Pb.b. GZ 02Z032231 M, Wohnen Plus, Singerstraße 8/10, 1010 Wien

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

3|2019

Konstruktion folgt Funktion

Für immer Prototyp?

Ein gutes Modul schaut aus wie der Motor eines Mercedes

Seriell nach Maß gearbeitet

STANDPUNKT
Leistbarer Wohnraum muss gesteigert werden

WOHNBAU-PREIS
Oscar für soziales Wohnen

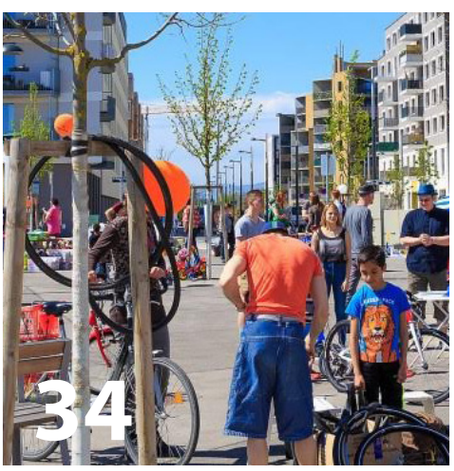
POSITIONEN
Mit Vollgas in die Stromtankstelle

Der IMMO-KURIER ist mehr als nur ein Rubrikenmarkt.
Er ist Ratgeber und Inspiration für alle, die gerne wohnen.
Mit dem besten Immobilien-Angebot Österreichs.

immo.kurier.at

KURIER

GUTE FRAGEN.
GUTE ANTWORTEN.



WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE
ZUKUNFT DES WOHNENS
3|2019

STANDPUNKT
2 Leistbarer Wohnraum muss gesteigert werden | Bernd Rießland, Obmann im Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

PLUSPUNKTE
4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

PROFIL
6 Oscar für soziales Wohnen | Wiener Wohnbau-Preis 2019

PRAXISCHECK
8 Gute Nachbarschaft im Quartier | Pilotprojekt von fünf Bauträgern

MEIN WOHNEN PLUS
12 „Im verdichteten Flachbau haben die Menschen mehr Kontakt" | Norbert Steiner, Obmann der Siedlungsgenossenschaft Alpenland

THEMA
13 Konstruktion folgt Funktion | Wohnungsnot macht erfinderisch
14 Für immer Prototyp? | Alte und neue Konzepte für modulares Bauen
18 „Ein gutes Modul schaut aus wie der Motor eines Mercedes" | Interview mit Werner Sobek
20 Seriell nach Maß gearbeitet | Architekten entwickeln neues Bausystem

THEMA/PRAXISCHECK
24 Das ABC des Ziegels | Die drei Schwestern in der Seestadt

THEMA
26 Kosten des Wohnbaus umfassender betrachten | IBA-Symposium

POSITIONEN
29 Mit Vollgas in die Stromtankstelle | Positionen zur Diskussion von Andreas Weikhart versus Andreas Sommer

IBA WIEN
30 Temporär und modular | Pilotprojekte aus dem Sofortbauprogramm

INTERNATIONAL
32 Modular aus dem Katalog | Initiative des GdW in Deutschland

FORSCHUNG
34 Die Idee der Solidarität und Wohnen heute? | Raimund Gutmann

WOHNEN PLUS TRENDS
36 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen aus Österreich

RÜCKBLICK
38 Pioniere im Systemwohnbau | Wohnmodelle aus den 1970ern

AUSBLICK
39 Wohnrecht: Zehn harte Nüsse im Konvent | Der Reformbedarf

AVISO
40 Veranstaltung: Besichtigung und 65. Wohnsymposium | Medienpartner 2019 | Impressum

Coverfoto: Holz-Hybridbau-Wohnsiedlung Maierhof in Bludenz: 67 Wohnungen rund um einen grünen Anger, von feld72 geplant und der Genossenschaft Wohnbauselbsthilfe errichtet. Foto: Herta Hurnaus

Leistbarer Wohnraum muss gesteigert werden

Bernd Rießland, neuer Obmann im Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen, will den gemeinnützigen Wohnbau noch weiter steigern. Dabei sagt er der Preisspirale bei den Wohnungspreisen den Kampf an und setzt auf Maßnahmen der öffentlichen Hand, die zu einer Entspannung für mehr leistbares Wohnen sorgen.

GISELA GARY

Foto: Sozialbau

Welche der Themen, die Sie nun als Verbandschef zu verantworten haben, genießen oberste Priorität?

Bernd Rießland: „Besonders wichtig sind pragmatische Ansätze für eine Steigerung des gemeinnützigen Wohnbaus. Wesentliche Funktion der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, als Teil der staatlichen Aufgabenwahrnehmung in der Wohnungspolitik, ist ja die Sicherung eines Gleichgewichtes am Wohnungsmarkt. Dem Preisschub bei der gewinnorientierten Wohnungserrichtung insbesondere in den Ballungsräumen kann nur durch ein erhöhtes Angebot kostendeckend – also durch GBV – errichteter Wohnungen wirkungsvoll begegnet werden. Dies ist umso wichtiger, als nicht nur die Wohnungspreise, sondern auch insbesondere die Kostenkomponente Grund überproportional angestiegen ist und damit leistungslose Gewinnmitnahmen zu Lasten der Haushalte entstanden sind. Maßnahmen der öffentlichen Hand zur Grundstücksbeschaffung zu moderaten Preisen sind dabei besonders wichtig – und dazu sind ja bereits neue Wege eingeleitet worden. Neben dem Dauerbrenner der Grundstücksbeschaffung werden uns in den kommenden Jahren wohl auch klimaschutzgerechte Maßnahmen, Energieversorgung und Mobilitätskonzepte vermehrt beschäftigen – als Partner der öffentlichen Hand und der Kommunen werden wir hier verstärkt unserer Know-how in die Entwicklung sozial und ökologisch nachhaltiger Wohnquartiere einbringen. Wer, wenn nicht wir Gemeinnützige sollten hier mit gutem Beispiel voran gehen?“

Kritiker meinen, die Zwei-Drittel-Regelung für geförderten Wohnbau in Wien führt erst recht zum Horten von Grundstücken – Ihre Meinung dazu?

Rießland: „Ganz und gar nicht! Mit der Widmungskategorie ´geförderter Wohnbau´ liegt die Stadt Wien goldrichtig und schiebt der in den vergangenen Jahren erkennbaren spekulativen Preisentwicklung am Grundstücksmarkt wirksam einen Riegel vor. Wie sich bereits jetzt zeigt, ist das Gegenteil der Hortung der Fall. Trotz der kurzen Zeit, seit diese Regelung in Kraft ist, sind schon mehrere Kooperationen zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Unternehmen zur Umsetzung der Zwei-Drittel-Widmungsregelung im geförderten Wohnbau eingegangen worden. Auch gewinnorientierten Unternehmen ist die Dämpfung der Grundstückspreise ein Anliegen und die Bedeutung leistbarer Wohnungen für alle Teile der Bevölkerung bewusst.“

Die Wohnbauinvestitionsbank wurde nicht realisiert – Niederösterreich fand einen eigenen Weg – nachahmenswert? Was spricht dagegen?

Rießland: „Dass die WBIB auf Bundesebene letztlich nicht umgesetzt wurde, ist bedauerlich. Was nicht bedeutet, dass

wir von der Forderung einer Finanzierungsplattform abrücken. Umso mehr ist die Initiative des Landes Niederösterreich zu begrüßen – nämlich die Aufnahme von zinsgünstigen Langfristfinanzierungen der Europäischen Investitionsbank für den Wohnbau. Genau mit diesen EIB-Mitteln sollte sich auch die WBIB kofinanzieren. Um Wohnen günstiger zu machen, ist auch zu überlegen, ob nicht Wege der direkten Finanzierung der GBV über die EIB möglich sind. Jede Bankintermediäre – also auch die WBIB – führt zu zusätzlichen Kosten. In der Schweiz besteht dazu seit Jahrzehnten ein sehr effektives Instrument, das praktisch keine zusätzlichen Kosten verursacht."

Der Klimaschutz stellt auch die GBV vor große Herausforderungen. Welche Visionen haben Sie dazu (Energieversorgung, Elektromobilität etc.)? Was halten Sie von dem Vorschlag eines „Green Pass"? – ähnlich dem Gebäudeenergieausweis, der bereits vor dem Bau mit Hilfe einer Simulation zeigt, wie das Mikroklima durch das Projekt beeinflusst wird.

Rießland: „Wie auch Studien zeigen, liegt ein großer ´Hebel´, wenn es um den Energieverbrauch und Klimaschutz geht, in den Energieträgern- bzw. versorgungssystemen und weniger, wenn ich das so salopp sagen darf, in der Dicke der Gebäudedämmung. Darauf sollten wir verstärkt unsere Aufmerksamkeit lenken. Das ist ´das´ Zukunftsthema schlechthin. Wir müssen lernen, unsere Dächer verstärkt für Solarthermie und zur Produktion von PV-Strom zu nutzen. Die technischen Lösungen sind bereits wirtschaftlich einsetzbar und bieten auch die Möglichkeit zur Kosteneinsparung für unsere Bewohner, tragen bei zur Senkung des Energieverbrauchs, insbesondere des Verbrennens fossiler Brennstoffe. PV-Strom ist insbesondere auch in Verbindung mit zukünftig erforderlicher Kühlung und in Kombination mit E-Mobilität anzudenken. Letzteres natürlich im Zusammenspiel mit kundenfreundlichen Mobilitätsangeboten."

Bedroht die Novelle zum WGG die GBV?

Rießland: „Im Gegenteil, wir versprechen uns von der WGG-Novelle eine Stärkung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Denken Sie nur an die neuen aufsichtsbehördlichen Regelungen, mit denen erstmals so etwas wie eine wirksame ´Firewall´ gegen spekulative Angriffe auf gemeinnütziges Vermögen institutionalisiert wird. Sehr positiv im Sinne der Zukunftsfähigkeit des gemeinnützigen Wohnungssektors und auch der vertieften Absicherung des Generationsausgleichs ist die Neuregelung im Bereich der Instandhaltung, die uns die verstärkte Reinvestition unserer Eigenmittel in den Neubau ermöglicht. Und nicht zu vergessen: das Verbot von AirBnB im gemeinnützigen Wohnbau."

Auch eine Überarbeitung der OIB-Richtlinien ist in Arbeit – mit welchen Konsequenzen rechnen Sie für Bauträger – welche Wünsche haben Sie deponiert?

Rießland: „Ich hoffe sehr, dass die Änderung der OIB-Richtlinien mit Augenmaß erfolgt und der praxisrelevante Input von uns Bauträgern entsprechend Eingang findet. Bei der letzten Novellierung war das jedenfalls der Fall. Es gab sehr konstruktive Gespräche, wobei vermehrt zu bedenken ist, dass die baulichen Systeme auch anwendungsfreundlich für unsere Nutzer sein müssen und wir nicht den Einsatz technischer Möglichkeiten übertreiben wollen. Es geht um kostengünstiges bauen und um Betriebsformen, die kostengünstig und durch unsere Nutzer steuerbar sind."

> „Mit der Widmungskategorie ´geförderter Wohnbau´ liegt die Stadt Wien goldrichtig und schiebt der in den vergangenen Jahren erkennbaren spekulativen Preisentwicklung am Grundstücksmarkt wirksam einen Riegel vor."

Welche Anreize seitens der Politik für mehr leistbaren Wohnraum wünschen Sie sich?

Rießland: „Würde der Wechsel von Kaltauf eine Warm- bzw. Pauschalmiete von der Politik gesetzlich unterstützt werden, würde dies ermöglichen, die zuvor angesprochenen Effizienzpotentiale bei der Energieversorgung und Klimaschutz rascher zu realisieren und damit geringere Wohnkosten und zusätzliche Investitionen für energieeffizientes Wohnen zu ermöglichen."

Leistbares Wohnen ist EU-weit ein Thema – die europäische Bürgerinitiative „Housing fo all" will die EU-Staaten dazu zwingen, dass rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geschaffen werden, die Wohnen für alle Menschen zu leistbaren Preisen ermöglicht. Welche Hoffnungen sehen Sie in dieser Initiative?

Rießland: „Die EU-Bürgerinitiative für leistbares Wohnen in Europa kommt gerade zur rechten Zeit. In Zeiten, in denen das Wohnen in vielen europäischen Ländern das Thema Nr. 1 ist, ist eine solche EU-weite Bewegung Goldes wert. Vor allem auch, weil mit ´Housing for All´ die in Österreich praktizierte solidarische Wohnungspolitik in den Vordergrund gestellt wird. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft, als Teil der staatlichen Aufgabenwahrnehmung, entspricht dem Grundsatz von Wohnen als staatlicher Daseinsvorsorgeleistung. Das österreichische Konzept, ein für den ´Wohnbau für alle´ gewidmetes Vermögen (die GBV) zur Sicherung eines funktionierenden Wohnungsmarktes einzusetzen, ist vorbildhaft für Europa. Die drei wesentlichen Vorzüge sind dabei: es handelt sich um ein marktmäßiges Instrument mit dem Verzicht auf Gewinnmaximierung, es fördert die Durchmischung von Haushalten unterschiedlicher Einkommensgruppen und ist damit ein Beitrag zur sozialen Kohäsion und Sicherheit und letztlich ist es budgetär deutlich effizienter als die Konzepte von ´social housing´ bis zu Subjektförderungssystemen, die gerade in Deutschland zu unbeherrschbaren Budgetausgaben führen."

Dr. Bernd Rießland

ist seit 2010 im Vorstand der gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft Sozialbau AG, wie auch Geschäftsführer des gemeinnützigen Bauträgers EGW Heimstätte. Der 1955 in Wien geborene Rießland studierte Bauingenieurwesen an der TU Wien. Nach seiner Tätigkeit im Wirtschaftsministerium, wechselte er in die Erste Bank als Bereichsleiter Immobilienfinanzierung, dann auch als Vorstandsmitglied. Im Jahr 2000 wurde Rießland Geschäftsführer der heutigen Wirtschaftsagentur Wien. Er zeichnete u. a. für die ersten Planungsschritte der Seestadt Aspern verantwortlich.

PLUS PUNKTE

MARIETTA ADENBERGER

70 Jahre Alpenland

Mehrere hundert Gäste feierten im Juni das 70jährige Bestehen der Alpenland im St. Pöltner Festspielhaus. Für den Anlass hatte sich der gemeinnützige Bauträger etwas Besonderes einfallen lassen: Live auf der Bühne wurde das eigens bei Piatnik produzierte Alpenland-DKT gespielt, das in einer 1.000-Stück-Sonderedition aufliegt. Vorgestellt wurde auch das neue geschäftsführende Vorstandsmitglied neben Norbert Steiner, Isabella Stickler. „Wir sind unseren Mietern und Eigentümern verpflichtet“, so Obmann Steiner. „Wer baut, übernimmt Verantwortung. Nicht für die Maximierung von Gewinnen, sondern für die langfristige Sicherung des Substanzwertes der Wohnungen durch Bewirtschaftung und Instandhaltung“, ergänzte Stickler. Mit über 11.000 Mitgliedern verfügt Alpenland über doppelt so viele Mitglieder wie eine durchschnittliche Genossenschaft in Österreich. (Siehe auch S.12)

Foto: Marietta Adenberger

Die Sonderedition Alpenland-DKT wurde anlässlich des 70-jährigen Jubiläums präsentiert.

Foto: Philipp Hutter

Beim Setz- und Pflanzfest (vlnr.): Winzer Rainer Christ, die Wiener Weinkönigin Elisabeth Wolff III und Sozialbau-Generaldirektor Josef Ostermayer.

Erster Wiener Dachwein

Dass Wein auch in luftiger Höhe im neunten Stock gedeihen kann, beweist der erste Wiener Dachwein in der Seestadt Aspern. Am Dach der Sozialbau-Wohnanlage pflanzte der prämierte Winzer Rainer Christ im Mai 75 Rebstöcke des Gemischten Satzes vor geladenen Gästen. Neben ihm sorgen nun 30 Hausbewohner, die eine Weinpartnerschaft übernommen haben, für die Bewirtschaftung. Als Schirmherr konnte der St. Urbanus Weinritter-Orden gewonnen werden. In drei Jahren wird geerntet – geschätzte 150 Flaschen Wein vom Dach könnten der Ertrag sein. Bis dahin muss allerdings noch fleißig gegossen, zurückgeschnitten und gelesen werden.

Runder Geburtstag

Zwanzig Jahre ist es her, dass eine Gruppe engagierter Menschen in Wien Wohnungslosigkeit nicht als unvermeidbaren Teil einer wohlhabenden Gesellschaft hinnehmen wollte. Aus der Initiative, die auf betroffene Menschen zuging und mit ihnen Lösungen zu entwickeln begann, ist mittlerweile eine professionelle Sozialorganisation geworden. Auf Augenhöhe unterstützt das „neunerhaus“ Bewohner und Patienten mit Wohnen, Beratung und medizinischer Versorgung. Eine Besonderheit ist, dass Bewohner immer wieder zu Wort kommen, etwa im regelmäßig erscheinenden Magazin neuner News und so dazu beitragen, tief in der Gesellschaft sitzende Vorurteile abzubauen. Im neuen Jahresbericht beeindrucken zum runden Geburtstag spektakuläre Zahlen: 23.520 Menschen konnte in den zwei vergangenen Jahrzehnten geholfen werden, 2.179 Menschen hat das neunerhaus ein neues Zuhause geschaffen und rund 9.000 Quadratmeter Wohnraum in Mietwohnungen – meist bei Gemeinnützigen – wurden für wohnungslose Menschen bereitgestellt.

Die Stadt der Frauen

Rockerin Janis Joplin, die afrikanische Friedensnobelpreisträgerin Wangari Maathai oder die berühmte Architektin Zaha Hadid – Frauennamen prägen das Straßenbild in der Seestadt Aspern. Quer durch das künftige Quartier „Am Seebogen“ erstreckt sich nun auch die Barbara-Prammer-Allee, benannt nach der ersten österreichischen Nationalratspräsidentin Barbara Prammer (1954-2014). Einblick in Leben und Werk von 54 großen Frauen gibt die Broschüre „Die Seestadt ist weiblich“, die von der Wien 3420 neu aufgelegt und im Juli von Frauen- und Wohnbaustadträtin Kathrin

Foto: Marietta Adenberger

Blick auf das neue Quartier mit Seestadt-Pionierinnen (v.l.n.r.): Wohnbaustadträtin Kathrin Gaal, Caroline Palfy, Sylvia Schlagintweit und Elisabeth Oberzaucher.

Gaal präsentiert wurde. Starke Frauen prägen zudem Tag für Tag die Seestadt – unter ihnen etwa HoHo-Wien-Projektleiterin Caroline Palfy, „Science Buster“ und aspern-Beirat-Mitglied Elisabeth Oberzaucher sowie Apotheken-Mitinhaberin Sylvia Schlagintweit, Initiatorin des „Denkraums Donaustadt“, einer Institution für Kultur- und Wissensvermittlung.

Teddybär und Kobold

Ob Tim, der tapfere Elfenjunge, Brummbrumm, der Teddybär oder Puka, der freche Kobold – die Initiative Ziegel von der Wirtschaftskammer Österreich hat sich etwas Ungewöhnliches einfallen lassen, um die Stärken des Baustoffs Ziegel hervorzuheben: Ein Märchenbuch behandelt in zehn Geschichten jeweils einen wichtigen Charakterzug – Langlebigkeit und

Foto: Initiative Ziegel

Wertbeständigkeit oder Wirtschaftlichkeit und Raumklima. Bestellt werden kann das Kinderbuch von Reinhard Mut und Edith Weindlmayr-Mut mit Illustrationen von Clemens Ottawa direkt bei der Initiative Ziegel, online ist es als pdf verfügbar: www.ziegel-technik.at.

Staffelübergabe beim vwbf

Michael Gehbauer ist neuer Obmann des Vereins für Wohnbauförderung (vwbf). Er übernimmt die Funktion von Markus Sturm aus Salzburg, der dem Verein neun Jahre vorstand und neben vielen organisatorischen Neuerungen den vwbf als sozialdemokratisch orientierte Interessensvertretung der Gemeinnützigen nachhaltig positionierte. Gehbauer ist Geschäftsführer der WBV-GPA und Mitglied der Delegiertenversammlung des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Bei seiner Antrittsrede betonte er die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus für einen funktionierenden Wohnungsmarkt und österreichischen Wohlfahrtsstaat. Die Absicherung der Vermögensbindung als Fundament des gemeinnützigen Generationenvertrags erachtet er als wichtigen Punkt.

Foto: vwbf/Nogus

Markus Sturm übergibt an Michael Gehbauer.

Blind Dates zum Wohnen

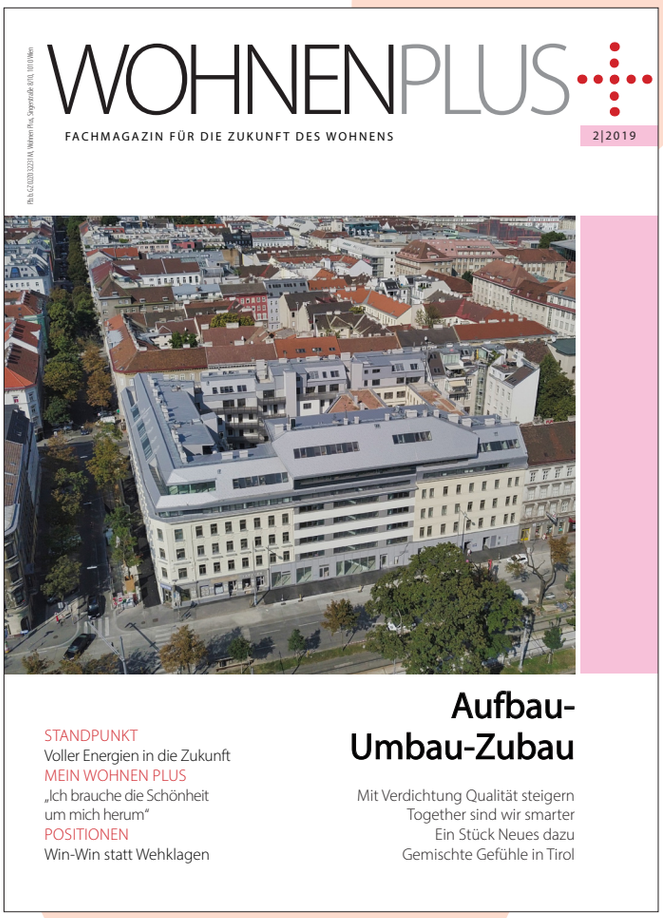
In der eigenen Stadt verreisen, andere Wohnformen kennenlernen – das will ein Stadtlabor des Architekturzentrum Wien ermöglichen. Im September können motivierte Wiener ihre Wohnung im Rahmen der Initiative „Wie wir wohnen“ zwei Tage anderen Menschen zur Verfügung stellen und selbst ungewohnte Wohnformen erleben: Wie lebt es sich im Kleingartenhaus, wie im Gemeindebau, wie im Loft? Die Teilnahme ist für jeden offen und kostenlos, nötig ist allerdings eine Portion Vertrauen. Den Auftakt bilden Blind Dates zur Schlüsselübergabe. Begleitet wird das Projekt mit Forschungsaufgaben, die die eigene Wahrnehmung schärfen sollen. Im November runden ein Filmabend und eine Diskussion das Erlebte ab. Anmeldung unter www.azw.at

Siegerprojekt am Cover

Das Projekt unserer Coverstory in der vergangenen WohnenPlus-Ausgabe zum Thema Aufbau-Umbau-Zubau hat den 34. Wiener Stadterneuerungspreis erhalten. Wir gratulieren! Das Siegerprojekt ist eine besonders gut gelungene Blocksanierung eines um 1900 errichteten Altbaublocks: Bei dem Gebäude-Ensemble an der Ecke Neubaugürtel 13-17 mit der Goldschlagstraße 2-4 wurde der Hof entkernt und begrünt, ein Zubau errichtet sowie das Dachgeschoß ausgebaut. Die Straßenfassade aus Gründerzeithäusern wurde erhalten. Insgesamt wurden rund 80 Bestandswohnungen saniert und umgebaut sowie 60 neue geförderte Mietwohnungen geschaffen. „Wir haben hier einen halben Straßenblock umgebaut, das ist eine exotische Seltenheit“, schilderte Martin Pober von der Premium Bauträger GmbH die Besonderheit des Projekts, das ab Seite 15 (WohnenPlus Heft 2/2019) wesentlicher Teil der Covergeschichte war. Begleitet und betreut wurde das Projekt vom wohnfonds_wien.

Visionär in die Zukunft

Der größte gemeinnützige Wohnbaukonzern in Österreich feiert sein 70-jähriges Bestehen: Die Österreichische Siedlungswerk gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (ÖSW)-Gruppe umfasst 27 Tochter- und Beteiligungsunternehmen und ist in acht Bundesländern mit rund 450 Mitarbeitern operativ tätig. Michael Pech und Wolfgang Wahlmüller, Vorstände vom ÖSW, nahmen die Feierlichkeiten zum Anlass für einen Blick in die Zukunft: „Dem Baugewerbe und Immobiliensektor kommt auch mit Blick auf die Umweltleistung von Gebäuden und ihrer Infrastruktur eine wichtige Rolle zu“, so Wahlmüller. Das Thema Recycling sei ein wesentlicher ökologischer und wirtschaftlicher Faktor. Betrachtet werden muss dabei der gesamte Lebenszyklus von der Entwicklung bis hin zur Bewirtschaftung und Instandhaltung. Die Zukunft des Energiemanagements der Gebäude liege in der Energieerzeugung, -speicherung und -verwendung. Mit dem Pilotprojekt Photovoltaik auf dem ÖSW-Haus hat der Konzern auch schon den Grundstein als Energieversorger gelegt.



Visualisierung: Imagina-VisualCollaboration

Siegerprojekt Neubaugürtel – WohnenPlus hat es irgendwie geahnt und das Projekt bereits vor der Preisverleihung auf das Cover gegeben.

Oscar für soziales Wohnen

Fotos: PID | Christian Fürthner

Preisträger und Gratulanten auf der Bühne, Neubauten in der Carlbergergasse 105 erhielten den Wiener Wohnbau-Preis 2019.

Bereits zum dritten Mal wurde der Wohnbau-Preis vulgo „Wohnbau-Oscar" für geförderte Neubauten in Wien vergeben. Die Jury kürte ein Projekt mit hohem sozialen Anspruch als „Anstoß für kommende Spitzenleistungen". Bei einem Fest im Juni feierte man auch 35 Jahre wohnfonds_wien.

ROBERT KOCH

Wohnbau-Zukunft: Ein virtueller Rundgang durch das Quartier am Seebogen – die nächste Bauetappe der Seestadt Aspern – stimmte die rund 400 Besucher in der alten Gösserhalle auf das Jubiläumsfest ein. Frauen- und Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaál – „das Wohnbau-Ressort ist das schönste Ressort", habe ihr Bürgermeister Michael Ludwig bei der Übergabe versprochen – definierte dann gleich ihr Ziel: Qualitätsvolle, leistbare Wohnungen für die Wiener. „Bauträger-Wettbewerbe sind der Innovationsmotor für den geförderten Wohnbau", betonte die Stadträtin ebenso wie die „verlässlichen Partner der Stadt" bei den gemeinnützigen Bauvereinigungen. „Der Wohnbau-Preis zeigt die hohe Qualität und ist Anstoß für kommende Spitzenleistungen."

Ausgelobt vom wohnfonds_wien würdigt der Preis herausragende und innovative Qualitäten von geförderten Neubauten. „Die gebaute Realität" biete laut Geschäftsführer Gregor Puscher gute Gelegenheit zu überprüfen, „ob die Erwartungen aus den Bauträger-Wettbewerben auch tatsächlich erfüllt worden sind". 30 Projektteams haben diese Chance wahrgenommen, bestehend aus insgesamt 38 Bauträgern, 41 Architekten, 30 Landschaftsplanern sowie zahlreichen weiteren Fachleuten. „Alle diese Projekte sind wichtige Vorreiter und Impulsgeber für den geförderten Wohnbau in Wien", ergänzte Dieter Groschopf, der stellvertretende Geschäftsführer.

Ein wahres Meisterstück

„Es war keine einfache Aufgabe, unter vielen Guten den Besten auszusuchen", beschrieb Juryvoritzender Kunibert Wachten die Herausforderung. Die eingereichten Projekte spiegeln sehr anschaulich das Themenspektrum der von 2014 bis 2018 besiedelten Wohnbauten wider: Quartiersentwicklung, Generationenwohnen, Wohnen in Gemeinschaft über Baugruppen, Heimnutzung und Nachverdichtung bis zu „smartem" Wohnen und dem Umgang mit schwierigen Standortbedingungen.

Das international besetzte Gremium nominierte zunächst neun Projekte, „die in besonderer Weise den Querschnitt

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung des wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, 1080 Wien, Lenaugasse 10; einschließlich Bereitstellung der Bilder.
Mehr Informationen im Internet unter www.wohnfonds.wien.at

des geförderten Wohnbaus in Wien darstellen“. Nach deren Besichtigung und „Gesprächen auch mit Mietern“ – so Wachten – kam es im zweiten Durchgang zur Entscheidung: Der Wiener Wohnbau-Preis 2019 geht an das Projektteam vom Bauplatz 7 des Wettbewerbes „In der Wiesen Süd“, Wien 23, Carlbergergasse 105. Vertreter der beiden Bauträger Heimbau, Altmannsdorf und Hetzendorf, der Architekturbüros Artec und Dietrich|Untertrifaller, der Landschaftsplaner Auböck+Karasz sowie das Quartiersmanagement-Team von realitiylab füllten die große Bühne.

Die Jury strich die „faszinierende Selbstverständlichkeit“ des Projektes hervor, mit der alle „sehr unterschiedlichen Anforderungen des Vier-Säulen-Modells umgesetzt und zu einem stimmigen Ganzen zusammengeführt wurden.“ Hinter diesem Ergebnis steckt „ein hohes Maß an Kooperation und Abstimmung: Es ist wie aus einem Guss.“ Kunibert Wachten: „So muss man mit Smart-Wohnungen umgehen, so macht man Quartiere – ein wahres Meisterstück.“ Dies biete den Bewohnern ein innovatives, lebendiges Zuhause. (mehr dazu im Artikel auf Seite 8.)

> „Der Wohnbau-Preis zeigt die hohe Qualität im geförderten Wiener Wohnbau und ist Anstoß für kommende Spitzenleistungen.“
>
> Kathrin Gaál, Wohnbau-Stadträtin

Arbeit statt Preisgeld

Das Wohnbaupreis-Projektteam wird bei einem der nächsten Bauträger-Wettbewerbe als Fixstarter teilnehmen, gab der wohnfonds_wien bekannt. Bei einem geladenen Wohnbau-Verfahren darf jenes Team antreten, welches mit einem Anerkennungspreis ausgezeichnet wurde. Die Jury entschied sich für ein 2014 besiedeltes Projekt der Siedlungsunion in Wien 22, Polgarstraße 30a, geplant von königlarch Architekten und rajek barosch Landschaftsarchitektur. „Der Standort ist nicht gerade fürs Wohnen geschaffen“, monierte Wachten. Direkt neben einer Güterbahnstrecke, dahinter Gewerbegebiet und Fernheizwerk. Aber solche Herausforderungen „werden zunehmend den Alltag der Stadtentwicklung prägen“

und das prämiierte Projekt „symbolisiert den souveränen Umgang mit speziellen Situationen“.

Ein weiterer Wohnbau mit Nominierung – WohnenPlus-Lesern bestens bekannt – siegte beim Publikumsvoting per Internet: Baugruppe Lisa – Leben in der Seestadt Aspern, geplant von wup wimmer und partner und zwoPK Landschaftsarchitektur, gebaut von Schwarzatal, koordiniert von raum & kommunikation. „Die unmittelbare Kombination von Privatheit und Gemeinschaft funktioniert“, heißt es in der Beurteilung, „darin liegt auch der Schlüssel für die hohe Gebrauchsqualität“.

„Durch diesen wichtigen Preis wird auch deutlich, auf welch hohem Niveau lebenswerter und gleichzeitig leistbarer Wohnraum in Wien geschaffen wird“, resümierte Frauen- und Wohnbau-Stadträtin Gaál. „Die ausgezeichneten Projekte weisen Pioniercharakter auf“, ergänzten Puscher und Groschopf, „und werden mit Sicherheit Vorbildwirkung für zukünftige Neubauten in Wien haben.“

Lebenswerte Urbanität

1984 gründete die Stadt Wien den Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung zunächst mit zwei Aufgaben: Beratung und Begleitung von Althaus-Sanierungen – 7.200 Ansuchen wurden seither fertiggestellt, die 325.000 Wohnungen in Sanierungsprojekten umfassten – wie auch die Bereitstellung von Grundstücken für den geförderten Wohnbau. Derzeit befinden sich 3,2 Mio. Quadratmeter Bauland im Besitz des Wohnfonds. 1995 wurden die Bauträger-Wettbewerbe eingeführt, 76 Verfahren für rund 300 Bauplätze mit rund 38.000 Wohnungen inzwischen umgesetzt. Parallel dazu begutachtete der Grundstückbeirat über 900 Projekte mit rund 85.000 Wohnungen. Daraus entstanden zahlreiche Modelle einer lebenswerten Urbanität, die auch internationale Anerkennung finden.

Bilanz aus 35 Jahren Erfolgsgeschichte: Gregor Puscher und Dieter Groschopf, Geschäftsführer des wohnfonds_wien, mit Frauen- und Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaál.

Gute Nachbarschaft im Quartier

In der Carlbergergasse entstand ein vom wohnfonds_wien initiiertes Wohnquartier der besonderen Art – alle Gemeinschaftsflächen wurden von fünf Bauträgern gemeinsam entwickelt und geplant. Ein letzten Endes erfolgreiches Unterfangen, mit Stolpersteinen und lehrreichen Erfahrungen, wie beim Praxischeck vor Ort klar wurde.

GISELA GARY

Fotos: Robert Newald

Grün, großzügig und luftig bebaut – der neue Stadtteil „In der Wiesen Süd" stellt die gute Nachbarschaft und die gemeinsame Nützung von Allgemeinflächen ins Zentrum.

Ein strahlender, ruhiger Sommervormittag in der Wohnbebauung „In der Wiesen". Es sind kaum Menschen unterwegs, die Rasenflächen sind saftig grün, die Gestaltung des Freiraums ist ungewöhnlich: Es gibt Hügeln, Kletterholzstelen, Spielplätze, Bänke und auch kleine Wasserspielflächen – aber wenige schnurgerade Flächen. Rund 800 Bewohner leben in fünf Bauteilen, großteils in Miete, 20 Prozent davon im Eigentum. Nachbarschaft ist hier bei dem neuen Stadtteil in der Carlbergergasse großgeschrieben – doch diese entwickelt sich nicht von allein. Aus diesem Grund entschied der wohnfonds_wien bereits bei der Auslobung des Bauträgerwettbewerbs ein dialogorientiertes Verfahren, wie Dieter Groschopf anlässlich des von Wohnen Plus Akademie und Fachmagazin WohnenPlus veranstalteten Praxischecks einer Gruppe von Interessierten, Planern und Bauträgern erläuterte.

Es war Walter Koch von der Wien-Süd, der das Grundstück vor Jahren entdeckte und kaufte. Der wohnfonds_wien übernahm den Bauplatz und startete mit der Entwicklung. Groschopf dazu: „Das dialogorientierte Verfahren wurde als Ergänzung zum rein einstufigen Wettbewerb ins Leben gerufen – und zwingt im positiven Sinn zum Miteinander." Das aktive Miteinander muss gefördert werden, waren sich bald alle einig, maßgeblich forcierte Hermann Koller von der Heimbau die Idee, alle Gemeinschaftsräume bauplatzübergreifend zu planen und zu nutzen. Wiener Heim, ein Unternehmen von Mischek Bauträger, ist mit seinem freifinanzierten Eigentumswohnbau mit traumhaften, am Rand des Grundstücks liegendem Außenpool außen vor – „das hätte ich den Wohnungsbesitzern nicht erklären können, dass auch andere Personen hier schwimmen kommen", erklärte Christopher Girg von Mischek Bauträger. Die Nutzungsbeschränkung auf die eigenen Mieter gibt es auch beim Dach-Schwimmbad und dem Fitnessraum des Wien-Süd-Bauteils.

Für die aktive Gemeinschaftsbildung erhielten die Bauträger die Aufgabe, Räume zur Nutzung für alle Bewohner des neuen Quartiers zu entwickeln, die eben eine „bauplatzübergreifende Gemeinschaftsbildung" fördern und ermöglichen. Insgesamt gibt es nun 13 Themenräume wie Homeoffice, Kochstudio, Multifunktionshalle mit Galerie, Spielräume für Kinder jeden Alters, Musikraum, Werkstätte, Fitness und Sauna, die in den verschiedenen Bauteilen untergebracht sind. Die Planung der Gemeinschaftsräume wurde von realitylab sozial begleitet, bis zwei Jahre nach der Besiedlung kümmerte sich das Team von Gernot Tscherteu um das „Zusammenwachsen" der Bewohner. Darüber hinaus ist auch die Gebietsbetreuung Liesing eingebunden – Christiane Klerings arbeitet nach wie vor mit ihrem Team daran, dass sich das neue Stadtgebiet in die bestehende Stadtstruktur integriert.

Walter Koch von der Wien-Süd erläuterte detailliert, wie sich die „In-der-Wiesen"-Bebauung entwickelte.

Der Praxischeck gewährte den Teilnehmern exklusive Einblicke vom Keller bis zum Dachgarten wie hier beim Bauteil der Wien-Süd.

Nur für hauseigene Mieter – das Schwimmbad am Dach, mittlerweile ein Markenzeichen von Wohnbauten der Wien-Süd, sorgt für Abkühlung und einen sensationellen Ausblick.

Bei der „In-der-Wiesen"-Bebauung hat sich bereits der sogenannte „Wiesenrat" gebildet, der regelmäßige Treffen veranstaltet und mit Sicherheit eine positive Weiterentwicklung der Nachbarschaft erreichen wird. Da sollen dann auch Anrainer eingebunden werden, die mitunter von dem Angebot, das durch den neuen Stadtteil entstehen wird, ebenso profitieren können. Erst vor wenigen Wochen gelang es, einen Supermarkt für den Standort zu gewinnen – im Übrigen einer der Stolpersteine, mit denen niemand gerechnet hat. Doch nun hat sich auch schon ein kleiner Lebensmittelhändler angesiedelt, der Milch, Brot und kleine Imbisse anbietet und begeistert angenommen wird. Auch eine Ärztin ist mit ihrer Ordination mitten ins Quartier eingezogen.

> „Wenn jemand keine Kinder hat, hat er auch kein Verständnis, wenn ein hitziges Ballmatch an einem grauen November-Nachmittag unter ihm stattfindet."
>
> Laura Lipensky, realitiylab

Anlaufphase für Bewohner

Beim Rundgang durch den neuen Stadtteil erläuterte Laura Lipensky von realitylab, dass Gemeinschaftsräume nie von Anbeginn angenommen werden, eine Anlaufphase muss man sich hier eben gönnen. Anfangs ist jeder mit seinem Einzug, mit dem Möbel zusammenbauen und akklimatisieren beschäftigt. Die quirlige Architekturabsolventin führte die Praxischeck-Gruppe mit viel Witz und Episoden aus ihrem Alltag durch die Wohnbauten und die gemeinsam nutzbaren Räume. Das Kochstudio wie auch der Kidsraum waren von Anbeginn die Renner schlecht hin. Da und dort hapert es noch – wie beispielsweise beim Homeoffice-Raum oder beim Musikraum: „Die werden einfach nicht genützt – doch die Flächen sind flexibel und werden ihre Verwendung finden" – oder auch bei der Multifunktionshalle. Hier gibt es Anrainerbeschwerden, vor allem von darüber wohnenden Personen. Aktuell ist die Halle nun zu nur sehr beschränkten Zeiten geöffnet – zudem unterbrach ein Wasserschaden die Nutzung. Nun wird die Halle bauphysikalisch überprüft, ob Adaptierungen vorzunehmen sind. Doch eines ist klar: „Wenn jemand keine Kinder hat, hat er auch kein Verständnis, wenn ein hitziges Ballmatch

In der Wiesen Süd

fünf Bauträger: Wien-Süd, Altmannsdorf und Hetzendorf, Heimbau, BWS, Wiener Heim/Mischek
fünf Architektenteams: atelier 4, Elsa Prochazka, Walter Stelzhammer, Artec und Dietrich | Untertrifaller
vier Landschaftsplaner: Idealice, EGKK, Carla LO und Auböck + Karász
soziale Begleitung: realitylab
Auslober: wohnfonds_wien

Die Multifunktionshalle im BWS-Bauteil hat noch ein paar Anfangsschwierigkeiten – Anwohner stoßen sich am Lärm.

Dieter Groschopf vom wohnfonds_wien.

an einem grauen November-Nachmittag unter ihm stattfindet“, schmunzelt Lipensky. Und ja, genau an solchen und ähnlichen Konfliktpunkten setzt die Arbeit von realitylab an – es wurden zahlreiche Treffen veranstaltet, zum Dialog motiviert und möglichst alle Generationen einbezogen.

Die Halle selbst, geplant von Elsa Prochazka, ist architektonisch herausragend – angefangen von den Materialien, dem klugen Entwurf, sie halb zu versenken, bis zum Tageslichteinfall. Die Akustikproblemchen wird der Bauträger in den Griff bekommen, so Lipensky. Die Arbeit von realitylab ist mit Sommer 2019 beendet – Hermann Koller bedauert dies sehr, und streut wie auch alle anderen Bauträger, dem Team Rosen, „ohne euch hätten wir diese Quartiersentwicklung nie geschafft“. Dafür gab´s einen Extraapplaus.

Das Büro Liske wurde vom wohnfonds_wien mit der Evaluierung beauftragt – das Ergebnis ist durchwegs positiv. 30 Prozent nutzen die Gemeinschaftsräume drei- bis viermal in der Woche – knapp die Hälfte der Bewohner nutzen das Angebot regelmäßig. Die Befragung fand knapp ein Jahr nach der Besiedlung statt, also noch waren die meisten mit dem Einzug beschäftigt. Die Evaluierung soll wiederholt werden, denn der wohnfonds_wien will es wirklich wissen: Lohnt sich der Aufwand – für eine gute Nachbarschaft?

Gelungenes Vorzeigeprojekt

Und wer aktuell keinen physischen Dialog will, der nützt das digitale schwarze Brett – das ist ein Bildschirm, der im Eingangsbereich jedes Gebäudes installiert ist und von der Hausverwaltung mit einer

Laura Lipensky erläutert das digitale schwarze Brett – eine Innovation, die allgemeine und interne Infos vermittelt und über die auch die Gemeinschaftsräume gebucht werden.

Vielzahl an allgemeinen Informationen gefüttert wird, auf dem aber auch interne, Bauplatz spezifische Infos abrufbar sind. Wichtigste Eigenschaft: Über das digitale schwarze Brett werden sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen gebucht und reserviert – und das funktioniert tadellos, selbst ältere Bewohner freunden sich langsam mit dem System an.

Insgesamt präsentierte sich die Wohnbebauung als wirklich groß- und einzigartig. Luftig bebaut, schöne, zurückhaltende Entwürfe und enorm viel Freiraum. Vielleicht nicht zuletzt deshalb wurde der Kernteil auf Bauplatz 7 der Genossenschaften Altmannsdorf und Hetzendorf und Heimbau mit dem Wiener Wohnbaupreis 2019 ausgezeichnet. In jedem Fall ist hier ein Vorzeigeprojekt gelungen, das nun leicht zu imitieren ist – denn die Herkulesvorarbeit dazu leisteten bereits die fünf Bauträger. „Das stimmt, der Aufwand war nicht wenig“, räumt Walter Koch von der Wien-Süd ein. Da kam auch gleich ein Wunsch: Gerne wieder so ein dialogorientiertes Verfahren, aber bitte mit Unterstützung einer externen Person, eines Projektmanagers, der auf Effizienz achtet. Kein Problem für Dieter Groschopf, der die Anregung gerne mitnahm – auf seinem Weg zur Wohnbaupreis-Verleihung, die am gleichen Tag stattfand (Siehe Seite 6).

In der Zwischenzeit ist Leben in die Carlbergergasse gekommen – kleine Kinder plantschen in den Pfützen, Mütter sitzen im Schatten, größere Kinder tollen auf Rädern und Skateboards durch die Gegend, Halbwüchsige lungern auf den Hängematten und schauen durch die Gegend und ältere Personen führen ihren Hund herum – klar, da tut sich schon wieder was, das ist interessant, also: auf eine gute Nachbarschaft!

Service Gemeinnütziger Wohnbau

Wo bauen Sie als Nächstes?

Als einer der führenden Immobilienfinanzierer Österreichs begleiten wir gemeinnützige Wohnbauträger in jeder Phase ihres Projekts – von der Planung über die Wahl der optimalen Finanzierung bis hin zu Fragen der Wohnbauförderung und des Wohnrechts. Wann dürfen wir unsere Leistungsstärke für Sie unter Beweis stellen?

Die Bank für alles,
was wichtig ist.

Bank Austria
Member of UniCredit

www.bankaustria.at

„Im verdichteten Flachbau haben die Menschen mehr Kontakt“

Norbert Steiner, Obmann der Siedlungsgenossenschaft Alpenland, wohnt in der Roland-Rainer-Siedlung in St. Pölten. Er schätzt die einzigartige Atmosphäre der Anlage, die man in Großstädten kaum noch vorfindet. Ein Besuch.

WOJCIECH CZAJA

Foto: Wojciech Czaja

Schon auf dem Weg in die Innenstadt ist die Siedlungsgenossenschaft Alpenland mehr als präsent. An fast jedem Kreisverkehr, an fast jeder größeren Kreuzung im Osten von St. Pölten prangen Plakate, die auf künftige Bauvorhaben hinweisen: Mit knapp 270 Wohnungen wird die von NMPB Architekten geplante Wohnhausanlage Mühlbach Ost das größte, jemals realisierte Projekt des gemeinnützigen Bauträgers sein, der bislang rund 16.000 Wohnungen mit Schwerpunkt Wien und Niederösterreich errichtet hat. Heuer feiert die Alpenland ihr 70-jähriges Jubiläum. Und als Jubiläumsgeschenk liegt bereits ein dunkelblaues Alpenland-DKT am Tisch, eine Lizenz des Spieleherstellers Piatnik.

„Wir haben schon etliche Male gespielt, und mein Enkel regt sich immer auf, dass die Grundstücke am Spielbrett viel zu billig zu haben sind“, sagt Norbert Steiner. „Aber das passt schon. Genau darum geht’s doch, oder?“ Steiner, heute Obmann der Alpenland, war früher Vorstandsvorsitzender der Niederösterreichischen Landeshauptstadt Planungsgesellschaft NÖPLAN, leitete dann die Geschicke der ÖBB und sanierte schließlich das Megadebakel Skylink am Flughafen Wien-Schwechat. „Schon als wir damals vor über 25 Jahren das St. Pöltner Regierungsviertel errichtet haben, wollte ich eines Tages mal hier in der Nähe wohnen.“ Der Wunsch sollte in Erfüllung gehen: Seine Frau Michaela Steiner, die sich um Kulturaktivitäten im Regierungsviertel kümmert, mietete damals eine Wohnung, die sie zehn Jahre später mit Option auf Eigentum erwarb.

Und es ist nicht irgendeine Wohnung, sondern eine schön geschnittene, 90 Quadratmeter große Atriumwohnung in einer verdichteten Flachbau-Siedlung direkt an der Traisen, dem letzten Planungsprojekt des Architekturdoyens Roland Rainer. Errichtet wurde die 200 Einheiten fassende Wohnhausanlage, die über einen Fußgängersteg an das Regierungsviertel angebunden ist, von den drei Bauträgern WET, St. Pöltner und Alpenland, fertiggestellt wurde das Projekt 2005 nach Rainers Tod von seiner Tochter Johanna Rainer. Zwischen den Wohneinheiten liegt ein gewisser Urlaubs- und Sommerfrische-Flair in der Luft.

„Ich schätze die Atmosphäre hier in der Siedlung enorm“, sagt Steiner. „Und ich kann aus eigener Erfahrung sagen, dass in solchen verdichteten Flachbauanlagen die Menschen viel mehr Kontakt zueinander haben. Man kennt sich, man grüßt einander, es gibt einen engen nachbarschaftlichen Kontakt, den ich in größeren Wohnbauten oft vermisse.“ Vor dem Wohnzimmer liegt ein kleiner Garten, von dem aus man durch ein Hintertürl direkt auf den Traisenweg gelangt. „In den Großstädten kann man von solchen Wohnprojekten nur träumen. In den ländlichen Regionen und mittelgroßen Städten jedoch findet man solche Qualitäten noch!“

Steiner hat in einem der Korbgeflecht-Stahlrohrstühle aus den Siebzigern Platz genommen. Vor ihm steht ein alter Montafoner Holztisch mit einer Einlegeplatte aus massivem Schiefer. Hinzu kommen alte Bauernschränke, eine Tizio-Leselampe, ein Lampenklassiker des deutschen Leuchtendesigners Ingo Maurer und etliche Zeichnungen und Gemälde von Max Weiler, Walter Pichler, Giselbrecht Hoke, Nikolaus Prachensky sowie einiger seiner eigenen Werke. „Ich bin ein leidenschaftlicher Zeichner. Das Zeichnen begleitet mich schon ein Leben lang.“ Zum Schluss gibt’s einen kleinen Espresso in einer Tasse, die Norbert Steiner selbst entworfen hat – mit Skizzen der größten Bahnhöfe Österreichs.

Foto: Herta Hurnaus

Not macht erfinderisch, und Wohnungsnot besonders. In Österreich und Deutschland werden dringend viele Wohnungen gebraucht. Ist der serielle Massenwohnbau wie in den 1960er Jahren die richtige Antwort? Oder sind die bautechnischen Möglichkeiten in Zeiten von BIM und Digitalisierung nicht schon viel weiter? Welche Materialen und Techniken garantieren in der überhitzten Baukonjunktur heute noch Effizienz und Leistbarkeit? Unter dem Motto

Konstruktion folgt Funktion

gibt es aktuelle Lösungsmöglichkeiten und Erkenntnisse, von der Vorfertigung über den Modul- und Systembau bis zur überraschenden Renaissance des Ziegelbaus im geförderten Wohnbau.

Für immer Prototyp?

Das modulare Bauen und die Vorfertigung erleben eine Renaissance. Noch ist offen, wie massentauglich die Ideen sind. Doch es gibt eine Vielzahl an Konzepten, gemeinnützige Bauträger erweisen sich neuerlich als Innovationsträger.

MAIK NOVOTNY

Foto: Herta Humaus

Die Vorfertigung verkürzte die Bauzeit bei der Wohnsiedlung Maierhof in Bludenz.

Die Nachbarn in ihren Einfamilienhäusern schlugen die Hände über dem Kopf zusammen. Was damals, 1978, vor ihrer Nase auf die Wiese rollte, hatte für die meisten weder mit ihrer Idee des Wohnens noch mit der halb-ländlichen Steiermark zu tun. Das Projekt Kooperatives Wohnen (P.K.W.) in Graz-Raaba, die Realisierung eines Traumes vom experimentellen Zusammenleben, geplant von Architekt Fritz Matzinger, bestand programmatisch aus 24 Eigentumswohnungen und konstruktiv aus vorgefertigten Betonmodulen, die mit dem Zug und Lkw aus Oberösterreich heran transportiert und dann per Kran in kürzester Zeit aufeinandergetürmt wurden. 40 Jahre später sieht man dem Wohnprojekt – wie im Dokumentarfilm „Der Stoff, aus dem Träume sind“ von Lotte Schreiber und Michael Rieper ersichtlich – seine modulare Genese nicht mehr an.

Das modulare Bauen selbst machte in diesen 40 Jahren jedoch bis auf wenige Ausnahmen eine Pause. Nicht zuletzt, weil es vor allem mit dem großmaßstäblichen Wohnbau der Nachkriegszeit assoziiert wurde: Realsozialistischer Plattenbau als Schreckgespenst. Dabei war das Serielle und Typisierte auch im Westen die favorisierte Lösung für den Wohnraummangel der 1960er und 1970er Jahre.

Die Stadt Wien führte schon früh dementsprechende Architektur-Wettbewerbe durch und gründete die Montagebau Wien mit zwei Fertigungswerken, für eine angestrebte Jahresproduktion von 1.000 Wohnungen. Die Gründe dafür waren vielfältig, erläutert Architekt Christoph Lammerhuber (pool architektur) im Abschlussbericht zum Forschungsprojekt „Serielle Produktion – Chancen für den geförderten Wohnbau?“, welches die IG Architektur bereits vor zwei Jahren im Auftrag der IBA Wien 2022 durchführte: „Zum einen herrschte, auch am Bau, akuter Facharbeitermangel. Der Wunsch nach hoher Geschwindigkeit bei der Errichtung, unabhängig von Witterungseinflüssen schwang in allen Diskussionen mit, genauso wie der Traum, durch die Vorfertigung geringere Baukosten zu erreichen. Letztere Hoffnung lässt sich trotz intensiver Forschung bis heute weder bestätigen noch dementieren.“ – Faktum: Die Montagebau Wien errichtete rund 20.000 Wohnungen.

Wieder populär

Der Zeitpunkt des Forschungsprojektes ist kein Zufall. Denn seit einigen Jahren ist ein Wiedererstarken des seriellen Bauens zu beobachten. Was vor 50 Jahren als industriell produzierte Masse gleicher Einheiten daherkam, zeigt jetzt ein anderes Gesicht. Heute hofft man dank Digitalisierung, BIM und Mass Customization, die eierlegende Wollmilchsau zu gebären, sprich: sowohl seriell als auch individuell zu sein. Die Wohnung als perfektes Produkt mit individuell zusammengestellter Ausstattung, nach dem Vorbild der Autoindustrie. Doch gelingt das über den einzelnen Prototyp hinaus?

„Unter der Überschrift modulares Bauen sind auf Standardisierung und Vorfertigung basierende Bauweisen heu-

Foto: Archiv Wohnen Plus.

Seit 40 Jahren stabil, beliebt und belebt: Die Wohnsiedlung aus Betonmodulen in Graz-Raaba von Architekt Fritz Matzinger.

te wieder populär“, konstatierte Julia Gill schon 2016 im deutschen Fachmagazin Bauwelt unter der augenzwinkernden Überschrift „Germany‘s next Topmodul“: „Schnell und kostengünstig soll nun der Serienbau als schärfste Waffe der Wohnungsbau-Offensive des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen (BWUB) die Löcher stopfen, die ein jahrzehntelanges Aussetzen der sozialen Wohnraumförderung am Markt hinterließ. Das ist in mehrfacher Hinsicht erstaunlich: Erstens scheinen Zeit- und Kostendruck hausgemacht, waren doch die Entwicklungen am Wohnungsmarkt längst absehbar. Zweitens haben die Baukosten nur bedingt Einfluss auf die Wohnkosten.“ Denn Standardisierung und Vorfertigung garantierten keineswegs automatisch Kosten- und Zeiteffizienz. Die zahlreichen, ab 2015 errichteten Flüchtlingsunterkünfte kosteten schließlich kaum weniger als konventionelle Wohnbauten.

> „Unter der Überschrift modulares Bauen sind auf Standardisierung und Vorfertigung basierende Bauweisen heute wieder populär.“
>
> Julia Gill, Bauwelt 2016

Deutschland setzte bei diesen Unterkünften auf eine zweigleisige Strategie: Einerseits strikt standardisierte „Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge“ (MUF) für langfristige Nutzung, andererseits auf drei Jahre befristete Containerdörfer, sogenannte „Tempohomes“. Diese Drei-Jahres-Frist wurde aber bereits in vielen Fällen überschritten. Zurzeit plant der Berliner Senat die Nachnutzung der 22 bisher errichteten Tempohomes als Studenten- oder Obdachlosenheime und plant, die zehn bestehenden MUFs um 35 neue zu ergänzen.

Modulare Verbindungsstücke

Dass in diesen Bauten mehr Potenzial als das nötige Minimum steckt, zeigt ein Beispiel im baden-württembergischen Winnenden, wo das von Werner Sobek, Professor an der Universität Stuttgart, in Kooperation mit den Fischerwerken entwickelte „Aktivhaus 700“ zur Anwendung kam. Dieses ist eine serielle Weiterentwicklung seines in der Weißenhofsiedlung stehenden Aktivhauses, das vor allem in Bezug auf seine Energiebilanz revolutionär ist. Modular dabei sind in erster Linie nicht die Bauteile, sondern die Verbindungsstücke zwischen ihnen, wodurch ein individuelles Produkt entsteht, dem man die Standardisierung nicht ansieht. Ziel war es, so Sobek, „das Bauen von seiner archaischen Komponente zu befreien“, sprich: allen Beteiligten den Ärger auf der Baustelle zu ersparen. In Winnenden wurden 39 Einheiten der Serie aufgebaut, die Kosten liegen bei 1.650 Euro brutto pro Quadratmeter BGF. Siehe dazu auch das Interview auf Seite 18.

Einer der größten Player auf dem Markt der Vorfertigung – zumindest im Holzbau – kommt aus Österreich: Kaufmann Bausysteme aus dem Bregenzerwald, deren jahrzehntelange Expertise sich jetzt bezahlt macht, und vor allem in Deutschland gefragt ist. Die von ihnen errichtete Wohnanlage mit 96 Zimmern für Flüchtlinge in Hannover wurde als „bester Holzbau außer Landes“ mit dem Vorarlberger Holzbaupreis 2017 ausgezeichnet, auch wegen seiner abwechslungsreichen Farbgestaltung, die jede Tristesse vermeidet. Die 180 verwendeten Module haben jeweils eine Abmessung von 12 mal 2,70 Metern und werden inklusive Oberflächen, Bodenbelag, Sanitär- und Elektroinstallationen im Werk vorproduziert.

Wie dieses Knowhow auch dem geförderten Wohnbau zugute kommt, zeigt die Wohnanlage „Wohnen 500“ aus dem

Foto: Lang Consulting

Temporäres Studentenwohnen: Die PopUp-Dorms in der Seestadt Aspern der WBV-GPA.

Fix und fertig geliefert – die Aktivhäuser 700 von Werner Sobek, hier in Winnenden, Deutschland, als Wohnsiedlung für Flüchtlinge.

Foto: Zooey Braun

Vorarlberger Sonderwohnprogramm 2016, die Kaufmann Bausysteme mit Architekt Johannes Kaufmann für die Vogewosi in Mäder errichtete. Hier dauerten Planung und Fertigstellung gerade ein halbes Jahr, jede der 20 identischen Wohnungen besteht aus drei Raummodulen. Die Errichtungskosten liegen bei 2.098 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, die monatliche Miete samt Nebenkosten und Umsatzsteuer liegt bei 7,67 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche – eben genau 500 Euro pro Wohnung. (WohnenPlus 4|2017)

Vorarlberger Holzbau-Knowhow: Wohnanlage der Vogewosi in Mäder.

Foto: Vogewosi

Attraktiver Holzbau

Der Holzbau ist auch dann attraktiv, wenn es nicht um maximale Kosteneinsparung geht. Im Frühjahr 2019 fertiggestellt wurde die Wohnsiedlung Maierhof in Bludenz; hier planten die Wiener Architekten feld72 für die gemeinnützige Genossenschaft Wohnbauselbsthilfe 67 Wohnungen in 8 Häusern, mit einer Mischung aus Miete, Mietkauf und Eigentum. Hier wurde Holz-Hybridbauweise in der Konstruktion mit vorgefertigten Hohlkastenelementen für die Holzfassade kombiniert, um die Bauzeit zu verkürzen.

Dass hier vor allem vom Holz die Rede ist, ist kein Zufall. Während in Deutschland der Anteil des Fertigteilbaus in den letzten Jahren relativ konstant ist (17,3 Prozent der neu errichteten Wohnungen im Jahr 2018 laut Statistischem Bundesamt Deutschland), ist der Anteil des Holzbaus kontinuierlich angestiegen und betrug im Jahr 2018 in Deutschland 18,5 Prozent. Im Holzbau-Land Österreich stieg er zwischen 1998 und 2013 von 25 Prozent auf 43 Prozent – und selbst im traditionell mineralischen Wien von 19 Prozent auf 29 Prozent. Hier haben temporäre Modulbauten schon Fuß gefasst – wie die 2015 errichteten PopUp-Dorms der WBV-GPA in der Seestadt Aspern, die aus zehn vorgefertigten „Raumzellen“ von 16,8 x 5,5 Meter Grundfläche in Holzriegelbauweise bestehen und mindestens dreimal ab- und wieder aufgebaut werden können.

Doch warum dominiert Holz, wenn es um serielles Bauen geht? Zum einen gehören Beton-Fertigteile für viele noch der Ära des industriellen Bauens an, und sind aufgrund ihres Gewichtes und ihrer geringeren Präzision im Detail schwerer zu vorgefertigten All-inclusive-Raumzellen kombinierbar. Wie der WohnenPlus-Praxis-Check in der Wohnanlage „Drei Schwestern“ und der Baugruppe Que[e]rbau im Mai zeigte (siehe auch Bericht auf Seite 24), sind es schlicht und einfach auch finanzielle Gründe. Dort nämlich war der Ziegelbau im Vorteil, weil, so Herbert Wolf von der ausführenden Baufirma Hazet, die Preise für Beton, Stahl und auch Vollwärmeschutz in kurzer

Glossar

Was ist was im seriellen Bauen?

Baukastensystem
Kombination von aufeinander abgestimmten vordefinierten Bausteinen, aus denen Baukastenprodukte zusammengestellt werden.

Modulbau
Größere, in der Regel dreidimensionale Einheiten, die vorgefertigt und vor Ort addiert werden, bis hin zur Containergröße oder ganzen Wohneinheiten.

Serielles Bauen
Bauweisen, die auf Grund von Standardisierungen einen Wiederholungsfaktor implizieren, mit dem Ziel der Vereinfachung und Kostenersparnis. Gegensatz zu individualisiertem Bauen.

Systembau
Bauverfahren, das aus vorgefertigten Elementen besteht.

Systembaukasten
Vordefinierte Mischung aus seriell vorproduzierten und individuell angepassten Bauteilen.

Vorfertigung
fabriks- oder serienmäßige Produktion von Bauteilen, die erst später zum Endprodukt zusammengebaut werden.

Foto: Olaf Mahlstedt

Österreich-Export: Preisgekröntes Flüchtlingswohnen von Kaufmann Bausysteme in Hannover.

Zeit enorm gestiegen sind und die großen Baufirmen ausgelastet waren.

Die Frage bleibt: Sind diese Methoden aus Pilotprojekten und Prototypen im sozialen Wohnbau im großen Maßstab anwendbar, und wenn nein, warum nicht? Das Forschungsvorhaben „Bauen mit Weitblick – Systembaukasten für den industrialisierten sozialen Wohnungsbau" an der TU München beschäftigte sich mit dem mehrgeschossigen, sozialen Wohnungsbau und entwickelte eine Methode zur Standardisierung durch seriell vorgefertigte Elemente. Warum ist der Anteil der Vorfertigung heute noch so gering? „Während die Produktion der Bauprodukte selbst – Mauersteine, Betonfertigteile, Gipsbauplatten oder Holzwerkstoffe, Sanitäreinrichtungen, Armaturen, Elektroschalter, usw. – sehr wohl in industriellem Maßstab und auf Vorrat geschieht, folgt die Abwicklung des Errichtens der Bauwerke bis heute meist archaischen Mustern", so die Autoren der Studie.

Flexibler Systembaukasten

Ein wesentlicher Fokus des Projekts war die Entwicklung eines Systembaukastens, inklusive einer Analyse der Kosteneffizienz. Hierfür wurden unter anderem Lebenszykluskostenrechnungen und Ökobilanzen für die verschiedenen Varianten erstellt. Das Fazit: Die Autoren sind überzeugt, dass die Entwicklung von Systembaukästen für den industrialisierten sozialen Wohnungsbau möglich ist. Es könne ein hoher Vorfertigungsgrad erreicht werden, dieser ist aber keine zwangsweise Voraussetzung. Abzuwägen bleibt unter anderem im Einzelfall, wie flexibel der Systembaukasten auf die Vorgaben wie Grundstück und Bauvolumen reagieren kann. Unregelmäßige Grundstückszuschnitte lassen sich mit gerasterten Modulen weniger effizient ausnutzen, auch Staffelgeschosse sind problematisch – diese Nachteile muss ein Kostenvorteil an anderer Stelle aufwiegen. Auch Baugesetzen, Bauherren und Planern täte eine Flexibilisierung gut, so die Empfehlung.

Hier ist noch einiges im Argen, wenn man Kritikern und Skeptikern des seriellen Trends glaubt. Die wenigen Referenzprojekte seien noch weit entfernt von einem Massenmarkt. Das Potenzial werde kaum genutzt, und die Wohnungsgesellschaften hielten sich zurück, klagte die Immobilienzeitung Ende 2018. Alte Vorurteile gegenüber dem Modulbau als Indiz für „seelenlose Tristesse" seien noch zu weit verbreitet, und regional unterschiedliche Förderbedingungen nicht hilfreich.

Zu einem vorsichtig optimistischen Fazit kommt die Forschungsstudie der IBA_Wien 2022. Noch mangele es am Know-how und der Flexibilität, vor allem die Haustechnik und ihre Schnittstellen seien ein Problem in Planung und Ausführung. Die tatsächlichen Kostenvorteile seien immer noch nicht quantifiziert, zumal man nicht einfach vom Prototyp auf die tatsächliche serielle Produktion schließen könne.

Die beste Lösung zu einer schrittweisen „Serialisierung" scheint eine Mischung aus seriellen und individuellen Bauteilen zu sein – eben der schon angesprochene Systembaukasten. „Serielle Produktion kann nicht die Antwort auf alle aktuellen Fragen und Probleme im Wohnbau liefern. Sie wird auch in Zukunft eher ein Nischenmarkt bleiben, der für sehr spezifische Anforderungen eine gute Lösung bietet", so die Autoren der Studie.

Auch wenn sich seit den Zeiten des Grazer Experiments vor 40 Jahren die Vorbehalte gegenüber dem Wohnhaus von der Stange nicht in Luft aufgelöst haben: Es besteht Hoffnung, dass die Prototypen nicht für immer Prototypen bleiben.

Modulbau und Vorfertigung

Die Vorteile und Nachteile auf einen Blick

Vorteile
- gesicherte Ausführungsqualität
- Prozessoptimierung
- Zeit und Kosten besser kalkulierbar
- weniger wetter- und arbeitsbedingte Schäden auf der Baustelle
- bessere Arbeitsbedingungen

Nachteile
- mangelnde Anpassungsfähigkeit der Systeme an Ort und Nutzer
- geringe Effizienz bei unregelmäßigen Grundstückszuschnitten
- Gefahr gestalterischer und funktionaler Monotonie
- Haustechnik-Schnittstellen erfordern Knowhow, spätere Änderungen nur schwer möglich
- das angedachte Wiederaufbauen an anderem Ort wird nur selten praktiziert

„Ein gutes Modul schaut aus wie der Motor eines Mercedes“

Der Stuttgarter Architekt und Ingenieur Werner Sobek ist ein Freund neuer Technologien. Eines seiner Steckenpferde ist die Modulbauweise, mit der er bereits zahlreiche Häuser errichtet hat. Im Interview verrät er seine Visionen über zukünftige Bauweisen, technische Herausforderungen und Entwicklungskosten.

WOJCIECH CZAJA

Fotos: Zooey Braun

Werner Sobek, der Tüftler der Modulbauweise.

Im Rahmen des Symposiums „Serielles Bauen meets Wiener Wohnbau“ erläuterte Werner Sobek seine Überlegungen zum modularen Bauen, aber auch über den Kontext zur globalen Gesamtsituation: Jede Sekunde nimmt die Erdbevölkerung um 2,6 Menschen zu. Um diesen zusätzlichen Menschen Stadt- und Lebensraum zu bieten, ist Sobek überzeugt, müssen massive Bauanstrengungen erfolgen. Diese wiederum verlangen nach materiellen Ressourcen. Langfristig betrachtet sind diese materiellen Ressourcen auf der Erde jedoch nicht verfügbar.

Wie groß ist der materielle Bedarf konkret für den Wohnbau in den nächsten Jahren?

Werner Sobek: „Auf einem bautechnisch einfachen Niveau liegt der materielle Bedarf bei rund 800 Tonnen pro Sekunde. Wenn wir von einem hochwertigen, umfassenden Niveau wie in Deutschland sprechen, dann liegt der Ressourcenbedarf sogar bei 1.300 Tonnen pro Sekunde. Und das ist ein Problem, denn schon heute gibt es dramatische Engpässe. Denken Sie nur an die Shortages bei der Lieferung von Sand für die Herstellung von Beton! Sollte die E-Mobilität zunehmen, wird es beim Kupfer bald ähnliche Probleme geben. Wir müssen umdenken. Und zwar jetzt. Das bestreitet heute niemand mehr, außer Herrn T. in den USA.“

Das klingt sehr dystopisch.

Sobek: „Ja, das stimmt. Es klingt ganz fürchterlich. Aber wenn wir rechtzeitig darauf reagieren, dann sollte das eigentlich kein Problem sein. Allein die Sonne strahlt 10.000-mal mehr Energie auf die Erde als wir überhaupt benötigen. Daher traue ich mich zu sagen, dass wir langfristig kein Energieproblem haben werden.“

Sondern?

Sobek: „Heute haben wir ein Emissionsproblem, das durch die Gewinnung von Energie auf fossiler Basis entsteht. Wenn wir die große Transformation geschafft haben und Energie nur noch aus regenerativen Quellen gewinnen, dann werden wir kein Emissionsproblem mehr haben. Dann bleibt nur noch das Problem der Verfügbarkeit der Baustoffe. Wir müssen aufhören, all unsere Baustoffe ressourcenintensiv herzustellen, indem wir hohe Brenn- und Schmelztemperaturen und entsprechend hohe CO_2-Emissionen verursachen. Oder anders gesagt: Beton, Zement, Ziegel, Klinker und Stahl machen dort Sinn, wo es anders nicht geht – im Tiefbau, im Brückenbau, im Infrastrukturbau. Überall anders plädiere ich für den Einsatz von Leichtbauweisen, von intelligenten Rezyklaten und nachwachsenden Rohstoffen, die keine Emissionen – also auf keinen Fall gasförmigen Abfall – produzieren.“

Die Modulbauweise entspricht somit Ihren Ansprüchen auch in puncto Nachhaltigkeit?

Sobek: „So ist es. Schauen Sie sich nur einmal ein klassisches Fenster an! Zuerst wird im Betonrohbau ein Loch gelassen, dort setzt man dann ein industriell gefertigtes Fenster ein, das eigentlich viel zu klein dimensioniert ist, und am Ende füllt man die Spalte mit PU-Schaum aus. So schnell hat man Sondermüll produziert.“

Viele sprechen von Modulen, doch meinen damit oft auch Elementbauweise und industrielle Vorfertigung. Wie definieren Sie Modulbauweise?
Sobek: „Ein Modul ist ein komplett vorgefertigter 3D-Raumbaustein, der vor Ort nur noch angeschlossen beziehungsweise mit anderen vorgefertigten Elementen verbunden werden muss. Unsere Module sind nicht nur bezugsfertig, sondern auch schon vorgetestet. Das heißt: Wir schließen im Werk zu Testzwecken provisorisch alles zusammen und überprüfen Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser, Toilettenspülung, Lichtschalter und Stromauslässe."

Wie genau kann man sich die Fertigung und Testphase vorstellen?
Sobek: „Ich kann sagen, wie wir unsere Aktivhäuser konzipieren und vorfertigen. Immerhin stellen wir unter dem Namen Aktivhaus pro Jahr rund hundert Wohnhäuser her – bei stark steigender Tendenz. Für unsere Module haben wir eine Installationstechnik entwickelt, die eine Reduzierung der Leitungslängen auf ein absolutes Minimum ermöglicht. Jede Wasser- oder Stromleitung ist so kurz wie nur möglich. Wir planen jeden Zentimeter in 3D. Alles ist wartungsoptimiert. Installiert werden sämtliche Leitungen auf einem großen Arbeitstisch, also in der Horizontalen. Das ist effizient und präzise. Unsere Installationen sehen aus wie der Motor eines Mercedes! Wenn das alles fertig ist, werden die einzelnen Wandelemente mit dem Kran hochgehoben und anschließend zu Modulen zusammengesteckt."

Ein großer Aufwand, oder?
Sobek: „Der Test mit Auf- und Abbau und Abkoppelung nimmt drei Tage in Anspruch. Doch dafür sparen Sie sich vor Ort den Installateur und Elektriker – und sind unabhängig von Wind und Wetter. In der Gesamtbilanz ist das eine erhebliche Zeit- und Kostenersparnis. Aber Sie brauchen Architektur- und Ingenieurbüros, die das können!"

Klingt überzeugend. Warum passiert das nicht öfter?
Sobek: „Weil die vorgefertigte Modulbauweise einigen der am Markt Beteiligten Marktanteile, Aufgaben, ja sogar Einkommensquellen wegnimmt. Mit der Industrialisierung im Bauen greift man in wirtschaftliche Geflechte auf Makro- und Mikroebene ein, letztendlich verändert man die Wertschöpfungskette. Erst werden einige wenige Architekten Projekte verlieren, dann die Baufirmen, schließlich ganze Industriezweige – zumindest so, wie sie heute aufgestellt sind."

Das Aktivhaus ist komplett vorgefertigt – kurze Bauzeit und höchst variabel sind die Vorteile.

Was tun?
Sobek: „Die neuen Technologien in der Modulbauweise verändern – so wie übrigens auch BIM – die klassischen Wirtschaftsstrukturen. Daher führt kein Weg daran vorbei, die schon heute beteiligten Menschen zu unterstützen und ihnen eine Integration in die neuen Strukturen zu ermöglichen. Wir müssen massiv in diese neuen Technologien investieren."

Wie lange haben wir dafür Zeit?
Sobek: „Die Welt verändert sich nicht linear, sondern exponentiell. Wir haben keine Zeit mehr. Worauf also warten? Die Wende muss uns in den nächsten fünf bis zehn Jahren gelingen."

Wie groß schätzen Sie den sinnvollen Einsatz von Modulbauweise im Wohnungsbau?
Sobek: „Heute sind wir weit unter zehn Prozent. In Zukunft schätze ich den Marktbedarf auf 30 bis 40 Prozent ein."

Wo sehen Sie die Modulbauweise in zehn oder 20 Jahren?
Sobek: „Schwerpunktmäßig definitiv nicht in Europa, das ja in weiten Bereichen mehr oder weniger fertiggebaut ist, sondern in anderen Teilen der Welt – in Südamerika, Zentralasien und Afrika. Also überall dort, wo die Bevölkerung noch immer rasant wächst beziehungsweise einen schnell wachsenden Wohlstand erwirtschaftet. In diesen Ländern gibt es großen Bedarf an intelligenten, ressourcenschonenden Wohn- und Stadtstrukturen."

Wie hoch schätzen Sie die Investitionskosten für die Implementierung eines modularen Baukastens in der Planung?
Sobek: „Das kann ich Ihnen ziemlich genau sagen. Der finanzielle Aufwand für die Entwicklung einer guten Modultechnologie liegt bei 1,5 Millionen Euro. Und damit meine ich eine intelligente Technologie, die sämtliche Faktoren berücksichtigt: Energie, Emissionen, Gewicht, Stapelbarkeit, BIM-basierte Produktionskette, Flexibilität in Bezug auf Ästhetik, Materialität und Fassadengestaltung. Eine halbe Million Euro müssen Sie dafür aufwenden, um die Datenstruktur der Planungsbüros an die Datenstrukturen der Industrie und Hersteller anzupassen. Und schließlich müssen Sie mit rund 1,5 Millionen Euro für die Produktionshalle inklusive der dafür notwendigen Kleinserie-Maschinen rechnen. In Summe also rund 3,5 Millionen Euro. Das sind unsere Erfahrungswerte aus der Firma Aktivhaus."

Werner Sobek (66) studierte Architektur und Bauingenieurwesen und gründete 1992 die Firmengruppe Werner Sobek. Er unterrichtete bereits in Österreich und Deutschland sowie am IIT in Chicago, an der Harvard University in Cambridge und an der National University of Singapore. Seit 2012 ist er Präsident des Stuttgart Institute of Sustainability Stiftung (SIS). Mit dem von ihm entwickelten Aktivhaus hat er bereits zahlreiche Preise erhalten, zuletzt den Deutschen Holzbaupreis 2017 und den Umweltpreis des Landes Baden-Württemberg 2017.
www.wernersobek.com

Seriell nach Maß gearbeitet

Foto: Lukas Schaller

SMAQ von Artec und WUP: erstmals umgesetzt 2017 in St. Pölten, mit dem Wiener gemeinnützigen Bauträger BWSG.

Kosteneffekte im vorgefertigten Bauen werden erst dann schlagend, wenn möglichst das gleiche System eingesetzt wird. Die Angst, damit Monotonie in Serie zu produzieren, ist unbegründet wie das von Artec und WUP mit Bollinger + Grohmann Ingenieure entwickelte Bausystem SMAQ beweist.

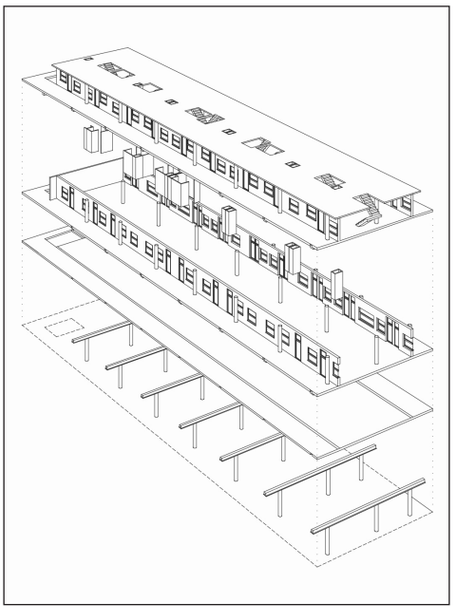
FRANZISKA LEEB

Es rennen uns die Kosten davon", warnte Architektin Senka Nikolic beim IBA-Symposium „Serielles Bauen meets Wiener Wohnbau" im Architekturzentrum Wien. Die zu bewältigenden Aufgaben seien komplexer denn je. Mit konventionellen Methoden sei das Niveau, das man sich in Wien erarbeitet hat, nicht mehr zu halten. Ein Umdenken und neue Lösungsansätze sind notwendig, um die Qualitäten zu bewahren. Ein Ansatz ist das serielle Bauen. Für die Schwarzatal kein Novum: Ob Arbeitersiedlungen in Ternitz oder Plattenbauten der 1970er-Jahre in verschiedenen Wiener Bezirken – im Portfolio des Unternehmens finden sich seit jeher Bauten, die sich unter diesem Titel subsumieren lassen. Heute gilt es jedoch zu beweisen, dass Serialität und gute Architektur kein Widerspruch sind.

Mit Plattenbauoptik und großer Serie haben zwei soeben fertiggestellte Bauten des Unternehmens nichts gemein, wohl aber verfügen sie über einen hohen Vorfertigungsgrad. Beim Baugruppenprojekt „Gleis 21" am Helmut-Zilk-Park von einszueins Architekten, wurden nicht nur die Wandelemente aus Holz bereits inklusive der Fenster versetzt, sondern erstmals die Balkone aus Betonfertigteilen gleichzeitig mit den Holz-Beton-Verbunddecken eingebaut. Hier kam man ebenso wie bei der Wohnanlage „Generation XYZ" in Neu Leopoldau, die aus Thermowandelementen vorgefertigt wurde und über Elemente aus Ortbeton verfügt, ohne Gerüst aus.

Architekten als Systementwickler

Das kryptische Kürzel SMAQ – „Smart zum Quadrat" – bezeichnet ein Bauprinzip, das Artec Architekten sowie WUP – Wimmer und Partner, gemeinsam mit dem Bauingenieur Klaus Bollinger entwickelt haben. SMAQ steht für smarte Wohnungen mit Mehrwert: größere Raumhöhe, mehr Freifläche. Es kann aber auch als



Skizze: Axo

Die offene Plattformbauweise ohne tragende Scheiben beruht auf einem System aus dem Garagenbau.

Visualisierung: ZoomVP

SMAQ am Park in der Berresgasse, Bauteil von Artec, mit ÖSW und Schwarzatal, steht vor der Realisierung.

Akronym für die Begriffe System – Mehrwert – Architektur – Qualität verstanden werden, der Zugang der Architekten zur Vereinbarkeit von serieller Bauweise und architektonischer Qualität. Da die Planer eine konzeptuelle Stagnation im Wiener Wohnbau sahen, die nicht zuletzt der geringen Vielfalt der Bauweisen geschuldet ist, wurde an SMAQ getüftelt.

Der Grundgedanke von SMAQ ist dem Garagenbau entlehnt. Ausgangspunkt des Bauprinzips ist ein Plattensystem auf Basis der Trägersysteme des aus Finnland stammenden und auch in Österreich ansässigen Herstellers Peikko. Die Systemträger, zwischen die vorgespannte Hohldielen gesetzt werden, lagern auf Schleuderbetonstützen. Auf diese Weise entsteht ein „Rohbauregal", dessen 16 Meter tiefe Plattformen jeweils drei Meter über die äußeren Stützenreihen auskragen. Der umschlossene Raum zwischen den Plattformen beansprucht nur zehn Meter Tiefe, sodass die drei Meter tiefen Streifen einerseits für eine Laubengangerschließung und andererseits als Balkonzone nutzbar sind. Innerhalb dieses gestapelten Baulandes erfolgt der Ausbau mit nichttragenden Holzaußenwänden und Fertigschächten. Nachdem bloß die mittlere Stützenreihe und die Schächte Fixpunkte darstellen, ist eine hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung gewährleistet. SMAQ ist an keinen Hersteller gebunden, sowohl der Holzausbau als auch die Stahlbetonstruktur kann von vielen Firmen angeboten werden.

Beim 2011 ausgelobten Bauträgerwettbewerb Polgarstraße wurde das Prinzip erstmals, gemeinsam mit dem Bauträger Neues Leben, angewandt. Die Decks, die von den Autoren als Bauland betrachtet werden, auf dem man die unterschiedlichsten Typologien unterbringen kann, waren in einem Abstand von fünf Metern angeordnet. „Damit konnten die Wohnungen zweigeschossig sein, was uns gut

Visualisierung: Schwarzatal

Beitrag für Bauträgerwettbewerb in der Seestadt Aspern, Bauplatz D12, mit Schwarzatal – wurde nicht realisiert, aber das Bausystem SMAQ dadurch verbessert.

Visualisierung: Artec/wup

Auch beim Bauträgerwettbewerb Kappellenweg, mit Schwarzatal und ÖSW, gab es keinen Zuschlag – jedoch weitere Verfeinerungen des Konstruktionsprinzips.

gefallen hat“, so Bettina Götz von Artec. Zwar wurde der Wettbewerb nicht gewonnen, weckte aber das Interesse von Jurymitglied Robert Korab von Raum & Kommunikation, der in das Team einstieg und zum Mitbegründer der SMAQ Gmbh wurde.

Neue Typologien

Die Schwarzatal bewarb sich wenig später bei einem Bauträgerwettbewerb in der Seestadt Aspern, für den das Bauprinzip verfeinert wurde. Deckengrößen und Trakttiefen wurden belassen. Da der Baustandard Smart-Wohnungen schon ein Thema und damit die Zweigeschossigkeit der Wohnungen ausgeschlossen war, reduzierte man die Geschoßhöhen auf 2,80 Meter. Ebenso erfolglos.

Schließlich gelang es, mit der BWSG in St. Pölten einen Prototyp in Angriff zu nehmen und die Tauglichkeit und Anpassungsfähigkeit von SMAQ unter Beweis zu stellen. Als Reaktion auf die konkreten Bebauungsvorschriften erhielt das System als obersten Abschluss ein Satteldach. Sogar das gelang, wie man sich anhand der 2017 fertiggestellten Anlage überzeugen kann, mit hoher gestalterischen Qualität.

In der Zwischenzeit folgte ein weiterer Bauträgerwettbewerb – erneut mit Schwarzatal – in Wien. „Urban Gardening“ lautete das Motto für das Gebiet „In der Wiesen“ in Liesing. Hier wurde das System mit elf Geschossen in größere Höhen getrieben und der Aufgabenstellung gemäß ein Fokus auf die gärtnerische Ausgestaltung der beidseitigen Vorzonen gelegt. Wiederum – wenn auch knapp – verloren. Dafür wurde durch dieses Projekt mit ÖSW-Chef Michael Pech erneut ein Interessent gefunden und eine Partnerschaft zwischen Schwarzatal und ÖSW entstand. In dieser Konstellation beteiligte man sich 2016 am Bauträgerwettbewerb Kapellenweg. Abermals wurden neue Typologien entwickelt, die Trakte enger aneinandergestellt, sodass dazwischen offene Hallen und Querbezüge entstehen und zudem Terrassierungen durch das Rückspringen der Platten.

Beweis der Wandlungsfähigkeit

Aus einem Sieg wurde wieder nichts, aber die Hartnäckigkeit aller Beteiligten lohnte sich insofern, als längst auch der wohnfonds_wien die dem System innewohnenden Potenziale erkannte und sich schließlich bereit erklärte, ein Fixstartergrundstück in der Berresgasse bereitzustellen. SMAQ am Park ist derzeit in der Planungsphase, die Baueinreichung ist erledigt, und damit das erste Gebäude in Wien nach diesem Bauprinzip endlich auf Schiene. Auch hier, wo ein strenger Bebauungsplan vorgegeben ist, muss das System seine Wandlungsfähigkeit unter Beweis stellen. Die Architekten ertüftelten für das Grundstück eine lineare Anordnung der gestapelten Decks in zwei- bis elfgeschossigen vertikalen Schichten. In der horizontalen Schichtung divergiert die Raumhöhe: drei Meter sind es in den in den beiden untersten Zwischenräumen, womit eine Bespielbarkeit jenseits der Wohnnutzung gewährleistet ist. Auf Ebene Zwei soll es eine Kombination von Wohnen und Arbeiten sein: Maisonetten,

> „Wichtig ist uns, dass man die Decks als Bauland betrachtet und darauf unterschiedlichste Typologien unterbringen kann.“
>
> Bettina Götz
> Artec Architekten/SMAQ

Smarte Wohnungen mit Mehrwert

SMAQ ist ein von Artec Architekten sowie WUP – Wimmer und Partner, gemeinsam mit dem Bauingenieur Klaus Bollinger, entwickeltes Bauprinzip. „Smart zum Quadrat“ steht für smarte Wohnungen mit Mehrwert: größere Raumhöhe, mehr Freifläche.

SMAQ orientiert sich am Garagenbau. Grundlage ist ein Plattensystem auf Basis von Trägersystemen. Die Systemträger, zwischen die vorgespannte Hohldielen gesetzt werden, lagern auf Schleuderbetonstützen. Auf diese Weise entsteht ein „Rohbauregal“, dessen 16 Meter tiefe Plattformen jeweils drei Meter über die äußeren Stützenreihen auskragen. Nachdem nur die mittlere Stützenreihe und die Schächte Fixpunkte darstellen, ist eine hohe Flexibilität bei der Grundrissgestaltung gewährleistet. SMAQ ist von Herstellern unabhängig

die bis zu dreimal – von den beiden umschließenden Decks sowie von außen – erschlossen sind.

Stets entwerfen sowohl WUP als auch Artec eigene Wohnungsgrundrisse, um die Variabilität des Systems intensiv auszutesten. Auf Dauer vermag SMAQ am Park fast jede mögliche Bespielung aufzunehmen, von vielen kleineren Einheiten bis hin zu großen offenen Raumstrukturen von hunderten Quadratmetern, und es eignet sich besonders zur Kombination verschiedener Wohnformen.

Visualisierung: ZoomVP

Bauteil WUP von SMAQ am Park im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse in Wien 22.

Mehrfach nachhaltig

Die Proponenten von SMAQ liefern einen substanziellen Beitrag nicht nur zum Thema Vorfertigung mit architektonisch-städtebaulichem Anspruch, sondern auch zur oft nur halbherzig geführten Nachhaltigkeitsdebatte. Wiederverwertbarkeit und Rückführbarkeit der Baumaterialien nach dem „Cradle-to-Cradle"-Prinzip spielen unter anderem ebenso eine Rolle wie ein hoher Anteil nachwachsender Rohstoffe. Bis zu 20 Prozent weniger Massenströme und klimawirksame Emissionen soll die effiziente vorgefertigte Bauweise mit sich bringen. Nicht zu vernachlässigen ist der Mehrwert an Wohnqualität und Alltagstauglichkeit, der trotz der hohen Effizienz durch den großen Anteil an Freiräumen entsteht. Dass Serialität nicht mit Monotonie einhergehen muss, hat das SMAQ-Team mit allen Varianten schon bewiesen und damit auch, dass serielles Bauen nicht nur ein Thema der Industrie, sondern auch der Architektur ist. Vieles nach der gleichen Methode muss nicht überall gleich aussehen. Und Architektenarbeit im mehrgeschossigen Wohnbau besteht dann nicht mehr darin, jedes Mal das Rad – sprich diverse Anschlüsse und Details ebenso wie den konzeptuellen Ansatz – neu zu erfinden, sondern darin, bewährte Technologien aus der Fabrik so zu konfektionieren, dass sie für die jeweiligen Bedürfnisse und städtebaulichen Situationen maßgeschneidert sind.

Das ABC des Ziegels

Ein weiterer Praxis-Check von WohnenPlus ging in der Seestadt Aspern der Frage nach, ob der Ziegelbau auf dem Weg zu einer Renaissance ist. Fazit: Die Chancen dafür stehen gut.

MAIK NOVOTNY

Ziegel-Pionier: Das Baugruppen-Haus der „Drei Schwestern" in der Seestadt Aspern.

Anna, Bella und Clara heißen die drei Schwestern. Weniger poetisch ausgedrückt handelt es sich um die Bauteile A, B und C auf dem Baufeld D22 in der Seestadt Aspern. Hier wurden auf 8.100 Quadratmeter Gesamtnutzfläche ein Baugruppenhaus mit 33 Wohnungen für Que[e]rbau, ein Bauteil mit 40 Mietwohnungen und ein Haus mit Betreutem Wohnen kombiniert. Die von der WBV-GPA entwickelte und von Architekt Clemens Kirsch geplante Dreier-Kombination wurde 2017 übergeben.

Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV-GPA.

Fotos: Robert Newald

Beim Praxis-Check von WohnenPlus und der Wohnen Plus Akademie im Gemeinschaftsraum Yella Yella im Bauteil A ging es darum, dieses ABC durch zu deklinieren, vor allem aber ging es um den Buchstaben Z. „Renaissance für Ziegelwohnbau?" lautete das Motto, denn die „Drei Schwestern" sind insofern einzigartig, als sie mit hochwärmegedämmten Porotherm-Ziegeln errichtet wurden – ohne Wärmedämmverbundsystem.

Wie kam es zur Entscheidung für diesen traditionellen, aber im geförderten Wohnbau heute ungewöhnlichen Baustoff? „Ursprünglich war für die Seestadt ein Wettbewerb der Baustoffe geplant," rekapitulierte WBV-GPA-Geschäftsführer Michael Gehbauer die Planungsgeschichte. „Das wurde zwar nie weiterverfolgt, aber von unseren Mietern kam immer wieder der Wunsch nach Ziegel als Baustoff, der aufgrund seines behaglichen Raumklimas einen guten Ruf genießt." Eine Abwechslung zu den oft als monoton empfundenen WDVS-Fassaden des geförderten Wohnbaus, die der damalige AzW-Direktor Dietmar Steiner im Grundstücksbeirat wiederholt gerügt hatte, sei ebenfalls nicht unwillkommen gewesen. „Wir verstehen uns als Bauträger, der nicht einfach Masse bauen will, sondern im Rahmen der Möglichkeit experimentiert – auch, was neue Baustoffe für den Wohnbau betrifft."

Auch als Planer sei es eine schöne Abwechslung, mit einem rein mineralischen Wandaufbau „ohne Erdöl auf der Fassade" zu arbeiten, fügte Architekt Clemens Kirsch hinzu. Wien sei schließlich so etwas wie das „gallische Dorf der Betonindustrie." Auch wenn hier aus statischen Gründen auf den Stahlbeton nicht ganz verzichtet werden konnte, sei der Ziegel doch prägend für die Wohnanlage, mit sechs Geschossen habe man seine Möglichkeiten auch recht weit ausgereizt und „ziegelgerecht" geplant: Das heißt, mit Lastabtragung über Wandscheiben und französischen Fenstern ohne Parapete. „Ein Vorteil für uns war, dass die Widmung hier über die Nutzfläche festgeschrieben war." Der rechnerische Nachteil der dickeren Ziegelwände bei der Bruttogeschossfläche wurde so vermieden.

„Es handelt sich hier um ein absolutes Meilensteinprojekt für uns," freute sich Vanessa Rausch von der Firma Wienerberger, die ein Exemplar des mit Mineralwolle verfüllten Ziegels mitgebracht hatte. „Eine Gelegenheit, um zu zeigen, dass monolithischer mehrgeschossiger Ziegelbau im geförderten Wohnbau funktioniert." Mit 60.000 Ziegeln waren die „Drei Schwestern" in Aspern die größte Ziegelbaustelle Österreichs. Wie lässt sich dieser Baustoff wirtschaftlich im Wohnbau verwenden? Die „ziegelgerechte Planung" sei kein Hexenwerk, so Rausch, man müsse

Praxis-Check zwischen Bauteil A, B und C, mit intensiven Gesprächen der Teilnehmer.

nur die wesentlichen Regeln beachten: Deckenspannweiten unter 7 Metern, ausreichend Pfeilerbreite in den Wänden zur Lastabtragung, und – so wie hier – die Abmessungen des Ziegels als Grundlage für die Planung, um Schneidarbeiten am Bau zu minimieren. Wienerberger könne bereits auf mehrere gelungene Anwendungen im geförderten Wohnbau verweisen, etwa in Villach oder im Wiener Sonnwendviertel. „Es braucht noch eine gewisse Überzeugungsarbeit bei den Bauträgern, aber steter Tropfen höhlt den Stein," so Vanessa Rausch. „Es gibt immer Nischen, in denen der Ziegel einfach ideal passt."

Mindestanteil in der Konstruktion

Auch Herbert Wolf, Prokurist der ausführenden Baufirma Hazet, sah den Ziegel auf dem Weg zur Renaissance. „Wir werben immer öfter bei Bauträgern dafür, auch weil sich die Materialpreise der anderen Baustoffe in den letzten zwei Jahren um fast ein Viertel erhöht haben, bei der Bewehrung sogar um 50 Prozent." Mit dem Ziegel böte sich Einsparungspotenzial und man könne andere Gewerke und Subunternehmer ansprechen, die nicht komplett ausgelastet sind. Für Hazet, für die dank ihres Schwerpunkts bei Umbau und Sanierung der Baustoff Ziegel nichts Ungewohntes ist, war die Baustelle in der Seestadt das erste große Wohnbauprojekt im Neubau. Ab wann rentiert sich der Ziegel im Geschosswohnbau? „Man braucht schon einen Mindestanteil in der Konstruktion", so Wolf. „Wenn ich die Schalung schon auf der Baustelle habe, ist es manchmal sinnvoller, gleich beim Beton zu bleiben."

Nach der ausführlichen Begehung wurden im abschließenden Podiumsgespräch vor allem die Erfahrungen aus zwei Jahren bewohnter Praxis aufgefächert. Ist die vielbeschriebene Behaglichkeit des Ziegelbaus subjektiv und nicht messbar, bilden die Heizkosten deren objektives Pendant. Der Baustoff Ziegel funktioniert prächtig, „resümierte Andreas Konecny vom Verein Que[e]rbau. „Manche hatten Bedenken, in ein Haus ohne Wärmedämmung zu ziehen, aber in der Praxis sagen viele, dass sie bei milden Wintertemperaturen gar nicht heizen müssen." Allerdings bilde sich dieser Vorteil nicht in den Heizkosten ab.

Bewährte Kombination

Dies sei ein häufiges Missverständnis und generelles Problem, bestätigte Nadja Shah, Geschäftsführerin Hausverwaltung bei der WBV-GPA. „Niedriger Verbrauch bedeutet nicht niedrige Kosten, denn die Fixkosten kann man nicht einsparen. Zudem beruht die Verteilung der Heizkosten auf einem Gesetz aus dem Jahre 1992, das dringend einer Renovierung bedürfte."

Die Kombination aus Anna, Bella und Clara habe sich wiederum in den zwei Jahren des Bewohnens bewährt, so das einstimmige Resümee. „Wir stehen im intensiven Austausch mit der Baugruppe und treffen uns regelmäßig hier im Raum", so Danijel Krajina, der bei der WBV-GPA als Sachbearbeiter Objektbetreuung für die Wohnanlage zuständig ist. „Das funktioniert sehr gut." Als Ansprechpartner und Bindeglied zum Bauträger fungierten zwar oft die Initiatoren, so Andreas Konecny, das müsse aber nicht so sein. „Jeder Bewohner kann sich direkt an die Hausverwaltung wenden, ohne mit der Baugruppe Rücksprache zu halten. Wir wollen die soziale Kontrolle nicht übertreiben, deshalb haben wir uns auch für individuelle Mietverträge entschieden."

„Dank des langen Prozesses haben sich die Bewohner hier sehr genau mit dem Thema Gemeinschaft auseinandergesetzt", pflichtete Nadja Shah bei. „Dadurch gibt es auch keine Problem bei der Nutzung von Gemeinschaftsräumen." Neben dem Engagement der Bewohner müsse es aber auch ein Commitment des Unternehmens geben, betonte Michael Gehbauer. „Man muss die Kontinuität pflegen, da kann ich nicht jedes Jahr ein anderen Mitarbeiter hinsetzen. Hier habe ich Stabilität auf beiden Seiten, wir kennen uns schon acht Jahre und sind einen langen Weg gemeinsam gegangen."

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der WBV-GPA,
Wohnbauvereinigung für Privatangestellte,
1010 Wien, Werdertorgasse 9;
Mehr Informationen im Internet unter www.wbv-gpa.at

Talk-Runde mit Andreas Konecny, Nadja Shah und Danijel Krajina.

Kosten des Wohnbaues umfassender betrachten

Ein höherer Industrialisierungsgrad ist im Wohnbau dringend notwendig, scheinen sich alle einig zu sein. Ihn bloß unter dem Aspekt der Errichtungskosten zu betrachten, ist jedoch zu kurzsichtig – es braucht eine umfassende Betrachtung. Bei einem IBA-Symposium im AzW wurden die Chancen für „Serielles Bauen“ ausgelotet.

FRANZISKA LEEB

Visualisierung: ZoomVP_heri&salli

In Raummodulen erdacht, aus Kostengründen nun auf Holzskelettbau in Kombination mit Modulen ohne optische Auswirkungen umgeplant: das Forum am Seebogen von heri & salli und Familienwohnbau.

Übereinstimmend kamen die Baufachleute zu dem Schlusse, dass die bisherigen konservativen Baumethoden in naher Zukunft wirtschaftlich nicht mehr tragbar sein werden, dass andererseits für die Rationalisierung und Industrialisierung Serienplanung und eine exakte Vorplanung Voraussetzung sind.“ Was klingt wie das Resümee einer aktuellen Debatte zum Thema Vorfertigung, schrieb bereits im November 1960 die Arbeiterzeitung über eine Diskussion im Bauzentrum zwischen Vertretern von Ministerien, Stadt Wien, Genossenschaften und Baufirmen. Im darauf folgenden Jahr wurde zum Zwecke der Erhöhung der Wohnbaukapazität die „Montagebau Wien“ gegründet.

Der gegenwärtige Zwang zu einer höheren Wohnbauproduktion im Bereich des leistbaren Wohnens befeuert erneut die Debatte über die Industrialisierung des Bauens, wobei mit dem Argument der Schnelligkeit meist auch jenes der erhofften niedrigeren Kosten einhergeht. So gut wie alle Studien, die sich mit seriellen Bauweisen befassen, vermögen keine eindeutige Antwort zu geben. Neben den Herstellungskosten wirken sich auch andere Umstände auf die Höhe der Mieten aus. Architektin Julia Gill, Mitautorin der Studie „Serieller Wohnungsbau. Standardisierung der Vielfalt“ für die IBA Berlin 2020, bestätigt, dass es schwierig ist, über die Kosten belastbare Daten zu bekommen. Es gäbe eine „immens große Bandbreite an seriellen Bauweisen“, die erst bei einem sehr hohen Wiederholungsfaktor von Wohnungstypen und Bauteilen Einsparungseffekte mit sich bringen. Allerdings: „Wir haben festgestellt, dass sich die Art der Vergabe – auch von Grundstücken – viel stärker auf günstige Mieten auswirkt als ein paar Prozent Ersparnis bei den Baukosten.“

Bauen mit Weitblick

Auch der Bauingenieur Markus Lechner von der TU München hat sich als Projektleiter des interdisziplinäre Forschungsprojekts „Bauen mit Weitblick“ intensiv mit dem seriellen Bauen befasst. Da bekanntlich das Bauwesen Weltmeister im Produzieren von Abfall ist, sieht er nach der Devise „mit weniger Material für mehr Menschen bauen“ im industriellen Bauen Chancen für einen effizienteren Ressourceneinsatz. Seit fünfzig Jahre habe es kaum

> „Wer ohne BIM nicht planen kann, kann es auch mit BIM nicht.“
>
> Markus Lechner, TU München

Technologiesprünge gegeben und man hätte jahrelang an den falschen Themen gearbeitet. Die Ursachen für das Scheitern der Systembauweisen ortet er unter anderem darin, dass es an Herstellern fehlt, die Bausysteme anbieten, die offen für externe Planung sind. Dank BIM ginge einiges nun leichter als zu den Pionierzeiten, aber „wenn man ohne BIM keine intelligenten Grundrisse planen kann, dann auch mit

BIM nicht.“ Das Forschungsteam erarbeitete daher einen Systembaukasten für den sozialen Wohnungsbau, der mit Fokus auf der Optimierung der Planungs-, Fertigungs- und Montageprozesse im Rahmen der industriellen Produktion einen Katalog an Grundrissen für verschieden Gebäudetypologien, die an unterschiedliche Grundrisskonfigurationen anpassbar sind, anbietet. Bei der Entwicklung habe sich gezeigt, dass besonders die Anordnung der Schächte besonderer Aufmerksamkeit bedarf.

Foto: Hertha Hurnaus

Holzwohnbau Seestadt Aspern (Berger + Parkkinen/querkraft): Ein gelungenes, kostengünstiges Projekt, aus dem der Bauherr EBG Lehren im Hinblick auf Planungsprozesse und Vorfertigung zog.

Weniger komplex ist günstiger

Barbara Fritsch-Raffelsberger, Prokuristin der Familienwohnbau, sieht in der Produktion in der Halle eine Möglichkeit, die Problematik der Baumängel in den Griff zu bekommen, die viele Ressourcen der Bauträger als auch der Baufirmen verschwendet. Dass die effizientere Produktion eines hochwertigeren Produktes zugleich kostengünstiger ist, bezweifelt sie aber, da zunächst ein hoher Investitionsbedarf besteht. Fritsch-Raffelsberger weiß wovon sie spricht, hat ihr Unternehmen schließlich im Jänner 2018 mit heri&salli den Bauträgerwettbewerb für „Forum am Seebogen“ in der Seestadt Aspern gewonnen, bei dem ein spezieller Fokus auf der Modul- und Systembauweise lag. Wie Architekt Josef Saller erzählt, stellte sich das Entwickeln der Raummodule aus Holz, die ein reichhaltiges räumliches Repertoire gewährleisten sollen, als nicht ganz einfach heraus. Mehrere Firmen scheiterten daran, die acht unterschiedlichen Module mit prototypischem Charakter zu vertretbaren Kosten anzubieten. Mittlerweile ist man bei einer Kombination aus Holzskelettbau und Modulen gelandet, die das geplante Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändern wird. „Die Erfahrung hat uns gelehrt, dass ein reiner Holzmodulwohnbau nicht finanzierbar ist“, so Saller.

Vorfertigung gegen Lohndumping

Auch bei der EBG habe man sich, so Obmann Martin Orner, das strategische Ziel gesetzt, im Hinblick auf Vorfertigung und Modulbau etwas weiterzubringen und arbeite derzeit an einem entsprechenden Forschungsprojekt. Beim Holzwohnbau in der Seestadt (Architekten Berger + Parkkinen/querkraft) gibt es erste Erfahrungen mit vorgefertigten Außenwandelementen aus Holz, in Kombination mit einem Stahlbetonskelettbau. „Es ist ein schönes Projekt geworden, aber diese Lösung ist nicht wegweisend, obwohl es insgesamt ein sehr kostengünstiges Projekt war“, betont Orner. Der Vorfertigungsgrad muss höher sein und zudem der Planungsprozess so funktionieren, dass von Anfang an alle Akteure an einem Tisch sitzen. Im größeren Maßstab muss die Fertigung im Industriebetrieb positive Auswirkungen – längerfristig gesehen auch auf die Kosten – haben, ist Orner überzeugt. Abgesehen von der besseren Kalkulierbarkeit erhofft er sich auch, damit dem Lohn- und Sozialdumping beizukommen.

> „Wir müssen die Lebenszykluskosten betrachten, dann sieht die Rechnung anders aus.“
>
> Verena Mörkl/Superblock, Architektin

In das gleiche Horn stößt auch Architekt Johannes Kaufmann, der mit Kaufmann Bausysteme und der Vogewosi auf Basis eines guten kompakten Grundrisses aus den 1960er Jahren das Programm „Wohnen 500“ aus Raummodulen aus Holz entwickelt hat. Auch eine Option für Wien? „Derzeit nicht“, sagt Kaufmann. „Wien hat die günstigsten Baupreise in der gesamten deutschsprachigen Welt.“ Zu bedenken sei allerdings, unter welchen Bedingungen sie erreicht werden. Als gelernter Zimmermann ist Kaufmann mit den unwirtlichen Zuständen auf kalten Baustellen vertraut. Der heute beklagte Facharbeitermangel sei auch darauf zurückzuführen. „Bessere Arbeitsbedingungen, das ist auch soziale Nachhaltigkeit, machen das Erlernen eines Handwerks wieder attraktiver.“

Auch Architektin Verena Mörkl von Superblock, Mitglied im Redaktionsteam des 2017 erstellten Berichtes „Serielle Produktion – Chance für den geförderten Wohnbau?“ im Auftrag der IBA Wien, moniert die prekären Verhältnisse, unter denen schlecht ausgebildete Leiharbeiter aus dem Osten Europas die Garanten für niedrige Wohnbaupreise sind: „Man muss die Frage stellen, ob man das als Gesellschaft will. Wir reden immer nur von Errichtungskosten. Wir müssen aber die Lebenszykluskosten betrachten, dann sieht die Rechnung anders aus.“ Das Bauen mit Raummodulen sieht sie skeptisch, da man stets Sonderlösungen benötige, sofern man nicht auf der grünen Wiese baue. Aber: „Ohne Rationalisierung kann man gar nicht bauen. Wir planen aber jedes Mal zielgerichtet auf die Firma, die dann tatsächlich den Auftrag bekommt, um.“

Vom Seriellen ins Industrielle

Derzeit würden selbst bei serieller Bauweise immer noch Prototypen gebaut, meint Johannes Kaufmann. Billiger wird es sobald man vom Seriellen ins Industrielle komme. Schon wenn man ein zweites Mal das Gleiche baut, fallen auf Seiten der Baufirmen die Angstzuschläge weg, weil sie wissen, dass es beim ersten Mal auch funktioniert hat. „Zudem gehen die Planungskosten rasant nach unten.“

„Am besten wären Baustellen ohne Personal“, spricht Walter Bäuml, Bereichsleiter für den geförderten und frei finanzierten Wohnbau bei der Strabag, das Themenfeld Facharbeitermangel und damit einhergehend Qualitätsmängel an. Der Baukonzern sei bestrebt, dieser Situation zu entkommen. Bäumls Anspruch: „Wenn man schon seriell denkt, dann muss man die Teile attraktivieren. Es muss mehr hinein in den Beton.“ Seine Vision sei es, bei Rohbaugleiche bereits 80 Prozent der Rohinstallationen im Haus zu haben. Produktionsstraßen können für sichere Arbeitsbedingungen sorgen, die Qualität besser gewährleisten und dem Produkt mit integrierten Instal-

lationen einen Mehrwert geben. Vieles ginge heute leichter als vor Jahrzehnten.

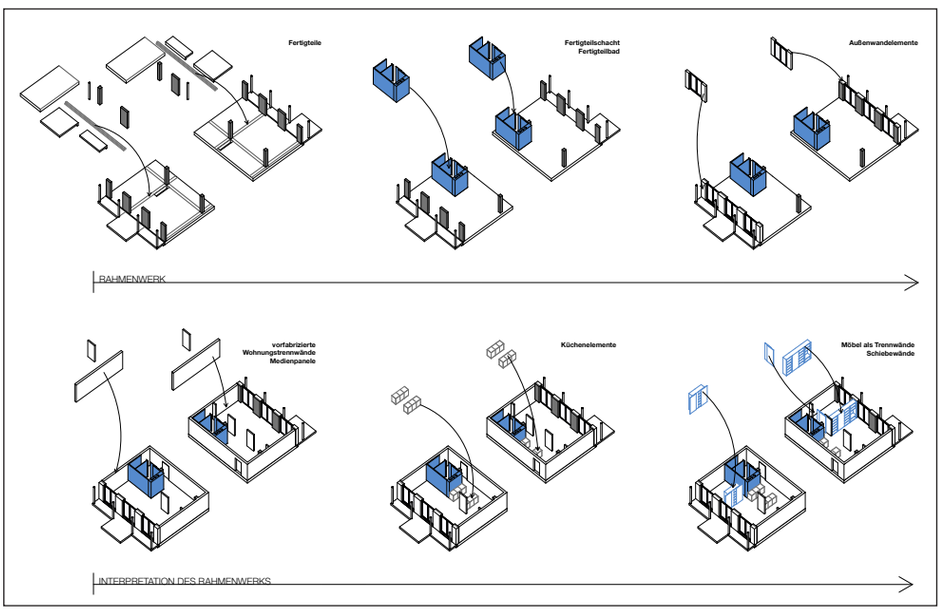
Faktor Adaptierbarkeit

Neben der Kalkulationssicherheit, der höheren Ausführungsqualität und den besseren Arbeitsbedingungen ist in der Gesamtbilanz eines Gebäudes auch dessen Adaptierbarkeit ein wirtschaftlicher Faktor. Architekt Helmut Wimmer setzte bereits in den 1990er-Jahren auf Primärstrukturen, mit stützenfreien Geschossen und Schiebewänden innerhalb der einzelnen Wohneinheiten. Zu Zeiten, als die Wohnungspreise niedrig und der Wohnflächenverbrauch pro Kopf im Steigen war, war die Frage nach der Veränderbarkeit von Wohnungen eher ein Randthema. Heute, wo die Wohnungsgrößen kleiner werden, ist sie hingegen von hoher Relevanz. Der derzeit in Planung befindliche Gemeindebau auf Baufeld H4 in der Seestadt Aspern von WUP-Wimmer und Partner mit der Gesiba, baut daher auf einem „modularisierten Rahmenwerk-Konzept“ auf, das ein zukunftsfähiges Gerüst bieten soll: Fertigteil-Deckenelemente, Stützen und deckenbündige Unterzüge aus Stahlbeton, Außenwände aus vorfabrizierten tragenden Wandelementen und vorfabrizierte Leichtbauelemente. Dazu kommen übereinander positionierte Fertigteilschächte sowie Fertigteilbadboxen. Wohnungstrennende und raumbildende Wände können frei um die fixen Teile angelegt werden. Dabei sollen innerhalb der Einheiten sowohl Schiebewände als auch raumtrennende Möbel zum Einsatz kommen.

Fazit: Die Möglichkeiten der Industrialisierung und einer höheren Rationalisierung im Wohnbau sind vielfältig. Die Vorteile liegen auf der Hand, um sie gut auszuschöpfen braucht es neben einem hohen Wiederholungsfaktur möglichst „intelligente“ Bauteile und von der Planung über die Produktion bis hin zur Montage gut koordinierte Prozesse sowie einen Fokus auf die Gesamtkosten.

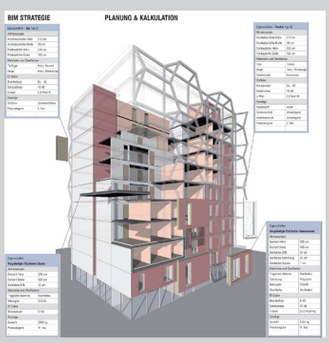
Visualisierung: ZOOMVP_WUP AH4

Beim neuen Gemeindebau in der Seestadt Aspern setzen Gesiba sowie WUP- Wimmer und Partner auf ein hochgradig vorgefertigtes Rahmenwerk-Konzept.



Grafik: wup

Innerhalb der Primärstruktur ist eine variantenreiche Konfiguration der Wohnungen möglich. Innenwände werden aus Schiebewänden und Möbeln gebildet.



Standardisierte Vielfalt

Einen optimalen Weg von der Planung über den gesamten Lebenszyklus sucht die Sozialbau AG: 730 Wohnungen im Stadtentwicklungsgebiet Berresgasse, Wien 22, werden dank spezieller BIM-Strategie in Kooperation mit EGW Heimstätte und Heimat Österreich sowie drei Architektenteams projektiert. Über den „innovativen Standardisierungsprozess“ berichtete Technik-Vorstand Hannes Stangl bereits in Heft 2/2019, nachzulesen auf den Seiten 32 und 33.

Aktuelle Studien zum seriellen Bauen

- Forschungsinitiative Zukunft Bau: Bauen mit Weitblick – Systembaukasten für den industrialisierten sozialen Wohnungsbau, Stuttgart 2019 – www.bauen-mit-weitblick.tum.de
- Andrea Benze, Julia Gill, Saskia Hebert: Serieller Wohnungsbau. Standardisierung der Vielfalt, Studie und Projektrecherche für die IBA Berlin 2020, Berlin 2013 www.stadtentwicklung.berlin.de

Mit Vollgas in die Stromtankstelle

Die ersten Pilotprojekte sind bereits unter Dach und Fach. Die ersten Evaluierungen und Empfehlungen liegen am Tisch. Doch wie alltagstauglich und finanzierbar ist Stromtanken für Bewohnerautos tatsächlich? Ein Bauträger und ein Jurist werfen ein Auge auf ihre persönlichen Erfahrungen und auf die WGG-Novelle 2019.

WOJCIECH CZAJA

Foto: Wien Süd

Andreas Weikhart

„Damit das an die Bewohner gerichtete Angebot auch angenommen wird, bedarf es flankierender Maßnahmen, etwa in der Förderung eines Umdenkens des Nutzerverhaltens an sich, sei es durch Sharing-Modelle oder den Ausbau des öffentlichen Verkehrs."

Glaubt man der Mehrheit der Wissenschaftsbeiträge, muss die Zukunft der Energieversorgung in der Elektrizität liegen, sofern man eine Abkehr von fossilen Brennstoffen erlangen will. Im Wohnbau betrifft dies neben der Versorgung mit Wärme (natürlich) auch die Mobilität der Bewohner. E-Mobilität ist deshalb eines der Schlagwörter. Die Bauordnungen und Förderrichtlinien sehen daher entsprechende Anforderungen vor. Wie gut und alltagstauglich diese dann umgesetzt werden, ist die Aufgabe der Stunde, der sich Bauträger zu stellen haben. Ungeachtet der Wichtigkeit, die dieser Teilaspekt im Gesamtkontext Klimawandel einnehmen mag, darf man aber nicht vergessen, dass die Ausstattung von Wohnbauten mit der notwendigen Infrastruktur einen weiteren Kostenfaktor darstellt – sowohl für die Bau- und Wohnkosten an sich als auch für die Anschaffung eines E-Autos.

Gerade in Wien ist die Situation schon mehr als angespannt, einerseits aufgrund der Grundstückskosten, andererseits aber auch aufgrund der sonstigen Anforderungen seitens der Institutionen, die Fördergelder vergeben. Es bedarf einer kritischen Gesamtbetrachtung der Anforderungen an den sozialen Wohnbau, um Wohnen tatsächlich leistbar zu machen – und zwar nicht nur im ersten Jahr, sondern auch darüber hinaus. Technisch ist die Ausstattung mit E-Mobilitätsinfrastruktur im Neubau und im Bestand durchaus machbar. Damit das an die Bewohner gerichtete Angebot aber auch angenommen wird, bedarf es flankierender Maßnahmen, etwa in der Förderung eines Umdenkens des Nutzerverhaltens an sich, sei es durch Sharing-Modelle oder den Ausbau des öffentlichen Verkehrs. Nur dann wird E-Mobilität den allseits erwarteten Beitrag zur Abwehr des Klimakollapses erbringen können. Ob dies im globalen Kontext Auswirkungen haben wird, bleibt abzuwarten.

Andreas Weikhart ist ausgebildeter Rechtsanwalt. Seit 2014 ist er Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Wien-Süd, seit 2016 auch Vorstandsmitglied der Donaucity Wohnbau AG.

Foto: Robert Newald

Andreas Sommer

„Der Einbau und die Herstellung der E-Ladepunkte bei vorhandenen Kfz-Stellplätzen in Wohnhäusern werden rechtlich gesehen weiterhin als Verbesserungsmaßnahme gemäß § 14b WGG definiert."

Zwar liegt das Hauptaugenmerk der erst dieser Tage in Kraft getretenen, inhaltlich sehr umfangreichen Novelle 2019 zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) auf den Kapiteln (a) Schutz der gemeinnützigen Vermögensbindung, (b) erleichterter Zugang zur nachträglichen Wohnungseigentumsbegründung und (c) nachhaltige Sicherung leistbarer Mietwohnungsbestände. Die Neuregelungen haben jedoch auch ökologie- und klimarelevante Facetten. Einerseits werden die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Systemen zur Erzeugung erneuerbarer Energie – wie beispielsweise Photovoltaik-Anlagen zur Versorgung mit Mieterstrom – neugestaltet. Andererseits soll es den Gemeinnützigen aber auch möglich sein, immer lauter werdenden Mieterwünschen nach (billigerem) Stromtanken in unmittelbaren Wohnungsnähe leichter nachzukommen. Nicht nur im Neubau, sondern auch im Altbestand. Im Zuge umfassender Sanierungen können die Kosten für die vorbereitende Leitungsinfrastruktur gebäudebezogen zugunsten aller tatsächlich vorhandenen Kfz-Stellplätze gemäß § 14a Abs. 5a WGG als qualifizierte Erhaltungsmaßnahme verrechnet werden. Einbau und Herstellung der E-Ladepunkte selbst werden rechtlich gesehen weiterhin als Verbesserungsmaßnahme gemäß § 14b WGG definiert. Damit ergeben sich technische und finanzielle Vorteile: Macht ein Mieter von seinem Änderungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 MRG in Hinblick auf die Herstellung eines Einzelanschlusses auf eigene Kosten Gebrauch, kann auf eine vorhandene Verrohrung zurückgegriffen werden. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei nachträglich errichteter E-Ladestationen, die beispielsweise mithilfe einer Sanierungsvereinbarung mit Dreiviertel-Mietermehrheit gemäß dem mit Novelle 2019 neu geschaffenen § 14 Abs. 2b Z 2 WGG finanziert werden.

Andreas Sommer ist Abteilungsleiter für Wohnrecht und Wohnungswirtschaft im Wirtschaftsministerium und Lektor an der Universität Wien. Zu diesem Thema hat er bei der Freitag-Akademie seine Expertise referiert.

Temporär und modular

Foto: Kallinger Projekte

Spätere Umnutzung mitgedacht: Das Projekt Home21 von Kallinger Projekte in Wien zeichnet Nutzungsoffenheit aus.

Serielles Bauen und Vorfertigung stehen im Fokus der IBA Wien 2022, die hier mehrere Pilotprojekte im Programm hat. Die Vorzeigebeispiele sollen weitere Projekte initiieren.

MAIK NOVOTNY

Temporäres Wohnen mittels System-Leichtbauweise: Dies war das Ziel des Sofortprogramms der Stadt Wien 2016. Damit sollten auch auf Grundstücken, die eigentlich nicht für Wohnnutzung vorgesehen waren, für einen befristeten Zeitraum geförderte Wohnungen ermöglicht werden. Nur zwei Mal wurde dies bisher baulich umgesetzt, doch beide Pilotprojekte sind aufgrund ihrer Besonderheit ins Programm der IBA_Wien 2022 aufgenommen worden.

In der Podhagskygasse im 22. Wiener Gemeindebezirk errichtete die Siedlungsunion 100 Wohnungen mit insgesamt 6.600 Quadratmeter Bruttogeschossfläche, die Übergabe erfolgte in zwei Etappen im Dezember 2017 und Juni 2018. Die Wohnungen wurden auf einem Grundstück mit Bausperre nach „§ 8(1) W-BO“ errichtet, die Bewilligung erfolgte demnach auf maximal zehn Jahre befristet. Da die Förderung den Bestand der Wohnungen von mindestens 15 Jahren vorsah, wurde ein komplett demontierbares System entwickelt, dass es ermöglicht, die Wohnungen auf einem anderen Grundstück wieder zu errichten – bis zu zweimal, bei einer kalkulierten Gesamtlebensdauer von 40 Jahren.

Das entwickelte Konzept besteht aus industriell vorgefertigten Raumzellen, die fertig installiert geliefert und vor Ort „gestapelt“ werden. Dabei wurde darauf geachtet, die Größe der Module so zu limitieren, dass sie ohne Sondergenehmigung transportierbar waren. Die Konstruktion erfolgt in einer Kombination von Holzplatten- und Holzrahmenbauweise. „Die Siedlungsunion hat das Sofortbauprogramm wirklich sehr ernst genommen und sich mit dem Qualitätsanspruch bei der Vorfertigung auseinandergesetzt“, meint IBA-Koordinator Kurt Hofstetter. „Denn auch temporäre Wohnbauten wie im Sofortbauprogramm brauchen Qualität von der Stunde Null an.“

Spätere Umnutzung

Mit Konzepten des temporären Wohnens – auf derzeit nicht dafür vorgesehenen, aber grundsätzlich nutzbaren Flächen – soll ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumbereitstellung in einer wachsenden Stadt geleistet werden, vor allem in Hinblick auf die knapper werdenden Bodenressourcen und die steigenden Grundstückspreise.

Bereits IBA-Kandidat ist das zweite Pilotprojekt aus dem Sofortbauprogramm, dass vom Bauträger Kallinger Projekte errichtete Home21. Hier waren die Voraussetzungen etwas anders: Das Grundstück war weder für Wohnnutzung vorgesehen, noch liegt es in einem Wohngebiet. Hier wurde daher nicht auf spätere Demontage, sondern auf spätere Umnutzung hin geplant. Nach zehn Jahren soll es möglichst ohne großen Aufwand zu einem Gewerbebau umfunktioniert werden. Errichtet wurde Home 21 mit dem von Winfried Kallinger paten-

tierten Slim-Building-System, das einen hohen Vorfertigungsgrad und eine kurze Bauzeit garantiert.

Die Planung erfolgte durch die Architekten trans_city, die 256 Wohneinheiten wurden zu zwei Drittel durch das Wohnservice Wien und zu einem Drittel durch den Fonds Soziales Wien vergeben. Die Übergabe erfolgte im Frühjahr 2018. „Dieses Projekt ist gerade wegen seiner Nutzungsoffenheit interessant“, so Hofstetter. Eine prozessbegleitende Forschungsarbeit durch die FH Campus Wien läuft zurzeit und wird Ende 2019 abgeschlossen sein.

Doch das Sofortbauprogramm ist nicht die einzige Anwendung des seriellen Bauens, die im Fokus der IBA steht. Das „Forum am Seebogen“ (Familienwohnbau mit heri&salli) oder „SMAQ am Park“ (ÖSW und Schwarzatal mit Artec und wup Architekten) befinden sich schon in Bauvorbereitung. Im Juni 2019 veranstaltete die IBA zudem in Kooperation mit dem Wiener Architekturzentrum das Symposium „Serielles Bauen meets Wiener Wohnbau“ (siehe dazu auch den Artikel S. 26).

Vorgefertigte Raummodule

Ein weiteres Bausystem steht in Wien in den Startlöchern und ist bereits IBA-Kandidat: Unter dem Namen „Next Level“ soll mittels vorgefertigter Raummodule aus Holzwerkstoff die dezente Nachverdichtung bestehender Wohnsiedlungen durch – vorerst nur eingeschossige – Aufstockung ermöglicht werden. „Das bedeutet zwar auch eine Veränderung in der sozialen Struktur der Nachbarschaft, bleibt aber in verträglichem Rahmen, und die Freiräume bleiben unangetastet“, so Kurt Hofstetter.

Durch die Modulbauweise kann die Aufstockung in relativ kurzer Zeit erfolgen, wodurch der Baustellenlärm für die Anrainer gering gehalten wird. Das Pilotprojekt der Kooperationspartner Wiener Wohnen und Neumayer Projektmanagement ist in der Gregorygasse in Planung, hier wird ein dreigeschossiger Gemeindebau aus den 1960er Jahren aufgestockt. Sollte sich das System bewähren, könnte es auch an anderen Standorten zum Einsatz kommen. Avisierter Baubeginn ist 2020.

Bis 2022, dem IBA-Präsentationsjahr, sollte sich eine Fertigstellung also ausgehen. Drei Jahre vor dem Großen Jahr 2022 geht die IBA in die nächste Runde. Die Liste der gekürten Kandidaten ist kurz vor dem Abschluss, jetzt nimmt man langsam das Finale ins Visier. Nach anfänglicher Skepsis sind inzwischen viele Partner mit großem Engagement mit an Bord. „Auch die Bauträger und die Planenden haben im Zuge der Bauträgerwettbewerbe das Potenzial entdeckt und nutzen es sehr kreativ und innovativ“, freut sich Hofstetter. „Die fokussierten, zielorientierten Workshops, die wir mit den Bauträgern durchführen, haben sich sehr bewährt. Man spürt: die IBA ist jetzt in der Stadt angekommen.“

> „Auch temporäre Wohnbauten wie im Sofortbauprogramm brauchen Qualität von der Stunde Null an.“
> IBA-Koordinator Kurt Hofstetter

Hier übernimmt die IBA teilweise auch die Rolle der bauplatzübergreifenden Koordination für bestimmte Themenkomplexe, etwa was die Erdgeschossnutzungen betrifft. Im Entwicklungsgebiet Berresgasse wurde etwa ein gemeinsamer, von der IBA finanzierter Erdgeschoss-Plan erstellt. Kein großer Aufwand, aber ein enormer Vorteil für alle Beteiligten. In drei Jahren – spätestens – wird die IBA dann nicht nur Fachleute für Wohnbau nach Wien locken, sondern auch bei der Bevölkerung in der Stadt ankommen.

Auszeichnung:
Der IBA-Stempel kennzeichnet den Kandidatenstatus auf dem Weg zum IBA-Projekt.

Sofortprogramm Stadt Wien

Das Sofortprogramm in System- und Leichtbauweise für ein kostengünstiges, temporäres Wohnen für zehn Jahre ist Teil der Wohnbau-Offensive der Stadt Wien. Die optimierte Bauweise ermöglicht eine leichte Umnutzung sowie Trennbarkeit der Bauelemente, die dann wiederverwertet werden können. Die monatlichen Kosten betragen EUR 8,10/m², Eigenmittel sind nicht erforderlich. Für die Wohnungen sind drei Brutto-Monatsmieten Kaution zu hinterlegen.

Foto: Siedlungsunion

Modulbau mit Qualität: Die Wohnanlage Podhagskygasse der Siedlungsunion wurde aus vorgefertigten Raumzellen gestapelt.

Modular aus dem Katalog

Die Mitgliedsunternehmen des größten deutschen Verbandes der Wohnungswirtschaft können aufgrund einer Rahmenvereinbarung seit einem Jahr Geschosswohnbauten quasi „aus dem Katalog" bestellen. Die ersten Wohnungen aus dieser Initiative wurden dieses Frühjahr fertiggestellt. Bei der Freitag-Akademie der Wohnen Plus Akademie im April referierte Ingeborg Esser vom GdW Berlin über Motive und Resultate.

FRANZISKA LEEB

Foto: kdw

Im April 2019 war das Gebäude der kdw im hessischen Idstein bezugsfertig. Derzeit werden die Außenanlagen fertiggestellt.

Foto: kdw

Anlieferung der ersten Module im Dezember 2018.

Angesichts drückender Wohnungsnot in vielen Städten Deutschlands wurde 2014 das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gegründet. Bund, Länder, Kommunen sowie Wohnungs- und Bauwirtschaft setzten sich zum Ziel, Strategien für eine Intensivierung des Wohnungsbaus zu finden. Serielles- und modulares Bauen stand dabei im Fokus. Der GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. blickte zwecks Inspiration nach Schweden. Dort bietet der Schwesternverband SABO seit einigen Jahren das „Kombohus" an – ein Typenhaus, das innerhalb eines Rahmenkonzepts für die Auftragsvergabe von den schwedischen Wohnungsunternehmen zum Festpreis geordert werden kann.

Im Sommer vergangenen Jahres wurde nun die deutsche Rahmenvereinbarung präsentiert. Vergaberechtlich sei es eine Herausforderung gewesen, das Projekt korrekt auf Schiene zu bringen, vor allem, um der Tatsache gerecht zu werden, dass 1.000 der rund 3.000 GdW-Verbandsmitglieder kommunale Wohnungsunternehmen sind, die europaweit ausschreiben müssen und nicht einfach ein Typenhaus aus dem Katalog bestellen können.

Im Zentrum des europaweit für die Produzenten im Team mit Architekten ausgelobten Teilnahme-Wettbewerbs mit anschließendem Verhandlungsverfahren stand die Entwicklung und Realisierung zukunftsfähiger Wohnkonzepte in serieller und modularer Bauweise, die für die jeweiligen Nutzungserfordernisse variabel adaptiert und an unterschiedliche Standortbedingungen angepasst werden können. Bewusst technologieoffen gehalten wurde ein unterkellertes Einzelgebäude mit 24 Wohneinheiten verschiedener Größe vorgegeben, wobei weitere drei Varianten mit bis zu sieben Vollgeschossen anzubieten und als Punkthaus, Zeile und Blockrand-Bebauung mit Ecke auszuarbeiten waren.

Trauma Plattenbau

„Der Plattenbau hat in Deutschland ein Trauma hinterlassen", betont Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW. Aus diesem Grund sei von vornherein klar gewesen, dass man hochqualitativen Wohnungsbau anbieten müsse, „sonst tun

Bild: Lukas Lang

Mit Lukas Lang schaffte es auch ein österreichischer Anbieter in den Katalog der Rahmenvereinbarung.

wir dem seriellen und modularen Bauen keinen Gefallen“.

Aus fünfzig Einreichungen wurden schließlich neun Bieter ausgewählt, mit denen eine Rahmenvereinbarung für fünf Jahre abgeschlossen wurde. Innerhalb dieser Zeit verpflichten sich die jeweiligen Unternehmen die Gebäude zu einem definierten stabilen Preis anzubieten, wobei der Baukostenindex hochgerechnet werden darf. Bei Abnahme größerer Mengen wurden Degressionseffekte vereinbart.

In architektonischer Gestalt und Materialisierung ist das Spektrum der zur Auswahl stehenden Lösungen vielfältig. Es reicht vom Holzmodulhaus wie dem AHA-Aktivhaus von Werner Sobek (siehe dazu unser Interview auf S. 18), das mit 25 verschiedenen Fassaden angeboten wird, über verschiedene Varianten in Stahlbeton bis zu Stahlrahmenkonstruktionen, die in Leichtbauweise ausgefacht werden.

Auch ein österreichisches Unternehmen ist unter den Auserwählten. Es stammt von Lukas Lang Building Technologies, geplant von der WGA ZT GmbH. Die Einzelteile des Holzbaukastensystem können quasi nach dem Baukastenprinzip vor Ort zusammengefügt werden. Die dank der Verschraubungen einfache Austauschbarkeit einzelner Elemente wird als Vorteil in der Instandhaltung gesehen und erleichtert den Um- und Rückbau. Manche Mitgliedsunternehmen würden sich allerdings mit den Sichtholzflächen im Inneren schwertun, so Esser. Nicht „Tristesse in Serie“, wie der Bund Deutscher Architekten eine kritische Stellungnahme übertitelte, sondern „Haute-Couture vom Band“ sei jedenfalls das Motto des GdW.

Klein und schnell

Das erste umgesetzte Gebäude aus der GdW-Rahmenvereinbarung besteht aus Stahlbetonrahmenzellen, ausgeführt von der Lechner Group Frankfurt und auf Grundlage einer Planung der Architektengruppe Planquadrat aus Darmstadt. Im Städtchen Idstein im Taunus verdichtete damit die kwb – Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus ein bestehendes Wohngebiet der 1970er-Jahre. Mit neun Wohneinheiten bleibt es unter der Mindestgröße der Rahmenvereinbarung und weicht auch in anderen Ausstattungsmerkmalen, zum Beispiel der Fußbodenheizung, davon ab. Mit Bauwerkskosten von 2.350 EUR/m² brutto blieb man dennoch im kalkulierten Kostenrahmen. Im August 2018 wurde der Vertrag mit dem Hersteller unterschrieben, in der ersten Dezemberhälfte wurden die Module inklusive Fenster, Bädern und haustechnischen Installationen geliefert. Innerhalb einer Woche stand das ganze Haus, vier Monate später war es im April 2019 bezugsfertig. Auch wenn die Modulbauweise nicht zwangsläufig zu geringeren Baukosten führt, zeigt sich kdw-Geschäftsführer Ditmar Joest zufrieden: „Man muss die Sache differenzierter betrachten“, meint er. Die auf ein Minimum beschränkte Ausführungsdauer vor Ort und die Qualität des Systems überzeugen. Die Modulbauweise erweitert in der derzeitigen Marktsituation die Handlungsmöglichkeiten um eine wichtige Option.

> „Wir müssen diese Art des Bauens aus der Tristesse-Debatte herausholen.“
>
> Ingeborg Esser
> GdW-Hauptgeschäftsführerin

Die Idee der Solidarität und Wohnen heute?

Foto: Ludwig Schedl

Solidarische Aktivitäten, wie hier in der Seestadt Aspern, stärken die Gemeinschaft – und fordern die Verwaltung.

Derzeit stehen die Zeichen der Zeit nicht gerade auf „Solidarität". Hat die große Idee der Solidarität auch in der Wohnungspolitik, für Wohnbaugenossenschaften und für das Gemeinwesen allgemein noch Relevanz? Gedankensplitter vor dem Hintergrund aktueller Diskurse.

RAIMUND GUTMANN

Das Modell vom „Wohnraum für alle" mit dem hehren Ziel einer gerechten Ressourcenverteilung gerät durch die neoliberalen und rechtspopulistischen Politiken zunehmend unter Druck. Angesichts der wachsenden gesellschaftlichen Spaltungen, der globalen Krisen und massenhaften sozialen Ausgrenzungen ist daher ein allgemein gesellschaftlicher Diskurs zum Thema soziale Gerechtigkeit und „Solidarität" in allen Lebenssphären mehr als fällig. Einiges tut sich bereits: Die AK-Wien initiierte ein Forschungsprojekt zum Thema „Gerechte Stadt muss sein", das Kreiskyforum bildete einen Schwerpunkt „Solidarische Stadt" und soeben wurde in Wien eine universitäre Forschungsgruppe für zeitgenössische Solidaritätsstudien gegründet.

Gerade ist auch ein Buch eines deutschen Soziologen mit dem Titel „Solidarität. Die Zukunft einer großen Idee" erschienen, das die Chancen und Widersprüche von Solidarität heute klar und mitleidlos benennt. Stehen wir also vor einer Renaissance dieses scheinbar schon entsorgten Begriffs ‚Solidarität', der einmal eine große Idee war?

Durch die soziodemografischen Herausforderungen, die wachsende soziale Ungleichheit und die vielfältigen Wohnungsnöte tritt der Lebensbereich des Wohnens immer mehr in den Mittelpunkt gesellschaftlicher Auseinandersetzungen. „Housing for All" ist zu einem europaweiten Slogan geworden. Sollen die Verarmungs- und Ausgrenzungsprozesse gestoppt werden, müssen die heutigen Möglichkeiten von Solidarität wieder bewusst gemacht werden.

Solidarität kultivieren

Allgemein gilt Solidarität als eine Sammelbezeichnung für menschliche Freundlichkeit, Nachbarschaftshilfe, Empathie, allgemeines Wohlwollen und sozialstaatliche Fürsorge. Eine definitive Begriffsbestimmung von Solidarität ist schwierig, weil er immer ein WIR voraussetzt und dieses oft zu Exklusion statt Inklusion führt. Solidarisch ist u.E., wem der Zustand des Gemeinwesens nicht gleichgültig ist und wer in seinem Handeln auch eine Verpflich-

tung fürs Ganze sieht. Historisch betrachtet war Solidarität immer eine Richtschnur für sozialreformerische Bewegungen, die sich auch im alten Genossenschaftswesen positiv niederschlug. Der Wohlfahrtsstaat stellt als Gemeinschaft der Beitragszahlenden eine Form institutionalisierter Solidarität dar, in dem niemand mit Versorgungsbedürftigkeit seinem Schicksal überlassen wird. Dabei ist jedoch der Staat allein der Gerechtigkeit verpflichtet, d.h. der Zuweisung legitimer Anrechte. Die Zivilgesellschaft kann dagegen Solidarität kultivieren, wobei diese jedoch den Sozialstaat nicht neoliberal ersetzen darf.

Solidarität braucht Strukturen, damit solidarisches Handeln nicht zufällig und willkürlich erfolgt, sondern auch längerfristig und sozial nachhaltig wirken kann. Solidarität ist die Antwort auf die Frage: Wie kommen wir miteinander weiter?

Ein Grundsatz von Solidarität ist auch, dass es ohne Eigennutzen keinen Gemeinnutzen gibt. Obwohl alle Bürger ein objektiv gemeinsames Interesse daran haben, einen kollektiven Gewinn wie z. B. durch ein allgemeines Recht auf leistbaren Wohnraum zu erlangen, haben sie als Einzelne doch kein gemeinsames Interesse daran, die Kosten für die Beschaffung und die Pflege dieses Kollektivgutes zu tragen.

Wohnsozialisation notwendig

D. h. es muss für den Einzelnen auch ein wahrnehmbarer Nutzen herausschauen. Heute muss sich das Motiv ‚Solidarität' nach Meinung der Fachleute auch aus dem ICH und ohne vorgegebenes Kollektiv entwickeln, denn Klassen oder Berufsstände wie früher gibt es nicht mehr.

Solidarität kann im großmaßstäblichen Wohnen tendenziell nur vor dem Hintergrund der üblichen „Wohnsozialisation" stattfinden. Soziologisch betrachtet handelt es sich dabei um eine Vereinigung Fremder, weil die Bewohner großer Wohnquartiere nicht aus Sympathie und eigenem Willen zusammenkommen, sondern weil sie ihren Wohnbedarf befriedigen müssen. Dadurch unterliegen sie den Kriterien der wohnwirtschaftlichen Rationalität, und diese formen aus den vielen Einzelnen zunächst eine anonyme „Belegschaft". Aufgrund der räumlichen Alltagsnähe kann sich der Einzelne als Teil einer Nachbarschaft oder im besten Fall auch als Gemeinschaft erkennen. Solidarität kann dann in der Regel als positive Erfahrung eines Zusammenwirkens gegenüber Maßnahmen der Hausverwaltung, der Stadt oder unerwünschten Einflüssen der Umgebung entstehen.

Kollektive Zusammenschlüsse

Doch Solidarität ist diesbezüglich ein ambivalenter Begriff – wie Bewohnerinitiativen gegen Kinderspielplätze oder unerwünschte Aktivitäten von Minderheiten belegen. Systembedingt bevorzugen Hausverwaltungen ohnehin „indifferente", angepasste Kunden im Sinne von individuellen Konsumenten. Kollektive und solidarische Zusammenschlüsse der „Belegschaften" wie Mieterbeiräte, Bewohnervereine, Selbstorganisation und zu viel Eigeninitiative sind in diesem Kontext weitgehend unerwünscht.

Solidarität ist nicht gleichzusetzen mit Anteilnahme oder gar Barmherzigkeit. Die Soziologie stellt dazu fest, dass Empathie Menschen zwar zusammenbringt, aber erst konkrete Solidarität eine Gruppe zusammenschließt.

Die alternativen Wohnformen und Baugruppen können auch nicht pauschal als solidarisches Wohnen beurteilt werden, denn dabei werden zumeist die Perspektiven eines alternativen Lebens, einer abgegrenzten Identität, auf längere Sicht der Veränderung der Gesellschaft im Ganzen vorgezogen. Konkret zu hinterfragen ist daher immer, worin genau die behauptete Solidarität begründet ist.

Welche Zukunft hat Solidarität in einer (Wohn-)Welt der Ungleichheit? Es wird alles besser und schlechter zugleich. So fasst die Sozialforschung die Entwicklung der globalen Ungleichheit in den vergangenen Jahrzehnten zusammen. Während sich global die Ungleichheit zwischen den Gesellschaften verringert hat, muss man eine wachsende Zuspitzung von Ungleichheit innerhalb der Gesellschaften feststellen. Diese Brüche und Spaltungen sind stärker und härter geworden.

Im reichen Westen ist uns die Solidarität definitiv abhandengekommen. Wir müssen daher eine Solidarität finden, die die Einzelnen ernst nimmt, aber die vielen anderen, die nicht so sind wie man selbst, nicht vergisst! Das Fazit von Soziologe Heinz Bude bringt es gut auf den Punkt: „Solidarität kann man weder durch Argumente moralisch erzwingen noch als Therapie für ein verwundetes Ich empfehlen. Solidarität ist oft sinnlos fürs Ganze und teuer für mich selbst. …… Man weiß den Gewinn der Solidarität nur zu ermessen, wenn man die Einsamkeit kennt."

Buchtipp:
Solidarität – Die Zukunft einer großen Idee

Solidarität war einmal ein starkes Wort. Es geriet in Verruf, als jeder für sein Glück und seine Not selbst verantwortlich gemacht wurde. Heute ist die Gesellschaft tiefer denn je zwischen Arm und Reich gespalten. Es braucht ein neues Verständnis von Solidarität.
Heinz Bude: Solidarität Die Zukunft einer großen Idee. Carl Hanser Verlag, München 2019, 175 S., € 19,60

Mögliche Felder von Solidarität

Beim Querschnittsthema Wohnen gibt es auf allen Ebenen eine Vielzahl von Anknüpfungspunkten, an denen sich notwendiges solidarisches Handeln entwickeln kann, wie z. B.

- die Unterstützung gemeinwohlorientierter Konzepte und Akteure in der Wohnungspolitik allgemein, da sie eine hohe Innovationsdynamik und eine große Vorbildwirkung für neue Projekte aufweisen
- die Stärkung der Integrations- und Ausgleichsfunktion von sozialen und soziokulturellen Einrichtungen und Services wie Quartiersmanagement, Community Coaching, Grätzelplattformen etc.
- die breite Förderung von Projekten des gemeinschaftlichen, inklusiven und generationenübergreifenden Wohnens als Grundlage für solidarische Begegnung
- Angebote des moderierten und sozial betreuten Wohnens wie „Housing First", sozialpädagogischen Wohngemeinschaften, Wohngruppen für Fortgeschrittene 55+ etc.
- die professionelle Entwicklung und Organisation von „Sharing"-Angeboten: solidarisch nutzen, statt individuell besitzen

Planen Bauen Wohnen Innovationen

Mit großer Sorgfalt und Spürsinn für Zukünftiges, Neues, Ungewöhnliches oder auch einfach Erwähnenswertes tragen wir für Sie die aktuellen Trends zusammen – im Zentrum stehen natürlich Themen wie leistbare Wohnkonzepte oder auch innovative Leistungen und Konzepte.

GISELA GARY

1

Foto: GWS

1 Eine smarte Lösung
GWS, Graz

Beim Wohnprojekt „Green City West" in Graz entschied sich die GWS mit ihren Projektpartnern für ein neuartiges Garagenparksystem. Diese smarte Lösung wurde für den gesamten Stadtteil mit insgesamt 700 Wohnungen installiert. Für jeden Garagentrakt der insgesamt 15 Wohntürme, die GWS zeichnet für drei Gebäude verantwortlich, kann die Hausverwaltung die Berechtigungen flexibel vergeben. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt durch automatische Kennzeichenerkennung über eine gemeinsame Zufahrt. Über den Erschließungstunnel unter dem Wohnareal erreichen die Wohnungseigentümer dann ihren Parkplatz.

Für den Parkplatznutzer bietet die Smart-Parking-Lösung von dem Start up Arivo eine komfortable Einfahrt, ganz ohne Funkfernbedienungen oder anderen Zugangshilfen. Das wartungsfreie System überzeugte die Bauträger aufgrund der günstigen Installationskosten, der Senkung der Verwaltungskosten sowie der einfachen Kontrolle über tatsächliche Nutzung und Kapazitäten.

2

Visualisierung: Frieden

2 Innovativer Stadtteil
Frieden, Lilienfeld

In der Liese-Prokop-Straße in Lilienfeld entstehen nahe dem Traisenufer mitten im Stadtzentrum 31 geförderte Wohnungen im monolytischen Ziegelbau. Der erste Bauteil besteht aus 16 Wohnungen, im zweiten Bauteil sind 15 geplant. Alle Wohnungen werden als Zwei- bis Vier-Zimmer-Einheiten errichtet. Die sieben Erdgeschoßwohnungen verfügen über eine Terrasse mit Eigengarten. Die oberen Wohnungen werden alle mit einer Loggia oder einem Balkon ausgestattet – womit das Wohnen und der Ausblick auf die „grüne Lunge" Niederösterreichs nichts mehr im Wege steht.

3 Leistbar und mitten in der Stadt
Buwog, Wien

In der Leopoldstadt wurden soeben 168 leistbare Wohnungen, davon vier Reihenhäuser, an ihre Mieter übergeben. Die Wohnungen entstanden im Rahmen der Wiener Wohnbauinitiative, deren Ziel es ist, auch in guten Lagen, mitten in der Stadt, günstigen Wohnraum zu ermöglichen. Für die Buwog ein Erfolgsprojekt, das von BEHF geplant wurde. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen verfügen alle über Freiflächen wie Terrasse, Loggia oder Eigengarten. Mit der modernen und hellen Klinkerfassade wurde in der Vorgartenstraße ein Neu-

Foto: Buwog

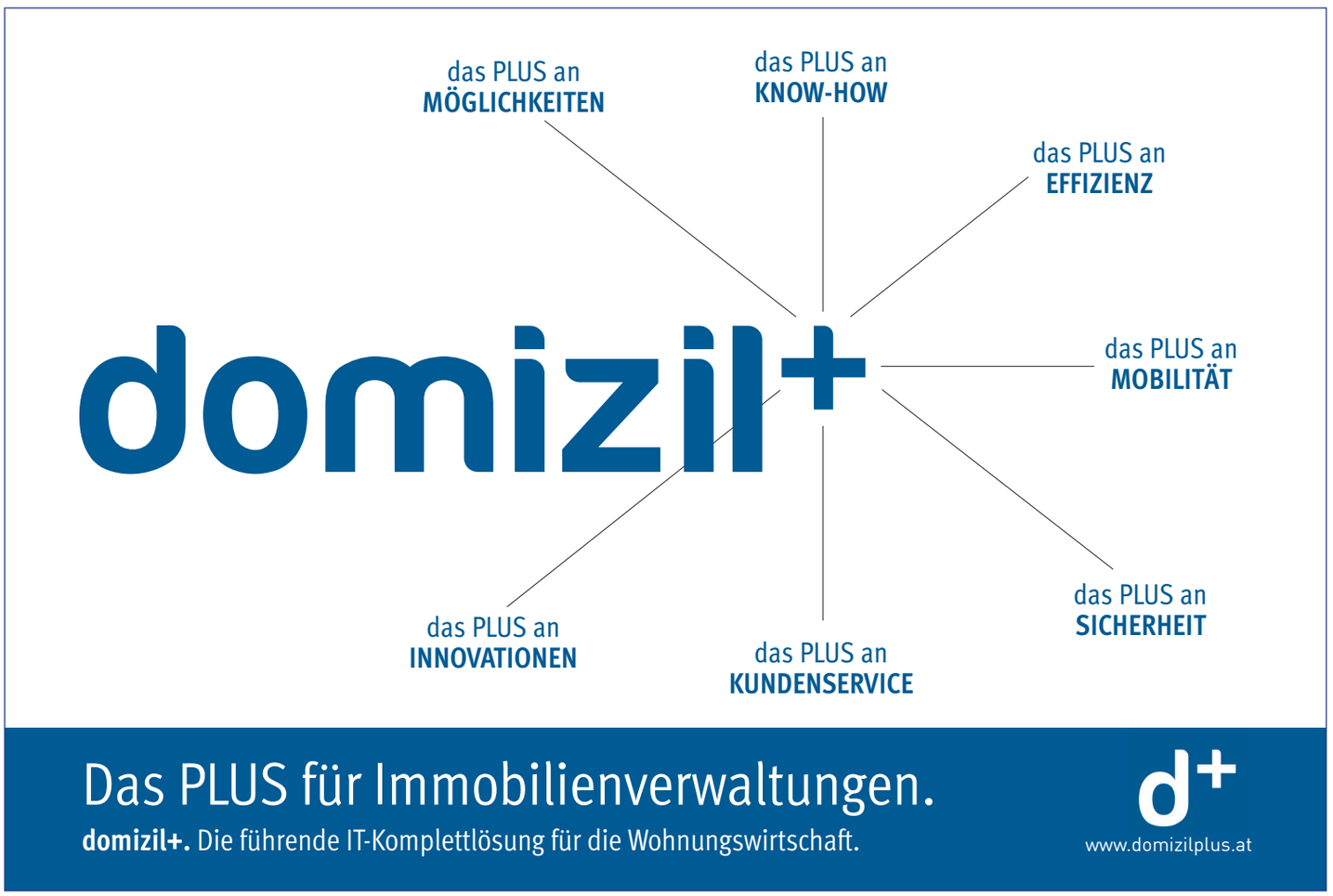
Visualisierung: Soyka/Silber/Soyka

bauobjekt entwickelt, das sich gut in die Umgebung einfügt. Die großzügigen Allgemeinflächen bieten viel Platz zum Entspannen und Verweilen und verfügen außerdem über einen Kleinkinder- und Jugendspielplatz. Durch die Lage beim ehemaligen Nordbahnhof bietet das Projekt eine optimale Anbindung: Autofahrer sind in wenigen Minuten am Handelskai und erreichen über die Reichsbrücke rasch die A23. Geparkt wird in der hauseigenen Tiefgarage mit 82 KFZ-Stellplätzen. In der Nähe gibt es eine U-Bahnstation der U1 sowie Bushaltestellen.

Missing link Im WohnenPlus 2/2019, auf Seite 36, über das „einfache Wohnheim" der WBV-GPA, ist in dem Artikel die Planerin abhandengekommen. Wir bedauern und liefern selbstverständlich den Missing link nach: Geplant wurde das Wohnheim in der Brünnerstraße von Architektin Eva Ceska, CPP Architektur.

4 Ganzheitliche Quartiersentwicklung ÖSW, Wien

Der Erdberger Mais ist eines der aufstrebenden Stadtquartiere im dritten Bezirk in Wien. In einer einzigartigen Kooperation mit der gemeinnützigen Bauvereinigung Wohnungseigentum und dem privaten Bauträger 6B47 entsteht ein neues Wohnviertel mit rund 300 Wohneinheiten. Bis 2020 sollen die drei Wohnbauten fertiggestellt sein, die sich durch eine ganzheitliche Quartiersentwicklung auszeichnen. Es wurde ein gemeinsamer Nutzungsmix entwickelt – Miete, Eigentum und eine Infrastruktur für die Sockelzone ergeben ein perfektes Ganze, das rund um einen begrünten Innenhof angelegt wird. Das ÖSW zeichnet für das freifinanzierte Mietwohnungskonzept „Terragon" verantwortlich, geplant vom Architekturbüro Soyka/Silber/Soyka. Die 74 Wohnungen verfügen über Grundflächen von 51 bis 111 Quadratmeter.



Pioniere im Systemwohnbau

Modellhafte Wohnbauten in Niederösterreich standen am Programm des Architekturnetzwerkes Orte. Reinhard Seiss gestaltete eine Exkursion rund um Wien. Vor fast 50 Jahren entstanden dort erste Projekte im Systembau.

ROBERT KOCH

Fotos: Waltraud P. Indrist

Stützen tragen die Wohnhausanlage „Wohnen morgen" in Hollabrunn, die in den 1970er Jahren errichtet wurde.

Massive vorgefertigte Stützen und Balken aus Leca-Beton prägen die Häuser in Hollabrunn. Die im Herbst 1974 zügig aufgebaute Primärstruktur, ergänzen aus Ortbeton gegossene Decken sowie frei tragende Fertigteil-Stiegen, daneben Installationsschächte. Innerhalb weniger Wochen standen die Wohnungstrennwände aus zweischaligen Gipsdielen, im Sommer 1975 folgte der Wohnungsausbau: Zwischenwände aus mit Gipskarton beplankten Metallständerwerken, Fassaden aus vorgefertigten Riegelwand-Elementen – alles jederzeit demontier– und veränderbar.

70 Wohnungen in drei Terrassen-Häusern errichtete die „Alpenland", die Bilder von damals und heute zeigen kaum Unterschiede. Fassaden einzelner Wohnungen wurden nach dem Wechsel von Eigentümern frisch gestrichen, die Flexibilität im Inneren wenig genutzt, außen kam viel Grün hinzu. Reparaturen am Flachdach wären 43 Jahre nach Bezug notwendig, berichtet ein Bewohner, aber Beschlüsse sind schwierig. Ansonsten herrscht Zufriedenheit im einstigen Demonstrativbau.

Modulares Bauen nach der in Holland entwickelten S.A.R.-Planungsmethode wollten die Architekten Ottokar Uhl und Jos Weber in Österreich einführen, siegten 1971 in einem Wettbewerb der Serie „wohnen morgen". 300 Wohnungen sollten an der Bachpromenade in zentraler Lage entstehen, es blieb bei der ersten Bauetappe. Die „revolutionäre Konzeption" – so Architekt Franz Kuzmich, damals Mitarbeiter von Uhl – fand in Hollabrunn geringe Resonanz, der Wohnungsverkauf verlief schleppend, das Angebot zur Mitbestimmung blieb weitgehend ungenutzt. Eine zweite Bauetappe mit deutlich reduzierter Primärstruktur gelangte nicht mehr zur Ausführung. Aber die „Offenheit als Planungsprinzip" erlebt neues Interesse.

Vorgefertigte Raumzellen

Eine ähnliche Reminiszenz am Tulbingerkogel in Mauerbach bei Wien. Dort hat Fritz Matzinger in den Jahren 1979/80 sein viertes Wohndorf „Les Paletuviers" aufgesetzt. Wie schon im fünf Jahre zuvor entstandenen Erstlingswerk in Leonding bei Linz – wo Matzinger bis heute wohnt – wenig später auch in Graz-Raaba, realisierte der Architekt seinen Traum vom „Wurzelbaum der Kommunikation" mit vorgefertigten Raumzellen: Jeweils drei nebeneinander und zwei aufeinander ergeben ein Haus mit 120 bis 165 Quadratmeter Nutzfläche, acht Häuser umschließen einen Atriumhof mit mobilem Rasterglasdach. Dieser kommunikative Bereich wird durch eine Schwimmhalle plus Sauna und Wintergärten ergänzt.

Die kostensparende Raumzellen-Bauweise war Voraussetzung für diverse Investitionen in Wohnqualität – umso mehr in Leonding, wo das Wohndorf ohne Wohnbauförderung finanziert werden musste. Matzingers weitere Ideen zur Kostensenkung – wie der Einbau vorgefertigter Nasszellen – blieben wenig nachhaltig. Und auch Raumzellen sind in späteren Bauwerken durch andere Bauweisen ersetzt worden, obwohl der Architekt seinem Ursprungskonzept treu geblieben ist. Auf dem Tulbingerkogel ist von den Raumzellen ohnehin wenig zu sehen. Vierzig Jahre gärtnerische Pflege haben die zwei Wohnhöfe zu grünen Hügeln gemacht, der „Wurzelbaum" überwuchert die Architektur.

Atriumhof im Wohndorf am Tulbingerkogel von Fritz Matzinger - der „Wurzelbaum der Kommunikatiom".

Wohnrecht: Zehn harte Nüsse im Konvent

Mit dem „Wohnrechtskonvent 2019“ stößt das Forum Wohn-Bau-Politik ins Vakuum wahlkämpferischer Wohnpolitik vor. Die erste Phase bündelte den Reformbedarf in zehn Handlungsfelder. Ein konsensuales „Weißbuch“ soll der nächsten Bundesregierung in die Wiege gelegt werden.

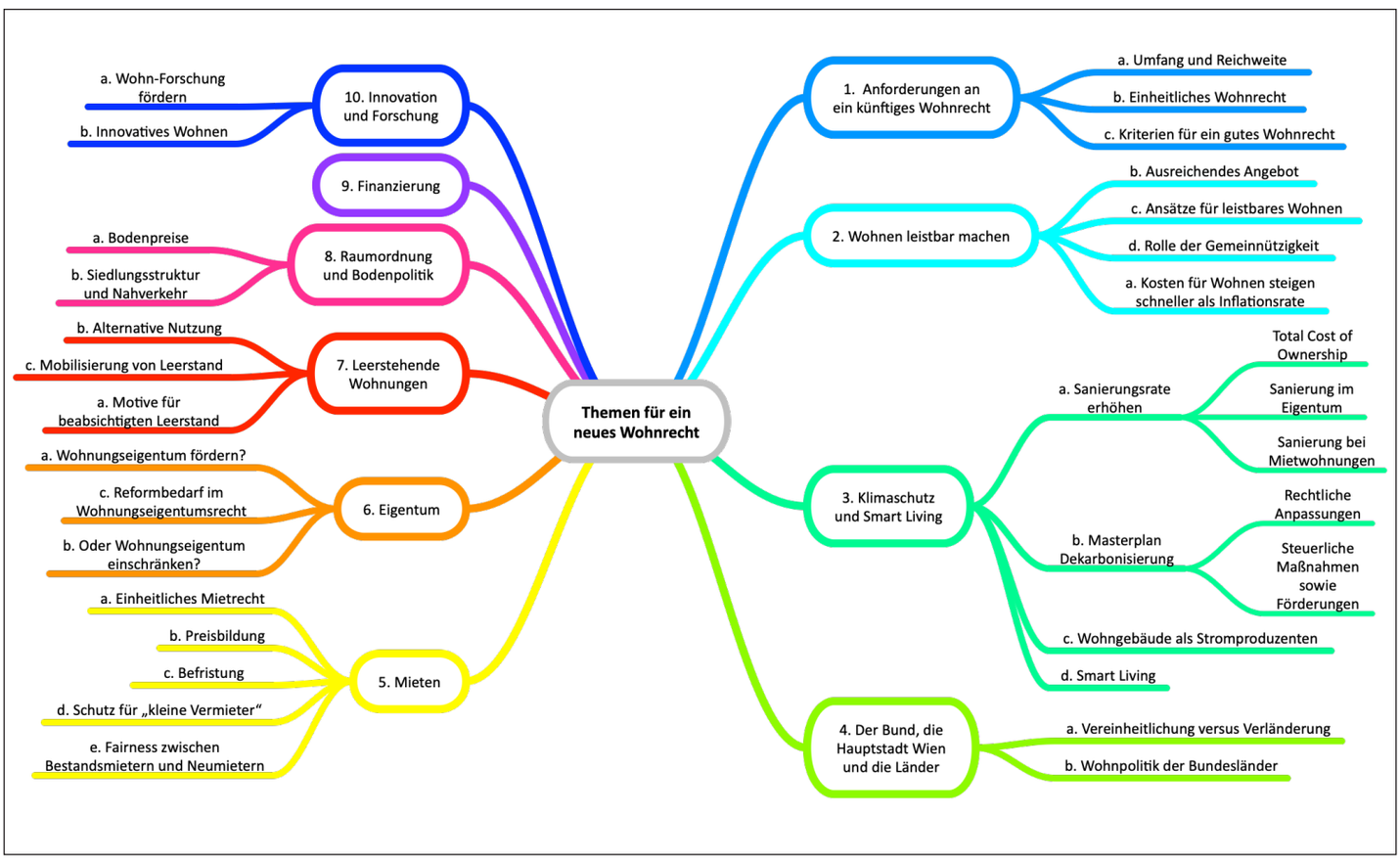
ROBERT KOCH

Franz Fischler kam am heißesten Juni-Tag aus Tirol, um die Initiative von Jörg Wippel zu unterstützen. Beide sind der Meinung, man müsse „den jahrzehntelangen Reformstau in der Wohnpolitik überwinden, die Debatte aus den eingefahrenen Geleisen herausholen“. Damit ein „großer Wurf“ gelingt, haben Barbara Ruhsmann und Andreas Kovar einen innovativen Prozess „zivilgesellschaftlich gestalteter Politik“ entwickelt.

Nicht ganz zufällig am 1. Mai 2019 startete eine Konsultation per Online. 39 Experten für Bauen, Wohnen und Mieten lieferten via „eComitee“ insgesamt 300 Beiträge. In der Arena Analyse „Wege zu einem neuen Wohnrecht“ – sowohl gedruckt als auch digital verfügbar – sind die Ergebnisse dargestellt. Und zwar übersichtlich gegliedert in zehn „politische Handlungsfelder“ – die bearbeitet werden müssen, wenn „das neue, zukunftsfähige Wohnrecht“ herauskommen soll. Man kann auch von „harten Nüssen“ sprechen, die es zu knacken gilt. Immerhin sind die „Themen für ein neues Wohnrecht“ nicht ganz neu, jedoch über Jahre erfolgreich unbehandelt geblieben.

„Leistbares Wohnen führt jeder im Munde“, bringt es Franz Fischler auf den Punkt, „aber die bisherigen Bemühungen haben wenig Fortschritt gebracht“. Es bedürfe einer „neuen Art des Miteinander von Bürgern, Wissenschaft und Wirtschaft“, meint der Präsident des Forum Alpbach, „um zu Lösungen zu kommen“. Jörg Wippel, früher gewerblicher Bauträger und für die Baukultur-Gespräche in Alpbach verantwortlich, ortet gar einen „politischen Stillstand seit 1993, über sieben Koalitionsabkommen hinweg“. Österreich und speziell Wien sei beim sozialen Wohnen „Weltmeister, der nicht ins Mittelmaß abschwimmen soll“.

Auf der Online-Plattform wurde die Analyse über den Sommer öffentlich zur Diskussion gestellt. Über die Ergebnisse wird ein Bürger-Konvent beraten, wo 20 Experten und 30 ausgewählte Bürger aus ganz Österreich „auf hohem inhaltlichen Niveau diskutieren“. Deren Konsens-Empfehlungen will das Forum in einem „Weißbuch“ zusammenfassen, definiert Obfrau Barbara Ruhsmann das Ziel. „Das ist wirkliche Pionierarbeit“, meint Fischler und sieht gute Chancen für eine Umsetzung. Denn die Wohnpolitik wird im Wahlkampf breiten Raum einnehmen, und jede neue Regierung wird hier Handlungsbedarf verspüren. Da kommen fundierte und auf breiter Basis entwickelte Empfehlungen gerade recht. – www.forumwohnbaupolitik.at



65. Symposium
„Die Zukunft des Wohnens"

Daheim oder im Heim

Das 65. Wohnsymposium steht unter dem Thema Wohnen im Alter. Das in Kooperation mit der Tageszeitung „Der Standard" veranstaltete Symposium findet „vor Ort" statt: im Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus im 15. Bezirk in Wien. Als prominente Redner werden u. a. Sigrid Pilz, Patientenanwältin, wie auch Fachexperten wie Ewald Kirschner und Herwig Pernsteiner erwartet. Der politischen Debatte stellen sich diesmal Peter Hacker, Gesundheitsstadtrat Wien, und Ingrid Korosek, Präsidentin vom Österreichischen Seniorenbund.

3. Oktober 2019, 15.00 – 20.00
1150 Wien, Kardinal-Rauscher-Platz 2
Anmeldungen bitte unter:
wohnen.plus@aon.at.

Besichtigung

Exklusiv, nur für Symposiumsteilnehmer

Erstmals findet ein Symposium zur „Zukunft des Wohnens" im Veranstaltungssaal eines Pflegewohnhauses der Stadt Wien statt. Das im Sommer 2015 von der Gesiba fertiggestellte Pflegewohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus des Wiener Krankenanstaltenverbundes bietet „wohnortnahe Betreuung" für 324 betagte und chronisch kranke Menschen. 2016 wurde das Haus mit dem Bauherrenpreis ausgezeichnet, 2019 zum Wiener Wohnbau-Preis nominiert. Die Bewohner sollen sich in den freundlich eingerichteten Einbett- und Zweibettzimmern mit großen Loggien und großzügigen Gemeinschaftsbereichen „fast wie zu Hause fühlen".

Meiselmarkt, Schmelz und Westbahnhof sind drei von zwölf Ortsbezeichnungen im 15. Bezirk, nach denen die „Pflegewohnbereiche" benannt sind. Diese sind um vier großzügige Innenhöfe gruppiert, die Schneeberg, Wienerwald, Wachau und Prater heißen. Den viergeschossigen Baukörper gestalteten die Architekten von WUP_wimmerundpartner mit einem innovativen Raumkonzept.

Bernhard Weinberger, Geschäftsführer WUP, und Ewald Kirschner, Generaldirektor Gesiba, führen durch das Gebäude.

3. Oktober 2019, 13.00 – 14.30
1150 Wien, Kardinal-Rauscher-Platz 2
Anmeldungen bitte unter:
wohnen.plus@aon.at.

Medienpartner 2019

Das WohnenPlus Fachmagazin wird 2019 von folgenden Medienpartnern unterstützt, die zum soliden Fundament maßgeblich beitragen:

ALPENLAND Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
AH Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf reg.Gen.m.b.H.
BAU!MASSIV! Fachverband der Stein- und keramischen Industrie der WKO
BUWOG Group GmbH
EBG Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft, reg.Gen.m.b.H.
EGW HEIMSTÄTTE Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte Gesellschaft m.b.H.
FRIEDEN Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
HEIMAT ÖSTERREICH Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.
HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
KALLINGER Bauträger GmbH
MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.
NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Ges.m.b.H in NÖ
NEUE HEIMAT TIROL Gemeinnützige WohnungsGmbH
NEUES LEBEN Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
ÖSW Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
OSG Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H.
SOZIALBAU Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
WAG Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.
WBV-GPA Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H.
Wien 3420 aspern development AG
WIEN-SÜD Gemeinnützige Bau- und Wohnungs genossenschaft e.Gen.m.b.H.
WOHNBUND:CONSULT Büro für Stadt.Raum. Entwicklung
WOHNFONDS_WIEN fonds für wohnbau und stadterneuerung
WOHNSERVICE WIEN Ges.m.b.H. – Alles rund ums Wohnen
WOHNEN PLUS AKADEMIE GmbH

WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 22. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 3/19, September 2019
Herausgeber: Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.WohnenPlus.at **Redaktion und Verlag:** 1010 Wien, Singerstraße 8/10; Telefon (01) 513 19 13, e-mail: wohnen.plus@aon.at **Chefredaktion:** Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Marietta Adenberger, Mag. Franziska Leeb, Dr. Raimund Gutmann **Fotos:** Robert Newald **Gestaltung:** Wolfgang Stocker **Online-Ausgabe** in Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda **Partner in Deutschland:** DW Die Wohnungswirtschaft, Ulrike Trampe, D-22083 Hamburg **Partner in der Schweiz:** Magazin Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2019:** Umschlagseiten 2.900 bzw. 2.700 Euro, Innenteil 1/1 Seite 2.300 Euro, 1/2 Seite 1.400 Euro, 1/4 Seite 900 Euro, zuz. 5 % Werbeabgabe und 20 % Ust. **Erscheinungsweise:** 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben **Druckauflage:** 6.000 Exemplare **Bezugspreis** Jahres-Abo 44 Euro incl. Versand und 10 % Ust. **Hersteller:** Wograndl, Mattersburg **Blattlinie:** Information und Diskussion über die Zukunft des Wohnens in Österreich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. **Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz:** Unter www.WohnenPlus.at ständig abrufbar

Lösungen nach Maß.
Begeisterung inklusive.
Österreichweit.
kelag
Energie & Wärme
Nach-
haltigkeit
Sicherheit
Komfort
Grüne Energie
für Ihre
Liegenschaft
qualityaustria
SYSTEMZERTIFIZIERT
ISO 9001:2008 NR.12266/0
ISO 14001:2004 NR.01792/0
BS OHSAS 18001:2007 NR.01239/0
ISO 50001:2011 NR.00028/0
AUVA-SGM:2010 NR.00005/0
T: 05 0280 2800
office@kew.at
www.kew.at
/KelagEnergie
Dort, wo Sie Wohnraum für Menschen schaffen, wollen wir für Wärme
und Strom sorgen – angenehm und nachhaltig. In ganz Österreich.
KELAG Energie & Wärme GmbH – Zentrale
St. Magdalener Straße 81, 9524 Villach
Wien | Salzburg | Linz | Innsbruck | Graz | Villach

Tausende Häuser und Wohnungen bei nur einer Besichtigung: Österreichs attraktivstes Immobilienangebot finden Sie im STANDARD und auf derStandard.at

DERSTANDARD