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

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE ZUKUNFT DES WOHNENS

1|2020

Wohnen im Hochhaus

Zuhause im Turm
Einheit und Vielfalt in Graz-St. Peter
Teure Technik - aber Mehrwert durch Höhe
Zusammenleben in vertikalen Dörfern

STANDPUNKT
Wohnen ist ein Grundrecht

FORSCHUNG
Wie entstehen lebendige Quartiere?

POSITIONEN
Hoch oder quer?

AUSBLICK
Chancen der Digitalisierung

Lösungen nach Maß.
Begeisterung inklusive.
Österreichweit.

kelag
Energie & Wärme

Grüne Energie für Ihre Liegenschaft

Dort, wo Sie Wohnraum für Menschen schaffen, wollen wir für Wärme und Strom sorgen – angenehm und nachhaltig. In ganz Österreich.

T: 05 0280 2800
office@kew.at
www.kew.at
/KelagEnergie

KELAG Energie & Wärme GmbH – Zentrale
St. Magdalener Straße 81, 9524 Villach
Wien | Salzburg | Linz | Innsbruck | Graz | Villach

WOHNENPLUS

FACHMAGAZIN FÜR DIE
ZUKUNFT DES WOHNENS
1|2020

STANDPUNKT

2 Wohnen ist ein Grundrecht | Kathrin Gaál, Stadträtin für Wohnbau und Frauen in Wien | Abschied von Josef Klemen

PLUSPUNKTE

4 Kurzmeldungen aus der Wohnbaubranche in Österreich

PROFIL | IBA WIEN

6 Wien bekommt Flügel | IBA Wien 2022 biegt auf die Zielgerade ein

MEIN WOHNEN PLUS

8 Dieter Groschopf wohnt seit 35 Jahren im Wohnpark Alt Erlaa

THEMA

9 Wohnen im Hochhaus | Antwort auf die Verknappung von Bauland
10 Zuhause im Turm | Wohnen in der Vertikalen ist kein Allheilmittel
14 „Das Wohnhochhaus wird die Ausnahme bleiben" | Interview mit Bernhard Steger von der Wiener MA 21A
15 Einheit und Vielfalt | Die Terrassenhaussiedlung in Graz-St. Peter
18 Teure Technik, aber Mehrwert durch Höhe | Wiener Brandschutz - Basics
21 Vertikale Dörfer | Wie ein Hochhaus zu einem gelungenen Zusammenleben beiträgt
24 Wie viel Gewinn verträgt die Gemeinnützigkeit?

POSITIONEN

27 Hoch oder quer? | Positionen von Marta Schreieck und Carola Mühlöcker-Fleissner
28 Alt, aber fit für die Zukunft | Sanierung eines Wohnhochhauses in Bern | Photovoltaik-Anlagen an den Fassaden

FORSCHUNG

30 Wie entstehen lebendige Quartiere? | Expertise von Robert Temel

WOHNEN PLUS TRENDS

32 Planen | Bauen | Wohnen | Innovationen aus Österreich

PROFIL

34 Community der aktiven Bewohner | Initiative im Sozialbau-Verbund
36 Digitale Transformation | Interview mit Aareon-Chef Manfred Alflen

AUSBLICK

38 Chancen der Digitalisierung lotet die Wohnen Plus Akademie aus

RÜCKBLICK

39 Vorarlberger Dialog der Generationen | Aus der Sammlung des AzW

AVISO

40 Praxis-Check: Durch Kooperation zu urbanen Qualitäten | Medienpartner 2020 | Impressum
Altbau-Perle an kühler Meile | Vorzeigeprojekt der Stadterneuerung

Coverbild: Das neue Wohnhochhaus Lakeside in der Seestadt Aspern am Stadtrand von Wien findet dank Umfeld und attraktiven Mietwohnungen guten Zuspruch. – Foto: Lukas Schaller

Wohnen ist ein Grundrecht

Das zentrale Thema in Österreichs Hauptstadt ist leistbarer Wohnraum. Die Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál zeigt sich im Gespräch über den Gemeindebau Neu, die WGG-Novelle, Smart-Wohnungen, leistbares Wohnen und Strategien zum klimagerechten Bauen kämpferisch und visionär.

MAIK NOVOTNY

Foto: PID/David Bohmann

Kathrin Gaál ist seit 2005 Mitglied des Wiener Gemeinderats und amtiert seit Mai 2018 als Stadträtin für Wohnbau und Frauen.

Die neue türkis-grüne Regierung ist seit kurzem im Amt. Hat deren Wohnbauprogramm einen absehbaren Einfluss auf den Wiener Wohnbau?

Kathrin Gaál: „Grundsätzlich fällt leider auf, dass im türkis-grünen Regierungsprogramm ein klares Bekenntnis für leistbares Wohnen fehlt. Hier sind wir in Wien weiter, für uns ist Wohnen ein Grundrecht. Weiters besteht die Gefahr, dass der Punkt ´Eigentumsbildung fördern´ im Regierungsprogramm als Türöffner für Deregulierung des Wohnungsmarktes und die Privatisierung des Gemeindebaus verwendet wird. Davon würden dann nur ein paar wenige profitieren, aber für die Mehrheit, die sich kein Eigentum leisten kann oder will, schießen die Mieten in den Himmel. Günstige Mieten sind ein zentrales Sicherheitsnetz und eine enorme Erleichterung für die Mittelschicht, für die die Tür in den geförderten Wohnbau in Wien daher auch weit offensteht."

Ein politischer Meilenstein der vergangenen Jahre war die Einführung der neuen Widmungskategorie „geförderter Wohnbau", die seit knapp einem Jahr in Kraft ist. Gibt es schon erste Erfahrungen oder Rückmeldungen?

Gaál: „Während in deutschen Städten aufgrund der explodierenden Mieten über Enteignung nachgedacht wird, hat Wien einen anderen Weg eingeschlagen: Mit der neuen Bauordnung schiebt die Stadt Mietwucher und Grundstücksspekulation einen Riegel vor und sorgt dafür, dass lebenswertes Wohnen in Wien für alle leistbar bleibt. Seit 16. Jänner dieses Jahres ist die erste Flächenwidmung nach der neuen Bauordnung in der Kundratstraße in Favoriten in Kraft, damit müssen mindestens zwei Drittel der neuen Wohnungen gefördert sein."

Der erste Gemeindebau Neu wurde Ende 2019 mit dem Barbara-Prammer-Hof in Oberlaa eröffnet, weitere sind in Bau. Gibt es Planungen, wie und wo der Gemeindebau Neu weitergeführt wird?

Gaál: „Wir werden, wie geplant, bis Ende 2020 rund 4.000 neue Gemeindewohnungen auf Schiene bringen. Danach wird einmal evaluiert. Aber ja, es gibt Überlegungen für weitere neue Gemeindewohnungen."

Die WGG-Novelle hat 2019 viel Staub aufgewirbelt. Manche sahen darin einen weiteren Schritt von Miete zum Eigentum. Sind Sie zufrieden mit der Novelle oder sehen Sie Nachbesserungsbedarf?

Gaál: „Ich sehe hier sehr viel Politmarketing, aber leider wenig Substanz. Um nur einen Punkt hervorzuheben: Die Reduzierung auf eine fünfjährige Anwartschaftszeit zur Begründung erstmaligen Wohnungseigentums soll einer erleichterten Eigentumsbildung dienen. Diese Neuerung steht aber in einem nicht auflösbaren Widerspruch zum Ziel, gemeinnützigen Wohnraum langfristig zu sichern. Außerdem wird hier natürlich auch Politik an den Menschen vorbei gemacht, weil sich viele Wiener eine Wohnung gar nicht erst leisten können."

In den vergangenen Jahren gab es immer wieder Fälle, bei denen versucht wurde, den gemeinnützigen Wohnbaubestand zu privatisieren (etwa die Causa WBV-GFW). Ist der gemeinnützige Wohnbau ausreichend gegen den „Ausverkauf" gesichert?

Gaál: „Die Stadt Wien hält die Hand seit hundert Jahren schützend über den Wohnungsmarkt. Und in meiner Amtszeit wird sich das keinesfalls ändern. Ein Ausverkauf von gemeinnützigem Wohnraum ist

für mich unvorstellbar. Und weil Sie den Fall WBV-GFW (vormals WBV-Göd) ansprechen: Die Stadt Wien hat ja gerade deshalb einen Regierungskommissär eingesetzt, um die Gemeinnützigkeit auch in Zukunft sicherzustellen."

Sie haben kürzlich bezüglich rechtswidriger Untervermietungen via AirBnB im Gemeindebau einen Brief geschrieben. Wie schwerwiegend ist das Problem? Fehlt das Problembewusstsein bei den Mietern?
Gaál: „Zum Glück erleben wir im Gemeindebau nur relativ wenige Fälle von gewerblicher Kurzzeitvermietung. Aber insgesamt nimmt die Bedeutung dieser Entwicklung in allen europäischen Großstädten zu; auch in Wien. Ich halte dieses Phänomen für grundsätzlich problematisch, weil den Wienern damit Wohnraum entzogen wird. Und im Gemeindebau ist dieses Vorgehen außerdem schlichtweg vertragswidrig und verboten. Mein Ziel ist daher, dass Anbieter wie AirBnB und booking in dieser Frage Verantwortung übernehmen und die Möglichkeit zur Vermietung gar nicht erst zulassen."

Das Smart-Wohnbauprogramm wurde erweitert, künftig wird jede zweite geförderte Wohnung eine Smart-Wohnung sein. Deckt dies den Bedarf adäquat ab, oder besteht die Gefahr eines „Übergewichts"?
Gaál: „Smart-Wohnungen sind ausgesprochen beliebt und nachgefragt. Die Wiener schätzen die durchdachten Grundrisse und die hochwertige Wohnqualität bei leistbaren Mieten und geringen Eigenmitteln. Wir liegen mit dem Angebot der Smart-Wohnungen am Puls der Wohnwünsche der Bevölkerung. Damit dieses Erfolgsmodell verstärkt umsetzbar ist, hat die Stadt die Förderung erhöht."

Welches sind die wichtigsten Leuchtturmprojekte im Wiener Wohnbau der nächsten Jahre?
Gaál: „Eine große Stärke des geförderten Wohnbaus in Wien ist es, dass wir uns nicht auf wenige Highlights konzentrieren, sondern in der gesamten Stadt aktiv sind. Insgesamt sind bis Jahresende 22.000 geförderte Wohnungen und eben 4.000 Wohnungen im Gemeindebau Neu auf dem Weg. Ich möchte von diesen vielen spannenden Projekten auch gar nicht ein einzelnes hervorheben, aber ich darf ankündigen, dass es in den kommenden Monaten noch einige Überraschungen geben wird."

> „Mit der neuen Bauordnung schiebt die Stadt Mietwucher und Grundstücksspekulation einen Riegel vor und sorgt dafür, dass lebenswertes Wohnen in Wien für alle leistbar bleibt."

Die Klimafrage gewinnt auch im Wohnbau an Relevanz, Stichwort sommerliche Überhitzung. Wien reagiert unter anderem mit der Energieraumplanung darauf. Braucht es in der Wohnbaupolitik neue Anreize, um sich dieser Krise zu stellen?
Gaál: „Wien betreibt seit vielen Jahren Klimaschutz im Wohnbau, wir sind auch hier ein echter Vorreiter. Durch die von der Stadt geförderte thermisch-energetische Sanierung werden bereits rund 375.000 Tonnen CO_2 jährlich eingespart. In den rund 35 Jahren des Bestehens des Wohnfonds Wien wurden Sanierungsförderungen in Summe von rund sechs Milliarden Euro vergeben. Wien koppelt die Höhe der Förderung an den Umfang ökologischer Maßnahmen. Ein Anreizsystem, das sich bestens bewährt hat. Unter anderem werden Fernwärme, Biomasse und Wärmepumpen, Hofentsiegelungen wie auch Begrünungen gefördert. Vor kurzem haben wir etwa auch – rechtzeitig für die kommenden heißen Sommertage – im Gemeinderat eine neue Förderung für die Wiener beschlossen: Die Stadt unterstützt die Nachrüstung von Sonnenschutz an Fenstern (und Balkontüren) mit einem Zuschuss von 50 Prozent der Kosten und mit maximal 1.500 Euro pro Wohnung. Denn außenliegender Sonnenschutz wie Rollläden, Jalousien und Markisen reduziert das sommerliche ‚Aufheizen' von Wohnräumen spürbar."

Wir reden viel vom „leistbaren Wohnen", doch eine genaue Definition gibt es dafür nicht. Wie definieren Sie Leistbarkeit?
Gaál: „Wohnraum ist heute in vielen Städten Luxus geworden. Daher ist es aus meiner Sicht entscheidend, dass die Wohnpolitik die Leistbarkeit in den Mittelpunkt stellt, und nicht möglichst hohe Gewinne für Entwickler und Spekulanten. Der geförderte Wohnbau in Wien ist heute die größte Förderung der Mittelschicht in der Stadt, ein Sicherheitsnetz nach unten und ein Sprungbrett nach oben. Und damit beispielgebend für ganz Europa."

Abschied von einem Visionär sozialer Wohnpolitik

Josef Klemen haben am 5. Februar 2020 seine „Lebensgeister" verlassen. Die ihm so wichtige „Freude am Leben" war in den letzten Monaten nach einem Schlaganfall doch zu stark getrübt. Dem gläubigen Katholiken bereitete der Abschied von dieser Welt persönlich „kein Problem", wie er oft in unseren Gesprächen betonte. „Ich hatte ein schönes Leben", sagte er *WohnenPlus* zu seinem 85. Geburtstag (Heft 2/2019, Seite 14) vor einem Jahr.

Sorgen bereiteten ihm die Entwicklungen des Klimas, der Globalwirtschaft und auch der österreichischen Politik. Hat er doch selbst die Wohnpolitik über zwei Jahrzehnte im christlich-sozialen Sinne mitgestaltet. Zunächst als Funktionär von Baugenossenschaften und Aufsichtsrat im GBV-Verband – dessen Vorsitz er 1977 übernahm – ab 1979 auch als gf. Obmann der Arge Eigenheim. Das zum Arge-Jubiläum im Herbst 2019 erschienene Buch dokumentiert diese Ära eindrucksvoll.

„Wichtig war die Feststellung der Grundsätze, nach denen Politik gestaltet werden sollte", wird Josef Klemen zitiert. „Schwerpunkt war dabei, dass der Verband nicht Interessenvertreter der Unternehmen, sondern der Menschen war. Das Wohnen der Menschen war die Aufgabe, nicht die Macht oder die Bilanz der Unternehmen."

Gesellschaftliche Veränderungen reflektierte der soziale Visionär immer sehr kritisch und wollte seine Antworten möglichst direkt in die Praxis umsetzen. Das gelang bis zum Pensionsantritt im Jahre 2000 nicht immer, oft war er auch „seiner Zeit voraus", manche seiner Ideen sind heute aber Realität. Zweifellos war Josef Klemen einer der profiliertesten Gemeinnützigen, und sein soziales Gewissen werden wir vermissen. *Robert Koch*

PLUS PUNKTE

MARIETTA ADENBERGER

Foto: www.oln.at

Eine bessere Stadt bauen

Bildung als Basis für Demokratie, Wege aus der Wohnungslosigkeit, selbstbestimmtes Wohnen, gelungene Integration und Gemeinwesenarbeit sind nur einige Beispiele, die den Bogen der Bauprojekte der WBV-GPA spannen. Der gemeinnützige Bauträger hat sein aktuelles Jahrbuch „Gemeinsam – Eine bessere Stadt bauen“ seinen sozialen Projekten gewidmet. Beschrieben ist etwa die HABIT Kids-WG für Kinder und Jugendliche mit erhöhtem Pflegebedarf in der Seestadt Aspern. Das Kardinal-König-Integrationswohnhaus bietet über 300 subsidiär Schutzberechtigten aus zwölf Ländern in Wien Simmering eine neue Heimat. Das Pilotprojekt Pioniergarten in Favoriten forciert ökologische Kreisläufe, statt sie zu unterbinden. Insgesamt gibt es 74 Institutionen und Adressen, auf die die Worte sozial, nachhaltig und innovativ im Sinne des WBV-GPA-Leitbildes zutreffen und Raum und Platz für die unterschiedlichsten und sozial tätigen Organisationen in der Stadt bieten.

Foto: Buchcover/WBV-GPA

Jeder Quadratmeter zählt

Die Zusammenarbeit zwischen Immobilienwirtschaft und Sozialorganisationen ist das Ziel einer gemeinsamen Initiative des Vereines Neunerhaus, der Volkshilfe und anderen NGO und der Erste Bank. Über 21.000 wohnungslose Menschen gibt es derzeit in Österreich. Unter dem Motto „Jeder Quadratmeter zählt!“ soll ihnen finanziell beim Bezug einer Wohnung unter die Arme gegriffen werden. Die notwendigen Eigenmittel, die für wohnungslose Menschen oft die größte Hürde sind, bezahlt die Bank direkt an den jeweiligen Bauträger, der Kunde der Erste Bank ist. Nach Mietende geht der Betrag wieder zurück. Als Vermittler zwischen Bank, Wohnungslosen und Bauträgern fungieren soziale Organisationen wie die Neunerimmo – eine Tochter des Vereins Neunerhaus.

Foto: Christian Jobst/PID Stadt Wien

Ernst Gehmacher und Michael Ludwig bei der Verleihung des Ehrenzeichens.

Goldenes Ehrenzeichen

Ernst Gehmacher (93) wurde kürzlich von Landeshauptmann Michael Ludwig das Goldene Ehrenzeichen für Verdienste um das Land Wien überreicht. Der bekannte Sozialwissenschaftler und frühere IFES-Chef wurde auch für seine Expertise zur Wohnpolitik geehrt – so war er an Konzepten für das „Vollwertwohnen“ und sozialen Innovationen zur Zukunft des Wohnens maßgeblich beteiligt

Vancouver-Haus in Wien

Wien bekommt in zwei Jahren ein „Vancouver-Haus“ und importiert damit kanadisches Know-how in den Bereichen Holzbau und ökologisches Bauen. Das Projekt namens „Einfach Waldrebe“ entsteht im Zuge einer Städtekooperation zwischen Wien und der Stadt Vancouver im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Wien 2022. Gebaut wird ab 2022 auf einer Liegenschaft in der Waldrebengasse in Stadlau im 22. Wiener Bezirk, zwei Jahre später soll es fertig sein. Der Holzbau mit 107 geförderten Mietwohnungen, 100 Prozent erneuerbarer Wärmeversorgung und einem Konzept für innovative und leistbare Wohnmodelle für Alleinerziehende stammt vom Bauträger Frieden und dem Architekturbüro Rüdiger Lainer + Partner (Bild oben).

Gemeinschaftlich Wohnen

Die Thematik des gemeinschaftlichen Wohnens ist in aller Munde. Es wird nicht nur an Tagungen breit debattiert und in Fachzeitungen zur Diskussion gestellt, sondern in praktisch allen europäischen Städten gebaut und gelebt. Die hohe Aktualität lässt vermuten, dass das gemeinschaftliche Wohnen in der Gesellschaft angekommen ist. Eine historische Einordnung dazu bietet die beim Birkhäuser Verlag erschiene Publikation „Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens – Modelle des Zusammenlebens“. Rückblickend auf rund 150 Jahre gemeinschaftliche Wohnbaugeschichte im Kontext Mitteleuropa werden neun Wohnmodelle, geordnet nach den ökonomischen, politischen und sozialen Intentionen, umfangreich mit Bild- und Planmaterial dokumentiert. Mit dabei sind auch österreichische Projekte. Aufgezeigt werden Entwicklungslinien der einzelnen Wohnmodelle, deren Bewohner- und Organisationsstrukturen sowie die geteilten Ausstattungen. Der architektonische und soziologische Blick auf die Thematik schafft für Fachpersonen aber auch für Interessierte einen fundierten Überblick. Die Publikation schließt eine Lücke in der Forschung des gemeinschaftlichen Wohnens.
Herausgeberteam im ETH Wohnforum: Susanne Schmid, Dietmar Eberle, Margrit Hugentobler – Autorin: Susanne Schmid, mit Beiträgen von Ingrid Breckner, Hamburg, Angelus Eisinger, Zürich, Kathleen Scanlon, London.

Foto: PID/Alexandra Kromus

Kunst am Bau – im ersten Gemeindebau neu, dem Barbara-Prammer-Hof in Wien-Favoriten.

Kunst im Gemeindebau

Die Mieter des ersten Wiener Gemeindebaus Neu, dem Barbara Prammer-Hof, feierten dort heuer ihre ersten Weihnachten. Die Wohnungen in der Favoritner Fontanastraße 3 sind die ersten von rund 4.000 neuen Gemeindewohnungen, die im Rahmen des städtischen Wohnbauprogramms bis Ende 2020 auf Schiene gebracht werden sollen. Das Besondere: Ganz in der Tradition von „Kunst am Bau" erinnert ein großflächiges Mosaik im Eingangsbereich mit Zitaten Barbara Prammers an die 2014 verstorbene Nationalratspräsidentin. Als Inspiration diente ihr Buch „Wer das Ziel nicht kennt, wird den Weg nicht finden". „Bei dem Kunstprojekt war es mir wichtig, die abstrakte Wandgestaltung mit der umgebenden Architektur verschmelzen zu lassen. In der Gestaltung werden die unterschiedlichsten Wege von der Vergangenheit in eine positive und gerechte Zukunft symbolisiert", so Künstler Elio Macoritto über sein Werk. Auch die Stiegenhäuser ließ Bauträger „Gesiba" gestalten. So bespielt die Künstlerin Ingeborg Kumpfmüller die Fliesenwände mit Begriffen, die sich auf das Zusammenleben im Haus beziehen.

Projekt Hauswirtschaft

Wie ein gemeinnütziger Bauträger auf einzigartige Weise ein Baugruppenprojekt errichten kann, zeigt die EGW Heimstätte vor. Im Rahmen des Projekts „Die HausWirtschaft" wird derzeit ein Haus für 200 Menschen im Nordbahnviertel realisiert. Das Konzept: Zu jeweils 50 Prozent leistbares Wohnen und Arbeiten, partizipativ entwickelt und als Genossenschaft organisiert. Das Baugruppenprojekt erstreckt sich auf 6.900 Quadratmeter Fläche. „Die HausWirtschaft" ist Partnerin im Projekt „OPENhauswirtschaft", ist IBA_Wien-Kandidat und wird aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert. Bis 2022 soll das Pilotprojekt im geförderten sozialen Wohnbau umgesetzt werden: Dabei setzt man auf technische, organisatorische, rechtliche und soziale Innovationen. Ressourcenteilung, eine langfristig stabile Selbstorganisation und -steuerungsfähigkeit sowie gemeinwohlorientiertes Wirtschaften steht laut der Projektbeschreibung im Vordergrund.

Wohnen als soziales Handeln

Das Bauhaus mit seinen anhaltenden Einflüssen auf Architektur, Design, Kunst und Handwerk war Anfang Dezember Thema einer vom ORF Radiokulturhaus und der Wien-Süd präsentierten Veranstaltung in Wien. Zum hundertjährigen Jubiläum wurde das 1919 vom deutschen Architekten Walter Gropius in Weimar gegründete Staatliche Bauhaus unter dem Titel „100 Jahre Bauhaus – Wohnen als soziales Handeln" als die prägendste Bildungsinstitution des 20. Jahrhunderts beleuchtet. Parallel dazu stand das im selben Jahr entstandene Rote Wien mit seinen Konzepten zum sozialen Wohnbau und der Volksbildung im Mittelpunkt einer Podiumsdiskussion. Ines Weizman von der Bauhaus-Universität Weimar, die Wiener Wohnbaustadträtin Kathrin Gáal und der Künstler Arik Brauer diskutierten Perspektiven der bis heute anhaltenden Einflüsse dieser interdisziplinären Ansätze. Neben diesen weltweit für die Moderne vorbildhaften Konzeptionen eines neuen Lebensstils und Menschenbildes kamen auch die Entwürfe der Frankfurter Küche der österreichischen Architektin Margarete Schütte-Lihotzky zur Sprache, die Einfluss auf die Raumgestaltungsideen des Bauhaus hatte, sowie die österreichische Werkbundsiedlung.

Klimaaktiv in Salzburg

Innovative Projekte, die veranschaulichen wie der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Klima- und Energiewende leisten kann, wurden Ende des Jahres 2019 in Salzburg ausgezeichnet. 13 Gebäude und Siedlungen wurden für ihre energieeffiziente und ökologische Bauweise nach klimaaktiv Standards des damaligen Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus prämiert. Darunter etwa die Vorzeige-Siedlung „Wir InHAUSer" mit Abwasser- und Abluft-Wärmepumpe, Biomasse und Photovoltaik-Gemeinschaftsanlage, errichtet von der „Heimat Österreich" in Salzburg.

Erweiterter ÖSW-Vorstand

Das Österreichische Siedlungswerk feierte 2019 sein 70-jähriges Bestehen und erweiterte im Dezember seinen Vorstand. Der bisherige Vorstand, Michael Pech und Wolfgang Wahlmüller, wurde damit um ein drittes Mitglied ergänzt: Markus Fichta war bisher für die ÖSW-Gruppe als Geschäftsführer der Gemeinnützigen Bauvereinigung „Wohnungseigentum" GmbH tätig. Darüber hinaus wurde Michael Pech zum Vorsitzenden des Vorstandes bestellt und Wolfgang Wahlmüller zum stellvertretenden Vorsitzenden. Die wesentlichen Eckpfeiler der kommenden Jahre seien laut Pech die Themen Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Die ÖSW-Gruppe Wien hat 2019 rund 650 Wohneinheiten fertiggestellt, 2.460 in Bau sowie rund 2.400 in Bauvorbereitung.

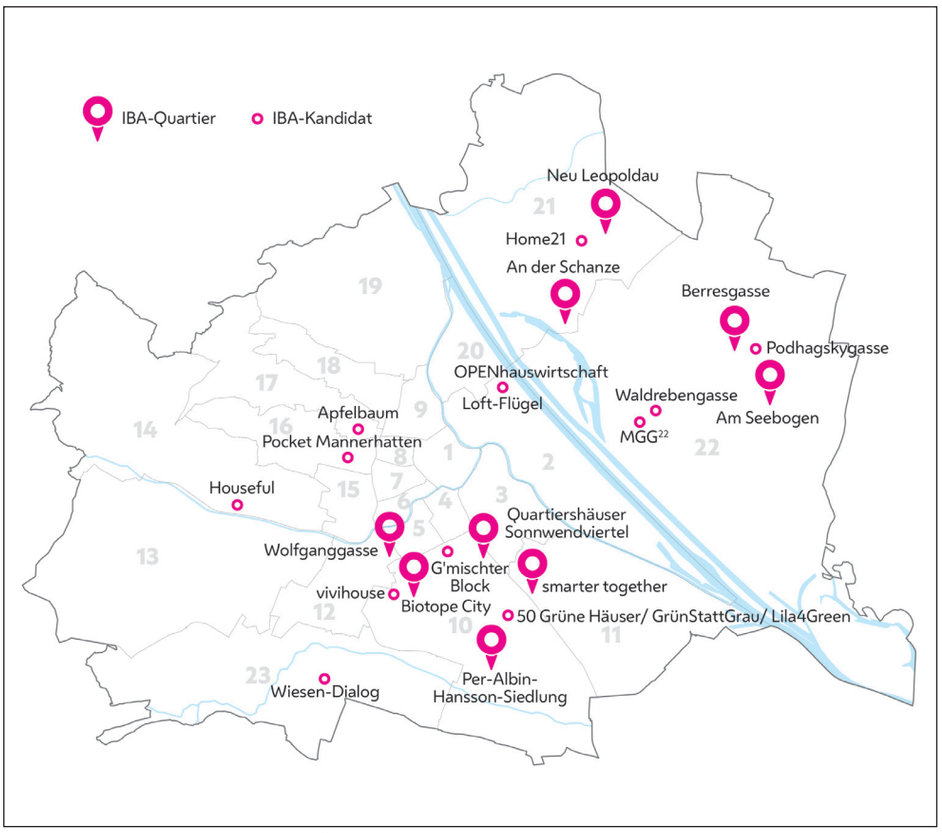
Foto: Rania Moslam

Künstler Arik Brauer, Ines Weizman von der Bauhaus-Universität Weimar, Wohnbaustadträtin Kathrin Gáal und Wien-Süd-Obmann Maximilian Weikhart. Wojciech Czaja moderierte.

Wien bekommt Flügel

Die IBA_Wien 2022 biegt auf die Zielgerade ein. Eine Zwischenpräsentation ab April stellt die IBA-Projekte vor und fragt: Wie wohnen wir morgen? Spannende Fragen und Visionen, die Wiens Wohnbau beflügeln wird.

MAIK NOVOTNY



Plan: IBA Wien

Wien wird IBA: Die Projekte und Quartiere im Überblick.

Als die Stadt Wien die Internationale Bauausstellung „IBA_Wien 2022 – Neues Soziales Wohnen“ ankündigte, schien das Datum noch weit entfernt zu liegen. Doch inzwischen ist es in greifbare Nähe und die ersten Ergebnisse kristallisieren sich heraus. Die Auswahl der Projekte im Qualifizierungsprozess ist abgeschlossen, jetzt geht es an die Umsetzung. Zeit also für eine Zwischenbilanz und für eine programmatische Verdichtung. Das Frühjahr 2020 wird ein Jahr voller IBA-Events (siehe Infokasten).

Der erste fand gleich zu Jahresbeginn statt: Das Partner-Event im WEST (ehemaliges Sophienspital) im 7. Bezirk am 30. Jänner, an dem 150 aktive Partner aus einem oder mehreren IBA-Kandidatenprojekten teilnahmen. Er (Es) bildete den Startschuss für den Anlauf zur Zwischenpräsentation, die ab 28. April am selben Ort der Öffentlichkeit präsentiert wird. „Wie wohnen wir morgen?“ wird deren Titel lauten, unter dem mehr als 100 qualifizierte IBA-Kandidaten in Form von Modellen, Videos und Objekten der Öffentlichkeit präsentiert werden. Baustellenführungen, Stadtspaziergänge, Fachsymposien, Buchpräsentationen und mehr runden das Programm ab.

Profil-Bericht im Medienpartner-Paket mit finanzieller Unterstützung der Wohnservice Wien Ges.m.b.H.
Weitere Informationen unter https://www.iba-wien.at

Auch WohnenPlus wird das IBA-Jahr wie bisher begleiten und Kandidaten und Projekte vorstellen, die sich auf innovative Weise Aspekten wie Quartiersbildung, klimagerechtem Bauen, Nutzungsmischung und anderen widmen. Welche Lösungen und Ideen offeriert die IBA für eine Stadt, die hoch hinaus will? Entsprechend ihres Programms geht es auch hier nicht um Hochhäuser als reiner Selbstzweck, stattdessen ist immer das Quartier im Blick.

Städtischer Zusammenhalt

So auch am Nordbahnhof, der zurzeit unter dem Leitbild „Freie Mitte – vielseitiger Rand“ entwickelt wird. Dieses Leitbild zielt darauf, anstatt einer Blockrandbebauung wie im benachbarten Nordbahnhofviertel um den Rudolf-Bednar-Park die Baukubaturen am Rand des Areals zu konzentrieren und die Straßenfläche auf ein Minimum zu reduzieren. Mit der Konsequenz, dass dem Freiraum die tragende Rolle beim identitätsstiftenden und städtischen Zusammenhalt zukommt. Ein Konzept, das vom StudioVlayStreeruwitz stammt, die auch ein IBA-Projekt hier realisieren. Notabene kein Hochhaus, sondern ein Stadtbaustein, der die zahlreichen Hochhäuser hier ergänzen wird, vor allem das Quartiershochhaus, an das der langgestreckte Bau sozusagen „andocken“ wird. Unter dem Namen „Loft-Flügel“ entsteht unter der Bauherrschaft der EGW Heimstätte an der Kreuzung der Taborstraße und der Bruno-Marek-Allee ein sozialer Magnet für das neue Quartier.

> „Der Loft-Flügel ist ein Labor für sehr spezifische Lebensentwürfe, die einem steten Wandel unterliegen.“
>
> StudioVlayStreeruwitz

„Der Loft-Flügel ist ein Labor für sehr spezifische Lebensentwürfe, die einem steten Wandel unterliegen“, sagen die Architekten Bernd Vlay und Lina Streeruwitz. „Im Kontext des Mottos

Visualisierung: StudioVlayStreeruwitz

Aufgeklappte Stadt: Der Loftflügel am Nordbahnhof, ein Projekt der EGW, verspricht „mehr als nur wohnen".

´Mehr-Als-Wohnen´ soll ein Prototyp für eine Mischnutzung entstehen, der soziale, ökonomische und städtebauliche Potenziale auslotet." Mehr als Wohnen: Das heißt in diesem Fall, dass Wohnen und Gewerbe unter einem Dach zusammenfinden, hier hat man vor allem die Kreativwirtschaft – Stichwort Loft – im Visier. Für die Gewerbeflächen sollen die besten Konzepte in einem Open Call ausgewählt werden.

Events im IBA-Jahr 2020

28. April 2020
Eröffnung der Ausstellung
„IBA_Wien 2022 – Neues Soziales Wohnen"

29. April 2020
Symposium
„The City Through A Female Lens"
(Englisch), mit Katja Schechtner und Wojciech Czaja

11. Mai 2020
Eröffnung der Ausstellung
„An der Schanze" im Rahmen der Nachbarschaftswoche GB*

14. Mai 2020
Symposium zum Thema Quartiersentwicklung im Az W Architekturzentrum Wien

18. Mai 2020
Buchpräsentation
„Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens"

17. Juni & 18. Juni 2020
Symposium mit Korrespondenzstandorten (Englisch)

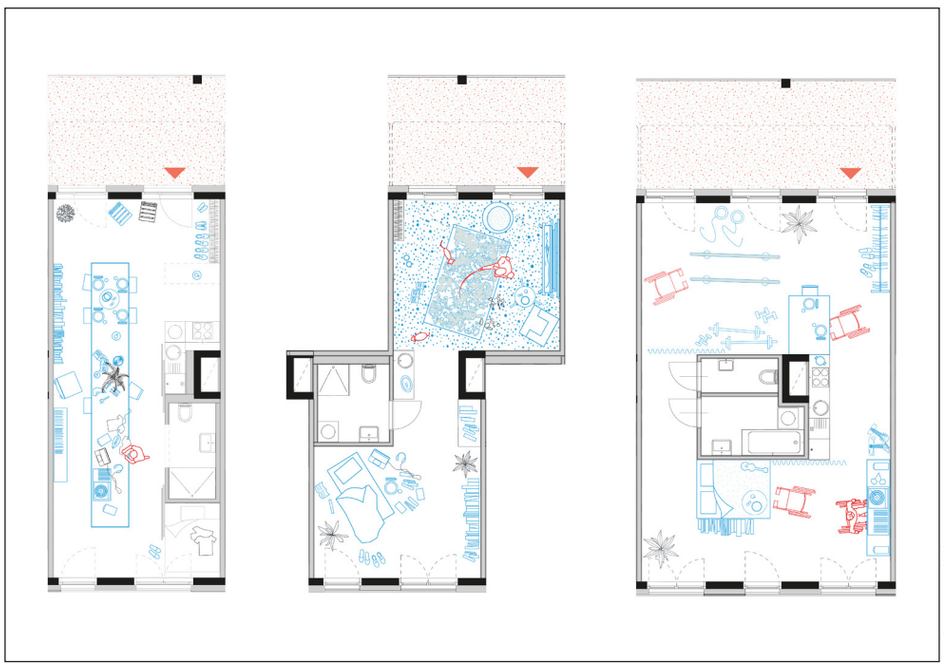
18. Juni 2020
Finissage der Ausstellung
www.iba-wien.at

Kernidee des Loftflügels ist eine Interpretation des nutzungsoffenen Stadthauses, und um dieses zu erreichen, holt man sozusagen ein Stück New York nach Wien. Das ganze Haus ist eine offene Struktur, die später von den Benutzern befüllt wird. Aufgebaut wie ein Industrieloft, lässt sie sich entsprechend des Rasters in handliche 50-Quadratmeter-Einheiten teilen, aber auch freie Grundrisseinteilungen sind möglich.

Nutzungsoffenes Stadthaus

Ein hofseitig vorgelagertes „Loft-Deck" dient als halböffentlicher Freiraum, der auch nach außen zur Stadt kommuniziert, ein Dachgarten dient als Plattform für gemeinschaftliches Leben. Die Raumhöhen im Erdgeschoss werden vier Meter betragen und sind somit ideal für Gewerbe, die oberen Geschosse mit 2,80 Metern Raumhöhe lassen sowohl Wohnen als auch Gewerbe zu. Nach Fertigstellung können die Loft-Einheiten mit Basisausstattung durch die Nutzer bei Bedarf selbst weiter ausgebaut werden. Man sieht auch hier: Die Quartiersentwicklung ist ein zentrales Anliegen der IBA_Wien 2022.

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



Visualisierung: StudioVlayStreeruwitz

Simple Struktur, vielfältige Nutzung: Regelgrundriss im Loftflügel.

Der schönste Platz in der Stadt

Dieter Groschopf wohnt seit 35 Jahren in Alt Erlaa. Seine Begeisterung für den Wohnpark, für die Infrastruktur rund um den Riesenwohnbau als auch für seine eigene Wohnung sind ungebrochen.

GISELA GARY

Die Adresse ist Wohnpark Alt Erlaa, Block…, Nummer, Nummer… Auf Google Maps erhält man eine relativ klare Beschreibung, wo Dieter Groschopf wohnt. Relativ. Zum Glück ruft er kurz vor dem Termin an und bietet an, die Besucherin vor der Bankfiliale im Kaufpark Alt Erlaa abzuholen. Lachend steht er schon davor und wartet: „Wir haben alte Freunde, die wir immer noch abholen müssen – oder auch hinunterbringen, so einfach ist das für ´Fremde` hier nicht, also kein Problem.“ Tatsächlich, dreimal ums Eck, dann gerade aus und dann hinein ins Haus – Gänge, Stiegen, Glastüren und viel rote Farbe im Stiegenhaus erinnert an die Baugeschichte von Alt Erlaa.

Geworben wurde in den 1970er Jahren für den Wohnkomplex mit dem Slogan „Traumwohnung für jedermann“. Und so sieht es auch Dieter Groschopf: „Für uns ist das die Traumwohnung – war es damals, als wir jung waren, am Beginn der Familiengründung standen und einfach von der Aussicht, dem Grundriss der Wohnung als auch dem Balkon begeistert waren.“ Für ihn ist der Erschaffer des Wohnbaus, Architekt Harry Glück, einfach genial. Aber auch die Tatsache, dass alles so gut in Schuss gehalten wird, ist erstaunlich. Die Gesiba steckt dahinter, genauer die AEAG, die sich rund um die Uhr um den Wohnpark kümmert. „Das ist unglaublich, wie großartig alles gewartet wird – die schauen wirklich sehr auf die Häuser und auch die Gemeinschafts- und Freiräume, alles ist immer topgepflegt.“ Und als stellvertretender Geschäftsführer

Foto: beigestellt

Dieter Groschopf auf seinem Lieblingsplatz am Balkon vor der Küche – mit einem endlos schönen Ausblick.

des wohnfonds_wien weiß er genau, worauf zu achten ist – und ist somit mit Sicherheit ein kritischer Mieter. Neben dem Wohnkomfort mit der Topaussicht kann das Schwimmbad, die Sauna oder die Tennishalle dazu gemietet werden. Groschopf ist aber eher der Läufer: „Einfach vor dem Büro runter eine Runde laufen, das ist eher mein persönliches Fitnessprogramm.“

Der Grundriss der 85 Quadratmeter großen Wohnung hat sich über die Jahre als flexibel und funktionell für die jeweilige Lebens- und Familiensituation erwiesen. Es gibt kein Vorzimmer im eigentlichen Sinn, dafür, falls gewollt und zu viele Jacken an der Garderobe hängen, einen textilen Raumteiler, den man zuziehen kann. Aber dafür gibt es viele klug ausgenützte Nischen als Stauraum, z. B. unter der Stiege oder neben der Küche. Auf dem Balkon gibt's eine neue Sitzecke, da hat die Familie Groschopf nun gemütlich Platz, selbst wenn Freunde mit dabei sind.

Lieblingsplatz bleibt

Zurzeit tüftelt Dieter Groschopf an einer neuen Küche – „ich bin für alles zu haben, gerne hätte ich eine Kochinsel, aber mein Lieblingssitzplatz bleibt“, lacht der tierliebende Vater zweier Töchter. Die sind zwar beide schon ausgezogen, ihre Leopardengeckos ließ die ältere Tochter aber zurück: „Naja, kein Problem – nur müssen sie halt mit Lebendfutter gefüttert werden, aber dafür nur einmal pro Woche.“ Aktuell gibt's gerade eine Heuschrecke, die völlig entspannt, dennoch unter Beobachtung der beiden Tiere, durch das Terrarium spaziert – dieses ist übrigens in einem alten Sideboard eingebaut, mit Licht selbstverständlich. Neu sind die vier australischen Prachtfinken – eine besonders hübsche Art, die es Groschopf angetan hat. Sie zwitschern fröhlich herum, und haben einen Voliere in der Ecke, gleich beim Stiegenaufgang.

Die Wohnung ist nämlich als Maisonette ausgeführt – sehr praktisch, als die Kinder noch klein waren, so Groschopf. Und heute kann Frau Groschopf das ehemalige Kinderzimmer als Home Office nützen. Oben gibt's auch den begehbaren Schrank, ebenfalls ein Entwurf von Harry Glück, der sich mit zwei Mädchen als überaus praktisch erwies. Die Toilette oben ließ Groschopf einbauen, das Badezimmer erhielt einmal eine Generalüberholung, die Mädchen teilten sich ein Zimmer. Der Stiegenaufgang kann als Markenzeichen der 70er gelten – aber auch als Erinnerung an Harry Glücks Lieblingsfarbe: dunkelbraun wie auch die Fensterrahmen. „Wir haben sogar schon mal überlegt, alles weiß zu streichen – aber letztlich dachte ich dann doch, nein, das gehört so.“

Der Ausblick von der Küche – vom Lieblingsplatz – vom Wohnzimmer und auch vom Balkon ist gewaltig, bis in die Stadt hinein, bis in den Süden Wiens reicht der Blick. Gleich gegenüber in dem Block, so die heute befremdlich wirkende, aber immer noch gebräuchliche Bezeichnung der einzelne Häuser, wohnte Dieter Groschopfs Schwester: „Sie war auch diejenige, die mich auf diesen Wohnpark aufmerksam machte, sie wohnte bereits vor uns da.“

Zum Kaffee setzen wir uns auf den Lieblingsplatz – Barhocker, mit einem kleinen Glastisch: „Das ist doch der schönste Platz der Stadt, oder? Und vor allem, was mich besonders freut: Von hier aus sehe ich auch gleich, wie unsere Projekte wachsen – hier zum Beispiel das Projekt Wildgarten, da geht schon ganz schön was weiter“, lacht Dieter Groschopf und schaut verträumt aus dem Fenster.

Foto: Anna Blau

Hochhäuser stehen nicht nur in New York – auch in Europa wird das Wohnen im Hochhaus als Antwort auf die Verknappung von Bauland, auf den dringenden Bedarf nach mehr Wohnraum und letztlich natürlich auch als Landmark für eine Stadt betrachtet.

Wohnen im Hochhaus

Die Tradition für Wohnhochhäuser gibt es auch in Österreich – Zurückhaltung gibt es zum Teil bei Bewohnern und ebenso bei Bauträgern, die den Mehraufwand in puncto Technik als auch in der Baukonstruktion betonen. Dennoch, wohnen für alle in luftiger Höhe ist möglich, wenn ein paar wichtige Stellschrauben rechtzeitig beachtet werden.

Ein Landmark an der Ecke Kundratstraße/Triester Straße: Im Hochhaus K6 der WBV-GPA gibt es geförderte Wohnungen (Praxis-Check Seite 40).

Zuhause im Turm

Das Wohnhochhaus ist populär wie nie, auch in Österreichs zunehmend verdichteten Städten. Doch das Wohnen in der Vertikalen ist kein Allheilmittel – Standort als auch das soziale Gefüge muss sorgfältig analysiert werden.

MAIK NOVOTNY

Visualisierung: isochrome

Unverbaubares Panorama: Der Marina Tower am Wiener Donauufer von der Buwog.

Jedes Jahr ein neuer Höhenrekord: Wie das Council on Tall Buildings and Urban Habitat vermeldet, wurden im Jahr 2019 weltweit 26 Türme mit mehr als 300 Metern erbaut, sogenannte Supertall Towers – acht mehr als im Vorjahr. Natürlich sind diese nicht gleichmäßig über den Globus verteilt, die meisten Supertalls finden sich in China und den Emiraten. Doch unterhalb der Top-Liga wachsen die Türme fast überall auf der Welt in die Höhe. Neuester Trend: Hochhäuser an oder über Bahntrassen, vor allem in Städten mit hohen Grundstückspreisen. Logisch, denn der Hochhausboom resultiert vor allem aus den teils astronomischen Bodenpreisen in den Metropolen und dem Run auf das „Betongold“ nach der Finanzkrise 2008.

Dieses Betongold manifestiert sich mit Vorliebe in Vorsorge- und Anlagewohnungen, für die das Hochhaus die ideale Stapelungsform darstellt. So kam es zum Trend innerhalb des Trends. Mehr Hochhäuser, und unter diesen immer mehr Wohnhochhäuser. Nicht wenige Bürotürme wurden während der Planungsphase in Wohntürme umgewandelt. Eine rasante Entwicklung, die noch vor 15 Jahren niemand geahnt hätte.

Denn das Wohnen im Hochhaus war lange Zeit völlig tabu. Zu tief saß anscheinend das Trauma der Großsiedlungen der Nachkriegszeit, denen die Fehler der modernen Stadtplanung angelastet wurden. Nachdem es in den 70er Jahren eine Rückbesinnung auf die gewachsene Stadt gab, war die Ära des Wohnhochhauses vorbei, wie es schien, für immer. Aufgrund der stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerung in den Großstädten in den 80er Jahren schien ohnehin keine Notwendigkeit für eine Verdichtung zu bestehen. Soziologen und Stadtforscher behaupteten gar, das Wohnen ab einer gewissen Höhe sei per se nicht für den Menschen gemacht. Manche Wohnhochhäuser, die zu sozialen Brennpunkten wurden, schienen das zu bestätigen.

Dabei wurde vergessen, dass das Wohnen in der Höhe oft recht gut funktionierte. Ein Beispiel: Im Juli 1978 ließ die Wiener Gesiba eine wohnungssoziologische Untersuchung des damals teilweise fertiggestellten Wohnparks Alt-Erlaa durchführen, um die Wohnzufriedenheit der Bewohner zu untersuchen. 99 Prozent der Befragten waren überdurchschnittlich zufrieden, 87 Prozent von ihnen schätzten die gute Nachbarschaft. Nicht nur das: Auch vom Wohnen in der Höhe waren sie keineswegs beunruhigt. Nur neun Prozent wünschten sich mehr Bodennähe, 26 Prozent von ihnen wären sogar in ein höheres Stockwerk gezogen, darunter auch Familien mit Kindern. Das Wohnen im Hochhaus scheint also durchaus zu funktionieren, wenn man es nur richtig macht.

Tendenz steigend

Doch am schlechten gesellschaftlichen Ruf von Alt-Erlaa im Speziellen und von Wohnhochhäusern im Allgemeinen konnte das nichts ändern. Als die Giwog 2003 ihre beiden Wohnhochhäuser auf dem Hardter Plateau in Linz sprengen ließ, schien dies das lange hinausgezögerte Ende der (ohnehin nicht sehr wild wuchernden) österreichischen Hochhaus-Ära zu symbolisieren. Doch während am Linzer Stadtrand die Türme detonierten, wuchsen sie im Zentrum schon in die Höhe. Zuerst noch reine Bürobauten wie der Terminal Tower, doch die Renaissance

des Wohnhochhauses hatte schon begonnen, in Wien war der Hochhauscluster am Wienerberg das Startsignal. Heute gibt es in Österreich 28 Hochhäuser mit 80 Metern oder mehr, Tendenz rapide steigend.

Wie konnte das passieren? Ist das Wohnen im Hochhaus gar nicht so schlecht für den Menschen? Führt es doch nicht zu Vereinsamung und Vandalismus? Aktuelle Forschungen scheinen das zu bestätigen. Das Immobilienportal findmyhome fand in einer breiten Umfrage heraus, dass 79 Prozent der Befragten den Wohntürmen generell positiv gegenüberstehen, 52 Prozent können sich vorstellen, in einem solchen zu wohnen. Allerdings mit deutlichen demografischen Unterschieden. „Der typische Fan von Wohntürmen sieht so aus: männlich, Single, ohne Kinder", heißt es bei findmyhome. So sprechen sich 57 Prozent der Männer und 41 Prozent der Frauen für das Wohnen im Wohnturm aus, bei Personen ohne (58 Prozent) oder mit einem Kind (54 Prozent) ist der höchste Zuspruch zu verzeichnen. Auch Seniorenpaare, die ihre Wohnfläche reduzieren oder im Alter wieder zentrumsnah und urban wohnen wollen, fühlen sich in der Höhe wohl. Die Tendenz ist deutlich: Wohnen im Hochhaus ist begehrt von vielen, aber nicht ideal für alle.

> „Eine fixe professionelle Hausbetreuung kann das subjektive Sicherheitsgefühl fördern und zudem eine vitale Vernetzungs- und Informationsfunktion erfüllen."
>
> Christoph Reinprecht, Soziologe TU Wien

Öffentliche Anbindung

Diese Janusköpfigkeit spiegelt sich auch in den oft heiß laufenden öffentlichen Diskussionen wider, wenn es um Hochhausplanungen geht. Türme in zentralen Lagen wie der Heumarkt oder am Franz-Josefs-Bahnhof werden von vielen als Zerstörung des Stadtbildes gesehen, während die Türme in Erdberg oder der Donaustadt relativ unbehelligt in die Höhe wachsen. Hier haben sich in fast 20 Jahren Hochhausboom auch die Qualitätsunterschiede deutlich abgezeichnet: Die Standorte Wienerberg und Monte Laa leiden bis heute unter schlechter Freiraumqualität und öffentlicher Anbindung, und nicht jedem Turm gelingt es, die architektonischen Standards einzuhalten, die seine exponierte Rolle in der Stadt verlangt. Andere wie das Hochhaus Kundratstraße (WBV-GPA, 2007) hatten von Anfang an einen guten Ruf. Jenes ist eines von fünf Wiener Hochhäusern, die 2014 von Christoph Reinprecht, Professor für Soziologie an der TU Wien, in einer Studie im Auftrag der Magistratsabteilung 50 (Wohnbauforschung) untersucht wurden. Die anderen: Das Monte Verde am Wienerberg (Wien Süd, 2004), Wohnhaus Höchstadtplatz (Sozialbau, 2005), der Wohnturm Simmering (GSG, 2002) und als „Oldie" aus der Nachkriegs-Ära das Wohnhochhaus Geiselbergstraße (1970).

Visualisierung: AllesWirdGut/expressiv

Knapp an der Hochhausgrenze plant die ÖVW am Wiener Nordbahnhof.

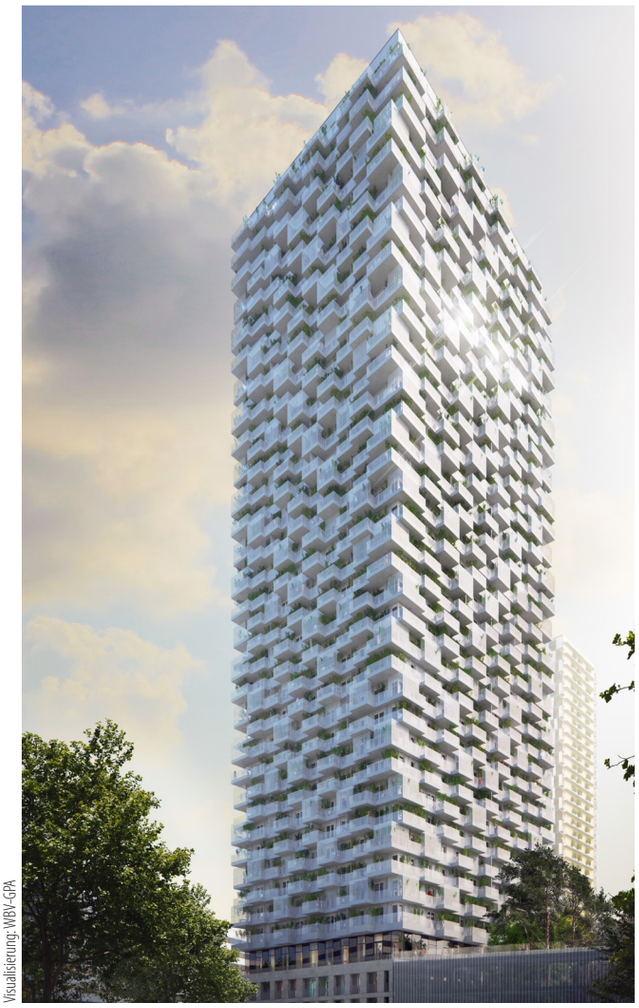
Die Befragung der Bewohner zielte vor allem auf Wohnzufriedenheit und Wohnumfeld. Mehr als die Hälfte der Befragten gaben an, sehr gerne im Wohnturm zu wohnen. Den Höchstwert erlangte dabei der Monte Verde Tower (63 Prozent) den niedrigsten die Geiselbergstraße (43 Prozent). Auch die höchste Wohnzufriedenheit besteht im Monte Verde Tower. Schaut man genauer hin, ergeben sich wichtige Erkenntnisse, wenn es darum geht, wie und für wen das Wohnen im Hochhaus funktioniert. Zum einen sind – wenig überraschend – die höheren Stockwerke attraktiver (72 Prozent Zufriedenheit gegenüber 45 Prozent im unteren Drittel). Zum anderen ist das Wohnhochhaus für manche sozialen Schichten besser geeignet als für andere: „Das Wohnen im Hochhaus, zumindest in der in Wien praktizierten und im Rahmen dieser Forschung untersuchten Form, repräsentiert eine primär an sozialen Mittelschichten ausgerichtete Praxis", so die Autoren. Materialisten und Kreative, sprich: Individualisten, deren soziale Netzwerke über die ganze Stadt verstreut sind und die dadurch weniger auf Kontakte in der unmittelbaren Nachbarschaft angewiesen sind, fühlen sich im Turm besonders wohl.

Begegnungen fördern

Denn im Hochhaus mangelt es vor allem an Treffpunkten und Räumen für diese Nachbarschaft – Begegnungen finden bestenfalls im Lift statt, und die Anonymität

Visualisierung: Ganahl Ifsits Architekten

80 Meter mit „Stadtpodium" im 19. Stock: Hochhaus der Sozialbau am Nordbahnhof



Visualisierung: WBV-GPA

Ambitionierter Wohnungsmix: The One, einer der drei Türme von The Marks (WBV-GPA und Neues Leben)

führt ihrerseits zu erhöhtem Unsicherheitsgefühl, das die Isolation noch verstärkt. Hier, so die Autoren, ist eine gute Verwaltung besonders essenziell: „Eine fixe professionelle Hausbetreuung kann das subjektive Sicherheitsgefühl fördern und zudem eine vitale Vernetzungs- und Informationsfunktion erfüllen, was sich wiederum insgesamt positiv auf die Wohnzufriedenheit auswirkt."

Doch das Zusammenleben in der Vertikalen zu organisieren ist eine besonders komplexe Aufgabe. Gemeinschaftsräume im Hochhaus unterzubringen, das hat die Praxis, beispielsweise beim City-Gate-Tower in Wien, gezeigt, gestaltet sich fast immer problematisch. Neuralgische Punkte sind vor allem der Eingangsbereich und das Umfeld, das auch in der Studie der TU Wien untersucht wurde. Tendenziell funktionieren Wohnhochhäuser dann am besten, wenn es daneben oder darunter ergänzende Nutzungen gibt, die ein „Scharnier" zwischen Turm und Stadt bilden und Möglichkeiten zur Begegnung anbieten. Auch hier lohnt der Blick zurück auf das Vorbild Alt-Erlaa.

Umfeld und Mehrwert sind auch zentrale Begriffe im 2014 beschlossenen Hochhauskonzept der Stadt Wien. Dieses schreibt fest (wenn auch auf recht allgemeine Art und Weise), was das Hochhaus der Stadt im Ausgleich für die eigenen Gewinn durch maximale Nutzfläche zurückgeben soll (siehe auch Interview Seite 14). Auf die Gesamtstadt bezogen identifiziert das Hochhauskonzept verschiedene stadtmorphologische Zonen als Grundlage für die Beurteilung eines potenziellen Hochhausstandortes, explizit ausgeschlossen wird jedoch kein Bereich (erst 2017 wurden im Zuge der Heumarkt-Debatte neue Hochhäuser in der Inneren Stadt ausgeschlossen). Eine Offenheit, die von vielen kritisiert wurde, da sie als zu investorenfreundlich wahrgenommen wird.

Freiflächen für alle

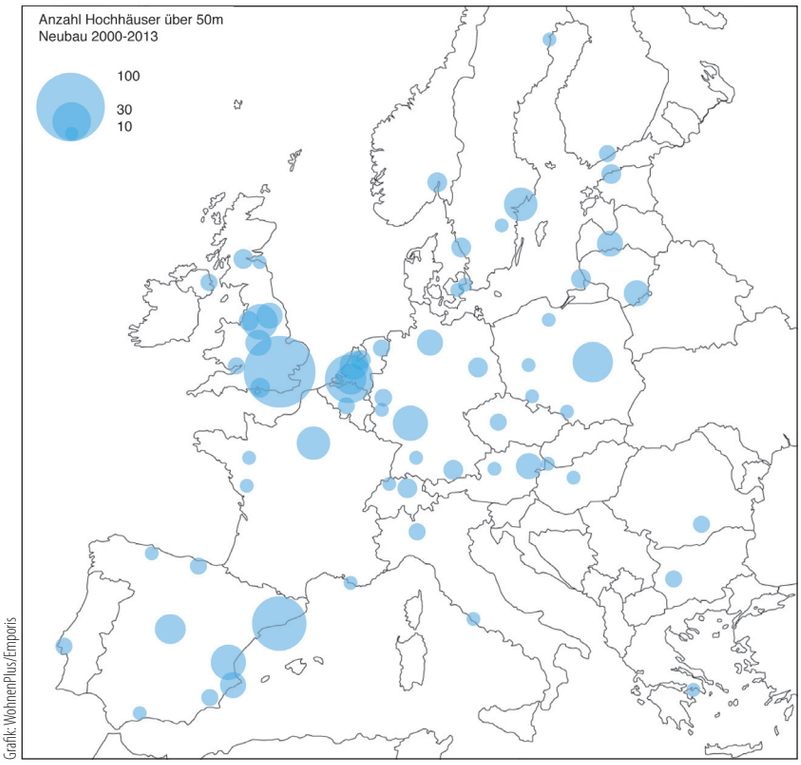
Wie sich das Konzept bewährt, lässt sich inzwischen an der Stadtsilhouette ablesen oder erahnen. Eine der innovativsten Planungen ist die Freie Mitte Nordbahnhof, die zurzeit im Bau ist. Hier wird nach dem Leitbild von StudioVlayStreeruwitz Architekten eine 8,9 Hektar große Grünfläche in der Mitte freigehalten und die Baumasse als Ausgleich an den Rändern verdichtet. Eine Idee, die auf einen Schlag mehrere Probleme löst: Durch die Lage direkt am Grün und die Minimierung der Verkehrsflächen ist eine hohe Umfeldqualität für alle gesichert, und die genau festgeschriebene Staffelung der Höhen vermeidet einen zu engen Cluster mit windigen Hochhauschluchten wie etwa am Wienerberg oder auf der Donauplatte.

Die ursprünglich geplanten acht Hochhäuser am Nordbahnhof wurden inzwischen auf sechs reduziert, die sich mit Höhen von 60 bis 95 Metern über das Areal verteilen. Einige andere „kratzen" knapp an der Grenze zum Hochhaus, in der Wiener Bauordnung mit 35 Metern definiert. So zum Beispiel das Wohn- und Geschäftshaus an der Bruno-Marek-Allee: Hier plant das ÖVW mit AllesWirdGut Architekten einen Mix aus Gewerbeflächen und rund 100 leistbaren Wohneinheiten. Der „Stadtsockel" in den unteren Geschossen soll mit Geschäfts- und Gastronomieflächen das neue Quartier beleben, die obersten Geschosse sind für Büros reserviert. Auf eine breitere Verteilung des „Panorama-Bonus" unter den Bewohnern zielt die Sozialbau mit ihrem 80-Meter-Hochhaus auf dem Baufeld 2 am Nordbahnhof (Entwurf: Ganahl Ifsits Architekten). Hier sind mehrere über die Geschosse verteilte Gemeinschaftsräume vorgesehen, darunter ein „Stadtpodium" im 19. Stockwerk.

Mehrwert für die Stadt

Einen Hochhauscluster von geradezu familiärer Nähe wird man bald im Wiener Osten bestaunen dürfen. Hier wird 2020 mit dem Bau von „The Marks" begonnen, einem Turm-Trio mit gemeinsamem Stadtsockel. Hier teilen sich ÖSW, Buwog sowie Neues Leben gemeinsam mit der WBV-GPA den Turmbau, die Architektur stammt von StudioVlayStreeruwitz, Rüdiger Lainer + Partner und BEHF. Das Besondere ist hier der differenzierte Nutzungs- und Wohnungsmix, der weit über die Stapelung von Vorsorgewohnungen hinausgeht. Auch betreutes Wohnen und ein Studentenheim sind vorgesehen. „Gemeinsam gestalten wir den dreigeschossigen Sockel. Er ist somit die Klammer für das Gesamtprojekt", erklärt WBV-GPA-Geschäftsführer Michael Gehbauer. „Im untersten Geschoß wird es Nahversorgung geben, weiters sogenannte Entwicklungsflächen, die wir günstig errichten, um Geschäftsleuten die Möglichkeit zu geben, sich neu zu etablieren. Nebst einem Kindergarten sind voraussichtlich ein Schwimmbad und ein Festplatz mit Sitzmöglichkeiten und großzügiger Bepflanzung attraktive Specials."

Während das The Marks beim Gasometer aktiv mithelfen muss, ein Stadtquartier entstehen zu lassen, tut man sich am Donauufer leichter, denn das unverbaubare Panorama gilt quasi als



Grafik: WohnenPlus/Emporis

Türme (Wohnen und Büros) in Europa zwischen 2000 und 2013

Visualisierung: Gunahl Ifsits Architekten

Neuer Stadtbaustein: Das Wohnhochhaus Mirror in Graz-Reininghaus (ÖSW)

Selbstläufer. Hier entsteht nach mehrfachen Warteschleifen und Umplanungen der 138 Meter hohe Marina Tower an der U2-Station. Hier realisieren Buwog und IES Immobilien rund 500 freifinanzierte Eigentumswohnungen. „In den obersten Geschoßen des Marina Towers sind außerdem sechs Penthouse-Wohnungen geplant. Zudem punktet das Projekt mit seiner Vielfalt an geplanten Serviceleistungen: So sind ein Ärztezentrum angedacht, eine Apotheke, ein Supermarkt, ein Fitnesscenter und ein Kindergarten“,

> „Gemeinsam gestalten wir den dreigeschossigen Sockel. Er ist somit die Klammer für das Gesamtprojekt.“
>
> Michael Gehbauer, WBV-GPA

so eine Sprecherin der Buwog. Für Bewohner soll es zudem einen Concierge Service geben, eine Gästelounge und ein Home Cinema. Den Mehrwert für die Stadt leistet das Marina Deck, eine Überplattung des Handelskais, die den besseren Zugang zum Donauufer ermöglicht.

Linz und Graz im Turmrausch

Doch nicht nur Wien ist im Turmrausch. Linz hat sich, etwa mit dem Lux Tower (2019 fertiggestellt), dem Bruckner-Tower (in Bau) und dem NeuBau3 an der Tabakfabrik (in Planung) mit zur regelrechten Hochhausstadt entwickelt, und auch das – abgesehen vom Uhrturm – bislang weitgehend Tower-freie Graz ist jetzt vom Hochhausfieber angesteckt. Unter den fünf Standorten ragt vor allem Reininghaus hervor, mit 54 Hektar eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Auch hier haben die Turmplanungen mehrere Wandlungen durchlaufen, vor allem, was ihre Nutzungen betrifft. Am auffälligsten werden mit Sicherheit die geplanten 60 und 80 Meter hohen Türme im Quartier Zwei sein, geplant von den Architekten Architektur Consult, Coop Himmelb(l)au und Delugan Meissl. Der Baustart soll noch 2020 erfolgen. Diese sollen das neue Zentrum von Reinighaus markieren, neben Geschäftsflächen sind hier vor allem Büros vorgesehen, eine teilweise Wohnnutzung hält man sich als Option aber noch offen. Ein „waschechtes“ Wohnhochhaus gibt es jedoch auch: Das 20-geschossige Mirror des ÖSW ist seit 2019 in Bau, hier entstehen 108 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

Offensichtlich ist: Das Bild der Städte wird sich in den 2020er Jahren stärker wandeln als zuvor, und ein Ende des Turmbaus ist vorerst nicht abzusehen. Das Hochhaustrauma darf als aufgearbeitet gelten, und das Wohnen in der Höhe als rehabilitiert. Nicht nur als Wertanlage, sondern auch für Mittelschicht, Paare und aktive Senioren. Der leistbare soziale Wohnbau jedoch wird unter der 35-Meter-Marke bleiben.

Turmbau in Europa

So vernetzt Europa auch sein mag, so unterschiedlich sind Baukultur, Baugesetze in den jeweiligen Ländern. Das spiegelt sich auch in seiner Turmlandschaft wider: Manche Städte wachsen wild in die Höhe, andere bleiben am Boden. Spitzenreiter sind vor allem Paris, Rotterdam und die Finanzstandorte Frankfurt am Main und London. Während „Mainhattan“ sich vor allem auf Büros und Banken beschränkt, sind die meisten der rund 500 Türme, die in London geplant oder in Bau sind, Wohnhochhäuser. In den Jahren zwischen 2001 und 2010 überstieg unter den Neubauten über 100 Meter die Anzahl der Wohnhochhäuser (88) erstmals jene der Bürotürme (80). Auch die Höhe nahm langsam zu: Blieben bis zum Anfang des Jahrtausends fast alle Türme unter der 100-Meter-Marke, sind heute die meisten mehr als 150 Meter hoch. Auch Osteuropa mischt inzwischen mit: Hier führt Warschau mit Abstand das Tower-Ranking an.

„Das Wohnhochhaus wird die Ausnahme bleiben“

Bernhard Steger von der Wiener MA 21A über das Hochhauskonzept und die Anforderungen der Stadt an das vertikale Wohnen. Als wesentlich bei Hochhausprojekten sieht er die Entwicklung einer urbanen Sockelzone.

MAIK NOVOTNY

Wien hat ja bereits 2014 ein neues Hochhauskonzept beschlossen. Wann und wo sind Hochhäuser in Wien sinnvoll, und in welcher Höhe?

Bernhard Steger: „Laut dem Fachkonzept ´Hochhäuser 2014´ wurden sechs Bereiche definiert, in denen das Wiener Stadtgebiet in räumlich-thematische Schwerpunktzonen gegliedert ist und in denen nach ganz bestimmten und strengen Abläufen Hochhäuser errichtet werden können. Wesentlich ist aber auch das Verständnis, dass Hochhäuser nicht nur das Ergebnis stadträumlicher Überlegungen sein können, sondern immer auch eng mit der Frage verbunden sind, was sie der Stadt in einem sozialen und kulturellen Sinne zurückgeben. Das Hochhauskonzept verlangt daher die Definition von speziellen, ganz konkreten Mehrwerten für die gesamte Umgebung, die über eine Hochhausentwicklung generiert werden können.“

Foto: Stadt Wien/Fürthner

Wie funktioniert das konkret?

Steger: „Das Hochhauskonzept der Stadt Wien hat einen sehr umfassenden Prozess definiert, in dem sowohl die stadträumliche Frage vor dem Hintergrund des städtebaulichen Leitbildes als auch die Frage des Mehrwertes geklärt werden muss. Teil dieses Prozesses ist eine umfassende fachliche, politische und zivilgesellschaftliche Abstimmung und Diskussion. Zum Beispiel können Wohnhochhäuser Raum für Grün- und Freiflächen schaffen, die sonst verbaut würden – ein Beispiel dafür ist der Nordbahnhof. Städte wie München oder Berlin gehen hier einen ähnlichen Weg und orientieren sich bei der Entwicklung ihrer Hochhausstrategien am Wiener Hochhauskonzept.“

Welche Kriterien sieht die Stadt Wien speziell für Wohnhochhäuser als wichtig an?

Steger: „Nachdem der Wiener Gemeinderat beschlossen hat, dass die Widmungskategorie Geförderter Wohnbau auch bei Hochhäusern zur Anwendung kommen soll, ergibt sich dadurch der Anspruch, auch in diesem Fall das bewährte Vier-Säulen-Modell des geförderten Wohnbaus zur Anwendung zu bringen. Nicht nur, aber auch bei Wohnhochhäusern ist die Entwicklung einer urbanen Sockelzone eine grundsätzliche Notwendigkeit, die wesentlich für das Gelingen eines Stadtquartiers ist. Wesentlich sind auch qualitätssichernde Maßnahmen für den Gestaltungswettbewerb. Hier können zum Beispiel Beiräte von externer Seite eine wesentliche Rolle für Qualität und Akzeptanz der Gebäude spielen.“

Welchen Mehrwert können und sollen Wohnhochhäuser für das Quartier leisten?

Steger: „Das Hochhauskonzept definiert in Anlehnung an den geförderten Wohnbau infrastrukturelle oder freiraumbezogene Mehrwerte, die sich im Gebäude, am Baugrund oder in der Umgebung wiederfinden müssen. Dies sind die vier Kategorien Gesundheit, Gemeinschaft, Grün- und Freiraum sowie Gebäudestruktur. Das heißt, Aspekte wie Belichtung, Besonnung, Lärm- und Sichtschutz, Begegnungsbereiche, soziale Durchmischung, Spiel- und Sportangebote, ein differenziertes Angebot an Wohnungen und Grundrissen, die Kombination von Wohnen und Arbeiten, und vieles mehr.“

Sind Hochhäuser für den sozialen Wohnbau geeignet, oder eher ein Angebot für die Mittelschicht? Oder überhaupt nur als Vorsorgewohnungen?

Steger: „In Errichtung befindliche Projekte, auch von gemeinnützigen Bauträgern wie etwa ´The Marks´ zeigen, dass durch entsprechende soziale Gliederung der Wohnungsangebote auch Hochhäuser bei geeigneten Managementmaßnahmen durch die Hausverwaltung vor Ort sehr wohl für den sozialen Wohnbau geeignet sein können. Darüber hinaus stehen aber erhöhte bautechnische Aufwendungen den Kostenbeschränkungen des sozialen Wohnbaus konkurrierend gegenüber, sodass das Wohnhochhaus in Wien auch in Zukunft eher die Ausnahme als die Regel sein wird.“

Bernhard Steger, Architekt, war von 2012 bis 2018 Büroleiter-Stellvertreter von Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou (Geschäftsgruppe Verkehr und Stadtentwicklung) und ist seit 2018 als Abteilungsleiter der Wiener Magistratsabteilung 21 A für die Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südost zuständig.

Einheit und Vielfalt im Grossformat

Die Terrassenhaussiedlung in Graz-St. Peter wurde von der Werkgruppe, einer Architekten-Freundesrunde, in den 60er Jahren entworfen. Die visionären Ideen der Siedlung für 2.000 Menschen haben heute immer noch Bestand – die hohe Wohnzufriedenheit bestätigt den Erfolg.

ANDREA JANY
Architektin und Wohnbauforscherin mit Schwerpunkt auf den sozialen Wohnbau

Foto: Andrea Singer

Individualität und Vielfalt sind die Merkmale der Terrassenhaus-Siedlung in Graz.

Der Oststeirer Rupert Sumpfhuber beschließt, in die Stadt zu ziehen. Schon im Zug hatte er einen grundlegenden Entschluss gefasst: Sein Haus müsse einen Hausnamen und eine Hausnummer haben, wie er es von zu Hause gewohnt war. Das gäbe ihm Vertrauen und Sicherheit. Gesichtslose Häuser, die beides nicht verdienten, schloss er aus. Eugen Gross, Mitglied der Werkgruppe-Graz, verfasst neben seiner Architektentätigkeit seit jeher auch Texte. Ein Beispiel hiervon stellen die zehn Begeh(gn)ungen des Rupert Sumpfhuber dar. In dieser Geschichte macht sich Sumpfhuber auf den Weg nach Graz. Er erkundet die Stadt und sucht eine Wohnung. Hierbei entdeckt er die Terrassenhaussiedlung in St. Peter im Grazer Südosten. Kurzum beschließt er, dieses reizvolle Konstrukt, welches so ganz anders im Vergleich zur benachbarten Verbauung ist, zu erkunden: „Da stand nun eine ganze, offensichtlich bewohnte Hügelkette vor ihm, bei der übereinander getürmt flache Häuser, massive Felsunterkünfte und lockere Hochsitze zu erkennen waren."

Die Terrassenhaussiedlung Graz-St. Peter, entworfen in den 1960er Jahren von der Werkgruppe-Graz mit Eugen Gross, Friedrich Gross-Ransbach, Hermann Pichler, Werner Hollomey sowie den assoziierten Partnern Walter Laggner und Peter Trummer für 2.000 Bewohner. Die Idee der Siedlung entstand in einer Zeit, als in Österreich die Wohnbauepoche des Wiederaufbaus zu Ende ging, da die Wohnungsnot, resultierend aus den vorrangegangen Weltkriegen, beseitigt war. Die Suche nach ganzheitlichen Konzepten für den Wohnbau setzte ein. Die österreichische Gesellschaft entwickelte sich hin zu Wohlstand und Fortschritt. Der Bausektor war durch technische Innovationen und neue Konzepte geprägt. Eine junge Architektengeneration fasste Mut und begann Utopien und Visionen zu entwickeln. Neue theoretische Ansätze, Themen der Urbanität, Komplexität, Gemeinschaftlichkeit und des modularen Bauens kamen auf und fanden ihren Ausdruck in umfassenden Konzepten und Gebäudestrukturen. Die Terrassenhaussiedlung in Graz – St. Peter als verdichtete und zugleich individuelle Großwohnanlage steht als architektonisches Beispiel dieser Zeit mit ihrem umfassenden Planungsansatz. Die Werkgruppe-Graz definierte in ihren Theorien Werte der Gesellschaft und des Wohnens, welche weit über einen formalistischen Ansatz hinausgingen. Die Siedlung ermöglicht individuelles und selbstbestimmtes Wohnen in städtischer Verdichtung. Der Aspekt der Partizipation, der Mitsprache und -entscheidung in der Ausformulierung der eigenen Wohnumwelt und der gemeinschaftlichen Bereiche spielte eine übergeordnete Rolle.

Impulse provozieren

Der theoretische Ansatz und das Gesamtkonzept der Siedlung leitet sich vom Grundverständnis der Werkgruppe-Graz ab: „Die Architektur soll so wenig wie möglich festlegen, um so viel wie möglich an Impulsen zu provozieren." Die Auseinandersetzung jedes Einzelnen mit der Planung der eigenen Wohnung aktivierte die Struktur. Dies ergänzt Eugen Gross wie folgt: „Für uns ist der Bau eigentlich nicht abgeschlossen, wenn er fertiggestellt ist. Er ist immer eine offene Struktur, die weitergeht, die erst dadurch realisiert wird, indem er gebraucht und genutzt wird und zu einer Form des Lebens wird. Damit ist gemeint, nur eine Struktur festzulegen, aber dem Einzelnen zu gestatten, innerhalb dieser Struktur selbst lebendig zu sein, zu spielen und diese Struktur zu aktivieren. Wenn es sein

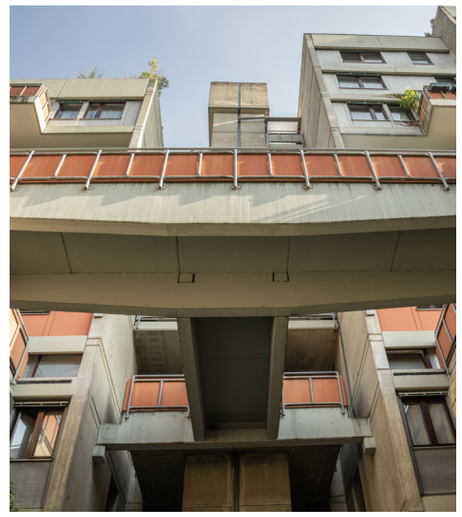


Foto: Andrea Singer

Die Vielfalt der Grundrisse ermöglicht allen sozialen Gruppen einen Zugang und wirkt auch nach außen.

muss, die Struktur auch wieder abzubauen oder zu erweitern.“ Den Architekten ging es nicht einzig darum, Architektur zu bauen, sie wollten ein neues städtisches Lebensgefühl schaffen. Sie führten eine neue Ebene im geförderten Wohnbau ein – das Soziale als eine gebaute Struktur der gesellschaftlichen Vielfalt. Die Werkgruppe–Graz erläuterte 1980: „Gerade der Wohnbau ist eine sehr gute Herausforderung, um menschliche Vorstellungen von Architektur zu verwirklichen. Denn gerade mit dem Wohnen verbinden so viele Menschen ihre innersten Wünsche, ihre unmittelbarsten Erwartungen, ihre Vorstellungen, schließlich hält man sich einen großen Teil seines Lebens in der Wohnung auf, man benützt die Wohnung auch, sie anderen zu zeigen, sich mit der Wohnung auszudrücken. Alles das zwingt dazu, Wohnen als eine Funktion zu sehen, die nicht nur individuell, sondern auch sozial interpretiert werden muss. Sozialer Wohnbau ist erst dann sozial, wenn er wirklich soziale Funktionen erfüllt – nicht, wenn er öffentlich finanziert wird.“

Revolutionär: Mitgestaltung

Nach dem Entwurf der Siedlung im Jahre 1965 und einer Vorbereitungszeit von sieben Jahren, begründet in baurechtlichen und förderungsbezogenen Umständen, wurde von 1972-75 der erste Bauabschnitt fertiggestellt und an die Bewohnerschaft übergeben. Der zweite Bauabschnitt folgte 1978. Die Siedlung gliedert sich in vier Wohnblöcke mit je zwei zueinander versetzten Gebäuden und einer Höhenstaffelung von acht bis 14 Obergeschossen. Bei der Übergabe umfasste die Wohnanlage 522 Wohneinheiten zwischen 45 bis 150 Quadratmeter in verschiedenen Wohnungstypen.

Die Idee der Mitgestaltung des eigenen Wohnraums in der Stadt war neu – zu dieser Zeit revolutionär. Eine Bauhütte am Grundstück der heutigen Terrassenhaussiedlung galt als Anlaufstelle der Wohnungsinteressenten. Dort erfolgte die Auswahl der Wohnung am Modell. Die Bandbreite der Wohnungstypologien reichte von Garconnieren über Maisonetten bis zu Dachwohnungen mit unterschiedlich zugeordneten Grün- und Freiräumen. „Wir wollten den Menschen weitestgehend Freiheit in der Grundrissgestaltung geben und haben 24 Wohnungstypen mit zahlreichen Veränderungsmöglichkeiten angeboten“, so Eugen Gross. Die Architekten entwarfen mit jedem der über 800 EigentümerInnen ihre Wohnung nach deren persönlichen Wohnbedürfnissen. Somit wurden die zukünftigen Nutzer Mitplaner und ein Teil des großen Ganzen. Diese intensive Auseinandersetzung mit dem zukünftigen Wohnumfeld und durch die Möglichkeit der Mitgestaltung kann als ein Faktor für die bis heute hohe Wohnzufriedenheit der Anlage gewertet werden.

> „Wir wollten den Menschen weitestgehend Freiheit in der Grundrissgestaltung geben und haben 24 Wohnungstypen mit zahlreichen Veränderungsmöglichkeiten angeboten.“
>
> Eugen Gross, Architekt

Kommunikation und Gemeinschaft

Die Terrassenhaussiedlung Graz-St. Peter zählt zu den bedeutendsten Nachkriegswohnbauten in Österreich und stellt die international bekannteste Wohnsiedlung der Steiermark mit derzeit ca. 1.100 Bewohnern dar. Gleichzeitig ist sie eine der größten Eigentümer-Verwaltungseinheiten Österreichs. Die Siedlung wird durch die Interessensgemeinschaft der Eigentümer mit hohem Engagement und Fleiß selbstverwaltet. Nach über 40-jähriger Nutzung der Siedlung stellte sich eine Forschergruppe die Frage einer Modernisierung der Anlage. Das Projekt SONTE, gefördert vom Klima- und Energiefonds und geleitet vom Institut für Wohnbauforschung, erarbeitete von April 2017 bis Mai 2018 interdisziplinär Antworten und entwickelte gemeinsam mit den Bewohner einen Modernisierungsleitfaden. Die progressive Methode der Beteiligung in der Entstehungszeit der Anlage, neu interpretiert, stellte das Handwerkszeug für die gemeinsame Entwicklung des Modernisierungskonzeptes dar. Die Studie konzentrierte sich inhaltlich auf die vier Themenbereiche Gebäude und Energie, Grün- und Freiraum, urbane Mobilität sowie Kommunikation und Gemeinschaft.

In einem Forschungsteam von acht verschiedenen Disziplinen und Instituten wurde die Siedlung im Sinne einer integrativen Modernisierung der Anlage in den vier Handlungsfeldern untersucht. Die Einbindung der Bewohnerschaft, der Immobilienverwaltung und Hausmeister erfolgte durch die begleitende Integration eines Kommunikationsprozesses u.a. mittels Fragebogen, Sprechstunden und Workshops. Gemeinsam mit allen Stakeholdern und den Experten wurde hierdurch der Leitfaden für eine mögliche Modernisierung mit Hinblick auf eine ganzheitliche Betrachtung der Siedlung entwickelt. Für jedes der vier Themenfelder wurde unter Berücksichtigung der Forschungsergebnisse und sämtlicher Anregungen und Ideen konkrete Maßnahmenempfehlungen entwickelt, wobei nur jene Maßnahmen im Modernisierungsleitfaden empfohlen wurden, die eine

Zustimmung der Bewohner von über 50 Prozent erzielten. Diesen konkreten Maßnahmenempfehlungen sind jeweils drei Umsetzungsebenen zugeordnet: Die erste Umsetzungsebene stellt die individuelle Ebene dar. Diese hat die Verbesserung der persönlichen Wohnumwelt im eigenen Verantwortungsbereich zum Ziel und kann von jedem/jeder Bewohner/in selbst umgesetzt werden. Die zweite Ebene stellt die nachbarschaftliche Umsetzungsebene dar. Diese Ebene hat die Aktivierung der Nachbarn durch die Auseinandersetzung und Verbesserung der unmittelbaren gemeinschaftlich genutzten Wohnumwelt zum Ziel und wird im gemeinsamen Handeln der Nachbarn umgesetzt. Die dritte Umsetzungsebene ist die externe Ebene. Diese Ebene der Empfehlungen bezieht sich auf Maßnahmen, welche einen Beschluss der EigentümerInnen und durch externe Fachfirmen bzw. Experten betreut und abgewickelt werden sollte.

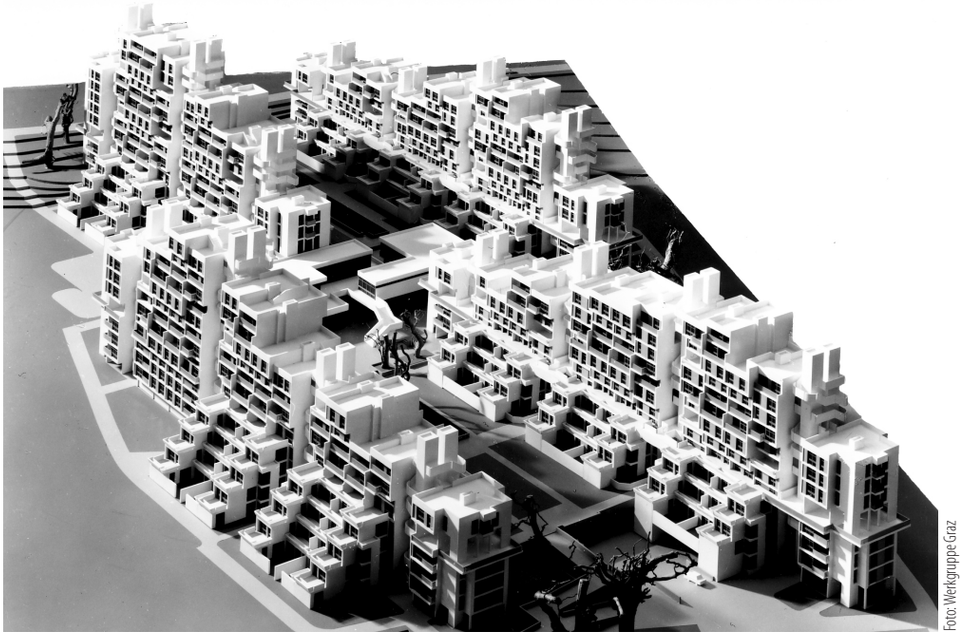


Foto: Werkgruppe Graz

Einheit und Vielfalt versprach die Werkgruppe Graz mit ihrem Modell des großvolumigen Wohnbaus.

Architektur ermöglicht Vielfalt

Der respektvolle Umgang mit der Gebäudesubstanz und die Berücksichtigung der sozialen Strukturen in der Weiterentwicklung dieser gebauten Utopie unter Einbindung der Bewohnerschaft war ein lohnender Prozess. Die Vielfalt an Ideen, Wünschen und Aspekten, welche durch die Erfahrung und Nutzung der Siedlung durch die Bewohner vorzufinden war, stellte eine maßgebliche Quelle für alle Experten im Forschungsprojekt dar.

Der eingangs erwähnte Neo-Stadtbewohner Rupert Sumpfhuber war ebenfalls erstaunt, über die Vielfalt dieser Anlage und damit verbunden der Menschen, die in dieser terrassenartigen Hügelkette Tür an Tür wohnen: der Bergsteiger, der Architekt, die Malerin, der Grüne, der Arzt, der Steingärtner, der Glücksspielberater, die Heilmutter, der Hausmeister und der Private. Er fand eine soziale Struktur, welche ihm aus der Oststeiermark kommend, sehr gefällig war. Diese Vielfalt, ausgedrückt in der Architektur einer Wohnhausanlage in der Stadt, hatte er nicht erwartet.

Die Terrassenhausiedlung in Graz – St. Peter stellt eine real gewordene Utopie dar, welche die Definition des sozialen Wohnens in sich trägt und lebt. Die intensive Auseinandersetzung der Werkgruppe-Graz mit dem Wohnen in seiner ganzen Vielfalt gilt als Vorbild und Wegbereiter der international stark beachteten Wohnbauten der Steiermark in den 1980er Jahren. Im Sinne des kontinuierlichen Wachstums urbaner Regionen ist die Weiterentwicklung des Wohnbaubestandes im Bezug auf die Klima- und Nachhaltigkeitsziele eine aktuelle Fragestellung. Neue Konzepte und innovative Ansätze werden dabei notwendig sein, um die Sanierungsraten maßgeblich zu steigern. Die Terrassenhaussiedlung in Verbindung mit dem Projekt SONTE kann für diese Entwicklungen eine bereichernde Basis darstellen.

Foto: Werkgruppe-Graz

Besondere Ein- und Ausblicke gewährt das Terrassenhaus von jedem Stockwerk aus.

Terrassenhaus Graz-St. Peter

Architekten: Werkgruppe-Graz
Bauherr: Gemeinnützige Wohnbauvereinigung GesmbH, vertreten durch: Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Graz
Adresse: St. Peter Hauptstraße 29-35, 8042 Graz
Entwurf: 1960er Jahre
Ausführung: 1972–1978
Wohneinheiten: 522 (bei Einzug)
Wohnungstypen: 24 verschiedene darunter: Terrassenwohnungen, Maisonetten, Atelier-Einheiten, Dachterrassen-Wohnungen
Wohnungsgröße: 45–150 m²
Bewohner: ca. 2000 (bei Einzug)
Grundstücksfläche: 45.000 m²
Wohnnutzfläche: 50.000 m²
Besonderheiten: 4 Gebäude mit insges. 15 offenen Stiegenhäusern, eine Sammelgarage, Gemeinschaftsräume/-flächen im Innen- und Außenbereich, Kindergarten, Spielplätze
Weiterführende Informationen:
www.institut-wohnbauforschung.at/sonte/
www.terrassenhaus.at

Teure Technik, aber Mehrwert durch Höhe

Mit der Höhe steigen die Kosten. Mehrwert aus Wohnhochhäusern zu generieren ist möglich, wenn die Rahmenbedingungen stimmen.

FRANZISKA LEEB

Wenn Sie so lang wären wie sie blöd sind, könnten Sie das Matzleinsdorfer Hochhaus als Stockerl benützen“, hieß es in einer Doppelconférence von Karl Farkas und Ernst Waldbrunn. Das von Ladislaus Hruska und Kurt Schlauß entworfene erste Wohnhochhaus der Gemeinde Wien war mit seinen 20 Stockwerken eine Sensation und ein Symbol des Aufbruchs nach dem Zweiten Weltkrieg. Der spätere Bürgermeister Helmut Zilk und Krone-Herausgeber Kurt Dichand oder die Lyrikerin Christine Busta zählten zur Bewohnerschaft der Anfangsjahre. Doch schon in den 1950er Jahren stellte sich die Frage, ob im sozialen Wohnungsbau ein Hochhaus gerechtfertigt sei. „Es handelt sich hier aber nicht um ein willkürlich hingestelltes höheres Bauwerk, sondern um eines, das sich sinngemäß in die Verbauung und das Stadtbild einordnet“, rechtfertigte Baustadtrat Leopold Thaller anlässlich der Gleichenfeier die Höhe des Gemeindebaus. Im Erdgeschoß Geschäftslokale, darüber 18 idente Wohngeschosse mit je sechs Wohnungen, zuoberst ein Kaffeerestaurant. Im Amtsblatt der Stadt Wien berichtete 1957 Stadtbaudirektor Aladar Pecht über die technischen Besonderheiten des symbolkräftigen Hauses: Ein Stahlbetonskelettbau, vertikal durch sechs „Windscheiben“ ausgesteift, horizontal durch kreuzweise Massivplattendecken. Zur Wärmedämmung wurden die Stahlbetonteile außen mit Platten aus Ziegelsplitt, innen mit Heraklith verkleidet, die Felder mit Hohlblocksteinwänden ausgefacht, das Stiegenhaus nach außen mit einer Wand aus Glasbausteinen abgeschlossen, obenauf ein in der Dunkelheit beleuchtetes Stadtwappen. Eine Zentralheizung und Wärmemengenzähler in den Wohnungen, moderne Waschküchen im Keller oder eine Klimaanlage im Dachrestaurant zählten neben geräuschlos und dreimal so schnell wie üblich fahrenden Personenaufzügen zu den Innovationen. Der Eingang erhielt ein Türgewände aus Glasmosaik vom Bildhauer Josef Seebacher-Konzut, für die Eingangspassage schuf der Maler Ernst Paar ein keramisches Mosaik. An den Wohnungsböden kamen Eichenholz und Terrazzo zum Einsatz. „Die innere Ausstattung des Hochhauses ist naturgemäß besser als jene bei den gewöhnlichen sozialen Wohnhausbauten“, stellte Baudirektor Pecht fest.

Foto: Alexandra Komus-PID

Mit 20 Geschossen eine Ikone der 1950er-Jahre: Balkone waren damals noch kein Thema. 2002 wurde das Matzleinsdorfer Hochhaus saniert und mit einem Wärmedämmverbundsystem verkleidet.

> „Der Anteil an leistbaren Wohnungen in Hochhäusern ist sehr gering.“
>
> Thomas Madreiter, Wiener Planungsdirektor

Höhe allein ist kein Anreiz

Im Vergleich zum Pionierbau der Nachkriegszeit scheint im Wohnhochhausbau heute oft Schmalhans Küchenmeister zu sein. Die 17 Wohngeschosse der kürzlich fertiggestellten Linzer Lenau Terrassen (Stögmüller Architekten) des Erste Immobilienfonds sind seit Herbst vergangenen Jahres bezugsfertig. Doch trotz unverbauter Fernsicht ab dem 5. Stock sind auch in luftigen Höhen nur wenige der 167 Wohnungen vermietet. Ob es nur an den Kosten der Miete liegt – die zwar höher ausfällt als im geförderten Wohnbau, mit durchschnittlich 8,80 Euro aber selbst für Linzer Verhältnisse nicht exorbitant hoch ist? Mit begrünten Gemeinschaftsflächen und einem Spielplatz plus anschließendem überdachten Aufenthaltsbereich auf dem Dach des Erdgeschosses hält sich das Angebot an Extras in Grenzen.

Der Erste Immobilienfonds hat im Herbst auch das Wohnhochhaus Lakeside (Querkraft Architekten) in der Seestadt Aspern übernommen. Hier läuft die Vermietung deutlich besser. Die attraktiven Wohnungen mit weit auskragenden Balkonen punkten teils mit zweigeschossigen Lufträumen. Die Erschließungen sind natürlich belichtet, womit auch von dort Aussicht und Orientierung gewährleistet sind und der See vor der Tür ist auch attraktiver als die Linzer Lastenstraße.

Besondere Anforderungen

„Ein Hochhaus ist keine ‚g‘mahde Wies’n“ sagt Matthäus Groh, Geschäftsführer des Planungsbüros KS Ingenieure. Projektentwickler würden oft den Fehler begehen, Erfahrungen aus dem klassischen Wohnungsbau zu extrapolieren. Wohnhochhäuser seien eine komplexere Angelegenheit. Von Anfang an sei es notwendig, sich erfahrener Planerteams zu bedienen. Denn eine Reihe an Faktoren – von den enormen Windlasten über die Anforderungen der Haustechnik bis hin zum Brandschutz – sind zu beachten, um nicht

Foto: real360.at

Gestapelt über einem Sockel mit Supermarkt: Die Wohnungen in den Linzer Lenau Terrassen sind zum größten Teil noch zu haben.

Foto: Lukas Schaller

Das Projekt Lakeside auf Bauplatz J5A in der Seestadt Aspern findet dank Umfeld und attraktiven Wohnungen guten Zuspruch.

im Planungs- oder gar erst im Bauprozess Überraschungen zu erleben. Eine minimale Begleitung durch Tragwerks- und Haustechnikplaner, wie im konventionellen Wohnbau üblich, sei beim Hochhaus riskant. „Es wäre eine positive Entwicklung, würde man ein Hochhaus als Produkt eines gemeinsamen Prozesses verstehen“, wünscht sich Matthäus Groh eine partnerschaftliche Kooperation vom Wettbewerb bis zur Ausführung.

Aus Tragwerksplaner-Sicht seien die Unterschiede zwischen einem Büroturm und einem Wohnhochhaus nicht besonders groß, erklärt Grohs Kollege Ingo Bormann. Gewisse Vorkehrungen sind bei beiden notwendig. Zwar brauchte es hierzulande keine Schwingungstilger, die windbedingte Gebäudeschwankungen ausgleichen und vor allem dem Aufenthaltskomfort dienen. Windgutachten seien aber für jeden Standort unerlässlich. Schon während der Bauphase sind die Sicherheitsanforderungen enorm. Es braucht Windschilder, die mit den Geschossen nach oben klettern und die Menschen auf der Baustelle schützen. Da die Feuerwehr die Angriffswege schon im Bauzustand kennen muss, ist der Brandschutz schon da ein Thema. Komplexer wird es im Wohnhochhaus vor allem insofern, als es heute ohne Außenflächen, sprich Balkone und Loggien, undenkbar ist. Abgesehen von hohen Stabilitätsanforderungen erhält das Thema Wind hier eine weitere Dimension, da es bei falscher Planung zu Wirbelbildungen kommen kann.

Heißes Thema

Und genau die Balkone, genauer deren Ausgestaltung, sind derzeit ein heißes Thema, so Irmgard Eder, Leiterin der Kompetenzstelle Brandschutz bei der Wiener Baupolizei. Bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 32 Metern müssen Loggien, Balkone und Terrassen eine mindestens 1,10 Meter hohe Brüstung der Feuerwiderstandsklasse EI 30 und der Brandverhaltensklasse A2 (nicht brennbare Stoffe mit geringen Mengen brennbarer Substanzen) aufweisen. Da der Begriff „Brüstung“ eindeutig besage, dass ein geschlossenes Element vorhanden sein muss, so Irmgard Eder, sind Stabgeländer nicht zulässig. Für viele Architekten ist das nicht nur ein gestalterisches Problem. Die Durchlässigkeit einer Brüstung erachten sie auch aus Gründen der Belichtung, der Aussicht und damit des Aufenthaltskomforts für wichtig. Glas wäre eine Option, das könne sich im Wohnbau aber niemand leisten, so Ingo Bormann.

Fassadengrün nur begrenzt

Ein anderes Balkonthema: Begrünungen. Während einerseits der Urban Heat Island-Strategieplan der Wiener Umweltschutzabteilung und das Fachkonzept Grün- und Freiraum der Stadtplanung Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Kompensation von fehlendem Grünraum im dicht verbauten Stadtgebiet dezidiert empfehlen, sieht Wiens oberste Brandschützerin diese insbesondere bei Hochhäusern kritisch: „Derzeit wird geprüft, unter welchen Voraussetzungen bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von nicht mehr als 32 Metern Grünfassaden möglich sein können.“ Im Hinblick auf die erforderliche geschoßweise Brandabschnittsbildung sowie eine leichte Zugänglichkeit für die Feuerwehr werden sie sich, so Irmgard Eder, auf die ersten drei oberirdischen Geschoße eingrenzen müssen. Gegen Blumentröge, sofern sie sich sowohl auf den jeweiligen Balkon als auch auf ein ortübliches Ausmaß beschränken, spräche nichts.

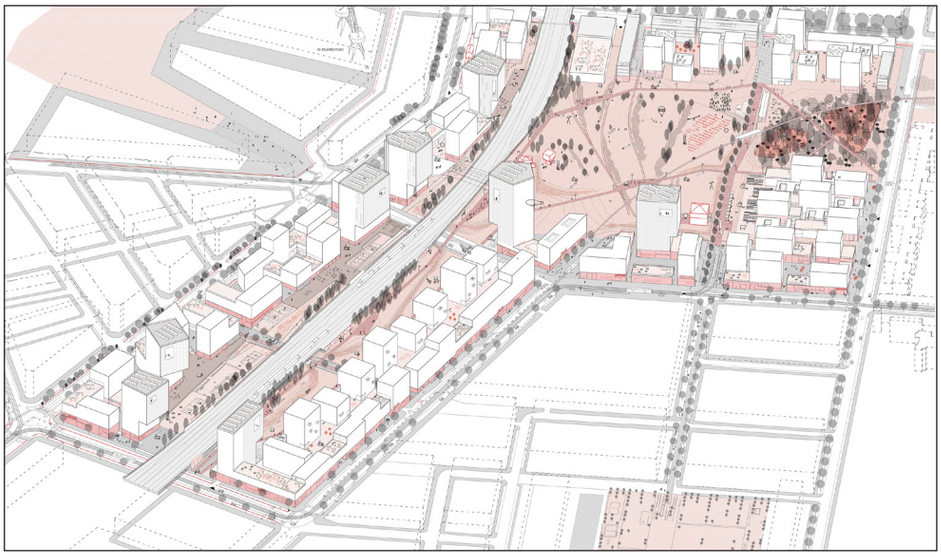
> „Man muss das Hochhaus als Produkt eines gemeinsamen Prozesses verstehen.“
>
> Matthäus Groh, KS Ingenieure

Mit zunehmender Höhe steigen die Kosten für Erschließung, Versorgung und Sicherheit: Es braucht keine großen Rechenkünste, um zu erkennen, dass der niedrige Kostenrahmen des geförderten Wohnbaus mit den Hochhausanforderungen schwer in Einklang zu bringen ist.

Mehrwert schaffen

Dies kann auch der Wiener Planungsdirektor Thomas Madreiter bestätigen: „Der Anteil an leistbaren Wohnungen, der in Wohnhochhäusern geschaffen wurde, ist in Wien sehr gering.“ Im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden könne das Hochhaus jedoch auch spezielle Lösungsansätze bieten. So ermöglicht zum Beispiel im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof eine dichte Bebauung einen 12 Hektar großen Landschaftspark in der Mitte des Areals. Ein Hochhaus mit 80 Metern und sieben weitere mit 50 bis 66 Metern – Schneewittchen und die sieben Zwerge – sah das städtebauliche Leitbild des Studio Vlay Streeruwitz ursprünglich vor. Da hier ein hoher Anteil an geförderten und „leistbaren“ Wohnungen entstehen soll, das Wohnbauressort aber nicht bereit war, einen so hohen Anteil in den mit höheren Baukosten zu Buche schlagenden Hochhäusern zu fördern, wurden im Herbst 2017 zwei Hochhäuser geopfert, das Schneewittchen aber auf 95 Meter und drei der Zwerge ebenfalls um vier Geschosse erhöht.

Architekt Bernd Vlay hält Wohnhochhäuser nicht zwangsläufig für Spekulati-



Grafik: Studio VlayStreeruwitz

Nordbahnviertel in Wien: Vom dichten Ensemble mit Hochhäusern gibt es verkehrsfreien Zugang auf die freie Mitte, deren Ausstattung vom städtebaulichen Vertrag mitfinanziert wird.

Visualisierung: Bevk Perović Arhitekti

Mit 95 Metern das höchste Haus im Nordbahnviertel: Das „Schneewittchen" von Bevk Perović Arhitekti und EGW Heimstätte/Wiener Städtische.

onsobjekte und dann für legitim, wenn ein Mehrwert gewährleistet ist. Die Ensemblebildung mit Hochpunkten bringe im Nordbahnviertel mit sich, dass gegenüber herkömmlichen Bebauungen 85 Prozent weniger Verkehrsinfrastruktur notwendig sei. Zehn Millionen Euro, die nicht für den Straßenbaus ausgegeben werden, sind allerdings nur in der Theorie für anderes verfügbar, weil – so Vlay – die Instrumente fehlen, um das eingesparte Budget anderswohin zu verschieben.

Belebter Sockel

Weiters minimiere die Konzentration von Dichte im Hochhaus den Anteil der Erdgeschoßzone gegenüber den Geschoßen darüber, womit ein höherer Druck auf die Aktivierung der Erdgeschoßzone ausgeübt werden kann. Jedes Hochhaus muss dieses Potenzial in Form eines belebten urbanen Sockels mit größeren Raumhöhen ausspielen. Um das Management der Erdgeschosszonen kümmert sich die Nordbahnviertel Service GmbH, ein wichtiger Faktor, wie Bernd Vlay meint, damit ein guter Nutzungsmix gewährleistet ist. „Ein Hochhaus sollte eine nachhaltige Struktur haben", findet Vlay. Einerseits bedeutet das Geschoßebenen, die ohne tragende Scheiben auskommen und im Idealfall Raumhöhen von mehr als den im Wohnbau notwendigen 2,50 Metern. Man vergäbe sich ansonsten die Chance einer langfristigen Nutzungsflexibilität. Im räumlichen Verband mit dem vom Laibacher Büro Bevk Perovic Arhitekti geplanten „Schneewittchen" wird nach Plänen von Studio VlayStreeruwitz der sogenannte „Loftflügel" entstehen, ein Stadthaus mit maximaler Nutzungsoffenheit. Brandschutztechnisch ist es als Gewerbehaus geplant. Bei einer Raumhöhe von vier Metern im Erdgeschoß und 2,80 Metern in den fünf Geschossen darüber ist so gut wie alles möglich. Gemeinschaftliches Leben soll sich – wie auch auf den anderen niedrigeren Bauteilen im Quartier – auf dem Dachgarten entwickeln können. Spielplätze in der Mitte werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Entwicklungskonsortium mitfinanziert. Das Zusammenspiel zwischen den beiden Instrumenten Hochhauskonzept und städtebaulicher Vertrag habe sich laut Thomas Madreiter durchaus bewährt. Als prägnantes Statement ermögliche ein Hochhaus auch für den Eigentümer einen Mehrwert. „Jetzt wird auch transparent die Frage thematisiert, welcher Mehrwert für die Allgemeinheit dem gegenübersteht." Somit würden nachvollziehbarere und breiter getragene städtebauliche Veränderungen ermöglicht – mit einem hohen Mehrwert für alle.

Grafik: Studio VlayStreeruwitz

Im synergetischen Verbund mit dem Wohnhochhaus bietet der „Loftflügel" von Studio VlayStreeruwitz im Nordbahnviertel langfristig zahlreiche Nutzungsoptionen.

Wiener Brandschutz-Basics

Die Einteilung in Hochhäuser mit einem Fluchtniveau von max. 32 Meter und solche darüber, hat ihre Ursache darin, dass bei Letzteren die Feuerwehr keinen Löschangriff von außen durchführen kann. Diese Gebäude müssen daher über eine automatische Löschanlage (Sprinkleranlage) verfügen. Für Wohngebäude gilt im Gegensatz zu allen anderen Gebäudenutzungen (die im Schutzumfang „Vollschutz" ausgeführt werden müssen) die Ausnahme, dass mit dem Schutzziel „Verhinderung der vertikalen Brandübertragung" das Auslangen gefunden werden kann. Da in dieser Höhe weder das Löschen noch die Personenrettung von außen möglich ist, braucht es zwei unabhängige Treppenhäuser, an deren brandschutztechnische Ausgestaltung erhöhte Anforderungen gestellt werden. Die Fassaden müssen bei einem Fluchtniveau von mehr als 22 Metern aus Baustoffen der Brandverhaltensklasse A2 bestehen.

Vertikale Dörfer

Die Meinungen über das Wohnen im Hochhaus sind gespalten. Oben mit Aussicht wohnen die Wohlhabenden, unten die weniger Privilegierten. Muss das so sein? Es liegt jedenfalls in der Hand der Entwickler und Planer, wie sehr ein Hochhaus zu einem gelungenen Zusammenleben beitragen kann.

FRANZISKA LEEB

Foto: Lukas Dostal

Der Citygate Tower von querkraft punktet mit einer vertikalen Dorfstraße, die nach außen durch das Farbkonzept des Künstlers Heimo Zobernig in Erscheinung tritt.

Das sei das „schönste Haus von Wien“ hat ein Taxifahrer – ohne zu wissen, wen er im Wagen sitzen hat – zum Chef der WBV-GPA, Michael Gehbauer, gesagt. Warum? Weil sich an der Fassade so viel tut und man sieht, wie verschieden die Leute sind. Der 20-stöckige Wohnturm K6 am Anfang der Kundratstraße ist ein Landmark an der Triester Straße, an einem Ort, den man ad hoc nicht als bevorzugte Wohngegend auf dem Radar hat. In Angriff genommen wurde das Hochhaus 2003 zum 50-Jahrjubiliäum der Wohnbauvereinigung unter Gehbauers Vorgänger Günter Bischof, „der davon überzeugt war, dass man hier wohnen kann, wenn die Fenster ausreichend dicht sind“, erinnert sich der jetzige WBV-Geschäftsführer. Vier Jahre später war das Haus bezugsfertig. Erika Helscher ist Bewohnerin der ersten Stunde: „Als der Bau im 13. Stock war, stand ich ganz oben und fand das irre!“ Aufgewachsen in Favoriten hat sie in ihrem Heimatbezirk eine Wohnung gefunden „wo ich alt werden kann“. Im ersten Stock ist eine Seniorenwohngemeinschaft der Wiener Sozialdienste untergebracht. „Da kann ich, wenn es soweit ist, im Haus bleiben.“ Die ehemalige Betriebs- und Bezirksrätin erweckt nicht den Eindruck, dass dies so bald sein wird. Sie ist eine, die sich kümmert. Von Anfang an organisierte sie Vorträge und Feste im Gemeinschaftsraum. Etliche Jahre, bis dann die Hausbetreuungsfirma „Kompetenz“ der WBV im Haus Quartier bezogen hat, verwaltete sie sogar den Schlüssel für den Raum. „Gemeinschaftsräume sind sehr wichtig“, ist sie überzeugt. Es braucht Menschen, die sich engagieren und Anstöße geben, dann wird es ein Selbstläufer. Zu Jahresende veranstalten etliche Bewohner einen vertikalen Silvesterpfad. „Sensationell schön“ sei es, aus den verschiedenen Stockwerken das Feuerwerk über der Stadt zu genießen. Einen Tipp für künftige Wohnhochhochhaus-Architekten hat sie: „Daran denken, dass man die Loggienverglasungen selbst putzen kann!“

> „Es braucht ein Angebot an Gemeinschaftsräumen, aber man muss Nutzungen imitieren und die Gemeinschaft begleiten.“
>
> Gerd Erhartt, Querkraft Architekten

Artec Architekten mit Neumann und Partner zeichnen für die Architektur verantwortlich. Den elliptischen Baukörper auf quadratischem Sockel gab die Flächenwidmung vor. Um gerundete, teure Bauteile zu vermeiden, wurde die Hülle ausschließlich mit orthogonalen Elementen gestaltet. Jede Wohnung verfügt über eine Panoramaloggia, die den Wohnraum um einen geschützten Außenraum erweitert. Wie ein feingliedriges Gewebe legt sich die facettierte Gebäudehülle um den Turm, macht die Funktion Wohnen ablesbar und jede Wohnung als individuelle Einheit nach außen sichtbar. Die Nachfrage sei enorm gewesen, so Michael Gehbauer: „Zum Zeitpunkt der Dachgleiche waren 94 Prozent der Wohnungen vergeben.“ Es gibt einen praktischen Arzt, ein kleines Ärztezentrum, weiters Kindergarten, Büros, und Gastronomie. Seit der Zielpunkt-Pleite nützt die Flächen des Supermarktes nun ein Fitnesscenter. Es ergab sich günstig, dass in der 2019 eröffneten benachbarten Wohnanlage (WBV-GPA, BWSG, Neues Leben) ein Supermarkt sowie ein Drogeriemarkt einzogen.

Dass man Geschäfte quasi in Hausschuhen aufsuchen kann, weiß auch Elke Bauer-Günser zu schätzen. Ebenso genießt sie neben der tollen Gemeinschaft im Stockwerk mittlerweile auch die Umgebung, die sie anfangs nicht so prickelnd empfunden hat: Die Allee der

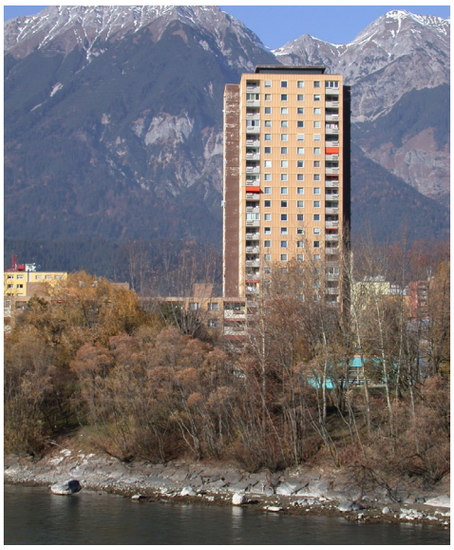


Foto: Anna Blau Foto: Manfred Gsottbauer,

Foto: Markus Bstieler,

Von der Voest als Funktionärswohnhaus für die Olympischen Spiele 1974 errichtet, erhielt das Hochhaus in der Innsbrucker Kajetan-Sweth-Straße 2012 ein neues Gesicht.

Kundratstraße, der Meidlinger Friedhof und das Erholungsgebiet Wienerberg bieten in nächster Nähe viel Anlass, sich im Freien aufzuhalten.

Problem Eigentum

Das K6 wurde – laut Michael Gehbauer heute undenkbar – zur Gänze gefördert realisiert, allerdings mit Kaufoption, sodass bislang etwa 20 Prozent der Wohnungen von den Mietern erworben wurden. „Es war bis jetzt immer eine gute Hausgemeinschaft und wir gehen davon aus, dass die meisten Käufer auch weiter dort wohnen bleiben“, hofft er auf ein weiterhin gedeihliches Zusammenleben, „Doch nun müssen wir das Haus doppelt – einmal nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und einmal nach Wohnungseigentumsgesetz – verwalten.“ Ein großer bürokratischer Aufwand. Während ein gemeinnütziger Vermieter stets das Interesse habe, alles bestmöglich instand zu halten, ergebe sich durch den Anteil an Eigentumswohnungen eine andere Entscheidungssituation. In einem Hochhaus, wo der Erhaltungsaufwand höher ist als anderswo, könne das durchaus zu unterschiedlichen Interessenslagen und Komplikationen führen.

Die „Hochhauskarriere“ der WBV-GPA, die in wenigen Jahren mit „the one“ in Neu Marx das höchste jemals von Gemeinnützigen errichtete Gebäude Österreichs fertiggestellt haben wird, begann bereits in den 1950er-Jahren in Kapfenberg. Auf einem Baurechtsgrund und mit einem zehnprozentigen, nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss der Stadt entstand das 37 Meter hohe Haus mit 122 Wohnungen zu spartanischen 28 bis 66 Quadratmetern, die man heute wohl unter „Smart Wohnen“ vermarkten würde. Als vor einigen Jahren die steirische Stahlstadt eine Image- und Stadtverschönerungskampagne startete, trat man auch an die – zunächst skeptische WBV – mit dem Wunsch, die Fassade des Nachkriegsbaus miteinbeziehen zu wollen, heran. Das wurde gleich für eine thermische Sanierung genutzt. Seit 2014 umrankt das von Architekt Wenzel Lorenz einst schlicht und solide konzipierte Haus ein kunterbuntes Mural zum Thema Musik der französischen Künstlergruppe CitéCréation, die bereits Teile von Lyon in ein Freilichtmuseum der Fassadenkunst verwandelt hat.

Die Fassade ist als Imageträger von Bauwerken nicht zu vernachlässigen. Das erkannte man auch in Innsbruck, wo der Architekt Manfred Gsottbauer im Auftrag des Eigentümers, der Innsbrucker Immobiliengesellschaft, dem sogenannten Voest-Hochhaus im Olympischen Dorf im Zuge der Sanierung 2012, ein neues Gesicht verlieh. Ein herkömmliches Wärmedämmverbundsystem schied aus Brandschutz- und Gewichtsgründen aus. Der neue Außenwandaufbau mit Mineralwolldämmung erhielt als Abschluss eine dauerhafte Hülle aus grauen Alu-Verbundplatten mit goldfarbenen vertikalen Akzenten. Die Loggien wurden thermisch geschlossen und zu erweiterten Wohnräumen oder Wintergärten umfunktioniert. Manche Mieter wohnen bereits von Anfang im Haus, sind aber noch nie in den obersten Stock gekommen.

Ausgleichende Gerechtigkeit

Genau das versuchten Querkraft Architekten beim Citygate Tower, errichtet vom gemeinnützigen Bauträger Bauhilfe an der Wagramer Straße zu verhindern, indem sie das Konzept der „vertikalen Dorfstraße“ entwickelten. Gegenüber den Liften erhielt der Baukörper einen durchgehenden Schlitz, wo in jedem Geschoß entweder ein Gemeinschaftsraum, eine Terrasse oder einfach ein Ausblick angeordnet wurde. „Jede Ebene hat ihr eigenes Charakteristikum“, erklärt Querkraft-Architekt Gerd Erhartt, „man spürt beim Aussteigen sofort, auf welcher Höhe man ist. Zudem kommt natürliches Licht in die Erschließungszone, was uns bei jedem Wohnbau wichtig ist.“ Auf diese Weise kommt jemand, der weiter unten wohnt, auch in den Genuss der Aussicht von hoch oben. Von ganz oben leider nicht, denn in den Geschossen mit den Eigentumswohnungen, entstanden entgegen den Intentionen der Architekten schließlich Lagerräume. „Ein Hochhaus wie das Citygate mit über 300 Wohnungen beheimatet so viele Menschen wie ein ganzes Dorf. Das darf man

Foto: Andrea Ehrenreich

Hoch mit Service für temporäre Bewohner im Sockel und die Mieter darüber: Hoch33 auf dem Laaer Berg, HNP Architects, 2018

nicht unterschätzen.“ Es brauche soziale Einrichtungen und Ansprechpartner. Gemeinschaftsräume bauen reiche nicht; Ansprechpartner, die konkrete Nutzungen initiieren und die Gemeinschaft begleiten, seien unerlässlich.

Die Schichtung geförderte unten, freifinanzierte oben, hält Erhartt nicht per se für problematisch. Schon früher gab es die Beletage und darüber die einfacheren Wohnungen; mit Erfindung des Lifts habe sich das umgekehrt. Aber man müsse sich überlegen, was man denen, die sich das Wohnen oben nicht leisten können, zum Ausgleich anbietet. Schwieriger sieht er die Mischung Miete und Eigentum. Denn selbst wenn – wie beim Citygate Tower und seinem kleineren Geschwisterturm, dem Leopoldtower (ÖSW) – die Geschosse frei unterteilbar angelegt wurden, ist es mit der langfristigen Flexibilität vorbei, sobald Einzelwohnungen verkauft werden. Das diene weder der Durchmischung im Haus noch der Stadt. Beim logischerweise teureren Hochhaus, so auch die Meinung von Architekt Rüdiger Lainer, impliziere die gewünschte soziale Mischung Umverteilung. Nutzungsvielfalt und soziale Diversität sowie Mehrwerte für die Allgemeinheit müssten stets eingefordert werden. Beim Gebäude QBC6 im Quartier Belvedere ist über einem Sockel mit Gewerbe- und Büronutzung aus allen Wohngeschossen Aussicht garantiert, Pflanztröge in den Brüstungen tragen zum Mikroklima und der Aufenthaltsqualität bei.

Wohnen mit Service

Eine jüngere und boomende Spezies sind servicierte Apartments für temporäres Wohnen. Im Leopoldtower werden sie von der ÖSW-Tochtergesellschaft room4rent vom ersten bis ins fünfte Obergeschoß angeboten. Zunehmend werden solche Projekte mit gemischter Nutzung – also Wohnen auf Zeit, Mietwohnungen und Eigentum realisiert, ist von room4rent Geschäftsführerin Helga Mayer zu erfahren. Das Plus: Serviceleistungen wie Fitness und Wellness, Reinigung oder das Conciergeservice können von allen Bewohnern gebucht werden. Die Lounge in der Concierge-Zone und die Gemeinschaftsterrasse sind kostenfreie Orte der Begegnung. So zum Beispiel auch seit 2018 im Hoch33 am Laaer Berg, wo 100 Apartments auf Zeit im fünfgeschossigen Flachbau angeboten werden, während sich im 33-stöckigen Turm 341 Mietwohnungen befinden. Die room4rent-Kundschaft rekrutiere sich vor allem aus

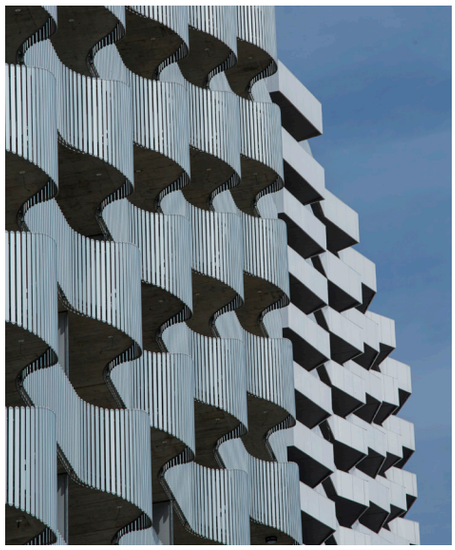


Foto: Lukas Dostal

Balkonvarianten: Citygate Tower und Leopoldtower

Menschen zwischen 20 Jahren und über 50 Jahren, zwei Drittel davon aus dem deutschsprachigen Raum, die Aufenthaltsdauer liegt bei über 40 Prozent der Buchungen innerhalb von sechs Monaten, „dann gibt es wieder Spitzen bei einem und bei zwei Jahren Vertragsdauer“.

> „Ich plädiere dafür, dass die soziale Durchmischung auch im Hochhaus erhalten bleibt.“
>
> Michael Gehbauer, WBV-GPA

Ebenfalls sehr hoch gelegen entstand bereits 2003 auf dem Wienerberg der Wohnturm „Monte Verde“ (Arch. Albert Wimmer) mit 188 geförderten Wohnungen. Benedikt Hartmann von der Immobilienverwaltung der Wien-Süd, kann also auf etliche Jahre Erfahrung mit der Verwaltung eines Wohnhochhauses verweisen. Naturgemäß sei der technische Aufwand aufgrund der speziellen Ausstattung eines Hochhauses höher. Was die Zusammensetzung und Anliegen der Bewohner angehe, sei kein Unterschied zu anderen Objekten zu beobachten. Der Concierge Herr Velij hat praktischer Weise auch die Zulassung zum Badewart, denn von Mai bis September ist täglich das Schwimmbad auf dem Dach in Betrieb, sofern es die Witterung gestattet. Eine regelmäßig anwesende Betreuungsperson bringe Vorteile für Verwaltung und Bewohner, so Hartmann: „Sie kennt die Bewohnerstruktur am besten und verfügt über ein Detailwissen über den Tagesablauf im Wohnhaus, sodass die Hausverwaltung punktgenau agieren kann. Darüber hinaus werden kleinere Reparaturen sofort erledigt, ohne Fremdunternehmen beauftragen zu müssen, was wiederum Kosten spart.“

Foto: Anna Blau

Pflanztröge tragen zu Mikroklima und Aufenthaltsqualität bei.

Ausschließlich geförderte Mietwohnungen seien bei den derzeitigen Grundstückskosten im Hochhaus nicht mehr umsetzbar, so Michael Gehbauer. Das zwinge zu Mischformen. Es könne aber nicht sein, dass Hochhäuser ausschließlich zum Parken des Betongolds der Wohlhabenden entstehen. „Ich plädiere dafür, dass das, wofür Wien steht, die soziale Durchmischung, auch im Hochhaus erhalten bleibt.“ Bei jeder Hochhauswidmung müsse darauf geachtet werden, dass am Ort auch leistbare Wohnungen entstehen, auch wenn sie nicht so günstig sein können wie in technisch unaufwändigeren Anlagen.

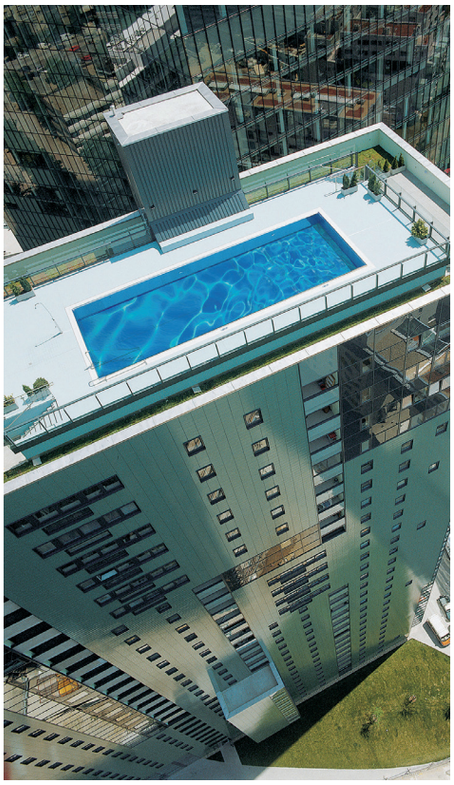


Foto: Wien-Süd

Monte Verde: Der Concierge ist zugleich Badewart

Wie viel Gewinn verträgt die Gemeinnützigkeit?

Die Freitag-Akademie für Führungskräfte widmete sich dem delikaten Thema „Investoren als Wohnungskunden". Grund dafür ist eine im Sommer vergangenen Jahres in Kraft getretene WGG-Novelle, die in diesem Bereich einige folgenschwere Änderungen mit sich brachte. Ein Gespräch über Geld aus unterschiedlichen Perspektiven.

WOJCIECH CZAJA

Visualisierung: pentaplan

Wohnbau im Auftrag des Investors: Reininghaus-Gründe in Graz der ÖSW-Gruppe

Beim Wort Investor verstummen plötzlich alle", sagt Astrid Kratschmann. Die ausgebildete Juristin arbeitet seit vielen Jahren im Bereich Wohnbau und Immobilien, leitet die Wohnbau-Abteilung der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, und ist zudem Aufsichtsrätin in einigen gemeinnützigen Wohnbauunternehmen. „Aus meiner Perspektive als Finanzexpertin, finde ich das schwer nachvollziehbar, denn tatsächlich ist das Investieren eine schöne, wertschätzende Angelegenheit." Der Ursprung des Begriffs liegt im Lateinischen und bedeutet so viel wie „einkleiden", „ein Amt bekleiden", „dem Geld ein neues Gewand geben". Heute versteht man darunter in erster Linie, aus wenig Geld mehr Geld zu machen. „Und auch daran ist eigentlich nichts verwerflich", so Kratschmann. Genau diesem in Österreich heiklen, delikaten Thema widmete sich die Freitag-Akademie für Führungskräfte, Modul 81. Unter dem Titel „Investoren als Wohnungskunden" wurden die nicht ausschließlich gemeinnützigen Tätigkeiten gemeinnütziger Wohnbauträger unter die Lupe genommen: Wie viel freifinanziertes Errichten verträgt die Gemeinnützigkeit? Welche Geschäftskreisregeln gelten für das Bauen in fremdem Namen? Und ab wann spricht man bei Wohnungen, Garagen und Gewerbeflächen von einem Paketverkauf? Grund für diese Beleuchtung und Themenvertiefung ist die mit 1. August vergangenen Jahres in Kraft getretene WGG-Novelle 2019, die in diesem Bereich einige Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen mit sich gebracht hat.

„Begonnen", erzählt Andreas Sommer, Leiter der wohnrechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Abteilung im Wirtschaftsministerium, „hat alles mit dem Budgetbegleitgesetz 2010, als es gemeinnützigen Bauträgern erstmals möglich wurde, gewerbliche Tochtergesellschaften zu gründen. Mit der WGG-Novelle 2016 wurde das Gesetz insofern nachgeschärft, als Tätigkeiten im Nebengeschäftskreis und nicht steuerbefreitem Ausnahmegeschäftskreis seitdem noch strenger und differenzierter von der Aufsichtsbehörde genehmigt werden müssen."

Eine der größten Änderungen der nunmehrigen WGG-Novelle 2019 betrifft die Einschränkung, dass bereits vermietete Wohnungen – ohne Kaufanbot an die Mieter – überhaupt nicht mehr verkauft werden dürfen. Außerdem sei nun der Fall eingetreten, so Sommer, dass im Hauptgeschäftskreis gemäß §7 ohne Genehmigung an einen Kunden in Zukunft maximal drei Objekte verkauft werden dürfen. Bei vier oder mehr Objekten spricht man bereits von einem Paketverkauf, die einer Genehmigung im Ausnahmegeschäftskreis bedürfen. „Hier müssen sowohl Kaufinteressenten als auch gemeinnützige Bauträger umdenken."

Und genau das, meint Michael Pech, Vorstand des Österreichischen Siedlungswerks und zugleich Aufsichtsratsvorsitzender des Österreichischen Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, führe zu manchmal unlogischen Schwierigkeiten. „Möchte ein Käufer beispielsweise für sich und ein nahestehendes Familienmitglied jeweils eine Wohnung und einen Garagenstellplatz kaufen, so ist das

nur noch mit Zustimmung der Landesregierung möglich, da es sich dabei bereits um einen Paketverkauf handelt. Das ist eigentlich absurd."

Das ÖSW gehört mit seinen vielen gewerblichen Töchtern – darunter etwa immo 360 grad mit der Marke room4rent, Housing IT Solutions, Erste ÖSW Bauträger GmbH, WPS Errichtungs- und Verwertungs GmbH und seinen zahlreichen Beteiligungen an sowohl gemeinnützigen als auch gewerblichen Immobilienunternehmungen – zu jenen Bauträgern, die sich im Terrain der Neben- und Ausnahmegeschäftskreise schon seit vielen Jahren zu bewegen wissen. Ein Teil der von der ÖSW-Gruppe errichteten Wohnungen wird seit einigen Jahren im direkten Auftrag von Investoren gebaut. „Der Anteil, den wir derzeit im Namen von Investoren errichten", so Pech, „beträgt zehn bis 15 Prozent unseres aktuellen Bauvolumens, also eigentlich verschwindend wenig. Die Erträge werden direkt zur Stärkung des Eigenkapitals der GBV verwendet."

Unzumutbares Risiko

Das ÖSW versteht sich als Umsetzer und liefert mit seiner Expertise dem Kunden ein fertiges Produkt. In der Vergangenheit, erzählt Pech, hätten sich viele Investoren eine Vermietungsgarantie gewünscht. „Doch davon rate ich dringend ab. Das ist für einen gemeinnützigen Bauträger ein absolut unzumutbares Risiko. Denn auch im Neben- und Ausnahmegeschäftskreis darf man nicht außer Acht lassen, dass wir zum Wohl der Gemeinnützigkeit arbeiten müssen. Das ist unser Auftrag."

Zu den jüngsten Investorenprojekten der ÖSW-Gruppe zählen der Wohntower Hoch 33 am Monte Laa für die Erste Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG (Fertigstellung August 2018) und die Grüne Mitte Linz für die Erste Immobilien Alpha Lastenstraße GmbH & Co KG (Fertigstellung November 2019). Aktuell errichtet das ÖSW auf den Reininghaus-Gründen in Graz (Quartier 4 und 5) rund 600 Wohneinheiten für den Investorenmarkt – 155 Wohneinheiten für die Immo-Solution und BNP Paribas Real Estate Investment (Architekturbüro Seeger, Baufeld 2A) sowie weitere 445 Wohnungen für die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (Pentaplan, Baufeld 1B und 2A). Bei Letzterem handelt es sich um einzelne Wohnhochhäuser mit einer gemeinsamen Sockelzone, also um ein bei Investoren besonders beliebtes Wohnmodell, das in Wien, Linz und Graz derzeit hoch im Kurs steht. Geplante Fertigstellung 2021.

Visualisierung: Stögmüller Architekten

Wohnturm im neuen Stadtteil „Grüne Mitte Linz", errichtet von der ÖSW-Gruppe für Erste Immobilien.

Adaptierung des WGG

Anders bei der Sozialbau. „Wir beobachten die Entwicklung am gewinnorientierten Investorenmarkt für Wohnungen sehr aufmerksam", sagt Bernd Rießland, Vorstandsmitglied der Sozialbau AG. „Wir verstehen uns selbst als Investoren, allerdings mit der klaren Ausrichtung auf die Bedürfnisse unserer Bewohner. Angesichts der immer größer werdenden Kapitalmengen, die in den Wohnungsmarkt drängen, sehen wir es als unsere Aufgabe an, auch in Zukunft genügend Eigen- und Fremdkapital zu günstigen und stabilen Bedingungen in unserem Finanzierungskreislauf aufzubringen. Wesentlicher Partner dabei ist der Kapitalmarkt, über den wir unsere Finanzierungskraft über das bestehende Eigenkapital hinaus durch zusätzliche Eigen- und Fremdkapitalprodukte zur Erfüllung unserer gemeinnützigen Funktion stärken können."

> „Mit der WGG-Novelle 2016 wurde das Gesetz insofern nachgeschärft, als Tätigkeiten im Nebengeschäftskreis noch differenzierter und noch verschärfter von der Aufsichtsbehörde genehmigt werden müssen."
>
> Andreas Sommer

Doch auch im hier adressierten Bankensektor sei das Leben und Überleben ebenso wenig einfacher geworden, meint Astrid Kratschmann, Erste Bank. „Know your customer! Das war immer schon unser Anspruch. Doch während früher eine einmalige Legitimation einer Kundin ausreichend war, sind wir heute gezwungen,

alle paar Jahre Identitätsüberprüfungen vorzunehmen. Das ist nur ein Bespiel von vielen, wie die Politik immer tiefgreifender eingreift, damit Banken in Zukunft im Bereich Geldfluss, Gewinnerzielung und Zusammenarbeit noch vorsichtiger, noch sorgfältiger agieren." Den Hintergrund dafür dürfe man nicht vergessen, so Astrid Kratschmann. Immerhin sei die Finanzmarktkrise 2008 aus dem Immobiliensektor und dem Platzen der US-Immobilienblase hervorgegangen.

Wie lautet die Handlungsanweisung für die Zukunft? Die Teilnehmer der Freitag-Akademie waren sich darin einig, dass der Schwellenwert für Paketverkäufe gemäß §10a dringend nach oben korrigiert werden müsste. In Einzelfällen sollten Ausnahmeregelungen möglich sein – beispielsweise durch Erleichterung von Paketverkäufen in schwierigen, wenig rentablen oder sogar verlustreichen Regionen. Und nicht zuletzt könnte man etwaige Tätigkeiten im Neben- und Ausnahmegeschäftskreis mit Auflagen in Form von städtebaulichen Verträgen gezielt und effizient steuern.

Fazit: Wenn die Grundstückspreise weiterhin steigen, wenn die Normen, Vorschriften und diversen Richtlinien weiterhin verschärft werden, wenn die aktuell gute Baukonjunktur die Baupreise weiterhin nach oben treibt, dann wird an einer intelligenten Adaptierung des WGG und an neuen, zusätzlichen Finanzierungsstrukturen langfristig kein Weg vorbeiführen. Die nächste Novelle kommt bestimmt.

Visualisierung: pentaplan

Viel Grün wird es im Stadtteil Reininghaus in Graz geben.

Die Geschäftskreise neu lt. WGG-Novelle 2019

1. Haupt-Geschäftskreis gem. § 7 Abs. 1a: Sofortige und nachträgliche Übertragung ins Eigentum von Wohnungen, Geschäftsräumen und Kfz-Stellplätzen, sofern weniger als vier Objekte gem. § 10a Abs. 1.
2. Haupt-Geschäftskreis gem. § 7 Abs. 2: Verwaltung auch für Objekte, die von gewerblichen Beteiligungsgesellschaften gem. § 7 Abs. 4 und 4b errichtet oder als Mehrheitseigentümer erworben werden.
3. Neben-Geschäftskreis gem. § 7 Abs. 3 Z 6: Nachträgliche Veräußerungen an GBV sowie nachträgliche Eigentumsübertragung von Kfz-Stellplätzen an Mieter und Dritte, nachträgliche Veräußerung von (ehemals vermieteten, nunmehr jedoch) leerstehenden Wohnungen und Geschäftsräumen an Dritte etc.
4. Nicht steuerbefreiter Ausnahme-Geschäftskreis gem. § 7 Abs. 4 ff: Nachträgliche Verkäufe von Wohnungen, Geschäftsräumen und Gesamtbauten. Bei sonstiger Rechtsunwirksamkeit nachträgliche Eigentumsübertragung an Mieter bei mehr als drei Objekten immer Genehmigungspflicht und Ausnahmegeschäft. Keine aufsichtsbehördliche Genehmigung möglich, wenn nicht vorab Anbot gem. § 15c lit. b an Mieter.
5. Gebotswidrige Geschäfte gem. § 8 Abs. 1 ff und § 15f Abs. 1 und 2: Keine Ausnahmegeschäfte gem. § 7 Abs. 4, keine zivilrechtliche Rechtsunwirksamkeit, aber mögliche aufsichtsrechtliche bzw. finanzbehördliche Sanktionen.
6. Soziale Infrastruktur gem. § 7 Abs. 4d: Für Maßnahmen im Gesundheits- und Pflegewesen, zugunsten Bildung sowie Erholung, sofern mit Geschäften gem. § 7 Abs. 1 bis 3 artverwandt. Öffentlich finanziert, gefördert oder beauftragt.
7. Einrichtungen zur Erzeugung und Versorgung mit erneuerbarer Energie gem. § 7 Abs. 3 Z 4: Errichtung, Erwerbung und Betrieb jedoch nicht steuerbefreit, wenn allgemein für Wohnbevölkerung und GewO unterliegend.

domizil+

Das PLUS für Gemeinnützige Bauvereinigungen.

domizil+. Die führende IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.

www.domizilplus.at
www.cp-immo.at

d+

Hoch oder quer?

Es ist eine Grundsatzfrage – hoch oder quer? Die Ansichten zum Thema Wohnen im Hochhaus haben sich jedoch im Lauf der Jahre verändert. Früher noch eher verpönt – heute mit differenzierten Zugängen. Zwei prominente Expertinnen verraten ihre Meinungen zum Wohnen im Hochhaus.

MAIK NOVOTNY, GISELA GARY

Foto: Henke Schreieck Architekten

Marta Schreieck

„Wohnen im Hochhaus ist mehr als gestapelte Grundrisse. Man muss die Investoren fordern. Man muss das Wohnhochhaus neu denken!"

Ich bin vom architektonischen Werdegang nicht unbedingt Hochhaus-Fan. Schließlich bin ich durch Roland Rainer sozialisiert, für den das Hochhaus absolut tabu war. Aber die horizontale Verdichtung, wie sie Rainer propagierte, ist in Wien nie wirklich angekommen. Zudem hat sich die Gesellschaft inzwischen verändert, es gibt unterschiedliche Lebensentwürfe und einen enormen Druck, städtischen Wohnraum zu produzieren. Hochhäuser können an bestimmten Standorten ihr Potenzial entfalten, etwa am Nordbahnhof oder in Erdberg, wo wir zurzeit das TRIIIPLE bauen. Dort wäre ohne Hochhaus kein zufriedenstellender Wohnbau möglich und die Tristesse würde bleiben. Was in der Regel gut funktioniert, sind Kombinationen von Hochhäusern mit maßstabsbildenden Flachbauten und großzügigen Freiräumen. Problematisch finde ich es, wenn zehngeschossige Häuser mit Blockrandbebauung kombiniert werden. Wohnqualität und Privatheit bleiben da schnell auf der Strecke. Viele Studien zeigen eine hohe Wohnzufriedenheit im Hochhaus.

Das stimmt, gilt aber nicht für jeden. Für den Mittelstand, für Ältere, für Paare eignet es sich sehr gut. Für Familien weniger. Und für den sozialen Wohnbau gar nicht. Dazu ist es schlicht zu teuer – nicht nur die Baukosten, sondern auch die Betriebskosten. Eine gewisse soziale Durchmischung muss aber garantiert sein, ohne soziale Ungleichheit zu schaffen.

Wichtig ist: Der Anteil kleiner Wohnungen darf im Hochhaus nicht zu groß werden. Wir als Architekten versuchen, Flexibilität zu ermöglichen und Gänge natürlich zu belichten. Zwar ist das Wohnhochhaus ein Symbol für Individualisierung, aber Anonymität darf nie überhandnehmen, es muss Treffpunkte für die Nachbarschaft geben. Gemeinschaftsräume funktionieren hier weniger, dafür sind Freiflächen im Umfeld enorm wichtig. Und es braucht eine gute Hausverwaltung.

Kurz: Wohnen im Hochhaus ist mehr als gestapelte Grundrisse. Man muss die Investoren fordern. Man muss das Wohnhochhaus neu denken!

Marta Schreieck ist Architektin und führt seit 1982 gemeinsam mit Dieter Henke das Büro Henke Schreieck. Zu ihren Bauten zählen der Erste Campus und die Hochhäuser Headline in Innsbruck sowie Hoch Zwei und TRIIPLE in Wien.

Foto: BDN

Carola Mühlöcker-Fleissner

„Die Umsetzung von mehrgeschossigem Wohnbau im Höhenbereich von fünf bis acht Geschossen mit vereinzelten Schwerpunktstandorten ist eine erstrebenswerte Zielsetzung."

Immer mehr Menschen siedeln sich in städtischen Ballungsräumen an und der Druck auf die verfügbaren Flächen steigt. Zu verdichten und in die Höhe zu bauen, ist eine notwendige und insbesondere im städtischen Bereich auch sinnvolle Antwort auf den erhöhten Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum. Effiziente und optimale Flächenausnutzung gewinnt, gerade in Zeiten, in denen Nachhaltigkeit und Klimawandel bedeutende Themen darstellen, immer mehr an Relevanz. Denn nicht nur das Gebäude selbst muss Energieeffizienz- und Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, sondern bei einer allumfassenden Sichtweise auf Nachhaltigkeit spielt immer auch das Umfeld eine große Rolle. Bestmögliche Nutzung der Infrastruktur und die Möglichkeit verbesserte Infrastruktur – wie beispielsweise höherrangige öffentliche Verkehrsmittel, Bildungs- und Versorgungseinrichtungen – bereitzustellen, ist oft erst ab einer bestimmten Dichte an Einwohnern kosteneffizient möglich. Nicht zuletzt entsteht städtebaulich ein Gefüge von Stadt erst mit einer gewissen Höhe und Dichte an Gebäuden.

Dennoch sind mit dem Hochhausbau eine Vielzahl an Herausforderungen verbunden, die mitunter die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnbau erschweren. Generell ist zu erkennen, dass bei Mietern und Eigentümern Anlagen mit weniger Einheiten pro Haus und kleinteiligere Objekte beliebter sind als große Blöcke. Da in Österreich leider noch immer das Einfamilienhaus mit Garten die beliebteste Wohnform darstellt, ist es wichtig im städtischen Umfeld hochwertige, aber auch verdichtete Wohnformen mit großzügigen privaten und halböffentlichen Grünräumen zur Verfügung zu stellen und auch verstärkt die positiven Qualitäten derartiger Wohnformen herauszustreichen.

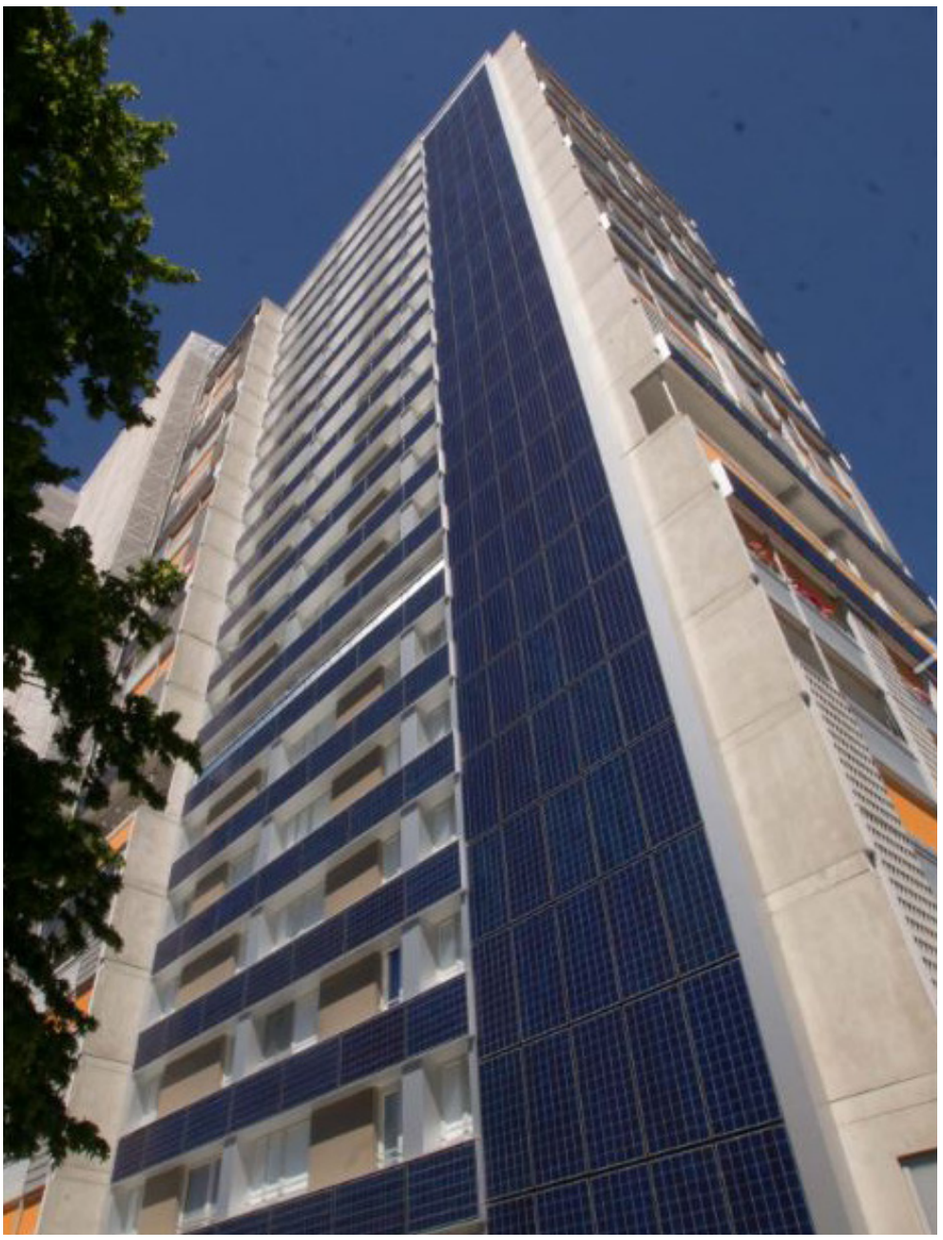
Aus meiner Sicht ist die Umsetzung von mehrgeschossigem Wohnbau im Höhenbereich von fünf bis acht Geschossen mit vereinzelten Schwerpunktstandorten eine erstrebenswerte Zielsetzung, da sowohl ein diverses Stadtbild geschaffen als auch ein vielfältiges Angebot an Wohnraum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse geboten wird.

Carola Mühlöcker-Fleissner hat Landschaftsplanung und Raumplanung studiert und ist Geschäftsführerin der BDN Fleissner & Partner GmbH. Referenzprojekte sind u. a. die Wohnhausanlage Mautner Markhofgasse oder die Gartenlounge Bonsaigasse.

Alt, aber fit für die Zukunft

Nach fast 50 Jahren Bestand war die Sanierung eines Wohnhochhauses im schweizerischen Bern längst überfällig. Insbesondere die veraltete Haustechnik sollte hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit generalüberholt werden. Aus der Not machte die Genossenschaft die Tugend einer Passivhaus-Modernisierung.

GERD WARDA



Fotos: Swissrenova AG

Im Zuge der energetischen Sanierung eines Wohnhochhauses im schweizerischen Bern wurden unter anderem Photovoltaikanlagen an der Fassade und auf dem Dach angebracht.

Das Hochhaus in der Berner Stapfenstraße 45 war in die Jahre gekommen, den dringenden Sanierungsbedarf sah man ihm an und spürte ihn auch, die Gebäudetechnik war am Ende, der Plattenbau entsprach längst nicht mehr der gängigen Energieeffizienz. Das Gebäude mit 20 Stockwerken und 134 Wohneinheiten mit 50 bis 130 Quadratmetern stammt aus dem Jahr 1971. Der Stadtteil Bümpliz in Bern liegt rund 15 Autominuten von der Innenstadt entfernt. Beginnend in den 1950er Jahren entstanden hier mehrere Hochhausquartiere, die bis heute von einer kulturellen und ethnischen Vielfalt geprägt sind. Um ihren Mietern ein Wohnumfeld gemäß modernster Standards zu bieten, erarbeitete die Wohnbaugenossenschaft Bümpliz mit dem Planungsbüro Swissrenova AG ein umfassendes Revitalisierungskonzept. 1200 Photovoltaikmodule erzeugen an den vier Fassaden und auf dem Dach Strom. 95 Prozent des selbst produzierten Stroms werden vor Ort konsumiert, damit ist ein Drittel des Bedarfs für Gebäudebetrieb und Haushalte abgedeckt. Temporäre Überschüsse werden ins öffentliche Stadtnetz eingespeist. Die Eigenproduktion ist auch ein sozial und ökonomisch ausgleichendes Modell. Die Wohnbaugenossenschaft Bümpliz und der städtische Energieversorger Energie Wasser Bern (ewb) haben einen Strompreis vereinbart, der mit dem Normaltarif vergleichbar ist. Die Bewohner haben zudem eine Verbrauchsvereinbarung unterschrieben, die den Mietvertrag ergänzt und den Bezug von selbst produziertem Strom für die nächsten 20 Jahre zu einem fixen Preis garantiert, wie Christoph Deutschle, ewb-Projektleiter im Produktionsportfolio, bestätigt. Damit die Baubewilligung erteilt werden konnte, wurden wesentliche Änderungen empfohlen. Das Hochhaus ist nur auf der Eingangsseite komplett mit PV-Modulen eingedeckt. An den übrigen Stellen wurde der PV-Anteil auf horizontale und vertikale Bänder beschränkt. Das Muster erinnert deshalb an die Metallgitter, die an den Gebäudefassaden ebenfalls aneinandergereiht sind.

Genossenschaftspräsident Fritz Roth wundert sich im Nachhinein, wie lange die gestalterische Optimierung gedauert hat. „Die Solarfassaden wurden ein Jahr nach unserem Antrag bewilligt. Wir konnten damit erst beginnen, als die Sanierung des Innenlebens längst in Angriff genommen worden war."

Eigenes Heizkraftwerk

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach und an den Wänden wird von ewb selbst betrieben. Das Stadtwerk hatte sich bereits um die Installation der Solarfassaden gekümmert und ist weiterhin dafür verantwortlich, dass das Hochhaus jederzeit ausreichend mit Strom versorgt wird. Ergänzend wurde vereinbart, dass ein dezentrales und CO_2-armes Heizsystem betrieben wird. Der bisherige Gasbrenner wurde durch ein Blockheizkraftwerk ersetzt, das die Energie für Heizwärme und warmes Wasser liefert und zusätzlich Strom produziert.

Aus der Not eine Tugend zu machen, war für die gesamte Sanierung dieses großformatigen Wohngebäudes das prägende Prinzip. Ursprünglich waren es Schäden an der internen Wasserversorgung, die es zu beheben galt. Dann entschied der Genossenschaftsvorstand, die sanitäre und haustechnische Erschließung umfassend instand zu stellen und zu erneuern. Ebenso wurde das Programm mit Maßnahmen für die Erdbebensicherheit erweitert. Und weil die Finanzierung aus gemeinnützigen Förderquellen eine energietechnische Sanierung voraussetzt, wurde auch die Gebäudehülle gedämmt. Die neuen Fenster sind dreifach verglast und die Wände derart gut gedämmt, dass der Minergie-P-Standard erreicht werden kann.

Effizient durch Wärmerückgewinnung

Ein Be- und Entlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung wurde implementiert, die Heizungsanlage wurde unter Einbindung regenerativer Energien erneuert. Dabei kamen auch dezentrale Wärmeübergabe-Stationen zum Einsatz. Sie bereiten Warmwasser bedarfsweise und nicht nur absolut hygienisch, sondern auch äußerst effizient auf.

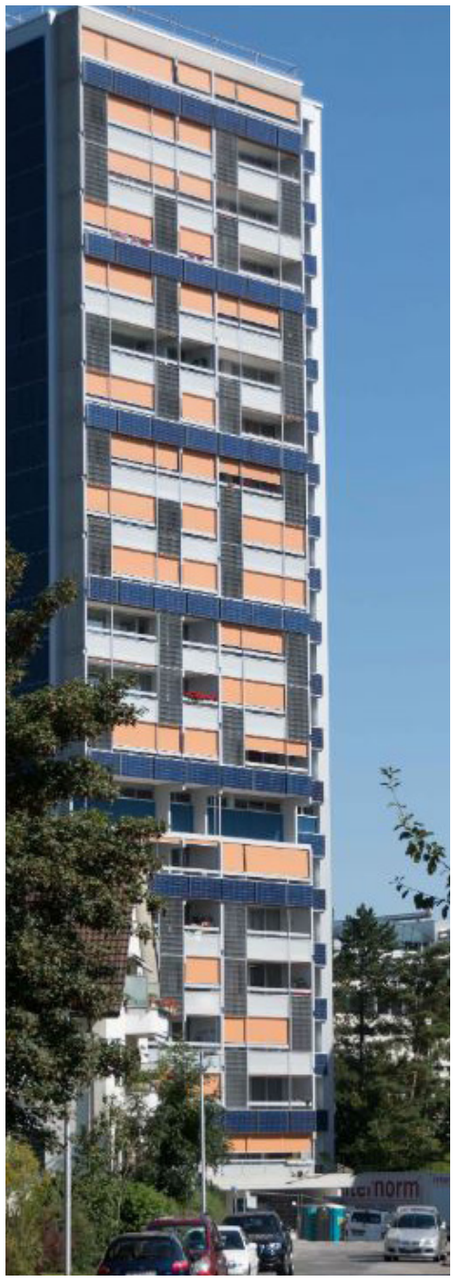
Die Wärmeübergabe-Station „Logo-Pack" ist eine dezentrale Wohnungsstation für die Heizungs- und Brauchwassererwärmung mit einem Edelstahlplattenwärmetauscher und einem Leistungsbereich bis 35 kW bzw. 12 l/min. „Da die Stationen im vorhandenen Schacht installiert werden, haben sie nur einen geringen Platzbedarf und eignen sich insbesondere für Sanierungsprojekte wie dieses", erklärt Wolfgang Koch, Key Account Manager OEM bei Meibes. „Die Steigestränge beliefern bauseits die Stationen in den Wohnungen, die wiederum vor Ort den Wohnungsheizkreis versorgen und bedarfsgerecht Warmwasser bereiten." Dadurch, dass keine Bevorratung stattfindet und die Warmwasserbereitung lediglich bei Zapfanforderung geschieht, erfolgt sie besonders effizient.

Die neu renovierten Bäder werden über Wärmeübergabe-Stationen versorgt

Hygienisch und transparent

Die bedarfsweise Warmwasserbereitung vermindert die Gefahr eines potenziell gesundheitsgefährdenden Legionellenwachstums erheblich. Darüber hinaus verfügen die Regler mit Zulassung durch den Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), wodurch die hygienisch einwandfreie Bereitung von Trinkwasser bestätigt wird. Ein weiterer Vorteil des dezentralen Systems für den Mieter liegt in der Möglichkeit, über den Kaltwasser- und Wärmemengenzähler den eigenen Verbrauch stets im Blick zu haben. Durch eine genaue Abrechnung ergibt sich zudem volle Kostentransparenz.

Die Wärmeübergabe-Stationen werden vorgefertigt geliefert, das erleichtert die Montage und Inbetriebnahme. Die individuelle Versorgung des Wohnheizkreises bietet den Mietern größtmöglichen Komfort. Sie profitieren letztlich auch von der effizienten Arbeitsweise, die sich in verringerten Energiekosten niederschlägt. Somit lohnt sich der Umstieg auf ein dezentrales System in der Warmwasserbereitung gleich doppelt.



Die Photovoltaik-Module wurden an drei Seiten des Hochhauses nur streifenförmig angebracht – eine Vorgabe der Stadt, um den optischen Eingriff nicht zu dominant werden zu lassen.

Energieeffiziente Sanierung

Auftraggeber: Wohnbaugenossenschaft Bümpliz
Auftrag: Sanierung + Modernisierung Hochhaus Stapfenstrasse 45
Fläche: 2.270 m² PV-Module (1.200 Stk.) an Fassade
Anzahl Einheiten: 134 Wohnungen
Bauzeit: 26 Monate
Baukosten: 25 Mio. CHF
Mietzinsbeispiele: 3½-Zimmer-Wohnung: alt: 710 CHF plus 105 CHF NK, neu: 995–1075 CHF plus 65 CHF NK

Wie entstehen lebendige Quartiere?

Welche Elemente lebendige neue Stadtquartiere ausmachen, ist weitgehend klar: Nutzungsmischung und hochwertige Erdgeschoß-Nutzungen mit Gewerbe, eine Kombination von Wohnen und Arbeiten, soziale und kulturelle Angebote und nutzbare Freiräume. Auch Kleinteiligkeit ist Voraussetzung für Vielfalt.

ROBERT TEMEL

Ein großer Entwickler, der ein ganzes Gebiet auf einmal bearbeitet, kann keine Vielfalt erreichen. Man braucht Vielfalt der Nutzer – beim Wohnen, beim Arbeiten, im Gewerbe. Weitere Voraussetzung ist die Vielfalt der Bauträger. Notwendig sind leistbares Wohnen ohne Segregation und vielfältige Wohntypologien. Dafür besitzen wir in Österreich mit dem gemeinnützigen Wohnbau eine hervorragende Grundlage. Vielfältige Wohntypologien bedeutet verschiedene Wohnungsgrößen, verschiedene Lebensformen, Altersstufen, eine Mischung von gefördert und freifinanziert, aber auch Sonderformen wie gemeinschaftliche Wohnprojekte. Man braucht außerdem hochwertigen, nutzbaren öffentlichen Raum – das hängt mit Nutzungsmischung und mit Mobilität zusammen. Wenn die Bewohner in der Tiefgarage in ihr Auto steigen und in ein anderes Viertel fahren, um dort ebenso wieder in der Tiefgarage auszusteigen, dann gibt es keinen öffentlichen Raum. Es braucht zeitgemäße Mobilitätsangebote: Man kann den Leuten nicht nur sagen, fahrt weniger Auto, sondern muss ihnen Alternativen bieten, das heißt öffentlichen Verkehr, Rad- und Fußgängerinfrastruktur. Man benötigt Energieeffizienz und Energieproduktion. Und man braucht schließlich, nicht zuletzt, hochwertige Architektur und vielfältigen Städtebau – das ist die Klammer, ohne die das Genannte nur halb funktionieren kann. Architektonische und städtebauliche Gestaltung ist keine rein theoretische, ästhetische Sache, sondern eine Sache der Lebensqualität, der Baukultur. Vieles davon ist in der Theorie allgemein akzeptiert, aber in der Praxis wird es nur selten erreicht. Doch ein lebendiges Quartier braucht all das, nicht nur einzelne Aspekte der Gestaltung.

Foto: RT

Blick ins Sonnwendviertel Ost bzw. Areal „Leben am Helmut-Zilk-Park" beim Wiener Hauptbahnhof, das mittels kooperativem Verfahren und Konzeptverfahren entwickelt wurde.

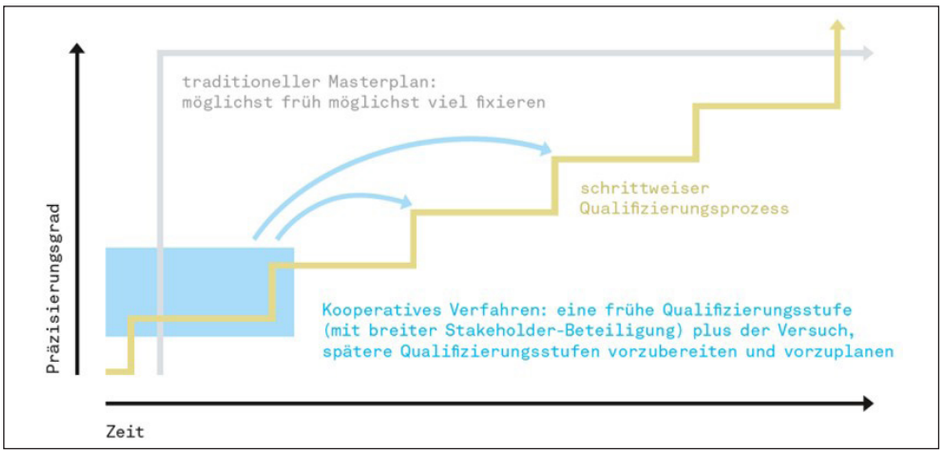
Kooperative Planungsverfahren

Dabei helfen kooperative Planungsverfahren, eine alternative Methode für städtebauliche Planungen. In einem solchen Verfahren werden nicht – wie beim städtebaulichen Wettbewerb – mehrere Projekte parallel entwickelt, um dann eines davon auszuwählen. Stattdessen gibt es eine Dreierkonstellation aus beteiligten Planern und Fachplanern, die gemeinsam an ihren Entwürfen arbeiten; aus einer Begleitgruppe (analog zur Jury eines Wettbewerbs), die die Entwürfe mit den Planern diskutiert und Empfehlungen abgibt; sowie aus der Verfahrensorganisation. Im kooperativen Planungsverfahren sind möglichst alle wichtigen Stakeholder beteiligt, das heißt Eigentümer, Bauträger, Verwaltung, Politik, Bevölkerung, Planung etc. Im Unterschied zum traditionellen Masterplan wird nicht zu einem frühen Zeitpunkt im Entwicklungsprozess möglichst viel fixiert, sondern es werden erste strategische Festlegungen gemacht und ein schrittweiser Qualifizierungsprozess definiert. Das kooperative Verfahren ist ein lernendes Verfahren, das integral plant, mit Rückkopplungen arbeitet und

größere Planungsspielräume bietet. Es trägt zu einer besseren Verankerung der Resultate bei den Stakeholdern und damit zu einer besseren Umsetzung bei.

Konzeptverfahren bringt Vielfalt

Ein ebenso wichtiges Werkzeug ist das Konzeptverfahren – eine Methode, um Grundstücke nicht zum Höchstpreis, sondern nach Qualitätskriterien zu verkaufen. Dafür wird der Verkaufspreis meist fixiert, die Entscheidung darüber, wer kaufen kann, wird anhand der Qualitäten eines vorgeschlagenen Konzepts gefällt. Diese Methode wird seit einigen Jahren zunehmend in vielen deutschen Städten angewandt. Die längste Tradition dafür gibt es in Tübingen, aber mittlerweile haben auch Städte wie München und Hamburg festgelegt, dass sie alle Grundstücke für Wohnbau nur mehr so verkaufen. Konzeptverfahren helfen dabei, Vielfalt zu erzeugen, die Kreativität und Innovationskraft von vielen zu nutzen, innovative Akteure zu beteiligen und zusammenzubringen, Nutzungen nicht von hohen Grundstückspreisen bestimmten zu lassen, hohe Qualitäten zu verlangen und zu erhalten sowie die Öffentlichkeit zu interessieren, zu aktivieren, zu beteiligen. Weitere wichtige Werkzeuge sind die Beteiligung innovativer Akteure, beispielweise Baugemeinschaften, (neue) Genossenschaften, aber auch gemeinnützige und gewerbliche Bauträger mit innovativem Anspruch und Akteure wie Gewerbemieter, soziale und kulturelle Träger etc. Außerdem eine Prozessbegleitung für den gesamten Entwicklungsprozess eines Quartiers, die die Steuerung über Schnittstellen hinweg übernimmt und qualitätsorientiert ausgerichtet ist. Weiters Architekturwettbewerbe, die bestmögliche Lösungen für räumliche Qualität und letztlich Lebensqualität liefern, sowie Beteiligung und Quartiersmanagement, weil Planung kein reines Expertenthema ist – wenn Baukultur die Lebensqualität von allen fördern soll, dann sollen auch alle die Möglichkeit haben, sich am Entstehen zu beteiligen.



Grafik: sensomatic

Ablaufdiagramm eines kooperativen Planungsverfahrens.

Baukultur als gesamthafte Sicht

Das heißt, alles in allem, es geht bei der Entwicklung von Quartieren um Baukultur, um eine gesamthafte Sicht auf ein Quartier: um Städtebau, Infrastruktur, Architektur, Freiraum, Verkehr, Energie, Akteure, Nutzungen; um den Bezug zum Umfeld; um Planung, Entwicklung, Umsetzung, Betrieb; es geht darum, Prozesse und Abläufe zu planen.

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

Foto: Manfred Seidl

Visualisierung: Schreiner, Kastler - Büro für Kommunikation

Foto: wolfgangwolak.com

1 Grün und in Gemeinschaft
ÖVW, Wien

Die großzügig angelegte Wohnhausanlage „querbeet“ in der Wiesen Ost inmitten des 23. Bezirkes ist Teil des neuen Stadtteils „In der Wiesen: urban gardening“ der Stadt Wien, in unmittelbarer Nähe des Wohnparks Alt Erlaa, mit insgesamt über 1.000 Wohnungen. Mit „querbeet“ will der Bauträger ÖVW die Gemeinschaft mit zahlreichen Angeboten fördern, aber auch viel Grünraum und gleichwertigen und günstigen Wohnraum bieten. Der Wohnbau wurde von Synn Architekten geplant, mit 243 sehr unterschiedlichen Grundrissen. Zusätzlich zu den privaten Balkonen und Loggien können die Dachflächen der beiden „greenboxes“ und der „Spange“ im 4. und im 8. Obergeschoß als Gemeinschaftsgärten genützt werden. Der „Marktplatz“ ist eine überdachte Freifläche und das Zentrum aller Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses, das über einen Kindergarten, drei gemeinschaftlich bespielbare Pavillons, zwei Gemeinschaftsküchen, Mehrzweckräume, Terrassen und einige Gästewohnungen verfügt.

2 Kluge Kombination
WBV-GPA, Wiener Neustadt

In der Gröhrmühlgasse in Wiener Neustadt erfolgte der Spatenstich für ein besonderes Projekt der WBV-GPA. Um den zukünftigen veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen gerecht zu werden, entschied sich der Bauträger nach den Plänen der Architekten Duda Testor für ein Kombi-Projekt, das wohnen und arbeiten klug verbindet. Die innerstädtische Lage in der Gröhrmühlgasse punktet mit kurzen Wegen sowohl zu Bildungseinrichtungen als auch zum Bahnhof. Es entstehen 20 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 18 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit insgesamt 38 Stellplätzen auf. Das alte Bürogebäude hinter dem Wohnbau wird saniert und bietet hochwertige Büroarbeitsplätze.

3 Stadtquartier Wildgarten
ARE, Wien

Der Bauplatz 1 des Projekts „Wildgarten“ im 12. Bezirk in Wien, wurde soeben fertiggestellt. Es umfasst zwei Wohnhäuser und das Wildgartenhaus mit Kindergarten und Nachbarschaftszentrum nach Plänen der M&S Architekten. „Mit dem Wildgarten entsteht ein einzigartiges Stadtquartier, das städtische und ländliche Qualitäten wie kein zweites miteinander verbindet. Das Siegerprojekt des EUROPAN 10-Wettbewerbs bildet das Grundgerüst für diese visionäre Projektentwicklung, die bedeutend auf nachhaltigen Gestaltungselementen aufbaut“, zeigt sich ARE-Geschäftsführer Hans-Peter Weiss begeistert. Bauplatz 1 ist einer von insgesamt 22 Bauplätzen, die nach der geplanten Fertigstellung 2023 gemeinsam

Visualisierung: Schreiner Kastler.at

Visualisierung: Claudio Anderwald

das Wohnquartier Wildgarten bilden. Auf dem etwa elf Hektar großen Areal entstehen ca. 1.100 Wohneinheiten. Knapp die Hälfte des Areals ist als Grün- und Freiflächen konzipiert, Sammelgaragen sorgen für eine durchgehend autofreie Zone. Im ersten Schritt sanierte der Bauträger die Bestandsgebäude am Emil-Behring-Weg. Unter Bewahrung der vorhandenen Bausubstanz wurde eine zeitgemäße Adaptierung der Wohnräume durchgeführt. So entstanden zwei Doppelhäuser mit je zwei freifinanzierten Mietwohnungen mit einer Wohnnutzfläche von rund 96 Quadratmetern wie auch das sanierte, denkmalgeschützte Wildgartenhaus. In diesem findet zum einen das neue Nachbarschaftszentrum als verbindendes Element und zentraler Ort des öffentlichen Lebens im Wildgarten Platz. Es steht auch Anrainern aus der Umgebung offen. Mit einem teilbaren Multifunktionsraum, einem kleinen Büro und einer Küche sowie einer Werkstatt bietet es eine vielfältige Nutzung.

4 Optimiert im Lebenszyklus
Gewog Arthur Krupp, Theresienfeld

In Theresienfeld errichtet der gemeinnützige Bauträger „Gewog Arthur Krupp“ einen zukunftsweisenden Wohnbau. Das Projekt „Viertel hoch Zwei“ ist ein Vorzeigebeispiel für eine neue flexible Wohntypologie und zeigt, dass ein leistbarer Wohnbau mit klimaneutralen (Bauteilaktivierung) und langlebigen Wohnungen realisierbar ist. Für sein Engagement erhielt der Bauträger den ÖGUT-Umweltpreis 2019. Steinkogler Aigner Architekten planten den sozialen Wohnbau mit insgesamt 28 Wohnungen in vier Baukörpern, zwei davon in der neu entwickelten Wohnbau-Typologie „Viertel hoch Zwei“. Gerald Batelka von der Gewog Arthur Krupp betont, dass dies einerseits möglich war, weil alle Bauteile auf Kostenoptimalität hin ausgeschrieben und Lebenszyklusberechnungen durch das Energieinstitut Vorarlberg durchgeführt wurden, andererseits natürlich auch aufgrund der hervorragenden Zusammenarbeit mit allen Partnern des Forschungsprojekts, wie unter anderem dem Land Niederösterreich (Wohnbauforschung) und dem IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen: „So konnten wir die Häuser zu den – sehr niedrigen – Kosten des geförderten Mietwohnbaus errichten. Mit unter 800 Euro Miete inklusive Betriebskosten für eine 100-Quadratmeter-Wohnung, bei Eigenmitteln des Bewohners von etwa 38.000 Euro. Die Energiekosten liegen bei durchschnittlich etwa 60 Euro pro Monat.“.

5 Quartier mit Platzpark
ÖSW, Wien

Nach Plänen der U.M.A. Architekten ZT GmbH entstehen im „Carreé Atzgersdorf“ 255 Wohnungen (224 geförderte Mietwohnungen, davon 75 Smart- sowie 31 freifinanzierte Mietwohnungen und vier Town-Houses) vom ÖSW. Der neue, sechs Hektar große Stadtteil will mit zahlreichen gemeinschaftlichen Grünflächen punkten. Im Bauteil des ÖSW gibt es zudem Home-Offices und Geschäftsflächen in der Sockelzone. Einrichtungen wie eine Gemeinschaftsküche mit Terrasse und Hochbeeten sowie ein Kinderspielraum, sollen das nachbarschaftliche Zusammenleben fördern. Die vier Niedrigenergiehäuser umfassen Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen von rund 46 bis 103 Quadratmeter, die alle über einen privaten Freibereich wie Balkon, Terrasse oder Eigengarten verfügen. Blühgärten mit Kirschbäumen sowie ein Obstgarten und eine Spielwiese stehen zudem allen zur Nutzung zur Verfügung. Die Fertigstellung des Wohnprojekts ist für Herbst 2020 geplant.

Die Berücksichtigung ökologischer wie soziokultureller Gesichtspunkte steht im Fokus des „Carreé Atzgersdorf“. Im Endausbau gibt es hier mehr als 1.350 (super-)geförderte und freifinanzierte Wohnungen. Das bauplatzübergreifende Konzept einer kleinteiligen Bebauungsstruktur, in Kombination mit großzügig angelegten Grünflächen wie dem „Platzpark“, verspricht ein attraktives Quartier mit hoher Lebensqualität.

6 Leistbarer Mix
Alpenland, Bad Vöslau

Der Alpenland war die Errichtung von leistbarem Wohnraum, der auf dem Areal „Tremlhof“ in Bad Vöslau durch einen Mix zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen gelang, ein besonderes Anliegen. Mehr als 50 Prozent der Wohnungen sind gefördert und werden in Miete mit Kaufoption vergeben, die Restlichen werden im Sofortkauf verwertet. Die moderne Wohnhausanlage westlich des Schlossparks, die insgesamt aus vier Gebäuden mit je vier bzw. fünf Geschoßen besteht, bietet insgesamt 81 Wohnungen mit 43 bis 98 Quadratmeter. Alle Einheiten verfügen über einen Außenbereich, sind barrierefrei und als adaptierbarer Wohnbau errichtet – also flexibel nutzbar für alle Lebensphasen. Die Wohnhausanlage wurde in Niedrigenergiebauweise ausgeführt und wird über das vorhandene Fernwärmenetz beheizt. Das große Areal wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bad Vöslau entwickelt. Als Beitrag zur Belebung des Ortszentrums wurde unter anderem eine Ordination und ein Supermarkt errichtet. Außerdem wurde darauf geachtet, einen großzügigen öffentlichen Zugang zum Tremlhof-Park über die bestehende „Tremlhofstiege“ zu erhalten. „Unsere jahrelange Erfahrung in der Siedlungsentwicklung und Gestaltung von Wohnkonzepten konnten wir hier in Bad Vöslau einbringen und gemeinsam mit unseren Partnern ein zukunftsweisendes und hochwertiges Gesamtprojekt umsetzen“, freut sich Norbert Steiner, Alpenland-Obmann.

Foto: Josef Bollwein/Alpenland

Community der aktiven Bewohner

Viele bunte Hände im Kreis: Mit diesem Sujet und dem Slogan „gemeinsam stärker“ startete der Sozialbau-Verbund im Herbst 2019 eine modellhafte Initiative. Auf einer speziellen Online-Plattform können die Bewohner ein vielfältiges und praktisches Serviceangebot nutzen.

ROBERT KOCH

Member Card für 45.000 Haushalte zu „gemeinsam stärker“ im Verbund der Sozialbau, der digitale Schlüssel zur großen Community.

Wohnungstauschbörse, die Servicebörse für Nachbarschaftshilfe, spezielle Angebote zur Alten- und Kinderbetreuung, Gästewohnungen und E-Transporter für Möbelanschaffungen sowie viele Sonderkonditionen beim Einkauf – das sind zentrale Bausteine der Service-Aktion für die 45.000 Haushalte zählende Sozialbau-Community. Sie sind in einem Folder zusammengefasst, der jedem Haushalt samt Member Card und PIN-Code im Oktober 2019 zugesendet wurde. Informationen und Angebote sind auf der speziellen Service-Plattform www.bewohner.at online zu nutzen und werden ständig ausgebaut.

Mastermind der Community-Initiative ist Ernst Bach, verantwortlicher Direktor und nebstbei Obmann der drei Genossenschaften im Sozialbau-Verbund: “Mit `gemeinsam stärker´ wollen wir unseren Bewohnern umfassende und praktische Serviceangebote für den alltäglichen Bedarf und viele Lebensituationen bieten. Durch diese Plattform entsteht eine noch zufriedenere Sozialbau-Community.“

„Ich finde das großartig“, schreibt Mieter Maxililian Saudino im digitalen Kundenmagazin Hauspost: „Super, dass sich die Sozialbau so engagiert und damit wirklich mehr als ein Dach über dem Kopf bietet“. In diesem Fall geht es um Nachbarschaftshilfe. Saudino bietet Englisch-Nachhilfe als native-speaker sowie Fahrrad-Reparaturen an. Nicht ganz kostenlos, aber zu individuell leistbaren Preisen. „Ich will hier nicht viel verdienen“, schreibt der Bewohner, „aber Nachbarschafthilfe muss ja andererseits auch nicht unbedingt ehrenamtlich sein“. Es gehe um gegenseitige Hilfe, die Leistung müsse „nicht bare Münze bedeuten“.

Hilfe im direkten Kontakt

Auf der Online-Servicebörse finden oder bieten Community-Mitglieder also Dienstleistungen für den alltäglichen Bedarf im direkten Kontakt. „Nachhilfe, Reparaturen, Betreuung für Kinder oder Hunde zählen zu den stark angefragten und meist kurzfristig benötigten Diensten“, berichtet Artur Streimelweger, dessen Abteilung Kommunikation für das Bewohner-Service zuständig ist. Er registriert eine rasch wachsende Zugriffsquote.

Ebenfalls im direkten Kontakt zwischen Community-Mitgliedern funktioniert die neue Online-Wohnungstauschbörse. Hier kann man ein Angebot platzieren oder umzugswillige Mieter finden. Auch aktuelle Angebote der Sozialbau werden auf dieser Plattform veröffentlicht.

Die individuelle Wohnlösung

„Unser Anspruch ist“, erklärt Ernst Bach, „für jede Lebensphase jenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, der individuellen Bedürfnissen entspricht“. Denn je nach Lebensabschnitt kann eine andere Wohnung sinnvoll oder notwendig werden. “Gleich nach dem Online-Gang unserer Plattform sind die Nutzerzahlen nach oben geschnellt”, äußerst sich Ernst Bach über die Akzeptanz seitens der Bewohner begeistert. “Es findet ein lebhafter Austausch in unserer Community statt.”

Wird eine Möbelanschaffung geplant, kann ein E-Transporter um zehn Euro pro Tag angemietet werden. „Weil wir es mit umweltfreundlicher Mobilität ernst nehmen,“ steht im Folder zu lesen, „transportieren Sie ihre Möbel mit Elektroantrieb“. Das auf einem Parkplatz in Floridsdorf verfügbare Fahrzeug mit der Aufschrift „gemeinsam stärker“ ist online zu buchen.

Braucht ein Community-Mitglied aufgrund einer Wohnungssanierung ein

Ausweichquartier oder für einen Verwandtschaftsbesuch eine Unterkunft, stehen Gästewohnungen in den Grätzln zur Verfügung. Kostenpunkt: 18 Euro pro Nacht. Wegen der hohen Nachfrage wird in Kürze eine weitere "Grätzlwohnung" hinzukommen.

Die soziale Vorteilscard

Gut angenommen werden auch Angebote aus Kooperationen der Sozialbau mit den Kinderfreunden und dem Arbeiter-Samariterbund. An diese können sich Community-Mitglieder wenden, wenn es etwa um Freizeit-Aktivitäten für Kinder- und Jugendliche oder individuelle Beratungs- und Serviceangebote für Senioren geht – „Weil wir ein offenes, lebenswürdiges und barrierefreies Lebensumfeld garantieren wollen," heißt es dazu.

Sichtbarer Ausweis der „gemeinsam stärker"-Initiative ist eine Member Card. Sie ist nicht nur Mitgliedsausweis, sondern auch Vorteilscard, mit der zahlreiche Rabatte auf Waren wie z.B. Möbel und Dienstleistungen bei Kooperationspartnern in Anspruch genommen werden können. „Mit der Member Card sparen Sie bares Geld beim Handwerker, Händler oder Dienstleister," verspricht die Sozialbau ihrer Community. Das exklusive Serviceportal öffnet schließlich die Pforten zu Einrichtungen im kulturellen Bereich: Museen, Theater und Volkshochschulen bieten verbilligte Karten an. Das alles wird von einem Zusatznutzen getopt: „Heute hängt jeder im Internet," schreibt Community-Mitglied Thomas Cadek der Hauspost. „Durch die Plattform kommt man wieder mit realen Menschen im echten Leben in Verbindung". Er findet sehr interessant, was Mitbewohner alles können und anbieten.

Bitte einsteigen in den E-Transporter, den Community-Mitglieder günstig online buchen können.

Profil-Bericht im Medienpartner-Plus-Paket mit finanzieller Unterstützung der Sozialbau AG, Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft, 1070 Wien, Lindengasse 55; einschließlich Bereitstellung der Bilder. Mehr Informationen im Internet unter www.sozialbau.at und www.bewohner.at

Hotspots für die Community

Der persönliche Kontakt zwischen Community-Mitgliedern wird natürlich durch Veranstaltungen ganz traditionell gefördert. Dazu dienen zwei Initiativen: Das erste „Grätzl Zentrum" wurde im Dezember 2019 im Wohnhaus Hackergasse 7 beim Wiener Hauptbahnhof eröffnet. Sozialbau-Direktor Ernst Bach überreichte symbolisch den Schlüssel an aktive Bewohner. In dem neu ausgestatteten Gemeinschaftraum begeisterte dann ein Nikolofest die jüngsten Bewohner. Damit startete im neuen Sonnwendviertel eine Initiative, die schrittweise auf Grätzl in ganz Wien ausgedehnt werden soll. Parallel dazu steht das „Wohnzentrum" der Sozialbau AG in der Andreasgasse für kulturelle Angebote zur Verfügung: So erfreute Schauspieler Michael Schottenberg die Bewohner mit einer Lesung aus seinem Buch.

„Mitten im digitalen Transformationsprozess“

Gesellschaft und Wirtschaft wandeln sich im Zuge der fortschreitenden digitalen Transformation rasant. Eine zunehmende Vernetzung aller Lebensbereiche und die Entwicklung immer neuer Technologien beeinflussen Alltag, Arbeitswelt, Kommunikation und auch die Zukunft des Wohnens.

GERD WARDA
Chefredakteur des deutschen Onlinemagazins „Wohnungswirtschaft Heute“

Foto: Aareon AG

Welche Bedeutung hat die digitale Transformation für die Immobilienwirtschaft? Wie dringlich ist hier Handlungsbedarf seitens der Unternehmen?

Manfred Alflen: „Immobilienunternehmen werden zunehmend mit den steigenden Erwartungen ihrer Kunden an digitale Kommunikation und Angebote konfrontiert. Aus der Gewohnheit, Online-Plattformen für verschiedenste Belange zu nutzen und rund um die Uhr zu kommunizieren, entsteht der Wunsch, auch Angelegenheiten rund um die Wohnung digital erledigen zu können. Darüber hinaus zeichnet sich ein wachsendes Interesse an zusätzlichen smarten Service- und Produktangeboten ab, die Mietern und Eigentümern den Alltag erleichtern. Kurzum: Wir befinden uns mitten im digitalen Transformationsprozess. Um in Zukunft weiter erfolgreich zu sein, sollte das Thema, wenn nicht schon geschehen, in die jeweilige Unternehmensstrategie integriert werden.“

Welche Vorteile bringt die Digitalisierung für Wohnungsunternehmen?

Alflen: „Durch die Nutzung von integrierten ERP- und digitalen Lösungen können sich Wohnungsunternehmen mit ihren Kunden und Geschäftspartnern vernetzen. Wir setzen bspw mit unserem digitalen Ökosystem ´Smart World´ bereits seit Jahren einen Standard für die digitale Vernetzung in der Immobilienwirtschaft. Das sorgt für mehr Transparenz, einfachere und schnellere Prozesse sowie mehr Komfort in der Kundenkommunikation. Letztlich können so Kosten reduziert werden. Beispielhafte Prozesse sind Vermietung, Instandhaltung, Wohnungsabnahme und Kundenanfragen. Darüber hinaus können zum Beispiel über eine Mieter-App auch zusätzliche Services für den Mieter angeboten werden. Mit Blick auf das Thema Smart Building liegt ein weiterer Vorteil in der intelligenten Anbindung von Gebäudetechnik. Diese Datenauswertungen ermöglichen es, die Gebäude effektiver zu bewirtschaften. Dazu zählen u. a. Themen wie vorausschauende Wartung und Optimierung des Energieverbrauchs. Digitalisierung ist somit kein Selbstzweck, sondern macht Unternehmen erfolgreicher.“

Nun ist die digitale Angebotsvielfalt am Markt groß – wie trifft ein Unternehmen hier die richtige Entscheidung?

Alflen: „In der Tat kommen stetig neue Lösungsangebote auf den Markt – zum einen von etablierten IT-Dienstleistern, die meist ein umfangreiches Portfolio anbieten, und zum anderen von PropTech-Unternehmen, die sich in der Regel auf einzelne Lösungen fokussieren. Angesichts dieses breiten Angebotsspektrums und den individuellen Anforderungen besteht die Herausforderung seitens der Immobilienunternehmen darin, ein eigenes digi-

tales Ökosystem unter Berücksichtigung der unternehmensstrategischen Ziele zu entwickeln und Prioritäten zu setzen. Daher ist es von Vorteil, rechtzeitig eine eigene Digitalstrategie zu entwickeln und in die Zukunft zu investieren."

Welche Vorgehensweise empfiehlt sich hier? Digitalstrategie hört sich gut an. Nun ist dieser Denkansatz für viele im Unternehmen Neuland. Soll Abteilung für Abteilung sich Gedanken machen, oder sind gleich bereichsübergreifende Arbeitsgruppen hilfreich? Wie steht es mit Hilfe von außen? Fragen über Fragen.

Alflen: „Ein wichtiger erster Schritt ist, eine Bestandsanalyse der unternehmenseigenen IT-Architektur durchzuführen. Auf dieser Basis wird dann eine ´digitale Roadmap´ erstellt. Relevante Fragestellungen können sein: Was sind in den nächsten drei bis fünf Jahren unsere Erfolgsfaktoren? Welche Services wollen wir unseren Kunden anbieten? Bei diesem Prozess kann es hilfreich sein, sich von (s)einem IT-Dienstleister beraten zu lassen. Auf Wunsch erarbeiten wir gemeinsam mit unseren Kunden strategische und nutzerorientierte Lösungsansätze. Sogenannte Insellösungen hingegen können oftmals nicht ohne Weiteres in eine bestehende Systemlandschaft integriert werden. Als Vorreiter in der Branche ermöglichen wir mit Hilfe einer digitalen Plattform auch Drittlösungen – sowohl unternehmensspezifische als auch Lösungen von Partnern – anzubinden."

Die Integrationsfähigkeit von IT-Lösungen ist wesentlicher Erfolgsfaktor für ein optimales Zusammenspiel von digitalen Lösungen und ERP-System.

Wenn ein Unternehmen sich beispielsweise für die Einführung einer neuen digitalen Lösung entschieden hat, stehen die Mitarbeiter dann aufgrund der eingespielten Prozesse Innovationen möglicherweise eher skeptisch entgegen?

Alflen: „Ein sehr wichtiges Thema, das Sie ansprechen. Schon bei den Überlegungen zur eigenen Digitalstrategie sollte berücksichtigt werden: Wie manage ich die mit der Digitalisierung einhergehenden Veränderungsprozesse im Unternehmen? Wie nehme ich die Mitarbeiter als Beteiligte von Beginn an mit? Beides sind wesentliche Erfolgsfaktoren – genauso wie die Sensibilisierung für das Thema, Transparenz und eine stete dialogorientierte Kommunikation. Letztendlich geht es neben all den vielfältigen digitalen Perspektiven darum, den Menschen in den Mittelpunkt zu stellen. Das bedeutet, die Geschäftsprozesse so zu gestalten, dass die digitale Technologie den Mitarbeiter in seinem Arbeitsalltag nutzerorientiert optimal unterstützt. Im Ergebnis trägt dies zu zufriedenen Kunden, zu mehr Effektivität und somit zu einem nachhaltigen Geschäftserfolg des Unternehmens bei."

Manfred Alflen ist seit 2002 Vorstandsvorsitzender der Aareon AG. Unter seinem Management hat sich das Unternehmen zum führenden Beratungs- und Systemhaus der europäischen Immobilienwirtschaft und ihrer Partner entwickelt.

Chancen der Digitalisierung

Ende Jänner 2020 wurde zu den „Brennpunkten der Digitalisierung“ diskutiert. Die Vorträge aus der Architektur und Wohnungswirtschaft in Österreich und Deutschland stellten unmissverständlich fest, dass wir bereits mitten in der Digitalisierung sind – dass uns aber noch ein weiter Weg bevorsteht.

WOJCIECH CZAJA

Foto: seventyfourimages

Die Datenflut stellt auch die Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.

Bis 2030 sehen 93 Prozent der deutschen Wohnungsunternemen in den kommenden Jahren große Herausforderungen auf sich zukommen. Fast ein Viertel davon sieht die größte Challenge im Bereich Digitalisierung. Dies ergab eine erst kürzlich veröffentlichte Studie des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung Bochum (InWIS), die vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) in Auftrag gegeben wurde. Die Digitalisierung, heißt es in der Untersuchung, betreffe nicht nur die digitale Vernetzung der Wohnungen und die Digitalisierung von Service-Angeboten und Leistungsbildern, sondern vor allem auch neue digitale Geschäftsmodelle mit auswertbaren Daten und möglichst medienbruchfreien Schnittstellen.

Isolierte Insellösungen

„Und genau das“, sagt Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, „hört sich leichter an, als es ist. Denn erstens haben wir es mit einer immensen Datenflut zu tun, die uns im Handling und in der Auswertung heute schon überfordert, und zweitens gibt es in der Wohnungswirtschaft für die Bereiche Planung, Bau, Bewirtschaftung und Verwertung weltweit zwar schon hunderte wunderbare, intelligente Apps und Start-ups im Proptech- und Fintech-Tech, die aber allesamt für sich isolierte Insellösungen sind, die in den meisten Fällen eben nicht medienbruchfrei kompatibel sind. Für die richtige Vernetzung und Kompatibilität werden wir also noch große Anstrengungen unternehmen müssen.“

Esser war eine von insgesamt zehn Vortragenden und Diskutantinnen beim Brennpunkt der Wohnungswirtschaft am 30. Jänner 2020, der von der Wohnen Plus Akademie und der interdisziplinären Projektplattform we digit veranstaltet wurde und unter dem Motto „Chancen der Digitalisierung“ stand. Das halbtägige Symposium versteht sich als Auftaktveranstaltung zu einem einjährigen Zyklus mit insgesamt acht Dialogen und Symposien, die am 28. Jänner 2021 in einem Future. Lab zum Thema „Wohnungswirtschaft.digital“ gipfeln werden. „Bis dahin“, meint Adelheid Wimmer, Geschäftsführerin der Wohnen Plus Akademie, „werden wir Themen und Handlungsaufträge sammeln und auf diese Weise alle miteinander dazulernen.“

App als Service

Einblicke in die digitale Praxis in der Wohnungswirtschaft lieferten Alois Oberegger, Vorstandsmitglied der Wohnbaugruppe Ennstal, und Ernst Bach, Vorstandsmitglied der Sozialbau AG. Oberegger, der in der Ennstal im letzten Jahr die App „Emma“ – das Akronym steht für „Eigentümer, Mieter, Mitarbeiter, Auftragnehmer“ – entwickelte und realisierte, warnt davor, im Zuge der Digitalisierung alte Prozesse bestehen zu lassen und die analoge Kommunikation lediglich scheinbar und oberflächlich zu digitalisieren.

Kalkulation des Aufwandes

Bach hingegen stellte – „mit einem weniger einprägsamen Namen wie Emma“, wie er meinte – die digitalen Plattformen und Kommunikationskanäle in der Sozialbau vor. Dazu zählt auch eine Lifecycle-Prognose-Software zur Kalkulation des Instandhaltungsaufwands, die intern seit 2015 im Einsatz ist. Neu ist eine Service-Plattform für die Bewohner-Community (siehe Seiten 34 und 35).

> „Für die richtige Vernetzung und Kompatibilität werden wir also noch große Anstrengungen unternehmen müssen.“
>
> Ingeborg Esser, GdW

Den Abschluss der Veranstaltung bildeten eine Podiumsdiskussion mit Vertretern aus der Architektur, Wohnungswirtschaft und Organisationsberatung sowie ein einstündiges World Café, in dem die rund 60 Teilnehmern des Brennpunktes die Probleme, Herausforderungen und potenziellen Lösungsansätze in Tischrunden erarbeiteten. Die Arbeits- und Kommunikationsweise war – vorerst noch – rein analog.

Vorarlberger Dialog der Generationen

Das Architekturzentrum Wien lud die Pioniere des Vorarlberger Architekturwunders und die Protagonisten der Gegenwart zum Dialog – um die Stärken der Architektur im Ländle ebenso zu diskutieren wie die blinden Flecken.

FRANZISKA LEEB

Foto: Margherita Spiluttini/Az W

Die Bregenzer Achsiedlung (1971–1982) ist bis heute die größte Wohnsiedlung Vorarlbergs.

Viel Gutes gibt es über Vorarlberg und seine Architektur zu erzählen. Das Architektur-Wunderland, wo die Architektur – und zwar die neue – wesentlicher Bestandteil der Tourismuswerbung ist. Das Land des Holzbaus, wo ressourcenschonend mit nachwachsenden Materialien gebaut wird, wo Vorzeigegemeinden die Baukultur als hohes Gut erkannt haben. Längst ist Architektur aus Vorarlberg zu einer Marke und einem Exportgut geworden. Wie es dazu kam, und auf welchen Gebieten durchaus noch Handlungsbedarf besteht, machte sich die Ausstellung „Vorarlberg – ein Generationendialog“ zum Thema.

In der Sammlung des Architekturzentrum Wien befinden sich über 80 Nach- und Vorlässe von Architekten, darunter auch etliche aus Vorarlberg. Im Zuge seiner fünften Ausstellung der Reihe SammlungsLab, die Schätze aus dem Archiv ans Licht bringt und kontextualisiert, stellte Kuratorin Sonja Pisarik (Mitarbeit: Katrin Stingl) Highlights aus den Oeuvres von Hans Purin, Rudolf Wäger, Gunter Wratzfeld und der Architektengemeinschaft C4 in Bezug zu Werken der jüngeren Architektenschaft aus Vorarlberg – Artec (Bettina Götz und Richard Manahl), Bernardo Bader, Cukrowicz Nachbaur, Matthias Hein, Helena Weber – und präsentierte so einen kompakten Überblick über eine rund 60-jährige Architekturentwicklung. Besonders lebendig machte den Dialog zwischen den Generationen die filmischen Aufzeichnungen von Gesprächen zwischen Protagonisten von damals und heute. Die bereits verstorbenen – Hans Purin und Rudolf Wäger – kamen in historischen Aufnahmen zu Wort.

Gelandete Raumstadt

Den Anfang nahm die Geschichte des Vorarlberger Architekturwunders in den 1960er-Jahren, als junge Entwerfer neue Wege gingen. Die Bauten der Pioniere wirkten prägend. So wie die 1965-67 errichtete Siedlung Halde von Hans Purin. Architektin Bettina Götz ist in der Halde aufgewachsen. Für sie sind die dreigeschossigen Reihenhäuser am Hang auch ein persönliches Schlüsselwerk der Vorarlberger Architektur „dermaßen eigen, dass man es nie vergisst“. Als Statement gegen die Zersiedelung gebaut, erscheint Purins Siedlung heute aktueller denn je. Räumlicher Luxus durch Mehrgeschossigkeit der Wohnungen – dieses Konzept findet sich im größeren Maßstab beim Terrassenhaus Bremer Stadtmusikanten (2010) von Artec in Wien wieder.

Wohnbau-Innovationen beschränkten sich anno dazumal auch in Vorarlberg nicht auf Kleinsiedlungen. Aus einem österreichweiten Wettbewerb ging die von Jakob Albrecht, Eckhard Schulze-Fielitz und Gunter Wratzfeld geplante und von Vogewosi und Buwog von 1971 bis 1982 gebaute Siedlung an der Ach in Bregenz hervor, die mit über 800 Wohnungen einer zehnprozentigen Stadterweiterung entsprach. Die „gelandete Raumstadt“, wie Schulze-Fielitz die Anlage aus schachbrettartig versetzten Punkthäusern nannte, ist autofrei, verfügt über attraktive Außenräume und fiel um 20 Prozent günstiger als veranschlagt aus.

Foto: Lisa Rastl/Az W

Das Architekturzentrum Wien lud „Alte“ und „Junge“ zum Gespräch über damals und heute.

Damals innovativer

Das aktuelle Standard-Modell scheinen schlammbraune „Blöckle“ zu sein, meinte die in einem Haus von Rudolf Wäger aufgewachsene Autorin Doris Knecht bei der Podiumsdiskussion anlässlich der Eröffnung. Architektonisch betrachtet hinke der Wohnbau heute hinter allem anderen hinterher, vermisst auch Architekt Matthias Hein die damalige Aufbruchsstimmung: „Die Wohnkonzepte von damals waren durchwegs flexibler und innovativer als sie es heute sind.“ Der Wohnbau dürfe kein Spekulationsthema sein! Der Dialog wird im Ländle weitergeführt: Bis 15. Mai 2020 ist die Ausstellung im Vorarlberger Architektur Institut in Dornbirn noch zu sehen.

Fotos: BWSG

PRAXIS-CHECK
an der Triester Straße, Wien 10

Durch Kooperation zu urbanen Qualitäten

Entlang der Verkehrsachse Triester Straße ein lebenswertes Wohnumfeld schaffen – ist das möglich? Nach über zwanzig Jahren der Bebauungsplanung und Projektenwicklung meisterten drei gemeinnützige Bauvereinigungen diese schwierige Ausgangslage durch Kooperation mit Know-how und einem vielfältigen Nutzungsmix: Der im September 2018 bezogene Komplex nächst dem Hochhaus K6 an der Kundratstraße enthält 177 geförderte Mietwohnungen inklusive Smart-Wohnungen, vier betreute Wohngruppen sowie geförderte und freifinanzierte Eigentumswohnungen in den Hoftrakten, einen Kindergarten plus Spielplätzen und Erholungsflächen dazwischen. Der langgezogene Straßentrakt beheimatet den Firmensitz der BWS-Gruppe mit Kundenzentrum, flankiert von Verbrauchermärkten. Darüber erstreckt sich ein Studierendenheim mit 285 Wohnplätzen, obenauf noch 13 Maisonette-Wohnungen. – Wie gestaltete sich das erfolgreiche Zusammenspiel der vielen Akteure? Und: Gelang so ein relevanter Beitrag zur Verbesserung der urbanen Qualitäten?

Zu diesem Themenkomplex veranstalten WohnenPlus Fachmagazin und Wohnen Plus Akademie gemeinsam mit den Kooperationspartnern BWS-Gruppe, Wohnbauvereinigung für Privatangestellte und Neues Leben einen Praxis-Check. Zum Projekt sprechen die Geschäftsführer der Unternehmen. Es folgt ein Rundgang durch Bürohaus, Wohnhausanlage und Studentenheim mit Besichtigung der Gemeinschaftsbereiche sowie ein Ausblick vom Hochhaus. Praxiserfahrungen und Perspektiven diskutieren dann Architekten, Bewohner und Experten.

Termin: Di., 12. Mai 2020, 10 bis 16 Uhr
Ort: Wien 10, Triester Str. 40/Kundratstr. 4
Info und Anmeldung:
www.wohnenplus-akademie.at

Liebe Leser und Partner!

2018 startete WohnenPlus als „Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens“ in eine neue Ära. Die kreative Redaktion unter Leitung von Gisela Gary sorgt gemeinsam mit fachkundigen Autoren für topaktuelle Berichte. Medienpartner aus der Wohnungswirtschaft und am Wohnbau interessierte Organisationen – siehe Logos – sichern gemeinsam mit Anzeigenkunden und Profil-Berichten zu innovativen Projekten einzelner Unternehmen die finanzielle Basis. Wir danken und bemühen uns um jeden Partner – und heißen natürlich auch neue Partner herzlich willkommen.

Durch die Kooperation mit „wohnungswirtschaft-heute.de“ ist jedes Heft auch digital verfügbar. Die einzelnen Beiträge können als PDF gespeichert und weitergesendet werden. So ist der Leserkreis über Innovationen im österreichischen Wohnbau stark erweitert worden. Grenzenlos innovativ ist auch 2020 unser Motto.

Robert Koch, Herausgeber

WOHNENPLUS Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens; 23. Jahrgang, ISSN 0043-7158, Heft 1/20, März 2020
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, Robert Temel, Dr. Andrea Jany, Gerd Warda **Fotos:** Robert Newald **Gestaltung:** Wolfgang Stocker **Online-Ausgabe** in Kooperation mit www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda **Partner Deutschland:** DW Die Wohnungswirtschaft, Iris Jachertz, D-22083 Hamburg **Partner Schweiz:** Magazin Wohnen, Richard Liechti, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2020:** 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

Altbau-Perle an kühler Meile

Mitten im siebenten Bezirk von Wien wurde ein ehemaliges Gewerkschaftshaus aus der Gründerzeit zu einem Vorzeigeprojekt behutsamer Stadterneuerung.

ROBERT KOCH

Fotos: PID/Markus Wache

Besichtigung im neu gestalteten Innenhof: Michael Gehbauer und Kathrin Gaál, flankiert von Markus Reiter und Gallus Vögel, Bezirksvorsteher im 7. Bezirk.

Erhaben steht das frisch renovierte Haus an der Ecke Lindengasse und Zieglergasse in Wien-Neubau, mit seiner profilierten Fassade auf den ersten Blick ein herausgeputztes Relikt aus der Gründerzeit. Ein altes Gasthaus, die Neubauschenke, verfügt über mehrere Räume entlang beider Gassen. In der Zieglergasse 25 gibt es noch Studioräume des Theaters „brut“ und den Hauseingang, ums Eck dann Arztpraxis, Fotostudio und Büroräume für Kreative. Nichts deutet auf die bewegte Geschichte des Hauses hin, mit der Arbeiterbewegung eng verknüpft.

Dort stand einst die Ausbildungsstätte der Buchdrucker-Gewerkschaft. Nach dem Neubau im Jahre 1902 gab es auch einen Turnsaal für den Arbeiter-Sportverein, 1989 zum Theater umgebaut. 1927 wurde das Gewerkschaftshaus vom Reichsverband besetzt, 1939 verkauft. Später hatte die Gewerkschaft Druck und Papier in der Lindengasse 15-17 ihren Sitz, die Betriebsräte der benachbarten Großdruckerei Waldheim&Eberle prägten lange deren Geschicke.

Heute ist das Geschichte, im historischen Archiv der Gewerkschaft verborgen, das im Erdgeschoss beheimatet ist. Den gesamten Komplex hat die Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen übernommen und eine umfassende Generalsanierung im Herbst 2019 vollendet. „Wir legen Wert darauf, die Substanz der gründerzeitlichen Gebäude zu bewahren und Werte zu erhalten,“ erklärt PUBA-Geschäftsführer Michael Gehbauer die Strategie. „Der Kontakt zu den Mieterinnen und Mietern ist dabei ein wesentlicher Faktor.“

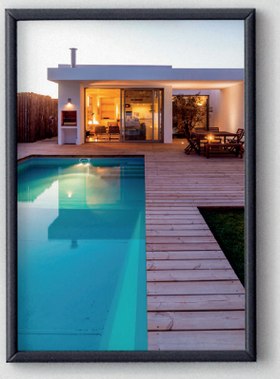
46 Wohnungen enthielt der Häuserblock, einige leerstehende wurden modernisiert, 12 neue kamen durch den Ausbau von 850 Quadratmeter Dachboden und den Umbau eines Lokals hinzu. Die technische Infrastruktur wurde erneuert, vier Aufzüge in transparenten Liftschächten sorgen im neu gestalteten Innenhof für barrierefreien Zugang. Balkone und Terrassen zum Innenhof bieten attraktive Freiflächen. Eine umfassende Wärmedämmung und die Versorgung mit Fernwärme reduzierten den Heizwärmebedarf um rund 60 Prozent. Das alles verursachte Gesamtbaukosten von 6,6 Mio. Euro, rund 4,9 Mio. Euro steuerte die Stadt Wien mit Darlehen und Zuschüssen bei.

„Die Sanierung des Gebäudes ist ein Vorzeigeprojekt“, zeigte sich Wohnbau-Stadträtin Kathrin Gaál bei einem Besuch äußerst zufrieden. „Das historische Stadtbild bleibt erhalten, gleichzeitig wird die Lebensqualität für die Mieterinnen und Mieter deutlich verbessert.“ Die klimatischen Bedingungen werden 2020 noch durch Fassaden-Begrünung und den Umbau der Zieglergasse zur „kühlen Meile“ getopt.

Profil-Bericht mit finanzieller Unterstützung der Puba Privatstiftung, 1060 Wien, Kaunitzgasse 2/6.

Die frisch renovierte Fassade wird noch begrünt, die Zieglergasse zur „kühlen Meile“ umgestaltet.

Raiffeisen
Meine Bank



Einfach, schnell und fix günstig!
Die Raiffeisen Wohnfinanzierungen.

Mit dem Raiffeisen Konsumkredit oder dem Raiffeisen Wohnkredit – schnell, einfach und sicher zu Ihrem Wohn(t)raum! **raiffeisenbank.at/zuhause.**

Impressum: Medieninhaber: Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, F.-W.-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien.