

# BLICK WINKEL

63 Sichtweisen auf die Arbeit der WBV-GPA







# BLICK WINKEL

63 Sichtweisen auf die Arbeit der WBV-GPA

<b>Vorwort</b>	<b>8</b>
Michael Häupl	
<b>Kottan, Kosten und Kamine</b>	<b>10</b>
Michael Ludwig 1 Ingrid Reischl	
<b>Mehr als nur von A nach B</b>	<b>16</b>
Theresa Mauk 1 Michael Gehbauer	
<b>Queer ist ein Prozess</b>	<b>22</b>
Andreas Konecny 1 Andrea Reven-Holzmann	
<b>»Na bumm! Die haben echt was drauf!«</b>	<b>28</b>
Markus Spiegel 1 Peter Schaller	
<b>Studenten-Pioniere in der Seestadt Aspern</b>	<b>34</b>
Alexander von Mentzer 1 Daniela Stadler	
<b>Neo-Hausbesorger im Vintage-Haus</b>	<b>38</b>
Manuel Ortega 1 Adolf Pleva	
<b>Auf dem Plan steht Kooperation</b>	<b>42</b>
Sebastian Bohrn-Mena 1 Markus Berk	
<b>Wohnungen wird man immer brauchen</b>	<b>46</b>
Gertraud Kostiha 1 Gülcin Kurnaz	
<b>Die Favoriten von Favoriten</b>	<b>48</b>
Josef Kaindl 1 Gertrude Vlcek	
<b>Ein Daheim mit Balkon</b>	<b>54</b>
Alina Haussner 1 August Glanzer	
<b>Die Schönheit des Wohnens</b>	<b>60</b>
Klaus Maurer 1 Margarethe Cufer	
<b>Perfekt gemahlen</b>	<b>64</b>
Michele Kraus 1 Georg Schwalm-Theiss	
<b>Von Rudolfscrimme nach Prenzlauer Berg</b>	<b>66</b>
Andreas Ebner 1 Gerhard Zatlökal	
<b>Wenn leistbares Wohnen verbindet</b>	<b>72</b>
Florian Stollberg 1 Semra Öztürk	
<b>Vom Billigsten nur das Beste</b>	<b>76</b>
Sabine Mansel 1 Mark Gilbert	

<b>Geschichte einer Baustelle</b>	<b>82</b>
Rudolf Schuch 1 Anton Schuh	
<b>Anleitung zum Bau eines Obdachs</b>	<b>84</b>
Alfred B. 1 Martin Schilling	
<b>Kübel, Schwamm und Fragebögen</b>	<b>90</b>
Fritz Breitenfelder 1 Carmen Böcskör	
<b>Ein Schmelztiegel braucht seine Zeit</b>	<b>94</b>
Oguz Kaya 1 Edmund Nierer	
<b>Ein Turm mit kommunizierenden Gefäßen</b>	<b>98</b>
Erika Helscher 1 Heinz Neumann	
<b>Der Klang des goldenen Auges</b>	<b>104</b>
Marcus Ratka 1 Daniel Hora	
<b>Die Schönheit des Zahns der Zeit</b>	<b>108</b>
Peter Bogner 1 Zdravko Božić	
<b>Eine kurze Geschichte über eine kurze Zeit des neuen Wohnens</b>	<b>112</b>
Alfred Peschek 1 Walter Hofbauer	
<b>Die Liste mit dem Wohnglück</b>	<b>118</b>
Karl Schramek 1 Karin Mayerhofer	
<b>Der perfekte Polier</b>	<b>122</b>
Maria Kovacs 1 Walter Steinbacher	
<b>Sehnsucht nach Freiraum</b>	<b>124</b>
Monika Orsolic 1 Peter Sapp	
<b>Das Haus, die unsichtbare Maschine</b>	<b>130</b>
Heinz Lachinger 1 Bernd Heinrich	
<b>»Ich würde mir mehr Baufrauen wünschen«</b>	<b>134</b>
Anna Femi-Mebarek 1 Martin Weinelt	
<b>Der Mieter und sein Vertreter</b>	<b>140</b>
Franz Six 1 Kurt Lang	
<b>Vom Durchhaus zum durchaus Sehenswerten</b>	<b>142</b>
Reinhold Eckhardt 1 Markus Steinbichler	
<b>Schule machen mit 110 Prozent</b>	<b>146</b>
Elisabeth Kapfenberger 1 Franz Pichler	

# Vorwort

Urbanität ist Vielfalt. Vielfalt bedeutet, dass viele verschiedene Meinungen und Standpunkte ihren Platz haben dürfen und sollen. Für das Zusammenleben ist es nicht nur in einer Großstadt unbedingt notwendig, sich über Differenzen auszutauschen, den Zugang des jeweils anderen zu verstehen und nachvollziehen zu können. Das soll nicht heißen, seine Meinung verstecken oder gar aufgeben zu müssen. Die Synthese ist nicht immer das Ziel. Aber der Kompromiss, der aus dem Abwägen und Annähern entsteht, ist ein Grundelement der Demokratie.

Auf den folgenden Seiten ist viel davon zu lesen, wie sich ein und dieselbe Sache aus verschiedenen Blickwinkeln betrachten lässt. Sichtweisen mögen genauso unterschiedlich wie die Menschen sein und doch gibt es ein gemeinsames Interesse.

Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat in über sechs Jahrzehnten ihres Bestehens immer ihren Teil dazu beigetragen, Wien zu einer der lebenswertesten Städte der Welt zu machen. Dies wäre ohne ein gerüttelt Maß an Selbstreflexion nicht möglich und davon gibt dieses Buch beredtes Zeugnis. Ich möchte mich für die baulichen und menschlichen Leistungen bedanken und darf mir für die Zukunft wünschen, auch weiterhin auf diese verlässliche Partnerin, ganz gemäß ihrem Motto »Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.« für die nachhaltige Weiterentwicklung unseres Wiens bauen zu können.



A handwritten signature in blue ink, which reads "Michael Häupl". The signature is fluid and cursive, with a prominent flourish at the end.

Dr. Michael Häupl  
Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien

$$31 \times 2 + 1 = 63$$

1953 haben wir unser allererstes Wohnhaus errichtet. Das ist 63 Jahre her. In diesen 63 Jahren ist viel passiert. Dazu zählen nicht nur Baustellen und fertiggestellte Projekte, sondern auch Experimente, Pionierleistungen, Erfolge, Misserfolge, Erfahrungen mit Menschen, mit Bevölkerungsgruppen, mit Kooperationspartnern, Momente, die uns sehr gefreut haben, und solche, die weniger erfreulich waren. Das ist Teil des Lebens, und es ist auch Teil des täglichen Schaffens einer Wohnbauvereinigung.

Als WBV für Privatangestellte haben wir vor vielen Jahren eine Unternehmensphilosophie entwickelt, die wir erstens ernst nehmen und zweitens Jahr für Jahr einer Prüfung unterziehen wollen: Menschen. Maßstäbe. Meilensteine. Aus diesem Grund geben wir im Jahresrhythmus unser eigenes WBV-Buch heraus, das sich schwerpunktmäßig mal dem einen, mal dem anderen Thema widmet. Die Selbstreflexion ist ein wertvoller Bestandteil unserer Arbeit.

Das heurige Buch befasst sich mit »Menschen«. Und zwar mit all jenen, die in unseren Häusern wohnen, die in unseren Häusern arbeiten, die an der Planungs- und Bauphase maßgeblich beteiligt sind, die uns von politischer Seite unterstützen, denen wir Know-how und kreatives Potenzial zu verdanken haben, mit denen uns eine jahrelange Zusammenarbeit verbindet – und nicht zuletzt mit all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die dieses Wohnbauunternehmen hinter den Kulissen mit so großem Engagement prägen und unterstützen.

Wir haben mit Politikern, Architektinnen, Vertretern aus der Bauwirtschaft, Fachplanerinnen, Mietern, Nutzerinnen und Kollegen und Kolleginnen gesprochen. Und wir haben es uns zum Vorsatz gemacht, unseren Gesprächspartnern und Diskutantinnen auf Augenhöhe zu begegnen und ihnen zuzuhören. Es sind genau 63 Menschen. Diese Zahl ist natürlich kein Zufall, das geben wir offen und ehrlich zu. Und danke an den Herrn Bürgermeister, der sich bereit erklärt hat, auch ohne Vis-à-vis einen Beitrag zu leisten und unser Konzept nicht durcheinanderzubringen.

Das Resultat ist eine Sammlung unterschiedlicher Sichtweisen und unterschiedlicher Blickwinkel, die nicht nur Freude und Fröhlichkeit umfasst, sondern auch intensive Auseinandersetzung, konstruktive Kritik, inspirierende Lösungsvorschläge und liebevolle Anekdoten aus dem täglichen Leben.

Mit dem hier vorliegenden Buch Blickwinkel/Sichtweisen wünschen wir Ihnen, werte Leserin, werter Leser, eine spannende und anregende Lektüre!

Das Team der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte



# Kottan, Kosten und Kammine

INGRID REISCHL, Aufsichtsratsvorsitzende der WBV-GPA, und MICHAEL LUDWIG, Wohnbaustadtrat in Wien, verbindet mehr als der gemeinnützige Wohnbau: Beide wohnen sie in Transdanubien. Während der Stadtrat den Mix aus urbanem Leben und konkurrenzlosem Freizeitangebot entlang des Marchfeldkanals schätzt, lebt Reischl seit ihrem 19. Lebensjahr in einem Reihenhaus in Stadlau mit eigenem Garten. Sie hat die äußerst dynamische Stadtentwicklung jenseits der Donau hautnah miterlebt. Ihr Garten sei zwar sehr klein, meint sie, für die Erholung zwischendurch aber unverzichtbar. Private Freiräume zählen mittlerweile zum Standard im geförderten Wiener Wohnbau. Aktuell findet eine Debatte statt, ob und wie sich Wien künftig die hohen Standards im geförderten Wohnbau leisten wird können. Darüber haben sich die beiden Transdanubianer in einem Gespräch ausgetauscht.

*frü*

**Das ist ein schöner Zufall, dass Sie beide jenseits der Donau wohnen. Sie sind sozusagen Experten für die Stadtentwicklung in den beiden Bezirken 21 und 22.**

**LUDWIG:** Die Bezirke 21 und 22 haben bereits mehr Einwohner als die zweitgrößte Stadt Österreichs, nämlich Graz. Das ist auch ein schönes Zeichen dafür, dass es hier eine sehr dynamische Entwicklung gibt. Die Verbindung von Urbanität auf der einen Seite und Grün und Freiraum auf der anderen Seite – wie Ingrid Reischl sie auch sehr schätzt – ist eine Besonderheit, die insgesamt für Wien steht.

**REISCHL:** Ich genieße es, dass ich mit dem Fahrrad in sieben bis acht Minuten auf der Donauinsel bin. Außerdem haben wir jetzt in der Nähe eine U-Bahn-Station. Die schnelle Anbindung ist fast ein Luxus.

**Über die Jahrzehnte hat sich im Wohnungsbau nicht nur der Baustil gewandelt. Auch der Ausstattungsstandard ist heute ein anderer als noch vor 30, 40 Jahren.**

**LUDWIG:** Erst kürzlich habe ich zufällig wieder eine Folge von Kottan gesehen: »Hartlgasse 16a«. Da sieht man gut, wie 1976 ein Großteil der Wienerinnen und Wiener gelebt hat – nämlich mit Zimmer, Küche, Kabinett und Klo am Gang. In den 1970er-Jahren gab es in Wien noch 42 Prozent Substandardwohnungen. Heute liegen wir bereits bei unter drei Prozent! Bei der WBV-GPA gibt es solche Substandardwohnungen nicht. Da stellen sich andere Fragen, zum Beispiel die der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung.

**REISCHL:** Gut, dass Sie das ansprechen! Bei Wohnhäusern aus den 1960er- und 1970er-Jahren waren



»In den 1970er-Jahren gab es in Wien noch 42 Prozent Substandardwohnungen. Heute liegen wir bereits bei unter drei Prozent.«



»Es ist ein Spagat: Wir sollen hohe Qualität abliefern und zugleich kostengünstig bauen.«

ökologisches Bauen und Energiesparen einfach noch kein Thema. Das ist heute angesichts des Wissensvorsprungs ganz anders. Eine unserer Hauptaufgaben ist also, die alten Häuser auf den neuesten energetischen Stand zu bringen. Das ist nicht nur bei uns so, sondern bei allen Wohnbauträgern, die alte Bausubstanz im Portfolio haben.

***Der hohe bauliche Standard führt dazu, dass das Wohnen immer teurer wird. Von welchen Ausstattungsstandards könnten wir uns verabschieden, um die Kosten wieder zu reduzieren?***

**LUDWIG:** Von einigen haben wir uns schon verabschiedet. Früher waren die Stellplatzkosten bei kleineren Wohnanlagen anteilmäßig sehr hoch. Man brauchte einen Stellplatz pro Wohnung. Wir haben die Stellplatzverpflichtung dahin verändert, dass jetzt nur noch ein Stellplatz pro 100 Quadratmeter Wohnfläche nötig ist. Damit werden kleine Wohnungen, zum Beispiel Smart-Wohnungen, deutlich günstiger.

**REISCHL:** Beim Bauträgerwettbewerb »Kostengünstig bauen« haben wir beispielsweise ein Projekt realisiert, das über keine Garagen und auch über keine Liftse verfügt. Die dankbare Konsequenz davon war, dass wir die Miete auf einen sensationellen Preis von zirka sechs Euro inklusive Betriebskosten und Steuern pro Quadratmeter senken konnten. Das schafft man nur, wenn man etwas weglässt. Wir sind ein Wohnbauträger, der sehr innovativ ist, wir probieren Dinge gerne aus, wir stehen auch für Innovation. Und wir errichten sehr viele Gemeinschaftsräume. Auch da entstehen vermehrt Kosten.

***Wohnungen müssen heute mehr leisten, als es früher die Norm war. Sie werden als Bauträger zunehmend unter Druck gesetzt. Was tun?***

**REISCHL:** Es ist ein Spagat: Wir sollen hohe Qualität abliefern und zugleich kostengünstig bauen. Angesichts der zahlreichen geltenden Normen und Gesetze ist das für uns eine ziemliche Herausforderung. Wenn ich hier den Gesundheitsbereich als Beispiel anführen darf: Ein



»Ich wünsche mir, dass sozialer Wohnbau so bleibt wie wir ihn in Österreich verstehen – und sich nicht nur an die ganz Armen richtet.«

**LUDWIG:** Ich habe in Wien ein Normenmanagement durchgesetzt. Das bedeutet, dass wir überprüfen, wie Normen zustande kommen, und dann entsprechende Maßnahmen setzen. Wir haben in allen Abteilungen Verantwortliche, die sich hier ganz besonders engagieren und darauf achten, dass uns die Normen nicht davongaloppieren.

***Können Sie ein Beispiel nennen?***

**LUDWIG:** Bei der letzten Novelle der Bauordnung haben wir die gesetzliche Verpflichtung für einen Notkamin abgeschafft. Das war eine heftige, ziemlich kontroversielle Diskussion. Ich habe sie trotzdem durchgesetzt, weil der Verzicht auf Notkamine – wie mir Bauträger und Baufirmen versichern konnten – eine Kostenersparnis in der Höhe von ein bis zwei Prozent der

Neubau oder Umbau eines Krankenhauses kostet bei uns aufgrund der Normen um 20 Prozent mehr als in Deutschland. Und Deutschland ist ein Land mit einem ebenso hohen Qualitätslevel wie Österreich, was den Gesundheitsbereich betrifft. Worauf ich hinaus will: Es macht nicht alles Sinn, was eingefordert wird. Manchmal stehen Interessen von Lobbys dahinter. Ist das wirklich alles notwendig? Wir wollen den Menschen kostengünstiges Wohnen ermöglichen.

***Herr Ludwig, welchen Beitrag kann die Politik leisten, um den Wohnbau vom stetig anwachsenden Normenkatalog zu entlasten?***

Gesamtbaukosten bedeuten. Das ist viel Geld! Allerdings muss ich selbstkritisch anmerken, dass es auch Felder gibt, wo ich mir als politisch Verantwortlicher schwerer tue, nämlich beim Thema Sicherheit. Vor zwei, drei Jahren bin ich dafür kritisiert worden, dass wir eine EU-Richtlinie umgesetzt haben, die sich mit Erdbebensicherheit beschäftigt hat. Der Journalist, der mich sehr kritisch interviewt hat, hat zwei Wochen später, nachdem in Italien ein schweres Erdbeben ganze Ortschaften zerstört hat, die Frage gestellt: »Wer ist politisch verantwortlich, dass so gebaut wird, dass die Häuser beim ersten Erdbeben einstürzen?« Sobald eine Gefahr konkret wird, ändert sich die Sachlage.

***Worin liegen aktuell die größten Herausforderungen für die Zukunft des geförderten Wohnbaus?***

**LUDWIG:** Wir wollen künftig Arbeitnehmern, sich in Ausbildung befindlichen Jugendlichen sowie auch Pensionisten jenen Wohnraum zur Verfügung stellen, der ihren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entspricht. Arbeitnehmer können, was ihre Einkommensentwicklung betrifft, oft nicht mit der Entwicklung der Wohnkosten mithalten. Das ist eine Tatsache. Einerseits haben die Menschen stabile, wenn nicht sogar rückläufige Einkommen, andererseits steigen nicht nur die Baukosten, sondern auch die individuellen Wünsche, was Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Qualitätsanforderungen betrifft. Das Engagement der WBV-GPA geht genau in diese Richtung. Die ersten Smart-Wohnungen in Wien wurden gemeinsam mit der WBV-GPA errichtet.

***Herr Ludwig, der geförderte Wohnbau steht auch Menschen mit mittleren Einkommen offen. Akademikerpaare sind in Neubauquartieren keine Seltenheit. Was spricht gegen eine Absenkung der Einkommensobergrenzen?***

**LUDWIG:** Würde man die Einkommensgrenzen beim geförderten Wohnbau drastisch reduzieren, hätten Tausende Familien plötzlich keinen Anspruch mehr auf eine geförderte Wohnung. Die Folge davon wäre, dass die Nachfrage nach freifinanzierten Wohnungen sprunghaft ansteigen würde. Das heißt, dass viele junge Menschen dadurch gezwungen wären, eine überpreisige Wohnung am privaten Wohnungsmarkt zu suchen. Dem gilt es entgegenzuwirken.

**REISCHL:** Mein wichtigster Wunsch an das Wohnbauresort ist, dass sozialer Wohnbau auch wirklich so bleibt, wie wir ihn in Österreich verstehen – und sich nicht nur an die ganz Armen richtet. Gerade als Gewerkschafterin ist es mir wichtig, dass junge erwerbstätige Menschen, die noch über kein hohes Einkommen verfügen, auch eine Chance auf eine geförderte Wohnung bekommen. Die Unterstützung der Stadt Wien beträgt bei einem gemeinnützigen Wohnbau zirka ein Drittel der Kosten. Und genau dieses eingesparte Drittel ermöglicht jungen Leuten, sich eine Wohnung leisten zu können. Das ist das Wichtigste. ←



# Mehr als nur von A nach B

THERESA MAUK ist 80 Jahre alt. Die längste Zeit ihres Lebens wohnte die ehemalige Köchin in einem Arbeiterwohnhaus in Purkersdorf. Als die WBV-GPA das Grundstück 2008 der Gemeinde abkaufte, um darauf einen Wohnneubau zu realisieren, war klar, dass sie sich auch um die Absiedelung der letzten noch ansässigen Mieterinnen und Mieter zu kümmern haben wird.

Das war hart, erinnert sich Frau Mauk, schwarzes Top, rotes Halstuch, Schmach reißend bis zur letzten Pointe. Dass es ihr heute so gut geht, ist nicht zuletzt dem Engagement von MICHAEL GEHBAUER zu verdanken. Der Geschäftsführer der WBV nahm sich die Zeit, Frau Mauk persönlich zu betreuen, sie auf den Abschied vorzubereiten und eine neue Heimat für sie zu suchen.

Fündig wurde er im Wohnhochhaus »K6« in der Kundratstraße. Das von der WBV-GPA errichtete Projekt umfasst nicht nur Mietwohnungen, sondern auch neun betreute Wohngemeinschaften für Senioren. In einer davon wohnt Frau Mauk. Heute treffen sich die beiden in ihrem neuen Zuhause und plaudern über Angst, Ferraris und soziale Verantwortung. **waj**



***Frau Mauk, Sie haben früher in Purkersdorf gewohnt. Wie kam es dazu, dass Sie in die Senioren-WG in der Kundratstraße übersiedelt sind?***

**MAUK:** Das ist eine lange Geschichte. Vor allem aber ist das eine sehr traurige Geschichte. Von 1941 an habe ich mit meinem Mann Franz, er war Tischler, und unserem Sohn in einem Wohnhaus in Purkersdorf gewohnt. Es waren schöne und schwierige Zeiten. Wie das halt so ist, wenn man den Krieg miterlebt hat und sich danach wieder ganz neu organisieren muss. Innerhalb kürzester Zeit sind sowohl mein Mann als auch mein Sohn gestorben. Und dann war ich allein.

**GEHBAUER:** Als ich Frau Mauk kennengelernt habe, war sie eine der letzten Bewohnerinnen in diesem Haus. Zur Geschichte des Gebäudes muss ich dazusagen, dass das früher die Werkwohnungen der Wurstfabrik Riedmüller waren. Das Haus – und auch deine Wohnung, liebe Frau

Mauk – war ziemlich desolat, und so kam es, dass uns die Stadtgemeinde Purkersdorf das Grundstück zum Kauf angeboten hat. Wir wollten das alte Haus abtragen und stattdessen eine neue Wohnhausanlage errichten. Aber das ging nur, weil sich Frau Mauk nach langem Hin und Her entschlossen hat, doch noch mit uns zu kooperieren.

**MAUK:** So schlimm war ich auch wieder nicht.

**GEHBAUER:** Doch! Du warst ziemlich stur, und es hat sehr lange gedauert, bis wir miteinander warm geworden sind.

***Herr Gehbauer, was haben Sie Frau Mauk damals angeboten?***

**GEHBAUER:** Das, was wir den anderen Mieterinnen und Mietern auch angeboten haben: Die Unterstützung beim Umzug sowie eine neue, attraktive Wohnung im Ort zu



»Wir wollten eine neue Wohnhausanlage errichten. Das ging nur, weil sich Frau Mauk entschlossen hat, mit uns zu kooperieren.«

»Stimmt schon, das Haus war der Schandfleck von Purkersdorf. Aber der Schandfleck war mein Zuhause.«



den exakt gleichen Mietkonditionen. Bis auf Frau Mauk haben alle Bewohnerinnen und Bewohner eingewilligt.

**MAUK:** Jetzt sei nicht so streng mit mir, Gehbauer! Ich hab halt ein bissl länger gebraucht als die anderen. Es stimmt schon, das Haus war der Schandfleck von Purkersdorf. Aber der Schandfleck war mein Zuhause.

***Letztendlich haben Sie sich überzeugen lassen. Wie kam es dazu?***

**MAUK:** Er war halt schon sehr charmant!

**GEHBAUER:** Du warst auch sehr charmant, aber du hast mich Dutzende Male anrennen lassen.

**MAUK:** Ich telefoniere nicht so gerne. Daher habe ich dich nie zurückgerufen. Aber dann hast du gemeint, du würdest mich besuchen kommen, und so führte das eine zum anderen. Mich hat sehr beeindruckt, dass sich der Chef eines Unternehmens Zeit nimmt, so eine alte Frau wie mich zu besuchen, sich anzuhören, was ihre Ängste sind, und sie durch die schlimmste Zeit ihres Lebens zu begleiten. Das hat mir gutgetan. Der Gehbauer hat mich verstanden. Der Gehbauer ist ein guter Mensch.

***Worauf haben Sie beide sich geeinigt?***

**GEHBAUER:** Wir waren ziemlich lange Zeit im Gespräch. Zu dem Zeitpunkt, als wir uns einigen konnten, war Frau Mauk bereits auf Hilfe und Unterstützung angewiesen. Ich habe Frau Mauk einen Platz in unserer Senioren-WG im K6 in der Kundratstraße angeboten.

**MAUK:** Gehbauer, soll ich dir was sagen? Am Anfang hatte ich wirklich Angst. Ich und Senioren-WG! Mit lauter alten und kranken Menschen unter einem Dach! Aber dann hab ich's eingesehen. Ich habe mich nicht sonderlich gewehrt, oder?

***Wie würden Sie die Frage denn selbst beantworten?***

**MAUK:** Na ja, schon ein bisschen. Aber es hat dann gut gepasst. Der Gehbauer hat mich hergefahren, ich bin mit meinem Ferrari in die Wohngemeinschaft hineingefahren, habe mir das Zimmer angeschaut und habe gleich gesagt: Das gefällt mir!

***Ferrari?***

**MAUK:** Rollator klingt so furchtbar langsam.

**GEHBAUER:** Zunächst einmal habe ich Frau Mauk die WG gezeigt, damit sie sich ein Bild machen kann. Wir haben hier einen Nachmittag verbracht und haben uns mit den Bewohnerinnen und Bewohnern unterhalten.

**MAUK:** Und dann war klar, dass ich das Angebot annehme. Eingezogen bin ich, wenn ich mich richtig erinnere, im Jänner 2009.

**Wie geht sich das finanziell aus? So eine Wiener Senioren-WG mit Betreuung kostet ja doch ein bisschen mehr als eine desolante Wohnung in Purkersdorf.**

**GEHBAUER:** Frau Mauk zahlt so viel Miete wie zuvor. Die Wohnbauvereinigung kommt für die Differenz zum Pflegeplatz auf.

**Das bedeutet alles viel Arbeit und viel Geld. Wie kann sich ein gemeinnütziger Bauträger so eine Betreuung leisten?**

**GEHBAUER:** Sagen wir mal so: Frau Mauk ist in dieser Form und in ihrer wunderbaren Sturheit eine Einzelpersönlichkeit. So etwas wie Frau Mauk ist mir in meiner bisherigen Berufslaufbahn noch nie untergekommen. Um auf Ihre Frage zu antworten: Einerseits wäre so eine intensive Betreuung nicht bei jedem möglich. Andererseits aber habe ich gewusst, dass wir uns dadurch, dass wir das Haus in Purkersdorf kaufen, auch um die Absiedelung der Mieterinnen und Mieter kümmern müssen. Unsere Aufgabe als Wohnbauträger ist es, die Menschen so lange zu betreuen und zu begleiten, bis alles passt und bis sie mit der neuen Situation glücklich sind. Das hat etwas mit sozialer Verantwortung zu tun.

**Frau Mauk, um mit den Worten von Herrn Gehbauer zu sprechen: Sind Sie glücklich?**

**MAUK:** Ja, schauen Sie mich doch an! Ich wäre in dieser kaputten Wohnung in Purkersdorf wahrscheinlich längst kaputtgegangen. Der Umzug war ein enormer Schritt. Wie gesagt, ich hatte enorme Angst. Aber der Gehbauer hat mir Mut gemacht. Und meine Katze auch, denn die durfte ich mitnehmen.

**Sie haben den Großteil Ihres Lebens in Purkersdorf verbracht. Jetzt leben Sie in Wien. Fühlen Sie sich bereits als Wienerin?**

**MAUK:** So viel von Wien sehe ich ja dann auch nicht mehr. In der Zwischenzeit musste ich meinen Ferrari gegen einen anderen Ferrari tauschen, und wenn man einmal im Rollstuhl sitzt, dann nimmt auch die Mobilität ab. Aber ja, Wien ist schon ganz okay. Vor allem fühle ich mich hier gut aufgehoben und wirklich gut betreut.



**Was umfasst denn die Betreuung in dieser Senioren-WG alles?**

**GEHBAUER:** Das ist eine von insgesamt neun Wohngemeinschaften im Haus. In Summe gibt es 61 Betten. Die Wohngemeinschaften richten sich an Senioren ab der Pflegestufe 1. Im Gegensatz zu einem Pflegewohnheim gibt es zwar tagsüber Personal, das sich um die Bewohner kümmert und sie in ihrem Alltag unterstützt, nachts jedoch sind die Bewohnerinnen auf sich selbst gestellt. Damit sind die Leute hier bis zu einem gewissen Grad füreinander verantwortlich.

**MAUK:** Wir können gut füreinander sorgen. Jemanden durch die Gegend tragen, das kann ich mit meinen 80 Jahren zwar nicht mehr, aber ich habe genug Kraft, um im Notfall die Rettung zu rufen. Außerdem bin ich ja eh nicht so ganz allein hier.

**Wie meinen Sie das?**



»Ich fühle mich hier gut aufgehoben und wirklich gut betreut.«

**MAUK:** Na haben Sie nicht gesehen, dass in meinem Zimmer zwei Betten stehen?

**Sie haben einen Freund?**

**MAUK:** Es war zwar nicht geplant, aber es hat sich ergeben. So wie es sich immer ergibt im Leben. Johann und ich können gut miteinander. Seit zwei Jahren sind wir ein Paar. Es ist zwar ziemlich eng, wenn zwei so große Pflegebetten in einem so kleinen Zimmer stehen, aber wir können uns gut zusammenkuscheln. Nicht das, was Sie jetzt denken!

**GEHBAUER:** Ich finde das großartig, dass ihr euch ein Zimmer zu zweit teilt.

**MAUK:** Es wird zwar gemauschelt, aber das halten wir schon aus.

**Aus heutiger Sicht scheint alles wunderbar.**

**GEHBAUER:** Zu Beginn hast du dir schwergetan. Daran kann ich mich noch gut erinnern. Nach so vielen Jahren Alleinsein bist du plötzlich Mitglied einer großen Wohngemeinschaft.

**MAUK:** Es war eine große Umstellung. Heute ist es schön.

**Sie sind 2009 hier eingezogen. Sind in der Zwischenzeit Freundschaften entstanden?**

**MAUK:** Aber natürlich! Manche Leute mag man ein bisschen, andere mag man ein bisschen mehr. Es ist wie in jeder anderen WG auch. Mit dem Unterschied, dass wir keine wilden Partys feiern. Aber dafür fahren wir alle mit dem Ferrari durch die Gegend. Und ab und zu stirbt halt jemand. Das ist vielleicht der größte Unterschied zu einer klassischen Wohngemeinschaft, wie man sie aus jungen Jahren kennt.

**Wie geht's weiter?**

**GEHBAUER:** So wie bisher. Ich besuche Frau Mauk in regelmäßigen Abständen, und dann plaudern wir ein paar Stunden. Sie sagt immer, ich muss öfter kommen.

**MAUK:** Ich freue mich jedes Mal, wenn du kommst. Aber es könnte ein bissl öfter sein. Und wie's weitergeht? Na ja, wie soll's weitergehen? Jetzt gibt's ein Foto von uns, ich habe mich extra schön gemacht für den heutigen Termin, und danach gehe ich mit meinem Johann einen Kaffee trinken. ←





# Queer ist ein Prozess

In der Seestadt Aspern wird im Frühjahr ein ganz besonderes Wohnhaus an seine Mieterinnen und Mieter übergeben. Der sogenannte »Que[e]rbau«, ein Projekt des Wiener Architekten Clemens Kirsch, richtet sich an Schwule und Lesben, an Transgender-Personen und Regenbogenfamilien, aber auch an all jene, die sich in so einem queeren Wohnumfeld wohlfühlen.

ANDREAS KONECNY ist der Initiator des Projekts und auch Obmann des eigens dafür gegründeten Que[e]rbau-Vereins für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen. Die Besonderheit des Projekts, das unter Mitgestaltung von Roland Hampl entstanden ist, liegt nicht im vordergründig Sichtbaren, sondern in der Bildung der Gemeinschaft und im Entstehungsprozess der eigenen Wohn- und Lebensideen.

ANDREA REVEN-HOLZMANN ist Geschäftsführerin der WBV-GPA. Sie hat schon jahrelange Erfahrung mit exotischen Partizipationsprozessen und blickt auf die »Frauenwerkstadt« und auf das Frauenwohnprojekt »rosa« zurück. Die Idee des queeren Wohnens gefällt ihr sehr gut. Allerdings, meint sie, gehört so ein sensibles Projekt über die Schlüsselübergabe hinaus moderiert und begleitet. *waj*





»Die Mieterinnen und Mieter in den Planungsprozess einzubinden ist etwas sehr Schönes.«

**Wie kommt man auf die Idee, ein queeres Wohnhaus zu bauen?**

**KONECNY:** Wenn man heute durch ein klassisches Neubaugebiet spaziert, dann hat man das Gefühl, dass die Häuser für eine bestimmte Zielgruppe geplant sind. In den meisten Wohnhausanlagen werden gewisse Rollenklischees transportiert – vor allem das Klischee der österreichischen Kleinfamilie. Das mag für die meisten sehr passend erscheinen, aber für einige eben auch nicht. Unsere Idee war, ein Wohnungsangebot für all jene zu machen, die nicht der typischen Vater-Mutter-Kind-Familie entsprechen.

**Frau Holzmann, ist es wirklich so, dass der klassische Wohnbau die Vater-Mutter-Kind-Familie bedient?**

**REVEN-HOLZMANN:** In meinen Augen nicht. Vor allem nicht in diesem extremen Ausmaß, wie das Andreas geschildert hat. Ich denke, nicht nur die Wohnbauvereinigung, sondern auch alle anderen gemeinnützigen Wohnbauträger sind sehr darum bemüht, Häuser so offen zu planen und Grundrisse so vielfältig zu

entwickeln, dass sie für eine große Zahl von Menschen attraktiv sind.

**KONECNY:** Es geht nicht nur um die Grundrisse, sondern auch um den gesamten Entstehungsprozess sowie um die Bildung der Gemeinschaft. Im Que[e]rbau sind die Mieterinnen und Mieter schon sehr früh zusammengekommen und haben das Haus gemeinsam entwickelt – nicht nur die individuellen Grundrisse, sondern vor allem auch die Gemeinschaftsräume und die soften Faktoren wie etwa Nutzung, Bespielung und Community-Programm.

**Wie hat dieser Prozess begonnen?**

**KONECNY:** Als Erstes haben wir die Leute zusammengetrommelt, Arbeitsgruppen einberufen und Fragebögen ausgeteilt. Wir wollten wissen, wie die Menschen wohnen wollen. Zu diesem Zeitpunkt war das Haus noch leer und mehr oder weniger ohne Inhalt. Uns geht es um den Reflexionsprozess – und nicht darum, dass der Wohnungsnehmer zum passiven Konsumenten wird, der sich aus einem breiten, aber schon vorhandenen Programm bedient.

**REVEN-HOLZMANN:** Diese Form der Partizipation haben wir in anderen Projekten auch schon eingesetzt. Ich denke da zum Beispiel an die Frauenwerkstadt, an das Frauenwohnprojekt rosa, an das Neunerhaus oder etwa an ein Studentenheim, das mit den zukünftigen Mieterorganisationen gemeinsam geplant wurde. Die Mieterinnen und Mieter in den Planungsprozess einzubinden ist etwas sehr Schönes.

**Wer ist denn bei diesem Projekt das Zielpublikum?**

**KONECNY:** Alle, die queer und quer denken und damit sympathisieren: Schwule, Lesben, Hetero- und Bisexuelle, Transgender-Personen, Regenbogenfamilien, Freunde, Freundinnen...

**REVEN-HOLZMANN:** ...und alle Mieterinnen und Mieter, die sich in diesem Wohnumfeld wohlfühlen.

**Frau Holzmann, Sie haben die Partizipation angesprochen, die die WBV-GPA schon in einigen Projekten praktiziert hat. Wie aufwändig ist denn so ein Prozess?**

**REVEN-HOLZMANN:** Sehr! Mit Partizipation und Einbindung möglicher Interessenten haben wir schon seit fast 30 Jahren Erfahrung. Wie gesagt: Der Prozess ist sehr schön. Aber Fakt ist auch: Mit solchen Projekten müssen wir sehr sparsam umgehen. Wir sind ein gemeinnütziger Bauträger und sind dazu verpflichtet, leistbare Wohnungen für eine große Zahl von Menschen zu errichten. Daher müssen wir sehr darauf achten, dass zwischen den klassischen Wohnbauprojekten und den Partizipationsprojekten eine gewisse Balance gewahrt bleibt. Wir können es uns nicht leisten, nur Partizipationsprojekte zu machen. Dann bräuchten wir wohl



»Wir wollten wissen, wie die Menschen wohnen wollen. Uns geht es um den Reflexionsprozess.«

doppelt so viel Personal in der Projektentwicklung. Das ist leider nicht realistisch.

***Was sind denn die größten Herausforderungen bei so einem Projekt?***

**KONECNY:** Die größte Herausforderung ist die Balance zwischen Führung und Prozess. Einerseits will man den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern natürlich alle Freiheiten lassen und will mit ihnen frei und unvoreingenommen diskutieren, andererseits muss man als Entwickler, Organisator und Planer auch gewisse Grenzen definieren und den Prozess entsprechend moderieren. Das richtige Gleichgewicht zu finden ist nicht immer leicht.

**REVEN-HOLZMANN:** Aus Erfahrung kann ich sagen, dass solche speziellen Projekte, die sehr stark auf Kommunikation und Gemeinschaft aufbauen, auch nach

Fertigstellung eine deutlich intensivere Mieterbetreuung benötigen. Zwangsläufig herrscht unter den Bewohnerinnen und Bewohnern solcher Projekte mehr Nähe als in gewöhnlichen Wohnprojekten. Da kommt es schon mal zu Konflikten, bei denen wir schlichtend eingreifen müssen. Das könnte uns auch bei diesem Projekt hier passieren. Diesen Faktor würde ich nicht unterschätzen.

***Jetzt haben wir über die Rahmenbedingungen und über den Prozess gesprochen. Gehen wir nun zum Resultat über. Wodurch wird sich das fertige Haus von anderen Wohnbauprojekten unterscheiden?***

**KONECNY:** Es gibt ein kleines Café, das wir gemeinsam als Baugruppe betreiben werden, einen Co-Working-Space, den wir auch als Auslage und Repräsentationsraum nutzen werden, sowie einen Seminar- und Yogaraum am Dach. Daran anschließend gibt es eine Sauna und eine



Dachterrasse. Und was mich besonders freut: Wir haben eine Wohngemeinschaft für geflüchtete Menschen und eine queere Notwohnung für kurzfristige Wohnnutzung.

**REVEN-HOLZMANN:** Habt ihr eigentlich schon ein Betreibermodell für das Café und den Seminarraum?

**KONECNY:** Noch nicht. Das müssen wir noch erarbeiten.

**REVEN-HOLZMANN:** Na dann, viel Spaß!

### ***Ist so etwas viel Arbeit?***

**REVEN-HOLZMANN:** Es gehört geregelt und organisiert. Dann funktionieren solche Einrichtungen problemlos. Bei rein basisdemokratischen Betreibermodellen bin ich skeptisch.

### ***Wie kommuniziert man so ein exotisches Wohnprojekt?***

**KONECNY:** Wir haben das Projekt beworben, es wurden diverse Artikel veröffentlicht, wir haben auf Social Media zusammengetrommelt, und so weiter. Die 33 Wohnungen, die wir betreuen, waren in kurzer Zeit alle vergeben. In der Zwischenzeit gibt es sogar schon eine ziemlich lange Warteliste.

### ***Wie bei jedem geförderten Projekt muss ein Drittel der Wohnungen an das Wohnservice Wien übergeben werden. Wie hat das funktioniert?***

**REVEN-HOLZMANN:** Sehr gut. Wir haben dem Wohnservice kommuniziert, was der Fokus dieses Projekts ist, und das Wohnservice hat diese Info an die potenziellen Mieterinnen und Mieter weitergegeben.

### ***Wird es soziale Spannungen geben?***

**KONECNY:** Realität funktioniert besser, wenn man integriert. Ich denke, wir haben versucht, das Konfliktpotenzial im Vorfeld gut abzufedern.



»Die größte Herausforderung ist, einen langen Atem zu haben und so ein Projekt langfristig weiterzubetreuen.«

**REVEN-HOLZMANN:** Ja, es wird soziale Spannungen geben, und zwar wie bei jedem anderen Projekt auch. Da mache ich mir keine Illusionen.

**KONECNY:** Glaubst du?

**REVEN-HOLZMANN:** Ja. Das Leben ändert sich. Nicht nur das der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch das von euch als Organisatoren und Betreiber. Die größte Herausforderung ist, einen langen Atem zu haben, um das Projekt langfristig weiterzubetreuen. Die größte Gefahr ist, dass sich die Idee eines Tages totläuft. Das wäre sehr schade.

### ***Gibt es schon Folgeprojekte?***

**REVEN-HOLZMANN:** Wir sind in der glücklichen Lage, dass es meist die Baugruppen sind, die auf uns zukommen. Die Leute wissen, dass wir eine sehr aufgeschlossene und auch interessierte Wohnbauvereinigung sind, und dass sie mit guten Konzepten bei uns offene Türen einrennen. Das nächste Projekt kommt bestimmt.

**KONECNY:** Das stimmt. Ihr wart wirklich die Ersten, die wir damals kontaktiert haben. Und auch die Einzigen. Wir haben uns auf Anrieb verstanden. ←

# »Na bumm! Die haben echt was drauf!«

Als Entdecker von Falco und Förderer der österreichischen Popmusik hat der Produzent MARKUS SPIEGEL Musikgeschichte geschrieben. Als Casting-Juror bei der TV-Show »Starmania« ist er vielen noch wegen seiner bissigen Kommentare und messerscharfen Analysen in Erinnerung. Seit etwa sieben Jahren wohnt Spiegel in einer 72 Quadratmeter großen Wohnung im Gasometer Bauteil B, dem von Coop Himmelb(l)au geplanten »Schild«, wie der Anbau umgangssprachlich genannt wird. Spiegel ist wegen einer Gehbehinderung hierhergezogen. U-Bahn-Anschluss und Nahversorger sind in unmittelbarer Nähe. Dass sich der Gasometer in den letzten Jahren zu einem infrastrukturellen Knotenpunkt des österreichischen Musikgeschehens entwickelt hat, ist dem Geschäftsführer PETER SCHALLER zu verdanken. Seit seiner Bestellung 2010 ist es ihm gelungen, den Gasometer unter dem Namen »Music City« als Wiens Zentrum für Rock-, Jazz- und Popmusik zu positionieren. Dass Markus

Spiegel – selbst eine Institution der Musikbranche – hier wohnt, ist jedoch reiner Zufall. Der »pensionierte Produzent«, wie sich der 63-Jährige bezeichnet, ist immer noch als Juror, Konsulent und Publizist tätig. **sou**

**SCHALLER:** Die Gründung der Music City war eine Maßnahme, die gesetzt wurde, nachdem das Shopping-Mall-Konzept nicht ganz aufgegangen ist. Als ich gebeten wurde, als neuer Geschäftsführer das sinkende Schiff zu retten, bin ich mit Stefan Loicht von der WBV-GPA zusammengesessen, und wir haben die Idee entwickelt, etwas mit Musik zu machen. Ich hatte die Aufgabe nur unter der Bedingung angenommen, dass ich in anderen Kategorien denken darf als nur »Einkaufszentrum«. Die Veranstaltungshalle ist unser Asset. Das ist die zweitgrößte Halle dieser Art in Wien. Sie ist von heimischen und internationalen Künstlern ziemlich gut gebucht, und die anfänglichen Schwierigkeiten mit der Akustik sind mittlerweile behoben.

**SPIEGEL:** Meine Erfahrung zeigt, dass die Halle dringend notwendig war. Es gibt bereits viele Buchungen, aber es werden mit der Zeit mehr und mehr.

**SCHALLER:** Generell ist es so, dass die Musikszene in Wien kaum geeint ist. Es herrscht ein Einzelkämpfertum vor. Unter Ausnützung einer damals gerade aktuellen

Reform des Wiener Musikschulwesens haben wir einen Ausbildungscluster gegründet – mit der Popakademie, dem JAM MUSIC LAB und der Electronic Music Academy. Das hat recht gut funktioniert. Mir geht es ja immer zu langsam, aber dafür wächst das Ganze zwanglos und natürlich. Das ist auch wichtig, weil der große Fehler der Gasometer am Anfang war, dass ein fertiges Konzept übergestülpt wurde, das nicht gewachsen war, und das dann einfach nicht gepasst hat. So etwas zu reparieren ist extrem schwierig und langwierig.

**SPIEGEL:** Diese Geduld ist hier notwendig – genau wie in der Musikbranche allgemein. Wir können verfolgen, dass die Musikszene endlich recht gute Erfolge zeitigt. Das Popfest Wien hat vor ein paar Jahren mit einigen Hundert Besuchern begonnen. Jetzt sind es Tausende! Und es gibt Bands wie Wanda und Bilderbuch, die riesige Konzerthallen füllen. Die sind jetzt in der Stadthalle. Aber sie alle haben ihre ersten größeren Konzerte hier in der Gasometer-Halle gespielt. Und es gibt viele gute Gruppen, die bald sicher noch populärer und noch breitenwirksamer werden.





»Generell ist es so, dass die Musikszene in Wien kaum geeint ist. Es herrscht ein Einzelkämpfertum vor.«

**SCHALLER:** Das Zweite, was uns total freut, ist die Vernetzung der Music City mit der Branche. Der Produzent von Wanda unterrichtet beim JAM MUSIC LAB, und eines der Bandmitglieder kommt auch von dort. Auch ein Musiker von »5/8erl in Ehr'n« unterrichtet hier. Es freut mich, dass die professionellen Popmusiker an den Institutionen vor Ort nicht ganz unbeteiligt sind.

**SPIEGEL:** Da möchte ich gerne noch ergänzen, dass wir hier die erste Adresse für Instrumentenhandel und Studioequipment haben: das Fachgeschäft Klangfarbe. Ich habe die Mitarbeiter getestet, wenn man so will, und mich beim Kauf von Kleinigkeiten, etwa Kopfhörern, beraten lassen. Da muss ich schon sagen: Na bumm! Die haben echt was drauf! Von denen lasse ich mir gern was sagen.

**SCHALLER:** Die Klangfarbe ist ja damals mit dem Boom der österreichischen Musikszene in den 1980er-Jahren groß geworden. Dass wir die hierhergebracht haben, war für uns der Durchbruch mit der Musikidee. Das war so ein bisserl der Knackpunkt, denn die meisten

meinten: »Ich muss durch einen Shopping-Tempel gehen, bevor ich zu meiner Indie-Band komme!« Das waren ziemliche kulturelle Gegensätze. Mit der Zeit hat sich das dann aufgelöst, denn die Leute hatten keine andere Wahl. Sofern sie ins beste Musikalienfachgeschäft Österreichs wollten, mussten sie einfach herkommen. Damit sind die Schwellenängste ein wenig abgebaut worden.

**SPIEGEL:** Für die Zukunft der Music City würde ich mir wünschen, dass der Gasometer als Servicestätte für Musikerinnen und Kreative ausgebaut wird. Proberäume wären sicher gefragt. Oder auch ein Vinylplattengeschäft. Die Presswerke in Europa kommen nicht nach – so groß ist das Interesse an Vinyl! Da bedauere ich, dass ich den Großteil meiner Plattensammlung weggeben musste.

**SCHALLER:** Einen Vinyl-Laden hätten wir freilich gerne hier. Wir haben auch schon mögliche Betreiber angesprochen, aber es ist halt doch so, dass das städtische Szene-Feeling hier nicht so ausgeprägt ist wie im 6. oder 7. Bezirk. Das muss man schon ehrlich sagen.

**SPIEGEL:** Was mir persönlich hier wirklich fehlt ist – auch, wenn das jetzt sehr gewagt klingen mag – ein Theater. Unter den Bewohnern sind ja doch viele Studenten und Akademiker, eine bildungsbürgerliche Schicht, würde ich sagen. Ich glaube, dass etwas in der Größe und Qualität des Rabenhof Theaters hier gar nicht schlecht laufen würde. Aber das scheitert wohl am Ruf von Simmering. Auch in der Programmierung unseres Kinos, dem Megaplex Gasometer, wird Simmering unterschätzt. Da läuft leider nicht die wahnsinnig anspruchsvolle Ware.

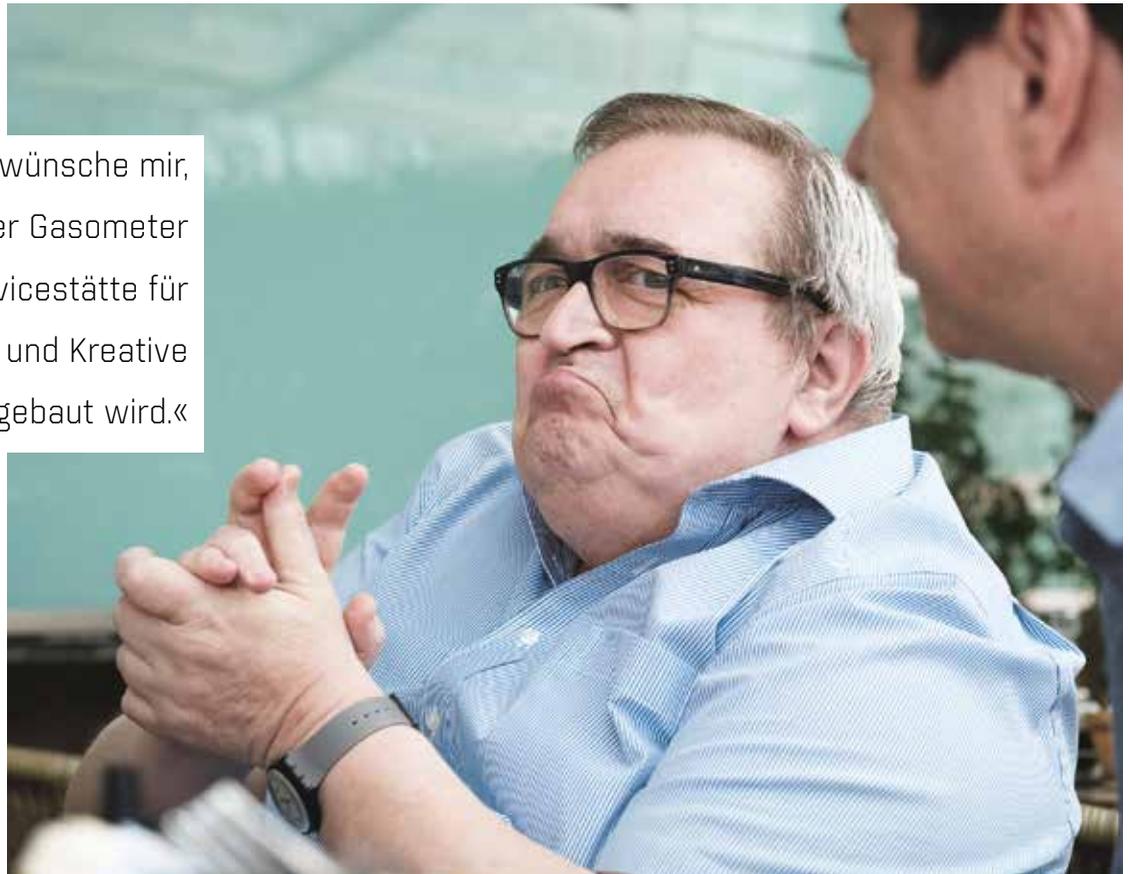
**SCHALLER:** Das würde mir schon gut gefallen. Die Frage ist halt nur: Wer finanziert und wer betreibt es? Bist du, Markus, eigentlich hin und wieder bei Konzerten im Planet Music?

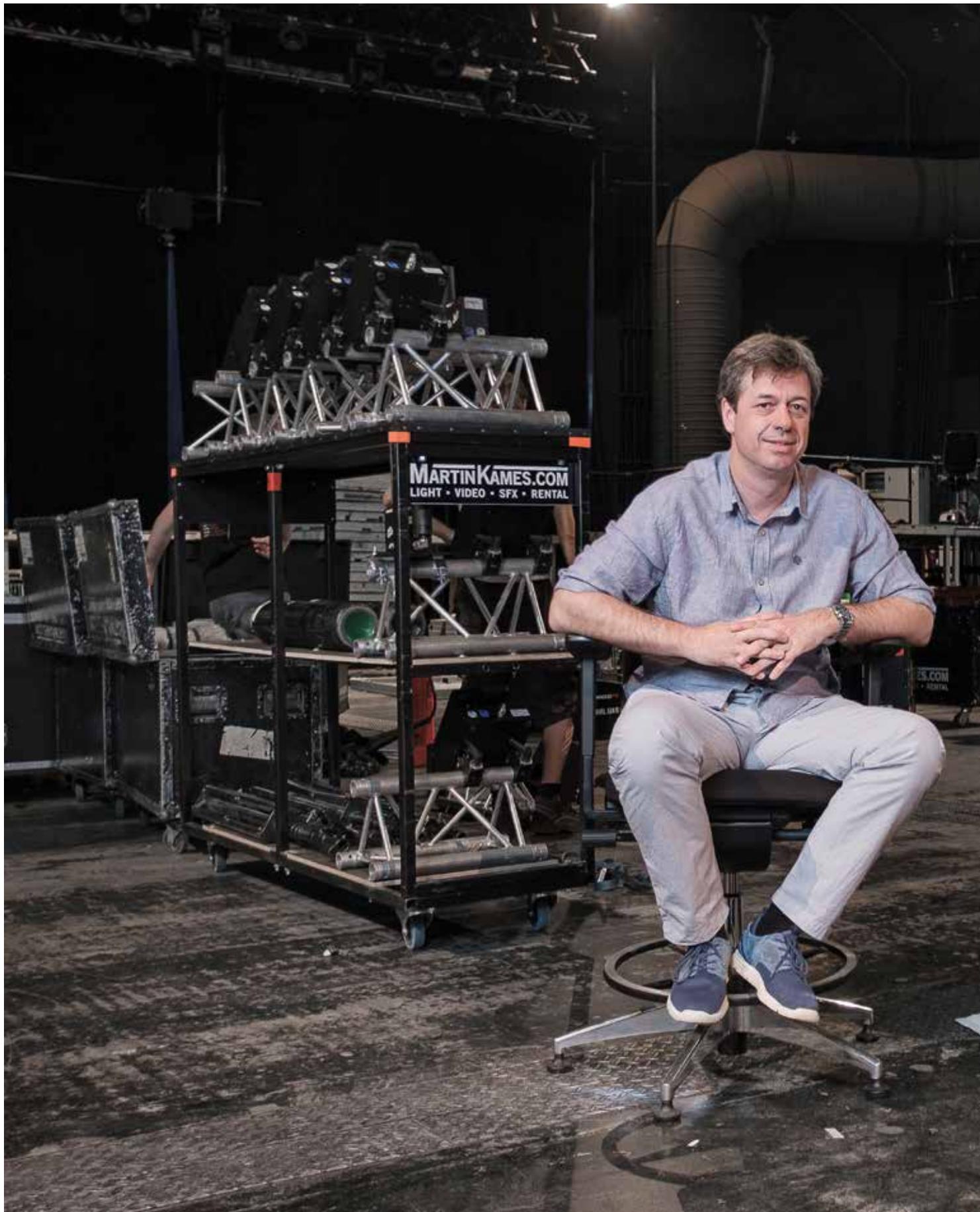
**SPIEGEL:** Selten. Weil ich noch keinen Schleichweg gefunden habe, um schnell hineinzukommen. Als ich Wanda sehen wollte, habe ich vom Eingang bis zur Bühne eine ganze Stunde gebraucht – so voll war es. Da hat auch der Nino aus Wien gespielt. Ich war der mit Abstand Älteste. Das war wirklich kein Seniorentag! Also bin ich nach zehn Minuten wieder gegangen – was übrigens genauso lange gedauert hat wie das Hineingehen. Ich kann aus gesundheitlichen Gründen nicht lange stehen.

**SCHALLER:** Es gibt ein sogenanntes Behindertenpodest.

**SPIEGEL:** Na wunderbar! Wobei: Ich gebe zu, ich habe jegliche Eitelkeiten abgelegt. Ich bin einfach gehbehindert. Aus. Schluss. Da bin ich nicht mehr eitel. ←

»Ich wünsche mir,  
dass der Gasometer  
als Servicestätte für  
Musikerinnen und Kreative  
ausgebaut wird.«









# Studenten-Pioniere in der Seestadt Aspern

Seit März 2015 wohnen 313 Studierende im »GreenHouse«, einem Gemeinschaftsprojekt der Studentenheimbetreiber ÖJAB, oead und der WBV-GPA in der im Entstehen begriffenen Seestadt Aspern. Ihr Pioniergeist wird mit Nähe zur Natur und einem brandneuen Passivhaus-Studentenheim belohnt. Dafür fehlt es in Wiens größtem Stadtentwicklungsgebiet noch an studentischer Infrastruktur, sagt ALEXANDER VON MENTZER, ein Bewohner der ersten Stunde. DANIELA STADLER von der WBV-GPA-Heimleitung ist stolz, dass das Konzept dennoch aufgegangen ist – wohl auch, weil selbst Pioniere persönliche Betreuung und Gemeinschaftsgefühl schätzen.

*zof*

Den Garten, in dem Alexander von Mentzer und Daniela Stadler sitzen, gab es bis vor Kurzem nicht. Auch das dazugehörige Studentenheim GreenHouse, die benachbarten Wohnhäuser, ja, die gesamte Seestadt Aspern im 22. Wiener Gemeindebezirk existierte bis vor wenigen Jahren nur auf Visualisierungen.

Nun wird die Seestadt Schritt für Schritt Realität. Bis 2028 sollen mehr als 20.000 Menschen hier leben. Unter den ersten Studierenden, die hergezogen sind, waren die 313 Heimbewohner des GreenHouse – unter ihnen der WU-Student Alexander von Mentzer, der seit der Eröffnung hier lebt. Dem Schweden, dessen Mutter Österreicherin ist, gefällt es hier.

In die Stadt brauche man aber immer eine gute Stunde, berichtet er. Die öffentliche Anbindung, der Handyempfang und die Lärmtoleranz der Nachbarn würden noch zu wünschen übrig lassen. Studentenlokale oder Diskont-Supermärkte gibt es hier noch nicht. »Aber der klassische Student fährt ohnehin in die Stadt«, glaubt von Mentzer.

### **Periphere Probleme**

Die Probleme kennt Daniela Stadler, stellvertretende Leiterin der WBV-GPA-Studentenheime. Sie habe Zweifel am Studentenheim in der Peripherie gehabt. »Doch letztendlich ist das Konzept GreenHouse voll aufgegangen.« Die Auslastung liege bei hundert Prozent, die Fluktuation sei gering. »Wir argumentieren stark mit der Nähe zur Natur. Und wer hierherzieht, der weiß, dass für den Weg ins Zentrum ein bisschen mehr Zeit eingerechnet werden muss als bei anderen Heimen. Aber dafür ist alles neu. Das hat viele überzeugt.« Noch ein Punkt, der ankommt: »Manche haben sich das Areal vorab angeschaut. Da war nichts. Da bist du im Staub gestanden. Das hat einige fasziniert.«



»Es ist schon ziemlich cool, dass man im Winter nicht heizen muss.«

Der Faktor Nachhaltigkeit hingegen spielte für von Mentzer – und auch für die Mehrheit der Heimbewohner, wie Stadler glaubt – bei der Entscheidung für das GreenHouse eine geringere Rolle. Er wohnt nun in einem Passivhaus, das als Nullenergiehaus konzipiert ist. Bei Einzug bekommt jeder eine Broschüre über das Wohnen im

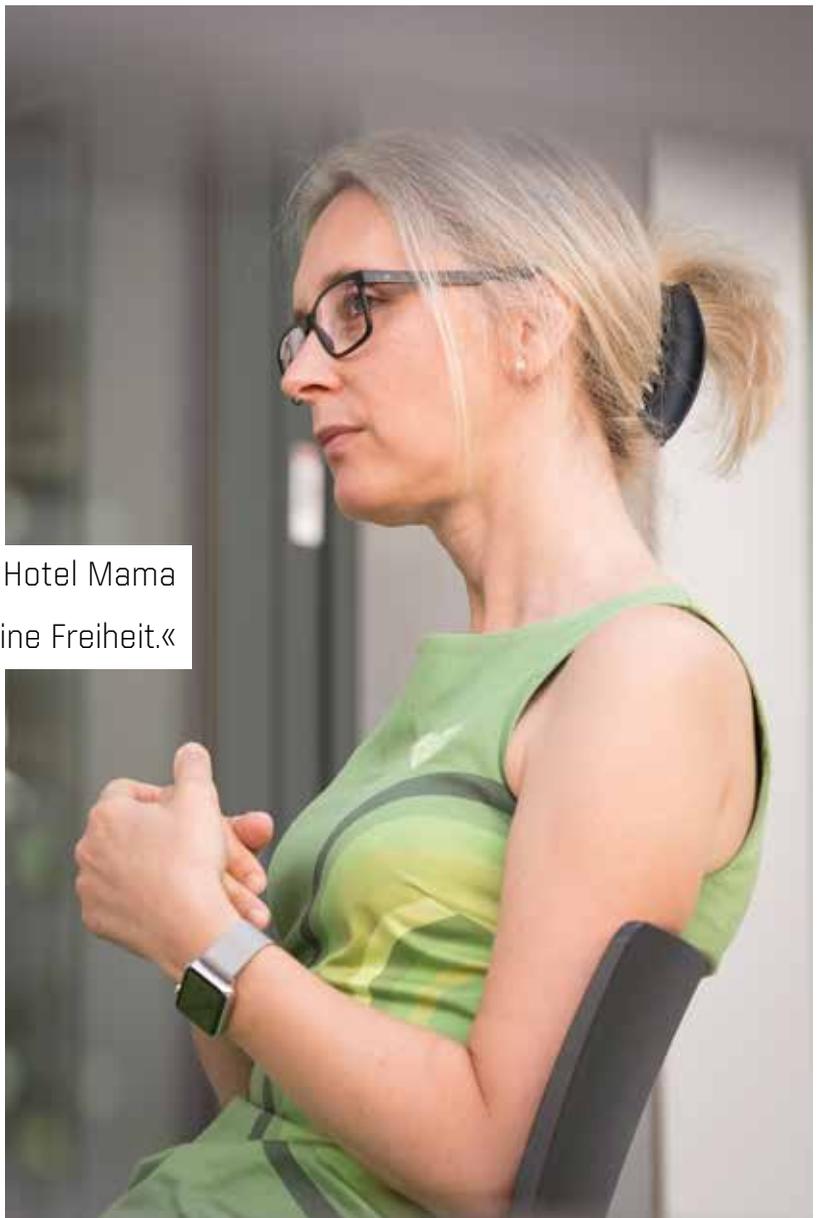
»Wenn ein Student aus dem Hotel Mama auszieht, dann will er erst einmal seine Freiheit.«

Passivhaus. Verträgt sich das mit dem Studentenleben? »Es ist cool, dass man im Winter nicht heizen muss«, sagt der Student. Die Raumtemperaturen im Sommer sind ihm aber zu hoch. Stadler verspricht, dem nachzugehen.

Mit dem Grundriss seines Einzelzimmers ist von Mentzer zufrieden: »Ich habe vorher in einer 35 Quadratmeter großen Wohnung gelebt. Insofern sind 24 Quadratmeter schon ein persönlicher Rückschritt für mich. Aber man fühlt sich hier nicht eingeeengt.« Und wem im Zimmer dennoch die Decke auf den Kopf fällt, der findet Gemeinschaftsbereiche im ganzen Haus.

Was die Studentenheime der WBV-GPA vom stetig wachsenden Angebot an Studierendenheimen in Wien unterscheidet? Einerseits der Preis, der weit unter dem der privaten Konkurrenz liegt, meint Stadler. Daher sei auch so gut wie nie ein Platz frei. Als entscheidend erachtet sie aber die persönliche Betreuung, die den jungen Leuten immer wichtiger werde: »Das hat sich wirklich geändert. Früher hat man ein Studentenheimzimmer übergeben, und das war's.« Die Heimleiterin des GreenHouse kennen alle: Sie wohnt direkt im Haus und ist Anlaufstelle für jegliche Probleme. Stadler selbst fungiert als Ansprechperson im WBV-GPA-Studentenheim in der Erdbergstraße.

»Wenn ein Student aus dem Hotel Mama auszieht, dann will er erst mal seine Freiheit. Aber es gibt Punkte, wo sie an ihre Grenzen stoßen. Dann brauchen sie eine fixe Ansprechperson«, erklärt Stadler. Ein Angebot, das auch von Mentzer im Vergleich zum Leben in einer Wohnung zu schätzen weiß: »Wenn ich Probleme habe, gehe ich direkt zu unserer Heimleiterin.« ←



# Neo-Hausbesorger im Vintage-Haus

Der Musiker und Sänger MANUEL ORTEGA wohnt in einem Siebzigerjahre-Wohnhaus in Wien Hietzing. Das Baujahr hat es dem Vintage-Fan angetan. Besonders gern hat er die Waschküche, in der er inzwischen zum Fusselputzmeister geworden ist. Das freut natürlich ADOLF PLEVA: Der Facility-Manager, der für das WBV-Tochterunternehmen Kompetenz arbeitet, fühlt sich durch die regelmäßige Entfusselung der Trockner in seinem Arbeitspensum um ein paar Gramm erleichtert und hat umso mehr Zeit für die Kontakte zu den Bewohnern. **waj**

»Ich bin ein Fan der Sechziger- und Siebzigerjahre«, sagt der Herr im Dreiteiler. »Und diese Waschküche hat es mir einfach total angetan. Ich bin hier schon Stunden gesessen und habe der Waschmaschine beim Waschen zugesehen. Dieser Raum ist einfach ein Wahnsinn.« Er muss es ja wissen, schließlich ist Manuel Ortega, seines Zeichens Sänger und bekannt aus Fernsehen und Bühne, nicht nur Mieter im WBV-Wohnhaus in der Maxingstraße, sondern auch Manager bei der auf Vintage spezialisierten Online-Plattform willhaben.at. »Ich habe immer schon in alten Wohnhäusern gelebt. Die Patina übt auf mich einen Charme aus, dem ich mich einfach nicht entziehen kann.«

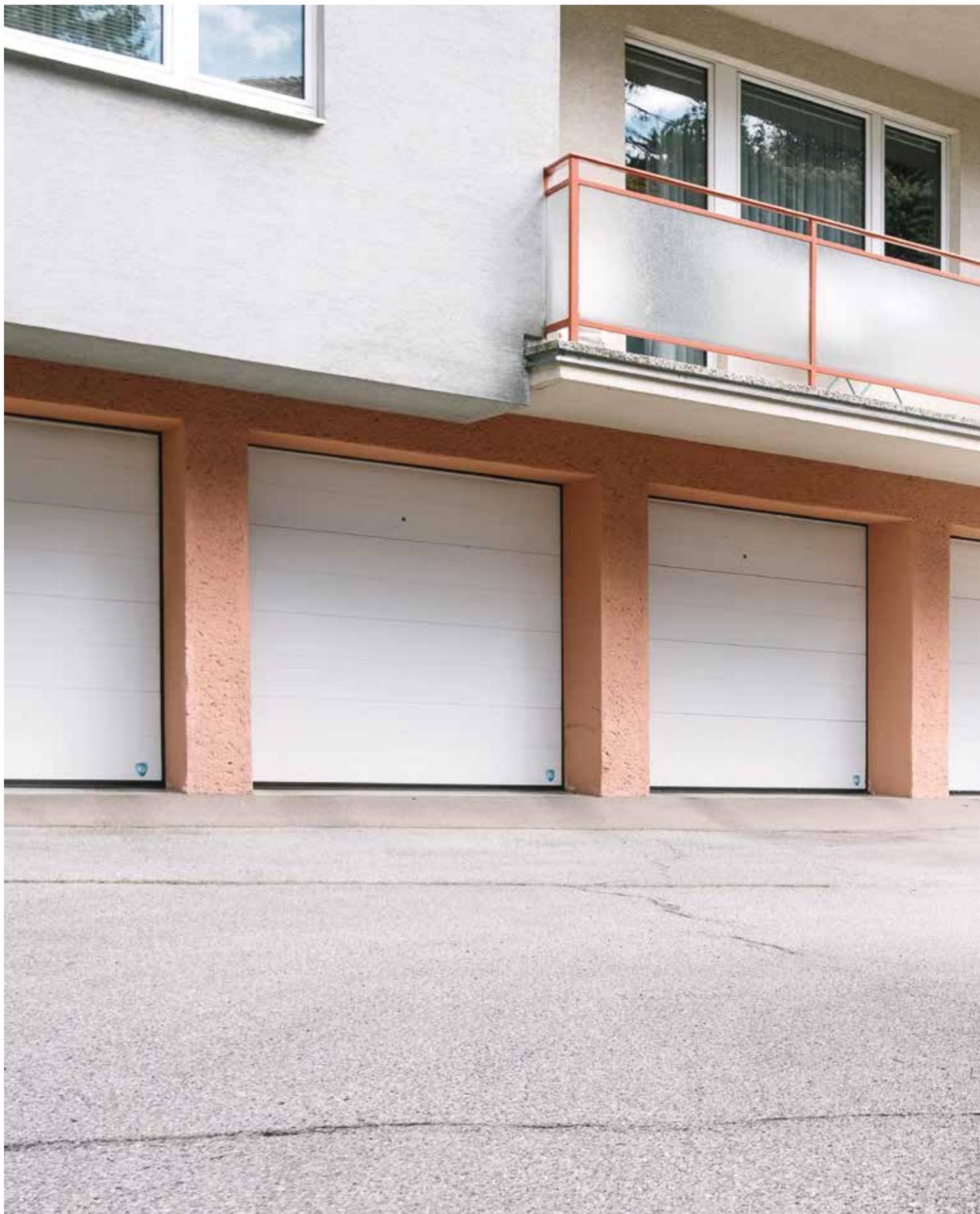
Auch Adolf Pleva hat beruflich viel mit alten Häusern zu tun. Der Mitarbeiter der Pflege- und Reinigungsfirma Kompetenz, einer Tochtergesellschaft der WBV, betreut mit seinen 22 Kollegen zur Zeit 38 Objekte. »Da ist alles dabei, vom kleinen Wohnhaus in der Baulücke bis hin zur großen Wohnhausanlage am Stadtrand«, sagt Pleva. »Auch Herrn Ortegas Wohnhaus aus dem Jahr 1972 steht auf unserer Liste.« Ob es denn einen Unterschied macht, ob ein Haus alt oder neu sei? »Neubauten sind schon etwas leichter zu reinigen. Die Materialien sind pflegeleichter, und die Räumlichkeiten sind größer und übersichtlicher dimensioniert. Doch nur aufwaschen wird auch bei einem Neubau nicht reichen. Da wie dort braucht man alle paar Monate einmal eine ordentliche Grundreinigung.«

Das Haus sei sauber und gut gepflegt, meint Ortega, der mit seiner Frau und seinem Sohn eine 90 Quadratmeter große Wohnung im Dachgeschoß bewohnt. »Das Einzige, was mir manchmal fehlt, ist der Ansprechpartner, der gute alte Hausbesorger, der direkt im Haus wohnt und der jeden und alles kennt. Das ist halt nicht möglich, wenn man die Pflege und Reinigung outsourct, wie das heute meist der Fall ist.« Er sei mindestens einmal pro Woche da, entgegnet Adolf Pleva. »Was glauben Sie, was ich da alles zu hören kriege! Da bin ich nicht nur Facility-Manager! Da bin ich Hausbesorger wie eh und je!« ←

»Neubauten sind schon etwas leichter zu reinigen.«



»Ich habe immer schon in alten Wohnhäusern gelebt. Die Patina übt auf mich einen ziemlichen Charme aus.«







# Auf dem Plan steht Kooperation

In der Hütteldorfer Straße 112 errichtete die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte in Zusammenarbeit mit dem ösw ein Stadtteilzentrum mit geförderten Miet- und Eigentumswohnungen, mit Supermarkt, Volkshochschule und einer Zweigstelle der Wiener Gebietskrankenkasse. Vor allem die VHS sorgt dafür, dass das »Karree Breitensee« Tag für Tag von Tausenden Menschen durchwandert wird und sich zu einem lebendigen Penzinger Platzl entwickelt hat.

Wie ist das so, wenn WBV und VHS zusammenarbeiten? Wer hat wen gesucht? Und wer hat wen gefunden? Darüber unterhalten sich MARKUS BERK, Mitarbeiter in der GPA-Planungsgesellschaft, und SEBASTIAN BOHRN-MENA, Direktor der hier eingemieteten VHS Penzing. *woj*





»Ihr seid als Wohnbauträger wirklich ein guter Ansprechpartner und begegnet den Mieterinnen und Eigentümern auf Augenhöhe.«

Die Geschichte der Wiener Erwachsenenbildung reicht bis ins Jahr 1887 zurück. Zu Beginn wurden vor allem Kunst- und Wissenskurse sowie sogenannte volkstümliche Universitätsvorträge angeboten. In den meisten Bezirken wurden die Volkshochschulen in eigens dafür errichteten Häusern untergebracht. Aber nicht immer. »Die Volkshochschule Penzing gibt es zwar schon seit 35 Jahren, aber die längste Zeit waren wir in bestehenden Volksschulen eingemietet«, erzählt Sebastian Bohr-Mena, Direktor der VHS Penzing. »Das war nicht immer einfach. Denn zum einen waren wir dadurch zeitlich beschränkt, und zum anderen wollen sich Erwachsene nicht unbedingt in den gleichen Räumen weiterbilden, in denen sonst Kinder unterrichtet werden.«

Seit 2014 hat die VHS Penzing nun eine eigene Heimat. Im Karree Breitensee, einer Wohnhausanlage der WBV, nur wenige Schritte von der U3-Station entfernt, werden jährlich 4.000 bis 5.000 Menschen ausgebildet. Angeboten werden rund 800 Kurse aus den Bereichen Sprache, Wirtschaft, Multimedia, Musik, Gesundheit sowie Kunst und Kultur. »Die Lage des Hauses ist für uns extrem wichtig«, sagt Bohr-Mena. »Und dazu gehört nicht nur eine gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, sondern auch ein gut gewählter Standort im Bezirk.« Die VHS Penzing liegt inmitten eines Stadtteils, in dem vor allem Menschen mit geringen Einkommen leben. Das, so der Direktor, sei das Hauptzielgebiet für Volksbildung.

»Ich bin sehr froh darüber, dass wir die VHS als Mieterin gewinnen konnten«, sagt Markus Berk, Mitarbeiter in der GPA-Planungsgesellschaft der Wohnbauvereinigung. »Eine



Volkshochschule ist nämlich nicht nur ein guter Partner und ein langjähriger Mieter mit unbefristetem Mietvertrag, sondern auch ein Garant für eine belebte und gut durchmischte Wohnhausanlage.« Es gibt einen hochwertigen Supermarkt, eine Zweigstelle der Wiener Gebietskrankenkasse und die Volkshochschule im hinteren Teil des Hauses. »Dadurch wird der Innenhof Tag für Tag von Tausenden Menschen frequentiert. Ich finde das großartig«, so Berk.

### **Wie macht man dem Hof den Hof?**

Was für die einen belebend und wohltuend, ist den anderen mitunter ein Dorn im Auge – und im Ohr. »Wir hätten uns sehr darüber gefreut, den Innenhof immer wieder für gemeinsame Veranstaltungen zu nutzen«, so Bohrn-Mena. »Die WBV wollte uns in dieser Entscheidung unterstützen, und auch die Mieter und Anrainer haben ihr Okay gegeben, doch leider waren die Wohnungseigentümer strikt dagegen.« Ja, mit Eigentümern, so Berk, sei es in der Tat schwieriger, das Gespräch zu führen. »Viele von ihnen fürchten einen steigenden Lärmpegel und letztendlich auch einen Wertverlust der Immobilie. Wohnungseigentümer haben diesbezüglich mehr Mitwirkungsrechte.«

Sebastian Bohrn-Mena blickt nachdenklich. Ein leichtes Grinsen macht sich in seinem Gesicht bemerkbar. »Genau deswegen schätze ich die Zusammenarbeit mit der WBV. Ihr seid als Wohnbauträger wirklich ein guter Ansprechpartner und begegnet den Mieterinnen und Eigentümern auf Augenhöhe. Sogar, als die Planung schon längst abgeschlossen und die Wohnanlage bereits in Bau war, konnten wir noch Wünsche zur Grundrissaufteilung und zu den Sanitär- und Elektroinstallationen äußern. Wir konnten uns mit unseren Wünschen und Vorstellungen wirklich gut einbringen.«

Der Zeitpunkt hätte genau gepasst, meint der WBV-Planer. »Für einen Bauträger ist es natürlich ideal, wenn der konkrete Nutzer bereits möglichst früh feststeht. Dann gibt es noch genug Zeit, um sich zu arrangieren und das eine oder andere umzuplanen. So wie bei euch. Doch es gibt auch andere Projekte, wo der Mieter erst sehr spät an Bord kommt. Dann wird's knapp.«

Fragt sich am Ende: Wer hat wen gesucht? Und wer hat wen gefunden? »Das wissen wir eigentlich nicht mehr«, sagen die beiden Herren. »Die VHS und die WBV arbeiten schon so lange zusammen, dass der Findungsprozess von beiden ausgegangen ist. Der eine weiß, dass der andere sucht, und so findet man sich dann.« Das nennt man dann wohl Win-win-Situation. ←



»Für einen Bauträger ist es ideal, wenn der Nutzer möglichst früh feststeht. Dann gibt es noch genug Zeit, um sich zu arrangieren.«



MENSCH  
MASSTÄ  
MEILENS

# Wohnungen wird man immer brauchen

59 Jahre und viele Welten trennen die älteste und die jüngste Mitarbeiterin der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte: GERTRAUD KOSTIHA, 75, arbeitete viele Jahre lang in der Wohnbaubranche und geht nun in Pension. GÜLCIN KURNAZ, 16, hat im Vorjahr ihre Lehre hier begonnen. **zof**

»Die WBV-GPA hat etwas, was andere nicht haben«, sagt Gertraud Kostiha stolz. Mit EDV und Handy habe die 75-jährige Assistentin der Geschäftsführung zwar manchmal Probleme, die Zusammenarbeit mit den jüngeren Kollegen funktioniere aber gut: »So mancher könnte mein Enkelkind sein.« Die 16-jährige Gülcin Kurnaz etwa, die ihre Lehre in der Rechnungswesenabteilung absolviert. Ein Unterschied zwischen den Generationen, der ihr auffällt: »Die Älteren erklären alles Schritt für Schritt, die Jungen nicht.«

Nun sitzen sie in der Kaffeeküche, wo Kostiha raucht und von früher erzählt. Davon, dass mit Durchschlagpapier und Telex gearbeitet wurde. Kurnaz schüttelt ungläubig den Kopf. Auch der Wohnbau habe sich verändert, meint Kostiha: »Früher hat man aufwändiger gebaut.«

Nach 13 Jahren bei der WBV-GPA und noch viel mehr Jahren in der Branche geht Kostiha nun in Pension – um einen neuen Karriereweg zu beschreiten: »Ich werde in einer Anwaltskanzlei arbeiten«, kündigt sie an. Wie es mit der WBV dann weitergehen wird? »So wie bisher. Wohnungen werden immer gebraucht.« Kurnaz stimmt zu. Sie will nach Lehrabschluss beim Unternehmen bleiben – auch wenn sie sich noch nicht ganz sicher ist, ob sie selbst eines Tages mit 75 immer noch arbeiten will. ←

# Die Favoriten von Favoriten

Favoriten ist der bevölkerungsreichste Bezirk Österreichs. Kein Wunder also, dass die Wohnbauvereinigung hier bereits mehr als 1.500 Wohnungen errichtet hat. Etliche mehr befinden sich in Planung oder bereits in Bau. In einer der WBV-Wohnungen ist GERTRUDE VLCEK zu Hause. Die ehemalige Hausbesorgerin hat den Bezirk einst geliebt. Doch heute, meint sie in einer Mischung aus Angst und Nostalgie, sei ihr Hieb kaum wiederzuerkennen. JOSEF KAINDL ist stellvertretender Bezirksvorsteher und schätzt genau diese Mischung aus Alt und Neu, aus Wohnen und Gewerbe, aus Wienerinnen und Migrant\*innen. Für ihn ist der 10. Wiener Gemeindebezirk ein Beispiel für Wandel und Neuentdeckung. Vielleicht ist es ein Wink des Himmels, dass die beiden auf der Parkbank im Innenhof Platz genommen haben, um sich über Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft zu unterhalten – und sich über die Lieblingsecken im Bezirk auszutauschen. **waj**



Gertrude Vlcek sitzt auf der Parkbank unter Bäumen. Ein Lüfterl weht durch den Park. Die Vögel zwitschern. Sie singen ein Lied von Favoriten, von damals, als alles noch gut und besser war. Ein Lächeln ist der pensionierten Hausbesorgerin, die sich früher um die Wohnhausanlage in der Neilreichgasse 86-94 gekümmert hat, nur schwer zu entlocken. Zu traurig ist die Gegenwart. »Seien S' ma bittschön net bösl! Aber früher war es hier wunderschön, mit Greißlern, Handwerkern und alten Backsteinbauten. Und heute? Heute heißt Favoriten gar nichts mehr für mich. Man sieht nur mehr Ausländer.«

Favoriten ist mit 190.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Bezirk Österreichs. Mehr als zehn Prozent aller Wienerinnen und Wiener leben hier. Dazu gehören auch die neu Hinzugezogenen. »Favoriten war früher ein stilles Stückchen Wien, und viele Grätzler waren reine Schlafstädte«, erinnert sich Josef Kaindl. Der Bezirksvorsteher-Stellvertreter ist ein großer Freund des 10. Bezirks. »Für mich ist es genau diese Mischung aus Alteingesessenen, Migranten, Kindern, Jungfamilien und Älteren, die den Charme dieses wirklich aufstrebenden Bezirks ausmachen. Ich finde es schade, Frau Vlcek, dass Sie die Entwicklung so negativ sehen.«

Mit rund 32 Prozent liegt der Anteil der Migrantinnen leicht über dem Wiener Schnitt. Viele kamen als klassische Arbeiter, was dem Bezirk einst auch seine Identität als Arbeiterbezirk bescherte. Heute bauen sich einige davon eine neue Existenz mit Shops, Beiseln und Restaurants auf. Fürs Foto posieren Gertrude Vlcek und Josef Kaindl in der Neilreichgasse. Eine Straßenbahn zischt vorbei. Dahinter liegt ein türkischer Supermarkt. »Sehen Sie? Genau das meine ich! Wo sind die alten Bäcker, Fleischer, Greißlerläden? Die vermisse ich. Das war mein Favoriten.«

Dass diese Läden ausgestorben sind, meint der stellvertretende Favoriten-Chef, sei kein Zufall, sondern liege in der Verantwortung aller. »Ich denke, das ist der Preis der Globalisierung,



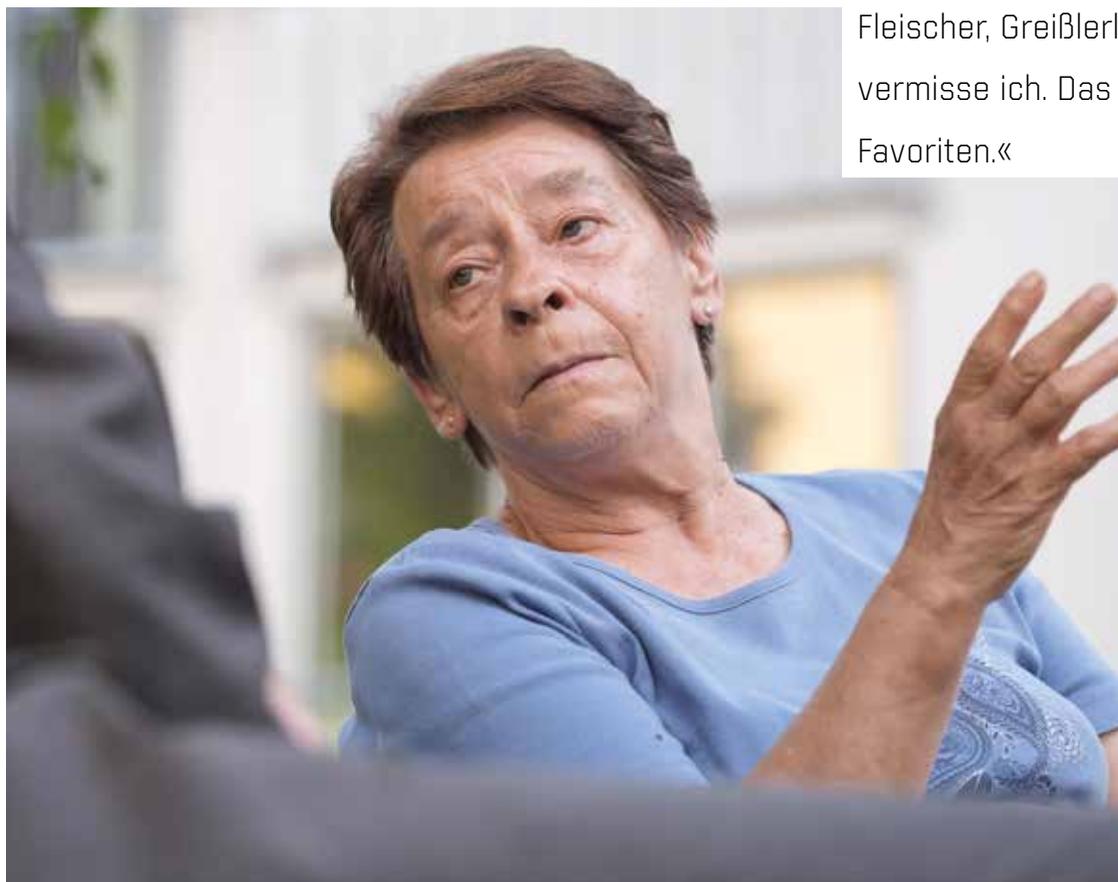


Wer geht heute noch zum Fleischer, wenn er das gleiche Schnitzel im Supermarkt kriegt? Und statt in der Favoritenstraße einzukaufen, fahren die meisten ins Shoppingcenter. Da müssen wir uns leider alle an der Nase nehmen.« Aber die Globalisierung hat auch ihre guten Seiten: »Favoriten ist wirklich international geworden. Das merkt man am Straßenbild, aber auch an den Betriebsansiedelungen der letzten Jahre«, so Kaindl. »Vor allem freut mich, dass der wirtschaftliche Wandel eine kulturelle Evolution mit sich gebracht hat. Bestes Beispiel dafür ist die Ankerbrotfabrik, die zum Teil revitalisiert wurde und sich inzwischen als Kunst- und Kreativcluster mit Galerien, Gastronomie und Ausbildungsstätten etabliert hat.«

### **Gestern Fabrik, heute Kreativschmiede**

Wo früher Maschinenbetriebe waren, sitzen nun Kreative und Dienstleister. Wo einst Lagerhallen standen und riesige Brachflächen den Bezirk teilten, sind in den letzten Jahrzehnten geförderte Wohnbauten entstanden. Und hinter dem neuen Wiener Hauptbahnhof, den Kaindl als seinen »Favoriten in Favoriten« bezeichnet, wächst nun ein neuer Stadtteil mit Wohnungen, Büros, Hotels und Geschäften aus dem Erdboden. »Das ist eine meiner Lieblingsecken im ganzen Bezirk.«

»Wo sind die alten Bäcker, Fleischer, Greißlerläden? Die vermisse ich. Das war mein Favoriten.«



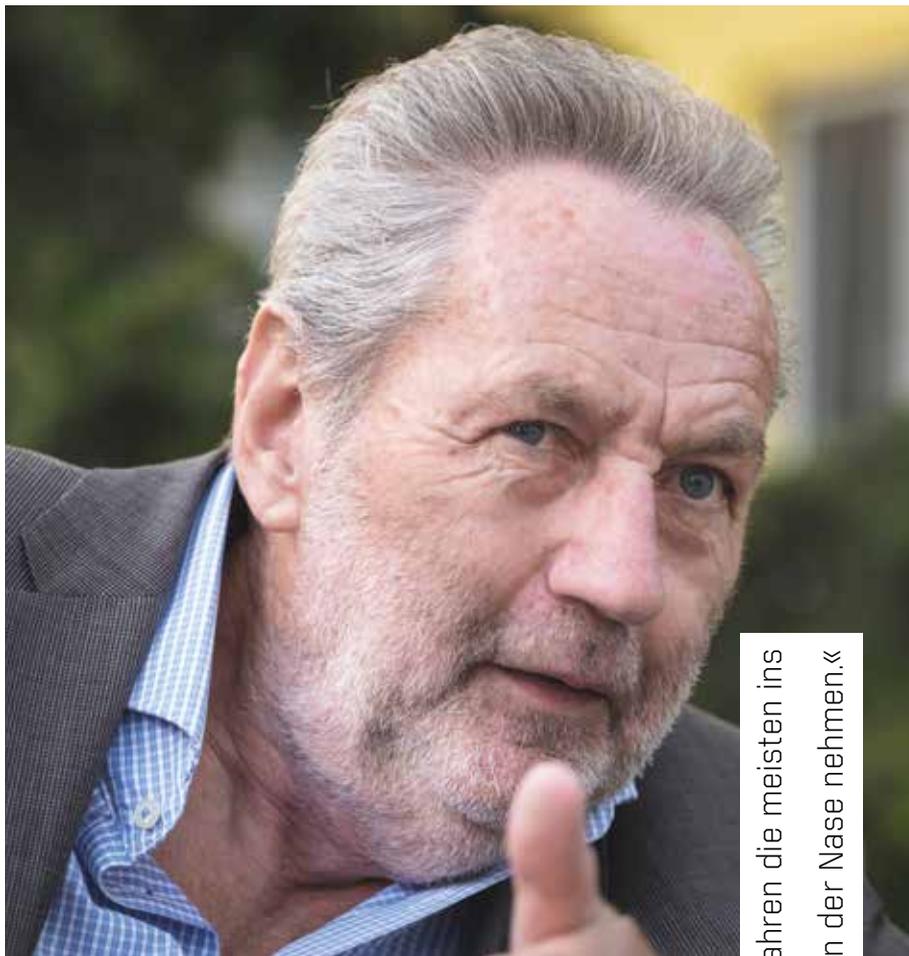
Auch die Wohnbauvereinigung spielt in der Identität des zehnten Hiebs eine große Rolle. Nicht nur wurde hier – in der Favoritenstraße 235 – anno 1953 die allererste Wohnhausanlage des gemeinnützigen Bauträgers errichtet, Favoriten liegt darüber hinaus mit insgesamt 1.500 Wohnungen an der Spitze der WBV-Bezirksverteilung. Hinzu kommen etliche Neuentwicklungen, die sich gerade in Planung und in Bau befinden. »Das klingt alles nicht schlecht«, sagt Gertrude Vlcek. »Ganz ehrlich? Ich liebe meine Erdgeschoßwohnung mit Blick in den Innenhof. Die würde ich gegen nichts eintauschen!«

In der Zwischenzeit sind die Straßenbahnen vorbeigefahren und die negativen Stimmungsbilder verfliegen. Die beiden haben wieder auf der Parkbank Platz genommen. »Sehen Sie diese Birke da?« Frau Vlcek

zeigt auf einen stattlichen Baum, dessen weißer Stamm aus einem dichten Buschwerk neben ihrem Wohnzimmerfenster emporwächst. »Die haben wir damals gepflanzt. Das ist jetzt 63 Jahre her. Und jetzt schauen Sie sich an, wie groß die inzwischen geworden ist.«

Gertrude Vlcek blickt nachdenklich um sich. »Hausbesorgerin... wissen Sie, das war ein toller Job. Ich war Ansprechpartnerin für dies und das, ich war die gute Seele in der Wohnhausanlage, ich habe mich einfach um alles gekümmert – vom Putzen übers Einsetzen neuer Glühbirnen bis hin zu persönlicher Seelsorge und Pflege im Krankheitsfall.« Bis heute wird Vlcek immer wieder als Hausbesorgerin angesprochen. »Ich bin zwar schon seit zwölf Jahren in Pension, aber manche Dinge vergehen halt nie.«

Und? Gibt es einen Wunsch für die Zukunft? »Ja. Ich will mich wieder sicher fühlen können. So wie draußen am wunderschönen Wienerberg, wo ich immer wieder zum Spaziergehen rausfahre. Dort ist Favoriten noch so schön wie damals.« Auch Josef Kaindl ist gern im Grünen. Ihn zieht es regelmäßig in den Kurpark Oberlaa. »Das ist für mich Erholung pur mitten in der Stadt. Und einen Wunsch für die Zukunft habe ich auch. Erstens wünsche ich mir, dass wir es in Zukunft schaffen, Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätze für alle zur Verfügung zu stellen. Denn damit steht und fällt die Zukunft dieses Bezirks. Und zweitens wünsche ich mir, dass bei uns in Favoriten jeder glücklich und zufrieden wird.« Da haben sich ja zwei gefunden. ←



»Statt in der Favoritenstraße einzukaufen, fahren die meisten ins Shoppingcenter. Da müssen wir uns leider alle an der Nase nehmen.«

# Ein Daheim mit Balkon

Im Zweiten Weltkrieg wurde Graz so wie auch Wien durch Bombentreffer schwer beschädigt. In den Jahren nach 1945 mussten in Österreich zahlreiche Baulücken geschlossen werden, die Wohnungsnot war groß. Aus diesem Grund hatte die WBV-GPA bis in die Siebzigerjahre des 20. Jahrhunderts eine rege Bautätigkeit in der Steiermark vorzuweisen. Vor allem in Graz ist der Wohnbaubestand beträchtlich.

Für die Betreuung der elf Wohnhäuser der Wohnbauvereinigung in Graz ist AUGUST GLANZER zuständig. Im Grunde betreut der gebürtige Grazer weniger die Häuser als die Mieter, die darin leben. Dass diese Betreuung viel Kommunikation erfordert, hat der weitgereiste Besitzer eines Reisebüros von seinem Vater gelernt, der für viele Jahre die Wohnhäuser der WBV in Graz betreut hat.

Die junge ALINA HAUSSNER lebt hingegen erst seit fünf Semestern in Graz. Sie ist für das Medizinstudium aus Wien-Umgebung nach Graz übersiedelt und wohnt nun das dritte Jahr unweit vom Bahnhof in einem Wohnhaus aus den Sechzigerjahren. Ihre Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich im sechsten, also obersten Stockwerk in einem älteren Hochhaus. Der Balkon vor ihrem Schlafzimmer eröffnet den Ausblick auf die umliegende Dachlandschaft. Seit Beginn bemüht sich die WBV, für möglichst alle Mieter und Mieterinnen diese Freiräume anzubieten. **frü**



***Herr Glanzer, aufgrund der hohen Lebensqualität ist Graz sehr beliebt bei Studierenden. Macht sich dieser Umstand auch in der Mieterstruktur bemerkbar?***

**GLANZER:** In Graz generell schon, aber bei uns in den Häusern nicht, weil die Häuser eine große Tradition haben. Das sind schon ältere Häuser, zum Teil über 50 Jahre alt, und wir haben noch zahlreiche Erstmieter. Aktuell findet ein großer Generationenwechsel statt. Ich bin selbst in einem der Häuser aufgewachsen, daher kenne ich die meisten Leute noch von früher.

***Wie wohnt es sich hier?***

**HAUSSNER:** Ich habe eine schöne Wohnung mit einem Balkon. Aus heutiger Sicht ist der Balkon sehr klein. Aber ich kann mir vorstellen, dass das in den Sechzigern, als das Haus gebaut wurde, noch eine ziemliche Seltenheit war. Und ich mag es, in einem Hochhaus zu wohnen.

**GLANZER:** Bei mir sind alles Hochhäuser, sobald sie mehr als zwei Stockwerke haben. Das niedrigste Gebäude hat drei Stockwerke, das höchste 17!

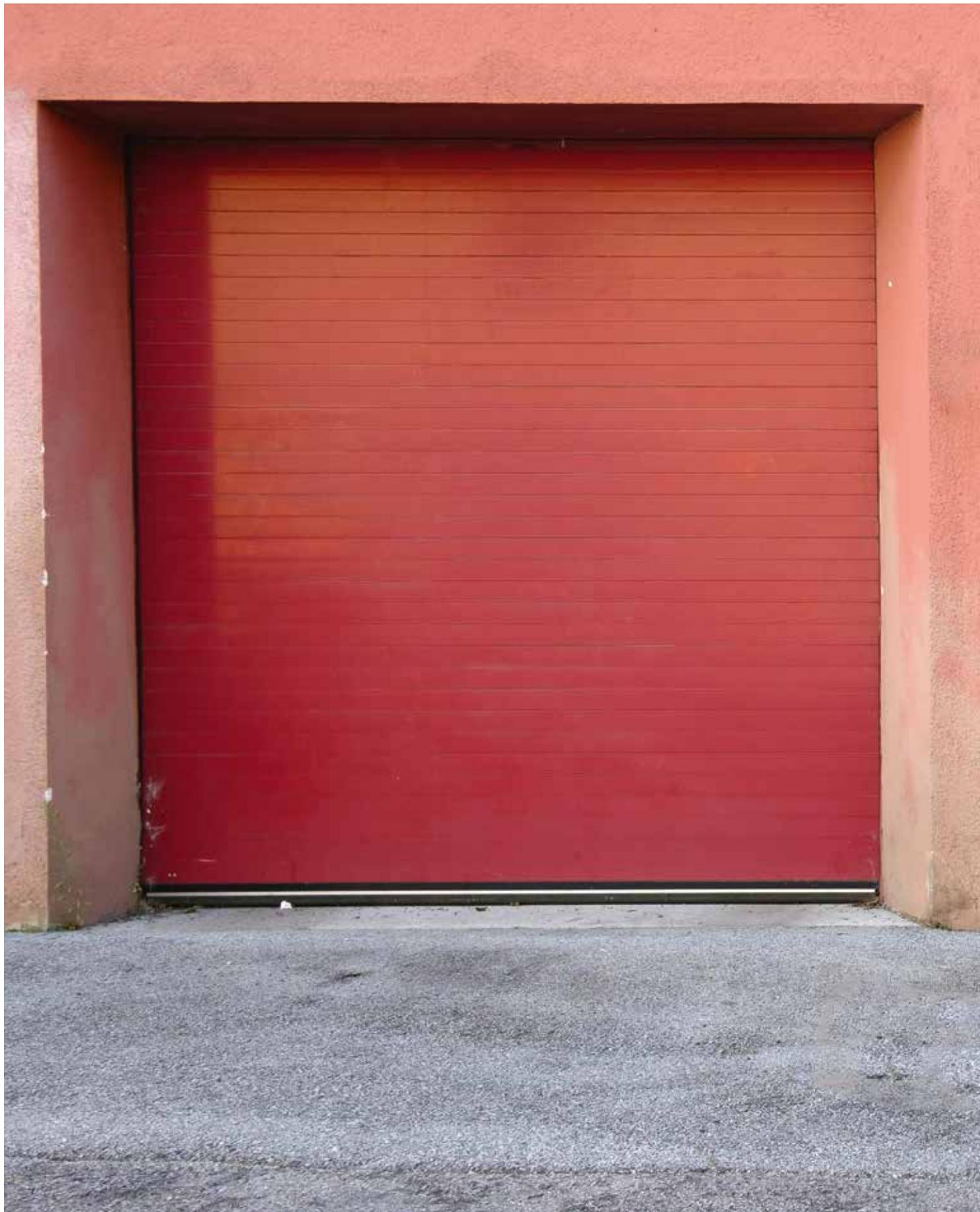
***Herr Glanzer, Sie kennen die Häuser noch von früher. Woran denken Sie zurück?***

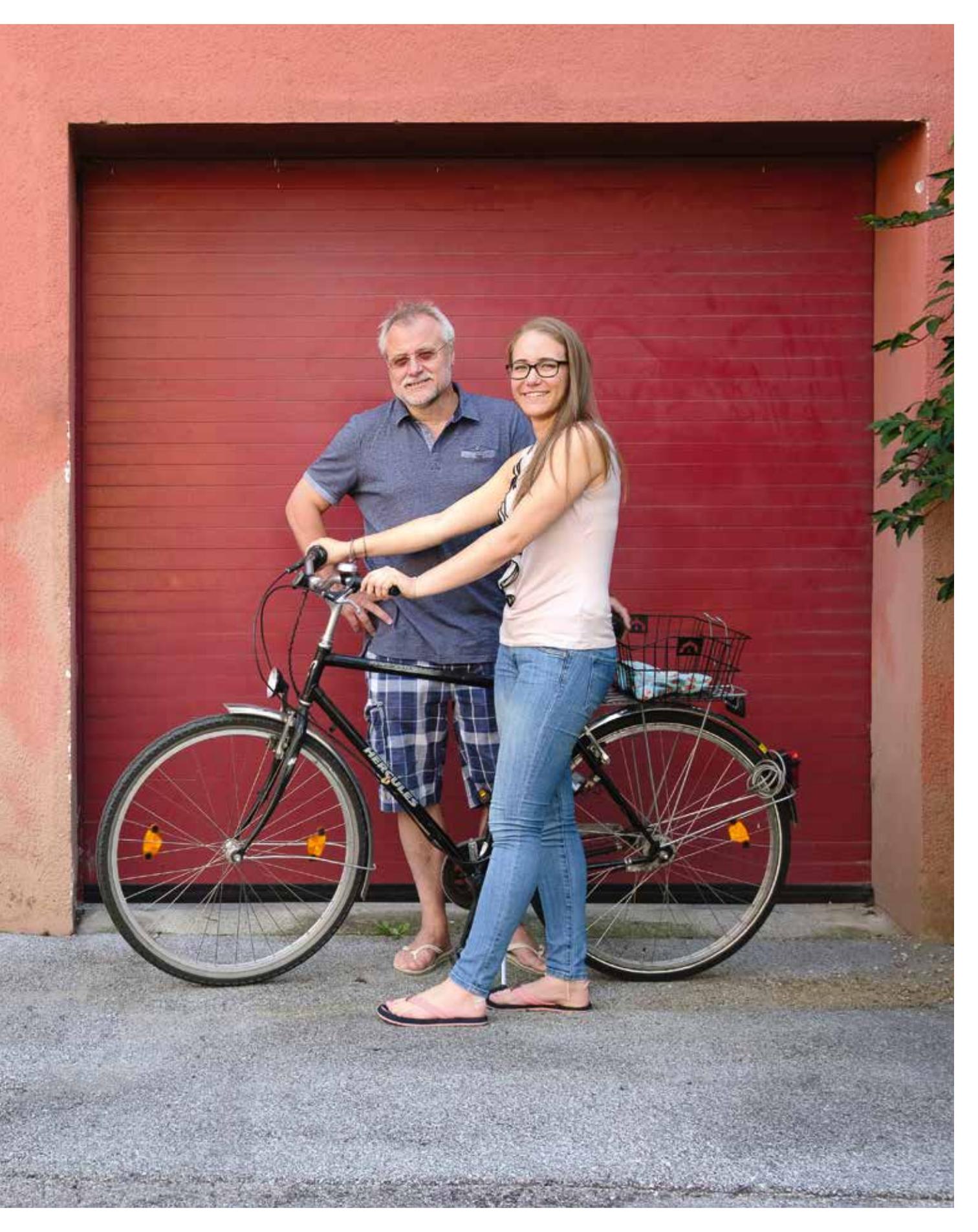
**GLANZER:** Ich kann mich erinnern: Gerade die älteren Häuser sind hellhörig. Da muss man die Erwartungshaltung der Interessenten zurückschrauben.

**HAUSSNER:** Es heißt, Graz sei so hellhörig! Also ich weiß nicht. Ich finde es nicht störend, wenn ich immer wieder den Lift oder die Nachbarn unter mir beim Fernsehen höre. Das zeigt mir, dass ich nicht alleine im Haus bin. Gerade wenn ich alleine in meiner Wohnung bin, mag ich es nicht, wenn es ganz ruhig ist. Ich finde es angenehm, wenn ich weiß: Da ist noch wer...

***Mit den neuen Mietern hält wohl auch eine neue Dynamik in den Wohnhäusern Einzug?***

**GLANZER:** Das beschäftigt uns manchmal sehr. In manchen Häusern erfolgt ein Generationenwechsel. Und wer kommt nach? Junge Familien! Über Jahrzehnte haben in den Häusern kaum kleine Kinder gelebt, und nun werden die Spielplätze wieder reaktiviert und die Sandkisten erneuert. Ich finde dieses Leben sehr schön. Es gibt wieder mehr Fahrräder. Und ja, abends ist es







»Wenn es Konflikte gibt, versuche ich in erster Linie zu vermitteln und Verständnis zu wecken.«

einfach lauter. Für viele Erstmietler sind das schwierige Umstellungen.

**HAUSSNER:** In unserem Haus gab es unlängst einen Aushang, dass man nach 22 Uhr die Nachtruhe einhalten soll. Es ist generell ein sehr ruhiges Haus, aber das dürfte sich jetzt ändern. Es wird künftig wohl aktiver werden.

**Die Preise für Zimmer in Studentenheimen sind in den letzten Jahren drastisch angestiegen, in der Folge werden Wohnungen für Studierende zunehmend attraktiver. Tragen die Studierenden zu diesem Generationenwechsel bei?**

**GLANZER:** Zum Teil schon. Zum Teil sind es auch Leute, die von zu Hause ausziehen und ins Berufsleben einsteigen. Manche kommen aus Graz-Umgebung. Es zahlt sich für sie nicht aus, dass sie jeden Tag pendeln.

**HAUSSNER:** Das ist übrigens auch etwas, das ich an meiner Wohnung gut finde: Ich bin zu Fuß in ein paar Minuten beim Bahnhof. Wobei ich nicht jedes Wochenende nach Hause pendle. Das letzte Mal war ich vor zwei Wochen daheim in Klosterneuburg.

**GLANZER:** Die meisten unserer Mieter sind übrigens Gewerkschaftsmitglieder. Der Wohnungsvergabe-Ausschuss der WBV in Graz ist mit den Betriebsräten vernetzt und vergibt Wohnungen bevorzugt an wohnungssuchende Gewerkschaftsmitglieder. Wenn jemand eine gemeinsame Einrichtung nutzt, dann soll er zu deren Idealen stehen und mitziehen.

**Zum Wesen der Gewerkschaft zählt die Solidargemeinschaft. Umgelegt auf die Hausgemeinschaft stellt sich die Frage, wie eine Solidargemeinschaft unter Mietern gelebt werden kann?**

**GLANZER:** Wenn es Konflikte gibt, versuche ich in erster Linie zu vermitteln und Verständnis zu wecken. Erst heute hat mich eine ältere Mieterin angerufen: Der Nachbar schüttet beim Gießen immer Wasser daneben. Da habe ich sie gefragt: Ja haben Sie denn mit ihm geredet? Nein, das hat sie nicht. Ich werde vorbeischauen und versuchen, dass ich die beiden zusammenbringe. Meist geht es darum, das Verständnis füreinander zu wecken.

***Die Dame hat sich vertrauensvoll an Sie gewendet. Kennen Sie die Dame persönlich?***

**GLANZER:** Mich kennen fast alle persönlich. Vor allem in der Frühlingstraße. Da bin ich aufgewachsen. In Alinas Haus bin ich weniger bekannt, denn da habe ich weniger zu tun. Die neuen Mieter lerne ich kennen, schlicht und einfach, weil der ganze Wohnungswechsel über mich läuft. Ich übergebe den Mietern ihre Wohnungen und lerne sie bei der Gelegenheit persönlich kennen.

**HAUSSNER:** Genau. Ich kenne August Glanzer vom Wohnungswechsel.

***Frau Haussner, haben Sie auch Kontakt zu ihren Nachbarn im Haus?***

**HAUSSNER:** Kaum! Als Studentin habe ich doch einen etwas anderen Tagesrhythmus als die meisten Bewohner hier im Haus. Die Nachbarn von meinem Stockwerk jedenfalls kenne ich schon.

**GLANZER:** Ich glaube, das Berufsbild der Mieter heute hat sich stark gewandelt, verglichen mit dem Leben, das meine Eltern führten. Heute ist es so, dass

die Wohnung ein Zufluchtsort vom Stress des Alltags ist. Ich glaube, das spielt eine große Rolle! Die meisten brauchen Intimsphäre. Der Kontakt zu den Nachbarn wird nur noch selten gesucht.

**HAUSSNER:** Also ich fühle mich extrem wohl hier in Graz. Mittlerweile ist die Wohnung mein Daheim. Ich habe mir die zwei Zimmer so eingerichtet, dass die Wohnung jetzt meine ganz eigene Wohlfühloase ist. Das macht sie für mich zu meinem Zuhause. ←

»Nachtruhe ab 22 Uhr: Es ist generell ein sehr ruhiges Haus, aber das dürfte sich jetzt ändern. Es wird künftig wohl aktiver werden.«







# Die Schönheit des Wohnens

Für die Wohnbauvereinigung hat die Wiener Architektin MARGARETHE CUFER die 2015 fertiggestellte und übergebene Wohnhausanlage »LEO 21« in der Leopoldauer Straße geplant. Zu den Mietern zählt auch die Volkshilfe. Der Verein engagiert sich für wohnungslose Wienerinnen und Wiener. Seit 2009 werden im Rahmen von »FLATworks« Wohnungen an anerkannte Flüchtlinge vermittelt. KLAUS MAURER ist der Projektleiter dieser Initiative. Zu den Klientinnen zählen alleinstehende Personen, Paare und Familien. *frü*

**Herr Maurer, Ihre Klienten leben in durchwegs prekären Verhältnissen. Geht der Eigentümer ein erhöhtes Risiko ein, wenn er Wohnungen an Familien mit anerkanntem Asylstatus vermietet?**

**MAURER:** Die WBV-GPA gehört zu unseren wichtigsten Partnern, weil sie von Anfang an gesagt hat: »Ja, das machen wir. Das wollen wir unterstützen.« In der Regel mieten wir als Volkshilfe die Wohnungen an. Wenn wir sehen, dass es klappt und die Familie eines Tages die Kosten für die Wohnung selbst übernehmen kann, ziehen wir uns aus dem Vertrag zurück. In diesem Fall empfehlen wir dann der Hausverwaltung oder dem Bauträger, die Familie zu übernehmen. Wir haben bei FLATworks eine unglaublich hohe Erfolgszahl, wenn die Familien die Wohnungen übernehmen.

**CUFER:** Sie sind sozusagen ein richtiges Start-up-Unternehmen. Ich höre das zum ersten Mal.

**Welche Ziele verfolgt FLATworks bei der Bereitstellung von Wohnraum?**

**MAURER:** Wir gehen davon aus, dass eine eigene Wohnung am Beginn der Betreuung alle anderen Integrationsbemühungen stärkt. Eine schöne Wohnung ist so gesehen eine viel wertvollere Investition als etwa eine dunkle, feuchte EG-Wohnung der Kategorie C oder D, die auf Dauer nur frustriert. Beim Neubau sagen die Familien oft, dass sie es nie für möglich gehalten hätten, dass sie so eine schöne Wohnung bekommen. Die Familien sind wirklich sehr glücklich, oft sogar überwältigt, in so einer Wohnung wohnen zu dürfen.

**CUFER:** Ich denke, das stärkt auch das Selbstwertgefühl.

**Für die Jungfamilien, die hier eine Wohnung zugeteilt bekommen, wird ein Traum wahr. Es gibt jedoch nicht wenige Nachbarn, die auf kinderreiche Familien mit gemischten Gefühlen reagieren.**

**CUFER:** Ich denke, dass hier der Neubau punkten kann, denn hier sind alle Mieter Neuankömmlinge. Der Vorteil liegt auf der Hand: In einer neuen Wohnanlage existiert noch keine eingeschworene Hausgemeinschaft, wo neue Mieter als Eindringlinge wahrgenommen werden könnten.

**MAURER:** Ein weiterer, wichtiger Faktor bei der Zuteilung von Wohnungen in Neubauten ist auch, dass in Neubauwohnungen in der Regel mehr Jungfamilien mit Kindern wohnen als in älteren Wohnhäusern, wo die Kinder meist schon längst ausgezogen sind und die verbleibenden Bewohner Kinderlärm nicht mehr



»Viele Mieter können sich große Wohnungen nicht mehr leisten. Das ist das Problem!«



»Die Familien sind wirklich sehr glücklich, oft sogar überwältigt, in so einer Wohnung wohnen zu dürfen.«

gewohnt sind. In der Regel betreuen wir Familien mit vielen Kindern...

**CUFER:** ...die auf dem Spielplatz schnell Freundschaften schließen!

**Die Spielplatzlandschaft hier im Innenhof ist wirklich einladend. Da wünscht man sich, Kind zu sein. Doch kommen wir zum Wesentlichen, den Wohnungen. Herr Maurer, wie zufrieden sind Sie mit den Wohnungen?**

**MAURER:** Aus meiner Sicht gibt es wenig zu kritisieren. Ich bin froh, dass es den gemeinnützigen Wohnbau gibt. Das ist ein tolles Angebot. Ein kleiner Kritikpunkt ist nur: Es könnte weniger Zwei- und mehr Drei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen geben.

**CUFER:** Es gab durchaus eine Zeit, in der größere Wohnungen mit drei oder vier Zimmern geplant wurden. Doch inzwischen haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen grundlegend gewandelt. Ein Beispiel: Wir befinden uns hier im geförderten Wohnbau. Selbst hier kommt es vor, dass Mieter Kredite für die erforderlichen 4.500 Euro Eigenmittel aufnehmen müssen. Viele Mieter können sich große Wohnungen schlichtweg nicht mehr leisten. Das ist das Problem! Deshalb ist es wichtig, dass auch kleine Wohnungen angeboten werden.

**Im Alltag der Klienten von FLATworks nimmt Kochen und Essen häufig eine wichtige Rolle ein, nicht zuletzt, weil Kochen immer auch ein Stück Heimat ist. Entsprechen die großzügigen Wohnküchen, wie sie heute standardmäßig in Neubauten errichtet werden, den Bedürfnissen Ihrer Klienten?**

**MAURER:** Die erste Frage von Familien, die eine Wohnung mit schöner, großer Wohnküche besichtigen, lautet: »Können wir da eine Wand zwischen Wohnküche und Essbereich aufstellen?« Daher kann ich aus Erfahrung sagen: In gewissen Preissegmenten sind mehrere gleich große Zimmer viel wichtiger als eine große Wohnküche. Oft wird für Kleinfamilien, Einzelpersonen und Paare so geplant, dass es zwar einen großen zentralen Raum mit Wohnküche und einer gewissen Aufenthaltsqualität gibt – aber auf Kosten der Nebenräume.

**CUFER:** Sie werden lachen! Ich habe vor 20 Jahren schon nutzungsneutrale Zimmer eingefordert. Ich selbst lebe in einem Altbau, in dem alle Zimmer gleich groß sind. Sie können die Zimmer beliebig untereinander tauschen und völlig unterschiedlich nutzen, und am Ende geht es sich immer gut aus. Ich würde sehr dafür plädieren, so ein Idealprojekt mit nutzungsneutralen Zimmern zu machen. Herr Maurer, ich glaube, wir würden gut zusammenkommen! ←



# Perfekt gemahlen

Gemeinsam mit Goran Jakovlevic und Margarethe Cufer entwickelte der Architekt GEORG SCHWALM-THEISS für das weitläufige Grundstück im Wienerwald eine Neuinterpretation des Dorfangers. 450 Wohneinheiten gruppieren sich um eine zentrale Grünfläche. MICHELE KRAUS wird demnächst ihre Wohnung in der Waldmühle beziehen. **frü**

Die Waldmühle Rodaun befindet sich im Wienerwald am Stadtrand von Wien. Die WBV-GPA verzichtete an diesem verkehrstechnisch sensiblen Standort auf eine maximale Verwertung und ebnete damit den Weg für das Bauvorhaben. Michele Kraus freut sich auf das Leben im Grünen. »Als ich den Grundrissplan das erste Mal gesehen habe, dachte ich mir: perfekt!« Einige Monate später stand sie zum ersten Mal in der sonnendurchfluteten Wohnung und hatte nur einen einzigen Gedanken: »Hier bin ich zu Hause.«

Die Lage am Stadtrand stellt für die alleinerziehende Mutter von zwei Kindern eine logistische Umstellung dar: Ihren Sohn wird sie künftig mit dem Auto in die Schule bringen, und nur die wenigsten Bewohner der Waldmühle werden wohl ganz auf ihr Auto verzichten. Der Architekt reagierte darauf, indem er die Wohnanlage bewusst fußläufig konzipierte. Der Weg vom Garagenplatz zur Wohnung führt durch Arkaden, die von den Mietern schon bald mit Leben erfüllt werden sollen. »Die Erdgeschoßzone ist enorm wichtig für eine gelebte Nachbarschaft«, erklärt Georg Schwalm-Theiss, »und eignet sich gut für Kleingewerbe, wie etwa für Musikunterricht oder Fahrradrepaturen.« Michele Kraus findet den Gedanken interessant. Zugleich ist sie froh, dass sie demnächst in eine der wenigen Erdgeschoßwohnungen mit Mietergarten einziehen wird. ←





# Von Rudolfschirme nach Prenzlauer Berg

ANDREAS EBNER lebt seit fünf Jahren in Rudolfsheim-Fünfhaus. Der junge Mann ist Gastronom, betreibt ein Lokal im sechsten Bezirk und wohnt in einem Haus der WBV. Am Fünfzehnten, den er früher scherzhaft »Rudolfschirme« genannt hat, schätzt er den frischen Wind und den jungen Esprit, die in den letzten Jahren in einigen Grätzeln Einzug gehalten haben.

Doch niemand kennt den Fünfzehnten so gut wie GERHARD ZATLOKAL. Der Bezirksvorsteher ist hier geboren, aufgewachsen und bezeichnet den Bezirk als seine Westentasche. In den letzten Jahren hat er viele Anstrengungen unternommen, um den Bezirk jugend- und familienfreundlicher zu machen. Dazu zählen auch Verkehrsberuhigungen und öffentliche Freiräume. Der Bezirk sei besser als sein Ruf, sagt Zatlokal. Ja, aber es könnte sich schon noch deutlich mehr tun, meint Ebner, und verweist auf den Prenzlauer Berg in Berlin. Die beiden Herren werden sich nicht zum letzten Mal getroffen haben.

waj



MAINTENANCE OF THE BUILDING FOR THE CITY OF VIENNA  
6  
**Stadtkasse**  
D&E  
Magistratsabteilung 35  
Abteilung 1  
Abteilung 4  
Abteilung 5  
Abteilung 6  
Abteilung 7  
Abteilung 8  
Abteilung 9  
Abteilung 10  
Abteilung 11  
Abteilung 12  
Abteilung 13  
Abteilung 14  
Abteilung 15  
Abteilung 16  
Abteilung 17  
Abteilung 18  
Abteilung 19  
Abteilung 20  
Abteilung 21  
Abteilung 22  
Abteilung 23  
Abteilung 24  
Abteilung 25  
Abteilung 26  
Abteilung 27  
Abteilung 28  
Abteilung 29  
Abteilung 30  
Abteilung 31  
Abteilung 32  
Abteilung 33  
Abteilung 34  
Abteilung 35  
Abteilung 36  
Abteilung 37  
Abteilung 38  
Abteilung 39  
Abteilung 40  
Abteilung 41  
Abteilung 42  
Abteilung 43  
Abteilung 44  
Abteilung 45  
Abteilung 46  
Abteilung 47  
Abteilung 48  
Abteilung 49  
Abteilung 50  
Abteilung 51  
Abteilung 52  
Abteilung 53  
Abteilung 54  
Abteilung 55  
Abteilung 56  
Abteilung 57  
Abteilung 58  
Abteilung 59  
Abteilung 60  
Abteilung 61  
Abteilung 62  
Abteilung 63  
Abteilung 64  
Abteilung 65  
Abteilung 66  
Abteilung 67  
Abteilung 68  
Abteilung 69  
Abteilung 70  
Abteilung 71  
Abteilung 72  
Abteilung 73  
Abteilung 74  
Abteilung 75  
Abteilung 76  
Abteilung 77  
Abteilung 78  
Abteilung 79  
Abteilung 80  
Abteilung 81  
Abteilung 82  
Abteilung 83  
Abteilung 84  
Abteilung 85  
Abteilung 86  
Abteilung 87  
Abteilung 88  
Abteilung 89  
Abteilung 90  
Abteilung 91  
Abteilung 92  
Abteilung 93  
Abteilung 94  
Abteilung 95  
Abteilung 96  
Abteilung 97  
Abteilung 98  
Abteilung 99  
Abteilung 100

Abteilung 1  
Abteilung 2  
Abteilung 3  
Abteilung 4  
Abteilung 5  
Abteilung 6  
Abteilung 7  
Abteilung 8  
Abteilung 9  
Abteilung 10  
Abteilung 11  
Abteilung 12  
Abteilung 13  
Abteilung 14  
Abteilung 15  
Abteilung 16  
Abteilung 17  
Abteilung 18  
Abteilung 19  
Abteilung 20  
Abteilung 21  
Abteilung 22  
Abteilung 23  
Abteilung 24  
Abteilung 25  
Abteilung 26  
Abteilung 27  
Abteilung 28  
Abteilung 29  
Abteilung 30  
Abteilung 31  
Abteilung 32  
Abteilung 33  
Abteilung 34  
Abteilung 35  
Abteilung 36  
Abteilung 37  
Abteilung 38  
Abteilung 39  
Abteilung 40  
Abteilung 41  
Abteilung 42  
Abteilung 43  
Abteilung 44  
Abteilung 45  
Abteilung 46  
Abteilung 47  
Abteilung 48  
Abteilung 49  
Abteilung 50  
Abteilung 51  
Abteilung 52  
Abteilung 53  
Abteilung 54  
Abteilung 55  
Abteilung 56  
Abteilung 57  
Abteilung 58  
Abteilung 59  
Abteilung 60  
Abteilung 61  
Abteilung 62  
Abteilung 63  
Abteilung 64  
Abteilung 65  
Abteilung 66  
Abteilung 67  
Abteilung 68  
Abteilung 69  
Abteilung 70  
Abteilung 71  
Abteilung 72  
Abteilung 73  
Abteilung 74  
Abteilung 75  
Abteilung 76  
Abteilung 77  
Abteilung 78  
Abteilung 79  
Abteilung 80  
Abteilung 81  
Abteilung 82  
Abteilung 83  
Abteilung 84  
Abteilung 85  
Abteilung 86  
Abteilung 87  
Abteilung 88  
Abteilung 89  
Abteilung 90  
Abteilung 91  
Abteilung 92  
Abteilung 93  
Abteilung 94  
Abteilung 95  
Abteilung 96  
Abteilung 97  
Abteilung 98  
Abteilung 99  
Abteilung 100

**Erzählen Sie uns von Ihrer Beziehung zum Fünfzehnten!**

**ZATLOKAL:** Ich bin hier geboren und war fast immer schon im 15. Bezirk zu Hause. Heute wohne ich in der Rauchfangkehrergasse. Ich kenne den Bezirk wirklich wie meine Westentasche.

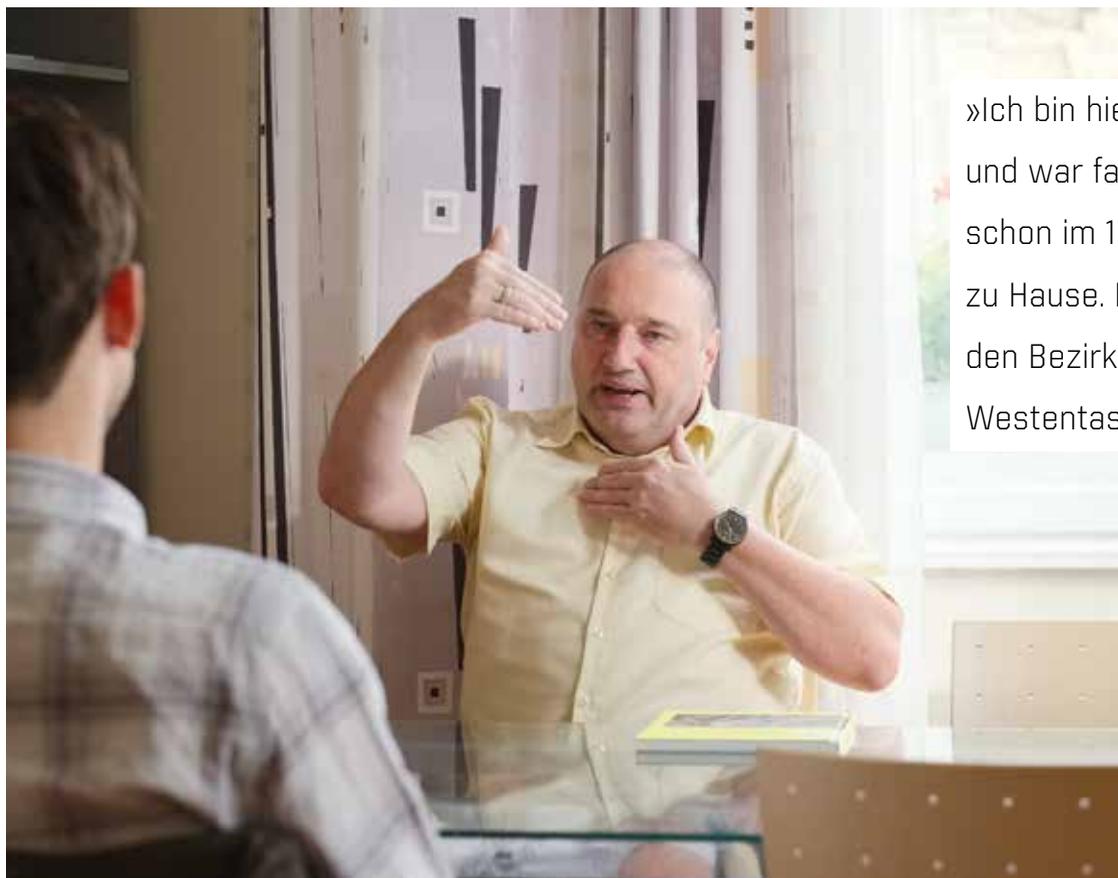
**Wie würden Sie den Bezirk charakterisieren?**

**ZATLOKAL:** Früher hatte der 15. Bezirk den höchsten Anteil an Substandardwohnungen in ganz Wien. Der bauliche Zustand mancher Häuser und Wohnungen war wirklich eine Katastrophe. Durch zahlreiche Sanierungen und Sockelsanierungen hat sich das längst gebessert. Ich denke da beispielsweise an die Revitalisierung des Kauerhofs. Das war ein sehr wichtiges Projekt für uns. Es gibt immer noch viele Probleme, das braucht man

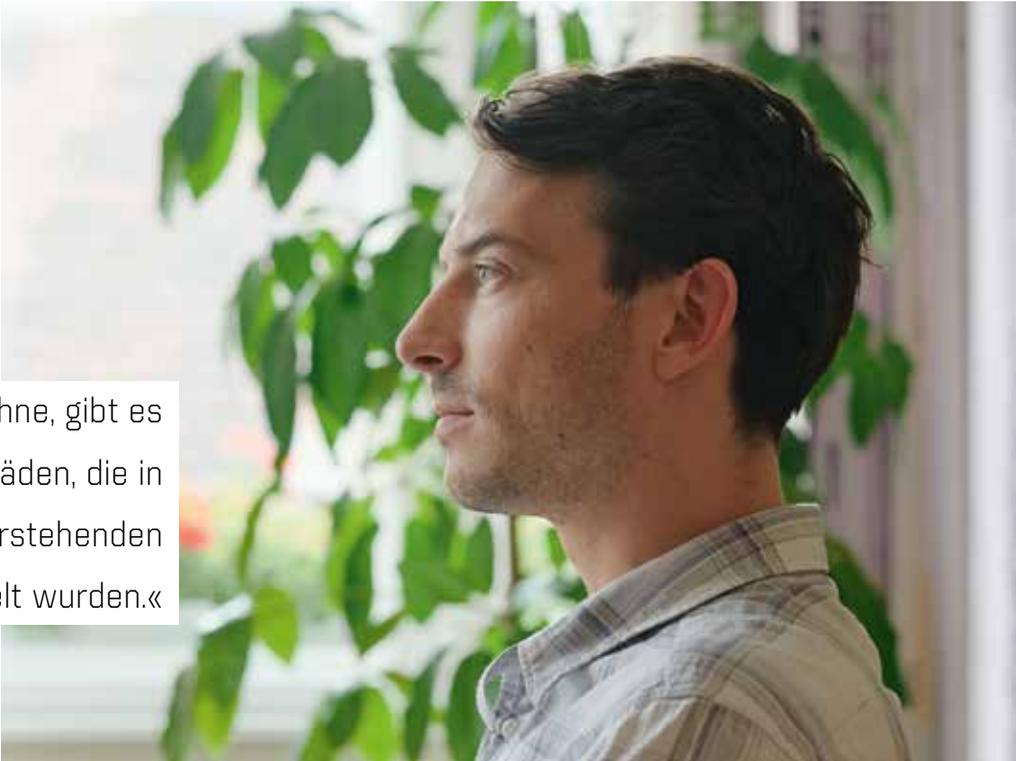
gar nicht zu leugnen. Einige davon sind bereits gelöst, an anderen arbeiten wir gerade.

**Welche Probleme sind das?**

**ZATLOKAL:** Die größten Probleme waren das Rotlichtmilieu, die Kriminalität und der hohe Migrantenanteil, der bei einigen Leuten scheinbar immer noch für Diskussionsstoff sorgt. Soll ich Ihnen was sagen? Ich bin dagegen, Prostitution zu verbieten, denn das wird es immer geben, und man sollte alles Mögliche tun, um die Prostituierten zu schützen und ihnen ein sicheres Arbeitsumfeld zu bieten. Aber man muss auch die Bewohnerinnen und Bewohner schützen und die Straßenprostitution aus den Wohnvierteln fernhalten. Es ist uns gelungen, das Rotlichtmilieu auf ein paar Straßen einzudämmen. Das ist ein großer Erfolg. Und was die



»Ich bin hier geboren und war fast immer schon im 15. Bezirk zu Hause. Ich kenne den Bezirk wie meine Westentasche.«



»Da, wo ich wohne, gibt es viele nette Läden, die in ehemals leerstehenden Lokalen angesiedelt wurden.«

Kriminalität betrifft, ist auch eine Besserung eingetreten in den letzten Jahren.

**EBNER:** Früher haben meine Freunde und ich immer Rudolfscrime statt Rudolfsheim gesagt. Kennen Sie den Ausdruck?

**ZATLOKAL:** Ja, aber diese Zeiten sind vorbei. In Summe, würde ich sagen, ist der Bezirk heute besser als sein Ruf.

***Wie ist denn der Ruf, Herr Ebner?***

**EBNER:** Ich finde den Bezirk sehr spannend. Ich habe mir bewusst hier eine Wohnung gesucht, weil ich finde, dass sich der Bezirk stark entwickelt und ein richtig gutes Potenzial entfaltet. Da, wo ich wohne, gibt es viele nette Läden, die in ehemals leerstehenden Lokalen angesiedelt wurden. Und es gibt sogar ein paar sehr gute Restaurants, so wie zum Beispiel das Eduard. Hinzu kommen zahlreiche Designstudios und Künstlerateliers.

***Aufstrebende Grätzler gibt es in Wien viele. Warum gerade hier?***

**EBNER:** Ich betreibe ein eigenes Lokal in der Otto-Bauer-Gasse im sechsten Bezirk – das Otto Bauer. Das ist nicht weit von hier. Um von A nach B zu kommen, kann ich mit der Vespa fahren, mit der U3, oder ich gehe einfach zu Fuß. Natürlich würde ich auch gerne im Sechsten wohnen. Aber ganz ehrlich? Hier sind die Wohnungen für einen Menschen wie mich leistbarer und attraktiver.

**ZATLOKAL:** Seit wann wohnen Sie hier?

**EBNER:** Seit fünf Jahren. Und allein schon in den letzten zwei Jahren hat sich echt viel getan, finde ich.

***Zu verdanken ist der Wandel unter anderem auch der Gebietsbetreuung, für die sich die WBV gemeinsam mit vielen anderen Partnern engagiert.***

**ZATLOKAL:** Die Gebietsbetreuung macht wirklich viel. Ich denke da an die sogenannten Durchhäuser, also an die Durchwegungen, mit denen die großen Häuserblocks für Passantinnen und Passanten wieder durchwegbar geworden sind. Das verkürzt die Wege immens. Das ist zu einem großen Teil der Gebietsbetreuung zu verdanken.

»Ich vergleiche Rudolfsheim-Fünfhaus gerne mit dem Prenzlauer Berg in Berlin. So etwas wäre doch auch hier möglich! Man müsste nur die Jungen auch mal zum Zug kommen lassen.«



Wir stehen in einem sehr intensiven Austausch mit der Gebietsbetreuung.

***Merkt man das Engagement der Gebietsbetreuung auch als Bewohner?***

**EBNER:** Nicht wirklich. Vielleicht bin ich ja nicht das Zielpublikum. Ich glaube, da bin ich noch zu jung. Der typische Bewohner in diesem Bezirk ist ja doch etwas älter.

**ZATLOKAL:** Sie werden lachen! Der 15. Bezirk ist der mit Abstand jüngste Bezirk Wiens, was das Durchschnittsalter der Bevölkerung betrifft.

**EBNER:** Echt? Hätte ich mir nie gedacht.

***Woran liegt das, dass Herr Ebner hier so ein anderes Bild seines Bezirks hat?***

**ZATLOKAL:** Ich denke, das ist sehr grätzelnabhängig. In manchen Vierteln sind eher die Senioren im Straßenbild präsent, in anderen sieht man dafür sehr viele Kinder, Jugendliche und Jungfamilien. Herr Ebner, Sie haben vorhin die niedrigen Wohnkosten angesprochen. Genau deshalb ist Rudolfsheim-Fünfhaus ja auch für Jungfamilien so attraktiv.

**Wie reagiert der Bezirk auf das junge Publikum?**

**ZATLOKAL:** Mit Sanierungen, Verkehrsberuhigungen, neuen Radwegen und diversen Freiraumgestaltungen. Eines unserer größten Projekte ist die Neugestaltung der Wasserwelt am Meiselmarkt. Da entsteht ein wirklich attraktiver Freiraum für Jung und Alt, für Buben und Mädchen, für Einheimische und Migrantinnen. Außerdem arbeiten wir daran, eine eigene Fahrradstraße zwischen Johnstraße und Gürtel zu bauen.

**Wird sich das in Ihrer Legislaturperiode ausgeben?**

**ZATLOKAL:** Ich hoffe! Es ist eine Vision. Eine weitere, sehr langfristige Vision ist die Bebauung des Westbahnareals. Ich wünsche mir, dass hier die beiden Bezirkshälften

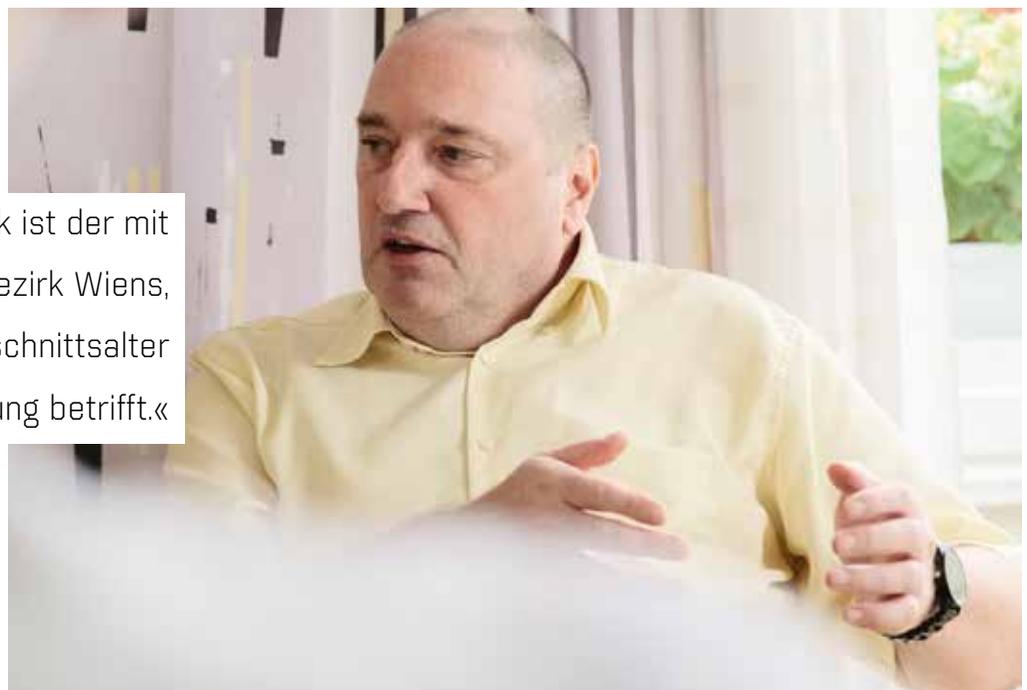
eines Tages zusammenwachsen können. Das ist ein Zukunftsblick für die nächsten 15, 20 Jahre. Meine Aufgabe als Bezirksvorsteher ist es, die Bevölkerung zu sensibilisieren und inhaltlich auf diese baulichen Maßnahmen vorzubereiten – und letztendlich auch die dafür nötigen stadtplanerischen Rahmenbedingungen zu schaffen.

**Herr Ebner, wie lautet Ihre Vision?**

**EBNER:** Ich wünsche mir noch mehr Möglichkeiten für Junge, Kreative und Künstler! Ich vergleiche den 15. Bezirk gerne mit dem Prenzlauer Berg in Berlin. Das war früher auch nicht gerade die beste Wohngegend. Aber inzwischen ist der Prenzlauer Berg ein echt heißes Pflaster. So etwas wäre doch auch hier möglich! Man müsste nur die Jungen auch mal zum Zug kommen lassen.

**ZATLOKAL:** Wenn Sie Ideen haben, bitte her damit! In Form von künstlerischen Ideen und Wettbewerben im öffentlichen Raum kann ich solche Projekte durchaus fördern. Es wäre übereilt, wenn ich sage: Ja, das machen wir! Aber ich bin auf jeden Fall bereit, mir Ihre Ideen anzuhören und darüber zu diskutieren. ←

»Der 15. Bezirk ist der mit Abstand jüngste Bezirk Wiens, was das Durchschnittsalter der Bevölkerung betrifft.«





# Wenn leistbares Wohnen verbindet

Eigentlich wollte FLORIAN STOLLBERG an den Stadtrand ziehen – und landete im Integrationswohnprojekt »Gemeinsam Wohnen in Simmering«. Im

2004 eröffneten Pionierhaus wohnt er neben Menschen aus der ganzen Welt. Egal, ob Ausländer oder Österreicher: Den Überblick über die Mieterinnen hat SEMRA ÖZTÜRK, die bei der WBV-GPA für die Mietenbuchhaltung zuständig ist. Sie glaubt nicht, dass Menschen aktiv nach solchen Integrationsprojekten suchen. Dafür aber hat jedes Haus, sofern die Voraussetzungen stimmen, das Zeug zum Integrationswohnhaus, sind sich die beiden einig. **zof**



»Vielleicht hat mich das Wohnen hier beeinflusst. Man wird offener und hat weniger Berührungsängste.«

Am Spielplatz hört man Kinder herumtollen und in einem Gewirr aus Sprachen miteinander reden. Nicht weit davon sitzen Florian Stollberg und Semra Öztürk im Erdgeschoßbereich der Wohnhausanlage »Gemeinsam Wohnen in Simmering«. Der Lärm stört sie nicht: »Die Kinder kommen hier zusammen, und es ist völlig egal, dass jeder ein bisschen anders ausschaut und zu Hause ein Bild von einem anderen Gott an der Wand hängen hat«, sagt Stollberg. Bei ihnen sei jene Integration, der sich das Projekt verschrieben hat, geglückt. Die Voraussetzungen dafür sind auch abseits vom Spielplatz gegeben: Hier gibt es einen Gemeinschaftsraum, eine offene Waschküche, Freibereiche im Erdgeschoß, zur Kommunikation einladende Laubengänge und vor allem Dachgärten.

Architekten könnten aber lediglich die Hülle schaffen, meint Stollberg: »Es hängt immer von den Bewohnern ab, wie diese genutzt wird.« Den Gemeinschaftsraum hat er in den mehr als zwei Jahren, in denen er hier wohnt, noch nicht von innen gesehen. Und Nachbarschaftsfeste, die es früher angeblich gegeben hat, würde heute niemand mehr organisieren. »Es würde mich total interessieren, alle kennenzulernen.«

Es ist also mehr ein friedvolles Nebeneinander als ein Miteinander, das hier in der Simmeringer Hauptstraße 192a gelebt wird. So wie in anderen Wohnprojekten auch, betont Semra Öztürk, die türkische Wurzeln hat, seit vier Jahren in der Abteilung für Rechnungswesen der Wohnbauvereinigung arbeitet und in einem Wohnhaus ihrer Arbeitgeberin im 10. Bezirk lebt: »Manche wollen ihre Nachbarn nicht kennenlernen – vielleicht aus Angst, weil sie nicht wissen, wie der andere reagiert«, meint sie. Egal, woher die Nachbarn kommen. »Über mir wohnen Portugiesen, links neben mir Serben. Es spielt keine Rolle, wo die Menschen herkommen«, erzählt Stollberg.

Streitereien aufgrund von unterschiedlichen Kulturen kennen die beiden nicht. Denn beim Wohnen seien sich alle einig: »Jeder will möglichst günstig und schön wohnen«, fasst Öztürk

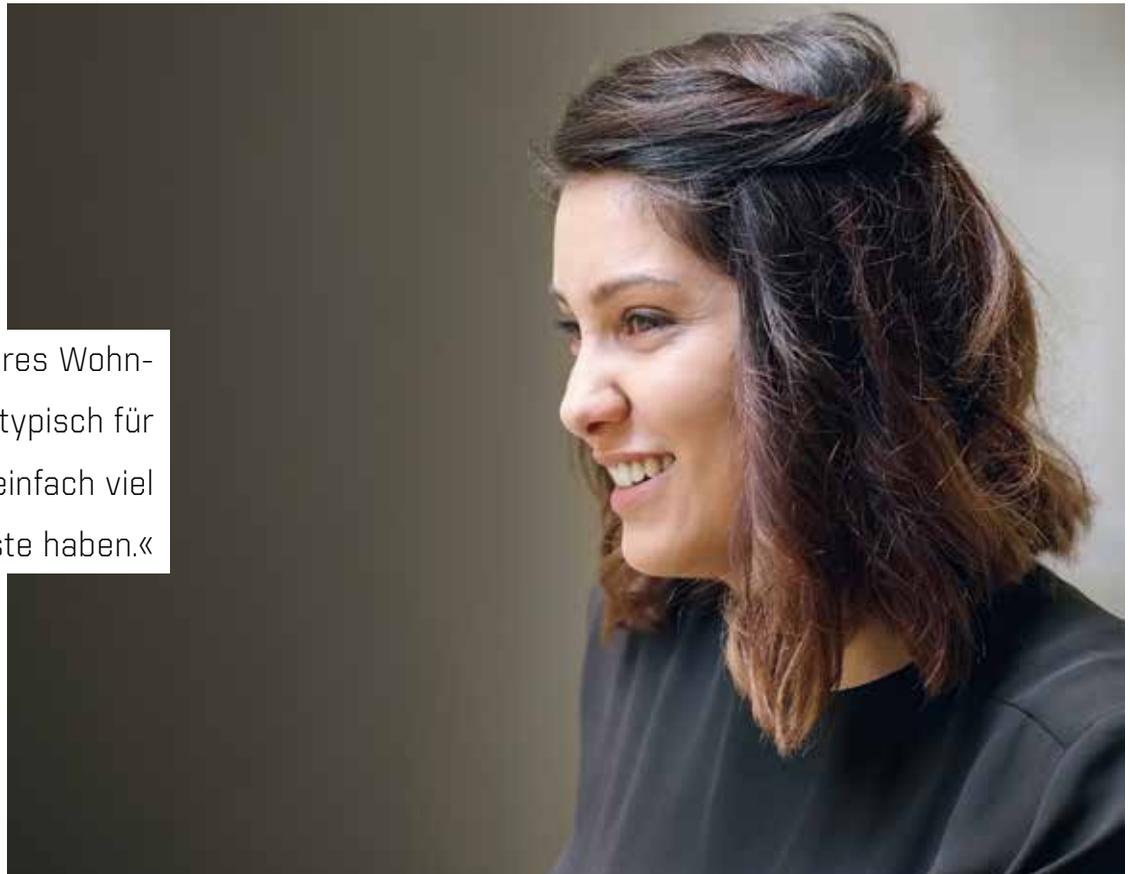
zusammen. »Jeder will sein eigenes Reich«, bestätigt Stollberg. Ein Badezimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer: »Die Wohnung wird dann halt unterschiedlich gestaltet.«

Was jedoch auffällt: In anderen Kulturen spielt Gastfreundschaft eine wichtigere Rolle. »Bei uns ist man sehr lange wach«, erzählt Öztürk über ihren türkischen Hintergrund. »Ein größeres Wohnzimmer ist typisch für uns, weil man viel mehr Gäste hat.« 60 Gäste hat die junge Frau in ihrer 82 Quadratmeter großen Wohnung bereits bewirtet. Ein Tag ohne Besuch ist für sie langweilig – was Stollberg wohlgemerkt nicht so ganz nachvollziehen kann. Für Öztürk wäre es außerdem undenkbar, als unverheiratete Frau alleine zu leben. Dafür trifft Stollberg oben am Dach, wo Gemeinschaftsgärten sind, immer nur Österreicher. »Bio-Trend und Schrebergarteln sind bei Menschen mit anderem kulturellen Hintergrund wohl noch nicht angekommen.«

Egal, ob Österreicher oder Ausländer: Nach Integrationswohnprojekten wird nicht aktiv gesucht, glaubt Öztürk. Im Vordergrund stehe immer noch die Suche nach einer schönen Wohnung. Integration könne beim Wohnen immer dann funktionieren, wenn die Voraussetzungen stimmen, ist Stollberg überzeugt. Dazu gehöre, dass die Bewohner Deutsch sprechen: »In meinem alten Wohnhaus habe ich meine Nachbarn aus den unterschiedlichsten Ländern intensiv kennengelernt. Das wurde ein Integrationswohnhaus.«

Das will Stollberg auch für andere schaffen: Er hat einen Verein gegründet, der Wohnungen für Asylwerber anmietet. »Vielleicht hat mich das Wohnen hier unbewusst beeinflusst«, meint er. »Man wird offener und hat weniger Berührungängste.« ←

»Ein größeres Wohnzimmer ist typisch für uns, weil wir einfach viel mehr Gäste haben.«



# Vom Billigsten nur das Beste

SABINE MANSEL wohnt mit ihren zwei Katzen July und Baby in der Podhagskygasse in Wien Donaustadt. Das Projekt mit insgesamt 60 Wohnungen wurde unter der Prämisse geplant, die Errichtungskosten und somit auch die Mietpreise auf das absolut mögliche Minimum zu reduzieren. Architekt **MARK GILBERT** vom Wiener Büro *trans\_city* reagierte auf diese Anforderung, indem er beispielsweise günstige Baustoffe einsetzte und auf klassische Annehmlichkeiten wie Lift, Kellerabteil und Tiefgarage gänzlich verzichtete. Das Resultat ist eine Wohnhausanlage mit einer wunderbar dörflichen Stimmung – aber auch einigen Details, die bei den Bewohnerinnen und Bewohnern auf Verwunderung stoßen. Der Architekt und die Mieterin im Gespräch – eine Annäherung. **waj**

***Frau Mansel, wie sind Sie auf diese Wohnung gestoßen?***

**MANSEL:** Ich bin eigentlich eine klassische Städterin. Doch die Preise in der Stadt sind mittlerweile so hoch, dass ich mehr oder weniger gezwungen war, an den Stadtrand zu ziehen. Über die Empfehlung einer Freundin bin ich auf die Wohnbauvereinigung gestoßen. Die WBV hat mir zuerst eine Wohnung im 15. Bezirk angeboten, doch diese war mir erstens zu teuer und hat mir zweitens auch nicht besonders gut gefallen, denn es gab keinen Balkon. Das zweite Angebot war dann diese Wohnung im 22. Bezirk, nicht weit von der Seestadt Aspern entfernt. Die Wohnung hat sogar einen eigenen Garten. Da musste ich einfach zuschlagen!

***Und? Wie haben Sie sich in der Zwischenzeit an die Lage gewöhnt?***

**MANSEL:** Es ist großartig! Ich habe einen Garten mit einem freien, unverbaubaren Feld davor – und was in den Plänen als Gartenwohnung ausgewiesen war, ist eigentlich ein Gartenhaus mit Erdgeschoß und erstem Stock. Wenn ich heimkomme, reiße ich die Fenster und die Terrassentür auf und setze mich hinaus in den Garten. Das ist Luxus pur.

**GILBERT:** Genau das war unsere Absicht, als wir die Wohnhausanlage entworfen haben. Es freut mich sehr, dass Sie das so sehen! Es gibt Ruhe, Grün und rundherum viel Offenheit. Unser Ziel war es, genau diese Vorzüge des Stadtrandes zu nützen, ohne aber das Grundstück mit Einfamilienhäusern vollzubauen. Das Resultat ist das, was wir Architekten als verdichteten Flachbau bezeichnen. Es sind Wohnhäuser, die ziemlich nah und dicht beisammenstehen – aber dennoch eine gewisse Intimität und eine Aussicht ins Grüne haben.

***Wie zufrieden sind Sie mit der Infrastruktur?***

**MANSEL:** Ja, das ist der Knackpunkt. Es gibt kein Café, kein Restaurant, keinen Lebensmittelmarkt, und zur



U2-Station brauche ich auch eine Viertelstunde zu Fuß, denn der Bus kommt leider regelmäßig zu spät.

**GILBERT:** Na ja. Das ist halt der Stadtrand. Es gibt beides – Vorteile und Nachteile. Es dauert oft eine Weile, bis sich die nötige Infrastruktur entwickelt hat.

***Herr Gilbert, was sagen Sie dazu, dass sich eine berufstätige, alleinstehende Frau eine Wohnung in der Stadt nicht mehr leisten kann und gezwungen ist, an den Stadtrand zu ziehen?***

**GILBERT:** Das ist schon tragisch! So gut der soziale Wiener Wohnbau auch ist, kann es doch nicht sein, dass Sie, Frau Mansel, sich eine normal große Wohnung in der Stadt nicht leisten können. Da haben wir alle – Politik, Architekten und Bauträger – noch etwas nachzuholen.





**MANSEL:** Und da bin ich wirklich nicht die Einzige! Ich kenne viele Kollegen, Kolleginnen und Bekannte, die über die Wohnkosten klagen. Man sagt, dass maximal ein Drittel des Einkommens fürs Wohnen ausgegeben werden sollte. Das ist schon lange nicht mehr der Fall, und das ist sehr traurig.

**Um dieses Problem zu lösen, hat sich die Wohnbauvereinigung bei diesem Projekt das Ziel gesetzt, so billig wie nur möglich zu bauen und auch so billig wie möglich zu vermieten. Wussten Sie das?**

**MANSEL:** Nein, in dieser Form nicht. Ich wusste, dass die Wohnungen unter dem Thema des kostengünstigen Wohnens errichtet wurden, aber diese Info ist mir neu.

**GILBERT:** Ja, mit 1.180 Euro Nettobaukosten pro Quadratmeter war dieses Projekt wirklich sehr günstig. Dadurch war auch die niedrige Miete möglich.

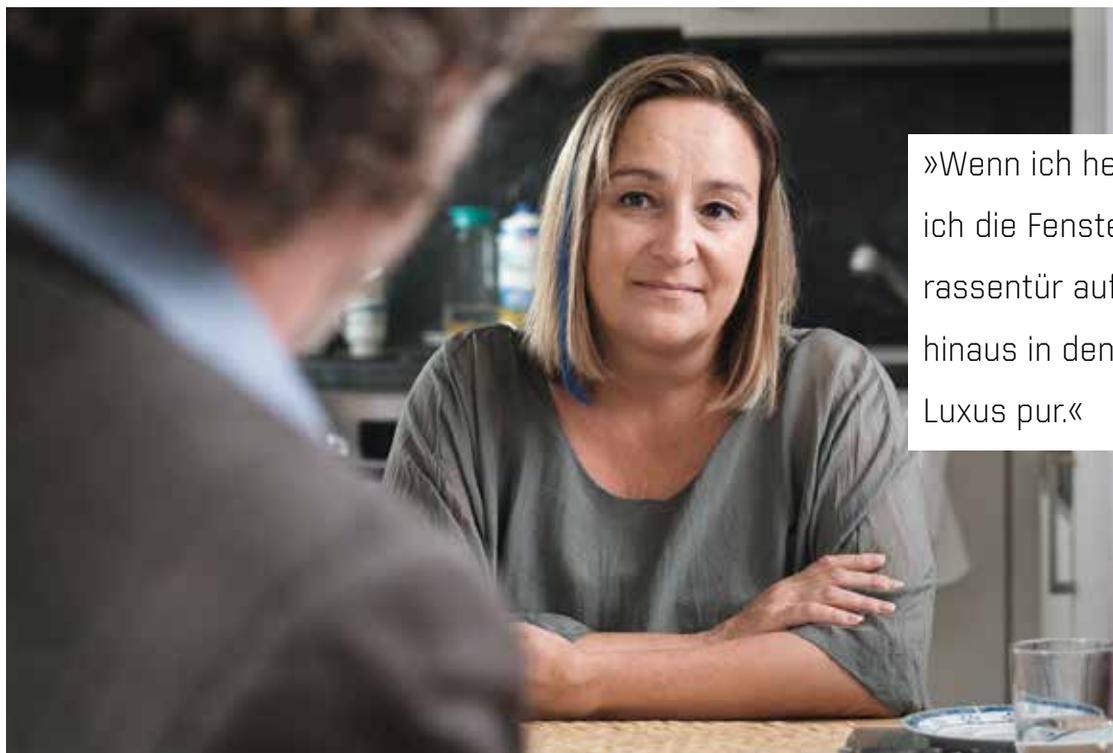
**MANSEL:** Ich zahle 490 Euro inklusive Betriebskosten und Steuer für 71 Quadratmeter Wohnfläche, 12 Quadratmeter Terrasse und 25 Quadratmeter Garten. Das ist wirklich verhältnismäßig wenig.

**Was inkludiert denn dieses billige Bauen alles?**

**GILBERT:** Das Ziel war, wirklich überall die bestmöglichen, günstigsten Baustoffe zu verwenden. Statt Parkettboden haben wir standardmäßig Linolboden und Spannteppich vorgesehen. Die Sanitärausstattung ist auf ein Minimum reduziert. Und auf Sachen wie Aufzug, Kellerabteil und Tiefgarage haben wir komplett verzichtet. Die Autos parken nun ebenerdig unter den Häusern. Die Idee war, hier eine Art Anger zu schaffen. Und statt eines klassischen Kellers gibt es nun kleine ebenerdige Lagerräume.

**MANSEL:** Darf ich da gleich etwas dazu sagen? Die Idee mit dem Parken unter dem Haus finde ich großartig. Man trifft sich nach dem Einkauf, kommt ins Plaudern und hilft einander bei diesem und jenem. Das ist wirklich toll. Doch warum gibt es nur 42 Stellplätze für 60 Wohnungen? Fast jeder hat ein Auto hier, und es gibt mittlerweile sogar eine Warteliste für einen Stellplatz! Platz hätte es hier ja wahrlich zur Genüge gegeben!

**GILBERT:** Man könnte hier eine philosophische Diskussion über Stadt, Mobilität und Individualverkehr starten. Doch Fakt ist: Die Stadt Wien bekennt sich zu einer



»Wenn ich heimkomme, reiße ich die Fenster und die Terrassentür auf und setze mich hinaus in den Garten. Das ist Luxus pur.«

Stadt mit öffentlichem Nahverkehr. Wir Architekten und Stadtplaner haben jahrelang dafür gekämpft. Ich bin froh, dass aus Sicht sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit nun endlich der Schritt unternommen wurde, weniger Garagen zu errichten und die Leute zur Benützung des öffentlichen Verkehrs zu bewegen.

### **Überzeugt Sie das?**

**MANSEL:** Mich persönlich überzeugt das nicht, aber ich kann die Argumentation nachvollziehen und kann damit leben. Womit ich aber gar nicht leben kann, ist die Tatsache, dass es in mein sogenanntes Kellerabteil im Winter hineinschneit und der Raum zufriert, weil alles offen ist und es überall hineinpeift. Dieser Lagerraum ist de facto nicht nutzbar. Das ist ein Gartenschuppen – aber nicht mehr.

**GILBERT:** Man darf solche Lagerräume wegen Schimmelbildung nicht luftdicht errichten. Aber danke für das Feedback! Diese Kritik ist neu für mich. Wir werden darauf achten, das beim nächsten Projekt besser zu machen.

### **Gibt es sonst noch Details, wo sich das kostengünstige Bauen für Sie bemerkbar macht?**

**MANSEL:** Ja, ich hätte gerne ein kleines Waschbecken im Gäste-WC gehabt sowie eine zusätzliche Toilette im Obergeschoß. Das wäre wirklich praktisch gewesen, aber als Sonderwunsch war mir das dann doch zu teuer, denn ich kann diese Wohnung leider nicht als Eigentum übernehmen.

**GILBERT:** Auch das fehlende Handwaschbecken im WC war eine Kostenreduktion. Wie gesagt: Der Anspruch dieses Projekts war, mit den Baukosten bei den heutigen



»Der Anspruch war, mit den Baukosten so weit wie möglich runterzugehen, um den Mietzins auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.«

Baupreisen so weit wie möglich runterzugehen, um den Mietzins auf ein absolutes Minimum zu reduzieren.

### **Was tut man als Architekt, damit ein kostengünstiges Haus am Ende dann doch schön und behaglich ist und der Bewohnerin Qualität vermittelt?**

**GILBERT:** Es muss funktionieren. Die Einsparung darf nicht auf Kosten der Qualität und des Wohngefühls gehen. Und deswegen legen wir in der Planung Wert auf die Freiräume, auf die allgemeinen Außenräume, auf die Schönheit der Gesamtanlage. Das ist einfach wichtig!

**MANSEL:** Ja, die Anlage ist wirklich schön. Ich fühle mich hier extrem wohl. Ich mag vor allem die hellen Holzwände bei den Loggien im ersten und zweiten Stock. Verstehen Sie mich da bitte nicht falsch! Es gibt halt nur ein paar Details, die sich mir als Mieterin nicht erschließen, weil sie mir auf diese Weise, wie ich das heute höre, nicht kommuniziert wurden. Das ist alles. Keine Sorge, ich bleibe der Wohnbauvereinigung als Mieterin erhalten! Ich bin in meinem Leben schon 12-mal umgezogen und diese ist jetzt meine 13. Wohnung. Ich bin sehr glücklich hier. ←





# Geschichte einer Baustelle

RUDOLF SCHUCH ist seit etwa zwanzig Jahren auf den Rollstuhl angewiesen und freut sich auf die barrierefreie Wohnung im Neubau an der Ecke Marchfeldstraße und Adalbert-Stifter-Straße, die er Anfang 2017 beziehen wird. ANTON SCHUH ist für die PORR Bau GmbH als Bauleiter für dieses Projekt zuständig. **sou**

Von seiner alten Wohnung im Gemeindebau am Friedrich-Engels-Platz beobachtete Rudolf Schuch, wie die alte Bebauung abgerissen wurde und plötzlich ein Neubau in den Himmel wuchs. Er fand heraus, dass zwölf der insgesamt 66 Wohnungen rollstuhlgerecht geplant und eingerichtet werden, und zögerte nicht lange. »Meine derzeitige Wohnung ist unlängst notdürftig umgebaut worden, aber sie ist dennoch zu klein für das Elektromobil, mit dem ich mich fortbewege«, so Schuch. »Die Gegend wollte ich auf keinen Fall verlassen. Ich lebe seit über dreißig Jahren hier, und meine Mutter wohnt auch gleich ums Eck. Ich habe die Baustelle gesehen und sofort geschaltet.« Ab dann ging alles Schlag auf Schlag. »Der ganze Prozess ist super über die Bühne gegangen. Wenn Fragen offen waren, habe ich sie direkt besprechen können, und meine Wünsche wurden auch alle berücksichtigt.«

Dazu gehört etwa eine eigene Steckdose in der Garage, um das Elektromobil aufzuladen. Wenn solche Wünsche schon bei der Planung berücksichtigt werden, verursachen die besonderen Anforderungen von Rollstuhlfahrerinnen keinerlei Mehraufwand und kaum höhere Kosten, sagt Bauleiter Anton Schuh: »Das Besondere hier ist, dass die WBV-GPA von vornherein zwölf rollstuhlgerechte Wohnungen vorgesehen hat. Die Badezimmer sind ein Hauptpunkt. WC und Bad ist in einem, und es gibt eine große begehbare Dusche. Wenn man da später nichts umbauen muss, erspart man sich schon viel.«

Dass der Wohnbau Marchfeldstraße 27 kein besonders einfaches Bauprojekt gewesen sei, liege laut Schuh nicht an der Größe, sondern vielmehr an der Lage: »Wir haben hier von drei Seiten öffentliche Flächen. Außerdem haben wir zwei Kellergeschoße, die achteinhalb Meter unters Straßenniveau reichen. Daher mussten wir permanent Grundwasser abpumpen.«

»Ich habe das beobachtet, jeden Tag«, sagt der zukünftige Mieter »und ich muss sagen, da ist ordentlich was weitergegangen!« Den Baufortschritt hat Rudolf Schuch regelmäßig fotografiert. Eines Tages, so der Plan, möchte er die künftigen Nachbarn zu einer Dia-Show einladen. »Mit der Vorfreude, dass ich endlich rüberkomme, ist mir jeder Tag in meiner jetzigen Wohnung zu lange. In Gedanken wohne ich eigentlich schon drüben, in meiner neuen Wohnung.« ←



# Anleitung zum Bau eines Obdachs

Der Verein »neunerhaus« ist eine Hilfsorganisation für obdachlose Menschen und bietet Unterstützung und Begleitung mit dem Ziel, das selbstständige Wohnen in einer eigenen Wohnung zu ermöglichen. Über das Programm »Housing First« vermittelt das neunerhaus in Zusammenarbeit mit Bauträgern wie der WBV-GPA zudem Wohnungen an Klienten und Klientinnen. Das ebenso in einer Kooperation mit der WBV entstandene und von pool Architekten geplante Wohnhaus Hagenmüllergasse wurde mit dem Österreichischen Bauherrenpreis 2016 ausgezeichnet.

ALFRED B., gebürtiger Wiener, ist im April 2015 als einer der ersten Mieter ins neunerhaus in der Hagenmüllergasse eingezogen. Er wohnt auf 22 Quadratmetern mit Ausblick auf die Kirche gegenüber. Ab sechs Uhr morgens hat er blendenden Sonnenschein in der Wohnung, was ihn als Frühaufsteher nicht stört. Alfred ist gelernter Koch und Kellner. Er würde gerne auf einem Kreuzfahrtschiff arbeiten, was aber aufgrund der Wohnungssituation derzeit nicht möglich ist.

MARTIN SCHILLING ist Bereichsleiter für Neubau bei der PORR Bau GmbH, die als Generalunternehmerin bei der Errichtung des neuen neunerhauses agierte. Er kommt aus Graz, hat in Wien in verschiedenen Bezirken gewohnt und schließlich in Perchtoldsdorf, unweit von Wien, ein Einfamilienhaus gebaut. Dort wohnt er seit 2008 mit seiner Familie. **sou**



**Alfred, wieso leben Sie im neunerhaus?**

**ALFRED B.:** Ich habe davor in Deutschland gewohnt, in einer 45-Quadratmeter-Wohnung mit meiner damaligen Lebensgefährtin. Ich hatte eine Arbeit in Aussicht und wollte die drei Monate bis dahin in Wien überbrücken. Doch dann hat sich alles anders ergeben. Meine Beziehung ging zu Ende, ich habe den Wohnsitz in Deutschland verloren und bin gezwungenermaßen obdachlos geworden. Es ist sich finanziell einfach nicht mehr ausgegangen. Über meine Obdachlosenstelle, wo ich eine Postanschrift hatte, habe ich mich beim P2 – der Vermittlungsstelle für Übergangshäuser in Wien – gemeldet und einen Antrag auf ein Überbrückungswohnheim gestellt. Daraufhin habe ich hier im neunerhaus ein Vorstellungsgespräch bekommen. Ich wurde aufgenommen und bin sehr froh darüber.

**Herr Schilling, in welchem Stadium haben Sie das Bauprojekt neunerhaus kennengelernt?**

**SCHILLING:** Als Generalunternehmer treten wir auf den Plan, sobald das Projekt ausschreibungsreif ist. In dieser Phase, als es eine Ausschreibung gab, sind wir mit dem

Planungsteam der Wohnbauvereinigung zusammengesessen und haben geschaut, wie man das Projekt realisieren kann.

**Ist das neunerhaus für Sie und Ihre Firma interessant gewesen? Also nicht nur als Auftrag, sondern auch inhaltlich?**

**SCHILLING:** Ich glaube, dass ich den Zweck des Gebäudes auch als Aufgabe sehe. Die reine Errichtung ist es nicht, denn es muss alles, was man tut, einen Sinn ergeben. Und Gebäude wie ein neunerhaus, wie Altersheime oder Pflegewohnhäuser, die haben alle ihren speziellen Verwendungszweck – und dementsprechend sind sie auch für uns eine spezielle Aufgabe. Man muss sich immer überlegen: Für wen wird das Gebäude errichtet? Was sind die Anforderungen? Und welche Dinge muss man beachten? Da bedarf es starker Interaktion zwischen uns, dem Planerteam, dem Auftraggeber, und letztendlich auch den Nutzern. Bei der Gleichfeier habe ich einige der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner kennengelernt, das war sehr schön. Die haben sich darauf gefreut, hier einzuziehen. Das gibt einem einfach Kraft,







»Es wäre toll, wenn man noch ein Dutzend solcher Häuser wie dieses bauen würde!«

den Alltag auf der Baustelle hinzunehmen – auch dann, wenn es nicht gerade lustig ist.

***Erzählen Sie, Alfred, wie ist die Stimmung im Haus?***

**ALFRED B.:** Man kennt einander, man holt sich Rat und Tat voneinander, man hilft einander, man streitet miteinander, man feiert miteinander. Trotzdem hat aber jeder immer noch sein eigenes Reich, seinen ganz persönlichen Rückzugsort. Wohnungstüre zu, fertig. Genau um das geht es. Zum Vergleich: In Notschlafstellen musst du jeden Tag um acht Uhr morgens deinen Schlafplatz verlassen, tagsüber vegetierst du nur dahin, und irgendwann gegen 18 Uhr darfst du wieder zurück. Hier ist es anders: Wir können kommen und gehen, wann wir wollen. Und wenn ich die Türe hinter mir zumache, ist Ruhe. Da kommt man dann wieder zu sich, sieht Chancen, sieht Zukunft, sieht Hoffnung. Und das ist wichtig. In neun Monaten Obdachlosigkeit sieht man viel und bekommt viel mit. Und ja, jetzt geht es mir wieder besser.

***Herr Schilling, können Sie sich vorstellen, wie das ist, keinen Rückzugsort zu haben?***

**SCHILLING:** Ich habe jetzt, als Herr Alfred seine Geschichte erzählt hat, versucht, es mir vorzustellen. Natürlich hat man viele Bilder im Kopf, wenn man auf der Straße geht und Leute sieht. Und ich muss zugeben: Wirklich vorstellen kann ich es mir nicht, aber ich kann nachvollziehen, dass man sehr schnell in eine Situation kommen kann in seinem Leben, dass man aus dem Hamsterrad rausfliegt, weil man vielleicht psychisch angeschlagen ist oder Alkoholprobleme hat, weil man aus welchem Grund auch immer nicht mehr in der Lage ist, am normalen gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Und dann stehst du plötzlich da. Es ist eine leise Ahnung, aber ich glaube, so wirklich ist der Alltag auf der Straße oder in einer Notschlafstelle für mich nicht vorstellbar.

**ALFRED B.:** Man reduziert sein Leben aufs Nötigste und lebt jeden Tag mit einer gewissen Angst, weil man ja nicht weiß, welche Mitbewohner man hat. So geordnet können diese Institutionen gar nicht arbeiten, dass es hin und wieder nicht zu irgendwelchen Konflikten kommt. Das lässt sich gar nicht vermeiden. Es sind einfach zu viele Leute obdachlos.

### **Wie kann man dem begegnen?**

**ALFRED B.:** Es wäre toll, wenn man noch ein Dutzend solcher Häuser wie dieses bauen würde! Ich finde das vorbildlich. Auch der private Wohnungsmarkt könnte sich hier was anschauen. So kleine, kompakte Mini-Wohnungen sind ideal für jemanden wie mich. Mehr Fläche würde ich gar nicht wollen. Aber ich finde nichts Passendes. Seit Februar bin ich schon auf Wohnungssuche, bisher erfolglos, und meine Hoffnung sinkt mit jeder Absage, die ich bekomme. Wobei ich auch nicht verheimliche, wo ich jetzt wohne.

**SCHILLING:** Aus der Sicht des Vermieters sind Sie jemand ohne Geld und ohne Sicherheit. Da bräuchte es eine Lösung für die Übergangszeit. Wenn der Kandidat bereit ist, sich die Selbständigkeit zutraut und eine eigene Wohnung mieten will, dann bräuchte es jemanden, der für einen gewissen Zeitraum die Bürgschaft übernimmt. Jemand, der zum Beispiel sagt: »Lieber Vermieter, für die ersten zwölf Monate stehe ich dahinter. Du brauchst dir keine Sorgen machen! Wenn der Alfred seine Miete nicht zahlen kann, dann kriegst du sie von mir.« Andernfalls ist das ja ein Teufelskreis – ohne Job keine Wohnung, ohne Wohnung kein Job. Unter diesen Rahmenbedingungen kann das ja gar nicht funktionieren!

**Das Wohnen ist in den letzten Jahren extrem teuer geworden. Herr Schilling, was läuft da schief? Es wird zwar viel gebaut, und angeblich steht auch viel leer, dennoch ist es schwer, eine leistbare Wohnung zu finden.**

**SCHILLING:** Der geförderte Wohnbau ist – wie überhaupt das Wohnen in Österreich – in den letzten Jahren teurer geworden. Ich denke, das hat mit Bodenbevorratung, entsprechend steigenden Grundstückskosten und immer strenger werdenden Richtlinien und Bauvorschriften zu tun. In Wien wird zwar viel gebaut, aber angesichts der sich ändernden Demografie immer noch zu wenig. Mit all diesen Schwierigkeiten muss der geförderte Wohnbau umgehen lernen. Andererseits muss man sagen, dass Wien im Vergleich zu anderen europäischen Großstädten immer noch recht günstig ist. Wie es sich entwickeln wird, wissen wir nicht. Es braucht halt den Mut zu sagen: »Wir bauen etwas Günstiges!« Auf dem Weg sind wir noch nicht. ←

»Ich glaube, dass ich den Zweck des Gebäudes auch als Aufgabe sehe. Alles, was man tut, muss einen Sinn ergeben.«



# Kübel, Schwamm und Fragebögen

Zwei Jahre hat FRITZ BREITENFELDER in seiner Jugend als Fußballlegionär in England zur Untermiete gewohnt. Anders als in Wien, wo Wohnungen quer durch alle Einkommensschichten die beliebteste Wohnform sind, besitzt man in England ein eigenes Haus. Und mag es noch so klein sein. Jetzt lebt der ehemalige Fußballspieler unweit vom Allianz Stadion im Westen Wiens in einer Zwei-Zimmer-Wohnung im vierten Stock ohne Lift. Die Wohnhausanlage ist ein älteres Baujahr, was aus Sicht von CARMEN BÖCSKÖR, Leiterin der Hausverwaltung, durchaus Vorteile hat. *frü*

• Stiege 4

4



**WBV-GP A**  
WOHNBAUVEREINIGUNG  
FÜR PRIVATANGESTELLTE



»Die Sitzbänke hier unten im Innenhof werden kaum genutzt und müssten eigentlich erst einmal gereinigt werden.«

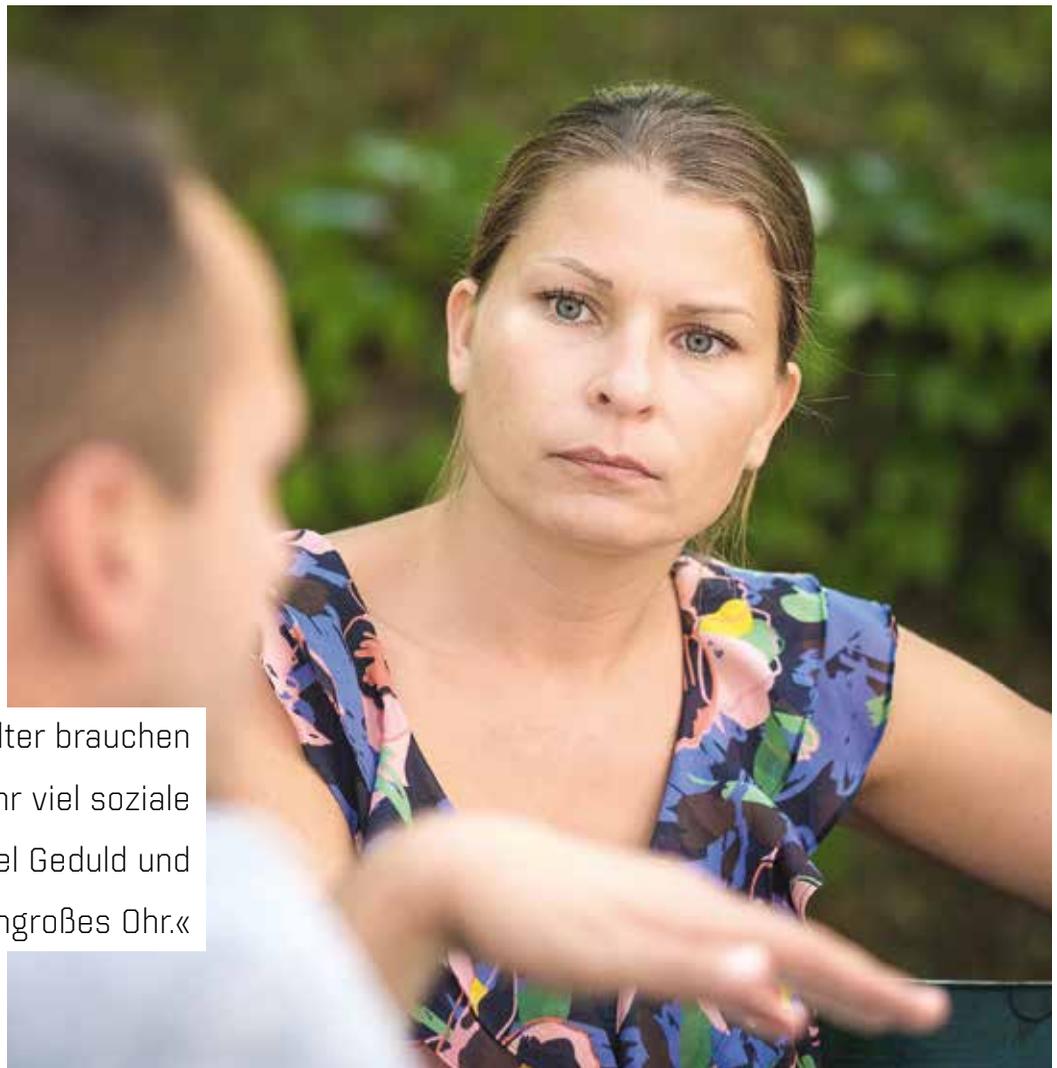
Fritz Breitenfelder hat für das Gespräch auf einer Sitzbank einen kleinen Kübel mit Wasser und ein Schwämmchen aus der Wohnung mitgebracht. Die Sitzbänke hier unten im Innenhof werden kaum genutzt und müssen erst einmal gereinigt werden. Mit dem Alter der Wohnanlage, erzählt er, stieg das Alter der Mieter, und die Freizeitangebote im Innenhof verwaisten zunehmend. Breitenfelder arbeitet als Podologe, ist in seiner Freizeit Fußballtrainer und freut sich, wenn sich Kinder im Freien austoben und nicht stundenlang vor dem Computer sitzen.

Dass das nicht alle Nachbarn in der Wohnhausanlage so entspannt sehen, weiß die Leiterin der Hausverwaltung der WBV-GPA, Carmen Böcskör, aus Erfahrung. »In den Sechziger- und Siebzigerjahren waren die Menschen noch viel dankbarer und haben auch mehr akzeptiert. Doch seit 1980 in etwa beobachten wir, dass die Mieter sich zunehmend beschwerten. Hausverwalter brauchen heute sehr viel soziale Kompetenz, sehr viel Geduld und ein riesengroßes Ohr.«

### **Eine Frage der Zufriedenheit**

2015 wurde mittels Fragebögen in allen Wohnhausanlagen der WBV abgefragt, wie zufrieden die Mieterinnen und Mieter seien. Unter anderem auch in der Felbigergasse. Wo passt es? Und wo gibt es Probleme? Dazu ist es wichtig zu wissen, dass es in der gesamten Wohnhausanlage

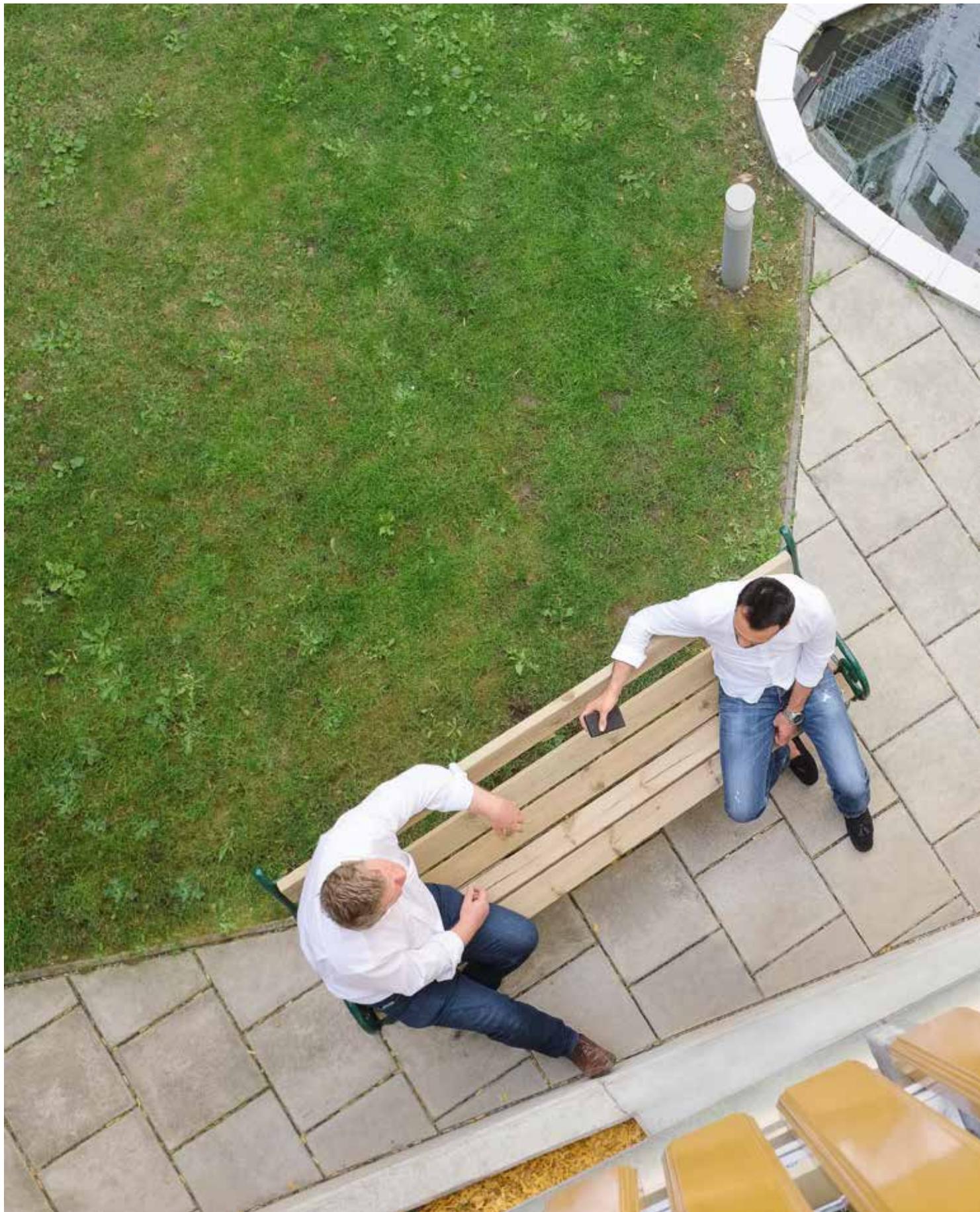


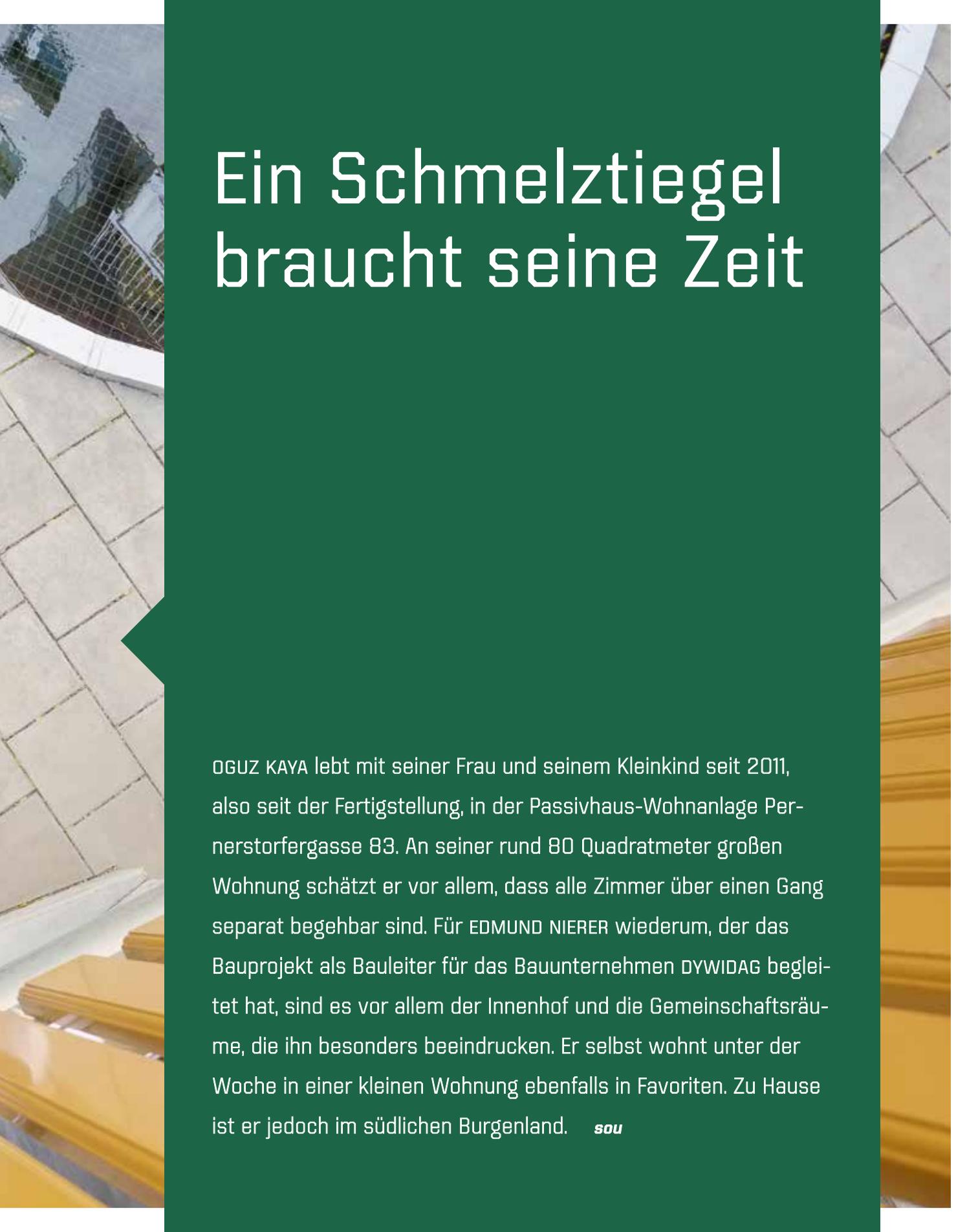


»Hausverwalter brauchen heute sehr viel soziale Kompetenz, viel Geduld und ein riesengroßes Ohr.«

keine Aufzüge, keine Sauna, keinen Fitnessraum und auch keine technische Belüftungsanlage gibt, die regelmäßig serviciert werden muss. »Und daher ist die Befragung auch gar nicht so schlecht ausgefallen«, sagt Böcskór. »Denn der bescheidene Ausstattungsstandard dieser alten Anlage hat für die Mieter einen unbestrittenen Vorteil: niedrige Betriebskosten.«

Die Nummer der Hausverwaltung wählt Fritz Breitenfelder nur in Ausnahmefällen – zum Beispiel dann, wenn sich die Fliesen im Badezimmer von der Wand lösen. Das kann schon ab und zu passieren. Er sei halt ein Fan des direkten Austauschs, sagt er, selbst dann, wenn die Nachbarin von nebenan gegen die Wand klopft, weil die Musik zu laut ist. »Ich finde das gut, dass sie sich bemerkbar macht. Dann weiß ich zumindest, dass ich die Anlage leiser drehen soll. Das Problem ist damit gelöst, und am nächsten Abend revanchiere ich mich, indem ich ihr die schweren Mineralwasserkisten in die Wohnung hinaufbringe«. Der hochgewachsene Fußballtrainer hat kein Problem damit, dass die Wohnungen nur über die Treppe erreichbar sind. Die gelegentlichen Nachbarschaftsdienste, die sich dadurch ergeben, machen für ihn das Leben in der Wohnanlage erst richtig lebenswert. Und ja, den Fragebogen der Hausverwaltung hat er selbstverständlich retourniert. »Wie soll die WBV bei so vielen Wohnhäusern sonst den Überblick behalten!« ←





# Ein Schmelztiegel braucht seine Zeit

OGUZ KAYA lebt mit seiner Frau und seinem Kleinkind seit 2011, also seit der Fertigstellung, in der Passivhaus-Wohnanlage Pernerstorfergasse 83. An seiner rund 80 Quadratmeter großen Wohnung schätzt er vor allem, dass alle Zimmer über einen Gang separat begehbar sind. Für EDMUND NIERER wiederum, der das Bauprojekt als Bauleiter für das Bauunternehmen DYWIDAG begleitet hat, sind es vor allem der Innenhof und die Gemeinschaftsräume, die ihn besonders beeindruckten. Er selbst wohnt unter der Woche in einer kleinen Wohnung ebenfalls in Favoriten. Zu Hause ist er jedoch im südlichen Burgenland. **sou**

**KAYA:** Ich wohne schon seit über zwanzig Jahren in Favoriten und wollte eigentlich wegziehen, um auch einmal etwas Neues kennenzulernen. Doch dann hat es sich ergeben, dass ich doch hierbleibe. Mein Bruder, der auch hier wohnt, hat mich auf die Anlage in der Pernertorfergasse aufmerksam gemacht, und so wohnen wir hier nun in einer schönen Wohnung im vierten Stock. Der Lärm der Stadt hatte mich an diesem Bezirk immer schon gestört, aber dank dem Innenhof, auf den unsere Loggia blickt, ist man vom Lärm da draußen ganz gut abgeschirmt. Laut sind höchstens die Kinder, die im Hof spielen.

**NIERER:** Dass die Anlage in einem sehr dicht bebauten städtischen Gebiet errichtet wurde, machte es für uns zu einer logistischen Herausforderung. In Spitzenzeiten waren es etwa 200 Lastkraftwagen pro Tag, die auf der

Baustelle Material abgeladen haben. Interessanterweise hat sich aber nie jemand beschwert. Es sind zwar regelmäßig Anrainer gekommen und wollten wissen, was sich da tut und wie lange noch gebaut wird, aber wir haben alles erklärt und waren dann selbst überrascht, wie wohlwollend das Umfeld war. Seit der Übergabe bin ich öfter hier gewesen, denn zu meinen Aufgaben gehört auch die Mängelbetreuung. Einmal etwa hat der Brunnen nicht funktioniert, ein andermal gab es kleine Setzungsrisse. Kleinigkeiten, die im Gebrauch auftauchen und dann entsprechend nachjustiert werden müssen.

**KAYA:** Nachdem wir eingezogen waren, hatten wir kaum Beschwerden. Nur mit der Lüftung kommen ehrlich gesagt viele Mieter nicht klar! Wir gehören aber auch nicht zu denjenigen, die besonders viele Sonderwünsche gehabt haben.



»In Spitzenzeiten waren es 200 Lastkraftwagen pro Tag, die auf der Baustelle Material abgeladen haben. Es hat sich nie jemand beschwert.«

**NIERER:** Dabei ist bei der WBV-GPA eigentlich alles möglich, wenn man rechtzeitig dran ist. Sonderwünsche machen es für uns zwar ein wenig schwieriger, aber das gehört dazu. Schließlich bleiben viele ein halbes Leben lang in der Wohnung, und oft wird diese dann noch von den Kindern übernommen. Daher ist es uns wichtig, dass sich alle Mieterinnen und Mieter wohlfühlen.

**KAYA:** Für Familien mit Kindern ist es hier überhaupt ideal. Mein Kind spielt oft im Hof, und es ist ein Riesenvorteil, dass ich von der Loggia runterschauen kann, ob alles in Ordnung ist.

**NIERER:** Der Hof ist wirklich eine Besonderheit! Der Architekt Albert Wimmer meinte, er wollte den Wiener Innenhof neu erfinden und als Begegnungszone gestalten – ein Schmelztiegel für Menschen aller Nationen. Ich verstehe das sehr gut, ich komme ja aus dem südlichen Burgenland. Da sind auch viele Kulturen beisammen. Und ehrlich gesagt sind die ganzen Berührungsängste, die in Wien auftreten, bei uns kein Thema. Man sollte nicht das hervorheben, was uns trennt, sondern das, was uns verbindet! Das fängt beim Wohnen an – denn im Grunde sehe ich es so, dass so ein Wohnblock nichts anderes ist als ein kleines Dorf.

**KAYA:** Der Innenhof ist diesbezüglich super, denn man hat permanent Kontakt mit den Nachbarn. Ich weiß genau, wer wo wohnt oder wer wie viele Kinder hat.

**NIERER:** Wobei ich zugeben muss: Ich hatte geglaubt, dass sich der Innenhof viel mehr entwickelt und sich



»Mein Kind spielt oft im Hof.

Für Familien mit Kindern ist es hier überhaupt ideal.«

die Mieter mehr darum kümmern, dass sie sich unterstützen und gemeinsam Vorschläge erarbeiten. Das ist nicht der Fall. Ich wollte gerne sehen, was sich dadurch verändert. Denn das, was wir den Bewohnern hinstellen, ist ja nur roh – wie eine Wohnung, die sich erst mit der Einrichtung komplett verändert. So eine Entwicklung, so eine Veränderung mit den Mieterinnen und Mietern haben wir uns auch vom Innenhof erwartet. Das würde sicher gehen, mit Rücksicht auf die Nachbarn. Wir haben uns eigentlich erhofft, dass der Garten mehr in Beschlag genommen wird.

**KAYA:** Ich glaube, das kommt schon. So etwas braucht halt seine Zeit. Das kann man nicht erzwingen. ←

# Ein Turm mit kommunizierenden Gefäßen

Das Hochhaus »K6« in der Kundratstraße in Wien Favoriten bildet seit 2007 eine Landmarke in der Bundeshauptstadt, die nicht nur Autofahrern und Zugreisenden ins Auge sticht, sondern auch von Weitem die Wiener Skyline bereichert. Die Basis des Gebäudes bildet eine dreigeschoßige Sockelzone mit Gewerbe- und Büroflächen sowie betreuten Seniorenwohngemeinschaften. Darüber befinden sich 267 geförderte Wohnungen, die allesamt über einen spektakulären Ausblick verfügen. Der Entwurf für das zeitlos-elegante Gebäude stammt von HNP architects und ARTEC Architekten.

ERIKA HELSCHER ist Mieterin der ersten Stunde. Die ehemalige Bundesfrauenvorsitzende des öGB genießt ihren Ruhestand in einer geförderten Mietwohnung mit Fernblick und verbringt viele Stunden in ihrer Loggia mit Blick auf Wien. Erika Helscher hat sich in dieser Wohnung neu eingerichtet, doch die antike Kredenz dufte mitübersiedeln. Das Erbstück ist für die Mieterin ein wichtiger Anker in der neuen Wohnumgebung in luftiger Höhe. *frü*

**Herr Architekt Neumann, als Architekt dieses Wohnhochhauses sind Sie mit den Wohnungen bis ins kleinste Detail vertraut. Jetzt, beim Betreten der Wohnung von Frau Helscher, scheinen Sie dennoch überrascht zu sein?**

**NEUMANN:** Ich bin richtig begeistert, dass ich auch einmal eine bewohnte Wohnung sehe, und nicht immer nur die leeren weißen Räume bei der Schlüsselübergabe.

Frau Helscher, ich gratuliere Ihnen! Das ist eine Aussicht!

**HELSCHER:** Ich wohne seit der ersten Stunde hier und genieße jeden Tag aufs Neue den Ausblick und die Aussicht. Das Schauspiel, das sich hier am Himmel bietet, ist immer wieder einmalig. Erst gestern bin ich nach einem Gewitter in der Loggia gestanden und habe die sensationellen Wolkenformationen bewundert. Der Ausblick ist wirklich ein Traum. Den schönsten Blick habe ich von der Küche, da eröffnet sich ein Rundumblick auf die halbe Stadt.

**Der Rundumblick hat mit der speziellen Gebäudeform zu tun: Das Gebäude ist oval. Welche Überlegungen führten zu diesem ungewöhnlichen Entwurf?**

**NEUMANN:** Man unterstellt den Architekten erfreulicherweise immer wieder einen großartigen Einfallsreichtum. Die Antwort ist hingegen sehr einfach: Die ovale Form des Gebäudes war von der Flächenwidmung vorgegeben. Wir haben uns daran gehalten.

**Frau Helscher, war es schwierig, die Wohnung einzurichten? Wie reagierten Sie auf den außergewöhnlichen Grundriss?**

**HELSCHER:** Ich habe mir erlaubt, den Grundriss zu verändern. Wie Sie beim Hereinkommen vielleicht gleich gemerkt haben: Das Vorzimmer ist sehr eng, und der Gang zum Wohnzimmer wäre ebenfalls sehr eng gewesen, dann wäre da noch eine zusätzliche Türe gewesen,







und in Summe war mir das Ganze einfach zu beengend. Ich habe die Wände verschoben. Andere Leute brauchen vielleicht mehrere Zimmer. Ich brauche Weite und Großzügigkeit beim Wohnen.

***Sie haben also alles ausgereizt, was das Hochhaus bietet.***

**NEUMANN:** Ich finde, was Frau Helscher hier gemacht hat, ist nahezu visionär. Heute planen wir die teuersten Villen mit ebensolchen offenen Grundrissen mit Wohnküchen.

»Die Grünfläche steht uns als  
Terrasse offen. Bei Feiern stellen  
wir im Freien Stehtische auf.«



***Hochhäusern wird nachgesagt, sie wären die teuerste Form Wohnraum zu schaffen. Stimmt das?***

**NEUMANN:** Dieser Vorwurf kommt meistens von Leuten, die gegen Hochhäuser sind. Ich möchte da ein Beispiel anführen, das zeigt, wie viel machbar ist: Für das K6 haben wir eine Gebäudeform mit einer Fensterform geplant, die für den Brandschutz eigentlich problematisch ist, weil die Fenster bis zum Boden reichen. Im Fall eines Brandes kann es theoretisch zum Brandüberschlag in die darüberliegende Wohnung kommen. Doch wir wollten diese Fenster! Als Lösung haben wir daher in alle Wohnungen Sprinkleranlagen eingebaut. Letztendlich ist es uns sogar gelungen, trotz der Preisschere, in der sich der soziale Wohnbau befindet, eine solche Maßnahme zu realisieren. Man muss es nur wollen.

***Es ist offensichtlich, dass bei diesem Hochhaus viel Augenmerk auf architektonische Details gelegt wurde. Raumhohe Fensterflügel, die sich sogar hier oben im 19. Stockwerk komplett öffnen lassen, sind teuer. Wie geht sich das finanziell für einen gemeinnützigen Wohnbau aus?***

**NEUMANN:** Es ist sehr wichtig, dass das Projektmanagement professionell ist und dass man einen sogenannten Budgetbau macht, so wie das die WBV-GPA bei diesem Projekt gemacht hat. Das heißt: Wir wussten von Anfang an, wie viel es kosten soll, und mussten uns daran halten. Natürlich kann man im Fortlauf des Projekts bei Bedarf die Preise verändern, etwa durch eine Änderung der Materialien oder Details, aber alle Kostenposten müssen wie bei kommunizierenden Gefäßen aufeinander Bezug nehmen – und unterm Strich darf sich die Summe um keinen Cent verändern.

**Kein Sparpotenzial gab es vermutlich bei der sozialen Nachhaltigkeit. Da wir uns in einem Gebäude der WBV-GPA befinden, darf man davon ausgehen, dass es einen Gemeinschaftsraum gibt?**

HELSCHER: Ja, der befindet sich im dritten Stock. Der ist fantastisch, weil man auf der Ebene des Gemeinschaftsraums direkt ins Freie gehen kann. Das begrünte Dach des Gebäudesockels steht uns als Terrasse offen. Bei Feiern stellen wir im Freien Stehtische auf. Das ist der ideale Platz dafür.

**Befindet sich dort auch der Kinderspielplatz?**

HELSCHER: Ja. Die einen Mieterinnen rufen von oben runter: »Macht nicht so einen Lärm!« Und die anderen sagen: »Lasst die Kinder in Ruhe!« Ich denke mir: Auch das ist Kommunikation, die sein darf und auch sein muss.

NEUMANN: So ein kurzer Streit ist, finde ich, die beste Form des Aggressionsabbaus.

HELSCHER: Ja, ich denke mir, dass das überhaupt kein Problem ist.

**Frau Helscher, Sie scheinen ein Fan vom Leben im Hochhaus zu sein. In Wien führt jedoch beinahe jedes Hochhausprojekt zu einer breiten Front der Ablehnung. Selten sind sich die Wiener und Wienerinnen so einig wie bei der Kritik an Hochhausprojekten, quer durch alle Reihen.**

HELSCHER: Ich glaube, die Hochhausgegner haben keine Ahnung! Oder es spricht der Neid aus ihnen. Aber natürlich ist das immer auch eine Standortfrage.

NEUMANN: Frau Helscher, was Sie da sagen, ist Balsam auf meine Wunden. Ich sehe das genauso. Es kann doch bitte beides geben! Man muss nicht immer nur polarisieren und für das eine und gegen das andere sein. Lassen wir doch die Häuslbauer ihre Häuser bauen und die, die



»Lassen wir doch die Häuslbauer ihre Häuser bauen und die, die mit Aussicht wohnen wollen, ins Hochhaus ziehen.«

mit Aussicht wohnen wollen, ins Hochhaus ziehen. Man kann das doch bitte nebeneinander stehen lassen!

**Das Gebäude steht hier – noch – als Solitär und bietet rundum großartige Ausblicke. Seit Kurzem befindet sich jedoch am Nachbargrundstück eine riesige Baustelle.**

HELSCHER: Bei uns im Hochhaus wurde das neue Bauvorhaben der WBV-GPA am Nachbargrundstück sehr kritisch diskutiert: Was wird das werden? Und vor allem: Was wird mit unserem Ausblick passieren? Die Wohnbauvereinigung hat zügig reagiert und das Projekt kurz darauf präsentiert und uns alle Fragen beantwortet. Sie hat sich wirklich bemüht, uns zu informieren. Viele Mieter hoffen nun, dass das Gebäude bald fertig wird – nicht nur wegen des Baustellenlärms, sondern auch, weil sie die neuen Angebote nutzen wollen. Wir wissen jetzt, dass ein Supermarkt und ein Kindergarten hineinkommen werden. Am Ende ist es, wie so oft, eine Frage der Kommunikation. ←

B40-43

# JAM MUSIC LAB CONSERVATO

CHAMELEON CHANGES  
THE DANCE LAB  
BY QUINCY

MONDAY'S FINEST  
WINE & CO  
JAZZ WINE  
SUNSET  
JAZZ WINE  
JEDEN MONTAG LIVE AB  
WINE & CO AMTRAGSCH  
EINTRITT FREI

MARKUS BEIT  
GROSS LUKAS  
ORCHESTRA ANDERSON



ORCHESTRATION - ALL - POPULAR MUSIC 2014

JAM  
MUSIC LAB  
STUDY YOUR  
MUSIC  
GEOMETRIE WIEN  
WWW.JAMMUSICLAB.AT





# Der Klang des goldenen Auges

In den Gasometern in Wien Simmering befindet sich seit 2013 die sogenannte »Music City«, ein Cluster aus Ausbildungsstätten, Fachhandel und Konzerthalle mit dem Schwerpunkt wohlklingende Töne. Die Idee dafür stammte von der WBV-GPA, die erkannte, dass ein Hotspot für Musik die ideale Chance wäre, um die brachliegende Erdgeschoßzone an diesem spektakulären Standort erfolgreich zu reaktivieren. Seit der Eröffnung wächst das Angebot der Music City kontinuierlich. Für das architektonische Gesamtkonzept zeichnet Architekt DANIEL HORA vom Büro MEGATABS verantwortlich. MARCUS RATKA leitet das Conservatory for Jazz and Popular Music Vienna, auch »JAM MUSIC LAB« genannt, und hat sich an der Planung intensiv beteiligt. *frü*



»Man erhascht immer etwas!  
Weiter hinten sieht man Musicaltänzer im ersten Stock.  
Endlich macht es wieder Spaß,  
hier durchzugehen«

Der Architekt und der Betreiber des Musikkonservatoriums wurden von der Betreibergesellschaft, die zur Hälfte im Eigentum der WBV-GPA steht, ab der Stunde null zusammengespant. Diese frühe Beteiligung des Mieters erwies sich als günstig, denn so konnten die Räumlichkeiten den Anforderungen eines Konservatoriums entsprechend optimal geplant und realisiert werden. Eine Vorgehensweise, die nicht selbstverständlich ist, darin sind sich beide einig.

Die Gasometer bieten die erforderliche Größe, die auch eine erfolgreiche internationale Ausrichtung ermöglicht. Die vermeintlich schwierige kreisrunde Grundrissform kam den Architekten bei der Planung entgegen: »Wenn man einen Kreis hat, beginnt man, Tortenstücke herauszuschneiden. Es kommt zu keinen parallelen Wänden, die für den Raumklang problematisch sind, sondern zu akustisch idealen Teilflächen. So gesehen ist der Kreis als Basis ideal«, schildert Daniel Hora.

Das JAM MUSIC LAB ist auf Jazz und Populärmusik spezialisiert und bietet unterschiedliche Diplomstudiengänge im Bereich der künstlerischen Ausbildung, der Musikpädagogik und der Medienmusik. Das musikalische Spektrum der Music City reicht von der Johann-Sebastian-Bach-Musikschule mit Schwerpunkt in der klassischen Musikausbildung für Kinder und Jugendliche bis zur Musicalschule. Marcus Ratka überzeugte der Mix, den die Music City bietet: »Es war ein wichtiges Kriterium, dass man sich hier nicht gegenseitig Konkurrenz aufbaut, sondern einander ergänzt. Und das ist ganz toll gelungen.« Wien, meint Ratka, sei eine Weltstadt der Musik, ein internationaler Top-Player. Meist beziehe sich dies vor allem auf die klassische Musikausbildung. Aus dieser Tradition heraus sei Wien als Musikweltstadt bekannt. »Doch im 20. und 21. Jahrhundert gab es auch im Bereich von Jazz und Populärmusik internationale Spitzenkünstlerinnen und Künstler – darunter etwa Joe Zawinul, Falco, Kruder & Dorfmeister sowie

aktuell Wanda und Bilderbuch. Auf genau diese Stilsegmente ist die Ausbildung am JAM MUSIC LAB spezialisiert.«

So vielfältig wie der Lehrplan ist am JAM MUSIC LAB auch das Raumangebot: Für den Einzelunterricht gibt es mehrere kleine Zimmer, Vorlesungen finden in klassenzimmerähnlichen Räumen statt. Zudem gibt es einen Veranstaltungsraum, der für Aufführungen und öffentliche Prüfungen genutzt wird und Platz für rund 100 Personen bietet. Das Gespräch mit dem Geschäftsführer Marcus Ratka und Architekt Daniel Hora findet im Ensembleraum statt. Fünf bis 15 Musiker und Musikerinnen können hier gemeinsam spielen. In der Ecke stehen zahlreiche Percussion-Instrumente, vis-à-vis ein Flügel. So sieht es also in einer Musikakademie aus.

Ratka war es ein Anliegen, dass die Resultate der Lehre auch nach außen hin sichtbar und hörbar werden. Eine große Glasscheibe bildet nun die Schnittstelle zwischen Ensembleraum und Gasometer-Atrium. »Die Organik einer Musikhochschule liegt oft im Verborgenen«, sagt Ratka. »Man weiß zwar, da ist eine Hochschule für Musik, aber man bekommt nicht viel mit. Es war einfach wichtig, dass die Architektur außen abbildet, was innen passiert. Die Kommunikation zur Außenwelt ist für die jungen Künstlerinnen und Künstler enorm wichtig.«

Architekt Hora musste nicht lange überzeugt werden und entwarf für das Atrium ein »goldenes Auge«, wie er es nennt. Der glamouröse Rahmen setzt die Ausbildungsstätte deutlich sichtbar in Szene. Die gesamte Music City ist mit zahlreichen Ein- und Ausblicken bewusst offen und kommunikativ gestaltet. »Früher haben die Passanten nicht links und nicht rechts geschaut, wenn sie vorbeigegangen sind«, erinnert sich Hora. »Jetzt kann man vorbeigehen und erhascht immer etwas! Weiter hinten sieht man Musictänzer im ersten Stock. Endlich macht es wieder Spaß, hier durchzugehen!«

Das Einzige, was für einen rundum geglückten Relaunch der Erdgeschoßzone noch fehlt, ist ein musikkaffiner Gastronomiebetrieb, merkt Marcus Ratka an. Da die Music City seit ihrer Eröffnung stetig wächst und auch noch weiter expandieren wird, stehen die Vorzeichen jedoch gut, dass diese Lücke in absehbarer Zeit geschlossen werden kann. ←



»Die Kommunikation zur Außenwelt ist für die jungen Künstlerinnen und Künstler enorm wichtig.«

# Die Schönheit des Zahns der Zeit

PETER BOGNER hat ein Faible für das Alte. Der ehemalige Direktor des Wiener Künstlerhauses und nunmehrige Direktor der Kiesler Privatstiftung wohnt in einem 1956 errichteten Haus der Wohnbauvereinigung. Der alte Charme der Dachgeschoßwohnung gefällt ihm gut. Die alte, völlig intakte Einbauküche aus Resopal ist sein absoluter Favorit.

ZDRAVKO BOŽIĆ hat auch ein Faible für das Alte. Obwohl der Altwarenhändler und Baumeister seit zehn Jahren Wohnungen für die WBV renoviert und für die Nachmieter fit macht, bemüht er sich stets, den Charakter des Ortes zu bewahren. Zu-Tode-Renovieren kommt für ihn nicht in Frage. Da haben sich ja zwei gefunden. Ein Gespräch über den Lauf der Zeit und den Wert gestriger Arbeit. *waj*



»Aber die Küche und den Charakter der Wohnung würden Sie wohl beibehalten, oder? Heutige Möbel sind Sperrmüll dagegen.«

Die Küche hat's wirklich in sich. Resopal-Kästchen, Resopal-Rückwand, Resopal-Arbeitsplatte. So ziemlich alles in diesem originalgetreu eingerichteten Raum transpiriert den Geist der Sechziger- und Siebzigerjahre. Ja sogar der eingebaute Backofen stammt aus jenen Tagen, derer sich andernorts bereits das eine oder andere Museum anzunehmen vermag. »Ich liebe diesen Charme«, sagt Peter Bogner. »Natürlich sind die Kastln längst aus der Mode, aber vom handwerklichen und produktionstechnischen Standpunkt her ist diese Küche quasi neuwertig. Die Einrichtung muss damals Unsummen gekostet haben. Heutige Möbel sind Sperrmüll dagegen.«

Bogner, dereinst Direktor des Wiener Künstlerhauses, leitet heute die Österreichische Friedrich und Lillian Kiesler Privatstiftung. Er hat ein Faible für das Progressive im Alten. Er ist, wie er selbst meint, ein Freund der Zukunft von gestern. Das merkt man auch seiner 53 Quadratmeter großen Wohnung in der Nähe des Brunnenmarktes an. Das kleine Dachrefugium befindet sich in einem 1956 errichteten Haus der Wohnbauvereinigung. Letzter Stock ohne Lift. »In diesem Haus habe ich schon zu Studienzeiten gelebt, damals noch in einer 31-Quadratmeter-Garçonnière. Und ich kann mich erinnern, dass ich auf diese Dachgeschoßwohnung schon vom ersten Tag an ein Auge geworfen hatte.«

Zdravko Božić ist von Bogners Wohnung begeistert. Auch er hat ein Faible für das Alte. Božić ist ein Tausendsassa. Einerseits ist er Altwarenhändler, andererseits führt er ein kleines Bauunternehmen mit ein paar Mann, mit denen er Genossenschaftswohnungen der WBV restauriert und wieder für Nachmieterinnen fit macht. In den letzten Jahren hat er auf diese Weise knapp 600 Wohnungen repariert und renoviert.

»Die Wohnung hat etwas ganz Spezielles«, sagt Božić. »Ich denke, das gefällt nicht jedem. Aber wenn ich in der Situation wäre, Ihre Wohnung, Herr Bogner, zu renovieren, dann würde



»Die Wohnung hat etwas ganz Spezielles. Diese Qualität im Handwerk muss man heute schon suchen.«



ich mich wohl eher zurückhalten. Die Küche würde ich auf jeden Fall beibehalten, und die Resopal-Vertäfelung im Vorzimmer auch. Wo sieht man so eine exotische Maßarbeit heutzutage noch!« Einzig der alten Therme und der in die Jahre gekommenen Elektrik müsste er sich annehmen. Doch das, so Božić, habe weniger persönliche als technische Gründe. »Sobald ich eine Wohnung fit mache, muss ich darauf achten, dass Heizung und Warmwasseraufbereitung intakt sind und dass der Stromkreis am neuesten Stand der Technik ist.«

So gesehen gebe es in dieser Wohnung vermutlich einiges zu machen, meint der Bewohner: »Aber den Charakter der Wohnung würden Sie trotz Instandsetzung wohl beibehalten, oder?« – »Aber sicher! Ich bin kein Freund des Zu-Tode-Renovierens«, sagt Božić. »Die meisten Menschen geben ein Vermögen dafür aus, dass sie alles neu machen und dabei die Geschichte des Ortes kaputtmachen. Das kann ich einfach nicht nachvollziehen. Ich mag es eher, die Dinge so herzurichten, dass es angemessen und sinnvoll ist. Nicht mehr und nicht weniger.« Kopfnicken. Bogner: »Ich glaube, wir würden uns verstehen.«

Das Bauen habe sich in den letzten Jahren massiv verändert, sind sich die beiden Nostalgiker einig. Nein, das habe rein gar nichts mit Nostalgie zu tun! Das sei lediglich Ausdruck eines gewissen Werteverständnisses gegenüber den guten, alten Dingen. »Die Stadt ist vielfältiger geworden, und die architektonische Qualität unserer gebauten Umwelt hat definitiv zugenommen«, sagt Peter Bogner und holt bereits zum Aber aus. »Aber die Qualität im Handwerk«, ergänzt Zdravko Božić, die müsse man heute schon suchen. »Oder aber man zieht in ein altes Wohnhaus der WBV«, sagt Herr Bogner, der hier wohnt. »Dann brauchen Sie nichts mehr zu suchen, dann finden Sie schon alles so vor, wie es der Geschichte gebührt.« ←



# Eine kurze Geschichte über eine kurze Zeit des neuen Wohnens

ALFRED PESCHEK ist Fachmann für Häuser. Sein Unternehmen Glorit Bausysteme ist spezialisiert auf freifinanzierte Individuallösungen für Kenner und Aficionados. Er selbst wohnt in einem Kleingartenwohnhaus am Pelargonienweg. Die Wohnhausanlage der WBV, die aus 51 solcher Kleinhäuser besteht, ist Resultat der sogenannten »Neuen Siedlerbewegung«. WALTER HOFBAUER ist ebenfalls Fachmann für Häuser. An das Projekt Pelargonienweg erinnert sich der Leiter der Projektentwicklung der WBV mit fast schon nostalgischen Gefühlen. Die Zeiten solcher exotischen Wohnbauprojekte, meint er, sind heute vorbei. Wir haben die beiden Herren an einen Tisch gebeten. Dies ist ihr Gespräch über Großzügigkeit und Kleinheit, über Freiheit und Pflichten, über gestern und heute. *waj*

Ende der Neunzigerjahre und Anfang der Nullerjahre hatte Wien mit einem einzigartigen Phänomen zu kämpfen. In der Getriebenheit ihrer Sehnsucht nach Grünraum und Ruhe sind damals Tausende Wienerinnen und Wiener in den Speckgürtel abgewandert. Die jahrelang anhaltende Stadtfucht hatte nicht nur demografische Auswirkungen auf die Stadt, sondern vor allem auch auf Mobilität und Infrastruktur. Die Stadtregierung war gezwungen zu handeln und richtete einen Arbeitskreis für stadtnahes Wohnen ein. Dies war die Geburtsstunde der sogenannten »Neuen Siedlerbewegung«.

Entstanden sind rund 2.000 geförderte Kleingartenhäuser mit Ganzjahresnutzung. Die meisten davon wurden am Stadtrand errichtet – mit gutem Anschluss an Nahversorgung und öffentlichen Verkehr. Eines dieser Projekte ist die Wohnhausanlage am Pelargonienweg. Die Wiener Architekten BEHF schufen 51 freistehende Häuschen, die wie bunte Legosteine über das gesamte Grundstück verteilt sind. Ein kleiner Dorfanger bildet die Mitte der Anlage. Die nötige Heizenergie liefert das einzige gewerbliche, eigens für diese Anlage errichtete Pellets-Kleinheizkraftwerk am Rande der Siedlung.

»Diese Wohnhausanlage ist wie eine Mischung aus Dorf und Stadt«, sagt Alfred Peschek. »Einerseits ist es ein Wohnen in einer gewissen Dichte, mit Nachbarn rundherum. Andererseits haben wir einen Garten mit Hecken, Sträuchern und Gemüsebeeten. Vor einigen Jahren haben wir uns sogar noch einen kleinen Swimmingpool dazugebaut.« Peschek wohnt hier gemeinsam mit seiner Frau Susanne. Die beiden Söhne sind erwachsen und längst ausgezogen. Beruflich hat er selbst mit Häusern zu tun. Als Prokurist des Groß-Enzersdorfer Unternehmens Glorit Bausysteme und Kenner des Bauens und Wohnens schätzt er vor allem die Naturverbundenheit. »Vor uns verläuft der Wald- und Wiesengürtel. Etwas Besseres kann man sich kaum wünschen. Nur die Disteln hinterm Zaun sind so hoch, dass man sie manchmal mühsam stutzen und schneiden muss.«

Auch für Walter Hofbauer, Leiter Projektentwicklung bei der WBV-GPA, ist die Wohnhausanlage Pelargonienweg alles andere als alltäglich. »Das war das allererste









»Diese Wohnhausanlage ist wie eine Mischung aus Dorf und Stadt. Schade, dass solche Projekte in Zukunft nicht mehr gebaut werden können.«

Projekt, das ich für die Wohnbauvereinigung abgewickelt habe«, erinnert sich Hofbauer. »2005 haben wir den Bauträgerwettbewerb gewonnen, und 2009 konnten wir bereits die Schlüssel übergeben. Im Rückblick kann ich sagen, dass der Pelargonienweg mit Sicherheit eines meiner exotischsten Wohnbauprojekte war.« Innerhalb der förderbaren Baukosten sei es möglich gewesen, eine Wohnqualität zu erzielen, die dem Wohnen im Einfamilienhaus um nichts nachstehe. Das entspreche dem Wohntraum vieler Österreicherinnen und Österreicher.

»Doch mit den steigenden Grundkosten, mit denen wir heute zu kämpfen haben, wird die Herausforderung für uns gemeinnützige Bauträger immer größer«, so Hofbauer. »Damit ist die neue Siedlerbewegung nach nur wenigen Jahren heute schon wieder Geschichte. In absehbarer Zeit halte ich solche Projekte für unrealistisch.« Das sei ziemlich bedauerlich, entgegnet Alfred Peschek. »Wissen Sie, durch die lockere Bebauung haben wir zu den meisten Nachbarn ein wirklich gutes, ja fast schon freundschaftliches Verhältnis. Das ist ganz anders als in einer normalen Wohnhausanlage, wo man mit den Nachbarn Tür an Tür lebt. Schade, dass solche Projekte in Zukunft nicht mehr gebaut werden können.«

Von außen wirken die kleinen Häuschen in Gelb, Grün, Rot und Grau sachlich, schmucklos, ja fast unscheinbar. Erst im Vorzimmer offenbart sich die ungewöhnliche Bauweise: Die gesamte Deckenkonstruktion besteht aus sichtbarem Holz mit tragenden, ebenfalls sichtbar belassenen Holzbalken. Um die erlaubte Gebäudehöhe von fünf Metern nicht zu überschreiten, wurde das Erdgeschoß bewusst niedrig gehalten. »2,15 Meter bis zur Unterkante des Holzbalkens«, meint Peschek, »daran mussten wir uns erst gewöhnen. Hinzu kommt, dass wir viele Möbel aus der alten Wohnung nicht mitnehmen konnten, weil sie einfach nicht für diese niedrige Raumhöhe gemacht waren. Aber ich verstehe, dass das nicht anders lösbar war.«

Peschek bewohnt 85 Quadratmeter zuzüglich 20 Quadratmeter Terrasse und 173 Quadratmeter Garten, aufgeteilt auf Erdgeschoß und ersten Stock, und zahlt dafür rund 660 Euro Miete. Hinzu kommt ein Keller, den er vor einigen Jahren zu einem gemütlichen Stüberl mit Sauna ausbauen ließ. »Dieses Holzhaus ist gemütlich und bietet alles, was man braucht. Aber einen Kritikpunkt muss ich schon noch loswerden: Warum hat man bei der Holzkonstruktion dermaßen gespart? Eine innere Vorsatzschale wäre gut gewesen. Damit hätten wir uns nicht nur die hässliche Aufputzverrohrung für Schalter und Steckdosen gespart, sondern hätten auch noch einen deutlich besseren Schallschutz. Das ist echt ein Manko!«

Walter Hofbauer beantwortet diese Frage mit Zahlen: »Ich gebe zu, das war eine Option. Aber nachdem beim Kleingartenhaus die Größe der Außenhülle gesetzlich vorgegeben ist, war unsere Entscheidung, die Außenwände so dünn wie möglich herzustellen, um möglichst viel Nutzfläche zu generieren. Mit einer Vorsatzschale, wie Sie meinen, hätten Sie nur 82 Quadratmeter Wohnfläche gehabt – und nicht 85. Das hätten Sie wohl auch nicht gewollt, oder?« Der Bewohner hält kurz inne. Rechnet in Gedanken nach. Kopfnicken. Stille.

Beide Herren sind vom Fach. Der eine ist Spezialist für geförderten Wohnbau für die große Zahl. Der andere für freifinanzierte Individuallösungen für Kenner und Aficionados. Nach einer Stunde im Gespräch ist den beiden klar: Das Wiener Architekturbüro BEHF hat hier ein kleines Juwel in die Wiese gesetzt. So rasch wird sich die Idee des Pelargonienwegs wohl nicht wiederholen lassen. Die Zeit des neuen Siedelns, des Wohnens im Grünen, ist vorbei. Härtere Zeiten brechen an. Zeiten von Wohnungsnot, von Kompaktheit und Kosteneffizienz. Da ist für Kleingartenhäuser kein Platz mehr. ←

»Im Rückblick kann ich sagen, dass der Pelargonienweg mit Sicherheit eines meiner exotischsten Wohnbauprojekte war.«







# Die Liste mit dem Wohnglück

KARL SCHRAMEK ist im Laufe seines Berufslebens in der Funktion als österreichischer Botschafter viele Male übersiedelt. Der stete Wohnungswechsel bildete eine Konstante im nomadischen Leben des Repräsentanten. Über all die Jahre hinweg blieb ihm Wien jedoch die Heimat. Rechtzeitig vor der anstehenden Pensionierung kontaktierte Schramek die WBV-GPA und wurde bei der Wohnungssuche für den bevorstehenden Ruhestand tatkräftig unterstützt.

KARIN MAYERHOFER leitet die Abteilung für Wiedervermietung. Sobald bei der WBV-GPA eine vermietete Wohnung frei wird, greift die WBV-Mitarbeiterin zum Telefon. Und ruft zum Beispiel Karl Schramek an. *frü*



»Ich bin gut zu Fuß. Aber meine finale Wohnung sollte dann schon barrierefrei sein.«

Karl Schramek lebte als österreichischer Botschafter zwar lange Zeit in der Ferne, fühlte sich jedoch stets in Wien zu Hause. Er hätte seinen Ruhestand gerne in jener Wohnung verbracht, die er über viele Jahre hinweg angemietet hatte, doch diese hatte ein Ablaufdatum: Wäre da bloß nicht die Sache mit dem fehlenden Lift gewesen. Schramek wäre bereit gewesen, sich an den Liftkosten aus eigener Tasche zu beteiligen, doch der private Hauseigentümer stellte sich quer, und nach längerem Hin und Her stand für ihn fest, dass er die nächste Wohnung auf jeden Fall von einem institutionellen Eigentümer anmieten wolle.

»Bei privaten Vermietern muss man schon sehr genau schauen, was man unterschreibt, damit man am Ende nichts Kleingedrucktes übersieht«, sagt Schramek. Bei einem institutionellen Bauträger sei das anders. »Wenn der Vermieter dann auch noch gemeinnützig ist wie im Falle der WBV-GPA, dann kann ich mir wirklich 100-prozentig sicher sein, dass die Kalkulationen korrekt sind. Das war mir sehr wichtig.«

Seit einem Jahr lebt Karl Schramek nun in seiner neuen Wohnung in direkter Nachbarschaft zum Wiener Museumsquartier. Obwohl er gut zu Fuß ist und glücklicherweise auf keinen Aufzug angewiesen ist, plante er die Wohnungssuche vorausschauend. Seine »finale Wohnung«, wie er den Alterswohnsitz scherzhaft nennt, sollte auf jeden Fall barrierefrei sein. Da traf es sich gut, dass die Wohnbauvereinigung im Zuge der Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten auch einen Lift errichten ließ.

#### **24 Stunden bis zu Frau Mayerhofer**

Bei der Wohnungssuche wurde er von Karin Mayerhofer unterstützt. Abhängig von den Wünschen der Wohnungswerber vergehen mitunter mehrere Jahre, bis eine Wohnung angeboten wird, die den Vorstellungen des Wohnungswerbers entspricht. Während dieser Durststrecke betreut Karin Mayerhofer ihre Klienten per Telefon und Email. Wiedervermietungen sind – anders als Neubaulprojekte, bei denen die Wohnungsübergaben lange im Voraus geplant werden – kaum planbar und erfordern umso mehr organisatorisches Geschick. Binnen 24 Stunden landet jede frei gewordene Wohnung auf den Listen, die Mayerhofer verwaltet. Die Listen sind lang, und die Anzahl der Wohnungswerber übersteigt die Zahl der wiedervermietbaren Wohnungen um ein Zsigfaches.

Zum Tagesgeschäft von Karin Mayerhofer gehört auch, dass Wohnungswerber die vorgeschlagene Wohnung nach der gemeinsamen Besichtigung – trotz der oftmals langen Wartezeit – immer wieder ablehnen. »Ich führe genau Buch darüber, warum eine Wohnung abgelehnt wird, und natürlich bemühe ich mich, diese Gründe beim nächsten Vorschlag zu berücksichtigen. Wenn jemand allerdings sehr wählerisch ist, kann ich nicht auf jedes einzelne Bedürfnis Rücksicht nehmen. Dann muss man auch schon mal kompromissbereit sein.«

Karl Schramek erinnert sich noch an die Besichtigung seiner Wohnung. Und ja, auch er war knapp davor, die angebotene Wohnung abzulehnen: »In meiner alten Wohnung war ich gewohnt, auf die Straße hinunterschauen zu können. Die Zimmer in der neuen Wohnung gingen zwar auch zur Straße, doch wegen der Dachschrägen sind die Fenster zum Himmel gerichtet. Ich war unsicher, ob ich so wohnen könnte.« Entsprechend ablehnend reagierte er auf die angebotene Immobilie. Karin Mayerhofer konnte es ihm nicht verübeln. Die Reaktion von Heinz Schramek bestätigt die WBV-Mitarbeiterin darin, Wohnungen niemals ungeschaut zu vergeben. Am Besichtigungstermin führt kein Weg vorbei, denn ein Grundriss kann zwar viel beschreiben, das Raumerlebnis jedoch vermag er nicht abzubilden.

»Man wird bei uns nicht nach dem zweiten oder dritten Angebot aus der Bewerberevidenz gestrichen«, erklärt Mayerhofer. »Das Ziel ist ja, dass Wohnungswerber nicht in die erstbeste, sondern in die passende Wohnung einziehen, in der sie lange zufrieden leben werden.« Zum Glück, meint Karl Schramek heute, habe er gute Freunde, auf die er höre. »Die waren sich total sicher, dass die Wohnung perfekt für mich passt. Und sie hatten Recht. Ich will diese Wohnung heute gegen keine andere eintauschen!« So bald wird die schöne Dachgeschoßwohnung wohl nicht in einer von Karin Mayerhofers Listen aufscheinen. ←

»Das Ziel ist ja, dass Wohnungswerber nicht in die erstbeste, sondern in die passende Wohnung einziehen.«





# Der perfekte Polier

Knapp zwölf Monate ist es her, da hat MARIA KOVACS den Vertrag für die neue Wohnung in der Sebastian-Kohl-Gasse unweit der Alten Donau in Wien Floridsdorf unterzeichnet. Die Baustelle war damals bereits weit fortgeschritten. Der Polier WALTER STEINBACHER und sein Team der Baufirma ÖSTU-STETTIN arbeiteten mit Hochdruck daran, den Zeitplan einzuhalten. Zwei Jahre vergingen zwischen Spatenstich und Wohnungsübergabe – das ist nicht viel Zeit, zumal bei jedem Wohnbau unzählige Sonderwünsche berücksichtigt werden müssen. **frü**

Mit viel Fingerspitzengefühl haben sich Maria Kovacs und ihr Mann Attila in der neuen Wohnung eingerichtet. Der Umzug von der großen Altbauwohnung in die kompakte Neubauwohnung ist geglückt. Im Wohnzimmer hat die Schallplattensammlung auf dem Wandregal einen prominenten Platz bekommen, und am Balkon gedeihen mittlerweile die Pflanzen. Es ist noch kein Jahr her, dass die Wohnung bezogen wurde, und doch erkennt man bereits auf den ersten Blick: Hier sind die Mieter zu Hause angekommen.

Für den Polier Walter Steinbacher ist es der erste Besuch in einer bereits bezogenen Wohnung. Maria Kovacs muss nicht lange nachdenken und lobt ihr neues Zuhause voller Begeisterung. Der hohe Standard, den die Wohnung bietet, hat ihre Erwartungen übertroffen. Nie hätte sie für möglich gehalten, dass man vom Alltag der Nachbarn nicht einmal das Geringste hört: keinen Fernseher, keine Schritte und keine Streitereien. In der alten Wohnung sei das anders gewesen, sagt sie. Da konnte sie die Nachbarn auf Schritt und Tritt hören. Hier im geförderten Wohnbau hingegen lobt sie die Arbeit des Poliers: »Der reinste Luxus. Und das in einem sozialen Wohnbau!«

Walter Steinbacher nickt zufrieden. Er weiß nur zu gut, welche Tücken beim Wohnbau im Detail liegen. Vor allem bei der Trittschalldämmung muss penibel und fachkundig gearbeitet werden. Der Polier freut sich, als er hört, dass die Mieterin gerne in dem Wohnhaus lebt, das er und seine Kollegen gebaut haben. Zusätzlich zum hohen Ausstattungsstandard können Erstmietler individuelle Sonderwünsche angeben – vorausgesetzt, sie melden sich rechtzeitig bei der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte für eine Wohnung an. In der Wohnung der Kovacs' waren die Arbeiten zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereits weit fortgeschritten. Zu weit jedenfalls für Sonderwünsche: Ihr Sonderwunsch für das Badezimmer wäre nur mit hohem baulichen und finanziellen Aufwand realisierbar gewesen. Dieser Wermutstropfen wird die Freude am neuen Zuhause hoffentlich nur kurz trüben. ←

# Sehnsucht nach Freiraum

Wien wächst, leistbarer Wohnraum ist dringend nötig – aber wo? Eine Lösung könnte näherliegen als erwartet: Auf den Dächern von Einkaufszentren und Supermärkten nämlich. In Wien entstanden rund um einen ruhigen Innenhof auf dem Dach des Auhof Centers im 14. Bezirk 71 geförderte Wohnungen, die 2015 übergeben wurden. Dies könnte eine Antwort auf explodierende Grundstückspreise und fortschreitende Zersiedelung sein, glaubt PETER SAPP von querkraft architekten, die das Projekt geplant haben. Trotz zahlreicher Herausforderungen hofft er auf Nachahmerprojekte. Aber wie sehen das die Bewohner? Fast eineinhalb Jahre nach der Übergabe luden ihn MONIKA ORSOLIC und ihre Familie in ihr Zuhause ein, um darüber zu sprechen, wie sich das Wohnen auf dem Auhof Center in der Praxis bewährt – und um zu erfahren, warum sie keine Dachterrasse haben. **zof**

**Das Auhof Center war ein ungewöhnliches Projekt für seine Planerinnen und wohl auch für seine Bewohner. Wie sehen Sie das heute?**

**ORSOLIC:** Wir können uns anderswo wohnen gar nicht mehr vorstellen. Es ist praktisch, etwa wenn man kurz vor Ladenschluss noch etwas braucht oder schnell zur Post muss. Im Bekanntenkreis ist es natürlich immer noch sehr spannend, wenn wir erzählen, dass wir auf dem Dach des Auhof Centers wohnen. Das kann sich im ersten Moment keiner vorstellen.

**SAPP:** Ich sehe das als echtes Zukunftsthema: Die Stadt muss in den bereits gut erschlossenen Bereichen nachverdichtet werden – und nicht an den Rändern. Objekte mit nur einer einzigen Nutzung und Riesenparkplätzen, wie eingeschobige Shoppingcenter, sind nicht intelligent. Die Infrastruktur, die bei Wohnobjekten am Stadtrand erst mühsam gebaut werden muss, ist dort schon vorhanden. Wir haben versucht, diese beiden Nutzungen zu vermischen und Wohnen auf das Einkaufszentrum draufzupacken. Anfragen für weitere Projekte solcher Art haben wir bisher allerdings noch nicht erhalten.

**Wohl auch, weil die Planung kompliziert ist. Was waren die Schwierigkeiten?**

**SAPP:** Bei der Planung gab es unterschiedliche Herausforderungen, mit denen man im Wohnbau sonst nicht konfrontiert ist. Hier müssen beispielsweise bis zu den Wohnungen zwei Stockwerke Einkaufszentrum überwunden werden. Wir mussten also deutlich mehr Erschließung bauen als in einer anderen Anlage. Auch Maßnahmen für den Schallschutz sind bei einem Einkaufszentrum normalerweise kein Thema – im Wohnbau schon. All das macht die Errichtung teurer, als wenn man ein Gebäude

auf die grüne Wiese stellt. Dafür hat das Grundstück so gut wie nichts gekostet.

**Wie lebt es sich hier?**

**ORSOLIC:** Grundsätzlich sind wir sehr zufrieden, weil die Anlage ruhig und kinderfreundlich ist. Aber es gibt ein paar Dinge, die noch schön gewesen wären. Eine Dachterrasse zum Beispiel. Das wäre ein schöner privater Bereich gewesen.

**SAPP:** Da sprechen Sie einen heiklen Punkt an: Ursprünglich wäre dieses Projekt so konzipiert gewesen, dass die Maisonettewohnungen zweieinhalb Geschoße umfassen, und zwar mit einer Dachterrasse. Die Idee war, dass jede Wohnung wie ein kleines Einfamilienhaus funktioniert. Doch aufgrund des engen Kostenkorsetts war das leider nicht möglich. Wir hätten ziemlich komplexe bauphysikalische Anforderungen erfüllen und wegen des ungünstigeren Verhältnisses von Oberfläche zu Volumen eine kontrollierte Wohnraumbelüftung einbauen müssen. Hinzu kommt, dass wir dafür zusätzliche Treppen benötigt hätten. All das hätte das Bauvorhaben zu sehr verteuert. Es tut mir nach wie







»Die Stadt muss in gut erschlossenen Bereichen nachverdichtet werden. Das ist ein echtes Zukunftsthema.«

vor leid, dass wir das nicht geschafft haben. Es wäre ein Beitrag zum Thema Intimität gewesen.

**ORSOLIC:** In einem der Schlafzimmer hätte es doch sicher die Möglichkeit gegeben, dass man statt eines Fensters eine Balkontür macht und den Balkon auch als Überdachung der Terrasse nutzt, oder? Im Sommer brennt die Sonne herunter.

**SAPP:** Auch das ist ein reines Kostenthema. In unseren ersten Entwürfen gab es diese Balkone mit Vordächern.

#### **Was fällt Ihnen sonst noch auf?**

**ORSOLIC:** Irgendeine Form eines Witterungsschutzes vor der Haustüre wäre sinnvoll gewesen. Als wir eingezogen sind, kamen gleich der Herbst und der Winter. Und sobald man die Tür aufmachte, kamen Regen und Schnee herein.

**SAPP:** Die Grundrisse hier sind mehr oder weniger amerikanisch: Abgesehen von einer Art kleinen Schleuse kommt man direkt in den Wohnraum rein. Wie gesagt: Das Budget war sehr knapp. Gemeinsam mit dem Generalunternehmer haben wir uns sehr bemüht, trotz aller notwendigen Einsparungen Qualität zu schaffen.

**ORSOLIC:** Darum wurde wohl auch der Flur so klein gehalten.

#### **Wer ist denn dafür verantwortlich? Architekten oder Gesetzgeber?**

**SAPP:** Dazu muss ich kurz erklären, dass die Rahmenbedingungen zur Schaffung von Wohnraum – also die Vorschriften und Normen – stetig erschwert werden. Und das verursacht Kosten. Schauen Sie sich nur einmal die



vorgeschriebene Notbeleuchtung in den Laubengängen an! Das ist nichts, was wir uns wünschen oder irgendwer braucht. Selbst wenn es stockfinster ist, würde sich hier niemand verirren.

**ORSOLIC:** Ja, wir haben schon bemerkt, dass es teilweise zu viel Beleuchtung gibt.

**SAPP:** Würde man diese Lampen nicht brauchen, dann hätten Sie ein Vordach. Wir wollten ursprünglich auch den Innenhof mehr begrünen. Aber wir müssen bei allen Projekten laufend neue Auflagen einplanen. Das hat zur Folge, dass sich die Baukosten erhöhen und wir Wohnungen immer kleiner planen müssen.

#### **Frau Orsolic, was gefällt Ihnen denn an Ihrer Wohnung?**

**ORSOLIC:** Dass unsere Wohnung andererseits einen Abstellraum hat, der den fehlenden Platz in anderen Räumen wettmacht. Man sieht, dass unsere Wohnung gut geplant und gut durchdacht ist. Aber natürlich könnte man immer mehr Platz brauchen, besonders mit Kindern!

**SAPP:** Als Planer würde man sich wünschen, dass man Schlafzimmer mit gewissen Flächenreserven planen



»Hier lebt man grundsätzlich schon sehr öffentlich. Aber uns stört das nicht.«

kann. Dass man also, wenn ein zweites Kind kommt, ein vorhandenes Zimmer abteilen kann – und nicht unter Druck kommt ausziehen. Das wäre soziale Nachhaltigkeit.

***Frau Orsolic, Ihre beiden größten Wünsche sind also Balkon und Terrasse. Sehnsucht nach privatem Freiraum?***

**ORSOLIC:** Hier lebt man grundsätzlich sehr öffentlich. Uns stört das nicht. Die Nachbarn gestalten ihre Freibereiche vor der Haustüre sehr unterschiedlich. Manche schotten sich ein bisschen ab, anderen ist das nicht so wichtig. Mit unseren unmittelbaren Nachbarn hat sich jedenfalls sofort eine Gemeinschaft entwickelt. Jetzt hoffen wir, dass unser Gemeinschaftsraum demnächst möbliert wird.

***Wie wird er denn genutzt?***

**ORSOLIC:** Wir nutzen den Gemeinschaftsraum auf jeden Fall einmal im Jahr für den Kindergeburtstag unserer Tochter. Dort ist es nicht so beengt wie in der Wohnung. Und wenn wir uns abends mit Nachbarn

zusammensetzen, dann nimmt jeder seinen Stuhl und sein Glas mit hinüber.

**SAPP:** Gemeinschaftsräume sind etwas sehr Wichtiges. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass sie dann gut funktionieren, wenn eine gewisse Ausstattung und Raumqualität vorhanden ist. Im Endeffekt ist es wichtig, dass sich die Mieter zusammenfinden und gemeinsam irgendeine Form von Kommunikation finden, wie sie diesen Raum nutzen.

***Wie haben Sie das gemacht?***

**ORSOLIC:** Wir haben am Anfang einfach einen Zettel aufgehängt, auf dem man sich mit seinen eigenen Vorstellungen eintragen konnte.

**SAPP:** Bis sich so etwas einpendelt, dauert es. Oft findet sich ein Mieter, der die Organisation übernimmt. Manchmal wird eine technische Infrastruktur vonseiten des Bauträgers zur Verfügung gestellt. Ich finde es aber okay, wenn es eine Ebene gibt, die die Mieter selbst in die Hand nehmen müssen.

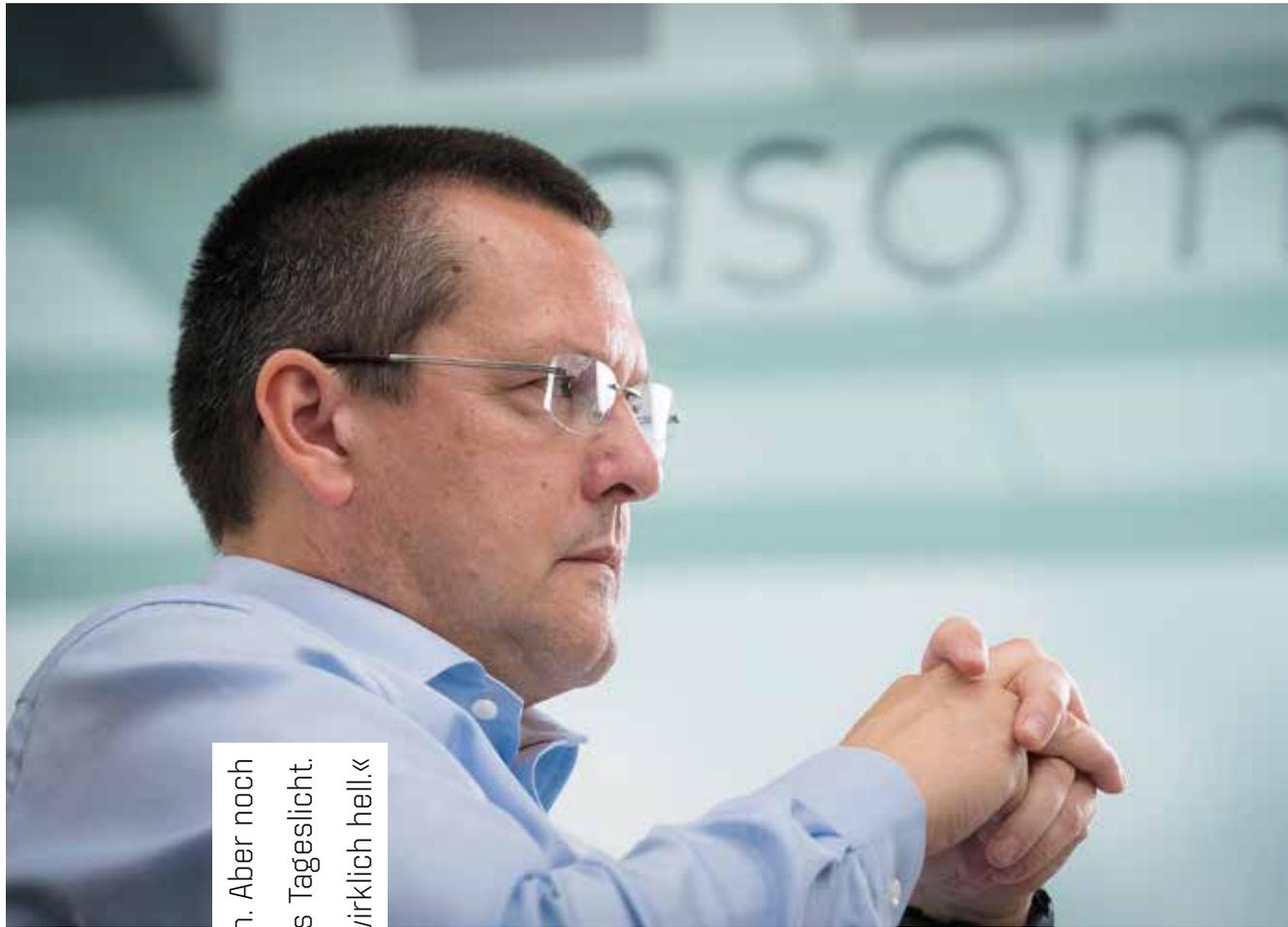
**ORSOLIC:** Stimmt. So kann man ein bisschen mitwirken, damit nicht alles nur einfach so hingestellt wird. ←





# Das Haus, die unsichtbare Maschine

HEINZ LACHINGER wohnt mit seiner Familie in einer Dachgeschoßmansionette im Gasometer B. Als eingefleischter Simmeringer schätzt er die ruhige Lage. Nur das Haus, sagt er, habe am Anfang technische Schwierigkeiten bereitet. Genau solche nämlich, bei denen BERND HEINRICH einspringt. Heinrich, muss man wissen, ist Mitarbeiter in der technischen Abteilung der WBV, zuständig für Instandhaltung und Instandsetzung. Er ist die gute Seele des Hauses. Und so kam es, dass die Herren Lachinger und Heinrich ein Wörtchen miteinander zu reden hatten. *waj*



»Die Aussicht ist ein Traum. Aber noch viel wichtiger ist mir das Tageslicht. Die Wohnung ist wirklich hell.«

Heinz Lachinger ist Chief Financial Officer der Austrian Airlines. Auch privat hebt der 49-Jährige gerne ab. Mit seiner Frau und seinen beiden Kindern wohnt er ganz oben im sogenannten Schild neben dem Gasometer B. Aus seiner knapp 130 Quadratmeter großen Maisonettewohnung im 17. und 18. Stock blickt er auf Donaukanal und grünen Prater. »Die Aussicht von der Dachterrasse ist ein Traum«, sagt Lachinger, Bewohner der allerersten Stunde. »Aber noch viel wichtiger ist mir das Tageslicht. Die Wohnung ist wirklich hell.«

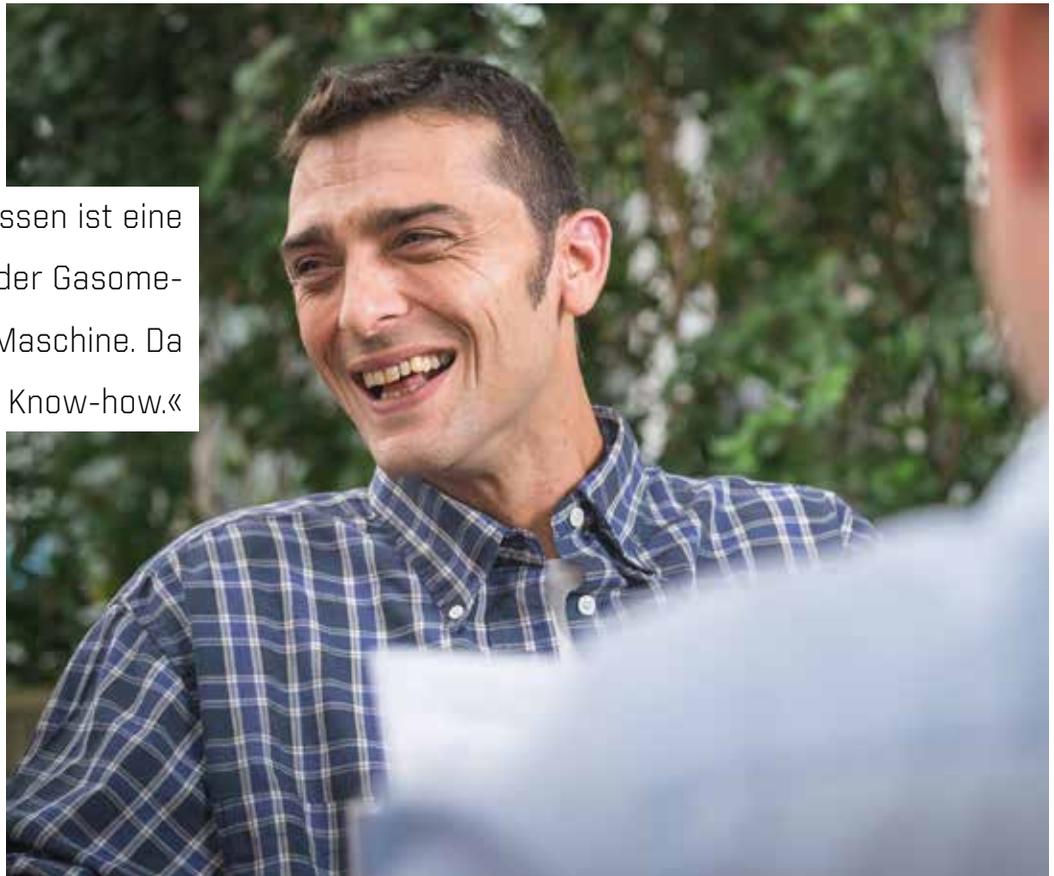
#### **Am Anfang war der Fehlalarm**

Bis zum heutigen Komfort allerdings war es ein langwieriger Weg. »In den ersten Wochen hatte das Haus ein paar Kinderkrankheiten«, erinnert sich der Austrian-Finanzchef. »Die Wechselschalter waren nicht richtig verkabelt, in der Dusche hatten die Handwerker offenbar darauf vergessen, das Warmwasser anzuschließen, und die Rauchmelder im Stiegenhaus meldeten immer wieder Fehlalarm.«

Das sei wirklich ärgerlich, meint Bernd Heinrich. »Solche blöden Fehler passieren zwar nicht oft, aber leider immer wieder.« Der 43-Jährige ist Mitarbeiter in der technischen Abteilung der WBV, zuständig für Instandhaltung und Instandsetzung. Er ist die gute Seele des Hauses, die von der Hausverwaltung immer dann kontaktiert wird, wenn es ein technisches Gebrechen gibt oder Mieterinnen und Eigentümer einen Defekt melden. Heinrich betreut 65 Liegenschaften mit einigen hundert Wohnungen. »Die Technik ist ein endloses Thema. Nicht nur, dass die Häuser immer komplexer werden, auch die Wartung und Pflege der Haustechnikanlagen nimmt immer mehr Zeit in Anspruch. Das Geschäft ist brutal geworden.«

Hinter den Kulissen, meint der Techniker, sei eine Wohnanlage wie der Gasometer B die reinste Maschine. Da brauche es viel Know-how und laufende technische Weiterbildung. »Die Maschine, von der Sie sprechen, kriegt man als Bewohner überhaupt nicht mit«, meint Lachinger. Bernd Heinrich fasst das als Kompliment auf. »Aber einen Wunsch habe ich schon noch«, so Lachinger. »Die Gasometer A, C und D haben längst eine elektronische Zugangssperre. Bei uns im Gasometer B gibt es immer noch die altmodische Gegensprechanlage, die mit jedem Postkastenschlüssel ausgetrickst werden kann. Wann wird das endlich nachgerüstet?« ←

»Hinter den Kulissen ist eine Wohnanlage wie der Gasometer B die reinste Maschine. Da braucht es viel Know-how.«



# »Ich würde mir mehr Baufrauen wünschen«

ANNA FEMI-MEBAREK wohnt seit 2009 im »Johanna Dohnal Haus«, einem Frauenwohnprojekt in der Donau-  
stadt. Es wurde von den künftigen Bewohnerinnen  
gemeinsam mit der Architektin Sabine Pollak geplant.  
Mietverträge werden hier ausschließlich an Frauen  
vergeben. Das Bezahlen ihrer Wohnkosten wäre für die  
Textilrestauratorin und alleinerziehende Mutter ohne  
das Beziehen von Mindestsicherung unmöglich. MARTIN  
WEINELT, Prokurist der DYWIDAG-Niederlassung in Wien,  
hat das Projekt als Generalunternehmer errichtet. Sei-  
ne Branche ist nach wie vor sehr männlich dominiert  
und gerät immer wieder mit Sozial- und Lohndumping  
in Verruf. Die beiden trafen sich im Gemeinschaftsraum  
des Hauses und sprachen darüber, welche Rolle ein  
solcher Raum für Frauen spielt, was sie heute anders  
machen würden, wie Wohnen leistbarer werden könnte  
– und warum ein Frauenwohnprojekt heute wichtiger  
ist denn je. **zof**

### **Planen, bauen und wohnen Frauen anders?**

**WEINELT:** Ja, die Abwicklungsphase ist spannender: Vom ersten Gespräch weg ist das Klima anders, wenn Frauen am Tisch sitzen. Die Männer reißen sich dann mehr zusammen, und der Umgangston ist besser. Ich glaube, von der Planung her unterscheiden sich Frauen aber nicht groß von Männern.

**FEMI-MEBAREK:** Ich finde schon, dass Frauen anders planen. In unserem Wohnprojekt zum Beispiel waren uns die Gemeinschaftsflächen wahnsinnig wichtig. Kinder brauchen diese Freiräume, weil es zu gefährlich ist, auf der Straße zu spielen. Es gibt einen großen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß, einen Garten und einen Gang, der breit und hell ist, fast wie in einem Herrschaftshaus. Das ist eindeutig eine Frauenplanung. Ich sehe da große Unterschiede.

### **Auch beim Wohnen?**

**FEMI-MEBAREK:** Das ist sehr individuell. Aber ich glaube, wir haben ein größeres Schutzbedürfnis, weil wir im Patriarchat leben und fast jede Frau hier Gewalterfahrungen gemacht hat. Es kann fast niemand unbemerkt ins Haus kommen, weil sich alle kennen und sehr aufmerksam sind.

**WEINELT:** Ich nehme an, die Fluktuation ist aufgrund dieses Gemeinschaftsgefühls sehr gering?

**FEMI-MEBAREK:** Das Problem sind die Preise der größeren Wohnungen. Auch bei mir: Ich arbeite 20 Stunden und beziehe Mindestsicherung – und zwei Drittel meines Einkommens muss ich in Miete und Betriebskosten stecken. Ich strample jeden Tag.

### **An welchen Schrauben könnte man drehen, um Wohnen leistbarer zu machen?**

**WEINELT:** Das Hauptproblem sind die Grundstückskosten, die in den letzten Jahren exorbitant gestiegen sind. Ich sehe nur die Möglichkeit, dass die öffentliche Hand ihre Grundstücke zu erschwinglicheren Preisen an den

geförderten Wohnbau abgibt. Die Gemeinde hat ja nicht wenige Grundstücke, die man umwidmen könnte. Aber die Stadt Wien braucht auch Geld und passt sich bei den Preisen mehr oder weniger dem Markt an. Und dass Private den Marktpreis verlangen, ist logisch.

### **Was könnten gemeinnützige Wohnbauträger wie die WBV-GPA tun?**

**WEINELT:** Ich glaube, man muss Druck auf die Politik ausüben. Da tut sich ein Wohnbauträger sicher leichter als wir zwei. Wenn ein Wohnbauträger sagt: Ich kann irgendwann nicht mehr leistbar bauen, wird das mehr bewirken. Und auch die Wohnbauförderung müsste neu evaluiert werden.

### **Und wo könnte man bei den Baukosten sparen?**

**WEINELT:** Womit wir von der ausführenden Seite immer wieder kämpfen, sind Mehrleistungen durch immer mehr Normen und Vorschriften. Wenn man heute überall Brandmeldeanlagen, Lüftungsanlagen und dergleichen einbauen muss, dann verbrauchen sie Strom und müssen später gewartet werden. Diese technischen







Mehrleistungen heben also nicht nur die Gesamtbaukosten, sondern auch die Betriebskosten. Da könnte die Politik eingreifen.

**FEMI-MEBAREK:** Diese Regelungen passieren aus irgendeiner Angst heraus und erhöhen die Kosten immens. Vieles war für uns im Planungsprozess überhaupt nicht nachvollziehbar – zum Beispiel, warum wir Fernwärme beziehen müssen. Noch ein Punkt: Es war von Anfang an klar, dass die Frauen, die hier einziehen, sich eine Wohnung leisten können – aber kein Auto. Der Sinn eines Frauenwohnprojektes ist ja, dass es so nahe wie möglich bei einer U-Bahn-Station ist. Und trotzdem mussten wir eine Garage bauen.

**WEINELT:** Damals gab es noch die Verpflichtung, pro Wohnung einen Stellplatz zu errichten.

»Ich finde schon, dass Frauen anders planen. Dieses Haus ist eindeutig eine Frauenplanung. Ich sehe da große Unterschiede.«

**FEMI-MEBAREK:** Unfassbar! Das schlägt sich natürlich auch auf die Betriebskosten, die ohnehin schon hoch sind.

**WEINELT:** Und ganz massiv auf die Baukosten. Noch dazu kann ich mich erinnern, dass der tiefere Teil der Garage im Grundwasser ist.

**FEMI-MEBAREK:** Diese Abschaltung hat ein Vermögen gekostet.

***Abgesehen davon: Was würden Sie heute anders machen?***

**WEINELT:** Man lernt bei jedem Projekt dazu. Und es gibt immer Dinge, die man anders bauen würde. Eine undichte Stelle am Dach hatte zum Beispiel einen technischen Grund, weil die Attika gegenüber der Oberkante des fertigen Daches relativ seicht ist. Im Dachflächen-aufbau hat sich dann bei starkem Regen das Wasser zurückgestaut und das kam dann irgendwann unter die Fassade. Heute würde ich also sagen: Die Attika muss höher sein. Das ist zwar vielleicht optisch nicht so schön, dafür aber technisch besser.



**FEMI-MEBAREK:** Ich würde den Eingangsbereich ganz anders machen. Aber das ist eine Frage der Architektur. Es gibt zu wenige Lichtschalter. Wenn man mit dem Kinderwagen hereinkommt, steht man in einem dunklen Tunnel. Die Gegend ist in der Nacht wie ausgestorben. Ich fühle mich bei Licht sicherer.

**Frau Femi-Mebarek ist Mindestsicherungsbezieherin, weil ihr Einkommen fürs tägliche Leben nicht reicht. Die Baubranche wiederum macht oft mit Lohn- und Sozialdumping von sich reden. Gibt's Verständnis füreinander?**

**WEINELT:** Ich kann nur von unserer Firma sprechen: Wir zahlen unsere Leute anständig. Ich wäre aber froh, wenn die bestehenden Vorschriften in der Baubranche auch überprüft und etwaige Schlupflöcher gestopft würden. Wenn ich eine rumänische Firma in Österreich arbeiten lasse, die Abgaben aber in Rumänien gezahlt werden und kein Euro, der hier verdient wird, auch hierbleibt, dann ist das nicht gut. So viel zur Branche. Aber ich weiß auch, dass es immer schwieriger für Menschen im unteren Einkommensdrittel wird, über die

Runden zu kommen. Die Lebenserhaltungskosten sind unverhältnismäßig teuer geworden. Aber das kann nur die Politik ändern.

**FEMI-MEBAREK:** Es ist eine politische Entscheidung, wie viele Lohnnebenkosten gezahlt werden müssen und wie viel der Staat für Kinder hergibt. Doch das Resultat ist klar. Wer in Österreich hat denn heute noch mehr als zwei Kinder! Das würde ja in Richtung Armut gehen. Der soziale Abstieg wäre vorprogrammiert.

**Die Baubranche ist eine männliche Branche. Hat sich in den letzten Jahren etwas geändert?**

**WEINELT:** Architektinnen gibt es mittlerweile Gott sei Dank sehr viele. An der Dominanz der Männer hat sich aber in den anderen Bereichen nichts geändert. Man merkt überhaupt nicht, dass der Frauenanteil steigt. Ich kann es nur von uns sagen: Ich habe vor zwei Jahren eine Bauleiterin aufgenommen, die gleich viel wie die Burschen verdient und hervorragende Arbeit macht. Aber der Prozentsatz ist natürlich auch bei uns gering. Der Job ist kaum planbar – man sitzt teilweise bis 10 Uhr abends auf der Baustelle. Das tut man sich als Frau nicht an, wenn man Kinder hat.

**Klingt, als ob es nach wie vor Bedarf an Frauenwohnprojekten gäbe?**

**FEMI-MEBAREK:** Auf jeden Fall. Alle Frauen, die hier waren und gesehen haben, wie wir wohnen, wollen auch hier wohnen und melden sich an. Als alleinerziehende Mutter ist das ideal, weil man sich gegenseitig im Alltag unterstützt.

**WEINELT:** Es gibt immer mehr Singles. Dadurch wird der Bedarf an solchen Wohnprojekten weiter steigen, gerade für alleinerziehende Mütter. Und ich würde mich über mehr Baufrauen sehr freuen. ←



»Man lernt bei jedem Projekt dazu. Und es gibt immer Dinge, die man heute anders bauen würde.«



# Der Mieter und sein Vertreter

Die Wohnhausanlage in der Plankenbüchlergasse feierte unlängst ihr 40-jähriges Bestehen. In der Festschrift findet sich auch ein Artikel, der von den Mietervertretern im Haus verfasst wurde. Einer davon ist der Erstmieter KURT LANG. Die Mietervertreter prüfen beispielsweise Abrechnungen und Angebote. Sie sprechen im Namen aller Mieter – auch im Namen von FRANZ SIX, der mit seiner Frau auf derselben Stiege wie Kurt Lang wohnt. *frü*

Die Mietervertreter in der Plankenbüchlergasse 16 haben über die Jahrzehnte maßgeblich dazu beigetragen, dass die Substanz des Gebäudes nicht nur erhalten werden konnte, sondern mit der Zeit sogar verbessert wurde. So wurde auf dem Dach des Wohnhauses vor ein paar Jahren eine Photovoltaikanlage errichtet. Für die WBV-GPA sind die Mietervertreter im Haus willkommene Ansprechpartner – vergleichbar etwa mit einem Betriebsrat. Kurt Lang informiert die Eigentümer über den Alltag im Wohnhaus und weiß genau, wo Handlungsbedarf besteht.

Franz Six findet nichts dabei, wenn Kurt Lang in seinem Namen beim Eigentümer vorspricht. Im Gegenteil: Er begrüßt diese Vorgehensweise und ist letztlich erleichtert, dass im Haus nicht alles und nicht jedes einzelne Detail endlos diskutiert wird. »Bei uns im Haus läuft es seit über 40 Jahren wirklich gut«, so Six. »Wäre dem nicht so, würden wir uns sicher wehren. Doch Fakt ist: Es gibt für uns keinen Grund, irgendetwas an diesen Spielregeln zu ändern.«

Kurt Lang sieht sich stets auf Augenhöhe mit seinen Nachbarn: »Ich bin als Mietervertreter letztlich auch nur ein Mieter, so wie alle anderen Mieter im Haus auch, und deshalb wird es immer mein ureigenstes Interesse sein, nur solche Dinge zu forcieren, die für uns alle von Vorteil sind.« Die Ergebnisse werden in Form von Aushängen am Schwarzen Brett kommuniziert.

Daher fragen wir bei Franz Six nach: Ist die Hausgemeinschaft denn glücklich mit seiner Arbeit als Mietervertreter? »Für mich ist die Sache klar. Natürlich lesen wir die Aushänge, aber es liegt nun mal in der Natur der Leute, dass sie sich immer nur dann zu Wort melden, wenn sie sich über irgendetwas beschweren wollen. Und es gibt nichts zu beklagen. Es passt alles wunderbar!« ←

# Vom Durchhaus zum durchaus Sehenswerten

Das Gesicht der Sechshauser Straße hat sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts stark gewandelt. Heute dient die ehemalige Vorortstraße vor allem als Durchzugsraum durch den fünfzehnten Bezirk. Doch zunehmend werden attraktive Angebote für die Anrainerinnen und Anrainer geschaffen. Die Galerie von REINHOLD ECKHARDT ist hier einer von vielen Puzzlesteinen. Ein weiterer ist das Lokal der Gebietsbetreuung, für die MARKUS STEINBICHLER im Auftrag der WBV-GPA arbeitet. Zum Gespräch in die Galerie ist er mit dem Dienstfahrrad gekommen. *frü*





»Geschäftslokale sind wichtig. Sie beleben das Straßenbild und bieten einen Anreiz, um sich zu Fuß durch die Stadt zu bewegen.«

Früher, erinnert sich Reinhold Eckhardt, da konnte man vom Schwendermarkt bis zum Wienfluss quer durch den Bezirk spazieren. Die Durchhäuser waren perfekt für die Fußgänger. Heute jedoch wollen sich die Eigentümer abschotten. Das hat dazu geführt, dass die ehemaligen Durchhäuser nun großteils versperrt sind und man weite Umwege in Kauf nehmen muss. »Das ist sehr schade«, sagt Gebietsbetreuer Markus Steinbichler. »Denn die Durchwegung ist sehr wichtig für ein intaktes Quartier. In den letzten Jahren konnte die Gebietsbetreuung Rudolfsheim-Fünfhaus bereits eine Reihe kleinerer Erfolge verbuchen. Dazu zählt auch die Öffnung privater Grundstücke für die Allgemeinheit. Auch die Idee des Durchhauses wurde erfolgreich wiederbelebt. Die Abkürzungen bieten Fußgängern eine willkommene Zeitersparnis.

Der ausgebildete Raumplaner kennt die Sorgen und Nöte der Bewohner. Ein immer wiederkehrendes Thema ist die zunehmende Verödung der Erdgeschoßzonen. »Geschäftslokale sind wichtig«, so Steinbichler, »auch deshalb, weil sie das Straßenbild beleben und einen Anreiz bieten, um sich zu Fuß durch die Stadt zu bewegen. Dort, wo es etwas zu sehen gibt, verweilt man halt gerne.«



A close-up portrait of Reinhold Eckhardt, an older man with short, wavy grey hair and glasses. He is wearing a dark suit jacket over a dark collared shirt. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is blurred, showing some red and white elements.

»Ich möchte ein positives Zeichen für ein lebenswertes Grätzl setzen. Und die Galerie ist ein Ort der Begegnung.«

Die Krux an der Sache: Betreiber von Gassenlokalen müssen oft viele Hürden nehmen, ehe sie ihr Lokal aufsperrern können. Der Weg bis zur Unterzeichnung des Mietvertrags mit der WBV-GPA sei eine Odyssee gewesen, erinnert sich Galerist Reinhold Eckhardt. Monatelang hatte er nach einem geeigneten und auch erschwinglichen Lokal gesucht. »Reich werde ich mit den Bildern nicht, da mache ich mir nichts vor«, so Eckhardt. »Die Galerie ist ein Ort der Begegnung. Ich möchte ein positives Zeichen für ein lebenswertes Grätzl setzen, schließlich lebe ich ja selber gerne hier.«

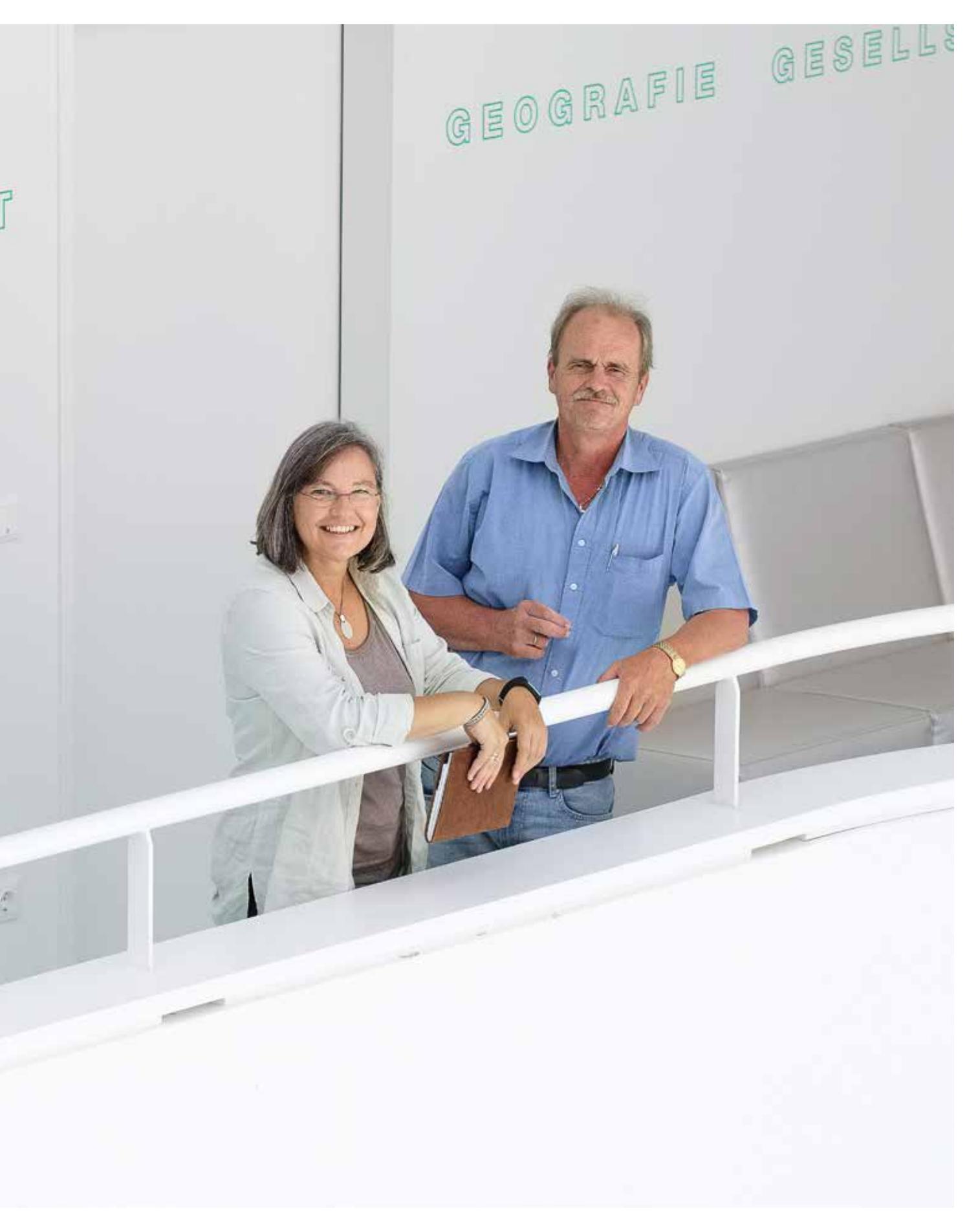
Markus Steinbichler erinnert sich an eine Anfrage von Journalisten aus Deutschland, die mit der Gebietsbetreuung eine Tour durch das »Ghetto im 15. Bezirk« machen wollten, wie sie dies ausdrückten, und sich anschließend wunderten, als sie gemeinsam mit dem Gebietsbetreuer einen Spaziergang durch eine heterogene, urbane und nicht unattraktive Wohngegend unternahmen. Reinhold Eckhardt kennt die Vorurteile und weiß, was da am besten hilft: »Die Leute sollten herkommen und sich selbst ein Bild machen.« Dank großer Fensterscheiben können die ausgestellten Bilder in der Galerie sogar rund um die Uhr bestaunt werden. ←

# Schule machen mit 110 Prozent

FRANZ PICHLER ist Polier und hat das Evangelische Realgymnasium Donaustadt in der Maculangasse für das Bauunternehmen DYWIDAG betreut. An der Schnittstelle zwischen allen Beteiligten war es seine Aufgabe, den Gesamtüberblick zu behalten. Dies war – bei der extrem kurzen Bauzeit – nicht immer einfach. Doch es ist gelungen: Im September 2015 konnten die Schülerinnen und Schüler, die Übergangsweise in Containern unterrichtet wurden, das neue Schuljahr im von der Architektin Sne Veselinović geplanten Neubau starten. Die Schuldirektorin ELISABETH KAPFENBERGER hat das Projekt von Beginn an begleitet. Sie hat den Ausschreibungstext verfasst und die Anliegen der Eltern, Lehrerinnen und Schüler eingebracht. Während dies ihr erster Schulbau war, hatte Herr Pichler bereits davor einen verwirklicht – genauso wie Dutzende andere Bauprojekte unterschiedlichster Art. **sou**

IRTSCHAFF

GEOGRAFIE GESELLS



»Der Herr Pichler hat immer alles gewusst«, erinnert sich Elisabeth Kapfenberger. »Immer wieder, wenn ich etwas gebraucht habe, bin ich über die Baustelle gerannt und habe geschaut, wo er ist.« Die Schuldirektorin und der Polier haben sich das letzte Mal bei der Eröffnungsfeier gesehen. Da war die Schule schon in Betrieb. Während der Bauzeit hatten die beiden laufend miteinander zu tun.

Frau Kapfenberger erinnert sich aber auch an die allererste Begegnung: »Bevor der Schulbau begonnen hat, waren wir ja bereits in den Containern nebenan untergebracht. Eines Tages haben wir eine Lieferung mit Parkbänken bekommen. Wir wussten nicht, wie wir den Stapel abbauen sollen. Die Schüler sind ja noch zu klein, um mit anzupacken. Da sind Sie, Herr Pichler, mit ein paar Arbeitern gekommen und haben uns ganz unkompliziert und blitzschnell geholfen.«



»Bei uns gibt es eine Devise:  
anpacken oder zsammpacken!  
Und wenn ein Haus fertig ist,  
gehen wir zum nächsten.«

»Die Bauarbeiter sind auf uns zugekommen und haben gefragt, wann Schularbeiten sind, damit sie die lauten Arbeiten in dieser Zeit vermeiden können.«



Herr Pichler und sein Team hätten mit Rücksicht auf den laufenden Unterricht gearbeitet, sagt die Direktorin. »Wir hätten nie damit gerechnet, aber die Bauarbeiter sind von selbst auf uns zugekommen und haben gefragt, wann Schularbeiten sind, damit sie die lauten Arbeiten in dieser Zeit vermeiden können.« Überhaupt sei das Arbeitsklima außergewöhnlich freundlich gewesen, heißt es.

#### **»In so eine Schule wäre ich selbst gerne gegangen«**

»Bei uns gibt es eine Devise: anpacken oder zsamppacken!«, fasst Franz Pichler seine Einstellung als Polier zusammen. »Man muss die Leute motivieren, setzt sich am Abend zusammen, diskutiert ein bissl, was die Schwerpunkte sind, und so weiter. Wenn man das alles beachtet, dann funktioniert gleich alles besser.« Im Sommer 2015 war es extrem heiß. Um sechs Uhr morgens schon hätten die Bauarbeiter begonnen, weil es am Nachmittag so heiß wurde, dass die Leistung rapide abfiel. »Also habe ich gesagt: Burschen, wir fangen früher an und hören dafür auch früher auf! Sollen sich die Arbeiter am Nachmittag lieber hinlegen oder baden gehen.«

Findet der Polier, dass die Schule gelungen ist? »110 Prozent! Sehr gelungen. Das Beste ist die Helligkeit im ganzen Haus. Und der Chemiesaal ist ein Wahnsinn, der Turnsaal sowieso. In so eine Schule wäre ich selbst gerne gegangen!« Besonders gut angenommen werden auch die Außenräume und die Freiraumklassen, ergänzt Elisabeth Kapfenberger. Und das große Atrium in der Schulmitte werde regelmäßig für größere Veranstaltungen verwendet. »Die Kinder haben sich irrsinnig gefreut, dass sie nun endlich im neuen Haus sind«, sagt die Direktorin. Ihre Erfahrungen nach einem Jahr Schulalltag im Neubau hört sich der Polier Franz Pichler wohlwollend an. Danksagungen oder andere Höflichkeiten seien im Baugewerbe nicht üblich, sagt er. »Niemand bedankt sich. Wenn ein Haus fertig ist, gehen wir zum nächsten, dann fängt der Zauber von vorne an.« ←

# Projekte in diesem Buch

<b>Fertigstellung</b>	<b>Adresse</b>
2007	1100 Wien, Kundratstraße 6 [K6]
derzeit in Bau	1220 Wien, Maria-Tusch-Straße 2
2001/2013	1110 Wien, Guglgasse 8–14 [Gasometer]
2014	1220 Wien, Sonnenallee 41 [GreenHouse]
1972	1130 Wien, Maxingstraße 54–58
2014	1140 Wie, Hütteldorfer Straße 112 [Karree Breitensee]
1967	1100 Wien, Neilreichgasse 86–94
1959	8020 Graz, Rebengasse 5
2015	1210 Wien, Leopoldauerstraße 26 / Sebastian-Kohl-Gasse 6–12 [LEO 21]
2016	1230 Wien, Kaltenleutgebner Straße 24 [Waldmühle Rodaun]
2009	1150 Wien, Diefenbachgasse 32/Ortnergasse 2
2004	1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 192a
2014	1220 Wien, Podhagskygasse 2 + 4 [Norbert Scheed Anger]
derzeit in Bau	1200 Wien, Adalbert-Stifter-Straße 84 / Marchfeldstraße 27
2014	1030 Wien, Hagenmüllergasse 34 [neunerhaus]
1964	1140, Wien, Felbigergasse 111
2011	1100 Wien, Pernerstorfergasse 83
1956	1160 Wien, Gaullachergasse 45
2009	1220 Wien, Pelargonienweg 23
2015	1140 Wien, Albert-Schweitzer-Gasse 6 [Auhof Center]
2001	1110 Wien, Guglgasse 8 [Gasometer B]
2010	1220 Wien, Anton-Sattler-Gasse 100 [Johanna Dohnal Haus]
1975	1210 Wien, Plankenbüchlergasse 16
1973	1150 Wien, Sechshauserstraße 47
2015	1220 Wien, Maculangasse 2a [Evangelisches Realgymnasium Donaustadt]

<b>Wohnungen</b>	<b>Architekt</b>	<b>Seite</b>
267	HNP architects / ARTEC Architekten	16, 98
76 (+ 24 betreute Heimplätze)	Clemens Kirsch	22
Music City	Coop Himmelb(l)au, megatabs	28, 104
317 Heimplätze	aap Architekten	34
24	Rudolf Jarosch	38
184, davon 87 WBV-GPA	HNP architects / g.o.y.a.	42
368	Friedrich Lang	48
21	Rudolf Taurer	54
149	Herbert Ablinger / Margarete Cufer	60, 112
450 (+ 77 betreutes Wohnen), davon 110 WBV-GPA	Schwalm-Theiss + Bresich / Margarete Cufer	64
22	Peter Lorenz	66
112	Michael Schluder	72
60	trans_city	76
66	Archi Media	82
73 Wohnungen für sozial betreutes Wohnen	pool Architekten	84
42	Rudolf Jarosch	90
110	Albert Wimmer	94
18	Armin Dolesch	108
51	BEHF	112
71	querkraft architekten	124
253	Coop Himmelb(l)au	130
41	Koeb & Pollak Architektur	134
50	Elfriede Fischer	140
18	Rudolf Jarosch	142
Schulbau	Sne Veselinović	164

## **Impressum**

### **Medieninhaberin und Herausgeberin**

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte  
Gemeinnützige Ges.m.b.H.  
Werdertorgasse 9, 1010 Wien

### **Projektleitung**

Stefan Loicht, Christian Swoboda

### **Redaktion**

Wojciech Czaja [woj], Martina Frühwirth [frü],  
Anna Soucek [sou], Franziska Zoidl [zof]

### **Lektorat**

Susanne Höfler

### **Gestaltung**

Schrägstrich Kommunikationsdesign

### **Porträtfotos**

Florian Albert

### **Coverfoto**

iStock/acilo

### **Druck**

Wograndl



Urbanität ist Vielfalt. Vielfalt bedeutet, dass viele verschiedene Meinungen und Standpunkte ihren Platz haben dürfen und sollen. Für das Zusammenleben ist es notwendig, sich über Differenzen auszutauschen und den Zugang des jeweils anderen zu verstehen und nachvollziehen zu können.

BÜRGERMEISTER DR. MICHAEL HÄUPL