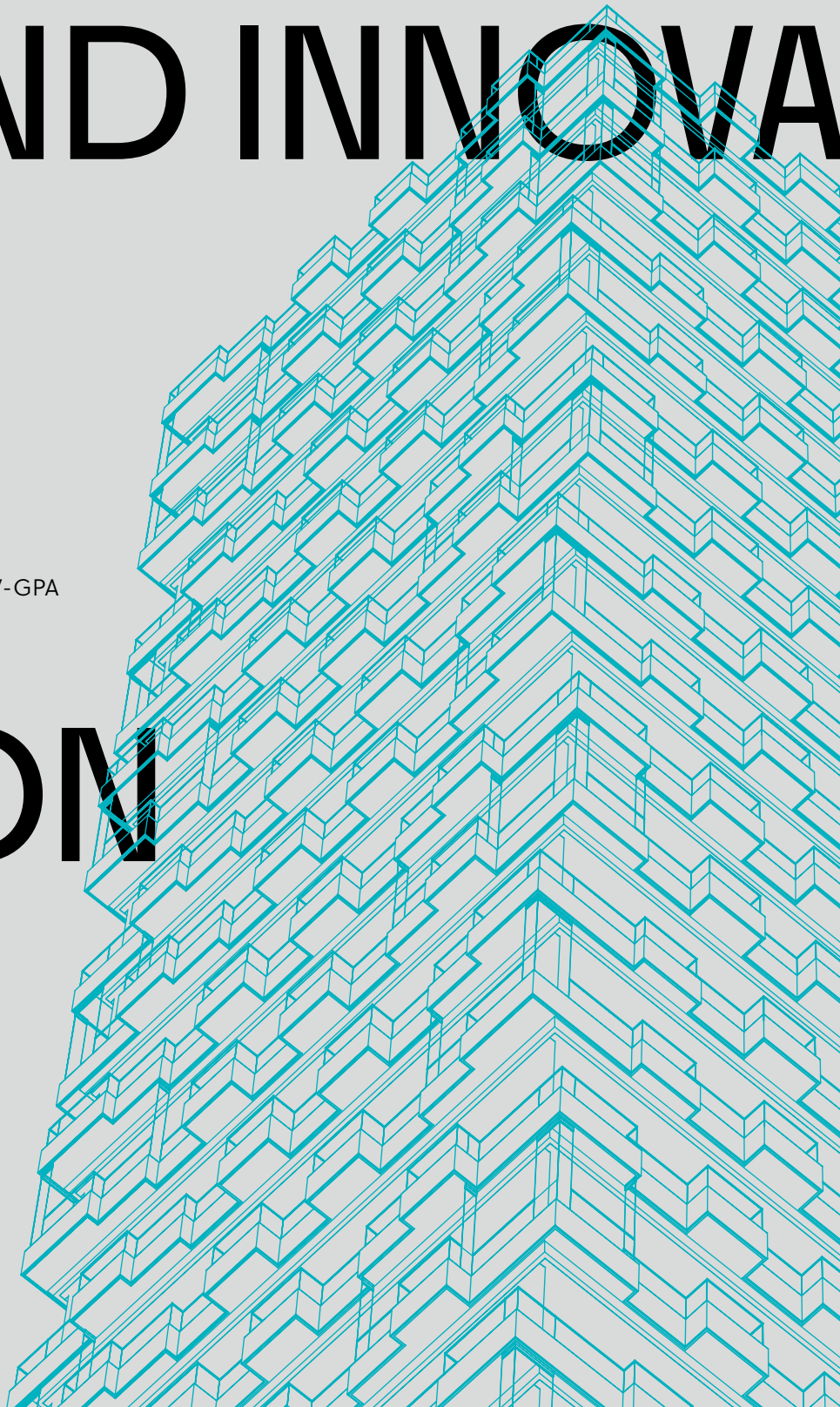


# INSPIRATION UND INNOVA

# ON OVATION

Wie wollen wir die Zukunft  
gestalten? Bauten der WBV-GPA  
und Best-Practice-Projekte  
aus aller Welt





# INSPIRATION UND INNOVATION



# INHALT

Vorwort Stadträtin Ulli Sima	→ 04
Vorwort Wohnbauvereinigung für Privatangestellte	→ 06

## MENSCHEN.

01	Ein Gespräch über Inspiration und Innovation	→ 10
02	Wie wollen wir in Zukunft leben?	→ 22
03	Baugruppen: Wohnfamilie statt Großfamilie	→ 36
04	Wohnprojekte für obdachlose Menschen	→ 52
05	Corona und Resilienz	→ 62

## MASSTÄBE.

06	Auf die richtige Mischung kommt es an	→ 80
07	Die alten und die neuen Siedler	→ 92
08	Türme und Träume: Wohnen im Hochhaus	→ 100
09	Lowtech und Selbstbau	→ 118
10	Modulares Bauen	→ 130

## MEILENSTEINE.

11	Autofreies Wohnen, ein Appell	→ 142
12	Aus Alt mach Neu: Transformation	→ 154
13	Reuse und Recycle	→ 168
14	Ökologie und Energieautarkie	→ 180
15	Grüne Architektur	→ 192



## **ULLI SIMA**

Stadträtin  
für Innovation,  
Stadtplanung  
und Mobilität

*Foto: Kromus*

# COOL BLEIBEN!

Wien,  
Dezember  
2020

Der menschenverursachte Klimawandel ist die Herausforderung unserer Zeit. Die Folgen der globalen Klimakrise spüren wir auch in Wien. Man denke nur an die extremen Hitzesommer der letzten Jahre, unzählige Tropennächte, die die Stadt nicht mehr abkühlen lassen, und an die steigende Zahl an Hitzetoten. Wir haben den urbanen Hitzeinseln deshalb den Kampf angesagt und die größte Cooling-Offensive der Stadt gestartet: mit 175 Nebelduschen, Wasserspielplätzen, Wasservorhängen, 1.000 Trinkbrunnen, 50 mobilen »Brunnhilde«-Trinkbrunnen u. v. m. über die ganze Stadt verteilt. Es ist spannend und inspirierend zu sehen, wie viele unterschiedliche und kreative Ansätze es im Kampf gegen die Folgen des Klimawandels gibt. Ob durch moderne Verkehrsplanung, Errichtung von mehr Grünraum, Abkühlung durch Sprühnebelanlagen oder eben auch durch modernen Wohnbau. Gerade hier gibt es viele Gestaltungsmöglichkeiten, die am besten schon in der Planung mitbedacht werden. Um die Hitze in der Stadt deutlich abzumindern, geht Wien aber mit gutem Beispiel voran und setzt unter anderem auf Fassadenbegrünungen.

Die Stadt Wien wirkt dem Phänomen der »Urban Heat Island“ auch mit städtebaulichen Maßnahmen entgegen und fördert die Errichtung begrünter Fassaden, Dächer und Innenhöfe. Ein Grünflächenanteil von 53 Prozent an der Stadtfläche hilft dabei das lokale Aufheizen deutlich zu reduzieren, seien es Parks, landwirtschaftliche Flächen, Alleen, oder auch offene Wasserflächen. Begrünte Fassaden, Dächer und Innenhöfe regulieren das Mikroklima und verbessern damit auch das Klima in Büros und Wohnungen. Eine Grünfassade mit 850 Quadratmetern Fläche kühlt an einem heißen Sommertag in etwa so viel wie 75 Klimageräte mit 3.000 Watt Leistung und acht Stunden Betriebsdauer. Die Pflanzen an den Hauswänden nehmen CO<sub>2</sub> auf, geben Sauerstoff ab und kühlen durch Verdunstung ihre Umgebung.

Wir haben ein klares Ziel definiert – die CO<sub>2</sub>-neutrale Klimamusterstadt Wien. Wir haben es in der Hand und setzen alles daran dieses Ziel zu erreichen. Dafür brauchen wir starke und verlässliche Partner und Partnerinnen, wie die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, die seit fast sieben Jahrzehnten diese Qualitäten in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien stets unter Beweis gestellt hat. Damit Wien auch künftig die lebenswerteste Stadt der Welt bleibt.



**MICHAEL  
GEHBAUER**

KommR Mag.  
Geschäftsführer  
der WBV-GPA



**NADJA  
SHAH**

Mag.<sup>a</sup>  
Geschäftsführerin  
der WBV-GPA



**KARL  
DÜRTSCHER**

Vorsitzender  
des Aufsichtsrats  
der WBV-GPA



# MUTIG IN DIE NEUEN ZEITEN

Wien,  
Dezember  
2020

Das globale Planen, Bauen und Wohnen zeichnet sich durch eine Vielzahl von Innovationen aus. Zu den Innovationsfeldern zählen bautechnische Errungenschaften im materiellen, haustechnischen und bauphysikalischen Bereich, aber auch soziale und betriebswirksame Neuerungen auf den Gebieten Mobilität, Vernetzung, Funktionalität, Planungskultur und Gebäudebetrieb. Aufgrund der aktuellen demografischen Entwicklung, der zunehmenden Emanzipation der Stadtbürgerinnen (Munizipalismus, Partizipation, politische Mitgestaltung) und der fortschreitenden Klimakrise – Wien zählt zu den am stärksten von der Erwärmung betroffenen Städten Europas – sind diese Themen dringlicher denn je.

## **INSPIRATION UND INNOVATION**

Im vorliegenden Jahrbuch 2020 der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte widmen wir uns genau diesen innovativen, inspirierenden Themen und nehmen globale, regionale und lokale Trends unter die Lupe. Das Werk ist entlang unseres Mottos »Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.« in unterschiedliche Innovationskapitel unterteilt und stellt pro Kapitel und Themengebiet internationalen Bauprojekten und Forschungsarbeiten die jeweils entsprechenden Ansätze der WBV-GPA gegenüber. Das eine dient stets als Inspirationsquelle für das andere und vice versa. Durch diese Gegenüberstellung verschiedener Projekte sollen nebenbei drei weitere unverzichtbare Kriterien von Innovation unterstrichen werden – Kommunikation, Kooperation, Kollaboration. Nicht zuletzt bildet dieses Netzwerkdanken eine der Qualitäten und auch einen Grundpfeiler der WBV-GPA ab.

## **NACHHALTIGKEIT UND STABILITÄT**

Bei allem Drang zu Neuem, bei aller Lust am Ausprobieren und bei aller Freude am Beschreiten unausgetretener Pfade hat uns das besondere Jahr 2020 aber auch Folgendes gezeigt: Das System der österreichischen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, in dem die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte seit nunmehr 67 Jahren einen fixen Platz hat, ist stabil und auch flexibel genug, um seinen Kundinnen und Kunden – also den Mieterinnen und Mietern – genauso wie seinen Beschäftigten und seinen Auftragnehmerinnen und Auftragnehmern eine Sicherheit zu bieten, die in anderen Branchen ins Wanken geriet und gerät. Resilienz wird diese Stärke wohl genannt, und wir sind stolz darauf, unseren Beitrag zur Bewältigung dieser Krise (und natürlich auch zur Sicherung der Zukunft) leisten zu können.

Wir wünschen Ihnen, unseren Leserinnen und Lesern, inspirierende Einsichten in innovative Projekte, alles Gute und natürlich Gesundheit. Glück auf!



Der Architekturjournalist Wojciech Czaja versteht sich als soziales Wesen und liebt es, Menschen vors Mikrofon zu holen. In diesem Fall sprach er mit Chefinnen, Stadtplanern und echt coolen, digital vernetzten Omamas.

Foto: Florian Albert



Maik Novotny studierte Architektur und Stadtplanung in Stuttgart und arbeitet als Journalist in Wien. Der Philanthrop hat sich mit gesellschaftlichen Lebensmodellen beschäftigt und sich gefragt, warum manche Menschen anders wohnen wollen als andere.

Foto: Katharina Gossow



Cornelia Hellstern leitete die Buchredaktion »Edition DETAIL« und lebt heute als Redakteurin und Kuratorin in München. Ihr Ziel ist es, Baukultur auch Nichtfachleuten näherzubringen. Außerdem unterrichtet sie an der Hochschule Karlsruhe.



»Ich schreibe am liebsten über Menschen, die etwas bewegen wollen«, sagt Simone Deckner. Für uns hat die Journalistin (Spiegel, Stern, Hamburger Morgenpost) das Thema Obdachlosigkeit untersucht.

Foto: Christoph Liebentritt



Vitus Weh ist Autor und Ausstellungsgestalter. In den letzten Monaten hat er sich den Kopf darüber zerbrochen, was Resilienz bedeutet und inwiefern Corona unser Leben beeinflusst.



In ganz normalen Jahren fotografiert Marion Carniel am liebsten Menschen, Stoffe und Schuhe. 2020 war etwas anders: Sie hat sich auf die Reise durch Wien begeben und maskierte Menschen in Zeiten von Corona porträtiert.

01-05

# MENSCHEN.

01	Ein Gespräch über Inspiration und Innovation	→ 10
02	Wie wollen wir in Zukunft leben?	→ 22
03	Baugruppen: Wohnfamilie statt Großfamilie	→ 36
04	Wohnprojekte für obdachlose Menschen	→ 52
05	Corona und Resilienz	→ 62



01

# INSPIRATION UND INNOVATION

---

Ein Gespräch  
in innovativer  
Stadt Natur:  
Michael Gehbauer,  
Nadja Shah und  
Thomas Madreiter,  
moderiert von  
Wojciech Czaja.

Fotos:  
*Florian Albert*

**INNOVATION IST KEINE SOLO-SHOW,  
SONDERN HAT IMMER AUCH MIT  
KOMMUNIKATION ZU TUN.  
ALSO HABEN WIR UNS ZUSAMMEN-  
GESETZT UND GEREDET.**

# »GUTE INNOVATIONEN WERDEN EINES TAGES ZUM STANDARD«

*Interview: Wojciech Czaja*

Wovon lassen sich Stadtplanerinnen und Wohnbauträger inspirieren? Wie viel Risikobereitschaft erfordert Innovation? Und was hat das alles mit Wassertröpfchen, grünen Baustellen und glücklichen Mieterinnen zu tun? Ein Gespräch mit Michael Gehbauer und Nadja Shah, die gemeinsam die WBV-GPA leiten, sowie dem Wiener Planungsdirektor Thomas Madreiter.

Wir sitzen hier unter einem futuristischen Ding im Esterházypark, und über uns werden gerade feine Wassertröpfchen in die Atmosphäre versprüht. Ist das die Zukunft von Stadt?

**THOMAS MADREITER** Ich würde sagen: Das ist eine von vielen Zukünften, die uns erwarten. Es wird in Wien von Jahr zu Jahr heißer, und daher müssen wir auch im öffentlichen Raum entsprechend vorsorgen. Freiraumgestaltung mit Grün, Wasser und Beschattung wie hier in diesem Fall ist eine sehr urbane Antwort auf die Probleme, die uns erwarten und die wir zu lösen haben.

**MICHAEL GEHBAUER** Mir gefällt, dass man

sich in der Stadt auf diese Weise in den Schatten zurückziehen kann. Ich sehe dieses futuristische Objekt als eine von vielen Möglichkeiten, wie man mit wenigen Mitteln hochwertige Freiräume im innerstädtischen Bereich schaffen kann.

**NADJA SHAH** Optisch ist das Objekt ja durchaus gelungen. Ob die Wasserverdunstung in dieser Form technisch und klimatisch sinnvoll ist, wage ich zu bezweifeln. Da wird es wohl noch Entwicklung brauchen.

**Das ist der Preis von Innovation.**

**NADJA SHAH** Auf jeden Fall. Sobald man etwas Neues ausprobiert, hat man nicht



immer auf Antrieb 100 Prozent Erfolg. Manchmal muss man eben ein bisschen weiterarbeiten und weiterentwickeln – so lange, bis es gut funktioniert.

Das heurige Buch widmet sich dem Themenkreis Inspiration und Innovation. Daher möchte ich gerne mit der Frage starten: Wo in Ihrem Leben gibt es denn ganz persönliche Inspirationsquellen?

**NADJA SHAH** Gärtnern, der Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern und ganz generell die Arbeit in der Wohnbauvereinigung.

**MICHAEL GEHBAUER** Natur, Spaziergehen im Wald, Fußball und natürlich Architektur. Gute Architektur finde ich wahnsinnig inspirierend!

**THOMAS MADREITER** Lesen, Laufen, Reisen und Stadt in ihrer gesamten Vielfalt. Das ist ja das Tolle an Wien. Es gibt alles von dichtester Urbanität bis zum Nationalpark im Stadtgebiet.

Inwiefern fließen diese Inspirationsquellen in Ihre tägliche Arbeit ein?

**THOMAS MADREITER** Das tun sie permanent. Man kann sich dem kaum entziehen.

**MICHAEL GEHBAUER** Ich habe das Glück, zu Hause eine schöne Terrasse zu haben, von der aus ich direkt auf eine begrünte, komplett zugewucherte Feuermauer blicke. Dieser tägliche Blick auf das Grün, mit einem Kaffee auf der Terrasse, ist so etwas wie mein Denkort, an dem Ideen und Konzepte für meine tägliche Arbeit entstehen.

Auguste Rodin, der sich in seiner künstlerischen Arbeit sehr stark von den Werken Michelangelos inspirieren ließ, meinte: »Die Inspiration! Hahaha! Das ist eine alte romantische Idee ohne Sinn und Verstand.« Hat er recht?

**THOMAS MADREITER** Inspirationen speisen sich immer aus einer romantischen Vorstellung heraus. Und ob er recht hat!

**NADJA SHAH** Inspiration ist eine Idee. Aber zwischen Inspiration und Realität liegt die Transpiration, denn irgendwie muss man diese geniale Idee ja auch dingfest machen. Das Geniale auf den Boden der Realität zu bringen – das ist die Kunst, mit der wir uns Tag für Tag reiben.

### Mit Erfolg?

**NADJA SHAH** Immer wieder! Mein Verantwortungsbereich ist die Hausverwaltung, und im Gespräch mit den Mietern entstehen oft wunderbare Impulse. Im Pioniergarten in der Favoritenstraße beispielsweise haben sich die Bewohnerinnen gewünscht, nicht nur naturnah zu wohnen, sondern auch ökologisch vertretbare und nachhaltige Materialien für die Reinigung und Instandhaltung der Wohnhausanlage zu verwenden. Beispielsweise haben wir dort biologische Putz- und Pflegemittel sowie Alternativen zur klassischen Salzstreuung gefunden.

**MICHAEL GEHBAUER** Dinge entwickeln und verändern sich. Allein schon die Geschichte des Wiener Wohnbaus liefert uns ein sehr schönes Beispiel für Inspiration und Transformation im Laufe der

Zeit: Wenn wir hundert Jahre zurückblicken, dann gab es auf der einen Seite das Rote Wien, auf der anderen Seite die sogenannte Siedlerbewegung, die in einem krassen – auch politischen – Widerspruch dazu stand. Das war eine Art politisches Kräfteressen mit gewissen Reibungsverlusten. Heute sind wir in der glücklichen Lage, dass wir auf hundert Jahre Entwicklung und Erfahrung zurückblicken können und aus beiden Welten das Beste nehmen und kombinieren können.

**Wie würden Sie diese besten Elemente benennen?**

**MICHAEL GEHBAUER** Gemeinnützigkeit, Leistbarkeit, hochwertige Lebensräume, aber auch Eigenverantwortung, Selbstinitiative, Baugruppen, Besiedlungsmanagement, Gemeinschaftseinrichtungen, Urban Gardening, Mieterbetreuung, Nachbarschaftshilfe, soziale Plattformen im digitalen Raum und so weiter. Wir leben heute in einer differenzierten Zeit des Sowohl-als-auch. Das schlägt sich auch im Wohnbau nieder.

**THOMAS MADREITER** Ich finde diesen Gedanken sehr richtig und sehr wichtig. Baugruppen und selbst initiierte Projekte zeichnen sich durch eine gewisse Dynamik und Eigenverantwortung aus. Doch mit der Zeit hat sich gezeigt, dass Baugruppen auf viele andere, auch klassische, traditionelle Wohnbauprojekte abgefärbt haben. Sie sind eine Inspiration dafür, wie sich Menschen ihren Lebensalltag gestalten. Und plötzlich sieht man, wie Bewohnerinnen und Bewohner Dinge in die Hand nehmen, wie sie Projekte ins Leben ru-

fen, wie sie selbstständig Urban-Gardening-Beete am Dach anlegen und Gemüse anbauen.

**NADJA SHAH** Manchmal bin ich echt baff, was Mieterinnen und Mieter alles tun und welche wunderbaren Impulse und Initiativen es in unseren Projekten gibt!

**THOMAS MADREITER** Kann aber auch frustrierend sein! Meine Tochter wohnt am Nordbahnhof und hat in ihrem Beet am Dach letztes Jahr Chilischoten angebaut. Vor ein paar Wochen wollte sie welche zum Kochen pflücken, da waren alle weg. Nachbarschaft braucht auch Spielregeln und Kommunikation.

**Welche Städte, welche Bauten, welche stadtplanerischen Projekte inspirieren Sie? Gibt es Lieblingsprojekte oder Best-Practice-Beispiele, an denen Sie sich in Ihrer täglichen Arbeit orientieren?**

**MICHAEL GEHBAUER** Mich beeindruckt die High Line im Meatpacking District in New York. Ein tolles Projekt.

**THOMAS MADREITER** Ich bin sehr fasziniert von Stefano Boeris »Bosco Verticale« in Mailand. Keine Frage, das ist ein kostspieliges High-End-Wohnhaus, das nicht gerade im leistbaren Segment angesiedelt ist. Das wurde schon oft kritisiert. Trotzdem ist der Bosco Verticale eine wunderbare Inspiration für nachhaltiges Bauen und dafür, wie wir Grün in die Stadt holen können. Jetzt geht es darum, das Projekt auf einen kleineren, leistbaren und multiplizierbaren Maßstab runterzubereiten.





### Und zwar wie?

**THOMAS MADREITER** Wir beschäftigen uns sehr intensiv mit dem Thema Fassadenbegrünung auf stadtplanerischer Ebene und sind gerade dabei, Prozesse zu entwickeln, wie urbanes Grün auch auf struktureller Ebene gefördert und besser in die bestehende Stadt implementiert werden kann.

**NADJA SHAH** Das klingt alles wunderbar, aber dennoch muss ich hier einen kritischen Gedanken loswerden!

### Seien Sie kritisch!

**NADJA SHAH** Wir sprechen die ganze Zeit von grüner und nachhaltiger Architektur, und es gibt bereits wunderbare

Beispiele dafür – ob das nun begrünte Fassaden, innovative Bautechnologien oder besonders energiesparende Haustechnikkonzepte sind. Aber wir sprechen meist nur vom fertigen Produkt, selten auch vom Prozess. Was ich vermisse, sind ernsthafte Überlegungen auf dem gesamten Bau- und Wohnsektor, wie der Bauprozess ökologischer gestaltet werden kann – also energie- und ressourcenschonender in Hinsicht auf CO<sub>2</sub>, Feinstaub, Logistik, Materialeinsatz, Grundstücksausnutzung und Baustoffverschwendung.

Es gab bereits ein paar innovative Ansätze dazu wie etwa 2004 das EU-geförderte Programm Rumba (Richtlinien für eine umweltfreundliche Baustellenabwicklung).



**NADJA SHAH** Das Programm war toll, wurde aber wieder eingestellt, weil es offenbar keine allzu starke Lobby hatte. Das Gleiche trifft auch auf das Thema Lebenszykluskosten zu. Auch da sind wir in der Theorie und Forschung weiter als in der Praxis. Alles, was keine attraktiven finanziellen Kennzahlen mit sich bringt, bekommt im Wirtschaftsleben nicht die nötige Aufmerksamkeit. Das ist die Schattenseite unserer freien Marktwirtschaft.

#### Was tun?

**NADJA SHAH** Wir haben noch viel zu lernen. Wir brauchen dringend ökologische und soziale Kennwerte in der Betriebswirtschaft.

**MICHAEL GEHBAUER** Das klingt sehr streng!

**NADJA SHAH** Ich bin streng.

**MICHAEL GEHBAUER** Das muss ich aber relativieren, denn wir stellen immer wieder unter Beweis, dass wir trotz wirtschaftlicher Restriktionen in der Lage sind, neue Wege zu beschreiten: Wir haben schon mit Ziegel gebaut, wir haben erste Erfahrungen mit Modulbauweise gemacht, und in puncto Fotovoltaik sind wir in Österreich sogar Vorreiter. Und in unserem aktuellen Wohnprojekt in der Käthe-Dorsch-Gasse in Wien-Penzing, das wir gerade entwickeln, werden wir eine Energieversorgung ohne fossile Brennstoffe entwickeln, bei der unterschiedliche Energiequellen und Versorgungssysteme eine große Rolle spielen – von Geothermie über Energierückgewinnung bis hin zur Nutzung solarer Wärme.

Neuland für einen gemeinnützigen Bauräger?

**MICHAEL GEHBAUER** Nicht unbedingt Neuland. Aber wir sind als gemeinnütziger Bauräger an gewisse Kostenobergrenzen gebunden. Und die müssen wir einhalten. In der Käthe-Dorsch-Gasse ist das Projekt zum Glück so groß und das Grundstück durch das Baurecht entsprechend günstig, dass wir hier aufgrund der großen Wohnungszahl erfreulicherweise die Synergieeffekte gut nutzen und diese Innovationen umsetzen können. Das ist nicht immer möglich.

**THOMAS MADREITER** Ich bin fasziniert, wie es gemeinnützigen Baurägern immer wieder gelingt, in diesen engen Budgetrahmen wirklich tolle, innovative Projekte umzusetzen. Der Bauräger Neues Leben hat ein Projekt realisiert, wo Decken und Böden über eine Bauteilaktivierung mit überschüssigem Strom aus einem Windpark gespeist werden. Wirklich sensationell. Ein sehr schönes, gut dazupassendes Projekt der WBV-GPA ist jenes in der Dittelgasse in der Donaustadt. Ich habe wegen des Projekts sogar meine Laufroute verlegt.

Und? Hat sich's ausgezahlt?

**THOMAS MADREITER** Eine schöne, angenehme Kulisse zum Laufen. Wunderbar.

**MICHAEL GEHBAUER** So etwas hört man doch gerne!

Innovation ist einer der Begriffe, die von Medien und Werbebranche

inflationär verwendet werden. Alles ist innovativ! Wie würden Sie den Begriff »Innovation« definieren?

**NADJA SHAH** Innovation ist etwas Neues, etwas Besseres, etwas Optimiertes. Und Innovation bringt immer auch Veränderung mit sich. Ich persönlich definiere Innovation als den Prozess, den man bereit ist zu gehen – von der allerersten Schnapsidee über die Konkretisierung bis zur Umsetzung und Implementierung in die Realität. Das kann schon auch ein mühsamer und holpriger Weg sein.

Wie nehmen die Mieterinnen und Mieter das auf?

**NADJA SHAH** So und so. Bei manchen Menschen stößt das Neue auf Interesse, auf Offenheit, auf Bereitschaft – und bei manchen auf Ablehnung.

Was tun Sie bei Ablehnung?

**NADJA SHAH** Mit so einem Fall sind wir gerade konfrontiert. Bei unserem Projekt in der Dittelgasse, wo Herr Madreiter so gerne durchläuft, haben wir als Experiment versucht, den Sichtschutz zwischen den Eigengärten mit Pflanzen und niedrigen Zäunen zu lösen. Wir wollten das einfach mal ausprobieren, haben die Mieter darüber informiert und haben entsprechende Bepflanzung zwischen den einzelnen Gärten vorgenommen sowie eine Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag abgeschlossen.

**THOMAS MADREITER** Eine schöne Idee! Jetzt kommt gleich das Aber, fürchte ich.

**NADJA SHAH** Sie sagen es! Das Aber ist nämlich, dass die Mieter bereits eine Unterschriftenliste gestartet haben, dass ihnen das so nicht reicht – und das, obwohl sie im Mietvertrag unterschrieben haben, dass sie mit dem Pflanzenschutz einverstanden sind. So ist der Lauf der Dinge.

**Wie gehen Sie nun vor?**

**NADJA SHAH** Wir hatten uns eine Innovation vorgestellt, von der wir uns erhofft haben, dass sie sinnvoll ist, und nun sind wir damit konfrontiert, dass diese Innovation von manchen nicht gewollt wird. Wir werden jetzt starten, sachliche Argumente zu sammeln und abzuwägen, und ich hoffe, dass sich bald eine konstruktive Lösung findet, die das Problem löst.

**MICHAEL GEHBAUER** Bin gespannt, wie das ausgehen wird. Ich hoffe, dass wir unsere Ziele – und zwar Anlagen ohne meterhohe Zäune, mit grünen, gewachsenen Hecken und ohne Bastmatten – erreichen werden. Fragen Sie uns nächsten Sommer wieder!

**Das bringt uns zur großen Frage: Innovation hat immer auch mit Risiko und Experiment zu tun. Wie reagiert man, wenn so eine Innovation danebengeht?**

**MICHAEL GEHBAUER** Ich fürchte, die einzige Möglichkeit ist, das Experiment wirklich zu wollen, sich der Chancen und Risiken wirklich bewusst zu sein und flexibel und situationselastisch genug zu sein, um im Falle des Falles auf das zu reagieren, was da ist.

**THOMAS MADREITER** Auch auf stadtplanerischer Ebene haben wir oft keine andere Möglichkeit, als Risiken einzugehen und den Preis dieses Risikos möglichst genau zu kalkulieren. Manchmal geht das in die Hose. Trotzdem: Ohne dieses Risiko gäbe es keine Entwicklung. Und damit auch keine Stadtentwicklung.

**Die Entwicklung und Durchführung von Architekturprojekten braucht Zeit. Von der Idee bis zur Schlüsselübergabe vergehen viele Jahre. Wie schaffen Sie es, Trends zu erkennen und die Zukunft zu prognostizieren?**

**THOMAS MADREITER** Wir haben interne und externe Experten in unterschiedlichen Branchen und Disziplinen, auf die wir zurückgreifen. Trotzdem sind wir nicht der griechische Schöpfergott Demiurg. Wir können die Zukunft nur erahnen und möglichst gute Strukturen schaffen. Oder, um es mit einem uns allen bekannten Bild zu sagen: Stadtplanung und Stadtentwicklung ist das Ausschuchen und Aufstellen eines guten, robusten Billy-Regals. Doch ob in dieses Billy-Regal dann Bücher, Heftchenromane oder goldene Hirsche hineingestellt werden – das wird sich mit der Zeit weisen. Eine robuste, gut geplante Struktur hält das schon aus.

**MICHAEL GEHBAUER** Ich kann mich erinnern: Als ich in den frühen Neunzigerjahren begonnen habe, für die Wohnbauvereinigung zu arbeiten, haben wir gerade die Frauen-Werk-Stadt geplant. Als ich die Ausschreibungsunterlagen studiert habe, ist mir aufgefallen, dass an den großen Wettbewerben bis dahin



fast ausschließlich Männer teilgenommen hatten. Das hat mich echt überrascht. Also haben wir gezielt Architektinnen eingeladen und sie gebeten, Kriterien auszuarbeiten, was eine moderne, lebenswerte und auch frauenspezifische Stadtplanung auszeichnet. Und siehe da: Plötzlich wurden Standards und Qualitäten ausgearbeitet, die sich in großen Wohnbauprojekten bis dahin kaum niedergeschlagen hatten. Die Frauen-Werk-Stadt war also ein Pionierprojekt. Die Erkenntnisse daraus sind ins Vier-Säulen-Modell für den sozialen Wohnbau eingeflossen und sind bis heute Grundlage für alle Wohnbauprojekte und Bauträgerwettbewerbe.

**Wie prognostiziert die Wohnbauvereinigung die Zukunft?**

**NADJA SHAH** Durch jahrzehntelange Expertise und nicht zuletzt auch durch die Erfahrungswerte mit unseren Bewohnerinnen und Bewohnern. Ganz einfach: Wir fragen diejenigen, die es betrifft.

**THOMAS MADREITER** Aber wie gesagt: Prognosen haben ihre Grenzen. Vor etwas mehr als einem Jahr hätte niemand Corona und die damit verbundenen massiven Konsequenzen auf unser aller Leben vorhergesagt.

**Wird Innovation jemals normativ?**

**MICHAEL GEHBAUER** Na hoffentlich! Schlechte Innovationen setzen sich nicht durch. Gute Innovationen aber fließen in den Alltag ein und werden eines Tages zum Standard.







Zum Abschluss würde ich mit Ihnen gerne gemeinsam in die Zukunft blicken. Angenommen, wir treffen uns in 30 Jahren wieder, und ich frage Sie: Was war die wichtigste Innovation der letzten drei Jahrzehnte? Was werden Sie uns antworten?

**THOMAS MADREITER** Da muss ich jetzt meine romantische Seite offenbaren! Ich werde festgestellt haben, dass die Wiener und Wienerinnen die Vorteile der Sharing Mobility entdeckt haben, dass sie verstanden haben, welchen Zuwachs an Lebensqualität das für sie bedeutet und was für eine finanzielle Ersparnis sie dadurch genießen. Dass diese Vision Hand und Fuß hat, zeigt eine sozialwissenschaftliche Studie aus dem Jahr 2018, die besagt, dass sich bereits 90 Prozent der Wiener Bevölkerung eine Zukunft ohne eigenes Auto vorstellen können.

**NADJA SHAH** Die besten zwei Innovationen der letzten 30 Jahre: Erstens ist es uns gelungen, die Stadt mit ausreichend Grün- und Freiräumen auszugestalten. Und zweitens werden durch die lebensechte Baukostenkalkulation Werte wie »Nachhaltiges Bauen« und »Soziales Miteinander« endlich sicht- und umsetzbar.

**MICHAEL GEHBAUER** Die wichtigste Entwicklung wird sein, dass es uns als Gesellschaft gelungen ist, besser zusammenzuleben und gute Werkzeuge für ein konstruktives Miteinander entwickelt zu haben – ohne irgendjemanden zu diskriminieren oder auszuschließen.

**NADJA SHAH** Das ist doch mal eine wirklich schöne Vision! ✕







# 02

# NEUE LEBENS- MODELLE

---

Die gesellschaftlichen Strukturen verändern sich, und mit ihnen auch die Anforderungen an das Wohnen: Lebenscampus Wolfganggasse.

*Rendering:  
Expressiv GmbH*

**DAS LEBEN ERZEUGT NEUE LEBENS-  
MODELLE. DIE ARCHITEKTUR KANN  
UND MUSS DARAUF REAGIEREN.  
DAHER WERDEN UNSERE WOHN-  
HÄUSER IMMER SPEZIELLER.**

# IM SUPERMARKT DES LEBENS

Maik Novotny

Muss man das Wohnen immer wieder neu erfinden? Ja, man muss! Denn auch unsere Lebensmodelle erfinden sich immer wieder neu. Ein Streifzug durch ein paar besondere Projekte und Initiativen.

»Omnia Omnibus Ubique.« So lautet das Motto des Londoner Nobelkaufhauses Harrods. Alles für alle, überall. Keine Wünsche bleiben offen, es gibt nichts, was es nicht gibt. Auch beim Wohnen fühlt man sich heute bisweilen an diesen Slogan erinnert. Junges Wohnen, Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen. Wohnen im **Kollektiv**, Wohnen in der Baugruppe, Wohnen alleine. Ein Angebot für jede Nachfrage. Eh gut, aber: Brauch ma des? Menschliche Behausungen gibt es schließlich schon sehr lange. Muss man das Wohnen wirklich dauernd neu erfinden?

Die Antwort: Ja, man muss. Nicht nur ändern sich, wie jede Soziologin weiß, die Lebensumstände tatsächlich permanent. Es ist auch, wie jeder Historiker weiß, keineswegs so, dass früher alles einfacher war. Als die Arbeiterfamilien in den 1920er-Jahren in die neuen Gemeindebauten des Roten Wien einzogen, freuten sie sich zwar über den ungekannten Luxus von Bad und WC, aber viele beschwerten sich, dass die Wohnungen vor allem für Kleinfamilien zugeschnitten waren – während im Arbeitermilieu oft noch die Großfamilie üblich war. Auch damals gab es eine breit gefächerte Nachfrage, der das Angebot hinterherhinkte.

Unser Leben erzeugt permanent neue Lebensmodelle. Definitionen von »Familie« ändern sich, die Vereinzelung erzeugt Raumbedürfnisse ebenso wie kollektives Zusammenleben oder Kombinationen von Wohnen und Arbeiten. Kurzfristige Bedürfnisse brauchen dringende Lösungen: Wohnen für Migranten, für Alleinerziehende, für Wohnsitzlose. Oft ist es schlicht und einfach Schicksal, mehr Lebenssituation als bewusst gewähltes Lebensmodell.

---

Viele Konstellationen, viele Kombinationsmöglichkeiten: In der Dittelgasse hat die WBV-GPA 150 Wohnungen unter dem Motto des Generationenwohnens errichtet.

Foto:  
Florian Albert

02

MUSS MAN DAS WOHNEN  
WIRKLICH DAUERND NEU ERFINDEN?  
JA, MAN MUSS.



# »AN ERSTER STELLE STEHT DIE LEISTBARKEIT«

*Interview: Maik Novotny*

Tanja Wehsely, Geschäftsführerin der Volkshilfe Wien, im Gespräch über Wohnmodelle für besondere Lebenssituationen.

**Die Volkshilfe veröffentlicht jedes Jahr ihr Sozialbarometer. Wohin zeigt die Tendenz 2020?**

TANJA WEHSELY **Generell sehen wir, dass uns die Altersarmut einholt. Immer mehr Menschen, die wenig verdient haben**

**oder deren Karriereverläufe Lücken aufweisen, gehen in Pension. Betroffen sind davon oft Frauen. Wir sehen auch, dass Menschen mit Migrationshintergrund immer noch am Wohnungsmarkt diskriminiert werden, unabhängig von ihrem Einkommen.**



»An erster Stelle steht die Leistbarkeit. Sie garantiert, dass die Menschen überhaupt ein Zuhause haben«, sagt Tanja Wehsely.

Foto:  
Volkshilfe Wien

## Welche Anforderungen an den Wohnraum haben Menschen in solchen Lebenssituationen?

**TANJA WEHSELY** An erster Stelle steht die Leistbarkeit. Sie garantiert, dass die Menschen überhaupt ein Zuhause haben. Viele besondere Wohnformen haben das Problem, dass sie befristet sind. Was die Wohnform betrifft, finde ich Clustersysteme sehr sinnvoll. Die haben sich bei der Behindertenhilfe ebenso bewährt wie bei Alleinerziehenden und Senioren.

### In den letzten Jahren wurden zahlreiche Angebote für Seniorinnen und Senioren entwickelt. Wie erfolgreich sind diese?

**TANJA WEHSELY** Das Mehrgenerationenwohnen ist wirklich eine Art Stein der Weisen. Interessant finde ich Konzepte, die ein »Familienpaket« anbieten. Das heißt: Ältere und deren Angehörige wohnen zwar nicht in derselben Wohnung, aber in derselben Wohnanlage. Das schafft ein Gleichgewicht zwischen Privatheit und Fürsorge. Wir als Volkshilfe können in Kooperation mit Bauträgern und Hausverwaltungen begleiten und koordinieren.

### Beim Wohnbau Dittelgasse realisieren Sie in Kooperation mit der WBV-GPA das Programm FLATworks. Worum geht es dabei?

**TANJA WEHSELY** Die Dittelgasse ist ein tolles Projekt. Mit FLATworks haben wir hier den Schwerpunkt Integration aufgebaut und acht Wohnungen für asylberechtigte Familien geschaffen. Gemeinsam haben wir auch ein Be-

siedlungsmanagement und einen Stützpunkt von »Wohnen mit Service« auf die Beine gestellt. So können wir uns darum kümmern, dass die Integration in der Praxis gut funktioniert.

### In letzter Zeit setzt man beim geförderten Wohnbau vermehrt auf Angebote für Alleinerziehende. Was ist dabei zu beachten?

**TANJA WEHSELY** Auch hier: Leistbarkeit und Sicherheit! Alleinerziehende haben nur ein Einkommen, und oft kann man sich auf Alimente nicht verlassen. Wichtig ist auch die Nachbarschaft mit Gleichgesinnten, damit man sich gegenseitig aushelfen kann. Die Vereinbarkeit von Wohnen, Arbeiten und Kinderbetreuung ist ein wichtiges Thema, etwa mit Angeboten für Shared Offices. Und eines wird oft vergessen: Platz für Rückzug und Intimität. Denn alleinerziehende Frauen sind nicht nur Mütter und Erzieherinnen, sondern eben immer noch Frauen, und die haben Wünsche und Bedürfnisse.

### 2020 startete die Volkshilfe das Frauenprojekt DonauNest. Was war die Motivation dafür?

**TANJA WEHSELY** Wir haben in der Coronakrise bemerkt, dass wir für alleinerziehende und armutsbetroffene Frauen, die keine Wohnung finden, eine schnelle Lösung brauchen. Es ging sowohl darum, ihnen Geborgenheit und Sicherheit zu bieten, als auch darum, die Institutionen zu entlasten. Das Projekt hat sich als sehr sinnvoll und erfolgreich erwiesen. Wir prüfen gerade, ob wir das Angebot erweitern können. ✕

24 → Welche Lebensräume brauchen diese Situationen? Dass man dazu keineswegs das Rad neu erfinden muss, zeigt das Projekt, das ab 2020 auf dem Areal der ehemaligen Remise der Badner Bahn in der Wolfganggasse in Wien entsteht. Der Name »Lebenscampus« verrät bereits, dass es hier um mehr als nur ein Dach

über dem Kopf geht. Hier liegt der Schwerpunkt auf Wohnen für Alleinerziehende – ein Angebot für eine akute Nachfrage, denn der Anteil an Alleinerziehenden in Wien ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Das Spektrum umfasst dabei weit mehr als die für viele naheliegende Kombination von Mutter und einem Kind. Nicht nur sind die Lebenssituationen unterschiedlich, sie verändern sich auch. Kinder werden älter und brauchen mehr Raum und Privatheit, und Alleinerziehende bleiben nicht auf ewig partnerlos. Trotzdem kann und will man nicht bei jeder neuen Konstellation die Wohnung wechseln. Gerade Alleinerziehende brauchen Sicherheit, und ihre Kinder erst recht.

»Die WBV-GPA ist hier einer von fünf Bauträgern und hat gemeinsam mit Neues Leben für die Lebenssituationen im Lebenscampus verschiedene Grundrisse entwickelt«, sagt Tobias Wegner von der Projektentwicklung bei der WBV-GPA. »Aber wir haben auch, in Zusammenarbeit mit Soziologen, Möglichkeiten zur gemeinsamen Organisation der Gemeinschaftsbereiche ausgearbeitet.« Auch in seiner Gesamtheit ist der Lebenscampus weit entfernt von gestapelten Standards.

Es gibt Wohngemeinschaften von der MA 11 und vom Fonds Soziales Wien (FSW), Housing First in Kooperation mit dem neunerhaus und einen ganzen Bau teil mit Werkstätten und Wohnheim für die benachbarte ÖJAB (Österreichische Jungarbeiterbewegung). Es ist ein Campus voller Lebensmodelle. Auch das Modell des Mehrgenerationenwohnens hat sich längst von der Nische in den Mittelpunkt geschoben. Kein Wunder: Bis 2030 wird der Anteil der 0- bis 19-Jährigen in Österreich von 24,2 auf 19,2 Prozent zurückgehen, der Anteil der Personen mit 65 und mehr Jahren hingegen wird von 18,2 auf 24,0 Prozent deutlich steigen.

Aber was bedeutet eigentlich »alt«? Die Schweizer Age-Stiftung unterscheidet in ihrer Studie »Einblicke und Ausblicke zum Wohnen im Alter« gleich vier Altersphasen – die ersten drei davon finden in der eigenen Wohnung statt. »Übersehen wird oft auch das Potenzial an Fähigkeiten, Ressourcen und Zeit, die diese Menschen in die Gesellschaft einbringen können«, schreibt Hans Holzinger in seiner 2013 für die Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen veröffentlichten Studie »Demographischer Wandel und Wohnen im Alter«.

Die meisten Bauträger wissen heute um die Potenziale, die in der Vielzahl von Generationen und ihren Kombinationsmöglichkeiten steckt. Das ganze Spektrum von Singles, Paaren, Groß- und Kleinfamilien, Seniorinnen und Menschen mit besonderen Bedürfnissen findet in den 150 Wohnungen in der Dittelgasse Platz, die die WBV-GPA unter dem Motto »generationen : wohnen« realisiert. Große Familienwohnungen und betreute Wohngruppen für Senioren sind ebenso Teil des maßgeschneiderten Angebots. Der Kooperationspartner Volkshilfe ist mit einem Stützpunkt vor Ort.

---

Generationen-  
wohnen in  
der Dittelgasse:  
Hier hat die  
Wohnbauverei-  
nigung sowohl  
große Familien-  
wohnungen als  
auch Wohn-  
gruppen für  
Senioren realisiert.

Foto:  
Florian Albert





# 02

WOHNBAUTRÄGER TRAGEN HEUTE MEHR ALS DEN BAU VON WOHNUNGEN. SIE SIND AKTEURE IN EINEM NETZWERK VON KOOPERATIONSPARTNERN UND EXPERTINNEN. FILIALLEITER IM KAUFHAUS DES LEBENS. NICHT »ALLES FÜR ALLE ÜBERALL« WIE BEI HARRODS, ABER DAS RICHTIGE AM RICHTIGEN ORT.



# WOHNEN MIT GOODIES UND VERBOTEN

*Wojciech Czaja*

Die jungen Schweizer Wohnbaugenossenschaften agieren seit einigen Jahren besonders innovativ und locken Wohnungssuchende mit außergewöhnlichen Spielregeln. Zwei Hausbesuche in Zürich.

Wohnungen mit 15 Zimmern? Kleinstwohnungen ohne Küche? Voll ausgestattete Erdgeschoßlokale zur Gratismiete? Eine WG mitsamt angestellter Köchin und täglichen Mittags- und Abendmenüs? Mietvertrag nur gegen Verzicht auf den eigenen fahrbaren Untersatz? Ein gebäudeinternes Minihotel mit Gästezimmern für die Tante aus Übersee? Und anmietbare Joker-Räume, wenn man mal Zoff mit der Partnerin hat? Was sich zunächst utopisch anhört, ist in der Schweiz längst Realität. In den beiden Wohnprojekten »Kalkbreite« in Zürich-Wiedikon und »Mehr als Wohnen« in Zürich-Leutschenbach kann man dieser Besonderheiten gewahr werden. Innovatives Wohnen ist hier nicht nur soziale Theorie, sondern längst schon mit Begeisterung gelebte Praxis.

Die Kalkbreite nach Plänen von Müller Sigrist Architekten ist eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Hotel, Kino und allerlei exotischen Einrichtungen und Dienstleistungen, die auf Straßenniveau sowie im begrünten Innenhof im zweiten Stock angeboten werden. Hier befindet sich auch der Haupteingang in die Wohnhausanlage – eine luxuriös eingerichtete Lobby mit Vintage-Bibliothek, verglaster Waschküche und hölzerner Briefkastenwand. Die knapp hundert Wohneinheiten bieten nicht nur unterschiedliche Wohnungsgrößen, sondern auch ebenso verschiedene Ausstattungsstandards für kleine und für große Portemonnaies.

Die Bewohnerschaft ist sehr heterogen und reicht von der Reinigungskraft bis zur Rechtsanwältin. In Zusammenarbeit mit der gemeinnützigen Stiftung Domizil, die sich in Zürich um Menschen mit schlechten Wohnungsaussichten kümmert, hat man auch Bewohnerinnen mit anderen Akzenten, anderen Haut-



# 02



Wohnen wie in einem Setzkasten: Durch große Einblicke in die Wohngemeinschaften wirkt das Stiegenhaus am Hunziker-Areal stets belebt.

Foto:  
Wojciech Czaja



Ungewöhnlicher Grundriss, ungewöhnliche Hausschuhe: Marco Gähler in seiner 400 m<sup>2</sup> großen WG.

Foto: Wojciech Czaja



farben und anderen Familienverhältnissen gewinnen können. Bloß eines verbindet die Mieter, aus welchen sozialen Schichten sie auch kommen mögen: Jeder Kalkbreiter verpflichtet sich, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Das Bekenntnis zu Carsharing und öffentlichem Verkehr ist Grundvoraussetzung, um hier wohnen zu dürfen. Kontrolliert wird dies über die Steuererklärung und den jährlich zu erbringenden Eigentumsnachweis. Wer diese Regel bricht, der fliegt.

## »ALSO ICH WÜRDE DAS ALS SOZIALEN LUXUS BEZEICHNEN.«

*Marco Gähler*

Auch in Leutschenbach, ein paar Tramstationen stadtauswärts, wird innovativ gewohnt. Auf den Gründen der ehemaligen Betonfabrik Hunziker ist ein neuer Stadtteil mit 13 Wohnhäusern und rund 400 Wohnungen entstanden. Unter den einzelnen Bauwerken finden sich technische und materielle Experimente, vor allem aber auch soziale Pilotprojekte, die sich zum Ziel gesetzt haben, neue Wohnformen auf ihre gelebte Praxisauglichkeit zu überprüfen. In einem der Häuser, geplant von Duplex Architekten, gibt es riesige WG-Wohnungen, die sich über 320 bis 400 Quadratmeter erstrecken und kleine Einliegerwohnungen beinhalten – samt Vorraum, Teeküche, Schlafzimmer und kleinem Duschbad. Wohnzimmer, Großküche und Wannenbad sind kollektive Gemeinschaftsflächen.

»Komm rein in die Stube!«, sagt Marco Gähler, gefühlte 2,10 Meter groß von der Rolle bis zur Tolle, fährt lautlos ins Wohnzimmer und platziert sich mit einer halben Pirouette rücklings auf die Couch. »Die Wohnung ist so groß, dass ich manchmal Lust habe, ein paar Runden zu drehen und neue Figuren auszuprobieren, einfach so.« An seinen Füßen hat er ein Paar Inlineskates festgeschnallt. »400 Quadratmeter zu zehnt, mit einer riesigen Wohnküche, einem 30 Meter langen Wohnzimmer, einer Loggia, auf der man mit Freunden grillen und Partys feiern kann, und das alles mitten in Zürich ... also ich würde das als sozialen Luxus bezeichnen.«

Ungewöhnlich ist nicht nur der Wohnungsgrundriss, sondern auch das Vermietungsmodell. Die WGs sind autark und kümmern sich selbstständig um die Belegung und Nachvermietung ihres Wohnungsclusters. Die Mieten liegen je nach Größe und Stockwerk zwischen 4.000 und 6.000 Franken, rund 3.700 bis 5.600 Euro. Obwohl jeder einzelne Mieter einen eigenen Mietvertrag bekommt, obliegt es der Wohngemeinschaft zu entscheiden, wie diese für die monatliche Miete aufkommen will. Manche WGs haben den Gesamtpreis einfach nur durch die Anzahl der Bewohnerinnen dividiert, andere haben komplizierte Formeln entwickelt. Und alle sind glücklich. ✕

# OMAMA MIT CHIP UND PIN

*Wojciech Czaja*

Vom Seniorenwohnhaus Kotisatama in Helsinki kann man was lernen. Die smarten Bewohnerinnen und Bewohner sind voll vernetzt und kommunizieren über Apps und Interfaces.



Wie wollen wir in Zukunft wohnen? Terttu Fält und ihre Freundinnen und Kollegen kommunizieren in ihrem Alltag real und digital zugleich.

Fotos:  
*Kimmo Brandt,  
Wojciech Czaja*

»Man würde ja annehmen, dass solche Programme irgendwann einmal lückenlos funktionieren«, ärgert sich Terttu Fält. »Aber nein! Immer wieder gibt es einen Hänger.« Loggt sich aus. Und dann noch einmal ein. »Na endlich! Jetzt geht's.« Terttu ist eine von insgesamt 85 Bewohnerinnen des Seniorenhauses Kotisatama im neuen Stadtteil Kalasatama, nur vier U-Bahn-Stationen vom Hauptbahnhof Helsinki entfernt. Mit ihren Nachbarn ist sie in regem Kontakt. Entweder man trifft einander sowieso um 17 Uhr zum Abendessen im Speisesaal. Oder aber man kommuniziert über ein eigens entwickeltes Interface, das nicht nur über ein E-Mail-Programm verfügt, sondern auch Arbeitszeitpläne, Veranstaltungskalender und sogar ein Buchungsprogramm für die Gästezimmer beinhaltet. Falls einmal die Schwiegersöhne und Enkelinnen auf Besuch kommen.

## »ICH WILL MEINE ZEIT ALS RENTNERIN AKTIV GESTALTEN.«

*Terttu Fält*

»Ich habe oft erlebt, wie Menschen alt werden und einsam und allein sterben«, sagt Terttu. »Das ist nicht meine Vorstellung für die nächsten Jahre. Ich will meine Zeit als Rentnerin aktiv gestalten.« Früher war sie Immobilienmaklerin, hat zuletzt sogar eine eigene Maklerkanzlei geleitet. Basierend auf dieser Erfahrung hat sie mit mehreren Gleichgesinnten vor einigen Jahren den Verein »Aktiiviset seniorit« ins Leben gerufen. »Wir haben online nach Interessenten gesucht und uns zwei Seniorenwohnheime in Berlin angesehen. Kurz darauf haben wir beschlossen, die Sache selbst in die Hand zu nehmen und ein ähnliches Haus zu bauen. Ja, es ist einiges an Arbeit, aber es geht.«

Auf den ersten Blick ist dem neunstöckigen Haus aus der Feder von Kirsti Sivén & Asko Takala Architects nichts Ungewöhnliches anzusehen. Ganz normale Backsteinfassade, ganz normale Balkone, ganz normale Fenster. Dass sich dahinter ein barrierefreies Niedrigenergiehaus mit Fernwärmeanschluss und allerlei smarten, ökologischen und technologischen Features verbirgt, merkt man erst im Foyer. Neben dem Lift hängt ein riesiger Touchscreen. Im Speisesaal nebenan sitzen einige ältere Damen und Herren mit ihren iPads und tippen irgendwas ins Glas. Demnächst, steht im Online-Kalender, wird es im Haus einen Vortrag geben. Es geht um Robotik. Man ist auf der Suche nach Senioren, die einen roboterunterstützten Wohnalltag erproben sollen.

»Ich weiß nicht, ob das ein Smart Home ist oder nicht«, sagt Terttu Fält. In ihrer Brille spiegelt sich der Touchscreen im Foyer. »Ich weiß nur, dass ich smart genug war, die Gelegenheit beim Schopf zu packen und hier einzuziehen. Das ist ein modernes Wohnmodell, in dem wir gut und effizient miteinander kommunizieren können. Und es beweist, dass Technologie nicht nur für die Jungen da ist.« ✕





---

Wohnen in bunter  
Nachbarschaft:  
Der Que[e]rbau  
in der Seestadt  
Aspern ist Resultat  
einer jahre-  
langen, kollektiv  
geplanten  
Baugruppe.

Foto:  
*Hertha Hurnaus*

**MANCHE FINDEN AM MARKT DIE  
PASSENDE WOHNUNG. WUNDERBAR!  
ANDERE HINGEGEN BEVORZUGEN  
ES, SICH ZU EINER BAUGRUPPE ZU  
FORMIEREN – UND IM KOLLEKTIV IHR  
EIGENES WUNSCHHAUS ZU PLANEN  
UND ZU BAUEN.**

# WOHNFAMILIE STATT GROSSFAMILIE

*Cornelia Hellstern*

Als Baugruppe bezeichnen sich die einen, als Baugemeinschaft definieren sich die anderen. Gemeinsam ist ihnen die Suche nach mehr sozialem Miteinander jenseits von Mietskaserne und Vorstadtidylle im Reihenhaus. Doch was bewegt die Bewohner, was inspiriert die Planerinnen? Auf Spurensuche unter Nachbarn.

»Wann hat man schon die Möglichkeit, sein Leben so sehr selbst zu gestalten?« Karl J. Mang klingt dankbar. Seit zehn Jahren ist er im Vereinsvorstand der Baugemeinschaft B.R.O.T. Aspern in der Seestadt. Klar, ein hohes Maß an Mitbestimmung fordert seine Zeit, und konfliktfrei war gemeinschaftliches Zusammenleben noch nie. Schon gar nicht, wenn man drei Wohnungen an die Caritas vermietet hat, um soziale Durchmischung zu fördern. »Ich war auf der Suche nach einem guten Leben«, sagt Mang. »Für mich definiert es sich durch soziales Leben. Und genau so ist es hier für mich erlebbar.«

Der gemeinschaftliche Aspekt spiegelt sich auch in der Gebäudegruppe »Die 3 Schwestern« im südwestlichen Bereich der Seestadt Aspern wider. Scheinbar braucht es Architektur, damit Menschen solidarisch miteinander umgehen. Die drei Schwestern liefern jedenfalls die besten Voraussetzungen für Inklusion und Integration. Neben Haus B wie Bella und Haus C wie Clara, das in drei großen Wohngemeinschaften betreutes Wohnen ermöglicht, ist Haus A wie Anna dank der Bewohnerinnen und Bewohner wohl das schillerndste auf dem Gelände. Insgesamt 33 Wohnungen wurden hier von der WBV-GPA und Architekt Clemens Kirsch in Zusammenarbeit mit der Baugemeinschaft Que[e]rbau und Roland Hampl entwickelt. Kein wie sonst im Wohnungsbau übliches Schablonendenken, sondern maßgeschneiderte Grundrisse, unabhängig von Standards und Schubladendenken.

»Dass Architektur tatsächlich einen gesellschaftlichen Beitrag leistet« wiederum, war für Markus Zilker mit der Sargfabrik in den Neunzigerjahren deutlich geworden. Zilker und sein Büro einzueins architektur, die das Areal am Hauptbahnhof mit dem durch die Baugemeinschaft initiierten Kulturraum von Gleis 21 beleben, hatte damals »eine Art berufliche Sinnkrise«, wie er dies ausdrückt, fühlte sich nur noch als Produzent und war auf der Suche nach einer anderen Form des Bauens.

42 →



# 03

Die »3 Schwestern«  
von Architekt  
Clemens Kirsch  
hören auf die  
Namen A wie  
Anna, B wie  
Bella und C wie  
Clara. Im Haus  
A liegen die 33  
Wohnungen  
der Baugruppe  
Que[e]rbau.

Fotos:  
Hertha Hurnaus



## AUCH ANDERE LIEBEN BAUGRUPPE: GLEIS 21

Einst standen hier die Güterzüge, die in den Osten führen. Heute befindet sich genau an dieser Stelle das Baugruppenprojekt Gleis 21 des Wiener Büros einszueins architektur. Das kollektiv geplante Haus ist in Holzhybrid-Bauweise errichtet und umfasst 34 Wohnungen sowie Fitnessraum, Saunahaus, Werkstatt, Bibliothek und eine Gemeinschaftsküche am Dach. Für Gäste und Flüchtlinge stehen ein paar Flex-Apartments zur Verfügung. Und im Erdgeschoß gibt es einen öffentlich nutzbaren Veranstaltungsraum, der unter anderem vom Stadtkino und vom Burgtheater bespielt wird. Finanziert wurde das ungewöhnliche Projekt über 20 Prozent Eigenmittel, 20 Prozent Wohnbauförderung und 60 Prozent Kredit. Die Bewohner selbst mieten sich über ein hochkomplexes, kooperativ entwickeltes Entgeltsystem in die Immobilie ein. So muss Wohnen! ✕





# 03

Gleis 21 wurde von einszueins architektur geplant und vom Kärntner Holzbaun-ternehmen Weissenseer errichtet. Die Holzfassade ist eine warme Bereicherung im neuen Sonnwendviertel.

Wohnen in Gemeinschaft: Sämtliche Wohnungen werden über einen Laubengang erschlossen. In der warmen Jahreszeit vermischen sich Wohnen und Erschließung.

Fotos:  
Wojciech Czaja



38 → Während der Entwicklung des »Wohnprojekt Wien«, in dem Zilker heute selbst lebt, spürte er eine gewisse »Faszination, wenn ich als Gruppe eine Vision gemeinsam teile. Dadurch wird plötzlich vieles möglich gemacht, was mit gemeinsamem Wohnen verbunden ist. Das ist wie Politik machen.« Baugruppe und Baugemeinschaft quasi als Antwort auf Politikverdrossenheit? »Ja, vielleicht. Das Gefühl zu haben, in fast allen Bereichen, die dich interessieren, konkret etwas umsetzen zu können – das ist eine unglaubliche Motivation.«

Der Gänsehautmoment, von dem er spricht, ist nicht nur durch das Telefon spürbar, er lässt auch nachdenklich zurück. Sind die deutschen Baugruppen egoistischer, nur weil sich hier viele zusammenschließen, um Eigentum zu errichten? Während sie in Österreich fast ausschließlich in Vereinen organisiert sind? Und vor allem: Was ist dran am Vorwurf der elitären Gruppe?

Diesem Vorurteil war auch die Baugemeinschaft des Shared Space Malmöer in Berlin massiv ausgesetzt, erzählt Architekt Christoph Wagner. Hier am Prenzlauer Berg, ausgerechnet hier, fürchtete man um die Verdrängung des Secondhandladens der Stadtmission. Dabei war es für ihn und seine Kollegin Wenke Schladitz von Anfang an klar: Diese Anlaufstelle im Kiez muss bleiben, komme was wolle. Die Gruppe ließ sich schnell überzeugen, der »Komm & Sieh«-Laden ist nun Gemeinschaftseigentum und Treffpunkt für das ganze Haus.



Dass Bauherrengemeinschaften finanziell andere Möglichkeiten haben, sieht Stefan Mayerhofer von dressler mayerhofer rössler Architekten aus München sogar als ihren zentralen Vorteil. »Das langfristige Denken und Qualitätsbewusstsein ist bei Eigennutzern meist höher. Gebäude, die nicht nur halten sollen, bis die Gewährleistung durch ist – da beginnt dann das Interessante an Architektur.« Aber nicht nur hierfür nutzen die Gruppen den monetären Spielraum: »Sie greifen soziokulturelle Fragen auf und experimentieren mit Zukunftsthemen.« Und sie liefern mit ihren Antworten nicht selten wichtige Impulse.

## »... SIE GREIFEN SOZIOKULTURELLE FRAGEN AUF UND EXPERIMENTIEREN MIT ZUKUNFTSTHEMEN.«

*Christoph Wagner*

Letztendlich äußert sich der gesellschaftliche Aspekt eben auch unterschiedlich, wie der kurze Flug über die Deutschlandkarte mit der Leiterin der Mitbauzentrale München, Nathalie Schaller, verrät. Jede Stadt habe eben eine andere Motivation. »Hamburg hat damals die besetzten Häuser legitimiert und in Wohnprojekte überführt. In Hannover passiert viel zur Bestandserhaltung, die Stadt veräußert immer wieder Gebäude – von Wohnhäusern bis zu Schulen. In Leipzig wiederum wurden ganze Gründerzeitviertel nach der Wende dank solcher Initiativen gerettet. Sie kauften verfallene und vom Abriss bedrohte denkmalgeschützte Häuser und sanierten sie, nicht selten in Eigenleistung. Und Tübingen hat schon immer auf die Stadtentwicklung mit gemeinschaftlichen Projekten gesetzt.«

In Österreich scheinen Baugemeinschaften – die hier nach Bezug des Gebäudes als »gemeinschaftliches Wohnprojekt« bezeichnet werden – als die logische Weiterführung der Historie. »Auch wenn Deutschland eine vielseitigere Geschichte der Baugemeinschaften hat, das soziale Momentum war doch in Österreich«, erklärt Constance Weiser, Obfrau der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen. Und nennt als Beispiel Ottokar Uhl mit seiner partizipativen Wohnanlage in Hollabrunn. Oder etwa »Les Paletuviers« von Fritz Matzinger in selbstgewählter Gemeinschaft. »Eine Art Wahlverwandtschaft.«

---

Was tun, damit man vom Laubengang nicht direkt in die Wohnung hineinsehen kann? Architekt Christoph Wagner wandte in seinem Baugruppen-Projekt »Shared Space Malmöer« einen Trick an und setzte die Wohnräume um zwei Stufen nach oben.

Foto:  
Barbara König

Generell hält Weiser diesen Aspekt für die wesentliche Motivation vieler. »Die individualisierte Gesellschaft braucht eine Gegenform, Entlastungsmöglichkeiten durch großfamiliäre Strukturen.« Auch wenn sich bei vielen Projekten bereits bei der Gruppenbildung die Frage nach mehreren Generationen stellt. Denn beliebt sind diese Projekte vor allem bei jungen Familien. Zu den wichtigsten Projekten in den Neunzigerjahren zählen B.R.O.T. Hernals und die Sargfabrik, die auch heute noch als Vorbild für alternative, gemeinschaftliche Wohnformen dienen. In den folgenden Jahren jedoch war es dann aber erst einmal ruhiger um Österreichs Baugemeinschaften. Bis Mitte der 2000er.

### ZWISCHEN LEERSTAND, SPEKULATION UND REALITÄT: GRUNDSTÜCKSFAGEN

Inspiziert vom Wiener Einküchenhaus, dem Heimhof und auch von Lilly Reichs Boardinghaus für die Deutsche Bau-Ausstellung 1931 setzte die Architektin und Initiatorin Sabine Pollak von Köb&Pollak Architektur mit dem Frauenwohnprojekt [ro\*sa] die Theorie ihres Forschungsprojekts zum Thema Wohnen und Weiblichkeit in die Praxis um. »Wohnen wird hauptsächlich von Männern konzipiert«, sagt Pollak. »Frauen sind dann aber fürs Wohnen verantwortlich. Und nach wie vor ist es für alleinerziehende und ältere Frauen schwer, etwas zu finden, denn meist haben sie weniger finanzielle Mittel zur Verfügung.« Wesentliches Vorbild war für sie vor allem auch die Frauen-Werk-Stadt in Wien. Durch diese damalige Initiative konnte sie mit dem WBV-GPA-Projekt [ro\*sa] überhaupt erst den nächsten Schritt gehen: »Bei der Frauen-Werk-Stadt ging es noch sehr um Sicherheit, um einsehbare Freiräume und überhaupt darum, den Alltag mit Kinderwagen zu erleichtern. Daraus sind verschiedene Vorschriften seitens der Stadt entstanden, um den Wohnbau generell frauengerecht zu gestalten. Bei [ro\*sa] hatten wir dann quasi die nächste Phase erreicht: Wir haben eine Struktur geschaffen, die Frauen nun in dem ermächtigt, was sie können.«

Auch die Grundrisse zeigen Veränderungen: kompaktere Wohnungen, dafür mehr Gemeinschaftsräume, keine typischen Kinderzimmer, alle Räume gleich groß, keine Hierarchien, offene Wohnküchen, damit beim Kochen gleich mehrere Personen miteinbezogen werden können, und vor allem die inneren Gänge in den Stockwerken als soziales Kernelement. Etwas breiter als üblich dienen sie nun als Begegnungszonen mit Sitznischen und Auslagerungsräume zugleich.

Der Prozess rund um die Grundstückssuche hatte sich allerdings im Vorfeld sehr schwierig gestaltet. Erst nach sechs Jahren konnte die Stadt der Gruppe ein Grundstück anbieten. Danach ging es darum, einen Bauträger zu suchen. »Wobei das irgendwie klar für mich war, dass das die Wohnbauvereinigung werden wird«, erinnert sich Pollak. »Die waren schon immer am sozialsten engagiert. Und mit Elisabeth Weihsmann hatten sie damals eine Frau als Chefin!« Weihsmann hatte als Geschäftsführerin der WBV-GPA nicht nur die Frauen-Werk-Stadt initiiert, sie war es auch, die das Mitbestimmungsrecht für Mieterinnen und Mieter eingeführt hat. »Durch einen Bauträgerwettbewerb wurde die Stadt auf das Projekt aufmerksam, weshalb wir letztendlich das Grundstück bekamen.« Die Lehre, die Pollak aus dem Projekt zieht? »Nichts mehr machen ohne Grundstück!«

---

Kompakte Wohnungen, keine typischen Kinderzimmer, dafür aber mehr Gemeinschaftsräume: Das ist Sabine Pollaks Architekturrezept für das Frauenwohnprojekt [ro\*sa] in der Donaustadt.

Foto:  
Pez Hejduk



# 03

»MIT [RO\*SA] HABEN WIR EINE STRUKTUR GESCHAFFEN, DIE FRAUEN NUN IN DEM ERMÄCHTIGT, WAS SIE KÖNNEN.«

*Sabine Pollak*



# VOM EINKÜCHENHAUS ZUM COHOUSING

*Cornelia Hellstern*

Gut hundert Jahre ist es her, dass unsere moderne Gesellschaft dem dringenden Bedarf nach Wohnraum nachkommen musste. Die Antworten waren Genossenschaftshäuser, Lily Brauns Modell der Einküchenhäuser, die Wiener Siedlerbewegung und nicht zuletzt die sozialen Wohnbauprojekte des Roten Wien der 1920er- und 1930er-Jahre.

In den 1970er-Jahren kam der entscheidende Impuls dann aus Dänemark. Bodil Graae hatte mit ihrem Artikel »Kinder müssen hundert Eltern haben« zur Gründung einer Wohngemeinschaft aufgerufen – was sogar in familienfreundlicher Architektur zum Ausdruck kam: Im Projekt Sættedammen erlaubt die Grundkonstruktion eine Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse. Der Beginn des Cohousings. Weiter südlich im Land brachten die Kopenhagener zeitgleich ihren Frust über Platzmangel und steigende Mieten mit der Besetzung des ehemaligen Militärgeländes zum Ausdruck.

Auch in Deutschland waren es zu dieser Zeit Hausbesetzungen, die zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten führten. Bezahlbarer Wohnraum statt Leerstand und Raum für alternative Wohn- und Lebensmodelle war die Forderung in Hamburg und Tübingen.

Und während in den 1990ern in Berlin an Frei Ottos Öko-Musterhäusern die gelebte Partizipation allmählich sichtbar wurde, forderten Freiburgs Bürgerinnen und Bürger Beteiligung gleich für einen ganzen Stadtteil: Das ehemals französische Kasernengelände sollte ein überwiegend autofreies Stadtviertel werden. Und das in Deutschland! Die Stadt stimmte zu. Mehr noch: Bewerber durften sich ausschließlich Baugemeinschaften – und Vauban wurde zum bekannten Vorbild für eine neue Generation von Baugemeinschaften. ✕

## BEZAHLBARER WOHNRAUM STATT LEERSTAND UND RAUM FÜR ALTERNATIVE WOHN- UND LEBENSMODELLE WAR DIE FORDERUNG.

Der Beginn kollektiven Wohnens? Schon in den 1920er- und 1930er-Jahren entwickelte Lily Braun ihr Konzept der sogenannten Einküchenhäuser. Gekocht und gegessen wurde in Gemeinschaft. Dadurch konnten die Wohnungen kleiner und billiger werden.

Foto: *picturedesk*



44 → In Berlin dagegen gab es zu dieser Zeit zwar freie Grundstücke, aber nach Einstellung der städtischen Förderprogramme herrschte Stillstand in der Bau-  
branche. Die Architekten sind daher aktiv geworden und haben sich ihre Bau-  
herren selbst gesucht beziehungsweise zusammengestellt: Die Rede ist von  
Baugemeinschaften.

Zeitgleich in München hätte die Motivation konträrer nicht sein können:  
Bei steigenden Bodenpreisen war es die Suche nach sicherem und bezahlba-  
rem Wohnraum. Nur gemeinsam als Gruppe mit Konzept in der Tasche konnte  
man bei der Vergabe mithalten. Und so entstand 2005 das Meilensteinprojek-  
t wagnis1. Mit einem großen Angebot ans Quartier ist es bis heute geprägt vom  
Engagement der Bewohnerinnen. Unterstützung gab es während der Planung  
von einer Firma aus Freiburg, die in Vauban mitgebaut hatte. Für München  
war wagnis1 die Initialzündung: Es hat vorexerziert, was solche Projekte für ein  
Quartier bewirken können.

Baugemeinschaften sind inzwischen oft städtebauliches Entwicklungsinstru-  
ment – in neuen wie auch in alten Quartieren. Auch auf dem ehemaligen Gelände  
der General-Körner-Kaserne in Wien. Hier entstehen in den nächsten Jahren rund  
900 Wohnungen, zwei Drittel von gemeinnützigen Bauträgern mit Fördermitteln





»Viele Details, die sich so kein Bauträger getraut hätte«, sagt Christian Roth, zanderroth architekten. Gemeinschaftlicher Gartenhof in der Pasteurstraße, Berlin.

Foto:  
Simon Menges



errichtet. »Für diese wurden einzelne Bedingungen festgelegt«, erläutert Georg Driendl, der mit seinem Büro driendl\*architects für den städtebaulichen Entwurf verantwortlich zeichnet. Dazu zählen etwa die öffentliche Nutzung in der Erdgeschoßzone sowie die Empfehlung, Baugemeinschaften unterzubringen. »Das Interesse der Stadt ist hier die Nachverdichtung, und eine gewachsene Gruppe im Stadtgefüge wirkt dabei unterstützend.«

Das »Wohnprojekt Wien« auf dem ehemaligen Nordbahnhof wurde mit dem Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2014 ausgezeichnet. Das Büro einszueins hat mit diesem Baugruppen-Projekt ein Exempel statuiert, das bis heute internationale Medien und Interessentinnen anzieht.

Foto:  
Hertha Hurnaus

### GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN: MEHR BREITENWIRKSAMKEIT

Erst recht, wenn alle Mitglieder aus dem Bezirk Breitensee sind. Sie kennen das Umfeld, sind hier verwurzelt. Und so entsteht im sechsten Geschoß in einem der beiden WBV-GPA-Gebäude die Wohngruppe Vorstadthaus Breitensee. Für Dominik Troppan von Gangoly & Kristiner Architekten ist es das erste Projekt mit einer Gruppe. Nicht nur die Moderation liegt bei der WBV-GPA, insgesamt sei das Engagement auf Bauherrenseite sehr groß. Das findet auch Stephan Gruber, Mitgründer der Wohngruppe. »Überhaupt sind wir sehr froh, dass wir mit der WBV-GPA gemeinsam unsere Idee verfolgen können, gemeinschaftliches Wohnen niedrigschwelliger und breitenwirksamer zu machen.«

Das generelle Gestaltungskonzept habe man zusammen mit der WBV festgelegt, erklärt Troppan. »Ausgehend vom Grundriss eines Regelgeschoßes mit elf Wohneinheiten haben wir diese dann in Gesprächen mit den Familien überarbeitet. Das Ziel war, auch größeren Familien die Chance zu geben, hier zu wohnen.«

Durch die angepassten Grundrisse sind nun neun Wohneinheiten entstanden. Ergänzt durch einen Spielraum für alle Kinder im Haus und die Dachterrasse auf dem Annexbau, die von der Wohngruppe gestaltet und von allen genutzt wird. Eine FoodCoop ist ebenfalls geplant.

Nicht selten werden all die innovativen Themen von den Städten aufgegriffen und in die Stadtentwicklung gespielt. Dazu zählen Inklusion, Stadtmobilität, inhaltliche wie räumliche Angebote zu ökologischen Themen sowie generell die Forderung, in Neubauprojekte immer wieder Baugemeinschaften zu integrieren. So hat die Stadt München die neue Siedlung »Prinz Eugen Park« etwa zur ökologischen Mustersiedlung deklariert: Rund 570 Wohnungen entstanden in Holzbauweise. Auch die Entscheidung, dass sich nur Genossenschaften, Bauherrengemeinschaften und städtische Wohnungsbaugesellschaften bewerben durften, ist der Stadt zu verdanken. Die Initiative der Bauherren, ein Quartiersmanagement den Vorbildern Vauban und wagnis1 folgend einzurichten, unterstützt die Stadt ebenfalls.

## ZWEI STUFEN UNTERSCHIED: RAUM FÜR ARCHITEKTONISCHE EXPERIMENTE

Nicht nur stadtplanerisch, auch bei der Architektur selbst sehen Planerinnen das große Potenzial dieser Innovationen. Und was hat es mit der viel gerühmten Flexibilität solcher Projekte auf sich? »Während der Entstehung hat man sehr viel Flexibilität«, sagt Christian Roth von zanderroth architekten, Berlin. »Beispielsweise die große Ausrichtung ausschließlich auf Familien, oder aber extreme Erschließungen, die kein Bauträger sich so getraut hätte.« Möglich wird dies durch den kleinen finanziellen Freiraum der Bauherrengemeinschaften, denn Geld für Wagnis und Gewinn hat kein Investor. »Bei den Gruppen ist das entsprechende Geld da. Damit kann man sich Gemeinschaftliches leisten. Das ist das Tolle an Baugruppen.«

Inka Drohn, Inhaberin des Architekturbüros arch.id und Mitgründerin der Genossenschaft POI in Berlin, plant wiederum sogenannte Clustergrundrisse mit eher kleinen Wohneinheiten, die um individuell angepasste Gemeinschaftsräume ergänzt sind. Geprägt habe sie die Zeit ihres Studiums in Graz, die wohnphilosophischen Ansätze zu dieser Zeit, die Terrassenhaussiedlung St. Peter mit ihrer großen Wohnungsvielfalt. Ähnlich auch der Ansatz der »Plus-Räume«, wie sie wohnbund:consult in Wien einplant. Räume, die von den Bewohnern je nach Bedarf dazugemietet und auch als Gewerbeeinheiten genutzt werden können.

Und im Projekt »Shared Space Malmöer« wurde die Höhe als Trick eingesetzt, um ein häufiges Problem von Laubengängen in den Griff zu kriegen: Architekt Christoph Wagner setzte die Wohnungen um zwei Stufen über das Niveau der halböffentlichen Erschließungsflächen und kam auf diese Weise dem Bedürfnis nach Privatheit nach. »Ein ganz anderes Gefühl! Keiner schaut mir in die Wohnung rein, doch ich schaue auf den Gang runter.« Und die Vorhänge bleiben offen.

Kommando Baugruppe!  
Auf dem Areal der ehemaligen General-Körner-Kaserne in Breitensee entsteht in den kommenden Jahren ein umfassendes Wohnquartier. Geplant von Gangoly & Kristiner Architekten realisiert die WBV-GPA in diesem Haus eine Baugruppe.

Rendering:  
Schreiner Kastler





»DAS ENTSPRECHENDE GELD IST DA.  
DAMIT KANN MAN SICH GEMEIN-  
SCHAFTLICHES LEISTEN. DAS IST DAS  
TOLLE AN BAUGRUPPEN.«

*Christian Roth*





# WOHNEN FÜR OBDACHLOSE MENSCHEN

---

Wie wohnt ein  
ehemals obdach-  
loser Mensch?  
Nicht viel anders  
als jeder andere.  
Nur die Fläche  
ist etwas kleiner  
und die  
Einrichtung  
vielleicht ein  
bisschen billiger.

Foto:  
Florian Albert

WIE SIEHT OBDACHLOSIGKEIT AUS?  
HAT SIE ÜBERHAUPT EIN GESICHT?  
UND WAS KANN DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT DAGEGEN TUN?  
WIR HABEN UNS DAS PHÄNOMEN IN  
ÖSTERREICH UND ANDERSWO  
IM DETAIL ANGESCHAUT.

# VON FREIRÄUMEN UND WIDERSTÄNDEN

*Simone Deckner*

Was ist der Unterschied zwischen Wohnungslosigkeit und Obdachlosigkeit?  
Und welchen Beitrag können gemeinnützige Bauträger leisten, um betroffene Menschen zu unterstützen und ihnen nach Jahren auf der Straße wieder Postkasten und Privatsphäre anzubieten?

Mann, Bart, Parkbank, Bierdose: Das Bild von Obdachlosigkeit ist noch immer von vielen Stereotypen geprägt. Doch die Realität sieht längst anders aus: Laut den aktuell verfügbaren Zahlen der Statistik Austria (2018) sind rund 31 Prozent der 22.741 in Österreich registrierten wohnungslosen Menschen weiblich. Der Großteil der Menschen ohne eigene Bleibe ist unter 44 Jahre alt. Ob obdachlos, ob wohnungslos – ist das nicht dasselbe?

Nein. Als wohnungslos gelten Menschen, die in Übergangswohneinrichtungen leben, aber auch jene, die auf der Couch bei Bekannten schlafen. Als obdachlos bezeichnet man all jene, die im öffentlichen Raum, also auf der Straße oder in Parks, oder auch in Notunterkünften schlafen. Obdach- und Wohnungslosigkeit ist – nicht zuletzt aufgrund stetig steigender Mieten und stagnierender Löhne – längst in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Auch, wenn man das gern wegschiebt. »Ich hätte nie gedacht, dass mir das einmal passiert« – diesen Satz hören Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungslosenhilfe von ihren Klienten häufig.

Welche Rolle spielt die Architektur in diesem Zusammenhang? Und wissen Architekten überhaupt, was ehemals wohnungslose Menschen brauchen, um sich wieder zu Hause zu fühlen? »Wohnungslose Menschen haben genau dieselben Ansprüche ans Wohnen wie alle anderen Menschen auch«, sagt Christoph Lammerhuber von pool Architektur (siehe Interview). Beim Neubau des neunerhaus Hagenmüllergasse in Wien, einem Projekt der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, setzte er deshalb auf individuelle Grundrisse und schuf neben den Einzel- auch

In der Brünner Straße errichtete die WBV-GPA dieses Wohnheim für ehemals obdachlose Menschen.

Foto:  
Florian Albert



sechs größere Paarwohnungen sowie viele flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume. Sie bieten den Bewohnerinnen auf sieben Etagen vor allem eines – viel Freiraum. »Diese individuell geplanten Räume sind ein großes Glück«, meint Hausleitung Anja Bischeltsrieder. »Das ist ein Wohnhaus, in dem man in Würde leben kann, mit eigenem Schlüssel, mit Postkasten und mit Privatsphäre.« Und mit so viel persönlichem Kontakt, wie jeder möchte. Manche setzen sich ins Café, andere in die Gemeinschaftsküche. »Neulich hat eine Nachbarin zu unserem fünften Geburtstag einen Kuchen vorbeigebracht«, freut sich Bischeltsrieder. Das Wohnhaus und seine Bewohnerinnen sind in der Nachbarschaft angekommen.

#### WENN DIE NACHBARN NICHT WOLLEN

Weitaus schwieriger gestaltete sich das Obdachlosenprojekt VinziDorf von gaupenraub +/- in Wien-Meidling. 16 Jahre lang mussten die VinziWerke und das Architektinnenduo Alexander Hagner und Ulrike Schartner für ihre »Heimat für Heimatlose« kämpfen. Das Problem: Anrainer und Politik stemmten sich gegen die vorgesehenen Bewohner, gegen die alkoholkranken, langzeitobdachlosen Männer.

Man könne noch so geniale Projekte entwickeln, so Hagner, doch die Nachbarschaft müsse die obdachlosen Menschen in ihrer Umgebung akzeptieren, sonst seien all die Anstrengungen umsonst. »Man muss erst viel am Bewusstsein arbeiten, nämlich, dass uns mit obdachlosen Menschen viel mehr verbindet als uns trennt.« Eine »special architecture for special people« lehnt er strikt ab: 59 →



# »WAHNSINNIG FROH ÜBER DIE EIGENE WOHNUNGSTÜR«

Interview: Simone Deckner

Die drei Architektinnen Christoph Lammerhuber, Eva Češka und Friedrich Priesner lassen ihre Erfahrung mit Projekten für wohnungslose Menschen Revue passieren.

**Wie haben Sie sich über die Wohnbedürfnisse ehemals obdach- und wohnungsloser Menschen informiert?**

CHRISTOPH LAMMERHUBER Beim neunerhaus Hagenmüllergasse gab es einen intensiven Austausch mit den Bewohnern und Sozialarbeiterinnen. Dabei haben wir festgestellt, dass wohnungslose Menschen genau dieselben Ansprüche haben wie jeder durchschnittliche Europäer: Der eine mag lieber nach Süden wohnen, die andere mit Ausblick auf den Platz.

EVA ČEŠKA Ja, die Bedürfnisse von wohnungslosen Menschen sind die gleichen wie von allen anderen Menschen. Das kann ich aus meiner Erfahrung nur bestätigen.

FRIEDRICH PRIESNER Bei unseren Wohnhäusern in der Brünner Straße und der Schenkendorfsgasse haben wir uns im Vorfeld mit den Leuten vom Betreiberverein ARGE zusammengesetzt und haben uns ein Vorgängerprojekt ange-

schauf, das schon länger in Betrieb ist.

**... und das Ergebnis?**

EVA ČEŠKA Unsere Projekte sind eine Übung in Bescheidenheit mit jeweils rund 50 kleinen Einzelwohnungen plus Gemeinschaftsräumen, zu denen aber eindeutig die Betreuung durch die Sozialarbeit gehört.

CHRISTOPH LAMMERHUBER Alle 79 Wohnungen im neunerhaus Hagenmüllergasse



---

Das eigene Projekt als Übung in Bescheidenheit: Christoph Lammerhuber, Eva Češka und Friedrich Priesner

Fotos:  
Michaela Hollaus,  
ČPPA





haben einen individuellen Grundriss. Es gibt Paarwohnungen, eine 24-Stunden-Betreuung und viele Gemeinschaftsräume, die flexibel nutzbar sind. Das ist vermutlich der größte Unterschied zu den Projekten der Kollegen.

**Hat sich Ihr Bild von wohnungslosen Menschen durch Ihre Projekte verändert?**

FRIEDRICH PRIESNER Ich hatte zuvor nur das Bild von der Shopping-Bag-Lady auf der Straße im Kopf. Aber so schauen die Bewohnerinnen gar nicht aus. Einen Bewohner haben wir kennengelernt, der im Sommer immer in einem Schwimmbad als Hilfskraft arbeitet, während er im Winter Schnee schaufelt. Durch die Betreuung der Sozialarbeiterinnen werden die Leute aufgefangen, das scheint gut zu funktionieren. Und manche können später sogar in eine eigene Gemeindewohnung ziehen.

EVA ČEŠKA Ich habe bei einem unserer Häuser befürchtet, dass es mit den Nachbarn Probleme geben könnte: Der Bau liegt in einer ruhigen, gedie-

genen Wohngegend mit vielen Eigentumswohnungen. Aber die Anrainerinnen waren alle erstaunlich kooperativ und verständnisvoll.

CHRISTOPH LAMMERHUBER Ich habe gelernt, dass viele Frauen verdeckt wohnungslos sind, weil sie bei Freundinnen oder Bekannten schlafen. Sie fallen durch die Statistik. Interessant war auch, dass manche Bewohner wahnsinnig froh darüber waren, endlich eine eigene Wohnungstür zu haben, die sie schließen können.

**Was wäre Ihr Wunsch an den sozialen Wohnungsbau?**

FRIEDRICH PRIESNER Künftig würde ich für mehr und großzügigere Gemeinschaftsräume plädieren. Und: Ich finde es eigenartig, dass Grundeigentümer in Wien eine Menge Geld verdienen mit Objekten, wo dann Leute einziehen, die von der Mindestsicherung leben.

CHRISTOPH LAMMERHUBER Ich würde mir wünschen, dass man spezielle Häuser für Wohnungslose einfach gar nicht mehr brauchen würde. ✕





Obdachlosigkeit hat viele Facetten. Im VinziDorf in Meidling wohnen die langzeitobdachlosen Menschen in kleinen, abgetrennten Holzhäusern.

Fotos:  
*Florian Albert*



# 04

56 → »Das Design soll nicht schreien: »Ah schau, das Obdachlosenhaus ist dieses grüne da!« Damit betonieren wir nur Unterschiede.«

2018 konnte das VinziDorf schließlich eröffnet werden. Heute leben hier 24 ehemals obdachlose Menschen in Mini-Häusern, die sich in lockerer Anti-Reihenhaus-Formation auf dem Areal verteilen. Jedes Haus ist 8,5 Quadratmeter klein und bedeutet doch Luxus für die Bewohnerinnen, die zuvor durch alle Hilfsraster gefallen sind: Sie können wohnen, ohne Bedingungen erfüllen zu müssen.

Auch Eva Češka und Friedrich Priesner (ČPPA) hatten bei ihrem für die ARGE geplanten Wohnheim für obdachlose und in Not geratene Menschen in einer gediegenen Wohngegend in Floridsdorf Gegenwind von Anrainern befürchtet – der blieb jedoch aus. »Zu meiner völligen Überraschung hat es dort keine Widerstände gegeben«, erinnert sich Priesner. Es habe sich bewährt, dass man schon früh die Nachbarn und Anrainerinnen in die Planung miteinbezogen habe.

Architektonisch seien ihre Bauprojekte für wohnungslose Menschen »eine Übung in Bescheidenheit«, da möglichst viele kleine Wohnungen auf begrenztem Raum realisiert werden mussten. Bei der Fassadengestaltung habe man sich an den Häusern in der direkten Nachbarschaft orientiert, sagt Češka: »Mal bunt wie beim nahen Supermarkt, mal weiß und zurückhaltend. Es gliedert sich ein.«





## **BLICK ÜBER DEN TELLERRAND**


Das Gebäudeensemble des Architekten Lorcan O'Herlihy in Los Angeles fällt hingegen auf. Und wie es auffällt! MLK1101 besteht aus einem vierstöckigen Gebäude mit außenliegenden Treppen und Gängen sowie einem einstöckigen Bau, dessen begrüntes Spitzdach sich bis zum Erdgeschoß zieht. 26 Wohnungen gibt es insgesamt – für Militärveteranen, chronisch Kranke, ehemals Obdachlose sowie Menschen mit geringem Einkommen. Es gibt einen Gemüse- und Kräutergarten zum Selbstanbau sowie Grünflächen zum Entspannen. Der Architekt versteht seine Arbeit als »Werkzeug, mit dem man soziale Gleichberechtigung fördern kann«.

**»ARCHITEKTONISCH SIND UNSERE  
BAUPROJEKTE FÜR WOHNUNGSLOSE  
MENSCHEN EINE ÜBUNG IN  
BESCHEIDENHEIT.«**

*ČPPA Češka Priesner Partner Architektur*

## **HOUSING FIRST IST ERSTE WAHL**

Aus den USA stammt auch ein Ansatz der Wohnungslosenhilfe, der in Europa immer mehr Beachtung findet: Housing First. Wohnungslose Menschen werden nicht mehr in Wohnheimen untergebracht, sondern ziehen gleich in eine eigene Wohnung, mit eigenem Mietvertrag. Betreuung gibt es (auf Wunsch) dazu.

neunerhaus brachte das internationale Erfolgskonzept 2012 in einem Pilotprojekt nach Wien. Im August 2020 wurde bereits die 180. Wohnung an eine Mieterin übergeben. Mit der Tochterfirma neunerimmo gibt es seit 2017 ein Bindeglied zwischen Immobilienwirtschaft und Sozialorganisationen, um noch mehr leistbare Wohnungen für ehemals wohnungslose Menschen zu akquirieren. Caritas, Volkshilfe und Diakonie setzen mittlerweile ebenfalls auf Housing First. Denn auch, wenn es sich viele nicht vorstellen können: Obdach- und Wohnungslosigkeit kann jeden treffen. 



Ein Obdach für  
Menschen von der  
Straße: Wohnheim  
MLK1101 von  
Architekt Lorcan  
O'Herlihy in Los  
Angeles.

*Foto: Paul Vu*





# CORONA UND RESILIENZ

WER HÄTTE GEAHNT, DASS DAS  
JAHR 2020 IN DIE GLOBALE  
GESCHICHTE EINGEHEN WÜRDEN?  
DIE SCHÄDEN SIND ENORM.  
ZUGLEICH ABER KANN DIE GEMEIN-  
NÜTZIGKEIT AUF IHRE JAHRZEHNTE-  
ALTE RESILIENZ VERTRAUEN.

---

Wo man nicht  
sein darf. Wien im  
Coronafrühling.

Foto:  
*Marion Carniel*





Schwierige Zeiten,  
keine Frage.  
Aber wir werden  
gegen das Virus  
gewinnen, und  
dann sehen wir  
uns bald wieder!

Fotos:  
Marion Carniel







In der Vergangenheit war die Zukunft noch eine andere. Die Gegenwart hat uns eines Besseren belehrt.

Fotos:  
*Marion Carniel*



05







---

»Das Schicksal nimmt manchmal, um uns nicht zu erschrecken, die Miene des Zufalls an.«  
Johann Nepomuk Nestroy, hier in der Praterstraße, Leopoldstadt.

---

Zu Hause bleiben?  
Oder Frischluft schnappen? 2020 ist ein einziges Dilemma.

Fotos:  
Marion Carniel

05



# WOHIN IN DER QUARANTÄNE?

*Vitus Weh*

Die Coronapandemie und der Lockdown im März des heurigen Jahres haben uns wieder vor Augen geführt, wie wichtig ein schönes und funktionierendes Wohnumfeld ist. Denn wir können weder nach Venedig, noch haben wir alle ein Häuschen im Grünen. Ein Plädoyer für mehr Resilienz im Wohnbau.

Wohnen ist existenziell. Manche denken vielleicht, man benötige nur einen funktionierenden Wetterschutz, eine kleine Pantryküche und einen sicheren Platz zum Schlafen. Tatsächlich aber braucht der Mensch mehr und auch anderes. Der erste landesweite Corona-Lockdown, der alle in Österreich lebenden Menschen über Wochen isolierte, zeigte es in vielen Facetten: Wohnung, Wohnhaus, Straße und Wohnumgebung sind jenes Fundament, auf dem sowohl unsere physische als auch psychische Existenz gründen. Das eigene Zuhause stützt als Ort nicht nur funktional das nackte Leben, er muss uns auch »Heimat« sein und Wohlbefinden stiften, uns also die ganze Palette von seelischem Halt, persönlicher Identität und sozialer Einbindung bieten.

Wohnen ist zugleich ein komplexes soziales und gesellschaftliches System. Wir leben nicht allein in vorgefundenen Höhlen, sondern in gebauten, künstlich geschaffenen Dörfern und Städten mit gemeinsamer Infrastruktur. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit von Kooperation und Abgrenzung, von Spielregeln und Kompromissen. Und es gibt mittlerweile sehr vielfältige Wohnformen. Das Spektrum reicht vom klassischen Einfamilienhaus über Wohnheime, Gemeindebauten, Eigentumswohnungen und geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen bis hin zu Baugruppen, Wohnkollektiven und allerlei innovativen Experimenten. Je nach Lebensabschnitt und angestrebtem Lebensstil kann man sich heute in den unterschiedlichsten Wohnformen verwirklichen.

All diese Wohn- und Mobilitätsformen fordern und fördern auch spezielle Verhaltensformen. In den Anfängen des 20. Jahrhunderts feierte man beispielsweise noch die funktionalen »Apartments« der modernen Großstadt für ihre

**DIE MEISTEN ABLÄUFE SIND  
STARK OPTIMIIERT. VIELES PASSIERT  
DIGITAL, KOSTENSPAREND,  
JUST IN TIME UND BUCHSTÄBLICH  
WIE AM SCHNÜRCHEN.  
NUR BLÖD, WENN DANN ETWAS  
DAZWISCHENKOMMT.  
ZUM BEISPIEL EINE VIRUSPANDEMIE.**

Freiheiten. Doch von den anfänglichen Versprechen ist nur jenes der Anonymität geblieben: In Zeiten von Corona litten besonders Menschen in Single-Haushalten unter Isolation und Depression. Die geöffneten Luken waren dann mitunter wie eine Nabelschnur zur Welt: In vielen Hinterhöfen gab es spontane Konzerte oder zumindest wohlthuende Gesten von Fenster zu Fenster.

Seitdem schauen viele ihre Wohnung und deren Ausstattung und Umgebung mit anderen Augen an. Was nützen die beste Erreichbarkeit, der gute Dämmwert der Fassade oder die lässige Offenheit eines Wohnungsgrundrisses, wenn man darin nicht krisenfest ist? Wenn die gesamte Umgebung logistisch zwar perfekt funktioniert, aber in ihrer Glätte und Abstraktion nur trostlose Vereinzelung signalisiert? Manche haben während des Lockdowns im Frühjahr 2020 vielleicht lediglich bemerkt, dass ihr Kühlschrank oder ihr Spielmagazin zu klein ist. Was aber, wenn man in der nächsten Krise arbeitslos wird? Verliert man dann die Wohnung? Initiativen wie die Delogierungsprävention der Volkshilfe Wien oder die Einführung des Mitbestimmungsstatuts für Mieter durch die WBV-GPA haben für solche existenziellen Fragen bereits wichtige, den Zusammenhalt stärkende Schutzmechanismen geschaffen. Aber reicht das?

Vor der Coronakrise war den meisten Menschen tatsächlich nicht bewusst, wie intensiv die vielfältig vernetzten Produktions- und Lieferketten der Warenwelt den Globus bereits umfassen. Die meisten Abläufe in diesen Transport- und Verarbeitungsprozessen sind stark optimiert, vieles passiert digital, kostensparend, just in time und buchstäblich wie am Schnürchen. Nur blöd, wenn dann etwas dazwischenkommt. Zum Beispiel eine Viruspandemie.

Markus Marterbauer war lange Jahre Universitätsassistent am Institut für Volkswirtschaftstheorie und -politik an der WU Wien. Seit 2011 leitet er die Abteilung für Wirtschaftswissenschaft und Statistik der Arbeiterkammer Wien. Zudem ist er Vizepräsident des Fiskalrates und u. a. Mitglied im Beirat für Wirtschafts- und Sozialfragen.

→ Twitter: @MarterbauerM



---

»Der gemein-  
nützige Wohnbau  
ist eine lebens-  
notwendige  
Dienstleistung.«  
AK-Ökonom  
Markus  
Marterbauer.

Foto: AK



# 05 RENAISSANCE DER SOLIDARITÄT

*Markus Marterbauer*

Die Covid-Krise als Ausgangspunkt für eine Renaissance der Solidarität? Was sich im 750 Milliarden Euro schweren European Recovery Plan andeutet, im österreichischen Sozialstaat mit funktionierendem Gesundheitssystem, Arbeitslosenversicherung und sozialer Infrastruktur an Kontur gewinnt, wird im beharrlichen Schweigen vieler Neoliberaler zu den Erfolgen von interventionistischer Wirtschaftspolitik und dem fürsorglichen Sozialstaat in der Krise manifest.

Das solidarische Grundprinzip – alle zahlen gemäß ihrer Leistungsfähigkeit ein, Kinder, Arbeitslose, Kranke, Alte, Pflegebedürftige bekommen heraus – macht jeden irgendwann im Leben zur Nettozahlerin, zum Nettoempfänger im Sozialstaat. Dessen Anspruch ist es, für alle Schichten gute Bildung, hochwertige Gesundheits- und Pflegeleistungen oder Absicherung im Alter zu schaffen. Nicht immer gelingt das ausreichend.

Der gemeinnützige Wohnbau überträgt diesen sozialstaatlichen Anspruch auf die lebensnotwendige Dienstleistung Wohnen. Österreich ist beim sozialen Wohnbau hoher Qualität geblieben und hat im Unterschied zu anderen Ländern nicht privatisiert – auch weil klar ist: Mieten kann nur erfolgreich regulieren, wer auch das Wohnungsangebot gestaltet. Das macht sich bezahlt. Man denke nur an die Millionen von US-Amerikanern, die in der Covid-Krise nicht nur Job und Krankenversicherung verlieren, sondern auch das kreditfinanzierte Haus.

Auch im geförderten Wohnbau gibt es offene Fragen: Warum etwa kann Eigentum erworben werden, was den sozialen Wohnungsbestand langfristig schmälert? Und warum werden ärmere Schichten nicht besser integriert? Schließlich geht es in Fragen der Solidarität immer auch um die Finanzierung von Wohnen, Bildung und Sozialleistungen – und damit auch um eine Verteilungsdebatte. Sollen die Lasten der Krise auf Arbeitslosen, kleinen Selbstständigen sowie Kindern und Jugendlichen mit bildungsfernem Hintergrund konzentriert bleiben? Oder können progressive Abgaben auf hohe Vermögen, Erbschaften und Einkommen finanziellen Spielraum für mehr Solidarität schaffen? ✕

# ÜBER DIE RESILIENZ DES DEUTSCHEN WOHNBAUS

*Ingeborg Esser*

Wie in den meisten Wirtschaftsbranchen hat die Coronapandemie den Geschäftsbetrieb der Wohnungsunternehmen spürbar verändert. Geschäftsstellen mussten geschlossen werden, soziale Quartiersarbeit ist seit Beginn der Coronakrise nur mit großen Einschränkungen möglich, Unternehmen mussten in kürzester Zeit flexible Arbeits- und Arbeitszeitmodelle entwickeln. Insgesamt hat die Branche erkannt, dass die Digitalisierung der Prozesse und des Wohnens nicht nur wegen der Pandemie vorangebracht werden muss. Noch im ersten vollständigen Lockdown hat die Branche daher das Kompetenzzentrum Digitalisierung der Wohnungswirtschaft – kurz DigiWoh – gegründet.

Echte wirtschaftliche Auswirkungen auf die Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Deutschland sind bisher im Rahmen geblieben: Mietausfälle bei der Wohnungsvermietung sind zwar zu beobachten, aber dank günstiger Mieten und einem traditionell guten Mieter-Vermieter-Verhältnis, das individuelle Lösungen ermöglicht, bewegen sich die Mietausfälle zum jetzigen Zeitpunkt auf einem sehr niedrigen Niveau. Bei der Gewerbevermietung sind die Auswirkungen wesentlich stärker zu spüren.

Bei den für dieses Jahr von den Unternehmen geplanten Gesamtinvestitionen ist nur ein geringer Rückgang zu erwarten. Sehr wahrscheinlich jedoch sind Verzögerungen bei Modernisierung und Instandhaltung. Insbesondere Maßnahmen in der Wohnung mussten häufig verschoben werden, und auch bei den Neubaumaßnahmen wird es zeitliche Verzögerungen geben, da in Lockdowns häufig die ausländischen Bauhandwerker fehlen. Positiv auf die Investitionslage wirkt sich dagegen die Senkung des Mehrwertsteuersatzes um 3 Prozent für das zweite Halbjahr 2020 aus. Das bringt der deutschen Wohnungswirtschaft einen echten Preisvorteil, da die Wohnungsvermietung ja umsatzsteuerbefreit ist.

Die Branche geht bislang also stabil durch die coronabedingte Wirtschaftskrise. Die Wohnungswirtschaft wird sogar zu den wenigen Branchen zählen, die 2020 positiv zur Bruttowertschöpfung beitragen. Das zeigt die besondere Resilienz der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in Deutschland gegenüber konjunkturellen Schwankungen.



# 05

Ingeborg Esser ist Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Außerdem ist sie Mitglied des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses des IDW Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland.

→ Twitter: @esser\_gdw



---

»Die Branche geht bislang stabil durch die coronabedingte Wirtschaftskrise.«  
Ingeborg Esser.

Foto: GdW /  
Urban Ruths

71 → Dann stocken plötzlich die einst so reibungslos geglaubten Prozesse, dann mangelt es schlagartig an wichtigen Produkten, dann merken wir mit einem Mal, wie verletzlich unser Leben in all seinen Versorgungsketten ist. Die faszinierende Komplexität ist zugleich enorm labil. Als Lehre aus der Krise will man nun die Systeme »resilienter« machen. Das heißt: Man geht dazu über, in allen Produktionsketten die potenziellen Quellen weiter zu streuen. Vermehrt sollen auch lokale Erzeuger gefunden und gefördert werden.

»Resilient« ist somit das modernere »stark«. Ursprünglich bezeichnete man damit die psychische Fähigkeit, Lebenskrisen erfolgreich zu bewältigen. An »resilienten Menschen« prallen diese buchstäblich ab. Sie bleiben auch nach traumatischen Ereignissen widerstandsfähig und psychisch gesund. Resilienz ist damit ein Ideal, das unmittelbar zur umfassenden Mobilisierung der modernen Gesellschaft passt. Ihr Gegenteil ist Verwundbarkeit.

### ENDLICH WIEDER IM MITTELPUNKT: ÄSTHETISCHE QUALITÄT

Vor dem Hintergrund der aktuellen Krise bedeutet Resilienz für den Wohnbau vor allem eine erhöhte Relevanz des öffentlichen Raums. Erst im Austausch mit ihm kann eine Wohnung »atmen«, erst mit ihm kann man an einem Ort gleichsam Wurzeln schlagen. Drängende Baustellen gibt es diesbezüglich mehrere: In den verdichteten Städten wird eine natürliche Kühlung im Sommer immer überlebenswichtiger. Ein Mehrbedarf an schattigen Bäumen, an Wasserquellen und Fassadenbegrünungen sind bereits Common Sense. Ebenso vermehrt benötigt sind verstreute Kleinparks und Sitzplätze im Freien.

Daneben rückt auch die ästhetische Qualität der Wohnumgebungen stärker in den Fokus. Wir alle wissen, dass die Gestaltung des Eingangsbereiches, der Stiegen und Höfe eines Hauses sowie die möglichen Ausblicke einer Wohnung das Wohlbefinden seiner Bewohnerinnen stark mitdefinieren. Die vergangenen Jahrzehnte haben da jedoch wenig Erfreuliches gebracht. Auch im Bauwesen lag der Schwerpunkt auf praktisch-funktionaler Optimierung.

Der Preisdruck beim geförderten Wohnbau in Wien ist enorm: Maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter sollen die Mietwohnungen für Bewohner kosten. Da bleibt beim Bauen kaum Spielraum für Gebäudeschmuck. Entsprechend ist die Glätte und Uniformität einer modernen Hausfassade in ihrer Tristesse kaum zu überbieten. Selbst gut gemeinte Zutaten werden schnell absurd: Was nutzt beispielsweise ein eigener Balkon, wenn man von ihm, ganz nah, nur wiederum auf andere, immer gleiche Balkone glotzt?

In der Zeit der Quarantäne wurde entsprechend deutlich, dass das mit dem Outsourcing auch im Bereich der Lebensqualität nicht funktioniert. Eine »schöne Wohnumgebung« kann man nicht allein an die zentralen Kulturareale delegieren! Auch nicht an schöne Orte wie Prag, Venedig oder Dubrovnik, zu denen man kurzerhand für einen Städtetrip reist. Im Zweifelsfall ist weder das eine noch das andere erreichbar. Nein: das Schöne und Wohltuende muss nahe sein! In den Anfängen des Wiener Gemeindebaus war dies auch noch der Fall. In den ab

Auch die WBV-GPA besitzt bemerkenswerte Kunst-am-Bau-Werke. 1953 schuf beispielsweise der später berühmt gewordene Bildhauer Alfred Hrdlicka (1928–2009) eine Eisbärenskulptur für die Wohnanlage in der Favoritenstraße 235. Nun soll diese Tradition fortgesetzt werden.

1920 entstehenden Höfen waren weitläufige Grünanlagen und Schmuckformen wie aufwendige Gesimse oder ornamentale Fensterlaibungen allgegenwärtig. Die Assoziationen zu Palastarchitektur waren durchaus beabsichtigt und erfüllten ihre Bewohner mit Stolz. In den Fünfziger- und Sechzigerjahren wurden die architektonischen Schmuckformen meist abgelöst durch großflächige Bilder aus Kratzputz, Keramik oder Mosaik, sogenannte »Kunst am Bau«, meist Darstellungen von Familienglück oder lokalen Historien. Sie stifteten Identität vor Ort, dienten der Akzentuierung und Orientierung. Später wurden diese Bilder ob ihrer vorgeblichen Naivität und leichten Lesbarkeit zwar oft belächelt, blieben aber weitestgehend erhalten. Ab den Achtzigerjahren ist Kunst am Bau kaum noch zu finden.

## DAS SCHÖNE UND WOHLTUENDE MUSS NAHE SEIN!

### **CORONA? RAUFSCHAUEN STATT RUNTERSCHAUEN!**

Seit Kurzem allerdings genießen die alten Kunst-am-Bau-Werke eine bemerkenswerte Wiederentdeckung. Die Leute wandern durch ihre Viertel und empfinden diese merkwürdigen Bilder an den Fassaden plötzlich als Wohltat. Sie ziehen nicht nur den Blick gen freien Himmel, sie signalisieren auch eine demonstrative Resilienz: Die ganze Mobilisierung, die ganze Digitalisierung, die ganze Vervirtualisierung der letzten Jahrzehnte konnte ihnen nichts anhaben. Sie sind noch immer da!

Allein schon mittels ihres gestalterischen Aufwands stehen diese Reliefs und Mosaik für Qualitäten wie Ortsbezug, menschlichen Maßstab, spielerischen Eigensinn und Bleiberecht und physische wie auch psychische Beharrung. Erstaunlicherweise sind gerade junge Leute heutzutage vielfach Fans dieser alten Formen. Es gibt geführte Stadtteilwanderungen und seit Kurzem sogar ein virtuelles Museum, bei dem jeder mitmachen kann. Ob und wann der zur lieben Gewohnheit gewordene Flug hin zu schönen Destinationen wieder aufgenommen werden kann, ist unklar, und ein Häuschen im Grünen haben auch nur wenige Privilegierte. Die Frage: »Wo sollen wir die Quarantäne verbringen?« beantwortet sich für die meisten damit ganz einfach – natürlich zu Hause und in der nächsten Umgebung. Daher sollten wir alles tun, dieses Zuhause resilient, und also klimatisch wie ästhetisch erträglich zu gestalten.





Sie liebt es, in der Geschichte zu stöbern: Die Publizistin Franziska Leeb setzt neue Maßstäbe in Sachen Recherchetiefe. Zum Beispiel, wenn sie für uns die alte und neue Siedlerbewegung unter die Lupe nimmt.

*Foto: Angela Lamprecht*



Was ist der Unterschied zwischen Kapfenberg und New York City? Auf die Höhe kommt es an! Der Architekturjournalist Maik Novotny über das großmaßstäbliche Wohnen im Hochhaus.

*Foto: Katharina Gossow*



Eine Frage der Größe? Auch das Portemonnaie des Mieters, der Mieterin kann mitunter kleiner beschaffen sein. Wojciech Czaja hat sich mit günstigen Selbstbaumethoden beschäftigt.

*Foto: Florian Albert*



Anne Isopp ist Spezialistin für Holzbau und Chefredakteurin der proHolz-Zeitschrift »zuschnitt«. Für uns hat sie einen Text über modulares Bauen gestern, heute und morgen geschrieben.



Das höchste Gebäude, das der Wiener Fotograf Florian Albert je vor der Linse hatte, ist der 828 Meter hohe Burj Khalifa in Dubai. Für uns hat er auch fotografiert. Unsere Häuser sind etwas niedriger, aber umso großartiger.

06-10

# MASSTÄBE.

06	Auf die richtige Mischung kommt es an	→ 80
07	Die alten und die neuen Siedler	→ 92
08	Türme und Träume: Wohnen im Hochhaus	→ 100
09	Lowtech und Selbstbau	→ 118
10	Modulares Bauen	→ 130



---

Eine Frage  
der richtigen  
Mischung:  
Unten wird  
gelernt, oben  
wird gewohnt.  
Mixed-Use-  
Projekt von Sne  
Veselinović.

Foto:  
*Rupert Steiner*

**DIE HISTORISCHE STADT WAR WILD  
DURCHMISCHT. IN DER MODERNE  
WURDEN DIE FUNKTIONEN  
GETRENNT. UND HEUTE?  
EINE BEDIENUNGSANLEITUNG FÜR  
DEN RICHTIGEN MIX.**

# BEKENNTNISSE EINES HOCHSTAPLERS

*Franziska Leeb*

Je höher die Grundstückspreise, umso eingeschränkter die Standortoptionen für soziale Nutzungen. Mit klugen Kombinationen lassen sich ökonomisch tragfähige Lösungen entwickeln, die nicht nur sparsam mit Bauland umgehen, sondern im besten Fall auch von gesellschaftspolitischem Wert sind.

Das strikte Trennen der Funktionen als Dogma des Städtebaus der Moderne ist längst passé, zumindest in der Theorie. In einer Stadt der kurzen Wege lässt sich das Alltagsleben besser organisieren: Sie erhöht die Möglichkeit sozialer Kontakte, sie produziert weniger Verkehr, und sie verbraucht weniger Energie und Fläche. Es ist also sowohl ein Gebot der Stunde, zu mischen, was im Lauf des 20. Jahrhunderts getrennt wurde, als auch zu überlegen, welche neuen, auf den ersten Blick ungewöhnlichen Kombinationen Verdichtungen zulassen, ohne Interessenskonflikte zu provozieren.

»Für erfolgreich halte ich ein Projekt, wenn das Gebäude die ganze Zeit genutzt wird«, sagt der ghanaisch-britische Architekt Sir David Adjaye. »Ich stelle mir vor, dass Tempel und Universität irgendwann eins werden.« So eine hybride Struktur, in der rund um die Uhr Leben ist, realisierte er 2011 in Sugar Hill, einem Stadtviertel von Central Harlem in Manhattan. Eine ganze Reihe an Nutzungen ist in diesem Komplex zusammengepackt: ein Kunstmuseum für Kinder, Geschäftsflächen, eine Vorschule mit 100 Plätzen sowie 124 Wohnungen für Geringverdiener, die Hälfte davon für ehemalige Obdachlose. Bauherrin ist die Non-Profit-Organisation Broadway Housing Communities.

»Indem wir diese Funktionen in einem Gebäude kombinieren, verweben wir einige der wichtigsten Bedürfnisse unserer Community«, so Ellen Baxter, Gründerin der Organisation. Die gegenseitige Stimulation von Bildung und leistbarem Wohnen und der Austausch zwischen den Generationen stehen in diesem Musterbeispiel einer ungewöhnlichen Kombination im Vordergrund. Alle Funktionen werden vom gemeinnützigen Träger verwaltet – was es leichter macht, gegenseitige Stimulationen zu moderieren.



## EINE SCHULE FÜRS LEBEN

Im Zusammenspiel von Bildung und Wohnen kann auch die WBV-GPA bereits auf eine reichliche Expertise zurückgreifen. Im Stadtentwicklungsgebiet im Umfeld der Gasometer, in dem die Wandlung vom Industriegebiet zu einem gemischten Quartier mit Wohnen, Bildung, Forschung und Dienstleistungsbetrieben mittlerweile vollzogen ist, wurde ein innovativer Schultyp mit Hausgemeinschaften für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren kombiniert. Träger beider Einrichtungen ist das Evangelische Diakoniewerk, Errichter die Wohnbauvereinigung. Geplant wurde der außergewöhnliche intergenerationelle Begegnungsort von atelier 4 architects.

Lernen für das Leben ist im Evangelischen Gymnasium keine leere Worthülse. Dank der Kombination von Gymnasium und Werkschulheim nämlich können hier zum einen die Schülerinnen und Schüler neben der Matura auch eine Lehre als Tischlerin, Gold- und Silberschmied oder EDV-Technikerin abschließen. Das dreistöckige Wohngebäude der Seniorenhausgemeinschaften ist auf den Schulbaukörper aufgesetzt. In überschaubaren Wohngruppen wird den alten Menschen nicht nur die notwendige Betreuung und Pflege, sondern auch ein häusliches Milieu geboten.

Der Vorteil der Kombination Schule und Seniorenbetreuung? Zeitgenössische Familienstrukturen und Lebensumstände lassen das regelmäßige Miteinander der Großeltern und der Enkelgeneration oft nicht zu. In der Erdbergstraße ist der Kontakt zwischen den Generationen jedoch Programm.

Regelmäßig besuchen die Kinder und Jugendlichen die Senioren. Es wird gemeinsam gespielt und gebacken oder zu den verschiedenen Festen im Jahreskreis der Wohnbereich dekoriert. Diakonisch-soziales Lernen nennt sich das. Dabei geht es darum, Verantwortungsgefühl und Hilfsbereitschaft zu entwickeln. Für Schüler, die Interesse haben, ihr Wissen auf dem Gebiet der sozialen Arbeit theoretisch und praktisch zu vertiefen, wird in der Oberstufe sogar das Wahlpflichtfach »Geragogik-Andragogik« angeboten. Auch wenn die Maturantinnen nach der Schullaufbahn einen anderen Karriereweg einschlagen, haben sie dank dieser baulichen Bündelung Erfahrungen gesammelt, die ihr ganzes Leben bereichern werden.

## SCHLAU VERSCHRÄNKTE FUNKTIONEN

Unten Schule, oben wohnen: So lautet das Motto auch entlang einer der wichtigsten Verkehrsachsen der Stadt. Die Wohnbauvereinigung errichtete hier eine Volksschule für die Stadt Wien mit neun Klassen, der ebenfalls gemeinnützige Bauträger MIGRA baute darüber drei Geschoße mit Kleinwohnungen für temporäre Wohnbedürfnisse. »Die Wagramer Straße ist der Boulevard der Donaustadt«, sagt Architektin Sne Veselinović. Auf's Erste klingt diese Bezeichnung reichlich schönmalersisch, denn die neun Kilometer lange Ausfallstraße ist eher eine Abfolge urbaner Durchgangsorte. Man muss ein Gespür für die Probleme und Qualitäten dieser Straße haben, um zu verstehen, welche Überlegungen Veselinović bei der Konzeption ihres Schul- und Wohngebäudes beschäftigten.

## APPETIT AUF STADT: AUSSEN WOHNEN, INNEN MARKTHALLE

»Ich habe schon immer von so einem Stand geträumt«, sagt Bart Gijsbers. »Bislang kannte ich solche Markthallen nur aus südlichen Ländern. Ich finde es toll, dass dieses Stück Lebensgenuss nun auch nach Rotterdam kommt.« Der 28-Jährige nennt sich »Monsieur Saucisson« und ist spezialisiert auf den Verkauf selbst gemachter Würste aus Esel- und Straußenfleisch. Er ist einer von insgesamt 96 Neo-Marktstandlern, die nach vielen Jahren auf der Straße ihre Ware nun erstmals unter einem Dach feilbieten. Und unter was für einem! Vom 40 Meter hohen Gewölbe scheint es Beeren, Brokkoli, Baguettes und allerlei psychedelisches Meeresgetier auf die Köpfe der Marktflaneure zu hageln. Das Konzept für das 11.000 Quadratmeter große Gewölbe namens »The Horn of Plenty« (Füllhorn) stammt von den beiden Künstlern Arno Coenen und Iris Roskam.

Doch das wirklich Außergewöhnliche an diesem 114 Meter langen, 70 Meter breiten und 40 Meter hohen Bauwerk ist der Funktionsmix. Denn über der »Markthal«, die wie eine außen graue, innen bunt gespickte Roulade zwischen Grotemarkt und der U-Bahn-Station Blaak steht, spannen sich 250 Miet- und Eigentumswohnungen. »Der Wettbewerb sah vor, Wohnhaus und Markthalle in einem Ensemble zu kombinieren«, sagt Winy Maas vom siegreichen Rotterdamer Büro MVRDV. »Wir wollten die Funktionen nicht nebeneinander stellen, sondern dachten uns: Warum gruppieren wir die Wohnungen nicht gleich so, dass wir uns die Konstruktion der Markthalle sparen?« Mahlzeit. ✕





Die Markthalle in Rotterdam von MVRDV Architects ist eine gemischte Roulade aus Shopping, Gastronomie und Wohnen. Und sie ist eine urbane Piazza für alle.

Fotos: Ossip van Duivenbode





## ROTTERDAMS RADIKALES RATHAUS

2015 wurde das »Timmerhuis« im Rotterdamer Stadtzentrum in Betrieb genommen. Das sogenannte Zimmermannshaus ist ein bis zu 70 Meter hoher Würfelberg, der wie ein surreales, Wirklichkeit gewordenes Tetris-Spiel neben dem alten Rathaus pixelig in den Himmel wächst. Es beherbergt nicht nur das Museum Rotterdam, sondern auch 25.000 Quadratmeter Bürofläche für die Stadtverwaltung sowie in den obersten Geschoßen 84 Eigentumswohnungen mit großzügigen Dachterrassen.

Herzstück des Gebäudes ist eine einfache, redundante Stahlkonstruktion, die wie ein Matador-Bausatzkasten vom Erdgeschoß bis ins 14. Obergeschoß reicht. Länge, Höhe, Dimensionierung und Schraubverbindungen der Stahlträger wurden so bemessen, dass sie mit möglichst wenig Material möglichst große Kräfte und Belastungen aufnehmen können. Der Rest steht ganz im Zeichen von Glas und Transparenz.

»Der gesamte Bau wurde von oben bis unten nach dem immergleichen Schema F aufgebaut«, sagt Reinier de Graaf, Partner und Projektleiter im Rotterdamer Office for Metropolitan Architecture, kurz OMA. »Auf diese Weise ist es uns gelungen, ein System zu finden, das zwar räumlich immer gleich, dafür aber flexibel ist und viele verschiedene Funktionen zulässt.« Nicht zuletzt dient das verbindende Atrium über alle Geschoße als Wärmepuffer und Luftspeicher für solare Einträge von oben.



Das Timmerhuis in Rotterdam, ein Projekt von Rem Koolhaas und seinem OMA Office for Metropolitan Architecture, vereint Wohnen, Büro und sogar Rathausverwaltung unter einem Dach.

Fotos: Sebastian van Damme





83 → Eine Schule, die positiv nach außen strahlt, in der das Unwirtliche und der Lärm der Verkehrsader nicht spürbar sind, und bei der trotz der knappen Grundstücksverhältnisse dem Bewegungsdrang der Volksschulkinder ausreichend Raum gegeben wird, sollte es werden. Ein Mittelgang wie aus dem vorigen Jahrhundert wäre freilich – auch statisch – angesichts des Wohnbaus obenauf die einfachste Lösung gewesen. Ein modernes Schulkonzept wäre damit aber an diesem Standort für alle Ewigkeit Illusion geblieben.

Durch das Abrücken von der Baulinie schuf Veselinović Platz für einen Schwellenraum zum Gehweg und damit mehr Distanz zur Straße. Auf engstem Raum entfaltet der grüne Filter der Freiraumgestaltung von DnD Landschaftsplanung große Wirkung – als Vorbereich der Schule ebenso wie als eklatante Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum für alle Passanten. Durch die »Faltung« der zweigeschoßigen Schulfassade wird deren Länge rhythmisiert und der Stringenz des Straßenzuges begegnet. Die schräggestellten Verglasungen bringen Licht in die dahinterliegende Spiel- und Erschließungsstraße und sorgen – ohne sich frontal und damit zu exponiert zu öffnen – für Außenbezug. Eine Plattenverkleidung in irisierenden und je nach Lichtstimmung changierenden Pastellfarben manifestiert eine gewisse Hochwertigkeit, die dem Stellenwert der öffentlichen Einrichtung gerecht wird.

### **UNTEN LERNEN, OBEN WOHNEN**

Die darüberliegenden drei Wohngeschoße zeigen sich angemessenerweise in schlichterer Optik. Schule und Wohnheim haben separate Zugänge, zwecks Raum- und Budgetökonomie hat Veselinović die Vertikalerschließungen so ineinander verschränkt, dass ein Lift beide Funktionseinheiten bedienen kann. Eine Doppelfunktion hat auch die zum Garten hin vollständig verglaste Aula, die zugleich als Speisesaal dient. Die Klassenzimmer und Unterrichtsräume sind in den Fingern der Kammstruktur gartenseitig organisiert. Die ebenerdigen Klassen haben direkten Zutritt zu den unterschiedlich gestalteten Spielhöfen, im Obergeschoß gewähren Balkone direkten Zugang ins Freie. Über Eck gezogene Fensterbänder in den Bildungsräumen und raumhohe Verglasungen in den Allgemeinbereichen sorgen für räumliche Weite, Ausblick und viel Tageslicht. Dieses gelangt dank eines Lichtatriums auch ins Untergeschoß, wo somit zwischen Turnsaal und Gymnastikraum auch noch unterirdisch ein wenig Platz an der frischen Luft gewonnen wurde. Diese vielfältigen Bezüge zwischen innen und außen sowie zwischen den einzelnen Geschoßen – auch der Luftraum über der Aula ist hier zu nennen – beugen trotz der knapp bemessenen bebaubaren Fläche jedweder räumlichen Enge vor.

Über einen eigenen Zugang erschlossen sind die möblierten, 20 bis 35 Quadratmeter kleinen Apartments im Wohnheim über der Schule. Französische Fenster verleihen auch ihnen viel Tageslicht. Die Beengtheit des individuellen Wohnraums machen raumhoch verglaste, sich zu Kommunikationszonen weitende Gangzonen, Gemeinschaftsterrassen und Gemeinschaftsräume wett. Es ist bemerkenswert, wie hier ein Unort positiv besetzt und zwei unterschiedliche

Nutzungen in Einklang gebracht wurden. Schuldirektorin Corina Konrad-Lustig, die erst bestellt wurde, als die Schule so gut wie fertig war, zeigt sich glücklich über den wohnlichen Charakter und lädt auch die über der Schule wohnenden Nachbarn zu Schulveranstaltungen ein. So erfüllt sich tatsächlich auch im Alltag Ingeborg Kumpfmüllers visuelle Poesie an der Fassade, die vieldeutig interpretierbar das Gemeinsame in den Vordergrund stellt: »wir – ich mit den anderen – wir alle«.

**»FÜR ERFOLGREICH HALTE ICH EIN  
PROJEKT, WENN DAS GEBÄUDE DIE  
GANZE ZEIT GENUTZT WIRD.«**

*David Adjaye*

#### **UNTEN EINKAUFEN, OBEN LERNEN**

Problembären unter den Bauaufgaben sind gemeinhin Supermärkte und Einkaufszentren. Mit ihren riesigen Verkaufs- und Parkflächen gelten sie längst als reine Platzverschwendung, weshalb in etlichen Städten die zuständigen Planungsbehörden auf einen schonenderen Umgang mit der Ressource Fläche pochen.

Um ein ganz anderes Beispiel aus der Branche zu nennen, entstand in Innsbruck in den Jahren 2007 bis 2011 auf einer Gewerbebrache in Form eines PPP-Projekts (Public Private Partnership) ein Neubau, in dem ein Einkaufszentrum mit rund 30 Geschäften und das öffentliche Bundesrealgymnasium in der Au unter einem Dach zusammengespannt wurden. Auf zwei Unter- und vier Obergeschoßen wurden die beiden artfremden Nutzungen perfekt getrennt und dennoch unmerklich verschränkt. Trotz der Hochlage der Schule mangelt es mit 4.000 Quadratmetern, teils gedeckten Terrassen und einem Sportplatz auf dem Dach der hochgelegenen Dreifachturnhalle keineswegs an Freiflächen. Den Zugang zur hochliegenden Schule über Rampen transformierten die Architekten (ARGE reitter\_architekten, Eck & Reiter) in eine schön gestaltete Raumabfolge, die sich im Inneren mit einer vielfältig mehrdimensionalen Wegeführung fortsetzt.

# ES WIRD WOHL WEITER AN GLÜCKLICHEN FÜGUNGEN, ABER AUCH AM POLITISCHEN DRUCK LIEGEN, OB WEITERE PROJEKTE DIESER ART ENTSTEHEN KÖNNEN.

## UNTEN WINDOWSHOPPEN, OBEN SIEDELN

Statisch sind solche Mischkonstruktionen unterschiedlicher Bautypologien natürlich eine Herausforderung, die im Neubau leichter zu bewerkstelligen ist als bei Nachverdichtungen im Bestand. In Wien bot 2014/15 die Erweiterung des Auhof Centers am westlichen Stadtrand eine gute Gelegenheit, eine Handelsfläche bodenschonend mit Wohnungen zu überbauen. Die WBV-GPA errichtete auf dem Bauplatz auf dem Dach nach Plänen von querkraft architekten einen Vierkanter, in dem die ersten 71 SMART-Wohnungen Wiens entstanden.

Ein Teil davon steht in einer bewährten Kooperation mit dem Verein neunerhaus für die Obdachlosenbetreuung zur Verfügung. Hier erhalten zuvor wohnungslose Menschen direkten Zugang zu eigenem und dauerhaftem Wohnen. Möglich machte dies nicht zuletzt die Finanzierungsform. Seitens der Eigentümer des Einkaufszentrums wurde der Wohnbauvereinigung auf 35 Jahre das Baurecht eingeräumt. Nach diesem Zeitraum kann das Auhof Center die Wohnungen erwerben, muss aber die Mietverträge der Wohnungen, die weiterhin dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegen, übernehmen.

Oben im großen, mit Spielflächen, Grüninseln und Sitzgelegenheiten ausgestatteten Innenhof angekommen, unterscheidet sich die Siedlung auf dem Dach kaum von einer zu ebener Erde. Nur vom Verkehr rundherum sieht und hört man nichts.

Ein Blick auf das Luftbild von Wien macht klar: Große flache Dächer, die sich zum Überbauen anbieten, gäbe es zur Genüge. Es wird wohl weiter an glücklichen Fügungen, aber auch am politischen Druck liegen, ob weitere Projekte dieser Art entstehen können. Standardlösungen gibt es für derartige Mischungen keine. Bautechnisch und juristisch bedürfen sie in den meisten Fällen eines höheren Aufwandes als ein Nebeneinander auf der grünen Wiese. Der macht sich aber bezahlt – in einem künftig weniger rasant fortschreitenden Bodenverbrauch. Das muss es uns wert sein.

---

Eine neue Stadtkultur inmitten von Gewerbe: Auf dem Dach des Auhof Centers im Wiener Westen hat die WBV-GPA 71 geförderte Wohnungen errichtet, die sich bei ihren Mieterinnen und Mietern ob der Urlaubsstimmung größter Beliebtheit erfreuen.

Fotos: Anna Blau



06









# NEUE SIEDLER- BEWEGUNG

**GROSSE GÄRTEN UND ANGEBAUTE  
STÄLLE ZUR KLEINTIERHALTUNG:  
DIE SIEDLERBEWEGUNG DER 1920ER-  
JAHRE HAT DEN WIENER WOHNBAU  
REVOLUTIONIERT.  
HEUTE ERLEBEN WIR EINE RENAISSANCE  
DES AUTARKEN WOHNENS.**

---

Hier siedeln die  
neuen Siedler:  
Wohnhausanlage  
Pelargonienweg  
in Breitenlee von  
BEHF Architects.

*Foto: Anna Blau*

# DIE ALTEN UND DIE NEUEN SIEDLER

*Franziska Leeb*

Leistungsfähige Wohnungen werden immer knapper. Gleichzeitig nimmt die Sorge um das Auseinanderdriften der Gesellschaft zu. Vor diesem Hintergrund werden sozialreformerische Ideen aus dem vorigen Jahrhundert wieder zu Inspirationsquellen für den Siedlungsbau.

Wenn von revolutionärer Wohnpolitik in Wien die Rede ist, stehen in der Regel die gemeindeeigenen Großwohnanlagen der 1920er- und 1930er-Jahre im Mittelpunkt. Weniger im Fokus ist die sogenannte Siedlerbewegung, die kurz zuvor nach dem Ersten Weltkrieg entstanden war, und zwar als Selbsthilfemaßnahme gegen die damalige Wohnungs- und Lebensmittelnot. Um das unkontrollierte, das sogenannte »Wilde Siedeln« in legale und städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken, wurden Interessenten in Genossenschaften zusammengeschlossen. Die Baugründe wurden vom Wiener Siedlungsamt zugewiesen, mit einem prominenten Chefarchitekten an dessen Spitze: Adolf Loos.

Eigener Arbeitseinsatz der Siedlerinnen, gemeinschaftliche Einrichtungen, Selbstversorgung und Selbstverwaltung waren die wichtigsten Eckpunkte des außergewöhnlichen Bauprogramms, das von den besten Architekten der Zeit mitgetragen wurde. Wesentlich beeinflusst wurde die Wiener Siedlerbewegung durch die Gartenstadtbewegung, deren zentralste Errungenschaft die Gemeinwirtschaftlichkeit war, um Grund und Boden der Spekulation zu entziehen. Als ihr geistiger Vater jedoch gilt kein Architekt, sondern ein Parlamentsstenotypist.

Ebenezer Howard wanderte als 22-Jähriger mit zwei Freunden nach Amerika aus, um sich dort auf dem Land niederzulassen. Da nur einer der drei jungen Herren etwas von der Landwirtschaft verstand, scheiterte das Projekt. Zurückgekehrt nach London dachte er angesichts der elenden Lebensumstände in den Städten weiterhin über ein besseres Leben nach. In seinem 1898 veröffentlichten Buch »Tomorrow: a peaceful path to a real reform« stellt er erstmals seine Idee einer neuen Siedlungsform vor, die die Vorteile einer Großstadt nutzt und ihre Unannehmlichkeiten vermeidet. Es folgten zwei Modellstädte in der englischen Graf-

---

Die seinerzeit größte Bauausstellung Europas: Wiener Werkbund-siedlung am Tag ihrer Eröffnung, dem 4. Juni 1932.

Foto: ÖNB

schaft Hertfordshire, 1903 Letchworth Garden City und zehn Kilometer weiter 1920 Welwyn, wo er sich selbst niederließ. So sehr Howards Wirken die internationale Fachwelt inspirierte und beeinflusste, so sehr wurden seine Ideen missverstanden. Denn eine Gartenstadt nach seinen Vorstellungen – die Obergrenze an Einwohnern sah er bei 250.000 – ist keine Ansammlung von Einfamilienhäusern mit Grün, sondern ein sozialreformerisches Projekt.

#### FINANZIERUNGSMODELL SELBSTBAU

Ein solches sind auch die genossenschaftlichen Siedlungen im Wien der 1920er-Jahre. Eines der größten und bekanntesten Beispiele ist mit 543 Häusern die Siedlung Rosenhügel. Zur Selbstversorgung hatten die Häuser große Gärten und angebaute Ställe zur Kleintierhaltung. Die Gemeinde stellte der Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf die Baugründe im Baurecht zur Verfügung 98 →



# »ES IST COOL, HIER ZU LEBEN«

*Franziska Leeb*

Karin Schudel bewohnt mit ihrer Familie ein Haus in der Wiener Werkbundsiedlung. Dass so viele Menschen kommen, um die Siedlung zu besichtigen, stört sie gar nicht – im Gegenteil.

»Als wir hergezogen sind, wurde die Siedlung gerade generalsaniert. Wir wussten, dass man wegen des Denkmalschutzes keine baulichen Änderungen vornehmen darf, und dafür habe ich vollstes Verständnis.« Karin Schudels Haus ist die Hälfte eines Doppelhauses von Gabriel Guévrékian. Sein Name ist weniger geläufig als die vieler anderer Architekten der Werkbundsiedlung. Dennoch zählt er zu den bedeutendsten Persönlichkeiten der europäischen Avantgarde der 1920er- und 1930er-Jahre. Armenischen Ursprungs studierte er an der Wiener Kunstgewerbeschule bei Frank und Strnad, machte in Frankreich Karriere als Architekt, Gartengestalter und Publizist, war Stadtplaner von Teheran, arbeitete in London und hatte über zwei Jahrzehnte lang Professuren in den USA inne.

»Kühn und interessant sind die Betonkonstruktionen des Architekten Gabriel Guévrékian aus Paris, die es ihm ermöglichen, weit vorragende Stockwerke aus dem schmäleren Untergeschoß aufzubauen und nur durch einen Betonpfeiler zu stützen«, hieß es in einer zeitgenössischen Rezension. »Damals wurde das Erdgeschoß, nachdem hier nur Lagerflächen waren, als Keller gezählt«, erzählt Schudel. Jetzt wird mit Gas statt mit Kohle geheizt – und damit ist Platz frei für andere Nutzungen.

Die Inneneinrichtung gestaltete ein weiterer Strnad-Schüler, Miklós Velits. Von der Originalausstattung jedoch fand die heutige Bewohnerin so gut wie nichts mehr vor. Manches konnte unter den Schichten, die diverse Vormieter hinterlassen haben, zutage gefördert werden. Die schöne Holzterasse zum Beispiel, die auf engem Raum und dennoch bequem die drei Geschoße des Hauses miteinander verbindet. Karin Schudel hat sie von den Überklebungen befreit, geschliffen und neu lackiert. »Ich habe versucht, Dinge im Sinne des Originals wiederherzustellen. Auch die ursprüngliche Schiebetür zum Wohnzimmer, die in der Wand verborgen war und irgendwann durch ein Modell aus Kunststoff ersetzt wurde, haben wir auf diese Weise wieder aktiviert.«

Wirklich verändert wurde – mit Zustimmung des Denkmalamtes – lediglich die Küche. Sie wurde als offenes Element ins große Wohnzimmer verlegt, während der kleine Küchenraum zum Gästezimmer umfunktioniert wurde. »Ich habe viel investiert und betrachte das Haus, obwohl ich zur Miete wohne, als mein Haus und behandle es auch so. Innen haben wir alles selbst hergerichtet, natürlich auch, um die Miete niedrig zu halten.«

Sehr zu schätzen weiß die Neu-Siedlerin die gute Nachbarschaft. »Viele sind schon seit langer Zeit da, manche Familien sogar seit Generationen. Die meisten, die herkommen, bleiben für immer.« Während des Frühlings-Lockdowns, als das Siedlungshaus zum Homeoffice umfunktioniert werden musste, wurden Frau Schudel die Qualitäten ihrer Wohnsituation noch stärker bewusst: »In so einer Situation besinnt man sich auch viel mehr darauf, was man wirklich braucht.« Natur zum Beispiel. »Als wir eingezogen sind, gab es im Garten eigentlich nur den großen Rosenstrauch und ein paar Zierobstbäume. Ich bin eher der Naturgartentyp. Im Vorgarten habe ich daher zusätzlich Wildsträucher gepflanzt – Sanddorn, Weißdorn, Haselnuss, Aronia und Hagebutte – und hinten Hochbeete angelegt. Das ist ja das Tolle hier!«

Wie es sich in einem Freiluft-Architekturmuseum lebt? »Ich finde es cool, hier zu leben«, sagt Karin Schudel, »und es stört mich überhaupt nicht, dass viele Leute die Siedlung sehen wollen.«



»Die meisten, die herkommen, bleiben für immer.« Karin Schudel ist glückliche Bewohnerin in einem Haus von Architekt Gabriel Guévrékian.

Foto:  
Florian Albert



95 → und übernahm große Teile der Finanzierung. Die Siedler konnten ihren Anteil in 1.500 bis 2.000 unbezahlten Arbeitsstunden abarbeiten. Um den Gemeinschaftssinn zu stärken, wurden die Häuser per Losentscheid zugeteilt.

In ihrer im Jänner 1923 im National Geographic Magazine erschienenen Reportage »Vienna. A Capital Without a Nation« berichtete die Journalistin Solita Solano über die tausenden Frauen und Kinder, die sich in verschiedenen Siedlungen ihre zukünftige Behausung verdienen: »Sie brennen Ziegel, heben Fundamente aus, sieben Sand und rühren Mörtel an. Am Samstag und am Sonntag stoßen die Männer dazu und arbeiten von der Morgendämmerung bis zur Dunkelheit.« Gesellschaftliche Zentren der Siedlungen waren die Genossenschaftshäuser. Jenes auf dem Rosenhügel, das in den 1970er-Jahren einem Brand zum Opfer fiel, war mit Fresken und Skulpturen künstlerisch reich ausgestattet. Es verfügte über einen Theatersaal und eine vom Arbeiter-Abstinenzantenbund geführte alkoholfreie Gaststätte.

### KURZES REVIVAL UNTER ANDEREN VORZEICHEN

Um Jungfamilien vom Abwandern ins Umland abzuhalten, ließ Anfang der 2000er-Jahre die städtische Wohnbaupolitik die Siedlerbewegung zumindest als Schlagwort aufleben. Unter dem Motto »Neue Siedlerbewegung« entstanden in durchgrüntem Gegend vornehmlich des 21. und 22. Bezirkes etliche Einfamilienhaussiedlungen in Kleingartengebieten, die durchwegs mit ambitionierter Architektur und Freiraumgestaltung sowie mit guten Ideen zur Förderung der Gemeinschaft punkten können. Selbstbau spielt in diesen Siedlungen für eine Wohlstandsgesellschaft mit Sehnsucht nach Grün keine, Selbstversorgung allenfalls eine nachrangige Rolle.

Eine davon ist die von den BEHF Architects geplante Siedlung der WBV-GPA am Pelargonienweg. Das Ensemble der 52 Holzhäuser mit Kellergeschoß bildet ein Dorf in der Stadt. Wände aus Holzbrettern, in die Pergolen und Gartenhütten integriert sind, sorgen für Privatheit. Das rote Gemeinschaftshaus in der Mitte wurde der Siedlungsgemeinschaft als Hülle übergeben, um in Eigeninitiative ausgebaut und bespielt zu werden sowie handwerkliche Fähigkeiten und Gemeinschaftssinn unter Beweis zu stellen.

### NEUE AKTUALITÄT

Viel mehr an die Ideale der Siedlerbewegung der Zwischenkriegszeit knüpft das bislang unrealisiert gebliebene Vorhaben eines Selbstbau-Wohnprojektes an, das die Architektin Silja Tillner, die Urbanistik-Professorin Sabine Pollak und der Soziologe Reinhard Gutmann 2016 in Form einer Grundlagenstudie als Beitrag zur Internationalen Bauausstellung IBA Wien 2022 vorlegten. Ausgangspunkt war die Frage nach der Leistbarkeit des Wohnens, die im stark wachsenden Wien die Wohnbau Diskussion beherrschte und durch die Flüchtlingskrise des Jahres 2015 zusätzliche Brisanz erhielt. Ziel war es, im Rahmen des geförderten Wiener Wohnbaus ein Selbstbauprojekt umzusetzen, in das Asylberechtigte als Mitbauende und zukünft-

---

Kleine Häuser, große Architektur: Die von BEHF Architects geplanten Wohneinheiten am Pelargonienweg stehen ganz im Zeichen der neuen Siedlerbewegung.

Foto: Anna Blau



# 07

tige Bewohnerinnen integriert sind. Vereinfacht ausgedrückt könnten geflüchtete Menschen auf diese Weise eine handwerkliche Ausbildung erhalten, statt Eigenkapital Eigenarbeit für ihre zukünftige Wohnung einbringen und so zugleich in einen Integrationsprozess eingebunden sein, der nicht mit Baufertigstellung endet.

»Selbstbau ist die Weiterentwicklung der Mitbestimmung«, ist WBV-GPA Geschäftsführer Michael Gehbauer, der als Gesprächspartner in das Projekt involviert war, überzeugt. Die Zeit wäre reif, die Strategien der ersten Siedlerbewegung für die Gegenwart zu adaptieren. Gerade in Wien ist ein reicher Erfahrungsschatz vorhanden. Dass die Umsetzung eines derartigen Projektes nicht nur in sozialrechtlicher Hinsicht eine veritable Herausforderung wäre, steht außer Frage. Aber auch hier liefert die Vergangenheit Inspiration: »Mit einer autoritären, bürokratischen Behandlung der neuen, schwierigen Aufgaben wäre das Siedlungsamt schwerlich zum Ziele gekommen«, stellte Hans Kampffmeyer, Vorstand des Siedlungsamtes, bereits 1926 fest.

Sowohl die Ideen der Siedlerbewegung als auch der Gartenstadtbewegung seien heute aktueller denn je, ist die Wiener Architektin Silja Tillner überzeugt. Sie selbst lebt in einem Haus von Gerrit Rietveld in der Wiener Werkbundsiedlung, die 1930 bis 1932 als Ausstellung von Musterhäusern errichtet wurde. Sowohl städtebaulich als auch im Hinblick auf die räumliche Ökonomie der Häuser wären sie eine ökologische und flächensparende Alternative zu den Einfamilienhaussiedlungsgebieten im ländlichen Raum sowie an den Rändern der Großstadt. ✕





# WOHNEN IM HOCHHAUS

---

Baustelle  
Wohnkultur:  
Wohnen im  
Hochhaus  
wird mehr und  
mehr zum  
Ausdruck eines  
neuen urbanen  
Wohnver-  
ständnisses.  
Im Bild: Baustelle  
»the one« im  
Gesamtprojekt  
»THE MARKS«  
in St. Marx.

Foto:  
Florian Albert

**KEINE ANGST VOR HÖHENMETERN!  
IN DEN LETZTEN JAHREN HAT SICH DAS  
VERHÄLTNIS ZUM WOHNHOCHHAUS  
MASSIV GEWANDELT.  
ABER: BEI DER WBV WOHNTE MAN  
SCHON LANGE HOCH OBEN.**

# TÜRME UND TRÄUME

Maik Novotny

Mal in den Boden verdammt, mal hochgelobt: Das Wohnen in der Vertikalen ist auch historisch eine bewegte Geschichte mit Auf's und Abs. Heute sind sie beliebter denn je, und das liegt auch daran, dass man aus der Geschichte gelernt hat. Eine Zeitreise durch die Etagen.

»Ein merkwürdiger Bau« sei dieses Haus, schrieb die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte 1958 im Bericht über die ersten fünf Jahre ihres Bestehens. Merkwürdig nicht aus Sicht der WBV-GPA selbst, sondern »wenn man sich nach den noch merkwürdigeren Erzählungen orientieren wollte, die während und nach der Fertigstellung des Hochhauses in Kapfenberg kolportiert wurden. Ein sehr solides Bauwerk, wenn man nach den Tatsachen urteilt.«

Ein Hochhaus war etwas völlig Neues für die obersteirische Industriestadt. Bei den »merkwürdigen Erzählungen«, die damals im Ort kursierten, handelte es sich um Gerüchte, dass die hohe Betonscheibe zu schwer sei für ihren weichen Boden. Mit der seufzenden Nachsicht eines rationalen Ingenieurs gegenüber abergläubischen Verwandten betonte die WBV in ihrem Bericht, dass das Hochhaus während und nach der Fertigstellung mehrmals genau vermessen wurde. Das Vertrauen war somit gewahrt, die ersten Bewohnerinnen bevölkerten die zwölf Geschoße, und nicht nur sie: Ganz Kapfenberg kam vorbei, nur um mit dem Lift zu fahren. Zufriedenes Fazit der WBV 1958: »Heute herrscht in Kapfenberg eine beständige Nachfrage nach Wohnungen im Hochhaus.«

Eine Nachfrage, die so bald nicht nachlassen sollte, weder in Kapfenberg noch in Wien oder weltweit. Die 1960er-Jahre sollten – dank Wohlstand, Bevölkerungswachstum und industrieller Baumethoden – zur ersten Blütezeit des Wohnhochhauses werden. Gemeinnützige Bauträger voran, von den Wiener Gemeindebauten bis zur gewerkschaftseigenen Neuen Heimat in Deutschland und dem sozialen Wohnbau in Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden, in Hongkong, Singapur und den USA, in Moskau, Warschau und Belgrad. Das Wohnhochhaus war über alle ideologischen Grenzen hinweg en vogue.

108 →

---

Pionierprojekt  
anno 1958: Das  
»merkwürdige«  
Wohnhochhaus  
der WBV-GPA  
in Kapfenberg.

Foto:  
Florian Albert





08

»EIN MERKWÜRDIGER BAU«,  
SCHRIEB DIE WBV-GPA 1958.

HEUTE HERRSCHT IN KAPFENBERG  
EINE BESTÄNDIGE NACHFRAGE NACH  
WOHNUNGEN IM HOCHHAUS.



# »ICH LIEBE ES, WENN MAN SO VIEL WETTER SIEHT«

*Interview: Maik Novotny*

Bei seiner Eröffnung 1957 war das Wohnhochhaus in Kapfenberg eine Attraktion. Heute ist es selbstverständlicher Teil der Stadt – und immer noch ein »modernes Haus«, in dem es sich gut wohnt. Die Langzeitbewohnerinnen Ilse Herta Koppitsch und Sonja Viweg sowie Hausmeisterin Ilse Fürst im Gespräch über das Zusammenleben auf zwölf Geschoßen.



## Seit wann wohnen Sie schon hier im Hochhaus?

ILSE FÜRST Das weiß ich auf den Tag genau, denn es war der 1. 1. 2000! Meine erste Tätigkeit war, den Lift kurz vor Mitternacht abzusperrern und um halb eins wieder einzuschalten – weil man Angst hatte, dass aufgrund des Jahrtausendwechsels alles stehen bleibt. Aber es ist nix passiert, und den Bewohnern ist es nicht aufgefallen, die meisten waren in der Wohnung. Danach hat es geschneit, und um 5 Uhr früh am Neujahrstag war ich Schneeschaukeln. Das war mein erster Arbeitstag im Hochhaus.

ILSE HERTA KOPPITSCH Ich bin seit 30 Jahren hier. Mein Mann war damals Privatangestellter im Werk. Da hat er zu einer Arbeitskollegin gesagt, dass er eine Wohnung sucht. Dann ist hier zufällig wer ausgezogen und hat Ablöse verlangt. Das haben sich damals nicht viele leisten können. Wir haben die Wohnung gleich bekommen, es war kurz vor Weihnachten und ging alles sehr schnell.

SONJA VIWEG Ich wohne seit 49 Jahren hier im Hochhaus. Meine Mutter war 1957 die erste Hausmeisterin. Es war nicht so einfach, wie sie erzählt hat. Die Wohnungen waren recht teuer, das hat sich nicht jeder leisten können.

## Sind Sie die Hausälteste?

SONJA VIWEG Nicht ganz, aber fast. Hier sind schon Leute hundert geworden!

## Wie wurde das Hochhaus damals in Kapfenberg beurteilt?

ILSE HERTA KOPPITSCH Viele fanden es furchtbar! Mir selbst kam es als Kind vor wie ein Betonturm. Aber es war etwas Besonderes. Es war ein modernes Haus!

SONJA VIWEG Als Kinder sind wir andauernd mit dem Lift gefahren, das war etwas ganz Neues und Aufregendes.

## Wie wohnt es sich hier?

ILSE HERTA KOPPITSCH Das Bad ist ziemlich klein. In der kleinen Wohnung bekommt man da keine Waschmaschine rein. Deswegen super, dass wir unten in der Waschküche eine Waschmaschine und einen Trockner haben.

SONJA VIWEG Auch Parkplätze gibt es zu wenig, denn wer hat in den Sechzigerjahren schon ein Auto gehabt! Wenn man heute ein nagelneues Auto unten abstellt, hat man nach zwei Tagen schon eine Delle drin, weil die Abstände für heutige Autos zu eng sind.

## Das Wohnen im Hochhaus gilt oft als anonym. Wie lebt es sich hier mit den Nachbarn?

ILSE FÜRST Es gibt einen sehr guten Zusammenhalt. Die Leute schauen aufeinander, auch über die Stockwerke hinweg.

ILSE HERTA KOPPITSCH Es ist überhaupt nicht anonym. Es gibt sehr liebe Leute, die einen unterstützen. Als mein Mann gestorben ist, habe ich viel Hilfe bekommen. Eine Nachbarin hat mich während des ersten Corona-Lockdowns mit Büchern versorgt, weil ich so gerne lese. Und wenn ich zu viel Salat im Gar-

# »ES IST ÜBERHAUPT NICHT ANONYM. NACHBARN ZU HABEN, MIT DENEN MAN SICH GUT VERSTEHT, IST DAS WICHTIGSTE.«

*Ilse Herta Koppitsch*

ten habe, gebe ich etwas ab. Nachbarn zu haben, mit denen man sich gut versteht, ist das Wichtigste.

SONJA VIWEG **Außerdem ist die zentrale Lage ideal, gerade im Alter. Man kann zu Fuß einkaufen gehen.**

**Wie haben sich die Bewohnerinnen und Bewohner über die Jahre entwickelt?**

ILSE HERTA KOPPITSCH **Wenn meine Enkel früher durchs Treppenhaus geflitzt sind, haben sich die älteren aufgeregt. Heute sind die Bewohner im Durchschnitt jünger und ziehen schneller wieder aus. Man muss auch sagen, dass ein Hochhaus für kleinere Kinder nicht so ideal ist. Man kann sie nicht allein im Lift fahren lassen, und die Fenster in der Höhe sind gefährlich. Für Ältere, die ihre Ruhe haben wollen, ist es ideal.**

**Genießen Sie die Aussicht in der Höhe?**

SONJA VIWEG **Ich schaue von meiner Woh-**

nung direkt auf den Schlossberg, das ist sehr schön.

ILSE HERTA KOPPITSCH **Ich liebe es, wenn man so viel vom Wetter sieht. Neulich war ein Gewitter, das war ein richtiges Schauspiel, das habe ich gleich fotografieren müssen.**

**Vor wenigen Jahren erhielt die Fassade im Zuge der thermischen Sanierung eine auffällige und farbenfrohe künstlerische Gestaltung. Ihre Meinung dazu?**

ILSE HERTA KOPPITSCH **Mir hat's gleich gefallen!**

SONJA VIWEG **Mir hat's nicht gefallen! Das ist sehr gewöhnungsbedürftig. Aber jeder hat einen anderen Geschmack. Die graue Fassade war schön.**

ILSE HERTA KOPPITSCH **Nein, die war schiach!**

SONJA VIWEG **Aber wir wollen natürlich unbedingt hier wohnen bleiben.**

ILSE HERTA KOPPITSCH **Auf jeden Fall!**







Ein Hohelied  
auf das Wohnen  
im Himmel:  
Wohnhochhaus in  
Kapfenberg.

Foto:  
*Florian Albert*



102 → Wie schon in Kapfenberg symbolisierte es buchstäblich den gesellschaftlichen Aufstieg in die Höhe: neueste Ausstattung, beste Aussicht, die strahlende Sauberkeit von Moderne und Gegenwart. Die Laubengänge seines soeben fertiggestellten Turmes, so ein emigrierter ungarischer Architekt in London, seien den Straßen des East End nachempfunden, und er freue sich besonders, dass auf den Stockwerken nun Nachbarinnen und Nachbarn zusammenwohnten, die schon zuvor unten in den Gassen nebeneinander gelebt hatten. Nur jetzt eben mit eigenem Bad und WC, mit Lift und Zentralheizung, über dem Smog der Stadt anstatt mitten in ihm. Der Name des Architekten war Ernő Goldfinger, und der 1967 im Osten Londons errichtete Balfron Tower mit seinem separat stehenden Aufzugsturm und den dramatischen Brücken eine utopische Skulptur.

So innovativ war der Turm, dass Goldfinger (inklusive Mrs. Goldfinger) für zwei Monate selbst in die Wohnung Nummer 130 im 25. Stock einzog, um sein Produkt sozusagen am eigenen Leib zu testen. Sorgfältig notierte er tagsüber die Details, die zu verbessern waren, abends wurden Cocktailpartys für Freunde gegeben. Nicht überliefert ist, ob der als eher humorlos und grimmig geltende Goldfinger auch im »Pop-und-Jazz-Raum«, den er als einen der Gemeinschaftsräume im Turm konzipiert hatte, zu den Rolling Stones das Tanzbein schwang. Und war er wirklich ehrlich, als er am Ende seines Testwohnens schrieb, er wolle eigentlich gar nicht mehr zurück in sein Haus im Nobelviertel Hampstead ziehen? Als gesichert gilt, dass er die notierten Verbesserungsvorschläge in den Entwurf des Trellick Tower einfließen ließ, der – auf den ersten Blick eine fast identische Kopie des Balfron Tower – vier Jahre später am anderen, westlichen Ende der Stadt eröffnet wurde.

### **VOM TABUTHEMA ZUM HEISS BEGEHRTEN PENCIL SKYSCRAPER**

In den 1970er-Jahren wohnten weltweit bereits Millionen Menschen in Wohnhochhäusern. Nicht selten waren die neuen Siedlungen begehrte Wohnlagen, während die Altbauten im Substandard verharrten: ohne Badezimmer, schimmelig und schlecht beheizt. Das Kapfenberger Faszinosum von 1958, in einem neuartigen, modernen Haus mit zeitgemäßem Komfort zu wohnen und die Welt zum ersten Mal von oben zu betrachten, ließ sich nicht unterkriegen. Das Innenleben war in der Regel weit besser als der Ruf dieser Bauten in der Öffentlichkeit.

Dieser Ruf ist bis heute vielen dramatischen Wechseln unterworfen, denn Hochhäuser sind wie gesellschaftliche Balkendiagramme: Man kann an ihnen das Auf und Ab der Wirtschaft und den Wandel der Werte ablesen. Bei Wohnhochhäusern ist es nicht anders als bei Bürotürmen. Dabei folgen die Aufs und Abs nicht ordentlich nacheinander, oft passieren sie gleichzeitig. Während Ballard die letzten Sätze seiner Hochhausdystopie in die Schreibmaschine tippte, wuchsen in Wien die Wohnscheiben von Alt-Erlaa in die Höhe – inklusive Supermärkten und Swimmingpools. Und als am 13. April 2003 die Wohntürme der GIWOG auf dem Harter Plateau in Linz gesprengt wurden, wuchsen am Wienerberg, auf der Donauplatte und in Simmering ganz neue Wohntürme empor.

War das Wohnhochhaus in den Achtziger- und Neunzigerjahren praktisch tabu, wurde es um die Jahrtausendwende wiederentdeckt. Zunächst zaghaft und vereinzelt, doch dann wurde eine Krise zum Durchlauferhitze: Nach dem Finanz-Crash 2008 entdeckten Investoren das »Betongold« als sichere Wertanlage, gleichzeitig lösten die Innenstädte die Suburbs als begehrteste Wohnlage in Agglomerationen ab. In den 2010er-Jahren erlebte die Welt einen Wolkenkratzer-

## HOCHHÄUSER SIND WIE GESELLSCHAFTLICHE BALKENDIAGRAMME: MAN KANN AN IHNEN DAS AUF UND AB DER WIRTSCHAFT UND DEN WANDEL DER WERTE ABLESEN.

rausch, in New York wuchsen die nadeldünnen »Pencil Skyscrapers« mit ihren 100-Millionen-Dollar-Penthäusern in die Höhe, in London waren zeitweise rund 500 Hochhäuser simultan in Entwicklung, und in Mailand begründete Architekt Stefano Boeri mit seinem begrünten, mit Bäumen bestückten »Bosco Verticale« einen ganz neuen Hochhaustrend.

Laut Council on Tall Buildings and Urban Habitat wurden im Jahr 2019 weltweit 26 Türme mit mehr als 300 Metern, sogenannte Supertall Towers, errichtet – acht mehr als im Vorjahr. Natürlich sind diese nicht gleichmäßig über den Globus verteilt. Die meisten Supertalls finden sich in China und den Emiraten. Doch unterhalb der Top-Liga wachsen die Türme fast überall auf der Welt in die Höhe.



Grand Parc  
Bordeaux von  
Lacaton & Vassal,  
Frédéric Druot  
und Christophe  
Hutin: In diesem  
bestehenden  
Hochhaus in  
Bordeaux  
bekamen die  
Einwohnerinnen  
und Einwohner  
der 530 Wohn-  
ungen einen  
verglasten Vorbau  
als Wintergarten  
und Wohnraum-  
erweiterung.

Foto:  
*Philippe Ruault*



Auch Österreich wurde vom Rausch erfasst: Heute gibt es hierzulande 28 Hochhäuser mit 80 Metern Höhe oder mehr, Tendenz rapide steigend. In Wien entstanden neue Hochhauscluster in den Stadtentwicklungsgebieten im Norden und Osten, in der Stahlstadt Linz ist ein gutes Dutzend teils umstrittener Türme und Turmprojekte am Start, selbst das bisher – vom Uhrturm abgesehen – gemütlich niedrige Graz kratzt ein bisschen an den Wolken.

Doch wie geeignet ist das Hochhaus wirklich, wenn es ums Wohnen geht mit seinen speziellen Bedürfnissen an Freiraum, Nachbarschaft, Privatheit, Umfeld und Grün? Und wenn es sich zum Wohnen eignet, dann für wen? Das Immobilienportal findmyhome fand in einer breiten Umfrage heraus, dass 79 Prozent der Befragten den Wohntürmen generell positiv gegenüberstehen, 52 Prozent können sich vorstellen, in einem solchen zu wohnen. Allerdings mit deutlichen demografischen Unterschieden. »Der typische Fan von Wohntürmen sieht so aus: männlich, single, ohne Kinder«, heißt es bei findmyhome.

»Viele Studien zeigen eine hohe Wohnzufriedenheit im Hochhaus«, sagt Marta Schreieck vom Wiener Büro Henke Schreieck, deren Hochhaustrio TRIIPLE zurzeit in Wien-Erdberg in die Höhe wächst. »Das stimmt, gilt aber nicht für jeden. Für den Mittelstand, für Ältere, für Paare eignet es sich sehr gut. Für Familien weniger. Und für den sozialen Wohnbau gar nicht. Dazu ist es schlicht zu teuer – nicht nur bei den Baukosten, sondern auch bei den Betriebskosten.« Zwar sei das Wohnhochhaus ein Symbol für Individualisierung, so Schreieck, aber Anonymität dürfe nie überhandnehmen, es müsse Treffpunkte für die Nachbarschaft geben.

### WENN DIE ZUFRIEDENHEIT AUF DER TAGESORDNUNG STEHT

Im Jahr 2014, der letzte Wohnhochhausboom hatte schon ein gutes Jahrzehnt hinter sich, wurde von der Wiener Wohnbauforschung die Studie »Wohnen im Hochhaus. Eine Studie zu Wohnkultur und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern« in Auftrag gegeben. Fazit: Mehr noch als beim gewöhnlichen Geschoßwohnbau sind die Faktoren Sicherheit, Haustechnik und Wohnumfeld zu berücksichtigen. Auch das 2007 von ARTEC Architekten entworfene, zusammen mit Neumann & Partner umgesetzte WBV-GPA-Wohnhochhaus K6 an der Kundratstraße in Wien-Favoriten war Teil der Studie und konnte unter den Bewohnern dank großzügiger Loggien und unverbaubarer Aussicht mit hoher Zufriedenheit punkten.

Zufriedenheit steht auch in Frankreich an der Tagesordnung: Unter dem Namen Grand Parc Bordeaux wurden 2014 bis 2017 drei Wohnblöcke aus den Sechzigern renoviert. Dabei wurden die Scheiben nicht wie üblich um die Dicke einer Wärmedämmplatte, sondern um sage und schreibe 3,50 Meter dicker. Denn die 530 Wohnungen bekamen von den Architekten Lacaton & Vassal, Frédéric Druot und Christophe Hutin einen verglasten Vorbau, der als erweiterter Wohnraum, Wintergarten und Speicher für Sonnenwärme dient. Das Besondere: Der Umbau ging vonstatten, ohne die Bewohner abzusiedeln. 2019 wurde Grand Parc Bordeaux mit dem EU Mies van der Rohe Award als bestes Bauwerk der EU ausgezeichnet.

WBV-Wohnhochhaus in der Kundratstraße in Wien-Favoriten von Neumann & Partner und ARTEC Architekten.

Foto: Anna Blau

Ortswechsel in die USA, Heimatland der Wolkenkratzer. Downtown Brooklyn. Eines der vielen boomenden Stadtviertel in New York City. Die Wohnbevölkerung hat sich in den letzten 20 Jahren um 40 Prozent erhöht. Mittendrin, auf dem Areal einer früheren Parkgarage, steht der brandneue Turm 11 Hoyt, entworfen von Jeanne Gang und ihrem Büro Studio Gang. Von außen nur zu erahnen, stehen seine 190 verschiedenen Grundrisse im Inneren für die Diversität der Bewohner. Die großen Fensterrahmen wurden so aufgeweitet, dass sie zu besitzbaren Wohnnischen wurden. Einer der wesentlichen Pluspunkte befindet sich jedoch im Erdgeschoß: Der Sockel aus begrünten Höfen und überdachten Bereichen ist freundlich und einladend, vermittelt zwischen der Stadt und dem Haus.

### **DER BABYLONISCHE TURMBAU ZU WIEN**

St. Marx in Wien, an einem heißen Sommertag. Hohe Kräne drehen sich über einer riesigen Baugrube in Steinwurfweite von den Gasometern. Es lärmt, es kracht, es staubt. »Im Moment haben wir etwa 80 Leute auf der Baustelle: Eisenbieger, Zimmerer, Betonierer, Elektriker«, sagt Günther Vogler, Projektleiter der Strabag, und deutet auf das Gewusel zwischen gelben Schalungsplatten und schwarzem Bewehrungsstahlgeflecht.

Drei Wohntürme von vier Bauträgern entstehen hier unter dem Namen »THE MARKS«: Turm 1 mit dem passenden Namen »the one« wird von der WBV-GPA gemeinsam mit der Baugenossenschaft Neues Leben nach dem Entwurf von Studio Vlay Streeruwitz errichtet und wird der höchste der drei. Turm 2 baut das ÖSW mit RLP Rüdiger Lainer + Partner, Turm 3 die BUWOG mit BEHF Architects. Die vielen Abstimmungen, die dadurch nötig sind, machen das Projekt zu einem geradezu babylonischen Turmbau, wie Tobias Wegner, seit zwei Jahren Projektleiter bei der WBV-GPA, erklärt: »Das Vertragswerk ist enorm, jeder Bauträger beschäftigt eigene Juristen. Komplex ist es auch, weil die Türme nicht gleichzeitig fertig werden, aber Elemente wie Tiefgaragenzufahrt, Fluchtwege und Sprinkleranlage vom ersten Moment an funktionieren müssen.«

Steht man am Rand der Baugrube, wirkt der damals zukunftssträchtige Turmbau zu Kapfenberg in den 1950er-Jahren wie aus einer fernen, beschaulichen Zeit. Immerhin: Sorgen um das Fundament muss man sich hier nicht machen, angesichts der Spundwände und Bohrpfähle, die in den Boden gerammt werden.

Zwar sieht man noch nichts davon, doch auch THE MARKS ist ein Zeichen dafür, was man über die Jahrzehnte beim vertikalen Wohnen dazugelernt hat. »Die drei Türme werden durch ein gemeinsames Sockelgeschoß mit Arkaden verbunden, das gemeinschaftliche Einrichtungen aufnimmt«, erklärt Tobias Wegner. Geschäftslokale, Fitnessräume, Coworking-Spaces, ein Schwimmbad und vieles mehr werden zusammen so etwas wie die urbanen Wurzeln der drei Türme bilden. »Hinzu kommen eine 400-Meter-Laufstrecke und zwei Radregale mit rund 2.000 Stellplätzen.« Darüber hinaus wird für eine gemischte Bewohnerschaft gesorgt: Von den 410 Wohnungen in »the one« sind 230 Eigentumswohnungen und 180 mietpreisgedeckt. Balkone und Ausblick wird es für alle geben. ✕





Downtown  
Brooklyn:  
Hier stellte das  
New Yorker Büro  
Studio Gang  
kürzlich das  
Wohnhochhaus  
»11 Hoyt« fertig.

Foto: Tom Harris



---

Wohntower  
»the one«, den  
die WBV-GPA mit  
dem Studio Vlay  
Streeruwitz und  
der Baugenossen-  
schaft Neues  
Leben errichtet.  
Insgesamt  
entstehen hier 410  
Miet- und Eigen-  
tumswohnungen.

*Rendering:  
Schreiner Kastler*



08

2023 WERDEN DIE ERSTEN  
BEWOHNERINNEN EINZIEHEN.  
65 JAHRE NACHDEM DIE  
KAPFENBERGER KINDER ZUM  
ERSTEN MAL AUF DEN LIFTKNOPF  
GEDRÜCKT HABEN.

ALS »MERKWÜRDIG« WIRD ES  
WOHL NIEMAND MEHR BEZEICHNEN.  
ABER DIE FASZINATION FÜR  
DAS ZUHAUSE IN DER HÖHE BLEIBT  
UNGEBROCHEN.



# »EIN HOCHHAUS IST OBJEKT UND STÄDTEBAU ZUGLEICH«

*Interview: Maik Novotny*

Was muss man bei der Planung eines Hochhauses alles beachten?  
Das haben wir Architekt Bernd Vlay von Studio Vlay Streeruwitz gefragt.



---

Planer des  
WBV-GPA-Turms  
in St. Marx:  
Architekt  
Bernd Vlay.

*Foto: Studio Vlay  
Streeruwitz*

## »WIR HABEN DIE PUNKTFIGUR DES TURMS IN SCHICHTEN AUFGEBAUT – WIE ZWIEBELRINGE.«

*Bernd Vlay*

Sie haben das kooperative Verfahren für das Gesamtgebiet von THE MARKS gewonnen und haben den Turm »the one« geplant. Was muss man beim Wohnen in der Höhe beachten?

**BERND VLAY** Wir haben uns lange mit dem Thema Wohnhochhaus beschäftigt. Zum einen war für uns wichtig, wie sich die drei Türme zueinander entwickeln und welche Blickachsen sie freilassen. Zum anderen muss man eine Punktlandung von 126 Metern Hochhaus auf dem Stadtboden hinbekommen. Die enorme Gravitation, die ein Hochhaus hat, muss man in eine programmatische Kraft umsetzen. In THE MARKS haben wir den Fußabdruck der drei Hochhäuser durch einen Sockel verbreitert.

Sie haben the one als einen rauen Turm bezeichnet. Was heißt das genau?

**BERND VLAY** Wir haben die Punktfigur des Turms in Schichten aufgebaut – wie Zwiebelringe: Innen eine Kernschicht, dann die Kernrinde, dann eine offene Raumschicht und schließlich den Mantel, den wir als raue Rinde bezeichnen.

Durch diese Vor- und Rücksprünge habe ich nie das Gefühl, an einer Schlucht zu stehen. Ein weiterer Aspekt ist, dass der Turm dadurch aus der Nähe anders wirkt als aus der Ferne. Dieses Wechselspiel ist wichtig, weil Hochhäuser immer Objekt und Städtebau zugleich sind.

**Wohnhochhäuser gelten oft als anonym. Wie schafft man es, mit den Mitteln der Architektur Nachbarschaft zu erzeugen?**

**BERND VLAY** Ein Lift beamt einen schnell in die Wohnung, die Stiegenhäuser werden im Hochhaus auch im Alltag nicht genutzt. Das heißt, für Begegnungen muss man andere Orte schaffen. Daher haben wir auf dem Sockeldach eine Art zweites Erdgeschoß geschaffen, auf dem das nachbarschaftliche Leben stattfinden kann – sogar mit Swimmingpool. Eine wichtige Funktion übernimmt natürlich auch die Lobby. Wir haben sie bewusst sehr hoch und luftig konzipiert, damit sie eine Würde und einen Mehrwert vermittelt. Der Concierge in dieser Lobby wird als Ansprechpartner für die Bewohnerinnen und Bewohner aller drei Hochhäuser auch gemeinschaftsbildend tätig sein. ✕





# LOWTECH UND SELBSTBAU

---

Innovatives  
Konzept für  
kostengünstiges  
Bauen: Selbst-  
bausiedlung von  
Schwalm-Theiss  
in der Paulas-  
gasse, Simmering.

Foto:  
*Florian Albert*

**BAUEN WIRD IMMER TEURER.  
EINE MÖGLICHKEIT, DIE BAUKOSTEN  
ZU SENKEN: DIE LETZTEN HANDGRIFFE  
IN DER WOHNUNG EINFACH  
DEN BEWOHNERN ZU ÜBERLASSEN.  
WIR HABEN'S AUSPROBIERT.**

# WOHNST DU SCHON ODER BAUST DU NOCH?

*Wojciech Czaja*

Eine von vielen Innovationen im gemeinnützigen Wohnbau ist die Selbstbauinitiative 1995. Die WBV-GPA war von der ersten Stunde an mit dabei. Doch im Gegensatz zu Frankreich konnte sich der innovative Lowtech-Ansatz, die Wohnung in Eigenleistung fertigzubauen, in Österreich nie richtig durchsetzen. Ein Rückblick.

Roher Estrichboden, unverputzter Plafond, keinerlei Fliesen an den Wänden in Bad und Küche: So schaut es aus, wenn man von Paris Habitat, von der Mairie de Bordeaux oder von der Société Immobilière d'Économie Mixte die Schlüssel überreicht bekommt. Doch hinter dem nackten Outfit der üblicherweise recht groß geschnittenen Wohnungen in Paris, Bordeaux oder Chalon-sur-Saône verbirgt sich keine Börsartigkeit oder gar groschenzählende Profitgier der Bauträger, sondern – ganz im Gegenteil – ein überaus exotisches Nischenprodukt am Markt, das mehr und mehr Freunde und Anhängerinnen findet.

Das Konzept ist nicht neu, sondern geht auf die in ganz Europa grassierende Wohnungsnot und wirtschaftliche Depression der Zwischenkriegszeit zurück. Um Kosten zu sparen, bekamen die Menschen in vielen Städten die Möglichkeit, eine günstige Wohnung zu mieten, die sie dafür den eigenen Bedürfnissen entsprechend ausbauen und bis zum letzten Parkettstäbchen in Eigenregie komplettieren konnten. In den letzten Jahrzehnten geriet die Selbstbaukultur in unseren Breiten angesichts einer mehr und mehr prosperierenden Immobilienwirtschaft in Vergessenheit – bis sie Anfang der Neunzigerjahre von Anne Lacaton und Jean-Philippe Vassal wiederentdeckt wurde.

Nackte Betonwände, reduzierte Sanitärausstattung, wie sie in jeder Rohbau-Geschäftsraummieta üblich ist, sowie Wärmedämmung mit billigen, handelsüblichen Polycarbonat-Stegplatten, wie man sie aus jedem Gewächshaus zwischen Holland und der Wüste Gobi kennt: Mit diesem mittlerweile Standard gewordenen Repertoire zählt das Pariser Architekturbüro Lacaton & Vassal heute zu jenen

Planern, die es verstanden haben, die immer strengeren Bauvorschriften und die damit verbundene Kostenspirale zu umgehen – und den Menschen auf diese Weise leistbaren Wohnraum anzubieten, den sie nach eigenem Ermessen fliesen, ausmalen, tapezieren können.

Auch in Österreich wurden einige, wenngleich wenige Selbstbauprojekte realisiert. 1995 startete die Stadt Wien das Pilotprojekt »Selbstbau im geförderten Mietwohnungsbau«, mit dem sie die Wohnkosten für die Mieterinnen und Mieter niedrig halten wollte. Die WBV-GPA und der Wiener Architekt Georg Schwalm-Theiss beteiligten sich an dieser Initiative und bauten gemeinsam die Selbstbausiedlung in der Paulasgasse, Kaiserebersdorf, mit sieben Gebäuden und insgesamt 68 Wohnungen.

## »DAS SELBSTBAUANGEBOT WURDE DAMALS WENIGER WAHR- GENOMMEN ALS GEWÜNSCHT.«

*Georg Schwalm-Theiss*

Errichtet wurden die dreigeschoßigen Wohnriegel in einem modularen System mit 1,38 bis 1,53 Meter breitem Raster und individuell festsetzbaren Wohnungsgrößen. Bei Windfang, Fenstern, Türen, Böden und Wandoberflächen konnten die Mieter nach Belieben selbst Hand anlegen. Als Hilfe bekamen sie vom Architekturbüro einen umfangreichen Grundriss- und Variantenkatalog zur Verfügung gestellt. Um die Lärm- und Staubbelastung innerhalb der Wohnhausanlage zeitlich zu beschränken, mussten die handwerklichen Eigenleistungen innerhalb von zwei Monaten durchgeführt werden.

Ein ähnliches Projekt wurde auch in Floridsdorf errichtet: Die Wiener Loftsiedlung des Bauträgers Neues Leben nach Plänen von Heidulf Gerngross, Markus Spiegelfeld und S/T/A/D umfasst 17 überhohe Lofteinheiten, die mit tragenden Holzbalken und hoch oben schwebenden Fenstern und Heizkörpern ausgestattet waren. Bei Bedarf konnten die Mieter die Balken im Selbstbau zudecken und ausbauen – und auf diese Weise die Wohnfläche entsprechend vergrößern. Dennoch konnte sich das Prinzip des Selbstbaus in Wien nicht durchsetzen. Nach einigen Versuchen wurde die Initiative wieder gestoppt.

# DIE ERSTE WIENER LOFTSIEDLUNG

In den 1990er-Jahren haben sie ein Konzept für innovatives, kostengünstiges Wohnen mit Selbstbaukomponenten entwickelt. Für uns blicken die drei Architekten Heidulf Gerngross, Markus Spiegelfeld und Robert Schwan auf ihre 1997 fertiggestellte Loftsiedlung zurück.

Unser Ziel war es, den geförderten Wohnbau in Wien mit der ersten Wiener Loftsiedlung sozialer und attraktiver zu machen, den Freiheitsgrad der Besitzer zu vergrößern und den preiswertesten Wohnbau in Wien zu realisieren.

Stadtrat Rudolf Edlinger, dem wir unsere Grundidee vorstellten, ließ die Konzeption magistratsintern rechtlich und wirtschaftlich überprüfen und übertrug anschließend dem gemeinnützigen Bauträger Neues Leben unter dem damaligen Geschäftsführer Josef Klemen ein Grundstück zur Realisierung dieses Experiments.

Die Mieter erhielten eine zweigeschoßige Kubatur, die im Endausbau die maximal zulässige Größe von 130 Quadratmetern hatte. Von der Genossenschaft jedoch wurden in einer Ebene lediglich 65 und darüber als Galerie 25 Quadratmeter errichtet – in Summe also gerade mal 90 Quadratmeter.

Ein bereits eingezogener Stahlbetonträger ermöglichte den Nutzerinnen, die Wohnfläche im Selbstbau um 30 Prozent zu erweitern und gegebenenfalls später wieder zurückzubauen – kostengünstig und mit einfachsten Mitteln. Die Stadt Wien ersparte sich 30 Prozent der Wohnbauförderungsmittel, die Nutzer ersparten sich 30 Prozent der Wohnungskosten. Ein fairer Deal. Dieses Experiment ist uns dank aller Beteiligten vor langer Zeit gelungen und könnte als Beispiel für die Weiterentwicklung des sozialen Wohnbaus dienen. ✕



# 09

121 → »Das Selbstbauangebot wurde damals weniger wahrgenommen als gewünscht«, erinnert sich Architekt Georg Schwalm-Theiss zurück. »Einerseits wollten sich viele nicht die Arbeit antun und haben uns gebeten, die Wohnung für sie fertigzustellen, andererseits kann man Baustoffe in großen Mengen meist billiger anschaffen als im Rahmen von kleineren Eigenprojekten. Auch zeitlich und logistisch waren die autonomen Kleinbaustellen nicht leicht in den Griff zu kriegen. Aus heutiger Sicht würde ich sagen: Es war ein innovatives Experiment. Aber es war eines, bei dem sich kein langfristiger Erfolg einstellen wollte – zumindest nicht in Österreich.«

Was lernen wir daraus? »Das Bauen ist heutzutage so teuer geworden, und die technischen und qualitativen Anforderungen sind so hoch«, meint Schwalm-Theiss, »dass ich mir wünschen würde, das Selbstbauexperiment aus den Neunzigerjahren in leicht adaptierter Weise zu wiederholen. Ich bin mir sicher, dass das Interesse in der Gegenwart groß wäre und dass so ein alternatives Wohnungsangebot, wie dies auch in Frankreich besteht, bei vielen Menschen auf Resonanz stoßen würde.« ✕



---

Kostengünstig  
in der Errichtung  
und überaus  
beliebt bei den  
Mieterinnen  
und Mietern:  
Wohnexperiment  
Selbstbausiedlung  
Paulasgasse.

Foto:  
Florian Albert

# »MIT WENIG GELD DENKT MAN IRGENDWIE KREATIVER«

Interview: Wojciech Czaja

Das Pariser Architekturbüro Lacaton & Vassal hat sich auf Low-Budget-Konstruktionen aus Stahl und Kunststoff spezialisiert – und schafft auf diese Weise Wohnungen mit luxuriös großen Räumen. Ein Gespräch mit Anne Lacaton.

Sie haben sich vor vielen Jahren darauf spezialisiert, den steigenden Wohn- und Grundstückskosten mit Low-Budget-Methoden und günstigen Baustoffen zu begegnen. Wie kam es dazu?

**ANNE LACATON** Viele unserer damaligen Bauherren waren finanziell eingeschränkt. Für klassische Neubau- und Umbauprojekte reichte das Geld nicht. Wir standen also vor der Wahl: Baut man das Projekt nicht? Baut man vielleicht nur eine abgespeckte Variante? Oder aber macht man das Beste daraus und definiert den Wohnbau neu und anders als wir ihn bisher kannten? Wir haben uns für Letzteres entschieden. Mit der Zeit haben mein Partner Jean-Philippe Vassal und ich erkannt, dass das Billigbauen eine riesige Chance ist und uns ständig neue Horizonte eröffnet.

Inwiefern?

**ANNE LACATON** Man denkt aus diesem Blickwinkel einfach anders – irgendwie kreativer. Manchmal habe ich sogar den Eindruck, dass wir das alles nicht hätten machen können, wenn mehr Geld da gewesen wäre.

Wie genau lautet die Formel Ihres Erfolgs?

**ANNE LACATON** Wir möchten in unseren Projekten das Maximum herausholen – und zwar das Maximum an Raum und an Entfaltungsmöglichkeiten, letztendlich auch das Maximum an Luxus. Wir haben damals viele unterschiedliche Low-Budget-Materialien studiert und sind dabei auf Polycarbonat gestoßen. Man kennt die Stegplatten aus der Landwirtschaft, da viele Gewächshäuser damit verklei-

---

Gemeinsam mit ihrem Partner Jean-Philippe Vassal hat sie sich dem kostengünstigen und zugleich schönen Bauen verschrieben: Architektin Anne Lacaton in ihrem Büro in Paris.

Foto:  
Larry Williams

# 09

det sind. Das Material ist billig, UV-beständig, leicht zu verarbeiten und hat aufgrund der eingeschlossenen Lufträume ganz passable bauphysikalische Werte. Außerdem kann es leicht recycelt werden. Wir arbeiten gerne damit.

**Für ein vollwertiges Wohnzimmer reicht das aber nicht.**

**ANNE LACATON** Das stimmt. Die Wohnung an sich bauen wir mit vorgefertigten Elementen oder mit ganz klassischen, aber günstigen Baustoffen wie Beton, Holz, Glas und Gipskarton. In der Re-

gel werden die Wohnungen unverputzt und unverspachtelt übergeben. Manchen gefallen die Sichtbetonoberflächen gut, und sie belassen sie. Andere streichen die Wände und Decken oder verkleiden sie mit Gipskarton. Auf diese Weise kann man jedenfalls schon viel Geld einsparen. Genug Geld, mit dem wir dann mit dem Polycarbonat sogenannte Bonuskubaturen bauen können.

**Das heißt?**

**ANNE LACATON** Die meisten Neubauwohnungen heute sind mit kleinen Loggien







## »UNSERE WOHNUNGEN BESTEHEN AUS SOMMERRÄUMEN UND WINTERRÄUMEN.«

Anne Lacaton

und Balkonen ausgestattet. Das sind zwar feine Freiräume, doch wirklich wohnen kann man darauf nicht. Wir errichten stattdessen richtig große Bonuskonstruktionen aus verzinktem Stahl, die wir mit verschiebbaren Polycarbonat-Stegplatten verkleiden und die nach Lust und Laune im Frühjahr, Sommer und Herbst entweder als große Loggia oder aber als verlängertes Wohnzimmer verwendet werden können.

### Und was macht man im Winter?

**ANNE LACATON** Mit der Jahreszeit verändert sich auch das Wohnen. In den warmen Monaten dehnt sich das Wohnen aus, im Winter hingegen lebt man dann halt kompakter und zurückgezogener. Ähnlich wie man das in vergangenen Zeiten gemacht hat, wo man im Winter auch auf kleinerer Fläche gelebt hat, weil die Beheizung der großen Räume entweder nicht finanzierbar oder technisch gar nicht machbar war. Wenn Sie so wollen: Unsere Wohnungen bestehen aus Sommerräumen und Winterräumen.

### Wie groß ist so eine Bonuskubatur von Lacaton & Vassal?

**ANNE LACATON** Eine durchschnittliche Familienwohnung im sozialen Wohnbau in

Frankreich hat 75 bis 85 Quadratmeter. Unsere Wohnungen haben im Schnitt zwischen 120 und 150 Quadratmetern.

### Und die Kosten?

**ANNE LACATON** Für den Bauträger ist nur eines wichtig: Eine durchschnittliche Sozialwohnung kostet ihn in der Errichtung rund 120.000 Euro netto. Egal, ob er ein klassisches Wohnhaus errichtet oder sich entschließt, mit uns zu bauen. Das ist die Zahl, die wir nicht überschreiten dürfen. Der Rest ist Auslegungs- und Interpretationssache.

### Wie wird Ihre Methode von den Mieterinnen und Bewohnern angenommen?

**ANNE LACATON** Manchmal ist die von uns geschaffene Bonuskubatur eine Werkstatt, manchmal ein Tischtennisraum, manchmal ein Dschungel voller Zimmerpflanzen und Zitronenbäumchen und manchmal einfach nur ein Abstellraum. In den meisten Fällen aber ist es so, dass die Leute im Frühling damit anfangen, den Tisch in den Wintergarten zu stellen oder die Couch und das Bett ins Freie zu rollen. Die meisten Menschen sind richtig happy. Mehr kann man sich als Architektin nicht wünschen. ✕

Sanieren ist immer noch billiger als Abbrechen und Neubauen: Wohnturm »Bois le Prêtre« von Lacaton & Vassal in Paris.

Foto:  
Philippe Ruault





---

So schön kann das Einfache sein: Bei den Projekten von Lacaton & Vassal entstehen simple, aber große Wohnräume mit billigen, robusten Baustoffen.

Foto:  
*Philippe Ruault*









# MODULARES BAUEN

---

Adresse mit  
Ablaufdatum: Die  
PopUp dorms  
in der Seestadt  
Aspern bestehen  
aus modularen  
Holzboxen und  
können auf diese  
Weise je nach  
Bedarf von Ort zu  
Ort übersiedelt  
werden.

Foto: Anna Blau

**WAS PASSIERT, WENN MAN DEN  
ZIEGELSTEIN VERGRÖSSERT?  
ZUM BEISPIEL AUF DIE GRÖSSE EINES  
GANZEN ZIMMERS? EIN ÜBERBLICK  
ÜBER ACHT JAHRZEHNTE  
MODULBAUKULTUR.**

# AB IN DIE KISTE

Anne Isopp

Das Konzept der Modulbauweise gibt es seit rund 80 Jahren. Die einen bauen mit ausrangierten Hochseecontainern, die anderen mit vorgefertigten Holzmodulen, wiederum andere sind darauf spezialisiert, fixfertige Badezimmerboxen zu errichten. Auch die WBV-GPA hat schon erste Erfahrungen mit der ungewöhnlichen Bauweise gemacht.





Das Bauen mit ganzen Räumen ist faszinierend. Es schaut so kinderleicht aus, wie der Kran die Box vom Lkw hebt und auf dem vorbereiteten Fundament abstellt. Und wie schnell so ein Haus dann in die Höhe wächst! Dabei wiegt ein Raummodul durchaus mal an die 80 Tonnen. Übrigens war das Gewicht einer der Hauptgründe, warum Architektinnen und Ingenieure nicht schon viel früher mit ganzen Räumen bauten. Schon nach dem Zweiten Weltkrieg experimentierten sie mit der Raummodulbauweise, doch vorerst erfolglos. Den Durchbruch brachte erst der normierte Hochseecontainer in den 1960er-Jahren – nicht nur für den Warenverkehr, sondern auch für temporäre Nutzungen wie Baustellenbüros oder Wohnungen. Das ist bis heute so.

## NICHT JEDER GEBÄUDETYP IST FÜR DIESE BAUWEISE GEEIGNET. ES GILT, FÜR UND WIDER GEGENEINANDER ABZUWÄGEN.

Im Zuge des großen Flüchtlingszustroms 2015 ist die Nachfrage nach Wohncontainern regelrecht explodiert. In kürzester Zeit mussten die Gemeinden günstigen Wohnraum schaffen. Der Gedanke lag nahe, diesen temporären Bedarf mit Metallcontainern zu decken. Doch schon bald waren die Container entweder vergriffen oder aber so teuer, dass sie kaum noch wirtschaftlich zu mieten oder zu kaufen waren. Und so brachte die ungebrochene Nachfrage auch den anderen Materialien – wie etwa der Holzbauweise – einen Entwicklungsschub.

Die Vorteile des Raummodulbaus liegen auf der Hand: Wird ein ganzer Raum in einer Fabrikhalle vorgefertigt, dann können alle Arbeiten – vom Rohbau über Installationen bis hin zum Innenausbau – witterungsunabhängig und mit einer höheren Präzision und Qualität als auf einer Baustelle ausgeführt werden. In der Fabrik stehen die Raummodule auf Schienen und werden von einer Ausbaustation zur nächsten verschoben. Ist der Rohbau fertig, kommen nach und nach Bodenleger, Maler und Tischler zum Zuge. Auch die Wege sind dadurch deutlich verkürzt: Der Installateur zum Beispiel muss nicht mehr jedes einzelne Waschbecken von der Straße in die jeweiligen Etagen hinauftragen, sondern kann Badezimmer für Badezimmer auf einer Ebene effizient abarbeiten.

---

Studentenheim mal anders: In der Lobby der PopUp dorms in der Seestadt Aspern steht ein ausrangierter Hochseecontainer. Darin verbergen sich die Waschküche sowie eine kleine Bar für so manches Festl im Haus.

Foto:  
Geli Goldmann

## MODULARES BAUEN

Immer öfter werden Häuser aus übereinandergestapelten Boxen gebaut. Diese Räume werden meist im Werk komplett vorgefertigt – inklusive Badezimmer und Einbaumöbel – und dann als Box auf die Baustelle transportiert. Sie können aus Metall, Holz, Stahl oder einer Mischkonstruktion beschaffen sein. Diese Bauweise eignet sich besonders gut für Gebäude, in denen viele gleiche Zimmer aneinandergereiht werden – etwa in Studentenwohnheimen, Seniorenheimen oder Hotels. ✕



# 10

Schick und schwarz: Modulare Wohnhausanlage in Heilbronn, Deutschland, von Architekt Joos Keller.

*Foto: Joos Keller*



Modulares Bauen und Wohnen in Südafrika: Wohnheim in Johannesburg von LOT-EK Architects.

*Foto: Dave Southwood*

Günstiges Wohnen in Vorarlberg: Vorgefertigte Wohnhausanlage »Wohnen 500« des gemeinnützigen Bauträgers Vogewosi in Dornbirn.

*Foto: Bruno Klomfar*





133 → Begeistert zeigte sich Architekt Matthias Sauerbruch von dieser »fortschrittlichen, effizienten und schnellen« Fabrikationstechnik. Für sein Studentenwohnheim in Hamburg arbeitete sein Büro Sauerbruch Hutton erstmals mit Raummodulen. Gerade Bauten mit kleinen, immer gleichen Einheiten wie Studentenwohnheime, Altenheime oder Hotels eignen sich dafür besonders gut. Doch nicht jeder Gebäudetyp ist für diese Bauweise geeignet. Zu den Nachteilen zählt, dass mit jeder Box viel Luft durch die Gegend transportiert wird, dass Decken und Wände immer doppelt errichtet werden, und dass Raumgröße und Raumhöhe immer von den Transportmöglichkeiten abhängig sind. Es gilt, Für und Wider gegeneinander abzuwägen.

»Zu den Vorteilen zählen vor allem aber auch die Baukosten«, sagt der Vorarlberger Architekt Johannes Kaufmann. »Raummodulbauweise aus Holz ist derzeit die günstigste Art und Weise, Wohnbau zu errichten. Zumindest ist das in Vorarlberg so.« Seit mehreren Jahren plant und baut er für die Vorarlberger gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Vogewosi Wohnbauten aus Holzmodulen. Sein Büro hat dafür sogar zwei eigene Gebäudetypen entwickelt: einen punktförmigen und einen langgestreckten.



---

Die Entdeckung des lustvollen Spiels: Für die Weltausstellung Expo'67 in Montreal entwarf Architekt Mosche Safdie diese modulare Wohnhausanlage, die Geschichte geschrieben hat.

Foto: Safdie Architects

# 10

Die Wohnungen sind in allen Häusern gleich aufgebaut und bestehen immer aus zwei Raummodulen. Laut Kaufmann sind die Baukosten bei dieser Bauweise auch deshalb so niedrig, weil sich die Planungskosten bei einem Serientyp nach den ersten realisierten Gebäuden auf einen Bruchteil reduzieren. Die Handwerker wissen, wie es geht, und verzichten auf ihren Risikozuschlag. Hinzu kommt die schadensfreie Fertigung in der Halle.

Doch die Medaille hat auch eine Schattenseite: Die größte Gefahr des seriellen Bauens ist die Monotonie. Daraus gute Architektur zu machen ist eine Kunst. Ein vorzügliches Beispiel für hochwertige Baukunst ist der experimentelle Wohnbau »Habitat 67«, den der israelisch-kanadische Architekt Mosche Safdie für die Weltausstellung 1967 in Montreal geplant hat. Für das langgestreckte Bauwerk am Sankt-Lorenz-Strom stapelte er Betonboxen übereinander und versetzte sie orthogonal, sodass jede Wohnung über ausreichend Ausblick und eigene Terrassenflächen verfügt. Er wollte damit ein Gegenmodell zu den anonymen Apartmentblocks Amerikas sowie zum Einfamilienhaus auf der grünen Wiese schaffen. Der Bau hat viele Architekten inspiriert und hat bis heute Signalwirkung.



---

Auch heute noch zählt Habitat 67 zu den beliebtesten Adressen in Montreal.

*Foto: Safdie Architects*



Und dennoch hat sich seine Idee, mit vorgefertigten Boxen zu bauen, im Wohnungsbau nicht durchgesetzt. Anwendung findet die Bauweise dafür umso mehr beim Bau von Studentenwohnungen, zum Beispiel in Hamburg, in Barcelona, in Johannesburg: LOT-EK Architekten aus New York, die immer wieder mit ausrangierten Hochseecontainern arbeiten, haben in Johannesburg ein Studentenwohnheim aus klassischen Metallcontainern gebaut. Auf einen wesentlichen Vorteil dieser Bauweise mussten sie jedoch verzichten – auf die Vorfertigung. Die Firmen vor Ort verfügten nämlich weder über den nötigen Platz noch über die entsprechende Infrastruktur, um die Container umzubauen. Und so stapelten die Architekten die blauen und grünen Container gleich am Bauplatz übereinander und schnitten erst dann die dreieckigen und rautenförmigen Fensteröffnungen in die Metallhülle hinein.



## DIE GRÖSSTE GEFAHR DES SERIELLEN BAUENS IST DIE MONOTONIE.

Anders die Situation in Los Angeles: Rund um den zur Verfügung stehenden Bauplatz war recht wenig Platz vorhanden. Um die Logistik der Aufstockung in den Griff zu kriegen, griff Architekt Michael Maltzan daher zu vorgefertigten Räumen aus Holz. Sein Büro ist vor allem für seine Wohnbauten für ehemalige Obdachlose bekannt, die er für den Skid Row Housing Trust errichtet. Für die sogenannten Star Apartments in L.A. ließ der Architekt Holzboxen in Idaho anfertigen und stapelte diese in Kalifornien schließlich auf einer zuvor vorbereiteten Betonplattform übereinander. Aus der Ferne betrachtet wirkt der Bau wie eine übergroße, schwebende Skulptur. Mit seinen Vor- und Rücksprüngen und seinem abgetreppten Höhenverlauf verrät er so gar nichts von seinem seriellen Innenleben.

Nicht nur einzelne Metallcontainer können von A nach B transportiert werden, auch ganze Bauten können sich bewegen – vor allem, wenn sie aus vorgefertigten Boxen bestehen. Diesen Vorteil erkannte man in Wien und nutzte ein unbebautes Grundstück in der Seestadt Aspern fünf Jahre lang als Standort für ein temporäres Studentenwohnheim. Unter dem Titel »PopUp dorms« entwickelten F2 Architekten aus Oberösterreich Holzboxen, in denen jeweils vier Studentenzimmer Platz haben und die bis zu viermal übersiedelt werden können. Damit sind diese Module ungewöhnlich groß. Wichtig war den Architekten ein komfortables Wohnen. Die Nachteile, wie den entsprechend aufwendigen Sondertransport, nahmen sie dafür in Kauf. Im Sommer 2021 soll das Studentenwohnheim innerhalb der Seestadt auf einen anderen Bauplatz versetzt werden.

Eine Alternative zum Bauen mit ganzen Räumen soll zum Schluss nicht ungenannt bleiben: Besonders sinnvoll ist ein hoher Vorfertigungsgrad bei haustechnikintensiven Räumen. Deshalb kommen immer öfter Badboxen zum Einsatz. Diese Badezimmer werden in der Fabrik komplett vorgefertigt und vor Ort nur noch in den Rohbau hineingeschoben. Am Ende müssen dann nur mehr die Installationen an das Hausnetz angeschlossen werden. Die Raummodulbauweise wird sich in naher Zukunft sicher noch weiter verbreiten. In Teilbereichen, wie dem Badezimmer, könnte sie sogar zum Standard werden. ✕

---

Geschicht  
kaschiert: Die  
Star Apartments  
für ehemals  
obdachlose  
Menschen in  
Los Angeles  
bestehen aus  
vorgefertigten  
Raummodulen.  
Planung:  
Michael Maltzan.

Foto: Iwan Baan



Nicht immer nur meilenweit mit dem Pkw fahren, sondern ruhig auch mal zu Fuß gehen: Das ist das Motto in Franziska Leeb's Text zum autofreien Wohnen in Wien und anderswo.

*Foto: Angela Lamprecht*



Wojciech Czaja ist ein Freund von Reuse und Transformation alter Bausubstanz. Die Übernachtung im Alila Hotel in Yangshuo, China, war für den weit gereisten Journalisten ein mentaler Meilenstein. Auch so geht Architektur!

*Foto: Florian Albert*



Peter Payer forscht zum baukulturellen Erbe Wiens. Wir haben den Historiker und Stadtforscher zu seinen Lieblingsstädten und zum richtigen Umgang mit Zukunft und Vergangenheit befragt.



Der viel beschäftigte Architekturjournalist Maik Novotny weiß genau, wie man die Batterien wieder aufladen kann. Mit uns teilt er sein Wissen: Ein Essay über Energieautarkie und ökologische Meilensteine.

*Foto: Katharina Gossow*

# 11-15

# MEILENSTEINE.

11	Autofreies Wohnen, ein Appell	→ 142
12	Aus Alt mach Neu: Transformation	→ 154
13	Reuse und Recycle	→ 168
14	Ökologie und Energieautarkie	→ 180
15	Grüne Architektur	→ 192





# AUTOFREIES WOHNEN

---

Da waren mal Autos, aber die sind jetzt weg: Wohnstraße in der Siedlung Kauerhof in Rudolfsheim-Fünfhaus.

Foto:  
*Marianne Greber*

VON AUTOFREIEN STÄDTEN KANN IN ÖSTERREICH NOCH NICHT DIE REDE SEIN. ABER IM AUTOFREIEN WOHNEN GIBT ES HIERZULANDE ZUMINDEST SCHON ERSTE GEHVERSUCHE.  
VOLL ABGEFAHREN!

# AUTOS RAUS!

*Franziska Leeb*

Vom autofreien Wohnen im großen Maßstab sind wir noch weit entfernt. Doch nationale und internationale Klimaziele und nicht zuletzt der immer lauter werdende Ruf nach gerechter Verteilung des öffentlichen Raums beschleunigen die Entwicklung alternativer Mobilitätskonzepte und neuer Praktiken in der Stadtentwicklung.

»Der Gebrauch der Strassen und Wege ist grundsätzlich dem Fussgänger vorbehalten.« Man erkennt es an der Rechtschreibung: Es handelt sich um eine Bestimmung aus der Schweiz, konkret um eine Grundsatzbestimmung aus dem Verkehrsreglement der 6.000-Einwohner-Gemeinde Zermatt. Der Luftkurort am Fuß des Matterhorns ist seit 1961 »autofrei«. Fünf Kilometer vor Zermatt ist Schluss für alle privaten Motorfahrzeuge. Verkehr gibt es dennoch. Zum Beispiel den der etwa 500 Elektrofahrzeuge. Zum Großteil werden sie vor Ort produziert. Maximal vier Meter lang, 1,40 Meter breit und zwei Meter hoch dürfen die kastigen Gefährte sein, die Touristen oder Güter transportieren, und auch für die Polizei wurde ein elektrisches Einsatzfahrzeug maßgeschneidert.

Den Tiroler Skiort Serfaus befreite ab 1985 eine Luftkissenschwebebahn vom Urlauberverkehr, und auch Helgoland und ein paar andere Nordseeinseln sind autofrei. Wieweit funktioniert das Konzept Autofreiheit aber abseits von hochalpinen Dörfern und kleinen Inseln, wo das Hauptgeschäft der Tourismus ist?

Während in Wien der 1974 zur Fußgängerzone umgestalteten Kärntner Straße noch der wirtschaftliche Tod prophezeit wurde, konzentrierte man sich in den Niederlanden bei der Weiterentwicklung des im Umland von Utrecht liegenden Dorfes Houten zu einer Reißbrettstadt nicht mehr auf freie Fahrt für Autos. Der geistige Vater des Verkehrskonzeptes, der Stadtplaner Robert Derks, berücksichtigte in erster Linie die Bedürfnisse von Radfahrerinnen und Fußgängern. Der Autoverkehr wurde im wahrsten Sinne des Wortes an den Rand gedrängt. Er beschränkt sich auf die Ringstraße, von der wenige Stichstraßen in die heute 50.000 Einwohner zählende Stadt führen. Durchqueren lässt sich die Stadt nur per Fahrrad, das aber schnell und sicher dank eines dichten Radwegnetzes. Kreuzen sich Straße und Radweg, hat stets der Radfahrer Vorrang.

---

Autofrei, aber dafür kann man mit dem Drahtesel über eine lange Erschließungsrampe bis vor die Wohnungstüre fahren: 8 House von BIG Architects in Kopenhagen.

*Foto: Jens Lindhe*

## MUSTERGÜLTIGE SIEDLUNGEN

Doch erst ab den 1990er-Jahren wurde das Prädikat »autofrei« in größeren Städten sukzessive salonfähig. Eine Vorreiterrolle nimmt Freiburg im Breisgau ein, wo 1993 nach Abzug der französischen Militärbehörden für das Gelände der Vauban-Kaserne die Vision eines ökologischen Stadtteils geboren wurde. Freiburg-Vauban wurde zu einem internationalen Vorbild für nachhaltige Stadtentwicklung. Die rund 5.500 Bewohnerinnen und Bewohner verpflichteten sich, einen Garagenplatz in einer der beiden Quartiersgaragen zu erwerben oder auf ein Auto zu verzichten. Auf 1.000 Einwohner sind nur 87 Pkws zugelassen. In Wien erfolgte etwa zeitgleich die Planung der autofreien Mustersiedlung in Wien-Floridsdorf, wie in Freiburg begleitet von Bürgerbeteiligungsprozessen und mit weitreichender

150 →



# »DIE PEITSCHER IST IN WIEN VIEL ZU MILDE«

*Interview: Wojciech Czaja*

Verkehrsberuhigung und autofreies Wohnen sind ein großer internationaler Trend. Doch in Österreich, sagt Angelika Rauch, Leiterin des Forschungsunternehmens tbw research, könnten die Konzepte ruhig mutiger sein. Sie persönlich träumt vom Aufbrechen des Asphalts und von Renaturierung mitten in der Stadt.

**Welche Stadt fällt Ihnen ein, wenn Sie an eine typische Auto-  
stadt denken?**

ANGELIKA RAUCH In meiner Wahrnehmung sind alle Städte typische Autostädte. Auch Wien ist in vielen Bereichen autodominiert. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf ein paar internationale Stadtplaner wie etwa Helmut Hillebrecht in Deutschland oder Le Corbusier in Paris, die in den 1950er- und 1960er-Jahren neue Stadtplanungskonzepte entworfen haben, die den mobilen, motorisierten Mann als Ernährer ins Zentrum stellten. Mit Erfolg.

**Und wenn Sie an eine autofreie  
Stadt denken?**

ANGELIKA RAUCH Ad hoc fällt mir Paris ein. Nicht weil Paris ein Vorreiter ist. Aber die Schritte, die unter Bürgermeisterin Anne Hidalgo nun gesetzt werden, sind sehr radikal – darunter etwa die Einführung von Fußgängerzonen und Erholungsflächen oder die Verkehrsberuhigung am Seine-Ufer. Paris setzt diese Konzepte sehr konsequent um. 60.000 Parkplätze der derzeit etwa 83.000 Pariser Parkplätze sollen in den nächsten Jahren weichen. Das ist mutig! Aber auch Madrid, Oslo, Amsterdam, Berlin, Zürich und natürlich Kopenhagen werden mehr und mehr autobefreit.

**Wo steht Wien in seiner aktuellen  
Entwicklung, was autofreie bzw.  
multimodale Mobilität betrifft?**

ANGELIKA RAUCH Aktuell tut sich sehr viel. In vielen Bereichen wird an Verkehrsberuhigung gearbeitet. Einige Grätzler sollen verkehrsberuhigt werden, und auch die autofreie Innenstadt war sehr öffentlichkeitswirksam in den Medien. Aber ich habe das Gefühl, dass hier vor allem kosmetisch und populistisch gearbeitet wird. Das Gesamtkonzept fehlt noch, es gibt keinen roten Faden. Dazu gehört auch, dass Synergieeffekte und Konsequenzen nicht mitgedacht werden.

**Wie findet man in der Reduktion von Autoverkehr die richtige Balance aus Zuckerbrot und Peitsche?**

ANGELIKA RAUCH Die Peitsche ist in Wien viel zu milde. Die Verbote gehen zu wenig weit. Gerade Corona hat uns auch gezeigt, wie viele Einschnitte möglich sind. Zwangsmaßnahmen bewirken einfach mehr als Incentives oder Empfehlungen. Ein gutes Zuckerbrot wäre aus meiner Sicht, wenn der Weg in die Arbeit mit dem Rad oder zu Fuß belohnt würde – beispielsweise, indem man den längeren Anfahrtsweg in die Arbeitszeit miteinberechnet.

**Klingt innovativ!**

ANGELIKA RAUCH Wir haben dazu im Rahmen eines Sondierungsprojekts eine Kosten-Nutzen-Analyse gemacht. Und es hat sich gezeigt, dass solche Konzepte für alle Vorteile haben: Die Beschäftigten sind produktiver und ausgeglichener, außerdem gibt es auch weniger Krankenstandstage. Es gibt auch Pilotprojekte, bei denen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, bei-

spielsweise wenn sie etwa zu Fuß oder mit dem Rad anreisen, bei einer gewissen Punkteanzahl verbilligte oder kostenlose Eintritte in die Oper oder ins Theater bekommen. Warum nicht mehr davon?

**Welche internationalen Städte machen das gut vor? Wo kann sich Wien etwas abschauen?**

ANGELIKA RAUCH Die Superblocks in Barcelona sind ein gutes Beispiel für Veränderung innerhalb einer gewachsenen Struktur. Oder etwa die spanische Stadt Pontevedra, wo schon seit fast 20 Jahren keine Autos in der Innenstadt herumfahren. Ich finde auch unsere Ansätze – beispielsweise in der Seestadt Aspern – nicht schlecht. Aber es sind halt nur Ansätze. Ich fürchte, dass autofreie Städte in Österreich politisch schwer umsetzbar sind. Die Autofahrerlobby ist extrem stark in diesem Land, und es fehlt der politische Wille.

**In der Wiener Planungspolitik der letzten Jahre fallen viele Pop-up-Projekte auf – etwa Bike Lanes, Coole Straßen oder die Gürtel-frische West. Wie zielführend sind solche Pop-ups?**

ANGELIKA RAUCH Pop-up-Projekte haben ein enormes Potenzial. Man zeigt auf, was möglich ist, man öffnet den Blickwinkel und Horizont. Aber es stimmt schon: Was nützen Pop-up-Projekte, wenn sie danach wieder verschwinden und gleichzeitig ein paar Straßen weiter bereits die nächste Tiefgarage gebaut wird, und wenn die Stellplatz-



Angelika Rauch ist Geschäftsführerin der tbw research GesmbH, wo sie den Fachbereich Neue Mobilität leitet. Außerdem ist sie Vorstandsmitglied der beiden Vereine BieM Bundesinitiative eMobility Austria und WIMEN »Women In Mobility & Energy Environment Network«.

→ [www.tbwresearch.org](http://www.tbwresearch.org)



---

»Von Paris, Barcelona und Pontevedra können wir noch viel lernen! Aber auch die Ansätze in der Seestadt Aspern sind nicht schlecht.«  
Verkehrsforscherin  
Angelika Rauch.

Foto:  
Bernadette Reiter

# »MAN MUSS IN DER LAGE SEIN, AUF DAS EIGENE AUTO ZU VERZICHTEN, UND ZWAR GERNE.«

Angelika Rauch

verordnung in Wohnprojekten zwar schon etwas aufgelockert wird – aber immer noch ein Stellplatz pro 100 Quadratmeter Wohnfläche errichtet werden muss? Das ist – aus rein wissenschaftlicher Sicht – der falsche Weg.

**In Wien werden Sammelgaragen am Rande von Wohnsiedlungen errichtet, in Zürich hingegen verpflichten sich die Mieter von Genossenschaften, überhaupt auf ein Auto zu verzichten. Was ist autofreies Wohnen eigentlich?**

ANGELIKA RAUCH Sie sagen es! Parkgaragen am Rande der Siedlung, hinbentoniert für die nächsten Jahrzehnte, sind nicht die Lösung. Ich bin da ganz bei Zürich. Man muss in der Lage sein, auf das eigene Auto zu verzichten, und zwar gerne. Und was das Zuckerbrot betrifft: Man braucht intelligente, komfortable und letztendlich auch verlockende Gegenkonzepte wie etwa hochwertigen öffentlichen Verkehr, ausreichendes Carsharing für die be-

rühmte letzte Meile, innovative Mobilitätsstrukturen ...

**Was sind die Themen und Tendenzen für die kommenden Jahre?**

ANGELIKA RAUCH Fußgängerzonen, Begegnungszonen, innovative Verkehrsberuhigungskonzepte. Das ist bereits im Kommen und wird noch deutlich zunehmen. Mein persönlicher Wunsch ist, dass man nicht nur die Straßen beruhigt, sondern generell mehr Mut aufbringt, die bisherige Aufteilung im Straßenraum und im öffentlichen Verkehr zu überdenken und komplett neu zu sortieren – bis hin zu Renaturierung und Aufbrechen von Versiegelungen.

**Wird Wien eines Tages Paris werden?**

ANGELIKA RAUCH In Hinsicht auf die Radikalität in der autofreien Umsetzung? Hoffentlich! Wie wir alle wissen, kann sich vieles schnell ändern. ✕

146 → Verpflichtung zum Autoverzicht. Für 244 Wohnungen sind 24 Pkw-Stellplätze vorhanden. Gebraucht werden sie längst nicht alle – und dienen daher als Fahrradkeller und Geräteraum der Hausbetreuung.

Auch in der seit 2015 bezogenen Siedlung der Genossenschaft »Mehr als Wohnen« auf dem Hunziker-Areal in Zürich gibt es mit Auto nur in Ausnahmefällen eine Wohnung. Auf einen der 50 Parkplätze in der Tiefgarage hat man als einer der 1.200 Bewohner nur dann Anrecht, wenn man beruflich oder wegen einer Behinderung darauf angewiesen ist. Fahrräder finden in mehreren Häusern direkt in den Wohnungen Platz. Jene im Haus K von Miroslav Šik werden vom zentralen Atrium aus über einen privaten Vorraum, der Platz für einen Kinderwagen und Fahrräder bietet, betreten. Im Haus G von pool Architektur bringt der Durchladeraufzug Radler samt Fahrzeug in den gemeinschaftlichen Fahrradraum im jeweiligen Geschoß.

Mit dem Fahrrad in die Wohnung fahren, selbst wenn sie im 10. Stock liegt, können auch die Bewohnerinnen und Bewohner des 8 House im Kopenhagener Stadtteil Ørestad. Die Architekten der Bjarke Ingels Group (BIG) organisierten 10.000 Quadratmeter Gewerbefläche und 476 Wohnungen – Reihenhäuser, Apartments und Penthouses – in der namensgebenden Form um zwei große Innenhöfe. Die Treppen- und Rampenanlagen, die den eckigen Achter umschließen, bilden zusätzlich zu den Stiegenhäusern ein spektakuläres Erschließungssystem. Zu Fuß oder mit dem Rad lässt es sich so von außen bis ganz nach oben in den zehnten Stock kommen.

## GRÜN STATT TIEFGARAGE

Abgesehen von der Seestadt Aspern, in der umweltfreundliche Mobilität Programm ist, sind weite Teile von Wiens größtem und am stärksten wachsenden Bezirk Donaustadt jedoch nur unzulänglich an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz angebunden. 430 Autos kommen hier auf 1.000 Einwohner. So gesehen war es durchaus mutig von der WBV-GPA, für die Siedlung Oleandergasse nächst dem historischen Ortskern von Breitenlee auf den Komfort einer großen Tiefgarage zu verzichten. Die – in dieser Lage noch unentbehrlichen – Autos parken oberirdisch an der Nord- und Südseite der von querkraft architekten und Thomas Moosmann geplanten Anlage. Sie grenzen an die Randbereiche des begrünten Angers in der Mitte und wurden von außen nach innen vergeben, sodass nicht benötigte innere Parkplätze als Spielflächen freibleiben.

Ein Carsharing mit drei Elektroautos und 345 Fahrradabstellplätze sollen den Verzicht auf das eigene Auto erleichtern. Die nicht errichtete Tiefgarage jedenfalls machte Mittel frei für andere Annehmlichkeiten wie etwa den abwechslungsreich mit Bäumen und Beeten gestalteten und von begrünten Fassaden umgrenzten Anger. Über diese öffentliche Freifläche führt mangels Tiefgarage jeder Heimweg. Das sorgt für Leben in der Siedlung, fördert nachbarschaftliche Begegnungen und macht das gegenseitige Kennenlernen von Anfang an einfacher.

### Wohnhausanlage

#### Oleandergasse:

Es gibt keine unterirdische Garage. Stattdessen müssen die Bewohner am Weg zum Auto durch den Park spazieren – und kommen auf diese Weise mit der einen oder anderen Nachbarin ins Gespräch.

Foto:

Florian Albert



»DER GEBRAUCH DER  
STRASSEN UND WEGE IST  
GRUNDSÄTZLICH DEM  
FUSSGÄNGER VORBEHALTEN.«

*Grundsatzbestimmung aus dem Verkehrsreglement,  
Gemeinde Zermatt, Schweiz*



# »SOBALD ANWOHNERINNEN IN DIE GESTALTUNG DES UMFELDS MITEINBEZOGEN SIND, STEIGT DIE SENSIBILITÄT.«

*Markus Mondre*

## STADT DER KURZEN WEGE

Zwischen den Häuserschluchten der dichtverbauten Stadt ist es schwieriger, den Tratsch mit der Nachbarin von vis-à-vis abseits von Abgasen und Verkehrslärm zu führen. Oasen der Ruhe sind dort die Durchhäuser aus dem 19. Jahrhundert. Davon gibt es in Wien rund 700, doch nur wenige davon werden tatsächlich noch ihrer Funktion als Abkürzer durch die Gründerzeitblocks gerecht und sind öffentlich passierbar. Jede Verkehrsfläche, die den Fußgängern zurückgegeben wird, ist daher ein kleiner Schritt auf dem langen Weg zu einer besseren Gerechtigkeit zwischen den Verkehrsteilnehmern.

Ein solches Beispiel ist der Kauerhof in Sechshaus, dem südlichsten Bezirksteil des 15. Wiener Gemeindebezirks. Dieses interessante Beispiel einer beiderseits einer privaten Gasse gelegenen Zinskaserne mit 14 Stiegen und über 100 Kleinwohnungen aus dem Jahr 1889 verkam mit den Jahrzehnten mehr und mehr zu einem Schandfleck. Als sich die WBV-GPA nach dem Konkurs des Vorbesitzers ab 2002 der Anlage annahm, herrschten untragbare Wohnbedingungen. Vier Jahre später wurde das einstige Problemhaus mit dem Stadterneuerungspreis ausgezeichnet. Nach der Sanierung wurde die Anlage wieder zu einer guten und beliebten Adresse.

Die zuvor zur Durchfahrt verkommene Mittelgasse wurde als auto- und barrierefreie Zone komplett neu gestaltet. Zum zehnjährigen Jubiläum der Sanierung erhöhte ein Relaunch die Aufenthaltsqualität und den Grünanteil der autofreien Privatstraße. Die Baumscheiben wurden vergrößert und neu bepflanzt. Eigens für den Kauerhof entworfenes Outdoormobiliar aus Holz kombiniert nun Pflanztröge, Sitzgelegenheiten und sogar neue Leuchten. Zusätzliche Fahrradbügel sind eine Reaktion darauf, dass die Zahl der Radelnden in Wien innerhalb der letzten zehn Jahre stark gestiegen ist. Zudem gelang es, den Kauerhof mit einem öffentlichen Durchgang direkt an den nordöstlich gelegenen Sechshauserpark anzubinden. Im Zuge eines Neubaus auf dem Nachbargrundstück könnte bald auch ein bereits gewidmeter Durchgang zum Ignaz-Kuranda-Park Realität werden.

Das im Fachkonzept Grün- und Freiraum angepeilte Ziel, dass künftig jede Wienerin und jeder Wiener innerhalb von 250 Metern, also in drei bis vier Gehminuten einen Grünraum erreichen kann, wurde für die Bewohnerschaft des Kauerhofs und ihre Nachbarschaft also bereits erreicht.

---

»Die Initialzündung zur Verkehrsberuhigung kommt oft aus der Nachbarschaft.« Markus Mondre in der autofreien Straße in der WBV-Wohnhausanlage Kauerhof.

Foto:  
Florian Albert





### VON DER WOHNSTRASSE ZUM SUPERBLOCK

»In den gründerzeitlichen Stadtvierteln kommt die Initialzündung für Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung oft aus der Nachbarschaft«, sagt Landschaftsarchitekt Markus Mondre. Als Mitarbeiter im Team der Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 15. Bezirk ist er nah an der Bevölkerung. Sobald Anwohnerinnen in die Gestaltung des Umfelds miteinbezogen sind, zum Beispiel durch Patenschaften für Baumscheiben, steige die Sensibilität. Oft entstehen daraus weitere Aktivitäten. Gerade im 15. Bezirk sei es faszinierend, wie sehr die Bezirkspolitik mitziehe und nach und nach autofreie Zonen vor Schulen und Wohnstraßen umsetze und die Anzahl der Autoabstellplätze im öffentlichen Raum reduziere.

Im Gegensatz zu den Bezirken mit wohlhabenderer Bevölkerung werden in Rudolfsheim-Fünfhaus keine Proteste gegen den Verlust der Parkplätze laut. »Das liegt wohl daran«, so Mondre, »dass es hier so wenige Autobesitzer gibt wie in keinem anderen Bezirk.« 274 Pkw pro 1.000 Einwohner sind 100 weniger als der Wiener Durchschnitt! Es gäbe allerdings noch Luft nach oben. Seine Vision: »Es wäre schön, wenn wir das System der Superblocks, wie es seit einigen Jahren in Barcelona umgesetzt wird, auch in Wien erproben könnten.«







---

»Alles verändert sich, und zwar permanent.«  
Peter Payer vor dem Kenyon-Pavillon im ehemaligen Sophienspital, das die WBV-GPA in den kommenden Jahren umbauen wird.

Foto:  
Florian Albert

**DAS MEISTE IST BEREITS GEBAUT.  
WARUM ALSO IMMER NUR ABREISSEN  
UND NEU BAUEN? WARUM NICHT  
EINFACH MAL MIT DEM ARBEITEN,  
WAS SCHON DA IST?  
EIN APPELL ZUR ENTDECKUNG  
ALTER SCHÖNHEITEN.**

# »AUCH DIE ZUKUNFT WIRD EINES TAGES VERGANGENHEIT SEIN«

*Interview: Wojciech Czaja*

Wie gehen wir mit unserem historischen Erbe um? Welche Verantwortung tragen wir als Architektinnen und Bauräger, wenn wir Bauwerke transformieren? Und vor allem: Wie können wir dafür Sorge tragen, dass im Veränderungsprozess nicht die wichtigste aller Ressourcen verloren geht? Ein Gespräch mit dem Wiener Stadthistoriker Peter Payer. Und ein Plädoyer für mehr Flair und Atmosphäre.

Wenn ich Sie nach Ihren Lieblingsstädten, nach Ihren ganz persönlichen Favoriten befrage, was fällt Ihnen da als Erstes ein?

**PETER PAYER** Wien gehört ohne jeden Zweifel zu meinen absoluten Lieblingsstädten! Außerdem denke ich an Berlin, Kopenhagen und New York.

Eine ungewöhnliche Auswahl für einen Historiker! In den meisten Fällen nennen Menschen alte,

historisch gewachsene Städte.  
Warum ist das so?

**PETER PAYER** Das hängt wahrscheinlich stark mit dem historischen Flair zusammen. Die Patina und das alte Flair vermitteln eine gewisse Geborgenheit, in der wir uns wohlfühlen. In neueren, jüngeren Städten und Vierteln dauert dieser Patinierungsprozess oft viele Jahrzehnte. In einem weiteren Punkt liegt die historische Stadt der menschlichen Seele näher als die Stadt der Moderne

und der Nachkriegszeit – und zwar in Hinsicht auf Größe, Maßstab und Proportion.

**Die Stadt ist ein wachsender Kosmos. Wie kann man Stadt weiterdenken und weiterbauen, ohne dabei die alte Seele zu zerstören?**

**PETER PAYER** Indem man sie erst einmal möglichst umfassend wahrnimmt und genau analysiert. Man kann Städte harmonisch weiterbauen, aber man kann auch ganz bewusst Kontrapunkte und Akzente setzen. Es gibt kein Generalrezept. Das muss man von Fall zu Fall entscheiden. Die Kunst besteht darin, möglichst viele Strukturen und Ebenen einzubeziehen.

**Worauf legen denn Sie als Historiker größten Wert?**

**PETER PAYER** Darauf, dass wir uns dessen bewusst sind, dass auch die heute neu gebauten Strukturen eines Tages alt sein werden. Die meisten Architekten können und wollen sich nicht wirklich vorstellen, wie ihre Gebäude in 20, 50 oder gar 100 Jahren aussehen werden. Genau diese Bereitschaft bräuchte es aber. Es geht um ein Bewusstsein für die Historizität unserer Wahrnehmung, auch unserer räumlichen Erfahrung.

**War das immer schon so, dass die Menschen sich damit schwergetan haben, in die Zukunft zu blicken?**

**PETER PAYER** Ich würde sagen: Nein. Es reicht ein kurzer Blick in die Vergangenheit, um festzustellen, dass wir früher wertiger und nachhaltiger gebaut haben als heute. An

manchen Gebäuden haben die Menschen Jahrzehnte und Jahrhunderte gearbeitet, und sie stehen bis heute. Aber natürlich ändert sich die Wahrnehmung mit der Zeit. Das Looshaus am Michaelerplatz beispielsweise war zur Zeit seiner Entstehung eine Provokation und ein gestalterischer Konfliktherd. Heute fügt sich das Gebäude durchaus harmonisch in seine Umgebung. Oder, ein anderes Beispiel, die Semmeringbahn: Sie hat zwar eine durchdachte und uns sehr elegant scheinende Trassenführung, war zum Zeitpunkt ihrer Errichtung aber eine Riesenbaustelle, und dieser gewaltige Eingriff in die Natur war noch jahrzehntelang sichtbar. Erst allmählich ist sie zum Inbegriff einer gelungenen Symbiose zwischen Natur und Technik geworden. Je mehr wir solche Wahrnehmungserfahrungen in unsere Planung miteinbeziehen, desto nachhaltiger ist die Architektur.

**Worin genau liegt die Identität eines Ortes verborgen? Im gesamten Stadtgefüge oder in singulären Wahrzeichen und Sehenswürdigkeiten?**

**PETER PAYER** Sowohl als auch. Sehenswürdigkeiten und Wahrzeichen sind sehr willkommene Elemente, um ein unverwechselbares urbanes Flair zu erzeugen. Aber sie sind nicht zwingend notwendig. Viel wichtiger ist die generelle Atmosphäre eines Ortes, und da spreche ich nicht nur von visuellen Qualitäten, die in der abendländischen Geschichte so vorherrschend sind. Zur Atmosphäre gehören auch Geruch, Akustik, Haptik, die Bewegungsströme an einem Ort, die Inbesitznahme durch Menschen, der ganz spezielle Zauber im Moment. 160 →



## SOPHIE7: BEISPIEL FÜR URBANE TRANSFORMATION

2017 musste das Sophienspital seine Pforten schließen. An seiner Stelle errichtet die WBV-GPA gemeinsam mit der Sozialbau AG einen Neubau entlang des Gürtels und revitalisiert die beiden Bestandsgebäude. Insgesamt entstehen hier rund 160 geförderte Mietwohnungen. Darunter auch Sonderwohnformen für Alleinerziehende, Senioren und Studierende sowie Housing-First-Wohnungen für akut von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen.

»Die geforderte Bebauungsdichte ist sehr hoch«, sagt Architekt Martin Kohlbauer, der für den Neubau des im Herbst 2020 gewonnenen Bauträgerwettbewerbs verantwortlich zeichnet. »Wir begegnen dieser Forderung, indem wir das Haus auflockern und in fünf einzelne Punkthäuser aufdröseln.« Das Dach soll den Mieterinnen in Form von begrünten Dachterrassen zur Verfügung stehen. Über allem schwebt als weithin sichtbares Öko-Symbol eine PV-Anlage.

Ergänzt wird die neue »Sophie7« durch zwei bestehende Altbauten, die die P.GOOD Architekten revitalisieren werden. Im denkmalgeschützten



Kenyon-Pavillon wird es unter dem Namen »Apollo Saals« eine unterirdische Mehrzweckhalle, eine Gastronomiezone sowie einen Kreativcluster mit Ateliers, Coworking-Spaces und Musikproberäumen geben. Auf dem Dach des neuen Apollo-Saals ist eine neue urbane Stadtterrasse vorgesehen.

Im gegenüberliegenden Karl-Ludwig-Pavillon, der ebenfalls in einer Schutzzone steht, sollen ein siebengruppiger Kindergarten und eine Jugendausbildungsstätte des WUK sowie Wohnungen – darunter auch einige Wohnlofts – errichtet werden.

»Das Projekt Sophie7 spiegelt all das wider, wofür der siebente Wiener Gemeindebezirk steht«, sagt WBV-Chef Michael Gehbauer. »Und zwar Kultur, Bildung, Start-ups, Mobilität, Urban Gardening und innovative Gastronomie sowie Service-Points für alternative Ökonomie, die sich dem Mieten und Reparieren verschrieben hat. Mit einer vollwertigen Volkshochschule, die hier bislang gefehlt hat, machen wir das Angebot komplett.« Baubeginn ist im Frühjahr 2022, Fertigstellung 2024. ✕



Auf dem Areal des ehemaligen Sophienspitals in Wien-Neubau soll in den nächsten Jahren ein Stückchen Stadt mit Wohnen, Kultur und Bildung entstehen.

Rendering:  
Schreiner Kastler

157 → Architektinnen verwenden dafür gerne den fast schon inflationären Begriff *Genius Loci*. Sie auch?

**PETER PAYER** Das ist eher ein planerisches Fachvokabular.

Wie nennen Sie das?

**PETER PAYER** Wir Historiker sprechen lieber von Kontexten und Strukturen. Auch nicht wirklich besser, oder?

Wie geht es Ihnen als Historiker damit, wenn diese Atmosphäre eines Ortes durch das Weiterbauen beeinträchtigt oder gar zerstört wird?

**PETER PAYER** Alles verändert sich, und zwar permanent, denn das Weiterbauen und Weiterbenützen ist unvermeidlich. Die Frage ist: Wie weit reicht Veränderung? Und ab wann muss man von Zerstörung sprechen? Das ist eine Gratwanderung! Daher tue ich mir schwer, die Frage generell zu beantworten. Von meinem Zugang als Historiker her bin ich eher für behutsame Weiterentwicklung.

Beim Blick in die Geschichte fällt auf, dass Städte und bedeutende Bauwerke zum Teil massiv überformt und zerstört wurden. Ich denke an den Haussmann-Plan in Paris, an die barocke Altstadt in Lissabon, an den Athenatempel in Syrakus, der im Barock zur Domkirche Santa Maria delle Colonne transformiert wurde. Warum durfte man damals massiv eingreifen? Und warum gilt das heute als Sakrileg?

**PETER PAYER** Die von Ihnen genannten Beispiele zeigen sehr gut, wie gern wir das Alte vergessen und verklären. Heute wirken Paris, Lissabon und Syrakus auf uns wunderschön und bezaubernd. Den mitunter brutalen Entwicklungsprozess wie etwa Abriss, Absiedelung, hygienische Bedingungen, soziale Schicksale, militärische Macht, Unruhen, Widerstände, Ausbeutung und oft elende Arbeits- und Lebensbedingungen blenden wir dabei aus – ganz einfach, weil diese Erfahrungswerte im kollektiven Gedächtnis im Laufe der Zeit verloren gegangen sind. Ich bezweifle, dass die massiven Eingriffe damals ein Produkt des Dürfens waren. Dahinter verbergen sich wohl eher rein machtpolitische Entscheidungen.

Und heute?

**PETER PAYER** Die Radikalität und der Größenwahn eines Baron Georges-Eugène Haussmann, um nur ein Beispiel zu nennen, sind Geschichte. Solche dramatischen Stadtveränderungen sind in unseren heutigen politischen, demokratischen Strukturen nicht möglich. In totalitären Regimes und Diktaturen hingegen findet man sie noch häufig vor.

Mit der Zeit ändern sich auch Funktionen und Bedürfnisse. Dann wird eine Stierkampfarena zu einem Shoppingcenter, ein Bahnhof zu einer Hochgarage oder eine Bankfiliale von Adolf Loos zu einem Ein-Euro-Shop umgebaut. Ist das gut? Ist das schlecht?

**PETER PAYER** Nutzungen verschwinden,

und die Hülle bleibt übrig. Das passiert immer wieder. Im Idealfall passen alte Form und neue Funktion zueinander und respektieren sich gegenseitig. Dann sprechen wir von einer harmonischen, uns ansprechenden Transformation. Manche Paarungen aber tun im Herzen wirklich weh ... Andererseits: Man kann nicht aus jedem verlassenen Baudenkmal ein Museum machen.

**Wie stehen Sie zur Revitalisierung der Wiener Gasometer, an der auch die Wohnbauvereinigung maßgeblich beteiligt war?**

**PETER PAYER** Ein interessanter, legitimer Ansatz. Ich kann mich erinnern, dass mich der Umbau beziehungsweise die komplette Veränderung der vier Gasometer zu Beginn sehr irritiert hat, aber mit der Zeit tritt ein Gewöhnungseffekt ein, und das Eigenartige wird ganz normal. So gesehen haben die Bauträger ganz gut in die Zukunft geblickt. Heute fasziniert mich, wie resilient diese Gasometer sind. Nachdem das große Shoppingcenter – wie wir alle wissen – in Hinsicht auf Frequenz, Kaufkraft und Rentabilität nicht den gewünschten Erfolg gebracht hat, hat sich der Gasometer ja noch einmal neu erfinden müssen. Die Music City an diesem Ort, in diesen Mauern erscheint mir eine für Wien sehr passende Nutzung.

**Wenn wir von Transformation eines Ortes, eines Gebäudes sprechen: Welchen Ratschlag können Sie Bauträgern und Projektentwicklerinnen auf den Weg mitgeben?**

**PETER PAYER** Ich würde plädieren: Lassen

Sie historisches Bewusstsein walten! Lassen Sie Orte, Plätze und Bauwerke auf sich wirken! Und vor allem: Bitte werfen Sie einen Blick in die Zukunft und vergegenwärtigen Sie sich, dass auch das heute Gebaute eines Tages Vergangenheit sein wird! Die wichtigste aller Fragen lautet: Werden Sie etwas Gutes, vor allem auch sozial Passendes, hinterlassen haben?

**Und?**

**PETER PAYER** Diese Frage muss unbedingt mit Ja beantwortet werden. Andernfalls handeln wir nicht verantwortungsvoll. Von genau diesem historischen Verantwortungsbewusstsein profitieren wir übrigens auch in Coronazeiten: Die technische, strukturelle und städtebauliche Qualität der gewachsenen westlichen Metropole trägt dazu bei, dass viele Städte wie etwa Wien auch in Krisenzeiten ziemlich gut funktionieren.

**Haben Sie einen persönlichen Wunsch für die Zukunft?**

**PETER PAYER** Ja. Ich wünsche mir, dass Stadt, Developer und Wohnbauträger bei der Entwicklung von Stadtverdichtungs- und Stadterweiterungsgebieten vermehrt auch Soziologen, Anthropologen und Historikerinnen zurate ziehen. Wir haben eine Expertise, die ich in den meisten urbanen Diskursen vermisse. Wir können dazu beitragen, dass genau diese atmosphärischen Zwischentöne, die wir alle so schön finden und die für eine nachhaltige Identifikation mit dem Ort so wichtig sind, nicht verloren gehen. ✕







### DER GASOMETER ALS ARCHITEKTONISCHER ALLROUNDER

Die vier Gasometer auf der Simmeringer Haide wurden 1896 erbaut. Mit einem Fassungsvermögen von jeweils 90.000 Kubikmetern handelte es sich damals um die größte Anlage dieser Art in ganz Europa. Im Zuge der Umstellung von Stadtgas auf Erdgas Mitte der Siebzigerjahre wurden die vier Backsteinzylinder 1984 stillgelegt. Wenige Jahre später kaufte der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds den Wiener Stadtwerken das mehr als 50.000 Quadratmeter große Areal ab und startete eines der umfassendsten Revitalisierungsprojekte Europas. Das 175-Millionen-Euro-Projekt, 2001 fertiggestellt, zählt zu den größten und bekanntesten Beispielen für technische und funktionale Transformation. Nachdem sowohl Gemäuer als auch Kontur der vier Gasometer unter Denkmalschutz stehen, musste im Rahmen der baulichen Gegebenheiten gearbeitet werden. Für die nötige Belichtung sorgen neben den bestehenden Fenstern und der nackten, nicht mehr eingedeckten Kuppel einige vertikale Mauerwerksschlitze, die in Absprache mit dem Bundesdenkmalamt gezielt gesetzt wurden.

Zu den Nutzungen auf dem Areal zählen neben den rund 800 Wohnungen und Heimplätzen ein Shoppingcenter, das Wiener Stadt- und Landesarchiv sowie die mittlerweile famose Bank Austria Halle. Der Gasometer musste gleich doppelt transformiert werden: Im Zuge seines wirtschaftlichen Misserfolgs musste das Einkaufszentrum verkleinert werden. Im Gasometer B hat stattdessen nun die Gasometer Music City mit der POP Akademie Wien, der IAMP Vienna, der Johann Sebastian Bach Musikschule sowie der Privatuniversität JAM Music Lab ihre Zelte aufgeschlagen. *Panta rhei. Alles bleibt im Fluss.* ✕

Ein Symbolbild für funktionelle Transformation: Wiener Gasometer. Im Bild ist der Gasometer B der WBV-GPA mit dem von Coop Himmelb(l)au geplanten »Schild« zu sehen. Rechts: Sanierung als archaischer Prozess.

Fotos:  
Michael Hierner,  
Marianne Gräber





---

Was tun mit alten Speichern? Die Betonsilos in der Plange Mühle Düsseldorf werden von Ingenhoven Architects zurzeit zu einem Wohnhaus mit Ärztezentrum ausgebaut.

*Rendering:  
Ingenhoven  
Architects*

---

Gestern eine Zuckerrohrfabrik, heute ein atemberaubendes Luxushotel: Alila Resort in Yangshuo, Südchina.

*Foto:  
Wojciech Czaja*

## GESCHICHTEN VON ZUCKER UND WEIZEN

Einst war Yangshuo als Zuckerkammer Chinas bekannt. In einer der ehemaligen Zuckerrohrfabriken am Stadtrand, direkt am Ufer des Lijiang gelegen, befindet sich nun das atemberaubende Luxushotel Alila mit 117 Zimmern. »Als ich diesen Ort zum ersten Mal gesehen habe«, sagt Ju Bin, Executive Director von Horizontal Space Design, »wusste ich sofort, dass wir die zauberhafte Seele dieses Ortes um jeden Preis erhalten müssen.« Gemeinsam mit Vector Architects hat er das alte, leerstehende Gemäuer revitalisiert. Im alten Zuckermelasselager wurde ein unterirdisches Spa eingerichtet. Anstelle der alten Krananlage – das rohe Betonskelett, an dem die Patina der letzten Jahrzehnte haftet, blieb erhalten – befindet sich heute ein verführerischer Swimmingpool.

Ebenfalls am Wasser liegt die Plange Mühle in Düsseldorf. Architekt Christoph Ingenhoven hat einen Teil der Weizenmühle bereits 2016 umgebaut. Das aktuelle Projekt umfasst den Umbau der beiden 37 Meter hohen Weizensilos aus den Jahren 1929 und 1934. Hinter den in die dicken Betonwände eingefrästen Fenstern verbergen sich Wohnungen, Office-Spaces sowie eine orthopädische Klinik. ✕





## DER HERBE CHARME RUINÖSER POTENZIALE

Das Bauernhaus am Ufer der Enns stammt aus dem Jahr 1650. Eigentlich gab es für das alte Haus aus Ziegeln und Flusststeinen schon einen Abbruchbescheid. Doch dann entschied sich der Steyrer Architekt Gernot Hertl, die Substanz zu erhalten und zu revitalisieren. An die alten Mauern, die liebevoll mit Altziegeln aufgefüllt und in alter Handwerkstradition verputzt wurden, docken nun Wände aus Stahlbeton, Böden aus massiver Eiche und Glasfronten mit goldfarbenen Fensterrahmen an. Seit 2014 wird das Gartenhaus im Sommer als Kultur- und Seminarzentrum genutzt. In Potsdam hat Architekt Arno Brandhuber in Zusammenarbeit mit Markus Emde und Thomas Schneider eine der radikalsten Transformationen Europas vorgenommen: Was einst eine alte DDR-Trikotagenfabrik war, ist nun ein Angriff auf das spießbürgerliche Einfamilienhaus. Die sogenannte »Antivilla« beherbergt heute unorthodoxes Wohnen in Ruinenatmosphäre. Und am Schedlberg in Bayern entschied sich der Münchner Architekt Peter Haimerl dafür, das teilweise morsche Blockhaus zu erhalten und die Holzbalken an ihren schwächsten Stellen mit brutalistischen Betonbalken aufzufüllen. Das Resultat ist so archaisch wie herzerreißend schön. ✕



Das Gartenhaus in Steyr ist die Umwandlung eines alten Stadthauses aus dem 17. Jahrhundert. Hertl Architekten haben hier eine anachronistische Kultur-Location geschaffen.

Foto:  
Walter Ebenhofer

Die Wandlung einer Bauruine: Die Antivilla von Architekt Arno Brandhuber in Potsdam ist wahrscheinlich eines der radikalsten Beispiele für Transformation.

Foto:  
*Erica Overmeer*



Peter Haimerl hat in Bayern ein altes, zum Teil verwittertes Blockhaus vorgefunden. Die morschen Holzbalken hat der Architekt einfach durch neue Betonbalken ersetzt.

Foto:  
*Edward Beierle*







# REUSE UND RECYCLE

---

Aus Alt mach  
Neu: Wo einst  
das Zementwerk  
von Lafarge  
Perlmooser  
stand, errichtete  
die WBV-GPA  
die Waldmühle  
Rodaun. Der alte  
Beton wurde  
recycelt und  
im Straßenbau  
wiederverwertet.

Foto:  
*Florian Albert*

**WAS TUN MIT ALTEN BAUSTOFFEN?  
EINE ALTERNATIVE ZUR ENTSORGUNG  
AUF DER SONDERMÜLLDEPONIE IST,  
DIE MATERIALIEN IM LEBENSZYKLUS  
ZU BEHALTEN UND SIE ZU RECYCELN.  
EIN AUFRUF ZU URBAN MINING.  
BITTE MEHR DAVON!**

# WIE DER PHÖNIX AUS DEM SCHUTT

*Wojciech Czaja*

Dank Reuse und Recycling können der ökologische Fußabdruck gesenkt und der Lebenszyklus von Produkten und Baustoffen um viele, viele Jahrzehnte verlängert werden. Eine Geschichte über das zweite Leben von Glasflaschen, Kloschüsseln und sogar ganzen Zementwerken.

Vor ein paar Monaten wurde in der Rathausstraße, nur wenige Schritte von Wiens politischem Herzen entfernt, die neue Zentrale des Bauträgers BUWOG in Betrieb genommen. Das Gebäude der Architekten Schuberth und Schuberth, Stadler Prenn Architekten und ostertag ARCHITECTS ist ein gelungenes Beispiel für zeitgenössische Büroarchitektur, keine Frage. Aber noch interessanter als das fertige Projekt ist in diesem Fall der Prozess. Denn das einst hier stehende Rechenzentrum der Stadt Wien, der sogenannte Glaspalast aus der Feder des 2016 verstorbenen Architekten Harry Glück, wurde nicht einfach nur abgerissen, sondern diente kurzfristig als wertvolles Rohstofflager.

Drei Monate vor dem geplanten Abbruch hat sich ein Team aus Bauingenieuren und Abbruchspezialistinnen durchs Haus gearbeitet um aufzulisten, wo wertvolle, wiederverwertbare Baustoffe und Bauprodukte im Gebäude lauern: Tüzzargen, Doppelböden, Reflektoren aus eingebauten Leuchtstofflampen, sortenreines Aluminium, Aluguss und Kupferdrähte. Das Projekt ist nicht zuletzt auch ein Social Venture mit dem AMS sowie mit der Caritas, um Langzeitarbeitslose und schwer vermittelbare Fachkräfte wieder in den Arbeitsmarkt zu integrieren.

»In einem handelsüblichen, aufgeständerten Doppelboden sind meist drei bis vier verschiedene Metalle verbaut«, sagt Thomas Romm, Chef des Wiener Architekturbüros forschen planen bauen sowie Gründer des 2017 ins Leben gerufenen Projektkonsortiums BauKarussell. »Vieles davon ist wertvoll und kann nach der Demontage – statt am Sondermüll zu landen – wieder eingeschmolzen und in den materiellen Kreislauf rückgeführt werden.« Fazit: Nach wochenlanger Recherchearbeit und sortenreiner Demontage konnten aus dem alten Rechenzentrum Materialien im Gegenwert von rund 50.000 Euro geborgen werden.

### DAS GEBÄUDE ALS MATERIALBANK

Noch ist Urban Mining ein vor allem konzeptionell und wissenschaftlich aufbereitetes Thema. Zu den bekanntesten Forschungs- und Förderinitiativen zählen das EU-Projekt BAMB 2020 (Building as Material Banks), der Urban-Mining-Kataster der Ressourcen Management Agentur (RMA) sowie Pioniere wie etwa Bauteilnetz, Harvest Map oder die Materialnomaden, die sich darauf spezialisiert haben, aus Abbruchhäusern Fenster, Türen, Zementfliesen, Parkettböden, Liftkabinen, Stieggeländer und ganze Großküchen auszubauen und im Kreislauf zu halten.

In der Praxis jedoch steckt das Thema Reuse und Recycling – also Wiederverwendung und Wiederverwertung alter Baustoffe – vielerorts noch in den Kinderschuhen. Unter den wenigen realisierten Projekten finden sich etwa die Reininghaus Gründe in Graz, das ehemalige Coca-Cola-Werk am Wienerberg, der MedUni Campus von Architektur Consult und DMAA Delugan Meissl Associated Architects, der in den kommenden Jahren in der Mariannengasse in Wien-Alsergrund realisiert wird, sowie der Rückbau des Wiener Südbahnhofs, aus dem rund 500.000 Tonnen Beton und 25.000 Tonnen Metall zur Wiederverwendung geborgen werden konnten.

Da geht noch was! Stahl, Aluminium, Beton und sogar diverse Kabel und Kunststoffe sind wertvolle Rohstoffe, die mit etwas Management einem sinnvollen Leben nach dem Tod zugeführt werden können.

Foto: BauKarussell







Eines der größten Urban-Mining-Projekte Österreichs ist die Waldmühle Rodaun mit insgesamt 450 geförderten Wohnungen, die die Wohnbauvereinigung auf dem Areal der ehemaligen Perlmooser Zementwerke in der Kaltenleutgebner Straße errichtet hat. Auch hier spielte Recycling eine große Rolle: Mehr als zwei Drittel des Bauschutts wurden an Ort und Stelle mithilfe von Brechanlagen und Sensoren zerkleinert, zermahlen, analysiert, sortiert und für die Wiederverwendung an Ort und Stelle ertüchtigt. 144.630 Tonnen Stahl und Beton – das Gewicht von fast 15 Pariser Eiffeltürmen – konnten auf diese Weise eingespart werden. Der Stahl wurde wiedereingeschmolzen, der Beton fristet als mittelkörniges Granulat nun ein Weiterleben in Form von Aufschüttungsmaterial, Drainageschichten und Zuschlagstoffen in Gehwegen und Straßen.

## »MIT DEM RECYCLING VOR ORT HABEN WIR EINEN GROSSEN SYMBOLISCHEN, ABER AUCH ÖKOLOGISCHEN BEITRAG GELEISTET.«

*Michael Gehbauer*

»Das Abbruchmaterial abzuführen wäre ein unglaublicher Aufwand gewesen«, sagt Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV-GPA, die das ehemalige Industrieareal in Zusammenarbeit mit den Bauträgern Wien-Süd, Familienwohnbau und dem Österreichischen Siedlungswerk (ÖSW) entwickelte und realisierte. »Mit dem Recycling vor Ort haben wir einen großen symbolischen, aber auch ökologischen Beitrag geleistet.« Dank der Wiederverwendung der lokalen Rohstoffe konnten die Transportwege drastisch reduziert werden. Statt der sonst benötigten 30.000 LKW-Fahrten mussten die bereiften Straßengiganten bloß 15.000-mal hin- und herfahren – eine Einsparung von 50 Prozent.

Auch finanziell schlägt Urban Mining mit beeindruckenden Zahlen zu Buche: Beton auf die Deponie zu verführen kostet je nach chemischer Zusammensetzung zwischen 15 und 30 Euro pro Tonne. Wird der Beton jedoch rezykliert, kann man sogar noch wertvolle Rohstoffe einsparen. »Durch den Wegfall von Schuttentsorgung und durch die Einsparung von Baumaterial konnten wir bei diesem Projekt rund zwei Millionen Euro einsparen«, sagt Stephan Langmann, Geschäftsführer der Waldmühle Rodaun BetreuungsGmbH. »Ich bin überzeugt davon, dass sich die Bauwirtschaft durch solche Ansätze langfristig verändern wird. Aber ich fürchte, bis dahin ist es noch ein weiter Weg.«

Resultat von konsequentem Recycling: In der Waldmühle Rodaun wurden insgesamt 145.000 Tonnen Stahl und Beton verwertet.

Foto:  
*Florian Albert*

# »WIR MÜSSEN ES SCHAFFEN, DIE LOOPS ZU SCHLIESSEN«

*Interview: Wojciech Czaja*

Vor vielen Jahren war Thomas Romm im Urban-Mining-Team der Waldmühle Rodaun federführend mit dabei. Heute leitet er das Wiener Architekturbüro forschen planen bauen sowie das Projektkonsortium BauKarussell. Und ja, da gibt es noch viel zu tun.

**2016 haben Sie das BauKarussell gegründet. Wie spaßig ist so eine Fahrt im Karussell?**

THOMAS ROMM Im selben Jahr, als wir das BauKarussell gegründet haben, begannen sich der Rückbau und die Recycling-Baustoffverordnung zu verändern. Der § 4 hatte erstmals festgehalten, dass der Bauherr aufgefordert ist, auch jene Bauteile zu dokumentieren, die einer Vorbereitung zur Wiederverwendung zugeführt werden können. In § 5 steht sogar dezidiert drin, dass die nachfolgende Wiederverwendung durch Dritte nicht erschwert oder unmöglich gemacht werden darf. Aber richtig Fahrt aufgenommen haben wir beim Thema Reuse ehrlich gesagt noch nicht.

**Sie wollen das ändern. Wie genau?**

THOMAS ROMM Wir arbeiten mit vielen verschiedenen Programmen und Initia-

tiven zusammen, beispielsweise mit dem EU-Projekt »BBI Big Buyer Initiative«, mit der Circular City Vienna und mit ÖkoKauf Wien, wo ich die Gruppe Kreislauf-Beschaffung der Stadt Wien leiten darf. Wenn wir alle an einem Strang ziehen, wird es uns gelingen, die Kreislaufwirtschaft im Bauen eines Tages zum Standard zu machen. Ein großes Vorbild dafür ist der Landmass Coordinator, wie er etwa in Oslo und Rotterdam eingesetzt wird.

**Warum ist Kreislaufwirtschaft in der Baubranche so wichtig?**

THOMAS ROMM In einem durchschnittlichen Baujahr benötigen wir in Österreich rund 200 Millionen Tonnen Ressourcen, davon rund 120 Millionen Tonnen mineralische Baurohstoffe. Das ist eine enorme Menge. Doch wir können den Bedarf an neuen Stoffen deutlich reduzieren, indem wir ein echtes Baustoffrecycling einsetzen, das nicht nur

Ein Meister der ökologischen Karussellfahrten: Thomas Romm, Leiter des Projektkonsortiums BauKarussell.

Foto: Salomé Salis



auf Baurestmassen schaut.

### Von welchen Mengen sprechen wir?

THOMAS ROMM Durch Abbrüche fallen in Österreich jedes Jahr zehn Millionen Tonnen an. Die dreifache Menge davon, rund 30 Millionen Tonnen, fallen an Aushubmaterial an, das überwiegend entsorgt wird, anstatt in den Stofffluss integriert zu werden. Damit könnten wir einen erheblichen Teil des Bedarfs abdecken. Wir müssen es nur schaffen, die Loops mit Urban Mining zu schließen.

**So viel zum Stoffstrom, aber was ist mit der Wiederverwendung intelligenter Bauteile? Wie lange dauert eine durchschnittliche Demontage von hochwertigen Elementen, bevor die Abbruchbagger kommen?**

THOMAS ROMM Im Rechenzentrum von Harry Glück waren wir drei Monate lang intensiv mit Social Urban Mining be-

schäftigt. Das war knapp. Auf dem Areal des künftigen MedUni Campus, den die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) in der Mariannengasse errichtet, hatten wir bereits zehn Monate Zeit, um die Bestandsgebäude nach verwertbaren Rohstoffen zu durchforsten. Das ist eine sehr angemessene Zeitspanne. Da kann man schon viel erreichen.

### Was hat der Bauherr davon?

THOMAS ROMM Mit einer entsprechenden Rohstoffdemontage vor dem eigentlichen Abbruch spart er Zeit und Geld beim Abbruch. Durch die geringere Tonnage wird auch die Entsorgung billiger. Nicht zuletzt leistet jeder, der uns beauftragt, einen wichtigen sozialen Beitrag, denn wir arbeiten eng mit dem AMS und dem Dachverband der sozialwirtschaftlichen Betriebe in Österreich zusammen und können auf diese Weise arbeitslose Menschen wieder in den Markt integrieren. ✕



172 → Nicht unbedingt. Auch international gibt es bereits außergewöhnliche Recyclingprojekte, die beweisen, dass die Wiederverwertung von Bauschutt bei Weitem nicht nur auf unsichtbare Fundierungen von Gehwegen und Straßenunterbauten beschränkt ist. In Vahrn, Südtirol, haben die Architekten bergmeister wolf ein fast surreales Gebäude geschaffen, das sich wie ein dreidimensionales Pixel in die oft nebelige Landschaft fügt. Der diffuse Effekt ist durchaus gewollt: Das Profilitglas im Obergeschoß wurde eigens für dieses Projekt entwickelt und besteht aus recyceltem Flaschenglas. Und sogar in den grünen Putz wurden aus optischen Gründen Glassplitter eingemischt. Die funkelnden Fragmente schimmern und reflektieren das Sonnenlicht in unterschiedliche Himmelsrichtungen.



---

Gestern  
Flaschenglas,  
heute  
Profilitwand:  
Villa R. von  
bergmeister wolf  
Architekten in  
Vahrn, Südtirol.

Foto:  
Gustav Willeit



So unscheinbar, und dennoch ein Pionierprojekt: Im »De Gouverneur« in Rotterdam kamen innovative Recyclingziegel aus Bauschutt zum Einsatz.

Foto: Ossip van Duivenbode

Eines der vielleicht überraschendsten Beispiele für Baustoffrecycling befindet sich in der Gouvernestraat im Zentrum von Rotterdam. Die kleine Villa »De Gouverneur« von Studio Architectuur MAKEN, die die beiden Gründer Ferry in 't Veld und Nina Aalbers selbst bewohnen, ist aus Recyclingziegeln gemauert, die nur zu 30 Prozent aus Lehm und zu 70 Prozent aus Bauschutt aus der lokalen Bauindustrie bestehen. »Wir haben sehr lange nach dem perfekten Farbton gesucht«, sagt Ferry in 't Veld, »und sind in der Farbe Caramel schließlich fündig geworden. Man würde gar nicht glauben, welche Zuschlagstoffe in diesem Farbton drinstecken!«

Die ungewöhnliche Rezeptur beinhaltet Fliesen, Dachziegeln und zertrümmerte Toilettenschüsseln. Nachdem auch dünnes Fensterglas, sogenanntes Floatglas, beigemischt ist, das knapp unter der Brenntemperatur der Recyclingziegeln schmilzt, dient das Altglas zusätzlich zum Lehm als Bindemittel. »Die weißen Stückchen der alten Kloschlüssel kann man mit freiem Auge gut erkennen«, sagt der Architekt. »Das gibt Gesprächsstoff genug. Nicht nur für die Passantinnen, sondern auch für die Zukunft der Baubranche.«

# DIE VERMESSUNG DER URBANEN MINEN

*Wojciech Czaja*

Wie viel ist eine Schutthalde wert? Wo liegen welche Ressourcen versteckt? Und wie kommt man am besten an Kupfer heran? In einem Forschungsprojekt ist die Stadt nun als Rohstofflager lesbar.

»Selbst wenn ein Haus am Ende seines Lebenszyklus angelangt ist und abgetragen wird, hat es immer noch einen weitaus höheren Wert als die meisten Grundstückseigentümer vermuten würden«, sagt Hans Daxbeck, geschäftsführender Obmann der Ressourcen Management Agentur (RMA), die sich mit dem Themenbereich Klimaschutz, Abfallwirtschaft und Ressourceneinsparung befasst. »Bedenkt man, welche Rohstoffe darin gebunden sind, ist selbst die unattraktivste Bruchbude mitunter noch bis zu 100.000 Euro wert.« Nicht ohne Grund verwendet Daxbeck daher, wenn er von Wohnhäusern und Bürogebäuden am Ende ihres Daseins spricht, den Begriff »Lager«.

Um die gebaute Stadt als Lager leichter lesbar zu machen, startete der 1998 gegründete Verein RMA vor einigen Jahren das Forschungsprojekt »Das anthropogene Lager in der Steiermark. Entwicklung eines Urban-Mining-Katasters«. Dabei wurde ein 29 Hektar großes, gemischt genutztes Stadtquartier in Graz-Eggenberg anhand von schriftlichen Dokumenten, Bau- und Ausführungsplänen sowie unterschiedlichen Geoinformationsdaten bis auf zehn Zentimeter genau gescannt und dreidimensional dokumentiert. 177 einzelne Gebäude umfasst der flächendeckende Plan.

»Es gibt schon etliche innovative Urban-Mining-Projekte in Österreich«, sagt Daxbeck. »Doch bisher musste man jedes Abbruchobjekt einzeln untersuchen und seine Brauchbarkeit von Fall zu Fall abwägen. Mit dem Urban-Mining-Kataster wird man sich bereits im Vorfeld einen Überblick über die Zusammensetzung von Häusern verschaffen und unterschiedliche Lager miteinander vergleichen können.«

Dargestellt werden die immobilien Ressourcenlager in einem dreidimensionalen CAD-Modell, das bei Bedarf auch in aktuelle BIM-Modelle eingepflegt werden kann. Doch nicht nur die oberirdischen Bauwerke, auch die darunterliegenden Versorgungsnetze wie etwa Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon und diverse Kabelmedien werden in Hinblick auf Dimension, Tonnage und Materialzusammensetzung Dezimeter für Dezimeter aufgenommen.

**»BEDENKT MAN, WELCHE ROHSTOFFE DARIN GEBUNDEN SIND, IST SELBST DIE UNATTRAKTIVSTE BRUCHBUDE MITUNTER NOCH BIS ZU 100.000 EURO WERT.«**

*Hans Daxbeck*

Der größte Fokus des 3D-Katasters richtet sich auf die verborgenen Kupfervorkommen. In Elektrogeräten sind laut RMA rund 6,4 Prozent des österreichweit verwerteten Kupfers gebunden, in Autos an die 8,7 Prozent, in der gebauten Umwelt jedoch 84 Prozent. Nirgendwo ist die Kosten-Nutzen-Rechnung attraktiver als hier.

»Wir haben heute siebenmal mehr Metalle im Haus gelagert als noch vor hundert Jahren«, so Daxbeck, der davon träumt, das Urban-Mining-Pilotprojekt auf die gesamte Baubranche auszuweiten. »Der Energieausweis für jedes Haus hat sich in kürzester Zeit etabliert. Mein Ziel wäre es, dass es eines Tages auch einen verpflichtenden Stoffausweis gibt. Damit könnten wir den Lebenszyklus unserer gebauten Umwelt besser verstehen und besser kontrollieren. Wir sprechen so oft von Smart City. Das wäre smart.«





# ÖKOLOGIE UND ENERGIEAUTARKIE

---

Käthe-Dorsch-  
Gasse an der  
Westbahn in  
Wien: Hier wird  
die WBV-GPA zu  
100 Prozent erneu-  
erbare Energien  
einsetzen.

*Rendering:  
Expressiv GmbH*

**DAS WOHNHAUS ALS KRAFTWERK?  
JA, DAS GEHT! WIR MÜSSEN  
NOCH VIEL LERNEN, ABER DIE ÖKO-  
LOGISCHEN UND ENERGIEAUTARKEN  
PROJEKTE DER GEGENWART  
MACHEN FREUDE UND STIMMEN  
UNS OPTIMISTISCH.**

# EFFIZIENTE EXPERIMENTE

*Maik Novotny*

Energieautarkie und Erdsonden, Mieterstrom und Bauteilaktivierung, Fotovoltaik und Phasenwechsel. Elitäres Hightech? Keineswegs, denn klimagerechte Innovationen sind schon längst im Wohnbau zu Hause.

Schließen Sie die Augen. Stellen Sie sich ein Labor für Klimagerechtigkeit und Energieeffizienz vor. Was sehen Sie? Vielleicht eine Halle mit vielen auf Hochglanz polierten Rohren, in denen es leise zischt und blubbert. Eine Wiese mit Fotovoltaikpaneelen. Einen keimfreien, neonbeleuchteten Saal im Souterrain einer Hochschule, in dem konzentriert blickende Wissenschaftlerinnen Daten in Computer eingeben und andere Daten auslesen. Das alles gibt es, doch Sie haben eines der wichtigsten Labors vergessen: den Wohnbau.

Dieser hat sich in den letzten Jahren zu einer idealen Testfläche entwickelt. Denn nicht nur ist die Baubranche eine der größten CO<sub>2</sub>-Sünderinnen, dank des Booms im Wohnbausektor kann hier auch schnell reagiert und mit neuen Technologien experimentiert werden. Denn die Gefahren und Risiken liegen auf der Hand: Überhitzung, CO<sub>2</sub>-Verbrauch, Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und von wenigen großen Energielieferanten. Da sind wir uns einig. Also: Öffnen Sie die Augen wieder und begeben Sie sich auf eine kleine Rundreise durchs Energielabor Wohnbau.

Beginnen wir in Wien, genauer gesagt, in Transdanubien. Dort kündigte die ehemalige Vizebürgermeisterin Birgit Hebein im heißen Juli 2019 mitten in der Baustelle einer Wohnhausanlage die neuen städtischen Maßnahmen zur Energieraumplanung an – und zwar den ausnahmslosen Abschied von fossilen Heizsystemen, Bezirk für Bezirk. Warum nun ausgerechnet diese Baustelle mit dem nur kurz mysteriösen Namen MGG22 (Mühlgrundgasse, 22. Bezirk) als Schauplatz? Es war vor allem das hier eingesetzte Energiekonzept, das diese Wohnhausanlage besonders macht.

---

Funktioniert nach dem Prinzip des Kachelofens: Wohnhausanlage MGG22 mit thermischer Bauteilaktivierung in Wien-Donaustadt.

Foto:  
*Norbert Mayr*

# 14

Die sogenannte thermische Bauteilaktivierung basiert auf dem Prinzip des Kachelofens. Das heißt: Die Baumasse, die ein Gebäude sowieso schon hat, wird als Speichermasse zum Heizen und Kühlen verwendet. Vorteil ist, dass schon geringe Temperaturunterschiede höchst wirksam sind und die Technik mit erneuerbaren Energieträgern kombiniert werden kann. Beim MGG22 kam dieses Prinzip erstmals im sozialen Wohnbau zum Einsatz. »Da die enormen Überschüsse aus Solar- und Windstrom nicht regelbar sind und zur Netzstabilitätssicherung zeitweise vom Netz genommen werden müssen, gilt es, den Stromverbrauch zu flexibilisieren«, sagt Norbert Mayr, der die Anlage als Co-Bauherr gemeinsam mit der Wohnungsgesellschaft Neues Leben entwickelt hat. »Damit ist ein Paradigmenwechsel von der verbrauchsabhängigen Erzeugung hin zu einer angebotsorientierten Nutzung von Energie verbunden.«







Futuristisches Wohnen mit LED und organisch geformten High-Performance-Betonsäulen. An der Fassade kamen Fotovoltaik, Solartracker und Phase Change Materials zum Einsatz: active energy building (a.e.b.) von Falkeis Architects in Vaduz.

Foto: R. Korner



## WENN EINE MUTIGE POLITIK EINEN FIXEN ANTEIL ALTERNATIVER ENERGIEN VORSCHREIBT, WERDEN INNOVATIVE LÖSUNGEN BESONDERS VERLOCKEND.

Ein Pionierprojekt von vielen, das nicht lange alleine bleiben wird, denn nicht nur die thermische Bauteilaktivierung ist stark im Kommen, sondern auch die neuen Allianzen zwischen Bauträgern und Energielieferanten. »Es ist jetzt schon ein Paradigmenwechsel zu bemerken«, meint Gunther Graupner, Geschäftsführer des Kompetenzzentrum Bauforschung in Salzburg. »Die Bauwirtschaft und die Energiewirtschaft werden zukünftig auf regionaler Ebene kooperieren, weil Gebäude direkt auf die Spitzen im Tagesablauf reagieren können. Man kann über die Bauteilaktivierung Überschüsse aus dem Stromkreislauf einspeisen und genau die alternativen Energien verwenden, die am jeweiligen Ort gut funktionieren.«

Noch dazu wird das lange vernachlässigte Thema Kühlung in Zeiten des Klimawandels und der Urban Heat Islands immer wichtiger. Der Energieaufwand für ein Grad Kühlung ist dabei viermal so hoch wie der für ein Grad Erwärmung, und Alternativen für stromfressende Klimageräte, deren Abwärme die Stadt noch mehr aufheizt, sind dringend gesucht. Wenn dann noch eine mutige Politik einen fixen Anteil alternativer Energien vorschreibt, werden innovative Lösungen besonders verlockend.

Von Transdanubien nach Trans-Arlberg, genauer gesagt, nach Feldkirch. Dort hat der gemeinnützige Bauträger Vogewosi ebenfalls ein Klimalabor aufgeschlagen. Unter dem Namen KliNaWo (klimagerechter, nachhaltiger Wohnbau) hat man sich gemeinsam mit dem Energieinstitut Vorarlberg, der Arbeiterkammer und alpS auf die Suche nach dem optimalen Gebäudestandard gemacht. Für das 2017 fertiggestellte Wohnhausprojekt im Stadtviertel Tosters untersuchte man sage und schreibe 147.000 Varianten, bevor man mit der Planung startete. Die Siegervariante wurde schließlich ein Massivbau mit 24 Zentimeter dicker Wärmedämmung, Energieversorgung über Solewärmepumpe und Fußbodenheizung mit zusätzlichen Heizkörpern. Damit wird nahezu Passivhausstandard erreicht.

## SOLARPREIS FÜR DIE SONNENALLEE

Ein Pionier in mehrfacher Hinsicht ist das Studierendenwohnheim GreenHouse in der Wiener Seestadt Aspern. Nicht nur war es eines der ersten Gebäude, die auf dem ehemaligen Flugfeld überhaupt realisiert wurden, es ist auch ein energetisch-ökologisches Aushängeschild. Das Wohnheim ist im Passivhausstandard ausgeführt, der Heizwärmebedarf beträgt nur 9,06 kWh/m<sup>2</sup>/a. Energienutzung und CO<sub>2</sub>-Emissionen werden im Rahmen eines Forschungsprojektes der Seestadt Aspern von Aspern Smart City Research ständig evaluiert. Jetzt darf sich die WBV-GPA über eine besondere Auszeichnung freuen, denn das GreenHouse an der Sonnenallee wurde mit dem Österreichischen Solarpreis 2020 ausgezeichnet.

»Michael Gehbauer hat mit der Errichtung des Gebäudes neue ökologische und soziale Standards für den Wohnbau, insbesondere für Studierendenwohnheime, angestoßen«, so die Auslober. Der Österreichische und Europäische Solarpreis wird von EUROSOLAR an Gemeinden, kommunale Unternehmen, Privatpersonen, Ingenieure, Architektinnen, Eigentümer von Anlagen sowie an Organisationen und Journalistinnen vergeben, die sich um die Nutzung der Sonnenenergie in besonderem Maße verdient gemacht haben und somit neue Anstöße zur Breitereinführung gegeben haben. Ausgezeichnet werden innovative Projekte und Initiativen erneuerbarer Energien in den Bereichen Fotovoltaik, Solarthermie, Wind, Biomasse, Geothermie und Mobilität. ✕



Gehört auch zum ökologischen Wohnen dazu: Gemüse anbauen und Beete gießen.

Foto:  
Florian Albert



Preisgekröntes Paradebeispiel für ökologisches Bauen und Wohnen: Studierendenwohnheim GreenHouse in der Seestadt Aspern.

Foto:  
Florian Albert





185 → Von Feldkirch ist es nur ein gemütlicher Sonntagsspaziergang über die Felder und über die liechtensteinische Grenze bis zu unserer nächsten Laborstation, aber ein großer Sprung vom Passiv ins Aktiv: Das active energy building (a.e.b.) in Vaduz von den Wiener Architekten Anton Falkeis und Cornelia Falkeis-Senn fällt schon durch seine wild-expressive Architektur auf. Diese ist jedoch keine rein formale Spielerei, denn dieses Haus ist ein gebautes Experiment, bei dem gleich eine Fülle von Technologien zum Einsatz kam: ein eigens entwickelter Beton, Geothermie, Grundwassernutzung und Fotovoltaikpaneele, die dank Solartrackern dem exakten Sonnenstand folgen, sowie ein physikalisches Prinzip, das ansonsten in Medizin und Kfz-Technik angewendet wird: PCM.

Phase Change Materials sind Stoffe, die ihren Aggregatzustand verändern können und dabei Energie speichern. Beim a.e.b. ist dies Paraffin, das je nach Außentemperatur zwischen flüssigem und gefrorenem Zustand wechselt. So kann der Heiz- und Kühlbedarf des Hauses um rund 25 Prozent reduziert werden. Inzwischen, so Anton Falkeis, hat man die Lösung patentiert und forscht weiter in Richtung dezentraler Energieversorgung sowie einer Serialisierung und Vereinfachung der Elemente.



Zurück nach Wien: Hier ist die WBV-GPA einer der Bauträger, die längst die klimatisch-energetischen Zeichen der Zeit erkannt haben. Als die kleine Ökostromnovelle 2017 erstmals das Mieterstrommodell möglich machte, war die WBV sofort am Start. Bei der Wohnanlage Lavaterstraße mit 70 Wohneinheiten und beim darauf folgenden Projekt »Wohnen am grünen Anger« an der Oleandergasse mit insgesamt 133 Wohnungen kam das Modell erstmals in Wien zum Einsatz. Hier wird in Kooperation mit Wien Energie der Stromüberschuss zu besonders günstigem Tarif an die Mieterinnen und Mieter verkauft. Ebenso im Einsatz: Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fotovoltaik und die (damals im Rahmen der Wohnbauförderung maximal realisierbaren) 30 Prozent erneuerbare Energien.

## DIE WBV-GPA IST EINER DER BAUTRÄGER, DIE LÄNGST DIE KLIMATISCH-ENERGETISCHEN ZEICHEN DER ZEIT ERKANNT HABEN.

Das nächste Labor der WBV-GPA wird alle StückerInnen spielen, auch wenn man es im Moment noch nicht sieht. Die Wientalterrassen an der Käthe-Dorsch-Gasse direkt an der Westbahn werden sozusagen zum State-of-the-Art-Projekt. Dies begann schon beim Bauträgerwettbewerb, berichtet Franz Pränckl, Geschäftsführer der GPA Planungsgesellschaft. »Dort waren 100 Prozent erneuerbare Energien vorgegeben, mit einer Anstoßfinanzierung der Stadt Wien, damit sich das im geförderten Wohnbau finanziell ausgeht. Wir haben also geschaut, was es am Markt gibt, und haben all das ins Projekt hineingepackt.«

Auch hier wurden neue Wege beschritten, und zwar bei der Abwasserwärmerückgewinnung. Hierfür gab es im österreichischen Wohnbau noch keinerlei Referenzprojekte. Also fuhren Bauträger, Fachplanerinnen und Vertreterinnen des AIT in die Schweiz, wo es gleich 250 Referenzanlagen gab. In der Käthe-Dorsch-Gasse wird diese Anlage mittels Pufferspeicher, Wärmepumpe und Wärmetauscher die Abwasserwärme zur Warmwasseraufbereitung nutzbar machen. Für die Heizung wird hier das Best-of unserer Laborrundreise zum Einsatz kommen: 60 Tiefensonden, die rund 145 Meter ins Erdreich gebohrt werden, Solarthermie auf dem Dach, thermische Bauteilaktivierung.

Am Ende der Reise wissen wir: Wir stehen erst am Anfang, denn die ökologischen Herausforderungen sind riesig. Aber mit dem Wohnbau als Labor für Ideen und Technologien, die schon beim nächsten Projekt zum Standard werden könnten, werden wir es schaffen.

Klimatisches  
Aushängeschild:  
Wohnhausanlage  
Oleandergasse  
ohne Autos,  
aber dafür mit  
viel Grün und  
einem Fokus auf  
Nachhaltigkeit.

Foto:  
Florian Albert



# »WIR MÜSSEN SCHNELL RAUS AUS GAS«

Interview: Wojciech Czaja

Wollen wir den Green Deal bis 2040 wirklich schaffen, stehen uns wichtige Hausübungen bevor, sagt Renate Hammer, Forscherin und Geschäftsführerin des Institute of Building, Research & Innovation. Dazu gehört auch, dass wir unser Wirtschaftssystem neu definieren.

**Der Green Deal sieht vor, dass Österreich bis 2040 CO<sub>2</sub>-neutral werden muss. Das trifft auch auf den Wohnsektor zu. Werden wir das schaffen?**

RENATE HAMMER Ziel ist ein globalökologisch verträgliches Niveau, etwa im Sinne der sogenannten »2.000-Watt-Gesellschaft«. Das müssen und werden wir schaffen! Wenn nicht im Gebäudebetrieb mit seinen vergleichsweise niedrigen Anforderungen an Energiedichten und Temperaturniveaus, wo dann?

**Sie sind optimistisch.**

RENATE HAMMER Für Optimismus ist mir persönlich die Sachlage zu ernst, es gibt aber eine reale Perspektive, wenn wir handeln. In den Bereichen Errichtung und Betrieb von Gebäuden sehe ich realistische Lösungen. Schwieriger wird es, wenn wir auch den sied-

lungsinduzierten Verkehr in Betracht ziehen, denn wir bauen immer noch in die Fläche, und dieses flächige Wachstum verursacht motorisierten Individualverkehr, dessen Emissionen deutlich über jenen der Gebäude liegen. Hier braucht es neue Zugänge auf vielen Ebenen.

**Damit wir das Ziel des Green Deal erreichen, müssen wir die Sanierungsrate von derzeit 0,8 Prozent auf drei Prozent anheben. Wie kann das gelingen?**

RENATE HAMMER Die größten Hemm- und Bremsschuhe beim Sanieren sind sicher nicht die technischen Aspekte, sondern unterschiedliche rechtliche Fragen, die häufig mit wirtschaftlichen Interessen verknüpft sind. Oft liegt der Nutzen einer Sanierung nicht bei dem, der investiert, dann fehlt die Motivation. Oder es passiert, dass

---

Renate Hammer:  
»Für Optimismus ist mir persönlich die Sachlage zu ernst. Aber es gibt eine reale Perspektive, wenn wir handeln.«

Foto: Institute of Building, Research & Innovation

Einzelne die Sanierung eines Gebäudes mit mehreren Eigentümerinnen verhindern. À la longue wird man hier eingreifen und neue Lösungen unter Berücksichtigung von Gemeinwohlinteressen finden müssen. Modelle dazu gibt es.

**Ein wichtiger Punkt, wenn wir von Ökologie und Energieautarkie sprechen, ist die Produktion, Speicherung und Einspeisung von Energie. Wo stehen wir heute?**

RENATE HAMMER Im Gebäudebereich müssen wir Gas und seine Infrastrukturen so rasch wie möglich aus den Köpfen der Menschen bekommen. Ein wichtiger Punkt wird sein, Häuser in Zukunft als thermische Speicher anzusehen, die in der Lage sind, unsere Netze zu entlasten. Dazu gehört beispielsweise auch die Forcierung von Gemeinschafts- und Bürgerkraftwerken.

**Was sind die nächsten, allerdinglichsten Schritte?**

RENATE HAMMER Eines muss uns klar sein: Der Green Deal ist nicht nur ein technischer, sondern auch ein sozialer und dadurch vor allem ein wirtschaftlicher Deal. Im Bereich der technischen Innovation sind wir schon ganz gut unterwegs. Jetzt braucht es eine Verschränkung mit sozialen und wirtschaftlichen Lösungen, denn die Etablierung von Kreislaufwirtschaft steht der aktuellen Kultur des dauernden Wirtschaftswachstums diametral entgegen. Wir brauchen dringend Innovationen in unserem Wirtschaftssystem! Hier ist offene und mutige Politik gefragt. ✕



Renate Hammer (51) studierte Architektur, Solararchitektur und Urban Engineering in Wien, Krems und Tokio. Sie ist Vorstandsmitglied der Plattform für Baukulturpolitik. Seit 2013 ist sie Geschäftsführerin des Institute of Building, Research & Innovation ZT-GmbH.





# GRÜNE ARCHITEKTUR

---

Nationalpark-  
garten in der  
Maria-Tusch-  
Straße in der  
Seestadt  
Aspern. Einer  
von insgesamt  
vier National-  
parkgärten der  
WBV-GPA.

Foto:  
*Global 2000*

**ARCHITEKTONISCHE BAUSTEINE  
BESTEHEN AUS HOLZ, STAHL, GLAS,  
ZIEGEL UND BETON.  
UND NATÜRLICH AUCH AUS FLORA!  
HIER DIE GRÜNTESTEN VISIONEN  
FÜR MUTTER ERDE.**

# WENN DIE NATUR ZUR BAUMEISTERIN WIRD

*Wojciech Czaja*

Grüne Architektur nimmt in aller Welt Formen an – ob das nun lebende Atrien, wuchernde Fassaden oder verwilderte Gärten sind. Die realisierten Projekte sind beeindruckend. Auch die WBV-GPA leistet in ihren Projekten einen grünen Beitrag. Ein Streifzug durch den vielleicht verrücktesten Nationalpark der Zukunft.

Wenn man auf einer der luxuriös dimensionierten Teakholzliesen Platz nimmt und in die Botanik hinausschaut, am Horizont der riesige Victoria Park, dahinter die untergehende Abendsonne, dann glaubt man kaum, dass es unter einem mehr als hundert Meter schnurstracks in die Tiefe geht. Und wie es das tut! Denn das Gartendeck auf der 30. Etage, ein Paradies aus Büschen, Bäumen und Whirlpools, ist nichts anderes als eine waghalsig hinausragende Plattform, die im dicht bebauten und höhenmäßig reglementierten Downtown Sydney die Freiräume dort ansiedelt, wo es einem die Bauordnung erlaubt – und wenn es, allen Gesetzen der Schwerkraft trotzend, im schwebenden Nichts ist.

Doch noch viel außergewöhnlicher als das expressive Gartendeck im 30. Stock ist die begrünte Fassade darunter. Architekt Jean Nouvel und der Pariser Botanikkünstler Patrick Blanc verpassten dem 116 Meter hohen Turm und seinem etwas kleineren Hochhausbruder nebenan nämlich eine begrünte Fassade aus Gräsern, Farnen und Kletterpflanzen, die die kühle, eckige Architektur in einen weichen, pelzigen Mantel hüllen. Um die Fassaden in den engen Hochhausschluchten Sydneys mit ausreichend Sonnenlicht zu versorgen, sind auf einer noch weiter hinausragenden Plattform 42 Sonnenreflektoren – sogenannte Heliostaten – montiert, die die wertvolle UV-Strahlung in die ansonsten verschattete Tiefe weiterleiten.

»Ein vertikaler Garten hat viele Vorteile«, sagt Blanc, »denn er spart Platz und ist somit auch für enge Grundstücke in der dicht bebauten, wirtschaftlich lukrativen Innenstadt geeignet. Manchmal muss man technisch und architektonisch etwas nachhelfen. Aber wie man sieht, funktioniert das wunderbar, sogar mitten in der Downtown.« Kein Wunder also, dass das innovative Wohnhochhaus One Central Park, nur einen Steinwurf vom Hauptbahnhof Sydney Central entfernt, mit dem Internationalen Hochhaus-Preis 2014 ausgezeichnet wurde.

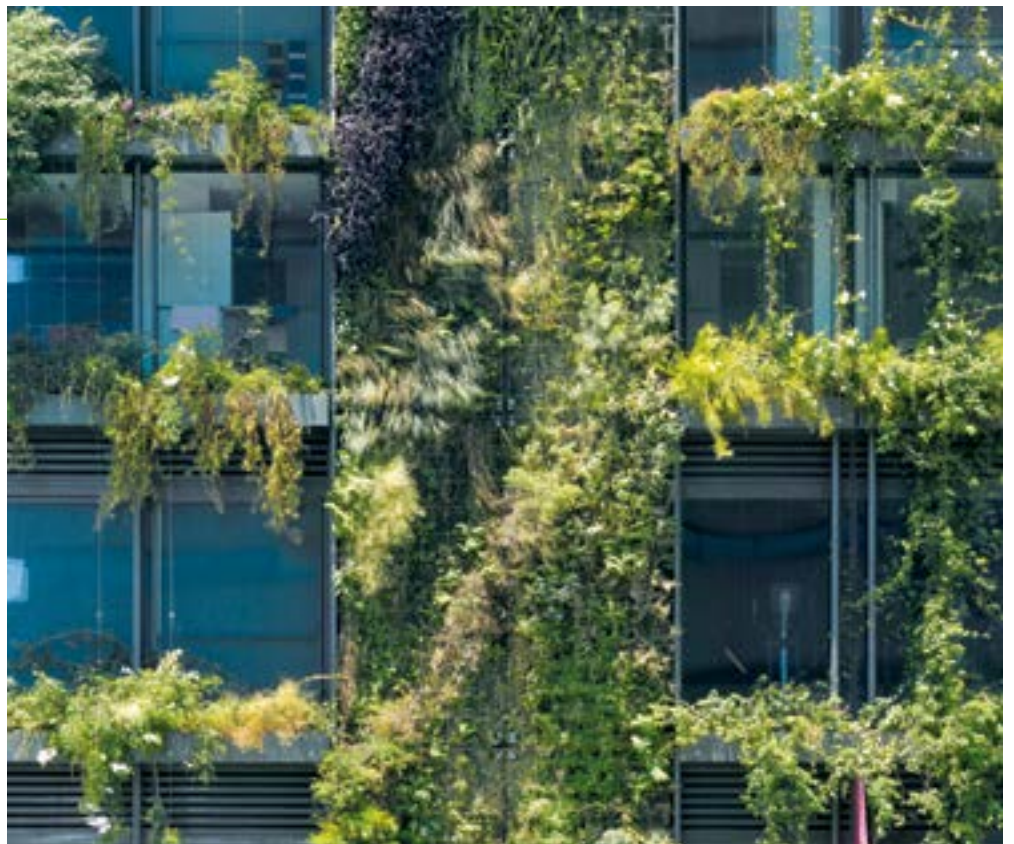




---

Grüne Lunge  
mitten in der  
Stadt: Der  
Wohnturm »One  
Central Park« in  
Sydney ist ein  
Aushängeschild  
grünen Bauens.  
Die Architektur  
stammt vom  
Pariser Architekten  
Jean Nouvel,  
die Begrünung  
der Fassade und  
des hängenden  
Dachgartens  
entwarf der  
französische  
Botanikkünstler  
Patrick Blanc.

Fotos:  
*Roland Halbe*







## »DER GARTEN ENTSPRICHT IN KEINSTER WEISE DEM KONSERVATIVEN SCHÖNHEITSBILD, ABER GENAU DARUM GEHT ES JA!«

*Danijel Krajina*

Wie man Grün in die Stadt zurückbringt, ist auch Thema in vielen anderen Projekten – ob das nun Wolkenkratzer, Gewerbebauten, urbane Farmen, ökologische Vorzeigehotels oder ganz normale geförderte Wohnbauten sind. Eine solche außergewöhnliche Maßnahme findet man beispielsweise im Pioniergarten in der Favoritenstraße 253, wo die 1953 gegründete WBV-GPA mit 300 Wohnungen ihre allererste Wohnhausanlage errichtet hat. »Die Favoritenstraße war damals eine Pioniersiedlung, und das ist sie auch heute noch«, sagt Michael Gehbauer, Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung. »Denn es waren die Mieterinnen und Mieter, die darüber nachgedacht haben, wie sie in einer seit über 60 Jahren bestehenden Architektur auch heute noch ein ökologisches Exempel statuieren können. Das ist das perfekte Bottom-up-Projekt!«

Auf Initiative des Mieterbeirat-Vorsitzenden Herbert Floigl und des WBV-Hausbetreuers Danijel Krajina wurde beschlossen, den 11.000 Quadratmeter großen Garten zwischen den Häusern nicht mehr klassisch zu düngen und zu mähen wie bisher, sondern fortan sich selbst zu überlassen. Konzipiert wurde das Projekt in Zusammenarbeit mit der NGO Global 2000, die Grünpflege übernimmt die Firma Haus Aktiv, die für ihre Gartenpflegeprojekte Menschen mit körperlichen und geistigen Beeinträchtigungen einsetzt und sie auf diese Weise für den ersten Arbeitsmarkt fit macht.

»Natürlich gab es von einigen Mieterinnen und Mietern Bedenken, dass der Garten überhaupt nicht dem konservativen Schönheitsbild gerecht wird und dass nun Mäuse, Hamster und allerlei Insekten angelockt werden könnten«, sagt Danijel Krajina. »Aber genau darum geht es ja! Wir wollen den Garten dazu nutzen, dass sich hier auch Käfer, Bienen und Würmer niederlassen können, denn die unbehandelten Grünflächen ohne Pestizide und ohne chemische Dünger in der Stadt werden immer kleiner und immer weniger.« Dem nicht genug: Mittlerweile hat die Hausverwaltung in der gesamten Wohnhausanlage auf ökologische und biologische Reinigungsmittel umgestellt. Und bei Schneefall und Glatteis sollen die Wege in der kommenden Wintersaison – anstatt mit Salz – mit Strohspänen und Maisspindelgranulat von einem steirischen Bio-Bauernhof gestreut werden.

1953 entstand in der Favoritenstraße 235 die Pioniersiedlung der Wohnbauvereinigung. Pioniere wohnen hier auch heute noch: 2019 baute sie hier in Zusammenarbeit mit der NGO Global 2000 den ersten ökologischen Nationalparkgarten an. Das heißt: keine Pestizide, kein elektrisches Rasenmähen, dafür aber viel Grün.

Foto: Global 2000



# PLÄNE FÜR DIE SUPERE STADT VON MORGEN

*Wojciech Czaja*

Gemeinsam mit dem privaten Bauträger JP Immobilien hat die WBV-GPA den diesjährigen Superscape Award 2020 ausgelobt. Gewonnen hat die Wiener Architektin Eva Herunter mit einer wertvollen Anregung, urbane Brachflächen neu zu denken.



Im Jahr 2050 könnten die verlassenen Grundstücke den Wiener Grüngürtel schließen, sagt Eva Herunter, Gewinnerin des Superscape Awards 2020.

Foto:  
*Christine Pichler*

Was ist innovatives Bauen und Wohnen? Welche Trends lassen sich für die Stadt der Zukunft erkennen? Und welchen Beitrag können junge Architektinnen und Studenten leisten, um der etablierten Bau- und Immobilienbranche frischen Wind einzuhauchen? Um das herauszufinden, wurde 2014 der Superscape Award ins Leben gerufen. Zunächst wurde der biennial vergebene Preis vom privaten Wohnbauträger JP Immobilien veranstaltet, aber weil der Blick ins Übermorgenland auch die Gemeinnützigkeit betrifft, hat die WBV-GPA beschlossen, sich als mentaler Mäzen anzuschließen und den Award ab sofort kooperativ auszusprechen. Oder, wie Daniel Jelitzka und Michael Gehbauer unisono sagen: »Die Errichtung von zukunftsfähigem Wohn- und Lebensraum ist keine Aufgabe, die Private oder Gemeinnützige alleine bewerkstelligen können. Dazu braucht es eine starke Partnerschaft. Und Impulse von jungen Menschen.«

## »WIE KÖNNEN WIR DIE LANDSCHAFT IN DER POSTINDUSTRIELLEN STADT ALTERNATIV NUTZEN?«

*Eva Herunter*

Beim Superscape Award 2020 drehte sich alles rund um das Thema »Mixed-Use City«. Mit 153 Einreichungen aus 31 Ländern konnten so viele Teilnehmer mobilisiert werden wie nie zuvor. In die Shortlist schafften es Projekte, die sich mit Urban Gardening, alternativen Energiesystemen und neuen Konzepten für den Umgang mit Grund und Boden im Stadtzentrum und in suburbanen Gegenden beschäftigten. Der Sieg ging an die Wiener Architektin Eva Herunter und ihr Projekt »Die anderen Räume«.

»Ich habe mich mit Produktion, Pflege, Umwandlung und Zerfall urbaner Landschaften beschäftigt«, sagt Herunter. »Die Frage ist: Was passiert mit diesen Flächen in der postindustriellen Stadt? Und wie können wir diese großen, zusammenhängenden Industriebrachen alternativ nutzen?« Neben Reuse und Urbarmachung für Wohnbau und Gewerbe wäre eine weitere Möglichkeit, die bisher konsumwirtschaftlich genutzten Flächen sich selbst zu überlassen und der Natur als ökologische Reproduktionsfläche zurückzugeben – für Tiere, Pflanzen und Bakterien. »Gerade die Abwesenheit einer klar definierten Funktion macht die Brache offen zur Aneignung und frei für unvorhersehbare Nutzungen«, so die Architektin. Damit könnte nicht nur der Wiener Grüngürtel geschlossen werden. Damit könnte auch ein neues Kräfteverhältnis von Immobilienwirtschaft und städtischer Natur hergestellt werden. Ein wertvoller Denkansatz.



197 → Der Pioniergarten ist Teil eines umfassenden Grünraum-Netzwerks, das bei Global 2000 unter dem Titel »Nationalparkgärten« aufgebaut wird. »Viele Tiere befinden sich auf Wanderschaft und wollen ihr Revier – so wie die Menschen – sukzessive erweitern«, erklärt Dominik Linhard, Biologe bei Global 2000 und Initiator der Nationalparkgärten. »Dabei leisten die kleinen verwilderten Teilflächen einen wertvollen Beitrag als sogenannte Trittsteinbiotop, die für die Tiere nichts anderes sind als eine Art Raststation. Vor allem Zugvögel auf ihrer Reise in den Süden profitieren davon.«

In der Zwischenzeit haben sich von den rund 2,2 Millionen österreichischen Haushalten, die über einen Garten verfügen, rund 2.000 Mitglieder an der Initiative beteiligt – darunter Privatpersonen, aber auch Kindergärten, Schulen und Vereine. Aktuell beträgt der dezentrale, übers ganze Land verteilte Nationalparkgarten in Summe 2,8 Millionen Quadratmeter. Auch bei der WBV-GPA sind die nächsten drei Projekte bereits angelegt, und zwar in den Wohnhausanlagen Albrechtsgasse in Baden, Rußbergstraße in Floridsdorf und Maria-Tusch-Straße in der Seestadt



Provokantes Konzept: Auf der Expo 2015 in Mailand forderte das Grazer Architekturbüro terrain mit seinem Konzept »breathe. austria« die Besucherinnen und Besucher zum Einatmen auf und stellte so die Funktionsweise des Waldes vor.

Foto:  
Daniele Madia



»Quartiers Verts« von WBV-GPA und den Architekten Eva Češka und Friedrich Priesner (ČPPA) in der Lavaterstraße in Wien-Donaustadt.

Foto: Markus  
Zahradnik-Tömpe

Die Luft als Nahrungsmittel: Österreichischer Pavillon auf der Weltausstellung Expo 2015 in Mailand.

Foto:  
Daniele Madia







---

Beim Arbeiten schauen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus ihrer Werkstatt direkt in eines der insgesamt 13 begrünten Atrien.

---

Suchbild: Produktionshalle und Schauplatz in der »Grüne Erde Welt« verstecken sich hinter einer Klatschmohnwiese. Die Bühne gilt Mutter Natur.

Fotos: Grüne Erde



Aspern. Weitere Projekte in der Fritz-Kandl-Gasse und der Brünner Straße am Marchfeldkanal sind in der Pipeline.

»Und wir werden weitermachen«, verspricht WBV-Chef Gehbauer, »denn wenn wir Flächen versiegeln und Wohnbau entwickeln und der Natur auf diese Weise Grünraum wegnehmen, ist es auch unsere Verantwortung, im Rahmen unserer Möglichkeiten so viel Naturnähe wie möglich zu erhalten. Ich sehe das als ein Angebot zur Versöhnung zwischen sozialem Wohnbau und Mutter Natur.« Bei Interesse werden Mieterinnen und Hausverwalter in eigenen Workshops geschult. Langfristiges Ziel der WBV-GPA, so Gehbauer: »100 Prozent Nationalparkgärten in all unseren Anlagen.«

Wie ökologisch sinnvoll diese Initiative ist, beweist ein Blick auf einige herausragende Pilotprojekte wie etwa den Österreich-Pavillon »breathe.austria« auf der Weltausstellung Expo 2015 in Mailand. Der preisgekrönte Pavillon war nichts anderes als ein 560 Quadratmeter großes Wald-Implantat, das imstande war, 1.800 Menschen pro Stunde mit frischem, wohltemperiertem Sauerstoff zu versorgen. Zu verdanken war dies 12.800 Stauden, einigen hundert kleineren Gehölzen sowie 56 ausgewachsenen, zum Teil bis zu 15 Meter hohen Bäumen. Selbst im heißen Sommer konnte der vielfotografierte Expo-Pavillon auf diese Weise – ohne klimatische Hilfsmittel, wohlgernekt – um bis zu sieben Grad Celsius gekühlt werden. 206 →





## VOM GRÜNEN HOTEL ZUM GRÜNEN BAUERNHOF

Überdachte Balkone, begrünte Dächer, zurückgestufte Fassade. Auf den ersten Blick sieht das Hilton-Hotel in Hyderabad, Südindien, aus wie eine geometrisch triangulierte Neuinterpretation der Hängenden Gärten der Semiramis. »Grüne, nachhaltige Architektur ist ein jahrtausendealtes Thema«, sagt Architekt Chris Precht. »Aber wir bemühen uns, diesem Thema eine neue, ansprechende Form zu geben, um die Menschen dafür zu begeistern und zu sensibilisieren.« Sobald man der Natur nämlich durch die Errichtung eines Gebäudes Land wegnimmt, ist der 36-Jährige überzeugt, trage man auch die Verantwortung, ihr das geraubte Land nach Möglichkeit wieder zurückzugeben. Zum Beispiel in Form einer begrünten Dach- und Fassadenlandschaft.

Im Inneren des ungewöhnlich proportionierten Hotels verbirgt sich eine trapezförmige Konstruktion aus Pfeilern und Trägern und sorgfältig hineingeschichteten Zimmermodulen. Über den Balkonen befinden sich sattelförmige



So grün kann Hotellerie sein: In Hyderabad, Indien, hat der Salzburger Architekt Chris Precht dieses Hilton-Hotel mit begrünten Balkonüberdachungen geplant. Baubeginn ist Frühjahr 2021.

Rendering:  
Studio Precht



Hochhaus oder Bauernhof? Beides! Die Urban Farm ist ein modular aufgebautes Konzept für Wohnen und Landwirtschaft in urbanen Ballungsräumen.

Rendering:  
Studio Precht

Dachelemente, die begrünt werden und den hier Sitzenden eine abgetreppte Dschungelaussicht bieten sollen. Das im Salzburger Land beheimatete Studio Precht ist darauf spezialisiert, sich seine Projekte und Bauaufgaben selbst zu suchen und in selbst initiierten Projekten in die Zukunft zu blicken. So auch bei diesem Ding, das auf Vorträgen und in Social-Media-Kanälen die Runde machte. Doch was als fiktives Projekt begann, begeisterte einen indischen Developer, der kurzerhand beschloss, das 240-Zimmer-Haus als Franchise-Hotel in die Realität umzusetzen. Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2021.

Für die etwas fernere Zukunft konzipiert ist das Projekt »Urban Farmhouse«. Der städtische Bauernhof besteht aus dreieckig-prismatischen Modulen, die abwechselnd Raum zum Wohnen und infrastrukturellen Raum zum Anbau von Obst und Gemüse bieten. Beleuchtung und Bewässerung sind bereits technisch integriert, für Gartenarbeiten und Ernte stehen den urbanen Gärtnerinnen und Gärtnern zwischen den Wohnelementen schmale Korridore zur Verfügung. ✕



203 → »Derzeit ist die Stadt eine Maschine, die in großen Mengen Energie und Sauerstoff verbraucht«, sagt der Grazer und Münchner Architekt Klaus K. Loenhardt. »Vielleicht wird es in Zukunft gelingen, dieses Verhältnis umzudrehen. Unser Pavillon beweist, dass diese Technik-Natur-Performanz nicht unmöglich ist. So gesehen bin ich froh darüber, dass es uns gelungen ist, hier ein Best-Practice-Beispiel zu bauen und ein Exempel für die Zukunft zu statuieren. Ich denke, dass diese Idee über die Expo hinaus Bestand haben wird.«

Und das hat sie! Im abgeschiedenen Almtal, eine spazierende Viertelstunde vom Bahnhof Viechtwang entfernt, plante Loenhardt in Zusammenarbeit mit dem Linzer Architekturbüro Arkade letztes Jahr den neuen Schauraum und Produktionsstandort des oberösterreichischen Unternehmens Grüne Erde, wo man den insge-



samt 50 Arbeiterinnen und Arbeitern in der Polster- und Matratzenproduktion bei der Arbeit über die Schulter schauen kann. Die wahre energetische wie auch ökologische und klimatische Kraftquelle jedoch sind die 13 begrünten Atrien: Sie dienen nicht nur als seelisch beruhigende Lichtspender, sondern auch als sommerliche Kühlkammer und duftende Oase, sobald man die großen Fenster öffnet.

Grüne Architektur ist keine Vision, sondern bereits gebaute Realität – ob das nun in Form von lebenden Atrien, wuchernden Fassaden oder verwilderten Gärten ist. Ob diese ersten Keime eine Ausnahmeerscheinung bleiben oder die Wohn- und Baubranche künftig bis in ihre tiefsten Wurzeln durchdringen werden, liegt nicht zuletzt an uns allen. Der Green Deal 2040 und die Aussicht auf einen funktionsierenden Planeten sollten Ansporn genug sein. ✕



Das größte und wichtigste Kapital grünen Bauens ist die Zeit: Noch sind die Fassaden in der Oleandergasse etwas nackt. Aber in ein paar Jahren soll das vorbereitete Rankgerüst hinter Kletterpflanzen verschwunden sein. Wir warten geduldig, wässern eifrig und halten Sie gerne am Laufenden. Auf bald!

Foto:  
Florian Albert



# IMPRESSUM

## **MEDIENINHABERIN UND HERAUSGEBERIN**

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

Gemeinnützige Ges.m.b.H.

Werdertorgasse 9, 1010 Wien

[www.wbv-gpa.at](http://www.wbv-gpa.at)

## **PROJEKTLEITUNG**

Stefan Loicht

## **KONZEPTION**

Stefan Loicht, Wojciech Czaja, Markus Zahradnik-Tömpe

## **REDAKTION**

Wojciech Czaja, Simone Deckner, Cornelia Hellstern,

Anne Isopp, Franziska Leeb, Maik Novotny, Vitus Weh

## **LEKTORAT**

Susanne Höfler

## **GESTALTUNG UND ILLUSTRATION**

Schrägstrich Kommunikationsdesign

Johanna Kleedorfer

[www.schraegstrich.com](http://www.schraegstrich.com)

## **PAPIER**

Umschlag: Gmund Urban Cement Grey 310g/m<sup>2</sup>

Kern: NAUTILUS SuperWhite 120g/m<sup>2</sup>

## **SCHRIFTEN**

Roba (Franziska Weitgruber, 2019)

Soleil (Wolfgang Homola, 2011)

## **DRUCK**

Wograndl DRUCK GmbH



# INSPIRATION UND INNOVATION

Das globale Planen, Bauen und Wohnen zeichnet sich durch eine Vielzahl von Innovationen aus. Zu den Innovationsfeldern zählen technische Errungenschaften, aber auch soziale, kulturelle und stadtplanerische Neuerungen. Wir nehmen globale, regionale und lokale Trends unter die Lupe und lassen uns davon gerne inspirieren.

Unser Motto in der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte lautet: Menschen, Maßstäbe, Meilensteine. Unser aller Motto, um die bevorstehenden Herausforderungen zu meistern, kann daher nur lauten: Kommunikation, Kooperation, Kollaboration.

Das heurige Buch »Inspiration und Innovation« ist eine Einladung genau dafür.