

Christian Kühn

Unruhe im Wohnbauland

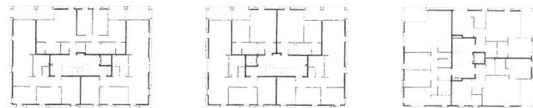
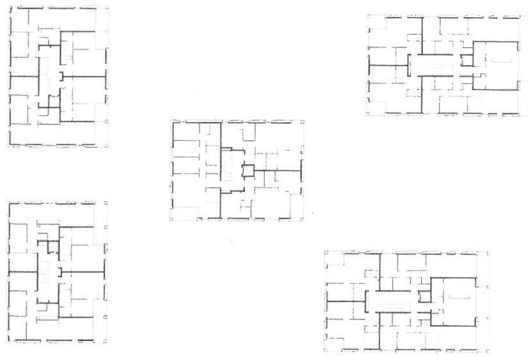
Der Wohnbau galt bis vor Kurzem nicht unbedingt als Dreh- und Angelpunkt der Weltwirtschaft. Seit die Immobilienkrise in den USA die gefährlichsten ökonomischen Turbulenzen seit Jahrzehnten hervorgerufen hat, muss die Welt staunend zur Kenntnis nehmen, dass Investmentbanken und Versicherungen von einem Produkt in den Abgrund gerissen werden, das harmloser nicht erscheinen könnte: das suburbane Häuschen im Grünen. Dass dieses Produkt bei den Banken nur als vielfach transformiertes Abstraktum auftauchte, ändert nichts am Ursprung der Krise: Zu viel Geld wurde an Wohnungssuchende mit zu geringer Bonität verliehen, die in der Hoffnung auf ewig steigende Immobilienpreise in zu große und für sie zu teure Häuser investierten. Es geht dabei nur scheinbar um rein ökonomische Fragen, denn ohne den fundamentalen Zusammenhang des American Dream mit dem eigenen Haus wäre es kaum möglich gewesen, alle Beteiligten in die Autosuggestion verfallen zu lassen, dass dieses Spiel ein gutes Ende nehmen könnte.

Auch die österreichische Wohnbaulandschaft ist nicht frei von Autosuggestionen. Die größte davon ist, dass der Staat über die Wohnbauförderung und das angeschlossene System von Bauträgern unterschiedlichster Art für die optimale Art und Weise sorgt, wie in Österreich Wohnraum geschaffen wird. Eine Autosuggestion ist das deshalb, weil alle Beteiligten von diesem Umstand unerschütterlich überzeugt sind, ohne dafür eine klare Evidenz liefern zu können. Dass sich in Österreich – nach Qualitätsskalen gemessen, die man grob in ökologische, typologische, formale und raumplanerische einteilen kann – exzellenter Wohnbau finden lässt, steht außer Zweifel, dass es viele miserable Beispiele gibt, ebenso. Wie die Verteilung zwischen den Qualitätsstufen aussieht, ist aber weitgehend unklar. Eine bundesweit abgestimmte österreichische Wohnbauforschung gibt es seit der »Verlängerung« der Wohnbauförderung Ende der 1980er-Jahre nicht mehr. Während bis dahin ein Teil der Mittel für innovative Projekte und Forschung zweckgebunden war, wurde die Wohnbauforschung seither in allen Bundesländern drastisch reduziert und ist teilweise ganz

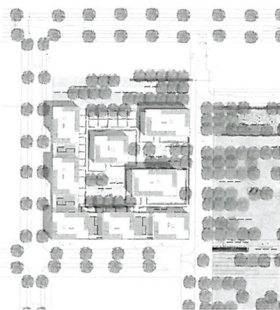


Ansicht vom
Bednar Park

**Wohnen am
Bednar Park**
Entwurf:
Baumschlager Eberle
Bauträger: BAI
215 Wohneinheiten,
frei finanziert



Regelgeschoss



Lageplan

zum Erliegen gekommen. Man hat den Eindruck, dass die beteiligten Akteure lieber nicht so genau wissen wollen, wie effizient und effektiv die öffentlichen Gelder eingesetzt werden, die hier im Spiel sind.

Die prästabilisierte Harmonie des österreichischen Wohnbaus hat jedoch kürzlich deutliche Risse bekommen. Im April 2008 erregte der Obmann des Verbands gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen Karl Wurm Aufsehen mit der Aussage, dass sich im Wohnbau Projekte häufen würden, in denen »Architektur zu aufwendiger Spielerei an den Fassaden« verkommt. Planungen, die sich »auf das Äußere des Gebäudes beziehen würden«, brächten in der Regel keinen spürbaren Vorteil für die Bewohner. Unmittelbarer Anlass für diese Äußerungen mögen die Baupreise gewesen sein, deren Steigerung über die jüngste Anhebung der Wohnbauförderung deutlich hinausgegangen ist. Die tiefere Ursache darf man aber darin vermuten, dass die Mischung zwischen unterschiedlichen Qualitätsniveaus aus der Balance zu kommen beginnt. Eine geringe Anzahl von ambitionierten Projekten verträgt das System problemlos. Allzu große Vorbildwirkung dürfen sie aber nicht entfalten, ohne den Wohnbau innerhalb des heutigen Systems unfinanzierbar zu machen.

Würde es sich dabei wirklich nur um »Spielereien an der Fassade« handeln, wäre die Lösung des Problems tatsächlich so einfach, wie es sich jene Bauträger vorstellen, die Architektur als lästiges Oberflächenphänomen sehen. In Wirklichkeit geht es in der Debatte aber ums Ganze: um Fragen der Wohnungstypologie, um die Angemessenheit von Wohnungsgrößen, um den Freiraumbezug und das Wohnumfeld, und nicht zuletzt um eine ökologische Gesamtbetrachtung jenseits einer Verringerung des Heizwärmebedarfs. Die im Folgenden vorgestellten Projekte zeigen das Spannungsfeld, in dem derzeit Antworten auf diese Fragen gesucht werden.

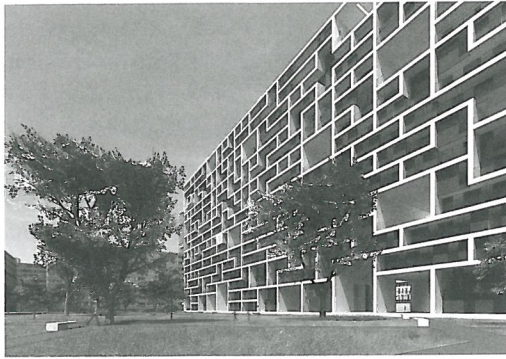
Das eine Ende des Spektrums bilden die von Baumschlager Eberle für die BAI (Bauträger Austria Immobilien) entworfenen Wohntürme am Bednar Park im 2. Bezirk auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofs. Effizienz, also das Erreichen des größtmöglichen Effekts mit dem geringstmöglichen Aufwand, ist der Leitbegriff dieses Projekts. Die Grundrisse der acht Türme mit insgesamt 215 Wohnungen sind um je einen massiven Kern organisiert, der

als zentrale Erschließung bis zu fünf Wohnungen pro Geschoss versorgt. Leichte Außenwände aus Stahlstützen und vorgesetzten Fertigteilelementen aus gefärbtem und ornamentiertem Beton bilden die Außenwände. Die kompakte Lösung erleichtert die Erreichung eines Passivhausstandards, nicht nur durch das gute Verhältnis von Volumen zu Oberfläche, sondern auch durch eine Grundrisstypologie, die eine kostengünstige Integration der Haustechnik ermöglicht. Effizient ist das Projekt schließlich auch in der Planung und Ausführung. Die Geschosse sind weitgehend ident und verzichten auf jede Komplexität in der vertikalen Verbindung. Baumschlager Eberle plädieren – nicht zuletzt aus Gründen der Nachhaltigkeit – für nutzungsneutrale Grundrisse, die von der Wohnung bis zum Büro oder Hotel verschiedene Funktionen aufnehmen können. Gestalterisch will diese Architektur nicht mehr, als eine von einer möglichst breiten Bevölkerungsschicht als schön akzeptierte und damit auch ästhetisch langlebige Hülle zu bieten. In ihrer Neutralität kommuniziert sie das utilitaristische Prinzip des »größtmöglichen Glücks für die größtmögliche Zahl«, an dem sich schon der Wohnbau der Nachkriegszeit auf dem damals finanziell leistbaren und technisch machbaren Niveau auszurichten versucht hatte.

MVRDV loten dagegen bei ihrem Wohnbau in der Donau City das Spannungsfeld zwischen Individualisierung und Standardisierung aus. Das Projekt gleicht einem dreidimensionalen Tetris-Spiel, bei dem jeder Stein eine Wohnung darstellt und die verbleibenden Leerstellen öffentliche Freiräume. Im räumlichen Arrangement der Wohnungs-Steine bieten MVRDV ein Spektrum von Varianten an, die sich zwar alle logisch aus einer generativen Grammatik ableiten lassen, aber zugleich in einigen Fällen beachtlichen subversiven Witz aufweisen, etwa wenn sich eine Wohnung über drei Geschosse um eine kleine Garconniere im Zentrum herum entwickelt. Ob der Bauherr imstande ist, dieses Spiel bis zum Ende mitzuspielen, ist noch offen: Aus ökonomischen Gründen spielen Bauträger Tetris am liebsten mit einfachen Steinen und dem Ziel einer möglichst lückenlos gefüllten Kubatur.

Während MVRDV die harten Rahmenbedingungen des Wohnbaus scheinbar akzeptieren, um sie dann ins Irrationale zu überdrehen, arbeitet Walter Stelzhammer an einer schrittweisen Qualitätsverbesserung innerhalb des Systems. Seine 170 Wohnungen auf dem Areal der Wilhelm-Kaserne, sind in drei Trakte mit sechs Treppenhäusern aufgeteilt, die jeweils ein eigenes Kapitel aus einem Lehrbuch für Wohnbau darstellen könnten. Zwei davon – Maisonetten mit Laubengang und Maisonetten nach dem Vorbild der Unité d'Habitation, aber mit kürzeren und besser belichteten Innengängen – sind alte Bekannte. Der dritte Trakt ist eine echte Innovation: Stelzhammer ordnet hier die Wohnungen so um ein zentrales Treppenhaus an, dass ein Teil der Wohnungen höhere Wohnräume erhält. Er vermeidet dabei doppelt hohe Räume, sondern legt die Raumhöhe bei 3,9 m fest, nicht nur aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, sondern auch, um bessere Raumproportionen zu erhalten. Das konstruktiv höchst anspruchsvolle räumliche Puzzle, das dabei entsteht, vermittelt sich in der Fassade nur dezent als Spiel horizontaler Linien.

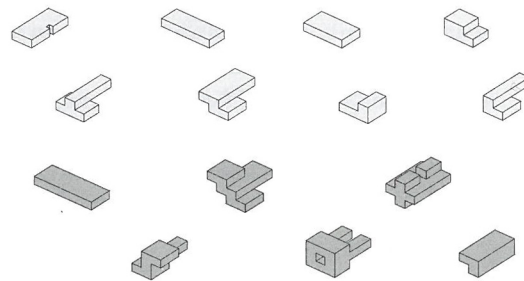
ARTEC arbeiten bei ihrem Wohnbau in der Tokiostraße mit einem Innenhof, der an den beiden Längsseiten von übereinander gestapelten Wohnhaustypen begrenzt wird, die man in dieser Form sonst nur zu ebener Erde vorfindet: Hofhaus, Reihenhäuser und Kleingartenhäuser sitzen einander auf den Schultern wie die Bremer Stadtmusikanten. Den Sockel für diese akrobatische Übung bilden Lofts mit 4,5 m Raumhöhe und eingezogenen Schlafgalerien. Diesen Lofts ist im Erdgeschoss jeweils ein kleiner Eigengarten im Hof zugeordnet. Die nächste Schicht bildet ein Maisonettentyp mit einem großen Wohn- und Essraum im unteren Geschoss, der sich zu einer Loggia und einem kleinen Gartenhoferweitert. Die Schlafräume liegen im oberen Geschoss. Durch Trennwände zwischen den Einheiten bleibt die Privatheit in den Höfen weitgehend erhalten. Die nächste Maisonetteschicht ist als Reihenhäuser mit Terrasse konzipiert. Darüber liegen die Kleingartenhäuser, auch sie sind zweigeschossig, allerdings nur knapp über 70 m² groß. Allen Wohnungen sind private Freiflächen zugeordnet, die je nach Typ zwischen 20 und 24 m² Garten, Terrasse oder Loggia aufweisen.



Wohnbau Donau City
 Entwurf: MVRDV
 Bauträger: BAI
 200 Wohneinheiten,
 gefördert und
 frei finanziert



Maisonette OG



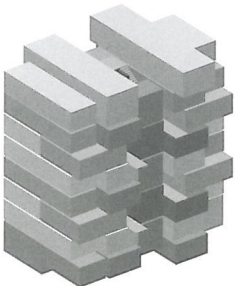
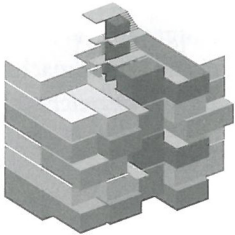
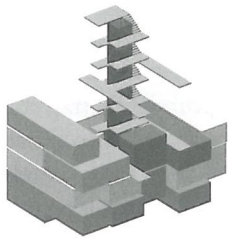
Wohnungstypologie

Nach Westen wird die Anlage durch einen Trakt mit Geschosswohnungen ergänzt, die so gegeneinander versetzt sind, dass ihre Loggien jeweils die doppelte Raumhöhe erhalten. Trotz der großen Tiefe der Loggien ist dadurch eine gute Belichtung der dahinterliegenden Räume möglich. Zwischen dem Trakt mit den Geschosswohnungen und den gestapelten Haustypen entsteht eine von oben belichtete Halle, über die sämtliche Wohnungen erschlossen werden. Korrespondierend zur Halle finden sich auf der gegenüberliegenden Seite des Hofes witterungsgeschützte Laubengänge. Für die 95 Wohnungen ergibt sich damit eine sparsame Erschließung mit vier Stiegenhäusern und drei Liften.

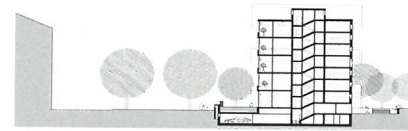
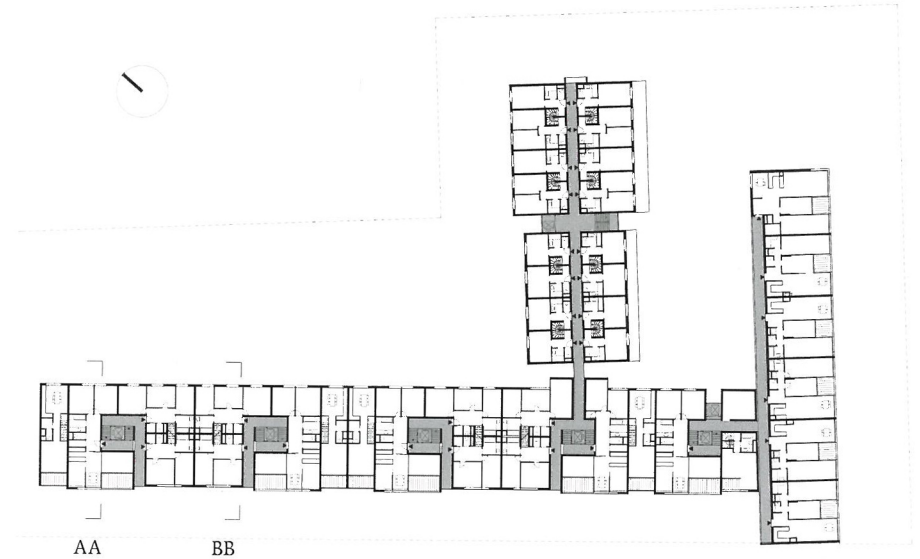
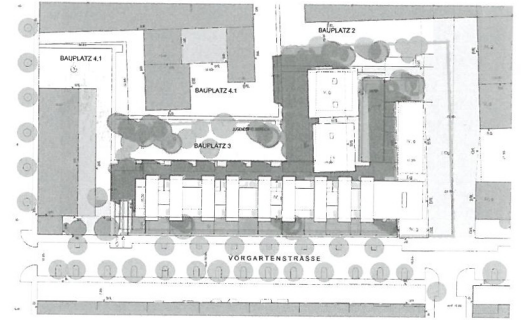
Den Loggien auf der Westseite haben ARTEC ein Element vorgesetzt, das Karl Wurm in die Kategorie »Spielereien an der Fassade« einordnen würde. Formrohre aus Stahl bilden eine geometrisch komplexe Figur, die durch Bepflanzung mit Glyzinien einen grünen Filter zum Straßenraum bilden wird. Als gezielter Kontrapunkt zur orthogonalen Ordnung der Wandöffnungen dahinter ist diese Figur ein Spiel, aber keine Spielerei, ein skulpturaler Beitrag zum Thema Fassade, das im dicht bebauten Stadtraum alles andere als überholt ist. So wie in den hoch verdichteten Stadtvierteln des 19. Jahrhunderts ist die Fassade auch hier nicht nur raumbildendes Element des Straßenraums, sondern zugleich der eigentliche Abschluss der Wohnungen auf der anderen Straßenseite, gewissermaßen ein Geschenk an die Nachbarn. Dass Wohnbauträger von Projekten wie diesem beunruhigt sind, verwundert nicht. Sollte dieses Niveau flächendeckend Schule machen, müsste das System der Wohnbauförderung in Österreich wohl neu gedacht werden.



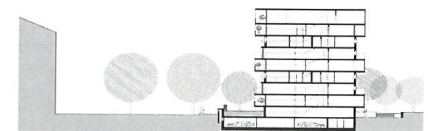
Wohnbau
Vorgartenstraße
 Entwurf: Walter
 Stelzhammer
 Bauräger: MIGRA
 170 Wohneinheiten,
 gefördert



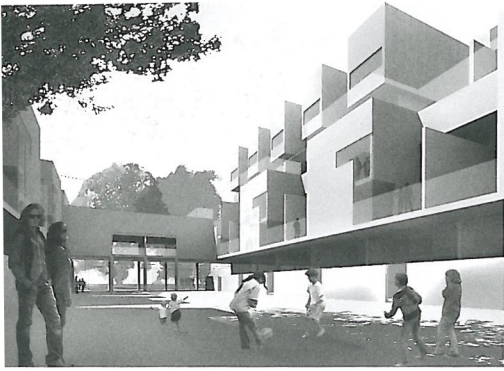
Split-Level-Typologie
 mit 1 1/2-geschossigem
 Wohnraum



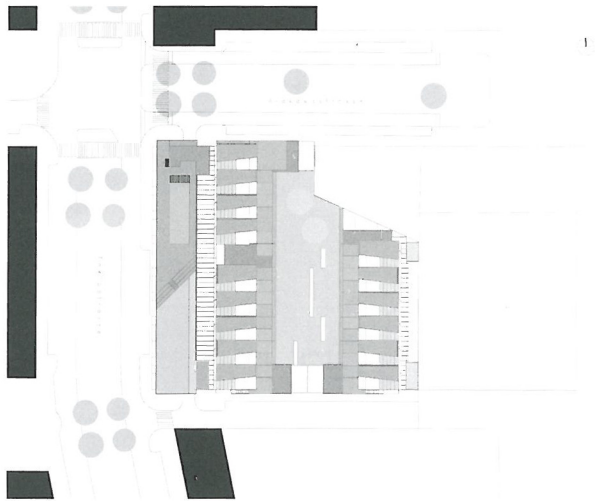
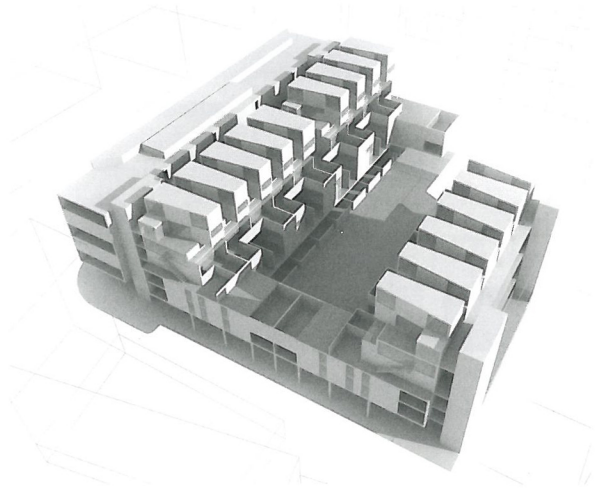
Schnitt AA



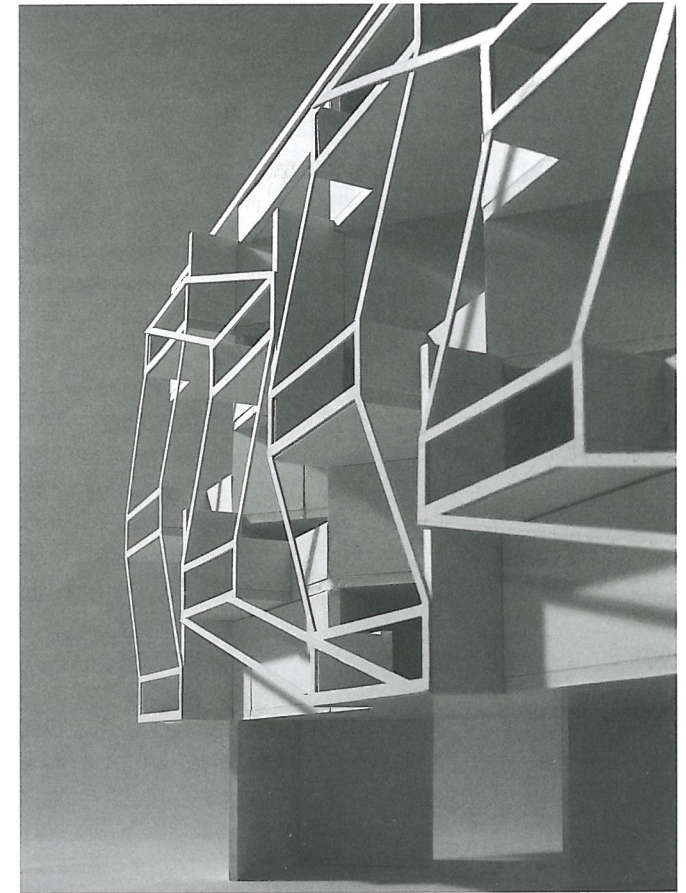
Schnitt BB



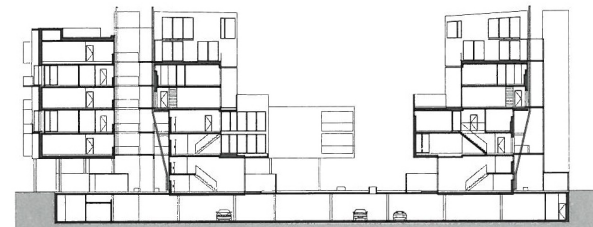
Terrassenhaus
Tokiostraße
 Entwurf:
 ARTEC Architekten
 Bauträger:
 Neues Leben
 95 Wohneinheiten,
 gefördert



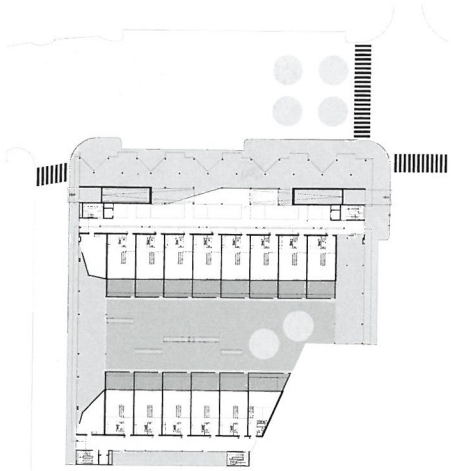
Lageplan



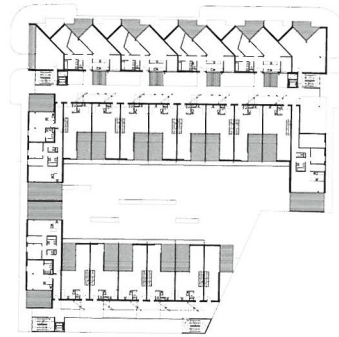
Fassade zur
 Tokiostraße



Schnitt



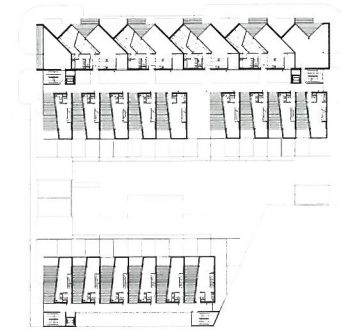
EG



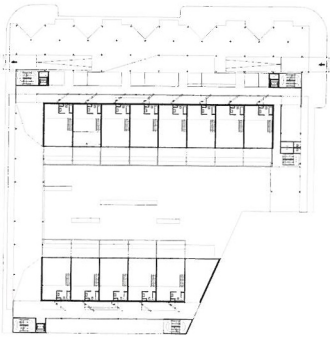
2. OG



4. OG



6. OG



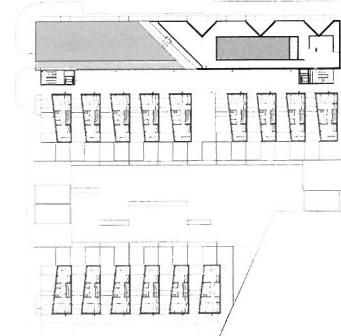
1. OG



3. OG



5. OG



7. OG