

# DER STANDARD WOHNBAU

## Viertes STANDARD-Wohnsymposium über den Nutzen der Wohnbauförderung Milliardentopf der Begehrlichkeiten

Im Jahr 2000 steht in Österreich eine intensive politische Debatte über die Wohnbauförderung bevor, die bereits jetzt ihre Schatten vorauswirft. Ein guter Grund, das Symposium über die „Zukunft des Wohnens“ von STANDARD, Bank Austria und „Wohnen Plus“ sowie diese Beilage den verschiedenen Facetten der Förderungspolitik und ihren Folgen zu widmen. Eric Frey berichtet.

In Zeiten der wachsenden Budgetkürzungen ist es nicht vorzuziehen, dass der 30-Milliarden-Schilling-Topf neuer Wohnbauförderung zahlreiche Befehlsbefehle weckt. Auch jede Debatte über die Senkung der Lebenshaltungskosten endet früher oder später bei den Beiträgen für das Wohnen, die von der Lebenszone abgeführt werden. Und schließlich muss nicht nur die Finanzanlage gleich neu verhandelt werden, sondern auch die 24 Mrd. S 1,74 Mrd. €), die der Bund jährlich an die Länder für Wohnbauförderung überweist.

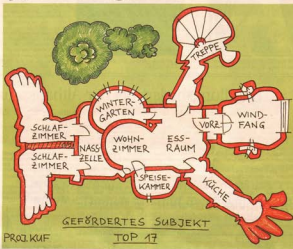
Auf dem vierten Symposium über die „Zukunft des Wohnens“ trafen am vergangenen Dienstag im „Wohnen in Wien“ von Vösendorf Hochhaus-Spezialist und Architekt des neuen Systems anzufragen. Das ist ein Krisenjahr entstanden ist, als der Staat die einzige Quelle für Wohnbauförderung war. Was danach für viele Jahre notwendig war, um ein Dach über dem Kopf zu bekommen, habe sich inzwischen zu einem Füllhorn für gewöhnliche und gemeinnützige Bauprojekte entwickelt, behaupten es in der Kritik.

Der Wohnbauminister, Walter Fuchs, bestätigte, dass an höchster Stelle über eine Reform der Wohnbauförderung nachgedacht wird. Nicht nur die Budgetzeit, auch die strukturellen Leistungen in der Wohnbauförderung sind im Umkehrschluss zu hinterfragen, so wie die Qualität der verschiedenen Bauprojekte. „Vielmehr gibt es andere Instrumente, um gleichen Ergebnis zu erzielen, wie zum Beispiel eine verstärkte Zusammenarbeit mit den Kommunen.“

Kritische Töne kamen auch

von der Wohnbaupolitin des WFLs Margarete Correy und ihrem Kollegen Peter Moser von der SÖZ. StadtRegional-Forschung GmbH. Correy sieht im Kapitalmarkt eine zunehmend leistungsfähige Alternative zur Wohnbauförderung und will die staatlichen Subventionen auf den eigenen Bereich des sozialen Wohnbaus beschränken. Moser kritisiert die Wohnbauförderungspolitik in den Ländern, die zwar mit offenkundigen Milliarden vom Bund nehmen, aber sich weder um Effizienz noch um klare Zielsetzungen kümmern.

Eines positiven, aber ebenso so wertvollen Aspekt der Wohnbauförderung brachte Michael Correy von der Energieversorgungsgesellschaft (EVN) ein: Die Förderung ist



dennoch das einzige Mittel, um Energie und Umweltverträglichkeit besser zu forcieren und damit zum Erreichen der Kyoto-Ziele zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beizutragen.

Der grüne Wohnbau in Wien, Christoph Chorherr, sieht jedoch auch andere, weniger ökologische Seiten der Förderungspolitik: Schließlich würde die öffentliche Hand auch Gemeinnützige subventionieren, und diese

wäre zu überflüssig. Dies sei keine Wohnbauförderung, sondern eine Sozialhilfe-Förderung. Außerdem fehle es dem heutigen System an sozialer Treibhausgas- und Effizienz. Kritisierte Chorherr im Streitgespräch mit Karl Wism, dem Vorsitzenden der Gemeinnützigen in Österreich. Doch Wism konterte hart: „Wir sind denn die Green für die Wohnbauförderung sein.“

Die Beschränkung auf Niedrigwertigerer oder Handwerker-Familien in einer „Mittelmehrwert“-Kategorie, in die sie mehr als die Hälfte ihres Einkommens für eine angemessene Wohnung hindern müssten. Deshalb wäre die Förderung von Grüneren Sprecher Alexander Van der Bellen, die gesamte Wohnbauförderung zu halbieren, populärer und sozialer.

### INHALT

**Beschäftigung**  
Wohnbauförderung als  
Angebotgeber  
Seite 82

**Streitgespräch**  
Christoph Chorherr  
diskutiert mit  
Karl Wism  
Seite 83

**Bundesländer**  
Vieljährig  
Förderungspolitik  
Seite 84

**Öko-Projekte**  
Skandale  
und  
aufreißer Stadt  
Seite 85

**Bewertung**  
Austrija Qualität  
weniger  
Aufgaben  
Seite 86

**Vermarktung**  
Wie Gemeinnützige  
den Markt  
kann lernen  
Seite 87



Experten, Diskutanten und der Moderator auf dem Symposium über die „Zukunft des Wohnens“ (v. l.) Peter Moser (SÖZ), Gerhard Speitl (von Finanzminister Michael Correy (EVA), Christoph Chorherr (Grüne), Margarete Correy (WFL) und Karl Wism (EVN). Foto: Walter

## Wo sich Ökologie und Förderung vertragen

Gegenüber dem Unfallkrankhaus in Graz-Eggenburg steht ein fächerförmig angelegtes, elegant gestaltetes Baukörper mit 42 Wohnungen. Er wurde 1999 nach jahrelanger „Reinigung“ durch Behörden und Nachbarn vollendet und ist trotz des ursprünglich völlig unattraktiven Anspruchs des Architekten Adolf Lutz inzwischen zu einem Musterverbau in Europa geworden.

Am Anfang 1993 stand ein österreichischer Wettbewerbs aus dem Lutz Projekt als Sieger hervorging. Gleich danach wurde es mit dem „Großen Österreichischen Wohnpreis 1997“ ausgezeichnet. Das Grundstück lag im zentralsten Landschaftsschutzgebiet auf einem mittel bis stark geneigten Hang. Lutz wollte mit dem geschlossenen Baukörper der kleinsten Umgebung entgegenwirken. Die geschätzte Nassbaukosten beliefen sich und integriert zusammen mit dem Grundstück das Haus in den Hang.

Eigentlich besteht das Haus aus drei Etagen mit 24 Wohnungen, die durch Stiegenhäuser miteinander kommunizieren. Die Konstruktion war wegen der Komplexität schwierig. Die Stabbe-

fundamente mussten mit der Feldebene vier Meter unter dem Boden verankert werden. Für den Architekten war das Projekt nicht nur eine architektonisch-topographische Herausforderung. „Es musste das mildeste, flachere Hangstück die höchsten Temperaturen aufweist, habe ich es für das ideale Abschnitt gepflanz“, so Lutz. Der Winddruck durch den Hang und die Baureihe verbindet Wärmeverluste. Neben den Betondecken und Wänden sind Dämmstreifen entlang der Hang als Wärmespeicher, und eine wesentliche Energieeffizienzkomponente ist die durchgehende Glasfassade.

Die beiden unteren Geschosse sind dabei vollkommen nach Süden ausgerichtet, das oberste erweitert sich nordwärts zum Berg hin. Die Beschattung erfolgt durch einfache Jalousien. Energie wird auch durch die Zonierung der Wohnkern im Innern sowie durch eine Solar-Wärmeverbreiterung gespart. Der 40-prozentige Deckungsanteil jählich nutzbarer Innenfläche (6314 Quadratmeter) ergibt! Das Energieverbraucher wird gemindert, und die halboffenen Gänge können ohne Klimaanlage

betrieben werden. Diese Maßnahmen ergaben ein rechnerisch einen Heizenergiebedarf von 32 kWh/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Ein konventioneller Neubau benötigt 130-200 kWh. Um konkrete Daten über das Projekt zu bekommen, startete Adolf Lutz zusammen mit dem Baukörper „Neue Heimat“, so Lutz. Der Wettbewerb durch die TU Graz als Forschungsprojekt. Bisher war die Sonnenenergieerzeugung in Rechen- und Simulationsprogrammen immer nur als Schätzwert berücksichtigt worden, und noch weniger war über das Nutzerverhalten bekannt.

### Bedingungslose

In das Simulationsprogramm wurden nachherhin das Gebäude, die Menschen aus sechs ausgewählten Wohnlagen und die Außenbedingungen eingegeben. Ein Novum für Österreich ist die Benutzerschicht. Aus ihm lernten die Bewohner das richtige Lüften, Heizen und Belichten der Jalousien. Das Verhalten wird mit Temperatursensoren, Wärmestromsensoren und so genannten Sommer- und Winterwerten zur Messung der Beschattung aufbereitet. Die Evaluierung der Daten hat Lutz bestätigt: Das Nutzerverhalten kann den Energiebedarf bis zu 70 Prozent steigern oder verringern. Der 1963 im Irak geborene Architekt beschäftigt sich seit mehr Jahren mit Nachhaltigkeit. Der Wohnbau am Platzech war sein erster großer Auftrag. Er ist in der Nachwelt geprägt, dass Ökologie und Wirtschaftlichkeit nicht Widerspruch darstellen und ein geförderter Wohnbau ist. Maria Nivalon

Die gekrümmte Glasfassade (s.) verleiht der Anlage eine elegante Note und hilft Energie sparen.



Die insgesamt 42 Wohnungen sind an jenen Teil des Hangs situiert, wo es am wenigsten ist. Foto: Michael Eitz.

## Entscheidung für die Qualität des Raumes

In Wien „Autofreier Mustersiedlung“ wurde gespartes Geld für Gemeinschaftseinrichtungen ausgegeben

„Wir haben rund 22 Millionen Schilling durch das Wegfallen der Garagenstellplätze gewonnen und die Verwertung dieses Betrags stand zur Debatte“, erklärte Architekt Rudolf Schindler, der mit dem künftigen Mieter der Wiener „Autofreier Mustersiedlung“ über den Einsatz dieses Betrags diskutieren. Billigen Mieten oder höherer räumlicher Qualität der Siedlung war die Frage, welche von den Bewohnern, die sich verpflichtet haben kein Auto zu besitzen, ganz klar zu Gunsten der Architektur entschieden wurde. Und das war richtig. Denn die letzten Grundstückskonten, die der Bodenversteigerungsbehörde Baufragen Georg und Demetri überreichte, erbrachten eine dicke Belastung, um die finanzielle Belastung der Bewohner in gesetzlichen

Rahmen zu haben. Die 22 Millionen Schilling wurden daher in Gemeinschaftseinrichtungen, mehr Freizeitanlagen im Inneren der Gebäude und in die Grünraumplanung investiert. Gespart wurde von Architekturbüro Lechner/Schindler/Neudorfer/Schindler – für das Projekt waren Gerold Schindler und Rudolf Schindler verantwortlich – nicht nur bei den Stellplätzen, sondern auch bei den Details.

Verlangt die Verwendung von Betonfertigteilen schon eine Planung, die sich auf die orthogonale Geometrie des Raumes konzentriert, so haben die Architekten dieses Ansatz mit ihrer „harten Sprache“ intensiviert. Betonfertigteile für die hochverkleideten Loggien strukturierten die Fassaden. Räder zur Verkleidung der Treppengänge signalisieren ebenfalls „gute in be-

trifft“. Wie auch die kosten-sparende Gleichbehandlung der Baukörper und die hohe Dichte mit wenig Spießraum für komplexere Aussagen der Architektur offen lassen.

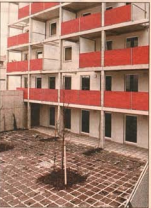
### Versenktes Zentrum

Es zeigt sich in der „autofreien Mustersiedlung“, die von Stadtrat Christoph Thurnher initiiert wurde, dass die Bauverhältnisse beweisbar das Limit einer vertikalisierten Architektur bestimmen. Die Pläne werden im Regime des Räumlichen, und die Regeln der Autonomie Siedlung an der Floridsdorf-Nordnagelgasse in sich stimmig. Zwei Böde mit Laubengängen und Mittelgängen wurden geschaffen, eine luftige Mittelgalerie bildet eine Zäsur zwischen den Etagen, die über ein Vordach erschlossen werden. Ein Teil der „Gar-

agenzonen“ wurde für einen abgemessenen Platz als Beginn der Mittelgalerie durch die Anlage von Freizeitanlagen. Das war ein prägnantes Zentrum mit Waschküchen, Werkstätten, Fitness- und Gemeinschaftszentrum eingerichtet. Gemeinschaft wird groß geschrieben.

Sonntags, Erwachsenenbau und Kinderbau sind die Kernaktivitätszentren beschlossen. Weiter. Die Grundkonzeption der 144 Wohneinheiten ist ebenfalls vielfältig. Bei dem Nord-Süd orientierten Baukörper konnten die Mieter sich über Stück Wohnung durch die flexible Wandplanung selbst entscheiden. Die freigelegten Mittelgängen erstrecken sich die Wohnungen prägnanter als zwischen den Etagen, die die Erschließung durch Stiegenhäuser an den Ecken des

anfällig machte. Die Arbeit der Architekten beruht auf eine Optimierung der Möglichkeiten, die durch Baukosten von 12.600 € und Mieten von 66 € pro Quadratmeter begrenzt waren. (p)



Der abgemessene Platz bildet ein kleines, prägnantes Zentrum vor den hohen Fassaden mit dem erstgrößten Loggienbrückenraum. Dort befinden sich die Waschküchen, Werkstätten und der Fitnessraum. Foto: Michael Eitz.



Wie in Wien Stadterweiterungsgebietes Blick, gruppiertes die 144 Wohnungen um Innenhöfe.



Raum-vertikalen: Gespartes Garagenstellplätze ermöglichen das Freilaufen von Pflanzen im Stiegenhaus für Kinderzüge.