

Nachlese zur

Podiumsdiskussion: Architektur ist leistbar. Beispiele aus dem internationalen und österreichischen Wohnbau

am Donnerstag, 20. Oktober 2016, 18 Uhr Architekturzentrum Wien (Az W)

Die international hochkarätig besetzte Podiumsdiskussion war Auftakt und Höhepunkt des umfangreichen dreitägigen Programms. Die einleitenden Kurzvorträge der Architektinnen und die Statements einer Bauträgerin sowie der Geschäftsführerin des Wohnfonds mit anschließender Diskussion sollten einerseits die aktuellen Anforderungen an die Schaffung von leistbarem Wohnraum und andererseits die Bedeutung der nachhaltigen Sicherung von Architekturqualität vor diesem Hintergrund erörtern. Anhand der vorgestellten Wohnbauten und der Erfahrungsberichte soll gezeigt werden, dass leistbares Wohnen und qualitätsvolle Architektur kein Widerspruch sind - weder in Wien noch international. Ein wertvoller Beitrag zur Klärung dieser Fragen und neue Perspektiven zur aktuellen Wohnbaudiskussion wurden eröffnet. Es zeigte sich, dass die Rolle der Architekt(inn)en in der Planung für eine Gesellschaft im Umbruch - in Gebäuden mit neuen Anforderungen - ist bedeutender denn je geworden ...

... architektonische Qualität im Wohnbau ist leistbar.

Mit:

- Kornelia Gysel, geschäftsführende Partnerin futurafrosch, www.futurafrosch.org
- Ingrid Taillandier, Geschäftsführerin ITAR architectures, www.itar.fr
- Petra Petersson, Inhaberin Realarchitektur, Berlin, o. Universitätsprofessorin an der TU Graz, www.realarchitektur.de
- Bettina Götz, Partnerin ARTEC Architekten, Universitätsprofessorin an der Universität der Künste Berlin, www.artec-architekten.at
- Elsa Prochazka, Architekturbüro Prochazka, www.prochazka.at
- Rosa Maria Dopf, Vorstand ARWAG Holding-AG, Mitglied des Wiener Grundstücksbeirats
- Michaela Trojan, Geschäftsführerin Wohnfonds Wien

Moderation: Silja Tillner, Partnerin Architekten Tillner & Willinger ZT GmbH, Mitglied des Wiener Grundstücksbeirats, www.tw-arch.at



Frauen Power für sozialen Wohnbau

Zum Auftakt der Ziviltechnikerinnentage 2016 moderierte Silja Tillner eine Diskussion zum Thema „Architektur ist leistbar“ im Architekturzentrum Wien. Das Podium war hochkarätig und international besetzt. Ingrid Taillandier von den Pariser ITAR architectures, Kornelia Gysel vom Zürcher Büro Futurafrosch, Petra Petersson von der Berliner Realarchitektur, Bettina Götz vom Wiener Duo ARTEC und Elsa Prochazka sind allesamt lehrende und bauende Architektinnen. In ihren Vorträgen über realisierte soziale Wohnbauten zeigten sich auch unterschiedliche Rahmenbedingungen und persönliche Herangehensweisen. Ergänzt wurde die Runde von Rosa Maria Dopf von der ARWAG Holding und Michaela Trajan vom Wohnfonds Wien.

Christian Aulinger, der Präsident der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten betonte bei seiner Begrüßung den großen Nachholbedarf, den es für Frauen in der Branche noch gibt. Bei den Architekten und Architektinnen liegt ihr Anteil bei 17%, bei den anderen Sparten von Ingenieurkonsulenten bei 12%, bei bestimmten Fächern wie Elektrotechnik gar bei 4%. „Wir würden in der Berufsvertretungsarbeit sehr gern mehr Kolleginnen sehen und hegen große Hoffnungen auf die Gesetzesreform, die bis Mitte des Jahres erfolgen soll“, weckte Aulinger Neugier. An diesem Abend jedenfalls lag der Frauenanteil bis auf ein paar solidarischen Männern bei geschätzten 90%, die Veranstaltungshalle des Architekturzentrums war bis über den letzten Platz hinaus gefüllt.

Hohe Dichte in Paris – Ingrid Taillandier, ITAR architectures



Der Abend begann mit einem Blick nach Paris: Ingrid Taillandier, Geschäftsführerin des Büros ITAR architectures, die in Paris-Belleville und an der Columbia Universität in New York studiert hatte und an der Hochschule für Architektur in Versailles lehrt, stellte drei Projekte vor: Der Wohnbau in der Rue Pouchet füllt eine schmale Baulücke und war die erste Realisierung des Büros. Das schmale, gestaffelte Haus besteht aus sieben sozialen Wohneinheiten, die dank eines eingeschnittenen Innenhofs alle von zwei Seiten belichtet sind. Außerdem die Materialität sehr besonders: Oben auf der Dachterrasse gibt es gestaffelte Duplex-Einheiten aus Holz, in der Mitte dominieren raumhohe, anthrazitgraue Schiebeelemente aus Aluminium, im Sockel Holz und Glas. „Uns war wichtig, gute Materialien zu verwenden, um

eine anhaltende Qualität zu erreichen“, so Taillandier. In der Rue Volta im dritten Arrondissement realisierte ITAR ein Haus mit 13 sozialen Wohneinheiten in einer hochwertigen Umgebung aus dem 17. Jahrhundert. Das höchste Haus der Nachbarschaft wurde abgerissen, das älteste erhalten. Um sich in die ehrwürdigen, steinernen Gebäude einzufügen, verkleideten ITAR ihr Haus mit ockerfarbenen und grauen Keramikplatten in verschiedenen Nuancen. Auf einem großen Bauplatz in der Rue des Pyrénées realisierten sie eine relativ große Anlage mit 28 sozialen Wohneinheiten, fast alle auf zwei Seiten orientiert, um „Die Sensation des Tages – die Sonne, das Licht, die natürliche Belüftung“ nach innen zu holen. Jedes Appartement – sogar die kleinen – haben Loggia oder Balkon. „Das wird von den Bewohnern wirklich geschätzt“, so Taillandier, die auch immer gegen Plastikfenster kämpft - und diesen Kampf auch bisher gewonnen hat. Außerdem wichtig: Die verschiebbaren Paneele vor den Balkonen, damit die Menschen – wenn sie ihre Dinge auf dem Balkon lagern – das auch kaschieren und sich selbst bei Bedarf dahinter zurück ziehen können.

Außerdem erzählte Taillandier von ihrer Ausstellung und dem Buch „L'invention de la tour Européenne“ - „The invention of the European Tower“. Damit gelang es ihr, in Paris eine Diskussion

über die Möglichkeit von Hochhäusern zu initiieren. Mit Erfolg: Die Stadt war in der Lage, drei Punkte fest zu setzen, auf denen man mehr als 50 Meter hoch bauen konnte. Am ZAC Clichy-Batignolles entwickelt ITAR nun ein Wohnhochhaus mit 121 Wohnungen – etwa 68 davon im Eigentum, der Rest sozial. „Wir erreichen dort eine Dichte von 8 und arbeiten intensiv an Oberlichtern. Charakteristisch für den Turm sind die 13m² großen Balkone, viele davon sind zweigeschossig.“ Sie sind als vorgefertigte Betonelemente angedacht, die Aussicht wird großartig sein.



„Schwierig ist gut“ - das Hunziker Areal in Zürich. Kornelia Gysel, Futurafrosch

Kornelia Gysel ist ein Teil des Büros Futurafrosch, das sich als Plattform der Ideenproduktion, Planung und Umsetzung von Projekten im Spannungsfeld von Architektur, Kunst und Umwelt versteht. Sie studierte an der ETH Zürich, arbeitete als Bühnenbildassistentin und beforschte städtebauliche Theorien. „Zürich ächzt und stöhnt über teure Wohnungen und freut sich über hohe Löhne“, schildert Gysel die Ausgangslage. „Das betrifft nicht alle – doch der verfügbare Wohnraum ist knapp.“ Im Norden – am Rand der Stadt – gab es ein Grundstück für rund 400 Wohnungen, 1200 Leute und 150 Arbeitsplätze, das niemand bebauen wollte. Denn diese Lage war in der Wahrnehmung der Zürcher kein Teil der

Stadt. Zürich aber hat eine lange Tradition im Gemeinnützigen Wohnungsbau: 2007 feierte dieser sein hundertjähriges Jubiläum. Per Volksbescheid wurde entschieden, den Anteil der gemeinnützigen Bauten noch zu erhöhen und einige Grundstücke der Spekulation zu entziehen, um auch in Zürich noch leistbare Wohnungen anbieten zu können. „Schwierig ist gut“: dieses Zitat eines institutionellen Anlegers bezeichnet Gysel als Motto für das Projekt „mehr als wohnen“ auf dem Hunziker-Areal, das in Folge zu einem wahren Leuchtturmprojekt wurde. Denn das Grundstück lag direkt neben der Müllverbrennung, niemand wollte es entwickeln. Fünf Architekturbüros und ein Landschaftsarchitekturbüro erarbeiteten gemeinsam ein räumlich-programmatisch-technisches Konzept, das auf Durchmischung, Vielfalt und Synergieeffekte setzt, die sich auch auf den Preis auswirken. „Uns war es ein wichtiges Anliegen, den Flächenverbrauch pro Person zu vermindern“, so Kornelia Gysel. „Wir wollten nicht nur die bauliche Dichte, sondern auch die Nutzungsdichte erhöhen.“ Das war nur mit dem Nachweis von Qualität möglich. Die Vielfalt an Wohnungen, die es nun auf dem Areal gibt reicht von 25m² für ein Arbeitszimmer bis zur 450m² Gemeinschaftswohnung für zehn Personen. „Wir wollten in einem dialogischen Prozeß das planerische Potential erkennen und sichern“, so Gysel. „Ziel war es, ein Quartier zu schaffen, keine Siedlung.“ Außerdem sollten durch höhere Dichte bessere Freiräume entstehen. Fünf Architekturbüros – Duplex, Futurafrosch, Müller Sigrist, pool, Miroslav Šik – und Müller Illien Landschaftsarchitekten planten gemeinsam ein Quartier mit 13 Baukörpern und attraktiven Erdgeschoßzonen, die als Schnittstellen von öffentlich und privat funktionieren. „Alle haben sich für das ganze Areal verpflichtet gefühlt“, sagt Gysel und erklärt damit ein wenig, wie es gelang, tatsächlich ein zusammenhängendes Quartier entstehen zu lassen. Das Wohnangebot besticht durch Vielfalt, die einzelnen Baukörper sind zwischen 25 und 35 Meter lang. „Schwierig ist gut“, ruft Gysel in Erinnerung. „Alle mussten besondere Lösungen finden.“ Die dichten Typen aber weisen ein optimales Verhältnis von Fläche zu Hülle auf, haben eine effiziente Erschließungsstruktur und attraktive Treppenträume. Weil der Baugrund schlecht war, gibt es keine Keller. Die Architekten mussten es schaffen, ohne aufwändige Details eine gute Atmosphäre zu schaffen. Am Hunziker Areal wird gearbeitet und gewohnt. Gysel: „Um eine langfristige Identifikation mit dem Ort zu erreichen, muss man ein Angebot schaffen, das mehr ist als die Summe seiner Teile.“



Das Potential von alten Häusern - Petra Petersson, Realarchitektur, Berlin

„Wir arbeiten viel im Kontext“, sagt Petra Petersson, die im schwedischen Lund geboren ist. Sie studierte dort und an der Mackintosh School in Glasgow Architektur. Seit 13 Jahren betreibt sie ihr Büro Realarchitektur in Berlin und lehrt derzeit an der TU Graz. Petersson zeigt das Foto der vermeintlichen Idealwohnung jedes Puristen: weißer Vorhang, Sichtbeton, ein Teppich und eine Ledercouch. Es ist ein Gästezimmer in der Wohnung des Kunstsammlers Christan Boros, für den Realarchitektur 2008 einen Bunker in Berlin zu einem Ausstellungsgebäude umbaute – mit einer puristischen Villa am Dach. „Ich

sehe ein großes Potential darin, alte Häuser umzubauen,“ so Petersson. „Es wird viel zu wenig gemacht mit Gebäuden, von denen man denkt, man könne sie nicht benutzen.“ Heuer im Frühjahr wurde das Museum eröffnet, das sie mit John Pawson für die Feuerle Collection in einem anderen Bunker errichtet hatten. Realarchitektur haben auch viel in Stockholm gebaut: eine Stadt, die wie Wien viele Grundstücke besitzt – aber sehr teuer beim Wohnen und Bauen ist. In einem Vorort aus den 1920er Jahren realisierte Realarchitektur ein etwa 400 Meter langes Gebäude mit 38 Wohnungen aus vorgefertigten Sichtbetonelementen, die mit falschen Fugen verdeckt wurden, um ihnen optisch mehr Wertigkeit zu geben. „Die Käufer der Eigentumswohnungen durften zwischen drei Sorten von Fliesen wählen, die Mieter der sozialen Wohnungen zwischen zwei Sorten, doch die Fliesen waren besser“, kommentiert Petersson trocken. Für sie ist die Haltung zum Wohnen das entscheidende. Gemeinsam mit der Künstlerin Goro Tronsmo baute sie deren Wohnung in Neukölln auf sehr innovative und verspielte Weise um: Hier liegt die Küchenarbeitsplatte zugleich am Bodenniveau des Wohnzimmers. „Es geht darum, das Wohnumfeld in Frage zu stellen. Dieser Umbau hat gerade 20.000 Euro gekostet.“ Der Mut, neu zu denken wurde mit dem „Architekturpreis Berlin 2013“ ausgezeichnet.

„Wofür ist Berlin bekannt, außer für Parties?“, fragte Petersson. „Fürs Häuserbesetzen.“ In Schweden käme man nie auf die Idee. Doch in Berlin standen viele Häuser leer. Keiner brauchte sie, als die Mauer fiel. „Anfangs hat man die besetzten Häuser geräumt, dann wurden sie legalisiert. Die Hausbesetzer bekamen Verträge. Derzeit gibt es kein einziges besetztes Haus mehr: die ehemaligen Besetzer sind nun Mieter oder Eigentümer. Was man immer vergißt, wenn man über Berlin spricht: Westberlin war subventioniert. Es hat eigentlich keiner diesen Wohnungsbau gebraucht. Gropiusstadt und so. Das baute man rein aus politischen Gründen.“ Petersson kam 1992 nach Berlin, alle dachten, jetzt ginge es los - doch das Geld blieb noch lange in Frankfurt und München. Jetzt geht es langsam los – und man kann auch in Berlin Quadratmeterpreise von 7000 bis 8000 Euro erzielen. Sozialen Wohnbau in dem Sinne gibt es nicht, dafür haben Baugruppen Hochkonjunktur. Büros wie Praeger Richter Architekten sind spezialisiert auf die Arbeit mit Baugruppen. „Wer sich dann einen erweiterten Rohbau selbst ausbaut, hat am Ende so ein schönes Sichtbeton-Gästezimmer, wie ich es am Anfang zeigte“, schließt Petersson ihren Vortrag.

Streben nach Verbesserung – Bettina Götz, ARTEC, Wien

Bettina Götz studierte an der TU Graz Architektur, gründete 1985 mit Richard Manahl ihr Büro ARTEC, war 2008 Kommissarin des österreichischen Beitrags zur 11. Architekturbiennale – der nebenbei einen Wohnbau-Schwerpunkt hatte – und ist seit 2006 Professorin für Entwerfen und Baukonstruktion an der Universität der Künste in Berlin. Sie stellt die vier Siegerprojekte aus

Bauträgerwettbewerben von ARTEC vor. Die Anlage in der Tokiostraße wurde 2009 fertig und besticht durch eine Vielfalt an speziell für die Vorstadt entwickelten Typologien: Die Casablanca-Typen mit eingeschossigen Wohnungen und zweigeschossigen Loggien an der Straße, dahinter aufeinander gestellte Reihen- und Gartenhäuser, ganz oben am Dach dann zurück gesetzte Kleingartenhäuser. Aufgrund der aufeinander gestapelten unterschiedlichen Typologien heißt die Anlage „Bremer Stadtmusikanten“. Die Erschließungshalle in der Mitte ist zur Straße hin offen, die zwei Meter breiten Gänge dienen als Erweiterungsflächen für die Wohnungen. Am Dach gibt es für die Allgemeinheit ein Schwimmbad, die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 85m². Zwei Jahre später – 2011 – realisierten ARTEC an der U2 ihren Wohnbau am Mühlgrund. „Der Bauplatz ist nur zwischen acht und zwölf Meter von der U-Bahn in Hochlage entfernt, das ist sehr untypisch. Daher haben wir den Freiraum ins Haus verlegt“, erklärt Bettina Götz. Ein grüner, haushoher Wintergarten, der von Auböck + Kárász gestaltet wurde, ist „wie ein Mantel an die Wohnungen angelagert“, sagt Bettina Götz. Auf dem Weg über den Laubengang zur Wohnung durchschreitet man hier ein Indoor-Paradies. Die Anlage hat Passiv-Standard. „Es war an der Kostenobergrenze des geförderten Wohnbaus“, so Götz. Im Jahr 2013 setzten ARTEC mit Adolf Krischanitz und Rüdiger Lainer für den Bauträger win4wien erstmals im Dreier-Team einen Bauträgerwettbewerb an der Raxstrasse um. Die Architekten teilten sich das Grundstück auf, ARTEC wählten die Randlage. „Die Wohnungen waren kleiner. Generell sind uns die Erschließungszonen wichtig: Wir wollten, dass die Menschen genug Platz haben, um einen Kinderwagen oder Schreibtisch in die Wärme auf den Laubengang vor ihrer Wohnung hinstellen zu können.“ Die Erschließungszone ist ein haushoher, mehrgeschossiger, sonnengelber Kommunikationsraum mit versetzten Luftbrücken, im Erdgeschoß gibt es einen Supermarkt. Der soziale Wohnbau „in der Wiesen“, den ARTEC derzeit bearbeiten, wird 2017 fertig. Es gelang weder den Architekten, noch den Bauträgern einen Supermarkt anzusiedeln. „Wir wollten das Erdgeschoß freihalten vom Wohnen und andere Funktionen darin ermöglichen“, so Bettina Götz. Nun wird es im Erdgeschoß statt des Supermarkts sechs Meter hohe Wohnungen mit Galerie und zwei Treppen geben, die sich als Ateliers nutzen lassen. „Wir wollen trotz aller Schwierigkeiten immer eine Verbesserung erreichen.“ Die Wohnungen „in der Wiesen“ werden vorgelagerte Loggien haben und voll verglast sein: das spart m² und reduziert dank der geringen Stärke die Kosten der Wände.

„Höhere, dichtere Wohnbauten sind stark tabuisiert“, Elsa Prochazka, Wien

„Wohnbau ist einer der Hauptschwerpunkte meiner Arbeit“, sagt Elsa Prochazka. Sie studierte an der Akademie der bildenden Künste in Wien in der Meisterklasse Plischke, lehrte zwölf Jahre an der Kunstuni in Linz, gestaltete viele Ausstellungen und entwickelte etliche Wohnbauten. „Der Beitrag der Architektur zum leistbaren Wohnbau ist denkbar klein. Hässliche Projekte kosten so viel wie anspruchsvolle“, gibt Prochazka zu bedenken. „Das Preisgerüst wird mehr von den Grundstückspreisen, der Flächenwidmung und der Kaufkraft bestimmt.“ Außerdem erinnert Prochazka daran, welchen starken Effekt die Einführung der Bauträgerwettbewerbe auf die Qualität des sozialen Wohnbaus hatte. „Es war eine sehr wirkungsvolle Maßnahme. Davor war die Vergabe eine Frage von politischem Proporz. Durch die Bauträgerwettbewerbe waren Qualitäten auf einmal verbindlich umzusetzen.“ Beim Karree St. Marx hatten Geiswinkler & Geiswinkler einen Masterplan mit Punkthäusern entwickelt, den Bauträgerwettbewerb dazu hatte Prochazka gewonnen. „Das ist ein untypischer Typus“, so Prochazka. Sie hatte für ihre Punkthäuser ein eigenes Pfeilersystem entwickelt, um die Baumasse möglichst leichtfüßig zu verteilen und die Grundrisse diagonal über zwei Ecken offen halten zu können. Außerdem war es der Architektin wichtig, die Erdgeschoßzone frei zu halten. „Die Häuser schwimmen gleichermaßen in der Stadtwildnis“, so Prochazka. „Sie haben einen natürlich belichteten Stiegenhauskern, sowie Kinder- und Jugendspielräume, die sich beide zum Freiraum öffnen. Sie funktionieren ausgezeichnet, die Leute sind total begeistert.“ Auch Elsa

Prochazka plant einen Wohnbau „in der Wiesn.“ „Ein problematisches Charakteristikum ist die mangelnde Höhenentwicklung“, meint sie. „In Wirklichkeit verknappt sich der Platz. Doch höhere, dichtere Wohnbauten sind stark tabuisiert.“ In den 1980er Jahren erstellte Prochazka den Masterplan für die Tokiostraße mit dem Ziel, eine hohe urbane Dichte zu erreichen. „In der Wiesn“ schlug wie vor, die Dächer zu begrünen und Glashäuser als multifunktional nutzbare Elemente auf die Häuser zu setzen. „Für meinen Bauteil habe ich die Fantasie von intensiv begrüneten Dächern mit Glashäusern, die den Menschen zusätzliche Angebote machen: man könnte sie für Urban Gardening nutzen oder als Kaffeehäuser oder als externen Wohnraum“, so Prochazka. „Wenn ein Drittel Smart Wohnungen mit Größen von 45 – 50m² sind, muss man den Mietern kompensatorisch andere Raumangebote geben.“ Allerdings ist es schwierig durchzusetzen, weil die Bauträger immer behaupten, dass die Gemeinschaftsräume nicht angenommen würden. „Ich arbeite gerade an einer Studie, woran es liegt, dass Gemeinschaftsräume angenommen werden oder nicht. Denn die Öffnung dieser Räume als Kompensation für kleine Wohnungen ist ein absolutes Zukunftsthema,“ so Prochazka. „Außerdem sollte man eine Diskussion über eine verdichtete Stadt führen – und die Monofunktionalität der Wohnungen neu überdenken.“ Von Wien fordert die Architektin, in großen Zusammenhängen zu denken, wie die Stadt bewohnbar werden kann.

In der Tradition des roten Wien – Michaela Trojan, Wohnfonds Wien

„Wien zeigt seit langem, dass Architektur leistbar ist“, erinnert Michaela Trojan an das soziale Wohnbau-Wunder des roten Wien in der Zwischenkriegszeit. „Die Tradition des sozialen Wohnbaus ist sogar noch älter. Vor 110 Jahren hat Kaiser Franz Joseph ein Gesetz erlassen, um gesunde und billige Wohnungen zu ermöglichen. 1907 wurde die Erste Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Heimstätte gegründet.“ Nach dem zweiten Weltkrieg wurden auch viele soziale Wohnbauten errichtet, in den 1980er Jahren gab es einen Einbruch bei der Bevölkerungsentwicklung: Wien hatte damals unter 1,5 Mio Einwohner. „Heute haben wir neue Themen. Wir wurden von der Realität überholt“, so Trojan. „Wien wächst stärker als prognostiziert. Unser Ziel sind 13.000 Wohnungen im Jahr, davon 9000 kostengünstig.“ Trojan studierte an der TU Wien Architektur, legte ihre Ziviltechnikerinnenprüfung ab und ist Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien. Die gemeinnützige Organisation ist einer der großen Player im Wiener Wohnbau: Sie erwirbt, verwaltet und managt die Liegenschaften für geförderte Neubauprojekte, entwickelt Projekte, lobt Bauträgerwettbewerbe aus und ist auch für Sanierungen zuständig.

1995 war das Jahr der Reformen: Damals wurden der Grundstücksbeirat gegründet, um eine intensivere Qualitätskontrolle zu gewährleisten und die Bauträgerwettbewerbe eingeführt, die anfangs auf drei Säulen beruhten: Architektur, Ökologie und Ökonomie. 2009 kam auf Initiative von Wohnbaustadtrat Michael Ludwig als vierte Säule die soziale Nachhaltigkeit dazu. Realisiert wird das Projekt, das sich im Bauträgerwettbewerb als das beste durchgesetzt hat. „In Österreich kann auch der Mittelstand geförderte Wohnbauten beantragen“, weist Trojan auf ein Problem hin. „Daher wurde 2012 das SMART Wohnungs-Programm beschlossen, um auch wieder die untersten Einkommenschichten mit gutem Wohnraum zu versorgen.“ Das bedeutet, dass die Eigenmittel für eine Wohnung nicht mehr als 60 Euro pro Quadratmeter betragen dürfen und die Miete kalt nicht mehr als 7,50 Euro pro m² kosten soll. Bei jedem geförderten Bauvorhaben müssen ein Drittel SMART-Wohnungen mit kompakten Grundrissen sein. Zwei Drittel sind anders aufgesetzt und finanziert. „Die Durchmischung der Bevölkerung ist ein Ziel in Wien. Wir wollen die Ghettoisierung vermeiden und verschiedene Fördermodelle mischen. Eigentum im hohen Segment mit billigen Wohnungen.“ Der Wohnfonds Wien betreibt sehr gezielt auch Bodenbevorratung. Er verfügt derzeit über 2,8 Mio. m² Grund, die nun für Bauträgerwettbewerbe gewidmet werden. Das bedeutet bei einer Dichte von 1,5 – was sehr niedrig angenommen ist - ein Potential von 30.000 Wohnungen. Für die nächsten Jahre hofft Trojan auf weitere Flächen von der Bahn. Ihr Resümee: „Wir leben in einer schwierigen Zeit, aber auch in einer herausfordernden und spannenden Zeit.“

„Ungewidmete Liegenschaften erzeugen Kostendruck“ - Rosa Maria Dopf, ARWAG

Rosa Maria Dopf studierte an der Uni Wien Rechtswissenschaften und ist Geschäftsführerin der ARWAG, die heuer 550 Wohnungen fertig stellte. Zwei Drittel davon in Wien, ein Drittel in Niederösterreich und im Burgenland, wo es keine Förderungen für den Bauträger gibt. „Das Thema der Veranstaltung lautet: Architektur ist leistbar, ich glaube, Architektur muss leistbar sein. Wir als Bauträger verstehen uns durchaus als Partner von Ihnen Architekten“, so Dopf. „Faktum aber ist, dass es in Wien am freifinanzierten Markt keine Liegenschaften mehr zu geförderten Bedingungen gibt. Leistbare Grundstücke gibt es nur über Bauträgerwettbewerbe, oder Baurechte, die wir von der Kirche oder der Stadt Wien bekommen. Oder wir kaufen umgewidmete Liegenschaften. Doch ungewidmete Liegenschaften erzeugen Kostendruck“, sagt sie. „Nicht die Architektur ist teuer, es sind die Rahmenbedingungen.“ Ein Großteil entsteht durch die Grundstückskosten – und die vielen Normen, die sich viel zu rasch ändern. Dopf zeigt eine lange Liste von 3 A4-Seiten, die die Baukosten erhöhen. Außerdem appelliert sie an die Architektinnen, bei der Planung auch an die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten zu denken. Auch Dopf ist überzeugt, dass es nötig sein wird, rasch noch günstiger zu bauen – um beispielsweise in einer „Billigschiene“ (frei zitiert nach dem Obmann der gemeinnützigen Bauträger) auch leistbaren Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen.

Diskussion

„Ich glaube, es ist notwendig, an den Standards zu arbeiten. Das passiert zum Teil ohnehin – so sind die Notkamine gefallen, Gott sei Dank. Aber es gibt immer noch viel zu viele Normen, die das Bauen verteuern“, so Bettina Götz. „Man sollte einen Anteil für experimentelle Projekte und Bauvorhaben reservieren, um die Standards zu verändern.“

Petra Petersson wirft das Thema der Mischnutzung auf. „Ich kenne das von Stockholm: Da errichten die sozialen Wohnbauträger auch keine Büros. Ich bin aber immer sehr erstaunt über die Unternutzung von alten Gebäuden, die leer stehen. Wenn ich die Universität in Graz ansehe, wie untergenutzt die ist. Da könnte man Studentenwohnungen rein tun. Oder die Museen. Ob man nicht aus diesen Häusern mehr Potential raus holen könnte. Oder einen Weg finden, so kleine Projekte mit rein zu nehmen. Weil viele kleine Projekte machen einen großen Wohnungsbau.“

Elsa Prochazka verweist auf die alten Gründerzeithäuser, die unterschiedlichste Wohnformen und Büros als Nutzung ermöglichen. „Das ist jetzt gar nicht mehr möglich, weil wir die Nutzung über die Raumhöhe definiert haben und uns unter dem Vorwand, dass alles zentimetergenau durchgeplant sein muss auch vieles an mittel- und langfristigen Möglichkeiten der Umformung einer Stadt verbauen. Das würde auf jeden Fall angedacht gehören.“ Auch Mischnutzung und Hybridisierung seien essentiell, aber: „Wenn ich höre, dass „in der Wiesn“ kein Supermarkt möglich war, ist meine Zuversicht, dass sich da etwas entwickeln wird, schon wieder gesunken“, so Prochazka, die auch auf Wichtigkeit verweist, Freiräume zu entwickeln – was natürlich auch einen Kostenfaktor darstellt. „Wir gehen unglaublich verschwenderisch mit unseren Freiräumen um, indem wir ein Kindergartegrün, ein Wohngrün und ein Schulgrün haben. Und dieses Schulgrün ist gerade im Sommer drei Monate lang nicht allgemein zugänglich. Eine größere Querdurchlässigkeit von Leerständen ist ein Thema in der Stadt, das auch im Sinne der Kostenoptimierung angedacht werden muss.“ Michaela Trojan wünscht sich eine Beschleunigung der Prozesse und Abläufe, bis es eine Widmung gibt. Außerdem verweist sie darauf, dass laut Widmung alle Wohnbauten bis zu 25% gewerblich genutzt werden dürfen – und dafür auch Fördermittel von kleineren Gewerbebetrieben in Anspruch genommen werden können. Allerdings lassen sich Gewerbeflächen in Wien nicht teuer vermieten. „Die Preise für Gewerbeflächen sind niedriger als für Wohnungen“, so Trojan. Allerdings wird jede Gewerbefläche höher bewertet – was auf Lagen wie die Mariahilferstrasse, aber nicht auf den Stadtrand zutrifft. Bettina Götz bestätigt das mit ihrer Erfahrung, dass es nicht möglich war,

einen Supermarkt in das Erdgeschoß ihres Projekts „in der Wiesn“ zu bekommen – und fordert politischen Druck ein. „Am Stadtrand wird genauso dicht gebaut wie in der Stadt, aber es gibt keine Geschäfte. Es braucht neue Systeme der Förderung. Denn wenn ein Erdgeschoß bewohnt ist, ist es privatisiert und verloren für die Stadt.“

Rosa Maria Dopf widerspricht vehement, sie wirft ein, dass sich im Fall der „Wiesn“ eine leerstehende Zielpunkt-Filiale als attraktivere Alternative erwiesen hatte und verweist noch einmal auf die Schwierigkeit, einen Leerstand zu verkraften. Denn beim derzeitigen Zinsniveau würden sich Häuser ohnehin erst nach 35 Jahren finanzieren. „In Berlin wohnen ja viele Leute in Gewerbehäusern, weil die Mieten günstiger sind“, so Petersson. „Zwar darf man das auch in Berlin nicht – aber die Leute machen es trotzdem. Ich selbst habe auch in einer Ecke meines Büros gewohnt. Das war besser, als das Büro in der Wohnung zu haben. Das hat damals für mich zu der Zeit mit meiner Tochter sehr gut funktioniert. Mit der Standardisierung bewegt man sich in die Unbeweglichkeit und das ist sehr, sehr schade. Weil das ist genau die Qualität, die die alten Industriebauten bieten. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten wird, glaube ich immer relevanter.“ In diesem Punkt sind sich alle einig.

„Die Bedingungen in Zürich sind zum Teil sehr unterschiedlich – und trotzdem stehen wir vor denselben Fragen. Was kann Architektur dazu beitragen, dass Wohnen noch leistbar ist? Baukosten bleiben Baukosten, die werden weder teurer noch günstiger, wenn es schön gebaut ist“, so Gysel. „Interessant finde ich die Ebene der strukturellen Überlegungen, wo es darum geht, vielleicht auf beschränkter Fläche wie dem SMART Wohnen immer noch Qualität zu bieten. Wobei es nicht um klein geht, sondern dass die Wohnungen trotzdem nutzbar bleiben. Diese Frage ist auch in Zürich ziemlich aktuell. Zum Beispiel offene Wohnküchen mit großen Glasfronten: die bleiben einfach Wohnzimmer und können einer Wohngemeinschaft kein zusätzliches Raumangebot bieten.“ Silja Tillner wirft ein, sie habe gehört, in Zürich gäbe es in vielen Organisationen eine Selbstverpflichtung für Belegungsvorschriften – es könnten also nicht zwei Personen eine große Wohnung belegen. Gysel bestätigt das, allerdings: „Nach dem Erstbezug stellt sich dann die Frage: wie schafft man es, die Mindestbelegung zu halten – und alleinstehende Leute dazu zu bringen, nach 20, 30, 40 Jahren, wenn sich die Familiensituation verändert hat, ihre Wohnungen zu verlassen und Platz für junge Familien zu machen. Was vom Mietrecht her schwierig ist, aber man könnte es vielleicht mit Anreizen schaffen, um diese Solidarität in der Gesellschaft zu erreichen.“

Ingrid Thaillandier weist darauf hin, dass Prefabrikation die Kosten senken kann, es also sehr erwünscht ist, in innovative Bauweisen zu investieren. Außerdem gibt es in Frankreich einen politischen Willen, privates und soziales Wohnen zu mischen. „Die Baukosten sind dieselben, aber man kann die Wohnungen an Private viel teurer verkaufen. Diese Mischung trägt dazu bei, den sozialen Wohnbau zu finanzieren“, so Thaillandier. Sie erzählt auch, dass Büros an den Grundstücken entlang der Bahntrassen beispielsweise dazu angehalten werden, öffentliche Zugangswege zu finanzieren. Maria Langthaller, eine Architektin aus dem Publikum, fragte nach, mit wie viel Jahren man rechnet, bis Häuser ausfinanziert sind. Michaela Trojan antwortete, dass man das so generell nicht beantworten kann. Frau Dopf rechnet mit rund 37 Jahren, bis ein Haus abbezahlt ist. Allerdings wären der Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag mit etwa 15 Cent/m² viel zu niedrig angesetzt. Damit brächte man ein Haus mit Gewährleistungspflicht vielleicht gerade drei Jahre über die Runden. De facto müsse man nach dreißig Jahren ein Haus das erste Mal wieder sanieren, um wirklich eine gepflegte Immobilie zu besitzen. Eine andere Ziviltechnikerin bringt die Normen zur Sprache, von denen man sich verpflichtet fühle, sie zu erfüllen. Dabei würden sie auf freiwilliger Basis befolgt. Sie seien nicht im Zivilrecht verankert – sondern eigentlich Hilfestellungen, die Mindeststandards definieren. „Wir sollten als Gesellschaft und auch als Ausführende umdenken. Ich habe das selbst erlebt – dass oft so Listen gewünscht sind, die man abhaken kann und soll – und dann hat man sein Werk ohne spätere Schwierigkeiten vollendet. Wir sollten umdenken, wie man einen vermeintlichen Zwang wieder in das umwandeln kann, was es sein sollte - eine Hilfestellung - und die Möglichkeit

offen lassen sollte, wie man anders reagieren kann. Italien lebt uns das vor, wie man fast kein EU-Recht übersetzt – das heißt, die Freiwilligkeit ergibt sich dann von selbst.“ Verständnisvolles Gelächter aus dem Publikum.

Petra Petersson möchte zum SMART-Wohnprogramm ergänzend anmerken: „In Schweden wurden in den 1920er Jahren Minimum-Standards eingeführt, um die Wohnqualität zu heben. Wie groß darf die Küche sein, das Bad sein und so weiter. Und das, was damals ein guter Ansatz war, in den 1920er, 1930er und 1940er Jahren führte dazu, dass der Minimum-Standard als Standard akzeptiert wurde. Das heißt, wir haben nun ein Schlafzimmer mit 7m² für ein Kind. Wir haben ganz, ganz kleine Wohnungen. Und es sind vor allem die Baufirmen, die daran verdienen. Nicht die Bauherren. Ich glaube, das ist immer die Gefahr von solchen Normen, dass etwas, was ursprünglich positiv war, sehr unflexibel und undurchdringlich wird.“

Silja Tillner kommt abschließend wieder auf das Thema Dichte zurück – und wüßte gern, ob die Dichte beim Projekt „mehr als wohnen“ höher war als bei anderen Neubauprojekten. Tillner fordert, höhere Dichte zuzulassen, dafür aber mehr Dialog zwischen den Häusern einzufordern. „Die Dichtediskussion ist in Zürich eine Diskussion, die sich stark beschleunigt hat. Es ist ein großes Thema, weil es kaum mehr freie Grundstücke gibt. Da stellt sich eben die Frage: Wird die Fläche gewichtet oder wird auch die Einwohnerzahl oder die Nutzung gewichtet? Im Fall des Hunzikerareals stützt sich die Grundlage auf das Baugesetz. Wir hatten eine bestimmte Größe, die man höher ausnutzen darf, unter den Bedingungen von besonderer guter Qualität. Davon haben wir profitiert. Unsere Bauten sind mit sieben bis acht Geschossen deutlich höher bebaut als ursprünglich angedacht. Was wir letztlich erreicht haben, kann man mit verschiedenen Zahlen bestücken. Die baurechtliche Dichte beträgt etwa 1,5. Wenn wir das aber auf eine tatsächliche Dichte umrechnen, wo auch Abstellflächen in Vollgeschossen inkludiert sind, die großen Treppenhäuser, die Außenräume, die privaten Loggien und Terrassen, die gemäß Gesetz nicht zur Dichte zählen - eingerechnet sind, tendiert das gegen 1,8 bis 2. In unmittelbarer Nachbarschaft fangen jetzt bereits aktuellere Projekte bei dieser Zielgröße an, wo die baurechtliche Dichte bei 2,0 sein soll, womit dann die entstehende Dichte deutlich höher ist. Die große Freiheit, die wir hatten am Hunzikerareal – in der Interpretation dieser Möglichkeiten – war geknüpft an einen Baurechtsvertrag. Das Grundstück wurde von der Stadt Zürich im Baurecht an die Genossenschaft abgegeben. Und im Baurechtsvertrag war ein Zins festgeschrieben, der sich an die erzielte Nutzung bindet und nicht an die mögliche Nutzung. Das hat uns die Freiheit gegeben, inhaltlich nachzudenken und nicht nur arithmetisch.“

Silja Tillner meint, dass auch bei der Nachverdichtungen innerhalb von Städten viel Potential liegt. Peter Petersson: „In Neubauten im Randgebieten rechnet man mit einer Dichte von etwa 1,5 und geht davon aus, dass man einen großen Hof haben will. Aber Leute, die sich wirklich alles leisten können, wohnen sehr gerne in der Stadt mit einer Dichte von über vier oder fünf. Dann stellt sich die Frage, ob es wirklich so ist, dass der schönere Wohnraum der undichtere ist und der schlimmere Wohnraum der ist, wo man die ganzen kleinen Innenhöfe hat. Ich weiß es nicht so genau. Ich glaube, dass beim Wohnraum nicht nur die Wohnung selbst mit reinspielt, sondern auch die Umgebung, in der man ist: die Nähe zur Arbeit, die Nähe zum Kindergarten, die Nähe zur Schule, die Nähe zur Infrastruktur. Dass man kein Auto braucht, dass man schnell einkaufen kann, dass man billige Läden hat. Das alles hat man halt in der Innenstadt, und da ist einem eigentlich egal, ob man jetzt einen großen Spielhof im Hinterhof hat, sondern man möchte einfach lieber in der Innenstadt leben. Im Moment passiert eben das in Berlin, was in Paris schon lang so ist und auch in London: Dass nur noch die reichen Leute in der Innenstadt leben können. Und das finde ich sehr schade und dann glaube ich auch, dass man aufpassen muss, so eine Angst vor dieser Dichte zu haben. Man muss natürlich bedenken, dass da Licht reinkommt in die Wohnungen, oder so, aber das muss ja nicht unbedingt so schwierig sein. Daher: diese kleinen Projekte in der Innenstadt, die bringen schon viel Wohnraum. Mein Lieblingsprojekt ist eigentlich: man geht rum und sucht die Grundstücke, wo die Leute ihre Hunden äußerlich führen.“ Elsa Prochazka wirft ein, dass das im wesentlichen eine Widmungsfrage

wäre. „Die Figur der Stadt, wo man alles entmischt, ist eigentlich eine Figur des 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Und davon muss man sich deutlich verabschieden. Weil wir müssen uns ja fragen, was können wir uns als Gesellschaft noch leisten? Infrastruktureinrichtungen, riesige Schulen- und Kindergarten- und Shopping-Areale. Ich verstehe es bis jetzt nicht, warum man im Weichbild der Stadt eingeschossige Supermärkte bauen kann und damit die Stadt strukturell auf lange Zeit enturbanisiert und städtebaulich runiert. Ich habe gehört, dass es nicht einmal bei einem Hochhausprojekt in Wien gelungen ist, in den unteren Geschossen eine Schule zu integrieren. Das ist mir unverständlich – Kindergarten, Schulen in den unteren Geschossen, die ja für Wohnbau nicht so beliebt oder so nutzbar sind. Ich glaube, dass eine höhere Dichte kein Qualitätsverlust sein muss. Wir sind ja nicht im 19. Jahrhundert, wo man die Leute in unwürdigen Verhältnissen aufeinander gepresst hat. Wir sind ja in der Lage, attraktive Wohnungen in entsprechend hoher Dichte zu bauen. Was im Moment – weil wir es noch haben und alten städtebaulichen Prämissen nachhängen - an Grundstücksverschwendung statt findet, ist mir im Zuge dieser Ökonomisierungsdiskussion unverständlich. Weil genau genommen hat ja der Grundstückspreis und die Grundstückszugänglichkeit sehr wohl den Wohnungspreis auch bedingt.“

Bettina Götz: „Die große Dichte ist ja eigentlich etwas schönes, wir schätzen das. Die Zentren der europäischen Städte sind ja alle dicht und da geht man auch gerne hin, weil es irgendwie besonders ist. Berlin hat aber in sich lauter offene Stellen, das heißt, die Stadt wächst immer in der bereits gewachsenen Stadt. Das ist sehr viel einfacher als in Wien. In Wien sind wir in der Situation, dass die Innenstadt nicht wachsen kann. Wien kann nur am Stadtrand wachsen. Wir müssen in der Lage sein, räumliche Qualitäten an der Peripherie zu schaffen, die denen adäquat sind, die wir in der gewachsenen Stadt schon haben. Und das ist ein Problem der Widmung und des Städtebaus. Weil das Wohnen allein – gescheite Wohnungen bringen wir schon zusammen – aber der Städtebau, die Mischung, das ist das große Thema. Das ist erst gelungen, wenn man in Wien nicht sofort in die Innere Stadt fährt oder in die Bezirke innerhalb des Rings, sondern wenn es selbstverständlich wird an den Stadtrand zu fahren, weil es dort schön ist und angenehm und eine gute Mischung hat. Deswegen drängen wir eben so drauf, dass diese Mischung von vornherein berücksichtigt werden muss. Dass es schwierig ist, Gewerbeflächen zu vermieten, ist klar, und dass man sich auch Szenarien überlegen muss, wie man das nach und nach hinein bringt, ist auch klar. Aber wenn man von vornherein Wohnungen hinein stopft, dann geht das auch nicht. Weil wenn einmal eine Wohnung da ist, ist es vorbei. Man muss Strategien entwickeln, wie man diese wachsende Stadt baut, von Null weg und wie man die nach und nach dann wieder dazu baut. Das ist ein ganz anderes Vorgehen, als wie wir es momentan machen. Das ist ein anderer Umgang mit Struktur und Stadt.“

Petra Petersson wirft ein, dass in Paris die Stadt schon so dicht und die Preise schon so hoch sind, dass man erst ein Gebäude abreißen muss, um ein neues zu errichten. „Das erinnert mich an Hongkong früher. Es ist faszinierend, so zu denken: Was ist erhaltenswert und was nicht?“ Ingrid Taillandier geht näher darauf ein. „Paris und Berlin sind sehr verschieden. Wir waren vor einigen Wochen dort und waren ganz erstaunt, dass es in Berlin so viele leere Häuser gibt. Die Preisentwicklung in Paris ist schon jenseitig. Ein m² kostet durchschnittlich 12.000 Euro, die teuersten Apartments kosten 17.000 Euro pro m² und mehr. Im Eigentum. Die Mieten in sozialen Wohnungen sind günstiger. Die Duplex-Wohnungen, die ich in meinem Vortrag gezeigt habe, sind etwa hundert Quadratmeter groß – und die Miete dafür kostet ungefähr siebenhundert Euro im Monat. Es gibt sozialen Wohnbau in Paris – und privaten.“ Silja Tillner fragt nach den Wohnhochhäusern, die Taillandier in Paris realisiert hat – weil in Wien das Wohnhochhaus gerade Hochkonjunktur hat. Durchmischung ist da besonders gewünscht, aber schwer umzusetzen. Könnte das Wohnhochhaus die Antwort sein? „Ich glaube, dass es nur an ganz bestimmten Orten gebaut werden kann – wegen dem Schatten, den es wirft“, so Taillandier. „Außerdem muss es eine hohe Qualität haben. Denn: je mehr Menschen man an einem Ort zusammen bringt, umso mehr Probleme kann man haben. Man sollte also öffentlichen Raum beim Hochhaus vorsehen– und privaten Freiraum, so dass die

Menschen mehr tun können, als sie es normalerweise in einem Apartment können. So dass man garteln kann oder sein Kind an die frische Luft lassen, damit es auf dem Balkon schreien und laut sein kann. Dann ist es sehr angenehm, in einem Hochhaus zu wohnen. Wir achten auch sehr auf natürliches Licht und die Belüftung und sind sehr aufmerksam bei der Qualität des Raums und der Qualität der Umgebung“, so Taillandier. „Es muss natürlich auch sehr nah am öffentlichen Verkehr liegen. Es gibt ein klares politisches Bekenntnis dazu: Überall in Paris, wo sie sich entschieden haben zu hoher Dichte, haben sie auch immer Parks angelegt. Aber nicht nur das: auch Büros, Universitäten, Studentenheime, soziale Wohnbauten und private Wohnbauten im selben Quartier. Es kann einige Jahre dauern, bis es zusammen wächst. Aber es funktioniert. Ich glaube ganz fest an die soziale Durchmischung in neuen Nachbarschaften.“

Eine Ziviltechnikerin aus dem Publikum fragt nach der Nachhaltigkeit: „Ich denke an Photovoltaik. Inwiefern lohnt es sich, in sowas zu investieren. Bringt das was?“ Kornelia Gysel nimmt dazu Stellung: „Ich glaube, das Thema Nachhaltigkeit lohnt sich enorm, wenn man es ganzheitlich versteht. Es ist ein Kostentreiber, wenn man es allein auf technische Faktoren zurückführt. Man kennt diese Gesamtbetrachtung der Nachhaltigkeit heute und weiß, dass das Nutzerverhalten zum Beispiel ein ganz wesentlicher Faktor ist. Wenn man jetzt nur den Energieverbrauch wie Heizenergiebedarf und nötige Dämmstärken betrachtet, ist es ein Kostentreiber. Wenn man aber die Sache ganzheitlich im Gesamtspektrum sieht und feststellt, dass eine Reduktion der Mobilität im innerstädtischen Bereich nicht nur gewünscht, sondern auch möglich ist, merkt man plötzlich, dass man viele Kosten einspart. Die Auftraggeber vom Hunziker Areal waren sehr interessiert an Low-Tech Konzepten, die auch stark mit dem Nutzerverhalten zu tun haben. Dort gibt es beispielsweise für 1200 Leute nur 106 reguläre Stellplätze und 50 für Kunden und Menschen mit Behinderung. „mehr als wohnen“ ist also de facto autofrei.“

Eine Stimme aus dem Publikum bringt die Baugruppen als Modell ein, das gut funktionieren könnte – besonders für neue Quartiere. Denn Durchmischung ist ja auch eine Frage der Identifikation. „Ich denke, dass man sich da etwas anschauen kann. Da kommen ja auch sehr neue Grundrisse und andere Nutzungsmöglichkeiten zustande. Wie man das großflächig umsetzen kann, wäre auch eine interessante Frage.“ Petra Petersson bestätigt, dass es sicher gut wäre, die Mieter vor dem Bezug von Wohnungen zu kennen. In Schweden gibt es einen Verein, der so soziale Wohnbauten umsetzt. Vor allem für junge Familien ist dieses Modell attraktiv, weil man sich Kinderarbeit und mehr teilen kann. Michaela Trojan bestätigt den Erfolg des Baugruppen-Modells in Wien – beim Wohnprojekt Wien beim Nordbahnhof, in der Seestadt Aspern, im Sonnwendviertel – hält aber den Markt für Baugruppen in Wien schon für gesättigt. „Ich möchte betonen, dass sich Baugruppen mit der Frage ‚Wie möchte ich wohnen?‘ sehr intensiv auseinander setzen. Und wir haben sehr viele Menschen, die haben weder die Zeit, noch die Energie dazu, die brauchen einfach eine Wohnung“, so Trojan. Petra Petersson: „Wenn man neu denken will, sollte man richtig neu denken. Ich verbringe die meiste Zeit tagsüber im Büro oder auf der Uni und habe eine Wohnung, die toll belichtet ist. Wir sind im 21. Jahrhundert – es mangelt uns an architektonischen Entwürfen und Widmungen für unsere Lebensstile.“ Er bleibt also ein brennendes Thema mit viel Innovationspotential, der soziale Wohnbau.

Zusammengefasst und dokumentiert von Isabella Marboe