Mit Verdichtung Qualität steigern

Vor allem in Großstädten ist das Potential für Auf-, Um- und Zubauten groß. Die Bauordnungen erlauben neun verschiedene Zugänge – dennoch, Planer sind gefordert, gute Ideen einzubringen, die weder Budgets überstrapazieren noch massiv ins Stadtbild eingreifen. Konzepte für die Zukunft sind gefragt.

WOJCIECH CZAJA, GISELA GARY

Foto: San_Imagina

Wohnbebauung Neubaugürtel vor der Sanierung: Die Visualisierung zeigt das Potential am Dach.

Der Großraum Wien gehört mittlerweile zu den am stärksten wachsenden Städte Europas. Bei dem von der Österreichischen Raumordnungskonferenz prognostizierten Bevölkerungswachstum um 35 Prozent auf 2,4 Millionen Einwohner im Jahr 2050, entsteht ein riesiger Bedarf an Neubauten und Flächenentwicklung. Rund 2.000 Wohnungen pro Jahr können laut wohnbund:consult allein in Wien auf bestehenden Gemeindewohnbauten und GBV-Projekten errichtet werden. Herausragende Einzelbeispiele zeigen, wie der Wohnraumbedarf aus dem Bestand heraus gedeckt werden kann.

Ganz schön dicht: Der erste Hof ist noch luftig und hell, doch wenn man sich plötzlich im zweiten Innenhof wiederfindet, dann sind die Fassadenmauern, so scheint es, ungewöhnlich nah zueinander gerückt. Mit sieben Metern Breite ist der Freiraum inmitten des 15. Wiener Gemeindebezirks knapp. „Ja, der kleine, bestehende Innenhof ist wirklich sehr kompakt“, sagt Architektin Azita Goodarzi, von p.good architects. „Da merkt man wie dicht die Stadt früher bebaut wurde. Aus der Geschichte Wiens können wir noch viel lernen.“ Goodarzi blättert in den Plänen hin und her, auf der Suche nach einem der vielen Schnitte und Grundrisspläne: „Und dann erst die Raumhöhe! Hier, sehen Sie das? Nachdem der Zubau im Innenhof eine Art Rucksack, eine Art Erweiterung des gründerzeitlichen Hauses ist, in dem sich die Wohnungen zur Hälfte im Altbau und zur anderen Hälfte im Neubau befinden, mussten wir uns in den Geschoßhöhen an den Bestand anpassen. Aus diesem Grund haben wir hier eine Raumhöhe von 3,20 Metern. Das ist ein absolutes Alleinstellungsmerkmal. Wo findet man heute so etwas noch im zeitgenössischen Wohnbau?“

Das ungewöhnliche Projekt im Straßenblock zwischen Neubaugürtel, Goldschlagstraße und Löhrgasse wurde nicht nur einer klassischen Blockrandsanierung unterzogen, sondern im Zuge der Sanierungsarbeiten auch aufgestockt und verdichtet. Insgesamt wurden rund 80 Bestandswohnungen saniert, umgebaut, zusammenlegt und auf Kategorie A angehoben, während in den Annexbauten und in den beiden Dachgeschoß-Etagen weitere 60 geförderte Mietwohnungen geschaffen wurden. Der Großteil der Wohneinheiten liegt zwischen 40 und 65 Quadratmetern Nutzfläche, einige wenige Ausreißer nach oben (bis zu 98 Quadratmeter) und unten (bis zu 40 Quadratmeter) runden das Angebot ab.

„Wir haben hier einen halben Straßenblock umgebaut, und das ist eine exotische Seltenheit“, erläutert Martin Pober, Geschäftsführer der auf Blocksanierung spezialisierten Premium Bauträger GmbH,

Foto: San_Imagina

So sah der Wohnbau am Neubaugürtel vor der Sanierung aus.

Foto: Klomfar

Klare Aufwertung und Qualitätsgewinn – durch den Auf- und Zubau.

die die ursprünglich sechs Grundstücke zu einer Liegenschaft zusammengelegt hat. „Wir haben die Objekte einem Immobilienentwickler abgekauft, der 20 Jahre lang vergeblich versucht hat, hier ein Shoppingcenter zu entwickeln. Die meisten Mieter waren im Laufe der Zeit schon

> „Wir haben einen halben Straßenblock umgebaut, das ist eine exotische Seltenheit."
>
> Martin Pober,
> Premium Bauträger GmbH

ausgezogen, bis auf 25 Familien stand der halbe Straßenblock bereits leer." Daher war so eine umfassende Sanierungsmaßnahme überhaupt erst möglich. Während fünf Bestandsobjekte in einem mittelmäßig guten Zustand waren, musste ein Altbau, in dessen Erdgeschoß sich einst ein Bordell befand und dessen Obergeschoße leer standen und über viele Jahrzehnte mit Taubenkot verunreinigt wurden, aus hygienischen Gründen abgerissen werden. An seiner Stelle errichteten die p. good architects einen siebengeschossigen Neubau. Um die Wohnungen gegen den Verkehrslärm des Gürtels abzuschotten, wurde eine straßenseitige Laubengangerschließung gewählt.

„Im Gegensatz zu den gründerzeitlichen Häusern, die ihre eigenständige Charakteristik behalten haben, strahlt die Formen- und Materialsprache des Neubaus jedoch über das gesamte Projekt aus", sagt Architektin Goodarzi. „Die bewusst moderne, reduzierte Architektur in silbergrauem Blech erstreckt sich über die gesamte Dachlandschaft und fasst das heterogene Ensemble aus sechs Objekten zu einer ruhigen Einheit zusammen."

Begleitet und betreut wurde das Projekt vom wohnfonds_wien. „Der Bauträger ist hier sehr behutsam vorgegangen und hat auf die bestehenden Mieter große Rücksicht genommen", erklärt Werner Auer, Bereichsleiter Sanierung im wohnfonds_wien, „unterm Strich ist hier ein schönes Best-Practice-Beispiel für Nachverdichtung gelungen." Finanziert wurde das Projekt (Gesamtbaukosten 16,8 Millionen Euro) über Fördermittel aus dem Topf der Sockelsanierung, über ein niedrigverzinstes Landesdarlehen sowie über Annuitätenzuschüsse über einen Zeitraum von 15 Jahren. Während die Altbauwohnungen bei rund sechs Euro Nettomiete liegen, belaufen sich die Mietkosten im Neubau auf rund acht Euro netto.

Geld und Fläche sparen

Ein Projekt, das sich auf Forschungsebene damit befasst wie Nachverdichtung in der bestehenden Stadt aussehen kann, hört auf den Namen „Pocket Mannerhatten". Anstatt jedes Haus mit dem üblichen, von Bauordnung und Förderrichtlinien verlangten Ausstattungskonvolut doppelt und dreifach zu bestücken, untersucht das Projekt, das im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Wien, IBA 2022, realisiert werden soll, wie man geschickte, auch finanziell interessante Reduktionen vornehmen könnte. Siehe dazu auch den Artikel über die Aktivitäten der IBA auf Seite 6.

„Warum muss jedes Haus eine Tiefgarage, ein Stiegenhaus, einen Lift und einen ohnehin fast nie genutzten Gemeinschaftsraum haben", fragt Architekt Florian Niedworok vom Pocket-Mannerhatten-Team und schlägt vor, gemeinsam mehr nach Synergieeffekten zu suchen. Über Servitutsrechte, die im Grundbuch festgehalten werden, könnte man sich darauf einigen, gewisse Räume und Freiräume eines Hauses im Kollektiv zu nutzen. Das spart Geld und Fläche und macht auf diese Weise neue Ressourcen frei – für Wohnungen oder etwa für eine gemeinsame, straßenblockübergreifende Gartenlandschaft über den Dächern der Stadt. Dichtmachen auf intelligentestem Niveau eben. Dass wir im Alltag davon weit entfernt sind, beweist ein Nachverdichtungsprojekt am Johann-Orth-Platz in Wien-Stammersdorf, wo gerner gerner plus für die Donau-City-Wohnbau AG einen kompakten Wohnbau mit 42 Wohnungen geplant hat.

„Das war ein komplexes Grundstück mit einer eigenwilligen Form und zwei unterschiedlichen Bauklassen, die hier auf engstem Raum aufeinanderknallen", erklärt Architekt Andreas Gerner, „Eigentlich eine spannende Bauaufgabe, eine für einen Architekten schöne Herausforderung. Doch so gut wir auch gearbeitet haben, so gut der Dialog mit dem Bauträger auch war, so schlecht war die Kommunikation mit der Umgebung. Parallel zu uns haben auch andere Architekten und Bauträger an der Verdichtung dieses Areals gearbeitet. Allerdings war es kaum möglich, zu den Akteuren auf den benachbarten Grundstücken eine funktionierende Kommunikation aufzubauen." Wenn seitens der Stadt keine Synergien und Kommunikationsplattformen geschaffen würden, so Gerner, dann bleibe das Thema Nachverdichtung eine reine Glückssache: „Das ist nicht wirklich konstruktiv, oder?"

Genau deshalb setzen vor allem gemeinnützige Bauträger auf Dialog. Die Schwarzatal stieß beispielsweise bei ei-

Visualisierung: Birdview

Vorbildlich entwickelt: In Amstetten entsteht auf den ÖBB-Gründen ein neuer Stadtteil nach allen Regeln der Kunst in puncto Nachverdichtung.

nem Sanierungsvorhaben in der Wiener Meißauergasse auf Skepsis der Bewohner – trotz thermischer und sicherheitstechnischer Sanierung sowie barrierefreier Erschließung. Dank einer partizipativen Entwicklung eines multidimensionalen (und altersgerechten) Modernisierungskonzepts für die geplante Nachverdichtung konnte aber viel Verstimmung aus dem Weg geräumt werden.

Dialog förden

Unter dem Stichwort „Gemeindewohnungen neu“ wird in Wien an der Verdichtung gearbeitet. Ein aktuelles Projekt ist der Bestandswohnbau Handelskai 214. Dort entstehen ab Herbst 2019 nun 330 neue Wohnungen nach Plänen von Querkraft. Eine begrünte Verbindungsplattform schafft kommunikative Aufenthaltszonen und Freibereiche. Die Anbindung an das Umfeld wird verbessert, besonderen Mehrwert für die Bestandsbewohner bietet das Gartendeck auf dem Dach des Sockels. Dieser durchlaufende Freiraum, auch unterhalb der Wohngebäude, bietet Möglichkeiten des nachbarschaftlichen Austausches und des Miteinanders.

Auch in Amstetten, einer Kleinstadt an der Westbahnstrecke, wird derzeit unter dem Projektnamen „Quartier A“ eine ÖBB-Brachfläche entwickelt, wo schon im Vorfeld – lange, bevor überhaupt die Bauträger und Grundstückskäufer feststehen – die Gemeinde den Dialog fördert und ermöglicht. Rund um die ehemalige Amstettner Remise, die im Zuge der Bebauung revitalisiert und umgenutzt werden soll, entwickelt das katalonische Büro BLAU Bernabe Labanc Architecture Urbanism ein neues Wohn- und Gewerbeviertel mit rund 300 Wohnungen und 90.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche. „Es gibt einen Masterplan und mehrere Expertengruppen, die diesen Plan aus unterschiedlichen Blickwinkeln untersuchen und konkretisieren“, sagt Katharina Bayer, Partnerin bei 1:1 Architektur und Leiterin der Expertengruppe Wohnbau. „Im Auftrag der ÖBB und der Gemeinde Amstetten arbeiten wir qualitative und quantitative Ziele für die hier zu entwickelnden Wohnbauten heraus. Und dass, obwohl der Verkauf der Grundstücke erst Ende des Jahres starten wird. Die Ergebnisse dieser Studie werden Grundlage für die Arbeit der Bauträger und Immobilienentwickler sein.“ 2022, so der Plan, soll die Nachverdichtung Amstettens in Angriff genommen werden.

> „Warum muss jedes Haus eine Tiefgarage, ein Stiegenhaus, einen Lift und einen ohnehin fast nie genutzten Gemeinschaftsraum haben?“
>
> Architekt Florian Niedworok

Doch so viel ist jetzt schon klar: Von den mutigen und weit vorausschauenden Denk- und Kommunikationspionieren können viele Kommunen, gemeinnützige Bauträger und gewerbliche Immobilienentwickler noch was lernen.

Luft nach oben nützen

Unter Nachverdichtung versteht man das Nutzen freier Flächen in bereits bestehende Bebauungen. Der städtebauliche Begriff gewinnt europaweit an Bedeutung – da Bauland knapp und teuer ist und es vor allem bei gründerzeitlichen Wohnbauten ein großes Potential für Zu- und Erweiterungsbauten gibt. Nachverdichtung ist eine der nachhaltigsten Methoden, Wohnraum zu generieren: In der Regel kann die vorhandene Infrastruktur genützt werden, die Kosten für den Grundstückserwerb fallen weg oder sind gering, und es besteht in den meisten Fällen eine soziale Infrastruktur wie Schulen, Nahversorgung etc. Experten bezeichnen die Nachverdichtung als Kernelement einer ressourcenorientierten Stadtentwicklung. Neubauten mit hohem Nachverdichtungsfaktor zeichnen sich durch eine kompakte Bauweise aus, oder eben durch die Anbindung an einen Bestandsbau.