

## Wohnbaupreis für ein Vorzeigeprojekt

Über die Erfahrungen aus einem Konzept, der vielfältigen integrationsfördernden Angebote des globalen Hofes, das der Zeit weit voraus war und ist, sprachen wir mit SOZIALBAU-Generaldirektor Prof. Dr. Herbert Ludl.



Blühende Dachgärten, Geborgenheit im begrünten Innenhof, unverwechselbare Fassadenmotive – einige Voraussetzungen für das kommunikative Zusammenleben von rund 300 Menschen aus mittlerweile 20 Nationen.

**Wohnungswirtschaft heute:** Der erste Wiener Wohnbaupreis für ein Projekt, das seinerzeit sogar in der Startphase als ungewöhnliches Wohnmodell präsentiert wurde: Erfüllt eine solche Auszeichnung mit besonderer Genugtuung?

**Prof. Dr. Herbert Ludl:** Vor allem handelt es sich um einen jener raren Fälle, in denen die weit unterschätzte, komplexe Leistung der gemeinnützigen Wohnbauwirtschaft für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft auf das Podest gehoben wird. Ausnahmsweise wird ein Kompendium honoriert, das soziale Durchmischung, hohe Alltagstauglichkeit, kommunikatives Bewohnerleben, Offenheit für andere Kulturen und Lebensstile in den Mittelpunkt stellt. Zusätzlich erfreut, dass hier ein Wohnbauvorhaben mit einer tatsächlich nachhaltigen Architekturauffassung ausgezeichnet wurde. Sozusagen eine zu Stein gewordene Bauidee.

**Wohnungswirtschaft heute:** Jury und Kommentatoren des Wohnbaupreises betonen an erster Stelle die vielfältigen integrationsfördernden Angebote des globalen Hofes. Bestätigen dies neun Jahre interethnische Praxis mit Bewohnern aus rund 20 Nationen?

**Prof. Dr. Herbert Ludl:** Zu betonen ist, dass wir das Motiv der interethnischen Integration Ende der 90er-Jahre aus eigenen, freien Stücken aufgenommen haben. Dieses Thema war damals keine Vorgabe des Bauträgerwettbewerbs und die gewählte Vorgangsweise dürfte die Juroren doch einigermaßen beeindruckt haben. Zur Praxis des Zusammenlebens: Ja, es hat sich eine nun bald zehn Jahre bunte, weiterhin spannend funktionierende Gemeinschaft entwickelt. Ein Nachweis dafür, dass die vielfach strapazierte Integration ohnehin letztlich immer funktioniert – einmal langsamer und durch Hassprediger erschwert, einmal rascher und produktiver wie im globalen Hof. Es kommt eben auf das bauliche Angebot – etwa großzügige Gemeinschaftsflächen – an, noch mehr auf eine offene, angstlose Einstellung, auf intensives, die Mieter individuell betreuendes Service.

**Wohnungswirtschaft heute:** In der Zeit seit dem Start des Liesinger Wohnmodells ist ein steigender Anteil an Zuwanderern beim Bezug von Neubauprojekten unleugbare Realität. Hat der Mitarbeiterstab der SOZIALBAU AG tatsächlich Erfahrungen und Handlungsanleitungen mitgenommen?

**Prof. Dr. Herbert Ludl:** Natürlich, jeden Tag ein neues Stück. Wir sollten jedoch den Faktor Integration keineswegs auf das so genannte Ausländerthema beschränken und die kommunikative Aufgabe auf die deutsche Sprache. Ziel muss heute sein, jeden neuen Bewohner vom Einzug an bei der Hand zu nehmen, ihn oder sie zu integrieren in den

*„Angesichts der Kernaufgabe der großen Städte, soziale Stabilität zu gewährleisten, war und ist der Preisträger mit der Idee des interethnischen Wohnens der Zeit voraus.“ Kunibert Wachten, Juryvorsitzender*

Gebrauch von Gemeinschaftseinrichtungen, in ein respektvolles Verhältnis zur Nachbarschaft, in die Regeln, die ein geordnetes Wohnhausleben einmal braucht. Mit Geduld, mit Offenheit, nicht von oben herab, aber auch ohne Toleranz für die Missachtung von Spielregeln. Manches Mal muss man, wie es die Praktiker an der Front ausführen, auch den Sheriff spielen. Eine weitere Erkenntnis besteht darin, dass sich das Modell des Wohnungseigentums für gemeinschaftsbildende Aufgaben kaum eignet.



Die auch globaler Hof genannte Anlage umfasst 140 Wohnungen und liegt im damaligen Entwicklungsgebiet „In der Wiesen Nord“

**Wohnungswirtschaft heute:** Ordnungsgedanke einerseits, Offenheit für andere Kulturen und Lebensgewohnheiten andererseits – wie passen diese beiden Philosophien unter ein Dach?

**Prof. Dr. Herbert Ludl:** Wir übernehmen weder die Aufgaben der Caritas oder der Sozialhilfe, wir brauchen aber auch keine uniformierte Security-Garde oder polizeistaatliche Überwachung. Unsere Hausbetreuer sorgen in größeren Wohnhausanlagen mit ihrer ständigen Präsenz für einen Ausgleich zwischen Regeleinhaltung und interner Kommunikation. Wer sich in diesem Regelwerk nicht zufrieden fühlt integriert sich nicht und wird sich früher oder später eine andere Heimstatt suchen.

**Wohnungswirtschaft heute:** Abgesehen von diesem Aspekt, welchen Anteil an Zuwanderern verträgt heute ein neues Wohnbauprojekt tatsächlich? Gibt es eine Gefahrgrenze?

**Prof. Dr. Herbert Ludl:** Nochmals fordere ich ein, dass das Thema soziale Integration nicht auf jenes der Zuwanderung reduziert werden darf. Aus der Praxis des Alltags abgeleitet ist ein Anteil von 30 Prozent über effiziente Hausbetreuung durchaus zu bewältigen, bei bis zu 50 Prozent sollte man schon intensiviertere Begleitmaßnahmen setzen. Wesentlicher Faktor ist eine gemischte Herkunft der Zuwanderer, also keine nationale, religiöse Monopolisierung – Stichwort Ghattobildung. Zumindest 50 Prozent der Neumietler sollten heimischer Nationalität sein, so kommt man zu einer nachhaltigen, sozialen Durchmischung. Der globale Hof ist ja auch ein Gegenbeispiel zur Herausbildung von Parallelgesellschaften, wie sie etwa in den Pariser Vororten entstanden sind und wo sie jetzt mühsam mit hohen Kosten wieder revidiert werden müssen. Diese Zuwanderer sind rechtmäßig hier und sie bleiben. Daher ist es in der Tat für alle – auch für Skeptiker – besser, nach effizienten Wegen zu suchen, die ein gedeihliches Miteinander fördern.

Die Informalität und die Wahlfreiheit des Miteinanders sind bereits im architektonischen Konzept angelegt und erweisen sich als Schlüssel für eine zusammengewachsene interethnische Bewohnerschaft. Aus der Broschüre zum Wiener Wohnbaupreis 09

**Wohnungswirtschaft heute:** Eingangs haben Sie die Seltenheit erwähnt, mit der die gesamtgesellschaftliche Leistung gemeinnütziger Wohnbaumodelle in der Öffentlichkeit honoriert werden. Andererseits werden wieder einmal die so genannten Privilegien des gbv-Sektors wie die Befreiung von Kapitalsteuer und die Möglichkeiten zur Rücklagenbildung in Frage gestellt. Wie erklären Sie diese Diskrepanz?

**Prof. Dr. Herbert Ludl:** Als bewusstes und gezieltes Missverstehen einer enormen, gesellschaftlich produktiven Aufgabe, die niemand anderer übernimmt. Wenn wir unseren



**Ernst Koch**

künftigen Generationen gerade in unsicheren Zeiten wie den derzeitigen etwa Gutes tun wollen, dann ist es erste Pflicht, zu sozialem Frieden und zu Lebensstabilität beizutragen. Wo kann geglückte soziale, nicht nur ethnische Integration besser stattfinden als im Wohnbereich, wo alle Generationen, Geschlechter, Berufe, Nationen tagtäglich zusammenleben?

Sei haben europaweit gültige Standards gesetzt: Sozialbau-Generaldirektor Herbert Ludl, Bürgermeister Michael Häupl, Wohnbaustadtrat Michael Ludwig und Architekt Peter Scheifinger bei der Preisverleihung, alle Fotos Andreas Rauscher, [wohnfonds\\_wien/](https://www.wohnfonds_wien.com/) Wolfgang Voglhuber, SOZIALBAU AG