



# Grün als Trend – zur neuen Vielfalt

Foto: PPU Stadt Linz

1

Der Trend, im Grünen aber doch urban zu wohnen, wird in Oberösterreich gelebt. Gemeinnützige Bauträger bieten eine große Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungskonzepten – mit viel Grün zur gemeinsamen Nutzung oder auch ganz privat.

GISELA GARY

**G**rün zu wohnen bedeutet nicht unbedingt am Land zu wohnen. Ein Blick auf Oberösterreich bestätigt den internationalen Trend zur Lust auf mehr Grün – durchaus auch in urbanen Gebieten. Oberösterreich ist in 15 politische Bezirke und drei Statutarstädte geteilt, rund 1,5 Millionen Menschen leben „ob der Enns und der Donau“. Das Bundesland verfügt über rund 12.000 Quadratkilometer Fläche – davon sind rund 50 Prozent Grünland und Wald. Es wird mit einem Bevölkerungswachstum gerechnet, 2065 werden es laut Statistik Austria und eigenen Berechnungen der Landesverwaltung über 1,6 Millionen Bewohner sein.

Linz ist das bevölkerungsreichste Zentrum Oberösterreichs. Ehemals von der Voest mit schlechter Luft vernebelt, hat sich die Hauptstadt gut erholt und profitiert längst von der zentralen Lage, plus viel Natur, Berge, Wasser. Parallel mit der Lebensqualität steigt auch der Wohnbedarf und das Verlangen nach Grünraum. Die größte Nachfrage gibt es in der Landeshauptstadt.

In der Haushaltsprognose des Landes liegt der Neubaubedarf bis zum Jahre 2020 bei ca. 7.600 jährlich neu zu errichtenden Wohnungen, rund 2.600 Wohnungen davon freifinanziert. Das Gros entfällt auf den mit Wohnbauförderungsmitteln ge-

förderten Neubau von mehrgeschossigen Wohnungen und Eigenheimen sowie die im Wege der Sanierung neu geschaffenen Wohnungen.

Laut GBV-Statistik verfügt Oberösterreich neben Salzburg über den höchsten Anteil Österreichs an Wohnungen gemeinnütziger Bauträger, mit einem Neubauvolumen von rund 300 Millionen Euro pro Jahr. Und auf die GBV als Partner will Klaus Luger, Bürgermeister von Linz, auch nicht verzichten: „Jeder zweite Wohnungssuchende möchte in Linz leben. Um den Zuzug weiterhin decken zu können, müssen verstärkt Wohnbaumittel nach Linz fließen. Rund 800 geförderte Wohnungen pro Jahr sind dazu nötig.“

## Privates und gemeinsames Grün

Eine Antwort auf das Bedürfnis nach Grün und dennoch urbanem Leben ist das Projekt „grüne Mitte Linz“, das auch im Zentrum der Besichtigungstour im Rahmen des Verbandstages der GBV stand. Für dieses, auf dem ehemaligen Frachtenbahnhof errichtete Stadtentwicklungsprojekt, auf einer Fläche von rund 87.000 Quadratmetern, wurde Stadt bewusst mit Natur verbunden. Die Kernzone bildet inmitten des neuen Stadtteils der 14.000 Quadratmeter große Park, auf den die Blickachsen der darum gruppierten Baukörper ausgerich-



- 1 / Die privaten Begrünungsmöglichkeiten auf den Balkonen werden in der grüne Mitte Linz gut angenommen.
- 2 / Das Stadtentwicklungsgebiet im Überblick: Die elf Wohnbauten von sieben Bauvereinigungen sind um einen 14.000 Quadratmeter großen Park angelegt.
- 3 / Das Herzstück der grüne Mitte Linz: Bäume, Sträucher, Wiesen, Spielplätze und Ruhezonen

tet sind und der im Norden in eine multifunktionale städtische Platzzone übergeht. Eigene, von der Kernzone unabhängige Platzgestaltungen wurden für Nord- und Südareal gewählt, während die langgestreckte Grünzone entlang der Bahntrasse thematisch an die Kernzone anknüpft.

Klare Vorgabe war das Thema Grün. Ewald Reinthaler, Geschäftsbereich Planung Technik Umwelt der Stadt Linz, ist der Projektkoordinator grüne Mitte Linz, er sammelte bereits bei der „solarCity Linz“ Erfahrungen mit Stadtteilentwicklungen. Der Park bei der grünen Mitte Linz, das Konzept stammt von Landschaftsarchitektin Heidelinde Holzinger, ist nur ein Teil des Masterplans des Architekturbüros Blaumoser: „Die Bauträger erhielten weniger Fläche, der Park zählt zu ihren Projekten dazu. Zudem war für jede Wohnung eine Grünfläche, Balkon oder Terrasse, zwischen sechs und acht Quadratmetern, verpflichtend vorgeschrieben.“

Sieben Wohnbaugesellschaften erhielten beim Bauträgerwettbewerb für elf Projekte mit insgesamt 811 Wohnungen den Zuschlag: Baureform-Wohnstätte (BRW), Wohnungsgenossenschaft Familie in Linz (Familie), Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH (GWG), OÖ Wohnbau, Gemeinnützige Landeswohnungsgenossenschaft

für OÖ (LAWOG), Neue Heimat Oberösterreich – Gemeinnützige Wohnungs- und SiedlungsgesmbH, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlergemeinschaft reg. Genossenschaft mbH (WSG).

Zwischen 8.00 und 20.00 Uhr steht der Park auch Gästen von außen zur Verfügung. „Das klappt mittlerweile recht gut, wenn auch der Park noch hauptsächlich von Anrainern mit kleinen Kindern genutzt wird“, so Reinthaler. Dazu wurde eine umfangreiche Parkordnung erstellt, die gewährleisten soll, dass sich

alle Nutzer wohlfühlen. Es gibt Spiel- und Liegeflächen, aber auch Unterhaltungsbereiche – so ist ein Miteinander, ohne den anderen zu stören, möglich. Der Park wird von den Genossenschaften gepflegt, federführend ist dabei die GWG. Die Stadt beteiligt sich zu 50 Prozent an der Reinigung, aber nicht an der Erhaltung. Noch wird an Anfangsschwierigkeiten gefeilt – manchen sind die Kinder zu laut oder auch die Jugendlichen, doch Reinthaler nimmt das gelassen: „Die Siedlung muss sozial wachsen, das ist ein normaler Prozess.“ Das Besondere ist das Gesamtkonzept der grünen Mitte Linz: Geh- und Radwege, eine Haltestelle,

### Grüne Mitte Linz: Elf Wohnbauten mit 811 Wohneinheiten

Bauträger	Planung	Wohnungen	Rechtsform	Fertigstellung
OÖ Wohnbau I	Architekt Karrer, Linz	51	Miete/Mietkauf	✓
GWG I	Architekt Karrer, Linz	63	Miete	✓
GWG II	Architekt Ganahl & Iftsits, Wien	55	Miete	✓
LAWOG	Hertl Architekten, Steyr	89	Miete	✓
OÖ Wohnbau II	Architekt Kneidinger, Linz	53	Miete/Mietkauf	✓
BRW I	Team M, Linz	57	Miete	✓
Familie	Gärtner/Neururer, Vöcklabruck	113	Miete	✓
Neue Heimat	Architekt Drexel, Hohenems	86	Miete	✓
GWG III	sps-Architekten, Thalgau	48	Miete	✓
WSG	Architekt Martin Kohlbauer, Wien	94	Miete/Mietkauf	Juni 2017
BRW II	Archinauten, Linz	102	Miete (davon 44 Betreutes Wohnen)	Frühjahr 2018
<b>Summe</b>		<b>811</b>		



Foto: PTU Stadt Linz

Parkflächen, Jugend-Trendsport-Möglichkeiten, Trinkbrunnen, Mütterclub wie auch ein Stadtplatz für Veranstaltungen, Café und Wochenendmärkte.

### Intensive Nutzung

Die privaten Grünbereiche werden intensiv genutzt, freut sich Reinthaler: „Es ist spannend zu beobachten, wenn einer beginnt, seinen Balkon zu begrünen, starten die Nachbarn auch gleich. Doch eines wurde mir klar, mit Trögen können die Menschen am Anfang noch besser umgehen, als mit ebenerdigen Flächen. Man sieht es ja, alle Balkone sind schön genützt.“

Alle Wohnungen sind zur Parkanlage hin orientiert. Die Stadt forderte einen ausgewogenen Wohnungsmix: 15 Prozent Zweizimmer-Wohnungen, 50 Prozent Dreizimmer-Wohnungen, 25 Prozent Vierzimmer-Wohnungen und zehn Prozent Fünfstück-Wohnungen. Auch bauliche Vorgaben aus den Erfahrungen der letzten Projekte wie geschlossene Laubengänge, Raumgrößen und behindertengerechter Zugang zu allen Wohnungen wurden vorausgesetzt. Bei der GWG dominieren die „hängenden Gärten“, die mit dem Wechsel durch schmale und vorragende Flächen eine hohe Nutzungsqualität garantieren, wie auch eine optimierte Belichtung der dahinterliegenden Räume. Alle Wohnbau-

ten erfüllen den Niedrigstenergie-Standard – einige nutzen Solarenergie für die Warmwasseraufbereitung.

Die in Linz heimische OÖ Wohnbau zeichnet für den sechsgeschossigen Riegelbau und zwei Punkthäuser mit insgesamt 53 Wohnungen (Miet-, Mietkauf- bzw. Eigentumswohnungen) verantwortlich. Die

„Die Siedlung muss sozial wachsen, das ist ein normaler Prozess.“

Ewald Reinthaler,  
Projektkoordinator grüne Mitte Linz

Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 51 und 97 Quadratmeter, plus Loggien bzw. Freiflächen. „Das Wohnen in der Landeshauptstadt Linz ist gefragter denn je“, erklärt Markus Rosinger, Geschäftsführer der OÖ Wohnbau. „Das neue Wohngebiet ‚grüne Mitte Linz‘ bietet alle notwendigen Voraussetzungen zum individuellen Wohnen in der Stadt.“

### Direkt am Wasser

Neben mehr grün in der Stadt gibt es auch einen Schwerpunkt auf Wohnen am Wasser. Stadtrandgebiete werden dazu entwickelt.

Dazu zählen das Hafengebiet Linz oder auch das Projekt „Wohnen am Fluss“ der GWG der Stadt Steyr. Neben dem denkmalgeschützten Schlüsselhof errichtet die GWG auf dem angrenzenden rund 10.000 Quadratmeter großen Grundstück direkt an der Enns zwei drei- und viergeschossige Wohngebäude sowie Reihenhäuser. Die autofreie Anlage umfasst elf Reihenhäuser und 56 Wohnungen mit Miet- und Kaufoption, in Größen von 45 bis 95 Quadratmeter Nutzfläche.

Die GSG erhielt für ihr Projekt am Attersee in Weyregg den OÖ Wohnbaupreis 2016. Auch dieser Wohnbau, geplant von Architekt Johannes Kaufmann, erfüllt alle Kriterien des grünen Wohnens. Die Qualität des Raumes und des Freiraumes standen dabei im Zentrum der 46 Wohnungen, die alle über eine Loggia, Balkon oder Dachterrasse, teilweise mit Seeblick, verfügen.

Auf dem letzten noch unverbauten Bauplatz auf dem Areal der grüne Mitte Linz errichtet das ÖSW als Generalübernehmer für die Erste KAG ein Wohnhochhaus mit 18 Etagen. Die GSA Wohnbauträger GmbH in Linz war nicht nur an der Grundstücksakquisition beteiligt, sie erbringt auch die technischen Leistungen bis zur schlüsselfertigen Übergabe. „Das vom Linzer Architekten Jörg Stögmüller geplante Wohnhochhaus zeigt eine horizontal gegliederte



Foto: ÖÖ Wohnbau



Visualisierung: arinco/stögmüller

Fassade mit allseitig auskragenden und abwechselnd vor- und zurückspringenden Balkonbrüstungen. Neben dem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoß, der auch die Versorgung der Bewohner des gesamten Quartiers mit mehr als 800 geförderten Wohnungen sicherstellt, entstehen zusätzlich 165 freifinanzierte Mietwohnungen. „Das gesamte Areal bekommt nun ein skulptural gestaltetes Landmark und wird durch die Haltestelle der geplanten zweiten Linzer Schienenachse noch attraktiver“, erläutert Michael Pech, Vorstand ÖSW und Aufsichtsratsvorsitzender der GBV. Der Baubeginn ist für Sommer dieses Jahres vorgesehen. Mit diesem Projekt wie auch mit dem Wohnbau der BRW, ist die grüne Mitte Linz dann 2018 fertiggestellt und das Grün in der Stadt der Bewährungsprobe übergeben.

4 / Status quo grüne Mitte Linz, März 2017: in der linken vorderen Ecke wird das Hochhaus des ÖSW errichtet – auf dem rechten Eckbauplatz entsteht bis zum Frühjahr 2018 ein Wohnbau der BRW.

5 / Die Häuser der Oberösterreichischen Wohnbau sind bereits seit Ende 2014 besiedelt.

6 / Der letzte noch freie Bauplatz: Hier entsteht ein Wohnhochhaus der ÖSW-Gruppe, mit rund 200 Wohneinheiten. Dieses Projekt befindet sich innerhalb der grünen Mitte Linz, ist jedoch organisatorisch und bezüglich Gemeinkosten nicht in das Stadtteilentwicklungsgebiet involviert.

## Grünraum hat einen Stellenwert

*Welchen Stellenwert haben Grünflächen in Oberösterreich?*

**Herwig Pernsteiner:** „Grünraum hat einen Stellenwert – und leistet mit Sicherheit einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Attraktivität und Lebensqualität in Wohnanlagen. Studien bezeugen zudem die längere Verweil- und Aufenthaltsdauer von Bewohnern in hochwertig gestalteten Außenräumen.“

*Der grundsätzliche Trend zu mehr grün zeichnet sich auch bei den Bewohnerwünschen in Oberösterreich ab?*

**Pernsteiner:** „Ein Trend zu mehr Grün zeichnet sich ab. Dieser halböffentliche Aufenthaltsraum wird gewünscht, es ist jedoch aufgrund der Prämissen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit sehr herausfordernd, dabei entsprechende Qualitäten zu schaffen.“

*Das bedeutet, mehr Grün kostet mehr?*

**Pernsteiner:** „Eine hochwertige Gestaltung kostet zumeist nicht viel mehr als eine weniger anscheinliche – wenn sie vorab gut geplant wurde. Ein Augenmerk muss jedoch auch auf die langfristige Pflege gelegt werden – denn da, so unsere Erfahrung, laufen bei unüberlegter Planung die Kosten davon.“

*Welchen Stellenwert hat Grünraum in den gesetzlichen Grundlagen?*

**Pernsteiner:** „In Oberösterreich ist im Standardausstattungskatalog, also der Grundlage zur Umsetzung von wohnbauförderten Projekten, definiert, dass die Außenanlagen 'mäßig' bepflanzt werden müssen. Daher sind in der Gestaltung von Grünräumen in Oberösterreich Grenzen gesetzt.“

*Und wie sieht es mit dem Engagement der Bewohner aus?*

**Pernsteiner:** „Die Eigeninitiative der Bewohner ist meist sehr begrenzt. Wir beobachten wenig Initiativen zur Pflege durch Mieter oder Eigentümer. Die Zahlungsbereitschaft für hochwertige Grünraumgestaltung gibt es nur bei Bewohnern mit höheren Einkommensschichten bzw im freifinanzierten



Foto: ISG

Herwig Pernsteiner, stellvertretender Landesobmann GBV Oberösterreich, Vorstand ISG in Ried

Wohnbau. Nutzgärten, Gemeinschafts- und/oder Dachgärten sind in der Peripherie, also am Land, kein Thema. Hochwertiger Grünraum wird im Allgemeinen geschätzt, aber – außer im Privatbereich – nicht gerne für die Allgemeinheit bezahlt.“

*Ist ein Landschaftsplaner bei Wohnbau-Planungen mittlerweile selbstverständlich mit dabei?*

**Pernsteiner:** „Ein Landschaftsplaner ist bei unseren Projekten nicht selbstverständlich, bei größeren Projekten durchaus, bei kleineren Projekten obliegt die Planung jedoch entweder den bauausführenden Gärtnern oder der grünräumlichen Kompetenz des jeweiligen Architekten.“

*Soziologen sprechen von Grün als Therapie, gut für die Seele, gut für die Gemeinschaftsbildung – wie erleben Sie dieses Thema?*

**Pernsteiner:** „Grünräume haben eine bedeutende Funktion als soziale Interaktionsräume für verschiedene Nutzergruppen. Dort können Bewohner (und auch Anrainer) miteinander in Kontakt treten, auch zufällig und spontan. Sie können sich zumindest gegenseitig wahrnehmen, auch Menschen aus unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen. Halböffentliche Grün- und Freiräume tragen daher zur Teilnahme am öffentlichen Leben bei.“