

# Vertikale Dörfer

Die Meinungen über das Wohnen im Hochhaus sind gespalten. Oben mit Aussicht wohnen die Wohlhabenden, unten die weniger Privilegierten. Muss das so sein? Es liegt jedenfalls in der Hand der Entwickler und Planer, wie sehr ein Hochhaus zu einem gelungenen Zusammenleben beitragen kann.

FRANZISKA LEEB



Foto: Lukas Dostal

Der Citygate Tower von querkraft punktet mit einer vertikalen Dorfstraße, die nach außen durch das Farbkonzept des Künstlers Heimo Zobernig in Erscheinung tritt.

**D**as sei das „schönste Haus von Wien“ hat ein Taxifahrer – ohne zu wissen, wen er im Wagen sitzen hat – zum Chef der WBV-GPA, Michael Gehbauer, gesagt. Warum? Weil sich an der Fassade so viel tut und man sieht, wie verschieden die Leute sind. Der 20-stöckige Wohnturm K6 am Anfang der Kunderatstraße ist ein Landmark an der Triester Straße, an einem Ort, den man ad hoc nicht als bevorzugte Wohngegend auf dem Radar hat. In Angriff genommen wurde das Hochhaus 2003 zum 50-Jahrjubiläum der Wohnbauvereinigung unter Gehbauers Vorgänger Günter Bischof, „der davon überzeugt war, dass man hier wohnen kann, wenn die Fenster ausreichend dicht sind“, erinnert sich der jetzige WBV-Geschäftsführer. Vier Jahre später war das Haus bezugsfertig. Erika Henschler ist Bewohnerin der ersten Stunde: „Als der Bau im 13. Stock war, stand ich ganz oben und fand das irre!“ Aufgewachsen in Favoriten hat sie in ihrem Heimatbezirk eine Wohnung gefunden „wo ich alt werden kann“. Im ersten Stock ist eine Seniorenwohngemeinschaft der Wiener Sozialdienste untergebracht. „Da kann ich, wenn es soweit ist, im Haus bleiben.“ Die ehemalige Betriebs- und Bezirksrätin erweckt nicht den Eindruck, dass dies

so bald sein wird. Sie ist eine, die sich kümmert. Von Anfang an organisierte sie Vorträge und Feste im Gemeinschaftsraum. Etliche Jahre, bis dann die Hausbetreuungsfirma „Kompetenz“ der WBV im Haus Quartier bezogen hat, verwaltete sie sogar den Schlüssel für den Raum. „Gemeinschaftsräume sind sehr wichtig“, ist sie überzeugt. Es braucht Menschen,

„Es braucht ein Angebot an Gemeinschaftsräumen, aber man muss Nutzungen imitieren und die Gemeinschaft begleiten.“

Gerd Erhardt, Querkraft Architekten

die sich engagieren und Anstöße geben, dann wird es ein Selbstläufer. Zu Jahresende veranstalten etliche Bewohner einen vertikalen Silvesterpfad. „Sensationell schön“ sei es, aus den verschiedenen Stockwerken das Feuerwerk über der Stadt zu genießen. Einen Tipp für künftige Wohnhochhaus-Architekten hat sie: „Daran denken, dass man die Loggienverglasungen selbst putzen kann!“

Artec Architekten mit Neumann und Partner zeichnen für die Architektur verantwortlich. Den elliptischen Baukörper

auf quadratischem Sockel gab die Flächenwidmung vor. Um gerundete, teure Bauteile zu vermeiden, wurde die Hülle ausschließlich mit orthogonalen Elementen gestaltet. Jede Wohnung verfügt über eine Panoramaloggia, die den Wohnraum um einen geschützten Außenraum erweitert. Wie ein feingliedriges Gewebe legt sich die facettierte Gebäudehülle um den Turm, macht die Funktion Wohnen ablesbar und jede Wohnung als individuelle Einheit nach außen sichtbar. Die Nachfrage sei enorm gewesen, so Michael Gehbauer: „Zum Zeitpunkt der Dachgleiche waren 94 Prozent der Wohnungen vergeben.“ Es gibt einen praktischen Arzt, ein kleines Ärztezentrum, weiters Kindergarten, Büros, und Gastronomie. Seit der Zielpunkt-Pleite nützt die Flächen des Supermarktes nun ein Fitnesscenter. Es ergab sich günstig, dass in der 2019 eröffneten benachbarten Wohnanlage (WBV-GPA, BWSG, Neues Leben) ein Supermarkt sowie ein Drogeriemarkt einzogen.

Dass man Geschäfte quasi in Hausschuhen aufsuchen kann, weiß auch Elke Bauer-Günser zu schätzen. Ebenso genießt sie neben der tollen Gemeinschaft im Stockwerk mittlerweile auch die Umgebung, die sie anfangs nicht so prickelnd empfunden hat: Die Allee der



Foto: Anna Blau Foto: Manfred Gsottbauer



Foto: Markus Bstleier

Von der Voest als Funktionärswohnhaus für die Olympischen Spiele 1974 errichtet, erhielt das Hochhaus in der Innsbrucker Kajetan-Sweth-Straße 2012 ein neues Gesicht.

Kundratstraße, der Meidlinger Friedhof und das Erholungsgebiet Wienerberg bieten in nächster Nähe viel Anlass, sich im Freien aufzuhalten.

### Problem Eigentum

Das K6 wurde – laut Michael Gehbauer heute undenkbar – zur Gänze gefördert realisiert, allerdings mit Kaufoption, sodass bislang etwa 20 Prozent der Wohnungen von den Mietern erworben wurden. „Es war bis jetzt immer eine gute Hausgemeinschaft und wir gehen davon aus, dass die meisten Käufer auch weiter dort wohnen bleiben“, hofft er auf ein weiterhin gedeihliches Zusammenleben, „Doch nun müssen wir das Haus doppelt – einmal nach Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und einmal nach Wohnungseigentumsgesetz – verwalten.“ Ein großer bürokratischer Aufwand. Während ein gemeinnütziger Vermieter stets das Interesse habe, alles bestmöglich instand zu halten, ergebe sich durch den Anteil an Eigentumswohnungen eine andere Entscheidungssituation. In einem Hochhaus, wo der Erhaltungsaufwand höher ist als anderswo, könne das durchaus zu unterschiedlichen Interessenslagen und Komplikationen führen.

Die „Hochhauskarriere“ der WBV-GPA, die in wenigen Jahren mit „the one“ in Neu Marx das höchste jemals von Gemeinnützigen errichtete Gebäude Österreichs fertiggestellt haben wird, begann bereits in den 1950er-Jahren in Kapfenberg. Auf einem Baurechtsgrund und mit einem zehnpromzentigen, nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss der Stadt entstand das 37 Meter hohe Haus mit 122 Wohnungen zu spartanischen 28 bis 66 Quadratmetern, die man heute wohl unter „Smart Wohnen“ vermarkten würde. Als vor einigen Jahren die steirische Stahlstadt

eine Image- und Stadtverschönerungskampagne startete, trat man auch an die – zunächst skeptische WBV – mit dem Wunsch, die Fassade des Nachkriegsbaus miteinbeziehen zu wollen, heran. Das wurde gleich für eine thermische Sanierung genutzt. Seit 2014 umrankt das von Architekt Wenzel Lorenz einst schlicht und solide konzipierte Haus ein kunterbuntes Mural zum Thema Musik der französischen Künstlergruppe CitéCréation, die bereits Teile von Lyon in ein Freilichtmuseum der Fassadenkunst verwandelt hat.

Die Fassade ist als Imageträger von Bauwerken nicht zu vernachlässigen. Das erkannte man auch in Innsbruck, wo der Architekt Manfred Gsottbauer im Auftrag des Eigentümers, der Innsbrucker Immobiliengesellschaft, dem sogenannten Voest-Hochhaus im Olympischen Dorf im Zuge der Sanierung 2012, ein neues Gesicht verlieh. Ein herkömmliches Wärmedämmverbundsystem schied aus Brandschutz- und Gewichtsgründen aus. Der neue Außenwandaufbau mit Mineralwolldämmung erhielt als Abschluss eine dauerhafte Hülle aus grauen Alu-Verbundplatten mit goldfarbenen vertikalen Akzenten. Die Loggien wurden thermisch geschlossen und zu erweiterten Wohnräumen oder Wintergärten umfunktioniert. Manche Mieter wohnen bereits von Anfang im Haus, sind aber noch nie in den obersten Stock gekommen.

### Ausgleichende Gerechtigkeit

Genau das versuchten Querkraft Architekten beim Citygate Tower, errichtet vom gemeinnützigen Bauträger Bauhilfe an der Wagramer Straße zu verhindern, indem sie das Konzept der „vertikalen Dorfstraße“ entwickelten. Gegenüber den Liften erhielt der Baukörper einen durchgehenden Schlitz, wo in jedem

Geschoß entweder ein Gemeinschaftsraum, eine Terrasse oder einfach ein Ausblick angeordnet wurde. „Jede Ebene hat ihr eigenes Charakteristikum“, erklärt Querkraft-Architekt Gerd Erhartt, „man spürt beim Aussteigen sofort, auf welcher Höhe man ist. Zudem kommt natürliches Licht in die Erschließungszone, was uns bei jedem Wohnbau wichtig ist.“ Auf diese Weise kommt jemand, der weiter unten wohnt, auch in den Genuss der Aussicht von hoch oben. Von ganz oben leider nicht, denn in den Geschossen mit den Eigentumswohnungen, entstanden entgegen den Intentionen der Architekten schließlich Lagerräume. „Ein Hochhaus wie das Citygate mit über 300 Wohnungen beheimatet so viele Menschen wie ein ganzes Dorf. Das darf man



Foto: Andrea Ehrenreich

Hoch mit Service für temporäre Bewohner im Sockel und die Mieter darüber: Hoch33 auf dem Laaer Berg, HNP Architects, 2018

nicht unterschätzen.“ Es brauche soziale Einrichtungen und Ansprechpartner. Gemeinschaftsräume bauen reiche nicht; Ansprechpartner, die konkrete Nutzungen initiieren und die Gemeinschaft begleiten, seien unerlässlich.

Die Schichtung geförderte unten, freifinanzierte oben, hält Erhardt nicht per se für problematisch. Schon früher gab es die Beletage und darüber die einfacheren Wohnungen; mit Erfindung des Lifts habe sich das umgekehrt. Aber man müsse sich überlegen, was man denen, die sich das Wohnen oben nicht leisten können, zum Ausgleich anbietet. Schwieriger sieht er die Mischung Miete und Eigentum. Denn selbst wenn – wie beim Citygate Tower und seinem kleineren Geschwisterturm, dem Leopoldtower (ÖSW) – die Geschosse frei unterteilbar angelegt wurden, ist es mit der langfristigen Flexibilität vorbei, sobald Einzelwohnungen verkauft werden. Das diene weder der Durchmischung im Haus noch der Stadt. Beim logischerweise teureren Hochhaus, so auch die Meinung von Architekt Rüdiger Lainer, impliziere die gewünschte soziale Mischung Umverteilung. Nutzungsvielfalt und soziale Diversität sowie Mehrwerte für die Allgemeinheit müssten stets eingefordert werden. Beim Gebäude QBC6 im Quartier Belvedere ist über einem Sockel mit Gewerbe- und Büronutzung aus allen Wohngeschossen Aussicht garantiert, Pflanztröge in den Brüstungen tragen zum Mikroklima und der Aufenthaltsqualität bei.

### Wohnen mit Service

Eine jüngere und boomende Spezies sind servicierte Apartments für temporäres Wohnen. Im Leopoldtower werden sie von der ÖSW-Tochtergesellschaft room4rent vom ersten bis ins fünfte Obergeschoß angeboten. Zunehmend werden solche Projekte mit gemischter Nutzung – also Wohnen auf Zeit, Mietwohnungen und Eigentum realisiert, ist von room4rent Geschäftsführerin Helga Mayer zu erfahren. Das Plus: Serviceleistungen wie Fitness und Wellness, Reinigung oder das Conciergeservice können von allen Bewohnern gebucht werden. Die Lounge in der Concierge-Zone und die Gemeinschaftsterrasse sind kostenfreie Orte der Begegnung. So zum Beispiel auch seit 2018 im Hoch33 am Laaer Berg, wo 100 Apartments auf Zeit im fünfgeschossigen Flachbau angeboten werden, während sich im 33-stöckigen Turm 341 Mietwohnungen befinden. Die room4rent-Kundschaft rekrutiere sich vor allem aus

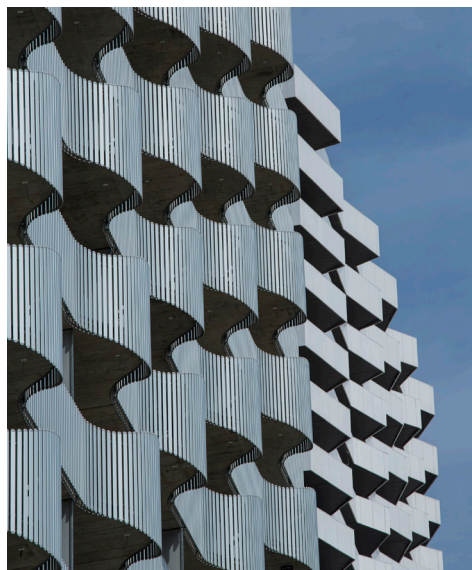


Foto: Lukas Dostal

Balkonvarianten: Citygate Tower und Leopoldtower

Menschen zwischen 20 Jahren und über 50 Jahren, zwei Drittel davon aus dem deutschsprachigen Raum, die Aufenthaltsdauer liegt bei über 40 Prozent der Buchungen innerhalb von sechs Monaten, „dann gibt es wieder Spitzen bei einem und bei zwei Jahren Vertragsdauer“.

„Ich plädiere dafür, dass die soziale Durchmischung auch im Hochhaus erhalten bleibt.“

Michael Gehbauer, WBV-GPA

Ebenfalls sehr hoch gelegen entstand bereits 2003 auf dem Wienerberg der Wohnturm „Monte Verde“ (Arch. Albert Wimmer) mit 188 geförderten Wohnungen. Benedikt Hartmann von der Immobilienverwaltung der Wien-Süd, kann also auf etliche Jahre Erfahrung mit der Verwaltung eines Wohnhochhauses verweisen. Naturgemäß sei der technische Aufwand aufgrund der speziellen Ausstattung eines Hochhauses höher. Was die Zusammensetzung und Anliegen der Bewohner angehe, sei kein Unterschied zu anderen Objekten zu beobachten. Der Concierge Herr Velij hat praktischer Weise auch die Zulassung zum Badewart, denn von Mai bis September ist täglich das Schwimmbad auf dem Dach in Betrieb, sofern es die Witterung gestattet. Eine regelmäßig anwesende Betreuungsperson bringe Vorteile für Verwaltung und Bewohner, so Hartmann: „Sie kennt die Bewohnerstruktur am besten und verfügt über ein Detailwissen über den Tagesablauf im Wohnhaus, sodass die Hausverwaltung punktgenau agieren kann. Darüber hinaus werden kleinere Reparaturen sofort erledigt, ohne Fremdunternehmen beauftragen zu müssen, was wiederum Kosten spart.“



Foto: Anna Blau

Pflanztröge tragen zu Mikroklima und Aufenthaltsqualität bei.

Ausschließlich geförderte Mietwohnungen seien bei den derzeitigen Grundstückskosten im Hochhaus nicht mehr umsetzbar, so Michael Gehbauer. Das zwingt zu Mischformen. Es könne aber nicht sein, dass Hochhäuser ausschließlich zum Parken des Betongolds der Wohlhabenden entstehen. „Ich plädiere dafür, dass das, wofür Wien steht, die soziale Durchmischung, auch im Hochhaus erhalten bleibt.“ Bei jeder Hochhauswidmung müsse darauf geachtet werden, dass am Ort auch leistbare Wohnungen entstehen, auch wenn sie nicht so günstig sein können wie in technisch unaufwändigeren Anlagen.

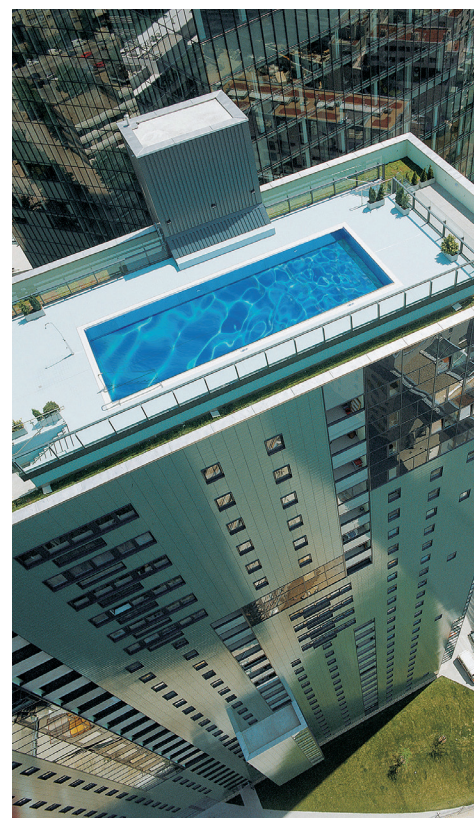


Foto: Wien-Süd

Monte Verde: Der Concierge ist zugleich Badewart