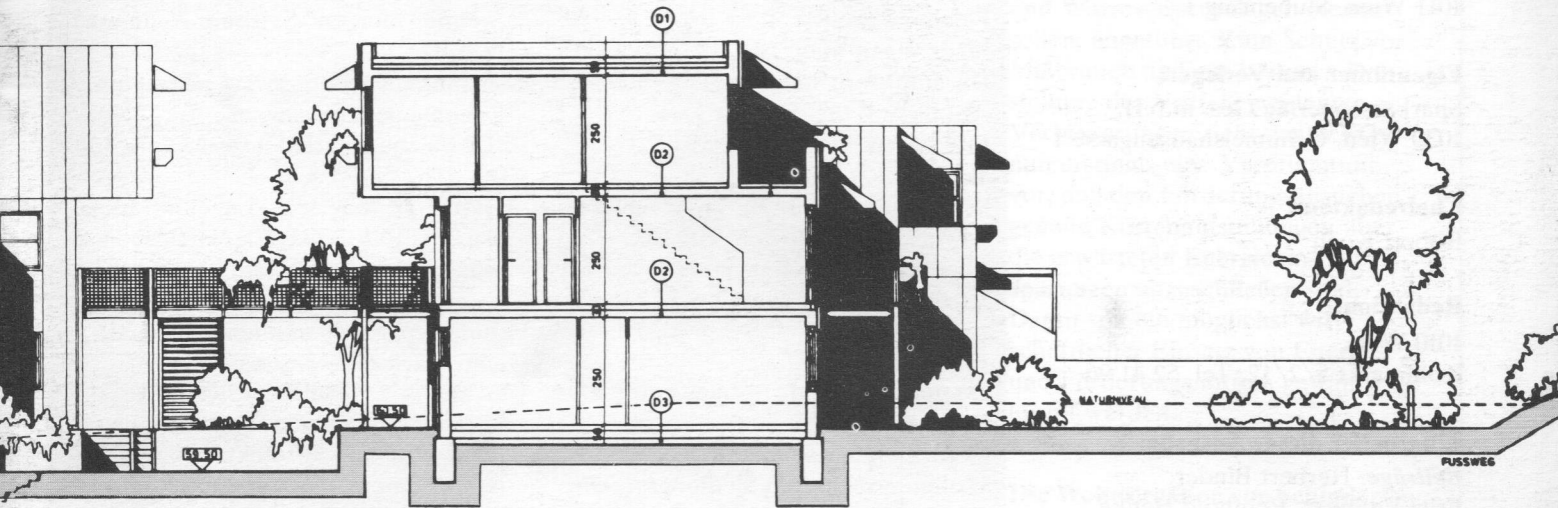
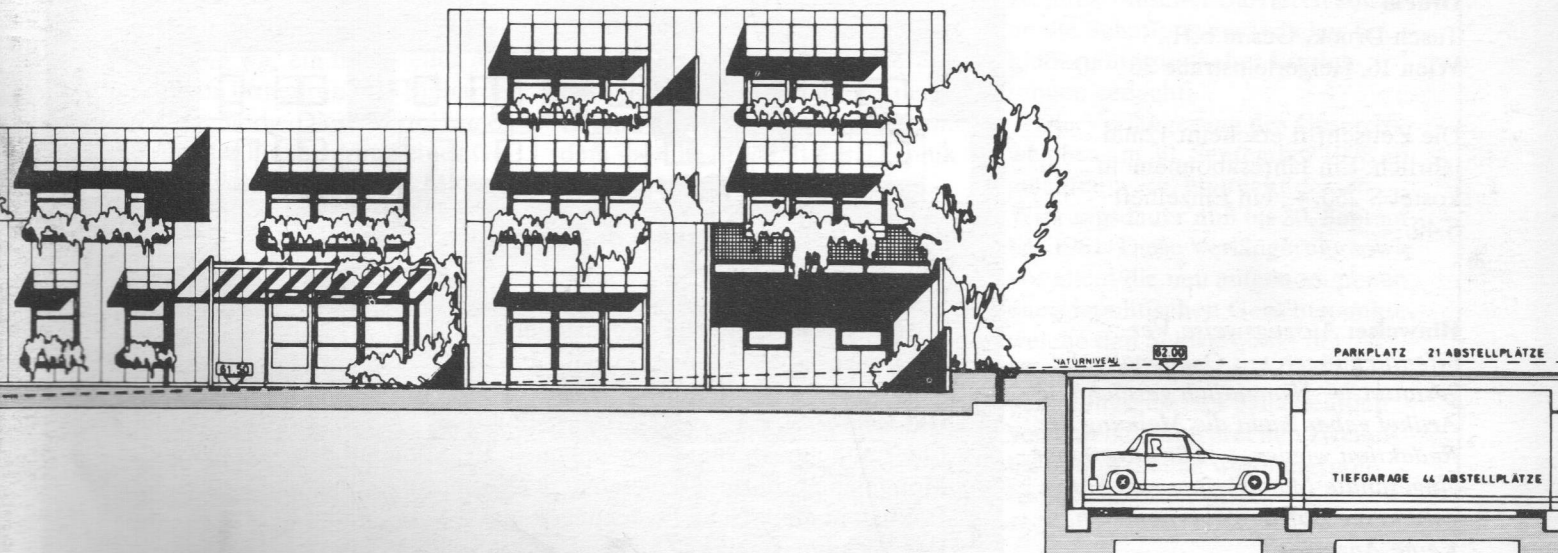


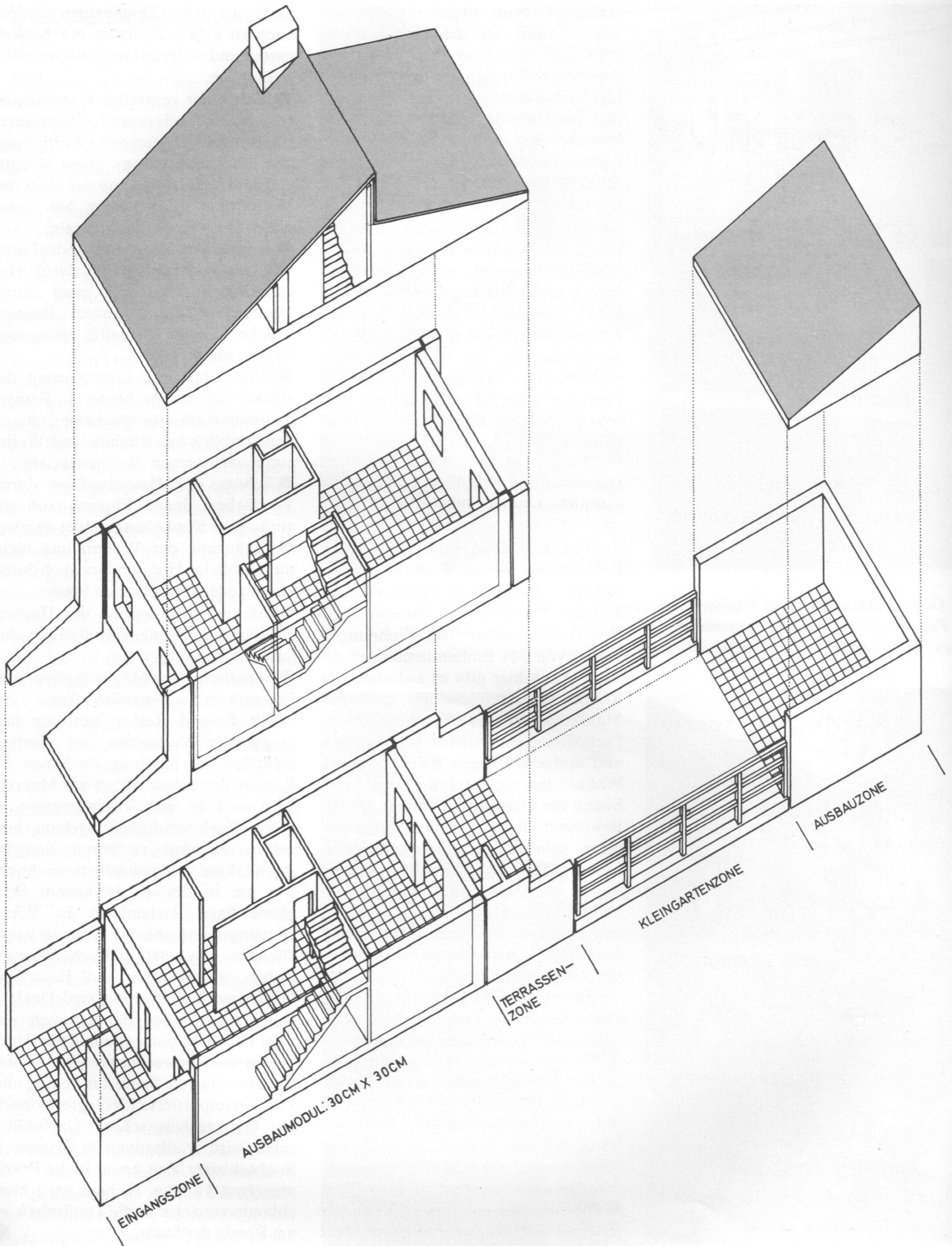
# WOHNBAU

9/78



## DER TREND ZUM FLACHBAU





# SYNTHESE VON EIGENHELM UND URBANITÄT

Der verdichtete Flachbau ist ein Hit mit Vergangenheit. Vor Jahrzehnten wurde er an den Stadträndern praktiziert, wo Wohnraum für den „kleinen Mann“ entstand. Nach einem langen Intermezzo des Massenwohnbaus wird der organisierte Flachbau wiederentdeckt. Die „wohnen morgen“-Projekte in Vorarlberg und Salzburg folgen diesem Trend. Und auch in Wien baut man wieder mehr flach – wieder an den Stadträndern. Dort wurde jetzt auch in einer Studie der Wohnbauforschung wissenschaftlich untermauert, was die Einzelkämpfer für die Gartenstadt-Ideologie seit langem predigen: Es besteht ein klarer Zusammenhang zwischen Bauweise und dem Wohlbefinden der Bewohner.

Die Wiener „Planungsgruppe Wohnbau“ behauptet in ihrer kürzlich erschienenen Forschungsarbeit: Wohnungen und Wohnumgebung haben in Flachbau-Siedlungen eine höhere Qualität, als in mehrgeschossigen Wohnhausanlagen. Als Hauptmerkmal von Flachbau-Siedlungen bezeichnet die umfangreiche Studie „Wohnbausystem Verdichteter Flachbau“ besondere „Wohnaktivitäten“, die in einem hohen Maß zu Veränderungen der Wohnbedingungen führen.

Die Möglichkeit zur Veränderung (Vergrößerung) der Wohnung wird in allen Projektbeschreibungen als besonderer Vorteil des Flachbau-Systems angeführt. Die Wiener Studie definiert das so: „Verdichteter Flachbau ist die Bebauung eines Grundstückes in einer Bauform, bei der die Wohneinheiten in den Obergeschossen über jederzeit frei zugängliche Stiegen, Rampen, Laubengänge und Terrassen erreicht werden. Die freien Zugänge zu den Wohnungen sind einem halböffentlichen Raum zugeordnet“. In diesen „halböffentlichen Raum“ im Dachgeschoß oder an anderer Stelle sehen die Flachbau-Projekte die Möglichkeit zu einer späteren Erweiterung der Wohnnutzfläche vor.

Hier setzt die „Planungsgruppe Wohnbau“ mit ihrer Kritik am bisherigen Wohnblock-Wohnbau an: „Die Wohnbedürfnisse jedes einzelnen sind nach dem Alter, der Bildung, der Form des Haushaltes, in der er lebt und nach den persönlichen Lebensinteressen verschieden“. Diese Verschiedenartigkeit der Bedürfnisse – so die Studie – kann durch die rein funktionell bestimmte Planung nicht erfaßt werden. Die Bauform des verdichteten Flachbaus bietet daher sowohl für die Veränderungswünsche, als auch für die Wünsche nach Mitsprache bei der Planung und Gestaltung der eigenen Wohnumwelt die gegenwärtig besten Voraussetzungen.

Zur Umschreibung all dieser Bedürfnisse verwendet beispielsweise das Wiener Architektenteam Marchart, Moebius & Partner den Begriff: „Hoher Wohnwert“. Sein preisgekröntes „wohnen morgen“-Flachbau-Projekt, für das derzeit in Dornbirn der Rohbau entsteht, „gestattet eine viel-

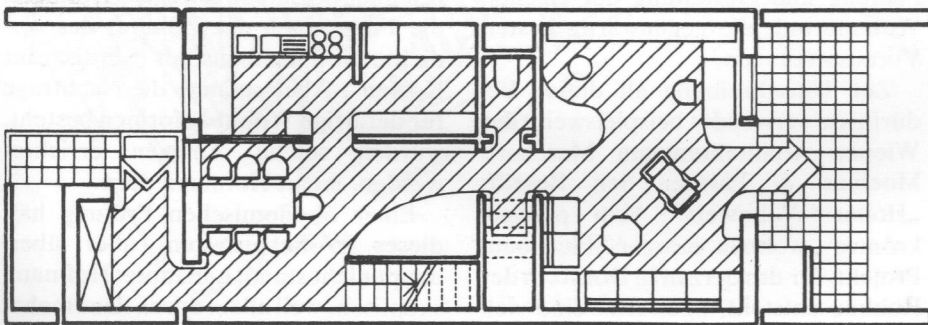
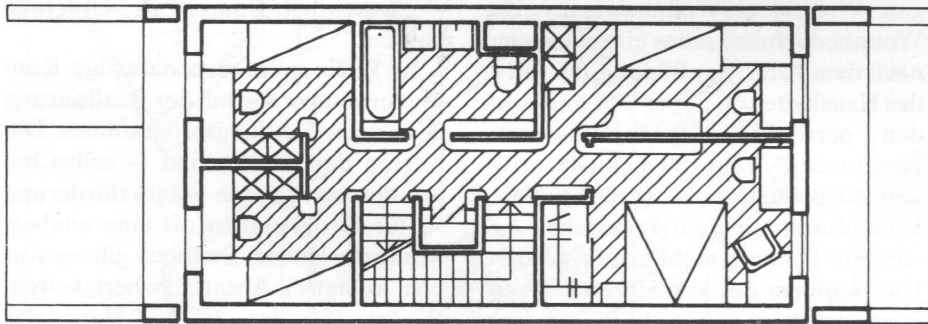
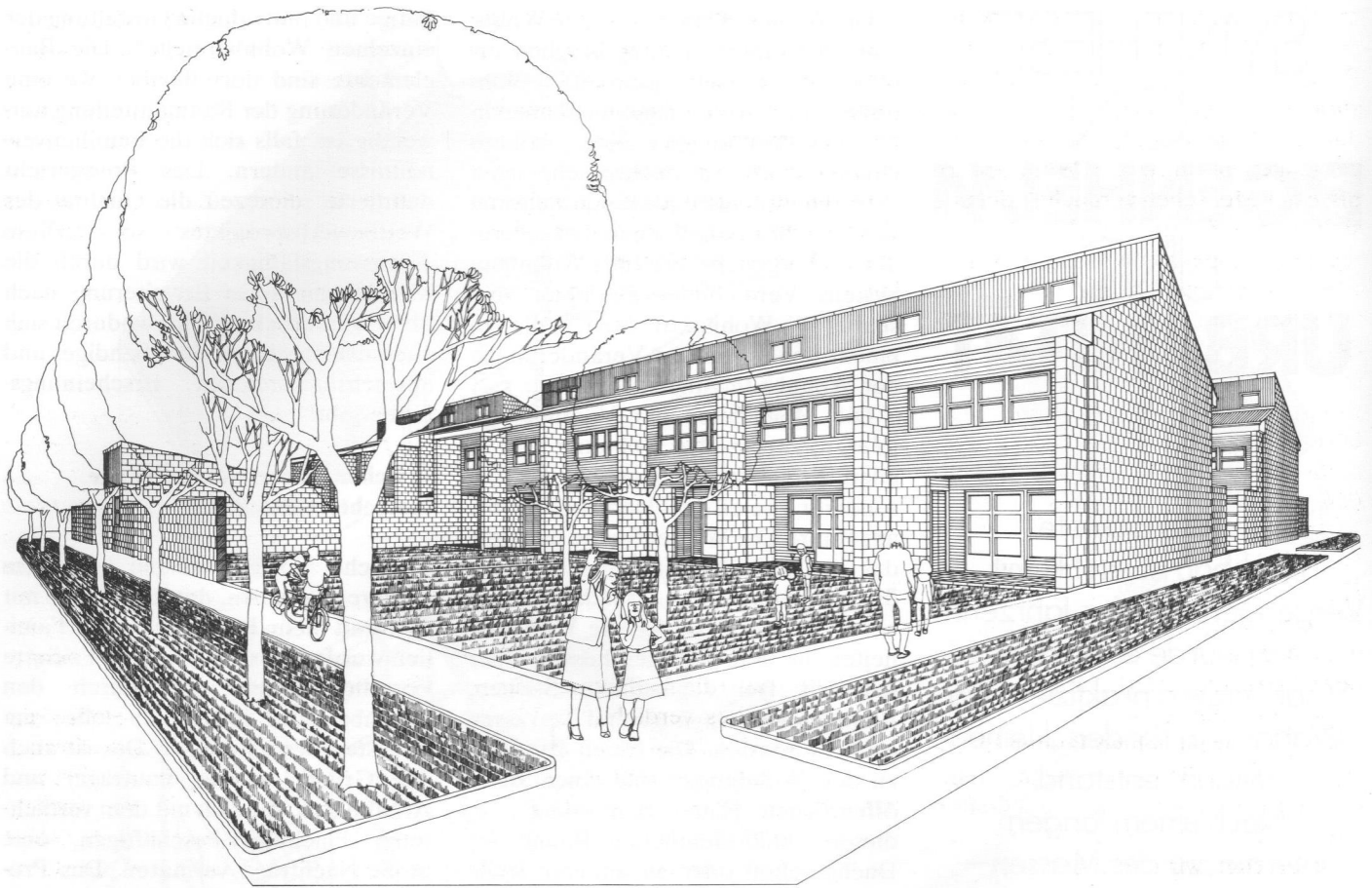
fältige und individuelle Gestaltung der einzelnen Wohnbereiche“. Die Bauelemente sind dort flexibel, wo eine Veränderung der Raumaufteilung notwendig ist, falls sich die Familienverhältnisse ändern. Das Preisgericht definierte seinerzeit die Qualität des Wettbewerbsprojektes so: „Diese Anpassungsfähigkeit wird durch die Möglichkeit einer Erweiterung nach oben wesentlich erhöht, wodurch sich auch entsprechend ein lebendiges und abwechslungsreiches Erscheinungsbild ergibt.“

## Welchen Bedarf befriedigt der verdichtete Flachbau?

Solche Vorteile nützen vor allem größeren Familien, das sind solche mit fünf und mehr Personen. Diese Familien wurden – so die eingangs zitierte Forschungsarbeit – „durch den Wohnbau der letzten 15 Jahre am stärksten benachteiligt“. Das ist auch der Grund, warum Bauträger und Architekten, die sich mit dem verdichteten Flachbau beschäftigen, eine große Nachfrage vermuten. Das Problem besteht allerdings darin, daß die kinderreichen Familien meist nicht zu den begüterten Bevölkerungskreisen zählen. Flachbauten sind aber – auch wenn sie „verdichtet“ angelegt werden – wesentlich teurer als Geschossbauten.

In Wien spürt man derartige Konsequenzen gerade bei der Realisierung des neuen Siedlungsprogrammes. Die Kosten der Häuser sind – selbst bei der hervorragenden Subjektförderung – für Großfamilien oft eine unüberwindliche Hürde. Dennoch gibt es vorerst keinerlei Absatzschwierigkeiten. Weder für das VÖEST-Haus der „Gesiba“, noch für die Ziegelbauten der „Sozialbau“. Folgerichtig bezeichnet Sozialbau-Direktor Hofmann die Frage nach der Zukunft des verdichteten Flachbaus als „Frage der Kosten“. Aber solange die Nachfrage für derartige Wohnbauformen besteht, würden solche Anlagen errichtet werden, meint Hofmann dazu.

Einer ökonomischen Prüfung hält dieses Wohnbausystem aber überhaupt nicht stand, behauptet Hofmann skeptisch, weil allein durch das „mehr“



*Wohnwünsche in wirtschaftlicher Bauweise erfüllen. Das Forschungsprojekt „Wohnbausystem Verdichteter Flachbau“ enthält die konkrete Planung für eine Siedlung. Sie soll von der Gemeinde Wien gebaut werden. Das Bausystem ist in Zonen unterteilt, die teilweise nachträglich vom Mieter ausgebaut werden können (siehe Seite 14). Der Schemagrundriß ist für fünf Personen konzipiert. Für größere Familien ist ein Dachausbau möglich.*

an Dachfläche die Kosten stark ansteigen. Damit trifft er genau jenen Punkt der Flachbau-Studie, die davon spricht, daß der funktionelle Bau (und damit wohl auch der ökonomische) der vergangenen Jahre die Wohnbedürfnisse der Menschen vernachlässigt und sich nur auf „finanztechnische und mengenmäßige Beurteilung des Problems beschränkt“ habe.

In der Tat ist die Kostenfrage mit dem Wohnbedürfnis überall nur schwer vereinbar (was ja die förderungspolitische Intervention der öffentlichen Hand begründet). Aber nicht nur deswegen wird die Chance des verdichteten Flachbaus als neuer Trend im Wohnungsbau unterschiedlich beurteilt. Für Sozialbau-Direktor Hofmann ist er in der Großstadt bestenfalls ein Experiment und eine Form, die gerade eine gewisse Nachfrage nach derlei Bauform stillt. Der Stadtgrund — so Hofmann — ist einfach zu teuer, um darauf großflächige Bauten hinzustellen. Und außerdem wolle die Mehrheit der Menschen ein urbanes Gefühl haben, das im mehrgeschossigen Haus eher erzeugt wird. Daher könne der

verdichtete Flachbau bestenfalls eine Nebenlinie im Wohnungsbau für jene Leute sein, die sich ein „Latifundium wünschen, es in der Stadt nicht bekommen können und halt dafür wenigstens ein Fleckerl haben wollen“.

Hofmann führt noch einen weiteren Grund dafür an, warum diese Siedlungsart keine Zukunftsnorm darstellen kann: Bei aus solchen Systemen resultierenden riesigen Bauflächen sei die Infrastruktur, welche die Gemeinde leisten muß, viel zu teuer. — Die Versorgungsmaschinerie hat derartige Dimensionen angenommen, daß allein die Vorstellung einer zu errichtenden Infrastruktur größte Finanzierungs-sorgen hervorruft.

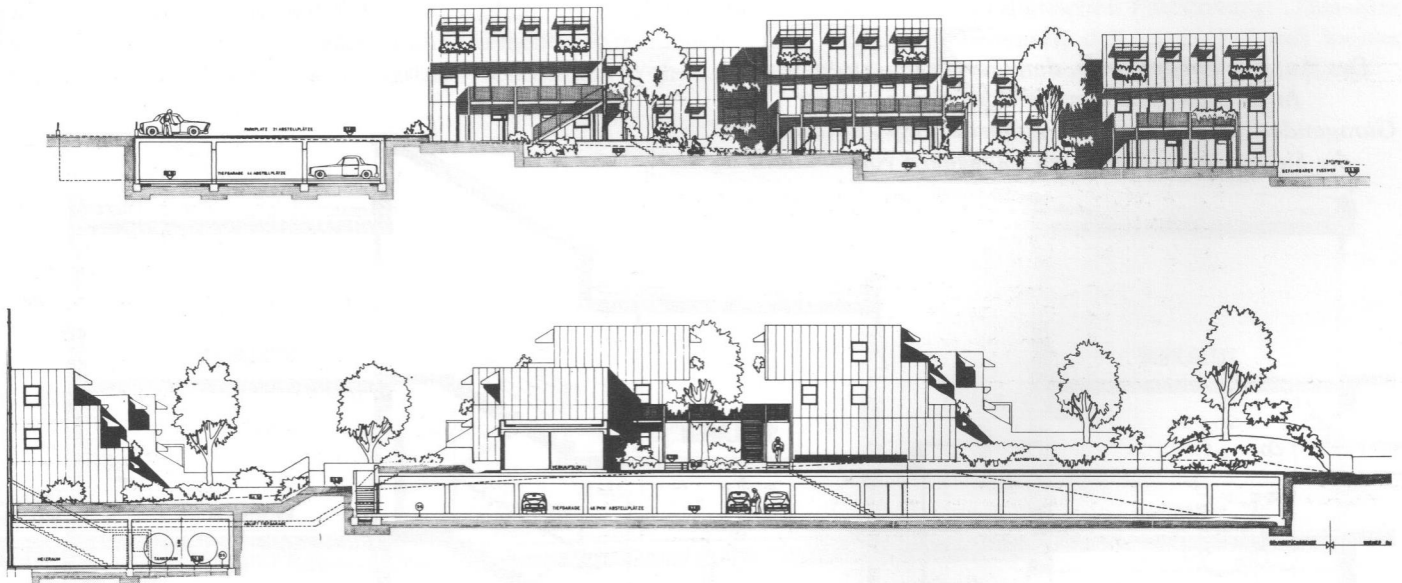
### Eine Alternative zur „Häuserwirtschaft“

Während also die Auffassungen über die Chancen des verdichteten Flachbaus in der Großstadt differieren, erwartet man in Klein- und Mittelgemeinden eine brauchbare Alternative zur Zersiedelung. Deshalb wurden auch zwei Wettbewerbe der Serie „wohnen

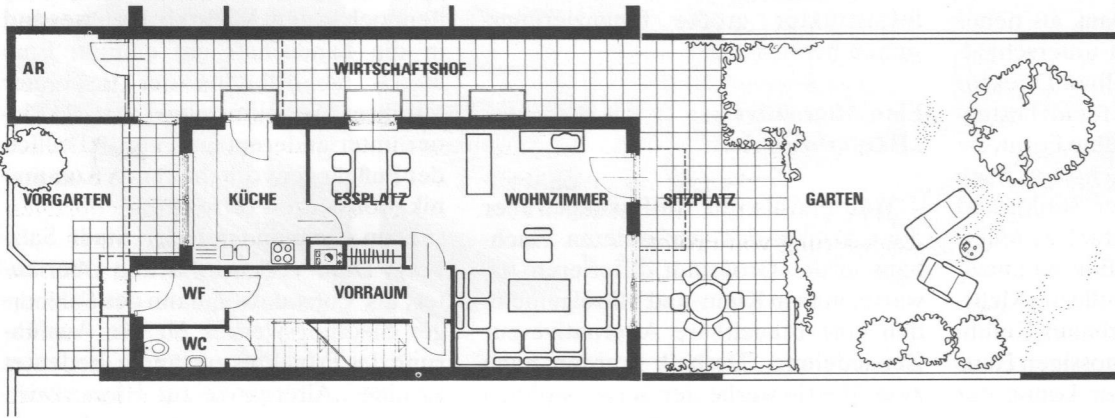
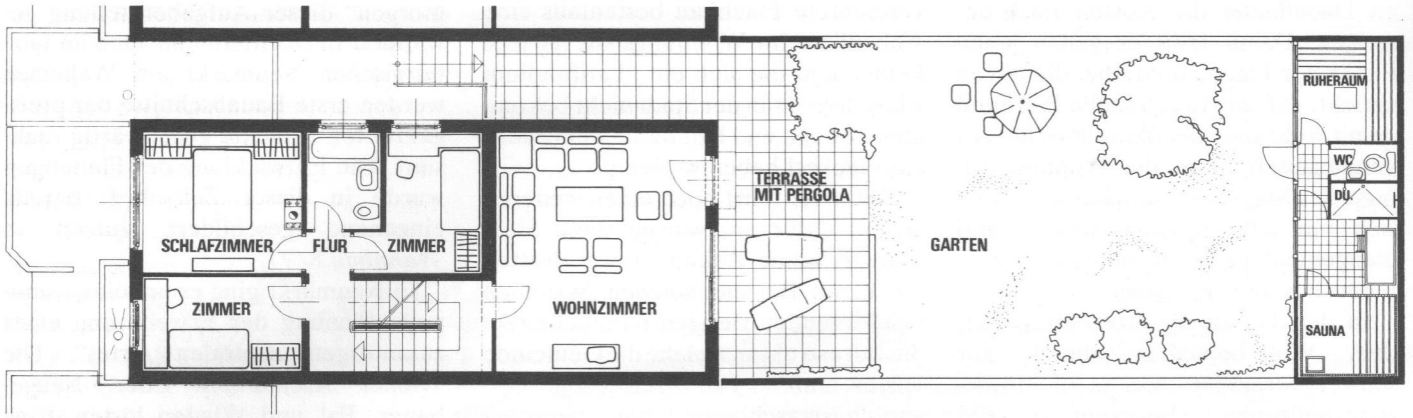
morgen“ dieser Aufgabenstellung gewidmet. In Dornbirn und auch im salzburgischen Neumarkt am Wallersee werden erste Bauabschnitte der preisgekrönten Projekte gegenwärtig realisiert. Die Entwicklung der Planungen wurde in dieser Zeitschrift bereits eingehend geschildert, zuletzt in *Wohnbau* 8/77.

In Neumarkt ging es um eine „sinnvolle Planung der Erweiterung eines zukünftigen zentralen Ortes“. Die Wiener Architekten Eder, Neugebauer, Pal und Wieden lösten diese Aufgabe mit einem stark geordneten System, welches sich laut Juryurteil dennoch in dem Maßstab des Ortes und in die Landschaft gut einfügt. Eine starke Identifikation der Bewohner mit ihrer Wohnumwelt wollen die Planer unter anderem „mit ausschließlich der Fußgänger vorbehaltenen Kommunikationswegen“ erreichen.

Dem Gemeinderat der Stadt Salzburg, Dipl.-Volkswirt Bruno Oberlauer, als Vorstandsobmann des Salzburger Siedlungswerkes für die Ausführung des Projektes zuständig, bedeutet es eine „Alternative zur Häuserwirt-

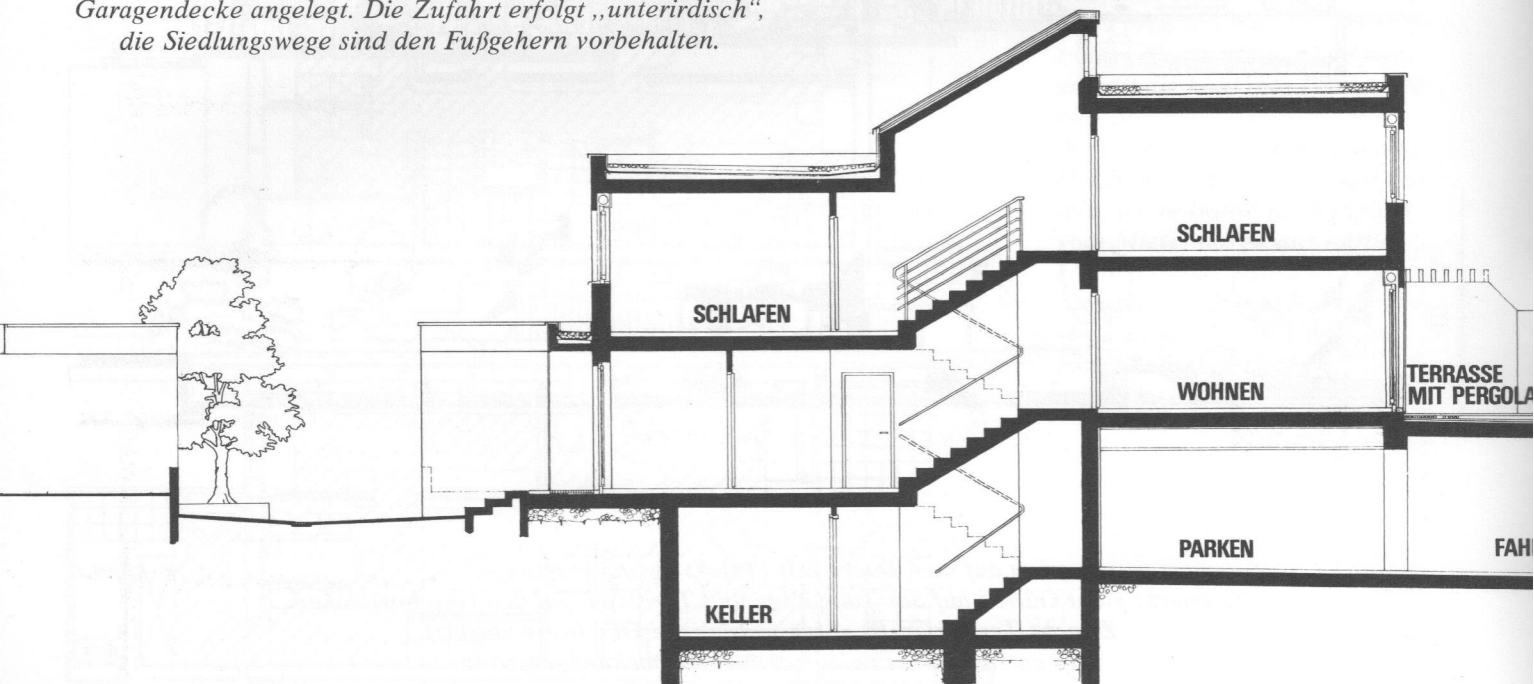


*Es grünt auf dem Dach. Das Projekt „wohnen morgen“ —  
Neumarkt plant Gärten auf der Tiefgarage und Terrassen auf den Geschößdecken.  
Zwecks Terrassierung vorne werden die Geschosse versetzt.  
So entsteht hinten eine geschützte Erschließungszone.*



*Grundsystem für die Entfaltung persönlicher Wohnwünsche. Im Projekt „wohnen morgen“ - Dornbirn werden Haus und Garten einheitlich geplant, die Sauna baut der Käufer.*

*Das Auto zu ebener Erde, den Garten im ersten Stock.  
In Dornbirn werden die Hausgärten auf der Garagendecke angelegt. Die Zufahrt erfolgt „unterirdisch“, die Siedlungswege sind den Fußgehern vorbehalten.*



schaft“. Oberläuter ist sicher, „daß der verdichtete Flachbau nicht nur in Kleingemeinden anwendbar ist“. Derzeit werden 28 Wohneinheiten auf 2,1 Hektar Baugrund errichtet. Das Flachbau-System soll auf insgesamt neun Hektar ausgedehnt werden.

Auch die Planer des preisgekrönten „wohnen morgen“-Projektes Dornbirn (Marchart, Moebius & Partner, Wien) heben die Synthese von Eigenheimwunsch und urbanem Charakter hervor. Die Einheitlichkeit der Anlage, die trotz der vielfältigen Erscheinungsformen der einzelnen Gruppen von Häusern erzielt werden muß, basiert in Dornbirn auf Zellen, die jeweils aus einem eigenen Haus mit eigenem Garten bestehen. Begrenzt wird jeder Individualbereich durch eine Zone, wo der jeweilige Wohnungsinhaber sich nach eigenem Ermessen persönliche Bereiche schaffen kann.

Die Architekten wollen den Wohnungskäufern innerhalb eines gewissen Ordnungssystems weitgehenden Spielraum für individuelle Wünsche lassen. An Grundrissen werden drei Grundtypen angeboten, die in Zusammenarbeit mit den Käufern zu variieren sind. Der individuelle Einflußbereich erstreckt sich selbst auf Außenbauteile, wie Fensteranordnung und Situierung von Freiräumen. Die planerische Ordnung soll über einheitliche Gestal-

tungskriterien hergestellt werden sowie die Auswahl von Materialien und Farben umfassen.

Für die Ausbildung der einzelnen Wohnhaustypen war den Architekten maßgebend, daß auch eine direkte Verbindung vom Eingang in den Garten über einen neutralen Durchgang hergestellt wird. Daher können Abstellräume, die an diese neutralen Zugänge angebunden sind, auch Kellerräume ersetzen, da diese wegen des hohen Grundwasserspiegels unwirtschaftlich wären.

### Höhere Wohnzufriedenheit mit geringerem öffentlichen Einsatz

Auch in Wien sollen die umfangreichen Vorstudien für das „Wohnbausystem Verdichteter Flachbau“ in eine Realisierung von Prototypen münden. Und zwar im Rahmen des kommunalen Wohnhausbaus. Die Magistratsabteilung 19 der Stadt Wien fungierte als Träger des vom Bautenministerium geförderten Forschungsprojektes.

Die mit der Durchführung betraute „Planungsgruppe Wohnbau“ (Leitung Arch. Dipl.-Ing. Helmar Zwick) verglich in Feldstudien verschiedene Flachbau-Siedlungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten. Dabei wur-

den zwei wesentliche Erkenntnisse herausgefiltert:

- Ein wirtschaftlicher Vorteil der Flachbau-Siedlungen ist der kleine Anteil an öffentlichen Grünflächen. Bei Flachbau-Siedlungen schwankt der Anteil der öffentlichen Grünflächen an der Gesamtfläche zwischen 4,6 und 25,3 Prozent und liegt damit deutlich unter dem Anteil bei mehrgeschossigen Siedlungen (mit bis zu 70,5 Prozent). Flachbau-Siedlungen weisen auch einen wesentlich dichteren Baumbestand auf und sind gärtnerisch intensiver gepflegt als mehrgeschossige Siedlungen – und die Hausverwaltung ist überdies mit der Pflege der Grünflächen nicht belastet.

- Der Anteil der Verkehrsflächen an der gesamten Fläche schwankt bei allen Siedlungen zwischen 13 und 20,9 Prozent. Eine wirtschaftliche Verkehrsaufschließung bei mehrgeschossigen Siedlungen ist nicht anzunehmen.

Weiters orteten die Forscher in Flachbau-Siedlungen der Zwischenkriegszeit maßgebliche Investitionen der Mieter, die ohne öffentliche Unterstützung durchgeführt wurden, sowie eine überdurchschnittliche Wohnzufriedenheit. Die Verfechter der Flachbauweise gelangen schließlich zu der apodiktischen Feststellung: „Das alles bedeutet, daß es in Zukunft keinen Massenwohnbau mehr geben kann.“

