160 JAHRE

db

deutsche bauzeitung
Zeitschrift für Architektur
und Bauingenieurwesen

09.2026

WOHNEN IN WIEN

BAUEN IM BESTAND
Sanieren mit Holz

PRAXIS
Nachhaltiger Modulbau

INTERVIEW
Karin Kieslinger, EGW

Vereinigung freischaffender ArchitektInnen Deutschland
BDB BUND DEUTSCHER BAUMEISTER ARCHITEKTEN UND INGENIEURE HESSEN FRANKFURT E.V.

Foto: Andreas Buchberger

PLATTENBAU, SALONFÄHIG

Franz und Sue: Geförderter Wohnungsbau im Quartier Berresgasse in Wien (A)

Der Wohnbau im Quartier Berresgasse, geplant von Franz und Sue, ist eine Wiederbelebung alter Narrative aus der Nachkriegszeit. Der Fertigteilbau aus Sichtbeton-Sandwich-Elementen ist technisch und baulogistisch reizvoll. Doch überzeugt er auch als Wohnbau, als Hort von Wohnlust und Gemütlichkeit?

Text: Wojciech Czaja | Fotos: Andreas Buchberger, Louai Abdul Fattah

Im Westen ein alter Ziegelteich, im Norden Einfamilienhäuser, im Osten Ackerflächen bis zur Wiener Stadtgrenze, im Süden aber, als stünde man plötzlich in Jena, Marzahn oder Karl-Marx-Stadt, 10-stöckige Plattenbauten, mal in Zeilen arrangiert, mal in Quadraten gruppiert, mal im Zickzack mäandernd mit dazwischen liegenden Grünräumen. »Die Architektur der Sechziger- und Siebzigerjahre hat bei aller Hassliebe einen gewissen Charme, eine gewisse Ästhetik, die man nicht leugnen kann«, sagt Michael Anhammer, Gründungspartner des Wiener Architekturbüros Franz und Sue. »Daher haben wir uns gedacht: Bevor wir an diesem ohnehin schon heterogenen, typologisch auseinandergerissenen Ort etwas ganz, ganz Neues machen, versuchen wir doch, an damals anzuknüpfen und die – wenn auch junge – Architekturgeschichte, die hier vorzufinden ist, auf bestmögliche Weise fortzusetzen.«
Und tatsächlich: Während die meisten Wohnbauten im Stadterweiterungsgebiet Hirschstetten-Berresgasse im hohen Norden Wiens dem Zeitgenössischen frönen, das Bunte mit dem Lustigen kombinieren und im Spektrum des generischen, zu 99 % dominierenden Vollwärmeschutzes auf und ab dekliniert werden, positioniert sich der 2024 errichtete Wohnbau von Franz und Sue als baukulturelle Bricolage der Nachkriegszeit und bedient sich der damals üblichen, in großen Teilen Europas etablierten Elemente, indem ›

Foto: Andreas Buchberger

2

1/2 Platte und Fuge: Die Bauweise mit Betonfertigteilen teilt sich ästhetisch unmissverständlich mit.

Grundriss 1.OG, M 1: 1 000

Grundriss 10.OG, M 1: 1 000

Grundriss EG, M 1: 1 000

Grundriss 7.OG, M 1: 1 000

Lageplan, M 1: 7 500

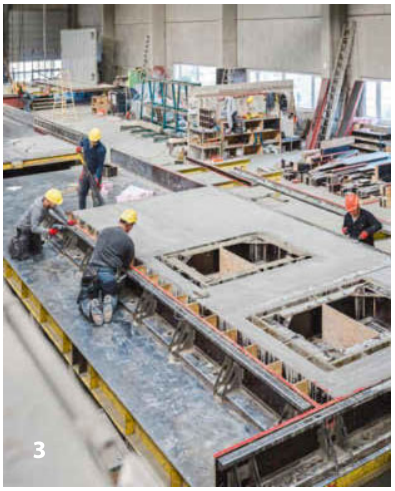

Foto: Louai Abdul Fattah/Franz und Sue

3 Kein Wind und Wetter und kein Herumklettern: Vorfertigung der Wandscheiben in liegender Position.

Foto: Andreas Buchberger

4

› er vorgefertigte Betonwandscheiben zu einer teils rechtwinkligen, teils stumpf und spitz zulaufenden Zwillingsskulptur zusammenkomponiert. Ein bisschen wie Playmobil in Makrodimensionen. Schon auf den ersten Blick bestens zu dechiffrieren.
»So großartig der geförderte Wiener Wohnbau auch ist«, meint Anhammer, »so dünn ist mittlerweile die Palette an Bauweisen und Baumaterialien. Der Löwenanteil besteht aus Stahlbeton mit Vollwärmeschutz-Fassade. Damit ist der Wohnbau in seiner architektonischen Ausgestaltung viel eindimensionaler und viel weniger experimentell als beispielsweise in Deutschland, in Dänemark oder in den Niederlanden, wo auch mit Ziegel, Klinker und immer wieder neuen Baustoffen gebaut wird. Wir wollten diesem homogenen Bild eine Alternative entgegensetzen – und zeigen, dass es auch anders geht.« Mit dem gemeinnützigen Bauträger Familienwohnbau fand sich ein Errichter, der bereit war, diesen Weg mitzugehen.

Weiterentwickeltes Experiment

Die Idee zum Plattenbau 2.0 ist nicht neu, sondern eine Weiterentwicklung dessen, was Franz und Sue vor rund zehn Jahren mit dem eigenen Bürohaus schon einmal als Probe aufs Exempel machten. Damals entstand – quasi als gewerbliche Mitte des Sonnwendviertels – ein gemischt genutzter Fertigteilbau aus Beton-Sandwich-Elementen mit innen liegender Wärmedämmung und schlank geplanten, mitunter radikal reduzierten technischen Details. Der sogenannte Stadtelefant, 2017 fertiggestellt, wurde vielfach ausgezeichnet, unter anderem mit dem Österreichischen Bauherrenpreis 2019 und dem best architects award 21.
»Beim Stadtelefanten sind wir ein gewisses Risiko eingegangen und haben uns getraut, zu experimentieren«, erklärt Anhammer und verweist etwa auf die Fensterausbildung ohne Verblechung oder auf die hauchdünne Verfugung zwischen den Betonfertigteilen, also auf Details, die damals jenseits der geltenden ÖNORM ausgeführt wurden. »Dieses Risiko konnten wir uns in der Berresgasse, wo wir im Auftrag eines gemeinnützigen Bauträgers gehandelt haben, nicht leisten. Und so sind einige Details und Verbindungen, wenn man so will, ein bisschen erwachsener ausgefallen.« Zusätzliches Know-how kam von der Baufirma Trepka, die in beiden Projekten involviert war und die das Plattenbaumodell à la Franz und Sue seitdem kontinuierlich optimierte.
Berresgasse, man kommt immer näher, und plötzlich ist der aufkeimende Gedanke an DDR-Brutalität, die eben noch im Kopf herumgeisterte, wie weggeblasen. Vielmehr strahlen die beiden bis zu elfstöckigen Baukörper, die als konkave L-Winkel zueinander gruppiert sind und einen fußläufig durchwegbaren Innenhof umschließen, mit ihren sattgrauen, sandgestrahlten Sichtbeton-Oberflächen und dem scheinbar unregelmäßigen, poetisch anmutenden Fugenbild etwas sehr Feines, etwas sehr Nobles aus. Die Holz-Alu-Fenster, die stabförmigen Absturzsicherungen und die vollflächigen Verblechungen an den Loggien und Balkonen, die allesamt in einem leicht schimmernden Champagnerton eloxiert sind, tun ihr Übriges. Ein bisschen erinnert die Farbgebung an salonfähig zurechtgeputzte Industrieästhetik mit einem Hauch Goldstaub als Draufgabe.
»Diese Kombination aus Beton und Gold, das hat wirklich etwas sehr Edles, ja fast schon Luxuriöses«, sagt Baris Çetin. Er wohnt im niedrigen Bauteil, der wie in einem Reihenhaus sieben Maisonettewohnungen umfasst. »Die meisten Leute, die die Materialkombination nur auf einem Foto sehen, sind in der Regel etwas ›

4 Dank der Baukörperkonfiguration verflüchtigt sich der Gedanke an einen Plattenbau von damals schnell.

Foto: Andreas Buchberger

› skeptisch. Aber sobald man vor Ort ist, kippt die Kritik meist in Begeisterung um. Wir alle, die hier wohnen, finden das Gebäude wirklich schön.« Gemeinsam mit seiner Frau Büşra sitzt er auf der Terrasse neben der Wohnungstür, die beiden trinken Tee und grüßen die vorbeispazierenden Nachbarn. Und wie es der Zufall will, ist der 40-Jährige nicht nur Installateur von Beruf, sondern war sogar am Bau dieses Hauses beteiligt.

Baulogistik komplett neu denken

»Ich habe monatelang hier gearbeitet, war unter anderem für die Bauteil-Aktivierung und später dann für die Sanitärinstallationen zuständig«, erzählt er, »und je länger ich hier tätig war, umso öfter habe ich mir gedacht: Das wäre doch wirklich schön, hier zu wohnen!« Gesagt, getan, unter den insgesamt 111 Wohnungen fiel die Wahl auf eine zweigeschossige Wohnung, die direkt vom Innenhof erschlossen wird. »Eine tolle Wohnung, super geschnitten, und eigentlich gibt es nur einen einzigen Nachteil«, sagt Çetin. »Trotz des offenen Grundrisses und der offenen Treppe gibt es in der gesamten Wohnung nur einen einzigen Thermostat. Und das ist schlecht, vor allem bei so einem trägen System wie der Bauteil-Aktivierung, denn die Thermik steigt auf, und dann ist es im Winter unten viel zu kalt und oben viel zu warm. Das hätte man besser machen müssen.«

Ein gutes Learning fürs nächste Mal, meint der Architekt. »Es ist schon tricky, denn die Vorfertigung im Werk bietet viele Vorteile wie etwa Geschwindigkeit, Baugenauigkeit und Unabhängigkeit von Wind und Wetter«, so Anhammer. »Außerdem spart man sich viele Arbeitsschritte und braucht keine Schalungsbauer, keine Stahlbieger und keine Betonverdichter. Gleichzeitig aber muss man viel genauer planen und braucht vor Ort eine kleine, aber hochausgebildete Mannschaft, die es versteht, sich auf eine engmaschige, perfekt durchorchestrierte Logistik einzulassen. Und das ist auch wirklich nötig, denn irgendwo reinstemmen, irgendwas nachverputzen oder schnell eine Kartusche PU-Schaum reinspritzen, wenn's irgendwo undicht ist, das geht in diesem Fall halt nicht.«

Jetzt, da die größte Krux dieser Bauweise gelöst ist, nämlich die Erdbebensicherheit, indem man zwischen Decken, Betonkernen und Fertigteil-Elementen kraftschlüssige Verbindungen schafft, meint Anhammer, sei auch der Beweis gelungen, dass der Plattenbau 2.0 eine konkurrenzfähige Bereicherung zur lokalen Baukultur sei. »Die Baukosten liegen rund 10 bis15 % über herkömmlichen Stahlbeton-Bauweisen mit VWS-Fassade, gleichzeitig aber schaffen wir auf diese Weise einen Mehrwert in Bezug auf Innovation, Architekturqualität und Langlebigkeit – und einen Beitrag zu mehr Vielfalt und Diversität im Wiener Wohnbau.« •

5 Im Dickicht der umliegenden, etwas angestrengten Architekturen erweckt der Bau von Franz und Sue einen im besten Wortsinn unaufgeregten Eindruck – mit einem Hauch Goldstaub.

Foto: Thomas Pflić

Bauen am Stadtrand? Und dann noch ein Plattenbau mit Sichtbeton und Silikonfugen? Unser Autor Wojciech Czaja war zu Beginn noch recht skeptisch, ließ sich beim Rundgang mit Architekt Michael Anhammer (rechts) aber davon überzeugen, dass die Qualität dieser Bauweise nicht nur im Konzeptionellen liegt, sondern auch im Ästhetischen. Sehr wow!

Mehr zu den Planenden und zum Projekt:
www.franzundsue.at

STANDORT: Grete-Zimmer-Gasse, 1220 Wien (A)
BAUHERRSCHAFT: Familienwohnbau gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft, Wien
ARCHITEKTUR: Franz und Sue, Wien
PROJEKTTEAM: Judith Mayr (Projektleitung), Norbert Peller, Markus Jungwirth, Linda Ercusi, David Kovařík, Kateřina Kunzová, Katarína Martoňáková
TRAGWERKSPLANUNG: Harrer & Harrer ZT, Wien
BAUPHYSIK: ZT Moser Ziviltechniger, St. Pölten
GEBÄUDETECHNIKPLANUNG: Kainer, Rattersdorf
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR: EGKK Landschaftsarchitektur, Wien
BRANDSCHUTZPLANUNG: Kern+Ingenieure Ziviltechniker, Wien
SUB-PLANUNG AUSFÜHRUNG: Architekt Robert Haranza, Wien
KULTURTECHNIK: Schattovits Ziviltechniker, Wien
BGF: 14 365 m²
WNF: 7 711 m²
BRI: 44 350 m³
AUFTRAGSART: Bauträgerwettbewerb
BAUZEIT: Juni 2022 bis Juli 2024

HERSTELLER:
Stahlbeton-Sandwich-Elemente Außenwände: Alfred Trepka, www.trepka.at
Fugenmaterial Außenwandelemente: Ottoseal, www.otto-chemie.de
Verkleidung Eingangsportalbereich: Alucobond, www.alucobond.com
Eingangsportale: Wicona, www.wicona.com
Beschläge Eingangsportale: GEZE, www.geze.de
Beschichtung Eingangsportale: Tiger Coatings, www.tiger.archi
Fenster, Verbundfenster: WKFenster, https://wkfenster.at
Sonnenschutz: Climax, www.servisclimax.at
Wohnungseingangstüren, Außentüren Reihenhäuser: Dana, www.dana.at
Wohnungseingangstüren, Beplankung: Fundermax, www.fundermax.com
Feinsteinzeug-Fliesen Hausflure, Treppenhaus: Cipa Gres, www.cipagres.it/de
Brandschutztüren: Domoferm, www.domoferm.com
Aufzüge: TKE, www.tkelevator.com
Installationsschächte: Ke Kelit, www.kekelit.com
Elektroschaltersystem: Schrack Technik, www.schrack-technik.de
Beleuchtung außen: E2 Elektro, https://e2.at

+GF+

GF Hycleen Balance

Für den optimalen hydraulischen Abgleich

Intelligentes Ventil für eine ideale Balance in der Warmwasserzirkulation mit digitaler Regelung.

Sorgt für die gleichmäßige Verteilung des Warmwassers im Gebäude. Plug-and-Play-Lösung für minimierten Wärmeverlust und reduzierten Energie- und Wasserverbrauch.

Erfahren Sie mehr über
GF Hycleen Balance
www.uponor.com/hycleen-balance

uponor.com | georgfischer.com

»SOZIALE NACHHILFE IST UNSERE VERANTWORTUNG«

Interview mit Karin Kieslinger, Geschäftsführerin der EGW

Wie funktioniert der Wiener Wohnbau? Warum spielt die soziale Nachhaltigkeit eine so große Rolle? Und kann es zwischen Waschküchen, Bibliotheken und Gemeinschaftsterrassen mit Urban Gardening auch mal zu viel des Guten sein? Ein Gespräch mit Karin Kieslinger, Geschäftsführerin der Ersten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft EGW.

Text: Wojciech Czaja | Fotos: Luiza Puiu

Foto: Luiza Puiu

Foto: Franz und Sue

Foto: Franz und Sue

Wojciech Czaja: Ein Foto mitten im Rohbau. Wo genau stehen wir denn hier?
Karin Kieslinger: Wir befinden uns hier in der künftigen Lobby, im sogenannten Stadtsalon. Der Raum steht sinnbildlich für das gesamte Projekt »Salon Inklusion«, denn hier werden sich die unterschiedlichen Wege der Menschen Tag für Tag tausendfach kreuzen. Das ist, wenn Sie so wollen, die neuralgische Mitte des Ankommens, des Fortgehens und der Zwischenverbindungen innerhalb des Hauses am Weg von A nach B. Nach Fertigstellung im 2. Quartal 2027 wird es hier hoffentlich nur so wuseln vor Leuten! Die zwischenmenschlichen Begegnungen sind im »Salon Inklusion« quasi unausweichlich.

Czaja: Wie wird es hier aussehen? Können Sie die Stimmung des Raumes beschreiben?
Kieslinger: Richtig fesch! Der Raum ist eine Mischung aus Gemütlichkeit und industrieller Roughness, mit viel Sichtbeton, einer schönen Wendeltreppe, ein paar gemütlichen Sofas und Lounge Chairs und einer riesigen Briefkasten-Anlage, die eine gewisse Wertigkeit ausstrahlen wird. Es geht also darum, das Nützliche mit dem Sinnlichen zu verbinden. Die Renderings von Franz und Sue Architekten jedenfalls sind vielversprechend.

Czaja: Der Projekttitel »Salon Inklusion« ist ein hehrer Anspruch. Wie möchten Sie diesem gerecht werden?
Kieslinger: Das war bereits der Titel in der Wettbewerbsphase, und das soziale Konzept war neben der Architektur mit Sicherheit ausschlaggebend dafür, dass wir den Bauträger-Wettbewerb trotz der hohen Konkurrenz mit insgesamt acht Bauträgern am Start gewonnen haben. Entstanden ist das Konzept in enger Zusammenarbeit mit Soziologen. Neben recht klassischen Gemeinschaftsräumen wie etwa Spielraum, Waschküche und Bibliothek wird es auch anmietbare Jokerräume geben – etwa als Homeoffice oder Ausweichquartier für die pubertierenden Kids, wenn diese etwas mehr Freiraum brauchen – sowie einen großen Fokus auf gemeinsames Kochen. Ziel ist es, unter den insgesamt 101 Wohnungen eine gute Nachbarschaft zu etablieren, die den Bewohnern ein heimisches Umfeld und sicheres Zuhause bietet.

Czaja: Warum gerade Kochen?
Kieslinger: Der »Salon Inklusion« richtet sich unter anderem auch an Menschen mit Migrationshintergrund, sei es aus Südeuropa, Kleinasien oder dem arabischen Raum. Wir wissen aus zahlreichen Gesprächen, dass das Essen in diesen Kulturräumen eine große Rolle spielt – und so gesehen eine Art Katalysator für ein lebendiges Miteinander sein kann.

Czaja: Wenn wir uns den heutigen Wiener Wohnbau anschauen, dann fällt auf, dass ein großer Teil davon mittlerweile nicht mehr nur die bauliche Materie betrifft, sondern auch die soziale Programmierung. Wie würden Sie den Anteil der Software an der Hardware beziffern?
Kieslinger: Das Wichtigste ist natürlich die Schaffung der baulichen Hardware, keine Frage. Das Zweitwichtigste aber ist die Sicherstellung, dass unsere schönen Häuser auch angenommen und die Potenziale, die da sind, voll und ganz ausgeschöpft werden. Eine Skalierung scheint mir hier beinahe unmöglich. Fest steht jedoch, dass wir mit vergleichsweise geringen finanziellen Mitteln den sozialen Mehrwert und dadurch die Wohnzufriedenheit enorm steigern können.

Czaja: Was ist, wenn die Menschen dieses Angebot nicht wahrnehmen wollen?
Kieslinger: Meist ist es so: Ein Drittel der Bewohner bringt sich aktiv ein, ein Drittel ist passiv aktiv, macht also gelegentlich mit, wenn's passt, und ein Drittel zieht sich aus dem sozialen Angebot, das wir schaffen, zurück und will einfach nur wohnen. Und auch das ist vollkommen legitim! Beim Projekt »Salon Inklusion« ist es ein bisschen anders. Da gibt es schon vor der Wohnungsvergabe ein spezielles Programm mit Workshops, das für alle künftigen Bewohner verpflichtend ist. Andernfalls verliert man seinen Wohnungsanspruch.

Czaja: Eine Besonderheit des geförderten Wiener Wohnbaus ist der Fokus auf das Soziale, der im Jahr 2000 – neben Architektur, Ökologie und Ökonomie – als »Vierte Säule der Nachhaltigkeit« eingeführt wurde. Was hat sich seit damals verändert?
Kieslinger: Die Gesellschaft hat sich verändert, die demografische Situation ist wie noch nie zuvor in der Geschichte, und durch die Lebenskultur und Überalterung der Menschen gibt es immer mehr Ein-Personen-Haushalte und leider auch immer mehr Einsamkeit. Was vor hundert Jahren im Roten Wien eine Selbstverständlichkeit war, ›

1 Karin Kieslinger auf der Wendeltreppe in der Lobby des neuen »Salon Inklusion« (Fertigstellung bis 2027) .

2/3 Die insgesamt 101 Wohnungen des »Salon Inklusion« sind auf mehrere Baukörper in Ziegel- und Ziegelit-Bauweise aufgeteilt.

4

Foto: Luiza Puiu

5

Foto: Luiza Puiu

6

Foto: Luiza Puiu

› nämlich das soziale Miteinander, bedarf heute einer gewissen Nachhilfe. Die Schaffung dieser sozialen Nachhilfe erachte ich als unsere Verantwortung als gemeinnütziger Bauträger. Und genau das ist die vierte Säule der Nachhaltigkeit. Aber der Wiener Wohnbau war vor 2009 nicht unsozial!

Czaja: Manchmal scheint es, dass bei Bauträger-Wettbewerben die soziale Komponente mehr wiegt als die architektonische, dass sich die unterschiedlichen Bauträger mit Bespielungen, sozialen Programmen und Letter of Intent regelrecht bekämpfen und übertrumpfen – mit Shops, Tageszentren, Gebietsbetreuungen, Fahrradwerkstätten, Repair-Cafés. Was ist da passiert?
Kieslinger: Ich bin selten in Jurys und weiß daher nicht, was genau in den Jurysitzungen diskutiert wird und welche Projekte warum gewinnen. Aber ja, es stimmt: Die sozialen Bespielungen werden immer mehr, und wenn die Konkurrenz groß ist, dann bewerben auch wir uns im Zweifelsfall lieber mit zu vielen als mit zu wenigen Letter of Intent und kontaktieren Sozialträger und Sozialverbände mit der Anfrage, ob sie sich eine Zusammenarbeit mit uns vorstellen können. Ob es manchmal zu viel ist? Ja, es kann auch zu viel sein. So manches Repair-Café steht in der Tat leer, und immer wieder passiert es, dass ein Sozialträger im Laufe des Projekts abspringt oder dass die geplanten Bau- oder Betriebskosten explodieren und wir das Projekt reduzieren müssen.

Czaja: Gibt es einen etablierten Flächenschlüssel? Wie groß muss der Anteil der Gemeinschaftsflächen an der Wohnnutzfläche mindestens sein, um im Wettbewerb mitspielen zu können?
Kieslinger: Unter einem Prozent keine Chance! Ich würde sagen: Der aktuelle Durchschnitt liegt bei 3 bis 4 Prozent. Noch besser ist man dran mit einem Gemeinschaftsanteil von 5 bis 6 Prozent. Beim »Salon Inklusion« liegen wir bei 6,5 Prozent.

Czaja: Das wirkt sich natürlich auch auf das Verhältnis der Wohnnutzfläche zur Bruttogrundfläche aus. Bei gewerblichen, freifinanzierten Wohnbauten in Österreich und Deutschland liegt der Schlüssel meist zwischen 0,75 und 0,80, manchmal auch darüber. Und bei Ihnen?
Kieslinger: In der Regel rund um 0,70. Manchmal sogar darunter.

Czaja: Wie auch in Berlin gibt es in Wien viele Baugruppen – mit dem Unterschied, dass diese nicht über Eigentümergemeinschaften, sondern in den meisten Fällen im Miet- oder im Baurecht gebildet werden. Wie funktioniert das Modell?
Kieslinger: Ich kenne das deutsche Baugruppen-Modell zu wenig, aber ich höre immer wieder, dass es sich in den meisten Fällen um Eigentumsgemeinschaften handelt. Das ist bei uns anders. Im geförderten Sektor in Wien formiert sich eine Baugruppe meist nicht aus Interesse an einem ganz bestimmten Grundstück, sondern aus Interesse an einem sozialen Wert, an einer ökologischen Bauweise oder an einem beruflichen oder freizeitlichen Miteinander – sei es ein Intergenerationenhaus, ein Holzhaus aus nachwachsenden Rohstoffen oder ein Wohnhaus mit Fokus auf Biking oder Urban Gardening.

Czaja: Wie funktionieren Baugruppen in der rechtlichen und finanziellen Abwicklung?
Kieslinger: Eigentlich nicht anders als jeder andere geförderte Wohnbau – mit dem Unterschied, dass sich die Baugruppe meist schon formiert, bevor es überhaupt ein Grundstück gibt. In Wien gibt es nun erstmals auch eine Förderung, die gezielt für Baugruppenprojekte ins Leben gerufen wurde. Das erleichtert einiges! In der Regel bemühen wir uns, die Baugruppe in ein aktuelles Wohnpro-

4-6 Bei der HausWirtschaft handelt es sich um ein Baugruppen-Projekt mit Wohnen und Arbeiten. Und mit sichtlich viel Freude im Lebensalltag.

7

Foto: Luiza Puiu

jekt zu integrieren und ihr das ganze Haus oder einen Teil davon zu überlassen. Im Gegensatz zu einzelnen Mietparteien, die wir sehr individuell betreuen, handhaben wir die Baugruppe als eine Art Kollektiv, als einen Zusammenschluss von Mietern. Die Mietverträge werden dann entweder individuell abgeschlossen oder aber mit der Baugruppe selbst, die wiederum Einzelverträge mit ihren Mitgliedern abschließt.

Czaja: Viel Arbeit?
Kieslinger: Ja, sehr viel Arbeit! Je spezieller und exotischer eine Baugruppe, desto mehr Betreuung braucht es. Da braucht man als Bauträger schon gute Nerven und gegenseitiges Vertrauen.

Czaja: Warum tun Sie sich das dann an? Welches gesellschaftliche Ziel steht darüber?
Kieslinger: Jede Baugruppe ist eine Alternative zum Durchschnitt und somit auch eine Bereicherung des Wohnungsmarktes. Wir finden diese Ansätze aus gesellschaftlicher Sicht sehr spannend, daher werden wir dieses Wohnmodell auch in Zukunft unterstützen. Und außerdem macht's Spaß, und man lernt immer was Neues dazu.

Czaja: Was sind aktuelle Trends bei Baugruppen-Projekten?
Kieslinger: In den letzten Jahren beobachte ich, dass sich die meisten Baugruppen eigentlich eher als Wohngruppen verstehen, dass ihnen das gemeinsame Wohnen viel, viel wichtiger ist als das Bauen beziehungsweise die Mitbestimmung im Bauen, und auch wichtiger als Grundbesitz und Eigentum. Daher nehmen wir den Baugruppen diesen lästigen, logistisch aufwendigen Part ab, stellen den Individualismus im Bauen hinten an und fokussieren uns stattdessen auf die Prozessebene und die rein soziale Komponente.

Czaja: Das kommt gut an?
Kieslinger: Immer mehr! Wir haben schon einiges ausprobiert – zum Beispiel mit der sogenannten HausWirtschaft, die wir mit dem Wiener Büro einszueins Architektur realisiert haben. Hier trifft die Baugruppe viele bauliche und gestalterische Entscheidungen selbst. Allerdings ist die HausWirtschaft mit einem wirklich enormen Anteil an Gewerbeflächen – 3.500 Quadratmeter, die Hälfte der Nutzfläche – ein besonderes Projekt, hinter dem auch besondere Menschen stehen.

Czaja: Auch die ökologische Nachhaltigkeit spielt im Wiener Wohnbau eine große Rolle. Immer wieder finden sich Forschungsprojekte und technische Pionierbauten, die zum Teil mit Fördermitteln der Österreichischen Forschungsförderungsgesellschaft finanziert werden. Wie kam es dazu?
Kieslinger: Wir wissen, dass die Baubranche je nach Rechenmethode für 30 bis 39 Prozent aller globalen CO_2-Emissionen verantwortlich ist. Das ist enorm! Also müssen wir dringend handeln. Im Gegensatz zu einem gewerblichen Bauträger dürfen wir Gemeinnützigen keinen Gewinn in der Projektkalkulation rechnen, wir unterliegen hier sehr strengen Regeln. Dadurch dass hier ein großer ökonomischer Druck wegfällt, haben wir gewisse Freiheiten, die eine klassische GmbH oder AG nicht hat. Und diese Freiheit ermöglicht uns beispielsweise, in Forschung zu investieren. Manche Bauträger machen das sehr gerne, weil sie mit jedem Forschungsprojekt dazulernen – eine Win-win-Situation für alle.

Czaja: Gemeinsam mit den beiden Bauträgern Alpenland und Schönere Zukunft und den involvierten Architekturbüros arbeiten Sie derzeit am Forschungsprojekt 3x0=0. Sie selbst sind mit einem Wohnbau in Bad Vöslau bei Wien dabei. Worum geht es? ›

7 Die HausWirtschaft befindet sich auf dem Areal des ehemaligen Nordbahnhofs. Das Hauptaugenmerk liegt auf einem funktionierenden Miteinander.

Foto: Luiza Puiu

› **Kieslinger:** Die 3 steht für die drei Phasen des Lebenszyklus eines Gebäudes: 1 für die Errichtung, 2 für den Betrieb, 3 für den Rückbau – und das Ziel ist, in allen drei Lebensphasen CO_2-neutral zu sein. Das ist zugegebenermaßen ein sehr, sehr hoher Anspruch. Aber zu dritt ist so etwas leichter zu meistern als im Alleingang.

Czaja: Wie gelingt Ihnen CO_2-Neutralität?
Kieslinger: Über unterschiedliche Ansätze. Einerseits verwenden wir in der Produktion und Errichtung CO_2-arme Baustoffe und greifen auch auf Reuse zurück, indem wir als Balkon- und Laubengang-Konstruktion etwa alte Beton- und Eisenträger aus einer ehemaligen Lagerhalle einsetzen. Zudem können wir dank dem Einsatz von Holz die CO_2-Bilanz rechnerisch massiv reduzieren. Und andererseits arbeiten wir daran, die Energie im Betrieb so weit wie möglich nach unten zu reduzieren.

Czaja: Seit drei Jahren gibt es nun eine österreichische Plattform, die sich darum bemüht, die ökologischen und klimatischen Auswirkungen des Bauens zu kompensieren und die CO_2-Emissionen auf null zu reduzieren. Seit Kurzem ist Habitat 2030 sogar eine eigene Genossenschaft. Sie selbst sind Teil des Vorstands. Was ist Ihr Beweggrund?
Kieslinger: Fakt ist: Wir steuern auf eine klimatische Katastrophe zu. Und wir als Bauträger tragen einen großen Teil der Verantwortung daran. Unsere einzige Chance, diese Krise zu überleben, liegt im radikalen Umdenken. Und zwar nicht bis 2050 oder 2100, sondern bis übermorgen.

Czaja: Zwischen Hoffnung, Optimismus, Frust, Wut und Resignation: Wo stehen Sie?
Kieslinger: Das sind Wellen. Bei so einem Gespräch wie heute, wo sogar der deutsche Markt Interesse an unserer Arbeit zeigt, siegt der Optimismus. Andere Tage hingegen sind von Frust, manchmal auch von Wut gezeichnet. Resignieren kann und will ich mir aber nicht leisten.

Czaja: Das alles, worüber wir gesprochen haben, ist viel Arbeit. Spiegelt das die klassische Geschäftsführung im Sektor des gemeinnützigen Wiener Wohnbaus wider?
Kieslinger: Ich fürchte, ja. Ich stehe nicht alleine da. Die Gemeinnützigkeit ist eine Bande von echt engagierten, echt ambitionierten Führungspersönlichkeiten, die verstanden haben, dass sich etwas ändern muss – und die nun dabei sind, die Politik und Bauwirtschaft an Bord zu holen.

Czaja: Zum Abschluss: Was darf niemals passieren, um den geförderten Wiener Wohnbau nicht zu gefährden?
Kieslinger: Es geht ums kollektive Commitment, in langfristigen sozialen Gewinnen zu denken – und nicht nur in kurzfristigem ökonomischen Profit. Das war beim Karl-Marx-Hof 1930 nicht anders als heute. Auch wenn sich die Stellschrauben im Detail immer wieder ändern: Das ist eine Qualität, die den Wiener Wohnbau seit über 100 Jahren auszeichnet und die niemals verloren gehen darf. •

8 Karin Kieslinger, Geschäftsführerin der EGW mit Architekturjournalist Wojciech Czaja beim Interview im Baucontainer.

Karin Kieslinger (49) studierte Architektur an der TU Wien und war bis 2012 in diversen Planungsbüros tätig. Danach wechselte sie auf die Seite der Projektentwicklung. Seit 2014 ist sie in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft tätig, seit 2020 Geschäftsführerin der Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft EGW, die 1907 gegründet wurde. Zu den allerersten Projekten zählten Arbeitersiedlungen in Ostösterreich. Aktuelle Schwerpunkte sind nachhaltiger Neubau, Soziales und Sanierung.

www.egw.at