

# WOHN BAU FORUM

**script** 2004

**Wohnen & ..... Leben**

## Impressum

Wohnbauforum *script* bietet Einblick in das Projekt Wohnbauforum.

Die Transkriptionen der Referate und Diskussionen wurden mit Unterstützung der Referenten in eine schriftliche Form gebracht. Primär soll aber der Originalton des gesprochenen Wortes vermittelt werden. Die meisten Referate werden durch eine Zusammenfassung eingeleitet. So finden auch eilige LeserInnen, was sie suchen.

Wohnbauforum hofft, Ihnen damit Anregungen für Ihr Wohnen, Arbeiten und Leben zu geben.

Wohnbauforum ist ein gemeinsames Projekt  
der Wohnbauförderungsstelle des Landes Vorarlberg,  
der Vorarlberger Raiffeisenbanken  
und des Vorarlberger Architekturinstitutes.

Medieninhaber und Herausgeber:  
Gemeinnützige Vorarlberger Architektur Dienstleistung GmbH  
Achstraße 1  
A-6850 Dornbirn  
[www.v-a-i.at](http://www.v-a-i.at)  
[info@v-a-i.at](mailto:info@v-a-i.at)

Inhaltliche Konzeption: Markus Berchtold, Wilfried Bertsch, Christian Jochum  
Lektorat: Sabine Frick  
Druck: Offsetdruck Bezau  
Copyright 2005 Vorarlberger Architekturinstitut

**vai** vorarlberger architektur institut



**Raiffeisen.MeineBank**

# Inhaltsverzeichnis

## Symposium

<b>Wohnbauforum – eine Bilanz</b>	4
DI Markus Berchtold	
<b>Begrüßung</b>	
LR Manfred Rein	5
DI Wolfgang Ritsch	7
<b>Geänderte Anforderungen im Wohnbau</b>	8
Betr.oec. Wilfried Hopfner	
<b>Mit Wohnbau soll man keine Architektur machen</b>	14
Mag.arch. Hans Purin	
<b>Wohnformen in der 2. Lebenshälfte</b>	18
Simone Gatti, Verena Ehrler-Hofmänner, Elisa Bolliger-Eggli	
<b>Menschen und Wohnen im 21. Jahrhundert</b>	28
Prof. Dr. Walter Siebel	
<b>KraftWerk1 – ein besseres Stück Stadt</b>	36
DI Andreas Hofer	
<b>Reflexionen zum Wohnbau in Vorarlberg</b>	45
DI Anton Nachbaur-Sturm	47
Mag.arch. Philip Lutz	49
Mag.arch. DI Heike Schlauch	51
BM Johannes Kaufmann	53
<b>Vorarlberger Wohnbaubreand</b>	55

## Wohnbauforum – eine Bilanz

Markus Berchtold

2002 wurde das Projekt Wohnbauforum von der Vorarlberger Landesregierung, der Raiffeisenlandesbank und dem Vorarlberger Architekturinstitut gestartet und bereits zu diesem Zeitpunkt auf die Dauer von drei Jahren begrenzt. Gleich im ersten Jahr wurde das Symposium zum Anlass, um Bedürfnisse aufzugreifen, Möglichkeiten zu erkennen, Impulse zu geben – für die Zukunft des Wohnens. Im Jahr darauf konzentrierten sich die Vorträge und Diskussionen auf das Wohnen und seinen Wert und 2004 stand das Wohnen auf dem Prüfstand. Genügt einmal Wohnen für das ganze Spektrum Leben?

Das Wohnen wird sich in Vorarlberg ändern und damit der Wohnbau. Diese Veränderung wird von vielen Kräften herbeigeführt. Uns war es wichtig, diese Energien aufzuspüren, wissenschaftliche und praktische Erkenntnisse des Neuen nach Vorarlberg zu bringen und das lokal umfangreich vorhandene Wissen auf die Bühne zu stellen. Wir wollten einen Impuls setzen und diesen anschließend Kreise ziehen lassen.

Die Vorarlberger Landesregierung greift die Ergebnisse des Wohnbauforums in der Adaptierung der Wohnbauförderungsrichtlinie auf, die Raiffeisenlandesbank schult ihre AnsprechpartnerInnen für Wohnbau, das Vorarlberger Architekturinstitut lädt zum Wohnbaubreand ein. Zahlreiche Ideen wurden abseits der öffentlichen Diskussionen geboren. Diese lassen einige neue Projektansätze für Vorarlberg in den kommenden Jahren erwarten.

Wie auch seine Vorgänger gibt das vorliegende *script* 2004 die Vorträge und Diskussionen des Wohnbausymposiums in schriftlicher Form wieder, dieses Mal ergänzt um die Mitschriften der Veranstaltungsreihe Wohnbaubreand. Gleichzeitig ist es das letzte Element der Trilogie und schließt das Projekt Wohnbauforum ab.

Wir hoffen mit dem Wohnbauforum für die Menschen in Vorarlberg einen wertvollen Beitrag zur qualitätsvollen Errichtung, Nutzung und Entsorgung von Wohnungen geleistet zu haben und versuchen auch in Zukunft unserer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung im Wohnbau gerecht zu werden.

Ich bedanke mich im Namen des Vorarlberger Architekturinstitutes bei der Vorarlberger Landesregierung sowie den Vorarlberger Raiffeisenbanken für die wichtige und wertvolle Zusammenarbeit!

DI Markus Berchtold  
Direktor 2000 bis 2004  
Vorarlberger Architekturinstitut

## Begrüßung

Landesrat Manfred Rein

Geschätzte Damen und Herren, vor allem einen herzlichen Gruß den Referentinnen und Referenten, die uns heute ihre interessanten Erlebnisse, Erfahrungen und vor allem aber auch ihr Wissen kundtun werden.

Ich darf Sie, da wir doch ein gemeinsames Interesse am zukünftigen Wohnbau in Vorarlberg haben, ja schon fast als WegbegleiterInnen, herzlich begrüßen.

Das Thema sagt ja sehr viel aus „Wohnen & Leben“. Schon vor zwei Jahren hieß es beim Wohnbauforum nach den Werbeworten einer Möbelfirma: „Wohnen Sie noch, oder leben Sie schon?“ Ich glaube, in diesem Bereich haben wir uns sehr stark zu engagieren. Die Zeit, in der ein Dach über dem Kopf genügte, ist schon längst vorbei. Vielmehr gehen wir jetzt in die Tiefe. Wie leben wir? Wie entscheiden wir uns, zukünftige Lebensformen gemeinsam zu gestalten? Ich glaube, hier wäre es zu wenig zu meinen, die Politik habe in diesem Bereich die Verantwortung und dafür zu sorgen, dass die Möglichkeiten auf die neuen Lebensansprüche geboten werden. Wir müssen aufgrund gesellschaftlicher Entwicklungen dieser Anforderung nachkommen, wenn wir in Zukunft in einer Gemeinschaft leben wollen – „miteinander oder nebeneinander“ –, ebenfalls ein Teil von einem Referat heute.

Noch schlimmer wäre ein: „Gegeneinander-Leben“. Die gesellschaftliche Entwicklung zeigt auch auf Egoismus. Man hört immer wieder Meldungen, dass Menschen 14 Tage oder sogar ein halbes Jahr tot in ihrer Wohnung liegen, ohne dass irgendwie Kenntnis oder Notiz davon genommen wird. Das sind Entwicklungen, denen wir entgegensteuern sollten.

Ich darf Ihnen ein paar statistische Zahlen nennen, die aufzeigen, wo unsere große Herausforderung liegt. Sie zeigen uns klar, dass wir uns besonders diesem Thema

widmen müssen. In den Jahren 1991 bis 2001 ist der Anteil der Einzelpersonenhaushalte um ein Drittel, auf 28 %, gestiegen. Auch der Zweipersonenhaushalt hat eine Steigerung erfahren und liegt nunmehr bei 27 %. Demgegenüber machen die Haushalte mit drei oder mehr Personen nur noch 25 % aus, was eine Reduktion in der erwähnten Zeitspanne um 9 % bedeutet. Die Entwicklung wird in Zukunft wahrscheinlich mit derselben Dynamik in die eingeschlagene Richtung weitergehen.

In diesen Zahlen erkennt man die zunehmende wohnräumliche Individualisierung der Gesellschaft, auch in Vorarlberg. Wir leben nicht auf einer Insel der Seligen, hier ist auch nicht alles in Ordnung! Diese Formen sind Abbilder der veränderten Werte in unserer Gesellschaft. Und der Wohnbau der Zukunft ist somit von neuen Anforderungen der NutzerInnen an eine Wohnumwelt bestimmt.

Geschätzte Damen und Herren, hier ist auch die Politik gefragt, hier wollen wir uns nicht ausklammern und ich mich als zuständiges Regierungsmitglied für Wohnbau ganz gewiss nicht.

Ich möchte mich hier auch bedanken, vor allem beim Architekturinstitut für das Engagement, für die Organisation, und bei der Wohnbauförderungsabteilung, die das Wohnbauforum ins Leben gerufen hat. Dadurch können wir diese Themen aufgreifen und versuchen, Antworten zu geben, aber auch Umsetzungen, Modelle, Pilotprojekte zu schaffen. Ich glaube, in diesem Bereich ist es wichtig, über den Zaun hinaus zu schauen und Benchmarking zu betreiben. Aber wir dürfen im Vergleich auch sehen, was bei uns Gutes passiert ist, wo wir uns sehr positiv im Land entwickelt haben.

„Ökologie“ ist der nächste Bereich, den wir ebenfalls sehr stark betreiben. Barrierefreies Bauen – ein sehr wichtiges Zukunftsthema. Die demographische Entwicklung ist uns allen bekannt, sie wird uns auch viel abfordern. Zu schauen, dass die Menschen so lange wie möglich zuhause sein können, in ihrer gewohnten Umgebung, wo sie sich wohl fühlen. Wir werden es uns finanziell nicht leisten können, so viele Pflegeheime und Sozialheime zu bauen, in denen diese Menschen dann betreut werden. Natürlich braucht es diese Einrichtungen, aber der Großteil sollte die Möglichkeit haben, so lange wie möglich zuhause zu bleiben und dort den Lebensabend zu verbringen.

Dazu gehört nicht nur, dass wir den Wohnraum so beschaffen, dass er barrierefrei ist. Die große Herausforderung ist die Frage, wie wir uns gegenseitig helfen können. Wie können wir uns wirklich Lebensraum schaffen – gemeinsam? Hier ist es notwendig, neben der Hardware auch die Software mit einzubringen. Die Wohnbauförderung kann dabei mit einem recht guten Mittel lenkend eingreifen – mit finanzieller Unterstützung. Das funktioniert auch. Ich denke, im Bereich Ökologisierung haben wir viel erreicht. Die gemeinnützigen Bauträger haben sich bereit erklärt, in einer Pilotphase von zwei Jahren sämtliche Anlagen barrierefrei zu errichten. Wir laden dann, nach den Erfahrungen dieser Zeit, die privaten Bauträger ein, sich auch zu beteiligen. Wir wissen, es ist etwas mehr Geld notwendig. Ich glaube aber, dass es Geld ist, das gut angelegt ist. Denn die Kosten der Betreuung sind im Vergleich zur Förderung ungleich höher. In diese Richtung werden wir in Zukunft intensiv weiterarbeiten.

Ich freue mich vor allem, dass wir heute auch Referentinnen und Referenten hier haben, die nicht nur

ein großes Wissen haben, sondern die vor allem praktische Erfahrung mitbringen und sich mit dem Thema seit längerer Zeit befassen. Ich glaube, das wird uns von großem Nutzen sein. Ich freue mich auf ihre Ausführungen. Ich freue mich aber vor allem, dass sie uns, d. h. das Architekturinstitut, alle Bauträger, alle ArchitektInnen, die Wohnbauförderungsabteilung, auch weiterhin unterstützen – mit ihrer Arbeit, mit ihrer Bereitschaft, Dinge umzusetzen, die am Anfang nicht immer gerne aufgenommen werden, weil es doch Veränderungen sind. Aber wir haben festgestellt, wir sind in der Lage, Veränderungen durchzuführen, umzusetzen, Antworten zu geben und zwar auch in der praktischen Umsetzung.

Und in diesem Sinne darf ich das 3. Wohnbauforum eröffnen. Ich freue mich auf die Ausführungen und auf eine positive, gute Entwicklung für unsere Menschen im Land. Ich finde es schön, dass wir auch von Erfahrungen anderer Länder profitieren können und bin mir sicher, dass es auch umgekehrt der Fall ist.

Alles Gute und herzlichen Dank!

## Begrüßung

Wolfgang Ritsch, Vorarlberger Architekturinstitut

Sehr geehrte Referentinnen und Referenten, interessierte Gäste des Wohnbauforums, liebe Kolleginnen und Kollegen, als Obmann des Vorarlberger Architekturinstitutes möchte ich auch Sie recht herzlich begrüßen.

Als wir die Veranstaltungsreihe des Wohnbauforums gemeinsam mit der Wohnbauförderungsstelle und mit der Raiffeisenlandesbank konzipiert haben, da haben wir uns ganz bewusst auf die Suche nach Entwicklungschancen, nach neuen Sichtweisen und nach Erkenntnissen gemacht. Offensein für neue Wege, neue Entwicklungen im Wohnbau, das war und ist auch, denke ich, jetzt noch die Herausforderung. Es geht darum, Kreativität und Innovation gerade in dem Bereich zu fördern, der traditionellerweise konventionelles Bauen beinhaltet. Im sozialen Wohnbau zeigt sich der große gesellschaftliche Wandel sehr deutlich: die Veränderungen unseres Lebens, unseres Zusammenlebens, aber auch die veränderten Bedürfnisse nach Raum und nach Wirkung von Raum.

Wie können wir ein adäquates Verständnis für die veränderten Bedürfnisse und die veränderten Werte entwickeln?

Wie kann Architektur und wie kann unser Bauen damit auch adäquat umgehen?

Wo sind die Lösungsansätze für eine neue Wirklichkeit zu finden?

Wie wirken sich die Mechanismen eines Wohnbaumarktes mit Angebot und Nachfrage auf diese Themen aus?

Wo sind die Entwicklungspotentiale, die Ressourcen und die Chancen in unserem Lebensraum, der doch recht beengt ist?

Fragen, auf die es nur zum Teil Antworten gibt und deren Schwierigkeit letztendlich auch in der Komplexität dieses Themas liegt.

Die Veranstaltungsblöcke der letzten drei Jahre sollen einerseits das gesamte Themenfeld des Wohnbaus abdecken und gleichzeitig mit Schwerpunkten Themen ver-

tiefen. Ein optimistischer Wohnbau, der die Bewohner und deren Bedürfnisse im Blickfeld hat, ist letztendlich zukunftsorientiert. Er wird die Möglichkeiten erkennen und ausbauen, die gestalterischen und kreativen Potenziale nutzen, die gerade in Problemlösungen vor Ort liegen – im Umsetzen. Um zukunftsorientierte Lösungen zu entwickeln, müssen wir diese gemeinsame Herausforderung erkennen.

Das heutige Wohnbauforum zeigt uns weitere Mosaiksteine dieser gemeinsamen und großen Herausforderung für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Wohn- und Lebensqualität.

Mit einem Zitat von Architekturkritiker Otto Kapfinger aus Wien möchte ich Sie zu diesem Engagement einladen, Ihren Willen für gute Architektur und Gestaltung ganz persönlich auch einzusetzen: „Architektur schafft die Bühnen des Lebens, von 0 bis 24 Uhr, ganzjährig, durch jedes Wetter und jede Benutzung moduliert. Architektur ist konkret, körperlich, zeithaltig. In der Transformation des spezifischen Ortes – des Geländes mit all seinen kontextuellen Parametern – zu einem nutzbaren, greifbaren, räumlichen Ereignis liegt jene Qualität, die Architektur von anderen Medien oder Künsten unterscheidet. Architektur ist völlig ortsunabhängig als global verfügbare Summe des einschlägigen Wissens und der zeitgenössischen Techniken.“ „Architektur“ – und das denke ich, ist das Besondere – „ist zugleich ganz spezifisch in der Umsetzung dieses Wissens auf individuelle Orte und lokal differenzierte Situationen. Architektur ist nicht austauschbar, nicht durch andere Medien simulierbar oder ersetzbar. Architektur ist in der Masse des heute Gebauten der selten gegebene Fall einer anschaulichen, mit allen Sinnen erfahrbaren, nachhaltig gestalteten Umwelt. Architektur ist das, was uns unter gegebenen Bedingungen optimale Freiheit gibt.“

Mit diesem Zitat möchte ich mich für Ihre Aufmerksamkeit bedanken, Ihnen Christian Mähr als Moderator kurz vorstellen und ihn bitten, die Moderation in bewährter guter Weise zu übernehmen.

## **Betr.oec. Wilfried Hopfner**

Vorstandsdirektor der  
Raiffeisenlandesbank Vorarlberg

Rheinstraße 1  
A-6900 Bregenz  
Tel 00 43 (0)5574 405-0  
info@raiba.at  
www.raiba.at



### Kurzbiografie

Geboren am 25.06.1957, verheiratet, 2 Töchter.  
1976 Schulabschluss. Von 1976 bis 1982 Bilanzbuchhalter  
in einer Steuerberatungskanzlei.

Seit 1993 Mitglied des Vorstandes der Raiffeisenlandesbank  
Vorarlberg Waren- und Revisionsverband reg.GenmbH. Sowie  
Geschäftsführer der Raiffeisen Direkt Service Vorarlberg  
GmbH (seit 1998) und Geschäftsführer der Raiffeisen  
Immobilien GmbH (seit 2003).

Der Aufgabenschwerpunkt im Vorstand der RLB liegt in der  
Zuständigkeit für das Privatkundengeschäft sowie  
Organisation und Informatik.

Veröffentlichung als Co-Autor „Bank Management zwischen  
High Tech und Human Touch“.

Mitautor von „Vertriebssteuerung in einem dezentralen Bank-  
sektor“ im von Schmoll / Ronzal herausgegebenen Buch  
„Neue Wege zum Kunden“.

## **Geänderte Anforderungen im Wohnbau – die Hilfestellung der Raiffeisenbank bei der Erfüllung der Wohnträume**

Betr.oec. Wilfried Hopfner

Ausgehend von den demographischen Entwicklungen lassen sich Trends für unsere Zukunft ableiten. So wissen wir z. B., dass im Jahre 2030 2,7 Mio. Österreicher – also rund 1/3 der Wohnbevölkerung – über 60 Jahre alt sein werden.

Auch die Wohneigentumsquote wird einen erheblichen Wandel erfahren. Der Anteil junger, immobilienarmer Haushalte nimmt ab, der Anteil älterer, Immobilien besitzender zu. Auf lange Sicht scheint eine Eigentumsquote von über 60 % durchaus realistisch. Parallel dazu werden aber die regionalen Immobilienmärkte immer selektiver.

Die Wohnraumbeschaffung soll mit einem Mix bestehend aus Wohnbauförderungsmitteln, Bauspar- und / oder Eurokredit und allenfalls einem Fremdwährungskredit finanziert werden. Wichtig dabei ist die laufende Tilgung der aufgenommenen Gelder. Spekulationsgeschäfte sind abzulehnen, da z. B. der endfällige Fremdwährungskredit Risiken der Kurs- und Zinsentwicklung bietet, welche nicht vorhersehbar und nicht beeinflussbar sind.

Aufgrund der höheren Lebenserwartung ist eine Verlängerung der Finanzierungszeiträume sehr sinnvoll und daher gerechtfertigt. Es macht keinen Sinn die Wohnungen in 15–20 Jahren abzuzahlen, um diese dann nochmals so lange zu bewohnen.

Wohnungseigentum als wichtiger Teil der Altersvorsorge gewinnt in Zukunft stark an Bedeutung. Die Raiffeisenbanken werden gemeinsam mit Kommunen und privaten Investoren für die Finanzierung von Wohnraum für das Leben im Alter interessante Modelle schaffen.

Unsere BeraterInnen werden sich im Rahmen ihrer Tätigkeit als Finanzier zunehmend mit begleitenden Themen des Wohnens und Bauens auseinandersetzen. Es ist eine Herausforderung, maßgeschneiderte Gesamtlösungen für Kunden anbieten zu können.

Eine weitere Rolle für uns Banken sehe ich auf uns zukommen, wenn sich Personen altersbedingt vom Eigentum trennen wollen. Auch hier werden wir gefordert sein, Nutzen stiftende Lösungen für unsere Kunden zu schaffen.

Ich darf Sie alle im Namen der Vorarlberger Raiffeisenbanken heute hier bei der 3. Auflage des Wohnbauforums begrüßen und mich bei den Initiatoren, dem Vorarlberger Architekturinstitut und der Wohnbauförderungsstelle des Amtes der Vorarlberger Landesregierung bedanken. Bedanken für die seinerzeitige Initiative, hier eine Plattform zu schaffen, wo sich Spezialisten zu unterschiedlichsten Themen ein Stelldichein geben. Da mischen sich Praxisberichte mit Einschätzungen und Trends und bieten daher der interessierten Teilnehmerin bzw. dem interessierten Teilnehmer einen guten Überblick, was sich denn so rund um das Bauen und Wohnen im Ländle und darüber hinaus in der Bodenseeregion tut.

Ganz besonders spannend finde ich das Thema des heurigen Wohnbauforums, das sich unter anderem auch mit dem Thema des „Wohnens im Alter“ auseinandersetzt. Ein Thema, von dem ich persönlich überzeugt bin, dass es für uns von ganz, ganz großer Bedeutung ist und zunehmend wird.

Ich habe mein Referat in vier grobe Blöcke gegliedert. Ausgehend von einigen Erkenntnissen, die die Demographie liefert, möchte ich daraus einige Trends ableiten und beleuchten, dann versuchen, das Thema einzugrenzen und daraus allgemeine Erkenntnisse für den Immobilienmarkt in Vorarlberg darzulegen und last but not least möchte ich auf unser Dienstleistungsangebot rund um das Bauen und Wohnen eingehen.

Der amerikanische Ingenieur und Erfinder Charles Kettering hat einmal gesagt: „Wir sollten uns alle um die Zukunft Gedanken machen, denn wir werden den Rest des Lebens damit verbringen.“ Anaïs Nin, die amerikanische Schriftstellerin, stellte fest: „Wir sehen Dinge nicht, wie sie sind. Wir sehen Dinge, wie wir sind.“

Diese interessanten Gedanken berücksichtigend, lade ich Sie ein, mit mir meine und unsere Sicht der Zukunft rund um das Bauen und Wohnen im Ländle zu verfolgen.

Ich beginne mit demographischen Fakten. Die Demographie bietet uns ja die Möglichkeit, eine relativ genaue Projizierung in die Zukunft vorzunehmen, weil sie schlicht und einfach ausgeht von der Bevölkerungszahl und da braucht es nur in einem geringen Ausmaß Prognosen, weil die Grundlage, also die Anzahl der Bevölkerung und die Altersstruktur, als konstante Größe gegeben ist.

Nichts ist für ein Land langfristig von ähnlich hoher Bedeutung wie die Entwicklung seiner Bevölkerung. Für alle Bereiche politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Handelns macht es einen fundamentalen Unterschied, ob die Bevölkerung zahlenmäßig zu- oder abnimmt, diese Entwicklung schnell oder langsam erfolgt, der Jugend- oder Altenanteil groß oder klein ist, die Geburten- und / oder Zuwanderungsrate steigt oder fällt. 8 Mio. ÖsterreicherInnen leben derzeit in 3,4 Mio. Haushalten. In den kommenden 10 bis 20 Jahren wird die Bevölkerung insgesamt noch um rund 5 % wachsen, danach beginnt die Bevölkerungsanzahl zu schrumpfen.

Nicht zuletzt wegen der anhaltenden Diskussionen um die Finanzierbarkeit unserer Pensionen wissen wir alle, dass sich die

Altersstruktur der Bevölkerung deutlich dramatischer verschoben wird als die Gesamtzahl der Menschen. Anzahl und Anteil der Kinder sinken, während die Gruppe der Pensionisten wächst. Auch unter den Erwerbstätigen werden die älteren Arbeitskräfte an Gewicht gewinnen. So wissen wir, dass im Jahre 2030 2,7 Mio. ÖsterreicherInnen – also rund 1/3 der Wohnbevölkerung – über 60 Jahre alt sein werden. Etwas günstiger sieht die Entwicklung für uns in Vorarlberg aus. Bei uns leben derzeit etwas mehr als 350.000 Menschen. Bis 2030 dürfte sich diese Zahl der BewohnerInnen auf rund 390.000 oder um 11,4 % erhöhen. Der Anteil der über 60-Jährigen steigt allerdings noch schneller, nämlich um 67 % von aktuell 17,5 % auf 28,5 %. Obwohl wir in Vorarlberg eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Geburtenrate haben, wächst die Bevölkerung im Wesentlichen nur noch aufgrund von Zuwanderung. Die Gruppe der unter 15-Jährigen wird von derzeit noch sehr günstigen 19 % auf 15 % schrumpfen.

In einer zahlenmäßig abnehmenden, stark alternden und multi-kulturellen Bevölkerung ändern sich praktisch alle Aspekte wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens. Eine solche Bevölkerung sieht, empfindet und handelt anders als die heutige. Nicht die Generation der 30- bis 40-Jährigen, sondern die Menschen zwischen 50 und 60 sind gesellschaftsprägend. Entlastend wirkt hier Gott sei Dank, dass ein heute 60-Jähriger in seinen psychischen und physischen Leistungsmerkmalen den Fähigkeiten eines 50-Jährigen von vor 25 Jahren entspricht. Dies bedeutet, dass auch die Wohneigentumsquote einen erheblichen Wandel erfahren wird. Der Anteil junger, immobilienarmer Haushalte nimmt ab, der Anteil älterer, Immobilienbesitzer zu. Auf lange Sicht scheint eine Eigentumsquote von über 60 % durchaus realistisch. Parallel dazu werden aber die regionalen Immobilienmärkte immer selektiver.

Als „natürliche“ Bremse für den Wohnungsmarkt in Vorarlberg dürfte sich trotz der tief verwurzelten Eigentümer-Mentalität der bereits vorhandene hohe Immobilienbestand auswirken. Vorarlberg hat eine Wohneigentumsquote von 58 %, was im europäischen Vergleich als Spitzenwert zu bezeichnen ist. Aus der aktuellen Altersstruktur in Vorarlberg kann unmittelbar gefolgert werden, dass von den sehr stark besetzten Geburtsjahrgängen der 60er Jahre ein großer Teil den Wechsel ins Eigentum bereits vollzogen hat. Weiterhin liegt nahe, dass die bereits seit einigen Jahren relativ kräftige Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern noch für ungefähr 10 Jahre anhalten wird. Sollten in diesem Zeitraum auch die verfügbaren Einkommen wieder stärker als in jüngster Zeit ansteigen, wird sowohl die durchschnittlich nachgefragte Wohnfläche als auch der Qualitätsanspruch an die Immobilie weiter zunehmen.

Die Gesellschaft ist derzeit einem Wandel unterworfen, der an Geschwindigkeit alle bisherigen Veränderungen übertrifft. Neue Lebensformen und Verschiebungen bei Arbeit und Freizeit beeinflussen alle Bereiche des Lebens. Auch die Raiffeisen Bausparkasse hat sich übrigens intensiv mit der Zukunft des Wohnens auseinandergesetzt und – um frühzeitig auf die neuen Gegebenheiten reagieren zu können – das Expertenforum „Lebensstilforschung“ gegründet. ([www.wohnbausparen.at](http://www.wohnbausparen.at) – „Pressecorner“)

Hier arbeiten unter dem Vorsitz von Professor Mag. Peter Zellmann vom Institut für Freizeit- und Tourismusforschung der Ludwig-Bolzmann-Gesellschaft in Wien namhafte Experten, wie Prof. Dr. Helmut Kramer, der Leiter des WIFO Wien, oder Univ. Prof. Dr. Horst Opaschowski vom renommierten BAT-Institut in Hamburg, mit.

Aus den bisherigen Darstellungen abgeleitet, möchte ich jetzt auch auf ein paar spezifische Trends eingehen:

### Zukunftstrend 1: Die Mediatisierung

Ein neues Kommunikationszeitalter hat begonnen, die Telekommunikation zwischen Multimedia und Internet kann unser gesamtes Alltagsleben verändern. Die Informations- und Kommunikationstechnologien werden im Privat- und Berufsleben einen immer größeren Raum einnehmen.

Frei nach dem Motto „Alles kann miteinander und untereinander vernetzt werden!“ kann jedes technische Gerät – ob Waschmaschine, Sonnenrollo, Rasenmäher, Kühlschrank oder Herd – Informationen an einen Computer schicken und ihm Maßnahmen abfordern oder sie einleiten. Über das weiterentwickelte Navigationssystem im Auto kann man den Hähnchengrill kurz vor Erreichen der Wohnung einschalten, seine Emails vom Büro- oder Privat-PC abrufen, Termine eingeben und abfragen, Anweisungen übermitteln, Angebote einholen, Waren bestellen, den Stand des Bankkontos abfragen, Rechnungen bezahlen, Börsengeschäfte tätigen, einen Flug dort buchen, wo gerade nicht gestreikt wird, sich zum nächsten Blumenladen leiten lassen, und und und ...

Sie denken vielleicht „abgehoben / unmöglich“ – wir werden sehen ...

Ok, kommen wir wieder zurück auf den Boden der Realität.

### Zukunftstrend Nr. 2: Die Vereinzelung

Immer mehr Menschen leben und wohnen allein. Die Zahl der Single-Haushalte wächst in einem nie gekannten Ausmaß. Seit 1900 hat sich der Anteil der Einpersonen-Haushalte im deutschsprachigen Raum von 7 % auf 35 % vervielfacht.

### Zukunftstrend Nr. 3: Die Erlebnissteigerung

Die Philosophie des Erlebniskonsumenten lautet: „Ich will, ich will es haben, ich habe es mir ja auch schließlich verdient.“ Die entscheidende Motivation ist nicht mehr der Bedarf, sondern der Wunsch nach „Sich-verwöhnen-Wollen“. Die neue Erlebnisgeneration ist durch ein ausgeprägtes Anspruchsdenken charakterisiert. Es ist deswegen schon vorstellbar, dass sich in wenigen Jahren Immobilienkonzepte ohne „Aging-Elemente“, wie beispielsweise Aufzug, Barrierefreiheit, Wellness-Bäder und elektronische Medizinüberwachung, nicht mehr verkaufen lassen.

### Zukunftstrend Nr. 4: Wohnen im Alter

Aufbauend auf dem eingangs beleuchteten Aspekt der demographischen Entwicklung basieren Berechnungen, die für die Zukunft einen stark rückläufigen Immobilienmarkt präsentieren. Rein rechnerisch mag diese Einschätzung stimmen, dennoch ist

zu bedenken, dass – wie wir seit Jahren beobachten können – vielmehr der Strukturwandel des Marktes für die Nachfrageentwicklung von entscheidender Bedeutung ist. Zweifellos werden in den nächsten Dekaden überwiegend Seniorenbedürfnisse die Strukturen der lokalen Märkte bestimmen, wobei die Senioren von heute und morgen weitaus aktiver sind als ihre Pendanten vorheriger Generationen. Die Überalterung wird sich aber auch ganz deutlich am Immobilienmarkt bemerkbar machen.

Prof. Opaschowski zeichnet in diesem Zusammenhang übrigens ein interessantes Bild unter dem Titel „Haus der Zukunftsvorsorge“. Er definiert die uns bekannten 3 Säulen der Altersvorsorge unter einem neuen Aspekt:

- Die erste Säule der gesetzlichen Grundversorgung unter dem Titel „erarbeitet und verdient“,
- die zweite Säule der privaten Zusatzversorgung unter dem Titel „erspart und bezahlt“ und
- neu die Definition der dritten Säule der sozialen Altersversorgung. Dafür stehen die Begriffe „erlebt und gelebt“ und hier stellt er die Bedeutung der familiären Beziehungen, Freundschaftspflege, Hobbys, Vereinsmitarbeit, aber auch der ehrenamtlichen Arbeit in den Mittelpunkt.

Letzterer ist ein ganz interessanter Aspekt, der unter das Motto „Generationen helfen sich gegenseitig“ gestellt werden könnte. Der traditionelle Generationenvertrag wurde bisher zu einseitig als öffentliche Transferleistung an die Älteren verstanden. Er ließ die Leistungen und Gegenleistungen der Generationen untereinander unberücksichtigt – von der Enkelkinderbetreuung bis zur Altenpflege. Opaschowski ist der Ansicht, dass viele Urteile und Vorurteile über die Generationenbeziehung zwischen Jung und Alt nicht länger haltbar sind. Mit dem Klischee „Viele Alte verpassen die Erbschaft ihrer Kinder und Enkel“ können 94 % der Bevölkerung überhaupt nichts anfangen und lehnen es auch schlichtweg ab. Jung und Alt sind sich hier weitgehend einig. Diese Aussage wird auch durch die Statistik unterstützt, wonach 7 % der jüngeren Generation im Alter bis zu 29 Jahren ihre Eltern regelmäßig durch Geld unterstützen. Dazu kommen nicht monetäre Hilfeleistungen durch Sachmittel und fast ein Viertel leistet regelmäßig persönliche Hilfen (wie Haushaltsarbeiten, Besorgungen und Betreuungsleistungen).

Außer dieses Thema wäre sicherlich referatsfüllend, ich möchte es daher mit der Aussage von Opaschowski abschließen: „Der Generationenkrieg fällt aus. Eher bricht eine lange Phase des Generationenfriedens an.“

### Analyse der Situation in Vorarlberg

Lassen Sie mich jetzt bitte noch etwas näher auf unseren Lebensraum, auf unsere Situation in Vorarlberg eingehen. Den Blick in die Zukunft gerichtet, müssen wir uns wohl fragen, wie wir mit unserem kleinen beschränkten Raum umgehen, wie wir diesen sinnvoll nutzen. Macht es Sinn, Regionen zum Wohnen und Regionen zum Arbeiten zu schaffen? Gelingt es über die angesprochene Vernetzung, über die – so glauben wir zumindest – unbegrenzte Mobilität, auch Regionen wieder zu bevölkern, die bisher eher als unattraktive Wohnregionen erschienen sind?

Wird Wohnraumschaffung auch künftig auf die Nutzung durch mehrere Generationen gerichtet sein oder werden sich Wohnraum und Wohnort öfters verändern? Bremst Wohnungseigentum eigentlich die Mobilität? Wenn man einer jüngsten Umfrage glauben darf, so ist die Bereitschaft der ÖsterreicherInnen, auch den Wohnort zu wechseln, in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dennoch ist die typische Vorarlbergerin bzw. der typische Vorarlberger schon sehr verwurzelt und es stellt sich hier die Frage, ob diese fehlende Mobilität nicht kontraproduktiv zu den heutigen Anforderungen der Wirtschaft steht.

Wie wird es uns mit dem Bedürfnis nach Sicherheit und Geborgenheit, dem Bedürfnis nach mehr sozialem Wohlbefinden als materieller Wohlstandssteigerung gehen? Wird unser künftiges Heim eher einem Nest oder einer Festung gleichen? Gelingt es unseren Bauphilosophen Rückzugsmöglichkeiten für Menschen zu schaffen, die sich nach dem Stress, der Hektik und dem zu erwartenden zunehmenden Lebenstempo nach Ruhe sehnen?

Opaschowski sieht übrigens die Wohnung der Zukunft als Ankerplatz für das Ego, als Naherholungsgebiet für die Familie und als Kommunikationsbörse für die Freunde zugleich. Die Wohnung wird Nutzungsflexibilität von Räumen und Flächen bieten müssen. Räume werden nicht mehr auf eine bestimmte Nutzung festgelegt, sondern sind variabel und offen für eine Vielzahl alternativer Nutzungsmöglichkeiten. Mit jeder Lebensphase – ob als Single, kinderloses Paar, Familie, Eltern erwachsener Kinder oder ältere Alleinlebende – wandelt sich die Wohnung, muss sich die Wohnung den neuen Gegebenheiten anpassen.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass diese modernen Wohnformen zwar von einer Mehrheit der Bevölkerung so gesehen werden, aber erst 20 % der VorarlbergerInnen würden eine Wohnung in einem Wohnprojekt mit Angeboten wie Kinderbetreuung oder Ärztezentrum innerhalb der Anlage auch beziehen wollen.

## Erkenntnisse für / von Raiffeisen

Und damit darf ich jetzt zum letzten Teil meines Referates kommen und unsere spezielle Situation als Raiffeisen Bankengruppe vor dem Hintergrund dieser demographischen Entwicklungen und Trends beleuchten.

Als Vorarlberger Bank, als Teil der Vorarlberger Wirtschaft, agieren wir in der Region, leben wir in der Region und sind für die Region da. Es ist für uns daher von enormer Bedeutung, Entwicklungen und Tendenzen auch rechtzeitig zu erkennen, damit wir uns mit unserem Dienstleistungsangebot – sowohl was die Wirtschaftsunternehmen als auch die Privatpersonen anbelangt – darauf einstellen können.

Als Teil der Region haben wir als Banken ganz generell und als Raiffeisenbanken im Speziellen Interesse an einer florierenden Wirtschaft, Interesse daran, dass es der hier lebenden Bevölkerung gut geht, dass es Rahmenbedingungen gibt, die das Leben lebenswert machen und die für Unternehmen Platz und Raum schaffen.

Ich möchte heute nur 2 Aspekte in diesem Zusammenhang herausgreifen und auf diese näher eingehen.

Da ist zunächst einmal die Sicht der Finanzierung und – das ist vielleicht für manche von Ihnen überraschend – die Frage nach der Altersvorsorge. Ich beginne mit der Schaffung von Wohnungseigentum, wobei sich die Frage nach der Finanzierung natürlich auch bezogen auf die Wohnungsanierung, einem sicherlich zunehmend an Bedeutung gewinnenden Thema, stellen lässt. Ich denke, die Erfüllung des Wohntraumes sollte auch ausschließlich diesem Aspekt dienen. Ich halte es daher für sehr gefährlich, wenn im Zusammenhang mit der Wohnraumschaffung Spekulationsgeschäfte gemacht werden. Was meine ich damit? Ich spreche ganz konkret den Fremdwährungskredit, kurz FW-Kredit, mit Tilgungsträger an, eine Spekulation auf 2 Seiten unter dem Motto „der selbst tilgende Kredit“. Meine Damen und Herren, diesen selbst tilgenden Kredit gibt es nicht. Wer von Ihnen, wer von uns kann den Markt langfristig beeinflussen / beherrschen? Wer kann im Bereich der FW-Finanzierung eine Kursentwicklung, eine Zinsentwicklung vorhersagen? Wer kann die Entwicklung eines für die Tilgung eines endfälligen Kredites abgeschlossenen Ansparrvertrages vorhersagen? Wohl niemand und daher – und ich sage das ganz offen – plädiere ich für einen Finanzierungsmix im Zusammenhang mit der Wohnraumbeschaffung, einen Finanzierungsmix bestehend aus Wohnbauförderungsmitteln, Bauspar- und / oder Eurokredit und allenfalls einem FW-Kredit. Wichtig dabei ist aber, dass es hier zu Annuitäten, also zur Tilgung der aufgenommenen Gelder, kommt. Und ich halte nichts von diesen so genannten Generationenkrediten, wo einfach aufgenommenes Kapital stehen bleibt, dann am Ende einer Laufzeit als Hypothek vererbt wird oder eben durch einen hoffentlich dann im gleichen Ausmaß angesparten Tilgungsträger gedeckt werden kann.

Natürlich wäre es schön, wenn ein Teil des aufgenommenen Darlehens durch Kursgewinne nicht wirklich verdient und erarbeitet werden müsste – das ist auch in der jüngsten Zeit passiert. Aber überlegen Sie bitte einmal, was passiert wäre, wenn sich der Yen in eine andere Richtung entwickelt hätte! Und wir müssen einfach berücksichtigen und zur Kenntnis nehmen, dass es dabei eben nicht um die Anlage von Geld, sondern um die Aufnahme von Geld geht. Wenn jemand mit seinem ersparten oder ererbten oder wie auch immer erworbenen Vermögen „spekuliert“, dann ist das eine Sache, den privaten Wohnbau sollten wir aber meiner Ansicht nach aus der Spekulationsecke heraushalten. Ich halte es da mit einem lieben Geschäftsleiterkollegen, der in seiner Raiffeisenbank ganz klar festgestellt hat, dass das Kundenbedürfnis nicht wirklich im endfälligen FW-Kredit mit Tilgungsträger besteht, sondern dass es darum geht, einen Wohnraum zu erfüllen, sich ein Eigenheim zu schaffen oder die eigene Wohnung zu sanieren.

Ich verstehe darüber hinaus den Wunsch eines jungen Paares, möglichst günstige Raten zu haben. Diesem Wunsch tragen wir auch gerne durch längere Finanzierungszeiträume Rechnung. Ich glaube übrigens, dass eine Verlängerung der Finanzierungszeiträume gerechtfertigt ist. Wie wir alle wissen, ist die Lebenserwartung derart gestiegen, dass es auch keinen Sinn macht, sein Haus oder seine Wohnung in 15 oder 20 Jahren abzuzahlen, um sie dann noch einmal so lange wirklich zu bewohnen.

Gegen so lange Finanzierungszeiträume spricht allerdings eventuell der Trend, dass Wohnungen sich an die Lebenssituation anpassen müssen, und es ist daher für mich durchaus auch absehbar, dass der so genannte Sekundärmarkt in den nächsten Jahren eine deutliche Belebung erfahren wird. Eine Herausforderung auch für uns Banken, hier dann eben maßgeschneiderte Finanzierungsangebote anbieten zu können.

Eine interessante Herausforderung stellt sich uns auch in Bezug auf das Wohnen im Alter – sei das jetzt über entsprechende Investorenmodelle, wodurch eben der Wohnraum für das Leben im Alter geschaffen und finanziert wird, oder sei es in der Form, dass für diese Phase entsprechend angespart und dann allenfalls auch kontrolliert entspart wird.

Hier denke ich, werden wir gemeinsam mit Kommunen, aber auch mit privaten Investoren interessante Modelle zur Errichtung solcher alterstauglichen Wohnungen schaffen können. Sei es als Investor oder sei es als Finanzier, weil ich schon davon ausgehe, dass zunehmend eben auch Investoren diesen wachsenden Markt erkennen und bereit sind, hier in ein Investment einzutreten.

Höchst interessant wird dann sicherlich auch die Phase der Nutzung dieser Immobilien. Erfolgt sie durch den Investor direkt oder in Form einer Vermietung? Welche Dienstleistungen sind dann rund um dieses Wohnen im Alter anzubieten? Ich bin überzeugt, dass es auch zunehmend an Bedeutung gewinnen wird, wie die Finanzierung des Lebens im Alter erfolgt, z. B. auch durch ein kontrolliertes Entsparen.

Für die heutige Generation steht, dass wir Vermögen während des Erwerbslebens aufbauen bzw. ansparen, im Alter nach Möglichkeit von den Kapitalerträgen leben und schlussendlich das Vermögen vererben. Ich bin persönlich davon überzeugt, dass vielleicht noch nicht die nächste, aber die übernächste Generation nicht mehr so wie die jetzt „Alten“ angespartes Vermögen vererben kann. Auch durch den zunehmenden Druck, der auf die öffentliche Altersvorsorge und auf den öffentlichen Krankenversicherungsschutz zukommt, wird es hier zum Teil zu Eigenfinanzierungen kommen müssen. Ein ganz neues Thema, wodurch zunehmend auch private Versicherungen an Bedeutung gewinnen werden.

Ganz allgemein gilt für diese letzte Phase des Lebens, die – wie wir gehört haben und wie wir alle wissen – immer länger und immer bedeutender werden wird, ein Motto ganz wesentlich, nämlich: „Rechtzeitig d'rauf schauen, dass ma's haben, wenn ma's brauchen.“ – um einen alten und viel zitierten Slogan unserer Raiffeisen Bausparkasse noch einmal zu strapazieren. Grundvoraussetzung dafür ist, dass sich unsere BeraterInnen im Rahmen ihrer Tätigkeit als Finanzier auch mit begleitenden Themen auseinandersetzen, lernen aktiv auf die Bedürfnisse der KundInnen einzugehen, maßgeschneiderte und individuelle Lösungen zu schaffen, die für unsere Kunden Nutzen stiften. Wie der Sommelier seinen Wein nicht nur verkauft, sondern auch weiß, woher – aus welcher Region – er kommt, aus welcher Riede er stammt, welche Bodenbeschaffenheiten dort gegeben sind, welche Geschmacksrichtungen der Wein trifft, zu

welchem Essen er besonders gut passt – genauso sind unsere BeraterInnen nicht nur die FinanzierungsspezialistInnen, sondern sie sind mit vielen Themen rund um das Bauen und Wohnen bestens vertraut.

Dass ein entschuldetes Eigenheim darüber hinaus eine ausgezeichnete Vorsorge für das Alter und für den letzten Lebensabschnitt, die Pension, darstellt, ist eine Tatsache, die vielleicht gar nicht so vordergründig gesehen wird. Faktum ist aber, dass eine entschuldete Immobilie keinen laufenden Aufwand mehr verursacht, wie dies z. B. bei einer Mietwohnung der Fall ist, und geringe laufende monatliche Ausgaben sind schlichtweg gerade in dieser letzten Lebensphase, in der das Einkommen erfahrungsgemäß hinter jenes des Erwerbslebens zurückgeht, ein schönes Ruhekitzen. Zu beachten ist allerdings in diesem Zusammenhang die Wertentwicklung. Zu dem Faktum, dass Immobilieneigentum aufgrund der geringen monatlichen Belastungen eine sichere Altersvorsorge darstellt, kommt die Unsicherheit der langfristigen Wertentwicklung. Angebot und Preise werden sich je nach Region noch stärker als heute differenzieren. Das Wertzuwachs-Argument gilt sicherlich für 1A-Qualität.

Eine weitere Rolle sehe ich auf uns Banken zukommen, wenn sich Personen altersbedingt vom Eigentum trennen wollen. Auch hier werden wir gefordert sein, Nutzen stiftende Lösungen für unsere Kunden zu schaffen.

Albert Einstein, Begründer der Relativitätstheorie und Nobelpreisträger, wird folgende Geschichte zugeschrieben: Als seine Studenten an der ETH Zürich zu Beginn des letzten Jahrhunderts ihn – nachdem er die Prüfungsaufgaben ausgeteilt hatte – mit der Aussage konfrontiert haben: „Aber Herr Professor, das sind ja dieselben Prüfungsfragen wie im vergangenen Jahr!“, soll Einstein geantwortet haben: „Sehr richtig erkannt, sehr geehrte Damen und Herren, aber achten Sie bitte darauf, die Antworten auf diese Fragen sind heuer andere.“

Ich denke, dass diese Episode, die jetzt beinahe 100 Jahre zurückliegt, womöglich heute besser passt als damals und uns alle betrifft. Sie zeigt auf, dass wir uns alle auf neue Gegebenheiten einstellen und auf vielleicht im ersten Moment gleich scheinende Fragen neue Antworten finden müssen. Ich denke, dass es künftig auch darauf ankommen wird, eine gesunde Mischung zwischen Fortschritt, Innovation und Neuerung auf der einen Seite und Tradition und Erfahrungswerten auf der anderen Seite zu finden. Dem polnischen Philosophen Leszek Kolakowski wird der Spruch zugeschrieben: „Folgten wir nur der Tradition, lebten wir noch immer in Höhlen, folgten wir nur dem Fortschritt, wäre dies bald wieder der Fall.“

Dass Sie mir die Zeit geschenkt haben, um meinen Überlegungen zum Thema Wohnen zu folgen, dafür bedanke ich mich und wünsche Ihnen noch einen interessanten und erfolgreichen Tag hier beim 3. Wohnbauforum 2004.

## Mag.arch. Hans Purin

Baukünstler

Maurachgasse 17  
A-6900 Bregenz  
Tel 00 43 (0)5574 470 43



### Kurzbiografie

Geboren 1933. Maurerlehre in Bregenz. Studium an der Akademie der bildenden Künste in Wien bei Roland Rainer. Diplom 1959.

In den Jahren 1961 bis 1983 Büro in Kennelbach, danach in Bregenz.  
1980 Lehrauftrag an der TU Innsbruck. Langjährige Tätigkeit in der interdisziplinären „Gruppe Vorarlberger Kulturproduzenten“.

Als Absolvent der Akademie der bildenden Künste verstand er sich in den 1960er Jahren eher als Künstler und weigerte sich, die gesetzlich vorgeschriebene Befugnisprüfung für Ziviltechniker abzulegen und der Architektenkammer beizutreten. Wichtige erste Bauten sind die Renovierung und Umgestaltung der Abteikirche Mehrerau in Bregenz 1961–1964 und die Reihenhaussiedlung Halde in Bludenz 1965–1967.

## Mit Wohnungen soll man keine Architektur machen

Meine sehr verehrten Damen und Herren, liebe KollegInnen, der Titel „Mit Wohnungen soll man keine Architektur machen“ klingt sicher etwas provokant. Diesen Ausspruch unseres Lehrers, Architekt und Stadtplaner, Roland Rainer haben wir damals als Studenten zwar zur Kenntnis, aber vorerst nicht besonders ernst genommen. Wir begannen unser Studium 1956. Das war eine Zeit des Aufbruchs und des Wiederaufbaues. Die Zerstörungen des Krieges machten es notwendig, möglichst schnell billigen Wohnraum zu schaffen. Wir Studenten erlebten den Nachkriegswiederaufbau in Wien und jeder Einzelne kannte natürlich den Wohnbau in seinem Herkunftsland. In Vorarlberg beherrschte die Vogewosi, damals wie heute eine gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft, das Wohnbaugeschehen. Einige kleine Baugesellschaften gab es auch noch, wobei die gemeinnützige Wohnbauselbsthilfe als einzige bemüht war, mit ihrem bescheidenen Bauprogramm auch Architektur zu verwirklichen. Die das ganze Land beherrschende Vogewosi hatte ein einfaches Konzept. Der Direktor, ein Architekt, hat einige wenige Haustypen entworfen. Es waren dies im Wesentlichen ein kleines Einfamilienhaus, das auch als Doppelhaus zu verwenden war, einige Wohnblocks unterschiedlicher Größe, meist Zweispänner, mit relativ brauchbaren Grundrissen aus dem Buch „Bauentwurfslehre“ von Ernst Neufert abgezeichnet, teilweise mit kleinen, unbewohnbaren Balkonen. Die Einfamilien- und Doppelhäuser hatten 45 Grad Satteldächer, begrünt von wuchtigen Rheintaler Häuschenkaminen, die so gut gebaut waren, dass man sie heute noch überall im Land sehen kann. Die Mehrfamilienhäuser waren ausnahmslos rechteckige Kuben und hatten flach geneigte Satteldächer. Das Kellergeschoss steckte zur Hälfte in der Erde, die obere Hälfte ragte über das Gelände. Und um ja keine Änderungen an den Haustypen vornehmen zu müssen, wurden grundsätzlich nur ebene Grundstücke bebaut. Mit diesen paar Haustypen, die allesamt für kein bestimmtes Grundstück geplant worden sind, wurden im ganzen Land Tausende von Wohnungen gebaut. Der jeweilige Planungsvorgang war verblüffend einfach. In das zur Verbauung vorgesehene Grundstück wurden die genannten Wohnblocks nach Maßgabe der vorhandenen Möglichkeiten wie Bauklötze hineingestellt, ein Lageplan gezeichnet, die passenden Haustypenpläne beigelegt und die Einreichung war fertig. Man muss zugeben, einfacher und billiger geht es wirklich nicht. Die BewohnerInnen hatten ein solides Dach über dem Kopf, die Mieten waren günstig und der Erhaltungsaufwand gering. Das Ganze zwar unsäglich langweilig, aber dass hier mit Wohnungsbau Architektur gemacht wurde, kann mit Sicherheit nicht behauptet werden.

Es ist verständlich, dass wir Studenten sowohl für den Wiener Gemeindebau als auch für den Wohnbau in unseren Bundesländern nur Spott und Verachtung übrig hatten. Angesichts dieser Erfahrung war es selbstverständlich, unsere Wohnbaustudienprogramme vorrangig als Architekturprogramme zu sehen. Unser Lehrer machte uns aber gleich klar, dass wir das so nicht machen sollen. Er hat uns sehr schnell überzeugen können, wie es sein müsste. Natürlich ist alles was wir bauen Architektur, aber sie darf niemals, vor allem im Wohnbau, zum Selbstzweck ausarten.

Wir wurden auf die wichtige Tatsache hingewiesen, dass es sich in der Vergangenheit – auch in den Städten – meist nicht um Mehrparteienhäuser, sondern um Wohnhäuser gehandelt hat. Und bei Berücksichtigung der Wunschwohnform ist es auch heute noch so. Die vielen Hinweise darauf, dass die Wohnhäuser weniger vom Architekturgedanken als durch die Tradition des anonymen Bauens geprägt waren, aber mit den zeitlosen, örtlichen überlieferten Vorstellungen der BewohnerInnen und ihrer Handwerker gebaut wurden. Wenn einer von einem Einfamilienhaus sprach, dann war dies niemals ein freistehendes Einzelhaus, sondern immer ein Reihenhaus oder Atriumhaus mit kleinem Garten oder Wohnhof. Überhaupt kam Rainers große Liebe zur Natur und zum hausnahen Garten immer wieder zum Ausdruck. Die Gartenstadtbewegung und ihre städtebaulichen, ökologischen und soziologischen Hintergründe waren ebenso ein Thema, wie die Kleingartenkolonien an den Rändern der Städte. Rainers Sinn für die anonyme Baukultur und sein ständiger Hinweis auf Maßstäblichkeit und Proportion waren für den, der ihm da folgen konnte, von nachhaltiger Bedeutung für das spätere Berufsleben.

Viel zu rasch war die schöne, unbeschwerte Lehrzeit zu Ende und es wurde notwendig, an den Einstieg ins Berufsleben zu denken. Es war für mich immer klar, dass ich nach Abschluss des Studiums nach Vorarlberg zurückkehren würde, um hier selbstständig zu arbeiten. Die Frage war, wo finde ich mein Arbeitsfeld. Aufgrund der fehlenden Ziviltechnikerprüfung war ich von der Teilnahme an Architekturwettbewerben von vornherein ausgeschlossen. Ich suchte daher nach Nischen, die nicht oder nicht ausschließlich von den alten Platzhirschen besetzt waren. Ich fand auch bald zwei große leere Nischen. Einmal war es das Thema „Einfamilienhaus“ und erst recht „verdichteter Flachbau“, der von den ansässigen Architekten total vernachlässigt war. Ein weiterer Bereich, um den sich niemand kümmerte, waren Umbauten bzw. die Sanierung alter Bausubstanz. Die Bauunternehmer plädierten immer für Abbruch und Neubau, weil das billiger komme, als die alten Hütten umzubauen und zu sanieren. Hier war zwar einiges an Überzeugungsarbeit notwendig, aber der Aufwand lohnte sich.

Es gab Arbeit in Fülle und dankbare Auftraggeber. Obwohl ich im Sinne meines Lehrers Roland Rainer – man soll mit Wohnungen keine Architektur machen – meine Projekte gestaltet hatte, hatte ich gerade wegen meiner zurückhaltenden Architektur sofort Probleme mit den Baubehörden, Bürgermeistern und Bauausschüssen. Ich krachte laufend mit Amtsträgern zusammen, die Planänderungen verlangten und ihren schlechten Geschmack per Gesetz durchzusetzen versuchten. Rainer kannte dieses Problem vermutlich aus eigener Erfahrung, denn er sagte uns immer wieder: „Kollegen, machen Sie keine Kompromisse, machen Sie Ihre Projekte so gut Sie nur können und nicht so schlecht, wie man es von Ihnen fallweise verlangen wird.“ Am Anfang waren Baubewilligungen fast ausschließlich über den Berufungsweg zu erhalten. Diese Auseinandersetzungen mit den Behörden waren zwar Kraft raubend und ärgerlich, aber jedes durchgesetzte Projekt war ein kleiner Schritt auf dem Weg zu einer neuen Baukultur.

Es fand sich bald eine Gruppe Gleichgesinnter, die anfänglich klein und im Stillen arbeitete, aber nach einiger Zeit doch nicht zu übersehen war. Um 1965 kam der Architekt und Autor Friedrich Achleitner erstmalig nach Vorarlberg, machte uns mit seinem Architekturführerprojekt bekannt und wollte u. a. auch unsere Bauten sehen. Nach einer der ersten Fahrten durch das Land, auf der ich ihn begleitete, sagte er am Abend: „Ist euch eigentlich bewusst, dass das, was ihr da macht, etwas ganz Einmaliges ist?“ Mir war es jedenfalls nicht bewusst. Ich fand das alles ganz normal und nichts Besonderes. Wie es überhaupt zu dieser Entwicklung kommen konnte, ist mir erst später bewusst geworden. Es waren einfach günstige Voraussetzungen gegeben, die genutzt wurden.

1. Ein Baugesetz, das jedem das Planen erlaubte und die Möglichkeit gab, die Pläne auch bei der Baubehörde einzureichen.
2. Eine relativ vernünftige Bautechnikverordnung, die u. a. den Holzbau großzügig ermöglichte.
3. Eine Landeshochbaubehörde und Raumplanungsstelle mit qualifizierten Fachleuten, von denen unsere Berufungen in letzter Instanz positiv erledigt wurden.
4. Aufgeschlossene Bauherren und Baufrauen – was auch sehr wichtig war – meist junge Leute, darunter auffallend viele LehrerInnen, die in ihrer Ausbildung mit einem außergewöhnlichen Kunsterzieher konfrontiert worden waren, dem es offensichtlich gelungen ist, die angehenden LehrerInnen für Architektur und sinnvolles, einfaches Bauen zu begeistern.

Die über viele Jahre äußerst langsame Entwicklung der Szene ist aus späterer Sicht nicht als Nachteil zu sehen. Das langsame Wachsen, ohne Zeitdruck planen können und Zeit haben zum Nachdenken waren sicher gute Voraussetzungen für den nachhaltigen Erfolg.

Die Entwicklung der Vorarlberger Bauszene ist eine einzigartige Erfolgsgeschichte. Allerdings ist dort, wo viel Licht ist, auch Schatten. Seit geraumer Zeit sind Entwicklungen festzustellen, die mir Missbehagen bereiten. Vor allem fällt auf, dass die kubischen Holzkisten, ins Unendliche multipliziert und sehr oft ohne Rücksicht auf Landschaft, Ortsbild und benachbarte Bausubstanz gebaut, schon langsam unangenehm in Erscheinung treten. Dieser Form des freistehenden Einfamilienhauses haben sich schon längst Laienplaner und Holzbaufirmen bemächtigt und produzieren Vorarlberger Holzbaukunst, firmieren sogar unter diesem Titel, in beachtlichem Umfang. Die Objekte sind teilweise gar nicht schlecht konzipiert und jedenfalls technisch einwandfrei. Man könnte eine solche Entwicklung auch positiv sehen. Die „Häuslebauer“ und Zimmerleute identifizieren sich mit der Vorarlberger Baukünstlerarchitektur und es bildet sich eine Art von anonymer Baukultur. Die professionellen Baukünstler und Architekten wollen sich verständlicherweise von dieser Entwicklung sichtbar absetzen und versuchen dies mit architektonischen Mitteln zu erreichen. Grundsätzlich richtig, aber nicht ungefährlich. Zusehends arten solche Bemühungen, wie man bereits feststellen kann, in formale Gestaltungs Bemühungen aus, die selten überzeugend gelingen. Zur Erreichung meist fragwürdiger formaler Wirkungen werden oft umständliche Konstruktionen notwendig und in Kauf genommen. Bei manchen Wohnanlagen wäre man fallweise froh, die Grundrisse wären wenigstens aus dem Neufert abgezeichnet. Der Möblierungsspielraum ist oft zu gering, bei der Anordnung der Fenster ist eher die Fassade maßgebend und nicht selten zum Nachteil der Räume, für die diese Fenster eigentlich gemacht werden.

Ein besonderer Unfug sind die schmalen Fenstertüren, die sich großer Beliebtheit erfreuen. Einem 10 m<sup>2</sup> kleinen Kinderzimmer nimmt man den wichtigen Fensterplatz und erschwert damit eine sinnvolle Möblierung. Das geschossweise seitliche Versetzen dieser Fenstertüren behindert diese Möblierungsmöglichkeiten zusätzlich. Weiters große Fixverglasungen, auch sehr beliebt in Obergeschossen, deren Reinigung nur mit Hebebühnen zu bewerkstelligen ist, mögen gestalterisch attraktiv sein, den Ärger damit und die Kosten hat man dann solange das Haus steht. Oder Bürohäuser großflächig zu verglasen und um die Bildschirmarbeit zu ermöglichen aufwendige Beschattungseinrichtungen zu installieren, scheint ebenfalls nicht besonders sinnvoll. Wenn man schon Gestaltungsanstrengungen unternimmt, warum werden die Zugänge in die Wohnanlagen nicht besser gestaltet. Der Hauptzugang in eine Wohnanlage erfolgt heute fast ausschließlich über eine Tiefgarage. Die eigentliche Haustüre wird mit Ausnahme der Kinder weit weniger benutzt. Die Garageneinfahrt, die Torsituation, die Garage selbst und deren Beleuchtung könnten mit geringem Mehraufwand wesentlich ansprechender gestaltet werden. Das gilt natürlich auch für die Zugänge von der Garage in das Stiegenhaus und zum Lift. Diese Bereiche sind im Allgemeinen äußerst lieblos präsentiert. Viele Wohnanlagen, die durch gute architektonische Gestaltung auffallen, weisen leider oft gravierende Mängel in den Bereichen Wohnungsgrundrisse, Belichtung und Orientierung zur Sonne und zur Aussicht auf. Beim Hochjubeln der diversen Objekte wird vorrangig die städtebauliche und architektonische Qualität gesehen, aber ob das Gebäude auch seinem Zweck, z. B. als Haus mit Wohnungen, optimal entspricht, scheint weniger wichtig und wird von der Fachkritik selten wahrgenommen. Es ist doch bezeichnend, dass der hervorragend gemachte Architekturbeitrag im Freitagsmagazin der VN zu den beschriebenen Beispielen schöne Fotos, aber niemals Grundrisse oder Schnitte zeigt. Es ist zwar nicht unbedingt notwendig, dass die Form der Funktion folgt, aber welche Form wir auch wählen, Funktion und Zweckmäßigkeit dürfen nicht vernachlässigt werden.

## Diskussion

Landesrat Manfred Rein:

Ich möchte mich zuerst einmal recht herzlich für den offenen Vortrag bedanken. Wir stehen unter dem Druck, wie Sie das jetzt bezeichnen, der modernen Architektur, dieser modernen Holzkisten, dieser Liftstationen – oder im Montafon hat man mir gesagt, es seien „Schwikista“, d. h. Schweinekisten. Und jetzt passiert etwas in einzelnen Talschaften, Frust zeigt sich, und vor allem begehren welche auf, hauptsächlich dort, wo Tourismus stattfindet. Der Tourist sucht die Identität dieser Talschaft und plötzlich findet er diese Holzkisten und sieht die ganze Gegend „verschandelt“. Dann heißt es von der einen Seite: „Das ist Architektur und die Leute, die das nicht verstehen, sind alle von vorgestern, die wissen ja nicht, was Architektur ist.“ Und da stellen sich für mich die Fragen: Wie groß ist die Freiheit, die beschränkte Freiheit, der Architektur? Wer beurteilt, was jetzt Kunst ist oder was schön ist oder wo der Inhalt zählt? Wie kann ich wohnen? Wie fühle ich mich wohl?

Teilweise stelle ich fest, dass die Menschen in Gruppen geteilt und einfach in ein Eck gestellt werden. Man sagt: „Ja, das sind genau die, die keine Ahnung haben, das sind die Vorgestrigen.“ Und alle anderen sind die Modernen, die Aufgeschlossenen, die zukunftsweisend und -blickend sind.

Es ist wichtig, dass man Aufklärungsarbeit betreibt, aber vor allem viel mehr vom Architekten her – vom Architekturinstitut.

Der wichtigste Punkt, der heute das Thema ist, ist der Inhalt: Wie lebe ich? Und nicht: Wie sieht die Fassade aus? Der Vorarlberger legt Wert auf die Fassade. Das Haus baut man ja zum Großteil nur für den Nachbarn, früher zum Beispiel mit diesen riesigen Walmdächern, wo kaum Licht hineinkommt. Das war modern und der, der sich das leisten konnte, hat das gemacht. Wichtig ist aber, wie ich lebe und nicht wie mein Haus aussieht.

Hans Purin:

Ich hoffe, dass ich da nicht missverstanden wurde. Also ich habe im Prinzip nichts gegen Holzkisten, auch im Montafon oder im Bregenzerwald. Nur, die Qualität sollte stimmen und Rücksicht auf Landschaft, Ortsbild und benachbarte Bebauung nehmen. Hier könnte manchmal etwas sensibler gearbeitet werden, aber dass man jetzt hergeht und – nur weil Einzelne ihren Fremdenverkehr in Gefahr sehen – jetzt traditionalistische Jodelburgen oder irgendetwas baut, so will ich nicht verstanden sein.

Moderator:

Sie hatten am Anfang große Schwierigkeiten mit den Bauämtern. Moderne Architektur war nur auf dem Berufswege durchsetzbar. Vor 30 Jahren war es in einer großen Vorarlberger Gemeinde unmöglich ein Flachdach zu bauen, heute hat man bei der Bau-einreichung Probleme, wenn man kein Flachdach baut. Also Flachdach geht durch, alles andere wird dann schon eher kritisch betrachtet. Wie kommt es zu diesem Wandel? Waren Sie zu erfolgreich? Hat Ihr eigener Erfolg Sie eingeholt?

Hans Purin:

Das ist schwer zu sagen, was da eigentlich dahinter steckt. Es hat sich in den letzten Jahren einfach unwahrscheinlich schnell entwickelt. Der Anfang verlief langsam, und es waren 20 mühsame Jahre für mich. Als dann eine gewisse Schwelle überschritten war und eine gewisse Anerkennung von fachlicher Seite spürbar wurde. Als das Ausland aufmerksam wurde, da ging es dann sehr schnell. Und Geschwindigkeit ist immer ein bisschen ein Problem. Als wir damals einen Fehler gemacht haben, konnten wir 2–3 Jahre später beim nächsten Bauwerk diesen bereits ausbessern. Heute ist die Geschwindigkeit so hoch, dass sich die Fehler erst multiplizieren, bevor wir diese ausbessern können. Da sehe ich eine gewisse Gefahr. Darum müssen wir heute noch besser aufpassen und noch vorsichtiger planen.

Ich bin mit dem Geschosswohnbau im Land überhaupt nicht einverstanden. Manchmal hat man den Eindruck, dass ein Haus, mit 20 oder noch mehr Wohnungen, nur gebaut wurde, damit oben ein Käufer eine schöne Penthousewohnung bekommt. Es ist heute nicht mehr möglich, ein normales Haus ohne Penthouse zu planen. Jeder Bauträger sagt: „Wir brauchen unbedingt ein Penthouse, oder lieber zwei.“ – Da diese sofort verkauft werden können. Das ist einerseits ein Trend, andererseits ist es die Wunschwohnung, denn eigentlich könnte es ja auch ein Einfamilienhaus mit Garten sein. Aber ein Penthouse ist doch für manche bequemer, denn die Infrastruktur ist vorhanden, z. B. die Tiefgarage, und man muss sich um viele Dinge nicht kümmern.

Wortmeldung:

Ich kann das insofern unterstützen, dass ich im Rahmen meiner Tätigkeit Gebäude verwalte. Meiner Meinung nach heißt „planen“ „voraussehen“. Nachdem ein Gebäude bei etwa hundert Jahren Laufzeit liegt, fallen nur 15 bis 20 % der Kosten für die Planung

und Errichtung an, der Rest sind Erhaltungskosten. Die alleinige Konzentration auf Design ist da nicht Ziel führend. Qualitätsverschlechterungen im Wohnbau sind leicht aus der Statistik ersichtlich. Die Erneuerungszeiten der Gebäudeteile sollten zur Sprache kommen. Wo kann man hier ansetzen?

Moderator:

Das bringt mich zu einer weiteren Frage an Herrn Purin: Was halten Sie eigentlich von diesem „Solarbauen“?

Hans Purin:

Zur Ehrenrettung dieser von mir geschmähten Vogewosi-Blocks muss ich sagen, dass sie, was die Erhaltung anbelangt, natürlich spitze sind und zwar, weil sie sehr einfach gebaut sind. Es ist eine konventionelle Bauweise: Ziegel und Verputz und kleine Fenster. Alles ist gut zugänglich, das hat aber mit Architektur noch nichts zu tun. Die Materialverbesserung mit Glas und Aluminium – Aluminium rostet nicht, Glas muss man nur putzen und hält auch ewig – schießt manchmal über das Ziel hinaus. So soll es auch wieder nicht sein. Da die Waage zu finden, das ist die Kunst.

Moderator:

„Passivhausstandard“, ganz etwas Neues, wird sehr stark propagiert. Was halten Sie davon?

Hans Purin:

Grundsätzlich notwendig, natürlich. Die Energieprobleme wachsen uns langsam über den Kopf, das ist keine Frage, aber auch dort ist Vorsicht geboten. Ich bin ein Advocatus Diaboli: Ich kenne einige solche „Null-Energiehäuser“ mit diesen kontrollierten Belüftungen. Sie scheinen nicht so kontrollierbar zu sein, wie allgemein angenommen. Ich stelle fest, dass in diesen Wohnungen fast durchwegs schlechte Luft ist. Ich wohne in einem alten Haus. Ich muss mehr heizen, allerdings darf das Wohnklima, das Raumklima, auch ein bisschen etwas kosten, da es mir wohl tut.

Moderator:

Das ist auch eine neue Aussage, die wird manchen überraschen. Gegen den Passivhausstandard kann man in Vorarlberg nicht gut etwas sagen, da die Energiezahlen berauschend sind und „schpära“ unser Haupthobby, neben dem Bauen, ist. Da kommen natürlich diese Haupthobbys zusammen, und das Ergebnis heißt dann Passivhaus.

Wortmeldung:

Hans Purin hat sehr schön ausgeführt, dass es um Qualität geht und Qualität einerseits ihren Preis hat, andererseits auch etwas mit Vernunft und mit Nachdenken zu tun hat. Ich würde die kontrollierte Belüftung nicht von vornherein ausschließen. Es gibt auch hier, das weiß ich aus eigener Erfahrung, ganz große Qualitätsunterschiede, sowohl in der Konzeption als auch in der Ausführung. Wir wissen, dass die Energie nicht unendlich zur Verfügung steht und wir sind hier, um gemeinsam an einer Zukunft zu arbeiten.

Wir wissen auch alle, wie mühsam das Bauen ist und wie uns die Kosten dabei unter Druck setzen, aber die quasi gedankenlose Reproduktion von einförmigen Kästen kann nichts mit unserem Lebensraum zu tun haben. Auf der anderen Seite finde ich die Form, die alles überdeckt – also praktisch Ersatz für sinnvolle Inhalte ist – genauso zweifelhaft.

**Simone Gatti**

**Verena Ehrler-Hofmänner**

**Elisa Bolliger-Eggli**

**Simone Gatti**

Fachfrau Alterarbeit, Selbstständige Unternehmerin  
Organisationsentwicklung, Projektleitung, Coaching

Melchrütistrasse 26  
CH-8304 Wallisellen  
Tel 00 41 (0)1 883 31 25  
simone.gatti@bluewin.ch  
www.simonegatti.ch



**Verena Ehrler-Hofmänner**

Leiterin der Belcanto Gesangsschule Meilen  
Bewohnerin der Hausgemeinschaft „Stelzengarten“

Pfannenstielstrasse 9  
CH-8706 Meilen  
Tel 00 41 (0)1 923 13 95  
Fax 00 41 (0)1 923 13 95  
verena.ehrler@freesurf.ch  
www.belcanto-gesangsschule.ch



**Elisa Bolliger-Eggli**

Sozialarbeiterin, Seminarleiterin  
Bewohnerin der Wohngemeinschaft „Hestia“

Tannerstrasse 25  
CH-5000 Aarau



## Wohnformen in der 2. Lebenshälfte

Simone Gatti, Verena Ehrler-Hofmänner, Elisa Bolliger-Eggli

Seit über 10 Jahren beschäftigt uns das selbstständige, unabhängige und solidarische Wohnen im Alter. Dieses Thema betrifft uns alle persönlich.

Simone Gatti,  
*selbstständige Unternehmerin mit Schwerpunkt Coaching in den Bereichen Altersfragen und Zukunftswohnen. Leitung des modularen Lehrgangs für praktische Gerontologie der Tertianum-Stiftung ([www.tertianum.ch](http://www.tertianum.ch)).*  
*Beraterin des Schweizerischen Verbandes für Wohnungswesen (SVW – [www.svw.ch](http://www.svw.ch)) zur Entwicklung von Wohnformen im Alter:*

Obwohl ich noch nicht so privilegiert lebe, geht mich das Thema etwas an: Erstens bin ich nun mit 46 Jahren mit der größten Wahrscheinlichkeit in der 2. Lebenshälfte. Zweitens weiß ich, dass ich im Alter nicht auf die Hilfe, Unterstützung, Betreuung, Fürsorge von eigenen Kindern und Enkeln zählen kann. Drittens habe ich zur Kenntnis genommen, dass mein Lebensrhythmus als allein lebende Frau anders ist als der von Menschen, die in einer Familie leben.

Verena Ehrler-Hofmänner,  
*Bewohnerin der Hausgemeinschaft „Stelzengarten“:*

Die Architekten hatten ein Wohnhaus geplant, das den Bedürfnissen nach Gemeinschaft mit Privatsphäre, nach Einladung zu Begegnungen ebenso wie Ruhe in den eigenen vier Wänden nachkommt. Die zehn 2-Zimmerwohnungen mit 43,8 bis 48 m<sup>2</sup> verlangen von den meisten Bewohnerinnen, dass sie abbauen mit Möbeln und persönlichen Effekten. Das Entrümpeln befreit uns und bringt allen mehr Freiheit und weniger Aufwand. Es sichert die Bewältigung des Selbstständig-Wohnens bis ins hohe Alter. Wer Hilfe braucht, wird mit Spitexdiensten bei gut organisierten Altersstrukturen der Gemeinde Meilen fündig.

Elisa Bolliger-Eggli,  
*Bewohnerin der Wohngemeinschaft „Hestia“:*

Die jüngste Bewohnerin des Hauses ist 11 Jahre alt, die älteste 63. Im Alltag ist oft Gelegenheit für gemeinsame Essen, verschiedene Freizeitaktivitäten, Gartenleben und Nachbarschaftshilfe. Unser Wunsch nach Individualität in der Gemeinschaft und Gemeinschaft in der Individualität erfüllt sich täglich. Die Kinder eines Mieters wie auch die Partner einzelner Bewohnerinnen leben zeitweilig mit und bereichern die Gemeinschaft.

Simone Gatti:

Es freut uns außerordentlich, sehr verehrte Damen und Herren, dass wir drei Frauen zum Thema „Wohnen in der 2. Lebenshälfte“ berichten dürfen, was wir im Laufe der letzten paar Jahre erlebt haben. Seit mindestens 10 Jahren ist das Thema „Wohnen in der 2. Lebenshälfte, Wohnen im Alter“, das Thema von Verena Ehrler-Hofmänner, Elisa Bolliger-Eggli und mir. Elisa Bolliger wohnt seit gut zwei Jahren in einer Hausgemeinschaft, die Sie später noch näher kennen lernen werden. Verena Ehrler wohnt seit knapp einem halben Jahr in ihrer Hausgemeinschaft, die sich jetzt langsam entwickelt. Mein Vorredner hat darauf hingewiesen, dass von uns in 20 bis 25 Jahren ganz viele über 60 Jahre alt sind, ich gehöre da dazu. Zudem gehöre ich auch zu dem Geschlecht, das dann die Mehrheit bilden wird.

Vor ein paar Jahren realisierte ich, dass das Thema Wohnen in der 2. Lebenshälfte nicht nur Damen und Herren über 60 betrifft, sondern eben auch mich. Wie die Mehrzahl der Menschen ab meinem Alter lebe ich allein. Die Zahl der allein lebenden, älteren Menschen hat sich seit 1960 verdoppelt. Damals lebten 7 % der Männer alleine, 2000 waren es 14 %. Von den Frauen waren es 1960 21 % und im Jahr 2000 45 %. Der Trend ist nicht aufzuhalten, eine Veränderung in der Zukunft nicht absehbar. Über 80 % der Leute leben im Alter noch immer allein, sogar bei den über 80-Jährigen sind es immer noch mehr als 42 %. Das heißt, sie leben nicht in Altersinstitutionen, sondern sie leben alleine daheim. Lediglich 2 % der bis zu 70-Jährigen wohnen in Altersinstitutionen.

Was heißt das?

Heißt das, dass niemand in Altersinstitutionen wohnen möchte oder dass sie nicht nötig sind, oder dass das Umfeld passt, um zuhause zu bleiben? Lediglich 22 % der über 80-Jährigen wohnen in Altersinstitutionen. Das heißt 80 %, also die große Mehrheit, lebt weiterhin in der angestammten Wohnung, oder eben in den Wohnformen, die sie wählen. Mit diesen Zahlen vor Augen können wir davon ausgehen, dass auch wir zu diesen 80 % zählen werden. Worauf wir auch bauen können: Je älter wir werden, je mehr wir wohnen, je weniger wir außer Haus berufstätig sind, umso wichtiger wird das Wohnen. Und uns wohl fühlen beim Wohnen, das wollen wir ja alle. Sicherheit wird für uns wichtiger werden, wir werden frei von Hindernissen wohnen wollen und es besteht die Wahrscheinlichkeit, dass wir auf unterstützende Dienstleistungen angewiesen sein werden. Eigentlich möchten alle Menschen in den Wohnungen, in dem Wohnumfeld bleiben, wo sie bisher schon gewohnt haben. Und wenn ich Sie jetzt ganz konkret frage, bei wem das eigene Haus zum Alter passt – wenn man vielleicht nicht mehr so gut Treppen steigen kann, wenn man vielleicht auf einen Rollstuhl angewiesen ist, ... Ich frage Sie: Passt Ihre heutige Wohnform wenn Sie alt sind? Nicht? Das heißt, es könnte sein, dass Sie eine neue Wohnform brauchen. Wie möchten Sie es dann wohnungsmäßig haben? In welche Richtung gehen Ihre Wohnträume? Was ist Ihnen wichtig? In welchem Alter möchten Sie Ihren Wohntraum fürs Alter oder für Ihre zweite Lebenshälfte verwirklichen? In welcher Verfassung, denken Sie, werden Sie sein? Werden Sie so fit sein wie jetzt, oder möchten Sie erst umziehen, wenn es nicht mehr anders geht? Was ist Ihnen das Wohnen wert? Und ich meine nicht nur den Preis, sondern auch was Sie denn gerne verwirklichen möchten. Ich möchte Ihre Meinung wissen, damit ich Ihnen nachher nicht etwas erzähle,

das sie gar nicht interessiert. Also, in welchem Alter stellen Sie sich vor, dass Sie daran denken, dass es für Sie ein Thema wäre? ...

Ah, lieber nicht daran denken ..., dann frage ich eben zuerst einmal, in welcher Verfassung werden Sie sich dann fühlen, wenn Sie in der 2. Lebenshälfte sind und an eine neue Wohnform denken? Als konkrete Projektionsfläche biete ich Ihnen mich als Beispiel an: Ich bin jetzt 46 und die Wahrscheinlichkeit, dass ich über 92 werde, ist relativ klein, d. h. ich bin jetzt in der 2. Lebenshälfte und das Thema geht mich jetzt etwas an. Sie alle geht das nichts an? Wie alt möchten Sie denn werden – 120? Und so fit wie jetzt? Männer sind heute hier in der Mehrheit, eindeutig. Ich denke, das ist mit ein Grund, wieso das Thema Sie nichts angeht. In der Regel ist es so, dass die Männer daheim bleiben und so lange von ihren Frauen betreut und unterstützt werden, wie es eben geht. Das ist bei den Frauen etwas anderes. Die Wahrscheinlichkeit ist groß, dass Frauen irgendwann verwitwet sind (wenn sie so lange verheiratet bleiben) und danach alleine leben. Spätestens dann ist es Zeit, um über eine neue Wohnform nachzudenken. Dass das Thema bis jetzt kein Thema geworden ist – im Bauwesen, auf dem Immobilienmarkt –, hat damit zu tun, dass Männer davon nicht betroffen sind.

Wenn Sie sich von Wohnformen in der 2. Lebenshälfte berühren lassen, werden Sie den Wert von Menschen außerhalb von Beruf und Kernfamilie schätzen lernen. Sie werden ihre sozialen Beziehungen bewusster pflegen und dies nicht mehr nur aus Frauen überlassen. Dann keimt vielleicht auch bei Ihnen der Gedanke daran, wie spannend es sein könnte, heimzukommen in ein Haus, in dem die Atmosphäre von den verschiedenen Mitbewohnern geschaffen wird und nicht alles von Ihnen und Ihrer Kernfamilie abhängig ist. Ich sage Ihnen, es ist bereichernd, mit guten Nachbarn, Freunden im gleichen Haus.

Sie geben mir einfach keine Antwort! Das finde ich natürlich schade. Also, wie stellen Sie sich den Ort vor, an dem Sie dann sind? Wann werden Sie sich darum kümmern? Dann frage ich eben die Frauen unter Ihnen? Geht Sie das Thema etwas an? Ja, und was würden Sie wollen?

Dame aus dem Publikum:

Ich würde mir wünschen, dass ich entweder weiterhin mit meiner Familie wohnen könnte, falls mein Mann noch da ist, und eventuell dass die Kinder in der Nähe sind oder – wenn die nicht da sind – dass ich mit Freunden zusammen wohnen kann. Dass ich in einer Gemeinschaft wohne, in der ich einen Teil für mich habe und einen Teil mit anderen teile.

Simone Gatti:

Und Sie denken, Sie sind dann fit, wenn Sie dort wohnen?

Dame aus dem Publikum:

Ja, ich hoffe, dass ich dann fit bin.

Simone Gatti:

Sie können jetzt einfach einmal Elisa Bolliger und Verena Ehrler anschauen.

Dame aus dem Publikum:

Die schauen noch fit aus.

Simone Gatti:

Ja, sehen Sie. Gehen Sie davon aus – wie alle, die mindestens einmal verheiratet gewesen sind –, dass die Ehe für immer hält?

Dame aus dem Publikum:

Nein, das muss nicht sein. Das hat man nie im Sack.

Simone Gatti:

Dass die Familienverhältnisse so bleiben, wäre eine der Voraussetzungen, dass man miteinander im gleichen Haus bleiben kann. Und ich weiß nicht, wie das bei Ihnen ist, aber bei uns in der Schweiz ist es so, dass etwa 50 % der Ehen geschieden werden.

Dame aus dem Publikum:

Das ist bei uns in Vorarlberg auch so.

Simone Gatti:

Da sind wir ja gute Nachbarn.

Sie wünschen sich guten Kontakt im Haus, damit sind Sie nicht allein. Der Wunsch nach gemeinschaftlichem Kontakt ist bei vielen vorhanden, und zwar unabhängig vom Alter. Singles welcher Generation auch immer bewohnen heute Familienwohnungen, weil es keine anderen, passenden Wohnformen gibt. Und man kann daheim bleiben, dank „Spitex“, den spitalexternen Diensten, die hier in Vorarlberg ja auch sehr gut ausgebaut sind.

Junge Seniorinnen und Senioren haben bei uns die gleichen Bedürfnisse an Wohnformen wie Sie das jetzt auch haben. Sie möchten gerne großzügig und hell wohnen – Licht wird im Alter immer wichtiger – und die Mietwohnung (wir Schweizer sind zu fast 80 % Mieterinnen und Mieter) sollte verkehrstechnisch gut gelegen sein. Wir haben ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz, so dass es möglich ist, irgendwann einmal auf das eigene Auto zu verzichten.

Ich habe vorher gesagt, dass Frauen im Alter die Mehrheit ausmachen. Das bestätigt die im Februar erschienene Studie von François Höpflinger – ab 60 sind Frauen in der Mehrheit. Vorher haben Sie gehört wie viele Menschen alleine wohnen. Das ist ein Thema, das uns etwas angeht: Wir bieten die Möglichkeit, sich in Alters-, bzw. Pflegeheimen, Residenzen und Pflegegruppen betreuen zu lassen und doch möchten alle zuhause bleiben. Den Wunsch nach Selbstständigkeit können wir nachvollziehen. Wenden wir uns den Finanzen zu: Die institutionelle Betreuung und Pflege scheinen relativ teuer zu sein und die alten Menschen von heute möchten lieber den Kindern und Enkeln einen Geldbetrag hinterlassen als etwas vom Ersparten fürs eigene Alter auszugeben (obwohl es ja genau dafür angespart worden ist). Sie bleiben daheim, obwohl es unbequem ist, obwohl sie Treppen haben – nur damit sie nicht ins Alters- bzw. Pflegeheim müssen. Das heißt, wenn schon die heutige alte Generation nicht in ein Altersheim gehen möchte – in ein Pflegeheim zu gehen, kann man ja nicht verhindern –, dann gehe ich jetzt einfach davon aus, dass Sie das alle auch nicht möchten. Sind wir uns da einig, dass Sie nicht ins Altersheim möchten?

Wir brauchen auch andere Wohnformen, weil wir in 20–40 Jahren so viele sein werden, dass wir darauf angewiesen sind, uns selber zu helfen. Wenn wir davon ausgehen, dass wir nicht

mehr auf familiäre Beziehungen zurückgreifen können, wie man das früher angeblich konnte, dann heißt das erst recht, dass wir jetzt anfangen müssen neue Wohnformen zu entwickeln, damit wir dann im Alter eben mit Freunden zusammen wohnen und uns unter Nachbarn gegenseitig unterstützen.

Ich stelle Ihnen ein paar Pionierhäuser in der Schweiz vor und zeige Ihnen die Modelle, die dahinter stehen. Nachher hören Sie von den beiden anwesenden Pionierinnen noch konkreter, mit welchen Freuden und Schwierigkeiten sie konfrontiert waren. Die Genossenschaft „Hestia“ wird Elisa Bolliger und den „Stelzengarten“ in Meilen wird Verena Ehrler vorstellen.

In Muttenz hatte eine Gruppe Seniorinnen und Senioren mit einem durchschnittlichen Alter von 70 Jahren angefangen darüber nachzudenken, wie sie im Alter wohnen möchten. Sie haben die Genossenschaft „Pestalozzi“ gegründet und ein Hausgemeinschaftsprojekt realisiert. Vier Jahre später, nach dem Einzug, konstatierte der Präsident: „Einen Fehler haben wir gemacht – wir haben zu spät begonnen.“

In Opfikon steht das „Segeno-Haus“. 1991 stellte eine Gruppe SeniorInnen fest: „Wir möchten gerne anders wohnen!“ Wir haben zusammen eine Genossenschaft gegründet, das Land gekauft und die Liegenschaft erstellt. (In der Baukommission war ich die Einzige, außer dem Architekten, die keine Seniorin war.) Das Haus ist bewohnt, die Genossenschaft denkt jetzt an die dritte Bauetappe.

In Zürich gibt es ein einziges Mietshaus für Alleinlebende, das Single-Haus, das nicht genossenschaftlich organisiert ist. Ein Haus mit 14 Wohnungen, in dem Singles verschiedener Generationen in einer Hausgemeinschaft wohnen. Zudem gibt es unterdessen in der Schweiz verschiedene vernetzende Organisationen, zum Beispiel „Net-age“, eine Organisation in der Romandie, die versucht, neue Wohnformen für ältere Menschen in der Westschweiz zu schaffen. Der Verein „benabita“ hat zum Ziel in einer Region im Kanton Zürich dazu beizutragen, dass ältere und behinderte Menschen eine größere Auswahl an guten Wohnformen erhalten. Unsere Genossenschaft „Zukunftswohnen“ setzt sich zusammen mit Interessentinnen und Interessenten dafür ein, bedarfsgerechte Wohnformen in der Deutschen Schweiz zu schaffen.

In St. Gallen ist die Wohnfabrik Solinsieme ([www.solinsieme.ch](http://www.solinsieme.ch)) geschaffen worden. Die alte Fassade zeigt auf die Straße hinaus, die Gemeinschaftsräume sind alle im Erdgeschoss untergebracht: Nebst dem Waschsalon für alle Bewohnenden lädt der große Werkraum dazu ein, sich am PC, an der Nähmaschine oder beim Bügeln zu betätigen. Rechts vom Hauseingang ist der Gemeinschaftsraum mit Bar, d. h. der Ort für größere Veranstaltungen, Haussitzungen und zum Genießen, angesiedelt. Die Liegenschaft ist unterteilt in Wohnungen, welche als Eigentumswohnungen verkauft worden sind. Das EG, also ein großer Teil vom Haus, wird als Genossenschaft an die Bewohnerinnen und Bewohner vermietet. Das heißt, man benötigt einen Teil Eigenkapital.

In Bern sind als Selbsthilfeinitiativen zwei Hausgemeinschaften entstanden. Das Projekt „55 Plus“ ([www.fuefefuefzg.ch](http://www.fuefefuefzg.ch)) im Lorraine-Quartier in Bern verfügt über einen Clubraum mit dem

bezeichnenden Namen „Chaos“. Im Chaos kann das „Chaosleben“ der Gemeinschaft gelebt werden, dort trifft man sich mit allen Themen, über die man Lust hat zu reden. Chaos kann auch nach außen vermietet werden. Die Wohnungen wurden im Stockwerkeigentum verkauft oder an passende Interessentinnen mit befristeten Mietverträgen vermietet – mit dem Ziel, irgendwann wirklich „die Hausgemeinschaft“ zu sein.

Das „Stürlerhus“ ([www.svw.ch/data/WOHNEN220503\\_5\\_50.PDF](http://www.svw.ch/data/WOHNEN220503_5_50.PDF)) verfügt über 7 abgeschlossene 2-Zimmereinheiten jeweils zwischen 70 und 100 m<sup>2</sup> groß. Die gemeinsame Fläche ist sehr groß: eine große Küche, ein Essraum, ein Salon, ein Kulturraum, ein Computerraum und ein großer Garten werden gemeinsam genutzt. Jedes Genossenschaftsmitglied muss acht Anteilscheine zu je 10 000 CHF übernehmen. Die historische Liegenschaft befindet sich in der Berner Altstadt.

Von der Genossenschaft „Hestia“ in Aarau erfahren Sie im Anschluss mehr von Elisa Bolliger. Eine Frauengruppe hat die Liegenschaft vor gut zwei Jahren gekauft, unterdessen umgebaut und genießt jetzt ihre Gemeinschaft.

Verena Ehrler wird nachher die Hausgemeinschaft „Stelzengarten“ in Meilen vorstellen. Sie hat ihr Einfamilienhaus abreißen und ein Haus erstellen lassen, in dem jetzt 10 Personen wohnen können. Die Liegenschaft profitiert von der idealen Lage: Wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt, Seesicht und ein gemeinsamer Garten. Highlights gegen innen sind der Cheminée-raum, in dem man sich trifft, wenn man Lust hat miteinander etwas zu unternehmen, und im hauseigenen Wellnessbereich können Massagen gebucht werden. Die Wohnungen selbst sind 45 m<sup>2</sup> groß und kosten monatlich 1 500–1 905 CHF Miete. Diese Höhe korreliert mit der Größe der Gemeinschaftsräume. Die Liegenschaft gehört Verena Ehrler und wird von der Genossenschaft „Zukunftswohnen“ verwaltet. Die Bewohnerinnen sind Mitglieder der Genossenschaft. Sie profitieren von einer Kostenmiete und können sich mit Darlehen engagieren, d. h. damit ihre Mietzinsen selber gestalten. Indem sie das Darlehen zur Verfügung stellen, wird einfach ihr Mietzins niedriger. Die Miete, verbunden mit der Möglichkeit, Darlehen zur Verfügung zu stellen, bedeutet eine vorteilhafte Alternative zur reinen Mietwohnung auf der einen und zu einer Eigentumswohnung auf der anderen Seite, welche verkauft werden muss, um über finanzielle Ressourcen wieder frei verfügen zu können.

Zentral zu wohnen, ist sehr häufig ein großer Wunsch. Diesem konnte in Opfikon mit dem „Segeno-Haus“ entsprochen werden – es ist direkt an der Bushaltestelle und der S-Bahnstation gelegen. In diesem Haus wohnen 13 Parteien. Die Wohnungen sind zwischen 63 und 97 m<sup>2</sup> groß. Die 2½- und 3½-Zimmerwohnungen sind von Singles und Paaren bewohnt. Sie können raten, welche Wohnungen rasch vermietet waren. Sie tippen auf die 3½-Zimmerwohnungen? Die 2½-Zimmerwohnungen hätten wir zweimal vermieten können. Einzelpersonen haben sich zum Umzug entschieden. Paaren scheint es schwerer zu fallen, sich zu entschließen. Offenbar ist es so, dass der eine gern umziehen möchte und der andere nicht. Das Resultat ist: Man zieht nicht um. Man bleibt, wo man gewesen ist. Die Wohnungen sind verbunden mit einem Laubengang, der den Vorteil hat, dass man sieht, wer vorbei geht. Im Gegensatz zum „Stelzengarten“ ver-

fügen alle Wohnungen über eigene Badewannen: Sie waren das Ergebnis heftiger Diskussionen und werden dafür etwas weniger beansprucht...

Frieda und Hansruedi Leemann wollten Ihnen an dieser Stelle gerne das Leben im „Segeno-Haus“ vorstellen, aus gesundheitlichen Gründen ist es den beiden über 80-Jährigen leider nicht möglich. Dieses Haus ist für sie beide die richtige Möglichkeit gewesen, in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben, ohne auf die Gemeinde angewiesen zu sein. Wenn man in die Alterswohnungen einer Gemeinde einzieht, heißt das: „Ich bin irgendwo verbandelt und profitiere von Subventionen, die ich nicht brauche.“ Und ihnen war wichtig, weiterhin eigenständig wohnen zu können. Die Verwaltung des „Segeno-Hauses“ wird von den Seniorinnen und Senioren gewährleistet, d. h. damit kommen auch ihre Ressourcen auf allen Ebenen zum Tragen. Die Genossenschaft „Segeno“ plant zudem bereits die nächste Erweiterung.

Ich behaupte – ich hoffe, ihr bestätigt das nachher natürlich –, dass gemeinschaftliche Atmosphäre zum Wohlbefinden der Bewohner beiträgt und damit gesundheitsfördernd ist: Der Arzt wird weniger häufig konsultiert, fremde Hilfe (Spitex) wird seltener beansprucht, der Eintritt ins Pflegeheim kann verschoben werden. Gemeinschaftliches Wohnen schließt vor allem eine Immobilienmarktlücke. Es nützt damit den SeniorInnen, der Bauwirtschaft, der Gemeinde – es nützt einfach allen zusammen. Und jetzt möchte ich doch gerne, dass ihr zwei von Eurem Projekt erzählt.

Moderator:

Ich möchte zuerst Frau Bolliger-Eggli bitten zu beginnen. Wie sind Sie auf diese Idee gekommen, eine besondere Wohnform fürs Alter zu wählen?

Elisa Bolliger-Eggli:

Also, ich bin in einem sehr lebhaften Geschäftshaushalt groß geworden. Ich hatte später eine eigene Familie mit drei Söhnen. Dann haben sich mein Mann und ich getrennt, als die Kinder erwachsen wurden und aus dem Haus waren. Ich habe es am Anfang sehr genossen, alleine zu wohnen – das war eine gute Zeit. Dann wurde aber immer klarer, dass Alleinwohnen wenig mit meinem Wesen zu tun hat. Ich möchte im Alltag soziale Kontakte, die ich nicht ständig organisieren muss. Ich habe daraufhin 2, 3 Jahre lang mit einer Gruppe an einem Gemeinschaftsprojekt gearbeitet, das sich aber nicht verwirklicht hat. Im Frauenzentrum Aarau, dieser Kleinstadt im Mittelland der Schweiz, haben wir dann das Projekt „Frauen und Wohnen“ organisiert. Während dieser Zeit wurde klar, dass es noch andere Interessentinnen und auch Interessenten dafür gibt. Die haben sich zu einer Gruppe, zu einer losen Gruppe zuerst, zusammengeschlossen. Wir haben als erstes ein Konzept erarbeitet. Ich habe erlebt, dass es sehr wichtig ist, dass man sich gegenseitig klar macht, was die Wünsche, was die Bedürfnisse sind. In dieser Phase hat sich die Gruppe sehr verändert. Da sind einige weggegangen, nämlich jene, die ein reines Frauenprojekt wollten und die, die nicht mehr mit Kindern zusammenleben wollten. So sind die Wünsche immer klarer geworden, bis sicher war: Wir wollen ein gemischtes Projekt. Wir wollen ein nicht allzu großes Objekt, so etwa 12 Wohnungen wären noch

überblickbar. Wir wollen Ökologie und wir wollen sicher einen Garten, den wir gemeinsam benützen und gestalten. Jede und jeder wollte eine eigene Wohnung, kleiner oder größer, und wir wünschten uns Gemeinschaftsräume. Als dann dieses Konzept stand, haben wir uns das auch gegenseitig unterzeichnet und damit auch Nachbarschaftshilfe versprochen, d. h. eine gewisse Verbindlichkeit mit gemeinsamen Mahlzeiten, mit Interesse aneinander, mit Konfliktbereitschaft. Als das Konzept stand, haben wir passende Objekte gesucht. Das war nicht einfach. Wenn Wünsche, die so konkret stehen und an denen wir zwei Jahre lang gearbeitet haben, sich nicht oder nicht schnell genug realisieren lassen, dann kann es auch schwierig werden. Ich habe zu diesem Zeitpunkt in einem Mehrfamilienhaus gewohnt. Und als wir dann verschiedene Objekte besichtigt hatten, die alle nicht in Frage kamen, hat jemand aus der Gruppe plötzlich festgestellt, dass sich das Haus, in dem ich wohnte, sehr gut eignen würde. Ich hätte mich nicht getraut zu fragen, aber jemand aus der Gruppe hat das getan und dann wurde sehr schnell klar: Das Haus ist käuflich, das könnten wir erwerben. Es war für uns ein Vorteil, zu wissen, was das Haus beinhaltet. Eigentlich wollten wir, dass eine bestehende Wohnbaugenossenschaft uns übernimmt, uns das Haus kauft und die Struktur anbietet. Wir haben das abgeklärt, bei Stiftungen angefragt, haben auch mit einer Pensionskassa verhandelt, bis klar wurde, dass wir das, was wir wollen, selber verwirklichen müssen. Wir haben eine Genossenschaft gegründet und haben dazu Simone Gatti beigezogen, die uns als Organisationsentwicklerin sehr viel geholfen hat. Mit ihr war es innerhalb von einem Vierteljahr möglich, die Finanzen zu beschaffen, die Genossenschaft zu gründen, das Haus zu kaufen.

Moderator:

Einen Augenblick Frau Bolliger, ich möchte gerne einsetzen und mich an Frau Ehrler-Hofmänner wenden. Bei Ihnen war es ja auch so, dass das große Problem war, ein Haus zu finden. Und bei Ihnen war es dann so, dass Sie Ihr eigenes Haus quasi zur Verfügung gestellt haben.

Verena Ehrler-Hofmänner:

Bei mir war es genau umgekehrt. Wir haben 30 Jahre in Meilen in einem Einfamilienhaus gewohnt, das an einem Hang stand. Und dieses Einfamilienhaus wurde langsam zu groß für uns, 7 Zimmer auf vier Stockwerke verteilt, mit vielen Treppen, die erste Treppe schon vom Garten ins Haus hinauf ... – alles andere als rollstuhlgängig, zu groß, zu egoistisch eigentlich auch. Meilen gehört zur Goldküste. Die Goldküste ist eines der teuersten Pflaster, das es in der Schweiz gibt. In der privilegierten Lage, in der wir sind, kostet der Quadratmeter heute 2 000 CHF. Das wären so ungefähr 1 300 € pro m<sup>2</sup>. Mein Land hat heute 930 m<sup>2</sup>. Ich gehöre auch zu denen, die sich nicht vorgestellt haben, im Alter in ein Altersheim zu gehen. Ich sage bewusst „im Alter“. Ich bin jetzt 61.

1990 veranstaltete die evangelische Kirche Meilen eine Diskussionsreihe zum Thema: „Leben und Wohnen im Alter“. Dr. Rudolf Welter, Architekturpsychologin überzeugte mich davon, dass auch ich mich in einer Wohnform wohl fühlen würde, in der sowohl Individualität als auch Gemeinschaftlichkeit Platz haben. Wir gingen deshalb daran, ein Bauprojekt zu entwickeln, das diesem Bedürfnis Rechnung trägt und beides ermöglicht:

sowohl das Zurückziehen in die eigenen vier Wände als auch das Zusammentreffen mit anderen in den gemeinschaftlichen Räumen. In einer Gemeinschaft von IndividualistInnen stelle ich mir nun vor, meinen nächsten Lebensabschnitt mit anderen Erwachsenen zu verbringen.

Moderator:

War das dann schwierig zu verwirklichen? Sie schreiben hier, zuerst war es für 20–30 Personen geplant – das ist nicht zustande gekommen –, jetzt für 8–12 Personen. Woran lag das? Haben nicht so viele mitgemacht?

Verena Ehrler-Hofmänner:

Neben unserem Land gibt es ein großes Grundstück mit rund 3 000 m<sup>2</sup>, das der evangelischen Kirche gehört. Das darauf folgende Grundstück gehört der katholischen Kirche. Das Land ist Brachland, es war ein Geschenk an die evangelische Kirche, um ein ökumenisches Gemeinschaftszentrum zu bauen. Das Gemeinschaftszentrum wurde viermal abgelehnt, und das Land ist immer noch freistehend. Wir haben angefragt, ob wir ein Drittel des Landes, eventuell im Baurecht erwerben könnten, um ein doppelt so großes Grundstück zu bebauen, auf dem man dann nicht die Abstände einhalten muss. Bei uns ist das so, dass man auf der einen Seite 7 m Abstand haben muss und auf der anderen Seite 3,50 m. Das hätte geheißen, es wären etwa 10 m mehr bebaubar gewesen – auf beiden Seiten der Ländereien. Ich habe dann einen Architekten und Musikerkollegen von mir gefragt, ob er mir mit einer Machbarkeitsstudie aufzeigen kann, was auf diesen beiden Parzellen, auf dem einen Drittel Kirchenland und meinem Land, realisiert werden könnte. Die Wohnungen hätten mit viel mehr Sicht zum See errichtet werden können, und wir hätten dort zwischen 25 und 30 Menschen beherbergen können. Die Kirche konnte sich nicht dazu entschließen, weil sie andere Bauvorhaben hatte. Zudem hat sich die Laienbehörde mit Baufragen etc. überfordert gefühlt und eigentlich bis heute weder zu- noch abgesagt. Mein Architekt und sein Sohn rieten mir jedoch, aufgrund der Machbarkeitsstudie, das Projekt auf 930 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

Moderator:

Und das haben Sie dann auch gemacht?

Verena Ehrler-Hofmänner:

Dann haben wir ein neues Projekt entwickelt und es ist ziemlich schnell klar geworden, dass es entsprechend der Ausnutzungsziffer Raum für etwa 8–12 Personen gibt. Dazu habe ich Ja gesagt, mein heutiger Exmann damals auch. Wir begannen zu planen und nach etwa 2 Jahren Planungsphase und 14 Monaten Bauzeit bin ich am 30. Juni eingezogen. So viel zum Ersten.

Moderator:

Dann darf ich bitten, dort fortzusetzen. Sie hatten also diese Pläne gefasst. Wie ging es dann weiter?

Elisa Bolliger-Eggli:

Das Haus, in dem wir wohnen, wurde ca. 1940 gebaut. Das waren zwei 1-Zimmerwohnungen, zwei 3-Zimmerwohnungen, drei 2-Zimmerwohnungen und drei 4-Zimmerwohnungen. Wir haben festgestellt, dass 1-Zimmerwohnungen nicht gewünscht werden. Sie wurden also umgebaut, und es wurde eine größere

Wohnung daraus gemacht. Wir haben von den insgesamt 9 Wohnungen bisher 5 umgebaut, und jede ist anders. Wir haben uns Gemeinschaftsräume gewünscht, dann aber festgestellt, dass es zu teuer wird, wenn wir eine Wohnung als Gemeinschaftsraum umbauen. Und deshalb haben wir in vier der umgebauten Wohnungen große Wohnküchen, die wir jetzt abwechselnd als Gemeinschaftsräume nutzen.

Moderator:

Ich darf da gleich eine Zwischenfrage stellen. Haben sich diese Gemeinschaftsräume bewährt? Ich habe diese Unterlagen durchgelesen. Beide legen Sie viel Wert auf Gemeinschaftsräume. Haben sich die Erwartungen, die Sie daran geknüpft haben, erfüllt?

Elisa Bolliger-Eggli:

Wir haben jetzt keinen Gemeinschaftsraum in diesem Sinne, sondern in den Wohnungen wird abwechselnd gemeinsam etwas geplant. Wir haben einen Garten und der wurde im letzten, sehr schönen Sommer von den meisten täglich genutzt. Wir vermissen einen Gemeinschaftsraum in diesem Sinne nicht. Aber ich denke es wäre schön, mit der Zeit z. B. das Dach auszubauen. Das wäre noch möglich, ist aber in diesem Fall eine Frage des Geldes.

Moderator:

Frau Ehrler, wie ist das bei Ihnen in puncto Gemeinschaftsraum?

Verena Ehrler-Hofmänner:

Als ich am 30. Juni einzog, war ich natürlich die Erste und Einzige. Etwa zwei Wochen später kam die Zweite dazu und so hat es sich dann langsam gefüllt. Nun sind wir bereits 6 Bewohnerinnen und nächsten Freitag kommt die siebte Frau dazu – wir sind nur Frauen. Wir haben einen wunderschönen Gemeinschaftsraum mit einer super Küche und allem Drum und Dran. Ich glaube, das Wichtigste am Ganzen ist, dass wir uns langsam aber sicher zu einer Gemeinschaft entwickeln. Das kann nicht vom ersten Tag an gehen. Es geht auch nicht so wie mein Exmann glaubte, dass er dann als Hauswirt die Regeln aufstellt. Daran scheiterte es. Es kann nicht sein, dass einer allein bestimmt, was alle anderen tun müssen. Wir werden diese Gemeinschaft jetzt nach und nach aufbauen, mit den Wünschen, mit den Möglichkeiten der Bewohnerinnen und ich denke, so vielfältig wie die Bewohnerinnen sind, so vielfältig wird unser Gemeinschaftsleben dann auch aussehen. Aber wir haben einen Gemeinschaftsraum, der wunderschön ist. Wir haben einen Wellnessraum und dort haben wir die einzige Badewanne des Hauses, ein Sprudelbad, das man auch zu zweit benutzen kann. Ich bin mit 61 eine der jüngsten Damen im Haus. Eine ist noch jünger als ich, die ist 57, danach geht es aber schnell hoch über 75 bis 84. Wir haben auch ein Massagebett bekommen und die 57-jährige Physiotherapeutin bietet Massagen an. Es ist auch vorgesehen, dass wir in diesem Raum eine Sauna einrichten könnten. Das haben wir uns noch weggespart. Insgesamt haben wir – dank Simone Gatti und dank unserer Zähheit, wir haben Haare auf den Zähnen, – eine Million eingespart, um die Mietpreise von 1 660 CHF zu erreichen, was an der Goldküste für eine 2-Zimmerwohnung günstig ist. Alle Wohnungen haben ein eigenes Bad mit Dusche / WC und eine eigene Küche im Wohnraum.

Moderator:

Ich muss Sie jetzt kurz unterbrechen und noch einen Gedanken aufnehmen. Dieses Gemeinschaftswohnen ist in Vorarlberg auch einmal sehr populär gewesen, allerdings in einer viel jüngeren Generation, und die Ergebnisse waren, wenn man sich vorsichtig ausdrückt, niederschmetternd. Das kann man glaube ich nicht anders sagen. Ich erinnere mich an ein Haus, ein berühmtes Gebäude, da haben wir Filmaufnahmen gemacht. Es ging dabei zwar um Solararchitektur, aber es war auch gemeinschaftliches Wohnen. Alles war wunderbar, wie im Paradies, und einige Jahre später hat von den ursprünglich sechs Parteien nur noch eine darin gewohnt. Bei einem späteren Besuch hat sich herausgestellt, dass diese eine Partei sehr strikt bestimmt hat, und dass es an ihr gelegen hat, dass die anderen alle ausgezogen sind. Also das hat nicht funktioniert und diese Gemeinschaftsräume haben wahrscheinlich auch nicht funktioniert. Jetzt sind Sie ja in einem gesetzteren Alter und ich denke, damit kann man die Hoffnung verbinden, dass das nicht so geht. Aber Sie haben gerade auf Ihren ehemaligen Gatten hingewiesen, und dass es bei ihm genau in dieselbe Richtung gegangen wäre wie bei Leuten, die 50 Jahre jünger sind. Ist das nicht eine Gefahr?

Verena Ehrler-Hofmänner:

Gerade deshalb wollen wir die Wohnform der Hausgemeinschaft nicht die der Wohngemeinschaft, d. h. wir haben die Möglichkeit uns zurückzuziehen. Wir haben unsere eigenen vier Wände, und wenn es uns nicht passt, dann ziehen wir uns zurück. Wir können individuell leben und wir können gemeinschaftlich leben. Und da sehe ich die Möglichkeit, dass es funktioniert. Ich weiß es noch nicht, es ist ja noch nicht einmal ein halbes Jahr vorbei.

Moderator:

Aber das war auch eine Hausgemeinschaft. Es waren einzelne Wohnungen mit nur einem großen Gemeinschaftsraum unter dem Glashaus. Ich werde mich da jetzt nicht näher auslassen, weil sonst das Haus gleich erkennbar wird. Aber es ist ja auch kein Vorwurf, es ist einfach ein soziologischer Befund. Ich glaube, wir sind jetzt an dem Punkt, an dem ich dem Publikum Gelegenheit geben möchte, Fragen zu stellen.

Wortmeldung:

Mich würde interessieren, wie das Genossenschaftliche, wie die gesetzlichen Rahmenbedingungen ausschauen. Es sind sehr kleine Genossenschaften, wie sind hier die rechtlichen Rahmenbedingungen? Was sind die Mindestanforderungen an eine Genossenschaft, damit sie auch als solche akzeptiert wird? Der zweite Punkt betrifft den Gemeinschaftsraum. Ich habe das Gefühl, der Gemeinschaftsraum muss sich bedingen, damit sich Gemeinschaft einfinden kann. Also ich denke eher, dass die einzelnen Wohnungen eventuell nur eine Kochgelegenheit haben sollten und vielleicht doch die Gemeinschaftsküche das gemeinsame Herz der Hausgemeinschaft sein sollte, damit sich die Gemeinschaft irgendwo aus der Notwendigkeit ergibt. Hier sehe ich auch das große Spielfeld der Zukunft, dass soziale Erwägungen miteinbezogen zur Notwendigkeit führen, Genossenschaften zu bilden oder gemeinschaftlich zu wohnen. Dann sind wir, glaube ich, auf dem richtigen Weg.

Elisa Bolliger-Eggli:

Um eine Genossenschaft zu gründen, braucht es 7 Leute. Es macht natürlich keinen Sinn, immer nur für ein Haus eine neue Genossenschaft zu gründen. Das ist mit ein Grund, warum wir die Genossenschaft gegründet haben. Die anderen Genossenschaftsmitglieder hätten ja gerne gehabt, dass eine Genossenschaft sie übernimmt. Aber die Genossenschaften wollten ihren Mieterinnen und Mietern nicht einfach kündigen, damit die Hausgemeinschaft einziehen kann. Da war es eine Notwendigkeit, eine Genossenschaft zu gründen.

Simone Gatti:

Unsere kleine Genossenschaft „Zukunftswohnen“ ist dazu da, damit kleine Einheiten „unter ein Dach kommen“ können. Damit nicht jedes Mal wieder für ein neues Haus eine Genossenschaft gegründet werden muss. Es ist zwar schon schön, eine eigene Genossenschaft zu haben, aber es gibt Arbeit. Und macht keinen Sinn, viele kleine Genossenschaften zu pflegen. Wenn man nur 7 Wohnungen hat und die vermieten möchte, und eine steht leer, kann dies Schwierigkeiten für die ganze Genossenschaft bedeuten. Eine Genossenschaft muss langfristig tragfähig sein, und bei der Erneuerung des Vorstandes können bereits die nächsten Stolpersteine liegen. Für Menschen in der 2. Lebenshälfte und Alleinstehende bestehen bisher zu wenig vielfältige Wohnformen, weil Genossenschaften in der Regel für Familien bauen.

Zwischen den Familienwohnungen werden dann zwar kleine Wohnungen für Alleinlebende, auch ältere Menschen, erstellt. Da Familien und allein lebende Menschen jedoch nicht die gleichen Bedürfnisse an die Gemeinschaft haben, gründeten wir „Zukunftswohnen“ als mögliche Dach-Genossenschaft für die deutschsprachige Schweiz, damit sich alle, die diese Bedürfnisse haben, zusammenfinden können.

So viel zu den gesetzlichen Rahmenbedingungen und nun zum Gemeinschaftsraum: Ich habe dieselbe Erfahrung, die sie erwähnt haben, selbstverständlich auch gemacht. Der Gemeinschaftsraum war am äußersten Rand, d. h. am falschen Ort. Gemeinschaftsräume, die weit von den Wohnungen entfernt sind, damit der Lärm nicht stören kann, werden eben nicht benutzt. Der Gemeinschaftsraum im „Stelzengarten“ ist wirklich am richtigen, am schönsten Ort. Er hat die größte, komfortabelste Küche, in der man wirklich miteinander kochen kann und die anderen sind absichtlich einfache Küchen, genau wie Sie das erwähnt haben. Sobald Fernsehen möglich ist, wird der Gemeinschaftsraum auch dafür oder z. B. zum Wäschebügeln benutzt. Und sobald er benutzt ist, kommen auch andere vorbei und bleiben, auch ohne tätig zu sein und genießen den schönen Raum. Und Sie haben absolut Recht, wenn der Gemeinschaftsraum am falschen Ort ist, dann kann man ihn ebenso gut bleiben lassen. Man muss praktisch hineinstolpern, sonst geht man nicht hin. 10 Personen, die sich den Gemeinschaftsraum teilen, – weniger sollten nicht in einer solchen Gruppe sein. Um frei entscheiden zu können in der Gemeinschaft oder um für sich zu sein, bedarf es eigentlich einer größeren Gruppe. Auch aus Kostengründen wäre es schön gewesen, wenn der „Stelzengarten“ in Meilen doppelt so groß wäre, hätten doch die Kosten für den Gemeinschaftsraum auf 20 statt auf 10 Wohnungen verteilt werden können. Die Wohnungsmieten wären dadurch günstiger. Denn es gibt zwar einige Menschen, die im Alter über ein großes Vermögen und ein recht hohes Einkommen verfügen, aber viele ältere Menschen haben wirklich wenig Geld.

Moderator:

Ich muss kurz unterbrechen und Frau Gatti noch die Frage nach dem Kochen stellen. Gehen wir einmal in die Praxis: Wird bei euch immer gemeinsam gekocht?

Simone Gatti:

Immer? Was heißt „immer“? Jeden Tag?

Moderator:

Ja, jeden Tag.

Simone Gatti:

Nein, das nicht. Wir haben eine gemeinsame Mahlzeit pro Woche festgelegt. Und es bürgert sich langsam ein, dass alle am Freitagabend dabei sein möchten. Ob dann jemand eine Wurst kauft und aufs Grillfeuer legt, jemand einen Salat bringt, oder ob jemand für alle kochen will, ist völlig freigestellt.

Moderator:

Frau Bolliger, Sie wohnen erst seit kurzer Zeit dort. Was für andere gemeinschaftliche Aktivitäten haben sich denn jetzt schon entwickelt?

Elisa Bolliger-Eggli:

Bei uns ist es so, dass mindestens einmal in der Woche gemeinsam gegessen wird. Es ist nicht so, dass immer alle dabei sind. Es gibt spontane gemeinsame Sonntagsfrühstücke und wir machen zusammen Wanderungen. Das können aber auch nur zwei oder drei Personen aus dem Haus sein. Es ist bei uns sehr durchmischt: Die jüngste Bewohnerin ist elf Jahre alt, die älteste ist 63, ich bin 62. Drei Frauen haben ihre Partner, die viel da sind, aber nicht immer. Die haben alle auch noch eine eigene Wohnung. Wir haben einen Mann, der ist geschieden und hat drei Kinder, die sind teilweise da. Es ist also ganz viel Betrieb. Wir machen Aufgabenhilfe für die Kinder, wir hüten Enkelkinder, wir tauschen Alltagsgegenstände aus, wir singen und trommeln zusammen – ganz regelmäßig –, wir backen Weihnachtsgebäck zusammen. Zwei sind pensioniert. Am Freitagabend gibt es Aperitif für diejenigen, die von der Arbeitswoche kommen. Das ist sehr spontan. Es gibt Grundsätze, die sind so mehr oder weniger verbindlich. Es gibt überhaupt keinen Zwang, aber es ist ganz viel möglich. Wir sind zum Beispiel, das hat sich auch ergeben, das war nicht geplant, fünf Krankenschwestern. Also sind wir bestens versorgt, wenn irgendetwas ist. Ich stelle fest, dass ein unglaubliches Potential da ist, wenn Menschen – nicht nur aus der 2. Lebenshälfte – einander ihr Wissen und ihre Fähigkeiten so zur Verfügung stellen.

Moderator:

Vielen Dank, jetzt will Frau Ehrler noch etwas dazu sagen.

Verena Ehrler-Hofmänner:

Ich bin Sängerin und habe eine Gesangsschule gemeinsam mit einer unserer Mitbewohnerinnen, die übrigens durch die Zeitung der Raiffeisenbank auf uns gestoßen ist. Wir haben bereits beschlossen, dass wir am 3. Dezember ein Hauskonzert haben werden. Bereits zum Abschluss des Sommerseminars gaben wir ein Hauskonzert. Es kamen Leute aus der Umgebung und es kamen Verwandte der Mitbewohnerinnen und natürlich der Sängerinnen dazu.

Moderator:

Gibt es noch Fragen zu diesen Wohnprojekten?

Wortmeldung:

Ich bin im Verwaltungsbereich tätig und ich möchte einfach ganz kurz Vorarlberger Erfahrungen dazu festhalten, z. B. auch, dass in Vorarlberg die Erfahrung mit dieser Art des Wohnens, wie Sie sie darlegen, fehlt. Es ist so, dass unserer Erfahrung nach ein paar Dinge aufscheinen, die dann einfach zu Diskussionen führen.

Das Erste ist, diese Häuser dürfen keine Aussonderungshäuser werden, genauso wie Allgemeinräume keine Aussonderungsräume werden dürfen bzw. müssen. Das ist ein ganz großer Aspekt, der bei einer gemischten Nutzung oder einer Nutzung in der Form, dass man einfach täglich hingehen muss, entsteht. Ein weiterer Aspekt ist, und der ist auch sehr symptomatisch, dass es die Frauen sind, die das initiieren, weil die Männer eine andere Art der Vorsorge haben. Sie verabschieden sich mit 60 in die Jugend, holen sich eine Freundin und haben dort ihre „Betreuung“. Das sind, verzeihen Sie mir, rein statistische Zahlen, aber wir haben etwa 8 000 Wohnungen in Verwaltung und ich kann sie Ihnen bestätigen.

Das Weitere, was mir immer wieder begegnet, sind nicht nur die sozialen Kontakte. Die Leute müssen eine Pflege, eine Ordnung haben, wie etwas gemacht wird, sonst wird es nicht gemacht. Und, was ich auch in diesem Bereich sehe, ist, dass eine Aufgabe damit verbunden sein muss. Nur dort zu sein, das ist zu wenig. Zu der Zeit, als ich noch im Altersheim gearbeitet habe, gab es Begegnungen, bei denen es dann geheißen hat: „Nein, neben diese alte Schachtel setze ich mich nicht.“ Sie war 70, er war 82. Das ist ganz einfach bitte nur als Status herzunehmen. Wir haben diese Situierung, dass einfach Wohnungen verändert werden.

Der letzte Punkt ist der finanzielle. Dort ist es an und für sich so, dass gerade Gemeinschaftsräume auch die Problematik haben, dass sie teuer sind und nicht nur im Bau, sondern vor allem auch in der Wartung, Pflege und in dem, was damit gemacht wird. Es ist hier auch eine nächste Stufe, das hat man am Anfang gesagt: Wie befasse ich mich mit Wohnen? Was habe ich getan? Ja, wir haben eine physische Gesundheit, die einfach heute länger hält, als es vielleicht vor 20 Jahren oder so der Fall war. Und es ist die erste Generation, die mit solchen Themen in dieser Dichte überhaupt befasst wird. Das war vorher nicht der Fall. Es erinnert mich an einen Bauernhof, wo der Bauer, vom Jungbauern bis zum Altbauern, immer das gemacht hat, was seinem Alter entsprochen hat. Das war eine ganz klare Regelung. In der Großfamilie hat die junge Frau – vom Moment ihrer Hochzeit an bis sie Urgroßmutter geworden ist – immer alle Arbeiten zu tun gehabt. Zuerst hat sie den Garten gemacht, dann die Küche und zum Schluss nur noch gebügelt. Der Bauer hat im Alter nur noch die Schindeln gemacht. Beide haben immer etwas getan, was ihren Fähigkeiten noch entsprochen hat, und einen Platz in der Gesellschaft gehabt. Und ich denke mir, das sind einfach die wichtigsten Aspekte, die hier zu berücksichtigen sind. Und das sind einfach Kenndaten, nichts Anderes. Danke.

Moderator:

Aus diesen Äußerungen eines Mannes, der Wohnungen verwaltet, spricht eine gewisse Ernüchterung, was den sozialen

Sinn vor allem der männlichen Hälfte der Gesellschaft betrifft. Es wird Ihnen aufgefallen sein, dass die Männer sich hier überhaupt nicht zu Wort gemeldet haben. Es ist ein reines Frauenthema.

Hans Purin:

Ich bin um einiges älter als die Damen. Ich bin schon im achten Lebensjahrzehnt und was mich eigentlich etwas stört, ist, dass man Häuser macht, in denen nur alte Leute oder ältere Leute in Gemeinschaften leben. Und dass dort nicht Familien, normale Familien, auch mit leben können. Es gibt in Vorarlberg jetzt Beispiele, wo man diese Sache auch angeht – das ist ja keine Frage, das kommt auf uns zu. Wir haben ein anderes Konzept. Wir sehen das so, dass es Wohngebäude sind, nicht allzu groß. Davon sind einige Wohnungen altersgerecht und können von älteren Leuten bewohnt werden, natürlich mit allen Schikanen, was die Behindertengerechtigkeit anbelangt, aber im gleichen Haus wohnen ganz normale Familien mit Mann, Frau und Kind, und bewusst werden dort auch die Kontaktmöglichkeiten über die Zugänge entsprechend baulich gestaltet. Das ist das eine und das ist an sich nichts Neues. Ich erinnere mich, es ist also mindestens 50 Jahre her, da hat man in Holland und in Dänemark schon an diese Dinge gedacht. Dort war es eigentlich ähnlich wie das, was wir jetzt betreiben, dort waren in großen Wohnanlagen ebenerdige, kleine Häusergruppen mit alten Leuten und dort war es vielfach so, dass in den Blocks die Jungen gewohnt haben und die alten Leute, die Eltern oder ein Elternteil in diesen kleinen, benachbarten Wohnanlagen. Das schien mir damals eigentlich eine sehr vernünftige Sache. Dort sind natürlich auch Gemeinschaftsräume von der finanziellen Seite her eher vertretbar. Sie sind etwas größer und dort finden dann, weil auch damals schon die Wohnungen, die Familienwohnungen, klein waren, Geburtstagsfeste statt, d. h. die Leute konnten diese Gemeinschaftsräume, die sehr attraktiv gestaltet waren, benützen.

Moderator:

Dazu möchte vielleicht Frau Bolliger noch etwas sagen. Bei Ihnen ist ja die Jüngste 11 und die Älteste ist 63. Da wäre diese Mischung schon gegeben.

Elisa Bolliger-Eggli:

Ja, bei uns ist das gemischt.

Moderator:

Was mir bei uns auffällt, das kommt auch wieder in der vorangegangenen Frage zur Sprache, ist, dass es da eine gewisse Idealvorstellung gibt – ich glaube, die macht man sich nicht so ganz bewusst, – das ist die bäuerliche Großfamilie. Und die bäuerliche Großfamilie hat in Vorarlberg niemals existiert. Das hat der Historiker Manfred Tschakner eindeutig nachgewiesen. Als er die Einwohnerstatistik von Lustenau untersucht hat, fand er zu seiner großen Überraschung heraus, dass es im 17.–18. Jahrhundert 2-, bis 3-Personenhaushalte und wenig Kinder gab. Das hing mit der sozialen Struktur zusammen. Die bäuerliche Großfamilie, vom Urahn bis zum Kind, in der alles integriert und ganz wunderbar ist, dieses Bild stammt aus dem 19. Jahrhundert und ist ein bewusster Gegenentwurf zu den Herausforderungen der Industrialisierung. Das ist heute nachgewiesen.

Hier sehe ich massives Nicken, also scheint es wohl zu stimmen. Es war ein Gegenentwurf, gegen diese Brüche, die die Industrialisierung aufgeworfen hat. Mir kommt das jetzt so vor, als ob diese bäuerliche Großfamilie, das Bauertum hat damit nichts zu tun, auf dem „hinterschen“ Wege wieder eingeführt werden soll, weil man doch diese soziale Nähe und diese Wärme sucht. Wenn ich jetzt kurz zusammenfasse, was wir heute gehört haben, angefangen beim Herrn Hopfner, mit den tollen Mediatisierungsmöglichkeiten. Was wird in 20–30 Jahren sein, wenn es nicht so toll geht wie an der Goldküste? Dann wird man mit einem Wasserstoffauto heimfahren. Allein, man wird alt sein – aber so wie heute ein 60-Jähriger – und wird dann per Handy den Bratspieß anschalten. Und dann wird man das Brathuhn essen, aber alleine, in der Regel alleine. Und die Mails wird man abrufen und da wird nichts sein, weil keiner Mails schicken wird. Das kann vielleicht der Fall sein.

Den Projekten ist zu wünschen, dass es nicht so kommt – die Idee sich durchsetzt. Aber ich glaube die Zeit ist noch zu kurz, die Erfahrung noch zu gering – man kann noch nichts sagen. Frau Gatti hat eben auch genickt.

Haben Sie ein Projekt, bei dem dies schon Jahre funktioniert?

Simone Gatti:

Ja, das Projekt in Opfikon, das „Segeno-Haus“. Das ist jetzt bald zehnjährig und funktioniert. Man hat miteinander zu tun.

Moderator:

Und da wird nicht gestritten?

Simone Gatti:

Natürlich wird da gestritten. Immer wenn Menschen miteinander zu tun haben, wird gestritten. Ich denke, was es wirklich braucht, ist die Bereitschaft, bei schwierigen Themen Hilfe von außen zu holen. Ich denke, das ist eine Möglichkeit mit Konflikten umzugehen und vor allem konfliktfähiger zu werden. Das ist etwas, was wir vielleicht lernen müssen.

Zu Herrn Purin hätte ich gerne gesagt, dass ich aus einer Genossenschaft komme, die genau so baut wie er es gut finden würde – die Alterswohnungen in die Familienwohnungen integriert. Das ist gut, und ich finde es auch gut, wenn es die Möglichkeit gibt, in einem Haus mit Erwachsenen zu wohnen. Es können auch Kinder da sein, aber nicht die Kinder sind im Vordergrund, sondern das Leben als Erwachsene. Wir leben, wenn wir Familie haben, vielleicht 20 Jahre lang mit Kindern zusammen. Aber nicht das ganze Leben.

Hans Purin:

So alt kann ich gar nicht werden, dass ich keine Freude mit den Kindern habe. Ich wohne neben einem Kindergarten. Die sind bei jedem einigermaßen vertretbaren Wetter im Hof. Mir fehlt etwas, wenn Ferien sind und wenn ich das Kindergeschrei nicht höre.

Moderator:

Also, damit dürften Sie eine Minderheit darstellen, Herr Purin. Wir müssen gar nicht darum herumreden, das ist einfach eine Tatsache, dass vielen Menschen die Kinder auf die Nerven gehen. Vor allem heutzutage, wo sie mit einem Spielzeugüberangebot versehen und einer gewissen Neurotisierung ausgesetzt

sind – zum Krach machen geradezu herausgefordert. Die Kinder von heute sind nicht die Kinder von vor 30 Jahren. Man muss schon ein sehr starkes Nervenkostüm haben, um das zu übersehen.

Verena Ehrler-Hofmänner:

Eine kleine Bemerkung zu einer früheren Wortmeldung: Inzwischen hat mein Mann eine 16 Jahre jüngere Freundin, mein Exmann.

Die andere Bemerkung zu Ihnen, Herr Purin. Wir haben schon daran gedacht, dass wir – ähnlich wie es in China, glaube ich, schon gang und gäbe ist – vielleicht so ein, zwei, drei Stunden in der Woche auch Kinder hüten könnten. Wir haben ein Potenzial an Großmüttern, die das gerne tun würden. Wir haben auch einen schönen Garten, wir haben eine Loggia, wir haben den schönen Gemeinschaftsraum und ich glaube wir haben in dem Sinn genug Platz, dass wir das einmal machen könnten – immer unter dem Vorbehalt: für die, die wollen. Die können dann auch einmal Kinder hüten, stundenweise.

Moderator:

Das ist wahrscheinlich eine der besten Ideen, die heute geäußert wurden. Denn was heute den Kindern zu fehlen scheint, sind vernünftige Großeltern. Ansonsten kann man hier vielleicht abschließend – ich muss ja jetzt zum Ende kommen, das Mittagessen wartet – einmal ganz grob sagen: Die Chance, dass man gefunden wird, drei Monate nach dem Ableben, vertrocknet in irgendeinem Schließfachbau, der 24 Stockwerke hoch ist, ist hier natürlich nicht gegeben. Man würde das viel früher merken.

## **Prof. Dr. Walter Siebel**

Universitätsprofessor für Soziologie

Carl von Ossietzky Universität Oldenburg  
Fakultät IV: Institut für Soziologie  
Arbeitsgruppe Stadtforschung  
D-26111 Oldenburg  
Tel 00 49 (0)441 798-5369  
walter.siebel@uni-oldenburg.de



### Wissenschaftlicher Werdegang

1968 Diplom der Soziologie in Frankfurt / Main, anschließend Assistent und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der TU Darmstadt, Institut für Wohnen und Umwelt, 1974 Promotion an der TU Darmstadt.

Seit 1975 Professor an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg und seit 1978 Leiter der Arbeitsgruppe Stadtforschung.

Wissenschaftliche Schwerpunkte liegen in den Bereichen Regional- und Stadtforschung, Wohnsoziologie, Zusammenhänge von sozialem und räumlichem Wandel und Integrationsfragen.

Von 1989–1995 Tätigkeit in der Praxis und Beratung unter anderem als wissenschaftlicher Direktor der Intern. Bauausstellung (IBA) Emscher Park, von 1990–1992 Beirat für Stadtentwicklung der Stadt Wien, von 1994–1999 in der Enquete-Kommission der Stadtentwicklung Hamburg und von 1996–2002 Beirat der Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg, von 1996–2001 wiss. Begleitforschung zum Thema „Offensive Zukunft Bayern – Siedlungsmodelle“.

Seit 2003 im Beirat des deutschen Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Herausgeber und Autor zahlreicher Buchpublikationen zu wissenschaftlichen Schwerpunkten, zuletzt u. a. „Neue Urbanität“ (2000), „Dienstleistungsgesellschaften“ (2000) und „Soziologie des Wohnens“ (2000).

# Menschen und Wohnen im 21. Jahrhundert

Prof. Dr. Walter Siebel

## Thesen

1. Von Beginn an hatte Wohnungspolitik zwei Fragen zu beantworten:

Wie ist die Wohnungsnot zu beheben?

Was ist menschenwürdiges Wohnen?

Die alten Antworten auf die Fragen reichen heute nicht mehr aus.

2. Verantwortlich dafür sind drei Tendenzen:

- Der demographische Wandel: schrumpfende Bevölkerung, veränderte Altersstrukturen
- Der Wandel der Arbeitswelt: von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft
- Der Wandel der Rolle der Frau

3. Das klassische Leitbild der Wohnungspolitik – die Wohnung als Ort der Familie und der privaten Gegenwart zur beruflichen Arbeit – verliert seine allgemeine Verbindlichkeit. Es entstehen neue und differenzierte Formen des Wohnens.

4. Die Städte und insbesondere die Innenstädte werden als Wohn- und Lebensorte an Attraktivität gewinnen. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und die Suburbanisierung (Auszug der Wohnbevölkerung ins Umland der Städte) werden im Vergleich zum vorigen Jahrhundert an Gewicht verlieren.

5. Die Veränderung der Familienstruktur und die sich abzeichnende Einschränkung staatlicher Fürsorge machen alternative, informelle Organisationen in sozialen Netzen immer notwendiger.

Meine Damen und Herren, ich bedanke mich für die Einladung, hier zu dem Thema „Wohnen & ..... Leben“ zu sprechen. Wohnungspolitik hatte von Anfang an zwei Fragen zu beantworten, eine quantitative – Wie viele Wohnungen müssen gebaut werden? – und eine qualitative – Welche Wohnungen müssen gebaut werden? – anders gesagt: Was ist eine menschenwürdige Wohnung?

Sie haben heute Vormittag schon einiges über den demographischen Wandel gehört. Ich werde mich deshalb auf die qualitativen Veränderungen des Wohnens und ihre Ursachen konzentrieren.

Seit 150 Jahren, seit der industriellen Urbanisierung, waren die Antworten auf beide Fragen einfach. Quantitativ ging es darum, Wohnungsnot zu bewältigen, also möglichst viele und erschwingliche Wohnungen zu bauen. Qualitativ war die Antwort auch relativ einfach, denn man wusste, was menschenwürdiges Wohnen war: Wohnen war Wohnen in der Familie. Beide Antworten reichen unter den heutigen Bedingungen nicht mehr aus. Verantwortlich dafür sind tief greifende Veränderungen in unserer Gesellschaft. Erstens der demographische Wandel, zweitens die Veränderung der Arbeitswelt, wie sie einhergeht mit dem Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft, und drittens Veränderungen in der Lebensweise der Menschen, insbesondere die veränderte Rolle der Frau.

Ich werde diese drei Trends beschreiben und dann einige Konsequenzen für Wohnungspolitik und Wohnungsbau diskutieren. Zunächst kurz zum demographischen Wandel. Die Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland beträgt heute 82 Millionen Einwohner. Wenn 200 000 Menschen pro Jahr in die Bundesrepublik zuwandern, netto, dann wird sich die Bevölkerung rein rechnerisch bis zum Jahr 2050 um 7 Millionen verringert haben. Wenn Sie das, auch wieder rein rechnerisch, auf Österreich umlegen, wäre Österreich entvölkert. Dieses Ereignis wird natürlich nicht an einem einzigen Ort auftreten, trotzdem sind 7 Millionen Menschen weniger eine gewaltige Veränderung. Gleichzeitig wird die Bevölkerung älter, in der Bundesrepublik wird nach der neuesten Schätzung der Anteil der über 60-Jährigen im Jahre 2050 37 % betragen, der Anteil der Hochbetagten, das heißt der über 80-Jährigen, wird 12 % und der Anteil der jungen Menschen, unter 20 Jahren, wird 16 % betragen.

Diese Veränderungen verlaufen nun räumlich nicht neutral, weil sie durch Wanderungsbewegungen überlagert werden. Schon seit langem haben wir in der BRD eine Nord-Süd-Wanderung – die Wertstandorte, das Ruhrgebiet verlieren an Bevölkerung, die südlichen Länder gewinnen. Seit 1989, seit der Wiedervereinigung, ist das Ost-West-Gefälle sehr viel stärker als das Nord-Süd-Gefälle. Und innerhalb der städtischen Regionen, also kleinräumiger betrachtet, findet auch heute noch der Prozess statt, der die Stadtentwicklung im vorigen Jahrhundert dominiert hat, der Prozess der Suburbanisierung, also die Abwanderung von Bevölkerung, aber auch von Arbeitsplätzen, aus den Kernstädten ins Umland.

Sie können sich in den Städten der neuen Bundesländer vor Augen führen, was diese Entwicklung für Konsequenzen hat, und diese Konsequenzen werden in absehbarer Zeit auch in westdeutschen Städten auftreten. Die Stadt Chemnitz hat in den 90er Jahren 50 000 Einwohner verloren, die Stadt Leipzig im selben Zeitraum 90 000 Einwohner – das sind 17 % der Leipziger Bevölkerung. Die Stadtbevölkerung wird obendrein älter. Man schätzt, dass die Zahl der über 75-Jährigen innerhalb der

nächsten 15 Jahre in Westdeutschland in den Kernstädten um 40 % und die Zahl der über 75-Jährigen in Suburbia um 60 % zunehmen wird. In den ostdeutschen Städten sind diese Entwicklungen noch stärker ausgeprägt. Da nimmt die Zahl der über 75-Jährigen in Kernstädten um 50 % zu und im Umland um 60 %. Das hat Konsequenzen: Es bedarf eines gewaltigen Umbaus im Bestand für mehr altengerechte Wohnungen und Infrastrukturen. Die Zunahme der Hochbetagten – und damit auch der Pflegefälle – wird im Bereich der sozialen Dienste Konsequenzen haben, nicht nur wegen der Veränderung der Altersstruktur, sondern auch aufgrund der Veränderung der Verwandtschaftssysteme. Um das an einem krassen Beispiel deutlich zu machen: Das Einzelkind zweier Einzelkinder hat nach dem Tod seiner Eltern überhaupt keine näheren Verwandten. Das heißt, dass die Gesellschaft heute leisten muss, was früher das Verwandtschaftssystem geleistet hat. Sie haben heute Vormittag eine Antwort auf diese Entwicklung diskutiert, nämlich gemeinschaftliche Wohnformen, in denen man versucht, auf freiwilliger, nachbarschaftlicher Basis etwas zu organisieren, was früher innerhalb des Verwandtschaftssystems mehr oder weniger selbstverständlich war. Ich teile die Skepsis hinsichtlich der Reichweite solcher Versuche. Wir haben in meiner Arbeitsgruppe zahlreiche Wohnprojekte untersucht, in denen junge Familien versuchten, gemeinschaftliches Wohnen zu organisieren. Wir haben uns diese Projekte in Österreich, in der Schweiz und in der BRD angesehen. Es gab Projekte, die mit sehr hohen Ansprüchen angetreten waren, auch da meist initiiert von Frauen, weil die Frauen das Problem hatten, Berufstätigkeit und Kindererziehung zu vereinbaren und deswegen ein großes Interesse am Aufbau nachbarschaftlich organisierter Hilffssysteme hatten. In all diesen Projekten konnte man feststellen, dass die ursprünglich weitreichenden Ansprüche nach einigen Jahren stark zurückgenommen worden sind. Die Projekte, die auch bestimmte Wohnfunktionen „vergemeinschaftet“ hatten, z. B. Gemeinschaftsküchen eingerichtet hatten, wurden teilweise mit erheblichen Kosten nachträglich so umgerüstet, dass eine autarke Haushaltsführung möglich war. Im Rahmen der Erneuerung des Ruhrgebiets hat die IBA Emscher Park Gemeinschaftsräume gefördert. Die Erfahrungen damit waren sehr gemischt. Die IBA hat auch einige Wohnungsexperimente durchgeführt mit dem Ziel, nachbarschaftliche Hilffssysteme aufzubauen. Auch da waren die Erfahrungen eher enttäuschend. Es waren Projekte mit jüngeren Familien und Alleinerziehenden. Bei jüngeren Menschen aber kann sich sehr Vieles sehr schnell ändern. In diesem Alter zerbrechen Partnerschaften leichter, die Menschen wählen sich einen neuen Partner oder eine neue Partnerin. Die beruflichen Karrieren stellen hohe Anforderungen an die Bereitschaft, den Wohnort zu wechseln, gerade bei qualifizierteren Menschen. Solche Instabilität des Lebenslaufs verträgt sich schlecht mit räumlich gebundenen sozialen Netzen. Das mag anders sein bei älteren Menschen. Ich glaube, dass solche Projekte nur dann eine Überlebenschance haben, wenn sie auf der Basis einer autonomen Haushaltsführung der Beteiligten geplant werden. Gemeinschaftliche Einrichtungen, etwa Gemeinschaftsräume, funktionieren gut als Zusatzleistung, wenn sie also den beteiligten Haushalten Verhaltensmöglichkeiten eröffnen, die diese sich alleine nicht leisten können. Aber auch dann sind sie immer noch risikobehaftete Experimente.

Ganz kurz einige Stichworte zu den Folgen der demographischen Entwicklung.

Erstens werden in den neuen Bundesländern in 15 Jahren 2 Millionen Wohnungen leer stehen, heute sind es etwas über 1 Million Wohnungen. Die Stadt Leipzig allein wird, wenn sie keinen Wohnungsabriss betreibt, im Jahre 2030 jede dritte Wohnung leer stehen haben. Leipzig hat heute 320 000 Wohnungen, das wären über 100 000 leer stehende Wohnungen. Allerdings, und das muss man jetzt als Einschränkung zu solchen Prognosen sagen: Zahlenmäßiger Rückgang der Bevölkerung heißt nicht notwendig und unausweichlich, dass die Nachfrage nach Wohnungen zurückgeht. Er kann durchaus sogar mit einer weiteren Expansion der Nachfrage nach Wohnraum einhergehen. Ich will Ihnen vier Gründe dafür sagen:

1. Die Wohnungsnachfrage hängt nicht so sehr von der Kopfzahl ab, sondern von der Kaufkraft, d. h. von der ökonomischen Entwicklung, und damit von der Entwicklung der Einkommen. Es gibt offenkundig keine irgendwie begründbare, natürliche Grenze der Nachfrage nach mehr Wohnfläche. Einer der Gründe dafür ist die Ungleichheit auf dem Wohnungsmarkt. Wie wollen Sie eine 4-köpfigen Familie, die 100 m<sup>2</sup> bewohnt, klar machen, dass sie – etwa im Interesse der Ökologie – auf mehr Wohnflächenkonsum verzichten soll, wenn der Single nebenan 120 m<sup>2</sup> bewohnt. Ungleichheit ist eine der wesentlichen Triebkräfte für die anhaltende Expansion der Nachfrage nach Wohnfläche.
2. Der Wandel der Lebensweise. Der Trend zu immer kleineren Haushalten: Wenn ein 4-köpfiger Haushalt sich in vier Einpersonenhaushalte auflöst, dann werden vier Küchen, vier Toiletten, vier Badezimmer, vier Flure benötigt, also eine enorme Expansion der Wohnflächennachfrage allein durch die Veränderung der Haushaltsstruktur.
3. Wanderungen. Auch bei schrumpfender Bevölkerung können Wanderungen dazu führen, dass zumindest vorübergehend in bestimmten Regionen Wohnungsengpässe und entsprechender Bedarf an Wohnungsneubau entstehen.
4. Segmentierte Wohnungsmärkte. Wir werden ein Nebeneinander – das sich ja schon abzeichnet – von Wohnungsüberangebot und Wohnungsknappheit in denselben städtischen Regionen haben.

1950 betrug der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf in der BRD 15 m<sup>2</sup>, heute liegt er im Westen der BRD bei 40 m<sup>2</sup> – d. h. eine Stadt, die 1950 1 Million Menschen beherbergte, kann heute mit demselben Wohnungsbestand gerade noch 400 000 Menschen beherbergen. Und dieser Prozess wird durch den Rückgang der Bevölkerung nicht rückgängig gemacht werden. Es wird eher eine weitere Expansion der Nachfrage nach Wohnfläche geben.

Die zweite Konsequenz der demographischen Entwicklung ist das, was man unter dem Stichwort „perforierte Stadt“ diskutiert, die Tatsache, dass die Siedlungsstruktur der Peripherie auch in die kompakte europäische Stadt einwandert.

Die dritte Konsequenz heißt Segregation. Mit Segregation bezeichnen wir das Phänomen, dass sich die verschiedenen Gruppen der Stadtbevölkerung nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilen, sondern sich in bestimmten Quartieren konzentrieren. Lange Zeit war dieser Prozess der Segregation im Wesentlichen durch Zwänge vermittelt. Je nach Kaufkraft wurde man in bestimmte Quartiere sortiert. Unter der Bedingung entspannter Wohnungsmärkte ändern sich aber die Ursachen von

Segregation – sie ist jetzt freiwillig. Unter der Bedingung entspannter Wohnungsmärkte können sich sehr viel mehr Menschen ihr Quartier auswählen, das heißt dorthin ziehen, wo ihnen die Nachbarschaft am meisten behagt. Das führt zu einer sehr viel schnelleren Segregation, also einem Auseinanderdividieren von Bevölkerungsgruppen. Das bedeutet, dass wir unter den Bedingungen entspannter Wohnungsmärkte mit schärferer Segregation rechnen müssen, als wir sie bisher kennen. Segregation heißt, dass soziale Distanzen in räumliche Distanz übersetzt werden. Das sind nicht nur die Distanzen zwischen arm und reich, sondern mehr und mehr auch kulturelle Distanzen, Unterschiede in der Lebensweise. Wenn Sie sich ansehen, wer in deutschen Städten besonders segregiert wohnt, dann sind es typischerweise die Gruppen mit den größten Optionen auf dem Wohnungsmarkt, nämlich die deutsche Oberschicht. Und es gibt eine zweite Gruppe, die ähnlich stark segregiert ist, nämlich die Alternativszene. Ebenso leben aber auch Ausländer teilweise in freiwilliger Segregation, und das wird zunehmen. Man kann sagen, dass die Struktur der Städte in Zukunft – sehr viel stärker noch als heute – ein Mosaik von kulturellen, nach Lebensstil und nach sozialen Kriterien unterschiedenen Dörfern sein wird.

Nun, soweit zu den Folgen des demographischen Wandels. Ich will mich jetzt in meinem Vortrag auf die qualitative Frage der Wohnungspolitik konzentrieren.

Was heißt eigentlich menschenwürdig wohnen? Wie verändern sich die Anforderungen an die Qualität von „Wohnung“? Wie verändern sich die Vorstellungen vom richtigen Wohnen?

Die Antworten auf diese Fragen wären noch vor 50 Jahren sehr einfach gewesen. Das Bild vom richtigen Wohnen in den 50er und 60er Jahren enthielt drei Elemente: Einmal die soziale Einheit des Wohnens, d. h. der Haushalt, die Gruppe von Menschen, die in einer Wohnung zusammenlebten, war eindeutig definiert – es war die Familie, und zwar die Kleinfamilie, Eltern mit ihren Kindern. Wohnen hieß Familienwohnen. Das zweite Element betrifft die Funktion der Wohnung, auch hier war die Antwort deutlich: Wohnen ist ein Ort der Erholung und der Freizeit, des verpflichtungsfreien Lebens, d. h. Wohnen war eine Gegenwelt zur beruflichen Arbeit, wobei das eine sehr geschlechtsspezifische aber nichtsdestoweniger dominante Perspektive gewesen ist. Das dritte Element betrifft die sozialpsychologische Bedeutung von Wohnen. Wohnen ist der Ort der Privatsphäre, der Emotionalität, der Körperlichkeit, der Intimität. Wohnen als das Gegenüber zum öffentlichen Raum der Stadt.

Westdeutschland und Ostdeutschland haben sich hinsichtlich dieses Bildes vom menschenwürdigen Wohnen kaum voneinander unterschieden. Die Organisation der Produktion und auch die Architektur waren in der DDR sehr anders als in der BRD, aber auch im real existierenden Sozialismus finden Sie dieselbe Vorstellung von der Wohnung als Ort der Kleinfamilie und als Ort der berufsarbeitsfreien Zeit. Sie finden in der DDR keine Spuren der sozialistischen Utopien, also von kollektiver Organisation von Wohnen und Arbeiten oder von Ansätzen eines Wohnens jenseits der Kleinfamilie. Nun, dieses Modell vom Wohnen als privates, familiäres Gegenüber zur Arbeitswelt, dieses Idealmodell von Wohnen ist materialisiert in 3 Zimmern, Küche, Bad, Zentralheizung oder als Idealform im Eigenheim. Es ist festgeschrieben worden in DIN-Normen und in Förderungsbestimmungen der Wohnungspolitik. Es war sehr gut verankert in den subjektiven

Wohnwünschen der Mehrheit der Menschen und es ist demzufolge in der BRD – und ich denke, dass ist hier in Ihrem Land nicht viel anders – millionenfach gebaute Realität. 2/3 des Wohnungsbestandes der BRD sind nach diesem Modell erstellt worden. Trotzdem ist es eine historisch gesehen sehr junge und eine sehr besondere Art des Wohnens und keineswegs die endlich möglich gewordene Verwirklichung anthropologischer Grundbedürfnisse. Und deswegen haben seit den 70er Jahren die Menschen auch begonnen, aus diesem Modell im buchstäblichen Sinne wieder auszuwandern. Das Leitbild des privaten, arbeitsfreien Wohnens in der Kernfamilie hatte nur ein sehr kurzes, man kann sagen, goldenes Zeitalter in den 50er und 60er Jahren. In den Jahrzehnten, wo all das, die Kleinfamilie, die klassische Arbeitsteilung zwischen berufstätigem Mann und der Frau als Hausfrau und Mutter, selbstverständlich war. Dieses Leitbild der klaren räumlichen und zeitlichen Trennung von Arbeit und Freizeit, von ökonomischem Wachstum und Industriegesellschaft ist aber nur eine sehr kurze Zwischenstation in einer sehr langen Geschichte des Wohnens. Die Geschichte des Wohnens können wir mit dem Bild einer Spindel beschreiben, d. h. ein außerordentlich ausdifferenziertes, breites Spektrum der unterschiedlichen Wohnweisen verengt sich in den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts auf die Dominanz dieses Modells von Wohnen: Kleinfamilie und Privatsphäre – Gegenüber zur Arbeit. Seit den 70er Jahren differenzieren sich die Wohnweisen nun wieder aus. Ich will diese Ausdifferenzierung unter zwei Aspekten vorstellen. Einmal unter dem Aspekt des Wandels in der Art des Zusammenlebens in Wohnungen oder auch des Alleinlebens – also die neuen Haushaltstypen neben oder gar anstelle der Familie – und unter dem Aspekt der Veränderung im Verhältnis von Wohnen und Arbeiten.

Seit den 70er Jahren entstehen neben dem Familienwohnen neue Haushaltstypen: die Singlehaushalte, die Einpersonenhaushalte, die Wohngemeinschaften, die unverheiratet zusammen lebenden Paare, die Alleinerziehenden und die kinderlosen Paare. In westdeutschen Großstädten macht der klassische Haushaltstypus, also Familie mit Kindern, statistisch nur noch 10–15 % der Haushalte aus. Das sind zu einem überproportionalen Anteil Zuwandererhaushalte oder unvollständige Familien. Statistisch gesehen sind in westdeutschen Großstädten mittlerweile 60 % aller Haushalte Einpersonenhaushalte. Die kulturpessimistischen Überlegungen der „Versingelung“, der Vereinsamung und der Isolation der Menschen beruhen allerdings teilweise auf statistischen Artefakten, ein Beispiel: In der amtlichen Statistik werden Wohngemeinschaften nicht als Haushalt gezählt, sondern als Summe von Einpersonenhaushalten. Wenn man in einer Wohngemeinschaft lebt, wohnt man nicht isoliert. Dasselbe gilt für unverheiratet zusammen lebende Paare. Also die 60 % sind nicht ganz so ernst zu nehmen, aber was stimmt, ist, dass die Einpersonenhaushalte und die kinderlosen Haushalte jene Haushaltstypen sind, die am schnellsten in den Großstädten zunehmen, und mittlerweile mit Abstand die Mehrheit haben. Das ist keine Mode, sondern ein langfristiger Trend.

Die Ursachen dieser Entwicklung sind einmal grundlegende Veränderungen im Lebenslauf. Es ist in den letzten 30 Jahren eine neue Phase im typischen Lebenslauf aufgetreten, die Phase nach dem Auszug aus der elterlichen Familie und vor der Gründung eines eigenen Familienhaushaltes, weil die Ausbildungszeiten länger geworden sind und immer mehr Menschen in weiterführenden Bildungsinstitutionen immer mehr Zeit verbringen. Außerdem

wird die Familiengründung nach hinten geschoben, in die Mitte der dreißiger Jahre oder sogar noch später. Das heißt, die Phase vor der eigentlichen Familienphase wird immer länger. Zweitens ist die gestiegene Lebenserwartung verantwortlich. Die Menschen werden immer älter, was auch heißt, dass sie nach der Familienphase, etwa nach dem Auszug der Kinder, immer länger leben. Also werden beide Phasen, die vor der Familie und die nach der Familie, immer bedeutsamer, während die Zeit, in der man innerhalb einer Familie in der traditionellen Haushaltsform lebt, in Bezug auf die gesamte Lebensdauer immer kürzer wird. Ein weiterer, sehr bedeutender Grund für die Veränderungen, die wir an den neuen Haushaltstypen beobachten können, ist der Wandel in der Rolle der Frau. Er hängt zunächst mit Liberalisierungstendenzen zusammen. Im 19. Jahrhundert noch galt eine Frau, die sich ohne männliche Begleitung im öffentlichen Raum der Stadt bewegte, als Prostituierte. Das wäre heute nicht mehr denkbar. Genauso wie es heute kein Problem mehr ist, als allein stehende Frau Kinder zu haben. Liberalisierungstendenzen also in den Moralauffassungen und auch in juristischen Regelungen. Noch wichtiger ist die Integration von Frauen in das Berufsleben. Ohne entsprechende Veränderungen, was die Rolle der Männer angeht, und ohne Änderungen in der Infrastruktur für Kinderbetreuung, z. B. Ganztagschulen, und ohne Änderungen der gesellschaftlichen Wertvorstellungen werden es vor allem die Frauen sein, die die Träger der Bewegung zu neuen Haushaltstypen jenseits der Familie sind. Man schätzt, dass von den heute lebenden, akademisch ausgebildeten Frauen in Deutschland 40 % ihr Leben lang ohne Kinder bleiben werden. Das ist ihre Antwort auf die Schwierigkeiten, Berufstätigkeit und Mutterschaft unter unseren gesellschaftlichen Bedingungen zu vereinbaren.

Neben neuen Formen des Zusammenlebens und des Alleinlebens, also neuen Haushaltstypen, gibt es noch einen zweiten Trend, der zu tief greifenden Veränderungen im Wohnen beiträgt. Der betrifft das Verhältnis von Arbeit und Wohnen. Das vormoderne Wohnen, das so genannte ganze Haus, war ein Ort der Produktion. Man wohnte zusammen, weil man zusammenarbeitete. Der Haushalt war eine Produktionseinheit. Das löste sich mit der industriellen Organisation der Arbeit auf. In der Industriegesellschaft wurde zunächst die Arbeit der Männer aus der Wohnung ausgelagert, beruflich organisiert und an einem besonderen Ort zusammengefasst, dem Betrieb. Damit entstand überhaupt erst die für uns heute so selbstverständliche Trennung von Wohnort und Arbeitsort, von Freizeit und Arbeitszeit. Das Phänomen der Freizeit kannten frühere Gesellschaften nicht, weil sie die Trennung von Wohnen und Arbeiten nicht kannten. Das heißt, erst im Zuge der industriellen Organisation setzte sich massenhaft das durch, was heute konstitutiv für unsere Vorstellung von Wohnen ist, nämlich Wohnen als das zeitliche, räumliche und inhaltliche Gegenüber, als eine Gegenwelt zur Berufswelt.

Dieser Prozess, der mit der Industriegesellschaft angefangen hat und zunächst die männliche Arbeit betraf, ergriff im Zuge der Dienstleistungsgesellschaft nun mehr und mehr auch die Reste der noch in den privaten Haushalten verbliebenen und vorwiegend den Frauen überlassenen Hausarbeiten. Heute werden die Kinder in Kindertagesstätten, Kinderkrippen und in Schulen untergebracht, die Alten und die Kranken in Krankenhäusern bzw. in Pflege- und Seniorenheimen. Der Tod ist schon lange aus der Wohnung ausgewandert in die Intensivstationen von Krankenhäusern.

Gegessen wird in Kantinen, in Mensen und in Restaurants. Die Bereiche der Dienstleistungsgesellschaft, die sich quantitativ am stärksten ausgedehnt haben – betreffen erstens Gesundheit, zweitens Bildung und drittens haushaltsbezogene Dienstleistungen, also alles Dienstleistungen, die früher informell in den privaten Haushalten und überwiegend von Frauen erledigt wurden. Man kann sagen, Dienstleistungsgesellschaft beinhaltet, dass die Frauen zusammen mit ihren klassischen Hausfrauen-Tätigkeiten in die Berufswelt integriert werden.

Frauen erledigen heute als Berufstätige, was sie früher unbezahlt als Hausfrauen gemacht haben: Sie erziehen Kinder, sie putzen und kochen und servieren, und sie betreuen alte und kranke Menschen.

Nun, was bedeuten diese Entwicklungen für das Wohnen? Wenn man es etwas überspitzt ausdrückt: am Ende dieser Entwicklung bleibt der Single zurück in einer Wohnung, die nun voll gestopft ist mit Hightech-Gerätschaften für Hausarbeit, für Kommunikation, für Freizeit, aber auch für den Beruf. Und was tut „er“ oder „sie“ in der Wohnung? Sie arbeiten. Was für Arbeiten? Natürlich gibt es noch Restbestände an Hausarbeit. Sie müssen auch eine Fertigpizza auspacken und in die Mikrowelle schieben und nachher das schmutzige Geschirr in den Geschirrspüler einräumen und es wieder heraus nehmen und in den Schrank stellen. Man kann vermuten, dass die Einführung einer nachhaltigen Haus- und Stadttechnik dazu beitragen wird, dass der Aufwand an solchen Hausarbeiten wieder etwas größer wird, durch die Handhabung komplizierter Mülltrennungssysteme oder die Verwendung ökologisch unbedenklicher Reinigungsmittel. Das kann dazu führen, dass wieder mehr in und an der Wohnung gearbeitet wird, aber ganz sicher wird dadurch der frühere Umfang von Hausarbeit nicht zurückkehren. Außerdem werden Tätigkeiten, die weniger profitabel sind, im Zuge technischer und betrieblicher Veränderungen in die privaten Haushalte verlagert. Klassisches Beispiel dafür ist Ikea, wo Tätigkeiten der Endmontage in die Haushalte zurückverlagert wurden, oder denken sie an Telebanking, bei dem Dienstleistungstätigkeiten der Banken in die Haushalte zurückverlagert werden. Aber das sind nicht die entscheidenden Faktoren. Entscheidend sind die Veränderungen in der berufsbezogenen Arbeit. Sie vor allem tragen dazu bei, dass die Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie lange Zeit selbstverständlich war, aufgeweicht wird: Einmal die wachsende Bedeutung und quantitative Ausdehnung von Aus- und Fortbildungszeiten, was ja immer beinhaltet, berufsbezogene Arbeit in der Wohnung zu erledigen. Dann die neuen Kommunikationsmittel, die Teleheimarbeit ermöglichen. Ganz entscheidend aber wird der grundlegende Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft dazu beitragen, dass die Trennung von Arbeit und Freizeit sowohl räumlich wie zeitlich an Bedeutung verliert. Ein Automobilarbeiter, der mit seiner Arbeit nicht fertig geworden ist, kann schlecht das Auto mit nach Hause nehmen und im Wohnzimmer zu Ende montieren, aber ein Angestellter einer Versicherung oder ein Lehrer oder ein Informatiker oder ein Werbetexter können das durchaus. Dienstleistungsarbeit ist weniger als Industriearbeit an bestimmte Orte und an bestimmte Zeiten gebunden. Das führt dazu, dass sich die klaren Trennungen von Wohnen und Arbeiten und von Freizeit und Arbeitszeit auflösen. Die Orte und die Zeiten der Arbeit werden flexibilisiert, sie werden quantitativ ausgedehnt und sie werden zunehmend individualisiert. Die Menschen werden mehr und mehr in unterschiedlichen Zeitstrukturen leben. Das kann man gerade in modernen, hoch qualifizierten Dienstleistungsberufen beobachten. Man kann eine Tendenz zu entgrenzten

Arbeitsformen feststellen, Arbeitsformen und Lebensweisen, die die Trennungen von Beruf und Freizeit und damit von Wohnen und Arbeiten gar nicht mehr erkennen lassen.

Das hat zunächst einmal Konsequenzen für die Wohnstandorte. Wo sind die Arbeitsplätze, etwa von Finanzdienstleistern oder von Mitarbeitern der New-Economy, angesiedelt? Sie sind verblüffenderweise stark räumlich konzentriert auf große Städte und da teilweise auf einzelne Quartiere oder sogar auf Straßenzüge. Dabei sind Finanzdienstleistungen und Tätigkeiten in der New-Economy eigentlich Inbegriff der nicht standortgebundenen Tätigkeiten, die rein technisch gesehen überall auf der Welt erledigt werden könnten. Für ihre erstaunliche räumliche Konzentration gibt es zwei Erklärungen. Die ökonomische Erklärung verweist auf die Art des Wissens, das in diesen Betrieben vorausgesetzt, das aber auch von ihnen produziert wird. Dieses Wissen sei an lokalisierte, häufig urbane Milieus gebunden. Auch seien die Arbeitskräfte in den modernen, hoch qualifizierten Dienstleistungen auf ein anregendes Milieu angewiesen, wie es gerade Großstädte zu bieten haben, um ihre innovativen Leistungen erbringen zu können. Es gibt auch noch einen sozialen Grund für diese Konzentration gerade der hoch qualifizierten Arbeitskräfte aus Management, Forschung, Werbung, Marketing und Entwicklung auf die großen Städte. Dieser Grund liegt in der enorm berufszentrierten Lebensweise dieser Arbeitskräfte, eine Lebensweise, die unter heutigen Bedingungen anscheinend nur in der Stadt möglich ist. Früher konnte ein Mann, der ein berufsorientiertes Leben führte, über einen Haushalt und über eine traditionelle Hausfrau verfügen, die ihm den Rücken frei hielt von allen nicht berufsbezogenen Verpflichtungen. Mit ihrer Integration in das Berufsleben aber sind Frauen immer weniger bereit, diese Rolle zu übernehmen. Mehr noch, Frauen sind in derselben Situation, jemanden zu ihrer Entlastung zu brauchen. Mein Kollege Ray Pahl hat es einmal so ausgedrückt: „A professional woman needs a wife.“

Nun sind die neuen Hausmänner, die diese Rolle übernehmen würden, doch noch sehr selten, und aufgrund der Veränderung der Rolle der Frau werden auch die klassischen Hausfrauen immer rarer. Also fehlen sowohl den karriere- und berufsorientierten lebenden Männern als auch den Frauen die Partner, die ihnen einen klassischen Haushalt organisieren würden, damit sie sich auf ihre Karriere konzentrieren können. Unter solchen Bedingungen gibt es nur zwei Auswege. Der eine ist der, dass man die Hausarbeit und die außerberuflichen Verpflichtungen auf ein Minimum reduziert. Man schafft eine Fülle von hochtechnischen Haushaltsgeräten an, stellt eine Haushaltshilfe ein, etwa aus dem Kreis der MigrantInnen, und vor allem verzichtet man auf Kinder. Das ist einer der wesentlichen Gründe, weshalb gerade Akademikerinnen kinderlos bleiben. Der zweite Ausweg: Man sucht sich eine Wohnung in der Innenstadt, d. h. dort, wo die Stadtmaschine einen von all jenen Verpflichtungen entlastet, für die man früher einen Haushalt gebraucht hätte. Die moderne Dienstleistungsstadt ist als eine riesige Maschine zu verstehen, die, sei es öffentlich als Infrastruktur, sei es privat als marktformige Angebote, all die Dienstleistungen bereitstellt, die früher informell, unbezahlt, in den privaten Haushalten, in den Wohnungen und überwiegend von Frauen erledigt worden sind. Wer keinen traditionellen Haushalt hat, der muss, um berufsorientiert leben zu können, in einer Stadt leben. Im Übrigen: Deshalb ist das Nebeneinander in Innenstädten von aufgewerteten Wohnquartieren und herunter gekommenen Quartieren mit hohen Anteilen an MigrantInnen auch

durchaus funktional, weil dadurch das Angebot an häufig informell angebotenen, haushaltsbezogenen Dienstleistungen leichter mit der kaufkräftigen Nachfrage nach eben solchen Dienstleistungen zusammenkommt.

Es gibt also Veränderungen der Lebensweise und der Arbeitswelt, die dafür sprechen, dass die Stadt als Lebens- und Wohnort wieder an Attraktivität gewinnt. Gleichzeitig scheinen die Triebkräfte, die die Suburbanisierung getragen haben, schwächer zu werden.

Erstens, Für den Drang ins Umland ist – zwar nicht allein aber doch wesentlich – der Wunsch nach dem Eigenheim im Grünen verantwortlich. Suburbanisierung ist ein Familienmodell, und das Einfamilienhaus ist das ideale Gehäuse der familialen Lebensweise. Eben diese Lebensweise verliert aber ihre Dominanz. Die neuen Haushaltstypen bevorzugen andere Standorte und andere Wohnformen als die klassischen Familien.

Zweitens, eine wesentliche Voraussetzung, um Wohneigentum bilden zu können, ist ein langfristig kalkulierbares Einkommen als Voraussetzung für Kreditfähigkeit. Auch diese Bedingung trifft angesichts der Entwicklung auf den Arbeitsmärkten für immer mehr Menschen immer weniger zu. Hinzu kommt noch der Abbau von Subventionen für die Eigentumsbildung.

Drittens, die Flexibilisierung auf dem Arbeitsmarkt stellt zunehmend höhere Anforderungen an die Mobilität. Vor allem großräumige Mobilität spricht gegen Eigentumsbildung im Wohnbereich. Kurz, die sozialen und die ökonomischen Grundlagen des Wohnideals vom Eigenheim im Grünen werden schwächer. Deswegen lässt sich vermuten, dass die Suburbanisierung in Zukunft – und nicht nur wegen der demographischen Veränderung – nicht mehr die Bedeutung haben wird, die sie in der Vergangenheit gehabt hat.

Was bedeutet all das nun für Wohnungsbau und Architektur?

Eine Konsequenz habe ich schon mehrfach genannt: eine neue Nachfrage vor allem nach Innenstadt als Lebens- und Wohnort. Eine zweite Konsequenz liegt ähnlich auf der Hand: Der Trend zu mehr Wohnfläche wird sich fortsetzen – auch bei rückläufiger Bevölkerung – aufgrund der Verkleinerung der Haushaltsgrößen, aufgrund der Tatsache, dass mehr berufsbezogene Arbeit in die Wohnung verlagert wird, und angesichts anhaltender Ungleichheit auf dem Wohnungsmarkt, allerdings nur unter Bedingungen steigenden Wohlstandes.

Als dritte Konsequenz werden, wenn die Wohnweisen sich differenzieren, logischerweise auch die Anforderungen an die Flexibilität der gebauten Wohnumwelt steigen. Wie ist solche Flexibilität herzustellen? Es gab viele Versuche, technische Antworten auf dieses Problem zu finden. Sie waren aus sozialen, technischen und ökonomischen Gründen wenig erfolgreich. Sie waren häufig sehr teuer, es entstanden Probleme mit dem Schallschutz und Installationen setzten der Verschiebbarkeit von Wänden Grenzen. Schließlich ist es selten der Fall, dass, wenn der Haushalt A im zweiten Stock ein Zimmer mehr braucht und man deswegen gerne seine Wand zum Nachbarn um ein Zimmer verschieben würde, dieser Nachbar gerade dann auf ein Zimmer verzichten möchte.

Eine Lösung wäre ein Überangebot an differenzierten Wohnformen, sodass man sich durch Umzug jeweils die passende Wohnung verschaffen könnte. Dafür wäre überall und dauernd ein Überfluss an billigen und guten Wohnungen notwendig, eine wenig wahrscheinliche Voraussetzung.

Eine andere Möglichkeit bieten neutrale Grundrisse. Dass die Gründerzeitwohnungen für Wohngemeinschaften sehr viel at-

traktiver sind als die hierarchisierten Grundrisse des sozialen Wohnungsbaus aus den 60er und 70er Jahren, hängt nicht allein damit zusammen, dass die Gründerzeitwohnungen größer sind sondern auch mit ihren Grundrissqualitäten.

Und schließlich als vierte Bedingung für Flexibilität: Eigentum. Ein Architekt hat mir das einmal so erklärt: „Flexibel ist eine nicht tragende Backsteinwand und ein Vorschlaghammer – unter einer Voraussetzung: Beides muss einem gehören.“

Bedeutet nun die Ausdifferenzierung der Wohnform, dass die Spielräume für Architekten enger werden? Ich vermute: Nein. Die Forderung nach mehr Flexibilität gegenüber ausdifferenzierten Bedürfnissen müsste im Gegenteil die Spielräume architektonischer Gestaltung eher vergrößern oder anders gesagt: Eine exakte Anpassung von Grundrissen an bestimmte Wohnweisen ist immer weniger möglich und immer weniger wünschenswert. Ich will das mit vier Argumenten begründen:

1. Menschen sind nicht gleich. Sie haben sehr unterschiedliche Vorstellungen vom richtigen Wohnen. Ein Wohngebäude aber lebt sehr viel länger als seine einzelnen Bewohner. Außerdem ziehen Menschen im Laufe ihres Lebens mehrfach um. Beides bedeutet, dass ein und dieselbe Wohnung in den, sagen wir 100 Jahren ihrer Nutzbarkeit eine Vielzahl von BewohnerInnen beherbergt. Je differenzierter die Wohnweisen, desto häufiger kann es vorkommen, dass der zweite Nutzer dieselbe Wohnung als Zumutung empfindet, die dem ersten die Erfüllung seiner Träume war.

2. Wohnweisen sind historisch wandelbar. Das Wohnleitbild der Wohnungspolitik, sowohl der DDR wie der BRD, hat eine außerordentlich spezifische Wohnform als gebaute Wirklichkeit festgeschrieben. Obwohl sie ökonomisch und technisch gesehen unter vergleichsweise optimalen Bedingungen hergestellt worden sind, werfen die Ergebnisse dieser Wohnungspolitik heute zuweilen größere Probleme bei der Sanierung auf als die Spekulationsbauten des 19. Jahrhunderts. Das hängt auch damit zusammen, dass ihre Planer so sehr davon überzeugt waren, das ein für allemal richtige Bild vom Wohnen im Kopf zu haben und deswegen überhaupt nicht damit gerechnet haben, dass die Menschen sich von diesem Wohnleitbild einmal abwenden könnten.

3. Wohnweisen verändern sich nicht nur historisch. Sie verändern sich auch im Lebenszyklus jedes einzelnen Menschen. Der Student hat andere Anforderungen an eine Wohnung als sie ein allein stehender Berufstätiger oder ein Familienvater hat. In der Phase des leeren Nestes, wenn die Kinder aus der Wohnung wieder ausgezogen sind, hat man erneut andere Anforderungen – nicht nur an den Standort, sondern auch an Größe und Grundriss einer Wohnung.

4. Wohnwünsche ein und derselben Person können widersprüchlich sein. Ein und derselbe Mensch wünscht sich eine vertraute Nachbarschaft, aber er verabscheut jede soziale. Das ist einer der Gründe, weshalb man sehr vorsichtig mit gemeinschaftlichen Wohnformen sein muss. Sie können immer auch die Drohung sozialer Kontrolle und des Verlusts der Selbstständigkeit beinhalten. Ein und derselbe Mensch möchte sich durch sein Wohnen von anderen unterscheiden. In Umfragen in der BRD wurde die Frage „Wie möchten Sie sich von anderen Menschen unterscheiden?“ am zweithäufigsten mit „Durch die Art und Weise, wie ich wohne.“ beantwortet.

Auf der anderen Seite möchte man auf keinen Fall als Außenseiter erscheinen. Und ein und derselbe Mensch möchte in einer urbanen Stadt wohnen und gleichzeitig in naturverbundener Einsiedelei.

Die Lebensdauer der Wohnungen einerseits und die Vielfalt, die Veränderbarkeit und die Widersprüchlichkeit der Wohnwünsche und der Wohnverhaltensweisen andererseits – all das setzt der Anpassung der gebauten Umwelt an bestimmte Bedürfnisse enge Grenzen. Es gibt eine objektiv notwendige Distanz zwischen dem sozialen Leben und den Räumen, in denen dieses Leben stattfindet. Wohnräume müssen Distanz zum Alltag, eine Art Neutralität gegenüber diesen sich ausdifferenzierenden Wohnweisen bewahren. Wenn aber die Räume des Alltags zu den alltäglichen Lebensweisen notwendige Distanz halten müssen, eben weil sie hoch differenziert, weil sie wandelbar und weil sie widersprüchlich sind, dann könnten die Spielräume der Architekten vielleicht sogar größer werden, jenseits bloßer Anpassung an bestimmte Verhaltensweisen und jenseits bloßer Funktionserfüllung. Natürlich ist Architektur eine angewandte Kunst, sie muss soziale und technische Funktionen erfüllen, aber sie muss auch die ästhetische Logik von Räumen entwickeln. Es gibt gute Argumente für die Annahme, dass die Möglichkeiten, die Eigenlogik ästhetischer Gestaltung von Räumen zu entfalten, heute größer sind als zu den Zeiten der Dominanz eines ganz bestimmten Bildes vom richtigen Wohnen.

## Diskussion

Wortmeldung:

Sie haben unter anderem auch ausgeführt, dass im Zuge der industriellen Revolution eigentlich die Trennung von Wohnen und Arbeiten vonstatten gegangen ist und dass sich im Zuge vom Wechsel zur Dienstleistungsgesellschaft diese Grenzen wieder aufzulösen beginnen – in Teilbereichen zumindest. Erhöht das nicht auch die Chance durch diese präindustrielle Lebensform, die Ehefrau ist z. B. Steuerberaterin und der Mann ist Web-Designer oder Architekt, die Arbeit in den Wohnräumen zu absolvieren. Böte das nicht auch die Möglichkeit, wieder ein kinderfreundlicheres Klima zu schaffen und damit auch dieser erschreckenden demographischen Entwicklung entgegen zu wirken?

Walter Siebel:

Sie meinen, weil es weniger Verkehr gäbe, wie den berufsbedingten Verkehr? Ich bin mir nicht so sicher. Kinder stören bei der Karriere, egal ob ich zuhause oder im Büro mit meiner Karriere beschäftigt bin, weil sie Zeit beanspruchen und Aufmerksamkeit. Die Lösung wird eher über die Vergesellschaftung solcher Tätigkeiten erfolgen, d. h. dass Kinderbetreuung entweder in gesellschaftliche Organisationen ausgelagert wird oder über den Markt, etwa durch die Anstellung eines Kinderfräuleins, bewältigt wird. Wobei ich jetzt von den Haushalten rede, die sich so etwas überhaupt leisten können. Aber das sind gleichzeitig auch die Haushalte, bei denen die Kinderzahl am stärksten zurückgegangen ist.

Moderator:

Ich glaube, das ist ein identitätsgeschichtliches Problem. Man darf ja nicht vergessen, dass viele Kinder Johann Sebastian Bach umschwirrt haben, während er sein Riesenwerk komponierte. Diese Zeiten sind wahrscheinlich vorbei. Das würde einen heutigen Komponisten möglicherweise in den Wahnsinn treiben. Da sind irreversible Verschiebungen eingetreten.

Wortmeldung:

Ein Wort, das bei Ihnen nicht vorgekommen ist, ist die Vereinsamung. Ich habe Angst davor, dass die Leute sehr einsam werden.

Walter Siebel:

Das ist sicher einer der Gründe, weshalb solche Initiativen, wie sie vorgestellt wurden, auch notwendig sind und weshalb sie auch ihre Adressaten finden. Nicht nur, weil man befürchtet, dass man ein Pflegefall werden könnte und einen dann niemand pflegt – das lässt sich leicht gesellschaftlich organisieren. Aber man befürchtet, dass man sozial isoliert ist. Ich hatte ja dieses Extrembeispiel genannt, dass das Einzelkind zweier Einzelkinder keine Verwandten hat, wenn die Eltern gestorben sind. Das Verwandtschaftssystem ist in unserer Gesellschaft immer noch die wesentliche Quelle für psychologische und alle anderen Formen von Unterstützung. Da haben Sie sicher Recht. Und das ist sicher eines der Probleme, die am wenigsten über Markt und Staat gelöst werden können. Deswegen glaube ich auch, dass es bei älteren Menschen durchaus ein Potential dafür gibt. Alte Menschen in unserer Gesellschaft haben zwar in ihrer überwiegenden Zahl nicht gelernt, mit Nicht-Verwandten zusammenzuleben. Aber die Voraussetzungen dafür, damit solche immer riskanten Experimente gelingen können, sind bei älteren Menschen aufgrund ihrer geringeren Mobilität und der höheren Stabilität in der eigenen Lebensweise besser.

Wortmeldung:

Ich hätte noch eine Frage zum Thema der Stadt oder der Form der Stadt, die sich für eine solche Dienstleistungsgesellschaft erst entwickeln muss. Wir kämpfen in Vorarlberg nach wie vor mit dem Problem der Abwanderung und der Entleerung und gerade auch der Entleerung an solchen attraktiven Dienstleistungen und Milieus. Sehen Sie diesbezüglich einen besonderen Bedarf oder gibt es unter Umständen andere Orte, an denen sich diese Milieus viel besser organisieren werden?

Walter Siebel:

Ich habe von großstädtischen Milieus gesprochen, die Attraktivität gerade für Menschen haben, die in den modernen, produktionsorientierten Dienstleistungen arbeiten. Man kann auch empirisch belegen, dass es bei diesen Gruppen einen Trend zurück in die Kernstädte gibt. Auf der anderen Seite habe ich Argumente dafür angeführt, dass der Drang ins Umland wahrscheinlich schwächer werden wird. Also haben das Umland der großen Städte und das flache Land schlechtere Karten bei der Konkurrenz um die hochqualifizierten Arbeitskräfte. Andererseits wird die Bedeutung der Bevölkerungsdichte in den großstädtischen Zentren für die Entwicklung eines urbanen Milieus vielleicht auch etwas überschätzt. In Leipzig wohnten im 19. Jahrhundert 426 Einwohner pro ha, heute sind es nur noch 76 Menschen pro ha. Ich glaube nicht, dass die urbane Qualität der Stadt Leipzig im gleichen Maße zurückgegangen ist. Das hängt davon ab, wie viel Zeit die Menschen haben, wie ihr Bildungsniveau ist und es hängt natürlich auch vom Stand der Kommunikationstechnik und der physischen Mobilität der Menschen ab. Davon wird die Kommunikation viel mehr bestimmt als von der bloßen Tatsache physischer Dichte, also des räumlichen Nahe-aufeinander-Wohnens. Die physische Nähe bei sozialer Distanz kann auch das glatte Gegenteil bewirken, nämlich Aversion, Konflikt und Segregation, die sich ja u. a. aus eben dem Versuch, Konflikten mit physisch allzu nahen Menschen aus dem Wege zu gehen, erklärt. Die physische Dichte der Städte würde ich für kein so wichtiges Element von Urbanität halten. Sie hat immer weniger mit dem eigentlichen sozialen Gehalt von Urbanität zu tun, nämlich Kommunikationsdichte.

## **DI Andreas Hofer**

Projektentwickler und Bauherrenvertreter KraftWerk1

Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1  
Geschäftsstelle Hardturmstrasse 268  
CH-8005 Zürich  
Tel 00 41 1 440 29 81  
info@kraftwerk1.ch  
www.kraftwerk1.ch



### Kurzbiografie

Architekt ETH und Partner im Planungsbüro archipel in Zürich.

Seit Jahren praktische und theoretische Beschäftigung mit Stadtentwicklungsfragen, insbesondere mit der Umnutzung von Industriearealen in Zürich.

Mitinitiator des Projektes KraftWerk1 und dann Mitglied des Vorstandes und der Baukommission der Genossenschaft bis zur Fertigstellung des Projektes.

Vorstand der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbandes für das Wohnungswesen, der Dachorganisation der Genossenschaften.

Lehrbeauftragter in der Abteilung für Landschaftsarchitektur der Hochschule Rapperswil und Mitarbeit in der Abteilung für Umweltnaturwissenschaften der ETH Zürich.

Regelmäßige Publikationen zu Stadtentwicklungsfragen unter anderem als Kolumnist in der Wochenzeitung „WOZ“.

## **KraftWerk1 – ein besseres Stück Stadt**

DI Andreas Hofer

Die Siedlung der Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1 auf einem ehemaligen Industrieareal in Zürich West ist aufgrund ihrer Vielschichtigkeit, der Menge an architektonischen, sozialen und ökologischen Innovationen ein Projekt, das vielfach publiziert, besucht und diskutiert wurde. Das Projekt ist Gegenstand einer soziologischen Analyse durch das Wohnforum der ETH und die Fachhochschule Solothurn Nordostschweiz.

KraftWerk1 ist in eine lange Geschichte städtischen Wohnungsbaus und in die Diskussion über die Zukunft unserer Städte, namentlich über die Frage, wie unsere Städte mit ihrer industriellen Vergangenheit umgehen sollen, eingebettet.

KraftWerk1 ist eines der seltenen Beispiele, in dem politische Auseinandersetzungen, Engagement von Basisgruppen, lange aufgestaute Forderungen und Visionen schlussendlich gebauter Raum, Teil der Stadt geworden sind. Eine solche Synthese ist nicht planbar, sondern auf Zufälle angewiesen.

Die Realisierung ist nur möglich geworden, weil in den neunziger Jahren eine Immobilienkrise, eine bestimmte planerische Kultur und eine soziale und kulturelle Aufbruchsstimmung zusammengefallen sind und sich ein historisches Fenster geöffnet hat. Neben der Beschreibung des Projektes soll deshalb hier diesen verschiedenen Wurzeln nachgegangen werden.

Ganz am Schluss möchte ich thesenartig aus dem Projekt ein vorläufiges Fazit ziehen. Ich glaube, dass wir uns in einem massiven Umbruch der Wohnformen befinden, auf den die Architektur und die Planung in den nächsten Jahren reagieren muss.

Vielen Dank für die Einladung und vielen Dank für dieses sehr inspirierende Umfeld.

Walter Siebel hat von der „Maschine Stadt“ gesprochen. Als wir unser Projekt KraftWerk1 genannt haben, ging es darum, diese Dichte und Härte der Stadt, die Vielfalt und die Überforderung, die sie mit sich bringt, positiv als Chance zu interpretieren, es ging uns darum für die Stoff- und Menschenflüsse dort, wo sie am dichtesten sind, innovative Lösungen zu entwickeln und es ging uns um den Bezug zur Vergangenheit des Ortes als Industriestandort. KraftWerk1 versteht sich als Bewegung, die den verschiedenen Versuchen aus der Stadt auf das Land zu flüchten eine Absage erteilt. Die Schweiz verbindet mit Vorarlberg eine ländliche Geschichte. Doch während in Vorarlberg die großen Städte wirklich fehlen, ist ihre Existenz in der Schweiz eher mental verdrängt worden. Das im 19. Jahrhundert einsetzende Stadtwachstum, das auf das Engste mit der Industrialisierung verknüpft war, wird bis heute von vielen als Unglück und Bedrohung empfunden. Diese Stadtfeindlichkeit war ein Grund für die flächendeckende Zersiedelung des Landes. Um dieser eine Alternative entgegenzusetzen, um sich konstruktiv mit weltweiten Verstädterungsprozessen auseinander zu setzen und um auf den Flächen, welche die Industrialisierung gebraucht hat, etwas Neues aufzubauen, geht es bei unserem Projekt. Weil uns diese Fragen mindestens so wichtig waren, wie ökologische Techniken und Wärmedurchgangskoeffizienten, möchte ich Ihnen mit ein paar Sätzen die Geschichte unserer Stadt, ihr Wachstum und die sozialen Strömungen, die sie produziert hat, näher bringen, bevor ich auf die von uns gebaute Siedlung zu sprechen komme.

## Die Explosion der industriellen Stadt

Wir haben heute schon verschiedentlich vom Stadtwachstum in den letzten zwei Jahrhunderten gesprochen. Auch Zürich ist im 19. Jahrhundert förmlich explodiert. Die Stadt ist ab 1850 bis etwa 1950, in rund 100 Jahren, ungefähr um den Faktor 10, von 40 000 auf 400 000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Diese Entwicklung hat viele, teilweise miteinander vernetzte Gründe: technologische Entwicklungen, die Eisenbahn, demographische Entwicklungen und eine Krise in der Landwirtschaft. Um einen kompakten Kern, die mittelalterliche Stadt, breitete sich die Industriestadt großflächig aus. An der Schnittstelle zwischen der alten und der neuen Stadt, auf einem Grundstück, das durch das Niederreißen der Stadtbefestigung verfügbar wurde, entstand der Bahnhof.

Die neue Stadt ist die Stadt der Industrie, des Handels, des Umschlags. Eine Stadt mit strengen Räumen, Verschmutzungen, aggressiv und lärmig, eine Stadt mit gewaltigen sozialen Problemen, zu wenig Wohnraum und katastrophalen hygienischen Bedingungen. Die unhaltbaren Zustände in den gründerzeitlichen Quartieren lösten Reformen auf allen Ebenen aus. Da sich die Probleme auf die Städte konzentrierten und diese im föderalen Staat Schweiz auf nationaler Ebene keine große politische Kraft entfalten können, entstand nicht wie in zentralistisch organisierten Staaten ein System des staatlichen Wohnungsbaus. Die Städte mussten sich selber helfen. Ab den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts entstand eine Vielzahl von Wohnbaugenossen-

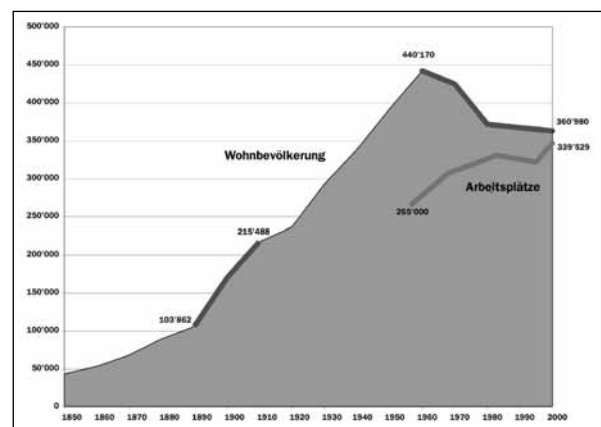
schaften, welche heute etwa 20 Prozent aller Wohnungen in der Stadt Zürich besitzen. Kommunaler Wohnungsbau hingegen spielt nur eine untergeordnete Rolle.

## Die Rolle der Wohnbaugenossenschaften

Die Wohnbaugenossenschaften sind wirtschaftlich eigenständige Unternehmungen, die locker mit staatlichen Instrumenten der Wohnbauförderung verbunden sind. Sie verpflichten sich dem Prinzip der Gemeinnützigkeit. Das heißt, dass sie den Mietzins aufgrund der anfallenden Kosten festlegen und keine Gewinne ausweisen. Ansonsten sind sie in der Gestaltung der Wohnungen frei. Einschränkungen gibt es nur für den relativ kleinen Teil der geförderten Wohnungen. Eine Genossenschaft kann in einer Siedlung einige Wohnungen als Sozialwohnungen ausweisen und erhält für diese dann staatliche Zuschüsse. Hier gelten Normen für die Wohnungsgrößen, und die Mieter müssen ihren Anspruch auf die Wohnung mit Angaben zu ihrem Einkommen und zum Beispiel der Kinderzahl nachweisen. Dieses offene System hat im Gegensatz zu Ländern mit einem starken staatlichen Wohnungsbau dazu geführt, dass der Unterschied zwischen gemeinnützigem und privatem Wohnungsbau kleiner ist. Es ist grundsätzlich auch möglich, nach unkonventionellen Grundrissen für neue Wohnformen zu bauen, ohne gleich an die Grenzen der Förderungswürdigkeit zu stoßen. Die Sargfabrik in Wien beispielsweise konnte ja nur gebaut werden, weil sie nicht als Wohnungsbau sondern als Heim deklariert wurde.

Doch hier greife ich vor. Die Wohnungen, welche die Genossenschaften und die Privaten im 20. Jahrhundert bauten, waren fast alle gleich: 3–4 Zimmer auf 60–80 m<sup>2</sup>. Heute sind in der Stadt Zürich fast 40 % Dreizimmerwohnungen, über 20 % Zweizimmerwohnungen und es gibt fast keine Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern. Diese Wohnungen wurden als Familienwohnungen für die klassische Kleinfamilie gebaut, genügen aber den heutigen Ansprüchen nicht mehr. Der einseitige Mix mit vielen kleinen Wohnungen war einer der wichtigsten Gründe dafür, dass sehr viele Familien aus der Stadt gezogen sind, und der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Stadt heute über 50 % beträgt.

## Wohnraumverdrängung und Stadtflucht



Zürich: Wohnbevölkerung und Arbeitsplätze im Vergleich

Neben dem ungünstigen Wohnungsmix, der zu einer Flucht ins Einfamilienhaus auf dem Land geführt hat, erleben wir seit den sechziger Jahren auch eine zunehmende Bedrohung des Wohnens in der Stadt durch die Flächenkonkurrenz der Arbeitsplätze. Um 1960 hatte Zürich 460 000 Einwohnerinnen und Einwohner. Heute sind es 360 000, ein Verlust von einem Viertel. Im Gegensatz dazu verdoppelte sich die Zahl der Arbeitsplätze im gleichen Zeitraum und erreicht heute mit 340 000 fast das Niveau der Wohnenden. Diese Trends konnten in den letzten Jahren teilweise gebrochen werden. Vor zwei Jahren nahm die Zahl der Wohnenden zum ersten Mal wieder leicht zu, die Zahl der Arbeitsplätze wächst allerdings ebenfalls ungebremst weiter. Während 1960 noch ungefähr doppelt so viele Leute in der Stadt wohnten wie arbeiteten, d. h. dass die Leute nicht pendeln mussten, weil statistisch gesehen auf einen Arbeitsplatz zwei Wohnplätze fielen – die Leute also in der Stadt gewohnt und gearbeitet haben – müssen heute 50 % aller Leute, die in Zürich arbeiten, von irgendwoher in die Stadt fahren, was in den Jahren 1950 bis 2000 mehr als eine Verzehnfachung des individuellen Verkehrs zur Folge hatte. Die zurückgelegten Personenkilometer waren natürlich nur über eine Zunahme des privaten Individualverkehrs abdeckbar. Die Eisenbahn hatte da keine Chance mehr. Ungefähr im gleichen Verhältnis wie das Bevölkerungswachstum ging der Eisenbahnverkehr zurück. Zersiedelung, Zunahme des individuellen Verkehrs, Verlust der Bevölkerung in den Kernstädten sind also gekoppelte Kreisläufe, welche die viel besungene Renaissance der Städte kaum durchbrechen kann.

Lassen Sie mich, bevor ich näher an die Stadt gehe noch eine Bemerkung zu den Auswirkungen dieser Entwicklungen auf die Architektur machen. Wohnungsbau fand in den letzten Jahrzehnten nicht nur quantitativ vor allem auf dem Land statt, auch die Architekten und selbst die kritischen unter ihnen, befassten sich mit ländlichen Motiven. Zwei der renommiertesten Architekturbüros in der Schweiz, das „Atelier 5“ und die „Metron“ haben ihren Sitz nicht in Zürich und wurden mit Siedlungen auf dem Land bekannt. Die architektonische Entwicklung klammerte die Stadt lange aus und uns fehlen heute Bilder für die Urbanität. Die politische Bewegung der 68er Jahre und die aufkeimende Umweltbewegung in den Siebzigern hatten einen antiurbanen Kern. Sie suchten ihr Glück in Landkommunen und träumten dort von einer Versöhnung zwischen Mensch und Natur, die uns heute ziemlich naiv vorkommen muss. Das Scheitern von Wohn- und Lebensreformprojekten von dem heute verschiedentlich die Rede war, hat viel mit der Widersprüchlichkeit und auch der Kleinheit dieser Projekte auf dem Lande zu tun. Von diesem Scheitern die Unmöglichkeit experimenteller Wohnprojekte abzuleiten, geht in meinen Augen an der Sache vorbei. Sie waren schlicht am falschen Ort.

## Die Forderung nach Urbanität

Die erste explizit urbane Bewegung in der Schweiz war die Jugendbewegung, die um 1980 in verschiedenen Städten auf die Straße ging. Erstmals forderte sie explizit Freiräume für ihren Lebensstil in der Stadt und prallte damit heftig mit den kulturellen und ökonomischen Vorstellungen des bürgerlichen Establishments zusammen. Diese Bewegung ist die Wurzel aller

interessanten Entwicklungen im Wohnungsbau der letzten zwei Jahrzehnte. Neben der Forderung nach kulturellen Freiräumen, Toleranz und dem Recht auf einen eigenen Lebensstil geht es immer auch um das Recht auf Wohnraum und somit um die Forderung nach einer Beschränkung der Immobilieninvestoren, die bis vor kurzem die ganze Stadt als so etwas wie den „Central Business District“ des schweizerischen Mittellandes verstanden haben, den sie mit Dienstleistungsgebäuden voll stellen wollten.

Natürlich war das ein Kampf von David gegen Goliath. Die Bewegung konnte der Stadt einige Freiräume, wie zum Beispiel das alternative Kulturzentrum „Rote Fabrik“ abtrotzen. Daneben gab es immer wieder Besetzungen, autonome Jugendzentren und mehr oder weniger kommerzielle und legale Zwischennutzungen leer stehender Fabrikareale. Ein spekulativer Boom in den zentrumsnahen Arbeiterquartieren in den achtziger Jahren mit Luxussanierungen von Wohnhäusern und der Verdrängung von Wohnraum durch Büros verlagerte diese Kämpfe stärker hin zur Wohnungsfrage. Auch hier reagierte die Bewegung mit teils spektakulären Besetzungen, bei denen es neben der Beschaffung von Raum immer auch um die Manifestation einer alternativen Kultur- und Lebensvorstellung ging. Wenige dieser Projekte konnten sich verfestigen. Es gelang einige Häuser zu kaufen und sie so der Spekulation zu entziehen. Diese meist kleineren Projekte waren als Hausgemeinschaften organisiert. Bereits 1981 wurde in Zürich die Wogeno (Wohngenossenschaft selbst verwalteter Hausgemeinschaften) als Dachgenossenschaft solcher Hausgemeinschaften gegründet. Die jetzt stärker gebündelten Kräfte ermöglichten, teilweise gefördert durch die Stadt, größere Projekte und auch Neubauten. Ein bekanntes Beispiel ist die Siedlung „Bäckerstrasse“ des Architekturbüros ADP, die 1991 bezogen werden konnte. 1994 schlossen sich dann verschiedene Wogenos in der Schweiz zu einem nationalen Dachverband zusammen.

## Neue Räume auf den Industriearealen

Zu Beginn der neunziger Jahre trafen drei Entwicklungen aufeinander, welche den Diskurs über das Städtische in eine grundsätzlich neue Richtung lenkten:

- Die fest gefügte mentale und politische Kultur des bürgerlichen, zwinglianischen Zürichs brach unter dem Ansturm einer jungen Generation, die international und städtisch dachte, zusammen. Der Widerspruch zwischen kleinstädtischem Geist und der globalen Vernetzung als bedeutender Finanzdienstleistungsplatz brach auf, Zürich wurde zur Party- und Kulturstadt. Obwohl diese junge Szene nicht ein politisches Programm umsetzte, wechselten in dieser Zeit (1990) auch die Mehrheiten in der Regierung von „bürgerlich“ zu „rot-grün“.
- Der Immobilienmarkt und im Speziellen der Büroflächenmarkt brachen 1992 nach Jahren der massiven Überproduktion in der ganzen Region Zürich zusammen.
- Der seit Jahren absehbare Deindustrialisierungsprozess öffnete gewaltig große, zentrumsnahe Flächen für neue Nutzungen.

Während anfänglich der Diskurs über die zukünftige Nutzung dieser Flächen noch in den alten Bahnen lief – die Finanzdienstleister und die Immobilienpromotoren forderten die Industrieareale als Expansionsgebiet für den Bankensektor, für Backoffices und als Nebencity –, zeigte sich bald, dass für solche Pläne die Nachfrage nicht vorhanden war. Es gab auf einmal Raum im engen Land. In den folgenden zehn Jahren bis heute erlebten wir den komplexen Prozess, wie Raum angeeignet, definiert und gefüllt wird. Ein Prozess, der noch nicht abgeschlossen ist, in dem wir aber so etwas wie einen ersten Etappenhalt machen können. Es lassen sich folgende Strömungen identifizieren:

- Die Industriellen (und mit ihnen die Gewerkschaften) versuchten den Industriestandort so lange wie möglich aufrecht zu erhalten. Sie unterstützten eine langsame Öffnung der Industrieareale für neue Nutzungen und beteiligten sich an aufwendigen Planungsprozessen. Zudem investierten sie in Projekte, welche der Industrie eine Zukunft am Ort geben sollten. Es entstanden der Technopark als Standort für neue innovative Firmen, neue Fabrik- und Engineering-Gebäude. Diese Absichten schwächten sich in der Folge zusehends ab. Die Industrie ist heute nur noch mit Resten präsent.

- Wirtschafts- und liberalisierungsfreundliche Kräfte forderten anfänglich die sofortige und vollständige Öffnung der Industriezonen für Dienstleistungen. Sie erreichten die Legalisierung von einigen in spekulativen Erwartungen auf Industrieland errichteten Bürogebäuden, eine schrittweise Öffnung der Areale und außerordentlich hohe bauliche Dichten für Neubauten.

- Die Kultur- und Partyszene nutzte leere Fabriken. Ein Teil der Szene etablierte sich und verfügt mittlerweile über das Geld um in aufwendig renovierten ehemaligen Produktionsgebäuden Trendgalerien, Auktionshäuser und Eventhallen zu betreiben. Die städtische Kultur folgte, indem sie in einer denkmalgeschützten Halle einen Ableger des Schauspielhauses einrichtete, den Schiffbau.

- KraftWerk1 vertrat so etwas wie eine am Ort noch nicht vorhandene städtische Öffentlichkeit. Zentrale Forderungen waren eine dichte, vielfältige Nutzungsmischung, Wohnraum auch für neue Lebensformen und nachhaltige soziale und ökologische Nutzungen.

Während zu Beginn der neunziger Jahre die städtischen Behörden noch glaubten, dass sie die Prozesse mit traditionellen, planerischen Mitteln in den Griff bekommen könnten, weichte sich die Haltung zusehends auf. Neue Planungsinstrumente wurden entwickelt, die Festlegungen erfolgten zusehends situativ in Verhandlungen mit den Arealeigentümern, so genannte kooperative Verfahren, Leitbilder und städtebauliche Aushandlungsprozesse traten an die Stelle von Zonenplänen. Bis heute ist ein widersprüchliches Patchwork entstanden, das in einzelnen Elementen durchaus hohe Qualitäten hat, aber auch ungelöste Probleme vor allem im Bereich Verkehr und Versorgung mit Freiflächen und Quartierinfrastruktur.

Ich habe Ihnen diese Geschichte erzählt, weil ich fasziniert bin, wie schnell und chaotisch Stadt – etwas, das man ja häufig als steinern, träge und gegeben versteht – sich verändern, ausdehnen

und neu definieren kann und weil erst solche Prozesse die Freiräume für urbane Neuerfindungen schaffen. Und eine solche ist KraftWerk1 in gewisser Weise.

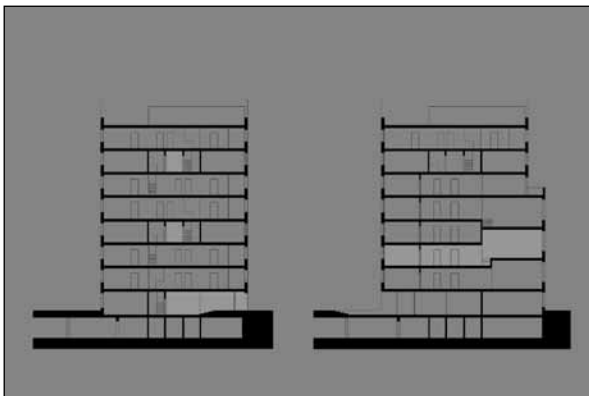
## KraftWerk1 – von der urbanen Forderung zur Siedlung

Am Anfang standen die bereits erwähnten Punkte: Mitsprache bei der Zukunft der Industrieareale, Dichte, Mischung von Nutzungen, Wohnraum, soziale Verantwortung und ökologische Innovation. Vorgetragen wurden diese Dinge von einer kleinen Gruppe Stadtentwicklungsinteressierter 1994 in einem dünnen Büchlein. Die Ideen fanden Echo, die Initianten organisierten Veranstaltungen, Diskussionen und es gelang ihnen einen breiten Diskurs über die Zukunft der Industrieareale anzuzetteln. Parallel dazu fanden Kontakte mit Banken, traditionellen Genossenschaften und Grundeigentümern statt. Die Bewegung professionalisierte sich, gründete 1995 eine neue Wohnbaugenossenschaft und mauserte sich mit der Zeit zu einem ernst zu nehmenden Verhandlungspartner. Ich erspare Ihnen die Aufzählung der Enttäuschungen und Rückschläge, die unvermeidlich sind, wenn eine Idee ohne Geld zu einem Immobilienprojekt mit 100 Wohnungen wird. Am Schluss kam zu der Zähligkeit der Zufall in Form einer großen Immobilienfirma, die nach verschiedenen gescheiterten Büroprojekten auf einem Areal im Gebiet, zermürbt der jungen Genossenschaft die Gelegenheit gab, ihr Konzept hier zu entwickeln. Plötzlich ging alles schnell. Das Projekt nahm Form an und parallel dazu suchten wir Genossenschafterinnen und Genossenschafter als zukünftige MieterInnen, Geld und tragfähige Strukturen um das Projekt realisieren zu können. Nach einem Jahr der Planung konnte der Bau 1999 begonnen werden. 2001 zogen wir in KraftWerk1 ein.

Bevor ich Ihnen das gebaute Projekt vorstelle, möchte ich noch einen Hinweis zu der Organisation des Prozesses geben. Wir waren mit der Herausforderung konfrontiert, möglichst offen und demokratisch eine Siedlung zu planen und gleichzeitig ein verlässlicher und schneller Partner in einem Immobiliengroßprojekt zu sein. Gelöst haben wir diese widersprüchlichen Anforderungen mit einer aufwändigen aber in meinen Augen erfolgreichen Projektorganisation. KraftWerk1 behielt bis heute eine anarchische, basisdemokratische und auf Freiwilligenarbeit beruhende Komponente. Wir nennen diese Ebene, die Ebene der Kommissionen. Wer immer sich für ein Bedürfnis oder eine Aktivität einsetzen will, kann dies in einer Arbeitsgruppe, eben einer Kommission tun. Die Arbeit hier ist unentgeltlich. Während der Planung und dem Bau gab es Kommissionen, die sich mit Architektur, Ökologie, sozialer Infrastruktur und weiteren inhaltlichen Elementen des Projektes auseinandersetzten. Jetzt im Betrieb kümmern sich die Kommissionen eher um alltägliche Dinge, wie Kinderbetreuung, Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen und die soziale Vernetzung. Zwischen die Kommissionen mit ihren Forderungen und Wünschen und die „böse“ Welt des Geldes, der Gesetze und der äußeren Sachzwänge schoben wir den Vorstand der Genossenschaft. Die Vorstandsmitglieder werden von der Basis gewählt, sind für ihre Arbeit bezahlt und haben den Auftrag möglichst viele der Wünsche der Kommissionen möglich zu machen, ohne das Projekt als Ganzes zu gefährden.

## Vorstellung des Projekts

KraftWerk1 liegt am westlichen Rand des größten Industriegebietes von Zürich. Seine unmittelbare Umgebung spiegelt die widersprüchlichen Entwicklungen der letzten Jahre wider: Auf der einen Seite ein gewaltiger, monofunktionaler Bürobau aus den späten achtziger Jahren, ein Rechenzentrum für den Finanzdienstleistungsplatz, dann eine der großen Einfallachsen für den individuellen Verkehr, dahinter eine Reihenhaussiedlung aus den zwanziger Jahren. Auf der anderen Seite eine Fragment gebliebene Wohnsiedlung aus den dreißiger Jahren, ein Gewerbegebäude und eine große Wiese, auf der das neue Stadion von Zürich als prestigeträchtiges Projekt einer neoliberalen „Public-Private-Partnership“ zwischen der Stadt Zürich und einer Großbank realisiert werden soll. Die Architektur reagiert auf diese harte und immissionsträchtige Umgebung mit drei flankierenden, kleineren Gebäuden. Eines davon, jenes das die Arbeitsflächen beherbergt, ist gegen die laute Straße gerichtet und dient als Lärmschutz. In der Mitte der Anlage liegt der gewaltige, achtgeschossige zentrale Block. Die Siedlung umfasst 100 Wohnungen für 250 Menschen, über 100 Arbeitsplätze, einen Kindergarten und Kinderhort, Läden, ein Restaurant und verschiedene gemeinschaftlich genutzte Räume. Die Ausnutzung des Grundstücks ist ortsüblich hoch. Auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche kommen fast zwei Quadratmeter Nutzfläche. Die Disposition der Gebäude ist ein Relikt einer früheren gescheiterten Planung, die wir aus juristischen Gründen übernehmen mussten. Es ging also nicht darum für unser Projekt eine städtebauliche Form zu finden sondern darum wie eine vorgegebene Hülle (nicht baulich, das Projekt ist ein Neubau, aber planerisch) mit einem neuen Inhalt gefüllt werden kann. Eine spezielle Herausforderung war beim zentralen Baukörper die für Wohnungsbau höchst unübliche Gebäudetiefe von 18 bis 20 Metern. Und einmal mehr: Spezielle Herausforderungen – zusammen mit unüblichen Wünschen und dem Mut zu Neuem – stacheln alle am Projekt Beteiligten an und führen zu überraschenden Lösungen. Im Gebäude überlagern sich zwei Wohnungstypologien. Alle Nebenräume, Küchen, Bäder, die Erschließungen – alles was nicht unbedingt natürliches Licht braucht, wandert in die Mitte des Grundrisses. An den Fassaden liegen die Wohnräume. Die zwei Wohnungstypologien sind mögliche Antworten, wie dieses Prinzip architektonisch umgesetzt werden kann.



In den unteren Geschossen, im Sockel liegt der „Loos-Typ“ (nach dem österreichischen Architekten Adolf Loos, der sein Konzept, bestehend aus über mehrere Halb- und Drittelgeschosse verschachtelten Räumen, „Raumplan“ nannte). Hier bringen drei

überhohe (mehr als drei Meter Raumhöhe) Wohnzimmer-geschosse gegen Westen Licht in den tiefen Grundriss. Jede Wohnung verfügt über so einen Wohnraum und weitere normal hohe Zimmer.

Der Sockel ist oben und auf einer Seite von den so genannten „Le-Corbusier-Wohnungen“ umgeben. Le Corbusier, weil dieser berühmte Architekt in seinen „Unités d'habitations“ die innere Wohnstraße („Rue intérieure“) erfand. Ein zentraler Gang durch alle drei Geschosse erschließt zweigeschossige Wohnungen, die sich nach unten und oben in je ein Geschoss entwickeln.

Diese beiden räumlichen Dispositionen finden in einem rigiden Schottenbau Platz. Räumlicher Luxus und Vielfalt entstehen über Koppelungen der Grundelemente und leichte Variationen im Schnitt und im Grundriss. Neben ungewöhnlichen Zimmerdimensionen (bei den Le-Corbusier-Wohnungen z. B. hat jede Wohnung einen Wohnraum von 16 Metern Tiefe und 3,6 Metern Breite und wir variierten die Wohnungsgrößen von der 2-Zimmer-Atelier-Wohnung bis zur Wohnung für die Großwohngemeinschaft mit 11 Schlafzimmern und mehreren Wohnräumen). Im von Außen mächtigen – manche Leute sagen: monotonen – Gebäude findet sich eine unglaubliche Vielfalt unterschiedlicher Wohnungsgrößen und Wohntypen. Einige der gewählten Aufteilungen ließen sich mit kleineren Umbauten wieder ändern, an gewissen Stellen können Zimmer auch zwischen Wohnungen geschaltet werden, diese Art von Flexibilität stand für uns aber im Hintergrund. Wir wollten eher durch eine große Menge unterschiedlichster Angebote zu einem kreativen Umgang mit Wohnraum anregen und falls sich Familienformen mit der Zeit ändern, kann durch einen hausinternen Umzug auf diese neue Situation reagiert werden. Beim Erstbezug und bei den Erfahrungen, die wir in den drei Jahren – seit das Projekt bewohnt ist – sammeln konnten, hat sich gezeigt, dass das Konzept erfolgreich funktioniert. Im Gegensatz zu anderen Neubauten war die Erstbewohnerschaft ausgesprochen heterogen. Es ist keine Siedlung mit mehrheitlich jüngeren Paaren in der Familiengründungsphase.

Die demographische Zusammensetzung im KraftWerk1 entspricht ziemlich genau dem schweizerischen Durchschnitt. Es gibt fast gleich viele Menschen zwischen 0 und 20 Jahren wie zwischen 40 und 60. Die ganz Alten fehlen (noch), was zu einem leicht überproportionalen Anteil der 40 bis 60-Jährigen führt. Auch sozial ist die Siedlung ausgesprochen durchmisch. Natürlich zieht so ein Projekt eine besser gebildete (wenn auch nicht unbedingt vom Einkommen her gut verdienende) Schicht von experimentierfreudigen Intellektuellen an. Es gibt aber auch die älteren Ehepaare, die – nachdem ihre Kinder ausgeflogen sind – noch einmal etwas Neues beginnen wollen und es gibt die Familie, für die ein solches Projekt eine Alternative zum Wegzug aufs Land ist. Denn trotz der harten, urbanen Umgebung bieten die hausinternen Infrastrukturen die Möglichkeit, sich die Kinderbetreuung mit anderen Familien teilen zu können, und das ist eine überaus attraktive Möglichkeit für das Leben mit Kindern in der Stadt.

Die Organisation als Genossenschaft, die Dimension des Projektes und ein bisschen Glück (konjunkturell bedingte tiefe Baupreise und ein tiefes Zinsniveau) haben ermöglicht, dass die Wohnungen für Zürcher Verhältnisse auf sehr günstigem Niveau liegen.

Um das soziale Spektrum noch weiter auszuweiten, gibt es ein System der internen Quersubvention und Integrationsprojekte. Vier Wohnungen sind für kinderreiche Ausländerfamilien reserviert, und in zwei Wohnungen leben Gruppen von Behinderten. Bei diesen beiden Projekten arbeiten wir mit Vereinen zusammen, welche uns bei der Betreuung und der Organisation unterstützen. Der Ausländeranteil liegt im Projekt (auch dank dieser Maßnahmen) bei 30 Prozent. Auch diese Zahl entspricht ziemlich genau dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Was hier als statistisch trockenes Material daherkommt, ist in Wirklichkeit ein spannender Prozess der Aneignung, der Integration und des permanenten Auslotens von Möglichkeiten und des Lösens von Konflikten. Das mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und begleitenden Maßnahmen bei der Vermietung von Anfang an eine so hohe soziale Komplexität erzeugen kann, ist eine erstaunliche Lehre vom Projekt.

Neben dem vielfältigen Wohnungsangebot verfügt KraftWerk1 über ein breites Angebot halböffentlicher Infrastruktur. Die Architektur mit den innen liegenden Korridoren und großzügigen Eingangsräumen fördert alltägliche Praktiken der Aneignung. An einer Wand entstand ein Kunstprojekt, das sich mit der Kommunikation und der Vielfalt der Bewohnenden auseinandersetzt, an einer anderen richtete jemand ein Büchergestell mit nicht mehr benötigten Büchern als kleine Leihbücherei ein. Kinderhort und Kindergarten habe ich bereits genannt. Aus den Diskussionen in den Kommissionen entstanden weitere: eine kleine Bar für das ganze Haus gleich neben dem Waschsalon im Erdgeschoss, ein Gemeinschaftsraum auf dem Dach und ein Gästezimmer für die ganze Siedlung, das günstig zugemietet werden kann, wenn in der eigenen Wohnung der Platz für Besuch fehlt. Vor kurzem hat eine Gruppe einen kleinen Laden eingerichtet. Hier kann während einiger Stunden am Abend und während der Wochenenden am Morgen das Dringendste eingekauft werden. Es ging uns bei all diesen Projekten nicht darum den Traum selbst bezogener Autarkie zu leben, viel mehr stellen sie in einem Quartier, das gerade im Entwicklungsprozess steckt und in dem noch vieles fehlt, die Basisbedürfnisse zufrieden. KraftWerk1 ist so auch für die umliegende Nachbarschaft zu einem eigentlichen Quartierzentrum geworden.

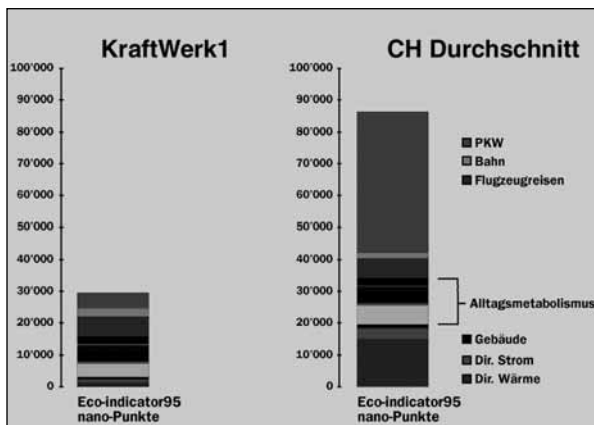
Unüblich für eine Baugenossenschaft ist das Angebot an Arbeitsflächen. KraftWerk1 wollte auch Beiträge zu neuen Kombinationen von Wohnen und Arbeiten leisten und unser Bürogebäude bildet mit seinen Läden und dem Restaurant im Erdgeschoss eine wichtige Schnittstelle zum Quartier. Bei den Büroflächen in den Obergeschossen verfolgten wir ähnliche Ziele wie beim Wohnen. Auch hier gibt es gemeinsame Infrastrukturen: im technischen Bereich – eine Telefonanlage mit schneller Internetanbindung für das ganze Haus, im räumlichen Bereich – Sitzungszimmer, Dachterrasse und Teeküche. Neben Betrieben im sozialen und ökologischen Bereich gibt es im Arbeitsbereich so etwas wie das Pendant zur Wohngemeinschaft: die Bürogemeinschaft. Hier kann vom Einzelarbeitsplatz bis zum Gruppenbüro für den Kleinbetrieb flexibel voll ausgestattete Fläche gemietet werden.

## Ökologie und Nachhaltigkeit

Als wir das Projekt begonnen haben, war der Begriff Nachhaltigkeit noch nicht geläufig. Trotzdem waren uns neben sozialer Integration, ökologische Verträglichkeit und zahlbare Mieten, also das so genannte Nachhaltigkeitsdreieck: Ökonomie, Soziales und Ökologie, von Anfang an wichtig. Dieser ganzheitliche Anspruch zeigt sich bei der Ökologie insofern, dass für uns die Gebäudeökologie nur ein Bestandteil der gesamten ökologischen Betrachtung war. Wir haben ganz am Anfang der Planung von einem Spezialisten für Ökobilanzen die Bilanz einer durchschnittlichen Schweizerin, eines durchschnittlichen Schweizers erstellen lassen. Von diesem Schnitt aus haben wir Reduktionsziele formuliert. Für gebäudeökologische Maßnahmen standen 2 Prozent der gesamten Anlagekosten zur Verfügung. Dieses Geld setzten wir dort ein, wo es den größten Umweltnutzen brachte. Die hoch verdichtete, kompakte Anlage der Siedlung half natürlich mit, dass mit bescheidenem Einsatz die Niedrigenergiebauweise erreicht wurde. Bei uns in der Schweiz heißt der entsprechende Standard „Minergie“. Der Energieverbrauch liegt circa bei der Hälfte des vergleichbaren Neubaubestands und bei einem Drittel des Verbrauchs aller Gebäude. Im gebäudetechnischen Bereich verfügt KraftWerk1 über eine verbesserte Wärmeisolation, eine Lüftung mit Wärmerückgewinnung, eine Fotovoltaikanlage und eine Reihe von bauökologischen und Wasser sparenden Maßnahmen.

Wer ernsthaft über Ökologie sprechen will, muss sich mit der Mobilitätsthematik beschäftigen. So wichtig einzelne ökologische Pionierprojekte für die Entwicklung der entsprechenden Technologien auch gewesen sind, wenn sie uns als Passivfamilienhäuser mit Doppelgarage auf dem Land begegnen, schaden sie der Natur und Umwelt mehr als die schlecht isolierte Altbauwohnung in einem städtischen Arbeiterquartier. Der Motorisierungsgrad in der Schweiz ist auf dem Land doppelt so hoch wie in der Stadt. Zusätzlich zum mobilitätsreduzierenden Effekt, der alleine dadurch erreicht wird, dass in der Stadt gebaut wird, suchte unsere Genossenschaft nach weiteren Möglichkeiten. Sie schloss mit dem Carsharing-Unternehmen „Mobility“ (übrigens auch eine sehr erfolgreiche Genossenschaft) einen Firmenvertrag ab. Wer in KraftWerk1 wohnt hat zu vergünstigten Konditionen Zugriff auf einige Autos, die in der Tiefgarage stehen. Über eine Internet-Plattform können in der ganzen Schweiz über 2 000 Autos reserviert werden. Kombiniert mit einer Zugfahrt wird es also möglich, fast jeden Ort im Land mit einem Mobility-Auto zu erreichen. Als Resultat dieser Bemühungen verfügt unsere Siedlung noch über circa dreißig Individualautos für 100 Wohnungen (einige davon ausgesprochen groß).

Der dritte energierelevante Bereich unseres Lebens sind all die Dinge, die wir jeden Tag kaufen und brauchen – Essen, Kleider, Möbel, Konsumelektronik – und die am Schluss als Abfall und Abwasser enden. Wir nannten diesen Bereich „Alltagsmetabolismus“. Die Einflussmöglichkeiten in diesem Bereich sind gering. Wir haben angenommen, dass sich das Konsumverhalten in KraftWerk1 nicht wesentlich vom schweizerischen Durchschnitt unterscheidet.



Wenn wir nun den Energieverbrauch von KraftWerk1 und den ökologischen Schaden, den die Siedlung durch Mobilität und Alltagsmetabolismus verursacht, mit den schweizerischen Durchschnittswerten diesbezüglich vergleichen, stellen wir fest, dass es mit unserer Siedlung gelungen ist, die Werte auf ein Drittel zu senken. Zur Zeit werden die prognostizierten Werte mit den effektiven Verbräuchen verglichen. Die Zahlen scheinen im Großen und Ganzen den Erwartungen zu entsprechen.

Ein paar Thesen zum Schluss:

Sie haben es gemerkt, ich habe gerne große, komplexe Projekte und ich glaube, das hat auch Gründe. Diese Entdichtung, auch die soziale Entdichtung, die wir in vielen vorstädtischen Quartieren erleben, die kann wirklich mit großen Dingen angegangen werden. Und viele der Probleme, die wir aus den Wohngemeinschaftserlebnissen der 70er Jahre diskutieren, werden durch eine gewisse Größe auch entschärft. Diese Koppelung von Wohngruppe mit Wohnprojekt ist eine sehr unselige. Es gab natürlich auch in unserem Projekt Kämpfe und Streitigkeiten, aber sie haben nie das ganze Projekt betroffen. Die Integrationsprojekte im KraftWerk1 sind aufgrund der jetzt dreijährigen Erfahrungen ein großer Erfolg. Sie sind eine Bereicherung. Es ist nicht nur ein Dienst an der Gesellschaft, sondern es ist eben auch ein Dienst am Projekt, wenn Behinderte dort wohnen und durch ihre Lebensweise das Projekt bereichern. Ähnliches gilt für Kinder, wenn sie nicht in allzu großer Zahl auftreten. Ich glaube, städtebauliche Projekte bieten Möglichkeiten mit diesen Scheren, die aufgrund von demographischen und sozialen Problemen aufgehen und welche die Finanzierbarkeit der Sozialwerke in Frage stellen, umzugehen und ich glaube, dass vieles, was jetzt nicht funktioniert, eben auch nicht funktioniert, weil die Verwaltungen und die Liegenschaftsbesitzer noch nicht begriffen haben, welche Verantwortung sie gegenüber der Zukunft haben.

Ich weiß, dass der Eindruck entstehen kann, dass wir mit unserem Projekt zu stark in die Wünsche und das Leben der Einzelnen eingreifen. Obwohl es keine Verpflichtungen zur Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten oder z. B. zum Verzicht auf individuelle Mobilität gibt, können Projekte eng werden. Der Theologe und Stadtplaner Dieter Hoffmann-Axthelm nannte das „soziale Klebrigkeit“. Auf der anderen Seite hat auch niemand gefragt, ob die Leute wirklich in ihren langweiligen Einfamilienhausquartieren versauern wollen. Abgesehen von der Größe, die auch hier hilft, dass das Individuum seine soziale

Nähe besser steuern kann als in kleineren Projekten, hat mich das Projekt davon überzeugt, dass es viele Menschen gibt, die mehr anzunehmen bereit wären, als das, was ihnen der normale Wohnungsmarkt bietet.

Eines der größten Wohnbauprobleme ist der stetig steigende Wohnflächenanspruch. Dieser produziert Wohnungsmangel, soziale Vereinzelung und ökologische Probleme. Wir sind in der Schweiz bei mittlerweile 50 Quadratmetern Wohnfläche pro Person angelangt. Ein großer Teil dieses enormen Verbrauches entsteht natürlich aufgrund der schlechten Wohnraumverteilung. Genossenschaften, die ihren Wohnraum mit Vorschriften zur Mindestbelegung bewirtschaften, kommen auch heute noch auf 25–30 Quadratmeter Wohnfläche pro Person.

Auf der anderen Seite müssen die individuellen Ansprüche der Familienmitglieder, wie etwa der Anspruch auch im Wohnraum arbeiten zu können, berücksichtigt werden. Ich rechne damit, dass es etwa 40 bis 50 Quadratmeter Wohnraum pro Person braucht, um all diese Bedürfnisse abzudecken. In unserem Projekt sind wir auf jeden Fall ungefähr bei dieser Größe gelandet. Es gibt keinen Grund anzunehmen, dass die exponentiellen Zu- und Abnahmen von Arbeitsplatz- und Bevölkerungszahlen, die ich Ihnen am Anfang des Vortrags genannt habe, jetzt zur Ruhe kommen. Was wir mit der Industrialisierung erlebt haben, das erleben wir jetzt sehr wahrscheinlich mit den Informationstechnologien, die noch einmal alles auf den Kopf stellen werden. Vieles was da an Anforderungen auf uns zukommt, kann man mit dem bestehenden Gebäudebestand abdecken, aber für einiges wird es auch neue Modelle brauchen. Ich glaube vor allem diese Flächenzuteilungsphilosophie, die immer noch unsere Planungsgesetze bestimmt – an einem Ort wohnen, am anderen arbeiten, an einem dritten Dienstleistungen beziehen – ist überholt. Sie macht überhaupt keinen Sinn mehr.

Ich habe den Verdacht, dass wir für die meisten dieser Herausforderungen Lösungen in der Stadt finden werden. Gerade für die Mobilitätsfragen gibt es eigentlich nur hier tragfähige Konzepte. Auf dem Land sind wir ziemlich ratlos. Auf der anderen Seite macht mir diese Zuwendung zur Stadt auch Freude. Wir haben uns 150 Jahre lang gegen alle industriellen Entwicklungen einen ländlichen Mythos gegönnt, den wir jedes Jahr auch mit Milliarden subventionierten, und da stoßen wir an Grenzen. Ich glaube, wir sind jetzt dabei das Städtische zu entdecken und ich hoffe, dass ich Ihnen das ein bisschen näher bringen konnte.

## Diskussion

Moderator:

Ich bin ziemlich entsetzt über die von Ihnen gezeigte trostlose Winteraufnahme, auf der durch einen kargen Baum ohne Blätter ein umgeworfenes Kinderfahrrad, das im Kies liegt, zu sehen ist. Das könnte ja wohl Teil einer Ausstellung mit dem Titel „Vereinsamung des modernen Menschen“ sein. Ich nehme an, das ist gewollt. Mir kommt überhaupt vor, Sie machen hier Berliner Hinterhofromantik: auf neu und ganz 21. Jahrhundert. Es gibt eine Einheit von Leben und Arbeit, nur ohne den Dreck, der dabei im 19. Jahrhundert üblich war. Ist es wirklich so toll, wenn man Kreuzberg in Zürich jetzt wieder erfindet?

Andreas Hofer:

Ich könnte jetzt sagen, dafür können wir nichts. Die Planungsgesetze erlauben an diesem Ort nur diese Ausnutzung. Die mussten wir selbstverständlich realisieren, weil die Bodenpreise entsprechend der möglichen Ausnutzung festgesetzt worden sind. Das ist eben eine städtische Realität, dass man gerade in diesen Gebieten mit diesen Dichten bauen kann. Ich finde die Auseinandersetzung lohnt sich. Die Annahme dieser Vorgaben lohnt sich. Es gibt nach oben Grenzen, aber ich glaube diese Ausnutzungen sind mit hoher Qualität zu realisieren. Als Entschädigung für eine gewisse Massivität, die diese Gebäude haben, erhält man eine soziale Dichte. Viele sagen, dass sie es furchtbar und monoton und stereotyp fanden, als sie es das erste Mal gesehen haben und dann haben sie innen das wilde, verrückte Leben gespürt. Ja, ich habe das Bild bewusst gewählt, weil diese stereotypen Bilder, die Menschlichkeit mit Natur und Ländlichkeit gleichsetzen, in meinen Augen hinterfragt gehören.

Moderator:

Gibt es da eine gewisse Klientel, die besonders zusammengesetzt sein muss, damit sie sich dafür interessiert bzw. das aushält, oder sind das ganz normale Leute?

Andreas Hofer:

Das ist normaler Wohnungsbau, was wir hier gemacht haben. Ich könnte Ihnen ein privat finanziertes Projekt auf der anderen Straßenseite zeigen mit 300 Wohnungen, Eigentumswohnungen im oberen Segment. Dieses Quartier ist im Moment wirklich trendy, und die Leute suchen diese Urbanität. Das ist das Vordergründige, aber wie ich gesagt habe, decken wir sozial-demographisch ziemlich genau den schweizerischen Schnitt ab. Es sind natürlich Leute, die urban leben wollen. Aber die Leute wollen aus ganz verschiedenen Gründen urban leben. Es gibt Leute, die aus Einfamilienhäusern aus- und bei uns eingezogen sind, weil sie die Häuser nicht mehr bewirtschaften wollten, nachdem die Kinder ausgezogen waren. Man ist in 10 Minuten am Hauptbahnhof, mitten in einem Quartier mit sehr hoher kultureller Qualität: Das Theater ist dort, ein Multiplex-Kino ist gleich um die Ecke. Es gibt Leute, die schätzen das Angebot, dieses städtische Angebot zusammen mit einer großen, schönen, bezahlbaren Wohnung in einem dichten Projekt, in dem es keine einzige soziale Verpflichtung gibt. Ohne Verpflichtung ist wichtig, da gibt es Gruppen von BewohnerInnen, die z. B. einen Filmabend organisieren, aber da heißt es nicht: Die Klasse trifft sich um 19 Uhr zum Filmschauen. Ich glaube, dass das ein attraktives Angebot ist und die Bewerbungslisten zeigen auch, dass die Nachfrage besteht.

Wortmeldung:

Die erste einfache Frage: Was kostet hier die Miete, wie hoch sind die Wohnungskosten?

Sie haben gesagt, Sie helfen denen, die sich das nicht leisten können. Wie sieht diese Hilfe aus? Und, nachdem Genossenschaftswohnungen primär mehr für MieterInnen in Frage kommen, ist auch an die Umwandlung in Eigentum gedacht?

Andreas Hofer:

Das ist eine klassische, traditionelle Wohnbaugenossenschaft schweizerischen Rechts. Man ist MiteigentümerIn an der gesamten Wohnanlage, muss auch eine Einlage machen, wenn

man eine Wohnung mieten will und wird damit MiteigentümerIn an der Siedlung, zahlt dann aber Miete. Die Mieten sind auf günstigstem Neubauniveau. Das heißt, als wir fertig waren, waren es 210 CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr. Dieser Betrag ist jetzt wegen der Hypo-Zinsen auf etwa 180 CHF gesunken. Eine Vierzimmerwohnung mit 100 m<sup>2</sup> kostet mittlerweile noch netto 1 500 CHF Miete – ohne Subvention. Das ist wirklich fair, finde ich. Und jetzt zu den Subventionen:

Jeder, der dort wohnt, bezahlt zwischen 15 und 75 CHF pro Monat in einen Solidaritätstopf. Wie viel genau wird nach selbst deklariertem Einkommen bestimmt, und das ist eigentlich die einzige einkommensabhängige Komponente. Wenn man dort wohnen will, soll man das auch bezahlen. Aus diesem Topf werden zu 50 % Mieten subventioniert. Die Mieten von 10 % aller Wohnungen können so um 20 % gesenkt werden. Mit den anderen 50 % werden Projekte im Bereich der Alltagsökologie und des sozialen Zusammenlebens finanziert.

Wortmeldung:

Sie beschreiben die Wohnanlage als eine, die mit billigsten Mieten zurechtkommt und bieten doch offensichtlich einigen Mehrwert gegenüber herkömmlichen Wohnanlagen. Heißt das, Sie haben ein finanzielles Risiko auf sich genommen – im Vorfeld, oder waren die Kunden bereit, für diesen Mehrwert mehr Geld aufzubringen? Wie hat das funktioniert?

Andreas Hofer:

Es war eigentlich umgekehrt. Weil wir von so vielen als großes Risiko angeschaut wurden – vor allem von den Banken –, waren wir gezwungen, an allen Ecken und Enden Geld zusammenzukratzen. Wir haben alles ausgenutzt, was an günstigen Darlehen, Wohnbauförderung und cleveren Finanzierungsinstrumenten in der Schweiz zu holen ist, um eine möglichst hohe Eigenkapitalquote zu erreichen. Das Projekt ist jetzt – wegen diesen Bedenken – sehr gut finanziert. Das hat es verbilligt und dann hatten wir Glück mit allen bautechnischen Rahmenbedingungen. Es war konjunkturell gesehen eine gute Zeit zum Bauen, und die Siedlung hat genau die richtige Größe, die einen industriellen Effizienzschub erlaubt. All dies zusammen hat dazu geführt, dass wir jetzt mit zu den günstigsten Wohnungen gehören, die in Zürich angeboten werden. Andere schaffen das aber auch, mit ähnlichen Konditionen. Es gibt keine Wunder beim Wohnungsbau.

Moderator:

Wie ist das mit dem Schallschutz?

Andreas Hofer:

Die Normen in der Schweiz für die Wände zwischen den Wohnungen sind relativ streng, und die mussten wir natürlich erfüllen. Es hat sich gezeigt, dass bei den großen Wohnungen für Wohngemeinschaften zum Teil Schallprobleme im Innern der Wohnungen entstanden. Diese Probleme wurden noch durch technische Anforderungen der Wohnraumlüftung verschärft. Um die Zirkulation der Luft von den Zimmern zu den Abluftgittern in den Bädern und Küchen zu ermöglichen, mussten wir unter den Zimmertüren Schlitze offen lassen. Hier kamen zwei Innovationen, die Wohnform und die noch neue Technik der Bedarfslüftung, zusammen. Es gelang dann nachträglich mit kleinen Maßnahmen einen großen Teil dieser Probleme zu entschärfen.

**DI Anton Nachbaur-Sturm**  
**Mag.arch. Philip Lutz**  
**Mag.arch. DI Heike Schlauch**  
**BM Johannes Kaufmann**

**DI Anton Nachbaur-Sturm**

cukrowicz.nachbaur architektur  
Rathausstraße 2  
A-6900 Bregenz  
Tel + Fax 00 43 (0)5574 827 88  
office@cn-arch.at  
www.cn-arch.at



**Mag.arch. Philip Lutz**

Am Ruggbach 9  
A-6911 Lochau  
Tel 00 43 (0)5574 468 01  
pl@philiplutz.at  
www.philiplutz.at



**Mag.arch. DI Heike Schlauch**

raumhochrosen  
Kaiserstraße 27  
A-6900 Bregenz  
Tel 00 43 (0)5574 469 63-1  
mail@raumhochrosen.com  
www.raumhochrosen.com



**BM Johannes Kaufmann**

Baumeister und Zimmermeister

Johannes Kaufmann Architektur  
Sägerstraße 4  
A-6850 Dornbirn  
Tel 00 43 (0)5572 236 90  
office@jkarch.at  
www.jkarch.at



## **Reflexionen zum Wohnbau in Vorarlberg „Miteinander statt Nebeneinander“ – Unseren Wohnbauten fehlt der Gemeinschaftssinn**

**Anton Nachbaur-Sturm, Philip Lutz, Heike Schlauch, Johannes Kaufmann  
Vier junge ArchitektInnen**

Wir schließen an ein Statement von Dietmar Eberle, Architekturprofessor an der ETH Zürich und Leiter des Wohnbauforums, an, wenn wir festhalten, dass wir uns in Vorarlberg zum ersten Mal in einer Situation befinden, in der für alle Menschen genug Wohnraum vorhanden ist. Die Forderung nach Quantität ist erfüllt und wir suchen daher nach Qualitäten im Wohnbau.

Nach einiger Beratung stand unser gemeinsames Thema fest: Wir haben das Energiesparhaus, wir haben das Ökohaus, aber wir wohnen nach wie vor nebeneinander anstatt miteinander. Es gilt, im Wohnbau einen Mehrwert zu schaffen, der sich nicht in Kennzahlen und Optimierungen ausdrücken lässt. Wenn eine Gesellschaft Wohnbau in der heutigen Form umsetzt, muss sie sich bewusst werden, dass die Folgekosten im sozialen Bereich steigen, da zusätzliche Institutionen geschaffen werden müssen, die z. B. die Betreuung alter oder junger Menschen übernehmen.

Mindestens so wertvoll wie eine Dreischeiben-Isolierverglasung oder PVC-freie Installation sind die Kontaktförderung innerhalb einer Wohnanlage und die wohnungsnaher Infrastruktur. Technologische Errungenschaften sind solche des letzten Jahrhunderts, wir gehen nun in ein Jahrhundert, in dem der Faktor psychosoziale Gesundheit zum größten Wachstumsmarkt weltweit werden wird.

Mit Erfolg wurde in Vorarlberg über mehrere Stufen die ökologische Wohnbauförderung umgesetzt. Unsere, prinzipiell subjektbezogene, Wohnbauförderung wird durch die objektbezogenen Anforderungen erst ermöglicht. Es wäre zu diskutieren, ob für soziale Aspekte eine ähnliche Methodik zielführend wäre. Beispielsweise könnte ein Beirat die sozialen Aspekte eines Wohnbauprojektes prüfen. Nur bei einer positiven Stellungnahme wäre das Projekt an förderungswürdige Personen verkaufbar.

Mit einem solchen Instrument sollten Qualitäten verschiedenster Art in neuen Wohnbauten umsetzbar sein, ein ähnliches Vorgehen wird jedenfalls in Wien praktiziert.

Im Folgenden wollen wir aus unseren vier persönlichen Blickwinkeln Schwachstellen im heutigen Wohnbau aufzeigen und durch konkrete Anregungen dem Wohnbau in Vorarlberg eine neue Ausrichtung geben.

**Anton Nachbaur-Sturm**  
*Architekturbüro cukrowicz.nachbaur architektur –  
 gemeinsam mit Andreas Cukrowicz*

Sehr geehrte Damen und Herren, es ist, glaube ich, unbestritten, dass wir in Vorarlberg, wenn es ums Wohnen und Leben geht, einen sehr hohen Qualitätsstandard besitzen. Es ist auch bekannt, dass im bundesweiten Vergleich die Vorarlberger bereit sind überdurchschnittlich viel Geld in die Abdeckung dieser Bedürfnisse zu investieren. Die Kostenspirale dreht sich jedoch immer mehr nach oben und die Schere zwischen Arm und Reich wird immer größer und der Kostendruck für alle Beteiligten steigt. Für immer mehr Menschen stellt sich inzwischen die Frage: **Können wir uns das Wohnen noch leisten?**

Sehr geehrte Damen und Herren, Sie alle kennen die Ausgangslage und das Szenario für einen neuen Wohnbau. Der Wettlauf gegen die Kosten beginnt bereits beim Grundstückskauf. Ein Grundstück in guter oder vielleicht sogar in sehr guter Lage wartet darauf bebaut zu werden. Beim geforderten Grundstückspreis kommt der Bauträger das erste Mal ins Schwitzen. Bauland ist ein ständig schwindendes Gut. Das hat zur Folge, dass dessen Preis ständig steigt. Zu lange überlegen oder zu zögern ist hingegen nicht erlaubt. Die Mitbewerber stehen ebenfalls in den Startlöchern. Also kauft der Bauträger das Grundstück zum geforderten Preis und steht ab diesem Zeitpunkt unter dem Druck, dies möglichst erfolgreich zu vermarkten. Immer höher werdende Grundstückspreise machen den Wunsch des Bauträgers nach einer größtmöglichen Dichte nachvollziehbar. Wenn Sie die heute üblichen Grundstückspreise auf die mögliche Nutzfläche umlegen, zeigen sich diese Zusammenhänge klar.

Ich möchte kurz zwei Rechenbeispiele mit Ihnen machen, die sie wahrscheinlich alle viel öfter als ich durchführen, die aber als Beispiel ganz gut sind, um die Zusammenhänge zu zeigen.

Grundstücksgröße	2 000 m <sup>2</sup>
Grundstückspreis	250 €/m <sup>2</sup>
Kosten für das Grundstück	500 000 €
<b>Einfamilienhaus</b>	
Dichte	ca. 30
BGF	600 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca. 80 % BGF	480
Kostenanteil Grundstück/m <sup>2</sup>	1 042 €/m <sup>2</sup>
Dichte	60
BGF	1 200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca. 80 % BGF	960 m <sup>2</sup>
Kostenanteil Grundstück/m <sup>2</sup>	520 €/m <sup>2</sup>
Dichte	80
BGF	1 600 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca. 80 % BGF	1 280 m <sup>2</sup>
Kostenanteil Grundstück/m <sup>2</sup>	390 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	2 000 m <sup>2</sup>
Dichte	60
BGF	1 200 m <sup>2</sup>
Nutzfläche 80 % BGF	960 m <sup>2</sup>

Angenommen ein Grundstück mit 2 000 m<sup>2</sup> – zu einem heute durchaus üblichen Grundstückspreis von 250 €/m<sup>2</sup> – kostet 500 000 €. Bei einer Bebauungsdichte von ungefähr 30 wie wir sie üblicherweise in Einfamilienhausgebieten haben, entspricht das ca. 600 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche) und damit in etwa einer Nutzfläche von 480 m<sup>2</sup>. Das heißt pro Quadratmeter Nutzfläche haben wir einen Grundstückskostenanteil von über 1 000 €. Wir sehen sofort, wie sich dieser Wert mit zunehmender Dichte verhält: Bei einer angenommenen Dichte von 60, bei gleicher Grundstücksgröße, sinkt dieser Preis auf 520 €/m<sup>2</sup>. Bei einer Dichte von 80 liegen wir bereits bei unter 400 €/m<sup>2</sup>. Anders herum betrachtet, wenn wir den Grundstückspreis anschauen und – wieder angenommen – ein Grundstück mit 2 000 m<sup>2</sup> betrachten und bei einer gleich bleibenden Dichte unterschiedliche Grundstückspreise einsetzen, zeigt sich wieder ganz klar die Auswirkung des Grundstückspreises auf den späteren Verkaufspreis.

<b>Var. 1</b>	
Grundstückspreis	250 €/m <sup>2</sup>
Kosten für das Grundstück	500 000 €
Kostenanteil Grundstück/m <sup>2</sup> NFL	521 €/m <sup>2</sup>
Bsp.: 3-Zimmerwohnung, 80 m <sup>2</sup> á 520 €	41 680 €
<b>Var. 2</b>	
Grundstückspreis	400 €/m <sup>2</sup>
Kosten für das Grundstück	800 000 €
Kostenanteil Grundstück/m <sup>2</sup> NFL	833 €/m <sup>2</sup>
Bsp.: 3-Zimmerwohnung, 80 m <sup>2</sup> á 833 €	66 667 €

Das erste Rechenbeispiel wie wir es schon gehabt haben: 250 € pro m<sup>2</sup>, Kostenanteil pro Quadratmeter Nutzfläche: 521 €. Wenn wir, was in guten Lagen durchaus üblich ist, diesen Preis mit 400 € pro m<sup>2</sup> ansetzen, steigt der Kostenanteil auf über 800 € pro m<sup>2</sup>. Das heißt speziell in sehr guten Gebieten mit einer niedrigen Bebauungsdichte wird der Grundpreis somit zu einem K.o.-Kriterium für die wirtschaftlich sinnvolle Vermarktung eines Grundstückes. Auf jeden Fall, und das wissen wir alle, hat er einen ganz wesentlichen Einfluss auf die Kostenkalkulation des Bauträgers und gibt vor, was für ein Zielpublikum angesprochen wird. Die Ausgangslage und die Vorgaben für die Architektin bzw. den Architekten, die / der nun ins Spiel kommt, liegen – wie sie dem vorangegangenen Rechenbeispiel entnehmen können – klar auf der Hand. Ziel ist ein qualitativvoller, attraktiver, oder besser noch ein außergewöhnlicher, exklusiver Wohnbau, bei maximaler Ausnutzung der vorgegebenen Bebauungsdichte, im Idealfall um 10 % über dem von der Gemeinde vorgegebenen Wert. Der Wohnungsschlüssel und die Wohnungsgrößen sind fix vorgegeben und entsprechen – laut dem Verkauf – der Nachfrage im Wohnungsmarkt. Von der Architektin bzw. vom Architekten wird außerdem ein möglichst wirtschaftliches, das heißt kostengünstiges, Konzept für die Umsetzung gefordert. Dass der Wohnraum außerdem flexibel und nachhaltig ist, allen Änderungswünschen gerecht wird und auch sonst allen technischen und ökologischen Standards entspricht, ist Voraussetzung. Ja, und gut ausschauen soll das Ganze auch noch. Sehr geehrte Damen und Herren, die ständige Steigerung der Qualitätsstandards unserer Wohnungen, sowohl in technischer

als auch ökologischer Hinsicht, hat parallel dazu zu einem kontinuierlichen Preisanstieg mit beigetragen. Ständig steigende Anforderungen – z. B. in den Bereichen Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz usw. sind mitverantwortlich dafür, dass das Kostenkorsett immer enger geschnürt werden muss. Immobilienexperten rechnen auch für das nächste Jahr, aufgrund steigender Baukosten, mit einem Preisanstieg von 5 % für Mieten und Eigentum. Der Kostendruck wird immer größer und der finanzielle Spielraum für alle Beteiligten immer kleiner. In der Planungsphase angedachte zusätzliche Mehrwertangebote und Qualitäten, welche die Bedürfnisse der BewohnerInnen über das reine Wohnen hinaus abdecken, wie zum Beispiel soziale und kommunikative Gemeinschaftseinrichtungen oder eine spezielle Außengestaltung, fallen mit fortlaufender Konkretisierung des Projektes dem Sparstift zum Opfer. Architektonisch etwas anspruchsvollere Lösungen werden, falls überhaupt angedacht, bereits im Ansatz verworfen. Die verputzte Wärmedämmfassade stellt sich bald als die qualitativste und auch – was für ein Zufall – als die günstigste aller Fassadenvarianten heraus. Trotzdem bewegen sich die Quadratmeterverkaufspreise von Eigentumswohnungen inzwischen im besten Fall bei 2 000 €/m<sup>2</sup> und enden bei über 4 000 €/m<sup>2</sup>. Dies sind die Preise – wie Sie alle sicherlich wissen – für die Basisversion, das heißt Standarddetails ohne jedes Extra.

Werte Forumgäste, auch in Österreich öffnet sich die Schere zwischen Arm und Reich immer mehr. Dies können wir auch der vor kurzem veröffentlichten Vermögensstatistik entnehmen. Die Auswirkung dieser Entwicklung ist auch am Wohnungsmarkt immer mehr spürbar und schafft zunehmend eine 2-Klassen-Gesellschaft. Auf der einen Seite gibt es z. B. für Penthäuser KäuferInnen, die bereit und in der Lage sind, beinahe jeden Preis zu bezahlen. Auf der anderen Seite wird es jedoch für viele Menschen trotz Förderung immer schwieriger, sich überhaupt eine eigene Wohnung leisten zu können. Auch wenn manche Wohnungsanbieter die Wohnbauförderung vom Verkaufspreis abziehen, um so die Wohnung günstiger erscheinen zu lassen, so muss dieses Darlehen, wie wir alle wissen, doch auch zurückgezahlt werden und ist kein geschenktes Geld. Ich möchte an dieser Stelle kurz in Erinnerung rufen, in welcher Höhe sich die österreichischen Durchschnittsgehälter im Jahr 2002 bewegten: Frauen verdienen 1 010 € netto, Männer 1 540 €. Um diese Größen in Relation zu bringen, denken Sie nur an eine Wohnungseingangstür. Was ein Wohnungseingang kostet, der unbestreitbar mehr Wohn- und Lebensqualität bietet, wissen wir alle. Wir haben ein Preisniveau erreicht, das sich viele KäuferInnen nicht mehr leisten können. Durch den hohen Standard wird einer immer größer werdenden Bevölkerungsgruppe die Wohnraumbeschaffung und -sicherung zunehmend erschwert. Die sich ändernde Gesellschaftsstruktur mit Singles, Patchworkfamilien, Alleinerziehern, Senioren und die damit verbundenen Forderungen nach neuen flexiblen Wohnmodellen wurden im Rahmen der Wohnbauforen wiederholt thematisiert. Diese gesellschaftlichen Veränderungen und die damit verbundenen neuen Anforderungen verlangen, so glaube ich, zunehmend nach einem größeren Angebot an Mietwohnungen in Vorarlberg. Wir müssen davon ausgehen, dass in Zukunft viele Menschen aufgrund fehlender Eigenmittel nicht mehr in der Lage sein werden, Eigentum zu kaufen. Gründe dafür gibt es genug – zum Beispiel Scheidung, bereits bestehende Schulden, Arbeitslosigkeit

und, wie erwähnt, sehr geringe Einkommen. Auch die am Arbeitsmarkt immer mehr geforderte Flexibilität und Mobilität wird den Trend zur Mietwohnung zusätzlich stärken. Mietkaufmodelle als zusätzliches flexibles Angebot fehlen in Vorarlberg fast gänzlich. Was die Kosten im Wohnbau betrifft, gibt es unter den derzeitigen Voraussetzungen und in der Annahme, dass wir den jetzigen Qualitätsstandard zumindest halten wollen, wahrscheinlich nur wenige Möglichkeiten, die Preisspirale zu stoppen oder gar umzukehren. Die Forderung nach einer Mehrwertsteuerbefreiung bei der Wohnraumbeschaffung – auch für Private – ist Ihnen sicher nicht unbekannt und wahrscheinlich der einzige Ansatz, der eine wesentliche positive Auswirkung auf die angespannte Kostensituation im Wohnbau bewirken würde. Wenn wir das Wohnen, und da sind wir uns wahrscheinlich alle einig, als ein elementares ja sogar als ein lebensnotwendiges Grundbedürfnis des Menschen anerkennen, wäre es doch nahe liegend, adäquat zu den steuerbegünstigten Grundnahrungsmitteln zumindest einen reduzierten Mehrwertsteuersatz von 10 % für die Ware Wohnung einzuführen. Der zusätzliche positive Nebeneffekt, die Schwarzarbeit betreffend, wäre einen eigenen Vortrag wert. Ich gebe zu, dass in Anbetracht der derzeitigen Budgetsituation die Einführung einer solchen Maßnahme äußerst unwahrscheinlich erscheint. Derzeit bietet der Wohnungsmarkt unterschiedliche Ansätze für den Wohnbau. Eine Variante ist der Verkauf von Rohbauwohnungen, die später in Schwarzarbeit ausgebaut und fertig gestellt werden. Eine andere Strategie ist es, möglichst billige Grundstücke entweder in Siedlungsrandlagen oder aber auch in unmittelbarer Nähe zu stark befahrenen Straßen zu kaufen. Diese werden mit möglichst gleichen Wohnungstypen bebaut, um eine Kostenoptimierung zu erreichen. Die Beurteilung des Wohn- und Lebenswertes einer solchen Wohnanlage möchte ich Ihnen überlassen. Was für Ansätze, Überlegungen und Möglichkeiten es gibt, um zukünftig auch solchen Wohnungen einen Mehrwert zu sichern, wird Ihnen nun Philip Lutz in seinem Beitrag nahe bringen.

## Philip Lutz

Österreichischer Bauherrenpreis 2004

Mitarbeit bei Dietrich / Untertrifaller in Bregenz

Vielen Dank Anton! Du hast mir hier genau das richtige Stichwort hinterlassen. Ich möchte mit meiner Reflexion das Thema Wohnumfeld und städtebauliche Wechselwirkungen zwischen Wohnbauten und ihrem Umfeld beleuchten. Neben Grundstücksteilungen und Erschließungen, Straßen, Wegen, vielleicht sogar Plätzen sind es doch Bauten und ganz speziell und besonders Wohnbauten, die unseren Lebensraum formen, vor allem weil sie räumliche Auswirkungen haben – nicht nur in der zweiten Dimension, sondern auch im Raum in Erscheinung treten. Seit Jahrhunderten gibt es vielfältige Spielarten von Wechselwirkungen zwischen Wohnbauten und ihrem Umfeld. Es heißt Wohnbauten können mit sich selber kommunizieren, Höfe schaffen, intime Situationen. Sie können über Grundstücksgrenzen hinweg mit ihren Nachbargebäuden Kontakt aufnehmen, vor allem begleiten und formen sie auch Straßen und machen sie dadurch zu Räumen. Was mir an der heutigen Landschaft in Vorarlberg auffällt und als Mangel erscheint, ist eine Gleichförmigkeit. Es scheint so, als hätten wir das große Spektrum an Möglichkeiten dieser Wechselwirkungen vergessen oder verdrängt. In stereotyper Weise zeigen unsere Wohnbauten die immer selbe Haltung, zur Straße hin abweisend, zu Nachbargrundstücken indifferent und nach Süden hin offenherzig und freundlich. Ich glaube nicht, dass eine kollektive Entscheidungshaltung oder eine Absicht dahinter steht, sondern dass hier eher ein unsichtbares Regelwerk an der Macht ist, und die Bauten fast wie von Geisterhand diese Gestalt annehmen. Beteiligt sind daran natürlich wir ArchitektInnen, Bauträger und InvestorenInnen, aber auch BeamtInnen und PolitikerInnen und natürlich die KonsumentInnen. Um so ein Beispiel einmal im Detail zu beschreiben, habe ich eines herangezogen, an dem ich selber diesen Sommer mitarbeiten durfte: Ein Wohnbau in der Agglomeration des Rheintales. Ich möchte gar nicht sagen, wo der Platz ist. Für mich steht er exemplarisch für viele Gebäudesituationen.

An einer Landesstraße in Nord-Süd-Richtung liegt ein Baugrundstück. Die erste Frage, die man sich als Beteiligter an so einem Verfahren stellen sollte, ist, ob das ein gutes Grundstück für Wohnbau ist. Die hat niemand gestellt. Das Grundstück war im Besitz eines Wohnbauträgers, damit war das Ziel vorgegeben: Es muss hier ein Wohnbau geplant werden. Wenn man sich das Grundstück im Detail anschaut, dann stellt man fest, dass es für die Planung und die Bebauung angenehm geschnitten ist. Annähernd rechteckig, umfasst es 700 m<sup>2</sup> Grundfläche und befindet sich wie gesagt sehr nah an dieser Landesstraße. In fünf Minuten war klar, dass wir das Grundstück im Norden erschließen wollen, da war ja schon eine asphaltierte Straße der Nachbarn vorhanden. Nachdem man dann die Nachbarn kontaktiert hatte, wurde auch klar, dass sie mit dem vorigen Grundstücksbesitzer im Streit lagen und wir unter keinen Umständen diese Zufahrt würden nutzen dürfen. Wir mussten also eine zweite Zufahrt machen, diesmal auf unserem Grundstück. Das hatte erstens zur Folge, dass ein 11 Meter breites Asphaltband die Landschaft versiegelt und vielleicht sogar einen Zaun durchtrennt, weil es sich um zwei, drei Eigentümer handelt. Zweitens musste in diesem Fall die Straßenverkehrsordnung auch noch

überdacht werden, weil man eventuell an der Landesstraße steht und der Linke nach rechts und der Rechte nach links blinkt.

Es war klar, dass auf dieses Grundstück 5 oder 6 Wohnungen passen müssen und nach dem derzeitigen Stellplatzschlüssel waren es sogar 6–8 oder vielleicht 10 oder 12 Kfz-Einstellplätze. Unter das Gebäude konnten wir 6 Stellplätze bringen. Die 2 anderen mussten wir neben das Haus stellen. Das ist sicher keine erfreuliche Lösung und auch gar nicht leicht auszuhandeln, wem die Autostellplätze dann gehören. In Vorarlberg ist das aufgrund einiger Verordnungen nicht anders möglich. Selbst ein Carport, das 2-seitig offen gehalten ist, muss 2 m Abstand von der Grundstücksgrenze haben. Eine Einfriedung mit 1,80 m Höhe wäre sehr wohl erlaubt, ein Carport mit 2,20 m jedoch nicht. Ich sehe das als Anlass für eine Anregung. Im Bayrischen Baurecht gibt es Grenzgaragen, Nebengebäude, Gerätehütten usw., die kann man ganz hart an den Grundstücksrand stellen – solange sie die Länge von 8 Meter nicht überschreiten. Dadurch ergibt sich viel Spielraum – Hofräume, Zwischenräume, Parkplätze lassen sich hier schaffen.

Die nächste Diskussion hat mit den Abstandsflächen zu Straßen zu tun. Zum öffentlichen Gut darf nämlich eine Abstandsfläche bis zur Straßenmitte fallen, zu einer Privatstraße nicht. Ich finde es ist an der Zeit diese Regelung zu hinterfragen, denn eine Privatstraße ist zwar privat, aber es bleibt eine Straße. Es ist kein Wohnort und kein Grünraum. Warum soll dort eine Abstandsfläche nicht auch bis Straßenmitte fallen, solange es eine Straße war und bleibt und bleiben muss? Denn irgendwie muss man die Häuser erschließen. Wir hatten also im Erdgeschoss, überall die Abstandsflächen eingehalten, die Autos deshalb halb darunter und halb daneben platziert. Der Abstand zum öffentlichen Gut muss 4 m betragen – okay das haben wir haarscharf eingehalten.

Zur dringendsten Frage an dem Verfahren wurde die nächste, die nach dem Platz im Erdgeschoss. Die Raumhöhe kann man ja sparen, wir machen Nebenräume ins Erdgeschoss, war unser Plan: also 2,20 m Raumhöhe, das Minimum an Wärmedämmung und Installationen – vielleicht noch offen, geführt an der Decke. Das heißt auf Deutsch, dieser Platz im Erdgeschoss kann nie wieder ein Geschäftslokal, eine Arztpraxis werden oder sonstige Aufenthaltsraumqualitäten haben. Ich finde das ist eine Ressourcenverschwendung! Gerade im Wohnbau, gerade in der Stadt ist das Erdgeschoss etwas sehr Wertvolles.

Der Spielplatz war rechtlich gefordert. Wir haben ihn im Süden angeordnet, dort wo schöne Sonne ist. Nur so liegt er vor allen Balkonen der Wohnungen, er ist weit weg vom Eingang und weit weg von jedem Vordach, das vor Regen oder Sonne schützen kann. Ich bin heute auch nicht mehr ganz glücklich mit der Lage des Spielplatzes – vor allem im Zusammenhang mit dem Eingang, den ich geplant habe. Er ist 1,20 m breit, er geht an 6 Autos vorbei, im ewigen Schatten führt er über drei rechte Winkel zur Hauptstiege des Gebäudes. Wenn man ein Wohngebäude früher oder später mit kommerzieller Nutzung ergänzt oder aufwertet, dann ist es natürlich schwierig zu so einem Eingang ein passendes Entree zu schaffen. Allzu viel Kommunikations- und Kinderspielmöglichkeiten kann ich ja auch nicht erwarten.

Schließlich waren wir alle zufrieden mit dem Gebäude. Es gehen alle Wohnungen nach Süden und es war ein optimiertes Objekt.

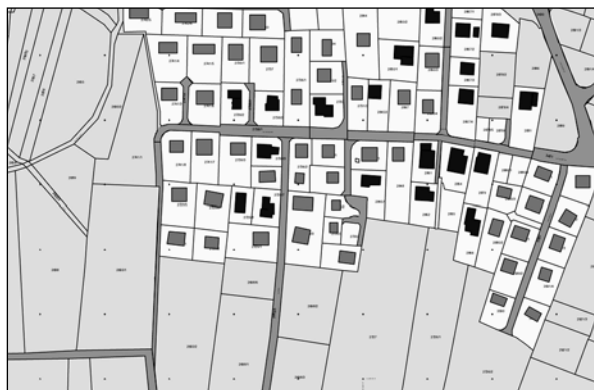
Der Gestaltungsbeirat hat uns dann doch das oberste Geschoss abgerissen. Es sind also nur 4 Wohnungen übrig geblieben. Seither steht die Planung still.

Ich habe noch ein zweites Beispiel, für mich auch typisch für das Rheintal in Vorarlberg. Eine Siedlung im Ried.



Ich kenne den Platz sehr gut. Vor 6 Jahren waren dort die Gebäude fertig gestellt. Psychologisch gesehen boten sie: Privatheit, private Gärten und Erschließungen, die im Kontrast zur Riedlandschaft standen, also zur landwirtschaftlichen Fläche. Jeder der Anrainer hatte kilometerlange Blicke vor sich und auf 2 Gartenseiten Grünraum. Die Landwirtschaft war allgegenwärtig. Auch von der Erschließungsstraße her gab es jede Menge freie Blicke, man war links und rechts mit einem Fuß auf dem Acker.

Vor kurzem – also 5 Jahre später – habe ich diesen Platz gesehen. Die bestehende Erschließung wurde optimal genutzt, durch Neubauten ergänzt, aber die Situation hat sich vollkommen umgestülpt. Nur noch die wenigsten – die letzten, die Sieger in dem Spiel – haben den offenen Kontakt zum Ried. Es gibt 2. und 3. Reihen im Hinterland, die gehören nicht zu den Siegern. Die haben nur noch viele NachbarInnen und viele Zäune rund um ihr Grundstück. Meiner Meinung nach ist jetzt viel zu viel Privatheit aufeinander, viel zu viel Druck auch auf der inneren Erschließungsstraße. Keine offenen Fenster mehr zur Landschaft und hunderte Meter Fußweg bis man dieses ursprüngliche Ziel, dieses romantische Ziel des Wohnens in der Landschaft erreicht. Aus der Pionierzeit des Siedlertraumes wurde ein zugestopftes Stadtquartier.



Was meiner Meinung nach fehlt, ist eine Reaktion, denn dichte Stadtquartiere gibt es bereits, sie brauchen dann nur den Ausgleich durch öffentliche Angebote. Ich will gar nicht sagen, wie

die aussehen müssen. Es sollten Landschaftsachsen geöffnet werden. Es sollten Treffpunkte geschaffen werden, das kann ein Komposthaufen sein oder ein Spielplatz mit einem überdachtem Pavillon daneben. Das sind jedenfalls Stellen, an denen man sich treffen kann und für die wir unsere „Smiley-Punkte“ vergeben würden.

Aufgrund von diesen beiden Beispielen möchte ich auf ein Prinzip zu sprechen kommen. Ich sehe immer mehr, dass Wohnbauten, vor allem in Vorarlberg, ihrem Zweck optimal gerecht werden, aber in ihrer Haltung von der Straße abgewandt sind. Sie kehren der Straße den Rücken zu und bieten allenfalls einen Eingang mit Sehschlitzen, einen Bewegungsmelder, vielleicht eine Kamera, aber das Gesicht des Hauses, vor dem Haus, das in früheren Zeiten selbstverständlich zur Straße gewandt war, ist heute dem Garten zugewandt – in die eigene Privatheit hineingerichtet. In früheren Zeiten war das keineswegs so, vor dem Haus war immer der Platz, wo man Besucher empfing, der Platz, wo die Kinder spielen konnten. In anderen Kulturen ist das heute noch so, zum Beispiel bei den Einfamilienhäusern in Amerika. Ganz Amerika ist flächendeckend mit solchen Häusern bebaut. Wir machen ja so viel nach, was in Amerika stattfindet. Dort ist es üblich, dass eine Terrasse zur Straße schaut und man sieht, wer läuft, wer kommt, wer geht und auch die Kinder dort spielen lässt.

Zum Abschluss drei Beispiele aus der näheren Umgebung: Im Bregenzerwald ist eine Terrasse auch ein altes Gut. Nur hat man dort dieses alte Gut, diesen kommunikativsten Teil des Hauses, nicht hinter das Haus, als geschützten Freibereich, irgendwohin weisen lassen, sondern zur Straße, zur Zufahrt, gewandt.

Sie kennen das Tanzhaus in Schwarzenberg. Es ist eine kleine Baumaßnahme an ganz spezieller Stelle, die den ganzen Ort sehr stark aufwertet und vieles ermöglicht, was wir in Gedanken mit Schwarzenberg verbinden.

Auch ein Beispiel aus meinem Büro zeigt das: ein freistehendes Dreifamilienhaus mit Tiefgarage. Die Wohnungen auf den Giebelseiten sind nur im Obergeschoss und im Dachgeschoss vorhanden. Der Aufgang ist auf der Seite der Terrasse. Die ganze Hausseite gehört hier einer Wohnung und man geht über die Terrasse in die Wohnung hinein, also wiederum das Gesicht zum Ankommenden.

Heike Schlauch wird hier mit Ihrer Reflexion fortsetzen.

## Heike Schlauch

*raumhochrosen architekturzeugnisse – gemeinsam mit Robert Fabach. Zur Zeit erarbeiten sie mit Gerhard Gruber die Umsetzung einer Wohnanlage mit 90 WE in Bregenz.*

## Formen des öffentlichen Raums

Was mir bei unserer Arbeit im Bereich Wohnbau auffällt, ist der geringe Spielraum für die Entfaltung der BewohnerInnen. Geschosswohnungsbau hätte eigentlich viele Vorteile, denen oft zu wenig Bedeutung beigemessen wird und die auch nicht vermarktet werden.

## Sinkende Wohnungsgrößen – Normierung und Verarmung des Wohnungsangebotes

Wie Anton Nachbaur schon ausgeführt hat, lastet ein erheblicher Kostendruck auf dem Geschosswohnungsbau – die Ursache für sinkende Wohnungsgrößen und für eine Standardisierung des Wohnungsangebotes. Standardisierung, nicht zuletzt wegen der Planung für anonyme Nutzer, im Gegensatz zu den Schweizer Genossenschaftsbeispielen, die wir heute gesehen haben. Ausgangspunkt für meine Überlegungen ist, dass diese Wohnungen verschiedenen Wohn- und Lebensbedürfnissen nicht gerecht werden und zur Auslagerung dieser Bedürfnisse führen. Besonders Kinder und Jugendliche, die stärker auf den Wohnraum angewiesen sind, werden vorzeitig zu Wohnungsflüchtern.

## Wohnen braucht mehr als eine Wohnung

Daher rührt das Bestreben, das Augenmerk bei der Planung von Wohnanlagen auf die Flächen außerhalb der Wohnungsgrundrisse zu legen und ihnen als Ausgleich einen Mehrwert zu geben, der über das rein Funktionale hinausgeht. Diese Allgemein- und Verkehrsflächen sollen Teil einer wohnlichen Öffentlichkeit werden, die soziale Kontakte, Identifikation mit dem Ort, größere Zufriedenheit und insgesamt eine bessere Hausgemeinschaft hervorbringt.

Nach dem Architekturtheoretiker Edward Soja gibt es drei Orte – der erste ist das Zuhause, der zweite ist der Arbeitsplatz und so genannte dritte Orte –, an denen soziale Kontakte und zwanglose Treffen stattfinden. Zu den dritten Orten zählen öffentliche Räume und Einrichtungen in der Stadt – Cafés, Bibliotheken, Vereine, Bushaltestellen –, Orte, wo man es sich zur Gewohnheit macht, vorbeizuschauen. Jugendliche entwickeln oft eine intensive Kultur, sich solche Orte anzueignen. Idealerweise sollten solche Orte auch innerhalb von Nachbarschaften zu finden sein, sowohl in unmittelbarer Wohnumgebung als auch in den Bereichen rund ums Haus.

Wichtig sind niederschwellige Begegnungsmöglichkeiten und -situationen, aus denen sich der Einzelne rasch wieder lösen kann. Auf eine Bank vor dem Haus setzt man sich zu zweit, aber in einen abgeschlossenen Gemeinschaftsraum geht niemand.

Bei der nun folgenden Aufzählung möchte ich Ihnen zeigen, wo Wohnlichkeit außerhalb der Wohnungstüren zu finden sein kann. Positivbeispiele, auszugsweise aus einem Projekt, das wir gerade gemeinsam mit Gerhard Gruber – der manchen von Ihnen vielleicht im Zusammenhang mit dem Messnerhaus in Hohenweiler bekannt ist – bearbeiten, sind den modellhaften Klischeebildern aus dem Werk von Thomas Demand gegenübergestellt, den sie vielleicht aus der momentanen Ausstellung im Kunsthaus Bregenz kennen.

Das Angebot der Wohnbauten gegenüber der Stadt mit dem Erscheinungsbild der Fassaden:

Welchen Nutzen bietet es der Stadt, dem vorbeikommenden Passanten?

Kann er hier etwas erledigen?

Kann er in irgendeiner Form am Leben der BewohnerInnen teilhaben oder sieht er nur geschlossene Sockelgeschosse und Garagenabfahrten?

Was empfängt mich als Bewohner beim Ankommen am Grundstück?

Die Garageneinfahrt oder doch eine Reihe Bäume?

Bietet der Außenraum mehr als ein Hundeklo?

Für die Stimmung im wohnungsnahen Freiraum sind es hauptsächlich Gestaltungselemente, die wirken.

Was bietet der Weg zum Objekt?

Einen Erschließungsgang von der Tiefgarage ins 4. Obergeschoss oder ist es ein Spaziergang vorbei an den Sandburgen der Nachbarkinder und der Seeblick aus dem Stiegenhausfenster?

Damit sind wir schon im Eingangsbereich des Gebäudes, der im Erdgeschoss in Verbindung mit Fahrradräumen gelegen sein könnte. Mit einer großzügigen Überdachung, einer Sitzbank, der Nähe zu Spielflächen und der Briefkastenanlage als Frequenzbringer entsteht eine Aufenthaltsqualität, die einen Treffpunkt schafft, einen Identifikationspunkt im Quartier.

Fahrradräume könnten in ausreichender Größe gebaut werden und mit Tageslicht versehen sein. Eventuell erfüllen sie eine Mehrzweckfunktion und dienen handwerklichen Tätigkeiten oder einem Nachbarschaftsfest.

Ältere Kinder sollten nicht in eingezäunten „Schonhegen“ spielen müssen, ihnen sollten weitläufigere Flächen innerhalb von Wohnanlagen zur Verfügung stehen, die sie am allgemeinen Leben teilhaben lassen.

Innerhalb des Gebäudes bieten das Stiegenhaus und der Gang die Möglichkeit zum Verweilen. Die Lage des Stiegenhauses an der Fassade bringt Tageslicht, eine größere Raumbreite und die Sitzbank machen ein Angebot. Eine sozial verträgliche Anzahl von Wohneinheiten pro Stiegenhaus und pro Geschoss ermöglicht trotz hoher Dichte eine Beziehung zur Nachbarschaft.

Und im Bereich der Wohnung könnten Terrasse und Balkon großzügig bemessen sein, um Ausgleich für die räumliche Enge im Inneren und um einen erweiterten Tätigkeitsbereich zu schaffen. Dennoch sind damit nicht alle Bedürfnisse abgedeckt.

An zwei von mir kürzlich bearbeiteten Projekten hat sich konkret gezeigt, dass die Erfüllung von Bedürfnissen an dritte Orte ausgelagert wird, wenn sie der Wohnraum nicht hergibt.

In den Recherchen und Diskussionen für den Umbau des Mädchenzentrums Amazone in Bregenz haben jugendliche Mädchen das Bedürfnis nach Rückzugs- und Gestaltungsmöglichkeiten formuliert, die ihnen in ihrer Wohnung fehlen. Es fehlt die Möglichkeit zum Rückzug, weil sie z. B. mit einem jüngeren Geschwister im Zimmer wohnen, das sie nie alleine sein lässt, oder es fehlt an Gestaltungsmöglichkeiten in diesem einen Zimmer, weil es größtmäßig so optimiert ist, dass überhaupt keine Veränderungen möglich sind, dass alles nur in einer Position passt. Noch dazu mit Einbauschränken, die die Umgestaltungsmöglichkeiten weiter reduzieren. Für diese Mädchen also die Motivation in öffentliche Einrichtungen, wie z. B. das Mädchenzentrum auszuweichen.

Das zweite Projekt ist die Kinderbaustelle für den Werkraum Bregenzerwald, entstanden aus der Absicht, Kindern den Zugang zu Material und Werkzeug zu ermöglichen, da ihnen heute zuhause schon oft die Möglichkeiten fehlen, handwerkliche Tätigkeiten zu beobachten oder selbst Hand anzulegen – einmal aus der gesellschaftlichen Veränderung heraus und zum Zweiten durch die beschränkten räumlichen Gegebenheiten. Diese Entfremdung zeigt sich auch in der sinkenden Attraktivität von handwerklichen Lehrberufen. Wir sehen die direkte Wirkung von unserer Wohnweise auf unsere Gesellschaft und auf unsere Berufsgesellschaft. Was früher in der häuslichen Werkstatt Teil des Lebens war, braucht heute einen Event!

## Fazit

Wenn Aspekte des häuslichen Umfeldes in den öffentlichen Raum verlagert werden müssen, um nicht verloren zu gehen, und wenn wir an diesen Wohnraumkonzepten festhalten, sehe ich eine steigende Relevanz des öffentlichen Raumes im weitesten Sinne für unsere Gesellschaft.

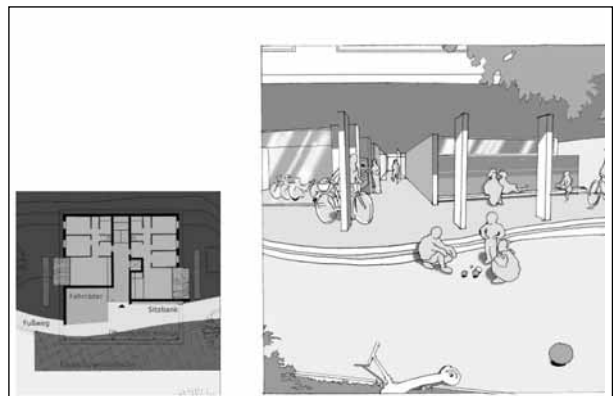
Die Verantwortung der Kommunen liegt nicht nur in der Errichtung von Wohnraum, sondern auch in der Einrichtung und dem Betrieb öffentlicher Institutionen. Kommunen sollten allerdings auch ihrerseits ihre Belange an Öffentlichkeit einfordern, besonders wenn wichtige Punkte der Stadt mit Wohnbau besetzt werden.

## Chancen und Vorteile des Geschosswohnungsbaus oder einer Kleinwohnanlage

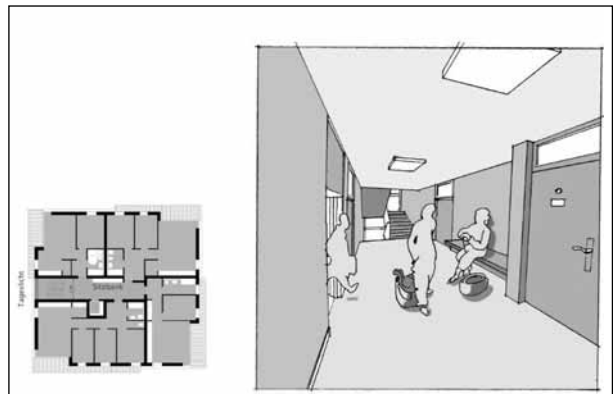
Planerische Angebote allein können keine Wunder vollbringen. So viel wissen wir, die Gemeinschaft muss auch gelebt werden, aber dort wo Angebote fehlen, passiert gar nichts. Ansprache, Austausch, Nachbarschaftshilfe usw. profitieren von einer größeren Anzahl an BewohnerInnen. Sicherheit für Alleinlebende, günstigere Betriebskosten und eigene Hausmeister sind unbestrittene Vorteile. Die Entscheidung für eine Wohnung in einem Geschosswohnbau sollte also auch aufgrund einer größeren Wohnlichkeit fallen können.

Daher unser Anliegen, die Vorteile des Geschosswohnungsbaus hervorzuheben und aufzuwerten, um ein stärkeres Miteinander der BewohnerInnen zu fördern. Mit diesem Stichwort gebe ich weiter an Johannes Kaufmann, der Ihnen dieses Miteinander zeigen wird. Danke!

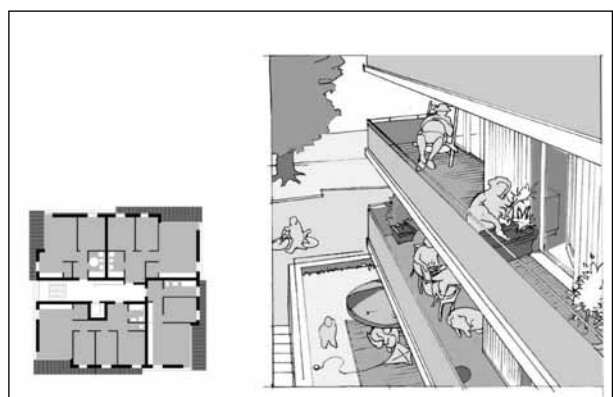
## Formen des öffentlichen Raums



Eingangssituation: Treffpunkt



Stiegenhaus und Gang: Begegnungsfläche



Balkon / Terrasse: erweiterter Wohnraum

## Johannes Kaufmann

### *Johannes Kaufmann Architektur*

Ich möchte anhand eines konkreten Beispiels, das in Wien ab Jänner von meinem Büro und von zwei Partnerbüros geplant wird, Überlegungen zum Thema Generationen und Gruppenwohnen, wir haben es Zukunftswohnen genannt, anstellen. Vor einigen Jahren fand ein Wettbewerb zu diesem Thema statt. In Restösterreich und auch in anderen Teilen Europas habe ich nicht den Eindruck, dass viel über dieses Thema gesprochen wird. Im Wohnbauforum hingegen kommt es bereits zum dritten Mal zur Sprache, aber mir ist nicht bekannt, dass in Vorarlberg viel passiert ist in dieser Beziehung.

Es ist ein Projekt mit 360 Wohnungen. Gemeinsam mit dem Bauträger wurden alternative Wohnformen in dieses Projekt implantiert. Das Ziel war, ca. 20–30 % der Wohnungen an die sich ständig verändernden soziologischen Gegebenheiten anzupassen. Bei einem großen Wohnbau ist es eher möglich, 30 bis 40 Wohnung so zu planen, da das Verwertungsrisiko geringer ist. Wenn in einem kleinen Gebäude 3–4 derartige Wohnungen leer bleiben, dann ist es natürlich ein großes Problem. Die soziologischen Gründe für alternative Wohnformen kennen wir alle: die Scheidungsrate ist hoch, so genannte Patchworkfamilien entstehen, die Lebenserwartung steigt ... mehr muss ich dazu nicht sagen. Vielleicht werden wir in zwei Jahren, wenn es fertig gebaut ist und die Verwertung abgeschlossen sein sollte, anhand dieses Projektes sehen, ob unser Konzept aufgeht. Ich kann mir nicht vorstellen, dass in den nächsten 50 Jahren diese klassischen 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen weltweit weitergebaut werden und ich hoffe nicht, dass wir dann in 15 Jahren, beim nächsten Wohnbauforum, wieder davon reden werden, dass wir endlich Gruppenwohnungen bauen sollten. In diesem Projekt versuchen wir es jedenfalls bereits.

Es ist teilweise ganz lustig, welche Wohnformen es gibt, wenn einmal 20 Leute am Tisch sitzen und darüber sprechen. Ich möchte kurz auf vier Szenarien, die wir aufgestellt haben, eingehen.

Da ist einmal das typische Generationenwohnen. Wir haben es uns, entgegen der Mähr'schen Lustenauer-Theorie, dass es keine Großfamilien gibt, vorgestellt. Ich komme aus einer Großfamilie aus dem Bregenzerwald. Bei uns haben meine 8 Geschwister, meine Großtante, meine Oma und natürlich meine Eltern und ich im Haus gewohnt. Ich glaube, ich habe erst mit dem 18. Lebensjahr ein eigenes Zimmer gekriegt. Vorher hat man mich immer dorthin gesteckt, wo gerade Platz war und das hat meiner Meinung nach auch sehr viele Vorteile. Ich glaube dieses „Miteinander-Wohnen“ muss man wieder lernen, das können wir als ArchitektInnen sicherlich am wenigsten beeinflussen. Heutzutage ist jeder verwöhnt und jammert schon, wenn die Kinder zuhause herumrennen. Ich glaube hier werden wir umdenken müssen. Es bleibt uns keine andere Wahl, das zeigen die Tendenzen im Pflegebereich. Wir werden unsere älteren Mitmenschen wieder aufnehmen dürfen in unsere Familien und das soll auch meiner Meinung nach so sein. Wie das aussehen kann, zeigt das Beispiel einer dieser 360 Wohnungen: An eine normale 3-Zimmerwohnung wird einfach eine kleine Einheit dazu gedockt. So können eine Familie mit Kind und die Oma

gleich mit einziehen. Diese Oma hat einen eigenen Schlafbereich, eine eigene kleine Küche und ein eigenes Bad, ist aber im Familienverband. Natürlich ist die Wohnung in dieser Form relativ groß. Man wird sich fragen, was mit der Wohnung passiert, wenn die Großmama einmal nicht mehr lebt. Dann kann diese kleine Einheit mit dem Verschließen des Stiegedurchbruches ohne weiteres vom Rest abgetrennt werden. Es ist dann zum Beispiel eine Einliegerwohnung für einen Studenten. Ich möchte an dieser Stelle auch an die Theorie von Herrn Siebel anschließen. Ich halte nichts von diesen tausenden Modellen vom flexiblen Wohnen, die wir schon entwickelt haben, dass da auf einmal die ganzen Wände auf Knopfdruck verschwinden und dann kommen sie sonst wohin. Das haben wir alles auch schon probiert, aber solange der Strom nicht über Fernbedienung oder drahtlos funktioniert, wird das nie gehen. Ich halte mehr davon, dass die Struktur der Wohnung bleibt, aber durch geringe Maßnahmen Wohnungen getrennt werden können. Was noch gescheiter ist, wenn eine Wohnung nicht passt, dass man nicht ewig in der Wohnung bleibt, sondern auch einmal eine Wohnung verkauft, oder eine andere Wohnung im Haus beziehen kann. Ich weiß es ist schwierig, aber das wäre der Idealfall.

Zum Thema Generationenwohnen haben wir aus einem meiner Bauteile eine typische Wohnung kreiert. Im Prinzip sind es einfach zwei übereinander liegende 2-Zimmerwohnungen, jetzt – in der ersten Stufe – durch eine Stiege verbunden, also eine Maisonette. Im unteren Bereich ist das Wohnzimmer der Familie mit einem Schlafzimmer für die Eltern und einem Bad. Im oberen Geschoss ist eine eigene kleine Wohnung wieder für die Großmutter und z. B. ein Kind. Das hat meiner Meinung nach den großen Vorteil, dass – das kennen wir alle – die Oma zum Kind schauen kann usw. Diese Wohnung kann durch das Verschließen des Stiegedurchbruches in zwei komplett unabhängige 2-Zimmerwohnungen umgebaut werden.

Also ich glaube, es gäbe genug Modelle und die genannten sind sicher keine Paradebeispiele, weil das Projekt nicht unter dieser veränderbaren Vorgabe entworfen wurde. Aber das Projekt gilt als ein Versuch Generationenwohnmodelle in bereits bestehende Gebäude zu implantieren.

2001 wurde auch in Österreich die gemeinsame Obsorge für Kinder nach der Scheidung eingeführt. Das war bis dato nicht möglich und verwirklicht die Idealvorstellung, dass Eltern sich zwar scheiden lassen, aber trotzdem Lust haben, ihr Kind miteinander zu erziehen. Die Wohnung dazu könnten wir uns so vorstellen, dass einfach eine kleine Wohnung angedockt ist, in der oben der Mann und unten die Frau wohnt. In der Mitte gibt es eine Kinderzone sozusagen, mit einem kleinen Spielfeld, dort wohnt das Kind. Die Eltern können vereinbaren, wer zum Kind schaut. Es gibt Leute, die sich ja trotzdem noch verstehen, auch wenn sie geschieden sind und die es akzeptieren, wenn ein neuer Lebenspartner da ist. Das müsste man jetzt durchexerzieren, ob es überhaupt funktioniert. Ich könnte es mir vorstellen. Es wäre oft gescheiter, die Leute würden sich scheiden lassen und trotzdem das Kind gemeinsam erziehen.

Für allein erziehende Mütter ist eine solche Wohnung auch eine Möglichkeit. Zwei allein erziehende Mütter, mit je einem Kind zum Beispiel, haben eine gemeinsame Wohnung – im Prinzip

eine größere Wohngemeinschaft. Jede Familie hat ihre eigene Sphäre, aber es gibt auch wieder den Spielfeld, wo die Kinder miteinander spielen können. Da war ich ein wenig skeptisch, ob das funktioniert, aber jeder kann seine Privatheit abschließen. Also ich glaube, dass derartige Wohnformen in Summe besser wären als diese ganzen flexiblen modularen Bauweisen, die sowieso nicht funktionieren.

Ein weiteres Beispiel für eine Maisonette, wie aus meinem Bauteil, ist „Wohnen und Arbeiten“. Im unteren Teil der Maisonette befindet sich in der Regel das Wohnen oben das Arbeiten, manchmal auch umgekehrt. Diese Wohnung kann auch wieder ganz einfach in zwei kleine 2-Zimmerwohnungen getrennt werden, die nachher genauso funktionieren. Im Jänner wird mit dem Bau begonnen und wir hoffen, dass die Wohnungen auch dementsprechend vermarktet werden können. Ich kenne aus diesem Projekt die Situation, wie es in Wien gehandhabt wird. Man muss sich sicherlich nicht alles anschauen, wie man es in Wien macht, aber auch dort gibt es wirklich gute Sachen, zum Beispiel den Grundstücksbeirat, das ist fast das Gleiche wie bei uns der Gestaltungsbeirat. Wenn in Wien ein Projekt zur Wohnbauförderung eingereicht wird, muss das Projekt prinzipiell einmal von diesem Grundstücksbeirat abgesegnet werden. Der Grundstücksbeirat besteht aus sehr vielen Leuten: ArchitektInnen, SoziologInnen usw, die zyklisch, alle drei Jahre, neu eingesetzt werden. Sie bewerten ein Projekt nach seinem Mehrwert, nach seinen sozialen Komponenten. Also nicht so wie bei uns, wo es im Gestaltungsbeirat – so wie bei uns ArchitektInnen vielleicht auch oft – nicht über die Fassade und die städtebauliche Situation hinausgeht. In Wien schaut sich dieses Gremium im Prinzip das ganze Projekt an und sagt: „Okay, das ist ein sozial gutes Projekt, das wird zur Wohnbauförderung zugelassen.“

Das Öko-Punkte-System haben wir seit 2002 und es funktioniert wunderbar, wie wir alle aus den Zeitungen wissen. 80 % der Gebäude werden nach diesen Öko-1-Kriterien gebaut. Interessant war diese anfängliche Skepsis, wer die Mehrkosten trägt. Ich habe noch nie einen Bauherren gehabt, der mich gefragt hat, ob es gescheiter ist Regelförderung oder Öko-1 zu machen. Jede Vorarlbergerin und jeder Vorarlberger will die Öko-1-Förderung, ich sage jetzt einmal: Egal, was es kostet. Ich kenne kaum einen, der so etwas gesagt hat wie: „Das rechnet sich nie, ich nehme eine normale Schaumplatte in den Keller für die Kellerdämmung an die Außenwand.“ Also dieses Argument, dass Mehrwert niemand zahlen will, stimmt meiner Meinung nach überhaupt nicht. Das sehen wir Gott sei Dank am Öko-Punkte-System. Das „barrierefreie Bauen“ wird in der nächsten Zeit kommen und unser Vorschlag wäre jetzt: Machen wir dazu ein Mehrwert-Punkte-System, als Ergänzung. Ob das über eine Liste, wie bei der Ökologie gemacht werden kann, weiß ich nicht ganz genau, vielleicht gibt es einen Beirat wie in Wien. Ganz klar, wenn ein Bauträger oder jemand, der Wohnungen bauen will, diese Wohnungen an eine(n) wohnbauförderungswürdige(n) KäuferIn verkaufen will, muss das Gebäude prinzipiell diese Mehrwertkriterien erfüllen. Vielleicht gibt es auch 100 Punkte, die man erreichen kann. Was ich konkret damit meine ist, von außen wird uns, den VorarlbergerInnen, nicht zu Unrecht vorgeworfen, dass wir ziemlich schnittige Kisten in

die Gegend setzen. Die lassen sich wahnsinnig gut fotografieren. Die Fenster sind, da muss ich dem Herrn Purin wieder einmal Recht geben, dort, wo sie am besten aussehen und fotografieren muss man es gut können. Und ich glaube einfach, dass zwischen der Haustüre und der Straße nichts mehr passiert, bei vielen Gebäuden. Ein paar Beispiele: In welchem Wohnbau in Vorarlberg kann man irgendwo in einem Gang mit einem Nachbarn eine Zigarette rauchen? Wo wachse ich meine Ski? Ich wusste nicht, wo man in den meisten Wohnanlagen solche Arbeiten ausführen kann. Wo sind die Stiegenhäuser so, dass man wirklich ordentlich hinauf gehen kann und dass es Orte der Begegnung sind?

Anknüpfend an meine Vorredner gibt es viele Sachen, die einen wirklichen Mehrwert bedeuten würden. Sind die Eingänge an der richtigen Seite? ... Auf solche Dinge müsste man einfach mehr achten. „Ökologie“ und „barrierefrei“ reicht nicht, ich glaube der Mehrwert wäre die dritte Stufe, die man andenken müsste und dafür wäre vielleicht einfach einmal ein Instrumentarium zu überlegen, sonst wird sich da nichts ändern. Ich glaube, nun werden alle wieder aufschreien: „Jetzt sind die Wohnbauten eh schon so teuer, da sollen wir auf einmal Schwachs-Räume machen und Gänge so breit, dass man Bänke hineinstellen kann.“ Aber ich glaube, dass man diese paar Prozent – wenn es überhaupt Mehrkosten sind – genau wie bei der Ökologie, vielleicht sonst irgendwo einsparen kann. Vielleicht wie Philip Lutz gemeint hat, wenn man gewisse baurechtliche Sachen einmal überdenkt, so wie diese ganzen Abstände bei uns. Vielleicht kann man ein wenig mehr verdichten und dafür größere Gemeinschaftsräume erzeugen. Wenn man auf einem Grundstück mehr verdichten kann, dann glaube ich, kann man auch ein paar Quadratmeter mehr Nebenräume machen, die einfach für das Miteinander in einer Wohnanlage gut wären.

## Vorarlberger Wohnbaubreand

Das Vorarlberger Architekturinstitut plant bis Februar 2005 drei Wohnbaubreands in gemütlicher Gesprächsatmosphäre zu unterschiedlichen Fragestellungen. Das vai greift die positiven Erfahrungen der Wohnbauführstücke von Sabine Pollak in Niederösterreich auf und führt diese Veranstaltungsreihe in Vorarlberg durch. Eingeleitet durch ein anregendes Statement von Sabine Pollak fanden bisher zwei Wohnbaubreands statt.

Sabine Pollak ([pollak@wohnbau.tuwien.ac.at](mailto:pollak@wohnbau.tuwien.ac.at)) unterrichtet an der TU Wien experimentelle Entwurfsstrategien, Theorien des privaten Wohnens und Gendertheorien, ist an mehreren Forschungsprojekten beteiligt, organisiert Gesprächsrunden und Symposien zum Thema „Wohnen“ und arbeitet seit 1996 als Partnerin im Büro „Köb & Pollak Architektur“ in Wolfurt und Wien.

Der 1. Vorarlberger Wohnbaubreand beleuchtete die Themenfelder der Identität des Ortes, der Identifikation der Menschen mit dem Ort, der Chancen einer intensiveren Raumplanung sowie neuer Ansätze für den Prozess der Bebauung. Abschließend wurden weiterführende Anregungen formuliert.

Der 2. Vorarlberger Wohnbaubreand beschäftigte sich mit dem Thema „Wohnen im Leben“. Das individuelle Wohnen soll dem individuellen Leben entsprechen, Standards sollen Bedürfnissen weichen, die zukünftige BewohnerInnen lernen müssen zu formulieren.

## Identität – Orte, Räume und deren Identitäten im Rheintal

*Ao.Univ.Prof. Dipl.Ing. Dr.techn. Sabine Pollak*

Vielleicht ist der Blick einer Fremden immer ein verklärter, aber wenn ich nach Vorarlberg reise, vermeine ich hier bei den Bewohnenden ein Gefühl einer Verbundenheit mit Land, Kultur und Geschichte zu spüren, das sich an anderen Orten nicht in einer solchen Intensität darlegt.

Was bedeuten Orte und Identitäten? Welche Zusammenhänge bestehen heute zwischen Orten und Identitäten?

Mehr als alles andere schaffen Orte Identitäten. Auch Namen schaffen Identitäten. Namen sind jedoch wiederum, wenn nicht an Personen, dann fast immer an Orte gebunden. In kleinen Ortschaften ist es das gesamte Dorf, in größeren Ortschaften sind es Dorfzentrum, Kirche, Schule und Platz, die jene Bilder kreieren, die sich in Verbindung mit dem Erlebten als unwiderrufliche Embleme in der Erinnerung festsetzen. Oder aber es sind andere Orte, abgeschiedene, versteckte oder geheime Räume, die mit einer ganz persönlichen Erinnerung und zugleich unweigerlich mit diesem Ort verbunden sind: Haus, Dachkammer, Garten, der an das Dorf angrenzende Wald, Schulhof, Jugendclub – mit Erinnerungen aufgeladene Räume. Sobald eindeutige Grenzen des Dorfes als solche nicht mehr bestehen und Kirche, Platz und Hof ihre zentrale Bedeutung verloren haben, beginnt sich auch das eindeutig identifizierbare Bild eines Dorfes zu „verunklären“. Es verschwimmt, wird schwächer und wird von anderen, stärkeren Bildern überlagert.

Für mich, die ich nicht in Vorarlberg geboren bin und dieses Land ja nur bereise, scheint es schier unmöglich, innerhalb des Konglomerats Rheintal einzelne Gemeinden als tatsächliche Orte zu differenzieren. All dies also, das allen hier Lebenden selbstverständlich ist, bleibt meinem fremden Blick unerschlossen. Kann es sein, dass ein einziges Bild eines Identität stiftenden Ortes vielleicht gar nicht existiert? Sind es Trugbilder, die wir mit Orten so verknüpfen, dass daraus Erinnerungen entstehen, die jederzeit abrufbar sind? Mir jedenfalls bleiben die Grenzen zwischen diesen Orten bis heute rätselhaft, in meinen Durch- und Ausfahrten identifiziere ich Kirchen und Türme, ohne sie konkret zuordnen zu können, sehe ein Gemeindezentrum in einer und finde das entsprechende in der anderen Gemeinde nicht. Vorübergehend orientiere ich mich an dichter Bebauung und vermute hier ein Zentrum. Eine ganz ähnliche Bebauung inmitten einer grünen Wiese relativiert dies jedoch sogleich. Gäbe es nicht die Berge, würde ich die Orientierung verlieren. Und trotz Bergkulisse habe ich, wenn ich am Bahnhof von Wolfurt aus dem Zug steige, das Gefühl, inmitten einer endlosen Landschaft zu stehen, wie man sie eigentlich nur aus dem Westen Amerikas kennt.

Das Rheintal lässt zu; lässt Assoziationen, Gedankensprünge und Verwirrtheiten zu. Dies ist vielleicht die größte Qualität dieses Ortes: ein offenes Durcheinander, dicht, urban, zerstreut, zersiedelt, leer und ländlich zugleich. Hier ist alles möglich. Wo findet man das sonst? Dieser Ort hat mehr zu bieten als viele andere. Ich assoziiere mit meinem Blick als Umherreisende nicht Identität, aber Freiheit. Das Rheintal macht den Blick frei. Ich beginne hier in Gedanken umherzuschweifen, ohne dabei an einzelne Orte oder Identitäten zu denken. Ich versuche nur vage, den Überblick zu wahren und erlebe das Rheintal als eine Abfolge unterschiedlicher Qualitäten, die aufeinander folgen. Mit dem Auto durch das Rheintal zu fahren, ist so, als würde man durch eine große Stadt fahren und nacheinander Zentren, Brachland, Parks, Vororte und Industrie durchstreifen.

Das ganze Rheintal eine Stadt? Aus der Distanz eines erhöhten Blickpunktes vermittelt diese Stadt einen eindeutig abgegrenzten Ort zwischen Berg und Wasser, seltsam flach und dadurch befreiend inmitten abrupt ansteigender Hänge. Taucht man jedoch ein in dieses Meer eines Ortes, beginnt sich das eindeutige Bild aufzulösen. Dörfer und Städte gehen ohne sichtbares Dazwischen ineinander über und leere Riedflächen wirken wie vergessene Landschaftsflecken inmitten eines Geflechts aus Miniaturhäusern und Straßen. Diese Tatsache einer zunehmend verschwindenden oder bereits fehlenden Identität einzelner Dörfer lässt völlig neue Bedingungen eines erst zu definierenden Raums entstehen, eines Zwischenraums oder einer Zwischenstadt, die weder Stadt noch Land ist, eine Landschaft, in der urbane Bedingungen vorherrschen, ohne urbane Formen hervorbringen – eine städtische Dichte also mit ländlichem Ambiente.

Was hat dies mit Wohnen zu tun? Was können Wohnbauträger, PolitikerInnen und EntscheidungsträgerInnen, Planende oder initiativ Personen und Gruppen tun, um mittels Wohnen einer schwindenden Identität entgegenzuwirken? Ich sehe das größte Potential des Rheintals, indem ich es weder als Stadt noch als Land, weder als Vorstadt noch als Dorf, sondern eben als Zwischenstadt definiere. Dieser Blick befreit von den Einengungen eines Dorfes und zwingt den Betrachter / die Betrachterin, sich mehr auf jenen Raum zu konzentrieren, der sich zwischen den einzelnen Zentren auftut. So entstehen neue Freiheitsgrade. Die Definition als „Zwischenstadt“ erlaubt eine urbane Betrachtungsweise. Sie erlaubt eine Sichtweise, die wir in unserer Arbeit als „Felduntersuchung“ bezeichnen.

Felder verhindern die Bildung eines einzigen Zentrums, sie beschreiben den Raum unvoreingenommen und nur anhand der verschiedenen Kräfte, die in ihm wirken: Kraftfelder, Kraftströme, Vertiefungen, Verdichtungen, Einkerbungen. Und hier kommt Wohnen ins Spiel. Wenn der definierte Bezugsraum sehr groß wird, wird der Mikroraum, in dem man wohnt, wieder wichtiger. Er wird in baulicher, in ökologischer, in sozialer wie auch in programmatischer Hinsicht wichtig. Neue Formen der Nachbarschaft könnten von Bedeutung sein und Fragen wie Home-working, gemeinschaftlich genutzte Büroeinheiten, selbst organisierte Kinderbetreuung, Carsharing und energetische Unabhängigkeit könnten völlig neue Typologien von vielleicht nahezu autonomen Wohngebäuden herausbilden, die in jeder der erwähnten Hinsichten eine Art „Supraausstattung“ erhalten, um all das innerhalb eines Gebäudes zu vereinen, was früher die soziale, kulturelle und räumliche Aufgabe des Dorfes war.

Betrachtet man das Rheintal als ein Feld mit durchaus urbanen Eigenschaften, so verlangt dieses auch urbane Wohn- und Lebensformen. Nur über solche wird auch eine Identifizierbarkeit mit diesem seltsam großen Raum möglich sein. Nur dann werden auch Verkehr und notwendige Mobilität in Kauf genommen werden. Dann jedoch wird das Rheintal interessant für jene Leute, die immer schon in einer Stadt wohnen wollten, die gleich einem gigantischen Centralpark auch maximalen Erholungsraum bietet.

Was offen bleibt sind Fragen des Regelwerks. Fragen der Maßnahmen, des Zulassens, des Verbotens und des notwendigen Stopps. Wahrscheinlich muss man mit Definitionen beginnen. Wie also definiert man diesen Raum zwischen Fluss, Berg und See, wie dessen eigenartige Qualität und wie vor allem definiert man einen fiktiven Raum der Zukunft, in dem urbanstes Wohnen mit einer intaktesten Naturlandschaft kooperiert, sich Kultur und Wildwuchs lustvoll ergänzen und Netzwerke aller Art ermöglichen? Wie verstärkt man Vielfalt und zähmt sie zugleich?

# 1. Vorarlberger Wohnbaubreand

## Wohnen und Identität

08.10.2004, Gasthof Guth, Lauterach  
Mitschrift von Markus Berchtold,  
Vorarlberger Architekturinstitut (vai), Dornbirn

Teilnehmer:

**Wilfried Bertsch**, Leiter der Wohnbauförderung,  
Amt der Vorarlberger Landesregierung  
**Hugo Dworzak**, Architekt, Dornbirn  
**Josef Gasser**, Raiffeisen Immobilien GmbH, Bregenz  
**Wilfried Hefel**, Hefel Wohnbau AG, Lauterach  
**Wolfgang Hefel**, Revital Bauträger GmbH, Dornbirn  
**Gerhard Hörburger**, Architekt, Bregenz  
**Roland Köb**, Architekt, Wien  
**Elmar Ludescher**, Architekt, Lauterach  
**Sabine Pollak**, Abteilung für Wohnbau und Entwerfen  
am Institut für Architektur und Entwerfen, TU Wien  
**Erwin Rinderer**, Gemeinde Lauterach  
**Elmar Rhomberg**, Gemeinde Lauterach  
**Markus Berchtold**, Direktor des vai, Dornbirn

Diskussion:

Für die Identität des Rheintals ist es notwendig, die Geschichte der einzelnen Orte sowie deren geomorphologische Strukturen zu kennen. Ausgangsfragen sind: Was sagt uns der Ort? Was will der Ort? Wie können wir diese beiden Dinge in Einklang bringen? Aus den daraus gewonnenen Erkenntnissen sollte sich eine Vision ohne Zwang entwickeln.

Warum soll man sich als RheintalerIn fühlen? Die Landschaft, der lokale Dialekt schaffen Identifikation. Grundlage für Identitäten sind auch Tradition und Geschichte. Wie schaffen wir neue Identitäten, neue Orte mit neuen Qualitäten? Es ist die Aufgabe der Planerinnen und Planer Identität zu stiften, indem sie die Vorschläge für die Nutzung liefern. In Vorarlberg ist jedoch eine Planungsphobie, insbesondere in der Raumplanung, feststellbar.

Grundsätzlich sollte im Wohnbau keine Standardisierung vorgeschrieben werden. Sie könnte als Anmaßung aufgefasst werden, da die einzelnen Menschen ihre Persönlichkeit entwickeln und dieser auch über die Architektur Ausdruck verleihen wollen – unabhängig von notwendigen Stereotypen zur Aneignung von Wohnräumlichkeiten.

Die Methode „Neues Planen“ bringt eine Qualitätsverbesserung und setzt neue Standards für die Planung. Das „Neue Planen“ versucht auf die Grundbedürfnisse der Menschen einzugehen. Die Nutzerinnen und Nutzer lernen unter Anleitung ihre Ansprüche zu formulieren. Die Methode kann therapeutische Auswirkungen zeigen, insbesondere in der Paarbeziehung der Bauherrschaft und geht damit über die reine Partizipation der BewohnerInnen hinaus.

Visionen für den Wohnbau sollten öffentlich in den Raum gestellt werden, wie es z. B. durch den Studentenwettbewerb von Hefel Wohnbau geschieht.

Zur Lösung der Wohnbauprobleme wird die Wohnbauförderung als das bestgeeignete Steuerungsinstrument erachtet. Diese selbst ist jedoch an ihre Grenze gelangt. Sie kann nicht zusätzliche Forderungen an die Förderungswerber aufstellen, ohne damit einen Rückfall in die Billigbauweise zu riskieren. Eine Umorientierung weg von den technischen Lösungen und verstärkt hin zum einzelnen Menschen bzw. Bewohner ist jedoch vorstellbar.

Die durchschnittliche Vorarlbergerin bzw. der durchschnittliche Vorarlberger möchte in einem Neubau-Projekt wohnen. Aufgrund der begrenzten u. a. räumlichen Ressourcen ist dies jedoch nicht immer möglich. Es gilt die vorhandenen Spielräume im Bestand zu nutzen.

Der wirtschaftliche Druck, der sowohl auf dem Bauträger als auch auf dem Käufer lastet, macht es notwendig möglichst eng zu kalkulieren. Es werden keine Flächen „auf Lager“ (z. B. Kinderzimmer, Werkräume) gekauft und daraus ergibt sich eine geringe Flexibilität für allfällige Änderungen, was die Nutzung betrifft. Die Althausanierung bietet eine spannende Tätigkeit für die Bauträger, wirft jedoch wenig Gewinne ab. Unabhängig von der Erwartung zunehmender Flexibilität am Wohnungsmarkt bestehen unterschiedliche Auffassungen darüber, ob der Trend verstärkt in Richtung Eigentum (Kaufen und Verkaufen, keine Umnutzungen) oder in Richtung Miete gehen wird. Zukünftig soll die Doppelnutzung von Flächen (gemeinsame Nutzung von Parkplätzen, Spielflächen) gestärkt werden.

Allgemein fehlt der Druck für grundsätzliche Veränderungen. Weshalb sollten wir Visionen diskutieren und Veränderungen herbeireden? Was sind die Gefahren? Diese müssten, sofern sie überhaupt vorhanden sind, prägnanter ausformuliert werden. Oder könnte es sein, dass sie von der Schönheit des Landes, der hohen Lebensqualität verdeckt werden?

Das Rheintal aus Gemeinde übergreifender Perspektive zu sehen, ermöglicht regionale Chancen. Die Raumplanung der einzelnen Gemeinde sollte mit den überregionalen Planungen des Landes und Bundes einhergehen. Gleichzeitig sind örtliche Impulse, wie z. B. die Vision „Zentrum Lauterach“, wichtige Impulsgeber. Die Stärkung und Errichtung von Ortszentren sind wichtig, doch nicht jeder Ort ist dafür geeignet. Im Raum Bregenz und Lochau steht die Frage der Dichte im Vordergrund, nicht mehr die des Umgangs mit der Zersiedelung und der räumlichen Abgrenzung.

Der Prozess „Vision Rheintal“ muss von Seiten der Landesregierung gestärkt werden. Der kommunale Finanzausgleich muss ein integrativer Faktor im Prozess werden. Die Freiräume sollten stabilisiert werden. Raumplanung wird für die Sicherung der Freiräume benötigt. Derzeit breiten sich manche Gemeinden ohne Ziel aus. Der Raum zwischen den Gemeinden, der auch als „Atmungsbereich“ verstanden werden kann, muss definiert, der Raum als solcher bearbeitet werden.

Die neue Betrachtungsweise des Rheintals als „Zwischenstadt“ erscheint attraktiv. Die Zwischenräume ermöglichen neue Qualitäten. Früher waren sie oft von der Textilindustrie besetzt, heute können sie Platz für die Kernelemente einer Identität bieten, z. B. für alte Schornsteinschlote als Identifikationspunkte.

Der öffentliche Raum wird als immer wichtiger aufgefasst. Die bisherige Bauweise ist geprägt durch gute Einzelprojekte, darüber hinausgehende Strukturen fehlen jedoch. Im Rheintal hat sich ein eigener Baustil von Appartementshäusern, 3-geschossig, freistehend, entwickelt. Dieser versucht die Qualitäten des Einfamilienhauses aufzugreifen.

Die Bürgermeister werden alle 5 Jahre wieder gewählt, dabei zählen nicht die Chancen und Fortschritte einer Gemeinde, sondern die aufkommenden oder tatsächlichen Belastungen, wie z. B. Verkehr. Zusammenarbeit heißt auch: Hürden überspringen. Wünschenswert wäre eine aktivere Rolle der Gemeinden im Prozess „Vision Rheintal“. Heute stehen die einzelnen BewohnerInnen unter dem Zwang ihrer jeweiligen Gemeinde, durch Mitgliedschaften im Elternverein, in Sportvereinen u. a.

Die Gesellschaft wird sich zunehmend individualisieren, aber auch ein neuer „Wir-Begriff“ wird notwendig werden. Fußball könnte als ein gutes Beispiel zur Überwindung der Schwierigkeiten bei Gemeindekooperationen dienen. Jede(r) GemeindebürgerIn hält zu seiner / ihrer Dorfmannschaft, aber wenn zu wenige SpielerInnen für eine Mannschaft vorhanden sind, werden neue Spielgemeinschaften gebildet.

Weitere Anregungen:

- Eine Studie über die sinnliche Wahrnehmung des Rheintals mit Begehungen vor Ort.
- Die Auseinandersetzung mit der Gestaltung unserer Lebensräume sollte bereits in der Schule stattfinden.

## Wohnen im Leben

*Ao.Univ.Prof. Dipl.Ing. Dr.techn. Sabine Pollak*

Wie werden wir in Zukunft leben? Wie werden wir zusammenleben, wie unseren Alltag gestalten in 20, 30 oder 50 Jahren? Diese Fragen standen am Beginn eines Projektes, das ich seit Herbst 2004 mit einer Gruppe von ArchitekturstudentInnen an der TU Wien entwickle. In dem Projekt „Living 2025 Vorarlberg“ ([www.hefel.at/living2025/index.htm](http://www.hefel.at/living2025/index.htm)) sollen Szenarien eines zukünftigen Wohnens in Vorarlberg angedacht werden. Die Studierenden und ich haben die unterschiedlichsten kulturellen Hintergründe, wir kommen aus allen Teilen Österreichs, aus den verschiedensten Teilen Europas und Asiens und haben dieses Projekt als zeitlich begrenzten, aber dennoch gemeinsamen Nenner. Am Beginn des 21. Jahrhunderts genießen wir die Umgebung einer gut funktionierenden Großstadt, nützen analoge wie auch digitale Netzwerke, sehen uns mehrmals die Woche, tauschen uns aus, kommunizieren und diskutieren. Gemeinsam ist uns jedoch auch die Unsicherheit über die zukünftige Zeit, in der das Projekt angesiedelt ist. Wir wissen es nicht, erahnen es jedoch, dass diese Welt und Umwelt wie auch diese Form des gewählten, zwischenmenschlichen Austauschs in einigen Jahrzehnten mit Sicherheit nicht mehr dieselben sein werden.

Wir begannen das Projekt mit einem Brainstorming, in dem ich in Moderatorinnenrolle Ideen der jungen Studierenden sammelte. Ich stellte die Frage nach möglichen Themen, Inhalten und Merkmalen des Wohnens und Lebens im Jahr 2025. Bei diesem assoziativen Sammeln wurden die unterschiedlichsten Ideen notiert, sie reichten von einem „Full-Service-Wohnen“ über energetisch autarke Einheiten bis zu intelligenten Strukturen, die mittels Bionik konstruiert sein könnten. Eine Frage dieser Brainstormingrunde blieb jedoch offen, weil eine Gruppe von Studierenden im Alter zwischen 20 und 25 Jahren die Antwort darauf unmöglich geben kann:

Wie wird das alltägliche Leben aussehen, wenn ein Großteil der Personen immer schon Single war und auch Single bleiben wird, die wenigen Ehepaare längst geschieden sind und die meisten Personen ohnehin über 60 Jahre alt sind?

Die seltsame Einsamkeit, die ein solches Szenario verströmt, ist schwer in Bilder zu fassen.

Man stelle sich etwa ein Szenario in Vorarlberg vor, in einem typischen Teil des Rheintals, einen Ort in der Größenordnung von Hohenems, wo am Rande des Ortes die typischen Einfamilienhaussiedlungen neben kleinen, drei- bis viergeschossigen Apartmenthäusern liegen. Von 20 Einfamilienhäusern werden 10 leer stehen, da sie für die jeweils verbleibende Hälfte des Ehepaares zu groß geworden sind.

Die restlichen Häuser werden von alten Menschen bewohnt sein: Sie benutzen nur einen Bruchteil ihres Hauses, können weder Haus noch Garten alleine bewirtschaften und sind nicht mehr mobil genug, um die Entfernungen zu den nächsten Zentren überwinden, und deren Vergünstigungen in Anspruch nehmen zu können. Die neuen Singles schließlich, im Alter zwischen 20 und 70, werden in untervermieteten Hausteilen, geteilten Apartments oder hotelartigen Zimmern nebeneinander leben und hauptsächlich über das Netz kommunizieren, da es keinerlei räumliche Vorkehrungen für Gemeinschaft gibt.

Es ist schwer zu verstehen, dass man zwar bereits heute sehr präzise weiß, wohin sich die Gesellschaft in 20, 30 u. 50 Jahren entwickeln wird, dass aber dennoch nach denselben Typologien für das Wohnen und Leben in Städten, Dörfern und Gemeinden gebaut wird, wie dies seit Jahrhunderten beinahe unverändert der Fall ist. Flächenwidmungspläne etwa teilen wie seit jeher das Land in Wohnen, Landwirtschaft, Natur und Gewerbe, ohne dass man sich neue Widmungsmöglichkeiten für gemischte Gebiete überlegt, die Mehrfachnutzungen, die auch neue Kombinationen etwa aus Homeworking, Wohnen, Bildung, Park, Kindergarten und Gewerbe zulassen oder neue Widmungen erlauben. Auch die Wohnungen selbst werden nach wie vor nach denselben Schemata errichtet. Über 80 % aller Wohnungen werden heute immer noch entweder für Familien oder Paare gebaut. Diese Wohnbauten sind so gut wie nie so variabel gebaut, dass sie sich in kleinere Einheiten teilen ließen. Sie stehen am äußersten Rande von Siedlungen, sodass mindestens ein Auto pro Wohnung unabdingbar ist und wenn kein zweites Auto vorhanden ist, bedeutet dies immer noch, dass Frauen automatisch zuhause bleiben. In den wenigsten Fällen wird darauf Rücksicht genommen, dass die in den Wohnungen lebenden Menschen alt werden, es wird keine Infrastruktur für Betreuende vorgesehen, es werden Schwellen und Treppen eingebaut und Isolation ist vorprogrammiert. Bei aller architektonischen Qualität bietet so gut wie keine der neuen Wohnsiedlungen eine Alternative zu herkömmlichen Wohnformen an.

Wenn man den prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen glaubt, so fragt man sich, wo denn all die Patchworkfamilien, die sich bereits heute abzeichnen, wohnen sollen? Wie sollen Singles wohnen, ohne vollkommen zu vereinsamen? Wo sind die Gemeinschaftseinrichtungen, die Gangküchen, die gemeinsamen Wohn- und Arbeitsräume, die Büroeinheiten, die Räume für alternative Kinderbetreuung und sinnvolle Arbeit für SeniorInnen? Wo sind die Strukturen, die ein Höchstmaß an direkter Kommunikation anbieten oder vielmehr noch erzwingen, um die sich

heute schon abzeichnende Isolation zu unterbinden?

Sind wirklich Gang, Lift und Treppenhaus die einzigen Räume, in denen Bewohnende sich treffen sollen? Wo sind die gemeinsamen Dachgärten, die Waschküchen, die Bibliotheken, die Interneträume, die Räume für Jugendliche – wo sollen sie ihre soziale Kompetenz erlernen, im Chatroom?

Die Realisierung solcher in höchstem Maße gemeinschaftlich orientierter Wohnhäuser ist selbstverständlich schwierig, weil sie mit einem Umdenken und dem Aufgeben bestimmter Standards verbunden ist. Bauträger mögen einwenden, dass solche Wohnanlagen zu teuer, zu individuell zugeschnitten, nicht kombinierbar mit dem Vorarlberger Denken über Haus und Garten, kein Anlegermodell und nicht verkaufbar seien. Ich finde, man sollte die Entscheidungen über zukünftiges Leben und Wohnen weder den InvestorInnen noch dem Immobilienmarkt überlassen. Die Verantwortung für die Gestaltung zukünftigen Lebens liegt genau in der Hand jener, die bereits heute wissen, wie sich dieses Leben morgen entwickeln wird.

Wenn die bevorstehenden Veränderungen innerhalb der Gesellschaft tatsächlich so gravierend sein werden, sollten alle am Wohnen beteiligten Personen und Disziplinen sich auch gemeinsam der Verantwortung bewusst sein, die mit der Gestaltung eines solchen veränderten Lebens einhergeht. Vielleicht könnten sich ArchitektInnen ähnlich jenen Gruppierungen der 1920er Jahre mit SoziologInnen, MedizinerInnen und PolitikerInnen an einen Tisch setzen und nicht nur Szenarien, sondern tatsächliche räumlich-programmatische Konzepte entwickeln, um eventuellen Entwicklungen entweder entsprechen oder aber auch gegensteuern zu können. In den 1920er Jahren waren dies in Europa vor allem Überlegungen wie eine neue Wohnarchitektur, die hell, hygienisch und durchlüftet ist, gesunde, offene und der neuen Zeit entsprechende Menschen hervorbringen könne. Ich denke nicht, dass man sich heute Gedanken darüber machen sollte, wie Raum und Architektur neue Menschen hervorbringen könnten. Was jedoch von den 1920er Jahren gelernt werden kann, ist das Bewusstsein über die Verantwortung bei der Gestaltung des Wohnens. Fern jeder Dogmatik der 1920er Jahre könnten heute im Sinne dieser Verantwortung sehr wohl Pläne dafür entwickelt werden, wie man drohender Isolation gegensteuern kann, wie Wohnstrukturen genügend Freiraum, Bezugspersonen, positiven Vergleich und Austausch mit anderen zulassen, sodass nicht jede zweite Ehe geschieden werden muss, wie alte Leute in Wohnstrukturen sinnvollen Beschäftigungen nachgehen können, wie innerhalb von flexiblen Strukturen Interessensgemeinschaften gebildet werden können, Lebensgemeinschaften aller nur denkbaren Art möglich sind und auch unterschiedliche Lebensabschnitte Platz haben.

Die Konzepte für solche Pläne wiederum können nicht alleine ArchitektInnen überlassen werden, sondern sollten in interdisziplinären Projekten gemeinsam mit aufgeschlossenen PolitikerInnen verwirklicht werden. Gute Architektur alleine ist machtlos, wenn das inhaltliche Programm nicht stimmt.

## 2. Vorarlberger Wohnbaubreand Wohnen im Leben

08.12.2004, Hotel Hoher Freschen, Rankweil  
Mitschrift von Markus Berchtold,  
Vorarlberger Architekturinstitut (vai), Dornbirn

Teilnehmer:

**Wilfried Bertsch**, Leiter der Wohnbauförderung,  
Amt der Vorarlberger Landesregierung  
**Beat Fleisch**, Zima Holding AG, Bauträger, Dornbirn  
**Eva Grabherr**, Leiterin der Projektstelle „okay.zusammen leben“  
**Marina Hämmerle**, Architektin, Präsidentin der ZV (Zentral-  
vereinigung der Architekten), ab 01.01.05 Direktorin des vai  
**Albert Hofer**, Landtagsabgeordneter der ÖVP, Bereich  
Wohnbau, Lustenau  
**Hans Kohler**, Bürgermeister der Marktgemeinde Rankweil  
**Philip Lutz**, Architekt, Lochau  
**Stefan Marte**, Architekt, Weiler  
**Sabine Pollak**, Abteilung für Wohnbau und Entwerfen am  
Institut für Architektur und Entwerfen, TU Wien  
**Walter Wakonigg**, Wohnbaureferent der Raiffeisenlandesbank,  
Bregenz  
**Markus Berchtold**, Direktor des vai, Dornbirn

Diskussion:

Sobald der Mensch in der Lage ist, seine Wohnbedürfnisse zu formulieren und zu äußern, wird er sich seine Wohnwelt schaffen, wie er es will, und ist nicht mehr vom Markt her bestimmt. Es bleibt die Frage, ob der einzelne Mensch in Kontakt mit dem Architekten kommen und seine Wünsche formulieren kann, denn damit würde er „sein“ Gebäude bewohnen und nicht das des Architekten. Zukünftig soll im Bau- und Planungsprozess stärker auf die Anliegen der Schwächeren Rücksicht genommen werden. Der Einzelne soll lernen, seine Wohnbedürfnisse zu artikulieren und soll dazu Hilfestellungen bekommen.

Aufgrund der zunehmenden Unsicherheiten, einhergehend mit abnehmenden finanziellen Sicherheiten, ist eine Verringerung der Wohnungsgrößen zu erwarten. Auch bei vorübergehenden Finanzierungsengpässen sollte als Durchschnittsgröße der Erhalt einer 2½-Zimmerwohnung mit 60 m<sup>2</sup> möglich sein. Soziale Systeme werden nicht mehr in dem heutigen Ausmaß funktionieren, zudem werden zukünftig mehr (alte) Menschen ohne Paarbindung und Kinder in Vorarlberg leben. Die Menschen werden sich neu binden müssen, es werden sich neue Gemeinschaftsformen entwickeln, so könnten z. B. Gemeinschaftsnutzungen, wie etwa einer Küche, notwendig werden.

In Vorarlberg ist das typische Wohnen nach Innen (Küche, Stube etc.) gerichtet. Überspitzt formuliert möchte der Vorarlberger am liebsten Pfahlbauten mit Penthäusern im dritten Stock errichten. Der halböffentliche und öffentliche Raum wird zurückgedrängt. Kinderspielplätze werden beliebig errichtet; mehr noch, nach dem Auszug der Kinder aus der Wohnanlage wird der Kinderspielplatz zur Wiese umgestaltet und steht damit bei Zuzug einer Jungfamilie nicht mehr zur Verfügung. Uns ist die Nachbarschaft verloren gegangen. Dies führt zu erhöhten gesellschaftlichen Kosten.

Die Problemlösung liegt in der nachbarschaftlichen Struktur und nicht im Gebäude. Nur in Teilbereichen sind Verbesserungen möglich, z. B. breitere Laubengänge, Durchgänge, Eingangsbereich, Kinderspielplätze. Manche Begegnungen, wie Treffen auf dem Gang oder der Blick auf die Spielflächen, müssen erzwungen und dürfen nicht dem Zufall überlassen werden. Bisherige Gemeinschaftsanlagen scheiterten an Fragen der Zuständigkeit, der Finanzierung, des Schallschutzes, des Umgangs mit dem Gruppenzwang usw. Die Architektur könnte das Thema anreißen und damit Anstöße geben und Räume für Entwicklungen bieten.

Die Sargfabrik in Wien ist ein Beispiel für eine radikale und bestimmende Architektur, eine Gesamtplanung. Sie funktioniert als Wohnanlage und Gemeinschaft sehr gut, jedoch unter strenger Führung. Die Bewohner kommen eher aus der elitären Schicht.

Die Gründerzeitbauten in Wien sind anpassungsfähig, da sie für unterschiedliche Nutzungen vermietbar sein sollten. In Vorarlberg ist der Wunsch nach Eigentum wesentlich größer und die Wohnanlagen sind deshalb eher unflexibel.

Die Wohnbauförderung wird Landschafts- und Infrastrukturelemente in den Punktekatalog aufnehmen, ebenso erhalten die Gesundheit und soziale Aspekte ein immer bedeutenderes Gewicht. Aber auch der Erdgeschosszone sollte mehr Bedeutung zugesprochen werden, da diese eine besondere Flexibilität der Nutzung über die gesamte Lebensdauer ermöglichen sollte und zudem das Gesicht zur Straße darstellt.

Menschen brauchen soziale Strukturen, insbesondere Schwächere sind auf die initiative Haltung der öffentlichen Hand angewiesen. Unser derzeitiges Bild von Nachbarschaft ist geprägt von langen Beziehungen. Doch die Menschen wandern zunehmend und die alte Vorstellung von Nachbarschaft muss erneuert werden. Die Vorarlberger Gesellschaft wird vielfältiger, dies bedarf eines besonderen Umgangs, damit die Gesellschaft friedlich bleibt.

Für die Entwicklung des Menschen sind die seelischen Komponenten von besonderer Bedeutung, die Gesellschaft muss wieder einen Anstoß zu mehr Wärme geben. Derzeit bewegen wir uns mehr in Richtung Egoismus und Individualisierung. Uns fehlen die Komponenten für Erwärmungsprozesse, wie Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen, Dorfplätze, Sitzbänke usw. Die 4 Grundelemente sollten wieder stärker in der Gemeinde erlebbar werden: Wasser – z. B. Dorfbäche an die Oberfläche bringen, Luft – z. B. Windplätze schaffen, Feuer – z. B. einen Funken anzünden und Erde – z. B. Erdhügel und eine Senkung in die Stadt bauen.

In Bayern besteht eine Trennung zwischen Raumplanung und Raumordnung, die bei uns auch Ziel führend wäre. Damit könnten eine Klärung und Abgrenzung der Themen vorgenommen und die jeweilige Zielformulierung erleichtert werden. Weiterhin sollten neue Inhalte in die Raumplanung aufgenommen werden, z. B. Vorbehaltsflächen für den öffentlichen Raum, eine Planwertabgleiche, ein Quartier als Bezugsgröße u. Ä.

Die Abgrenzungen zwischen privatem, halböffentlichem und öffentlichem Raum sind in den kleinen Dörfern einfacher. Daher sollten wir aus unseren Städten eher wieder Dörfer machen – ein positives Beispiel dafür ist Davins – als umgekehrt. Der Einzelne kann sich eher in einer offenen Gruppe von 200 bis 300 Leuten integrieren als in der eigenen Wohnanlage. Für die Gemeinschaft sollte als Treffpunkt ein Raum, ein Behälter ohne besonderen gestalterischen Anspruch aufgebaut werden, analog den Bregenzerwälder Tanzhäusern. Ein Typus für Bushaltstellen und für Quartiersplätze sollte entwickelt werden. Mit der Bereitstellung von vielen Bänken und Plätzen sollte eine Verteilung der Menschen ermöglicht und Ängste vor allzu großen Ansammlungen, z. B. von Emigranten, sollten vermieden werden.

In den Gemeinden fehlen die „fußläufig“ erreichbaren Plätze, Erholungs- und Kommunikationszonen. Ärmere Personen haben im Vergleich zum Durchschnitt ein größeres Bedürfnis nach öffentlichem Raum, da sie sich die privatwirtschaftlich organisierten Strukturen nicht leisten können. Die kleinräumigen Beziehungen würden es auch MigrantInnen oder Menschen, die innerhalb Vorarlbergs wandern, erleichtern, sich in die bestehende Gemeinschaft einzugliedern.

Der Atmungsprozess zwischen bebauten und unbebauten Flächen sollte gestärkt werden. Hat früher die Streuwiese die Siedlungsstruktur unterbrochen, so könnte es heute der Platz sein. Das politische Ziel sollte dahingehend formuliert werden, dass aus dem Straßenerschließungsbeitrag oder dem Aufwertungsgewinn die Freiräume finanziert werden. Die regelmäßigen Neuwahlen der politischen Akteure scheinen jedoch die Umsetzung langfristiger Maßnahmen zu verhindern.

Die moslemischen AusländerInnen können als Chance und Herausforderung gesehen werden. Wir können von ihnen lernen wie auf engstem Raum Gemeinschaft möglich ist, wie sich 3 Personen auf einer Bank wohl fühlen können. Gemeinschaft sollte nicht erzwungen werden, sie sollte passieren dürfen.

