

---

---

## VERDICHTETER FLACHBAU

Rezension von: Verdichteter  
Flachbau. Eine Studie im Auftrag der  
Zentralsparkasse und  
Kommerzialbank und des  
Kommunalwissenschaftlichen  
Dokumentationszentrums verfaßt von  
Wolfgang Gräsel

---

---

Seit Jahrtausenden bauten die Menschen Häuser. Sie bauten sie, wann immer es ging, möglichst einfach, also flach (ein- oder zweigeschossig) und sie bauten sie selbst; d. h., individuelle Kosten-Nutzenerwägungen flossen ganz selbstverständlich ein; sie bauten zu, wenn mal ein Raum mehr gebraucht wurde, und sie bauten aus Materialien, die gerade in der Gegend zu finden waren – bei uns häufig aus Holz.

Die Flächenbeschränkung der mittelalterlichen, befestigten Städte ließ die Menschen höher bauen. Die Bodenspekulation der Gründerzeit stelle diese Höhenentwicklung aber bei weitem in den Schatten. Zwischen 1850 und 1900 wurden in Wien drei Viertel der bis dahin errichteten Häuser niedergerissen und in der Regel durch höhere Gebäude ersetzt.

Unter Praktikern und Theoretikern des beginnenden sozialen Wohnbaues der Zwischenkriegszeit wurde die Frage – Flach- oder Hochbau – sehr eingehend diskutiert und letztlich zugunsten des Geschoßwohnungsbaus entschieden. Trotzdem stammen fast alle Beispiele verdichteten Flachbaus in Wien aus dieser Zeit. Die Werkbund-siedlung und die von Adolf Loos konzipierte Siedlung am Heuberg sind nur zwei der bekanntesten Beispiele dieser Zeit.

Die eingehende Beschäftigung mit

diesem Thema war der Existenz der Siedlerbewegung zu verdanken, in der sich Menschen zusammenfanden, die sich ihre Häuser selbst bauten, um die eigene Wohnungsnot zu mindern. Es kristallisierte sich ein Nebeneinander von zwar kommunal unterstütztem aber genossenschaftlich organisiertem Siedlungsbau (also Flachbau) und kommunalen Geschoßwohnungsbaus heraus. Beides fand 1934 sein Ende mit dem Ende des sozialen Wohnbaus überhaupt.

Wurde in den Anfängen des wiederbeginnden sozialen Wohnbaus nach dem 2. Weltkrieg noch 2- bis 3-geschossig gebaut, so setzten sich in den 60iger Jahren Ideologien des sogenannten „funktionalen Städtebaus“ durch. Große Hoffnungen wurden damals auf die Industrialisierung des Bauens gesetzt. Die Produktion von Fertigteilen erforderte große Stückzahlen, was im Stadtbild als monotone Gleichförmigkeit zum Ausdruck kam, die man mit der oft karikierten „Kunst am Bau“ notdürftig zu kaschieren versuchte. Der beginnenden Motorisierungswelle wurde durch die Anlage breiter Straßen Rechnung getragen und – wo deren Gefahren erkannt wurden – wurden auch getrennte Fußwege mit Unter- und Überführungen angelegt. Die Gebäude wurden immer höher, die Abstandsflächen dazwischen immer größer und für Autoabstellplätze genutzt oder mit pflegeleichtem Grün versehen. Grünflächen waren somit zur Garnierung der Wohnung, aber nicht mehr zur Benutzung durch die Bewohner konzipiert. Ihre Pflege wurde deshalb auch folgerichtig dem Hausbesorger oder bestimmten Spezialfirmen übertragen, was sich bis heute als Kostenfaktor in der jährlichen Betriebskostenabrechnung niederschlägt. Die Bewohner dieser Häuser aber sehnen sich nach einem Stückchen Grün, das selbst gestaltet und gepflegt werden kann und fahren zum Wochenende in die Zweitwohnung. Kleingarten und Zweitwohnsitz sind teure, aber auch sonst unbefriedi-

gende Folgen des Geschoßwohnungsbaus. Sehenden Auges hat man jahrzehntelang auf diesen Notstand nur mit dem Bau neuer, für die Verkehrsflut des Wochenendes dimensionierter Ausfallstraßen reagiert und im Wohnhausbau weiterhin architektonische Konzepte verwirklicht, die auf die Bedürfnisse der Bewohner wenig Rücksicht nahmen. Zwar wußte man aus Befragungen, daß die Mehrzahl der Österreicher im Einfamilienhaus leben möchte, aber da das wegen des großen Flächenaufwandes nicht möglich ist, baute man Geschoßwohnungen wie bisher.

Die Flächeneinsparnis beim Hochhaus ist durch die großen Abstandflächen nicht vorhanden; ähnliche Bebauungsdichten können im verdichteten Flachbau ebenso erreicht werden. Die Publikation räumt dem Nachweis dieses zwar schon längst nachgewiesenen, aber noch immer zu wenig bekannten Umstandes breiten Raum ein.

So haben Neubausiedlungen wie Wiener Flur mit 7geschossigen Häusern, oder die Autokaderstraße mit 4- bis 9geschossigen Häusern die gleiche, bzw. sogar eine geringere bauliche Dichte, wie eine zum Vergleich herangezogene Wohnhausanlage in Holland, bei der jede Wohnung einen eigenen Zugang von der als Spielfläche nutzbaren Wohnstraßen hat und die meisten auch einen eigenen Garten besitzen.

Die Hoffnung auf eine Verbilligung des Bauens durch die Industrialisierung des Fertigungsprozesses hat sich ebenfalls nicht erfüllt. Statt die Kosten zu senken, handelte man sich nicht endenwollende Diskussionen über die mangelnde bauphysikalische und baubiologische Qualität von Fertigteilbauten ein. Nun entdeckt man den ältesten Baustoff des Menschen – das Holz – als für den verdichteten Flachbau hervorragend geeignetes und kostengünstigstes Material, das auch im besonderen Ausmaß eine Mitarbeit der zukünftigen Bewohner bei

der Errichtung des Bauwerks erlaubt. Die Frage, ob das Pflusch sei, der die Bauwirtschaft schädige, wurde schon in den zwanziger Jahren zwischen Gewerkschaft und Siedlerbewegung diskutiert und dahingehend beantwortet, daß ohne Eigenarbeit die Bautätigkeit gar nicht, oder zumindest in wesentlich geringerem Umfang erfolge, die Eigenarbeit also zusätzliche Nachfrage am Baumarkt schaffe.

Auch bei den Instandhaltungs- und Betriebskosten schneidet der verdichtete Flachbau günstig ab. Mit der Geschoßhöhe steigen nicht nur die Heizungskosten, sondern auch die Verwitterungserscheinungen. Dazu kommt, daß bei Hochhäusern haustechnische Anlagen, wie Personenaufzüge, Müllschächte, Drucksteigerungsanlagen und andere technische Einrichtungen die höchsten Instandhaltungskosten aufweisen – Anlagen, die sich der Bewohner eines Flachbaus überhaupt erspart. Arbeiten, wie Gartenpflege und Schneeräumung werden vom Bewohner eines Flachbaus selbstverständlich übernommen und verbilligen so die Wohnungskosten erheblich.

Ein immer wieder zugunsten des Geschoßwohnbaus vorgebrachtes Argument, ist das des günstigeren Energieverbrauchs; kompakte Bauweise und bezogen auf die Kubatur geringere Abstrahlungsflächen der Gebäude werden als Vorteil angeführt. In der Arbeit wird eine Schweizer Untersuchung zitiert, die diese Überlegung nur zum Teil bestätigt. Zentrale Heizungsanlagen sind auf die Spitzenbelastung hin konzipiert und laufen somit einen großen Teil der Heizperiode im Teillastbereich und da äußerst unwirtschaftlich. Vorgeschlagene Lösung: Die zentrale Heizung pro Wohneinheit (Etagenheizung), bei der durch bedarfsgerechte Steuerung erhebliche Einsparungen möglich sind; wo man sich dennoch für Zentralheizungen entscheidet und auch bei Etagenheizungen, sollten diese nur zur Abdeckung einer Grundlast dimensioniert

werden – Bedarfsspitzen sollen durch den guten alten Einzelofen abgedeckt werden, was auch eine höhere Versorgungssicherheit in Krisenzeiten bedeutet. Die Installation eines derartigen doppelten Systems ist aber nirgends so günstig zu verwirklichen wie im Flachbau (in Hochhäusern wegen der großen Kaminhöhen sogar unmöglich). Auch Einrichtungen für passive Sonnenenergie, wie Glasveranden, Sonnenfenster usw., lassen sich nirgends besser und billiger verwirklichen als im Flachbau.

Die fehlenden Möglichkeiten zur Anpassung von Geschößwohnungen an individuelle Lebenszyklen verursachen sowohl dem Bewohner, als auch der Allgemeinheit Kosten, die kaum abschätzbar sind. Beim Flachbau kann von kleinen Einheiten ausgegangen werden, die im Bedarfsfall durch Dachbodenausbau und diverse An- und Zubauten erweitert werden können.

Die meisten der für den verdichteten Flachbau vorgebrachten Argu-

mente sind nicht neu: Es wird bloß bekanntes Wissen aufgegriffen und in die Öffentlichkeit getragen. So wie die politisierte Siedlerbewegung der Zwischenkriegszeit ausschlaggebend war für die intensive Suche nach kostengünstigen und menschengerechten Wohnungen, so ist auch heute die motorisierte Siedlungsbewegung der Gegenwart treibende Kraft für die Beschäftigung mit diesem Thema. Aus Gründen des Finanzausgleichs und der Wahlarithmetik werden von der Stadt Wien Prozesse um die schon Abgewanderten geführt. Um weitere Abwanderung zu verhindern, ist sicher eine Umorientierung der Wohnbaupolitik nötig, die vor allem dort möglich ist, wo auf der „grünen Wiese“ gebaut wird.

Den Abschluß des Buches bildet eine Dokumentation jüngster Beispiele verdichteten Flachbaus in Österreich; erste Schritte auf einem Weg vorwärts, zum Menschen zurück.

Wolfgang Veit