

## Laut nachgedacht nonstop: ArchitektInnen zum Thema Wohnen

Kuëss: 16:00 Uhr

### Thema:

#### w.w.w. – wer wohnt wo?

Versuch der Präsentation einer Sichtweise und Interpretation im Allgemeinen und für Vorarlberg im Besonderen.

w.w.w. = wer wohnt wo ?

w.w.w. = wer wohnt wie ?

w.w.w. = wohnt wer wirklich ?

w.w.w. = weshalb wohnt wer ?

w.w.w. = wer wartet wie lange ?

w.w.w. = wollen wir wohnen ?

= **wer mit wem, wie, wo und warum**  
(Titel arch + Mai 2006)



### Zitat:

*„Wir wohnen. Wir könnten nicht leben, wenn wir nicht wohnten.*

*Wir wären unbehaust, schutzlos. Ausgesetzt einer Welt ohne Mitte.*

*Unsere Wohnung ist die Weltmitte.*

*Aus ihr stoßen wir in die Welt vor, um uns auf sie wieder zurückzuziehen.*

*Von unserer Wohnung aus fordern wir die Welt heraus, und wir fliehen vor der Welt in unsere Wohnung.*

*Die Welt ist die Umgebung unserer Wohnung.*

*Unsere Wohnung ist das, was die Welt befestigt.*

*Der Verkehr zwischen Wohnung und Welt ist das Leben.“*

Der Philosoph Vilém Flusser (1920-1991) beschreibt hier die dialektische Bedürfnislage des modernen Menschen.

Diese etwas plakative Formulierung drückt eigentlich nur eine Fragestellung aus, die nicht einfach zu beantworten ist. Ganze Forschungsabteilungen an Hochschulen haben sich damit befasst und finden immer wieder sehr kluge, wie auch oberflächliche Antworten dazu. Mein Versuch geht in eine rein subjektive Richtung.

Vorab eine andere Fragestellung zum selben Thema:

### Was wohnt in unseren Köpfen?

Ich möchte behaupten, dass in den meisten Vorarlberger Köpfen das Einfamilienhaus im Grünen am besten den Wohnraum erfüllen kann. Somit wohnt das Einfamilienhaus in den meisten Köpfen. Wir haben trotz realer Zersiedelungstendenzen eine meist intakte Umwelt und können diesem Wunschgedanken zugegebenermaßen einen hohen Erfüllungsgrad gegenüberstellen. Trotz aller Unkenrufe sind unsere großräumigen Siedlungskörper in der Tat im Vergleich mit anderen europäischen Ballungszonen von recht hoher Lebensraumqualität.



Dem fast globalen Trend des enormen Bevölkerungswachstums in den Agglomerationen, sprich Städten, entzieht sich auch Vorarlberg nicht. Es ist allerdings eine Frage des Maßstabes und eine Frage der Definition von „Stadt“ oder „städtischer Agglomeration“.

Ich bezeichne unseren unmittelbaren Lebensraum als sanfte, städtische Agglomeration, bestehend aus mehreren zentralörtlichen Funktionseinheiten und füllenden Zwischenräumen. Der Begriff „Zwischenstadt“ von Thomas Sieverts trifft diesen Charakter sehr gut.



- Und nun **wer.wohnt.wo.** in diesem uns sehr vertrauten Raum?
- Ist diese Fragestellung überhaupt von Interesse?
- Was soll daran interessant sein und allenfalls relevant für raumordnungspolitische oder förderungspolitische Maßnahmen?



Der Wohnungsmarkt definiert natürlich neben anderen Faktoren die Siedlungsstruktur somit auch die sozialräumliche Struktur sehr stark. Angebot und Nachfrage entscheiden über die Bereiche der Verdichtung bzw. Bereiche der Stagnation.

Also im Wesentlichen über den Grad der **Urbanität!**

Wie lässt sich aber dieser Begriff angesichts der wachsenden Agglomerationen denn definieren?

Es gibt höchst unterschiedliche Auffassungen von Urbanität.

In Abhängigkeit davon, welchen Lebensstil man sich zum Ziel setzt oder schon hat, wird dieses oder jenes Stadtmilieu, oder jene städtische oder semistädtische Atmosphäre für gut befunden.

Somit ist die Beantwortung der Frage „wer wohnt wo“ nicht ganz einfach und von gewisser Komplexität.

### **Versuch einer Vereinfachung**

Die Standortwahl wird primär durch die soziale bzw. gesellschaftliche Stellung bestimmt!

Dies hängt mit dem Arbeitsplatz und mit der beruflichen Qualifikation zusammen.

Im weitesten Sinne also mit der Einkommensklasse.

So lassen sich auch soziale Inselbildungen erklären, die eine bestimmte räumliche Abgrenzung und Ausformung nach sich ziehen.

Ebenso wird ein bestimmtes Orts- oder Stadtbild generiert. z.B. in den Hangbereichen mit See- oder Rheintalsicht oder in einigen bekannten Villenvierteln in unseren Städten.

Die magnetische Anziehungskraft dieser Quartiere bedingt eine gewisse Selektion, weil die Preiskategorie eine solche impliziert.



eine kleine Randbemerkung zu derzeit medial geführten Expertendiskussionen:

Als Ersatz für die langsam aufgebrauchten Hanglagen am See oder an den Westhängen des Rheintales müssen immer mehr Hochhäuser erhalten, zumindest in der Diskussion.

Wenn diese Ansinnen unreflektiert von Standortgegebenheiten lanciert werden, halte ich den Vergleich mit einem SUV für passend. Die SUV's des Städtebaus erreichen den hohen Radstand nur mit Hilfe von gemeinnützigen Wohnungen im Unterbau.



Auf der anderen Seite der Betrachtungsleiste sind jene Nachfragen angesiedelt, die weit weniger Spielraum in der Entscheidung zu einem gewissen Standort mit einer gewissen Art von Wohnung haben.

Hier entscheidet die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes, soweit überhaupt vorhanden und die kostenverträgliche Miete für das Objekt.



Der Zufriedenheitsgrad hängt sehr davon ab, ob ich überhaupt eine Wahl habe, eine andere Wohnung zu beziehen oder ob ich aus ökonomischen oder sozialen Gründen gezwungen bin, die Wohnung zu behalten.

Es ist in Vorarlberg sicherlich der positive Trend zu beobachten, dass sich die verschiedenen Formen des Wohnens – nämlich jene auf Eigentumbasis und jene auf Mietbasis – frei oder gemeinnützig – immer näher kommen und sogar gemeinschaftliche Projekte realisiert werden:

Garnmarkt Götzis, Benger Areal Bregenz, Dornbirn Schoren

**„Shared Space“, auch im Wohnungsbau, ist ein Gebot der Stunde, auch als „Integrativer Wohnbau“ bezeichnet.**



Zwischen diesen beiden „Extremwerten“ liegt die große Masse des Wohnungsbaus.

Vom freistehenden Einfamilienhaus in mittlerer bis schlechter Lage bis zum Geschosswohnbauten am Fuße der 1a – Lagen.



Diese Objekte definieren jedoch die Siedlungsstruktur. Sie sind – etwas negativ formuliert - das Füllmaterial zwischen den Extremen.



Diese Strukturen entscheiden aber über die Fragen der Mobilität und über die Ansiedelungen von Betrieben der Produktion und des Handels und nicht zuletzt auch über die Aufteilung der Verwaltungseinheiten, Bildungseinrichtungen, des kulturellen Angebotes und der Energieversorgung.



### **Und wer bildet also jene große Masse – auch in Vorarlberg – die unsere Agglomeration bestimmt?**

Klare und eindeutige Abgrenzungen sind natürlich nicht möglich. Die horizontale und vertikale Mobilität ist zwischenzeitlich so groß, dass ständig Veränderungsprozesse stattfinden

- horizontale Mobilität im Sinne von variablen Ortswechselln
- vertikale Mobilität im Sinne von sozialen Auf- oder Abstiegen

Nicht zuletzt wird diese große Masse von Menschen mit migrantischem Hintergrund gebildet.

Dieses Aufeinandertreffen verschiedener Kulturen birgt m. E. ein großes Qualitätspotential für unseren Lebensraum. Es tut jeder Kulturgesellschaft gut, wenn verschiedene Einflüsse Veränderungen, Anpassungen und Weiterentwicklungen verursachen.

### **Was bedeutet in diesem Zusammenhang das Thema der NACHBARSCHAFTEN?**

Ich sehe in Vorarlberg einen gewissen eigenartigen Widerspruch.  
(= subjektive Empfindung)

Einerseits besteht ein sehr hohes Maß an „Vereinsleben“ – andererseits sehe ich ein hohes Maß an Vorbehalten gegenüber einer direkten und aktiven Nachbarschaft.

Des Öfteren überwiegen die nachbarlichen Probleme, anstelle einer frei gewählten und aktiven Nachbarschaft.

Nicht immer ist es das Problem der Nähe und des „Ausgeliefert sein“. Ich sehe eher ein Übermaß an territorialer Verteidigungsenergie, die zu den bekannten Problemen führt.



Es sei jedoch schon erwähnt, dass Nachbarschaften solange fruchtbar sind, solange sie gewollt und freiwillig vereinbart sind und nicht aufgrund von räumlich – baulicher Gegebenheit erzwungen werden.



Dieser Umstand ist sicherlich ein erheblicher Faktor für die Wahl des Wohnumfeldes und der Wohnung - somit des: **wo wohnt wer?**



In klar großstädtlichen Strukturen ist dieses Thema bei weitem nicht so relevant wie bei uns.

Die Quartiersbildung und die Quartiersqualität entscheidet in zunehmendem Maße über Zuzug oder nicht.

Aus dem Blickwinkel der sozialen und demographischen Veränderungen betrachtet, ist die Standortwahl einem stetigen Wechsel unterworfen.

Der hohe Individualisierungsgrad unserer Gesellschaft hat ein gänzlich neues Anforderungsprofil für den Wohnungsbedarf geschaffen.

Hinlänglich bekannt → ca. 50 % aller Haushalte sind Einpersonenhaushalte bzw. Nichtfamilienhaushalte. → Tendenz steigend – auch bei uns.

12 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person am Beginn des 20. Jhd. in Europa – heute 40 – 50 m<sup>2</sup>!

Gestiegene Lebenserwartung, bessere Lebensumstände, gesünderes Wohnumfeld und Lebensweisen etc..



Die Veränderung – weg von der dörflich, landwirtschaftlich geprägten Siedlungsstruktur hin zu verdichteten und städtischen Strukturen ist gegeben.



So wie auch die unterschiedlichen Lebensweisen – ländlich und städtisch – nach wie vor als Verknüpfung von beiden Qualitäten in unserem Bewusstsein und vor allem in unseren Sehnsüchten erhalten bleibt.



### **Die Konsequenz daraus ist direkt in unserem Siedlungsgefüge ablesbar!**

Es wird vielfach behauptet und es ist sicherlich nicht weg zu diskutieren, daß wir zunehmend zu Stadtmenschen mutieren.

Global gesehen stimmt das natürlich, weil ein hohes Wachstum der Agglomerationen uneingeschränkt und stetig gegeben ist.

Die Verstädterung ist längst nicht mehr als Phänomen zu bezeichnen, sonder ist Fakt!

## Wie ist dies jedoch bei uns zu interpretieren?

Ich behaupte, dass in Vorarlberg nur eine Minderheit tatsächlich als urbane Menschen zu bezeichnen ist.

Wie wir jedoch wissen, ist der Begriff der Urbanität sehr breit gestreut und kann nicht mit dem Stempel der Allgemeingültigkeit versehen werden.

Ich behaupte, wenn wir unsere Städte als Inbegriff des Urbanen annehmen, so bestehen immer noch gewisse Vorbehalte der sogenannten „Landmenschen“ gegenüber den „Stadtmenschen“, bzw. deren Lebensumfeld. Im umgekehrten Sinn ist das nicht so virulent.

Ich mache die Erfahrung immer wieder in diversen Bürgerversammlungen. Es geht so weit, dass sich sgn. Dorfmenschen daran stören, wenn der Begriff „Städtebau“ in Diskussionen über Entwicklungen in den „Dorfzentren“ gebraucht wird.

Das Idealbild des dörflichen Menschen und der dörflichen Gemeinschaft ist also sicherlich nach wie vor der Regelfall.

Die Politik unterstützt natürlich diesen Umstand kräftig. Die Gründe dafür sind nicht allzu kompliziert und bedürfen hier keiner weiteren Erläuterung.

Nur langsam verabschiedet sich auch die Politik über das Förderungswesen von der Priorität des Wahlvolkes mit dem eigenen Haus im Grünen. Eine verträglichere Positionierung der Prioritäten würde einen Interessensausgleich schaffen und auch der Wirklichkeit besser entsprechen.

Die zunehmende Ausbildung von stadtähnlichen Strukturen lässt den Wohnungsmarkt entsprechend reagieren. Nicht zuletzt wird dies ermöglicht durch den offensiven Ausbau des ÖPNV.

Auch wird dieser Umstand unterstützt durch die Änderung unseres Wirtschaftssystems. Weg von der Produktionswirtschaft hin zur Dienstleistungs- und Wissenswirtschaft. Dies erzeugt einen Wohnungsmarkt, der sich deutlich von den Wiederaufbaujahren unterscheidet.

Die klare Trennung von Arbeitszeit und Freizeit ist nicht mehr gegeben. Die Dienstleistungs- und WissensarbeiterInnen suchen vermehrt Umfeldler mit hohem Grad an Infrastruktur und Kulturangeboten sowie einer hohen Dienstleistungsichte. Dies wird vermehrt auch von Arbeitskräften mit migrantischem Hintergrund angestrebt.

Diese Faktoren sind in den städtischen oder stadtähnlichen Strukturen besser gegeben.

Der Wohnungsmarkt präferiert erst seit kurzem Standorte mit hohem Integrationsgrad bezogen auf eine bestehende räumliche Struktur. Das heißt nicht, daß sich der freifinanzierte

Wohnungsmarkt nicht um Entwicklungen in Zentrumsbereichen interessiert hätte. Die Vorteile eines integrativen Standortes werden zunehmend höher bewertet.

## **Was ist ein integrativer Standort? (schon gehört: integrativer Wohnbau ....)**

Im Gegensatz zu autistischen Standorten auf der grünen Wiese sind integrative Standorte durch ein hohes Maß an Einflussnahme auf das Umfeld und Beeinflussung durch das Umfeld geprägt.

Somit beinhalten integrative Standorte Faktoren der Urbanität im weitesten Sinne. (Nähe zu Bildungseinrichtungen, Verkehr, Arbeitsplatz, dezidierte Nachbarschaften, Dichten etc.)

Hierbei ist jedoch noch ein großer Unterschied zwischen gemeinnützigem Wohnbau und privatem Wohnbau zu bemerken. In die Zentrumslagen der Städte werden kaum gemeinnützige Wohnbauten realisiert, bzw. in nur sehr bescheidenen Rahmen.

Gemeinnütziger und frei finanzierter Wohnungsmarkt stehen in einer besonderen Art von Wettbewerb.

Von den gemeinnützigen Wohnbauträgern wird hinsichtlich baulicher Qualität der Wettbewerb gewonnen. Hinsichtlich Lagequalität hingegen dominiert der frei finanzierte Wohnbau – so möchte ich behaupten.

Der gemeinnützige Wohnbau wird zunehmend zum Träger von Innovationen im bautechnischen und architektonischen Bereich.

Der frei finanzierte Wohnbau hingegen stagniert m.E. diesbezüglich aufgrund des hohen Rentabilitätsanspruches.

## **Versuch eines Résumés**

Es gibt sie noch, die klar definierten „Enklaven“ für bestimmte Schichten der Bevölkerung. Diese sind in der räumlichen Struktur unseres Landes auch ablesbar. Jedoch sind zunehmend „Wanderungsverhalten“ und eine Durchmischungstendenz zu beobachten.

Die klare Definition ist ebenso nicht mehr möglich, wie auch die klare Sprachregelung des Begriffes von Stadt und Land nicht mehr möglich ist.

**Im Sinne von Thomas Sieverts sind wir eine „verländlichte Stadt“ und/oder ein „verstädertes Land“.**

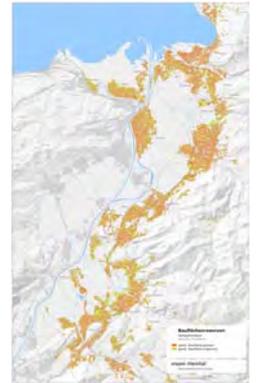
So unterschiedlich wie die menschlichen Charaktere sind, so unterschiedlich entwickeln sich ihre Territorien und Behausungen.

## **Was wäre aus meiner Sicht Maßnahmen für eine mögliche Zukunftsperspektive?**

einige Anmerkungen dazu:

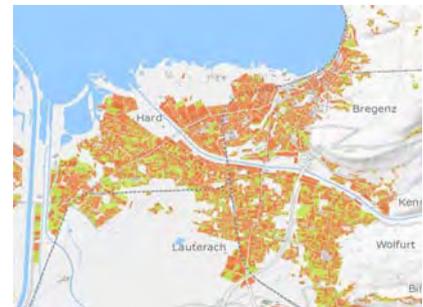
- vermehrt Wohnbauten in den Stadtzentren
- gemischte Strukturen in Nachnutzungsarealen
- strikte Einhaltung der Siedlungs- bzw. Widmungsgrenzen
- flachere (ausgeglichenere) Preisbildung im Immobilienmarkt
- somit eher eine soziale Durchmischung und Vermeidung von Enklavenbildungen
- klare Strukturierung des Siedlungsgefüges
- Vermeidung der Polarisierung bei Stadt, Dorf, Land
- klare Kompetenzverteilung: Bürger – Politik – Projekt
- 
- und wie steht es mit der Umsetzung dieser Ziele?
- **w.w.w. = wer weiß wann?**

In diesem Zusammenhang sollten wir Architekten etwas mehr über den architektonischen Tellerrand hinausblicken und versuchen, mehr die Gesamtzusammenhänge zu sehen, bzw. raumplanerischen und städtebaulichen Fragen und Themen mehr Beachtung zu schenken. Chice Hochglanzbroschüren lassen sich allerdings davon nicht anfertigen.



Zum Abschluss möchte ich noch festhalten, dass ich dem Lamentieren über den hohen Zersiedelungsgrad nicht mehr viel abgewinnen kann. Es geht doch darum, den Prozess zu stoppen, und das passiert auch tatsächlich, nämlich über die Raumplanung. Die unterschiedlichen Strukturen zu erkennen, zu lesen, zu interpretieren, zu korrigieren und in qualitativer Hinsicht zu beeinflussen, darum geht es doch.

**Die Baulandreserven sind so riesig, dass noch genug Handlungsspielraum für 5 Generationen besteht!**



Bregenz, am 2. Juni 2012  
Helmut Kuess