

# zuschnitt 62

## Schneller wohnen

Allenthalben muss Wohnraum geschaffen werden, am besten rasch und qualitativ zugleich. Da ist Holz das Material der Wahl, weil flexibel, nachhaltig sowie schnell und ausreichend verfügbar. Und es bringt Atmosphäre, Behaglichkeit und Wertschätzung gleich mit.

ST37

LONG  
VEHICLE

LONG  
VEHICLE

F J64  
AVY

## Inhalt Zuschnitt 62.2016

SEITE 3  
**Editorial**  
Text Anne Isopp

SEITE 4  
**Essay** Verschärfte  
Bedingungen für eine  
soziale Kunst  
Text Christian Kühn

### Themenschwerpunkt

SEITE 6–9  
**Kurz-, mittel- und langfristig  
aus Holz** Drei Flüchtlings-  
unterkünfte in Deutschland  
Text Eva Guttmann

SEITE 9  
**Bauen für Flüchtlinge**  
in Österreich  
Text Anne Isopp

SEITE 10–11  
**Wie werden Flüchtlinge  
wohnen?** Städte unter Druck  
Text Eggert Blum

SEITE 12  
**Wohnraum schaffen im Ländle**  
Schwer wird leicht  
Text Florian Aicher

SEITE 13  
**Das Haus ist eine Stadt,  
die Stadt ist ein Haus**  
Zur Beheimatung des  
Menschen im Holzbau in  
unsicheren Zeiten  
Text Walter M. Chramosta

SEITE 14–17  
**Wenig ist mehr**  
Beispielhafte Wohnlösungen  
aus Holz der letzten  
hundert Jahre  
Texte Reinhard und Ruth  
Gassner, Ernest Kaltenecker,  
Otto Kapfinger, Hannsjörg  
Pohlmeier, Hubert Rieß

SEITE 18  
**Grund und Boden**  
Ein wertvolles Gemeingut  
Text Gabu Heindl

SEITE 19  
**Studentenwohnen auf Zeit**  
Schnell einsetzbare Module  
aus Holz  
Text Maik Novotny

SEITE 20–21  
**Pop-up-Häuser in London**  
Leicht aufbaubar und leicht  
demontierbar  
Text Oliver Lowenstein

SEITE 22–23  
**Nachverdichtung mit Holz**  
Flexibel und mit guter  
Energiebilanz  
Text Christian Holl

SEITE 23  
**Service**

SEITE 24–25  
**Nachgefragt** Leistbarer  
Wohnraum für alle –  
was müssen wir tun?  
Text Anne Isopp

SEITE 26  
**Seitenware**  
Kaffeetrinken in Augsburg  
Möbelbauen in Wien  
Text Anne Isopp

SEITE 27  
**Holzrealien** Hoffnungsträger  
aus Holz  
Text Michael Hausenblas

SEITE 28  
**Holz(an)stoß** Fabian Marti  
Text Stefan Tasch



Zuschnitt 63.2016 Fassaden aus Holz  
erscheint im September 2016

Die Fassade ist das Erste, was wir von einem Haus sehen – sie kleidet das Haus, gibt ihm Charakter, ein Gesicht. Je nachdem, ob es Bretter, Schindeln, Leisten oder Platten sind, ob das Holz behandelt oder unbehandelt ist, ist das Bild, das sich uns bietet, verschieden. Der Gestaltungsspielraum ist in jedem Fall groß. Im nächsten Zuschnitt werden wir uns wieder einem Bauteil widmen: der Fassade. Es wird sich alles um deren Gestaltung, Planung, Ausführung und Wartung drehen.

**Titelbild**  
Pop-up-Haus für London

Zuschnitt  
ISSN 1608-9642  
Zuschnitt 62  
ISBN 978-3-902926-17-3

[www.zuschnitt.at](http://www.zuschnitt.at)

Zuschnitt erscheint viertel-  
jährlich, Auflage 17.000 Stk.  
Einzelheft EURO 8

Preis inkl. USt., exkl. Versand

**Impressum**  
Medieninhaber und  
Herausgeber  
**proHolz Austria**  
Arbeitsgemeinschaft der  
österreichischen Holzwirt-  
schaft zur Förderung der  
Anwendung von Holz  
Obmann Christoph Kulterer  
Geschäftsführer Georg Binder  
Projektleitung Zuschnitt  
Kurt Zweifel  
A-1030 Wien  
Am Heumarkt 12  
T +43 (0)1/712 04 74  
info@proholz.at  
www.proholz.at

Copyright 2016 bei proHolz  
Austria und den AutorInnen  
Die Zeitschrift und alle in  
ihr enthaltenen Beiträge  
und Abbildungen sind  
urheberrechtlich geschützt.  
Jede Verwendung außerhalb  
der Grenzen des Urheber-  
rechts ist ohne Zustimmung  
des Herausgebers unzulässig  
und strafbar.

Offenlegung nach § 25  
Mediengesetz  
Arbeitsgemeinschaft der  
österreichischen Holzwirt-  
schaft nach Wirtschafts-  
kammergesetz (WKG § 16)

Ordentliche Mitglieder  
Fachverband der Holz-  
industrie Österreichs  
Bundesgremium des Holz-  
und Baustoffhandels

Fördernde Mitglieder  
Präsidentenkonferenz der  
Landwirtschaftskammern  
Österreichs  
Bundesinnung der  
Zimmermeister,  
der Tischler und andere  
Interessensverbände  
der Holzwirtschaft

Editorialboard  
Oliver Elser, Frankfurt  
Reinhard Gassner, Schllins  
Rainer Handl, Wien  
Arno Ritter, Innsbruck  
Dietger Wissounig, Graz

Redaktionsteam  
Anne Isopp (Leitung)  
Christina Simmel (Assistenz)  
Kurt Zweifel  
redaktion@zuschnitt.at

Lektorat  
Esther Pirchner, Innsbruck

Gestaltung  
Gassner Redolfi KG, Schllins;  
Reinhard Gassner,  
Marcel Bachmann

Druck  
Eberl Print, Immenstadt  
gesetzt in Foundry Journal  
auf PhöniXmotion

Bestellung/  
Aboverwaltung  
proHolz Austria  
info@proholz.at  
T +43 (0)1/712 04 74  
shop.proholz.at

Fotografien  
Grant Smith s. 1, 5, 20, 21 o.  
Günter Richard Wett s. 2  
Michael Heinrich s. 6  
Markus Guhl s. 7  
Olaf Mahlstedt s. 8, 9  
Albertina, Wien s. 14 li.  
Stichting Eindhoven  
in Beeld s. 14 re.  
Architekturzentrum Wien,  
Sammlung s. 15, 16 o.  
Nikolaus Schletterer s. 16 u.  
Livia Corona s. 17  
Daniel Hawelka s. 19  
Rogers Stirk  
Harbour + Partners s. 21 u.  
Thomas Ott s. 22  
COMMODO-Haus/  
Tamara Frisch s. 23  
Ramona Stonner s. 26 li.  
Displaced. Space  
for Change s. 26 re.  
Verena Brüning s. 27  
Galerie Peter Kilchmann,  
Zürich/Fabian Marti s. 28

## Editorial

Anne Isopp

Vor allem in großen Städten wie Wien, Berlin oder München fehlt es an Wohnungen, an leistbaren Wohnungen. Schon vor der großen Flüchtlingsbewegung im vergangenen Herbst war die Nachfrage größer als das Angebot, durch die Migranten hat sich die Zahl der Wohnungssuchenden noch weiter erhöht und der Mangel an leistbaren Wohnungen ist endlich zum Thema geworden. Aus der Flüchtlingskrise ist eine Wohnbaukrise geworden. Landauf, landab müssen mehr neue Wohnbauten entstehen als geplant – temporäre Wohnheime für Flüchtlinge ebenso wie kostengünstige Wohnbauten für alle. Leider – das zeigen aktuelle Beispiele – kommt bei schnellen Lösungen die Architektur oft zu kurz. Wir dürfen aber keine neuen Baracken, keine neuen Wohnbauten dritter Klasse errichten, das führt nur zu neuen sozialen Problemen, wir brauchen Low-Cost-Wohnbauten mit Qualität. Aber wie sehen diese Wohnbauten aus, die nicht nur für Flüchtlinge, sondern für alle Bürger sein können, in denen die Menschen auch in zehn Jahren noch gerne wohnen wollen?

Wir haben uns umgehört und umgeschaut. Wir haben Wohnlösungen aus Holz gefunden, die von klein- bis großvolumig, von temporär bis dauerhaft, vom ländlichen Standort bis zur städtischen Nachverdichtung eine große Bandbreite abdecken. Herausgekommen ist ein Zuschnitt mit konkreten architektonischen Lösungen sowie mit Systemlösungen, die an diversen Standorten umgesetzt werden können. Die Architektur und der Städtebau leisten immer einen wesentlichen Beitrag zur Akzeptanz der Bauten und zur Integration der darin wohnenden Menschen. Dass auch die Wahl des Holzbausystems ein integrativer Faktor sein kann, darauf hat uns Architekt Andreas Postner aufmerksam gemacht.

Gemeinsam mit Hermann Kaufmann und Konrad Duelli hat er das Projekt Transfer Wohnraum Vorarlberg entwickelt – ein Wohnbaumodell zur Integration von Flüchtlingen in Gemeinden. Dazu schreibt er: „Das Prinzip unserer Planung ist, dass sie überall von ortsansässigen Zimmereien realisiert werden kann. Das ist ein uns wichtiger, wesentlicher Unterschied zu großindustriellen Herstellungen. Es geht hier zentral auch um die regionale, lokale Wertschöpfung: Forst, Sägerei, Holzbaubetrieb. Integration bedeutet für uns auch möglichst hohe lokale und regionale Beteiligung.“ Das Projekt der Vorarlberger ist aber auch in anderer Hinsicht symptomatisch für das Thema dieses Zuschnitts: Es ist noch in Planung. So wie dieses sind uns viele vielversprechende Projekte, Systeme und Antworten auf die dringende Wohnungsfrage untergekommen, die noch auf ihre Realisierung warten. Viel österreichisches Know-how, ob von Firmen oder Architekten, ist gefragt und zu einem Exportschlager geworden. Die Resultate sind derzeit vor allem in Deutschland und weniger in Österreich zu sehen.

Die große Nachfrage nach schnellen Wohnbau- lösungen ist nicht nur für den Wohnbau, sondern auch für den Holzbau eine Chance. Wenn es darum geht, schnell und qualitativ zu bauen, dann überzeugt der Holzbau mit seinen Eigenschaften: Mit ihm lässt es sich flexibel, modular und kosten- günstig bauen, er ermöglicht schnelle Bauzeiten, bietet Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität. Dies sind alles Gebote der Stunde. Holz ist ein intelligentes Material, es braucht aber auch intelli- gente Anwender, dann kann es mit seinen Vorteilen einen wertvollen und zukunftsweisenden Beitrag zur aktuellen Wohnungsnot leisten.



Gedruckt auf PEFC  
zertifiziertem Papier.  
Dieses Produkt stammt aus  
nachhaltig bewirtschafteten  
Wäldern und kontrollierten  
Quellen. [www.pefc.at](http://www.pefc.at)

# Grund und Boden Ein wertvolles Gemeingut

Gabu Heindl

Grund und Boden ist rar. Er ist die künftig vielleicht wichtigste Ressource, denn er ist nicht reproduzierbar, nicht vermehrbar.<sup>1</sup> In vielen urbanen Zentren ist Boden für die Allgemeinheit, z. B. für geförderten oder kommunalen Wohnbau, kaum mehr verfügbar. Aber auch am Rand von urbanen Ansiedlungen sind Grundstücke für neue Bauvorhaben nicht in unbegrenztem Ausmaß vorhanden. Schon jetzt hat Österreich ein echtes Zersiedelungsproblem, das sich unter anderem auf die Landschaft und ihr Bild, auf das Klima, aber auch auf die Frage der Gerechtigkeit im Hinblick auf die Infrastrukturversorgung auswirkt.

Grund und Boden ist rar – aber alle brauchen ihn. Daher müsste er eigentlich ein Commons sein, ein Gemeingut ähnlich wie Luft oder Wasser; ist er aber nicht. Ganz im Gegenteil ist ein Großteil von Grund und Boden monopolisiert von wenigen Eigentümerinnen und Eigentümern – Tendenz zur Monopolbildung steigend, Stichwort: Landraub. Als privates Eigentum ist Grund und Boden potenzielle Ware auf dem freien Markt, und die hohen Bodenpreise, die auf ihm erzielt werden, verdanken sich in letzter Konsequenz dem Umstand, dass Grund und Boden knapp ist – was in vielen Regionen mit wachsender Bevölkerung automatisch gegeben ist. (Bevölkerung wächst, Grund und Boden nicht.) Also steigen die Bodenpreise, je zentraler, desto rasanter. Doch alles Gebaute braucht einen Boden, selbst wenn dieser das Dach eines anderen Bauwerks sein sollte. Grund und Boden ist also essenzieller Teil von Architektur – nicht nur gestalterisch, sondern auch in Bezug auf die Errichtungskosten. Gerade für die Errichtung leistbarer Wohnungen wird nun die Knappheit und Unleistbarkeit von Boden zum gravierendsten Hindernis. Das wird heute, da sich der bestehende Mangel an leistbaren Wohnungen durch die Wohnungssuche von Neuankömmlingen, insbesondere Schutzsuchenden, zuspitzt, umso problematischer. Manche reagieren auf diese Situation so, dass sie mittellose Refugees gegen andere Menschen, die über wenig Kaufkraft verfügen, ausspielen. Ich (und bei weitem nicht nur ich) meine jedoch, dass die augenblickliche Lage eine Chance in sich birgt: Die Chance besteht darin, dass – sozusagen im Zeichen der Massenfluchtsituation – Verteilungsgerechtigkeit in ihrer Grundsätzlichkeit in den Blick kommt. Die Herausforderung, die sich damit akut stellt, ist, leistbares Wohnen für alle zu schaffen. Und weil das nicht ohne leistbaren Grund und Boden möglich ist, geht es jetzt darum, Grund und Boden als Gemeingut zu verstehen und ihn dem Kapitalmarkt zu entziehen. Ein Systemwechsel ist das zweifellos. Aber keine Sorge, dabei muss nicht gleich alles Land zwangsverstaatlicht werden.

Vielmehr bietet das (Erb-)Baurecht hier ein gutes Instrument: In (Erb-)Baurechtsverträgen sind Grundstück und Gebäude rechtlich voneinander getrennt. Das Grundstück bleibt im Eigentum derer, die das Baurecht vergeben. Die erhalten von der Baurechtwerberin bzw. dem Baurechtwerber einen jährlichen Bauzins, dafür, dass diese darauf ein Gebäude errichten. Somit gibt es keinen Kaufpreis für das Grundstück (was sich erheblich auf die Errichtungskosten von Wohnbau auswirkt); weiters können für den Bauzins – wie auch für Mieten – Obergrenzen definiert werden. Das Baurecht ist selbstverständlich auch für Kommunen anwendbar. (Auch die katholische Kirche praktiziert es seit Jahrhunderten.) Generell sollten Gemeinden ihre kommunalen Grundstücke nicht verkaufen, sondern – falls sie nicht selbst bauen – diese im Baurecht vergeben oder aber als Bodenreserve behalten. Mehr noch, Kommunen sollten für eine langfristige Planung aktiv Bodenreserven anlegen. Mit der neuen Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ hat die öffentliche Hand in Wien ein Instrument geschaffen, um die (Um-)Widmung eines Grundstücks mit einem gedeckelten Grundpreis zu koppeln, der für den geförderten Wohnbau festgelegt ist. Auch Baulandwidmungen wirken der spekulativen Nicht-Nutzung von für Bebauung gewidmeten Grundstücken entgegen. Viele Gemeinden fragen sich auch, wie sie es angehen sollen, wenn sie dem gegenwärtigen (vielleicht nur temporären) Wohnungsbedarf nicht durch Neubau, sondern durch Nutzung von Leerstand Abhilfe schaffen wollen. Da ist ein Anreiz für Leerstandsnutzung sicherlich von großer Wichtigkeit. Ein solcher Anreiz, die aus unterschiedlichen Gründen leer stehenden Wohn- oder Bürogebäude einer Nutzung zuzuführen, wäre sicher die Leerstandssteuer, wie sie von vielen Seiten gefordert wird. Kurz, es geht darum, Grund und Boden stärker als Gemeingut zu verankern und privatem Eigentum seine Pflicht gegenüber der Öffentlichkeit einzuschreiben. Jedwede konkrete Maßnahme in diese Richtung muss keineswegs unter den (vielleicht polarisierenden) Labels „Notstand“ oder „Flüchtlingskrise“ an die Öffentlichkeit gebracht werden. Nichtsdestoweniger ist die durch die Schutzsuchenden zugespitzte Situation ein Brennglas, das uns einen bestehenden Handlungsbedarf deutlich sehen lässt. Denn auf leistbaren Wohnbau und somit auf leistbaren Grund und Boden haben alle Menschen das gleiche Recht.

<sup>1</sup> Grund und Boden ist auch in sprachlichem Sinn nur eines, weshalb ich hier „Grund und Boden ist rar“ statt „Grund und Boden sind rar“ schreibe.