



Johannes Moritz Ruderer, BSc.

# **Konkrete Utopie im Gemeindebau**

## Lendplatz 23 - Ein Haus für Studenten

### **MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades

**Diplom-Ingenieur**

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

**Technischen Universität Graz**

Betreuer

Assoc.Prof. Mag.art. Dr.phil. Daniel Gethmann  
Institut für Architekturtheorie, Kunst- und Kulturwissenschaften

Graz, Juli 2020

#### EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

---

Datum

---

Unterschrift

## Abkürzungsverzeichnis

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Altstadt Sachverständigenkommission                    | ASVK                    |
| Bundesdenkmalamt                                       | BDA                     |
| Bruttogeschoßfläche                                    | BGF                     |
| Denkmalschutzgesetz                                    | DMSG                    |
| Grazer Altstadterhaltungsgesetz                        | GAEG                    |
| Haus der Architektur Graz                              | HDA Graz                |
| Magistrat Graz, Abteilung 10/3 – Baupolizei            | Baupolizei              |
| Magistrat Graz, Abteilung 17 – Baurechtsamt            | Baurechtsamt            |
| Magistrat Graz, Abteilung 12 – Liegenschaftsverwaltung | Liegenschaftsverwaltung |
| Österreichischer Rundfunk                              | ORF                     |
| Österreichische Wohnbaugesellschaft                    | ÖWG                     |
| Stadtarchiv Graz                                       | StAG                    |
| Studentisches Wohnungsservice                          | SWS                     |
| Technische Universität Graz                            | TU Graz                 |
| Treibhausgasemissionen                                 | TGE                     |
| Wohnung 1  | W1                      |
| Wohnung 2  | W2                      |
| Wohnung 3  | W3                      |
| Wohnung 4  | W4                      |
| Wohnung 5  | W5                      |
| Wohnung 6  | W6                      |
| Wohnung 7  | W7                      |
| Wohnung 8  | W8                      |
| Wohnung 9  | W9                      |
| Wohnung 10   | W10                     |



## Vorwort

Mein Interesse zum Wohnbau weckten die ersten Berührungspunkte im Studium mit den Projekten des *Modell Steiermark* und mit der Ausstellung *Wohnmodelle – Experiment und Alltag*. Die Wechselwirkung zwischen der architektonischen Gestalt und den Lebensentwürfen der Bewohner\*innen interessierte mich, die in Projekten wie der *Sargfabrik* in Wien, oder der Siedlung *Quinta Monroy* in Chile besonders interessant zu erkennen sind.

Die weitere intensive Auseinandersetzung zum Thema Wohnen hat Ende 2017 begonnen, als zwei Freundinnen (Anna Jäger und Rebekka Hirschberg), die gerade in der Schweiz arbeiteten, aus ihrer Begeisterung zu den Schweizer Genossenschaftswohnbauten, ein Projekt in Graz entwickeln wollten. Bald formierte sich eine Gruppe an jungen Architekturschaffenden (Julia Fröhlich, Martin Röck, Matthias Prosekar), die in vielen Skype-Gesprächen, zwischen der Wohngemeinschaftsküche in der Schweiz und dem *Architekturzeichensaal 4*, an der Workshop- und Veranstaltungsreihe im Sommer 2018 arbeiteten. Mit einem kräftigen Vertrauensvorschuss bekamen wir von 15.-20. Juli die Ausstellungsräumlichkeiten des *HDA* zur Verfügung und realisierten dort eine Woche lang das *wohnlabor*. Die Woche war motivierend und eine wunderbare Erfahrung, sodass uns klar war, daran weiter arbeiten zu wollen. Es folgte die Gründung des Vereins *wohnlabor*, der sich mit aktuellen Herausforderungen und Potentialen des Themas Wohnen auseinandersetzt. Ziel ist es den Diskurs über Wohnrealitäten und -alternativen anzuregen und zugänglicher zu machen. Ein Jahr nach der Veranstaltung konnten wir im Sommer 2019 wieder im *HDA* das Buch *gemeinsam wohnen gestalten* im Verlag des *HDA* vorstellen. Das Buch ist eine Rückschau über das Geschehene und zeigt einen Überblick über unterschiedliche gemeinschaftliche Wohnformen, vom Zwei-Familienhaus bis zum 250-Personen-Genossenschaftswohngebäude. Zudem geben fünf Gastbeiträge einen tieferen Einblick in die Materie, der über die Rückschau der Woche hinausgeht.

Ende April 2019 bekam ich über meine Arbeitskollegin Iris Athenstaedt am *Institut für Entwerfen im Bestand und Denkmalpflege* den Tipp, dass Daniel Gethmann ein Diplomarbeitsthema hat, das für mich passen könnte. Ein Email und ein Gespräch mit Daniel Gethmann später war meine schon längere Suche nach einem Thema beendet und die Auseinandersetzung mit dem Gebäude *Lendplatz 23 – Ein Haus für Studenten* hat begonnen.

Im Mai 2019 war die Freude sehr groß als ich mit dem *wohnlabor* die Zusage des *Grazer Architektur Magazins (GAM)* erhielt den Artikel: *Let's live together! Vier Wohnprojekte im kollektiven Eigentum*, zu verfassen. Gemeinsam mit Rebekka Hirschberg besuchte ich vier aktuelle Wohnprojekte, die ihre Vision im kollektiven Eigentum umsetzten und verfasste einen Beitrag, der einen Einblick in die Architektur, die Projektentwicklung, Organisation und Finanzierung gibt.

Zudem waren meine Erfahrungen, die ich als freier Mitbeleger im Studium Kulturanthropologie und später als studentischer Mitarbeiter am *Institut für Stadt- und Baugeschichte* beim Landschaftsarchitekten und Kulturanthropologen Manfred Omahna sammeln konnte, wichtig für die Herangehensweise an das Projekt. Ich bekam Einblicke in die Werkzeuge der teilnehmenden Beobachtung und des leitfadengestützten Interviews, sowie in die Grundlagen der Herangehensweise der Kulturanthropologie. Die individuellen Erfahrungen der Bewohner\*innen, eingebettet in architektonischen und historischen Kontext des Gebäudes, sind ein wichtiger Zugang zur Arbeit, mit dessen Hilfe eine zukünftige Vision entwickelt wurde.

Knapp vor der Covid-19-Krise konnte ich die meisten Recherchearbeiten zur Diplomarbeit abschließen, sodass ich den Lock down ab März 2020 in intensiver Diplomquarantäne verbracht habe. Es war eine intensive Zeit, die ich nun mit großer Freude abgeschlossen habe. In der Hoffnung, dass diese Arbeit neben dem Abschluss des Studiums auch einen positiven Beitrag zum weiteren Umgang mit dem Gebäude *Lendplatz 23 – Ein Haus für Studenten* leistet, wünsche ich viel Freude beim Lesen.

Jomo Ruderer

Mein Dank gilt besonders

Daniel Gethmann,  
für seine Betreuung, Geduld und anregenden Gespräche

Volker Giencke und Holger Neuwirth  
für ihren Einblick

den Interviewpartner\*innen,  
die diese Arbeit ermöglicht haben

Bernhard Reissmann,  
für die Unterstützung der Digitalisierung der Materialien

dem Wohnen Graz  
für den Besichtigungstermin und die Erlaubnis  
zur Einsichtnahme in sämtliche Archive

Julia, Anna, Rebekka, Pia und Flakë  
für ihre Unterstützung

den Mitgliedern des Architekturzeichensaals 4,  
die in der kollektiven Arbeitsatmosphäre mein Studium geprägt haben

und meinen Eltern Eva und Peter,  
für ihre bedingungslose Unterstützung



# Inhaltsverzeichnis

|                  |    |
|------------------|----|
| Einleitung ..... | 11 |
|------------------|----|

## I. Rückblick. 15

|  |     |
|--|-----|
| Entstehungsgeschichte .....            | 15  |
| Entwurf – Ein Haus für Studenten ..... | 40  |
| Gebäudebeschreibung 1987 .....         | 51  |
| Preise, Publikationen, Probleme .....  | 109 |

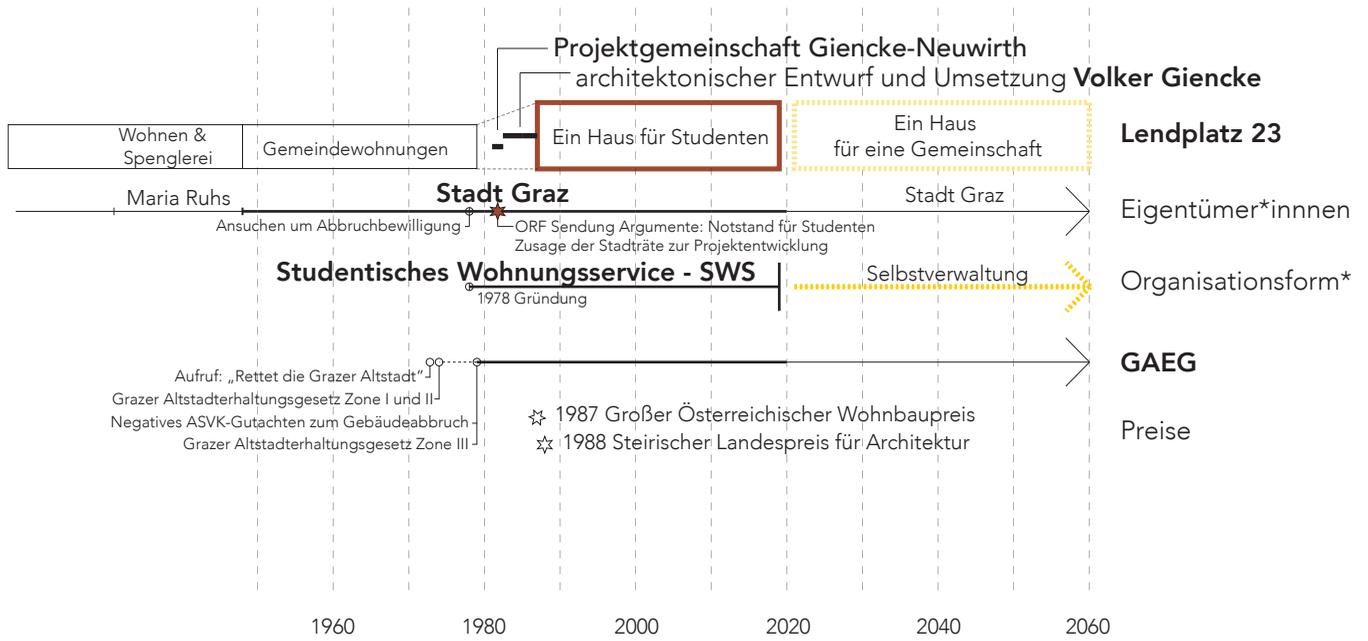
## II. Einblick. 125

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| Hausnutzung .....               | 126 |
| Perspektiven auf das Haus ..... | 178 |
| Zustand des Hauses .....        | 184 |
| Bildstrecke .....               | 195 |

## III. Ausblick. 241

|  |     |
|--|-----|
| Bewertung der Liegenschaft .....                 | 242 |
| Exkurs: Gemeinschaftliches Wohnen .....          | 258 |
| Entwurf:<br>Ein Haus für eine Gemeinschaft ..... | 268 |
| Conclusio .....                                  | 276 |
| Literaturverzeichnis .....                       | 280 |

I. Rückblick      II. Einblick      III. Ausblick



# Einleitung

Der selbstorganisierte Gemeindebau am Lendplatz ist ein Wohnprojekt für Studierende. Initiiert durch den Verein Studentisches Wohnungsservice (SWS) wird das Haus für Studenten von der Projektgemeinschaft Volker Giencke und Holger Neuwirth entwickelt und vom Architekturbüro Volker Gienckes entworfen und als Gemeindebau der Stadt Graz umgesetzt und 1987 bezogen. Die Wohnungen werden als Kontingenzwohnungen durch das SWS an Studierende vergeben. Nach 33 Jahren der Nutzung, einem Sanierungsrückstau und Änderungen in der Verwaltung werden die Mietverträge seit mehreren Jahren nicht mehr verlängert, sodass das Gebäude bis auf zwei Wohnungen leer steht.

Die Architekten stellen die zukünftige Hausgemeinschaft in den Mittelpunkt des Entwurfs. Das Haus ist die Bühne der Gemeinschaft, dessen Bewohner\*innen gezielt durch räumliche Verbindungen zu Schauspielern und Beobachtern des gemeinschaftlichen Wohnens werden. Das abbruchreife Vorstadthaus wird trotz massiver Bauschäden teilweise erhalten. Die Revitalisierung der historischen Substanz nimmt feinfühlig Rücksicht auf die Wohnqualitäten der zukünftigen Bewohner\*innen und greift stark in die noch zu erhaltende Bausubstanz ein.

Auf Grundlage einzelner, gemeinschaftlich geführter Wohnungsgemeinschaften in Eigenverantwortung werden Räume für eine kollektive Nutzung entworfen. Durch präzise gesetzte Blickbeziehungen werden aus den gemeinschaftlich genutzten Räumen der Wohnungen Verbindungen zu Räumen der Hausgemeinschaft hergestellt ohne dabei die Rückzugsmöglichkeit der Studierenden zu vernachlässigen. Zu den gemeinschaftlich genutzten Außenräumen, wie dem Hof und der Dachterrasse, werden Räume zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Studierenden entwickelt. Ein Musikproberaum im Keller und ein Zeichensaal/Studierzimmer im Erdgeschoß bieten der Hausgemeinschaft zusätzlich Raum zur Entfaltung. Das nach innen durchlässig entwickelte Gebäude versteckt seine progressive Raumorganisation Richtung Lendplatz hinter der historischen Putzfassade, dessen Innovationskraft nur an den Dachgaupen und den Lüftungselementen erahnt werden kann. Im Innenhof spiegeln die Putzfassade, eine Glasfassade und die Holzfassade die Vielfältigkeit des Gebäudes wider. Das Zusammenwirken eigenverantwortlich organisierter Wohngemeinschaften, gemeinschaftlich genutzter Räume und der intensiven Blickbeziehungen im Gebäude schafft eine Architektur des gemeinschaftlichen Wohnens.

Das Haus für Studenten kann als Kritik des Geschosßwohnbaus der Nachkriegsmoderne gelesen werden, die sich an Le Corbusiers Wohnmaschine orientiert. Die Wohnmaschine befriedigt die Bedürfnisse ihrer Bewohner\*innen mithilfe moderner Technik. Energie, Informationen und klimatisierte Luft werden bereitgestellt. Die Fenster der Wohnung dienen als gerahmter Blick nach außen. Außen ist die Öffentlichkeit, die Wohnung ist privat. Wird, wie

in der Wohnmaschine Berlin, die gemeinschaftliche Nutzung des Daches und die öffentliche Straße in der Mitte des Hauses nicht umgesetzt, zeigt sich ein prototypischer Geschoßwohnbau, wie er weltweit aktuell zahlreich umgesetzt wird. Lange, dunkle, von den Wohnungen nicht einsehbare Hausgänge organisieren einen anonymen Wohnblock, eine ökonomische Stapelung individueller Wohnungen ohne Räume für wohnungsübergreifende Gemeinschaften.

Entgegen dieser Betrachtung steht das Haus für Studenten in der Ideengeschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Seit der Industrialisierung und der einhergehenden Urbanisierung der Gesellschaft kann von der Ideengeschichte des gemeinschaftlichen Wohnens gesprochen werden. Zuvor waren gemeinschaftliche Wohnformen, wie das „ganze Haus“ im Mittelalter, entsprechend den gesellschaftlichen Verhältnissen zur Sicherung des wirtschaftlichen Überlebens notwendige Selbstverständlichkeit. Auf Grund der schlechten Wohnungssituation für Arbeiter in den stark wachsenden Städten des 19. Jahrhunderts entwickelten die Frühsozialisten Charles Fourier und Robert Owen Utopien einer idealen Gesellschaft, die individuelles Glück zur Folge hat. Ihre Ideen werden teilweise nur formal umgesetzt und wichtige Aspekte wie kollektives Grundeigentum, genossenschaftliche Organisation und Selbstverwaltung werden nicht berücksichtigt. Diese Ideen finden sich im späten 19. Jahrhundert in den Gründungsgedanken der Genossenschaften, wie auch in den kommunalen Wohnbauten wieder. Die Gemeindebauten des Roten Wien werden international als Vorzeigebispiele kommunalen Wohnbaues rezipiert, jedoch setzen auch sie den Aspekt der Selbstverwaltung nicht um. Schüsselfertige Wohnungen werden ohne Mitbestimmung von Architekten geschaffen und übergeben. Bis auf wenige Details in der Kinderplatzausgestaltung, der Festschmückung oder der Gartenkultur, gab es keine Gestaltungsmöglichkeiten außerhalb der eigenen vier Wände, trotz der vielen Gemeinschaftseinrichtungen wie Wäschereien, Bäder, Leseräume, Jugendhorte, Grün-Hofanlagen.<sup>1</sup> Dem gegenüber basiert das Haus für Studenten auf folgenden Planungsgrundlagen:

- „Verantwortung lernt man, indem man sie übertragen bekommt
- Übergangszonen zwischen privat und öffentlich fördern das Zusammenleben
- Das Milieu wird von den Bewohnern bestimmt“<sup>2</sup>

Auch wenn für viele aus elenden Verhältnissen stammende Arbeiterfamilien die Bauten des Roten Wien bereits wie eine realisierte Utopie empfunden wurden<sup>3</sup>, waren Selbstorganisation und Selbstbestimmung nicht realisiert worden. Die Umsetzung und langjährige Nutzung als selbstorganisiertes Haus für Studenten stellen sich als konkrete Utopie im Gemeindebau dar, da kommunales Eigentum mit Selbstorganisation verbunden wurde.

1 Vgl. Wehsmann, 50.

2 Vgl. Archiv Neuwirth: Ausstellungstafeln Lendplatz 23 - Ein Haus für Studenten, Tafel 3 Planungsgrundlagen, 1982.

3 Vgl. Wehsmann, 49.

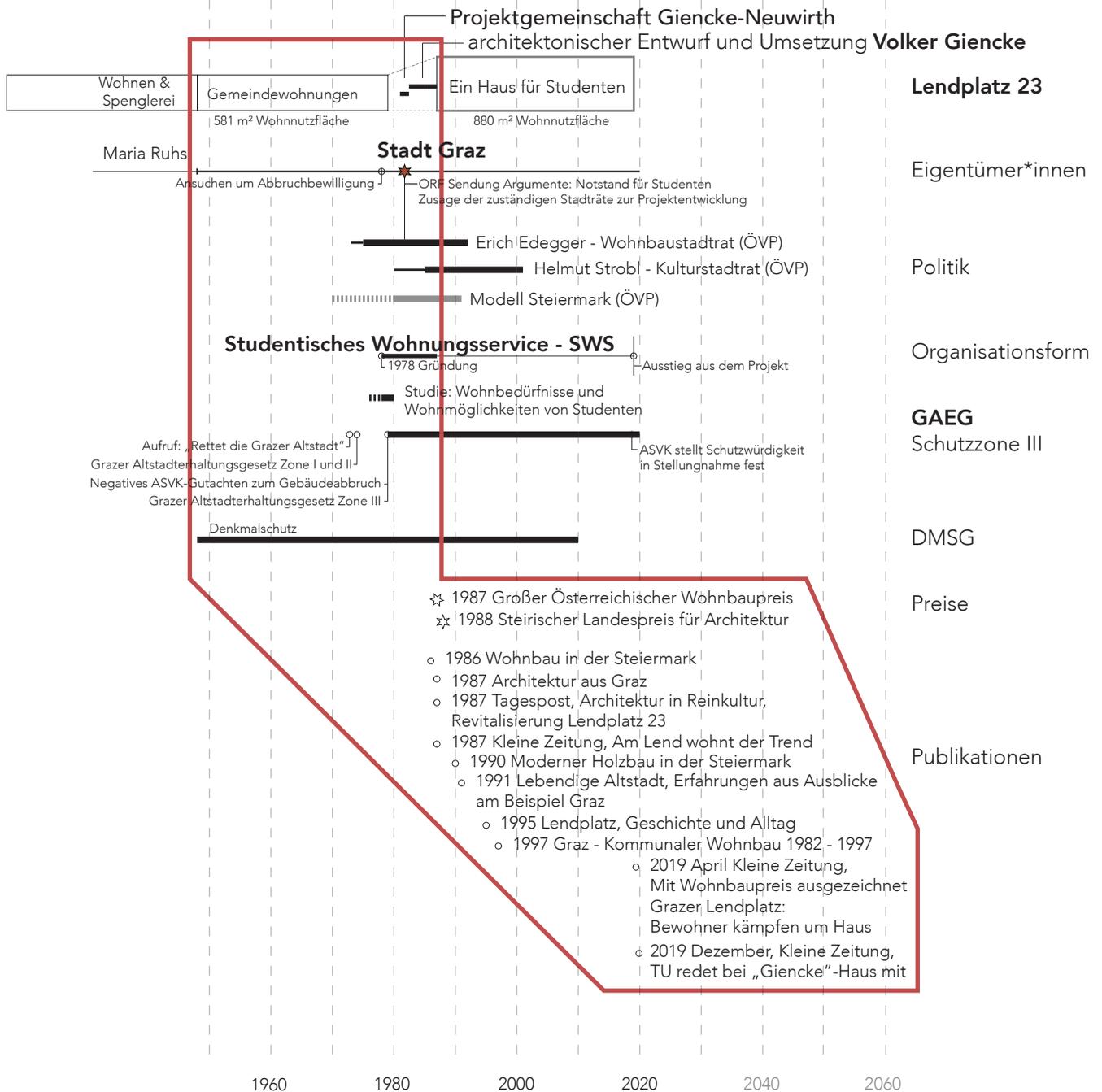
Basis der Arbeit ist das Gebäude Lendplatz 23, das für eine gemeinschaftliche studentische Nutzung entworfen wurde. Die Arbeit zeigt unter welchen Voraussetzungen dieses Pilotprojekt realisiert wurde und untersucht die architektonischen Qualitäten mittels empirischer Methoden aus den Disziplinen der Architektur und der Kulturanthropologie. Dabei wird besonders auf die präzise artikulierten Übergänge zwischen Privat, Wohngemeinschaften und Hausgemeinschaft geachtet und deren Wirkungsweisen auf das gemeinsame Wohnen untersucht. Abschließend wird Nutzungskonzept entwickelt, das auf Basis der architektonischen Qualitäten, die ein Miteinander anstatt eines Nebeneinanders artikulieren, eine Vision für eine zukünftige Nutzung entwirft.

## Aufbau der Arbeit

Die Arbeit teilt sich in drei Kapitel auf. Eingangs werden im **Rückblick** die wesentlichen Akteure dargestellt, die in ihrem Zusammenwirken zur Entwicklung des Projekts führten. Anschließend behandelt das Kapitel **Einblick** mittels einer Bestands- und Nutzungsanalyse die Qualität des Hauses als Typologie für ein gemeinschaftliches Wohnhaus. Dabei wird der Einfluss der Architektur auf die Hausgemeinschaft theoretisch dargestellt und empirisch untersucht. Abschließend wird im Kapitel **Ausblick** die aktuelle Situation analysiert und eine Vision für eine zukünftige Nutzung entworfen. Die Vision nutzt die räumlichen Qualitäten des Hauses und entwickelt ein Projekt für einen innovativen, kollektiven Gemeindebau mit wissenschaftlicher Begleitung.

Mit der Analyse des Bestandes und einem Ausblick in die Zukunft möchte diese Arbeit die architektonische und gesellschaftliche Relevanz des Hauses sichtbar machen und damit einen Beitrag zu aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen leisten. Ökologisch und ökonomisch notwendige Systemänderungen, das Altern der Gesellschaft, soziale Vereinsamung, veränderte Rollenbilder von Frauen und Männern und veränderte Familienstrukturen benötigen neue Formen des Wohnens, welche die individuellen Bedürfnisse der Bewohner\*innen berücksichtigen und angemessene Orte für den Austausch mit ihren Mitmenschen schaffen, sowie eine gemeinsame Gestaltung ihrer Umwelt ermöglichen.

I. Rückblick      II. Einblick      III. Ausblick



# I. Rückblick.

Der Rückblick behandelt die Entwicklung und Umsetzung des Projekts. Die *Entstehungsgeschichte* zeigt die wichtigsten Akteure, die zur Entstehung des Projekts führten. Diese Ideen entwickeln sich in den *Entwurfsgedanken* weiter und finden in der *Entwurfsbeschreibung* und der *Gebäudebeschreibung* des realisierten Projekts ihre Umsetzung. Im Kapitel *Preise, Publikationen, Probleme* werden die Rezensionen und Schwierigkeiten der Umsetzung dargestellt.

## Entstehungsgeschichte

Die Entwicklung des Projekts „Ein Haus für Studenten“ hat im wesentlichen fünf Akteure, die im folgenden Kapitel erläutert werden und die in ihrem Zusammenwirken zur Entstehung des Projekts führten.

Diese sind das Vorstadthaus am **Lendplatz 23**, dessen Kern auf die Gründung der Platzanlage zurückgeht und sich seit 1948 im Eigentum der Stadt Graz befindet. Die **Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK)**, die mittels eines negativen Abbruchbescheides auf Grundlage des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes (GAEG) den geplanten Abriss 1979 verhinderte und das **Studentische Wohnungsservice (SWS)**, das sich 1978 auf Grund der studentischen Wohnungsnot gegründet hat und gemeinsam mit der **Stadt Graz** und dem Architekten **Volker Giencke** die Revitalisierung umsetzte.

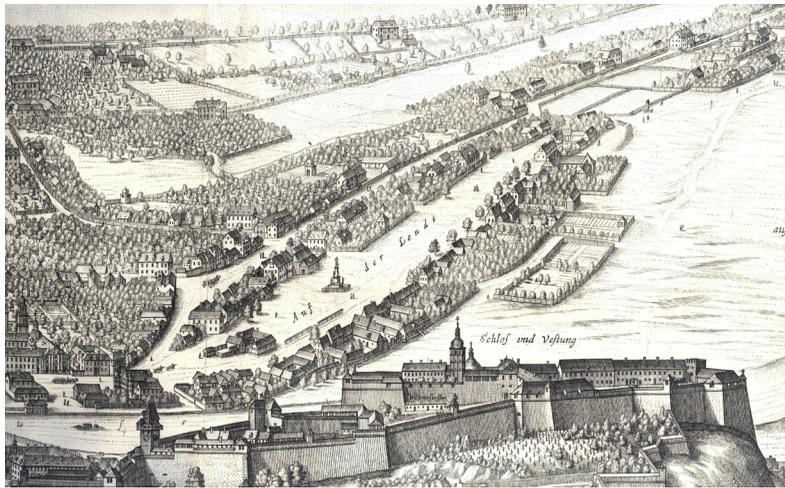
Die Entstehungsgeschichte möchte zu einem besseren Verständnis von Raum- und Architekturproduktion beitragen. Architektur entsteht lange bevor gebaut oder gezeichnet wird. Ihre Gestalt folgt jenen Akteuren, welche die Macht und Möglichkeit haben, ihre Visionen zu verräumlichen. Nachdem die Produktion von Architektur von vielen unterschiedlichen Interessen geprägt ist, haben viele Akteure Einfluss auf die entstandene Architektur, zu dessen Lesbarkeit dieses Kapitel beiträgt.

In der folgenden chronologischen Übersicht wird die Entwicklung des Grundstückes, die Entstehung und der Einfluss der ASVK, sowie das SWS dargestellt, die schließlich im Kapitel *1981-1985 Ein Haus für Studenten* in der Projektentwicklung zusammen finden.

## Lendplatz 23 - Vorstadthaus

### 13.-17. Jahrhundert. Bürgerspital

Aus der Vorgeschichte des Grundstückes ist bekannt, dass es im 13. Jahrhundert in der Grazer Vorstadt im Schutz der Kirche ein „Hospital ad sanctum spiritum“, ein Bürgerspital, zur Versorgung von Alten und Kranken gab. In der zweiten Hälfte des 15. Jahrhunderts schenkte Kaiser Friedrich III dem Bürgerspital das Auengebiet rund um den Griesplatz, Anfang des 16. Jahrhunderts kam durch Schenkung von Kaiser Maximilian I das Auengebiet rund um den Lendplatz dazu. Das Bürgerspital war eine wichtige Grundherrschaft in der Murvorstadt geworden. Seit der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts begann die Bürgerspitalstiftung ihre mittlerweile ausgedehnten Grundstücke zu verkaufen, man erhoffte durch den Verkauf größere Einnahmen zu erzielen als durch die Eigenbewirtschaftung. Auch das Grundstück mit der späteren Adresse Lendplatz 23 wurde in diesem Zusammenhang verkauft.<sup>4</sup>



Kupferstich von Andreas Trost aus dem Jahr 1724. Keines der heutigen Gebäudeteile ist vorhanden.

### 1663 – 1948. Privatbesitz

Das Grundstück wurde von der Bürgerspitalstiftung verkauft und wechselte 17. bis zum 20. Jahrhundert mehrfach die Eigentümer\*innen, bis es durch den Leibrentenvertrag vom 23. August 1948 von Frau Maria Russ schließlich am 1. September 1948 in das Eigentum der Stadtgemeinde Graz überging.<sup>5</sup>

Nahe der ehemalige Lendkaserne, hatte das Gebäude mehrere Funktionen inne. So war es um 1800 als Gasthaus „Weißer Ochse“ bekannt<sup>6</sup> und Anfang des 20. Jahrhunderts wurde es als Wohngebäude und Spenglerei genutzt.<sup>7</sup>

Das Gebäude am Lendplatz 23 wurde erstmals 1663 erwähnt und im späten 18. und frühen 19. Jahrhundert erweitert. Das heute noch erhaltene steinge-

4 Vgl. Dienes 1995, 4.

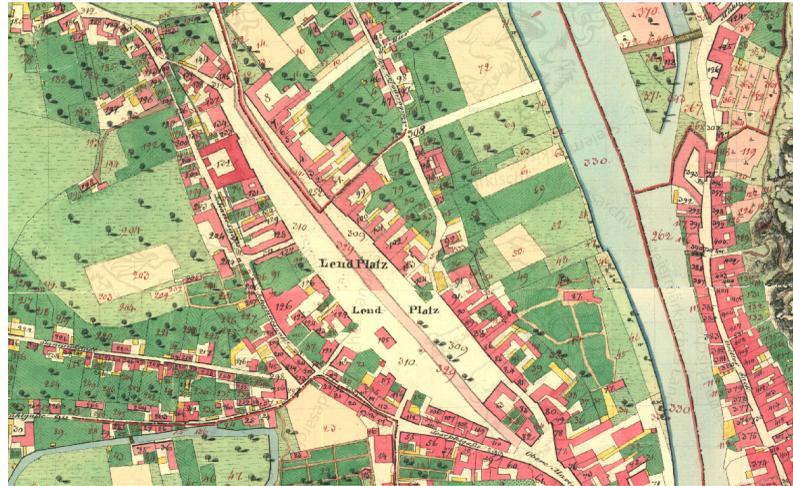
5 Vgl. Bezirksgericht Graz-Ost, Kauf- und Leibrentenvertrag, 6477-1948, 3.

6 Vgl. Pirchegger 1960, 774.

7 Vgl. Landesarchiv, Protokoll der Todesfallaufnahme, 14.07.1931.

rahmte rechteckige Portal mit blechbeschlagenen Torflügeln seitens des Lendplatzes stammt von der Erweiterung aus den Jahren 1823 – 1825.<sup>8</sup>

1820-1841 Franziszeischer Kataster. Die Gebäudeteile A1-A3 sind abgebildet.



### 1948 – 1978. Wohngebäude im städtischen Eigentum

Aufgrund eines Leibrentenvertrages der verwitweten Eigentümerin wurde die Stadt Graz Eigentümerin der Liegenschaft und sie übernahm ab 1. September 1948 auch die Hausverwaltung.<sup>9</sup> Neben der monatlichen Rente wurde auch die mietzinsfreie unbefristeten Nutzung Wohnung im ersten Stock vereinbart.<sup>10</sup> Im Laufe der Jahre verschlechterte sich der Zustand, sodass auf Grund eine Beschwerde einer Bewohnerin am 18. Juli 1968 eine Begehung durch die städtische Baupolizei stattfand.<sup>11</sup> Auf Androhung von Ersatzmaßnahmen am 23. Oktober 1970 durch die Baupolizei wurde von der städtischen Liegenschaftsverwaltung am 18. November 1970 bekanntgegeben, dass auf Grund von laufenden Verkaufsverhandlungen derzeit eine Generalsanierung wirtschaftlich nicht vertretbar sei.<sup>12</sup>

<sup>8</sup> Vgl. Pirchegger 1960, 774.

<sup>9</sup> Vgl. Bezirksgericht Graz-Ost, Kauf- und Leibrentenvertrag, 6477-1948, 4.

<sup>10</sup> Vgl. Ebda., 2.

<sup>11</sup> Vgl. StAG, Ereignisauflistung o.J., 2.

<sup>12</sup> Vgl. StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baurechtsamt, 18.11.1970.

Mag. Abt. 12 - Liegenschaftsverwaltung  
Graz, Kaiserfeldgasse 17

Name und Anschrift der Abbruchwerber

Graz, am 1978 07 12

### Ansuchen um Abbruchbewilligung



An ~~das~~ die Mag. Abt. 10/3 - Baupolizeiamt

Kaiserfeldgasse 25

~~Stadt - Markt - Gemeindeamt~~

in GRAZ

Unter Anschluß der vom Gesetze geforderten Unterlagen<sup>1)</sup> wird hiermit von dem ~~den~~) unterfertigten Abbruchwerber~~n~~) gemäß den §§ 57 und 58 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, in der jeweils geltenden Fassung, um Erteilung der Abbruchbewilligung zwecks<sup>2)</sup> .....

Demolierung des städt. Wohnhauses Lendplatz 23

auf dem ~~den~~) ~~120~~ Bau<sup>3)</sup>-Grundstück~~en~~) Nr. 120 der Katastralgemeinde IV. Lend angesucht.

Die seinerzeit bereits mit Bescheid vom Magistrat Graz, Zahl 600 erteilte Abbruchbewilligung ~~sofern~~ da vorliegende Ansuchen<sup>3)</sup> abgeändert werden.

Magistrat Graz  
Eingang am 13. JULI 1978  
G. P. VII 16 308/78  
D. B. 1

Magistrat Graz  
(Graz) *[Signature]*  
Unterschrift der Abbruchwerber

Angeschlossen:

- 4 Beilagen
- 2 Pläne
- 2 Baubeschreibungen

(Grundbuchsauszug wird nachgereicht)

- 1) Unzutreffendes ist zu streichen;
- 2) der Abbruch von Bauten, gleich welcher Größe oder Bedeutung, ist nach § 57 Abs. 1 lit. e der Stmk. Bauordnung 1968 einer Bewilligungspflicht unterworfen. Von dieser Bewilligungspflicht sind jedoch nur im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft ausgenommen:
  - a) kleinere, ebenerdige und unbewohnte Bauten von untergeordneter Bedeutung (vgl. die Aufzählungen im § 53 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 leg. cit.), jedoch mit Ausnahme von Kleingaragen;
  - b) landesübliche Zäune;
  - c) geringfügige Zu- und Umbauten bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, sofern die Nachbarschaft nicht beeinträchtigt wird;
- 3) dem Ansuchen um Abbruchbewilligung sind sinngemäß jene Unterlagen anzuschließen, wie sie in den Bestimmungen für Bauansuchen, gemäß den §§ 58 bis 60 der Stmk. Bauordnung 1968, gefordert werden, das sind:
  - a) der Nachweis der Widmungsbewilligung;
  - b) ein amtlicher Grundbuchsauszug, nicht älter als sechs Wochen;
  - c) die Zustimmungserklärung des Grundeigentümers, wenn der Antragsteller nicht selbst Eigentümer ist;
  - d) die Baupläne in zweifacher Ausfertigung;
  - e) eine Baubeschreibung mit allen für die Bewilligung maßgebenden Umständen, insbesondere auch mit Angaben über den Verwendungszweck der Bauten, in zweifacher Ausfertigung.

Bitte wenden!

## 1978 – 1982. Ansuchen um Abbruchbewilligung

Das Gebäude wurde nicht verkauft und weiter genutzt. Am 10. Juli 1978 schreibt die Liegenschaftsverwaltung (Magistrat Graz, Abteilung 12) an die Baupolizei (Magistrat Graz, Abteilung 10/3), dass der Stadtsenat der Demolierung des Hauses Lendplatz 23 am 30. Juni 1978 zugestimmt hat.

*„Die Kosten einer Generalsanierung würden den Wert des 1750 errichteten Gebäudes bei weitem übersteigen. Die drei noch im Hause wohnenden Mieter werden in nächster Zeit von der Stadt Graz wohnversorgt. Um die bescheidmäßige Bewilligung zur Demolierung des Hauses wird ersucht.“<sup>13</sup>*

Zustand des Gebäudes Oktober 1981



Am 12. Juni 1978 reicht die Liegenschaftsverwaltung bei der Baupolizei das Ansuchen um Abbruchbewilligung ein. Dem Landeskonservator für Steiermark wird am 1. August 1978 der Akt mit dem Ersuchen um Stellungnahme über das Ansuchen um die Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses übermittelt.<sup>14</sup> Dieser teilt dem Baupolizeiamt mit, dass das Ansuchen dem Denkmalschutzgesetz unterliegt und es daher an die Zentrale des BDA weitergeleitet hat.<sup>15</sup> Zwölf Tage später, am 22. November 1978 gestattet der Landeskonservator sich darauf hinzuweisen, dass die Zerstörung sowie jede Veränderung des Objektes ohne Bewilligung des BDA verboten ist. Da Demolierungsanträge von dessen Präsidium entschieden werden, wurde der Akt an die Zentrale des BDA weitergeleitet.<sup>16</sup> Noch bevor es eine Entscheidung vom Bundesdenkmalamt gab, fand am 15. Jänner 1979 die mündliche Verhandlung zum Ansuchen um Bewilligung für den Abbruch

<sup>13</sup> Vgl. StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 10.7.1978.

<sup>14</sup> Vgl. StAG, Brief, Landeskonservator für Steiermark an Baupolizei, 1.8.1978.

<sup>15</sup> Vgl. StAG, Brief, Landeskonservator für Steiermark an Baupolizei, 10.11.1978.

<sup>16</sup> Vgl. StAG, Brief, BDA, Landeskonservator für Steiermark an Baupolizei, 22.11.1978.

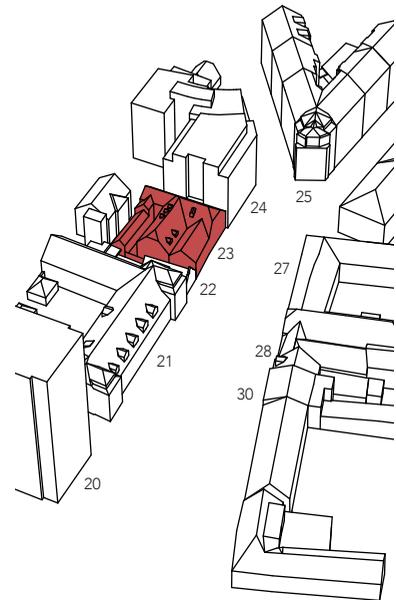
des Wohnhauses am Lendplatz 23 statt. Im Protokoll wird vermerkt, dass das Gebäude geräumt ist und leer steht und Strom und Wasser bereits still gelegt wurden. Weiters wird vermerkt, dass es unter die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DMSG vom 15.3.1978) fällt und ein Ansuchen um die Abbruchbewilligung vom Landeskonservator an die Zentrale des Bundesdenkmals zur Entscheidung weitergeleitet wurde. Von den Nachbar n werden noch die Forderungen genannt, dass sie mindestens zwei Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten verständigt werden wollen, damit keine parkenden PKW beschädigt werden und dass eine Einfriedung hergestellt wird, oder eine mindestens 1,50 Meter hohe Außenmauer als Einfriedung verbleibt. Die Vertreter der Stadt Graz sichern die Erfüllung dieser Forderungen zu.<sup>17</sup>

Das Baupolizeiamt stellt am 9. April 1979 die Anfrage um Erstellung eines Gutachtens der Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) auf Grund eines Bauvorhaben in der Zone III<sup>18</sup>, welche erst im Mai 1979 in Kraft tritt.<sup>19</sup>

## ASVK – Gutachten 1979

Das Gutachten zum Abbruch fällt negativ aus. Im Gutachten wird dem Haus als Einzelobjekt zwar kein höherer künstlerischer Rang zugeschrieben, wohl aber im städtebaulichen Kontext als Beispiel eines qualitativvollen bürgerlichen Vorstadthauses. Ein bedeutender Stellenwert kommt dem Gebäude als Glied im Ensemble des nördlichen Lendplatzes zu. Obwohl das Erscheinungsbild schon durch die zwei Nachkriegsbauten 20 und 24 durchbrochen wird, bilden die Gebäude 21, 22 und 23 einen geschlossenen optischen Eindruck. Auch die gegenüberliegende Ostwand des Lendplatzes wird nur durch das Wiederaufbauhaus Lendplatz 30 gestört. Die Verbindung der beiden Platzwände wird nicht nur durch die Gebäudehöhe, sondern auch durch die Wiederholung der charakteristischen Doppelhausform mit der Verbindung als Schopfwalm und Pultdach, wie sie das Haus Lendplatz 23 und gegenüberliegend Lendplatz 28 aufweisen, hergestellt. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Demolierung von Lendplatz 23 eine empfindliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des nördlichen Lendplatzes zur Folge hätte und im Besonderen die Zerstörung der Westwand zur Folge hätte, da das Haus Lendplatz 22 mit seiner reizvollen Fassade nur als Zwischenglied zwischen zwei Altbauten 21 und 23 als sinnvoll und möglich erscheint.<sup>20</sup>

Am 26. Juni 1979 ersucht die Liegenschaftsverwaltung das Baupolizeiamt das Bauverfahren bis zur Entscheidung des BDA auszusetzen.<sup>21</sup>



Nördlicher Lendplatz

17 Vgl. StAG, Verhandlungsschrift 15.1.1979, 1-4.

18 Vgl. StAG, Brief, Baupolizeiamt an ASVK, 09.04.1979.

19 Vgl. Ortner 1991, 168.

20 Vgl. StAG, ASVK Gutachten 1979, 1-3.

21 Vgl. StAG, Notiz, Warum, 26.06.1979.

## Entstehung des GAEG: „Rettet die Grazer Altstadt“

Schon in der Nachkriegszeit wurde über die Revitalisierung der Grazer Innenstadt ein Stufenplan vorgeschlagen. Im 2. Band des Historischen Jahrbuchs der Stadt Graz findet sich 1969 der Aufsatz: „*Altstadterhaltung, Altstadterneuerung – eine Aufgabe der Gegenwart für die Zukunft*“. Die vielen Beiträge im Band 5/6 von 1974 im Historischen Jahrbuch der Stadt Graz spiegeln nicht nur die damalige Aktualität, sondern auch die Verschärfung der damaligen Situation wider.<sup>22</sup> Schließlich führten der geplante Abbruch des Palais Khuenburg, eine Tiefgarage unter dem Renaissancehof des Landhauses und eine vier- bis sechsspurige Stadtautobahn nahe dem Schloss Eggenberg zum Widerstand vieler Bürger, die dem Aufruf „Rettet die Grazer Altstadt“ von Max Mayr, dem Chefredakteur der Kleinen Zeitung, folgen und im Oktober 1972 mit 107.000 Unterschriften unterstützen.<sup>23</sup>

Der Bürgerprotest führte zum Sturz der Stadtregierung, die einen Bürgermeisterwechsel auslöste, da der Amtsinhaber Gustav Scherbaum (SPÖ) an der geplanten Stadtautobahn festhielt und in der folgenden Gemeinderatswahl die absolute Mehrheit verlor.<sup>24</sup> So einigten sich die Wahlsieger ÖVP und FPÖ auf Alexander Götz (FPÖ), der das Amt von 1973-1983 innehatte.<sup>25</sup>

Zudem führte dieser Protest zur Festlegung der Fußgängerzonen in der Altstadt und 1974 zum Beschluss des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes, das nach dem Vorbild des in Frankreich verabschiedeten Malraux-Gesetz nicht auf die Erhaltung des Stadtdenkmals, sondern auf die Refunktionalisierung historischer Stadtteile gerichtet ist. Der intensive öffentliche Diskurs zur Funktionalität historischer Stadtzentren war auch 1975, im Jahr des Europäischen Denkmalschutzes, immanent. Die Grazer Aktion wurde als Vorzeigeprojekt einer bottom-up geführten Bürgerbeteiligungsstrategie der Altstädte propagiert und führte zur Forderung des Europarats einer Gründung eines Informations- und Dokumentationszentrums zum Altstadtschutz in Europa, das 1976 mit dem Internationalen Städteforum in Graz (ISG) seine Umsetzung fand.<sup>26</sup>

Zum Vollzug des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes wird beim Amt der Landesregierung eine Altstadt-Sachverständigenkommission (ASVK) eingesetzt, die Gutachten zu Baumaßnahmen in ihrem Wirkungsbereich erstellt.

## 1980 Sanierungsgutachten Hebsacker

Der Stadtbaumeister, Ing. Franz Hebsacker, wird von Liegenschaftsverwaltung beauftragt ein Sanierungsgutachten zu erstellen. Aufgrund fehlender Pläne wird das Gebäude von ihm vermessen und ein Raumbuch angelegt. Darauf aufbauend berechnet er mittels Bauvolumenangaben die Sanierungskosten sowie die Verbesserungsarbeiten im Sinne des Altstadtsanierungsgesetzes und kommt mit den Abbrucharbeiten des Holzschuppens und des

22 Vgl. Schaffler u.a. 1974, 237.

23 Vgl. Strempl-Ledl 2018, 134.

24 Vgl. Strempl-Ledl 2018, 134.

25 Vgl. Wikipedia: Alexander Götz, online unter: [https://de.wikipedia.org/wiki/Alexander\\_Götz](https://de.wikipedia.org/wiki/Alexander_Götz), Stand: 10.5.2020.

26 Vgl. Strempl-Ledl 2018, 134-135.

Nebengebäudes auf 5.517.300,- Schilling, welchen er 3.487.200,- Schilling Mieteinnahmen bei einer Kapitalisierung von 5% - den zu erzielenden Mieteinnahmen von 20 Jahren - gegenüberstellt.<sup>27</sup> Am 15. Jänner 1980 beantragt Planungsratrat Edegger den Akt zur Einsicht zu übermitteln.<sup>28</sup> Am 22. April 1980 wird auf Weisung des Stadtrates Edegger und des Abteilungsvorstandes der Liegenschaftsverwaltung auch das Sanierungsgutachten von Ing. Franz Hebsacker der Liegenschaftsverwaltung übermittelt.<sup>29</sup>

### **1982 Abbruchansuchen wird zurückgezogen**

Am 6. Oktober 1981 findet im ORF eine Argumente-Sendung zum Thema *Notstand für Studenten* statt, bei der das Haus Lendplatz 23 erwähnt und als mögliches studentisches Wohnprojekt präsentiert wird.<sup>30</sup> Die Anfrage der Baupolizei an die Liegenschaftsverwaltung hinsichtlich einer bescheidenmäßigen Erledigung des Ansuchens der Abbruchbewilligung<sup>31</sup> wird am 13. Jänner 1982 von der Liegenschaftsverwaltung beantwortet: „Das angeführte Objekt soll im Rahmen einer Revitalisierung und zur Schaffung von Wohnungen für die ÖHS einer Bearbeitung zugeführt werden.“<sup>32</sup>

Am 21. Mai 1982 teilt das BDA der Baupolizei mit, dass über die Bewilligung zum Abbruch des Hauses Lendplatz 23 nicht entschieden wurde, da zwischenzeitlich Verhandlungen über eine Erhaltung des Gebäudes im Gange waren und schließlich das Ansuchen auf Abbruchbewilligung zurückgezogen wurde.<sup>33</sup> Bei der Gemeinderatssitzung am 18. März 1983 wurde der ÖWGS das Bauvorhaben „Revitalisierung des Hauses Lendplatz 23 zur finanziellen und administrativen Abwicklung übertragen.“<sup>34</sup>

Nach den öffentlichen Bekundungen der drei zuständigen Stadträte in der live-übertragenen Fernsehsendung *Argumente – Notstand für Studenten* wurde am 16. April 1982 das Ansuchen zum Abbruch des Gebäudes Lendplatz 23 endgültig zurückgezogen.<sup>35</sup>

27 Vgl. StAG, Hebsacker, Schätzungsgutachten, 31.3.1980.

28 Vgl. StAG, Notitz im Bauakt, 15.1.1980.

29 Vgl. StAG, Notitz im Bauakt, 22.4.1980.

30 Vgl. Archiv ORF, Argumente, 6.10.1981.

31 Vgl. StAG, Brief, Baupolizei an Liegenschaftsverwaltung, 5.1.1982.

32 StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 13.1.1982.

33 Vgl. StAG, Brief, BDA, Präsidium an Baupolizei, 21.5.1982.

34 StAG, Brief, Baupolizei an ÖWG, 30.3.1984.

35 Vgl. StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 16.4.1982.

## SWS – Die Wohnungssituation für Studierende



Der Verein Studentisches Wohnungsservice wurde von dem 1978 geschaffenen Wohnungsreferat der drei Grazer Hochschülerschaften gegründet.<sup>36</sup> Dieses wurde eingerichtet, um die Ressourcen für Zimmer- und Wohnungsvermittlung auf einer Stelle zu konzentrieren. Die Frage der damaligen Studierenden lautete: Wie kann man die Wohnsituation verbessern? Ausschließlich am angespannten privaten Wohnungsmarkt zu vermitteln, erschien als nicht ausreichend und daher suchte man nach neuen Wegen.<sup>37</sup> Unter dem Motto: *Studentenwohnungen statt Studentenheime* wollte man dem steigenden Bedarf an selbstständigen Studentenwohnungen nachkommen und suchte nach Konzepten eigene SWS-Wohnungen anbieten zu können.

Der erste erfolgreiche Modellversuch, eine Fünf-Zimmer-Genossenschaftswohnung am Schönaupark, konnte Mitte 1983 übergeben werden. Es war in Zusammenarbeit mit dem Land Steiermark und der Stadt Graz gelungen, die notwendigen Grund- und Baukostenanteile zu leisten.<sup>38</sup>

Dabei wurden wichtige Themen zur Verbesserung der Situation für Studierende strukturell umgesetzt. Studierende bekamen einen Hauptmietvertrag auf Ausbildungsdauer und mussten für die Vermittlung des SWS keine Maklergebühren zahlen. Das SWS verpflichtete sich auf Grund der sozialen Lage der Studierenden Wohnungen zu vermitteln, daher mussten die Studierenden als Voraussetzung für die Zuweisung in ein Zimmer Anspruch auf Wohnbeihilfe haben.<sup>39</sup>

Die Stadt Graz versuchte das SWS in seinem Streben nach einer Verbesserung der Lage für Studierende zu unterstützen und hat diesem für ca. 5% der neu fertiggestellten Wohnplätze in Übertragungsbauten das Zuweisungsrecht für sogenannte Kontingentwohnungen zugesprochen.<sup>40</sup> Kontingentwohnungen sind städtische Wohnungen (Gemeindewohnungen und Wohnungen im Übertragungswohnbau), die außerhalb der Vergaberichtlinien für Gemeindewohnungen vergeben werden um den Wohnunterbringungsbedarf der Stadt zu erfüllen. Das sind zum Beispiel: das Sozialamt, das Schlupfhaus, die Caritas, das Institut für Kind Jugend und Familie, das SWS, Künstler\*innen.<sup>41</sup> Das hat dazu geführt, dass zum Höchststand dem SWS 274 Wohnplätze zur Einweisung zur Verfügung standen. Für 10% der dem SWS zu Verfügung stehenden Zimmer wurde das Vorschlagsrecht dem Afroasiatischen Institut weitergegeben, um auch die Situation für ausländische Studierende zu verbessern.<sup>42</sup>

<sup>36</sup> Vgl. Masetti 1986, 19.

<sup>37</sup> Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.

<sup>38</sup> Vgl. Masetti 1986, 19.

<sup>39</sup> Vgl. Ebda.

<sup>40</sup> Vgl. SWS 1985, 10.

<sup>41</sup> Interview mit Elke Kahr, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 10.10.2019.

<sup>42</sup> Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.

## Wohnbedürfnisse und Wohnmöglichkeiten von Studenten.

Eine unter diesem Titel herausgegebene Studie in drei Bänden wurde aus einem interdisziplinären Projektteam unter Leitung des Soziologen Dr. Josef Hochgerner in einer über zweijährigen Zusammenarbeit erstellt und in den Jahren 1979 und 1980 veröffentlicht. Das Projektteam setzte sich aus Soziologinnen, Architekten, einer Publizistin, einem Rechtsanwalt zusammen und schuf in einer insgesamt über 900-seitigen Studie einen umfassenden Überblick über die organisatorischen, finanziellen, rechtlichen und architektonischen Aspekte der studentischen Wohnsituation in Österreich. Die zentralen Ergebnisse der Studie werden als Katalog der Vorschläge als sogenannte Wunschliste für die Praxis zusammengefasst. Dabei werden Handlungsanweisungen für Studenten, Architekten, Heimträgerorganisationen und der öffentlichen Hand formuliert.<sup>43</sup>

### Studierende

Die Hochschülerschaft und organisierte Studenten sollen allgemeine Wohnberatungs- und Vermittlungsstellen errichten und mit öffentlichen städtischen Vermittlungsstellen zusammenarbeiten. Sie sollen mit Gemeinden über den kommunalen Wohnraum zu Neubauten und Sanierungen Verhandlungen führen. Zudem soll mittels Informationskampagnen über die Wohnsituation für Studierende aufmerksam gemacht werden und der Abbau von sozialen Stereotypen gegenüber Studenten und Wohnformen, insbesondere Wohngemeinschaften, vorangetrieben werden.<sup>44</sup>

### Öffentliche Hand

Bund, Länder und Gemeinden sollen Studentenheimplätze und ander studentische Wohnformen einen besseren Zugang zu Wohnbeihilfen ermöglichen. Eine Verbesserung der Kombination von Subjekt- und Objektförderung soll ermöglicht werden. Eine verstärkte Integration von Studentenwohnungen in das allgemeine Wohnungswesen soll forciert werden. Zudem soll das Angebot an kollektiven Wohnformen erhöht werden und eine differenzierte und direkte Förderung unterschiedlicher Wohnformen geschaffen werden.<sup>45</sup>



Die Projektstudie wurde vom Bundesministerium für Bauten und Technik im Rahmen der Wohnbauforschung gefördert.

Projektteam:

Josef Hochgerner, Soziologe  
(Projektleiter)

Alex Bettelheim, Finanzreferent der ÖH  
Bruno Binder, Rechtsanwalt  
Marianne Enigl, Publizistin  
Brigitte Galanda, Soziologin  
Ernst Haider, Soziologe  
Janos Karasz, Soziologe und  
Innenarchitekt,  
Herbert Prader, Architekt  
Georg Reinberg, Architekt  
Bruno Spagolla, Architekt  
Dietmar Steiner, Architekt

43 Vgl. Österreichische Hochschülerschaft und Institut für angewandte Soziologie, Bd. 1, 1979, I.

44 Vgl. Österreichische Hochschülerschaft und Institut für angewandte Soziologie, Bd. 3, 1980, 103-105.

45 Ebda. 107.

Zudem sollen folgende zwei Typen von Studentenheimen gefördert werden:

- Das Studentenheim mit einem vielfältigen Wohnraumangebot für Behinderte, Ehepaare, Wohngruppen, Alleinwohner, Partnerwohner.
- Das Studentenhaus als Agglomeration voneinander unabhängigen Wohnungen mit einem differenziertem Angebot von Einzelzimmern, Garconnieren bis zu Großwohnungen für Wohngruppen. Der Heimträger übernimmt die Funktion des Hausverwalters.<sup>46</sup>

### Architekten

Bei der Planung von Heimen und Studentenwohnhäusern ist besonders auf eine abgestufte Öffentlichkeitsbereiche zu achten. Dabei sollen Privat-, Gruppen- und Heimöffentlichkeit mit Übergängen in das unmittelbare Wohnumfeld ausgebildet werden.

Bei der Planung der Individualräume ist von Einbaumöbel abzusehen. Individuelle Raumgestaltung ist anzustreben, so sollen bereits im Entwurf mehrere Möblierungsvarianten nachgewiesen werden. Eine gezielte Gestaltung in Arbeits- und Wohnbereiche ist vorzusehen. Die Veränderung der Oberflächen-gestaltung soll zugelassen werden.

Im halböffentlichen Bereich sind möglichst selbstverantwortete Untergruppen anzustreben. Gemeinschaftliche Küchennutzung, Sanitäreinrichtungen und Abstellräume zur autonomen Nutzung sollen vorhanden sein.

Im heimöffentlichen Bereich sollen mehrere kleine Räume mit variabler Möblierung errichtet werden, die unterschiedliche Verwendungsmöglichkeiten zulassen. Terrassen und Höfe sind für das gesamte Heim nutzbar zu machen. Waschküchen sind selbstverständliche Einrichtungen für Heime. Die Allgemeinräume sind an die Größe und das Konzept des jeweiligen Heimes anzupassen.<sup>47</sup>

### Projektentwicklung auf Basis der Forschung

In der Wunschliste für die Praxis zur Umsetzung der Studienziele werden Handlungsvorschläge für vier Akteursebenen ausgearbeitet. Die Studierenden, die Heimträgerorganisationen, die Planer\*innen und die öffentliche Hand. Das SWS übernimmt die Rolle als Vertreterin der Studierenden und als Heimträgerorganisation. Die Stadträte Edegger und Strobl werden zu wichtigen Akteuren seitens der Politik und die Projektgemeinschaft Giencke-Neuwirth übernehmen die Rolle der Architekten des Projekts.

Im folgenden werden die öffentliche Debatte, die Entwicklung des Projekts als Studentenhaus und die architektonische Umsetzung behandelt.

---

<sup>46</sup> Vgl. Ebda. 110.

<sup>47</sup> Vgl. Ebda. 111-114.

## ORF Sendung: Argumente – Notstand für Studenten mit Walter Schiejok

Der Überblick über die ORF Argumente-Sendung zum Thema Notstand für Studenten zeigt die wesentlichen Problemstellungen der damaligen Wohnungsnot, die im Projekt *Ein Haus für Studenten* aufgegriffen werden und allem durch neue Wege in der Organisationsstruktur zu verbesserten Bedingungen für Studierende führten. Hierzu sind Maklerprovision, Leerstandsproblematik, Kategorie-D-Wohnungen, Mietvertragsdauer und die noch besonders erschwerte Situation von ausländischen Studierenden zu nennen. Die von Walter Schiejok geleitete und moderierte Sendereihe verhalf verschiedenen Themen und Konflikten des sogenannten „kleinen Mannes“ mit der Obrigkeit (Ämter, Behörden, Ministerien,...) zu einer medialen Aufmerksamkeit und trug zu einer wesentlichen Verbesserung im Umgang der Behörden mit den Staatsbürger\*innen bei.<sup>48</sup> Im Landesstudio Steiermark wurden Vertreter aus Politik, Repräsentanten der Wohnungswirtschaft, Immobilienmakler, Hausherrn, Vertreter des Haus- und Grundbesitzerbundes sowie zahlreiche Studierende eingeladen, um im diskursiven Format Problemstellungen und Lösungsansätze vorzustellen. Während der Sendung wurde auch eine Telefon-Hotline eingerichtet, bei der Haus- und Wohnungseigentümer\*innen zu vermietende Objekte anbieten konnten.<sup>49</sup>



### SWS – Studentisches Wohnungsservice

Hannes Zagar und Walter Perl vertreten das SWS (Studentisches Wohnungs-

48 Vgl. Wikipedia: Walter Schiejok, online unter: [https://de.wikipedia.org/wiki/Walter\\_Schiejok](https://de.wikipedia.org/wiki/Walter_Schiejok), Stand: 6.3.2020.

49 Vgl. Archiv ORF, Argumente ORF 1981.

service) und berichten, dass täglich ca. 100 Studierenden, die eine Unterkunft suchen, nur 10-15 Angebote von Vermietern gegenüberstehen. Der Druck für Wohnungssuchende sei enorm, demgegenüber stehen teilweise überbelegte Wohnungen mit einem hohen Preis.



### **Wohnungssuche – Beherbergungsbetriebe - Maklerprovisionen**

Zu Beginn der Sendung bekommen mehrere Studierende die Möglichkeit, ihre Probleme bei der Wohnungssuche zu erläutern. Dabei wurden mehrere Fälle von Wohnungslosigkeit angesprochen, die auf Grund kurzfristiger und unbegründeter Absagen, trotz mündlicher Vertragsvereinbarung entstanden sind.

Dazu empfahl Herr Blaschka, der Ombudsmann der Stadt Graz, dringend schriftliche Mietverträge zu verlangen. Weiters gab dieser zu bedenken, dass Beherbergungsbetriebe nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegen und in diesen Fällen immer nur der unmittelbare Vertrag gültig ist. Maklerprovisionen sind nur dann erlaubt, wenn der Eigentümer den Makler beauftragt hat. Sollte ein Makler ohne Wissen des Eigentümers vermitteln und ein Honorar stellen, ist umgehend Kontakt mit der Mietervereinigung aufzunehmen.

### **Immobilienmakler-Vertreter: MRG, Substandard Wohnung, Leerstand**

Immobilieninnungsmeister Heinz Musker erkennt das Problem im Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage und sieht die Lösung darin, das Angebot durch Änderungen im Mietrechtsgesetz zu erhöhen. Dabei bezieht er sich ausschließlich auf sogenannte „Substandard-Wohnungen“ der Kategorie D. Das sind Wohnungen, die entweder keine Wasserstelle oder Toilette im Inneren der Wohnung haben. Die zu starken Beschränkungen im Kategorie-Miet-

zins und die zu mieterfreundlichen Kündigungsbeschränkungen<sup>50</sup> seien für viele Eigentümer solcher Wohnungen Argumente, diese lieber leer stehen zu lassen, anstatt sie zu vermieten.



### **Studierende: Leerstandssteuer – Zentralstelle für Studentenwohnungen ohne Immobilienmaklerbüros**

Ein Studierendenvertreter entgegnet dem Argument der Angebotserhöhung nur mit der Aufweichung der Mieterschutzrechte zu erreichen sei, dass in Graz bis zu 8000 Wohnungen leer stünden, die mit einer Steuer auf Leerstand belegt werden sollten, somit könnte das Angebot erhöht werden. Ausnahmen sollten jene Eigentümer\*innen erhalten, die ihre Wohnung zur Vermietung direkt der Hochschülerschaft anbieten. Durch die semesterweise Vermietung der Hochschülerschaft könnten die Fristen des MRG unterlaufen werden. Eigentümer und Studierende müssten sich nur an eine Vermittlungsstelle wenden und könnten so Immobilienmaklerbüros als Vermittler von Studierendenwohnungen ausschalten. Jedoch auch die Studierenden sehen eine Verbesserung der Situation, wenn Mietverträge auf Studiendauer abgeschlossen werden könnten, eventuell mit einem bestimmten Zeitlimit, um Missbrauch auszuschließen.

### **Politik**

Die Kommunalpolitiker wurden eingeladen Möglichkeiten zu zeigen, wie die Situation der Studierenden verbessert werden kann.

50 Wenn ein Mietverhältnis länger als sechs Monate im Anwendungsbereich des MRG abgeschlossen ist, ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

## Wohnungsstadtrat – Studentenwohnheime – Laudongasse

Wohnungsstadtrat Norbert Matzka erläutert, dass die Situation der Wohnungsnot der Studierenden ein Teil der allgemeinen Wohnungsnot in Österreich ist. Er sieht die Kompetenz und die finanziellen Mittel beim Bund und die Möglichkeiten der Gemeinde Graz als begrenzt. Trotzdem möchte er darauf hinweisen, dass in der Hochschulstadt Graz neben den Studentenheime auch ein neuer Weg der Gemeinde Graz versucht wurde mit dem Projekt Laudongasse.

## Finanzstadtrat – Finanzierung Land, Gemeinde, Bund, Kammern Neubau Und Sanierung

Finanzstadtrat Alfred Edler hält fest, dass der private Wohnungsmarkt in Graz, aber auch in ganz Österreich, nicht in der Lage sei, die prekäre Situation der Studierenden in den Griff zu bekommen. Als Finanzstadtrat unterstreicht er „das liebe Geld“ als Schlüssel zur Problemlösung. Es sollen sich Finanzierungsträger aus dem jeweiligen Bundesland, der Gemeinde, dem Bund, den Kammern und der Österreichischen Hochschülerschaft zusammenschließen und Studierendenwohnungen finanzieren, die ja nach Modell als Neubauten, Dachbodenausbauten oder Eigenheime umgesetzt werden.

## Planungsstadtrat – Leerstandsaktivierung, MRG Kündigungsvereinbarungen

Der Planungsstadtrat Erich Edegger ist nicht der Meinung, dass Gemeinde, Land oder Bund das Problematik lösen können. Die im Raum genannte Zahl von 8000 leerstehenden Wohnungen reduziert er auf offizielle 3000 Wohnungen, in denen er ein großes Potential sieht und Änderungen im MRG verlangt. Unter anderem verweist er darauf, die Möglichkeit zu schaffen, Kündigungsvereinbarungen treffen zu können, die auch von den Studierenden genannt wurden.



## I. RÜCKBLICK.

### Bürgermeister – Adaptierung Mietrechtsgesetz

Bürgermeister Alexander Götz thematisiert die Problematik der Leerstände. Hier erörtert er, dass das durchaus gut gemeinte Mieterschutzgesetz aus dem Jahr 1917 zu einem „Mieterverhinderungsgesetz“ wurde. Er sehe diese Diskussion als eine allgemeine Wohnungsnotlage und ausdrücklich nicht nur als eine studentische Wohnungsnotlage. Er hofft auf eine Neugestaltung des Mieterschutzgesetzes. Bezüglich der angesprochenen 3000 bzw. 8000 leerstehenden Wohnungen verweist er auf die letzte mangelhafte Volkszählung und dass durchaus mehr als 3000 Wohnungen leer stehen könnten.



### Ausländische Studierende – Fremdenheim Beherbergungsbetriebe

Der Leiter des Afro-Asiatischen Instituts Heimo Steps nennt in Graz ca. 2000 ausländische Studierende, wovon ca. 700 anders als die Mehrheitsbevölkerung aussehen. Nach einer humoristischen Ausführung erläutert er, dass die Situation für inländische Studierende schon sehr schlecht sei und sie für ausländische Studierende dementsprechend noch schlechter sei.

Es folgt ein Kurzfilm über einen Beherbergungsbetrieb, in dem auf 16 m<sup>2</sup> vier Studenten in einem desolaten Gebäude in der Lastenstraße untergebracht sind. Jeder zahlt für sein Bett 1150 Schilling im Monat. Die Bettwäsche wird einmal im Monat gewechselt. Dabei weist er darauf hin, dass es mehrere solcher Beispiele gibt und dass es eine legale Beherbergungsmöglichkeit ist, die nicht unter das MRG fällt.

### Hausbesitzerbund, Kündigungsvereinbarungen

Nach weiteren studentischen Wortmeldungen kommt der Obmann des Österreichischen Hausbesitzerbundes Dr. Hans Brandl zu Wort, der auf das Mietrechtsgesetz verweist, speziell auf § 23 MRG. Der Paragraph legt fest, dass jeder Mietvertrag, der für mehr als sechs Monate abgeschlossen wird, als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Daher wollen viele Vermieter keine über 6 Monate hinausgehenden Mietverträge abschließen und vermieten lieber gar nicht. Er fordert eine Verlängerung der Regelung von sechs Monate auf mindestens ein Jahr.



### Laudongasse

Professor Horst Gamerith stellt das Projekt Laudongasse 3-5 vor. Dabei geht es um die Sanierung einer ehemaligen Kaserne, in der Substandardwohnungen untergebracht sind. Besonders ist, dass bei diesem Pilotprojekt zu Beginn fast keine Kosten entstehen. Die unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen für einen Umbau nicht geeignete Kaserne, wurde von den Studierenden entdeckt und als Chance ihrer akuten Wohnungsnot entgegenzuwirken, aufgegriffen. Besonders ist auch, dass nicht ein reines Studierendenhaus entstehen soll, sondern dass es gemeinsam mit den aktuellen Bewohner\*innen genutzt werden soll. Gamerith hofft, dass die Politiker die Umsetzung durchsetzen können und bemüht sich, von Seiten der Planung mit den Studierenden die Kosten so gering wie möglich gehalten werden. Dabei wird ein Kurzfilm der Laudongasse gezeigt.

### Lendplatz 23

Stadtrat Edegger thematisiert im Namen seiner Kollegen das Projekt Lendplatz 23, das sie kurz vor der Sendung besprochen haben. Das abbruchreife Gebäude wurde aus Denkmalschutzgründen<sup>51</sup> nicht demoliert. Es war beabsichtigt, es in Wohnungseigentum aufzulösen, aber nun wird überprüft, ob hier in Fortsetzung des Projektes Laudongasse ein ähnliches Modell für Studentenwohnungen erprobt werden könnte. Weiters sollten Leerstände durch Änderungen im Mietengesetz aktiviert werden können.<sup>52</sup>



*„... Etwas zweites, das darf vielleicht ich auch namens meiner beiden Kollegen hier sagen, wir haben uns vor der Sendung kurz besprochen. Es gibt ein abbruchreifes Haus in Graz, das ursprünglich abgebrochen hätte werden sollen, nämlich das Haus am Lendplatz 23, es ist dann aus Denkmalschutzgründen [Anm. Aufgrund des GAEG] nicht zum Abbruch gekommen, es war zuerst beabsichtigt, es in Wohnungseigentum aufzulösen und nunmehr soll die Möglichkeit geprüft werden, das sage ich einvernehmlich mit meinen beiden anderen Kollegen, ob man hier in Fortsetzung des Projekts Laudongasse, ein ähnliches Modell für Studentenwohnungen erproben könnte.“*

51 Der Denkmalschutz hat dazu keine Entscheidung getroffen. Die ASVK hat dem Abbruchvorhaben ein negatives Gutachten ausgestellt.

52 Edegger 1981, zit. n. Archiv ORF, Argumente 1981, 58'33-59'25.)



## Zusammenfassung

Studierende sehen die Möglichkeit durch Änderungen im Kündigungsschutz im Mietrechtsgesetz, sowie durch eine Einführung einer Leerstandssteuer, dass viele Wohnungen für Studierende genutzt werden könnten.

Die Immobilienbranchenvertreter sehen auch diese Möglichkeit, durch Änderung des Kündigungsschutzes und durch die Erhöhung des Kategoriemietzinses D als Option mehr Wohnraum für Studierende zugänglich zu machen, da die Vermietung solcher Wohnungen für die Eigentümer\*innen nicht interessant ist.

Die Kommunalpolitik fordert den Bund auf, finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen um Neubauten und Revitalisierungen zu ermöglichen, sowie entsprechende Änderungen im Mietrechtsgesetz zu veranlassen. Die Stadt Graz kann nur punktuell Lösungen anbieten, wie die zwei Vorzeigeprojekte Revitalisierung Laudongasse und die mögliche Entwicklung des Projekts Lendplatz 23.



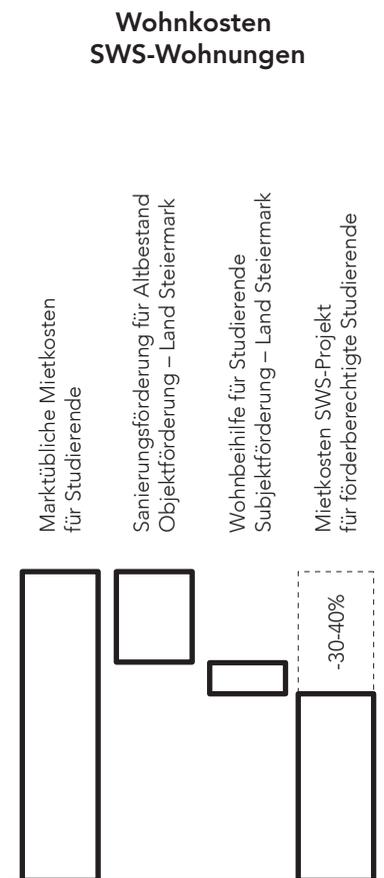
## 1981 – 1985 Ein Haus für Studenten Entstehungsgeschichte und Organisationsstruktur

Nachdem das Gebäude nicht abgebrochen werden konnte, war die Immobilienverwaltung der Stadt Graz bemüht, eine neue Lösung anzustreben. Der erste Plan, das Gebäude in Wohnungseigentum aufzulösen (Gutachten Hebsacker), wurde verworfen, stattdessen wurde eine Umsetzung nach dem Konzept „Laudongasse“ mit dem SWS angedacht.<sup>53</sup>

### Laudongasse – Entstehungsgeschichte, Finanzierung- und Organisationsstruktur

Das Projekt Laudongasse war ein vom SWS initiiertes Projekt zur Herstellung von Studierendenwohnungen und kann als Vorgängerprojekt zum Lendplatz 23 gesehen werden, weil es auf Grundlage der Sanierung eines städtischen Gebäudes entwickelt wurde. Nach Berechnungen des SWS kostete die Unterstützung eines Studierenden in einer Wohnung die öffentliche Hand 38.000 Schilling, hingegen die Unterstützung in einem Studierendenheim 70.000 Schilling, ohne Einberechnung der Subventionen der Heimträger.<sup>54</sup> Neben der Vermittlungstätigkeit und der rechtlichen Unterstützung für Studierende entwickelte das SWS ein Konzept, um selbst als Akteur Abhilfe am schwierigen Wohnungsmarkt zu bieten. Dabei sollten die damaligen großzügigen Sanierungsförderungen des Landes Steiermark genutzt werden, um einen Altbestand zu sanieren. Nachdem in der Steiermark im Gegensatz zu vielen anderen Bundesländern Studierende nicht von der Wohnungsbeihilfe ausgenommen waren, konnten ihre Mieten gestützt werden. Mit dieser Finanzierungsform aus Objektförderung (Sanierungsförderung) und Subjektförderung (Wohnbeihilfe) konnten Mieten für berechnete Studierende erzielt werden, die 30-40 % unter dem marktüblichen Preis lagen.<sup>55</sup>

Mit dieser Idee wandte sich das SWS an die Stadt Graz, um einen Altbestand zu finden. Daraus entwickelte sich das Projekt Laudongasse, ein ehemaliges Kasernengebäude, das sich im Besitz der Stadt Graz befand. Im viergeschoßigen Gebäude stand der teilweise ausgebaute Dachboden leer und die vermieteten Wohnungen im Haus waren sogenannte Substandard-Wohnungen mit Toilette und Bassena am Gang. Die Stadt Graz konnte vom SWS mit Hilfe einer Projektstudie der Studenten Andexer, Martin und Nöbauer überzeugt werden, das ganze Gebäude zu sanieren, da die Landesförderung zur Gebäudesanierung nur möglich war, wenn das ganze Gebäude von der Sanierung umfasst wurde. Mit Unterstützung des Hochbauprofessors Horst Gamerith wurde die Sanierung des Gebäudes und der vollständige Dachbodenausbau geplant. Nach mehreren Jahren der Verhandlungen und einem zwischenzeitlichen Projektstopp<sup>56</sup> konnten 19 Zimmer im Oktober 1985 vom SWS an Stu-



53 Edegger 1981, zit. n. Archiv ORF, Argumente 1981, 59'09.

54 Vgl. Masetti 1986, 19.

55 Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.

56 Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.



dierende übergeben werden.<sup>57</sup> Das Projekt wurde als Gemeindewohnbau der Stadt Graz mit der Bauabwicklung der ÖWG und der Bauaufsicht von Horst Gamerith umgesetzt<sup>58</sup> und anschließend von der ÖWG verwaltet. Mittels eines Rahmenvertrages wurde das Einweisungsrecht der Dachgeschoßwohnungen dem SWS, als sogenannte Kontingenzwohnungen, zugesprochen.<sup>59</sup> Zu Beginn wurden die Zimmer auf Basis von Ausbildungsmietverträgen vermietet. Als dies auf Grund einer Gesetzesänderung nicht mehr möglich war, wurden die Zimmer befristet auf fünf Jahre vergeben.<sup>60</sup>

Die Befürchtungen der ÖWG, dass es auf Grund der studentischen Mieter\*innen zu Mietausfällen kommen könnte, wurde durch eine Ausfallhaftung des SWS entkräftet. Das SWS hat mit einem Teil des monatlichen Mitgliedbeitrages eine Rücklage für den Mietausfall gebildet, so dass die Studierenden ihren möglichen Mietausfall selbst kollektiv finanziert haben.<sup>61</sup> Bewohner\*innen hatten beim Eintritt in ein Mietverhältnis einen befristeten Zimmermietvertrag und eine Vereinsmitgliedschaft beim SWS unterzeichnet.

Eine Besonderheit dieses Projekts war die Integration der Studierenden in die bestehende Hausgemeinschaft.<sup>62</sup> Von Beginn an waren die studentischen Mitbewohner\*innen an einer guten Hausgemeinschaft interessiert. So halfen etwa die Studierende den älteren Bewohner\*innen bei kleinen Erledigungen des Alltags auf einer freundschaftlichen, nachbarschaftlichen Basis. Im Häuserblock der Laudongasse befanden sich auch drei weitere Gebäude, die einen an den Seiten offenen Innenhof bildeten. Vor dem Pionierprojekt nutzten die Mieter\*innen nur ihren zugewiesenen Spielbereiche. Durch die Dynamik der jungen Studierenden konnte der gesamte Innenhof von allen Bewohner\*innen genutzt werden und es entstand ein harmonisches Wohnen aus bestehender Hausgemeinschaft und zugezogenen Studierenden.<sup>63</sup>

57 Vgl. Masetti 1986, 19.

58 Vgl. Wohnbau in der Steiermark 1985, 133.

59 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

60 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

61 Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.

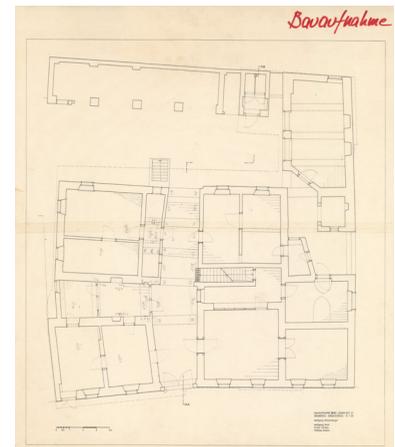
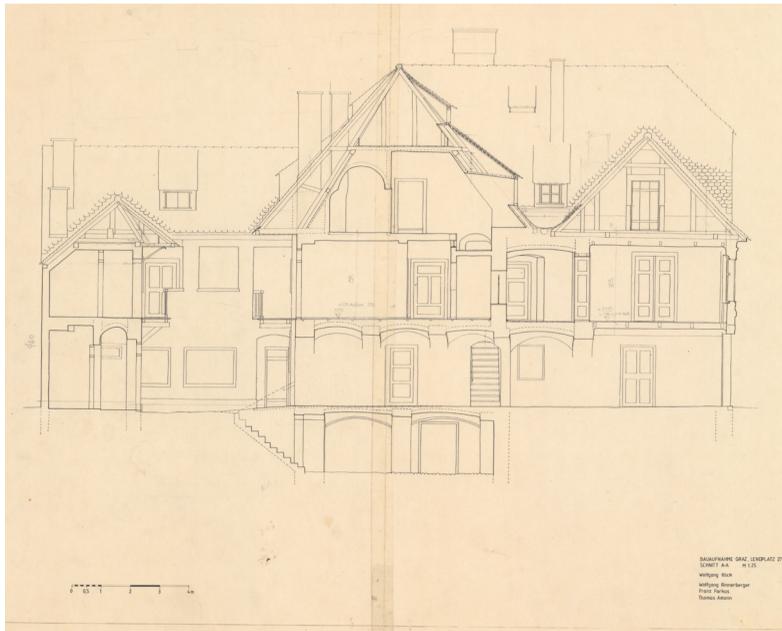
62 Vgl. Masetti 1986, 19.

63 Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.

## Lendplatz 23 – Bauaufnahme und Direktauftrag

Wie das Projekt Laudongasse befand sich das Gebäude Lendplatz 23 in städtischem Eigentum. Im Gegensatz zur Laudongasse kam es hier zu keiner Integration mit den Hausbewohner\*innen, weil die letzten noch wohnhaften Mieter\*innen, wegen der beabsichtigten Demolierung 1978 von der Stadt anderwärtig wohnversorgt wurden.<sup>64, 65</sup> Somit stand das Gebäude zur Gänze für ein Projekt des SWS zur Verfügung.

Über den Kontakt des damaligen Architekturstudierenden, ÖH Vorsitzenden und Mitgründers des SWS Klaus Masetti kam es zur Zusammenarbeit mit Holger Neuwirth, der als Universitätsassistent am Institut für Baukunst der TU Graz beschäftigt war. Im Rahmen seines Lehrauftrags „Baufnahmen und Architekturskizzieren“ wurde das Gebäude von den Studierenden Thomas Amann, Franz Farkas, Wolfgang Köck und Wolfgang Rinnerberger vermessen um das SWS kostenfrei zu unterstützen.<sup>66</sup> Daraufhin wurde Neuwirth vom SWS gebeten gemeinsam mit Studierenden und einem Zivilingenieur seiner Wahl das Projekt federführend zu begleiten.<sup>67</sup> Mit Volker Giencke, der ebenfalls Assistent am Institut für Baukunst und bereits Ziviltechniker war, hatte Neuwirth die Projektgemeinschaft Giencke-Neuwirth gebildet.<sup>68</sup> Das



Baufaufnahme im Oktober 1981 im Zuge des Lehrauftrags: Bauaufnahmen und Architekturskizzieren von Holger Neuwirth

64 Vgl. StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 10.7.1978.

65 Vgl. StAG, Verhandlungsschrift 15.1.1979, 2.

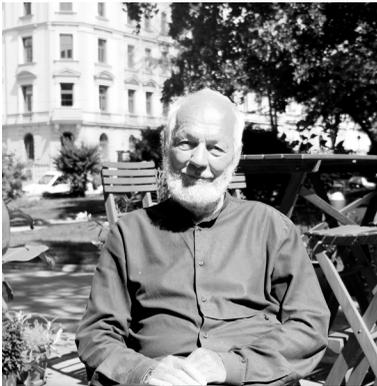
66 Interview mit Holger Neuwirth geführt von Jomo Ruderer, Graz, 22.1.2020.

67 Vgl. Archiv Neuwirth, Brief, SWS an Neuwirth 3.5.1982, 2.

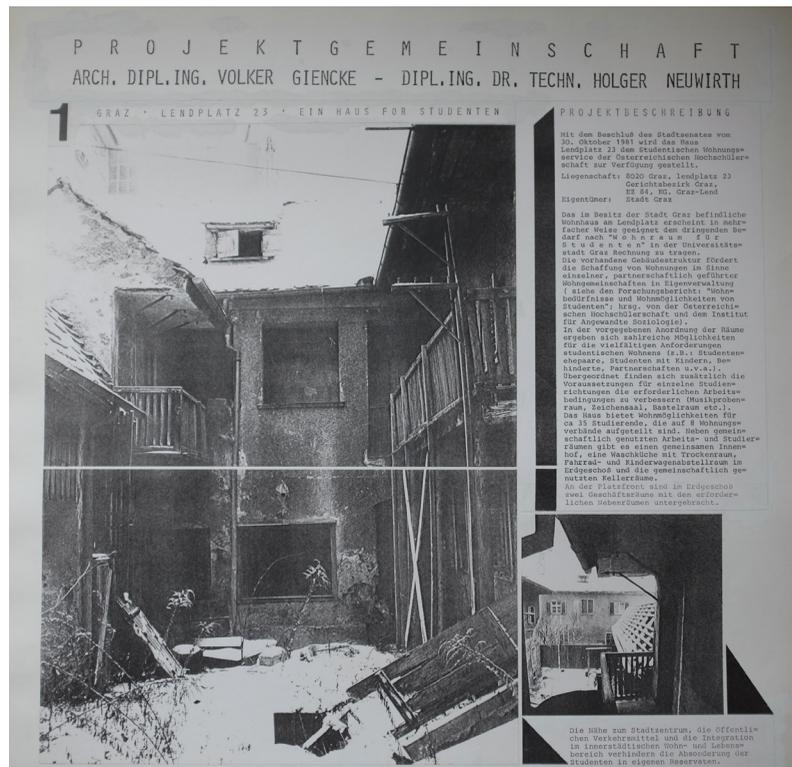
68 Interview mit Holger Neuwirth geführt von Jomo Ruderer, Graz, 22.1.2020.

*Haus für Studenten* wurde 1982 im Rathaus vorgestellt. Fünf großen Tafeln erklärten das Projekt von den Planungsgrundlagen bis zur Entwurfsplanung. Holger Neuwirth war im Besonderen für die Planungsgrundlagen und die Projektentwicklung mit dem SWS verantwortlich und Volker Giencke für den architektonischen Entwurf, der in seinem Büro statt fand. Am 13. September 1982 wurde das Ansuchen um die „Sanierung Haus Lendplatz 23“ von der Projektgemeinschaft Giencke-Neuwirth eingereicht. Im Herbst 1982 erkrankte Neuwirth, sodass fortan Giencke das Projekt alleine weiter führte.<sup>69</sup> Das *Haus für Studenten* wurde im Büro von Giencke weiter entwickelt, bei dem das ganze Büro beteiligt war, jedoch im Besonderen die Studierenden Dietmar Feichtinger und Martin Häusle.<sup>70</sup>

Holger Neuwirth 2020



Volker Giencke 1998



Präsentationstafel 1/5 für eine Ausstellung im Grazer Rathaus

<sup>69</sup> Interview mit Holger Neuwirth geführt von Jomo Ruderer, Graz, 22.1.2020.

<sup>70</sup> Interview mit Volker Giencke, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 15.7.2019.

## Lendplatz 23 – Finanzierungs- und Organisationsstruktur

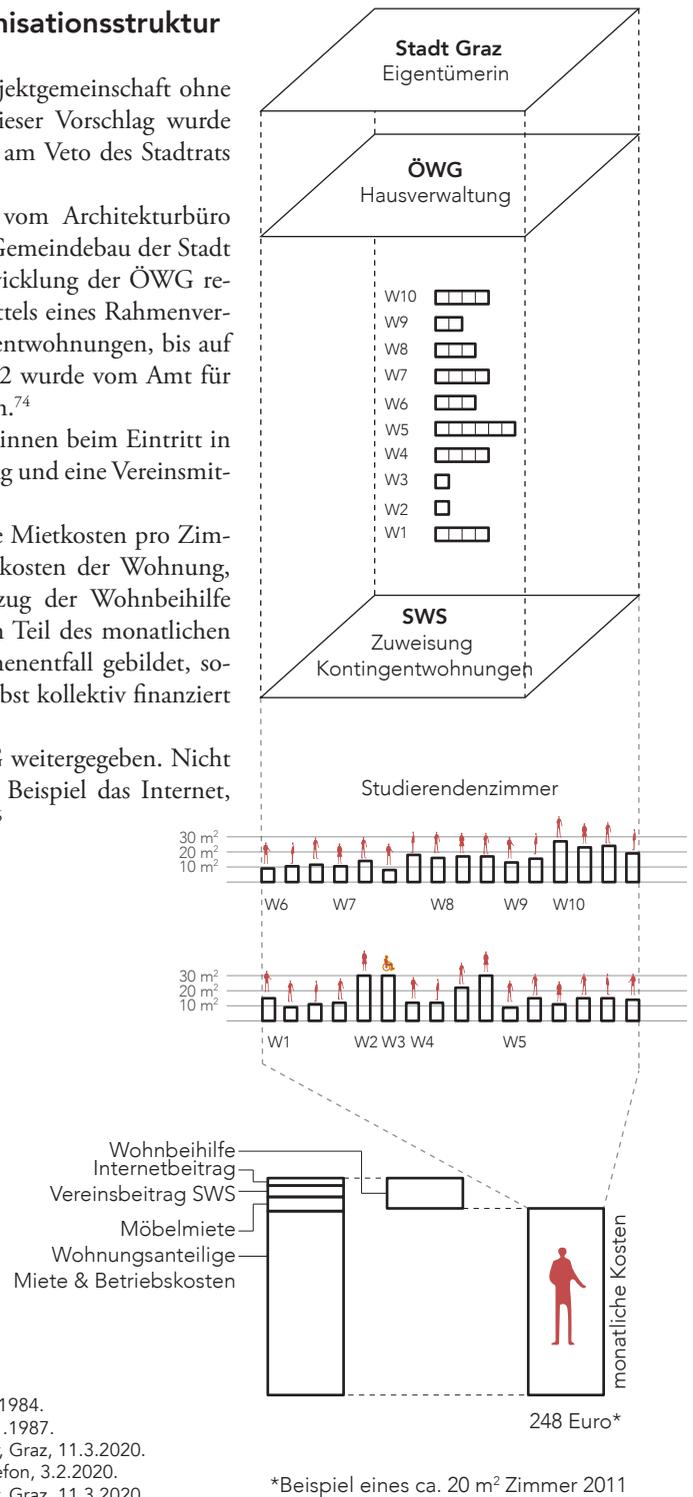
Das Projekt sollte auf Wunsch des SWS und der Projektgemeinschaft ohne eine Wohnbaugenossenschaft ausgeführt werden. Dieser Vorschlag wurde von Stadtrat Edegger gut geheißen, scheiterte jedoch am Veto des Stadtrats Matzka und dem Bürgermeister Götz.<sup>71</sup>

Das Revitalisierungsvorhaben Lendplatz 23 wurde vom Architekturbüro Volker Giencke mit Landeswohnbauförderungen als Gemeindebau der Stadt Graz unter der finanziellen und administrativen Abwicklung der ÖWG revitalisiert<sup>72</sup> und fortan von der ÖWG verwaltet.<sup>73</sup> Mittels eines Rahmenvertrages wurden die Gemeindewohnungen als Kontingentwohnungen, bis auf die Wohnung 2 (W2), dem SWS übertragen. Die W2 wurde vom Amt für Wohnungsangelegenheiten an einen Künstler vergeben.<sup>74</sup>

Wie beim Projekt Laudongasse hatten die Bewohner\*innen beim Eintritt in ein Mietverhältnis einen befristeten Zimmermietvertrag und eine Vereinsmitgliedschaft beim SWS unterzeichnet.

Das SWS erhielt von den Studierenden monatlich die Mietkosten pro Zimmer, die sich aus den anteiligen Miet- und Betriebskosten der Wohnung, dem monatlichen Vereinsmitgliedsbeitrag unter Abzug der Wohnbeihilfe zusammensetzte. Zudem hat das SWS hat mit einem Teil des monatlichen Mitgliedsbeitrag eine Rücklage für den Mietausfall gebildet, sodass die Studierenden ihren möglichen Mietausfall selbst kollektiv finanziert haben.<sup>75</sup>

Wohnungsweise wurden die Mietkosten an die ÖWG weitergegeben. Nicht in den Betriebskosten enthaltenen Kosten, wie zum Beispiel das Internet, wickelte das SWS direkt mit den Betreiberfirmen ab.<sup>76</sup>



71 Vgl. Archiv Neuwirth, Brief, SWS an Neuwirth 3.51982 1-2.

72 Vgl. StAG, Brief, Baupolizei an Liegenschaftsverwaltung 10.2.1984.

73 Vgl. StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei 27.11.1987.

74 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

75 Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.

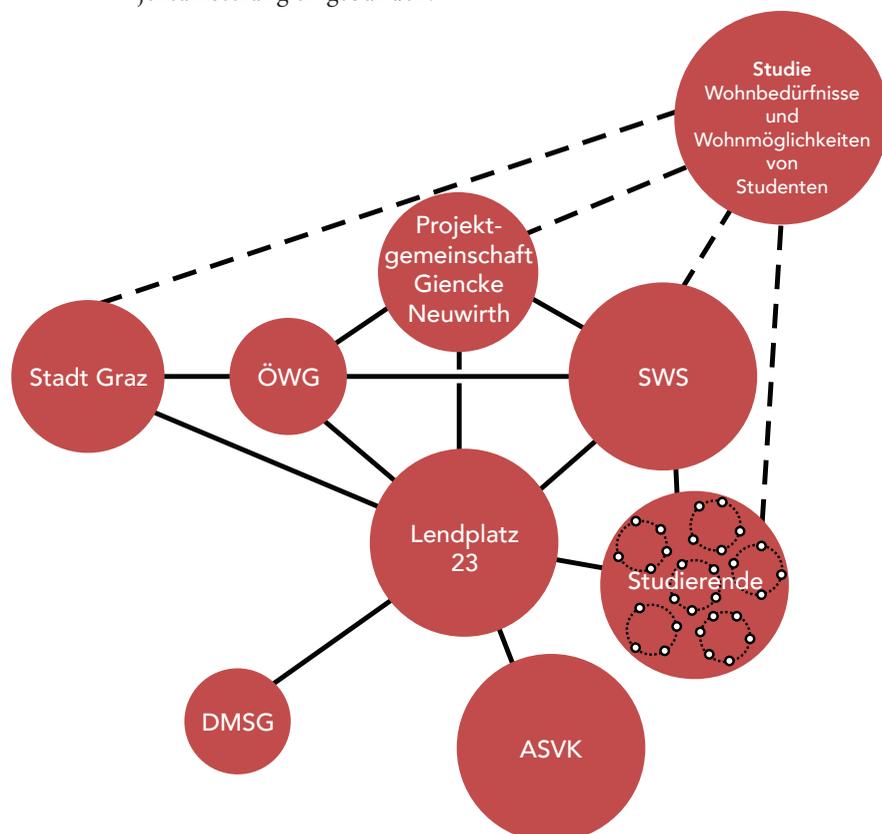
76 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

## Zusammenfassung

Die Entstehungsgeschichte zeigt das Zusammenwirken der zum Projekt führenden Akteure und Ereignisse und verdeutlicht an diesem Gebäude den politischen Diskurs, der in die Architekturproduktion eingeschrieben ist. Von der Liegenschaftsverwaltung Graz war zuerst der Verkauf und später der Abbruch des Gebäudes vorgesehen, der jedoch am negativen Abbruchbescheid der ASVK scheiterte. Die Stadt Graz beabsichtigte folglich eine Revitalisierung und Auflösung in privates Wohnungseigentum nach Plänen des Stadtbaumeisters Hebsackers. Kurz vor der Ausstrahlung der Live ORF Sendung *Argumente zum Thema Notstand für Studenten*, entschieden sich die drei zuständigen Stadträte (Edegger, Edler, Matzka) die Ideen des SWS zu unterstützen und das Gebäude als *Haus für Studenten* zu entwickeln.

Auch die Forderungen der Studie *Wohnbedürfnisse und Wohnmöglichkeiten von Studenten* aus dem Jahr 1979/80 finden im Projekt *Ein Haus für Studenten* ihren Niederschlag.

Das SWS beauftragt den Universitätsassistenten Holger Neuwirth die Planung zu unterstützen, der zur Umsetzung einen Ziviltechniker seiner Wahl hinzufügen soll. Neuwirth gründet mit seinem Kollegen Volker Giencke die Projektgemeinschaft Giencke – Neuwirth. Das Projekt wird von der Projektgemeinschaft bis zur Einreichplanung umgesetzt, wobei Neuwirth im Besonderen für die Planungsgrundlagen und die Projektentwicklung mit dem SWS und Giencke für den architektonischen Entwurf steht. Neuwirth erkrankt nach der Einreichplanung 1982. Das Architekturbüro von Giencke setzt das Projekt um. Besonders die Politiker Erich Edegger (Wohnbaustadtrat, ÖVP) und Helmut Strobl (Kulturstadtrat, ÖVP) sind aktiv in die Projektumsetzung eingebunden.



## Entwurf – Ein Haus für Studenten

Zu Beginn wird der Zustand des Gebäudes von 1979 beschrieben, der auf Grund der Befundaufnahme inklusive dem Schätzungsgutachten des Stadtbaumeisters Ing. Franz Hebsacker gut dokumentiert ist. Dem folgen die Entwurfsgedanken von Architekt Volker Giencke und anschließend die Gebäudebeschreibung des umgesetzten Projekts von 1987.

### 1979 Gebäudezustand vor der Revitalisierung

Nach dem negativen Abbruchbescheid der Altstadt-Sachverständigenkommission im Mai 1979 wurde von der Liegenschaftsverwaltung eine Begutachtung und Kostenschätzung vom Stadtbaumeister Ing. Franz Hebsacker in Auftrag gegeben. Zur Erstellung des Gutachtens wurde das Gebäude im Dezember 1979 begangen und vermessen. In dem 37-seitigen Dokument befinden sich eine Bau- und Mangelbeschreibung, Pläne im Maßstab 1:200 und eine Kostenschätzung für eine Revitalisierung.<sup>77</sup>

#### Gebäudeensemble

Das Ensemble bildet sich aus einem mehrteiligen Haupt- und einem Nebengebäude, die das Grundstück dreiseitig entlang der Nordost- und Westseite umschließen und einen Hof ausbilden. Der Hof öffnet sich nach Süden und wird über eine Hofdurchfahrt vom Lendplatz erschlossen.<sup>78</sup>

#### Gebäude

Das vierteilige Hauptgebäude (A) bildet sich aus einem an der Nordseite des Grundstücks zum Lendplatz giebelständigen Teil (A1) und zwei hintereinander liegenden zum Lendplatz traufenständigen annähernd parallelen Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Firsthöhen und einem schmalen Gebäudeteil (A4), der die Nordwest-Ecke des Grundstücks schließt. Der hofseitige Gebäudeteil (A2) nimmt dieselbe Firsthöhe wie der zum Lendplatz giebelständige Gebäudeteil (A1) auf und bildet mit diesem einen L-förmigen Firstlauf aus. Der zum Lendplatz traufenständige Gebäudeteil (A3) nimmt dieselbe Höhe wie die Schopfwalmtraufe zum Lendplatz auf. Nur der hofseitige Gebäudeteil (A2) ist unterkellert und durch zwei Treppen, eine vom Hof und eine aus dem Hauptgebäude, erschlossen. An den zum Lendplatz giebelständigen Gebäudeteil (A1) schließt direkt ein schmalerer Gebäudeteil (A4) an, der mit einem L-förmigen Grundriss die Nordwest-Ecke des Grundstücks schließt. An der Westwand bildet das Satteldach eine Giebelfassade aus, die anschließend in den traufenständigen Gebäudeteil weiterläuft und das cha-

<sup>77</sup> Vgl. Hebsacker, Gebäudebeschreibung.

<sup>78</sup> Vgl. StAG, Hebsacker 1980, 23-30.

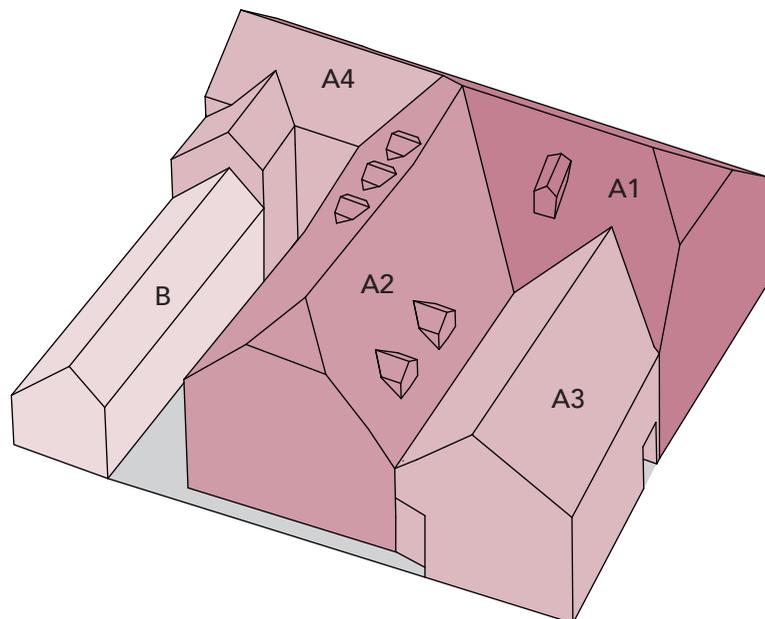
Charakteristisches Bild aus Giebel-Traufen-Fassade an der Ostfassade Richtung Lendplatz an der Westfassade wiederholt.

Im Erdgeschoß befinden sich vier getrennte Wohneinheiten in den Gebäudeteilen (A1-A3), die jeweils von der Hofdurchfahrt erschlossen werden. Eine Wohneinheit verfügt über einen weiteren Zugang vom Lendplatz. Der Gebäudeteil (A4) wird über den Hof erschlossen. Neben dem Hauptraum der als Spenglerei genutzt wurde, befinden sich hier ein Abstellraum und ein Raum mit zwei Toiletten für alle Wohneinheiten des Erdgeschoßes.

Über eine einläufige Holztreppe gelangt man von der Hofdurchfahrt durch einen U-förmigen Gang in das erste Obergeschoß. Von diesem Gang werden fünf Wohneinheiten der Gebäudeteile (A1-A3) erschlossen, sowie über einen hofseitigen Balkon ein weiterer Wohnraum. Vom hofseitigen Balkon gelangt man in einen weiteren Gebäudeteil (A4), dessen Räume sich über einen zum Hof offenen Gang und einen weiteren Balkon erschließen (Pawlatschenhaus). Über einen offenen Gang und einen weiteren Balkon erschließen sich eine weitere Wohneinheit und die Toilettenanlagen für alle Wohnungen aus dem ersten Obergeschoß und dem Dachgeschoß.

Vom U-förmigen Erschließungsgang des ersten Obergeschoßes führen zwei einläufige Treppen zu jeweils einer Wohneinheit in die ausgebauten Dachgeschoßwohneinheiten der Gebäudeteile (A1) und (A3). Die Dachböden der Gebäudeteile (A2) und (A4) sind nicht ausgebaut.

Der Holzschuppen (B) besteht aus mehreren Lagerabteilen und schließt den Hof Richtung Westen ab.<sup>79</sup>



79 Vgl. StAG, Hebsacker 1980, 23-30.

### **Gebäudezustand 1979**

Allgemeine technische Mängel, die das gesamte Haus betreffen, wurden zusammengefasst. So entsprechen sämtliche Türen und Türstöcke nicht den Baunormen und müssen ersetzt werden. Sie sind zum größten Teil morsch und die Beschläge sind teilweise herausgerissen. Fenster und Fensterstöcke der zweiflügeligen Kastenfenster sind verzogen und morsch und müssen ersetzt werden. Die Verglasung ist im ganzen Gebäude beschädigt. Im Hauptgebäude sind keine Toiletten vorhanden. Elektro und Wasserinstallationen sind größtenteils entfernt und müssen neu hergestellt werden. Die Heizung ist jeweils mittels einer großen Anzahl an Kaminen und Poterien für jeden Raum angelegt, die sich zum Großteil in einem baufälligen Zustand befinden. Die Decken scheinen stabil zu sein, müssen jedoch genauer überprüft werden.<sup>80</sup>

Das Dach ist als Kehlbalkendachstuhl ausgeführt. Die Dachsparren können nach einer Generalsanierung des Daches weiter verwendet werden. Dachlattung und Dachdeckung sind vollständig zu erneuern. Bis auf drei neue Kaminköpfe sind alle Kamine in desolatem Zustand. Sämtliche Dachfenster und Dachgaupen sind zu erneuern.<sup>81</sup>

Die Fassaden sind fast vollständig zu erneuern. So muss der Putz bis auf die Nordseite (Richtung Hochhaus) vollständig erneuert werden. Größtenteils ist er stark abgeblättert oder fehlt vollständig. Sämtliche Gesimse müssen neu gezogen werden. Das Steinportal ist durch Abbrechungen an den Ecken leicht beschädigt.<sup>82</sup>

Sämtliche Wohneinheiten haben kein Bad und keine Toilette in der Wohnung. Es gibt vier Toiletten für das gesamte Gebäude, die sich im Nebengebäude befinden. Küchen bzw. Kochstellen, sowie Wasserinstallation und Strom haben sich in den Wohneinheiten befunden, wurden jedoch größtenteils entfernt.<sup>83</sup>

Der Zustand der Räume kann im allgemeinen als desolat bezeichnet werden. Die Mehrzahl der Böden, Wände und Decken sind beschädigt oder teilweise beschädigt und müssen vollständig erneuert werden. Der Putz ist im Erdgeschoß bis 150cm durchgehend feucht und beschädigt.<sup>84</sup>

---

80 Vgl. Ebda., 2-3.

81 Vgl. Ebda., 19.

82 Vgl. Ebda., 20.

83 Vgl. Ebda., 4-18.

84 Vgl. Ebda.

### Gebäudenutzung 1979

Das vierteilige Hauptgebäude (A) wurde größtenteils als Wohnhaus genutzt und bis 1978 von drei Parteien bewohnt. Auf Grund des Demolierungsvorhabens der Liegenschaftsverwaltung wurden die Bewohner\*innen anderwertig wohnversorgt<sup>85</sup>, sodass das Gebäude im Jänner 1979 leer stand.<sup>86</sup> Die ehemalige Spenglerei im Erdgeschoß des hinteren Gebäudeteils (A4) wurde vom ehemaligen Hälfteigentümer und Spenglermeister Johann Russ als Werkstatt genutzt. Er hat im ersten Obergeschoß des Gebäudes mit seiner Gattin gewohnt und ist 1931 im 65. Lebensjahr verstorben.<sup>87</sup> Fortan war das Gebäude bis zur anderwärtigen Wohnversorgung der letzten drei Mieter Ende 1978 als Wohngebäude genutzt.<sup>88, 89</sup>



85 Vgl. StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 10.7.1978.

86 Vgl. StAG, Verhandlungsschrift 15.1.1979, 2.

87 Vgl. Landesarchiv, Protokoll der Todesfallaufnahme, 14.07.1931.

88 Vgl. StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 10.7.1978.

89 Vgl. StAG, Verhandlungsschrift 15.1.1979, 2.

## Entwurfsgedanken

Volker Giencke, war zu Projektbeginn 34 Jahre alt und erinnert sich, dass sie sich vorstellten, selbst darin zu wohnen. Im Vorhinein waren die Wohnungen als einzelne partnerschaftlich geführte Wohngemeinschaften in Eigenverantwortung konzipiert.<sup>90</sup> Der Wunsch individuelle Wohnungen zu schaffen hat sich im Umgang mit dem Bestand sehr gut umsetzen lassen. Sie wollten Licht in die alte Struktur bringen und die Studentenwohnungen einsichtig machen.<sup>91</sup>

*„Wir wollten nicht, dass man eine Tür hat und dahinter passiert irgendwas. Türen braucht es, aber am liebsten wäre es uns gewesen, wenn alles offen gewesen wäre.“<sup>92</sup>*

Giencke hatte mit seinem gegründeten Büro noch keine größeren Projekte umgesetzt. Mit dem Wettbewerbsgewinn 1981 für die *Gewächshäuser des Botanischen Gartens* und dem Direktauftrag für das *Haus für Studenten* hatte er zwei unterschiedliche Projekte zeitgleich in Planung. Die Gewächshäuser des Botanischen Gartens standen für das Technologische und das *Haus für Studenten* stand für das Spielerische, Romantische in der Architektur.<sup>93</sup> Bei der Entwicklung des Projekts war das ganze Büro beteiligt, jedoch im Besonderen die Studierenden Dietmar Feichtinger und Martin Häusle.<sup>94</sup> Es gab eine intensive Beziehung mit den ausführenden Firmen, dessen Kontakte teilweise noch aus Gienckes Mitarbeit in der Bürogemeinschaft Günther Domenig und Eilfried Huth herführten.

Die historische Substanz war in sehr schlechtem Zustand. Nach Ende der Abbrucharbeiten und Entfernen von Schüttungen und Putz konnte der Zustand vollständig begutachtet werden. Hausschwamm, Pilzbefall und Insektenfraß kamen zum Vorschein und die Dachstühle mussten zur Gänze abgetragen werden. Viele Holzdecken mussten durch Betondecken ersetzt werden oder mit Stahlträgern unterfangen werden. Fundamente wurden ausgebessert und die Mauerwerksisolierung wurde im Bohrlochverfahren ausgeführt.<sup>95</sup> Giencke hat einer Revitalisierung für Studierendenwohnungen Vorrang gegenüber einer „bloßen Sanierung schlechter historischer Substanz“ gegeben und stark in den Bestand eingegriffen.<sup>96</sup> Diesen Zugang kann man deutlich am Entwurf ablesen und er zeigt sich in der Gestaltung der Architektur.

90 Vgl. Giencke, Archiv Giencke, Baubeschreibung 1987 1.

91 Interview mit Volker Giencke, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 15.7.2019.

92 Ebda.

93 Ebda.

94 Ebda.

95 Vgl. Giencke, Archiv Giencke, Baubeschreibung 1987, 1.

96 Vgl. Archiv Giencke, Baubeschreibung o.D.



I. RÜCKBLICK.



## Baustellenfotos

Die Revitalisierung hatte im Frühling 1985 angefangen und war Ende 1986 weitgehend abgeschlossen.

Blick im Hausgang des Dachgeschoßes auf die Giebelwand der W8.



Dietmar Feichtinger und Martin Häusle bei der Montage eines Stoßdämpfers für das Dach der Kellertreppe

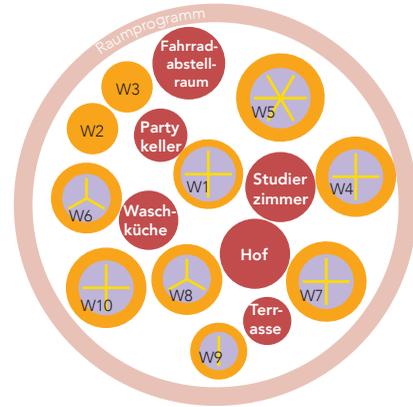


## Entwursbeschreibung

Über fünf Geschoße wird vom Keller bis in die doppelt ausgebauten Dachstühle als Haus für Studenten und eine\*n Künstler\*in genutzt. Nach dem Motto des SWS „Studentenwohnungen statt Studentenheime“ wird das Gebäude als Wohngemeinschaftshaus aus zehn Wohnungen und gemeinschaftlich genutzten Räumen konzipiert. Neben dem Hof und der Dachterrasse im Außenraum gibt es gemeinschaftlich genutzte Kellerräume, den Studierraum, den Fahrradabstellraum, die Waschküche und Nebenräume.

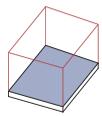
Der Entwurfsgedanke die ländplatzseitigen Erdgeschoßräume als Geschäftslokale auszuführen konnte nicht umgesetzt werden. Diese Räume wurden als zwei Wohnungen für je eine Person ausgeführt, wobei eine Wohnung barrierefrei ist und jene Wohnung, die vor dem Hauseingang erschlossen wird, als Künstler\*innenwohnung direkt vom Amt für Wohnungsangelegenheiten an eine\*n Künstler\*in vergeben wurde.

Die restlichen acht Wohnungen sind als Wohngemeinschaften für zwei, drei, vier und sechs Personen entwickelt und ergeben insgesamt mit jenen im Erdgeschoß 31 Zimmer für Studierende und eine\*n Künstler\*in.

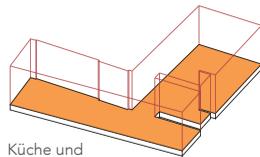


### Raumressourcen von Bewohner\*innen

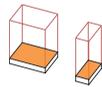
Individuelles Zimmer



Räume der Wohnungsgemeinschaft



Küche und Wohnzimmer



Sanitär



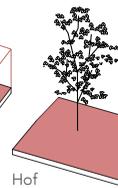
Räume der Hausgemeinschaft



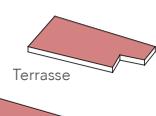
Waschküche



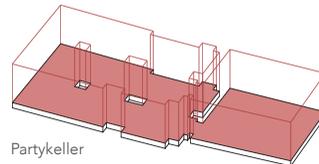
Studierzimmer



Hof



Terrasse



Partykeller

## Blickbeziehungen

Ein besonderes Charakteristikum stellen die hausinternen Blickbeziehungen dar. Vom allgemeinen Hausgang kann in einen oder mehrere allgemeine Bereiche der Wohnungen eingesehen werden. Das verräumlicht Gienckes Gedanken „am liebsten alles offen zu gestalten“ und stellt eine intensive Sichtbarkeit der Bewohner\*innen her, die über die Wohnungseinheiten hinausgeht. Wo es nötig war, wurden Räume abgetrennt oder geöffnet. Der Wohnfunktion folgend wurde nach kreativen Lösungen gesucht, das Vorhandene bestmöglich zu Nutzen und möglichst individuelle Wohnräume und hohe Qualitäten für gemeinschaftliche Nutzungen zu schaffen.

### Eingangssituation

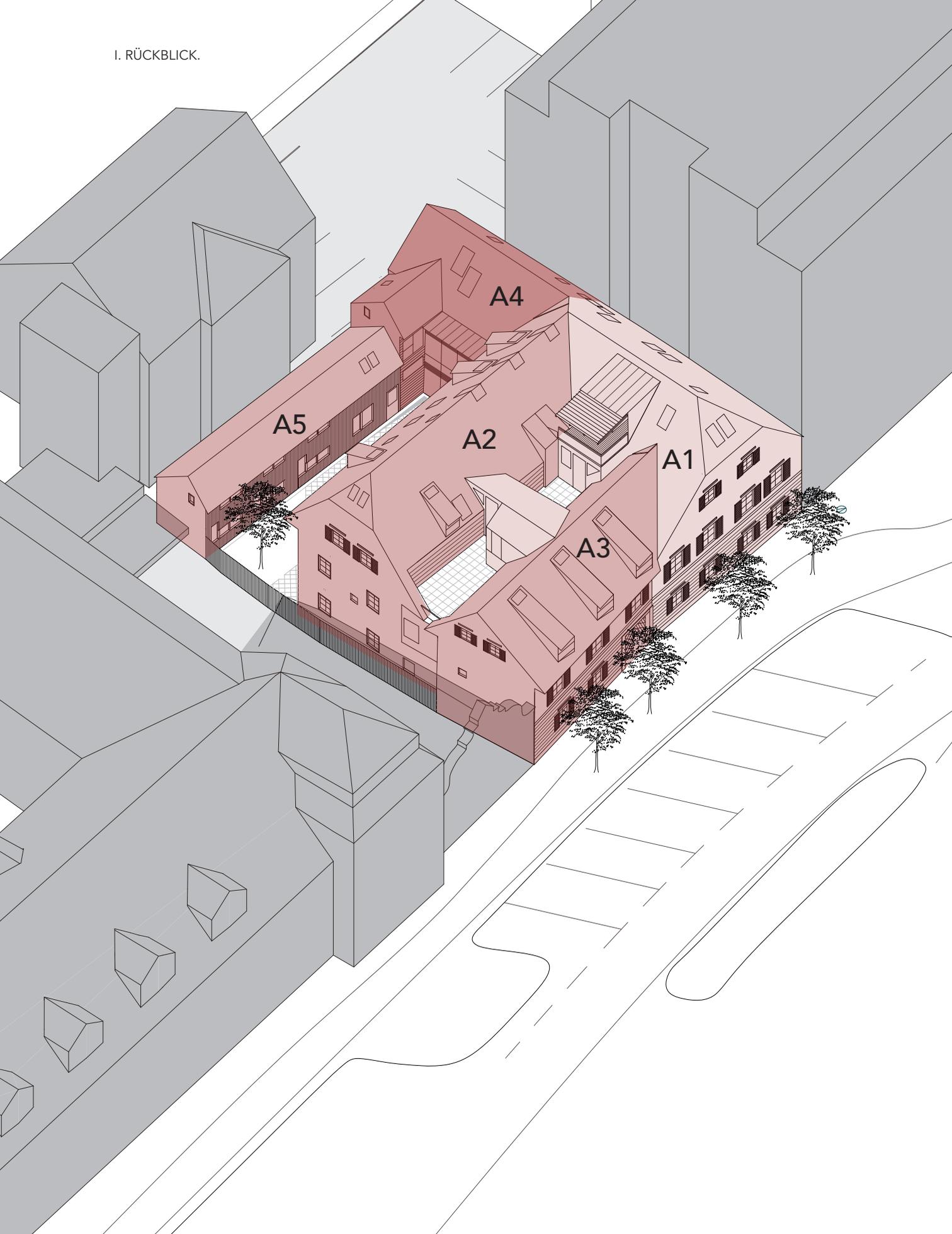
Die ehemalige Hofdurchfahrt wurde von Giencke geschlossen um die Küche der W1 zu ermöglichen. Bestehende Abgrenzungsmauern wurden entfernt und der Putz am Platzgewölbe wurde abgeschlagen. An der Stelle des Lastenabtrages des Platzgewölbes in die Wand fängt Giencke die Lasten spielerisch mit Stahlträgern ab um einen Stichgang zu einem Zimmer zu ermöglichen. Die Hofdurchfahrt bleibt visuell erhalten. Licht wird vom Hof bis in den Hausgang transportiert, die Funktion wird jedoch vollständig von Hofdurchfahrt zu Küche geändert.



### Küche der W5

Vom Hausgang kann in die Küche der W5 eingesehen werden.





## Gebäudebeschreibung 1987

Nach mit der städtebaulichen Situation wird das Gebäude anschließend über die Fassaden und Räume beschrieben.



### Städtebauliche Situation

Das annähernd quadratische Grundstück Lendplatz 23 umfasst 550 m<sup>2</sup> und wird ausschließlich östlich vom Lendplatz erschlossen. Nördlich grenzt es direkt an ein siebengeschoßiges Wohnhochhaus aus den 1970er Jahren. Nordwestlich befindet sich der dazugehörige Parkplatz des Wohnhochhauses. Westlich befindet sich zwei Meter hinter der Grundstücksgrenze ein zweigeschoßiges Wohngebäude aus der Gründerzeit und südlich grenzt es an einen zum Lendplatz eingeschößigen giebelständigen schloßähnlichem spätbarocken Bau und den dazugehörigen Garten. Mit der anschließenden ehemaligen Lendkaserne, die als Wohngebäude genutzt wird, bilden die drei Gebäude ein historisches Ensemble aus der Entstehungszeit des Lendplatzes.

### Gebäudeensemble 1987

Das Ensemble bildet sich aus einem mehrteiligen Gebäude, das das Grundstück dreiseitig entlang der Nord-, Ost- und West-Seite bebaut und einen Hof ausbildet. Der Grundriss kann als nach Süden geöffnetes E gelesen werden. Der nördliche und mittlere Gebäudeteil bilden ein Doppelgiebelhaus (A2,A3) aus, der mittlere und westliche umschließen den Hof. Das mehrteilige Gebäude besteht aus vier revitalisierten Gebäudeteilen in Massivbauweise (A1-A4) und einem Zubau in Holzskelettbauweise (A5), der ein desolates Nebengebäude ersetzt hat. Die Hofdurchfahrt wurde zur Errichtung einer Wohnung geschlossen. Hofseitig wurde ein Balkon angefügt, der auch als Überdachung der Kellertreppe dient.

Das Dach wurde erneuert und vollständig ausgebaut, wodurch zahlreiche Öffnungen in Form von Dachflächenfenstern, Plexiglas-Dachluken und Dachgaupen eingeschnitten wurden. Zusätzlich wird das Dachgeschoß des lendplatzseitigen Gebäudeteils (A3) mittels eines neu errichteten Querbaus mit blechernem Satteldach und Pultdach zum Dachgeschoß des hofseitigen Gebäudeteils (A2) verbunden. An Stelle der verbleibenden Ichse des Doppelgiebelhauses (A2,A3) wurden drei Terrassen auf zwei Dachgeschoßebenen eingefügt.



Ansicht Lendplatz



## Fassaden

### Fassade nach Osten zum Lendplatz

Betrachtet man das zweigeschoßige Gebäude vom Lendplatz aus, lassen sich nur anhand der runden Lüftungselemente im Geschoßgesims, der drei Dachgaupen und zweier Lüftungskuppen im Schopfwalmdach Veränderungen an der aus dem dritten Viertel des 19. Jahrhunderts stammenden historischen Fassade<sup>97</sup> erkennen. Die Fassade gliedert sich in zwei Teile. Den linken dreiachsigen, traufenständigen Gebäudeteil und anschließend den rechten vierachsigen, giebelständigen Gebäudeteil mit zwei Fenstern in der Schopfwalmgiebelfront. Die zwei Fassadenteile liegen nicht auf einer Ebene und bilden einen Knick zwischen der dritten und der vierten Achse aus und fügen sich in die Form des Lendplatzes ein, der als typischer Dorfstraßenplatz aus dem 17. Jahrhundert beschrieben werden kann.<sup>98</sup>

Das flach anmutende Gebäude wird horizontal durch drei Elemente gegliedert: die Sockelzone aus Naturstein, das Geschoßgesims und das Dachgesims, das als Zahnschnittfries ausgeführt ist. Es gibt dem Gebäude seine wesentliche Erscheinung von links nach rechts, zuerst der Traufe und anschließend der Walmdachgiebelfront folgt.

An der dritten Achse von links befindet sich ein steingehrahmtes, rechteckiges Portal des frühen 18. Jahrhunderts mit blechbeschlagenen Torflügeln, welches den einzigen Zugang zum Gebäude ausbildet. Bis auf das Fenster im Erdgeschoß der ersten Achse von links, liegen alle Fenster zentriert an den Achsen. Dieses aus der Achse gestellte Fenster deutet noch auf einen zweiten schmalen Zugang zum Gebäude hin, der im Zuge des Umbaus geschlossen wurde. Die Fenster sind als Wienerkastenfenster mit blauen Holzbalken ausgeführt, vierseitig mit Putzfaschen umrahmt und mit einer darüber liegenden geraden Fensterverdachung hervorgehoben.

Bis auf die in Grau gestrichenen Fensterumrahmungen, Gesimsen und Natursteinelementen ist die verputzte Fassade in pompejischem Rot gestrichen. Die aus Putz ausgeführte Quernutung im Erdgeschoß unterstreicht die horizontale Wirkung der Fassade.

Die drei Schleppegaupen in den ersten drei Achsen von links fügen sich in den historischen Bestand selbstbewusst ein. Die weiß gestrichenen Holzkonstruktionen öffnen ihre Ost- und Südseite um möglichst viel Licht ins Innere zu tragen. Die Nordseite ist als geschlossene Holzwand ausgeführt. Die Einfachverglasung wird in viele Elemente aufgelöst. Südseitig lässt sich eines als Drehfenster öffnen. Die zum Platz schräge Ostseite wird als Schiebebefenster mit Gegengewicht umgesetzt. Am Ansatz der Schleppegaupe befinden sich Plexiglas-Lichtkuppeln.

<sup>97</sup> Vgl. Bundesdenkmalamt 1984, 324.

<sup>98</sup> Vgl. Popelka, zit. n. Dienes 1995, 6.



### **Fassaden nach Süden (Richtung Lendkaserne)**

Die Fassadenfront wird durch drei Gebäudeteile gegliedert, die jeweils ein Giebelhaus ausbilden.

Der zweigeschoßige lendplatzseitige Gebäudeteil (A2) schließt direkt an das eingeschößige traufenständige Nachbargebäude an. Im Obergeschoß befindet sich ein kleines quadratisches Metallfenster und in der Giebelfront befinden sich zwei Wiener Kastenfenster.

In der Verbindungswand des Doppelgiebelhauses (A2, A3) befinden sich im Erdgeschoß ein quadratisches Metallfenster und im Obergeschoß eine vollständige Verglasung mit einem zu öffnenden Fenster für die dahinter liegende Küche. Im Dachgeschoß werden die zusammenlaufenden leicht versetzten Ortgänge mit einer Verblechung verbunden, die als Absturzsicherung für die dahinter liegende Terrasse dient.

Der mittlere zweigeschoßige Gebäudeteil endet cirka einen Meter vor der Grundstücksgrenze und erweitert hier den Hof um einen schmalen Streifen. Die Gebäudefront ist als Schopfwaldfassade ausgeführt. In der zweiaxigen Fassade befinden sich im Erd- und Obergeschoß jeweils zwei Wiener Kastenfenster. Im Obergeschoß befindet sich zusätzlich ein kleines quadratisches Metallfenster. In der Giebelwand befinden sich zwei Wiener Kastenfenster und im Schopfwalmdach zwei Plexiglas-Dachluken.

Zwischen den bis an die Grundgrenze geführten Randbebauungen wird das Grundstück mit einem 1,80 Meter hohen blickdichten Bretterzaun geschlossen.

In der Fassade des westlichen Zubaus befindet sich ein kleines rechteckiges Fenster in der asymmetrischen Giebelwand.

### **Fassaden nach Westen (Josefigasse)**

Der nördliche Teil der Fassadenwand wird vom revitalisierten zweigeschoßigen Gebäudeteil ausgebildet und schließt an einen Parkplatz an. Hier wiederholt sich das Motiv der Lendplatzfassade von Norden beginnend mit einer Giebel-Traufen-Fassade. Im Erdgeschoß und Obergeschoß befinden sich jeweils aus der Mittelachse nach links versetzt ein Wiener Kastenfenster mit Holzbalken. Im Dachgiebel befindet sich mittig ein Holzfenster.

Den südlichen Teil der Fassadenwand bildet die Außenwand des ehemaligen Nebengebäudes, die bei der Errichtung des Zubaus (A5) erhalten wurde. Im Abstand von circa zwei Metern befindet sich gegenüber ein zweigeschoßiges Haus aus der Gründerzeit.

### **Fassaden nach Norden (Hochhaus)**

Der größte Teil der nördlichen Fassade schließt direkt an das siebengeschoßige Wohngebäude aus den 1970er Jahren an. In der Mitte dieses Wohngebäudes befindet sich ab dem ersten Obergeschoß rückspringend das Treppenhaus, sodass sich hier ein Metallfenster zur Belichtung des dahinter liegenden Waschmaschinen- und Trocknerraumes befindet. Das Westende der Fassade schließt an den zum Wohnhaus gehörigen Parkplatz an. Im Obergeschoß befindet sich ein Wiener Kastenfenster mit Holzbalken.



## Hoffassaden

Im Gegensatz zu den nach außen gerichteten Fassaden wird der historische Bestand zum Hof stärker adaptiert. Neben die vorgründerzeitlichen Putzfassade finden eine Glasfassade und eine Holzfassade stimmig ihren Platz.

## Hofansicht West mit Balkon

Der mittlere Gebäudeteil bildet zum Hof eine zweigeschoßige Fassadenfront aus. Die sechsachsige Fassade ist mit Quernutungen verputzt und wie die nach außen gerichteten Gebäudefassaden in pompejanischem Rot gestrichen. Das Dach steht circa einen Meter über die Fassade und ist von unten einseitig. Die daraus folgend sichtbare Außenwand des Dachgeschoßes ist aus weiß lackiertem Holz mit länglichen klar lackierten Holzleisten ausgeführt. Hervorgehoben sind in den ersten beiden Achsen von links die Konstruktionskasten der darüber liegenden Gaupen, die als weiße Kuben in Erscheinung. In der dritten Achse von links befindet sich an der Dachgeschoß-Außenwand ein rahmenloses Fenster, das einen Blick von der dahinterliegenden Küche in den Innenhof ermöglicht.

## Hofansicht Süd (Korridorverglasung A4) 1987

Die Südfassade des Hofes wird aus einem großflächig verglasten Zubau gebildet, der dem Bestandsgebäude vorangestellt ist. Die schräg stehende Fassade verändert ihren Winkel zwischen dem Erd- und dem Obergeschoß und wird nach oben hin steiler. Die linken zwei Fassadenfelder der dreiteiligen Fassade sind im Erd- und Obergeschoß als große rahmenlose Festverglasungen ausgeführt. Im Erdgeschoß des rechten Fassadenfeldes befindet sich der Zugang vom Hausgang zum Innenhof. Im Obergeschoß befindet sich in der Fassadenebene ein Drehfenster. Sämtliche Elemente sind graublau gestrichen. Auf der Dachfläche zum Längshaus des westseitigen Gebäudeteils befinden sich zwei in der Höhe versetzte Dachflächenfenster.

## Hofansicht Ost

Die Hoffassade bildet sich aus dem nördlichen zweigeschoßigen revitalisierten Gebäudeteil (A4) und dem anschließenden eingeschößigen Zubau (A5) in Holzriegelbauweise (A5).

Der nördliche schmale Gebäudeteil ist eine mit Quernuten verputzte Fassade mit drei Fenstern an der Fassadenebene. Die Unterkante des querformatigen Fensters im Erdgeschoß befindet sich auf 1,8 Meter Höhe. An derselben Achse befindet sich im Obergeschoß ein Fenster. Ober dem Pultdach ist ein weiteres festverglastes Fenster auf der Fassadenebene ausgeführt.

Der anschließende Zubau ist mit einer stehenden Fichtenholz Bretterfassade ausgeführt. Die Aufdoppelung der Bretterstöße mit schmalen Holzleisten bewirkt eine vertikale Betonung der Fassade und bildet einen Kontrast zu der horizontal akzentuierten Fassade des Gebäudebestandes.

Von rechts nach links lässt sich die Fassade in vier Felder aufteilen, wobei das erste Feld aus fünf Achsen besteht und sich von den drei nachfolgenden vier-achsigen Feldern unterscheidet.



In der ersten Achse des ersten Feldes von rechts befindet sich ein überdachter Zugang zur dahinter liegenden Küche der WG4. Weiters befinden sich auf der dritten Achse ein festverglastes hochformatiges Fenster und auf der vierten Achse zwei übereinanderliegende quadratische Drehfenster, die gemeinsam mit dem hochformatigen Fenster ein annähernd quadratisches Fenster bilden. Im Dachgeschoß sind auf der Fassadenebene keine Fenster ausgebildet, jedoch befinden sich auf der Dachfläche zwei Plexiglas-Dachluken. Die drei folgenden Fassadenfelder wiederholen sich. Auf der zweiten und dritten Achse befindet sich im Erdgeschoß je ein flaches, querformatiges, festverglastes Fenster. An der vierten Achse folgt ein quadratisches Drehfenster mit darüber liegendem quadratischem festverglastem Fenster. In der Dachgeschoßebene befindet sich auf der zweiten Achse ein hochformatiges festverglastes Fenster und an der dritten Achse ein hochformatiges Kippfenster mit einem besonderen schwedischen Kippbeschlag, der es ermöglicht das Fenster vollständig zu öffnen, obwohl die Oberkante über der Dachtraufe liegt.



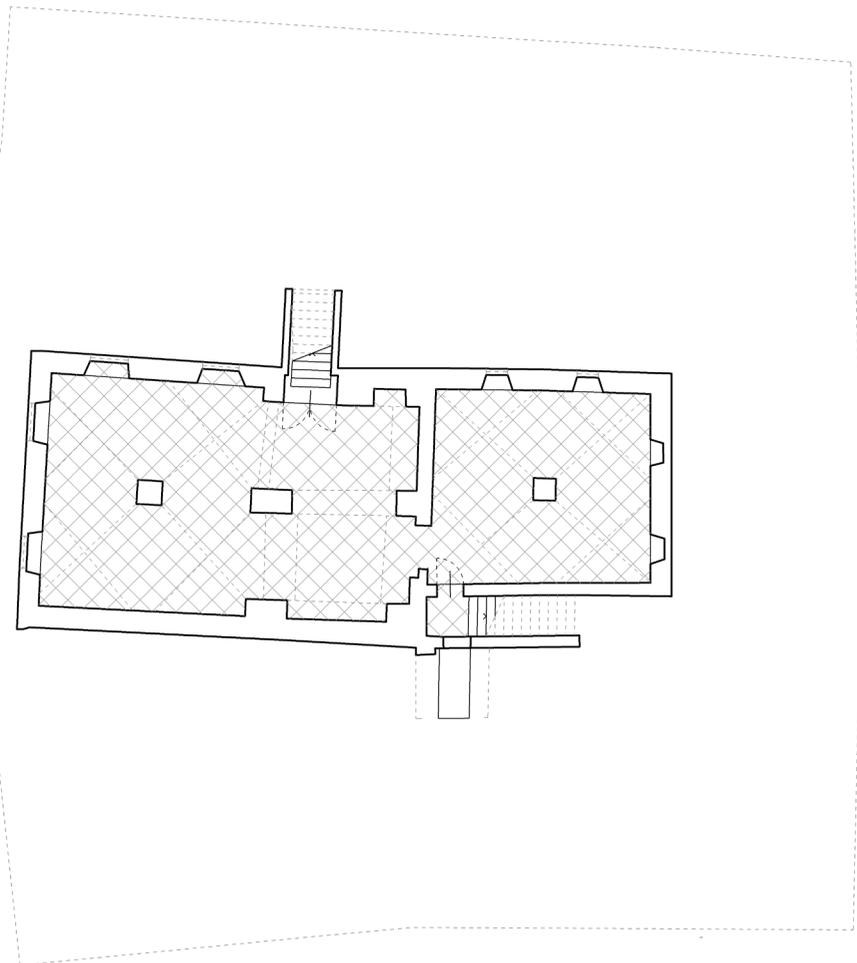


## Räume

Vom Keller bis zum ausgebauten Dachgeschoß werden immer zu Beginn die allgemeinen Räume und anschließend die Wohnungen beschrieben und mittels Grundriss und Fotografien dargestellt.

## Keller

Im Kellergeschoß befinden sich zwei Kellerräume, die mit einer Treppe vom Hausgang und einer Treppe vom Hof erschlossen wird.



N 1 METER



## Erdgeschoß

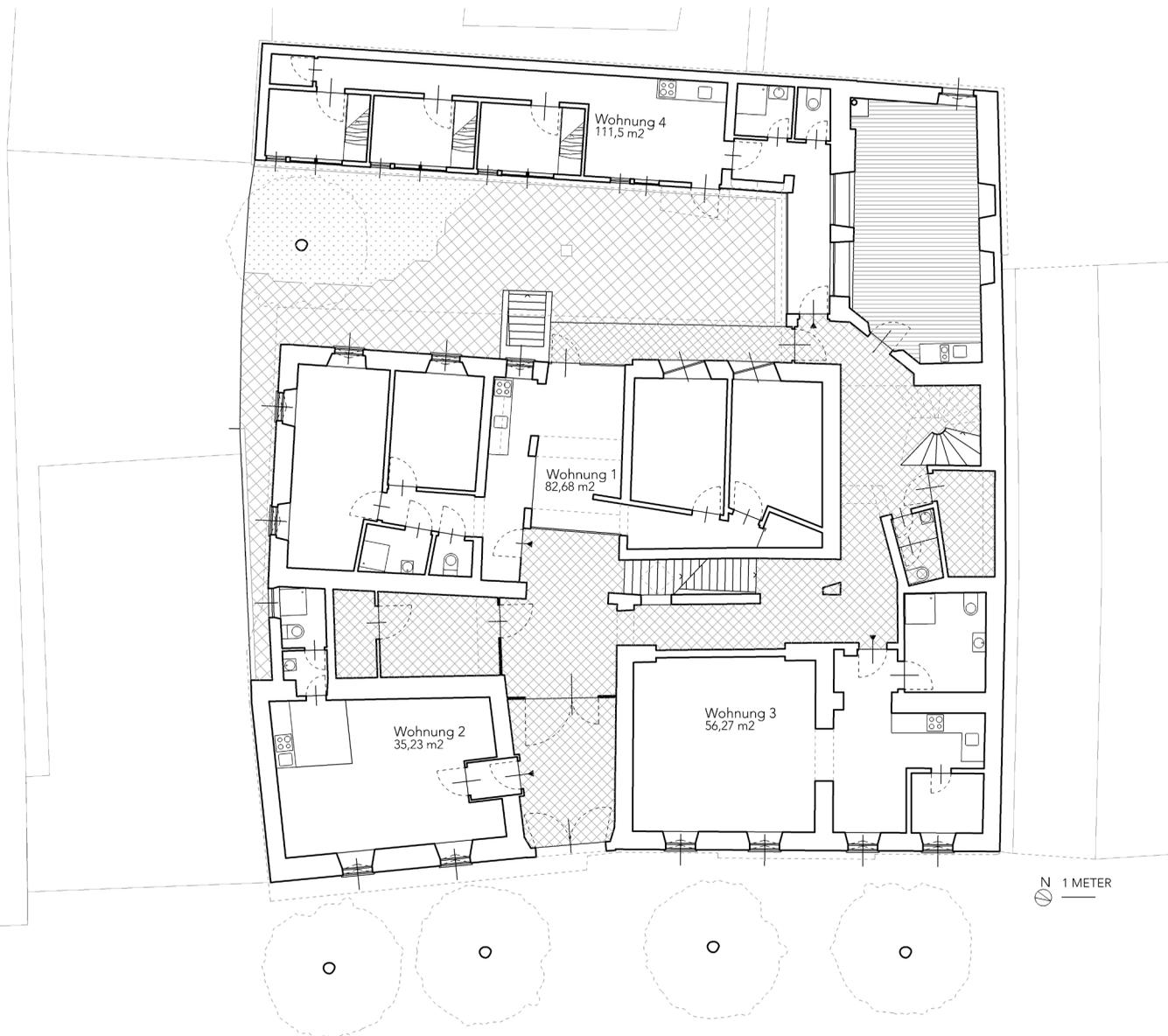
Im Erdgeschoß befinden sich vier Wohnungen, ein allgemein zugänglicher Hof, ein Studierzimmer, ein Fahrradabstellraum, ein Müllraum und die Fernwärme Übergabestation.

### Erdgeschoß – Eingang

Das Gebäude wird ausschließlich vom Lendplatz durch ein steingerahmtes rechteckiges Portal des frühen 18. Jahrhunderts mit blechbeschlagenen Torflügeln erschlossen. Hinter dem Portal befindet sich ein öffentlich zugänglichlicher Vorraum. Über dem Hauszugang steht an der weiß gestrichenen Verblechung der indirekten Beleuchtung in zarten weißen Lettern:

#### EIN HAUS FÜR STUDENTEN

Der Hauszugang wird als vertikal vierteilige transparente Glaswand mit schmalem, weißem Stahlrahmen ausgeführt, bei der die mittleren zwei Felder als raumhohe Eingangstüren und die äußeren zwei Felder als Festverglasungen ausgeführt sind. Das rechte Feld wird durch eine Metallplatte unterbrochen, in der sich die Wohnungsklingeln und Postfächer befinden. An der zum Hauseingang linken Wand befindet sich der Zugang zur W2.





### Hausgänge und Treppen im Erdgeschoß

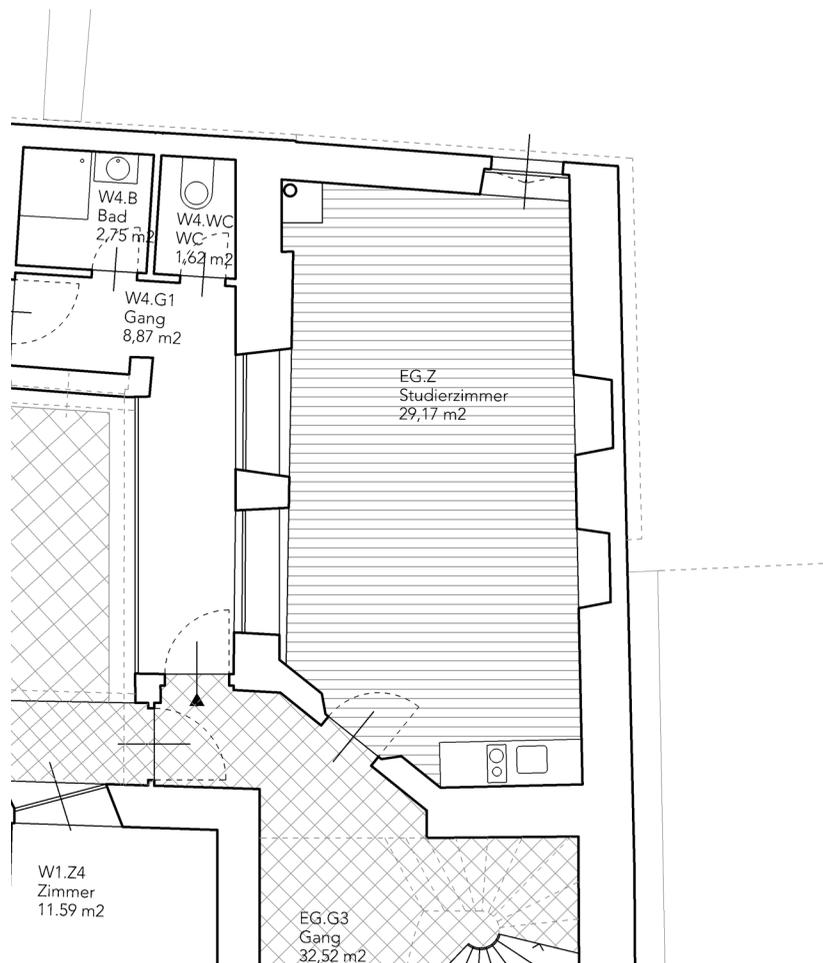
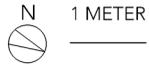
Gleich nach dem Hauseingang befindet sich ein zentraler Raum an Stelle der ehemaligen Hofdurchfahrt, die durch eine rahmenlose Festverglasung für die Wohnung 1 abgetrennt ist. Neben dem Zugang zur Wohnung 1 ist an der Südseite der Fahrradraum mit einem Stahlgitter abgetrennt. Richtung Norden ermöglicht eine einläufige Betontreppe mit Holztrittstufen den Zugang zum Obergeschoß. Neben der Treppe verläuft der Hausgang zweigeschoßig und ermöglicht Blickbeziehungen mit dem Obergeschoß. Nach dem Treppenlauf verbreitert sich der eingeschößige Gang und ermöglicht Zugänge zur Kellertreppe, zur W2 zu und einem sich verengenden schmalen Stichgang mit Tonnengewölbe in Richtung Westen. Dieser führt in einen breiteren Raum, der eine Betonwendeltreppe mit schwarzem Metallhandlauf und Holztrittstufen in Szene setzt. Neben dem Treppenaufgang sind unscheinbar die Zugänge zu einer Gemeinschaftstoilette und einem Haustechnikraum angeordnet. Durch einen breiten Gurtbogen gelangt man in einen weiteren Stichgang, der Zugänge zum Studierzimmer, der Wohnung 4 und dem Hof ermöglicht.





### Studierraum

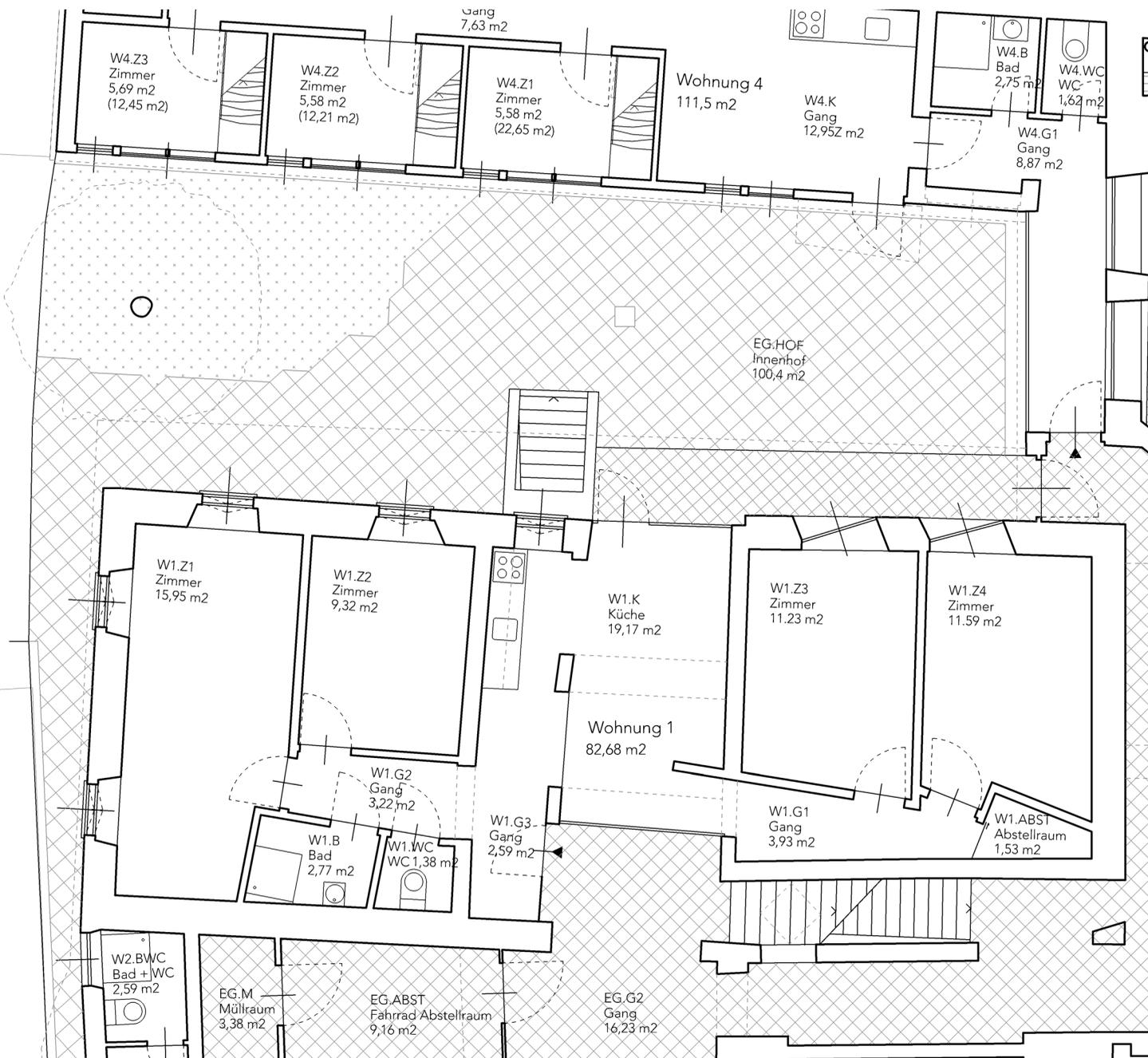
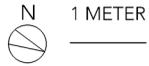
Der Studierraum befindet sich am Ende des allgemeinen Erschließungsganges neben dem Eingang zur Wohnung W4. Der Raum wird durch drei, quer zur Längsrichtung orientierten, Gurtbögen mit Zugstangen gegliedert auf denen jeweils ein Tonnengewölbe aufliegt. Die zweiseitige Belichtung erfolgt einerseits durch zwei große festverglaste Fenster, die Licht von Süden durch einen vollflächig verglasten davorliegenden Gang zur W4 durchlassen und andererseits durch ein westseitiges Kastenfenster. Der Raum ist mit einer kleinen Kochnische und einem offenen Kamin ausgestattet.





## Innenhof

Nordseitig gelangt man über den Hausgang zum Hof, der eine ruhige Oase im Zentrum des Gebäudes bildet und nach Süden zu einem Garten orientiert ist. Im südlichen, unbefestigten Bereich wurde ein Baum gepflanzt. Die restlichen Flächen sind diagonal mit quadratischen Betonsteinen belegt. Über eine Betontreppe gelangt man in den gemeinschaftlich genutzten Keller.



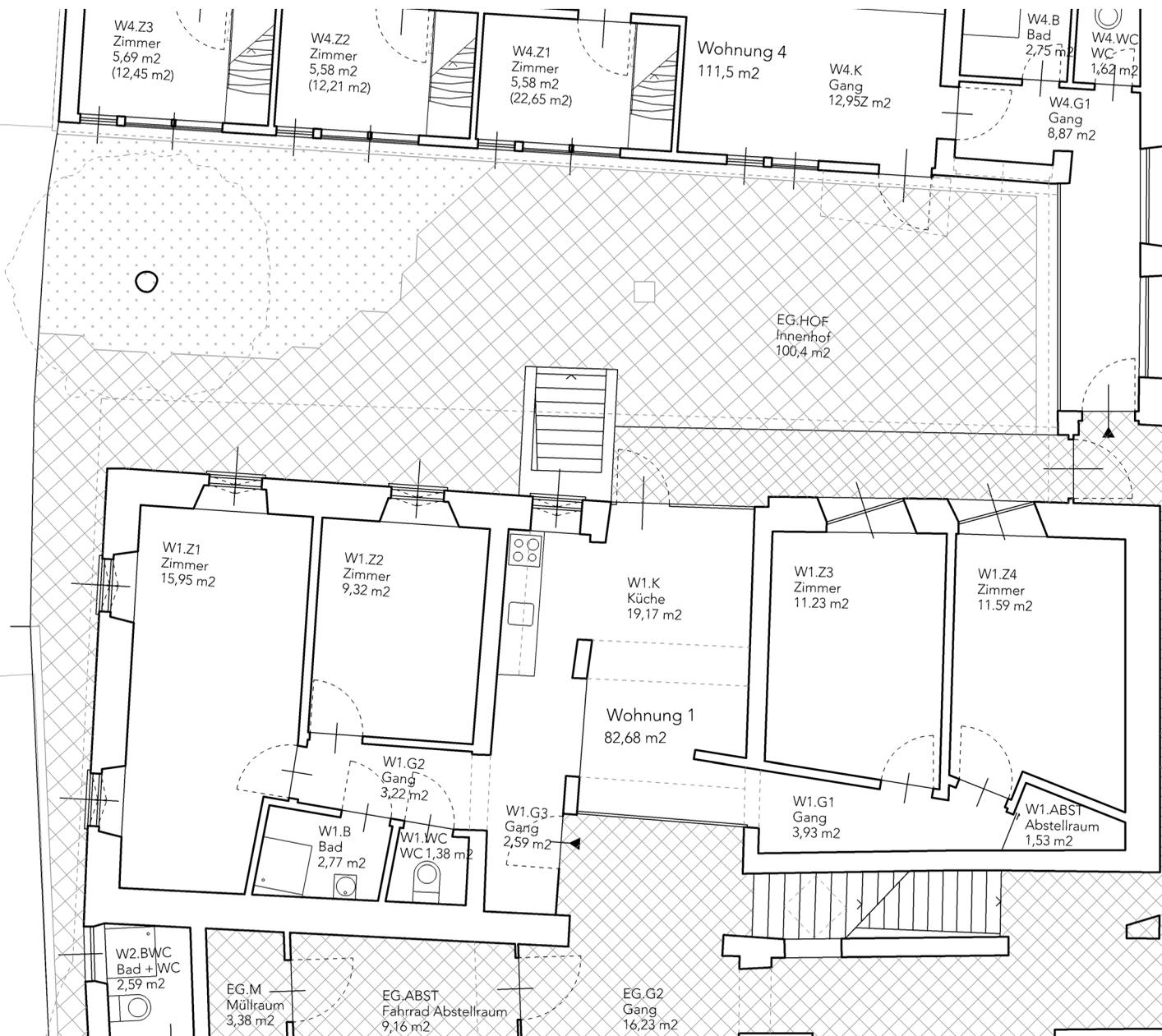
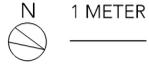
I. RÜCKBLICK.



### Wohnung 1 – W1 (4 Zimmer)

Die Wohnung W1 ist als Vier-Personen-Wohngemeinschaft konzipiert und befindet sich im hofseitigen Gebäudeteil (A2). Die ehemalige Hofdurchfahrt wurde mit einer transparenten rahmenlosen Festverglasung geschlossen und ermöglicht Einblicke vom Hausgang in die dahinter liegende Küche bis in den dahinter anschließenden Hof. Die Küche wird mit Gurtbögen und einem darauf liegenden Platzgewölbe mit sichtbaren Ziegeln charakterisiert. Das nördliche Auflager des ersten Gurtbogens zum Hausgang wird von einem blauen Stahlträger getragen, um einen Stichgang zu zwei Zimmern und dem Abstellraum zu ermöglichen. Gegenüberliegend befindet sich ebenfalls ein Stichgang, der zwei Zimmer, Bad und Toilette erschließt.

Eine raumhohes Fenster und eine Türe verbinden die Küche mit dem Innenhof. Die in der Gebäudeachse laufenden Stahlträger deuten auf die teilweise entfernten Bestandsmauern, die entwurfsbedingt abgetragen wurden und der Tragstruktur unabhängige schräg stehende nicht tragende Raumtrennwände ermöglichen.

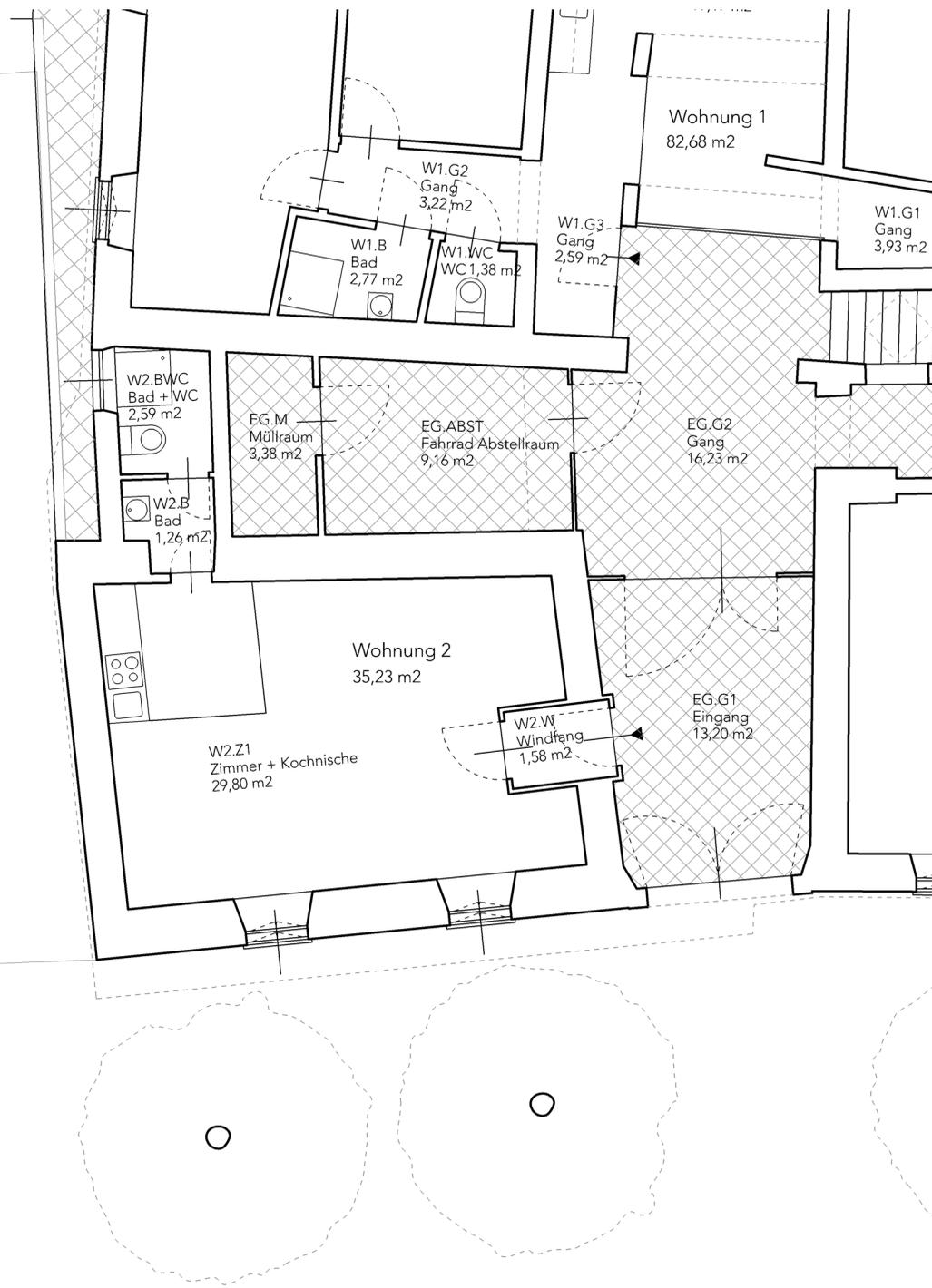
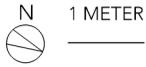


I. RÜCKBLICK.



**Wohnung 2 (1 Zimmer)**

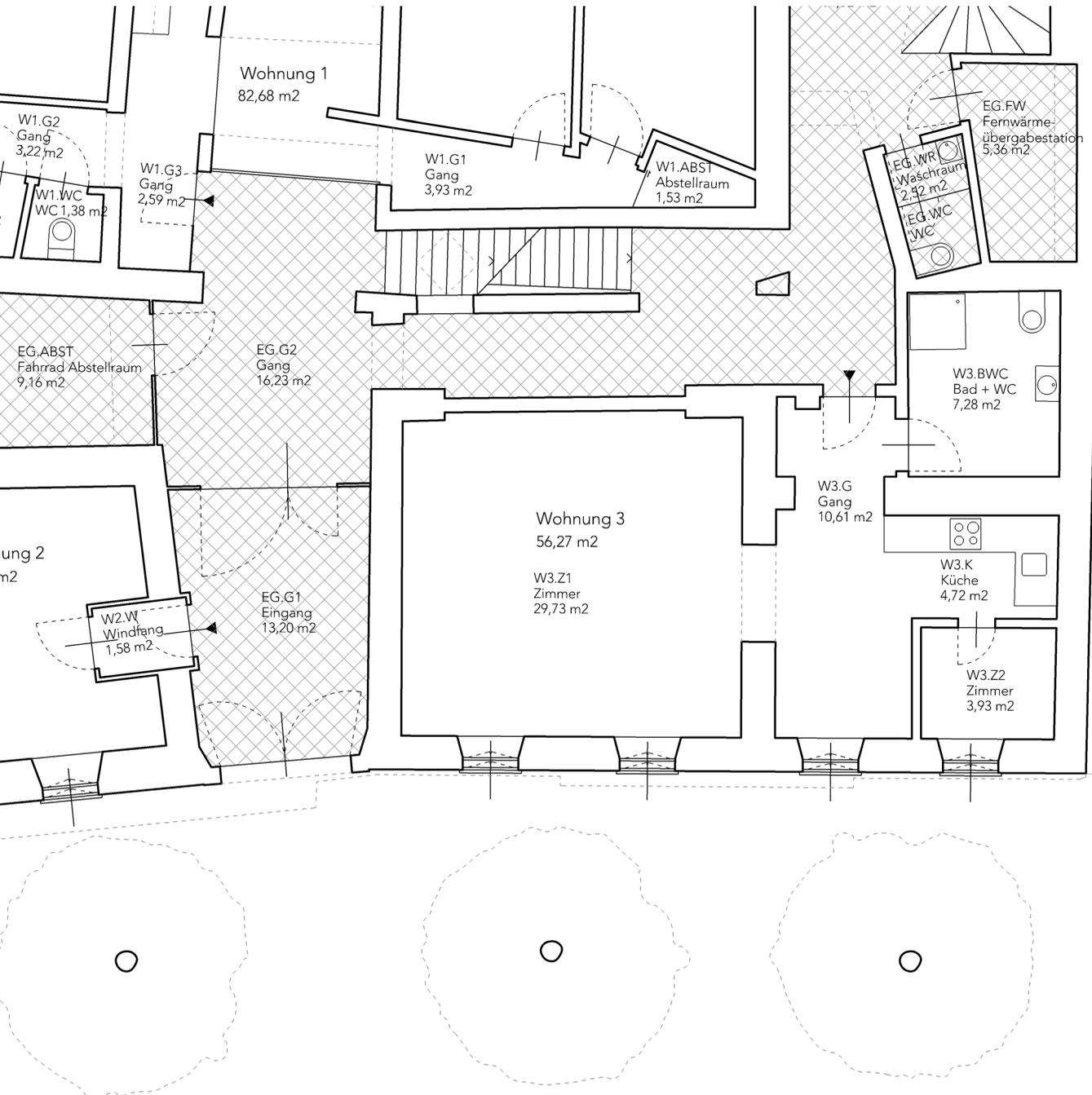
Die lendplatzseitige W2 ist als für eine Person konzipiert und wird vom öffentlichen Hausgang vor der Eingangstüre erschlossen. Über einen kleinen Windfang gelangt man in den annähernd rechteckigen Aufenthaltsraum, der mit zwei Kastenfenstern vom Lendplatz belichtet wird. An der Süd-West-Wand ist dem Raum eine rechteckige Kochnische eingeschnitten, die mit vier großen Schiebeelementen vollständig abgetrennt werden kann. Eine Türe in der Westwand der Kochnische verbindet den Aufenthaltsraum mit zwei dahinter liegenden, länglichen, hintereinanderliegenden Nassräumen mit Gewölbendecken. Südseitig wird der zweite Nassraum mit Dusche und Toilette mit einem quadratischen Metallfenster belichtet.





**Wohnung 3 (1 ½ Zimmer)**

Die lendplatzseitige Wohnung W3 ist als barrierefreie Wohnung für eine Person konzipiert und wird vom Hausgang erschlossen. Der breite Wohnungsgang mit Kochnische bildet die Erschließungszone. Ein breiter Durchgang verbindet den Wohnungsgang mit dem großen Zimmer, das mit zwei Kastenfenstern vom Lendplatz belichtet wird. Eine Türe an der Ostwand der Kochnische führt zu einem sehr kleinen Zimmer, das ebenfalls vom Lendplatz aus belichtet wird.

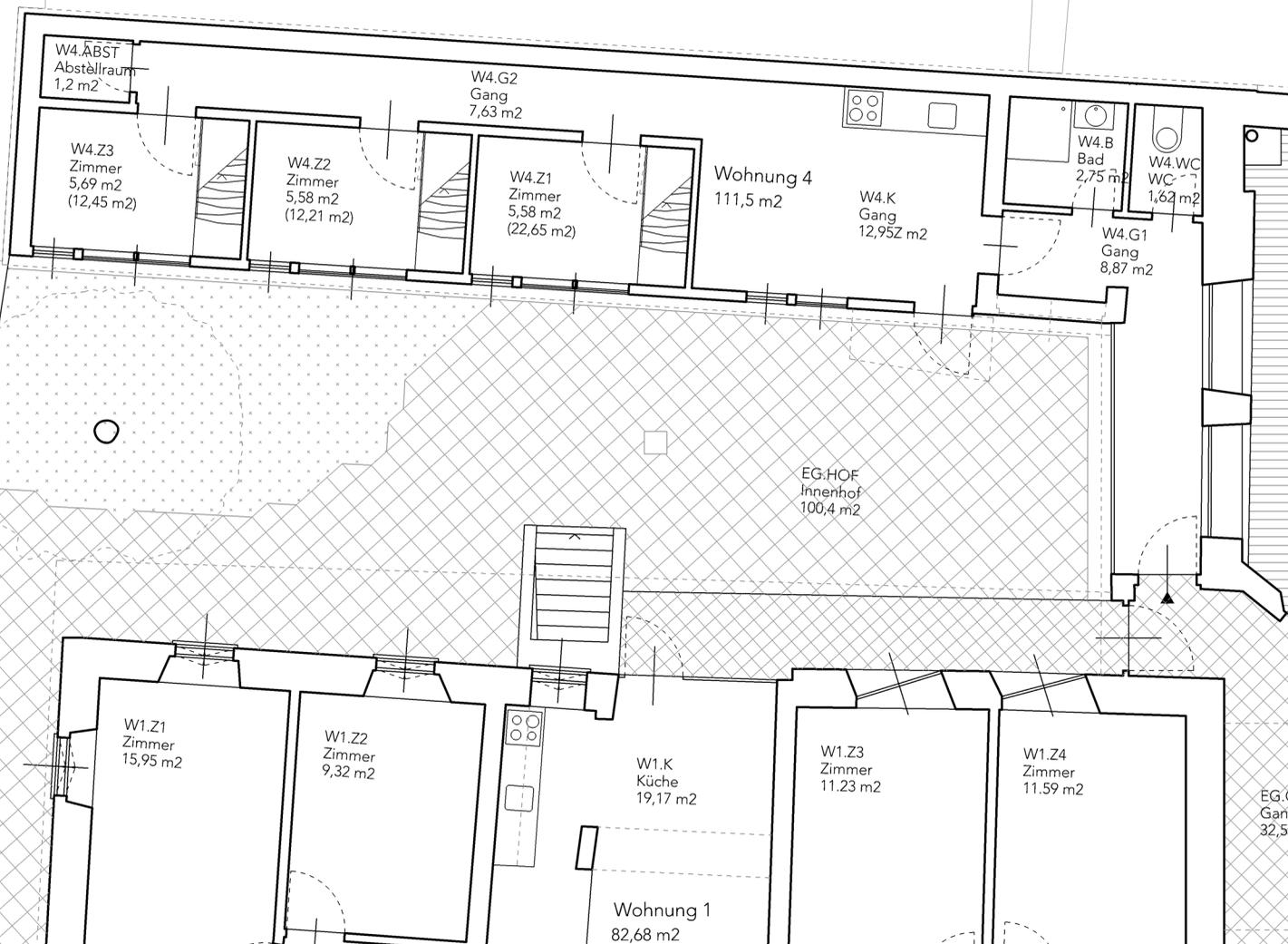
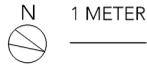




**Wohnung 4 (3 Zimmer) EG**

Die hofseitige W4 ist als Drei-Personen-Wohngemeinschaft konzipiert und befindet sich großteils im westlichen Zubau (A5). Der Wohnungszugang erfolgt über den Hausgang im Nord-Westlichen Gebäudeteil (A4).

Der Erschließungsgang ist dem historischen Bestand vorgestellt und in Stahl-Holzbauweise errichtet. Festverglaste, schräggestellte, raumhohe Fenster belichten den Erschließungsgang südseitig vom Hof. Nordseitig wird durch die Bestandsöffnungen das dahinter liegende Studierzimmer belichtet. Der L-förmige Erschließungsgang führt über Eck an Bad und Toilette vorbei in die Küche im westlichen Zubau (A5). Die Küche bildet das Zentrum der Wohnung zwischen den Zimmern, den Nassräumen und dem Hofzugang. Die drei zweigeschoßigen Zimmer werden nördlich über einen unbelichteten Stiehgang erschlossen. Der untere Bereich bietet Raum für einen Schreibtisch und einen kleinen Abstellraum unter der steilen Sambatreppe.



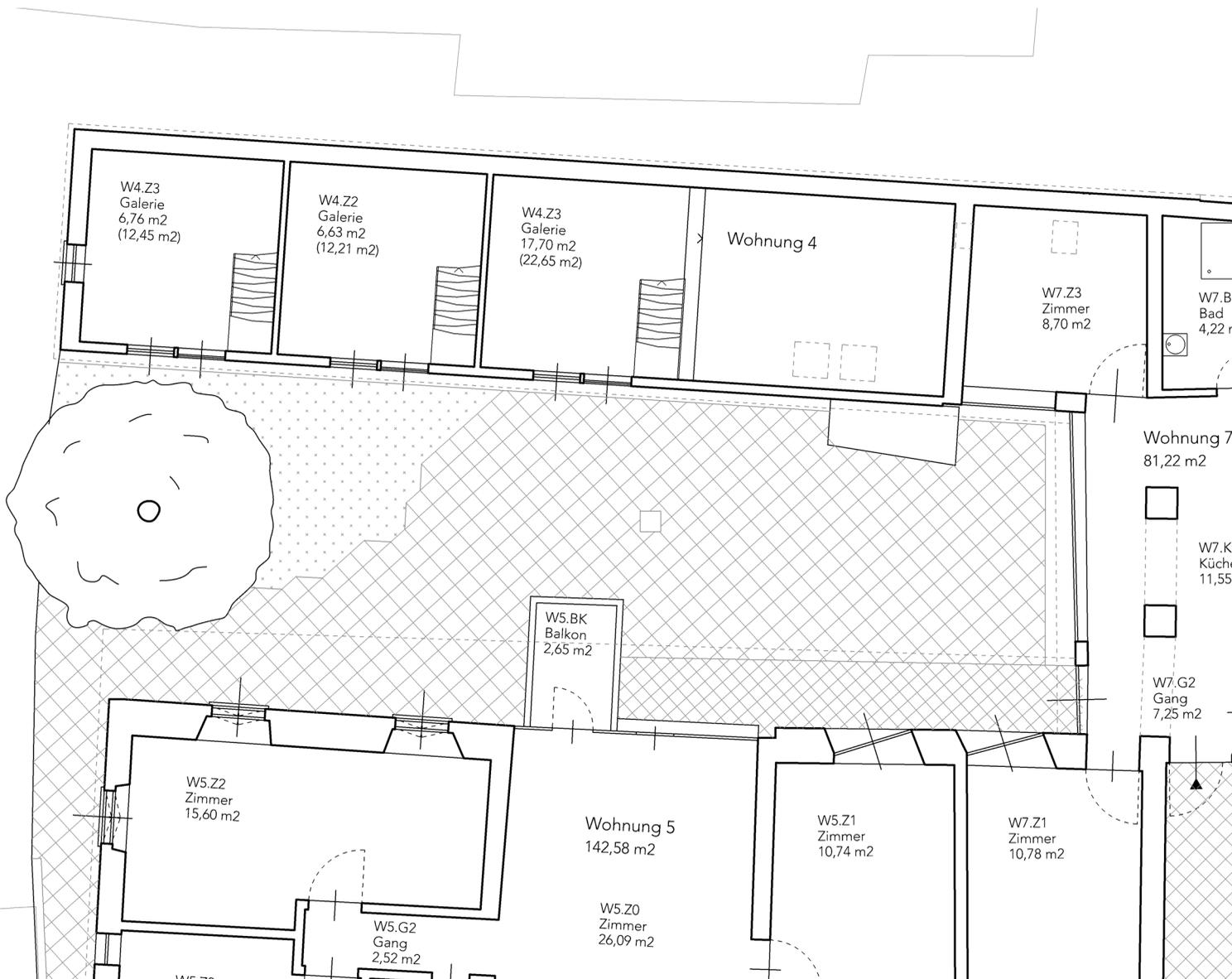
I. RÜCKBLICK.



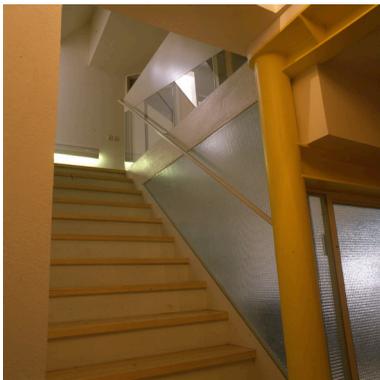
## Wohnung 4 (3 Zimmer) OG



Der tonnenförmige Innenausbau aus Fichtenholz erzeugt eine behagliche Raumatmosphäre. Der obere Bereich des ersten Zimmers vergrößert sich über den Bereich der Küche.



I. RÜCKBLICK.

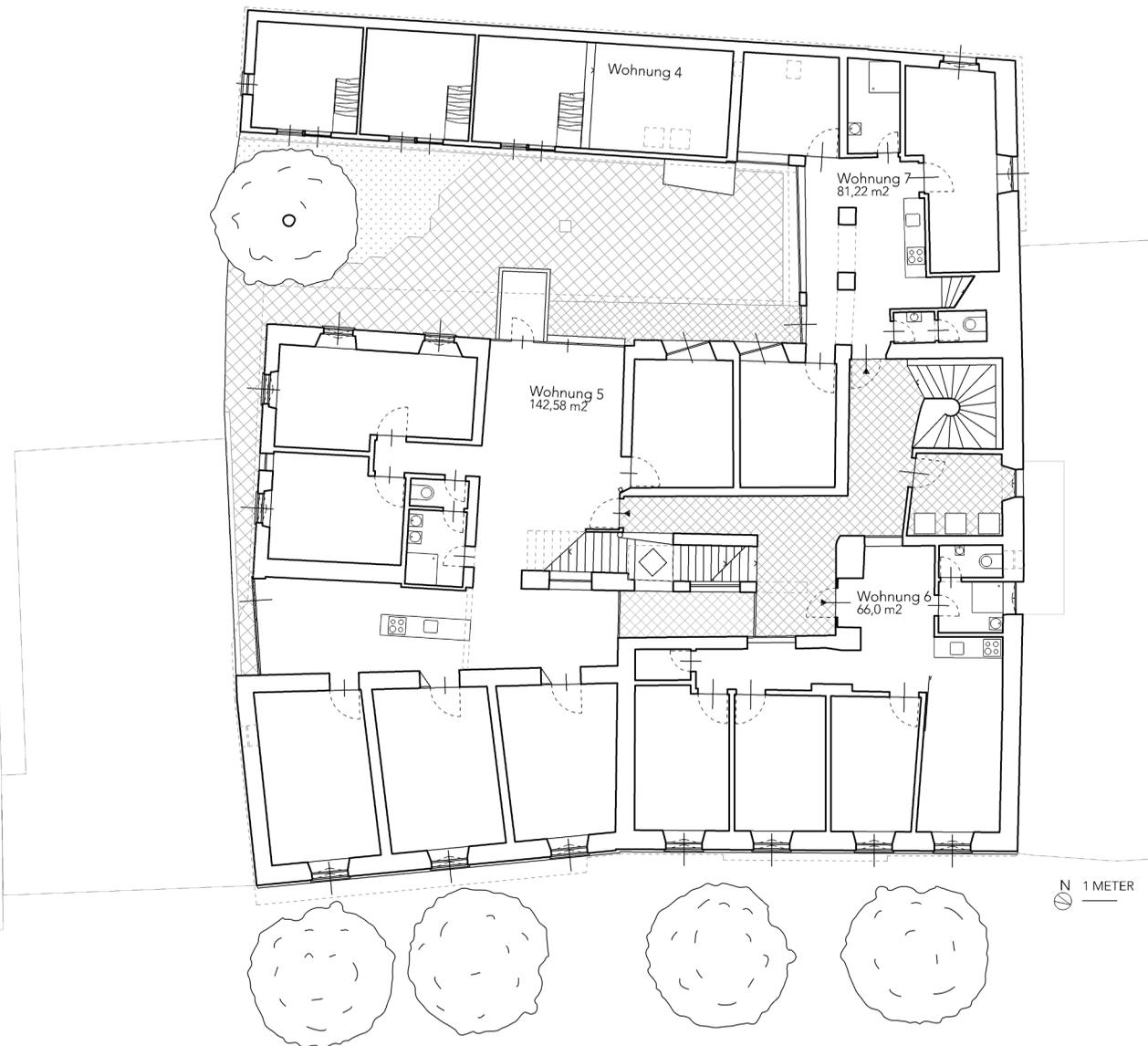


## Obergeschoß

Im Obergeschoß befinden sich neben den allgemeinen Erschließungsflächen, drei Wohnungen, die allgemeine Waschküche und die Dachgeschoßräume der W4.

### Hausgang und Waschküche im Obergeschoß

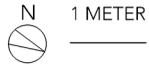
Das Obergeschoß kann über zwei Treppen erschlossen werden. Die einläufige Treppe vom Haupteingang führt zu einem rechteckigen Gangraum, von dem die W6 erschlossen wird. Hier entstehen interessante Blickverbindungen in den Gang der W6, die Küche der W5 und durch den Bodendurchbruch in das Erdgeschoß zum Eingangsbereich. Am Gangraum entlang führt ein L-förmiger Gang der von Süd nach Nord die W5, die Waschküche, den Treppenkopf der Wendeltreppe und die W7 erschließt und eine Sichtbeziehung durch ein Fenster in den Gang der W6 herstellt.





**Wohnung 5 (6 Zimmer)**

Die W5 ist als Sechs-Personen-Wohngemeinschaft konzipiert und als durchgesteckte Wohnung vom Lendplatz zum Hof entworfen. Ein hofseitiges Wohnzimmer mit Balkon und eine langgezogener Raum mit freistehender Küche Richtung Süden bilden den Kern der Wohnung. Direkt im Wohnzimmer befindet sich nordseitig die Eingangstüre neben dem eingeschnittenen Treppenlauf in das Obergeschoß. Westseitig ist die Außenwand halbseitig mit einem raumhohen Fenster zum Hof geöffnet. An der Südseite befinden sich der Zugang zum Badezimmer und ein Stichgang, der zwei Zimmer und die Toilette erschließt. Auch vom Bad gibt es eine Toilettentüre. Westseitig verbindet sich der Raum mit einem Rundbogenfenster und einem Durchgang mit einem langgezogenen Raum mit freistehender Kochinsel. Dieser Nord-Süd gerichtete Raum erschließt vier weitere Zimmer. Im Norden stellt ein raumausfüllendes, rahmenloses Fenster eine Sichtbeziehung mit dem Hausgang vor der W6 und dem Hausgang im Erdgeschoß her. Das ebenfalls raumausfüllende Fenster im Süden ermöglicht einen Blick auf das Ziegeldach des Nachbargebäudes.





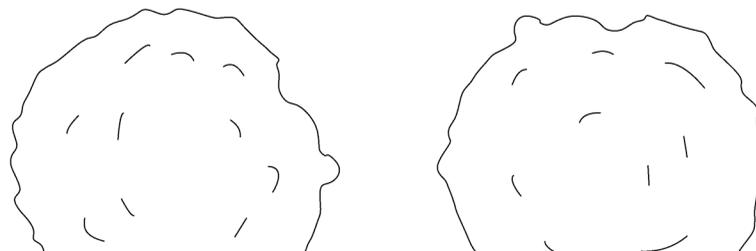
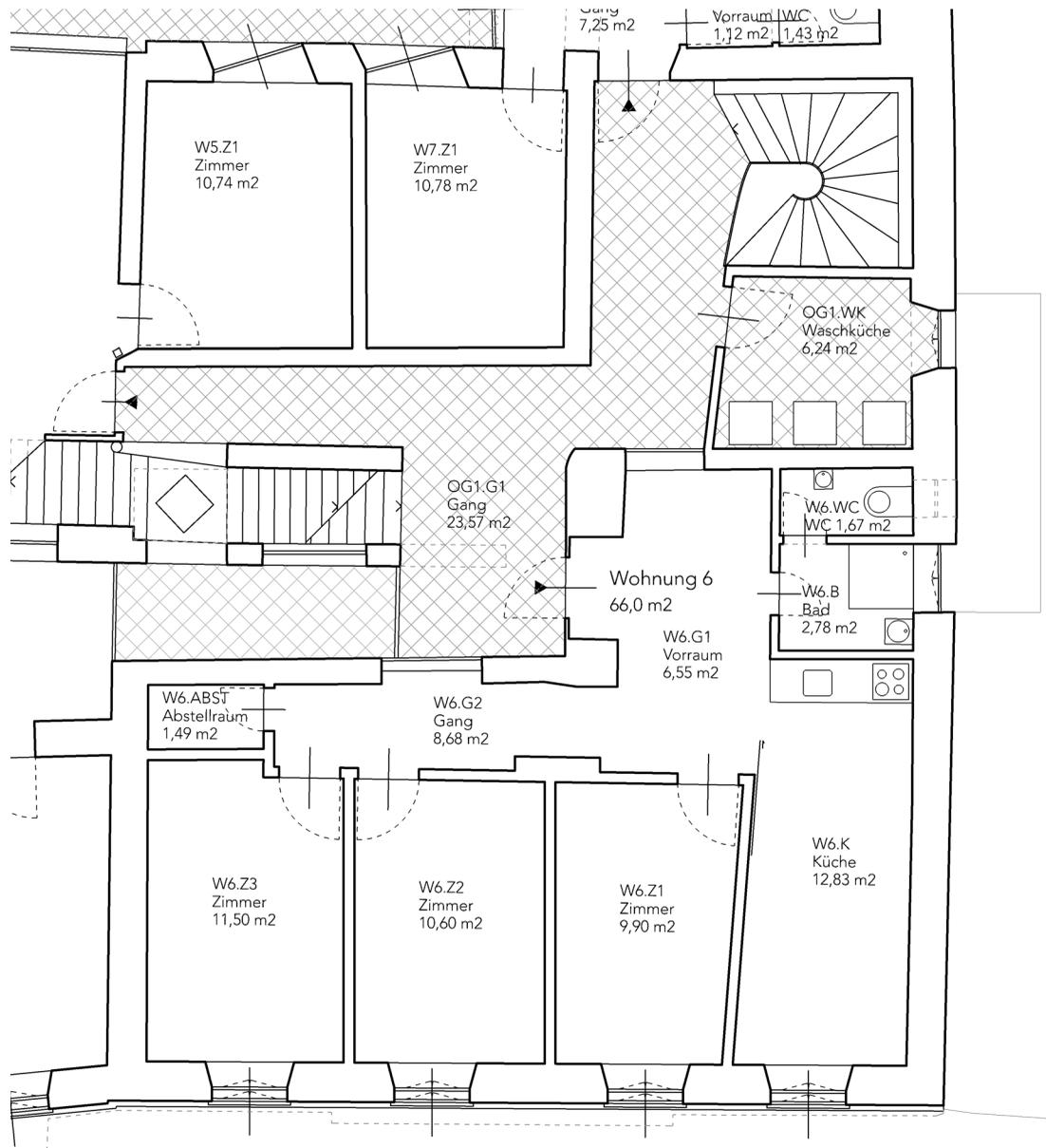
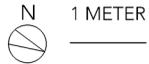


I. RÜCKBLICK.



**Wohnung 6 (3 Zimmer)**

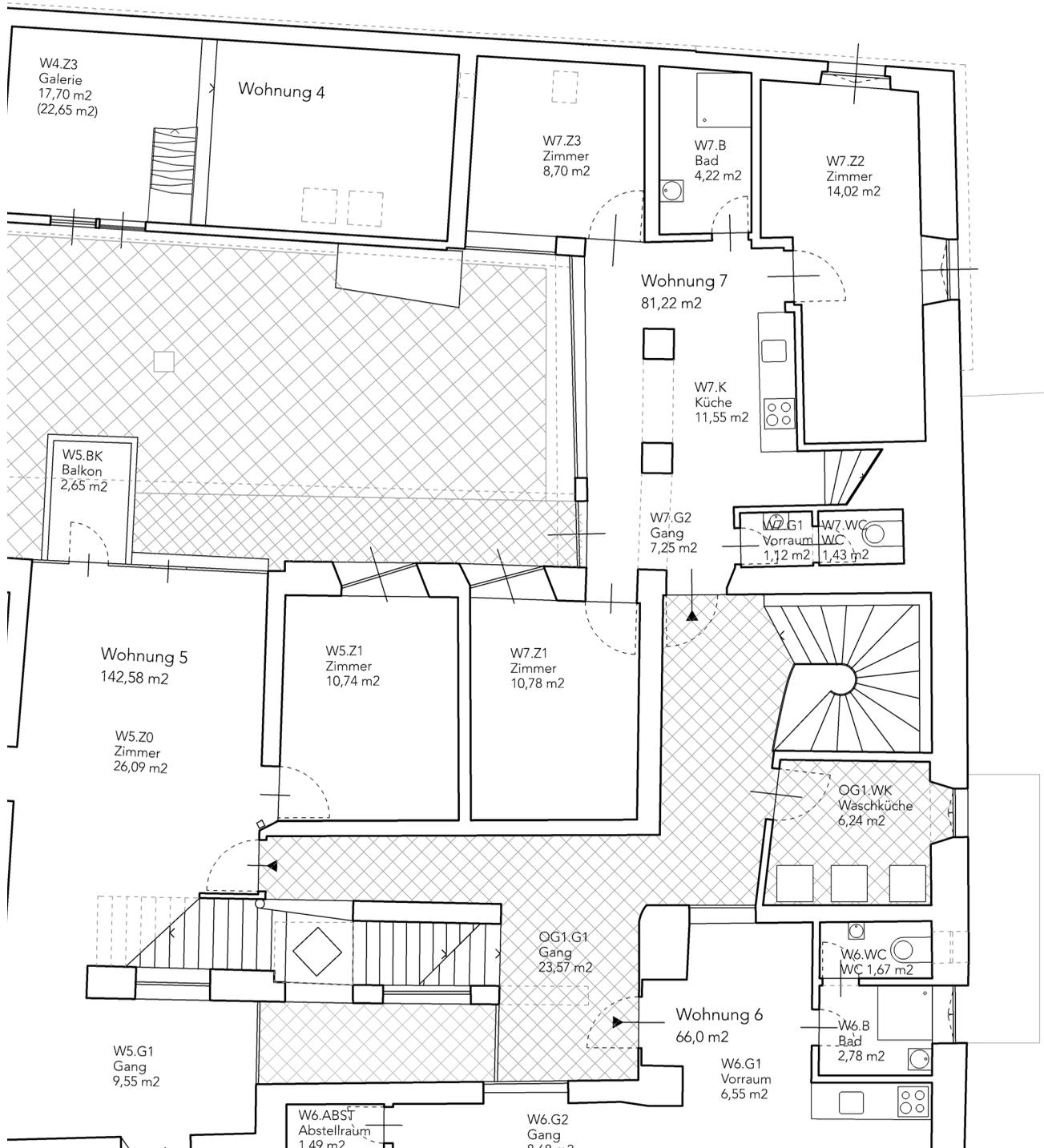
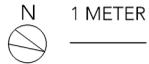
Die Wohnung 6 ist als Drei-Personen-Wohngemeinschaft konzipiert und lendplatzseitig angeordnet. Der L-förmige Gang erschließt das Bad, die Küche, drei Zimmer und den Abstellraum. Zwei Fenster ermöglichen Blickbeziehungen zum Hausgang. Die Toilette wird vom Bad erschlossen. Die Küche befindet sich an der Nordseite und ist durch eine große Öffnung mit dem Gang verbunden, die mit einem raumhohen Schiebelement geschlossen werden kann. Die daran anschließenden kleinen Zimmer sind wie die Küche jeweils mit einem Kastenfenster vom Lendplatz aus belichtet.





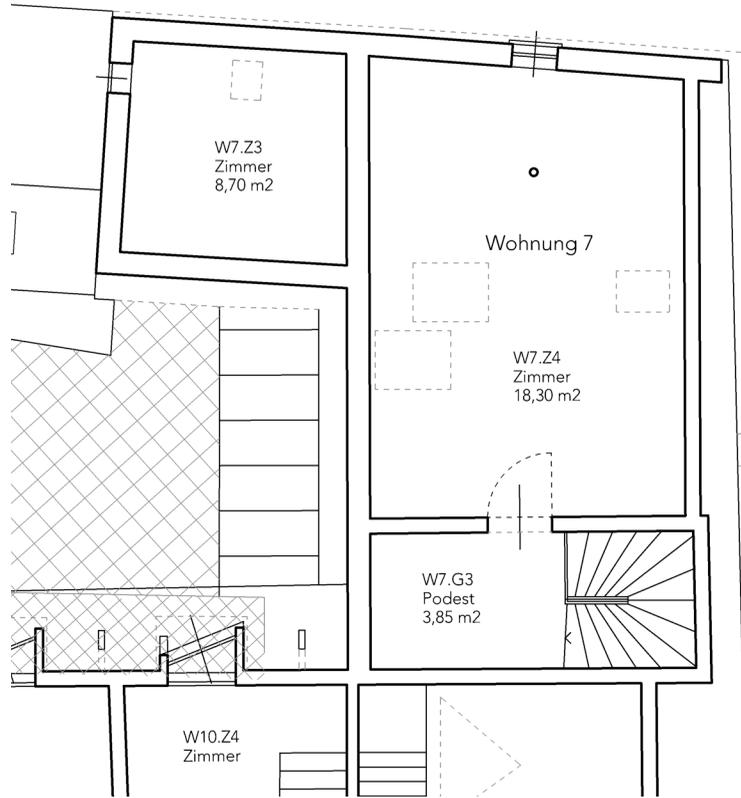
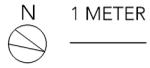
**Wohnung 7 (4 Zimmer) OG**

Die W7 ist als Vier-Personen-Wohngemeinschaft konzipiert, größtenteils hofseitig orientiert und als Maisonette ausgeführt. Die Küche öffnet sich zum Hof mit raumhohen Fenstern und bildet den zentralen Raum der Wohnung, von dem drei Zimmer, der Vorraum zur Toilette, das Bad und der Treppenaufgang zum vierten Zimmer im Dachgeschoß erschlossen sind. Der Raum ist zusammengefügt aus einem Teil der historischen Struktur des nord-westlichen Gebäudeteils und einem davorgesetzten Zubau in Stahl-Holz-Bauweise.

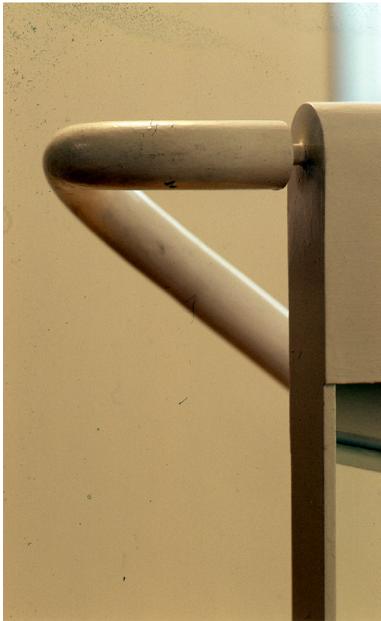




### Wohnung 7 (4 Zimmer) DG



I. RÜCKBLICK.

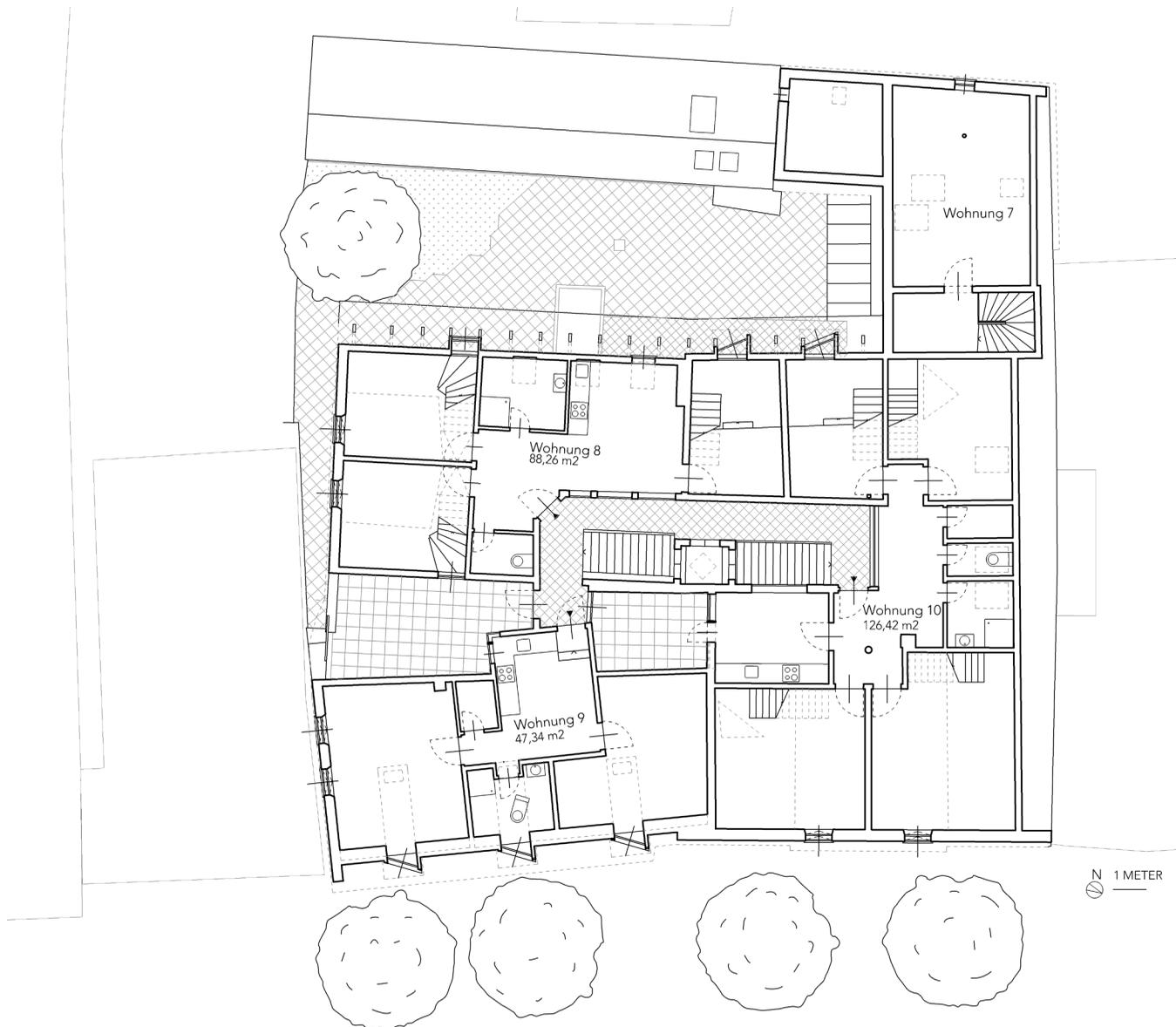


## Dachgeschoß

Im Dachgeschoß befinden sich neben dem Hausgang und der allgemeinen Terrasse, drei Wohnungen und die Dachgeschoßräume der W7.

### Treppen und Hausgang im Dachgeschoß

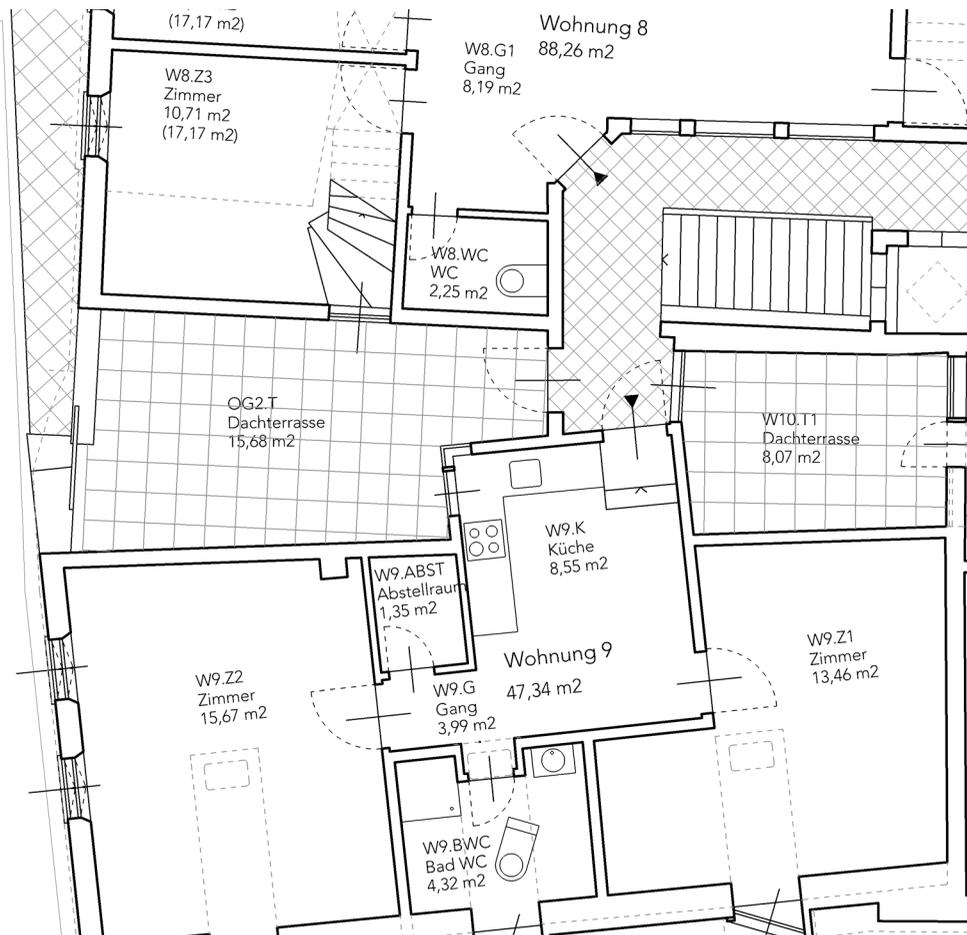
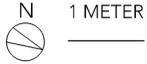
Von einem Treppenpodest im Obergeschoß führen zwei einläufige Treppen entgegengesetzter Richtung in das Dachgeschoß. Der Hausgang begleitet die Treppenläufe und wendet am Südende Richtung Osten in das Querhaus des Doppelgiebelhauses (A2,A3). Von Norden nach Süden werden die W10, die W8, die öffentliche Terrasse und die W9 erschlossen. Blickbeziehungen in die Küche, den Gang, die Terrasse der W10 und die Küche der W8 und W9 werden durch Fenster ermöglicht. Ein großes Dachfenster über dem Treppenpodest belichtet den Hausgang durch einen mit Rauten perforierten Schacht.





### Allgemeine Terrasse

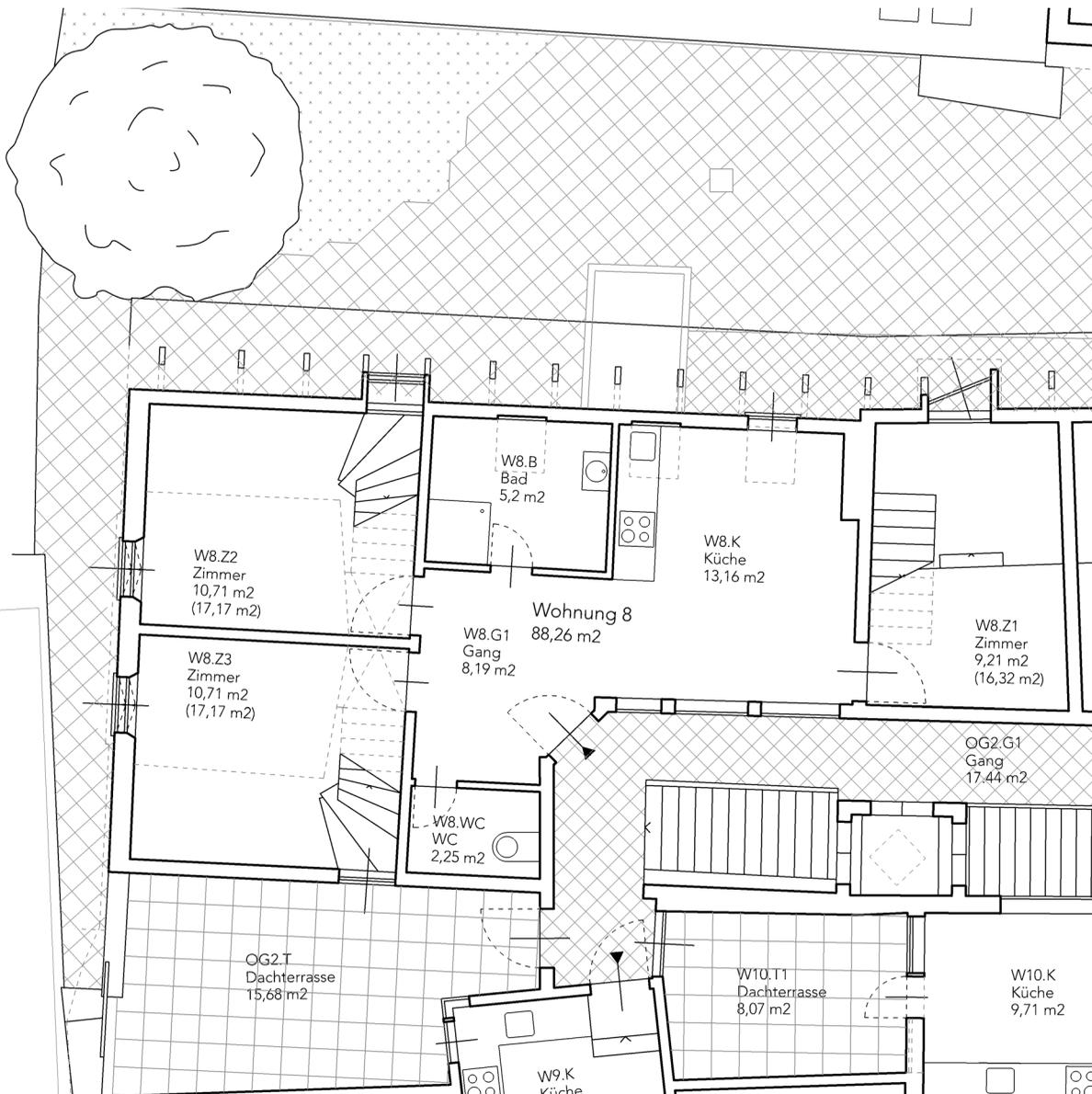
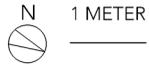
Über eine Türe im Querbau des Doppelgiebelhauses wird die allgemeine Terrasse erschlossen, die in die innenliegenden Dachflächen eingeschnitten ist. Die daraus folgend sichtbare Außenwand des Dachgeschoßes ist aus weiß lackiertem Holz mit länglichen klar lackierten Holzleisten ausgeführt. Die zusammenlaufenden, leicht versetzten Ortgänge sind als Absturzsicherung mit einer Verblechung verbunden. Ein Eckfenster ermöglicht eine Blickbeziehung in die Küche der W9.





**Wohnung 8 (4 Zimmer)**

Die W8 ist als Vier-Personen-Wohngemeinschaft konzipiert, als Maisonette ausgeführt und hofseitig orientiert. Die zweigeschoßige Küche mit dem offenen Erschließungsbereich bildet den zentralen Raum der Wohnung, der mit dem Hausgang durch drei große Fenster verbunden ist. Der Erschließungsbereich verbindet die drei zweigeschoßigen Zimmer, das Bad und die Toilette. Die südseitigen Zimmer sind spiegelgleich aufgebaut und werden mit dem nordseitigen Zimmer über eine Galerie über der Küche verbunden.



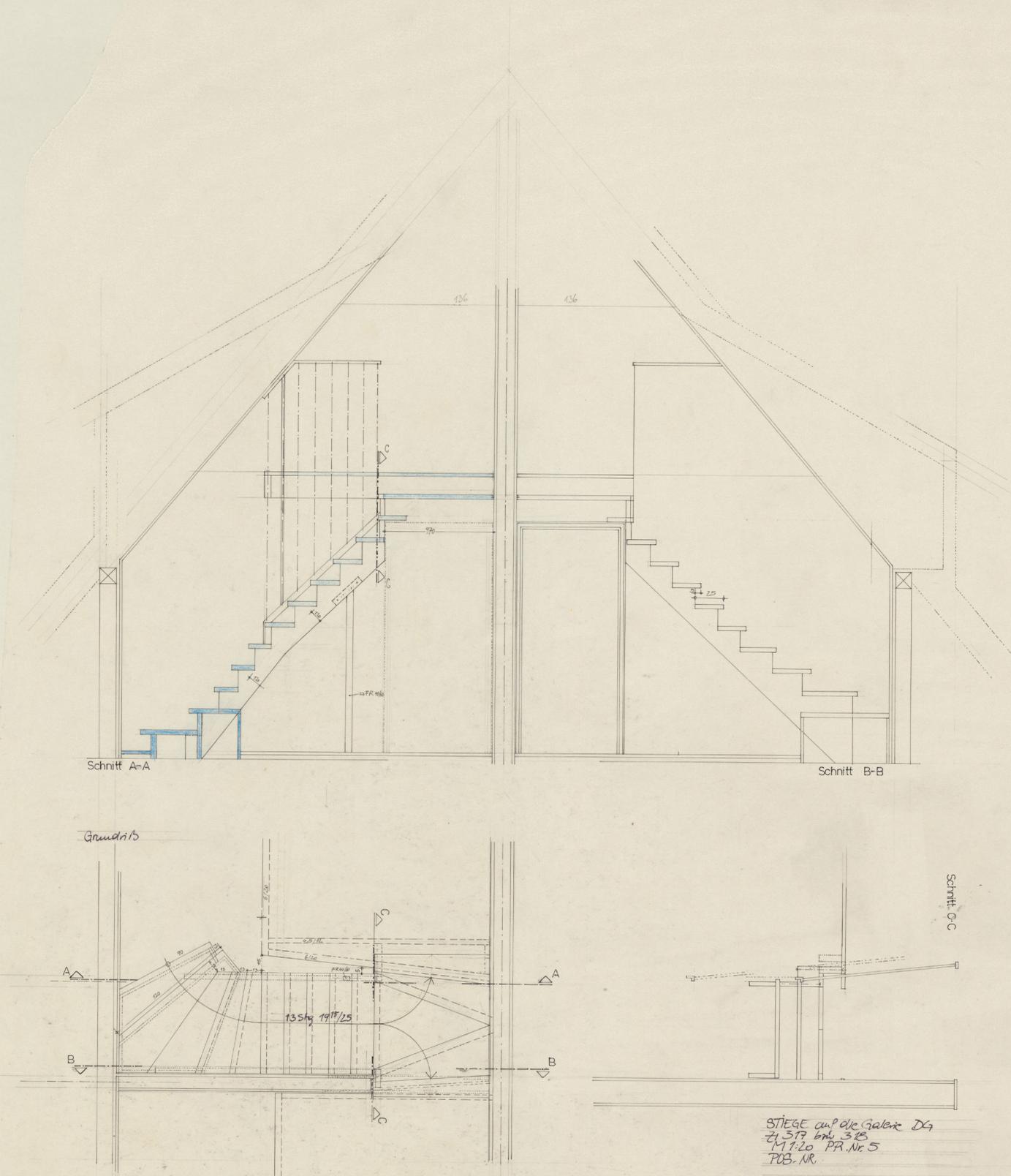
Schnitt A-A

Schnitt B-B

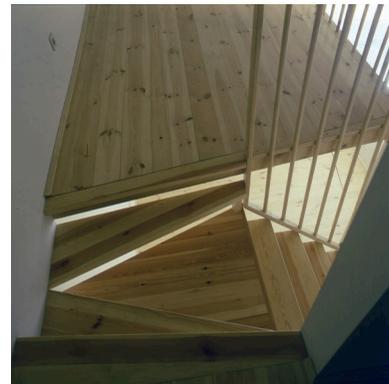
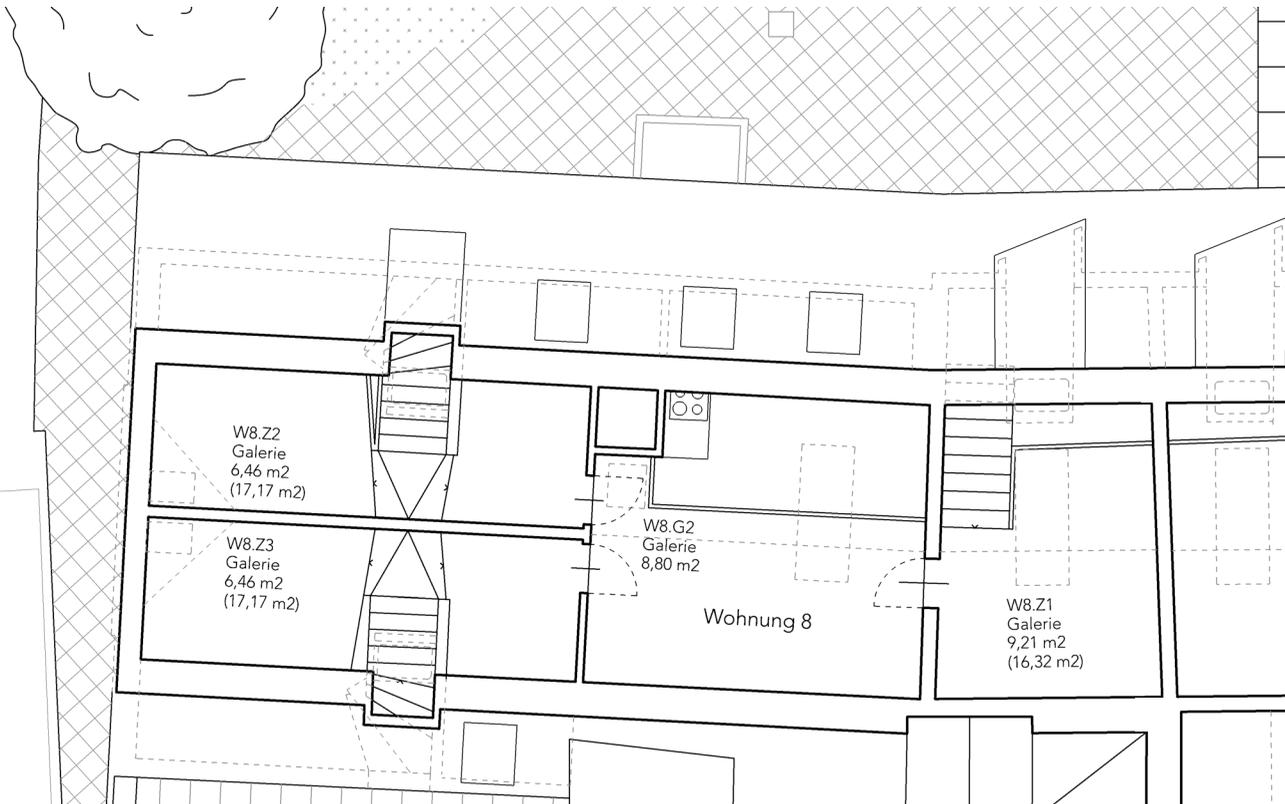
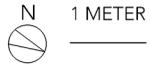
Grundriss

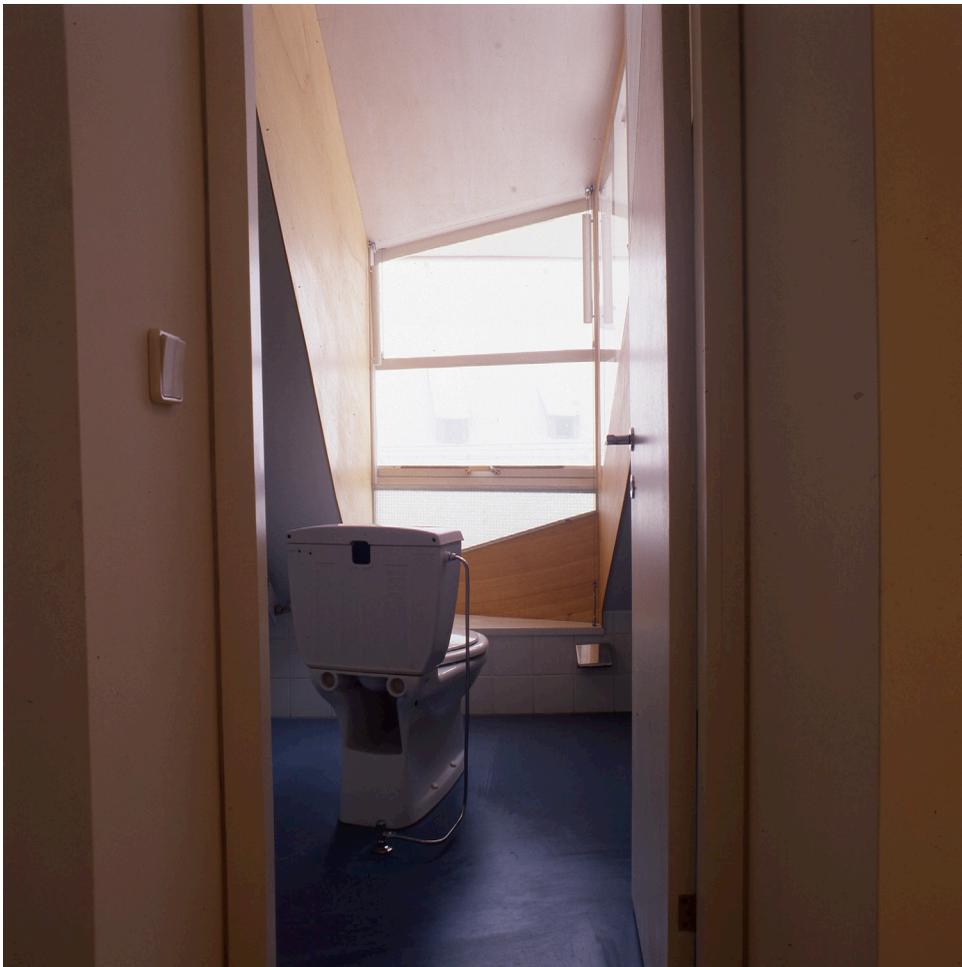
Schnitt C-C

STIEGE auf die Galerie DG  
Zl. 577 bzw. 318  
M.F.L. PR. Nr. 5  
T.C.B. Nr.



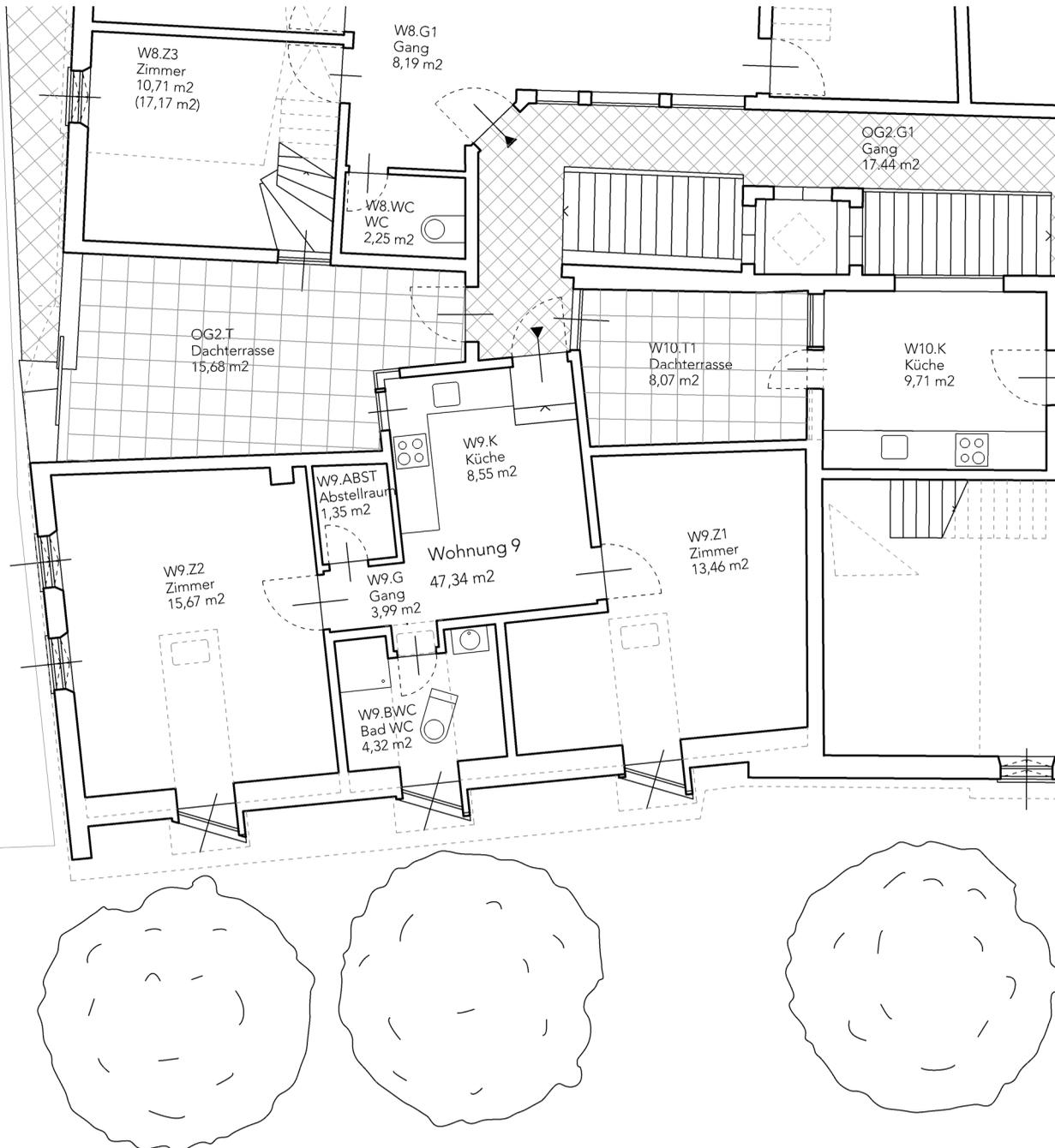
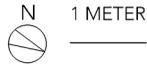
### Wohnung 8 (4 Zimmer) DG





**Wohnung 9 (2 Zimmer)**

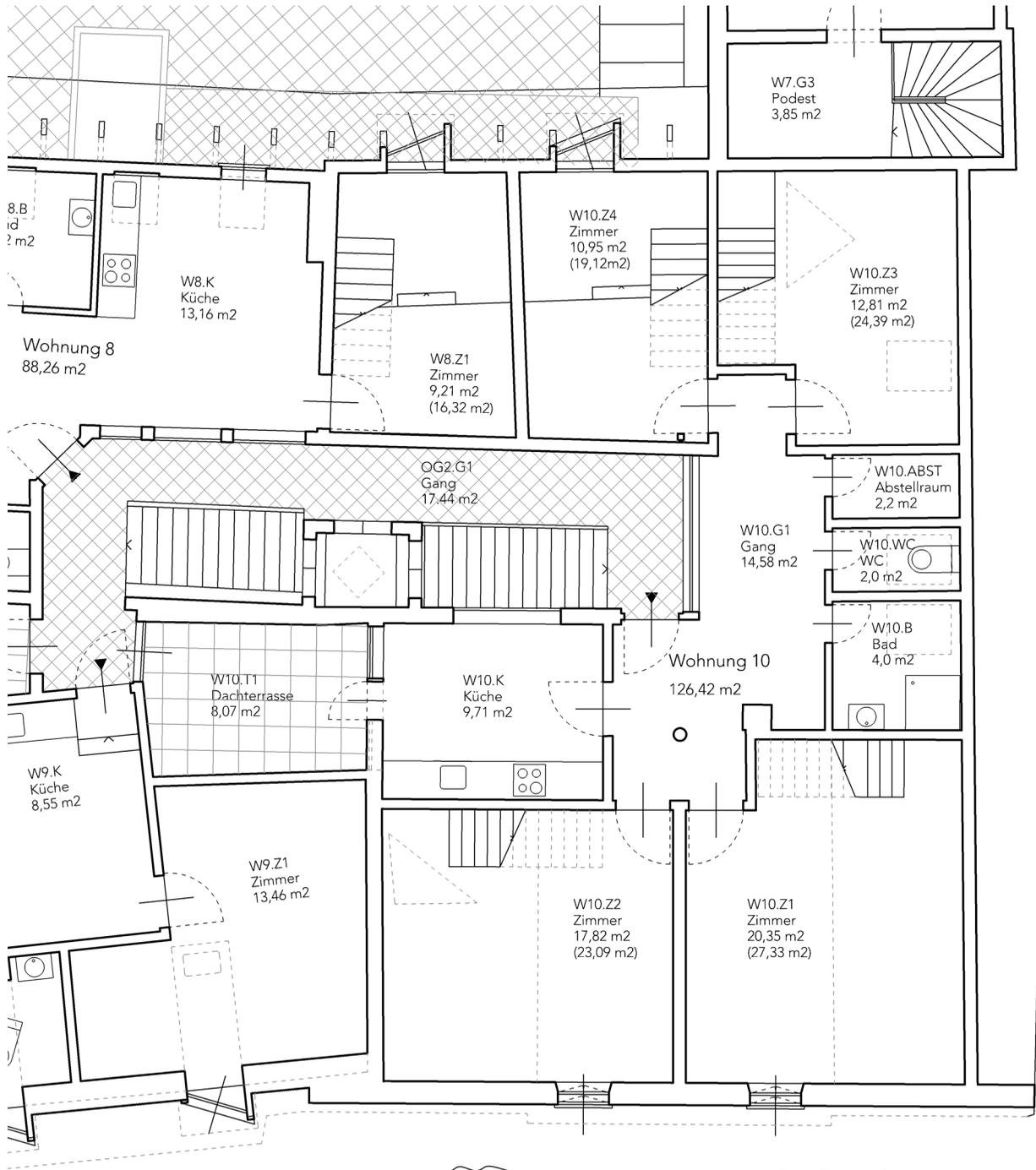
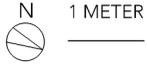
Die W9 ist als Zwei-Personen-Wohngemeinschaft konzipiert und befindet sich lendlplatzseitig im traufenständigen Gebäudeteil (A3). Über die Küche im Querbau des Doppelgiebelhauses wird die Wohnung erschlossen. Ein über Eck geführtes Fenster stellt eine Blickbeziehung zwischen Küche und öffentlicher Terrasse her. Über einen anschließenden Gangbereich werden die zwei Zimmer, das Bad mit Toilette und der Abstellraum verbunden. Die freistehende Toilette mit Schlossbergblick und die drei Dachgaupen zum Lendlplatz charakterisieren die Wohnung.

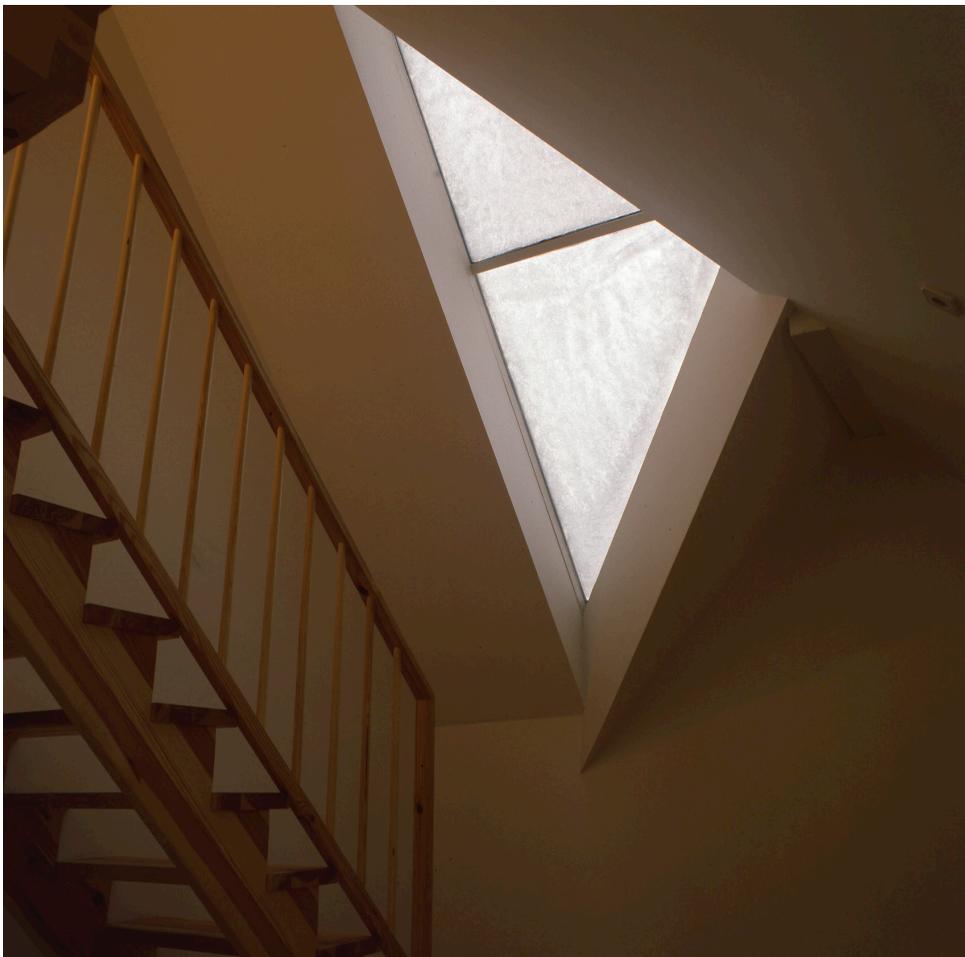




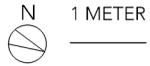
**Wohnung 10 (4 Zimmer)**

Die W10 ist als Vier-Personen-Wohngemeinschaft konzipiert, als Maisonett-Wohnung tausgeführt und befindet sich im zum Lendplatz giebelständigen Gebäudeteil (A1). Mehrere Fenster im Hausgang stellen eine Blickverbindung zwischen Gang, Küche die daran anschließende Terrasse her. Drei der vier zweigeschoßigen Zimmer haben Zugang zu einer weiteren Terrasse, die sich über der Küche befindet und einen weiten Ausblick über die Dachlandschaft ermöglicht.





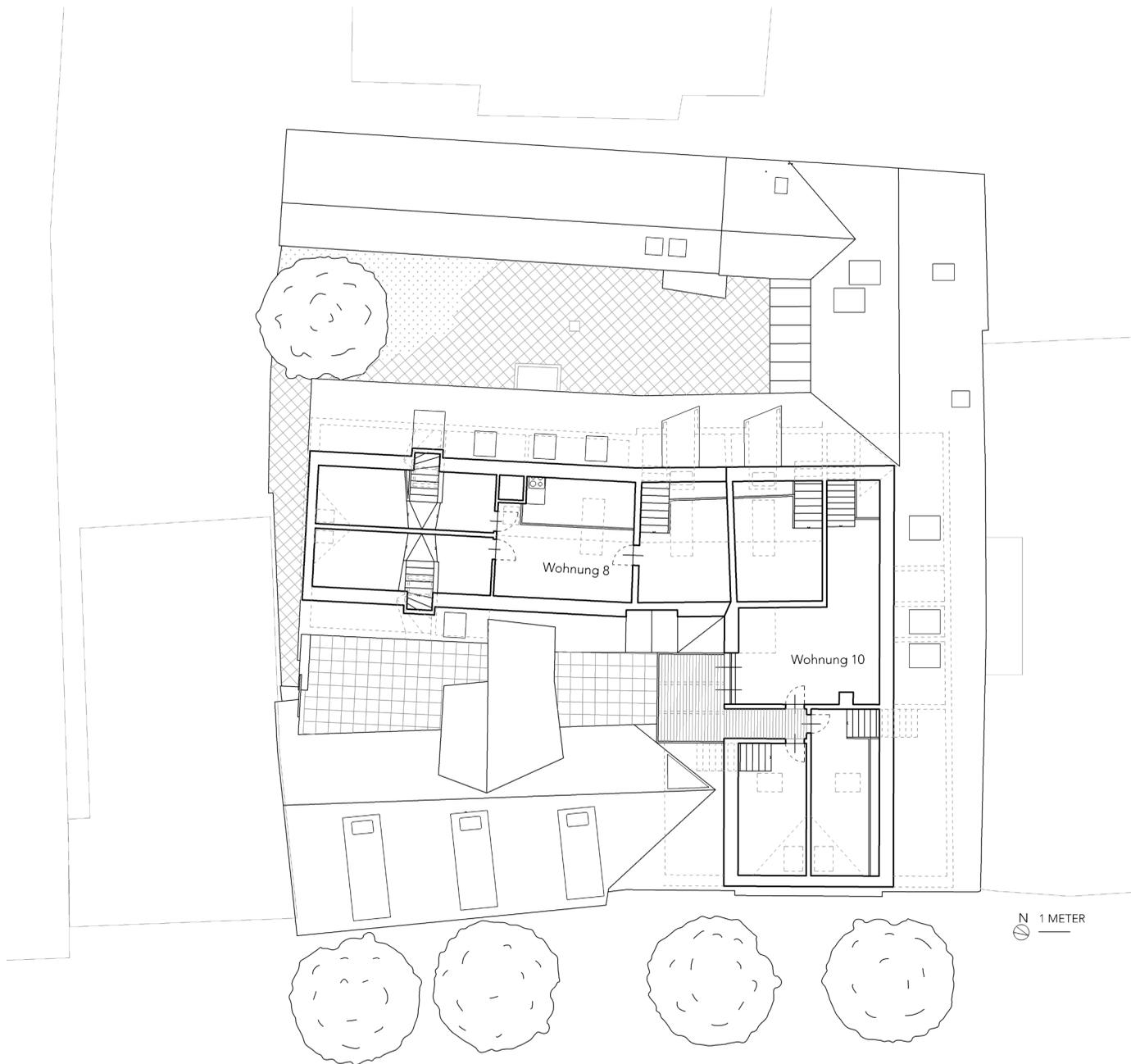
### Wohnung 10 (4 Zimmer) DG2

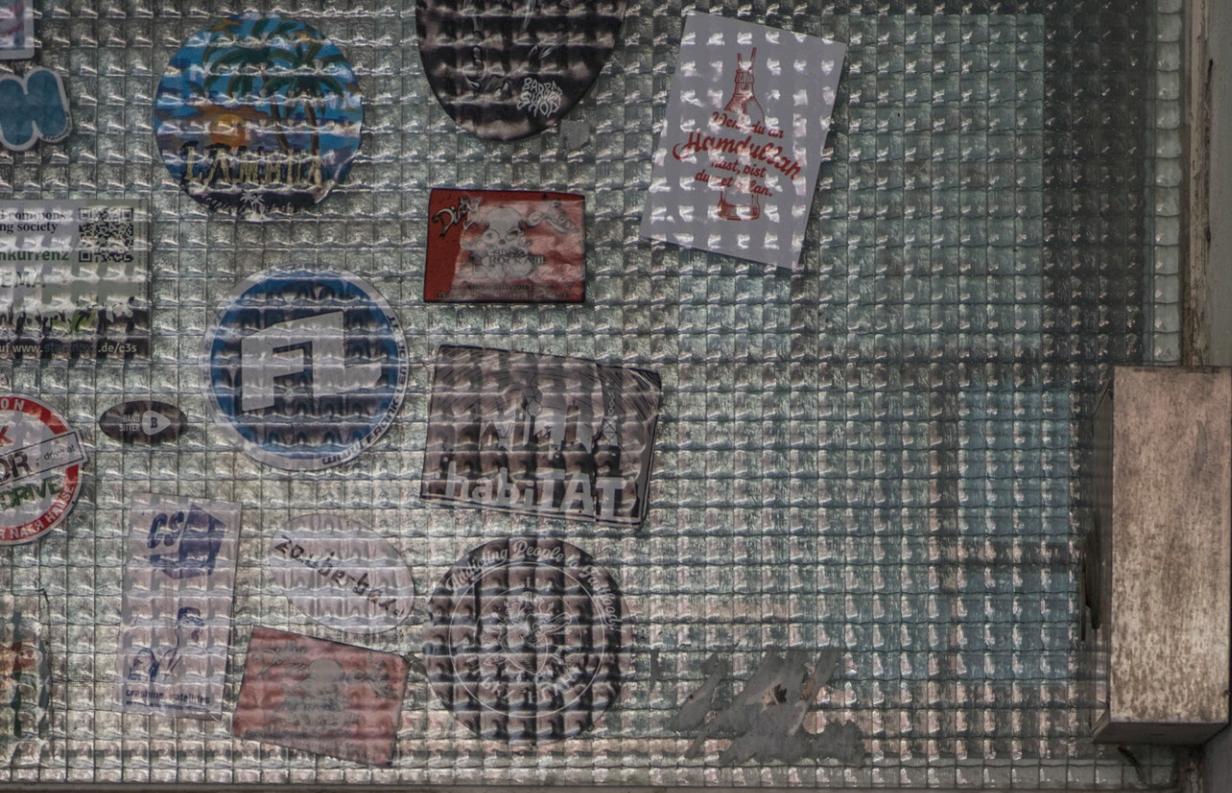




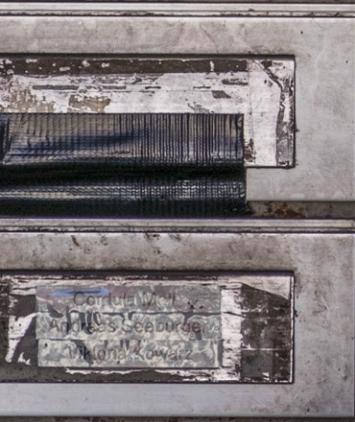
### Dachgeschoß Galerieebene

Auf der zweiten Dachgeschoßebene befinden sich die Galerien der W9 und W10, sowie eine Terrasse der W10.





DIESES BAUWERK  
 WURDE  
 IM JAHRE 1988  
 MIT DEM PREIS  
 DES LANDES  
 STEIERMARK  
 FÜR  
 ARCHITEKTUR  
 AUSGEZEICHNET



## Preise, Publikationen, Probleme

Das Projekt *Ein Haus für Studenten* wurde auf Grund seiner vielfältigen Qualitäten mit zwei Architekturpreisen, die den vorbildhaften Umgang mit dem Bestand, sowie die funktionelle Nutzung gewürdigt haben. Seine vielfältigen architektonischen Qualitäten werden durch mehrfache Publikationen in der Fachliteratur zu Themen des Wohnens, des kommunalen Wohnbaus, des Altstadtschutzes und des Holzbaus verdeutlicht. Zudem wurde das Projekt mit Beiträgen in Tageszeitungen und der Zeitschrift der Österreichischen Hochschülerschaft begleitet.

Auch zu nennen ist die Stellungnahme der ASVK aus dem Jahr 2018, welche die Schutzwürdigkeit aus dem Jahr 1979 wiederholt und besonders die Eingriffe von *Giencke* als „Vorzeigelösung für den Umgang mit historischer Bausubstanz würdigt und es als hervorragendes Beispiel aus der ‚Grazer Schule‘ im Umgang mit historischer Architektur“, bezeichnet.

Auch die Probleme, die in der Umsetzung des Projekts entstanden sind, sollen nicht vergessen werden. Sie können als Gienckes Kritik an den Baugesetzen gelesen werden. Neue Wege in der Architektur stoßen gelegentlich auf Widerstand zu den bestehenden Regelwerken. Diese Reibung kann eine Diskussion über Baugesetze und Baunormen auslösen und soll als Qualität zur Diskurserweiterung verschiedener öffentlichen Interessen verstanden werden.

VOLKER GIENCKE

ARCHITEKT D. I.

TECHNIKERSTRASSE 5 TEL. 0316 / 70 20 62, MOZARTGASSE 6 TEL. 0316 / 35 3 73  
A-8010 GRAZ, ÖSTERREICH

Giencke & Co  
Mitarbeiter: Dieter Feichtinger

EIN HAUS FÜR STUDENTEN

Großer Österreichischer Wohnbaupreis 1987.

Jury: Prof. Achleitner/Wien, Prof. Barth/Innsbruck, Arch. Ecker  
/Graz, Arch. Redl/Wien, Arch. Snozzi/Lugano, Dr. Moser/Salzburg

Auszug aus dem Protokoll der Jury:

Die Jury hält diese Arbeit in der heutigen denkmalpflegerischen Diskussion deshalb für exemplarisch, weil durch die neue architektonische Ebene, durch eine gewissermaßen polar oder dialektisch entwickelte Sprachlichkeit, dem Bestand seine historische Authentizität belassen oder wiedergegeben wird (wenn auch teilweise nur in Spuren), was, gegenüber der üblichen halboffiziellen Verkleisterung, Verwischung und Wegrenovierung von Geschichte, einen wichtigen ästhetischen und ethischen Impetus darstellt. Aus den Vorlagen ist nicht genau zu erkennen, wie weit die Dialektik von AltNeu gültig ausformuliert wurde. Jedoch ist eines mit Sicherheit feststellbar: daß es sich im Zusammenhang mit einer Umwidmung (Studentenwohnungen) auch inhaltlich um einen interessanten und in der Diskussion um solche Bauprobleme weiterzuführenden Ansatz handelt, der auf einem hohen gestalterischen Niveau vorgetragen wurde.

LANDESPREIS DER  
ARCHITEKTUR  
VOLKER GIENCKE

STUDENTENWOHNHAUS GRAZ/LENDPLATZ  
JURENBERICHT

Der Ausbau eines 2-geschoßigen Wohngebäudes am Lendplatz ist ein Beispiel für Umbau und Ausbau eines alten Wohngebäudes für eine neue Nutzung. In diesem Falle wird ein altes Wohnhaus zu einem Studentenheim mit einer größeren Anzahl kleinerer Wohnungen umgestaltet und durch eine Reihe differenzierter Einbauten und innerer Platzbildungen diesem neuen Zwecke zugeführt.

Durch den Dachausbau wurde eine Öffnung des Daches zum Lendplatz hin erforderlich, die durch den Architekten mittels gläserner Dachaufbauten sichtbar gemacht wurde, der einzige Hinweis auf die inneren Veränderungen dieses alten Bauwerks. Besonders hervorzuheben ist die räumlich-plastische Durchbildung der Einzelräume, der vertikalen Verbindung und der Freiräume. Insgesamt ein Beispiel subtiler architektonischer Gestaltung.

## Preise

Mit dem großen Österreichischen Wohnbaupreis 1987 und dem Steirische Landespreis für Architektur 1988, dessen Prämierungstafel im Eingangsbereich ersichtlich ist, erhält Giencke zwei renommierte Anerkennungen für das Haus für Studenten. Zudem wird es mehrfach in der Fachliteratur und Tageszeitungen publiziert.

### Großer Österreichischer Wohnbaupreis 1987

In der Jurybegründung wird argumentiert, dass durch die neue architektonische Ebene, durch eine polar oder dialektisch entwickelte Sprachlichkeit dem Bestand seine Authentizität belassen oder wiedergegeben wird. Auch die Nutzung als Studentenwohnungen erweitert den Diskurs wie mit solchen Bauaufgaben umgegangen werden kann und zeigt dies in der Umsetzung mit hohem gestalterische, Niveau.<sup>99</sup>

Die Jury setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

Prof. Achleitner (Wien), Prof. Barth (Innsbruck), Arch. Ecker (Graz), Arch. Redl (Wien), Arch. Snozzi (Lugano), Dr. Moser (Salzburg)<sup>100</sup>

### Steirischer Landespreis für Architektur 1988

Der Steirische Landespreis wurde seit 1980 zweijährig an herausragende Architekten, die vorrangig der Grazer Schule zuzuordnen sind, vergeben. Preisträger von 1980 – 1988 sind: Domenig (1980), Szyszkowitz & Kowalski, Kada & Laufer, Huth (1982), Peichl (1984), Kada (1986) und Kada, Erskine & Rieß und Giencke (1988).<sup>101</sup>

Im Jurorenbericht wird hervorgehoben, dass ein altes Wohnhaus durch eine Reihe differenzierter Einbauten und innerer Platzbildungen einem neuen Zweck zugeführt werden konnte. Besonders die räumlich-plastische Durchbindung der Einzelräume, die vertikalen Verbindungen und die Freiräume werden genannt und als Beispiel subtiler architektonischer Gestaltung gewürdigt.<sup>102</sup>

Die Jury setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

Landeshauptmannstellvertreter Prof. Kurt Jungwirth, Arch. DI Klaus Gartler, Univ. Prof. Arch. DI Franz Riepl, Hofrat Dr. Viktor Herbert Pöttler, Mag. Arch. Dietmar Steiner, Dr. Heinrich Klingenberg<sup>103</sup>

<sup>99</sup> Vgl. Archiv Giencke, Großer Österreichischer Wohnbaupreis 1987.

<sup>100</sup> Vgl. Ebda.

<sup>101</sup> Vgl. HDA Graz: Architekturpreis des Landes Steiermark, <https://hda-graz.at/projekte/architekturpreis-des-landes-steiermark>, 4.4.2020.

<sup>102</sup> Vgl. Archiv Giencke, Landespreis der Architektur 1988.

<sup>103</sup> Vgl. Archiv Giencke, Landespreis der Architektur 1988.

## Publikationen

Neben den Preiswürdigungen gab es zahlreiche Publikationen in verschiedenen Medien. Auf Grund der vielen Qualitäten des Hauses, finden sich unterschiedliche Betrachtungsweisen in den Publikationen wieder.

In der Zeitschrift *TU-Info, Informationen der Hochschülerschaft der TU-Graz* (1985) wird in der Maiausgabe das Projekt Lendplatz angekündigt und im *TU-Info, Jahresbericht von 85/86* (1986) wird die bevorstehende Fertigstellung bekundet und das Projekt genderneutral als *Lendplatz – ein Haus für Studierende* bezeichnet.

Der *Wohnbau in der Steiermark* (1986) bezieht sich auf die Wohnungsgrundrisse und Gemeinschaftsflächen, die Tageszeitungen *Tagespost* und *Kleine Zeitung* (1987) skizzieren die Entstehungsgeschichte, sowie eigene Baubeschreibungen unterstreichen die Qualität der Architektur im sogenannten „Neues Bauen in alter Umgebung“. *Der Moderne Holzbau in der Steiermark* (1990) legt seinen Schwerpunkt titelgemäß auf den Holzbau insbesondere auf den Hofzubau. In *Lebendige Altstadt, Erfahrungen und Ausblicke am Beispiel Graz* (1991) wird die qualitätsvolle und kreative Dachgaupenlösung hervorgehoben und in der Publikation *Lendplatz* (1995) wird im Absatz zur zeitgenössischen Entwicklung am Lendplatz die Qualität des Hauses, das traditionelle Äußere mit dem funktionalen Inneren zu verbinden, unterstrichen. Im Ausstellungskatalog *Architektur aus Graz* (1987) und in der Veröffentlichung des Magistrats Graz *Graz - kommunaler Wohnbau 1982 – 1997* (1997) finden sich Darstellungen der Außen- und Innenräume.

In der *Kleinen Zeitung* (2019) wird zweimal über das preisgekrönte Architekturprojekt und dessen Zustand aus verschiedenen Perspektiven berichtet.

### TU-Info, Informationen der Hochschülerschaft der TU-Graz, 1985

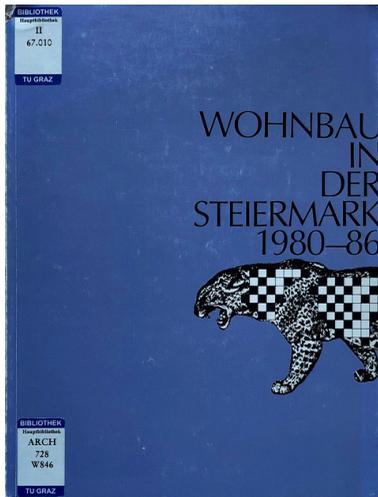
In der Zeitschrift der Hochschülerzeitschrift der TU Graz wird das Projekt am Lendplatz für voraussichtlich 33 Studierende angekündigt und auf den bereits erfolgten Baubeginn am 1. April 1985 hingewiesen.<sup>104</sup>

### TU-Info, Jahresbericht von 85/86, 1986

In einem Überblicksbericht über die Tätigkeiten des SWS schreibt ÖH Vorsitzender und Mitinitiator Klaus Masetti über das Projekt Lendplatz mit dem genderneutralen Titel *Ein Haus für Studierende*, dass das aus dem 17. Jahrhundert stammende Gebäude voraussichtlich Ende November bezugsfertig sein wird. Es wird Platz für 30 Studierende, darunter eine behinderten ge-

---

104 Vgl. TU Graz DIGITAL Library, SWS 1985, 10.



rechte Garconniere in elf Wohneinheiten zur Verfügung stehen.<sup>105</sup> Dem sei angemerkt, dass das Gebäude zwar erstmals 1663 erwähnt, jedoch im 18. und 19. Jahrhundert erweitert wurde<sup>106</sup> und dass sich die 30 Studierenden auf neun Wohneinheiten aufteilen.

### Wohnbau in der Steiermark 1980-86, Graz 1986

Diese Publikation wurde vor Bezug des Projekts publiziert. Dabei werden auf einer Doppelseite das Haus für Studenten und das Projekt Laudongasse vorgestellt. Beide Projekte wurden vom SWS initiiert und 1981 in der Fernsehsendung *Argumente* mit kurzen Filmbeiträgen thematisiert. Die Baubeschreibung wurde vom Büro Giencke übernommen und weist zwei Ungenauigkeiten auf. So steht, dass bei Planungsbeginn das Gebäude bereits 15 Jahre leer stand und nur durch die Initiative des SWS ein Abbruch verhindert werden konnte. Jedoch war das Gebäude erst seit Ende 1978 vollständig geräumt<sup>107, 108</sup> und das Gebäude wurde auf Grund eines negativen Abbruchgutachtens der ASVK nicht abgebrochen.<sup>109</sup> Die Stadt Graz hatte geplant es in Wohnungseigentum aufzulösen.<sup>110</sup>

Die abgebildeten Pläne sind aus einem Planungsstand ähnlich der ersten Einreichung 1982, jedoch mit deutlichen Unterschieden zur tatsächlichen Umsetzung, die zu diesem Zeitpunkt laut Baustellenfoto schon weit fortgeschritten war.

### Architektur aus Graz - Öffentliche Bauten und Projekte von 1980 bis heute, Ausstellungskatalog, Brüssel 1987

Auf einer Doppelseite werden ein kurzer Lebenslauf sowie Werkverzeichnis von Giencke dargestellt. Acht Bilder zeigen vier Projekte Gienckes, wobei zu diesem Zeitpunkt ausschließlich das Haus für Studenten, im Beitrag *Studentenhaus in Graz* genannt, umgesetzt war. Das Projekt ist mit einem Innenraumfoto aus dem Zubau der W4 und einem spiegelverkehrten Foto vom Hof repräsentiert.

105 Vgl. TU Graz DIGITAL Library, Masetti 1986, 19.

106 Vgl. BDA 1984, 324.

107 Vgl. StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 10.7.1978.

108 Vgl. StAG, Verhandlungsschrift 15.1.1979, 2.

109 Vgl. StAG, ASVK Gutachten 1979, 3.

110 Edegger, zit. n. *Argumente*, Notstand für Studenten 1981 59/09.

**Tagespost, Architektur in Reinkultur, Ereignis Revitalisierung Lendplatz 23, Denise Leising, 13. Jänner 1987**

*„Freuen können sich nicht nur die zukünftigen Bewohner, 30 Studenten, ein Behinderter und ein Künstler, über die gekonnt vitale Inszenierung. Glücklicherweise darf sich auch die Stadt.“<sup>111</sup>*

Einführend hebt Leising den Kulturstadtrat Helmut Strobel hervor, auf dessen Initiative neue Wege in der Wohnraumbeschaffung gemeinsam mit dem SWS das Projekt ermöglicht wurden. Dem sei noch hinzugefügt, dass zudem Stadtrat Edegger als wichtiger Unterstützer des Projekts vom Obmann des SWS genannt wird.<sup>112</sup>

Insgesamt eine eigenständige Kritik, die auf die unwesentliche Erscheinung vom Lendplatz und das dahinterliegende Aha-Erlebnis eingeht. Hervorgehoben werden die effiziente Ausnutzung der zu Verfügung stehenden kostbaren Wohnflächen und die Qualität mit einfachen Mitteln viel Licht und Atmosphäre in das Haus zu bringen. Die besonderen Detaillösungen, die sichtbaren Stahlkonstruktionen und die Ausblicke, Durchblicke und Offenheit werden hervorgehoben mit dem Hinweis, dass sich im Gebäude eine freistehende Toilette mit Schlossbergblick befindet.<sup>113</sup>

**Kleine Zeitung, Am Lend wohnt der Trend, Horst Gerhard Haberl, 6. Februar 1987**

In der Tageszeitung schreibt der damalige Leiter des Kulturressorts und spätere Intendant des Steirischen Herbstes und Professor für Kunstvermittlung und Designtheorie Horst Gerhard Haberl<sup>114</sup>, dass es sich um die Ausnahme der traurigen Regel landläufiger Sanierungsarchitektur und postmoderner Kulissenschieberei handelt.<sup>115</sup>

*„Eigentlich ein Paradebeispiel für neues Bauen in alter Umgebung: Alte Gebäudeteile – Kellergewölbe, der Laubengang mit Platzlgewölbe im Erdgeschoss des dreigeschossigen Hauptgebäudes, das Stiegenhaus mit Mauerauschnitten sowie die ein- bzw. doppelläufigen Stiegen – kontrastieren jetzt zu zeitgemäßer Architektur mit neuen Werkstoffen (Stahl, Aluminium, Glas und Kunststoff)... Da ist keine Spur von sentimentaler Althausanierung, keine museale Käseglocke, keine Rekonstruktion vergangener Funktion. In dieses alte Haus am Lendplatz ist aber auch nicht der postmoderne Zeitgeist eingezogen, vielmehr hat Giencke wie ein „Häuslbauer“ im positiven Sinn gehandelt. Funde und Erfindungen halten sich die Waage.“<sup>116</sup>*

111 Leising 1987, 7.  
 112 Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.  
 113 Vgl. Leising 1987, 7.  
 114 Vgl. Hochschule der Bildenden Künste Saar: Horst Gerhard Haberl, online unter: <https://www.hbksaar.de/personen/details/haberl>, 4.4.2020.  
 115 Vgl. Haberl 1987, 25.  
 116 Haberl 1987, 25.

1987 Graz und U

## Architektur in Reinkultur

### Ereignis Revitalisierung Lendplatz 23

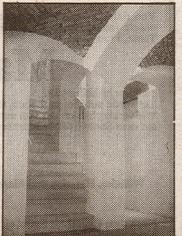
Außerlich ist dem Haus Lendplatz 23 kaum eine Veränderung anzumerken. Doch hinter der Fassade „explodierte“ Architektur Volker Giencke. Er sparte nicht mit architektonischen Feinheiten und raffinierten Details vom Keller bis zum Dach.

VON DENISE LEISING

Freuen können sich nicht nur die zukünftigen Bewohner, 30 Studenten, ein Behinderter und ein Künstler, über die gekonnt vitale Inszenierung. Glücklicherweise darf sich auch die Stadt. Daß Giencke den Auftrag zur Revitalisierung dieses desolaten städteigenen Objektes bekommen hatte, geht auf Initiative von Stadtrat Helmut Strobel zurück, der bei der städtischen Wohnraumbeschaffung neue Planungswege eingeschlagen hat. Das Projekt wurde gemeinsam mit dem Studentischen Wohnungsservice (SWS) erarbeitet. Die Abwicklung übernahm die ÖWG.

Das Haus steckt voller feiner Überraschungen. Nichts wirkt überlegt, alles ist durchdacht, auf die Benutzer „zurechgeschnitten“. Architektur in Reinkultur, ein Aha-Erlebnis von oben bis unten und der fromme Wunsch, solche Ereignisse in Graz öfter stattfinden zu lassen. Nicht nur, daß sich Giencke und sein Team – erfolgreich – bemühen, jeden kostbaren Quadratmeter für Wohnraum auszunützen, sie haben es auch verstanden, mit einfachen Mitteln Atmosphäre und viel Licht in das Gebäude zu zaubern.

Giencke sparte nicht mit intelligenten und amüsanten Details: Für die Überdachung des im Innenhof gelegenen Kellerabganges, der gleichzeitig als Balkon dient, wurden die – kostensparenden – Stoßdämpfer eines Citroen als Aufhängevorrichtung für das Blechdach eingesetzt. Ein großartiger Auftritt sind die beiden Stiegenaufgänge. Eingebaute Stahlträger zeigen ihre stützende und ästhetische Funktion, geklebte Glasscheiben (ohne Rahmen) verstärken die Raumwirkung, eine Glasfassade im Innenhof wächst aus dem Schotter, sogenannte Watschtreppen im angegliederten Holzhaus, die auch Loos verwendete, führen in die Schlafgalerie. Überall Ausblicke, Durchblicke, faszinierende Offenheit und Effekte: So steht nicht nur eine Küche, sondern auch ein WC mitten im Raum. Letzteres mit Aussicht auf den Schlossberg.



Bezug zur Geschichte: Gewölbe wurden freigelegt.

24 25 Freizeitjournal



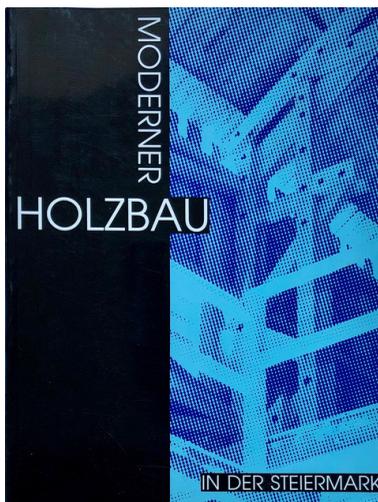
## Am Lend wohnt der Trend

Einmal anders sein, das Kräftefeld der Architektur und des Lebens im Lendplatz 23. Der Grundbesitzer Volker Giencke hat ein archaisches Aha-Wort gefunden: Er hat es um 45 Studenten...

Am Lendplatz 23 hat sich ein Haus gefunden, das nicht nur ein Wohnort, sondern ein Lebensort ist. Die Architektur ist ein Spiel mit Licht und Schatten, mit Stahl und Glas, mit Holz und Stein. Es ist ein Haus, das die Zeitgeist der 80er Jahre verkörpert, ein Haus, das die Kunst des Wohnens neu definiert.

Manche Informationen, die Haberl aus der Baubeschreibung des Büro Gienckes übernommen hat sind nur teilweise richtig, bzw. stammen aus einer anderen Planungsphase: Neben den 15 Jahren Leerstand und dem Argument, dass nur durch die Initiative des SWS ein Abbruch verhindert werden konnte<sup>117</sup>, muss die allgemeine Zugänglichkeit aller Terrassen präzisiert werden, da nur eine der drei Terrassen von Hausgang aus zugänglich ist und die anderen zwei nur von der W10 erschlossen werden können.

Die Bildbeschreibung: *Alte Wendeltreppe neu formuliert* erweckt den Eindruck, als würde die Wendeltreppe schon zuvor bestanden haben, jedoch ist diese von Giencke in das Gebäude eingeführt und mit dem filigranen Geländer aus einer gebogenen Metallplatte eines der vielen gelungenen Details im Gebäude.

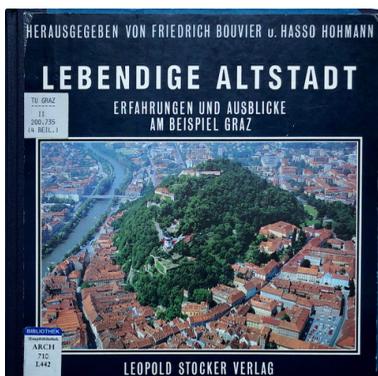


### Moderner Holzbau in der Steiermark, Graz 1990

In der Publikation wird ein Schwerpunkt auf den hofseitigen Holzzubau in Holzriegelbauweise gelegt und mittels Fotos der Innenräume und Plänen dargestellt. Zudem werden Innenraumfotos der Treppen aus zwei verschiedenen Dachgeschoßräumen des gegenüberliegenden zweigeschoßigen Dachbodenausbaus abgebildet.

*„Im Rahmen einer relativ kleinen Bauaufgabe stellt der Planer eine enorme Fülle formaler und konstruktiver Ideen zum Holzbau vor.“<sup>118</sup>*

Die vom Büro Giencke übernommene Baubeschreibung bezeichnet die historische Dachform als Grabendach, wobei es als Doppelgiebeldach zu bezeichnen wäre. Die dargestellten Pläne entsprechen dem Planungsstand von 1984 und nicht der tatsächlichen Umsetzung.<sup>119</sup> (Siehe: Entwicklung der Grundrisse von 1981-1985)



### Lebendige Altstadt, Erfahrungen und Ausblicke am Beispiel Graz, Graz/Stuttgart 1991

Im Aufsatz zur Grazer Dachlandschaft wird diese als schutzwürdiger Gegenstand erörtert. Die Wiederentdeckung der Altstadt zu Wohnzwecken und das intensive Ausbauen der Raumressource Dachboden stellt für die Erhaltung der Dachlandschaft ein Problem dar. Die gestiegenen Anforderungen hochwertiger Dachbodenwohnungen finden mit den vorhandenen kleinen Schlepp- oder Giebelgaupen des Bestandes meist kein Auskommen. Daher werden in der Planung größere Einzel- oder Reihenschleppgaupen oder Giebel-, Walmdach oder neuere Sonderformen von Dachgaupen, Dachflächenfenster, Dachloggien und Terrassenanlagen sowie Geschoßaufstockungen vorgenom-

<sup>117</sup> Siehe: Gebäudebeschreibung 1987.

<sup>118</sup> Moderner Holzbau in der Steiermark, 1990, 178.

<sup>119</sup> Siehe: Entwicklung der Grundrisse von 1981-1985.

men.<sup>120</sup> Im Kerngebiet der Altstadt sei die Unversehrtheit der Dachflächen zu forcieren, jedoch dort, wo Veränderungen möglich sind, werden drei Lösungen gelistet: Öffnungen in der Dachflächenebene wie Dachflächenfenster, die Dachfläche überragende Bauten wie Gaupen und Ausnehmungen aus der Dachfläche wie Loggien. Als Beispiel für eine kreative Gaupenlösung wird ein Foto der Dachlandschaft vom Haus Lendplatz 23 abgebildet.<sup>121</sup>

*„Die Dachlandschaft ist der lebendigste Teil des Stadtbildes von Graz. Ihr gewachsenes So-sein mutet uns in den Kernzonen als schier unverrückbare und zu erhaltende Gestalt an; in den anderen Bereichen erscheinen Veränderungen möglich und sind Verbesserungen notwendig. Mit den Mitteln des Altstadtschutzes können immer nur Störungen und Zerstörungen vermieden werden. Für positive Weiterentwicklung ist es höchstens möglich, Weichen richtig zu stellen und auch eine qualitätsvolle zeitgemäße Architektur zuzulassen.“<sup>122</sup>*

### Lendplatz Geschichte und Alltag 1995

Gerhard Dienes schreibt über das Haus Lendplatz 23, es ein typischer Abbruchskandidat für längere Zeit gewesen und war schon länger in öffentlicher und medialer Diskussion, wie auch in der Argumente-Sendung zu studentischen Wohnungsproblemen. Die Stadtgemeinde errichtete mit der Projektgemeinschaft Giencke und Neuwirth ein Wohnheim für Studenten.<sup>123</sup>

*„Die planerische Herausforderung war dabei, das traditionelle Äußere mit einem funktionellen Inneren zu verbinden.“<sup>124</sup>*

### Graz - kommunaler Wohnbau 1982 – 1997, Graz 1997

Auf einer Doppelseite werden eine Abbildung vom Lendplatz, drei Abbildungen vom Hof und eine Abbildung einer Terrasse, sowie ein kurzer Begleittext aus dem Büro Giencke abgebildet. Auf der Abbildung vom Lendplatz ist die Mülltonnenlösung zu sehen, bevor diese im Hauseingangsbereich abgestellt werden mussten.<sup>125</sup>

Die Baubeschreibung wurde vom Büro Giencke übernommen und weist Ungenauigkeiten auf. Neben den schon mehrfach genannten unscharfen Informationen zur Entstehungsgeschichte<sup>126</sup>, ist auch das seitliche Informationsfeld zu nennen. Es werden 11 statt tatsächlichen 10 Wohnungen angegeben<sup>127</sup>, sowie eine Bauzeit von 24 Monaten mit dem Baustart im April 1985, wobei das Haus im Jänner 1987 bezogen wurde.

120 Vgl. Brezansky 1999, 92-93.

121 Ebda., 96-97.

122 Brezansky 1999, 98.

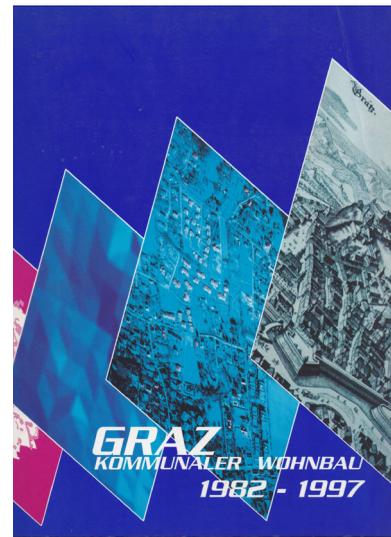
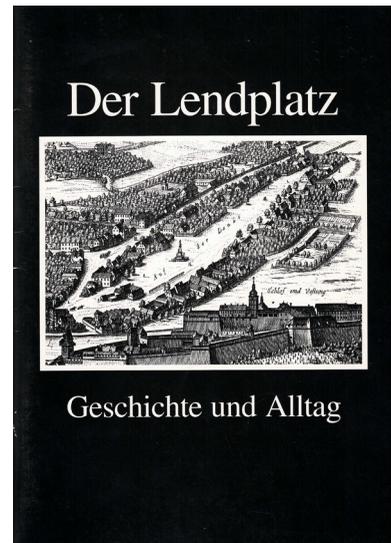
123 Vgl. Dienes 1995, 34.

124 Dienes, 1995, 34.

125 Siehe: Hausnutzung 1987-2020/Gemeinschaftsräume/Müllraum.

126 Siehe: Entstehungsgeschichte.

127 Siehe: Gebäudebeschreibung 1987.



## Mit Wohnbaupreis ausgezeichnet | Grazer Lendplatz: Bewohner kämpfen um Haus, Kleine Zeitung, Andrea Rieger, 02. April 2019

In dem bebilderten Artikel kommen die letzten und ehemalige Bewohner\*innen, das Büro des Vizebürgermeister, die ASVK-Vorsitzende Gertraud Strempl-Ledl und Architekt Giencke zu Wort. Die Bewohner\*innen sehen die Architektur nicht wertgeschätzt, aus dem Büro des Vizebürgermeisters ist zu lesen, dass Ersatzwohnungen angeboten wurden und ein bautechnisch-statisches Gutachten erarbeitet wird und danach entschieden wird, was mit dem Haus passiert. Die ASVK-Vorsitzende bezieht sich auf die Schutzwürdigkeit auf Grund des historischen Bestandes am nördlichen Lendplatz und auf Grund der architektonischen Interventionen des Architekten Giencke, die mit dem Architekturpreis des Landes Steiermark und dem großen Österreichischen Wohnbaupreis ausgezeichnet wurden. Giencke erwidert es gebe eine Ignoranz gegenüber der Architektur und Kultur. Ein von ihm beauftragtes Gutachten bestätigt den guten Zustand der Bausubstanz. Der Artikel gibt einen Ausblick, dass ein kürzlich gegründeter Verein ein Konzept für eine nachhaltige Sanierung erarbeiten möchte und sich über einen Dialog mit der Stadt freuen würde.<sup>128</sup>



## TU redet bei „Giencke“-Haus mit, Kleine Zeitung, Andrea Rieger, 15. Dezember 2019

Ein kleiner Artikel widmet sich dem Haus für Studenten und beschreibt ein „Aufatmen“ auf Grund eines Zitats von Wohnbaustadtrat Eustacchio:

*„Es ist mir ein Anliegen, das Ensemble unter Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes einer zeitgemäßen Nutzbarkeit zuzuführen.“<sup>129</sup>*

Neben der Erwähnung des Steirischen Landespreises für Architektur und der Feststellung, dass das Haus in den letzten Jahren zusehends verfiel, wird darauf verwiesen, dass das Institut für Architekturtheorie, Kunst- und Kulturwissenschaften in die Arbeit zum zukünftigen Nutzungskonzept eingebunden wird.<sup>130</sup> Das von Andrea Rieger beschriebene „Aufatmen“ erscheint nicht angemessen, da es sich bei der Aussage lediglich um die Erfüllung des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes handelt, das in Form des ASVK Gutachtens von 2018 das Ensemble und die Eingriffe von Giencke als schutzwürdig beurteilt.<sup>131</sup>

Die zwei Architekturpreise beziehen sich jedoch nicht auf die Gestaltung der Fassade, sondern auf die architektonischen Eingriffe in den Bestand, der mittels dialektisch entwickelter Sprachlichkeit exemplarisch für die denkmalpflegerische Diskussion ist. Zudem ist auch die Umwidmung zu Studen-

128 Vgl. Rieger, 2019, 38.

129 Eustacchio, zit. n. Rieger 2019, 38.

130 Vgl. Rieger 2019, 38.

131 Vgl. Geschäftsstelle ASVK, ASVK Gutachten 2018, 6-7.

tenwohnungen ein interessanter Beitrag zur Diskussion im Umgang solcher Bauaufgaben.<sup>132</sup> Besonders werden auch die räumlich-plastische Durchbindung der Einzelräume und die vertikalen Verbindungen im Inneren, sowie die Freiräume als Beispiel subtiler architektonischer Gestaltung hervorgehoben.<sup>133</sup> Alle Publikationen, bis auf die zur Verständniserweiterung und Handlungsweisen des GAEG, beziehen sich auf das gesamte Gebäude und nicht explizit auf die Gestaltung der Fassaden und der Dachlandschaft.

---

132 Vgl. Archiv Giencke, Großer Österreichischer Wohnbaupreis 1987.

133 Vgl. Archiv Giencke, Landespreis der Architektur 1988.



## Probleme

*Das Haus für Studenten* wurde in der Umsetzung von rechtlichen Problemen begleitet. Am Ende einer Korrespondenz bezüglich der widerrechtlichen Nutzung der Studentenwohnungen ohne Benützungsbewilligung, schreibt die Obfrau des SWS an das ÖWG:

*„In der Hoffnung, daß sich die unaufhörlichen Probleme bei diesem Projekt doch noch zur Zufriedenheit aller Beteiligten lösen werden, verbleiben wir mit freundlichen Grüßen*

*Irmgard Formayer*<sup>134</sup>

### Rechtliche Probleme

Das Bewilligungsverfahren vom ersten Ansuchen zur Baubewilligung am 3.8.1982 bis zum erfolgreichen Bescheid zur Benützungsbewilligung am 7.7.1999 dauerte knapp 17 Jahre lang.<sup>135, 136</sup>

Der erste positive Baubescheid zum Umbau eines städtischen Wohnhauses für die Herstellung von Geschäftsräumen im Erdgeschoß, zu Umbauten der Wohnräume und zum Ausbau des Dachraumes für Wohnzwecke<sup>137</sup> wurde im Dezember 1982 erteilt. Wegen Entwurfsänderungen wurde die Bewilligung im Mai 1983 für die Errichtung von Wohnungen anstatt der genehmigten Geschäftslokale, abgeändert<sup>138</sup> und im Mai 1984 wurden Änderungen der Dachgeschoßgalerien genehmigt.<sup>139</sup> Im Planungsprozess mussten weitere Änderungen auf Grund des Nachbarrechts, des Brandschutzes und der Sicherheit eingearbeitet werden. So kam es, dass das Anfang 1987 bezogene Gebäude<sup>140</sup> am 29.11.1991 eine positive Baubewilligung mit Ausnahme des westseitigen Hoftrakts bekommen hat.<sup>141</sup> Der westliche Hoftrakt wurde erst am 4.9.1998 bewilligt und die Benützungsbewilligung folgte am 7.7.1999.<sup>142</sup>

### W4 – Fensteröffnungen in der Feuermauer nach Westen

Der westliche Gebäudeteil wurde bis auf die Grenzmauer des Nebengebäudes als Wohngebäude neu errichtet. Geplante Öffnungen in der westlichen Außenmauer stießen auf Widerstand der angrenzenden Eigentümerin. Diese war nicht ordnungsgemäß zur Bauverhandlung geladen worden und so ent-

134 Archiv SWS, Brief, SWS an ÖWG, 11.3.1987.

135 Vgl. StAG, Ansuchen um Baubewilligung, Sanierung Haus Lendplatz 23, 3.8.1982.

136 Vgl. Bau- und Anlagenbehörde Graz, Bescheid, Benützungsbewilligung 7.7.1999.

137 Vgl. StAG, Bescheid, Bewilligung für einen Umbau des städtischen Wohnhauses, 17.12.1982.

138 Vgl. StAG, Bescheid, Bewilligung der Planungsänderungen: Geschäftslokale zu Wohnungen, 4.5.1983

139 Vgl. StAG, Bescheid, Bewilligung der Planungsänderungen: Änderungen der zusätzlichen Wohngalerien 14.5.1984.

140 Vgl. Archiv SWS, ÖWG an SWS, 23.2.1987.

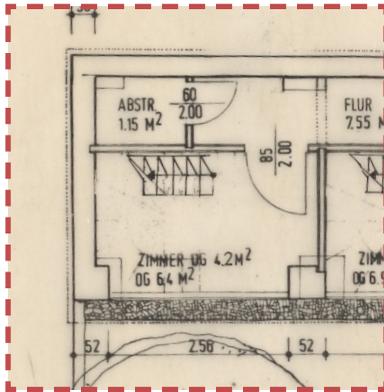
141 Vgl. Bau- und Anlagenbehörde Graz, Bescheid, Ansuchen zum Umbau Lendplatz 23 mit Ausnahme des Nebengebäudes 29.11.1991.

142 Vgl. Vgl. Bau- und Anlagenbehörde Graz, Bescheid, Benützungsbewilligung 7.7.1999.

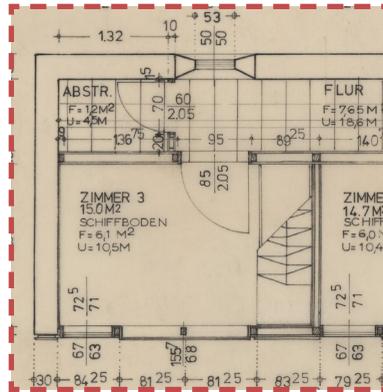
brannte ein Rechtsstreit zwischen der Nachbarin und der Baubehörde, der erst durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshof zu Gunsten der Nachbarin beendet werden konnte.<sup>143</sup> Die Änderungswünsche der Nachbarin wurden noch während der Bauphase eingearbeitet<sup>144</sup>, sodass es letztendlich zu keinen Öffnungen an der westlichen Außenwand kam und stattdessen darüber liegend festverglaste Dachflächenfenster angeordnet wurden.<sup>145</sup> Der Nachbarin wurde im Urteil des Verwaltungsgerichtshof bezüglich der Wahrung ihres subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts Recht gegeben und sie konnte einen Kostenersatz ihrer Aufwände gegenüber der Stadt Graz geltend machen.<sup>146</sup>

## W4 – Treppen

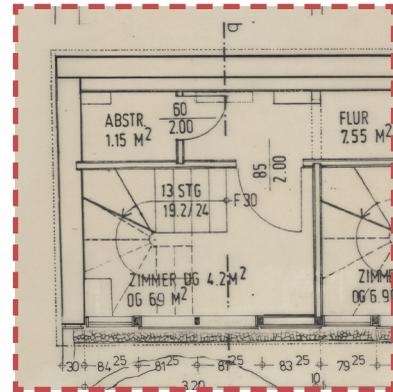
Die Umsetzung der W4 hatte ein zweites Problem. Die sogenannte „Watschl“- bzw. „Samba“-Treppen, die in das obere Geschoß der Zimmer führt, entsprach nicht dem Steiermärkischen Baugesetz und musste gesondert begutachtet werden. Ein erstes Gutachten zur Benützungsbewilligung fällt negativ aus. Der Bauwerber hat ein Gutachten von Prof. Eilfried Huth vorgelegt, das basierend auf Meinungen ausländischer Fachliteratur eine gefahrenfreie Benützung der Stiege angenommen werden kann.<sup>147</sup> Edegger regte an, einen weiteren Gutachter zu beauftragen, um sicherzustellen, dass die Nutzung der bereits hergestellten Treppen vom Standpunkt der Sicherheit für die Bewohner\*innen unbedenklich ist. In diesem Schreiben ist angemerkt, dass Edegger die Rechtsauffassung des Gutachters Huth angenommen hat, der gegenständliche Bauantrag sei der Norm des §52a StBO zu unterstellen.<sup>148</sup>



W4.EG: Einreichplan 1982



W4.EG: Einreichplan 1984



W4.EG: Einreichplan 1986

143 Vgl. StAG, Republik Österreich Verwaltungsgerichtshof, Urteil 11.7.1987, 2.

144 Vgl. StAG, Brief, Büro Giencke, Feichtinger an Baupolizei 14.1.1986.

145 Siehe: Entwurf – Ein Haus für Studenten.

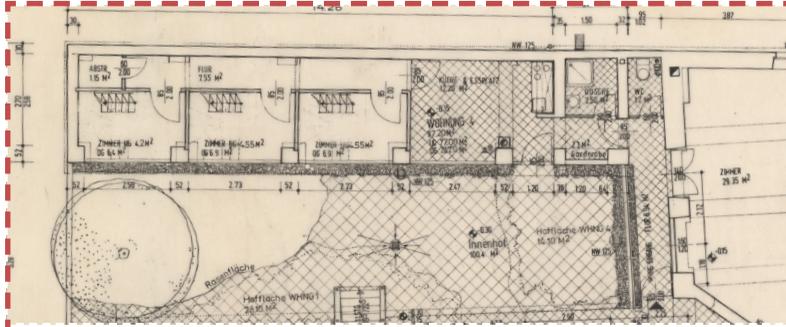
146 Vgl. StAG, Republik Österreich Verwaltungsgerichtshof, Urteil 11.7.1987, 6.

147 Vgl. StAG, Brief, Baurechtsamt an Steiermärkische Landesregierung, Fachabteilung Ia, 17.3.1988, 1-2.

148 Vgl. StAG, Brief, Baurechtsamt an Steiermärkische Landesregierung, Fachabteilung Ia, 17.3.1988, 1-2.

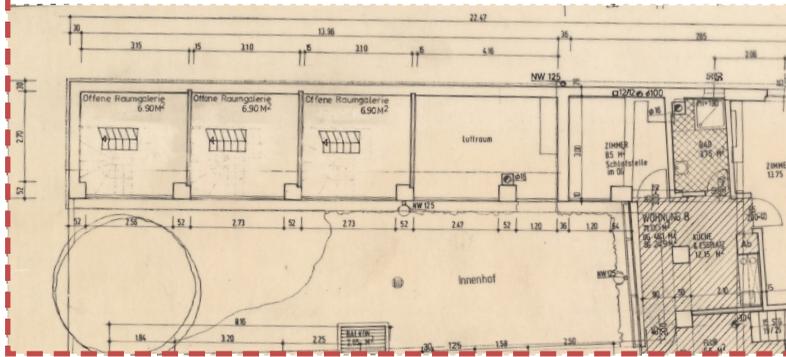
## W4 - Entwicklung des Grundrisses

An der Entwicklung des Grundrisses der W4 können mehrere Themen des Hauses betrachtet werden. Mehrmals wechselt die Funktion des Studierzimmers von gemeinschaftlichen Studierraum zu Bewohner\*innenzimmer. Tatsächlich ist es als gemeinschaftlicher Studierraum ausgeführt worden und von Beginn an als WG-Zimmer zugehörig zur W4 an einen Studenten vermietet worden.



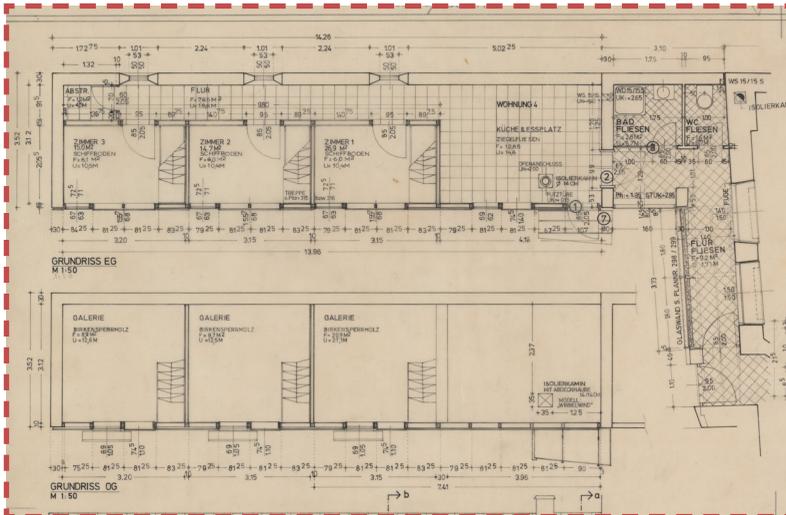
W4.OG: Einreichplan 1982

Die Bestandsmauern und Stützen werden erhalten. Platzsparende Samba-Treppen längs zur Wohnungsachse werden eingeführt. Die Küche ist zweigeschösig ausgeführt. Das spätere Studierzimmer ist als Studierendenzimmer vom Wohnungsgang erschlossen. Hofflächen werden den Wohnungen zugeteilt.



W4.OG: Einreichplan 1982

Offene Raumgalerien werden mittels Samba-Treppe erschlossen.



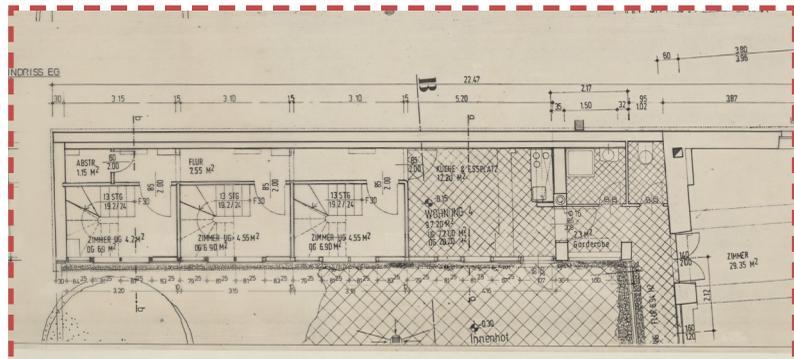
W4.OG: Einreichplan 1984

Die Bestandsmauer nach Westen wird mit Fenster perforiert um Licht in den Wohnungsgang zu führen. Bestandsstützen werden entfernt. Vollständige Holzriegelbauweise mit quer zur Wohnungsachse stehenden Samba-Treppen. Das Studierzimmer wird nicht mehr von der Wohnung erschlossen. Die Küche ist in normaler Raumhöhe eingezeichnet, sodass die Galerie des Zimmer 1 über der Küche geführt werden kann.

W4.EG: Einreichplan 1986

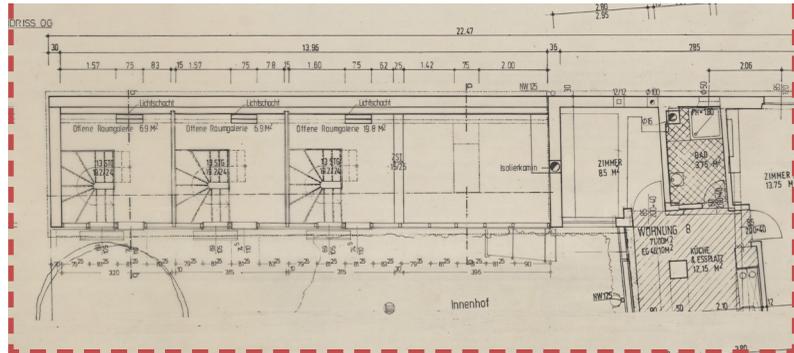
Die Galerien werden mit einläufigen halbgewendelten Treppen erschlossen. Die Treppen nehmen sehr viel Platz vom Erdgeschoßraum, wie auch vom Galerieraum ein.

Das Studierzimmer wird als WG-Zimmer für einen Studierenden von der Wohnung der WG erschlossen.



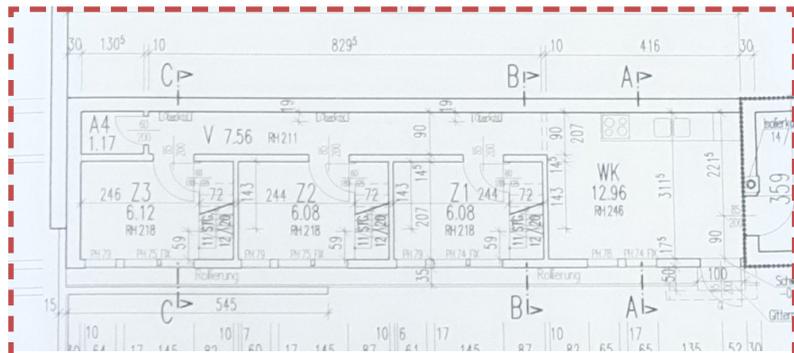
W4.OG: Einreichplan 1986

Die Galerien werden mit einläufigen halbgewendelten Treppen erschlossen.



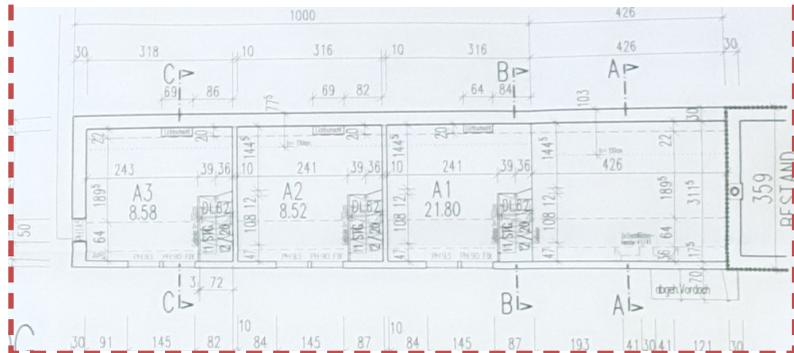
W4.EG: Einreichplan 1998 vom Architekturbüro Kreuzer und Krisper nach der tatsächlichen Umsetzung.

Die Galerien werden mit Samba-Treppen erschlossen.

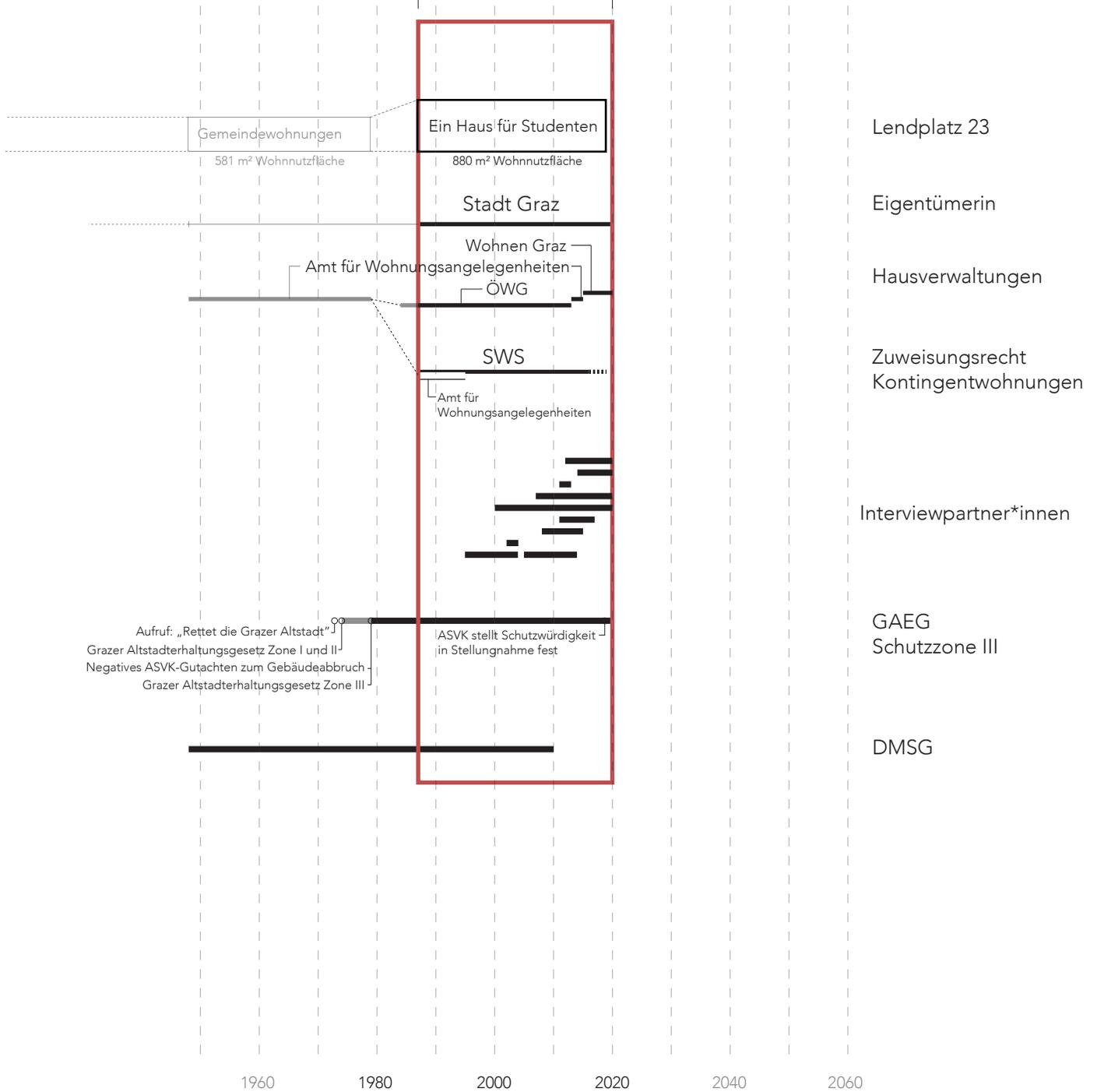


W4.OG: Einreichplan 1998 vom Architekturbüro Kreuzer und Krisper nach der tatsächlichen Umsetzung.

Im Zimmer 3 wird auf der Galerie ein Fenster Richtung Süden gesetzt.



I. Rückblick      II. Einblick      III. Ausblick



## II. Einblick.

Der Einblick behandelt die Nutzung des Projekts: Ein Haus für Studenten von 1987-2020.

Das Kapitel **Hausnutzung** betrachtet diese aus theoretischen und empirischen Perspektiven. Beginnend mit der Frage, ob die Architektur Einfluss auf das Verhalten der Bewohner\*innen und der Hausgemeinschaft hat, führt das Kapitel Architektur und Verhalten in die Theorie der Environmental-Behavior-Studies ein. Der Theorie folgt das Kapitel Analyse der Blickbeziehungen, das die architektonischen Gegebenheiten des Gebäudes graphisch und beschreibend analysiert.

Anschließend gibt eine Analyse der Hausgemeinschaft und der Hausnutzung auf Grundlage von Bewohner\*innen-Interviews Einblicke, wie das Haus tatsächlich genutzt wurde. Die anschließende Analyse der Schall- und Blickbeziehung zeigt die unterschiedlichen Qualitäten und Herausforderungen der intensiven Schall- und Blickbeziehungen im Haus für Studenten.

Das Kapitel Verwaltung des Gebäudes behandelt das Verhältnis zwischen den Bewohner\*innen und der Verwaltung des Hauses, die einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltungsmöglichkeiten der allgemeinen Räume hat.

Im Kapitel **Perspektiven auf das Haus** werden aktuelle Betrachtungsweisen aus Sicht der Eigentümerin, des SWS, des Grazer-Altstadtschutzes, des Denkmalschutzes, des Architekten und der Bewohner\*innen dargelegt.

Im Kapitel **Zustand des Hauses** wird der Gebäudezustand aus verschiedenen Perspektiven beschrieben und eine vergleichende Fotoarbeit präsentiert Fotografien aus der Entstehungszeit mit dem aktuellen Zustand.

## Hausnutzung

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit den Fragen: Wer war die Hausgemeinschaft? Wie wurde das Haus genutzt und hatte die Architektur Einfluss auf das Verhalten der Bewohner\*innen? Dafür habe ich eine theoretische Sichtweise beschrieben und mittels empirischer Methoden überprüft. Durch die Masterarbeit von Jana Marie Mauser mit dem Titel „Gemeinschafts(t)räume“ gelangte ich zu verschiedenen Studien, die sich mit dem Einfluss des Umfelds auf das Verhalten der Menschen beschäftigen und unter dem Begriff *Environmental-Behavior-Studies* zusammengefasst werden.<sup>149</sup>

Dieses multidisziplinäre Forschungsgebiet entsteht aus dem Zusammenwirken zweier Wissenschaftsgebiete. Den umweltgestaltenden Disziplinen wie Architektur, Stadt- und Raumplanung und den sozio-kulturellen und Verhaltenswissenschaften wie der Psychologie, der Soziologie und der Kulturanthropologie.

In den gestaltenden Disziplinen wurde dem Einfluss der Gestaltung auf soziale und kulturelle Faktoren nicht ausreichend Aufmerksamkeit gewidmet und die sozialen Wissenschaften haben in ihrer Betrachtung das Umfeld, meist das soziokulturelle Umfeld und das kulturelle Milieu erfasst, weniger jedoch den physisch geplanten und entworfenen Raum. Die *Environmental-Behavior-Studies* positionieren sich in dieser Wissenschaftslücke und erarbeiten über empirische Erkenntnisse, die Wechselwirkung im Verhalten von Individuen und Gruppen mit dem umgebenden Raum, damit aus diesem Verständnis bessere Grundlagen für die Gestaltung des Umfeldes geschaffen werden können.<sup>150</sup>

Als theoretische Grundlage stelle ich die Studie *Housing Layout, Social Interaction, and the Place of Contact* von Tawifq Abu-Ghazze vor, der den Einfluss des räumlichen Wohnumfeldes auf die Art der sozialen Interaktion untersucht hat.

Dem folgt eine Analyse der Hausgemeinschaft und der Hausnutzung, die ich mit verschiedenen Methoden erhoben habe. Interviews und Gespräche mit Bewohner\*innen und mit Verantwortlichen des SWS zeichneten ein sehr lebhaftes Bild der Hausnutzung und der Hausgemeinschaft. Eigene Beobachtungen, die ich mittels Fotografie festgehalten habe und Fotografien von Bewohner\*innen erzählen eine eigene Nutzungsgeschichte, welche die theoretischen Vermutungen unterstreichen und die Erzählungen der Bewohner\*innen bekräftigen.

---

<sup>149</sup> Vgl. Mauser 2016, 10.

<sup>150</sup> Vgl. Moore 2006, 2, online unter: <http://netedu.xauat.edu.cn/sykc/hjx/content/ckzl/1/3.pdf> Stand: 1.4.2020.

## Architektur und Verhalten

Der Soziologe Bernhard Schäfers beschreibt, dass es wohl keine sozialen oder kulturellen Phänomene und deren Formen sozialen Handelns gibt, die nicht in Verbindung mit spezifischen Raumstrukturen stehen.

Schäfers zitiert Roger Barkers 1968 konzeptualisierten *Behavior Settings*, das eine Wirkung eines Verhaltens (Behavior) auf Grund des Umwelt (Settings) beschreibt. Die Umwelt (Setting) wird als räumliche Situation unter Einbeziehung der den Nutzer\*innen bekannten Funktionen, Bedingungen des Zugangs und Besonderheiten beschrieben. Diese komplexen Umweltsituationen erzeugen wiederkehrende Verhaltensmuster. Jedoch gibt es kein kausales Verhältnis zwischen einer räumlichen Situation und einem speziellen Verhalten. Es gibt die Chance, dass spezifische Räume an der Entfaltung bzw. Behinderung ihrer intendierten sozialen Interaktionen (Wohnen, Arbeiten, Lernen) förderlicher sind als andere.<sup>151</sup>

Der Architekturtheoretiker Tawfiq Abu-Ghazze beschäftigt sich in der Studie „Housing Layout, Social Interaction, and the Place of Contact in Abu-Nuseir, Jordanien“ im Wohnbau mit der Beziehung zwischen den räumlichen Situationen und dem sozialen Leben der Nachbarschaftsgemeinschaft. Aus seiner quantitativen Studie lässt sich ableiten, dass die Zufriedenheit der Bewohner\*innen mit ihrem Wohnumfeld im Zusammenhang mit der Nutzung des Wohnumfeldes steht. Die Studie kommt zum Ergebnis, dass die räumlichen Situationen einen starken Einfluss darauf haben, wie Bewohner\*innen miteinander in Beziehung stehen und kommunizieren.<sup>152</sup> Diese Einflussfaktoren werden in den folgenden Absätzen ausgeführt.



### Soziale Interaktionen

Schlüsselement für eine Nachbarschaft sind soziale Interaktionen. Dafür müssen braucht es drei Gegebenheiten: Die Gelegenheit eines Kontakts, die Nähe zu anderen und einen angemessener Raum für die Interaktion. Verschiedene vorangehende Studien bekräftigen den Einfluss der räumlichen Situation auf die sozialen Interaktionen zwischen den Menschen. Je näher Menschen physisch und funktional zusammen leben, desto höher ist die Chance, dass sich daraus soziale Interaktionen und Freundschaften entwickeln.<sup>153</sup> Mehr Interaktionen zwischen den Bewohner\*innen erhöhen das gegenseitige Einfühlungsvermögen, wie auch das Konfliktpotential.<sup>154</sup>

<sup>151</sup> Vgl. Schäfers, 2015, 36.

<sup>152</sup> Vgl. Abu-Ghazze, 1999, 41.

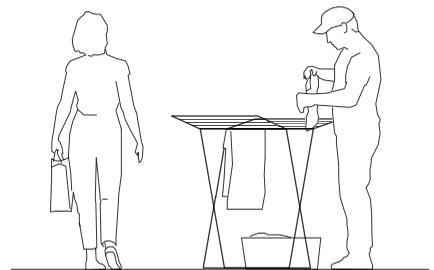
<sup>153</sup> Vgl. Ebda., 42.

<sup>154</sup> Vgl. Ebda., 69.

### Passiver Kontakt

Der Einfluss von räumlicher Nähe auf soziale Interaktion wird mit dem Prinzip des *passiven Kontakts* erläutert. Ein passiver Kontakt ist eine unbeabsichtigte Begegnung zwischen mindestens zwei Personen. Diese Begegnung ermöglicht das Wissen um die andere Person und das Erkennen des Wesens der anderen Person über Beobachtungen und Gespräche. Um die andere Person auch tatsächlich kennen zu lernen braucht dieser Prozess Zeit und ist abhängig von der Möglichkeit, die gleiche Person wiederkehrend zu treffen. Die meisten Personen stellen sich nicht bei der ersten zufälligen Begegnung gegenseitig vor. Architektur kann die Wahrscheinlichkeit passiver Kontakte mit anderen Personen beeinflussen und damit auf eine Variable bei der Entstehung sozialer Beziehungen Einfluss nehmen.<sup>155</sup> Räumliche und funktionale Nähe haben jedoch keinen direkten Einfluss auf soziale Beziehungen. Soziale Beziehungen sind im hohen Ausmaß abhängig von der vorausgehenden sozialen Ähnlichkeit der Menschen und dem Faktor Zeit. Beziehungen entstehen bevorzugt mit ähnlich Gesinnten und keine räumliche Nähe ist in der Lage diese Voraussetzung zu überwinden.<sup>156</sup>

Architektur kann ihren Einfluss in der Entstehung von Beziehungen nur geltend machen, wenn jene Menschen in ihrem Einflussbereich bereits soziale Ähnlichkeit vorweisen. Gibt es keine soziale Ähnlichkeit, werden zeitweise oberflächliche Beziehungen eingegangen, jedoch Freundschaften außerhalb des Wohnumfeldes forciert.<sup>157</sup>



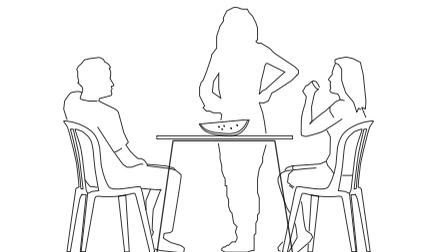
Passiver Kontakt

*„However, it is important to mention that intense neighborly relations are correlated with the social status, lifestyles, and tastes of people.“<sup>158</sup>*

### Aktive Kontakte

Neben den passiven Kontakten gibt es viele aktive verschiedene Kontaktformen von zufälligen Bekanntschaften bis zu komplexen und emotionalen Beziehungen, die einen wesentlichen Einfluss auf das persönliche Wohlbefinden in Nachbarschaft haben.

Obwohl passive Kontaktformen im Verhältnis zu aktiven Kontakten unwesentlich wirken, muss ihnen ein großer Stellenwert zugeschrieben werden: einerseits als eigenständige Kontaktform mit deren Wirkung in der Nachbarschaft und andererseits als Voraussetzung für das Entstehen von sozialen Beziehungen.<sup>159</sup>



Aktiver Kontakt

155 Vgl. Abu-Ghazze 1999, 43.

156 Kuper, zit. n. Abu-Ghazze 1999, 43.

157 Vgl. Abu-Ghazze 1999, 43.

158 Abu-Ghazze 1999, 44.

159 Vgl. Abu-Ghazze, 1999, 66.

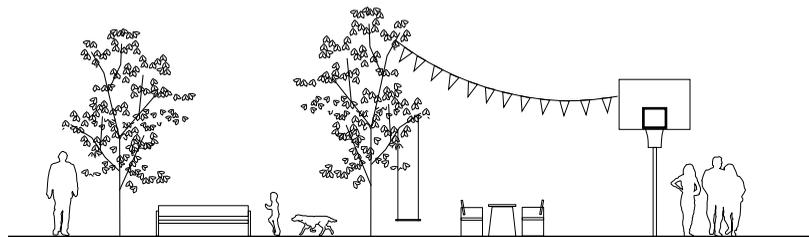
## Außenbereiche

Außenbereiche übernehmen eine wichtige Rolle im Nachbarschaftsleben ein. Die Möglichkeit sich informell zu treffen, die Nachbarschaft zu beobachten oder beobachtet zu werden, spielen eine wesentliche Rolle sich mit dem Umfeld zu identifizieren. Darüber hinaus sind Außenaktivitäten und das Beobachten der Aktivitäten der anderen, sowie die Möglichkeit daran zu partizipieren wichtig für die Entstehung von Nachbarschaftsbeziehungen.<sup>160</sup> Aktivitäten im Außenbereich sollen nicht als einzelne Handlungen von Individuen gesehen, sondern als ein Handlungssystem aus räumlichem Umfeld und sozialem Verhalten verstanden werden.<sup>161</sup>

## Qualität des Außenbereichs

Abu-Ghazzeah verweist auf die Arbeit von Jan Gehl, der Außenaktivitäten in drei Kategorien einteilt. Neben den notwendigen Aktivitäten (zur Arbeit oder Schule fahren, Lebensmittel besorgen) gibt es freiwillige (spazieren, sonnenbaden, etc.) und soziale Aktivitäten (Gespräche, Spiele, Sport, etc.), die nur dann stattfinden, wenn der Außenraum die Qualität besitzt, sich dafür aneignen zu lassen.<sup>162</sup>

Auch in seiner Studie konnte er feststellen, dass qualitätsvolle Außenräume, die durch ihr Design eine Aneignung für freiwillige oder soziale Aktivitäten ermöglichten, deutlich häufiger genutzt wurden, als jene Außenräume, die diese Qualitäten nicht vorweisen konnten. Kleine definierte Bereiche würden lieber genutzt, als große unbegrenzte Räume und Sitzbereiche mit einer guten Aussicht, einem umgebenden Grünraum und ausreichender Beschattung waren beliebter als andere ohne diese Eigenschaften.<sup>163</sup>



Qualität des Außenbereichs

<sup>160</sup> Vgl. Abu-Ghazzeah, 1999, 46.

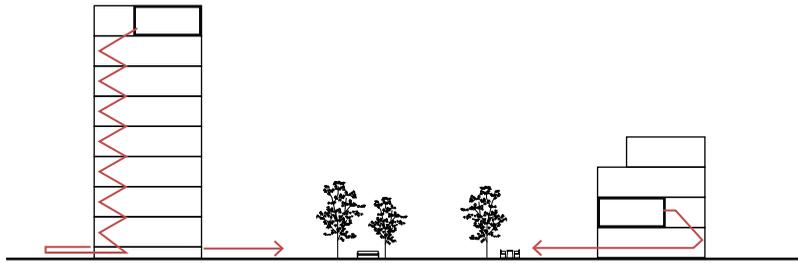
<sup>161</sup> Ebda, 46.

<sup>162</sup> Vgl. Gehl, in Abu-Ghazzeah, 1999, 63.

<sup>163</sup> Vgl. Abu-Ghazzeah, 1999, 68.

### Lage des Außenbereichs

Neben der Qualität bestimmt auch maßgeblich die Lage des Außenbereiches über die Intensität der Nutzung. Damit Innenraumaktivitäten leicht nach außen verlegt werden, sollten die Außenbereiche am besten direkt mit der Küche oder dem Wohnzimmer verbunden sein. Im besten Fall liegt gegenüberüberliegend wieder eine Wohneinheit mit solchen Bereichen. Geschosshintergründe zum Außenbereich sollen nach Möglichkeit vermieden werden, weil sie die Nutzung des Außenraumes für die tägliche Nutzung erschweren.<sup>164</sup>



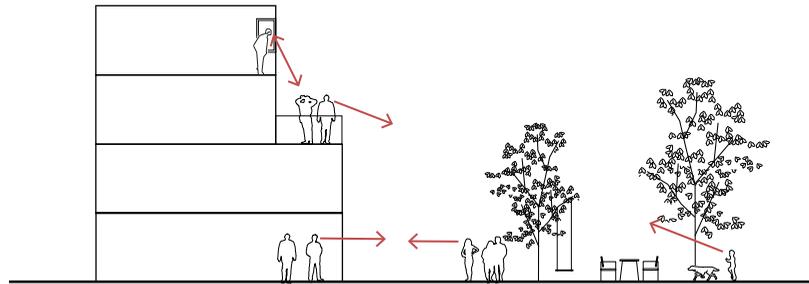
Lage des Außenbereichs

### Blickbeziehungen zum Außenbereich

Es gibt eine starke Verbindung zwischen der Möglichkeit Außenaktivitäten zu sehen und daran teilzunehmen. Speziell bei Kindern ist es leicht erkennbar, aber grundsätzlich gilt für alle, dass Menschen, die im Außenraum Aktivitäten nachgehen, damit andere Menschen anziehen. Speziell im nahen Wohnumfeld kann durch das wiederholte Sehen bekannter Menschen und Aktivitäten ein Nachbarschaftsgefühl auf Basis der Identifikation ähnlicher Aktivitäten entwickelt werden. Diese Aktivitäten können spazieren gehen, einkaufen gehen, auf Kinder aufpassen, mit Kindern spielen, Fahrrad fahren, laufen und vieles mehr sein. Neben den Aktivitäten gibt es zwei weitere Aspekte für das Nachbarschaftsgefüge: die Beziehung durch Beobachtung (*observing relationship*), bei der allein das Sehen vertrauter Personen ein Wohlbefinden auslöst und die konzeptuelle Beziehung (*conceptual relationship*), bei der das Wissen um vertraute Personen im Umfeld das Wohlbefinden im Wohnumfeld beeinflusst.<sup>165</sup>

<sup>164</sup> Vgl. Abu-Ghazze, 1999, 68.

<sup>165</sup> Vgl. Ebda., 66.



Blickbeziehungen zum Außenbereich

### Fazit

Die Beziehung zwischen dem Verhalten des Menschen und seiner Umwelt wird von kulturellen Gegebenheiten, dem physischen Raum und der Wahrnehmung des Menschen beeinflusst.<sup>166</sup>

Im Wohnbau ist der Grundriss, die Lage der Wohnung zur inneren Erschließung, sowie die Lage und die Gestaltung des Außenraums von großer Bedeutung für die Entstehung sozialer Netzwerke. Ermöglicht die Gestaltung der Umwelt Räume für einfache, wiederkehrende unverbindliche Begegnungen, so können Menschen leichter miteinander in Kontakt treten. Besonders die Gestaltung des Außenraums kann gemeinsame Aktivitäten fördern und einen wesentlichen Beitrag für eine gute Nachbarschaft bieten.

Viele der Qualitäten, die das Einfamilienhaus zur beliebten Wohnform macht, kann auch im Geschosswohnbau erreicht werden. Ein hochwertiger Rückzugsbereich und das direkte Wohnumfeld zu gestalten kann bei entsprechender Planung auch im Geschosswohnbau umgesetzt werden. Dafür braucht es Rahmenbedingungen in der Planung, die soziale Netzwerke in der räumlichen Organisation berücksichtigen. Diese müssen in allen Maßstäben, von der Raumplanung, der Stadtplanung bis zur Architektur berücksichtigt werden, damit sie ihre Wirkung entfalten können. Die Gestaltung unserer Umwelt sollte mit Sorgfalt gestaltet werden, denn sie beeinflusst unser soziales Verhalten.<sup>167</sup>

<sup>166</sup> Vgl. Ebda., 68.

<sup>167</sup> Vgl. Ebda., 69.

## Analyse der Blickbeziehungen

Auf Grundlage der Theorie waren die Voraussetzungen für das Entstehen von Beziehungen im *Haus für Studenten* gegeben. Diese besagt, dass soziale Interaktionen die Wahrscheinlichkeit von Beziehungen erhöhen, wenn soziale Ähnlichkeit als Grundvoraussetzung für Beziehungen gegeben ist.

Die drei Voraussetzungen für eine hohe Wahrscheinlichkeit sozialer Interaktion sind räumlich gegeben: Möglichkeit von Kontakt, physische Nähe und angemessene Räume für einen Kontakt. Die soziale Ähnlichkeit als Grundvoraussetzung für Beziehungen ist strukturell durch die studentische Nutzung gegeben.

Ausschließlich Studierende bewohnten ein Haus, das mit ca. 27m<sup>2</sup> durchschnittlicher Wohnungsnutzfläche pro Person<sup>168</sup> sehr dicht genutzt war und durch seine architektonische Umsetzung viele passive und aktive Kontakte ermöglichte.

In der Studie wird auch auf die Relevanz der Lage und Qualität von Außenbereichen hingewiesen, die auch im *Haus für Studenten* für die verschiedenen Wohnungen unterschiedlich zum Ausdruck kam. Die Interventionen und Umbauten von Giencke aus den Jahren 1985-86 gehen den Handlungsempfehlungen von Abu-Ghazze von 1999 voraus:

*„The plan of the dwelling unit must be designed in such a way that activities indoors can flow outdoors. This may imply, for example, that there should be doors directly from the kitchen, dining area or living room to outdoor areas that need to be located, preferably, in juxtaposition to such indoor spaces and overlooking the public side of the residential unit.“<sup>169</sup>*

Die W1 und W4 stehen genau in dieser beschriebenen Verbindung zum Hof. Auch die Wohnungen W5, W7 haben eine Blickbeziehung zum Hof und die Wohnungen W8, W9 und W10 haben Blickbeziehungen zu den Terrassen und zueinander über die Öffnungen zum Hausgang. Lediglich die Wohnungen W2, W3 und W6 haben keine Blickbeziehungen zu den im Haus befindlichen Außenräumen, sondern nur welche zum Hausgang.

Die Wohnungen stehen in einem unterschiedlichen Verhältnis zueinander, da sie auf Grund ihrer Lage und Fenster unterschiedlich intensiv passive Kontakte einfordern. Diese werden im folgenden Kapitel analysiert.

---

168 Der Österreichische Durchschnitt liegt 2020 bei 47 m<sup>2</sup> pro Person und Wohnfläche.

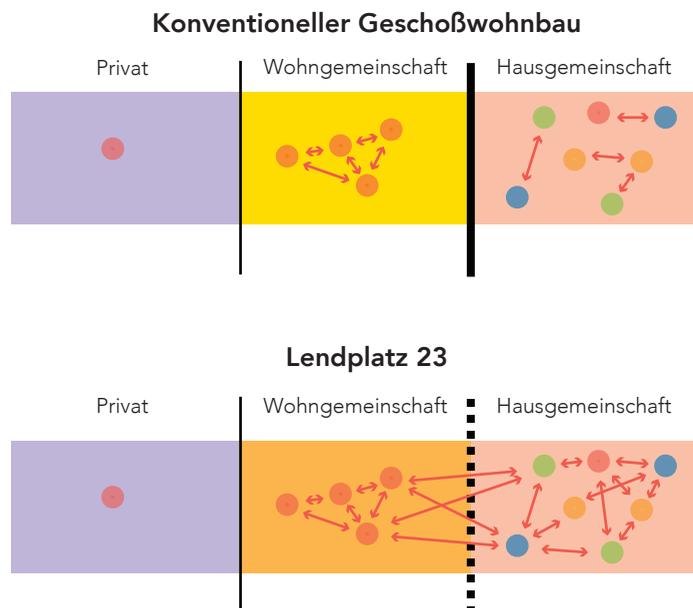
169 Abu-Ghazze 1999, 68.

## Visualisierung und Interpretation der Blickbeziehungen

Der Einfluss von Blickbeziehungen auf die Hausgemeinschaft bezieht sich auf die daraus entstehenden Möglichkeiten von einem passiven Kontakt, der unter den richtigen Voraussetzungen wiederum zu aktiven Kontakten und Freundschaften führen kann.

Die Entscheidung an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit teilzunehmen, ist einerseits davon abhängig, ob man über die Tätigkeit überhaupt Bescheid weiß und ob man Lust hat, daran teilzunehmen. Die gemeinschaftlichen Tätigkeiten sind oft unkompliziert, wie gemeinsam frühstücken, gemeinsam im Hof zu „chillen“, einen Filme-Abend veranstalten, grillen, oder – mit einem organisatorischen Aufwand – zum Beispiel ein Fest zu veranstalten. Gemeinschaftliche Tätigkeiten führen zur Entwicklung von Bekanntschaften und Freundschaften und haben einen starken Einfluss auf die Hausgemeinschaft.

Die gegenseitige Sichtbarkeit der Studierenden war Giencke sehr wichtig. So sagt er: „Wir wollten nicht, dass man eine Tür hat und dahinter passiert irgendwas. Türen braucht es, aber am liebsten wäre es uns gewesen, wenn alles offen gewesen wäre.“<sup>170</sup> Auch Abu-Ghazze beschreibt wie wichtig die Lage und Qualität des Außenbereiches für eine Hausgemeinschaft sein kann. Wenn die Qualität und Lage des Außenbereiches Aktivitäten fördert, werden diese stattfinden. Menschen, die Aktivitäten nachgehen, ziehen andere Menschen an. Speziell im nahen Wohnumfeld mit wiederholenden Aktivitäten und bekannten Menschen.



<sup>170</sup> Interview mit Volker Giencke, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 15.7.2019.



In der Visualisierung der Blickbeziehungen sind alle Blickbeziehungen durch eine transparente Glasscheibe als Sichtkegel eingezeichnet. Den Sichtkegeln sind vier verschiedene Farben zugeordnet, um die Qualität der Blickbeziehung darzustellen.

- Grau: Blick vom öffentlichen Raum
- Rot: Blick aus Räumen der Hausgemeinschaft
- Gelb: Blick aus Räumen der Wohnungsgemeinschaft
- Blau: Blick aus den Studierendenzimmern

### Sichtbeziehungen im Erdgeschoß

Die Dichte der Sichtkegel zeigt, dass der Hof und die Küche der W1 besonders starke und vielfältige Blickbeziehungen aufweisen.

Der Hof ist vom Hausgang, von der W1 und der W4 im Erdgeschoß, von der W5, W7 im Obergeschoß und von der W9 im Dachgeschoß einsehbar. Daher haben 20 der 31 Hausbewohner\*innen Blickkontakt zum Hof entweder von ihren Zimmern oder der Küche oder dem Wohnzimmer der Wohnung. Häufige Blickkontakte und eine starke visuelle Kommunikation werden durch diese Verbindung ermöglicht.



1

Die Küche der W1 im Zentrum des Erdgeschoßes zeigt mit ihrem überwiegenden gelben und roten Sichtkegeln, dass diese von der Hausgemeinschaft und von der gegenüberliegenden Wohnungsgemeinschaft gut einsehbar ist. Von der Küche aus kann man durch große Öffnungen gut auf den einzigen Zugang zum Haus und auf den Hof sehen. Die Zimmer sind je nach Position zum Hof unterschiedlich intensiv von der Hausgemeinschaft einsehbar.

Die Zimmer der Ein-Personen-Wohnungen W2 und W3 sind von Passanten des öffentlichen Raums voll einsehbar. Gienckes Versuch diese Räume als Geschäftslokale zu vermieten wurde abgelehnt und so wurde die W2 in den ersten Jahren an eine\*n Künstler\*in und die W3 als barrierefreie Wohnung für einen Studierenden mit besonderen Bedürfnissen vorgesehen.

Die W4 ist als Maisonette-Wohnung ausgeführt. Gegenüberliegend zur Küche der W1 steht die Küche der W4 in einer intensiven Blickbeziehung zur Hausgemeinschaft und zur gegenüberliegenden Wohnungsgemeinschaft. Das Studierzimmer neben der W4 wurde als solches nie genutzt, stattdessen von Anfang an als weiteres Zimmer für die W4 an einen Studierenden vermietet. Dieses Zimmer hat eine starke Verbindung zur Wohnungs- und Hausgemeinschaft und eine Blickbeziehung zum Parkplatz Richtung Josefigasse.



2

II. EINBLICK.



### Sichtbeziehungen im Obergeschoß

Die Galerieräume der W4 sind als Schlafbereich vorgesehen und zeigen auch durch die blauen und grünen Schattierungen, dass Blickbeziehungen mit der gegenüberliegenden Wohnung stattfinden.

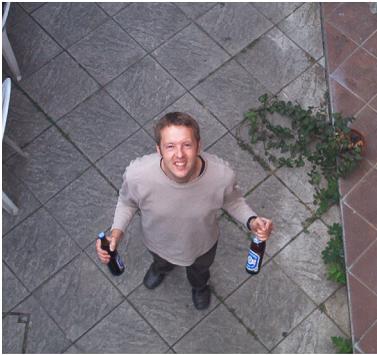
Die W5 hat als einzige Wohnung ein Wohnzimmer und einen Balkon, die eine starke Sichtbeziehung zum Innenhof herstellen. Die Küche der W5 ist vom Hausgang einsichtig. Von der Küche der W5 wiederum kann man in den Hausgang im OG und durch den Durchbruch auch in den Hausgang es des EG sehen.

Die W6 hat nur geringe Blickbeziehungen vom Wohnungsgang zum Hausgang und keine Blickbeziehung zu einem gemeinschaftlichen Außenbereich. Die Aufenthaltsräume sind zum Lendplatz orientiert.

Die W7 ist als Maisonette-Wohnung ausgeführt und hat eine starke Blickbeziehung von der Küche zum Innenhof. Die Wohnung selbst ist von der Hausgemeinschaft nur über ein kleines Fenster in der Eingangstüre einsehbar.



3



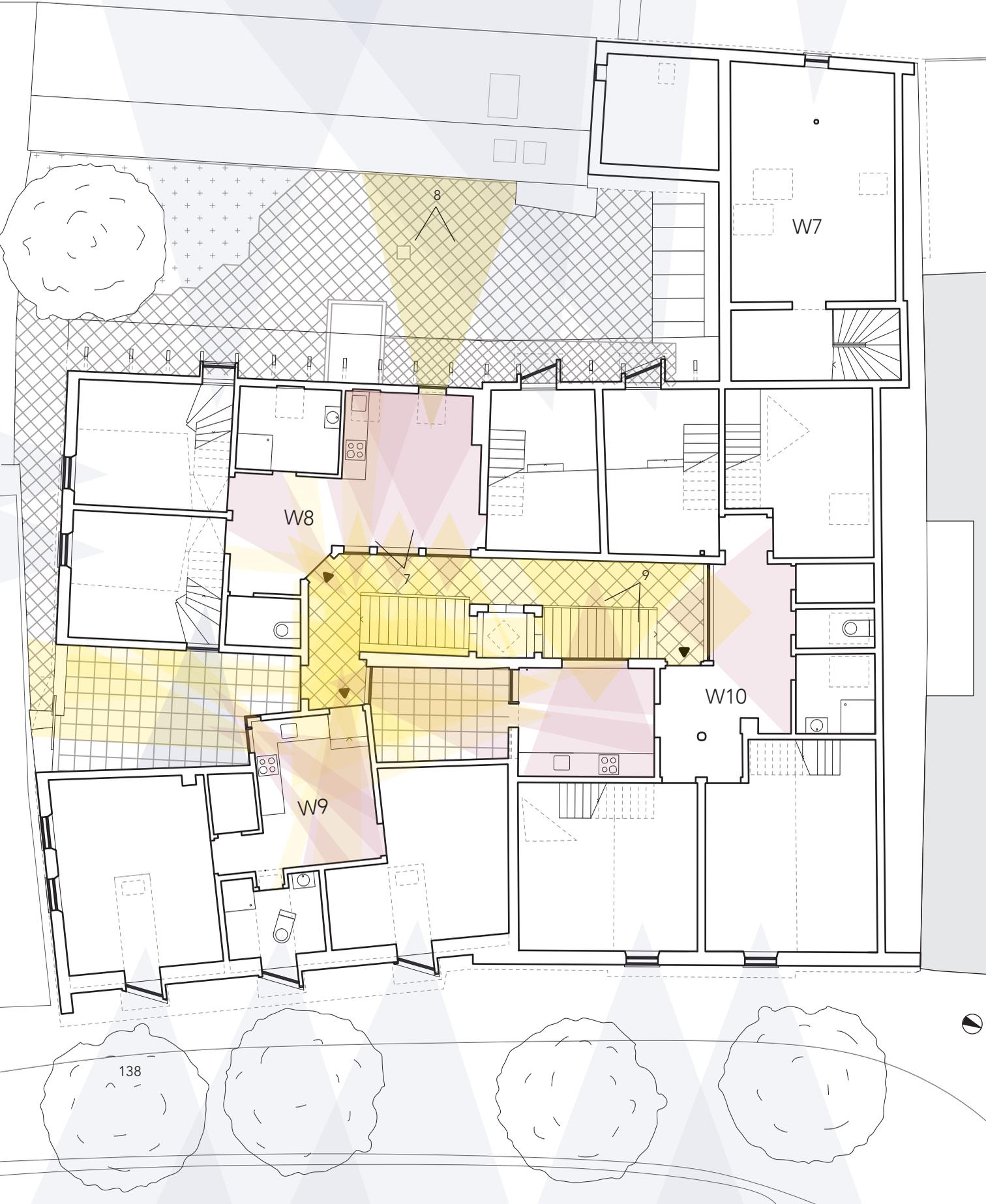
4



5



6



W7

W8

W9

W10

8

7

9

### Sichtbeziehungen im Dachgeschoß



7

Ein Zimmer der W7 befindet sich im ausgebauten Dachraum. Dieser Raum hat keine starken Blickbeziehungen zur Hausgemeinschaft. Die Visualisierung der Blickbeziehung zeigt deutlich, dass im Dachgeschoß der Hausgang sehr gut von den Räumen der Wohnungsgemeinschaft einsehbar ist und dass die Küchen der Wohnungen sehr gut von der Hausgemeinschaft zu sehen sind. Auch die zwei Terrassen sind von der Hausgemeinschaft einsehbar. Alle Zimmer im Dachgeschoß haben eine hohe Privatsphäre und sind nicht von der Wohnungs- oder Hausgemeinschaft einsehbar. Zudem ist von der Küche der W8 durch ein gezielt gesetztes Fenster der Hof einsehbar, die einzige Blickverbindung zwischen Hof und der W8.

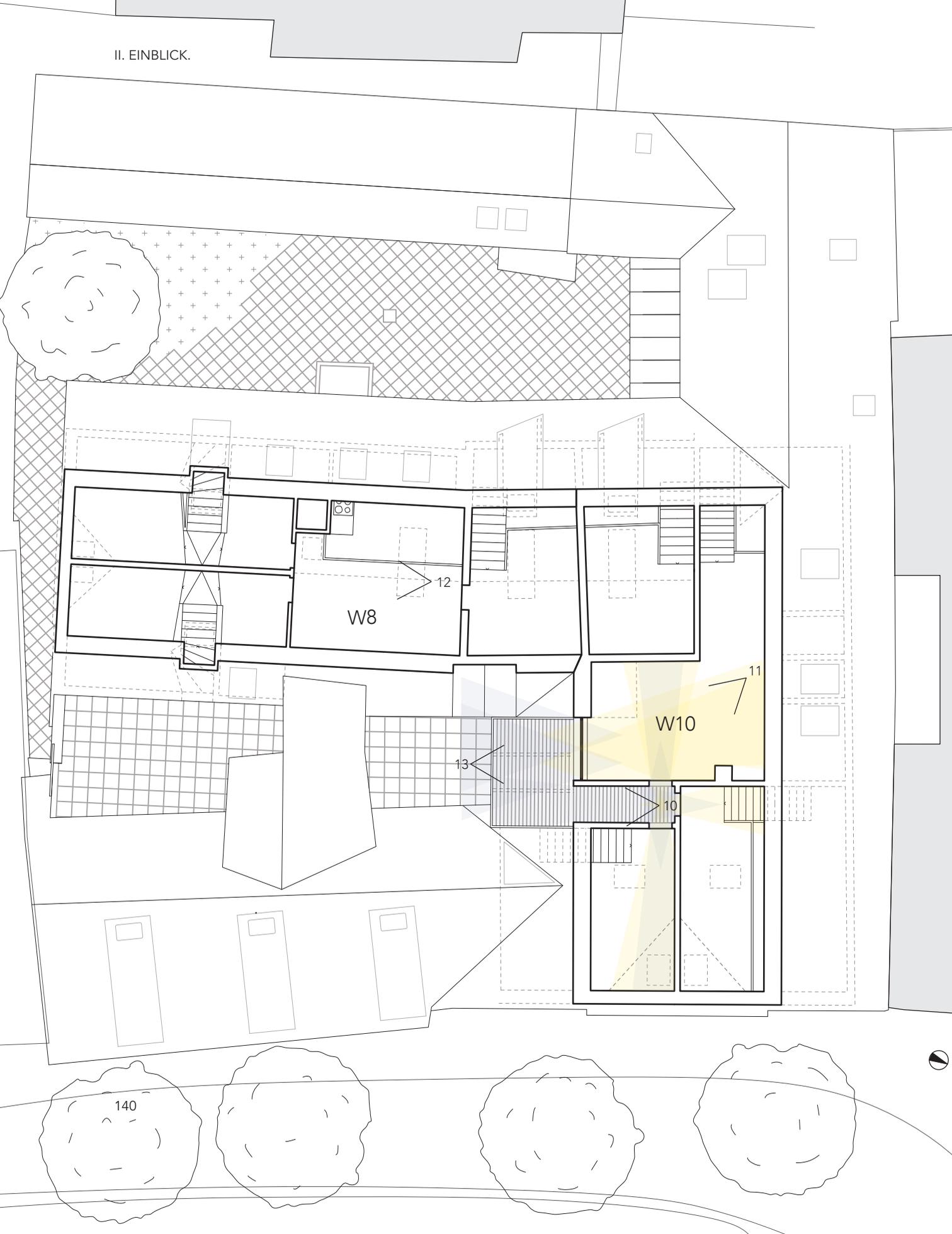


8



9

II. EINBLICK.



In der zweiten Dachgeschoßebene befinden sich die Zimmer der W8 und W10, sowie eine Galerie der W8 und eine Terrasse der W10. Die Räume weisen eine hohe Privatsphäre auf.



10



12



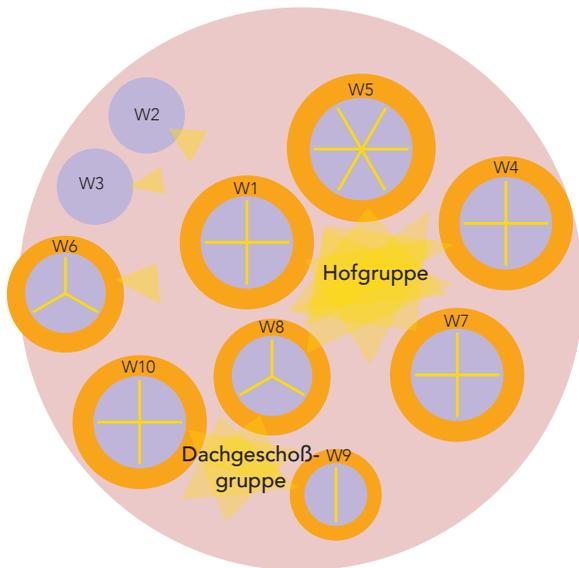
11



13

## FAZIT

Die Wohnungen weisen sehr spezifische Blickverbindungen zueinander und zur Hausgemeinschaft auf. Zwei Wohnungsgruppen und Wohnungen ohne spezielle visuelle Verbindungen zur Hausgemeinschaft bilden sich dadurch heraus.



### Hofgruppe

Die W1, W4, W5, W7 und der W8 bilden die Hofgruppe mit direkter Blickverbindung von der Wohnung zum Hof. Dadurch haben 21 der 31 Bewohner\*innen eine visuelle Verbindung aus der Wohnung in den Hof.

### Dachgeschoßgruppe

Die W8, W9, W10 bilden die Dachgeschoßgruppe auf Grund ihrer intensiven visuellen Beziehungen über den Hausgang und die Wohnungsküchen.

### Einzelwohnungen

Die W2, W3, W6 haben keine visuelle Verbindung zu den gemeinschaftlichen Außenbereichen, nur zum Hausgang.



## Hausgemeinschaft

Die Hausgemeinschaft bildete sich aus jenen Menschen, die im Haus gewohnt haben. Über Hausbesuche, Gespräche und neun Interviews mit Hausbewohner\*innen konnte ich Einblicke in die Organisation und Funktionsweise der Hausgemeinschaft erlangen. Alle meiner neun Interviewpartner\*innen haben über mehrere Jahre zwischen 1993 und 2020 im Haus gewohnt. Viele meiner Interviewpartner\*innen waren sogenannte Schlüsselpersonen, die an der Hausgemeinschaft besonders interessiert waren und untereinander gut vernetzt waren.

### Struktur der Hausgemeinschaft

Seit dem Einzug im Jänner 1987 konnten bis auf die W1 ausschließlich Studierende, die auch Anspruch auf Wohnbeihilfe hatten, in das Haus einzuziehen.<sup>171</sup> Mit den Jahren hat sich diese Auflage von Seiten des SWS auf junge Menschen, die in Ausbildung sind, geöffnet. Ein Bewohner aus den 90er Jahren erzählt mir, er wäre als Grazer eine Ausnahme gewesen. Die Hausgemeinschaft ist eine Mischung aus vielen Studierenden aus den Bundesländern und Studierenden aus dem Ausland gewesen. Mit den Jahren sind auch Menschen in anderen Ausbildungsverhältnissen in das Haus eingezogen und manche, die Gefallen am Hausgemeinschaftsleben fanden, sind nach dem Studienabschluss noch länger geblieben.

*«Das hat auch dazu geführt, dass viele Leute dort nicht mehr ausziehen wollten und vergessen haben, dass sie immer älter geworden sind. Da hat sich dann die Altersstruktur zu mischen begonnen. Da haben dann 20-Jährige mit 40-Jährigen zusammen gewohnt.»<sup>172</sup>*

Nach der Übergabe der W1 (Künstler\*innenwohnung) waren alle Wohnungen eine Zeit lang von Studierenden bewohnt. Jedoch stellte sich bei den ländplatzseitigen Erdgeschoßwohnungen W2 und W3 auf Grund ihrer schlechten Wohnraumqualität<sup>173</sup> heraus, dass diese oft leer standen. Mehrere Bewohner\*innen bemerkten, dass diese vom SWS nur noch an ein Publikum vermietet wurden, die sonst am Wohnungsmarkt wenige Chancen hatten. Die W2 und später die W3 waren bereits vor Ende der Neuvermietungen unbewohnt.

Die Hausverwaltung hat circa 2015 im Einvernehmen mit dem SWS beschlossen, keine Zimmer mehr zu vermieten und das Gebäude für eine Sanierung bestandsleer zu bekommen.<sup>174</sup> Diese Entscheidung traf auf großen Widerstand in der Hausgemeinschaft und verschärfte die Beziehungen zwischen der Hausgemeinschaft, der Verwaltung und dem SWS. Daraus folgend

171 Soziale und ökonomische Ähnlichkeit der Bewohner\*innen

172 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.

173 Abgesehen von erdgeschoßigen Belichtung ausschließlich zum Lendplatz ist waren den Außenwände im Bodenbereich feucht.

174 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

ist die Hausgemeinschaft von knapp unter 30 Menschen auf vier Menschen im Herbst 2019 zurückgegangen.

### Gründe in das „Haus für Studenten“ einzuziehen

Das Haus war sehr beliebt unter den wohnungssuchenden Studierenden. Durch Freundschaften und Partys gelangte es zu Bekanntheit im studentischen Milieu. Zudem gab es damals weniger Heimplätze für Studierende und das Fördermodell des SWS, aus Objekt- und Subjektförderung, ermöglichte Mieten, die um 30 – 40 % günstiger waren als das übliche Preisniveau in Graz.<sup>175</sup> Viele Interviewpartner\*innen erzählen von der früher „besonders guten Hausgemeinschaft“ und dass der Andrang auf frei werdende Zimmer groß war.

*„Auf Grund seiner Intervention bin ich dann dort auch eingezogen. Damals ist man nur hineingekommen, wenn man Leute gekannt hat. Es war ein ziemlicher Andrang. Es gab viele Bewerber. Die WG-Mitbewohner haben zustimmen müssen.“<sup>176</sup>*

### Vergabe der Wohnungen – Zugang zum Haus

Die Wohnungszuweisung war dem SWS zugeteilt. Zu Beginn wurden alle Wohnungen, bis auf die W2 ausschließlich an Studierende mit Anspruch auf Wohnbeihilfe vergeben. Die W2 wurde als Künstler\*innenwohnung direkt vom Amt für Wohnungsangelegenheiten vergeben. Nach mehreren Jahren wurde auch die Zuweisung der W2 an das SWS übergeben, sodass dieses fortan alle Wohnungen zur Einweisung zur Verfügung hatte. Das SWS hat die exklusive Nutzung für Studierende erweitert und auch jungen Menschen, die sich in einer anderen Ausbildungssituation befanden, ermöglicht ein Zimmer zu mieten. Dies galt im Besonderen für jene, die ein Kolleg oder eine Abend- schule besucht haben.<sup>177</sup> Wenn Mieter\*innen ausziehen wollten, so kündigten diese beim SWS. Frei werdende Zimmer waren in der Hausgemeinschaft oft vorzeitig bekannt und wurden über die Hausgemeinschaft und über das SWS verbreitet.<sup>178, 179</sup> Die Wohngemeinschaften konnten dem SWS Nachmieter\*innen vorschlagen, die bei Erfüllung der Vergaberichtlinien angenommen wurden. Auch direkt über das SWS kamen Interessent\*innen zu Bewerbungen an Wohnungsgemeinschaften, die sich aus den Bewerber\*innen eine Person aussuchen konnten.<sup>180</sup> Über die einzelnen Wohnungsgemeinschaften, die im Rahmen der städtischen Vergaberichtlinien für diese Kontingentwohnungen Personen aussuchten, hat die Hausgemeinschaft weitgehend den Zugang zum Haus selbst verwaltet.

Ausnahmen gab es bei der W2 und W3, weil diese Wohnungen klein sind und für eine Person, für Pärchen oder kleine Familien geeignet waren. In den

<sup>175</sup> Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.

<sup>176</sup> Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.

<sup>177</sup> Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

<sup>178</sup> Ebda.

<sup>179</sup> Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.

<sup>180</sup> Ebda.

meisten Fällen wurden diese direkt vom SWS ohne Vorschlag der Hausgemeinschaft vergeben wurde. Auch in Fällen, wenn alle Bewohner\*innen einer Wohnung gleichzeitig auszogen, kam es vor, dass das SWS ohne Vorschläge der Hausgemeinschaft die Wohnung mit neuen Bewohner\*innen belegt hat. Dies kam einmal bei der W6 und W8 vor.<sup>181</sup> Die W6 hatte dann keine gute Einbindung mehr in die Hausgemeinschaft und bei der Wohnung W8 hat es nach einer gewissen Zeit wieder gut funktioniert.<sup>182, 183</sup>

Die meist kurzen Leerstände mussten nicht von der Wohnungsgemeinschaft bezahlt werden. Diese Kosten wurden vom SWS getragen, wobei die Studierenden selbst mit ihren monatlichen Mitgliedsbeiträgen den Mietausfalltopf befüllt haben.<sup>184</sup>

*„Ich hab viele WGs gesucht, vor allem billige. Mein Stiefvater hat mir einen Link vom Studentischen Wohnungsservice geschickt, wo man WGs suchen konnte. Dort habe ich verschiedene Wohnungen angerufen. Die Wohnungen waren entweder nicht schön oder relativ teuer, oder es hat nicht gepasst, als ich gemeint hab ich bin Musikerin und ich auch zuhause Kontrabass übe ...*

*Dann war ich im Haus am Lendplatz 23. Es war eine 6er Wohngemeinschaft und da war ein kleines Zimmer frei, das billig war und das hab ich cool gefunden. Es war Sommer und es waren noch nicht alle Mitbewohnerinnen da. Ich hab zwei Leute kennen gelernt, die waren beide ziemlich cool und hab mir gedacht, die anderen werden wohl auch ziemlich cool sein. Ich hab dann im Zimmer getestet ob der Parkettboden auch zum Tanzen passt, weil ich Tango getanzt habe. Das hat den einen beeindruckt, er hat gemeint, das hat noch niemand gemacht. Sie haben mich dann bald angerufen, dass Sie sich für mich entschieden haben als neue Mitbewohnerin. Mich hat es gefreut, das Zimmer war billig und in der Wohnung war auch ein großes Wohnzimmer und eine Küche und ein Klo mit zwei Türen. Der Lendplatz ist auch ziemlich cool, weil es relativ zentral ist, vorher war ich in Andritz.“<sup>185</sup>*

---

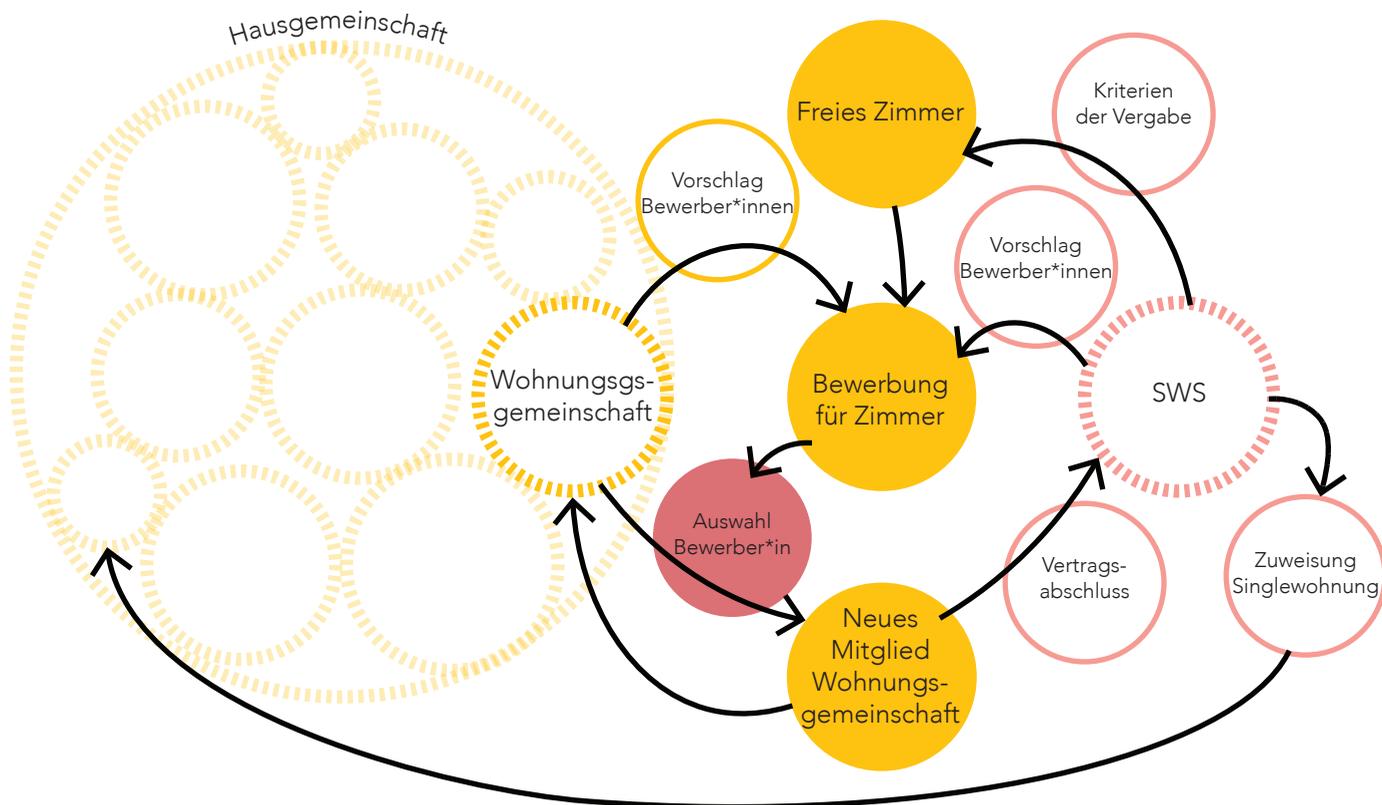
181 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

182 Ebda.

183 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.

184 Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.

185 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.



### Gründe die Wohnung zu wechseln

Wenn die Wohnung nicht oder nicht mehr gut harmoniert hat und ein entsprechendes Zimmer in einer anderen Wohnung frei war, wurde die Wohnung gewechselt.

Wenn auf Grund der Vergabe der Wohnbeihilfe ein Wohnungswechsel notwendig wurde und ein entsprechender Tausch mit einer anderen Person möglich war, wurde dieser umgesetzt. Wenn eine Person in der Wohnung zu viel verdient hat, konnte niemand in dieser Wohnung mehr die Wohnbeihilfe bekommen. Wenn jene zusammen gezogen sind, die mehr verdient haben, konnten die anderen noch die Wohnbeihilfe erhalten.

Auf Grund des Wunsches nach einem schöneren Zimmer, einer schöneren Wohnung oder auf Grund größeren Platzbedarfs wurden auch Wechsel durchgeführt. Viele der Zimmer sind zweigeschoßig mit Galerien und leichtem Zugang zu Terrassen.

*„Am Anfang hat es gut gepasst mit den Mitbewohnern, aber einige sind ausgezogen und dann sind neue reingekommen und es hat nicht mehr so gepasst, innerhalb der WG. Es war nicht mehr so wirklich so wie es mir gedauert hat... Ich bin dann umgezogen in eine WG im gleichen Haus und das waren meine Nachbarn die ich eh schon gekannt hab und meine Studienkollegin und Freundin war Saxophonistin.“<sup>186</sup>*

### **Gründe das Zimmer zu wechseln**

Wenn ein Zimmer mit höherer Raumqualität oder Größe durch einen Auszug verfügbar war, konnte das Zimmer gewechselt werden.

### **Gründe aus dem „Haus für Studenten“ auszuziehen**

Es gab, wie in jeder Wohngemeinschaft, Gründe auszuziehen: wenn sich eine Beziehung auflöste oder man aus Graz wegziehen wollte oder mit seinem\*r Partner\*in alleine wohnen wollte, oder die Wohnungsgemeinschaft nicht zufriedenstellend funktionierte um einige zu nennen. Jedoch gab es in diesem Haus Besonderheiten, die sich auch in Begründungen des Auszugs zeigten. Durch die Interviews wurde deutlich, dass sich im Haus neben den vielen freundschaftlichen Beziehungen auch viele Paarbeziehungen entwickelt haben. Je nach Person und Beziehung konnte es nach Ende einer Beziehung auf Grund der vielen passiven Kontakte ein Grund sein, aus dem Haus auszuziehen.

Andere sind ausgezogen, weil es ihnen nach den vielen Jahren im Haus zu mühsam wurde, immer wieder neue junge Menschen, die neu in die Stadt gekommen sind, kennenzulernen. Das Interesse an immer wieder wechselnden Mitbewohner\*innen hatte sich nach mehreren Jahren abgenutzt:

*«Ausgezogen bin ich deshalb, weil es irgendwann einen Punkt gegeben hat, wo man die hohe Fluktuation von Mitbewohnern nicht mehr so super findet. In einem gewissen Alter findet man das vielleicht interessant. Ich hab dann auch ein paar schlechte Erfahrungen mit Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen gemacht, wo es wirklich nicht so gut funktioniert hat und sehr schlecht für die Lebensqualität ausgewirkt. Wenn man sich aus dem Weg geht und die Wohnungen so klein sind und das ist auch ein paar Mal passiert, da hat man dann auch die Nase voll. Das war auch der Grund dann auszuziehen.»<sup>187</sup>*

*«Irgendwann sind dann auch viele ausgezogen, die ich gerne mochte und dann war ich auch nicht mehr so interessiert immer neue Leute kennen zu*

<sup>186</sup> Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.

<sup>187</sup> Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W6], geführt von Jomo Ruderer.

*lernen. Ich bin auch ausgezogen, weil meine WG auch Konflikte hatte.»<sup>188</sup>*

Manchen waren die Belastung durch die phasenweise vielen Partys zu viel:

*«Ich hab da nicht so lange gewohnt. Wahrscheinlich zwei Jahre, weil mir ist das zu viel Party gewesen. Der Keller war genau unter meinem Zimmer und das war nach einer Zeit viel zu anstrengend.»<sup>189</sup>*

### **Hausgemeinschaftstreffen**

Einmal im Semester oder für besondere Anlässe wurde ein Hausgemeinschaftstreffen von Schlüsselpersonen über die Anschlagtafel und später auch über Mailverteiler und Facebook einberufen. Schlüsselpersonen waren Bewohner\*innen, die bereits länger im Haus wohnten und sich besonders für die Hausgemeinschaft und die Organisation interessiert hatten. Bei den Hausgemeinschaftssitzungen wurden übliche Konfliktthemen wie Partykellernutzung, Hofnutzung, Waschküchennutzung und Hausgangreinigung besprochen. Neue Bewohner\*innen bekamen Einblick in die Organisation und konnten sich wohnungsübergreifend kennen lernen. Die Erhöhung der Mieten, der Stopp von Neuvermietungen und die Ausmietung von Bewohner\*innen, die das Haus nicht verlassen wollten waren die dominierenden Themen der Hausgemeinschaftstreffen in den letzten Jahren. Die Treffen fanden je nach Witterung im Hof, im Wohnzimmer der W5 oder selten auch im Keller statt.

### **Ideen das Haus „freizukaufen“**

Nachdem einzelne Zimmer nicht mehr weiter vermietet wurden und Gespräche zwischen den Bewohner\*innen und der Hausverwaltung keine Lösung fanden, bei der die Bewohner\*innen im Haus weiterhin wohnen können, wurde seitens der Bewohner\*innen alternative Lösungswege gesucht. Dabei wurde Kontakt zur Hausprojektinitiative habiTAT aufgenommen, die in Linz ihr erstes Projekt Willy\*Fred umgesetzt hat. Die Initiative fördert selbstverwaltete und solidarische Hausprojekte und orientiert sich am Deutschen Modell des Mietshäuser Syndikats. Die Hausverwaltung und Eigentümervertreter\*innen haben an diesem Modell kein Interesse gezeigt.

<sup>188</sup> Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.

<sup>189</sup> Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W1], geführt von Jomo Ruderer.

### Partys

Zahlreiche Feste wurden gefeiert und haben die Hauskultur bestimmt. Verschiedene Feste wurden über das ganze Haus verteilt oder im Hof oder Keller gefeiert. Dabei haben Hausbewohner\*innen wie auch externe Personen Veranstaltungen ausgerichtet. Bei den Hausgemeinschaftstreffen wurde regelmäßig über die Intensität der Feste und der anschließenden Reinigung beraten.





### Soziale Beziehungen im Haus für Studenten

Aus der Dichte an passiven Kontakten, ähnlichen Lebenssituationen und räumlicher Nähe, in einem Haus, das speziell mit dem Hof und dem Keller zwei selbstverwaltete, gut aneignbare Räume hat, haben sich viele soziale Interaktionen ergeben. Diese haben zu vielen freundschaftlichen Beziehungen geführt, von denen manche bis heute aktiv sind. Neben den freundschaftlichen haben sich auch einige Paarbeziehungen entwickelt, von denen sich manche wieder aufgelöst haben und andere zu Familiengründung geführt haben.

Die sozialen Beziehungen waren ein Fundament für die Hausgemeinschaft. Wie in allen Beziehungen gab es auch Konfliktthemen, wie jene der Nutzung von allgemeinen Flächen, der Lärmbelästigung und der Waschmaschinenutzung, um einige zu nennen.

*„Das Haus hat irrsinnig viel gestiftet, das über das normale Leben nebeneinander hinausgegangen ist. Da sind viele Beziehungen, Partnerschaften und auch Kinder entstanden. So auch bei mir. Ich hatte drei Partnerinnen zusammen im Haus über die Jahre. Mit der letzten habe ich oben in der Wohnung 9 gewohnt und da sind auch zwei meiner Kinder entstanden.“<sup>190</sup>*

In den Interviews erzählen mir viele Gesprächspartner\*innen, dass sie gute Beziehungen in eine, oder die andere Wohnung hatten, weil ein oder eine Mitbewohner\*in mit jemanden aus einer anderen Wohnung in einer Beziehung war. Daraus hat sich ergeben, dass oft gemeinsam gekocht oder Freizeitaktivitäten gemeinsam unternommen wurden. Jedoch wurde auch mehrmals genannt, dass auf Grund von gescheiterten Beziehungen, jemand das Haus aus dem Haus ausgezogen sei.

*„Am Anfang in meiner ersten WG hat eine Mitbewohnerin mit einer aus der oberen WG gut befreundet. Da sind wir raufgegangen zum zusammen Essen. Mein zweiter Mitbewohner war zusammen mit einer von oben und die sind dann zusammen ausgezogen.“<sup>191</sup>*

*„Ein Mitbewohner aus der ersten WG, war mit einer von oben zusammen. Sie war oft bei uns unten, wir waren auch manchmal oben. Manchmal war ich dann auch oben, aber nicht so oft.“<sup>192</sup>*

---

190 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.

191 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.

192 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in, geführt von Jomo Ruderer.





## Gemeinschaftsräume

Die Nutzung der allgemeinen Räume wurden von der Hausgemeinschaft organisiert. Neben dem Hof und dem Keller wurden auch die Waschküche, der Fahrradabstellraum, die Gemeinschaftstoilette und die Hausgänge von der Hausgemeinschaft genutzt. Die öffentliche Dachterrasse wurde meist nur von den Bewohner\*innen der anschließenden W8 und W9 genutzt.

### Keller „Partykeller“

Die Interviewpartner\*innen bezeichneten den Keller als „Partykeller“, der im Laufe der Jahre unterschiedlich intensiv genutzt wurde. So gab es viele Jahre lang Partys, die nicht nur im Keller sondern sich über alle Geschoße im ganzen Haus verteilt haben. In den letzten Jahren wurden die Partys vor allem im Keller gefeiert. Die regelmäßigen Feiern waren fester Bestandteil der Hauskultur und haben zu Freude und Leid in der Hausgemeinschaft geführt. Das atmosphärische Umfeld einer Party förderte das gegenseitige, wohnungsübergreifende Kennenlernen und trug intensiv zum Entstehen einer starken Hausgemeinschaft bei.

Über die Jahre entwickelte sich ein Regelsystem, bei dem jede Party einem Verantwortlichen zugewiesen wurde.<sup>193</sup> Es konnten auch externe Personen den Raum für Feiern nutzen, diese bezahlten neben einer Kautions, einen Beitrag für die Hausgemeinschaftskassa. Große Partys hatten zu Folge, dass viele Gäste auch von außerhalb des Hauses gekommen waren und das Gebäude über die Bewohner\*innen im studentischen Milieu bekannt war.



<sup>193</sup> Partyregeln nach einem Beschluss der Hausversammlung am 6.Mai 2014, Archiv Hausbewohner\*in

## Hof

Sobald es draußen warm genug war, wurde der Hof von vielen Bewohner\*innen genutzt: sehr oft zum gemeinsamen Frühstück, aber auch zum Lesen, Lernen, sich auszutauschen oder zum Grillen. Der Hof bildete eine ruhige Oase im Zentrum des Gebäudes und war ein wichtiger Raum für die Hausgemeinschaft. Er wurde grundsätzlich von allen Bewohner\*innen genutzt, jedoch besonders intensiv als erweitertes Wohnzimmer der angrenzenden W1 und W4 und den ihm zugewandten W5 und W7 im Obergeschoß. Bewohner\*innen aus dem Dachgeschoß nutzten den Hof eher dann, wenn sie sich mit jemandem aus den unteren Wohnungen verabredet hatten und ein gemeinsames Essen oder ein Filmabend geplant war.

*„Sobald es warm war, hat sich das Leben im Innenhof abgespielt. Da ist man für alles raus gegangen. Es hat einen Tisch in der Sonne gegeben, einen Tisch im Schatten, eine Couch und Hängematten, teilweise waren Teppiche draußen, dass man auch am Boden sitzen konnte. Es ist fast jeden Tag gegrillt worden. Man ist zum Frühstück raus gegangen, zum Mittagessen, zum Abendessen. Teilweise wurde draußen geschlafen, wenn die Sommernächte extrem heiß waren und es hat Kino gegeben. Jede Geburtstagsfeier ist da draußen gefeiert worden. Ich hab auch einmal da gefeiert. Die Leute haben sich größtenteils vertragen.“<sup>194</sup>*

*„Was mir wirklich wichtig ist, ist die Möglichkeit in den Innenhof zu gehen. Das ist im Sommer das erweiterte Wohnzimmer. Das vergrößert den Raum hier. Da findet alles draußen statt. Da findet das Frühstück statt. Man hat sich draußen getroffen. Der Innenhof ist im Sommer ein zentraler Raum gewesen, wo wir uns aus unserer WG mit denen aus der 1er WG getroffen haben und auch mit jenen, die gesehen haben, dass da im Innenhof was los ist.“<sup>195</sup>*

Im Allgemeinen erzählten die Interviewpartner\*innen aus allen Geschossen, dass Bewohner\*innen im Dachgeschoß den Hof seltener nutzten und als eine eigene Gruppe in der Hausgemeinschaft wahrgenommen wurden und sich auch selbst als eine Gruppe in der Hausgemeinschaft gesehen haben. Auf Grund ihrer Dachterrassen, war der Hof nicht die schnellste und einzige Möglichkeit ins Freie zu gelangen.

Neben der alltäglichen Nutzung wurde der Hof auch für Hausgemeinschaftsbesprechungen und Partys genutzt. Seit über 10 Jahren wurde im Sommer eine *Chill-out-Party* ausgerichtet, bei der die Hausgemeinschaft und Freunde ein Wochenende lang ein gemütliches Fest im Hof gefeiert haben.

---

194 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W1], geführt von Jomo Ruderer.

195 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W4], geführt von Jomo Ruderer.



## Hausgänge

Die Hausgänge sind Erschließungsflächen und Kommunikationszonen. Im Eingangsbereich befinden sich die Wohnungspostfächer und eine Informationstafel. Tiefer im Gebäude gab es eine allgemeine Hausbibliothek im Aufgang der Wendeltreppe. Alle Wohnungen bis auf die W2 und W4 können vom Hausgang aus durch transparente Fenster eingesehen werden. Unterschiedlich große Fenster in den Eingangstüren oder Fenster zu den Wohnungsgängen oder Küchen ermöglichen Blickbeziehungen zueinander.

Bis zum Verwaltungswechsel von der ÖWGS zur Stadt Graz wurden die Hausgänge von den Bewohner\*innen gereinigt. Die ÖWGS hatte einen Betrag zur Verfügung gestellt, mit dem die Hausreinigung selbst organisiert wurde. Je nach Sauberkeitsempfinden der Hausgemeinschaft wurde eine Person, die etwas dazu verdienen wollte, beauftragt den Hausgang zu reinigen. Mit der Übergabe der Verwaltung an das Amt für Wohnungsangelegenheiten der Stadt Graz wurde eine Firma mit der Gebäudereinigung beauftragt.



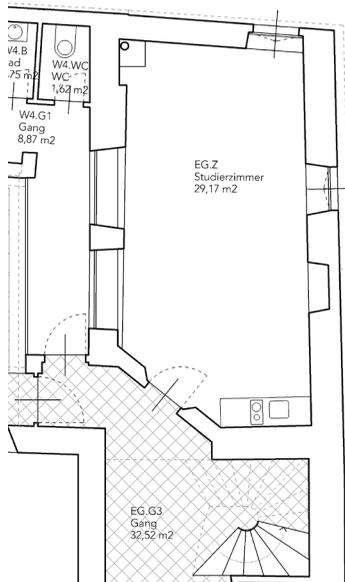
*„Da gibt's ja auch die Eingangsscheibe zum Hauseingang, die war lange Zeit mit Papier zu. Und dann hat mal eine WG entschieden, wir machen das wieder auf und haben nur auf Augenhöhe einen Sichtschutz gemacht. Das war lange Zeit nicht so gelebt, dass der Gang da offen war. Es gab auch andere WGs. Das war interessant, dass der Grad, wie die Glasscheiben geschlossen oder geöffnet hatten, ganz unterschiedlich war. Es gab mehrere WGs, die das dann auch zugemacht haben, dann gab es auch wieder einen Wechsel der Bewohner und dann wurden die auch wieder aufgemacht. Da wurde flexibel damit umgegangen mit den offenen transparenten Situationen.“<sup>196</sup>*

196 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in , geführt von Jomo Ruderer.

„Ich find es auch gut, dass das ein Stück weit auch provoziert wird. Man muss sich damit auseinandersetzen. Wenn man das nicht will, wird man dann auch wieder ausziehen...aber die ganze Transparenz und Verglasung, da konnte man ja immer einen Vorhang vorhängen, wenn es einen gestört hat. Das fand ich sehr gut.“<sup>197</sup>

### Studierzimmer

Das Studierzimmer wurde nie als solches genutzt, sondern als Individualzimmer zugehörig zur W4 an eine Person vermietet. Dies geschah auf Grund des hohen Drucks genügend Zimmer zur Verfügung zu haben und um die Kosten der restlichen Zimmer so gering wie möglich zu halten.<sup>198</sup>



<sup>197</sup> Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W1], geführt von Jomo Ruderer.

<sup>198</sup> Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

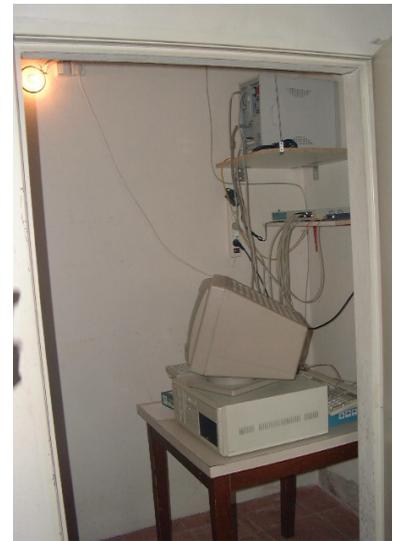
### Fahrradabstellraum

Im Planungsverlauf verkleinerte sich der Fahrradabstellraum zu seiner aktuellen Größe und war viel zu klein für die vielen Fahrräder der Bewohner\*innen. Die Fahrräder wurden zusätzlich auf der Straße, im Hauseingangsbereich und im Hausgang des Erdgeschoßes abgestellt und erschwerten den Zugang zur W1.



### Müllraum

Obwohl im Plan ein Müllraum eingezeichnet ist, erinnert sich keiner der Interviewpartner\*innen, dass dieser jemals genutzt wurde. Zu Beginn des Projekts waren die Mülltonnen direkt am Lendplatz abgestellt. Die Nutzung war aus Sicht der Bewohner\*innen praktisch. Nach einiger Zeit mussten die Mülltonnen im Haus untergebracht werden. Der Müllraum ist sehr klein und durch die vielen Fahrräder kaum zugänglich. Daraus folgend wurden die Mülltonnen im Hauseingangsbereich, direkt vor der W2 abgestellt und verschlechterten die Eingangssituation.



### Dachterrasse

Eine der drei Dachterrassen ist öffentlich vom Hausgang zugänglich. Meist wurde sie von den Bewohner\*innen der W8 und W9 genutzt, da diese keine eigenen Dachterrassen wie die W10 hatten und der Weg in den Hof zwei Geschöße tiefer liegt.



### Waschküche

In der Waschküche befinden sich zwei Waschmaschinen und zwei Wäschetrockner. In der Hausgemeinschaft fand sich immer eine Person, die sich um die Waschküche kümmerte und beim Ausfall eines Gerätes um dessen Reparatur kümmerte. Zwischenzeitlich wurde auch das Waschmittel kollektiv von der Hausgemeinschaft gekauft, was jedoch das bald auf Grund unwirtschaftlichen Verbrauchs eingestellt wurde.

## Wohnungsgruppen und Wohnungsnutzung

In den Interviews wurden Tendenzen von Wohnungsgruppen und Wohnungsnutzung deutlich, die sich auf die räumliche Situation und deren Beziehung zu den Aussenräumen zurückführen lassen.

### Zwei Wohnungsgruppen – die Hofgruppe und die Dachgeschoßgruppe – und Einzelwohnungen

Bewohner\*innen aus den unteren Geschoßen, wie auch aus den oberen Geschoßen haben sich als zwei Gruppen in einer großen Hausgemeinschaft wahrgenommen. Durch viele persönliche Beziehungen zwischen den Geschoßen gab es einen intensiven Kontakt, der fortlaufend mit der Ausmietung der Zimmer schwächer wurde.

*„Die obere Etage und die unteren Etagen waren etwas getrennt voneinander. Darüber sind eh immer Witze gemacht worden, aber mit der Zeit war es auch so, dass nicht mehr Bescheid gegeben wurde als unten gegrillt wurde. Es war nicht schlimm und es war auch kein Groll, aber objektiv hat die Synergie etwas abgenommen.“<sup>199</sup>*

*„Die von oben, haben sich immer etwas schwerer getan, weil die immer ihr ganzes Zeug von oben runter schleppen mussten und dann auch wieder nach oben tragen. Da ist es wesentlich mehr Arbeit gewesen, um in dem Innenhof zu frühstücken oder Mittag zu essen. Der Dachbereich, das da hat man richtig gemerkt, die waren auf einem anderen Level.“<sup>200</sup>*

### Wohnungen zum Hof W1, W4, W5, W7, [W8] (18/[21] Zimmer)

Diese Wohnungen haben alle Sichtbeziehungen aus ihren Küchen, dem Wohnzimmer und teilweise den Studierendenzimmern zum Hof. Die Bewohner\*innen nutzten den Hof intensiv. Dieser wurde als zentrales und wichtiges Element für die Hausgemeinschaft gesehen.

*„Die Hofnutzung war natürlich im Sommer fantastisch. Da draußen zu frühstücken, das war großartig. Da haben sich auch oft Leute im Hof getroffen. Wir hatten dann auch immer ein kommunikatives Verhältnis zu unserer gegenüberliegenden Wohnung gehabt.“<sup>201</sup>*

*„Es gab auch den Balkon von der anderen WG. Einer hat da gern in Unterhose draußen gestanden. Das war ein lustiger Typ. Es gab immer wieder lustige Situationen, die sich über den Balkon und den Hof ergeben haben. Das war eine sehr kommunikative Situation.“<sup>202</sup>*

---

199 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W8], geführt von Jomo Ruderer.

200 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W4], geführt von Jomo Ruderer.

201 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W4], geführt von Jomo Ruderer.

202 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W4], geführt von Jomo Ruderer.

*„Vor allem im Sommer und im Frühling, wenn es warm war hab ich mich manchmal dorthin gesetzt auf den Tisch. Da sind Gemeinschaftstische, die vor allem von den Leuten benutzt waren, die im Erdgeschoß wohnen. Ich hab im ersten Stock gewohnt. Aber mein Mitbewohner ist auch oft dort gewesen, weil der hat schon voll lang im Haus gewohnt und sich voll gut mit denen unten verstanden.“<sup>203</sup>*

### **Wohnungen im Dachgeschoß W8, W9, W10 (9 Zimmer)**

Die Wohnungen waren sehr beliebt auf Grund ihrer schönen Dachterrassen, der vielen großen Zimmer und der vielen Galerieräume. Zudem war speziell die W8 und W10 vom Hausgang sehr gut einsichtig.

*„In rein praktischer Hinsicht, wie da noch Leute gewohnt haben, hab ich beim Stiegen raufgehen gleich geschaut, ob wer daheim ist und ob jemand in der Küche sitzt und für wie viele Leute man kocht. Das war sehr praktisch. Wir haben voll oft gemeinsam gekocht. Fast immer. Wir haben echt selten nur für uns zwei gekocht.“<sup>204</sup>*

*„In dem ganzen Stockwerk waren schon viele gute Freunde. Auch schon bevor sie eingezogen sind und das war schon richtig cool, weil da war das alles eine große Wohnung“<sup>205</sup>*

*„Die letzten Jahre war in jeder Wohnung für jede Wohnung ein Schlüssel. Jeder konnte in jede Wohnung jederzeit reingehen. Es war halt auch total klar, wenn man keine Milch mehr hat, oder kein Klopapier..., oder wenn es im Sommer ein Grazer Nachmittagsgewitter gab – und das einer das Dachfenster offen gelassen hat, dann konnte man jemanden anrufen.“<sup>206</sup>*

Je nach Jahreszeit wurden die Räume im Dachgeschoß unterschiedlich genutzt, so war im Sommer die obere Dachterrasse der W10 sehr beliebt, auf der in heißen Sommernächten auch geschlafen wurde und im Winter war die Küche in der Wohnung W8 beliebt, weil sie die größte und schönste Küche war. In der W9 gab es ein Wohnzimmer<sup>207</sup>, das auch gerne gemeinsam genutzt wurde.

203 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W5,W7], geführt von Jomo Ruderer.

204 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W8], geführt von Jomo Ruderer.

205 Ebda.

206 Ebda.

207 Aufgrund der Paarnutzung der Wohnung W9 war eines der beiden Zimmer ein Schlafzimmer und das andere als Wohnzimmer genutzt.

### **Wohnungen zum Lendplatz im Erdgeschoß W2 und W3 (2 Zimmer)**

Die Bewohner\*innen dieser Wohnungen hatten oft kaum Einbindung in die Hausgemeinschaft. Einerseits haben die Wohnungen kaum Möglichkeiten für passive Kontakte aus den Wohnungen heraus und andererseits gab es aus Sicht der anderen Bewohner\*innen hier eine eigene Belegungspolitik. Die W2 war schon lange nicht mehr vermietet und nachdem sie nicht mehr als Künstler\*innenwohnung genutzt war nur einmal vermietet gewesen und die W3 wurde von den Bewohner\*innen als Familienwohnung bezeichnet, die an Familien mit Migrationshintergrund vermietet wurden.

*„In diese Wohnungen sind sehr viele Migranten hineingekommen, denen man das halt zugemutet hat so zu wohnen, bis dann überhaupt niemand mehr darin wohnen wollte, weil neben der schlechten Lage kamen auch Infrastrukturprobleme des Hauses dazu. Die Wohnungen waren auch oft schimmelig.“<sup>208</sup>*

### **Wohnung W6 (3 Zimmer)**

Diese Wohnung war in den letzten Jahren nicht gut in die Hausgemeinschaft eingebunden. Sie befindet sich im Obergeschoß und ist ausschließlich Richtung Lendplatz orientiert. Nach dem gleichzeitigen Auszug aller Bewohner\*innen wurde die Wohnung vom SWS neu belegt. Die neue Belegung hatte keine großes Interesse an der Hausgemeinschaft. Die Blickbeziehung in den Gang wurde mit einem Regal und einem Poster zugestellt und man wohnte konfliktfrei nebeneinander.

Ein Bewohner der von 1994 – 2005 in der Wohnung gelebt hat, als die Bewohner\*innen aus seiner Sicht gut in die Hausgemeinschaft eingebunden waren, erzählt über die Wohnung:

*„Das war eine der schlechtesten Wohnungen, überhaupt vom Raumklima. Da gibt es drei Zellen. Aber in den 80er Jahren war das durchaus üblich. Zimmer mit 10 m<sup>2</sup> und nicht mehr... die Zimmer waren wirklich schlecht, die sind nur zum Platz gegangen. Man hat die Fenster nur in der Nacht aufmachen können, weil der Lendplatz sehr laut war. Vor allem war da der häufige Busverkehr mit zwei Linien, die dort vorbei gegangen sind. Was das Haus aber ausgemacht hat, waren die allgemeinen Räume. Die Beziehung in den Innenhof. Die Beziehung zu den anderen Wohnungen.“<sup>209</sup>*

*„... da ist es um die Hausgemeinschaft gegangen, in die man hineinkommen wollte und nicht um die Wohnung als konkrete Wohnung. Irgendwann ist dieser Reiz verloren gegangen und diese Wohnung wollte niemand wegen der Wohnung und die Hausgemeinschaft war nicht mehr die Hausgemeinschaft, wie sie in den 90er Jahren mehr war.“<sup>210</sup>*

---

208 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W1], geführt von Jomo Ruderer.

209 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W6], geführt von Jomo Ruderer.

210 Ebda.

Vom Eingang der W6 kann man in die Küche der W5 hineinschauen.



*„Man hat von der Wohnung 6 in die Wohnung 5 schauen können, wer ist gerade da, wer sitzt da zusammen – Ich hab nur die Wohnungstür aufmachen müssen und dort sofort rüber gesehen, aha die sitzen gerade zusammen in ihrer Küche, da geh ich auch rüber.“<sup>211</sup>*

---

<sup>211</sup> Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W6], geführt von Jomo Ruderer.

## Besondere Räume für die Hausgemeinschaft in den Wohnungen

Die Küche in der W1 und das Wohnzimmer in der W5 hatten auf Grund ihrer Lage und ihrer Einzigartigkeit eine intensivere Nutzung als nur für die Wohnungsgemeinschaft.

### Küche der W1

Als ehemalige Hofdurchfahrt war sie mit Glasscheiben vorne und hinten abgetrennt und vom Hauseingang und vom Hof gut einsehbar. Richtung Hauseingang hat das Fenster der Küche eine Kontrollfunktion übernommen. Richtung Hof hat die Küche ein großes Fenster und eine Türe und war von den Wohnungsbewohner\*innen aber auch manchmal von Hausbewohner\*innen genutzt worden:



*„Wenn es zum Regnen angefangen hat, sind auch oft alle in unserer Küche gesessen, anstatt dass sie in ihre eigenen Wohnungen wieder zurück gehen... Die Verbindung von unserer Küche zum Hof war eine sehr starke.“<sup>212</sup>*

212 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W1], geführt von Jomo Ruderer.

### Wohnzimmer der W5

Im Haus gibt es nur in der W5 ein Wohnzimmer, das je nach Bewohner\*innenstruktur auch stark von der Hausgemeinschaft genutzt wurde. Zudem haben hier witterungs- oder jahreszeitenbedingt die Hausgemeinschaftstreffen stattgefunden.



*„Die Wohnung 5, in der sechs Leute gewohnt haben, war überhaupt ein großer Treffpunkt. Die haben ein sehr großes Wohnzimmer gehabt, da sind gemeinsam Filme angesehen worden, der Küchenbereich, da ist ständig geredet worden, über Politik, über Soziales, über was auch immer. Die unterschiedlichsten Disziplinen sind zusammen gekommen, die man auf der Uni so gefunden hat. Und da war ein reger Austausch und vor allem auch Diskussion. Das ist später auch verloren gegangen und mit den Jahren habe sich die Leute haben auch verändert und sich immer mehr zurückgezogen.“<sup>213</sup>*

*„Die sind entweder zu uns gekommen oder wir sind zu ihnen gegangen. Normalerweise sind sie zu uns gekommen, weil wir das Wohnzimmer gehabt haben. Auch von unten sind die Leute heraufgekommen, weil wir uns mit denen gut verstanden haben.“<sup>214</sup>*

213 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W6], geführt von Jomo Ruderer.

214 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W5], geführt von Jomo Ruderer.

## Schallbeziehungen im Haus für Studenten

Schallereignisse können wesentliche Konflikte beim Wohnen auslösen. Die Wahrnehmung von Schall ist subjektiv, folgt jedoch gewissen Gesetzmäßigkeiten. Werden diese beachtet und können Konflikte leichter gelöst werden. Ein Schallereignis wird zum Lärm, wenn der Schall oder die Schallquelle vom Empfänger als negativ bewertet wird und dieser unerwünscht ist. Die Bewertung des Schallereignisses wird zudem beeinflusst, ob die belästigte Person das Gefühl hat, Einfluss auf das Schallereignis nehmen zu können.<sup>215</sup> Obwohl das Haus für Studenten sehr hellhörig ist, kam es zu wenigen Problemen auf Grund von Lärmbelastungen zwischen den Wohnungen und Zimmern. Die Nutzung des Partykellers führte regelmäßig zu Lärmproblemen mit den Bewohner\*innen der unteren Geschoße und manchmal auch mit den Nachbarn. Dieses Thema wurden auch regelmäßig bei Hausgemeinschaftstreffen verhandelt.

Die Zimmertrennwände sind vielfach einfach beplankte leichte Trennwände, die nur einen geringen Schallschutz erzielen. Auch die Wohnungstrennwände und Decken sind nicht besonders schallabsorbierend ausgeführt. Bei Besichtigungen ist mir die Hellhörigkeit trotz der wenigen Bewohner\*innen aufgefallen und bei den Interviews wurde mir mehrfach mitgeteilt, dass man sich gegenseitig gut hören konnte.

So erzählt mir eine Musikerin, die im Haus gewohnt hat, dass sie gerne musizierte und Musik gehört hat:

*„Wie das Baby ca. 6 Monate alt war, sind sie ausgezogen, weil das dann schon ein Studentenhaus war. Die haben ab und zu angeklopft, wenn wir in der WG Musik gemacht haben, weil das Baby gerade einschlafen wollte. Es war halt ein Studentenhaus und wenn es mal lauter war am Abend, war es normalerweise nicht so schlimm...“*

*„Meistens war es im Haus eher so, dass die Leute später aufgestanden sind und später schlafen gegangen sind, dass ich dann nicht gleich in der Früh geübt hab und auch nicht nach Zehn. Musik hab ich immer gern gehört und man hat beim Haus alles durchgehört. Wir haben die Leute von unten gehört oder von oben wenn sie rumgegangen sind oder Möbel rumgeschoben haben. Wer das nicht mag, hat dann normalerweise auch nicht dort gewohnt.“<sup>216</sup>*

*„Man muss damit leben, dass man von den anderen etwas mitbekommt. Mehr noch als in dem massiven Teil des Gebäudes. Der gesamte hintere Anbau ist extrem hellhörig. Man hat gehört, wenn jemand die Buchseite im Nebenraum umgeblättert hat.“<sup>217</sup>*

215 Vgl. Höger 1999, 6.

216 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W5, W7], geführt von Jomo Ruderer.

217 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W4], geführt von Jomo Ruderer.

## Blickbeziehungen: Passiver Kontakt – Soziale Kontrolle oder Überwachung?

Das Haus für Studenten unterscheidet sich besonders durch die vielen Blickbeziehungen von üblichen Wohnungen in Mehrparteienhäusern. Präzise gesetzten Fenster ermöglichen ein Netz an Blickbeziehungen zwischen den Räumen der Wohnungsgemeinschaft und den Räumen der Hausgemeinschaft. Jemanden zu beobachten oder beobachtet zu werden hat Einfluss auf das Verhalten. Schon das Wissen, beobachtet werden zu können, hat Einfluss auf das Verhalten. Ob eine Blickbeziehung als passiver, angenehmer Kontakt mit der Nachbarschaft oder als Kontrollinstrument gegen sich oder andere wirkt, spielt eine entscheidende Rolle für das Wohlbefinden in der Nutzung des Hauses. In den Interviews wurden zwei Qualitäten der Blickbeziehungen genannt. Die Blickbeziehung als passiver Kontakt mit sozialer Kontrolle und die Blickbeziehung als Überwachung.

### Passiver Kontakt – soziale Kontrolle

Passiver Kontakt kann zur sozialen Interaktion führen und das Hausgemeinschaftsleben bereichern. Zudem wirkt der passive Kontakt als ein Disziplinierungsphänomen, das als soziale Kontrolle bezeichnet werden kann. Damit werden Prozesse und Mechanismen in einer Gesellschaft beschrieben, deren Ziel es ist, Verhaltensweisen der Mitglieder zu motivieren, die von dieser Gesellschaft als positiv bewertet werden.<sup>218</sup>

Die Intensität der passiven Kontakte konnte von den Bewohner\*innen leicht mittels Abkleben oder Verdecken der Fenster beeinflusst werden und wurde im Laufe der Jahre von den unterschiedlichen Bewohner\*innen unterschiedlich beeinflusst. So wurde das große Fenster im Eingangsbereich zeitweise mit Zeitungspapier zugeklebt. Von mehreren Interviewpartner\*innen anderer Wohnungen wurde es aber als positiv befunden, als sie das Zeitungspapier durch transluzente Klebebänder auf der Sichthöhe ersetzt haben. Auch die W2, W3, W7 und W9 haben ihre transparenten Fenster in den Wohnungstüren mit Plakaten verklebt, bei W7 und W9 blieben Blickbeziehungen zu allgemeinen Außenflächen mit anderen Fenstern erhalten, die W2 und W3 hatten visuelle Verbindung von der Wohnung zur Hausgemeinschaft. Eines der zwei großen Fenster zum Hausgang war bei der W6 mit einem Poster verdeckt. Beibehalten blieben die Blickbeziehungen aus den Küchen der Wohnungen W5, W8 und W10 zum Hausgang und die erdgeschoßigen Fenster der W1 und W4 zum Hof. Diese Möglichkeit, die eigene Sichtbarkeit einfach beeinflussen zu können wurde auch von vielen Interviewpartner\*innen positiv erwähnt.

---

218 Fuchs-Heinritz 1996, 368.

## II. EINBLICK.

„Man hat schauen können, wer ins Haus kommt. Wir waren so wie eine Überwachung, was da im Gang los war... Es war eher beobachten als beobachtet werden. Das Coole an dem Haus war, es war total lebendig. Es ist ständig irgendwie ein Leben im Haus.“<sup>219</sup>

„Ich fand es OK, weil du kannst es zukleben, wenn es dich stört. Es ist interessant, wenn du gerade im Gang bei der Küche bist, dann siehst du, wer gerade ins Haus gekommen ist. Aber es war nie so, dass ich extra geschaut hätte, aber manchmal hat man es einfach zufällig gesehen.“<sup>220</sup>

„Das Zimmer war super zum drin Leben. Ich hab mir so einen Bereich beim Fenster geschaffen, wo ich dann lesen konnte, oder mich gesonnt habe. Man hat so einen Blickkontakt mit dem Innenhof gehabt und auch gewusst, wer im Innenhof ist. Das war schon ein ziemlich cooles Zimmer.“<sup>221</sup>

„Man kann nicht kochen und keiner kriegt es mit. Es kriegt immer jemand mit und es wird sich dann jemand dazu setzen. Oder wenn jemand kocht und du kommst in den Hof, dann fragt er dich ob du dich dazusetzen magst.“<sup>222</sup>

### Überwachung

In den Interviews ist auch die Kontrolle und Überwachung durch die Verwaltung als unangenehme Qualität der offenen Raumstruktur genannt worden. Nachdem die Bewohner\*innen dem Wunsch der Verwaltung und der Eigentümerin nicht nachkommen wollten zu Sanierungszwecken auszuziehen, folgten die Konsequenzen der Verwaltung. Frei werdende Zimmer wurden nicht mehr vermietet und auslaufende Mietverträge wurden nicht mehr verlängert.

Das entstandene gegenseitige Misstrauen hat dazu geführt, dass dieselben oben beschriebenen und positiv bewerteten Fenster für den passiven Kontakt auch als Instrumente der Überwachung funktionieren. In den letzten zwei Jahren leerte sich das Haus und passive Kontakte haben nur noch selten stattgefunden. Das Wissen, dass die Hausverwaltung das Gebäude bestandsleer bekommen möchte, erhöhte das Gefühl überwacht werden zu können und eventuell einen Kündigungsgrund zu liefern.

Regelmäßige Hausbesuche der Verwaltung führten zu notwendigen Einmahnungen wie der Freihaltung der Fluchtwege von Fahrnissen (z.B. Wäscheständer) aber auch zu Maßnahmen wie der Demontage der Kellerbar aus Brandschutzgründen, wobei andere Fahrnisse (alte Küchengeräte) bleiben durften. Auch das Abstellen von Gegenständen und im Speziellen das Grillen im Hof wurde auf Grundlage der neuen Hausordnung des „Wohnen Graz“ untersagt.



219 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W1], geführt von Jomo Ruderer.

220 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W5], geführt von Jomo Ruderer.

221 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W1], geführt von Jomo Ruderer.

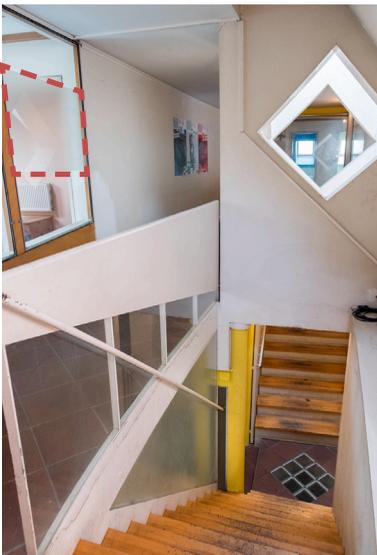
222 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W4], geführt von Jomo Ruderer.



„...der einzige Punkt wo es unangenehm geworden ist, das hat nie mit Leuten zu tun gehabt, die da wohnen, oder mit Leuten, die da bei Partys herumlaufen, sondern unangenehm ist es erst dort geworden, wo sich der Umgang von der Stadt mit uns dermaßen verhärtet hat, dass dann klar war, der Hausverwalter geht durchs Haus, als wenn wir alle Verbrecher wären. Egal ob man was falsch gemacht hat oder nicht.

...Da geht's nicht darum, dass man da jetzt durch geht und schaut ob etwas kaputt ist, sondern da hat man das Gefühl gehabt hat, die wollen einem nichts Gutes...<sup>223</sup>

„...Als fast niemand mehr im Haus gewohnt hat und man gehört hat, dass die Hausür aufgegangen ist, hat man schon darüber nachgedacht, wer jetzt im Haus ist und dass man jetzt lieber die Wohnungstüre zumacht.“<sup>224</sup>



In den Interviews wird deutlich, dass es zwei Arten von Blickbeziehungen gibt. Jene zwischen den Hausbewohner\*innen und deren Gästen und jene mit den Organen der Verwaltung. Die Blickbeziehung unter den Hausbewohner\*innen wurde meist passiver Kontakt wahrgenommen und in den meisten Fällen positiv bewertet. Die Blickbeziehung mit den Hausverwalter\*innen wurde erst Relevant, als durch den Wechsel der Absicht von Vermietung auf Ausmietung, die Qualität als Kontrolle und Überwachung deutlich wurde. Mit dem Ausbleiben der Mietvertragsverlängerung und dem Stopp von Neuvermietungen wohnten immer weniger Menschen im Gebäude, sodass die Qualität des passiven Kontakts auf Grund der wenigen Bewohner\*innen verloren ging und ausschließlich die Qualität der möglichen Kontrolle verblieb. Die gleiche räumliche Situation entwickelt je nach Nutzung und Nutzungsabsicht unterschiedliche Qualitäten der Blickbeziehung.

Ob sich eine Blickbeziehung als sozialer Kontakt oder Kontrolle darstellt, kann nicht vereinfacht werden, ob es sich dabei um eine Hausbewohner\*in oder um eine externe Person handelt. Eine Kontrolle der Bewohner\*innen untereinander kann ebenso stattfinden, wie ein passiver Kontakt mit externen Personen im Haus.



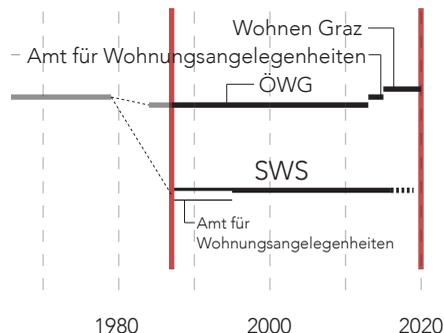
223 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W1], geführt von Jomo Ruderer.

224 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in , geführt von Jomo Ruderer.

## Verwaltung des Gebäudes

Die Nutzung der Allgemeinflächen, wie Hof, Hausgänge, Gemeinschaftsräume kann mit der Verwaltung eines Gebäudes zusammenhängen. Je nachdem, ob Aneignungen gefördert, geduldet, oder verboten werden, können sich unterschiedliche Nutzungsstrukturen entwickeln.

Die Verwaltung des Hauses lässt sich in zwei Verwaltungsperioden einteilen: jene der ÖWG vom Einzug 1987 bis Ende 2012 und anschließend die städtische Verwaltung seit Anfang 2013. Die städtische Verwaltung war von Anfang 2013 bis Ende 2014 durch das *Amt für Wohnungsangelegenheiten* und ab 2015 vom Eigenbetrieb *Wohnen Graz* gegeben.<sup>225</sup>



### Kontakt: Bewohner\*innen - SWS - Hausverwaltung

Wegen Zimmervermietungen oder Schäden im Haus wurde Kontakt zwischen den Bewohner\*innen und der Hausverwaltung aufgenommen. Oft wandten sich Bewohner\*innen direkt ans Büro des SWS. In weiterer Folge kam je nach Problem der Kontakt mit der jeweiligen Hausverwaltung zustande. Bei Schadensmeldungen, wie zum Beispiel undichte Fenster oder Schimmelbildung, wurden intern oft Schlüsselpersonen<sup>226</sup> hinzugezogen, die geholfen haben die Probleme zu dokumentieren und beim SWS zu melden. In der Hausgemeinschaft herrschte die verbreitete Meinung, dass dieses Gebäude nicht saniert werden würde. Als Beispiel wurden undichte Fenster genannt, deren Sanierung mit unterschiedlichen Begründungen abgewiesen wurde, obwohl es bei Regen einen leichten Wassereintritt gab. Die Bewohner\*innen behelfen sich mit Handtüchern, um den Fußboden zu schützen. Die Entwässerungsprobleme der Dachterrassen wurden oft gemeldet und fanden bis zur brachialen Sanierung, bei der die Terrasse durch den Hausgang entwässert wurde, immer nur oberflächliche Lösungen.<sup>227</sup>

*„Die ÖWG hat das Haus immer als unrentabel, unwirtschaftlich und lästig empfunden. Das war unser Eindruck. ... Wir haben das Beste daraus gemacht. Das war uns zum Teil auch recht, weil es hat sich nie jemand für das Haus interessiert. Es ist nie irgendwer vorbeigekommen um etwas zu schauen. Bis dann die Schäden aufgetaucht sind, dann war alle Wochen wer da, der was begutachtet hat, aber passiert ist nichts. Aber wir haben uns diese Freiheit genommen, die uns der Hauseigentümer durch Desinteresse gegeben hat und das war auch einer der Mitgründe warum das Haus ziemlich autonom gelaufen ist. Dieses Nichtwahrnehmen haben die Studenten nach einer gewissen Zeit selbst wahrgenommen und vieles selbst organisiert. Das war auch ein Teil der Qualität des Hauses.“<sup>228</sup>*

<sup>225</sup> Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

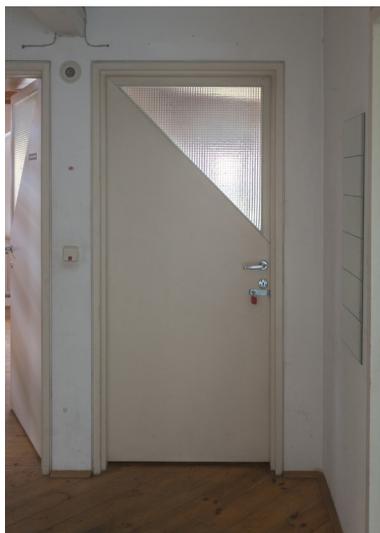
<sup>226</sup> Bewohner\*innen, die schon länger im Haus gewohnt haben und sich um die Organisation und Verwaltung des Hauses bemüht haben und sich selbst, aber auch von der Gemeinschaft als Schlüsselpersonen gesehen wurden.

<sup>227</sup> Interview mit ehemaligen Bewohner\*innen

<sup>228</sup> Interview mit einem ehemaligen Bewohner.

## 1987 – 2012 ÖWG

Die organisatorische und finanzielle Umsetzung wurde mittels Gemeinderatsbeschluss vom 19. November 1983 an die ÖWG übertragen.<sup>229</sup> Diese hat das Gebäude mit dem Architekten Volker Giencke errichtet und bis 31. Dezember 2012 verwaltet.<sup>230</sup>



## Ab 2013 Städtische Hausverwaltung durch das Amt für Wohnungsangelegenheiten

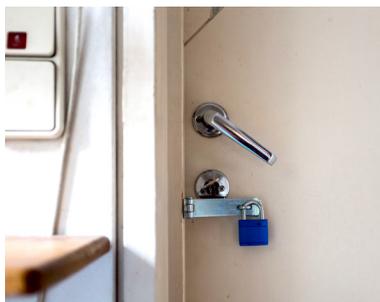
Am 1.1.2013 hat das *Amt für Wohnungsangelegenheiten* die Verwaltung übernommen und am 1.1.2015 an den Eigenbetrieb *Wohnen Graz* übergeben.<sup>231</sup>

## Ab 2015 Städtische Hausverwaltung durch Wohnen Graz

*Wohnen Graz* ist ein wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Graz ohne eigene Rechtspersönlichkeit, das als nicht gewinnorientierter Betrieb mit marktbestimmter Tätigkeit städtisches Vermögen verwaltet.<sup>232</sup> Mit der Verwaltung des *Wohnen Graz* wurde auch dessen Hausordnung angewandt. Daher wurde Grillen im Hof aus Brandschutzgründen untersagt und Fahrnisse bis auf den Gemeinschaftstisch sollten entfernt werden. Auslaufende Zimmermietverträge wurden nicht mehr verlängert, sodass immer mehr Bewohner\*innen aus dem *Haus für Studenten* ausziehen mussten. Die Hausbewohner\*innen haben Hausgemeinschaftssitzungen einberufen um eine Lösung zu suchen.<sup>233</sup>

Bemühungen der Bewohner\*innen das bewohnte Haus zu sanieren wurden nicht berücksichtigt, wie auch der Vorschlag, das Gebäude im Rahmen eines *habiTAT* Projektes an die Bewohner\*innen zu verkaufen.<sup>234</sup>

Der Vermietungsstopp einzelner Zimmer hatte zur Folge, dass einzelne Zimmer in den unterschiedlichen Wohnungen leer wurden. Auf Grund unerlaubter Nutzung leer stehender Zimmer, wurden diese mit Vorhangschlossern versperrt um Missbrauch zu unterbinden. Mit der Zeit wurden die Hausgemeinschaft von einst über 30 Bewohner\*innen auf vier Bewohner\*innen im Herbst 2019 verkleinert.<sup>235</sup>



229 Magistrat Graz an ÖWGS, Bauakt von 1982 im Stadtarchiv, Seite Nr. 182

230 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

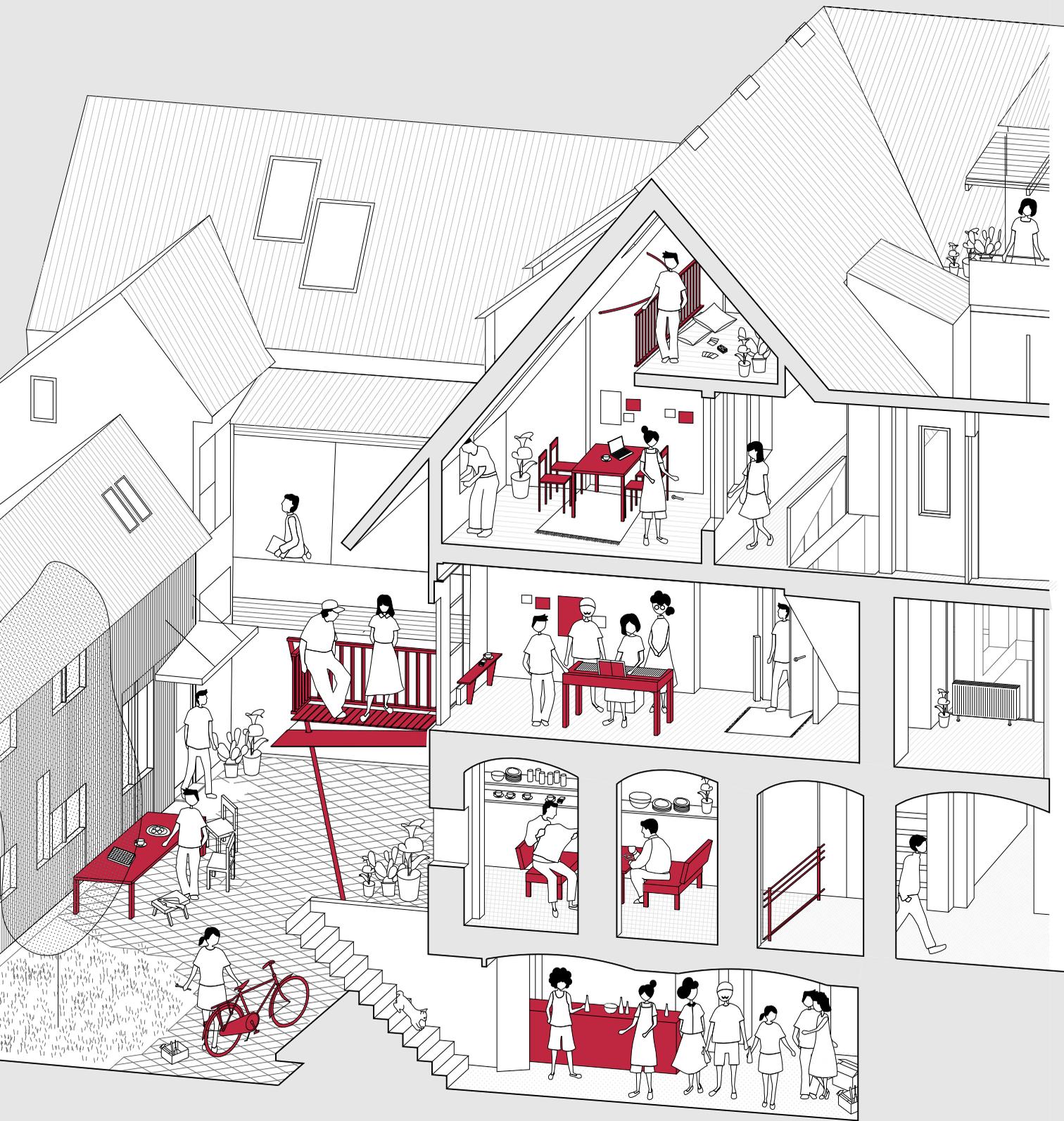
231 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

232 Vgl. Stadt Graz, *Wohnen Graz*, Geschäftsbericht 2015, online unter: [https://www.graz.at/cms/dokumente/10270779\\_7790954/7700295e/Geschäftsbericht%202015\\_Wohnen%20Graz\\_signiert\\_.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10270779_7790954/7700295e/Geschäftsbericht%202015_Wohnen%20Graz_signiert_.pdf) Zugriff: 17.3.2020.

233 Interview mit Bewohner\*innen

234 Interview mit Bewohner\*innen

235 Interview mit Bewohner\*innen



„Man kann nicht kochen und keiner kriegt es mit. Es kriegt immer jemand mit und es wird sich dann jemand dazu setzen. Oder wenn jemand kocht und du kommst in den Hof, dann fragt er dich ob du dich dazusetzen magst.“

## Fazit – Hausnutzung 1987-2020

Zu Beginn dieses Kapitels stellte ich mir die Fragen:

Wer war die Hausgemeinschaft? Wie wurde das Haus genutzt? Hatte die Architektur Einfluss auf das Verhalten der Bewohner\*innen?

Die Frage nach dem Einfluss von Architektur auf das Verhalten der Bewohner\*innen, wird in den zu Beginn theoretisch im Kapitel Architektur und Verhalten eingeführt aus dem Annahmen aus der Theorie für das Haus für Studenten folgen. Die Kapitel Hausgemeinschaft, Gemeinschaftsräume – gemeinsam genutzte Räume geben Einblicke, von wem und wie das Haus genutzt wurde. Die Kapitel Wohnungsgruppen und Wohnungsnutzung, Besondere Räume für die Hausgemeinschaft in den Wohnungen, sowie Schall- und Blickbeziehung im Haus für Studenten beschreiben bereits Betrachtungsfelder, die auf Grundlage räumlicher Zusammenhänge entstehen.

Die Environment-Behavior-Studies beschreiben die Einflüsse des physischen Raums auf das Verhalten von Menschen. Die Studie *Housing Layout, Social Interaction, and the Place of Contact* betrachtet dazu den Wohnbau und erklärt die Funktionsweisen der Einflussnahme von Architektur auf Bewohner\*innen und gibt räumliche Handlungsempfehlungen, die in der Studie gefunden wurden. Daraus leitete ich die Annahmen aus der Studie für das Haus für Studenten ab und strukturierte die Kapitel um verschiedene Aspekte des Einflusses sichtbar zu machen.

Zwei Aspekte scheinen hier besonders wichtig zu sein. Der passive Kontakt als wichtige Kontaktform und die Voraussetzungen der sozialen Ähnlichkeit für soziale Interaktionen. Passive Kontakte sind besonders wichtig für die Entstehung von sozialen Interaktionen und aktiven Kontakten und können durch die Architektur wesentlich beeinflusst werden. Die sozialen Interaktionen, die als Vorvoraussetzung eine gewisse soziale Ähnlichkeit brauchen, werden durch die studentische Nutzung gegeben. Dieser Effekt war durch die Zuweisungspolitik des SWS, die eine weitgehend selbstverwaltete Vergabe der Zimmer ermöglichte positiv beeinflusst worden. Leer werdende Zimmer wurden von den verbleibenden Wohnungsbewohner\*innen teilweise mit Unterstützung des SWS weiter vermittelt. Diese für Wohngemeinschaften typischen Auswahlverfahren erhöhen maßgeblich die soziale Ähnlichkeit als Vorvoraussetzung für soziale Interaktionen und haben einen starken Einfluss auf die Entwicklung der Hausgemeinschaft genommen.<sup>236</sup>

*„Man hat schauen können, wer ins Haus kommt. Wir waren so wie eine Überwachung, was da im Gang los war... Es war eher beobachten als beobachtet werden. Das coole an dem Haus war, es war total lebendig. Es ist ständig irgendwie ein Leben im Haus.“*

<sup>236</sup> Siehe: Vergabe der Wohnungen.

Einige Aussagen ehemaliger Bewohner\*innen unterstreichen den Einfluss der Architektur auf ihr Verhalten:

*„Je länger ich dort gewohnt habe um so mehr habe ich begonnen, die allgemeinen Räume zu nutzen. Im ersten Jahr zunächst einmal nicht. Da hab ich eine Zeit gebraucht, bis ich die anderen Leute erst kennen gelernt habe. Das war halt eine ganz individuelle Erfahrung.“<sup>237</sup>*

*„Ich fand es OK, weil du kannst es zukleben, wenn es dich stört. Es ist interessant, wenn du gerade im Gang bei der Küche bist, dann siehst du, wer gerade ins Haus gekommen ist. Aber es war nie so, dass ich extra geschaut hätte, aber manchmal hat man es einfach zufällig gesehen.“<sup>238</sup>*

*„Ich hab nicht so viel gemacht; wenn ich sie getroffen hab, dann nur so zufällig. Vor allem mit den Nachbar-Wohnungen. Die sind entweder zu uns gekommen oder wir zu ihnen gegangen. Normalerweise sind sie zu uns gekommen, weil wir das Wohnzimmer gehabt haben. Auch von unten sind die Leute heraufgekommen, weil wir uns mit denen gut verstanden haben und uns auch sonst im Hof zum Frühstück getroffen haben.“<sup>239</sup>*

Viele Interviewpartner\*innen erzählten, dass sie diesen oder jenen Raum besonders nutzten, weil sie mit jemandem zufällig besonders gut befreundet waren oder sie zufällig getroffen haben. Jedoch hat die Dichte dieser Zufälle eine gewisse Aussage ergeben, die sich mit den Annahmen der Theorie deckt. Architektur kann die Wahrscheinlichkeit von passiven Kontakten wesentlich beeinflussen. Der Einfluss der Architektur auf das Verhalten der Bewohner\*innen kann bei Räumen, die soziale Interaktionen fördern durch eine entsprechende Organisationsstruktur verstärkt werden. Im Haus für Studenten können diese Wirkungsweisen beobachtet werden und unterstreichen die Ergebnisse der Studie von Abu-Ghazzeah aus dem Forschungsgebiet der Environmental-Behavior-Studies.

Zudem konnten in der Analyse der Hausnutzung Probleme festgestellt werden, die für die Entwicklung zukünftiger Nutzungen in Betracht gezogen werden sollten. Die ländplatzseitigen Erdgeschoßwohnungen sind oft leer gestanden. Einerseits wegen ihrer schlechten Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit, andererseits auf Grund ihres schlechten technischen Zustandes. In Kapitel (*Entwurf – Ein Haus für Studenten*) sieht man die verschiedenen Nutzungsvarianten der ländplatzseitigen Erdgeschoßräume. Giencke hatte hier Geschäftslokale geplant, die jedoch vermutlich aus Finanzierungs- bzw. Förderungsgründen und organisatorischen Herausforderungen, nicht umgesetzt wurden. Auch die W6 war auf Grund der kleinen Räume, die ausschließlich vom Ländplatz her belichtet werden, nicht beliebt unter den

---

237 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W6], geführt von Jomo Ruderer.

238 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W5], geführt von Jomo Ruderer.

239 Interview mit einem/r Hausbewohner\*in [W5], geführt von Jomo Ruderer.

Hausbewohner\*innen. In einer zukünftigen Nutzung sollte Rücksicht auf die der Raumqualität entsprechenden Nutzung genommen werden.

Die Sichtbeziehungen wurden im Zeitraum der selbstverwalteten Zimmervergabe von den Bewohner\*innen als positiv empfunden. Einerseits, weil diese praktisch waren und andererseits weil man sie auch zuleben konnte, wenn man wollte. Hier ist besonders darauf zu achten, wie das Haus in Zukunft genutzt wird, da die Qualität der Blickbeziehung im Zusammenhang mit der Nutzung zu sehen ist.

Die Schallbeziehungen im Hauses wurden als ein Charakteristikum des Hauses beschrieben. Es war sehr hellhörig und mehrere Interviewpartner\*innen erzählten, es sei wichtig, dass es einen nicht stören sollte seine Mitmenschen zu hören, wenn man hier wohnen wollte. Grundsätzlich waren die Bewohner\*innen Lärmbelästigungen gegenüber eher tolerant. Auch hier ist besonders darauf zu achten, wie das Haus in Zukunft genutzt wird.

## Perspektiven auf das Haus

Für ein besseres Verständnis der aktuellen Situation wird die aktuelle Situation der einzelnen Akteure dargestellt.

### Stadt Graz – Eigentümerin

1948 - 1981

Das Haus befindet sich seit 1948 im Eigentum der Stadt Graz. Ende der 1960er Jahre gab es Beschwerden der Mieter\*innen auf Grund des schlechten technischen Zustandes. Auf Grund laufender Verkaufsverhandlungen wurde von einer Generalsanierung abgesehen. Am 30. Juni 1978 stimmt der Gemeinderat einer Demolierung des Gebäudes zu, der folglich am negativen Gutachten der ASVK scheiterte.

1981 – 2013

Die Idee das Gebäude zu sanieren und in Wohnungseigentum aufzulösen wurde verworfen und das Projekt „Ein Haus für Studenten“ nach dem Vorbild Laudongasse wurde gemeinsam mit dem SWS, der Projektgemeinschaft Holger Neuwirth und Volker Giencke und der ÖWG gestartet. Besonders die Politiker Erich Edegger und Helmut begleiten seitens der Stadt das Projekt.<sup>240</sup> Ab 1987 wird das Gebäude bezogen, jedoch gibt es Probleme mit der Bau- und Benützungsbewilligung, die erst am 7.7.1999 abgeschlossen sind.

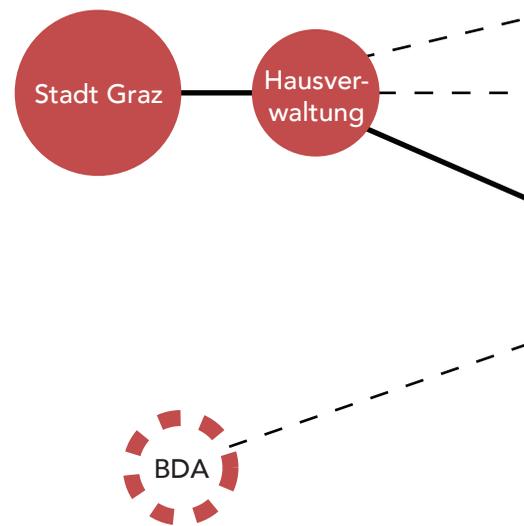
2013 – laufend

Ab 2013 übernimmt die Stadt neben ihrer Rolle als Eigentümerin auch die Verwaltung des Gebäudes von der ÖWG, die das Gebäude seit 1987 verwaltet hat. Die Verwertung der Liegenschaft wird neu gedacht, sodass zum größtmöglichen Handlungsspielraum die Mieter\*innen ausgemietet werden. Angebote für alternative Wohnunterkünfte werden von den Bewohner\*innen nicht angenommen, da sie andere Optionen zur Sanierung sehen. Der Prozess der Ausmietung beginnt, sodass seit Herbst 2019 nur noch vier Personen im Haus wohnen.

Seit 2017

Graz Agenda 2022, Wohnungsstadtrat Mario Eustacchio (FPÖ)

Neben der Sanierung von Altbauten und Dachbodenausbauten, hat die Stadt Graz wieder begonnen selbst Wohnbauten zu errichten.<sup>241</sup> So steht im ÖVP-FPÖ Regierungsprogramm von 2017, der Agenda Graz 22 und der Evaluierung und Erweiterung von 2020, der Agenda Graz 22 Plus, dass ausreichende Grundstücksbevorratung sicherzustellen sein, sowie mindestens 500 Sozialwohnungen, größtenteils im Modell des Übertragungswohnbaues, jedoch auch durch eigene Bauherrentätigkeit errichtet werden sollen. Zudem



<sup>240</sup> Interview mit Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Telefon, 3.2.2020.

<sup>241</sup> Stadt Graz (Hg.): BIG Spezial: Städtisches Wohnen 2018, 19.

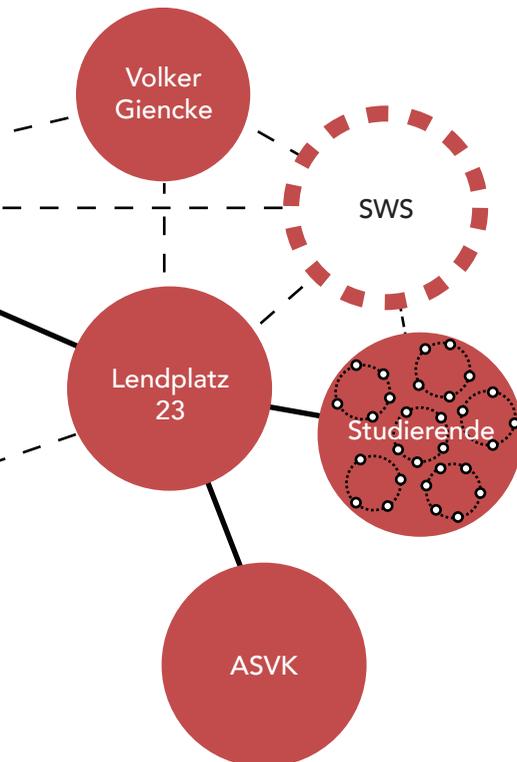
werden zeitlich befristete Mietangebote für Jungfamilien, die Errichtung bzw. Sanierung von Studentenheimen und zielgruppenorientierte Wohnprojekte – Mehrgenerationswohnprojekte – ausdrücklich unterstützt werden.<sup>242</sup>

2018

In der ersten Jahreshälfte 2018 wurde vom Baumanagement des *Wohnen Graz* eine Voranfrage zur Vorbegutachtung bezüglich der Entkernung des Gebäudes und dessen Schutzwürdigkeit an die ASVK gestellt. Die Stellungnahme der ASVK hat dem Gebäude und den Umbauten von Volker Giencke eine Schutzwürdigkeit zugesprochen.<sup>243</sup>

2019

Am 17. Oktober 2019 wurde in der Fragestunde der Gemeinderatssitzung der Wohnbaustadtrat Mario Eustacchio vom Gemeinderat Manfred Eber bezüglich der weiteren Nutzung des Gebäudes Lendplatz 23 befragt. Eustacchio bekundet, dass man in Abstimmung mit den Abteilungen *Wohnen Graz* und der Abteilung für Immobilien unter Einhaltung des äußeren Erscheinungsbildes das Gebäude einer zeitgemäße Nachnutzung zuführen möchte. Auf die Nachfrage Gemeinderats bezüglich eines möglichen Verkaufs, konnte ein solcher von Eustacchio nicht ausgeschlossen werden.<sup>244</sup>



## SWS

Nach dem Motto: *Studentenwohnungen statt Studentenheime* ermöglichte das SWS den Bewohner\*innen Freiraum in der Auswahl neuer Bewohner\*innen und der Gestaltung und Nutzung der allgemeinen Räume. Die Organisation der Hausgemeinschaft entwickelte sich selbstständig über Schlüsselpersonen und Hausgemeinschaftstreffen. Seitens des SWS wurde die Option angedacht, das Haus mittels Baurecht zu übernehmen und zu sanieren, jedoch ist es dazu nicht gekommen. Das SWS hat sich 2019 vom Projekt zurückgezogen.<sup>245</sup>

242 Vgl. Stadt Graz, Agenda 2022 Plus, online unter: [https://www.graz.at/cms/bei-trag/10343835/8106610/neue\\_ideen\\_fuer\\_Graz.html](https://www.graz.at/cms/bei-trag/10343835/8106610/neue_ideen_fuer_Graz.html) [30.5.2020]

243 Vgl. Geschäftsstelle ASVK, ASVK Stellungnahme 2018, 6-7.

244 Vgl. Mitschrift Ruderer, Gemeinderatssitzung 17.10.2019.

245 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

## ASVK

Das Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG) räumt der Erhaltung der Grazer Altstadt in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Baustruktur und Bausubstanz, sowie in der Aktivierung der vielfältigen urbanen Funktionen ein öffentliches Interesse ein. Zur Umsetzung des öffentlichen Interesses wurde im Gesetz eine Sachverständigenkommission vorgesehen, die jedem Bauvorhaben im Schutzgebiet ein Gutachten ausstellt, ob dieses den Bestimmungen des GAEG entspricht. 1974 traten gleichzeitig die Zone I und II in Kraft und im Mai 1979 wurde die Zone III rechtskräftig, die im Wesentlichen die Gründerzeitviertel, sowie ein großes Gebiet im Gries- und Lendviertel umfasst, in dem sich das Gebäude Lendplatz 23 befindet.<sup>246</sup> Schon vor dem erwachsen in Rechtskraft der Schutzzone III wurde von der Baupolizei ein Gutachten für eine Abbruchbewilligung angesucht, das negativ ausfiel.

Die Baumaßnahmen von Giencke wurden in den Gutachten von 1982 und 1998 grundsätzlich positiv bewertet. Im Gutachten von 1982 wird Bauvorhaben positiv bewertet, wenn die lendplatzseitigen Schleppgaupen normal (gerade) und nicht schräg ausgeführt werden.

Auf Grund einer Voranfrage der Schutzwürdigkeit bzw. einer größtmöglichen Grundstücksausnutzung nach dem geltenden Bebauungsplan stellt dem Gebäude wird 2018 in einer Stellungnahme der ASVK dem Gebäude die Schutzwürdigkeit zugesprochen, die sich über den historischen Bestand, sowie die Revitalisierung von Giencke aus den Jahren 1985/86 begründet.<sup>247</sup>

- 1978 Ansuchen um Abbruchbewilligung
- 1979 Negatives Gutachten (Erhaltenswerte Qualität des Ensembles am nördlichen Lendplatz)
  
- 1982 Ansuchen um Baubewilligung
- 1982 Positives Gutachten (Lendplatzseitige Schleppgaupen müssen abgeändert werden.)
  
- 1998 Ansuchen um Baubewilligung<sup>248</sup>
- 1998 Positives Gutachten („Gebäude entspricht dem GAEG, wurde jedoch bereits ausgeführt und erst jetzt genehmigt!“)

---

246 Vgl. Ortner 1991, 167.

247 Vgl. Geschäftsstelle ASVK, ASVK Stellungnahme 2018, 6-7.

248 Ansuchen um Baubewilligung ist nicht im Bauakt vorhanden. Annahme auf Grund des Gutachtens.

- 2018 Voranfrage bezüglich der Schutzwürdigkeit bzw. einer größtmöglichen Grundstücksausnutzung nach dem geltenden Bebauungsplan
- 2018 Stellungnahme: schutzwürdig. Die konstruktive und architektonische Qualität des Objekts wird als schutzwürdig beurteilt.

*„Die angepasste, konstruktiv geeignete und architektonisch sanfte Sanierung aus dem Jahr 1988 [1985/86 Anm. d. Verf.] wird gerade durch den Umstand bestätigt, dass das Objekt, trotz intensiver Nutzung als Studentenheim, bis heute kaum wesentliche bauliche Mängel aufweist, die nicht mit klassischen und handwerklich erprobten Methoden wirtschaftlich saniert werden können....*

*Die Begehung verdeutlicht, dass die Tragstruktur, der Rohbau, im Wesentlichen auch die Oberflächen wie Putz und Beläge sowie auch Elemente des Dachausbaus in funktionierendem Zustand sind, auch wenn – verursacht durch einen Reparaturrückstau – an vereinzelten Bauteilen zu Reparaturmaßnahmen geraten wird (Verblechungen, Sockelzone, Fensterkonstruktion im DG). Im Wesentlichen liegt aber eine gute Substanz vor. Hervorgehoben sei auch, dass sich der gesamte Keller, trotz bekannter Extremereignisse im aktuellen Jahr der Begutachtung, makellos trocken und in einwandfreiem Zustand zeigt.*

*Somit wird die konstruktive und architektonische Qualität des Objektes als schutzwürdig beurteilt. Alle Maßnahmen – gleich ob konstruktiven und architektonischem Ursprungs – sind mit der ASVK abzustimmen.“<sup>249</sup>*

## BDA

Das Denkmalschutzgesetz von 1923 stellt alle vom Menschen geschaffen Denkmäler<sup>250</sup>, die sich im öffentlichen Eigentum befinden auf Grund einer gesetzlichen Vermutung unter Denkmalschutz. Mit der Novelle des DMSG endete mit 31.12.2009 die gesetzliche Vermutung für unbewegliche Denkmäler, sodass diese unabhängig von ihrem Eigentumsverhältnis nur unter Denkmalschutz stehen, wenn sie bescheidsmäßig durch das BDA unter Denkmalschutz gestellt sind.<sup>251</sup>

Das Verfahren der Abbruchbewilligung 1978 wurde seitens des Präsidiums des BDA nicht entschieden, da Verhandlungen über eine Revitalisierung des Gebäudes geführt wurden und letztlich das Magistrat Graz den Abbruchartrag zurückgezogen hat.<sup>252</sup> Nachdem das Gebäude Lendplatz 23 nicht bescheidsmäßig als Denkmal unter Schutz gestellt wurde, erlosch am 31.12.2009 die Unterschutzstellung.

<sup>249</sup> Geschäftsstelle der ASVK, Stellungnahme 2018, 6-7.

<sup>250</sup> Denkmäler sind jene vom Menschen geschaffene Gegenstände, die von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung sind und ihrer Erhaltung in dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist“ Vgl. DMSG in der derzeit gültigen Fassung von 2013, § 1.(1).

<sup>251</sup> Vgl. DMSG in der derzeit gültigen Fassung von 2013, §§ 1,2.

<sup>252</sup> Vgl. StAG, Brief, BDA, Präsidium an Baupolizei, 21.5.1982

## Volker Giencke

*„Wir haben aus einem Abbruchhaus ein Haus für Studenten gemacht ... Ein Haus, das damals vom wirtschaftlichen Standpunkt her hätte abgerissen werden müssen, steht jetzt, wo es technisch und konstruktiv größten Teils in Ordnung ist, in Frage. Darüber hinaus wird in der Debatte um das Gebäude neben dem ökonomischen Standpunkt überhaupt nicht über die Architekturqualität gesprochen.“<sup>253</sup>*

Als historisches Beispiel für das Grazer Vorstadthaus und beispielhaftes Bauwerk für einen bestimmten Zeitabschnitt zeitgenössischen Bauens wurde das Haus Lendplatz 23 mit dem bedeutendsten Architekturpreis der Steiermark und des österreichischen Wohnbaues ausgezeichnet sowie seine Besonderheit in Fachliteratur dokumentiert.<sup>254</sup>

## Bewohner\*innen

Unter den Bewohner\*innen war das Haus aus mehreren Gründen sehr beliebt. In den Interviews und Gesprächen wurden folgende Gründe mehrfach genannt: die selbstständigen gemeinschaftlichen Wohnform in Wohngemeinschaften, die Hausgemeinschaft, die hohen architektonischen Qualitäten, die Lage am Lendplatz und der günstige Mietpreis.

### Selbstständige Wohngemeinschaften

Das Motto „Studentenwohnungen statt Studentenheime“ steht zu Beginn der Projektentwicklung des SWS, das wiederum von Studierenden entwickelt wurde. Den selbstständigen Studierendenwohnungen wird im Gegensatz zu Studierendenheimen eine hohe Wohnzufriedenheit und hohe Wohnidentifikation zugeschrieben.<sup>255</sup>

Für viele Bewohner\*innen, die vom Elternhaus ins Haus gezogen sind, war es das erste große Freiheitsgefühl und die erste Selbstständigkeit in einem neuen nichtfamiliären Wohnumfeld.<sup>256</sup>

### Hausgemeinschaft

Die gute Hausgemeinschaft, deren Entstehung strukturell und architektonisch stark unterstützt wurde, war in den Interviews und Gesprächen durchgehend thematisiert worden. Auch wenn viele Interviewpartner\*innen sagen, dass in den 1990er und 2000er Jahren ein intensiverer Kontakt quer durch alle Wohnungen bestanden hat, muss einerseits festgestellt werden, dass aus Bewohner\*innensicht eine gute Hausgemeinschaft bis zuletzt, wenn auch stark reduziert, existiert hat und andererseits dem Rückblick in die Vergan-

<sup>253</sup> Interview mit Volker Giencke, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 15.7.2019.

<sup>254</sup> Ebda.

<sup>255</sup> Vgl. Masetti 1986, 19.

<sup>256</sup> Wiederkehrendes Argument in mehreren Interviews.

genheit auch eingestanden werden muss, dass er romantisiert wird. Speziell der Partykeller und der Hof unterstützten, wenn nicht sogar forder-ten, als gemeinschaftlich und selbstverwaltete Räume die Entstehung der Hausgemeinschaft.

Die wiederkehrenden Qualitäten des gemeinschaftlichen genutzten Hauses wurden in den Interviews von Bewohner\*innen aus den 1990er–2020 ge-nannt und unterstreichen die Funktionsweise des Hauses unabhängig von einzelnen Individuen auf Grund der Organisationsstruktur und der Archi-tekturen.

### **Wohnqualität**

Die Wohnqualität wurde größtenteils als sehr hoch bezeichnet. Dies traf auf die Wohnungen der Hof- und der Dachgeschoßgruppe zu. Hingegen waren die W1, W2 und W6 auf Grund ihrer Belichtung und der fehlenden Blickbezie-hung zu allgemeinen Außenflächen nicht beliebt. Besonders die W1 und W2 waren auf Grund ihrer schlechten bautechnischen Zustandes und der erdge-schoßigen Lage zum Lendplatz unbeliebt und standen in der Folge oft leer. Hingegen waren die 27 Zimmer der Hof- und Dachgeschoßgruppe sehr be-liebt. Besonders begehrt waren die Zimmer in den Dachgeschoßwohnungen auf Grund ihrer architektonischer Qualitäten wie der Zimmergröße, Belich-tung, Blickbeziehungen, Terrassenanordnungen, Rückzugsmöglichkeiten und Gemeinschaftszonen.

### **Lage am Lendplatz**

Die Lage am Lendplatz wurde mehrfach von Gesprächspartner\*innen als tolle zentrale Wohnlage gesehen. Es gab auch kaum Konflikte mit der Nach-barschaft, zum Beispiel wegen Lärmbelästigung. Das wurde ebenfalls auf die Lage und damit einhergehend auf die große Akzeptanz im Wohnumfeld zu-rückgeführt

### **Der günstige Mietpreis**

Zimmermieten von ca. 100 € gesamt pro Monat waren zu Beginn für viele Jahr üblich. Durch die Nutzung der Objekt- und Subjektförderung und den geringe Flächenbedarf pro Person konnte dieser günstige Mietpreis für unter-stützungsberechtigte Studierende erreicht werden.<sup>257</sup> Mit dem Auslaufen der Förderungen und veränderten Förderbedingungen stiegen die Zimmerpreise in den letzten Jahren auf 250 – 350 € und somit mit marktüblichen Miet-preisen vergleichbar.

---

257 Siehe: Lendplatz 23 – Finanzierungs- und Organisationsstruktur.

## Zustand des Hauses

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind zur Revitalisierung des Gebäudes notwendig, jedoch ist die Primärstruktur des Gebäudes grundsätzlich in einem guten Zustand.

### 2018 Gutachterliche Feststellung der Bausubstanz

Ein von Volker Giencke beauftragtes Gutachten stellt den guten Zustand des Gebäudes fest. Es sind keine Setzungsrisse feststellbar und augenscheinlich ist davon auszugehen, dass die erforderliche Tragsicherheit und Gebrauchstauglichkeit gegeben ist.<sup>258</sup>

### 2018 Stellungnahme der ASVK

In der Stellungnahme zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes wird der funktionierende Zustand von Tragstruktur, Rohbau, Oberflächen und Belägen festgestellt. Reparaturmaßnahmen, die mit erprobten klassischen handwerklichen Methoden wirtschaftlich saniert werden können, sind notwendig und deuten auf einen Sanierungsrückstau hin.<sup>259</sup>

### 2020 Zustand und Gesamteindruck

Der erste Gesamteindruck des Gebäudes ist relativ schlecht, da Oberflächen im Haus nach über 30-jähriger Nutzung stark beansprucht wurden und demensprechende Abnutzungsspuren abzulesen sind.

In den leerstehenden Wohnungen bis auf die W10 wurden die Küchen entfernt, sodass ein baustellenartiger Charakter der unbewohnten Wohnungen entsteht.



#### Hauseingang:

Im Eingangsbereich wurde wegen der Suche nach einem undichten Heizungsrohr, der aufgestemmte Terracottafliesen nicht fachgerecht repariert, sondern mit einer beschichteten Spanplatte verblendet, die als Stolperfall wahrgenommen wird. Auch werden die Beleuchtungskörper im Hausgang nur teilweise ausgetauscht, sodass bei einer Besichtigung des Gebäudes ein relativ dunkler abgenutzter Hausgang einen stark sanierungsbedürftigen Eindruck erweckt. Dieser könnte jedoch durch fachgerechtes Reparieren des Bodenbelags, Ausmalen des Hausgangs und das Austauschen von Beleuchtungskörpern sehr einfach verbessert werden.

258 Vgl. Archiv Giencke, Gutachterliche Feststellung von DI Johann Birner, 16.08.2018.

259 Vgl. Geschäftsstelle der ASVK, Stellungnahme 2018, 6-7.



W1.Küche



W2.Küche



W3.Küche

W5.Küche



II. EINBLICK.



W6.Küche



W8.Küche

W7.Küche



W9.Küche



W10.Küche



II. EINBLICK.



W2. Bad



W3. Bad

W5. Zimmerdecke



W6. Decke Abstellkammer



W1.Zimmer



W2.Zimmer



W3.Zimmer



II. EINBLICK.



W4.Zimmer



W5.Zimmer

W6.Zimmer



W7.Zimmer



II. EINBLICK.



W8.Zimmer



W8.Zimmer Galerie



W9.Zimmer

W10.Zimmer



W10.Zimmer  
Galerie





## Bildstrecke

Die vergleichende Fotoarbeit, die räumliche Situationen nach Fertigstellung im Jahr 1987 mit der aktuellen Situation vergleicht, möchte zu einem Verständnis über die räumlichen Qualitäten beitragen. Die Fotos der heute teilweise stark abgenutzten Räume und der durch fehlende Küchen baustellenartigen Raumsituationen sind jenen kurz nach Fertigstellung gegenübergestellt. Sie zeigen die hohen Raumqualitäten sobald die Aufmerksamkeit der Betrachter\*in nicht auf die abgenutzten Oberflächen, sondern auf die neu errichteten Räumen gerichtet ist.













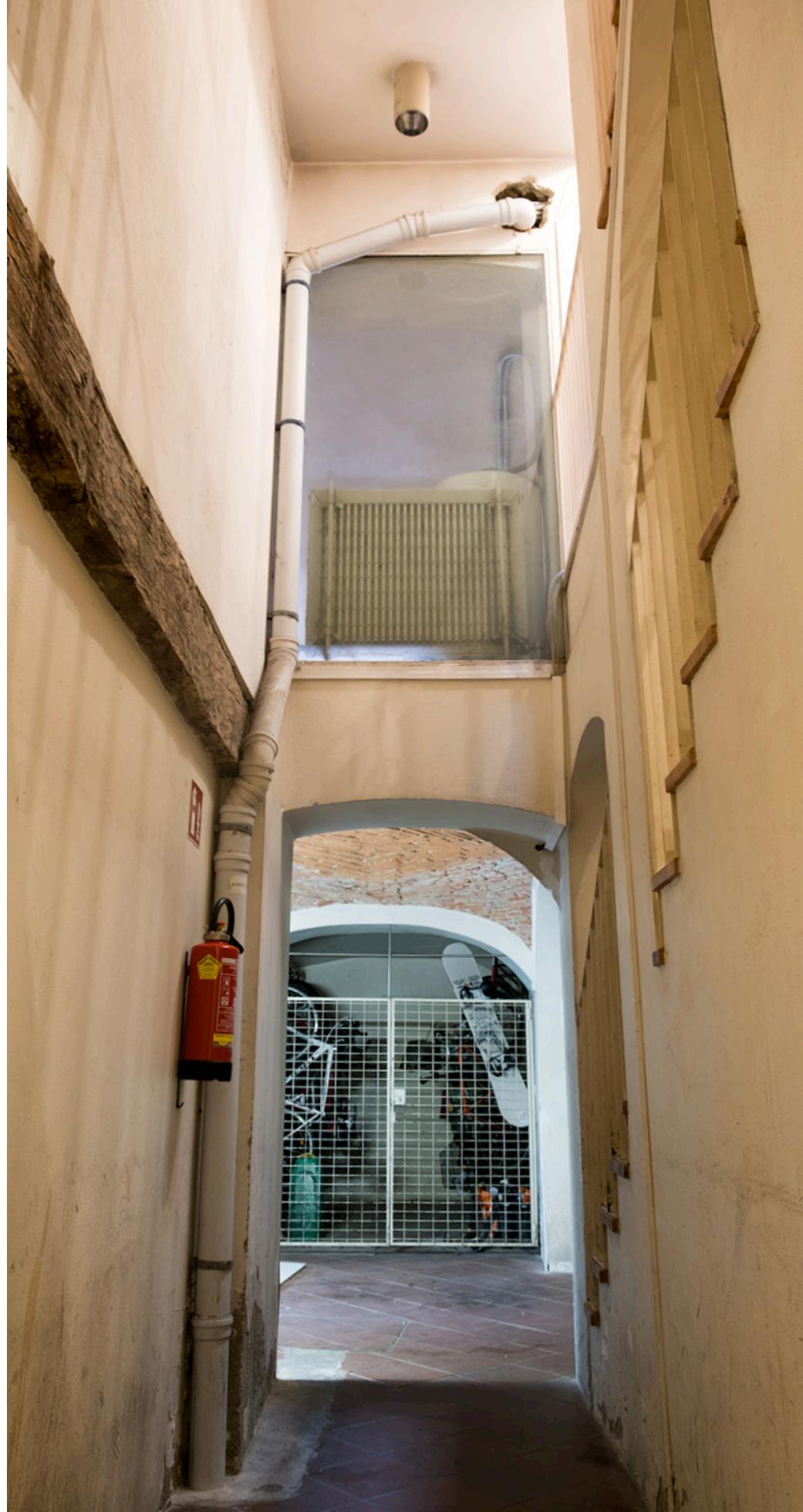






























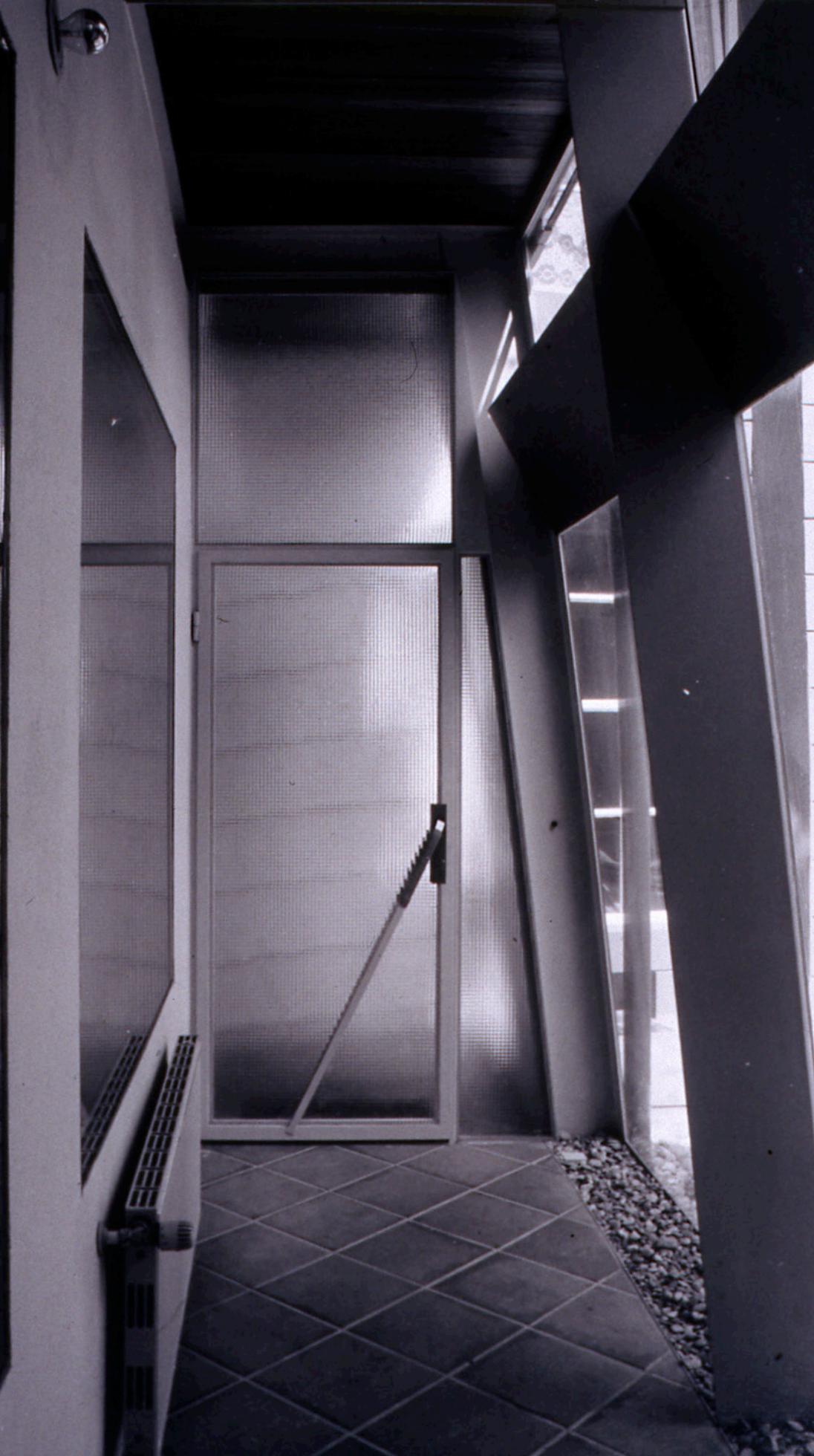






































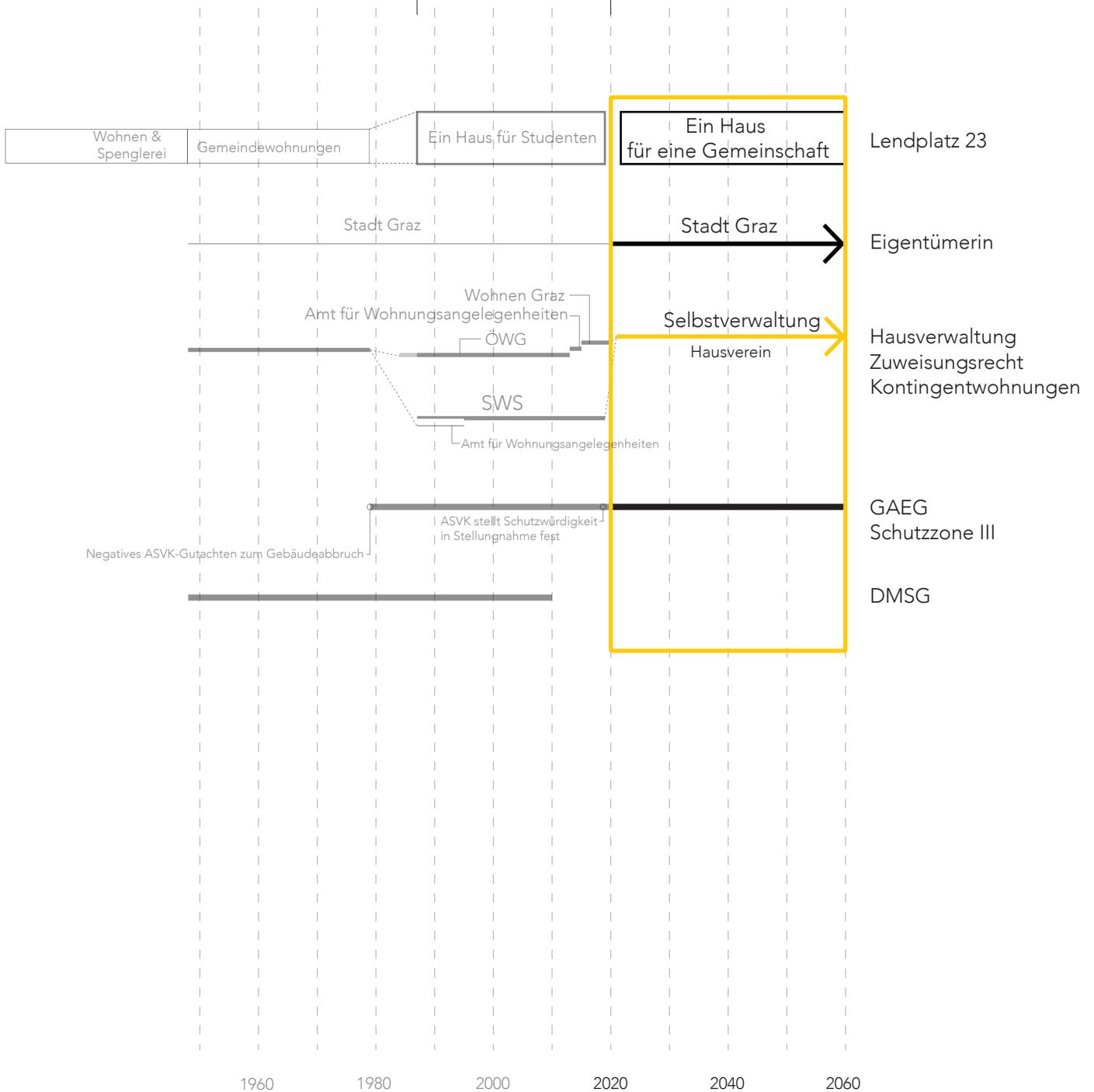








I. Rückblick      II. Einblick      III. Ausblick



### III. Ausblick.

Der Ausblick betrachtet den aktuellen Zustand, analysiert mögliche Verwertungen der Liegenschaft und entwickelt eine Perspektive für eine zukünftige Nutzungen des Hauses.

Das Kapitel *Bewertung der Liegenschaft* stellt die Ausgangssituation dar und erörtert mögliche Liegenschaftsverwertungen argumentativ. Der Exkurs *Gemeinschaftliches Wohnen* gibt einen historischen Rückblick des Themas und dessen aktuelle gesellschaftliche Relevanz. Abschließend wird im Kapitel *Entwurf* eine Vision entwickelt, welche die bestehenden Herausforderungen als Qualitäten für eine zukünftige Nutzung versteht.

# Bewertung der Liegenschaft

Zur Bewertung der Liegenschaft wird eingangs die Ausgangssituation dargestellt und anschließend mögliche Liegenschaftsverwertungen analysiert und in einzelnen Kapiteln dargestellt.

## Ausgangssituation

Die Liegenschaft befindet sich im städtischen Eigentum. Für die Entwicklung eines Konzeptes zur Verwertung der Liegenschaft sind folgende drei Abteilungen eingebunden:

### **Wohnen Graz**

Leitung: Mag. Gerhard Uhlmann

Politischer Referent: Bürgermeister-Stv. Mag.(FH) Mario Eustacchio (FPÖ)

Der Eigenbetrieb der Stadt Graz arbeitet zu folgenden Aufgabenfeldern:

- Zuweisung von städtischen Wohnungen und Genossenschaftswohnungen in Übertragungsbauten
- Verwaltung von stadteigenen Wohn- und Geschäftsobjekten
- Vorbereitung und Koordinierung von städtischen Wohnbaumaßnahmen
- Instandhaltung, Sanierung und Neubau von Gemeindewohnungen<sup>260</sup>

### **Baumanagement des Wohnen Graz**

Leitung: DI Herbert Rauscher,

Übergeordnete Stelle: Wohnen Graz

Die dem Wohnen Graz untergeordnete Abteilung arbeitet zu folgenden Aufgabenfeldern:

- Neubau von Gemeindewohnungen auf Liegenschaften der Stadt Graz
- Umfassende Sanierungsmaßnahmen und Dachgeschoßausbauten im Altbestand
- Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere
- Thermische Sanierungsmaßnahmen und nachträgliche Errichtung von Aufzugsanlagen
- Allgemeine Wohnbausanierung
- Vorausschauende Grundstücksbevorratung in der Zusammenarbeit mit der Abteilung für Immobilien der Stadt Graz<sup>261</sup>

---

<sup>260</sup> Stadt Graz, Wohnen Graz, Geschäftsbericht 2015, online unter: [https://www.graz.at/cms/dokumente/10270779\\_7790954/7700295e/Geschäftsbericht%202015\\_Wohnen%20Graz\\_signiert\\_.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10270779_7790954/7700295e/Geschäftsbericht%202015_Wohnen%20Graz_signiert_.pdf) Zugriff: 13.5.2020.

<sup>261</sup> Stadt Graz, Baumanagement, online unter: <https://www.graz.at/cms/bei-trag/10023180/7983601/> Zugriff: 20.4.2020.

## Abteilung für Immobilien der Stadt Graz

Leitung: Mag. Matthias Eder

Übergeordnete Stelle: Finanz- und Vermögensdirektion

Politischer Referent: Dr. Günter Riegler (ÖVP)

Die Abteilung für Immobilien der Stadt Graz ist der Finanz- und Vermögensdirektion untergeordnet und arbeitet zu folgenden Aufgabenfeldern:

- Vermögensmanagement Immobilien Haus Graz
- Grundeinlösen für öffentliche Zwecke
- privatrechtliche Benützungsbewilligungen für Veranstaltungen in Parkanlagen und am Schloßberg<sup>262</sup>



<sup>262</sup> Stadt Graz, Abteilung für Immobilien, online unter: <https://www.graz.at/cms/ziel/7746837/DE/> Zugriff: 13.5.2020.

## Mögliche Liegenschaftsverwertungen

Im Sinne der Interessen der Stadt Graz und damit der Öffentlichkeit gilt es die Liegenschaft bestmöglich zu verwerten. Folgende Optionen sind möglich und werden anschließend in einzelnen Kapiteln behandelt. Obwohl manche Verwertungsoptionen mittlerweile politisch ausgeschlossen wurden, sind sie in der Analyse wichtig, um ein umfassendes Bild der Situation zu erhalten.

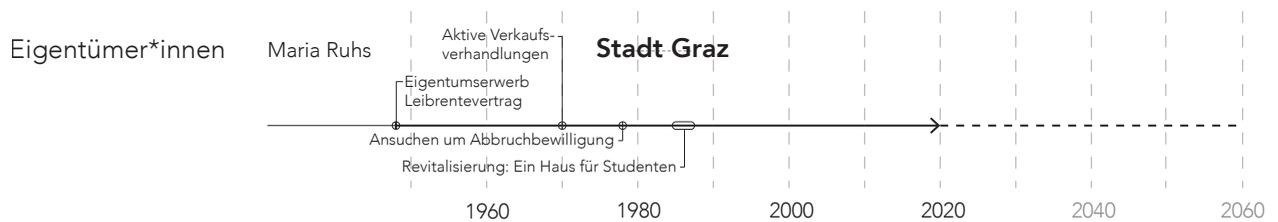
1. Liegenschaft verkaufen
2. Liegenschaft als Stadt Graz verwerten
  - 2.1. Ausnutzen der größtmöglichen Bebauungsdichte
    - 2.1.1. Analyse: Aktuelle Ausnutzung der Bebauungsdichte
    - 2.1.2. Bestand ausbauen
    - 2.1.3. Ersatzneubau
  - 2.2. Nutzung und Adaptierung des Bestandes

# 1. Liegenschaft verkaufen:

Die Stadt Graz wurde auf Grund eines Leibrentenvertrages 1948 Eigentümerin des Gebäudes. 1970 waren Verkaufsverhandlungen im Gange, die zu keinem Abschluss geführt haben.<sup>263</sup> Nach der Revitalisierung im Jahr 1985-86 wurde das Gebäude als *Haus für Studenten* genutzt. Seit dem Bestreben der Eigentümerin die Liegenschaft zu sanieren und anderwärtig zu verwerten, werden Zimmer seit 2015 keine Neuvermietungen vorgenommen, sodass 2020 nur noch zwei Wohnungen bewohnt sind.

Mit dem Verkauf der Liegenschaft kann einmalig eine Einnahme für die Stadt erzielt werden. Dem steht ein Verlust von zehn Gemeindewohnungen und einem attraktiven städtischen Grundstück gegenüber. Die Stadt Graz kann mit Gemeindebauten das Angebot an leistbaren Wohnraum direkt sichern. Neben der Sanierung von Altbauten und Dachbodenausbauten, hat die Stadt Graz wieder begonnen selbst Wohnbauten zu errichten.<sup>264</sup> So steht im ÖVP-FPÖ Regierungsprogramm von 2017, der Agenda Graz 22 und der Evaluierung und Erweiterung von 2020, der Agenda Graz 22 Plus, dass „ausreichende Grundstücksbevorratung“ sicherzustellen sein, sowie mindestens 500 Sozialwohnungen, größtenteils im Modell des Übertragungswohnbaues, jedoch auch durch eigene Bauherrentätigkeit errichtet werden sollen. Zudem werden zeitlich befristete Mietangebote für Jungfamilien, die Errichtung bzw. Sanierung von Studentenheimen und zielgruppenorientierte Wohnprojekte – Mehrgenerationswohnprojekte – ausdrücklich unterstützt werden.<sup>265</sup> Trotzdem konnte in der Fragestunde der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2019 ein Verkauf von Mario Eustacchio nicht ausgeschlossen werden.<sup>266</sup>

Eustacchio bekundet in der Fragestunde der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2019, dass man in Abstimmung mit den Abteilungen *Wohnen Graz* und der Abteilung für Immobilien unter Einhaltung des äußeren Erscheinungsbildes das Gebäude einer zeitgemäße Nachnutzung zuführen möchte. Auf Nachfrage des Gemeinderats Eber bezüglich eines möglichen Verkaufs, konnte ein solcher von Eustacchio nicht ausgeschlossen werden.<sup>267</sup>



263 Vgl. StAG, Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baurechtsamt, 18.11.1970.

264 Stadt Graz (Hg.): BIG Spezial: Städtisches Wohnen 2018, 19.

265 Vgl. Stadt Graz, Agenda 2022 Plus, online unter: [https://www.graz.at/cms/beitrag/10343835/8106610/neue\\_Ideen\\_fuer\\_Graz.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10343835/8106610/neue_Ideen_fuer_Graz.html) [30.5.2020]

266 Vgl. Mitschrift Jomo Ruderer, Gemeinderatssitzung 17.10.2019.

267 Vgl. Ebda.

## 2. Liegenschaft verwerten:

### 2.1. Ausnutzung der größtmöglichen Bebauungsdichte:

Zur Feststellung der Handlungsmöglichkeiten hat die Eigentümerin bereits 2018 eine Voranfrage an die ASVK gerichtet, um die Schutzwürdigkeit des Gebäudes im Hinblick auf die größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks nach dem geltenden Bebauungsplan zu prüfen.<sup>268</sup>

Für diesen Bereich gibt es keinen Bebauungsplan, jedoch eine Widmung im Flächenwidmungsplan 4.0. Das Grundstück ist als *Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 gewidmet.<sup>269</sup>



Bebauungsplan Graz

Es gibt keinen Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Lendplatz und Josefigasse.

- Bebauungsplan.
- Bebauungsplan in Bearbeitung
- Kein Bebauungsplan

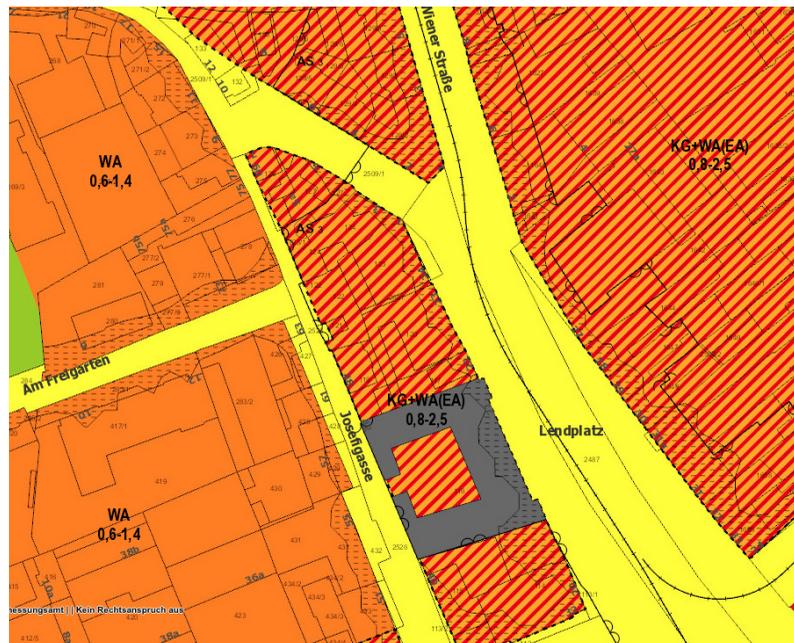
<sup>268</sup> Vgl. Geschäftsstelle ASVK, ASVK Stellungnahme 2018, 1.

<sup>269</sup> Stadt Graz: 4.0 Flächenwidmungsplan 2018, <https://www.graz.at/cms/bei-trag/10084441/7758072/Flaechenwidmungsplan.html>, 23.1.2020.

## Flächenwidmungsplan 4.0

Eine Dichte von 0,8-2,5 ist als Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet gewidmet.

-  Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentren ausschuss
-  Denkmalschutz



Die Bebauungsdichte ist eine Verhältniszahl zwischen der Gesamtfläche der Geschoße und der Bauplatzfläche.<sup>270</sup> Die Bauplatzfläche multipliziert mit der erlaubten Bebauungsdichte ergibt die zu erreichende Gesamtfläche der Geschoße, die als Bruttogeschoßfläche (BGF) gemessen wird.

Die Stellungnahme der ASVK hat dem historischen Bestand und den Umbauten von Volker Giencke eine Schutzwürdigkeit festgestellt und hält fest, dass alle Maßnahmen – gleichgültig ob konstruktiven oder architektonischen Ursprungs – mit der ASVK abzustimmen sind.<sup>271</sup>

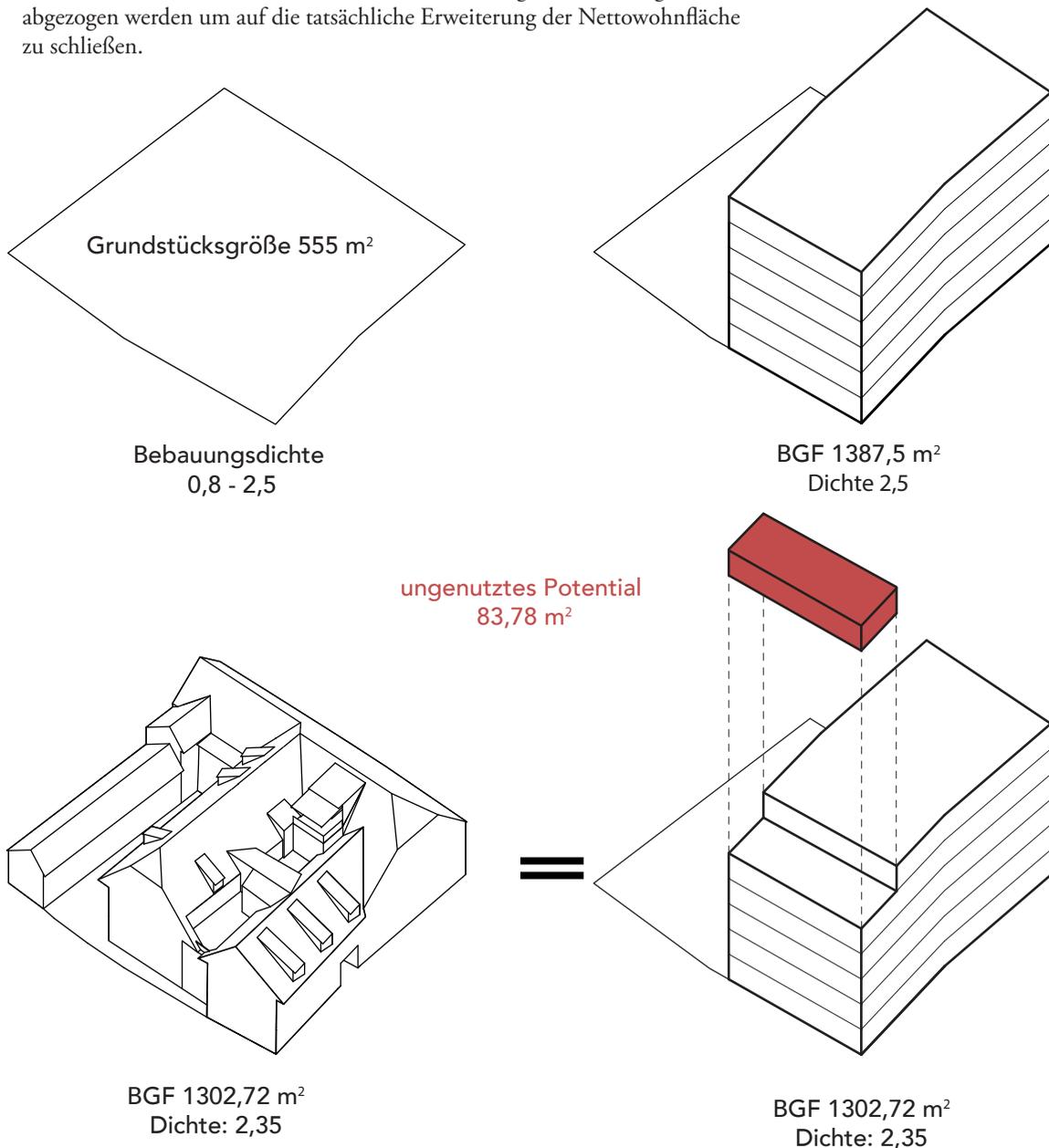
<sup>270</sup> Vgl. Bebauungsdichteverordnung 1993 in der derzeit gültigen Fassung von 2011, §1 (1).

<sup>271</sup> Vgl. Geschäftsstelle ASVK, ASVK Stellungnahme 2018, 6-7.

### 2.1.1. Analyse: Aktuelle Ausnutzung der Bebauungsdichte

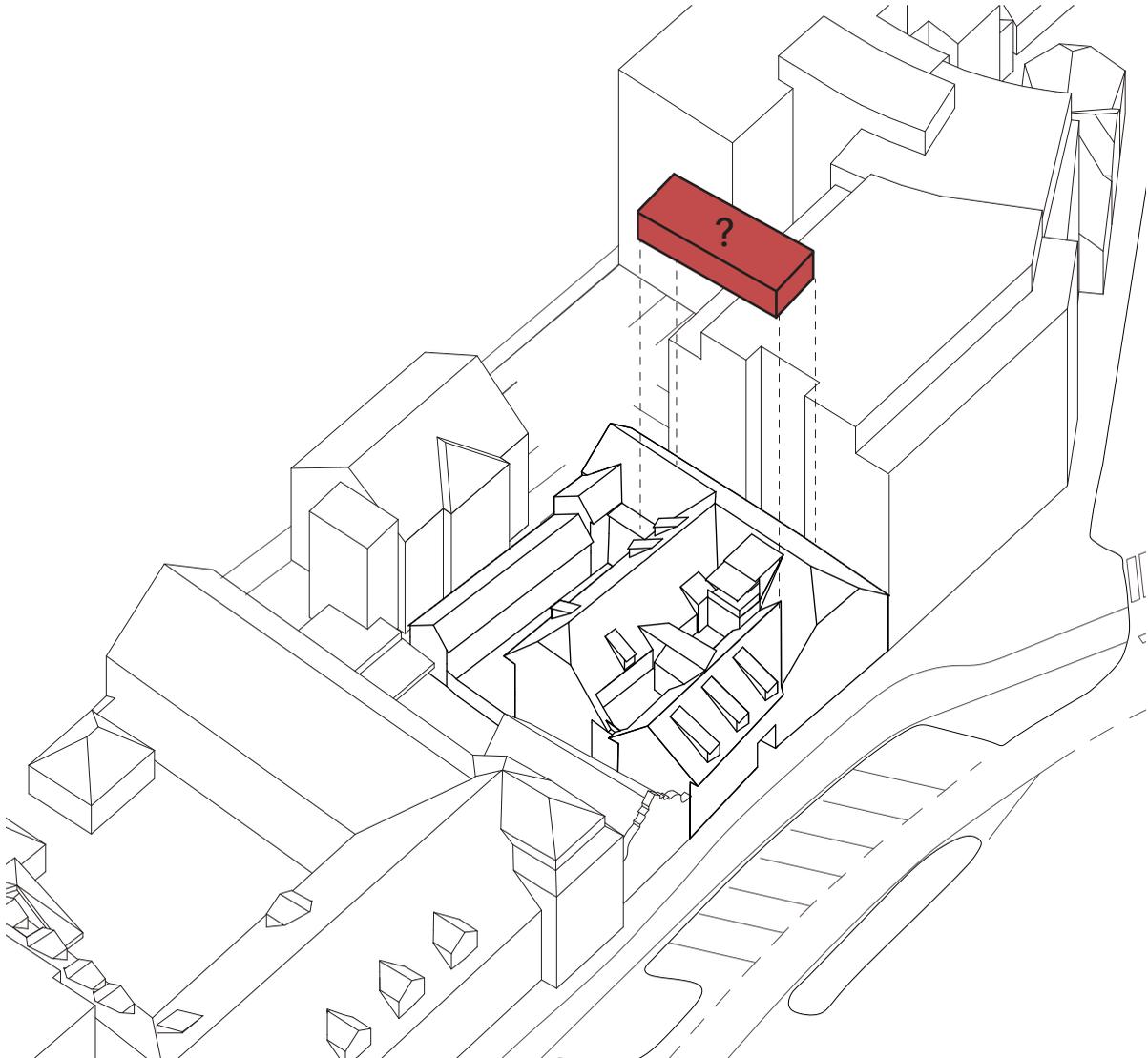
Die der Revitalisierung von Giencke ergibt bei einer BGF von 1303,72 m<sup>2</sup> auf einer Bauplatzfläche von 555m<sup>2</sup> eine Bebauungsdichte von 2,35, damit sind 93,96 % der maximal erlaubten Dichte ausgenutzt.

Die Bruttogeschoßfläche ist die Fläche je Geschoß, die von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Mit einer Revitalisierung, die massive Eingriffe in das schützenswerte Gebäude fordert oder mit einem Ersatzneubau könnte die BGF um maximal 6,04%, das sind 83,78 m<sup>2</sup>, erweitert werden. Von diesen theoretisch möglichen 83,78 m<sup>2</sup> BGF müssen noch die Konstruktion (Wandstärken) und notwendige Erschließungsflächen abgezogen werden um auf die tatsächliche Erweiterung der Nettowohnfläche zu schließen.



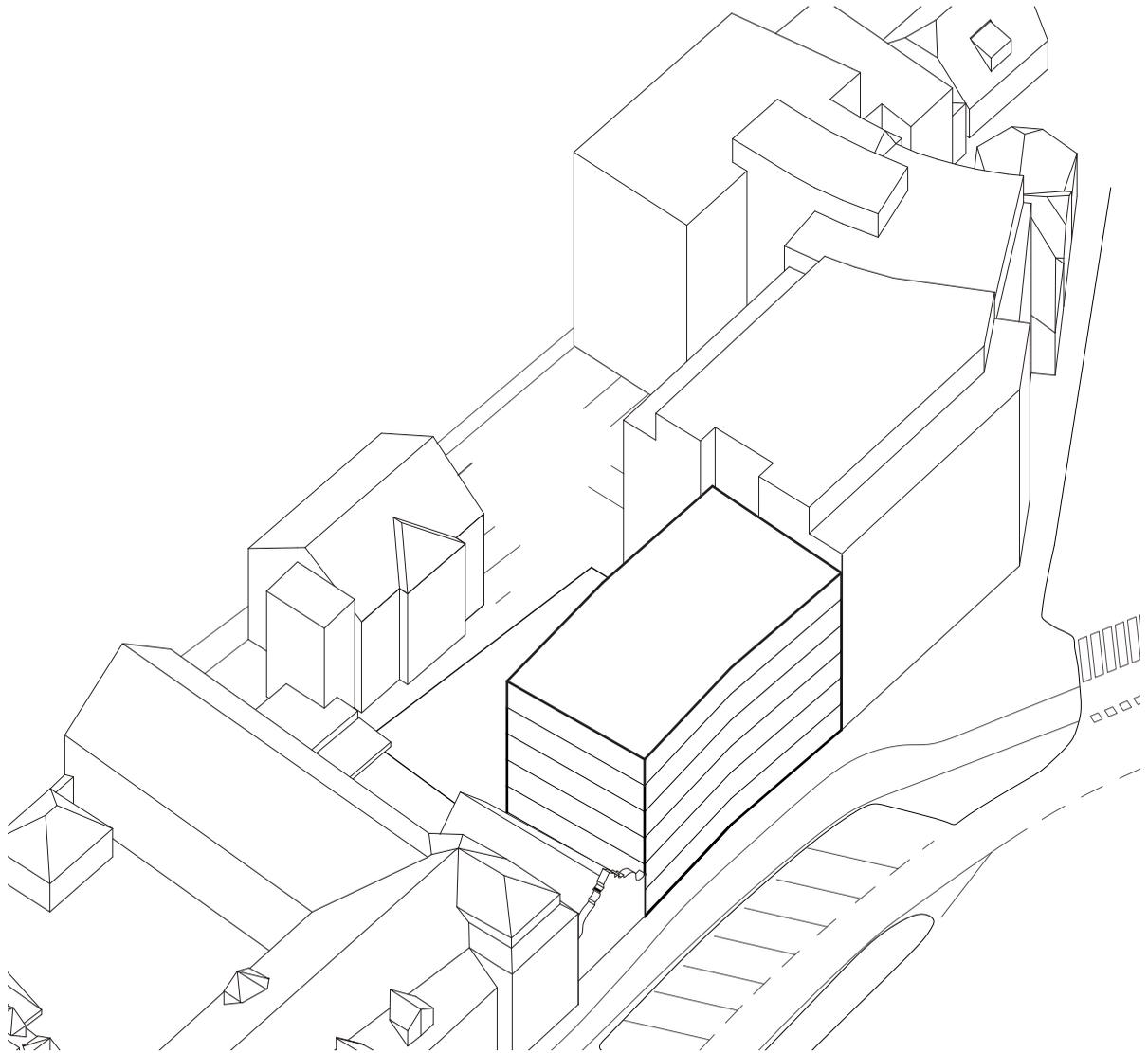
### 2.1.2 Bestand ausbauen

Für den Ausbau des bestehenden Gebäudes zur Erreichung der größtmöglichen Bebauungsdichte müsste stellenweise das komplette Dach abgetragen werden und neue Erschließungsflächen in den darunterliegenden Bestand eingefügt werden. Diese massiven Eingriffe würden im besten Fall eine Steigerung der BGF von 83,78 m<sup>2</sup> erreichen und finanziell in einem unrentablen Kosten-Nutzen-Verhältnis stehen. Zudem wäre der Ausbau des mehrfach preisgekrönten und schützenswerten Gebäudes in architektonischer Hinsicht fragwürdig, da die aus der Belichtungssituation über das Dach und der bestehenden Terrassen resultierende Qualitäten gravierend verändert werden würden.



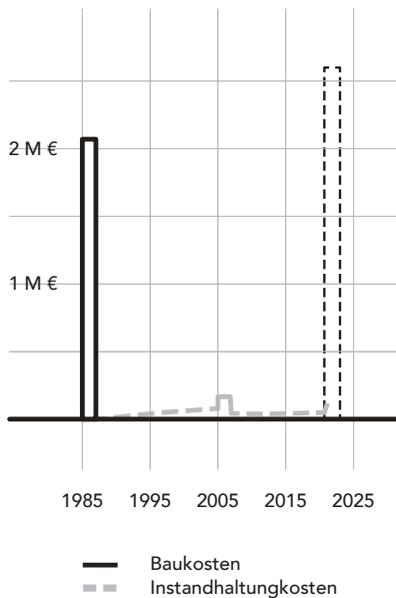
### 2.1.3. Ersatzneubau

Ein Neubau an Stelle des aktuellen Gebäudes ist unwahrscheinlich, weil dem Gebäude in der Stellungnahme der ASVK die Schutzwürdigkeit zugesprochen wurde und es sanier- und verwertbar ist.<sup>272</sup> Zudem hat auch der zuständige Stadtrat, Bürgermeister-Stv. Eustacchio in einer Anfrage zur zukünftigen Nutzung im Gemeinderat geantwortet, dass man nach einer Lösung suche, bei der das historische Ensemble erhalten bleibt.<sup>273</sup> Neben der Schutzwürdigkeit aus Sicht der ASVK sind auch ökonomische, ökologische und baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen, die anschließend behandelt werden.



272 Vgl. Geschäftsstelle ASVK, ASVK Stellungnahme 2018, 6-7.

273 Vgl. Mitschrift Ruderer, Gemeinderatssitzung 17.10.2019.



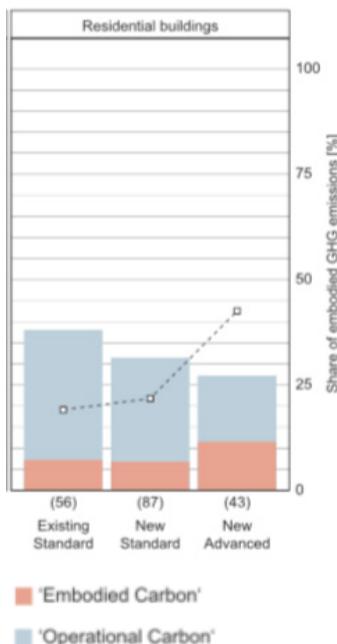
### Ökonomische Aspekte - Ersatzneubau

Ökonomisch gesehen könnte zwar mit einem Neubau, bei größtmöglicher Ausnutzung der Bebauungsdichte, die BGF um 6,04% gesteigert werden, dem gegenüber stehen jedoch der Abriss einer nutzbaren Bausubstanz und ein vollständiger Neubau. Bei einer zu erzielenden BGF von 1387,5 m<sup>2</sup> und Bau- und Planungskosten von 1900 €/m<sup>2</sup> sind für einen Neubau, ohne Abrisskosten, 2.636.250 € zu veranschlagen.

Zudem wurde das Gebäude erst 1985-86 mit einer Landesförderung um 14.400.000 öS saniert.<sup>274</sup> Das entspricht nach einer Umrechnung in Euro und einer Bereinigung mittels Verbraucherpreisindex der Statistik Austria heute 2.065.775 €.<sup>275</sup>

### Ökologische Aspekte - Ersatzneubau

Um Gebäude ökologisch bewerten zu können ist, es notwendig deren kompletten Lebenszyklus zu betrachten. Lebenszyklusphasen-Berechnungen (Life cycle assessments - LCA) erfassen die gesamten Treibhausgasemissionen (TGE), die Gebäude im Laufe der Herstellung, des Betriebs, sowie der Sanierung und des Abbruchs freisetzen.<sup>276</sup> Seit 2002 gelten in Europa striktere gesetzliche Regelungen zur Vermeidung von TGE durch Gebäude, die sich speziell auf den Verbrauch im Betrieb auswirken.<sup>277</sup> Durch verschiedene Maßnahmen konnten insgesamt die TGE reduziert werden. Betrachtet man aus dieser zitierten Studie speziell die untersuchten Wohngebäude, lässt sich feststellen, dass jene TGE, die durch den Betrieb erzeugt wurden, stark reduziert werden konnten, jedoch erhöhten sich die TGE für die Herstellung, Sanierung und den Abbruch.<sup>278</sup> Daraus leiteten die Autoren ab, dass zur Einhaltung der Pariser Klimaziele eine weitere Reduktion der TGE notwendig ist. Neben der weiteren Reduktion der TGE im Betrieb müssen die Emissionen für die Herstellung der Gebäude optimiert werden. Weiters sollen bereits bestehende Gebäude in Hinblick auf ihre TGE optimiert werden. Zudem wird auch festgehalten, dass die Reduktion neu gebauter Räume, der effektivste Weg ist die TGE in Verbrauch und Herstellung zu reduzieren.<sup>279</sup>



274 Vgl. Archiv Giencke. Projektübersicht o.J.

275 Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, Jänner 2020, Inflationsentwicklung, <http://wko.at/statistik/extranet/langzeit/lang-inflation.pdf>, 20.4.2020.

276 Vgl. Röck, u.a. 2019, 2.

277 Vgl. Ebda., 5

278 Vgl. Ebda., 7.

279 Vgl. Ebda., 11.

Diese technische Betrachtung der entstehenden TGE kann noch um den Aspekt der Nutzungsintensivität erweitert werden. Eine Lebenszyklusphasen-Berechnung betrachtet das Gebäude mit dem Fokus auf seine technische Herstellung, seinen Betrieb, seine Instandhaltung und seinen Abbruch, jedoch nicht danach, von wie vielen Menschen das Gebäude genutzt wird; im Falle eines Wohnbaus, von wie vielen Menschen ein Gebäude bewohnt wird. In der Studie wird darauf verwiesen, dass die Reduktion, bzw. das nicht Erreichen von Quadratmetern das größte Einsparungspotential hat.

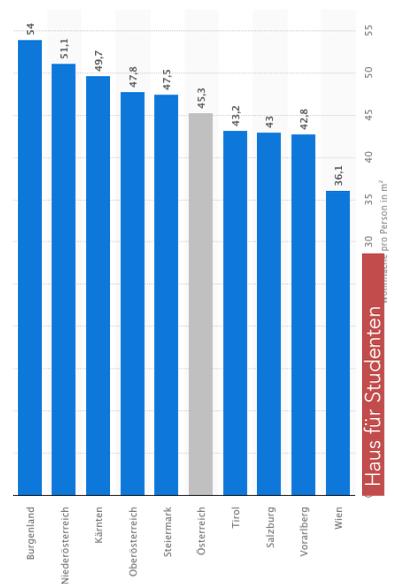
Jedoch liegt in Österreich der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in Hauptwohnsitzwohnungen bei 45,2 m<sup>2</sup> pro Person, das entspricht einer Steigerung von 2,6 m<sup>2</sup> (+6%) in den letzten 10 Jahren und setzt einen Trend fort, der bereits in den 1970er Jahren eingesetzt hat. Seitdem hat sich der Wohnflächenbedarf pro Person verdoppelt. Diese Zahlen müssen für einen Vergleich genauer analysiert werden, da sie einen österreichischen Durchschnitt betrachten, der regional stark unterschiedlich ist und ein großer Unterschied zwischen den Bundesländern, wie auch zwischen den Wohnformen vorliegt. So liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person im Burgenland bei 53,7 m<sup>2</sup> und in Wien bei 36,3 m<sup>2</sup>.<sup>280</sup>

Trotzdem geben die Zahlen einen Überblick über den gestiegenen Wohnflächenbedarf pro Person, der sich auf den gehobenen Standard der Wohnungen, den Wunsch nach Eigenheimen und Einfamilienhäusern und den stärker werdenden Trend zu Ein-Personen-Haushalten zurückführen lässt.

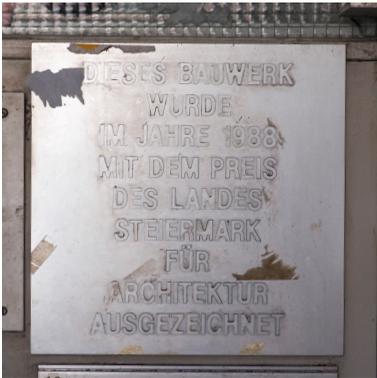
Der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Person im Haus für Studenten lag bei 27,1 m<sup>2</sup> pro Person.

Eine ökologische Perspektive sollte daher den Ressourcenverbrauch des Gebäudes in seinem vollen Lebenszyklus berücksichtigen und in Bezug mit der Nutzungsintensität stellen. Zu diesen quantitativen Erhebungen sollen auch qualitative Argumente der Lebensraumqualität hinzugezogen werden.

Ein Ersatzneubau könnte nur dann als ökologisch nachhaltig gesehen werden, wenn die gesamten verursachten TGE, inklusive Abriss der bestehenden Struktur unter Einberechnung der Nutzungsintensität der zukünftigen Bewohner\*innen niedriger wäre, als eine Revitalisierung des Bestandes im gleichen Betrachtungszeitraum.



280 Vgl. Ute Wöhrmann, Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Hauptwohnsitzen in Österreich von 2008 bis 2018, 9.8.2019, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/512938/umfrage/wohnflaeche-pro-person-in-hauptwohnsitzwohnungen-in-oesterreich/>, 20.4.2020.



### Baukulturelle Aspekte - Ersatzneubau

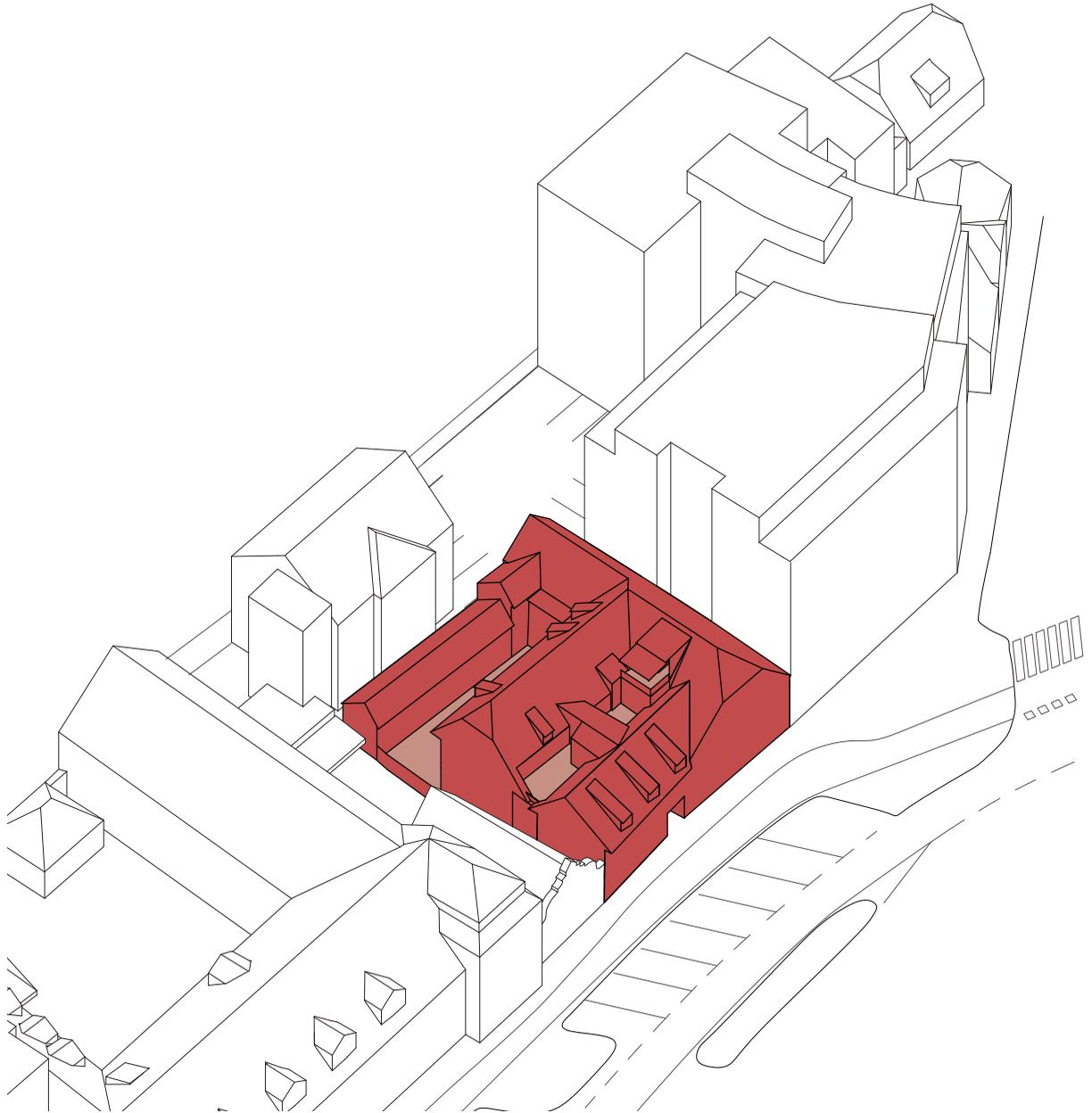
Was bleibt von der Grazer Schule? Das Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG) räumt der Erhaltung der Grazer Altstadt in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Baustruktur und Bausubstanz, sowie in der Aktivierung der vielfältigen urbanen Funktionen ein öffentliches Interesse ein.<sup>281</sup> Das GAEG schützt im Wesentlichen das äußere Erscheinungsbild, dem sei jedoch angemerkt, dass Veränderungen nicht ausgeschlossen sind.<sup>282</sup> Die Qualitäten im Inneren werden vom GAEG nicht berührt und können nur vom Denkmalschutzgesetz (DMSG) erfasst werden. Das zweifach preisgekrönte Projekt von Giencke kann nach bautechnisch einfachen Adaptionen und Reparaturen bei einer entsprechenden Nutzung seine vorhandenen Qualitäten voll ausschöpfen. Eine Demolierung würde einen schweren Verlust für die experimentelle steirische Architektur der 1980er Jahre bedeuten.

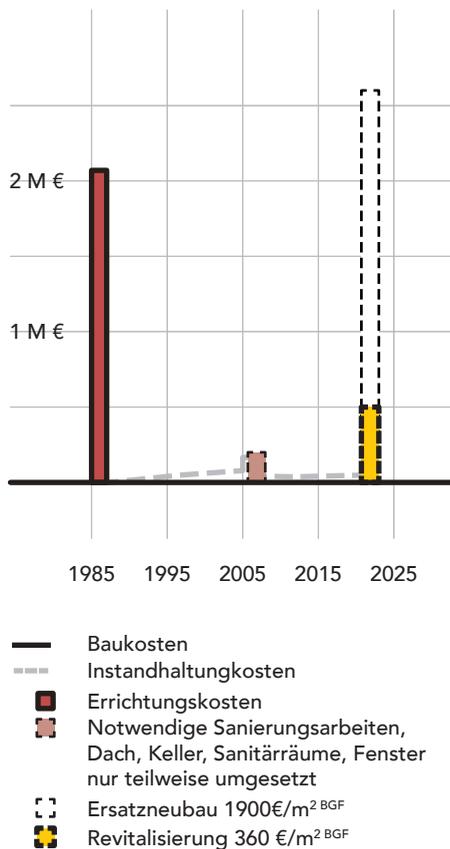
281 Vgl. GAEG in der derzeit gültigen Fassung von 2008, §1 (1).

282 Vgl. Ebda., §5 (1).

### 2.1. Revitalisierung des Bestandes:

Eingangs werden werden ökonomische, ökologische, baukulturelle und räumliche Aspekte der Revitalisierung des Bestandes dargestellt. Anschließend wird die aktuelle organisatorische und politische Situation erläutert und ein Vorschlag für eine gemeinschaftliche Nutzung aufgezeigt.





### Ökonomische Aspekte - Revitalisierung des Bestandes

Vor 34 Jahren wurde mit Landesförderungen und eine Sanierung des Gebäudes vorgenommen, wobei der damalige Bestand von 581 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche auf aktuell 872 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche mit umgerechnet und inflationsbereinigt 2,07 Millionen Euro revitalisiert und erweitert wurde. Mit 94% Ausnutzung der maximalen möglichen Bruttogeschoßfläche und Erhaltung des historischen Bestandes ist das Grundstück effizient genutzt. Eine Revitalisierung und Adaptierung des Bestandes kann mit wesentlich geringeren finanziellen Mitteln als ein Ersatzneubau, oder eine Aufstockung eines Gebäudeteils erreicht werden und zu einer nachhaltigen günstigen Nutzung über viele weitere Jahrzehnte führen. Es ist besonders auf den Revitalisierungsstandard zu achten, da hier kostenrelevante Variablen zum Tragen kommen. Das Gebäude hat viele Detaillösungen, die dem Zeitgeist und den technischen Anforderungen der 1980er Jahre entsprechen. Sie können mit erprobten technischen Mitteln saniert und adaptiert werden. Einzelne Sanierungsaufgaben können durchaus teurer als Standardlösungen sein, sind jedoch in der Gesamtbeurteilung um ein vielfaches günstiger als ein Ersatzneubau.

### Ökologische Aspekte - Revitalisierung des Bestandes

Eine ökologische Perspektive betrachtet den Ressourcenverbrauch des Gebäudes in seinem vollen Lebenszyklus und stellt diesen in Bezug mit der Nutzungsintensität. Neben diesen quantitativen Erhebungen soll auch die Lebensraumqualität einbezogen werden.

Die Grafik (Abb. S. 251) zeigt, dass beim durchschnittlichen konventionellen Wohnbauten 20% der TGE in der Konstruktion und 80% in der Nutzung eingeschrieben sind. Diese Grafik stellt die TGE im Lebenszyklus eines Gebäudes dar, das nach 50 Jahren abgebrochen wird. Teile des Gebäudes von Lendplatz 23 (Gebäudeteile A1-A3) lassen sich bis mindestens 1840 nachweisen und verteilen ihre eingeschriebenen TGE bereits über 180 Jahre. Die Revitalisierung von Giencke verteilt ihre anteiligen TGE auf 34 Jahre und kann bei fachgerechter Instandhaltung noch über viele Jahrzehnte genutzt werden.

Besonders die hohe Nutzerintensität bisher 27m<sup>2</sup> pro Person trägt zu einer ökologischen Nutzung bei.

### Baukulturelle Aspekte - Revitalisierung des Bestandes

Nur mit der fortwährenden Nutzung eines Gebäudes können baukulturelle Qualitäten langfristig erhalten werden. Eine Revitalisierung mit angemessener Nutzung kann vermeintliche räumliche Defizite entschärfen und die architektonischen Qualitäten voll nutzen.

### Räumliche Aspekte - Revitalisierung des Bestandes

Mit der Revitalisierung von Giencke wurden räumliche Qualitäten geschaffen, die sich besonders für eine gemeinschaftliche Wohnnutzung eignen. Die Blickbeziehungen zwischen den Wohnungsgemeinschaftsräumen und den Hausgemeinschaftsräumen sind besonders hervorzuheben und eignen sich für Nutzergruppen, die an einem gemeinschaftlichen Wohnkonzept interes-

siert sind.

Die intensiven Schallbeziehungen stellen eine Herausforderung dar, die mittels gemeinschaftlicher Nutzung begegnet werden kann. Schallereignisse werden dann als besonders störend empfunden, wenn entweder Schall- oder Schallquelle beim Empfänger negativ konnotiert sind und der/die Empfänger\*in keinen Einfluss auf das Schallereignis nehmen kann. Bei einer gemeinschaftlichen Nutzung und wohnungsübergreifenden sozialen Beziehungen, können als störend empfundene Ereignisse leichter kommuniziert werden, als bei einer zufälligen Wohnungsbelegungen.

### **Aktuelle organisatorische und politische Situation**

Das Gebäude als *Haus für Studenten* weiter zu nutzen scheint aus organisatorischen wie aus politischen Gründen keine adäquate Lösung zu sein. Organisatorisch nicht, weil das SWS nicht weiter zur Verfügung steht. Die aktuelle Geschäftsführerin ist bereits in Pension und es gibt keine Interessierten den Verein zu übernehmen.<sup>283</sup> Politisch nicht, weil seit mehreren Jahren eine Neuorganisation des Hauses und der Auszug der Bewohner\*innen forciert wurde und vom Wohnen Graz ein anderes Konzept für Studierende in Gemeindeformen vorgesehen ist.<sup>284</sup>

### **Gemeinschaftliche Nutzung**

Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten zusätzlich zur Erfüllung der Wohnbedürfnisse der Bewohner\*innen soziale, ökonomische und ökologische Vorteile für die Gesellschaft im Vergleich zu konventionellen Wohnbauten. Deshalb werden vermehrt Gruppen mit öffentlichen Mitteln gefördert, die gemeinschaftliche Projekte umsetzen wollen.<sup>285</sup>

Seit einigen Jahren steigt der Bedarf an selbstverwalteten gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Dies lässt sich an vielen Projekten, Initiativen und Publikationen ablesen, die in Österreich entstanden sind und vermehrt Umsetzung finden.<sup>286</sup> In Wien werden gemeinschaftliche Wohnprojekte gefördert. In den letzten Jahren sind dort mehr als zwei Dutzend Wohnprojekte Projekte umgesetzt worden.<sup>287</sup> In der Steiermark gibt es grundsätzlich keine aktive Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Als Ausnahme kann das Ökodorf-Projekt Cambium-Leben in Gemeinschaft gesehen werden, das von der Gemeinde Fehring beim Kauf der ehemaligen Kaserne organisatorisch unterstützt wurde. In Graz gibt es keine Unterstützung für gemeinschaftliche Wohnprojekte und auch kein umgesetztes Wohnprojekt in den letzten Jahren. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist es eine große Herausforderung passende Grundstücke oder Gebäude zu finden.

Das Gebäude am Lendplatz 23 bietet räumliche Qualitäten, die sich für eine

283 Interview mit Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 11.3.2020.

284 Stadt Graz (20.3.2019): Gemeindeformen Zuweisungsrichtlinie für Studenten, online unter: [https://www.graz.at/cms/beitrag/10328853/7765198/Gemeindeformen\\_Zuweisungsrichtlinie\\_fuer.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10328853/7765198/Gemeindeformen_Zuweisungsrichtlinie_fuer.html), 18.7.2020

285 Vgl. Temel, gemeinsam wohnen gestalten 2019, 98.

286 Siehe Exkurs Gemeinschaftliches Wohnen

287 Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen: Projektsammlung, online unter: <https://www.inigbw.org/wohnprojekte>, 19.7.2020

gemeinschaftliche Nutzung eignen. Mittels eines Vergabekonzepts könnte ein Projekt entwickelt werden, das sich positiv auf die Interessen der Stadt Graz und die Bewohner\*innen auswirkt. Mit diesem Projektvorschlag könnte auch weiteren öffentlichen Interessen wie der Förderung und Erforschung alternativer Wohnkonzepte, dem Altstadtsschutz, der Wahrung der Baukultur entsprochen werden.

Vor dem Projektvorschlag führt der Exkurs in das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens ein. Nach einem historischen Rückblick werden aktuelle Tendenzen und Herausforderungen erörtert.

## Exkurs: Gemeinschaftliches Wohnen

Für gemeinschaftliches Wohnen gibt es kein Patentrezept und kein gemeinschaftliches Wohnprojekt gleicht dem anderen. Dieser Exkurs möchte einen Überblick über gemeinschaftliches Wohnen geben und Aspekte des kollektiven Wohnens zeigen. Die Vielfalt der Herausforderungen und Qualitäten gemeinschaftlicher Wohnprojekte soll aufgezeigt werden, ohne den Anspruch zu haben, vollständig zu sein.

### Historischer Rückblick

Wohnen wird in den westlichen Industriegesellschaften durch die Existenz voneinander getrennter Konsumhaushalte und von der Annahme geprägt, dass die moderne Kleinfamilie eine menschliche Grundkonstante bilde und gemeinschaftliche Wohnformen nur als Zusammenschluss mehrerer Haushalte bzw. Familien vorstellbar sei.

In der Geschichte der Menschheit ist Wohnen immer schwerpunktmäßig gemeinschaftlich orientiert, unabhängig vom aktuellen begrifflichen Verständnis von Haushalt und Familie. Es kann davon ausgegangen werden, dass dies für steinzeitliche Wohnformen, wie auch für Wohnmodelle im Mittelalter gilt. Großfamiliäre Häuser, die sich ausschließlich auf Verwandtschaftsbindungen gründeten, sind einzelne Ausnahmen. Das sogenannte „Ganze Haus“ bezeichnet eine Arbeits- und Überlebensgemeinschaft, die in der Regel aus einem patriarchalen Hausvater, der Ehefrau, den Kindern, mitarbeitenden Familienmitgliedern, sowie Tagelöhnern, Gesellen und Hausbediensteten bestand. Es bildeten sich gegenseitig wirtschaftlich abhängige Gemeinschaften von bis zu 50 Menschen im Umfeld städtischer Handwerker, adeliger Grundherren und Vollbauern.

Diese mittelalterlichen Wohnformen wurden in der Industrialisierung stark zurückgedrängt, sodass durch die Auslagerung formeller und beruflich organisierter Arbeit und außerhäuslicher Dienstleistungen alle nicht verwandten Hausmitglieder aus dem Haushalt des „Ganzen Hauses“ ausgegrenzt wurden. Parallel dazu wurden mit der Emotionalisierung und der Intimisierung der Familie auch die entfernten Verwandten aus dem Haus ausgegrenzt. Es entstand die moderne Familie als soziale Einheit des modernen Wohnens. Im gesellschaftlichen Wandel der Industrialisierung entstand, zuerst in den Städten und danach im ländlichen Raum nach der Ausdünnung von gemeinschaftlich strukturellen Elementen der Nachbarschaft, ein stärker werdendes Abhängigkeitsverhältnis der verbliebenen Einzelhaushalte gegenüber dem Markt und staatlich organisierter Infrastruktur.

In den entstehenden Großstädten bilden sich große Agglomerationen weitgehend isolierter Einzelhaushalte. Die neuen Lebensumstände führen zu Kritik, in der häufig Isolation, Anonymität, Verlust sozialer Beziehungen und steigende Kriminalität genannt werden.<sup>288</sup>

---

288 Vgl. Fedrowitz/Gailing 2003, 19-20.

*„Erst seitdem unter diesen Voraussetzungen Gemeinschaft als strukturelles Element des Wohnens im Industrialisierungs- und Urbanisierungsprozess verloren gegangen ist, kann von einer Ideengeschichte gemeinschaftlichen Wohnens gesprochen werden, denn gemeinschaftliches Wohnen war zuvor eine den gesellschaftlichen Verhältnissen und der Sicherung des wirtschaftlichen Überlebens geschuldete Selbstverständlichkeit.“<sup>289</sup>*

### **Vorläufer aktueller gemeinschaftlicher Wohnprojekte**

Bereits im 19. Jahrhundert werden Projekte unter dem Leitbild eines gemeinschaftsorientierten Lebens und Wohnens umgesetzt. Die sogenannten Frühsozialisten Charles Fourier und Robert Owen entwickelten Utopien einer idealen Gemeinschaft, die individuelles Glück zur Folge hat. Ihre Ideen versuchten die Organisation der Arbeit, des Familienlebens, sowie der Macht- und Eigentumsverhältnisse zu verändern. Die von Fourier entworfenen genossenschaftlichen Mustersiedlungen, sollten die Familienhaushalte auflösen und die Spaltung von Konsum und Produktion überwinden. Es war gedacht, alle Wohnfunktionen kollektiv in Infrastruktureinrichtungen zu organisieren. Die Erziehung der Kinder, Kochen, Waschen, der alltägliche Haushalt und Feste sollten gemeinschaftlich organisiert werden. Die Umsetzungsversuche in Frankreich scheiterten und von den Siedlungsexperimenten in den USA existierte keines länger als 18 Jahre. Diesen Projektideen folgten in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, jene, die auf eine radikale gesamtgesellschaftliche Umgestaltung verzichteten, jedoch in verschiedener Weise aus verschiedenen Motiven eine Verbesserung der Wohnsituation umsetzen. Inspiriert von Owen publizierte 1898 Ebenezer Howard die Idee der Gartenstadt (Garden Cities of Tomorrow), die als Kritik zur Großstadt die Schaffung autonomer Kleinstädte vorsieht. Auch dieses Konzept wurde teilweise nur formal übernommen und wesentliche von Owen geforderte Aspekte, wie der Verzicht auf individuelles Grundeigentum, die genossenschaftliche Organisation, die Selbstverwaltung und Selbstversorgung der Siedler, wurden nicht berücksichtigt.

Durch gesetzliche Änderungen ab den 1880er Jahren wurde ein Aufschwung der heterogenen Genossenschaftsbewegung möglich, die Genossenschaften für sozialreformerische, mittelständisch-besitzorientierte und beamtenbezogene Genossenschaften ermöglichte.

Neben den Genossenschaften war auch die konservativ orientierte Siedlerbewegung stark gemeinschaftlich orientiert. Ab 1918 entwickelten sozialdemokratische Kommunalverwaltungen neue Wege gemeinschaftlicher Wohnformen. Im Roten Wien der Zwischenkriegszeit entstanden in großen Wohnblöcken vorbildliche moderne Wohnungen, siedlungsbezogene Dienstleistungsbetriebe und Gemeinschaftshäuser.

Im Laufe des 20. Jahrhunderts bleiben dieses Wohnkonzepte prägend, auch wenn verschiedene Formen gemeinschaftlicher Projekte entstehen.

---

289 Fedrowitz/Gailing 2003, 20.

Der individuelle Familienhaushalt ist im sozialen Wohnungsbau und in der staatlichen Förderung von Eigenheimen im Mittelpunkt.<sup>290</sup>

### „top-down“ und „bottom-up“

Bisherige Projekte, die von den philanthropischen Unternehmern und Kommunalregierungen entwickelt und umgesetzt wurden, können als „top-down“ Projekte bezeichnet werden. Die entstehenden Projekte der Genossenschaftsbewegung haben „top-down“ und „bottom-up“-Elemente und die Siedlerbewegung nach 1918 kann als „bottom-up“ Bewegung gesehen werden.

Ab den späten 1960er und in den 1970er Jahren entstehen „bottom-up“ gesellschaftsreformerische Veränderungen, die gemeinschaftliche Wohnformen wieder in den Diskurs bringen. Am Anfang dieser Bewegungen standen aktivistische Wohnkollektive der Studentenbewegung, wie auch selbstverwaltete Hausbesetzungen. Der Trend zu gemeinschaftlich orientierten Wohnformen löste sich von seinen oppositionell-alternativen Wurzeln.<sup>291</sup>

Ab 1968 konnten in der Steiermark auch Interessensgemeinschaften und Vereine Förderungen für den verdichteten Flachbau erhalten.<sup>292</sup> Es entstanden ländlich gelegene Projekte wie das P.K.W. (*Projekt Kooperative Wohnen*) in Raaba (1979) oder die *Eschensiedlung* in Deutschlandsberg (1972), aber auch städtische Projekte wie die *Terrassenhaussiedlung* im Grazer Bezirk St. Peter (1975).

Architekt\*innen und Bewohner\*innen forderten mehr Möglichkeiten zur Mitgestaltung im institutionellen Wohnbau, die folglich im *Modell Steiermark* zur Anwendung kamen.<sup>293</sup> Von 1980-1991 werden insgesamt 28 Projekte realisiert, die 5% des errichteten Wohnbaus dieser Zeit entsprechen. Nach dem Motto „Über die Beteiligung zur Qualität“ mussten die zukünftigen Bewohner\*innen vor Planungsbeginn zum größten Teil feststehen.<sup>294</sup> Um der Forderung nach einer hohen architektonischen Qualität und vielfältigen Wohnungsgrundrissen und Wohnformen zu entsprechen, wurden meist Architekturwettbewerbe mit Einbeziehung der zukünftigen Bewohner\*innen ausgeschrieben.<sup>295</sup>

Zwischen 1980 und 2000 entstehen in Österreich mehr als ein Dutzend gemeinschaftliche Wohnprojekte, darunter: Wohnen mit Kindern (1984), Ein Haus für Studenten (1987), die Sargfabrik (1996), B.R.O.T. Hernals (1990), Miss Sargfabrik (2000).<sup>296</sup>

Seit 2009 werden wieder gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert. So sind aktuell 22 Projekte umgesetzt, darunter das Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt (2009), Wohnprojekt Wien (2013), Cambium – Leben in Gemein-

290 Vgl. Fedrowitz/Gailing 2003, 21-23.

291 Vgl. Fedrowitz/Gailing 2003, 21-24.

292 Vgl. Anderl 2019

293 Vgl. Anderl 2019, online unter: <https://www.gat.st/news/40-jahre-pkw-raaba> [20.4.2020]

294 Vgl. Jany 2019, 29-30.

295 Vgl. Dreiholz 1986, 175.

296 Vgl. Emailkorrespondenz von Jomo Ruderer und Constance Weiser, Vereinsobfrau des Vereins „Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen“, 20.4.2020.

schaft (2017), KooWo (2019). Weitere 20 Projekte sind in Planung und werden voraussichtlich bis 2023 fertig gestellt.<sup>297</sup>

Zudem gründeten sich mehrere Vereine und eine Genossenschaft, die sich gemeinschaftlichen Wohnformen widmen und dazu Vorträge, Veranstaltungen und Workshops organisieren.

Die 2009 in Wien gegründete *Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen* fördert die Schaffung selbstbestimmter, gemeinschaftlicher Wohnprojekte. 2015 wurde ebenfalls in Wien die *WoGen* Genossenschaft gegründet, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte errichtet und betreibt. 2018 wurden in Dornbirn der Verein *weiterwohnen* und 2019 in Graz der Verein *wohnlabor* gegründet, die sich mit neuen Formen des Wohnens auseinandersetzen.

### Aktuelle gemeinschaftliche Wohnprojekte

Es gibt viele Begriffe, die im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten genannt werden. Dabei werden Baugruppen, Co-Housing Projekte, Ökodörfer und Wohnprojekte genannt. Viele Begriffe können synonym verwendet werden. Jedoch unterscheiden sie sich in der Perspektive. So meinen gemeinschaftliche Wohnprojekte ein verbindliche, gemeinschaftliche Wohnform, während der Begriff Baugruppe auch nur als das gemeinsame Errichten eines Gebäudes mit konventionellen Wohnformen verstanden werden kann.<sup>298</sup>

Susanne Schmidt nähert sich in ihrer Publikation: *Eine Geschichte des Gemeinsamen Wohnens*, mit der Definition gemeinsamer Wohnprojekte den von den Soziologen Häußermann und Siebel beschriebenen vier Merkmalen des Wohnens an. Diese sind die Funktion, die soziale Einheit, die sozialpsychologische und die rechtlich-ökonomische Bedeutung des Wohnens. Die kollektiven Aspekte des Wohnens setzen sich mit jedem dieser vier Bereiche auseinander und formulieren, je nach Epoche, unterschiedlich relevante Intentionen des Teilens und daraus unterschiedliche Projekte.<sup>299</sup>

Micha Fedrowitz und Ludger Gailing verstehen in ihrem Buch: *Zusammen Wohnen*, Gemeinschaftsprojekte, bei denen im Planungsprozess und in der Nutzungsphase ausdrücklich gemeinsame Interessen mehrerer Haushalte gesucht werden. Trotz der unterschiedlichen Ausgangspunkte und verschiedenartiger Umsetzung der jeweiligen Projekte findet sich eine gemeinsame Schnittmenge der Zielsetzungen und Visionen der Mitglieder, deren freiwilliger Zusammenschluss gemeinsam mit der Hoffnung auf gegenseitigen Nutzen als Basis dienen.<sup>300</sup>

Die US Amerikanerin Diane Leafé Christian ist Autorin und Beraterin für Gemeinschaftsprojekte und beschreibt in ihrem Buch: *Creating a Life Together*, Gruppen, die sich bewusst aus einem gemeinsamen Grund entschieden haben, gemeinsam zu leben, als *Intentional Communities*. Das können Familien

297 Vgl. Emailkorrespondenz von Jomo Ruderer und Constance Weiser, Vereinsobfrau des Vereins „Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen“, 20.4.2020.

298 Vgl. Fedrowitz/Gailing 2003, 33.

299 Vgl. Schmid/Eberle/Hugentobler 2019, 11.

300 Vgl. Fedrowitz/Gailing 2003, 34.

in Co-Housing Projekten, Studentenwohnprojekte oder auch Menschen, die zur Umsetzung alternativer Lebensmodelle gemeinsam ökologische Ziele im ländlichen Raum als Öko-Dörfer verfolgen, sein.<sup>301</sup>

### **Gesellschaftliche Relevanz gemeinschaftlichen Wohnens**

Aktuelle gemeinschaftliche Wohnprojekte positionieren sich zu gesellschaftlichen Phänomenen wie zur Individualisierung von Lebensentwürfen, zum Wandel der Haushalts- und Familienformen, zur veränderten Rolle der Frau in der Gesellschaft, sowie zum gesellschaftlichen Altern. Sie thematisieren drängende ökologische Probleme und liefern Alternativen zum undifferenzierten Wohnungsangebot und zu steigenden Immobilienpreisen. Im gemeinsamen Handeln sowie dem Teilen von Räumen, Gütern und Arbeit gelingt es den Projekten soziale, ökologische und ökonomische Potentiale zu aktivieren. Sie kompensieren die sich ausdünnenden sozialen Netze auf Basis der Verwandtschaft und wirken mit ihrer sozial-integrativen Ausrichtung in ihr Umfeld.<sup>302</sup> Mittels einer Vielzahl kollektiv genutzter Räume reduzieren sie den individuellen Raumbedarf und geben Alternativen zu einem teilweise hochpreisigen Wohnungsmarkt, der sich durch ein stetiges Wachstum an Einpersonenhaushalten und dem starken Wunsch nach Einfamilienhäusern zur Erfüllung der individuellen Wohnzufriedenheit ausdrückt.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können zur sozialen Stabilität der Bewohner\*innen beitragen, vor allem wenn die Aspekte der sozialen Integration und ein starker Austausch mit dem Umfeld im Projekt konzipiert ist. Eine empirische Untersuchung von 313 Personen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten und 428 Personen aus konventionellen Wohnformen in Deutschland hat ergeben, dass der Unterstützungsbedarf älterer Bewohner in gemeinschaftlichen Wohnprojekten erheblich geringere Kosten als in der Vergleichsgruppe erzeugt hat. Drei von vier Rechenmethoden haben eine Kostenreduktion von 30-50 % errechnet. Zudem wurde die Wohnqualität und das Zusammenleben in gemeinschaftlichen Wohnquartieren besser bewertet als in konventionellen. In Hinblick auf den demografischen Wandel und die vorhandenen Ressourcen in der Gesellschaft sollte geprüft werden, ob verstärkt öffentliche Fördermittel für gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Verfügung gestellt werden, die damit die Versorgung älterer Menschen zu geringeren Kosten ermöglichen, als in konventionellen Wohnformen.<sup>303</sup>

Die Stadt-, Wohn- und Mobilitätsforscherin Birgit Kasper schreibt in ihrem Aufsatz: *Gemeinschaftliche Wohnprojekte – der soziale Aspekt*, dass diese weit mehr als die Optimierung der individuellen Wohnversorgung bedeuten. Sie sind eine Gegenbewegung zur Individualisierung, zu drohender Vereinsamung und ermöglichen Freude am Mitgestalten vom jungen bis ins hohe Alter. Zudem sei mit wissenschaftlichen Methoden nachgewiesen worden,

---

301 Vgl. Christian 2003, xvi.

302 Vgl. Micha Fedrowitz, Ludger Gailing zit. n. Ruderer/Hirschberg 2020 144.

303 Vgl. Westerheide 2018, 220-221.

dass gemeinschaftliche Wohnprojekte soziale, sozioökonomische und ökonomische Vorteile im Vergleich zu konventionellen Wohnmodellen aufweisen. Es sei schwer nachzuvollziehen, dass Initiatoren von gemeinschaftlichen Projekten, trotz der gesellschaftlichen Vorteile wie Bittsteller auf Unterstützungen der Kommunen hoffen müssen, obwohl sie ein nachhaltiges Miteinander zu stabilen und bezahlbaren Preisen sichern können.<sup>304</sup>

### Soziale Durchmischung

Es gibt vielfältige Motivationen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu wohnen. Folgende werden von Michael LaFond und Larisa Tsvetkova in der Publikation *Co-Housing Inclusive* genannt:

- Gemeinschaft, statt anonymer Wohnblock
- Passende Wohnform zum individuellen Lebensentwurf, statt standardisiertes Angebot am Wohnungsmarkt
- Interesse an Selbstorganisation und Beteiligung am Entwurf, statt konventioneller Wohnblock mit Hausverwaltung
- Stärkung der Selbsthilfe in Zeiten des schrumpfenden Sozialsystems
- Langfristige Sicherheit des Wohnraums statt Konkurrenz am Wohnungsmarkt<sup>305</sup>

Vom steigenden Bedarf nach neuen Wohnformen sind viele Menschen betroffen, jedoch sind zwei Lebenslagen besonders oft festzustellen. Haushalte mit Kindern, die nicht dem typischen Familienbild entsprechen können oder wollen, wie Patchworkfamilien oder Alleinerziehende, die aus sozialen und ökonomischen Gründen eine gute Nachbarschaft suchen und Menschen am Ende ihrer Berufsphase, die sich Gedanken machen, wie sie die nächste Phase ihres Lebens ohne Erwerbsarbeit und eventuelle Kinder gestalten.<sup>306</sup>

Verschiedene Eigentums- und Rechtsformen tragen zu unterschiedlichen Phänomenen in der Nutzungsdauer der Projekte und der Bewohner\*innenstruktur bei. Projekte, die Eigentumswohnungen oder Kaufoptionen enthalten, können nach einem möglichen Verkauf wieder als Spekulationsobjekt dienen und bieten sich schon von Beginn an nur für entsprechend kapitalstarke Personengruppen an. Zudem kann bei einem Verkauf von der Projektgemeinschaft, je nach Regelung, kaum bis kein Einfluss auf die zukünftigen Bewohner\*innen genommen werden. Gemeinschaftliche Eigentumsformen fördern das Gemeinschaftsleben der Bewohner\*innen, gewährleisten je nach den Projektregeln die Mitsprache bei Neuzugängen zum Projekt und wirken auch langfristig gegen Spekulationsmechanismen. Jedoch richten sich auch genossenschaftliche Projekte auf Grund langer und komplexer Projektentwicklungszeiten und hoher Genossenschaftsanteile nur an die klassische Mittelschicht.

In gemeinschaftlichen Mieter\*innenprojekten zeigt sich, dass durch den Ein-

<sup>304</sup> Vgl. Kasper 2018, 19.

<sup>305</sup> Vgl. LaFond/Tsvetkova 2018, 14.

<sup>306</sup> Vgl. Kasper 2018, 18.

fluss der Projektentwickler\*innen und Immobilieneigentümer\*innen von Mieter\*innen nur bedingt Einfluss auf das Haus genommen werden kann und die Gruppe nicht durch Gemeinschaftseigentum vereint wird. Jedoch können durch nicht geforderte Mindesteinlagen Projekte für Bewohner\*innen ermöglicht werden, die außerhalb der klassischen Mittelschicht liegen. Durch eine Kombination aus Projektentwickler\*innen und gruppenfinanzierten Gemeinschaftsprojekten kann auch eine soziale Durchmischung der Projekte erreicht werden. Solche Projekte haben zwar weniger Partizipation und Mitbestimmung als vergleichbare typische Gemeinschaftswohnprojekte, jedoch leisten sie einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung.<sup>307</sup>

#### **Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts**

Es gibt kein Patentrezept für gemeinschaftliche Wohnprojekte und auch nicht jede\*r hat Interesse daran, gemeinschaftlich zu wohnen.<sup>308</sup> Neue unkonventionelle Wohnformen spiegeln den gesellschaftlichen Strukturwandel wieder.<sup>309</sup> Gemeinschaftliche Wohnprojekte setzen sich intensiv mit den immer differenzierteren Lebensentwürfen und Lebenszielen der Bewohner\*innen auseinander, das drückt sich in vielfältigen Organisations- und Finanzierungsmodellen, sowie in neuen Wohnformen aus. Obwohl es keine allgemeingültige Regel gibt, wie gemeinschaftliches Wohnen organisiert werden soll, gibt es Projektphasen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte bis zur Umsetzung durchlaufen.

Vom individuellen Wunsch bis zur gemeinsamen Realisierung muss die Gruppe lernen, sich selbst zu organisieren, kollektiv Entscheidungen zu treffen und mit Konflikten umzugehen. In dieser Phase gibt es vier besondere Herausforderungen - Entwicklung einer Vision, Auswahl der Kriterien zur Grundstückssuche, Finanzierungsstruktur und Auswahl des Grundstücks - bei denen manche Mitglieder die Gruppe verlassen und neue hinzukommen.<sup>310</sup> In der Folge werden diese Projektphasen, sowie die Organisationsstruktur am Projekt „Ein Haus für Studenten“ erläutert.

#### **Vision**

Zu Beginn eines Projektes steht eine gemeinsame Vision. Beim Projekt: *Ein Haus für Studenten* war es die Vision des SWS, dem steigenden Bedarf selbstständig geführter Studentenwohnungen gerecht zu werden und daher nach dem Motto „Studentenwohnungen statt Studentenheime“ Projekte zu entwickeln. Daraus sind zum Höchststand 274 SWS Wohnplätze entstanden, darunter 31 im Projekt: „Ein Haus für Studenten“.

#### **Auswahl der Kriterien zur Grundstückssuche und die Finanzierungsstruktur**

Das Konzept eigener SWS-Wohnungen sah vor, auf Basis der Objektförderung (Umfassende Sanierung) und der Subjektförderung (Wohnbeihilfe),

307 Tsvetkova/LaFond 2017, 213-215.

308 Becker 2018, 13.

309 Kasper 2018, 18.

310 Christian 2003, 5.

eine Liegenschaft zu finden, bei der die Fördermodelle günstige selbstständige Studierendenwohnungen ermöglichen werden können. Mit der Stadt Graz als Projektpartnerin fokussierte sich die Suche auf Liegenschaften im städtischen Eigentum. Eine Liegenschaft in akzeptabler Distanz zu den Universitäten wurde angestrebt.

#### Auswahl des Grundstücks

Nach der Liegenschaft in der Laudongasse, wurde auch die Liegenschaft Lendplatz 23 als mögliches Projekt erkannt, da es durch den Schutz der ASVK zu keinem Ersatzneubau kommen konnte. Da die Stadt Graz ein Interesse hatte, das SWS in seinem Bestreben zu unterstützen, wurde die Liegenschaft Lendplatz 23 ausgewählt.

#### Organisationsstruktur

Das SWS war für die Vermietung der Zimmer im Haus verantwortlich und war Ansprechpartner für die Hausverwaltung und die Eigentümerin. Zudem ermöglichte das SWS den Bewohner\*innen Freiraum in der Auswahl neuer Bewohner\*innen und in der Gestaltung und Nutzung der allgemeinen Räume. Die Organisation der Hausgemeinschaft entwickelte sich selbstständig über Schlüsselpersonen und Hausgemeinschaftstreffen, die vereinfacht an die Funktionsweise einer soziokratischen Organisationsstruktur<sup>311</sup> erinnert.

#### **Bodenfrage – Spekulation.**

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte ist es schwierig am freien Markt zu passenden Grundstücken zu kommen. Die Zusammensetzung der Wohnkosten hat viele verschiedene Teilkosten, darunter die Höhe des Grundstückspreises bzw. der Nutzungskosten eines geeigneten Grundstücks. Ein wesentlicher Faktor in der Preisentwicklung des Wohnraums liegt in der Spekulation mit der Bodenwertsteigerung.<sup>312</sup>

#### Private Grundstücke

Der Zugang zu Grundstücken über private Eigentümer\*innen kann aus zufälligen oder strukturellen Gegebenheiten erfolgen. Zufällig, wenn die vorhergehenden Eigentümer\*innen den Projektvorhaben positiv gestimmt sind und auf einen ertragreicheren Verkauf an eine Immobilienentwickler\*in verzichten und der Gemeinschaft das Grundstück verkaufen. Strukturell, wenn das Grundstück bautechnisch oder baurechtlich nicht wirtschaftlich oder zu risikohaft für Immobilienentwickler\*innen erscheint und somit Gemeinschaften zum Kauf kommen können.

311 „Die Soziokratie ist ein System von Managementinstrumenten und kann von jeder Organisation angewandt werden, die eine gemeinsame Vision verfolgt. Sie strukturiert sich über weitgehend autonome, verbundene Kreise im Gegensatz zu einer pyramidenförmigen Hierarchie. Dabei werden die verschiedenen Aufgaben in Arbeitskreise und untergeordnete Arbeitsgruppen verteilt. Übergeordnet bildet der Leitungskreis, der aus jeweils zwei Delegierten aller Arbeitskreise besteht, die Leitende und koordinierende Ebene. Ziel der Soziokratie ist es, möglichst viele Entscheidungen in den spezialisierten Arbeitsgruppen und nicht auf Leitungsebene zu treffen.“ (Vgl. Barbara Strauch, Anne-wiek Reijmer, zit. n. Ruderer/Hirschberg 2020, 152.)

312 Nagel 2018, 229.

### Öffentliche Grundstücke

Der Zugang zu öffentlichen Grundstücken kann mittels Konzeptvergabeverfahren erfolgen. Durch dieses besonders effektive Instrument mit Lenkungsmöglichkeiten für Städte und Gemeinden verändert sich die Perspektive der Kommune. Grundstücke werden nicht zum Zweck des größtmöglichen einmaligen Ertragswerts verkauft, sondern auf Grund eines Wettbewerbes an eine Gemeinschaft vergeben. Bei der Auslobung des Wettbewerbes kann die Kommune Einfluss auf Wohntypologien, Nutzergruppen und Nutzungsvielfalt von Wohnen über Gewerbe bis Kulturnutzungen Einfluss nehmen. Der Wettbewerb kann die innovative Lösungsvorschläge noch nicht gedachter Ideen zum Vorschein bringen. Der Verein, die Gesellschaft oder Genossenschaft mit dem besten Konzept erhält den Zuschlag.<sup>313</sup> Vergibt die Kommune das Grundstück mittels Baurecht, so kann sie nach Ablauf des Baurechts wieder Einfluss auf die Entwicklung des Gebiets nehmen. Auch in Hinsicht der wissenschaftlich belegten positiven Auswirkungen gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Gesellschaft sind öffentliche Unterstützungen nachhaltige Investitionen in resiliente Gesellschaftsstrukturen.

---

313 Vgl. Temel, *gemeinsam wohnen gestalten* 2019, 98.

**Zusammenfassung: Exkurs Gemeinschaftliches Wohnen**

Seit jeher leben Menschen gemeinschaftlich. Aktuelle gemeinschaftliche Wohnprojekte haben ihre Vorläufer im späten 18. und frühen 19. Jahrhundert als Gegenentwurf zu den entstandenen Wohnsituationen während der Urbanisierung zu Beginn der Industriellen Revolution. Im späten 19. Jahrhundert beginnen Wohnbaugenossenschaften und nach 1918 die Siedlerbewegungen und mancherorts Kommunalregierungen Wohnprojekte zu realisieren. Ab den 1960er Jahren entstehen die Vorläufer aktueller gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Gemeinschaftliches Wohnen bezeichnet den freiwillig gewählten Zusammenschluss mehrerer Personen oder Haushalte, um als gewählte Nachbarschaft sozialen, ökonomischen und ökologischen Mehrwert zu schaffen, der höher ist als die Summe der Individuen. Obwohl die gesellschaftlichen Vorteile wissenschaftlich erfasst sind und sie ein nachhaltiges Miteinander zu stabilen Wohnungspreisen garantieren, erfahren gemeinschaftliche Wohnprojekte vielerorts keine Unterstützung zu geeigneten Grundstücken oder Zugang zu entsprechender Fördermöglichkeiten. Mit Konzeptvergabeverfahren von Grundstücken oder entsprechenden Förderungen kann die Entstehung gemeinschaftlicher Wohnprojekte unterstützt werden.

*„Gemeinschaftliche Wohnprojekte schaffen Qualitäten, die man nicht kaufen kann.“<sup>314</sup>*

---

314 Kasper 2018, 20.

# Entwurf: Ein Haus für eine Gemeinschaft

Ziel des Entwurfs ist es nach einer Analyse des Bestandes dessen Qualitäten und Herausforderungen zu erkennen und daraus ein Nutzungskonzept zu entwickeln.

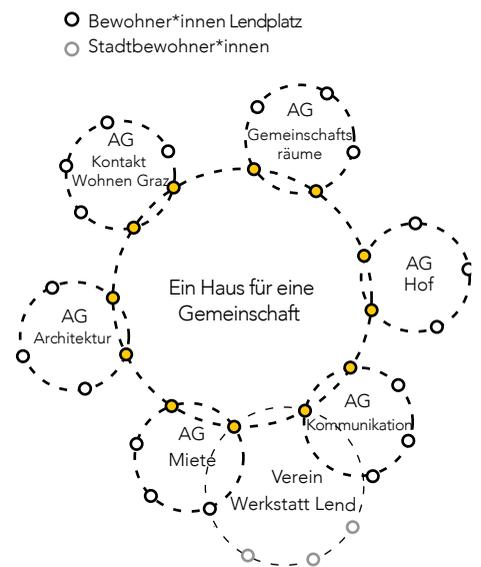
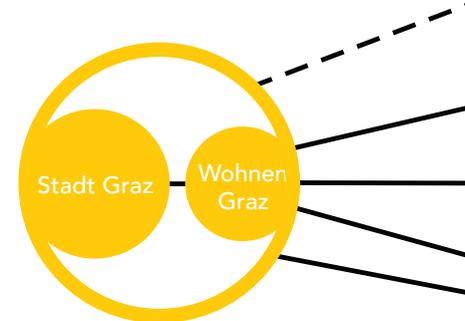
## Nutzung und Adaptierung des Bestandes

Mit 96% Ausnutzung der maximal möglichen Bebauungsdichte, nützt das Gebäude das Grundstück effizient aus. Ein von Giencke beauftragtes statisches Gutachten, sieht keine statischen Mängel und eine Stellungnahme der ASVK hält fest, dass eine Sanierung der bestehenden technischen Mängel, die auf einen Sanierungsrückstau zurückzuführen sind, mit handwerklich erprobten Methoden möglich ist. Aus ökonomischen, ökologischen, baukulturellen Aspekten und der Analyse der Bewohner\*innenerfahrungen sieht der Entwurf eine Nutzung des Gebäudes als gemeinschaftliches städtisches Wohnprojekt vor.

## Gemeinschaftliches Wohnprojekt mit wissenschaftlicher Begleitung

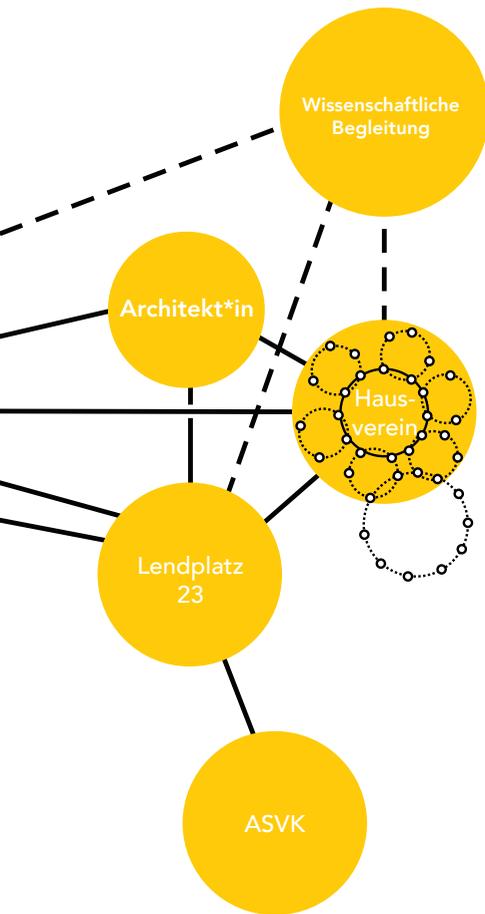
Das sanierungsbedürftige Wohngebäude am Lendplatz 23 besitzt räumliche Qualitäten, die sich besonders für eine gemeinschaftliche Nutzung eignen. Hervorzuheben sind die Blickbeziehungen zwischen den Räumen der Wohnungsgemeinschaft und den Räumen der Hausgemeinschaft, die von Menschen, die diese visuelle Verbindungen schätzen, als Qualität betrachtet wird. Zudem gibt es ein verstärktes gesellschaftliches Bedürfnis für gemeinschaftliche Wohnformen. Veränderte Lebensentwürfe, sowie ökologische und ökonomische Systemänderungen brauchen neue Wohnformen, welche die individuellen Bedürfnisse der Bewohner\*innen berücksichtigen und angemessene Orte für den Austausch mit unseren Mitmenschen schaffen.

Das Projekt kann als Gemeindebau ein Vorzeigeprojekt für ein leistbares gemeinschaftliches Wohnprojekt mit wissenschaftlicher Begleitung entwickelt werden. Der Entwurf sieht einen Prozess vor, der den Gemeindebau als Kontingenzwohnungen an einen gemeinnützigen Verein bis 2060 vermietet und wissenschaftlich begleitet. Immer mehr Kommunalregierungen vergeben ihre Grundstücke über ein Baurecht<sup>315</sup> anstatt sie zu verkaufen, um zukünftig direkte Steuerungsmöglichkeiten mit dem Grund zu erlangen.



Mögliche soziokratische Organisationsstruktur für das Haus für eine Gemeinschaft

<sup>315</sup> Baurechtsverträge werden bis ins Jahr 2100 aktuell in Wien mittels Konzeptvergabe- verfahren an Baugruppen vergeben. Am Ende des Vertrages fällt das Grundstück und das Gebäude wieder ins Eigentum der Stadt zurück. Sie kann dann wieder ein Baurecht vergeben. (Vgl. wohnfonds\_wien: Aktueller Wettbewerb, online unter: <https://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/138> [28.4.2020])



### Wettbewerb

Vor der Revitalisierung steht ein Wettbewerb, der eine geeignete Gruppe für die Nutzung des Gebäudes findet und eine Vermietung bis 2060 an diese Gruppe vorsieht. Die ausgewählte Gruppe wird in einem partizipativen Prozess in die architektonischen Änderungen und Sanierungsmaßnahmen eingebunden.

Das Projekt wird wissenschaftlich begleitet und leistet damit einen Beitrag zur qualitativen Wohnbauforschung. Selbstorganisation und selbstverwaltung sind wesentliche Aspekte in gemeinschaftlicher Wohnformen, die darüber hinaus auch für konventionelle Geschoßwohnbauten interessant sein können.

Projekttitle: Ein Haus für eine Gemeinschaft

Pionierprojekt in Graz – ein kommunaler Wohnbau, selbst organisiert, gemeinschaftlich genutzt und ein Beitrag zur Wohnbauforschung. Die gesamte Liegenschaft soll an einen Verein unter folgenden Auflagen vermietet werden:

#### Auflagen an den Verein:

- Aktive Nutzung des Hauses zum Wohnen und Arbeiten<sup>316</sup>
- Prozessbegleitung für eine gemeinschaftliche Organisationsstruktur
- Alle 5 Jahre ein wissenschaftlicher Bericht zu Themen des gemeinschaftlichen Wohnens wie Organisation, Energieverbrauch, Wohnen und Arbeiten, ...
- Wohnzwecke nur als Hauptwohnsitz
- Untervermietung nur zu Selbstkosten gestattet

#### Was kostet gemeinschaftliches städtisches Wohnen?

Der Wohnpreis richtet sich grundsätzlich nach dem üblichen Preis für Grazer Gemeindewohnungen. Jedoch soll der reduzierte Aufwand durch die partielle Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft mit einer Reduktion des Mietpreises abgegolten werden.

Die wissenschaftliche Begleitung soll vom Wohnen Graz finanziert werden und in Kooperation mit Hausgemeinschaft finanziert und organisiert werden.

<sup>316</sup> Nutzung des Hauses zum Wohnen und Arbeiten. Nettowohnfläche pro Person darf 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

## Miete

Der durchschnittliche Mietpreis bei Neuvermietungen von Gemeindewohnungen der Stadt Graz liegt bei ca. 8,5 € inklusive Hausbetriebskosten und MwSt. (10%) und damit rund 20% unter dem Steirischen Mietwertrichtzins von 8,02 Euro Netto, der inklusive Hausbetriebskosten (ca. 2,5 €) und MWSt. (10%) bei ca. 11 € pro m<sup>2</sup>/ Monat liegt.

Vorteile, die dem Wohnen Graz durch die partielle Selbstverwaltung entstehen, sollen in einer Mietpreisreduktion berücksichtigt werden:

- Kostenreduktion**
  - Kein Leerstand bis 2060
  - Kein Vermietungsaufwand
  - Keine Verwaltungstätigkeit für Allgemeinflächen
  - Reduzierter Kommunikationsaufwand: 1 statt 10 Vertragspartner
- Betriebskosten**
  - Kostenreduktion durch Eigenleistungen
  - Effizienzsteigerung durch Selbstverantwortung (Heizkosten, Müllabfuhr)

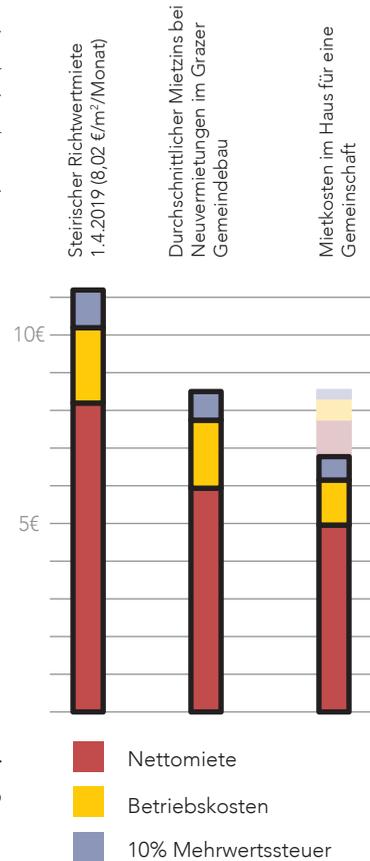
Der Entfall von Mietausfällen durch Leerstände, wie auch die Reduktion der Aufwände für das Wohnen Graz reduziert den Nettomietzins um 1,5€ pro m<sup>2</sup>/ Monat.

## Betriebskosten

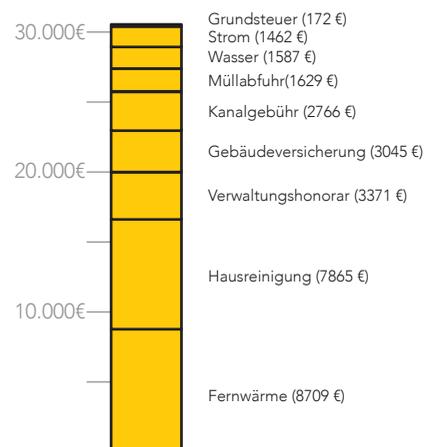
Durch einen sorgsamen Umgang mit einem Gebäude und entsprechenden Eigenleistungen können Betriebskosten niedriger gehalten werden als in ausschließlich fremdverwalteten Gebäuden. Es gibt unterschiedliche relevante Kostenpositionen, auf die durch Eigenleistung Einfluss genommen werden kann. Besonders relevant ist die Gebäudereinigung<sup>317</sup>. Wie auch in anderen Gebäuden üblich hat die extern vergebene Gebäudereinigung im Haus für Studenten 23 % der Hausbetriebskosten im Jahr 2015 verursacht. Das waren 6.946 € von 19.316 €. Dabei sei noch ergänzt, dass die Heizkosten im selben Zeitraum mit 7.692 € nur geringfügig teuer als die Gebäudereinigung war.

<sup>317</sup> Zur Gebäudereinigung zählt auch der Winterdienst, der mit einer entsprechenden Haftpflichtversicherung von Hausbewohner\*innen übernommen, oder fremd vergeben werden kann.

## Miete



## Betriebskosten 2015 im Haus für Studenten



### Wissenschaftliche Begleitung

Die Hausgemeinschaft soll zu Beginn vom Soziokratiezentrum Österreich für im Aufbau der Selbstorganisation unterstützt werden. Zudem soll das Projekt wissenschaftlich von einem Team aus mindestens eine\*r Architekt\*in und eine\*m Kulturanthropolog\*in alle 5 Jahre mit einem Bericht zu Themen des gemeinschaftlichen Wohnens begleitet werden. Hierzu wird vom Wohnen Graz alle 5 Jahre ein Budget von 5000 € zur Verfügung gestellt, das in Kooperation mit der Hausgemeinschaft die wissenschaftliche Begleitung in beauftragt.

### Auflistung der Kosten für „Ein Haus für eine Gemeinschaft“

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Nettowoohnfläche:                     | 872 m <sup>2</sup>                     |
| Bewohner*innen                        | circa 28 Menschen                      |
| Monatliche Netto-Miete:               | 4360 €                                 |
| Bruttomiete circa (ohne Fernwärme)    | 6104 €                                 |
| Nettomiete pro m <sup>2</sup> / Monat | 5 € (exklusive Betriebskosten, Steuer) |

### Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im kommunalen Eigentum

- Pilotprojekt für gemeinschaftliches Wohnen im kommunalen Eigentum
- städtischer Beitrag zur Wohnbauforschung
- stark verringerter Verwaltungsaufwand für die Stadt. Ein Mieter. Keine Instandhaltung von Küchen, keine Gebäudereinigung und Gartenpflege
- Vorreiterrolle im Umgang mit der Architektur aus den 1980er Jahren
- gesicherter, günstiger, nachhaltiger Wohnraum
- hohe soziale, ökologische und architektonische Qualität
- kein hohes Eigenkapital notwendig, um an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu partizipieren
- Öffentlicher Grund bleibt im öffentlichen Eigentum
- Schwer zu vermietende Wohnungen (W2, W3) können mittels gemeinschaftlicher Nutzung einer adäquaten Nutzung zugeführt werden.
- Alle fünf Jahre eine Vorstellung der wissenschaftlichen Arbeit und eine Hausführung der gemeinschaftlich genutzten Räume

## Wettbewerb: Konzeptvergabeverfahren

# Ein Haus für eine Gemeinschaft

### Ausgangssituation, Intention und Ziel des Bewerbungsverfahrens für Gemeinschaften

Der Wettbewerb richtet sich an Gruppen, die als Vereine, Gesellschaften oder Genossenschaften organisiert sind und Interesse haben, das Haus als gemeinschaftliches Wohngebäude zu mieten.

### Verfahrensbedingungen

Zur Ermittlung der am besten geeigneten Gruppen wird ein nicht anonymes, unbeschränktes Bewerbungsverfahren für interessierte Gruppen veranstaltet. Alle interessierten Gruppen sind aufgefordert, ein Konzept zur Projektnutzung vorzulegen, das Aspekte der sozialen Nachhaltigkeit, und der beabsichtigten Nutzungen vorsieht.

Im Zuge des Wettbewerbs behält sich die Ausloberin vor, je nach Anzahl der Bewerbungen, eine zweite Runde mit interessierten Gruppen einzuführen.

### Gegenstand

Die Liegenschaft Lendplatz 23, das ehemals als *Ein Haus für Studenten* 1985-86 revitalisierte Gebäude der Stadt Graz, das in Zusammenarbeit der Stadt Graz, dem SWS und Architekt Volker Giencke für eine studentische gemeinschaftliche Nutzung auf Basis von selbstverwalteten Studierendenwohnungen entwickelt wurde. Zur Verfügung stehen neun der zehn Wohnungen, sowie die gemeinschaftlich genutzten Räume.

### Aufgabenstellung

Es gilt ein Konzept zur gemeinschaftlichen Nutzung der Liegenschaft vorzustellen. Dabei ist die Stabilität und Organisationsstruktur der Gruppe zu präsentieren. Methoden der Entscheidungsfindung, Konfliktlösung und Selbstorganisation sind darzustellen.

Zudem gilt es, die sozialen Aspekte des Projekts vorzustellen, die eine gemeinschaftliche Nutzung unter Einbeziehung der bestehenden Bewohner\*innen der Wohnung 4 berücksichtigt.

Weiters ist explizit auf die Nutzung der lendplatzseitigen Erdgeschoßwoh-

nungen einzugehen, sowie dem daraus zu erwartenden Einfluss auf die Nachbarschaft.

### **Konditionen**

Das auf Wohngemeinschaften basierte Gemeinschaftshaus wird mittels Rahmenvertrag für einen Nettomietpreis exklusive Hausbetriebskosten, Steuer, Fernwärme und Strom um 5,€ pro m<sup>2</sup> befristet bis zum 31.12.2059 vermietet. Das entspricht bei zu vermietenden 872 m<sup>2</sup> [790 m<sup>2</sup>] 4360 € [3950 €] monatlich.<sup>318</sup>

Seitens der Stadt Graz wird alle 5 Jahre ein Budget von 5000 € zur Verfügung gestellt, das in Kooperation mit der Hausgemeinschaft die wissenschaftliche Begleitung in beauftragt. In den ersten 5 Jahren kann dieser Beitrag für eine professionelle Begleitung zur Selbstverwaltung, wie zum Beispiel durch das Soziokratiezentrum Österreich, verwendet werden.<sup>319</sup>

### **Auflagen an die Interessensgruppe:**

- aktive Nutzung des Hauses zum Wohnen und Arbeiten<sup>320</sup>
- Prozessbegleitung für eine gemeinschaftliche Organisationsstruktur
- alle 5 Jahre ein wissenschaftlicher Bericht oder eine künstlerische Auseinandersetzung zu Themen des gemeinschaftlichen Wohnens
- Wohnnutzung als Hauptwohnsitz
- Untervermietung nur mit Zustimmung der Eigentümerin gestattet

### **Termine**

Vereine können sich bis zum 1.3.2021 bewerben. Die Jurysitzung Mitte März statt. Falls notwendig, findet eine zweite Runde im April mit einer Jurierung Ende April 2021 statt. Der ausgewählte Verein entwickelt gemeinsam mit der Stadt ein Sanierungskonzept, sodass ab Sommer 2021 das Haus revitalisiert und Ende 2021 bezogen werden kann.

Erster Rückblick mit einer umfassenden Dokumentation ist im Jahr 2022 angedacht und leitet die 5-jährigen Forschungsberichte und Dokumentationen ein.

---

318 Die Vermieterin behält sich vor, den Mietzins im Bedarfsfall im Verhältnis der Steigerungsraten des Richtwertmietzins anzupassen.

319 Die Themenfelder können von der Gruppe frei in Zusammenhang zu Themen des Wohnens gewählt werden. Zum Beispiel: Wohnen und Arbeiten, Umgang mit Krisen, Generationen Wohnen, Ressourcenverbrauch, u.v.m.

320 Nutzung des Hauses zum Wohnen und Arbeiten. Nettowohnfläche pro Person darf 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

„Es geht darum, niemals etwas abzureißen, wegzunehmen oder zu ersetzen, sondern immer etwas hinzuzufügen, zu transformieren und weiter zu nutzen . . . .“

„Das ist eine Arbeit, die Genauigkeit, Feinfühligkeit, Freundlichkeit und Aufmerksamkeit erfordert: gegenüber Menschen, Nutzungen, Konstruktionen, Bäumen, Böden, egal ob aus Asphalt oder Gras – allem Bestehenden gegenüber. Es geht darum, eine Situation so wenige wie möglich oder besser überhaupt nicht zu stören, großzügig zu sein, mehr zu erzeugen, Nutzungen zu ermöglichen und das Leben leichter zu machen.“



## Conclusio

Die Arbeit untersucht die architektonische und gesellschaftliche Relevanz des Projekts *Lendplatz 23 - Ein Haus für Studenten*. Der Gemeindewohnbau befindet sich nach einem langjährigen Sanierungsrückstau in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Nach knapp 30-jähriger Nutzung als Studentenhhaus wurden die Mietverträge nicht mehr verlängert, sodass das Gebäude bis auf wenige Bewohner\*innen leer steht. Die Bewohner\*innen konnten eine Weiternutzung als Studierendenwohnhaus nicht erwirken. Die ehemalige Hausverwaltung löste ihre Verträge mit der Stadt, sodass das Gebäude wieder in die Eigenverwaltung zurückfiel und schließlich vom neu gegründeten Eigenbetrieb Wohnen Graz verwaltet wird. Zudem löst sich die Initiatorin des Projekts, das Studentische Wohnungsservice, vom Projekt und eine unbefriedigende Situation für das Wohnen Graz und die verbleibenden Bewohner\*innen prägen die Nutzung der letzten Jahre. Mehrere Artikel in einer Tageszeitung und Gespräche zwischen dem Architekten, dem Wohnen Graz und der ASVK lenken Aufmerksamkeit auf das einst mit Architekturpreisen ausgezeichnete Gebäude.

Eine Anfrage im Gemeinderat am 12. Oktober 2019 nach den Absichten und der weiteren Nutzung des Gebäudes wird vom zuständigen Stadtrat und Bürgermeisterstellvertreter Mario Eustacchio mit folgenden Argumenten beantwortet:

„Einerseits ist eine Neuvermietung auf Grund des schlechten baulichen Zustandes zur Zeit nicht möglich, da feuerpolizeiliche und bautechnische Auflagen zur Zeit nicht erfüllbar sind und andererseits ist das Gebäude in Hinblick auf die Wohnräume nicht mehr zeitgemäß nutzbar. Die großzügig angelegten Gemeinschaftsräume bieten nicht ausreichende Möglichkeit zu privatem Rückzug. Das offene Raumkonzept entspricht nicht den Bedürfnissen und Anforderungen heutiger junger und dynamischer Studenten. Unter Einhaltung des äußeren Erscheinungsbildes soll das Gebäude einer zeitgemäßen Nachnutzung zugeführt werden.“

Die vorliegende Arbeit hat einen Beitrag zur wissenschaftlichen Aufarbeitung des Gebäudes geleistet. Sie gibt einen Überblick über den bautechnischen Zustand und untersucht die Qualität und Nutzbarkeit des Raumkonzepts. Zudem werden mögliche Verwertungsoptionen der Stadt Graz überprüft und ein Vorschlag zur Nachnutzung auf Basis der vorhandenen Potentiale entwickelt.

Die zahlreichen bautechnischen Mängel sind vorhanden, jedoch sind besonders relevante Elemente, wie die statische Grundstruktur und das Dach in einem guten Zustand. Als bautechnisch gravierend sind Mängel der Abwasserinstallation und lendplatzseitige Feuchtigkeitsprobleme im Erdgeschoß. Zudem finden sich im Haus zahlreiche kleinere Schäden, die mittels erprobter, technischer Methoden repariert werden können und auf einen jahrelangen Sanierungsrückstau hinweisen. Der erste Gesamteindruck des Gebäudes

ist relativ schlecht, da Oberflächen im Haus nach über 30-jähriger Nutzung stark beansprucht wurden und dementsprechende Abnutzungsspuren abzulesen sind. Im Eingangsbereich wurde wegen der Suche nach einem undichten Heizungsrohr, der aufgestemmte Terracottabelag nicht fachgerecht repariert, sondern mit einer beschichteten Spanplatte verblendet, die als Stolperfalle wahrgenommen wird. Zudem sind teilweise die Beleuchtungskörper im Hausgang kaputt, sodass bei einer Besichtigung des Gebäudes ein relativ dunkler abgenutzter Hausgang einen stark sanierungsbedürftigen Eindruck erweckt. Dieser könnte jedoch durch fachgerechtes Reparieren des Bodenbelags, Ausmalen des Hausgangs und das Austauschen von Beleuchtungskörpern sehr einfach verbessert werden.

Die vergleichende Fotoarbeit, die räumliche Situationen nach Fertigstellung im Jahr 1987 mit der aktuellen Situation vergleicht, möchte zu einem Verständnis über die räumlichen Qualitäten beitragen. Die Fotos der heute teilweise stark abgenutzten Räume und der durch fehlende Küchen baustellenartigen Raumsituationen sind jenen kurz nach Fertigstellung gegenübergestellt. Sie zeigen die hohen Raumqualitäten sobald die Aufmerksamkeit der Betrachter\*in nicht auf die abgenutzten Oberflächen, sondern auf die neu errichteten Räumen gerichtet ist.

Die Analyse der Qualität und Nutzbarkeit des Raumkonzepts gibt Auskunft über die organisatorischen und architektonischen Grundlagen des Gebäudes. Das Projekt wird auf Basis einer interdisziplinären Studie entwickelt, die 1979-80 zu Wohnbedürfnissen und zur Wohnsituation von Studierenden veröffentlicht wurde. Anlass der Studie ist die prekäre Wohnsituation der Studierenden und die räumlichen Qualitäten der Studentenheime, dessen Raumkonzept auf die Hotelnutzung in den Sommermonaten ausgelegt ist. Diese schlägt zur Verbesserung der Situation folgende Formen von Studentenheimen vor.

Das klassische Studentenheim, jedoch mit einem vielfältigen Wohnraumangebot für Behinderte, Ehepaare, Wohngruppen, Alleinwohner und Partnerwohner und das Studentenhaus als Agglomeration unabhängiger Wohnungen mit einem differenzierten Angebot von Einzelzimmern, Garconnieren bis hin zu Großwohnungen für Wohngruppen.

Das Projekt Lendplatz 23 wurde als Studentenhaus nach den Forderungen der Studie umgesetzt. Die Öffentlichkeitsarbeit der Studierenden und deren Kontakt zur Stadt Graz ermöglichten die Projektentwicklung im kommunalen Wohnbau. Neue Wege der Förderung wurden eingeschlagen. Im Vorläuferprojekt Laudongasse wurde die Integration in die bestehende Hausgemeinschaft umgesetzt, im Projekt Lendplatz 23 das Modell des Studentenhauses erprobt. Das SWS übernahm als Heimträger teilweise die Funktion des Hausverwalters und ermöglichte den Studierenden weitgehend ein selbstorganisiertes und selbstbestimmtes Wohnumfeld.

Die in der Studie geforderte räumliche Differenzierung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereichen wurde von Volker Giencke

vom Kellergeschoß bis ins ausgebaute Dachgeschoß umgesetzt. Auch die Forderung nach einem differenzierten Wohnungsangebot, von der Garconniere über Partnerwohnen bis zum Gruppenwohnen, sowie eine barrierefreie Wohnung wurden umgesetzt. Gemeinschaftliche organisierte und genutzte Innen- und Freiräume fanden sich in allen Geschoßen. Neben den notwendigen, obligatorischen Nebenräumen, wie einem Fahrradabstellraum und einer Waschküche, bildeten der Partykeller, der Innenhof, das Studierzimmer und die Dachterrasse eine wichtige Basis für die Entstehung der Hausgemeinschaft. Bis auf das Studierzimmer, wurde das Gebäude nach den Plänen der Architekten genutzt und weitgehend autonom geführt. Eine hohe Zufriedenheit der Bewohner\*innen zeichnete sich im *Haus für Studenten* ab.

Weiters untersucht die Arbeit theoretisch und empirisch den Einfluss der Architektur auf das Verhalten der Bewohner\*innen. Die unterschiedlichen Grade der Privatsphäre und deren Möglichkeiten für Blickbeziehungen werden dargestellt und analysiert. Mit Hilfe von Bewohner\*inneninterviews werden die individuelle Wohnerfahrung sowie die Qualitäten der Wohn- und Hausgemeinschaft erörtert. Dabei decken sich theoretische Annahmen für die Entstehung einer guten Nachbarschaft mit den tatsächlichen Erfahrungen der Bewohner\*innen, welche den Einfluss der Architektur auf das Verhalten der Bewohner\*innen aufzeigt. Unabhängig von den Bewohner\*inneninterviews werden problematische Räume für die Wohnnutzung auf Grund der nicht ausreichenden Privatsphäre erkannt, die zusätzlich durch bautechnische Mängel verschärft wurden. Dies wird durch häufige Leerstände der Wohnungen in den Bewohner\*inneninterviews bestätigt.

Die Nutzungsanalyse des Gebäudes bestätigt, dass Selbstorganisation in großem Ausmaß stattgefunden hat, die im Konzept des SWS zur Errichtung von *Studentenwohnungen statt Studentenheimen* geforderte Nutzungszufriedenheit ist eingetreten.

Schließlich analysiert die Arbeit den aktuellen Zustand des Gebäudes und sucht nach einer Lösung, welche die räumlichen Qualitäten mit einer passenden Nachnutzung verbindet. Es werden mögliche Verwertungsoptionen der Eigentümerin analysiert. Neben dem Verkauf, dem Ausbau zur maximal erlaubten Bebauungsdichte und dem Ersatzneubau wird das Konzept der Revitalisierung analysiert, das sich als ökonomisch, ökologisch und baukulturell als interessanteste Möglichkeit im Umgang mit dem Gebäude darstellt. Für eine angemessene Nachnutzung gibt ein Exkurs zum Thema des Gemeinschaftlichen Wohnens einen Einblick in kollektive Wohnformen und aktuelle Tendenzen.

Das konkrete Nachnutzungskonzept für den Gebäude Lendplatz 23 versucht im Interesse der öffentlichen Hand eine bestmögliche Nutzung unter Einbezug der vorhandenen räumlichen Qualitäten und Herausforderungen. Dabei wird die Nutzung als kollektives Wohnprojekt im Gemeindebau vorgesehen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte finden seit mehreren Jahren wieder zahlrei-

che Umsetzungen in Österreich. Auf Grund des Mehrwerts für das Umfeld von Gemeinschaftsprojekten werden diese zunehmend durch einen erleichterten Zugang zu Grundstücken gefördert, denn es ist besonders schwierig am freien Grundstücksmarkt das passende Grundstück zu erwerben. In Graz gibt es kein umgesetztes gemeinschaftliches Wohnprojekt in den letzten Jahren und auch keine Förderung für Gemeinschaftswohnprojekte.

Das Gebäude Lendplatz 23 könnte in Form eines Konzeptvergabewettbewerbs einer Gemeinschaft zur Verfügung gestellt werden. Damit könnte ein eigenständiges Modell des kollektiven, kommunalen Wohnbaus erprobt werden, das zugleich mit Hilfe wissenschaftlicher Begleitung einen Beitrag zur Wohnbauforschung leistet. Die räumlichen Qualitäten des Gebäudes könnten voll ausgeschöpft werden, während bei einer Vermietung nach konventionellem Konzept von Gemeindewohnungen eher Probleme zu erwarten wären. Die intensiven Sichtbeziehungen zwischen den Wohnungsgemeinschaftsräumen und den Hausgemeinschaftsräumen sind für eine gemeinschaftliche Hausnutzung konzipiert und unterstützen die Entstehung sozialer Kontakte im Haus. Besonders für Menschen, die an kollektiven Wohnformen interessiert sind, eignet sich daher dieses Gebäude. Hingegen kann es für Menschen, die sich individuelle, sichtgeschützte Wohnungen erwarten, als unangenehm empfunden werden. Auch den starken Schallbeziehungen kann mit einer gemeinschaftlichen Nutzung leichter begegnet werden, als mit einer konventionellen zufälligen Gemeindebaubelegung.

Die wissenschaftliche Begleitung des Gebäudes soll ein vertieftes Verständnis für kollektive, neue Wohnformen ermöglichen, das letztlich der gesamten Gesellschaft zugute kommt. Um aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen begegnen zu können, ist es wichtig die Funktionsweisen und Einflussfaktoren von architektonischer Gestaltung auf das Wohnen besser zu verstehen. Notwendige ökonomische und ökologische Systemänderungen, veränderte Lebensentwürfe, sowie neue Rollenbilder von Frauen, Männern und veränderte Familienkonstellationen brauchen neue Wohnformen. Auch den Herausforderungen durch zunehmende Vereinsamung und dem Altern der Gesellschaft kann durch angemessene Wohnformen begegnet werden. Die Forschung und Erprobung gemeinschaftlicher Wohnformen sind ein wesentlicher Beitrag zur Bewältigung großer, gesellschaftlicher Herausforderungen, die zuletzt auch in der Covid-19 Krise in die öffentliche Aufmerksamkeit gerückt sind. Die soziale Segregation für Menschen der Risikogruppe, aber auch fehlende Arbeits- und Spielräume für Erwachsene und Kinder zeigen große Potentiale zur Steigerung der Lebensqualität durch eine Architektur des Gemeinsamen.

## Literaturverzeichnis

Abu-Ghazze, Tawfiq: Housing Layout, Social Interactions, and the Place of Contact in Abu-Nuseir, Jordan, in Journal of Environmental Psychology, 19 (1999), 41-73

Architektur aus Graz - Öffentliche Bauten und Projekte von 1980 bis heute, Europalia Österreich 87, Ausstellungskatalog, Editions C.I.A.U.D., Brüssel 1987

BDA (Hg.): Österreichische Kunsttopografie. Die Kunstdenkmäler der Stadt Graz, Die Profanbauten des IV. und V. Bezirkes, Bd. 46, Wien 1984

Becker, Annette u.a. (Hg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen Prozesse Architektur, Berlin 2018

Brezansky, Reinhold: Grazer Dachlandschaft, in Bouvier, Friedrich/Hohmann, Hasso (Hg.): Lebendige Altstadt. Erfahrungen und Ausblicke am Beispiel Graz, 1991, 89-98

Christian, Diane Leafe: Creating a Life Together. Practical Tools to Grow Ecovillages and Intentional Communities, Gabriola Island, BC 2003

Dienes, Gerhard/Kubinzky Karl (Hg.): Der Lendplatz Geschichte und Alltag, Graz 1995

Ecker, Dietrich/Giselbrecht, Ernst (Hg.): Moderner Holzbau in der Steiermark, Graz 1990

Fedrowitz, Micha /Gailing, Ludger: Zusammen Wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung, Dortmund 2003

Fuchs-Heinritz, Werner u. a. (Hg.): Lexikon zur Soziologie, Opladen 1996

Haberl, Horst: Am Lend wohnt der Trend, in: Kleine Zeitung, 6.2.1987, 24-25

Höger, Reiner: Theoretische Ansätze und Ergebnisse der psychologischen orientierten Lärmwirkungsforschung, in Umweltpsychologie 3,1 (1999), 6-20

LaFond, Michael/Tsvetkova, Larisa: CoHousing Inclusive. Selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle, Berlin 2017

Leising, Denise: Architektur in Reinkultur. Ereignis Revitalisierung Lendplatz 23, in: Tagespost, 13.1.1987, 7

Magistrat Graz MA 21W (Hg.): Graz Kommunalen Wohnbau 1982-1997, Graz 1997

Mausser, Jana Marie: Gemeinschafts(t)räume. Eine Analyse gemeinschaftsorientierten Bauens, Diplomarbeit Universität Stuttgart 2016

Nagel, Reiner: Übertragbare Werte, in: Becker, Annette/Kienbaum, Laura/Ring, Kristien/Schmal, Peter (Hg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen Prozesse Architektur, Berlin <sup>2</sup>2018

Ortner, Helfried: Die Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission – Aufgaben und Tätigkeitsbereich, in Bouvier, Friedrich/Hohmann, Hasso (Hg.): Lebendige Altstadt. Erfahrungen und Ausblicke am Beispiel Graz, 1991, 167-169

Österreichische Hochschülerschaft und Institut für Angewandte Soziologie (Hg.): Wohnbedürfnisse und Wohnmöglichkeiten von Studenten, Bd. 1, Wien 1979

Österreichische Hochschülerschaft und Institut für Angewandte Soziologie (Hg.): Wohnbedürfnisse und Wohnmöglichkeiten von Studenten, Bd. 3, Wien 1980

Pirchegger, Hans: Häuser- und Gassenbuch der Vorstädte am rechten Murufer, in: Popelka, Fritz: Geschichte der Stadt Graz, Bd.2, Graz 1960

Rieger, Andrea: Mit Wohnbaupreis ausgezeichnet | Grazer Lendplatz: Bewohner kämpfen um Haus, in Kleine Zeitung, 02.04.2019, Seite

Rieger, Andrea: TU redet bei „Giencke“-Haus mit. Preisgekröntes, desolates Gebäude soll erhalten bleiben, in Kleine Zeitung, 15.12.2019

Ruderer, Jomo/Hirschberg, Rebekka: Let's Live Together! Vier Wohnprojekte im kollektiven Eigentum, in: GAM – Graz Architecture Magazine 16 (2020), 142-153

Schaffler, Maria: „Rettet die Grazer Altstadt!“ – Aber wie?, in: Historisches Jahrbuch der Stadt Graz, 5/6 (1973), 235–238

Schäfers, Bernhard: Architektursoziologie. Grundlagen – Epochen – Themen, Karlsruhe <sup>3</sup>2015

Statistik Austria: Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien 2019

### III. AUSBLICK.

Strepfl-Ledl, Gertraud: Vom Bürgerprotest zum UNESCO-Welterbe. Altstadtsschutz in Graz, in: Wagner, Anselm/Walk, Sophia (Hg.): Architekturführer Graz, Berlin 2019

Schmid, Susanne/Eberle, Dietmar/Hugentobler, Margrit (Hg.): Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens, Basel 2019

Temel, Robert: Probewohnen, in: wohnlabor (Hg.): gemeinsam wohnen gestalten. Workshop und Veranstaltungsreihe 15.-20.07.2018, Graz, 2019, 95-98

Weihsmann, Helmut: Das rote Wien. Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919-1934, Wien 1985

Westerheide, Peter: Gemeinschaftliches Wohnen aus volkswirtschaftlicher Sicht, in: Becker, Annette/Kienbaum, Laura/Ring, Kristien/Schmal, Peter (Hg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen Prozesse Architektur, Berlin 2018

Wohnbau in der Steiermark 1980-86, Bauten und Projekte, Zentralvereinigung der Architekten Österreichs, Landesverband Steiermark, Michael Szyszkowitz und Hansjörg Luser, Graz 1986

## Internet

Haus der Architektur: Architekturpreis des Landes Steiermark, online unter: <https://hda-graz.at/projekte/architekturpreis-des-landes-steiermark> [4.4.2020]

Hochschule der Bildenden Künste Saar: Gerhard Horst Haberl, online unter: <https://www.hbksaar.de/personen/details/haberl> [4.4.2020]

Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen (Mai 2020): Projektsammlung, online unter: <https://www.inigbw.org/wohnprojekte>, [19.7.2020]

Kickenweitz, Petra (27.9.2010): Sozialer Wohnbau in Graz – gibt es einen Fortschritt? Interview mit Elke Kahr, online unter: <https://www.gat.st/news/sozialer-wohnbau-graz-gibt-es-einen-fortschritt> [24.2.2020]

Moore, Gary: Environment, Behaviour and Society: A Brief Look at the Field and Some Current EBS Research at the University of Sydney, Sydney 2006, Online unter: <http://netedu.xauat.edu.cn/sykc/hjx/content/ckzl/1/3.pdf> [1.4.2020]

Röck, Martin u. a.: Embodied greenhouse gas emissions of buildings. The

hidden challenge for effective climate change mitigation, in: Applied Energy 258 (2020), Online unter:

<https://doi.org/10.1016/j.apenergy.2019.114107> [20.4.2020]

Stadt Graz, Abteilung für Immobilien, online unter:

<https://www.graz.at/cms/ziel/7746837/DE/> [13.5.2020]

Stadt Graz, Baumanagement, online unter:

<https://www.graz.at/cms/beitrag/10023180/7983601/> [20.4.2020]

Stadt Graz, Wohnen Graz: Geschäftsbericht 2015, online unter:

[https://www.graz.at/cms/dokumente/10270779\\_7790954/7700295e/Geschäftsbericht%202015\\_Wohnen%20Graz\\_signiert\\_.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10270779_7790954/7700295e/Geschäftsbericht%202015_Wohnen%20Graz_signiert_.pdf) [17.3.2020]

Stadt Graz (20.3.2019): Offizielle Übergabe der „Faunastraße 78“. Erster stadteigener Wohnbau nach 50 Jahren eröffnet, online unter:

[https://www.graz.at/cms/beitrag/10328793/8106610/Offizielle\\_Uebergabe\\_der\\_Faunastrasse.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10328793/8106610/Offizielle_Uebergabe_der_Faunastrasse.html) [17.02.2020]

Stadt Graz (20.3.2019): Gemeindewohnungen Zuweisungsrichtlinie für Studenten, online unter:

[https://www.graz.at/cms/beitrag/10328853/7765198/Gemeindewohnungen\\_Zuweisungsrichtlinie\\_fuer.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10328853/7765198/Gemeindewohnungen_Zuweisungsrichtlinie_fuer.html) [18.07.2020]

Stadt Graz (22.3.2018): 4.0 Flächenwidmungsplan, online unter:

[https://geodaten.graz.at/WebOffice/synserver?project=STEK-FWP-RLB&client=core&view=4\\_0\\_FWPL](https://geodaten.graz.at/WebOffice/synserver?project=STEK-FWP-RLB&client=core&view=4_0_FWPL) [23.1.2020]

Wirtschaftskammer Österreich (Jänner 2020): Inflationsentwicklung, online:

<http://wko.at/statistik/extranet/langzeit/lang-inflation.pdf> [20.4.2020]

Wikipedia: Alexander Götz, online unter:

[https://de.wikipedia.org/wiki/Alexander\\_Götz](https://de.wikipedia.org/wiki/Alexander_Götz), [10.5.2020]

Wikipedia: Walter Schiejok, online unter:

[https://de.wikipedia.org/wiki/Walter\\_Schiejok](https://de.wikipedia.org/wiki/Walter_Schiejok), [6.3.2020]

Wöhrmann, Ute (9.8.2019): Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Hauptwohnsitzen in Österreich von 2008 bis 2018, online unter:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/512938/umfrage/wohnflaeche-pro-person-in-hauptwohnsitzwohnungen-in-oesterreich/> [20.4.2020]

## Archivmaterial

### Archiv ORF

Argumente, Notstand für Studenten (mp4: ORF, 2019) Landesstudio Graz, 6.10.1981

### Archiv Holger Neuwirth

Brief, SWS an Neuwirth, 3.5.1982

Ausstellungstafeln Lendplatz 23 - Ein Haus für Studenten, Tafel 3 Planungsgrundlagen, 1982

### Archiv Volker Giencke

Baubeschreibung o.D. (vermutlich 1987)

Großer Österreichischer Wohnbaupreis 1987, Auszug aus dem Protokoll der Jury 1987

Landespreis der Architektur Volker Giencke 1988, Studentenwohnhaus Graz/Lendplatz, Graz, 31.1.1989

Birner, Johann: Gutachterliche Feststellung, Graz, 16.08.2018

### Archiv SWS

Aktenvermerk 9.10.2007, Besprechung – Lendplatz 23, 2.10.2007

Brief, SWS an ÖWG, 11.3.1987

Brief, SWS an ? vermutlich März 1982.

ÖWG an SWS, 23.2.1987

### Bezirksgericht Graz-Ost, Grundbuch- und Urkundensammlung

Kauf- und Leibrentenvertrag, 6477-1948

### Bau- und Anlagenbehörde Graz: Mappe Lendplatz 23

Bescheid, Ansuchen zum Umbau Lendplatz 23 mit Ausnahme des Nebengebäudes, 29.11.1991

Bescheid, Benützungsbewilligung, 7.7.1999

### Geschäftsstelle der ASVK

ASVK Stellungnahme 2018

### Landesarchiv Steiermark: Einlagezahl 84, Lendplatz 23

Protokoll der Todesfallaufnahme 14.7.1931

### Stadtarchiv Graz (StAG): Mappe Lendplatz 23

Ereignisauflistung, o.J

Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baurechtsamt, 18.11.1970

Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 10.7.1978

Brief, Landeskonservator für Steiermark an Baupolizei, 1.8.1978

Brief, Landeskonservator für Steiermark an Baupolizei, 10.11.1978

Brief, BDA, Landeskonservator für Steiermark an Baupolizei, 22.11.1978

Verhandlungsschrift 15.1.1979  
 Brief, Baupolizeiamt an ASVK, 09.04.1979  
 ASVK Gutachten 1979  
 Notiz, Warum, 26.06.1979  
 Hebsacker, Franz: Schätzungsgutachten, 31.03.1980  
 Notiz im Bauakt, 15.1.1980  
 Notiz im Bauakt, 22.4.1980  
 Brief, Baupolizei an Liegenschaftsverwaltung, 5.1.1982  
 Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 13.1.1982  
 Brief, BDA, Präsidium an Baupolizei, 21.5.1982  
 Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 16.4.1982  
 Ansuchen um Baubewilligung, Sanierung Haus Lendplatz 23, 3.8.1982  
 Bescheid, Bewilligung für einen Umbau des städtischen Wohnhauses  
 17.12.1982  
 Bescheid, Bewilligung der Planungsänderungen: Geschäftslokale zu  
 Wohnungen, 4.5.1983  
 Brief, Baupolizei an Liegenschaftsverwaltung 10.2.1984  
 Brief, Baupolizei an ÖWG, 30.3.1984  
 Bescheid, Bewilligung der Planungsänderungen: Änderungen der  
 zusätzlichen Wohngalerien, 14.5.1984  
 Brief, Büro Giencke, Feichtinger an Baupolizei, 14.1.1986  
 Republik Österreich Verwaltungsgerichtshof, Urteil 11.7.1987  
 Brief, Liegenschaftsverwaltung an Baupolizei, 27.11.1987  
 Republik Österreich Verwaltungsgerichtshof, Urteil 11.7.1987  
 Brief, Baurechtsamt an Steiermärkische Landesregierung, Fachabteilung  
 Ia: Wohnen, 17.3.1988

### **TU Graz DIGITAL Library**

Masetti, Klaus: Wohnen, in: TU-Info, Informationen der Hochschülerschaft  
 der TU-Graz, 10 [ÖH-Technik Jahresbericht 85/86] (1986), 19, online unter:  
<https://diglib.tugraz.at/download.php?id=4e2fbe2291a71&location=browse> [10.02.2020]

SWS: Studentisches Wohnungsservice, Verein Grazer Hochschülerschaf-  
 ten, in: TU-Info, Informationen der Hochschülerschaft der TU-Graz, 5  
 (1985), 10-11, online unter:  
<https://diglib.tugraz.at/download.php?id=4e30f8570b64a&location=browse> [10.02.2020]

## Andere Quellen

### Expert\*innen Interviews

Interview mit dem Architekten Volker Giencke, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 15.7.2019

Interview mit Obmann des SWS Stefan Nöbauer, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 3.2.2020

Interview mit dem Architekten Holger Neuwirth, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 22.1.2020

Interview mit der Vorsitzenden der ASVK Gertraud Strempl-Ledl, geführt von Jomo Ruderer, Graz 4.2.2020

Interview mit der Geschäftsführerin des SWS Barbara Bittersmann, geführt von Jomo Ruderer, Graz 11.3.2020

Interview mit Stadträtin Elke Kahr, geführt von Jomo Ruderer, Graz 10.10.2019

### Bewohner\*innen Interviews

Interview mit eine/m Bewohner\*in geführt von Jomo Ruderer, Graz, 23.5.2019

Interview mit eine/m Bewohner\*in geführt von Jomo Ruderer, Graz, 6.6.2019

Interview mit eine/m Bewohner\*in geführt von Jomo Ruderer, Graz, 21.2.2020

Interview mit eine/m Bewohner\*in geführt von Jomo Ruderer, via Skype, 22.2.2020

Interview mit eine/m Bewohner\*in geführt von Jomo Ruderer, Graz, 3.3.2020

Interview mit zwei Bewohner\*innen, geführt von Jomo Ruderer, Graz, 3.3.2020

Interview mit eine/m Bewohner\*in geführt von Jomo Ruderer, via Telefon, 20.3.2020

Interview mit eine/m Bewohner\*in geführt von Jomo Ruderer, via Telefon, 26.3.2020

### Mitschrift Jomo Ruderer

Mitschrift Ruderer, Gemeinderatssitzung, Graz, 17.10.2019

## Abbildungen

Die Fotos aus der Zeit der Revitalisierung wurden vom Büro Volker Giencke und Company zur Verfügung gestellt und vom Archiv der Technischen Universität Graz digitalisiert. © Volker Giencke und Company

Die Standbilder auf den Seiten 19,23,26-33 sind aus dem Digitalisat der Sendung Argumente, Notstand für Studenten (mp4: ORF, 2019) Landesstudio Graz, 6.10.1981 © ORF

Die Fotos der Hausnutzung wurden von den Hausbewohner\*innen und Freunden erstellt und freundlicher Weise dieser Arbeit zur Verfügung gestellt. Besonderer Dank an Wolfgang Berger, Michael Kröll, Michael Schmid, Hannes Matthäus, Fritz Walter.

Die aktuellen Fotos wurden von mir erstellt. © Jomo Ruderer