

# Solar und sozial : in Linz (A) bauen zwölf gemeinnützige Bauträger einen ökologisch vorbildlichen Stadtteil

Autor(en): **Liechti, Richard**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **80 (2005)**

Heft 9

PDF erstellt am: **21.06.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-107404>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.





Die Solarcity Linz bietet zurzeit Wohnraum für 3000 Menschen. Sie gruppiert sich muschelförmig um das Ortszentrum in der Bildmitte. Links entsteht der Landschaftspark mit Badensee, dahinter sind die angrenzenden Donauauen ersichtlich. Rechts in der Mitte die Schulbauten – auch hier ist ausreichend Platz für ein künftiges Wachstum vorhanden.

In Linz (A) bauen zwölf gemeinnützige Bauträger einen ökologisch vorbildlichen Stadtteil

## Solar und sozial

Die Solarcity im oberösterreichischen Linz setzt in Energie- und Umweltbelangen neue Massstäbe für den gemeinnützigen Wohnungsbau. 1300 staatlich geförderte Wohnungen sind im neuen Stadtteil bereits entstanden, 6000 könnten es dereinst sein. Mit attraktiven Grünräumen und einer Fülle öffentlicher Einrichtungen sorgt die Stadt dafür, dass kein Schlafquartier heranwächst. Strenge Vorgaben stellte sie auch den beteiligten gemeinnützigen Bauträgern.

**VON RICHARD LIECHTI** ■ Die Werbebranche weiss es längst. Ein eingängiger Markenname ist Gold wert. Hätten die Stadtoberen das neue Viertel im Süden von Linz «Neu-Pichling» getauft (nach dem Stadtteil, zu dem es gehört), sie hätten eine schlimme Marketing-sünde begangen. «Solarcity» (die offizielle Schreibweise «solarCity» bleibe den Werbeproschüren überlassen) spricht dagegen eine deutliche Sprache: Hier trifft zukunftssträngiges umweltbewusstes Wohnen auf urbanes

Flair. Welcher moderne Mensch möchte da nicht hinziehen?

**GRÜNES «SATELLITENSTÄDTCHEN».** Beim Rundgang durch die neuen Siedlungen – an manchen Ecken lärmten noch die Baumaschinen – fällt allerdings auf: Der Name ist auch ein Etikettenschwindel. Zwar lösen namentlich die Vorzeigebauten der internationalen Architektenprominenz Foster, Rogers & Co. die Erwartungen durchaus ein, die der Name Solar-

city weckt (obwohl sie in der Grossstadt einige Stockwerke höher ausgefallen wären). Nein, es ist die Stimmung, die so gar nicht städtisch ist: In den Freiräumen zwischen den Zeilen hängen Hausfrauen Wäsche auf, manch eine gönnt sich einen Schwatz mit der Nachbarin, an allen Ecken und Enden rennen Kinder herum, ein junger Mann erprobt stolz den blitzneuen, für seinen Vorgarten allerdings grotesk überdimensionierten Rasenmäher. Auch im Ortszentrum, wo es an Läden und Lokalen



nicht fehlt, herrscht vorstädtische Gemütlichkeit.

Das ist wohl auch gut so. Wer hierher gezogen ist, hat ein solches Umfeld durchaus gesucht. Die Solarcity befindet sich nämlich immerhin sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, und Linz ist mit rund 190 000 Einwohnern keine Grossstadt. Sie liegt tatsächlich im Grünen, da übertreiben die Promotoren für einmal nicht. Ein neu erschaffener Landschaftspark mit eigens aufgeschüttetem See erschliesst den Aussenraum für den mühelosen Gebrauch. In unmittelbarer Nähe liegen die Traun-Donau-Auen, ein grosses Biotopgefüge. Eine City ist hier bestimmt nicht entstanden, aber «ein richtiges kleines Satellitenstädtchen», wie die Zeitschrift «Bauwelt» durchaus mit Respekt anmerkt, und erst noch ein im doppelten Sinn grünes.

**WOHNUNGSKNAPPHEIT UND ABWANDERUNG.**

Nur: Ist das noch zeitgemäss, auf der grünen Wiese zu bauen, notabene einer sechzig Hektar grossen? Hierzulande würden wohl nicht nur Umweltorganisationen dagegen Sturm laufen. Ewald Reinthaler, bei der Stadt Linz für die Solarcity zuständig, kann mit dieser Frage nicht viel anfangen. Schliesslich zählte die Stadt Anfang der Neunzigerjahre 12 000 Wohnungssuchende und litt gleichzeitig unter der Abwanderung junger Familien. Verdichtungen in der Innenstadt waren längst ausgereizt. Da erwies sich das dünn besiedelte Gebiet am

südlichen Stadtrand als grosse Chance. Die Stadt besass hier Landreserven, die für eine Gewerbezone bestimmt waren. Was angesichts der herrlichen Landschaft eine Schande gewesen wäre. Eine ökologisch vorbildliche Wohnlandschaft sei Fabriken und Werkstätten doch allemal vorzuziehen.

Die Idee für die Solarcity stammt denn auch ausgerechnet vom damaligen Umweltreferenten, wie der Stadtrat hier heisst. Er gab den Anstoss, unter Federführung der Stadt ein nachhaltiges ökologisches Konzept zu erarbeiten, um die Niedrigenergiebauweise im sozialen Wohnungsbau einzuführen. Ein Masterplan entstand, der ein Siedlungspotenzial von nicht weniger als 6000 Wohnungen mit der gesamten notwendigen Infrastruktur vorsah. Mitte der Neunzigerjahre hatte die Stadt nicht nur vier gemeinnützige Wohnbaugesellschaften für die Finanzierung und Ausführung von 600 Wohnungen gewonnen, sondern auch die international bekannten Architekten Norman Foster, Richard Rogers und Thomas Herzog für die Planung. Bald folgten acht weitere Gemeinnützige, sodass die Zahl der Wohnungen auf über 1300 schnellte (siehe Kasten).

**MINERGIE-STANDARD UNTERBOTEN.** Zehn Jahre später: Die Solarcity ist Wirklichkeit geworden. Über 3000 Menschen leben mittlerweile hier. Wohnbauten unterschiedlichster Art sind entstanden: Verputzte Fassaden finden sich



Foto: Raab

Die Solarcity lebt: Grosser Besucherandrang im Zentrumsgebäude bei der Grundsteinlegung zum Seelsorgezentrum.

ebenso wie Stahlbeton, Holz und Glas. Die Siedlungen der einheimischen Architekten mögen zwar im Schatten der kühnen Konkurrenz teils ungleich biederer daherkommen. Die energetischen und ökologischen Anforderungen, von der Stadt minutiös festgelegt, waren allerdings überall die gleichen: Dazu gehörte in erster Linie die Niedrigenergiebauweise, wobei der maximale Wärmebedarf auf 44 kWh/m<sup>2</sup>a begrenzt war. Verschiedene Gebäude unterbieten diesen Wert deutlich, einige sind gar als Passivbauten ausgelegt. Der Durchschnitt liegt bei 36 kWh/m<sup>2</sup>a, sodass die Solarcity insgesamt deutlich unter dem Wert von 42 kWh liegt, den der Schweizer Minergie-Standard für neue Mehrfamilienhäuser vorschreibt. Kompakte, weitgehend nach Süden ausgerichtete Bauten, hochgedämmte Fassaden sowie eine op-

Foto: API



Fotos: wohnen



Im Ortszentrum finden die Einwohner alles Notwendige für die tägliche Versorgung. Das imposante Zentrumsgebäude, entworfen vom Münchner Büro Auer + Weber, besitzt ein Tragwerk aus Stahlbeton mit vorgehängten Lärchenholzfasernen. Hier sind Veranstaltungslokalitäten, Bibliothek, Seniorenzentrum und weitere Einrichtungen untergebracht.





Foto: wohnen

Der schlanke dreigeschossige Holzbau des Münchner Büros Herzog + Partner enthält kleine Wohnungen für Alleinstehende und Paare. Die geringe Gebäudetiefe nutzt die Sonneneinstrahlung besonders gut.



Foto: API

Opake Glasfassaden speichern die Sonne bei dieser ebenfalls von Herzog + Partner entworfenen Siedlung.



Foto: API

Das Schulgebäude, entworfen vom Wiener Architekten Michael Loudon, nutzt die Sonne dank hohem Glasanteil besonders intensiv. An den Längsfassaden war deshalb ein Sonnenschutz notwendig. Er befindet sich zwei Meter vor dem Gebäude, sodass bei geschlossenen Lamellen immer noch Licht ins Gebäude fällt.

timale Wärmespeicherung waren dafür die Voraussetzungen. Die kontrollierte Lüftung war nicht generell vorgeschrieben, ist aber manchenorts eingebaut worden. Die Restheizung geschieht mit Fernwärme; hier hätte eine alternative Energieerzeugung wenig Sinn gemacht.

**ÖKOLOGISCH SINNVOLLE MATERIALIEN.** Die Solarkollektoren zur Warmwassererwärmung gaben dem neuen Viertel den Namen. Sie sollen einen Deckungsgrad von mindestens 34 Prozent erreichen. Fotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung finden sich dagegen nur auf einigen der öffentlichen Gebäude. Wie vielerorts lohnt sich die Einspeisung ins öffentliche

Netz (noch) nicht. Die Vorgaben erstreckten sich jedoch nicht nur auf den Betrieb, sondern auch auf den Bau und Rückbau der Gebäude. Ein ausgeklügelter Bauteilekatalog sorgte für einen möglichst sparsamen Verbrauch an Baumaterial und für eine ökologisch sinnvolle Auswahl.

Auf dem Index standen beispielsweise FCKW-, HFKW- und HFCKW-haltige Materialien, die den Treibhauseffekt verstärken, oder PVC, das besonders bei der Entsorgung problematisch ist. Zudem war rezyklierbaren oder rezyklierten Materialien der Vorzug zu geben. Zwar habe es schon mal einen «Ausreisser» gegeben, erzählt Ewald Reinthaler, etwa dass in einer Siedlung Kunststofffenster eingesetzt

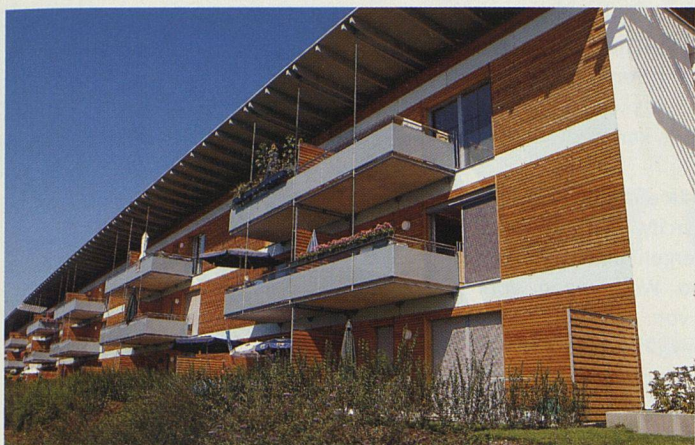
wurden. Doch in der Summe hätten sich die Bauträger an die Kriterien gehalten.

**TIEFEN ENERGIEVERBRAUCH BELOHNT.** Den ausländischen Besucher verwundert besonders, dass hier ausschliesslich staatlich geförderte Wohnungen entstanden sind. Dieter Ratschmann von der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz (GWG), die in der Solarcity 150 Wohnungen besitzt, nennt dafür einen einfachen Grund: Im Umfeld von elf günstigen Konkurrenzgenossenschaften hätten sich teurere Wohnungen schlichtweg nicht absetzen lassen. Um Fördermittel (hier des Landes Oberösterreich) zu erhalten, mussten die Gemeinnützigen genaue Vorgaben erfüllen, wobei die Kostengrenze wegen der Niedrigenergiebauweise um zehn Prozent erhöht wurde. Unterboten die Bauträger die minimal geforderte Energiekennzahl, flossen zusätzliche Gelder.

Belegungsvorschriften gibt es dagegen keine, die Bauträger sind bei der Vergabe im Prinzip frei. Allerdings gelten interne Richtlinien, so dass grosse Wohnungen bei genügender Nachfrage Familien vorbehalten sind. Im Angebot sind Miete, Kauf und Miet-Kauf, bei dem die Wohnung nach zehn Jahren erworben werden kann. Bei allen Varianten gelten Einkommenslimiten, die für eine vierköpfige Familie beispielsweise bei 53 000 Euro jährlich liegen. Verdient jemand später mehr, muss er die Wohnung jedoch nicht aufgeben. Dies dürfte massgeblich dazu beitragen, dass die Bewohnermischung nicht zu einseitig wird. Das Angebot richtet sich durchaus nicht nur an Familien, insbesondere sind auch junge Paare willkommen. In den meisten Siedlungen sind Wohnungen für Betagte reserviert, auch Behinderte finden verschiedene Angebote.

**FÖRDERBESTIMMUNGEN MASSGEBEND.** Die zwölf gemeinnützigen Bauträger besitzen Tranchen zwischen 60 und 174 Wohnungen.





Norman Foster setzte auf Betonskelettbauten mit vorgefertigten Holzfassadenelementen sowie weit auskragenden Metalldächern, die den grossen Balkonen Schutz bieten.



Der britische Architekt Richard Rogers entwarf vier mäanderförmige zweigeschossige Baukörper. Mit ihren Wintergärten nutzen die begehrten Maisonnetten die passive Sonneneinstrahlung optimal.

Wohnungsgrössen und Standards liegen etwas unter dem (hohen) Niveau schweizerischer genossenschaftlicher Neubauten. Eine Familie muss sich meist mit weniger als hundert Quadratmetern Nettofläche zufriedengeben, was damit zusammenhängt, dass Fördergelder nur bis neunzig Quadratmeter pro Wohnung vergeben werden. Und: Wo der Schweizer Mieter eine Küche mit allem Drum und Dran – Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierschrank, Echtsteinabdeckungen – vorfindet, erwarten den österreichischen nur die Anschlüsse. Die Küche muss er selber besorgen. Die Mieten sind denn auch deutlich günstiger. Einer der begehrtesten Wohntypen in der Solarcity, das Vierzimmer-Reihenhaus von Richard Rogers mit 113 Quadratmetern Fläche, kostet 730 Euro monatlich (ohne Heizung, aber mit Tiefgaragenplatz). Hinzu kommt ein einmaliger Anteil an die Grundstückskosten von 3300 Euro.

Für Dieter Ratschmann von der GWG, die in Linz immerhin 17 000 Wohnungen verwaltet («jeder fünfte Linzer wohnt in einer GWG-Wohnung»), unterscheidet sich das Projekt Solarcity nur wenig von anderen Neubauprojekten: Bei Kosten und Standards war man an die Vorgaben der Behörden gebunden. Aus diesem Grund bieten die Wohnungen auch maximal vier Zimmer. Im Gegensatz zur Stadt, die bei den öffentlichen Gebäuden mit einem Generalunternehmer zusammenarbeitete, vergaben die Gemeinnützigen die Aufträge selbst und wickelten die Projekte traditionell ab. Die Vermietung bereitete keine Probleme: Dank der «Marketingschiene» und der starken Bewerbung des Projekts Solarcity seien bei der GWG zum Zeitpunkt der Fertigstellung alle Wohnungen weg gewesen. Der Anteil ausländischer Mieter in der Solarcity ist übrigens gering, wie dies bei gefragten Wohnungen meist der Fall ist.

**DIE SOLARCITY LEBT.** Ewald Reinthaler von der Linzer Baudirektion hat schon Besucher aus

der halben Welt durch die Solarcity geführt. Sogar aus Korea sind sie da gewesen. Erst die Frage, ob nicht die Gefahr bestehe, dass die Solarcity am Ende eine weitere Schlafstadt in der Agglomeration sei, bringt ihn ein wenig aus der Ruhe. Kein Wunder: Denn dagegen hat die Stadt viel unternommen. Das beginnt beim Ortszentrum, wo die Bewohnerinnen und Bewohner Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Bank, Café, Restaurant finden – zur täglichen Versorgung fehlt es an nichts. Im imposanten Volkshaus sind Bibliothek und Veranstaltungsräume untergebracht, ein Seniorenzentrum, Arztpraxen. Die neue Strassenbahnlinie ist fast fertig und wird bald den Betrieb aufnehmen.

Dass die Solarcity eben doch in erster Linie auf junge Familien ausgerichtet ist, beweist das grosse Angebot für diese Bewohnergruppe. Kindergarten und Schule sind etwas abseits platziert, beide mit grossen Spiel- und Sportplätzen. Sie passen sich dem Wachstum des Stadtteils an: Beide haben bereits die zweite Bauetappe hinter sich, weitere Erweiterungen sind möglich. Dass der Kindergarten auch eine Krippe für die Kleineren umfasst und in die Schule ein ausreichender Hort integriert ist, werden viele Schweizer Eltern neidvoll vernehmen. Ein Familienzentrum bietet Hilfe an, ein Stadtteilbüro bildet das Bindeglied zwischen den Bewohnern und der städtischen Verwaltung. Gerade hat man den Grundstein für ein Seelsorgezentrum gelegt. «Wir haben inzwischen hundert Arbeitsplätze in der Solarcity», merkt Reinthaler stolz an.

**WARUM NICHT AUTOFREI?** Auch der Landschaftspark mit seinen Hügeln, Spiel- und Lesezonen und dem Badeseer sorgt dafür, dass die Leute ihre Freizeit hier verbringen. Selbst die Hochspannungsleitungen, die noch zwischen Siedlungen und Grünraum verlaufen, werden demnächst abgebrochen. Wenn so viel von Grün die Rede ist, stellt sich eine Frage: Hätte sich hier nicht die Chance gebo-

## PLANUNGSSCHRITTE

**1990** Die Linzer Stadtpolitik beschliesst, im Raum Pichling ein Stadterweiterungsprojekt umzusetzen. Es soll die Niedrigenergiebauweise im sozialen Wohnungsbau etablieren.

**1992** Roland Rainer erstellt einen Masterplan, der bis 6000 Wohnungen mit gesamter Infrastruktur vorsieht.

**1993** Die Stadt lässt eine Energiestudie für das Wohnen in Pichling erstellen.

**1994** Vier bedeutende gemeinnützige Wohnbauträger erklären ihre Bereitschaft zur Finanzierung und Planung einer Mustersiedlung mit 630 Wohnungen. Für die Planung gelingt es der Stadt, die Architekten Norman Foster (GB), Richard Rogers (GB) und Thomas Herzog (D) zu gewinnen. Für die Energietechnik ist Norbert Kaiser (D) verantwortlich. Die EU fördert die Planung mit einem Betrag von 600 000 Euro.

**1995** Weitere acht gemeinnützige Bauvereinigungen machen mit, so dass insgesamt 1300 Wohnungen auf einer Fläche von etwa 60 Hektar gebaut werden können.

**1996** Die Stadt Linz schreibt für die städtebauliche Gestaltung der weiteren Wohnungen einen Architekturwettbewerb aus, den der Architekt Martin Treberspurg (A) gewinnt.

**1997** Um ein attraktives Freiflächenkonzept zu gewährleisten, schreibt die Stadt einen Landschaftsarchitekturwettbewerb aus, den das Atelier Dreiseitl (D) gewinnt.

**1998** Architekturwettbewerbe für die Infrastrukturbauten werden durchgeführt. Die Sieger sind für den Kindergarten Helmut Schimek (A), für das Schulzentrum Michael Loudon (A) und für das Ortszentrum Auer + Weber + Partner (D).

**Bis 2005** Errichtung der vom Land Oberösterreich geförderten 1300 Wohnungen sowie der gesamten Infrastruktur in vier Bauetappen.



ten, ein autofreies Quartier zu verwirklichen? Dafür, so Reinhaller, sei Linz einfach zu klein. Man finde hier nicht 3000 Personen, die bereit seien, ohne Auto am Stadtrand zu leben. Wobei durchaus nicht jeder über einen Tiefgaragenplatz direkt unter seiner Wohnung verfügt. Bisweilen ist der Weg zum Auto länger als derjenige zur Haltestelle der Strassenbahn. Zudem hat man innerhalb der Siedlung dem Fussgänger- und Radfahrerverkehr klar den Vorzug gegeben. Ein Wort noch zur Entsorgung: Auch hier beschreitet man teils neue Wege. Dazu gehören etwa die Urinseparation in der Schule und in 106 Wohnungen, die eine

Verwendung als Dünger erlaubt, oder die Reinigung des Grauwassers (Dusche, Spülen und Waschen) in einem bepflanzten Sandbettfilter, sodass dieses anschliessend in einen nahen Bach geführt werden kann.

**GROSSE VERDIENSTE DER STADT.** Noch in diesem Jahr wird die Solarcity einstweilen fertiggestellt. Wann es weitergeht und ob irgendwann tatsächlich 6000 Wohnungen vorhanden sind, hängt von der künftigen Nachfrage auf dem Linzer Wohnungsmarkt ab. Das Erschaffene ist allerdings für eine Stadt dieser Grössenordnung auch so beeindruckend, besonders wenn man sich vor Augen hält, dass es sich durchwegs um kostengünstigen subventionierten Wohnungsbau handelt.

**KOSTEN**

Wohnbau  
Infrastruktur  
**Gesamtkosten**

125 Mio. Euro  
65 Mio. Euro  
**190 Mio. Euro**

Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den gemeinnützigen Bauträgern hat hier tatsächlich reiche Früchte getragen. Die grössten Verdienste hat die Stadt Linz selbst. Die planerischen und organisatorischen Leistungen müssen immens gewesen sein. Besonders augenfällig ist der Wille, ein lebenswertes Umfeld zu schaffen. Auch wenn die Zeit des Wachstums mit der ihr eigenen Dynamik nun einstweilen vorbei ist: Wenn Linz seine Solarcity weiterhin derart pflegt, stehen die Zeichen für die Zukunft gut. (Weitere Informationen: [www.linz.at/solarcity](http://www.linz.at/solarcity))



Nicht alle Siedlungen sind so spektakulär wie diejenigen der Stararchitekten.

Das Naherholungsgebiet mit dem Naturpark sorgt dafür, dass die Menschen ihre Freizeit hier verbringen.

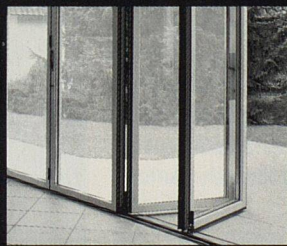
Anzeige

# Von Pontius zu Pilatus laufen?

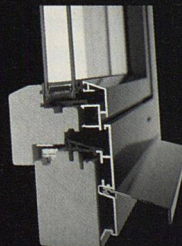
**Schweizer hat alles zum Bauen und Renovieren!**



Briefkästen aus wetterfestem und langlebigem Aluminium. Mit quadratischer oder rechteckiger Front. Für Stützen- oder Wandmontage. In jeder gewünschten Farbe.



Glasfaltwände und Schiebefenster für Wintergärten, Sitzplatz- und Balkonverglasungen. Iso- liert oder unisoliert. Hoher Glasanteil, schlanke Profile.



Holz/Aluminiumfenster für Neubauten und Sanierungen. Einfache und schnelle Montage. Gute Wärme- und Schalldämmung. Langlebig und kostengünstig.

Bitte senden Sie mir Unterlagen über:

- Briefkästen
- Glasfaltwände
- Fenstersysteme

Absender:

---



---



---



Ernst Schweizer AG, Metallbau,  
8908 Hedingen,  
Tel. 044 763 61 11, Fax 044 763 61 19  
[www.schweizer-metallbau.ch](http://www.schweizer-metallbau.ch)