

# Von der Megastruktur zur Wohninsel

## ALTE (UN)BEKANNTHE III

Die Terrassenhaussiedlung Graz-St. Peter kann heuer auf eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zurückblicken. Anlass genug, um über konzeptionelle Fragen, ihren Wandel, und Aufgaben der Erhaltung der Bausubstanz nachzudenken.

Ein Beitrag vom Haus der Architektur Graz von ??????????

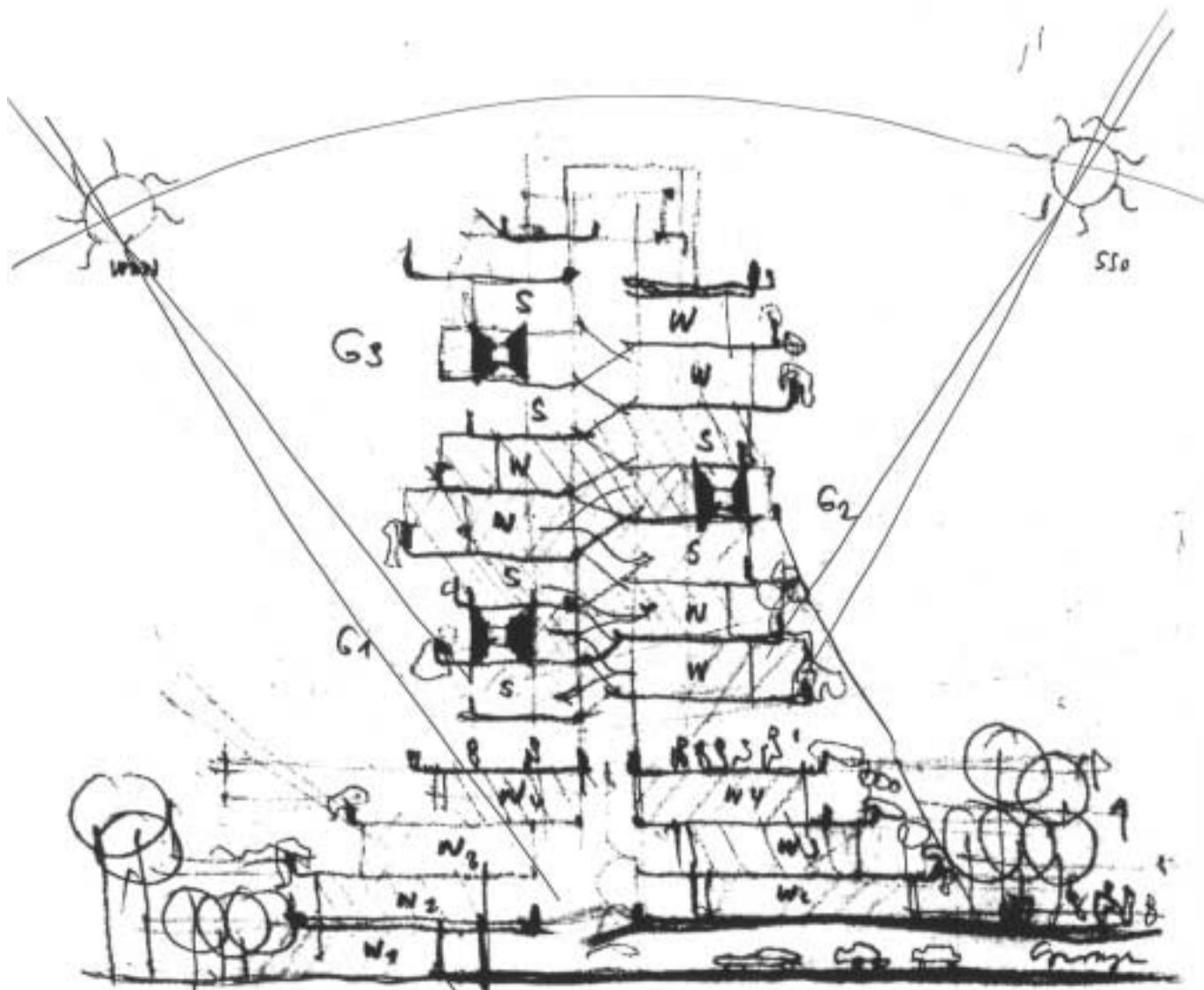
Als die in den Jahren 1972 bis 1978 erbaute Terrassenhaussiedlung Mitte der sechziger Jahre von den Architekten der Werkgruppe Graz entworfen wurde, sah die Konzeption eine „schwimmende Anlage“ vor. Wurde sie doch auf einem ehemaligen Ziegeleigelände mit bis zu 8,0 Meter tiefen, großteils mit Aushubmaterial und Bauschutt aufgefüllten Lehmgruben errichtet, als sich die Stadt in südöstlicher Richtung in bis zum Zweiten Weltkrieg unverbauten Gebiet auszuweiten begann. In jener Zeit visionärer Stadtkonzepte stellte Architekt Eugen Gross, einer der Planer der Anlage, in einem theoretischen Text die Idee der Struktur der Insel gegenüber, die flexible Offenheit gegen die gestaltliche Abgrenzung. Die Terrassenwohnanlage sollte eine solche offene Struktur sein, auch wenn sie einer Insel gleich im Umland gelagert war. Die vorgegebene Primärkonstruktion des konstruktiven Gerüsts konnte von den Bewohnern weitgehend in ihrem Ausbau mitbestimmt werden. Das bezog sich sowohl auf die einzelnen Wohnungen als auch auf Freiräume im Gebäude (disponibles Volumen), die einer späteren gemeinschaftlichen Nutzung vorbehalten wurden.

Als vorherrschendes Material wurde Stahlbeton in schalreiner Ausführung gewählt, da dieser sowohl den konstruktiven Anforderungen der Schottenkonstruktion bis zu elf Geschoßen entsprach als auch in plastischer Verarbeitung für Treppen, Blumentröge, Rampen und Dachaufbauten geeignet erschien. Die Gesamtanlage mit 509 Wohnungen unterschiedlichster Typen (Terrassenwohnungen, Maisonnetten, Galeriewohnungen) und eine Tiefgarage für zirka 600 PKW wurde in vier Bauetappen errichtet und im Zeitraum von 1975 bis 1978 von den Bewohnern bezogen. Ein Kindergarten und ein Bewohnerzentrum wurden in die Anlage eingeschlossen, ein kleines Einkaufszentrum und ein Hotel garni sind leider nicht zur Ausführung gelangt.

Bezieht man sich heute nach über 25-jähriger Nutzung der zur Gänze im Eigentum befindlichen, voll akzeptierten und durch ihre bevorzugte Wohnsituation sehr gefragten Wohnanlage auf die Antithese Struktur und Insel, muss man feststellen, dass sie sich von einer

Struktur zu einer Wohninsel oder Wohnoase entwickelt hat. Tendenzen der Abschießung sind sichtbar geworden, die positive und negative Aspekte zeigen. Das hat mehrere Gründe:

- Erstens: Nach 1978 ist in Graz keine so große Wohnanlage als betont urbanes Konzept in einem Zuge mehr gebaut worden, da die städtebaulichen Richtlinien geändert wurden. Die Ablehnung von Wohnhochhäusern sowie die ausschließliche Förderung von kleineren Einheiten in aufgelockerter Bebauung haben eine andere Wohnlandschaft herbeigeführt. Stellt die Terrassenhaussiedlung für den Siedlungsraum Graz-Südost auch einen visuellen Markstein dar, so ist sie doch ein Unikat geblieben. Der zur hohen Dichte ausgleichende große Freiraum eines anschließenden, ebenso aus Lehmabbaugebieten hervorgegangenen Parkgeländes (Eustacchio-Gründe) bietet für die Bewohner eine Umweltqualität, die woanders nicht besteht und sehr geschätzt wird.
- Zweitens: Die Größe der Anlage mit über 2000 Bewohnern entspricht einer kleinen Stadt. Umnutzungen, soziale Mobilität und Veränderungen sind daher naheliegend. Da alle Einheiten im Wohnungseigentum sind, ein Großteil bereits mit rückgezahlten staatlichen Förderungen, ist der Eigentümer der „König“. Wieder ist eine Abschießungstendenz erkennbar. Die abgesicherten Freiheiten auf der Grundlage der Parifizierung stoßen aber bei der Handhabung der gegenseitigen Rechte und Pflichten auf Grenzen und Konfliktzonen. Von Anfang an nimmt eine Interessengemeinschaft die Verwaltung wahr, die in demokratischer Form über einen Vorstand „Hauspolitik“ betreibt. Nicht immer finden die Vorschriften der Verwaltung volle Zustimmung bei den Bewohnern, da das auferlegte Reglement einen Interpretationsspielraum offenlässt. Das gilt beispielsweise für die Akzeptanz von baulichen Veränderungen im Außenbereich wie Einschränkungen der Terrassennutzung (Grillen im Freien).
- Drittens: Ohne Zweifel sind innerhalb der Nutzungsdauer der Großwohnanlage Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig geworden, und das seit Beginn. Der Konkurs mehrerer Ausführungsfirmen im



Werkgruppe Graz: Terrassensiedlung Graz-St. Peter, Querschnitt



Die Fassade in den siebziger Jahren und heute. Foto: Werkgruppe Graz





Der Innenhof ist als Ort der Begegnung ausgelegt. Fotos: **Werkgruppe Graz**

Stadium der Fertigstellung hat dringende Sanierungsmaßnahmen an Flachdächern und Fertigteilen erforderlich gemacht, die zunächst von einem Sachverständigen betreut und mit Beratung durch die Architekten ausgeführt wurden. In weiterer Folge ist die bauliche Betreuung auf einen Bauausschuss der Interessenvertretung übergegangen, der vorwiegend aus fachlich versierten Bewohnern besteht und seine Aufgabe mit Engagement wahrnimmt. Zum Unterschied von öffentlichen Bauten, wo meist erst nach längerer Nutzungsdauer Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist die Erhaltungsaufgabe ein dauernder Prozess, zumal auch Reparatur-Rücklagebeträge kontinuierlich zur Verfügung stehen. Diesem Umstand ist zu verdanken, daß die Terrassenhausanlage einen generell guten Bauzustand aufweist, der in der fachlichen Beratung des Demonstrativbauvorhabens unter Anwendung höherer Normen grundgelegt wurde (Bauphysik, Freiflächengestaltung etc.)

Wenn es um den sensiblen Umgang mit Bauten der Aufbruchzeit nach dem Zweiten Weltkrieg geht, ist sicher die Unterschutzstellung eine wichtige Frage. Im Falle einer Wohnanlage wie der Terrassenhausanlage wird eine solche auf absehbare Zeit nicht in Frage kommen, ist im Hinblick auf das strukturelle Konzept auch prinzipiell problematisch. Eher geht es darum, die mit jedem Wohnprozess verbundenen Anpassungen in einer Weise zu vollziehen, die dem Bewohnerbedürfnis entsprechen, aber das gemeinsame Interesse nicht verletzen. Ohne Zweifel hat sich, verstärkt durch das Angebot eines Zentrums als Plattform, ein Bewusstsein entwickelt, das am Gesamtkonzept festhält. Der vitale Charakter der Anlage ist an vielen Kindern ablesbar, die auf der vom fließenden Verkehr getrennten Fußgängerebene sich vergnügen können. Von der Möglichkeit grundrisslicher Veränderungen ihrer Wohnungen innerhalb des konstruktiven Systems haben viele Bewohner im Lauf der Zeit Gebrauch gemacht und auf diese Weise auf familiäre Veränderungen reagiert. In diesem Zusammenhang haben sie auch Anpassungen an heutige Normen z. B. Wärmeschutz vorgenommen. Die intensive Nutzung der Wohnungs- und Dachterrassen mit individueller Bepflanzung hat es erübrigt, sich am Stadtrand ein Haus zu bauen, das nicht dieselbe optimale Infrastruktur aufweist. Schließlich ist die vorteilhafte Verkehrserschließung ein Mobilitätsfaktor, der im strukturellen Konzept enthalten war und heute in erhöhtem Maße für berufliche und private Bewegungsfreiheit geschätzt wird.

Dennoch sollen drei Problembereiche angesprochen werden, die einer zufriedenstellenden Regelung bedürfen:

- Vor allem die Erdgeschoßzone hat starke Umnutzungen erfahren, die zur Umwandlung von Wohnungen in Ordinationen, Büros und Lagerräume führten. Bereits 15 Arztpraxen mit externer Besucherfrequenz befinden sich im Komplex, womit auch

erkennbare bauliche Veränderungen einhergehen. Gerade diese, mit optisch wie rechtlich angreifbaren Ausweitungsabsichten behaftet, werden einer strengeren Lenkung und Kontrolle bedürfen.

- Die lebendige Natur hat von der Gesamtanlage Beschlag genommen, was sich in überwuchernden Bepflanzungen, hochaufschießenden Bäumen und enormem Anfall von Baumschnitt zeigt. Gegenseitige Beeinträchtigungen von Wohnungsnutzern sind erkennbar, womit ein Regelelement der „Kultivierung“ unvermeidlich erscheint. Schließlich sind auch Sicherheitsaspekte mitzuberücksichtigen.
- Für gemeinschaftliche Nutzungsbereiche gemäß dem architektonischen Konzept wurden bisher überwiegend keine brauchbaren Lösungen entwickelt. Was in der Erdgeschoßzone für zusätzliche Abstellplätze auf Mietbasis möglich wurde (Anhänger, Boote, Spezialgeräte), harret auf der Kommunikationsebene des vierten Geschoßes dringend einer Lösung. Die in günstiger Lage befindlichen Kopfbauten wurden nach mißglückten, aber unkontrollierten Nutzungsversuchen mit Gittern abgeschlossen, womit der „hermetische Inselcharakter“ seine negativste Ausprägung findet.

In einer wissenschaftlichen Untersuchung des Wohnbundes wurde die Terrassenhausanlage zu den drei mit bester Wohnzufriedenheit ausgezeichneten Grazer Wohnanlagen gezählt, was die Aufforderung einschließt, sie als Wohnoase zu erhalten, ohne sie ihrem strukturellen Konzept entsprechend in „Inselchen“ zerfallen zu lassen.

*Die Serie „Alte (Un)Bekannt“ ist eine Initiative der Architektur-stiftung Österreich und ihrer Stifter. Sie soll den sensiblen Umgang mit der Architektur aus der Zeit zwischen 1945 und 1975 fördern und stellt Ansätze dazu beispielhaft zur Debatte – zwischen Denkmalschutz und Bauphysik, geänderten Komfortbedürfnissen und Verständnis für die spezifischen Eigenarten und Werte einer historischen Epoche.*

**Kontakt:**  
**Haus der Architektur Graz**  
 Engalgasse 3-5  
 8010 Graz  
 Tel: (03 16) 32 35 00  
 Fax: (03 16) 32 35 00-75  
 E-Mail: [hdagraz@aaf.or.at](mailto:hdagraz@aaf.or.at)  
 Internet: [www.hda-graz.at](http://www.hda-graz.at)



Absperrung im 4. Geschoß – Kommunikationsebene

#### PROJEKTDATEN

<b>Bauherr</b>	Gemeinnützige Wohnbauvereinigung Ges. m. b. H., Wien
<b>Planung und Bauleitung</b>	Werkgruppe Graz Eugen Gross, Friedrich Grosz- Rannsbach, Werner Hollomey, Hermann Pichler mit Walter Laggner und Peter Trummer
<b>Planung</b>	1965
<b>Ausführung</b>	1972-1978
<i>Demonstrativbauvorhaben mit begleitenden Forschungsprojekten auf den Gebieten der Bauphysik, Freiflächengestaltung, Soziologie, Wohnbaupsychologie, Wohnwertanalyse, Technischer Ausbau und Projektorganisation.</i>	
<b>Sanierungen:</b> Dachterrassen, Stiegen-Fertigteile, Dach-Attiken,, Fassadenwinkel, Brüstungselemente, Blumentröge, Fußgängerrampe, Fugendichtungen, Liftanstriche	
<b>Verbesserungen:</b> Transparente Abdeckungen der obersten Stiegenpodeste, erweiterte Blitzschutzanlage, gemeinsame Grünabfallentsorgung	
<b>Sonstiges:</b> Stellplatzverweiterung in der Tiefgarage um zirka 30 Pkw, Stellplatzverweiterung im Freiraum um zirka 25 Pkw für Ärzte und Büros durch Nutzung eines angrenzenden Grundstückes	
<b>Sanierungsphasen:</b> kontinuierlich nach Erfordernis	

eigen forum