



Mailänder Herbergssuche

Angekurbelt durch die letztjährige EXPO vollzieht sich in Mailand ein architektonischer Wandel. Hat sich die italienische Metropole bislang immer in die Fläche ausgedehnt, strebt sie nun nach Höhe. Aber nicht nur die Skyline – auch das Wohnungswesen ist im Wandel begriffen.

VON SONJA PISARIK
(TEXT UND FOTOS)

Als Kleinverdiener in Mailand auf Wohnungssuche zu gehen, ist in den meisten Fällen nervenaufreibend. Olivier Bucca kann davon ein Lied singen. Als er sich vor rund zwei Jahren um eine Wohnung bewarb, ging er eigentlich davon aus, alle Vorgaben zu erfüllen, um günstig zu einer neuen Bleibe zu kommen: ein Familieneinkommen von knapp 2.000 Euro monatlich, das für ihn, seine Frau und die insgesamt neun Kinder zwischen 10 Monaten und 18 Jahren ausreichen muss. Das Punktesystem, das die Zuteilung der wenigen zur Verfügung stehenden Sozialwohnungen der Stadt reguliert, reichte ihn auf Stelle 5000. Mit anderen Worten: 4999 Personen waren laut ausgeklügelter Berechnungen zum Zeitpunkt der Abfrage bedürftiger als Olivier Bucca.

Stadt der großen Baustellen

Gebaut wird in Mailand momentan so intensiv wie überhaupt noch nie – allerdings kaum für Wohnungssuchende mit wenig finanziellem Spielraum. Auf zwei riesigen innerstädtischen Gebieten entstehen zwei komplette neue Viertel: Mitten im Zentrum rund um den Bahnhof Porta Garibaldi wird seit zehn Jahren auf 290.000 Quadratmetern an einem inzwischen in weiten Teilen fertiggestellten Wohn-, Geschäfts- und Erlebnisviertel namens Porta Nuova gebaut. 20 Architekten aus acht Ländern haben hier ein Mailand aus viel Glas, Stahl und Beton erschaffen. Bislang kam die Stadt praktisch ohne Hochhäuser aus. Sie entwickelte sich stets mehr in der Fläche als in die Höhe.

Die Büros der drei Stararchitekten Arata Isozaki, Zaha Hadid und Daniel Libeskind wiederum arbeiten etwa vier Kilometer weiter westlich am Areal des ehemaligen Messegeländes ebenfalls daran, die

Skyline von Mailand drastisch zu verändern. Auf dem 366.000 Quadratmeter großen Gelände – aktuell eine der größten Baustellen Europas – wachsen drei Wolkenkratzer in die Höhe. Der höchste ist der bereits fertiggestellte Torre Isozaki (auch genannt „Il Dritto“ = der Gerade) mit 202 Metern. Der extrem schlanke, 50 Geschosse umfassende Turm wirkt mit seinen goldenen Seitenstützen, als hätte der Architekt sich in der Statik geirrt und diesen Fehler durch das Abstützen des Gebäudes nachträglich auszumerzen versucht. An der Spitze des Turmes prangt in großen Lettern der Name des Investors: die Allianz Versicherung. Der 170 m hohe Torre Hadid („Lo Storto“ = der Schiefe) ist ebenfalls fertig – investiert hat hier eine Tochterfirma der Generali. Fehlt nur noch der Torre Libeskind („Il Curvo“ = der Gekrümmte), dessen Basis bereits steht. Knapp die Hälfte des Areals nehmen zukünftig Park- und Grünflächen ein.

CityLife ohne Leben

Das Stadtentwicklungsgebiet nennt sich übrigens CityLife, ein Name, der (noch) nicht so recht zum momentanen Eindruck vor Ort passen will. Denn von geschäftigem und lebendigem Treiben ist nicht viel zu bemerken. Das hängt vielleicht auch damit zusammen, dass die Wohnungspreise in den beiden luxuriösen Wohnkomplexen von Zaha Hadid und Daniel Libeskind, die sich an der südlichen Flanke des Areals gegenüberstehen, praktisch jede Geldbörse sprengen. Wer kann sich schon Quadratmeterpreise von 8000 bis 12.000 Euro leisten? Die Umgrenzungen der Wohngebäude wirken auch nicht sehr freundlich und einladend. Der schleppende Verkauf der Wohnungen ist dafür verantwortlich, dass die riesige Baugrube vor den drei Hochhäusern, in der eine weitere Libeskind-Wohnanlage Platz hätte finden sollen, nun von Grün überwuchert wird. Der Bau wurde gecancelt. Bevölkert wird das Stadtentwicklungsgebiet an diesem regenverhangenen Tag im Oktober nur von einer österreichischen Besuchergruppe: Der Verein für Wohnbauförderung (VWBF) widmete seine jährliche Studienfahrt dem sozialen Wohnbau in Italien und flog mit den wichtigsten Vertretern der österreichischen Baugenossenschaften nach Mailand.

Die Unterschiede zu Österreich mit seinem nach wie vor beispielhaften gemeinnützigen Wohnbau sind augenfällig und wurden bei einem Pressegespräch mit dem Obmann des VWBF, Markus Sturm, und dem Obmann der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, Karl Wurm, auf den Punkt gebracht: 72 Prozent der Italiener leben in Eigentumswohnungen, in Österreich sind es lediglich 58 Prozent. Besonders gravierend sind die Unterschiede im sozialen Wohnbau. Ganze vier Prozent der Italiener leben in gemeinnützigen Wohnungen, in Österreich sind es exakt fünfmal so viele, nämlich 20 Prozent. Allerdings nimmt Mailand in dieser Beziehung immerhin eine Sonderstellung ein, hier steigt die Zahl zumindest auf 14 Prozent. Die Politik in Italien fördert seit Jahrzehnten das Wohnungseigentum und hat scheinbar aus den ►

**DAS REICHENGHETTO
PORTA NUOVA**
Eine Wohnung im „Bosco
Verticale“ können sich
die wenigsten leisten.



LEISTBARE LÖSUNG
Die Wohnanlage „Via Cenni“ bietet eine günstige Alternative zu den allerorts in Mailand sprießenden Luxusvierteln.

Augen verloren, dass sich die Arbeitslosenrate seit Jahren rund um die zwölf Prozent bewegt. Ein Wert, der sich auch in der dramatischen Wohnungsmarktmisere niederschlägt. Derzeit fehlen etwa 2,5 Millionen Wohnungen in Italien – die sowohl im CityLife als auch an der Porta Nuova entstehenden Luxusapartements werden diese Not wohl kaum

lindern können. Zwei Drittel aller 18- bis 34-jährigen Italiener leben noch bei ihren Eltern, weil sie sich keine eigene Wohnung leisten können.

Green Building für Reiche

Federführende Architekten der eingangs erwähnten Porta Nuova – ein riesiges Gebiet, das seit den 1950er-Jahren brachlag – sind Cesar Pelli, Nicholas Grimshaw und Stefano Boeri. Letzterer erregte großes Aufsehen mit seinen beiden begrünten Hochhäusern „Bosco verticale“, die im Jahr 2014 den internationalen Hochhauspreis gewannen, der gemeinsam von der Stadt Frankfurt am Main, dem Deutschen Architekturmuseum und der Deka-Bank gestiftet wird. Tatsächlich stechen die beiden Türme aus dem langweiligen Konglomerat von exzessiven Glas-Stahl-Betonmonstern heraus. 20.000 Pflanzen und 800(!) Bäume wachsen auf den beiden 119 und 87 Meter hohen Türmen. Im Grunde sind die beiden in schwarz gehaltenen Hochhäuser nicht sehr spektakulär. Ihre dennoch unbestreitbare Wirkung beziehen sie aus den großen, weißen Balkonen, die unregelmäßig aus den Baukörpern herauswachsen. Auf diesen auskragenden „Gärten“ wachsen bis zu neun Meter hohe Bäume in 1,3 Meter tiefen Erdbottichen. Für die Pflege sind übrigens nicht die Bewohner selbst verantwortlich, eigens dafür abgestellte Gärtner und ein riesiger Bewässerungs-Schwenkarm auf den Dächern sorgen dafür, dass der Wald so lange wie möglich tatsächlich grün bleibt. Die Hochhäuser sollen also, wie der Name bereits suggeriert, zu „senkrechten Wäldern“ werden und sind auch bautechnologisch interessant: Die Bäume wirken als Filter, sie produzieren Sauerstoff, die Luftqualität in den Apartments ist angeblich messbar besser, Hitze und Kälte sollen von der Begrünung abgemildert werden. Eine perfekt scheinende Alternative zu den ökologisch mehr als bedenklichen Dämmmaterialien, die allerorts wuchern und jedes Gebäude automatisch zu Sondermüll machen. Aber – bei aller architektonischer Besonderheit – was die Wohnungspreise anlangt: Der „Bosco verticale“ reiht sich mühelos in die Vielzahl der derzeit entstehenden Reichtumsettos ein. Auch hier sind Quadratmeterpreise von rund 7000 bis 13.000 Euro an der Tagesordnung. Der Gentrifizierung mitten im Zentrum von Mailand sind durch die gesamte Bebauung der Porta Nuova Tür und Tor geöffnet. Das an den realen Problemen der Stadt vorbeigeplante Gebiet der Porta Nuova erhebt sich zudem sieben Meter auf einer Plattform über das Straßenniveau. Diese ist über Rampen erreichbar, die den ärmeren Mailändern wohl suggerieren soll, dass sie in diesem sprichwörtlich abgehobenen Teil der Stadt nichts zu suchen haben. Im Übrigen wird das gesamte Areal von Investoren aus dem arabischen Emirat Katar kontrolliert. Davor, die Stadtentwicklung in die Hände von großen Investoren zu legen, deren Hauptinteresse naturgemäß die Rendite ist, warnt Karl Wurm eindringlich. Ganz anders tönt aktuell der deutsche Architekt Patrick Schuhmacher, Partner in Zaha Hadids Architekturbüro, der

Architektonisches Armageddon

Patrick Schuhmacher (Partner im Büro Zaha Hadids) stellt mit seinen acht Forderungen die Architekturwelt auf den Kopf. Vermutlich hat noch nie ein Architekt derart drastisch klargemacht, was er vom sozialen Wohnbau und allen seine Errungenschaften der letzten Jahrzehnte hält. Man kann nur hoffen, dass sich niemand an diesen Punkten orientieren wird.

1. Die Planer regulieren.
2. Alle Flächennutzungsvorschriften abschaffen.
3. Mit allen vergeblichen und unproduktiven Versuchen des „Milieuschutzes“ aufhören.
4. Alle vorschreibenden Wohnstandards abschaffen.
5. Alle Formen des sozialen und leistbaren Wohnens abschaffen.
6. Alle staatlichen Subventionen für Wohneigentum wie „Help to Buy“ (gemeinschaftliches Eigentum) abschaffen.
7. Alle Formen der Mietpreisbindung und der einheitlichen Vorschriften für Mietverhältnisse abschaffen.
8. Alle Straßen, Plätze, öffentlichen Räume und Parks, möglicherweise ganze Stadtbezirke privatisieren.

am 18. November des heurigen Jahres im Rahmen seiner Keynote am World Architecture Festival in Berlin mit acht ungeheuerlichen Forderungen schockierte, die die gesamte Architektenschaft polarisierten (siehe Kasten).

In Mailand frönt man also fröhlich der sogenannten Signature Architecture, für die auch Patrick Schuhmacher mit dem Büro von Zaha Hadid steht. Sie soll der Stadt einen unverwechselbaren Charakter geben, produziert aber in Wahrheit eher belanglose Architektur, die überall sonst auf der Welt ebenso stehen könnte. Offenbar hat sich in Mailand noch nicht herumgesprochen, dass von Stararchitekten entworfene Gebäude kein probates Mittel zur Lösung der Wohnungsmisere sind, die – dramatisch genug – als „emergenza casa“ bezeichnet wird.

Auswege aus der Wohnungskrise

Immerhin versucht nun das Stadtplanungsamt von Mailand seit einigen Jahren, an fünf sozialen Brennpunkten mit insgesamt 20.000 Wohnungen nicht nur baulich aufzurüsten, wie dessen Direktor Franco Zinna der österreichischen Delegation berichtet. Es geht vor allem auch um eine deutliche Verbesserung der Infrastruktur, um eine soziale Durch-

mischung der heruntergekommenen Quartiere, mehr Grünflächen und mehr Beschäftigung vor Ort. Allerdings ist man mit diesem Plan nicht auf ganzer Linie erfolgreich, da laut Zinna die städtebaulichen und sozialen Maßnahmen zu wenig miteinander verschränkt werden. Auch viele bürokratische Hindernisse stellen sich den hehren Zielen in den Weg. Zinna macht dafür auch die „desaströse Politik in Italien“ verantwortlich.

Olivier Buccas Suche nach einer kostengünstigen Wohnung ist am Ende übrigens doch noch gut ausgegangen. Er bekam eine Wohnung in der Wohnanlage „Via Cenni“, das von der Fondazione Housing Sociale finanziert wurde und auch architektonisch zu den interessantesten Bauprojekten in Mailand zählt. Bereits in der Ausschreibung zum EU-weiten Wettbewerb 2009 wurde als Leitgedanke ein hochwertiges Wohnbauprojekt mit innovativer Formgebung und nachhaltiger Bauweise gefordert. Das Siegerprojekt des italienischen Architekten Fabrizio Rossi Prodi, der sich gegen 100 Mitbewerber durchsetzen konnte, überzeugt. Gebaut wurde in Holz-Massivbauweise, selbst die gesamte Tragstruktur, Treppen- und Liftkörper, die normalerweise im Mehrgeschossbau häufig in Beton ausgeführt werden, sind mit Brettspertholzbrettern errichtet. Die dafür notwendigen 6000 Kubikmeter Holz kamen ▶

Derzeit fehlen etwa 2,5 Millionen Wohnungen in Italien. Zwei Drittel aller 18- bis 34-Jährigen leben noch bei ihren Eltern.

www.ecoplus.at

plus
eco

Wirtschaftsräume öffnen

Seit über 50 Jahren beraten und begleiten wir bei Betriebsansiedlungen und -erweiterungen, regionalen Förderungen und Internationalisierung, überbetrieblichen Kooperationen und Branchen-Netzwerken, Forschung und Entwicklung. Wir verbinden Wirtschaft und Politik, Unternehmen und Verwaltung, Investoren und Initiatoren regionaler und internationaler Projekte.

**ecoplus. Die Wirtschaftsagentur
des Landes Niederösterreich.**



übrigens – samt unterstützendem Know-how – aus Österreich. Die Vorteile dieser Bauweise liegen auf der Hand: Verwendung einer nachwachsenden Ressource, rasche Bauzeit, Erdbebensicherheit sowie gutes Isolationsverhalten. Auch das Konzept zur Förderung des sozialen Austausches ist bestechend. Hier gibt es nirgends Zäune, die Bebauung mit vier neungeschossigen Türmen schafft viele Innenhöfe, die zum Flanieren ebenso einladen wie die extrabreiten Laubgänge, die im Sommer die Verwendung von Gartenmöbeln erlauben und so zu Terrassen werden. Die Mieter bilden übrigens einen Verein und verwalten die Anlage selbst. Eine enthusiastische Mieterin aus Holland, die seit Jahren in Mailand lebt, schwärmt vom partizipativen Zusammenleben, das auch durch zahlreiche Gemeinschaftsräume befördert wird. Besonders wichtig war den Projektbetrei-

bern die soziale Durchmischung, die durch unterschiedliche Zugangsberechtigungen erfolgt. Rund 40 Prozent der Mieter sind unter 35 Jahre alt. Olivier Bucca residiert in dieser Wohnanlage nun mittlerweile auf 130 Quadratmetern und bezahlt dafür 1150 Euro Miete im Monat inklusive Nebenkosten. Das entspricht in etwa der Hälfte der marktüblichen Mietpreise. Giordana Ferri von der Fondazione Housing Sociale erklärt, wie derart moderate Wohnkosten möglich sind: Das Grundstück wurde von der Stadt kostenlos überlassen.

Besonders verheerend stellt sich die Mailänder Wohnungsnot in einem sozialkritischen Filmklassiker des Neorealismus dar. „Das Wunder von Mailand“ des Regisseurs Vittorio De Sica aus dem Jahr 1951 gilt als Manifest eines gesellschaftlichen Umsturzes. Heute wirkt der Film wie ein sozialistisches Märchen, eine Parabel über das Leben und Wohnen. Die Zustände, die der Film zeigt, wie etwa der Abstand zwischen Arm und Reich, haben sich allerdings auch 65 Jahre nach dessen Entstehung in vielen Teilen der Welt nicht zum Besseren gewendet. Als Lösung des Problems bietet De Sica einen utopisch-märchenhaften Ausweg an: Die Hauptfigur des Films, Totò, und seine Mitstreiter entfliehen der trostlosen Realität, indem sie vereint auf Besen in den Himmel über Mailand reiten. Dabei singen sie gemeinsam: „Wir brauchen ein Stück Boden, und sei es noch so klein, und dann noch eine Hütte, um glücklich zu sein ...“ ■

Sense and Sensibility in der Architektur

Längst sind die Notwendigkeiten des Bauens andere als die der Signature Architecture, wie auch der vom Architekturzentrum Wien veranstaltete 20. Wiener Architekturkongress zeigte, der erst kürzlich (18.–20. November) eine hochkarätige Runde von 50 Architekten und Architekturtheoretikern im Museumsquartier in Wien versammelte. In den nach Dekaden strukturierten Panels diskutierten unter anderem Dominique Perrault, Jacques Herzog, Steven Holl, Hermann Czech, Marco de Michelis sowie die designierte Direktorin des Architekturzentrum Wien, Angelika Fitz, über das Geste, Heute und Morgen der Architektur. Während bei den Panels über das 20. Jahrhundert in erster Linie die individuellen Geschichten, Herangehensweisen und Karrieren dominierten, wurde in den beiden Panels zum 21. Jahrhundert vermehrt über die gesellschaftspolitische Dimension und soziale Verantwortung der Architektur und insbesondere über die politischen Umbrüche allorts gesprochen. Einigkeit herrschte darüber, dass Architektur, die sich ausschließlich einer kapitalistischen Globalgesellschaft zuwendet, Gefahr läuft, ihre Glaubwürdigkeit und Bigenständigkeit einzubüßen.