



„Hupf gschwind hinunter und hol bitte frische Semmeln“: Kein Problem für die Mieter von 25 Wohnungen in Saalbach-Hinterglemm auf dem Dach eines Supermarkts. [Wohnbau Bergland]

Wohnen auf dem Supermarkt

Gemischte Nutzung. Knapp gewordenenes günstiges Bauland verlangt nach neuen Lösungen. So werden manche Supermärkte für Wohnzwecke überbaut. Nachverdichtung heißt das neue Motto.

VON WOLFGANG POSZOGAR

Ein riesiger Parkplatz und eine große ebenerdige Halle – so präsentieren sich Supermärkte oft mitten in dicht verbautem Gebiet. Stadtplanern bereiten diese Hallenbauten wenig Freude, da sie Bauland vergeuden. Bei einem Projekt im 22. Bezirk an der Ecke Zschokkegasse und Rittersporgasse hat man jetzt mit sanftem Druck der Stadt Wien einen anderen Weg gefunden.

Der Diskonter Lidl wollte dort für die Errichtung eines neuen Supermarktes zusätzlich zu einem von einem Privaten bereits erworbenen Bauplatz ein Grundstück der Stadt Wien erwerben. Gemeinderat Christoph Chorherr, Verfechter der Wohnen-auf-dem-Supermarkt-Idee, machte sich dafür stark, dass die Handelskette das Grundstück nur bekommen sollte, wenn auf dem Dach Wohnungen errichtet werden. Bei Lidl traf der Vorschlag auf offene Ohren.

„Wir errichten den Supermarkt und darüber 60 Wohnungen“, erzählt Martin Orner, Obmann der EBG (Gemeinnützige Ein- und Mehrfamilienhäuser Baugenossenschaft). Baubeginn ist noch heuer. Von der Kooperation zwischen Handelskonzern und Wohnbauträger profitieren beide Part-

ner. Lidl kann seine Räumlichkeiten zu interessanten Konditionen mieten. Der EBG ermögliche die Partnerschaft, die anteiligen Grundstückskosten für die Wohnungen so günstig zu halten, dass geförderter Wohnbau möglich sei, sagt Orner.

Skelett- und Holzbauweise

Das Lidl-EBG-Projekt ist nicht das einzige dieser Art. In Saalbach-Hinterglemm wurden Ende 2017 auf dem Dach eines bereits bestehenden MPreis-Supermarktes 25 Wohnungen errichtet. Im Unterschied zum Projekt in Wien haben dort sowohl Bauräger Wohnbau Bergland als auch der Investor des Supermarktes Eigentumsrechte: „Das Objekt wurde parifiziert – wir haben Eigentumsanteile an den Wohnungen, die wir vermieten, unser Partner am Supermarkt“, erläutert Philipp Radlegger, Geschäftsführer von Wohnbau Bergland.

Der Partner des Wohnbauträgers traf bereits bei der Errichtung des Supermarktes technische Vorkehrungen für die Aufstockung: „Dadurch sowie durch Skelettbauweise und die Ausführung des Dachgeschoßes in Holzbauweise wurde die Realisierung statisch erst möglich“, erläutert Radlegger. Vorteile bringt die Kooperation wie in Wien auch hier für die Mieter, die

seit November dort wohnen. Die Wohnungen werden um 8,53 Euro pro Quadratmeter vermietet – günstig für diese Region. Wohnbau Bergland hat bereits 2015 in Grödig 41 Wohnungen auf einem Sparmarkt errichtet. Knappheit an günstigem Baugrund war für Radlegger Anlass, diese komplexeren Projekte zu realisieren.

Die Handelskonzerne stehen solchen Ideen aufgeschlossen gegenüber: „Unkonventionelle Ansätze wie Überbauungs- oder multifunktionale Nutzungskonzepte sind Gebot der Stunde“, sagt Rewe-Pressesprecher Paul Pötschacher. Das Unternehmen hat in Kooperation mit der TU Wien neue Wege für die Zukunft der Filialen entwickelt, Überbauung ist dabei ein wichtiges Thema. Bei

AUF EINEN BLICK

Oben wohnen, unten einkaufen.

Supermärkte auf der grünen Wiese sind für Stadtplaner Vergeudung von Bauland. Ein Ausweg aus dieser Misere wäre, die Dächer der Einkaufshallen für den Bau von Wohnungen zu nutzen. In Wien und in Salzburg haben in den letzten Jahren mehrere Projekte bewiesen, dass sich diese Idee durchaus realisieren lässt. Es gibt allerdings meist zahlreiche rechtliche und technische Hürden zu überwinden.

Spar spricht man sich ebenfalls für Nachverdichtung aus: „Grundsätzlich sind wir dafür, denn ein Supermarkt ist schließlich für die Nahversorgung von Menschen da“, erzählt Sprecherin Nicole Berkmann.

Spar und Rewe weisen allerdings auf die mit solchen Projekten verbundenen rechtlichen und technischen Probleme hin. Dessen ist man sich auch bei der Stadt Wien bewusst, die der Nachverdichtung durch Wohnungen auf Supermärkten positiv gegenübersteht. „Aber es ist fast ein Glücksfall, wenn die Bedingungen so optimal sind wie bei den Projekten Donaustadt und Auhof-Center“, sagt Christiane Daxböck, Mediensprecherin von Wohnbaustadttrat Ludwig.

Auf dem Auhof-Center in Penzing wurde 2015 erstmals in Wien ein Wohnhaus auf dem Dach eines Einkaufszentrums errichtet. Jakob Dunkl von Querkraft Architekten hat das Projekt damals geplant und zieht heute eine positive Bilanz: „Das Wohnen dort funktioniert“, sagt er. Das Projekt ist für ihn auch Beispiel, dass die funktionale Trennung in einer Stadt überholt ist: „Früher war das Auhof-Center am Abend tot, die Gefahr von Vandalismus groß. Heute wohnen dort Menschen, die soziale Kontrolle funktioniert.“