

# **WOLFGANG FÖRSTER**

## **SOZIALER WOHNBAU IN WIEN – 100 JAHRE ERFOLG UND HERAUSFORDERUNG**

### **EINLEITUNG**

„Wien ist anders“. So lautet seit Jahren eine Selbstdarstellung der Wiener Stadtverwaltung. Für kaum einen Bereich dürfte das so klar zutreffen wie für den Wiener Wohnungsbau. Entstanden als international beachtetes Reformwerk im Wien der 20er Jahre, wurde der soziale Wohnungsbau seit nunmehr 90 Jahren kontinuierlich weiterentwickelt. Heute leben 62 % aller Wiener Haushalte in geförderten Wohnungen, 220.000 davon in kommunalen Mietwohnungen, 200.000 in geförderten Mietwohnungen gemeinnütziger Bauträger.

Dieser Artikel handelt daher von den Kontinuitäten und Brüchen in der Geschichte des sozialen Wohnungsbaus in Wien: angefangen bei der Wohnungssituation in der Hauptstadt des Habsburgerreiches, die für die meisten Bewohner nicht Glanz und Reichtum bereit hielt, sondern unfassbare Not; über die revolutionäre Selbsthilfebewegung der ›Wiener Siedler‹ nach dem Zusammenbruch der Monarchie, ihren Anspruch auf selbstbestimmtes Leben und Wohnen in demokratischen Gemeinschaften. Auf dieser Bewegung baute schließlich das ›Rote Wien‹ auf, erste sozialdemokratisch regierte Millionenstadt der Welt, die trotz schlechtester wirtschaftlicher Voraussetzungen zehntausende ›Gemeindewohnungen‹ für die sozial Schwächsten errichtete und dabei städtebaulich völlig neue Qualitäten schuf.

Nach der Unterbrechung durch Faschismus und Krieg setzte Wien weiterhin auf den öffentlichen Wohnungsbau. Wiederaufbau, Siedlungsbau, industrialisierte Wohnungsproduktion und nicht zuletzt ›sanfte‹, weil bewohnerorientierte Stadterneuerung verbindet die grundsätzliche Auffassung, dass Wohnen nicht zur Gänze dem freien Markt überlassen werden soll. Die Stadt hat dafür ein umfangreiches rechtliches, finanzielles und administratives Instrumentarium geschaffen; wichtige Bedingungen, etwa hinsichtlich der Infrastruktur, werden bei

Wohnbauprojekten vorab von der Stadt definiert und auch finanziert. Ähnliches gilt für die Architektur. Denn Wohnungsbau ist immer auch Städtebau.

Gleichzeitig muss sich der Wohnungsbau weiterentwickeln. Globalisierung und neue Medien verändern die Gesellschaft und schaffen neue Herausforderungen. Mit experimentellen Themensiedlungen versucht die Stadt Anstöße zu geben: ökologische Experimentalbauten, autofreie Siedlungen, gender mainstreaming auch in der Planung, neue Formen des Wohnens und Arbeitens, Integrationsprojekte. Viele dieser Experimente finden später in den normalen Wohnungsbau Eingang. Wettbewerbe sollen die Qualität steigern, zugleich aber Kosten senken. Und nicht zuletzt soll innovative Architektur gefördert werden. Dass dies auch für die Architektenseite attraktiv ist, zeigt die eindrucksvolle Liste internationaler ›Stars‹, die am Wiener sozialen Wohnungsbau beteiligt waren oder in laufenden Projekten engagiert sind: Adolf Loos, Josef Frank, Margarethe Lihotzky, Josef Hoffmann, Richard Neutra, Gerrit Rietveld, Peter Behrens in der Vergangenheit; und heute - um nur einige zu nennen – Harry Seidler, Jean Nouvel, Coop Himmelb(l)au, Herzog & de Meuron, Zaha Hadid oder Norman Foster.

## **WIENS GRÜNDERZEIT - TRAUM UND WIRKLICHKEIT**

Ende des 19. Jahrhunderts befand sich Wien als Residenzstadt und - gemeinsam mit Budapest - Hauptstadt eines 50-Millionenreichs städtebaulich am Höhepunkt; innerhalb von 50 Jahren hatte sich die Stadt von rund 400.000 auf mehr als zwei Millionen Einwohner vervielfacht. Die Mehrheit dieser Zuwanderer kam aus den östlichen Kronländern der Donaumonarchie. Die wirtschaftliche Entwicklung, ausgelöst durch den Aufstieg des Bürgertums nach dem Revolutionsjahr 1848, drückte sich in einem gigantischen Stadtumbau aus. Dem Schleifen der alten Stadtmauern, die Wien von seinen Vorstädten getrennt hatten, folgte der glanzvolle Ausbau der Ringstrasse, deren historistische Bauten den Anspruch des Bürgertums auf Repräsentation und Geschichte festschrieben. Mit der zunächst aus strategischen Gründen gebauten Stadtbahn wurde Wiens erstes leistungsfähiges Massentransportsystem errichtet. Gleichzeitig erfolgte ein großzügiger, auf weiteres Wachstum ausgelegter - und daher in manchen Fällen bis heute ausreichender - Ausbau der technischen Infrastruktur. Gegen den Historismus rebellierte Ende des

19. Jahrhunderts die Sezession, Wiens Variante des Jugendstils. Sie bescherte der Hauptstadt des Habsburgerreichs einen letzten glanzvollen Höhepunkt, der von einem Aufbruch der Künste, aber auch der Wissenschaften begleitet war. Historismus und Jugendstil prägen bis heute das (Selbst-)bild der Stadt.

Aber natürlich gab es auch ein anderes Wien, das ein flüchtiger Besucher kaum zu Gesicht bekam: Jenes der Armut in den Vororten der Stadt, wo sich die Zuwanderer aus den östlichen Reichsgebieten konzentrierten. Zwar hatte die Stadt, vor allem unter dem populistisch agierenden christlich-sozialen Bürgermeister Karl Lueger ab 1895 ein umfangreiches Infrastruktur- und Kommunalisierungsprogramm realisiert; Sozialpolitik - ohnehin nur als Armenfürsorge verstanden - blieb dabei jedoch auf der Strecke. Und auf kaum einem anderen Gebiet wurde dies so deutlich wie im Wohnungswesen.

Wohnungsbau wurde, von wenigen Renommierprojekten abgesehen, ausschließlich dem privaten Kapital überlassen. Im Falle Wiens waren das anders als etwa in Berlin tausende von kleinen Grundbesitzern, die nunmehr mittels Bankkrediten zu Hausherrn wurden. Der Staat verzichtete zudem auf jede Form des Eingriffs in die Mietverhältnisse; Mieten konnten jederzeit beliebig erhöht werden. Typisch für Arbeiterhaushalte waren Einmonatsverträge, die weite Teile der Bevölkerung zu ›Nomaden‹ machten. Trotz eines enormen Bauvolumens war die Wohnungsnot entsetzlich: „Es gibt Menschen, die jener vielbesungenen guten alten Zeit nachtrauern. Lassen wir die Ziffern zu ihnen sprechen: Das Obdachlosenasyll der Gemeinde beherbergte im Jahre 1910 64.222 Personen oder 3,28 % der Gesamtbevölkerung, darunter 7.058 Kinder. Im Jahre 1912 wurden 96.878 Menschen aufgenommen, unter ihnen 20.071 Kinder. Der private Asylverein allein, dessen Initiative die Gemeindeverwaltung den Löwenanteil dieser Fürsorge überließ, beherbergte im Jahre 1913 461.472 Personen, davon waren 29.915 Kinder.“ (*Die Wohnungspolitik der Gemeinde Wien*, 1929, S. ...)

Nicht weniger als 95 % aller Wohnungen verfügten um die Jahrhundertwende weder über WC noch Wasseranschluss und bestanden lediglich aus Küche und einem Zimmer. In solchen Kleinstwohnungen wohnten nicht selten mehr als zehn Personen, zudem wurden noch ›Bettgeher‹ aufgenommen. Äußerlich freilich imitierten diese

›Mietskasernen‹ die Renaissancefassaden der Ringstrassenpalais: Der Architekt Adolf Loos sprach daher von einer „potemkinschen Stadt“. Die Wohnsituation in Wien war nach internationalen Vergleichen stets die schlechteste in Europa. Dies konnte nicht ohne Auswirkungen auf die Gesundheit ihrer Bewohner bleiben - Tuberkulose hieß nicht zufällig international auch ›Wiener Krankheit‹. Immerhin führte dies dazu, dass in der Wiener Bauordnung 1883 erstmals eine maximale Bebauungsdichte mit 85 % festgelegt wurde. Diese Wohnungsmisere wurde natürlich auch politisch thematisiert und führte wiederholt zu Unruhen. Die Sozialdemokraten forderten in ihrem kommunalpolitischen Programm 1914 bereits den Bau von kommunalen Mietwohnungen, die Einhebung von dafür vorgesehenen Steuern sowie den forcierten Ankauf von Bauland. Dies scheiterte am Zensuswahlrecht, das etwa 1890 lediglich 53.948 männliche Personen zur Wahl zuließ und den Christlichsozialen stets eine bequeme Mehrheit sicherte.

Zu einem schwerwiegenden staatlichen Eingriff in das Wohnungswesen kam es erst während des Ersten Weltkriegs. Um die zunehmende Zahl von Kündigungen von Soldatenfamilien zu verhindern, wurde 1917 im österreichischen Teil der Monarchie ein zunächst bis 31. Dezember 1918 befristeter Mieterschutz eingeführt. Dieser schloss willkürliche Kündigungen und Mieterhöhungen aus - und ist in wesentlichen Teilen bis heute gültig. Im Zusammenhang mit der hohen Inflation führte er aber auch zu einer weitgehenden Entwertung der Mieteinnahmen und damit zum Ende des privaten Mietwohnungsbaues in Österreich nach dem Ersten Weltkrieg.

## **DIE WIENER SIEDLERBEWEGUNG: WOHNUNGSREFORM VON UNTEN**

Der Zusammenbruch der Monarchie verschlechterte die Wohnsituation noch weiter; andererseits herrschte eine revolutionäre Stimmung: „Um alle Eigentumsrechte unbekümmert besetzten die frierenden und hungernden Massen das Wiener Umland. Die Arbeiter begannen den Boden rings um die Städte und Industrieorte urbar zu machen, auf ihm Gemüse zu bauen und Kleintiere zu züchten. Der Acht-Stunden-Tag gab dieser Bewegung neuen Anstoß; tausende benutzten die eroberten Mußestunden zur Arbeit im Schrebergarten. So wurde Wien allmählich von 60.000 Kleingärten umgürtet. Die Wohnungsnot drängte weiter. Die Kleingärtner begannen, in ihren Gärten auch Wohnhütten zu bauen. Aus solchen vereinzelt Versuchen

ging schließlich die Siedlerbewegung hervor (...). Allmählich wuchs aus der Initiative der Massen selbst ein ganzes System gemeinnütziger Bautätigkeit hervor. Die Siedlergenossenschaften bauten Häusergruppen von Einfamilienhäusern (...). Staat und Gemeinde decken den verlorenen Bauaufwand. Diese ganze Bewegung ist in vielerlei Hinsicht bemerkenswert. Der Ursprung aus der Initiative der Massen selbst zeigt die Schöpferkraft des durch die Revolution geweckten Betätigungsdrangs der Masse.“ (Otto Bauer, *Die Österreichische Revolution*, 1923, S. ...)

Doch bald ging es um mehr als um bloßes Wohnen: „Von allem Anfang an hatte die Genossenschaft beschlossen, die Siedlung mit einem verhältnismäßig reichen Apparat kultureller und sozialer Einrichtungen auszustatten (...). Dem berechtigten Verlangen nach ruhiger und persönlicher Behausung, die der Entfaltung und Ausbreitung der Individualitäten breiten Spielraum gewährte, war durch eine Fülle von Gemeinschaftseinrichtungen das Gegenteil zu halten, um den notwendigen Ausgleich, die Harmonie der Individual- und Sozialgefühle durchzusetzen. Ein Genossenschaftshaus ist das Herz und das Hirn einer Siedlung, Rathaus, Erholungsheim, Klub, Theater, Konzerthaus, Volksuniversität zu gleicher Zeit. Hier wächst der leicht zu verengende Sinn des Kleingärtners und Einfamilienhäuslers ins soziale, allgemeine, bedeutsame. Die vereinzelt werden hier zur fühlenden Gemeinschaft. Die Ideologie der Siedlung als soziale Kategorie wird hier geboren und strahlt wieder auf das Ganze und seine Teile aus. Hier ist der Sitz der frei gewählten Verwaltung, der politischen Kämpfe, der Verbreitung des Wissens, der künstlerischen Erlebnisse, der Feste. Und ein hohes Maß von Geistigkeit der Wiener Siedlungsbewegung offenbart sich darin, dass für fast alle Siedlungen ein solches Zentrum im Mittelpunkt der Hoffnungen stand.“ (*Das Genossenschaftshaus der Wiener Rosenhügelsiedlung und sein monumentaler Bilderschmuck*, o.J., S. 16.)

Siedler mussten sich zur Eigenarbeit am Bau - meist 2000 Stunden pro Haus - verpflichten; doch wurde die Siedlung einschließlich der Gemeinschaftseinrichtungen erst fertiggestellt, danach die einzelnen Häuser durch Losentscheid zugeteilt. Erstaunlich ist besonders die bauliche und architektonische Qualität der rund 15.000 Reihenhäuser in 50 Siedlungsanlagen. Vor allem Adolf Loos, einige Zeit Chefarchitekt des Siedlungsamtes der Stadt Wien, war maßgeblich an der Schulung der Genossenschaften beteiligt. Sein Reihenhausprojekt des Hauses mit einer Mauer

konnte er ansatzweise in der Siedlung Heuberg realisieren. Seine Mitarbeiterin, Margarethe Lihotzky ( später Schütte-Lihotzky), entwarf für ein einfaches Siedlungshaus die vermutlich weltweit erste Einbauküche, die sie später zur berühmten ›Frankfurter Küche‹ weiterentwickelte. Der Werkbund-Architekt Josef Frank plante ebenfalls mehrere Siedlungen in einer stark rationalistischen Reihenhausarchitektur. Damit hatte die Wiener Siedlerbewegung als Bewegung ›von unten‹ vieles vorweg genommen, was später als Wohnungsbau des ›Roten Wien‹ weltweit Beachtung finden sollte.

## **DAS ROTE WIEN**

Nach dem Zerfall der Habsburgermonarchie und der Einführung eines allgemeinen, gleichen und direkten Wahlrechts auch auf kommunaler Ebene - anstelle des alten Zensuswahlrechts, das lediglich Wahlberechtigte mit einer überdurchschnittlichen Steuerleistung zugelassen und damit der christlich-sozialen ›Hausherrenpartei‹ eine Mehrheit gesichert hatte - errang die Sozialdemokratische Partei am 4. Mai 1919 mit 54,2 % der Stimmen die absolute Mehrheit im Wiener Gemeinderat. Anders als auf der gesamtstaatlichen Ebene konnte sie diesen Vorsprung in Wien bis 1934, dem Ende der Demokratie in Österreich, sogar noch ausbauen und erreichte 1927 mehr als 60 % der Stimmen. Zur Umsetzung sozialdemokratischer Reformen bedurfte es aber auch einer vom Bund, der ab 1920 von bürgerlichen Parteien regiert wurde, unabhängigen Steuergesetzgebung. Mit der Gründung eines eigenen, von Niederösterreich abgetrennten Bundeslandes Wien am 1. Januar 1922 konnte jene Steuerhoheit erreicht werden, die der Stadt die finanziellen Mittel für ihr kommunalpolitisches Programm zuführte. Das ›Rote Wien‹ war damit möglich geworden.

Diese Entwicklung ging in ihrer Bedeutung weit über Österreich hinaus. Wien war zu diesem Zeitpunkt die einzige Millionenstadt der Welt mit sozialdemokratischer Verwaltung; nur hier konnten erstmals die Grundsätze einer linken Reformpolitik erprobt werden. Andererseits stand der ›Austromarxismus‹ streng auf der Grundlage einer parlamentarischen Verfassung, wollte also die angestrebte umfassende gesellschaftliche Veränderung - anders etwa als die Räterepubliken im benachbarten Bayern und Ungarn - trotz einer revolutionären Stimmung in der österreichischen

Arbeiterschaft auf demokratischem Weg erreichen. Entsprechend groß war die internationale Aufmerksamkeit.

Tatsächlich wurde in den Jahren 1919 bis 1934 ein beeindruckendes Reformwerk umgesetzt. Dieses umfasste neben wirtschaftspolitischen Maßnahmen - wie der Modernisierung bzw. Neugründung städtischer Unternehmen - die Einführung stark progressiver, teilweise zweckgebundener Steuern sowie den Ausbau des Bildungs-, Fürsorge- und Gesundheitssystems. Zum Kernpunkt der neuen Kommunalpolitik sollte allerdings der Wohnungsbau werden. Hier, im unmittelbaren täglichen Lebensbereich sollte der Unterschied zwischen kapitalistischem ›Wohnungswucher‹ und sozialistischer Kommunalpolitik direkt erfahrbar werden. Wohnen sollte mehr sein als bloße ›Behausung‹, der ›Gemeindebau‹ verstand sich als räumlich konzentrierter Ausdruck der neuen Gesellschaft, der ein breites Angebot an Infrastruktur wie Bildung, Gesundheit und Kultur mit einschloss, als Realisierung einer sozialen Utopie. Da man die kapitalistische Gesellschaft nicht beseitigen konnte, wollte man wenigstens zeigen, welcher Großtaten eine sozialistische Gesellschaft fähig sei, ja mehr noch: „... große Städte vermögen schon in der kapitalistischen Gesellschaft ein tüchtiges Stück sozialistischer Arbeit zu leisten. Eine sozialdemokratische Gemeinderatsmehrheit kann auch im kapitalistischen Staat zeigen, welche schöpferische Kraft dem Sozialismus innewohnt.“ (Robert Danneberg, *Das neue Wien*, Wien 1930, S. ...)

Diese Vorwegnahme des Neuen Wien in den Gemeindebauten entsprach der politischen Haltung des Austromarxismus. Die Bauten wurden zum Symbol der Stärke, was sich zumindest rein äußerlich auch heute noch erkennen lässt: So dokumentieren die Hofbezeichnungen (Marx-, Engels-, Adler-, Bebel-, Liebknecht-, Matheottihof etc.) das „Recht auf Geschichte der Arbeiterklasse“. Die Architektur wird zum Träger dieser sozialen Utopie. Neben den zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen und dem Hof als zentralem Kommunikationsbereich symbolisiert auch die ästhetische Gestaltung den Willen zum Sieg.

Die entscheidende Frage beim sozialen Wohnungsbau blieb natürlich die Finanzierung. Da die alte Mietzinssteuer und die Bodenwertabgabe durch die Inflation und die Entwertung der Mieten praktisch keine Einnahmen mehr brachten, mussten

neue Abgaben eingeführt werden. Dies wurde durch die neue Landes- und Steuerhoheit Wiens ab 1922 erleichtert, da die absolute Mehrheit der Sozialdemokraten im Gemeinderat ihr Abgabenprogramm ohne Einspruchsmöglichkeiten der christlich-sozialen Regierung verwirklichen konnte. Die für den Wohnbau wichtigsten und zum Teil zweckgebundenen Steuern waren die Grundsteuer, die bis 1925 5,6 Milliarden Kronen einbrachte, die Wertzuwachssteuer mit fast 60 Milliarden Kronen und die 1923 eingeführte Wohnbausteuer, die nach Wohnungsgröße gestaffelt war und 1.447 Milliarden Kronen einbrachte. Demnach waren für eine einfache Arbeiterwohnung jährlich durchschnittlich 2,083 % der Vorkriegsmiete an Steuer abzuführen, bei Luxuswohnungen bis zu 36,64 %. Diese starke Progression unterscheidet die Finanzierung des öffentlichen Wohnungsbaues von praktisch allen anderen Ländern Europas. In Zusammenarbeit mit diversen anderen ›Luxussteuern‹ - z.B. auf Autos und Hauspersonal - erbrachte die Wohnbausteuer im Jahre 1927 etwa 36 % der gesamten Steuereinnahmen bzw. 20 % der Gesamteinnahmen des Landes Wien. Da man seitens der Gemeinde die Baukosten als verlorene Investition betrachtete, stellte die Miete eine reine Instandhaltungsmiete dar: „Der Zins in den städtischen Wohnhäusern beträgt deshalb etwa 1/25 dessen, was in Anbetracht der gegenwärtigen Baukosten bei Annahme einer Verzinsung in der Höhe der jetzigen Bankrate (13 %) und ohne Berücksichtigung des Grundwertes als Mietzins zu berechnen wäre.“ (Robert Danneberg, S. 35.)

Bei einem durchschnittlichen Monatsverdienst von 222 Österreichischen Schillingen betrug 1925 die Bruttomiete ohne Heizung für eine der neuen Gemeindewohnungen 7,60 bis 9,60 Österreichische Schillinge, also 3,4 bis 4,3 %. Dies beinhaltete bereits die Nutzung sämtlicher Wohnfolgeeinrichtungen. Die Vergabe der Wohnungen erfolgte durch ein ausgeklügeltes Punktesystem, das die soziale Bedürftigkeit - vor allem Obdachlosigkeit sowie gesundheitsschädliche oder stark überbelegte Wohnungen - berücksichtigte.

Neben der Finanzierung waren zwei weitere wesentliche Voraussetzungen für ein soziales Wohnungsbauprogramm zu schaffen: Die Verfügung der Kommune über ausreichendes Bauland und die notwendigen Rahmenbedingungen innerhalb der Verwaltung selbst. Beim Ankauf des Baulandes, der mangels Enteignungsgesetzen



weiterhin auf dem privaten Markt erfolgen musste, kam der Gemeinde der starke Preisverfall auf Grund des Mieterschutzes und mangelnder privatwirtschaftlicher Konkurrenz entgegen. So konnte der städtische Grundbesitz von 1918 im Ausmaß von 4.690 Hektar bzw. 17 % des Gemeindegebietes bis 1931 annähernd verdoppelt werden, sodass die Stadt über rund ein Drittel aller Flächen verfügte. Da man außerdem nicht genutztes Bauland höher besteuerte, konnten allein im Jahr 1923 2,6 Millionen Quadratmeter angekauft werden. Dies ermöglichte 1924 einen beeindruckenden Start des Wohnungsbauprogramms auf 40 Baustellen gleichzeitig.

Die bereits am 31. Mai 1920 beschlossene Verwaltungsreform der ehemaligen Residenzstadt hatte 54 neue Magistratsabteilungen in sieben Geschäftsgruppen geschaffen. Die Geschäftsgruppe ›Sozialpolitik und Wohnungswesen‹ wurde 1927 geteilt, für ›Wohnungswesen und Wohnungsbau‹ war nunmehr ein eigener Ressortpolitiker als ›amtsführender Stadtrat‹ zuständig. Innerhalb dieser Geschäftsgruppe besorgte das Stadtbauamt, das über eine eigene Architekturabteilung mit ca. 20 Architekten verfügte, die gesamte Umsetzung des Wohnungsbauprogramms. Die Planung erfolgte - vor allem am Anfang und bei kleineren Projekten - durch die Architekturabteilung, die sich später auch selbst an Wettbewerben beteiligte. (So wurde der symbolträchtigste Bau des ›Roten Wien‹, der Karl-Marx-Hof, von Karl Ehn, einem beamteten Mitarbeiter des Stadtbauamtes entworfen.) Vor allem aber organisierte das Stadtbauamt die öffentliche Ausschreibung aller Bauarbeiten sowie die Materialbeschaffung und -standardisierung und eine umfassende Qualitätskontrolle. Tatsächlich zeichnen sich die Gemeindebauten der 20er Jahre bis heute durch ihre hohe Bauqualität aus.

Ab 1923 wurden zunehmend private Architekturbüros - zum Großteil über Direktbeauftragung, teilweise über Wettbewerbe - mit der Planung beauftragt. Erklärtes Ziel der Stadt war es, möglichst viele Architekten zu beschäftigen, da diese mangels privater Bauaufträge praktisch von der öffentlichen Hand abhängig waren. Bis 1934 wurden für rund 400 Gebäude nicht weniger als 190 Architekten herangezogen. Diese waren in der äußeren Gestaltung der Bauten erstaunlich unabhängig; neuere Analysen belegen, dass es kaum Gestaltungsvorschriften gab, was die architektonische Vielfalt des Bauprogramms erklärt. Sieht man von der jahrelangen ideologisch aufgeheizten Diskussion um „Hochbau oder Flachbau“ ab,

die letztlich unter Hinweis auf mangelnde Grundstücke innerhalb der engen Landesgrenzen pragmatisch zugunsten des Geschosswohnungsbaus entschieden wurde, fand zunächst auch kaum eine intensive Architekturdebatte statt. Andererseits gab es eindeutige Vorgaben der Stadt hinsichtlich Wohnungsgröße, Infrastruktur und der Verwendung standardisierter Bauteile.

## **WOHNUNGSBAU ALS TEIL EINER SOZIALEN STADTPLANUNG**

Zwar hatte die Stadt Wien schon unmittelbar nach Kriegsende einige kommunale Mietshäuser errichtet, darunter den Metzleinsthaler-Hof von Architekt Hubert Gessner, doch konnte erst mit Hilfe der neu eingeführten Wohnbausteuer ein umfangreiches Bauprogramm gestartet werden. Am 21. September 1923 beschloss der Gemeinderat für die Periode 1924 bis 1928 den Bau von 25.000 Wohnungen, ein Programm, das Ende 1927 sogar vorzeitig erfüllt wurde. Daher erweiterte der Gemeinderat sein erstes Programm auf 30.000 Wohnungen und beschloss, in den Jahren 1929 bis 1933 weitere 30.000 Wohnungen zu bauen. Insgesamt wurden von der Gemeinde Wien innerhalb von 14 Jahren 61.175 Wohnungen in 348 Wohnhausanlagen, 42 Siedlungsgruppen mit 5.257 Siedlerhäusern und 2.155 Geschäftslokale errichtet. 1934 wohnte bereits ein Zehntel der Wiener Bevölkerung in Gemeindewohnungen.

Das Bauprogramm von 1923 sah zwei Wohnungstypen vor: Die kleinere (35 m<sup>2</sup>) bestand aus Zimmer, Küche, Vorraum und WC, der größere (45 m<sup>2</sup>) verfügte über ein zusätzliches Kabinett. Ab 1925 versuchte man, diese Grundtypen schrittweise zu vergrößern, außerdem stattete man nun die meisten Wohnungen mit Balkonen aus. Schon im Beschluss von 1923 war der Bau von Gemeinschaftseinrichtungen festgelegt worden. Die Ausstattung der Gemeindebauten mit Versammlungsräumen, Bädern, Kindergärten, Versuchs- und Lehrwerkstätten, Waschküchen, Mütterberatungsstellen, Ambulatorien, Tuberkulosestellen, Schulzahnkliniken, Turnhallen, Bibliotheken, Konsum-Läden etc. kann nicht einfach nur als Ausgleich für die sehr kleinen Wohnungen gewertet werden, sondern stellt tatsächlich einen wichtigen Schritt zur gesellschaftlichen Weiterentwicklung im Bereich des Wohnens dar.

Bei den Wohnungsgrundrissen hatte sich schon mit dem ersten ›rechten‹ Gemeindebau, dem 1919 errichteten Metzleinsthaler-Hof, eine ›Gemeinde-Wien-Type‹ entwickelt, die zur verbindlichen Grundlage für weitere Planungen wurde. In radikaler Abkehr von den gründerzeitlichen Mietskasernen erfolgte die Erschließung nun über Stiegenhäuser mit meistens vier Wohnungen pro Geschoss; der lange Gang der Spekulationsbauten aus der Vorkriegszeit war damit überwunden. Da anstelle dunkler Hinterhöfe nun begrünte Höfe entstanden, entfiel auch der Gegensatz von guten Straßen- und schlechten Hofwohnungen. Jede Wohnung hatte über WC und Wasserentnahme zu verfügen, ebenso über ein Vorzimmer. Zum Inbegriff der Gemeindewohnung wurde die ›Wohnküche‹, ein Wohnzimmer mit Kochnische, das auch die Beheizung mittels Kohleherd, später Gasherde, ermöglichte; auf Badezimmer und Zentralheizung wurde aus Kostengründen verzichtet. Im ersten Programm gab es praktisch nur zwei Wohnungsgrößen - 38 bzw. 48 m<sup>2</sup> -, im zweiten Programm ab 1924 vier Wohnungsgrößen bis 57 qm, außerdem vereinzelt Künstlerateliers und größere Ordinationswohnungen für Ärzte.

Im Gegensatz zu den Bauten etwa des Neuen Frankfurt, die vor allem den privaten Raum zu optimieren suchten, lag das Schwergewicht in Wien damit auf einer Sozialisierung des Wohnens. So wurde betont, man wolle die „Befreiung der Hausfrau“ durch Auslagerung von Haushaltsfunktionen in Gemeinschaftseinrichtungen fördern). Diese würden zugleich die Überlegenheit der sozialistischen Stadt nach außen demonstrieren - in den Gemeindebauten sollten all jene sozialen Errungenschaften konzentriert werden, die den Unterschied zur privatkapitalistischen Stadt des 19. Jahrhunderts deutlich darstellten. So kam die verbesserte Infrastruktur wie etwa Kindergärten auch den Bewohnern der umgebenden Stadtteile zugute.

Schließlich gab das Stadtbauamt auch die standardisierten Bauteile vor. Türen, Fenster, Beschläge, Treppengeländer, Armaturen und Sanitätsgegenstände, Gasherde, ja selbst Gartenbänke wurden nach Ausschreibung in großer Menge - oft für das Bauprogramm eines ganzen Jahres (Eve Blau, S. 144.) - bestellt. Dies erklärt auch, weshalb Gemeindebauten der 20er Jahre trotz großer architektonischer Vielfalt im Stadtbild deutlich erkennbar sind - Implantate einer neuen Baugesinnung und „proletarischen Identität“ in der gründerzeitlichen Stadt.

Dennoch unterscheiden sich die Wiener kommunalen Bauten von der gleichzeitigen Architektur des neuen Bauens, vor allem in Frankfurt und Berlin. Dies fiel natürlich auch Zeitgenossen auf: So sprach der deutsche Dramatiker Ernst Toller 1926 von „proletarischen Kulturformen“ im Gegensatz zum „bürgerlichen“ deutschen Funktionalismus; andere waren weniger verständnisvoll: Der Architekt Josef Frank, selbst Planer mehrerer Gemeindebauten, wollte dem ironisch als „Volkswohnungspalast“ titulierten Typus eine „proletarische Architektur“ entgegensetzen; Adolf Loos und andere Vertreter einer modernen Architekturrichtung propagierten Zeilenbau und Terrassenhäuser, konnten sich damit aber nicht durchsetzen.

Auffallend ist jedenfalls in den meisten Fällen eine gewisse Monumentalität, die wohl aus der Herkunft vieler Architekten aus der Schule des großen Jahrhundertwendearchitekten Otto Wagner herrührt, der eine betont großstädtische Architektur baute und lehrte. Besonders die großen Anlagen der ›Superblocks‹ - Bauten mit bis zu 1.400 Wohnungen über mehrere gründerzeitliche Blocks hinweg - mit ihrer Aufhebung von traditionellem Straßen- bzw. Hofraum, ihrer Durchdringung städtischer Strukturen und Funktionen stellt sich als dialektische Beziehung zwischen alt und neu, als Neuinterpretation der spätgründerzeitlichen Stadttextur dar . Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen gestuften Ablauf von öffentlichen über halböffentliche und fast private Räume, im allgemeinen durch Verlegung der Stiegenhauseingänge in die Höfe. Diese Höfe sind im Gegensatz zum privaten Gründerzeithaus für jedermann öffentlich zugänglich und bilden bis heute vielerorts eine durchgrünte, vielfältig gestaltete zweite Erschließungsebene für Fußgänger unabhängig vom gründerzeitlichen Blockraster. Die Neuheit der Stadt wurde damit für alle Bewohner alltäglich unmittelbar erlebbar.

Dieses Erschließungssystem geht im wesentlichen auf den Architekten Hubert Gessner zurück, der zuvor bereits wichtige Bauten für die sozialdemokratische Partei entworfen hatte. Gessner schuf vor allem mit dem Reumann-Hof ein Symbol des neuen Wien; ursprünglich als „Wiens erster Wolkenkratzer<<<<<“ geplant, aus Kostengründen dann auf acht Geschosse reduziert, bildet die um einen repräsentativen Mittelhof konzipierte Anlage das Herzstück einer Bebauung mit rund

2.500 Wohnungen entlang des ehemaligen Linienwalls, der als Gürtelstraße zur ›Ringstraße des Proletariats‹ werden sollte. Andere Gemeindebauten in unmittelbarer Nachbarschaft stammen von den Architekten Heinrich Schmidt und Hermann Aichinger - diese sollten 1927 mit dem riesigen Rabenhof im 3. Bezirk eine der interessantesten Wohnhausanlagen Wiens schaffen -, von Peter Behrens und Josef Frank und ermöglichen auf kleinstem Raum einen Vergleich der architektonischen Vielfalt innerhalb des kommunalen Wohnungsprogramms. Freilich gab es auch weiterhin Kritik: neben der politisch motivierten Gegnerschaft der alten ›Hausherrenpartei‹ der Christlich-Sozialen auch durchaus ernst zu nehmende von Architektenseite, vor allem an der hohen Dichte. Zwar lag diese mit etwa 50 % der Baufläche deutlich unter der Gründerzeit, die bis zu 85 % erreicht hatte, doch reagierte die Stadt - vor allem nach dem internationalen Städtebaukongress 1926 - mit einer weiteren Reduzierung. So sind bei Karl Ehns scheinbar so monumentalem Karl-Marx-Hof, der mit seiner eindrucksvollen Mittelpartie, seinen Fahnenmasten und „Stadttore“ zum Symbol des „Roten Wien“ schlechthin wurde, nur 30 % der Grundfläche bebaut. Dies wird erst deutlich, wenn man die riesigen Innenhöfe mit ihren Spielplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen betritt. Ähnlich durchgrünt präsentieren sich trotz ganz unterschiedlicher Architektur der George-Washington-Hof im 10. Bezirk und die Wohnhausanlage Sandeilen - mit 1.600 Wohnungen die größte der 20er Jahre - im 16. Bezirk.

Ergänzend muss auf die Bemühungen der Stadt Wien auf dem Gebiet der Wohnungseinrichtung hingewiesen werden. Ganz im Sinne der vom Austromarxismus so betonten Bildung und Erziehung versuchte die Stadt schon früh, neue, funktionelle Einrichtungsgegenstände zu propagieren. 1922 wurde auf Anregung der Architektin Margarethe Lihotzky, Mitarbeiterin von Adolf Loos und später Erfinderin der „Frankfurter Küche“, die Warentreuhand gegründet, um den Mietern - in bewusster Analogie zum großbürgerlichen Werkbund - gute, aber erschwingliche Möbel anzubieten. Der gleichen Idee einer „proletarischen Wohnkultur“ waren mehrere Großausstellungen der Stadt, z.B. *Wien und die Wiener* 1927, gewidmet. Schließlich wurde 1929 im eben fertig gestellten Karl-Marx-Hof eine Beratungsstelle für Inneneinrichtung und Wohnungshygiene (BEST) des Österreichischen Verbandes für Wohnungsreform eröffnet, eine Dauerausstellung mit Modelleinrichtungen, die sogar an Abenden und Wochenenden geöffnet war. Direktor

wurde Ernst Lichtblau, ein Otto-Wagner-Schüler und selbst Architekt mehrerer Gemeindebauten.

## **VON DER SIEDLERBEWEGUNG ZUR WERKBUNDSIEDLUNG**

„Wir wissen, dass ein wesentliches Ziel der modernen Zivilisation sein muss, einem jeden eine würdige Wohnstätte zu bieten. Deshalb wollen wir Einfachheit und Zweckmäßigkeit zu Schönheit vereinigen. Wir wollen dazu beitragen, durch die Wohnung eine gemeinsame Art des Denkens und der gemeinsamen Kultur zu begründen, von der allein eine höhere Entwicklung der gesamten Menschheit möglich ist“ (Josef Frank, *Katalog zur Werkbundaustellung*, Wien 1932, S. •••)

Obwohl die Stadt der Siedlerbewegung nicht unkritisch gegenüberstand - man verwies vor allem auf den Mangel an geeigneten Grundstücken entlang öffentlicher Massenverkehrsmittel -, nahm sie in der zweiten Hälfte der 20er Jahre neuerlich die Gartenstadtidee auf. Insbesondere nach der Kritik des internationalen Städtebaukongresses 1926 an der zu dichten Bebauung der Gemeindebauten wurden einige neuen Anlagen als ›Gartenstädte‹ in Form von Reihenhaussiedlungen und ›villenartige Kolonien‹ errichtet. Der Vorschlag des Architekten Josef Frank, in Wien nach deutschem Vorbild eine Mustersiedlung im Rahmen einer Werkbundaustellung zu bauen, fiel nun auf fruchtbaren Boden. Josef Frank hatte selbst an der Werkbundaustellung in Stuttgart teilgenommen und gehörte zu den Gründungsmitgliedern der CIAM und war - wie Josef Hoffmann - Vizepräsident des 1913 gegründeten Österreichischen Werkbunds. Freilich war die Wiener Werkbundsiedlung von Anfang an nicht gerade von Erfolg begleitet; aus organisatorischen und finanziellen Gründen musste sie zunächst von 1930 auf 1932 verschoben werden; Architekten, die an der Stuttgarter Ausstellung gearbeitet hatten, wurden bewusst nicht eingeladen, wodurch ein Großteil der internationalen Avantgarde ausgeschlossen war; und schließlich fiel die Eröffnung der Siedlung mit der Weltwirtschaftskrise und dem schon absehbaren Ende der Demokratie in Österreich und damit des ›Roten Wien‹ zusammen. Die 70 Häuser waren damit schlichtweg zu teuer und konnten nur zum Teil verkauft werden. Der Rest wird bis heute von der Gemeinde Wien verwaltet.

Trotzdem ist die Siedlung selbst eindrucksvoll und hätte unter anderen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wahrscheinlich entscheidende Impulse für eine Weiterentwicklung des sozialen Siedlungsbaus geliefert. Insbesondere die Häuser von Adolf Loos, der trotz seiner Kritik am Österreichischen Werkbund („die Überflüssigen“) zwei Doppelhäuser errichtete, sind mit ihrer Übertragung des von ihm erfundenen ›Raumplans‹ auf kleinste Grundrisse beeindruckend; ähnliches gilt für Gerrit Rietvelds gestaffelte Geschosse, Anton Brenners Prototyp einer Teppichbebauung und Hugo Häring's ›Schlafwagentyp‹. Andere Architekten - vor allem Clemens Holzmeister, Anton Plischke und Margarethe Lihotzky - entwickelten den Reihenhaustypus der älteren Wiener Arbeitersiedlungen weiter, während Josef Frank und Richard Neutra schlicht Villen bauten, die im krassen Gegensatz zur Forderung nach billigen Kleinhäusern standen.

## **FASCHISMUS UND ZWEITER WELTKRIEG**

Nach der Ausschaltung des Parlaments und dem Verbot sämtlicher Parteien außer der christlich-sozialen Vaterländischen Front kam es im Februar 1934 zum Bürgerkrieg zwischen dem Sozialdemokratischen Schutzbund und der christlich-sozialen Heimwehr mit der - nicht nur symbolträchtigen - Beschießung zahlreicher Gemeindebauten durch das Bundesheer. Am Karl-Marx-Hof, der erheblich beschädigt wurde, erinnert heute eine Gedenktafel an den Kampf der österreichischen Arbeiter gegen den Faschismus. Der austrofaschistische ›Ständestaat‹ orientierte sich ausdrücklich an Mussolinis Italien. Der Wiener Gemeinderat und Landtag wurden aufgelöst, im Mai 1934 verlor Wien außerdem seinen Status als eigenes Bundesland und wurde ›Bundesunmittelbare Stadt‹. Freie Wahlen fanden bis 1945 nicht mehr statt.

Das gewaltsame Ende des ›Roten Wien‹ bedeutete auch das endgültige Aus für seine soziale Wohnungspolitik - wenngleich die wirtschaftliche Situation die Neubauleistungen seit 1929 bereits negativ beeinflusst hatte. Flossen 1925 bis 1929 29,1 % aller kommunalen Ausgaben in den Wohnbau, so waren es 1930 bis 1934 nur noch 18,1 % (Günther Chaloupek, Peter Eigner, Michael Wagner, *Wien-Wirtschaftsgeschichte 1740–1938*, Wien 1991, S. 844.). Der Bund hatte außerdem aus politischen Gründen die Steuerzahlungen an das Land Wien drastisch reduziert.

Nach 1934 wurden nur wenige Wohnungsbauten errichtet, darunter einige landwirtschaftliche ›Nebenerwerbssiedlungen‹ für Arbeitslose sowie ›Familienasyle‹ für die wachsende Zahl Obdachloser, später folgten einige Siedlungsanlagen durch das NS-Regime. Der Zweite Weltkrieg endete mit der Zerstörung von 87.000 Wohnungen, rund 20 % des Bestandes - mehr, als das ›Rote Wien‹ gebaut hatte.

## **SOZIALER WOHNUNGSBAU NACH 1945**

Die durch Kriegsschäden, Hungersnot und Teilung in vier Sektoren schwer getroffene Stadt legte noch im Jahr 1945 in einer Enquete für den Wiederaufbau der Stadt die wichtigsten kommunalpolitischen Ziele fest, darunter eine Auflockerung des dicht bebauten Stadtgebietes, eine Verdichtung der Randgebiete durch Gartensiedlungen und die Durchführung von Architekturwettbewerben. Der „Mensch (sollte) in Zukunft im Mittelpunkt aller Überlegungen und Planungen stehen (...) und nicht das Geschäft oder der Profit des Einzelnen“ (Magistrat der Stadt Wien, *14 Punkte für den Wiederaufbau*, 1945.). Der Wohnungsfehlbestand wurde mit 117.000 Wohneinheiten beziffert.

Bereits 1947 erfolgte der Spatenstich für eine große kommunale Siedlungsanlage am südlichen Stadtrand, die nach dem schwedischen Ministerpräsident Per Albin Hansson benannt wurde, der durch die ›Schwedenhilfe‹ den Bau ermöglicht hatte. Die Architekten unter der Leitung Franz Schusters planten die (???) Wohnungen sowie Kindergarten, Schule und Volkshaus in klar strukturierten Reihenhaus- und Zeilenbauten. Andere Großwohnungsanlagen wie Siemensstraße und Hugo-Breitner-Hof folgten, die durchschnittliche jährliche Bauleistung im sozialen Wohnungsbau stieg auf etwa 5.000. Dazu kam 1950 noch ein ›Schnellbauprogramm‹ mit sogenannten Duplexwohnungen - Kleinwohnungen, die für eine spätere Zusammenlegung gedacht waren. Trotz dieses offensichtlichen Billigwohnbaus wurden alle neuen Wohnungsanlagen weiterhin mit großzügigen Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen sowie Geschäften ausgestattet. Auf Badeanlagen konnte man nun verzichten, da praktisch alle neuen Wohnungen mit eigenen Badezimmern versehen wurden, in zunehmenden Maße auch mit Zentralheizungen. Im Jahr 1954 fand die Grundsteinlegung für die 100.000. ›Gemeindewohnung‹ - und die 25.000.



nach dem Zweiten Weltkrieg - statt. Bis zum Jahr 1958 war der Wiederaufbau Wiens im wesentlichen abgeschlossen und der qualitative Wohnungsfehlbestand beseitigt, während die Bevölkerungszahl auf Grund der geopolitischen Randlage Wiens am Eisernen Vorhang kontinuierlich abnahm. Entsprechend gering war freilich auch die wirtschaftliche Dynamik der Stadt.

Die architektonische Qualität der meisten Nachkriegsbauten konnte zunächst kaum an jene der Zwischenkriegszeit anschließen. Mit finanziellen Nöten allein lässt sich dies nicht erklären, da ja auch das ›Rote Wien‹ der 20er Jahre nicht ›reich‹ war (allerdings auf Grund einer wesentlich radikaleren Steuergesetzgebung über mehr direkte Einnahmen für den Wohnungsbau verfügte). Eher dürfte dafür die internationale Isolierung der Stadt, ihr Ausschluss vom sich vereinenden Westeuropa während des Kalten Kriegs, vor allem aber der intellektuelle Aderlass durch Austrofaschismus und Nationalsozialismus verantwortlich sein. Tatsächlich hatte ein beträchtlicher Teil der innovativen Architektenschaft Österreich 1934 bzw. 1938 verlassen (müssen). So wurde etwa Josef Frank zum Pionier des neuen schwedischen Möbeldesigns, während Margarethe Lihotzky - nach Tätigkeiten in Mexiko und der Türkei und KZ-Inhaftierung - an der Planung neuer Städte im Osten der Sowjetunion arbeitete.

Ziel der Stadt Wien war es, durch verstärkten Wohnungsneubau die Qualität des Wohnungsbestandes deutlich zu heben. Zwar fanden die vorgesehenen Flächensanierungen mit dem Abbruch mangelhafter Gründerzeitquartiere nur in wenigen Einzelfällen statt, doch startete mit der Eröffnung des ersten Montagebauwerks 1961 der Bau großer neuer Siedlungen am nördlichen und südlichen Stadtrand. Vor allem die Großfeldsiedlung mit rund 3000 Wohnungen wurde zum Synonym der Fertigteilbauweise nach dem französischen Camus-System. Trotz weiter Grünanlagen und einer kompletten Infrastruktur wurden diese Wohnungen zum Zielpunkt vielfältiger Fachkritik - vor allem an der Monotonie der Architektur - die „Diktatur des Krans“ erzwang in der ersten Phase eine starre Zeilenbauweise - und an der ungenügenden öffentlichen Verkehrserschließung. Der Bau einer U-Bahn-Verlängerung in die Großfeldsiedlung findet erst jetzt statt.

Die Wohnungen selbst waren allerdings groß und gut ausgestattet, was wesentlich auch die Akzeptanz durch die Bewohner selbst erklärt. Tatsächlich war und ist die Mobilitätsrate in diesen Siedlungen nicht höher als im Wiener Durchschnitt - und das heißt sehr gering! -, und die Fertigteilsiedlungen wurden auch nie zu ›Slums‹ oder ›Ghettos‹, wie vielfach prognostiziert. Versuche zu einer sinnvollen Nachverdichtung scheiterten im übrigen primär am Widerstand der Bewohner. Spätere Fertigteilsiedlungen versuchten, an die Tradition des Höhebaus der Zwischenkriegszeit anzuschließen. Alle Wohnungen wurden nun an das Fernheizsystem der Stadt angeschlossen, verfügten über Balkone oder Terrassen, zum Teil auch über flexible Wohnungsgrundrisse. Zu den bemerkenswertesten Fertigteilbauten gehören die Planungen des Architekten Harry Glück, vor allem die außergewöhnlichen Bauten in Alt Erlaa durch die gemeindeeigene Gesiba. Mit ... Wohneinheiten, Schule, Kindergarten, Ärztezentrum, Sport- und Freizeiteinrichtungen (darunter Saunas und Dachschwimmbäder), Einkaufszentrum und eigener U-Bahn-Station stellt die Siedlung eine eigene Kleinstadt und ein markantes städtebauliches Zeichen Wiens dar. Heute bildet sie einen Teil der großen städtebaulichen Entwicklungsachse im Süden Wiens.

Vor allem aber waren die Mieten nach wie vor sehr niedrig. Unbestritten ist daher auch der Beitrag der industriellen Wohnungsproduktion der 60er und 70er Jahre zur Verbesserung der Wohnungsqualität insgesamt. Das enorme Bauvolumen von mehr als 10.000 Sozialwohnungen pro Jahr entlastete das dicht bevölkerte innerstädtische Gebiet und schuf damit die Voraussetzungen für das große Stadterneuerungsprogramm der folgenden Jahrzehnte.

## **DIE SANFTE STADTERNEUERUNG**

Wiens gründerzeitliches Erbe ist einzigartig. Dies gilt nicht nur für die städtebauliche Leistung der Ringstraße und für den architektonischen Aufbruch der Sezession - beide heute Wahrzeichen der Stadt und Trumpf im Städtetourismus. Ebenso prägend für Wiens Selbstverständnis sind jene dicht bebauten Stadtteile beiderseits des Gürtels - Wiens zweiter Ringstraße -, in denen heute noch rund eine Million Menschen leben. Bezogen auf den Wohnungsbestand mit rund 30 % aller Wohnungen aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg ist Wien „älteste Hauptstadt Europas“. Die Bedeutung

dieser Stadtteile liegt in ihrer urbanen Vielfalt, ihrer (noch) vorhandenen Nutzungsmischung und Flexibilität, nicht zuletzt in ihrer Aufnahmefähigkeit für neue Nutzungen, für neue Lebens- und Haushaltsformen und für Zuwanderer. Zugleich müssen diese Viertel verbessert werden - vor allem hinsichtlich ihrer Wohnungs- und Freiraumqualität.

Seit 1974 werden zur Koordinierung und Stimulierung von Sanierungsprogrammen im vorwiegend privaten Mietwohnungsbestand eigene „Gebietsbetreuungen“ - von der Stadt beauftragte Architekten oder Bauträger - vor Ort eingesetzt. Derzeit sind 14 Gebietsbetreuungen in den erneuerungsdringlichsten Gebieten Wiens tätig, im Sinne der offiziellen „sanften“ und bewohnerorientierten Stadterneuerung allerdings ohne eigene wirtschaftliche Tätigkeit im jeweiligen Bereich - ein bewusster Unterschied etwa zu Sanierungsbeauftragten in vielen europäischen Großstädten.

Zehn Jahre später startete Wien das weltweit wohl größte Wohnhaussanierungsprogramm mit bisher mehr als 230.000 sanierten Wohnungen - durchschnittlich 10.000 pro Jahr. Im Einvernehmen mit den Mietern wird die Wohnungsqualität angehoben - Einbau von WC´s und Badezimmern, Anschluss an Zentral- oder Fernheizung, Verbesserung der Wärmedämmung, Einbau von Aufzügen usw. -, ohne die ursprünglichen, oft sozial schwachen Mieter zu verdrängen. Grundlage dieser sanften Stadterneuerung ist ein außerordentlich großzügiges Fördersystem mit einem Budget von mehr als 200 Millionen Euro jährlich, das durch staatliche Steuerleistungen aufgebracht wird. Neben privaten Miethäusern werden im Rahmen dieses Programms auch die sozialen Wohnbauten der Zwischenkriegszeit und in zunehmendem Maße auch Nachkriegsbauten durchgreifend saniert und modernisiert. Insbesondere sollen diese Bauten durch Dachgeschossausbauten und Wohnungszusammenlegungen auch größere Wohnungen für junge Familien bieten. Zu den bemerkenswertesten Stadterneuerungsprojekten gehört die durchgreifende Sanierung und Modernisierung von Wohnbauten des ›Roten Wien‹, darunter stadtbildprägender Bauten wie dem Karl-Marx-Hof, Rabenhof, George-Washington-Hof oder Sandeilen. Die außergewöhnliche Architektur dieser Sozialwohnungsbauten erstrahlt damit in neuem Licht.

## WOHNUNGSBAU DER 70ER UND 80ER JAHRE

Auch während der 70er und 80er Jahre wurden im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues in Wien einige bemerkenswerte Anlagen errichtet. Zwei davon liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander auf den sogenannten Tamarisken-Gründen. Während Viktor Hufnagl zwei Hauszeilen durch eine überdachte innenliegende Straße verbindet und damit einen ganzjährig nutzbaren halböffentlichen Bereich schafft, plante Wiens ehemaliger Stadtplaner Roland Rainer eine verdichtete Flachbausiedlung mit kleinen Eigengärten als kommunale Mietwohnungen. Radikaler präsentiert sich eine Wohnhausanlage von Raimund Abraham, Carl Pruscha und anderen im Süden Wiens; die introvertiert und äußerlich abweisend wirkende Architektur der Traviata-Siedlung verstellt freilich den Blick auf raffinierte Wohnungsgrundrisse und intime private Freiflächen. Spektakulärer sind die terrassierten Wohntürme von Alt-Erlaa (Architekt Harry Glück, 1976), die mit mehr als 10.000 Bewohnern und zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen - zum Wahrzeichen wurden die großen Dachschwimmbäder - sowie ihrer eigenen U-Bahn-Station so etwas wie eine Kleinstadt in der Stadt bilden.

Zu den gelungensten Stadterweiterungsgebieten gehört die Wohnbebauung Wienerberg mit rund 2.500 Wohnungen. Innovativ war hier der zweistufige Planungsprozess; auf Basis des in der ersten Wettbewerbsstufe ermittelten Masterplans erfolgten Auslobungen für kleinere Baublöcke, die an verschiedene Bauträger und Architekten vergeben wurden. Außerdem wurden kommunale und gemeinnützige Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen nebeneinander angeboten. Dadurch konnten soziale Durchmischung und urbane Vielfalt erzielt werden - ein Verfahren, das mittlerweile zum Standard bei großen Planungen gehört. Architektonisch fallen vor allem die »tanzenden« Stadtvillen von Gustav Peichl auf.

Charakteristisch für den politischen Aufbruch der 70er und 80er Jahre sind schließlich die Partizipationsprojekte im sozialen Wohnungsbau. Hier gibt es eine beeindruckende Vielfalt von Mitbestimmungsbauten im Rahmen des geförderten Wohnungsbaues - vom Wohnen mit Kindern von Ottokar Uhl, der auch mehrere andere Mitbestimmungsprojekte realisierte, über das Sanierungsprojekt des

Wohnhofs Ottakring bis zu sozial orientierten Gruppenprojekten wie BROT. Solche Projekte gibt es natürlich auch woanders - in Wien allerdings fanden und finden sie im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus statt.

## **INNOVATIVE ARCHITEKTUR HEUTE**

Der Fall des nur 60 km von Wien entfernten Eisernen Vorhangs führte zu verstärkter Zuwanderung und stellte die Stadt damit auch wohnungspolitisch vor neue Herausforderungen. Zunächst musste der geförderte Wohnungsbau Mitte der 90er Jahre auf 10.000 Einheiten pro Jahr beinahe verdoppelt werden. Eine Schlüsselrolle kam dabei dem Grundankauf durch den von der Stadt gegründeten Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF), dem heutigen Wohnfonds zu. Bald war eine deutliche Marktsättigung eingetreten, die es erlaubte, Qualitätskriterien stärkere Beachtung zu schenken. Zudem sollte nun etwa die Hälfte der geförderten Wohnungen - immer noch rund 6.000 bis 7.000 Einheiten jährlich - im innerstädtischen Gebiet errichtet werden. Dort sind zwar die Grundkosten höher, doch kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Außerdem soll dadurch die soziale Durchmischung in den Gründerzeitvierteln gefördert werden.

Größere Neubauprojekte werden in der Regel über ›Bauträgerwettbewerbe‹ abgewickelt. Diese fußen auf freiem Wettbewerb der Wohnungswirtschaft um Förderungen innerhalb des Systems des sozialen Wohnungsbaus. Das Verfahren unterscheidet sich von herkömmlichen städtebaulichen Wettbewerben und Architekturwettbewerben insofern, als die Projektwerber die Bauträger selbst sind und neben den planerisch-architektonischen auch die ökonomischen und ökologischen Qualitäten eines Projekts gleichwertig beurteilt werden. Ziel der Wettbewerbe ist die Reduktion der Herstellungskosten im Geschosswohnungsbau bei gleichzeitiger Anhebung der planerischen und umwelttechnischen Qualitäten. Für die Ausschreibung werden daher neben den geforderten Planunterlagen auch eine Reihe von Kennzahlen und Kriterien für die Bereiche Planungsqualität, Ökonomie und Ökologie entwickelt, an Hand derer die eingereichten Projekte von einer Fachjury beurteilt werden. Diese Jury ist aus Architekten, Vertretern der Wohnungswirtschaft und des Landes Wien sowie Fachleuten aus den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Wohnungsrecht zusammengesetzt. Damit konnte in den letzten Jahren eine deutliche

Qualitätssteigerung erreicht werden; dies gilt für intelligente Grundrisslösungen und Gemeinschaftseinrichtungen ebenso wie für „angstfreie“ Frei- und Erschließungsflächen und für ökologische Innovationen. Beispielsweise erreichen seit 1996 alle geförderten Neubauprojekte Niedrigenergiestandard (max. 50 kWh/qm/Jahr). Gleichzeitig konnten durch den verstärkten Wettbewerb die Baukosten um durchschnittlich 20 % auf ca. 1.100 Euro/qm gesenkt werden. Der Anteil von Passivhäusern an der gesamten Neuproduktion liegt konstant bei etwa 10%, während nun Schritte in Richtung Plusenergiegebäude gesetzt werden. Entsprechend den von Österreich unterzeichneten Dokumenten der Klimaschutzkonferenz von Paris 2015 wird nunmehr der Anteil erneuerbarer Energien weiter ausgebaut und gefördert.

Erheblichen Anteil an einer qualitativen Weiterentwicklung des Wiener Wohnungsbaus hatten Experimentalbauten, oft in Form sogenannter „Themensiedlungen“ mit seitens der Stadt vorgegebenen Schwerpunkten. Beispielsweise wurden bei der Themensiedlung Oberlaa erstmals rund 750 Wohnungen mit Abwasser aus benachbarten Heißwasserquellen beheizt, gleichzeitig wurden ein Brauchwassersystem und ein Regenwassersammler zur Bewässerung der Grünanlagen errichtet. Die autofreie Mustersiedlung des Architektenteams Lautner/Scheifinger/Schindler/ Szedenik/ - Europas größtes autofreies Wohnprojekt - lenkte die üblichen Gelder für den Garagenbau in eine bemerkenswerte Infrastruktur um: begrünte Dachgärten, Fahrradwerkstätte, Internet-Cafe, Veranstaltungsräume etc. Gleichzeitig wurde ein umfangreiches ökologisches Konzept realisiert: Niedrigenergiestandard, thermische Solarenergienutzung, Photovoltaik-Tankstelle für Elektroautos, Abwärmerückgewinnung aus Abwasser, Wohnungskühlung mittels Abwärme und Solarenergie, Grauwasserrecycling mit Einspeisung in ein Brauchwassersystem, wohnungsweise Warm- und Kaltwasserzähler mit elektronischer Fernablesung, qualitätsvolle Grünflächengestaltung mit Feuchtbiotop und intensiver Begrünung, Verwendung von Recyclingmaterialien für die Außenraumgestaltung. Ebenfalls enthalten sind Sonderwohnformen - Tagesmütterzentrale, Altenwohnungen -, das Angebot unterschiedlicher Wohnungsausstattungen, Bewohnermitbestimmung und Car-Sharing. In den letzten Jahren werden auch immer mehr Projekte von kleingemeinschaftlich orientierten Baugruppen errichtet und betrieben, darunter allein 6 Bauten in der Seestadt Aspern.

In der Frauen-Werk-Stadt planten ausschließlich weibliche Architektinnen einen eigenen Stadtteil einschließlich Infrastruktur, wobei vor allem familienfreundliche Grundrisse - Sichtverbindung zum Spielplatz usw. im Vordergrund standen. Architektonisch bemerkenswert ist der Kindergarten von Elsa Prochatzka.

Das bisher radikalste Experiment im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus stellt die sogenannte Sargfabrik (Architektur: Baukünstlerkollektiv 2, 1992–1994) im dicht bebauten 14. Bezirk dar. Das von einer Initiativgruppe geplante Projekt organisiert das Wohnen auf dem ehemaligen Betriebsgelände in Form von vielfältig variablen ›Wohnboxen‹ und bietet ein umfangreiches gemeinschaftliches Freizeitangebot - einschließlich Restaurant, Sauna, Veranstaltungsräumen und Kindergarten, die sich auch als Angebot an den Stadtteil verstehen. Der mit dem Adolf-Loos-Preis ausgezeichneten ersten Anlage folgte mittlerweile eine zweite Sargfabrik im benachbarten Baublock, deren Architektur nicht minder ungewöhnlich ist. Auf Grund des großen Interesses errichtet der Verein bereits eine dritte Wohnanlage in der Seestadt Aspern.

Eine andere bemerkenswerte Intervention im gründerzeitlichen Rastergebiet stellt der Wohnungsbau der Architekten Dieter Henke und Marta Schreieck in der Frauenfelderstraße 14 im 17. Bezirk dar. Verschiebbare Fenster und Fassadenelemente vor den Geschosswohnungen, Maisonetten und Dachgeschosswohnungen verändern das Bild des Hauses im Tagesablauf.

Mehrere Projekte beschäftigen sich mit der Integration von Migranten in die österreichische Gesellschaft - so etwa das Projekt Interkulturelles Wohnen mit seinen Gemeinschaftseinrichtungen, das zum Vorbild mehrerer ähnlicher Wohnungsbauten wurde. Schließlich spielt das Thema Wohnen und Arbeiten eine zunehmend wichtige Rolle in der Städtebaudiskussion. Einen wichtigen Beitrag hierzu leistet das Projekt Compact-City mit 59 Wohneinheiten von 36 bis 105 m<sup>2</sup>, 22 Büros, 20 Werkstätten sowie Ateliers, Geschäften und Lagerräumen - ein vielfältiger Nutzungsmix am Stadtrand sollte damit ebenso ermöglicht werden wie Wohnen und Arbeiten im gleichen Gebäude.

Diese Projekte verstehen sich bewusst als Experimente, sollen aber wie andere Experimentalbauten (z.B. Selbstbauprojekte, Holzbausiedlungen) mittelfristig zur Durchsetzung neuer Standards im sozialen Wohnungsbau führen. Die Stadt Wien lässt daher auch jeweils Evaluierungsstudien durchführen und sorgt für die Verbreitung der gewonnenen Erkenntnisse in der Fachöffentlichkeit. Gleichzeitig hofft man, das dadurch gewonnene Know-how auch international zu vermarkten und Wien zu einem Zentrum neuer Stadttechnologien zu machen.

## **WIEN AN DIE DONAU**

Die große Regulierung des 19. Jahrhunderts hatte bewirkt, dass Wien nun nicht mehr an der Donau, sondern allenfalls am Donaukanal, einem Nebenarm, lag. Die großen Bezirke Floridsdorf und Donaustadt waren dadurch vom Zentrum Wiens weitgehend abgeschnitten. Mit dem Plan einer Weltausstellung gemeinsam mit der Stadt Budapest im Jahr 1895 - also noch vor dem Fall des Eisernen Vorhangs - ergab sich erstmals eine realistische Chance, diese Trennung zu überwinden. Zwar kam die EXPO auf Grund einer negativ verlaufenen Volksabstimmung in Wien nicht zustande, doch hatte die Stadt auf dem dafür vorgesehenen Areal am linken Donauufer in unmittelbarer Nähe zur UNO-City bereits umfangreiche Vorarbeiten geleistet. Eine bestehende Mülldeponie war beseitigt worden; vor allem aber hatte man beschlossen, die Donauuferautobahn auf einer Länge von rund einem Kilometer zu überplatten und das dahinterliegende Bauland direkt an das Naherholungsgebiet der Neuen Donau anzubinden. Gleichzeitig erfolgte die Fertigstellung der U-Bahnlinie 1 mit einer Fahrzeit von 7 Minuten bis in das Stadtzentrum. Die ›Platte‹ war damit zum attraktivsten Bauland Wiens geworden.

Der aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Masterplan von 1895 zeichnet sich durch ein raffiniertes Erschließungssystem auf mehreren Ebenen, die Beibehaltung großer unversiegelter Bodenflächen und ein strenges Blockrastersystem aus. Ziel war der Bau einer Donau-City mit multifunktionaler Nutzung zur Entlastung der Wiener Innenstadt. Neben den Bürobauten - darunter ein elliptisches Hochhaus von Wilhelm Holzbauer und die noch nicht realisierten Doppeltürme von Peichl/Isozaki -, Forschungseinrichtungen, einer Schule von Hans Hollein, der Kirche von Heinz Tesar, Kindergärten und Geschäften sollten auch noch



rund 2.000 Wohnungen errichtet werden. Diese fügen sich in den dichten Blockraster des Masterplans, der leider vielen Wohnungen den attraktiven Blick auf den Fluss verwehrt - an der Schnittstelle der wichtigsten städtebaulichen Achse Wiens mit der Donau hatte eine bewusst großstädtische Geste offenbar Priorität.

Bemerkenswert sind vor allem die Wohnungsbauten der Architekten Elke Meissl/Roman Delugan: Einerseits der Wohntower direkt am Donaupark mit teilweise geförderten, teilweise frei finanzierten Eigentumswohnungen; andererseits der ›Balken‹ parallel zum Fluss, dessen geförderte Mietwohnungen alle zum Wasser und damit zur Stadt hin orientiert sind. An der Rückseite liegen die verglasten Laubengänge. Insbesondere am Abend wird das transparente, auf Pfeilern ›schwebende‹ Gebäude zum optischen Mittelpunkt der neuen Donaufont.

Im unmittelbaren Anschluss an die Donau-City befinden sich zwei weitere, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues errichtete Neubauprojekte: Der Wohnpark Alte Donau - unter anderem mit einem markanten Hochhaus von Coop Himmelb(l)au - und der Wohnpark Neue Donau des in Österreich geborenen australischen Stararchitekten Harry Seidler. Diese Wohnanlage dürfte jedenfalls zu den architektonisch und städtebaulich wichtigsten in Wien gehören und zeichnet sich zudem durch eine kaum überbietbare Wohnumfeldqualität aus. Der Turm des Wohnparks Neue Donau, direkt an der wichtigsten städtebaulichen Achse Wiens gelegen, prägt den neuen Stadtteil links der Donau.

## **SOZIALWOHNUNGEN IM HOCHHAUS?**

Bis Ende der 80er Jahre waren in Wien nur wenige Hochhäuser, zumal als Wohngebäude, errichtet worden; außerdem verstanden sich diese eher als hohe Gebäude im Sinne der Wiener Bauordnung - das heißt, Gebäude mit einer Höhe von mehr als 26 Metern - denn als ›echte‹ Hochhäuser. Mit den Bauten in der Donau-City und an der Alten Donau kam der Durchbruch. Wohnen im Hochhaus wurde plötzlich begehrt, und die Stadt Wien legte im Hochhauskonzept 1994 Rahmenbedingungen hinsichtlich Infrastruktur, Verkehrserschließung und Stadtbildverträglichkeit fest, die das Hochhaus auch für geförderte Miet- und Eigentumswohnungen öffneten. Binnen weniger Jahre folgten Planungen für Wohnhochhäuser an mehreren markanten

Punkten Wiens. Neben den Bauten am Donauufer zählt dazu der Wienerberg an der südlichen Stadteinfahrt. Hier errichtete Emiliano Fuksas den stadtbildprägenden Twin-Tower, nach Gustav Peichls Millennium-Tower das zweithöchste Bürohaus Wiens. hinzu kommen Wohnungsbauten unter anderem von Coop Himmelb(l)au und Delugan-Meissl.

Auch die Endstationen der neuen Ost-West-Verbindung der U-Bahnlinie 3 werden von dichter Bebauung und Wohnhochhäusern markiert - im Westen (Ottakring) das Schwesternwohnheim von Manfred Mehrer und Reinhard Medek, im Osten (Simmering) ein Hochhaus von Dieter Blaich und Kaj Delugan. Das Simmeringer Hochhaus mit 120 geförderten Mietwohnungen besticht durch seine Eleganz. Flächige, über die Baukante vorgezogene Fassaden definieren die Sichtbeziehungen und ordnen den Raum an diesem städtebaulich heterogenen, von vielfältigen Funktionen überlagerten Verkehrsknotenpunkt. Vor allem überzeugt auch der Anschluss an die älteren Gemeindebauten der Umgebung, deren bescheidener Maßstab respektiert wird. Zu den Gemeinschaftseinrichtungen zählt ein großer Kinderspielraum im ersten Obergeschoss.

## **WOHNEN IM INDUSTRIEBAU**

›Brownfield Development‹ spielt angesichts schrumpfender Grundstücksreserven und hoher Erschließungskosten am Stadtrand auch in Wien eine immer wichtigere Rolle. Eine besondere Bedeutung kommt dabei der Nutzung denkmalgeschützter Industriebauten aus dem 19. Jahrhundert zu. Mit der 2001 eröffneten Gasometer-City kann Wien auf diesem Gebiet ein weltweit wohl einzigartiges Wohnungsprojekt vorweisen.

Die vier im Osten Wiens liegenden Gasometer, 1899 als Teil des größten Gaswerks auf dem europäischen Kontinent errichtet, standen seit der Umstellung der Wiener Gasversorgung auf Erdgas im Jahr 1986 leer. Nach umfangreichen Untersuchungen entschloss sich die Stadt, die vier wuchtigen Bauwerke - enorme Ziegelkonstruktionen, die die eigentlichen eisernen Behälter verdeckten - zu einem neuen multifunktionalen Stadtteil umzubauen. Diese Gasometer-City, durch die Linie

U-Bahnlinie 3 vom Stadtzentrum aus in wenigen Minuten erreichbar, sollte zudem zum Kern einer völligen Neugestaltung des großen Gewerbegebietes werden.

Der Gestaltung liegt die Konzeption zugrunde, den genius loci dieses Industriedenkmal zu wahren, das Innere der Gasbehälter daher nicht zu verbauen, vielmehr Baukörper zu implantieren, die in ihrer visuellen Leichtigkeit und der Durchdringung des Innenraumes mit Tageslicht eine Synergie zwischen der schweren Bausubstanz des alten Behälters und den neuen Baustrukturen erzeugen. Daher wurde auf eine leichte Bauweise abgezielt, die im Kontrast zum imposanten historischen Bauwerk steht. So bildet im Bauteil von Jean Nouvel ein schweres Stahlbetongerüst den Sockel für die in Stahlbau konstruierten leichteren Obergeschosse. Die Umsetzung wurde drei Bauträgern - zwei davon gemeinnützig - und vier mittels Wettbewerb ermittelten Architekten übertragen. Insgesamt wurden 602, zum Großteil im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderte Wohnungen mit 71.400 qm Nutzfläche errichtet; dazu kommen 250 Wohneinheiten des integrierten Studentenheims. Weitere 47.100 qm Nutzfläche dienen der kommerziellen Nutzung: Einkaufsmall mit 70 Geschäften, Büros, Landesarchiv mit Lesesaal. Insgesamt 811 Fahrzeuge finden in der hauseigenen Tiefgarage Platz, weitere 1.200 in den Parkdecks der G-Town, außerdem beherbergt die City eine der größten Veranstaltungshallen der Stadt mit bis zu 4.000 Sitzplätzen sowie einen Kindergarten und ist über eine Fußgängerbrücke mit einem großen Kinocenter des Architekten Rüdiger Lainer verbunden. Grundsätzlich beginnt die Wohnnutzung erst 25 Meter über dem Straßenniveau.

Turm A wurde von Jean Nouvel geplant. 18 Wohntürme mit 14 Hauptgeschossen umgeben kreisförmig den Innenraum, getrennt durch Lufträume, die direkten seitlichen Lichteinfall und allen Wohnungen auch den Ausblick ins Freie ermöglichen. Coop Himmelb(l)au setzten in Turm B einen geschlossenen ringförmigen Baukörper, der jedoch durch einen 18-geschossigen Anbau ergänzt wird. Dieser ›Rucksack‹ wird auch zum eigentlichen Wahrzeichen des gesamten Komplexes, da er als einziges Baelement die äußeren Umrisse radikal durchbricht. Unterhalb der Mall befindet sich, von den darüber liegenden Teilen konstruktiv völlig getrennt, die Veranstaltungshalle, oberhalb der Mall das Studentenheim. Während Turm C von Architekt Manfred Wehdorn ebenfalls eine ringförmige Bebauung mit Innenhof über

der Mall-Ebene aufweist, setzte Wilhelm Holzbauer in Turm D auf einen zentralen Baukern mit drei sternförmig anschließenden Trakten. Dadurch entstehen drei zu den freigelegten Außenmauern des Industriedenkmals orientierte Höfe.

Der Erfolg des Projekts widerspricht den anfänglichen Skeptikern: Innerhalb kurzer Zeit wurden praktisch alle Wohnungen und Geschäftslokale in diesem in jeder Hinsicht ungewöhnlichen Wohnbau vermietet bzw. verkauft - zu Preisen, die denen des übrigen geförderten Wohnungsbaues in Wien entsprechen. Zugleich wurde auf eindrucksvolle Weise dokumentiert, dass zwischen sozialem Wohnungsbau und engagierter Planung durch internationale ›Stars‹ der Architektenszene kein Widerspruch bestehen muss. Waren es bei den Gasometern Jean Nouvel und Coop Himmelb(l)au und bei anderen bereits realisierten Bauten etwa Herzog & de Meuron, Boris Podrecca, Gustav Peichl oder Otto Steidle, so befinden sich Projekte von Zaha Hadid (Überbauung der alten Stadtbahnbögen am Donaukanal) oder Norman Foster (Masterplan für das multifunktionale Projekt Euro-Gate mit geplanten Wohnnutzflächen von 135.000 qm) in der Vorbereitungsphase.

## **NEUE STADTTEILE**

In mehreren Fällen bildet der geförderte Wohnbau das Rückgrat großflächiger neuer Stadtteile. Dazu gehören die großen Umnutzungen ehemaliger Bahnareale wie am Nordbahnhof, wo mit Bauten wie der Bike-City (König-Larch Architekten) oder „Wohnen am Park“ (PPAG) auch architektonisch bemerkenswerte Bauten. Den Wettbewerb für den zentralen Park gewann das Zürcher Büro Hager. Im >Sonnendviertel beim neuen Hauptbahnhof entstehen neben Hotels und Büros rund 5.000 Wohnungen, mehrheitlich im geförderten Wohnbau, rund um einen neuen Park in bester innerstädtischer Lage.

Wichtigstes Beispiel einer neuen Stadtplanung ist die Seestadt Aspern im Nordosten Wiens. Auf einem ehemaligen Flugplatz nach dem Masterplan von Johannes Tobutt errichtet, sollen hier einmal rund 20.000 Menschen wohnen und ebenso viele arbeiten. Etwa ein Viertel der Wohnungen wurde bereits bezogen. Besonderes >Augenmerk wurde hier auf soziale und funktionale Durchmischung gelegt. Beispielsweise werden alle Erdgeschoßflächen von einem zentralen Geschäftsflächenmanagement verwaltet, um eine der Zentralstadt vergleichbare lebhaftere Atmosphäre zu erzeugen. Aus dem gleichen Grund wurde auf die Errichtung eines räumlich abgeschlossenen

Einkaufszentrums verzichtet..Alternative Mobilitätskonzepte sollen durch eine „Stadt der kurzen Wege“ ergänzt werden. Adress- und Identitätsbildung werden durch zahlreiche Angebote des Quartiersmanagements gefördert. Dank der neuen U-Bahnlinie, die bereits vor Errichtung der Wohnhäuser in Betrieb ging, ist das Stadtzentrum in rund 10 bis 20 Minuten erreichbar, was auch zur Ansiedlung großer Studierendenheime – darunter das erste als Plusenergiebau – führte. Die Schnellbahnlinie verbindet die Seestadt zusätzlich mit den Zentren von Wien und Bratislava und macht sie dadurch auch als Standort für international tätige Unternehmen attraktiv. Ein weiteres Experiment sind die temporären „pop-up-dorms“ aus ehemaligen Schiffscontainern, die in Zukunft auch in anderen Stadtteilen befristete günstige Unterkünfte für Studierende oder Flüchtlinge schaffen können. Baugruppen und Flüchtlingswohnungen tragen zusätzlich zu einer sozialen Durchmischung bei. Mittelpunkt des Stadtteils ist der namensgebende künstliche See, der dem Quartier im Sommer den Charakter eines Badeorts verleiht. Trotz der sehr peripheren Lage verläuft die Wohnungsvergabe daher sehr erfolgreich.

## **RESÜMEE**

### **Dezentralisierte Wohnungspolitik**

Innerhalb der bundesstaatlichen Verfassung Österreichs haben die neun Bundesländer eine weitgehende Freiheit im Hinblick auf die Gestaltung ihrer Wohnungspolitiken. Wien, zugleich Stadt und Bundesland, unterscheidet sich dabei deutlich von den anderen Bundesländern; einerseits als einzige Millionenstadt Österreichs, andererseits durch seine in diesem Buch bereits skizzierte historische und politische Entwicklung. Insbesondere seit der Verlagerung der Wohnbauförderung 1988 bestehen auf nationaler Ebene nur noch wenige, allerdings wichtige gesetzliche Instrumente - vor allem das Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG).

## **Gesicherte Mittelaufbringung**

Die Aufbringung der finanziellen Mittel für den geförderten Wohnungsbau sowohl für geförderte Miet- bzw. Eigentumswohnungen als auch Eigenheime basiert auf prozentuell fixierten, zweckgebundenen Anteilen an der Einkommens-, Lohn- und Körperschaftssteuer und an den Wohnbauförderungsbeiträgen der Beschäftigten. Diese werden nach den Regeln des Finanzausgleichs auf die neun Bundesländer aufgeteilt. Wien erhält daraus jährlich ca. 450 Millionen Euro für Zwecke des Wohnungsbaues. Trotz diverser Einschnitte in den letzten Jahren stellt diese Finanzierung noch immer eine sichere Grundlage für eine vorausschauende Planung des sozialen Wohnungsbaues im großen Maßstab dar, die in einer rein marktwirtschaftlichen Wohnungspolitik nicht möglich wäre. Die Stadt stellt jedoch insbesondere in Jahren mit hoher Bautätigkeit auf Grund gestiegener Nachfrage zusätzliche Mittel für den Wohnungsbau aus dem eigenen Budget zur Verfügung. Durch diese direkte Förderung aus dem Steueraufkommen ist der Wohnbau zwar direkt an die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung gebunden, andererseits bewirkt die Förderung unmittelbar die Produktion von Wohnungen - anders als etwa Steuerabschreibemodelle in anderen Ländern, die außerdem primär besser Verdienenden zugute kommen.

## **Gemeinnütziges Wohnen**

Zwar verfügt die Stadt Wien als größter Hauseigentümer Österreichs über rund 220.000 eigene Mietwohnungen, doch wird in den letzten Jahren der überwiegende Teil des sozialen Wohnungsbaues über gemeinnützige Wohnungsunternehmen unterschiedlicher Rechtsform abgewickelt. Diese unterliegen dem nationalen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und einer doppelten Kontrolle durch den eigenen >Revisionsverband< und durch die jeweilige Landesregierung. In ganz Österreich gibt es derzeit rund 200 gemeinnützige Wohnungsunternehmen, die 650.000 Wohnungen verwalten und jährlich etwa 15.000 Wohnungen neu errichten. In Wien allein gibt es 136.000 geförderte Mietwohnungen zusätzlich zu den 220.000 kommunalen Mietwohnungen, doch auch ein Großteil der 130.000 Eigentumswohnungen wurde im Rahmen des geförderten Wohnungsbaues errichtet und unterliegt daher bestimmten Einkommens- bzw. Weitergabebeschränkungen. Gemeinnützige

Wohnungsunternehmen sind steuerbegünstigt und müssen dafür Gewinne größtenteils in den Wohnungsbau reinvestieren; Mieten sind klar geregelt - im allgemeinen gilt die sogenannte >Kostenmiete< zur Abdeckung des Finanzierungsaufwandes, dazu kommen die laufenden Betriebskosten und 10 % Mehrwertsteuer. Für eine geförderte Mietwohnung sind derzeit in Wien monatlich höchstens 3,54 Euro /qm Nettomiete bzw. rund 5 bis 6 Euro /qm an Gesamtmiete zu bezahlen. Bei einkommensschwachen Haushalten kann diese durch Wohnbeihilfe (Wohngeld) deutlich reduziert werden. Dadurch ist sichergestellt, dass soziale Härtefälle mit Verlust der Wohnung (z.B. durch Arbeitslosigkeit oder Krankheit) verhindert werden.

Um die Belastung durch Fremdfinanzierung zu reduzieren, verlangen die meisten Wohnbauträger außerdem einen Baukostenzuschuss, der bei Mietwohnungen im allgemeinen höchstens 12,5 % der Gesamtbaukosten beträgt, sowie einen Grundkostenanteil. Diese Eigenmittel sind bei Wohnungsaufgabe verzinst zu refundieren. Einkommensschwache Haushalte können ein Eigenmitteldarlehen des Landes bzw. eine eigenmittelfreie Wohnung erhalten. Für alle geförderten Wohnungen gelten außerdem zum Zeitpunkt des Wohnungsbezugs Einkommensgrenzen, das heißt Bezieher hoher Einkommen sind vom Bezug solcher Wohnungen im Allgemeinen ausgeschlossen.

### **Objekt- und Subjektförderung**

Die bundesstaatliche Verfassung erlaubt es dem Bundesland Wien, die Kriterien seiner Wohnbauförderung weitgehend autonom festzulegen. Traditionell überwiegt in Wien die objektseitige Förderung, das heißt die Subvention geht direkt an den Wohnbauträger zur Reduzierung der Finanzierungs- und damit der Verkaufs- bzw. Mietkosten. Meist liegt der Anteil dieser nichtrückzahlbaren Förderung bei 28 % der Gesamtbaukosten. Mittlerweile werden im Hinblick auf EU-Richtlinien statt Zuschüssen Darlehen mit 1 % Verzinsung auf maximal 35 Jahre in der Höhe von rund 508 bis 580 Euro /qm gewährt. Anders als bei reiner Subjektförderung kann dadurch die jährliche Wohnbauproduktion direkt politisch gesteuert werden. Der Anteil an Subjektförderungen, also Wohngeld direkt an die Mieter, nimmt jedoch zu;

auf diese Wohnbeihilfe haben sozial entsprechend bedürftige Haushalte sogar Rechtsanspruch!

### **Reduzierung der Baukosten**

Alle geförderten Wohnungsprojekte werden öffentlich ausgeschrieben, wobei die Bestbieter mit den Bauarbeiten zu beauftragen sind. Derzeit liegen die Gesamtbaukosten inkl. Planung bei 1.100 bis 1.200 Euro/qm Wohnnutzfläche, dazu kommen maximal 218 Euro/qm Grundkostenanteil. Bei höheren Grundkosten wird in der Regel aus sozialen Gründen keine Förderung gewährt. Auf Grund des hohen Anteils des geförderten Wohnungsbaues am gesamten Neubauvolumen in Wien (etwa 90 % aller neuen Wohnungen) hat das Land Wien hier einen wichtigen Einfluss auf die Entwicklung der Bodenpreise. Zusätzliche Kosteneinsparungen ergeben sich im Zuge der Bauträgerwettbewerbe, die für alle größeren Wohnbauvorhaben durchgeführt werden. Bauträger haben hierbei ein komplettes Produkt - Planung, Ökologie, Ökonomie - anzubieten und werden von einer interdisziplinären Fachjury nach Punkten in allen Bereichen gereiht.

### **Ökologische Grundkonzeption**

Als Ergebnis einiger Testbauten wird der Niedrigenergiestandard (maximal 50 kWh/qm/Jahr Gesamtenergieverbrauch) mittlerweile bei allen Neubauprojekten erreicht. Wien sieht dies auch als bedeutenden Beitrag zur Erreichung des von Österreich unterzeichneten Kyoto-Protokolls. Andere ökologische Maßnahmen wie wohnungsweise Wasserzähler, Regenwassernutzung, Grauwasserleitung, passive und aktive Solarenergienutzung usw., kommen in zunehmendem Maße zur Anwendung.

Neue Wohnhausanlagen werden fast ausnahmslos verpflichtend an das Fernheizsystem der stadteigenen Fernwärme Wien angeschlossen; diese Verpflichtung gilt, soweit möglich, auch für geförderte Sanierungsprojekte. Derzeit sind rund 212.000 Wohnungen, etwa ein Viertel aller Wiener Wohnungen, an das Fernheizsystem mit seinen 900 km langen Leitungen angeschlossen, außerdem zahlreiche Betriebe und Bürogebäude. Alle Wohnungen verfügen über individuelle



Heizlastablesung. Die Vorlauftemperatur ab Einspeisung des Heißwassers liegt in Abhängigkeit von der Außentemperatur bei 95 Grad bis 150 Grad Celsius. Rund ein Viertel der benötigten Energie kommt ganzjährig aus der Verbrennung des Hausmülls, der überwiegende Rest aus Kraft-Wärme-Kopplungen mehrerer Kraftwerke und der OMV-Raffinerie. Lediglich in Spitzenzeiten müssen 4,5 % des Jahresenergiebedarfs aus Gas- bzw. Ölkesseln in 5 Kraftwerken abgedeckt werden. Dadurch werden rund 64,6 % an Primärenergie eingespart, was einer Reduzierung der CO<sup>2</sup>-Belastung von fast einer Million Tonnen entspricht. Die derzeitige Kapazität der Fernwärme Wien ermöglicht den Anschluss von rund 100.000 weiteren Wohnungen an das Fernheizungssystem in den nächsten Jahren; das Netz wird daher kontinuierlich ausgebaut.

### **Mehr Sicherheit für Mieter**

Seit 1917 gibt es in ganz Österreich das Mietrechtsgesetz, das trotz vielfältiger Diskussionen bisher nicht in die Kompetenz der Länder übertragen wurde. Es regelt im Prinzip die zulässigen Höchstmieten, abhängig von Wohnungsstandort, Rechtsform und Baualter. Mieten können vom Hauseigentümer nur in wenigen, genau definierten und kontrollierten Fällen erhöht werden. Obwohl befristete Mieten seit einigen Jahren zulässig sind, verfügt die Mehrheit der Wiener Haushalte über zeitlich unbefristete Mietverträge, die sogar auf im gemeinsamen Haushalt lebende Kinder übertragen werden können. Im sozialen Wohnungsbau werden grundsätzlich unbefristete Verträge vergeben, und den Mietern wurde im Rahmen eines Mietermitbestimmungsstatuts breite Partizipation bei der Verwaltung ihrer Wohnanlage eingeräumt. Außerdem haben Mieter selbst im privaten Mietshaus weitgehende Verfügungsgewalt über ihre Wohnung; so können Wohnungsverbesserungen gegen den Willen des Hauseigentümers durchgesetzt werden, nicht jedoch umgekehrt! Dadurch sind Mieter in Wien auch bereit, relativ hohe Beträge in die Verbesserung ihrer Wohnungen zu investieren, zum Teil auch mit öffentlicher Förderung. Im Falle von Streitigkeiten können Mieter und Hauseigentümer unentgeltlich die Schlichtungsstelle der Stadt Wien anrufen. Deren Spruch ist für beide Teile bindend, kann jedoch gerichtlich angefochten werden. Diese hohe Mietsicherheit mag auch erklären, weshalb in Wien rund 80 % aller Haushalte in Mietwohnungen wohnen.

## **Durchmischte Nachbarschaften**

Um die Bildung von Sozialghettos zu verhindern, werden in Neubauquartieren meist unterschiedliche Rechtsformen gemischt: höher bzw. weniger geförderte Miet- und Eigentumswohnungen sowie ungeförderte („frei finanzierte“) Eigentumswohnungen ohne Einkommensbegrenzung. Neue Stadtteile weisen daher im Allgemeinen eine gute soziale Durchmischung auf, wobei Infrastruktur und Gemeinschaftseinrichtungen jedoch allen Bewohnern zugute kommen.

## **Soziale Stadtplanung**

Wohnungsbau wird in Wien als Teil einer sozialen Stadtplanung verstanden. Eine eigene Infrastrukturkommission der Stadt prüft die Voraussetzungen für geförderte Wohnbauprojekte und legt die Bedingungen -z.B. einen Kindergarten - im Detail fest. Das Wohnbauprojekt wird dabei als Teil bzw. Ergänzung eines Stadtviertels gesehen, das heißt infrastrukturelle Defizite wie Schulen, Gesundheitseinrichtungen, Sozialstützpunkte etc. sollen auf diesem Weg behoben werden. Ebenso notwendig ist die ausreichende Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine wichtige Grundlage für diese Festlegungen ist der Stadtentwicklungsplan, der etwa alle 10 Jahre überarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen wird; er definiert grobe Entwicklungstendenzen, wie die Festlegung von Wohn- oder Gewerbegebieten, Achsen der städtebaulichen Entwicklung, Grünzonen usw. Darauf aufbauend werden von der Stadtplanung flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet Flächenwidmungs- und Bebauungspläne erarbeitet. Diese durchlaufen einen breiten öffentlichen Diskussionsprozess mit vielfältigen Einspruchsmöglichkeiten durch den Bezirk, die Bewohner usw. und werden ebenfalls vom Gemeinderat beschlossen. Der Beschluss dieser Widmung erfolgt auf politischer Ebene durch den Gemeinderat. Die Erarbeitung der Pläne obliegt den dafür zuständigen Abteilungen der Stadtplanung (MA 21 A-C). Für Stadtgestaltung und Wohnungsbau sind jeweils eigene Ressortpolitiker (Stadträte) verantwortlich.

## **Soziale Architektur**

Dem wiederholt formulierten Anliegen der Stadt Wien, Stadtentwicklung und Wohnungsbau nicht komplett dem Markt zu überlassen, entsprechen neben der Wohnbauförderung vor allem die Vorgaben der Wiener Bauordnung, einem Wiener Landesgesetz. Diese regelt im ersten Abschnitt Fragen der Stadtplanung wie die Einsetzung des interdisziplinär besetzten Fachbeirats für Stadtplanung und Stadtgestaltung sowie Erstellung und Inhalt der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Diese Pläne legen detailliert Nutzung und Bebauung fest: Bauklassen (Höhe), Bauweise (z.B. offen oder gekuppelt), Ausnutzbarkeit der Bauplätze, Anordnung und Ausgestaltung von Grünflächen, unterirdische Einbauten usw. Nach Beschluss durch den Gemeinderat sind sie für alle Beteiligten rechtlich verbindlich.

Andere Teile der Bauordnung regeln im Detail formelle und technische Erfordernisse von Bauprojekten wie Schutz der Gesundheit, Zugänglichkeit für Behinderte usw., aber auch die architektonische Gestaltung. Letztere soll eine Störung des Stadtbildes vermeiden, ohne jedoch moderne Architektur, selbst in sogenannten „Schutzzonen“, zu verhindern. Zur Beratung und Beurteilung von Neubau- und Umbauprojekten sowie von Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum unterhält die Stadt eine eigene Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung (MA 19), die unter anderem über eine im Internet abrufbare Kulturgüterdatenbank für ganz Wien verfügt. Aufgabe dieser Abteilung ist es auch, den Architekten bei der Umsetzung seiner Architektur auf Basis der genehmigten Pläne zu unterstützen.

### **Information und öffentliche Diskussion**

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbaues in Wien in städtebaulicher, architektonischer, ökologischer und nicht zuletzt sozialer Hinsicht kann nur durch breite Diskussion in der (Fach-)Öffentlichkeit und durch kontinuierliche Information erfolgen. Dazu gehören eigene Programme der Wohnbauforschung sowie die Verbreitung von Forschungsergebnissen mittels städtischer Publikationen, zahlreiche Fachveranstaltungen der Fachressorts Stadtplanung und Wohnbau, vor allem aber die kontinuierliche Präsenz des Themas Wohnbau in den Medien. Nicht zuletzt sollen die Kunden des sozialen Wohnungsbaues, also (potentielle) Wohnungssuchende, umfassend und unbürokratisch informiert werden. Zu diesem Zweck gründete die

Stadt die „Wohnservice Wien“, die in ihrem zentralen Lokal, aber auch über Internet Informationen zu sämtlichen fertiggestellten bzw. geplanten geförderten Wohnbauprojekten bietet. Im Zuge des von Wien stark forcierten e-government sollen mittelfristig sämtliche Schritte von der Wohnungsinformation bis zur Anmeldung für eine bestimmte Wohnung über dieses neue Medium abgewickelt werden.

Sozialer Wohnungsbau in Wien stellt sich somit als ein vielfältiges, jahrzehntelang kontinuierlich weiterentwickeltes und an neue Herausforderungen adaptiertes System dar. Dessen Komplexität darf jedoch das eigentliche Ziel nicht vergessen lassen: zeitgemäße Wohnungen in einer attraktiven städtischen Umgebung für alle Bevölkerungsschichten anzubieten.

## LITERATURVERZEICHNIS

- Achleitner, Friedrich, Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert,,  
Bd. 1-3, Wien 19..
- Bauer, Otto, Die Geschichte der österreichischen Revolution, Wien, 1929
- Blau, Eve, The Architecture of Red Vienna 1919-1934, Cambridge/London, 1999
- Bramhas, Erich, Der Wiener Gemeindebau, Wien, 1987
- Chaloupek, Günther/ Eigner, Peter/ Wagner, Michael, Wien - Wirtschaftsgeschichte  
1740-1938, Wien, 1991
- Danneberg, Robert, Das neue Wien, 5.Aufl., Wien, 1930
- Das Neue Wien (Städtewerk), Bd. 1-4, Wien, 1926/1927
- Feldbauer, Peter, Stadtwachstum und Wohnungsnot, Wien, 1977
- Förster, Wolfgang (Novy, Klaus, einfach bauen, Wien, 1985
- Förster, Wolfgang, Die Wiener Gemeinde- und Genossenschaftssiedlungen vor dem  
Zweiten Weltkrieg - Arbeiterwohnungsbau und Gartenstadtbewegung , Diss.  
Unveröff., Wien, 1978
- Förster, Wolfgang et al, Wohnungen für Wien, Wien, 1992
- Frank, Josef, Der Volkswohnungspalast, in: Der Aufbau, H.7, Wien, 1926
- Frank, Josef, die internationale Werkbundausststellung in Wien, Wien, 1932

Gulick, Charles, Von Habsburg zu Hitler, 2. Aufl., Wien, 1976  
Hautmann, Hans/Hautmann, Rudolf, Die Gemeindebauten des Roten Wien  
1919-1934, Wien, 1980  
Magistrat der Stadt Wien, Das Wohnungswesen der Stadt Wien, Wien, 1929  
Marchart, Peter, Wohnbau in Wien 1923-1983, Wien, 1984  
Posch, Wilfried, Die Wiener Gartenstadtbewegung, Wien, 1981  
Rainer, Roland, Städtebauliches Grundkonzept für Wien, Wien, 1961  
Reppé, Susanne, Der Karl-Marx-Hof, Wien, 1993  
Schmid, Heinrich/ Aichinger, Hermann, Schmid-Aichinger, Ausgeführte Bauten,  
Wien/Leipzig, 1931  
Stadtplanung Wien/ Architekturzentrum Wien, Architektur Wien, 500 Bauten,  
Wien/New York, 1997  
Steiner, Dietmar (Hg), Wiener Wohnbau - Wirklichkeiten, Wien, 1985  
Tafari, Manfredo, Vienna rossa, Venedig, 1980  
Weihsmann, Helmut, Das Rote Wien, Wien, 1985

## **DER AUTOR**

Mag.Dr. Wolfgang Förster wurde 1953 in Wien geboren, Architekturstudium in Wien und Graz, langjähriger Mitarbeiter und Prokurist des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, seit 2001 Mitarbeiter der StadtWien/MA 50 und zuständig für Wohnbauforschung, internationale Kontakte sowie Gebietsbetreuungen, Experte für Wohnungsbau und Stadterneuerung, zahlreiche Veröffentlichungen zu diesen Themen