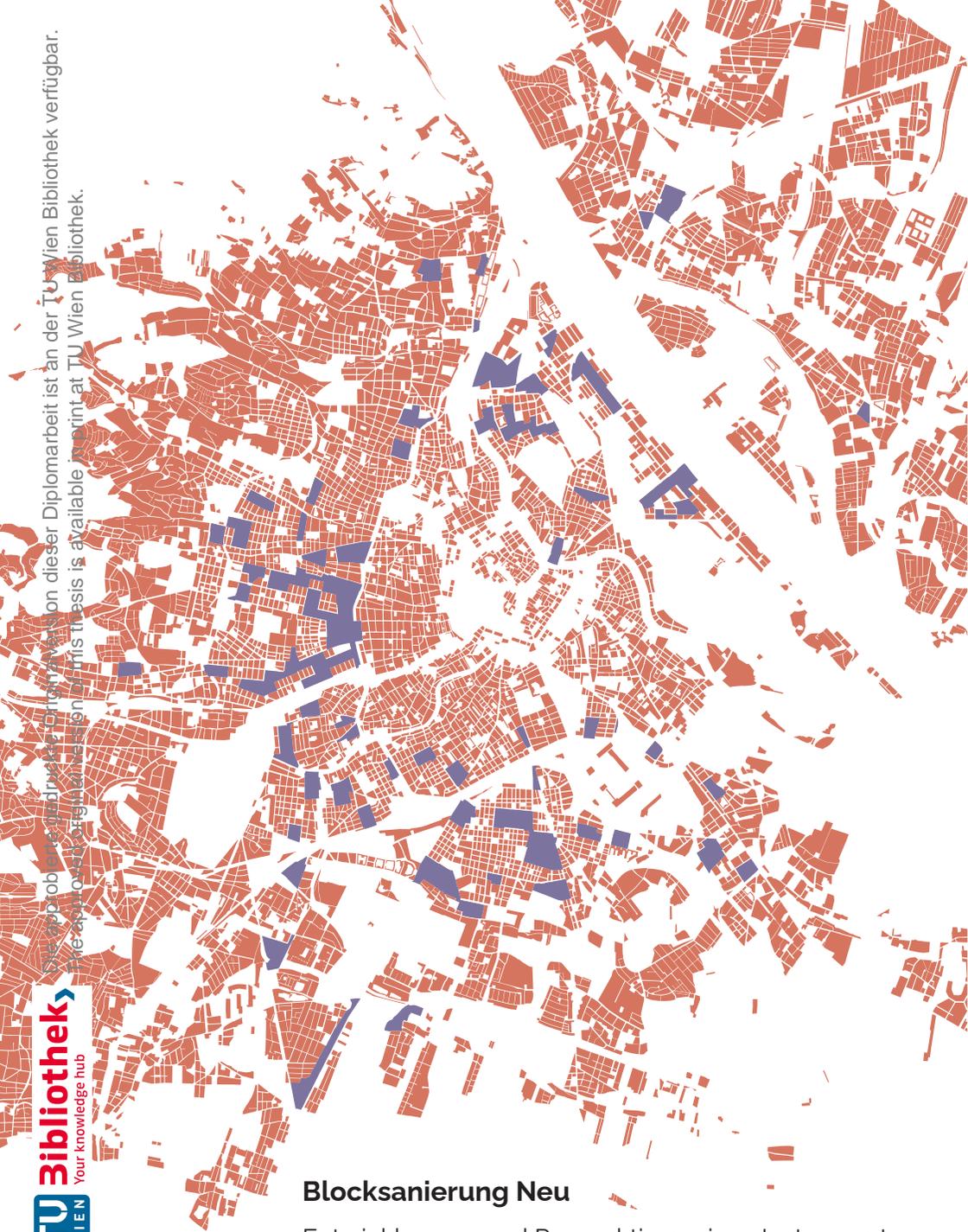


Blocksanierung Neu

Entwicklungen und Perspektiven eines Instruments
der sanften Stadterneuerung in Wien





TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

Blocksanierung Neu

Entwicklungen und Perspektiven eines Instruments der
sanften Stadterneuerung in Wien

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen
Grades eines Diplom-Ingenieurs
unter der Leitung

Associate Prof. Dipl.-Ing. Dr. Habil. Angelika Psenner

E260 – Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und
Entwerfen Fachbereich Städtebau

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Matthias Garzon-Lapierre, BSc

0806702

Wien, am 28.09.2020

Blocksanierung Neu

Entwicklungen und Perspektiven eines Instruments
der sanften Stadterneuerung in Wien

Abstract

Mit den Strategien der sanften Stadterneuerung wurde Wien international zum Vorbild für den Umgang mit der gründerzeitlichen Bestandsstadt. Die Blocksanierung ist eines der Förderinstrumente, mit denen Anreize für Besitzerinnen geschaffen werden, unter gewissen Gesichtspunkten Sanierungen anzustoßen und so das Stadtbild und die Wohnqualität stetig zu verbessern ohne dabei auf große invasive Konzepte der Flächensanierung oder Enteignungen zurückgreifen zu müssen.

Diese Form des sanften Umgangs mit dem großteils gründerzeitlichen Bestand entstand als Antwort auf eine Zeit in der die zwischen 1848 und 1918 entstandene Mietskasernenstadt hauptsächlich als Belastung empfunden wurde. Die Strategien der Nachkriegszeit bestanden darin Wohnraum am Stadtrand nach der funktionstrennenden Ideologie der Moderne anzuordnen und diesen in großen Siedlungen unterzubringen. Seit Mitte der 1970er Jahre und der darauffolgenden Einführung des ersten Stadtentwicklungsplans 1984, der seit damals weiterentwickelt wird, ist eine Hinwendung zur dicht verbauten Stadt zu beobachten. Nutzungsmischung und Urbanität stehen seither im Vordergrund des stadtplanerischen Denkens. Die damals entwickelten Strategien lieferten Antworten auf Probleme einer Stadt, die sich einem riesigen Anteil an schlecht ausgestatteten Klein- und Kleinstwohnungen gegenüber sah und dafür eine Handhabe brauchte. Nachdem mit Hilfe dieser Instrumente in den letzten 30 Jahren eine starke Reduktion der Substandardwohnungen erreicht werden konnte sowie eine gesamtgesellschaftliche Wertschätzungssteigerung gegenüber der Gründerzeitstadt zu beobachten ist, war die Ausgangsfrage für die vorliegende Untersuchung ob die Blocksanierung als Instrument der sanften Stadterneuerung an diese veränderten Grundparameter angepasst werden muss, um weiterhin nachhaltige Veränderung im Stadtgefüge zu erzeugen.

Die Untersuchungsfelder bilden einerseits die Stadtentwicklungsgeschichte sowohl in baugeschichtlicher als auch in politischer Hinsicht, die aktuellen Instrumentarien der geförderten Wohnhaussanierung des wohnfonds_wien, in dessen koordinierender Hand sich die Blocksanierung befindet, sowie die zugrundeliegende These, wonach sich die Erneuerungsgebiete innerhalb der Stadt in den kommenden Jahren stärker in Richtung der gemischten Gebiete von Gründerzeit und Nachkriegsmoderne verlagern werden und somit eine Adaptierung des liegenschaftsübergreifenden Sanierungsmodells notwendig wird.

Abstract

With the strategies of gentle urban renewal, Vienna became an international model for dealing with the existing city of the Gründerzeit period. The block redevelopment is one of the funding instruments used to create incentives for owners to initiate redevelopments under certain aspects and thus continuously improve the cityscape and the quality of living without having to resort to large-scale invasive concepts of land redevelopment or expropriation.

This form of gentle handling of the largely Gründerzeit-era stock was created in response to a time when the tenement barracks city, which was built between 1848 and 1918, was mainly perceived as a burden. The strategies of the post-war period consisted of arranging living space on the outskirts of the city according to the function-separating ideology of modernity and accommodating it in large housing estates.

Since the mid-1970s, and the introduction of the first urban development plan in 1984, which has been further developed since then, a turn towards the densely built-up city can be observed. Mixed use and urbanity have been at the forefront of urban planning thinking ever since.

These strategies developed at that time provided answers to the problems of a city that was faced with a huge proportion of poorly equipped small and micro-apartments and needed a handle to deal with them. Since with the help of these instruments a strong reduction of substandard housing has been achieved in the last 30 years and an increase in the appreciation of the city as a whole in comparison to the Gründerzeit style city can be observed, the initial question for the present study was whether block renewal as an instrument of gentle urban renewal had to be adapted to these changed basic parameters in order to continue to generate sustainable change in the urban fabric.

The fields of investigation are on the one hand the history of urban development both in terms of building history and politics, the current instruments of subsidized housing redevelopment of the wohnfonds_wien, in whose coordinating hand the block redevelopment is located, as well as the underlying thesis according to which the renewal areas within the city will shift more strongly towards the mixed areas of Gründerzeit and post-war modernism in the coming years, thus making a fundamental adaptation of the redevelopment model across properties necessary.

Blocksanierung Neu

Entwicklungen und Perspektiven eines Instruments der sanften Stadterneuerung in Wien

1. Hypothese und Forschungsfrage	11		
1.1. Hypothese	12		
1.2. Forschungsfragen	17		
2. Datengrundlagen und Verarbeitung	19		
2.1. Open Government Data (OGD)	20		
2.2. Zählungen	21		
2.3. Geographische Zuordnung von Daten	22		
2.4. Statistische Jahrbücher der Stadt Wien	27		
3. Die zu sanierende Stadt Das bauliche Erbe	29		
3.1. Siedlungsgeschichte Wiens bis 1850	30		
3.1.1. Lage der Stadt und Entwicklungsbedingungen	30		
3.1.2. Antike und Mittelalter	30		
3.1.3. Die Neuzeit bis zum Ende der hochbarocken Bauperiode	31		
3.1.4. Manufakturzeitalter	33		
3.2. Die Gründerzeit	34		
3.2.1. Frühgründerzeit (1840-1870)	38		
3.2.2. Hochgründerzeit (1870-1890)	38		
3.2.3. Spätgründerzeit (1890-1918)	41		
3.2.4. Die Situation vor dem Ersten Weltkrieg	50		
3.3. Zwischenkriegszeit	50		
3.3.1. Das neue System	50		
3.3.2. Der soziale Wohnungsbau	51		
4. Die Wege zur sanften Stadterneuerung	59		
4.1. Stadtplanung nach dem Zweiten Weltkrieg	60		
4.1.1. Die Lage unmittelbar nach dem Krieg	60		
4.1.2. Die „Enquete über den Wiederaufbau Wiens“	62		
4.1.3. Stadtplanung unter Karl Brunner	63		
		4.1.4. Roland Rainers „Städtebauliches Grundkonzept“	68
		4.1.5. Stadtrand und Stadtzentrum in den 1960er und 70er Jahren	74
		4.1.6. Altstadt als Kulturdenkmal	78
		4.1.7. Rechtliche Grundlagen der Erhaltung	78
		4.1.8. „Leitlinien für die Stadtentwicklung“	80
		4.1.9. Spittelberg, Planquadrat, Gebietsbetreuung	81
		4.1.9. STEP 84	85
		4.1.9.1. Die Inhalte des ersten STEP	85
		4.1.9.2. Implementierung und Umsetzung des STEP	98
		4.1.10. 1989 - der große Umbruch	99
		4.1.11. Leitlinien für die Stadtentwicklung Wiens – reloaded	100
		4.1.12. STEP 94	100
		4.1.13. STEP 05	110
		4.1.14. STEP 25	115
		5. Stadterneuerung im europäischen Vergleich	123
		5.1. Deutschland	125
		5.1.1. Berlin	126
		5.1.2. Die Mietskasernenstadt	126
		5.1.3. Die Weimarer Republik	132
		5.1.4. Stadterneuerung nach dem Zweiten Weltkrieg	132
		5.1.5. Kahlschlagsanierung vs. Modernisierung	135
		5.1.6. Die IBA 84 und die Behutsame Stadterneuerung	137
		5.1.7. Stadterneuerung in Berlin nach der Wiedervereinigung	145
		5.1.8. Aktuelle Tendenzen der Stadterneuerung	145
		5.1.8.1. Umgang mit der Bestandsstadt	147
		5.1.9. Wien und Berlin	154
		5.2. Niederlande	155
		5.3. Großbritannien	156
		6. Die Werkzeuge der sanften Stadterneuerung	159
		6.1. Der Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds wohnfonds wien	160
		6.1.1. Geschichte und Entstehung	160
		6.1.2. Organisation und Aufgaben	163

6.1.3. Sanierungsförderung des wohnfonds_wien	165
6.2. Das WWFSG 1989	168
6.3. Projektablauf wohnfonds_wien	182
6.4. Geförderte Sanierungsarten	183
6.4.1. Sockelsanierung (SOS)	185
6.4.2. Totalsanierung (TOS)	188
6.4.3. Thermisch-energetische Wohnhaussanierung (THEWOSAN)	192
7. Die Blocksanierung als Werkzeug der sanften Stadterneuerung	197
7.1. Das Werkzeug Blocksanierung	198
7.1.1. Das Blocksanierungskonzept und -beauftragte	200
7.2. Gebietsauswahl	201
7.2.1. Sanierungszielgebiete und Bewertungskriterien	201
7.3. Blocksanierung Heute und Morgen	212
7.3.1. Status Quo	212
7.3.2. Aktuelle Blocksanierungsgebiete	215
7.3.3. Smarter Together	216
7.4. Aktuelle städtische Ziele und Zukunftsperspektiven	220
8. Die Zukunft der Blocksanierung	225

Anhang	231
Interviews	232
Werner Auer	232
Daniel Glaser	236
Literaturverzeichnis	245
Abbildungsverzeichnis	257
Tabellen und Tabellenverzeichnis	263

1. Hypothese und Forschungsfragen

1.1. Hypothese

Die politische Geisteshaltung im Wien der 1970er und 1980er Jahre, aus der die Blocksanierung entstehen konnte, fußt in stadtplanerischer Hinsicht auf der demographischen Annahme einer schrumpfenden Stadt am östlichen Rand der damals modernen westlichen Welt. Die entwickelten Mechanismen des Stadterneuerungswerkzeugs beziehen sich auf eine Stadt der Substandardwohnungen in sanierungsbedürftigen Mietshäusern der Gründerzeit.

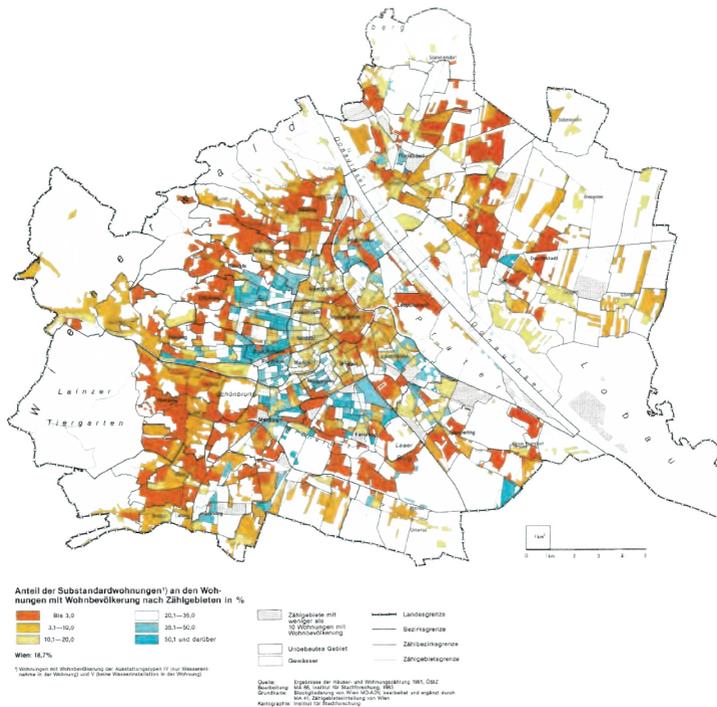


Abb. 1 Anteil Substandardwohnungen in % nach Zählgebieten, 1981.

35 Jahre später ist der Anteil der Substandardwohnungen stark gesunken. Die Leistungen der sanften Stadterneuerung, die durch gut ausgebaute Förderungssysteme Anreize schafft um auch in privater Hand befindliche Liegenschaften zu sanieren, haben maßgeblich dazu beigetragen. Der positiv besetzte Wert einer Stadt die sich im dicht bebauten

Gebiet zu einem Gutteil aus gründerzeitlichen Blockrandstrukturen zusammensetzt, ist in der breiten Masse verankert. Die viel besprochene Flexibilität des Bautyps sorgt für Durchmischung und war in der Lage – in gutem Zustand – Menschen aus weniger dichten Gebieten in zentrumsnahe zurück zu locken und somit einer steigenden Urbanisierung Vorschub zu leisten. Die Blocksanierung und die aus ihr hervorgehenden Konzepte dienen als Motivator in einem überschaubaren Gebiet Handlungen zu setzen, die einer zusammenhängenden Planung folgen. Wenngleich aber sehr wenig davon im öffentlichen Raum stattfindet.

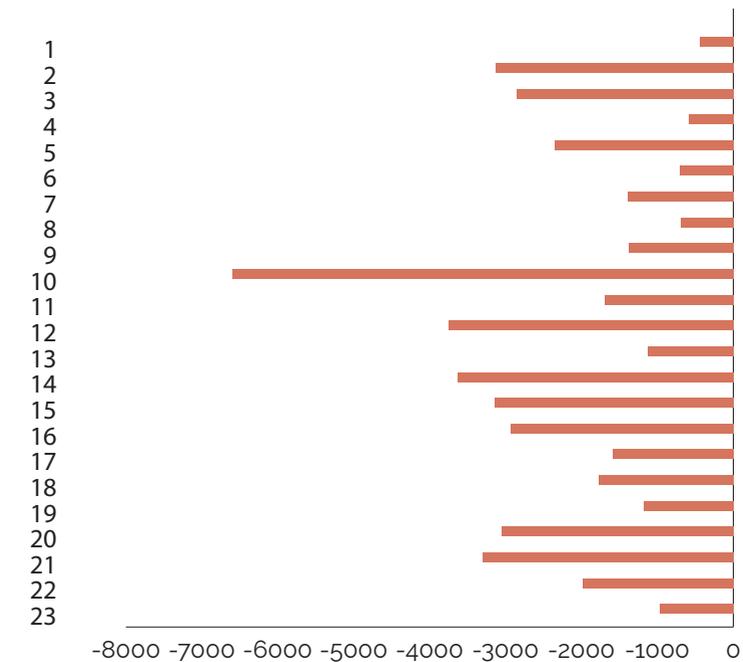


Abb 2 Abnahme der Substandardwohnungen 1991-2011 nach Bezirken.

Die im Rahmen einer Blocksanierung zur Anwendung kommenden Fördermodelle sind jene, die im gesamten Stadtgebiet auch ohne liegenschaftsübergreifendes Konzept zur großen Verringerung von Substandardwohnungen und anderen Missständen beigetragen haben. Dieser Erfolg der sanften Stadterneuerung ist somit aber auch verantwortlich

für den Rückgang des Sanierungsdrucks und stellt aufwendige Förderprogramme wie das der Blocksanierung, bestehend aus Konzept- und Durchführungsphase sowie mehreren Kommissions- und Planungsrunden, in Frage. Unterstrichen wird dies durch den Vergleich der tatsächlich im Rahmen von Blocksanierungen ausgeschütteten Förderungen der vergangenen beiden Jahre. (Siehe Abb. 3,4) Die Annahme liegt also nahe, dass falls es einen politischen Willen gibt über ein Stadterneuerungsinstrument zu verfügen, welches im Gegensatz zu den Stadterneuerungsgebieten des STEP dynamisch an verschiedenen Orten zur Anwendung kommen kann und ein zeitgemäßes und effizientes Werkzeug in Anbetracht veränderlicher Herausforderungen darstellt, das aktuelle Modell der Blocksanierung einer tiefgreifenden Reform bedarf.

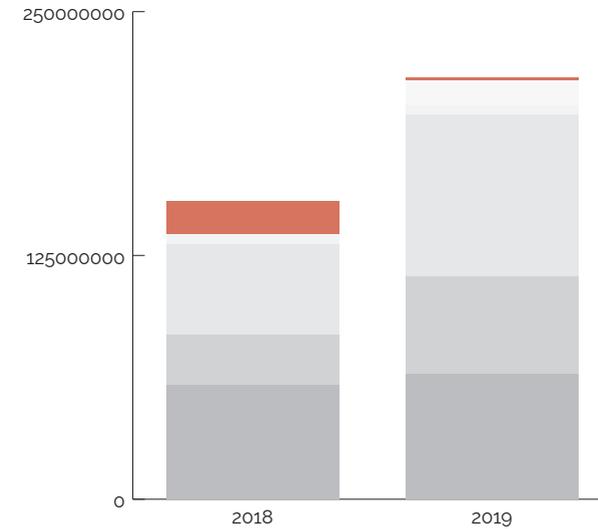
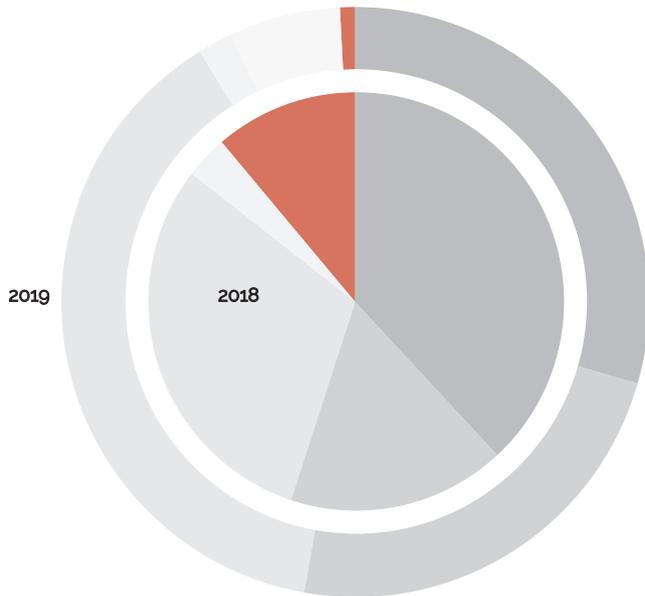


Abb. 3, 4 Die Förderungsvolumen fertiggestellter Sanierungen nach Kategorien in den Jahren 2018 und 2019.

1.2. Forschungsfragen

1. Welche baugeschichtlichen und politischen Faktoren führten zur Entwicklung des Instruments der sanften Stadterneuerung Blocksanierung?

Die bauliche Erscheinung Wiens und die politischen Entscheidungen, die diese mitprägten, bilden in der Untersuchung ein Verständnis dafür, welche Rahmenbedingungen zur Entstehung der sanften Stadterneuerung und ihrer einzelnen Werkzeuge führten. Die gewonnen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Identifikation möglicher Entwicklungspunkte.

2. Welches sind die künftigen Herausforderungen, die an ein liegenschaftsübergreifendes Sanierungsinstrument gestellt werden?

In der Analyse aktueller stadtplanerischer Tendenzen, Gesprächen mit Expertinnen und dem Blick auf den Zugang zu Stadterneuerung anderer europäischer Länder können Faktoren destilliert werden, die einen Schluss auf kommende Ansprüche, die an ein Instrument wie der Blocksanierung gestellt werden, zulassen.

3. Wie kann eine Blocksanierung Neu aussehen?

Im Abgleich mit aktuellen Plänen und Projekten, die seitens der Stadt und des wohnfonds_wien in die Zukunft deuten, sollen konkrete Anknüpfungspunkte identifiziert werden, die zur Erneuerung der Blocksanierung beitragen können.

2. Datengrundlagen und Verarbeitung

Die der vorliegenden Arbeit zugrundeliegenden visualisierten und verarbeiteten offiziellen, allgemein zugänglichen Daten entstammen Quellen, deren Verwendung und spezifischer Einsatz im Folgenden erläutert wird. Sie bilden die Basis für alle in dieser Arbeit entstandenen eigenständigen Darstellungen, weshalb ein Blick auf Herkunft und Umfang, sowie ihre teilweise komplexe Zuordnung gegeben werden soll.

2.1. Open Government Data (OGD)

Über das Portal data.gv.at sind in Österreich Datensätze der öffentlichen Verwaltung frei aufrufbar. Diese können zu privaten und kommerziellen Zwecken genutzt werden: „Offene Verwaltungsdaten (OGD) sind nicht personenbezogene Informationen, die von öffentlichen Stellen gesammelt, erstellt oder bezahlt wurden und freiwillig sowie kostenlos der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.“ (Open Data Portal Österreich 2020)

Diese Verwaltungsdaten werden in maschinenlesbaren Formaten wie beispielsweise csv, shp, json, oder kml zur Verfügung gestellt. So ist eine Einpflegung von Daten automatisiert möglich und kann für verschiedenste Anwendungen zum Einsatz kommen. Die Daten unterliegen dabei der Lizenz Creative Commons Namensnennung 4.0 (CC BY 4.0), die bedeutet:

Erlaubt ist:

- „Teilen — das Material in jedwedem Format oder Medium vervielfältigen und weiterverbreiten
- Bearbeiten — das Material remixen, verändern und darauf aufbauen und zwar für beliebige Zwecke, sogar kommerziell.

Unter folgenden Bedingungen:

- Namensnennung — Sie müssen angemessene Urheber- und Rechteangaben machen, einen Link zur Lizenz beifügen und angeben, ob Änderungen vorgenommen wurden. Diese Angaben dürfen in jeder angemessenen Art und Weise gemacht werden, allerdings nicht so, dass der Eindruck entsteht, der Lizenzgeber unterstütze gerade Sie oder Ihre Nutzung besonders.
- Keine weiteren Einschränkungen — Sie dürfen keine zusätzlichen Klauseln oder technische Verfahren einsetzen, die anderen rechtlich irgendetwas untersagen, was die Lizenz erlaubt.“ (Creative Commons 2020)

2.2. Zählungen

175.403 Einwohnerinnen, so lautet das erste Ergebnis einer Volkszählung der Stadt Wien und Ihrer Vorstädte 1754 unter Maria Theresia. (vgl.Czeike 2015, 15) Der sogenannte Zensus wurde in den darauffolgenden Jahren schrittweise genauer und erhob ab der Volkszählung 1869 „die gesamte am Ort (dauernd oder zeitweise) anwesende Bevölkerung nach einem einheitlichen demographischen, sozial- und berufsstrukturellen Merkmalskatalog“. (Czeike 2015, 16)

Seit 1880 wurden in Wien im zehnjährigen Abstand Zählungen durchgeführt. Nach den beiden Weltkriegen wurde der reguläre Zählbetrieb mit der Volkszählung 1951 wieder aufgenommen und endete mit der letzten großen Volkszählung 2001. (vgl.Czeike 2015, 17) Die folgenden „Zensusrunden basieren ausschließlich auf vorhandenen Registern und Administrativdaten“ (MA 23 Wirtschaft, Arbeit und Statistik 2020).

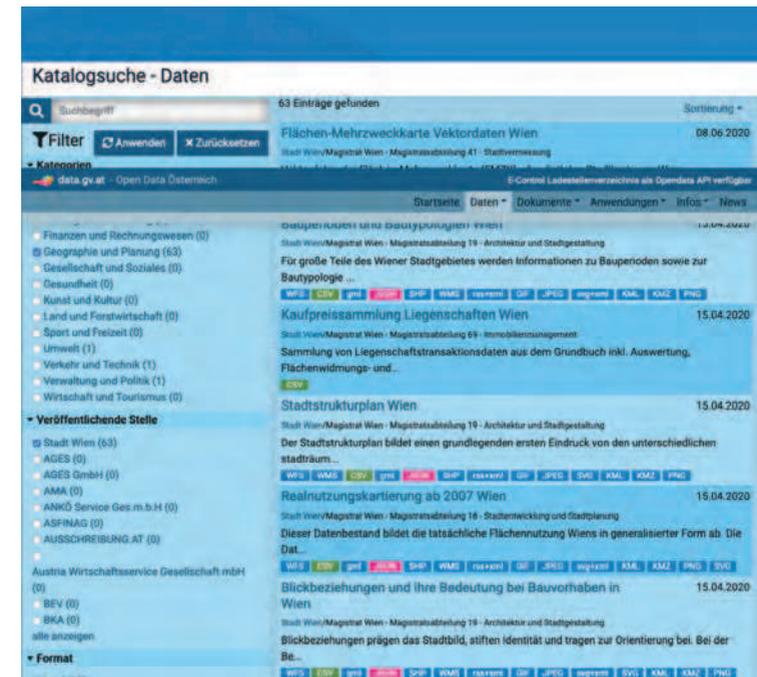


Abb. 5 Open Data Portal Österreich

Diese werden von der Statistik Austria seither auf Basis der zentralen Melderegisterdaten (ZMR-Daten) über das sogenannte POPREG (population register) erhoben. (vgl. MA 23 Wirtschaft, Arbeit und Statistik 2020) Daten, Wohnungen und Gebäude betreffend, werden seit 2004 aus dem Gebäude- und Wohnungsregister entnommen, sie enthält Strukturdaten über Gebäude, Wohnungen und sonstige Nutzeinheiten. (vgl. MA 23 Wirtschaft, Arbeit und Statistik 2020)

Tabelle 1 Statistische Zählseinheiten Wien

Kategorie	Anzahl	Bezeichnung	Nummerierung	Fläche
Bezirk	23	BEZNR	11	23.256.335m ²
Zählbezirk	250	ZBEZ	1104	1.129.730m ²
Zählgebiet	1.364	ZGEB	11040	500.029m ²
Baublock	11.325	BLK	11040008	19.696m ²

2.3. Geographische Zuordnung von Daten

Um erhobene Daten – vergleichbar – auf Kartendarstellungen zu übertragen gibt es in Wien statistische Zählseinheiten verschiedener geographischer Ausdehnung. Die Landesgrenze umfasst in einer Zählseinheit ganz Wien. Die von hier ausgehende Abstufung der statistischen Erfassungseinheiten kann mit einer Erhöhung der Auflösung bei Fotografien verglichen werden. So gibt es aktuell neben den 23 Wiener Gemeindebezirken, 250 Zählbezirke, 1.364 Zählgebiete und 11.325 Baublöcke (Open Data Portal Österreich 2020), sie umschließen immer kleinere Teile des Gemeindegebiets, denen so Informationen in steigender Genauigkeit zugeordnet werden können.

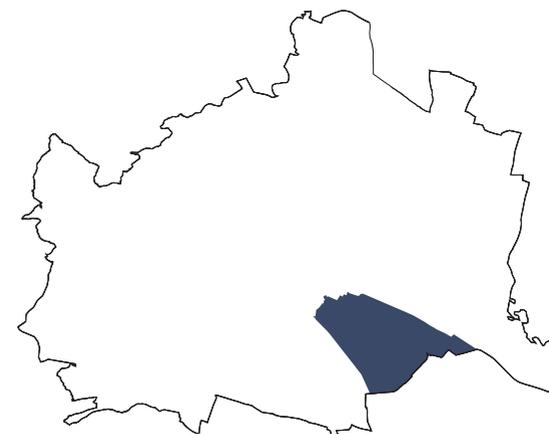


Abb. 6 Bezirk 11



Abb. 7 Zählbezirk 1104



Abb. 8 Zählgebiet 11040



Abb. 9 Baublock 11040008



Abb. 10 Die Gestaltung der Statistischen Jahrbücher im Laufe der Zeit seit 1883

2.4. Statistische Jahrbücher der Stadt Wien

Mit dem statistischen Jahrbuch 1883, erscheint das erste seiner Art als Amtdruckschrift der Stadt Wien, mit dem Ziel den Umfang des Verwaltungsberichts zu schmälern und als Möglichkeit in einem vergleichbaren Rahmen, statistische Daten wissenschaftlich zu publizieren und zu ordnen. Mit der Veränderung der Verwaltungsgrenzen 1891 und der damit verbundenen Eingemeindung der Vororte, wurde das bis dahin konstante umfängliche Wachstum sowie die Vergleichbarkeit der Daten erstmals auf die Probe gestellt, mit dem Ausbruch des Ersten Weltkrieges 1914 erschien das Jahrbuch erstmals nicht mehr jährlich und daraufhin bis 1929 garnicht mehr. Die politischen Umbrüche der Zwischenkriegszeit lassen sich auch an den Ausgaben dieser Jahre erkennen, die inhaltliche Vergleichbarkeit der Daten schwante stark. Die Auswertungen der Kriegsjahre 1939-1945 unter der Verwaltung Wiens der Nationalsozialisten erfolgte im Nachhinein, wobei in den Jahren 1943-45 auf Grund der Kriegsgeschehnisse naturgemäß kaum mehr verwertbare Daten erhoben werden konnten. Ab dem Jahr 1948 erschien das Statistische Jahrbuch wieder jährlich, mit einer Unterbrechung von 1952-1969 in der die Daten in das Jahrbuch der Stadt Wien eingliedert wurden. Ab der Ausgabe des Jahres 2001 wurden die Titel nicht mehr mit dem die statistischen Daten beinhaltenden Jahr betitelt, sondern mit dem Erscheinungsjahr, was in der Auflistung den Eindruck entstehen lässt, es gäbe keine Ausgabe zum Jahrtausendwechseljahr 2000. Mit den Jahren und der Entwicklung verschiedener Teilbereiche wurden auch Kategorien und Schwerpunkte immer wieder umbenannt und neu gesetzt. Seit 2007 sind die Kategorien durch eine komplette Umstrukturierung nicht mehr mit den Jahrzehnten davor vergleichbar, nachdem schon 2010 ein nochmaliger „Relaunch“ folgte, sind die Daten nur noch in der jeweiligen Erscheinungsperiode in einen klaren inhaltlichen Zusammenhang zu bringen. (Wien Geschichte Wiki-Bearbeiter 2019)

Die eigenständig aus den statistischen Jahrbüchern extrahierten Zahlen wurden in eigenen Tabellen im Anhang zusammengefasst, diese bilden wiederum die Quellen für gekennzeichnete Grafiken und eigene Darstellungen.

3. Die zu sanierende Stadt | Das bauliche Erbe

3.1. Siedlungsgeschichte Wiens bis 1850

3.1.1. Lage der Stadt und Entwicklungsbedingungen

Der maximal sechs Kilometer breite Auengürtel den die Donau nach dem Eintritt in das Wiener Becken bildete im Norden und Osten, sowie die Hügel des Wienerwaldes im Westen, stellen in geographischer Hinsicht die groben naturräumlichen Grenzen der frühen Siedlungsentwicklung Wiens dar. (vgl. Eigener und Schneider 2005, 23)

Erst durch die Donauregulierung in den 1870er Jahren, konnte die natürliche Barriere der Auenlandschaft erschlossen und durch die neu gewonnene Überschwemmungssicherheit in das Stadtgebiet miteinbezogen werden. Der Wienerwald bildet bis heute eine natürliche Grenze, vor allem bedingt durch einen Gemeinderatsbeschluss von 1905, diesen zu schützenden Naturraum als Wald- und Wiesengürtel auszuweisen. (vgl. Eigener und Schneider 2005, 22-23)

3.1.2. Antike und Mittelalter

Die Lage an der römischen Limesstraße, die den Atlantik mit dem Schwarzen Meer verband und in diesem Bereich parallel zur Donau führte, war Grundlage für das befestigte Lager Vindobona im Bereich des heutigen Hohen Marktes. Im Wiener Raum querte diese Limesstraße alte Nord- Süd Verbindungen aus dem heutigen Deutschland und Polen kommend in Richtung Adria und Balkanhalbinsel, was die Limesbefestigung und eine bald daraufhin entstehende Zivilstadt im Bereich des heutigen Rennwegs begründete. (vgl. Eigener und Schneider 2005, S.22) 881 erstmals urkundlich erwähnt brauchte es noch ca. 150 weitere Jahre bis das Gebiet und die dort wachsende Siedlung an Bedeutung gewinnen konnten. Eine einfache mittelalterliche Befestigung dürfte ab dem 11. Jahrhundert den Bereich zwischen den Kirchen Sankt Ruprecht und Sankt Peter schützend umgeben haben, wo sich einfachste hölzerne Höfe in haufendorfform ansiedelten. Als um 1150 die österreichischen Marktgrafen ihre Residenz nach Wien verlegten, wurde mit dem Bau einer neuen Stadtmauer begonnen, die ungefähr das Gebiet des heutigen Bezirks Innere Stadt umschloss und die schon ab 1137 erbaute Kirche Sankt Stephan in ihr Zentrum rückte. Bis 1230 füllte sich dieser umschlossene Raum schnell mit bebauten Flächen. (vgl. Eigener und Schneider 2005, 26) In den weiter entfernten Gebieten um die neue Befestigung entwickelten sich ab dem 12. Jahrhundert entlang von Bäu-

chen und der immer noch bestehenden Limesstraße, lange Zeilendörfer wie Währing, Hütteldorf oder Penzing oder Haufendörfer wie Atzgersdorf oder Hacking. Die unmittelbaren Bereiche vor der Stadtmauer wurden erst ab dem Ende des 12. Jahrhunderts im Bereich Landstraße, Wieden, Zeismannsbrunn, Alservorstadt oder Gumpendorf erschlossen. Im nördlich der Donau gelegenen Gebiet kam es immer wieder zu Überschwemmungen, was die Verlegung von Dörfern notwendig machte und somit keine konsequente Siedlungsentwicklung zuließ. Handel, Weinbau, die Lage an der Donau sowie die Etablierung einer neuen Straße nach Venedig im Bereich der heutigen Triesterstraße, machten Wien im Verlauf des Mittelalters zum zentralen Ballungsraum der Umgebung. Diese Grundparameter gaben auch im Hinblick auf die Entwicklungen des städtischen Wachstums die Richtung vor, bis 1450 wächst die Stadt auf ca. 25.000 Einwohnerinnen an. (vgl. Eigener und Schneider 2005, 27)

3.1.3. Die Neuzeit bis zum Ende der hochbarocken Bauperiode

Ähnlich der Übergangsperiode von Antike auf Mittelalter, bildet der Übergang in die Neuzeit in Hinblick auf die Stadtentwicklung eine längere, eineinhalb Jahrhunderte andauernde Phase die als „Umwandlung der gotischen Bürgerstadt zur barocken Residenz“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 23) zu bezeichnen ist, aber durch die osmanischen Belagerungen 1529 und 1683 stark verzögert wurde. So wurde vor der ersten Belagerung die Bebauung vor der Stadt geschleift, nach Abzug der Belagerer wurde sie zwar wieder errichtet, der Bereich vor den Stadtmauern blieb aber von nun an unbebaut. In den folgenden Jahrzehnten wurde die Stadtmauer – nach der Wahl der Habsburger, Wien zur Residenzstadt zu erheben – zu einer hochmittelalterlichen Festung mit vorspringenden Basteien ausgebaut, der Bereich davor wurde im Umkreis von 95m freigehalten, das sogenannte Glacis entstand. Gegen den Widerstand der Bürgerinnen, auf kaiserlichen Befehl, wuchs dieses bis zur zweiten Belagerung 1683 auf fast 400 Meter an. (vgl. Eigener und Schneider 2005, 31)

Die Entscheidung der Habsburger, Wien als kaiserliche Residenzstadt zu wählen markierte auch einen Wandel in gesellschaftlicher Hinsicht. Die bürgerliche Schicht an Kaufleuten und Gewerbetreibenden wurde von einer den Hof umgebenden Adelsschicht verdrängt, die auch in ihrer Repräsentationsnotwendigkeit Raum griff, so wurden schon vor

der zweiten Belagerung der Stadt immer mehr gotische Giebelhäuser von breiten Renaissancebauten verdrängt, deren Besitzer der neuen den Kaiser umgebenden Oberschicht waren. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 24) In der hochbarocken Bauphase der Zeit 1683-ca. 1770 verdoppelte sich die Einwohnerzahl Wiens auf rund 160.000, was einen enormen Anstieg der Bautätigkeit mit sich brachte. In den Jahren nach der zweiten osmanischen Belagerung wurden die Vorstädte in hohem Tempo wieder errichtet. Ab 1704 wurden unter Prinz Eugen diese neuen Vorstädte durch den sogenannten „Linienwall“ geschützt, der in seinem Verlauf den heutigen Gürtel begründet. (vgl. Eigener und Schneider 2005, 34)

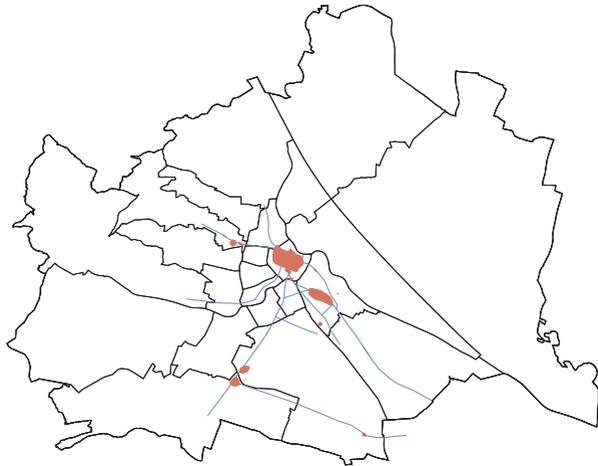


Abb. 11 Antike Siedlungsgebiete auf heutigem Stadtgebiet.

Die größte Bautätigkeit und damit verbundenes Einwohnerinnenwachstum entfiel auf diese nun geschützten Vorstädte. So zählte man zum Ende der hochbarocken Bauphase 1779 3.832 Häuser, das dreifache der Altstadt. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 25) Die Häuser der Handwerker und Gewerbetreibenden oft eingeschossig und einfach bildeten den Großteil des Bauegefüges zwischen Stadtmauer und Linienwall, bald kamen aber mehrgeschossige Mietshäuser dazu, die sich in ihrem Bautyp an das dörfliche Gehöft anlehnten:

„Sein Straßentrakt hatte sechs bis sieben Fensterachsen, ein bis zwei Geschosse und eine Einfahrtstorhalle in der Mitte. Den tiefen Hofraum säumten schmale, vorwiegend ebenerdige Bauten, die Werkstätten und Ställe sowie Kleinstwohnungen der nichtbürgerlichen Handwerker, Gesellen und Arbeiter beherbergten“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 25)

3.1.4. Manufakturzeitalter

Die mit der Regentschaft Joseph II. beginnende Zeit des aufgeklärten Absolutismus und damit verbundener Reformen, schlug sich auch in



Abb. 12 Das mittelalterlich verbaute Stadtgebiet

der räumlichen Struktur Wiens nieder. Die namensgebenden Manufakturen jener Zeit bildeten einen neuen Typus aus, deren Niederlassungen zwischen Linie und Altstadt bald Arbeiter anzog, die sich in ihrer Umgebung niederließen. (vgl. Eigener und Schneider 2005, 36) Der gesellschaftliche Wandel zeitigte auch eine neue soziale Klasse in Form des großbürgerlichen Wiens, das von Bankiers, Manufakturbesitzern, Spitzen der Bürokratie oder Großhändlern gebildet wurde, die sich auch im baulichen in Form von Gebäuden im klassizistischen- oder Biedermeierstil manifestierten. Der überbordende Barockstil wich dem nüchternen, was sich erstmals auch in der Gestaltung von Grundrissen

niederschlag, die in eine schematische Anordnung von Räumen übergang, auch weil der steigende Bedarf an Wohnungen Rationalismus im Bauen einforderte. Das gründerzeitliche Massenmietshaus findet hier seinen Ursprung. In der Zeit von 1770- 1840 stieg die Einwohnerzahl Wiens von 160.000 auf 440.000. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 26)

3.2. Die Gründerzeit¹

„Die bauliche Entwicklung Wiens in der Gründerzeit mit ihrem alle bisherigen Grenzen sprengenden Ausmaß beruhte auf der zunehmenden Durchsetzung der kapitalistisch liberalistischen Auffassungen in allen Bereichen des menschlichen Zusammenlebens und der menschlichen Tätigkeit.“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 31)

Diese generelle Einschätzung des gesellschaftlichen Wandels zu Beginn des gründerzeitlichen Bauens bildet sich in den revolutionären Aufständen 1848 ab. Das sich durchsetzende liberale System macht die Entwicklungen der Gründerzeit in dieser Form erst möglich. Der wichtigste Einflussfaktor auf die bauliche Entwicklung der Stadt ist die Zuwanderung, die in vermehrter Form ab der Mitte des 19. Jahrhunderts stattfand. Bis in die Zeit der verstärkten Entwicklung der Eisenbahn und der damit verbundenen Vereinfachung der Überwindung großer Distanzen, war die Donaulinie und damit der Zuzug aus dem süd- und mitteldeutschen Raum die bestimmende Größe. Danach verlagerte sich das Quellgebiet des Zuzugs – auch mit der Entwicklung des Habsburgerreichs – in den Osten, vornehmlich in die Sudetenländer. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 31) Der Anteil an nicht in Wien geborener Bevölkerung stieg in der Frühgründerzeit von 37,5% um 1840 auf 65,5% in der Hochgründerzeit um 1870. Die Anzahl der gezählten Wohnungen lag zu Beginn der Gründerzeit (1856) bei 89.551, im Bereich der Stadt und Vorstädte, bis zum Jahr 1917 stieg diese Zahl um mehr als das sechsfache auf 554.545 Wohnungen – auf dem sich allerdings verändernden Stadtgebiet - an. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 58)

¹ Anm. Die Erläuterungen der gründerzeitlichen Entwicklung Wiens folgen fast ausschließlich den Ausführungen Bobek und Lichtenbergers, da es sich um eine umfassende dokumentarische Analyse handelt die für die hier notwendige kompakte Darstellung der Zeit eine fundierte Grundlage bietet.

Tabelle 2 Das Bevölkerungswachstum Wiens in der Gründerzeit

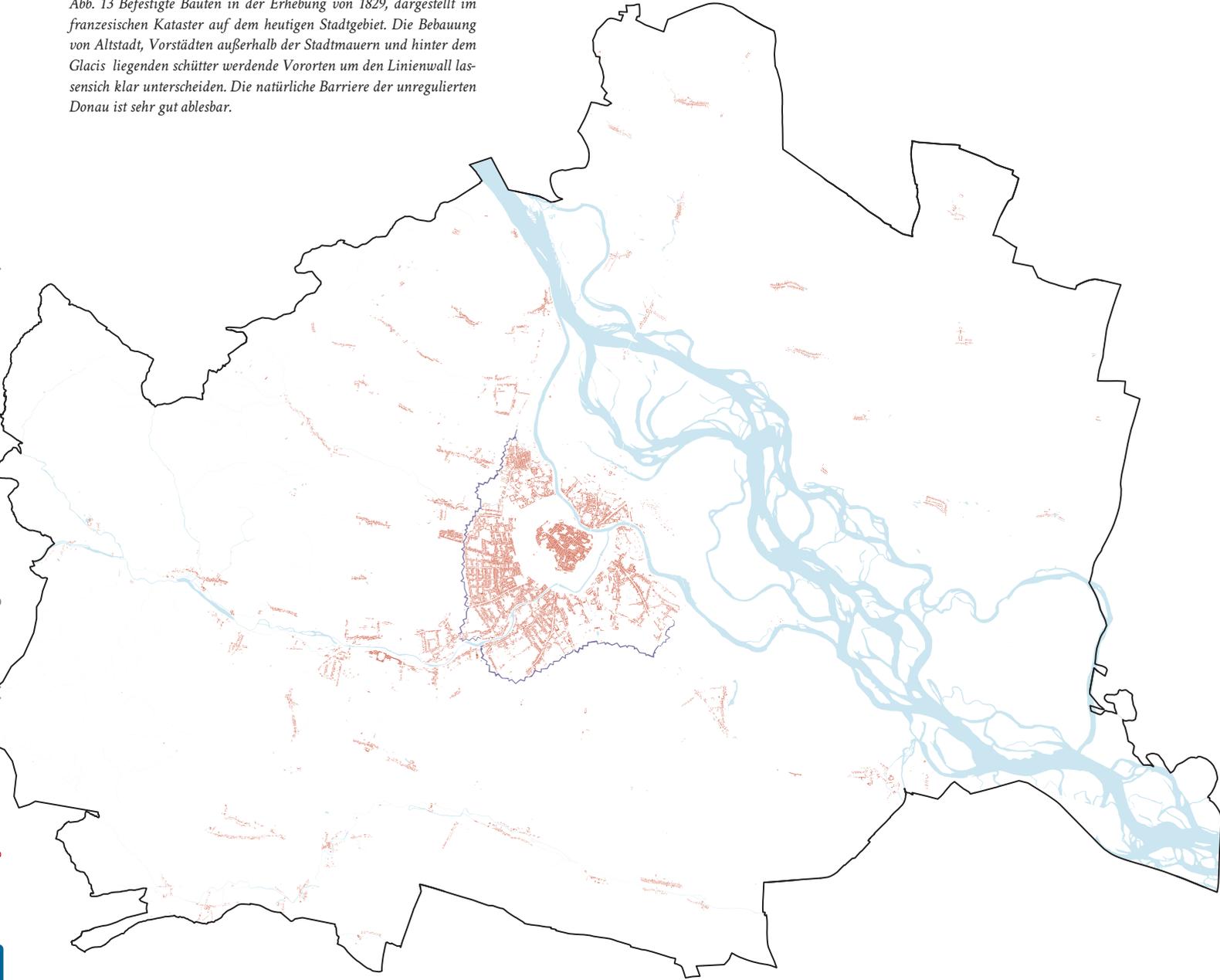
Jahr	Entwicklungsphase	Einwohnerzahl	Durschn. jährl. Wachst
1840	Frühgründerzeit	440.000	2,19 %
1870	Hochgründerzeit	843.000	2,33 %
1890		1.342.000	2,03 %
1910	Spätgründerzeit	2.005.000	1,39 %
1918		2.238.000	[²]

Verbunden mit einem stark ansteigenden Geburtenüberschuss, führte dieser rasante Bevölkerungsanstieg dazu, dass der Wohnungsbau nicht schritthalten konnte. Die Zahl der „Bettgeher und Untermieter“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 60) die die Folge von grassierender Überbelegung der Wohnungen waren, stieg in den Vororten und Vorstädten auf 23,4% im Jahr 1869 an, 13 Jahre zuvor – 1856 – lag dieser Wert noch bei 17%. Mit dem ausklang der Hochgründerzeit sank auch dieser Wert wieder auf 8,5% ab. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 34)

Der Wohngebäudebestand, der zur beginnenden Frühgründerzeit um 1840 in Altstadt, Vorstädten und Vororten vorgefunden wurde, war vor allem in Hinblick auf die Bautypen im Wohnbau vielfältig. Seit der Renaissance entstanden in Wien – auffällig früh – Wohnhöfe, deren Typus sich bis in die klassizistische Zeit zieht und bautypisch den Wirtschaftshof ersetzte. In der Manufakturzeit wurden Großwohnhäuser von und für die neue großbürgerliche Schicht errichtet. Zweihüftige Reihenmietshäuser entstanden, deren untere Geschosse großen Wohnungen für reiche Bürgerfamilien Platz boten, während nach oben hin die Wohnungen pro Geschoss mehr wurden und die Zimmergrößen nach unten gingen. Einer der wichtigsten Typen dieser Prägung bildet das Biedermeier-Stutzflügelhaus, hauptsächlich den Vorstädten zugeordnet, zweistöckig und sowohl als Manufakturhaus, Arbeiterwohnhaus mit Pawlatschen oder als Gewerbebürgerhaus mit Werkstätten-trakt. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 62)

² Anm. Diese zitierte Zahl ist nicht hinreichend belegbar und bildet für den Zweck dieser Arbeit eine Größenordnung ab.

Abb. 13 Befestigte Bauten in der Erhebung von 1829, dargestellt im französischen Kataster auf dem heutigen Stadtgebiet. Die Bebauung von Altstadt, Vorstädten außerhalb der Stadtmauern und hinter dem Glacis liegenden schütter werdende Vororten um den Linienwall lassen sich klar unterscheiden. Die natürliche Barriere der unregulierten Donau ist sehr gut ablesbar.



3.2.1. Frühgründerzeit (1840-1870)

Der um das Jahr 1840 eingeordnete Beginn der frühen Gründerzeit bildet eine Übergangsphase, die mit dem Revolutionsjahr 1848 und der Schleifung der Basteien und Stadtmauer große gesellschaftliche und stadtstrukturelle Veränderungen beinhaltete, die aber erst mit dem Beginn der Hochgründerzeit ihren quantitativen Niederschlag in der Bauleistung fanden. Bis dahin bildete die Frühgründerzeit baulich die Fortsetzung der Manufakturzeit. Mit der Schleifung und Verbauung der Ringstraße und damit verbundenen Neuparzellierungen fasste das liberale kapitalistische System durch Baufirmen und anderen Organisationsformen, die das Bauwesen restrukturierten, endgültig Fuß. In den Vororten, die von dem rapiden Bevölkerungswachstum am stärksten betroffen waren, wurde auf Basis des Stutzflügelhauses der Bassena-Typ entwickelt, der in der Hochgründerzeit eines der typischen Arbeiterwohnhäuser wurde. Mehrheitlich blieb aber die Einheit von Wohnen im Straßentrakt und arbeiten im Hoftrakt aufrecht. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 68) Die beginnende Welle der Bautätigkeit erfasste im Bereich der im Linienwall liegenden Vorstädte hauptsächlich deren Ränder und ersetzte dort barocke eingeschossige Bauten. Bis 1870 blieben aber auch innerhalb der Linie noch große Bereiche unverbaut. Im Bereich der Vororte bildete sich im Verlauf der Frühgründerzeit aus losen Dörfern langsam eine Agglomeration, die sich noch durch niedrige, uneinheitlich strukturierte Parzellierung der Verbauung äußerte. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 79)

3.2.2. Hochgründerzeit (1870-1890)

„Die Hauptleistung der Hochgründerzeit liegt nicht so sehr im Umbau desselben [Baubestandes, Anm.], sondern in der Schaffung eines breiten Schachbrettgürtels von Reihenhäusern, der vor allem die ehemalige Vorortzone längs der Linie besetzte und mit seinen Vorposten nahezu den vor dem Ersten Weltkrieg gültigen Rahmen des geschlossenen Stadtkörpers absteckte.“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 85)

Die in der Frühgründerzeit eingeläutete kapitalistische Liberalisierung des Baugewerbes griff nun in der Schaffung von Wohnraum bis in den ehemaligen Vorortebereich durch Baugesellschaften Raum. Das Reihenhäuserhaus wurde nun – egal ob Arbeitermietshaus oder mittelständisches Mietshaus – geradezu normiert. So entstanden durch selektive

Typen auch stärkere Grenzen zwischen Mittelstands- und Arbeiterquartieren. In die Zeit der Hochgründerzeit fiel außerdem die für die Erschließung des nördlichen Donauraumes notwendige Donauregulierung. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 86) Mit dem Brand des Ringheaters und dem einhergehenden Verbot von Pawlatschenschließungen konnten keine langgezogenen Hinterhoftrakte auf alten gotischen Parzellen mehr gebaut oder umgestaltet werden, auf diesen wurden nun hohe Hintertrakte errichtet. Dies galt nicht für das damalige Kronland Niederösterreich und damit den außerhalb der Linie liegenden Vororte. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 88)

Was die Dichte betrifft, überformt der vollständige Umbau schichtweise die Vorgängerbauten. Sind es in der Altstadt vier- bis fünfgeschossige josefinische Häuser, die durch sechsgeschossige ersetzt werden, so sind es in den meist noch zweigeschossig verbauten Vorstädten oft sogar Häuser, die erst in der vierten Dekade ihres Bestehens abgerissen und durch vier- später fünfgeschossige Neubauten ersetzt werden. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 89)

Vereinfacht ergeben sich drei Haupttypen des neu errichteten gründerzeitlichen Reihenhäuserhauses (siehe Abb. 22-23):

1. Das Nobelmietshaus mit Herrschaftswohnungen
2. Das bürgerliche Mietshaus
3. Das Arbeitermietshaus oder Bassenatyp

Der Typus des Nobelmietshauses entstammt der barocken Palasttradition, der auch Größe und Zuschnitt der Zimmer und Salons folgten. Diese repräsentativen Großwohnungen liegen meist in den Geschossen eins bis drei, während Erdgeschoss und Mezzanin für Nutzräume und Dienerwohnungen genutzt wurden. Das bürgerliche Mietshaus ist dem Arbeitermietshaus in der Fassadengestaltung noch ähnlich, schon bei der Erschließung werden aber klare Unterschiede ersichtlich. So sind in diesem Typus von den reich ausgestatteten Stiegenhäusern die Wohnungen direkt an das Stiegenpodest angeordnet, während das Arbeitermietshaus den Gang benötigt, um die vielen an ihm angeordneten Kleinwohnungen zu erschließen. Dieses tritt noch oft als Stutzflügelhaus auf und beherbergt das WC und die Bassena am Gang. Der Typus stellt für die Bewohnerinnen allerdings eine grobe Verschlechterung gegenüber seinen Vorgängern aus der Biedermeierzeit dar. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 92)

Die Vorstädte innerhalb der Linie waren zu diesem Zeitpunkt schon relativ dicht verbaut, die Hochgründerzeit nahm nun aber jede noch unbebaute Fläche in Anspruch. Die dem Raster folgende Reihenhausbebauung dehnte sich beispielsweise in der Leopoldstadt oder der Landstraße noch weiter aus. Um die Mariahilferstraße musste schon in die dritte Dimension verdichtet werden, ein Anstieg der Umbautätigkeit war die Folge. Die Gemüsebaugebiete wie die Weißgerberländer, der Hundsturm in Margarethen oder der Roßau wichen dichter Reihenhausbebauung, ein starker Anstieg des Bodenpreises war diesem Prozess voraus gegangen. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 97) Der Schwerpunkt der Verbauungstätigkeit der Hochgründerzeit lag allerdings im Bereich der Vororte und damit im Bereich außerhalb der Linie, dem heutigen Gürtel. Der Ausgriff des Wachstums folgte je nach vorheriger Prägung dieser Vororte unterschiedlicher Logik. Bobek und Lichtenberger unterscheiden demnach drei Verbauungsgebiete:

1. Den Saum flächenhafter Ausweitung der geschlossenen Verbauung
2. Die Wachstumsspitzen längs der Ausfallsstraßen
3. Die Gestaltung des offenen Stadtrandes
(vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 98)

Den repräsentativen Saum flächenhafter Ausweitung bildeten die westlichen Vororte im Wiental und nördlich des Westbahnhofes. Es wurde im Schachbrett bebaut, die topographischen Gegebenheiten weitgehend ignoriert und es entstanden zu einem Großteil Klein- und Kleinstwohnungen. Wobei sich die Ortskerne der nordwestlichen Agglomerationen teilweise halten konnten, in Ottakring, Hernals und Währing sind diese beispielsweise bis heute gut ablesbar. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 99)

3.2.3. Spätgründerzeit (1890-1918)

Die Spätgründerzeit war geprägt durch weiteres starkes Wachstum und Verdichtung. Sie stellt den Höhepunkt der baulichen Ausdehnung dar. Die zweite Stadterweiterung 1890 bildet einen klaren Schnitt zur Hochgründerzeit und markierte mit neuen Baugesetzen auch die städtebauliche Entwicklung hin zur größtmöglichen Ausnutzung der jeweiligen Parzellen. Die Bauleistung der Zeit war nun kaum mehr und wenn dann nur am Stadtrand von teilweisem Umbau geprägt. Vielmehr mussten

nun die meisten vor 1840 errichteten Gebäude, durch vollständigen Umbau weichen. Neubauten konnten nur noch am Rand von in der Hochgründerzeit schon sehr dicht verbauten Gebieten anschließen. Durch die neue gesetzliche Ausnutzbarkeit einer Parzelle von 85% (Wiener Bauordnung 1893) wurde der Komplettabbruch von bestehenden Häusern sehr reizvoll, Häuser die erst in der Frühgründerzeit errichtet wurden, mussten allerdings ausschließlich in der Altstadt weichen, wo der Kapitaldruck inzwischen immens war. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 103) Generell durften die Gebäude in der Altstadt sechsgeschossig, in den inneren Bezirken fünfgeschossig und in den nun neu eingemeindeten Bezirken viergeschossig verbaut werden. Die reine Bemessungsgrundlage der Geschosse und nicht der Bauhöhe ließ durch die Errichtung eines Tiefparterres und oder eines Dachgeschosses aber noch Spielraum für zwei weitere vermietbare Ebenen. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 105) Die Bauten selbst wiesen durch den Ausnutzungsdruck inzwischen nur mehr schmale Lichthöfe auf, die Belichtung und Belüftung stark verschlechterten, die Grundrisse wurden zeitgleich immer verschachtelter. Der Typus des Doppeltrakters wird charakteristisch für die Zeit, mit ihm wurde die Qualität des freien Ausblicks stark eingeschränkt. Verbesserungen liegen gegenüber den vorhergegangenen gründerzeitlichen Bauausstattungen in der Einbeziehung der sanitären Anlagen in den Wohnungsverband. In Wohnungen ab Zweieinhalb Zimmer fehlte in der Hochgründerzeit kaum mehr das Bad. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 106) Mit der zweiten Stadterweiterung wurde die Bauordnung auch für die nun Äußeren Bezirke vereinheitlicht. Die drei in der Hochgründerzeit charakteristischen Entwicklungsmerkmale, wurden nun für die neuen Ränder der Stadt tonangebend. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 117)

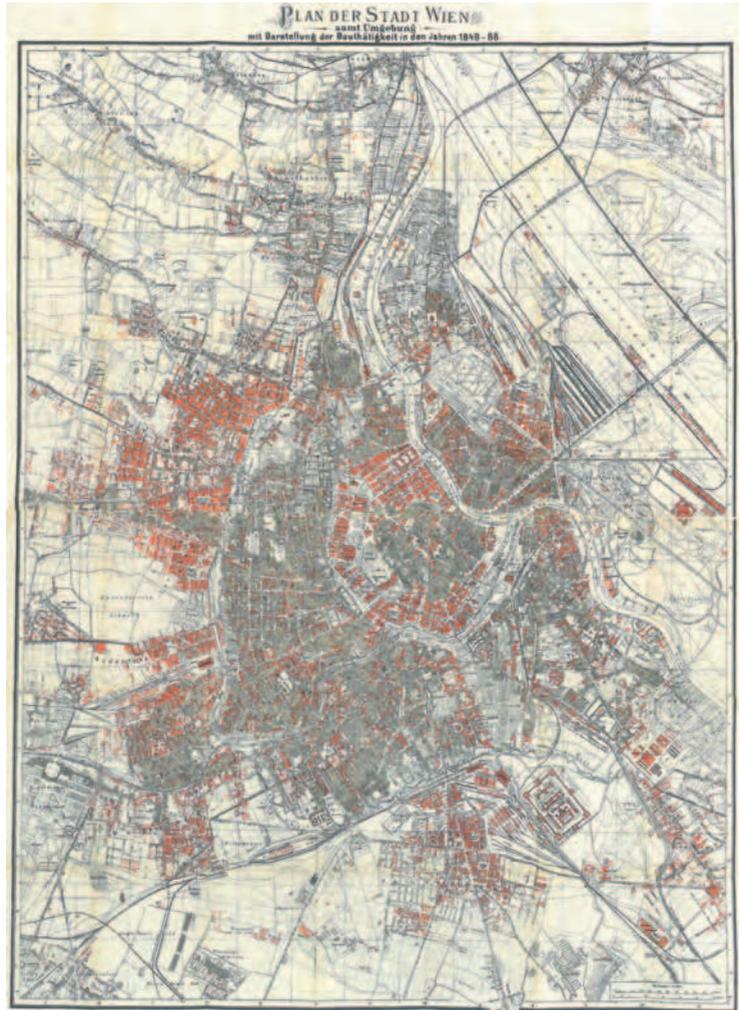


Abb. 14 Bautätigkeit 1848-1888

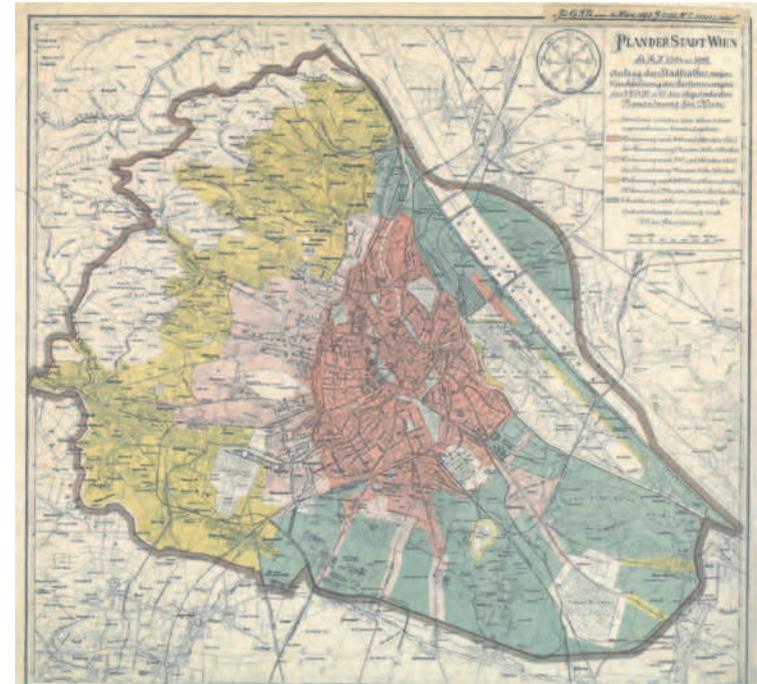


Abb. 15 Bauzonenplan 1892.



Abb. 16, 17 Die Ausdehnung des dicht bebauten Stadtgebiets vor und nach der Gründerzeit. Links die befestigten Bauten des französischen Katasters von 1829, rechts der Generalstadtplan von 1912.



Abb. 18 Vorgründerzeitliches Handwerkerhaus

DACHGESCHOSS

Kranzgesims
Tritt wenig nach vorne, ist mit Feldern oder Dachluken versehen, wird von Konsolen getragen

HAUPTGESCHOSS
2 und 3 Geschosse

Diese unterscheiden sich durch die Raumhöhe, die Fenstergröße und die Ausführung der Fensterumrahmung und -verdachung

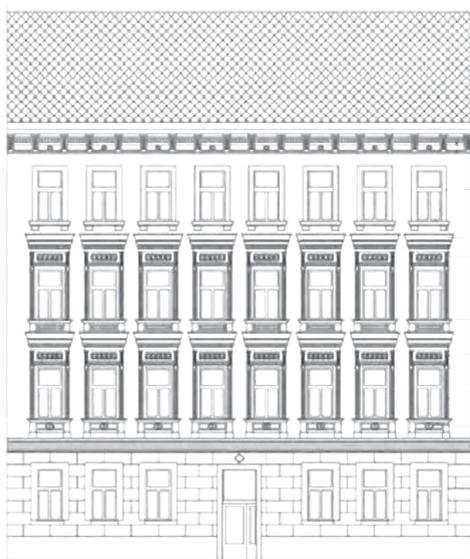
Wertigkeit der Fensterumrahmung nimmt nach oben hin ab

Sohlbankfeld
Abschluss unter dem Fenster, welches aus einem dekorativ gestalteten Feld besteht und auf einfachen Konsolen sitzt

Kordongesims

SOCKELZONE
Hochparterre/Mezzanin

Souterrain



Architrav (Triglyphen)/Fries

(angedeuteter) Spannquader

Konsole
flache Fensterverdachung
Verdachungsspiegel: Medaillon

Sohlbankfeld

Konsole

Pilaster

Brüstungsspiegel: Medaillon

Putz mit Quaderung

(angedeuteter) Spannquader

Basisstein

Abb. 19 Frühgründerzeitliche Fassade

DACHGESCHOSS

Kranzgesims
Tritt wenig nach vorne, ist mit Feldern oder Dachluken versehen, wird von Konsolen getragen

ATTIKAGESCHOSS

HAUPTGESCHOSS
2 und 4 Geschosse

Diese unterscheiden sich durch die Ausführung der Fensterumrahmung und -verdachung und durch die Raum- und Fensterhöhe

Wertigkeit der Fensterumrahmung nimmt nach oben hin ab

Beletage
repräsentativstes und prunkvollstes Geschosse

Kordongesims

SOCKELZONE
(Hoch-)Parterre/Mezzanin

Souterrain oder Keller



Traufrandstein mit Löwenkopf

Kranzgesims, Drempelspiegel

Fenstergewände

Gurtband: gerundeter Mäander
Fensterüberdachung
Verdachungsspiegel

Sohlbank
Sohlbankfeld

Pilaster

Freiplastik: Statue

Baluster
Gesims, Gesimsband
Muschel

Schlussstein
Zwickelfigur

Sockel rustiziert: Diamantenquaderung

Säule eckig
Säule rund

Basisstein

Abb. 20 Hochgründerzeitliche Fassade

DACHGESCHOSS

Kranzgesims
Tritt wenig nach vorne, ist mit Drempelspiegel oder Dachluken versehen, wird von Konsolen getragen

ATTIKAGESCHOSS

HAUPTGESCHOSS
2-4 Geschosse

Wertigkeit der Fensterumrahmung nimmt nach oben hin ab

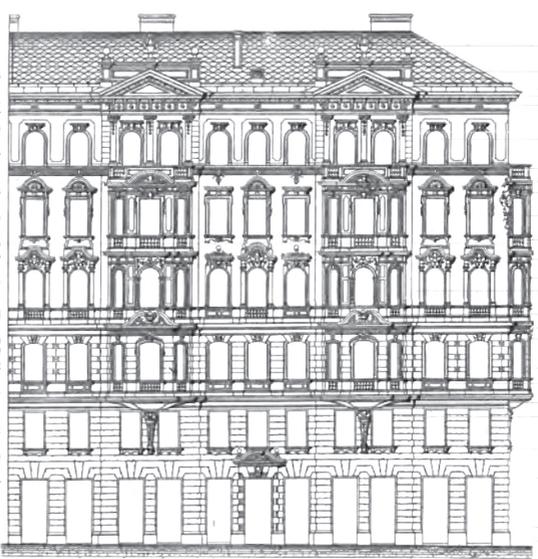
Beletage

Sohlbankfeld
Abschluss unter dem Fenster, welches aus einem dekorativ gestalteten Feld besteht und auf einfachen Konsolen sitzt

Kordongesims

SOCKELZONE
Parterre/Mezzanin

Keller



Freiplastik: Vase

Attika

Gesims: Konsole + Zahnschnitt
Drempelspiegel

Pilaster: eckig

Gurtband
Wellengiebel
Verdachungsspiegel: Wappen/Schild

Fenstergewände

Sohlbankfeld

Schlussstein: Löwenkopf

Pilaster: rund
Pilaster: eckig

gesprengter Rundbogengiebel

Schlussstein: Maskaron
Schlussstein: Putte

Ornament: hervortretendes Quadrat

Sohlbankfeld: Baluster

Muschel

Konsole: floral

Konsole: glatt

Bänderung: Fugenschnitt im Putz

Sockelgesims
Basisstein

Abb. 21 Spätgründerzeitliche Fassade

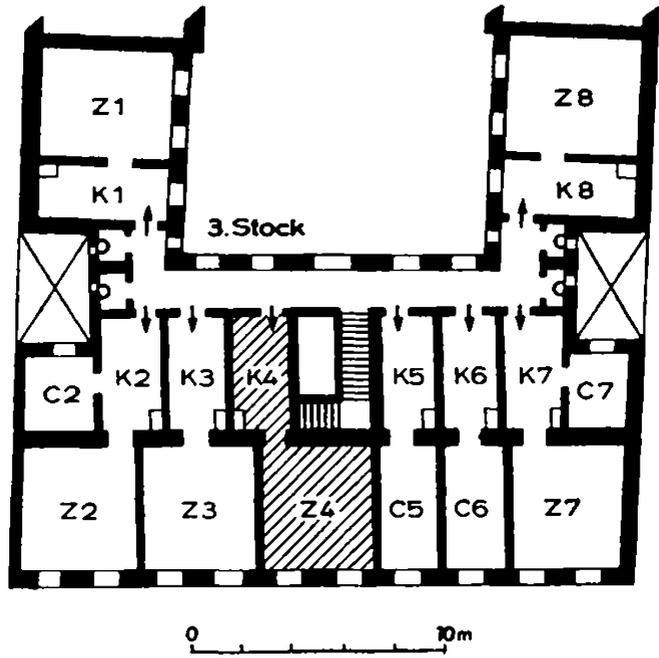


Abb. 22 Typisch hochgründerzeitlicher Grundriss eines Arbeitermietshauses, sogenannter „Bassentyp“

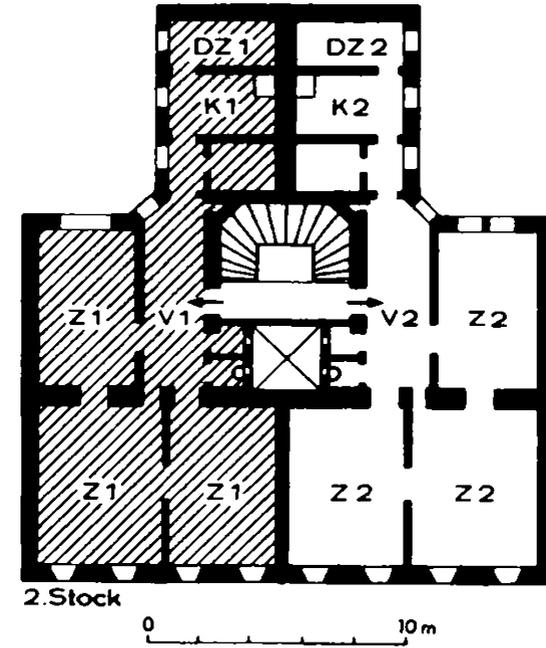


Abb. 23 Typisches Bürgerliches Mietshaus der Hochgründerzeit

3.2.4. Die Situation vor dem Ersten Weltkrieg

Der geschlossene Stadtkern hatte sich im Vergleich zu 1840 stark vergrößert, wies aber am Ende der Gründerzeit keinen einheitlichen Radius auf, sondern hatte vielmehr eine unregelmäßige Flächenentwicklung genommen. So lag vor Ausbruch des Ersten Weltkrieges, der das jähe Ende einer noch im erhitzten Überformungsprozesses begriffenen Zeit markierte, die geschlossen verbaute Kernzone im Westen von Meidling bis Währing zwei bis zweieinhalb Kilometer vor derer von 1840. Die Vorortelinie markiert diese Wachstumsgrenze sehr anschaulich und ist auch heute als stadträumliche Kante zu identifizieren. Im Süden behinderten die Bahntrassen von Süd- und Ostbahn sowie Fabriken und andere Industrieanlagen die Ausbreitung der geschlossenen Bebauung. Selbes gilt im Norden und Nordosten für die Gebiete des Praters und des Nord- und Nordwestbahnhofes. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 120)

3.3. Zwischenkriegszeit

3.3.1. Das neue System

„Die Problematik von Wien in der Zwischenkriegszeit ist die einer Millionenstadt in einem zu klein gewordenen Staatsgebiet.“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 126)

Der Einschnitt, den das Ende des Ersten Weltkrieges darstellte, war in Wien für alle Bereiche des Lebens von größter Tragweite. Neben dem politischen System änderte sich genauso schlagartig die Größe des Landes und somit die gesamte wirtschaftliche Struktur. Die Bevölkerung schrumpfte durch Abwanderung in die nun selbstverwalteten Nachfolgestaaten des Kaiserreichs in den östlichen Ländern. Was die bauliche Entwicklung Wiens betrifft, kann die vollzogene Systemänderung sehr klar an der Einführung des Mieterschutzes und der Festlegung eines Höchstmietzinses für bestimmte Wohnungen festmachen. Die nun für Hausbesitzerinnen kaum mehr rentablen Erträge aus der privaten Wohnungsvermietung, brachten den Neubau von Mietshäusern im privaten Sektor völlig zum Erliegen. Die 1929 herausgegebene Bauordnung, die die Fassung von 1893 ersetzte, enthielt nun eine geeignete Handhabe zur Enteignung und darauffolgender Assanierung, was die Beseitigung von Missständen erleichterte. Weiters fanden auch erstmals Regularien für natürliche Belichtung und Belüftung Einzug in die Bau-

ordnung, sowie der geregelte freie Lichteinfall von nicht weniger als 45 Grad, der verschachtelte Verbauungen wie die der Spätgründerzeit verunmöglichte. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 136) Nachdem durch die nach dem Ersten Weltkrieg an die Macht gekommene sozialistische Regierung über den Mieterschutz der private Wohnungsmarkt komplett ausgeschaltet wurde, musste nun die Gemeinde die riesige Wohnungsnot stillen, was die Geburt des sozialen Wohnungsbaus markiert. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 137)

Tabelle 3

Die Bevölkerungsentwicklung Wiens in der Zwischenkriegszeit

1915	2.275.000	Fortschreibung
1919	1.842.000	provisorische Erhebung
1923	1.861.145	Volkszählung
1934	1.874.130	Volkszählung
1938	2.087.000	Fortschreibung (Groß-Wien)

3.3.2. Der soziale Wohnungsbau

„Die neue Baupolitik der Gemeinde kann nur aus der sozialistischen Ideenwelt verstanden werden. In diesem Sinne wurde der Wohnungsbau zum „Gemeinzwang“ erhoben und die Wohnung als ein Sozialprodukt deklariert, das nach Notwendigkeit allen zur Verfügung gestellt werden müsse. Ferner wurde der Wohnungsbau als „Mittel des sozialen Ausgleichs“ erklärt und konnte daher aus den Steuern aller getragen werden.“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 137)

Als Grundlage für kommunale Wohnbautätigkeit kann die Veränderung in der Bodenpolitik die schon vor dem Ersten Weltkrieg 1912 vollzogen wurde betrachtet werden. Das damals in Kraft getretene Baurechtsgesetz änderte den Umgang öffentlicher Körperschaften mit Baugründen grundlegend und ermöglichte so eine Erste Welle großer Grundkäufe, die die Basis des Sozialen Wohnbauprogramms der folgenden Jahre bilden sollte. So vergrößerte die Gemeinde auch auf Basis der grassierenden Inflation ihren Grundbesitz von 5.504 ha 1914 auf 6.689 ha im Jahre 1926, was zu diesem Zeitpunkt ca. einem Viertel der

Gemeindefläche entsprach. Wobei die Verteilung des Grundes stark in die Arbeiterbezirke tendierte. Diese geänderten Vorzeichen produzierten in den ersten Zwischenkriegsjahren hauptsächlich Provisorien, da bis zur Stabilisierung der Währung einige Zeit verging und somit das massive Wohnbauprogramm erst mit dem Jahr 1923 nach Einführung der Wohnbausteuer, ernsthaft Fahrt aufnehmen konnte. So wurden in den Jahren 1923-1934, 63.071 Wohnungen errichtet. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 138) Diese Zahlen spiegeln eine extreme Konzentration des gesamten Baugeschehens auf den Wohnbau für die einkom-

Tabelle 4

Gemeindebauten nach Wohnungszahl

Bis 50 Wohnungen	121
51-100	78
101-200	93
201-500	59
501-1000	13
1001 und mehr	7
Gesamt	371

mensschwache Schicht wider. Weder im bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges dicht verbauten Stadtgebiet noch im Bereich der Verwaltungs- oder Infrastrukturbauten konnte investiert werden. 70% des gesamten Bauvolumens entfielen in der Zwischenkriegszeit so an kommunale Wohnungsbauten. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 143) Die Suche nach Abgrenzung zu der Entwicklung der Spätgründerzeit ist in Hinblick auf optische Anmutung und Größenordnung der Wohnobjekte von kurzer Dauer. Das durchschnittliche gründerzeitliche Wohnobjekt beherbergte ca. 20-50 Wohnungen, die Gemeindebauten, die zwischen 1919 und 1938 errichtet wurden durchschnittlich weit über 50 Wohnungen. (siehe Tabelle 4)

Im Inneren der Wohnung ist, eine deutliche Qualitätssteigerung gegenüber der Spätgründerzeit zu beobachten, jede Wohnung war mit Vorzimmer, Wasser und WC ausgestattet. Die Wohnungsgrößen blieben vor allem vor 1926 im Kleinwohnungsbereich, rund 75% der Wohnungen hatten eine Grundfläche von ca. 38m². Nach 1926 wurde auf Grund von steigender Kritik und dem Vergleich mit anderen Ländern drei

Wohnungstypen festgelegt.

- 40m² Küche, Schlafzimmer, Vorraum, WC
- 49m² Küche Schlafzimmer, Wohnzimmer, WC
- 57m² Küche, Wohnraum, 2 Schlafkammern, Vorraum, WC.

Insgesamt ließ also auch die kommunale Wohnbautätigkeit keine Veränderung der vorherrschenden Kleinwohnungsstruktur Wiens entstehen. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 147)

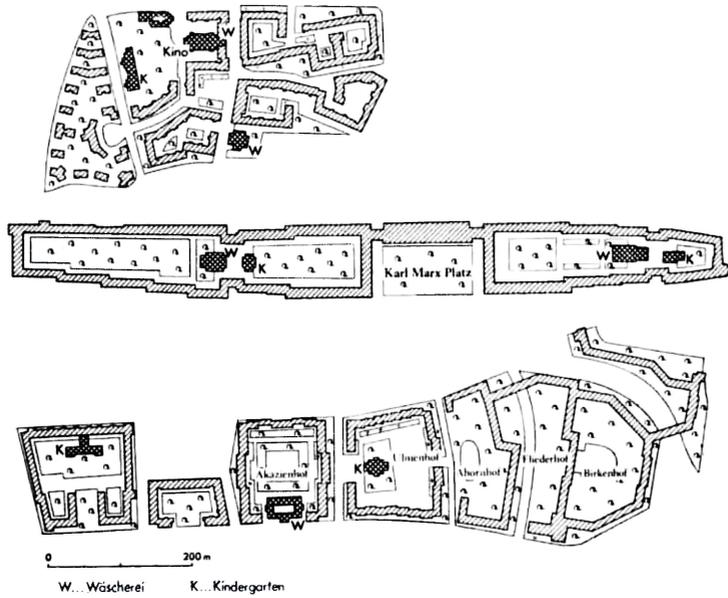


Abb. 24 Grundrissentwicklung der kommunalen Wohnhöfe in der Zwischenkriegszeit.
 Von oben nach unten:
 Sandleitenhof in Ottakring
 Karl Marx-Hof in Heiligenstadt
 Washington-Hof in Favoriten
 (Bobek und Lichtenberger 1978, 146)

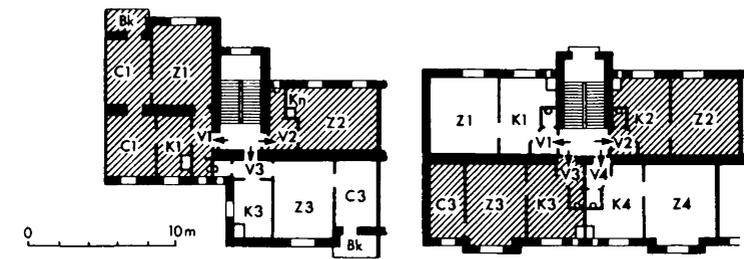


Abb. 25 Kommunale Wohnungstypen der Zwischenkriegszeit.

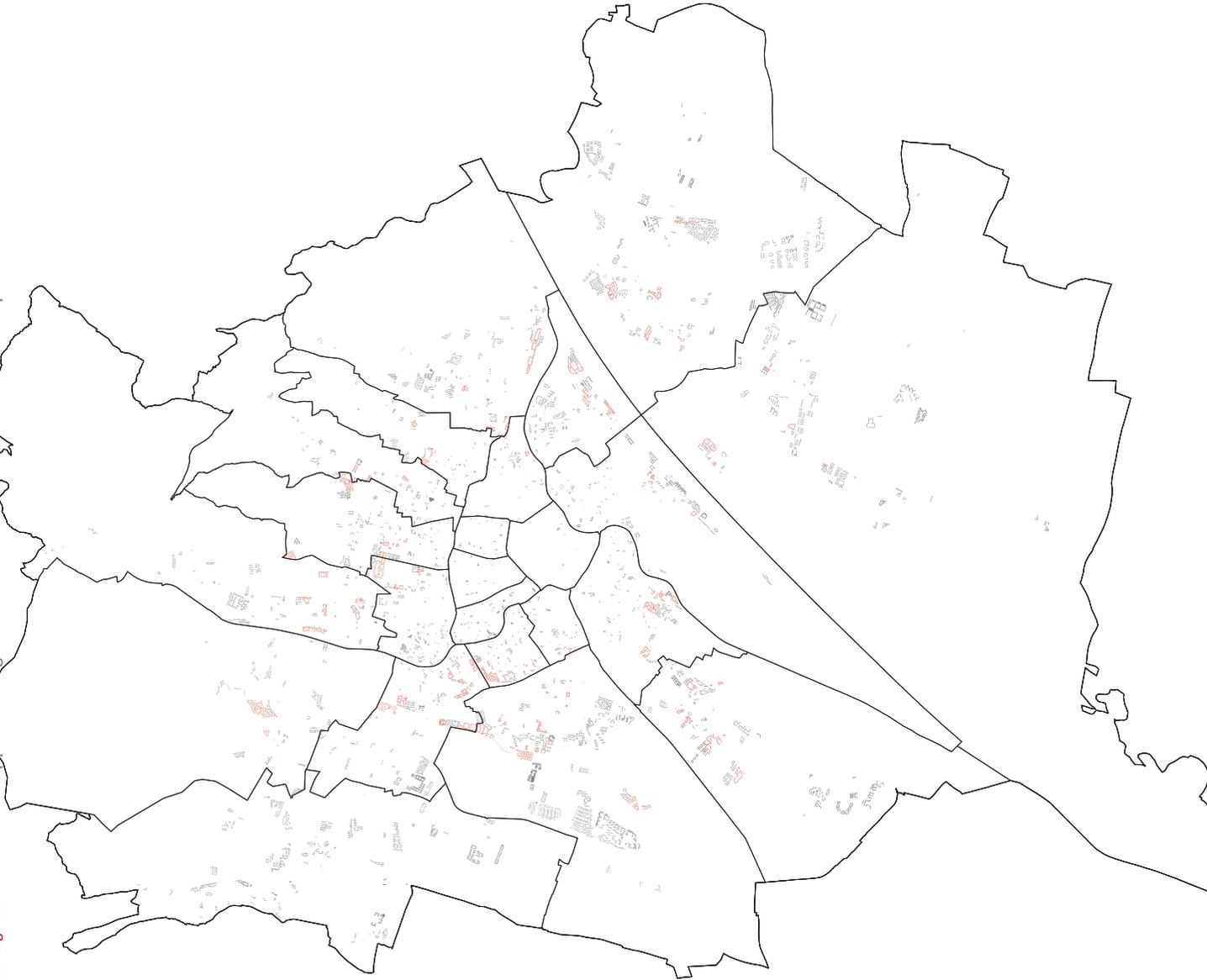


Abb. 26 Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit auf dem heutigen Stadtgebiet.

4. Die Wege zur sanften Stadterneuerung

4.1. Stadtplanung nach dem Zweiten Weltkrieg

4.1.1. Die Lage unmittelbar nach dem Krieg

Der Zweite Weltkrieg hinterließ Wien gezeichnet von schweren Zerstörungen. Rund 87.000 Wohnungen wurden vollständig zerstört oder beschädigt (vgl. Gerlich 1985, 104), dies entsprach 13% aller Wohnhäuser, die Zerstörung von Industrieanlagen nahm gar ein Ausmaß von 25% an. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 165) Die Auswirkungen auf die Bevölkerungszahlen sind durch die Verschiebung der administrativen Grenzen durch die Nationalsozialisten zu Groß-Wien (siehe Abb. 27) und der danach beginnenden Phase der Unsicherheit über das Stadtgebiet unter der Verwaltung der Besatzungsmächte, schwer nachvollziehbar. So blieben die seit Juni 1938 gezogenen Grenzen bis 1954 gültig. Gegen den Willen der Wiener Stadtregierung wurde zwar schon im Juni 1946 mit Hilfe des Nationalrates ein Beschluss gefasst, der einen Großteil der vor 1938 zu Niederösterreich gehörenden Gemeinden aus dem Wiener Gemeindegebiet entfernte, dieser wurde aber von der sowjetischen Besatzungsmacht – vermutlich um territoriale Verluste zu verhindern – bis zum 1. September 1954 durch ein Veto blockiert. Die heute bestehenden Grenzen stellen eine Wiederherstellung derer vor dem Anschluss an Nazideutschland 1938 dar, mit Ausnahme der damals neu gezogenen Aufteilung innerhalb der äußeren Bezirke, was eine Vergrößerung der heutigen Bezirke Penzing, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing bedeutete (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 35). Die Fläche Wiens zur Zeit Groß-Wiens betrug 1.215 km² bei einer Bevölkerung von 2.087.000 Menschen. Im Vergleich dazu beläuft sich die Fläche der heutigen Stadt Wien auf 414km². (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 167) Die systematische Ermordung ganzer Bevölkerungsgruppen unter den Nationalsozialisten sowie hohe Kriegsverluste ließen Wiens Einwohnerzahlen merklich sinken. Dementgegen standen Neuansiedlungen durch Kriegsvertriebene, was insgesamt zu einer „Nivellierung der Einwohnerdichte“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 167) im dicht bebauten Stadtgebiet Wiens führte. Aus einer von Bobek und Lichtenberger erstellten Tabelle, die den Wohnungsfehlbestand in der Zeit von 1945 bis 1960 anhand der Differenz von Haushalten zu Wohnungen darstellt, wird ersichtlich, dass alleine in der Zeit von 1945 bis 1951 im Bereich Groß-Wiens 44.845 neue Wohnungen entstanden (siehe Tabelle 5). Diese enorme Aufbauleistung entfaltete sich in den ersten drei Jahren

weitgehend ohne planerische Vision. Zu groß war die Notwendigkeit schnell Wohnraum zu schaffen und Infrastruktur wiederaufzubauen.

Tabelle 5

Der Wohnungsfehlbestand bzw. Überschuss in der Nachkriegszeit

Jahr	Gebiet	Einwohner	Haushalte	Wohnungen	Wohnungsfehlbestand bzw. Wohnungsüberschuss
1945	Groß-Wien	1.572.376	...	622.382	...
1951	Groß-Wien	1.766.102	727.082	667.227	-59.855
1951	gegenwärtiger Gebietsstand	1.616.125	672.237	614.078	-58.159
1951	gegenwärtiger Gebietsstand	1.627.034	691.949	707.803	15.854

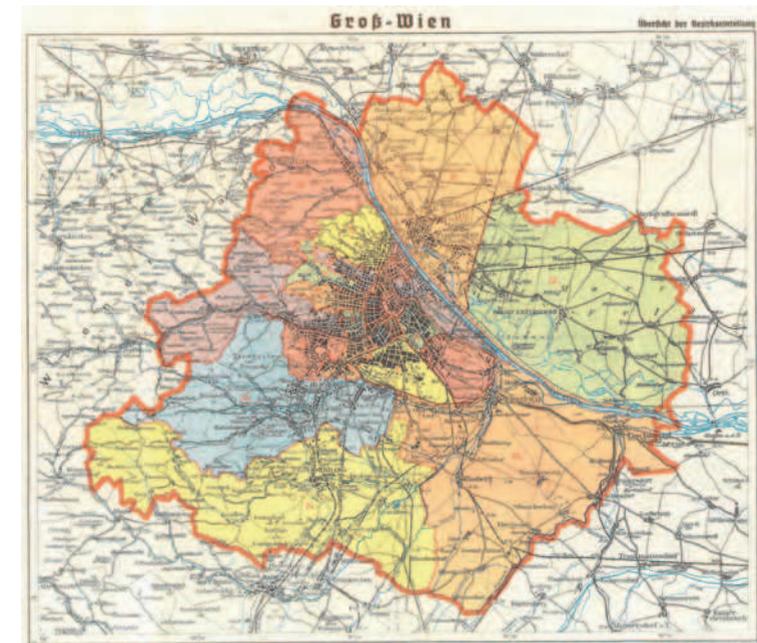


Abb. 27 Groß Wien (Békési und Doppler 2017, 51)

So konnte vor allem in diesen frühen Nachkriegsjahren beispielsweise kaum Wert auf Fragen des Stadtbildes gelegt werden, trotz dahingehend langsam entstehender gesetzlicher Regularien. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 36)

4.1.2. Die „Enquete über den Wiederaufbau Wiens“

Bereits am 9. Juli 1945 wurde die Enquete über den Wiederaufbau von Wiens Bürgermeister Theodor Körner eröffnet. Ziel war es einen grundlegenden und fundierten Plan zur Behebung der Kriegsschäden, in allen Bereichen der städtischen Verantwortung, zu entwickeln. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 28) Die Enquete wurde aus neun Fachkomitees gebildet, wiederum unterteilt in 32 Fachausschüsse, die mehr als ein halbes Jahr an den jeweiligen Themen arbeiteten. Das am 23. Jänner 1946 präsentierte Abschlussdokument wurde im Anschluss allerdings nicht gedruckt oder veröffentlicht. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 29) Die Realität konnte von den ersten Versuchen ehrgeiziger planerischer Ziele nicht in die Knie gezwungen werden. In den ersten Jahren nach dem Krieg fehlte es an Allem, was die Bautätigkeit betraf aber vorrangig an „Baumaterial, Transportmitteln, Energie aber auch qualifizierten Arbeitskräften.“ (Gerlich 1985, 104) So wundert es nicht, dass die erste kommunale Bautätigkeit mit dem Spatenstich zur Per Albin Hansson Siedlung am 23. August 1947 im 10. Wiener Gemeindebezirk am Laaer Berg erst eineinhalb Jahre nach der „Enquete über den Wiederaufbau Wiens“ stattfand. (vgl. Ebner und Hofmann. 2013., 28)

Die heutige Per Albin Hansson Siedlung West (siehe Abb. 28), wurde nach den Plänen der vier Architekten Friedrich Pangratz, Franz Schuster, Stephan Simony und Eugen Wörle durch die Gemeinwirtschaftliche Siedlungs- und Baustoffanstalt (GESIBA) zwischen 1947 und 1951 realisiert. Die Siedlung besteht aus 662 Wohneinheiten in Reihenhäusern, denen jeweils 200m² Garten zugeordnet wurden und 359 Einheiten in Mehrparteienhäusern. (Simony 1951, 89) Entgegen den Vorstellungen der Veranstalter der Enquete, wurden die Bauplätze für alle Neubaulprojekte der frühesten Nachkriegsjahre nicht auf Grund von städtebaulichen Überlegungen oder Konzepten getroffen, sondern vielmehr ob einfach und ohne großen Aufwand zu bauen begonnen werden konnte. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 36) Diese aus dem Mangel notwendig gewordene Bau-Realität spiegelt sich auch im sogenannten Drei-Phasen-Programm des Wiederaufbaus, formuliert in der ersten Ausgabe der Zeitschrift Der Aufbau 1946, verfasst von Hans Gundacker der von

1945-1954 das Stadtbauamt leitete. (vgl. Gundacker 1946, 9). (siehe Tabelle 6) Die früheste „Wiederaufbauphase“ ist schwer quantifizierbar, kann aber durch einige kleine begonnene Wohnanlagen im 13., 18. Und 22. bei schweren Engpässen der notwendigen Materialien als durchaus erfolgreich gewertet werden. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 32)

Tabelle 6 Das von Stadtbaudirektor Gundacker formulierte Drei-Phasen Programm zum Wiederaufbau Wiens

Sofortphase	Wiederherstellung von Energie- und Wasserversorgung, Müll- und Abwasserbeseitigung, Reparaturen am Straßennetz, Sicherung von beschädigten Wohnungen und Schutz von Kulturbauten.
Wiederaufbauphase	Aufbau von temporär geschützten Bauten und Einrichtungen
Zukunftsprogramm	Realisierung von Projekten mit weitreichendem Planungsaufwand

4.1.3. Stadtplanung unter Karl Brunner

Nach der Beseitigung der schlimmsten Kriegsschäden und der Erledigung der in die ersten beiden Phasen des Gundacker'schen drei Stufen Plans fallenden Aufgaben, war es nun Zeit für längerfristige Planungen. Das Anforderungsprofil wurde auf einen externen Experten zugeschnitten, da die Zeit des Krieges und der Planung unter den Nationalsozialisten naturgemäß nicht fortgesetzt werden sollte.

„Man fand eine geeignete Persönlichkeit: Dr. Dipl.-Ing. Karl Heinrich Brunner-Lehenstein, [...]. In seinen Publikationen gebrauchte er als erster die Begriffe „Baupolitik“ und „Soziales Wohnen“. 1929 wurde er als Professor nach Santiago berufen, wo er den Auftrag erhielt, das Regierungsviertel neu zu gestalten. 1934 wechselte er nach Bogotá, wo ihn die Regierung mit der Ausarbeitung eines Stadtplanes beauftragte. In der Folge leitete er die Ausarbeitung von etwa 30 Stadtregulierungsplänen in mehreren Ländern Südamerikas. 1938 boten ihm die Nazis eine Professur in Wien an, er lehnte jedoch aus politischen Gründen ab und blieb in Lateinamerika.“ (Pirhofer und Stimmer 2007, 37)



Abb. 28 Per Albin Hansson Siedlung West im Bau



Abb. 29 Orthofoto Per Albin Hansson Siedlung West

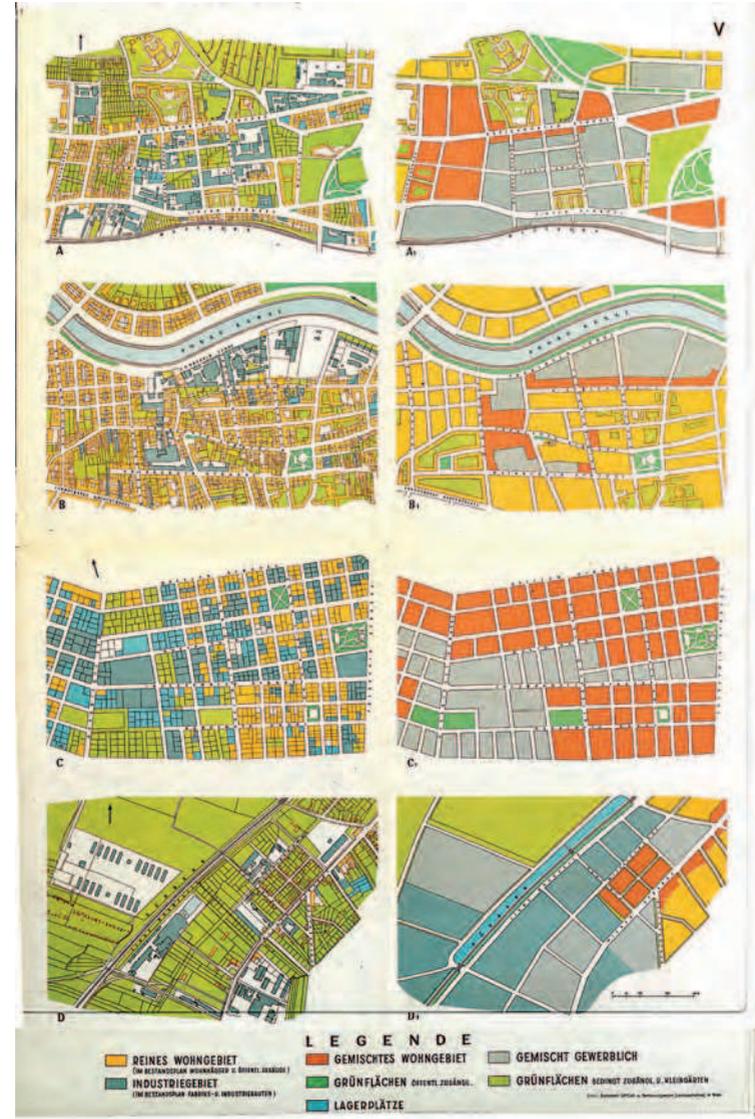


Abb. 30 Brunners Vorschlag einer Flächenwidmung.

Die Hauptaufgaben Brunners lagen darin, einen neuen Flächenwidmungsplan für Wien zu entwickeln aber auch wichtige Einzelprojekte zu betreuen, die Eingang in den entstehenden Gesamtplan nehmen sollten. Die stadtplanerische Ausrichtung seines Denkens kann man dem grundlegenden Ideal der Funktionstrennung zuordnen. So schlug Brunner beispielsweise die Errichtung von kreuzungsfreien Hochleistungsstraßen durch das Stadtgebiet vor, sowie den Bau von Trabantenstädten für 30.000-60.000 Menschen. Er sprach sich somit auch gegen die Pläne Wagners für ein gleichmäßiges Stadtwachstum Wiens aus und plädierte für die Senkung der Bevölkerungsdichte im dicht verbauten Gebiet. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 39) Insgesamt entstanden neben dem neuen Vorschlag eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplans Pläne für ca. 700 Einzelprojekte. Dieser Gesamtplan wurde 1952 in dem Buch „Stadtplanung Wien“ veröffentlicht. Daraus resultierte ein von Brunner geforderter Beschluss des Gemeinderates nach einem „8-Punkte-Programm des Sozialen Städtebaus“. Dieser sollte die Wohnbaupolitik des folgenden Jahrzehntes maßgeblich prägen:

1. „Die Wohnstruktur unserer Stadt ist falsch und muss von Grund auf geändert werden.
2. Die Arbeitsstätten unserer Bevölkerung müssen mehr und mehr an bestgeeignete Plätze im Stadtgebiet verlegt werden.
3. Die überdichte Verbauung in bestimmten Stadtvierteln muß verringert und die Stadt zielbewußt aufgelockert werden.
4. Unsere Stadt muß sich erweitern können: Sie braucht neue Tochterstädte.
5. Die Stadt muss eine aktive Bodenpolitik betreiben.
6. Der Wald- und Wiesengürtel ist unter allen Umständen zu erhalten.
7. Die Verkehrsprobleme unserer Stadt sind nach den neuesten Erkenntnissen der Verkehrswissenschaft zu lösen.
8. Den Gedanken der Landesplanung wollen wir durch geeignete Maßnahmen im Bereich unserer Stadt verwirklichen.“ (Mayer und Huemer 2006, 45)

Unter diesen entwickelten Leitsätzen wurde in Bezug auf den Wohnbau in den noch locker bebauten Gebieten am Stadtrand das Konzept des „Vordringens des Mietshauses auf Kosten des Einfamilienhauses“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 193) spürbar. Die dicht bebauten Stadtgebiete sollten wie in Pkt. 3 beschrieben zugunsten von Grünflächen und Parks aufgelockert werden und der vorherrschenden Wohnungsnot mit einer Verdichtung der Randbereiche entgegnet, sowie der in Pkt. 4 beschriebene Bau von Trabantenstädten vorangetrieben werden.

Unter diesen planerischen Grundsätzen konnte, gepaart mit den klaren Regeln für den Wiederaufbau lt. Gundacker in den 1950er Jahren eine sehr hohe Effizienz erreicht werden, was die Anzahl an neu errichteten Wohnungen betrifft. Im geschlossenen Stadtkern konnte sich auf Grund der verworrenen Eigentümerinnenstruktur und der unregelmäßigen und glücklicherweise nicht flächendeckenden Kriegszerstörung keine gesamtheitliche Strategie entfalten. Eine dem 8-Punkte-Programm entsprechende Assanierung von „zu dicht bebautem Stadtgebiet“ konnte dank eines fehlenden Assanierungs- und Enteignungsgesetzes nicht realisiert werden. (vgl. Bobek und Lichtenberger 1978, 187) Der unter diesen Umständen entstandene Eindruck des Stadtgebietes der Zeit wird von Lichtenberger und Bobek beschrieben:

„Es besteht weiterhin ein chaotisch anmutendes Neben- und Ineinander von oft niedrigen, neu adaptierten Industriebetrieben (die teils an der Straße, teils in den tiefen Hinterhöfen ihren Standort haben), von noch nicht abgewohnten oder mit Hilfe des Wiederaufbaufonds instandgesetzten Hoch- und Spätgründerzeitbauten, demolierungsreifen Altbauten und Frühgründerzeithäusern, Lagerplätzen und schließlich meist darüber hinausragenden neuen Wohnhausbauten.“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 188)

Zu einem „aufräumen“ dieses dichten Geflechts urbaner, heterogener Bausteine ist es aus heutiger Sicht glücklicherweise nicht gekommen. Die Subjektive Wertschätzung und der ökonomische Wert der dichten gründerzeitlichen Substanz ist heute viel größer. (vgl. Psenner 2012, 15) Der Weg dorthin war aber aus Stadtentwicklungssicht noch ein weiter. Mit den 1960er Jahren begann die Phase der professionalisierten Stadtplanung nach den Grundsätzen der Funktionstrennung, der autogerechten Stadt und mit ihr den Ideen von großen ordnenden Maßnahmen, gegen die Kleinteiligkeit und das „Chaos“.

4.1.4. Roland Rainers „Städtebauliches Grundkonzept“

Mit dem Ende der ersten Wiederaufbauphase und ersten strategischen Planungen sowie grundsätzlichen Leitlinien, wurde ein weiterer Schritt in Richtung „Professionalisierung der Stadtplanung“ (Pirhofer und Stimmer 2007, 44) gesetzt. Dazu gehörte auch die Bestellung des Architekten Roland Rainers zum Stadtplaner Wiens³, dessen Auftrag es war binnen drei Jahren ein langfristig angelegtes städtebauliches Grundkonzept für Wien zu erarbeiten. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 45) Nach der Vorlage seines Konzeptes im Wiener Gemeinderat Ende November 1961 wurde das Verkehrskonzept ohne Einwände zur Kenntnis genommen, das Grundkonzept allerdings war politisch nicht mit ausreichend Vertrauen auszustatten, als dass sich eine Einigung erzielen ließe. Einziger Kompromiss blieb eine elf Punkte umfassende Liste, deren Inhalt nicht über symbolischen Charakter hinausgeht:

1. Auflockerung der zu dicht verbauten Stadt
2. Verdichtung der zu locker verbauten Stadt
3. Entmischung von gemischt genutzten Wohngebieten
4. Bildung städtebaulicher Zentren
5. Vorsorge für den Raumbedarf der Wirtschaft
6. Vorsorge für den Massenverkehr
7. Vorsorge für den Individualverkehr
8. Schutz des Stadtbildes
9. Landschaftsnutzung; Schutz landwirtschaftlicher Interessen
10. Grünflächenplanung
11. Zusammenarbeit mit den anderen Trägern der Planungshoheit in Wien, mit Niederösterreich und Nachbargemeinden (vgl. Rainer, Planungskonzept Wien. 1962., 12)

³ Roland Rainer wurde am 01.05.1910 in Klagenfurt geboren und promovierte 1935 an der Technischen Hochschule Wien. Schon früh beschäftigte er sich – auch während der Nazi-Zeit – mit dem modernistischen Städtebau und publizierte bald nach dem Krieg vielfach zur entmischten Stadt, die bekanntesten Werke jener Zeit sind: „Die behausungsfrage“ (1947), „Städtebauliche Prosa“ (1948), „Ebenerdige Wohnhäuser“ (1948) sowie „Die Gegliederte Und Aufgelockerte Stadt“ (1957).

Eine erste Synthese des Schaffens als Architekt und städtischem Denker, realisierte Rainer 1952-54 mit Carl Auböck in Hietzing. Die 15 Einfamilienhäuser entsprechen seinen Grundsätzen des verdichteten Flachbaus und gehen aus seiner Theorie für eine aufgelockerte Stadt hervor: „Ein räumlich lockeres, aber funktionell eng verflochtenes Gewebe einzelner Zellen menschlichen Maßes.“ (Göderitz, Hoffmann und Rainer 1957, 8)

Diese „Grundsätze für die künftige städtebauliche Entwicklung Wiens“ waren in ihrer Reduziertheit ein Hinweis darauf, dass der Rückhalt für Rainers Arbeit der letzten Jahre zu bröckeln begann. Ende des Jahres 1962 legte Rainer sein Amt als Stadtplaner zurück. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 50-51) Hätte Rainer mehr Gewicht hinter seine Pläne versammeln können, wäre wohl – in Betrachtung der ersten drei Punkte seines Konzeptes allein – die bauliche Gestalt Wiens stark unterschiedlich als sie es heute ist. Wie Aktuerinnen der Stadterneuerung mit dem Erbe modernistischer Stadtplanerinnen umgehen und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen um vielschichtige Urbanität nachträglich zu implementieren ist am Beispiel Berlins, das sich in der Nachkriegszeit stark unter dem Einfluss von Flächensanierungen (großflächiger Abbruch und Neubau) entwickelte, zu sehen. Dennoch manifestierte sich Rainers Grundkonzept in der Vorlage eines Flächenwidmungsplanes teilweise. Diese allgemeine Haltung wonach Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Verkehr zu trennen waren, kann als „State of the Art“ und Grundkonsens der Zeit bezeichnet werden. Dennoch gab es auch zeitgenössische Kritik, vor allem das dicht bebaute Stadtgebiet betreffend, das von einem Modernisierungsschub, wie ihn die äußeren Stadtgebiete in der großteils noch unbebauten Fläche erfahren sollten, schlicht nicht erfasst werden konnte. Abzoning wurde hier als Mittel der Wahl propagiert, was allerdings in einem – von privaten Eigentümerinnen dominierten Gebiet – schlicht nicht in einem verträglichen Zeitrahmen realisierbar war. Die anreizbasierte Sanierung als Instrument der Stadtplanung war noch lange nicht so ausgereift wie man dies heute kennt und die quantitativ gesteuerte Wiederinstandsetzungsnotwendigkeit der Jahre davor, klang langsam ab. Bobek und Lichtenberger formulieren Ihre Beobachtungen in den 60er Jahren so:

„Wir müssen daher die Tatsache zur Kenntnis nehmen, daß unter den derzeitigen Verhältnissen eine wie immer geartete durchgreifende Neugestaltung des Stadtkerns blockiert ist und der Umbau sich im wesentlichen auf sanierungsreife Objekte beschränkt, wobei eine gewisse Konkurrenz zwischen der Gemeinde und vielen kleinen, wenig durchsichtigen Kapitalgruppen zu beobachten ist.“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 342)

Auch was die Entmischung von Gewerbe und Wohnen betraf gab es analysierbare Schwächen, die der neue Flächenwidmungsplan offenbarte. So sollten die „gemischten Baugebiete“ – bestimmende Widmungskategorie der Gründerzeit und damit des dichtverbauten Stadtgebietes –

differenzierten, kleinteiligen und spezialisierten Widmungskategorien weichen:

„Es ist daher sehr wahrscheinlich, daß eine derartige kleinzü-
gige funktionelle Differenzierung im Flächenwidmungsplan an-
gesichts der relativen Flüssigkeit der Standorte wirtschaftlicher
Funktionen zwangsläufig entweder fortlaufend Umwidmun-
gen oder die Duldung zahlreicher Unstimmigkeiten zur Folge
haben muß, in beiden Fällen also illusorisch ist.“ (Bobek und
Lichtenberger 1978, 343)

Eine Einschätzung die sich bewahrheiten sollte und sich auf die „vertag-
te“ Lösung Rainers des Problems der Klein- und Kleinstwohnungen be-
zieht, die den gründerzeitlichen Bestand prägten und mitverantwortlich
waren für die katastrophalen Lebensverhältnisse so vieler Wienerinnen
und Wiener vor den Weltkriegern und in der Zwischenkriegszeit:

„Inzwischen fordert man eine weitere Forcierung der Neubautätig-
keit zur Überbrückung dieses Zeitraumes, den man zweifellos ab-
warten muß, bis diese gründerzeitlichen Miethäuser so abgewohnt
sind, daß sie zur Gänze der Sanierung Anheimfallen. Dann hofft
man offenbar, im Zuge einer Generalsanierung auch die program-
mierte Auflockerung durchführen zu können. Ein solcher Plan,
wenn er in dieser Form besteht, hat allerdings den erheblichen
Schönheitsfehler, daß angesichts der guten Bauweise der meisten
Hoch- und Spätgründerzeithäuser wohl noch mehrere Generatio-
nen von Wienern auf diesen Zeitpunkt warten müssen, während
indessen die Innenstadt allmählich verfällt. Dies wäre gleichbedeu-
tend mit einer Verslumung weiter Teile der Innenstadt, die uner-
freuliche Auswirkungen auf die Mentalität der Bevölkerung haben
müßte. Noch schwerwiegender ist aber das Bedenken, ob eine im
ganzen doch wenig expandierende Stadt jemals die Kraft zu einer
solchen Radikallösung aufzubringen imstande sein wird, deren
finanzielle Erfordernisse jedenfalls die Leistungen der Gemeinde
Wien seit dem Ersten Weltkrieg um ein Mehrfaches übertreffen
würden.“ (Bobek und Lichtenberger 1978, 345)

Im Bezug auf das heutige Wien ist die Eintracht der Expertinnen und
Planerinnen den „Missstand“ die gründerzeitliche Stadt betreffend be-
merkenswert. Was fehlt ist eine gesetzliche Handhabe aber auch Ei-
nigkeit über den Realismus der Perspektive einen so dicht bebauten
Stadtkern wie den Wiens entweder verfallen zu lassen oder von Grund

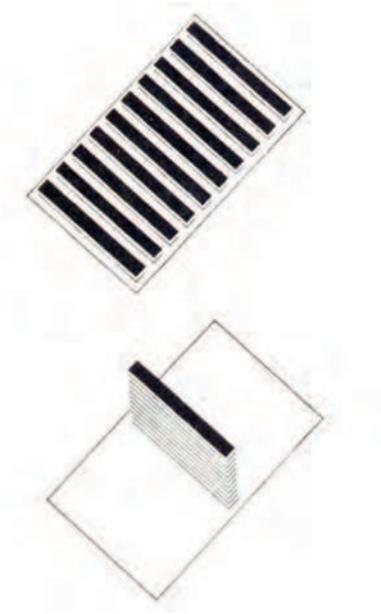


Abbildung 31 Schematische Darstellung von Dichte und Fläche nach Rainer

VORSCHLAG FÜR DIE KÜNFTIGE FLÄCHENWIDMUNG

- DICHT UND HOCH BEBAUTE WOHNGEBIETE
- DICHT UND NIEDER BEBAUTE WOHNGEBIETE
- LOCKER UND NIEDER BEBAUTE WOHNGEBIETE
- GEMISCHTE BAUGEBIETE
- GESCHAFTSZENTREN
- GEWERBEGEBIETE
- INDUSTRIEGEBIETE
- LAGER- UND LANDEFLÄCHEN
- BAUPLATZE FÜR DIFFERENTLICHE ZWECKE
- BAHNEN
- STRASSENNETZ
- PARKS
- SPORTPLATZE
- KLEINGÄRTEN
- ERHOLUNGSGEBIETE
- PARKSCHÜTZGEBIETE
- FRIEDHÖFE
- LANDWIRTSCHAFTSGEBIETE
- BERUFSGÄRTNEREIEIN
- WEINBAUGEBIETE
- GEWÄSSER

0 1000 2000 M

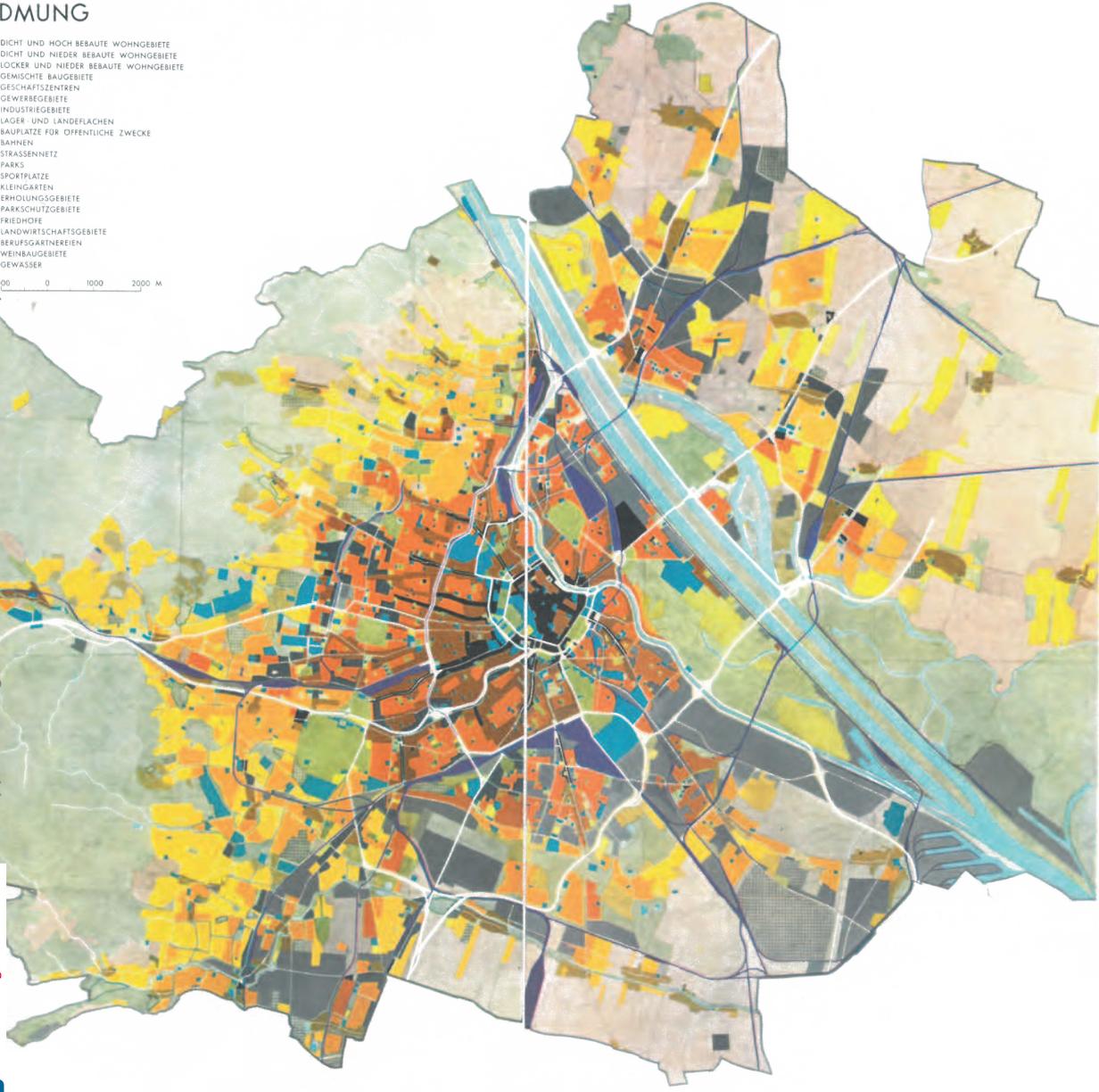


Abbildung 32 Vorschlag für eine künftige Flächenwidmung

auf neu zu gestalten. In dieser Pattsituation mussten die planerischen Ideen am Rand der dicht bebauten Siedlungsstruktur und darüber hinaus verwirklicht werden. Für die Stadterneuerung im dritten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts stellt dieser Zeitpunkt in der Geschichte Wiens einen wichtigen Markierungspunkt dar. Einerseits wurde keine Lösung für die Bestandsstadt gefunden, in einer Zeit in der radikale Lösungen die favorisierten waren, und machte es so zwingend notwendig in den darauffolgenden Jahren erhaltende Maßnahmen zu setzen, aus denen die Geisteshaltung der sanften Stadterneuerung hervorgehen konnte. Andererseits brach damit die Zeit der Großsiedlungen an, an Orten in der Stadt an denen die Ideen der Zeit auch umgesetzt werden konnten. 50 bis 60 Jahre später müssen nun Strategien entwickelt werden wie eine Modernisierung dieser Gebiete aussehen kann. Welche in den Jahrzehnten davor entwickelten Methoden der Modernisierung auch sinnvoll Anwendung finden können, in Gebieten die sich so grundlegend von denen der Gründerzeit unterscheiden.

4.1.5. Stadtrand und Stadtzentrum in den 1960er und 70er Jahren

Auf die Ära Rainer folgte eine Zeit der Stadtplaner, die schon im Verwaltungsapparat der Stadt Wien tätig waren. Mit den großen, langfristigen Plänen Brunners und Rainers und den verschiedenen Manifestationen ihrer Arbeit in Flächenwidmung oder städtebaulichen Grundsätzen, war in den 1960er Jahren eine Zeit des großangelegten seriellen Wohnbaus gekommen. Die zur Anwendung kommende Montagebautechnik ermöglichte einen enormen Vorfertigungsanteil bei zeitgleich kurzer Errichtungszeit, was außerdem die nach wie vor sehr hohe Nachfrage an Wohnungen in Wien zu decken vermochte. (vgl. Ebner und Hofmann. 2013., 28) Diese Plattenbausiedlungen entstanden ab 1960 hauptsächlich aus kommunaler Hand. Deshalb musste auch die serielle Bautechnik, die von nun an zum Zug kommen sollte, geprüft werden. Seitens der Stadt wurden verschiedene Fertigteilsysteme in Betracht gezogen, als technisch und wirtschaftlich passendstes System wurde die französische Fertigteilsbauweise „Camus“ gewählt. Eine eigens dafür eingerichtete Studiengesellschaft – mehrheitlich in städtischem Besitz – „sollte innerhalb eines halben Jahres alle zur Einführung der Großtafelbauweise im Wiener Wohnbau notwendigen Vorbereitungen in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht treffen.“ (Mayer und Huemer 2006, 46) Ziel sollte es sein, die Bauzeiten so kurz wie möglich zu halten und auch die Wintermonate ausnutzbar zu machen.

So wurde 1961 die MONTAGEBAU WIEN GmbH gegründet, auch mehrheitlich in kommunaler Hand. Diese sollte in den ersten fünf Jahren ihres Bestehens 5.000 Wohnungen errichten – die Montagebauweise „Camus“ konnte ökonomisch sinnvoll nur bei einer Produktion von ca. 1.000 Wohnungen pro Jahr eingesetzt werden. Die bekannte Monotonität der in der Folge errichteten tausenden Wohneinheiten dieses Bautyps waren mehreren Faktoren geschuldet. Die Studiengesellschaft richtete Architekturwettbewerbe aus, um die idealen Wohnungstypen für die serielle Produktion zu finden. Die daraus hervorgegangenen Siegertypen nach den Plänen der Architekten Oskar und Payer wurden kategorisiert in Typ A, B und C und die Pläne folgender Siedlungen darauf ausgerichtet. Eine Erste Serien-Anwendung fanden diese Typen in der Wiener Erzherzog-Karl Straße im 22. Bezirk (siehe Abb. 33), zeitgleich das erste realisierte Projekt der MONTAGEBAU WIEN GmbH. (vgl. Mayer und Huemer 2006, 47) Auch Gebäudehöhen wurden gemäß Bauordnung an den Grundsätzen der Ökonomie ausgerichtet, so musste erst ab Gebäuden mit mehr als vier Geschossen ein Lift geplant werden, alle Gebäude mit mehr als neun geschossen unterlagen den besonderen Be-

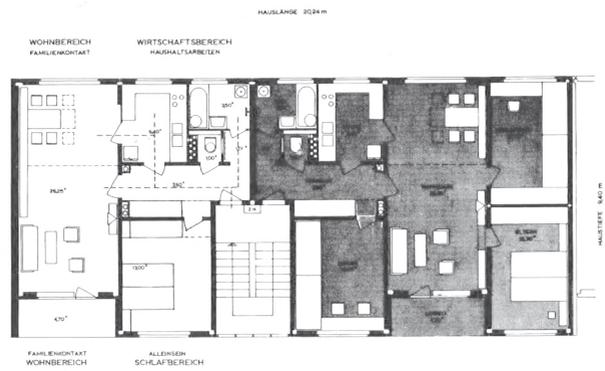
Tabelle 7 Anzahl Siedlungen in Plattenbauweise, Baubeginn 1962-1968.

Siedlung	Bezirk	Errichtungszeitraum	Wohnungen
Siebenbürgerstraße/ Erzherzog-Karl-Straße	22	1962-1964	1.912
Bundesländerhof	22	1964-1965	1.092
Gregorygasse	23	1964-1965	126
Höpflergasse	23	1964-1965	126
Voltagasse	21	1965-1966	491
Autokaderstraße	21	1966-1967	975
Eipeldauerstraße	22	1966-1967	1.314
Mitterweg/Seeschlachtgraben	11	1966-1971	1.895
Großfeldsiedlung	21	1966-1972	5.788
Per-Albin-Hansson-Siedlung Ost	10	1966-1973	4.129
Quadenstraße	22	1968-1970	747
Gesamt			18.595

2 SPÄNNER TYP · UNIVERSALACHSE

TYP B0 BD

MIT DEN BLEICHEN PLATTEN
VOM GRUNDTYP B0 CC GESTALTET



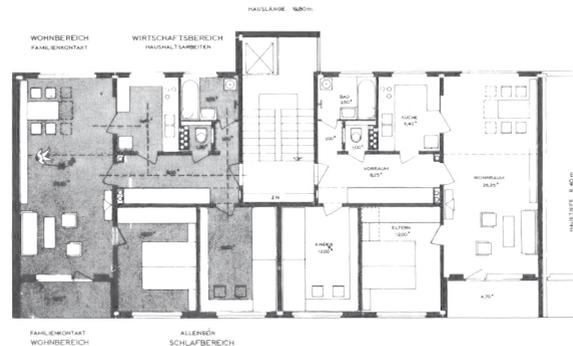
B WOHNUNG MIT 2 ZIMMERN
FÜR 1-2 PERSONEN
WOHNFLÄCHE 58,75 m²
LOGGIA 4,70 m²

D WOHNUNG MIT 4 ZIMMERN
FÜR 4-6 PERSONEN
WOHNFLÄCHE 83,35 m²
LOGGIA 4,70 m²

2 SPÄNNER TYP · UNIVERSALACHSE

GRUNDTYP B0 CC

WÄHREND FÜR EIN ZWEI-
ZIMM. UND FÜR RAUMWOHNUNGEN
MIT DEN BLEICHEN PLATTEN GESTALTET



C WOHNUNG MIT 2 ZIMMERN
FÜR 2-4 PERSONEN
WOHNFLÄCHE 70,40 m²
LOGGIA 4,70 m²

C WOHNUNG MIT 2 ZIMMERN
FÜR 2-4 PERSONEN
WOHNFLÄCHE 70,40 m²
LOGGIA 4,70 m²

ALLE AUßENHILFSRÄUME BÜBÖHNE

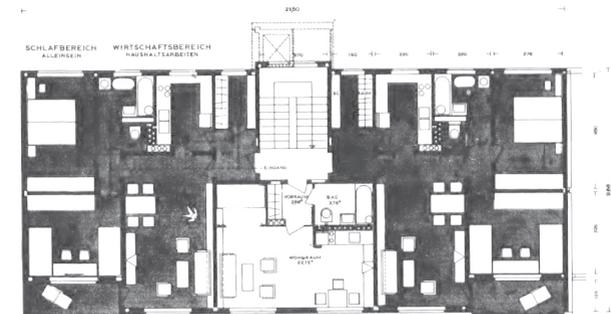
MONTAGEBAU 3 SPÄNNER 9 GESCHOSSIG 3 B WOHNUNGEN HAUSTYP 16A₁

PURCHMANNWEG
ERZHERZ-KARL-STR.



3 SPÄNNER TYP B0₁ UNIVERSALACHSE

AUTOKADER STR.



C WOHNUNG MIT 2 ZIMMERN
FÜR 2-4 PERSONEN
WFL 55,50 m²
LOG 3,40 m²

A WOHNUNG MIT SCHLAFRISSE
FÜR ALLEINSTEHENDE
WFL 29,35 m²

C WOHNUNG MIT 2 ZIMMERN
FÜR 2-4 PERSONEN
WFL 55,50 m²
LOG 3,40 m²

Abbi 33 Grundrisstypen MONTAGEBAU WIEN GmbH, Erzherzog Karl Straße 1960.

stimmungen der Bauordnung für Hochhäuser. So wundert es nicht, dass die frühen Montagebauweise-Gebäude der Plattenbausiedlungen fast ausschließlich vier oder neun Geschosse aufweisen. (vgl. Gerlich 1985, 108) Die Bauleistung der in den 1960er Jahren begonnen Siedlungen ist unübertroffen und hielt in verminderter Form bis in die 1980er Jahre an. Sie prägt noch heute das Stadtbild. Die in Tabelle 7 dargestellten Zahlen zeigen auch deutlich in welchen Stadtbereichen sich die kommunale Bautätigkeit der Zeit hin verlagerte. Die in den oben ausgeführten Kapiteln politisch ermöglichte Entmischungsdoktrin, die sich auf die theoretischen Maßgaben der verantwortlichen Planer stützte, schlug sich nun in sehr großem Maßstab in der gebauten Umwelt nieder.

4.1.6. Altstadt als Kulturdenkmal

So wundert es nicht, dass die ersten Schritte in Richtung Altstadterhaltung nicht von den mit den Bauagenden betrauten Stadträtinnen und Magistratsabteilungen ausging sondern vielmehr aus lose organisierten Gruppen, sich für verschiedene Anliegen in der verfallenden Innenstadt zu engagieren begannen. Politisch fanden diese Strömungen deshalb auch zuerst im Kulturbereich Gehör. Die 1965 zur Stadträtin für Kultur, Volksbildung und Schulverwaltung angelobte Gertrude Fröhlich-Sandner sah die historische Altstadt als Kulturgut und brachte somit die Agenden der Stadterneuerung und Denkmalpflege in ihr Ressort. (vgl. Ebner und Hofmann. 2013., 17) Dies machte sich in der sukzessiven Verschiebung der Mittel des Ressorts von kleinteiligen geförderten Restaurierungen und Sanierungen historischer Denkmäler, wie der „Spinnerin am Kreuz“, zu größeren Erhaltungsprojekten wie der sogenannten „Altfassadenaktion“, die sich schon früh mit dem Thema der Sanierungsanreize für private Besitzerinnen auseinandersetzte bemerkbar. Die von Architekturstudierenden und -lehrenden initiierte Erhaltung der Otto Wagner Stadtbahnstation am Karlsplatz, fiel ebenso in diese Zeit der langsamen Steigerung der Wertschätzung für eine erhaltenswerte Altstadt und Denkmalpflege. (vgl. Ebner und Hofmann. 2013., 18)

4.1.7. Rechtliche Grundlagen der Erhaltung

Die Wohnungssituation selbst konnte erstmals 1968 mit dem Wohnbauförderungsgesetz, über das den Wiederaufbau betreffende Maß hinaus bearbeitet werden. In Hinblick auf den Bestand konnten Liegenschaftseigentümerinnen über die „kleine Wohnverbesserung“ erstmals um geförderte Sanierungen ansuchen, etwa bei Grundriss- und

Ausstattungsängeln oder bautechnischen Problemen. Mit dem Beginn der 1970er Jahre lässt sich in der Folge in Bundes- und Landesgesetzgebung eine langsame Bewegung hin zur verstärkten Wertschätzung des Stadtbestandes beobachten. Die weiterhin schlechte Wohnsituation der Wienerinnen tat ihr übriges, so wurden 1970 mit der „Wohnungsverbesserungsaktion“ des Landes Wien seitens Stadt Bürgschaften für Kredite, sowie die gesamte Annuität des Kredits übernommen. Diese konnten unter bestimmten Voraussetzungen sowohl von Eigentümerinnen als auch Mieterinnen beantragt werden. Dieser Entfall der exklusiven Förderwürdigkeit der Liegenschaftsbesitzerinnen, fand 1971 auch Eingang in die Bundesgesetzgebung, wonach durch Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes von 1968 die Fördervolumina in den darauffolgenden Jahren stark anstiegen. (vgl. Ebner und Hofmann. 2013.) 1972 traten mit dem Altstadt-Sanierungsgesetz und der noch wichtiger einzuschätzenden Altstadterhaltungsnovelle auf Landesebene zwei weitere Gesetze in Kraft, deren vorrangiges Ziel der Schutz der erhaltenswerten Baudenkmäler war. In der Altstadterhaltungsnovelle wurde die Befugnis zur Festlegung von Schutzzonen des Bundesdenkmalamts auf die Stadt Wien erweitert, was im Juli 1972 auch Eingang in die Wiener Bauordnung fand: „In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden.“ (§ 7. (1) LGBL 16, 1972) Die Tatsache dass der Umgang mit der Altstadt weiterhin hauptsächlich in die Agenden der Kulturverantwortlichen zu fallen habe, verleiht das im März 1972 in Kraft getretene Wiener Kulturschillinggesetz Ausdruck: „Inhaber einer Fernseh- oder einer Rundfunk-Hauptbewilligung in Wien haben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesetzes eine Abgabe zu entrichten.“ (§1. LGBL 5, 1972) Weiters: „Das Erträgnis der Abgabe ist für kulturelle Zwecke, insbesondere für die Altstadterhaltung, zu verwenden.“ (§1. LGBL 5, 1972) Zeitgleich wurde der „Wiener Altstadterhaltungsfonds“ errichtet, diesem waren laut Statuten Förderungen von Baukosten vorbehalten, die den Liegenschaftsbesitzerinnen durch die neue Schutzzonenregelungen und den damit verbundenen denkmalpflegerischen Erhaltungspflichten entstanden. (vgl. Fröhlich-Sandner 1977, 35) Es wurden also in mehreren Ebenen Gesetze und Fördertöpfe beschlossen, die Altstadterhaltung zuerst auf eine rechtliche Grundlage stellten, die Maßnahmen in der Bauordnung festhielten und zeitgleich aber durch die Errichtung des aus dem „Kulturschilling“ gespeisten „Altstadterhaltungsfonds“ die Besitzerinnen da-

vor bewahren sollte, vor unlösbare Aufgaben gestellt zu werden. Man kann diese Entwicklung in ihrer Logik und Vorgangsweise durchaus als Vorbote der in den 1980er Jahren breiter institutionalisierten Stadterneuerungspolitik betrachten.

Erst mit dem 1974 auf Bundesebene verabschiedeten Stadterneuerungsgesetz wurde Stadterhaltung auch zur Materie der Stadtplaner, wenn auch auf Umwegen. Der Kern des neuen Gesetzes schuf eine Handhabe für Assanierungen und Enteignungen im Sinne der Stadtentwicklung:

„§ 1. (1) Die Landesregierung kann durch Verordnung ein Gemeindegebiet oder einen Teil eines Gemeindegebietes, das städtebauliche Mißstände (§ 6 Abs. 1) aufweist, die nur durch Assanierungsmaßnahmen beseitigt werden können, nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes zum Assanierungsgebiet erklären.“ (§1. BGBl 85, 1974)

Die beschriebene veränderte Geisteshaltung und langsam steigende Wertschätzung der Altstadt in der Wiener Stadtverwaltung, ließ es nie zu den großangelegten Kahlschlagsanierungen kommen, für die es nun einen rechtlichen Rahmen gab. Vielmehr brachte das neue Gesetz Besitzerinnen, die Liegenschaften in schlechtem Zustand besaßen dazu sie aus Angst vor Enteignung zu sanieren oder zumindest grundlegend in Stand zu setzen. (vgl. Ebner und Hofmann. 2013., 40)

4.1.8. „Leitlinien für die Stadtentwicklung“

Einen der großen Wendepunkte in der Stadtplanungsgeschichte markieren die „Leitlinien für die Stadtentwicklung“, die 1972 präsentiert wurden, sowie eine auf deren Ideen und Kapiteln aufgebaute Stadtentwicklungsenquete, deren Abschlussbericht 1973 erschien. Erstmals wird hier Stadtplanung und Stadtentwicklung als Materie behandelt, die alle Lebensbereiche der Menschen, die in der Stadt leben erfasst und zu Einflussfaktoren auf die Planung erhoben. Auch wenn am Ende dieses Prozesses auf Grund von politischen Unwägbarkeiten kein Generalplan für die Stadtentwicklung Wiens beschlossen werden konnte – zum Missfallen des hauptverantwortlichen Planungsstadtrats Fritz Hofmann – so stellen diese Leitlinien einen klaren Wendepunkt in verschiedensten inhaltlichen Punkten dar, wie beispielsweise die Abkehr von der Auto-zentrierten Stadt, eine planerische Hinwendung zur Bestandsstadt oder eine vehemente Forderung nach Umweltschutz und -bewusstsein, aber eben auch eine, allumfassende Visionssuche in der

Stadtentwicklung Wiens. Inhaltlich wurden die Leitlinien in zehn Kapitel unterteilt, die dann wiederum die Basis für die Arbeitskreise der Stadtentwicklungsenquete bildeten. Diese wurden von 1300 Personen aus verschiedensten professionellen Lagern zusammengestellt.

Kapitel 1: Wien als Chance für Österreich

Kapitel 2: Grundzüge der Stadtentwicklung

Kapitel 3: Wirtschaft

Kapitel 4: Wohnen

Kapitel 5: Jugend, Bildung, Freizeit

Kapitel 6: Dienste des Sozial- und Gesundheitswesens

Kapitel 7: Boden, Versorgung, Entsorgung

Kapitel 8: Verkehr

Kapitel 9: Umwelt und Landschaft

Kapitel 10: Planung und Verwirklichung

Mit dieser, von Ideen einer großen Anzahl an Expertinnen gefütterten neuen Planungsideologie, wurde der Boden für den ersten Stadtentwicklungsplan 1984 bereitet. Die Entwicklung ebendieses bestimmte die zweite Hälfte der 1970er Jahre und knüpft an den in den „Leitlinien“ entwickelten Parametern an. (Korzendörfer 1972, 12)

4.1.9. Spittelberg, Planquadrat, Gebietsbetreuung

Die Grundlage für die Zäsur in der Geisteshaltung der Stadtplanung die die Leitlinien darstellen, wird nicht nur politisch und rechtlich gelegt, vor allem die Stadtbewohnerinnen und Planerinnen in der Stadt, unter den gesellschaftlichen Umbrüchen der 68 Proteste und ihren Folgen beginnen sich in den frühen 1970er Jahren zu organisieren und als Korrektiv für das damals normale Top-Down-System aufzutreten. So fallen die ersten von Bürgerinnen initiierten Initiativen der Stadterneuerung in diese Zeit. Auf dem Spittelberg in Neubau wurde von Planerinnen und Studierenden die „Interessensgemeinschaft Spittelberg“ gegründet mit dem Ziel den Verfall des teilweise noch vorgründerzeitlichen Ensembles zu stoppen und dabei aber die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung zu verhindern. (vgl. Trojan 1983, 25)

In der Stadtverwaltung wurde das gesteigerte Interesse der Menschen an der Bestandsstadt registriert und Beteiligungsprojekte bei der Revi-



Abb. 34 Dreharbeiten bei Sanierungsarbeiten im Planquadrat 4



Abb. 35 Ein Blick auf die Hinterhöfe des Planquadrats



Abb 36 Das Lokal der Gebietsbetreuung Ottakring in den 1970er Jahren.

talisierung ausgewählter Hinterhöfe angestoßen aus dem in weiterer Folge und in Zusammenarbeit mit dem ORF das Projekt Planquadrat 4 hervorging. (vgl. Kainrath, Potyka und Zabrana 1980, 7)

„Im Projekt „Planquadrat“ sollten planerische, wirtschaftliche, rechtliche und administrative Modelle zur besseren Nutzbar-machung von Freiflächen und ungenutzten Räumen für eine gemeinschaftliche Nutzung erarbeitet werden. Von vornherein war vorgesehen, die betroffenen Bevölkerung in geeigneter Weise an Planung, Gestaltung und Betreuung der „Gartenhöfe“ mitwirken zu lassen.“ (Kainrath, Potyka und Zabrana 1980, 14)

Neben der Beteiligung der Bevölkerung an der Gestaltung und Neunutzung der gemeinsamen Hinterhöfe stand in erster Linie die Revitalisierung der 325 in den das „Planquadrat“ begrenzenden Wohnungen. (vgl. Kainrath, Potyka und Zabrana 1980, 17) Im Hinblick auf die Übertragbarkeit der Erfahrungen mit Bürgerinnenbeteiligung gingen die Planerinnen aber im Rückblick eher kritisch auf den hohen entstandenen Aufwand ein. Die gebundenen Planungs- und Verwaltungskapazitäten ließen es nicht zu die Erneuerung des gesamten dichtverbauten Stadtgebiets in ähnlicher Manier zu verfolgen. (vgl. Kainrath, Potyka und Zabrana 1980, 169) Auch 1974 wurde schon als Maßnahme einer sanften, prozesshaften Stadterneuerung das Konzept der Gebietsbetreuung implementiert:

„Ihre Aufgabe ist es, Information, Initiierung, Beratung, Koordination privater Maßnahmen, Förderung der Kommunikation im Gebiet und Mittlerfunktion zwischen Bevölkerung und zentraler Verwaltung zu übernehmen. Daher arbeiten in den Erneuerungsgebieten im Auftrag der Gemeinde Genossenschaften oder Architekten als Gebietsbetreuer, [...]“ (Berger 1984, 7)

Vor allem private Initiativen und Aktionen im sozialen Sinn können so schnell und direkt umgesetzt werden, durch personelle Kontinuität steigt die persönliche Bindung zwischen Bewohnerinnen des Gebiets und Mitarbeiterinnen der Gebietsbetreuung. (vgl. Berger 1984, 7)

4.1.9. STEP 84

Ende 1976 wurde von Bürgermeister Leopold Gratz die Erarbeitung eines Stadtentwicklungsplanes beauftragt. Dieser sollte von der Geschäftsgruppe Stadtplanung in Zusammenarbeit mit anderen Magistratsabteilungen, aufgeteilt in verschiedene Sachbereiche, von ihrem damaligen Leiter Rudolf Wurzer koordiniert werden. Den einzelnen Sachbereichen zugrunde gelegt wurden große Bestandserhebungen, auf denen die „sich abzeichnenden Entwicklungstendenzen und die anzustrebenden Ziele“ (Kotyza 1985, 3) aufgesetzt wurden.

1981 wurde auf diese aufbauend der „Stadtentwicklungsplan für Wien – Entwurf“ veröffentlicht. Zeitgleich eröffnete im Messepalast die Ausstellung „Wien 2000“, welche die Inhalte der breiten Öffentlichkeit zugänglich machen sollte. Ungefähr 25.000 Bürgerinnen Wiens wurden in der Ausstellung gezählt, wo sie vor Ort Anregungen zu den ausgestellten Inhalten vorbringen konnten. Weitere Formen der Partizipation wurde durch Postwurfsendungen und Einladungen zu Bürgerversammlungen angeboten.⁴

4.1.9.1. Die Inhalte des ersten STEP

Vorangestellt wurden dem gedruckten Stadtentwicklungsplan „Grundsätze der Wiener Stadtentwicklung“, die sich auf den ersten Blick wie politische Schlagwörter lesen, im Kontext der Zeit, der beschriebenen Entwicklung in der Stadtplanung und dem darauf folgenden konkreten Inhalt aber einen destillierten Abriss der Stoßrichtungen des Plans darstellen:

„Verbesserung der Lebensverhältnisse
Gebiete in denen Defizite entstanden sind, sollen verbessert werden. Die Entwicklung soll weg vom quantitativen Wachstum hin zur Verbesserung des Vorhandenen gesteuert werden.

4 Der Fachbereich Verkehr wurde als Teil A aus dem Gesamtpaket gelöst und schon im April 1981 dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt wurde. Verkehrstechnische Entscheidungen hatten sich von nun an, an den darin festgeschriebenen grundlegenden Entwicklungszielen zu orientieren oder diese mindestens nicht zu verunmöglichen. (vgl. Kotyza, Stadtentwicklungsplan Wien: Kurzfassung. Sonderdruck 1985, 3)

Mit 1400 Stellungnahmen von Einzelpersonen, fiel diese Beteiligung für den Umfang der Themen allerdings relativ gering aus.

Gesunde Umwelt

Verbesserung der Umwelt wird mit Verbesserung der Lebensverhältnisse gleichgestellt und somit der Prävention von grasierender Stadtflucht.

Soziale Gerechtigkeit

„[...] den Menschen soziale Sicherheit und in allen Stadtteilen eine Grundausrüstung an Versorgungseinrichtungen zu geben“

Solidarität

Der Entwicklungsplan soll Teil eines solidarischen Ausgleichs zwischen Stadtteilen in denen gute vorhandene Strukturen zu finden sind und benachteiligten Gebieten ermöglichen.

Städtische Reichhaltigkeit

Was wir heute schlicht mit „Urbanität“ bezeichnen würden, wird hier zum Aufruf der Entwicklung weg von monotonen, städtisch unterversorgten Wohngebieten, hin zu gemischten Gebieten, die „vielfältige Möglichkeiten zur eigenständigen Entwicklung bieten“

Mitwirkung und Selbstbestimmung

Der Wandel einer Gesellschaft, deren Ziele und Bedürfnisse sich seit dem Ende der Nachkriegszeit verändert haben, soll in Form von partizipativen Ansätzen und gesteigerten Ansprüchen an Freizeit, im Entwicklungsplan abgebildet werden.“ (Kotyza 1985, 5)

Schon der erste inhaltliche Absatz aus dem STEP 84, der die demographische Lage beschreibt, wie sie ab der Bestandsanalysephase 1978 durch das Fachgebiet Bevölkerung erhoben wurde, ist von immenser Bedeutung auf den gesamten Entwicklungsplan.

„Die Bevölkerung Wiens hat zwischen 1971 und 1981 von 1,620 Mio. um rund 89.000 Einwohner oder 5,5% auf 1,531 Mio. abgenommen. Die derzeit vorliegenden Prognosen sehen für 1991 eine weitere Abnahme auf ca. 1,450 Mio. Einwohner vor.“ (Kotyza 1985, 11)

So wird der Ton gesetzt für das Gefühl des Umgangs mit einer schrumpfenden Stadt, deren Zukunftsaussichten auch auf eine Entspannung beim Flächenbedarf trotz steigender Wohnflächenansprüche pro Kopf hindeuten. Aus dem dicht bebauten Stadtgebiet seien im letzten Jahr-

zehnt 15-20% der Menschen an den Stadtrand abgewandert, um bessere Wohnverhältnisse zu suchen. (Kotyza 1985, 10) Tatsächlich war die Volkszählung 1981 die letzte bis dato, die eine negative Bevölkerungsentwicklung aufwies. Den Fall des Eisernen Vorhangs, wenige Jahre später konnte kaum jemand vorausahnen, der darauf folgende Zuzug aus den nun wieder an Zentraleuropa angeschlossenen Gebieten, hatte aber vor allem auf die Bestandsstadt und die gründerzeitlichen – oft noch unsanierten Strukturen – in Wechselwirkung mit der in Aussicht gestellten Entspannung der Bevölkerungsdichte Auswirkungen. Der wirtschaftliche Ausblick, der gezeichnet wurde, prognostizierte eine Abkühlung des Wachstums und einer insgesamt geringeren Bautätigkeit, was auf die Notwendigkeit einer Priorisierung der Bestandsstadt und damit verbundenen Stadterneuerung schließen lasse. Gezeichnet durch die Energiekrise in den 1970er Jahren, waren auch die Prognosen was den Energieverbrauch pro Kopf und den motorisierten Individualverkehr betrafen sehr pessimistisch. Die Einschätzung lautete:

„Die Umweltverträglichkeit von Produktions- und Energieerzeugungsbetrieben wird kritischer geprüft; die Zersiedlung des [sic!] Landschaft – besonders der stadtnahen – wird einzudämmen versucht; die Einstellung zum Autoverkehr unterläuft einer Wandlung: Die Menschen gehen dazu über bewusster und eingeschränkter das Auto zu benutzen.“ (Kotyza 1985, 10)

Eine Einschätzung der viel Zukunftsweisendes innewohnt, wohl aber im Hinblick auf die Entwicklung der Stadt mindestens 20 Jahre zu früh von einer Trendwende ausgeht. Die klare und gewagte Prognose zeigt aber auch eine dezidierte Abwendung von der planerischen Doktrin der autogerechten Stadt, der die Stadtplaner der ersten 20-30 Nachkriegsjahre anhängen. Es mussten also neue Modelle und Vorgangsweisen entwickelt werden, um sich von dieser, schon in der Stadt eingeschriebenen Entwicklung zu lösen. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 76) Eine davon ist eine dezidierte Hinwendung zur Natur- und Umweltfrage und dem Bekenntnis zu innerstädtischem Freiraum, dessen Fehlen als großes Manko des dicht bebauten, mehrheitlich gründerzeitlichen Stadtgebiets erklärt wird. Die prinzipielle gesellschaftliche Entwicklung verringerter Arbeitszeiten und damit gesteigener Ansprüche an Freizeit führt zu einem steigenden Anspruch an Freizeitleichen. Die Aussagen, das Siedlungsgebiet betreffend, sind richtungsweisend für den gesamten Entwicklungsplan und bauen auf den oben ausgeführten Prognosen auf:

„Alle diese Maßnahmen laufen auf eine Verringerung von Wohnungs- und Bauflächen im dicht bebauten Stadtgebiet hinaus. Der daraus entstehende Ersatzflächenbedarf wird zusammen mit dem noch zu befriedigenden Zusatzbedarf ein bestimmtes Maß an Stadterweiterung und an Auffüllung von noch dünn besiedelten Randgebieten erforderlich machen.“ (Kotyza 1985, 11)

Mit einer der zentralen Aussagen bildet eine klar ablesbare Wertverschiebung im Vergleich zu den vorangegangenen Jahrzehnten in Form eines Bekenntnisses zur kleinteiligen, durchmischten Stadt:

„Ausgelöst durch wirtschaftliches Wachstum und technischen Fortschritt, durch rasche und billige Verkehrsmittel, haben sich in der Großstadt wichtige Lebensfunktionen des Menschen, wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Erholung oder Versorgung, räumlich immer mehr voneinander getrennt. Die inzwischen sichtbar gewordenen nachteiligen Folgen dieser Entwicklung, besonders die mangelnde urbane Atmosphäre und die zunehmenden Verkehrsprobleme, haben zu der Forderung nach überschaubareren Lebensbereichen und stärkerer räumlicher Mischung der Lebensfunktionen geführt.“ (Kotyza 1985, 12)

Im Rückblick konnten sich allerdings einige Grundsätze und Strategien, die im STEP zu finden sind, nicht durchsetzen. Ein erstmals propagierter polyzentraler Ansatz für identifizierte „Hauptzentren“ am Rand des dicht bebauten Stadtgebiets konnte als Impuls nicht ausreichen, um diese beabsichtigte Entwicklung anzustoßen. (siehe Abb. 39) Auch konnten sich die an diese Zentren geknüpften Siedlungsachsen ohne konkrete planerische Instrumente nie wirklich entfalten, was auch für die Freihaltung der geplanten Grünkeile gilt. (siehe Abb. 40) (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 81) Die bleibenden und heute noch aktuellen Werte „Ökologie, Soziales, urbaner Raum“ finden sich neben den beschriebenen falschen Zukunftsannahmen und dem großteils unerfüllt gebliebenen räumlichen Leitbild aber genauso. Als zukunftsstaugliche Prognosen und Konzepte erwiesen sich der U-Bahn Ausbau, eine Steigerung der Wertschätzung gegenüber Grünraum – vor allem im dicht bebauten Stadtgebiet – und eine Definition von Urbanität, die Durchmischung und Atmosphäre auf die Agenden der Planerinnen bringt. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 83)

Weniger idealistisch, dafür detaillierter lässt sich die Zielvorgabe neuer Wertschätzung der Bestandsstadt ablesen. Sie bereitet im Hinblick auf die Zukunft den Boden für das Wiener Modell der sanften Stadterneu-

erung und ebnet den Weg für den bereits 1985 gegründeten „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds“ aus dem wiederum 1989 die Blocksanierung als Instrument der liegenschaftsübergreifenden Sanierungsform hervorgehen konnte. So werden innerhalb des dicht bebauten Stadtgebiets klare Grenzen gezogen, die zu dicht verbaute Gebiete identifizieren, solche deren strukturelle Standards verbessert gehören und solche deren Grünraumversorgung zu gering war. (siehe Abbildung 41,42) (vgl. Kotyza 1985, 14)

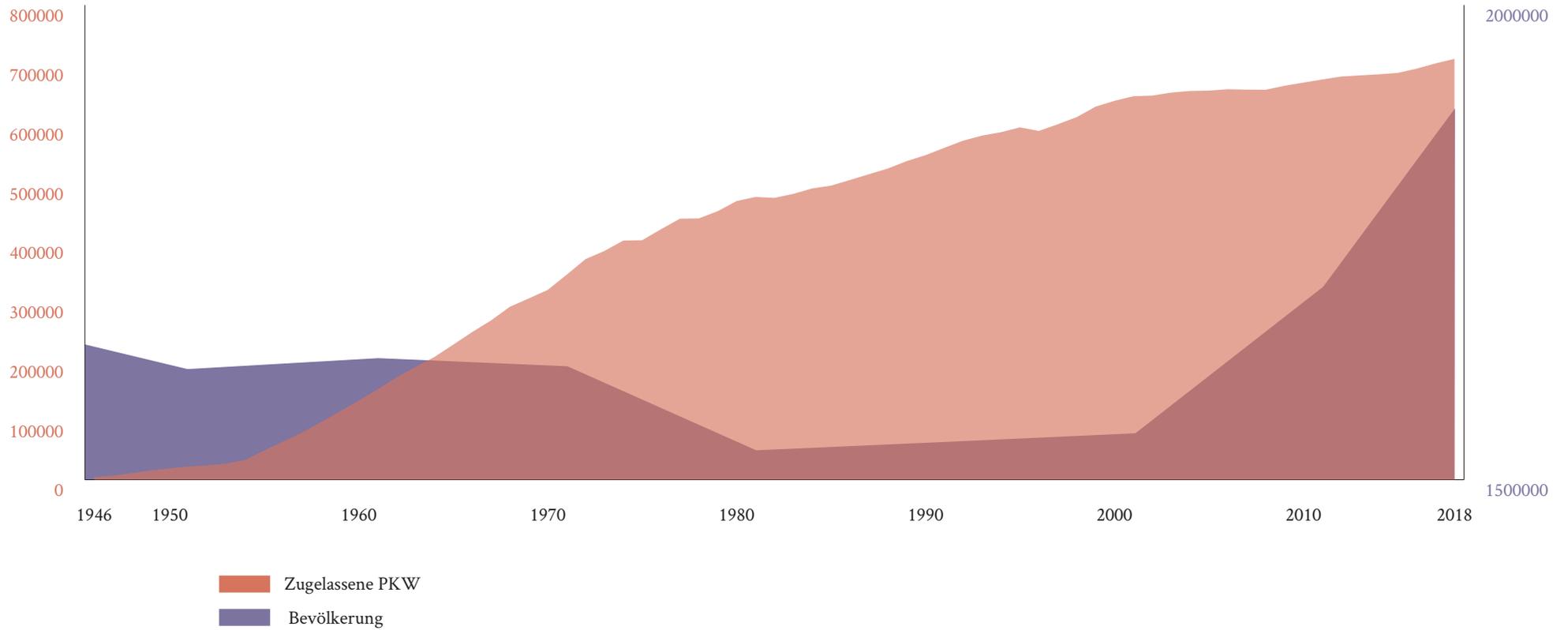
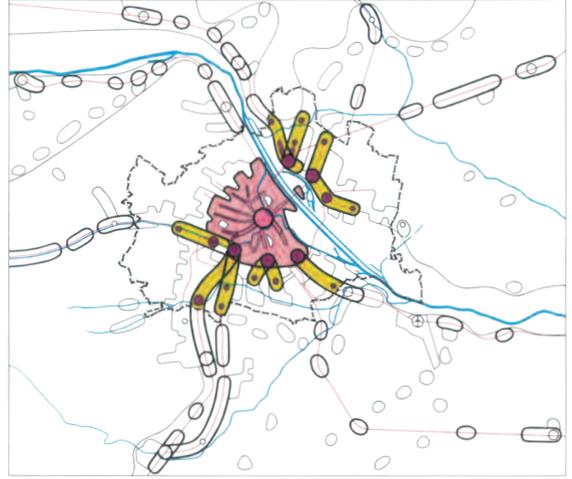


Abb. 37 Zugelassene PKW in der Nachkriegszeit, gegenüber der Bevölkerungsentwicklung



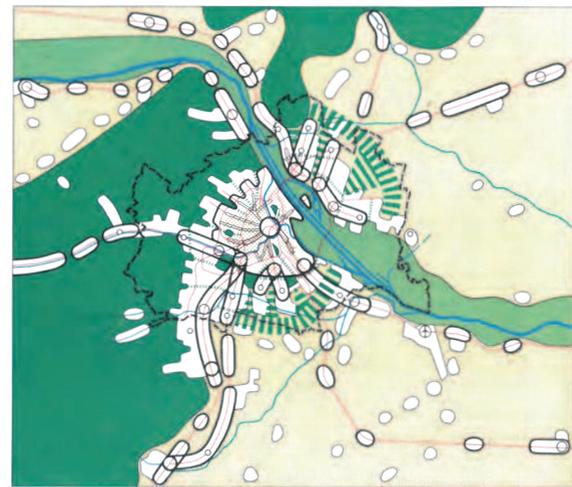
- | | | |
|---------------------------|---------------------------------|--------------|
| Dichtbebautes Stadtgebiet | Stabiles Gebiet, Betriebsgebiet | Donaubereich |
| Siedlungsachse | Stabiles Zentrum | Grünkell |
| Aufzuwertendes Zentrum | Grünstreifen | |

Abb. 38 Räumliches Leitbild STEP 84



- | | |
|---------------------------|------------------------|
| Dichtbebautes Stadtgebiet | Stabiles Zentrum |
| Siedlungsachse | Aufzuwertendes Zentrum |

Abb. 39 Vorgesehene Stärkung von Zentren außerhalb des Gürtels im Zusammenspiel mit vorgeschlagenen Siedlungsachsen.



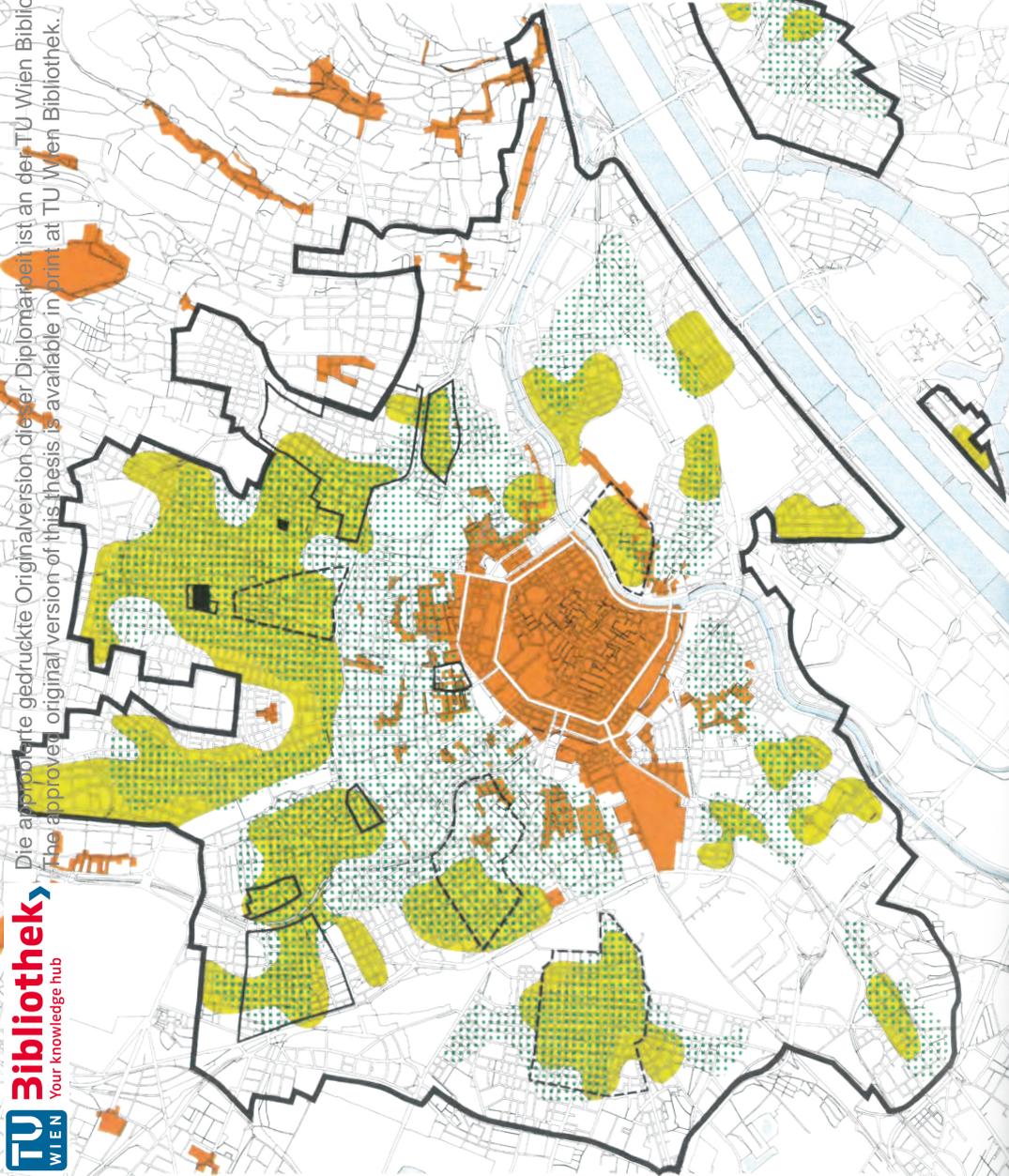
- | | | |
|--------------|--------------|--|
| Donaubereich | Grünstreifen | Park, Grünanlage |
| Grünkell | Grünzug | Verbesserung der Grünflächenversorgung |

Abb. 40 Die vorgesehenen Grünkelle.

**STADTENTWICKLUNGSPLAN WIEN
RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Abbildung 4

STADTERNEUERUNG 1

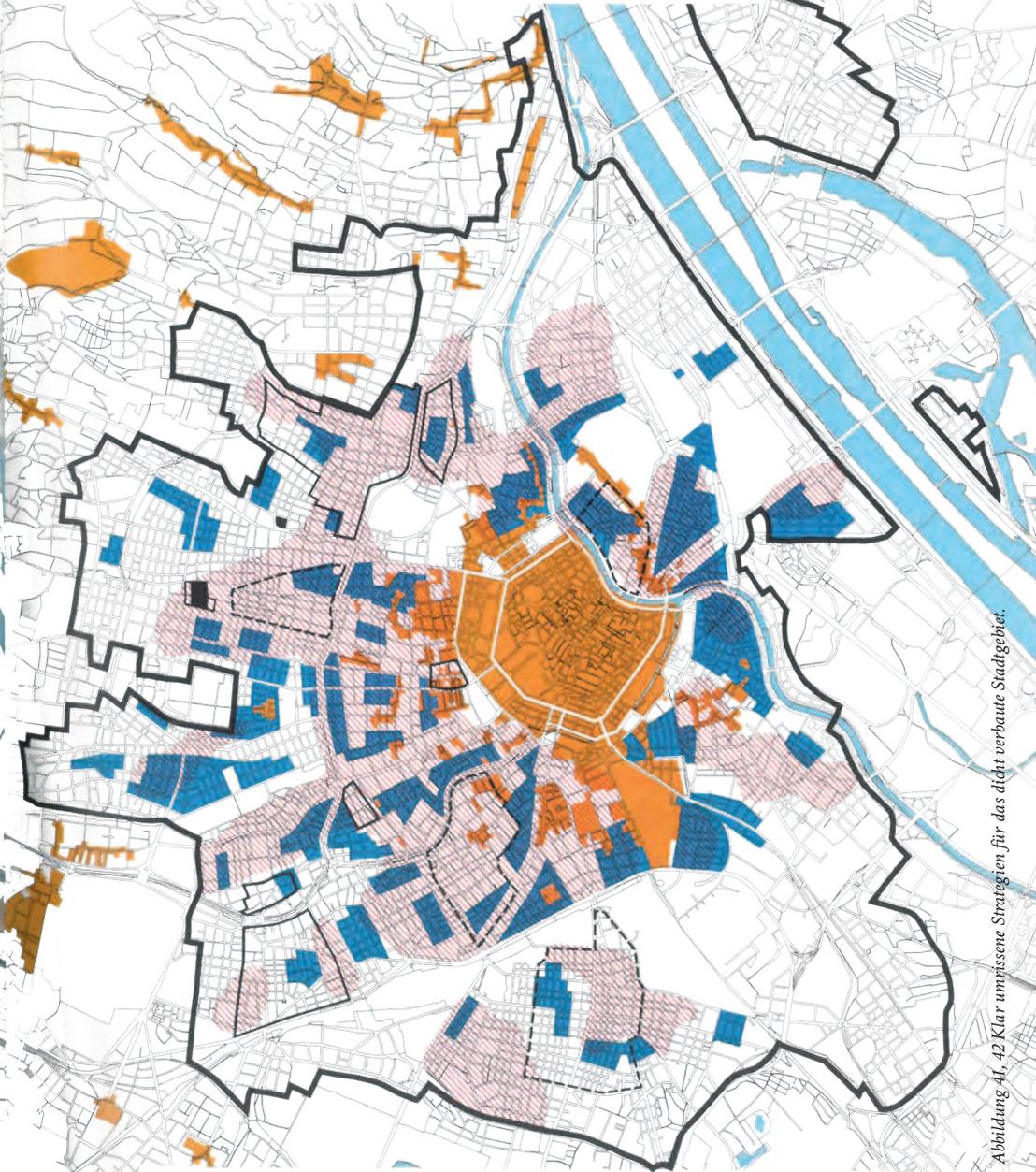


- | | |
|---|--|
| Dichtbebautes Stadtgebiet | Schutzzone |
| Stadterneuerungsgebiet verordnet gemäß § 1(1) StG | Verbesserung der Wohnstruktur |
| Stadterneuerungsgebiete 1974 bis 1983 | Verbesserung der Grünflächenversorgung |
| Stadterneuerungsgebiete 1984 | |

**STADTENTWICKLUNGSPLAN WIEN
RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**

Abbildung 5

STADTERNEUERUNG 2



- | | |
|---|---------------------------------------|
| Dichtbebautes Stadtgebiet | Schutzzone |
| Stadterneuerungsgebiet verordnet gemäß § 1(1) StG | Auflockerung der zu dichten Bebauung |
| Stadterneuerungsgebiete 1974 bis 1983 | Verbesserung der Stellplatzversorgung |
| Stadterneuerungsgebiete 1984 | |

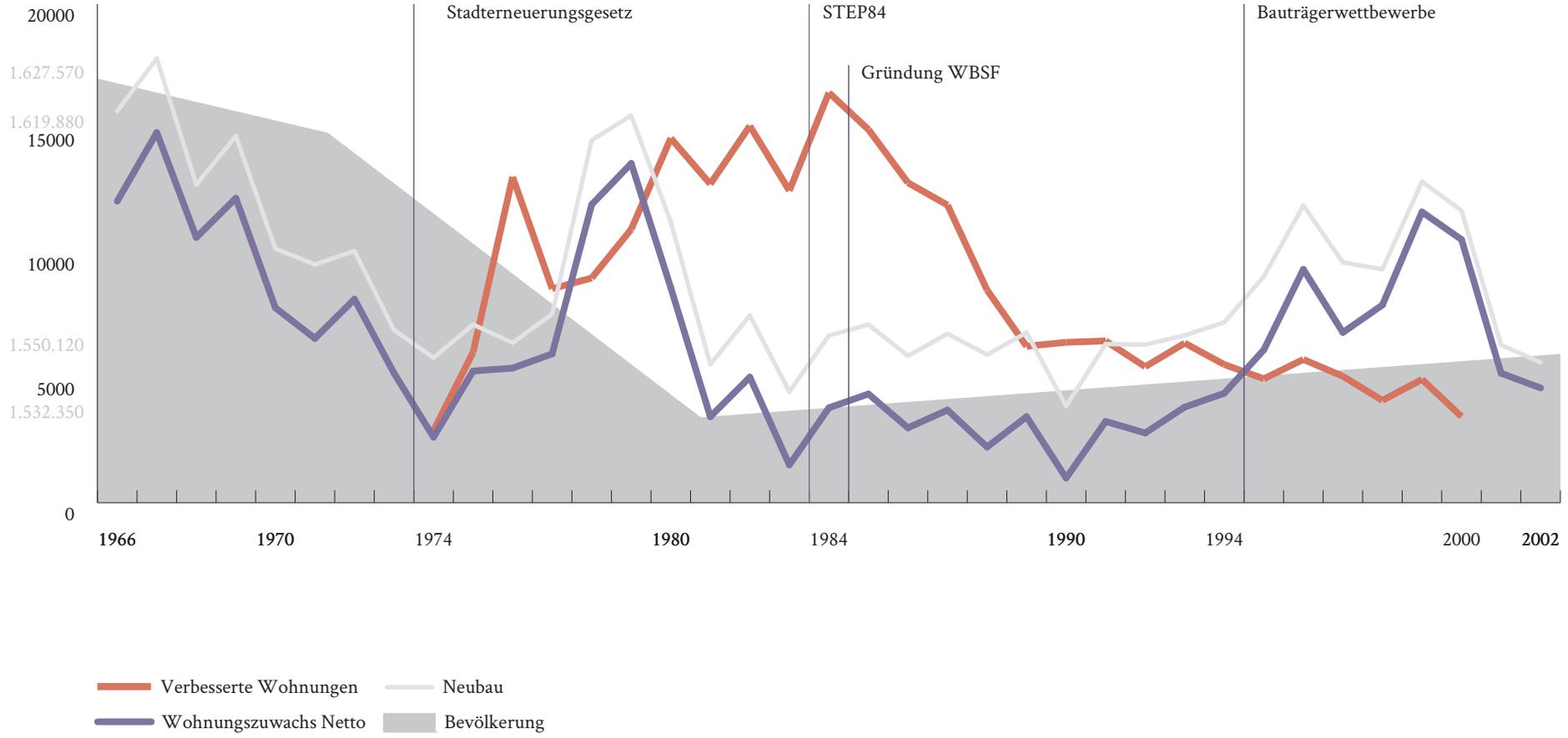


Abb. 43 Neubauleistung im Vergleich zu Sanierungsleistung

4.1.9.2. Implementierung und Umsetzung des STEP 84

Im Hinblick auf die Bestandsstadt stellte schon das Jahr nach Veröffentlichung des Stadtentwicklungsplans ein richtungsweisendes dar; Es trat das „Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz“ in Kraft und der „Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds“ (siehe Seite 79) wurden eingerichtet. Im Zuge dessen wurden acht Stadterneuerungsgebiete definiert und Gebietsbetreuungen installiert. In diesen wurde nun vor allem mit Bedacht auf die Sanierung ganzer Häuser ein Schritt in Richtung Information und Aufklärung der Bevölkerung gesetzt, was die Verbesserung der Substanz betraf aber auch – im Kontext der vorliegenden Betrachtung besonders wichtig – der Verbesserung der Gebietsstruktur und Qualität der stadträume: „Umgestaltung und Neuanlage von Parks, Innenhofbegrünungen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Schaffung zusätzlicher Autoabstellplätze, und Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans“ (Pirhofer und Stimmer 2007, 83) Mit der Implementierung der beschriebenen Werkzeuge zur Verbesserung des hauptsächlich gründerzeitlich geprägten Bestandes, wurde nun ein Weg beschritten, der eine qualitative Entwicklung von ganzen Gebieten sichern sollte. Wie Abbildung 43 zu entnehmen ist, stieg mit Beginn der 1970er Jahre die Sanierungsleistung sprunghaft an, was sich an der Zahl der verbesserten Wohnungen klar ablesen lässt. Mit dem ausgeführten Beginn der Implementierung rechtlicher Grundlagen der Stadterneuerung und -erhaltung, Ende der 1960er Jahre, konnten vor allem grundlegende Missstände beseitigt werden, die mit der Einleitung von Wasser in die Wohnungen, sowie der Deckung von hygienischen Grundbedürfnissen zu tun hatten. Die ab Mitte der 1980er Jahre einsetzende Verflachung dieser Kurve – die den Beginn der Wirkung der Maßnahmen des Stadtentwicklungsplans darstellt – lässt die Interpretation zu, dass die Maßnahmen ganze Gebiete betreffend, eine Verringerung der reinen Anzahl an verbesserten Wohnungen bedeutet, nicht aber eine Abnahme in der Sanierungstätigkeit an sich. In der Periode von 1980 bis zur Mitte der 1990er Jahre lässt sich eine konstant niedrige Neubauleistung ablesen, die zu Spitzenzeiten 1984 um fast 13.000 Wohnungen hinter der der verbesserten Wohnungen lag. In der Zeit zwischen 1980 und 1994 lag die Anzahl verbesserter Wohnungen konstant über dem Zuwachs an Wohnungen durch Neubauleistung.

4.1.10. 1989 – der große Umbruch

Der Fall des Eisernen Vorhangs markiert für Wien einen stadtplanerischen Einschnitt, der in seiner geopolitischen Auswirkung, den über Jahrzehnte aufgebauten und in den Inhalten des STEP 84 niedergeschriebenen Konsens der Wiener Werte der Stadtentwicklung grundlegend in Frage stellte. Die Stadt wuchs wieder, eine Art Konkurrenzkampf zwischen Städten und Metropolen begann und so wurde Stadtmarketing oftmals ein Synonym für Stadtentwicklung. Kurt Kotyza, einer der Väter des Stadtentwicklungsplanes 1984, damals Leiter des Arbeitskreises Stadtentwicklungsplan, schreibt in einem Aufsatz im „Bauforum 89“ mit dem Titel „Plädoyer für eine sanfte Stadtentwicklung“ von der Veränderung, die sich in den Jahren nach Einführung des STEP 84 durch die veränderte Lage ergeben haben:

„Ein verbindliches Entwicklungskonzept (STEP) existiert zwar (und ist weitgehend widerspruchsfrei), hat aber zu wenig Wirkung, weil zu bieder und zu wenig sensationell. Viele der derzeit diskutierten Großprojekte fehlen. Mit seiner vorsichtigen Haltung gegenüber zu radikalen Veränderungen, mit seiner Betonung langfristiger ökologischer Gesichtspunkte, mit seiner Skepsis gegenüber radikaler Dynamik liegt der STEP nicht auf der aktuellen Linie. Diese ist geprägt von: Immer neuen Megaprojekten und monumentalen städtebaulichen Ideen. Urban Design als Inszenierung und Kulisse. Immer größerem Widerwillen gegen staatliche Lenkung und Planung. Qualität tritt in den Hintergrund. Entscheidend ist der Neuigkeitseffekt, die Signalwirkung, die Einmaligkeit. Megaprojekte mit ihren Mitnahmeeffekten (die wichtige Anliegen mitnehmen) ersetzen Gesamtplanungen“ (Kotyza 1989, 11)

Dies ließ sich in der Folge ablesen an einem großen, nie realisierten Projekt dieser Zeit, der EXPO 95, die gemeinsam mit Budapest geplant war und die Neupositionierung im Wettbewerb der Städte durch Großprojekte vorantreiben sollte. Das enorme Bevölkerungswachstum nach der Öffnung der Grenzen zum Osten, löste aber Ängste in der Bevölkerung aus, stark genug um in einer Volksabstimmung dem Projekt EXPO 95 eine Absage zu erteilen. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 110)

„So war das, was einmal EXPO genannt wurde, nur ein Kürzel für die Möglichkeit der Veränderung und Entwicklung der Stadt an sich, diesen derzeit so gewaltig dräuenden Schub der „Modernisierung“ mit einem symbolischen und kulturellen Symbol zu bannen. Typisch das Ende der EXPO als Parallellaktion.“ (Steiner 1992, 9)

4.1.11. Leitlinien für die Stadtentwicklung Wiens – reloaded

Die Veränderungen und damit die Auswirkungen auf die Stadt waren Anfang der 1990er Jahre so gravierend, dass in den Zyklus zwischen den Stadtentwicklungsplänen 84 und 94 ein verändertes Szenario entwickelt werden musste, das auf den STEP 84 aufsetzend, Handlungsformen für Stadtwachstum integrieren konnte, vor allem im Hinblick auf gesteigerte Wohnbauleistung, bei zeitgleicher Infrastrukturentwicklung, um dem STEP84 folgend keine Gebiete entstehen zu lassen, die Dichte ohne Urbanität erzeugten. Die 1991 beschlossenen „Leitlinien für die Stadtentwicklung Wiens“ schlugen ein räumliches Entwicklungskonzept vor, das neben den Stadterneuerungsmaßnahmen des STEP auch klassische Stadterweiterungsmaßnahmen entlang der definierten Achsen vorschlug. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 117)

4.1.12. STEP 94

„Die Planungsphilosophie des Stadtentwicklungsplans aus dem Jahr 1984 mit dem Schwerpunkt einer sanften Stadterneuerung in den innerstädtischen Gebieten wird im neuen Plan als wesentlicher Bestandteil beibehalten. Im Hinblick auf das Wachstum der Stadt muß aber auch die Stadterweiterung am Stadtrand entlang der Entwicklungsachsen leistungsfähiger Linien des öffentlichen Verkehrs vorangetrieben werden.“ (Mittringer 1994, 17)

Diese sehr kompakte Zusammenfassung beinhaltet in ihrer Einfachheit sehr viel im STEP 94 ausgeführtes. Die Veränderungen sind nuancierte Verstärkungen der Grundgedanken des STEP 84, abgesehen von den schon angesprochenen demographischen Veränderungen, die Gesamtgesellschaft betreffend. Die Schlüsse, die aus der Umfassenden Analyse gezogen werden, fußen auf der Identifikation einiger veränderter Faktoren: Österreich liegt nun im Zentrum Europas, das sich rapide verändert, da einige Beitritte zur EU zu diesem Zeitpunkt schon feststehen – unter anderem Österreichs selbst – aber auch beispielsweise Ansuchen

von Polen und Ungarn um Beitritt gestellt wurden (siehe Abb. 44). Wien befindet sich im Jahr 1994 in einem nach wie vor rapiden geopolitischen Wandlungen unterworfenen europäischen Umfeld, in dem Ballungsräume wie München, Hamburg oder Mailand beginnen zu konkurrieren. Neue Formen der Spezialisierung müssen gefunden werden. Diese

Tabelle 8

Bevölkerungsentwicklung in Wien 1984-1993

Jahre	Geburtenbilanz	Wanderungsbilanz	Bevölkerungsveränderung	Bevölkerungsstand	davon Ausländer [sic]	Ausländeranteil [sic]
1984	-9.017	-1.270	-10.287	1.517.068	111.791	7,4%
1985	-9.374	700	-8.674	1.508.394	117.208	7,8%
1986	-8.289	4.290	-3.999	1.504.395	120.307	8,0%
1987	-7.366	9.172	1.806	1.506.201	126.189	8,4%
1988	-6.077	13.673	7.596	1.531.648	160.710	10,5%
1989	-4.934	18.949	14.015	1.545.663	182.013	11,8%
1990	-4.454	22.842	18.388	1.564.051	206.003	13,2%
1991	-3.637	30.984	27.347	1.591.398	236.888	14,9%
1992	-3.471	23.932	20.461	1.611.859	260.356	16,2%
1993	-2.820	18.657	15.837	1.642.391	293.491	17,9%

Dynamik war dem STEP 84 noch fremd und nicht vorhersehbar. (vgl. Mittringer 1994, 13) Ein wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Wertewandel wird im STEP attestiert, die Verantwortlichen orten diesen im Auftreten einer beginnenden Globalisierung der Weltwirtschaft, was Wertaustausch über Kontinente und soziale Schichten ermöglicht. Eine sich abzeichnende Freizeitgesellschaft wird seit Mitte der 1980er Jahre festgestellt und mit ihr auch eine steigende und länger andauernde Wertschätzung von Urbanität, der in diesen urbanen Zentren immer länger lebenden Menschen, die nun später Familien gründen. (vgl. Mittringer 1994, 17) Am Arbeitsmarkt ist eine Entwicklung vom sekundären in den tertiären Sektor zu beobachten, was eine Transformation in die heute selbstverständliche, sogenannte Dienstleistungsge-

sellschaft darstellt. (vgl. Pirhofer und Stimmer 2007, 135) Wie man in Tabelle 8 erkennen kann veränderte sich im Jahrzehnt zwischen den STEPs ein Großteil der demographischen Faktoren grundlegend. Nicht nur Gesamtbevölkerung, Geburtenbilanz und der Anteil im Ausland geborener Wienerinnen stieg stark an, auch die Altersstruktur wandelte sich, die Wiener Bevölkerung wurde jünger und diese jüngere Bevölkerung strebte in das dicht verbaute Stadtgebiet, trotzdem wurde im Zuge der Analyse der Bevölkerungsdichte festgestellt:

„Seit 1984 hat sich die Situation jedoch grundlegend geändert. Der Rückzug der inländischen Bevölkerung hat sich verlangsamt, gleichzeitig kam es zu einem starken Zustrom von ausländischer Bevölkerung in das dicht bebaute Stadtgebiet. Diese verstärkte Migration führte zu einer Verknappung von Wohnungen, zu überbelegten Substandardwohnungen und zur Belastung von sozialen und schulischen Einrichtungen. Ein weiterer ungesteuerter Zuzug könnte zu einem „Kippen“ der Gebiete führen und zu erheblichen Spannungen zwischen Wienern und Ausländern.“ (Mittringer 1994, 34)

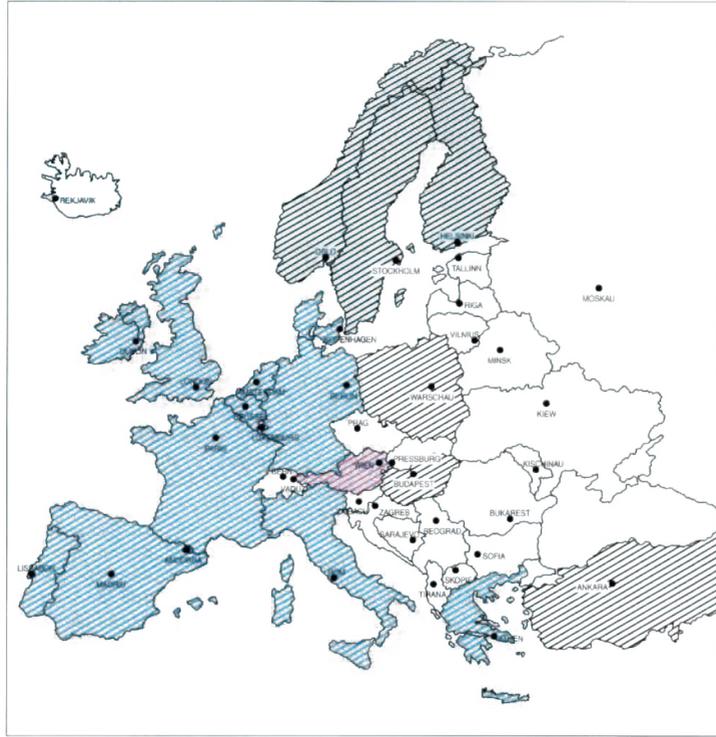
Dies sind ungewohnt direkte Darstellungen von Missständen seitens der Stadt, was durchaus Einblick in die Situation gibt, die sich im Laufe der 1980er Jahre entlang des Westgürtels und der Bezirke 2, 20, 10 und 12 entwickelte und einen direkten Bezug von Zustand und Ausstattung von Wohnungen in bestimmten Gebieten mit sozialen und demographischen Segregationstendenzen herstellt. Dieses dicht bebaute Stadtgebiet, auf das sich die sozialen Problemzonen hauptsächlich konzentrieren, ist Lebens- und Arbeitsmittelpunkt eines Großteils der Wienerinnen (66% der Wienerinnen wohnen und 77,5% arbeiteten 1993 im dicht bebauten Stadtgebiet), somit ändert sich auch der erhaltende Charakter der Zielvorgabe im STEP 94 gegenüber seinem Vorgänger nicht. Die Einsicht, dass sich die angestrebte Dichterreduktion durch Rückbau und Hofentkernung in ihrer vorgegebenen quantitativen Ausdehnung nicht halten lassen wird, ist allerdings festgehalten und reduziert sich auf die grundlegende Haltung gegenüber dem gründerzeitlichen Altbestand. (vgl. Mittringer 1994, 103) Es zeigt sich, dass im Verlauf der 1980er Jahre die im ersten STEP entstandenen Förderschienen zu greifen beginnen und die Ausstattungsqualität der Wohnungen zunimmt. Die Problematik von Überbelegung in gewissen Gebieten habe aber im Lichte des vermehrten Zuzugs wieder deutlich zugenommen und konterkariert damit die Erfolge die durch die Förderungsin-

strumentarien wie Sockelsanierung geschaffen wurden. (vgl. Mittringer und Berger 2005, 107) Was die Verbesserung von Wohnungen mit Fördermitteln betrifft, wird ein wichtiger Aspekt hervorgehoben:

„Zwischen 1981 und 1991 kamen in Wien knapp 120.000 Wohnungen in den Genuß von geförderten Wohnungsverbesserungen, in denen etwa 185.000 Verbesserungsmaßnahmen gefördert wurden. Mit jeweils rund 55.000 (30 %) sind Verbesserungen der Heizungsanlagen und der Schall- und Wärmedämmung die am häufigsten geförderten Maßnahmen, etwa ein Fünftel (38.000) entfallen auf Wasser-, Badezimmer-, und Duscheinrichtungen, selten finden sich WC- Installationen (etwa 13.000 oder 7 %) und Wohnungszusammenlegungen (3 %). Die räumliche Verteilung im Stadtgebiet zeigt allerdings, daß hier keine zielgerichtete Konzentration auf die Gebiete mit hohem Verbesserungsbedarf erfolgt; es sind vor allem Gründerzeitbezirke außerhalb des Gürtels (12., 15.-17. Bezirk), in denen die niedrigsten Raten mit geförderter Wohnungsverbesserung festzustellen sind.“ (Mittringer 1994, 108)

Der STEP 94 schreibt deshalb in seinem räumlichen Entwicklungskonzept die Weiterführung der sanften Stadterneuerung fest. Verbesserungspotenzial wird bei Förderungsrecht und Verfahren an sich erkannt, hier sollen Vereinfachungen auf einen Markt reagieren, der sich konträr zur Attraktivität von geförderten Sanierungen und den daraufhin mietrechtlich besonders behandelten Liegenschaften entwickelt. Außerdem wird der Einsatz der Blocksanierung gestärkt gefordert, und mit einem gezielten Ausbau versehen. Auch hier werden Verbesserungen vorgeschlagen, die auf der Unvereinbarkeit der damals vorherrschenden Marktsituation in Kombination mit den Sanierungszielen der Blocksanierung aufsetzen:

„Wo selbst finstere Hintertraktwohnungen noch teuer vermietet werden können, wird der Verzicht auf verwertbare Nutzfläche im allgemeinen nicht durchsetzbar sein. Blocksanierung erfordert daher wie alle Verbesserungen im dichtbebauten Gebiet realistische und durchsetzbare Regelungen.“ (Mittringer 1994, 113)



- Mitgliedstaaten des EWR
- EU-Mitgliedsstaaten
- Beitritt für 1. 1. 95 vorgesehen, Volksabstimmung darüber Ende 94
- Beitritt für 1. 1. 95 vorgesehen, Volksabstimmung darüber bereits erfolgt
- Beitrittsansuchen bereits gestellt

Abb. 44 Europa im Wandel



Abb. 45 Darstellung eines Untersuchungsblocks im Rahmen einer Blocksanierung.

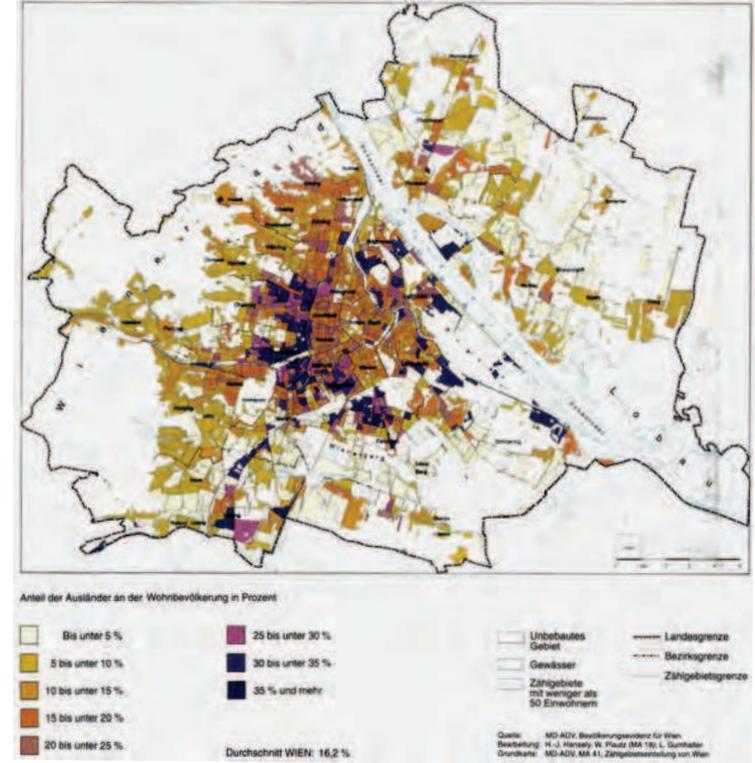
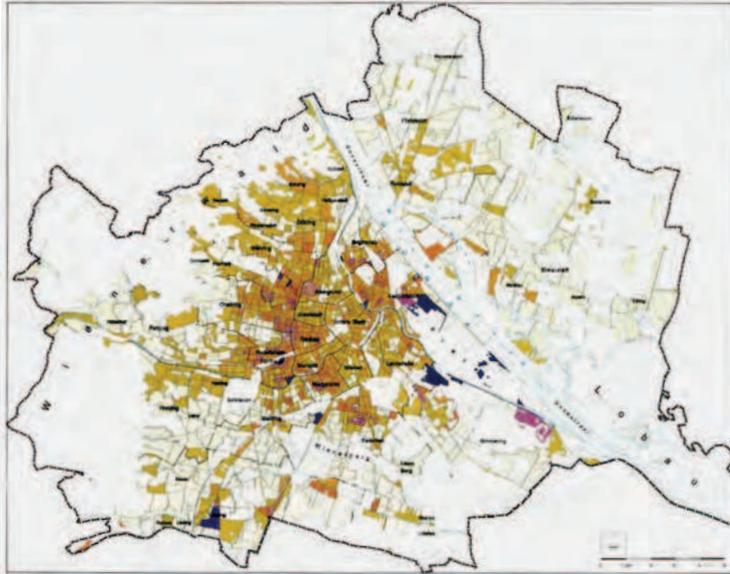


Abb. 46-47 Anteil im Ausland geborener Wienerinnen im Vergleich 1984 zu 1992.

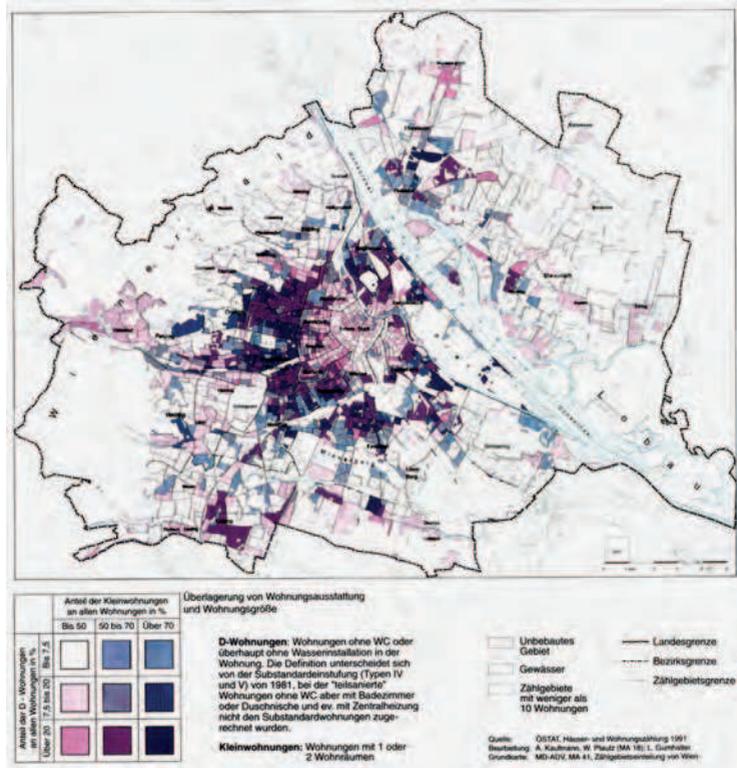


Abb. 48 Wohnungsstandard 1991.

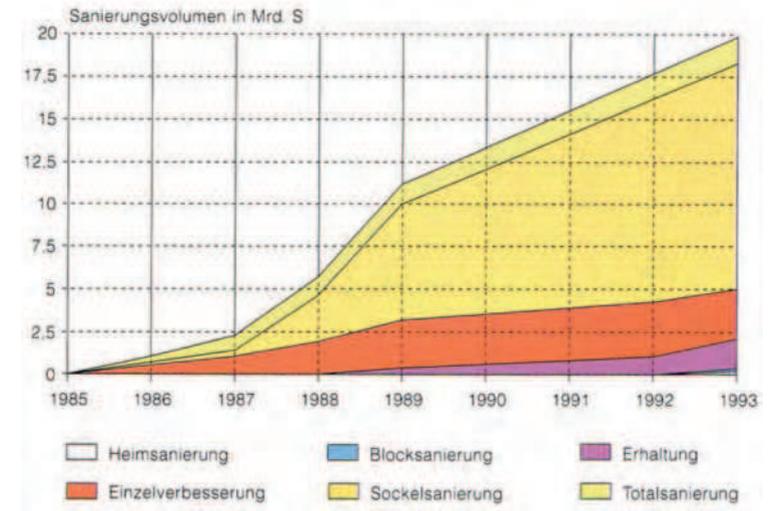


Abb. 49 Sanierungsvolumen Wohnhaussanierungen

Wie in Abbildung 49 gut (oder besser gesagt kaum) ersichtlich wird, liegen allerdings in den 1990er Jahren die Sanierungsvolumina die durch Blocksanierungen ausgelöst werden weit unter allen anderen Sanierungsformen, die aus Fördermitteln beantragt werden können.

Aus dem Tätigkeitsbericht 2018 geht hervor, dass der Anteil der Blocksanierung am Gesamtvolumen der geförderten Sanierungen 11% ausmacht (siehe Abb. 3,4), was einen signifikant höheren Wert darstellt als im Jahr 1993, auch wenn diese Zahlen auf Grund der Grafik nur geschätzt werden können. Auch der im STEP 84 angefangene Weg der Nutzungsdurchmischung und der Erhaltung und verbesserten Einbindung von Gewerben im dicht verbauten Stadtgebiet wird im STEP94 weitergeführt:

„Bei der Ausschöpfung der vorhandenen Flächenreserven im dicht bebauten Stadtgebiet für den Sozialen Wohnungsbau ist darauf zu achten, daß diese nicht zu einer weiteren Verdrängung der Betriebsnutzung führt. Die vorhandene Nutzungsvielfalt in Form der noch meist feinkörnigen Durchmischung mit Handels- und Gewerbegebieten soll erhalten bleiben“ (Mittringer 1994, 115)

So stehen die, das dicht verbaute Stadtgebiet betreffenden Lösungsvorschläge des STEP 94 in klarer Tradition des STEP 84, erkennbar auch daran, dass beispielsweise der schon genannte Kurt Kotyza, Arbeitskreisleiter 1984 auch an diesem Stadtentwicklungsplan mitwirkte. Die neuen Probleme und Herausforderungen der Zeit nach dem Fall des Eisernen Vorhangs werden 1994 eingearbeitet und bilden trotzdem ein ideologisches Kontinuum mit der Vorgängerversion dieses Stadtentwicklungsplanes.

4.1.13. STEP 05

Der STEP 05 erschien nach einem Jahrzehnt der weiteren verstärkten Entwicklung von strategischen Ansätzen in der Stadtplanung. Die Positionierung auf einem globalen Markt des Stadtmarketing, sowie ein Themensprimat der sich beschleunigenden vernetzten wirtschaftlichen Entwicklung prägten die späten 1990er Jahre. Dem STEP 05 ging ein Strategieplan 2004 voraus, der idealerweise die städtischen Entwicklungen dynamisieren sollte und eine Hinwendung zu prozessorientierter Stadtplanung darstellte. (vgl.Pirhofer und Stimmer 2007, 156) Diese Dynamik bildet sich im STEP am Ende der gegensätzlichen Behandlung

von Stadterneuerung und Stadterweiterung in der Peripherie ab. Die dem STEP 94 folgenden Entwicklungen entlang der schon im STEP 84 eingeführten Entwicklungsachsen führte zu einem „Auffüllen“ dieser Bereiche zwischen Bestandsstadt und Entwicklungsgebieten, entlang der Achsen. Diese neuen Zentren brauchten nun neue Strategien, die dynamischer reagieren konnten. Dies wurde mittels der Etablierung von Zielgebieten erreicht, die auf die jeweiligen Anforderungen von achsunabhängigen Zielen reagieren konnten. Die achsiale Entwicklung blieb bestehen, im Hinblick auf die Konzeption der Verkehrsentwicklung. (vgl.Pirhofer und Stimmer 2007, 162) Die noch im STEP 94 vorranglich behandelte sanfte Stadterneuerung rückt durch die beschriebene Auflösung der Dualität zwischen Innen und Außen in einen Status der Kontinuität, der beschrieben wird als etwas Wien-eigenes, etwas Traditionelles. (vgl.Mittringer und Berger 2005, 12) Auch hier scheint ein Wechsel der grundlegenden Parameter in Richtung Wirtschaft Einzug gehalten zu haben:

„Die Strategie der „Sanften Stadterneuerung“ soll grundsätzlich fortgesetzt werden. Dabei ist allerdings verstärkt der Tatsache Rechnung zu tragen, dass innerstädtische Bereiche zunehmend in (internationaler und regionaler/suburbaner) Konkurrenz zu anderen Standorten stehen. Dabei können sie ihrerseits spezifische, andernorts nicht reproduzierbare Standortqualitäten und -potenziale für neue ökonomische Entwicklungen aufweisen und in diesem Wettbewerb nutzen. Dies ist besonders wichtig in Hinblick auf die Gefahr des Abwanderns der aktiveren und ökonomisch stärkeren Bevölkerungsschichten. Es ist notwendig, hier im Gegenzug auch eine Zuwanderung aktiver und jüngerer Bevölkerungsgruppen auszulösen.“ (Mittringer und Berger 2005, 108)

Die Zeit um die Jahrtausendwende steht also in Bezug auf die gründerzeitliche Stadt für eine „Imageoffensive“, die ein anderes, kaufkräftigeres Klientel anlocken soll. 20 Jahre späterlässt sich dies an der Bevölkerungsstruktur der innerhalb des Gürtels lebenden durchaus bestätigen, außerhalb des Gürtels ist dieser transformative Prozess noch aktiv im Gange.

13 Zielgebiete der Stadtentwicklung – Besondere Herausforderungen und Entwicklungspotenziale

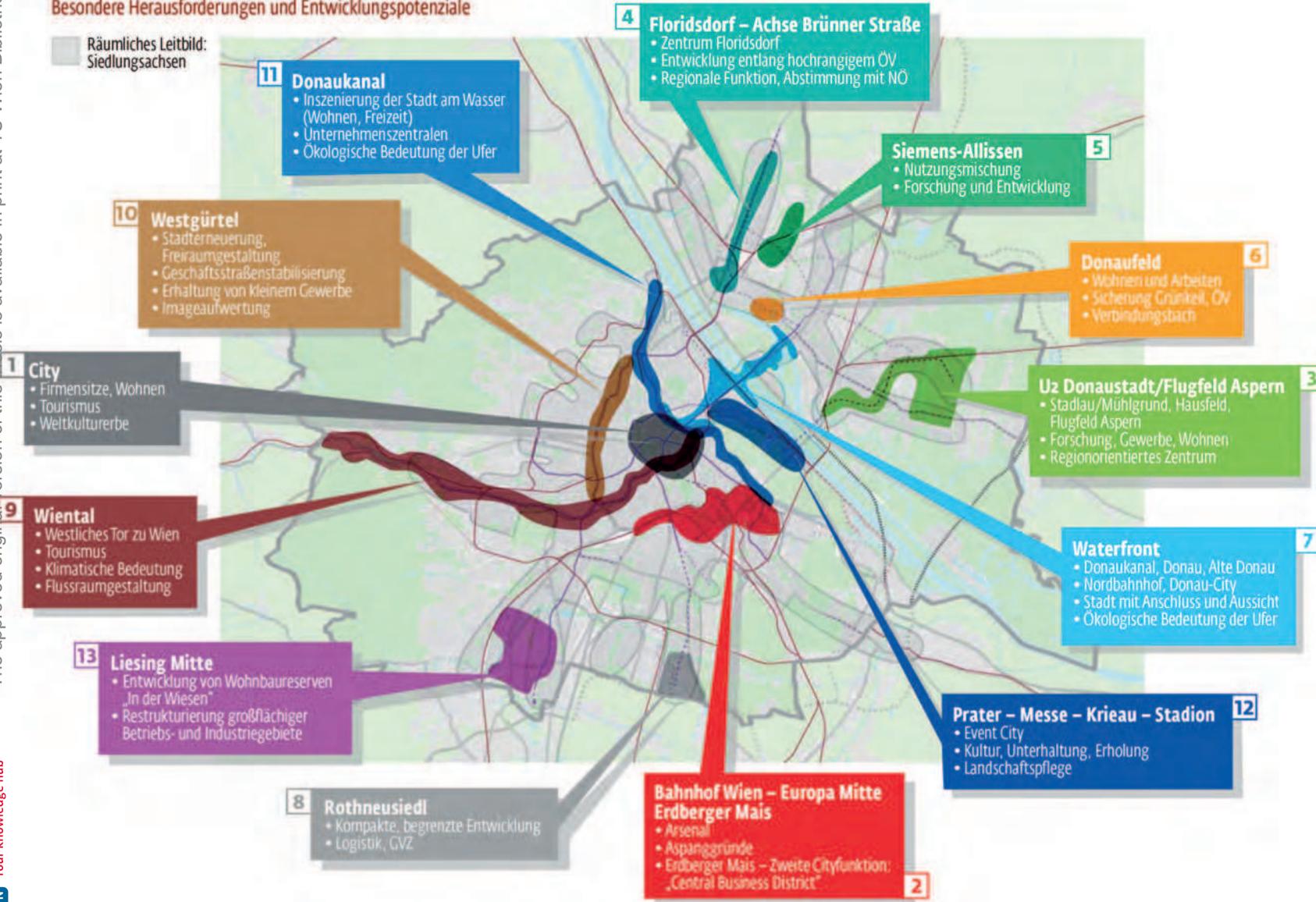


Abb. 50 Zielgebiete der Stadtentwicklung

„Gemeinsam mit den gleichzeitig in den Gründerzeitvierteln bestehenden Trends zur Objektsanierung und Wohnungsvergrößerung bedeutet diese Entwicklung jedoch auch, dass aus Gründen der Modernisierung und Anpassungen moderne Wohnstandards die EinwohnerInnenzahl in den dicht bebauten Gründerzeitvierteln abnehmen wird und für die dort absiedelnde Bevölkerung neuer, attraktiver Wohnraum in anderen Stadtteilen geschaffen werden muss.“ (Mittringer und Berger 2005, 106)

Erstmals wird im STEP05 die Siedlungsstruktur der 1950er bis 1980er Jahre am Stadtrand und ihre bauliche Struktur als Erbe beschrieben, die auch ihrem bestehenden Zustand stadtentwicklerische Hinwendung benötigt. Die Missstände der entmischten Wohnstadt ohne städtischer Infrastruktur wurden nicht zum ersten Mal aufgezeigt, sie werden schon im STEP 84 behandelt, Nachverdichtung und Arbeitsplätze kommen als Maßnahmen allerdings hinzu. (vgl. Mittringer und Berger 2005, 112) Ähnlich den Maßnahmen für die gründerzeitliche Stadt, seit den Leitlinien für die Stadtentwicklung der 1970er Jahre, liest sich der Maßnahmenkatalog für die Bauten der 1950er bis 1970er Jahre im STEP 05. So sollen durch Wohnungszusammenlegungen, Balkon- und Loggienanbauten die Attraktivität für Jungfamilien der Mittelschicht steigen und das Potenzial der vorhandenen Freiflächen besser genutzt werden. (vgl. Mittringer und Berger 2005, 113) Auch die thermisch-energetische Wohnhaussanierung wird für die Siedlungen dieser Zeit erstmals als Maßnahme zur Verbesserung der Wohnstandards behandelt. Die traditionell starke ökologische Komponente der Stadtentwicklungspläne findet hier nun auch ihren Niederschlag in baulichen Maßnahmen, nicht nur in der Planung und Erhaltung von Grünräumen oder -flächen. (vgl. Mittringer und Berger 2005, 114) Wie schon beschrieben, stellen die 13 herausgearbeiteten Zielgebiete der Stadtentwicklung die wichtigste inhaltliche Neuerung des STEP05 gegenüber seinen Vorgängern dar. Diese wurden nach verschiedensten Gesichtspunkten ausgewählt und unterscheiden sich teilweise gravierend in ihrer Gesamtheit. „Sei es, dass besondere Problemlagen zu bewältigen sein werden, sei es, dass dort herausragende Entwicklungspotenziale und Chancen liegen, die im gesamtstädtischen Interesse genutzt werden sollen.“ (Mittringer und Berger 2005, 202) Diese sind also weder per se positiv noch negativ konnotiert und unterstreichen hauptsächlich eine Erwartungshaltung des stadtentwicklerischen Aufwands. Von den 13 Zielgebieten liegt der benannte Fokus der Stadterneuerung lediglich auf dem Gebiet 10, Westgürtel:

„Das Zielgebiet Westgürtel, bei dem die wesentliche Aufgabe darin besteht, durch Maßnahmen der Stadterneuerung, der Stabilisierung der angrenzenden Geschäftsstraßen, Imageaufwertung und Verbesserung der angrenzenden Gründerzeitviertel, Verkehrsorganisation, Diversitätskonzepten eine Verbesserung der Lebensqualität für alle BewohnerInnen herbeizuführen.“ (Mittringer und Berger 2005, 205)

4.1.14. STEP 25

Erstmals seit Einführung der Stadtentwicklungspläne ist der STEP 25 nicht nach dem Jahr seiner Erscheinung benannt, sondern vielmehr nach dem Ende der Periode die er zu gestalten sucht. Neu ist, dass der STEP transparent von Fachkonzepten begleitet wird, die nach der Beschlussfassung des Entwicklungsplans im Gemeinderat als vertiefende Konzepte für Teilaspekte des Gesamten erschienen sind:



Abb. 51 STEP als strategischer Rahmenplan

- Fachkonzept Grün- und Freiraumplanung
- Fachkonzept Energieraumplanung
- Fachkonzept Öffentlicher Raum
- Fachkonzept Produktive Stadt
- Fachkonzept Hochhäuser

Diese Fachkonzepte werden dann teilweise noch um Detailkonzepte erweitert, beispielsweise dem Aspekt der Elektromobilität. 2018 wurde mit dem Masterplan Gründerzeit noch ein Baustein hinzugefügt, der den strategischen Umgang mit den gründerzeitlich geprägten Bebauungsgebieten Wiens erarbeitet.

„Der STEP legt dabei den strategischen Rahmen fest, fachliche Präzisierungen und räumliche Detailplanungen erfolgen durch nachfolgende Fachkonzepte zu spezifischen Themenaspekten, durch städtebauliche Leitbilder und Masterpläne sowie durch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die auf den Vorgaben des STEP aufbauen.“ (Rosenberger 2014, 32)

Die große Weiterentwicklung des aktuellen STEPs ist eher als eine methodische zu bezeichnen und liegt in der Ausdifferenzierung und Vertiefung der „Governance“⁵ Herangehensweise der Stadtverwaltung, die eine verstärkte Managementposition einnehmen möchte und somit zum Einen eine Hinwendung zu privatem Geld und dem sogenannten PPP-Prinzip forciert, zum Anderen mit dem Stadtentwicklungsplan zu konkrete Planungen vermeiden möchte, wie schon im Evaluierungsbericht zum STEP 05 von 2010 festgestellt wurde:

„Je detaillierter im STEP 05 auf konkrete Projekte und (tages)aktuelle Themen bezogene Maßnahmen abgeleitet und formuliert sind, umso weniger „nachhaltig“ haben sie sich erwiesen. Etwa bei der Angabe von spezifischen räumlichen Schwerpunktsetzungen oder Handelsstrukturen sowie einzelnen Kooperationsthemen im Stadt-Umland-Bereich.“ (Puchinger und Zillner 2010, 34)

⁵ Anm. Governance, im Glossar des STEP 25 definiert: „Traditionelle Formen des Regierens (Government) reichen heute nicht mehr aus, um die Vielfalt der Informationen, aber auch die Kreativität in der Gesellschaft gut zu nutzen. Daher öffnet sich die Verwaltung und ergänzt hierarchische Formen der Steuerung durch Kooperationen mit weiteren AkteurInnengruppen der Gesellschaft, wie zum Beispiel Bürgerinnen und Bürgern, der Wirtschaft oder anderen Gebietskörperschaften.“ (Rosenberger 2014, 136)

Durch diese Management- und Koordinationsfunktion versprechen sich die Verantwortlichen eine dynamischere Rolle in immer komplexeren Prozessen spielen zu können, an denen eine Vielzahl von Akteurinnen beteiligt ist. Diese „Governance“ Herangehensweise bildet zeitgleich auch die Basis für die Steuerung der neuen „Smart-City“⁶ Rahmenstrategie, die sich als Antwort auf die notwendig gewordene Verknüpfung von stadtplanerischen Faktoren, die noch im STEP 05 auf Grund der Entwicklungsgeschwindigkeit im digitalen Sektor keine vernetzte Rolle spielen konnten. So soll die Verknüpfung von „Energie, Mobilität, Gebäude und Infrastruktur“ (Rosenberger 2014, 24) eine gesamtheitliche Antwort auf die Herausforderungen von Digitalisierung, Klimawandel und Wachstumsdynamik erzeugen. Die im STEP 05 eingeführte Zielgebietsentwicklung wird vom STEP 2025 weitgehend übernommen, allerdings ähnlich den Fachkonzepten ausgelagert, wie in Abbildung 51 erkennbar. Diese werden von der MA18 durch Zielgebietsmanagement personell betreut. So soll ein Zusammenspiel der an der Gebietsentwicklung beteiligten Akteurinnen wie Dienststellen der Stadt Wien, Grundeigentümerinnen, Entwicklerinnen, Planerinnen sichergestellt werden. (MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2020) Innerhalb des Zielgebietsmanagements werden für die jeweiligen Gebiete eigene Zielgebietsprogramme entwickelt, nach deren Gesichtspunkten die Entwicklung gesteuert werden soll. (MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2020) Aktuell gibt es zehn Zielgebiete der Stadtentwicklung (stand 14.05.2019). Die Tatsache, dass sich einige dieser Gebiete seit dem STEP 05 nicht verändert haben, zeugt von der langfristigen Entwicklungsstrategie die zur Anwendung kommt, (siehe Abb. 26) Bezogen auf die Bestandsstadt, werden im STEP 25 ähnliche Feststellungen getroffen, wie schon im STEP 05:

⁶ Anm. Ziel des 2014 präsentierten Rahmenstrategieplans „Smart City“ ist in verschiedenen Teilgebieten des städtischen Zusammenlebens, durch langfristige Konzepte im Bereich von Ressourcenschonung, Innovationen und neuen Technologien gesteigerte Lebensqualität in Wien bis 2050 zu ermöglichen. Beim Thema Neubau und Sanierung wird hauptsächlich auf den Faktor Ressourcenschonung durch Niedrigenergiestandard gesetzt. (Homeier 2014, 14) (vgl. Homeier 2014, 14)

„Die Attraktivität der Gründerzeitstadt als Wohn- und Arbeitsort ist ungebrochen, der Zuzug und die Neunutzung von Brachflächen bzw. der Ausbau von Dachgeschossen wird daher aller Voraussicht nach weitergehen. In den Wohnsiedlungen der 1950er- bis 1960er-Jahre vollzieht sich – analog zur Entwicklungen in den Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit in den letzten Jahren – ein Generationenwechsel in Richtung junge Familien, während in den großvolumigen Wohnbauten der 1970er-Jahre vielfach demografische Alterung neue Anforderungen mit sich bringt.“ (Rosenberger 2014, 40)

Was die Bestandsstadt an sich betrifft, so werden im aktuellen Stadtentwicklungsplan keine groben Veränderungen angestrebt. Optimierung der Prozesse, die auch schon im STEP 05 angesprochen werden, bilden den Rahmen für den Umgang mit der gründerzeitlichen Stadt. Anders verhält es sich im Hinblick auf die Bestandsstadt der 1950er – 1970er Jahre, die seit dem STEP 05 in den Fokus gerückt ist und nun durch die Leitinitiative „Aktionsplan 50/60/70“ eigenständiges Augenmerk erhält und auch in der tatsächlichen Ausformulierung mit der sanften Stadterneuerung verknüpft wird. So sollen die Verbesserungen in den Strukturen der Siedlungen dieser Zeit mehr als nur thermisch energetische Wohnhaussanierungen darstellen. (vgl. Rosenberger 2014, 44) So wird im Zuge diverser Initiativen länderübergreifend an einer einheitlichen Bewertungslogik der Bauten dieser Zeit gearbeitet:

„Arch4579 ist eine Initiative der centrope [Anm.⁷] Städte Wien und Brünn mit dem Ziel, die Bewertung von Bauwerken der Architekturperiode 1945 bis 1979 anhand von prototypischen Bauwerken unterschiedlicher Kategorien und zeitspezifischer Besonderheiten zu systematisieren, diese Bauwerke zu dokumentieren und einen Leitfaden zum Umgang mit Objekten dieser Periode zu entwickeln.“ (Rosenberger 2014, 135)

7 Anm. Centrope, „Europa Region Mitte“, ein Länderübergreifender Zusammenschluss von Regionen der Länder Slowakei, Tschechien, Ungarn und Österreich mit ca. 6 Mio. Einwohnerinnen.

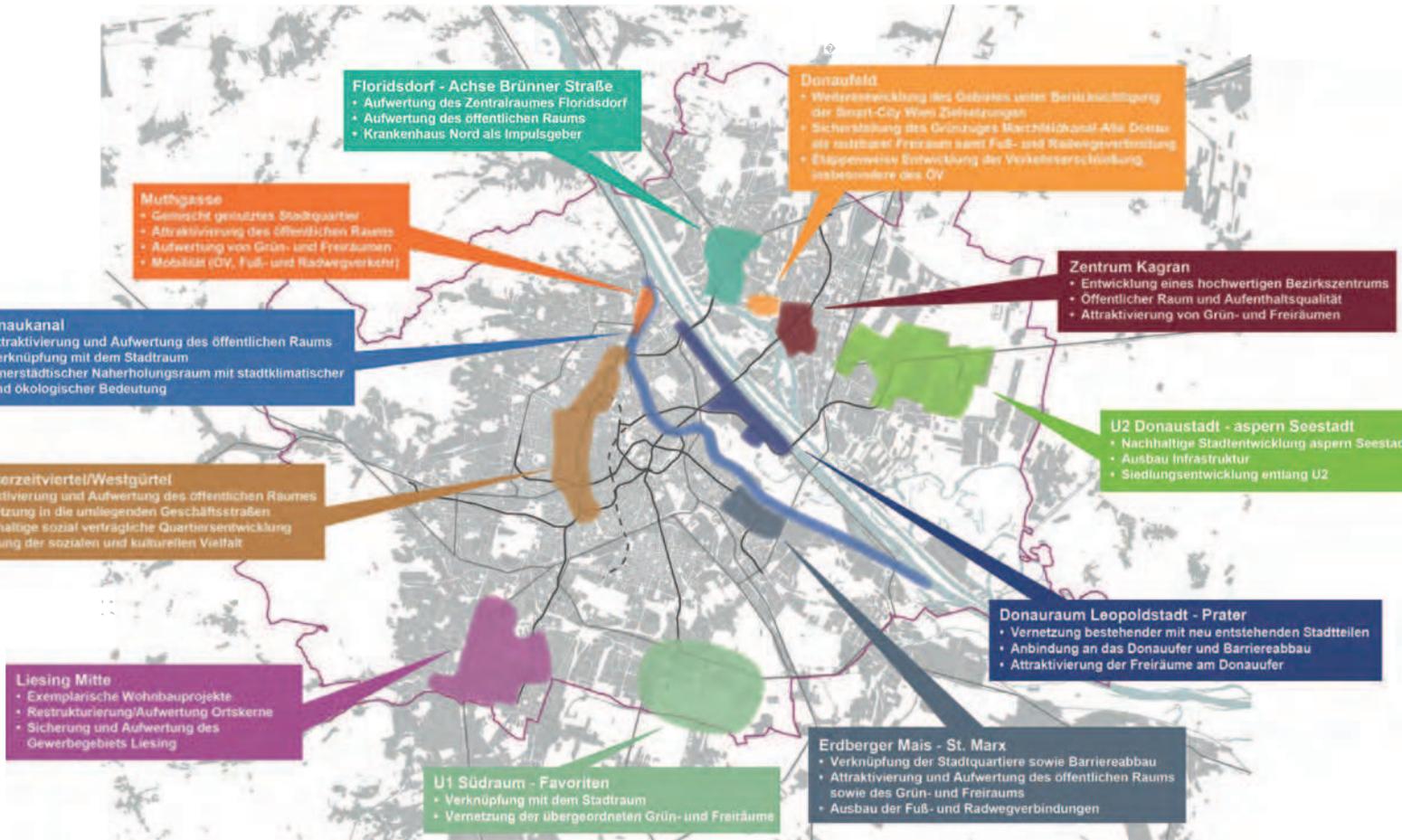


Abb. 52 Zielgebiete der Stadtentwicklung, stand 14.05.2019.

5. Stadterneuerung im europäischen Vergleich

Um die bisherigen Aussagen über die Entwicklung und Erneuerung Wiens in Kontext zu setzen, werden im Folgenden Stadterneuerungsstrategien ausgewählter europäischer Länder und Städte vorgestellt. Die verschiedenen Ausgangssituationen in historischer, politischer und soziokultureller Hinsicht machen einen direkten Vergleich der Werkzeuge und Methoden zwar schwierig, können aber Wege für noch in der Zukunft liegende Entwicklungen oder Tendenzen aufzeigen oder in der Vergangenheit liegende Fehlentwicklungen sichtbar machen. In den Differenzen auf politischer Ebene, wird auch das Wort Stadterneuerung als Überbegriff für eine ganze Fülle an Unterbegriffen verwendet, die nicht im gesamteuropäischen Zusammenhang vergleichbar sein können. Einen groben Umriss für die Weiterverwendung des Begriffs bildet folgende Definition:

„Vielfach wird der Begriff „Stadterneuerung“ als Teilbereich der Stadtentwicklungsplanung, beschrieben, der sich , vorwiegend auf Prozesse der baulichen Anpassung und Veränderung vorhandenen Siedlungsstrukturen und Sanierung der veralteter Bausubstanz z.B. in bestehenden Innenstadtquartieren, aber immer häufiger auch auf die Großwohnsiedlungen der 1960er und 70er Jahre, konzentriert. Diese Anpassungsprozesse werden, sowohl durch staatliche Regulierungsmaßnahmen als auch durch private und öffentliche Investitionen in Wohnungen, Gebäude, das Wohnumfeld sowie die Erneuerung der Quartiersinfrastruktur gesteuert.“ (Lutz 2013, 34)

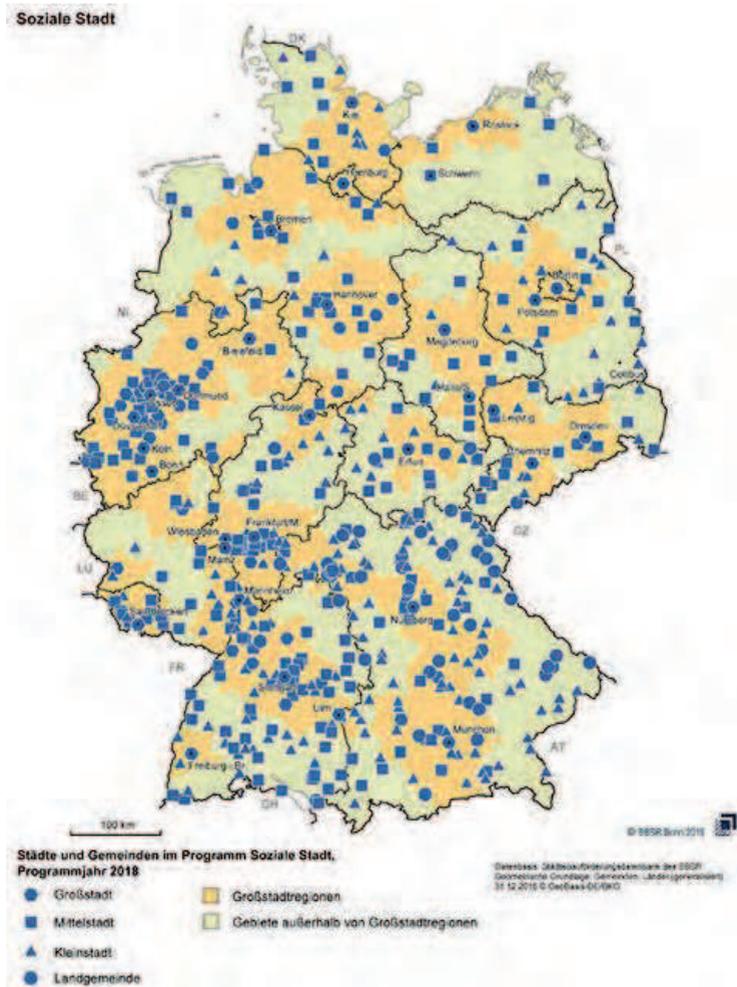


Abb. 53 Verteilung der Projekte des Programms Soziale Stadt in ganz Deutschland

5.1. Deutschland

In der Stadtentwicklungsgeschichte Deutschlands und damit auch der Analyse von Stadterneuerungsstrategien seit dem Zweiten Weltkrieg steht die Wiedervereinigung von Ost- und Westdeutschland an zentraler Stelle. Diese steht ab 1990 für enormen Restrukturierungsaufwand, um die ostdeutsche Wirtschaft und alle damit verbundenen gesellschaftlichen Teilaspekte, wie steigende Arbeitslosigkeit und städtische Infrastruktur an die an Wachstum ausgerichtete westdeutsche sozioökonomische Gesellschaftsstruktur anzugleichen. (vgl. Breiffuss 2004, 49)

„Die Kräfte der ökonomischen Restrukturierung führten zu einer neuen Verteilung der Bevölkerung in städtischen Gebieten bzw. verstärkten die Trends einer sozialräumlichen Segregation, einer polarisierenden Struktur, die zu gespaltenen Stadtstrukturen führte. In diesem Prozess veränderten sich auch die Maßnahmen zur Armutsbekämpfung und der Bekämpfung sozialer Ausgrenzung.“ (Breiffuss 2004, 49)

Mit dem Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ oder kurz „Soziale Stadt“ wurde 1999 ein Städtebauförderungsprogramm ins Leben gerufen, das auf Quartiersebene integrativ auf städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligte Stadt- und Ortsteile eingeht. Seither wurden im gesamten Bundesgebiet in 533 und Gemeinden 934 Maßnahmen gesetzt. Seitens des Bundes wurden im Jahr 2018 190 Millionen Euro für dieses Förderprogramm zur Verfügung gestellt. (vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2020) Integrativ heißt für dieses Programm, dass Bund und Länder aus unterschiedlichsten politischen Ressorts Mittel zur Verfügung stellen und somit neben den tatsächlichen Sanierungsmaßnahmen und investitionsbedürftigen Wohnumfeldverbesserungen den quartiersbewohnenden Mensch ins Zentrum eines städtebaulichen Förderprogramms gestellt. Von Beginn an wurde auf zwei klar definierte Gebietstypen gesetzt, in denen diese Maßnahmen angewandt werden sollten:

- „Innerstädtische oder innenstadtnahe Quartiere mit einer schlechten Bausubstanz und schlechter Umweltqualität
- Großsiedlungen mit fehlender Nutzungsmischung und unzureichender sozialer Infrastruktur.“ (Breiffuss 2004, 56)

Da der deutschen Staatsstruktur des Föderalismus große Unterschiede zwischen Ländern und damit auch Städten eigen ist, soll im Folgenden näher auf die Entwicklungen der Bundeshauptstadt Berlin eingegangen werden. Die hier ablesbaren Entwicklungen dienen auf Grund der historischen Rahmenbedingungen und bausubstanzieller Parallelen als interessanter Vergleichspunkt zu Wien.

5.1.1. Berlin

In der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg kann die Dynamik des Bevölkerungswachstums und die damit verbundene bauliche Substanzvergrößerung der beiden Hauptstädte als ähnlich betrachtet werden. In beiden Städten wurde die Errichtung des dadurch so begehrten Wohnraums der privaten Hand überlassen und somit Raum für spekulatives Geschäft mit dem notwendigsten eröffnet. Die damalige Wohnsituation und ihr Elend tragen beide Städte in dieser wichtigen Entwicklungsphase in sich. (vgl. Kodydek 2019, 42) Auch in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg lassen sich neben vielen Unterschieden interessante Parallelen festmachen, wie die Berliner „Behutsame Stadterneuerung“ die ähnlich der Wiener „Sanften Stadterneuerung“ auf verschiedenen Wegen Anfang der 1980er Jahre Eingang in die städtischen Verwaltungs- und Entwicklungsstrategien fand.

5.1.2. Die Mietskasernenstadt

Im Jahr 1786 hatte Berlin 147.000 Einwohnerinnen, nach dem Bau der Eisenbahn und der Entwicklung hin zu einer Industriestadt waren es im Jahr 1840 schon 328.692, zu dieser Zeit die viertgrößte Stadt Europas hinter London, Paris und Wien. 1863 sah der Beschluss zur Stadterweiterung Berlins und Charlottenburgs nach den Plänen James Hobrechts, auch Hobrechtplan genannt, eine enorme Stadterweiterung vor. Dieser war in erster Linie ein Straßenplan und sah tiefe, schmale Parzellen vor, die für den Bau von Reihenmiethäusern mit Vorderhaus, Seiten und Quergebäuden entworfen waren. (vgl. Bodenschatz 1987, 53)

Diese werden zu Arbeiterquartieren, die – wie in Wien – hauptsächlich aus Klein- und Kleinstwohnungen bestanden, in denen teilweise auch in Schichten geschlafen wurde, oder zu repräsentativen Mietshaus- und Villenkolonien. Diese beiden Gebietstypen erzeugten dank der spekulativen Überlassung der Bauwirtschaft an Private großräumige soziale Kluften, Motoren der Segregation. James Hobrecht selbst zielte mit

den großen Straßenblöcken, die sehr viele unterschiedliche Parzellen in einem Block zuließen, zwar auf kleinteilige soziale Durchmischung innerhalb dieser ab, die gebaute Realität folgte diesem Bestreben aber nicht. (vgl. Bodenschatz 1987, 55) Zeitgenössische Kritik formulierte schon 1909 der Professor für Nationalökonomie an der Universität Berlin Rudolph Eberstadt:

„Die Ausbildung der Mietskaserne zu dem allgemeinen Typus der Berliner Bebauung fällt in die Zeit nach 1860. Bei der größeren Ausdehnung Berlins, deren Grundlage durch den in den Jahren 1861 bis 1863 ausgearbeiteten Bebauungsplan geschaffen wurde, ging man in bewusster Absicht und systematisch vor. Die Baublöcke wurden von vornherein zur Anlage von Mietskasernen bestimmt; das Massenmietshaus das das Schema der gesamten Parzellierung ab. Die hierdurch entstandene Bauweise – das unförmige, tiefe, mit Hofwohnungen versehene Grundstück – wurde dann seit den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts zur Schablone des Städtebaus gemacht, als eine willkürliche administrative Schöpfung, die keinerlei entwicklungsgeschichtliche Grundlagen besitzt.“ (Eberstadt 1910, 65)

Diese sich früh formierenden Kritiken des spekulativen Wohnungsmarktes vor dem Ersten Weltkrieg, sind Vorboten eines Rufs nach stärkeren kommunalen Eingriffen und Kontrollmechanismen, die – wie im Wien der Zwischenkriegszeit – die elenden Wohnverhältnisse verbessern sollten. Sie wirken aber auch in die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg hinein, in der sie die Proponentinnen der Kahlschlagsanierung mit Argumenten für die vollständige Beseitigung der gründerzeitlichen Reihenmietsshausstadt ausstatteten. (vgl. Bodenschatz 1987, 79)



Abb. 54 Der „Hobrechtplan“ von 1862. Rekonstruktion von Hausmann/Soltendiek 1985.

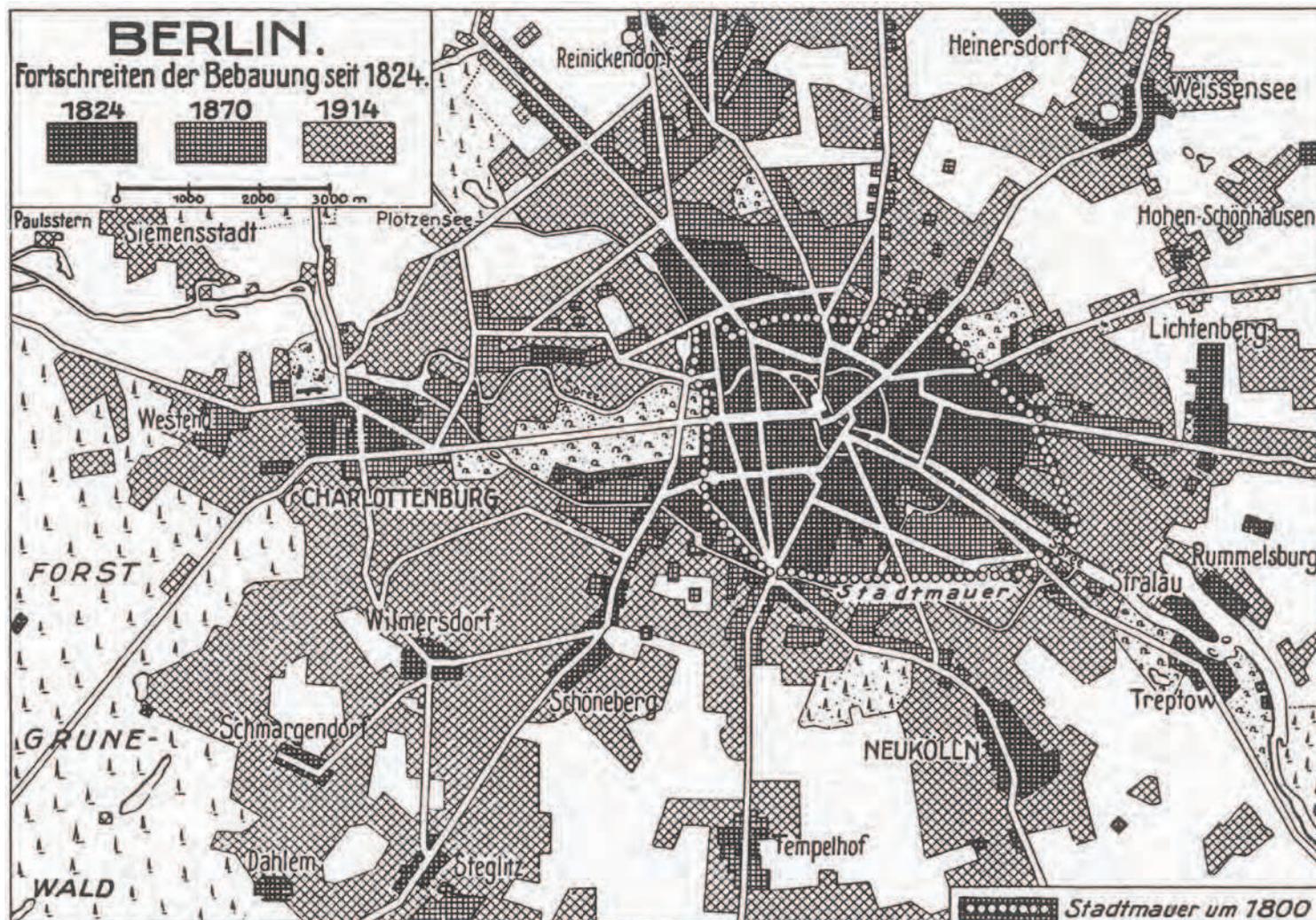


Abb. 55 Entwicklung der Berliner Stadtbebauung bis 1914.

5.1.3. Die Weimarer Republik

In der Zeit der Weimarer Republik wird Berlin – ähnlich der Wiener Entwicklung – zum „Roten Berlin“. Die Sozialdemokraten forcieren den Bau von Großwohnsiedlungen am Rande der Stadt, die durch die Eingemeindung des Umlandes nun zu „Groß-Berlin“, – mit 4.299.000 Einwohnerinnen im Jahr 1929 – zur drittgrößten Stadt der Welt wurde.

Diese großen Stadtrandsiedlungen wie in Abbildung 28 die Hufeisensiedlung Britz von Bruno Taut und Martin Wagner von 1928 (vgl. Buschfeld 2015, 20), lösten die Probleme der Wohnungsnot in den Elendsquartieren der gründerzeitlichen Hobrecht'schen Stadt allerdings nicht. (vgl. Bodenschatz 1987, 82) Vielmehr brachte das Ende des Ersten Weltkriegs einen massenhaften Zustrom der Bevölkerung in die Hauptstadt und damit eine weitere Verschärfung der Wohnungsknappheit. Die logische Konsequenz daraus wäre, eine zu erwartende Mietsteigerung, die in der Zeit der wirtschaftlichen Krise, für die Bevölkerung nicht tragbar gewesen wäre. Der nun sozialdemokratische Verwaltungsapparat suchte deshalb nach Möglichkeiten des Zugriffs auf die privaten Mietshäuser und den Wohnungen darin. So wurden erste Mieterschutzmaßnahmen per Gesetz verabschiedet. Noch im Lauf des Jahres 1918 traten Regelungen in Kraft, die eine Handhabe für die Überwachung der Qualität von Räumen die zum Aufenthalt gewidmet waren und stellte Wohnungen unter Wohnungsaufsicht, die Potenzial zur Verelendung boten. (vgl. Bodenschatz 1987, 83) Mit dem Jahr 1918 treten weitere Gesetze in Kraft, wie Kündigungsschutz, der in der Zwischenkriegszeit mehrmals reformiert wird oder eine Höchstgrenze für Mietpreissteigerung die bundesweit 1922 im Reichsmietgesetz festgeschrieben wird. (vgl. Bodenschatz 1987, 85) Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Lage zwischen den Kriegen, wurde von staatlicher und Gemeindefseite gemeinnütziger Wohnungsbau forciert. In den Jahren 1924 bis 1930 errichteten gemeinnützige Gesellschaften 61,4% der gebauten Wohnungen.

5.1.4. Stadterneuerung nach dem Zweiten Weltkrieg

„Weg mit der Stadt des 19. Jahrhunderts – diesem finsternen, ungesunden, menscheinfendlichen, zopfigen, der Spekulation geschuldeten Monster der Wilhelminischen Ära! Weg mit dem steinernen Berlin! Weg mit der Mietskasernenstadt! Dies ist

das Banner unter dem die West-Berliner Stadterneuerung 1963 antritt, das ist der Schlachtruf für die Sturmtruppen der Kahlchlagsanierung, das ist die Legitimation für die Vertreibung der Bewohner und die Vernichtung von Kleingewerbe, das ist die dominante Meinung von Architekten, Planern und regierender Sozialdemokratie zumindest bis Anfang der 70er Jahre, als – erstmals in der Geschichte Berlins – eine breite, die interdisziplinären Schranken sprengende öffentliche Debatte um Fragen der Stadterneuerung einsetzt.“ (Bodenschatz 1987, 9)

So eröffnet Harald Bodenschatz, Forscher zur Stadterneuerung und Publizist, 1987 die Einleitung des Buchs „Platz frei für das Neue Berlin! Geschichte der Stadterneuerung in der „größten Mietskasernenstadt der Welt“ seit 1871“ und bildet damit wortgewaltig den ideologischen Kampf der Stadterneuerungskulturen im Berlin der Nachkriegszeit ab. Mit dem Ende des Zweiten Weltkriegs 1945 liegt Berlin weit mehr als Wien in Trümmern. Beinahe ein Fünftel aller Gebäude Berlins ist unwiederbringlich zerstört. „Von ehemals 245.000 Gebäuden sind 27.700 (11,3%) total, 20.100 (8,2%) schwer und 23.000 (9,3%) mittelschwer zerstört.“ (Bodenschatz 1987, 135) Fast die gesamte stadtplanerische und architektonische Expertinnenschaft ringt diesem Umstand aber in Tradition der Mietskasernenkritikerinnen auch Chancen für eine Verbesserung der Wohnsituation ab und erkennt Potenzial zur zeitgenössischen Umgestaltung der Stadt. (vgl. Bodenschatz 1987, 136) Zwei Wochen nach Kriegsende wird Hans Sharoun zum Leiter der Abteilung für Bau- und Wohnungswesen bestellt. Schon 1946 legt er einen Strukturplan vor, den sogenannten Kollektivplan, der ganz der modernistischen Funktionstrennung anhängt:

„Schnellstraßen führen durchs Grün, sie skandieren die innerhalb des Straßensystems liegenden Wirtschafts- und Wohneinheiten, die so nicht im Straßenwirrwarr untergehen, sondern sich als Silhouetten der Betrachtung bieten.“ (Scharoun 10/1946, 4)

Für das Kollektiv ist die Neuplanung Berlins relativ unabhängig von der Bestandsstadt zu sehen auch Eigentumsverhältnisse und sonstige Bodenbezogene Realitäten werden weitgehend als zu lösend eingestuft. Fast zeitgleich entsteht der sogenannte Zehlendorfer Plan, der Planer Willi Görgeßen und Walter Moest, der sich hauptsächlich um eine Verbesserung der infrastrukturellen Situation Berlins, – aber anders

als sein Konterpart – der vorhandenen Struktur Berlins annimmt. Grob gesagt kann von einem Sanierungsplan, dem Zehlendorfer Plan und einem Neuaufbauplan, dem Kollektivplan gesprochen werden. (vgl. Bodenschatz 1987, 139) Allerdings werden diese und andere Pläne für den revolutionären oder pragmatischen Wiederaufbau Berlins von der immer tiefgreifenderen Spaltung Berlins durch die Besatzungsmächte und dem darin dräuenden Kalten Krieg zu nie verwirklichten. Die Wiederinstandsetzung der Substanz die dies auch zuließ und die Wiederherstellung der Versorgungsinfrastruktur mussten genügen. (vgl. Bodenschatz 1987, 150) 1950 schließlich wird ein Flächennutzungsplan präsentiert der unter Bedacht auf die Zerstörungen und den neuen Planungsgeist Auflockerung, Entmischung von Wohnen und Arbeiten und die autogerechte Stadt zum Ziel macht. (vgl. Bodenschatz 1987, 152) In den 1950er Jahren wird ähnlich zu Wien der Sozialwohnungsbau forciert. 1955 werden über 20.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Frei finanziert Wohnungsbau ist kaum vorhanden und stellt auf Grund der hohen Arbeitslosigkeit auch einen zu hohen Anspruch an die unter der Wohnungsknappheit leidende Bevölkerung. (vgl. Bodenschatz 1987, 153) Anfang der 1960er Jahre wird Berlin durch die Mauer schlussendlich geteilt. Eine die gesamte Stadt umfassende Planung ist nicht mehr möglich. In West-Berlin werden massive Siedlungen in der Peripherie gebaut, um Arbeitskräfte aus dem Bundesgebiet zu locken. Die Siedlung „Gropiusstadt“ beispielsweise, die 1962 fertiggestellt wurde, besteht aus 18.000 Wohnungen. Diese und andere Siedlungen bilden die Maßnahmen der Stadterneuerung Anfang der 1960er Jahre und übersteigen damit bei weitem die zeitgleichen Leistungen der Stadterneuerung. (vgl. Bodenschatz 1987, 171) Nachdem 1961 eine Untersuchung sanierungsbedürftiger Wohnungen im dichtverbauten Stadtgebiet zu dem Schluss kam, dass sich 430.000 davon in sanierungsbedürftigem oder abrisssreifem Zustand befanden, wurden in einer Erklärung des Bürgermeisters Willy Brandt 1963 sechs Sanierungsgebiete mit einer insgesamt Fläche von 449,2 ha in den Bezirken Tiergarten, Wedding, Kreuzberg, Charlottenburg, Schöneberg und Neukölln festgelegt. (vgl. Bodenschatz 1987, 172)

5.1.5. Kahlschlagsanierung vs. Modernisierung

„Hinsichtlich der anzuwendenden Sanierungsmethoden wird unterschieden zwischen „Totalabriß, und nachfolgender Neubebauung“ (Flächensanierung) und Teilabriß (Entkernung) und Komplettierung bzw. Modernisierung der verbleibenden Restsubstanz“ Daß die Vorliebe bei der Flächensanierung liegt, wird nicht bemäntelt.“ (Bodenschatz 1987, 173)

Der Grundstein für die Kahlschlagsanierungspraxis der nächsten 10-15 Jahre ist somit politisch gelegt. Im Gegensatz zu Wien wo es erst Mitte der Siebziger Jahre eine, dank lokaler Initiativen und gesteigerter Wertschätzung gegenüber dem Altbaubestand, nie genutzte Handhabe für Assanierungen gab, konnte nun mit der Flächensanierung in den designierten Sanierungsgebieten begonnen werden.

Mittels starker Subventionierung der öffentlichen Hand, wurden die Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften, die schon die großen Stadtrandsiedlungen errichteten, zu Grundbesitzern in zentralen Lagen. Sie setzten mittels Umsiedlung der bestehenden Mieterinnenschaft in eben jene noch nicht befüllten Stadtrandsiedlungen den Sanierungswillen der Stadt um. (vgl. Bodenschatz 1987, 176) Dieses in sich geschlossene System fand in der zweiten Hälfte der 1960er Jahre kaum Widerstand, weder in der Fachwelt noch bei Grundbesitzern, die nie enteignet wurden, oder bei Mietern, die einen höheren Wohnstandard ermöglicht bekamen. (vgl. Bodenschatz 1987, 177) Mit den Studentenprotesten 1968 änderte sich dieses Klima und auch in der Fachwelt beginnt sich eine Gegenposition zu entwickeln. In Kreuzberg wird 1969 das „Büro für Stadtsanierung und soziale Arbeit“ von Architekturstudenten gegründet, mit dem Ziel von „Erneuerung ohne Vertreibung mittels der Skala von Instandsetzung [...]“ (Faßbinder 48/1983, 351) So ist Anfang der 1970er Jahre eine erste auch kommunale Bewegung hin zur Wertschätzung der Bestandsstadt zu beobachten:

„Erste Anzeichen, die auf eine vorsichtige Anerkennung von Qualitäten der alten Stadt über die geschützten Baubereiche hinaus schließen lassen, sind um 1972 zu verzeichnen [...]. Insbesondere die von der Fassade begrenzte Straße und damit der Baublock gilt nicht mehr a priori als minderwertig.“ (Bodenschatz 1987, 186)

Fast zeitgleich mit Wien, wurde vom Bau großer Siedlungen am Stadtrand abgesehen. Wirtschaftliche Krisenstimmung und ein damit verbundener Anstieg der Baukosten, machten diese unrentabel. Die Beschäftigung mit der Innenstadt wurde notwendig und wirtschaftlich machbar. So wird zur selben Zeit wie in Wien die „Leitlinien für die Stadtentwicklung“ präsentiert werden, in Berlin ein Zweites Stadterneuerungsprogramm präsentiert. An der grundsätzlichen Haltung gegenüber der bevorzugten Variante des Sanierens mittels Abbruch und Neubau änderte sich zwar wenig, die Erhebungen die zur Bestimmung der neuen Gebiete führten, wurden allerdings viel genauer durchgeführt. Nach der Analyse werden acht Gebiete mit 10.00 Wohnungen auf ca. 80ha Fläche ausgesucht. (vgl. Bodenschatz 1987, 188) Mit der Festlegung von Modernisierungszonen 1974 konnte erstmals eine systematische Handhabe im Umgang mit schützenswerten Bauten der Gründerzeit eingeführt werden. Der Umsetzungsgrad war allerdings gering, 1976 standen 18.000 von der Städtebauförderung gestützte Neubauten in Sanierungsgebieten 400 modernisierten Wohnungen gegenüber. (vgl. Bodenschatz 1987, 190) Seit 1977 konnten über das sogenannte Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) in verschiedenen Modellen Sanierungen gefördert werden. Diese waren an Bedingungen wie Hofentkernung oder sonstige auflockernde Abrissmaßnahmen gebunden, der Eigentümerin blieben lediglich 15% der Kosten, der Rest kam als Baukostenzuschuss von der Stadt, so der Fall für das Modell Umfassende Modernisierung. (vgl. Bodenschatz 1987, 192) Die Maßnahmen griffen aber vor allem bei den Bewohnerinnen der noch unsanierten Altstadtbereiche - durch Verdrängung. Die modernisierten Wohnungen erzielten Mietpreise wie Neubauwohnungen und verdrängten Bewohnerinnen wie Gewerbetreibende. Auf den Druck der Öffentlichkeit folgten erste Beteiligungsprozesse, die aber keine große Mitbestimmung der Betroffenen vorsah. (vgl. Bodenschatz 1987, 199)

5.1.6. Die IBA 84 und die behutsame Stadterneuerung

Anfang der 1980er Jahre formiert sich unter den durch Austeritätseentwicklungen gestiegenen Druck auf die Großstadt die sogenannte Instandsetzungsbewegung:

„Die perspektive veränderter, selbstbestimmter Lebens-, Wohn- und Arbeitsformen wird nicht als Forderung an Politprofessionelle delegiert, sondern in direkter Aktion durch Besetzung verfallener, leerstehender Wohngebäude ausprobiert, ausgeholte Legalitätsprinzipien werde mit Hinweis auf der Illigimität durchbrochen. Nicht nur einzelne Häuser, sondern auch das „Wohnumfeld“ wird selbst gestaltet, umgenutzt, durch eine alternative Kultur geprägt.“ (Bodenschatz 1987, 201)

Seit 1978 ist für das Jahr 1984 eine Bauausstellung mit dem Thema „Bauen in der Innenstadt“ vorgesehen. In einem von 20.000 Menschen bewohnten Gebiet im östlichen Kreuzberg sollen neue Ansätze der Stadterneuerung erprobt werden, die Verdrängungsprozesse wie die durch die Entkernungsstrategie ausgelösten verhindert werden sollen. Der Architekt Hardt-Waltherr Hämer, der mit einem alternativen Sanierungskonzept mit erhaltenden Grundsätzen im sogenannten Block 118 in Charlottenburg bekannt wurde, wurde Direktor für die Abteilung Stadterneuerung. (vgl. Schütze 2007, 38-39) Währenddessen wurden die Auseinandersetzungen zwischen der Instandsetzungsbewegung und der Polizei durch den inzwischen CDU-regierten Senat von Gewalt überschattet. Die Altstadtsanierung wurde zu einem sozialen und politischen Feld der Auseinandersetzung das 1981 sogar ein Menschenleben kostete. (vgl. Bodenschatz 1987, 203) 1984 werden die der behutsamen Stadterneuerung verpflichteten Projekte der IBA vorgestellt. Die Erfolge lesen sich im Vergleich mit den Entwicklungen in Wien zur selben Zeit – also dem Erscheinen des STEP 84 mit seinen institutionalisierten Grundsätzen der Altstadterhaltung – mit Verwechslungspotenzial:

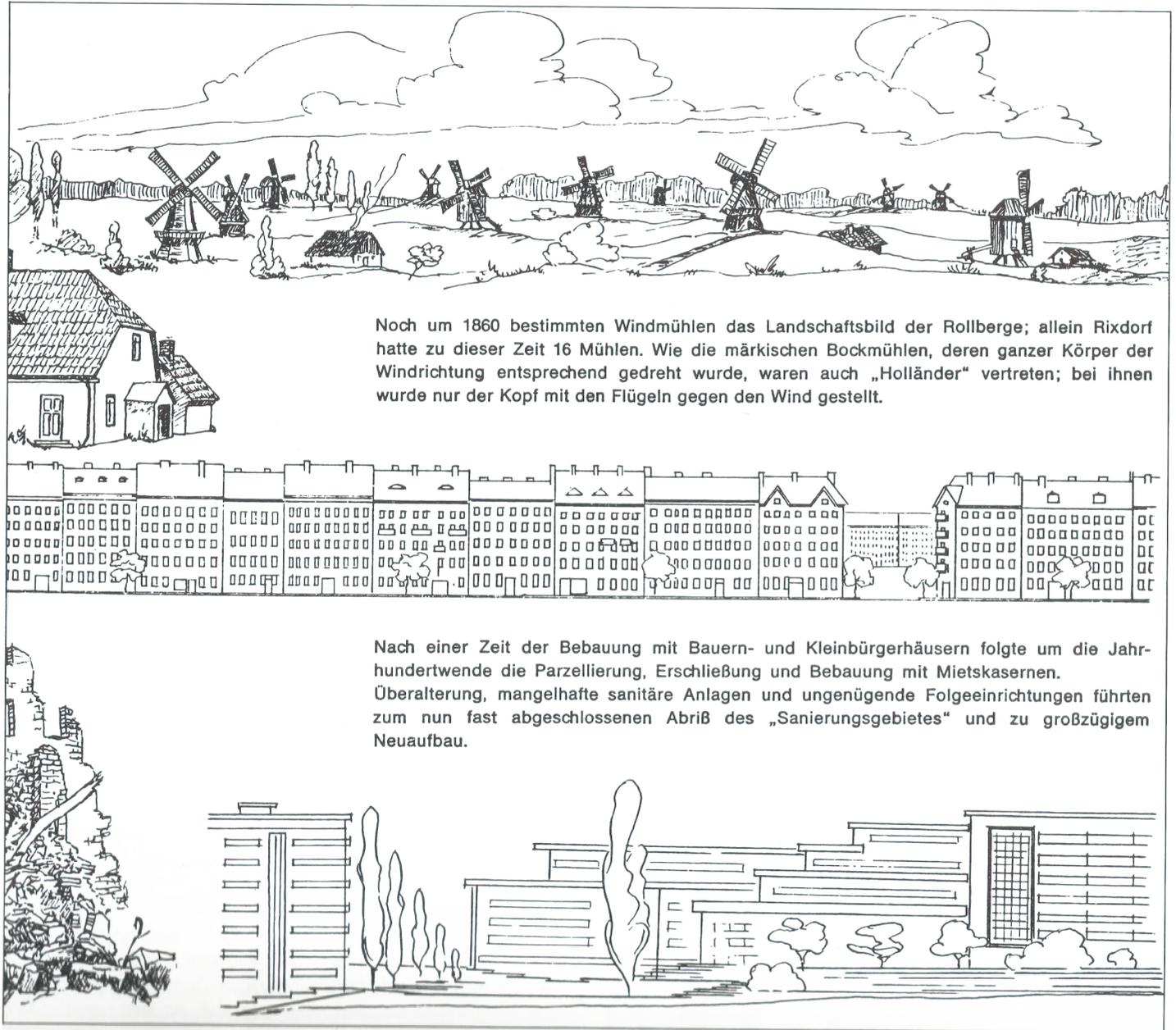
„[...] 96 Prozent der Wohnungen erhielten Bad oder Dusche. Durch Zusammenlegung wurde die durchschnittliche Wohnungsgröße von 69 auf 71m² erhöht, 16 Prozent der Wohnungen gingen deshalb verloren, der Wohnraum aber blieb erhalten.“ (Bodenschatz 1987, 204)

An den durch die erfolgreiche IBA formulierten Grundsätzen der behutsamen Stadterneuerung orientierte sich die Entwicklung des städtischen Charakters im Umgang mit Altbausubstanz und sozialen Folgen:

1. „Die Erneuerung muß an den Bedürfnissen der jetzigen Bewohner orientiert und mit ihnen geplant und realisiert werden. Gleiches gilt für die gewerblichen Nutzer. Die Bausubstanz soll im Grundsatz erhalten bleiben.
- Für dieses Konzept gibt es aus politischen und sozialen, aus demographischen und ökonomischen Gründen mittelfristig keine Alternative. Dieses Konzept gibt auch langfristigen Entwicklungen Raum.
2. Grundlage von Stadterneuerung muß die weitestgehende Übereinstimmung über Ziele und Maßnahmen zwischen Bewohnern und Gewerbetreibenden und denjenigen sein, die die Maßnahmen durchführen; technische und soziale Planung sowie die Durchführung müssen Hand in Hand gehen.
3. Die eigenständige Kraft Kreuzbergs als typisch innerstädtisches Miteinander von Arbeiten und Wohnen (Kreuzberger Mischung) ist durch die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte stark gefährdet. Verunsicherung und Angst bestimmen das Quartier. Vertrauen und Zuversicht müssen wieder hergestellt werden. Diesem Grundsatz muß in allen Miet- und Nutzungsverträgen rasch Geltung verschafft werden. Die substanzbedrohenden Schäden – Dach, Fassade, Keller – müssen durch ein Sofortprogramm des Senats schnellstmöglich beseitigt werden.
4. Durch Umorganisation von Grundrissen sollen die im Wohnungsbestand angelegten Möglichkeiten, neue Wohnformen zu entwickeln, behutsam ausgeschöpft werden.
5. Die Erneuerung der Wohnungen und Häusern soll in zeitlichen Stufen verlaufen können. Ein technischer Grundstandard der 1. Stufe – ausreichend Steigleitungen, Innentoilette, meistens auch Einbau von Bad oder Dusche – soll später durch weitere Maßnahmen ergänzt werden können.

6. Die städtebauliche Situation ist durch wenige Abrisse, Begrünung [sic!] im Blockinneren sowie die Gestaltung von Fassaden und Brandwänden kleinteilig zu verbessern.
7. In bedarfsgerechter Weise müssen die öffentlichen Einrichtungen erneuert und ergänzt werden. Die öffentlichen Räume – Straßen, Plätze, Grünbereiche – sollen durch Instandsetzung und behutsame Veränderung die Benutzbarkeit und den Erlebnisgehalt des Gebiets verbessern.
8. Die Stadterneuerung im Gebiet Luisenstadt und SO 36 setzt die Verabschiedung von Grundsätzen für die Sozialplanung durch die politischen Gremien voraus. Diese Grundsätze müssen die Beteiligungsrechte und materiellen Rechte der Betroffenen regeln.
9. Für den Ablauf und die Steuerung der Erneuerung ist eine offene Form der Entscheidungsfindung Diskussion mit Stärkung der Betroffenenvertretung und Einrichtung vor Ort tagender Entscheidungsgremien notwendig.
10. Stadterneuerung, die Vertrauen erzeugt, braucht feste Finanzzusagen für den Bereich Luisenstadt und SO 36 für mehrere Jahre. Dieses Geld muß schnell und fallbezogen ausgegeben werden können (Programmflexibilität).
11. Alle Chancen neue Trägerformen zu entwickeln, sollen genutzt werden. Die Trennung von treuhänderischen Sanierungsträger (Dienstleistungsträger) und baubezogenen Maßnahmen (Maßnahmenträger) ist anzustreben. Den Beteiligten müssen ihre Aufgaben und Funktionen klar zugewiesen werden. Neue Verträge sowie bestehende Verträge müssen Grundsatz entsprechen bzw. angepaßt werden.
12. Alle Maßnahmen, die getroffen werden, müssen die Verwirklichung der Stadterneuerung nach diesem Konzept über 1984 hinaus sichern.“ (Hämer 1983, 102)

Abb. 58 Entwicklungsbeschreibung eines Sanierungsgebietes in Wedding, das mittels „großzügigem“ Abriss neu aufgebaut werden soll.



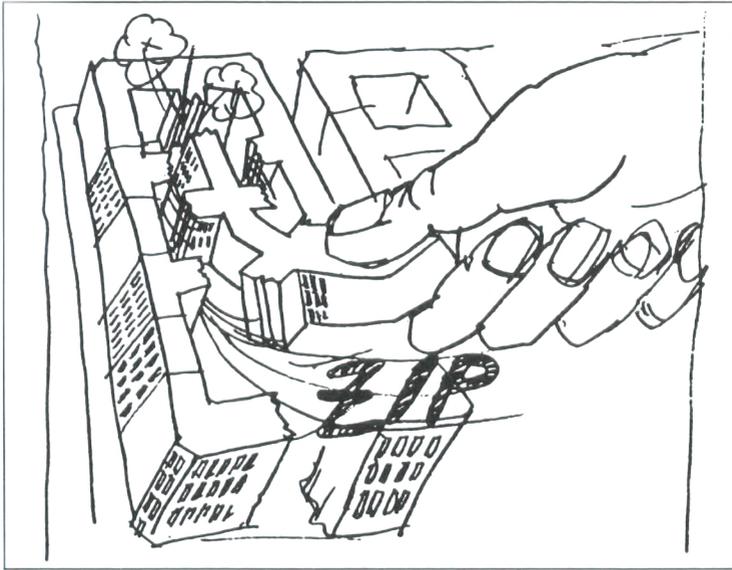


Abb. 56 Kritik am Modell des ZIP in Kreuzberg. 1977. Quelle: Bodenschatz 1987, 199.

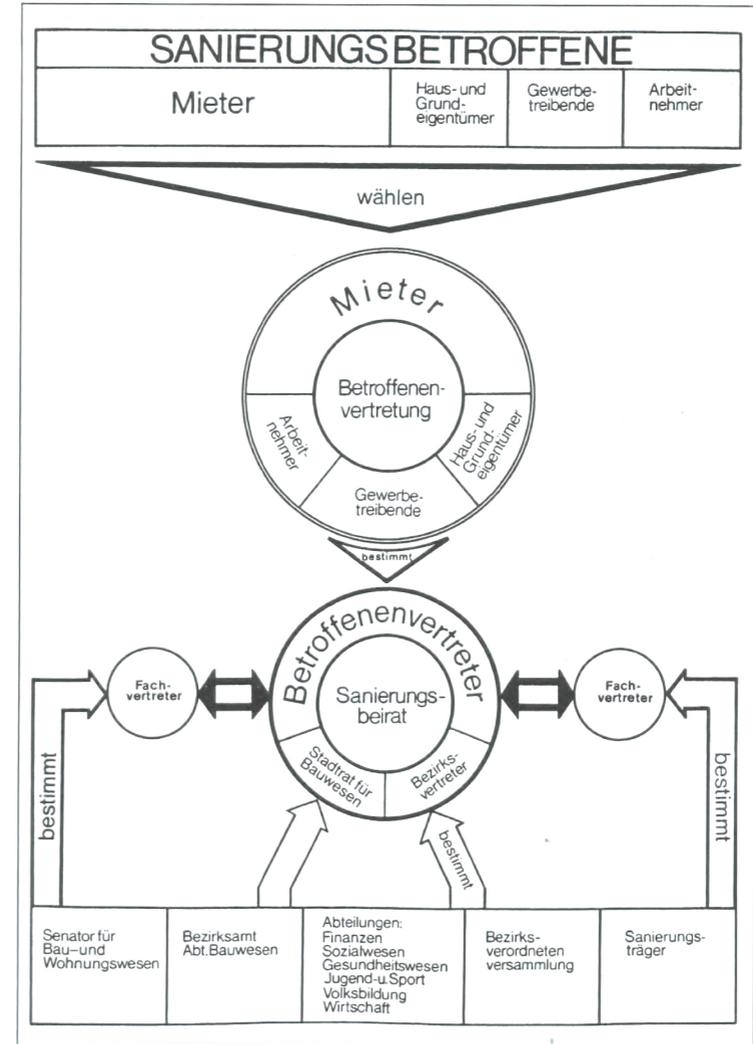


Abb. 57 Betroffenenbeteiligungsmodell des Senats von 1977.

5.1.7. Stadterneuerung in Berlin nach der Wiedervereinigung

1986 wurden die bis dahin staatlichen Aufgaben unter dem Schirm der IBA 84 in der privaten Gesellschaft S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung ausgegliedert und Hardt-Waltherr Hämer mit der Leitung beauftragt. (vgl.Schütze 2007, 70) Der Einfluss von S.T.E.R.N. auf die Stadterneuerung nahm mit der Wiedervereinigung an Umfang zu, die Gesellschaft übt ihre Tätigkeit bis heute aus. In der Aufgabenbeschreibung heißt es:

„Das Aufgabenspektrum hat sich seit den Anfängen kontinuierlich erweitert: Neben allen Bereichen der Städtebauförderung wie Stadterneuerung, Aktive Zentren, Soziale Stadt, Stadttumbau oder Städtebaulicher Denkmalschutz übernehmen wir Bauherrenfunktionen für Kommunen und Projektsteuerungsaufgaben für öffentliche Auftraggeber. Wir erstellen Gutachten und Stadtentwicklungskonzepte und führen die Öffentlichkeitsarbeit für unsere Auftraggeber durch.“ (S·T·E·R·N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH 2020)

Die in West-Berlin entwickelten Handhaben der behutsamen Stadterneuerung trafen im ehemaligen Osten nach der Wende auf eine neue Dimension der Aufgaben. Die Gründerzeitgebiete Mitte, Prenzlauer Berg, und Friedrichshain waren verfallen und von Leerstand gezeichnet, so waren zur Zeit der Wende 25.000 Wohnungen in diesen Gebieten unbewohnt. (vgl.Bodenschatz und Polinna 2010, 126) Ein 25 Millionen DM umfassendes Sofortprogramm sollte Erneuerung und Sanierung in diesen Gebieten ermöglichen. Vor allem sollte so neben der Beseitigung von vorherrschendem Leerstand die Abwanderung von ehemaligen DDR Bürgerinnen in westliche Gebiete verhindert werden:

„Die Gründung privater Architekturbüros und Baufirmen sollte angestoßen, Selbsthilfegruppen und lokale Initiativen sollten unterstützt werden, wodurch demokratische Planungs- und Beteiligungsprozesse aufgebaut werden sollten. Die Konkretisierung sowie die finanzielle Abwicklung und Kontrolle dieses ersten Programms zur behutsamen Stadterneuerung in Ost-Berlin übernahmen größtenteils West-Berliner Planungsbüros, die bei der IBA-Alt eine bedeutende Rolle gespielt bzw. sich aus der Bauausstellung heraus gegründet hatten, darunter S.T.E.R.N. So war eine Kontinuität bei der weiteren Vorgehensweise vorprogrammiert.“ (vgl.Bodenschatz und Polinna 2010, 127)

Die enormen Ressourcen, die für die Wiedervereinigung Deutschlands aufgewendet werden mussten, schlugen sich ab Mitte der 1990er Jahre auch auf die öffentlichen Gelder nieder, die in Stadterneuerung und Wohnhaussanierung investiert werden konnten. Schon 1995 bestanden Förderungen hauptsächlich aus Steuerabschreibungen. So verschob sich die Aufgabe der Stadterneuerung zunehmend in private Hand. Durch weitere Förderungskürzungen und damit verbundenem Verlust der sozialen Kontrolle der öffentlichen Hand seit der Jahrtausendwende befeuert, wurden Mietwohnungen oft in Eigentumswohnungen umgewandelt. Verdrängungsprozesse waren die Folge. (vgl.Bodenschatz und Polinna 2010, 127)

5.1.8. Aktuelle Tendenzen der Stadterneuerung

Wie in Wien richtet sich die bauliche und infrastrukturelle Entwicklung Berlins nach einem Stadtentwicklungsplan:

„Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet. In ihnen werden Maßnahmenarten, -räume und gegebenenfalls zeitliche Stufungen dargestellt. Sie können Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf, Verkehr, Freiflächen, aber auch besondere Aspekte wie Gestaltungen und Umweltschutz umfassen. Stadtentwicklungsplanung hat grundsätzlich Empfehlungscharakter für alle an der Planung beteiligten Stellen. Stadtentwicklungspläne sind Grundlagen für alle weiteren Planungen.“ (§ 4 Abs. 1 AGBauGB)

Aktuell ist der StEP 2030 Wohnen, der auf dem StEP 2025 Wohnen, der 2014 verabschiedet wurde aufbaut und sich ganz dem dynamischen Bevölkerungswachstum und dem damit einhergehenden Wohnungsbedarf der Stadt widmet. Neben den Stadtentwicklungsplänen Wohnen gibt es anders als in Wien weitere sektorale eigenständige Stadtentwicklungspläne Wirtschaft, Zentren, Mobilität und Verkehr, die gleichzeitig aktualisiert werden und somit für eine integrierte Planungsstrategie für die gesamte Stadt sorgen sollen. Der Flächennutzungsplan (FNP) bildet die Grundzüge der Planung in Berlin ab und ist für Planerinnen bindend, er stellt somit die Grundlage für die Stadtentwicklungspläne dar. (vgl.Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 2019) Die im StEP 2030 Wohnen festgehaltenen Leitlinien vermitteln einen Eindruck, welche Themen in der Entwicklung von Wohnraum priorisiert werden:

1. Sozial und funktional vielfältige Quartiere schaffen und erhalten
2. Kompakte Stadt lebenswert gestalten und ausbauen
3. Stadtentwicklung integriert betreiben
4. Baukulturelle und städtebauliche Qualität sicherstellen
5. Siedlungsstruktur im regionalen Kontext weiterentwickeln
6. Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren
7. Stadtentwicklung ökologisch und klimagerecht gestalten
8. Stadtentwicklung als partizipativen Prozess der Stadtgesellschaft betreiben (vgl. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 2019, 27-29)

5.1.8.1. Umgang mit der Bestandsstadt

2016 gab es in Berlin 1.916.500 Wohnungen, 27% davon entstanden in der Gründerzeit, 14% zwischen 1919 und 1949 und 59% wurden danach errichtet. Trotz der oben beschriebenen Tendenz der Eigentumswohnungsentwicklung, sind weiterhin 85% Mietwohnungen, was 1.626.700 Wohnungen entspricht. Im Gegensatz zu Wien ist der Anteil an von der städtischen Wohnungsgesellschaften gehaltenen Wohnungen bei 18% (294.700) geringer. (vgl. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 2019, 32) Die Stadt Berlin kann in sogenannten Milieuschutzgebieten (§172 Abs 1 Nr.2 BauGB) Genehmigungsvorbehalte aussprechen, um schützend einzugreifen, beispielsweise bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder durch die Ausübung von Vorkaufsrechten in sogenannten sozialen Erhaltungsgebieten. Die meisten Maßnahmen der Städtebauförderung liegen in den zentralen Altbaugebieten und den Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit im Osten und Westen des Zentrums. Diese Förderungen gliedern sich in folgende Programme auf:

- Soziale Stadt
- Stadtumbau
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Aktive Zentren
- Zukunft Stadtgrün

Das oben schon beschriebene Soziale Stadt Programm agiert mit Geldern von Bund, Stadt und EU als Quartiersmanagement:

„Das Quartiersmanagement wurde in Berlin 1999 mit dem Ziel eingeführt, Stadtteile aufzuwerten, für die besonders problematische Entwicklungen aufgrund einer engen Wechselwirkung von mangelhaften baulichen Strukturen und kritischen sozialen Verhältnissen der Bewohner festgestellt worden sind. Mit dem Instrument des Quartiersmanagements wird in Berlin das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ in insgesamt 17 Gebieten umgesetzt.“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit (Hg.) 2016)

Die Städtebauförderung in Deutschland befindet sich momentan im Umbau und ihre oben beschriebenen Instrumente wurden seit Beginn des Jahres 2020 restrukturiert und umbenannt. So wird aus „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ das Programm „Lebendige Zentren“, „zur Förderung der Innenentwicklung und historischer Stadtkerne (300 Millionen Euro)“, aus „Soziale Stadt“ wird „Sozialer Zusammenhalt“ zur Förderung des Zusammenlebens in den Quartieren (200 Millionen Euro)“ und aus dem Programm „Stadtumbau“ wird „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ zur Anpassung an den demographischen und strukturellen Wandel sowie zur Gestaltung lebenswerter Quartiere (290 Millionen Euro)“. (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2019) Alle Förderschienen sind Teil des Konzepts einer integrierten Stadtentwicklung, die vom Bund vorgegeben wird. Diese wird von Stadtentwicklungskonzepten getragen, die sich als gebietsbezogene Planungs- und Steuerungsinstrumente verstehen (ISEK, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte) und inhaltlich folgendermaßen definiert ist:

„Ein ISEK ...

- bezieht sich auf ein konkretes Gebiet und stimmt teilräumliche Planungen mit den übergeordneten räumlichen Ebenen (Gesamtstadt, Region) ab,
- begründet Anpassungserfordernisse und beschreibt Ziele und Handlungsschwerpunkte,
- verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder,
- entwickelt lösungsorientierte Maßnahmen, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen,
- setzt zeitliche und inhaltliche Prioritäten,
- ist interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe verwaltungsexterner und -interner Akteure,
- entsteht unter Beteiligung der Öffentlichkeit,
- erleichtert die Bündelung öffentlicher sowie privater Mittel und fokussiert sie auf zielgerichtete und untereinander abgestimmte Maßnahmen,
- setzt Impulse für die Stadtentwicklung und initiiert Akteursnetzwerke,
- ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt und dient als langfristiger Orientierungsrahmen,
- passt sich neuen Herausforderungen an und
- ist solange aktuell und hilfreich, wie Problemlagen und Entwicklungsziele fortbestehen.“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit (Hg.) 2016, 9-10)

Ein ISEK wird von kommunaler Seite angestoßen, wenn in bestimmten Gebieten beispielsweise „städtebauliche Mängel, wirtschaftlicher Strukturwandel, brachen und Leerstände, defizitäre Wohnraumangebote, ökologische Probleme oder die Verkehrs- und Umweltbelastung [...]“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit (Hg.) 2016) festgestellt werden und sollte sich auf folgende Inhalte stützen:

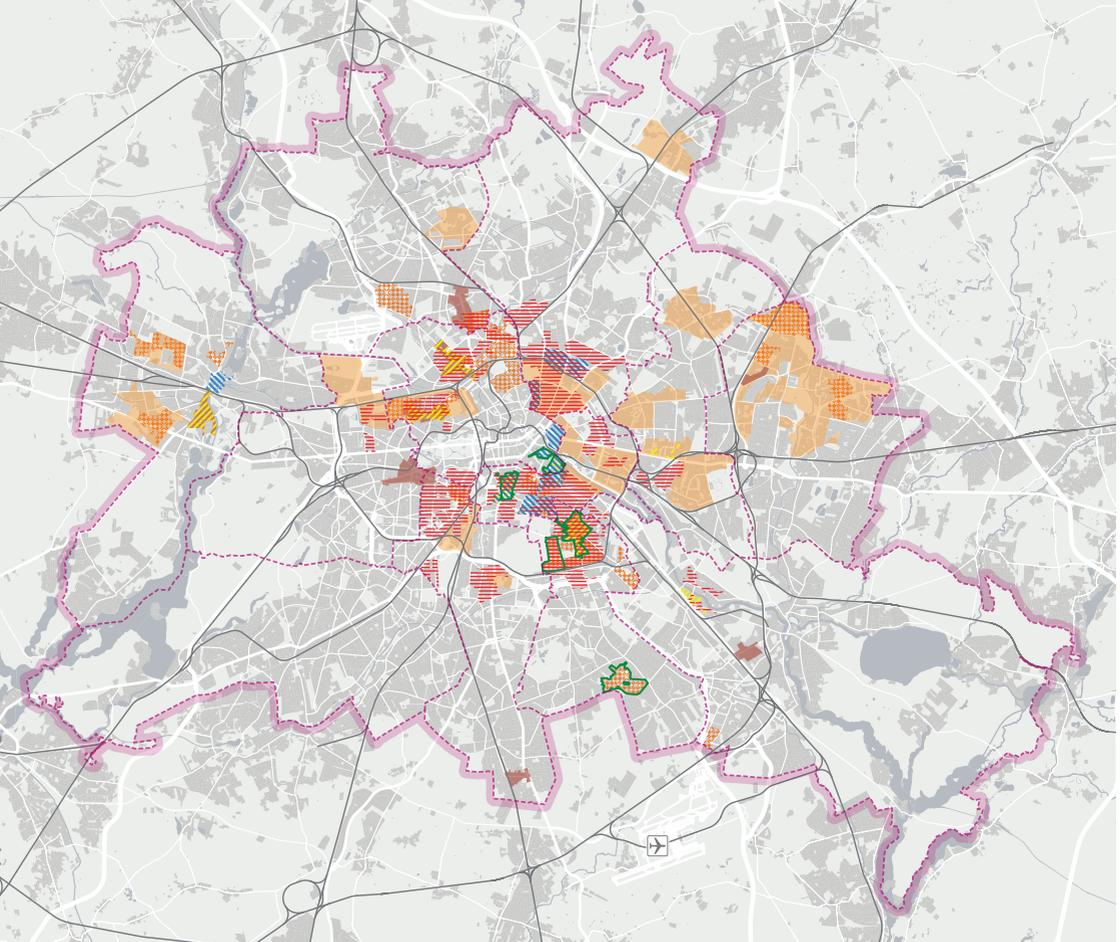
- „thematische Bestandsanalyse,
- integriertes Stärken-Schwächen-Profil,
- Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien,
- Handlungsräume und Handlungsfelder,
- Projekte und Maßnahmen,

- Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle sowie
- kosten- und Finanzierungsübersicht.“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit (Hg.) 2016, 22)

Am Beispiel des ISEK Turmstraße kann die Überlagerung der verschiedenen Ebenen der städtebaulichen Verbesserungsstrategien in Berlin erkennen (siehe Abb. 60)

„Das Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept [sic!], kurz ISEK, fasst die zentralen Entwicklungsziele für das Fördergebiet in einem Gesamtkonzept zusammen und bildet zugleich die formale Voraussetzung zur Förderung im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Ein wesentlicher Bestandteil der ISEK-Erarbeitung ist die Beteiligung aller bezirklichen Fachbereiche sowie der lokalen Akteure, Bewohner und Nutzer des Gebiets. Damit bildet das zu beschließende ISEK die Grundlage gemeinsamen Handelns.“ (Land Berlin 2020)

Anhand des obigen Beispiels (Abb. 60) lässt sich gut erkennen, dass in Berlin unterschiedliche Werkzeuge der liegenschaftsübergreifenden Stadtumfeldverbesserung sehr bedarfsorientiert und durch unterschiedliche Schwerpunktsetzung bei der Konzepterstellung, ein Toolset für die Kommune besteht, das auf die heterogenen Problemstellungen der Viermillionenstadt angewandt wird. Der integrative Ansatz, der von vornherein verschiedenste Akteurinnen an den Tisch holt und über Anreize auch den privaten Sektor aktiviert, ist in der oben beschriebenen Stadterneuerungsgenese logisch, ihm wirkt eine gewisse Dynamik eigen, die vor allem durch Überlagerungen Synergien zu erzeugen scheint.



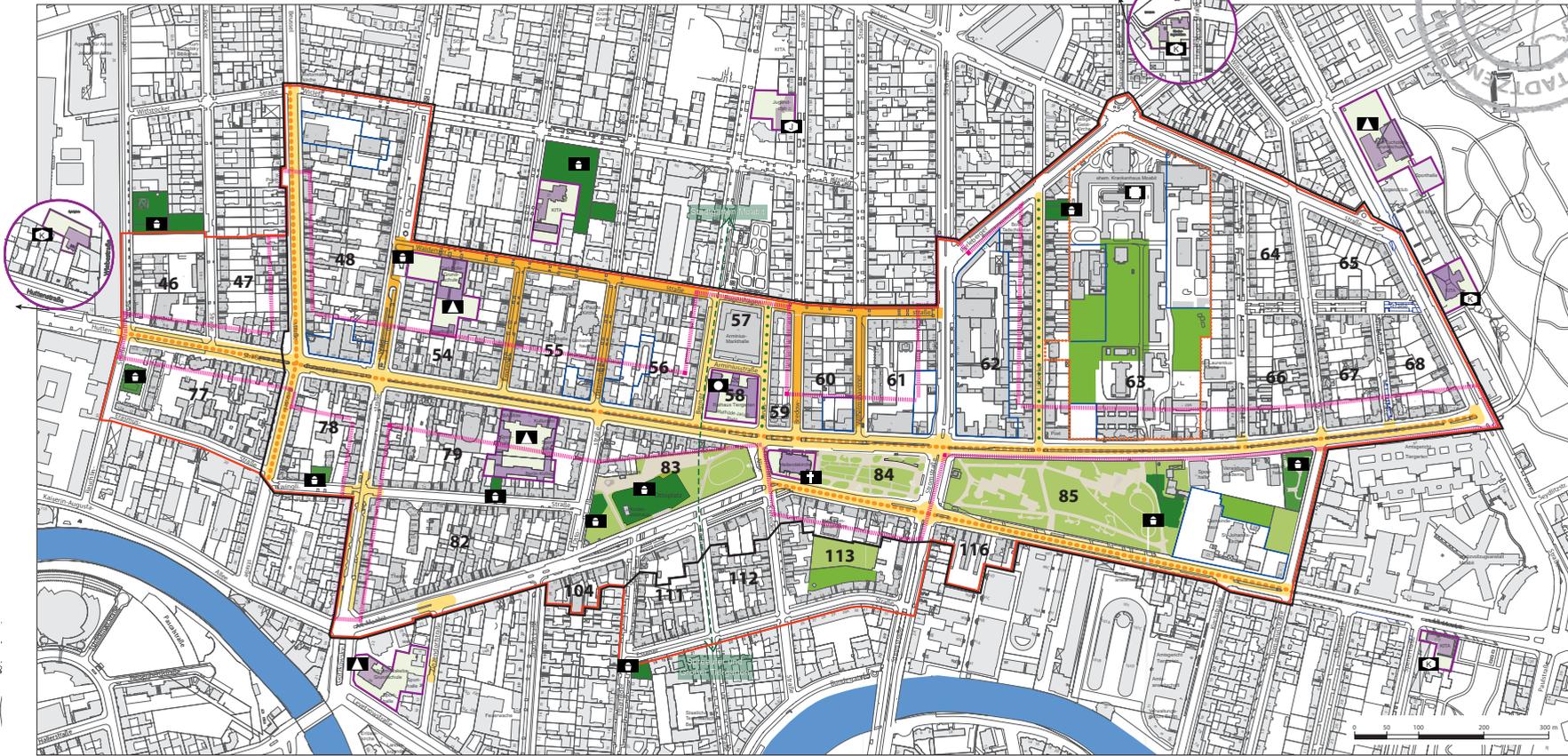
- | | | | |
|--------------------------------|---|---------------------------|------------------|
| Städtebaufördergebiete* | Soziale Erhaltungsgebiete* | Sanierungsgebiete* | Verkehr |
| Stadtumbau | Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzgebiete) | Sanierungsgebiete | — Bahnstrecke |
| Soziale Stadt (QM) | | | ✈ Flughafen BER |
| Aktive Zentren | | | ▬ Bundesautobahn |
| Städtebaulicher Denkmalschutz | | | ▬ Bundesstraße |
| Zukunft Stadtgrün | | | |
| | | *) bestehende Gebiete | |



Stand: Januar 2019
 © SenStadtWohn | Referat I A

Abb. 59 Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete. Die verschiedenen Förderschienen überlagern sich. Ihre Ausdehnung richtet sich nach spezifischen Analysen.

Berlin-Mitte Aktives Stadtzentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße | Entwicklungskonzept



Grün- und Freiflächen	Verkehr / Straßenraum	Bereiche städtebaulicher Entwicklung	Konzepte	programmrelevante Infrastruktur	Geltungsbereiche
<ul style="list-style-type: none"> Neugestaltung der öffentlichen Grünflächen Erhalt / Stärkung der privaten, öfftl. zugänglichen Grünflächen Neugestaltung öffentlicher Spielplätze Neupflanzung von Straßenbäumen 	<ul style="list-style-type: none"> Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum (z.B. Gehwegvorstreckungen) Herstellung von Radangebotstreifen punktuell Maßnahmen im Straßenraum Herstellung einer Grün- und Radwegverbindung 	<ul style="list-style-type: none"> bauliche Nachverdichtung Stärkung sozialer und kultureller Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> Zentrumskonzept und Stärkung des Zentrumsbereichs Blockkonzept Gestaltungsfibel für die Turmstraße * SE Soziale Erhaltungsverordnung * (beabsichtigt) Begrünungsprogramm im Fördergebiet Aktives Zentrum * 	<ul style="list-style-type: none"> Spielplatz öffentliche Verwaltung Bildungseinrichtung Kindertagesstätte Kinder- und Jugendfreizeit Gesundheits Einrichtung Kirche 	<ul style="list-style-type: none"> Sanierungsgebiet Fördergebiet Aktives Stadtzentrum 85 Blocknummern

Aktives Stadtzentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße

KoSP
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH

Stand: September 2015
Kartengrundlage: ALK Berlin

Auftraggeber: Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt

* ohne Verortung

Abb. 60 Entwicklungskonzept Sanierungsgebiet Turmstraße.

5.1.9. Wien und Berlin

Die Entwicklungen der Stadt Berlin und Wien nach dem Zweiten Weltkrieg sind auf Grund stark unterschiedlicher gesetzlicher und förder technischer Mechanismen der Stadterneuerung entsprechend verschieden. Auffällig allerdings sind Parallelen in Zeit und Vorgang was die „sanfte“ respektive die „behutsame“ Stadterneuerung betrifft. Die Ursprünge dieser Haltungen lagen in beiden Fällen in der vorangegangenen ideologischen Abwertung der Bestands- und damit Gründerzeitstadt, darauffolgenden Städtebau modernistischer Machart – dem Prinzip der Funktionstrennung folgend – sowie sich in Opposition zu dieser formierender Bürgerinnenbewegungen, die um den Erhalt und die Durchmischung der bestehenden Stadt zu kämpfen begannen.

So weisen die Projekte SO 36 in Kreuzberg und das Wiener Planquadrat starke zeitliche und ideologische Parallelen auf. Im Lichte gesellschaftlicher Umwälzungen nach dem Jahr 1968, sind die entstehenden Beteiligungsprozesse und Ablehnung von „maschinellen“ Prozessen, die Wohnen und Leben definieren in ihrer Dynamik einzuordnen. Der Unterschied in der Entwicklung der politischen Handhabe und Maßnahmen, die aus dieser vergleichbaren ideologischen Ausgangssituation hervorgingen, ist allerdings groß und zu einem Teil den unterschiedlichen Gesetzen die Flächensanierungen oder Assanierungen betreffend geschuldet. So konnte man in Wien durch das –fast zufällige – Ausbleiben von großflächiger Stadterneuerung durch Abriss und Neubau früher mehr politischen Willen hinter der Aufwertung der wenig geliebten Gründerzeitstadt versammeln – einfacher ausgedrückt: weil noch mehr davon vorhanden war als in Berlin.

Ein weiterer großer Unterschied städtebaulicher Entscheidungen zwischen den beiden Städten liegt im Umgang mit kommunalem Grundbesitz. Die Wiener Tradition sehr wenig Besitz zu veräußern in Kombination mit einem rigiden Mietrechtsgesetz auf Bundesebene, entzieht dem Markt einiges an ihm eigener Dynamik, da Renditen durch Mieten viel niedriger ausfallen und die Stadt den dann noch vorhandenen dynamischen Markt sozial abfedern kann, mit geförderten oder in städtischer Verwaltung befindlichen Wohnungen. Die aktuellen Tendenzen der Wohnkostendynamik in Berlin können auch auf die vermehrte Veräußerung von Boden zurückgeführt werden, die aus den hohen Belastungen der Wiedervereinigung entstanden und der damit verbundenen verstärkten Privatisierung des Wohnungsmarktes und der Reduktion von Fördermitteln.

Was aus den aktuellen Tendenzen in der Förderung auf städtischer Ebene in Berlin hervorgeht ist, dass es sich bei keinem der vorgestellten Fördermodelle um ein Wohnungsverbesserungsfördermodell handelt. Die Städtebauförderung „Soziale Stadt“ oder künftig „Nachhaltige Erneuerung“ verbindet im Vergleich das Wiener Modell der Gebietsbetreuung mit den Zielgebieten der Stadterneuerung aus dem STEP25. Ein direkter Vergleich der Blocksanierung mit den deutschen Städtebauförderungen ist kaum möglich, da die Strukturen der Förderungen sehr viel stärker auf den Städtebau als auf Wohnen an sich fokussieren. Die gebrachten Beispiele, wie das Programm „Soziale Stadt“, können in diesem Zusammenhang aber als Beispiele für eine Quartiersbetreuung dienen, die sehr zielgerichtet definierte Probleme in Stadterneuerungsgebieten angreifen und Handhabe schaffen, die nicht für die gesamte Stadt gelten muss.

5.2. Niederlande

Die Niederlande können im Bereich des Sozialen Wohnbaus auf eine ähnlich lange Tradition zurückblicken wie Österreich und Wien. Bereits 1901 wurde im Zuge des Wohnungsgesetzes eine starke staatliche Bodenpreiskontrolle sowie Mietpreisregulierungen eingeführt. Der Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtbestand beträgt ca. 36%, im Gegensatz zu Österreich wurden davon allerdings nur 10% vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet. (vgl. Breitfuss 2004, 39)

Seit den 1980er Jahren wurde dieser Sektor des Sozialen Wohnens sukzessive dereguliert und Förderungen immer stärker für Einkommensschwache Schichten vorgesehen, während die Bedienung des freien Wohnungsmarktes forciert wurde. Dies führte dazu, dass 2004 ca. eine Million Sozialwohnungen von Leerstand bedroht waren. Seither wird versucht Soziale Durchmischung zu fördern in dem Menschen aus gehobenen Einkommensschichten durch höherpreisige Wohnungen in diese Gebiete geholt werden sollen. (vgl. Breitfuss 2004, 40)

Im Bereich der Stadterneuerung steht „Bouwen vor de Buurt“ also Bauen für die Nachbarschaft, synonym für den Schwenk von der Methode Kahlschlagsanierung als bevorzugte Stadterneuerungsstrategie der 1960er Jahre, zur sanften Stadterneuerung ab den 1970er Jahren. Ähnlich den Entwicklungen im Wiener Planquadrat und den Entwicklungen rund um den Spittelberg gingen auch in niederländischen Vierteln mit hohem Erneuerungsbedarf Initiativen und Protestbewegungen oft

auf einen hohen Organisationsgrad der Bewohnerinnen zurück, was eine sehr lokale Erneuerung der Gebiete ermöglichte. (vgl. Breiffuss 2004, 41) Eine interessante zeitliche Parallele aus stadtplanerischer Sicht stellt das „Probleemcumulatiegebieden-beleid“ (übersetzt: „Initiative für Gebiete mit akkumulierten Problemen“) dar:

„1985 wurde von der niederländischen Regierung das PCG-beleid als ein integrierter Politikansatz eingeführt, der zur Verbesserung der ökonomischen und sozialen Situation insbesondere in Altbauquartieren beitragen sollte. [...] Dazu wurde ein Fonds gegründet, der die Realisierung von lokalen Konzepten sicherstellen sollte.“ (Breiffuss 2004, 43)

Die Gleichzeitigkeit zur Einrichtung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterhaltungsfonds WBSF ist in diesem Fall frappant, gleichwohl aber auch der Unterschied in der Durchführung. So wurde in den Niederlanden auf Grund der vergleichsweise extremen Urbanisierung dieser Fonds auf 16 Städte aufgeteilt, der sich aus den Geldern von 6 Ministerien speiste. Es wurde also schon sehr früh auf eine Aufteilung der in die Stadterneuerung fließenden Kompetenzen gesetzt und für jedes dieser 30 Quartiere ein eigener Gebietsplan erarbeitet. (vgl. Breiffuss 2004, 43) Die seither erfolgten Schritte in der Entwicklung einer ähnlich sanften Stadterneuerung wie der Wiener, tragen diesen integrativen Ansatz durchgehend im Kern der Bestrebungen auf Quartiersebene Konzepte zu entwickeln, die von Stadtteilzentren begleitet auf Bürgerbeteiligung setzen und immer mehrere Bereiche der Stadtpolitik suchen zu integrieren:

„Durch den Gebietsbezug bei der Mittelvergabe wird auf lokaler Ebene ein integriertes Verwaltungshandeln erreicht. Stadtpolitik soll nicht einheitlich gestaltet sein, sondern den Unterschieden der einzelnen Städte, resp. der lokalen Situation gerecht werden.“ (Breiffuss 2004, 46)

5.3. Großbritannien

Anders als Österreich und Wien, war Großbritannien in der Nachkriegszeit mehreren sehr dynamischen gesellschaftlichen und politischen Prozessen unterworfen, die sich auch in der Frage des Wohnens und der daran anschließenden Frage der Erneuerung niederschlugen. So führte sinkendes Wirtschaftswachstum und steigende Arbeitslosigkeit

in den 1970er Jahren zu einem grundlegenden politischen Richtungswechsel unter Margret Thatcher. Der bis dort hin keynesianisch organisierte Umgang des Staates mit seinen Mitteln und Betrieben, wurde auf ein neoliberales System umgestellt. Privatisierungen großer staatlicher Unternehmen wurden unter dem Motto „rolling back the state“ durchgeführt, die Rolle der Kommunen wurde zurückgedrängt und somit auch das bis dahin starke „Social Housing“ Programm. Dies führte zu einer starken Konzentration armer Schichten in sogenannten „deprived urban areas“. (vgl. Breiffuss 2004, 11) Seinen Anfang nahm diese Wohnungsmarktsituation in großen Kahlschlagsanierungen innerhalb der Städte und der Errichtung von Satellitenstädten an den Rändern in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Die Steuerungsmaßnahmen durch große Anstrengungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus fanden wurden durch die kommunale Hand vorangetrieben. Der beschriebene Wechsel der politischen Grundausrichtung führte dazu, dass Anreize geschaffen wurden, kommunale Wohnungen an ihre Mieter zu verkaufen. So konnte der Mieterschutz reduziert werden und der Staat entledigte sich erfolgreich der Verpflichtung der Steuerung dieser Prozesse durch Deregulierung. (vgl. Breiffuss 2004, 15) Seit der Regierung Blair wurde ein sogenannter „Dritter Weg“ beschritten, der aber auch keine Abkehr der neoliberalen Grundhaltung gegenüber dem Wohnungsmarkt bedeutete:

„Die zentralen Initiativen zur Erneuerung der Städte sind Teil von stark zentralstaatlich gelenkten Programmen („Kontrolle durch Evaluierung“) und entstehen zumeist in der alten Tradition des „top-down-Regierens“, in welchem der lokale und nationale Staat über die Bildung von Partnerschaften entscheidet resp. diese einfordert.“ (Breiffuss 2004, 20)

6. Die Werkzeuge der sanften Stadterneuerung

6.1. Der Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds | wohnfonds_wien

6.1.1. Geschichte und Entstehung

Der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterhaltungsfonds WBSF, wurde 1984 gegründet und nahm 1985 seine Funktion im Sinn des STEP 84 und des neu in Kraft getretenen Wohnbauförderungs- Wohnhaussanierungsgesetz auf. Die zwei namensgebenden Problemfelder der Stadtentwicklung wurden zusammengefasst, um negativen Tendenzen entgegenzuwirken. (vgl.Pirhofer und Stimmer 2007, 88) Im Bereich des Bodenmarktes kam es mit dem Beginn der 1980er Jahre zu einem preistreibenden Bauträgerkampf auf dem Gebiet der Errichtung von geförderten Wohnhäusern, was sich finanziell zunehmend auf die Bewohnerinnen auswirkte. Der benötigte Grund und die Entwicklung der Zinssituation war für die einzelnen Bauträger schwer abzuschätzen und führte zu Problemen im Bereich der Vorfinanzierung. Der WBSF sollte, um diesen Mechanismen des freien Marktes entgegenzuwirken als Käufer und Koordinator von Grundstücken, die zur Errichtung von geförderten Wohnbauten vorgesehen waren, auftreten. (vgl.Steiner 1992, 19) So konnten die Grundstücke baureif gemacht und zum Selbstkostenpreis an die Bauträger übergeben werden, die sich in einer weiteren neuen Maßnahme nun mittels Wettbewerbes für die Bebauung der Grundstücke bewerben mussten. So konnte seitens Stadt eine Einwirkung in Qualität und Wirtschaftlichkeit der Projekte erlangt werden. Je nach Quelle liegt die Reduktion der Baukosten, die mit der Implementierung dieses Systems erzielt werden konnte, zwischen 9 und 15%. Das Feld der Stadterneuerung wurde vom Fonds vor allem auf dem Gebiet der Sanierung von ganzen Wohnhäusern übernommen. (vgl.Ebner und Hofmann. 2013, 105) Die im Kapitel 4.1.9. beschriebene vollständige Abwendung von der Idee der „Kahlschlagsanierungen“ im Umgang mit der gründerzeitlichen Stadt, spätestens mit dem STEP84, macht die Errichtung des Fonds notwendig. Seine Aufgabe ist es, private Eigentümerinnen zu informieren, zu beraten und eine geförderte Sanierung zu koordinieren. (vgl.Steiner 1992, 20) Zeitgleich wurden in den damals acht Stadterneuerungsgebieten Gebietsbetreuungen eingerichtet, die noch näher an den Bewohnerinnen beratende Funktionen einnahmen, um unter anderem die Anreizsysteme der geförderten Sanierungen an die Menschen zu bringen. (vgl.Pirhofer und Stimmer 2007, 88)

Seit 1995 werden durch den wohnfonds_wien (damals WBSF) Bau-trägerwettbewerbe für geförderte Wohnbauprojekte mit mehr als 300 Wohnungen ausgeschrieben. Gemeinsam mit Architektinnen werden Konzepte erarbeitet, teilnahmeberechtigt sind hierfür gemeinnützige Wohnbauvereinigungen, gewerbliche Bauträgerinnen und die Stadt Wien. Die Liegenschaften werden dann, nach Juryempfehlung an die Wettbewerbssiegerin veräußert, wobei gleichzeitig eine Förderungszu-sicherung des Landes Wien erfolgt. (vgl.Schluder 2004, 17) So „[...] sollen Bauflächen für geförderten Wohnbau an BauträgerInnen objek-tiviert vergeben werden“ (Glossar Architekturwettbewerbe 2020), Bau-träger-wettbewerbe sind dabei keine Wettbewerbe im Sinne des BVerG und tragen somit Züge eines Generalübernehmerverfahrens⁸

- „Mit dem Instrument des Wettbewerbes werden mehrere Ziele verfolgt:
- Die Vielfalt und die Durchmischung in der Architektur sol-len gefördert werden.
 - Die Qualität der Projekte soll auf allen Ebenen verbessert werden.
 - Die Baukosten und die Gesamtkosten für die Endnutzer sol-len reduziert werden.“ (Schluder 2004, 17)

Dem Instrument Bauträgerwettbewerb wird in Hinblick auf die damit verfolgten Ziele wie Kostenreduktion für die Endverbraucherin, ein durchwegs positives Zeugnis ausgestellt (vgl.Schluder 2004, 136), Kri-tikpunkte beziehen sich aber vorrangig auf die Wettbewerbssituation, die kleine Architekturbüros ohne Nähe zu Bauträgerinnen, sowie Bau-trägerinnen ohne Nähe zur Stadtverwaltung benachteiligen würden. (vgl.Stöcker 2011, 73-76)

⁸ Anm. Generalübernehmerin: „UnternehmerIn, der/die in einem Vertrag dem/der AuftraggeberIn gegenüber alle für die Herstellung eines Bauwerkes notwendigen Pla-nungsleistungen und Ausführungsleistungen erbringt.“ (Glossar Architekturwettbewerbe 2020)

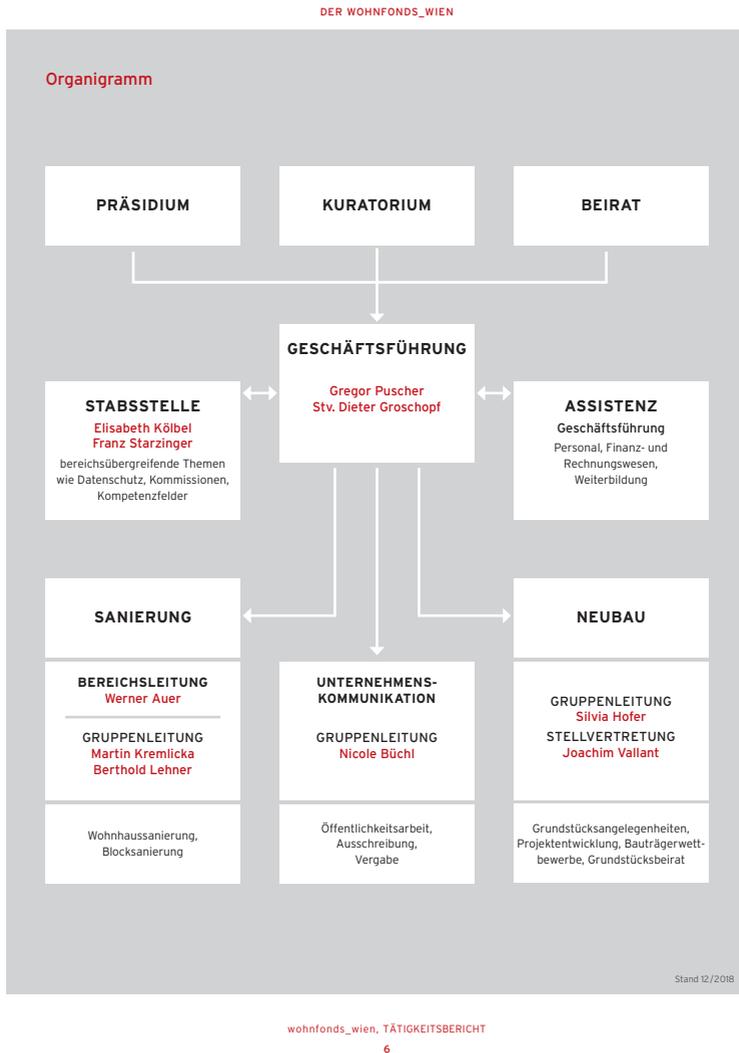


Abb. 61 Organigramm wohnfonds_wien

6.1.2. Organisation und Aufgaben

In den Statuten des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds sind die Aufgaben und Zielsetzungen wie folgt festgehalten:

a) „Vorbereitung, Durchführung und Überwachung der Stadterneuerungsmaßnahmen

Als Stadterneuerung wird die Summe aller Maßnahmen zu Be- und Wiederbelebung des städtischen Lebensraumes und seiner Wohnumwelt verstanden. Als Stadterneuerungsmaßnahmen gelten laut Statuten insbesondere:

- die Erfassung, Darstellung und Gewichtung der Stadterneuerungserfordernisse,
- die kurz- bis mittelfristig geplante Erfüllung der Stadterneuerungserfordernisse nach Maßgabe ihrer Gewichtung und finanziellen Bedeckung,
- der Ersatz nicht erhaltenswerter oder zu dichter Bebauung,
- die Verbesserung und Sanierung des erhaltenswerten Haus- und Wohnungsbestandes,
- die Entwicklung umfassender Konzepte zur städtebaulichen Strukturverbesserung,
- die Sicherung der Bedürfnisse der Wirtschaft und der Nahversorgung,
- die Offenlegung des Angebotes von neu errichteten oder verbesserten Wohnungen und deren preisangemessene Überlassung an ihre Benutzer;

b) Bereitstellung des für den sozialen Wohnbau in Wien erforderlichen Bodens

Durch dessen preisangemessenen Erwerb und Baureifmachung sowie durch dessen entgeltliche Überlassung an geeignete Dritte;

c) Aufnahme und Intensivierung von der Stadterneuerung dienlichen Forschungsarbeiten

Bei der Vorbereitung, Durchführung und Überwachung der Stadterneuerungsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung des dafür erforderlichen Bodens ist auf

- die Bedürfnisse der Bevölkerung
- die Erfordernisse des Stadtbildes
- die Einflüsse und Gestaltung der Umwelt
- die Infrastruktur
- ihre Abstimmung mit den Finanzierungsmöglichkeiten und
- ihre Wirtschaftlichkeit

Bedacht zu nehmen.“ (Steiner 1992, 20-21)

Seit 2005 firmiert der Fonds unter dem Namen *wohnfonds_wien*, mit unveränderter Zielsetzung und Ausrichtung:

„Der *wohnfonds_wien* ist eine gemeinnützig tätige Organisation und fungiert als dienstleistungsorientierte Koordinationsstelle – unter anderem zwischen Bauträgern, Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern, ihren Vertretungen und Magistratsdienststellen der Stadt Wien.“ (*wohnfonds_wien* 2019, 5)

Wie dem Organigramm auf Abbildung 31 zu erkennen ist, unterstehen der Geschäftsführung die beiden Gruppen Sanierung und Neubau, die getrennt voneinander operieren und durch die Stabsstelle für bereichsübergreifende Themen verbunden sind. Über der Geschäftsführung stehen Präsidium, Kuratorium und Beirat. Das Präsidium wird durch die amtsführende Stadträtin für Wohnbau und Stadterneuerung als Präsidentin, sowie der amtsführenden Stadträtin für Finanzwesen als Vizepräsidentin gebildet. Die zweite Vizepräsidentin wird aus der Mitte des Kuratoriums entsendet. Das Kuratorium besteht aus dem Präsidium, und je einer Vertreterin

- der Arbeiterkammer Wien,
- der Wirtschaftskammer Wien,
- der Gewerkschaft Bau-Holz,
- des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereini-

gungen – Revisionsverband – Landesgruppe Wien,

- der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder,
- der Landesinnung Bau Wien,
- der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland,
- der Magistratsdirektion/Stadtbaudirektion oder der nach der Geschäftseinteilung des Magistrats
- der Stadt Wien für technisch-wirtschaftliche Angelegenheiten der Wohnbauförderung und besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung zuständigen Magistratsabteilung,
- der nach der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien für Angelegenheiten der Wohnbauförderung, der Wohnhaussanierung und der Wohnungsverbesserung zuständigen Magistratsabteilung oder der für Angelegenheiten des Wohnrechts zuständigen Magistratsabteilung.

Der Beirat besteht aus allen Mitgliedern des Kuratoriums sowie Gemeinderatsmitgliedern, deren Verteilung nach Parteien derer in den Gemeinderatsgremien entspricht. Alle Funktionen der Organe oberhalb der Geschäftsführung werden ehrenamtlich ausgeübt. (vgl. *wohnfonds_wien* 2019, 6)

6.1.3. Sanierungsförderung des *wohnfonds_wien*

Im Zuge der Recherche für diese Arbeit stellte es sich als verhältnismäßig schwierig heraus, zusammenhängende Daten und vergleichbare Zahlen über die vom *wohnfonds_wien* geförderte Sanierungsleistung zu erlangen. Ein vom *wohnfonds_wien* herausgegebener Tätigkeitsbericht besteht in dieser Form erst seit dem 2019 erschienenen Betrachtungszeitraum 2018. Dieser zeigt eine schon in Abbildung 3 gezeigte Verteilung der Sanierungsvolumina.

Für die vergleichbare Darstellung anhand der verfügbaren Daten konnte aus verschiedenen Quellen Abbildung 62 erstellt werden, die die Veränderung der Anzahl zugesicherter Sanierungsprojekte pro Jahr zeigt.

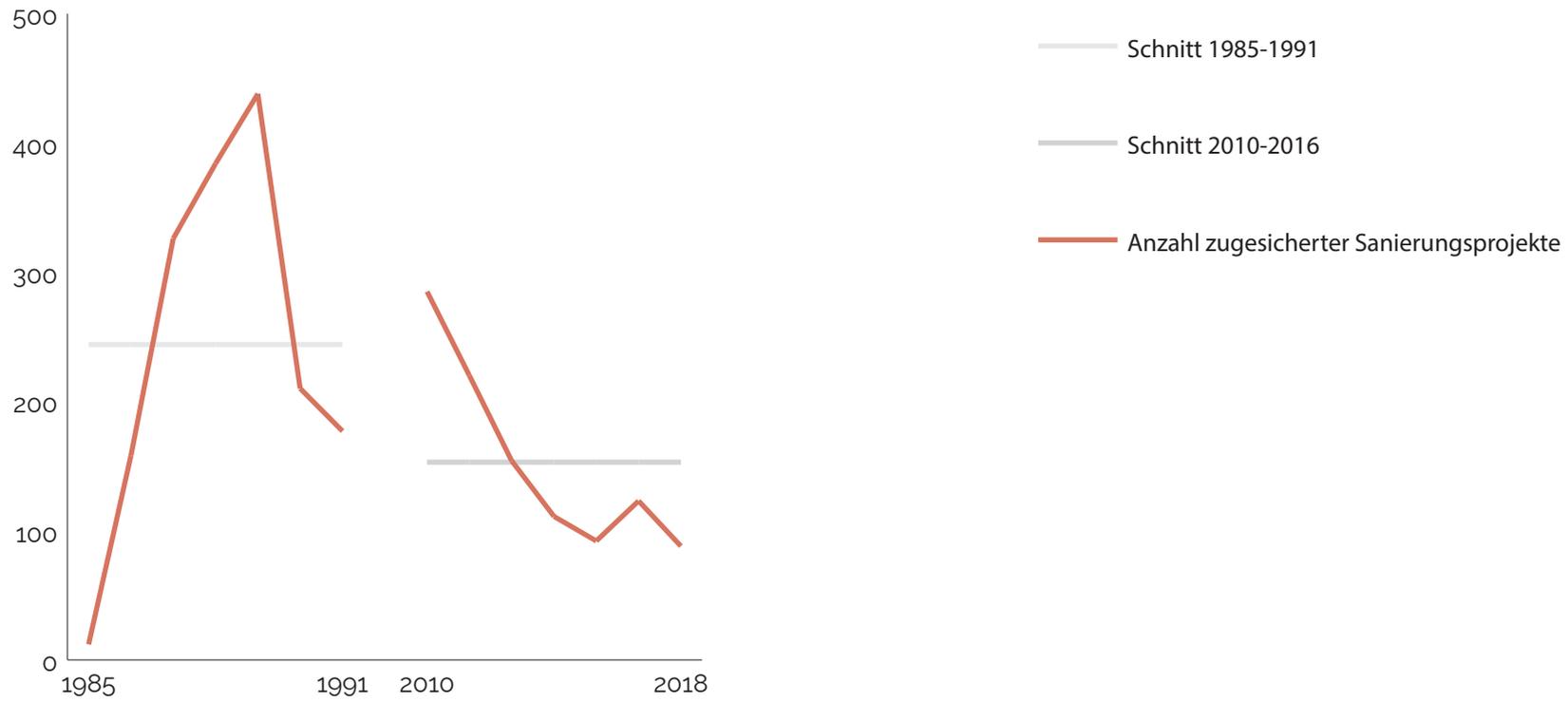


Abb. 62 Anzahl zugesicherter Sanierungsprojekte des wohnfonds_wien

6.2. Das WWFSG 1989

„Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz“, im Langtitel „Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe“, zuletzt geändert mit dem LGBL Nr. 69/2018, ist ein Landesgesetz, für welches folgende Bundesgesetze gelten:

- Wohnbauförderungsgesetz 1954
- Wohnbauförderungsgesetz 1968
- Wohnbauförderungsgesetz 1984
- Wohnhaussanierungsgesetz 1984
- Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1982
- Bundes-Sonderwohnbaugesetz 1983
- Bundesgesetz betreffend Ausgestaltung des staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zu einem Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds
- Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz
- Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1987
- Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, JGS 946/1811
- Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG)
- Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG,
- Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002
- Bundesgesetz über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988)
- Umsatzsteuergesetz 1994 – UStG 1994
- Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz – RichtWG)
- Wohnungsverbesserungsgesetz
- Bundesgesetz betreffend den Familienlastenausgleich durch Beihilfen (Familienlastenausgleichsgesetz 1967) (vgl. §2 (16) WWFSG 1989)

Wie der Name schon sagt, werden in dem Gesetz Voraussetzungen und Bedingungen für die geförderte Errichtung von Wohnhäusern und deren Sanierung geregelt. Das 1. Hauptstück behandelt die Wohnbauförderung, das 2. Hauptstück die Förderung der Wohnhaussanierung. Dieses sieht die geförderte Sanierung von Wohnungen und Gebäuden vor. Folgende Voraussetzungen müssen für eine Objektförderung erfüllt sein:

- Das Gebäude darf nicht zu mehr als der Hälfte im Besitz eines ausländischen Staates oder des Bundes stehen.
- Gebäude und Wohnungen müssen nach der Sanierung der dringenden Befriedigung eines Wohnbedürfnisses dienen.
- Nach abgeschlossener Sanierung muss mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen.
- Förderbare Wohnungen müssen mindestens 22m² und maximal 150m² Nutzfläche aufweisen. (Ausgenommen sind thermisch-energetische Sanierungen)
- Die Baubewilligung muss zum Zeitpunkt des Antrags mindestens 20 Jahre zurückliegen.
- Der Bestand muss mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar sein oder im öffentlichen Interesse stehen.

Die Sanierung muss gegenüber einem Neubau wirtschaftlich vertretbar sein, auch im Hinblick auf den zu erwartenden Mietzins. (vgl. §33-36 WWFSG 1989) Sind diese Auflagen erfüllt, sind der Stadt Wien, die zweite und jede weitere vierte bestandfreie Wohnung zur Vergabe zur Verfügung zu stellen. Diese Mietverträge müssen unbefristet ausgestellt werden. (vgl. §56 (3) WWFSG1989) Durch Förderungen sanierte Wohnungen dürfen auf Förderungsdauer nicht veräußert werden, außerdem wird ein Pfandrecht zugunsten des Landes im Grundbuch eingetragen. Dieses beläuft sich auf 150% der Förderungssumme. Intention ist hierbei eine möglichst genaue Einhaltung der Förderungskriterien. (vgl. §57 WWFSG1989)

Die Art der Förderung kann bestehen:

1. in der Gewährung von Förderungsdarlehen des Landes,
2. in der Gewährung von Annuitäten- oder Zinszuschüssen,
3. in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Zuschüssen bei Verwendung von Eigenmitteln,
4. in der Gewährung von nichtrückzahlbaren Beiträgen,
5. in der Übernahme der Bürgschaft,
6. in der Gewährung von Wohnbeihilfe,
7. in der Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen. (§40 WWFSG1989)

Die Sanierungsarten sind folgendermaßen definiert:

- Einzelverbesserungen
Verbesserungsmaßnahmen an und in einem Gebäude, die keine durchgreifende Sanierung darstellen.
- Sockelsanierung
Im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende durchgreifende allenfalls auch schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen.
- Blocksanierung
Im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende liegenschaftsübergreifende gemeinsame Sanierung von mehreren selbständigen Gebäuden bzw. die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende Sanierung von Wohnhausanlagen mit mehreren Stiegehäuser in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung.
- Thermisch-energetische Gebäudesanierung
Die im Rahmen eines thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes erfolgenden Maßnahmen zur Wärmedämmung und Energieverlustminimierung. (§34 (4)-(8) WWFSG1989)

Die in §37 definierten Sanierungsmaßnahmen bilden eine Haltung des Gesetzgebers ab, die stark auf die thermisch-energetische Sanierung des Bestandes abzielt, sowie die Hebung des Ausstattungsstandards:

1. Die Errichtung oder Umgestaltung von der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Räumen oder Anlagen, wie Wasserleitungs-, Stromleitungs-, Gasleitungs- und Sanitäranlagen, Zentralheizungsanlagen mit oder ohne Anschluß an Fernwärme, Personenaufzüge sowie zentrale Waschküchen,
2. die Herstellung des Anschlusses bestehender oder geplanter Zentralheizungsanlagen an Fernwärme,
3. die Errichtung oder Umgestaltung von Wasserleitungen, Stromleitungen, Gasleitungen sowie von Sanitär- oder Heizungsanlagen in Wohnungen,
4. Maßnahmen zur Erhöhung des Schall- oder Wärmeschutzes, wie die Verbesserung der Schall- oder Wärmedämmung von Fenstern, Außentüren, Außenwänden, Dächern, Kellerdecken, Decken über Durchfahrten oder obersten Geschoßdecken,
5. Maßnahmen zur Verminderung des Energieverlustes oder des Energieverbrauches von Zentral(Etagen)heizungen oder Warmwasserbereitungsanlagen,
6. Maßnahmen zur Erhöhung des Feuchtigkeitsschutzes,
7. die Vereinigung von Wohnungen oder von sonstigen Räumen zu Wohnungen,
8. die Teilung von Wohnungen, unabhängig von ihrem Nutzflächenmaß, oder von sonstigen Räumen zur Schaffung von Wohnungen,
9. die Schaffung von Wohnungen aus bisher nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen,
10. die Änderung der Grundrißgestaltung, innerhalb einer Wohnung jedoch nur in Verbindung mit anderen geförderter Arbeiten,
11. Maßnahmen, die den Wohnbedürfnissen von behinderten

Menschen dienen,

12. Abbruch und Neubau im Rahmen einer Blocksanierung, wenn diese überwiegend aus Maßnahmen nach den Z 1 bis 11 besteht,
13. die Schaffung oder Erweiterung von Wohnungen durch Zubau,
14. ökologische Maßnahmen wie die Kosten besonderer Einrichtungen zur Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes und die Verwendung schadstoffarmer Baustoffe und Bauteile.
15. Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit. (§37 WWFSG1989)

Das dritte Hauptstück des Gesetzes regelt die Allgemeine Wohnbeihilfe, das vierte die Mietzinsbildung.

In §64 werden die Parameter festgelegt, nach denen sich der Mietzins nach Sanierungen zu bilden hat. Als höchster zulässiger Mietzins wird eine Deckungsmiete vorgegeben, als Berechnungsgrundlage dienen die Gesamtkosten der geförderten Sanierung:

„Als Kosten gelten sämtliche Ausgaben, die sich auf Basis der im Prüfbericht, der Zusicherung sowie der Endabrechnung (Schlussprüfbericht) genannten Beträge unter Berücksichtigung von Förderungszuschüssen und Annuitätzuschüssen für die Tilgung und Verzinsung von Kapitalmarktdarlehen, Landesförderungsdarlehen, die Rückzahlung von gewährten Zuschüssen sowie der Abstattung und Verzinsung von vom Förderungswerber eingesetzten Eigenmittel auf Förderungsdauer ergeben.“ (§65 (2) WWFSG 1989)

Bei befristeten Mietverträgen vermindert sich der höchstmögliche Mietzins um 25% laut MRG, bei bestehenden Mietverhältnissen dürfen laut §16 Abs. 10 und 11 MRG Bestimmungen zum Richtwert außer Acht gelassen werden, so wohnungssinnseitige Verbesserungen vorgenommen wurden und so die Kosten der Erhaltung gedeckt werden. Diese Bedingungen für die Vermietung von gefördert sanierten Wohnungen bilden für private Eigentümerinnen oft eine Hürde bei der Inanspruchnahme der diversen Förderschienen des Landes. Die strenge

Tabelle 9

Projekttafelauf wohnfonds_wien

Förderungswerberin	Erstberatung Förderungsansuchen
WWFSG-MA21-Kommission, MA37 Baupolizei	Besichtigung Behördencheck (Flächenwidmung, Baurecht) Punktebewertung (SOS, TOS, Thewosan) Vorprüfbericht
	BewohnerInnenversammlung Kostenvoranschläge / Ausschreibung / Vergabevorschlag Prüfbericht (nach evtl. erfolgter Baubewilligung)
MA 50 Gruppe Sanierung	Zusicherung Baubeginn Baustellenbegehung / Rechnungsprüfung förderungsrechtliche Schlussabnahme Endabrechnung Schlussprüfbericht
MA 50 Gruppe Sanierung	Endabrechnung Förderung

Bindung an das MRG, sowie die darin enthaltene ausgeführte Reglementierung des Mietzinses nach geförderten Sanierungen lassen in persönlichen Gesprächen mit sanierungswilligen Eigentümerinnen oft die Frage entstehen ob die Relation von verpflichtenden Maßnahmen, zur Verfügung zu stellenden Wohnungen und jedenfalls höchstens kostendeckendem Mietzins eine Sanierung ohne Förderung nicht reizvoller bleibt. Dass die Stadt im Hinblick auf die definierten Ziele der Stadtentwicklung, sowie der politischen Einstellung zu sozialem Wohnen in Wien mit diesen Regularien ihre einzige Möglichkeit hat, in privaten Eigentumsverhältnissen Anreize zur Entwicklungssteuerung zu setzen ist einleuchtend und wirkt in Bezug auf Höhe und Umfang der Förderungen ausgewogen.

Tabelle 10 Punkteschlüssel zur Bewertung von Sockelsanierungsprojekten

Tabellarische Auflistung der Bewertungskriterien Sockelsanierung				
	Kriterien	Punkteschlüssel		Details
Verfahrensstand	1.1 vollständiger Projektantrag	offen +		[...]
	1.2 vereinfachtes Sanierungskonzept	offen +		Bei Vorlage eines realisierbaren vereinfachten Sanierungskonzeptes wird nach Genehmigung durch den wohnfonds_wien 1 Punkt pro Monat zuerkannt. Voraussetzung ist die Erstbesichtigung des Objektes und das Vorliegen der MA21-Stellungnahme. Wurde seitens der WWFSG -MA 21 -Kommission als Förderungsvoraussetzung die Durchführung strukturverbessernde rMaßnahmen bedungen, ist als Voraus-setzung für diePunktevergabe die Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungs-konzept vorzusehen.
	1.3 Abschlüge bei Verzögerung	bis -80		Bei nicht notwendiger Verzögerung durch den Antragsteller werden 10 Punkte bei Urgenzbriefen für nicht erbrachte Unterlagen drei Monate nach Aufforderung, 30 Punkte bei Terminüberschreitung der Unterlagenurgenz, zusätzlich 50 Punkte bei besonderen, unbegründeten Verzögerungen abgezogen.
Städtebau	2.1 Blocksanierungsgebiet	+50		efindet sich das Objekt in einem Blocksanierungsgebiet, werden die Punkte zuerkannt.
	2.2 Sanierungszielgebiet	+50		Sanierungszielgebietesind Gebiete mit Erneuerungsbedarf (z.B. hoher Anteil an Substandardwohnungen, Kleinwohnungen etc.) Die Erhebung erfolgt durch den Magistrat.
	2.3 Gründerzeitviertel	+20		Befindet sich das Objekt in einem Gebiet, in dem kein Lagezuschlag zum Richtwert gem. §3Abs.2 RWG in Ansatz gebracht werden kann, werden 20 Punkte zuerkannt.
	2.4 Strukturverbesserung	bis +30		Die Punktevergabe für dieses Kriterium bedingt die Durchführung von strukturverbessernden Maßnahmen zB: Teilabbrüche, Hofentkernung, Flachdachbegrünung, Reduktion von Betriebsemissionen, freiwilliger Schaffung von PKW-Stellplätzen (nicht Pflichtstellplätzen) oder Sammelgaragen etc.
	2.5 Maßnahmen im öffentlichen Raum	+20		Bewertet werden konkrete Projekte, welche in Abstimmung mit Maßnahmen im öffentlichen Raum realisiert werden. Eine ProjektAbstimmung mit dem wohnfonds_wien und der Magistratsdirektion -Baudirektion / Gruppe Hochbau ist erforderlich. Als Beispiele können insbesondere verkehrsberuhigte Zonen, U-Bahn-Bau u.a.m. angesprochen werden.

Städtebau	2.6	Stadtbildpflege und Erhaltung von Ortskernen	+10		Ob das Kriterium „Stadtbildpflege“ erfüllt wird, wird von der zuständigen Projektbetreuerin/dem zuständigen Projektbetreuer bzw. mittels einer Stellungnahme der MA 19 bewertet. Hier geht es um stadtbildmäßig interessante Objekte mit erhaltungswürdigen gegliederten Fassaden außerhalb von festgelegten Schutzzonen oder Denkmalschutz.
	2.7	Schutzzone	+20		Das Kriterium „Schutzzone“ ist gegeben, wenn sich das Objekt in einer Schutzzone befindet.
	2.8	Denkmalschutz	+20		Das Kriterium „Denkmalschutz“ muss im Projektantrag ausgewiesen werden (aufgrund des Grundbuchauszuges bzw. Bescheid des Denkmalmamtes).
Objekt	3.1	Gebäudezustand	bis +20		Die Punktevergabe für den Gebäudezustand erfolgt nachfolgenden Zustandskategorien und anhand der Checkliste, welche im Zuge der Erstbesichtigung durch den wohnfonds_wien ausgefüllt wird. -schlecht 20 Punkte -durchschnittlich 10 Punkte [...]
	3.2	Anteil vermieteter Wohnungen (mind. 50%)	bis +50		Bewertet wird die Anzahl der vermieteten Wohnungen laut Mietzinsliste. Bei einem Anteil von 50% vermieteter Wohnungen werden null, bei einem Anteil von 90% werden 50 Punkte, vergeben. Zwischenwerte werden linear interpoliert.
	3.3	Realbestand Wohnungen der Kategorie C und D	bis +100		Die Bewertung der Wohnungskategorien erfolgt nach Realbestand. Bemessen wird nach Anzahl der Wohnungen auf Basis Realbestand. Pro 1% Kat. D-Wohnung wird 1 Punkt gewährt, bzw. pro 1% Kat. C-Wohnungen ½ Punkt.
	3.4	Bestand an Kleinstwohnungen unter 30 bzw. 40 m ²	bis +50		Die Punkteanzahl wird von den vorhandenen Wohnungen bemessen. Pro 2% Kleinstwohnungen (= Wohnung unter 30m ²) und pro 4% Kleinstwohnungen (= Wohnungen zwischen 30m ² -40m ²) werden je 1 Punkt gewährt.
	3.5	Heizwärmebedarf (HWB _{Ref} , BGF) vor Sanierung	bis +50		Für erhebliche thermisch-energetische Mängel vor Sanierung werden Punkte vergeben. Für je 2 kWh/(m ² a), um das der Wert HWB _{Ref} , BGF vor Sanierung von 100 kWh/(m ² a) überschritten wird, wird ein Punkt vergeben (Beispiel: HWB _{Ref} , BGF vor Sanierung = 150 kWh/(m ² a) □ 25 Punkte), max. jedoch 50 Punkte.
	3.6	Initiativgruppe	+10		Beim Zusammenschluss mehrerer Personen zur gemeinsamen Sanierung und Selbstnutzung der Wohnungen nach Sanierung (ein Bauherrenmodell ist darunter nicht zu verstehen) gibt es 10 Punkte.

Sanierungskonzept	4.1	Kooperation HauseigentümerIn/ MiteigentümerIn/Bewohner/Innen	-200 bis +90		Das Ziel im Rahmen der sanften Stadterneuerung ist: die Herstellung von partnerschaftlichen Beziehungen zwischen HauseigentümerInnenschaft und MieterInnengemeinschaft und die gemeinsame Durchführung der Sanierung. [...]
	4.2	Erneuerungsgemeinschaft	+10		Für die gekoppelte Planungs- und Baudurchführung von benachbarten Sanierungsobjekten (AnrainerInnen im Sinne der Bauordnung für Wien) werden 10 Punkte vergeben.
	4.3	innovative Maßnahmen	bis +20		Für sonstige innovative Sanierungsmaßnahmen (zB Schallschutzwand bei lärmexponierten Objekten, Artenschutz an Gebäuden) werden bis zu 20 Punkte zuerkannt
	4.4	klimarelevante Maßnahmen	bis +30		Werden besondere raumklimatische, anlagentechnische, bauphysikalische Verbesserungsmaßnahmen oder sonstige ökologische Maßnahmen gesetzt, können maximal 30 Punkte vergeben werden. Handhabung: 10 oder 20 Punkte je einzelner Sondermaßnahme, abhängig von Qualität und Umfang der Maßnahme. [...]
	4.5	thermische Qualität des Sanierungskonzeptes	bis +100		Wenn durch thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen folgende Reduktion des durchschnittlichen Heizwärmebedarfs (HWB) in Abhängigkeit vom Niedrigstenergiegebäudestandard erreicht wird: HWB Ref, BGF 1,65 mal so hoch wie der Standard Niedrigstenergiegebäude 10 Punkte HWB Ref, BGF 1,1 mal so hoch wie der Standard Niedrigstenergiegebäude 50 Punkte Zwischen diesen Werten wird interpoliert. Erreicht das Objekt den Passivhausstandard werden weitere 50 Punkte zuerkannt.
	4.6	bewohnerInnenseitige Wohnungsverbesserung	bis +100		Für die bewohnerInnenseitige Wohnungsverbesserung (Huckepack) bzw. für UmsiedlerInnen wird je 1 % Beteiligung (Bemessen nach der Anzahl der Wohnungen) 1 Punkt vergeben. [...]
	4.7	Wohnungszusammenlegung (ab 10 %)*	bis +20		(wird derzeit nicht angewendet)
	4.8	Wohnungsverbesserung –Kategorieanhebung (ab 20 %)	bis +40		Wohnungsverbesserungsanteil (Kategorieanhebungen auf Kat. A) bezogen auf die Nutzfläche der verbesserten Wohneinheiten: Bei einem Wohnungsverbesserungsanteil von 20% werden 20 Punkte, ab einem Wohnungsverbesserungsanteil von 40% werden 40 Punkte vergeben. Zwischenwerte werden linear interpoliert.

Verfahrenstechnik	4.9	Schaffung von zusätzlichem Wohnraum	bis +20		Für die Schaffung von neuem Wohnraum wird je %Punktan neugeschaffener Wohnnutzfläche 1Punkt, bis zum Punktemaximum von 20 Punkten vergeben. Ausgangsbasis ist die Wohnungsnutzfläche vor Sanierung lt. Mietzinsliste. Die Umgestaltung von Geschäftsflächen im Erdgeschoß zu straßenseitig orientierten Wohnungen ist nicht auf die Fläche des neugeschaffenen Wohnraumes anrechenbar.
	5.1	Objektentsprechende Sanierungsart	+50		Wenn das Objekt mehr als 50 % KategorieC oder D-Wohnungen aufweist und die Wohnungen nicht bestandsfrei sind, werden 50 Punkte vergeben. Für Objekte, mit einem hohen Anteil an Kategorie A und B-Wohnungen steht insbesondere die Sanierungsart THEWOSAN, für bestandsfreie Gebäude die Sanierungsart Totalsanierung zur Verfügung.
	5.2	Ausschreibung –Bestbieterprinzip	+10		Basis für die Punktevergabe ist die Ausschreibung nach dem Bestbieterprinzip. Voraussetzung für die Punktevergabe ist, dass sich die Eigentümerin/der Eigentümer (PlanerIn) eine schriftliche Verpflichtungserklärung abgibt. [...]
	5.3	Ausschreibung –Standard Leistungsverzeichnis	bis +20		Werden bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse für eine allenfalls erforderliche öffentliche Ausschreibung die „Standard-Leistungsverzeichnisse-LBH“ verwendet und die Abrechnung der Baukosten, zusätzlich zur Papierform auch auf Ö-Norm-Datenträger vorgelegt können 20 Punkte zuerkannt werden. [...]
	5.4	Ausschreibung –ÖKO-Kauf-Kriterien*)	+20		(wird derzeit nicht angewendet)
	5.5	Bereitstellung von Zwischennutzungswohnungen	bis +35		Für die Bereitstellung von Wohnungen vor Sanierung für die Zwischennutzung durch anerkannte gemeinnützige Institutionen nach dem 2. WÄG wird mit zusätzlichen Punkten bewertet (bis 35 Punkte)

6.3. Projektablauf wohnfonds_wien

Für sanierungswillige Eigentümerinnen sieht der wohnfonds_wien nach einem Erstberatungsgespräch in dem die Rahmenbedingungen und grundlegenden Möglichkeiten, das spezifische Anliegen betreffend, erörtert werden, einen klar strukturierten Projektablauf vor. (Siehe Tabelle 9) Die Vergabe von Fördermitteln ist nicht unbeschränkt möglich, deshalb kommt der Punktebewertung im Projektablauf eine besondere Bedeutung zu. Um Transparenz in den Prozess der Förderungsvergabe zu bringen, wird anhand eines komplexen Punktesystems determiniert, welche Anträge vordringlichen Sanierungsbedarf mit sich bringen. Dieses Punktesystem kommt bei den Sanierungsmodellen SOS, TOS und Thewosan zum Einsatz. Diese bildeten mit insgesamt 86% der fertiggestellten Sanierungen im Jahr 2018 (SOS 38%, TOS 17%, Thewosan 31%) somit auch die absolute Mehrheit an Anträgen, was die Einführung dieses Bewertungssystems in seiner Relevanz unterstreicht (vgl. wohnfonds_wien 2019, 32). Die Beurteilungskriterien sind in folgende thematische Gruppen eingeteilt:

- Verfahrensstand
- Städtebau
- Objekt
- Sanierungskonzept
- Verfahrenstechnik (vgl. wohnfonds_wien 2019, 1)

In Tabelle 10 sind diese Anhand der Sockelsanierung im Detail aufgeschlüsselt. Für Totalsanierung sowie Thermischer Wohnhaussanierung kommen sehr ähnliche Kriterien zum Einsatz, die sich in Umfang und spezielle – auf die jeweilige Sanierungsform beziehende – Punkte erweitern oder vereinfachen, die Stoßrichtung und auch Möglichkeit für die Eigentümerinnen mit selbst zu setzenden Maßnahmen eine Verbesserung der Punktezahl und somit eine größere Chance auf Förderung zu erhalten, lässt sich aber anhand der SOS ausreichend gut ablesen.

6.4. Geförderte Sanierungsarten

Die durch den wohnfonds_wien geförderten Sanierungsprojekte beziehen sich auf ganze Gebäude, für Sanierungen einzelner Wohnungen und Ein- bis Zweifamilienhäuser ist die Magistratsabteilung 50 zuständig. (vgl. Kose 2017, 8) Allen Sanierungsarten die vom wohnfonds_wien administriert werden, sind die Förderungsvoraussetzungen gleich, die sich aus diversen rechtlichen Grundlagen ergeben:

- „Die Baubewilligung des bestehenden Objektes muss zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegen (Ausnahme: Maßnahmen für behinderte Menschen, Fernwärmeanschluss oder die Sanierung von Kleingartenwohnhäusern).
- Der Bestand des Objektes muss mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar sein oder im öffentlichen Interesse liegen.
- Das Gebäude muss ein Wohnhaus sein, d.h. nach der Sanierung muss mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken dienen und es müssen mindestens die Hälfte der Wohnungen zwischen 22m² und 150m² groß sein. Diese Nutzflächenbegrenzung gilt nicht für thermisch-energetische Gebäudesanierungen, für den Einbau von hocheffizienten alternativen Systemen sowie für Maßnahmen zur Erhöhung der persönlichen Sicherheit.
- Die Sanierungsmaßnahmen müssen wirtschaftlich vertretbar sein hinsichtlich: des allgemeinen Bauzustandes des Gebäudes seiner voraussichtlichen Restnutzungsdauer der mit der Sanierung verbundenen Verbesserungen der Bausubstanz der Kosten der Sanierung im Vergleich zu entsprechenden Neubaukosten der zu erwartenden Höhe der Mietzinse.
- Falls die förderungswürdigen Anträge die vorhandenen Mittel übersteigen, sind vorrangig zu behandeln: Maßnahmen in Wohnungen, die der Beseitigung mangelhafter Ausstattung

(Kat.D+C) dienen, oder zu einer wohnungssinnseitigen Verbesserung durch Neuherstellung der haustechnischen Anlagen und barrierefreien Umgestaltung der Grundrisse führen. Schaffung von Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B.

- Grundsätzlich ist ein möglichst hoher Anteil an echten Verbesserungsarbeiten mit dem Ziel einer Verbesserung der Bausubstanz und der Beseitigung von „Substandard“ (also Wohnungen ohne Wasserentnahmestelle oder ohne Klosett) anzustreben.
- Die Gewährung einer Förderung ist auch vom Ertrag des Objektes abhängig. Die Kosten der Sanierung einschließlich der mit der Darlehensaufnahme verbundenen Finanzierungskosten dürfen in 80 v. H. der voraussichtlich erzielbaren Einnahmen der nächsten 10 Jahre, bzw. bei Aufzug der nächsten 5 Jahre keine Deckung finden (Ausnahme: Behindertenmaßnahmen, thermisch-energetische Wohnhaussanierung, Fernwärmeanschluss).

Bei einer Sockelsanierung und bei Erhaltungsarbeiten hat die / der FörderungswerberIn zusätzlich noch auf Förderungsdauer jedenfalls den Kategoriemietzins aus eigenem zu tragen (indirekt durch Mieteinnahmen), sodass im Falle einer „Überförderung“, die Förderungsleistung auf den o.a. Betrag gekürzt wird.

Ausgeschlossen von der Förderung sind:

- „Gebäude, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes oder eines Landes stehen.
- Gebäude, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation etc. stehen, sofern diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als extraterritorial anerkannten Personen verwendet werden.
- Gebäude und Wohnungen, die nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zur Befriedigung des dringenden

Wohnbedürfnisses ihrer BewohnerInnen regelmäßig verwendet werden sollen.“ (wohnfonds_wien 2018, 1-2)

Die angebotenen Sanierungsformen sind:

- Sockelsanierung (SOS)
- Totalsanierung (TOS)
- Thermisch-energetische Wohnhaussanierung (Thewosan)
- Erhaltungsarbeiten
- Dachbodenausbau und Zubau
- Wohnheime
- Maßnahmen für Menschen mit Behinderung
- Personenaufzüge
- Wohnkomfort
- Zentralheizung
- Kleine Blocksanierung (vgl. wohnfonds_wien 2020)

Im Folgenden werden SOS, TOS und Thewosan auf Grund ihres hohen Anteils an der Sanierungsleistung Wiens genauer beleuchtet.

6.4.1. Sockelsanierung (SOS)

Die Sockelsanierung ist die beliebteste Form der geförderten Sanierung in Wien. Mit 38% der 2018 fertiggestellten Sanierungen – was 58,3 Mio. € entspricht – liegt sie in der Statistik des wohnfonds_wien klar an erster Stelle, vor der weniger umfangreichen Thermisch-energetischen Wohnhaussanierung mit 31%. (wohnfonds_wien 2019, 32)

Als Sockelsanierung ist eine durchgreifende oder schrittweise Sanierung im Rahmen eines Sanierungskonzeptes, bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen, definiert. Ziel ist es, allgemeine Teile des Hauses zu erneuern und eine mittelfristige Anhebung des Standards herbeizuführen.

Folgende Maßnahmen sind im Zuge einer Sockelsanierung allerdings verpflichtend durchzuführen:

- notwendige Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen gemäß § 3 MRG (z.B. Fassadeninstandsetzung, Dachreparatur, Instandsetzen der Steigleitungen, Instandsetzen des Ka-

nals, Tausch von Bleirohren in Trinkwasserleitungen, etc.)

- hausseitige Verbesserungsarbeiten gemäß § 4 MRG, soweit zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar (z.B. Aufzugseinbau, Einbau von Schallschutzfenstern, etc.)
- Verbesserung von mindestens 20% der Wohnnutzfläche im Bestand durch wohnungssinnseitige Massnahmen. Die Verbesserung kann im Ausmass von maximal 50% durch neu geschaffene Wohnungen (Umbau, Zubau, Ausbau) nachgewiesen werden. Im Zuge der „Huckepack-sanierung“ ist auch die Verbesserung von bewohnten Wohnungen möglich. Leerstehende Wohnungen können während der Antragsstellungs- und Bauvorbereitungsphase an karitative Organisationen befristet vermietet werden.

Darüber hinaus können folgende Maßnahmen gefördert werden:

- Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen für Geschäftslokale
- Dachgeschoßausbau, Zubau von Wohnungen
- Errichtung von Stellplätzen
- Strukturverbesserung (wohnfonds_wien 2019, 2)

Die hier gelistete Strukturverbesserung bezieht sich auf Maßnahmen, die im Zuge einer Blocksanierung durchgeführt werden. Diese soll eine städtebauliche Verbesserung im Zuge der Sockelsanierung erzeugen. Hier wird das Ineinandergreifen der Anreizsysteme im Wiener Modell der sanften Stadterneuerung sichtbar. Eine Blocksanierung ist demzufolge zwar als eigene geförderte Sanierungsart gelistet, ihren durchgreifenden Effekt kann sie allerdings in Kombination mit einer SOS besonders effektiv ausspielen, wie man den oben angeführten Zahlen entnehmen kann. Diese zusätzliche Förderung im Rahmen einer SOS kann ein einmaliger nichtrückzahlbarer Betrag sein, der bis zu 100% der nachgewiesenen Kosten darstellt. (vgl. wohnfonds_wien 2019, 4)

Die Besonderen Auflagen der Sockelsanierung gleichen den im WWFSG 1989 festgelegten Bedingungen der Förderung von Sanierungen:

- „Nach der zweiten ist jede vierte Wohnung der Stadt zur Vermietung anzubieten.
- Der Mietzins ist nach dem Kostendeckungsprinzip zu ermitteln.
- Der Förderungsumfang reduziert sich durch die Begründung von Wohnungseigentum.
- Ein Pfandrecht für das Darlehen sowie ein Veräußerungsverbot sind in das Grundbuch einzutragen.“ (wohnfonds_wien 2019, 2)

Die Förderungsgewährung und die damit verbundenen Laufzeiten der Darlehen sind für 15 Jahre vorgesehen und belaufen sich auf folgende maximalen Gesamtbaukosten:

- „€740 je m²Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume
- €700 je m²Nutzfläche aller im Standard anzuhebenden Wohnungen
- €370 je m²Nutzfläche für die Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainräumen zu Geschäftsräumen
- €320 je m²Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für außergewöhnliche Erschwernisse und ökologische Maßnahmen (gegen Nachweis)
- €160 je m²Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für die Durchführung umfangreicher Verbesserungsarbeiten
- €160 je m²Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume für Maßnahmen zur Beseitigung erheblicher Gefahren und Herstellen von Sicherheitseinrichtungen“ (wohnfonds_wien 2019, 3)

Diese förderbaren Gesamtbaukosten werden von der Stadt Wien mit einem Landesdarlehen in der Höhe von 25% unterstützt. Die Verzinsung liegt dabei bei 1 %.

Für die restlichen 75% der Gesamtbaukosten müssen Eigenmittel oder

Bankdarlehen aufgebracht werden, die wiederum auf die Dauer von 15 Jahren mit Annuitätenzuschüssen gefördert werden. Die Höhe dieser ist im Gegensatz zu früheren Definitionen des wohnfonds_wien, in denen die Wohnungskategorien ausschlaggebend für die Höhe der Annuitätenzuschüsse war, nun nur noch über die Reduktion des jährlichen Heizwärmebedarfs in nicht rückzahlbaren Beträgen ausgewiesen:

- „€30 bei Reduktion des HWB um mind. 40kWh/m² BGF und Jahr oder
- € 60 bei Reduktion des HWB um mind. 70kWh/m² BGF und Jahr oder
- € 90 bei Reduktion des HWB um mind. 100kWh/m² BGF und Jahr oder
- € 130 bei Reduktion des HWB um mind. 130kWh/m² BGF und Jahr“ (wohnfonds_wien 2019, 3)

Für sanierungsbedingte Leerstehungen im Zuge einer Sockelsanierung wurde die Möglichkeit der Vermietung von Zwischennutzungswohnungen an karitative Organisationen vorgesehen. Diese ermöglicht den Eigentümerinnen eine Deckung des Kategoriemietzinses und der Betriebskosten, sowie 35 Punkte im Bewertungssystem, was eine beschleunigte Behandlung des Ansuchens garantiert. (vgl. wohnfonds_wien 2019, 5)

6.4.2. Totalsanierung (TOS)

„Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) ermöglicht auch die Förderung der durchgreifenden, Sanierung eines zur Gänze bestandsfreien (leeren) Gebäudes, gegebenenfalls inkl. Aufstockung, Zubau und Dachbodenausbau. Das Ziel ist dabei die Schaffung von Kategorie A-Wohnungen. Dabei kann es sich um die Sanierung eines Wohngebäudes aber auch um den Umbau eines nicht Nichtwohngebäudes in ein Wohngebäude handeln.“ (wohnfonds_wien 2020, 1)

Für den Fall, dass der Neubauanteil über 50% beträgt kann über eine weitere Förderschiene im Zuge der TOS auch ein Abbruch und Neubau vorgenommen werden. Hierzu muss allerdings der Altbestand einen städtebaulichen Missstand darstellen, der von der WWFSG-MA21

Kommission als solcher festgestellt werden muss.

Die besonderen Auflagen gleichen der SOS, unterscheiden sich aber in der Mietzinsgestaltung bei Abbruch und Neubau:

- Zur Sanierung beantragte und neu geschaffene Wohnungen sind die zweite und jede weitere vierte Wohnung der Stadt Wien zur Vergabe anzubieten.
- Auf Förderungsdauer ist eine Vermietung nur nach dem Kostendeckungsprinzip („Mietzins-klausel“) zulässig. Im Sinne einer transparenten Mietzinsgestaltung sind den Mietverträgen aller sanierten und neugeschaffenen Wohnungen detaillierte Aufschlüsselungen des jeweiligen Mietzinses anzuschließen [...].
- Bei überwiegend Neubau bzw. Abbruch und Neubau ist der kostendeckende Mietzins nach den Bestimmungen des § 63 WWFSG 1989 mit einem 50%igen Zuschlag festzulegen.
- Im Grundbuch ist ein Pfandrecht für aufgenommene Darlehen sowie ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Wien einzutragen. (wohnfonds_wien 2020, 1)

Die Modalitäten der Förderungshöhe sind in Förderungsschiene A, unter 50% Neubau B, über 50% Neubau bzw. Abbruch und Neubau unterteilt. Grundsätzlich gleichen die Funktionsweisen derer der SOS:

„Förderungsschiene A

- Förderungsdarlehen über 700€ pro m² Nutzfläche, darüber hinaus aufgenommene Darlehen werden mit Annuitätenzuschüssen im Ausmaß von 2,5% der förderbaren Gesamtbaukosten gewährt.
- Befindet sich die Liegenschaft in einem Sanierungszielgebiet oder Blocksanierungsgebiet, so kann das Sanierungsprojekt darüber hinaus mit einem jährlichen Annuitätenzuschuss von 5% gefördert werden, sofern die durchschnittliche Nutz-

fläche 90m² nicht überschreitet.

Förderungsschiene B

- Landesdarlehen in der Höhe von
 - o 700€ pro m² Nutzfläche bei einer Gesamtnutzfläche unter 2.000m²
 - o 650€ pro m² Nutzfläche bei einer Gesamtnutzfläche über 2.000m² und unter 4.500m²
- Die maximal förderbaren Gesamtbaukosten liegen bei 1.760€ pro m² Nutzfläche, diese können um 160€ je m² erhöht werden, liegen besondere Erschwernisse vor oder werden besondere ökologische Maßnahmen getroffen.“ (wohnfonds_wien 2020, 2)

Es können darüber hinaus weitere Förderungen beantragt werden:

- „Städtebauliche Strukturverbesserung (Blocksanierung): Für städtebauliche Strukturverbesserung im Zusammenhang mit einer Blocksanierung ein einmaliger nicht-rückzahlbarer Beitrag von bis zu 100% der nachgewiesenen Kosten (unabhängig von den maximal förderbaren Gesamtbaukosten). [...] .
- Abbruch: Für den im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erforderlichen Abbruch ein einmaliger nicht-rückzahlbarer Beitrag von bis zu 100% der nachgewiesenen Abbruchkosten (innerhalb der maximal förderbaren Gesamtbaukosten).
- Stellplätze (unabhängig von den maximal förderbaren Gesamtbaukosten): Stellplatz für PKW: Einmaliger nicht rückzahlbarer Zuschuss von bis zu 50% der nachgewiesenen Errichtungskosten, max. jedoch €6.000 pro Stellplatz. Stellplatz für einspurige KFZ: Einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss von bis zu 50% der nachgewiesenen Errichtungskosten, max. jedoch €2.000 pro Stellplatz. E-Ladestation für KFZ: Einmaliger nichtrückzahlbarer Zuschuss von max. 500 pro Stellplatz.“ (wohnfonds_wien 2020, 4)

Für die Planung von Projekten, die eine Totalsanierung vorsehen, ist ein umfassender Kriterienkatalog einzuhalten. Im Einzelnen werden die Projekte von einer Kommission beurteilt, „die sich aus ExpertInnen der Bereiche Architektur und Städtebau, Wohnbauforschung, Ökologie sowie alltagsgerechtem Planen und Bauen zusammensetzt.“ (wohnfonds_wien 2019, 1) Ökologische Aspekte bei Energieeffizienz und Behaglichkeit sowie die Einhaltung der Recycling Baustoffverordnung zählen zu den Grundlegenden Planungsanforderungen, genauso wie auf Empfehlungsbasis nach dem SMART Wohnbauprogramm geplant werden sollte.

Die Beurteilungskriterien schlüsseln sich wie folgt auf:

1. Allgemeine Teile des Hauses

- a. Fassadengestaltung
- b. Eingangssituation
- c. Erdgeschoßzonen
- d. Erschließungszonen
- e. Allgemeinräume
 - i. Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
 - ii. Gemeinschaftsraum (sofern projektiert)
 - iii. Kinderspielraum (sofern projektiert)
 - iv. Müllraum
 - v. Waschküche
 - vi. Keller
- f. Freiräume
 - i. Gemeinschaftsräume (sofern projektiert)
 - ii. Kleinkinder- oder Kinderspielplatz
- g. Garage/Stellplätze

2. Wohnungen

- a. Allgemein
 - i. Orientierung
 - ii. Relation Haupt- und Nebenräume
 - iii. Nutzungsflexibilität (SMART-Wohnungen)
 - iv. Widerstandsklasse III bei Wohnungseingangstüren

- b. Aufenthaltsräume
 - c. Küchen
 - d. Bäder
 - e. WC
 - f. Abstellraum
 - g. Dachgeschosswohnungen
 - h. Maisonettewohnungen
 - i. Wohnungszugeordnete Freiräume
3. Ökologie / Haustechnik
- a. Wärmedämmung / Energieeffizienz
 - b. Heizung und Warmwasser
 - c. Maßnahmen zur Einsparung von Trinkwasser
4. Soziale Nachhaltigkeit (wohnfonds_wien 2019, 3-7)

Was an diesem Planungskriterienkatalog sehr klar sichtbar wird, ist das Ziel der Stadt Wien trotz privater Eigentümerinnenschaft über das Anreizsystem der Förderungen maximalen Eingriff in die Qualitätssicherung des Wohnungsbestandes der sanierten oder in diesem Fall über die Sanierungsschiene neu errichteten Wohnungen zu erlangen.

6.4.3. Thermisch-energetische Wohnhaussanierung (THEWOSAN)

„Ziel der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung ist es, durch Reduktion von Luftschadstoffen und CO₂-Ausstoß zur Verbesserung der Umweltsituation beizutragen.“ (wohnfonds_wien 2019, 2) Es werden Maßnahmen gefördert, die den Heizwärmebedarf senken, was meistens eine Dämmung der gesamten Gebäudehülle bedeutet. Im Innenbereich soll die Modernisierung von Heizungsanlagen und Techniken zur kontrollierten Wohnraumlüftung vorangetrieben werden. Mit der Sanierungsverordnung 2008 wurde die THEWOSAN zum Sammelbegriff für drei verschiedene Förderschienen:

- „Umfassende thermisch-energetische Sanierung
Ziel ist eine möglichst starke Senkung des HWBs, Anwendung hauptsächlich bei Bauten der 1950er bis 1980er Jahre sowie gründerzeitliche Gebäude ohne gegliederte Fassaden.

- Deltaförderung
Diese Förderschiene wird angewendet, wo die Standards der umfassenden THEWOSAN nicht eingehalten werden können, meist bei gründerzeitlichen Gebäuden mit gegliederter Fassade.
- Einzelbauteilsanierung
Hier wird nach Vorlage eines Sanierungskonzeptes für das gesamte Gebäude eine Staffelung durch die Sanierung einzelner Bauteile gefördert. Die U-Werte der jeweiligen Bauteile müssen mindestens an den Standard der gültigen Bauordnung angeglichen werden.“ (wohnfonds_wien 2019, 2)

Die förderbaren Maßnahmen im Rahmen der THEWOSAN Sanierungsschienen sind um einiges spezifischer beschrieben als bei SOS und TOS, da es sich um bau- und anlagentechnische Maßnahmen handelt.

- „Bauliche Maßnahmen Thermische Sanierung der gesamten beheizten Gebäudehülle:
- Wärmedämmung aller umgebungsexponierten Bauteile wie Fassaden, Feuermauern, oberste Geschoßdecke/Dach, Kellerdecke
 - Erneuerung von Fenstern und Außentüren, sowie Maßnahmen zur Sicherstellung des erforderlichen hygienischen Luftwechsels
 - Maßnahmen zur Beseitigung von Wärmebrücken und/oder anderen bauphysikalischen Mängeln
 - Maßnahmen zur Erhöhung passiv-solarer Wärmegewinne in Verbindung mit entsprechenden Maßnahmen zur Verhinderung sommerlicher Überwärmung (z.B. Errichtung von Wintergärten, Loggienverglasungen oder Einsatz transparenter Wärmedämmung)
 - Bauliche Maßnahmen zur Verlustminimierung im Bereich der Wärmegewinnung und Wärmeverteilung (z.B. Dämmung der Verteilungsleitung im Keller)“ (wohnfonds_wien 2019, 3)

Anlagentechnische Maßnahmen können nur gefördert werden, wenn davor oder im Zuge der Sanierung die baulichen Maßnahmen vorgenommen werden. Es handelt sich um Verbesserungen, die eine Reduktion des CO₂- Ausstoßes vorantreiben sowie um den Einbau hocheffizienter alternativer Energiesysteme wie Photovoltaikanlagen oder den Umstieg auf Fernwärme. (vgl. wohnfonds_wien 2019, 3)

Die Förderungen innerhalb der drei Förderschienen können nur in Anspruch genommen werden, wenn ein Drittel der Gesamtbaukosten aus Eigenmitteln finanziert wird. Die umfassende Thewosan setzt eine Verbesserung des jährlichen Heizwärmebedarfs um 20 kWh/m²a voraus sowie eine Verminderung des Gesamtenergiefaktors (fGEE) um 0,05, in Kombination mit anderen energetischen Verbesserungsmaßnahmen voraus und staffelt sich wie folgt:

Tabelle 11 http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_thewosan.pdf S.5.

Umfassende Thewosan			
nicht rückzahlbarer Beitrag *)	max. Ausmaß des Betrags **)	entweder max. Standard Niedrigstenergiegebäude bis 31.12.2020	oder max. fGEE ***) bis 31.12.2020
€ 60,00	20%	1,65-fach	1
€ 90,00	25%	1,50-fach	0,95
€ 130,00	25%	1,30-fach	0,9
€ 170,00	30%	1,10-fach	0,8
Zusätzlicher nicht rückzahlbarer Beitrag			
€ 20,00	Für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen		

Tabelle 12 http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_thewosan.pdf S.5.

Deltaförderung			
nicht rückzahlbarer Beitrag *)	max. Ausmaß des Betrags **)	Einsparung HWBREF	Anmerkung
€ 30,00	20%	40 kWh/m ² a BGF	
€ 60,00	20%	70 kWh/m ² a BGF	U-Werte für Einzelbauteile
€ 90,00	25%	100 kWh/m ² a BGF	
€ 130,00	25%	130 kWh/m ² a BGF	
Zusätzlicher nicht rückzahlbarer Beitrag			
€ 20,00	Für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen		

Tabelle 13 http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_thewosan.pdf S. 6

Einzelbauteilsanierung		
nicht rückzahlbarer Beitrag *)	max. Ausmaß des Betrags **)	U-Wert Nachweis
€ 30,00	20%	U-Werte für > Einzelbauteile gem § 2 Abs. 3

*) je m² Nutzfläche aller Wohnungen und geschäftsräume inkl. Anteiliger Balkon- und terrassenflächen

**) angegebener Prozentsatz bezieht sich auf die förderbaren Gesamtkosten

***) Werden die Zielwerte für fGEE = gesamternergieeffizienzfaktor nachgewiesen, ist die Anforderung für den Heizwärmebedarf max. 2,15 x HWB Ref Niedrigstenergiegebäude.

7. Die Blocksanierung als Werkzeug der sanften Stadterneuerung

7.1. Das Werkzeug Blocksanierung

Im Sinne des WWFSG 1989 gilt:

„als Blocksanierung die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende liegenschaftsübergreifende gemeinsame Sanierung von mehreren selbständigen Gebäuden bzw. die im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende Sanierung von Wohnhausanlagen mit mehreren Stiegenhäusern in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung.“ (§34 (7) WWFSG 1989) Ziel ist es, die Lebensqualität der Bewohnerinnen ganzer Häuserblöcke, nach der Entwicklung eines Blocksanierungskonzeptes, zu heben. Dieses Konzept setzt sich aus den Zielvorgaben mehrerer Teilaspekte zusammen:

- „Aufzeigen des baulichen Erneuerungspotenzials im Untersuchungsgebiet/ Wohnhaussanierung und Neubau als Impulsgeber für soziale Durchmischung.
Im Zuge dessen sollen Potenziale für Sanierungen und Baulückenverbauungen aufgezeigt werden, sowie die Beseitigung von Substandardwohnungen vorangetrieben werden. Im Rahmen dessen können alle Sanierungsförderungen wie SOS, TOS oder TOS mit Abbruch und Neubau aber auch Thewosan und Dachausbau in Anspruch genommen werden.
- Auflockerung zu dichter Bebauung durch Teilentkernung
Um die Belichtung und Belüftung zu verbessern, sowie Freiflächen zu schaffen, sollen Potenziale für den Abbruch von Hinter- und Nebengebäuden gefunden werden.
- Ökologische Maßnahmen
Es sollen Potenziale für die Verbesserung der ökologischen Situation im Block gefunden werden. Dies kann durch Entseigelung, Regenwasserversickerung, Begrünungen, Hofüberplattungen oder sonstigen Emissionsschutzmaßnahmen geschehen. Mauerwerksbegrünungen und die Schaffung von Balkonen und Loggien sollen auch zu einer Verbesserung der Freiraumqualität beitragen.

- Verbesserung der sozialen Infrastruktur/ Bedarfsorientierte Planung sozialer Einrichtungen
Im Zuge der Konzepterstellung soll auch die soziale Infrastruktur auf Verbesserungsmöglichkeiten untersucht werden. Es soll sowohl die Erweiterung bestehender Beratungs- oder Betreuungseinrichtungen geprüft werden, als auch der Einsatz von inklusiven Planungsmethoden.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
Es sollen Vorschläge für Maßnahmen im öffentlichen Raum entwickelt werden, die im Zuge von Dienststellengesprächen auf Umsetzbarkeit überprüft werden können, da sich die Tätigkeiten des wohnfonds_wien selbst nur auf das Wohnen beschränken.
- Nahversorgung, Leerstände, Nutzungsmischung
Wohnverträgliche Betriebe sollen nach Möglichkeit im dicht bebauten Stadtgebiet erhalten werden, Leerstehungen sollen mit Nutzungsvorschlägen versehen werden.
- Lösungsvorschläge für den ruhenden Verkehr“ (wohnfonds_wien 2018, 2-3)

Einer der grundlegenden Punkte der hier vorliegenden Untersuchung stützt sich auf die These, dass die koordinativen Agenden die Blocksanierung als Zukunftsmodell in einer möglichen Neuauflage betreffend nicht mehr durch den wohnfonds_wien ausgeübt werden müssten. Dies wird neben den Ausführungen im Interview mit Daniel Glaser von der MA 50 auch durch die Versuchsarbeit beim Projekt Smarter Together gestützt. Die konzeptuellen Probleme in einer kontemporären Betrachtung von Stadt und der momentanen Rolle des wohnfonds_wien in der liegenschaftsübergreifenden Stadterneuerungsarbeit wird mit Exklusion des öffentlichen Raums aus dem Verantwortungsbereich in der Aufgabenbeschreibung evident: Der öffentliche Raum wird in der Erarbeitung des Blocksanierungskonzeptes durch Expertinnen per se zu einer Art Zusatzaufgabe „[...] da sich die Tätigkeiten des wohnfonds_wien selbst nur auf das Wohnen beschränken.“ (wohnfonds_wien 2018, 2-3). Wie die aktuelle Forschung aber zeigt ist ein zusammenhängendes Verständnis der Wohnfunktion mit den sie umgebenden öffentlichen Bereichen der Stadt, vor allem in der als Übergangszone dienenden Erdgeschoss, essentiell für eine positive Entwicklung von Urbanität. (vgl. Psenner 2014, 196)

7.1.1. Das Blocksanierungskonzept und -beauftragte

Nach der Gebietsauswahl durch den wohnfonds_wien, in Abstimmung mit Bezirk und Dienststellen des Magistrats der Stadt Wien, wird der erste Teil der Blocksanierungsuntersuchung ausgelöst:

1. „Chancen und Potenziale“

- Start-Up Veranstaltung –Vorinformation für die Hausverwaltungen und LiegenschaftseigentümerInnen der im Blocksanierungsgebiet befindlichen Liegenschaften
- Bestandserhebung
- Erstellung des Konzeptes „Chancen und Potenziale“
- interne Präsentation im wohnfonds_wien: Ergebnisse der Erhebung und Analyse
- Präsentation im Bezirk: Präsentation des Konzeptes „Chancen und Potenziale“ in der jeweiligen Bezirksvertretung

2. „Konzept und Durchführung“

- Erstellung des Blocksanierungskonzeptes-Beschluss des Blocksanierungskonzeptes in der WWFSG-MA21-Kommission (Gültigkeit: 2 Jahre)
- Präsentation im Bezirk:
- Präsentation für die HauseigentümerInnen und –verwaltungen: Kostenlose Information und Beratung der HauseigentümerInnen durch die/den Blocksanierungsbeauftragte/n über die Förderungsmöglichkeiten

7.2. Gebietsauswahl

Die Auswahl von Blocksanierungsgebieten erfolgt durch den wohnfonds_wien in Abstimmung mit dem jeweiligen Bezirk und Dienststellen des Magistrats. Diese sind besonders strukturschwache Gebiete, die sich innerhalb von Sanierungszielgebieten befinden. Die Sanierungszielgebiete bilden im Sanierungsprozess die Grundlage für die Punktebewertung bei SOS, TOS und THEWOSAN.

7.2.1. Sanierungszielgebiete und Bewertungskriterien

In Wien werden anhand eines differenzierten Punktesystems stark erneuerungsdringliche Gebiete kategorisiert. Die zuständige Arbeitsgruppe setzt sich aus verschiedensten Bereichen der Stadtverwaltung zusammen:

- VertreterInnen von wohnfonds_wien
- Büro der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung
- MD-BD, Magistratsdirektion Baudirektion
- MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung
- MA 25, Technische Stadterneuerung
- MA 50, Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten
- Wiener Wohnen (vgl. MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2017)

Ziel ist es, belastbare Grundlagen für Förderungskriterien zu definieren. So unterscheiden sich die Bedingungen für Teilbereiche der geförderten Sanierungsmöglichkeiten anhand ihrer bewerteten Lage. Sockelsanierungen und Totalsanierungen, die nicht Teil von Blocksanierungen sind, werden in Sanierungszielgebieten mit Förderungsvorteilen derselben Höhe ausgestattet. Eine Totalsanierung beispielsweise, die in einem ausgewiesenen Sanierungszielgebiet beantragt wird, kann unter einer Gesamtnutzfläche von 2000m² mit einem Landesdarlehen in der Höhe von bis zu 700€ je Quadratmeter Nutzfläche gefördert werden. (vgl. wohnfonds_wien 2019)

Tabelle 14 Bewertungskriterien Sanierungszielgebiete 2017

Kategorie	Max. Punkte
Wohnungsausstattung	2,5
Wohnungsgröße	2,5
Baualter	2,5
Neubautätigkeit	2,5
Soziale Treffsicherheit 1 – SozialraumAtlas	4
Soziale Treffsicherheit 2 – Erwerbssituation	1
Nachverdichtungspotenziale	1
Wohnbaudynamik 2011-14	4
Schlechteste Bewertungsmöglichkeit	20

Das zur Anwendung kommende Punktesystem bezieht sich auf den Zustand von Gebäuden und Wohnungen und schließt soziale Faktoren sowie städtebauliche Kriterien mit ein. Je höher die Punktezahl, desto höher die Sanierungsbedürftigkeit. Ab 12 Punkten wird ein Zählgebiet den Sanierungszielgebieten zugerechnet. Wie in Tabelle 14 ersichtlich, stellt mit einem Fünftel der zu erreichenden Punkte – neben der Wohnbaudynamik – die Kategorie soziale Treffsicherheit 1 – SozialraumAtlas, die einflussreichste Einzelkategorie dar. Die Daten des von der MA18 Stadtentwicklung und Stadtplanung publizierten sozialräumlichen Clusters (MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2012) zeichnen eine komplexe Karte, die bis auf Baublockgröße aufgelöst ist. So wurden 29 Indikatoren festgelegt, die auf verschiedenen kleinteilig verfügbaren Daten des Melderegisters und des AMS basieren und beispielweise Informationen zum Bezug bedarfsorientierter Mindestsicherung sowie zum Bildungsniveau abgreifen. Daraus wurden wiederum sechs Hauptkomponenten destilliert (Siehe Tabelle 15)

So konnte das Wiener Stadtgebiet in sieben Cluster eingeteilt werden, die auf Grund belegbarer Parameter, geographisch durch Baublockgrenzen einteilbar wurden. Diese sind in Tabelle 16 beschrieben. Mit den Sanierungszielgebieten 2017 und den sozialräumlichen Clustern 2012 stehen Verortungshilfen von Quartieren zur Verfügung, die einen einerseits hohen Bedarf an Erneuerung aufweisen oder in denen soziale Problemlagen vorherrschen. Oft überschneiden sich diese, wie aus dem Vergleich hervorgeht. Möchte man eine Aufwertung erzielen, werden

sich Verbesserungen auf beiden Seiten – dieser ausschließlich Teilaspekte der verschiedensten Betrachtungsmöglichkeiten von Stadtraum darstellenden Kategorisierungen – auf die Gesamtwahrnehmung des Gebiets auswirken. Der politische Wille, eine auf Governance basierende Stadtentwicklung zu forcieren, kann Prozesse wie Stadterneuerung integriert und aus einer „Managementposition“ steuernd ermöglichen. Dies würde sich im Hinblick auf die komplexe Ausgangslage verschiedenster Einflussfaktoren im Bereich der erneuerungswürdigen Gebiete für die Implementierung einer übergeordneten Verwaltungsposition sprechen, die neben Sanierungsaufgaben, die in allen Stadtbereichen warten, auch vernetzte und komplexe soziale Stadtraumprobleme durch Koordination von Expertinnen und spezialisierten Dienststellen gewährleisten könnte. So könnte ein neues Instrument, das die jetzigen Aufgaben der Blocksanierung integriert auch auf die hier postulierte Erwartung einer Verschiebung der sanierungswürdigen Gebiete in Quartiere gemischten Baualters reagieren.

Tabelle 15 Indikatoren und Hauptkomponenten Sozialraumcluster

29 Indikatoren		6 Hauptkomponenten
1	Kinder	Kinder
2	Ein-Eltern-Haushalte	
3	Bevölkerungsdichte	Migration
4	Drittstaatsangehörige	
5	Pflichtschulkinder aus nicht-deutschsprachigen Elternhäusern	
6	Pflichtschulkinder mit Laufbahnverlusten	
7	Haupt- und Sonderschülerinnen	Fluktuation
8	Bestand älterer Privat-PKW	
9	Haushalte mit gemischter, nicht-autochtoner Hauptgeneration	
10	Haushalte mit gemischter, teil-autochtoner Hauptgeneration	
11	Wahlbeteiligung bei Bezirksvertretungswahlen	
12	Zuzug innerhalb Wiens von Familien ohne Migrationshintergrund	
13	Wegzug von Familien ohne Migrationshintergrund	
14	Ortsstabile Haushalte	
15	Junge Arbeitslose mit österreichischer Staatsbürgerschaft	Arbeitslose ÖsterreicherInnen
16	Wiederholt Arbeitslose mit österreichischer Staatsbürgerschaft	
17	Arbeitslose österreichische Staatsangehörige mit maximal Pflichtschulabschluss	

18	Junge Arbeitslose mit Staatsbürgerschaft eines Drittstaates	Arbeitslose AusländerInnen
19	Wiederholt Arbeitslose mit Staatsbürgerschaft eines Drittstaates	
20	Arbeitslose Drittstaatsangehörige mit maximal Pflichtschulabschluss	Einkommensarmut
21	Jugendliche mit BMS-Bezug	
22	Personen im Haupteerwerbsalter mit BMS-Bezug	
23	In einem Drittstaat geborene mit BMS-Bezug	
24	In einem Drittstaat geborene BMS-AufstockerInnen	
25	In Österreich geborene BMS-AufstockerInnen	(nicht eindeutig einer Hauptkomponente zuordenbar)
26	Jugendliche	
27	Zuzug von außerhalb Wiens	
28	Zuzug innerhalb Wiens von Familien mit Migrationshintergrund	
29	Wegzug von Familien mit Migrationshintergrund	

Tabelle 16 Clusterbeschreibung

Cluster	Bau- blöcke	Be- wohner- innen	Beschreibung
I	2.000	220.000	Zeichnet sich durch weitgehend fehlende soziale Problemlagen (Arbeitslosigkeit, Einkommens-armut) aus, aber auch durch eine geringe Kinderzahl, geringe Fluktuation und geringen Migrations-bezug. Man darf sich stabile, von tendenziell älteren Personen bewohnte, vermutlich relativ wohlhabende Viertel vorstellen.
II	900	225.000	Grundsätzlich ähnlich Cluster I, zeichnet sich jedoch durch seinen Kinderreichtum aus. Beide Cluster kommen v.a. in Grün- bzw. Ruhelagen mit lockerer Bebauung vor.
III	1.900	460.000	Gegenüber den ersten beiden Clustern sticht die hohe Fluktuation der Wohnbevölkerung ins Auge. Es gibt mehr MigrantInnen, Kinder sind eher selten und soziale Problemlagen wenig vorherrschend. Es handelt sich um die urbane, gründerzeitlich geprägte Mitte Wiens (mit „Außenposten“).
IV	500	130.000	Stark von internationaler Zuwanderung geprägt. Hohe Indikatorwerte bei der Arbeitslosigkeit unter Drittstaatsangehörigen. Vorkommen v.a. in Gründerzeitgebieten entlang des Gürtels sowie im 2. und 20. Bezirk.

V	700	300.000	Stark von internationaler Zuwanderung geprägt. Vorkommen v.a. in Gründerzeitgebieten entlang des Gürtels sowie im 2. und 20. Bezirk sowie in Simering und Floridsdorf.
VI	450	130.000	Zeichnet sich durch eine sehr große Betroffenheit von Arbeitslosigkeit bei österreichischen Staatsangehörigen bei gleichzeitig noch moderater Einkommensarmut aus.
VII	200	170.000	Bei großen Ähnlichkeiten mit VI., mehr MigrantInnen, mehr Kinder und eine relativ hohe Betroffenheit durch Einkommensarmut. Beide Cluster kommen v.a. in peripheren (meist älteren) Neubaugebieten und Großwohnanlagen vor (die häufig Gemeindebauten sind).

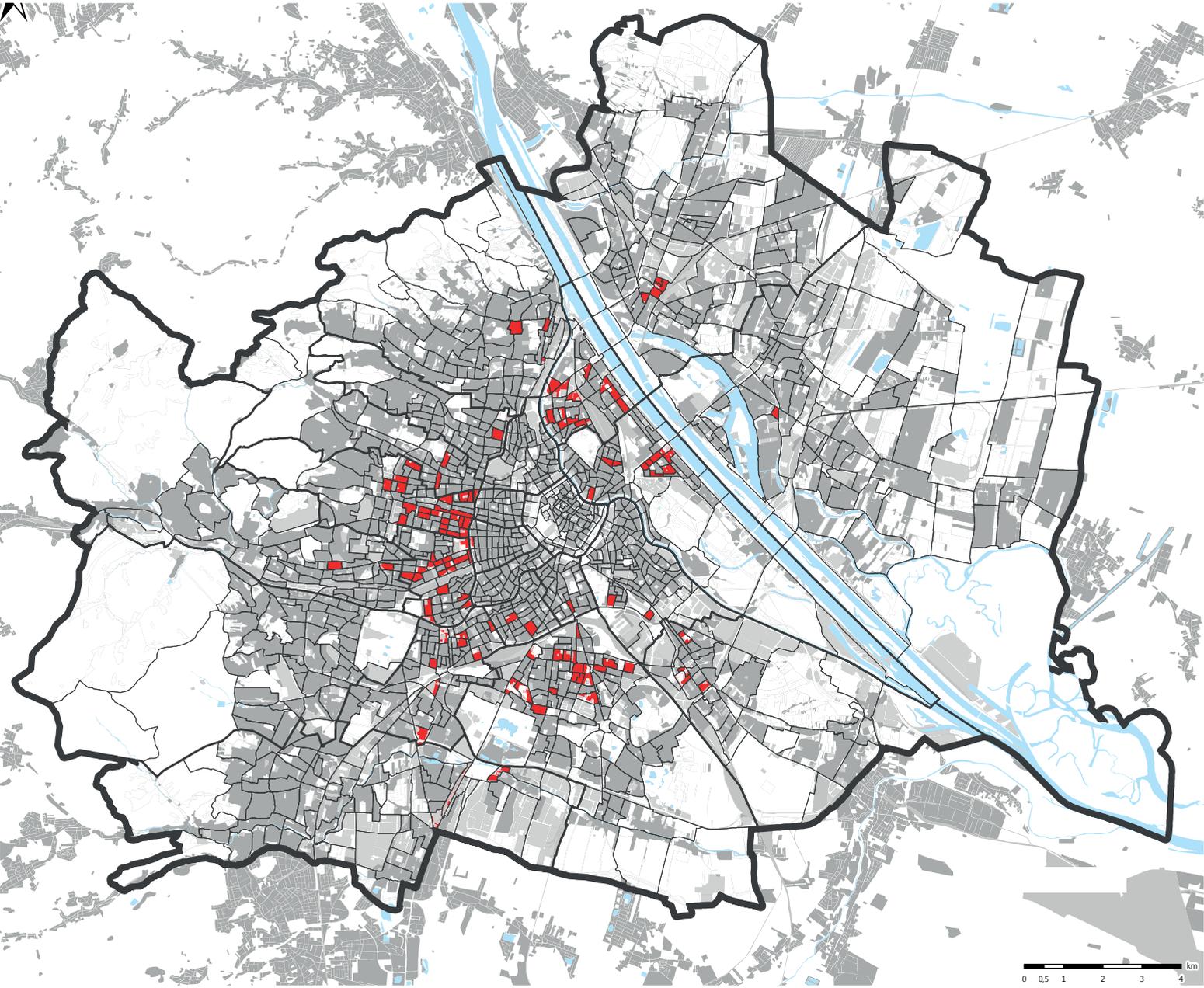


Abb. 63 Sanierungszielgebiete 2017

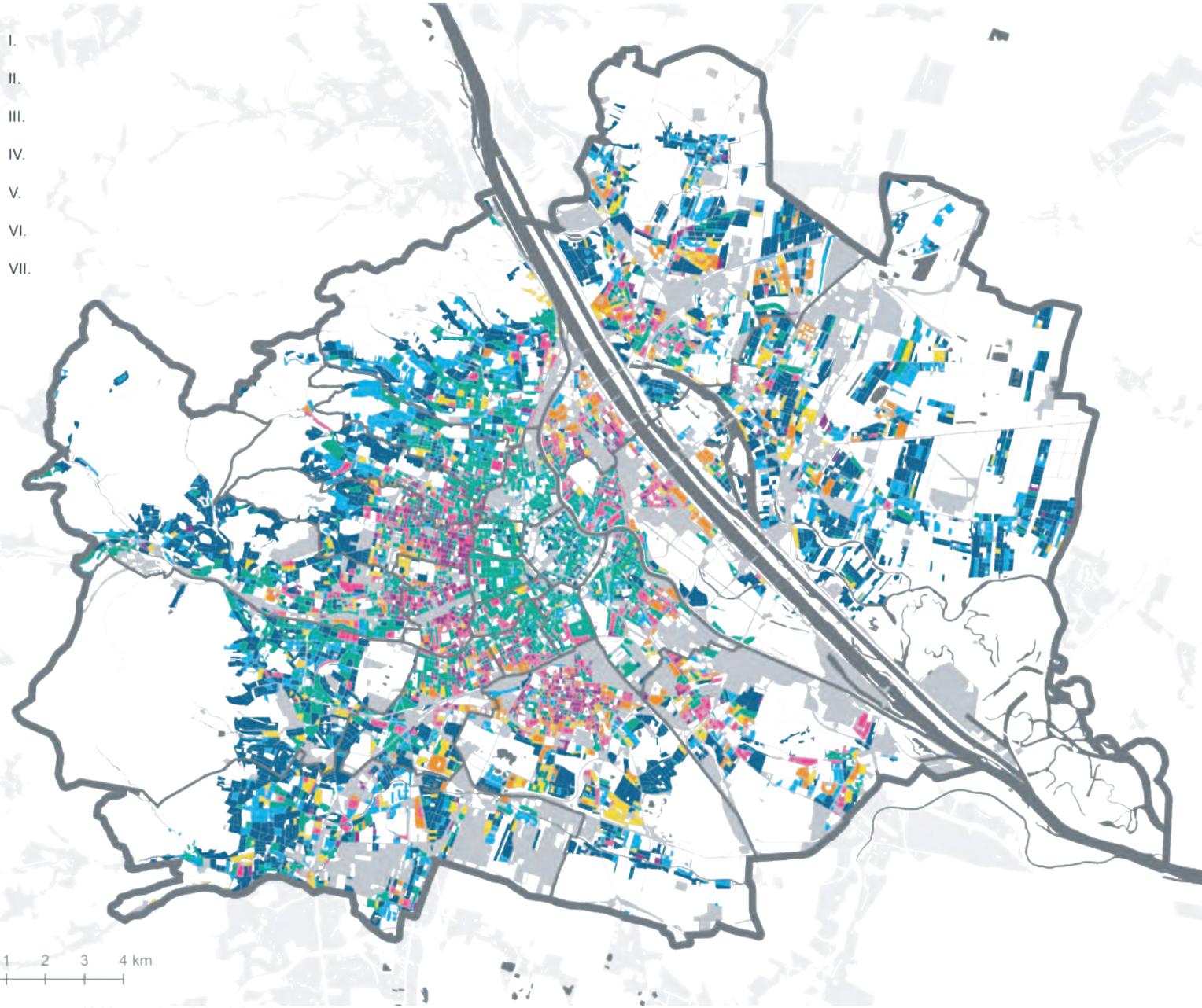


Abbildung 64, Sozialräumliche Cluster, 2012

7.3. Blocksanierung Heute und Morgen

7.3.1. Status Quo

Seit dem Betrachtungsjahr 2018 veröffentlicht der wohnfonds_wien Tätigkeitsberichte, die über die gesamte Aktivität des Fonds aufklären. Der Teilaspekt Blocksanierung wird kurz inhaltlich beschrieben und aktuelle Entwicklungen gezeigt. In beiden bisher erschienenen Tätigkeitsberichten wird eine Blocksanierung Neu erwähnt, im Jahr 2018 noch sehr vage:

„Der Quartiersentwicklung wird künftig auch in der Bestandsstadt ein höherer Stellenwert eingeräumt werden. Nach dem Modell des EU-Projektes „smarter together“, das in Simmering umgesetzt wurde, sollen in Abstimmung mit den relevanten Dienststellen und unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Ressourcen weitere Themen (Verkehr, Energie, Mobilität etc.) in den Blocksanierungsuntersuchungen bearbeitet werden. Dazu sind geeignete Formate und Vorgangsweisen zu entwickeln und in die Abläufe der Blocksanierung zu integrieren.“ (wohnfonds_wien 2019, 31)

In der aktuellen Ausgabe des Berichts, der gegen Ende der Bearbeitungszeit dieser Arbeit veröffentlicht wurde, wurden diese Zukunftsaussichten etwas konkretisiert und um die hier diskutierten Thesen der Notwendigkeit einer Ausweitung der Blocksanierungstätigkeit in die Bebauungsgebiete der 1950er bis 1970er erweitert.

„Aufbauend auf den Erkenntnissen der Kooperation mit dem Vorzeigeprojekt „Smarter Together“ in Simmering/Geiselberg wurde im Sommer 2019 ein Prozess zur Weiterentwicklung der Blocksanierung gestartet. In einer Workshopreihe und mehreren Interviews, beginnend im September 2019, wurden mit wesentlichen Akteurinnen und Akteuren in der Blocksanierung und Entscheidungs-trägern der Stadt Möglichkeiten und Chancen von umfassenden Quartiersentwicklungen diskutiert. Ziel ist, neben der klassischen Blocksanierung in der gründerzeitlichen Stadt eine Quartiersentwicklung in den Siedlungen der 50er-, 60er- und 70er-Jahre anzustoßen, die nicht nur die Sanierungsaktivität ankurbelt, sondern auch Verbesserungen im öffentlichen Raum und der Infrastruktur bewirkt. Angestrebt wird, im Jahr 2020 in Abstimmung mit einem neuen „Smarter

Together“-Prozess ein geeignetes Gebiet auszuwählen und zur Bearbeitung zu beauftragen“ (wohnfonds_wien 2020, 29)

Um diese Neuausrichtung anzustoßen wurde 2019 kein neues Gebiet beauftragt. Die aktuellen Blocksanierungsgebiete bilden also höchstwahrscheinlich die letzten dieser Art ab. Zu erwarten ist, dass sich künftige Blocksanierungsgebiete weiter in die äußeren Bezirke verlagern werden. Die im Zuge dieser Untersuchung diskutierte große Veränderung in der „DNA“ der Blocksanierung als Werkzeug der sanften Stadterneuerung steht also kurz bevor. Die in Abbildung 3 und 4 dargestellten Unterschiede zwischen den Betrachtungszeiträumen 2018 und 2019, sind was die Blocksanierung betrifft klar ablesbar. Fertiggestellte Blocksanierungsprojekte mit einem Bauvolumen von 16,7 Mio € im Jahr 2018 stehen 1,4 Mio.€2019 gegenüber. Dies entspricht nur mehr 1% Anteil an den Fertigstellungen 2019. Es darf spekuliert werden, dass die bevorstehenden Veränderungen auch den laufenden Teil der Sanierungstätigkeit im Rahmen von Blocksanierungen schon beeinflussen.

Die applizierte geographische Koordinatenreferenzsysteme (CRS) ist das EPSG:31466 (WGS 1984 UTM Zone 48N).
The approved original vertical datum is the 1956 Austrian datum (Austria's national datum).

7.3.2. Aktuelle Blocksanierungsgebiete

Lienfeldergasse

Rosensteingasse

Rustendorf

Wolfganggasse

Gudrunstraße I&II

Geiselbergstraße
Smarter Together

- Flächenwidmung
- Wohngebiet
 - Gemischtes Baugebiet
 - Gemischtes Baugebiet- Geschäftsviertel

Abb. 65 Aktuelle Blocksanierungsgebiete auf Teilbereichen der Flächenwidmung. Quelle: data.gv.at. Darstellung: ED

7.3.3. Smarter Together



Abb. 66 Logo Smarter Together

Bei Smarter Together handelt es sich grundsätzlich um ein von der EU gefördertes Smart City Projekt, das seit 2016 in drei sogenannten Leuchtturmstädten Lyon, München und Wien umgesetzt wird. In Wien handelt es sich um eine Stadterneuerungsinitiative, die verstärkt in den Bereichen Gebäudesanierung, Energie, Mobilität und Logistik sowie Informations- und Kommunikationstechnologie Schwerpunkte setzt. Von den 25 Millionen Euro Fördermitteln der EU, wurden sieben in Wien eingesetzt. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug dabei bis zum Ende der Umsetzungsphase 2019 80 Millionen Euro und verteilte sich auf 40 Projekte, zu Beginn der bis 2021 dauernden Evaluierungsphase. (vgl. MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser 2019, 10)

Das Projektgebiet liegt im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering „zwischen der Simmeringer Hauptstraße und der Ostbahn (d.h. die Grätzel Geiselberg, Enkplatz, Brauhuberviertel).“ (MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser 2019, 9) Die baulichen und demographischen Indikatoren des insgesamt ca. 21.000 Bewohnerinnen beherbergenden Gebietes zeigen eine hohe Differenzierung in Baualter, Bautyp und Art der Bebauung, sowie einen hohen Anteil an Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. „Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist etwas höher, jener des Bildungsgrades niedriger als der städtische Durchschnitt.“ (MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser 2019, 11)

Die drei im Zuge von Smarter Together sanierten Wohnkomplexe wurden mittels THEWOSAN auf den energietechnischen Stand der Technik gebracht und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, die vom genossenschaftlichen Wohnbauträger BWSG errichtete Wohnhausanlage Hauffgasse wurde zusätzlich um zwei Stockwerke und 79 Wohnungen aufgestockt sowie die gemeinschaftlichen Erschließungsanlagen modernisiert. (vgl. MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser 2019, 24) Um die energietechnische Aufrüstung von Nichtwohngebäuden zu erproben wurde die Mittelschule Enkplatz 4 um vier Nul-

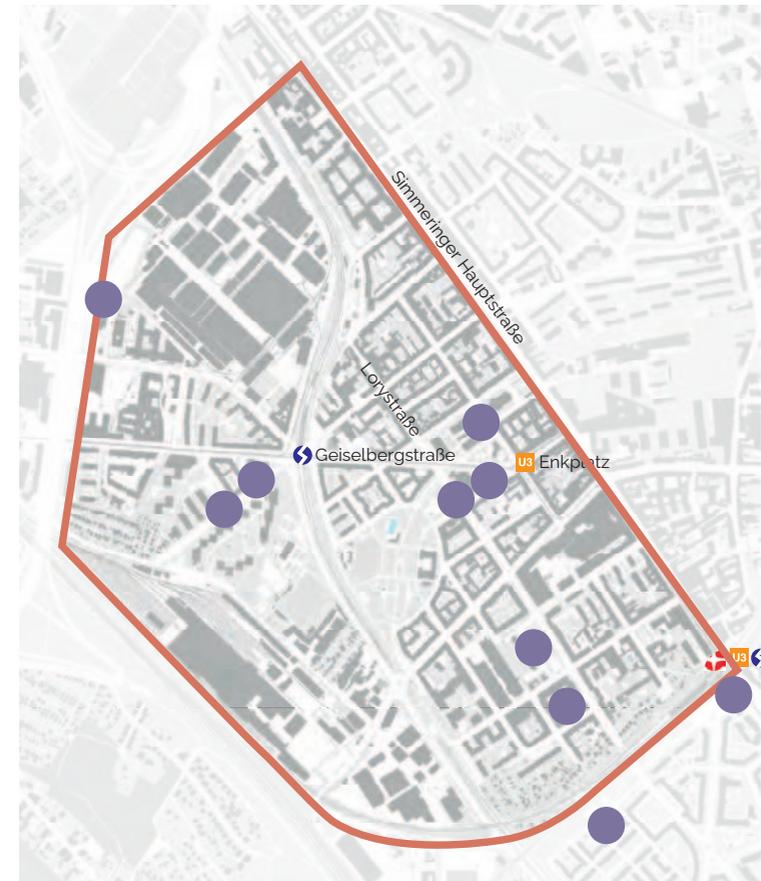


Abb. 67 Smarter Together Gebiet, gleichzeitig Blocksanierungsgebiet.

lernergeturnsäle erweitert sowie mit Geothermie-Wärmepumpen und Photovoltaikanalagen ausgestattet. Die nicht direkt baulichen Maßnahmen von Smarter Together setzten sich vor allem mit E-Mobilität und Sharing-Konzepten auseinander, sowie der Einbindung der Bewohnerinnen in Workshops und Teilungsangeboten, die den jeweiligen Projekten vorgelagert wurden um früh und umfassend zu informieren und einen Grad an Mitbestimmung zu ermöglichen. (vgl. MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser 2019, 13)

Im Kontext der Frage nach der Zukunft der Blocksanierung ist Smarter Together unter mehreren Gesichtspunkten interessant. So wurde dem Smarter Together Gebiet zeitgleich mit Projektbeginn ein Blocksanierungsprojekt zugeordnet, die Aussagen im Interview mit Daniel Glaser lassen aber vermuten, dass es zu keinen nennenswerten Synergien zwischen Smarter Together und Blocksanierung kam sondern die Rolle des wohnfonds_wien vielmehr in der Vorphase von Interesse war, als es darum ging ein geeignetes Gebiet zu finden, da man unter den Vorgaben der Ausschreibung auch auf der Suche nach großen sanierungsbedürftigen Wohnhausanlagen war. (vgl. Gallian 2020, 151) Weiters ist die bauliche Struktur des an Smarter Together gekoppelten Blocksanierungsgebietes um einiges diverser als in durchschnittlichen Blocksanierungsgebieten, die in den meisten Fällen in gründerzeitlich dominierten Gebieten liegen. In dieser aktiven Suche nach städtebaulicher Diversität (vgl. MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser 2019, 11) kann von einer experimentellen Entwicklung ausgegangen werden, deren Auswirkungen auf die Blocksanierung als Instrument der sanften Stadterneuerung hier zukunftsweisender Charakter unterstellt werden. Auch drängt sich ein Vergleich mit den „integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten“ Berlins auf. Die vielschichtige Betrachtungsweise des Smarter Together Projektgebietes (Wohnen, Infrastruktur, Mobilität, Energie, Umwelt,...), kombiniert mit der Involvierung verschiedenster Dienststellen des Magistrats auf kommunaler Seite, sowie dem privaten Sektor, der Investitionen tätigte (vgl. MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser 2019, 42), kann mit den integrierten Stadterneuerungskonzepten, die in Berlin und ganz Deutschland Anwendung finden verglichen werden. Die hier aufgestellte Vermutung, dass Smarter Together in seiner Form und Umsetzung beispielgebend für die künftige Entwicklung und Revitalisierung des Werkzeugs Blocksanierung sein wird, macht neben den tatsächlichen Projektinhalten auch die Strategien zur Evaluierung und des Einbaus des gewonnen Wissens in städtische Verwaltungsstrukturen – dem Modell des Governance Learnings also - interessant:



Abb. 68 Die sanierte Wohnhausanlage Hauffgasse.

„Die moderne Stadtverwaltung steht im Mittelpunkt der Bestrebungen, die Nachhaltigkeit der Projektergebnisse zu gewährleisten. In Smarter Together soll das gewonnene Wissen systematisch in der Wiener Stadtverwaltung („Governance“) in den Prozessen verankert werden.“
(MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser 2019, 37)

Ein Wissensaustausch auf projektorganisatorischer Ebene muss den Prozessen als *by design* inhärent sein und so Verwaltungsgrenzen über Abteilungen hinweg überschreiten können. Dies soll durch den gezielten Austausch von Fachexpertinnen auf Konferenzen etc. – auch international – gewährleistet werden. (vgl. MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser 2019, 37) Die sogenannte *Replication*, die Übertragung und erneute Anwendung des Gelernten soll durch Erlebarmachung der angewandten Strategien vor Ort in Form von Wissensweitergabe auf Verwaltungsebene sichergestellt werden. Auch wenn sich Smarter Together viel stärker auf die Smart-City Strategie fokussiert ist als es eine künftige Blocksanierung sein muss oder kann, bildet das Projekt doch viele Punkte ab – vor allem in Struktur- und Prozessebene – die für eine Weiterentwicklung in ähnlichen Gebieten richtungsweisend sein können.

7.4. Aktuelle Ziele und Zukunftsperspektiven

Um ein Bild der aktuellen und zukünftigen Ziele und Strategien der Stadtverwaltung für liegenschaftsübergreifende Sanierungskonzepte zu zeichnen, stehen im Folgenden Aussagen zweier Akteure der Stadt Wien zueinander, die in verschiedenen Positionen des Erneuerungsprozesses der Stadterneuerung stehen. Einerseits Werner Auer, Bereichsleiter Sanierung im wohnfonds_wien und Daniel Glaser seinerseits Taskleiter Sanierung bei Smarter Together und Mitarbeiter der MA 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Die Interviews wurden auf Grund der COVID-19 Situation zu der Zeit (April 2020) in verschiedenen Formaten – schriftlich und telefonisch – geführt, womit eine direkte Vergleichbarkeit schwer zu gewährleisten ist.

„Grundsätzlich war und ist die Blocksanierung immer ein „Motivationsprogramm“ zur Aktivierung von unterschiedlichen Akteuren in einem festgelegten Gebiet“ so Werner Auer, Die Motivation soll vor allem an Eigentümerinnen und Hausverwaltungen übergehen und zur Sanierung der eigenen Liegenschaft anregen. Zeitgleich sollten positive Entwicklungen im öffentlichen Raum genauso angestoßen werden. Für Daniel Glaser ein bestimmender Schwachpunkt im aktuellen Prozess der Implementierung von Blocksanierungskonzepten:

„Es entstehen immer sehr schöne Pläne, oft kümmern sich die Architektinnen und Architekten auch um den öffentlichen Raum, da dort die meiste Gestaltungsmöglichkeit vorgefunden wird. Es heißt dann aber oft von Seiten der Stadt, dass dies zwar schön und gut sei aber nichts mit Wohnbau zu tun hat. Hierfür bräuchte man den Bezirk, dieser wiederum aber braucht das Geld der MA28 oder MA42. Es werden schöne Bilder produziert und verkauft, diese dienen als Möglichkeit zu zeigen, wie das Grätzl in Zukunft aussehen könnte. Was dann aber tatsächlich passiert ist sehr bescheiden.“

Für Glaser steht die Blocksanierung grundsätzlich in der Kritik eines zu geringen Outputs, gemessen am Aufwand. In der „Chancen und Potenziale“ Phase würden umfangreiche Analysepläne erstellt, deren Informationsgehalt nach einer möglichen Sanierung irrelevant werde. Für die Größe eines Blocksanierungsgebietes, meistens 80-120 Liegenschaften, sei auch der Output an tatsächlich durchgeführten Sanierungen, welcher Zufriedenheit bei den Verantwortlichen erzeuge, zu gering. Hier seien oft zwei geförderte Sanierungsprojekte ausreichend.

Eine Fortführung des Projektes Smarter Together sei in Vorbereitung, die Rolle des wohnfonds_wien wird von Auer selbst als unterstützend mithilfe einer Blocksanierungsuntersuchung charakterisiert. Eine spezifische Antwort auf die Frage nach der von ihm selbst aufgetragenen Blocksanierung Neu wird nicht gegeben, eine Abstimmung mit wesentlichen Dienststellen aber in den Raum gestellt und eine damit verbundene Entwicklung neuer Projekte, die noch für 2020 angekündigt werden. Seit dem interview im Frühjahr wurde nun Mitte September, gegen Ende des Bearbeitungszeitraumes dieser Arbeit tatsächlich zwei Projekte präsentiert, zum Einen eine Fortsetzung von Smarter Together ohne dem gleichnamigen EU-Projekt im Hintergrund, es nennt sich „WieNeu+“ und bezieht sich auch auf ein Gebiet in Favoriten sowie der Beratungsstelle „Hauskunft“ wo seitens des wohnfonds_wien sanierungswillige Eigentümerinnen beraten werden sollen. Zusammen werden diese beiden Programme unter dem Schirm von „Wir SAN Wien“ firmieren, das Wortspiel – ein bestimmender Faktor. Nachdem die Gebietsauswahl der Fortsetzung von Smarter Together unter neuem Namen ihrer Vorgängerin stark ähnelt, liegt der Fokus in der Entwicklung einer zukunftsweisenden Sanierungsstrategie für gemischt bebaute Gebiete der Stadt Wien mit Sicherheit nicht in der Fortsetzung der klassischen Blocksanierung als Handhabe für liegenschaftsübergreifende Sanierungen. So verwundern die Äußerungen Daniel Glasers nicht, damals im telefonischen interview noch auf ein mögliches Smarter Together 2.0 angesprochen:

„Man muss aber auch sagen, dass der wohnfonds_wien für die Liegenschaften und die Gebäudesanierung zuständig ist. Deshalb müsste eine Projektleitung die weit über die klassische Sanierung hinausdenkt wo anders angesiedelt sein, auf einer anderen Ebene. Eine Möglichkeit wäre die MA25 Technische Stadterneuerung, aber sicher nicht beim wohnfonds_wien, dieser ist ein Rädchen in der Gesamtheit von Smarter Together 2.0 aber sicher nicht in einer steuernden Position, in der das Gesamte im Blick sein muss.“

Der Umgang mit Bauten und Siedlungen der Nachkriegszeit sowie Gebieten gemischt mit gründerzeitlichen Strukturen werden von beiden Akteuren als zukunftsweisend betrachtet, auch Werner Auer verweist hier auf Smarter Together, konkret gehe es „nicht nur um Verbesserung der thermisch-energetischen Qualitäten, sondern auch um die Schaffung von neuem Wohnraum, auf den teilweise stark untergenutzten Liegenschaften.“ Für Glaser ist die Ausweitung der aktuellen Strategien

auf diese Gebiete kaum möglich:

„Ich glaube schon, dass etwas passieren muss. Es gibt seit dem STEP25 Diskussionen die in diese Richtung gehen. Wirklich passiert ist allerdings noch nicht viel, weder was Nachverdichtung betrifft noch in Bezug auf eine Form der Sanierung, die das gesamte Viertel aufwertet. Ob die Blocksanierung das richtige Instrument ist, muss hier aber in Frage gestellt werden. Wenn wir von diesen Quartieren, bestehend aus großen Wohnhausanlagen der Nachkriegszeit sprechen, gibt es in den meisten Fällen mit Wiener Wohnen einen einzigen Eigentümer. Ich brauche also sicher keinen eigenen Blocksanierungsbeauftragten, der das Gebiet analysiert, denn dieser kann garnicht alles herausfinden was Wiener Wohnen ohnehin schon weiß. [...] Man müsste das Instrument anders konzipieren. Das Instrument wie es derzeit ist, ist auf die kleinteilige Gründerzeit mit sehr vielen unterschiedlichen Eigentümerinnen und Akteurinnen entwickelt worden. Es scheint wenig sinnvoll dieses dann 1:1 über eine Gemeindebauwohnhausanlage zu legen. Man wird sich etwas Neues einfallen lassen müssen.“

8. Die Zukunft der Blocksanierung

Vor allem im internationalen Vergleich zeigt sich, dass die Strategien der sanften Stadterneuerung in Wien in einer Zeit entstanden, in der andere Städte ihren in die Jahre gekommenen Kernen noch keine oder geringe Aufmerksamkeit schenkten. Viel mehr als in Wien setzte man im europäischen Vergleich entweder auf die Kahlschlagsanierung wie in Berlin, wo Sanieren lange mit Abbruch und Neubau gleichgesetzt wurde oder auf das Sattelitenstadtsystem wie in London, in dem bis spät in das 20. Jahrhundert hinein große Wohnsilos ohne Infrastruktur entstanden, die heute soziale Ghettos darstellen. In den Niederlanden wiederum wurde die starke Tradition des sozialen Wohnbaus in den 1980er und 90er Jahren bis zu einem Grad vernachlässigt, dass die Bauten dieser Zeit heute einen vermehrten Sanierungsbedarf erzeugen. Leerstand in diesen sozial schwachen Gebieten wird so zu einem Problem.

Diese Entwicklungsunterschiede sind in einer Zeit zu verorten in der Wien es früh schaffte ein ausgewogenes System der Kontinuität in der Stadterneuerung zu etablieren und mit Einführung der Stadtentwicklungspläne ab 1984 eine Mischung aus Erneuerung und Erweiterung zur Maxime der Stadtplanung erhob. Dadurch sah sich die Stadtverwaltung –ausgenommen der Zeit nach dem Fall des Eisernen Vorhangs – in der Nachkriegszeit nie einer überdimensional dynamischen Entwicklung ausgesetzt. Wie die Untersuchung der Stadterneuerungsgeschichte in Wien allerdings zeigt, waren die Tendenzen und rechtlichen Handhaben, Stadt durch Abriss oder Stadt durch Neubau in unverbauten Gebieten zu erneuern auch hier vorhanden. Dass diese nicht in diesem Ausmaß zur Anwendung kamen hat im Hinblick auf die Bestandsstadt einerseits mit einem politischen Entscheidungsvakuum in einer Zeit zu tun, in der im europäischen Vergleich viele Richtungsentscheidungen vorgenommen wurden andererseits mit einer schon in den 1960er Jahren beginnenden Wertschätzung des gründerzeitlichen Erbes.

Durch starke regulative wie dem WWFSG 1989 auf Landesebene sowie dem Mietrechtsgesetz auf Bundesebene wurde der Schutz der Mieterinnen in Altbaugebieten hochgehalten. Die verdichteten Siedlungsbauten der 1960er bis 1980er Jahre befinden sich zu einem großen Teil in städtischer Hand und werden von „Wiener Wohnen“ auch auf sozialer Ebene institutionell verwaltet, der große Rest der nicht frei errichteten Wohnsubstanz entstand in genossenschaftlicher Organisationsform oder von Sozialen Wohnbauträgern welche den Schutz des Mieters ebenso hochhalten.

An den Rändern der gründerzeitlich verdichteten Stadt, beginnen die zeitlichen Überlagerungen in Form von Nachkriegsbauten, deren städtebauliche Logik der gründerzeitlichen diametral gegenübersteht. Freiraum, Dichte, Wohnungsqualität und -ausstattung, infrastrukturelle Versorgung und Nutzungsmischung sind in beiden Modellen so unterschiedlich wie nur möglich vorzufinden.

„Im Unterschied zum Gründerzeitbestand als Adressat der mittlerweile klassischen Stadterneuerung verfügen die Wohnanlagen der 1950er- bis 1970er-Jahre über gut ausgestattete Wohnungen, über qualitätsvolle Wohnungsgrundrisse, ausreichende Belichtung und in der Regel über große Frei- und Grünbereiche. Ihre spezifischen Mängel sind oft Ergebnis nachfolgender städtebaulicher Entwicklungen, gesellschaftspolitischer Veränderungen und Sichtweisen, ökologischer Erfordernisse oder Folge ihrer generativen Biografien.“ (Lammerhuber und Luchsinger 2013, 4)

Es ist also nur logisch zu schließen, dass eine Stadterneuerung, die die Siedlungen der Nachkriegsmoderne und dabei vor allem jene in sich mit der Gründerzeit überlagernden Gebieten, nicht unbedingt auf die sanierungstechnischen Kernkompetenzen der Blocksanierung angewiesen sein werden. So liegen zwar konkrete bauliche Mängel wie fehlende Barrierefreiheit, Nachverdichtungsnotwendigkeit durch Aufstockung oder energetische Nachrüstungserfordernisse im baulichen Aufgabenbereich, die Eigentumsverhältnisse in diesen Wohnanlagen sind aber zu einem überwältigenden Teil kommunal und damit das bauliche Schicksal der jeweiligen Bebauung in zentraler Verwaltung, was eine ungleich einfachere Herangehensweise an das Thema Sanierung ermöglicht. So liegt es auf der Hand, dass Förderungssysteme die anreizbasiert auf Einzelliegenschaften abzielen in bauzeitlich heterogenen Zonen, deren liegenschaftsübergreifende Fragestellungen und Aufgaben nicht in sondern um die Wohnbereiche auftreten, auf andere Werkzeuge der Stadterneuerung angewiesen sind. Projekte wie „Smarter Together“ konnten hier schon einen Einblick geben, wie eine Veränderung des Fokus auf infrastrukturelle und gesellschaftliche Themengebiete, sowie vernetzte, integrierte Lösungen über Verwaltungseinheiten hinweg aussehen können. Vor allem eine Förderung der Nutzungsmischung sowie soziale Durchmischung sind in diesen Gebieten aber Themen (vgl. Glaser 2013, 80), die über Vernetzung und Energieeffizienz hinaus gehen. Hier wird die Notwendigkeit bestehen, die konkreten Entwicklungen

tatsächlich städtebaulich zu überprüfen um über die teilweise symbolischen Werte des „Smarten“ hinauszugehen:

„Während das Leitbild einer Smart City den Nimbus von Reibungs- und Körperlosigkeit nicht ganz von sich weisen kann und dabei seltsam immateriell bleibt, berühren die Forderungen nach Baulandausweisung und zunehmender Verdichtung im Bestand vor dem Hintergrund einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung konkreten Boden.“ (Lammerhuber und Luchsinger 2013, 18)

Zwar konnten die Wohnanlagen der Nachkriegszeit der Not und dem Wohnungselend der gründerzeitlichen Reihenhausverbauung ein qualitatives Ende setzen, das Image dieser Siedlungen im medialen Diskurs sowie soziale Segregation und vorherrschende Chancenungleichheit (vgl. Lammerhuber und Luchsinger 2013, 17) rücken hier auch „weiche“ Faktoren der Stadterneuerung in die Mitte erneuernder Konzepte:

„Gleichzeitig kann die Aufwertung der Wohnanlagen der 1950er bis 1970er-Jahre zur Methodenfrage gemacht werden, und zwar genau dann, wenn es gelingt, unter Wahrung eines Rechts auf Stadt im Namen der Wohnbevölkerung und mit ihr, die Qualität dieser Lebensräume zu verbessern und dabei diese erweiterte Konzeption von Urbanität im unmittelbaren Lebens- und Wohnumfeld zu einer sozialen Praxis zu machen.“ (Lammerhuber und Luchsinger 2013, 4)

Der internationale Vergleich zeigt auch, dass die modernen, aktuellen Formen der Stadterneuerung auf Quartiersebene implementiert werden. Die Konzepte werden aber entweder kompakt und dynamisch von äquivalenten Organisationsformen zur Gebietsbetreuung entwickelt, womit sich keine Zwischenschritte und Reibungsverluste ergeben wie bei der Bewerbung von Blocksanierungsbeauftragten und der anschließenden höchst aufgelösten Analysephase, die viel Wissen darüber produziert was verändert werden soll. Die Große Differenz konzeptbasierter Stadterneuerungstechniken zur Idee der Blocksanierung besteht darin, dass gar nicht der Anspruch erhoben wird für eine ganze Stadt zu gelten sondern wie in Berlin für eigene Viertel auch eigene Systeme (ISEKs) bestehen und diese verschieden budgetiert werden können. Des Weiteren scheint es, als wäre die Notwendigkeit des Fokus auf die gründerzeitlichen Quartiere als Brennpunkte des Sozialen Unter-

schiedes und der schlecht ausgestatteten Massenquartiere in flächen-deckender Form quantitativ überschaubar geworden und erfolgreich „wegsaniert“. Es gibt – so macht es den Anschein – für die meisten Stadterneuerungsbedürfnisse eine Wiener Handhabe, die in der Vergangenheit entwickelt und nun angewandt werden kann.

Die vorliegende Analyse zeigt, dass neue Schnittpunkte in den Fokus rücken, was die liegenschaftsübergreifende Sanierungstätigkeit betrifft. So liegt die Blocksanierung momentan in der Hand des wohnfonds_wien und der Fokus somit auf dem Wohnen an sich, also der Frage nach Kategorien, thermischer Effizienz, Qualität der Einzelnen Liegenschaft im Allgemeinen. Diese wichtigen Kernkompetenzen werden nun auf Gebiete mit meist über 100 Liegenschaften gelegt und fördern Blocksanierungskonzepte zu Tage, die sich dem widersprechend auch mit den Räumen zwischen den Wohnungen, mit Infrastruktur und Freiraumqualität auseinandersetzen –im Kern der Sache, gar nicht der Kern der Sache. Vielmehr einigt man sich im Zuge der WWFSG-MA21 Kommission lediglich auf Bedingungen für Förderungen. Für eine Blocksanierung der Zukunft scheint es also nachhaltiger eine übergeordnete Stelle in der Wiener Verwaltung für eine Blocksanierung Neu zu wählen, wie der MA25 Technische Stadterneuerung, oder neu ins Leben zu rufen und die Kernkompetenzen des wohnfonds_wien als Teil eines übergeordneten Blicks auf das Quartier auszuspielen. Diese wäre demzufolge auch mit Handhabe ausgestattet, um Fragestellungen außerhalb des reinen Wohnens und seinen Qualitäten zukunftsorientiert zu behandeln. Eine solche übergeordnete Stelle wäre auch in der Lage sich mit Gebieten auseinanderzusetzen, die verschiedenste Defizite aufweisen und nicht nur die eines qualitativen Missstandes auf Wohnungsebene oder zu dichten Hinterhöfen. Die „Smarter Together“ Initiative in Favoriten zeigt dies auf und begibt sich in Gebiete, die Mischungen bei Bauzeitalter, Sozialen Schichten und Infrastruktur aufweisen.

Diese in absehbarer Zeit sanierungsbedürftigen Überlagerungen finden sich am Rand des dicht bebauten Stadtgebietes. Sie werden in Zukunft einiges an planerischer Aufmerksamkeit verlangen, innerhalb der Wohnungen und im so wichtigen Bereich dazwischen. Dieser ist gerade in den Stadtteilen ohne nutzungsvielfältiger und -offener Erdgeschosszone prioritär zu behandeln und nicht wie im Rahmen der momentanen liegenschaftsübergreifenden Strategie als gut gemeinter Beiwagen.

Anhang

Interviews¹⁰

Werner Auer

Bereichsleiter Sanierung des wohnfonds_wien

MGL: Über 30 Jahre sind seit der ersten Blocksanierung im Werd in der Leopoldstadt vergangen. In dieser Zeit haben sich einschneidende weltpolitische und gesellschaftliche Veränderungen wie der Fall des Eisernen Vorhangs, der EU-Beitritt Österreichs und die damit verbundene Öffnung in Richtung Osten aber auch Veränderungen wie die – immer mehr Bereiche unseres Lebens beeinflussende – Digitalisierung, ereignet. Wie hat sich die Blocksanierung den Veränderungen der Zeit angepasst?

WA: Grundsätzlich war und ist die Blocksanierung immer ein „Motivationsprogramm“ zur Aktivierung von unterschiedlichen Akteuren in einem festgelegten Gebiet. Einerseits sollten EigentümerInnen und Hausverwaltungen zur Sanierung ihrer Liegenschaften motiviert werden, andererseits sollten auch positive Entwicklungen im öffentlichen Raum angeregt werden. So wie sich die Stadterneuerung in über 30 Jahren immer weiterentwickelt hat, so hat sich auch das Instrument der Blocksanierung entwickelt und an die jeweils aktuellen Erfordernisse angepasst. Aber die grundsätzliche Intention hat sich dabei nicht verändert. Übrigens ist Blocksanierung das einzige Instrument der Stadterneuerung, mit dem wir aktiv auf EigentümerInnen zugehen, um Ihnen die Vorteile einer geförderten Sanierung näher zu bringen.

MGL: Wie kann man seitens der Stadt und des wohnfonds_wien in Zukunft auf Veränderungen dieser Größenordnung reagieren? Sie haben in einem Interview im September 2019 das Projekt Smarter Together als ein Beispiel eines zukunftsweisenden Sanierungsmodells genannt, im Tätigkeitsbericht 2018 ist gar von einer Blocksanierung Neu die Rede. Wie wird die Zukunft der Blocksanierung aussehen? Welche konkreten Pläne gibt es seitens des wohnfonds_wien? (Gibt es schon einen Ausblick auf die Zahlen des Tätigkeitsberichts 2019?)

¹⁰ Das Interview mit Werner Auer wurde schriftlich geführt.

Das Gespräch mit Daniel Glaser fand auf Grund der COVID-19 Pandemie telefonisch statt und wurde sinngemäß transkribiert.

WA: Das von der EU geförderte Projekt Smarter Together, das in den letzten Jahren in Simmering umgesetzt wurde, hat sich als Erfolgsprojekt erwiesen. In den Bereichen Verkehr, Energie, Mobilität und Gebäudesanierung wurde damit ein Investitionsvolumen von € 80 Millionen ausgelöst. Wir als wohnfonds_wien haben das Projekt mit einer Blocksanierungsuntersuchung unterstützt und mit einigen innovativen Sanierungsprojekten unseren Teil zur sichtbaren Aufwertung des Gebietes beigetragen. Es ist derzeit eine Fortführung des Projektes in Vorbereitung, so dass die Erfahrungen aus dem Projekt auch in anderen Stadtteilen und Grätzeln weiterentwickelt werden können. Wir arbeiten daran in Abstimmung mit den wesentlichen Dienststellen der Stadt und sind zuversichtlich, dass wir noch 2020 ein neues Projekt präsentieren werden können.

(Zahlen aus dem Tätigkeitsbericht werden im Juni zur Verfügung stehen)

MGL: Was für Ideen gibt es prinzipiell, die Nachkriegsmoderne betreffend? Ist hier die Blocksanierung ein Instrument der Wahl? Oder wird es hauptsächlich um thermisch-energetische Sanierungspotenziale gehen, die keiner zusammenhängenden, liegenschaftsübergreifenden Strategie bedürfen?

WA: In der Vergangenheit hat sich die Blocksanierung beinahe ausschließlich in gründerzeitlich geprägten Stadtteilen bewegt. Mit dem erwähnten Projekt Smarter Together haben wir erstmals ein BS-Gebiet mit hohem Anteil von Gebäuden aus der Nachkriegszeit bearbeitet. Dies ist ein wichtiger Entwicklungsschritt, da viele dieser Siedlungen nicht nur hohen Sanierungsbedarf, sondern auch ein enormes Entwicklungspotential haben. Es geht hier nicht nur um Verbesserung der thermisch-energetischen Qualitäten, sondern auch um die Schaffung von neuem Wohnraum, auf den teilweise stark untergenutzten Liegenschaften. Nicht zuletzt ist die Weiterentwicklung der Siedlungen der 50-70er Jahre ein wichtiger Teil des STEP 2025 und damit auch Auftrag für uns, verstärktes Augenmerk auf diese Gebiete zu legen. Und selbstverständlich sind dabei liegenschaftsübergreifende Strategien von hoher Bedeutung, wenn auch in einer anderen Qualität als im dicht verbauten gründerzeitlichen Baublock.

MGL: Gibt es Städte, die für Sie als Inspiration dienen, was die Erneue-

rung von Bestehendem betrifft? Gibt es hier internationalen Austausch? Wenn ja, welche Beispiele sehen Sie als spannend und, oder vorbildhaft?

WA: Der internationale Austausch ist einerseits Quelle der Inspiration, andererseits auch eine Möglichkeit zur laufenden Überprüfung des eigenen Weges. Wir haben uns in den letzten Jahren immer wieder Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsprojekte im europäischen Raum angesehen, insbesondere im deutschsprachigen Raum. Die Rahmenbedingungen sind jedoch großteils nicht vergleichbar, und das Modell der sanften Stadterneuerung, so wie er in Wien gegangen wird, ist tatsächlich einzigartig. Es ist also eher so, dass wir mit diesem Modell als Vorbild für andere dienen und wir teilweise um die Möglichkeiten, die uns zur Verfügung stehen, beneidet werden. Viele ausländische Delegationen kommen zu uns, um sich vom Wiener Weg inspirieren zu lassen.

MGL: Gibt es konkrete Ziele das Sanierungsvolumen durch Blocksanierungen, 2018 bei 5% der gesamten Zusicherungssummen des wohnfonds_wien, zu steigern oder liegen diese Zahlen in einem avisierten Bereich, der realistisch zu halten ist?

WA: Ich denke, dass sich dieser Anteil kaum verändern wird.

MGL: Was würden Sie sich von PlanerInnen als Blocksanierungsbeauftragten wünschen, im Hinblick auf die beiden Analyse- und Konzeptstufen sowie die WWFSG-MA21 Kommission?

WA: Mit den neuen Wegen in der Blocksanierung werden sich auch die Anforderungen an die BS-Beauftragten und die Inhalte der Analysen und Konzepte verändern. Insbesondere wird die laufende Abstimmung mit einem parallellaufenden Smarter Together-Prozess erforderlich sein. Die WWFSG-MA21-Kommission wird weiterhin wichtiger Teil einer Blocksanierungsuntersuchung bleiben, in welcher Form und mit welchen Schwerpunkten wird noch zu definieren sein.

MGL: Gab es im Zuge der Erarbeitung des STEP 2025 Veränderungen in der Zielsetzung der Blocksanierung (Neu), Stichwort Sanierungszielgebiete 2017 und Ihrer Entstehung? Respektive, wo liegen die Synergien zwischen STEP 2025, dem 2019 erschienen Masterplan Gründerzeit und Überlegungen zur Zukunft der Blocksanierung.

WA: Sämtliche erwähnten Programme und Planungsgrundlagen greifen ineinander und liefern wesentliche Grundlagen für die Neuausrichtung der Blocksanierung. Die Sanierungszielgebiete waren immer ein wesentlicher Indikator für die Auswahl von Blocksanierungsgebieten. Mit den neuen Wegen in Zusammenhang mit Smarter Together wird sich die Gebietsauswahl auch an anderen Kriterien orientieren.

Daniel Glaser

Daniel Glaser ist Mitarbeiter der MA 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten sowie Task-Leader Sanierung bei Smarter Together.

MGL: Sie haben viel zum Thema Wiener Block und den Umgang mit der gründerzeitlichen Stadt geforscht. Ihre Tätigkeit in der MA50 Wohnbeihilfe erlaubt Ihnen sicher einen differenzierten Blick auf Sanierungen in Wien. Wie ist Ihre generelle Sicht auf das Thema Blocksanierung?

DG: Das Thema Blocksanierung ist von der Überlegung her immer eine ganz gute Idee. In der Praxis erlebt man aber oft, dass der quantitative Output in Bezug auf tatsächlich sanierte und gefördert sanierte Liegenschaften, sehr bescheiden ist. Wenn von 80-120 Liegenschaften, die eine Blocksanierung im Schnitt umfasst, zwei geförderte Sanierungen herauskommen, ist man meistens zufrieden. Die Frage, die sich deshalb stellt ist, ob der Aufwand den man treibt nicht etwas zu groß ist, gemessen am Output. Es werden im Zuge der Blocksanierungskonzepte in der „Chancen und Potenziale“ Phase Daten, sehr detailliert erhobene Analyseinformationen in eine Datenbank im Hintergrund eingetragen. Für jede Liegenschaft werden die Kategorie C+D Wohnungen erhoben. Das ist eine Detailschärfe, die danach nicht mehr relevant ist. Wenn es bei einer Liegenschaft tatsächlich darum geht, eine Sanierung durchzuführen, werden ohnehin bei der Baupolizei Pläne ausgehoben und es gibt Kontakt mit den Eigentümerinnen. Es stellt sich deshalb die Frage wie sinnvoll und effektiv es ist, all diese Daten im Vorfeld zu erheben. Es entstehen immer sehr schöne Pläne, oft kümmern sich die Architektinnen und Architekten auch um den öffentlichen Raum, da dort die meiste Gestaltungsmöglichkeit vorgefunden wird. Es heißt dann aber oft von Seiten der Stadt, dass dies zwar schön und gut sei aber nichts mit Wohnbau zu tun hat. Hierfür bräuchte man den Bezirk, dieser wiederum aber braucht das Geld der MA28 oder MA42. Es werden schöne Bilder produziert und verkauft, diese dienen als Möglichkeit zu zeigen, wie das Grätzl in Zukunft aussehen könnte. Was dann aber tatsächlich passiert ist sehr bescheiden.

MGL: In den 1980er Jahren, als die Idee der Blocksanierung entstand, war die Wiener Bevölkerung im Schrumpfen begriffen, das gründer-

zeitliche Erbe wurde teilweise von Expertinnen noch als Last gesehen. Diese Grundparameter haben sich in den letzten 30 Jahren stark gewandelt. Die Frage, die sich nun stellt, ist ob man dieses Instrument der sanften Stadterneuerung nachschärfen kann oder will, seitens der Stadt. Im Tätigkeitsbericht 2018 des wohnfonds_wien liegt die Blocksanierung bei elf Prozent des gesamten geförderten Sanierungsvolumen. Haben Sie eine Idee oder ein Gefühl wie eine künftige Entwicklung aussehen könnte?

DG: Hier handelt es sich oftmals um den Habitus einer gewissen Generation, die zwanzig bis fünfundzwanzig Jahre Dinge auf eine bestimmte Art und Weise gemacht hat und natürlich davon überzeugt ist. Die erste Generation der sanften Stadterneuerung, hat damals etwas sehr Innovatives und Erfolgreiches entwickelt, das jetzt abzuändern ist manchmal recht schwierig. Das hat oft auch mit persönlichen Geschichte der Akteurinnen zu tun. Wenn man mit fünfunddreißig etwas entwickelt, ist man auch die Jahre danach überzeugt, dass es innovativ war und ist und nach Möglichkeit so lange wie möglich beibehalten werden soll. Es gibt sicher unterschiedliche Sichtweisen, auch innerhalb der Stadt Wien. Auf der einen Seite stehen eher beharrende Kräfte und wiederum andere die durchaus etwas ändern wollen.

MGL: Als Taskleader Sanierung und Wohnbau im Projekt Smarter Together in Simmering haben Sie direkte Einblicke in diese EU-weite Stadterneuerungsinitiative. Zeitgleich ist dieses Gebiet auch ein aktuelles Blocksanierungsgebiet. Wo liegen die Synergien? Wird Smarter Together auch als Brutkasten für neue Handlungsweisen in Bezug auf Blocksanierungsinhalte gesehen?

DG: Bezogen auf den Smarter Together Prozess muss ehrlich gesagt werden, dass die Blocksanierung absolut keinen Neuigkeitswert mit sich brachte und die Ergebnisse der Blocksanierungsstudie keinen nennenswerten Output erzeugten. Die Genossenschaft bwsg konnte den Dachgeschossausbau mit einer besseren Förderung umsetzen, was als Erfolg der Blocksanierung verkauft wurde. So entstanden 80 zusätzliche Dachgeschosswohnungen. Bei Smarter Together liegt der Innovationstreiber darin, dass man ein Gebiet – größer als ein typisches Blocksanierungsgebiet – wählte und dieses fünf oder sechs Jahre in einem sehr diversen Team bearbeitete, geleitet von genauso diversen Fragestellungen. Es ging um nachhaltige Mobilität, Energieeinsparungen durch Haussanie-

rungen, Implementation erneuerbarer Energiequellen und Beteiligung generell. All das wurde durch eine gemeinsame Projektleitung abgewickelt, was im Gegensatz zur klassischen Blocksanierung den großen Mehrwert dieses Projektes und seiner Struktur darstellt.

So konnte man über das klassische Sanieren hinaus gehen und Ziele formulieren: Den öffentlichen Raum im Gebiet verändern, Schulen sanieren, PV Anlagen installieren, Beteiligung unterschiedlicher Zielgruppen ermöglichen. Angefangen bei Schülerinnen und Schülern, bis zur Beteiligung bei Gemeindebausanierungen. Nachhaltige Mobilität konnte durch eine E-Mobility Station mit E-Bikes und E-Carsharing, implementiert werden. Diese Liste ließe sich fortsetzen. Es wird aber auch sofort klar, dass dies mehr beinhaltet, als eine Blocksanierung jemals wird leisten können. Dass der wohnfonds_wien dort zeitgleich ein Blocksanierungsgebiet vergab, war eher eine strategische Entscheidung um als Akteur auch stärker involviert zu sein. Nach dem Motto: Ja, wir als wohnfonds_wien sind auch dabei. Wesentlich wichtiger war der Betrag des wohnfonds_wien bei Smarter Together in der Anfangsphase, als es darum ging den Projekt-Antrag zu schreiben. Wir waren auf der Suche nach einem Gebiet, in dem es möglich war, eine große Wohnhaussanierung umzusetzen. Der wohnfonds_wien machte uns auf dieses Gebiet aufmerksam, da das nunmehrige Projekt in der Hauffgasse mit knapp fünfhundert Wohnungen schon damals in Form eines Antrags auf thermische Wohnhaussanierung dort gelegen hatte. Deshalb konnten wir mit diesem Wissen Smarter Together rund um diese Wohnhausanlage planen. Unsere Aufgabe war es dann die Umgebung nach weiteren Projekten zu untersuchen: Gibt es dort eine Schule, die man auch sanieren könnte, gibt es Gemeindebauten, die auch sanierungsbedürftig sind?

MGL: Welche Sanierungen an diesen identifizierten Orten in der Umgebung rund um die Hauffgasse wurden schon umgesetzt?

DG: Die NMS Enkplatz wurde um acht Klassen, eine Bibliothek, Gemeinschaftsräume und vier Nullenergieurnsäle erweitert. Diese wurden mit Photovoltaik, Solarthermie und Geothermie ausgestattet und ermöglichen es, im Jahresschnitt ohne Energie aus dem Netz auszukommen. Weiters wurden zwei Wiener Wohnen Anlagen saniert. Die beiden Gemeindebauten Lorystraße 60 und Herbortgasse 43 wurden saniert und mit alternativen Energiequellen ausgestattet. Diese drei stellen neben der Genossenschaftsanlage in der Hauffgasse die größeren Sanierungsprojekte im Gebiet dar.

MGL: Wenn Sie sagen, der Umfang von Smarter Together sprengt zwangsläufig den Rahmen einer Blocksanierung, glauben Sie, dass aus Projekten dieser Größenordnung trotzdem diese nun erprobten neuen Handlungsweisen und daraus resultierenden neuen Ideen – wie zum Beispiel nachhaltigen sharing Konzepten – Eingang in eine normale Blocksanierung finden können?

DG: Ich glaube schon, dass ein Smarter Together 2.0 zu starten in dem der wohnfonds_wien eine gewisse Rolle spielen wird, ein Ziel seitens der Stadt ist. Man muss aber auch sagen, dass der wohnfonds_wien für die Liegenschaften und die Gebäudesanierung zuständig ist. Deshalb müsste eine Projektleitung die weit über die klassische Sanierung hinausdenkt wo anders angesiedelt sein, auf einer anderen Ebene. Eine Möglichkeit wäre die MA25 Technische Stadterneuerung, aber sicher nicht beim wohnfonds_wien, dieser ist ein Rädchen in der Gesamtheit von Smarter Together 2.0 aber sicher nicht in einer steuernden Position, in der das Gesamte im Blick sein muss.

MGL: Weil Smarter Together auch ein europäisches Projekt ist, wie läuft hier der Austausch, wie läuft die Kommunikation. Es wäre interessant zu wissen, welche Techniken des Stadt Sanierens wenden andere Städte an, bei denen man sich etwas anschauen könnte. Oder ist Wien wirklich diese eine Stadt die sanfte Stadterneuerung beherrscht und anderen schauen sich von uns etwas ab?

DG: Das ist natürlich sehr unterschiedlich. An unseren Partnerstädten bei Smarter Together, Lyon und München, erkennt man im Laufe des Projektes gewisse Ähnlichkeiten und lernt auch sehr viel voneinander. Sehr interessant an Lyon beispielsweise ist, dass für das Smarter Together Gebiet eine eigene Entwicklungsgesellschaft gegründet wurde, ähnlich der MA3420 in der Seestadt Aspern. Das dortige Gebiet ist sehr divers und Teil eines der größten Stadtentwicklungsprojektes Frankreichs. Es entsteht Neubau genauso wie im Bestand saniert wird. Somit steuert eine zentrale Stelle alle Projekte in diesem Quartier, von allen Bautätigkeiten über Fernwärmeimplementierung, Beteiligungsprozessen bis hin zu E-Mobility Projekten, alles zentral. Dies ist nochmal einen Schritt weiter gedacht im Vergleich zur MA3420, was sehr interessant zu beobachten ist. In München wurde sichtbar, dass die Eigentumsverhältnisse bei Sanierungen eine große Rolle spielen. Dort taten sich die

Verantwortlichen teilweise schwer, da es sehr viele Wohnungseigentumsgebäude in dem Gebiet gab. In Wien hatten wir 500 Wohnungen von einer großen Genossenschaft, 150 Wohnungen von Wiener Wohnen also drei Projekte, zwei Stakeholder. In München war man konfrontiert mit allen möglichen Wohnungseigentumsgemeinschaften, die in sich ja wiederum aus sechs bis tlw. 200 Eigentümerinnen bestehen. Mit diesen in Verhandlung zu treten, um sie zu überzeugen Sanierungen durchzuführen ist natürlich ungleich schwieriger.

MGL: War diese Münchner Ausgangslage gewählt oder sind diese Umstände erst im Laufe des Projektes klar geworden?

DG: Teils, teils. Natürlich wurde in der Antragsphase versucht zu großen Eigentümern im Gebiet Kontakt aufzunehmen. Es hätte einen Akteur gegeben, den man gerne mit ins Boot geholt hätte, um eine gewisse kritische Größe an Wohnungen sicher zu haben. Dieser ist dann allerdings knapp vor Antragsstellung abgesprungen. Natürlich hat man die Situation der Wohnungseigentumsgemeinschaften immer im Blick gehabt, da diese in München ja ca. 80% der Eigentumsformen ausmachen. In Wien ist es genau umgekehrt, hier liegt der Anteil an Mietwohnungsbestand bei rund 80%. Den Verantwortlichen in München war klar, dass wenn in irgendeiner Art und Weise die Klimaziele und die Smart City Ziele – die sich auch München gesetzt hat – erreicht werden sollten, man nicht darum herum kommen werde, auch bei Wohnungseigentumsgemeinschaften Handlungsweisen für Sanierungen zu entwickeln. Aus der Frage welche Methoden und Anreize man als Stadt entwickeln und im Rahmen von Smarter Together auch ausprobieren kann, um dort auch diese schwierige Akteurskonstellation zu motivieren, konnte man viel lernen. Letzten Endes wurde einiges umgesetzt, die Vorlaufzeit war nur um einiges länger und der Ressourcenaufwand höher. In Wien liegt der Fokus momentan nicht so sehr an der „Eigentümerfront“, trotzdem gibt es auch hier viele Wohnungseigentümergeinschaften, deren Häuser früher oder später sanierungsfällig werden. Jede Eigentumsform wird ihren Beitrag leisten müssen. Alle Segmente des Wohnens werden in den nächsten zwanzig Jahren zu sanieren sein – ein ausblenden bestimmter Wohnformen wird nicht möglich sein.

MGL: Neben vielen anderen Forderungen sind unter Ihrer Ko-Autorenschaft in der 2013 erschienenen Publikation zum Forschungsprojekt Wien wächst auch nach innen, konkrete Adaptierungen und Erwei-

terungen der Stadterneuerungsbestrebungen auf die Siedlungen der 1950er-1970er Jahre festgehalten, die auch als Blocksanierung Wiederaufbau tituliert werden. Sehen Sie diese Forderungen in der seither vergangenen Zeit in der Praxis manifestiert?

DG: Ich glaube schon, dass etwas passieren muss. Es gibt seit dem STEP25 Diskussionen, die in diese Richtung gehen. Wirklich passiert ist allerdings noch nicht viel, weder was Nachverdichtung betrifft noch in Bezug auf eine Form der Sanierung, die das gesamte Viertel aufwertet. Ob die Blocksanierung das richtige Instrument ist, muss hier aber in Frage gestellt werden. Wenn wir von diesen Quartieren, bestehend aus großen Wohnhausanlagen der Nachkriegszeit sprechen, gibt es in den meisten Fällen mit Wiener Wohnen einen einzigen Eigentümer. Ich brauche also sicher keinen eigenen Blocksanierungsbeauftragten, der das Gebiet analysiert, denn dieser kann garnicht alles herausfinden was Wiener Wohnen ohnehin schon weiß. Egal ob es den Wohnungsbestand, die Ausstattung der Wohnungen oder die soziale Dimension des Gebiets betrifft, wer dort wohnt, die Altersverteilung, welche Probleme es gibt. Wiener Wohnen und auch Wohnpartner wissen sehr viel, darum müsste die Initiative von den Eigentümern, in dem Fall von Wiener Wohnen ausgehen. Man müsste das Instrument anders konzipieren. Das Instrument wie es derzeit ist, ist auf die kleinteilige Gründerzeit mit sehr vielen unterschiedlichen Eigentümerinnen und Akteurinnen entwickelt worden. Es scheint wenig sinnvoll dieses dann 1:1 über eine Gemeindebauwohnhausanlage zu legen. Man wird sich etwas Neues einfallen lassen müssen.

MGL: Vielleicht ginge es mehr um ein durchmischtes Gebiet, in dem die Grundparameter der Blocksanierung noch angewendet werden können. Beispielhaft fällt mir der 20. Bezirk Brigittenau ein, der in Hinsicht auf das auftretende Baualter durchmisch ist und sich Gründerzeitviertel mit großen Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit abwechseln und den Stadtraum prägen.

DG: Natürlich müssen wir für diese gemischten Gebiete, wie sie in den Randbereichen der Gründerzeit vermehrt vorkommen, ein Instrument schaffen. Wobei für mich Wiener Wohnen der Akteur sein müsste, der das Ganze anzieht. Denn wenn der wohnfonds_wien überlegt über ein solches Gebiet ein Blocksanierungsgebiet zu legen, der größte Eigentümer – Wiener Wohnen mit fünfzig Prozent der Liegenschaften – aber

zeitnah kein Interesse, abgesehen von einzelnen thermischen Wohnhaussanierungen, zeigt oder beispielsweise einen Parkplatz zum öffentlichen Raum zu machen für unmöglich hält, wird die Blocksanierung als Anreiz zahnlos bleiben. Meiner Einschätzung nach wäre es besser den Spieß umzudrehen und Wiener Wohnen zu fragen: Wo werdet ihr in den nächsten fünf Jahren sicher Projekte planen? Diese daraus resultierenden beispielsweise fünf Gebiete, in denen Wiener Wohnen großflächig sanieren will, sollten dann untersucht werden, um zu schauen was kann rundherum noch passieren? Welche privaten Eigentümer können wir zu einer Sanierung bewegen? Welche anderen städtischen Akteure wie die MA56 Wiener Schulen, die MA44 Bäder, die MA42 Wiener Stadtgärten für Parks, oder die MA28 Straßenverwaltung und Straßenbau, können sich vorstellen im selben Zeitraum wie Wiener Wohnen etwas zu machen. So können Synergien gefunden werden und eine gemeinsame städtische Vermarktung wäre einfacher: Die Stadt Wien hat dieses Gebiet nun als Schwerpunktgebiet identifiziert. Alle unterschiedlichen Dienststellen und Akteure stimmen sich ab und eine nachhaltigere Gebietsentwicklung entsteht. Nach fünf Jahren kann man das dann als gemeinsamen Erfolg feiern. Eigentlich ist das genau die Idee von Smarter Together 2.0. Ein alternativer Ansatz also, der analysiert wo es schon etwas gibt und wo etwas verstärkt werden kann. Bei Blocksanierungsgebieten liegt das oft genau umgekehrt: Ein Gebiet wird bearbeitet und gehofft, dass die Saat dann aufgeht.

MGL: Meine vorsichtige Interpretation: Ein liegenschaftsübergreifendes Stadtweiterbauen ist nicht sinnvoll beim wohnfonds_wien angesiedelt?

DG: Ja genau.

Telefonisches Interview 22.04.2020.

Literaturverzeichnis

Abrihan, Christian, und Bettina Nezval. Wien - Dekorative Fassadelemente in Der Gründerzeit Zwischen 1840 Und 1918 : Gestaltungsgrundsätze Werkstattberichte / Stadtentwicklung . Bd. 133. Wien: Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung Und Stadtplanung, 2013.

Békési, Sándor, und Elke Doppler. Wien Von Oben : Die Stadt Auf Einen Blick. Wien: Metroverlag, 2017.

Berger, Horst. Gebietserneuerung 1974-1984 : Das Wiener Modell. Beiträge ur Stadtforschung, Stadtentwicklung Und Stadtgestaltung. Wien, 1984.

Bobek, Hans, und Elisabeth Lichtenberger. Wien: Bauliche Gestalt und Entwicklung Seit Der Mitte Des 19. Jahrhunderts. Wien: Böhlau, 1978.

Bodenschatz, Harald. Platz Frei Für Das Neue Berlin! : Geschichte Der Stadterneuerung in Der „Größten Mietskasernenstadt Der Welt“ Seit 1871. Berlin: Transit Buchverl., 1987.

Bodenschatz, Harald, und Cordelia Polinna. Learning from IBA – die IBA 1987 in Berlin. Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2010.

Breitfuss, Andrea. Städtestrategien Gegen Armut Und Soziale Ausgrenzung : Herausforderungen Für Eine Sozialverträgliche Stadterneuerungs- Und Stadtentwicklungspolitik. Wien: Kammer Für Arbeiter u. Angestellte, 2004.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. „Neue Städtebauförderung - einfacher, flexibler, grüner.“ Berlin: Pressemitteilung, 19. 12 2019.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit (Hg.). Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Berlin, 2016.

Buschfeld, Ben. Bruno Tauts Hufeisensiedlung : mit Extrakapiteln zum

UNESCO-Welterbe „Siedlungen der Berliner Moderne“ und „Tautes Heim“ ..., Berlin: Nicolai, 2015.

Czeike, Felix. Czeike, Felix. Historischer Atlas Von Wien. Wien: Wiener Stadt- Und Landesarchiv - Verein Für Geschichte Der Stadt Wien, 2015.

Eberstadt, Rudolf. Handbuch Des Wohnungswesens Und Der Wohnungsfrage. Jena: Fischer, 1910.

Ebner, Hannelore, und Fritz Hofmann. . Wiener Stadterneuerung: Der Weg Zur Lebenswertesten Stadt. Wien: Gerold, 2013.

Eigener, Peter, und Petra Schneider. „Verdichtung und Expansion. Das Wachstum von Wien.“ In Umwelt Stadt: Geschichte Des Natur- Und Lebensraumes Wien, von Karl Brunner. Wien [U.a.]: Böhlau, 2005.

Faßbinder, Helga. „Gegen-Planung.“ Stadtbauwelt Beitr. Zur Neuordnung Von Stadt u. Land, 48/1983.

Fröhlich-Sandner, Gertrude. 5 Jahre Wiener Altstadterhaltungsfonds: Eine Festschrift. . Wien: Wr. Altstadterhaltungsfonds, 1977.

Gallian, Lisa. Zur Governance Von Wiener Smart City-Projekte: Eine Institutionalistische Und Akteurszentrierte Betrachtung. Wien: Technische Universität Wien, 2020.

Gerlich, Rudolf. 150 Jahre Wiener Stadtbauamt: 1835 - 1985. Wien: Österreichischer Bundesverlag, 1985.

Glaser, Daniel. Wien Wächst Auch Nach Innen : Wachstumspotentiale Gründerzeitlicher Stadtquartiere. Wien: MA 50 Wohnbauforschung, 2013.

Göderitz, Johannes, Hubert Hoffmann, und Roland Rainer. Die Gegliederte Und Aufgelockerte Stadt. Tübingen: Wasmuth, 1957.

Gundacker, Hans. „Die Zerstörungen in Wien und ihre Behebung.“ Der

Aufbau / hrsg. vom Stadtbauamt der Stadt Wien: Fachschrift der Stadtbauverwaltung Wien. Heft 1, Wien, 1946.

Hämer, Hardt-Waltherr . „Behutsame Stadterneuerung.“ Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Hg.) Stadterneuerung Berlin, 1983.

Homeier, Ina. Smart City Wien : Rahmenstrategie. Wien: Mag.abt. 18 - Stadtentwicklung U. Stadtplanung, 2014.

Kainrath, Wilhelm, Hugo Potyka, und Rudolf Zabrana. Projekt Planquadrat 4 : Versuch einer „sanften“ Stadterneuerung. Stuttgart [u.a.]: Krämer, 1980.

Kodydek, Klaus. StadtParterre Berlin : Eine Bestandsaufnahme. Wien: Technische Universität Wien, 2019.

Korzendörfer, Helmut. Leitlinien Für Die Stadtentwicklung: [Hauptbd.] (1972). . Wien: Magistrat Der Stadt Wien - Geschäftsgruppe VI, Planung, 1972.

Kose, Paula-Patricia. Die Geförderte Sanierung Von Zinshäusern in Wien - Am Beispiel Einer Sockelsanierung Mit Dachgeschoßausbau. Wien: Technische Universität Wien, 2017.

Kotzya, Georg. „Plädoyer für eine sanfte Stadtentwicklung.“ Bauforum 89. Wien, 1989.

— . „Stadtentwicklungsplan Wien: Kurzfassung. Sonderdruck.“ Der Aufbau 5/6/85. Wien, 1985.

Lammerhuber, Christoph, und Christoph Luchsinger. Urbanität durch Wohnen Eine Neue Stadterneuerung : Erarbeitung Von Kriterien Zur Verbesserung Der Wohnraumversorgung Bestehender Wohnanlagen Unter Besonderer Berücksichtigung Des Dichtebegriffs. Wien: Technische Universität Wien, Fachbereich Für Städtebau, 2013.

Lutz, Sabine Elisabeth. Sozialraumorientierte Steuerungsstrategien in

Der Stadterneuerungspraxis Als Ansatz Zur Verringerung Von Großstädtischen Benachteiligungsphänomenen : Am Beispiel Von Berlin| Moabit [D] Und Wien | Simmering [AUT]. Wien: Technische Universität Wien, 2013.

MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser. Smarter Together Gemeinsam g'scheiter 3 Jahre EU-geförderte Stadterneuerungsinitiative in Simmering 2016-2019. Wien, 2019.

Marchart, Peter. Wohnbau in Wien: 1923-1983. Wien: Compress Verlag, 1984.

Mayer, Vera, und Hannes Huemer. „Zur Geschichte Der Plattenbausiedlungen in Wien.“ In Plattenbausiedlungen in Wien Und Bratislava, von Vera Mayer. 2006.

Mittringer, Kurt. Step 1994: Stadtentwicklungsplan Für Wien . Wien: Mag. d. Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung u. Stadtplanung, 1994.

Mittringer, Kurt, und Gerhard Berger. STEP 05 - Stadtentwicklung Wien 2005. Wien: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18, Stadtentwicklung Und Stadtplanung, 2005.

Pirhofer, Gottfried, und Kurt Stimmer. Pläne Für Wien: Theorie Und Praxis Der Wiener Stadtplanung Von 1945 Bis 2005. Wien: Stadtentwicklung Wien, MA 18, 2007.

Psenner, Angelika. Das Wiener Gründerzeit-Parterre – eine analytische Bestandsaufnahme. Wien, 2012.

Psenner, Angelika. „Wem gehört die Straße? Genealogie der Nutzerrechte in Wiens Straßen.“ SWS Rundschau (Sozialwissenschaftliche Studiengesellschaft (SWS)) 53/2 (2014).

Puchinger, Kurt, und Christian Zillner. STEP 05 - Fortschrittsbericht 2010. Wien: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung Und Stadtplanung, 2010.

Puscher, Georg. Blocksanierung: Der Weg Zu Mehr Lebensqualität. Wien: Wohnfonds, 2018.

Rainer, Roland. Planungskonzept Wien. Wien: Verlag Für Jugend Und Volk , 1962.

—. Roland Rainer - Das Werk Des Architekten 1927 - 2003: Vom Sessel Zum Stadtraum: Geplant, Errichtet, Verändert, Vernichtet. Wien [U.a.]: Springer, 2003.

Rosenberger, Michael. STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien; Mut Zur Stadt; [Beschlossen Vom Wiener Gemeinderat Am 25. Juni 2014]. Wien: Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung Und Stadtplanung, 2014.

Scharoun, Hans. „Zur Ausstellung „Berlin plant“.“ Neue Bauwelt Zeitschrift Für Das Gesamte Bauwesen, 10/1946.

Schluder, Michael. „10 Jahre Bauträgerwettbewerbe - Veränderungen im Wohnbau.“ Wiener Wohnbauforschung. 2004.

Schütze, Karl-Robert. Hardt-Waltherr Hämer, Architekt HBK, Behutsame Stadterneuerung : [... Zu Den Anlässlich Des 85. Geburtstages Von Hardt-Waltherr Hämer Gezeigten Gleichnamigen Ausstellungen in Berlin (Universität Der Künste, 3.4. Bis 4.5.2007) Und Ingolstadt]. Berlin: Iniversität der Künste, 2007.

Simony, Stephan. „Die Hansson-Siedlung.“ Der Bau, 6. Jahrgang, Heft 5/6, Wien, 1951.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Berlin: Kulturbuch-Verlag GmbH, 2019.

Steiner, Dietmar. „Stadterneuerung Statt Erneuerung Kulturkampf.“ In Wohnungen Für Wien: Der Wiener Bodenbereitstellungs- Und Stadterneuerungsfonds 1984 - 1991, von Dietmar Steiner und Georg Riha . Wien: Picus-Verlag, 1992.

Stöcker, Fanny. Bauträgerwettbewerb - Eine Chance Für Architekten?

: Zum Wettbewerbswesen Im Sozialen Wohnbau Der Stadt Wien Von 1919 Bis 2010. Wien: Technische Universität Wien, 2011.

Trojan, Michaela. Revitalisierung Spittelberg. Wien: Technische Universität Wien, 1983.

Wien Geschichte Wiki-Bearbeiter. Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien. 02. 12 2019. https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/index.php?title=Statistisches_Jahrbuch_der_Stadt_Wien&oldid=387033 (Zugriff am 16. 05 2020).

Wohnfonds_wien. Tätigkeitsbericht 2018. Wien, 2019.

—. Tätigkeitsbericht 2019. Wien, 2020.

Zilic, Ankica. Hausbesetzungen in Wien und alternatives Wohnen. Wien: Technische Universität Wien, 2012.

Onlinequellen

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Soziale Stadt. 2020. https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html (Zugriff am 15. 08 2020).

Creative Commons. Namensnennung 4.0 International (CC BY 4.0). 2020. <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de> (Zugriff am 15. 04 2020).

Glossar Architekturwettbewerbe . 2020. <http://www.architekturwettbewerb.at/glossary.php?KEY=G> (Zugriff am 17.08.2020).

Land Berlin. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). 20. 08 2020. <https://www.turmstrasse.de/gebiet/isek>. (Zugriff am 12.08.2020).

MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. Kartensammlung der Stadtforschung. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/karten/index.html> (Zugriff am 10. 03 2020).

—. Methoden und Umsetzung - Zielgebiete der Stadtentwicklung. 2020. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/methode-umsetzung.html> (Zugriff am 20. 07 2020).

—. „Sanierungszielgebiete 2017.“ 01. 01 2017. <https://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/sanierungszielgebiete2017.pdf> (Zugriff am 17. 02 2020).

—. „Sozialraumatlas.“ 2012. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/karten/pdf/sozialraeumliche-cluster-2012.pdf> (Zugriff am 10. 06 2020).

—. „Zielgebiete der Stadtentwicklung“ 14.05.2019. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/20190515-gesamtkarte-zielgebiete.pdf> (Zugriff am 10. 08 2020).

—. Zielgebietsmanagement und strategische Gesamtsteuerung - Zielgebiete der Stadtentwicklung. 2020. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/leitung.html> (Zugriff am 20. 07 2020).

MA 23 Wirtschaft, Arbeit und Statistik. kein Datum. <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html#-definitionen> (Zugriff am 10. 03 2020).

— „Bevölkerungsstand.“ 2020. <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html> (Zugriff am 10. 02 2020).

— Gebäude und Wohnungen. 2020. <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/gebaeude/index.html#erlaeuterungen> (Zugriff am 10. 03 2020).

Open Data Portal Österreich. Baublöcke Wien. 2020. <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/a14e57c4-ea1c-4a7a-863a-b874ccf23790> (Zugriff am 10. 03 2020).

— Zielsetzung auf data.gv.at. 2020. <https://www.data.gv.at/infos/zielsetzung-data-gv-at/> (Zugriff am 12. 04 2020).

S·T·E·R·N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH. S·T·E·R·N Über uns. 2020. <http://www.stern-berlin.com/stern/stern/> (Zugriff am 12. 08 2020).

Wohnfonds_wien. „Anforderungen an die Planung - Totalsanierung Abbruch und Neubau.“ 13. 11 2019. http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/planungsqualitaet_tos_abbr_neu_info.pdf (Zugriff am 10. 06 2020).

— Blocksanierung Erstinformation. 05. 02 2018. http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_blocksanierung.pdf (Zugriff am 10. 06 2020).

— „Finanzierungsarten lt. Sanierungsverordnung 2008.“ 08. 04 2019. <https://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/finanzierungsarten.pdf> (Zugriff am 10. 06 2020).

— „Förderungsvoraussetzungen.“ 06 2018. <http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/foerderungsvoraussetzungen.pdf> (Zugriff am 10. 06 2020).

— „Punktebewertungssystem Sockelsanierung.“ 08. 04 2019. http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Sanierung/sos_punktebewertung_info.pdf (Zugriff am 10. 06 2020).

— „Sanierungsarten.“ 10. 06 2020. <http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/115> (Zugriff am 10. 06 2020).

— „Sockelsanierung Erstinformation.“ 13. 11 2019. http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_sos.pdf (Zugriff am 0. 06 2020).

— „Thermisch Energetische Wohnhaussanierung Erstinformation.“ 13. 11 2019. http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_thewosan.pdf (Zugriff am 10. 06 2020).

— „Totalsanierung Erstinformation.“ 18. 06 2020. http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_tos.pdf (Zugriff am 10. 06 2020).

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Kotyza, Kurt. „Stadtentwicklungsplan Wien: Kurzfassung. Sonderdruck.“ Der Aufbau 5/6/85. Wien, 1985. S.29.

Abb. 2: Eigene Darstellung,
Datenquelle: Stadt Wien – <https://data.wien.gv.at>

Abb. 3- 4: Eigene Darstellung Datenquelle: wohnfonds_wien. Tätigkeitsbericht 2018. S. 32 sowie wohnfonds_wien. Tätigkeitsbericht 2018. S. 30

Abb. 5: <https://www.data.gv.at/suche/>

Abb. 6-9: Eigene Darstellung,
Datenquelle: Stadt Wien – <https://data.wien.gv.at>

Abb. 10: Collage Eigene Darstellung
Datenquelle: <https://www.digital.wienbibliothek.at/>

Abb. 11- 12: Eigene Darstellung
Datenquelle: <https://www.data.gv.at/>

Abb. 13: Eigene Darstellung
Datenquelle: <https://www.data.gv.at/>

Abb. 14: Békési, Sándor, und Elke Doppler. Wien Von Oben : Die Stadt Auf Einen Blick. Wien: Metroverlag, 2017. S. 162.

Abb. 15: Békési, Sándor, und Elke Doppler. Wien Von Oben : Die Stadt Auf Einen Blick. Wien: Metroverlag, 2017. S. 176.

Abb. 16,17: Eigene Darstellung
Datenquelle: <https://www.data.gv.at/>

Abb. 18: Abrihan, Christian, und Bettina Nezval. Wien - Dekorative Fassadenelemente in Der Gründerzeit Zwischen 1840 Und 1918 : Gestaltungsgrundsätze Werkstattberichte / Stadtentwicklung . Bd. 133. Wien: Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung Und Stadtplanung, 2013. S. 15

Abb. 19: Abrihan, Nezval- 2013. S. 28

Abb. 20: Abrihan, Nezval- 2013. S. 40

Abb. 21: Abrihan, Nezval- 2013. S. 62

Abb. 22-23: Bobek, Lichtenberger. 1978. S. 91.

Abb. 24-25: Bobek, Lichtenberger. 1978. S. 146, 147.

Abb. 26: Eigene Darstellung
Datenquelle: <https://www.data.gv.at/>

Abb. 27: Békési, Doppler. 2017. S. 51.

Abb. 28: Gerlich, Rudolf. 150 Jahre Wiener Stadtbauamt: 1835 - 1985. Wien: Österreichischer Bundesverlag, 1985. S. 104.

Abb. 29: Orthofoto 2019 Stadt Wien – data.wien.gv.at

Abb. 30: Brunner, Karl H. Stadtplanung Für Wien: Bericht an Den Gemeinderat Der Stadt Wien. Wien: Verl. Für Jugend u. Volk, 1952. Karte V

Abb. 31: Göderitz, Johannes; Hoffmann, Hubert; Rainer, Roland. Die Gegliederte Und Aufgelockerte Stadt. Tübingen: Wasmuth, 1957. S. 32.

Abb. 32: Rainer, Roland. Planungskonzept Wien. Wien: Verlag Für Jugend Und Volk, 1962. S. 69.

Abb. 33: Gerlich. 1985. S.106.

Abb. 34: Ebner, Hannelore, und Fritz Hofmann. Wiener Stadterneuerung: Der Weg Zur Lebenswertesten Stadt. Wien: Gerold, 2013. S. 44.

Abb. 35: Ebner, Hofmann. 2013. S. 44.

Abb. 36: Berger, Horst. Gebietserneuerung 1974-1984 : Das Wiener Modell. Beiträge ur Stadtforschung, Stadtentwicklung Und Stadtgestaltung. Wien, 1984. S.8.

Abb. 37: Eigene Darstellung
Datenquelle: <https://www.data.gv.at/>

Abb. 38: Kotyza. 1985. S.15.

Abb. 39: Kotyza. 1985. S. 14.

Abb. 40: Kotyza. 1985. S.15.

Abb. 41-42: Kotyza. 1985. S. 13.

Abb. 43: Eigene Darstellung
Datenquelle: Statistische Jahrbücher Wiens,
Siehe Tabelle 24 Anhang

Abb. 44: Mittringer, Kurt. Step 1994: Stadtentwicklungsplan Für Wien. Wien: Mag. d. Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung u. Stadtplanung, 1994. S. 13.

Abb. 45: Mittringer. 1994. S. 112.

Abb. 46-47: Mittringer. 1994. S.36-37.

Abb. 48: Mittringer. 1994. S.106.

Abb. 49: Mittringer. 1994. S. 111.

Abb. 50: Mittringer, Kurt, und Gerhard Berger. STEP 05 - Stadtentwicklung Wien 2005. Wien: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18, Stadtentwicklung Und Stadtplanung, 2005. S. 207.

Abb. 51: Rosenberger, Michael. STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien; Mut Zur Stadt; [Beschlossen Vom Wiener Gemeinderat Am 25. Juni 2014]. Wien: Magistratsabt. 18 - Stadtentwicklung Und Stadtplanung, 2014. S. 32.

Abb. 52: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/pdf/20190515-gesamtkarte-zielgebiete.pdf>
(Zugriff am 10. 08 2020).

Abb. 53: https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/SozialeStadt/soziale_stadt_node.html
(Zugriff am 10. 08 2020).

Abb. 54: Bodenschatz, Harald. Platz Frei Für Das Neue Berlin!: Geschichte Der Stadterneuerung in Der „Größten Mietskasernenstadt Der Welt“ Seit 1871. Berlin: Transit Buchverl., 1987. S. 54

Abb. 55: Bodenschatz 1987. S. 55.

Abb. 56: Bodenschatz 1987. S. 199.

Abb. 57: Bodenschatz 1987. S. 195.

Abb. 58: Bodenschatz 1987. S. 177.

Abb. 59: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030. Berlin: Kulturbuch-Verlag GmbH, 2019. S.85.

Abb. 60: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Referat Öffentlichkeitsarbeit (Hg.): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Berlin. 2016. S. 48.

Abb. 61: wohnfonds_wien. Tätigkeitsbericht 2018. S. 6

Abb. 62: Eigene Darstellung
Quellen: Wohnungen für Wien, 1992; Stadtrechnungshofbericht 2011, Rechnungshofbericht 2018-2019

Abb. 63: MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. „Sanierungszielgebiete 2017.“ 01. 01 2017. <https://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/sanierungszielgebiete2017.pdf> (Zugriff am 17. 02 2020).

Abb. 64: MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. „Sozialraummatlas.“ 2012. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/karten/pdf/sozialraeumliche-cluster-2012.pdf> (Zugriff am 10. 06 2020).

Abb. 65: Eigene Darstellung
Datenquelle: <https://www.data.gv.at/>

Abb. 66: MA 25 Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser. Smarter TogetherGemeinsam g'scheiter 3 Jahre EU-geförderte Stadterneuerungsinitiative in Simmering 2016-2019. Wien, 2019. S. 1

Abb. 67: Eigene Bearbeitung. Quelle: MA 25. 2019. S. 10

Abb. 68: <https://www.zukunftwohnen.wien/hauffgasse/>

Tabellen Tabellenverzeichnis

	Zugang			
	Gebäude			Wohn- nungen
	Insgesamt	Wohnun- gebäude	Sonstige	
1966	1.980	1.945	35	15.705
1967	2.124	2.082	42	17.818
1968	1.247	1.232	15	12.755
1969	1.324	1.304	20	14.703
1970	1.030	1.014	16	10.189
1971	1.022	1.009	13	9.554
1972	9.62	948	14	10.097
1973	6.81	663	18	6.927
1974	708	685	23	5.815
1975	761	741	20	7.145
1976	647	619	28	6.415
1977	740	722	18	7.568
1978	1.326	1.289	37	14.540
1979	1.471	1.425	46	15.525
1980	1.499	1.464	35	11.259
1981	481	472	9	5.552
1982	726	714	12	7.510
1983	526	520	6	4.448
1984	775	764	11	6.703
1985	1.101	1.089	12	7.146
1986	749	738	11	5.889
1987	941	933	8	6.776
1988	793	786	7	5.938
1989	1.401	1.391	10	6.823
1990	899	880	19	3.876
1991	1.677	1.655	22	6.367
1992	1.275	1.257	18	6.339

	Abgang				Wohnungs- zuw.Netto
	Gebäude			Wohn- nungen	
	Insgesamt	Wohnun- gebäude	Sonstige		
	394	350	44	3.613	12.092
	335	295	40	2.972	14.846
	292	278	14	2.117	10.638
	263	250	13	2.488	12.215
	215	200	15	2.373	7.816
	282	256	26	2.964	6.590
	169	162	7	1.934	8.163
	181	170	11	1.730	5.197
	251	231	20	3.187	2.628
	132	125	7	1.863	5.282
	85	77	8	1.017	5.398
	92	85	7	1.599	5.969
	141	126	15	2.582	11.958
	87	77	10	1.916	13.609
	112	102	10	2.635	8.624
	104	102	2	2.103	3.449
	93	89	4	2.474	5.036
	116	114	2	2.933	1.515
	108	104	4	2.896	3.807
	98	94	4	2.786	4.360
	76	75	1	2.886	3.003
	103	94	9	3.059	3.717
	117	114	3	3.703	2.235
	127	125	2	3.374	3.449
	103	97	6	2.886	990
	147	142	5	3.106	3.261
	193	187	6	3.543	2.796

1993	1.359	1.349	10	6.711
1994	1.120	1.100	20	7.238
1995	1.215	1.194	21	9.075
1996	1.254	1.239	15	11.921
1997	1.019	1.005	14	9.639
1998	1.115	1.104	11	9.363
1999	1.233	1.223	10	12.878
2000	1.560	1.538	22	11.713
2001		845		6.329
2002		982		5.628

	151	145	6	2.875	3.836
				2.848	4.390
				2.944	6.131
				2.561	9.360
				2.810	6.829
				1.432	7.931
				1.217	11.661
				1.159	10.554
				1.135	5.194
				1.027	4.601

Tabelle 17 Wohnungszu- und -abnahme.

Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen						
	Art der Verbesserung					
	Installation von ...leitungen					
	Wasser	Strom	Gas	Beheizungs-anl.	Bad	WC
1974	720	528	862	2.205	993	442
1975	1.749	1.136	1.578	4.494	2.527	1.233
1976	2.746	2.361	2.594	9.332	4.893	2.217
1977	1.915	1.541	1.880	6.449	2.826	1.346
1978	2.408	1.644	1.760	6.174	3.282	1.641
1979	2.459	1.781	1.767	5.952	3.531	1.758
1980	2.261	2.006	1.765	7.475	3.412	1.026
1981	1.672	1.364	1.203	5.352	2.592	828
1982	1.406	1.018	843	4.884	2.529	827
1983	1.561	1.141	840	4.691	2.836	1.211
1984	1.710	1.279	933	5.532	3.188	1.417
1985	466	1.513	249	6.057	3.403	1.513
1986	-	2.155	-	6.976	4.573	2.141
1987	-	2.207	-	6.704	4.583	2.039
1988	-	1.781	-	4.800	3.183	1.448
1989	264	1.184	139	3.951	1.691	708
1990	517	907	285	3.744	1.347	590
1991	549	992	279	3.883	1.351	607
1992	432	828	200	3.362	1.108	519
1993	862	721	22	2.738	935	589
1994	1.442	721	1.753	2.015	730	431

Wohnungs-		Sonstige Einb.	Anzahl der Verbesserungen	Zahl der verbesserten Wohnungen
zusammenlegung	teilung			
152	7	-	5.909	2.893
243	7	-	12.967	6.033
365	11	946	25.465	13.067
213	4	1.272	17.446	8.582
310	2	1.531	18.752	9.012
315	1	3.648	21.212	10.967
433	11	5.995	24.384	14.618
350	2	6.743	20.106	12.783
230	4	9.375	21.116	15.110
207	11	7.209	19.708	12.516
204	5	10.349	24.617	16.445
278	10	8.378	21.867	14.967
433	20	4.826	21.124	12.833
322	15	4.001	19.871	11.937
324	9	2.889	14.434	8.532
281	11	2.146	10.375	6.275
241	7	2.655	10.295	6.434
227	7	2.553	10.448	6.488
145	8	2.037	8.639	5.455
54	-	4.194	10.115	6.401
47	1	3.967	11.107	5.542

1995	975	619	1.573	1.773	616	361
1996	779	557	1.375	1.499	476	294
1997	723	457	1.090	1.178	431	258
1998	480	343	762	844	305	190
1999	558	453	800	886	415	235
2000	449	327	580	664	287	208
2001						
2002						
2003						
2004						
2005						
2006						

	50	1	3.634	9.602	4.970
	50	-	4.633	9.663	5.746
	48	2	4.255	8.442	5.071
	32	3	3.547	6.506	4.103
	36	1	4.367	7.751	4.947
	47	-	3.068	5.630	3.455
					4.181
					4.292
					3.717
					3.158
					8.492
					8.807

Tabelle 18 Sanierungsmaßnahmen in Wohnungen.

	Wohnnutzfläche in 1.000m ² nach Bezirken					
	1961	1971	1981	1991	2001	2011
1.	1.244	1.220	1.086	1.093	1.146	1.154
2.	2.424	2.813	3.026	3.192	3.314	3.640
3.	2.916	3.161	3.250	3.343	3.477	3.682
4.	1.412	1.466	1.430	1.472	1.520	1.575
5.	1.513	1.667	1.758	1.822	1.950	2.063
6.	1.128	1.159	1.177	1.280	1.363	1.397
7.	1.253	1.249	1.217	1.322	1.404	1.454
8.	1.037	1.068	1.084	1.106	1.175	1.190
9.	1.746	1.806	1.787	1.824	1.892	1.955
10.	2.292	3.484	4.205	4.783	5.303	6.097
11.	839	1.312	1.780	2.113	2.705	3.175
12.	1.750	2.150	2.464	2.652	2.926	3.206
13.	1.334	1.735	2.010	2.287	2.470	2.615
14.	1.692	2.077	2.585	3.009	3.316	3.556
15.	1.828	1.928	2.100	2.162	2.296	2.465
16.	1.961	2.327	2.683	2.908	3.136	3.438
17.	1.212	1.400	1.614	1.824	1.971	2.156
18.	1.601	1.811	1.968	2.076	2.233	2.353
19.	1.673	2.190	2.575	2.910	3.104	3.342
20.	1.311	1.849	2.089	2.240	2.558	2.757
21.	1.492	2.512	3.340	4.088	4.885	5.575
22.	1.070	1.973	3.027	3.840	5.360	6.426
23.	864	1.646	2.294	2.956	3.508	3.961
Wien	35.592	44.003	50.549	56.302	63.012	69.232

Tabelle 19

	Wohnnutzfläche pro Einwohnerin in m ² nach Bezirken					
	1961	1971	1981	1991	2001	2011
1.	38,58	48,47	55,59	60,72	67,19	70,43
2.	22,41	27,38	31,56	34,12	36,45	38,19
3.	25,40	30,98	37,84	39,64	42,78	43,86
4.	30,40	37,00	44,97	46,86	53,61	51,57
5.	21,75	27,54	33,53	35,36	39,71	39,11
6.	27,37	34,46	40,91	42,25	48,91	47,67
7.	27,51	34,45	41,27	43,49	49,63	48,37
8.	28,78	35,42	43,76	46,37	52,06	50,90
9.	26,89	32,96	39,44	45,13	50,03	49,73
10.	17,01	22,67	28,59	32,40	35,20	34,53
11.	17,35	22,72	26,96	31,52	35,18	35,12
12.	19,48	25,15	31,03	33,31	37,38	36,42
13.	24,62	30,40	36,33	41,65	49,82	51,31
14.	19,53	25,54	32,72	37,23	42,42	42,05
15.	19,43	24,41	29,97	31,19	35,38	34,48
16.	17,70	23,04	30,29	32,70	36,41	36,21
17.	19,16	25,32	32,85	35,80	41,40	41,23
18.	24,59	30,44	37,30	41,72	49,63	49,46
19.	25,28	30,25	38,14	43,19	48,48	49,09
20.	17,32	22,65	28,35	31,16	33,54	33,23
21.	18,49	23,81	28,78	34,23	38,10	39,21
22.	18,68	24,60	30,33	36,03	39,28	40,56
23.	20,69	25,26	31,42	36,11	41,41	42,42
Wien	22,98	28,91	35,30	38,79	43,65	43,70

Tabelle 20

Anzahl Wohnungsbestand nach Bezirken							
	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
1.	11.470	12.654	12.675	11.562	11.259	11.515	11.740
2.	36.915	42.311	47.931	48.399	48.593	49.667	53.895
3.	43.118	47.674	50.667	49.330	48.507	48.520	51.327
4.	15.906	19.017	19.610	18.862	18.620	18.806	19.333
5.	28.850	31.210	32.541	31.738	30.507	31.475	33.081
6.	16.825	17.144	17.021	16.763	17.264	18.198	18.545
7.	19.840	19.257	18.900	17.603	17.859	18.735	19.087
8.	14.531	14.712	14.990	14.522	14.316	14.734	14.867
9.	26.228	26.648	27.062	25.882	25.394	25.443	26.271
10.	45.618	55.265	72.785	78.820	82.589	86.764	97.092
11.	16.250	18.641	25.387	30.118	33.518	40.856	46.962
12.	33.326	38.673	43.371	44.841	44.295	46.874	50.696
13.	15.083	19.267	24.449	27.118	29.240	30.351	31.335
14.	32.357	34.892	39.152	43.954	46.560	48.741	51.153
15.	44.514	43.570	43.558	42.091	39.179	39.247	41.465
16.	50.409	50.870	54.750	52.686	53.216	53.411	57.339
17.	28.488	28.320	29.795	29.484	30.865	30.706	32.846
18.	27.440	28.449	30.376	30.507	29.188	29.824	30.904
19.	20.759	26.275	32.792	35.619	38.873	39.608	41.910
20.	28.081	31.785	39.361	40.003	39.540	43.320	45.993
21.	25.730	32.189	45.307	54.400	61.535	69.579	76.990
22.	18.753	20.695	32.686	44.224	53.029	69.539	81.341
23.	13.587	16.256	26.352	32.649	39.145	44.832	49.668
Wien	614.078	675.774	781.518	821.175	853.091	910.745	983.840

Tabelle 21

Gebäudebestand nach Bezirken							
	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2011
1.	763	1.147	1.448	1.622	1.582	1.723	1.539
2.	1.954	2.095	2.513	4.516	5.220	5.123	4.758
3.	2.372	2.498	3.042	3.728	3.837	3.952	3.732
4.	979	1.148	1.325	1.479	1.589	1.583	1.476
5.	1.357	1.503	1.898	2.044	2.094	2.183	2.114
6.	975	1.111	1.256	1.420	1.504	1.582	1.439
7.	1.130	1.293	1.596	1.679	1.801	1.908	1.552
8.	857	916	1.022	1.206	1.215	1.285	1.130
9.	1.440	1.545	1.691	2.016	2.073	2.083	1.910
10.	4.274	5.126	6.560	10.990	12.440	13.503	12.958
11.	2.618	2.786	3.721	5.327	6.476	7.303	6.931
12.	3.714	3.829	4.373	6.342	6.739	7.275	6.958
13.	5.034	5.452	7.419	9.282	9.950	10.513	10.116
14.	4.702	5.235	7.165	11.065	12.507	12.888	12.388
15.	2.161	2.304	2.731	3.076	3.037	3.875	3.117
16.	3.161	3.459	4.404	6.098	6.653	6.763	6.623
17.	2.704	2.808	3.973	5.194	5.846	6.081	6.013
18.	2.716	2.969	3.477	4.443	4.636	4.707	4.585
19.	3.442	3.750	5.012	7.567	8.366	8.650	8.515
20.	1.127	1.224	1.637	2.255	2.469	2.650	2.434
21.	6.531	6.883	8.629	13.663	16.892	19.069	18.983
22.	8.841	9.862	13.172	17.349	22.488	28.018	29.900
23.	4.440	5.538	8.145	11.960	14.279	15.450	15.575
Wien	67.292	74.481	96.209	134.321	153.693	168.167	164.746

Tabelle 22

Sanierungen nach Bezirken								
	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
1.	90	175	152	129	117	159	111	95
2.	348	869	514	641	735	748	757	952
3.	494	921	742	622	750	893	735	984
4.	264	404	252	238	202	388	311	254
5.	318	492	313	351	496	652	495	621
6.	270	317	176	187	222	290	202	219
7.	197	575	221	215	214	275	247	247
8.	259	522	228	184	155	249	221	178
9.	267	520	432	431	411	514	415	399
10.	411	1.311	923	808	1.425	1.327	1.409	1.657
11.	120	304	246	234	465	639	541	709
12.	287	701	356	438	689	877	1.010	951
13.	220	443	427	428	386	521	436	479
14.	257	557	418	436	593	839	857	798
15.	328	558	339	353	391	636	636	752
16.	319	806	504	458	670	1.100	912	1.093
17.	180	494	304	276	347	452	410	486
18.	270	554	465	378	334	1.015	358	453
19.	251	592	490	292	530	559	581	630
20.	198	510	351	440	502	618	525	862
21.	343	660	455	467	592	901	807	1.061
22.	167	475	387	454	382	481	345	677
23.	175	436	238	292	359	485	462	553
Wien	6.033	13.196	8.933	8.752	10.967	14.618	12.783	15.110

1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
129	158	141	119	99	70	44	39	34
754	1.076	1.005	891	830	616	443	457	406
747	1.059	832	852	777	629	410	402	412
262	315	326	303	281	209	148	135	137
447	685	594	546	507	413	270	294	225
194	266	271	272	232	155	122	117	149
237	289	282	323	244	218	166	113	143
219	223	231	250	217	163	138	112	106
423	466	422	490	410	336	210	174	193
1.335	1.915	1.810	1.152	1.207	761	624	744	869
502	625	523	448	458	324	257	269	353
823	1.065	907	770	635	445	316	345	431
390	447	421	326	302	214	136	160	146
718	901	826	718	590	450	356	320	303
645	843	808	608	615	379	289	334	379
751	1132	940	857	853	530	360	367	367
458	543	481	369	375	246	208	197	170
365	556	503	474	392	268	203	195	196
589	749	693	487	479	311	226	234	221
737	790	760	933	784	524	429	538	407
830	1.125	1.089	786	886	608	430	399	383
541	691	643	473	460	399	280	280	255
420	526	459	386	304	264	210	209	203
12.516	16.445	14.967	12.833	11.937	8.532	6.275	6.434	6.488

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
1.	2	33	30	24	21	17	6	13
2.	315	579	417	257	279	281	245	282
3.	403	552	500	301	295	274	212	334
4.	113	114	96	79	91	71	42	49
5.	189	195	186	166	188	441	263	257
6.	101	100	69	54	52	73	42	77
7.	85	123	71	70	60	43	39	60
8.	83	78	72	55	52	35	34	40
9.	168	143	210	132	156	101	94	97
10.	942	872	598	555	617	539	381	577
11.	172	287	171	160	995	454	265	330
12.	645	490	436	391	371	481	325	457
13.	121	102	72	148	98	83	76	88
14.	233	213	147	253	178	178	208	144
15.	217	213	169	360	206	199	172	200
16.	199	173	539	287	247	273	266	286
17.	158	125	131	107	86	129	88	120
18.	150	142	193	111	114	115	107	111
19.	195	219	392	227	267	197	209	217
20.	344	703	377	264	283	302	317	332
21.	281	194	191	504	651	379	346	505
22.	188	582	402	235	281	237	220	209
23.	132	169	73	230	158	169	146	162
Wien	5.436	6.401	5.542	4.970	5.746	5.071	4.103	4.947

Tabelle 23

2000	2001	2002
14	12	13
183	109	232
247	126	219
38	33	45
177	76	252
51	13	49
54	18	18
33	21	19
78	60	96
374	195	605
200	101	229
269	112	287
43	33	84
170	67	215
135	48	118
247	103	226
76	37	93
40	55	94
162	88	174
274	110	394
343	176	435
158	109	257
81	84	138
3447	1.786	4.292

Zugelassene PKW	
1946	4.390
1947	6.966
1948	11.126
1949	15.709
1950	19.120
1951	22.227
1952	24.182
1953	27.221
1954	33.318
1955	49.436
1956	64.368
1957	79.624
1958	97.094
1959	11.5037
1960	133.390
1961	152.334
1962	172.498
1963	189.940
1964	206.768
1965	227.624
1966	248.799
1967	268.428
1968	291.513
1969	305.564
1970	319.853
1971	345.434
1972	371.745
1973	385.516
1974	403.048
1975	403.646
1976	422.168

1977	439.922
1978	440.360
1979	452.586
1980	469.631
1981	476.553
1982	474.960
1983	481.704
1984	490.874
1985	495.604
1986	505.114
1987	514.775
1988	524.394
1989	536.885
1990	546.945
1991	559.382
1992	571.489
1993	579.994
1994	585.667
1995	593.851
1996	587.835
1997	599.068
1998	611.048
1999	628.724
2000	638.568
2001	646.283
2002	647.382
2003	652.418
2004	655.172
2005	655.806
2006	658.081
2007	657.426

2008	657.192
2009	663.926
2010	669.279
2011	674.526
2012	679.492
2013	681.413
2014	683.258
2015	685.570
2016	692.847
2017	701.657
2018	709.288

Tabelle 24

Tabelle 1 data.gv.at	22
Tabelle 2 Bobek, Lichtenberger. S. 31.	35
Tabelle 3 Bobek, Lichtenberger, S. 128.	51
Tabelle 4 Bobek, Lichtenberger. S. 146.	52
Tabelle 5 Bobek, Lichtenberger, 1978. S.171.	61
Tabelle 6 Gundacker, Hans: Die Zerstörungen in Wien und ihre Behebung. In: Der Aufbau / hrsg. vom Stadtbauamt der Stadt Wien: Fachschrift der Stadtbaudirektion Wien, Heft 1, Wien 1946	63
Tabelle 7 Mayer, 2006. S.48.	75
Tabelle 8 Quelle: STEP 94. S. 30.	101
Tabelle 9 http://www.wohnfonds.wien.at	173
Tabelle 10 http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_sos.pdf	174
Tabelle 11 http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_thewosan.pdf S.5.	194
Tabelle 12 http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_thewosan.pdf S.5.	195
Tabelle 13 http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_thewosan.pdf S.6.	195
Tabelle 14 https://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/sanie-rungszielgebiete2017.pdf	202
Tabelle 15 MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2012, 1	204

Tabelle 16 MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2012, 2	206
Tabelle 17 <i>Statistische Jahrbücher 1966-2002</i>	264
Tabelle 18 <i>Statistische Jahrbücher 1974-2006</i>	268
Tabelle 19 <i>Statistische Jahrbücher 1961-2011</i>	272
Tabelle 20 <i>Statistische Jahrbücher 1961-2011</i>	273
Tabelle 21 <i>Statistische Jahrbücher 1951-2011</i>	274
Tabelle 22 <i>Statistische Jahrbücher 1951-2011</i>	275
Tabelle 23 <i>Statistische Jahrbücher 1975-2002</i>	276
Tabelle 24 <i>Statistische Jahrbücher 1946-2008</i>	280

Dank

Danke Angelika für die so vielfältige Unterstützung beim formen dieser Arbeit, auch in pandemischen Zeiten. Ohne deine umfassende fachliche Kompetenz und deine präzisen Einwände und Ideen, wäre das nicht der Schluss einer Diplomarbeit die diesen Namen verdient.

Danke Sophie. Für alles und für immer.

Danke Mum und Maria, für das was hinter uns liegt.

Danke Christine und Harald, für Unterstützung, Vertrauen und Freiheit in den vergangenen Jahren. Wir haben noch viel zusammen vor.

Danke Atelier Kopfhoch, ohne euch wäre das alles nichtmal halb so lustig gewesen.

Danke Niko, für deine Freundschaft.

Danke Lorenz, für deine Freundschaft.

Und denen, die schon gehen mussten.