

Masterthesis von: Moritz Vahldiek (3024410) - M.Sc. Stadtplanung - Wintersemester 2017/2018  
Betreuung: Prof. Dr. Monika Grubbauer / M.A. Nina Fraeser

# WIENER

# WACHSTUMSSCHMERZEN

Welche Perspektiven bestehen für das leistbare Wohnen in der Wiener Innenstadt im Spannungsfeld zwischen neoliberaler Stadtentwicklung und Stadtbildschutz?



## Vorwort

Ich bedanke mich herzlich bei all jenen Menschen, die mich beim Entstehen dieser Arbeit begleitet und unterstützt haben. Zunächst ist hierbei Prof. Dr. Monika Grubbauer zu nennen, deren Lehrveranstaltungen an der HCU Inspiration und Ausgangspunkt für die Themenfindung waren. Zudem gebührt ihr Dank für die konstruktive Betreuung und Hilfestellung bei der folgenden inhaltlichen Konkretisierung, ebenso wie MA Nina Fraeser für ihre Bereitschaft der Übernahme der Zweitkorrektur sowie Dipl.-Ing. Mag. Dr. Oliver Frey für seine Unterstützung während meines Aufenthaltes an der TU Wien. Andreas, David, Gerald sowie auch Magdalena, Iris, Aron und Matteo danke ich für die herzliche Aufnahme in ihre Kreise, durch die ich Wien und den Wiener\*Innen bis auf weiteres verbunden bleiben werde. Ebenfalls gebührt Prof. Dr. Ingrid Breckner, Dipl.-Ing. Arnold Brückner und Matthias Stanek, Dipl.-Ing. Veronika Felber, Dipl.-Ing. Christoph Gollner, Dr. Justin Kadi, Markus Landerer, Dipl.-Ing. Thomas Madreiter, Dipl.-Ing. Dr. Kurt Puchinger, Dipl.-Ing. Rudolf Schicker, Mag. Robert Temel sowie Dr. Reinhard Seiß mein Dank für ihre Bereitschaft, ihre Fachkenntnisse und Perspektiven mit mir zu teilen. Nicht zuletzt danke ich Susanne, Marie, Jens und auch Hannah für ihren Zuspruch, ihre Rücksichtnahme und ihre Geduld.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichte ich im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen bei der Nennung von gesellschaftlichen Zusammenschlüssen (z.B. Arbeiterschaft, Bürgerinitiative) sowie abstrakten Rollenzuschreibungen (z.B. Akteur, Investor). In den Fällen von konkret personenbezogenen Funktionen (z.B. Expert\*Innen, Mieter\*Innen) sowie auf gesamtgesellschaftlichem Maßstab (z.B. Bewohner\*Innen, Wiener\*Innen) wähle ich hingegen bewusst Bezeichnungen, die der gegebenen Heterogenität dieser Gruppen gerecht werden.

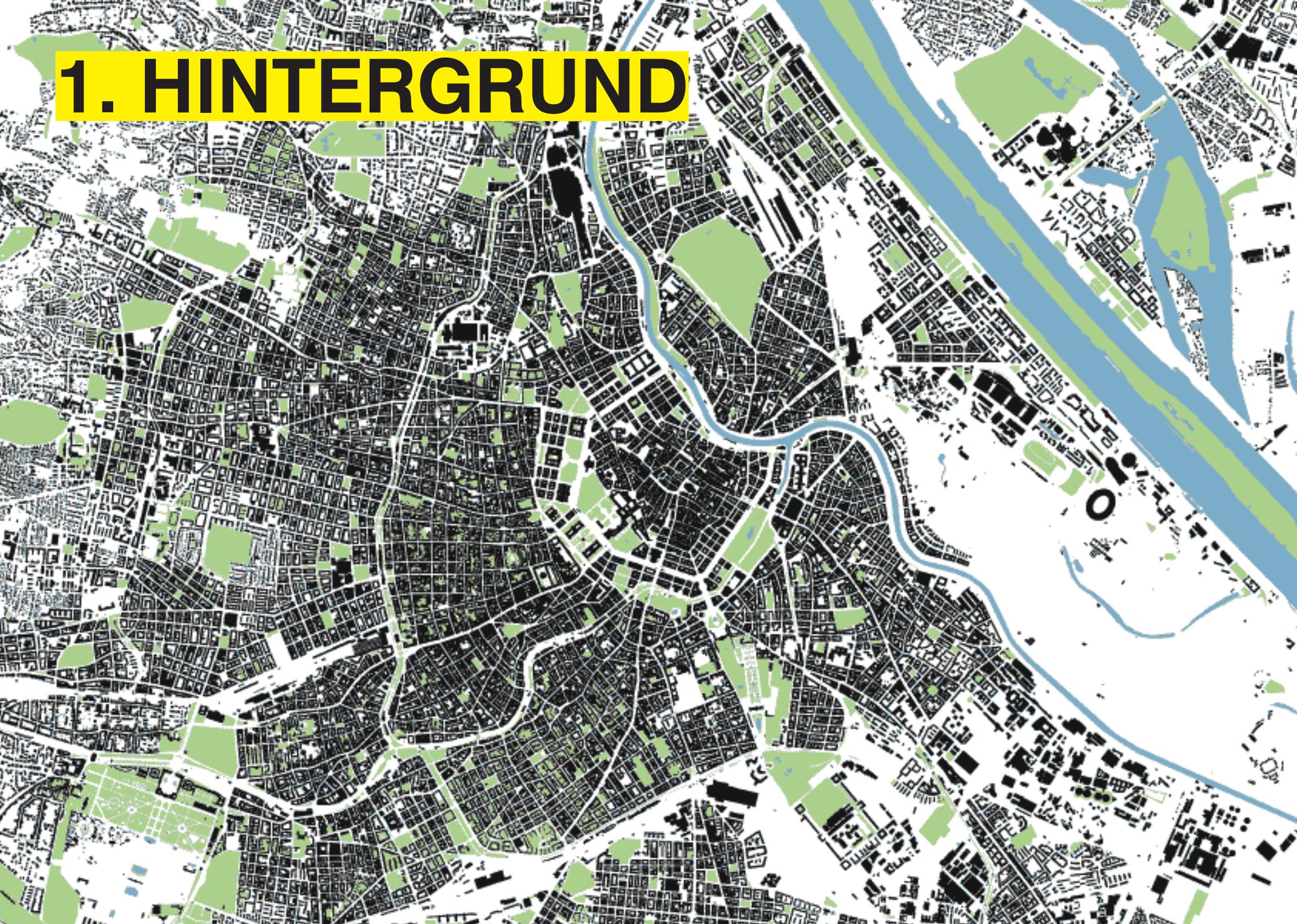
## Abstract

Ausgangspunkt der vorliegenden Arbeit ist die stadtsoziologische Annahme, dass sich sozioökonomisch-gesellschaftliche Machtverhältnisse einer Stadt in dieser stets auch fortlaufend baulich manifestieren. Nach einer dementsprechenden Darstellung des Werdens des Wiener Stadtgefüges liegt folgender Schwerpunkt der Erörterung auf dem lokalen Wohnbauerbe. Dieses stellt in Form der tradierten Einschreibung leistbaren Wohnens auch in innerstädtische Bereiche einen maßgeblichen Wert der Planungs- und Baukultur Wiens dar, dessen perspektivische Fortschreibung jedoch – so die Hypothese – in der jüngeren Vergangenheit von einer sukzessiven Neoliberalisierung der Stadtentwicklung bedroht wird. Als Indikator für einen mutmaßlich einhergehenden Kontrollverlust bzw. eine Kontrollaufgabe der Instanzen der öffentlichen Stadtplanung, der/die mittelfristig auch die Fortsetzung des örtlichen Wohnbauerbes gefährden könnte, dient der Stadtbildschutz als zweiter zentraler Parameter der Arbeit. Durch die proaktive Implementierung verschiedener Ebenen legislativer Auflagen wurden weite Teile der Wiener Innengürtelquartiere als in ihrer Gesamtheit ebenso wie das Wohnbauerbe schützenswertes Gut der Wiener Planungs- und Baukultur definiert. Diverse, oftmals aus immobilienwirtschaftlicher Motivation heraus initiierte bauliche Interventionen in entsprechend geschützte, historische Strukturen der Wiener Innenstadt trugen jedoch zur Entstehung eines durchaus symbolträchtigen Spannungsfeldes und Diskurses zwischen den besagten Polen der (baulichen und nicht-baulichen) Werte der Planungs- und Baukultur Wiens sowie der zunehmenden Neoliberalisierung der lokalen Stadtentwicklung bei. Da die Machtverhältnisse innerhalb dieses Spannungsfeldes der Wiener Stadtentwicklung sich auch im Zuge aktueller baulicher Interventionen zunehmend zugunsten privatwirtschaftlicher Akteure verschieben, schließt die vorliegende Arbeit mit der Erörterung der Handlungsspielräume zur Vermeidung eines Kontrollverlustes der öffentlichen Stadtplanung über die Herausforderung der Fortsetzung des Wohnbauerbes unter den gegebenen Rahmenbedingungen der wachsenden Stadt Wien.

# Inhaltsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| <b>1. Hintergrund</b>  |     |
| 1.1 Die Entstehung des Wiener Stadtgefüges.....                            | 1   |
| 1.2 Stadtbildschutz in der Wiener Innenstadt.....                          | 3   |
| 1.3 Wachsende Stadt Wien.....  | 6   |
| 1.4 Wiener Wohnbauerbe.....  | 8   |
| <b>2. Bauvorhaben im Spannungsfeld des Stadtbildschutzes</b>               |     |
| 2.1 Umnutzungen und Entkernungen.....                                      | 14  |
| 2.2 Dachausbauten und Aufstockungen.....                                   | 16  |
| 2.3 Neubauten, Erweiterungen und Nachverdichtungen.....                    | 18  |
| 2.4 Abrisse historischer Bestandsgebäude.....                              | 20  |
| <b>3. Wiener Stadtentwicklungspolitik</b>                                  |     |
| 3.1 Leitbilder und Trends im Wandel der Zeit.....                          | 22  |
| 3.2 Paradigmenwechsel der öffentlichen Planung.....                        | 26  |
| 3.3 Von der Stadtentwicklungspolitik zur Architektur.....                  | 28  |
| 3.4 Gewinner und Verlierer.....  | 36  |
| <b>4. Wer baut Wien?</b>   |     |
| 4.1 Der Fall der Stadt Wien.....   | 39  |
| 4.2 Die Rolle von Investoren.....  | 40  |
| 4.3 Wiener Wohnraum zwischen gesellschaftlichem Erbe und Politikum.....    | 43  |
| 4.4 Stadtbildschutzdebatten.....   | 47  |
| <b>5. Handlungsspielräume zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums</b>     |     |
| 5.1 Der städtische Instrumentenkoffer.....                                 | 52  |
| 5.1.1 Legislative Grundlagen.....  | 52  |
| 5.1.2 Kerninstrumente der Stadterneuerung.....                             | 56  |
| 5.1.3 Institutionelle Ansätze.....   | 58  |
| 5.2 Neues soziales Wohnen?.....  | 59  |
| 5.2.1 Exkurs: Fallbeispiel Sonnwendviertel.....                            | 66  |
| 5.3 Zielgruppen der Planung.....   | 72  |
| 5.4 Rechte und Pflichten der Planung.....                                  | 75  |
| 5.5 Neues soziales Wohnen: Fokusräume und Potenzialgebiete.....            | 79  |
| <b>6. Fazit</b>  |     |
| 6.1 Der „Ausverkauf“ historisch gewachsener Innenstädte an Investoren..... | 84  |
| 6.2 Sozialer Wohnbau im 21. Jahrhundert.....                               | 86  |
| 6.3 Die Wiener Melange.....  | 88  |
| 6.4 Ausblick und Szenarien.....  | 89  |
| <b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....   | 94  |
| <b>Quellenverzeichnis</b> .....  | 95  |
| <b>Abbildungsverzeichnis</b> .....   | 104 |

# 1. HINTERGRUND



Wie in kaum einer anderen Metropole Europas ist die soziokulturelle Wahrnehmung Wiens von seinen klar ablesbaren städtebaulich-architektonischen Strukturen geprägt. Maßgeblich ist hierbei die historische, oftmals romantisierte Unterscheidung zwischen der *Inneren Stadt*, der *Vorstadt* sowie der äußeren *Vorstadt* bzw. den *Außenbezirken* als die drei Hauptkomponenten des Wiener Stadtgefüges (Maderthaler/Musner 1999: 51). Die Innere Stadt stellte hierbei historisch das repräsentative Zentrum der Stadt dar, während die innere Vorstadt als bevorzugter Wohnort des Kleinbürger- und Beamtentums und die äußere Vorstadt als Quartier der in den nahegelegenen Industriebetrieben tätigen Arbeiterschaft diente (ebd.). Diese stadträumliche Grundkonfiguration ist wiederum das Resultat aufeinanderfolgender Epochen der Stadtentwicklung mit sich parallel verändernden Machtverhältnissen. Angetrieben von wirtschaftlichem Aufschwung und nahezu konstant wachsenden Einwohnerzahlen hinterließen hierbei die jeweils wirkenden gesellschaftlichen Kräfte ihren spezifischen, baulich-räumlichen *Stempel* in der Stadt. Die vorliegende Arbeit soll in diesem Zusammenhang einen Beitrag zur Einordnung der gegenwärtigen Machtverhältnisse der Stadtentwicklungspolitik in den größeren historischen Kontext der Stadtentwicklung Wiens leisten. Zentrale Parameter der Betrachtung bilden hierbei stellenweise kollidierende Potenziale Wiens: Einerseits die spezifischen kulturhistorischen und städtebaulich-architektonischen Qualitäten der Wiener Innenstadt, andererseits das erneut zu beobachtende Stadtwachstum sowie als Analyseobjekt das lokale *Wohnbauerbe*, dessen Perspektiven der Fortführung innerhalb des entstehenden Spannungsfeldes untersucht werden sollen. Als Untersuchungsgebiet dienen demnach die zu weiten Teilen Auflagen des *Stadtbildschutzes* unterliegenden Bereiche der Wiener Innenstadt, die zum Abschluss von 1.1 entsprechend dem folgend weiter erörterten Stadtgefüge genauer räumlich definiert wird. Ziel der Arbeit ist somit zunächst der Ansatz einer Diskursanalyse des Status Quo der Machtverhältnisse

in der Wiener Stadtentwicklungspolitik, wobei das thematisierte Spannungsfeld zwischen Stadtbildschutz und Stadtentwicklung in der Wiener Innenstadt einen Indikator darstellt. Aufbauend auf die Hypothese der Neoliberalisierung der Stadtentwicklungspolitik, die sich aufgrund eines einhergehenden Kontrollverlustes der öffentlichen Stadtplanung in Art und Maß baulicher Interventionen in das lokale Erbe des historischen Baubestandes widerspiegelt, sollen im Anschluss die Konsequenzen dieses Kontrollverlustes für die Perspektiven des *leistbaren Wohnens* (siehe Definition unten) in der Wiener Innenstadt als eine traditionell maßgebliche, jedoch zunehmend unter Druck stehende Komponente der Stadtentwicklung diskutiert werden. Als Grundlage dieses Versuchs eines Zusammendenkens verschiedener Faktoren, Elemente und Spannungsfelder, die stellvertretend für die Komplexität und Kontroversen des Phänomens einer wachsenden Stadt stehen, dient dabei zunächst eine Skizzierung der Entstehung des Wiener Stadtgefüges als räumliche sowie soziokulturelle Grundlage der folgenden Ausführungen.

#### → **Leistbares/bezahlbares Wohnen:**

Das Kriterium der *Leistungsfähigkeit* (bzw. in Deutschland meist *Bezahlbarkeit*) von Wohnraum ist nicht in absoluten Zahlen zu beziffern und bedarf einer kontextabhängigen und differenzierten Betrachtung. Entscheidend ist dabei die Situation auf dem jeweils gegebenen Wohnungsmarkt, wobei städtische Räume meist höhere Durchschnittsmieten aufweisen als ländliche Regionen. Als Anhaltspunkt für die *Angemessenheit* der Wohnkosten in Relation zum Haushaltseinkommen wird oft der Wert von bis zu 30% herangezogen (Kramer/Schönball 2016), der österreichische Durchschnitt für dieses Verhältnis betrug im Jahre 2006 19,1%, jener der EU: 23% (Klestorfer 2012: 30). Auf dem Wiener Wohnungsmarkt besteht dabei nach Erfahrungswerten aus der Praxis eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum mit Bruttokaltmieten bis zu 10€/m<sup>2</sup> (Putschögl 2016). Im Jahre 2007 betrug die mittlere

Mietbelastung des Nettohaushaltseinkommens für in Wien lebende Paare mit Kind/-ern, Paare ohne Kind, Mehrpersonenhaushalte mit Kind/-ern und Mehrpersonenhaushalte ohne Kind bis zu 20%. Bei Alleinerziehenden und Paaren ohne Kind lag die Mietbelastung bei durchschnittlich 20%-29% und bei Einpersonenhaushalten bei 30%-35%, womit der gesamtwiener Durchschnitt bei 24,2% zu verorten war und somit über dem erwähnten österreichischen Durchschnittswert lag. Im Hinblick auf die Situation in den Gemeindebezirken lag der durchschnittliche Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen lediglich in Simmering unter 20%, in zehn Bezirken zwischen 20% und 24%, in sechs Bezirken zwischen 25% und 29% sowie in fünf Bezirken zwischen 30% und 39%. Einen (erwartungsgemäßen) Sonderfall stellte hingegen die Innere Stadt mit einem durchschnittlichen Belastungswert von über 40% dar (Wiener Wohnbauforschung 2008; siehe auch 5.3, „Wohnen in der Inneren Stadt“).

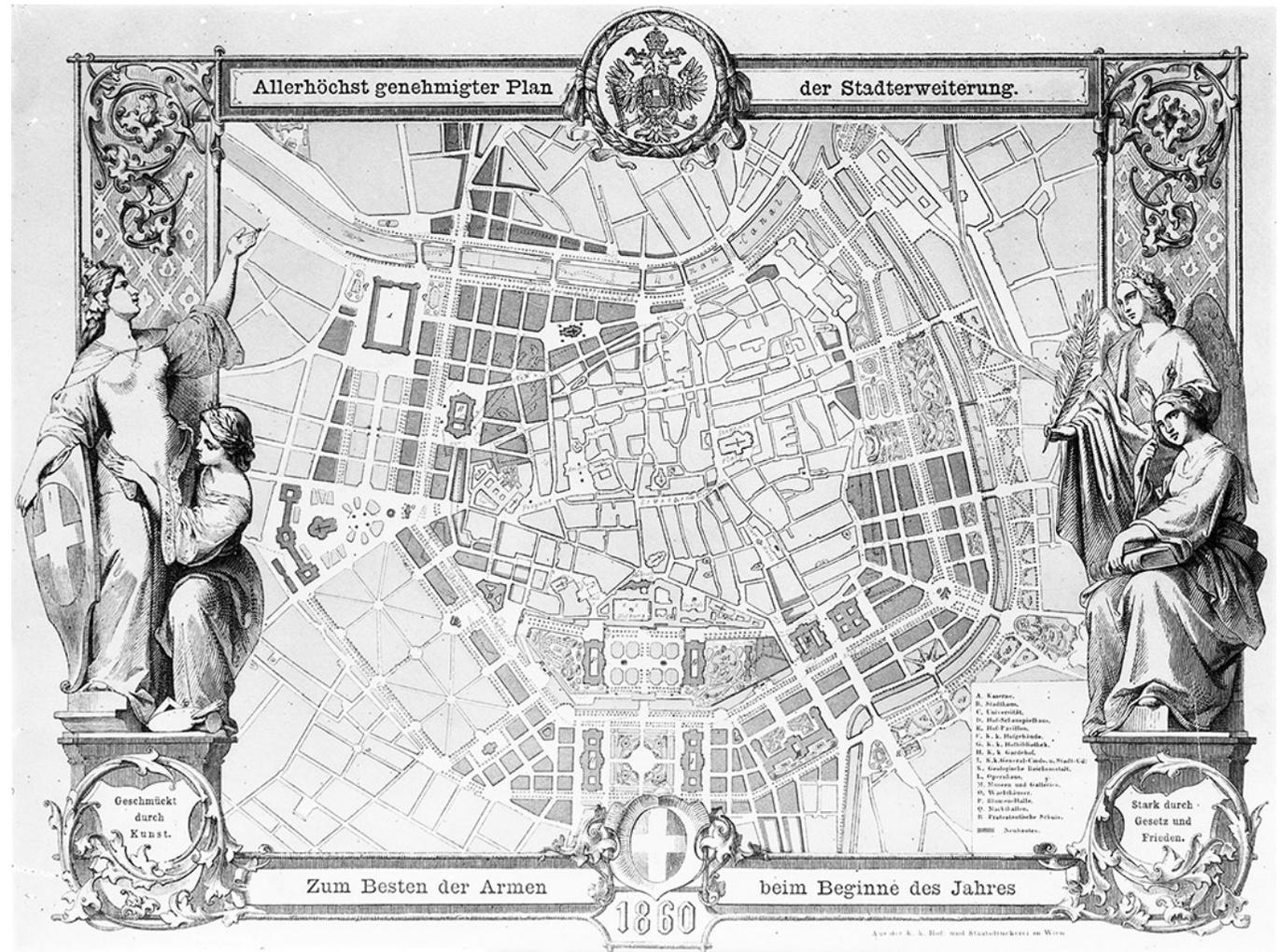
## 1.1 Die Entstehung des Wiener Stadtgefüges

Bei Betrachtung der einleitend erwähnten, drei Hauptkomponenten des Wiener Stadtgefüges kann die Innere Stadt vereinfacht als die historische Residenzstadt der Aristokratie und des Großbürgertums betrachtet werden (ebd.). Sie stellt den historischen Kern Wiens dar und war etwa ab der Errichtung der mittelalterlichen Stadtmauer um 1200 bis zur Eingemeindung der Vorstädte im Jahre 1850 gleichbedeutend mit dem eigentlichen Stadtgebiet (Stühlinger 2015: 77). Im Laufe der Jahrhunderte manifestierte sich hierbei baulich insbesondere die Adelsdynastie der Habsburger (1278-1848) mit ihren barocken Stadtpalais, Kirchen und Monumenten in der Inneren Stadt (Fassmann/Hatz 2009: 15-18). Im Nachklang der Revolution von 1848/1849 ebneten dann die Schleifung der Stadtmauer sowie anschließende, erste Planungen zur Errichtung eines repräsentativen Stadtboulevards

durch den Architekten Ludwig Förster eine erste Verschiebung dieser Machtverhältnisse zugunsten des kapitalistischen Bürgertums (Csendes/Oppl 2006: 250). Über die Schaffung eines – zumindest in der Theorie bis heute bestehenden – Stadterweiterungsfonds im Jahre 1858 (Fahrngruber 2001: 171f) wurden die Flächen der ehemaligen Stadtbefestigung an private Investoren veräußert, wodurch wiederum die Errichtung staatlicher Repräsentationsbauten entlang der nunmehr im Zuge eines Architekturwettbewerbes geplanten *Ringstraße* (siehe Abb. 1 rechts) ermöglicht wurde (Stühlinger 2015: 55-107). Diese diente anschließend, sowohl räumlich als auch soziokulturell und ökonomisch, als Schnittstelle zum Wien des Kleinbürger- und Beamtentums (Csendes/Oppl 2006: 250). Grundlage der Entscheidung zur Schleifung der Stadtbefestigung war hierbei die bereits erwähnte Eingemeindung der ehemaligen Vorstädte im Jahre 1850 (Fahrngruber 2001: 13). Durch diese Stadterweiterung, die in den Werken der Generalregulierungs- (Pirhofer/Stimmer 2007: 19) sowie Bauzonenpläne (ebd.: 18) von 1892 bzw. 1893 ihre Fortsetzung fand, wurde dem rasanten Stadtwachstum im Zuge der Industrialisierung Rechnung getragen, dass sich in der Folgezeit insbesondere in freifinanziertem Wohnungsbau in den ehemaligen Vorstädten jenseits der Ringstraße niederschlug (Fassmann/Hatz 2009: 19). Zur Ermöglichung dieser privatwirtschaftlichen Bauaktivitäten, bei denen öffentliche Frei- oder Grünflächen keine Rolle spielten, wurden großflächige Grundstücke, die sich oftmals im Besitz des Klerus oder des Adels befanden, durch ihre Eigentümer parzelliert und veräußert sowie innerstädtische Friedhöfe ausgelagert (Csendes/Oppl 2006: 48f).

**Von der Gründerzeit zum Central Business District**  
Der Anbruch dieses Höhepunktes der *Gründerzeit* (1840 bis 1918) spiegelte sich weiterhin in einem florierenden Dienstleistungssektor (Grubbauer 2011: 92), der ersten Donauregulierung ab 1870 (Pirhofer/Stimmer 2007: 16) sowie voranschreitendem

Abb. 1: Plan zur Stadterweiterung Wiens entlang der Ringstraße von Theophil von Hansen, 1860 (Baunetz)



Infrastrukturmaßnahmen (ebd.: 17) wider, etwa zeitgleich mit der Schleifung der Stadtmauer wurde zudem auch der sogenannte *Limienwall*, eine leichte Befestigungsanlage zwischen den Wiener Vorstädten und -Orten, die hauptsächlich als Steuergrenze diente, zurückgebaut. Hier veranlasste Kaiser Franz Joseph I. die Errichtung der Trasse für eine *Gürtelstraße* mit mehreren Fahrspuren und einer Stadtbahn (Matznetter et al. 2009: 92). Außerhalb dieser zusätzlich raumgliedernden

Barriere entwickelten sich parallel anstelle der historischen Vororte Wiens durch die Errichtung von jährlich etwa 10.000-14.000 schlecht ausgestatteter Kleinwohnungen (ebd.) wenig privilegierte, dicht besiedelte Arbeiterquartiere für die Beschäftigten der zahlreich entstehenden Industriebetriebe (Maderthaler/Musner 1999: 54). Eine zweite, große und rasterförmig angelegte Stadterweiterung im Jahre 1890 integrierte anschließend auch diese Siedlungen in die neuen *Außenbezirke*, in denen

lediglich der Ringstraßenarchitektur nachempfundene Fassadengestaltungen einen (falschen) Eindruck von Wohlstand vermitteln sollten (Maderthaler/Musner 1999: 83ff), in das Wiener Stadtgebiet (Pirhofer/Stimmer 2007: 17). Hierdurch konstituierte sich schließlich die spezifische, noch heute erkennbare stadträumliche Grundkonfiguration Wiens: Die eines dreiteiligen, konzentrischen Stadtgefüges mit vom Zentrum aus abnehmender Sozialprestige (mit Ausnahme einiger ehemaliger, wohlhabender Vororte an den Abhängen des Wienerwaldes, Fassmann/Hatz 2009: 24) sowie dem Ring und dem Gürtel als zusätzlich gliedernde Raumelemente zwischen Innerer Stadt, Vorstadt und den Außenbezirken. Entsprechend der historischen Hintergründe und soziokulturellen Prägungen können daher die Innere Stadt (der heutige *Central Business District* Wiens) sowie die ehemaligen Vorstädte innerhalb des Gürtels zusammengefasst als das Gebiet der Wiener Innenstadt definiert werden. Hinzu kommt die nordöstlich der Inneren Stadt, jenseits des Donaukanals gelegene Leopoldstadt (in südöstlicher Richtung bis zur Grünfläche des Praters), die als zweiter Wiener Gemeindebezirk ebenso wie die Innengürtelbezirke eine historische Wiener Vorstadt darstellt (Fahrngruber 2001: 206). Das sich so ergebende Gebiet der erweiterten Wiener Innenstadt wird rechts in Abb. 2 skizziert. Auch wenn teils geplante, teils sozioökonomisch bedingte räumliche Entwicklungsprozesse der jüngeren Vergangenheit (wie die Suburbanisierung oder die Polyzentralisierung, siehe 3.1 bzw. 5.2) diese klare raumfunktionale Gliederung und Hierarchisierung teilweise relativiert haben, stellt die Innere Stadt als politisches, administratives und kulturelles Zentrum auch heute noch den herausragenden Mittelpunkt der Wiener Stadtstruktur dar, wie auch in Anbetracht des sternförmig auf diesen Bereich ausgerichteten öffentlichen Nahverkehrssystems deutlich wird (Fassmann/Hatz 2009: 23).

## 1.2 Stadtbildschutz in der Wiener Innenstadt

Verbindendes Merkmal bei der baulichen Umsetzung der eingehend erörterten, drei Hauptkomponenten des Wiener Stadtgefüges war, dass diese nur punktuell auf den vorhandenen Baubestand einging. Dies ist insbesondere im Falle der Inneren Stadt der Fall, die als *Zentrum der Macht* stets auch als bauliche Projektionsfläche der gegebenen Herrschaftsverhältnisse diente. Das heutige Erscheinungsbild des ersten Wiener Gemeindebezirkes wird daher, abgesehen von einigen älteren Kirchen, durch die barocken Strukturen der

Habsburger dominiert. Der Gebäudebestand des mittelalterlichen Wiens hingegen ist, begünstigt auch durch den notwendigen Wiederaufbau nach dem Ende der Türkenbelagerungen im Jahre 1683, fast vollständig aus der Inneren Stadt verschwunden (ebd.: 18). In ihrer gliedernden Wirkung erhalten blieben lediglich die konzentrischen Ringe der Stadtmauer sowie des Linienwalls, an deren Stelle die Ring- sowie die Gürtelstraße errichtet wurden. Etwa zeitgleich zu diesen Bauaktivitäten wurde im Jahre 1850 auf Erlass von Kaiser Franz Joseph I. die *K.k. Central-Commission zur Erforschung und Erhaltung der Baudenkmale* ins Leben gerufen (Frodl 1988: 76). In der Folgezeit entwickelte sich aus dem Aufkommen einer

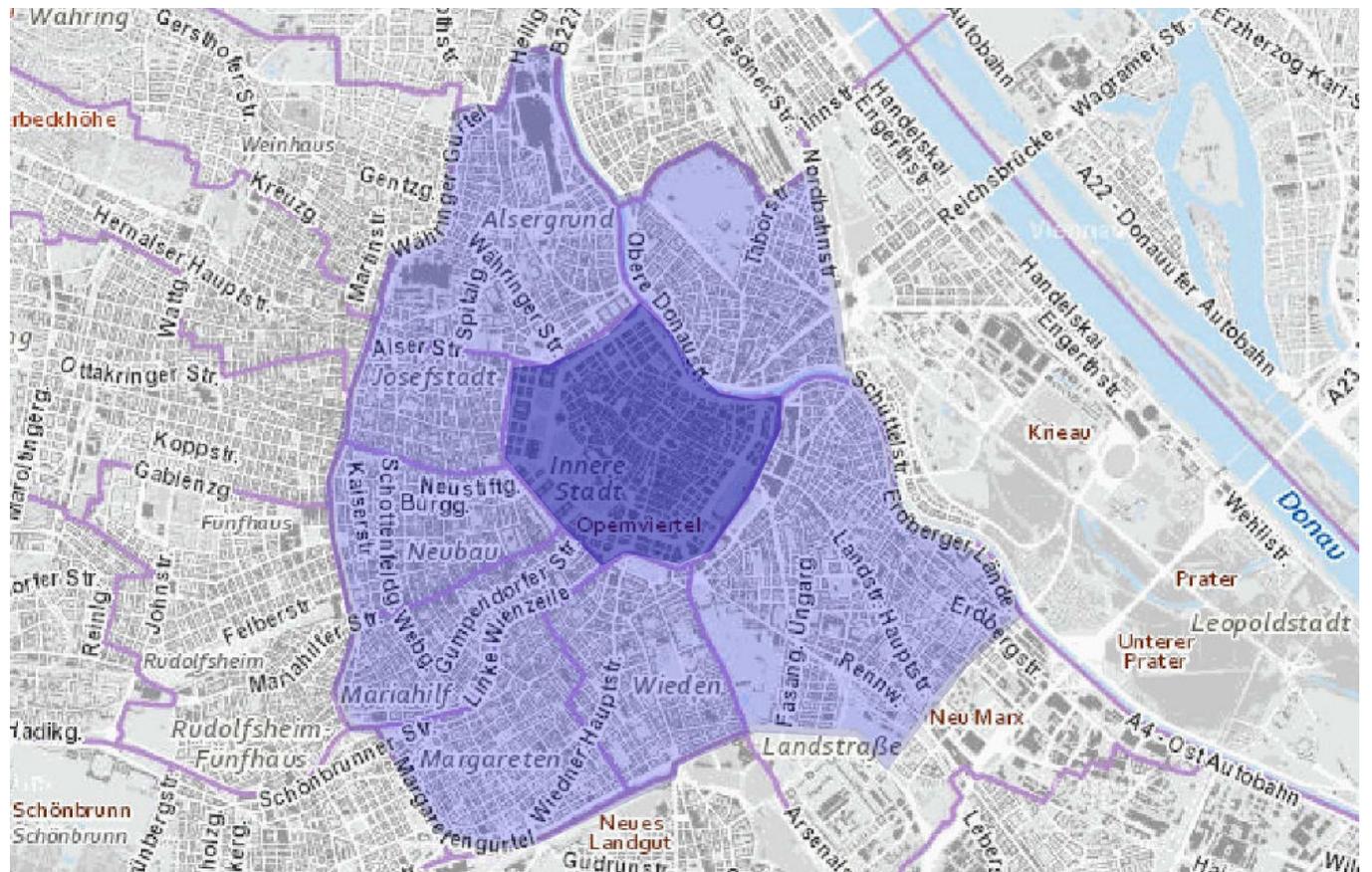
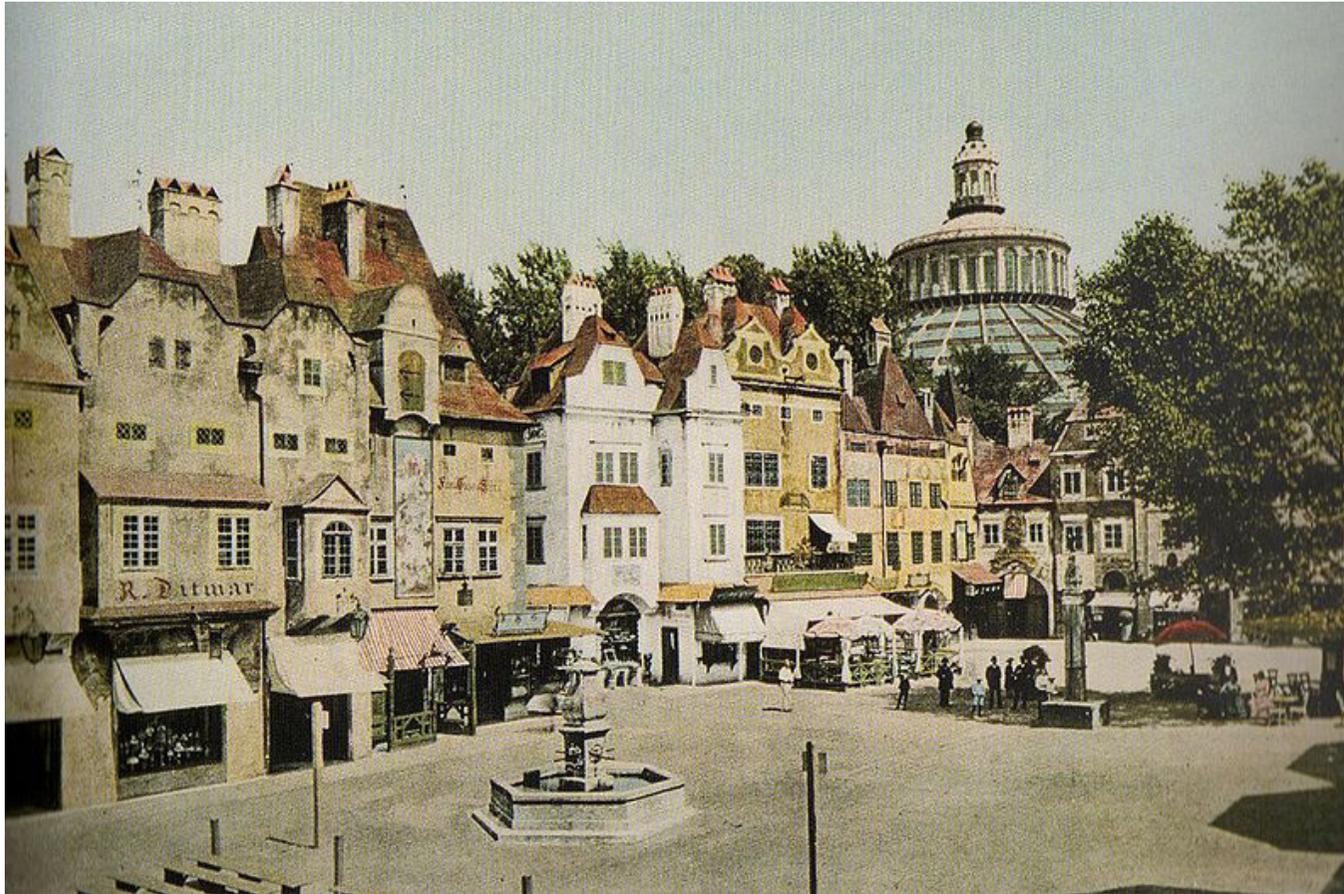


Abb. 2: Skizzierung der Inneren Stadt sowie der erweiterten Wiener Innenstadt (eigene Darstellung)

Abb. 3: Nachbildung des Hohen Marktes auf der Wiener Theaterausstellung im Prater, 1892 (Wien Museum)



nostalgischen Wertschätzung *Alt-Wiens* (siehe Abb. 3) zudem eine bis heute andauernde Wechselwirkung aus Stadtgestalt und -Kultur, bei der Städtebau und Architektur der Inneren Stadt Einfluss auf den *Habitus* der Stadtbevölkerung entwickelten (Musner 2009: 23). Tatsächlich gesetzlich verankert wurde der Ansatz des Denkmalschutzes jedoch erst nach Gründung der Republik Österreich im Jahre 1918: 1923 wurde das im Prinzip noch heute bestehende Denkmalschutzgesetz erlassen, das jedoch zunächst noch den punktuellen Erhalt einzelner Architekturobjekte zum Schwerpunkt hatte (Neuwirth 1992: 47). In der Nachkriegszeit rückten dann auch mehr historisch denn

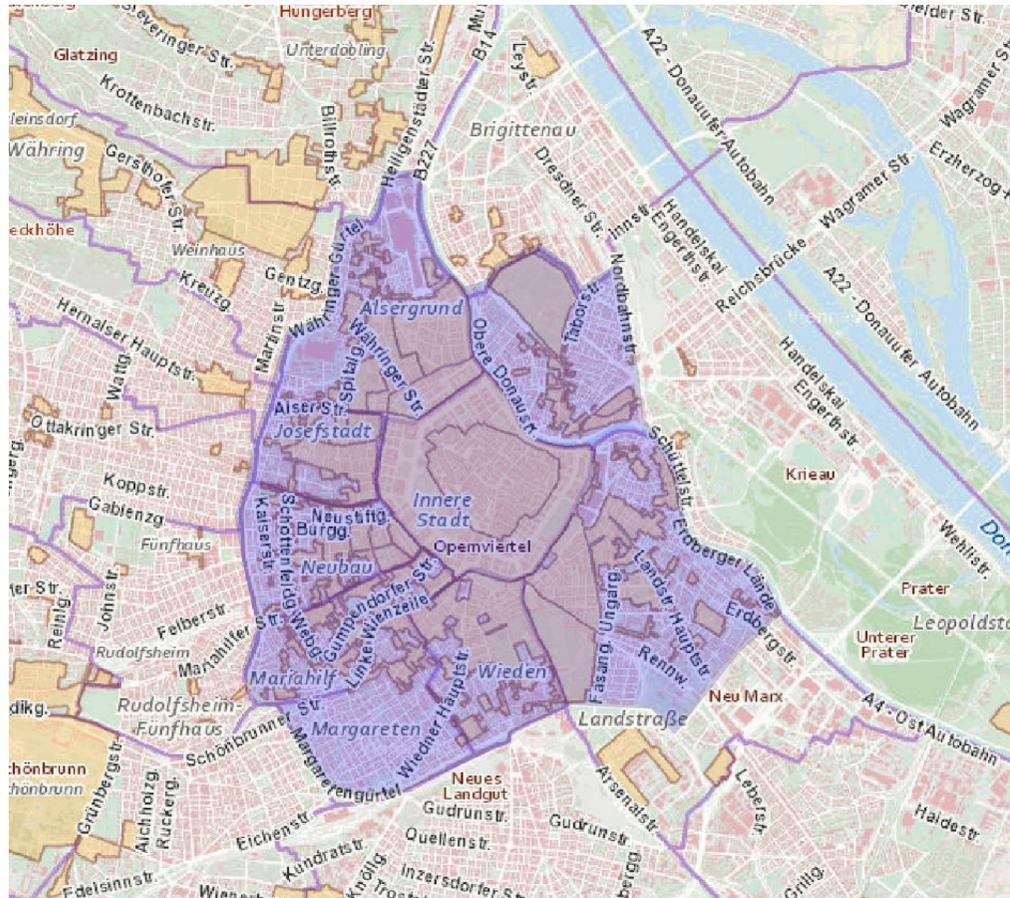
architektonisch bedeutsame Objekte sowie auch die Denkmalqualität von zusammenhängenden baulichen *Ensembles* in den Fokus des Stadtbildschutzes. Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen wurde folgerichtig in einer Gesetzesnovelle von 1978 erstmals der besagte Begriff des Ensembles verwendet (ebd.: 47f), der für den heutigen Stadtbildschutz in der Wiener Innenstadt von besonderer Bedeutung ist. Weiterhin wurde die städtebauliche Ausgangssituation für den Stadtbildschutz in diesem Bereich durch zwei historische Faktoren beeinflusst: Einerseits durch den finanziellen Wohlstand des Bürgertums in der Gründerzeit, der sich bei der Errichtung weiter Teile

der Innengürtelquartiere in einer homogenen und (zumindest äußerlich) oft repräsentativen Sprache des Städtebaus und der Architektur widerspiegelte (Fassmann/Hatz 2009: 19). Andererseits durch den Umstand, dass in den Innen- und Altstadtbereichen Wiens nach den erheblichen Schäden durch die Luftangriffe des zweiten Weltkriegs im Gegensatz zu anderen, ähnlich betroffenen Metropolen in weiten Teilen der Ansatz der Rekonstruktion anstelle der Neukonzeption des Städtebaus gewählt wurde (Klein 2005: 28f). Die Ausgangsposition für den Wiener Stadtbildschutz der Nachkriegszeit war somit ein kulturhistorisch hochwertiger, homogener Städtebau, dessen jeweils spezifische Strukturen sowohl in der Inneren Stadt als auch in den Innengürtelbezirken in weiten Teilen erhalten (bzw. rekonstruiert worden) war.

### Drei Ebenen des Stadtbildschutzes

Um dieser Situation sowie auch dem damaligen *Small-is-beautiful*-Zeitgeist (vgl. Schumacher 1973) gerecht zu werden und den flächig konzipierten Stadtbildschutz gesetzlich vom punktuelleren, jedoch ebenso zunehmend besser dotierten Denkmalschutz (Klein et al. 2005: 23) abzugrenzen wurde im Jahre 1972 die sogenannte Altstadterhaltungsnovelle als §7 in der *Bauordnung für Wien* verankert (Landerer 2005: 9). Weiterhin in den Vordergrund rückte das Instrument ab 1984, als die *sanfte Stadterneuerung* (siehe auch 3.1, 5.1) im ersten Stadtentwicklungsplan (STEP) Wiens zur Leitmaxime erhoben wurde (Seiß 2013: 13). Der Stadt Wien wurde in der Folge die Möglichkeit eröffnet, unabhängig vom Denkmalschutz Schutzzonen festzulegen und damit charakteristische Ensembles vor Abbruch oder Überformung schützen (Matznetter et al. 2009: 90). Bis heute wurden so 135 Schutzzonen mit rund 15.000 Objekten festgelegt, was etwa 8-9% der gesamten Wiener Bausubstanz entspricht (Projektleitung Wien Kulturgut o.J.). Die dabei definierten Bereiche des erweiterten Wiener Innenstadtbereiches werden in Abb. 4 orange hinterlegt dargestellt. Ziel der Festlegung

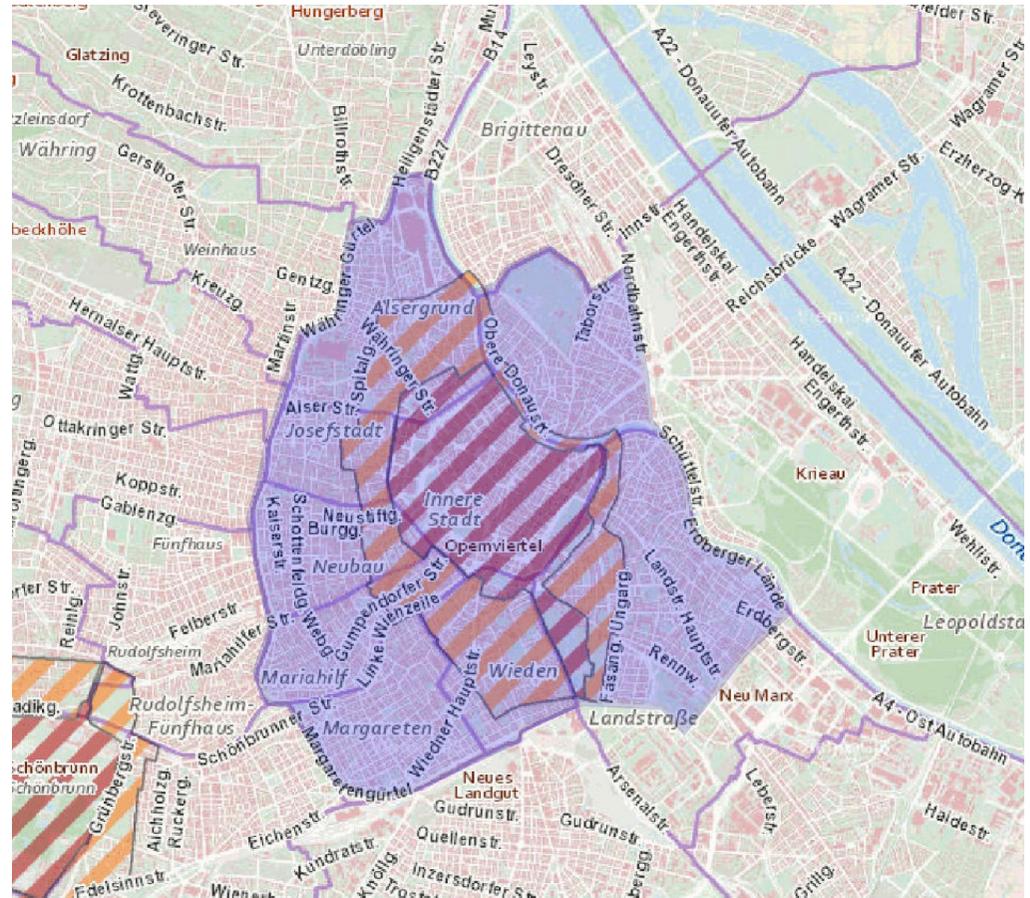
Abb. 4: Schutzzonen im Bereich der erweiterten Wiener Innenstadt (eigene Darstellung)



sind dabei „Bereiche, in welchen die Erhaltung des charakteristischen Stadtbildes zu gewährleisten ist“ (Fassmann/Hatz 2009a: 61). Als schützenswerte Qualitäten des Stadtbildes werden zudem „seine natürlichen Gegebenheiten, historischen Strukturen, prägende Bausubstanz und die Vielfalt der Funktionen“ definiert (ebd.). Um diesen Ansatz im Kontext von baulichen Ensembles zu implementieren, wird daher neben dem Primärziel des Schutzes des äußeren Erscheinungsbildes von Objekten auch der Neubau von Objekten in den Schutzzonen reguliert, wobei seitens des Bauantragsstellers darauf zu achten ist, „dass [das Objekt] sich in das Ensemble und in das Stadtbild

einfügt. Dabei ist eine zeitgemäße, qualitätsvolle Architektur anzustreben.“ (Bauordnung für Wien: §7). Die Prüfung einzelner Vorhaben unterliegt schlussendlich der Wiener Magistratsabteilung (MA) für Architektur und Stadtgestaltung (MA 19), der seit dem Jahr 1996 als Argumentationsgrundlage für festgelegte und festzulegende Schutzzonen zudem das sogenannte *Schutzzonenmodell*, eine Datenbank zur flächendeckenden Gebäudeinventarisierung, zur Verfügung steht (Kobermaier et al. 1998: 1-7). Neben dem Denkmalschutz und den Schutzzonen stellt der *UNESCO*-Weltkulturerbestatus die dritte, übergeordnete Ebene des Stadtbildschutzes

Abb. 5: Kern- und Pufferzonen Weltkulturerbe „Historisches Zentrum von Wien“ (eigene Darstellung)



in der Wiener Innenstadt dar. Das *Historische Stadtzentrum von Wien* wurde im Jahre 2001 durch das Welterbekomitee in die *Liste des Kulturerbes der Welt* aufgenommen und über die *Kernzone* des ersten Bezirks (ca. 371ha, rund 1.600 Objekte) sowie die *Pufferzone* angrenzender Teilbereiche des dritten, vierten, siebten und neunten Bezirks (ca. 461ha, rund 2.950 Objekte) definiert (UNESCO 2016: 18). Die im unter 1.1 definierten Bereich der erweiterten Wiener Innenstadt gelegenen Kern- und Pufferzonen werden zusätzlich in Abb. 5 oben in rot respektive orange schraffiert dargestellt. Begründung für die Aufnahme in die Liste des Kulturerbes der Welt war dabei unter anderem,

dass „die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des historischen Zentrums von Wien überragende Zeugnisse eines fortwährenden Wandels von Werten während des zweiten Jahrtausends sind.“ (Musner 2009: 21).

### 1.3 Wachsende Stadt Wien

Im Zusammenhang der folgenden Diskursanalyse stellt das Wachstum Wiens gewissermaßen den Gegenpol zu den eingehend erörterten Dimensionen des Stadtbildschutzes in der Wiener Innenstadt dar. Auch in der Gründerzeit, in der weite Teile der heutzutage schützenswerten Strukturen der Wiener Innenstadt errichtet (und zuvor etwa drei Viertel des Baubestandes im Gebiet von Altstadt, Vorstädten und Vororten abgerissen, Grubbauer 2011: 92) wurden, bildete das demographische Wachstum die Grundlage der einhergehenden Bauaktivitäten. Bereits zwischen 1830 und 1850 wuchs die Bevölkerungszahl Wiens dabei um rund 40% (in den Vororten gar um rund 64%, Pirhofer/Stimmer 2007: 20), während der Wohnungsbestand im Stadtgebiet parallel jedoch um nur rund 10% erhöht werden konnte (Csendes/Opll 2006: 178). Im Jahre 1850 zählte die Stadt in ihren damaligen Grenzen anschließend ca. 400.000 Einwohner\*Innen (inklusive der zu diesem Zeitpunkt noch nicht eingemeindeten Vorstädte), in 1914 waren es jedoch bereits 2,2 Mio. Menschen (Fassmann/Hatz 2009: 18). Der zur Unterbringung der neu zugewanderten Bewohner\*Innen dringend notwendige Wohnbau wurde dabei nahezu ausschließlich durch private Investoren realisiert, denen unter anderem dadurch, dass in Anbetracht der Wohnungsnot bis zu 85% der Grundfläche verbaut werden konnten, ein gutes Geschäft ermöglicht wurde (Hatz/Lippl 2009: 150). Nach Ende des ersten Weltkrieges im Jahre 1918 kam es dann zunächst zu einer nahezu vollständigen Stagnation der Wohnbautätigkeit (siehe auch Abb. 6), da private Investitionen in den Zinshausbau wegen der neuen Mieterschutzgesetzgebung sowie der Entwertung der Mieten durch die Hyperinflation der

Nachkriegszeit zunehmend unattraktiv wurden (Eigner et al. 1999: 8f). Während dieser Umstand im Anschluss die Grundlage für die städtischen Wohnbauaktivitäten des *Roten Wiens* (siehe 1.4) darstellen sollte, prägten die weitreichenden Gründerzeitquartiere in den kommenden, von Bevölkerungsstagnation geprägten Jahrzehnten weiterhin den Wiener Wohnungsmarkt. Noch im Jahr 2001 stammten so rund 34% der Wohnungen im gesamten Wiener Stadtgebiet aus der Zeit vor 1919 (Hatz/Lippl 2009: 150), wobei der Zusammenbruch der Österreich-Ungarischen Doppelmonarchie, der Zweite Weltkrieg sowie die anschließende, periphere geopolitische Lage in Europa zunächst einen mehr oder weniger kontinuierlichen Stagnations- und Schrumpfungsprozess zur Folge hatte, dessen Tiefpunkt 1981 mit nur noch rund 1,5 Mio. Einwohner\*Innen erreicht wurde (Baumann 2015).

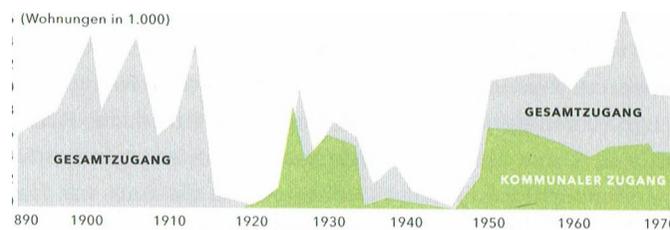


Abb. 6: Zugang an Wohnungen in Wien 1890-1970 (Mandl/Sabo)

#### „Neue Gründerzeit“?

Während der städtische Wohnungsbestand Wiens in den 1960er-Jahren so um mehr als 100.000 Wohneinheiten (WE) vergrößert wurde, betrug der Zuwachs zwischen 1971 und 1981 lediglich noch rund 40.000 WE (Eigner/Resch 2001: 14). Etwa ab Beginn des neuen Jahrtausends konnte dann jedoch eine bis zum heutigen Tage anhaltende Wachstumsperiode verzeichnet werden, wobei der Fall des *Eisernen Vorhanges* im Jahre 1989 den Wendepunkt der Entwicklung darstellte: Nach dem Ende der sozialistischen Regimes in Zentral- und Osteuropa rückte Wien wieder „vom Rand in die Mitte“ (ebd.) Europas – ein Umstand, der unter

anderem Planungen für die gemeinsame Durchführung einer Weltausstellung mit Budapest zur Folge haben sollte (siehe 3.1) – und profitierte anschließend, wie auch schon während der Gründerzeit, maßgeblich von Zuwanderungsbewegungen, insbesondere aus den Konfliktregionen in Ex-Jugoslawien und den angrenzenden Reformstaaten (Pirhofer/Stimmer 2007: 107). Nach einer ersten Stabilisierungsphase wuchs die Stadtbevölkerung so zwischen 2001 und 2011 um knapp 11% auf dann über 1,7 Mio. Einwohner\*Innen und nimmt seither konstant weiter zu (Baumann 2015). Aktuelle Prognosen sagen, wie zusätzlich in Abb. 7 dargestellt, etwa für das Jahr 2030 nach über 100 Jahren das erneute Erreichen der Zwei-Millionen-Marke voraus (ebd.), wodurch die Stadt wiederum vor ähnliche Herausforderungen wie während der (nunmehr als Referenz genutzten, „neuen“) Gründerzeit gestellt wird (Pirhofer/Stimmer 2007: 103). In der aktuellen Planungsperiode bis 2025 müssen so nach offiziellen Aussagen rund

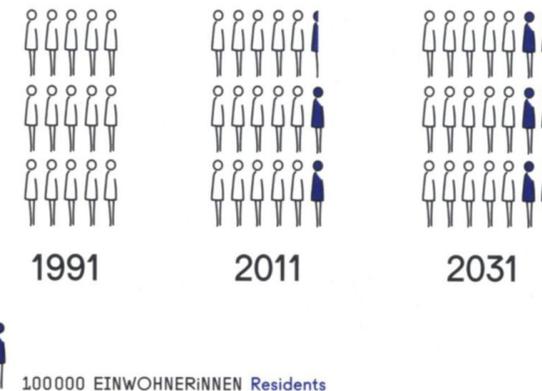
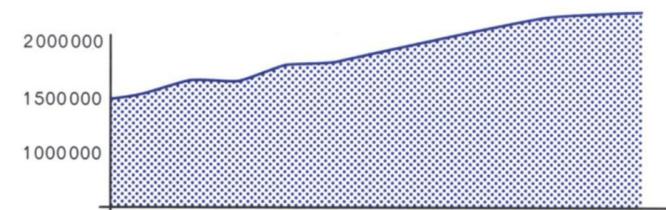


Abb. 7: Bevölkerungsentw. Wien 1991-2031 (Förster/Menking)

120.000 neue Wohnungen geschaffen und parallel notwendige Infrastrukturen weiterentwickelt werden (Baumann 2015). Grundsätzlich profitiert Wien hierbei von der Tatsache, dass Teile dieser städtischen Infrastrukturen bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts auf eine Bevölkerung von über 2 Mio. Einwohner\*Innen ausgelegt wurden und demnach nur Modernisierungen bedürfen (MA 18 2005: 19), während die Fläche des Wiener Stadtgebietes durch weitreichende Eingemeindungen zwischen 1910 und 1954 trotz zeitgleichen Bevölkerungsrückgangs von etwa 278km<sup>2</sup> auf rund 415km<sup>2</sup> anwuchs (Fassmann/Hatz 2009: 21). Diese Flächenpotenziale wurden im Zuge der folgenden Jahrzehnte der Stagnation zunächst nicht ausgeschöpft, das neuerliche Stadtwachstum führt jedoch nun wiederum zu einer allmählichen Erschöpfung dieser räumlichen Kapazitäten (Ritt 2016). Unter der einher zunehmenden Flächenkonkurrenz leiden dabei insbesondere Nutzungen wie der öffentliche Raum (ebd.) oder der soziale Wohnbau (Putschögl 2014), die trotz ihrer Relevanz für die lokale Lebensqualität keine optimale Verwertung der einzelnen Grundstücke ermöglichen. Zudem sind weite Teile der bestehenden Wiener Flächenwidmungen nach wie vor auf eine Schrumpfung der Stadt ausgelegt (ebd.), während die öffentliche Planung in ihren Strategien das Stadtwachstum und die Wirtschaftsdynamik lange unterschätzt hatte (siehe 3.1). Die qualitative wurde gegenüber der quantitativen Dimension des Wohnraumbedarfes (beispielsweise im Zuge der Stadterneuerung sowie der *Wohnungsverbesserung*, siehe 5.1) daher über lange Zeit vorrangig behandelt und Wohnungsneubau primär als Ersatzmaßnahme aufgrund von Abbruch oder Wohnungszusammenlegungen definiert (Pirhofer/Stimmer 2007: 116). In der Folgezeit führte die anhaltende Zuwanderung im Zusammenspiel mit übergeordneten gesellschaftlichen Entwicklungen wie der steigenden Popularität von Singlehaushalten oder höheren Qualitäts- und Flächenansprüchen an Wohnungen (siehe auch Abb. 8) vor dem Hintergrund

Abb. 8: Durchschnittl. Wohnung /Arbeitsstd.-Miete (Mandl/Sabo)



des stabilen Wirtschaftswachstums jedoch zum Resultat eines nicht mehr nur qualitativen, sondern vermehrt quantitativen Wohnraumbedarfes (ebd.), der anschließend auch in der Stadtentwicklungsplanung Berücksichtigung fand.

### Stadtwachstum zwischen Quantität und Qualität

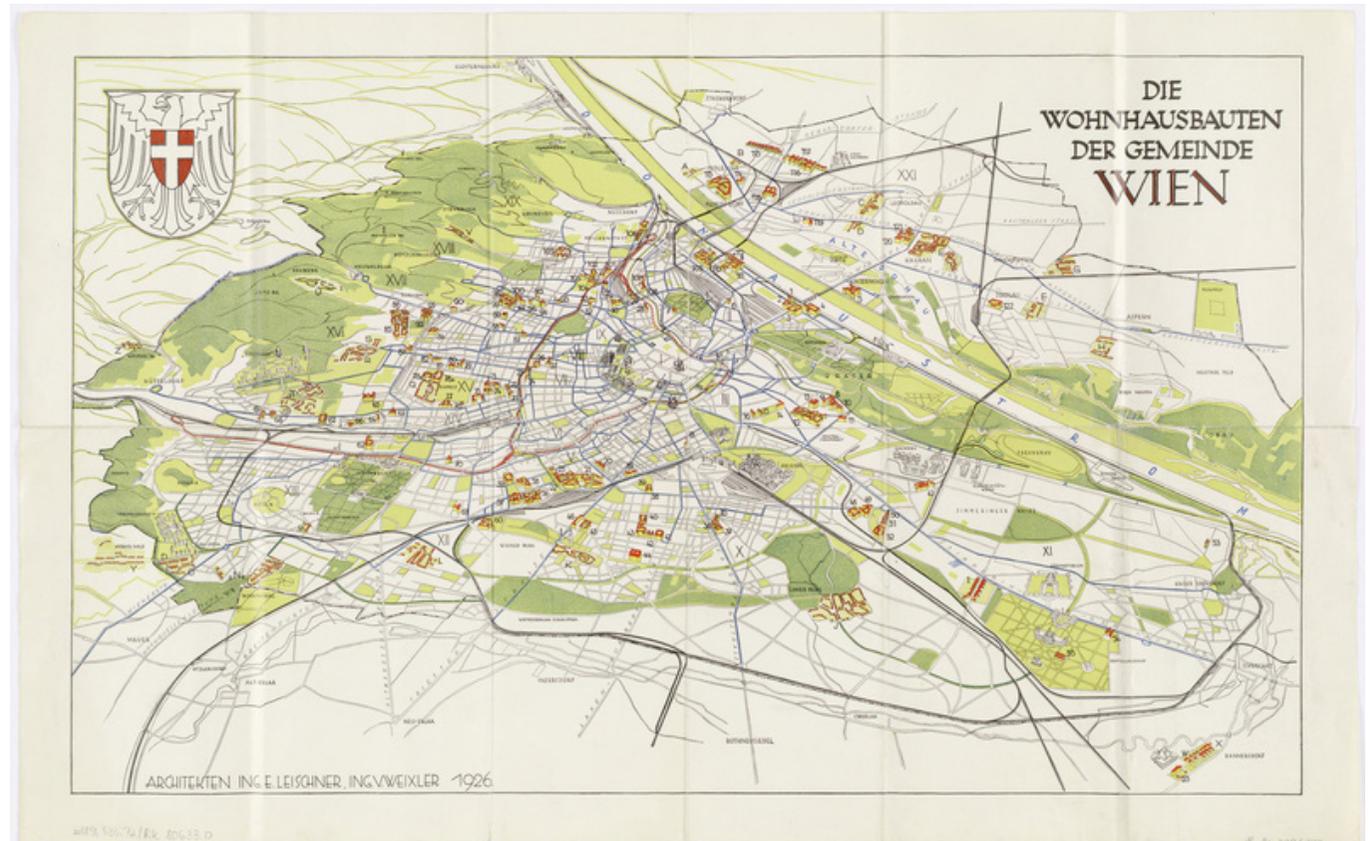
Einerseits geschah dies durch die zunehmende Bedeutung von Flächenkonversionen, in deren Zuge neben diversen Bahnhofsarealen beispielsweise auch das Flugfeld Aspern mit dem Prestigeprojekt der späteren *Seestadt* überplant wurde (Putschögl 2014). Da der dabei realisierte Wohnraum jedoch nur für etwa 8% der im gesamten Projektzeitraum zuziehenden rund 250.000 Neu-Wiener\*Innen ausreichen wird (ebd.), erörtert die öffentliche Planung parallel auch die Potenziale der Weiterentwicklung des städtischen Wohnungsbestandes, die Hans-Jörg Ulreich, Bauträgersprecher der Wiener Wirtschaftskammer, auf rund 100.000 zusätzliche Wohneinheiten in bestehenden Gebäuden beziffert (ebd.). Für die städtischen Instanzen entstehen durch das fortschreitende Wachstum somit komplexe Herausforderungen im Bereich der Stadtentwicklung,

die sich im Bereich des Wohnbaus zwischen den beiden zentralen Parametern der Quantität sowie der Qualität bewegen (siehe auch 5.2). Unabdingbar im Bereich der Bestandsentwicklung ist so beispielsweise das Abwägen neu zu schaffender Wohnbauquantitäten gegen die städtischen Qualitäten der Umgebung, bei denen die Faktoren des (bereits erwähnten) öffentlichen Raumes oder des Verkehrs insbesondere in den dicht und rasterförmig bebauten Gründerzeitquartieren besonderer Berücksichtigung bedürfen: „Wien hat im ausgehenden 20. Jahrhundert die vielleicht letzte Chance, zu überlegen, ob es metropolitanes Wachstum will – und was es verlieren wird: Verlieren auch nur im Beharren auf Musealisierung. Das gründerzeitliche Raster ist nicht jene „unbegrenzte Großstadt“ geworden, von der Otto Wagner träumte, sondern ein endliches Gefüge, an das historische Zentrum angelegt. Die Erbschaft wurde hermetisch. Wachstumsoptionen sollen nicht vergessen lassen, dass Wien seinen Rang als attraktive, lebenswerte Stadt der Tatsache jahrzehntelanger Stagnation verdankt. Es ist keine (kinetische) „autogerechte Stadt“ (Pirhofer/Stimmer 2007: 106). Zusätzlich erschwert wird die Herausforderung des Stadtwachstums für die Planung durch den Umstand, dass notwendige bauliche Maßnahmen und Infrastrukturinvestitionen vor dem Hintergrund des *Innerösterreichischen Stabilitätspaktes* nicht über Kredite finanziert werden können (Ritt 2016). Folgen dieser strikten, politisch motivierten Sparvorgaben durch den Bund sowie die Europäische Union (EU) ist neben einer großangelegten Strukturreform und „Entbürokratisierung“ der Stadtverwaltung (siehe 5.1) auch die steigende Bedeutung von finanziell-administrativ nachvollziehbaren, ebenso jedoch konfliktträchtigen *Public-Private-Partnerships* in der Stadtentwicklung (siehe 3.2). Maßgeblich betreffen diese übergeordneten politischen und administrativen Prozesse jedoch auch die sogenannte *neue Wohnungsfrage* (siehe 4.3), dessen ortsspezifischer Kontext in Form des *Wiener Wohnbauerbes* im Folgenden definiert werden soll.

## 1.4 Wiener Wohnbauerbe

Neben dem bereits thematisierten Massenwohnungsbau der Gründerzeit (siehe 1.1) trug insbesondere die als *Rotes Wien* bekannt gewordene Epoche von 1918 bis 1934 maßgeblich zum Werden des heutigen Wiener Wohnungsbestands bei. In diesen Zwischenkriegsjahren, die im Gegensatz zur Gründerzeitperiode von keinem konstanten Bevölkerungswachstum geprägt waren, wurde der Grundstein für das bis heute andauernde öffentliche Wohnbauprogramm Wiens gelegt. Zunächst erließ die damalige konservative Regierung als Reaktion auf teils katastrophale Verhältnisse in den privaten Wiener Mietshauskasernen, die durch die Nachwirkungen des ersten Weltkriegs noch verstärkt wurden, im Jahre 1917 eine Reihe von Konzessionen (Sozialdemokratische Partei Österreichs 2005). Im Zuge der Mieterschutzverordnung wurden hierbei ein Mietzinsstopp (der sogenannte *Friedenszins*) sowie eine Einschränkung des Kündigungsrechtes geschaffen, die insbesondere den Familien von Soldaten zugutekommen sollten (ebd.). Die anschließende politische Dominanz der *Sozialdemokratischen Arbeiterpartei Deutschösterreichs* bei Landtags- und Gemeinderatswahlen ermöglichte anschließend die weitreichende Implementierung marxistischer Theorien in die Wiener Kommunalpolitik (Förster/Menking 2016: 7). Insbesondere durch Reformen in der Finanzpolitik (wie eine Mietzinsabgabe im Jahre 1922, die Wohnbausteuer von 1923 sowie diverse neue Luxussteuern) wurde der kommunale Wohnungsbau (zu Ungunsten des zuvor dominierenden privaten Wohnungsbaus) angekurbelt, der fortan zum Prestigeobjekt der sozialdemokratischen Stadtverwaltung werden sollte (Sozialdemokratische Partei Österreichs 2005). Wurden zur Bewältigung der Wohnungsnot unmittelbar nach Ende des ersten Weltkriegs zunächst noch verstärkt einzelne Selbsthilfeorganisationen der sogenannten *Siedlerbewegung* gefördert, entwickelte sich hierbei in den Folgejahren die Typologie der Großwohnanlage

Abb. 9: Plan der Wohnhausbauten der Gemeinde Wien von Erich Leischner, 1926 (Deutsche Digitale Bibliothek)



(siehe Abb. 9 oben) zum Hauptansatz des kommunalen Wohnungsbaus.

### „Luft, Licht und Sonne“

Um zentrale, als Grünfläche ausgestaltete Freiflächen, die rund 50% der jeweiligen Baugrundstücke ausmachten, wurde hierbei jedoch nicht nur profitfreier Wohnraum geschaffen. Zusätzlich sollten kollektiv nutzbare Waschküchen, Kindergärten, Versammlungsstätten und Geschäftslokale der ansässigen Arbeiterschaft und ihren Familien zur Verfügung stehen, wodurch jede Anlage über ihre eigenen, autarken Infrastrukturen verfügte (ebd.). Zwischen 1925 und 1934 entstanden dabei unter der

Maxime „Luft, Licht und Sonne“ (Putschögl 2017) rund 65.000 neue Wohneinheiten (Sozialdemokratische Partei Österreichs 2005), die zu rund 40% aus dem Ertrag der bereits erwähnten Wohnbausteuer und weiterhin maßgeblich aus der sogenannten Fürsorgeabgabe finanziert wurden (Maderthaler 2006: 355), geschaffen. Zuvor hatte die radikal progressive Besteuerung von Immobilieneigentum den privaten Besitz von Wohnraum und Baugrundstücken so unrentabel gemacht, dass die Gemeinde Wien zu geringen Preisen Bauland erwerben und sich bis 1924 (mit rund 2,6 Mio. m<sup>2</sup>) zum größten Grundbesitzer der Stadt aufschwingen konnte (Sozialdemokratische Partei Österreichs 2005). Die Wohnungen der anschließend

bis 1934 errichteten 382 Gemeindebauten, darunter der *Karl-Marx-* (siehe Abb. 10 unten) sowie der *George-Washington-Hof*, wurden anschließend nach einem Punktesystem vergeben (Maderthaler 2006: 382), wobei im Jahre 1926 im Durchschnitt lediglich etwa 4% (anstatt zuvor rund 30%) eines Arbeitergehältes für die Miete einer (Gemeindebau-)Wohnung veranschlagt werden mussten (Eigner et al. 1999: 4). Während die Ära des Roten Wiens mitsamt ihres kommunalen Wohnbauprogramms mit dem Aufkommen des Austrofaschismus ab 1934 zum Erliegen kam, bauten die städtischen Entscheidungsträger bereits kurz nach Ende des zweiten Weltkriegs weiter auf dieses Erbe auf. Zwar war durch die Verwüstungen des Krieges jede sechste Gemeindewohnung zerstört oder unbewohnbar, bereits 1947 nahm die Gemeinde Wien mit der Errichtung der *Per-Albin-Hansson-Siedlung* (aus Ziegelschuttbeton) ihre Wohnbautätigkeit wieder auf (Sozialdemokratische Partei Österreichs 2005). Voraussetzung hierfür war die Wiederherstellung der politischen Verhältnisse der Vorkriegszeit im Jahre 1945, nach der die neue Sozialistische Partei Österreichs erneut die Wiener Kommunalpolitik dominierte.

### Neue gesellschaftliche Herausforderungen

Im Hinblick auf das neue Wohnbauprogramm lag der Schwerpunkt während der Nachkriegszeit nun zunächst in der quantitativ orientierten Schaffung von Wohnraum, der aufgrund der innerstädtischen Baugrundknappheit in den 1950er-Jahren meist in Form von höheren Zeilenwohnblöcken realisiert wurde (ebd.). Zwischen 1951 und 1970 entstanden so rund 96.000 Wohneinheiten, die in Anbetracht des ihnen zugrunde liegenden Pragmatismus jedoch zunächst nicht an die infrastrukturellen und architektonischen Standards des Roten Wiens anknüpfen konnten (ebd.). Die 1970er-Jahre waren anschließend geprägt vom Übergang zur Fertigteilbauweise, die zunächst insbesondere in Großwohnanlagen wie der Siedlung *Am Schöpfwerk* Anwendung fand. Erst mit allmählichem Nachlassen des Wohnraumbedarfes, das mit dem historischen Tiefpunkt der Einwohnerzahl Wiens im Jahre 1987 einherging, rückten vermehrt Baulückenschließungen, Stadterneuerungsprojekte und verdichteter Flachbau (oftmals am Stadtrand) in den Fokus des kommunalen Wohnbauprogramms (ebd.). Bemerkenswert war zu diesem Zeitpunkt zudem, dass wegen zögerlicher Investitionen

nahezu keine Flächensanierungen bzw. *harten* Stadterneuerungsmaßnahmen im Bereich der Wiener Innenstadt durchgeführt wurden, wodurch weite Teile des historischen Gründerzeitwohnungsbestandes erhalten blieben (Förster 2005: 299). Zeitgleich wurden, auch in Reaktion auf Kritik an der Eintönigkeit des kommunalen Wohnungsbaus der Nachkriegszeit, ab den späten 1970er-Jahren vermehrt auch experimentelle und themenorientierte Bauwerke wie die Terrassentürme von Alt-Erlaa (1985, siehe Abb. 11) geschaffen, die sich neuen gesellschaftlichen Herausforderungen stellten (Förster/Menking 2016: 41). Waren hier in den



Abb. 10: Schematische Darstellung der Großwohnanlage Karl-Marx-Hof (DC/Dreyer)



Abb. 11: Wohnpark Alt-Erlaa (Standard/Newald)

1970er-Jahren zunächst beispielsweise noch deutliche Merkmale einer zunehmenden Desurbanisierung zu nennen (Eigner/Resch 2001: 10), rückten mit dem erneuten Wachstum der Stadt ab 1989 (siehe 1.3) wieder kleinteiligere, urbanere Ansätze in den Fokus des Wohnbauprogramms. Hierbei profitierten die städtischen Entscheidungsträger vom 1984 geschaffenen *Wohnfonds Wien* (siehe auch 5.1), durch den seither Baugründe im Stadtgebiet erworben und sukzessive entwickelt werden.

### Wiener Wohnbautradition

Aktuell verfügt die Gemeinde Wien so über rund 2,3 Mio. m<sup>2</sup> Baulandreserven (Kippenberger 2016), auf denen die meisten Wohnbauten mittlerweile von gemeinnützigen Bauträgern errichtet und in Form von geförderten Mietwohnungen verwaltet werden. Diese weltweit einzigartige Kontinuität des kommunalen Wohnbauprogramms, die maßgeblich auch durch die andauernde politische Dominanz der *Sozialdemokratischen Partei Österreichs* (SPÖ) ermöglicht wurde, spiegelt sich auch in den Anteilen geförderter Wohnungen auf dem Wiener Immobilienmarkt wieder. So ist die Gemeinde Wien heutzutage (über das öffentlich-rechtliche, hoch verschuldete (Thalhammer 2016) Unternehmen *Wiener Wohnen* als Bestandteil des Magistrats der Stadt Wien) Eigentümerin von etwa 220.000 Wohneinheiten, was rund 25% des gesamtstädtischen Wohnungsbestandes entspricht (Sozialdemokratische Partei Österreichs 2005). Hinzu kommen rund 200.000 im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern befindliche Wohnungen (Breigleb 2015), sodass insgesamt bemerkenswerte 62% der EinwohnerInnen Wiens in geförderten Wohnungen leben (Förster/Menking 2016: 7). Aktuell werden pro Jahr rund 7.000 von der Stadt Wien subventionierte Wohnungen (das entspricht etwa 70-80% der insgesamt errichteten Wohnungen) fertiggestellt (ebd.: 33), das Jahresbudget der *Wiener Wohnbauförderung* beträgt etwa 600 Mio. €, von denen rund 420 Mio. € aus Bundesmitteln

stammen (ebd.: 41, Bunjes 2017). Um hierbei sowohl hochwertigen Wohnraum als auch stabile Baukosten gewährleisten zu können bedient sich die Gemeinde Wien des Instrumentes der *Bauträgerwettbewerbe*, das wiederum auf *einem 4-Säulen-Modell* mit den Kriterien soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie sowie Ökonomie beruht. Um jedes geförderte Wohnbauvorhaben entsprechend des übergeordneten Ziels der *funktionalen und sozialen Durchmischung* (ebd.: 10) in Wohngebieten zu bewerten wird dieses dabei von einer interdisziplinären Jury auf die besagten vier Kriterien geprüft (ebd.: 41). Als wichtigstes Kriterium gilt hierbei die *soziale Nachhaltigkeit*, bei der wiederum Parameter wie der *soziale Mix*, die *Alltagstauglichkeit*, die *bauliche und funktionale Gemeinschaftsbildung*, die *Flexibilität im Hinblick auf unterschiedliche Lebensphasen* sowie *wechselnde Haushaltformen in einer zunehmend diversen Gesellschaft* Anwendung finden (ebd.: 7). Durch diese Herangehensweise versuchen die städtischen EntscheidungsträgerInnen, die kommunale Wohnbautradition Wiens fortzusetzen

und den öffentlichen Wohnungsbestand für die Herausforderungen der mittelfristigen Zukunft, wie den demographischen Wandel (siehe Definition unten) oder Immigration (siehe Abb. 12), zu qualifizieren. Um den städtischen Einfluss auf Verteilungen, Quantitäten und Qualitäten zu sichern werden hierbei unterschiedliche Typologien wie Großprojekte auf innerstädtischen Brachen, kleinere Baulückenbebauungen aber auch verdichteter Flachbau in städtischen Randzonen verfolgt, wobei zunehmend auch spezielle Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder betreutes Wohnen berücksichtigt werden (ebd.: 41).

### → Demographischer Wandel:

Neben dem unter 1.3 genauer erörtertem Stadtwachstum sind als maßgebliche Faktoren des zu erwartenden demographischen Wandels Wiens insbesondere die Phänomene der zunehmenden Alterung der Gesellschaft, des Aufbrechens tradierter Lebensformen mit dementsprechend zunehmender Relevanz beispielsweise von Singlehaushalten, sowie der anhaltenden Zuwanderung und Internationalisierung zu nennen (MA 18 2005: 45). Hieraus resultieren sich einhergehend ebenso wandelnden Ansprüchen an die Stadtplanung generell, besonders jedoch auch an die bedarfsorientierte Konzeption von Wohnraum.

### Ein schwieriges Erbe

Trotz seines unbestrittenen Beitrags zur außergewöhnlichen Lebensqualität, die Wien seinen Bewohner\*Innen seit Jahren bietet (siehe Abb. 13 auf der nächsten Seite), steht die Rolle des kommunalen Wohnbaus in der Wiener Stadtentwicklung nicht gänzlich außer Frage. So sah die Gemeinde Wien zu Beginn der 2000er-Jahre (und spätestens nach der Insolvenz des privaten, für zahlreiche Prestigeprojekte des Wiener Wohnbaus verantwortlichen Bauträgers SEG (*Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft*) im Jahre 2007, Stuhlpfarrer 2007) sogar keinen

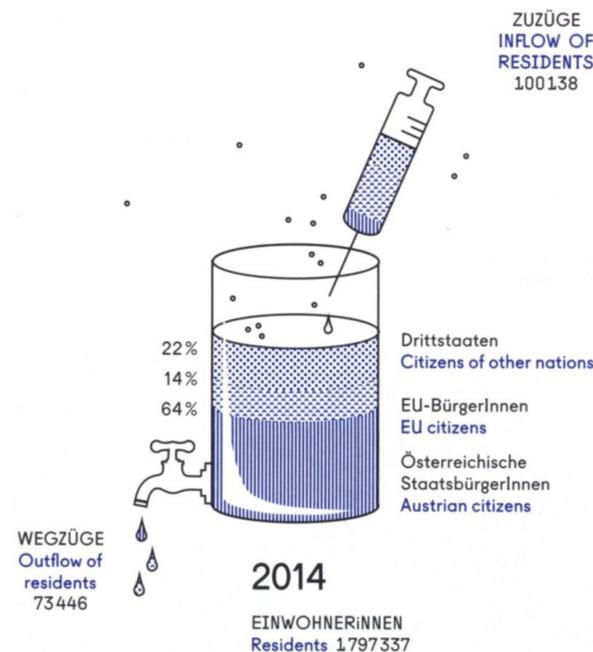
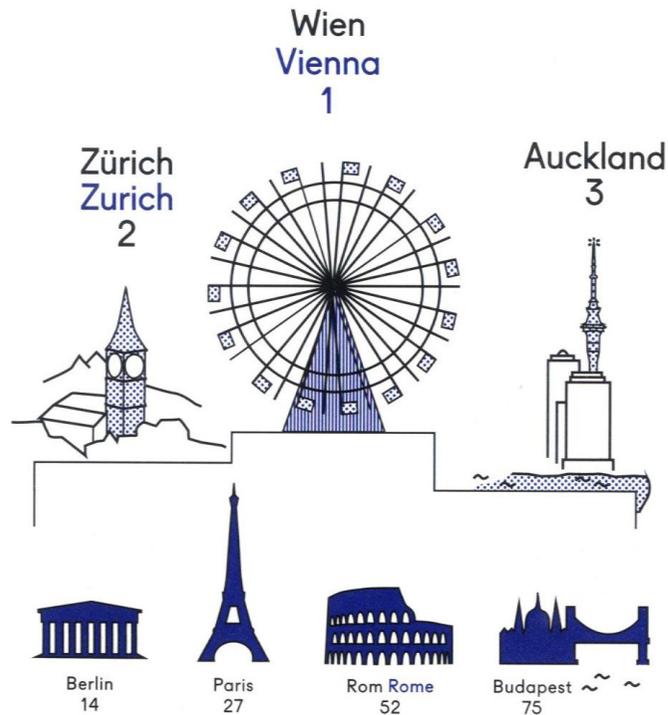


Abb. 12: Zu- und Abwanderungen Wien 2014 (Förster/Menking)

Abb. 13: Mercer-Ranking Lebensqualität 2016 (Förster/Menking)



unmittelbaren Bedarf mehr für die Errichtung neuer Gemeindebauten, was zur Errichtung des zunächst letzten öffentlichen Wohnbauprojektes im Jahr 2004 führte (Putschögl 2014a). Zu diesem Zeitpunkt hatten die städtischen EntscheidungsträgerInnen zunächst veranlasst, anstatt eigener Bauvorhaben nur noch die Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus (mit anschließender Vermittlung der Wohneinheiten über den im Jahre 2000 gegründeten *Wohnservice Wien*) weiter zu verfolgen, wodurch der Wohnbau ebenso günstig wie über eigene Vorhaben realisiert werden könne. Neben der gesunkenen Nachfrage wurden hierbei insbesondere veränderte gesetzliche und finanzielle Rahmenbedingungen des öffentlichen Wohnbaus als Kontraargument gegen neue Gemeindebauten aufgeführt. Unter anderem seien so Nachverhandlungen, durch die im gemeinnützigen Sektor rund 15-20% der Kosten eingespart werden konnten, aufgrund nunmehr notwendiger europaweiter

Ausschreibungen von Bauvorhaben nicht mehr möglich gewesen (ebd.). Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig wies zu diesem Zeitpunkt zudem darauf hin, dass das Wohnbauprogramm des Roten Wiens seiner Meinung nach oftmals verklärt würde und „Prestigebauten“ wie zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der zunehmenden Bauauflagen nicht mehr zu realisieren seien (ebd.). Stattdessen sollte ab 2012 das sogenannte *SMART*-Wohnbauprogramm, bei dem im gemeinnützigen Wohnbau ein Drittel der neu geschaffenen Wohneinheiten als kompakte Jungfamilien-, Paar-, Alleinerziehenden- und Singlewohnungen (siehe Abb. 14 auf der nächsten Seite) konzipiert werden, „ein wenig dieses Erbe des Gemeindebaus fortführen“ (ebd.). In den Jahren 2004-2014 beschränkte sich die Gemeinde Wien somit neben der bereits erwähnten Förderung des gemeinnützigen Wohnbaus (mit Förderungen von rund 300 Mio. € jährlich für etwa 6.000 neue Wohneinheiten pro Jahr, Vasari 2013) auf die Schaffung neuer Dachgeschosswohnungen im Zuge von Sanierungsarbeiten an Gemeindebauten (für die jährlich rund 200 Mio. € in 12.000 Wohneinheiten investiert wurden, ebd.). Im Jahre 2013 wurden so 49 neue Dachgeschosswohnungen realisiert, für das Jahr 2014 war bei der Sanierung von acht Wohnanlagen die Schaffung von 324 weiteren Wohneinheiten vorgesehen (Putschögl 2014a).

#### Vorbild oder Verklärung?

Wohnbaustadtrat Dr. Ludwig erwehrte sich bei diesen Aufstockungen Angeboten der Zusammenarbeit mit gewerblichen Bauträgern, die diese Arbeiten laut des Obmanns der Wiener Immobilitätentreuhänder, Michael Pisecky, effektiver und vor allem ohne Förderungen ausführen könnten: „Wenn die Gemeinde besser wirtschaften würde, hätte sie es nicht notwendig, Gemeindebauten mit Förderungen zu sanieren bzw. auszubauen. Aber wenn aus den Mieteinnahmen die Erhaltung nicht finanziert werden kann, dann hat man ein Problem“ (ebd.). Weitere Kritiken gegen die Vorgehensweise der Gemeinde zielten auf die vermeintlich zu hohen Eigenmittelanteile im

geförderten Wohnbau ab, die von Wohnbaustadtrat Dr. Ludwig jedoch mit dem Hinweis auf die sogenannte *Superförderung* (eines pro Jahr einprozentig verzinsten, zusätzlichen Landesdarlehens in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche) sowie die städtische Unterstützung der Eigenmittlersatzdarlehen entgegnet wurden (Putschögl 2015). Im Jahr 2015 ließ der Wiener Oberbürgermeister Dr. Michael Häupl in einer Themensetzungsrede für den damals nahenden Wahlkampf dann jedoch verlauten, dass in der kommenden Legislaturperiode wieder Gemeindebauten „neuen“ Typus (weitere Informationen siehe „Status Quo sozialer Wohnbau“ unten) errichtet und somit die drei Säulen der Wiener Wohnbaupolitik (Neuerichtung, Sanierung und Subjektförderung) wiederhergestellt werden sollten (Weiser/Stuhlpfarrer 2015). Laut Wohnbaustadtrat Dr. Ludwig, der dies im Jahr 2014 noch ausgeschlossen hatte, würden sich diese Projekte baulich an den Gemeindebau-Urformen des Roten Wien orientieren (Die Presse 2016), dessen „Verklärung“ er einst noch bemängelt hatte. Gleichzeitig betonte Oberbürgermeister Dr. Häupl jedoch auch nicht, an den durch Wohnbaustadtrat Dr. Ludwig initiierten Konzepten der allgemeinen Wohnbauförderung sowie des *SMART*-Programms sparen zu wollen (Putschögl 2015).

#### → Status Quo sozialer Wohnbau:

„Gemeindewohnungen ab 3,70 Euro pro Quadratmeter, Neubau für durchschnittlich 7,50 Euro. Bewerben kann sich, wer zwei Jahre in Wien wohnt und unter einer Einkommensgrenze liegt: 83.610 Euro netto im Jahr für vier Personen zum Beispiel. Wer später mehr verdient, darf bleiben.“ – so umschreibt der ehemalige Wiener Planungsdirektor Kurt Puchinger (vgl. auch Puchinger 2017) die Eckdaten des Wiener Modells. Entscheidend ist dabei auch die stabile Budgetgestaltung auf Bundesebene, die durch eine konstante Verwendung von einem Prozent der österreichischen Lohnsteuer für den Wohnbau gewährleistet wird (Bunjies 2017).

### Das Wohnbauerbe als Wohnungsfrage

Für die Legislaturperiode 2015-2020 wurde anschließend ein Sonderbudget von 25 Mio. € zur Errichtung von rund 2.000 neuen Gemeindebauwohnungen bis 2020 geschaffen, für die im Gegensatz zu den *SMART*-Wohnungen (siehe Abb. 14 rechts) keine mieterseitigen Eigenmittel aufgebracht werden müssten (ebd.). Desweiteren würden die neu geschaffenen Wohnungen, deren Miete sich auf maximal 7,50€ brutto pro m<sup>2</sup> belaufen soll (Die Presse 2016), von der eigens gegründeten Errichtungsgesellschaft *WIGEBÄ* (mit 51% Anteilen des gemeinnützigen Bauträgers *GESIBA* und 49% Anteilen der *Wiener Wohnen*) gebaut werden (ebd.). Diese jüngsten Debatten um die Fortsetzung des *Wiener Wohnbauerbes* können, wie bereits unter 1.3 erwähnt, als Moment einer Überlagerung der lokalen *Wohnbaukultur* mit der übergeordneten Herausforderung der *neuen Wohnungsfrage* (siehe 4.3) betrachtet werden. Für die Verantwortungsträger\*Innen der öffentlichen Planung bildet letztere neben der Suburbanisierung, der Zuwanderung und Integration, des Erhalts des baulichen Erbes, des sektoralen Strukturwandels sowie des Transitverkehrs (Fassmann/Hatz 2009: 25-35) eine der zentralen planerischen und politischen Herausforderungen der mittelfristigen Zukunft Wiens. Eine entscheidende Rahmenbedingung stellt dabei das abermalige Stadtwachstum Wiens (siehe 1.3) dar, dessen parallele Wirtschaftsdynamiken sich auch abseits des notwendigen Wohnungsbaus in konkreten Bauaktivitäten manifestieren. Innerhalb der historischen, zu weiten Teilen dem Stadtbildschutz (siehe 1.2) unterliegenden Wiener Innenstadt kann die nachfolgende Analyse von Art und Maß jüngerer Interventionen in den historischen Baubestand dabei als ein Indikator für die aktuellen Machtverhältnisse der Wiener Stadtentwicklungspolitik dienen, die wiederum entscheidend für die langfristigen Fortführungsperspektiven des *Wohnbauerbes* sind.

Abb. 14: Konzeptbeispiel einer SMART-Wohnung mit ca. 55m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wohnservice Wien)





## **2. BAUVORHABEN IM SPANNUNGSFELD DES STADTBILDSCHUTZES**

Entsprechend der Betrachtung von Fachliteratur zum Thema des Wiener Stadtbildschutzes (insbesondere Klein et al. 2005, Landerer et al. 2010) können konfliktträchtige Bauaktivitäten im Spannungsfeld des historischen Bestandes der Wiener Innenstadt grob in drei zentrale Interventionsansätze gegliedert werden: Umnutzungen und Entkernungen (vgl. Kupf 2005: 228-31, Landerer 2010: 138), Dachausbauten und Aufstockungen (vgl. Landerer 2005: 9f, Kupf 2005: 220-224, Landerer 2010: 140ff, Süß 2010: 119f) sowie Neubauten, Erweiterungen und Nachverdichtungen (vgl. Landerer 2005: 8f, Schediwy 2005: 60-63). Hinzu kommen Kontroversen um Abrisse von historischen Bestandsgebäuden (vgl. Landerer 2005: 10f, Maldoner 2005: 263f, Landerer 2010: 142-147), wobei mit jedem Interventionsansatz jeweils eigene Debatten einhergehen und der Situation von Standorten innerhalb von Kern- und Pufferzone des Weltkulturerbes *Historisches Stadtzentrum von Wien* bzw. innerhalb oder außerhalb von Schutzzonen wesentlicher Einfluss auf bauliche Auflagen und die öffentliche Wahrnehmung einzelner Projekte zukommt. Gebündelt werden diese Diskussionen innerhalb eines Gesamtdiskurses zum Stadtbildschutz in der Wiener Innenstadt, der jenseits der fortlaufenden medialen Berichterstattung durch eine Reihe von übergeordneten (z.B. *Initiative Denkmalschutz*, *Initiative Stadtbildschutz*, *Österreichische Gesellschaft für Denkmal- und Ortsbildpflege*) sowie projektbezogenen (z.B. *Stadtbildschutzinitiative Wien-Mitte*, *Bürgerinitiative Hofstall-Ensemble* (siehe 2.1), *Bürgerinitiative Kometgründe* (siehe 3.3)) Initiativen und Akteur\*Innen geprägt wird. Im Folgenden sollen für die einzelnen Interventionsansätze jeweils entscheidende, kontroverse Faktoren benannt und anhand von Projektbeispielen veranschaulicht sowie exemplarisch verortet werden.

## 2.1 Umnutzungen und Entkernungen

Bei Umnutzungen und Entkernungen werden historische Gebäude, deren ursprüngliche

Nutzung obsolet und/oder unrentabel geworden ist, einem neuen Zweck zugeführt. Dies bedingt projektabhängig mehr oder weniger gravierende bauliche Eingriffe, wobei diese Interventionen oftmals Ausgangspunkt für architektonisch-städtebauliche Kontroversen sind. Einhergehende Debatten bewegen sich dementsprechend meist entlang der kulturhistorischen und ästhetischen Dimensionen dieser Projekte, insbesondere im sensiblen Kontext gewachsener Altstädte. Das wohl prominenteste Beispiel für Umnutzungsprojekte in der Wiener Innenstadt ist die Konversion der ursprünglichen *Hofstallungen* (siehe Abb. 15 auf der nächsten Seite) zum heutigen *Museumsquartier* (siehe Abb. 16 ebendort). War der unmittelbar am Rande der Inneren Stadt gelegene Komplex nach Ende seiner ursprünglichen Nutzung zunächst als *Messepalast* genutzt worden, erfolgte im Jahre 1983 der Auftrag zur Konzepterarbeitung eines *Kulturforums* durch den damaligen Wissenschaftsminister Heinz Fischer (Der Standard 2001). Dies markierte den Beginn eines fast 20-jährigen Diskurses bis zur Eröffnung des *Museumsquartiers* im Jahre 2001, in dessen Zuge das Projekt mehrfach redimensioniert und in seiner Materialität überarbeitet wurde (Gottfried 2001: 138-142). Nach Kritik an den baulichen Interventionen am Bestandskomplex, unter anderem durch einen Zusammenschluss internationaler Kunsthistoriker sowie die bereits erwähnte *Bürgerinitiative Hofstall-Ensemble* (Schediwy 2005: 62), entwickelte sich das *Museumsquartier* zum Politikum, bis schließlich ein architektonischer „Kompromiss“ (ebd.: 60) gefunden werden konnte. Spielräume für solcherlei Interventionen bestehen in den weitreichenden Schutzzonen der Wiener Innenstadt (siehe 1.2) insbesondere bei sogenannten *Schonobjekten*. Im Gegensatz zu den höher klassifizierten *Schutzobjekten*, die „einem generellen Schutz der Struktur, Detailformen und Baumaterialien („Originalsubstanz“) unterliegen“ (Süß 2010: 122), wird bei diesen lediglich das äußere Erscheinungsbild unter Schutz gestellt, „sofern nicht andere öffentliche Interessen

dem entgegenstehen“ (ebd.: 123). Kritiker sehen hierin die Ursache der Erzeugung bloßer „Kulissen“ (ebd.), bei denen die historische Bausubstanz „ganz und gar nicht geschont, sondern ausgeweitet oder wie es im Fachjargon heißt entkernt“ wird (ebd.). Die „Entkerner“ würden sich anschließend „zu selbsternannten „Rettern der Fassaden aufschwingen“, zu Rettern von Objekten, die ohne ihre finanziellen Interessen meist weniger gefährdet wären“ (Klein 2005: 44). Weitere Beispiele für diese Interventionen, bei denen „aus Sanierung [...] schnell Kulissenbau und Nepp“ (Klein 2005: 50) würde, seien demnach die *Albertina* (Landerer 2010: 138; Abb. 17 unten), diverse Stadtpalais (Landerer 2010a: 166-169; Abb. 18) sowie das sogenannte *Misrachi-Haus* am Judenplatz (Landerer 2005: 10; Abb. 19).



Abb. 17: „Soravia Wing“ der Albertina von 2003 (Feierabend.de)

Abb. 18: Foyer des „Hotel Coburg Palais Residenz“ (Reserving.com)



Abb. 15: Darstellung der ehemaligen Hofstallungen/Reitschule von Johann Fischer von Erlach, 1721 (Gemälde und Grafik)



Abb. 19: Eingang des Misrachi-Hauses (Wien.info)



Abb. 16: Visualisierung des MuseumsQuartiers Wien (MuseumsQuartier Wien)

## 2.2 Dachausbauten und Aufstockungen

Der Interventionsansatz der Dachausbauten und Aufstockungen wird in der Wiener Innenstadt hauptsächlich anhand einer Vielzahl moderner Dachausbauten sichtbar. Diese werden in innerstädtischen Lagen seit den 1990er-Jahren, damals noch vorrangig zur Belebung der Wiener Innenstadt durch mehr Wohnbevölkerung (Landerer 2005: 9), in Form des Ausbaus von Dachgeschossen gründerzeitlicher Gebäude realisiert (Thalhammer 2015). Die Entwicklung der jüngeren Jahre hatte hierbei jedoch vermehrt regelrechte Dachaufbauten bzw. -Aufstockungen, oftmals in architektonisch bewusst zum historischen Bestand kontrastierender Form („mehrgeschossige Skyboxes, UFOs und sonstige Raumvisionen“, Süß 2010: 120), zum Ergebnis (siehe Abb. 20 und 21). Insbesondere die MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) sieht in Dachaus- und Aufbauten einen probaten Beitrag zur unter 1.3 erwähnten Wohnungsknappheit und erteilt pro Jahr bei ca. 4.400 bereits ausgebauten Dachgeschossen jährlich rund 500 Genehmigungen für neue Projekte dieser Art (ebd.). Eine Studie der MA 19 von 2004 (vgl. MA 19 2004) befand zudem die Dachgeschosse von rund der Hälfte der insgesamt 32.000 gründerzeitlichen Wohngebäude in der Wiener Innenstadt für geeignet für einen Ausbau (ebd.: 8). Bei pro Dachgeschoss durchschnittlich etwa zwei bis drei realisierbaren Wohneinheiten ergäbe sich so ein perspektivisches Potenzial von etwa 30.000–40.000 zusätzlichen WE (ebd. 8f). In der öffentlichen Berichterstattung finden sich jedoch auch zahlreiche kritische Stimmen, die neben der ästhetischen „Verschandelung“ der Gründerzeitgebäude (Thalhammer 2015) meist die sozioökonomische Komponente des Ansatzes kritisieren (ebd.). Einher mit der Wertsteigerung eines Gesamtobjektes durch Dachausbau gehen demnach oftmals steigende Mieten für alle Parteien, wobei teilweise auch Kosten für anfallende infrastrukturelle Arbeiten wie zu installierende Aufzüge umgelegt werden (ebd.). Wegen der räumlichen Qualitäten

moderner Dachausbauten und der Tatsache, dass diese (sofern nach 2001 errichtet) keiner Mietzins-Regulierung unterliegen (ebd.), ist der geschaffene Wohnraum zudem meist im oberen Preissegment des Wohnungsmarktes angesiedelt. Der Beitrag dieses Interventionsansatzes zum in Wien tatsächlich gegebenen Wohnungsbedarf ist daher zumindest in der Summe zu hinterfragen, wobei Kontroversen um Einzelprojekte der jüngeren Vergangenheit wie den von Eigentümerseite geplanten Dachausbau des Barockhauses in der Schwertgasse 3 (siehe Abb. 22 und 23) eine Fortsetzung der sozioökonomischen Problematiken vermuten lassen. Ein Rechtsstreit zwischen dem Eigentümer sowie den Mieter\*Innen des unter Denkmal- sowie Ensembleschutz stehenden Objektes endete nach sechs Jahren mit einem negativen Entscheid seitens des Denkmalamtes (Österreichischer Rundfunk 2017), wobei von Seite der Mieterinitiative *Baujuwel Schwertgasse* eine mutmaßliche *Luxussanierung* moniert wurde (Die Presse 2014).

Abb. 22: Barockhaus in der Schwertgasse 3 (WZ/Jenis)



Abb. 23: Dachgeschoß des Barockhauses Schwertgasse 3 (Presse/Fabry)

Abb. 20: Dachausbauten/Penthouses an der Goethegasse 1 in der Inneren Stadt (Goethegasse1.at)

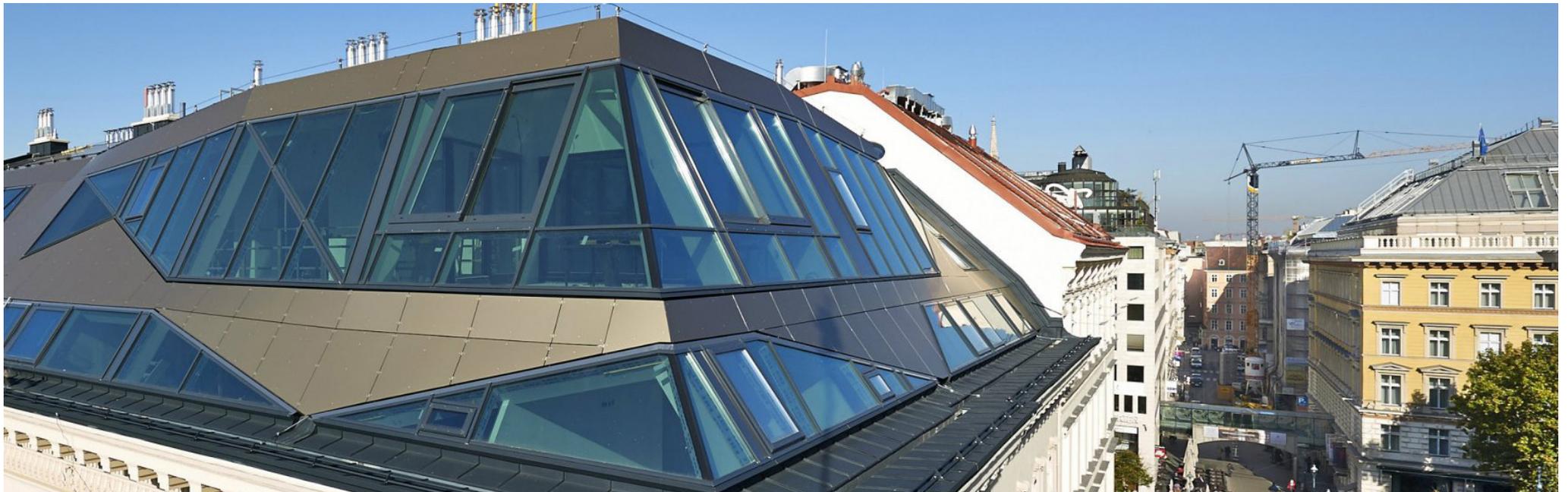


Abb. 21: Dachausbau/Penthaus an der Bösendorfer Straße 7 in der Inneren Stadt (Penthouse Construction)

### 2.3 Neubauten, Erweiterungen und Nachverdichtungen

Neubauten sowie Erweiterungen und Nachverdichtungen bereits bestehender Gebäudekomplexe im Bereich der Wiener Innenstadt gehen oftmals mit Kontroversen um die Einfügung dieser Vorhaben in den (historischen) städtebaulichen Kontext, und dabei insbesondere auch in der vertikalen Dimension sowie im Zusammenhang tradiert *Sichtachsen*, einher. Als ein relativ früher Anlass für derlei Diskussionen kann dabei das vom österreichischen Architekten und Architekturtheoretiker Hans Hollein zeitgleich mit einer Liberalisierung der Wiener Bauordnung (siehe 4.4) geplante, nahe des Stephansdoms gelegene und 1990 eröffnete *Haas-Haus* (Abb. 24) betrachtet werden, das nicht nur architektonisch, sondern auch im Zusammenhang des sogenannten *Rudolf-von-Alt-Blicks* vom Graben auf den Stephansdom (Abb. 25) kritisiert wurde (Musner 2009: 22). Aktuell lässt sich, folgend auf die ebenso umstrittene Realisierung des Komplexes *Wien-Mitte* (siehe 3.3), eine ähnlich komplexe Debatte am Beispiel des am Heumarkt nahe der Inneren Stadt gelegenen Bauvorhabens *Hotel InterContinental / Wiener Eislaufverein* verfolgen, das sich massiver Kritik auf mehreren Ebenen ausgesetzt sieht (Czaja 2014). Geplant ist ein Umbau des aus den 1960er-Jahren stammenden Hotels *InterContinental* bei paralleler Errichtung eines neuen Wohnhochhauses und Umgestaltung der benachbarten Eislaufbahn sowie des sie umgebenden, öffentlichen Raumes. Institutionen wie die *Architekturstiftung Österreich*, die *Österreichische Gesellschaft für Architektur* oder die bereits erwähnte *Initiative Stadtbildschutz* befürchten hierbei in Anbetracht der bereits rund um den Stadtpark realisierten Hotelbauten (Schediwy 2010: 56f) sowie der im Hochhauskonzept von 2014 (vgl. MA 21 2014) nicht mehr enthaltenen *Ausschlusszonen* (Marits 2016) einerseits einen endgültigen Präzedenzfall für die Ermöglichung von Hochhäusern im unmittelbaren Innenstadtbereich (und damit einen weiteren

Kontrollverlust der öffentlichen Stadtplanung zugunsten von Investoren, Czaja 2014), andererseits wird das Projekt im Kontext der Weltkulturerbezonen der Wiener Innenstadt (siehe 1.2) diskutiert. Während die Akteur\*Innen der öffentlichen Planung den Mehrwert der Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes am Standort hervorheben (Bernold 2014) droht die *UNESCO/ICOMOS* im Falle einer Realisierung mit dem Entzug des Weltkulturerbes für das *Historische Stadtzentrum von Wien*. Grund für eine bereits erteilte Verwarnung von *ICOMOS* (Arora et al. 2017) ist dabei, dass das Vorhaben mutmaßlich gegen die von der Stadt Wien selbst im Hochhauskonzept von 2001 (vgl. MA 18 2001) festgelegte, maximale Gebäudehöhe am Standort verstößt (ebd.: 11). *ICOMOS* sieht hierdurch den sogenannten, in Abb. 26 mitsamt des Neubauvorhabens visualisierten *Canaletto-Blick* vom *oberen Belvedere* auf die Silhouette der Wiener Innenstadt (siehe Abb. 27) gefährdet, der in Form einer *schützenswerten historischen Perspektive* (Abb. 28) einen Teil des Weltkulturerbes darstellt (Musner 2009: 60f). Aufgrund des noch offenen Diskurses sowie des laufenden Flächenwidmungsverfahrens wird aktuell mit dem Baubeginn des Projektes frühestens im Jahre 2019 gerechnet (Krutzler 2016).

Abb. 24: Das „Haas-Haus“ am Stephansplatz (Roma Antiqua)



Abb. 25: Der „Rudolf-von-Alt-Blick“ vom Graben auf den Stephansdom, 1832 (Directmedia)

Abb. 26: Visualisierung des Neubauvorhabens „Hotel Intercontinental“ im Kontext des Canaletto-Blicks (Presse/Kupf)



Abb. 28: Schützenswerte historische Perspektiven in Wien (Presse)

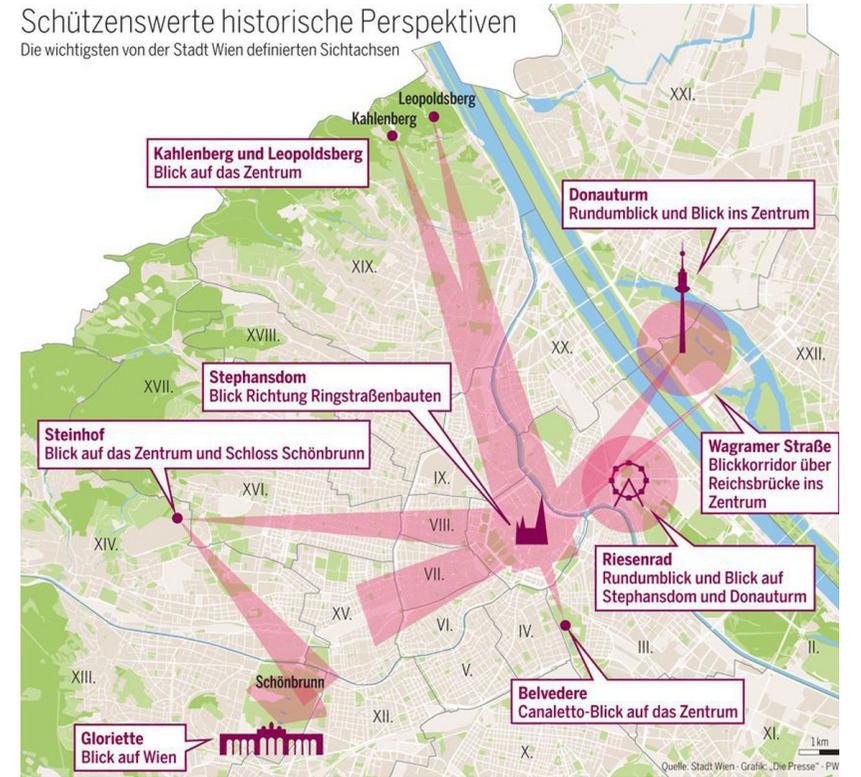


Abb. 27: Bernardo Bellotos Gemälde „Wien, vom Belvedere aus gesehen“, 1758-1761 (Kunsthistorisches Museum Wien)

## 2.4 Abrisse historischer Bestandsgebäude

Auch als eine mögliche Vorstufe der oben thematisierten, konflikträchtigen Neubauvorhaben im Wiener Innenstadtbereich bietet der Abriss historischer Bestandsgebäude ebenso Anlass für Kontroversen. Als Ausgangspunkt dieses Diskurses sieht Markus Landerer, Vorstandsmitglied der *Initiative Denkmalschutz*, den Umstand, dass die Flächenwidmungen und Bebauungspläne in Schutzzonen oft keinen Bezug zur tatsächlichen Baukubatur der erhaltenswerten historischen Gebäude aufweisen. Da somit oft größere Bauhöhen als im Bestand zulässig sind würden sich (auch illegale) Abbrüche für den Eigentümer oftmals lohnen (Landerer 2005: 10). Zudem habe die Novelle zur Wiener Bauordnung von 1996/1997 „fatale Auswirkungen“ gehabt, da in ihr Abbrüche von Gebäuden außerhalb von Schutzzonen bewilligungsfrei gestellt wurden (ebd.). Lediglich der Bauführer ist hierbei verpflichtet, den Abbruch mindestens 3 Tage vor Beginn der Arbeiten durch eine schriftliche Mitteilung an die Baupolizei anzukündigen (Landerer 2010: 146). Hierdurch seien Gebäude, die sich in einem laufenden Unterschutzstellungsverfahren durch das Denkmalamt befanden, rechtmäßig abgerissen worden (Landerer 2005: 10f). Als weitere Problematiken benennt Landerer die vergleichsweise niedrigen Verwaltungsstrafen bei illegalen Abbrüchen sowie die Festlegung von Schutzzonen durch die politisch Verantwortlichen auf Bezirksebene, die die formelle Einrichtung von Schutzzonen teilweise solange verschleppen würden, bis nicht mehr genügend historische Bausubstanz für eine Festlegung vorhanden war (ebd.: 11). Für den erwähnten Abriss von historischen Gebäuden während des Prozesses ihrer Unterschutzstellung benennt Landerer das Beispiel des Vorstadt-Biedermeierhauses in der Schloßgasse 5 / Castelligasse 1, das Ende des 18. Jahrhunderts erbaut und im Dezember 2002 (trotz unmittelbar eingereichten Mandatsbescheides des Denkmalamtes

an die Baubehörde rechtmäßig) abgerissen wurde (ebd.: 10). Beispielhaft für illegale Abrisse beschreibt Landerer den Fall eines weiteren Biedermeierhauses an der Feldmühlgasse 9 in Wien-Hietzing, das trotz seiner Bedeutung im Schutzzonen-Ensemble der benachbarten „Klimt-Villa“ zu Beginn der Sommerferien 2002 abgebrochen wurde (ebd.: 10f). Nach Angaben Landerers geschah dies an einem Freitagnachmittag unmittelbar nach Schließung der Wiener Magistratsämter, die anschließende Verwaltungsstrafe gegen den Geschäftsführer des Auftraggebers sowie dessen ausführende Baufirma in Höhe von 4.620 € sei aufgrund kurz danach erfolgten Konkurses beider Firmen nie bezahlt worden (ebd.: 11). Als ebenso besorgniserregend erscheint laut Landerer jedoch auch das erreichte Ausmaß der Abrisse von (zu Unrecht) nicht geschützten, entweder als Objekt (Abb. 29, 30), oder auch im Ensemble durchaus stadtbildprägender historischer Gebäude und insbesondere Gründerzeit-Zinshäuser (Abb. 31). Die entsprechenden Motivationen zur Neubebauung der (oftmals in Schutzzonen gelegenen) Grundstücke lägen dabei in ihrer effektiveren Ausnutzung bei Neuentwicklung, beispielsweise durch das Entfallen von Mieterschutzbestimmungen bei nach 1945 errichteten Gebäuden, die Schaffung zusätzlicher Geschossfläche (Klenner 2016) oder neuer Tiefgaragen (Pressberger 2016).



Abb. 29: Abriss „Hopf-Haus“ Donaufelder Str. 241 (News/Schimek)

Abb. 31: Abriss am Wiedner Gürtel 16 (Schimek)

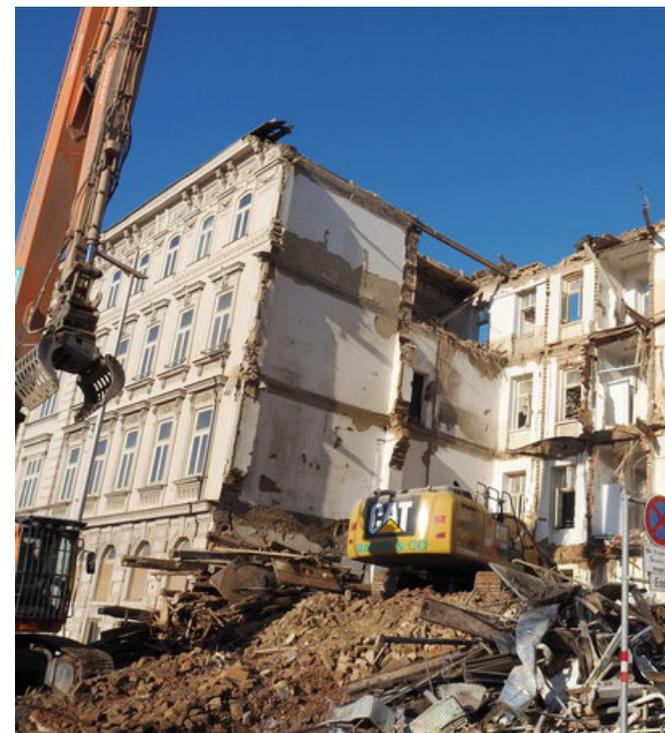


Abb. 30: Abriss an der Hietzinger Hauptstr. 100 (Wawra)



# **3. WIENER STADTENTWICKLUNGSPOLITIK**

Unter rein ökonomischen und teilweise auch baulich-infrastrukturellen Gesichtspunkten handelt es sich bei den eingehend beispielhaft definierten Eingriffen in den historischen Baubestand der Wiener Innenstadt sicherlich um oftmals sinnvolle und nachvollziehbare Maßnahmen der *Stadterneuerung*. Aus einer Betrachtung der Wiener Innenstadt als kulturhistorisches *Gesamtkunstwerk* heraus erscheinen sie jedoch als Teile eines schleichenden Prozesses, der den sukzessiven Verlust des historischen Wiener Stadtbildes und damit indirekt auch der Stadtkultur zur Folge hat (Musner 2009: 23). Der diese Maßnahmen umgebende Diskurs entfaltet sich dabei zwischen (neo-)liberal-ökonomisch sowie konservativ-kulturhistorisch motivierten Parteien in der Wiener Stadtentwicklung. Als zentrale Instanz für einhergehende Vorgaben dafür, welche Eingriffe möglich sind und welche nicht, dienen dabei die nicht randscharf zu definierenden Kräfte der Wiener Stadtentwicklungspolitik. Wie unter 4. weiter ausgeführt wird, stellt die Konstitution der Stadt Wien hierbei aufgrund ihrer traditionell engen Verschränkung von Politik, Verwaltung und Wirtschaft gewissermaßen einen Sonderfall dar. Im Hinblick auf offizielle Ziele und Leitbilder der Stadtentwicklung orientierte sich die Wiener Stadtentwicklungspolitik jedoch, wie jede andere aktiv geplante Stadt auch, an übergeordneten Idealen und Trends aus den Bereichen der Gesellschaft, der Wirtschaft, der Mobilität, der Architektur und weiteren Disziplinen. Das folgende Kapitel soll in diesem Zusammenhang einen Überblick über die Wechselwirkung zwischen dem jeweiligen Zeitgeist, Institutionalisierungsprozessen und Machtverhältnissen in der Wiener Stadtentwicklungspolitik bieten. Den Abschluss stellt hierbei eine kurze Einordnung des Status Quo in diesen größeren Kontext dar, wobei insbesondere *Gewinner* und *Verlierer* der Entwicklungs- und Hierarchisierungsprozesse der jüngeren Vergangenheit benannt werden sollen.

### 3.1 Leitbilder und Trends im Wandel der Zeit

Die Wiener Stadtentwicklung ab dem zweiten Weltkrieg lässt sich im Wesentlichen in vier Phasen mit jeweils eigenen planungspolitischen Zielen und Prioritäten gliedern, die im Folgenden skizziert werden sollen. Zusammengefasst folgte hierbei auf die Anstrengungen für den unmittelbaren Wiederaufbau eine (unter dem Leitbild der *aufgelockerten und funktional gegliederten Stadt*, Hatz/Lippl 2009: 147) von Modernisierungen und Infrastrukturplänen dominierte Ära, die in Form der „multithematischen Stadt der Postmoderne“ (ebd.: 149) von einer stärkeren Betonung der Stadtbildpflege (durch Revitalisierung und Neuinszenierung der historischen Kernstädte, ebd.) sowie von Grünräumen abgelöst wurde. Im Anschluss prägten dann im Zuge des neuerlichen Stadtwachstums Wiens einerseits das Leitbild der nachhaltigen und ökologischen Stadt (ebd.: 150), andererseits jedoch auch innerstädtische Flächenkonkurrenz und steigender Verwertungsdruck eine bis heute andauernde Epoche der postmodernen Stadtentwicklungspolitik. Die einhergehenden Maßnahmen und Instrumente der Stadterneuerung bezogen sich dabei stets auch auf die Schwächen der jeweils früheren Planungsmodelle sowie auf in ihnen nicht intendierte Entwicklungen (ebd.: 147). In den späten 1940er-Jahren stand jedoch zunächst die Wiederherstellung des städtischen Alltags auf der planerischen Agenda Wiens. Nach Kriegsende entsprach der Verlust an Wohnraum dem Gesamtbestand der Städte Linz, Salzburg und Bregenz, 145 Brücken waren gesprengt und Verkehrsinfrastrukturen wie Bahnhöfe funktionsunfähig, auf den Straßen Wiens befanden sich ca. 850.000 m<sup>3</sup> Schutt (Klein 2005: 27). Dementsprechend war an strategische Planungen jenseits von pragmatischen Wiederaufbauarbeiten nicht zu denken, die Maßnahmen der 1940er-Jahre richteten sich im Wesentlichen nach einem *Sofortprogramm*, gefolgt von einem *Wiederaufbauprogramm* und begleitenden, in 14 Punkten zusammengefassten

*Richtlinien für den Wiederaufbau* (ebd.: 29f). Diese betonten unter anderem die Relevanz des menschlichen Maßstabes im (wieder-)herzustellenden Stadtbild (ebd.) und propagierten – im Sinne der *Charta von Athen* – Auflockerung sowie Funktionstrennung (ebd.: 30), wodurch der Weg in die planerische *Moderne* geebnet wurde. Diese spiegelte sich in den 1950er-Jahren insbesondere in Mobilitätsdiskussionen wider, die nach amerikanischem Vorbild hauptsächlich den Individualverkehr und hierbei beispielsweise die Errichtung von Stadtautobahnen im Wiental und am Donaukanal zum Thema hatten. Des Weiteren zeigte sich die neue Aufbruchsstimmung in der Wiedereröffnung städtischer Monumente wie der Opern- und Burgtheater sowie des Stephansdoms (ebd.: 32, siehe auch Abb. 32).



Abb. 32: Wiederaufbau des Stephansdoms, 1948 (Vienna Timeline)

## Auf dem Weg in die Moderne

Der architektonische Zeitgeist hingegen brach mit den wienerischen Traditionen und strebte nach einem möglichst schlichten Erscheinungsbild, wovon nicht nur Neubauten sondern im Zuge von Sanierungen und Abbrüchen auch der historische Gebäudebestand betroffen war (ebd.). Strukturen, die den Krieg überstanden hatten, jedoch nicht mehr den Ansprüchen der Moderne entsprachen, wurden auch vor dem Hintergrund einer sprunghaften Erhöhung der Grundsteuer sowie des an die sogenannte *Friedenskrone* gebundenen Mietzinses oftmals vernachlässigt oder beseitigt (ebd.: 34). Ebenso unterlagen Neubauten einer zwanzigjährigen Grundsteuerbefreiung sowie steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, was im Zusammenspiel mit der voranschreitenden Urbanisierung zu starken Investitionen im Immobiliensektor führte (ebd.). Öffentliche Akteure wie das Wiener Stadtbauamt strebten zu dieser Zeit hauptsächlich nach dem Ideal der autogerechten Stadt, was sich unter anderem in Form von zahlreichen Straßenverbreiterungen (insbesondere in den ehemaligen Vorstädten, ebd.: 35) und Straßenverkehrsknoten (wie dem umgebauten Praterstern, ebd.: 36) niederschlug. Die zu diesem Zeitpunkt ebenfalls diskutierten, bereits erwähnten Stadtautobahnen hingegen kamen nur in Ansätzen zur Ausführung, wodurch unter anderem das Straßenbahnnetz in seiner ursprünglichen Form weitestgehend erhalten werden konnte (ebd.). Weitere städtebauliche Ansätze der 1950er- und 1960er-Jahre führten zur Errichtung erster Bürohochhäuser in Innenstadtlage (wie dem Ringturm von 1955, später auch im Bereich des Stadtparks, ebd.) sowie der Planung erster suburbaner Siedlungen (Eigner/Resch 2001: 9). Im Jahre 1961 löste das von Stadtplaner Roland Rainer erarbeitete *Planungskonzept Wien* die bis dahin immer noch gültigen *Stadtregulierungspläne* von 1893 ab, wodurch eine neue Grundlage für die strategische Planung Wiens geschaffen wurde (Pirhofer/Stimmer 2007: 47). Indirekt wurden hierdurch (trotz noch nicht existenter Schutzzonen)

auch weite Teile des historischen, niedrigeren Baubestandes der Innenstadt vor dem Abriss bewahrt, da die in diesem gesamten Bereich bis dato gültige *Bauklasse V* mit einer Mindesthöhe von 20 Metern aufgehoben wurde (Klein 2005: 38). Der öffentliche Nahverkehr wurde nach dem Streben nach der autogerechten Stadt in den 1950er-Jahren wieder stärker betont, indem die Errichtung erster Schnellbahnlinien (wie z.B. Floridsdorf-Meidling, eröffnet 1962) in die Wege geleitet wurde (ebd.: 40). Weiterhin kamen parallel erste Beispiele von vereinzelt Flächensanierungen (beispielsweise in Lichtental und Alt-Erdberg, ebd.: 39), jedoch auch sanfter Stadterneuerung (im Blutgassenviertel, ebd.; siehe Abb. 33 und 34) zur Durchführung.

## Zeitgeist im Wandel

Insgesamt führten die Stadterneuerungsmaßnahmen der 1960er-Jahre (zu denen auch Großinfrastrukturprojekte wie die *zweite Donauregulierung* ab 1972 (Eigner/Resch 2001: 15) oder das neue *Allgemeine Krankenhaus* ab 1974 (Pirhofer/Stimmer 2007: 52) zählten) jedoch zu einem erheblichen Verlust historischer Bausubstanz. Der Bestand an Gebäuden des Barock und Klassizismus

reduzierte sich so beispielsweise zwischen 1955 und 1984 um etwa zwei Drittel (Klein 2005: 40). Im erhaltenen Wohnungsbestand wurden durch das 1963 erlassene *Wohnbauförderungsgesetz* hingegen Gelder auch für Sanierungsarbeiten (anstatt wie zuvor nur Neubauwohnungen) genehmigt, was eine sukzessive Anhebung des Standards von über 50.000 Wohnungen bis 1981 (siehe auch 5.1) in die Wege leitete (ebd.). In der Folgezeit entwickelte sich ein reger Diskurs um das Wohnen der Zukunft: Während die Gemeinde Wien entsprechend ihrer Planungen der 1950er-Jahre erste kommunale Großwohnanlagen aus Fertigteilen errichtete (beispielsweise in Neukagran, Alt-Erlaa oder der Großfeldsiedlung, ebd.: 41) und somit einen Suburbanisierungsprozess in die Wege leitete, plädierte Alexander Mitscherlich in seinem vielbeachteten, maßgeblich auf das Denken von Jane Jacobs aufbauenden (Grubbauer 2011: 52) und 1965 erschienenen Werk „Die Unwirtlichkeit unserer Städte“ bereits gegen ebenjene „Schlafstädte“ sowie die „Entmischung der Stadtfunktionen“ (ebd.). Generell waren die 1960er-Jahre geprägt von einer Hochkonjunktur der Bauindustrie (einen Meilenstein stellte dabei der Grundsatzbeschluss zur Errichtung eines U-Bahn-Netzes im Jahr 1968 dar, Eigner/



Abb. 33: Die Blutgasse um 1940 (Reiffenstein)



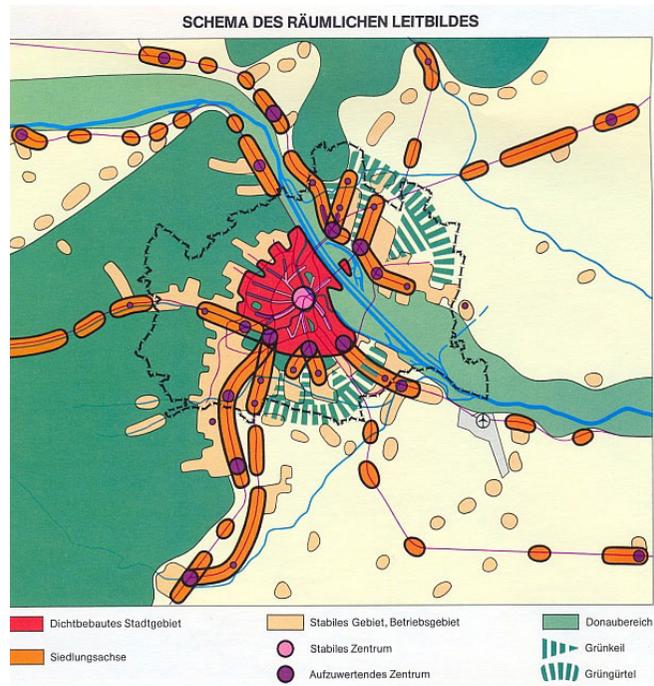
Abb. 34: Die Blutgasse in 2015 (Vienna.at)

Resch 2001: 10) sowie von der Gewissheit, in den entsprechend des Zeitgeistes errichteten Strukturen die „moderne Lebensführung“ der kommenden Jahrzehnte zu ermöglichen und sicherzustellen (Klein 2005: 43). Aufbauend auf erste Ausweisungen in Roland Rainers *Planungskonzept Wien*, die jedoch noch keinen Festlegungscharakter aufwiesen, sowie das Aufkommen einer urbanen Protestkultur (siehe 3.2) folgte anschließend in den 1970er-Jahren ein Umdenken hinsichtlich des Umgangs mit historischem Baubestand durch die Festlegung der ersten 14 Schutzzonen (siehe 1.2) im Jahre 1972 (ebd.: 46). Zudem beschloss der Wiener Landtag im selben Jahr die Erhebung eines *Kulturschillings* (10% der Fernseh- und Rundfunkgebühren für den Altstadterhaltungsfonds und denkmalpflegerische Mehrausgaben) sowie die Schaffung einer eigenen Denkmalschutzabteilung innerhalb der MA 7 (Kultur), ebenso wurde die Altstadterhaltungsnovelle der Wiener Bauordnung erlassen (ebd.).

### Stadterneuerung statt Stadterweiterung

Neben dieser neuen Wertschätzung für den historischen Baubestand wurden jedoch auch die eigenen Planungen und Maßnahmen der vergangenen Jahrzehnte kritisch hinterfragt: Ersten Desurbanisierungsansätzen versuchte die Wiener Planungspolitik, entsprechend der frühen Kritik Mitscherlichs, mithilfe einer koordinierten und integrierten Betrachtung des gesamten Stadtraums entgegenzuwirken: Im Jahre 1976 erfolgte die Beauftragung zur Erarbeitung des ersten *Stadtentwicklungsplanes* (STEP), der schließlich 1984 erschien und in seinen Inhalten einen verstärkt urbanen, sozialen und moderat-nachhaltigen Fokus aufwies (Pirhofer/Stimmer 2007: 74). Als Reaktion auf die mangelnde Durchgrünung des Innenstadtbereiches wurden zudem (beispielsweise durch die Freihaltung der ab 1972 geschaffenen neuen Donauinsel von jeglicher Bebauung oder des *Kurparks Oberlaa* als Durchführungsort der *Wiener Internationalen Gartenschau 1974*) im Kontext des

Abb. 35: Schema räumliches Leitbild STEP '84 (Stadtentw. Wien)



*Grüngürtels* neue, großmaßstäbliche Parks an den Rändern des Stadtgefüges geschaffen (ebd.: 94ff). Zusammengefasst formuliert gewann somit der Ansatz der *Stadterneuerung* (bei gleichzeitig steigender Wertschätzung gewachsener Strukturen, siehe 3.2 und 5.1) Oberhand gegenüber der *Stadterweiterung*, was auch durch das ausbleibende Wachstum Wiens zu dieser Zeit ermöglicht wurde (Eigner/Resch 2001: 14, siehe auch 1.3). Ebenjene Stadterneuerung führte in den 1980er-Jahren jedoch bereits auch zu einigen Konzeptansätzen im historischen Kontext der Innenstadt, die entsprechende Kontroversen mit sich brachten: Der einhergehende Diskurs um das Zusammenspiel zwischen Stadtbildschutz und Stadtentwicklung entfaltete sich ab der ersten Stufe des Architektenwettbewerbs zum *Messepalast*, dem heutigen *Museumsquartier* (siehe 2.1), immer weiter (Schediwy 2010: 98), zeitgleich gewannen Diskussionen um Großprojekte, insbesondere auch

unter Architekt\*Innen und Investoren, an Dynamik (Pirhofer/Stimmer 2007: 103). Der 1984 erschienene, erste STEP (siehe Abb. 35) sollte in diesem und weiteren Diskursen der Stadtentwicklung einen übergeordneten, groben Orientierungsrahmen sowie einen „Ausgleich im oft unübersichtlichen Feld gesellschaftlicher Widersprüche“ bieten (ebd.: 74). In diesen Zeitgeist fiel auch die geplante Ausrichtung einer für 1995 geplanten *Weltausstellung (EXPO)*, die gemeinsam mit Budapest ausgerichtet werden sollte (ebd.: 107).

### Bevölkerungs- und Bauboom

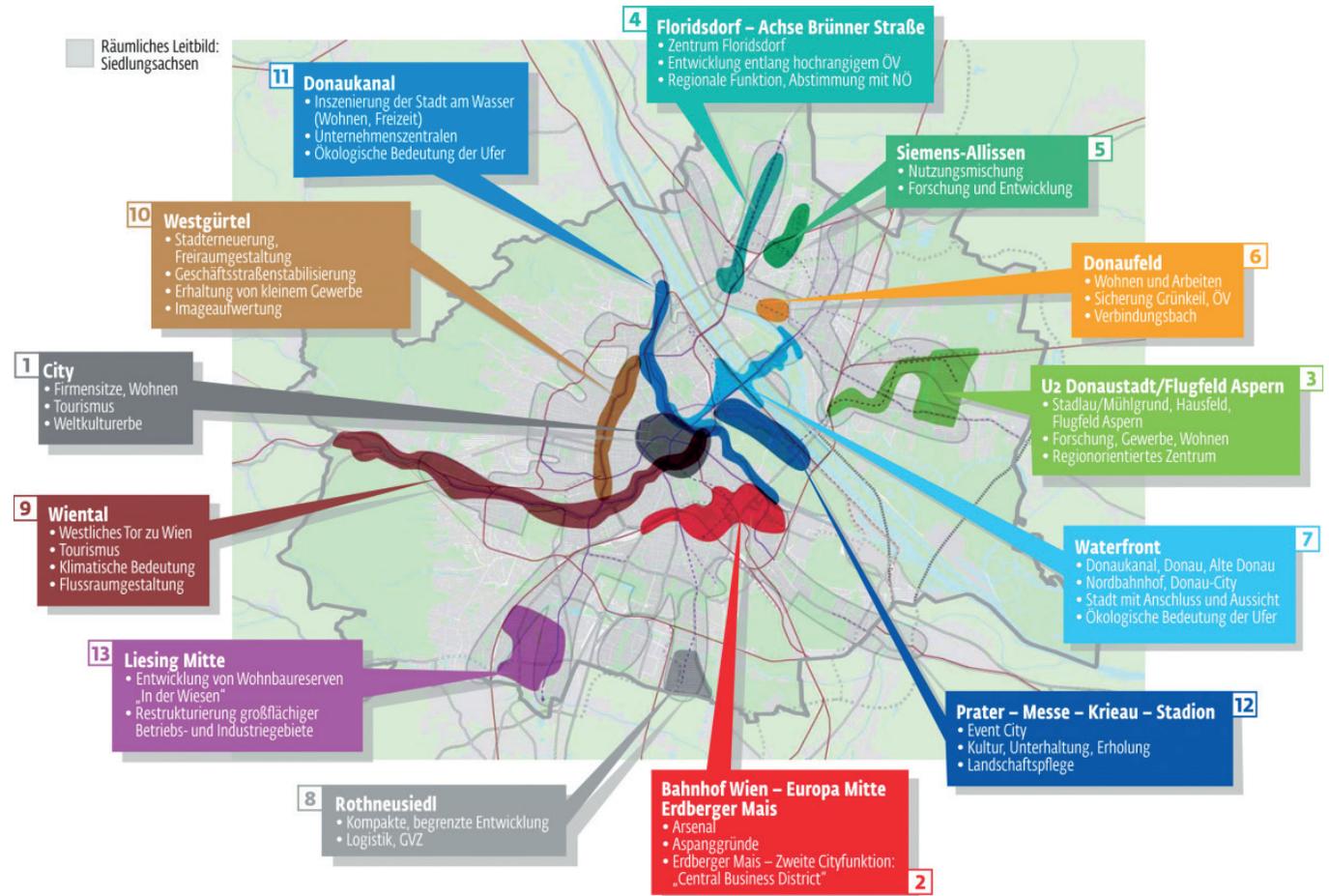
Während diese Planungen schlussendlich im Sande verliefen, sollte diese neue Raumwahrnehmung Wiens in seinem mittel- und osteuropäischen Kontext in Zukunft eine gewichtige Rolle in der künftigen Stadtentwicklung der Metropolregion spielen. Nach Fall des *Eisernen Vorhangs* im Jahre 1989 rückte Wien in eine zentrale Lage innerhalb Europas und nahm hierbei – insbesondere auch in der Außendarstellung Wiens zum Standortmarketing (Grubbauer 2011: 120) – eine geopolitische und wirtschaftliche Schnittstellen- sowie Bindegliedsfunktion zwischen Ost und West ein (Pirhofer/Stimmer 2007: 104). Der hieraus resultierende *Bauboom*, der insbesondere Bürohochhäuser, (beispielsweise in der ab 1996 realisierten Donaucity) betraf, führte zu einer Erstarkung des Meinungsgewichts der „Baulobby“ innerhalb der Wiener Stadtentwicklungspolitik (Schediwy 2010: 106). Die grundsätzlichen Annahmen des STEP '84, von Walter Skopalik als „Hunderttausend Wiener im nächsten Jahrzehnt weniger, kaum Wirtschaftswachstum, stark steigende Energiepreise, geänderte Wertvorstellungen“ zusammengefasst, erwiesen sich somit als hinfällig (Pirhofer/Stimmer 2007: 81). Auch wenn dies nicht zwangsläufig zu einer Obsoleszenz der planerischen Grundlagenarbeit und strategischen Ansätze führte, sah die Gemeinde Wien den Bedarf für eine an die unerwartete „Neue Gründerzeit“ (siehe auch 1.3) angepasste Rahmenplanung in Form des STEP

'94 (ebd.: 103). Dieser verstand sich in erster Linie als ein Entwicklungskonzept für „angewandte Gesellschaftspolitik“, wodurch der zunehmend diskursive Charakter der Wiener Stadtentwicklung unterstrichen wurde (MA 18 1994: 1). Die entsprechend zunehmende Flächenkonkurrenz in der Wiener Innenstadt spiegelte sich anschließend auch in der Neubewertung der konkreten räumlichen Potenziale der Wiener Innenstadt wider. Im Jahre 2005 erschien nach dem STEP '84 und dem STEP '94 der dritte Wiener Stadtentwicklungsplan, der neben dem anhaltenden Wachstum Wiens abermals auf den durch die EU-Osterweiterung veränderten geopolitischen Kontext der Metropolregion reagierte. Der zunehmenden Relevanz der Boden- und auch Wohnraumpolitik wurde im STEP '05 durch die Schraffierung von dreizehn sogenannten Zielgebieten als „Hot-Spots“ der Wiener Stadtentwicklung (siehe Abb. 36 rechts) Rechnung getragen (MA 18 2005: 68). Weiterhin trugen beispielsweise Veröffentlichungen zu den Potenzialen der Wiener *Dachlandschaft* (2004, vgl. MA 19 2004) zum Diskurs bei, der sich parallel in zahlreichen, von Kontroversen begleiteten Neubauprojekten im historischen Kontext der Innenstadt entfaltete (siehe 2.). Bei der weiteren Realisierung von Stadterneuerungs- und Infrastrukturmaßnahmen, mit denen die Gemeinde versuchte dem anhalten Stadtwachstum gerecht zu werden, entschieden sich die städtischen Instanzen dabei zur mittlerweile gemeinhin üblichen Zusammenarbeit mit Investoren (siehe 4.2).

### „Sich Stadt leisten“

Diese generelle Tendenz der progressiven, maßgeblich neoliberal beeinflussten Stadtentwicklung sowie des allorts steigenden Verwertungsdrucks führte sich im neuen Jahrtausend fort, wodurch die Wiener Planungspolitik zunehmend in einer zeitgleichen Rolle als räumlicher Katalysator, Koordinator und Regulator der Wachstumsdynamiken gefragt ist. Die Parameter und Prioritäten dieser Gratwanderung wurden anschließend in der Veröffentlichung eines weiteren,

Abb. 36: Zielgebiete der Wiener Stadtentwicklung aus dem STEP '05 (Österreichisches Institut für Raumplanung)



aktuell gültigen STEP im Jahre 2014 erörtert, der vor dem Hintergrund eines erstmals konkret formulierten Zeithorizontes den Titel *STEP 2025* trägt (vgl. MA 18 2014) und in weiteren, spezifischeren Fachkonzepten und Rahmenstrategien (beispielsweise in den Bereichen der Verkehrsplanung oder *Smart City*, vgl. MA 18 2014a) ausdifferenziert wird. Übergeordnetes Leitbild des STEP '25 ist hierbei der Anspruch Wiens, sich trotz der eingehend erwähnten, zunehmend intensiven und diskursiven Wachstumsdynamiken „Stadt leisten zu wollen“ (MA 18 2014: 6). Die fünf zentralen,

perspektivischen Herausforderungen der Wiener Stadtentwicklungspolitik bis 2025 liegen laut STEP '25 demnach darin begründet,

- „Strategien und Instrumente der Stadtentwicklung so weiter zu entwickeln, dass sie erreichte Qualitätsstandards nicht nur erhalten helfen, sondern die Schaffung neuer smarterer Qualitäten ermöglichen;
- standortwirtschaftliche und infrastrukturelle Rahmenbedingungen für lokale wie internationale Investorinnen und Investoren sowie Entwicklerinnen

und Entwickler derart zu gestalten, dass rasch, elastisch und innovativ auf Veränderungen reagiert werden kann und dabei den Interessen und Bedürfnissen der Bevölkerung entsprochen wird;

- die Stadt systematisch in ihrer gebauten, (frei) räumlichen und ökologischen Substanz fit zu machen, um ein qualitativvolles Wachstum zu ermöglichen, das Wertvolles erhält, Verbrauchtes erneuert und Überholtes transformiert;
- ein stabiles soziales Gleichgewicht in der Stadt zu erzielen und Diversität und Gleichstellung von Frauen und Männern als wesentliche Prinzipien bei der Nutzung und Entwicklung der Stadt zu vertiefen;
- die Entwicklung der Stadt als kollektive Verantwortung und Kooperationsaufgabe von Politik, Wirtschaft und Bevölkerung in den Vordergrund zu rücken und dementsprechend Prozesse der Planung, des Managements und der Umsetzung von Stadtentwicklung partizipativ und effizient zu gestalten.“ (MA 18 2014: 13)

Während diese Ansprüche auch perspektivisch zwangsläufig zu einer Kompromissuche zwischen *Stadterhaltung* und *-Entwicklung* führen werden, liegen die Hintergründe und Resultate von Einzelfallentscheidungen in entsprechenden Bauprojekten maßgeblich in der aktuellen Akteurskonstellation der Wiener Stadtentwicklungspolitik begründet. Als Grundlage der Entscheidungs- und Handlungsfähigkeit der öffentlichen Planung soll diese im Folgenden diskutiert werden, wobei vergangene Paradigmenwechsel und Institutionalisierungsprozesse in der Planung und Stadtverwaltung ebenso wie aktuell gegebene Strukturen und Hierarchien berücksichtigt werden.

### 3.2 Paradigmenwechsel der öffentlichen Planung

Auf dem Maßstab der übergeordneten Entwicklungsstrategien hat die Gemeinde Wien in den vergangenen Jahrzehnten anhand der STEPs bewiesen in der Lage zu sein, Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung zu erkennen und – zumindest theoretisch – einleiten zu können (Feuerstein 2009: 53f). Gerade vor dem Hintergrund des zunehmend diskursiven, interdisziplinären Charakters der Stadtentwicklung stellt sich jedoch die Frage, inwiefern die Planungsinstanzen der Gemeinde vor dem Hintergrund der aktuell gegebenen Akteurskonstellation auch in der Lage sind, die in der Stadtentwicklung wirkenden Dynamiken entsprechend der selbst formulierten Ziele zu koordinieren und – wenn nötig – zu kontrollieren. Notwendig zur Beantwortung sind demnach Analysen der internen Handlungs- ebenso wie der externen Entscheidungsfähigkeit der entsprechenden Körperschaften der Gemeinde Wien. Hinsichtlich der vor Ort gegebenen Verwaltungs- und Entscheidungsstrukturen ist zunächst zu beachten, dass Wien neben seiner Funktion als Bundeshauptstadt der Republik Österreich auch eines der neun Bundesländer darstellt und somit neben dem *Stadtsenat* als Regierungsgremium auch über einen *Gemeinderat* verfügt, der zugleich den *Landtag* des Bundeslandes bildet und beispielsweise auch die städtischen Flächennutzungs- und Bebauungspläne beschließt. Für die Verwaltung der Stadt ist hingegen das Magistrat zuständig, welches neben dem Bürgermeister aus den amtsführenden *Stadträten* (z.B. dem Planungsstadtrat, dem Verkehrsstadtrat, den Wohnbaustadtrat oder dem Wirtschafts- und Finanzstadtrat), die für die Leitung von *Geschäftsgruppen* verantwortlich sind, aus dem Magistratsdirektor, aus mehreren Magistratsabteilungen (MAs), und weiteren Unternehmungen, die den Geschäftsgruppen unterstellt sind, sowie dem *Kontrollamt* besteht (Huber 2013: 110f). Dem Planungsstadtrat unterstehen dabei

unter anderem die MAs 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung), 19 (Architektur und Stadtgestaltung) sowie 21A und 21B (Stadtteilplanung und Flächennutzung), während die MAs 37 (Baupolizei), 64 (Rechtliche Bauangelegenheiten) und 69 (Liegenschaftsmanagement) im Zuständigkeitsbereich des Wohnbaustadtrats angesiedelt sind, der zudem die politische Verantwortung für *Wiener Wohnen* sowie den *Wohnfonds Wien* (siehe 1.4) trägt (Seiß 2013: 190f). Auf Ebene der insgesamt 23 Gemeindebezirke, die sich jeweils aus diversen informellen, gewachsenen Vierteln (der *Grätzl*) zusammensetzen, sind zudem die aus mehreren Bezirksräten bestehenden Bezirksvertretungen relevant, welche von politischen Parteien gestellt und gleichzeitig mit dem Gemeinderat gewählt werden (Huber 2013: 111).

#### Small is beautiful

In der jüngeren Vergangenheit schienen hierbei noch magistratsinterne Institutionalisierungsprozesse ausreichend, um den sich wandelnden Leitbildern und Ansprüchen der Stadtentwicklung durch planerische Ansätze begegnen zu können (ebd.: 52f). Mit zunehmendem Einfluss von Investoren in der Entwicklung der wachsenden Stadt Wien, beispielsweise auch durch *Public-Private-Partnerships* (Grubbauer 2011: 136, siehe auch 4.2), rücken jedoch auch Diskurse um Gültig- und Wirksamkeit des städtischen Planungsinstrumentenkoffers (siehe 5.1) in den Vordergrund. Zwischen den 1950er- und den 1970er-Jahren vollzog sich zunächst ein übergeordneter Wandel vom Ansatz der *Stadterweiterung* zur *Stadterneuerung* (Eigner/Resch 2001: 14). Auf kleinerem Maßstab folgte hierauf ein weiterer Entwicklungsprozess, in dem Instrumente der *sanften* Stadterneuerung und einhergehende *Bottom-Up*-Ansätze die Überhand gegenüber Flächensanierungen und technokratischeren *Top-Down*-Ansätzen (siehe Definitionen auf der nächsten Seite) gewannen (Feuerstein 2009: 44). Der Impuls hierfür erfolgte zunächst aus den Reihen von Bürgerinitiativen und Medien, die etwa ab Ende der

Abb. 37: Das „Spittelbergfest“ 1973 (Winkler)



1960er-Jahre begannen, beispielsweise durch Proteste gegen geplante Abrissmaßnahmen (wie am Spittelberg, ebd.: 28ff; siehe Abb. 37 oben) oder Sendeformate zum Thema der „Großstadtprobleme“ (beispielsweise das *Planquadrat*, ebd.: 30-37), eine weitere Öffentlichkeit für Diskurse der Stadtentwicklung zu interessieren. Der hierdurch als Teil des Zeitgeistes ausgeprägte *Small-Is-Beautiful-Ansatz* (Pirhofer/Stimmer 2007: 78) fand in der Folge nicht nur Anwendung in einer Reihe neuer öffentlicher Planungsinstrumente (beispielsweise im Denkmalschutz oder im *Stadterneuerungsgesetz* von 1974, Klein 2005: 47), sondern auch Berücksichtigung in der Institutionsstruktur der Wiener Stadtentwicklungsinstanzen. Wilhelm Kainrath, Mitgestalter des bereits erwähnten *Planquadrates* (siehe Abb. 38) und zeitweise Beamter der Wiener Stadtverwaltung, hatte noch im Jahr

1978 in einem Artikel die überholte Organisation der städtischen Planungsinstanzen und hierbei insbesondere „die – natürlich nicht unbegründete oder zufällige – Kompetenzzerteilung nach sachlichen Kriterien innerhalb einer sehr zentralistischen Verwaltung“ (Feuerstein 2009: 43) kritisiert. Weiterhin veranschaulichte Kainrath: „Trifft eine solcherart geteilte und zentralisierte Verwaltung auf die Gesamtheit der Stadterneuerungsprobleme eines einzelnen Häuserblocks, so ist das, als wollte jemand mit dem Maschinenpark einer Autobahnbaustelle ein schmales Gartenwegel herstellen; die Kolosse stehen einander im Wege!“ (ebd.).

#### → Top-Down/Bottom-Up:

In der Stadtplanung bezeichnen die je nach kontextuellem Zusammenhang unterschiedlich interpretierten Begrifflichkeiten Bottom-Up bzw.

Top-Down verschiedene Grade der Einflussnahme durch die öffentliche Planung. Top-Down bedeutet dabei größtmöglichen Einfluss der Planung, wodurch die anzustrebende Stadtstruktur in autoritärer Art und Weise festgelegt und durch alle untergeordneten Instanzen bis hin zur Bevölkerung durchgesetzt wird. Bei der Bottom-Up-Planung hingegen kann ein übergeordnetes, bestimmendes System durchaus auch gegeben sein, dieses enthält jedoch zumindest Spielräume für das Zusammenwirken verschiedener, im Idealfall gleichwertiger Nutzergruppen (König/Fiedler 2005).

#### Das Modell Ottakring

Die verantwortlichen Behörden näherten sich diesem Zeitgeist anschließend durch die Analyse und modellhafte Bearbeitung ebenjener, kleinteiliger und komplexer Stadterneuerungsprobleme innerhalb einer gewachsenen Stadtstruktur. In einer Art Pilotprojekt wurden in einem etwa 4,3ha großen Untersuchungsgebiet in Ottakring Instrumente der sanften Stadterneuerung sowie der Bürgerbeteiligung erprobt (ebd.: 38-43). Somit wurden die Sanierungsziele des 1978 als erstes *Assanierungsgebiet*



Abb. 38: Eingang zum Planquadrat-Garten (TBNN)

(siehe 5.1) Wiens festgelegten Gebiets erstmals nicht aus rein funktionalen Aspekten heraus, sondern entsprechend der kooperativ erörterten Bedarfe der Akteure vor Ort entwickelt (und anschließend in Form von Entwicklungskonzepten der MA 21 festgehalten, ebd.: 40f). Dieser Anpassungsprozess der öffentlichen Körperschaften formulierte in Abkehr von den Flächensanierungsansätzen und Suburbanisierungsprozessen der 1960er- und frühen 1970er-Jahre somit das Ziel der Orientierung „an den Qualitäten der historisch überlieferten Urbanität“ (ebd.: 52). Weiterhin fand „in Abkehr von der funktionalistischen Doktrin der „neuen Stadt“ [...] eine Reflexion darüber statt, wie der überlieferte Stadtraum modernisiert und wie die weitere Stadtentwicklung sozial, urban und umweltgerecht erfolgen kann“ (ebd.). Neben dem bereits beschriebenen Beispiel der Gebietserneuerung in Ottakring wurden dementsprechend in sieben weiteren Modellgebieten neue Arbeitsweisen und Instrumente erprobt, um den neuen, übergeordneten ganzheitlichen Ansatz der sanften Stadterneuerung zu institutionalisieren und implementieren zu können (ebd.). Auch die bereits erwähnte Erarbeitung der Grundlagen für den STEP '84 zwischen 1976 und 1981 fiel in diesen Zeitgeist, der sich anschließend beispielsweise auch in der Einrichtung weiterer *Gebietsbetreuungen* (siehe 5.1) zwischen 1984 und 1989 fortsetzte (ebd.: 54). Zusammengefasst verschaffte dieser Wandel von *Top-Down-* zu *Bottom-Up-*Ansätzen somit der Bewohner- und Zivilgesellschaft Wiens neues Gehör und trug, ebenso wie bei Initiativen (z.B. aus dem Stadtbildschutz, siehe 2.) und Medien, zu deren Etablierung als Akteure der theoretischen und praktischen Stadtentwicklung bei. Im Umkehrschluss bedeutete dies zugleich ein Zugeständnis der öffentlichen Planungsinstanzen, die durch das Einbeziehen lokaler Bedürfnisse und Expertise auch einen gewissen Teil ihrer zuvor technokratisch umgesetzten Autorität abgab.

### **Der Weg zur Neoliberalisierung**

Während dies zweifelsohne einen unabdingbaren Schritt auf dem Weg zu einem modernen Verständnis von Stadtentwicklung darstellte, differenzierte sich die Akteurskonstellation in den folgenden Jahrzehnten weiterhin aus. Kennzeichnend für die 1990er-Jahre, die allgemein von der voranschreitenden Globalisierung sowie insbesondere vom österreichischen EU-Beitritt im Jahre 1995 geprägt waren, ist in diesem Zusammenhang insbesondere eine zunehmend wirtschaftsliberale Ausrichtung in der Wiener Stadtentwicklungspolitik. Diese spiegelte sich intern zunächst in der fortschreitenden Auslagerung und Privatisierung städtischer Betriebe und Verwaltungsabteilungen generell wider (Grubbauer 2011: 107-112), im spezifischen Hinblick auf die Stadtplanung entwickelten sich hieraus anschließend insbesondere drei zentrale Neuerungen: Die gestiegene Bedeutung privater Akteure für die Realisierung von Stadtentwicklungsprojekten, die Informalisierung von Vergabeverfahren sowie die selektive Einbindung einer begrenzten Anzahl lokaler Experten in die Entscheidungsprozesse durch Begutachtungsverfahren und Gremienarbeit (ebd.: 136). Im Zuge einer zunehmenden *Neoliberalisierung* (siehe Definition unten) – und teilweise auch *Personalisierung* – der Wiener Stadtentwicklung gewannen somit in den vergangenen Jahren privatwirtschaftliche, renditeorientierte Akteure sowie auch gewachsene, informelle Netzwerke zwischen Politik, Wirtschaft und Planung an Bedeutung (ebd.: 142f). Dies zeigte sich auch in den entsprechend beschleunigten und flexibilisierten Verfahren und Instrumentarien der Stadtentwicklung: So kamen insbesondere ab der Jahrtausendwende vermehrt *Public-Private-Partnerships* (PPPs) zur Realisierung von städtischen Infrastrukturprojekten zur Anwendung, um den strukturellen Ansprüchen der weiterhin wachsenden Stadt gerecht werden zu können (ebd.: 139). Da bei diesen Verfahren jedoch die Verpflichtung zur Durchführung offener Wettbewerbe (als normalerweise übliches und rechtlich verankertes Instrumentarium

der Stadtentwicklung) entfällt, werden die Prozesse der Wiener Stadtentwicklung vor dem Hintergrund ihrer zunehmenden Neoliberalisierung als mehr und mehr intransparent kritisiert, wodurch der theoretische Spielraum für privatwirtschaftlichen Einfluss auf einzelne Immobilienprojekte sowie auch die Stadtentwicklungspolitik generell vergrößert wird (ebd.).

### **→ Neoliberale Stadtentwicklung:**

Als zentrale Merkmale der „neoliberalen Neuordnung des Städtischen“ können laut Andrej Holm (vgl. auch Holm 2011, Holm 2014, Holm 2017 sowie Hackenbruch/Ide 2017) die drei Faktoren des Übergangs zu unternehmerischen Stadtpolitiken, der zunehmenden Globalisierung der Stadtentwicklung sowie neuer Formen des kommunalen Regierens beschrieben werden (Holm 2009: 30). Unter zweitem Aspekt ist zudem das Phänomen des fortwirkenden, globalen Städtewettbewerbes zu betrachten, das laut Petra Roth, ehemalige Präsidentin des Deutschen Städtetages, maßgeblichen Einfluss auf die zeitgenössische Stadtentwicklungspolitik von Metropolregionen hat.

## **3.3 Von der Stadtentwicklungspolitik zur Architektur**

Während die zu beobachtenden Effekte der eingehend erwähnten *Neoliberalisierung* sowie der gestiegenen Bedeutung von Investoren für die Wiener Stadtentwicklung (speziell auch für den Wohnungsmarkt sowie den Stadtbildschutz) unter 4. weiter untersucht werden, dient die folgende die Skizzierung beispielhafter Projektentwicklungsprozesse der Betrachtung des Übergangs von der Theorie zur gebauten Praxis der Stadtentwicklung. Durch den Abgleich übergeordneter Ziele und Strategien mit tatsächlich gebauten Realitäten wird hierbei die Grundlage einer kritischen Untersuchung der Wirksamkeit sowie

der *Profiteure* der aktuell gegebenen Strukturen und Instrumente der Wiener Stadtentwicklungsplanung (siehe 3.4) geschaffen. Untersucht werden soll dabei insbesondere die unter 3.2 skizzierte These, dass die Wirksam- und Verbindlichkeit öffentlicher Strategieplanungen durch den parallelen Wandel von Kerninstrumentarien und Machtverhältnissen der Wiener Stadtentwicklung untergraben wird. Ausgangspunkt der hierfür notwendigen Analyse ist hierbei die Betrachtung der Erörterung sowie der baulichen Umsetzung städtebaulicher Konzeptansätze innerhalb der gegebenen, diskursiven und kooperativen Akteursstruktur. Der Weg eines städtebaulichen Konzeptes, respektive eines Ansatzes für ein solches, weist dabei in den meisten Fällen zwei maßgebliche Schnittstellen auf, an denen Konkretisierungen und Anpassungen vorgenommen werden: An der ersten Schnittstelle, jener zwischen Vorgaben aus der Politik und der Umsetzung in planerische Konzepte, werden Impulse aus verschiedenen Maßstabsebenen konzeptionell verdichtet. Für den Fall Wiens kann dies beispielsweise bedeuten, dass in die Erarbeitung eines neuen *STEP* sowohl übergeordnete, globale und meist konzeptionelle Trends (wie Nachhaltigkeit (MA 18 2014: 6), Energieeffizienz (ebd.: 19) oder *Urban Gardening*, ebd.: 85) als auch ortsspezifischere, oft projektbezogene Impulse politischen Ursprungs (wie die unter 3.1 erwähnten „Hot-Spots“ der Wiener Stadtentwicklung oder das Prestigeprojekt *Seestadt Aspern*, siehe 1.3; siehe Abb. 39 rechts) einfließen. An dieser Schnittstelle wird somit gewissermaßen die überordnete, theoretische Ebene der Stadtentwicklung geschaffen, die anschließend in der Praxis Anwendung findet.

### Planung als Diskurs

An ebendiesem Punkt der praktischen Anwendung planungstheoretischer Grundlagen findet sich wiederum die zweite maßgebliche Schnittstelle auf dem Weg von der Planungspolitik zur Architektur, jene zwischen der theoretischen Planung und der praktischen Umsetzung. Noch mehr als an der

Abb. 39: Masterplan der Seestadt Aspern, 2006 (Tovatt Architects)



übergeordneten Schnittstelle zwischen Politik und Planung, an der bereits regelhaft externe Einflüsse (beispielsweise in Form von öffentlichen Diskursen und/oder Bürgerbeteiligungsformaten) Einzug erhalten, erweitert sich hier die Anzahl der beteiligten Akteure und damit auch die Komplexität sowie der Umsetzungsspielraum des späteren Projektes. Bei der praktischen Umsetzung eines Planungskonzeptes an einem konkreten Ort muss dabei Rücksicht auf eine Vielzahl spezifischer Faktoren, beispielsweise möglicherweise

kollidierende Interessen verschiedener *Stakeholder*, Flächenkonkurrenzsituationen, Finanzierungsmodelle oder vorhandene, sozioökonomische und städtebauliche Strukturen am Projektstandort, genommen werden. Auf dem Weg einer grundlegenden Idee aus der Planungspolitik zur architektonischen Umsetzung kommt es daher regelmäßig zu erheblichen Anpassung des Ursprungskonzeptes. Bei der Formulierung theoretischer Planungsgrundlagen wird dementsprechend regelhaft ein gewisser Handlungs- und Entscheidungsspielraum bewahrt,

während parallel auf die notwendige Verbindlichkeit der entsprechenden Festlegungen zur effektiven Implementierung der eigenen Leitbilder zu achten ist. Dass es bei diesen Adaptierungen planerischer Konzeptansätze an die realen Gegebenheiten zu Kontroversen (beispielsweise um übergeordnete Entscheidungen seitens der Politik oder auch um die konkrete bauliche Umsetzung) kommt, erscheint in Anbetracht der vielen externen Faktoren auf dem Weg vom Konzept zur Realisierung unvermeidlich und nicht zwangsläufig negativ. Ausgehend vom unter 3.1 thematisierten Aufkommen medialer Aufmerksamkeit und Bürgerinitiativen in der Stadtentwicklung ab den 1960er-Jahren ist der Wandel von der hierarchisch-technokratischen zur kommunikativ-diskursiven Stadtplanung in Wien längst vollzogen. Nichtsdestotrotz ist vor dem Hintergrund der vorhandenen, dezidierten planerischen Leitbilder und Entwicklungskonzepte die verbindliche Definition der Entscheidungs- und Handlungsspielräume sämtlicher beteiligter Akteur\*Innen notwendig, um den zielführenden Beitrag einzelner Projekte zur Umsetzung übergeordneter Konzepte sicherzustellen.

### **Negativbeispiele und Erfolgsgeschichten**

Vor dem eingehend skizzierten Hintergrund der sich ausdifferenzierenden Akteursstruktur in der Wiener Stadtentwicklungspolitik (siehe 3.2) sowie der mutmaßlichen Verschiebung der einhergehenden Machtverhältnisse (zugunsten einer voranschreitenden Neoliberalisierung) sollen daher im Folgenden verschiedene Konzept- und Projektansätze der Wiener Stadtentwicklung mit den anschließend tatsächlich realisierten Projekten abgeglichen werden. Mit einem ähnlichen Vorgehen erregte Reinhard Seiß in seinem 2007 erschienenen Werk „Wer baut Wien?“ (vgl. Seiß 2013, siehe auch 4.), in dem er „Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989“ thematisiert, große Aufmerksamkeit. In 18 „schlaglichtartigen“ (Achleitner 2013: 7) Episoden skizzierte Seiß hierbei unter anderem das „mangelnde Durchhaltevermögen der Stadtplanung

gegenüber den Investoren“ (Seiß 2013: 31), die „Abweichung von hehren planungs-, verkehrs- und grünraumpolitischen Grundsätzen“ (ebd.: 14) sowie die „Willfähigkeit der Wiener Planungsinstanzen“ (ebd.: 125). Während er hierdurch zweifelsohne einen legitimen und notwendigen Beitrag zum Wiener Stadtentwicklungsdiskurs leistete, fokussieren sich die besagten Episoden jedoch sehr auf Projekte, in denen die Konzepte und Festlegungen der öffentlichen Planungsinstanzen tatsächlich massiv von den dann tatsächlich gebauten Realitäten abweichen. Auch wenn diese Projektverläufe in der Wiener Stadtentwicklung entsprechend den Ausführungen (vermehrt) zu beobachten sind, sollen im Folgenden neben diesen Negativbeispielen auch *Erfolgsgeschichten* der Wiener Stadtentwicklungspolitik skizziert werden, um eine möglichst differenzierte Darstellung des Status Quo zu gewährleisten. Im Hinblick auf übergeordnete Verfahrensmodelle für den Weg *von der Planung zur Architektur* ist dabei zunächst festzuhalten, dass diese von Projekt zu Projekt erheblich variieren. Selbiges gilt damit auch für jeweilige Entscheidungs- und Handlungsspielräume der entsprechend beteiligten Akteur\*Innen. Grundsätzlich kann jedoch zunächst eine generelle Unterscheidung zwischen dem geförderten Wohnbau sowie weiteren Stadtentwicklungsprojekten, beispielsweise im Bereich der Büroimmobilien, vorgenommen werden.

### **Die Frage des Bauherrentums**

Bei erstgenannten, geförderten Wohnbauprojekten ist, wie bereits unter 1.4 thematisiert, zunächst der Rückzug der Stadt Wien aus ihrer tradierten Rolle als Bauherrin zu beachten. Während der kommunale Wohnungsbau dabei zwischen 2004 und 2014 gänzlich an gemeinnützige und kommerzielle Bauträger übertragen wurde, werden seit 2014 wieder vereinzelte Vorhaben durch die Gemeinde Wien in der Bauherrenrolle realisiert (siehe 1.4). Quantitativ ist diese Bautätigkeit zwar in keinsten Weise mit jener zu Zeiten des Roten Wiens oder den Wohnbauprogrammen der Nachkriegszeit

zu vergleichen, die Relevanz des (neuen) *sozialen Wohnens* für die Gemeinde spiegelt sich jedoch nicht zuletzt in der Ausrichtung einer *Internationalen Bauausstellung* zu diesem Thema (siehe auch 5.2) wider. Als maßgebliches Verfahren bei der Realisierung geförderten Wohnungsbaus werden sogenannte *Bauträgerwettbewerbe* angewandt, in denen Projektteams aus gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern sowie Architekt\*Innen und Sonderfachleuten konkurrieren (Grubbauer 2011: 136). Die Vergabe von Fördermitteln an diese Bauträgerwettbewerbe sowie an einhergehende Begutachtungsverfahren erfolgt dabei durch den interdisziplinären und aus meist gemeindeexternen Expert\*Innen zusammengesetzten *Grundstücksbeirat*. Ziel dieser Verfahrensweise ist laut der Gemeinde Wien eine verstärkte Wettbewerbssituation im geförderten Wohnbau, wodurch neben der Kosteneffektivität auch die Qualität der realisierten Bauten gesteigert werden soll (ebd.). Verschiedene Akteur\*Innen, darunter z.B. auch die *Interessengemeinschaft Architektur*, sehen jedoch die beteiligten Architekt\*Innen als Verlierer dieses Modells: Im Zuge der Verfahren anfallende Kosten und Spesen dieser Architekt\*Innen würden hierbei nur teilweise übernommen oder, durch dem eigentlichen Wettbewerb vorgeschaltete, interne Auswahlverfahren durch den Bauträger, gänzlich wegfallen (ebd.).

### **Unabhängig und transparent?**

Bei der Realisierung anderer Stadtentwicklungsprojekte, beispielsweise von Büro-, Gewerbe- oder Infrastrukturimmobilien, werden hingegen im Zuge der zunehmenden Neoliberalisierung der Wiener Stadtentwicklungspolitik (siehe 3.2) verstärkt private Akteure in die Entscheidungs- und Entwicklungsprozesse eingebunden. Schwierigkeiten bei der modellhaften Aufbereitung eines solchen Verfahrens liegen dabei in dem Umstand begründet, dass diese Verfahren zunehmend intransparent abgewickelt werden und daher schwer darzustellen sind: Private Bauträger, die vermehrt

Abb. 40: Ehemalige Bebauung des Bahnhofes Wien-Mitte, 2005 (Picturedesk.com/Newald)



in Stadtentwicklungsvorhaben auftreten, werden dabei von städtischer Seite zur Durchführung von Gutachterverfahren aufgefordert (während in PPP-Verfahren meist geladene Wettbewerbe oder wenig regulierte Gutachterverfahren durchgeführt werden), jedoch ist die Wettbewerbsordnung für diese Verfahren nicht verpflichtend und es gibt keine Vorgaben zur Auswahl der geladenen Planer\*Innen (ebd.: 139). Im Verhältnis zum errichteten Bauvolumen werden in Wien somit kaum EU-weite Wettbewerbe durchgeführt, da die entsprechende Durchführungsverpflichtung gemäß EU-Gesetz für Bauvorhaben der öffentlichen Hand in PPP-Verfahren entfällt. Obwohl die entsprechenden Projekte in ihren Ausmaßen und Wirkungen oftmals zweifelsohne von hohem öffentlichen Interesse sind und regelhaft öffentliche Mittel zu ihrer Finanzierung verwendet werden, erscheinen die Planungs- und

Vergabeprozesse damit mehr und mehr intransparent und exklusiv (ebd.). Für ebendiese Bauvorhaben „die maßgeblichen Einfluss auf das örtliche Stadtbild“ (§67 Wiener Bauordnung) haben, wird zwar das interdisziplinäre und (vermeintlich) unabhängige Gremium des *Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung* hinzugezogen, dieses ist in seiner personellen Besetzung jedoch anfällig für politische Absichten sowie auch die Wirkung informeller Netzwerke (ebd.: 140). Die schlussendliche Entscheidung darüber, über welche Projekte der Beirat (dessen Bewertungen lediglich als Empfehlung gewertet werden) berät, liegt zudem bei der MA 19, die Protokolle der Beiratssitzungen werden nicht veröffentlicht (ebd.) und die Beiratsmitglieder können aufgrund ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit kaum Zeit zur vertieften Prüfung einzelner Projekte aufwenden (Seiß 2013: 125). Als Folge

dessen wurden die Entscheidungsprozesse in der Stadtplanung zwar theoretisch personell ausdifferenziert und demokratisiert, verschiedene Bewertungen suggerieren jedoch das genaue Gegenteil: Durch die intransparenten Planungs- und Entscheidungsverfahren würde somit nicht nur privaten Akteur\*Innen, sondern unter Vorgabe von Beteiligungsmöglichkeit und aus politischer Motivation heraus auch einem ausgewählten Kreis von Expert\*Innen Einfluss auf die relevanten Entscheidungen der Wiener Stadtentwicklung ermöglicht (Grubbauer 2011: 140).

### Projekt Wien-Mitte

Im Zusammenspiel mit der stadtpolitischen Dominanz der SPÖ ergibt sich so ein stadtentwicklungspolitisches Geflecht, das sich demokratischen, externen Kontrollmechanismen in vielen Fällen entzieht. Hinzu kommt der Faktor der mangelnden Verbindlichkeit übergeordneter Stadtentwicklungspläne und -Konzepte sowie in der Wiener Bauordnung formulierter Entwicklungsziele (aufgrund nicht gegebenen Gesetzes- oder Verordnungscharakters), wodurch bei diversen Projektkonstellationen wichtige regulative Faktoren womöglich gänzlich entfallen, zumindest jedoch kaum nachzuvollziehen sind (Seiß 2013: 121). Als Beispiel für eine solche Projektkonstellation (im für die vorliegende Arbeit relevanten historischen Kontext der Wiener Innenstadt) kann unter anderem das zwischen 2007 und 2013 realisierte Projekt *Wien-Mitte* betrachtet werden. Das ca. 17.000 m<sup>2</sup> große Areal des gleichnamigen Bahnhofs im dritten Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark an der Grenze zur Inneren Stadt, litt jahrzehntelang unter seiner extensiven Nutzung, dem abweisenden Erscheinungsbild (siehe Abb. 40) sowie dem monofunktionalen Umfeld aus großmaßstäblichen Hotel-, Büro- und Verwaltungsgebäuden aus den 1970er- und 1980er-Jahren (ebd.: 51). Demnach begannen etwa ab Mitte der 1980er-Jahre (zeitgleich mit dem Ausbau der U3 und dem Erscheinen des STEP '84) erste Überlegungen zur städtebaulichen

Neukonzeption des Verkehrsknotenpunktes mit achtgeschossiger Bebauung, einem Einkaufszentrum, Büros und Terrassenwohnungen (ebd.). Nachdem die ersten, von Architekt und Stadtplaner Roland Rainer sowie Verkehrswissenschaftler Hermann Knoflacher erarbeiteten Entwürfe (mutmaßlich nach Kritik an der vermeintlich suboptimalen Flächenverwertung durch die Österreichische Bundesbahn als Grundeigentümer, ebd.: 52) zunächst von der Stadt abgelehnt worden waren, folgte dann im Jahre 1990 ein Gutachterverfahren mit vier geladenen Teilnehmern. Dieses konnte vom Architektenduo *Ortner & Ortner* für sich entschieden werden, als Flächenentwickler stand ein Konsortium um die spätere Bauträger *Austria Immobilien GmbH* (BAI, getragen von der *Bank Austria*) bereit (ebd.). Im Zuge mehrerer

Konzeptüberarbeitungen erhöhte sich die für das Areal vorgesehene Bruttogeschossfläche, ausgehend von 94.000 m<sup>2</sup> im ersten Entwurf von Rainer und Knoflacher, auf rund 136.000 m<sup>2</sup> im Jahre 1998. Der dementsprechend erarbeitete Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, der insgesamt sechs Türme und den Verzicht auf ursprünglich 1993 fixierte 25.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche zugunsten kommerzieller Nutzungen vorsah (und dem Investor einen Plangewinn von mutmaßlich rund 300 Mio. € bescherte, ebd.: 56), verursachte bereits kurz nach seiner öffentlichen Auslegung 1999 massive Proteste (ebd.: 53) sowie die Gründung der *überparteilichen Stadtbildschutzinitiative Wien-Mitte* (Landerer 2005: 8).

### **Protestieren, verkalkulieren, optimieren**

Als problematisch wurden hierbei insbesondere die zusätzliche Verkehrsbelastung (von geschätzt 7.000 zusätzlichen KFZ-Fahrten pro Tag, Seiß 2013: 53), die durchgehende Baublockhöhe von 42m (die gemäß Wiener Bauordnung bereits einem Hochhaus entsprach) mitsamt vier Türmen von dreimal je 87m und einmal 97m Höhe (siehe Abb. 41) sowie die negativen Einflüsse des neuen Einkaufszentrums auf die Geschäfte der angrenzenden *Landstraßer Hauptstraße* bewertet (ebd.). Selbst mit zunehmenden Druck nach der Drohung des Entzugs des 2001 verliehenen Weltkulturerbestatus durch die UNESCO verneinten sowohl der Investor (in Anbetracht der ansonsten nicht mehr gegebenen Rentabilität des Projektes, ebd.: 54) als auch die Gemeinde (mit Verweis die auf die notwendige Neuentwicklung des Bahnhofes) die immer lauter werdenden Forderungen nach einer maßstäblichen Anpassung des Projektes (ebd.). Die städtischen Instanzen setzten auch im weiteren Verlauf auf die Partnerschaft mit der BAI innerhalb des PPP-Projektverbundes, erteilte gegen die Opposition der benachbarten Hauseigentümer\*Innen, Anwohner\*Innen und Gewerbetreibenden im Jahre 2002 die Baugenehmigung und erließ dem Bauträger die Umweltverträglichkeitsprüfung (ebd.: 55). Erst nachdem der sich immer mehr ausweitende öffentliche Protest gegen das Vorhaben auch die Vermarktung des (eigentlich bereits rechtskräftigen) Projektes zu gefährden drohte, signalisierte der Investor Kompromissbereitschaft unter der Bedingung der eigenen Kostenneutralität beziehungsweise finanziellen Ausgleichs (ebd.). Im Jahre 2003 ließ die BAI schließlich verlauten, das Projekt sei unter den von der UNESCO geforderten Rahmenbedingungen finanziell nicht mehr darstellbar, wobei zeitgleich berichtet wurde, der Projektverbund habe die Komplexität des Vorhabens unterschätzt und sich dabei „verkalkuliert“ (ebd.: 56). Nachdem eines der Hochhäuser, das von einem weiteren Investor entwickelt werden sollte, mehrere öffentliche Justizkörperschaften als Mieter fand, aus dem Gesamtprojekt herausgelöst

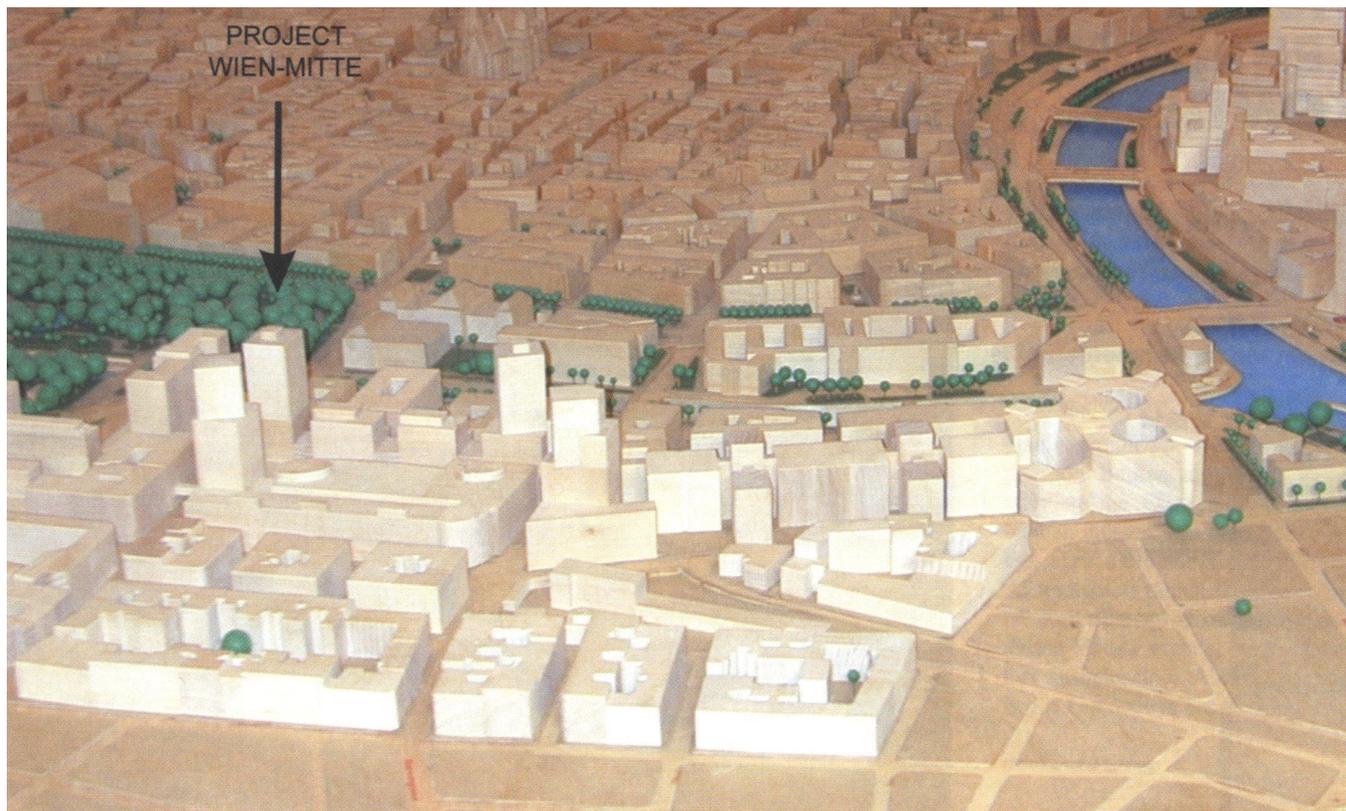


Abb. 41: Entwurfsstand des Projektes Wien-Mitte im Umgebungsmodell, 1998 (Klotz/Zunke)

Abb. 42: Info-Aktion der „Bürgerinitiative Kometgründe“ (Bürgerinitiative Kometgründe)



und realisiert wurde, entschied sich die Stadt noch im selben Jahr zur Durchführung eines erneuten Wettbewerbes. Während hierdurch ein drohender Rechtsstreit hinsichtlich juristischer Versäumnisse des Ursprungsentwurfes vermieden werden konnte, wurde auch der (nun den Vorgaben der UNESCO entsprechende) neue Entwurf der Architekten Dieter Henke und Marta Schreieck Gegenstand weiterer Kontroversen (ebd.: 59). Nachdem das neue Konzept auf Drängen der BAI hinsichtlich seiner Maßstäblichkeit und Bruttogeschossfläche erneut „optimiert“ worden war, erfolgte Ende 2004 der Beschluss des entsprechenden, durch die MA 21A erarbeiteten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch den Gemeinderat (ebd.). Nach einigen weiteren Verzögerungen mündete die Kompromissuche zwischen den Akteuren 2007 schließlich in den Baubeginn und 2013 in die Fertigstellung des nun über

rund 150.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche verfügenden und maximal 70m hohen Projektes (Seiß 2013a).

### **Komet-Gründe Meidling**

Auch in weiteren Bauvorhaben erwies sich die eingehend anhand des Beispiels *Wien-Mitte* beschriebene Grundkonstellation von Projektentwicklungen in sensiblen, vom Stadtbildschutz geprägten städtebaulichen Kontexten als problematisch. Die Umsetzung eines auf den sogenannten *Komet-Gründen* in Wien-Meidling, etwa 50m außerhalb der Pufferzone um das UNESCO-Weltkulturerbe *Schloss Schönbrunn* geplanten Ensembles aus einem Bürohochhaus und einem Shoppingcenter scheidert so beispielsweise seit nunmehr rund 15 Jahren auf diversen Ebenen. Das von der *HDP-Holding* erarbeitete Projekt wurde nicht nur für die personelle Dopplung des ehemaligen HDP-

Geschäftsführers Peter Podsedensek als ausführenden Architekten, sondern auch für seine mangelhafte Einfügung in den städtebaulichen Kontext seiner näheren Umgebung kritisiert (Seiß 2013: 124). Nachdem sich unter anderem Vertreter der UNESCO besorgt um das Weltkulturerbe Schönbrunn zeigten und die *Bürgerinitiative Komet-Gründe* (siehe Abb. 42) ins Leben gerufen wurde, reagierte die Stadt wiederum mit dem Kompromiss eines nunmehr nur noch 60m (statt ehemals 120m) hohen Büroturmes (ebd.). Nach langen Kontroversen wurde jedoch auch die Baubewilligung für dieses Vorhaben, nachdem der Gebäudebestand auf dem Grundstück bereits abgerissen worden war, im Jahre 2015 durch den Verwaltungsgerichtshof aufgehoben, wodurch dem Projekt abermals eine ungewisse Zukunft bevorsteht (Bitzan 2015). Parallelen bestehen hierbei auch zum Diskurs um die geplante Neugestaltung des Areals des *Hotels Intercontinental* nahe des Wiener Stadtparks (siehe auch 2.3), wodurch die Frage nach einer generellen Problematik in der Handhabung von Projektentwicklungen durch die Gemeinde Wien in den vergangenen Jahren weiteren Nährboden erhält. Während die Art und Weise der Zusammenarbeit der Stadt Wien mit Investoren in Bauprojekten dementsprechend weithin kritisiert wurde, wird die Fortsetzung des sozialen Wohnbaus als maßgebliches Erbe der Wiener Stadtentwicklung (siehe auch 1.4) weitaus ambivalenter bewertet.

### **Anspruch und Wirklichkeit**

Zwar wird der Wohnbaupolitik unabhängig von der (zunächst nachlassenden, ab 1989 dann wieder zunehmenden) Nachfrage nach Wohnraum (siehe 1.3) gemeinhin ein bemerkenswertes Augenmerk auf architektonische Qualität und Innovation attestiert (Breigleb 2015), dies bot in der jüngeren Vergangenheit jedoch gleichzeitig auch Anlass zur Kritik. Hierbei wird insbesondere das unübliche Engagement internationaler *Stararchitekt\*Innen* (wie Jean Nouvel oder Zaha Hadid, Grubbauer 2011: 56) im sozialen und geförderten Wohnbau aufgeführt,

das nach Meinung von Kritiker\*Innen trotz eines hohen Maßes zusätzlicher Aufmerksamkeit für das öffentliche Wohnbauprogramm der Stadt keine architektonischen Ansätze zum Ergebnis hatte, die die dafür aufgewendeten hohen Subventionsmittel rechtfertigen würden (Seiß 2013: 72). Zudem würde diese vermeintliche Betonung des architektonischen Anspruches im sozialen Wohnbau mit einer Zielgruppenverschiebungen zugunsten der durchschnittlich verdienenden Mittelschicht einhergehen, was eine noch weitaus größere Entfernung von den historischen Grundidealen des Roten Wiens bedeuten würde (ebd.: 73). Im Vergleich mit den qualitativen Standards der jeweiligen zeitlichen Kontexte sei weiterhin der schleichende Prozess immer minderwertiger werdender Ausstattungen der Gemeinschaftseinrichtungen sozialer Wohnbauprojekte zu beobachten, auch die Dichte und Enge vieler zeitgenössischer Projekte wird kritisiert (ebd.: 74). Nichtsdestotrotz kann von einem allgemeinen Kontrollverlust der Wiener Stadtplanung, ob durch bewussten *Ausverkauf* oder mangelnde Wirksamkeit ihrer Strategien und Instrumente, nicht grundsätzlich die Rede sein. Dass aus stadtentwicklungspolitischen Impulsen sinnvolle, zielgerichtete und konsequente Konzepte und Projekte entstehen können wird insbesondere anhand jener Beispielmaßnahmen deutlich, bei denen der Einfluss privatwirtschaftlicher Akteure vergleichsweise gering war.

### Spill-Over-Effekte am Westgürtel

Als markantes Beispiel kann hier unter anderem das Sanierungskonzept für den *Westgürtel* mit dem Kernelement der Revitalisierung seiner Stadtbahnbögen betrachtet werden. Ausgehend von der Wiederbelebung der Bögen durch die Ansiedlung von Gastronomie- und Handwerksbetrieben erhoffte sich die Stadt hierbei einen baulich-sozialen *Spill-Over*-Effekt, durch den auch in den angrenzenden Quartieren der achten und neunten Gemeindebezirke ein sukzessiver Aufwertungsprozess eingeleitet werden sollte (Hatz et al. 2009: 201). Diese Bereiche

waren seit der Stadterweiterung Wiens in der Gründerzeit (siehe 1.1) durch schlecht ausgestattete Wohnbauten geprägt, die ab dem Einsetzen des erneuten Wachstums der Stadt ab 1989 hauptsächlich durch Migrant\*Innen bewohnt wurden, während weite Teile der alteingesessenen Bevölkerung in peripherere Wohngebiete drängte (ebd.: 199). Neben dieser Tendenz zur ethnischen Segregation waren weiterhin die zunehmende Überalterung der angestammten Bewohner\*Innen, die Abwanderung des Einzelhandels sowie die mangelhafte sozialinfrastrukturelle Ausstattung dieser dicht bebauten Quartiere kennzeichnend (ebd.), wodurch der Bedarf eines integrierten Entwicklungskonzeptes für die betroffenen Gebiete gegeben war. Die Gemeinde entschied sich hierbei für eine Einbettung der erarbeiteten Strategie in einen größeren institutionellen Kontext, nahm Fördermittel der EU aus der Gemeinschaftsinitiative *URBAN* in Anspruch und einigte sich mit dem Bund auf eine Co-Finanzierung der geplanten Maßnahmen

(ebd.). Anschließend wurden diese in Form von PPP-Initiativen avisiert, wobei der Schwerpunkt in infrastrukturellen Maßnahmen zum Erhalt und zur Aufwertung der bestehenden Qualitäten der Bereiche sowie dem Abbau ihrer funktionalen Defizite lag. Im Zuge des Projektes *Urban Intervention Gürtel-West* (URBION) sollten neben sozialen Begleitmaßnahmen auch bewusst gesetzte architektonisch-künstlerische Akzente zu einer neuen Erfahrbarkeit der Gürtelbereiche beitragen und den bereits erwähnten, eigendynamischen Aufwertungsprozess initiieren (ebd.: 200). Insgesamt wurden im Verlaufe des EU-Projektes *URBAN Wien-Gürtel Plus* zwischen 1995 und 1999 rund 30 Stadtbahnbögen saniert (siehe Abb. 43) und neuvermietet und der zentral gelegene Urban-Loritz-Platz als infrastruktureller Knotenpunkt (z.B. auch durch den Bau der neuen Wiener Hauptbücherei) aufgewertet (ebd.). Durch die vorgenommenen Maßnahmen gewannen die Bereiche anschließend auch für private Investoren an Attraktivität, wobei

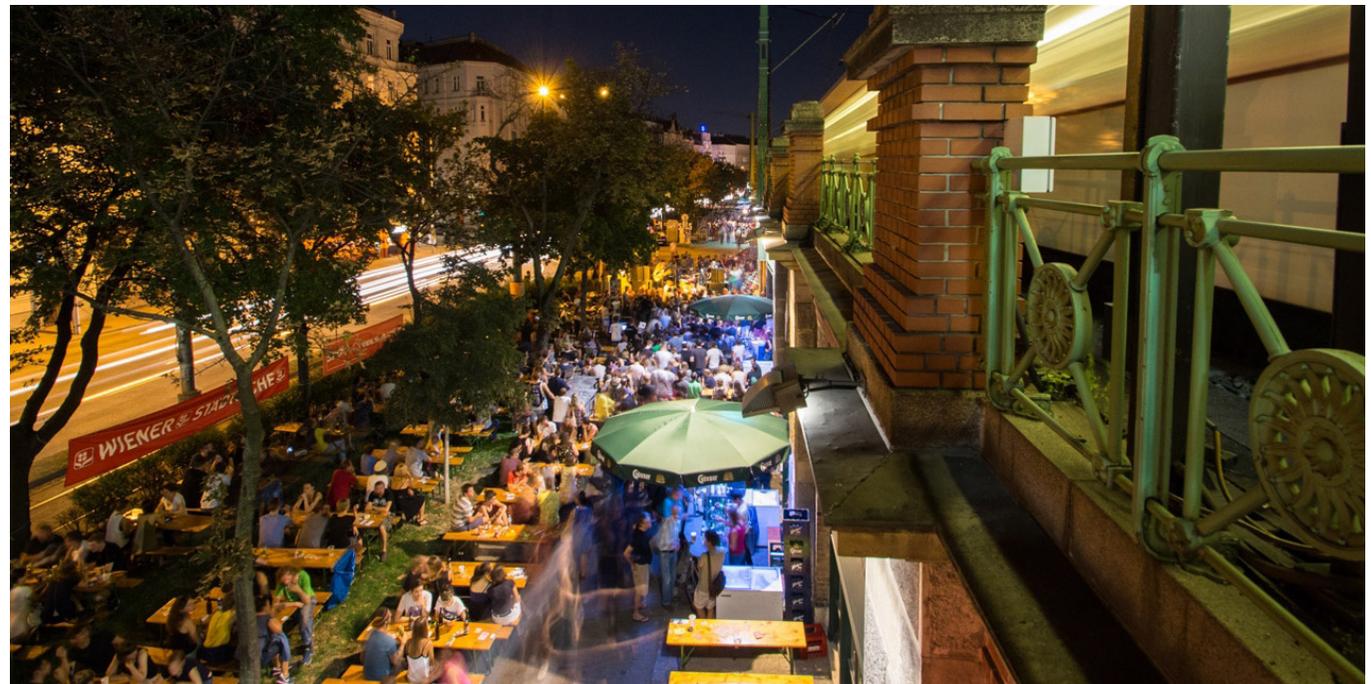


Abb. 43: Bespielung der Stadtbahnbögen im Zuge des „Gürtel-Nightwalks“ 2017 (Presse)

die größte Nachfragen nach den subventionierten Stadtbahnbögen bestand (ebd.: 201).

### Aufwertung durch U-Bahn-Bau

Auch wenn die meisten der erhofften Effekte zweifelsohne in einem langfristigen Zeitrahmen geplant sind, können die infrastrukturellen, funktionalen und architektonischen Interventionen im unmittelbaren Projektgebiet von *URBAN Wien-Gürtel Plus* zweifelsohne als Erfolg gewertet werden. Die bereits angesprochenen *Spill-Over*-Effekte auf angrenzende Quartiere blieben jedoch bislang weitestgehend aus, wobei die Gemeinde Wien die Verstetigung und Fortsetzung der angestoßenen Entwicklung (beispielsweise durch Maßnahmen für den Fußgänger- und Radverkehr, die Presse 2010) auch in den vergangenen Jahren weiter verfolgt hat. Die Revitalisierung der Stadtbahnbögen, die im Bereich des Westgürtels trotz der heterogenen Interessenlage und Akteursstrukturen somit einige positive Ansätze zum Ergebnis hatte, wurde zudem zwischen 2008 und 2009 in 13 weiteren Bögen nahe des Donaukanals fortgesetzt, in denen eine neue Kunst- und Gastronomiemeile geschaffen wurde (Österreichischer Rundfunk 2012). Ebenso wie die Herangehensweise der Gemeinde bei der Revitalisierung des (West-)Gürtels werden auch ihre Ansätze bei der städtebaulichen Aufwertung von Stadtquartieren nach der Errichtung und dem Ausbau der U-Bahn-Linien gemeinhin als Erfolg gewertet. In vielen Bereichen, insbesondere in den Einzugsgebieten der zwischen 1983 und 2000 errichteten „Kunst-, Kultur- und Shoppinglinie“ (Indra 2008: 19) U3, wurden im Zuge der Ausbauarbeiten nicht nur Um- und Neugestaltungen zentraler Plätze in verschiedenen Quartieren vorgenommen, sondern auch weitreichende Bau- und Sanierungsaktivitäten im Bereich der Wohnimmobilien angestoßen (Indra 2008: 19). Desweiteren wurden gewerbliche Maßnahmen zur Belebung dieser Bereiche, beispielsweise Fußgängerzonen (wie die Favoritenstraße zwischen Landgutgasse und Reumannplatz (1974-1976) Schediwy 2005a: 289) oder Wochenmärkte auf

Abb. 44: Innenhofbereich der Sargfabrik (Sargfabrik)



Bahnhofsvorplätzen (z.B. in Ottakring, Indra 2008: 20), realisiert. Die Stadt nutzte somit die (im Vergleich mit anderen europäischen Metropolen relativ späten) Bauaktivitäten für die Infrastruktur der U-Bahn sowohl zur funktional-baulichen Aufwertung einstmals marginalisierter innerstädtischer Wohnlagen als auch zur Implementierung neuer Impulse im Bereich des Stadtraums, wie beispielsweise der erwähnten Fußgängerzonen. Letztere trugen, durch die Ausgestaltung der Kärntner Straße, des Grabens sowie jüngst auch der Mariahilfer Straße, zudem zu einer Neukonfiguration der Einkaufs- und Flaniermeilen Wiens bei, der gleichzeitig durch die neue Verteilungsfunktion der U3 (z.B. zwischen dem Bahnhof Wien-Mitte und dem Westbahnhof) Rechnung getragen wurde (ebd.: 19).

### Innovatives Wohnen

Ebenso finden sich im bereits kritisch hinterfragten sozialen Wohnbau durchaus Ansätze, in denen

die Gemeinde Wien ihren eigenen planerischen Ansprüchen gerecht wird und diese effektiv anwendet. Dies ist insbesondere bei kleinteiligeren Projekten der Fall sowie dann, wenn diese von lokalen Architekt\*Innen aus dem lokalen Kontext heraus entworfen werden (Seiß 2013: 74). Als markanteste Beispiele können hierbei die *Sargfabrik* (errichtet 1996, siehe Abb. 44) sowie deren Erweiterung, die *Miss Sargfabrik* (errichtet 2000) im vierzehnten Gemeindebezirk Penzing betrachtet werden. Ausgehend aus einer Initiative von Bürger\*Innen, die sich mit dem teuren und den Traditionen der Kleinfamilie verhafteten Wohnungsmarkt unzufrieden zeigte, entstand dabei Mitte der 1980er-Jahre der gemeinnützige *Verein für integrative Lebensgestaltung* als Ausgangspunkt einer folgenden *Bottom-Up*-Initiative (Sargfabrik 2017). In einem Pilotprojekt für innovative Ansätze des Zusammenlebens im geförderten Wohnbau wurde dabei in einem rund 10-jährigen Prozess durch die Architektengruppe

BKK-2 eine Ende des 19. Jahrhunderts errichtete, namensgebende Sargfabrik in ein Wohnprojekt mit 73 Wohneinheiten für rund 110 Erwachsene sowie 45 Kinder und Jugendliche umgenutzt (Sargfabrik 2017a). Die Nutzung ist dabei in der Rechtsform eines *Wohnheims* fixiert, wodurch spezielle Förderungen der Stadt Wien in Anspruch genommen werden können. Die Bewohner\*Innen der Einrichtung verfügen über genossenschaftsähnliche, unbefristete Bestandsverträge und übernehmen einen Grund- und Eigenmittelanteil, die laufende Rückzahlung des Wohnbadaulehens sowie die anteiligen Betriebskosten (ebd.). Neben dem hohen Eigenengagement der Bewohner\*Innen wird die *Sargfabrik* weiterhin durch verschiedene, für alle Anwohner\*Innen offene Angebote wie ein Kulturzentrum, ein Badehaus oder ein Restaurant bespielt. Neben diesem vielfach preisgekrönten Projekt mit seinem sozial-integrativen Ansatz zeigt sich die Gemeinde Wien im Bereich des sozialen Wohnbaus weiterhin auch im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit als offen für Innovationen. Während entsprechende Ansätze (wie beispielsweise Kompostierung oder solare Warmwasserbereitung) auch bei der *Sargfabrik* bereits Teil des Konzeptes waren (Sargfabrik 2017), werden in aktuellen Projekten beispielsweise Varianten mehrgeschossigen Holzwohnbaus (am Mühlweg in Strebersdorf, Vienna Insurance Group 2009) sowie Passivhauskonzepte (wie Eurogate auf den Aspanggründen, im Bezirk Landstraße Europas größte Passivhaussiedlung, oder das Studentenheim Molkereistraße im zweiten Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt, ebd.) erprobt.

### 3.4 Gewinner und Verlierer

Trotz des modernen Verständnisses von Stadtentwicklung als ein diskursives und kooperatives *Gemeinschaftsprodukt* stellt sich vor dem Hintergrund der anhaltenden Neoliberalisierung dieses Prozesses im Falle Wiens die Frage nach einhergehenden *Gewinnern* und *Verlierern*. Als theoretischer Hintergrund dient dabei einerseits die metaphorische, stadtpolitische

Frage „Wem gehört die Stadt?“ als ein zentraler Gedanke der durch den französischen Soziologen Henri Lefebvre geprägten *Recht-auf-Stadt*-Bewegung (Holm 2011: 90), andererseits die Definition der gebauten Stadt als eine Art „räumliche Manifestation von Interessen“ auf exklusiv verfügbarem Boden (Feuerstein 2009: 11). Bei der eingehenden Skizzierung von Fallbeispielen für Konflikte innerhalb der neoliberalen Stadtentwicklung in der Wiener Innenstadt kristallisieren sich drei dabei zentrale Akteure mit teils kompatiblen, teils divergierenden Interessenlagen heraus: Einerseits die verantwortlichen Instanzen der öffentlichen Stadtplanung (siehe 3.2) deren generelle Aufgabe in einer nachhaltigen, koordinierenden und effektiven Planung der Wiener Stadtentwicklung liegt, wobei der Schaffung von „Rahmenbedingungen für die Entfaltung privater Interessen – durch Infrastruktur-Investitionen, Flächenwidmungen und Bebauungsvorschriften“ (Seiß 2013: 135) besondere Bedeutung zukommt. Andererseits privatwirtschaftliche Akteure wie Investoren, Projektentwickler und Bauträger, die im Kontext der wachsenden Stadt Wien – unter Regulierung durch und in Zusammenarbeit mit den städtischen Instanzen – die Realisierung möglichst lukrativer Immobilienprojekte verfolgen. Hinzu kommen die weniger scharf abzugrenzenden Vertreter des innerstädtischen Stadtbildschutzes und weiterer, der Neoliberalisierung kritisch gegenüberstehender Akteure, zu denen je nach Sachverhalt Bürgerinitiativen (siehe 2.), spezifische Expert\*Innen, Akteur\*Innen aus der (Oppositions-) Politik und die Organe der medialen Berichterstattung zählen. Die öffentlichen Akteure der Stadtentwicklung bewegen sich hierbei an der Schnittstelle zwischen den privatwirtschaftlichen Akteuren und jenen weiteren *Stakeholdern* der Stadtentwicklung, wobei im Sinne einer ausgewogenen, gesamtstädtischen Entwicklung stets zwischen den Interessen dieser beiden Pole sowie weiteren übergeordneten oder projektspezifischen Akteuren zu vermitteln und abzuwägen ist.

### Beliebigkeit der Stadtentwicklungspolitik

Diese koordinierende Wirkung der öffentlichen Hand ist jedoch nicht nur bei der Verhandlung von Einzelprojekten wie den eingehend skizzierten Fallbeispielen, sondern auch auf übergeordnetem Maßstab gefragt. Entsprechend der komplexen Dynamiken innerhalb des wachsenden Wiener Stadtgefüges bedarf es dabei übergeordneten Handlungsmustern und effektiven Strategien, um einen transparenten und zielführenden Umgang mit Einzelprojekten, insbesondere innerhalb der zahlreichen flächig und punktuell geschützten Bereich der Innenstadt, zu ermöglichen. Die Magistratsabteilungen der Stadt Wien widmeten dem Umgang mit den entstehenden Spannungsfeldern, beispielsweise zwischen dem Stadtbildschutz (bzw. Weltkulturerbe) und baulicher Stadtentwicklung, dabei bereits diverse übergeordnete Studien (vgl. MA 18 2005a, MA 19 2009, MA 19 2014). Hinzu kommen Bestandsaufnahmen und Potenzialanalysen für spezifischere Faktoren und Herangehensweisen wie Dachausbauten (vgl. MA 19 2004, MA 18 2004), bauliche Implantate in der Gründerzeit (vgl. MA 19 2008) oder den erwähnten Umgang mit Hochhäusern in der Stadtlandschaft (vgl. MA 18 2001). Ebenso halten gesetzliche Grundlagen und Instrumente, bei denen auch eventuelle Entscheidungsspielräume der verantwortlichen öffentlichen Instanzen eine Rolle spielen (siehe dazu auch 5.1), eine tatsächlich raumwirksame Funktion inne. Ein planerisches Bewusstsein sowie ein legislativer Rahmen für die Spannungsfelder der Wiener Stadtentwicklung sind, beispielsweise auch im Bereich des Stadtbildschutzes, demnach gegeben. Die skizzierten Beispiele zeigen jedoch, dass die existierende, übergeordnete Strategie der öffentlichen Planungsinstanzen bei der Entwicklung konkreter Einzelprojekte durch die Renditeansprüche privatwirtschaftlicher Akteure regelmäßig zumindest auf die Probe gestellt wird. Diverse Veröffentlichungen (vgl. Klein et al. 2005, Seiß 2013), Initiativen (siehe 2.) und informelle Kanäle (z.B. *Wie(n) hässlich* (wienhaesslich.wordpress.

com, Abb. 45) oder die *Vienna-Ugly*-Touren von *Space and Place* ([spaceandplace.at/vienna-ugly](http://spaceandplace.at/vienna-ugly)) gehen hierbei sogar einen Schritt weiter und unterstellen den öffentlichen Instanzen sinngemäß, bei privatwirtschaftlichen Engagements in Bauvorhaben zugunsten von Investorenwünschen regelmäßig von eigenen Entwicklungsstrategien, Flächenwidmungen und Festlegungen abzuweichen (Seiß 2013: 14): „Um ein vorgegebenes privates Projekt herum werden allgemeine politische Ziele formuliert, die dessen Realisierung rechtfertigen sollen. Das führt zu einer Beliebbarkeit der Stadtentwicklungspolitik und im Extremfall zu einer ausschließlich an partikularen Privatinteressen orientierten Planung“ (ebd.: 135).

### Was kann die Planung leisten?

Es bestünde somit die Gefahr, dass politische Motivationen zunehmend zur Grundlage für Art und Maß der Wiener Stadtplanung würden (Seiß 2013: 122). Initiativen und Expert\*Innen aus dem Stadtbildschutz bemängeln hierbei den mutmaßlich fortschreitenden *Stadtbildverlust* Wiens (vgl. Klein et al. 2005), dessen kulturhistorisch wertvolle Elemente des Stadtgefüges als ein baulicher Indikator der voranschreitenden Neoliberalisierungsprozesse, die auch den *Wiener Wohnraum* betreffen (siehe 4.3) dabei immer weiter verfremdet und ihrer ursprünglichen Konzeption beraubt würden. Im Hinblick auf die Qualität der neuen Bauvorhaben käme es dabei aufgrund der diskursiven Wirkung des Spannungsfeldes zwischen Stadtbildschutz und Stadtentwicklung oftmals zu für alle Parteien unbefriedigenden *Kompromissprojekten* wie dem *Museumsquartier* (siehe 2.1) oder dem Projekt *Wien-Mitte* (siehe 3.3), nachdem ursprünglich recht invasive, privatwirtschaftlich geprägte Entwürfe im weiteren Erörterungsprozess adaptiert werden (müssen). Zentraler Diskurs im Spannungsfeld zwischen Stadtbildschutz und Stadtentwicklung ist somit die Frage, welche Art von baulichen Interventionen an innerstädtischen Standorten unter den gegebenen, neoliberal geprägten Rahmenbedingungen

realisiert werden können. Da die Fortführung des (mehr stadtentwicklungspolitisch denn baulich geprägten) *Wiener Wohnbauerbes* (siehe 1.4) ebenso von der voranschreitenden Neoliberalisierung der Stadtentwicklung bedroht wird, dient diese Frage vor dem Hintergrund der Kontroll-, Regulations- und Handlungsfähigkeit der Planung anschließend auch als Indikator für die Perspektiven des leistbaren Wohnens in der Wiener Innenstadt. Dabei stellen einerseits die strategische Herangehensweise und Positionierung, andererseits Durchsetzungsfähigkeit und -Wille der öffentlichen Instanzen gegenüber privatwirtschaftlichen Akteuren als Partner, aber zunehmend auch destabilisierender Faktor innerhalb der Wiener Stadtentwicklung maßgebliche Parameter dar. Als Grundlage einer folgenden Diskussion von *Handlungsspielräumen* der Planung (siehe 5.) sollen daher nun zunächst für das leistbare Wohnen in der Wiener Innenstadt zentrale Diskurse auf den Ebenen der Stadtentwicklungspolitik (4.1), des Engagements von privatwirtschaftlichen Investoren (4.2), der Wohnbaupolitik (4.3) sowie des Stadtbildschutzes (4.4) skizziert werden.

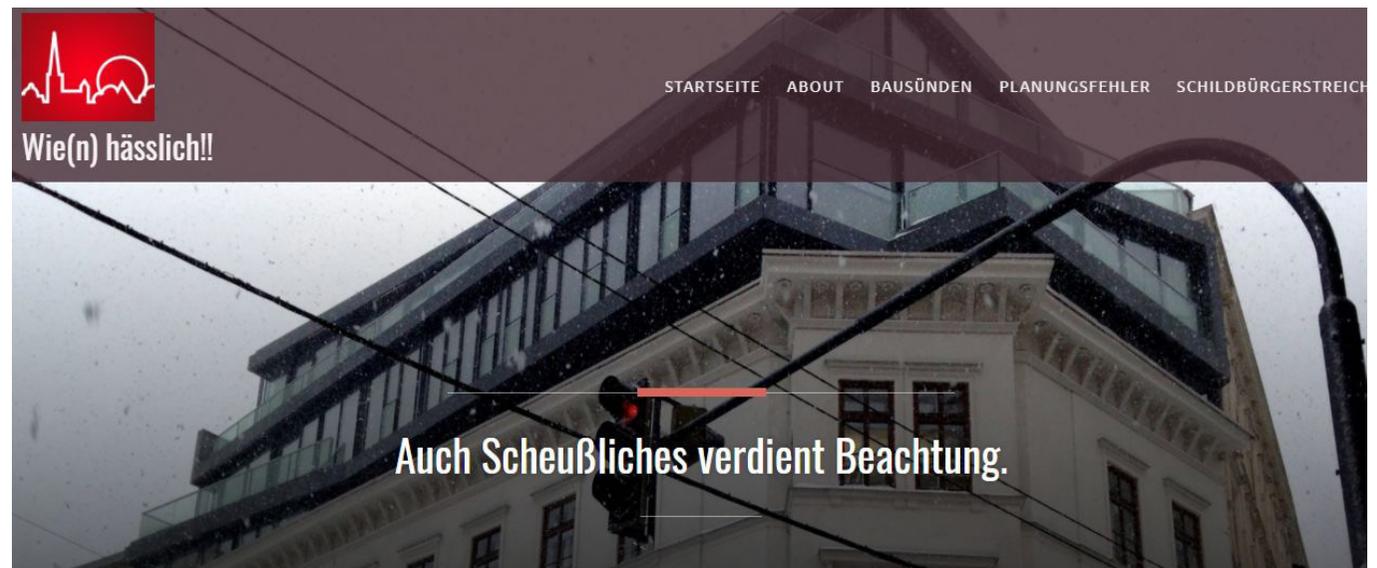


Abb. 45: Homepage „Wie(n) hässlich (eigene Darstellung)

# 4. WER BAUT WIEN?



„Wer baut Wien“ – der Titel des gleichnamigen, eingehend zitierten Werkes von Reinhard Seiß (vgl. Seiß 2013) – steht im Falle des nachfolgenden Kapitels zusammenfassend für eine fallspezifische Diskursanalyse der Wiener Stadtentwicklungspolitik. Ausgangspunkt ist hierbei die Annahme, dass die Kernaufgabe der öffentlichen Planung innerhalb des Stadtentwicklungsdiskurses in der räumlichen Ordnung verschiedener, teils divergierender sozioökonomischer Interessen liegt, wobei dem leistbaren Wohnen auch in innerstädtischen Lagen vor dem Hintergrund des *Wiener Wohnbauerbes* (siehe 1.4) besondere Priorität zukommt. Besonderes Augenmerk bei den folgenden Ausführungen liegt jedoch auf jenen ortsspezifischen und teils informellen Faktoren der Wiener Stadtentwicklungspolitik, welche eine effektive und ausgewogene Planung im Allgemeinen sowie die Fortführung des *Wohnbauerbes* im Speziellen erschweren – und perspektivisch womöglich gefährden.

#### 4.1 Der Fall der Stadt Wien

Die maßgeblichen Diskurse und Spannungsfelder der Wiener Stadtentwicklung ergeben sich

zumeist aus den ambivalenten Interessen und Entscheidungskompetenzen der einzelnen, eingehend definierten Akteure. Am komplexesten erscheint hierbei die Rolle der Stadt Wien mit seinen politischen Strukturen und öffentlichen Instanzen der Stadtplanung (siehe auch 3.2). Festzuhalten ist zunächst, dass das Handeln der öffentlichen Stadtplanung im Falle Wiens nur schwerlich von den Interessen der (Planungs-)Politik zu trennen ist. Während dies auf den überwiegenden Großteil vergleichbarer Metropolen gleichermaßen zutrifft, birgt das spezifische administrative Gefüge Wiens doch einige Besonderheiten. Hierbei ist zunächst die Eigenart zu nennen, dass sich Wien, als einzige Stadt Österreichs gleichzeitig Gemeinde und seit 1921 auch Bundesland, vor keiner übergeordneten Planungsebene verantworten muss (Seiß 2013: 14). Ebenso entfalten die regelmäßig veröffentlichten, übergeordneten gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien wie Stadtentwicklungs- oder Strategiepläne keine rechtsverbindliche Wirkung, die stattdessen auf der untergeordneten Ebene der zahlreichen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne angesiedelt ist (ebd.: 121). Dazu

kommt die (mit Ausnahme der Jahre 1934–1945) seit fast 90 Jahren andauernde Dominanz der SPÖ, in deren Zuge sich die Interessen der Stadt immer weiter mit der der Partei sowie auch gewachsenen Verbindungen mit der Bau- und Immobilienwirtschaft (auch im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus, ebd.: 110f) überlagerten (ebd.: 109). Dies spiegelt sich nach Aussage von Kritikern teilweise auch in den Inhalten städtischer Entwicklungsstrategien (wie dem Stadtentwicklungsplan Wien von 2005, ebd.: 14) wie auch auffällig hohen oder niedrigen Budgetzuweisungen (beispielsweise für den *Altstadterhaltungsfonds*, Landerer 2005: 10; siehe Abb. 46) wider. Das Resultat dieser ortsspezifischen Faktoren sei letztendlich ein über Jahrzehnte verstetigtes „System“, welches sich auf Grundlage einer „politischen Kultur“ einerseits unabhängig von wechselnden Entscheidungsträgern weiterhin verstetigt (Seiß 2013: 15), andererseits jedoch auch maßgeblich auf informellen Netzwerken, Beziehungen, Abhängigkeiten und auch personellen Überlagerungen (wie beispielsweise im Falle Hans Holleins, ebd.: 126) dieser Entscheidungsträger basiert (Grubbauer 2011: 142f) wie der Architekturkritiker Wojciech Czaja paraphrasierte: „Zunächst einmal muss alles dem Flächenwidmungsplan entsprechen, bei der Baupolizei eingereicht und vom Fachbeirat für Stadtgestaltung abgesehnet werden. Und dann könnten auch noch der Kunstsenat und die Zentralvereinigung der Architekten ihren Senf dazugeben. Viele Entwürfe von vielen Architekten schaffen diese Hürden gar nicht erst. Da gehört nämlich auch eine gehörige Portion Glück dazu. Zum Beispiel das Glück, Hans Hollein zu sein. Und als solcher nicht nur das Projekt zu planen, sondern auch Präsident von besagtem Kunstsenat zu sein. Und auch von der Zentralvereinigung der Architekten. Und natürlich auch vom Fachbeirat für Stadtgestaltung. Nun, da hat man es freilich schon ein wenig leichter, wenn man gleichsam Partei und Richter in einem ist. Wenigstens kann man Hollein keine Freunderlwirtschaft vorwerfen, dazu sind bekanntlich mindestens zwei notwendig“ (Seiß 2013: 125f).

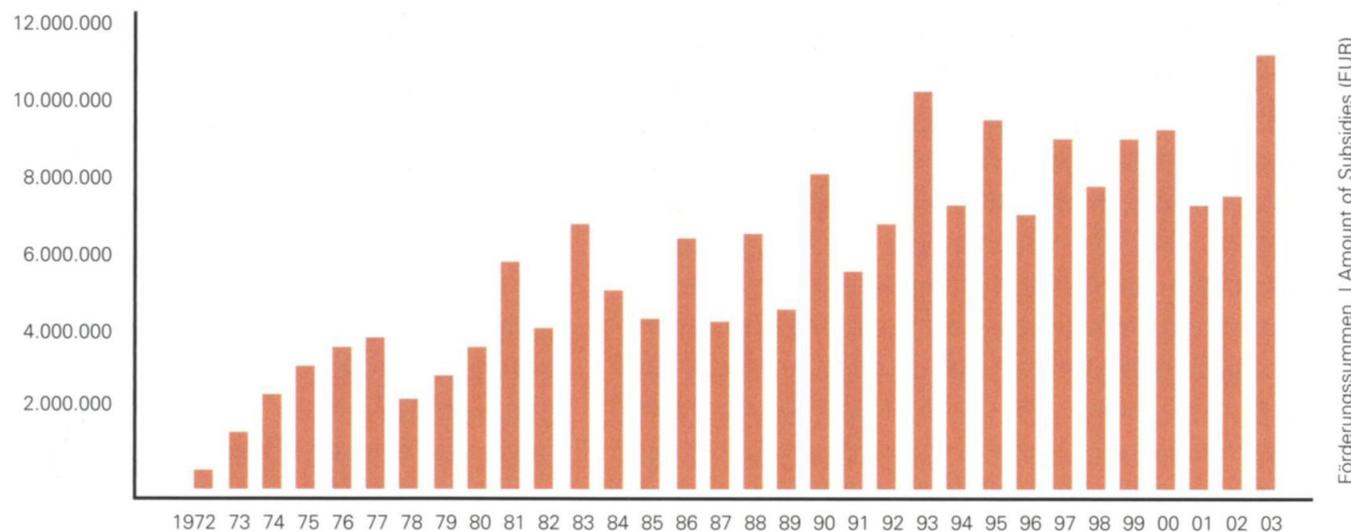


Abb. 46: Jährliche Förderungssummen aus Mitteln des Wiener Altstadterhaltungsfonds 1972–2003 (Wehdorn)

## „Schwäche der Stadtplanung, Stärke der Investoren“?

Zwischen den Zeilen dieser Kritik steht dabei stets auch der übergeordnete, an die planungspolitische Ebene der Stadtentwicklung gerichtete Vorwurf des „Ausverkaufes“ der Entwicklungsstrategien und auch *Baukultur* Wiens an finanzkräftige Investoren (Bernold 2014) – „Die Wiener Stadtzerstörung“ werde demnach gar „besorgt von einer heiligen Allianz aus Sozialdemokratie und Bauspekulation“ (Schediwy 2005: 70), wie es der 2006 verstorbene Wiener Journalist und Aktivist Günther Nenning formulierte. Diese würden anschließend im Zuge eines „Investorenstädtebaus“ (Jandl 2014) die Dynamiken des Wiener Stadtwachstums (siehe 1.3) nutzen, um renditeorientierte, stadtfunktional mangelhafte Flächenentwicklungen zu realisieren (Seiß 2014: 100) und ihren stadtentwicklungspolitischen Einfluss – beispielsweise durch die Errichtung von Bürohochhäusern – somit auch baulich zu manifestieren (Grubbauer 2011: 88). Suggestiert wird somit eine zunehmende „Schwäche der Stadtplanung“ zugunsten der „Stärke der Investoren“ (Schediwy 2005a: 325), wobei sich städtische Flächenwidmungen (und -Ankäufe durch den *Wohnfonds Wien*, Seiß 2013: 77) oftmals nach den vorgesehen Bauvorhaben privatwirtschaftlicher Akteure an spezifischen Standorten richten sollen (vgl. „Sie bauen – wir widmen“, Seiß 2013: 100) – anstatt wie üblich umgekehrt. Kritikpunkt ist somit nicht primär die marktübliche Rolle von Investoren innerhalb von innerstädtischen Bauvorhaben und Projektentwicklungen, sondern die indirekte und informelle Übernahme üblicherweise städtischer Planungskompetenzen, wodurch die koordinierende und regulierende Funktion der städtischen Planungsinstanzen geschwächt würde. Diese Planungsinstanzen wiederum erscheinen zunächst gewissermaßen als Leidtragender dieser Konstellationen: Aufgrund der spezifischen planungspolitischen und administrativen Gegebenheiten entfalten übergeordnete Strategien,

die den Umgang mit diskursiven Faktoren der Stadtentwicklung (wie beispielsweise dem Spannungsfeld des innerstädtischen Stadtbildschutzes, siehe 2.) erleichtern könnten, keine ausreichende gesetzliche Wirkung. Parallel wirken insbesondere bei innerstädtischen Projekten planungspolitische und privatwirtschaftliche Kräfte ebenso wie Vertreter\*Innen der „Urbanismuskritik“ (Seiß 2013) auf die Planungskörperschaften ein, die diese externen Einflüsse – Unabhängigkeit und Handlungswillen vorausgesetzt – stets im Sinne des gesamtstädtischen Entwicklungsinteresses abwägen müssen.

### Eine komplexe Gemengelage

Im Zuge dieser somit immer wieder punktuell an Einzelprojekten aufflammenden Diskurse sind die öffentlichen Planungsinstanzen dabei oftmals als vermittelnde Instanz gefragt, wobei einerseits dem Anspruch der infrastrukturell weiterzuentwickelnden Stadt (und einhergehender Sparvorgaben, siehe 1.3), andererseits dem sensiblen baulichen Kontext der Wiener Innenstadt (siehe 1.2) sowie dem lokalen *Wohnbauerbe* (siehe 1.4) Rechnung getragen werden muss. Zeitgleich sind in der Abwicklung konkreter Projekte, auch im Bereich des geförderten Wohnbaus (siehe 5.2), zudem qualitativ unbefriedigende *Kompromisse* als Resultate konzeptionell-baulicher Adaptionen und Zugeständnisse an privatwirtschaftliche Akteure zu vermeiden. Abermals verkompliziert wird die Aufgabe der Planung und Koordination der Wiener Stadtentwicklung durch die Aufteilung der administrativen Verantwortlichkeiten auf diverse, oftmals in horizontalen Hierarchien angesiedelte öffentliche Körperschaften. Neben den führenden Personalien des Bürgermeisters sowie der verschiedenen Stadträte existieren dabei insgesamt (mindestens) sieben für die Stadtentwicklung relevante Magistratsabteilungen, die entweder dem Planungsstadtrat oder dem Wohnbaustadtrat unterstehen (siehe 3.2). Unter der Maxime der bereits erwähnten Sparvorgaben vollzieht sich zudem ein als „Entbürokratisierung“ zusammenfassbarer Prozess

der Verwaltungsreform, durch den auf verschiedenen Ebenen zusätzliche, teils kontraproduktive Entscheidungs- und Handlungsspielräume innerhalb der Administrationsstrukturen und -Prozesse der Wiener Stadtentwicklung entstehen. Aus dieser teilweise widersprüchlichen, sicherlich jedoch komplexen Gemengelage ergibt sich im weiteren Verlauf dieser Arbeit die Möglichkeit einer kritischen Diskussion und Positionierung hinsichtlich der Handlungsspielräume der Planung (siehe 5.) zur Fortführung des *Wohnbauerbes* als ein maßgebliches, mit der voranschreitenden Neoliberalisierung zu vereinbarendes Element der Wiener Stadtentwicklung. Nach der eingehenden Erörterung der spezifischen stadtentwicklungspolitischen Gemengelage Wiens bilden zuvor jedoch genauere Ausführungen zur Rolle von Investoren (4.2), dem Wiener Wohnraum zwischen gesellschaftlichen Erbe und Politikum (4.3) sowie einhergehenden Stadtbildschutzdebatten (4.4) den weiteren Rahmen der folgenden Diskussion.

## 4.2 Die Rolle von Investoren

Wie in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt entspricht die Zusammenarbeit mit Investoren in der Stadtentwicklung (nicht nur in Wien) dem Zeitgeist sowie modernem Verständnis von Planung, birgt jedoch auch einige nicht von der Hand zu weisende Nachteile und Risiken. Während einige letzterer Risiken mit der Grundbeschaffenheit von Modellen wie PPP-Verfahren einhergehen, liegen andere in der spezifischen *Planungskultur* und stadtentwicklungspolitischen Akteursstruktur Wiens begründet. Im Folgenden soll daher die Rolle von Investoren und weiteren privatwirtschaftlichen Akteuren in der Stadtentwicklung zunächst aus theoretischer und anschließend aus ortsspezifisch-praktischer Perspektive erörtert werden, wobei jeweils gegebene Vor- und Nachteile ebenso wie Chancen und Risiken benannt werden sollen. In Anbetracht des diskursiven Charakters moderner Planungskultur muss hierbei zunächst festgehalten

werden, dass Investoren generell nicht nur als wünschenswerte, sondern notwendige Akteure der Stadtentwicklung zu betrachten, da die Herausforderungen an eine zukunftsgerichtete und nachhaltige Stadtentwicklungspolitik insbesondere in wachsenden Städten wie Wien nicht allein durch öffentliche Akteure bewältigt werden können sind (Deutscher Städte- und Gemeindebund 2004: 2). Ausgangsposition der Zusammenarbeit zwischen städtischen und privatwirtschaftlichen Instanzen sollte dabei stets das Fundament der gegenseitigen Abhängigkeiten sein: Einerseits begründen sich die Entwicklungsperspektiven einer Stadt in Wirtschaft und Handel, andererseits sind Wirtschaft und Handel auf attraktive und starke Gemeinden angewiesen. Für eine zielgerichtete und koordinierte Stadtentwicklung ist es daher notwendig, Investoren als legitime Anlieger zu akzeptieren und diese nicht erst im Verlauf von späteren Projekten, sondern (ebenso wie Bürger\*Innen, Akteure aus der Wohnungswirtschaft, sozial- und Bildungsträger sowie weitere Instanzen) von Anfang an in die Erarbeitung strategischer Entwicklungskonzepte einzubeziehen (ebd.).

### **Stichwort Verantwortungskultur**

Grundbedingung für diese diskursive und kooperative Form der Stadtentwicklung ist jedoch eine (planungs-)politische Kultur, die eine solch gleichberechtigte Teilhabe verschiedener Akteure ermöglicht. Dies bedeutet nicht nur eine transparente und konsequente Durchsetzung von Entscheidungs- und Entwicklungsprozessen im Zuge einer übergeordneten städtischen *Verantwortungskultur*, sondern auch eine klare Definition von Entscheidungsspielräumen durch randscharfe Rollenverteilungen. In der Realität kann eine solche Verantwortungskultur jedoch nicht rein durch legislative und/oder administrative Entscheidungen vorgegeben werden, sie wird vielmehr auch maßgeblich durch politische Verhältnisse, die Planungsgeschichte, städtebauliche Charakteristika, Praktiken und Selbstverständnisse spezifischer Standorte geprägt (Grubbauer 2011: 91). Auf

baulicher Ebene bedeutet dies, dass sich einerseits bestehende Einflüsse und Machtverhältnisse eines Standortes in seinem Städtebau manifestieren, andererseits jedoch auch Neuverteilungen von Planungs- und Entscheidungskompetenzen durch die Umsetzung entsprechender Stadtumbaumaßnahmen ermöglicht werden (ebd.: 15). Eine übergeordnete Planungskultur, in der alle vor Ort wirkenden Kräfte der Stadtentwicklung einbezogen werden, ist daher für eine Koordination dieser Dynamiken unerlässlich. Bereits auf abstrakter Ebene wird dabei jedoch offensichtlich, dass beim Anspruch einer integrierten und kooperativen Form der Stadtentwicklung stellenweise die Interessen einzelner Akteure nicht nur im Diskurs erörtert werden müssen, sondern auch kollidieren können. Im Hinblick auf die Rolle von Investoren ist dabei insbesondere die generelle Kollision zwischen Investoren- und Bürgerbeteiligung bei der Projektrealisierung von Bedeutung (Seiß 2013: 115f). In einer modernen, zunehmend weniger technokratischen Auffassung von Stadtentwicklung haben beide Parteien nicht nur ein berechtigtes Interesse an Einbindung in Entscheidungsprozesse, sondern sind überhaupt eine Notwendigkeit zur Schaffung von stadtinfrastrukturellen Qualitäten.

### **Public-Private-Partnerships: Pro und Contra**

Während somit in vielen Fällen Investoren für die städtischen Akteure Voraussetzung sein können, um die Ansprüche der Bürger an Urbanität erfüllen zu können, entsteht für diese öffentlichen Instanzen ein zentrales Dilemma: Auf der einen Seite bedeutet die finanziell oftmals notwendige Zusammenarbeit mit Investoren zwangsläufig eine Aufgabe von Entscheidungskompetenzen, da private Akteure die Rentabilität von Projekten über deren Mehrwert für die Gesamtgesellschaft stellen. Auf der anderen Seite kann von Seiten der städtischen Entscheidungsträger auf ebenjenen gesamtgesellschaftlichen Mehrwert abzielender Input aus Bürgerbeteiligungsprozessen nicht mehr effektiv in Entscheidungsprozesse implementiert werden, sobald Abhängigkeiten von

einem externen, privatwirtschaftlichen Akteur gegeben sind (Seiß 2013: 116). Gegenstand dieser Kritik an der Zusammenarbeit mit Investoren sind dabei oft *Public-Private-Partnerships* (PPPs) als ein zentrales Verfahrensmodell der modernen Stadtentwicklung. Neben den eingehend benannten Nachteilen wie mangelnder Transparenz oder städtischen Abhängigkeitskonstellationen mit einhergehendem Verlust der üblichen Vermittlerrolle, die als Symptome übergeordneter Machtverschiebungsprozesse auch in der Wiener Stadtentwicklung kritisiert werden, bieten PPPs jedoch auch einige, nicht von der Hand zu weisende Vorteile für Städte und Gemeinden. So können sie nicht nur generell zu einer Effizienzsteigerung kommunaler Aktivitäten beitragen, sondern vor dem Hintergrund oftmals angespannter Haushaltslagen einzelne Projekte überhaupt erst ermöglichen (Deutscher Städte- und Gemeindebund 2004: 2). Voraussetzung für eine konstruktive und gewinnbringende PPP-Konstellation ist dabei jedoch eine sachgerechte und zielführende Verteilung der Risiken sowie zu erzielenden Mehrwerte, die mit einzelnen Projekten einhergehen (ebd.). Ebenfalls können PPPs ein wirksames Instrument zum gegenwärtigen wie auch perspektivischen Erhalts des urbanen Wohnungsbestandes sein (und wurden in Wien in der Vergangenheit dementsprechend erfolgreich im Bereich der *Sockelsanierungen* eingesetzt, Hatz/Lippl 2009: 159ff), wenn durch sie mangelnde Sanierungsfähigkeit neu hinzuziehender, finanziell schwächer situierteter Bevölkerungsgruppen in städtebaulichen *Problemgebieten* ausgeglichen wird (Fassmann /Hatz 2009: 29, siehe auch 5.1). Abzuwarten bleibt zudem auch der Umgang mit dem neuen, durch die Novelle der Wiener Bauordnung in 2014 geschaffenen Instrument der *Städtebaulichen Verträge*, von denen in Wien bislang fünf in Kraft sind und sieben weitere (darunter auch das Heumarkt-Areal, siehe 2.3) aktuell verhandelt werden (siehe auch Abb. 47 auf der nächsten Seite). Während durch dieses Instrument das maßgebliche Potenzial besteht, mittels zivilrechtlicher Verträge Planungsgewinne

aus Flächenumwidmungen zugunsten der Schaffung öffentlicher Mehrwerte abzuschöpfen, werden ebenso wie bei PPP-Verfahren die Intransparenz der Verträge, unklare Rahmenbedingungen, fehlende Qualitätssicherung sowie das Fehlen allgemein verbindlicher Richtlinien und Planungsziele seitens der Politik und Stadtplanung kritisiert (Groihofer 2017).

### Internationalisierung und Professionalisierung

Demnach stellt die Zusammenarbeit mit Investoren auch im spezifischen Falle Wiens zunächst eine zeitgemäße und legitime Facette der Stadtentwicklungspolitik dar. Hierbei konstituiert sich die Anziehungskraft des Standortes nach den Meilensteinen der Integration der nahegelegenen mittel- und osteuropäischen Märkte sowie des österreichischen EU-Beitritts aus ihrem erneuten Wachstum ebenso wie aus ihrer Zentrumsfunktion

auf regionalem und nationalen Maßstab (Grubbauer 2011: 121-124). Hierdurch trat Wien jedoch auch in einen Standortwettbewerb mit vergleichbaren Metropolregionen, weswegen neben dem Stadtmarketing und Außendarstellungsstrategien auch *harte* Standortfaktoren zur Ansiedlung von Investoren an Bedeutung gewannen. In den 1990er-Jahren entschieden sich die städtischen Instanzen dabei zunächst für eine Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche pro Brandabschnitt in der Wiener Bauordnung, wodurch die Errichtung von Büroimmobilien im Allgemeinen sowie Hochhausprojekten im Speziellen auch im internationalen Vergleich als rentabel betrachtet werden konnte (ebd.: 141). Diese Neuerung kam dem Bedarf vieler Investoren entgegen, die Prestigeträchtigkeit gewählter Standorte auch durch die Sichtbarkeit (bzw. Höhe) dort folgender

Projektentwicklungen auszudrücken (Hatz/ Weinold 2009: 338). Parallel internationalisierte und professionalisierte sich der Wiener Immobilienmarkt zunehmend, wobei mit dem Inkrafttreten eines *österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes* im Jahr 2003 anschließend auch die Möglichkeit zur Gründung einheimischer Immobilienfonds geschaffen wurde. In Anbetracht der Attraktivität des Standortes entwickelte sich in der Folgezeit ein kompetitiver, von institutionellen Anlegern dominierter Markt nicht nur für Gewerbe- sondern auch Wohnimmobilien, was sich in deutlichen ansteigenden Mietpreisen niederschlug (Grubbauer 2011: 141). Für die Gemeinde Wien ergab sich damit einerseits die Möglichkeit von Synergien zur Entwicklung von Projekten, Standorten und Infrastrukturen, andererseits gewann durch die zunehmende Flächenkonkurrenz die städtische *Bodenpolitik* (siehe auch 4.3) an Relevanz. Nutznießer des neuen, internationalen Kapitals auf dem Immobilienmarkt waren dabei insbesondere auch einheimische Immobilienentwickler, die von ihren Kenntnissen lokaler Kontexte und Netzwerke profitierten (ebd.: 142).

### Anlässe zur Kritik

Auch die Finanzkrise ab 2008 führte nicht zu einem Erliegen, sondern lediglich zu einer Umorientierung der Investorentätigkeiten auf dem Wiener Immobilienmarkt: Zwar kam es durchaus auch noch zum Baubeginn neuer Großprojekte wie der *Marina City* am Handelskai, dem *Citygate* am Wienerberg oder den *DC Towers* in der DonauCity (Die Presse 2008), insbesondere die Preise von gebrauchten Eigentumswohnungen explodierten jedoch regelrecht (Deutsche Wirtschaftsnachrichten 2013). Hierdurch fand eine in Wien seit der Jahrtausendwende andauernde Entwicklung ihren vorläufigen Höhepunkt, die von Kritikern teilweise auch als *Blase* interpretiert wird. Grund hierfür ist, dass (auch aufgrund von Restriktionen im Bereich des Stadtbildschutzes) sowohl die Neuschaffung von innerstädtischem Wohnraum als auch von Büroflächen nicht mit der Nachfrage

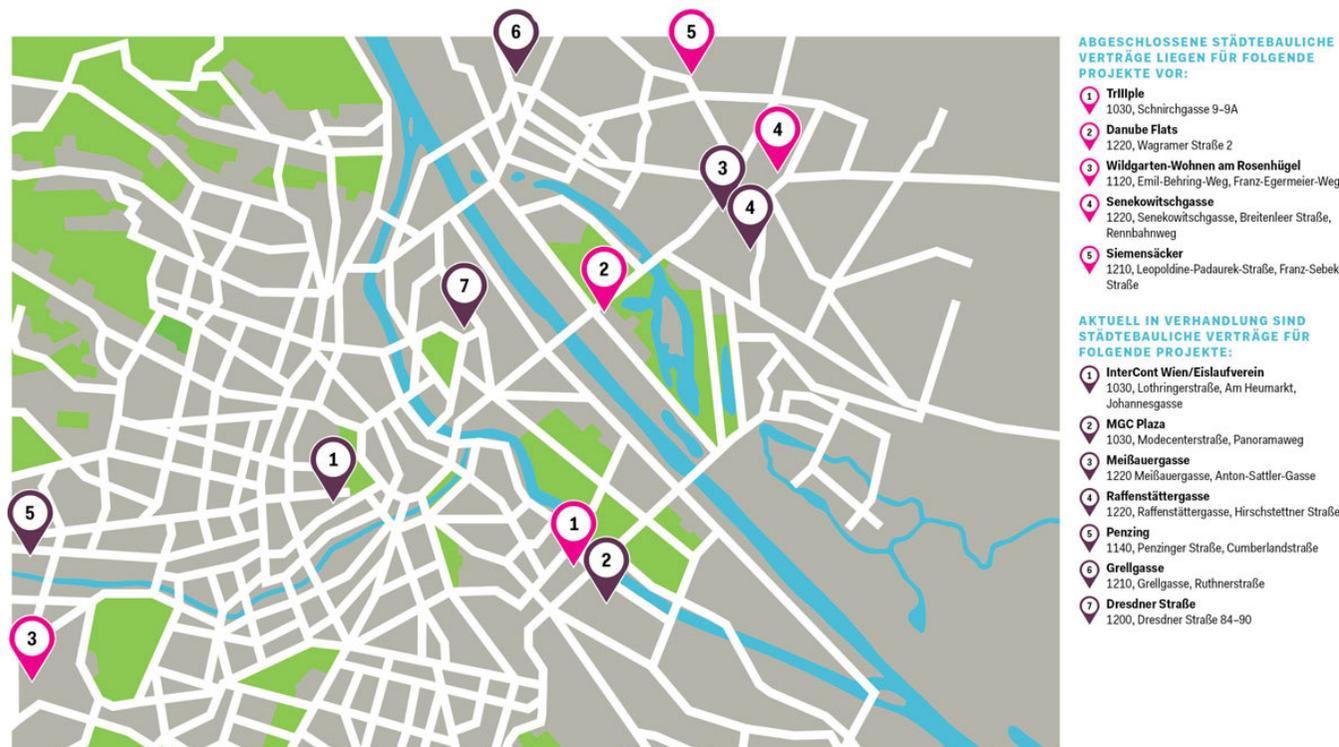


Abb. 47: Abgeschlossene und in Verhandlung befindliche städtebauliche Verträge in Wien, 2017 (Bauforum.at)

Schritt halten kann, wobei getätigte Investments hauptsächlich als private Geldanlage betrachtet werden können (ebd.). Untermauert wird dies auch durch die Tatsache, dass sich laut einer Studie der Österreichischen Nationalbank von 2011 60% der österreichischen Immobilien im Besitz von lediglich rund 10% der österreichischen Staatsbürger befanden (Donnerbauer 2015). Dieser Eindruck, dass eine privatwirtschaftlich dominierte Elite die Spielräume der Stadtentwicklungsdynamiken nutzt und einen Großteil der durch Investorenengagement erzeugten Mehrwerte abschöpft, wird auch aus weiteren Perspektiven bestätigt. Anlass der Kritik sind hierbei insbesondere die einheimischen Immobilienentwickler, denen in Anbetracht der traditionellen Nähe der Stadt Wien zur lokalen Bauwirtschaft die Bildung geschlossener und exklusiver Netzwerke und Geschäftsbeziehungen unterstellt wird (Grubbauer 2011: 142f). Ebenfalls bietet das eingehend erwähnte Dilemma zwischen Investoren- und Bürgerbeteiligung in PPPs Anlass zur Spekulation über den Sachverhalt, dass dieser eigentliche Nachteil dieses Projektentwicklungsmodells (ebenso wie die im Vergleich zu Bauvorhaben der öffentlichen Hand ungleich niedrigeren Ansprüche an Transparenz) in der Wiener Stadtentwicklung möglicherweise bewusst ausgenutzt wird, um die Realisierung kontroverser, lukrativer Projektentwicklungen zu ermöglichen (ebd.: 139).

### **Mangelnde Durchsetzungsfähigkeit der Planung**

Dieser Umstand stellt neben weiteren nicht illegalen, zumindest aber bedenklichen Konstellationen (wie der wiederholten Überlappung von kontrollierenden und kontrollierten Instanzen in der Projektentwicklung, Seiß 2013: 125f) oder weitreichende Ermessensspielräume bei der Flächenwidmung (ebd.: 121ff, siehe auch 5.1) ein Symptom der eigentlichen Grundproblematik bei der Zusammenarbeit mit privaten Investoren in der Wiener Stadtentwicklung dar. Diese konstituiert sich aus der politischen Stabilität der

Stadt über Jahrzehnte erwachsenen, informellen Netzwerken zwischen Politik, Bauwirtschaft und Architektur (Grubbauer 2011: 142f), die bestehende Entscheidungsspielräume des rechtlichen Rahmens der Wiener Stadtentwicklungspolitik nutzen (siehe 5.1), um lukrative Immobilienprojekte umzusetzen bzw. die Rentabilität zu entwickelnder Projekte zu maximieren. Im Zuge der weiterhin wachsenden und boomenden Stadt Wien entstehen grundsätzlich Dynamiken und Anreize, die die städtischen Instanzen in eine gute Verhandlungsposition gegenüber Investoren versetzen, um die Potenziale des privatwirtschaftlichen Engagements in der Stadtentwicklung zielführend und koordiniert einzusetzen. Bei der Aushandlung von Einzelprojekten fehlt es bei den städtischen Vorgaben jedoch an Verbindlichkeit, wodurch von Investorensseite im Hinblick auf die zu erzielende Rendite wiederholt Verhandlungsspielräume ausgereizt und hiermit Widerstände durch Stadtbildschutzinitiativen, Anlieger und auch Medien auf den Plan gerufen werden (siehe auch 2.). Die Kritik richtet sich somit nicht in erster Linie an die vor Ort vertreten Investoren und Projektentwickler und bewegt sich nicht (nur) auf dem Maßstab von Einzelprojekten, sondern zielt auf die, bewusst oder unbewusst, nicht gegebene Wirksamkeit des städtischen Instrumentenkoffers (siehe 5.1) auf verschiedenen Maßstäben sowie die mangelnde Durchsetzungsfähigkeit der Wiener Planungsinstanzen als Akteur der Stadtentwicklungspolitik ab. Inwiefern auch das Wiener Wohnbauerebe sowie das historische Stadtbild der Wiener Innenstadt von diesen Umständen betroffen sind, wird im Folgenden als Grundlage der anschließenden Analyse von Handlungsspielräumen der Wiener Stadtplanung (siehe 5.) erörtert.

### **4.3 Wiener Wohnraum zwischen gesellschaftlichem Erbe und Politikum**

Als eine Komponente der Wiener Stadtentwicklung, welche sowohl maßgeblich vom innerstädtischen Stadtbildschutz als auch von der zunehmenden

Neoliberalisierung Investoren der Stadtentwicklung betroffen ist, befindet sich der (leistbare) Wohnraum der Stadt in einem besonderen Spannungsfeld. Hierbei sind sowohl der Wohnungsbestand als auch perspektivisch zu schaffende Wohneinheiten betroffen, wobei die Komplexität des einhergehenden Diskurses entscheidend durch einige zentrale Parameter geprägt wird. Einerseits ist dabei der außergewöhnliche Stellenwert des sozialen Wohnungsbaus in der Wiener Stadtplanung (siehe 1.4) zu nennen, dessen Bedeutung auch in der jüngeren Vergangenheit weiter betont wurde, während gleichzeitig äußere Einflüsse das *Wiener Modell* auf die Probe stellten und weiterhin stellen. Andererseits werden die Potenziale zur Entwicklung des (öffentlichen) Wohnungsbestandes insbesondere in der Wiener Innenstadt durch Stadtbildschutz und Flächenkonkurrenz eingeschränkt, wodurch vor dem Hintergrund der weiterhin wachsenden Stadtbevölkerung (siehe 1.3) zwangsläufig auch Neubauprojekte in den Fokus der Stadtentwicklungspolitik rücken. Diese wiederum befinden sich, auch durch die gestiegene Bedeutung von Investoren in der Stadtentwicklung (siehe 4.2), zunehmend in einem Diskurs hinsichtlich ihrer urbanen Qualitäten sowie ihrer Zielgruppen. Der Wiener Wohnraum als ein Grundfundament des Stadtwachstums wird somit von zahlreichen, sich stellenweise überlagernden Drucksituationen und Kontroversen beeinflusst, wodurch die Frage nach möglichen Entwicklungsperspektiven und Szenarien von großer Bedeutung für die Wiener Stadtentwicklung insgesamt ist.

### **„Echter“ und „neuer“ Gemeindebau**

Die Definition des Wiener Wohnraums als ein *Politikum* gilt hierbei insbesondere für den sozialen Wohnbau, der wiederum eng mit dem *Mythos* des Roten Wien (siehe 1.4) sowie der anhaltenden Dominanz der SPÖ in der Wiener Stadtpolitik verbunden ist. Der *Gemeindebau* kann in diesem Zusammenhang gleichermaßen als Verpflichtung für, Druckmittel gegen und Versprechen seitens der Wiener

Stadtregierung betrachtet werden. Deutlich wird diese Ambivalenz unter anderem auch bei Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwigs Äußerungen zum Thema des *neuen* Gemeindebaus, als er zunächst die „Verklärung“ des Roten Wiens bemängelte, anschließend jedoch die Orientierung des neuen Gemeindebaus an ebendiesem Vorbild (siehe 1.4) und schlussendlich die Verdoppelung von ursprünglich geplanten 2.000 auf 4.000 neue Wohneinheiten verkündete (Krutzler 2016a). Dieses im Kontext des nahenden Wahlkampfes in 2015 propagierte Bauvolumen bezeichnete Ewald Kirschner, Generaldirektor des gemeinnützigen Bauträgers GESIBA, jüngst jedoch wiederum als ein „politisches Ziel“, bei dessen Verkündung durch Dr. Ludwig er erst einmal habe „schlucken müssen“ (Putschögl 2017). Rund zwei Jahre nach Bekanntgabe der Wiederaufnahme des Gemeindebaus und Definition des entsprechenden Standortes an der Fontanastraße in Wien-Favoriten (siehe Abb. 48) ist noch immer kein Baubeginn erfolgt, die Realisierung von mindestens 2.000 neuen Wohneinheiten bis 2020 wird laut Kirschner jedoch weiterhin verfolgt (ebd.). Einher mit dem *Politikum Gemeindebau*, dessen zugrundeliegenden Werte und Praktiken gemäß eines Antrages der SPÖ-Ottakring von 2014 gar zum *immateriellen Weltkulturerbe* ernannt werden sollten (Millmann 2014), geht zudem auch immer die Frage danach, bis zu welchem Punkt soziale Wohnbautätigkeiten mit diesem Prädikat bezeichnet werden dürfen. Während Wohnbaustadtrat Dr. Ludwig in seiner bereits erwähnten Ankündigung der Wiederaufnahme städtischer Bauaktivitäten im Jahre 2015 diese wegen der rechtlichen Abwicklung über eine gemeinsame Firma mit der städtischen GESIBA mit dem Zusatz *Gemeindebau neu* versehen musste, galten die zeitgleich errichteten Dachausbauten (siehe 1.4) als „echte“ Gemeindebauten (Die Presse 2016a). Das Rote Wien – zweifelsohne ein Mythos der Wiener Stadtentwicklung – fungiert somit für die aktuellen EntscheidungsträgerInnen des sozialen Wohnbaus zwangsläufig immer als der zu erreichende Standard, ob durch externe Kritik oder eigene Bezugnahme.

Abb. 48: Visualisierung des Projektes „Gemeindebau neu“ an der Fontanastraße (Presse)



### Die neue Wohnungsfrage

Dies lässt jedoch außer Acht, dass sich der sozioökonomische Kontext Wiens insbesondere seit 1989 massiv gewandelt hat. So erscheint eine rigide Einschränkung privatwirtschaftlicher Handlungsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt, wie im Roten Wien geschehen, aus der Perspektive der modernen Stadtentwicklung weder praktikabel noch wünschenswert. Durch die gestiegene Bedeutung privatwirtschaftlicher Akteure hat zudem die innerstädtische Flächenkonkurrenz zugenommen, ein quantitativ orientiertes und pragmatisch-situatives Aufkaufen von Bauland (wie es zur Zeit des Roten Wien noch möglich war, Pirhofer/Stimmer 2007: 22) ist einer vorausschauenden und koordinierten Bodenpolitik gewichen. Ebenso sieht sich der Gemeindebau des 21. Jahrhunderts jedoch veränderten und neuen Herausforderungen gegenüber. Wie nahezu alle europäischen Großstädte ist auch Wien etwa seit

der Jahrtausendwende von den Auswirkungen der sogenannten *neuen Wohnungsfrage* betroffen, die sich vor allem in zunehmendem marktwirtschaftlichem Druck auf innerstädtischen Wohnraum niederschlägt. Maßgebliches Resultat ist hierbei ein erhebliches Defizit an preiswerten Wohnungen, wodurch weniger gut situierte Nutzergruppen auf ein immer geringeres Segment des Wohnungsmarktes beschränkt werden (Holm 2014). Neben steigenden Mieten, Verdrängungsdruck und stellenweise auch bewussten Desinvestitionen sind jedoch auch vermehrt situative Zusammenschlüsse betroffener Anwohner\*Innen in projektbezogenen Initiativen zu beobachten, die gemeinsam mit „klassischen“ Protestakteuren wie Interessensgemeinschaften oder Aktivist\*Innen städtische Mikrokonflikte austragen, alternative Ansätze (beispielsweise zur Unterbringung Geflüchteter, Thalhammer 2015a) entwickeln und diese Teildiskurse durch Einbettung in einen größeren

stadttheoretischen Kontext immer weiter politisieren (ebd.).

### **Sonderfall Wien**

Wien stellt hierbei jedoch insofern einen Sonderfall dar, dass einige Treibkräfte dieser zentralen Herausforderungen des neoliberalen Wohnungsmarktes weniger zum Tragen kamen (und kommen) als an anderen Standorten. Durch die traditionelle Betonung und Wertschätzung des sozialen Wohnungsbestandes konnte dieser im Laufe der Jahrzehnte durch die sozialdemokratische Stadtregierung (trotz jahrzehntelanger, „schleichender Privatisierung kommunaler Wohnungen“, Seiß 2013: 79) gehalten und, je nach Phase mit unterschiedlicher Intensität, weiter ausgebaut werden. In Anbetracht angespannter Haushaltslagen entschieden sich zahlreiche andere Städte und Gemeinden (wie beispielsweise Dresden, Polke-Majewski 2013: 1) hingegen für den Verkauf städtischen Wohnraumeigentums an private Investoren, wodurch für die Gegenleistung von Milliardenbeträgen zur Haushaltssanierung teilweise über Nacht jegliches öffentliches Engagement auf dem städtischen Wohnungsmarkt aufgegeben wurde. Ebenso ist das Ziel der Vermeidung der Bildung von sozioökonomisch segregierten *Problemvierteln* zu nennen, welches wiederum nur aufgrund des großen öffentlichen Wohnungsbestandes in Wien möglich ist und seit Jahrzehnten ein Hauptaugenmerk der Wiener Stadtentwicklungspolitik darstellt. Zwar kommt es hierbei durchaus zum Phänomen der ethnischen Segregation, da Zuwanderer\*Innen aufgrund ihrer finanziellen und rechtlichen Situation oftmals auf den privaten Mietwohnungsmarkt in Gründerzeitgebäuden beschränkt sind, durch die Verteilung des Gemeindebaubestandes über das Stadtgebiet konnten klassische „Ghettobildungen“ durch allzu hohe Konzentration von Niedrigpreiswohnungen an einem bestimmten Standort größtenteils vermieden werden (Miljkovic 2008). Nichtsdestotrotz weist auch der Wiener Wohnungsmarkt einige spezifische

Problematiken auf, die bislang von den städtischen Instanzen nicht effektiv reguliert werden konnten. Als Beispiele sind hierbei insbesondere zwei Phänomene zu nennen, einerseits der (spekulative) Wohnungsleerstand und andererseits der steigende Anteil an Zweitwohnsitzen.

### **Leerstände und Zweitwohnsitze**

Beide dieser Problematiken entziehen dabei dem Wiener Wohnungsmarkt dringend benötigten (permanenten) Wohnraum. Im Jahr 2015 wuchs die Stadt so beispielsweise um 43.200 BewohnerInnen, während die Neubauleistung lediglich bei etwa 10.000 Wohneinheiten lag, davon rund 7.000 im geförderten Bereich (Krutzler 2016a). Parallel wurde die Anzahl der leer stehenden Wohneinheiten im Wiener Stadtgebiet laut einer Studie des Wohnbauressorts auf etwa 25.000 geschätzt, von denen rund 10.000 als langfristige Leerstände definiert wurden, die dem Wohnungsmarkt für mehr als 2,5 Jahre entzogen waren (Zoidl 2015), wodurch wiederum die Bruttomieten anderer Wohneinheiten (zwischen 2010 und 2014 um 15%, bei Privatwohnungen sogar um 18%, Donnerbauer 2015) steigen. Ähnliche Effekte auf den Wohnungsmarkt hat auch der Anteil an nicht dauerhaft genutzten Zweitwohnsitzen: Während dieser im Jahre 1961 noch lediglich 3% betrug, waren im Jahr 2001 bereits 125.000 Wohneinheiten (rund 13,5% des Gesamtwohnungsbestandes) als Zweit- oder Nebenwohnsitz angemeldet (Fassmann/Hatz 2009: 30). Während dies sicherlich auch mit einem Wandel der sozioökonomischen Rahmenbedingungen erklärbar ist, entstehen auf dem Wiener Wohnungsmarkt mit seiner spezifischen Prägung durch öffentliche Förderaktivitäten ebenso spezifische Problematiken. Anders als auf einem komplett liberalen Wohnungsmarkt werden Wohneinheiten in Wien meist nur unter Zuhilfenahme zahlreicher öffentlicher Förderungen errichtet, sodass die Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum gewährleistet ist. *Unternutzungen* wie Leerstände oder Zweitwohnungen stellen

somit zwangsläufig eine Form der Fehlallokation öffentlicher oder privater Gelder dar, da die Förderung ausschließlich auf Hauptwohnnutzungen abzielt (ebd.). Im Zusammenspiel mit den oftmals geringen Verwertungsbedingungen für sanierte Wohnungen in städtebaulichen *Problemgebieten* (siehe auch 4.2) entsteht dabei eine mangelnde Investitionsbereitschaft privater Akteure, die für Wien auch in vergangenen Jahrzehnten bereits prägend war (ebd.: 30f).

### **Schrittweise Liberalisierungen**

Die so bereits seit 1917 bestehende Mietenregulierung, mit der unter anderem Erträge aus Mieteinnahmen eingefroren und Sanierungen für private Eigentümer somit unattraktiv wurden, führte zu einer regelrechten „Sanierungsfalle“: Die Begrenzung der Mieten hatte zur Folge, dass oftmals nur noch notdürftige Reparaturen der größten Schäden vorgenommen wurden (Hatz/Lippl 2009: 152). In Folge einer schrittweisen Liberalisierung dieser Auflagen ab 1981 stiegen anschließend zwar die Durchschnittsmieten bei Neuvermietung (insbesondere im Neubau und im gehobenen Ausstattungsniveau), durch den Einsatz öffentlicher Fördergelder wurden jedoch parallel Anreize zur Sanierung durch private Eigentümer\*Innen geschaffen, wodurch eine finanzielle Überforderung der Mieter\*innen weitestgehend verhindert werden konnte (Penninger 2015: 23). Im geförderten Wohnbau, einschließlich des Gemeindebaus, stiegen zeitgleich die Baukostenanteile, was im Neubau ebenso zu einem Anstieg der tatsächlichen Mieten führte (ebd.). Hieraus ergab sich eine zunehmende Drucksituation auf dem Wiener Wohnungsmarkt, die maßgeblich durch die voranschreitende Neoliberalisierung sowie die allgegenwärtige *Messlatte* des Roten Wiens geprägt wurde. Für die zuständigen öffentlichen Instanzen der Gemeinde im Bereich des geförderten Wohnbaus (siehe 3.2) bedeutete dies, dass die gewissermaßen selbst auferlegten, zusätzlichen Einschränkungen auf der Ebene des Stadtbildschutzes (siehe 1.2) eine der wenigen Stellschrauben darstellten, um

hierauf legislativ und administrativ reagieren zu können. Angefangen mit einer Liberalisierung der Bestimmungen in §85 Absatz 5 der Wiener Bauordnung im Jahre 1987, durch die nur zurückhaltende Neu- und Ausbauten innerhalb von Schutzzonen möglich waren, wurden in den folgenden Jahren die Handlungsspielräume für innerstädtische Wohnbauprojekte erweitert (Landerer 2010: 140). Unter der Zielvorgabe der „Entbürokratisierung“ erfolgte weiterhin im Jahre 1997 die Streichung der Bedingung eines Bauverfahrens für Abrisse außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre (§62a Absatz 1 Ziffer 2 der Wiener Bauordnung), wodurch dem steigenden Bebauungsdruck zu Ungunsten des historischen Bestandes Rechnung getragen wurde (Schediwy 2005: 74).

### Die Suche nach Handlungsspielräumen

Auch wenn die während der 1990er-Jahre noch aktiven Großspekulanten sukzessive wieder aus dem Wiener Wohnungsmarkt verdrängt wurden (Donnerbauer 2015), wodurch dessen preisgünstige Segmente weiter gesichert werden konnten, suchte die Gemeinde ab Ende der 1990er Jahre nach neuen Ansätzen zur Schaffung leistbaren, innerstädtischen Wohnraums. Mit der Novelle zur Wiener Bauordnung von 1996, in der der Ausbau sowie auch die Aufstockung der Wiener Dachlandschaft nicht nur ermöglicht, sondern auch finanziell gefördert wurde (Süss 2010: 120), entwickelte sich das „Draufsetzen“ in den Folgejahren zu einem der Kernansätze des Wiener Wohnbaus (siehe 2.2), der später auch auf bestehende Gemeindebauten übertragen wurde und dort zeitweise die einzigen Neubauaktivitäten darstellte (Putschögl 2014a; siehe auch Abb. 49). Neben einem generellen Diskurs um die *Zielgruppen* der Wohnraumschaffung vor dem gegebenen Hintergrund der zunehmenden Neoliberalisierung und Flächenkonkurrenz in der Wiener Innenstadt (siehe 5.3) entwickelte sich anschließend eine weitere Ebene der Diskussion, die sich der kulturell-ästhetischen Dimension der Gemengelage widmete. Durch die eingehend

skizzierte Liberalisierung der Auflagen für Abrisse und Neubauprojekte im historischen Bestand, durch die unter anderem die Möglichkeiten zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums erweitert werden sollten, entstand für den Wiener Wohnbau eine zusätzliche Drucksituation von Seiten des und Denkmal- und Stadtbildschutzes, wie unter 4.4 weiter ausgeführt werden soll. Auch perspektivisch wird die Wiener Wohnbaufrage, insbesondere in Innenstadtlagen, zwangsläufig mit diesen einhergehenden Diskursen verbunden sein. In Anbetracht der weiteren Wachstumsprognosen der Stadt werden jedoch situative und pragmatische Ansätze, wie sie für das

Rote Wien noch prägend waren (Pirhofer/Stimmer 2007: 22), den mittelfristigen Wohnraumbedarf der Stadt nicht decken können. Umso wichtiger ist eine vorausschauende Bodenpolitik und öffentliche Wohnbaustrategie, die eine effektive und koordinierte Realisierung von neuem Wohnraum ermöglicht. Kritiker bemängeln hierbei jedoch, ganz im Sinne des *Politikums* Wiener Wohnraum, dass sich vermeintliche planungspolitische Vorgaben (beispielsweise im STEP '05) räumlich immer öfter nach opportunistischen, privatwirtschaftlich motivierten Projekten richten (Seiß 2013: 135). Dieses Vorgehen, das üblicherweise in umgekehrter Reihenfolge dem herkömmlichen



Abb. 49: Neuschaffung von Wohneinheiten im Kaisermühlener Goethehof (Wohnservice Wien)

Verständnis von Stadtplanung entspricht, würde zudem immer häufiger durch die Formulierung einer entsprechenden Planungsstrategie im Nachhinein vermeintliche Rechtfertigung erfahren (ebd.: 134f).

### **Problemfall Bodenpolitik**

Nach Meinung von Sabine Gretner, Kommunalpolitikerin der *GRÜNEN*, betrifft dies unter anderem die bereits unter 3.1 erwähnten 13 *Hot-Spots* der Stadtentwicklung aus dem STEP '05 wie das ehemalige Flugfeld Aspern oder den Standort Rothneusiedl, die jeweils auch eine gewichtige Rolle in der Wohnbaustrategie der Gemeinde Wien einnehmen (ebd.: 135). Bestätigt würde dies weiterhin durch das Vorgehen des 1984 als *Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds* (WBSF) ins Leben gerufenen *Wohnfonds Wien* (siehe auch 5.1) dessen Hauptaufgabe neben der Ausschüttung der Wiener Wohnbauförderung im umsichtigen Ankauf von Grundstücken und deren Verkauf an Wohnbauträger liegt, wodurch die Bodenpreise für sozialen Wohnbau niedrig gehalten werden sollen (ebd.: 76). Bei seiner Überprüfung des WBSF im Jahr 2003 bemängelte der *Österreichische Rechnungshof* jedoch, dass der strategische Unterbau des Fonds zu wünschen übrig ließe und fachlich nicht nachvollziehbar sei, nach welchen Kriterien bestimmte Flächen erworben wurden (ebd.: 76f). Zudem seien im Anschluss an den Flächenerwerb durch den WBSF Bauträger (womöglich in Anbetracht ihrer Abhängigkeit von der Wohnbauförderung) selbst in peripheren und infrastrukturell unattraktiven Lagen bereit, die Standorte zu entwickeln und zu bebauen, wodurch das Vorgehen des WBSF oftmals in mangelnder Abstimmung mit den städtischen Planungskonzepten – oder gar konträr zu diesen – erfolgen würde (ebd.: 77f). Während dabei über den durch den WBSF aufgerufenen Kaufpreis des Bodens und die Kopplung der Wohnbauförderung an den Grundkostenanteil weiterhin bereits indirekte Vorgaben über Art und Maß der anschließenden Bebauung getroffen würden, waren zudem die überdimensionierte

Grundstücksvorsorge sowie das hohe Eigenkapital des Fonds Anlass der Kritik durch den Rechnungshof. Die rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup> Boden, die sich aktuell im Besitz des Fonds befinden, würden demnach für den Wohnbaubedarf der nächsten 40 Jahre reichen, während der öffentlichen Hand durch den Fonds Mittel in Höhe von rund 220 Mio. € enthalten werden würden, die beispielsweise auch zur Schuldentilgung der Stadt benötigt werden würden (ebd.: 78). Während die Defizite der mangelnden Wirksamkeit und vermeintlichen *Politisierung* der Wohnbau- und Entwicklungsstrategien Wiens meist eher peripherere Standorte betreffen, sind sie nichtsdestotrotz Bestandteile einer Gesamtproblematik, die letztlich auch innerstädtische Wohnbaupotenzialflächen betrifft. Zwar konzentrieren sich die tatsächlich großflächigen Neubauvorhaben in diesen Bereichen hauptsächlich auf einige wenige kurz- oder mittelfristig verfügbare Brachen (Hatz et al. 2009: 182), jedoch sind auch die urbaneren Ansätze der Dachausbauten, Nachverdichtungen und Bestandsentwicklungen („Modernisierung der Moderne“, Hatz/Lippl 2009: 147) anfällig für Kontroversen. Wie bereits ausgeführt sind in diesen innerstädtischen Bereichen nicht nur Flächenkonkurrenz und Verwertungsdruck sowie -Potenziale weitaus ausgeprägter als in den städtischen Randlagen, auch kollidieren Wohnbauprojekte oftmals mit den Auflagen und Akteuren des Stadtbildschutzes, wie im Folgenden weiterhin skizziert werden soll.

### **4.4 Stadtbildschutzdebatten**

Zusätzlich zu den Herausforderungen der *neuen Wohnungsfrage*, die in Wien ebenso wie in anderen wachsenden Metropolregionen offensichtlich sind, stellen Stadtbildschutzdebatten eine weitere Komponente der Drucksituation auf Wohnraumpotenziale in der Wiener Innenstadt dar. Wie unter 4.3 ausgeführt bieten die juristischen Auflagen hinsichtlich des Stadtbild- und Denkmalschutzes jedoch eine der wenigen Stellschrauben, die den städtischen Wohnbauinstanzen

zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums zur Verfügung stehen. Aus städtischer Perspektive steht der Stadtbildschutz in der Wiener Innenstadt dabei auch in engem Zusammenhang mit der touristischen Inszenier- und Verwertbarkeit dieser Bereiche, die wiederum an ein möglichst homogenes Erscheinungsbild der historischen Innenstadt gekoppelt ist (Grubbauer 2011: 94f). Hinsichtlich dieses Stellenwertes der Wiener Innenstadt für den Tourismus bestehen weiterhin Synergien zwischen der Gemeinde und privatwirtschaftlichen Akteuren, die von einem gelungenen Kompromiss zwischen konstant hohen Touristenströmen, (vermeintlich) authentischen kulturhistorischem Ambiente und größtmöglicher Wertschöpfung in diesen Bereichen gleichermaßen profitieren (ebd.: 119). Notwendige Bedingung hierfür sind jedoch oftmals Adaptionen des historischen Baubestandes (siehe 2.) entsprechend der Bedürfnisse moderner Wirtschaftsaktivitäten, die die tatsächlich historische Bausubstanz (wie beispielsweise bei Entkernungen, siehe 2.1) teilweise zu reinen „Kulissen“ (Süss 2010: 123) degradieren. Solcherlei Interventionen alarmieren wiederum regelmäßig die mittlerweile bestens vernetzte Lobby der Wiener Stadtbild- und Denkmalschutzinitiativen (siehe 2.), deren Motivation meist kulturhistorisch-architektonischer Natur (mit entsprechender Argumentation auf baulich-ästhetischer Ebene) ist („der Konservatismus wichtiger sozialer Trägerschichten der Stadt, das gebrochene, widersprüchliche Verhältnis zur Moderne, die ausgeprägten Ambivalenzen im Umgang mit den „Fremden“ und den von ihnen eingebrachten Momenten von Innovation und „Exotik“ sowie das Beharren auf einem unveränderten Stadtbild bzw. einer konstant bleibenden Stadtsilhouette“, Musner 2009: 23).

### **Die „Lex Hollein“**

Für die Wiener Stadtentwicklungspolitik entsteht dabei ein Abwägungsdilemma, welches sich zwischen der kulturhistorischen Identität der Stadt (in Form eines glaubhaften und vermarktbareren *Genius*

*Loci*, Musner 2009: 14), der marktwirtschaftlich-touristischen Verwertungspotenziale ebendieser sowie den Wohnraum- und Infrastrukturansprüchen einer wachsenden Metropolregion („auch Alt-Wien ist einmal neu gewesen“, Schediwy 2010: 12) und dabei besonders intensiv in den Innenstadtlagen entfaltet. Abhängigkeiten bestehen dabei einerseits hinsichtlich der Rechtslage im Stadtbild- und Denkmalschutz, die wiederum anhand der Ansiedlung von Verantwortlichkeiten für einzelne Rechtsfragen innerhalb des städtischen Verwaltungsapparates betrachtet werden muss. Weiterhin sind hierbei stadtentwicklungspolitische Einflussmechanismen ebenso wie weitere übergeordnete oder externe Instanzen, beispielweise Bundesministerien oder die UNESCO/ICOMOS zu berücksichtigen. Ergänzend zu den beispielbezogenen Ausführungen unter 2. sollen daher im Folgenden entscheidende Faktoren dieser übergeordneten Dimension der Stadtbild- und Denkmalschutzdebatte beleuchtet werden, um ein besseres Verständnis der sich an zahlreichen Projekten zu beobachtenden Kontroversen herzustellen. Nachdem der Stadtbildschutz in den 1970er-Jahren zunächst eine neue institutionelle Wertschätzung

erfahren hatte (siehe 3.1) kann hierbei zunächst eine generelle Tendenz zur sukzessiven Liberalisierung im Denkmalschutzrecht und in der Wiener Bauordnung festgestellt werden, die in etwa zeitgleich mit der zunehmenden Neoliberalisierung der Wiener Stadtentwicklungspolitik ab Ende der 1980er-Jahre auftrat (Landerer 2010: 140). Die rechtliche Grundlage wurde hierbei durch zwei weitreichende legislative bzw. administrative Entscheidungen im Jahre 1987 geschaffen. Auf rechtlicher Ebene ermöglichte einerseits die sogenannte *Lex Hollein*, eine Änderung des §85 Abs. 5 der Wiener Bauordnung, die Implementierung „zeitgemäßer“ Architektur auch in Schutzzonen. Als Namenspathe fungierte hierbei Hans Hollein, dessen kontrovers diskutiertes *Haas-Haus* am Stephansplatz (siehe 2.3) dank der Gesetzesänderung realisiert werden konnte (Süss 2010: 117f).

#### **Leitbild Bestandsentwicklung**

Ebenso wurde in 1987 eine administrative Umsiedlung des Schutzzonenreferats vom *Kulturamt* (MA 7) zum *Bauamt* der Stadt Wien (MA 19, Architektur und Stadtgestaltung) vollzogen. Nach Meinung von Kritikern bedeutete dies eine ideologische Wende

im Umgang mit dem historischen baulichen Erbe, der sich in der Folgezeit weiter von konservativen Denkmalschutzansätzen hin zu progressiverer *Bestandsentwicklung* bewegen würde (ebd.: 118f). Dass die MA 19 wiederum von einer engen Zusammenarbeit mit der MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung) geprägt wird, ermöglichte anschließend neue Dynamiken im Bestandschutz ab dem Fall des *Eisernen Vorhangs* im Jahre 1989. Die damals steigende Nachfrage auf dem Wiener Immobilienmarkt ging auch mit einem verstärkten Interesse internationaler Immobilien- und Investmentfonds einher, das sich insbesondere auf Innenstadtlagen konzentrierte und zu massiven Wertzuwächsen führte. Die MA 18, die nun parallel als Anlaufstelle für diese Investoren diente und Einfluss auf die MA 19 mitsamt dem Schutzzonenreferat ausüben konnte, schaffte im Anschluss durch den schrittweisen Abbau von rechtlichen Beschränkungen Spielraum für die bauliche Weiterentwicklung der Wiener Innenstadt entsprechend der neuen Ansprüche (ebd.). Diese neue institutionelle Ansiedlung von Verantwortlichkeiten im Bereich des Stadtbildschutzes sowie die als „Entbürokratisierung“ (Klein et al. 2005: 21) propagierte Liberalisierung der entsprechenden Auflagen zeigten schon bald eindeutige bauliche Konsequenzen. Während die verschiedenen Arten der baulichen Interventionen in den historischen Bestand unter 2. veranschaulicht werden, kann als Skizzierung des Ausmaßes von Investorentätigkeiten beispielhaft das Engagement der *Conwert AG* aufgeführt werden. In einem der größten Immobiliendeals der letzten Jahre erwarb diese im Jahr 2006 93 historische Gebäude im Norden und Nordosten der Wiener Innenstadt und kündigte an, man werde „durch Dachausbauten [...] das vorhandene Potential der Liegenschaften optimal ausnutzen“ (Landerer 2010: 137; siehe auch Abb. 50). Bemerkenswert ist hierbei insbesondere, dass die *Conwert AG* dieses Investitionsvolumen in einem Teilbereich der Wiener Innenstadt einsetzte, dessen historischer Baubestand zum Zeitpunkt des Geschäftes noch nicht denkmalchutztechnisch



Abb. 50: Dachausbau durch die Conwert AG in der Alserbachstraße 11 (Gauder BPB)

untersucht worden war, wodurch keine entsprechenden Auflagen existierten. Während dies auch mit den eingehend erwähnten Institutionalisierungsprozessen im Bereich der Schutzzonen zusammenhängen mag, deuteten Kritiker das Vorgehen der *Conwert AG* als das Ausnutzen bestehender Lücken im Wiener Stadtbildschutz, das durch die für ihn zuständigen Instanzen bewusst ermöglicht wurde.

### „Unwirtschaftlicher“ Denkmalschutz

So seien Entscheidungen über eine rechtswirksame Unterschutzstellung durch das Bundesdenkmalamt, die einer vorgegebenen Frist von maximal 6 Monaten unterliegen, teilweise über zehn Jahre verschleppt worden, sodass bauliche Interventionen an womöglich schützenswerten Ensembles ohne entsprechende Abstimmungen möglich waren (ebd.: 136f). Die (finanziell oftmals potenten) Investoren profitieren dabei, ähnlich wie bei lukrativen Abbrüchen mit folgenden Neubauten in Schutzzonen (siehe 2.4), von einer generellen Schwäche des Denkmalschutzsystems am Standort Wien, die durch Faktoren auf diversen Ebenen konstituiert wird. So ist die Republik Österreich beispielsweise einer der wenigen europäischen Staaten, welcher die sogenannte *Konvention von Granada* (1989), die „aktiven Denkmalschutz“ im Sinne einer unbedingten Erhaltungspflicht für den Eigentümer vorsieht, bis heute nicht ratifiziert hat (Landerer 2005: 15f). Ebenso kennt das österreichische Denkmalschutzgesetz im Gegensatz zu den meisten anderen europäischen Nationen lediglich *Substanz-*, jedoch keinen umfassenden *Umgebungsschutz*, wodurch Eingriffe in das äußere Erscheinungsbild denkmalgeschützter Gebäude ohne solche in ihre tatsächliche Bausubstanz (wie beispielsweise die Errichtung des markanten Vordachs der *Albertina*, siehe S. 14) ohne weitreichendere Abstimmungen möglich sind (ebd.: 12). Im baulichen Kontext der Wiener Innenstadt ermöglicht dies einerseits Entscheidungs- und Handlungsspielräume für die städtischen Instanzen im Sinne einer flexiblen Stadtentwicklung, selbiges

gilt jedoch auch für privatwirtschaftliche Akteure in ihrem Streben nach Profit. So argumentiert der Bund seine Nicht-Ratifizierung des aktiven Denkmalschutzes beispielsweise durch das Vermeiden laufender, „unwirtschaftlicher“ Investitionen (ebd.: 16), ebenso muss in Wien der Denkmalschutz für Gebäude verweigert werden, solange ihre Nutzung wirtschaftlich nicht gesichert ist (Klein 2005: 45). Auf der anderen Seite sind bereits denkmalgeschützte Gebäude jedoch oftmals erst nach baulicher Anpassung an moderne Ansprüche wirtschaftlich tragbar, weswegen dieser entweder stattgegeben oder der entsprechende Baubestand dem Kommerzialisierungsdruck entzogen werden müsste (Schediwy 2005.: 66). Aus dieser Gemengelage ergibt sich auch die Möglichkeit eines in Wien wiederholt aufgetretenen Geschäftsgebarens, bei dem Privatinvestoren gezielt Denkmalschutzobjekte aufkaufen und verfallen lassen, woraufhin wiederum die Gemeinde unter medialem Druck als „Retterin“ eingreift und gefährdete Strukturen zu unangemessenen Preisen erwirbt (ebd.).

### Drahtseilakt Stadtbildschutz

Die Wiener Stadtbildschutzinstanzen versuchen sich somit gewissermaßen an einem *Drahtseilakt*, bei dem Ansätzen der sanften Stadterneuerung und der Bestandsentwicklung sowie projektbezogenen Entscheidungsspielräumen Rechnung getragen wird. Dieses Vorgehen eröffnet jedoch – nach Meinung einiger Kritiker\*Innen bewusst (Landerer 2010: 136f) – auch Möglichkeiten für privatwirtschaftliche Akteure, bis hin zu einem mutmaßlichen Kontrollverlust in der Praxis des Stadtbildschutzes trotz vorhandenen legislativen Unterbaus. Zumindest aber führte die Liberalisierung des Wiener Stadtbildschutzes ab Ende der 1980er-Jahre zu regelmäßig wieder aufflammenden Kontroversen rund um einzelne Bauvorhaben im historischen Bestand (siehe 2.), die wiederum für alle Beteiligten zeit- und kostenintensiv sind. Problem hierbei ist auch, dass die besagten Handlungsspielräume bei Einzelprojekten

nicht auf nachvollziehbaren rechtlichen Festlegungen, sondern vielmehr auf fragwürdigen Entscheidungsprozessen (wie dem erwähnten Verschleppen von Unterschutzstellungen oder auch der Einrichtung von Schutzzonen, die durch politisch Verantwortliche auf Bezirksebene erfolgt, Landerer 2005: 11) beruhen. Diese gegenseitige Bedingung von reaktiver Flexibilität in der Stadtentwicklung auf der einen, sowie Kontrollverlust an hierdurch Einfluss erhaltender, externer Akteure auf der anderen Seite spiegelt sich auch im Bereich der Inneren Stadt Wiens als UNESCO-Welterbe-Zone wider. In Anbetracht des Status der Wiener Altstadt als Weltkulturerbe seit 2001 (siehe 1.2) kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass das Einreichen der entsprechenden Bewerbung durch die städtischen Instanzen in erster Linie aus der Motivation zusätzlicher *Prestige* heraus erfolgte (Mitzka 2017). Anhand von weiteren Welterbe-Beispielen wie Venedig ist belegt, dass die Verleihung des entsprechenden Status durch die UNESCO tatsächlich zu einem verbesserten Image sowie erhöhten Tourismusaufkommen, welches sich wiederum durch höhere Einnahmen in diversen Wirtschaftszweigen niederschlägt, führt (Czaja 2017).

### Ein zusätzlicher Druckfaktor

Im Falle Wiens bemängeln Kritiker jedoch, dass die Stadt als in Anbetracht ihrer zahlreichen touristischen *Unique-Selling-Points* in Gegensatz zu anderen Welterbestätten wirtschaftlich keineswegs von diesem Status abhängig sei (Mitzka 2017). Vielmehr habe mit der UNESCO ein zusätzlicher, optionaler und zudem nicht demokratisch legitimierter (Czaja 2017) Akteur Einzug in den Diskurs um das Spannungsfeld des Stadtbildschutzes in der Wiener Innenstadt erhalten. Nicht nur könne die UNESCO der Stadt Wien dabei keinen quantifizierbaren Mehrwert bieten, vielmehr stelle sie einen zusätzlichen Druckfaktor in der Stadtentwicklung dar, der ohne den (verzichtbaren) Status als Weltkulturerbe zu vermeiden wäre. Kritik regte sich so trotz der

städtischen *Initiativbewerbung* um den Status als Weltkulturerbe beispielsweise auch an der Nicht-Inklusion der Uferbereiche des Donaukanals in die Pufferzone des Weltkulturerbes *Historisches Zentrum von Wien*, da „böse Zungen behaupten [...], dass man sich die Möglichkeit offen halten wollte, ohne Störung von UNESCO oder Denkmalschützern entlang des Donaukanals profitable Hochhäuser errichten zu können“ (Hertenberger 2010: 15; siehe auch Abb. 51). Die schlussendliche Konsequenz des durch die UNESCO ausgeübten Drucks wäre demnach für den Standort Wien nicht nur wirtschaftlich zu verkraften, sondern könnte die städtischen Entscheidungsträger in ihren diskursorientierten Ansätzen der Stadtentwicklung sogar entlasten. Bestätigt würde die Kontraproduktivität der UNESCO als Akteur der Stadtentwicklung beispielsweise auch im bereits erwähnten Falle Venedigs, dessen Welterbestatus zwar zunächst zu erhöhten Tourismuszahlen geführt hatte, anschließend jedoch von der UNESCO paradoxerweise wegen zu hohem Tourismusaufkommen auf die *Rote Liste* gesetzt worden war (ebd.) .



Abb. 51: Bürohochhäuser am Nordufer des Donaukanals (Raiffeisen)

An aerial photograph of a modern residential development. The central focus is a large, U-shaped building with a reddish-brown roof and light-colored facade. It features a central courtyard with greenery and a swimming pool. Surrounding this are other buildings, including a large commercial building with a red sign that says 'CINEMA'. The area is densely packed with buildings and parking lots, illustrating an inner-city residential project.

**5. HANDLUNGSSPIELRÄUME  
ZUR SCHAFFUNG  
INNERSTÄDTISCHEN  
WOHNRAUMS**

Die vorangegangenen Ausführungen veranschaulichen die besondere Ausgangssituation der Wiener Stadtentwicklungspolitik, welche sich aus übergeordneten sozioökonomischen Prozessen ebenso wie ortsspezifischen Faktoren zusammensetzt. Im folgenden Kapitel sollen daher nun Handlungsspielräume aufgezeigt werden, welche den städtischen Instanzen (und dabei insbesondere der Planung) als Instrumente zur Verfügung stehen, um im gegebenen Spannungsfeld zwischen neoliberaler Stadtentwicklung und Stadtbildschutz Potenziale zur Schaffung von leistbaren, innerstädtischem Wohnraum zu erzeugen und diese zu nutzen (siehe 5.1). Adressat der folgenden Ausführungen sind daher die zuständigen Körperschaften der Gemeinde Wien im Bereich der Stadtentwicklung (siehe 3.2), wobei vor den Hintergründen der perspektivischen Wohnraumbedarfe des wachsenden Standortes (siehe 1.3) und insbesondere auch des lokalen *Wohnerbes* (siehe 1.4) der Schwerpunkt auf die Schaffung neuen Wohnraums im unteren und mittleren Preissegment gelegt werden soll (siehe auch Definition *leistbares/ bezahlbares Wohnen* auf S. 1). Konkret soll dabei die Vision des *neuen Sozialen Wohnens* verfolgt werden, welche als Leitbild der Wiener Wohnbaupolitik in Ansätzen bereits implementiert wurde und die Realisierung kostengünstigen Wohnraums unter der Berücksichtigung zeitgemäßer gesellschaftlicher und urbaner Formen des Zusammenlebens zum Ziel hat (siehe 5.2). Als räumliches Untersuchungsgebiet dienen in erster Linie die zu Beginn dieser Arbeit skizzierten Flächen der Wiener Innenstadt, in denen zwar besagte Spannungsfelder zwischen neoliberaler Stadtentwicklung und Stadtbildschutz sehr ausgeprägt sind, aufgrund ihrer Attraktivität jedoch auch die weitreichendsten Möglichkeiten zur Schaffung von Synergien zwischen den städtischen Instanzen und weiteren Akteuren der Stadtentwicklung bestehen. Insbesondere im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung privatwirtschaftlicher Akteure, die in der Wiener Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren zu regelmäßigen Kontroversen geführt hat,

sollen daher sowohl Möglichkeiten des Konsens als auch Konfliktpotenziale in den bestehenden Ansätzen öffentlicher und privatwirtschaftlicher *Stakeholder* identifiziert und die Interessen der verschiedenen Akteure als Zielgruppen der Planung abgewogen werden (siehe 5.3). Damit einher geht auch die Erörterung von *Rechten und Pflichten* der Gemeinde Wien als übergeordnetes und koordinierendes Organ der Wiener Stadtentwicklung, welche vor allem auch in Anbetracht der engen Verflechtungen zwischen (Stadtentwicklungs-)Politik und Wirtschaft notwendig ist (siehe 5.4). Den Abschluss des Kapitels bildet anschließend eine ansatzweise räumliche Verortung der zuvor identifizierten Handlungsspielräume zur Schaffung von Ansätzen *neuen sozialen Wohnens* in ausgewählten Potenzialgebieten der erweiterten Wiener Innenstadt (siehe 5.5).

## 5.1 Der städtische Instrumentenkoffer

Ausgehend von ihrer administrativen Sonderrolle verfügt die Gemeinde Wien theoretisch über ein außerordentliches Maß an Handlungsfreiheit hinsichtlich der Entwicklung und Anwendung verschiedener Instrumentarien der Stadtentwicklung: Durch die parallele Verfasstheit als Gemeinde und Bundesland entfällt eine übergeordnete Instanz zwischen Gemeinde und Bund, wodurch Entscheidungsprozesse vereinfacht und beschleunigt werden. Hinzu kommen historische Kontinuitäten wie der große öffentliche Immobilien- und Grundbesitz (siehe auch 1.4) sowie die stadtpolitische Stabilität (siehe 4.1), die weiterhin zur theoretischen Planungs- und Handlungsmacht der Gemeinde als „Überstadt“ (Rumpfhuber 2012: 27f) beitragen. Ebenfalls in der geopolitischen Situation des Standortes begründet liegt die hohe Anzahl von national und international tätigen Unternehmen, welche sich aufgrund der unangefochtenen Zentrumsrolle Wiens für Österreich sowie der Bindegliedsfunktion zu mittel- und osteuropäischen Märkten in Wien niedergelassen haben (Süss 2010: 118). Dies trägt wiederum zum

anhaltenden Stadtwachstum (siehe 1.3) bei, das für die Stadt Wien in mittelfristiger Zukunft ein stabiles Planungsszenario (wenn auch mit selbstverständlich einhergehenden planerischen Herausforderungen, siehe 3.1) bietet. In der Praxis sind jedoch auf mehreren Ebenen Tendenzen zu erkennen, in denen diese relative *Handlungsfreiheit* der Wiener Stadtentwicklungspolitik im Hinblick auf tatsächliche *Handlungseffektivität* nicht voll ausgeschöpft wird oder sich, nach Meinung von Kritiker\*Innen, gar zum Gegenteil wandelt. Das Zusammenwirken nicht vorhandener oder ineffektiver Kontrollmechanismen, kontraproduktiver Entscheidungs- und Ermessensspielräume bei rechtlichen Vorgaben und informellen Netzwerken in der Wiener Stadtentwicklungspolitik führe so stellenweise dazu, dass auch sinnvolle Instrumentarien keine ausreichende Wirkungsmacht entfalten (können). Die nachfolgende Übersicht über die Schlüsselinstrumente der Wiener Stadtentwicklung im Bereich des (sozialen) Wohnens, inklusive einer Einschätzung ihrer jeweiligen Effektivität, stellt daher eine notwendige Grundlage der anschließenden Identifikation von Schwachstellen und Verbesserungspotenzialen des *städtischen Instrumentenkoffers* dar.

### 5.1.1 Legislative Grundlagen

Als rechtliche Grundlage der Anwendung von planerischen und städtebaulichen Konzepten in der Wiener Stadtentwicklung stellen legislative Instrumentarien eine wesentliche Steuerungsmöglichkeit für die öffentlichen Instanzen der Wiener Stadtentwicklung dar. Sie ermöglichen einerseits die Reaktion auf unerwünschte Entwicklungsprozesse durch die Formulierung rechtlicher Auflagen und Einschränkungen, können andererseits jedoch auch den Ausgangspunkt positiver Dynamiken durch die Eröffnung neuer rechtlicher Handlungsspielräume darstellen. Wesentlicher Gesetzestext ist dabei insbesondere die Wiener Bauordnung (offiziell *Bauordnung für Wien*, vgl. MA

53 2013) für alle Angelegenheiten des Planungs- und Baurechtes, die als Grundlage der Verordnung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, der baubehördlichen Bewilligungsvorschriften sowie der Mindestvorschriften für Bauausführung, Brandschutz und Sicherheit dient und beispielsweise auch die Festlegung der sechs lokalen *Bauklassen* enthält (siehe Definition unten).

#### → **Bauklassen der Wiener Bauordnung:**

Nach der Wiener Bauordnung ist die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete in sechs Klassen eingeteilt:

- Bauklasse I mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 9 m
- Bauklasse II mindestens 2,5 m und nicht höher als die Straßenbreite + 2 m, höchstens 12 m
- Bauklasse III mindestens 9 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m, höchstens 16 m
- Bauklasse IV mehr als 12 m und nicht höher als die Straßenbreite + 3 m wenn die Straßenbreite gleich oder kleiner 15 m ist, ab 15 m Straßenbreite gilt Straßenbreite + 4 m, höchstens 21 m
- Bauklasse V mehr als 16 m und nicht höher als die zwei fache Straßenbreite, höchstens 26 m
- Bauklasse VI mehr als 26 m und nicht höher als die zwei fache Straßenbreite
- Ab 35 m wird das Gebäude als Hochhaus bezeichnet.

Hinzu kommt auf nationaler Ebene das *Mietrechtsgesetz* (MRG, vgl. Bundeskanzleramt Österreich 2017), welches den rechtlichen Rahmen für Fragen des Wohnens (sofern zur Miete) bildet. Im Kontext des Spannungsfeldes des Stadtbildschutzes in der Wiener Innenstadt ist daher die Wiener Bauordnung von entscheidender Relevanz, wobei kontroverse Bauvorhaben der vergangenen Jahrzehnte in engem

Zusammenhang mit einigen bestimmten Festlegungen standen. Im Nachklang der 1972 erlassenen, sogenannten *Altstadterhaltungsnovelle* (siehe auch 1.2) boten dabei insbesondere die Bestimmungen über Schutzzonen Anlass zu Diskussionen. Während die Definition von Schutzzonen an sich noch eine durchaus wirksame und dem örtlichen Kontext entsprechende Maßnahme darstellte, wurde diese im Jahre 1987 durch §85 Abs. 5, der sogenannten *Lex Hollein*, in ihrer Verbindlichkeit maßgeblich wieder reduziert (Süss 2010: 117). Diese Tendenz zur Verschlinkung von Verfahren, die durch ebendiese „Entbürokratisierung“ (Klein et al. 2005: 21) jedoch an Effektivität als rechtliches Instrument verlieren, setzte sich anschließend auch in §62a (*Bewilligungsfreie Bauvorhaben*) sowie §70a (*Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren*) fort, die mit der Novelle zur Wiener Bauordnung von 1996/1997 in Kraft traten (Landerer 2005: 10). Während durch ersteren Paragraphen (Abs. 1, Ziffer 2) insbesondere der Abriss von Gebäuden außerhalb von Schutzzonen *bewilligungsfrei* gestellt wurde (ebd.: 74), zielt letzterer auf die Neuerrichtung von Bauvorhaben ab, bei welchen nunmehr anstelle der Baubehörde lediglich noch ein einfacher Ziviltechniker die Rechtmäßigkeit der Bebauung bestätigen musste (Landerer 2010: 139).

#### **Ermessensspielräume der Wiener Bauordnung**

Durch dieses Wegfallen übergeordneter Kontrollinstanzen wurden die entsprechenden Verfahren zweifelsohne beschleunigt (ebd.: 146), die entsprechenden öffentlichen Akteure (wie die Baubehörde) verloren jedoch auch an Einfluss sowie Entscheidungsmacht über Einzelvorhaben (und letztlich in der Summe auch über die generelle Stadtentwicklung). An anderer Stelle in der Wiener Bauordnung spiegelt sich diese fortschreitende Liberalisierung hingegen in der grenzwertigen Ausnutzung des rechtlichen Ermessensspielraums dieser öffentlichen Instanzen wider. Im Zuge des zunehmenden Verwertungsdrucks in innerstädtischen Lagen rückte dabei wiederholt §69 der Wiener

Bauordnung (*Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes*) in den Fokus der Diskussion. Dieser ermöglichte der Baupolizei die Genehmigung von Umplanungen mit „unwesentlichen Abweichungen von genehmigten Plänen“, wobei jene nicht genauer definiert wurden (ebd.: 141). Nachdem Kritiker hierin ein „Einfallstor für Korruption“ (Wetz 2012) sahen und dies anhand von wiederholt aufgetretenen, erheblichen Differenzen zwischen Widmung und Realisierung belegten (ebd., siehe auch Seiß 2013: 47), wurde der Paragraph schließlich im Jahre 2009 durch eine Novelle mit zusätzlichen Auflagen versehen und somit verschärft (Presse- und Informationsdienst der Stadt Wien 2009). Dabei wurde auch das erwähnte, kaum nachvollziehbare Kriterium der *Unwesentlichkeit* aus der Festlegung entfernt, nicht jedoch (wie zuvor von Kritikern oftmals gefordert) durch eindeutig quantifizierbare, beispielsweise prozentuale Parameter ersetzt (Schediwy 2005a: 326). Ziel der Novelle war laut Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig dabei neben der bereits mehrfach erwähnten Verschlinkung von Verfahrensabläufen auch die Verbesserung der Wohnqualität bei Neubauvorhaben, die nunmehr als Grund für eine solche Abweichung von der eigentlichen Widmung legitimiert wurde (Presse- und Informationsdienst der Stadt Wien 2009). Zusätzliche Diskurse auf der Ebene der Wiener Bauordnung entwickelten sich in der jüngeren Vergangenheit zudem um Bestimmungen hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden (§62 Abs. 2, §62a Abs. 8, §63 Abs. 1, §67 Abs. 3 und §118), die aufgrund europäischen Gemeinschaftsrechts aufgenommen wurden (Ruzicka 2016).

#### **Vielfältige Kritik am Mietrechtsgesetz**

Dissonanzen im Zusammenhang von Vorgaben auf europäischer Ebene lassen sich ebenso bei der Betrachtung des *Österreichischen Mietrechtsgesetzes* (MRG) als maßgebliche legislative Grundlage des Wohnens in Wien finden. Entsprechend vorangegangener Urteile der *Generaldirektion Wettbewerb* gegen Schweden, Frankreich und

die Niederlande warf die EU im Jahre 2014 auch der Stadt Wien vor, durch die Vergabe von Wohnbaubehilfen auf dem städtischen Wohnungsmarkt Wettbewerbsverzerrung zugunsten öffentlichkeitsnaher Unternehmen zu betreiben (Blei 2013). Während der generelle Vorwurf des unlauteren Wettbewerbs in der Wiener Stadtentwicklungspolitik sicherlich nicht von der Hand zu weisen ist (siehe 4.1) zielt diese Unterstellung seitens der EU wohl auch auf die spezifischen Eigenarten des Wiener Wohnungsbestandes ab, der sich aufgrund seines traditionell großen öffentlichen Einflusses deutlich von einem gänzlich liberalen Markt unterscheidet (siehe auch 4.3). Das recht restriktive MRG wirkt sich aufgrund dieser Sonderkonstellation des Wiener Wohnungsmarktes im Zusammenspiel mit geringen Mieten für die Mehrheit grundsätzlich beruhigend auf den privaten Wohn- und Immobilienmarkt aus, wobei trotzdem deutliche Anlässe zur Reform bestehen (Engelhard 2014). Während das in seinen Grundzügen ab 1922 bestehende *Mietengesetz* für seine progressiven Ansätze (wie Mietzinsbeschränkungen, dem Kündigungsschutz oder die mögliche Weitergabe von Mietwohnungen an Angehörige) weitreichende Würdigung erfährt, bietet das nach einigen Novellen 1982 erlassene MRG als sein Nachfolger Anlass zu ebenso vielfältiger Kritik (Putschögl 2012). Dr. Johannes Stabentheiner, Leiter der unter anderem für das Wohnrecht zuständigen Abteilung im Bundesministerium für Justiz, bemängelt in diesem Zusammenhang beispielsweise die „kaum überschaubaren Mammutparagraphen mit schwer verständlichen Formulierungen“, die „geradezu skurril anmutende Rechtszersplitterung“ sowie eine generelle Intransparenz (ebd.). So sei es durch Faktoren wie die Segmentierung des Gesetzesrahmens oder den Umstand, dass aufgrund der Langfristigkeit der Vertragsverhältnisse oftmals Unklarheiten hinsichtlich der Gültigkeit verschiedener Fassungen des MRG bestehen insbesondere für Laien nahezu unmöglich, Zugang zur unnötig komplexen Gesetzeslage zu finden (ebd.).

### **Reformbedarfe und -Forderungen**

Diese Problematik ist wiederum auch dem Umstand geschuldet, dass das MRG aufgrund seiner gesellschaftlichen Bedeutung im Spannungsfeld unterschiedlicher politischer Interessen seit seinem Inkrafttreten im Jahre 1982 zahlreiche Novellierungen (insbesondere die *Mietrechtsnovelle* 1985, das *zweite Wohnrechtsänderungsgesetz* von 1991 sowie das *dritte Wohnrechtsänderungsgesetz* von 1993/1994 mit dem neu eingeführten, als „ein Baustein einer umfassenden Schwächung von Mieterrechten zugunsten von Eigentümerinteressen“ (Kadi 2017: 10) kritisierten *Richtwertsystem*) erfahren hat (Mieterschutzverband Wien o.J.). Jenseits der Kündigungsbestimmung (§30), der Mietzinsbildung (§16), der Erhaltungsregelungen (§3) und der Mietzinserhöhungsmöglichkeiten als effektive Kernbestimmungen des MRG sind auf inhaltlicher Ebene weiterhin die zahlreichen Voll- und Teilausnahmen, insbesondere für jüngere Bauwerke, Gegenstand der Kritik (ebd.). Ausschlaggebend für die entsprechenden Festlegungen war ursprünglich die Befürchtung, dass allzu restriktive Mieterschutzbestimmungen sich negativ auf die Attraktivität privater Neubauintiativen auswirken würden. Da hierbei jedoch „Neubauten“ als jene Gebäude definiert werden, die nach 1945 errichtet wurden, entfallen zentrale Mieterschutzbestimmungen (wie die Mietpreisbindung, Betriebskostenregelungen oder Erhaltungsregeln) für diese Bauten, wodurch insbesondere Gebiete mit einem hohen Anteil an Nachkriegsbeständen betroffen sind und das MRG seinem ursprünglichen Anspruch als Gesamtkodifikation des österreichischen Wohnrechts nicht gerecht wird (ebd.). Auch erscheint die steigende Bedeutung der mit dem *dritten Wohnrechtsänderungsgesetz* eingeführten, im Gegensatz zu den Richtwerten nicht in ihrer Höhe festgelegten *Lagezuschläge* (von denen jedoch Viertel mit überwiegender Gründerzeitbebauung zur Verhinderung von Verdrängungen einkommensschwacher Haushalte ausgenommen sind, Kadi 2017: 11) insofern problematisch, dass

diese einher mit erhöhtem Investoreninteresse und zunehmenden Renditeerwartungen ebenfalls ansteigen (ebd.: 10) – wodurch privaten Vermieter\*Innen über die Kopplung der Mieten an die Bodenpreise (auch im regulierten Mietwohnungsbestand) Mieterhöhungen ohne jegliche Investitionen in den Gebäudebestand ermöglicht werden (ebd.: 11). Forderungen hinsichtlich des Mietrechts umfassen neben einer Reform der an den Verbraucherpreisindex angepassten, regelmäßig erhöhten Richtwerte sowie der Abschaffung der Lagezuschläge auch jene befristeter Mietverträge, eine einheitliche Mietzinsgestaltung, eine effektive Mietzinsbeschränkung im Neubau sowie die Durchsetzung von Sanktionierungen zur Verhinderung überhöhter Mieten im Altbausektor (ebd.: 12).

### **Mietrecht als Politikum**

Wenig überraschend sind daher die anhaltenden politischen Bemühungen um eine umfassende Mietrechtsreform, die aktuell vor allem auf dem von der SPÖ im Jahre 2014 vorgelegten Entwurf für ein *Universalmietrecht* aufbauen (Der Standard 2016). Mit dem klar definierten Ziel des „leistbaren Wohnens“ sahen die Koalitionsparteien SPÖ und ÖVP dabei unter anderem die Einführung besagter Mietzinsbegrenzung vor, da der private Wohnungsmarkt insbesondere für junge Menschen und Migrant\*Innen kaum noch Potenziale bieten würde (ebd.). Weiterhin Gegenstand des Diskurses im Zuge der Verhandlungen, die trotz Aufnahme in das Regierungsprogramm im Dezember 2013 bis zum Sommer 2016 (aufgrund von Uneinigkeiten über seitens der SPÖ beabsichtigter Reformen wie der Eindämmung von Preissteigerungen im privaten Bereich durch Zuschlagsbegrenzungen oder Beschränkung von Befristungen) noch zu keinem Ergebnis geführt hatten (Die Presse 2016b), war weiterhin auch die Option der Einführung einer *Leerstandsabgabe* (Der Standard 2016). Mit Blick auf die Herausforderungen auf dem Wiener Wohnungsmarkt (siehe 4.3) war diese auch Bestandteil des Forderungskataloges der Kampagne „Wohnfühlen in Wien“ der *Jungen Generation* der SPÖ im Jahre 2015

(siehe Abb. 52), in dem sich die Initiative weiterhin für die Fortsetzung des SMART-Wohnungsprogramms sowie eine allgemeingültige Basismiete von 5,50€/m<sup>2</sup> inklusive eines vollständigen Kataloges zulässiger Zu- und Abschläge ausspricht (Junge Generation in der SPÖ Wien 2015). Akteure wie der *Österreichische Haus- und Grundbesitzerbund*, die die Reformbemühungen der SPÖ naturgemäß kritisch betrachten, werten die einhergehenden Entwürfe hingegen als eine „Summe von Maximalforderungen“ (*Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund 2015*), die vor dem Hintergrund des hohen Anteils öffentlich geförderter Wohnungen in Wien in erster Linie politisch motiviert sei und das Ausbleiben privater Investitionen zur Folge haben würde (ebd.). Der Diskurs um eine zeitgemäße Reform des Mietrechts, deren Sinnhaftigkeit in Anbetracht der zahlreichen Kritikpunkte außer Frage steht, bewegt sich im Hinblick auf den Wiener Wohnraum somit hauptsächlich auf politischer Ebene und dabei zwischen den zentralen Parametern des leistbaren

Wohnens und der legislativen Transparenz einerseits sowie eines marktgerechten Handlungsspielraums und der Stimulation privater Investitionen andererseits.

### Zusätzliche Instrumentarien

Weitere gesetzliche Grundlagen, die für das Spannungsfeld des Stadtbildschutzes sowie das leistbare Wohnen relevante Instrumentarien enthalten, finden sich im nachfolgend weiter erörterten Feld der *Stadterneuerung*. Erwähnenswert sind hierbei das *Wohnungsverbesserungsgesetz* von 1969, durch das Mieter\*Innen zu Verbesserungsarbeiten angeregt werden sollten (Grisold et al. 2011: 274), das *Stadterneuerungsgesetz* von 1974 und das 1989 erlassene *Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz* als Kerninstrument der sanften Stadterneuerung. Ebenfalls stellen verschiedene *Zonierungen* einen wiederkehrenden Ansatz der legislativen Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen dar, durch die bestimmte Bereiche über die Wiener Bauordnung beispielsweise mit Auflagen hinsichtlich des Schutzes ihrer historischen Bausubstanz (§7a *Schutzzonen*, ermöglicht durch die Altstadterhaltungsnovelle von 1972, siehe 1.2) oder einer zu erhaltenden Wohnnutzung (§7a, *Wohnzonen*) versehen werden können. Im Gegenzug besteht jedoch auch die Möglichkeit, bestimmte Flächen über das oben erwähnte *Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetz* zu sogenannten *Assanierungsbereichen* zu erklären, wobei über die Regelung, dass zu verkaufende Grundstücke zuerst der Gemeinde angeboten werden müssen, weitreichende Stadterneuerungsmaßnahmen (siehe auch die Ausführungen zur Stadterneuerung unten) ermöglicht werden bzw. wurden (Kary 2012). Den sich ändernden Rahmenbedingungen und Akteurskonstellationen in der Stadtentwicklung wurde auf legislativer Ebene in der jüngeren Vergangenheit weiterhin über Instrumente wie den vom *Wohnfonds Wien* organisierten *Bauträgerwettbewerben* (1995, siehe 1.4), dem *Immobilien-Investmentfondsgesetz* mit seiner 2003 geschaffenen Möglichkeit zur Gründung österreichischer Immobilienfonds oder den im Zuge

der jüngsten Bauordnungsnovelle ermöglichten *Städtebaulichen Verträgen* (siehe 4.2) Rechnung getragen.

### Eine neue Kontextualisierung

In der Gesamtbetrachtung der Entwicklung dieser legislativen Instrumentarien erscheinen somit, neben ihrer offensichtlichen Anpassung an übergeordnete, fortlaufende Veränderungsprozesse, insbesondere die generellen Tendenzen der Verschlinkung von Verfahren sowie der Ausdifferenzierung der Entscheidungs- und Handlungskompetenzen auch auf privatwirtschaftliche Akteure als markant. Während das auf nationaler Ebene geltende Mietrecht dringenden Reformbedarf zeigt, der seit Jahren aus überwiegend politischer Perspektive erörtert wird und dessen potenzielle Effekte auf das *neue Soziale Wohnen* unter 5.2 diskutiert werden sollen, spiegeln sich in der Wiener Bauordnung verstärkt ortsspezifische, übergeordnete Entwicklungen wider. Entsprechend der geforderten Vereinfachung des Mietrechtsgesetzes wurde hier in den vergangenen Jahrzehnten eine sukzessive Entbürokratisierung vorangetrieben, die im weiteren Kontext durchaus sinnvoll und notwendig erscheint. Das anhaltende Stadtwachstum Wiens bedingt demnach parallel immer höhere Ausgaben für Verwaltung und Infrastrukturentwicklung, weswegen jüngst eine großangelegte Strukturreform in die Wege geleitet wurde (*Österreichischer Rundfunk 2016*). Da hierbei zur Senkung von Kosten und zur Erhöhung der Effektivität der städtischen Strukturen neben der Neuverteilung und Bündelung von Kompetenzen innerhalb des Magistrats auch die Vereinfachung und Beschleunigung von Verfahren eine Interventionsmöglichkeit darstellt, rücken zwangsläufig auch die entsprechenden Gesetzesgrundlagen in den Fokus. Durch die parallel voranschreitende Neoliberalisierung der Wiener Stadtentwicklung veränderten sich jedoch zeitgleich auch die stadtökonomischen Rahmenbedingungen der Gesetzgebung, wobei im Falle der Wiener Bauordnung bestehende Handlungsspielräume wie in §69 eine neue Kontextualisierung erfuhren



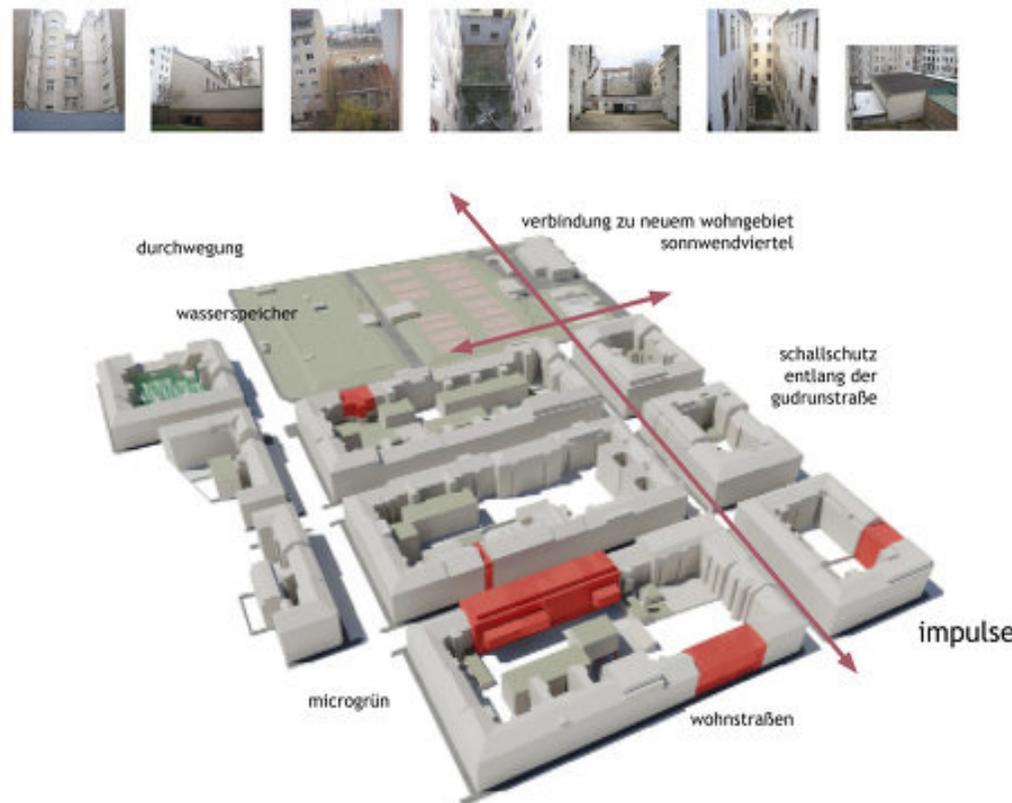
Abb. 52: Plakat SPÖ-Kampagne „Wohnfühlen in Wien“ (Gremel)

und Verfahrensverschlingungen weitreichende raumstrukturelle Wirkung entfalteten. Das Entfernen öffentlicher Kontrollinstanzen hatte so nach Meinung von Kritiker\*Innen zur Folge, dass die informellen Netzwerke und gewachsenen Verbindungen zwischen Politik und Bauwirtschaft in der Wiener Stadtentwicklungspolitik (siehe 3.) dieses Vakuum füllten und so das koordinierte Zusammenwirken städtischer Planungen – meist ohne gegen geltendes Recht zu verstoßen – untergruben (Wetz 2012, siehe auch Seiß 2013: 100).

### 5.1.2 Kerninstrumente der Stadterneuerung

Im Bereich der Stadterneuerung, die insbesondere für das leistbare Wohnen die räumliche Verwirklichung politischer und legislativer Grundlagen darstellt, können hingegen viele übergeordnete Ansätze und Konzepte, die in den vergangenen Jahrzehnten in Wien zur Anwendung kamen, rückblickend als effektiv und nachhaltig bewertet werden. Ausschlaggebend war hierbei insbesondere auch der Umstand, dass weite Teile des historischen innerstädtischen Gebäudebestandes in ihrer Grundstruktur den zweiten Weltkrieg überdauerten und anschließend, trotz zeitweise paralleler Anwendung in den 1960er-Jahren, die *sanfte Stadterneuerung* Überhand gegenüber der *Flächensanierung* behielt (siehe 3.1). Nachdem in den 1970er-Jahren so zunächst noch die Variante einer städtebaulichen „Radikalkur“ durch die Festlegung sogenannter *Assanierungsgebiete* verfolgt wurde (Kary 2012), trugen auch die Erfahrungen aus dem *Modellgebiet Ottakring* und dem *Planquadrat* (siehe 3.2) dazu bei, dass sich etwa ab Erscheinen des STEP `84 stattdessen die schonenderen, bestandsorientierten PPP-Konzepte der *Sockel-* und *Blocksanierungen* zum Hauptansatz der Wiener Stadterneuerungsstrategie (mit einhergehend deutlich ansteigenden Fördermitteln, Hatz/Lippl 2009: 159) entwickelten. Entsprechend der überwiegend rasterförmig angelegten, dem spekulativen Massenwohnungsbau der

Abb. 53: Blocksanierungskonzept „Wien 10 Kreta“ in Favoriten, 2010–2013 (Feuerstein)



Gründerzeit (siehe 1.1) entstammenden Baustrukturen in den Wiener Stadterneuerungsgebieten sahen diese zunächst die Auswahl von bestimmten Gebäuden, anschließend auch einzelner oder mehrerer Baublöcke vor, die anschließend unter größtmöglichem Erhalt der Bausubstanz und im bewohnten Zustand durch sukzessive Renovierungs- und Erneuerungsarbeiten aufgewertet werden (Bretschneider 2014: 35f; siehe auch Abb. 53). Seither basierte diese Herangehensweise insbesondere auf den drei Kerninstrumenten des *Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes* (WWFSG) von 1989, dem Blocksanierungsprogramm des *Wohnfonds Wien* sowie dem Aufgabenfeld der *Gebietsbetreuung* (ebd.: 36).

#### Sockel- und Blocksanierung

Während über das WWFSG als rechtliche Grundlage Art und Höhe der Förderung (als *Incentive* für die Sanierung durch private Bauträger, Hatz/Lippl 2009: 159) bestimmt werden, überprüft der Wohnfonds Wien die Förderungswürdigkeit der Sanierungsvorhaben und gibt Förderungsempfehlungen an die Wiener Landesregierung ab (Bretschneider 2014: 30). Die Gebietsbetreuung dient in diesem Kontext als Mittler zwischen der jeweils ortsansässigen Bewohnerschaft (die über die Förderungen von niedrigeren Mietzinserhöhungen als bei frei finanzierten Sanierungen profitiert, Hatz/Lippl 2009: 159) sowie den Stadterneuerungsinstanzen und stellt durch die Weitergabe von Analyseergebnissen sicher, dass

die Sanierungsmaßnahmen an den lokalen Kontext angepasst werden (Bretschneider 2014: 37f). Primäres Ziel der *Sockelerneuerungsstrategie* Wiens war dabei zunächst die sukzessive Anhebung der schlecht ausgestatteten, sogenannten *Substandardwohnungen* im (meist privaten) Gründerzeitwohnungsbestand bei gleichzeitiger Vermeidung von Verdrängungsprozessen (Hatz/Lippl 2009: 159). Wohnungen dieser Kategorie, die teilweise seit ihrer Errichtung keine Modernisierungsmaßnahmen erfahren hatten und weder über einen eigenen Wasseranschluss noch über ein WC innerhalb der Wohnung verfügten, machten zu Beginn der Stadterneuerungsmaßnahmen Mitte der 1970er-Jahre 30% der insgesamt rund 900.000 Wohneinheiten Wiens aus. Nach Voranschreiten der Strategie konnte dieser Anteil bis zum Jahre 2001 auf nur noch rund 2% gesenkt werden (Bretschneider 2014: 31; siehe auch Abb. 54), wodurch eine Erweiterung des Augenmerks der Stadterneuerung von den eigentlichen Wohneinheiten auf die Qualität des *Wohnumfeldes* der betroffenen Blöcke (ergo *Blocksanierung*) ermöglicht wurde. Diese konnte bislang jedoch noch nicht in vergleichbarer Effektivität wie die Anhebung des Wohnstandards implementiert werden, wobei insbesondere die Umstrukturierung und Anpassung von Erdgeschosszonen an die Anforderungen des modernen Stadtlebens eine anhaltende Herausforderung darstellt (ebd.: 37). Zudem liegt in der Grundkonstellation der Blocksanierungen als PPP-Modell bedingt, dass die städtischen Instanzen Zugeständnisse an den Privatsektor, hier in Form von höheren Mieterträgen im Falle der Neuvermietung saniert Wohnungen, leisten (Hatz/Lippl 2009: 160). Durch die gleichzeitige Umwälzung der Sanierungskosten zugunsten der bestehenden Bewohnerschaft können somit zwar soziale Härtefälle im Rahmen von Erneuerungsprozessen abgeschwächt, langfristige soziale Austauschprozesse in den sanierten Gebäuden jedoch nicht verhindert werden (ebd.). Der Ansatz der Stadterneuerung ist zudem nie abgeschlossen, da aktuell bereits auch Gebäude aus der Zwischen- sowie

Nachkriegszeit in den Fokus der Maßnahmen rücken, wodurch diese „Modernisierung der Moderne“ eine mittel- und langfristige, fortschreitende Aufgabe der Wiener Stadtentwicklung bleiben wird (ebd.: 162).

### Zusätzliche Impulse durch EU-Förderungen

Jenseits dieser *Daueraufgabe* im Bereich der Aufwertung von Wohnraum und Wohnumfeld besteht zudem auch perspektivisch die Möglichkeit punktueller und modellhafter Impulse durch EU-Förderprojekte, welche der Erprobung und Entwicklung neuer Ansätze und Instrumente im Bereich der Stadterneuerung

dienen können. Anknüpfend an die grundsätzlich positiven Erfahrungen aus den seitens der EU mit rund 12 Mio. € geförderten *URBAN*-Projekten am Westgürtel (siehe 3.3) konnten so über EU-Förderprogramme wie *EFRE* (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung) oder *UIA* (Urban Innovative Actions) beispielsweise Modellansätze im Bereich der städtischen Integration von Migrant\*Innen und Geflüchteten, namentlich die Projekte *Mingo* (Eine Servicestelle mit mehrsprachiger, kostenloser Beratung für migrantische Unternehmen, Europäische Union 2015) und *CoRE* (Center of Refugee Empowerment,

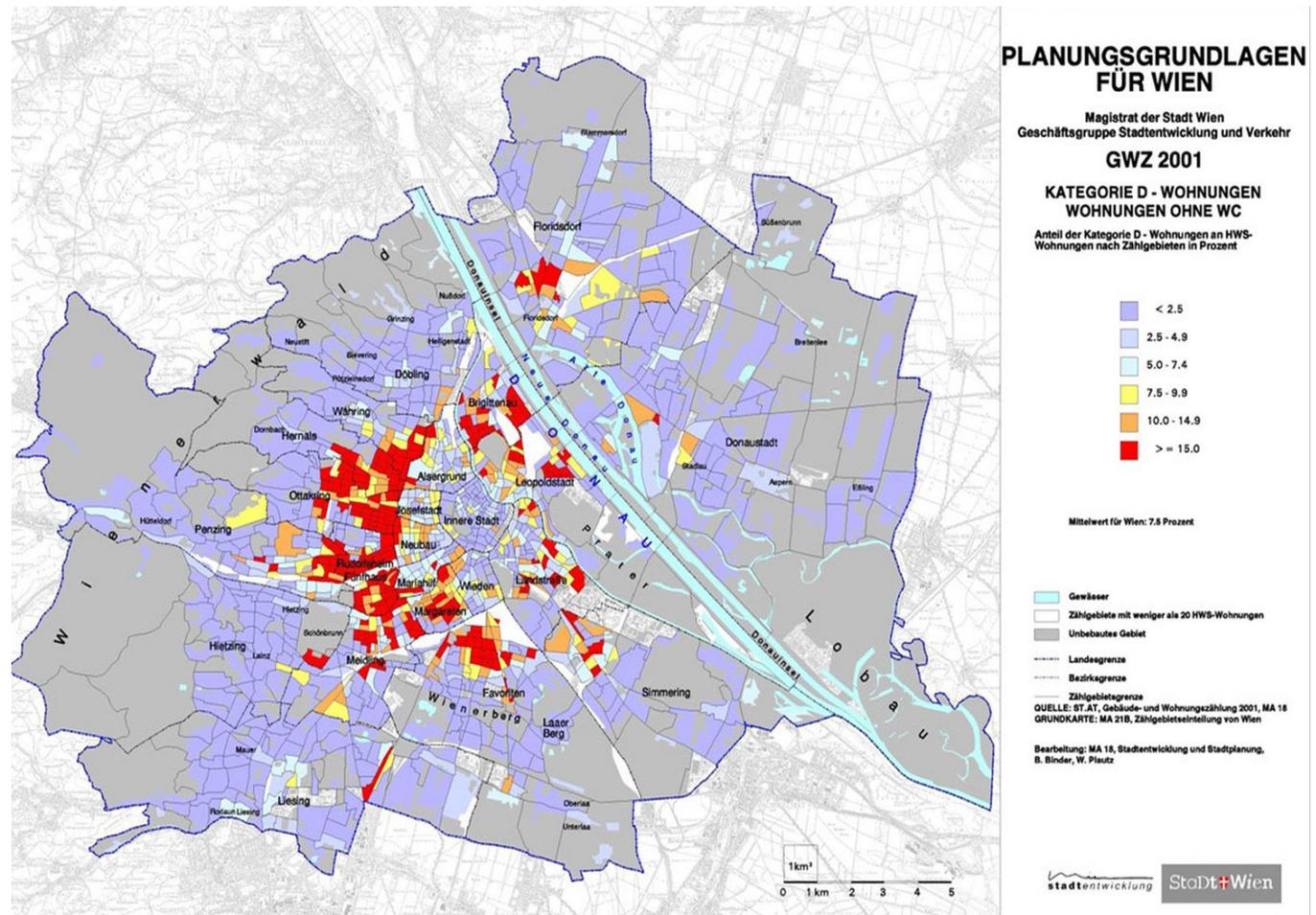


Abb. 54: Übersicht über Verteilung von Kategorie-D-Wohnungen in Wien, 2001 (Stadtentwicklung Wien)

Urban Innovative Actions o.J.), realisiert werden. Als Teil des sogenannten *Stadtentwicklungsfonds* der *EFRE*-Dotierung, die für die Stadt Wien in der Programmperiode zwischen 2007 und 2013 rund 25 Mio. € betrug (Hatz et al. 2009: 192), bietet weiterhin die Initiative *JESSICA* (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) Potenziale zur Unterstützung von Investitionen in Stadtentwicklungsprojekte (Schantl 2013). Bedingungen sind hierbei, dass diese Bestandteile eines integrierten Plans für nachhaltige Stadtentwicklung sind und langfristig Einnahmen erzielen. Vorteile des Instruments, von dem Wohnbauprojekte (im Gegensatz zu beispielsweise Verkehrsinfrastrukturen oder Brachflächenanierungen) jedoch explizit ausgenommen sind, ist sein revolvierender Charakter, bei dem finanzielle Rückflüsse in Form von Zinsen und Tilgungen der Darlehen sowie des Entwicklungsgewinns bei direkter Projektentwicklung durch den Fonds wieder für neue Stadtentwicklungsprojekte eingesetzt werden (ebd.).

### 5.1.3 Institutionelle Ansätze

Die dritte Ebene des *städtischen Instrumentenkoffers*, deren Implementierung meist mit den eingehend beschriebenen legislativen und/oder städtebaulichen Maßnahmen verschränkt ist, stellen institutionelle Ansätze dar. Um den sich stetig wandelnden Heraus- und Anforderungen der Stadtentwicklung möglichst effektiv begegnen zu können werden hierbei die entsprechenden administrativen Strukturen angepasst oder auch gänzlich neue Institutionen für spezifische Aufgabenfelder geschaffen. Das wohl markanteste Beispiel in dieser Hinsicht stellt der 1984 gegründete *Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung* (früher: *Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds*, kurz: *Wohnfonds Wien*) dar, der im Zuge der Implementierung der sanften Stadterneuerung in Wien als zusätzliches Organ für die Ausschüttung der Wohnbauförderung sowie den Ankauf neuer Wohnbauflächen geschaffen wurde (Seiß 2013: 76).

Ebenfalls in den von der sanften Stadterneuerung geprägten Zeitraum zwischen 1984 und 1989 fällt die Schaffung der *Gebietsbetreuung Stadterneuerung* (kurz: *GB\**), die ab 2018 an nunmehr nur noch fünf statt vormals 17 innerstädtischen Standorten sowie mit einer zusätzlichen „mobilen Gebietsbetreuung“ in Wien vertreten ist (Gebietsbetreuung Stadterneuerung o.J.; siehe auch Abb. 55). Die *GB\** nimmt dabei eine Schnittstellenfunktion zwischen den städtischen Institutionen sowie der jeweils ortsansässigen Bevölkerung verschiedener Stadtviertel ein und dient im Zusammenhang der Planung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen als Mittler und

Ansprechpartner für Hausherren, Mieter\*Innen und die Baupolizei (Verein für Konsumenteninformation 2000). Eine weitere, ebenso dem Zeitgeist der Stadtentwicklung entspringende Dimension der Institutionalisierung stellt die insbesondere seit Ende der 1990er-Jahre verstärkt auftretende Umstrukturierung kommunaler Unternehmen dar. Während das Aufkommen der sanften Stadterneuerung zur beschriebenen Neuschaffung von öffentlichen Instanzen führte, wurden hierbei diverse städtische Betriebe und Verwaltungsabteilungen sukzessive in eigenständige Gesellschaften ausgegliedert oder gar vollständig privatisiert (Grubbauer 2011: 107-

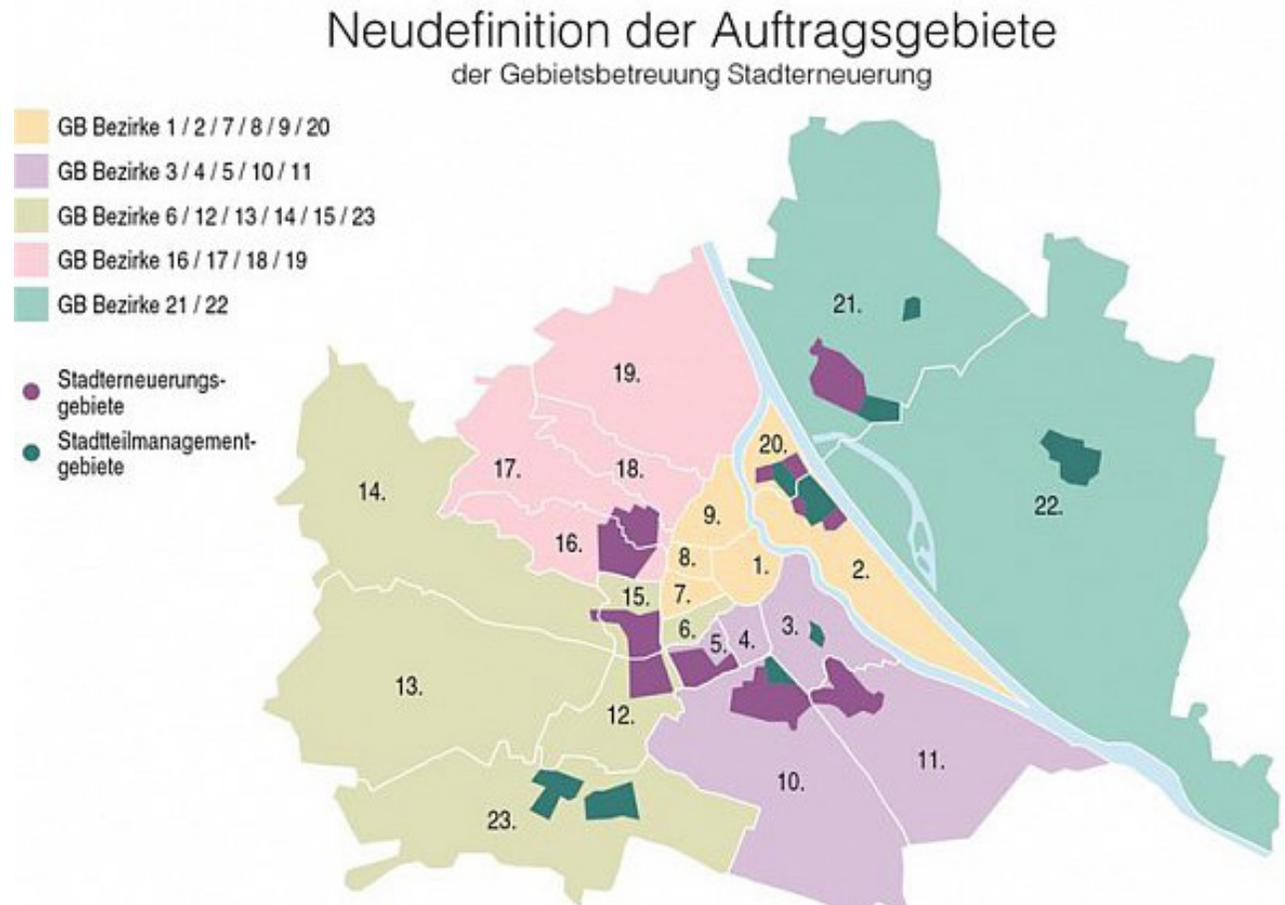


Abb. 55: Neudefinition der Auftragsgebiete der Gebietsbetreuung Stadterneuerung ab 2018 (WZ)

112). Im Bereich der Stadtentwicklung betraf dies unter anderem die Zusammenführung der Wiener Kommunalbetriebe in der *Wien Holding GmbH* (1974), deren mit Abstand wichtigster Geschäftsanteil (51% in 2009) das Immobilienmanagement darstellt, die 1999 in die Kapitalgesellschaft *Wiener Stadtwerke Holding* umgewandelten ehemaligen Wiener Stadtwerke sind ebenso an einer Vielzahl von Unternehmen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft beteiligt (ebd.: 108). Hinzu kommen *Unternehmungen der Stadt Wien* wie die 2000 gegründete *Wiener Wohnen* (siehe auch 1.4), die nach wirtschaftlichen Kriterien geführt und deren Vermögen gesondert verwaltet wird (ebd.: 110).

### Ein gemischtes Fazit

Diese Ausgliederungen und Privatisierungen sind in erster Linie durch die zuvor beschriebenen Reformbemühungen in der Wiener Verwaltung zu erklären, da sie zu einer formalen Entlastung des städtischen Budgets sowie einer Reduzierung des öffentlichen Personalstandes beitragen (ebd.: 111). Während die erhöhte Flexibilität dieser Unternehmen somit zu einer Effizienzsteigerung in der Stadtverwaltung beitragen kann, bemängeln Kritiker\*Innen die parallel entfallenden öffentlichen Kontrollmechanismen sowie den größeren Handlungsspielraum für informelle Manöver, politisch motivierte Postenbesetzungen sowie intransparente Vergabepraktiken (ebd.). An diese Kritikpunkte, die maßgeblich mit der spezifischen Akteurskonstellation der gesamten Wiener Stadtentwicklungspolitik (siehe 3.) zusammenhängen, zielen wiederum auch wiederholte Forderungen nach einer generellen Einschränkung der Abhängigkeiten und institutionell-personellen Überlagerungen in diesem Bereich ab. Der *Rechnungshofbericht 2004* hielt so beispielsweise eine Intensivierung und Auslagerung der Evaluierung der Stadtentwicklungspolitik für notwendig, die demnach durch externe Expert\*Innen (anstatt wie bisher durch die verantwortlichen MAs selbst) erfolgen sollte (Seiß 2013: 133f). Ähnliches gilt im Feld des sozialen Wohnbaus auch für den Grundstücksbeirat (siehe

3.3), dessen Mitglieder oftmals in beruflicher und wirtschaftlicher Abhängigkeit zur Stadt Wien stehen, weswegen die Objektivität des Gremiums in Zweifel gezogen wird (ebd.: 76). Im geförderten Wohnbau weiterhin kritisiert wird die fehlende behördliche Überwachung der Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen, da das Aufsichtsrecht hier bislang lediglich durch das Amt der Wiener Landesregierung – vertreten durch den Wohnbaustadtrat – wahrgenommen wird (ebd.: 109f). Zusammengefasst fällt die Bewertung der Effektivität der institutionellen Ansätze der Wiener Stadtentwicklung somit gemischt aus. Die grundsätzliche Fähigkeit, mithilfe sinnvoller und effektiver neuer Instanzen und Kompetenzen auf übergeordnete Prozesse der Stadtentwicklung (und vor allem der Stadterneuerung) zu reagieren scheint gegeben. Gleichzeitig ist vor dem Hintergrund der anhaltenden Neoliberalisierung der Stadtentwicklungspolitik sowie der Strukturreform in der Wiener Verwaltung – wie auch auf legislativer Ebene – die Tendenz ineffektiver Kontrollmechanismen gegeben. Als problematisch ist daher nicht die Gremienstruktur selbst, sondern ihre mangelnde personelle Ausdifferenzierung, beispielsweise auch über das Einbeziehen externer Expert\*Innen, zu betrachten.

## 5.2 Neues soziales Wohnen?

Wie den Zielsetzungen der verschiedenen Ebenen des städtischen Instrumentenkoffers – ungeachtet seiner Wirksamkeit – zu entnehmen ist, stellt die Fortsetzung des Wiener Wohnbauerbes (siehe 1.4) mit seinem Schwerpunkt des leistbaren Wohnens ein zentrales Kriterium der Wiener Stadtentwicklungspolitik dar. Dafür spricht auch die 2013 von Bürgermeister Michael Häupl und Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig vorgestellte *Initiative zur Erhaltung und für den Ausbau eines sozialen und nachhaltigen Wohnbaus in Europa*, die bislang von 27 weiteren Stadtoberhäuptern aus ganz Europa unterzeichnet wurde und durchaus auch als Reaktion auf die EU-Kritik des sozialen

Wohnbaus an verschiedenen europäischen Standorten (siehe 5.1) interpretiert werden kann (Engelhard 2014). Der Stellenwert des sozialen Wohnbaus innerhalb der Wiener Stadtentwicklungspolitik ist dabei aus mehreren Gründen nachvollziehbar: Einerseits ist hier der anhaltende Mythos des Roten Wiens zu erwähnen, der trotz seiner ambivalenten Funktion als Politikum (siehe 1.4) eine wertvolle Bezugsgröße für die Stadtpolitik darstellt und im Zuge von Wahlkämpfen regelmäßig zitiert wird (Krutzler 2015). Andererseits hält die Gemeinde Wien – trotz durchaus gegebener Kritik an dieser Auffassung – weiterhin an ihrer Interpretation des sozialen Wohnbaus als Instrumentarium für eine breitere Mittelschicht (anstelle der andernorts üblichen Definition sozioökonomisch marginalisierter Personen als Zielgruppe) fest (Breigleb 2015). Diese Faktoren stellen letztlich zusätzliche, ortsspezifische Druckkomponenten bei der Fortsetzung des sozialen Wohnbaus dar, die aufgrund verschiedener, übergeordneter sozioökonomischer Entwicklungsprozesse in nahezu allen europäischen Metropolregionen ohnehin als eine zentrale gesellschaftliche Herausforderung betrachtet wird. Auf Seite der Gemeinden sind dabei immer knapper werdende öffentliche Mittel, stark gestiegene Grundstückspreise, ein geringes Wirtschaftswachstum sowie damit verbunden durchschnittlich stagnierende bzw. sinkende Realeinkommen als Gründe zu nennen, warum diesem Bedarf nur noch schwerlich entsprochen werden kann (IBA\_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen 2017: 8).

### Notwendigkeit neuer Modelle und Instrumentarien

Um trotzdem für das gesamte Stadtgefüge gefährliche Prozesse wie steigende Mieten, die Verdrängung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen aus bestimmten Stadtteilen oder die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände (ebd.) vermeiden zu können sind daher neben einem klaren Bekenntnis zum Stellenwert des sozialen Wohnbaus konkrete Strategien für dessen Erhalt

gefragt, die gegenüber den zahlreichen genannten Druckfaktoren eine ausreichende *Resilienz* besitzen. Die Hauptaufgabe der Stadtentwicklungspolitik wird dabei auch künftig in einer effektiven Systemreglementierung des Wiener Wohnungsmarktes liegen, um die Ziele der potenziellen Nutzer\*Innen (leistbarer Wohnraum) mit jenen der Investoren (Profitinteresse) in Einklang zu bringen Fassmann/Hatz 2009: 30). Jenseits des (zweifelsohne vorhandenen) Handlungswillens in dieser Hinsicht – der zum Teil auch politisch motiviert sein mag – stellt sich vor dem Hintergrund der eingehenden Ausführungen zur Wiener Stadtentwicklungspolitik somit die Frage nach der Handlungsfähigkeit der Stadtplanung. Bedenkenswert erscheint in diesem Zusammenhang vor allem der Umstand, dass insbesondere ebenjene Verbindlichkeit öffentlicher Stadtentwicklungsstrategien von Kritiker\*Innen als mangelhaft angesehen wird (siehe 3.3). Ein Abwägen zwischen verschiedenen Akteur\*Innen, Interessen und Prioritäten der Stadtentwicklung ist hierbei zwar unabdingbar (siehe auch 5.3), die Implementierung einer zukunftsfähigen Strategie des sozialen Wohnbaus erfordert im gegebenen Spannungsfeld der Wiener Stadtentwicklung jedoch eine Konsequenz und Kompetenz, die in Anbetracht der aktuellen Akteurskonstellation (siehe 3.2) kaum gegeben scheint. Diese Notwendigkeit der diskursiven Entwicklung neuer Modelle und Instrumentarien, um der (teils historisch begründeten, teils selbst formulierten) europäischen Vorreiterrolle im sozialen Wohnbau auch mittel- und langfristig gerecht zu werden, wurde auch seitens der städtischen Instanzen erkannt.

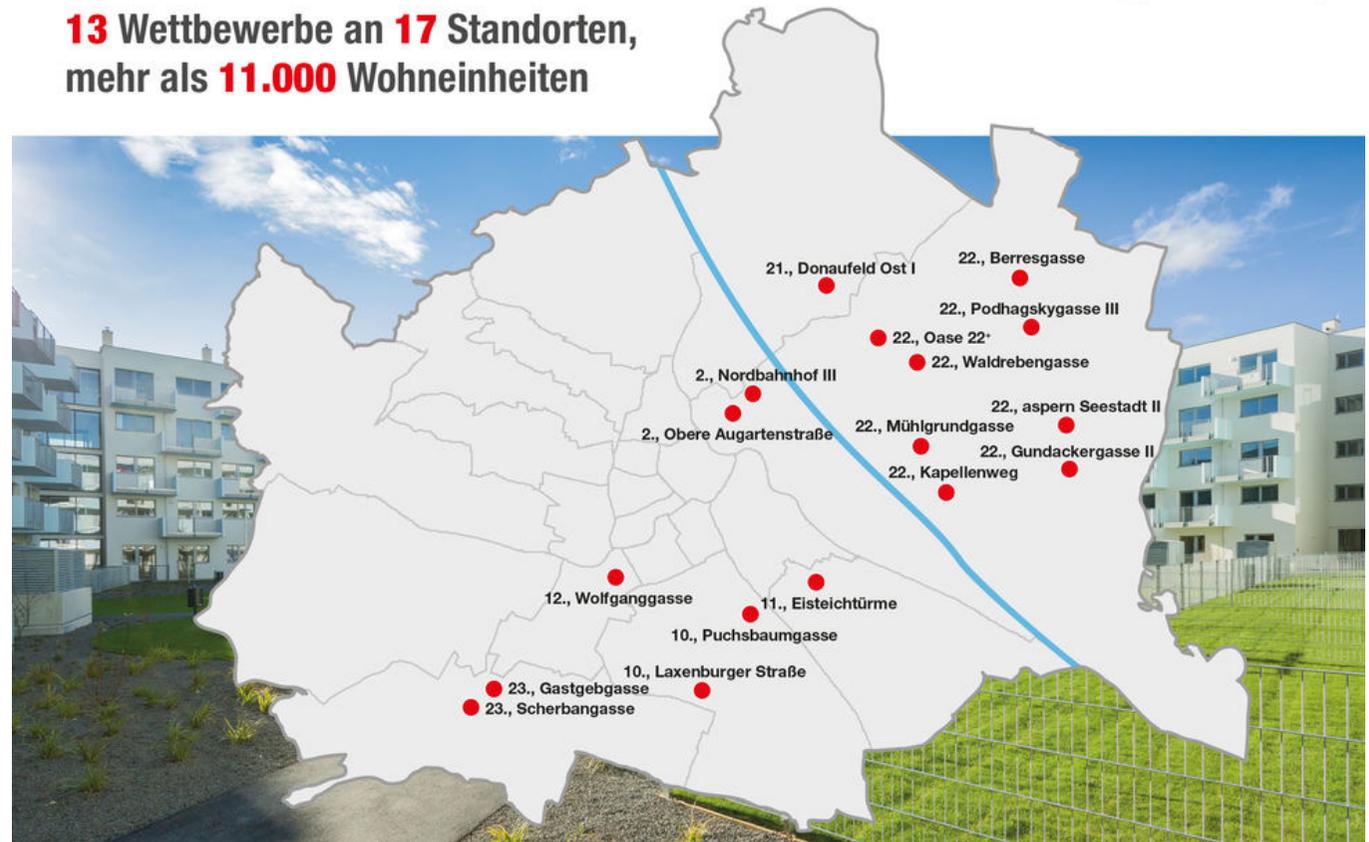
### „Optimierung“ von Verfahren

Zunächst wurde so von Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig eine neue Wohnbauoffensive (deren Kosten Ludwig zunächst „nicht quantifizieren“ wollte, Krutzler 2016a) ab dem Jahr 2017 propagiert, wodurch die Neubauleistung (derzeit rund 10.000 WE/Jahr) erneut um 30% gesteigert und die Anzahl der errichteten Gemeindebauten auf dann rund 4.000/

Abb. 56: Standorte der „Wiener Wohnbau-Offensive“ 2017 (Wohnservice Wien)

# Wiener Wohnbau-Offensive

**13 Wettbewerbe an 17 Standorten,  
mehr als 11.000 Wohneinheiten**



Jahr verdoppelt werden soll (ebd.; siehe auch Abb. 56). Da die Neubauleistung Wiens jedoch aktuell bereits einen europäischen Spitzenwert darstellt (ebd.) und sich unter den gegebenen Umständen an ihrem Limit bewegt, ist hierfür eine entsprechende Adaption der rechtlichen und administrativen Rahmenbedingungen vonnöten. Dabei sollen, unter anderem aufbauend auf Erfahrungen bei der Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete (Hammer et al. 2016), Verfahren zeitlich „optimiert“ (Magistrat der Stadt Wien o.J.) und beschleunigt werden: Nahm der Prozess

der Realisierung eines Wohnbauprojektes vom Bauträgerwettbewerb bis zur Wohnungsübergabe bislang noch durchschnittlich 36 Monate in Anspruch, so liegt das nun formulierte Ziel bei 32 Monaten (Krutzler 2016a). Das Mittel der Wahl ist dabei insbesondere der Verzicht auf die bislang regelhaft involvierten Gremien zur Qualitätssicherung, sodass künftig die Befassungen des Grundstücksbeirates, des Wohnbauförderungsbeirates sowie des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtentwicklung entfallen sollen (ebd.). Ebenso soll die Arbeit der

Infrastrukturkommission dahingehend umstrukturiert werden, dass nun auch Wohnbauprojekte vor der Schaffung der einhergehenden Infrastruktur- anstatt wie bislang umgekehrt – realisiert werden sollen (Thalhammer 2016a). Ziel dieses fortlaufenden Abbaus von Kontrollmechanismen, Bedingungen und Auflagen ist dabei auch die Steigerung der Attraktivität der Wohnbauförderung, aus der aufgrund ihrer hohen Förderkriterien sowie derzeit niedriger Zinsen für Kredite auf dem freien Markt seitens der Bauträger in 2015 lediglich 280 Mio. € der veranschlagten 341 Mio. € für Neubauprojekte in Anspruch genommen wurden (ebd.). Für die Stadt Wien bedeutete dies nicht nur einen Verlust potenziell möglicher geförderter Neubauleistungen, sondern auch der Effektivität stadtplanerischer Steuerungsfunktionen, da die Möglichkeit der Formulierung von Auflagen für Bauträger über die Wohnbauförderung – beispielsweise in Form von Infrastrukturmaßnahmen – somit nicht in Anspruch genommen konnte (ebd.).

### Ein konstanter Qualitätsanspruch

Das Ziel der Steigerung der Neubauleistung – insbesondere im Bereich des Gemeindebaus – ist somit ebenso wie das naheliegende Mittel der Beschleunigung von Verfahren einerseits nachvollziehbar und sinnvoll. Die vorgesehene Herangehensweise, bislang eingebundene Gremien der Qualitätssicherung aus Entwicklungsprozessen auszuschließen, erscheint jedoch auch aus der Sicht vieler Expert\*Innen bedenklich und wenig nachhaltig (Thalhammer 2016b). Bereits seit dem Roten Wien wird der Wiener Wohnbau nicht nur für seine Quantität, sondern ebenso für seine konstante Qualität gerühmt (siehe 1.4). Dass die beteiligten Gremien der Qualitätssicherung dabei in den vergangenen Jahren ihren Mehrwert für die Projektentwicklung nicht vollends entfalten konnten ist weniger ihrer bloßen *Obsoleszenz* als vielmehr dem Umstand geschuldet, dass sich wirtschaftliche Abhängigkeiten und mangelhafte Kontrollmechanismen (siehe 5.1) negativ auf ihre Effizienz ausgewirkt haben – „Wettbewerbe

und Qualitätssicherung, Beurteilungskriterien und effizientes Wirtschaften markieren heute Kernaspekte in der Praxis des sozialen, geförderten Wohnungswesens von Wien. Damit hat sich ein Verständnis von sozialem Wohnbau durchgesetzt, das sich viel mehr an Management und Controlling ausrichtet, als das je zuvor der Fall war.“, wie es Michael Klein von der Technischen Universität (TU) Wien formuliert. Die aktuelle Entwicklung kann daher insofern als Rückschritt betrachtet werden, dass die Wiener Wohnbauinstanzen seit der effektiven Aufwertung von Substandardwohnungen (siehe 5.1) bislang einen konstanten Qualitätsanspruch bewahren konnten. Hoffnung darauf, dass der nach modernem Verständnis von Stadtentwicklung notwendige qualitative Diskurs um den Wiener Wohnbau trotz dessen weiterhin Einfluss in Entscheidungsprozesse erhält, bietet derweil ein weiterer Kernansatz der Gemeinde Wien in der Frage des *neuen sozialen Wohnens*: In der zweiten Jahreshälfte 2015 verkündeten Wohnbaustadtrat Dr. Michael Ludwig und der Leiter der Wiener Wohnbauforschung, Wolfgang Förster, die Ausrichtung einer *Internationalen Bauausstellung* (IBA) mit ebendiesem Titel und dem Leitthema des „sozial nachhaltigen Wohnbaus im 21. Jahrhundert“ unter ihrer Schirmherrschaft zwischen 2016 und 2020 in Wien (Putschögl 2015a). Zum Instrument der IBA ist hierbei zunächst festzuhalten, dass mangels einer übergeordneten, koordinierenden Instanz keine verbindlichen Vorgaben über Inhalt, genaues Format, Maßstäblichkeit oder Akteursstrukturen bestehen (Müller 2009). Grundsätzlich kann sich jeder Standort, ob Stadt oder (Metropol-)Region, zu jedem Zeitpunkt zur Durchführung einer IBA zu einem beliebigen raumplanerisch-architektonischen Diskursthema entschließen (ebd.), wobei in den vergangenen Jahrzehnten ein vermehrter Fokus auf die räumliche Dimension gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen und Herausforderungen mit perspektivischer *Dringlichkeit* gelegt wurde (Hellweg 2009: 18).

### Eine IBA für Wien

Die Chancen bei der Durchführung einer IBA liegen dabei in der in ihrem Zuge hergestellten temporären *Ausnahmesituation* begründet, durch die bestehende Ansätze, Akteurshierarchien, und Auflagen zeitweise außer Kraft gesetzt werden können, um innerhalb eines thematischen Gesamtdiskurses modellhafte und auch experimentelle Lösungsansätze zu entwickeln (Durth 2010: 1). Laut Wolfgang Förster als Hauptverantwortlichem für Konzept und Koordination der *IBA\_Wien 2022* besteht für den Standort Wien insbesondere die Chance, sich als „internationales Kompetenzzentrum für sozialen Wohnbau“ zu präsentieren und die entsprechende, interregionale Vernetzung durch zahlreiche Begleitveranstaltungen voranzutreiben (Der Standard 2015). Schwerpunkte der IBA, die Förster als „Think-Tank und Plattform“ interpretiert, sind die zwei Felder *Neubau* und *Stadtsanierung*, für die an sechs Standorten im gesamten Stadtgebiet modellhafte, innovative und kooperative Ansätze erprobt werden sollen (ebd.; siehe Abb. 57 auf der nächsten Seite). Insbesondere durch das finale Ausstellungsjahr 2020, in dem die maßgeblich von einem internationalen Expertenbeirat kuratierten Projekte präsentiert werden, rechnet Förster zudem mit einer „Umwegrentabilität“ in Höhe von etwa 18 Mio. €, beispielsweise durch Einnahmen aus dem Fachtourismus (ebd.). Auch wenn das Format einer IBA im Kontext von Großveranstaltungen und dabei insbesondere auch der Vorgeschichte Wiens (Stichwort gescheiterte *Expo 1995*, siehe 3.1) durchaus hinterfragt werden kann, erscheint der Ansatz einer Wiener IBA zum Thema des leistbaren Wohnens in Anbetracht der gegebenen perspektivischen Herausforderungen der Stadt als durchaus vielversprechend. Der besondere Faktor eines temporären Ausnahmezustandes könnte hierbei das notwendige Instrument darstellen, um die vorhandene Problematik festgefahrener sowie informeller Strukturen und Abhängigkeiten zu hinterfragen und zu überwinden. Die zentrale Herausforderung liegt dabei in der Verstärkung der Kooperationen und Ansätze,

die im Zuge der IBA erarbeitet werden. Im Hinblick auf die aktuelle städtische Wohnbauoffensive ist dabei zunächst festzuhalten, dass der IBA-spezifische Fokus auf Diskurs und Qualität ein geeigneter Ausgleich sein kann, um vor dem Hintergrund der

Drucksituation auf dem Wiener Wohnungsmarkt ein Abdriften in eine allzu pragmatische, quantitativ orientierte Wohnbaustrategie zu vermeiden. Im Bezug auf das Wiener Wohnbauerbe (siehe 1.4) stellt die Wohnbauoffensive dabei ebenso wie die

IBA ein bewusstes Abweichen von der bisherigen, von Konstanz geprägten Strategie des Wiener Wohnbaus dar – einerseits in Richtung einer vermehrt quantitativ, andererseits in eine vermehrt qualitative Interpretationsform.



Abb. 57: Projektstandorte der IBA\_Wien 2022 (Presseservice Rathauskorrespondenz)

### Neues Kapitel oder Prestigeprojekt?

Nichtsdestotrotz sind die beiden Ansätze eng verbunden: Die Ausnahmesituation der innerstädtischen Wohnraumknappheit in Wien, die den Anlass zur Wohnbauoffensive darstellt, ist ebenso indirekter Hintergrund der IBA, die durch eine *künstliche* Ausnahmesituation die Entwicklung modernerer Lösungen für ebendieses Problem anstrebt. Für die Instanzen der Wiener Stadtentwicklungspolitik kann die IBA somit die Grundlage des nächsten Entwicklungsschrittes im Wiener Wohnbau darstellen, was jedoch maßgeblich von der Bereitschaft und dem Interesse der beteiligten Akteure abhängt, diesen Weg einzuschlagen. Dass diese gegeben sind darf insofern bezweifelt werden, dass die durch die sukzessive Entbürokratisierung der Wiener Stadtentwicklung entstanden Spielräume oftmals insofern negative Wirkungskraft entfaltet haben, dass sie im Zuge der parallel voranschreitenden Neoliberalisierung insbesondere durch im eigenen Interesse handelnde, informelle Netzwerke zwischen Planungspolitik und Privatwirtschaft ausgenutzt wurden (siehe 5.1). Während in der aktuellen Wohnbauoffensive nun noch mehr Kontrollmechanismen entfallen, stellt die IBA mit ihrem zentralen, unabhängigen und differenzierten Organ des international besetzten Beirates (Putschögl 2015a) einen wertvollen Gegenentwurf dar, der dem aktuellen Vorgehen der Wohnbauoffensive jedoch gewissermaßen widerspricht. Es bleibt somit zu hoffen, dass die IBA nicht zu einem reinen Prestigeprojekt wird, sondern den Ausgangspunkt eines neuen, dem modernen Verständnis von diskursiv-qualitativ orientierter Stadtentwicklung entsprechenden Kapitels des Wiener Wohnbauerbes bildet. Der Begriff der *Qualität*, die unter anderem durch die diskursive Rückkopplung mit Kontrollgremien sichergestellt

werden kann, ist dabei selbstverständlich nicht im Sinne von großzügig geschnittenem und mit nicht zwangsläufig notwendigen Annehmlichkeiten ausgestatteten Wohnraum zu verstehen. Wie auch im geförderten Wohnbau in Wien (beispielsweise durch die Bestandsentwicklung zu sogenannten *Startwohnungen* im Jahre 1982 (Klein 2005: 47) oder das aktuelle *SMART*-Programm, siehe 1.4) längst erkannt wurde, bedeutet die Vision des *neuen sozialen Wohnens* vielmehr die Konzeption von Wohneinheiten, die dem Bedarf einer sich wandelnden Stadtbevölkerung sowie den Anforderungen pluralisierter, urbaner Lebensstile gerecht wird (IBA\_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen 2017: 29).

### Ein Plädoyer für innerstädtischen Wohnraum

Die Hauptaufgaben des sozialen Wohnbaus im 21. Jahrhunderts liegen somit einerseits in der Ermittlung der tatsächlichen und unbedingten Zielgruppen (siehe auch 5.3), andererseits in der Konzeption entsprechend kompakter und flexibler Entwürfe im Neubau oder auch im Bestand. Als besonders komplex und sensibel erscheint dabei die Implementierung des *neuen sozialen Wohnens* innerhalb bestehender, gewachsener Stadtquartiere. Aufbauend auf die mit der *Scroll of Honour* der Vereinten Nationen ausgezeichneten *Best Practice* der *sanften Stadterneuerung* in Wien (Ludwig 2017: 5), deren Ursprung in der Notwendigkeit der Aufwertung von innerstädtischen Substandard-Wohnungen liegt, wird sie jedoch auch leichter als die peripherere Stadterweiterung (wie z.B. durch die *Seestadt Aspern*) der oben skizzierten Heterogenität urbaner Lebensstile gerecht, da die notwendige infrastrukturelle Einbindung im vorhandenen Stadtkontext entfällt. Dies erscheint besonders relevant vor dem Hintergrund der geplanten Umstrukturierung der Infrastrukturkommission, nach der ebenjene Infrastrukturen keine unmittelbaren Voraussetzungen für Wohnbauprojekte mehr darstellen – eine Fehleinschätzung, die in Anbetracht kostenintensiver, wenig lebenswerter *Satellitenstädte* der 1960er- und 1970er Jahre (wie der Großfeldsiedlung

Abb. 58: Die Floridsdorfer Großfeldsiedlung, 1983 (Frank/Popelka)



in Floridsdorf, siehe Abb. 58) wie ein Rückfall in überwunden geglaubte Epochen der Stadtentwicklung (siehe 3.1) erscheint (Thalhammer 2016a). Wie durch die vorherigen Ausführungen zur Neoliberalisierung, zur Flächenkonkurrenz und zum Stadtbildschutz deutlich wird, ist jedoch auch die Schaffung von Wohnraum im innerstädtischen Kontext Wiens mit erheblichen Herausforderungen verbunden. In Anbetracht der vorhandenen Dichte und der Flächenknappheit ist die quantitativ mit Großprojekten wie der *Seestadt Aspern* vergleichbare Entwicklung von Wohnraum kaum möglich, geht zudem auch die Realisierung von Einzelprojekten durch die zahlreichen wirkenden Dynamiken mit intensiveren Diskursen sowie hohen planerisch-zeitlichen und finanziellen Aufwänden einher (siehe 2.). Nichtsdestotrotz hat die Analyse der Vergangenheit und Gegenwart der Wiener Stadtentwicklung einige triftige Gründe zum Ergebnis, die Potenziale der Schaffung von

innerstädtischem Wohnraum trotz der zweifellos gegebenen Spannungsfelder weiterhin zu untersuchen und auszuschöpfen.

### Fokus auf Gründerzeitviertel

Auf stadträumlichem Maßstab ist hierbei zunächst der bereits erwähnte administrative Sonderfall Wiens als deckungsgleiches Gemeindegebiet und Bundesland zu nennen. Während dieser Umstand für die Effizienz der administrativen Prozesse innerhalb des (bereits intensiv genutzten) Stadtgebiets von Vorteil ist (siehe 5.1), so wandelt er sich im Zusammenhang der Wohnraumplanung teilweise zum Nachteil. Im Gegensatz zu Großstädten, die sich innerhalb eines Flächenlandes befinden, sind im Falle Wiens mit der peripheren Stadterweiterung auch perspektivisch Limitationen verbunden, da die Überplanung der (das gesamte Stadtgebiet definierenden) Grenze zu Niederösterreich mit einigem Verhandlungsbedarf,

wenn nicht gar Interessenkonflikten verbunden ist (Fassmann/Hatz 2009: 27). Somit rücken zwangsläufig die bereits dicht bebauten Flächen innerhalb des Stadtgebietes in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit der Wohnbauplanung, wodurch die Ansätze der Stadterneuerung sowie der Nachverdichtung zusätzlich an Relevanz gewinnen. Weitere Spielräume können sich dabei perspektivisch aus der bereits zu erkennenden Tendenz der stadtfunktionalen *Polyzentralisierung* Wiens ergeben, bei der durch die Auslagerung von Funktionen (wie beispielsweise Büronutzungen und Konzernzentralen, Hatz/Weinhold 2009: 349f) aus der Inneren Stadt in neue Subzentren (wie die Donacity, der Standort Wienerberg oder der Bereich Handelskai/Messe, ebd.: 339; siehe auch Abb. 59), die entsprechend der Bedürfnisse dieser Zielgruppe geplant werden, die Flächenkonkurrenz in der unmittelbaren Innenstadt reduziert wird (ebd.: 349f). Die Betrachtung der Beschaffenheit und Parzellierungen der innerstädtischen Potenzialflächen, die unter 5.5 exemplarisch verortet werden, rückt anschließend – im Sinne einer postmodernen Stadtentwicklung – einerseits innerstädtische Brachen verschiedenen Ausmaßes (von einzelnen Baulücken bis hin zu (potenziellen) Konversionsflächen), andererseits gewachsene Gründerzeitviertel innerhalb des Gürtels als ehemalige oder aktuelle Zielgebiete der *sanften Stadterneuerung* in den Fokus. Dabei erscheint die Neuinwertsetzung der flächenmäßig größten Brachflächen in Wien, die im Zuge der Deindustrialisierung in den Fokus von Konversionsmaßnahmen rückten, bereits weit fortgeschritten. Flächen wie das Areal des ehemaligen Nordbahnhofs, jenes des Nordwestbahnhofs, das ehemalige Flugfeld Aspern oder die *Aspanggründe* sind bereits (mit unterschiedlichem Erfolg) umgenutzt worden und/oder in aktuellen Planungen wie dem STEP '25 oder der IBA-Programmatik enthalten (Hatz et al. 2009: 182). Neben einigen wenigen Großarealen mit potenziell extensiver Nutzung, deren Perspektiven unter 5.5 diskutiert werden sollen, verbleiben somit insbesondere Potenziale im Bereich kleinteiligerer

Nachverdichtungen und Baulückenschließungen, die sich hinsichtlich ihrer Verortung und Maßstäblichkeit wiederum an der Schnittstelle zur sanften Stadterneuerung in Gründerzeitvierteln befinden. Abzuwarten bleiben zudem die Resultate der geplanten Bodenmobilisierung für den Wohnbau im Zuge der aktuellen städtischen Wohnbauoffensive, bei der nach Absicht von Wohnbaustadtrat Dr. Ludwig nunmehr seitens des Wohnbauressorts aktiv bei anderen städtischen Dienststellen Bedarfe für städtische Grundstücke angemeldet werden sollen, die nur bei entsprechender „Beweislast“ des Eigenbedarfes dem Wohnbau weiter vorenthalten bleiben sollen (Die Presse 2016c).

### „Die Stadt von morgen möglich machen“

Bei der Fortsetzung der sanften Stadterneuerung ist hinsichtlich des eingehend betonten Anspruches der urbanen Qualitäten zunächst festzuhalten, dass

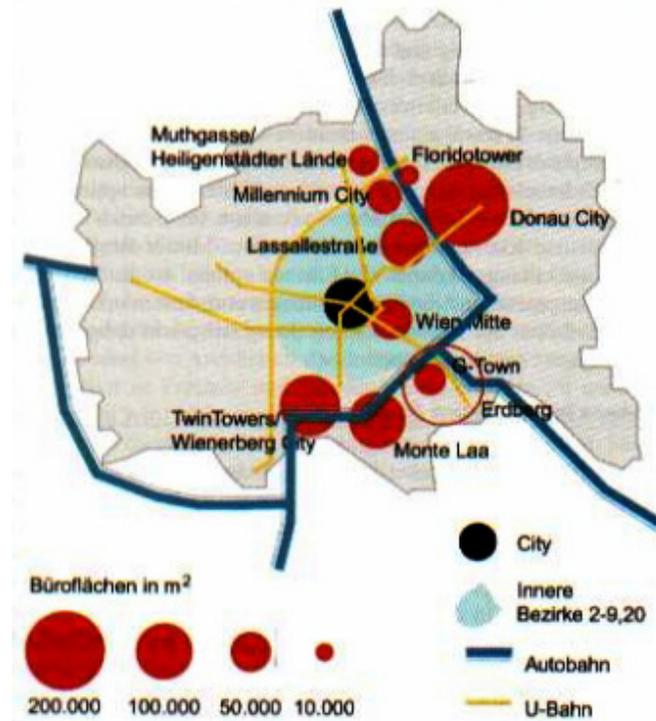


Abb. 59: Schematische Darstellung Wiener Subzentren (INST-AT)

die größten Potenziale für diese Maßnahmen in den weitreichenden gründerzeitlich geprägten Bereichen der Wiener Innenstadt liegen. Neben den Faktoren der historischen Kontextualisierung sowie der möglichen Produktion von Atmosphären, welche postmodernen stadtgesellschaftlichen Ansprüchen entsprechen und zudem ein Vermarktungspotenzial darstellen (Hatz et al. 2009: 181), bieten dicht bebaute Gründerzeitviertel mit ihrer meist rasterförmigen Parzellierung diverse weitere, einzigartige Ansatzpunkte. Der 2015 verstorbene österreichische Architekt Karl Mang sah dabei insbesondere in der konsequenten Gliederung in öffentlichen Straßenraum und bislang abgeschottete, private Innenhofsituationen „jene Strukturen [...]“, die, aufbauend auf dem – nicht idealen – Erbe aus dem 19. Jahrhundert, die Stadt von morgen möglich machen“. Die „große Aufgabe unserer Zeit“ sei es demnach, „gestaltete Räume zu schaffen, Verbindungen zu suchen zwischen der „Privatsphäre“ der Höfe und dem öffentlichen Raum. Die Stadt muss „erlebbar“ gemacht werden, Ruhe hier, Spannung dort. Ein Gefühl des Zuhausees, der Geborgenheit soll ebenso vermittelt werden wie das Erlebnis einer gestalteten Stadtlandschaft. Die Revitalisierung des Wohnraumes kann nur als Grundlage betrachtet werden – als erster Schritt auf dem Weg von der Schlafstadt zur urbanen Umwelt, auch in der Vorstadt. Dieser Weg, Grundstrukturen der Gründerzeit „bewohnbar“ zu machen, bedarf einer geduldigen, sehr zeitraubenden Vorgangsweise, die durch Besitz und Spekulation, durch menschliches Unvermögen nicht leicht gemacht wird“ (Mang 1988: 58). Ebenso hebt Reinhard Seiß in seinem 2014 im Magazin *a+u* erschienenen, englischsprachigen Essay *The Allure of the Fashionable* die typologisch-architektonischen Qualitäten der Gründerzeitviertel (speziell im Gegensatz zu den seiner Meinung nach erheblichen Defiziten vieler aktueller Projekte in Wien) hervor (Seiß 2014: 100). Insbesondere nennt er hierbei die vergleichsweise kleine Maßstäblichkeit der Baukörper, die urbanen Bedürfnissen entsprechen und auf den städtebaulichen Kontext ihrer Umgebung eingehen, andererseits

das hohe Maß der horizontalen und vertikalen Funktionsmischung (ebd.). Während diese Qualitäten in weiten Teilen der Wiener Innenstadt gegeben sind, definiert Seiß für die strukturell schwächeren Gründerzeitviertel die spezifischen Potenziale der vergleichsweise hohen Leerstandsdaten in Erdgeschosszonen, die dringend benötigte Nutzflächen für Künstler\*Innen und Kreative, leistbare Büro- und Einzelhandelsflächen für Jungunternehmer\*Innen und migrantische Start-Ups sowie Kinderbetreuungen darstellen (ebd.).

### „Mut zu gravierenden Einschnitten“

Insbesondere im Hinblick auf die Ermöglichung und Unterstützung zunehmend diversifizierter Lebensentwürfe in den Bereichen Wohnen und Arbeiten bieten die Wiener Gründerzeitviertel somit auch perspektivisch Anlass zur Weiterentwicklung. Vor allem die in weiten Bereichen gegebene, kaum veränderbare rasterförmige Grundrissstruktur dieser Flächen bedingt hierbei jedoch den Umstand, dass theoretisch mögliche (wenn auch komplexe) Stadterneuerungsmaßnahmen stets auch im Kontext übergeordneter stadtfunktionaler Entwicklungsprozesse zu betrachten sind. Im Zusammenhang der in Wien innerhalb des Gürtels vorhandenen, auch im europäischen Vergleich außerordentlich hohen Bebauungsdichten gilt dies in erster Linie für den engen Zusammenhang zwischen Mobilitätskonzepten und Lebensqualität. Die Gründerzeitviertel, bei deren Errichtung die Wichtigkeit der heutigen Rolle des motorisierten Individualverkehrs noch nicht abzusehen war, bieten dabei nur sehr begrenzt Spielräume für die Implementierung neuer Konzepte für den fließenden ebenso wie den ruhenden Verkehr: „Hier enden die Möglichkeiten einer sanften Stadterneuerung, hier ist der Mut zu gravierenden Einschnitten nötig.“ (Mang 1988: 58) – eine Feststellung, die jedoch nicht nur die übergeordnete Stadtentwicklungspolitik adressiert, sondern indirekt die Überwindung ihres „größten Tabus“ (Seiß 2014: 100), in Form einer

ganzheitlichen Neubewertung des öffentlichen Raumes (insbesondere hinsichtlich des ruhenden Verkehrs), impliziert. Auch eine effektive und innovative Stadterneuerungsstrategie, wie sie in Wien in weiten Teilen gegeben ist, bedarf demnach eines klaren Bekenntnisses der Stadtentwicklungspolitik zu einer tatsächlichen Weiterentwicklung der Stadt jenseits der Schaffung neuer Flächen. Laut Reinhard Seiß müssen diesbezüglich jedoch insbesondere größere Flächenentwicklungen der vergangenen Jahre, beispielsweise die Bereiche um den alten Nord- sowie den neuen Hauptbahnhof, als Indikatoren für einen bedenklichen Kontrollverlust der Wiener Stadtplanung betrachtet werden (ebd.).

### Differenzierung von Akteursstrukturen

Gerade auf diesen Arealen, in denen die integrierte Realisierung ganzheitlicher Konzepte zur Schaffung „urbaner Sphären“ (Hatz et al. 2009: 183) aufgrund ihres Maßstabes und Kontextes möglich wäre, scheitern die städtischen Instanzen demnach an der effektiven Vorgabe städtebaulich-funktionaler Kriterien bei der Zusammenarbeit mit Investoren. Das Resultat seien dabei nicht nur architektonisch und raumfunktionell mangelhafte großmaßstäbliche Projektentwicklungen, sondern in der Summe eine zunehmende Fragmentierung des Stadtraumes in monofunktionale Einheiten (Seiß 2014: 100) – eine Entwicklung, die letzten Endes wiederum auch den Druck innerhalb der aus urbanistischer Sicht reizvolleren Gründerzeitviertel erhöht. Die Vision des *neuen sozialen Wohnens* in Wien ist somit im gesamtstädtischen Kontext zu betrachten und erfordert über das bloße Schaffen von Wohnraum hinausgehende, übergeordnete Ansätze und Instrumentarien. Vor dem Hintergrund der gegebenen Akteursstrukturen, denen in Anbetracht jüngerer Stadtentwicklungstendenzen durchaus die mangelnde Bereitschaft oder Fähigkeit zu einer solch integrierten und langfristigen Perspektive attestiert werden kann, hat die aktuelle IBA daher das Potenzial einer wichtigen Impulsgeberfunktion. Spezifisch gilt dies für den in ihrem Zuge

nachhaltig betonten Qualitätsanspruch, der von den Wiener Stadtplanungsinstanzen insbesondere bei der Zusammenarbeit mit privatwirtschaftlichen Akteuren in der jüngeren Vergangenheit nicht immer konsequent durchgesetzt wurde – oder werden konnte (siehe 5.1). Eine Differenzierung der Akteursstrukturen im sozialen und geförderten Wohnbau, bei der die kürzlich im Zuge der aktuellen Wohnbauoffensive ausgesetzten Kontrollgremien nicht nur wieder in Entscheidungsprozesse eingebunden, sondern entsprechend des IBA-Beirates auch mit internationalen und externen Expert\*Innen besetzt werden, wäre diesbezüglich von großem Vorteil. Neben Vertreter\*Innen von unabhängigen, an einem Diskurs über urbane Qualitäten interessierten Vereinigungen mit verschiedenen Schwerpunkten und Perspektiven (wie die für das Modell der *Baugruppen* (Rumpfhuber 2012: 26) maßgebliche *Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen*, siehe [gemeinsam-bauen-wohnen.org](http://gemeinsam-bauen-wohnen.org), oder die *Initiative Stadtbildschutz*), die über die Gremienarbeit ebenfalls in Abstimmungen mit einbezogen werden könnten, hätten diese anschließend die Möglichkeit, als *Anlieger* der urbanen Qualität an Erörterungen von Konzepten und Entwürfen teilzunehmen. Aus dieser Perspektive und Funktion heraus hätten diese (innerhalb der Stadt bestens vernetzten) Akteur\*Innen dann zudem auch die Möglichkeit, innovative Konzeptideen und Projektansätze vom Ausgangspunkt ihrer urbanen Qualität aus zur Erörterung hinsichtlich ihrer Machbarkeit einzubringen – anstatt wie bisher üblich in umgekehrter Reihenfolge.

### Dem eigenen Anspruch gerecht werden

Eine dementsprechend ausdifferenzierte Gremien- und Kontrollstruktur würde durch internationale Expertise einerseits positiv zur notwendigen Rückkopplung von Stadtentwicklungsprojekten mit übergeordneten urbanistischen Konzepten beitragen, durch die lokalen Initiativen andererseits der Heterogenität der innerstädtischen Standorte sowie der Komplexität der an ihnen wirkenden

Spannungsfelder gerecht werden. Qualitätsansprüche, die aus dieser teilweise externalisierten Beiratsarbeit heraus sukzessive in städtebauliche und raumfunktionale Kriterien übersetzt werden, könnten den städtischen Instanzen anschließend als ein verbindlicher *Regelkodex* bei der diskursiven Projektentwicklung mit privatwirtschaftlichen Akteuren dienen. Die einhergehende Reduzierung von Ermessensspielräumen als Ausgangspunkt zeit- und kostenintensiver Kontroversen (siehe 2.) könnte sich dabei – ganz im Sinne der von öffentlicher Seite avisierten Prozessbeschleunigung – positiv auf die Effizienz der kooperativen Entwicklung von Bauvorhaben auswirken. Perspektivisch könnten zudem auch mehr qualitativ als quantitativ orientierte Kriterien für die Weiterentwicklung des historischen innerstädtischen Baubestandes in Wien erarbeitet werden, wodurch dringend benötigte Potenziale für den Wohnbau, die bislang durch allzu restriktive Auflagen des Stadtbildschutzes (siehe 4.4) nicht genutzt werden konnten, mehr anhand ihres potenziellen Mehrwertes für die Stadtbevölkerung denn ihrer bloßen Situation innerhalb eines historischen Kontextes diskutiert werden würden. Jenseits von nicht beeinflussbaren, übergeordneten politischen Sachverhalten wie den gewachsenen und informellen Verbindungen zwischen der Wiener Stadtentwicklungspolitik und Wirtschaft oder möglichen Effekten durch einen schlussendlichen Beschluss einer Mietrechtsreform könnte sich Wien so einerseits zum Qualitätsanspruch seines Wohnbauerbes, andererseits zu einer modernen, diskursiven und kooperativen Interpretation der Stadtentwicklung bekennen – und so seinem selbst auferlegten Anspruch als *internationales Kompetenzzentrum des sozialen Wohnbaus* in wortwörtlicher Bedeutung dieser Formulierung gerecht werden.

### 5.2.1 Exkurs: Fallbeispiel Sonnwendviertel

Als zusätzliche Grundlage dieser Erörterung von möglichen Handlungsoptionen, die den oben genannten Eigenanspruch Wiens perspektivisch stärken könnten, dient eine folgende, exkursive Betrachtung des Neubauvorhabens *Sonnwendviertel* im zehnten Gemeindebezirk Favoriten. Dieses nahe dem neuen Hauptbahnhof gelegene, hauptsächlich als Wohnquartier konzipierte Referenzprojekt des Wiener Wohnbaus (siehe Abb. 60) fungiert dabei gewissermaßen als Mittel zum Zweck der Bewertung des gegebenen *Status Quo* in diesem Feld. Das Sonnwendviertel eignet sich in diesem

Kontext als Untersuchungsobjekt, da es neben den Nordbahnhofs- sowie Nordwestbahnhofsarealen eines der letzten verbliebenen Potenziale für die ganzheitliche Entwicklung neuer Stadtquartiere in Innenstadtlage betrachtet werden kann (siehe 5.5). Das Gebiet bietet, im Zusammenspiel mit der Attraktivität seiner Lage und der damit verbundenen Aufmerksamkeit, die außergewöhnliche Möglichkeit der integrierten baulichen Manifestierung des *State of the Art* des Wiener Wohnbaus und kann (bzw. muss) daher als Indikator für ebendiesen betrachtet werden. Hinsichtlich der angesprochenen, außerordentlichen Lagequalität des Gebietes ist zu beachten, dass die betreffenden Areale sich knapp außerhalb der unter 1.1 skizzierten Bereiche der erweiterten,



Abb. 60: Visualisierung Projektgebiet Sonnwendviertel (ÖBB)

maßgeblich durch den *Gürtel* begrenzten Wiener Innenstadt befinden. Die offizielle Eröffnung des neuen Hauptbahnhofs auf dem Areal des ehemaligen Südbahnhofs im Jahre 2014 bedeutete jedoch eine grundlegende Neudefinition der Lagequalitäten seiner näheren Umgebung, die mit entsprechend zeitgleichen und weitreichenden baulichen Aktivitäten einhergeht. Entgegen der Situation in weiten Teilen der erwähnten *Innengürtelbezirke* spielt dabei der für diese Arbeit zentrale Faktor des Stadtbildschutzes keine (limitierende) Rolle, da sich im nördlichen Favoriten weder Schutz- noch Kern- oder Außenzonen des Weltkulturerbes (siehe 1.2) finden. Für das Sonnwendviertel folgt daher aus seiner besonderen Lagequalität einerseits die Verpflichtung der integrierten Neuentwicklung urbaner Qualitäten, andererseits die Chance der relativ uneingeschränkten baulichen Manifestierung und Entfaltung des besagten *State of the Art* des Wiener Wohnbaus.

### Einbezug von Expertise

Diese besonderen Rahmenbedingungen bilden wiederum Anlass, anhand des Sonnwendviertels insbesondere den für den Wiener Wohnbau traditionell maßgeblichen *Qualitätsbegriff* (siehe 5.2) zu diskutieren. Zusätzlich entscheidend ist dabei die Unterscheidung zwischen den gebauten Qualitäten in den beiden Feldern des geförderten sowie des freifinanzierten Wohnbaus, die in Literatur und Presse sowohl rückblickend als auch aktuell durchweg unterschiedlich bewertet werden (siehe 4.3). Selbiges gilt auch für das konkrete Beispiel des Sonnwendviertels, dessen bereits realisierte, von geförderten Wohnbauvorhaben geprägte Teilbereiche in der Reflektion sowohl zum internationalen Modell- und Vorbildprojekt (vgl. Heidegger 2015, Hunziker 2015) als auch zum gebauten *Beweis* der These eines generellen, fortschreitenden Qualitätsverlustes im Wiener Wohnbau erklärt werden (vgl. Seiß 2016a, Winterer 2016). Zur Untersuchung dieser These anhand des konkreten *Fallbeispiels Sonnwendviertel* diente, neben der obligatorischen Recherche von Print- und

Onlinemedien sowie Fachliteratur, ein mehrtägiger Vor-Ort-Aufenthalt mit einhergehender Möglichkeit zur Gebietsbegehung sowie der Durchführung von insgesamt 10 qualitativen, explorativen, teilweise personenspezifisch angepassten Leitfadeninterviews. In einer Länge von jeweils ca. 30–60 Minuten wurden hierbei ausgewählte Expert\*Innen aus der Wiener Stadtentwicklungspolitik, der Forschung und Lehre, den Medien, Initiativen des Stadtbildschutzes sowie der Bewohnerschaft zum Fallbeispiel Sonnwendviertel im Verhältnis zum *Wohnbauerbe*, dem Qualitätsbegriff im Wiener Wohnbau, dem *neuen sozialen Wohnen* sowie den urbanen Qualitäten gewachsener Gründerzeitquartiere befragt. Hinzu kamen ergänzende Fragen auf gesamtstädtischem Maßstab zur perspektivischen Herausforderung der Wohnraumknappheit, zur innerstädtischen Bestandsentwicklung auch im Verhältnis zum Stadtbildschutz sowie zu den aktuellen Entwicklungstendenzen der Wiener Stadtentwicklung im Allgemeinen sowie der Wiener Wohnbaupolitik im Speziellen.

### Querschnitt durch die Akteurslandschaft

Als Gesprächspartner aus dem Feld der Stadtentwicklungspolitik sowie -Planung erklärten sich Dipl.-Ing. Thomas Madreiter (Planungsdirektor im Magistrat der Stadt Wien), Dipl.-Ing. Dr. Kurt Puchinger (Büro der Geschäftsgruppe für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung; ehem. Planungsdirektor und Vorsitzender des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung) sowie Dipl.-Ing. Rudolf Schicker (Koordinator *EU-Strategie für den Donaauraum*; ehem. Stadtrat für Stadtentwicklung und Verkehr; ehem. Geschäftsführer der *Österreichischen Raumordnungskonferenz*) zu einem Interview bereit. Die Lehre und Forschung in der Urbanistik wurde durch Mag. Robert Temel (Vorstandsmitglied *Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen*; ehem. Vorsitzender Österreichische Gesellschaft für Architektur, vgl. Hammer et al. 2016), Dr. Justin Kadi (Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik TU Wien, vgl. Kadi 2017) sowie Prof. Dr. Ingrid Breckner

(Arbeitsgebiet Stadt- und Regionalsoziologie HCU Hamburg; Mitglied des Beirates der *IBA\_Wien 2022*; ehem. Mitglied des Beirates zur Wohnbauinitiative der Stadt Wien sowie des Qualitätssicherungsbeirates der *Seestadt Aspern*) vertreten. Als Repräsentant der Perspektive des Stadtbildschutzes diente Markus Landerer (Vorstandsmitglied *Verein Initiative Denkmalschutz*, vgl. Landerer 2005, 2010, 2010a), der lokale Kontext des Sonnwendviertels fand durch Dipl.-Ing. Christoph Gollner (GB\*10 Favoriten, Gebietsbetreuung Sonnwendviertel), Dipl.-Ing. Arnold Brückner (*KABE Architekten*; Baugruppe *Grätzelmixer*) und Matthias Stanek (Baugruppe *Grätzelmixer*) sowie Dipl.-Ing. Veronika Felber (*Querkraft Architekten*; Baugruppe *Gleis 21*) Berücksichtigung. Zusätzliche Informationen und Materialien wurden durch Dr. Reinhard Seiß (vgl. Seiß 2010, 2013, 2013a, 2014, 2016, 2016a) zur Verfügung gestellt. Die anschließende Transkription der geführten Gespräche erfolgte durch protokollartiges Paraphrasieren, eine Diskussion der erlangten Erkenntnisse folgt nach der nun anschließenden Kurzcharakterisierung des *Projektes Sonnwendviertel*.

### Kurzcharakterisierung: Das Sonnwendviertel

Die Ursprünge des Areals liegen in landwirtschaftlichen Nutzungen, die der damaligen Vorstadt Wieden (heutiger vierter Gemeindebezirk) vorgelagert waren. Gravierende strukturelle Einschnitte ergaben sich anschließend durch die Errichtung der ehemaligen Süd- und Ostbahnhöfe in den 1840er-Jahren, etwa ab 1890 wurde das heutige Projektareal bereits vollumfänglich für einhergehende logistische Infrastrukturen genutzt. Ebenjene erwiesen sich dann etwa ab den 1970er-Jahren für nicht mehr zeitgemäß, neben der steigenden Relevanz der LKW-Logistik führte zudem auch die Verlagerung von Funktionen des Frachtenbahnhofs auf andere Wiener Bahnhöfe dazu, dass die damals noch namenlosen Flächen des heutigen Sonnwendviertels zunehmend für Nutzungen wie das Abstellen nicht mehr benötigter Schienenfahrzeuge genutzt wurden (siehe Abb. 61).

Die im Zuge des intensivierten Stadtwachstum Wiens einsetzenden Dynamiken hatten anschließend etwa ab der Jahrtausendwende einen Umdenkungsprozess seitens der Verantwortlichen der Österreichischen Bundesbahn (ÖBB) zur Folge, die nun eine Verwertung der in ihrem Eigentum befindlichen Flächen am Standort anstrebten. Unter dem zu dieser Zeit von der westlich des Areals gelegenen Sonnwendgasse abgeleiteten Projektnamen *Sonnwendviertel* war das Projektgebiet anschließend Bestandteil des Masterplans *Hauptbahnhof Wien* (siehe Abb. 62), der im Jahre 2004 vom Wiener Gemeinderat in Absprache mit der ÖBB beschlossen wurde (Wohnfonds Wien 2017: 4). Ein anschließendes, im Jahre 2009 gestartetes Bauträgerwettbewerbsverfahren unter der Maxime der *Sozialen Nachhaltigkeit* (siehe 1.4, 3.3) für einen 3,9 ha großen Teilbereich des Areals definierte das Wohnen (ergänzt durch schulische Einrichtungen und Gewerbe) als vorrangige Nutzung des Wettbewerbsgebietes, das in sieben Bauplätze unterteilt wurde. Ebenso wurden pro Baufeld 10% der errichteten Wohneinheiten für die sogenannte *Superförderung* (siehe 1.4) vorgesehen und (erstmalig im Zuge eines Bauträgerwettbewerbes) zwei Baukörper für Baugruppen (siehe 5.2) mit jeweils 25 Wohneinheiten ausgeschrieben (ebd.: 8).

### Ein neues Quartier für 13.000 Menschen

Insgesamt beträgt die Fläche des Projektareals des Sonnwendviertels ca. 34 ha, von denen 7 ha auf den 2016 eröffneten, zentral gelegenen *Helmut-Zilk-Park* entfallen (Wohnfonds Wien 2010: 4). Im westlich des Parks gelegenen, über bereits erwähnten Bauträgerwettbewerb beplanten Teilbereich wurden zwischen 2012 und 2016 bereits 1.160 geförderte Wohneinheiten (sowie im Jahre 2014 der ca. 20.000m<sup>2</sup> umfassende *Bildungscampus*, Bayrhammer 2014)) mit Gesamtbaukosten von rund 171 Mio. €, davon rund 62 Mio. € aus der Wohnbauförderung, geschaffen (Wohnfonds Wien 2010: 3). Im noch zu realisierenden, östlich des Helmut-Zilk-Parks gelegenen Teilbereich entsteht hingegen eine maßgeblich von freifinanziertem Wohnungsbau sowie auch den

Abb. 61: Schrägluftansicht des heutigen Projektgebietes Sonnwendviertel, 2004 (Magistratsabteilung 19)

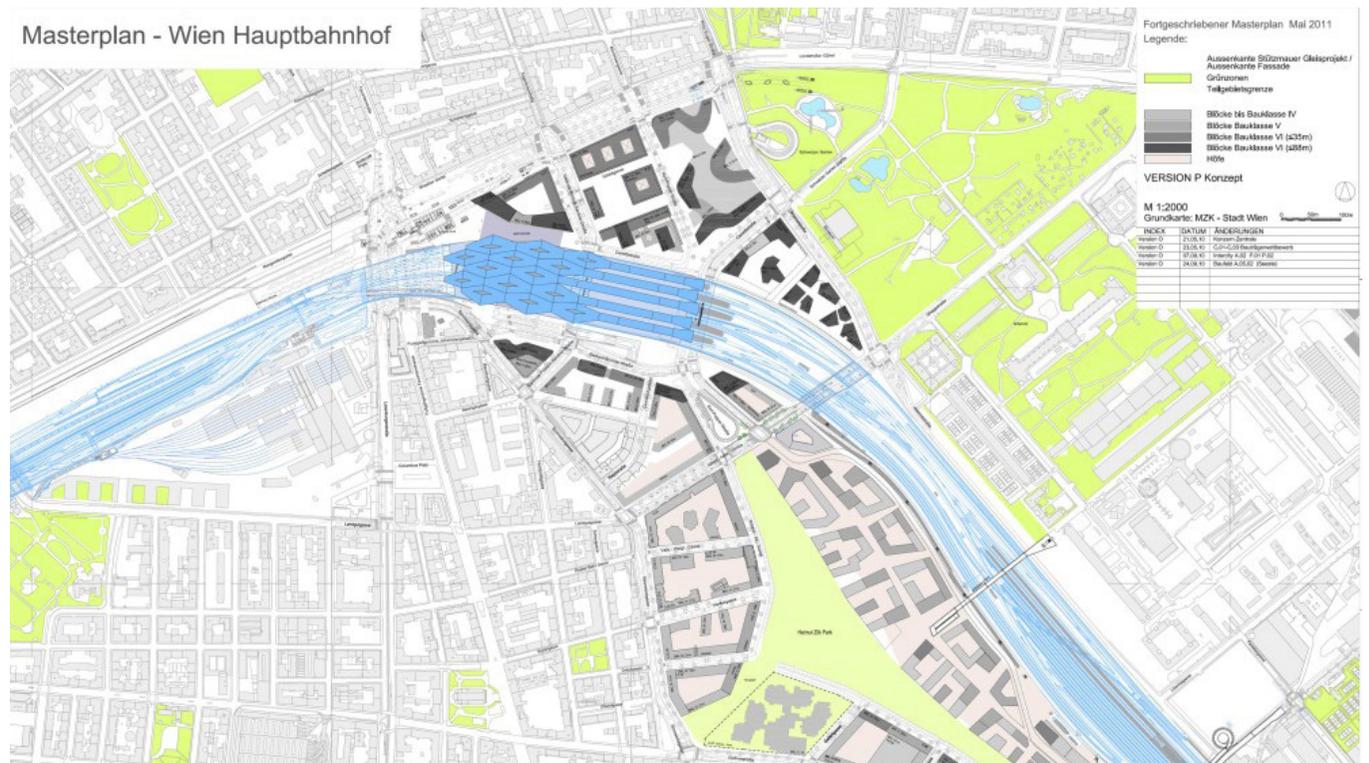
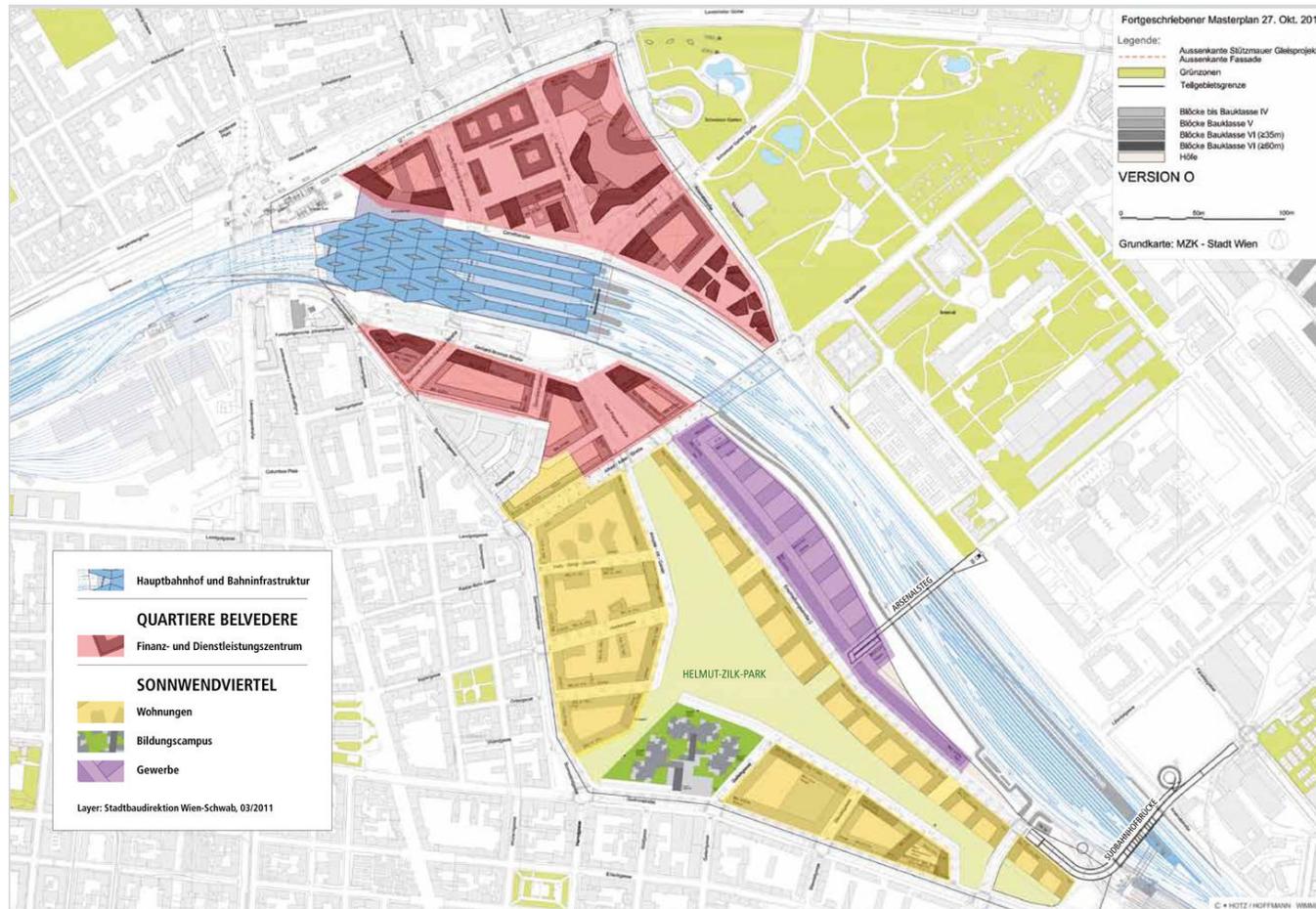


Abb. 62: Fortschreibung des Masterplans Wien-Hauptbahnhof, 2013 (Stadtentwicklung Wien)

Abb. 63: Nutzungszonierung des Sonnwendviertels (Wohnservice Wien)



lokalen Baugruppen geprägte Bebauung (Czaja 2017a; siehe Abb. 63). Insgesamt ist im gesamten Sonnwendviertel die Schaffung von rund 5.000 neuen Wohneinheiten für etwa 13.000 Menschen sowie ca. 20.000 Arbeitsplätzen vorgesehen (Wohnfonds Wien 2017: 4). Bestandteil der Quartiersentwicklung ist auch eine Neuregelung der Verkehrserschließung des Areals, der über die Verlängerung bestehender Straßenzüge die Schaffung von Querungsmöglichkeiten, eine neue Station der U-Bahnlinie U2 sowie die Verlängerung der Straßenbahnlinie D erfolgt (Wohnfonds Wien 2010: 10). Eine Besonderheit stellt zudem das 2012

eingerrichtete Stadtteilmanagement dar, über dessen Einbettung in die bestehende Gebietsbetreuung Stadterneuerung Favoriten (GB\*10) das neue Quartier in den soziokulturellen Kontext seiner näheren Umgebung integriert werden soll (Gebietsbetreuung Stadterneuerung 2013: 8). Diese besteht im Wesentlichen aus den dicht und rasterförmig bebauten Strukturen des historischen Favoriten, einem von Gründerzeit- und Nachkriegsbauten geprägten „traditionellen Arbeiter- und Zuwandererviertel“ (Krichmayr 2017). Weiterhin maßgeblich für das nördliche Favoriten ist die als Fußgängerzone

konzipierte, in nord-südlicher Richtung verlaufende *Favoritenstraße*, deren Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote wie auch jene des neuen Hauptbahnhofs im unmittelbaren Einzugsgebiet des Sonnwendviertels liegen (Wohnfonds Wien 2010: 10). Während das soziokulturelle Zusammenspiel zwischen den alten und neuen Quartieren im Stadtteil sicherlich einer mittel- und langfristigen Betrachtung bedarf, waren und sind die bereits realisierten, westlich des Helmut-Zilk-Parks gelegenen Teilbereiche des Sonnwendviertels bereits Gegenstand zahlreicher Erörterungen aus baulich-funktionaler Perspektive. Bemerkenswert erscheint hierbei, wie bereits erwähnt, die Bandbreite der Bewertungen, in denen das Quartier sowohl als Referenz- und Vorbildprojekt zeitgemäßen sozialen Wohnbaus als auch als Indikator für einen vermeintlich fortschreitenden Qualitätsverlust in diesem Feld interpretiert wird.

### State of the Art oder „neu gebaute Tristesse“?

Vor dem Hintergrund der außergewöhnlichen Lagequalität des Sonnwendviertels sowie seinem besagten Status als Referenzprojekt des *State of the Art* des Wiener Wohnbaus erscheinen dabei insbesondere letztere, kritische Beiträge als ein interessanter Ausgangspunkt einer diskursiven Analyse des *Status Quo* des Wiener Wohnbaus. Die Ebene der in Artikeln mit Titeln wie „Sonnwendviertel Wien: Sofort wieder abreißen!“ (Breigleb 2017), „Klotzen statt Kleckern: Wien baut – und vergisst darüber die Urbanität“ (Seiß 2016a) oder „Sonnwendviertel: Neu gebaute Tristesse“ (Winterer 2016) enthaltenen Kritik deckt sich im Wesentlichen mit jener, die in der jüngeren Vergangenheit wiederholt in Hinsicht auf den übergeordneten Qualitätsbegriff im Wiener Wohnbau generell formuliert wurde (vgl. z.B. Thalhammer 2016b, Seiß 2014). In den durchgeführten Expertengesprächen wurde das Fallbeispiel des Sonnwendviertels dementsprechend zunächst im Hinblick auf seine Bezüge zum *Wiener Wohnbauerbe*, den aktuellen und perspektivischen Bedarfen auf dem Wiener Wohnungsmarkt sowie jenen des *neuen*

*sozialen Wohnens* hinterfragt. Generell würdigten die Befragten hierbei das klar erkennbare Anliegen der öffentlichen Instanzen, die Grundkonzepte des Roten Wien durch die Schaffung geförderten Wohnraums auch in sehr guten Lagen fortzuführen (vgl. Fellner 2017, Gollner 2017, Kadi 2017a, Madreiter 2017, Puchinger 2017) bzw. nach einem vermeintlichen Qualitätsverlust im geförderten Wohnbau der 1980er-Jahre wiederherzustellen (vgl. Breckner 2017, Schicker 2017). Gleichzeitig fand die Berücksichtigung von differenzierenden Ansätzen des *neuen sozialen Wohnens*, beispielsweise der Priorität des Kriteriums der sozialen Nachhaltigkeit in Bauträgerwettbewerben oder die Ansiedlung von Baugruppen, lobende Erwähnung (vgl. Gollner 2017, Kadi 2017a, Puchinger 2017). Andere Akteur\*Innen betonten hingegen die Relevanz der Gliederung des Sonnwendviertels in die beiden Quartiere westlich und östlich des Helmut-Zilk-Parks, wobei der noch zu errichtende, östliche Teilbereich durch seine kleinteiligeren und heterogeneren Strukturen höhere städtische Qualitäten erwarten ließe als die bereits errichteten Strukturen im Westteil (vgl. Brückner 2017, Fellner 2017, Gollner 2017, Madreiter 2017, Stanek 2017). Einige Gesprächspartner\*Innen vertraten zudem die These, dass am Standort des Sonnwendviertels ein qualitativ als eher durchschnittlich zu bewertendes Quartier entstehe, für das aufgrund der angespannten Situation auf dem Wiener Wohnungsmarkt trotzdessen eine hohe Nachfrage bestehe (vgl. Breckner 2017, Temel 2017). Abschließend hoben diverse Expert\*Innen den Umstand hervor, dass das Sonnwendviertel als eine Momentaufnahme innerhalb eines anhaltenden Entwicklungsprozesses im Wiener Wohnbau betrachtet werden müsse. In diesem Zusammenhang wurde sowohl auf die *Seestadt Aspern*, in der diverse städtebauliche Aspekte des Sonnwendviertels weiterentwickelt worden seien (vgl.) als auch auf die *IBA Wien\_2022* als potenzielles Instrument der Verstetigung der im Sonnwendviertel entwickelten Ansätze (vgl. Madreiter 2017, Puchinger 2017, Schicker 2017, Temel 2017) sowie der Fokussierung

des Wohnbaudiskurses auf die Qualitätsebene (vgl. Breckner 2017, Temel 2017) verwiesen, während dieser Zusammenhang (sowie auch die Relevanz der IBA generell) in anderen Gesprächen jedoch auch negiert wurde (vgl. Brückner 2017, Kadi 2017a).

### **Qualitäten und Defizite**

In einem zweiten Block folgten anschließend Fragen zu den städtebaulich-funktionalen Qualitäten des Sonnwendviertels, wobei in Teilen die gewachsenen, innerstädtischen Gründerzeitviertel Wiens als Referenz und Vergleich herangezogen wurden. Als gelungen wurden von den Befragten dabei beispielsweise die vergleichsweise dichte Bauweise des Quartiers (vgl. Breckner 2017, Fellner 2017, Gollner 2017, Madreiter 2017) oder seine im Gegensatz zu den Gründerzeitquartieren flexibleren Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung unterschiedlicher Lebensstile (vgl. Brückner 2017, Fellner 2017, Gollner 2017, Madreiter 2017, Temel 2017) bewertet. Ebenso fand erneut die durch die Schaffung des Helmut-Zilk-Parks hergestellte, klare Untergliederung des Sonnwendviertels in einen West- und einen Ostteil Erwähnung, wobei letzterer in seiner kleinteiligen Konzeption und den Einbezug diverserer Modelle und Instrumente den Qualitäten der gründerzeitlichen Stadt näher kommen könnte als ersterer (vgl. Fellner 2017, Gollner 2017, Madreiter 2017); die Gründerzeitquartiere jedoch (trotz ihres vergleichsweise geringen Grünflächenanteils; vgl. Puchinger 2017, Stanek 2017) bis auf weiteres als Referenz und Vorbild fungieren würden (vgl. Breckner 2017, Fellner 2017). Andere Akteur\*Innen hoben dagegen die pragmatischen Faktoren der Lage und Verfügbarkeit gründerzeitlicher Strukturen (vgl. Brückner 2017) sowie die langjährigen und intensiven Bemühungen der öffentlichen Hand im Bereich der Stadterneuerung (siehe 5.1) hervor, ohne die die Gründerzeitquartiere heutzutage womöglich einen weitaus weniger attraktiven Wohnstandort darstellen würden (vgl. Puchinger 2017). Hinsichtlich baulich-funktionaler Nachteile des Sonnwendviertels

bestand unter den Befragten weitestgehend Einigkeit über die in weiten Teilen mangelhafte funktionale Ausdifferenzierung insbesondere der Erdgeschosszonen (Abb. 64) und Freiflächen (Abb. 65; vgl. Breckner 2017, Fellner 2017, Gollner 2017, Madreiter 2017, Schicker 2017, Temel 2017) sowie teilweise auch über ein (noch) generell trostloses und unbelebtes Erscheinungsbild (vgl. Breckner 2017, Brückner 2017, Fellner 2017, Temel 2017), das in den Gesprächen als These anhand eines Zitates des Architekturjournalisten Till Breigleb zugespitzt („ein Quartier im örtlichen Lehm, das so einsam, kummervoll und kalt erscheint, dass es besser Sans Soleil hieße“, Breigleb 2017) und teilweise auch als Indiz für einen generellen Qualitätsverlust im Wiener Wohnbau interpretiert wurde (vgl. Landerer 2017). Die gegebene Kritik an den im Sonnwendviertel geschaffenen urbanen Qualitäten wurde von anderen Interviewten hingegen als polemisch, politisch motiviert, kurzsichtig (vgl. Breckner 2017, Madreiter 2017, Schicker 2017, Madreiter 2017, Stanek 2017) und letztlich auch „typisch für Wien“ (vgl. Puchinger 2017) beschrieben, die Schaffung von leistbarem Wohnraum bedinge zudem zwangsläufig auch immer Sachzwänge und Kompromisse (vgl. Brückner 2017, Gollner 2017, Madreiter 2017, Temel 2017). In der Summe stellt das Sonnwendviertel laut der Gesprächspartner\*Innen (trotz der Alternative der Gründerzeitquartiere) zweifelsohne eine attraktive Wohnstandortwahl dar, meistgenannte Gründe waren hierbei zunächst seine (infrastrukturelle) Lagequalität (vgl. Gollner 2017, Landerer 2017, Puchinger 2017), die Leistbar- und Verfügbarkeit (vgl. Kadi 2017a, Puchinger 2017, Temel 2017) sowie auch die gegebenen Entwicklungsperspektiven des Quartiers selbst sowie auch seines städtischen Kontextes (vgl. Gollner 2017, Puchinger 2017). Weiterhin bestätigt werde diese Annahme durch die generell hohe Nachfrage (vgl. Gollner 2017, Landerer 2017) sowie auch Umfragen zur Wohnzufriedenheit (vgl. Puchinger 2017). Trotz der gegebenen, erwähnten Defizite sei mit dem Sonnwendviertel somit auch in Anbetracht seiner

außerordentlichen Lagequalität das richtige Konzept mit der notwendigen Flexibilität realisiert worden (vgl. Brückner 2017, Puchinger 2017), es gelte jedoch die langfristige Entwicklung (vgl. Brückner 2017, Fellner 2017, Gollner 2017, Stanek 2017, Temel 2017), insbesondere auch im Bezug auf den funktionalen und sozialen Anschluss an die Strukturen des nördlichen Favoriten (vgl. Breckner 2017, Brückner 2017, Gollner 2017, Kadi 2017a, Schicker 2017), abzuwarten.

### Erweiterung des Betrachtungskontextes

Der dritte und letzte Themenblock der Interviews erweiterte den räumlichen und zeitlichen Betrachtungskontext der Diskussion schließlich auf die gesamtstädtischen und langfristigen Fragen des künftigen Umgangs mit dem anhaltenden Bedarf an (leistbarem) Wohnraum in Wien, der Rolle von Ansätzen der innerstädtischen Bestandsentwicklung sowie des Stadtbildschutzes und

der Bewertung der generellen Entwicklungstendenz der Wiener Stadtentwicklung im Allgemeinen sowie der Wohnbaupolitik im Speziellen. Den Abschluss des Interviewleitfadens bildete die Bitte nach der subjektiven Formulierung zentraler, Herausforderungen, Ansätze und Instrumente zur erfolgreichen Fortführung des *Wiener Wohnbauerbes*. Als entscheidende Strategien und Mittel für die Bereitstellung notwendigen und leistbaren Wohnraums wurden von den Befragten die Ansätze der Flächenmobilisierung und Bodenpolitik (vgl. Gollner 2017, Kadi 2017a, Madreiter 2017, Schicker 2017, Temel 2017), der Stadterweiterung (vgl. Brückner 2017, Gollner 2017, Kadi 2017a, Madreiter 2017, Stanek 2017), der Erörterung von *vertikalen* Entwicklungspotenzialen (siehe 5.5, vgl. Brückner 2017, Fellner 2017, Landerer 2017, Madreiter 2017, Schicker 2017, Stanek 2017,

Temel 2017) sowie der Stadt-Umland-Kooperation (vgl. Kadi 2017a, Puchinger 2017, Schicker 2017, Temel 2017) und der Leerstandspolitik (vgl. Fellner 2017, Landerer 2017) identifiziert. Der Bereich der innerstädtischen Bestandsentwicklung wurde als zunehmend konfliktträchtig beschrieben (vgl. Kadi 2017a), sei jedoch insbesondere durch gegebene Entwicklungspotenziale in Strukturen der Nachkriegszeit (vgl. Breckner 2017, Madreiter 2017) trotzdem eine wesentliche Komponente bei der Bewältigung der gegebenen Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt (vgl. Brückner 2017, Schicker 2017, Stanek 2017). Den Faktor des Stadtbildschutzes interpretierten die Gesprächspartner\*Innen als eine kulturelle (vgl. Brückner 2017, Landerer 2017, Puchinger 2017) sowie letzten Endes politische Frage mit (in Anbetracht des hohen Anteils an Gründerzeitbauten) hoher Relevanz (vgl. Madreiter



Abb. 64: Erdgeschosszone in der Sonnwendgasse (eigene Aufnahme)



Abb. 65: Freiflächengestaltung im Innenhof des Baufeldes B04 (eigene Aufnahme)

2017) und starker (immobilien-) wirtschaftlicher Färbung (vgl. Breckner 2017, Gollner 2017, Kadi 2017a, Landerer 2017, Stanek 2017), bei deren Erörterung die Stadtplanung eine zentrale Rolle einnehme, jedoch zumeist eher hintergründig agiere (vgl. Kadi 2017a) und in der Vergangenheit wiederholt einen kontraproduktiven Kompromisseffekt erwirkt habe (vgl. Gollner 2017, Schicker 2017). Andere Expert\*Innen werten die entsprechenden Regulationen als in der Praxis ohnehin weitestgehend wirkungslos (vgl. Temel 2017). Innerhalb der Wiener Stadtentwicklung suggerierten einzelne Interviewte eine vorherrschende „Ratlosigkeit“ (vgl. Schicker 2017) sowie auch eine bewusste Regulationsaufgabe der öffentlichen Stadtplanung trotz vorhandener Instrumente (vgl. Breckner 2017, Brückner 2017, Kadi 2017a, Landerer 2017). Generell seien jedoch aufgrund der gegebenen Heterogenität urbaner Akteure stets Reibungen und Konflikte zu beobachten, an deren Ende Kompromisse stünden (vgl. Fellner 2017, Kadi 2017a), auch wenn eine vermehrt qualitäts- und quartiersorientierte Betrachtungsweise der planenden Instanzen notwendig sei (vgl. Brückner 2017). Andere Befragte hoben hingegen die erreichten Erfolge bei der planerischen Handhabung des Stadtwachstums hervor, die beispielsweise im infrastrukturellen Bereich (vgl. Landerer 2017, Madreiter 2017) oder jenem der Gremienarbeit (vgl. Breckner 2017) verortet werden. Innerhalb des Feldes der Wohnbaupolitik sei einhergehend mit übergeordneten Neoliberalisierungsprozessen eine generelle Liberalisierungstendenz zu beobachten (vgl. Kadi 2017a, Temel 2017), ein grundsätzlicher Wille zum Gegensteuern durch neue Regulationsansätze jedoch trotz kritikwürdiger Grundstücksankaufspolitik (vgl. Schicker 2017) sowie allgemein „schwerfälliger“ Handlungsweise der vergangenen Jahre (vgl. Brückner 2017) ebenso erkennbar (vgl. Kadi 2017a, Madreiter 2017). Die Fortführung des Wohnbauerbes wurde als in den vergangenen Jahren durch veränderte finanzielle Rahmenbedingungen zunehmend erschwerte (vgl. Gollner 2017, Madreiter 2017) Aufgabe der politischen

Entscheidungsträger eingeordnet (vgl. Kadi 2017a, Madreiter 2017), auf Bundesebene sei eine Reform des Mietrechts dabei unerlässlich (vgl. Brückner 2017, Kadi 2017a, Landerer 2017, Stanek 2017, Temel 2017). Die Durchführung der *IBA\_Wien 2022* wurde in diesem Kontext als eine freiwillig gewählte Herausforderung zur Fortsetzung des eigenen Qualitätsanspruchs vor dem Hintergrund notwendiger Sparmaßnahmen (vgl. Madreiter 2017) sowie potenzielle Grundlage einer notwendigen, neuen instrumentellen Rahmung des Wohnbaus (vgl. Breckner 2017) erwähnt. Weiterhin wurden der öffentliche Raum sowie übergeordnete Mobilitätskonzepte als entscheidende Faktoren für zu erreichende städtische Qualitäten definiert (vgl. Gollner 2017, Madreiter 2017, Schicker 2017).

### 5.3 Zielgruppen der Planung

Das unter 5.2 abschließend skizzierte und unter 5.2.1 anhand des Fallbeispiels des Sonnwendviertels stadträumlich konkretisierte, klare Bekenntnis der Akteure der Wiener Stadtentwicklungspolitik zur Fortführung des lokalen Wohnbauerbes (mit heterogenisierten Zielgruppen wie jungen Familien, Senior\*Innen, Singlehaushalten, Wohngruppen etc., in denen sich die vormalige, recht homogene Zielgruppe der *Arbeiterschicht* aufgelöst hat, Rumpfhuber 2012a: 4) erscheint zunächst sicherlich begrüßenswert, muss jedoch hinsichtlich seiner potenziellen Konsequenzen auch in einem übergeordneten Kontext betrachtet werden. Von großer Bedeutung ist dabei die zentrale Aufgabe der Planung, die diversen, an einem Standort gegebenen öffentlichen Belange und privatwirtschaftlichen Interessen untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dies gilt auch für private Planungsinstanzen wie Projektentwickler, die oftmals divergierende Interessenlagen verschiedener Akteure innerhalb eines Projektes koordinierenden müssen, insbesondere jedoch für die kommunale Stadtplanung, die verschiedene Bedürfnisse und Interessen im Sinne des Gemeinwohls erörtern muss (Selle/Wachten 2008: 1). In raumstruktureller

Hinsicht kulminiert dieses Dilemma zudem in den Innenstadtbereichen von Großstädten, die oftmals von hoher Flächenkonkurrenz geprägt sind und zudem, wie bereits erwähnt, ein Abbild sich wandelnder sozioökonomischer und politischer Machtverhältnisse ihrer Umgebung darstellen (siehe 1.). Das Ziel der öffentlichen Akteure der Planung, den sich hier konzentrierenden Flächenansprüchen gerecht zu werden, ist daher auch eng mit der Frage einer sinnvollen Zonierung und Dichte der verschiedenen Nutzungen verbunden, die in Wien über die Instrumentarien der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne festgelegt werden. In den vergangenen Jahren zeigt sich dabei in den innenstädtischen Lagen insbesondere anhand der Konversion großmaßstäblicher, vormals monofunktionaler Brachen (siehe 5.2) der generelle Trend zur Planung autarker, heterogen genutzter Stadtquartiere (Hatz et al. 2009: 182).

#### Wohnen in der Inneren Stadt

Hierin spiegelt sich einerseits das Ziel der öffentlichen Planung, die innerstädtischen Flächenpotenziale durch Verdichtungsmaßnahmen vollends auszuschöpfen, andererseits eine Orientierung an der kleinteiligen und heterogenen Nutzungsmischung der Gründerzeitquartiere, deren tragendes Element jedoch nach wie vor das hohe Maß der Wohnnutzung bei gleichzeitiger Integration in einen städtebaulich-funktionalen Kontext ist (Seiß 2014: 100). In Anbetracht der Tatsache, dass die Potenziale für die Implementierung neuer, ganzheitlich konzipierter Quartiere in den Wiener Innenstadtlagen (die dennoch nicht jeglicher Kritik entbehren, siehe 5.2) in langfristiger Betrachtung nahezu gänzlich ausgeschöpft sind, lohnt hierbei auch eine Betrachtung der bestehenden Nutzungsmischung in den unmittelbaren Innenstadtlagen. Wie bereits betont kann die Innere Stadt Wiens als bauliche, ebenso jedoch auch funktionale Manifestierung sozioökonomischer und gesellschaftlicher Machtverhältnisse und Veränderungsprozesse

betrachtet werden. Hierbei sind auch die öffentlichen Planungsinstanzen lediglich einer von vielen Akteuren und unterliegen dementsprechend übergeordneten Hierarchisierungsprozessen, die in der jüngeren Vergangenheit im Zuge der voranschreitenden Neoliberalisierung der Stadtentwicklung hauptsächlich zugunsten privatwirtschaftlicher Akteure verlaufen (siehe 4.). Vor dem Hintergrund der zentralen Bedeutung des Wohnens in der modernen Interpretation urbaner Quartiere sowie der Abwägungsaufgabe der Planung lohnt daher eine Betrachtung jener Hierarchisierungsprozesse, denen die Wohnnutzung in der Inneren Stadt Wiens in den vergangenen Jahrzehnten unterlegen hat. Hinsichtlich der jüngsten Proklamation der Wiener Stadtentwicklungspolitik, sich als „Kompetenzzentrum“ und internationale „Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens“ (Kapeller 2017) etablieren zu wollen (siehe 5.2), ist dabei jedoch nicht nur das Maß sondern auch die Art der Wohnnutzungen, gleichbedeutend mit ihren Zielgruppen, zu untersuchen. Entsprechend des theoretischen Modells der baulichen Manifestierung sozioökonomischer Verhältnisse innerhalb von Stadtzentren sowie ebenjenes Wertes, den die Wiener Stadtentwicklungspolitik auch in Zukunft auf das *neue soziale Wohnen* legen möchte, erscheint dabei insbesondere von Interesse, inwiefern sich dieses Bekenntnis auch in der Wiener Innenstadt baulich und funktional abbildet und künftig abbilden kann. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass das generelle Ausmaß der Wohnnutzung in der *Inneren Stadt* als nach wie vor unbestrittenes Zentrum Wiens in den vergangenen Jahrzehnten sukzessive abgenommen hat. War der erste Wiener Gemeindebezirk im Mittelalter noch mehr oder weniger deckungsgleich mit dem gesamten Stadtgebiet, sodass nahezu die gesamte Stadtbevölkerung (und auch die ärmsten Gesellschaftsschichten) in diesem Bereich wohnhaft war(en), siehe 1.1, etablierte sich die Innere Stadt in der Folgezeit immer mehr als exklusiver Wohnort der Oberschicht.

### **Verlust der Durchmischung**

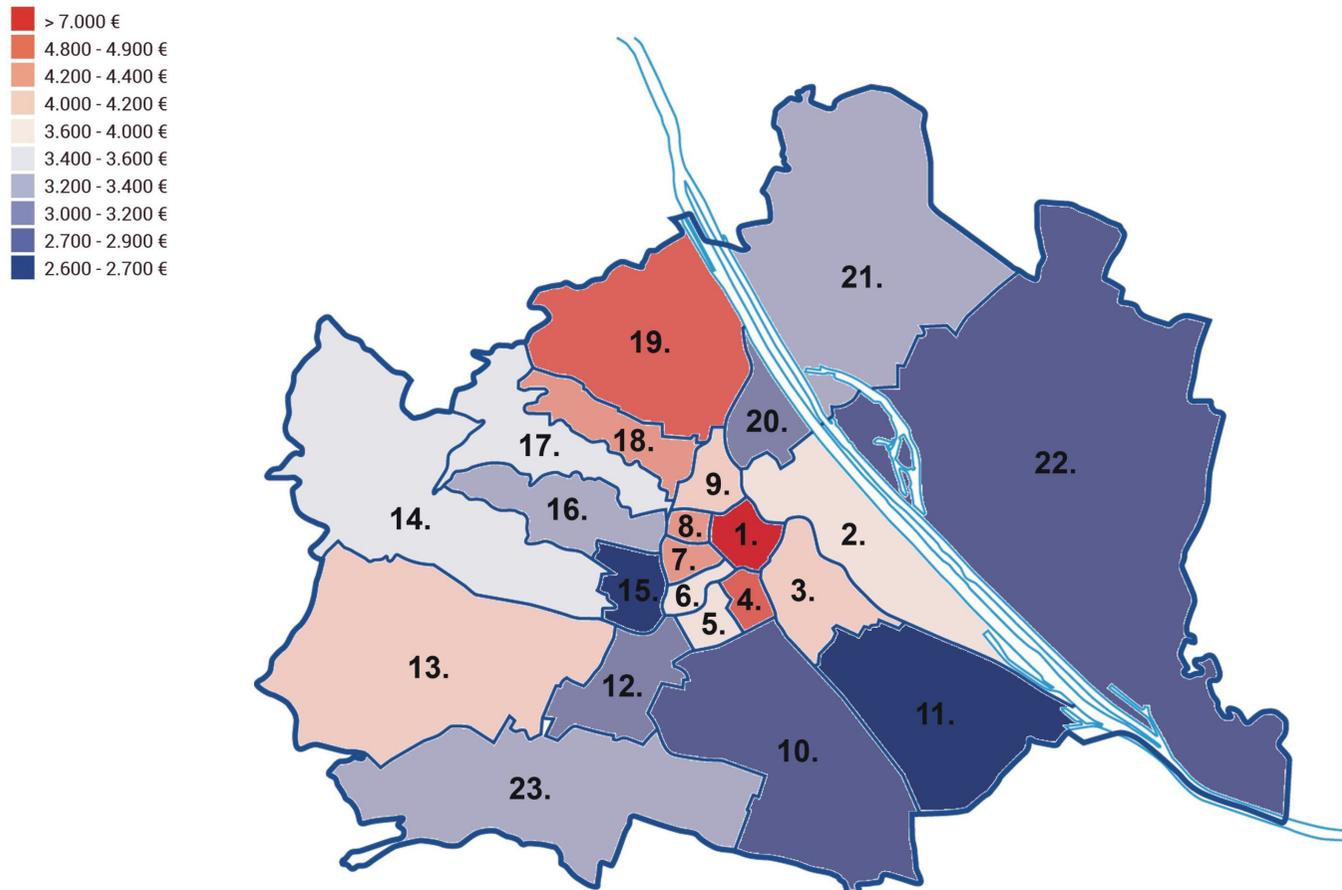
Während dies zunächst hauptsächlich die Aristokratie betraf, diente das Zentrum Wiens anschließend immer mehr als kommerzieller Mittelpunkt der Stadt, wobei zunächst noch viele der Gewerbetreibenden auch in der inneren Stadt wohnhaft waren. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts waren so noch rund 65.000 Menschen im ersten Gemeindebezirk ansässig, bis zum Jahre 2001 reduzierte sich diese Anzahl jedoch auf lediglich noch 17.000 Einwohner\*Innen (Fassmann/Hatz 2009a: 42). Treibende Kräfte dieses Prozesses waren in der Gründerzeit zunächst noch Eröffnungen vieler Büros und Geschäfte, die die Wohnfunktion in Randbereiche, Seitengassen und weniger attraktive Teile der Innenstadt verdrängten, sowie die Rückwanderung von Gewerbetreibenden und Einwohner\*Innen in die Nachfolgestaaten der Monarchie. In den 1960er- und 1970er-Jahren fand diese Entwicklung dann ihre Fortsetzung durch Suburbanisierungstendenzen sowie die steigende Nachfrage an Büro- und Gewerbeflächen im Zuge der *Tertiärisierung*, sodass die Kommerzialisierung der Inneren Stadt weiter voranschritt (ebd.). Die Wohnnutzung blieb hierbei lediglich als Restfunktion in den oberen Geschossflächen dieser Bereiche erhalten (ebd.: 41) und erfuhr im Anschluss eine zunehmende Exklusivierung. Das Zusammenwirken der hohen Flächenkonkurrenz, der gestiegenen Wertschätzung des Wohnens in Innenstadtlagen sowie in Altbauten und der zunehmenden Bedeutung privater Investoren in der Stadtentwicklung führte zu auf übergeordneten Ebene zu einer zunehmenden Monofunktionalisierung (für Büro- und Gewerbeflächen) und im Bereich des Wohnens als Restfunktion zu einer Elitarisierung (ebd.: 42). Diese Prozesse widersprechen wiederum einerseits der generellen Zielvorgabe der zeitgemäßen Planung, verschiedene Nutzungsansprüche auch räumlich gegeneinander abzuwägen und multifunktionale, lebendige Innenstadtlagen zu entwickeln. Andererseits stehen sie gewissermaßen im Kontrast zur sozialen Durchmischung als maßgebliches Leitbild der Wiener Stadtplanung im Bereich des Wohnens, das

der Vermeidung von „Ghettoisierungsprozessen“ vorbeugen soll (Miljkovic 2008). Während diese Vorgabe in erster Linie mit Hinblick auf die räumliche Ballung einkommensschwächerer Schichten formuliert (und maßgeblich durch die räumliche Verteilung von Gemeindebauten im gesamten Stadtgebiet realisiert, ebd.) wird, lassen sich in der inneren Stadt vielmehr Tendenzen einer räumlichen Segregation einkommensstarker Schichten feststellen: „Relativ günstig wohnt in Wien nach wie vor wer langfristig planen kann, auf zentrale Lage nicht allzu viel Wert legt und über einen gewissen Grad an Eigenmittel verfügt“ (Laimer 2012: 1).

### **Maßnahmen zum Funktionserhalt**

Nicht nur ist die Innere Stadt bereits mit großem Abstand der teuerste Wohnstandort in Wien (siehe Abb. 66 auf der nächsten Seite), das sukzessive Verschwinden der alteingesessenen Bevölkerungsgruppen (die meist noch über geschützte Mietverträge verfügte, während junge Mieter\*Innen aufgrund ihrer überwiegend neuen Verträge besonders von Mieterhöhungen betroffen sind, Gremel 2014) treibt die soziale Selektion auf dem Wohnungsmarkt zudem weiter voran (Fassmann/Hatz 2009a: 42). Der durchschnittliche Bruttobezug der in der Inneren Stadt wohnhaften Arbeitnehmer\*Innen lag im Jahre 2001 mit 38.000€ so bereits 45% über dem Stadtdurchschnitt, der Anteil der Universitätsabsolvent\*Innen etwa dreimal so hoch wie im restlichen Stadtgebiet (ebd.: 42f). Dies geht einher mit weiter voranschreitenden Um- und Ausbaumaßnahmen (insbesondere Dachgeschoss- und Penthouse-Wohnungen) zur Schaffung von exklusivem Wohnraum, der im Hinblick auf seine Rentabilität mit den Wertschöpfungspotenzialen der überwiegenden, kommerziellen Nutzungen der Inneren Stadt schritthalten kann (ebd.). Vergangene legislative Ansätze, wie die Liberalisierung des Mietrechts sowie das sukzessive Verschwinden des seit 1917 festgeschriebenen *Friedenszinses*, zielten zudem auf gesamtstädtischem Maßstab auf die

Abb. 66: Kartierung durchschnittlicher m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen in Wien, 2016 (RE/MAX)



Stimulation von privaten Sanierungsmaßnahmen zur Stadterneuerung ab, führten in der Inneren Stadt aufgrund der dadurch erzeugten Rentabilität von Neuausstattungen oder Wohnungszusammenlegungen jedoch zu einem weiteren Mietpreisanstieg (ebd.: 44). Der generellen Verknappung von Wohnraum in der Inneren Stadt wurde vonseiten der städtischen Planungsinstanzen bislang hauptsächlich durch die beiden Instrumentarien eines Umwidmungsverbot von Wohn- in Büroraum sowie der Ausweisung von *Wohnzonen* begegnet (ebd.: 42). Diese Maßnahmen dienen jedoch lediglich dem reinen *Funktionserhalt* des Wohnens und haben keinen Einfluss auf die

Exklusivität dieser Nutzung, weswegen der Spielraum für weitere Anstrengungen der Förderung des neuen sozialen Wohnens in Innenstadtlagen minimal erscheint. Dieser ist zudem abhängig von langfristigen, nur begrenzt steuerbaren Stadtentwicklungsprozessen wie der Polyzentralisierung (siehe auch Hatz 2009: 305f), durch die die Flächenkonkurrenz in der Inneren Stadt als (noch) unangefochtenes *Monozentrum* Wiens zumindest teilweise reduziert werden könnte (siehe 5.2). Die vergleichsweise geringe Anzahl von lediglich rund 270 Wohneinheiten im städtischen Eigentum innerhalb der Inneren Stadt (Projektleitung Wien Kulturgut o.J.a), die Spezifität theoretisch denkbarer

zusätzlicher Instrumentarien (wie beispielsweise einer Leerstandsabgabe, siehe 5.1) sowie die ungebrochen kommerzielle und privatwirtschaftliche Ausprägung des ersten Wiener Gemeindebezirkes als *Central Business District* (Fassmann/Hatz 2009a: 40) legen daher den Schluss nahe, dass die Wiener Stadtplanung in diesen Bereichen weiterhin lediglich in restriktiver Form eingreifen können wird.

### Die Stadtentwicklungspolitik als Ermöglicher

Durch diesen Umstand wird wiederum die Notwendigkeit für diese Instanzen untermauert, in den periphereren Innenstadtlagen ausgleichend und nachdrücklich Perspektiven für die Schaffung neuen sozialen Wohnens zu erörtern. Während bei vielen Projektentwicklungen im Wiener Stadtgebiet in der jüngeren Vergangenheit teils mehr, teils weniger fragwürdige Zugeständnisse an privatwirtschaftliche Akteure gemacht wurden (siehe 4.), so ist ihr Engagement in diesen Bereichen eindeutig an einen Beitrag zum Vorbehalt des sozial und qualitativ nachhaltigen Wohnbaus zu knüpfen, um die eingehend erörterte Betonung der dementsprechenden Priorität der Wiener Stadtentwicklungspolitik auch räumlich zu manifestieren. Bei der Realisierung vergangener, großmaßstäblicher Wohnbauvorhaben (wie in der *Seestadt Aspern* oder dem ehemaligen Nordbahnhof-Areal) wurden seitens der Stadtentwicklungspolitik Möglichkeiten zur funktionalen Aufwertung und auch symbolischen Würdigung dieser Quartiere als integrierte neue Stadtsegmente durch die Ansiedlung markanter Anker Nutzungen wie der neuen Wirtschaftsuniversität oder eines Neubaus des *Wien-Museums* versäumt (Thalhammer 2016b). Die urbanen Qualitäten der anschließend entstandenen neuen Wohnlagen werden von Kritiker\*Innen dahingehend bemängelt, dass ihr baulich manifestiertes Ziel lediglich die Realisierung einer „gewissen Anzahl Wohnungen auf einem limitierten Platz“ gewesen sei, anstatt tatsächlich „Stadt“ errichten zu wollen (ebd.) – eine Tendenz, die sich auch in der aktuellen städtischen Wohnbauoffensive widerspiegelt (siehe

5.2). Jenseits übergeordneter Faktoren wie der Gefahr einer neuen Investorenschutzregelung, die jüngst im Zuge der aktuell eingestellten Verhandlungen über ein *Transatlantisches Freihandelsabkommen* (TTIP) diskutiert wurde (Förster 2016a: 51), ist die Wiener Stadtentwicklungspolitik daher perspektivisch als maßgeblicher *Ermöglicher* der Realisierung des neuen sozialen Wohnens in Innenstadtlagen gefragt. Diese Rolle umfasst nicht nur eine entsprechende Prioritätensetzung in der innerstädtischen Bodenpolitik zwischen Innerer Stadt und Gürtel, sondern auch die Ergänzung der eigenen sozialen Wohnbaustrategie durch verbindliche Auflagen für durch privatwirtschaftliche Akteure realisierte Projekte. Nicht nur muss die Aktivierung der Potenziale des gemeindeeigenen Immobilienbestandes (wie beispielsweise durch die Fortsetzung der Aufstockung von Gemeindebauten) verstetigt werden, auch keine Kopplung von privaten Entwicklungsprojekten an einen bestimmten, zu realisierenden Anteil an leistbaren Wohneinheiten erscheint denkbar.

### Neue Konzepte aus bestehenden Kontexten

So könnte gewährleistet werden, dass bei jeglichen Wohnbauaktivitäten in den Bereichen der Wiener Innenstadt auch leistbarer Wohnraum als ein Zugeständnis an den aktuellen und perspektivischen Bedarf realisiert wird. Im Nachklang der *IBA\_Hamburg* (2007-2013) wurden so beispielsweise „neue Wege für den sozialen Wohnungsbau“ auch im Hinblick auf den in Hamburg aktuell vorgegebenen *Drittelmix* bei großen, privatwirtschaftlichen Bauvorhaben (ein Drittel Sozialwohnungen, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen, ein Drittel Eigentumswohnungen) sowie das potenzielle „Vorbild Wien“ diskutiert (Sulzyc 2016). In Anbetracht der ausdrücklichen Priorität leistbaren Wohnbaus, die sowohl in Hamburg als auch in Wien momentan und künftig gegeben ist, hielten Kritiker hierbei jedoch gar einen Anteil von bis zu 70% Sozialwohnungen bei dieser zusätzlichen Verankerung der Zielvorgabe des neuen sozialen Wohnens auf

privatwirtschaftlicher Ebene für angemessen (ebd.). Neben diesen *Top-Down*-Ansätzen können bei der Mobilisierung von Akteuren und insbesondere auch Zielgruppen des neuen sozialen Wohnens jedoch auch *Bottom-Up*-Initiativen in eine Gesamtstrategie eingebunden und zum Vorteil ebendieser koordiniert werden. Durch die Ermöglichung und Förderung dezentraler, lokaler und partizipativer Projektverbünde könnte die Planung dabei nicht nur dem Anspruch eines qualitätsvollen und integrierten, neuen sozialen Wohnens durch die Entwicklung von Konzepten aus bestehenden Kontexten heraus gerecht werden, sondern auch eigene zeitliche und finanzielle Ressourcen schonen. Potenziale würden hierbei beispielsweise Ansätze der Nachverdichtung durch seriell und erweiterbares (Selbst-)Bauen (auch nach Vorbild einiger in Frankfurt am Main realisierter *Minihäuser*, Becker 2013; siehe auch Abb. 67) oder die Integration räumlich-funktionaler *Sharing*-Konzepte (wie Gemeinschaftsküchen oder *Car-Sharing*) bieten (Spars 2016: 31), durch die lokale Potenziale genutzt und zugleich postmoderne sowie effiziente Ansätze zum Vorteil gesamter Projekte und Strategien eingesetzt werden könnten.

### 5.4 Rechte und Pflichten der Planung

Wie anhand der vorherigen Ausführungen deutlich wird, gibt es trotz gegebener positiver Ansätze nach wie vor Handlungspotenziale auf allen Ebenen der Wiener Wohnbaupolitik. Diese stehen in enger Verbindung mit den jeweiligen *Rechten und Pflichten* einzelner Akteure der Stadtentwicklung, wobei auch die öffentlichen Planungsinstanzen keine Ausnahme darstellen. Im Gegensatz zu privatwirtschaftlichen Akteuren liegt ihre Zielformulierung jedoch, wie bereits erwähnt, in der Aufgabe eines koordinierenden Ausgleiches der am Standort wirkenden Interessen und Dynamiken, für die ihr gegenüber den anderen Akteuren rechtlich bindende Instrumentarien zur Verfügung stehen. Diese sind auch insofern von hoher Relevanz, dass ebenjener Ausgleich erst dann

effizient wirken kann, wenn die entsprechenden Instrumentarien gewissenhaft und konsequent angewandt werden. Zu beachten ist außerdem, dass auch eine ausgewogene, moderne und kooperativ-partizipative Interpretation der Stadtplanung nicht die Anwendung restriktiver Instrumentarien ausschließt. Diese ist dann das *Recht* der öffentlichen Planungen, wenn die Handlungsfreiheiten einzelner Akteure in ihren Effekten eine Entwicklung entsprechend der abgewogenen strategischen Ziele der öffentlichen Planung einschränken oder verhindern – sobald hierunter zusätzlich die legitimen Bedürfnisse von Akteuren mit wesentlich geringerer Handlungsmacht leiden, so werden diese Restriktionen sogar zur öffentlichen *Pflicht*. Das Abwägen zwischen den Interessen der verschiedenen Nutzergruppen erfordert dann eine klare Positionierung der Planung zugunsten der handlungsschwächeren Parteien, um sowohl die Erfüllung der legitimen Bedürfnisse dieser Nutzergruppen als auch das Erreichen der eigenen, abgewogenen Entwicklungsziele nicht zu gefährden. Im Kontext der vorliegenden Arbeit sowie jenem der in ihr erörterten, aktuellen Situation in der Wiener

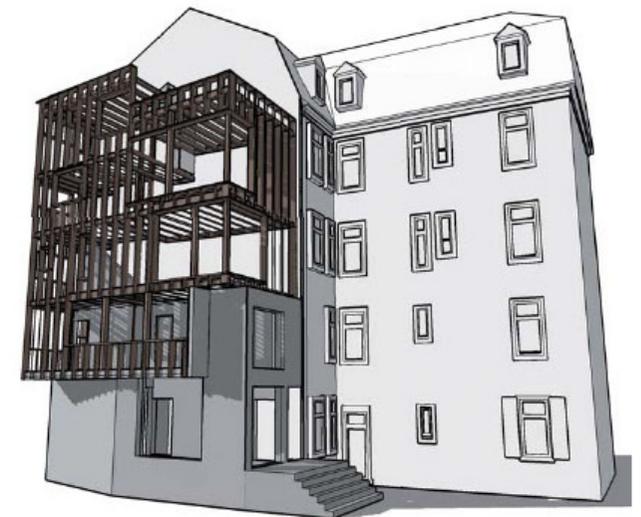


Abb. 67: Schematische Darst. Minihaus-Prototyp (Baunetz Wissen)

Stadtentwicklungspolitik ist dies insbesondere auf das Verhältnis zwischen der öffentlichen Planung, privatwirtschaftlichen Akteuren sowie den Zielgruppen des *neuen sozialen Wohnens* zu übertragen, in dem die Planung verpflichtet ist, als eine Art *Anwalt* der sozialen und qualitativen Nachhaltigkeit im Wohnbau aufzutreten. Im Interesse der lokalen Lebensqualität als ein zentraler Indikator erfolgreicher öffentlicher Planung muss das Ziel dabei sein, den (legitimen und notwendigen) Handlungsspielraum privatwirtschaftlicher Akteure ausreichend zu definieren – und wenn nötig einzuschränken –, um eine wirksame Bindung ihres Engagements an einen dann zwangsläufig einhergehenden Mehrwert für das sozial und qualitativ nachhaltige Wohnen zu erreichen.

### **Synergien durch Kooperation**

Der Weg zur zielführenden Koordination der wirkenden Kräfte durch die öffentliche Planung ist dabei idealerweise die Herstellung von Synergieeffekten zwischen einzelnen Akteuren. Während dies hauptsächlich durch die Aushandlung jeweiliger Zugeständnisse erreicht werden kann, ist die Planung als ein glaubhafter *Vermittler* und *Moderator* bei diesen kooperativen Prozessen gefragt. Um dieser Rolle in allen Akteurs- und Projektkonstellationen innerhalb eines Stadtkontextes gerecht werden zu können ist es für die öffentliche Planung jedoch unabdingbar, auch eigene Entscheidungen – die teilweise zum Nachteil einzelner Akteure ausfallen können – transparent und nachvollziehbar aufzubereiten. Dies umfasst sowohl die zugängliche und partizipative Austragung der einhergehenden Diskurse als auch die Rückkopplung mit unabhängigen, übergeordneten Körperschaften innerhalb eines Entscheidungsprozesses. Insbesondere gilt dieses Gebot für die Zusammenarbeit zwischen städtischen und privatwirtschaftlichen Akteuren, die in Anbetracht der zunehmenden Neoliberalisierung der Stadtentwicklung ebenso viele Potenziale für die Schaffung von Synergien wie Risiken für einen Kontrollverlust der Planung birgt. Vertreter\*Innen der öffentlichen Planung sind hierbei entsprechend ihrer

beispielsweise in der *Kölner Erklärung* manifestierten, ganzheitlichen und gesamtstädtischen Ausbildung und Perspektive verpflichtet, im Sinne des Leitbildes einer integrierten und qualitativ ausgerichteten *Stadt* zu entscheiden (Höing et al. 2014: 1f). Kooperationen und auch inhaltliche Verhandlungen mit sämtlichen Parteien der Stadtentwicklung, ob in Projektverbänden oder bilateral, sind dabei unabdinglich. Selbiges gilt jedoch auch für die Pflicht der öffentlichen Planung, die Ergebnisse dieser Aushandlungen mit den eigenen strategischen Entwicklungszielen und Qualitätsansprüchen rückzukoppeln. Im spezifischen Falle Wiens und mit besonderem Fokus auf den (sozialen) Wohnbau erscheint dabei unter anderem eine stärkere Berücksichtigung der gewachsenen, informellen Verbindungen zwischen der Politik, Stadtplanung, sowie Immobilien- und Bauwirtschaft (siehe 3.2) notwendig. Diese sind in Anbetracht der speziellen Beschaffenheit der Lokalpolitik sowie der Situation auf dem lokalen Immobilienmarkt weder verwunderlich noch von Grund auf verwerflich, entziehen sich in der aktuell gegebenen Organisation der Stadtentwicklung an entscheidenden Punkten weitestgehend elementaren Kontrollmechanismen (siehe 5.1).

### **Notwendigkeit der Regulation**

Denkbare Ansätze der Regulation, die eine zielführende Kooperation zwischen öffentlicher Planung und anderen Akteuren der Stadtentwicklung im Bereich des sozialen Wohnbaus unterstützen könnten, setzen daher einerseits an der Kontrolle dieser Geschäftsbeziehungen, andererseits an der qualitativen Rückkopplung spezifischer Akteure an. Im Hinblick auf die städtische Planung erscheint dabei, wie bereits erörtert, insbesondere eine stärkere Einbindung von Gremien zur Qualitätssicherung im Wohnungsbau, andererseits eine Reduktion ihrer Abhängigkeiten und personellen Überlagerungen zur Stadtentwicklungspolitik zielführend. Eine Möglichkeit wäre dabei auch die Verstetigung des kürzlich gebildeten Beirates zur *IBA\_Wien 2022*, der

in seiner Besetzung mit internationalen Expert\*Innen (in einer auf den sozialen Wohnbau zugeschnittenen Rolle ähnlich jener des *Gestaltungsbeirates* in Salzburg, wo generell „seit drei Jahrzehnten eine für Österreich geradezu untypische Qualitätsorientierung in der Stadtentwicklung verfolgt“ wird, Seiß 2016: 7f) auch in Zukunft geförderte Wohnbauprojekte hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Idealen und Zielen des *neuen sozialen Wohnens* erörtern und in Entscheidungsprozesse eingebunden werden könnte. Ebenfalls sollte seitens der öffentlichen Instanzen eine offensive und verstetigte Kooperation mit Wohnungs- und Wohnungsbauunternehmen angestrebt werden, bei deren Auswahl Faktoren wie geringe Renditeanforderungen und langfristige Haltestrategien ausschlaggebend sein sollten (Spars 2016: 31). Eine Alternative (oder Ergänzung) zu diesem Ansatz könnte auch die bereits erwähnte Möglichkeit einer behördlichen Überwachung der Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen sein (siehe 5.1), wobei nach Meinung von Kritiker\*Innen auch die Notwendigkeit einer Kontrolle des Geschäftsbereichs innerhalb der Immobilienbranche selbst besteht. Christoph Chorherr, Landtagsabgeordneter und Gemeinderat der *GRÜNEN Wien*, forderte so beispielsweise in 2014 in einem offenen Brief an Michael Pisecky (Fachgruppenobmann *Wiener Immobilitätshändler*), Georg Flödl (*Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft*) und Peter Höflechner (*Royal Institution of Chartered Surveyors Österreich*) die Schaffung eines Ethikrates für die Immobilienwirtschaft – auch um zu verhindern, „dass wenige schwarze Schafe eine ganze Branche in Verruf bringen“ (Chorherr 2014). Ebenso besteht für die Wiener Wohnbauplanung, auch in Anbetracht der vor Ort traditionell breiten Zielgruppendefinition des sozialen Wohnens, die Pflicht der verlässlichen Versorgung der einkommensschwächsten Gruppen der Stadtgesellschaft mit leistbarem Wohnraum.

### **Ein wertvolles Gegengewicht**

Zwar wurde der Hürde des Eigenmittelanteils im

geförderten Wohnbau jüngst mit der Einführung eines Darlehens für junge Menschen, Alleinerziehende sowie Jungfamilien begegnet (Bauer 2015), in Anbetracht möglicher Fehlbelegungen sowie auch der Zeitspanne zwischen Widmung und Baubeginn von sozialem Wohnraum (aktuell durchschnittlich ca. 2,5 Jahre, Putschögl 2017) sollte jedoch auch weiterhin auf den Ansatz der *Subjektförderung*, beispielsweise durch den antizyklischen Ankauf von Belegungsrechten, gesetzt werden (Spars 2016: 31). Abschließend kann zudem auch der bewusste und verantwortungsvolle Umgang mit dem eigenen städtebaulich-architektonischen Erbe bei der Konzeption und Realisierung von Projekten im historischen Kontext als eine weitere Verpflichtung der öffentlichen Planung in Wien betrachtet werden. Diverse internationale und auch nationale Beispiele beweisen in diesem Zusammenhang, dass hierfür ein zusätzlicher Status als UNESCO-Weltkulturerbe nicht zwangsläufig notwendig ist (Der Standard 2010). Die einhergehenden Voraussetzungen einer vollumfänglich handlungsfähigen öffentlichen Planung sowie verbindlicher Vorgaben für die weiteren Akteure der Stadtentwicklung erscheinen in Anbetracht der eingehenden Ausführungen im Spannungsfeld der Wiener Innenstadt jedoch nicht gegeben. Auch wenn die tatsächlichen Vorteile des Status als UNESCO-Weltkulturerbe durchaus kontrovers diskutiert werden können, stellt der *Internationale Rat für Denkmalpflege* (ICOMOS) als maßgeblich beratendes Organ der UNESCO somit eines der wenigen Beispiele für eine übergeordnete und externe Kontrollinstanz dar, die ein wertvolles Gegengewicht zur voranschreitenden Neoliberalisierung der Stadtentwicklungspolitik bildet. Hinsichtlich der Rechte und (Kooperations-)Spielräume der öffentlichen Planung in Stadtentwicklung und (sozialem Wohnbau) ist zunächst grundsätzlich festzuhalten, dass die Renditeerwartung privater Akteure eine nur sehr begrenzt verhandelbare Größe in der Zusammenarbeit darstellt (Freitag 2015). In Anbetracht der Potenziale dieser Akteure für die Stadtentwicklung sowie auch des internationalen Standortwettbewerbes erscheint diese zunächst auch

legitim und eventuelle Restriktionen müssen, ebenso wie privat entwickelte Projekte, hinsichtlich ihrer gesamtstädtischen Konsequenzen erörtert werden.

### **Innovative Ansätze zur Finanzierung urbaner Qualitäten**

Umgekehrt geben die weitreichenden Potenziale, welche in einer stetig wachsenden Metropolregion wie Wien innerhalb des Immobiliensektors bestehen, jedoch auch Anlass zu der Schlussfolgerung, dass die öffentlichen Körperschaften von Partnerschaften mit privatwirtschaftlichen Akteuren ebenso nachhaltig profitieren sollten. Ein positiver Ansatz ist hier beispielsweise die Abschöpfung von Planungsgewinnen aus Flächenumwidmungen (die teilweise erheblichen ausfallen können, siehe das Beispiel *Wien-Mitte* unter 3.3) durch die öffentliche Hand (Seiß 2010), die durch das 2014 eingeführte Instrument der *Städtebaulichen Verträge* künftig ermöglicht wird (siehe 4.2). Parallel hierzu sollten in Anbetracht der angespannten Wohnraumsituation sowie der avisierten Flächenmobilisierung spekulativen Geschäftspraktiken wie dem sogenannten *Landbanking* oder mittel- und langfristigen Wohnungsleerständen restriktiv begegnet werden (Der Standard 2016a). Ergänzend zur perspektivisch ausgelegten öffentlichen Bodenpolitik könnten so beispielsweise befristete Widmungen oder eine erhebliche Erhöhung der Grundsteuern dazu beitragen, das spekulative *Horten* innerstädtischer Potenzialflächen durch privatwirtschaftliche Akteure zu unterbinden (ebd.), während hinsichtlich der erwähnten Leerstände eine entsprechende Abgabe diskutiert werden kann (siehe 5.1). Weitere potenzielle, innovative Ansätze zur Finanzierung von urbanen Qualitäten in Städte- und Wohnbau zielen hingegen verstärkt auf das Einbeziehen der Zivilgesellschaft als ebenso relevanten Akteur der Stadtentwicklung ab. Aufbauend beispielsweise auch auf den Grundansatz des in Wien ab 1972 erhobenen *Kulturschillings*, bei dem 10% der Einnahmen aus den öffentlichen Fernseh- und Rundfunkgebühren zur Schaffung des Altstadterhaltungsfonds verwendet wurden (siehe 3.1),

könnte so die Möglichkeit der Erhebung einer Art *Abgabe für qualitative Stadt* diskutiert werden. Elisabeth Merk, Stadtbaurätin von München, umschreibt diesen Ansatz mit dem Begriff einer „Stadtgestaltungsaktie“ zur Reduktion der Abhängigkeit von Fördergeldern bei der qualitativen Gestaltung des öffentlichen Raumes, weist gleichzeitig jedoch auch auf den bislang noch fehlenden, notwendigen rechtlichen Rahmen hin (Merk 2007: 90). Die partizipative Mobilisierung zivilgesellschaftlichen *Know-hows* und auch Kapitals für die qualitative Stadtentwicklung könnte des Weiteren auch durch die Einbindung von urbanen Crowdfunding-Initiativen (wie beispielsweise die *Raumpioniere*, siehe raumpioniere.at/ oder das *Team Wien*, siehe team-wien.at) in städtische Entwicklungskonzepte vorangetrieben werden, wodurch bislang noch wenig erörterte *Bottom-Up*-Potenziale zum Vorteil der Stadtentwicklung erschlossen werden könnten.

### **Diskursive Erarbeitung eines städtebaulichen Qualitätsanspruches**

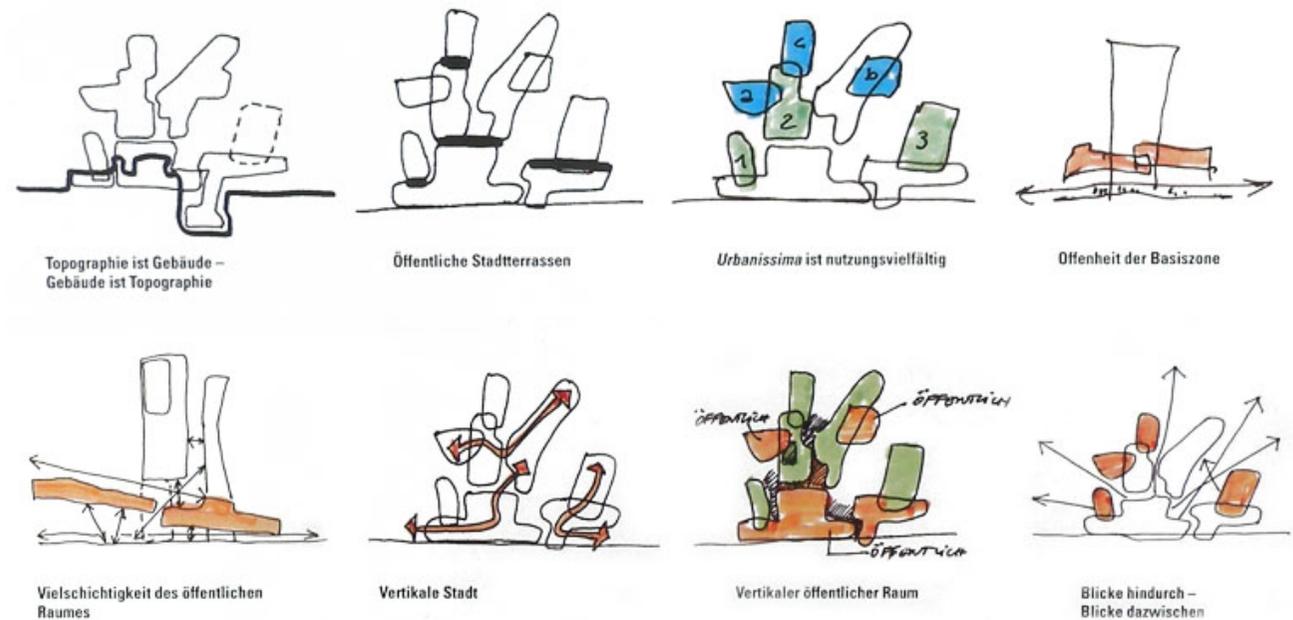
Ähnliches gilt für die Neugründung von *Bottom-Up*-Genossenschaften wie der Wiener *Sargfabrik* (siehe 3.3) oder auch der *Kalkbreite* in Zürich, bei der die Gemeinde der Genossenschaft zinslose Darlehen gewährte und sich am Genossenschaftskapital beteiligte, wodurch sowohl die Eigenkapitalanforderung als auch die Miete für die Bewohner\*Innen reduziert wurde (Urban Coop Berlin 2017). Im Hinblick auf einen ausgewogenen Gesamtdiskurs wäre die Wiener Stadtentwicklungspolitik daher gut beraten, beispielsweise Mieterinitiativen (wie *Mietenwahnsinn stoppen*, mietenwahnsinn.rechtaufstadt.at), informelle Stadtnetzwerke (wie *Urbanize*, urbanize.at) oder auch Hausbesetzungen wie zuletzt die *Pizzeria Anarchia*, (Kortschak 2014) als legitime, wertvolle Akteure im aktuellen Spannungsfeld der Stadtentwicklung zu begreifen und hinsichtlich ihrer potenziellen Mehrwerte zu erörtern. Auf baulicher Ebene bedeutet dies die Notwendigkeit der diskursiven Erarbeitung eines städtebaulichen Qualitätsanspruches mitsamt

einhergehender, konkreter und verbindlicher Vorgaben für die Realisierung. Wie ein solches, im Sinne der gesamtstädtischen Interessen und Ansprüche entworfenes Regelwerk konzipiert werden kann, zeigt das Beispiel der *Hochhausstudie Innsbruck* von 2002 (vgl. Caruso et al. 2002; siehe Abb. 68 rechts). Im Gegensatz zum *Fachkonzept Hochhäuser* von 2015 als Wiener Pendant (vgl. MA21 2014), welches federführend von Prof. Christoph Luchsinger von der TU Wien im Auftrag der MA21 erarbeitet wurde, erfolgte die Vergabe der *Hochhausstudie Innsbruck* über ein internationales Bewerbungsverfahren mit ca. 60 Teilnehmern (Architektur und Tirol o.J.). In mehreren interdisziplinären Workshops wurden anschließend verbindliche, qualitative und quantitative Kriterien und auch Typologien (wie die *Urbanissima*) entwickelt, die neben städtebaulichen Faktoren beispielsweise auch Vorgaben und Modelle hinsichtlich Faktoren wie Nutzungsmischungen, Planungskompetenzen oder auch Finanzierungsmodellen berücksichtigten (vgl. Caruso et al. 2002). Interessant erscheint dabei zudem der Umstand, dass Innsbruck im Jahre 2004 bewusst auf die Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbeliste verzichtete und stattdessen einzig auf sein 2003 novelliertes, überaus strenges *Stadtkern- und Ortsbildschutzgesetz* baut (Czaja/Stuiber 2016). In der beschriebenen Konzeption von öffentlichen Planungskonzepten nach Vorbild der *Hochhausstudie Innsbruck* spiegelt sich jedoch insbesondere die Pflicht der Planung wieder, in souveräner Art und Weise verbindliche Bedingungen für kooperative Projekte hinsichtlich ihres Beitrages zu übergeordneten Entwicklungsstrategien zu formulieren.

### Ein urbaner Kodex

Im Kontext des Spannungsfeldes der Wiener Innenstadt, in dem verschiedene Interessenlagen unterschiedlicher Akteure zielführend koordiniert werden müssen, ist daher die Formulierung verbindlicher Vorgaben für das Bauen im historischen Stadtkontext ebenso wie für die Entwicklung innerstädtischer Neubauprojekte als ein unbedingtes

Abb. 68: Funktionsschemata der Hochhaustypologie „Urbanissima“ aus der Hochhausstudie Innsbruck, 2002 (Hochhausstudie Innsbruck)



Recht der Planung gegenüber anderer *Stakeholder* der Stadtentwicklung. In Anbetracht der zahlreichen Kontroversen um Stadtentwicklungsprojekte im historischen Bestand in den vergangenen Jahren (siehe 2.) sowie den von zahlreichen Expert\*Innen hervorgehobenen Vorteilen des innerstädtischen Wohnens (siehe 5.2) erscheinen dabei insbesondere Regelungen unbedingt notwendig, die durch eine sorgfältige Formulierung wünschenswerter Faktoren ebenso wie restriktiver Kriterien einen im Sinne der Öffentlichkeit *zielführenden* Umgang mit historischem baulichem Kontext definieren. Dies betrifft insbesondere auch aktuelle und perspektivische Maßnahmen der Stadterneuerung, bei der beispielsweise durch eine Wiedereinführung der Notwendigkeit einer Abbruchbewilligung (siehe 2.4) bei Abrissen außerhalb von Schutzzonen eine zusätzliche Kontrollebene für die Planung

installiert werden könnte. Hierdurch würden Bautätigkeiten in Bereichen, die im Fokus von Stadterneuerungsmaßnahmen stehen, hinsichtlich ihres Beitrages zu einer vorgesehenen Weiterentwicklung des Bestandes (im Gegensatz zu weitreichenden Abrissen und darauffolgenden Neubauten) hinterfragt und bewertet werden. Das Recht der öffentlichen Planung wäre daher die kooperative Erarbeitung eines urbanen *Kodex* für wünschenswerte Typologien, Nutzungsmischungen sowie Planungs- und Finanzierungsverfahren, aus dem anschließend verbindliche Auflagen einerseits für die Bestandsentwicklung (beispielsweise in Gründerzeitquartieren), andererseits wiederum an die Stadt der Gründerzeit angelehnte Vorgaben für neue Bauprojekte abgeleitet werden.

## 5.5 Neues soziales Wohnen: Fokusräume und Potenzialgebiete

Zum Abschluss der eingehenden Skizzierung der Handlungsspielräume der öffentlichen Planung und aufbauend auf die Schilderung der Herausforderungen, Kriterien und Zielvorgaben des *neuen sozialen Wohnens* (siehe 5.2) dient im folgenden dessen ansatzweise Verortung im Wiener Innenstadtbereich als eine weitere Dimension der Potenzialanalyse. Wie eingehend erwähnt erscheinen hierbei insbesondere Stadterneuerungsmaßnahmen im Bestand sowie die Konversion (perspektivischer) Brachflächen als geeignete Ansätze, um einen zielgruppengerechten, zukunftsorientierten und qualitativ nachhaltigen Umgang mit der Herausforderung des Wohnbaus zu implementieren. Erstere, bestandsorientierte Maßnahmen haben dabei insofern Priorität, dass die Weiterentwicklung der weitreichenden innerstädtischen Wohnquartiere ohnehin eine *Daueraufgabe* der Wiener Stadtentwicklung darstellt, die neben den verbleibenden Restbereichen der innerhalb des Gürtels gelegenen Gründerzeitquartiere bereits auch Wohnbauten der Nachkriegszeit einschließt (Hatz/Lippl 2009: 147). Das Ziel der Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ist dabei stets im Kontext weiterer Maßnahmen zur baulich-funktionalen Weiterentwicklung des Bestandes zu betrachten, die wie auch die Wohnnutzung wiederum mit übergeordneten, gesellschaftlichen Veränderungsprozessen und auch sich wandelnden Ansprüchen an urbane Qualitäten zusammenhängen. Die bauliche Manifestierung dieser Ansprüche stellt insofern eine komplexe Aufgabe dar, dass die Geschossflächen- und Bebauungsdichten als Resultat vorrangig renditeorientierter Bauaktivitäten der Gründerzeit (siehe 1.1) bereits vergleichsweise hoch ausfallen. Während so in Berlin beispielsweise Geschossflächenzahlen (GFZ) von 2,5-3,5 zu finden sind, belaufen sich diese Werte in Wien lediglich in den Außengürtelbereichen in diesem Rahmen, innerhalb des Gürtels liegen sie hingegen bei bis

zu 4,0 (Bretschneider 2014: 32). Maßnahmen der Nachverdichtung, die üblicherweise einen Kernansatz der innerstädtischen Wohnraumschaffung darstellen, sind in Anbetracht von Grundstücksüberbauungen von bis zu 85% (ebd.) somit stets gegen den Bedarf an Frei-, Grün- und Spielflächen abzuwägen.

### Wieden und Margareten als Experimentierfelder der Stadterneuerung

Hinzu kommt der bereits erörterte Faktor des Stadtbildschutzes, dessen Ansätze und Gewichtungen ebenfalls hinsichtlich des zeitgleichen Wohnraumbedarfes hinterfragt werden müssen (siehe 4.4). Dies gilt insbesondere für denjenigen geschützten Baubestand, dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit aufgrund der Schutzauflagen nicht gegeben ist, wodurch sein potenzieller Mehrwert

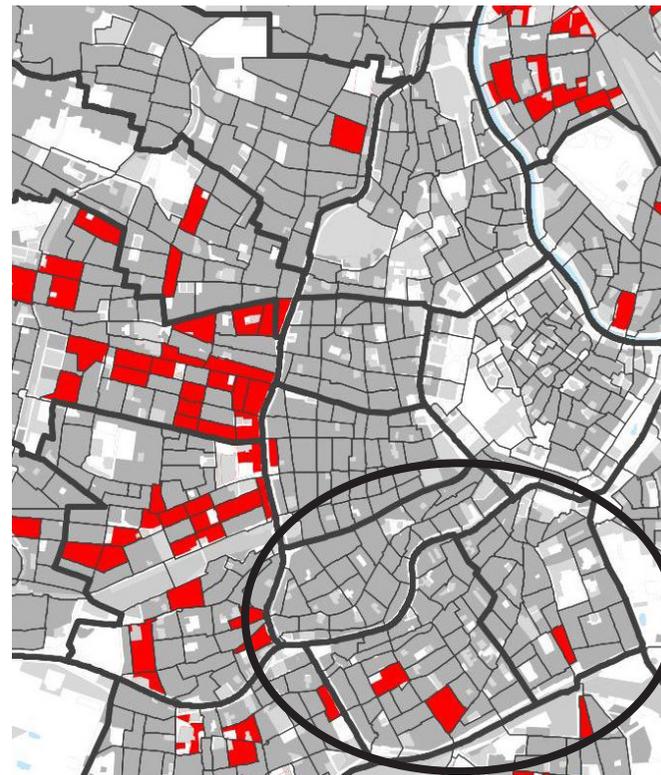


Abb. 69: Verortung San.-Zielgeb. in Bez. 4 & 5 (eigene Darstellung)

für die Gesellschaft nicht ausgeschöpft werden kann. Bei Betrachtung der Lage der aktuellen Sanierungszielgebiete und Schutzzonen sowie der Anteile an Gemeindebauten erscheinen dabei insbesondere Bereiche in den Gemeindebezirken 4. und 5., Wieden bzw. Margareten, als geeignete Fokusräume und *Experimentierfelder* der Stadterneuerung in Gründerzeitquartieren. Nicht nur finden sich hier (neben einzelnen Baublöcken im Bereich des *Neubaugürtels*) die letzten verbliebenen Zielgebiete der sanften Stadterneuerung innerhalb des Gürtels, (siehe Abb. 69) auch der hohe Anteil an Gemeindebauten (Abb. 70) wirkt sich positiv auf die potenziellen Handlungsspielräume der Planung hinsichtlich der Entwicklung neuer Ansätze der Stadterneuerung aus. Während weite Teile von Wieden dabei als Schutzzonen ausgewiesen sind

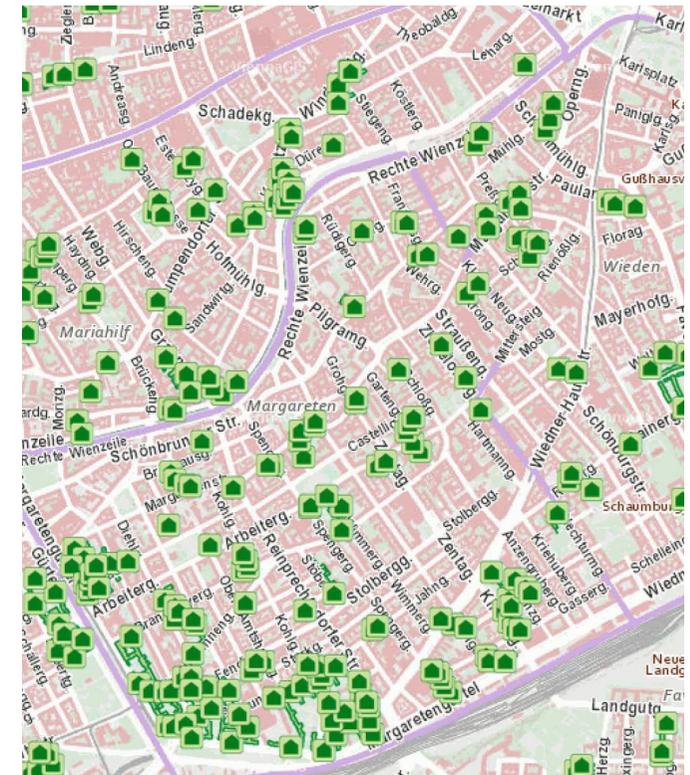


Abb. 70: Übersicht Gemeindebauten in Bez. 4 & 5 (ViennaGIS)

und demnach als Fokusraum der Weiterentwicklung geschützter Quartiere dienen könnte, unterliegen in Margareten nur wenige Flächen entsprechenden Auflagen, weswegen sich ausgewählte Blöcke (siehe Abb. 71) hier als Modellgebiete für Maßnahmen mit höherem Interventionsgrad eignen würden. Dies betrifft insbesondere die Erprobung von Ansätzen zur Neukonfiguration von Wohn- und Freiflächen innerhalb der gegebenen, rasterförmigen Blockrandbebauung sowie gegebenenfalls auch Varianten der Aufstockung von Gründerzeitgebäuden im Gemeindebesitz, bei der nach Meinung von Baurägersprecher Hans-Jörg Ulreich „mit großangelegten Aufzonungen, also etwa von Bauklasse III (Gebäudehöhe bis 16m) auf IV (21 Meter), [...] hunderte Bestandsbauten höher aufgestockt werden“ könnten, als bloß innerhalb der vorhandenen Kubatur (Putschögl 2014), wie in Abb. 72 und 73 weiterhin beispielhaft veranschaulicht wird.

### Vertikale Potenziale des Baulandes

In Anbetracht des innerstädtischen Freiflächenmangels sowie der hohen Grundstückspreise in zentralen Lagen rücken diese vertikalen Potenziale des innerstädtischen Baulandes und -Bestandes dabei auch in weiteren, teils radikaleren Ansätzen in den Fokus entsprechender Überlegungen. So ist bereits seit einigen Jahren die Tendenz zu vermehrter Berücksichtigung der Typologie des Wohnhochhauses innerhalb des Wohnbaudiskurses zu beobachten (Elmer 2016). Dies betrifft jedoch insbesondere gehobene Wohnlagen in periphereren Lagen der Innenstadt, in denen durch die Realisierung von Wohnbauprojekten mit einhergehender Infrastruktur unter anderem auch nahegelegene Bürostandorte funktional aufgewertet werden sollen (Schuh 2016). Relevanter für die Vision des neuen sozialen Wohnens erscheinen daher Aufstockungspotenziale, die im Zuge der IBA-Talks im Sommer 2016 als „Luftleerstand“ definiert wurden

Abb. 73: Aufstockungspotenz. Reinprechtsd. Str. (eigene Aufnahme)

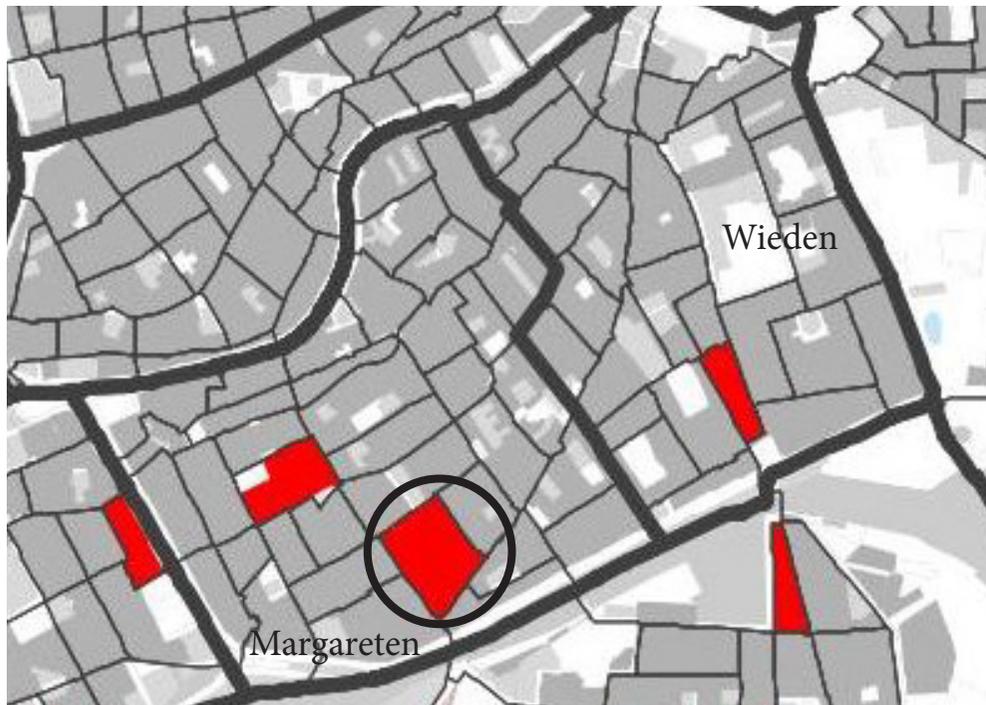


Abb. 71: Verortung Sanierungszielgebiet in Margareten (eigene Darstellung)

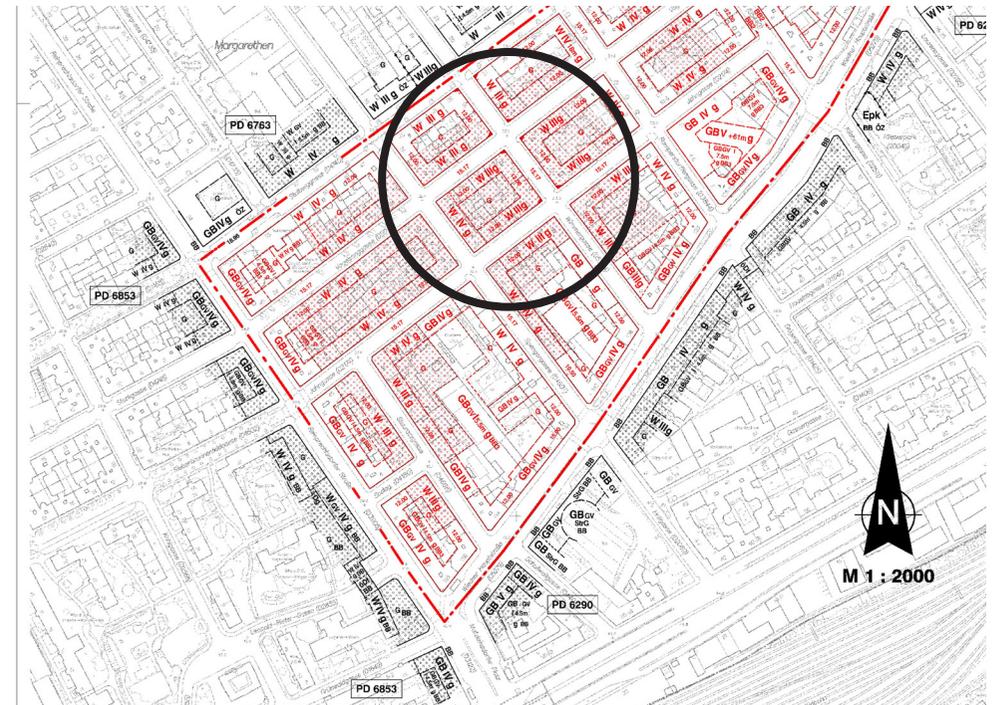


Abb. 72: Verortung Potenzialgeb. Aufstockung im Sanierungszielgeb./Abb. 71 (eigene Darstellung)

(IBA\_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen 2016a). Unter diesem Begriff zusammengefasst wurden dabei Potenziale zur Schaffung von Wohnraum, welche ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu realisieren wären und sich somit der innerstädtischen Flächenkonkurrenz entziehen. Der quantitativ wohl relevanteste Ansatz ist hierbei die Aufstockung bestehender Wohnbauten der Nachkriegszeit (sowie teilweise auch der Gründerzeit in den ehemaligen Vorstädten), die sich teilweise auch in den Innengürtelquartieren finden. Als besonders vorteilhaft wird in diesem Zusammenhang die Situation von Gebäuden auf städtischen Grundstücken bewertet, die sich positiv auf die Realisierbarkeit geförderten Wohnbaus auswirkt. Die Fortführung dieses Ansatzes rückt zudem auch Verkehrsflächen in städtischem Eigentum in das Blickfeld der Untersuchung, die sich sowohl der Unterbauung von Grundstücken unter innerstädtischen Abschnitten der Hochbahn als auch der Überbauung von offen- und tiefliegenden Streckenabschnitten (beispielsweise entlang des Wientals) widmet (ebd.). Zusätzlich wird die Aufstockung niedriggeschossiger Gewerbenutzungen wie beispielsweise Supermärkte oder Einkaufszentren mit (geförderter) Wohnbebauung (siehe Abb. 74) erörtert, wobei letzteres Konzept innerhalb Wiens bereits anhand des *Auhof-Centers* im dreizehnten Gemeindebezirk Hietzing (siehe Abb. 75) erprobt wurde und beispielsweise auch hinsichtlich der einhergehenden Nutzungsdiversifizierung als positiv bewertet wird (Österreichischer Rundfunk 2014).

### Verbleibende Konversionsperspektiven

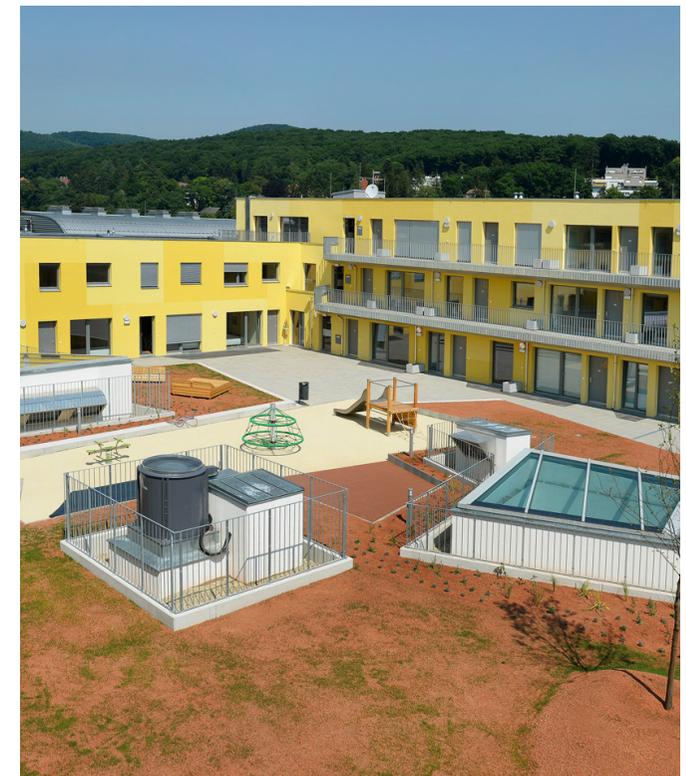
Zusätzlich an Relevanz gewinnen diese punktuellen und innovativen Ansätze der Wohnraumschaffung in Anbetracht des bereits erwähnten Umstandes, dass die Potenziale zur Konversion innerstädtischer Brachen perspektivisch nahezu erschöpft sind – Wien gehen, wie es Raumplaner Christian Pichler von der *Arbeiterkammer Wien* ausdrückt, „die Bahnhöfe aus“ (Österreichischer Rundfunk 2014a). Nach der Umwidmung und (vorgesehenen) Überplanung

Abb. 74: Visualisierung „Luftleerstand“ (IBA\_Wien 2022)



ebendieser großmaßstäblichen Konversionsflächen, zu denen auch ehemalige Betriebsflächen wie der Schlachthof St. Marx oder das Gaswerk Leopoldau gehören (ebd.), sind mögliche Konversionsperspektiven verbliebener Potenzialflächen aktuell kaum abzuschätzen. Theoretisch würden hierbei neben der vorhandenen Bebauung des Franz-Josefs-Bahnhof im neunten Gemeindebezirk Alsergrund (siehe Abb. 76 auf der nächsten Seite) auch Areale wie die ebenfalls in Alsergrund gelegene Rossauer Kaserne oder der weitläufige Komplex des Arsenal im dritten Gemeindebezirk Landstraße (siehe Abb. 77 auf der nächsten Seite) Möglichkeiten und durchaus auch Anlass zu einer Neubewertung bieten. Insbesondere ihre Flächenintensität bei gleichzeitiger Extensität ihrer Nutzungen könnten dabei den Ausgangspunkt der Erörterung möglicher Umnutzungen und/oder

Abb. 75: Wohnbebauung auf dem Auhof-Center (Pittel)



Überbauungen (Franz-Josefs-Bahnhof, Krutzler 2017) bzw. Nachverdichtungen (Rossauer Kaserne, Weber 2014; Arsenal, Krause 2012) bieten, die jedoch maßgeblich von Eigentumsverhältnissen abhängig und somit zum aktuellen Zeitpunkt rein spekulativ sind. Sollten die bereits gegebenen Faktoren der Flächenkonkurrenz und der Wohnraumknappheit im Zusammenspiel mit einem bislang noch nicht zu beurteilenden politischen Bekenntnis jedoch mittel- oder langfristig dazu führen, dass eines dieser Areale als Potenzialfläche zur Schaffung innerstädtischen Wohnraums in Erwägung gezogen wird, so böten die Bereiche zweifelsohne außerordentliche Möglichkeiten zur Weiterentwicklung in integrierte, urbane Quartiere. Notwendig wäre hierzu jedoch die unter 5.4 skizzierte Etablierung verbindlicher städtebaulicher und funktionaler Kriterien um zu verhindern,

dass diese Chance durch die erneute Schaffung renditeorientierter, isolierter und hinsichtlich ihrer urbanen Qualitäten mangelhafter Quartiere nicht genutzt wird. Ein bei der Entwicklung jüngerer Projekte noch nicht verfolgter Ansatz zur Belebung von Neubauquartieren wäre dabei auch die Integration dieser Standorte in das Wiener Straßenbahnnetz als maßgebliches Potenzial der innerstädtischen Mobilität, welches zur Attraktivität der Gründerzeitquartiere beiträgt (Seiß 2014: 100) und somit Bestandteil der baulich-funktionalen Anlehnung von neuen Quartieren an diese nach wie vor begehrten Wohnlagen sein könnte.

Abb. 76: Illustration Hochhaus-Wohnpark Franz-Josefs-Bahnhof (Falter/Czaja)

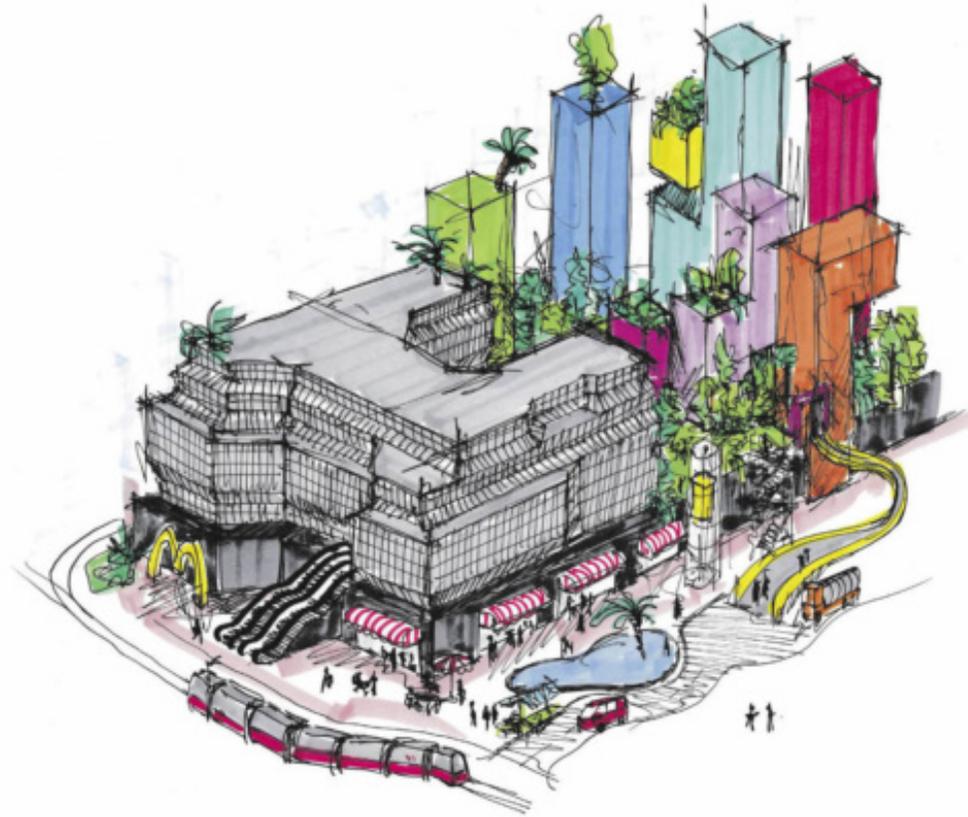
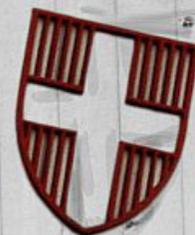


Abb. 77: Visualisierung Überplanung Arsenal (Hohensinn)

DER KURS

STIMMT



**6. FAZIT**

Im nun folgenden, letzten Kapitel der vorliegenden Arbeit soll der Fokus der Betrachtung von der lokalen, ortsspezifischen Perspektive wieder auf einen größeren Kontext erweitert werden. Die Skizzierung der für diese Arbeit maßgeblichen Diskurse des plakativ formulierten *Ausverkaufes* historisch gewachsener Innenstädte an Investoren (siehe 6.1) sowie des sozialen Wohnbaus im 21. Jahrhundert (siehe 6.2) erfolgt dabei zunächst auf übergeordnet-theoretischer Ebene, wobei maßgeblich neoliberal geprägte Stadtentwicklungsprozesse weiterer Großstädte als spezifische Fallbeispiele und Referenzen dienen. Im Zusammenspiel mit der anschließenden Diskussion einiger ortstypischer Merkmale der öffentlichen Debatte um die Wiener Stadtentwicklung (siehe 6.3) bilden diese dann schließlich die Grundlage des Versuchs einer Definition verschiedener Entwicklungsszenarien für das aktuell in Wien gegebene Spannungsfeld, wobei entscheidende Herausforderungen sowie Parameter und ihre potenziellen Konsequenzen benannt werden sollen.

## 6.1 Der „Ausverkauf“ historisch gewachsener Innenstädte an Investoren

Dass sich die zunehmende Bedeutung von privatwirtschaftlichen Akteuren in der Stadtentwicklung in den Metropolen dieser Welt (und dabei insbesondere in Innenstadtlagen) auch baulich widerspiegelt ist ein Umstand, der in Anbetracht diverser, übergeordneter Entwicklungsprozesse zwangsläufig erscheint. Hierbei sind nicht nur Entwicklungen des 21. Jahrhunderts wie beispielsweise die Globalisierung mit ihrer einhergehenden Sonderrolle der *Global Cities* (vgl. Sassen 2001) oder die Tertiärisierung urbaner Wirtschaftsstrukturen (Grubbauer 2011: 104) zu nennen, auch althergebrachte, grundlegende Phänomene der Stadt als Manifestierung von Gesellschaftsformen finden ihre Fortsetzung. Bereits erwähnt wurde in diesem Zusammenhang der Faktor der Repräsentanz gesellschaftlicher

Werte und Hierarchien durch Architektur und Städtebau, der die Wiener Innenstadt schon immer entscheidend geprägt hat (siehe 1.). Hinzu kommt die im Zuge der Globalisierung allgemein gestiegene Bedeutung von Metropolen als sozioökonomische Knotenpunkte, die die geopolitische Relevanz von Nationalstaaten mehr und mehr auflöst (Khanna 2011), wobei Wien aufgrund seiner spezifischen raumpolitischen Historie bereits außergewöhnlich früh als „Wasserkopf“ Österreichs bezeichnet wurde (MA 8 o.J.). Die beiden Ebenen der baulichen Manifestierung gesellschaftlicher Machtverhältnisse sowie der in der planerischen Postmoderne wieder zunehmenden Renditepotenziale urbaner Flächen überlagern sich dabei insbesondere in zentralen Innenstadtlagen, die Folgen sind zwangsläufig Spannungsfelder zwischen vorhandenen urbanen Qualitäten und der Anpassung an neue sozioökonomische Bedürfnisse sowie zwischen den divergierenden Interessenlagen innerhalb der diversifizierten Stadtentwicklungspolitik. In Anbetracht der Vielschichtigkeit dieses Prozesses sowie seiner globalen Dimension erscheint es dabei kaum zielführend, lokale Spannungsfelder anhand dieser übergeordneten Entwicklungen zu diskutieren. Wohl aber können die Identifikation und Benennung besonders konfliktträchtiger Teilaspekte sowie deren Einbettung in an verschiedenen Standorten zu beobachtende Modelle und Muster dabei helfen, entscheidende Parameter für einen zielführenden Umgang mit den wirkenden Dynamiken zu erarbeiten.

### „Sie kaufen Stücke meiner Stadt weg“

Das Anliegen postmoderner Stadtplanung kann dabei nicht sein, diese Dynamiken in Form zwangsläufiger und legitimer Renditeerwartungen privatwirtschaftlicher Akteure zu unterbinden. Sehr wohl müssen diese jedoch hinsichtlich ihres Mehrwertes für die gesamte Stadtgesellschaft hinterfragt und, wenn nötig auch in restriktiver Art und Weise, kanalisiert werden. Dies betrifft einerseits eine vorausschauende Standortpolitik mittels gesamtstädtischer Entwicklungsstrategien,

bei der gewählte Modelle wie beispielsweise jenes der *polyzentrischen Stadt* stets auch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf gewachsene Stadtstrukturen zu hinterfragen sind, zu denen private Entwicklungsprojekte trotz ihrer oftmals gegebenen funktionalen Autonomie immer in enger Relation stehen (Hatz/Weinhold 2009: 338). Neben dieser räumlich-funktionalen Dimension ist andererseits aber auch die qualitative Ebene privatwirtschaftlichen Engagements in der Stadtentwicklung insofern relevant, dass auch – und gerade – funktional autarke Stadtsegmente Auswirkungen für den gesamtstädtischen Alltag der Stadtbevölkerung haben. Grundsätzlich kritikwürdig ist dabei die sukzessive Privatisierung von Flächen, die mit vielen Entwicklungsprojekten einhergeht und in der Summe schlussendlich eine Fragmentierung der Stadtstruktur zum Resultat hat (Seiß 2014: 100). Gegenüber privaten Akteuren konsequent als Vertreter der urbanen *Qualitäten* einer Stadt aufzutreten ist daher für die öffentliche Planung unabdinglich, um vom eigenen Qualitätsanspruch abweichende, potenzielle *Präzedenzfälle* zu vermeiden. Dazu ist es entsprechend notwendig, die Verhandlungen mit diesen Akteuren bewusst auf Grundlage qualitativer – mehr denn (wie in Wien oftmals anhand von Projekten im historischen innerstädtischen Kontext zu beobachten) quantitativer – Kriterien zu führen (Czaja 2017). In einem 2014 geführten Interview mit der *Wiener Zeitung* (vgl. Vasari 2014) mit dem Titel „Sie kaufen Stücke meiner Stadt weg“ forderte die US-amerikanische Soziologin Saskia Sassen – die auch die eingehend erwähnte Theorie der *Global Cities* prägte – so beispielsweise ein bewussteres Hinterfragen von Projektentwicklungen in Wien und anderen Metropolen, da diese in ihren Ausmaßen mehr einer „Landnahme“ ähnelten (ebd.: 1). Da bei den dabei entstehenden Projekten oftmals die Geldanlage Vorrang gegenüber der Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum genießen würde, sei das Szenario einer (erneuten) schrittweisen Desurbanisierung (siehe 1.4) nur mithilfe klarer Grenzsetzungen seitens der Planung abzuwenden,

zu denen Sassen beispielweise auch die Verwendung kritischeren Vokabulars zählt („Aufkaufen von urbanem Land klingt bedrohlicher als Immobilien entwickeln“, ebd.).

### „Ausdruck unserer Zeit“

Generell sind bei der Betrachtung der zunehmenden Neoliberalisierung von gewachsenen Innenstädten derartige *weiche* Faktoren zu berücksichtigen, die ebenso wie *harte* Bauaktivitäten zum Gesamtprozess beitragen. Ein weiteres Beispiel hierfür ist die „Festivalisierung“ (Hatz 2009: 303) des öffentlichen Raumes (wie des nahezu ganzjährig durch verschiedene Veranstaltungen bespielten Wiener Rathausplatzes, ebd.: 313; siehe Abb. 78), deren Konsequenzen von Gerhard Hatz wie folgt definiert werden: „Kulturelle und symbolische Ökonomien etablieren einen Filter, der einen Wandel der Nutzungen in der Altstadt impliziert. Die Altstadt verliert ihre Bedeutung als funktionales Zentrum der Stadt, die thematische Produktion und Inszenierung ihres kulturellen Erbes wird zur neuen Funktion der City“ (ebd.: 305). Zwar geht diese Entwicklung mehr von den städtischen Instanzen als von Investoren aus, sie ist jedoch im Standortwettbewerb um die Ansiedlung letzterer Akteure Bestandteil einer Positionierung (Grubbauer 2011: 118) und erhöht durch den einhergehenden Funktionswandel der Innenstadt Bedarfe (z.B. nach öffentlichen Freiflächen mit Aufenthaltsqualitäten, Hatz 2009: 312) in den umliegenden Quartieren, denen in den raumfunktional isolierten Projektentwicklungen privater Akteure wiederum nur unzureichend Rechnung getragen wird (Thalhammer 2016b). Im Kontext der vorliegenden Arbeit sowie im besonderen Falle Wiens zudem erwähnenswert ist die enge Korrelation zwischen Stadtbildschutz und Neoliberalisierung, bei der insbesondere Letztgenannte maßgeblich von Erstgenannter abhängig ist. Die Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Wien, die sich insbesondere an die drei Zielgruppen potenzieller Wähler\*Innen (Grubbauer 2011: 219f), Tourist\*Innen (von den laut einer Gästebefragung

in 2004/2005 71% an touristischen Angeboten im Bereich „Stadtbild und Architektur“ interessiert sind, Musner 2009: 15f) sowie Unternehmen (Grubbauer: 119) richtet, baut in ihrer Außendarstellung (siehe 6.3) maßgeblich auf den *Unique Selling Point* des historisch-kulturellen Erbes und ersucht gleichzeitig einen auf Unternehmen ausgerichteten Ausgleich in Form der Inszenierung als moderner und internationaler Wirtschaftsstandort (ebd.: 118). Vor diesem Hintergrund ist beispielsweise auch der UNESCO-Weltkulturerbetitel nicht als konservatives Gegengewicht, sondern vielmehr als ein Bestandteil der Neoliberalisierung der Wiener Stadtentwicklung, durch den Wiener Architekturwissenschaftler und -Kritiker Christian Kühn überspitzt veranschaulicht anhand der Einrichtung einer „touristischen Sonderwirtschaftszone mit Zukunftsverbot“ (Musner 2009: 21), zu interpretieren. Zwar limitiert diese Ebene tatsächlich bauliche Interventionen in den entsprechenden innerstädtischen Schutzzonen (siehe

1.2), sie ist jedoch gleichzeitig auch Grundlage für deren Inszenierung, bei der jenseits der baulichen Strukturen funktionale Qualitäten nur sehr begrenzt Berücksichtigung im Stadtbildschutz finden (Süss 2010: 123). Ebenso wenig ist der Status des Weltkulturerbes jedoch Ausgangspunkt oder gar Ursache eines *Ausverkaufes* von Innenstädten, wie die Kunsthistorikerin Eva Bambach konstatiert, die zudem für eine relativierende Betrachtung des Stadtbildschutzes im übergeordneten Kontext des gegebenen *Zeitgeistes* plädiert: „Das Verhältnis von Bewahrung und Wandel im Städtebau ist jedenfalls schon immer komplex. Insofern ist auch die Welterbe-Initiative (auch sie mit Gewissheit irgendwann obsolet) vor allem Ausdruck unserer Zeit. Vielleicht als Gelegenheit des Innehaltens, als Ausdruck von Verunsicherung und Infragestellung oder der Suche nach Identität, weil die historischen Wurzeln des Individuums immer weniger greifbar sind“ (Bambach 2014).



Abb. 78: Christkindlmarkt 2017 auf dem Wiener Rathausplatz (Bwag)

## (Wieder-)Entwicklung einer Planungs- und Baukultur

Die zentrale Herausforderung Wiens besteht somit weniger in der Neoliberalisierung der Stadtentwicklung als übergeordneter, nur begrenzt beeinflussbarer Prozess, sondern vielmehr in der Entwicklung und Etablierung einer konsistenten Planungs- und Baukultur, die das Mitwirken privatwirtschaftlicher Akteure gleichzeitig ermöglicht und reguliert. Ausmaße wie in London, wo sich laut Saskia Sassen mittlerweile etwa 70% der innerstädtischen Flächen in Privateigentum befinden (Vasari 2014: 1), sind in Wien auch insofern nicht zu befürchten, dass der Verkauf der zahlreichen Gemeindebauten nach wie vor ein Tabu der Wiener Stadtentwicklung darstellt (SOLID 2016) – auch wenn durch ihn möglicherweise die Schaffung zusätzlichen, geförderten Wohnraumes durch den Verkauf von einzelnen städtischen Wohnbauten in guten Lagen ermöglicht werden könnte. Jenseits von architektonischen, städtebaulichen und raumfunktionalen Qualitäten erscheint in Wien vor dem Hintergrund der aktuellen Gemengelage vielmehr das Grundkonzept der sozialen Durchmischung bedroht, das über das lokale *Wohnbauerbe* (siehe 1.4) seit jeher einen Grundpfeiler der Wiener Stadtentwicklung darstellte (Gebhard 2013). Ein voranschreitender Kontrollverlust in der Zusammenarbeit mit Investoren, der sich zu weiten Teilen auch in mangelnden baulich-funktionalen Qualitäten kürzlich realisierter Projekte widerspiegelt (Seiß 2014: 100), hätte daher stadtdesellschaftliche Konsequenzen, die weit über die ästhetische Dimension der Sachlage hinausreichen (Vasari 2014: 1). Anhand ebenjener Einzelprojekte bietet sich für die Planung jedoch die Möglichkeit, verbindliche Instrumentarien zu etablieren, die neben Vorgaben für Art und Maß des zu realisierenden Wohnraums auch Qualitätskriterien für beispielsweise Funktionsmischungen und öffentliche Freiflächen enthalten (siehe 5.4), die bislang mehr quantitativ denn qualitativ beurteilt werden. Nur so kann Wien – aufbauend auf sein europaweit einzigartiges Erbe des

sozialen Wohnbaus, das die Stadt anderen Standorten mit ähnlichen Spannungsfeldern (wie beispielsweise Frankfurt, Onderka 2017) voraus hat – (wieder) eine Planungs- und Baukultur entwickeln, die der Realität der gestiegenen Bedeutung privatwirtschaftlicher Akteure in der Stadtentwicklung gerecht wird und deren Engagement entsprechend übergeordneter Werte und Entwicklungsziele kanalisiert.

## 6.2 Sozialer Wohnbau im 21. Jahrhundert

Jenseits der eingehend verwendeten *Schlagwörter* einer urbanen Planungs- und Baukultur sowie der Quantität und der Qualität im Wohnbau bewegt sich die Debatte um die Perspektiven des sozialen Wohnbaus im 21. Jahrhundert auf einer gesamtgesellschaftlichen Ebene. Über den bereits erwähnten Parameter der Durchmischung sehen Experten wie Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des *Deutschen Mieterbundes*, in Standorten mit hohen Mietpreissteigerungen mittelfristig gar den „sozialen Frieden auf dem Spiel“ (Schönball 2017). Auf städtischer Ebene vereint der einhergehende Diskurs Dilemmas wie jene zwischen Gentrifizierung und Aufwertung, *harten* und *sanften* Methoden der Stadterneuerung oder sozial ausgleichender Politik und Wettbewerbslogik (Kohlenberg 2010). Fest steht, dass der soziale Wohnbau ein unabdingbares gesellschaftliches Erbe darstellt, für dessen Vereinbarung mit in vielen Metropolen mehr und mehr wirkenden neoliberalen Dynamiken es kein *Patentrezept* gibt. Je nach historischer, politischer und sozioökonomischer Gemengelage entfalten sich an verschiedenen Standorten unterschiedliche Herausforderungen, für die daher ebenso spezifische Lösungsansätze benötigt werden. Da innerhalb der gegebenen Spannungsfelder jedes instrumentelle Bekenntnis zum sozialen Wohnbau gleichbedeutend mit einem Abwägen gegen Werte und Interessenlagen wie der kommunalen Haushaltslage, der Renditeerwartung

von Investoren, baulich-funktionalen Qualitäten von Quartieren oder auch kulturhistorischem Erbe ist, entwickeln die diesbezüglichen Diskurse oftmals die Rolle regelrechter *Politika*. Wird in Wien so beispielsweise regelmäßig der Mythos des Roten Wiens heraufbeschworen (siehe 4.3), verkündete die Stadtregierung in Dresden im Jahre 2006 als erste deutsche Großstadt (vermeintliche) „Schuldenfreiheit“ durch den Verkauf des gesamten kommunalen Wohnungsbestandes an einen Investor (Polke-Majewski 2013: 1) und in Berlin entwickelte sich in den vergangenen zehn Jahren eine so intensive „Wohnungskrise“, dass die Forderungen stadtpolitischer Initiativen längst Einzug in Koalitionsverhandlungen für das städtische Abgeordnetenhaus finden (Kohlenberg 2010). Der ortsansässige Sozialwissenschaftler Andrej Holm, der im Jahre 2016 kurzfristig das Amt des Staatssekretärs für Wohnen bekleidete (Hackenbruch/Ide 2017), bezeichnet die Stadt daher als „Hauptstadt der Wohnungskrise“ und sieht die zugrundeliegenden Ursachen in „demographischen Veränderungen, veränderten Investitionsstrategien und einem Kahlschlag der sozialen Wohnungspolitik“ (Kohlenberg 2010).

### Berliner Verhältnisse

Während im Zusammenhang der vorliegenden Arbeit insbesondere letztere, direkt den *städtischen Instrumentenkoffer* (siehe 5.1) der öffentlichen Planung betreffende Ebene erörtert wird, spielen die genannten Faktoren in nahezu allen betroffenen Standorten zentrale Rollen, jedoch in unterschiedlicher Gewichtung. Auch wenn die Wiener Wohnungspolitik im Zuge dieser Arbeit grundlegend hinterfragt, kritisiert und sie als eines jener Elemente der Stadtentwicklung identifiziert wird, auf deren Kosten sich der suggerierte *Kontrollverlust* (siehe 5.2) der öffentlichen Planung vollzieht, scheint die Situation auf dem Wiener Wohnungsmarkt von *Berliner Verhältnissen* noch weit entfernt. Kamen in der deutschen Bundeshauptstadt zu Ende der 1990er-

Jahre noch 108 Wohnungen auf 100 Haushalte, fehlen nun bereits 100.000 Wohneinheiten um alle Haushalte zu versorgen, das Defizit an leistbaren Wohnungen wird gar auf 150.000 WE geschätzt (Holm 2017: 14). Den Ausgangspunkt dieser Entwicklung sieht Andrej Holm in der rund um die Jahrtausendwende getroffenen Entscheidung, vor dem Hintergrund der angespannten Berliner Kommunalhaushaltslage ungeachtet von sozialen Folgekosten Förderprogramme für sozialen Wohnbau einzustellen und die Praxis der Mietobergrenzen gerichtlich zu unterbinden (Kohlenberg 2010). Im Gegensatz zu Wien, wo die Wohnungspolitik sich im Laufe der Jahrzehnte über den großen und verteilt im Stadtgebiet situierten öffentlichen Wohnungsbestand großen Einfluss auf den Markt erhalten konnte, entwickelte sich die Situation in Berlin spätestens ab dem beschleunigten Auslaufen von Bindungen aus früheren Förderprogrammen „zu einer tatsächlichen Wohnungsnotlage mit einem Mangel an allem, was die Wohnungsversorgung einer Stadt braucht“ (Holm 2017: 14). In Anbetracht der entstandenen „Mobilitätsbremse und Zugangsbarriere“ (ebd.), die immer mehr Bewohner\*Innen Berlins betraf, erfuhr der Diskurs um die städtische Wohnungsnotlage in der Folgezeit jedoch eine massiv verbreiterte Öffentlichkeitswirkung sowie zunehmende Politisierung und Kollektivierung, sodass zum aktuellen Zeitpunkt rund 100 Hausgemeinschaften und Initiativen gegen konkrete Verdrängungsgefahren auftreten und „für ihr Recht auf Wohnen mobilisieren“ (ebd.: 15). Hieraus entstehende reformpolitische Forderungen und Vorschläge wurden anschließend in einem Gesetz zur Wohnraumversorgung aufgegriffen und in der inhaltlichen Zusammenarbeit von Politik und Initiativen, auf der unter anderem auch die Ernennung des Aktivisten Andrej Holm zum (vorrübergehenden) Staatssekretär für Wohnen beruhen dürfte, verstetigt (ebd.).

### Positivbeispiel Wien?

Während das Aufkommen einer *Protestkultur* somit

in Berlin dazu beizutragen scheint, den Status der Wohnungspolitik als Politikum gewinnbringend zum Aufbau von Druck auf neue Instrumentarien zu nutzen, erscheint die Situation in anderen europäischen Metropolen bereits den Protesten enteilt. So wurde das gesellschaftliche Gut der sozialen Durchmischung beispielsweise in Paris bereits früh der Errichtung von suburbanen Trabantenstädten (den heutigen *Banlieus*) geopfert, die als ein Resultat des planerischen Zeitgeistes der Moderne heutzutage die Grundlage für die immense Segregation im Pariser Stadtgefüge bilden (Kohlenberg 2010). In Wien hingegen erscheint die Wohnraumdebatte bislang nur in Ansätzen kollektiviert – womöglich auch, weil das lokale *Wohnbauerbe* (siehe 1.4) und dessen verbale Aufgreifen in der Politik suggerieren mögen, dass die quantitativen und qualitativen Spielräume für sozialen Wohnbau in Wien auch weiterhin voll ausgenutzt würden. Verstärkt wird der entstehende Eindruck der nicht gegebenen Notwendig- bzw. Dringlichkeit der Kollektivierung durch quantitative Statistiken, die die (zum Großteil historisch bedingten) positiven Eigenarten des Wiener Wohnungsmarktes gegenüber vergleichbaren Metropolen hervorheben (Doering 2017). So ergibt es sich, dass aktuelle Herausforderungen und Missstände in Anbetracht der (zweifelsohne bemerkenswerten) planerischen Erfolge der jüngeren Vergangenheit in den Hintergrund rücken und auch Experten wie Andrej Holm die Stadt regelmäßig als ein Beispiel für funktionierende Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik zitieren: „Als positives Beispiel kann man Wien nennen. Wien hat eine der geringsten Segregationsquoten in Europa. Es gibt dort einen ausgeprägten öffentlichen Wohnungsbau, einen großen Anteil an geförderten Wohnungen und eine gute öffentliche Infrastruktur. Sanierungsmaßnahmen werden ganz bewusst in Vierteln initiiert, die vom privaten Markt als nicht so attraktiv eingeschätzt werden. Um nicht noch mit staatlichen Geldern private Aufwertungsprozesse zu verstärken“ (Kohlenberg 2010). Generell entsteht dabei der Eindruck, die Erfolge des Roten Wiens sowie

auch die heutigen sozialen Wohnbauaktivitäten seien mithilfe quantitativer Kriterien ausreichend – und grundsätzlich positiv – zu beurteilen. Diskurse um den Status Quo des sozialen Wohnbaus in Wien bewegen sich daher in erster Linie auf qualitativer Ebene und entfallen auf heterogene Teildebatten hinsichtlich Faktoren wie des äußeren Erscheinungsbildes neuer Bauvorhaben, des Umgangs mit historischem Bestand oder der Begrifflichkeit des „echten“ Gemeindebaus (siehe 4.3). Eine kollektivierte und politisierte Protestbewegung wie in Berlin, die den Schwerpunkt der Debatte auf die politisch-planerische Ebene verlagern und beispielsweise der Notwendigkeit für neue Instrumentarien Nachdruck verleihen könnte, ist in Wien bislang nur in Ansätzen (wie der Initiative *Recht auf Stadt*, siehe [rechtaufstadt.at](http://rechtaufstadt.at); Abb. 79) zu erkennen. Im Folgenden sollen daher weitere



Abb. 79: „For-Sale-Award“ 2015 (Mietenwahnsinn Stoppen)

ortsspezifische Faktoren, die maßgeblichen Einfluss auf Inhalte, Verlauf und Perspektiven des Wiener Stadtentwicklungsdiskurses im Allgemeinen sowie der Anstrengungen zur Fortführung des Wiener Wohnbauerbes im Speziellen haben, untersucht und hinsichtlich ihrer Effekte hinterfragt werden.

### 6.3 Die Wiener Melange

Die eingehend skizzierten Debatten um den *Ausverkauf* historischer Innenstädte an Investoren (siehe 6.1), die Perspektiven des sozialen Wohnbaus im 21. Jahrhundert oder auch den Umgang mit historischem Baubestand (siehe 4.4) können letzten Endes insofern als theoretisch betrachtet werden, dass sie in vielen Metropolen anzutreffende, generelle Herausforderungen und Dilemmas der modernen Stadtentwicklung darstellen. Zur Praxis werden die einhergehenden Diskussionen erst dann, wenn sie vor dem jeweils ortsspezifischen Hintergrund aus politischen und sozioökonomischen Verhältnissen, vorhandenen städtebaulichen und architektonischen Gegebenheiten sowie der lokalen Planungs- und Baukultur analysiert werden. Im gegebenen Fallbeispiel besonders prägend für die lokale Gemengelage, die *Wiener Melange*, ist das nur schwerlich zu differenzierende Geflecht aus Politik, Wirtschaft und Planung/Verwaltung (siehe 4.), durch das sich oftmals informelle, als zentralistisch und anachronistisch (Rumpffhuber 2012: 26) kritisierte Praktiken in der Stadtentwicklung etablieren konnten. Voraussetzung dafür, dass trotzdem ein breiter, öffentlicher, konstruktiver und kritischer Diskurs im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung möglich ist, sind hingegen unabhängige Medien. Besondere Bedeutung kommt dabei nach wie vor den Printmedien sowie dazugehörigen Online-Auftritten zu, die jenseits von Fachliteratur und -Magazinen eine tagesaktuelle und breite, „öffentliche Kontrolle planungspolitischer Entscheidungen“ sowie „eine fruchtbare Beteiligung der Bevölkerung

am Planungsprozess“ (Seiß 2013: 137) gewährleisten können. Dass dies im Falle Wiens nur sehr bedingt gegeben scheint, liegt nicht nur in der bereits unter 6.2 erwähnten, für die breite Öffentlichkeit nicht gegebenen *Dringlichkeit* stadtentwicklungspolitischer Diskussionen, sondern auch in der Konstitution der lokalen Presselandschaft begründet. Kritiker\*Innen bemängeln bei deren Betrachtung, dass eine tatsächlich informative und kritische Berichterstattung (abgesehen von Fachmagazinen) nur bei einigen wenigen Tageszeitungen gegeben sei, während bei einem überwiegenden Großteil „eine hohe Anpasstheit der Verlage und Redaktionen an die Sichtweise von Stadtregierung und Bauwirtschaft“ (ebd.) festzustellen sei.

#### „Ein wirkungsvolles Selbstportrait der Stadt“

Begründet läge dies nicht nur in „mangelnder journalistischer Qualität“ (ebd.) oder dem Umstand, dass in Wien im Gegensatz zu den Bundesländern keine eigenständige regionale Zeitung erscheint (ebd.: 138), sondern vielmehr auf der Ebene der Eigentumsverhältnisse. So sei die „ausführliche und positive“ (Kolmayr 2012: 20) Erörterung des Themas des Wohnens in den Wiener Printmedien weniger Ausdruck von journalistischem Wohlwollen denn von „handfesten Interessen“ (ebd.) und Abhängigkeiten (Seiß 2013: 138), als deren Resultat eine letztendlich verzerrte Berichterstattung konstatiert werden müsse (Kolmayr 2012: 20). Ein zentrales jener besagten Interessen sei dabei, das öffentliche Bild des Wiener Wohnbaus nicht nur gegenüber der involvierten Fachwelt sowie Wohnungssuchenden als *klassische* Adressaten, sondern der gesamten Wiener Stadtbevölkerung zu kontrollieren (ebd.). Der weitreichende Einfluss der örtlichen Bau- und Immobilienbranche auf die Medienlandschaft (Seiß 2013: 137) würde in Kombination mit der Abhängigkeit erstgenannter Wirtschaftszweige von der Stadtentwicklungspolitik dazu führen, dass anstelle von kritischer Berichterstattung „ein wirkungsvolles Selbstportrait der Stadt als „aktive und fürsorgliche

Abb. 80: „Wohnkrone“ April 2015 (Yumpu)



Einrichtung, die für eine bessere Zukunft sorgt“ (Kolmayr 2012: 20) konstruiert – und regelmäßig wiederholt – würde. Während bauliche Interventionen im historischen Kontext (siehe 2.) oftmals öffentliche, lebhaft Debatten (die teilweise auch Übergang auf die politische Ebene finden) zur Folge haben, werden Projekte im Bereich des Wohnbaus oftmals recht unkritisch anhand quantitativer Kriterien beurteilt und teilweise regelrecht „beworben“ (ebd.; siehe auch Abb. 80 oben). Neben der historisch begründeten, im europäischen Vergleich statistisch nach wie vor eindrucksvollen Sonderrolle des sozialen Wohnbaus in Wien erscheint dieser Umstand insbesondere

auch in dessen Status als Politikum (siehe 4.3) sowie generellem Symbolbild der Fürsorgepolitik geschuldet (“They seem to understand today’s housing merely as a populist tool by which to stay in power”, Rumpfhuber 2012: 26). Das *Wiener Wohnbauerbe* (siehe 1.4) als maßgebliche Erfolgsgeschichte der Wiener Stadtentwicklungspolitik steht dabei als ein Symbol für Durchsetzungsvermögen und Verantwortungsbewusstsein der Stadtregierung sowie Planung, welches von diesen mittels eigener Publikationen, Pressemitteilungen sowie auch *Medienkooperationen* (Kolmayr 2012: 21) fortlaufend manifestiert wird. Letztere umschreiben eine Konstellation, bei der städtische Körperschaften (wie der *Wohnservice Wien*, siehe 1.4) den Redaktionen kooperierender Tageszeitungen ausgewählte Inhalte zur Verfügung stellen, die dann in jeweils der Publikation angepasster Form integriert werden (ebd.: 22).

#### **Offener, kritischer und konstruktiver Dialog**

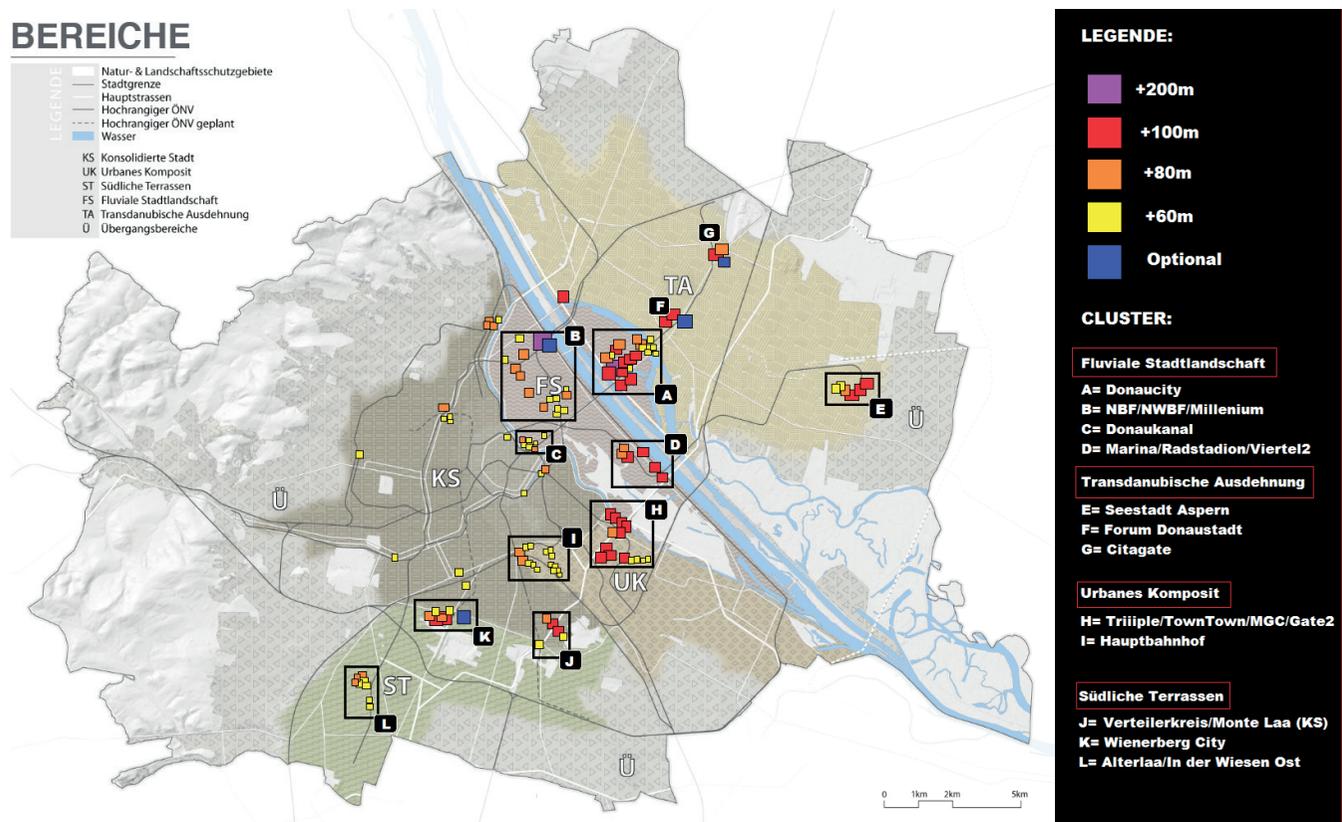
Auffällig ist dabei auch, dass in diesem Zuge durch das Wohnbaurecht in mehr oder weniger subtiler Art und Weise jedoch regelmäßig auch bedeutende Stadtentwicklungsprojekte sowie auch einzelne Schlüsselakteure der Planungspolitik „mitbeworben“ (Seiß 2013: 140) werden. Durch die wiederholte Erwähnung von Faktoren wie der traditionell hohen Lebensqualität in Wien (für die wiederum der lokale Wohnungsmarkt ein zentrales Kriterium darstellt, Matzenberger 2016) sowie auch dem voreiligen Ankündigen von Stadtentwicklungsprojekten, die dann oftmals nur mit großen Verzögerungen oder gar nicht realisiert wurden (Seiß 2013: 143), konstruieren die Instanzen der Stadtentwicklungspolitik dabei eine Außenwirkung, bei der teilweise auch in dezidierten Analysen der Berichterstattung nicht mehr randscharf zwischen Vermarktung und Reportage unterschieden werden konnte (Kolmayr 2012: 21) – ein Phänomen, das nach Meinung von Kritiker\*Innen mittlerweile gar in der zunehmenden politischen Prägung von städtischen Planungsstrategien wie

dem STEP ’05 Fortsetzung finden würde (Seiß 2013: 135). Systemkritische Beiträge zum Thema des Wohnbaus bewegen sich hingegen auf zumeist nationaler oder internationaler Ebene (zu Themen wie der übergeordneten Neoliberalisierung oder den Perspektiven des Wohlfahrtsstaates, Kolmayr 2012: 24), während die Kritik an der lokalen Wohnbaupolitik meist nicht über den Kreis von involvierten Expert\*Innen hinaus Einzug in die breitere Öffentlichkeit erhält (ebd.). Im Vergleich mit den meist rege geführten Debatten um den Umgang mit historischem Baubestand (siehe 2.) mag ein Grund hierfür sein, dass die Wohnbaupolitik im Gegensatz zu diesen recht zugänglichen, oftmals auf ästhetischer Ebene angesiedelten *Stadtbildschutzdebatten* (siehe 4.4) ein eher abstraktes, mehr administrativ-instrumentelles Feld darstellt. Auch wenn vereinzelt kritische Beiträge zu konkreten Einzelprojekten aus dem Feld des geförderten Wohnungsneubaus zur Veröffentlichung kommen (vgl. Thalhammer 2016b), vermögen sie in Anbetracht der nach wie vor positiven Statistiken sowie der eindeutigen Überzahl *systemkonformer* Artikel kaum den einhergehenden, übergeordneten Diskurs (ähnlich wie bei den *Stadtbildschutzdebatten*) anhand von symbolhaften Einzelprojekten in die breitere Öffentlichkeit zu tragen. In Anbetracht der gesamtgesellschaftlichen Relevanz des sozialen Wohnbaus könnte ein offener, kritischer und konstruktiver Dialog dabei durchaus im Sinne der Politik sein, die ihren Schwerpunkt jedoch vielmehr auf eine fortlaufende Politisierung des *Wohnbauerbes* sowie eine beschwichtigende Imagepolitik zu legen scheint (Kolmayr 2012: 24). Ein Appell für die Initiierung eines solch ergebnisoffenen und zukunftsorientierten Diskurses auch seitens der Stadtentwicklungspolitik bedeutet daher letztendlich den bereits wiederholt formulierten Appell für eine starke Stadtplanung – dessen Erfolgsaussichten im traditionell politischen geprägten, *roten* Wien auch in Anbetracht potenziell positiver Faktoren wie der aktuellen Durchführung einer IBA jedoch fraglich sind.

## **6.4 Ausblick und Szenarien**

Bei übergeordneter Betrachtung des Sachverhaltes muss zunächst erneut konstatiert werden, dass sowohl die soziale Wohnbautradition, der historische Baubestand als auch das Wachstum Wiens in erster Linie Potenziale darstellen. Da letzteres jedoch auch stets mit einer baulichen Weiterentwicklung der Stadt einhergeht, kann diese anhand einzelner Interventionen (siehe 2.) mit dem historischen Baubestand der Wiener Innenstadt kollidieren. Der Umgang mit diesem Spannungsfeld zwischen Stadtbildschutz und baulich-infrastruktureller Stadtentwicklung erfordert daher einen strategischen, allgemeingültigen, transparenten und verbindlichen Ansatz seitens der Planungsinstanzen der Stadt Wien. Hinsichtlich der ihr zur Verfügung stehenden Planungskonzepte und -Instrumente scheint es hierbei jedoch insbesondere an den Parametern der Allgemeingültig- sowie Verbindlichkeit zu mangeln. Die diesbezügliche Kritik zielt hierbei nicht nur auf die mangelnde Rechtsbindung übergeordneter Strategien und fehlende Kontrollfunktion durch höhere Verwaltungsebenen (siehe 2.3) ab, sondern auch auf den zu großen Entscheidungsspielraum der städtischen Instanzen im Einzelfall. Beispielhaft wird hierbei wiederholt auf die im Jahre in §1 der Bauordnung für Wien festgelegten *15 Ziele bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne* (Bauordnung für Wien: §1) eingegangen, die über keine hinlänglich messbaren Indikatoren verfügen und so allgemein formuliert sind, „dass die Stadtplanung kaum gegen sie verstoßen kann [...], oder dass es schwerfallen würde, der Stadtplanung eine Zielverfehlung nachzuweisen“ (Seiß 2013: 121). Selbiges wird hinsichtlich der seit 2002 geltenden *Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten* (ebd.: 65, siehe auch Abb. 81 auf der nächsten Seite) und auch den Stadtbildschutz bemängelt: „Der seit etwa zehn Jahren feststellbare Trend zur Liberalisierung der Wiener Bauordnung, zur Aushöhlung der Schutzzonen und zur

Abb. 81: Planwerk zum Wiener Hochhauskonzept, 2002 (Skyscrapercity)



ökonomischen Flexibilisierung des bundesgesetzlich geregelten Denkmalschutzes betrifft ja nicht nur das zentrale Welterbegebiet sondern auch andere Gebiete der Stadt mit überdurchschnittlich erhaltenswerter Bausubstanz und hohem Immobilienpreis [...]“ (Landerer 2010: 135). Diese zunehmende Unverbindlichkeit der Planung hat wiederum zur Folge, dass gewachsene, informelle Netzwerke, Beziehungen und Abhängigkeiten innerhalb der Wiener Stadtentwicklungspolitik vermehrt zum Tragen kommen. Vorgenanntes Zitat von Markus Landerer impliziert dabei indirekt, dass sich die städtischen Instanzen der Wiener Stadtentwicklung bewusst einen gewissen Handlungsspielraum bei der

Bewertung von wirtschaftlich attraktiven Bauvorhaben erhalten würden, um kein solches Projekt von vornherein auszuschließen und Einzelfälle mit den beteiligten Akteuren verhandeln zu können.

### Der Stadtbildschutz als Indikator des generellen Verlustes planerischer Handlungskompetenz

In der Theorie erscheint eine solche Grundflexibilität dabei nicht zwangsläufig verwerflich, die praktische Handhabung dieses Entscheidungsspielraums kann vor dem Hintergrund der besagten, spezifischen Strukturen der Wiener Stadtentwicklungspolitik jedoch durchaus als fahrlässig bewertet werden: In der Praxis kommen genannte Strukturen in

Form einer fortlaufenden Machtverschiebung innerhalb der Wiener Stadtentwicklung zugunsten von privatwirtschaftlichen Akteuren zum Tragen, die sich wiederum in der Realisierung baulicher Interventionen im historischen baulichen Kontext der Wiener Innenstadt widerspiegelt. Diese Bauprojekte stellen somit aufgrund der exemplarisch zu beobachtenden Unwirksamkeit öffentlicher Planungsstrategien und -Instrumente, die im Bereich des Stadtbildschutzes (theoretisch) in Kraft sind, einen Indikator für den generellen Verlust planerischer Handlungskompetenz dar. Bei einer Fortsetzung dieser Machtverschiebungsprozesse ist daher nicht auszuschließen, dass neben des städtischen Erbes der historischen Bausubstanz der Wiener Innenstadt auch jenes des örtlichen *Wohnbauerbes* durch die voranschreitende Neoliberalisierung der Stadtentwicklung sowie den einhergehenden Kontrollverlust der (regulativen) Stadtplanung gefährdet wird. In den vergangenen Jahren als zulässig befundene und realisierte, üblicherweise dem *Investorenstädtebau* zugerechnete Projekte entsprachen dabei nicht hinreichend den übergeordneten städtischen Entwicklungsstrategien Wiens und/oder weisen aufgrund ihrer Monofunktionalität keinen erkennbaren Mehrwert für gesamtstädtische Entwicklungsperspektiven auf. Im Hinblick auf Projekte im Spannungsfeld zwischen Stadtbildschutz und Stadtentwicklung ist dabei jedoch festzuhalten, dass ersterer dabei keinesfalls per Definition oberste Priorität genießen muss. Die Anpassung der existierenden Stadtstrukturen an sich permanent wandelnde Ansprüche und Lebensentwürfe ist vielmehr ein unabdingliches und wichtiges Merkmal der Stadt im Allgemeinen und wachsender Städte im Besonderen. Wichtig ist hierbei jedoch, dass die öffentlichen Planungsinstanzen als *Anwalt* langfristiger und nachhaltiger Entwicklungsperspektiven gesamtstädtische Entwicklungsperspektiven zur Grundlage ihres Planens und Handelns machen. Übergeordnete, integrierte und verbindliche Strategien

sind in diesem Zusammenhang unabdingbar, um bei der notwendigen Zusammenarbeit mit planungsexternen Akteuren wie Investoren oder auch der Lokalpolitik *Spielregeln* zu definieren. Diese tragen im Anschluss idealerweise dazu bei, allzu diskursive Kompromisssuchen bei der Realisierung einzelner Projekte sowie langfristig einen generellen Kontrollverlust über die Stadtentwicklung zu unterbinden.

### Wie umgehen mit dem Erbe?

Das erörterte, spezifische Fallbeispiel der Wiener Innenstadt kann dabei stellvertretend für zwei maßgebliche Diskurse betrachtet werden, die sich in ähnlichen oder anderen Konstellation in nahezu allen – sowie insbesondere wachsenden – Metropolen der Welt finden: Einerseits die Frage des *richtigen* Umgangs mit dem materiellen und immateriellen *Stadterbe* (wie historischem Baubestand, einer tradierten Planungs- und Baukultur oder wie im Falle Wiens dem *Wohnbauerbe*), andererseits die Herausforderung parallel divergierender Machtverhältnisse in der Stadtentwicklung. Im Falle letzterer muss festgehalten werden, dass in Anbetracht der Komplexität der *postmodernen Stadt* (im Hinblick auf Akteursstrukturen der Stadtentwicklung ebenso wie die zunehmende Vielfalt von Lebensentwürfen sowie der entsprechend zu gestaltenden *Orte*) die Zeit *großer Pläne*, die im klassischen, technokratischen *Top-Down*-Sinne durch städtische Institutionen erarbeitet werden, vorbei scheint. Ebenjene homogenen Gründerzeitquartiere, die heutzutage in der Wiener Innenstadt unter flächendeckendem Schutz stehen (siehe 1.2), würden in vergleichbarer (insbesondere prozessualer und funktionaler) Form heute kaum mehr errichtet werden. Wien begreift sich etwa seit Beginn der 1990er-Jahre vielmehr als eine kooperative *Patchwork City*, in der sich zeitgenössische gesellschaftliche Themen in all ihrer Vielfalt baulich manifestieren (Seiß 2013: 187). Dies bedeutet jedoch nicht, dass *große Pläne* generell keinen Mehrwert mehr für die Stadtentwicklung haben. Zwar manifestieren sich diese nur noch selten in Form

Abb. 82: Schnittstelle zwischen Vorstadt- und Gründerzeitstrukturen in Alsergrund, ca. 1900 (Stauda)



weitläufiger Stadterweiterungen (wie beispielsweise der *Seestadt Aspern*), als strategische Leitbilder können sie jedoch einen maßgeblichen Beitrag zur erwähnten *Planungs- und Baukultur* einer Stadt leisten. Gerade im Anbetracht der heutzutage erforderlichen Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Akteuren der Stadtentwicklung können sie dabei helfen, Möglichkeiten und Grenzen für alle Beteiligten zu definieren und die wirkenden Kräfte zugunsten einer ausgewogenen, gesamtstädtischen Entwicklung zu kanalisieren. Hinsichtlich der erwähnten Herausforderung des Umgangs mit dem baulichen und nicht-baulichen *Erbe* wachsender Städte ist zunächst festzuhalten, dass die Sensibilität für historische Baubestände ein relativ neues Phänomen darstellt. Gerade in der Wiener Innenstadt als repräsentatives *Zentrum der Macht* nahmen jeweils wirkende gesellschaftliche Kräfte kaum Rücksicht auf das bauliche Erbe früherer Generation. Das mittelalterliche

Wien fiel so weitestgehend dem Barock zum Opfer, einst der Stadt vorgelagerte Dorfstrukturen der Gründerzeit (siehe 1.1; Abb. 82).

### Der gesellschaftliche Wert des leistbaren Wohnens

Im Vordergrund stand dabei stets die Anpassung der Stadtstruktur an sich wandelnde gesellschaftliche Ansprüche, die auch heutzutage ein zentrales Element der Stadtentwicklung darstellt. Auch wenn so die Nachfrage nach Altbauten (die in Form geschützter Gebäude rund 86% des Baubestandes der Innengürtelbezirke ausmachen (Thalhammer 2015b) und besonders von überhöhten Mieten betroffen sind, Kadi 2017: 11) weiterhin steigt (Thalhammer 2015b), weisen sie strukturelle und altersbedingte Defizite auf, deren Anpassung an moderne Ansprüche auch durch die (in Anbetracht der Wohnraumknappheit unverhältnismäßigen) Limitationen des Stadtbildschutzes mit erheblichen

Kosten, Mühen und auch Limitationen verbunden ist (ebd.). Zwar rechtfertigen ihre städtebaulich-funktionalen Qualitäten ausdrücklich Ansätze zur Schaffung neuen, leistbaren Wohnraums im Bestand (siehe 5.2 und 5.3), der in Anbetracht der zentralen Lage der Gründerzeitviertel zudem die Möglichkeit eines sichtbaren Bekenntnisses der Stadt Wien zur qualitativen Fortsetzung ihres *Wohnbauerbes* (auch in Bereichen mit einem hohen Maß an Flächenkonkurrenz) zu verstehen wäre, gleichzeitig sind insbesondere auch vertikale Potenziale der *Modernisierung der Moderne* (siehe 5.5) zu erörtern. Ebenso wie beim Umgang mit der *Baukultur* einer Stadt ist somit eine übergeordnete Strategie für den Umgang mit bewahrenswerten und fortsetzungswürdigen *Qualitäten* des leistbaren Wohnens in der Wiener Innenstadt zu definieren, die im Einzelfall die notwendige Eindeutig- und Verbindlichkeit besitzt, um (auch durch eine glaubwürdige und ausdifferenzierte Gremienarbeit) Irritationen zu vermeiden. Der Schutz baulicher und auch nicht-baulicher Strukturen ist dabei auch immer ein Statement dessen, welche *Werte* einer Stadt *schützenswert* erscheinen. Während so allzu starke bauliche Interventionen in historische Baubestände oftmals als respektlose Geste des aktuell vorherrschenden Neoliberalismus über (oftmals verklärte, bauliche) Werte der Vergangenheit interpretiert werden (siehe 2.1), würde eine ausbleibende Manifestierung der sich wandelnden Werte einer Stadt für ihre Entwicklung ebenso hinderlich sein. Die perspektivische Herausforderung für Wien hinsichtlich der Fortsetzung des lokalen *Wohnbauerbes* im Spannungsfeld zwischen neoliberaler Stadtentwicklung und Stadtbildschutz liegt somit in einem klaren Bekenntnis zum auch perspektivisch wertvollen und maßgeblichen gesellschaftlichen Wert des leistbaren Wohnens – durch konsequente planerisch-legislative Implementierung, vor allem aber durch fortlaufende und qualitätsvolle Einschreibung in die Wiener Innenstadt als bauliches Abbild ebendieser gesellschaftlichen Werte.

### **Szenario: Regulation**

In Anbetracht der Komplexität der Herausforderungen, Spannungsfelder, Akteursstrukturen und Kontroversen erscheinen diverse Szenarien der Fortführungsperspektiven des Wiener *Wohnbauerbes* denkbar, von denen zum Abschluss der vorliegenden Arbeit drei skizziert werden sollen. Entscheidender Parameter bei allen drei dieser Szenarien ist jeweils Handlungswille und -Fähigkeit der öffentlichen Planung, die als indirekter Adressat der eingehenden Ausführungen (zumindest theoretisch) in der Lage wäre, durch administrative, legislative und planerische Ansätze und Instrumentarien Einfluss auf den Gesamtdiskurs zu erwirken. Das erste Szenario stellt hierbei eine Art *Maximalvariante* in Form von verstärkter regulativer Intervention der Planung dar. Hierbei würden, entgegen des (auch im *Innerösterreichischen Stabilitätspakt* begründeten) aktuellen Trends der Entbürokratisierung in der Wiener Stadtentwicklung, eine Betonung des Qualitätsanspruches im Wohnbau durch eine Differenzierung und Internationalisierung der Gremienarbeit, eine kompromisslose Priorisierung des Stadtbildschutzes sowie eine vergleichsweise regulative Interpretation der Zusammenarbeit mit privatwirtschaftlichen Akteuren allgemeine, potenzielle Interventionsansätze darstellen. Bedingung für eine solche, einem Paradigmenwechsel gleichkommende Umkehr der aktuell zu beobachtenden Prozesse in der Wiener Stadtentwicklungspolitik wäre dabei wohl eine Destabilisierung der informellen Netzwerke zwischen Politik, Wirtschaft und Stadtplanung, die beispielsweise durch einen (unwahrscheinlichen) Machtverlust der SPÖ herbeigeführt werden könnte. Mögliche Ansätze einer solchen Entwicklung skizzierte Reinhard Seiß in seinem kurz nach dem Verlust der absoluten SPÖ-Mehrheit bei der Wiener Gemeinderatswahl 2010 verfassten Artikel „Grünes Wien?“ (vgl. Seiß 2010), kam jedoch zu dem berechtigten Schluss, dass eine (generell mögliche) Trendwende trotz *grüner* Regierungsbeteiligung nach wie vor maßgeblich vom Handlungswillen der Verantwortlichen

abhängig sei. Eine eventuelle, perspektivische Impulsgeberfunktion kommt somit hauptsächlich der *IBA\_Wien 2022* sowie ihrer Verstetigung (siehe 5.2) zu, durch die sich eine externalisierte, differenzierte und verstärkt qualitätsorientierte Interpretation von Planungsprozessen im Bereich des Wohnbaus, ebenso wie eine allgemein verstärkte Wertschätzung ebenjenes, etablieren könnte. Mögliche Folgen dieses Extremszenarios eines Paradigmenwechsels wären auf der einen Seite ein konstanterer Qualitäts- und Innovationsanspruch im sozialen Wohnbau und eine Reduktion kosten- und zeitintensiver Diskurse bei Interventionen im historischen Baubestand, auf der anderen Seite würde die vor dem Hintergrund der Wohnungsnot aktuell avisierte Verschlinkung von Verfahren untergraben, Renditepotenziale (auch für die öffentliche Hand) eingeschränkt und durch den restriktiveren Umgang mit baulichen Interventionen im Innenstadtbereich gegebenenfalls sogar der Suburbanisierungsprozess vorangetrieben werden.

### **Szenario: Kontrollverlust**

Das zweite Szenario, zusammengefasst unter dem Schlagwort *Kontrollverlust*, stellt trotz dessen negativen Beiklangs gewissermaßen einen Mittelweg zwischen den beiden *Extremszenarien* der Regulation sowie der nachfolgenden *Kontrollaufgabe* dar. Im Wesentlichen beschreibt es die Fortsetzung der erkennbaren Trends der Neoliberalisierung der Stadtentwicklung sowie der Entbürokratisierung des Wiener Verwaltungsapparates, von dem letztendlich auch entscheidende Instrumente der Planung betroffen sind. Christoph Luchsinger, Architekt und Professor für Städtebau und Entwerfen an der TU Wien, bemängelt zudem den Umstand, „dass in Wien zu viele Instanzen mitmischen“ und empfiehlt der Gemeinde dementsprechend „ihre Kompetenzen zu bündeln und den Apparat zu verschlanken“ (Czaja 2017). Neben der MA 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung) würden so auch die MAs 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung), 19 (Architektur und Stadtgestaltung), 20 (Energieplanung), 22 (Umweltschutz), 25

(Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser), 28 (Straßenverwaltung und Straßenbau), 37 (Baupolizei), 50 (Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten) sowie „vielleicht noch ein paar andere“ im Feld der Stadtentwicklung tätig sein, woraus sich das Problem der „Zerstückelung von Zuständigkeiten“ ergeben würde (ebd.). Trotz der kürzlich in die Wege geleiteten Strukturreform des Wiener Verwaltungsapparates sieht Luchsinger die von ihm skizzierte Kompetenzbündelung jedoch als „kaum realistisch“ an, da „Wien [...] historisch eine Stadt der Stände“ sei, „immer schon gesudert“ und „eine Art produktiven Durchwurstelns praktiziert“ habe (ebd.). Dies kann wiederum als ein Querverweis auf die ortsspezifische Planungs- und Baukultur Wiens interpretiert werden, die sich in informellen Netzwerken und Praktiken niederschlägt und deren als durchaus realistisch zu betrachtende Fortsetzung unter dem Szenario eines *Kontrollverlustes* zusammengefasst wird. Die Ursache ebenjenes Kontrollverlustes liegt dabei jedoch weniger in dieser tradierten Planungs- und Baukultur an sich, durch die Wien laut Luchsinger „zu dem geworden“ sei, „was es heute ist“ (ebd.), sondern durch den parallel voranschreitenden Prozess der Neoliberalisierung der Stadtentwicklung. Schlagen sich so Entscheidungs- und Handlungsspielräume der Planung in der Vergangenheit zumeist noch in einem diskursiven und projektorientierten Charakter der Stadtentwicklung nieder, so werden diese Spielräume aktuell vermehrt durch privatwirtschaftliche Akteure ausgenutzt. Das Szenario der Fortführung dieses *Kontrollverlustes* der Gemeinde würde sich entsprechend der zunehmenden Deregulierung der öffentlichen Planung in der Wiener Innenstadt einerseits in effektiven und flexiblen, andererseits fortlaufend kontroversen (Wohn-) Bauprojekten vergleichsweise niedriger städtebaulich-architektonischer Qualität ausdrücken. Drohende Konsequenzen wären somit auf nicht-baulicher Ebene eine Zunahme der sozialräumlichen Segregation (eventuell mit schlussendlich negativen Einflüssen auf die lokale Lebensqualität) durch weiterhin steigende

Wohnungspreise (siehe 4.3) sowie das sukzessive Scheitern am eigenen Anspruch der „Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens“ (siehe 5.3), auf baulichem Maßstab die fortlaufende Fragmentierung des Wiener Stadtgefüges durch Investorenstädtebau mit sich parallel verstärkenden Drucksituationen in den innerstädtischen Gründerzeitvierteln (siehe 5.2 und 6.1).

#### **Szenario: Kontrollaufgabe**

Das abschließende, als *Kontrollaufgabe* der Gemeinde betitelte Szenario stellt als weitere *Maximalvariante* den Gegenpol zum eingehend beschriebenen Szenario der Regulation dar. Kennzeichnendes Merkmal wäre demnach eine generelle Deregulierung der öffentlichen Planung, wobei das entstehende *Vakuum* in erster Linie durch (die Hoffnung auf) eine marktwirtschaftliche Selbstregulierungsfunktion ausgefüllt werden würde. Konkret könnte die Kontrollaufgabe der Planung im Bereich des geförderten Wohnbaus beispielsweise die durch Wohnbaustadtrat Dr. Ludwig bislang ausgeschlossene Zusammenarbeit mit gewerblichen Bauträgern (siehe 1.4), den erneuten Rückzug der Gemeinde aus dem sozialen Wohnbau oder im weiteren Sinne gar den Verkauf von Gemeindebauten, beispielsweise mit dem Ziel des Schuldenabbaus, bedeuten. Gegebenenfalls erleichtert werden könnten hingegen Druck- und Flächenkonkurrenzsituationen im Bereich der Wiener Innenstadt, sofern die skizzierte Kontrollaufgabe der Planung zusätzlich mit einer weitreichenden Deregulierung des Stadtbildschutzes und/oder einer (aktuell bereits anhand des Projektes *Hotel InterContinental / Wiener Eislaufverein* am Wiener Heumarkt (siehe 2.3) diskutierten) Hinnahme eines Verlustes des Weltkulturerbe-Status der Inneren Stadt einhergehen würde. Bislang noch stark diskursiv-kontrovers geprägte Bauvorhaben im Bereich der Wiener Innenstadt, die oftmals in für alle Beteiligte unbefriedigenden *Kompromissprojekten* (siehe 3.4) enden, würden hierdurch erheblich vereinfacht und beschleunigt, wodurch der Standort Wien für privatwirtschaftliche Akteure ungleich attraktiver

und der Gemeindehaushalt erheblich entlastet werden könnte. Der Preis dieser Kontrollaufgabe wäre jedoch eine gänzlich dem Wiener *Genius Loci* (Musner 2009: 14) widersprechende Infragestellung der eingehend erwähnten, baulichen und nicht-baulichen *Werte* der Stadt. Was bliebe, wäre die Hoffnung auf die Entwicklung einer neuen, den veränderten Rahmenbedingungen einer wachsenden Stadt im 21. Jahrhundert entsprechenden Planungs- und Baukultur, die die Mehrwerte tradierter, ortsspezifischer Potenziale ebenso wie jene neuer Dynamiken im Kontext der wachsenden Stadt erkennt und vereint:

„Eine aggressiv proaktive Stadtplanung in einer jahrhundertlang gewachsenen Stadt ist ein Ding der Unmöglichkeit. In einer Stadt wie Wien darf man nicht nur offensiv sein. Man muss an die Sache auch reaktiv herangehen.“

(Christoph Luchsinger, Czaja 2017)

## Abkürzungsverzeichnis

|            |  |         |  |         |  |
|------------|--|---------|--|---------|--|
| Abb.       | Abbildung                                    | JESSICA | Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas  | Vgl.    | Vergleich  |
| Abs.       | Absatz                                       |         |  | WBSF    | Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds |
| AG         | Aktiengesellschaft                           | K.k.    | Kaiserlich-königlich   |         |  |
| BAI        | Bauträger Austria Immobilien                 | KFZ     | Kraftfahrzeug  | WE      | Wohneinheit/en   |
| Bzw.       | Beziehungsweise                              | LKW     | Lastkraftwagen   | WIGEBAG | Wiener Gemeindewohnungsbaugesellschaft                 |
| Ca.        | Circa  | MA      | Magistratsabteilung  |         |  |
| CoRE       | Centre of Refugee Empowerment                | Mag.    | Magister   | WWFSG   | Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetz                |
| Dipl.-Ing. | Diplom-Ingenieur                             | Mio.    | Million/en   | Z.B.    | Zum Beispiel   |
| Dr.        | Doktor                                       | MRG     | Mietrechtsgesetz   |         |  |
| Ebd.       | Ebenda                                       | O.J.    | Ohne Jahr  |         |  |
| EFRE       | Europäischer Fonds für regionale Entwicklung | PPP     | Public-Private-Partnership                                       |         |  |
| Et al.     | Et alii                                      | Prof.   | Professor  |         |  |
| EU         | Europäische Union                            | SEG     | Stadterneuerungs- und Eigentumswohnungsgesellschaft              |         |  |
| EXPO       | Exposition Universelle Internationale        | SPÖ     | Sozialdemokratische Partei Österreichs                           |         |  |
| GB*        | Gebietsbetreuung Stadterneuerung             | STEP    | Stadtentwicklungsplan  |         |  |
| GESIBA     | Gemeinnützige Siedlungs- und Bau AG          | TU      | Technische Universität   |         |  |
| GFZ        | Geschossflächenzahl                          | U-Bahn  | Untergrundbahn   |         |  |
| GmbH       | Gesellschaft mit beschränkter Haftung        | UFO     | Unbekanntes Flugobjekt   |         |  |
| GRÜNE      | Die Grünen – Die Grüne Alternative           | UIA     | Urban Innovative Actions   |         |  |
| IBA        | Internationale Bauausstellung                | UNESCO  | United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization |         |  |
|            |  | URBION  | Urban Intervention Gürtel West                                   |         |  |

## Quellenverzeichnis

Achleitner, Friedrich (2013): Vorwort, in: URBAN+ (Hrsg.): Wer baut Wien. Regensburg: Verlag Friedrich Pustet: 7-9.

Architektur und Tirol (Hrsg.) (o.J.): Hochhausstudie Innsbruck, unter: <https://aut.cc/publikationen/hochhausstudie-innsbruck> (21.02.2018).

Arora, Steffen / Neuhold, Thomas / Springer, Gudrun (2017): UNESCO-Weltkulturerbe. Der schwierige Schutz der Schätze, unter: <http://derstandard.at/2000050784047/Unesco-Weltkulturerbe-Der-schwierige-Schutz-der-Schaetze> (21.02.2018).

Bambach, Eva (2014): Wie die Unesco mit dem Label „Weltkulturerbe“ unsere Städte zerstört, unter: <https://scilogs.spektrum.de/denkmaele/wie-unesco-label-weltkulturerbe-staedte/> (21.02.2018).

Bauer, Anna-Maria (2015): Wohnungen. Neue Darlehen für Singles, unter: <https://kurier.at/chronik/wien/wohnungen-neues-darlehen-fuer-singles/153.333.797> (21.02.2018).

Baumann, Meret (2015): Wien – zurück zu alter Größe, unter: <https://www.nzz.ch/international/deutschland-und-oesterreich/wien--zurueck-zu-alter-groesse-1.18476731> (21.02.2018).

Bayrhammer, Bernadette (2014): Sonnwendviertel. Eine Schule, die zum Ausprobieren zwingt, unter: [https://diepresse.com/home/bildung/schule/3874414/Sonnwendviertel\\_Eine-Schule-die-zum-Ausprobieren-zwingt](https://diepresse.com/home/bildung/schule/3874414/Sonnwendviertel_Eine-Schule-die-zum-Ausprobieren-zwingt) (21.02.2018)

Becker, Ines (2013): Nachverdichtung der besonderen Art, unter: <https://www.talisonline.de/2013/06/nachverdichtung-bauen-lucken-schliessen-frankfurt-wohnraum/> (21.02.2018).

Bernecker, Roland (2008): Vorwort des Generalsekretärs der Deutschen UNESCO-Kommission, in: Deutsche UNESCO-Kommission (Hrsg.): Managementpläne für Welterbestätten. Ein Leitfaden für die Praxis. Bonn: Deutsche UNESCO-Kommission: 4-5.

Bernold, Matthias (2014): Heißer Kampf um ein Filetstück, unter: <http://www.zeit.de/2014/11/wien-investor-eislaufverein> (21.02.2018).

Bitzan, Gerhard (2015): Kometgründe. Zurück an den Start in Meidling, unter: [http://diepresse.com/home/panorama/wien/4861068/Kometgruende\\_Zurueck-an-den-Start-in-Meidling](http://diepresse.com/home/panorama/wien/4861068/Kometgruende_Zurueck-an-den-Start-in-Meidling) (21.02.2018).

Blei, Bianca (2013): Wien will sozialen Wohnbau vor EU schützen, unter: <http://derstandard.at/1385168899596/Wien-will-sozialen-Wohnbau-vor-EU-schuetzen> (21.02.2018).

Breckner, Ingrid (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Hamburg, 19.12.2017.

Breigleb, Till (2015): Wien, du hast es besser, unter: <https://www.brandeins.de/archiv/2015/immobilien/wien-du-hast-es-besser/> (21.02.2018).

Breigleb, Till (2017): Sonnwendviertel Wien. Sofort wieder abreißen, unter: [www.art-magazin.de/architektur/sofort-wieder-abreißen/12048-rtkl-folge-17-sonnwendviertel-wien-sofort-wieder-abreißen](http://www.art-magazin.de/architektur/sofort-wieder-abreißen/12048-rtkl-folge-17-sonnwendviertel-wien-sofort-wieder-abreißen) (21.02.2018).

Bretschneider, Betül (2014): Ökologische Quartierserneuerung. Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume. Wien: Springer Verlag.

Brückner, Arnold (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 11.10.2017.

Bundeskanzleramt Österreich (Hrsg.) (2017): Bundesrecht konsolidiert. Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz, Fassung vom 15.06.2017, unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> (21.02.2018).

Bunjes, Miriam (2017): Das Geheimnis der bezahlbaren Mieten, unter: <https://www.welt.de/politik/deutschland/article161031051/Das-Geheimnis-der-bezahlbaren-Mieten.html> (21.02.2018).

Caruso, Pietro / Czech, Hermann / Hebertshuber, Martin / Marchner, Günther / Schoibl, Heinz / Simon Fellmeth, Simon / Jourdan, Benjamin / Jourdan, Jochem / Marchese, Vincenzo / Köberl, Rainer / Pirker, Rainer / Rieder, Maximilian (2002): Hochhausstudie Innsbruck. Innsbruck: Stadt Innsbruck – Stadtplanung.

Chorherr, Christoph (2014): Offener Brief von Christoph Chorherr an Immobilienwirtschaft, unter: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20140805\\_OTS0095/offener-brief-von-christoph-chorherr-an-immobilienwirtschaft](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20140805_OTS0095/offener-brief-von-christoph-chorherr-an-immobilienwirtschaft) (21.02.2018).

Csendes, Peter / Opll, Ferdinand (2006): Wien. Von 1790 bis zur Gegenwart. Wien: Böhlau Verlag.

Czaja, Wojciech (2014): Wien. Architektenkritik an Interconti und Eislaufverein, unter: <http://derstandard.at/1395363977043/Wien-Architekten-Kritik-an-Intercont-und-Eislaufverein> (21.02.2018).

Czaja, Wojciech (2017): Neugestaltung des Heumarkts. „Urtypisch Wienerische Geschichte“, unter: <http://derstandard.at/2000050319699/Neugestaltung-des-Heumarkts-Eine-urtypisch-wienerische-Geschichte> (21.02.2018).

Czaja, Wojciech (2017a): Hauptbahnhof. Das sonnige Geschäft mit dem Sonnwendviertel, unter: <https://derstandard.at/2000067094992/Hauptbahnhof-Das-sonnige-Geschaef-mit-dem-Sonnwendviertel> (21.02.2018).

Czaja, Wojciech / Stuibler, Petra (2016): Erbstreitigkeiten von Weltkultur-Format, unter: <http://derstandard.at/2000037762578/Erbstreitigkeiten-von-Weltkultur-Format> (21.02.2018).

Der Standard (Hrsg.) (2001): Eine Chronologie. Museumsquartier (1), unter: <http://www.nextroom.at/building.php?id=2419&sid=5855&inc=pdf> (21.02.2018).

Der Standard (Hrsg.) (2010): „Wir hätten keine Nordkettenbahn von Zaha Hadid“, unter: <http://derstandard.at/1277339536572/Weltkulturerbe-Wir-haetten-keine-Nordkettenbahn-von-Zaha-Hadid> (21.02.2018).

Der Standard (Hrsg.) (2015): Internationale Bauausstellung 2020 in Wien, unter: <http://derstandard.at/2000022316973/Internationale-Bauausstellung-2020-in-Wien> (21.02.2018).

Der Standard (Hrsg.) (2016): Mietrechtsreform laut SPÖ „knapp vor dem Abschluss“, unter: <http://derstandard.at/2000035508389/Mietrechts-Reform-laut-SPOe-knapp-vor-dem-Abschluss> (21.02.2018).

Der Standard (Hrsg.) (2016a): „Große Angebotslücke“ am Wiener Wohnungsmarkt, unter: <http://derstandard.at/2000031134828/Grosse-Angebots-luecke-am-Wiener-Wohnungsmarkt> (21.02.2018).

Deutsche Wirtschaftsnachrichten (Hrsg.) (2013): Wien: Immobilienblase bei Eigentums-Wohnungen, unter: <https://deutsche-wirtschafts-nachrichten.de/2013/04/22/wien-immobilienblase-bei-eigentums-wohnungen/> (21.02.2018).

Deutscher Städte- und Gemeindebund (Hrsg.) (2004): Positionspapier des Deutschen Städte- und Gemeindebundes zum II. Nationalen Städtebaukongress. Stadtentwicklung zwischen privatem Einfluss und öffentlicher Verantwortung. Berlin: Deutscher Städte- und Gemeindebund.

Die Presse (Hrsg.) (2008): Wiener Büro-Immobilien. Finanzkrise als Preistreiber, unter: [http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/352053/Wiener-BueroImmobilien\\_Finanzkrise-als-Preistreiber](http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/352053/Wiener-BueroImmobilien_Finanzkrise-als-Preistreiber) (21.02.2018).

Die Presse (Hrsg.) (2010): Wien. Belebung der „Verkehrshölle“ Gürtel, unter: [http://diepresse.com/home/panorama/wien/546648/Wien\\_Belebung-der-Verkehrshoelle-Guertel#slide-546648-0](http://diepresse.com/home/panorama/wien/546648/Wien_Belebung-der-Verkehrshoelle-Guertel#slide-546648-0) (21.02.2018).

Die Presse (Hrsg.) (2014): Wien. Der Kampf um den Dachausbau auf einem Barockhaus, unter: [http://diepresse.com/home/panorama/wien/4620918/Wien\\_Der-Kampf-um-den-Dachausbau-auf-einem-Barockhaus](http://diepresse.com/home/panorama/wien/4620918/Wien_Der-Kampf-um-den-Dachausbau-auf-einem-Barockhaus) (21.02.2018).

Die Presse (Hrsg.) (2016): Neuer Gemeindebau fährt auf der Retro-Schiene, unter: [http://diepresse.com/home/diverse/immoapp/4917834/Wohnen\\_Neuer-Gemeindebau-faehrt-auf-der-RetroSchiene](http://diepresse.com/home/diverse/immoapp/4917834/Wohnen_Neuer-Gemeindebau-faehrt-auf-der-RetroSchiene) (21.02.2018).

Die Presse (Hrsg.) (2016a): Tausende neue Gemeindewohnungen auf dem Dach, unter: <http://diepresse.com/home/panorama/wien/5064175/Tausende-neue-Gemeindewohnungen-auf-dem-Dach> (21.02.2018).

Die Presse (Hrsg.) (2016b): Verhandlungen zur Mietrechts-Reform erneut gescheitert, unter: <http://diepresse.com/home/innenpolitik/5062570/Verhandlungen-zur-MietrechtsReform-erneut-gescheitert> (21.02.2018).

Die Presse (Hrsg.) (2016c): Wien baut ab 2017 mehr Wohnungen, unter: <http://diepresse.com/home/diverse/immoapp/4928342/Wien-baut-ab-2017-mehr-Wohnungen> (21.02.2018).

Doering, Kai (2016): So wird bezahlbares Wohnen für alle möglich, unter: <https://www.vorwaerts.de/artikel/so-bezahlbares-wohnen-alle-moeglich> (21.02.2018).

Donnerbauer, Paul (2015): In Wien wird immer noch mit Wohnraum spekuliert, unter: [https://www.vice.com/de\\_ch/article/in-wien-wird-immer-noch-mit-wohnraum-spekuliert-492](https://www.vice.com/de_ch/article/in-wien-wird-immer-noch-mit-wohnraum-spekuliert-492) (21.02.2018).

Durth, Werner (2010): 10 Empfehlungen zur Durchführung einer Internationalen Bauausstellung, unter: [http://www.imorde.de/fileadmin/Dateien/Bilder/03\\_Projekte/Kongresse/Flyer\\_Kongresse/Flyer\\_IBAmeetsIBA.pdf](http://www.imorde.de/fileadmin/Dateien/Bilder/03_Projekte/Kongresse/Flyer_Kongresse/Flyer_IBAmeetsIBA.pdf) (21.02.2018).

Eigner, Peter / Matis, Herbert / Resch, Andreas (1999): Sozialer Wohnbau in Wien. Eine Bestandsaufnahme. Wien: Demokratiezentrum Wien.

Eigner, Peter / Resch, Andreas (2001): Phasen der Wiener Stadtentwicklung. Wien: Demokratiezentrum Wien.

Elmer, Claudia (2016): Vertikal Wohnen. Wien wächst nach oben, unter: <https://kurier.at/wohnen/vertikal-wohnen-wien-waechst-nach-oben/175.194.499> (21.02.2018).

Engelhard, Karla (2014): Wien kämpft für seinen sozialen Wohnungsbau, unter: [http://www.deutschlandfunk.de/immobilien-wien-kaempft-fuer-seinen-sozialen-wohnungsbau.795.de.html?dram:article\\_id=293900](http://www.deutschlandfunk.de/immobilien-wien-kaempft-fuer-seinen-sozialen-wohnungsbau.795.de.html?dram:article_id=293900) (21.02.2018).

Europäische Union (Hrsg.) (2015): EU-Projekte in Österreich. Mingo – Start-up services in Wien, unter: <http://ec.europa.eu/avservices/video/player.cfm?sitelang=en&ref=I099266> (21.02.2018).

Fahrngruber, Bernd (2001): Bauwirtschaftliche Aspekte der Wiener Stadterweiterung unter Kaiser Franz Joseph I. Die Schleifung der Wiener Stadtmauer 1858 bis 1864. Eine wirtschafts- und sozialhistorische Analyse. Wien: Wirtschaftsuniversität Wien.

Fassmann, Heinz / Hatz, Gerhard (2009): Wien. Städtebauliche Entwicklung und planerische Probleme, in: Fassmann, Heinz / Hatz, Gerhard / Matznetter, Walter (Hrsg.): Wien. Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau Verlag: 13-35.

Fassmann, Heinz / Hatz, Gerhard (2009a): Die historische Altstadt und die moderne City, in: Fassmann, Heinz / Hatz, Gerhard / Matznetter, Walter (Hrsg.): Wien. Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau Verlag: 39-90.

Felber, Veronika (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 12.10.2017.

Feuerstein, Christiane (2009): Anfänge der sanften Stadterneuerung. Die Entdeckung der alltäglichen Stadt, in: Feuerstein, Christiane / Fitz, Angelika (Hrsg.): Wann begann temporär. Frühe Stadtinterventionen und sanfte Stadterneuerung in Wien. Wien: Springer Verlag: 9-61.

Förster, Wolfgang (2005): Stadterneuerung zwischen Markt und Staat. Der Wiener Weg, in: Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschsprachigen Hochschulen (Hrsg.): Jahrbuch Stadterneuerung 2004/2005. Berlin: Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin: 299-311.

Förster, Wolfgang (2016a): Eine IBA auf mehreren Ebenen – retrospektive Betrachtung der IBA-Talks im ersten Halbjahr 2016, in: IBA\_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen (Hrsg.): IBA-TALKS Mai/Juni 2016. Die Internationale Bauausstellung Wien im Fokus einer öffentlichen Gesprächsreihe. Wien: IBA\_Wien: 51.

Förster, Wolfgang / Menking, William (2016): Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. Berlin: Jovis Verlag.

Freitag, Wolfgang (2015): Wer baut Wien. Wenn Geld der einzige Maßstab ist, unter: <http://diepresse.com/home/panorama/wien/ideenfuerwien/4798987/Wer-baut-Wien-Wenn-Geld-der-einzige-Massstab-ist> (21.02.2018).

Frodl, Walter (1988): Idee und Verwirklichung. Das Werden der staatlichen Denkmalpflege in Österreich. Wien: Böhlau Verlag.

Gebhard, Josef (2013): "Gemeindebau lebt von sozialer Durchmischung", unter: <https://kurier.at/politik/inland/gemeindebau-lebt-von-sozialer-durchmischung/6.520.690> (21.02.2018).

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (Hrsg.) (2013): Stadtteilmanagement in Neubaugebieten. Wien: Gebietsbetreuung Stadterneuerung.

Gebietsbetreuung Stadterneuerung (Hrsg.) (o.J.): Für Sie im Einsatz, unter: <http://www.gbstern.at/ueber-die-gb/standorte/ueberblick/> (21.02.2018).

Gollner, Christoph (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 11.10.2017.

Gottfried, Margaret (2001): Das Wiener Kaiserforum. Utopien zwischen Hofburg und MuseumsQuartier. Imperiale Träume und republikanische Wirklichkeiten von der Antike bis heute. Wien: Böhlau Verlag.

Gremel, Marcus (2014): Lösungsvorschläge für das Wohnproblem in Wien, unter: <http://derstandard.at/2000007979593/Loesungsvorschlaege-fuer-das-Wohnproblem-in-Wien> (21.02.2018).

Grisold, Andrea / Miklautz, Elfie / Resch, Andreas (2011): Kreativ in Wien. vierzehn Fallstudien im Spannungsfeld von Ökonomie und Kunst. Münster: LIT Verlag.

Groihofer, Brigitte (2017): Städtebauliche Verträge – der Pakt mit dem Investor, unter: <https://www.bauforum.at/architektur-bauforum/staedtebauliche-vertraege-der-pakt-mit-dem-investor-144215> (21.02.2018).

Grubbauer, Monika (2011): Die vorgestellte Stadt. Globale Büroarchitektur, Stadtmarketing und politischer Wandel in Wien. Bielefeld: Transcript Verlag.

Hackenbruch, Felix / Ide, Robert (2017): Andrej Holm tritt zurück und sieht die Schuld bei anderen, unter: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-staatssekretaer-mit-stasi-vergangenheit-andrej-holm-tritt-zurueck-und-sieht-die-schuld-bei-anderen/19257470.html> (21.02.2018).

Hammer, Renate / Jaritz, Patrick / Temel, Robert (2016): Wohnbau. Billig und schnell wird später teuer, unter: <http://derstandard.at/2000031935208/Wohnbau-Billig-und-schnell-wird-spaeter-teuer> (21.02.2018).

Hatz, Gerhard (2009): Kultur als Instrument der Stadtplanung, in: Fassmann, Heinz / Hatz, Gerhard / Matznetter, Walter (Hrsg.): Wien. Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau Verlag: 299-336.

Hatz, Gerhard / Herzog, Stephan / Strahl, Wibke (2009): Neue Urbanität in innerstädtischen Brachen, in: Fassmann, Heinz / Hatz, Gerhard / Matznetter, Walter (Hrsg.): Wien. Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau Verlag: 181-217.

Hatz, Gerhard / Lippl, Clemens (2009): Stadterneuerung. Neues Wohnen in alten Quartieren, in: Fassmann, Heinz / Hatz, Gerhard / Matznetter, Walter (Hrsg.): Wien. Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau Verlag: 147-179.

Hatz, Gerhard / Weinhold, Elmar (2009): Die polyzentrische Stadt. Neue urbane Zentren, in: Fassmann, Heinz / Hatz, Gerhard / Matznetter, Walter (Hrsg.): Wien. Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau Verlag: 337-384.

Heidegger, Gerald (2015): Aufbau für den Zuzug, unter: <http://orf.at/stories/2286310/2271488/> (21.02.2018).

Hellweg, Uli (2009): Stadt im Klimawandel. Die IBA Hamburg, in: IBA\_Hamburg (Hrsg.): Die Kunst der Stadtentwicklung. Berlin: Jovis Verlag: 15-20.

Hertenberger, Gerhard (2010): Die Wiener Hochhausvermehrung, in: Initiative Denkmalschutz (Hrsg.): Denkma[il] 6/2010. Wien: Initiative Denkmalschutz: 12-15.

Höing, Franz-Josef / Mäckler, Christoph / Neppl, Markus / Pesch, Franz / Sonne, Wolfgang / Vollenweider, Ingemar / Wachten, Kunibert / Walter, Jörn / Zlonicky, Peter (2014): Die Stadt zuerst. Kölner Erklärung zur Städtebau-Ausbildung, unter: <http://www.futurelab.tuwien.ac.at/wp-content/uploads/2014/11/140703KoelnerErklaerungMai2014.pdf> (21.02.2018).

Holm, Andrej (2009): Recht auf Stadt. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt, in: Rosa-Luxemburg-Stiftung Thüringen (Hrsg.): Die Stadt im Neoliberalismus. Erfurt: RLS/Gesellschaftsanalyse: 27-37.

Holm, Andrej (2011): Das Recht auf die Stadt, in: Herausgeberkreis Blätter für deutsche und internationale Politik (Hrsg.): Blätter für deutsche und internationale Politik 8/2011: Berlin: Blätter Verlagsgesellschaft: 89-97.

Holm, Andrej (2014): Wiederkehr der Wohnungsfrage, unter: <http://www.bpb.de/apuz/183446/wiederkehr-der-wohnungsfrage?p=all> (21.02.2018).

Holm, Andrej (2017): Mehr Licht als Schatten. Berliner Wohnungspolitik in Rot-Rot-Grün, in: Dérive – Verein für Stadtforschung (Hrsg.): Dérive N° 68. Wien: Dérive – Verein für Stadtforschung: 14-17.

Huber, Florian (2013): Stadtviertel im Gentrifizierungsprozess. Aufwertung und Verdrängung in Wien, Chicago und Mexiko-Stadt. Wien: Wiener Verlag für Sozialforschung.

Hunziker, Christian (2015): Kleine Zimmer, kleine Fenster, kleine Mieten, unter: <http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/bezahlbarer-wohnraum-kleine-zimmer-kleine-fenster-kleine-miete/11563870-all.html> (21.02.2018).

IBA\_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen (Hrsg.) (2016a): QUERGEDACHT! IBA-Talk, unter: [http://www.iba-wien.at/veranstaltungen/uebersicht/past-event-detail/?no\\_cache=1&tx\\_dimdates\\_Magistratsabteilung\\_8,Wiener Stadt- und Landesarchiv \(o.J.\): Von der Metropole eines Großreiches zur Hauptstadt eines Kleinstaates - Stadtgeschichte Wiens](http://www.iba-wien.at/veranstaltungen/uebersicht/past-event-detail/?no_cache=1&tx_dimdates_Magistratsabteilung_8,Wiener%20Stadt-und%20Landesarchiv%20(o.J.):%20Von%20der%20Metropole%20eines%20Gro%C3%9Freiches%20zur%20Hauptstadt%20eines%20Kleinstaates%20-%20Stadtgeschichte%20Wiens), unter: <https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/ueberblick/metropole.html> (21.02.2018).

IBA\_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen (Hrsg.) (2017): Programmatik zur Internationalen Bauausstellung Wien 2022. Wien: IBA\_Wien.

Indra, Irene (2008): „U-Bahn gleich Aufwertung?“ Der Einfluss der U-Bahn auf die Preisentwicklung von Mietwohnungen. Wien: Universität Wien.

Jandl, Paul (2007): Wien baut und erfindet sich neu. Das Ende des Canaletto-Blicks, unter: [https://www.nzz.ch/das\\_ende\\_des\\_canaletto-blicks-1.515981](https://www.nzz.ch/das_ende_des_canaletto-blicks-1.515981) (21.02.2018).

Junge Generation in der SPÖ Wien (Hrsg.) (2015): Wohnfühlen in Wien, unter: <http://grw2015.junge-generation.at/project/wohnen/> (21.02.2018).

Kadi, Justin (2017): Wie das Mietrecht die Mieten treibt und was die Politik unternimmt. Ein Kommentar zur Lage am Wiener Wohnungsmarkt, in: Dérive – Verein für Stadtforschung (Hrsg.): Dérive N° 68. Wien: Dérive – Verein für Stadtforschung: 9-13.

Kadi, Justin (2017a): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 12.10.2017.

Kapeller, Lukas (2017): Hauptstadt des bezahlbaren Wohnens, unter: <http://www.zeit.de/gesellschaft/zeitgeschehen/2017-03/wohnen-wien-preise-gentrifizierung-probleme> (21.02.2018).

Kary, Christine (2012): Was ist ein Assanierungsgebiet, unter: <http://immobilien.diepresse.com/home/recht/1287349/Was-ist-ein-Assanierungsgebiet> (21.02.2018).

Khanna, Parag (2011): When cities rule the world, unter: <http://www.mckinsey.com/global-themes/urbanization/when-cities-rule-the-world> (21.02.2018).

Kippenberger, Susanne (2016): Das Mieter-Paradies, unter: <http://www.tagesspiegel.de/weltspiegel/sonntag/wohnungsbau-in-wien-das-mieter-paradies/12989410.html> (21.02.2018).

- Klein, Dieter (2005): Vom Abriss ohne Reue zur Altstadtstnalgie, in: Klein, Dieter / Kupf, Martin / Schediwy, Robert (Hrsg.): Stadtbildverluste Wien. Ein Rückblick auf fünf Jahrzehnte. Münster: LIT Verlag: 25-51.
- Klein, Dieter / Kupf, Martin / Schediwy, Robert (2005): Stadtbildverluste Wien. Ein Rückblick auf fünf Jahrzehnte. Münster: LIT Verlag.
- Klein, Michael (2012): Models and Solutions, Life and Practice in Social Housing in Vienna, in: Dérive – Verein für Stadtforschung (Hrsg.): Dérive N° 46. Wien: Dérive – Verein für Stadtforschung: 6-15.
- Klenner, Maria-Theresia (2016): Denkmalschützer Markus Landerer. „Der Bezirk verliert seine historische Identität“, unter: <https://www.meinbezirk.at/wieden/lokales/denkmalschuetzer-markus-landerer-der-bezirk-verliert-seine-historische-identitaet-d1932719.html> (16.02.2018).
- Klestorfer, Teresa (2012): Vienna Housing Glossary, in: Dérive – Verein für Stadtforschung (Hrsg.): Dérive N° 46. Wien: Dérive – Verein für Stadtforschung: 30-32.
- Kobermaier, Franz / Kreppenhof, Andrea / Matousek, Josef (1998): Das neue Schutzzonenmodell für Wien. Wien: Technische Universität Wien.
- Kohlenberg, Kerstin (2010): Die Zukunft ist privat, unter: <http://www.zeit.de/2010/09/DOS-Interview> (21.02.2018).
- Kolmayr, Georg (2012): Lucky Vienna. How an Image of Housing is cultivated, in: Dérive – Verein für Stadtforschung (Hrsg.): Dérive N° 46. Wien: Dérive – Verein für Stadtforschung: 19-24.
- König, Bernhard / Fiedler, Björn (2005): God Cities, unter: <https://www.christiaanse.arch.ethz.ch/upload/RC05.pdf> (21.02.2018).
- Kortschak, Daniel (2014): 1700 Polizisten räumen „Pizzeria Anarchia“, unter: <http://www.fr.de/panorama/hausbesetzung-in-wien-1700-polizisten-raeumen-pizzeria-anarchia-a-587638> (21.02.2018).
- Kramer, Sarah / Schönball, Ralf (2016): Es wird eng, unter: <http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/wohnungsbau-es-wird-eng/12960256.html> (21.02.2018).
- Krause, Gerhard (2012): Arsenal. Leben auf der Dauer-Baustelle, unter: <https://kurier.at/chronik/wien/arsenal-leben-auf-dauer-baustelle/787.636> (21.02.2018).
- Krichmayr, Karin (2017): Soziale Großbaustelle Favoriten. Wandel durch Migration, unter: <https://derstandard.at/2000063974135/Soziale-Grossbaustelle-FavoritenWandel-durch-Migration> (21.02.2018).
- Krutzler, David (2015): Häupl setzt vor Wien-Wahl auf Symbol Gemeindebau, unter: <http://derstandard.at/2000022688728/Haeupl-setzt-vor-Wien-Wahl-auf-das-Symbol-Gemeindebau> (21.02.2018).
- Krutzler, David (2016): Wiener Heumarkt-Turm. UNESCO für Welterbe-Aberkennung, unter: <http://derstandard.at/2000049221810/Wiener-Heumarkt-Turm-Unesco-sieht-Vorgaben-nicht-erfuellt> (21.02.2018).
- Krutzler, David (2016a): Stadt Wien will Neubau von Wohnungen auf 13.000 pro Jahr steigern, unter: <http://derstandard.at/2000031304705/Stadt-Wien-will-Neubau-von-Wohnungen-auf-13-000-pro> (21.02.2018).
- Krutzler, David (2017): Franz-Josefs-Bahnhof in Wien. Hochpark und Hochhäuser geplant, unter: <http://derstandard.at/2000054319352/Franz-Josefs-Bahnhof-in-Wien-Hochpark-und-Hochhaeuser-geplant> (21.02.2018).
- Kupf, Martin (2005): Schicksale Wiener Bauten seit 1945, in: Klein, Dieter / Kupf, Martin / Schediwy, Robert (Hrsg.): Stadtbildverluste Wien. Ein Rückblick auf fünf Jahrzehnte. Münster: LIT Verlag: 97-260.
- Laimer, Christoph (2012): Editorial, in: Dérive – Verein für Stadtforschung (Hrsg.): Dérive N° 46. Wien: Dérive – Verein für Stadtforschung: 1.
- Landerer, Markus (2005): Bemerkungen zur aktualisierten Neuauflage, in: Klein, Dieter / Kupf, Martin / Schediwy, Robert (Hrsg.): Stadtbildverluste Wien. Ein Rückblick auf fünf Jahrzehnte. Münster: LIT Verlag: 5-17.
- Landerer, Markus (2010): Historisches Zentrum von Wien. Welterbe in Gefahr, in: Landerer, Markus / Süß, Claus / Schediwy, Robert (Hrsg.): Wiener Wahrzeichen. Verschwunden, entstellt, bedroht. Münster: LIT Verlag: 135-155.
- Landerer, Markus (2010a): „Historisches Zentrum von Wien“ – Fallbeispiele, in: Landerer, Markus / Süß, Claus / Schediwy, Robert (Hrsg.): Wiener Wahrzeichen. Verschwunden, entstellt, bedroht. Münster: LIT Verlag: 157-174.
- Landerer, Markus (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 10.10.2017.
- Landerer, Markus / Süß, Claus / Schediwy, Robert (2010): Wiener Wahrzeichen. Verschwunden, entstellt, bedroht. Münster: LIT Verlag.
- Lipp, Wilfried (2013): ICOMOS - Stenogramm einer zentralen Institution in Welterbeangelegenheiten, unter: <http://www.icomos.at/index.php/en/icomos-at/icomosstenogramm> (21.02.2018).
- Ludwig, Michael (2017): Vorwort, in: IBA\_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen (Hrsg.): Programmatik zur Internationalen Bauausstellung Wien 2022. Wien: IBA\_Wien: 5.

Maderthaler, Wolfgang (2006): Von der Zeit um 1860 bis zum Jahr 1945, in: Csendes, Peter / Opll, Ferdinand (Hrsg.): Wien. Von 1790 bis zur Gegenwart. Wien: Böhlau Verlag: 175-489.

Maderthaler, Wolfgang / Musner, Lutz (1999): Die Anarchie der Vorstadt. Das andere Wien um 1900. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

Madreiter, Thomas (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 11.10.2017.

Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.) (o.J.): Stadt startet zusätzliche Wohnbau-Offensive, unter: <https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/wohnbau-offensive.html> (21.02.2018).

Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (1994): Stadtentwicklungsplan Wien 1994. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2005): Stadtentwicklungsplan Wien 2005 Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2014): Stadtentwicklungsplan Wien 2025. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2014a): Rahmenstrategie Smart City Wien. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2005a): Konferenzbericht. Welterbe und zeitgenössische Architektur. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2004): Draufsetzen. 19 Dachausbauten realisiert, projiziert. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (o.J.): Historisches Stadtzentrum - Weltkulturerbe Wien. Unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/weltkulturerbe/zentrum.html> (21.02.2018).

Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2001): Hochhäuser in Wien. Städtebauliche Leitlinien. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung (Hrsg.) (2008): Reinsetzen – Bauliche Implantate in der Gründerzeit. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung (Hrsg.) (2009): Wien – Innere Stadt. Weltkulturerbe und lebendiges Zentrum. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung (Hrsg.) (2004): Dachausbauten in der Stadtlandschaft. Ein Vergleich der Situation in Wien, Berlin, Prag, Budapest und München. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung (Hrsg.) (2006): Wien, Weltkulturerbe. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 19, Architektur und Stadtgestaltung (Hrsg.) (2014): Wien - Innere Stadt - Weltkulturerbe und lebendiges Zentrum. Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 21, Stadtteilplanung und Flächennutzung (Hrsg.) (2014): Fachkonzept Hochhäuser (STEP 2025). Wien: Magistrat der Stadt Wien.

Magistratsabteilung 53, Presse- und Informationsdienst (Hrsg.) (2013): Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien – BO für Wien), unter: <https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/rechtvorschriften/html/b0200000.htm> (21.02.2018).

Magistratsabteilung 8, Wiener Stadt- und Landesarchiv (o.J.): Von der Metropole eines Großreiches zur Hauptstadt eines Kleinstaates - Stadtgeschichte Wiens, unter: <https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/ueberblick/metropole.html> (21.02.2018).

Maldoner, Bruno (2005): Nachwort, in: Klein, Dieter / Kupf, Martin / Schediwy, Robert (Hrsg.): Stadtbildverluste Wien. Ein Rückblick auf fünf Jahrzehnte. Münster: LIT Verlag: 261-267.

Mang, Karl (1988): Die Stadt heute. Revitalisierung und Neubau, in: Stadt Wien (Hrsg.): Wohnen in der Stadt. Ideen für Wien. Wien: Compress Verlag: 56-59.

Marits, Mirjam (2016): Heumarkt. Rechtlicher Kampf gegen den Turm, unter: [http://diepresse.com/home/panorama/wien/4985773/Heumarkt\\_Rechtlicher-Kampf-gegen-den-Turm](http://diepresse.com/home/panorama/wien/4985773/Heumarkt_Rechtlicher-Kampf-gegen-den-Turm) (21.02.2018).

Matzenberger, Michael (2016): Studie zur Lebensqualität. Wien ist vom Spitzenplatz nicht zu verdrängen, unter: <http://derstandard.at/2000031631016/Studie-zu-Lebensqualitaet-Wien-ist-vom-Spitzenplatz-nicht-zu-verdraengen> (21.02.2018).

Matznetter, Walter / Gollner, Christoph / Görgl, Peter (2009): „Wilde Vororte“ – Boom und Verfall am Westgürtel, in: Fassmann, Heinz / Hatz, Gerhard / Matznetter, Walter (Hrsg.): Wien. Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau Verlag: 91-115.

Mayr, Norbert (2016): Ratschlag statt Kahlschlag, unter: <https://www.bauforum.at/architektur-bauforum/ratschlag-statt-kahlschlag-125296> (21.02.2018).

Merk, Elisabeth (2007): Stadt ist etwas Gelebtes, in: Münchner Gesellschaft für dialektische Philosophie (Hrsg.): Widerspruch Nr. 46. Die Zukunft der Stadt. München: Münchner Gesellschaft für dialektische Philosophie: 81-94.

Mieterschutzverband Wien (Hrsg.) (o.J.): Mietrechtsgesetz (MRG), unter: <http://www.mieterschutzwien.at/index.php/2496/mietrechtsgesetz-mrg/> (21.02.2018).

Miljkovic, Marijana (2008): „In Wien gibt es keine Ghettos – Die Gemeindebauten sind verteilt“, unter: <http://derstandard.at/1216325521260/In-Wien-gibt-es-keine-Ghettos---Die-Gemeindebauten-sind-verteilt> (21.02.2018).

Millmann, Gerd (2014): Weltkulturerbe Gemeindebau, unter: [http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/618090\\_Weltkulturerbe-Gemeindebau.html](http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/618090_Weltkulturerbe-Gemeindebau.html) (21.02.2018).

Mitzka, Thomas (2017): UNESCO-Weltkulturerbe in Wien. Umstrittene Auszeichnung, unter: <http://www.stadtmarketing.eu/unesco-weltkulturerbe-wien/> (21.02.2018).

Müller, Rainer (2009): IBA-Welle löst Unbehagen aus, unter: <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/planen/internationale-bauausstellungen-iba-welle-loest-unbehagen-aus-1852354.html> (21.02.2018).

Musner, Lutz (2009): Der Geschmack von Wien. Kultur und Habitus einer Stadt. Frankfurt am Main: Campus Verlag.

Neuwirth, Franz (1992): Was unterscheidet den städtebaulichen Denkmalschutz von der Stadtbildpflege, in: ICOMOS Deutschland (Hrsg.): ICOMOS-Hefte des deutschen Nationalkomitees 6/1992. Berlin: ICOMOS Deutschland: 47-50.

Onderka, Lena (2017): Luxuswohnung statt sozialer Wohnraum. Wird die Innenstadt zum Reichenviertel, unter: [https://merkurist.de/frankfurt/neubau-luxuswohnung-statt-sozialer-wohnraum-wird-die-innenstadt-zum-reichenviertel\\_b01](https://merkurist.de/frankfurt/neubau-luxuswohnung-statt-sozialer-wohnraum-wird-die-innenstadt-zum-reichenviertel_b01) (21.02.2018).

Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund (Hrsg.) (2015): Jänner 2015. ÖHGB-Präsident Prunbauer. Njet zum SPÖ-Universalmietrecht, unter: <http://www.oehgb.at/oehgb-praesident-prunbauer-njet-zum-spo-e-universalmietrecht-2.html> (21.02.2018).

Österreichischer Rundfunk (Hrsg.) (2012): Donaukanal. Belebung der Stadtbahnbögen, unter: <http://wiev1.orf.at/stories/312823> (21.02.2018).

Österreichischer Rundfunk (Hrsg.) (2014): Pilotprojekt. Wohnen über Einkaufszentrum, unter: <http://wien.orf.at/news/stories/2676420/> (21.02.2018).

Österreichischer Rundfunk (Hrsg.) (2014a): Bedarf steigt, neuer Platz wird umkämpft, unter: <http://orf.at/stories/2252478/2252485/> (21.02.2018).

Österreichischer Rundfunk (Hrsg.) (2016): Einsparungen. Stadt startet Strukturreform, unter: <http://wien.orf.at/news/stories/2769560/> (21.02.2018).

Österreichischer Rundfunk (Hrsg.) (2017): Innenstadt. Barockhaus-Umbau gestoppt, unter: <http://wien.orf.at/news/stories/2841208/> (21.02.2018).

Penninger, Daniel (2015): Schöne neue Wohnwelt. Kommunalen Wohnbau und soziale Bewegungen in Wien. Wien: Universität Wien.

Pirhofer, Gottfried / Stimmer, Kurt (2007): Pläne für Wien. Theorie und Praxis der Wiener Stadtplanung von 1945 bis 2005. Wien: Stadtentwicklung Wien.

Polke-Majewski, Karsten (2013): Dresdner Coup, unter: <http://www.zeit.de/online/2006/11/dresden-immobilien> (21.02.2018).

Pressberger, Thomas (2016): Wien. Angst vor Abriss des Gründerzeit-Stadtbilds, unter: <https://derstandard.at/2000048650299/Angst-vor-Abriss-des-Wiener-Gruenderzeit-Stadtbilds> (21.02.2018).

Presse- und Informationsdienst der Stadt Wien (Hrsg.) (2009): Wiener Bauordnung: Novelle tritt am 4. Mai in Kraft, unter: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20090503\\_OTS0011/wiener-bauordnung-novelle-tritt-am-4-mai-in-kraft](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20090503_OTS0011/wiener-bauordnung-novelle-tritt-am-4-mai-in-kraft) (21.02.2018).

Projektleitung Wien Kulturgut (o.J.): Wien Kulturgut. Schutzzonen Wien, unter: <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/architektur/schutzzonen.html> (21.02.2018).

Projektleitung Wien Kulturgut (o.J.a): Wien Kulturgut. Gemeindebauten, unter: <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/architektur/gemeindebauten.html> (21.02.2018).

Puchinger, Kurt (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 12.10.2017.

Putschögl, Martin (2012): Gefeiertes Mietrecht, gefürchtetes MRG, unter: <http://derstandard.at/1345166337506/Gefeiertes-Mietrecht-gefuerchtetes-MRG> (21.02.2018).

Putschögl, Martin (2014): Wie Wien 100.000 neue Wohnungen schaffen will, unter: <http://derstandard.at/2000004953125/Wie-Wien-100000-neue-Wohnungen-schaffen-will> (21.02.2018).

- Putschögl, Martin (2014a): Wien baut nur noch Dachgeschoße aus, unter: <http://derstandard.at/1397521670582/Wien-baut-nur-noch-Dachgeschosse-aus> (21.02.2018).
- Putschögl, Martin (2015): Nach der „Smart“-Wohnung die „Gemeindewohnung neu“, unter: <http://derstandard.at/2000013102679/Nach-der-Smart-Wohnung-die-Gemeindewohnung-neu> (21.02.2018).
- Putschögl, Martin (2015a): Wien wird bis 2020 zur IBA-Stadt, unter: <http://derstandard.at/2000025200769/Wien-wird-bis-2020-zur-IBA-Stadt> (21.02.2018).
- Putschögl, Martin (2016): Was leistbar und machbar ist, unter: <https://derstandard.at/2000032749108/Bruenner-Strasse-Was-leistbar-und-machbar-ist> (21.02.2018).
- Putschögl, Martin (2017): Neuer Wiener „Gemeindebau“ lässt auf sich warten, unter: <http://derstandard.at/2000057943476/Neuer-Wiener-Gemeindebau-laesst-auf-sich-warten> (21.02.2018).
- Ritt, Thomas (2016): Der öffentliche Raum wird knapp in Wien, unter: <http://blog.arbeit-wirtschaft.at/der-oeffentliche-raum-wird-knapp-in-wien/> (21.02.2018).
- Rumpfhuber, Andreas (2012): Vienna's Housing Apparatus and its Contemporary Challenges. Superblock turned Überstadt, in: *Dérive – Verein für Stadtforschung* (Hrsg.): *Dérive N° 46*. Wien: *Dérive – Verein für Stadtforschung*: 25-29.
- Rumpfhuber, Andreas (2012a): Introduction. The Vienna Model of Housing Provision in Times of Austerity, in: *Dérive – Verein für Stadtforschung* (Hrsg.): *Dérive N° 46*. Wien: *Dérive – Verein für Stadtforschung*: 4-5.
- Ruzicka, Johanna (2016): Ab 2021 schärfere Auflagen im Neubau, unter: <http://derstandard.at/2000044567041/Ab-2021-schaerfere-Auflagen-im-Neubau> (21.02.2018).
- Sargfabrik (Hrsg.) (2017): Die Sargfabrik, unter: <http://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Verein> (21.02.2018).
- Sargfabrik (Hrsg.) (2017a): Wohnen, unter: <http://www.sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Wohnen> (21.02.2018).
- Sassen, Saskia (2001): *The Global City*. New York, London, Tokyo. Princeton: Princeton University Press.
- Schantl, Alexandra (2013): Europa finanziert mit: EU-Förderungen und Finanzinstrumente für kommunale Aufgaben 2014+, unter: <http://kdz.eu/de/europa-finanziert-mit-eu-f%C3%B6rderungen-und-finanzinstrumente-f%C3%BCr-kommunale-aufgaben-2014> (21.02.2018).
- Schediwy, Robert (2005): Zwischen Postmoderne, Metropolenwahn und neuer Nüchternheit, in: Klein, Dieter / Kupf, Martin / Schediwy, Robert (Hrsg.): *Stadtbildverluste Wien. Ein Rückblick auf fünf Jahrzehnte*. Münster: LIT Verlag: 53-74.
- Schediwy, Robert (2005a): Chronik zur Diskussion um die Wiener Stadtbildentwicklung 1945-2004, in: Landerer, Markus / Süß, Claus / Schediwy, Robert (Hrsg.): *Wiener Wahrzeichen. Verschwunden, entstellt, bedroht*. Münster: LIT Verlag: 269-332.
- Schediwy, Robert (2010): Wien im Wandel – Eine historisch-kritische Übersicht, in: Landerer, Markus / Süß, Claus / Schediwy, Robert (Hrsg.): *Wiener Wahrzeichen. Verschwunden, entstellt, bedroht*. Münster: LIT Verlag: 1-114.
- Schicker, Rudolf (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 13.10.2017.
- Schönball, Ralf (2017): Verbändebündnis Wohnungsbau schlägt Alarm, unter: <http://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/prognos-studie-zur-wohnungsnott-verbaendebuendnis-wohnungsbau-schlaegt-alarm/19967590.html> (21.02.2018).
- Schuh, Karin (2016): Wien-Landstraße: Drei Hochhäuser für das alte Zollamt, unter: <http://diepresse.com/home/panorama/wien/4902245/Drei-Hochhaeuser-fuer-das-alte-Zollamt> (21.02.2018).
- Schulz, Bernhard (2013): Dresden eröffnet Waldschlößchenbrücke. Ein Pyrrhussieg für die Autolobby, unter: <http://www.tagesspiegel.de/kultur/dresden-eroeffnet-waldschloesschenbruecke-ein-pyrrhussieg-fuer-die-autolobby/8688140.html> (21.02.2018).
- Schumacher, Ernst Friedrich (1973): *Small is beautiful. A Study of Economic as if People mattered*. London: Blond & Briggs.
- Seiß, Reinhard (2010): Grünes Wien?, unter: <http://www.bauwelt.de/themen/Gruenes-Wien-2090522.html> (21.02.2018).
- Seiß, Reinhard (2013): *Wer baut Wien*. Regensburg: Verlag Friedrich Pustet.
- Seiß, Reinhard (2013a): Wien Mitte. Chronik eines Sündenfalls, unter: <http://derstandard.at/1363707792313/Wien-Mitte-Chronik-eines-Suendenfalls> (21.02.2018).
- Seiß, Reinhard (2014): *The Allure of the Fashionable*, in: a+u (Hrsg.): 6/2014. Vienna. *Transition of Theory and Expression*. Tokio: Shinkenchiku-sha: 98-104.
- Seiß, Reinhard (2016): Planung „ex post“, in: *Österreichischer Wirtschaftsverlag* (Hrsg.): *Bauzeitung* 08/16. Wien: *Österreichischer Wirtschaftsverlag*: 6-8.

Seiß, Reinhard (2016a): Klotzen statt Kleckern. Wien baut – und vergisst darüber die Urbanität, unter: <http://www.db-bauzeitung.de/aktuell/diskurs/klotzen-statt-kleckern/> (21.02.2018).

Selle, Klaus / Wachten, Kunibert (2008): Woran orientiert sich die Stadtplanung. Werte, Normen, Ziele, Interessen – und die Bedeutung der argumentativen Abwägung. Aachen: Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen.

SOLID (Hrsg.) (2016): Wohnbaustadtrat Ludwig strikt gegen Verkauf von Gemeindebauten, unter: <https://solidbau.at/a/ludwig-strikt-gegen-verkauf-von-wiener-gemeindebauten> (21.02.2018).

Sozialdemokratische Partei Österreichs (Hrsg.) (2005): Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie – Kommunalen Wohnbau, unter: <http://www.dasrotewien.at/kommunaler-wohnbau.html> (21.02.2018).

Spars, Guido (2016): Vorschläge für das Neue Soziale Wohnen im Rahmen der IBA\_Wien, in: IBA\_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen (Hrsg.): IBA-TALKS Mai/Juni 2016. Die Internationale Bauausstellung Wien im Fokus einer öffentlichen Gesprächsreihe. Wien: IBA\_Wien: 31.

Stanek, Matthias (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 11.10.2017.

Stühlinger, Harald (2015): Der Wettbewerb zur Wiener Ringstraße. Entstehung, Projekte, Auswirkungen. Basel: Birkhäuser.

Stuhlpfarrer, Martin (2007): Immobilien. Bauträger SEG im Konkurs. Kunden zittern um Geld, unter: [http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/307946/Immobilien\\_Bautraeger-SEG-im-Konkurs\\_Kunden-zittern-um-Geld](http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/307946/Immobilien_Bautraeger-SEG-im-Konkurs_Kunden-zittern-um-Geld) (21.02.2018).

Sulzyc, Thomas (2016): Mix bei Stadtentwicklung auf dem Prüfstand, unter: <http://www.abendblatt.de/hamburg/harburg/article207288733/Mix-bei-Stadtentwicklung-auf-dem-Pruefstand.html> (21.02.2018).

Süss, Claus (2010): Zur Geschichte der Altstadterhaltung in Wien, in: Landerer, Markus / Süss, Claus / Schediwy, Robert (Hrsg.): Wiener Wahrzeichen. Verschwunden, entstellt, bedroht. Münster: LIT Verlag: 115-134.

Temel, Robert (2017): Persönliches Interview, geführt vom Verfasser. Wien, 13.10.2017.

Thalhammer, Anna (2015): Wiens Hassliebe zu Dachausbauten, unter: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/4728533/Wiens-Hassliebe-zu-Dachausbauten> (21.02.2018).

Thalhammer, Anna (2015a): Asyl. Wien setzt auf private Vermieter bei Quartiersuche, unter: [http://diepresse.com/home/panorama/wien/ideenfuerwien/4778742/Asyl\\_Wien-setzt-auf-private-Vermieter-bei-Quartiersuche](http://diepresse.com/home/panorama/wien/ideenfuerwien/4778742/Asyl_Wien-setzt-auf-private-Vermieter-bei-Quartiersuche) (21.02.2018).

Thalhammer, Anna (2015b): Wiener Altbauten. Die Wackelkandidaten der Hauptstadt, unter: [http://diepresse.com/home/meingeld/immobilien/4685444/Wiener-Altbauten\\_Die-Wackelkandidaten-der-Hauptstadt](http://diepresse.com/home/meingeld/immobilien/4685444/Wiener-Altbauten_Die-Wackelkandidaten-der-Hauptstadt) (21.02.2018).

Thalhammer, Anna (2016): Wien. Die Schulden doppelt so hoch wie budgetiert, unter: [http://diepresse.com/home/panorama/wien/5005437/Wien\\_Schulden-doppelt-so-hoch-wie-budgetiert](http://diepresse.com/home/panorama/wien/5005437/Wien_Schulden-doppelt-so-hoch-wie-budgetiert) (21.02.2018).

Thalhammer, Anna (2016a): Wien. 18.000 Wohnungen in der Warteschleife, unter: [http://diepresse.com/home/panorama/wien/5045751/Wien\\_18000-Wohnungen-in-der-Warteschleife](http://diepresse.com/home/panorama/wien/5045751/Wien_18000-Wohnungen-in-der-Warteschleife) (21.02.2018).

Thalhammer, Anna (2016b): Architektenkammer. “Wir bauen Wiener Banlieus”, unter: [http://diepresse.com/home/panorama/wien/4993542/Architektenkammer\\_Wir-bauen-Wiener-Banlieues](http://diepresse.com/home/panorama/wien/4993542/Architektenkammer_Wir-bauen-Wiener-Banlieues) (21.02.2018).

Traichel, Stephanie (2011): Weltkulturerbe. Segen und Fluch zugleich, unter: <http://www.wz.de/home/kultur/weltkulturerbe-segen-und-fluch-zugleich-1.761116> (21.02.2018).

UNESCO (Hrsg.) (2016): Welterbe in Österreich. Wien: Österreichische UNESCO-Kommission.

Urban Coop Berlin (Hrsg.) (2017): Das Ziel ist eine Stadt, die für alle da ist, unter: <http://urbancoopberlin.de/das-ziel-ist-eine-stadt-die-fuer-alle-da-ist/> (21.02.2018).

Urban Innovative Actions (Hrsg.) (o.J.): CoRE – Centre of Refugee Empowerment, unter: <http://www.uia-initiative.eu/en/uia-cities/vienna> (21.02.2018).

Vasari, Bernd (2013): Auslaufmodell Gemeindebau, unter: [http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/542093\\_Auslaufmodell-Gemeindebau.html](http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/542093_Auslaufmodell-Gemeindebau.html) (21.02.2018).

Vasari, Bernd (2014): „Sie kaufen Stücke meiner Stadt weg“, unter: [http://www.wienerzeitung.at/dossiers/stadtentwicklung/657134\\_Sie-kaufen-Stuecke-meiner-Stadt-weg.html](http://www.wienerzeitung.at/dossiers/stadtentwicklung/657134_Sie-kaufen-Stuecke-meiner-Stadt-weg.html) (21.02.2018).

Verein für Konsumenteninformation (Hrsg.) (2000): Wohnen. Wenn der Hut brennt, unter: <https://www.konsument.at/geld-recht/wohnen-148> (21.02.2018).

Vienna Insurance Group (Hrsg.) (2009): Wiener Wohnbau – Innovativ. Sozial. Ökologisch, unter: <http://www.vig.com/de/presse/architektur-im-ringturm/detail/wiener-wohnbau-innovativ-sozial-oekologisch.html> (21.02.2018).

Weber, Ina (2014): Großer Ausverkauf der Kasernen in Wien, unter: [http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/622079\\_Grosser-Ausverkauf-der-Kasernen-in-Wien.html](http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/622079_Grosser-Ausverkauf-der-Kasernen-in-Wien.html) (21.02.2018).

Weiser, Ulrike / Stuhlpfarrer, Martin (2015): SPÖ-Klausur. Die Rückkehr des Roten Wien, unter: [http://diepresse.com/home/innenpolitik/wienwahl/4672869/SPOeKlausur\\_Die-Rueckkehr-des-Roten-Wien](http://diepresse.com/home/innenpolitik/wienwahl/4672869/SPOeKlausur_Die-Rueckkehr-des-Roten-Wien) (21.02.2018).

Werfring, Johann (2015): Ringstraße des Volkes, unter: [http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/kultur/museum/754565\\_Ringstrasse-des-Volkes.html](http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/kultur/museum/754565_Ringstrasse-des-Volkes.html) (21.02.2018).

Wetz, Andreas (2012): Wien. Umwidmungen auf Wunsch, unter: [http://immobilien.diepresse.com/home/oesterreich/1269916/Wien\\_Umwidmungen-auf-Wunsch](http://immobilien.diepresse.com/home/oesterreich/1269916/Wien_Umwidmungen-auf-Wunsch) (21.02.2018).

Wiener Wohnbauforschung (Hrsg.) (2008): Die Leistbarkeit der Wohnraumversorgung in Wien 2007, unter: <http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=319> (21.02.2018).

Winterer, Matthias (2016): Sonnwendviertel. Neu gebaute Tristesse, unter: [http://www.wienerzeitung.at/dossiers/wien\\_waechst/816806\\_Neu-gebaute-Tristesse.html](http://www.wienerzeitung.at/dossiers/wien_waechst/816806_Neu-gebaute-Tristesse.html) (21.02.2018).

Wohnfonds Wien (Hrsg.) (2010): Bauträgerwettbewerb Wohnen im Sonnwendviertel. Ein neues Stadtquartier beim Hauptbahnhof. Wien: Wohnfonds Wien.

Wohnfonds Wien (Hrsg.) (2017): Sonnwendviertel. Gefördert wohnen in einem neuen Stadtquartier. Wien: Wohnfonds Wien.

Zoidl, Franziska (2015): 10.000 Wohnungen stehen in Wien langfristig leer, unter: <http://derstandard.at/2000021362439/10-000-Wohnungen-stehen-in-Wien-langfristig-leer> (21.02.2018).

## Abbildungsverzeichnis

Titelbild: Coop Himmelb(l)au, unter: [http://www.coop-himmelblau.at/uploads/made/uploads/images/Projects/1317\\_ICV\\_Wolkenbuegel/W\\_1317\\_R02\\_1600\\_781\\_90.jpg](http://www.coop-himmelblau.at/uploads/made/uploads/images/Projects/1317_ICV_Wolkenbuegel/W_1317_R02_1600_781_90.jpg) (21.02.2018).

Rückenbild: Thomas Ledl, unter: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/f/f8/Am\\_Schöpfwerk\\_1.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/f/f8/Am_Schöpfwerk_1.jpg) (21.02.2018).

Cover Kapitel 1: Schwarzplan.eu, unter: [https://www.schwarzplan.eu/sp-wp/wp-content/uploads/2014/01/wien-M200000\\_bw.gif](https://www.schwarzplan.eu/sp-wp/wp-content/uploads/2014/01/wien-M200000_bw.gif) (21.02.2018).

Cover Kapitel 2: Eva Lachkovics, unter: <https://lachkovics.files.wordpress.com/2014/07/wiental2.jpg> (21.02.2018).

Cover Kapitel 3: Die Presse / Clemens Fabry, unter: [https://media.diepresse.com/images/uploads\\_1152/7/a/5/5134245/wienna\\_1481737362559625.jpg](https://media.diepresse.com/images/uploads_1152/7/a/5/5134245/wienna_1481737362559625.jpg) (21.02.2018).

Cover Kapitel 4: Presse-Service Rathauskorrespondenz / Yvonne Masopust, unter: <https://www.wien.gv.at/documents/27041/8933433/2014-07-18-die-seestadt-waechst-rasant-der-buergerdienst-informiert-vor-ort/2ebe370a-f7e8-4f3c-be39-ac0be50f8703?t=140566-5919000> (21.02.2018).

Cover Kapitel 5: Energie-Contracting Krobath, unter: [http://econ.krobath.com/\\_images/referenzen/aufhofcenterluftbild.jpg?m=1508485125](http://econ.krobath.com/_images/referenzen/aufhofcenterluftbild.jpg?m=1508485125) (21.02.2018).

Cover Kapitel 6: Dossier Wohnen, unter: <https://www.dossier.at/uploads/media/montage.jpg> (21.02.2018).

Abb. 1 (S. 2): Baunetz, unter: <https://www.baunetz.de/img/1/5/2/0/7/6/9/bd6ada8fe1db87b1.jpeg> (21.02.2018).

Abb. 2 (S. 3): Eigene Darstellung / ViennaGIS, unter: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> (21.02.2018).

Abb. 3 (S. 4): Wien Museum, unter: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/3/3d/Wien\\_Theaterausstellung\\_1892\\_-\\_Rekonstruktion\\_des\\_Hohen\\_Marktes.jpg/800px-Wien\\_Theaterausstellung\\_1892\\_-\\_Rekonstruktion\\_des\\_Hohen\\_Marktes.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/3/3d/Wien_Theaterausstellung_1892_-_Rekonstruktion_des_Hohen_Marktes.jpg/800px-Wien_Theaterausstellung_1892_-_Rekonstruktion_des_Hohen_Marktes.jpg) (21.02.2018).

Abb. 4 (S. 5): Eigene Darstellung / ViennaGIS, unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/> (21.02.2018).

Abb. 5 (S. 5): Eigene Darstellung / ViennaGIS, unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/> (21.02.2018).

Abb. 6 (S. 6): Mandl, Evelyn / Sabo, Ferenc (2015): Wie Wien wohnt. Gestern, heute, morgen. Wien: Brandstätter: 74.

Abb. 7 (S. 6): Förster, Wolfgang / Menking, William (2016): Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. Berlin: Jovis Verlag: 15.

Abb. 8 (S. 7): Mandl, Evelyn / Sabo, Ferenc (2015): Wie Wien wohnt. Gestern, heute, morgen. Wien: Brandstätter: 168.

Abb. 9 (S. 8): Deutsche Digitale Bibliothek, unter: <https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/binary/SSJIO6JMWMCPRCQNB6F64LEATWPZ7TOC/full/1.jpg> (21.02.2018).

Abb. 10 (S. 9): DC / Mary Dreyer, unter: [https://2.bp.blogspot.com/-k1X968CsHK4/WiMx4\\_P2piI/AAAAAAAAIHs/MdmlNnIPuccKLqHFkvWACOfsmCOgBs4QACLcBGAs/s1600/KM%2BPlan.jpg](https://2.bp.blogspot.com/-k1X968CsHK4/WiMx4_P2piI/AAAAAAAAIHs/MdmlNnIPuccKLqHFkvWACOfsmCOgBs4QACLcBGAs/s1600/KM%2BPlan.jpg) (21.02.2018).

Abb. 11 (S.9): Der Standard / Robert Newald, unter: <https://images.derstandard.at/img/20080305/erlaa300.jpg?tc=12&s=a61766ae24f687c0c43e361ed0e4db7d> (21.02.2018).

Abb. 12 (S.10): Förster, Wolfgang / Menking, William (2016): Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. Berlin: Jovis Verlag: 15.

Abb. 13 (S.11): Förster, Wolfgang / Menking, William (2016): Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. Berlin: Jovis Verlag: 13.

Abb. 14 (S. 12): Wohnservice Wien, unter: [https://wohnservice-wien.at/fileadmin/\\_processed\\_/b/7/csm\\_Bsp\\_SMART-Wohnung\\_Grundriss\\_Credit\\_zoom\\_vp.at\\_66fc8ec8b8.jpg](https://wohnservice-wien.at/fileadmin/_processed_/b/7/csm_Bsp_SMART-Wohnung_Grundriss_Credit_zoom_vp.at_66fc8ec8b8.jpg) (21.02.2018).

Abb. 15 (S. 15): Gemälde und Grafik, unter: [https://www.gemaeldeundgrafik.de/item/images/48902/800x600/48902-Fischer-von-Erlach-Architektur-Barock-Hof-S\\_2.JPG](https://www.gemaeldeundgrafik.de/item/images/48902/800x600/48902-Fischer-von-Erlach-Architektur-Barock-Hof-S_2.JPG) (21.02.2018).

Abb. 16 (S. 15): MuseumsQuartier Wien, unter: <https://www.mqw.at/typo3temp/pics/e96391d37a.jpg> (21.02.2018).

Abb. 17 (S. 14): Feierabend.de, unter: <https://www.feierabend.de/images/channel/web/16/7912/g.1537912.851881.2016177753.jpg> (21.02.2018).

Abb. 18 (S.15): Reserving.com, unter: <https://y.cdrst.com/foto/hotel-sf/13c20/granderesp/palais-coburg-residenz-general-3d7b8ca.jpg> (21.02.2018).

Abb. 19 (S. 15): Wien.info, unter: [https://www.wien.info/media/images/museum-judenplatz-1to1.jpeg/image\\_start](https://www.wien.info/media/images/museum-judenplatz-1to1.jpeg/image_start) (21.02.2018).

Abb. 20 (S. 16): Goethegasse1.at, unter: [http://goethegasse1.at/images/images/view\\_slide2\\_LQ.jpg](http://goethegasse1.at/images/images/view_slide2_LQ.jpg) (21.02.2018).

Abb. 21 (S. 16): Penthouse Construction, unter: [http://www.penthouse-construction.com/uploads/img/cache/d/1177\\_dc25afca37bf4d8b13ef2f5d9de38c88.jpg](http://www.penthouse-construction.com/uploads/img/cache/d/1177_dc25afca37bf4d8b13ef2f5d9de38c88.jpg) (21.02.2018).

Abb. 22 (S. 17): Wiener Zeitung / Stanislav Jenis, unter: [http://www.wienerzeitung.at/\\_em\\_daten/152798/\\_/1xPborn2rP1997FQf1Ft4OUxISQUHs\\_GFHu2yZevZhUBYWVOzPSuyhb9Lj6d5\\_k6DvjhlJNkL9q55K3iZLXrzYFnMnQ2xtQvJQtPhZ3LyDoCo/140905-1735-948-0960-154138.jpg](http://www.wienerzeitung.at/_em_daten/152798/_/1xPborn2rP1997FQf1Ft4OUxISQUHs_GFHu2yZevZhUBYWVOzPSuyhb9Lj6d5_k6DvjhlJNkL9q55K3iZLXrzYFnMnQ2xtQvJQtPhZ3LyDoCo/140905-1735-948-0960-154138.jpg) (21.02.2018).

Abb. 23 (S. 17): Die Presse / Clemens Fabry, unter: [https://media.diepresse.com/images/uploads\\_620/2/7/6/4620918/Barockhimmel\\_1418754948235191.jpg](https://media.diepresse.com/images/uploads_620/2/7/6/4620918/Barockhimmel_1418754948235191.jpg) (21.02.2018).

Abb. 24 (S. 18): Roma Antiqua, unter: [http://www.roma-antiqua.de/forum/galerie/data/662/007\\_Steffl\\_Haashaus.JPG](http://www.roma-antiqua.de/forum/galerie/data/662/007_Steffl_Haashaus.JPG) (21.02.2018).

Abb. 25 (S. 18): Directmedia, unter: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b7/Rudolf\\_Ritter\\_von\\_Alt\\_001.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/b/b7/Rudolf_Ritter_von_Alt_001.jpg) (21.02.2018).

Abb. 26 (S. 19): Die Presse / Martin Kupf, unter: [https://media.diepresse.com/images/uploads\\_1152/3/a/d/4985773/Belvedereblick-mit-Hotel-Intercont-Neu\\_-2014-Martin-Kupf\\_gr\\_1462958822369274\\_v0\\_h.jpg](https://media.diepresse.com/images/uploads_1152/3/a/d/4985773/Belvedereblick-mit-Hotel-Intercont-Neu_-2014-Martin-Kupf_gr_1462958822369274_v0_h.jpg) (21.02.2018).

Abb. 27 (S. 19): Kunsthistorisches Museum Wien, unter: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/6a/Bernardo\\_Bellotto%2C\\_il\\_Canaletto\\_-\\_View\\_of\\_Vienna\\_from\\_the\\_Belvedere.jpg](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/6/6a/Bernardo_Bellotto%2C_il_Canaletto_-_View_of_Vienna_from_the_Belvedere.jpg) (21.02.2018).

Abb. 28 (S. 19): Die Presse, unter: [http://diepresse.com/images/uploads/4/b/5/1569973/sichtachse\\_1393864558782140.jpg](http://diepresse.com/images/uploads/4/b/5/1569973/sichtachse_1393864558782140.jpg) (21.02.2018).

Abb. 29 (S. 20): News.at / Erich Schimek, unter: [https://www.news.at/\\_storage/asset/5182253/storage/newsat:key-visual/file/71883186/hopf-haus-donaufelder-strasse-abriss.jpg](https://www.news.at/_storage/asset/5182253/storage/newsat:key-visual/file/71883186/hopf-haus-donaufelder-strasse-abriss.jpg) (21.02.2018).

Abb. 30 (S. 20): Rudi Wawra, unter: <http://oekastatic.orf.at/static/images/site/oeka/20160935/hietzing.5512728.jpg> (21.02.2018).

Abb. 31 (S. 20): Erich Schimek, unter: [https://media05.regionaut.meinbezirk.at/2016/11/14/11600644\\_web.jpg](https://media05.regionaut.meinbezirk.at/2016/11/14/11600644_web.jpg) (21.02.2018).

Abb. 32 (S. 22): Vienna Timeline, unter: <http://www.vienna-timeline.com/wp-content/uploads/2014/02/H-243.jpg> (21.02.2018).

Abb. 33 (S. 23): Bruno Reiffenstein, unter: [https://www.wien.gv.at/wiki/images/5/5f/HMW\\_079000\\_00106.jpg](https://www.wien.gv.at/wiki/images/5/5f/HMW_079000_00106.jpg) (21.02.2018).

Abb. 34 (S. 23): Vienna.at, unter: <http://www.vienna.at/2015/02/blut.jpg> (21.02.2018).

Abb. 35 (S. 24): Stadtentwicklung Wien, unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/images/step-leitbild84-gr.jpg> (21.02.2018).

Abb. 36 (S. 25): Österreichisches Institut für Raumplanung, unter: [http://www.oir.at/files2/img/articles/2753\\_Zielgebiete-Stadtentwicklung\\_exkl-Titel.png](http://www.oir.at/files2/img/articles/2753_Zielgebiete-Stadtentwicklung_exkl-Titel.png) (21.02.2018).

Abb. 37 (S. 27): Gert Winkler, unter: [http://www.kunsthausemuerz.at/images/files/280-pr-Spittelbergfest1973\\_Foto\\_GertWinkler-SammlungWienMuseum.JPG](http://www.kunsthausemuerz.at/images/files/280-pr-Spittelbergfest1973_Foto_GertWinkler-SammlungWienMuseum.JPG) (21.02.2018).

Abb. 38 (S. 27): The Bird's New Nest, unter: <https://thebirdsnewnest.com/tbnn/wp-content/uploads/2013/05/that-is-the-official-entrance-to-planquadrat1.jpg> (21.02.2018).

Abb. 39 (S. 29): Tovatt Architects, unter: [http://tovatt.com/wp-content/uploads/2014/12/03\\_seestadt-aspern\\_bild1.jpg](http://tovatt.com/wp-content/uploads/2014/12/03_seestadt-aspern_bild1.jpg) (21.02.2018).

Abb. 40 (S. 31): Picturedesk.com / Robert Newald, unter: [https://orf.at/static/images/site/news/20121145/wien\\_mitte\\_frueher\\_p.2183902.jpg](https://orf.at/static/images/site/news/20121145/wien_mitte_frueher_p.2183902.jpg) (21.02.2018).

Abb. 41 (S. 32): Klotz, Arnold / Zunke, Rudolf (2002): Das Weltkulturerbe „Wien - Historisches Zentrum“. Wien: Perspektiven – Der Aufbau: 48.

Abb. 42 (S. 33): Bürgerinitiative Kometgründe, unter: <http://www.buergerinitiativen.at/files/biv/initiativen/umwelt/sonstige/394%20komethochhaus%20wien/Komet4.jpg> (21.02.2018).

Abb. 43 (S. 34): Die Presse, unter: [https://media.diepresse.com/images/uploads\\_620/e/9/5/5267093/3D9709FF-B49B-40C8-865D-011A90164A59\\_1502386537991298.jpg](https://media.diepresse.com/images/uploads_620/e/9/5/5267093/3D9709FF-B49B-40C8-865D-011A90164A59_1502386537991298.jpg) (21.02.2018).

Abb. 44 (S. 35): Sargfabrik, unter: [http://myartguides.com/wp-content/uploads/2016/12/16\\_Innenhof-der-Sargfabrik\\_Wien\\_BKK-2\\_Wien\\_1992%E2%80%939396\\_c\\_Stadt-Wien-MA-18\\_R-Christanell.jpg](http://myartguides.com/wp-content/uploads/2016/12/16_Innenhof-der-Sargfabrik_Wien_BKK-2_Wien_1992%E2%80%939396_c_Stadt-Wien-MA-18_R-Christanell.jpg) (21.02.2018).

Abb. 45 (S. 37): Eigene Darstellung / Wie(n) hässlich, unter: <https://wienhaesslich.wordpress.com/> (21.02.2018).

Abb. 46 (S. 39): Wehdorn, Manfred (2004): Wien. Das historische Zentrum. Weltkulturerbe der UNESCO. Eine Dokumentation. Wien: Springer: 97.

Abb. 47 (S. 42): Bauforum.at, unter: [https://contentpool.wirtschaftsverlag.at/files/styles/galleria\\_zoom\\_wv/public/uploads/images/2017/05/05/fo\\_0417\\_001-008\\_print\\_1.jpg?itok=9EjrLF7d](https://contentpool.wirtschaftsverlag.at/files/styles/galleria_zoom_wv/public/uploads/images/2017/05/05/fo_0417_001-008_print_1.jpg?itok=9EjrLF7d) (21.02.2018).

Abb. 48 (S. 44): Die Presse, unter: [http://media.diepresse.com/images/uploads/4/6/4/5338212/1509-Fontanastrasse\\_3D\\_03\\_1513241623084865\\_v0\\_h.jpg](http://media.diepresse.com/images/uploads/4/6/4/5338212/1509-Fontanastrasse_3D_03_1513241623084865_v0_h.jpg) (21.02.2018).

Abb. 49 (S. 46): Wohnservice Wien, unter: [https://wohnservice-wien.at/fileadmin/\\_processed\\_/2/2/csm\\_20170802\\_Ludwig\\_Nevrivy\\_Goethehof\\_PID\\_Jobst\\_02\\_8afbcaec48.jpg](https://wohnservice-wien.at/fileadmin/_processed_/2/2/csm_20170802_Ludwig_Nevrivy_Goethehof_PID_Jobst_02_8afbcaec48.jpg) (21.02.2018).

Abb. 50 (S. 48): Gauder BPB, unter: [http://www.gauder-bpb.de/images/referenzen/conwert-alserbachstr-2011\\_02\\_03-WVGA.jpg](http://www.gauder-bpb.de/images/referenzen/conwert-alserbachstr-2011_02_03-WVGA.jpg) (21.02.2018).

Abb. 51 (S. 50): Raiffeisen, unter: <https://www.raiffeisen.at/eBusiness/services/resources/media/1021234568466-NA-730178129439645438-1-11-NA-NA.jpeg> (21.02.2018).

Abb. 52 (S. 55): Marcus Gremel, unter: [http://marcusgremel.at/wp-content/uploads/WiW\\_Blog\\_709x709\\_Leerstand.jpg](http://marcusgremel.at/wp-content/uploads/WiW_Blog_709x709_Leerstand.jpg) (21.02.2018).

Abb. 53 (S. 56): Christiane Feuerstein, unter: [https://www.christianefeuerstein.at/data/media/abau\\_media/big/1499868683.jpg](https://www.christianefeuerstein.at/data/media/abau_media/big/1499868683.jpg) (21.02.2018).

Abb. 54 (S. 57): Stadtentwicklung Wien, unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/karten/images/kategorie-d-wohnungen-2001-gr.jpg> (21.02.2018).

Abb. 55 (S. 58): Wiener Zeitung, unter: [http://www.wienerzeitung.at/\\_em\\_daten/231893/\\_/1xPborn2rP1997FQf1Ft4OUxQEPqGy1VLOjK9Brnwn-X9QbGhpFE1rwlwJG08ncEn5H9LH5tT9j-tRM5HDt-WzNtjYYsl6Hlv4lstOasZONkump25-h-Qe\\_b98oTtU9Qvr/170607-1805-948-0900-90084-080618grafik.jpg](http://www.wienerzeitung.at/_em_daten/231893/_/1xPborn2rP1997FQf1Ft4OUxQEPqGy1VLOjK9Brnwn-X9QbGhpFE1rwlwJG08ncEn5H9LH5tT9j-tRM5HDt-WzNtjYYsl6Hlv4lstOasZONkump25-h-Qe_b98oTtU9Qvr/170607-1805-948-0900-90084-080618grafik.jpg) (21.02.2018).

Abb. 56 (S. 60): Wohnservice Wien, unter: [https://wohnservice-wien.at/fileadmin/\\_processed\\_/7/a/csm\\_20160624\\_11\\_c38f590fbc.jpg](https://wohnservice-wien.at/fileadmin/_processed_/7/a/csm_20160624_11_c38f590fbc.jpg) (21.02.2018).

Abb. 57 (S. 62): Presseservice Rathauskorrespondenz, unter: <https://www.wien.gv.at/documents/27041/9135670/2015-09-16-wohnbaustadtrat-michael-ludwig-wien-wird-iba-metropole/f364be28-0dc2-49c0-9e81-086b6ed2427d?t=1442354400000> (21.02.2018).

Abb. 58 (S. 63): Frank/Popelka, unter: [https://media05.regionaut.meinbezirk.at/2014/11/01/7433477\\_web.jpg](https://media05.regionaut.meinbezirk.at/2014/11/01/7433477_web.jpg) (21.02.2018).

Abb. 59 (S. 64): INST-AT, unter: [http://www.inst.at/trans/15Nr/03\\_7/wimmer01.jpg](http://www.inst.at/trans/15Nr/03_7/wimmer01.jpg) (21.02.2018).

Abb. 60 (S. 66): Österreichische Bundesbahnen, unter: [http://hauptbahnhof-wien.at/de/Service/Bildergalerien/Visualisierungen\\_Projektgebiet/Pg-26\\_VIS\\_Vogelperspektive-Park-von-Nordosten.jpg](http://hauptbahnhof-wien.at/de/Service/Bildergalerien/Visualisierungen_Projektgebiet/Pg-26_VIS_Vogelperspektive-Park-von-Nordosten.jpg) (21.02.2018).

Abb. 61 (S. 68): Magistratsabteilung 19, unter: [https://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/imsdatl/m19/pdb/ausschreibung/bahnhofwien-schraegluftbild\\_1476.jpg](https://www.wien.gv.at/m19prjdb/wettbewerbe/imsdatl/m19/pdb/ausschreibung/bahnhofwien-schraegluftbild_1476.jpg) (21.02.2018).

Abb. 62 (S. 68): Stadtentwicklung Wien, unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/hauptbahnhof-wien/images/masterplan2010-megagr.jpg> (21.02.2018).

Abb. 63 (S. 69): Wohnservice Wien, unter: [https://wohnservice-wien.at/fileadmin/\\_processed\\_/6/9/csm\\_Plan\\_folder\\_bahnorama\\_69ff6c403c.jpg](https://wohnservice-wien.at/fileadmin/_processed_/6/9/csm_Plan_folder_bahnorama_69ff6c403c.jpg) (21.02.2018).

Abb. 64 (S. 71): Eigene Aufnahme, 10.10.2017.

Abb. 65 (S. 71): Eigene Aufnahme, 10.10.2017.

Abb. 66 (S. 74): RE/MAX, unter: [https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2\\_news/10974\\_257119\\_Chart\\_m2-PriseWohnungenWien\\_2017-03-20\\_1.JPG](https://www.remax.at/lkdok/pbc/us2_news/10974_257119_Chart_m2-PriseWohnungenWien_2017-03-20_1.JPG) (21.02.2018).

Abb. 67 (S. 75): Baunetz Wissen, unter: <https://www.baunetzwissen.de/imgs/8/2/7/3/7/1/a98d2aaaaa3015a3.jpg> (21.02.2018).

Abb. 68 (S. 78): Hochhausstudie Innsbruck, unter: <http://cinnabar.wikidot.com/local--files/hochhausstudie/urbanissima.jpg> (21.02.2018).

Abb. 69 (S. 79): Eigene Darstellung / Wohnfonds Wien, unter: <http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/sanierungszielgebiete2017.pdf> (21.02.2018).

Abb. 70 (S. 79): ViennaGIS, unter: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx> (21.02.2018).

Abb. 71 (S. 80): Eigene Darstellung / Wohnfonds Wien, unter: <http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/sanierungszielgebiete2017.pdf> (21.02.2018).

Abb. 72 (S. 80): Eigene Darstellung / ViennaGIS, unter: <https://www.wien.gv.at/BauplatzWebservice/public/GetPlanDok.aspx?pnr=7486&planDpi=0&isPlan=true&appTitle=F1%c3%a4chenwidmungs-+und+Bebauungsplan> (21.02.2018).

Abb. 73 (S. 80): Eigene Aufnahme, 15.10.2017.

Abb. 74 (S. 81): IBA\_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen (Hrsg.): IBA-TALKS Mai/Juni 2016. Die Internationale Bauausstellung Wien im Fokus einer öffentlichen Gesprächsreihe. Wien: IBA\_Wien: 55.

Abb. 75 (S. 81): Pittel, unter: [http://www.pittel.at/sites/default/files/content/26\\_Pittel\\_Auhofcenter\\_07\\_2015.jpg?slideshow=true&slideshowAuto=false&slideshowSpeed=4000&speed=400&transition=elastic](http://www.pittel.at/sites/default/files/content/26_Pittel_Auhofcenter_07_2015.jpg?slideshow=true&slideshowAuto=false&slideshowSpeed=4000&speed=400&transition=elastic) (21.02.2018).

Abb. 76 (S. 82): Der Falter / Wojciech Czaja, unter: [https://cms.falter.at/falter/wp-content/uploads/38\\_Illustration-Wojcie\\_opt-482x400.jpeg](https://cms.falter.at/falter/wp-content/uploads/38_Illustration-Wojcie_opt-482x400.jpeg) (21.02.2018).

Abb. 77 (S. 82): Hohensinn Architektur, unter: <http://www.architekturwettbewerb.at/data/media/media/media/big/1187015160.jpg> (21.02.2018).

Abb. 78 (S. 85): Bwag, unter: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/1/12/Wien\\_-\\_Christkindlmarkt%2C\\_Rathausplatz.JPG/220px-Wien\\_-\\_Christkindlmarkt%2C\\_Rathausplatz.JPG](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/1/12/Wien_-_Christkindlmarkt%2C_Rathausplatz.JPG/220px-Wien_-_Christkindlmarkt%2C_Rathausplatz.JPG) (21.02.2018).

Abb. 79 (S. 87): Mietenwahnsinn stoppen, unter: [http://mietenwahnsinn.rechtaufstadt.at/wp-content/uploads/sites/2/2015/09/urb2015\\_0410\\_ForSaleAward.gif](http://mietenwahnsinn.rechtaufstadt.at/wp-content/uploads/sites/2/2015/09/urb2015_0410_ForSaleAward.gif) (21.02.2018).

Abb. 80 (S. 88): Yumpu, unter: <https://img.yumpu.com/38357567/1/358x499/wohnrhone-150418.jpg?quality=85> (21.02.2018).

Abb. 81 (S. 90): Skyscrapercity.com, unter: <http://abload.de/img/hhksmj8l.png> (21.02.2018).

Abb. 82 (S. 91): August Stauda, unter: [http://www.moderne-regional.de/wp-content/uploads/Wien-Allsergrund\\_um1900\\_Bild\\_August\\_Stauda.jpg](http://www.moderne-regional.de/wp-content/uploads/Wien-Allsergrund_um1900_Bild_August_Stauda.jpg) (21.02.2018).

