

## 5. Unterschiedliche Typen von Regionen

### 5.1. Verstädterte Kernräume, Beispiel Wien

Sie haben sich bereits mit den Unterschieden in der Entstehung, im Aussehen und in der funktionalen Gliederung amerikanischer und europäischer Stadttypen beschäftigt. Anhand eines Fallbeispiels aus Österreich sollen diese Kenntnisse vertieft werden.

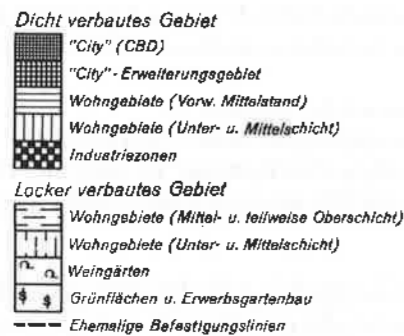
- Versuchen Sie anhand von Stadtplänen ihrer Landeshauptstadt oder Wiens, Altstadtbereiche auszugliedern.
- Versuchen Sie, unterschiedliche Nutzungsgebiete festzulegen.

#### 5.1.1. Stadtentwicklung

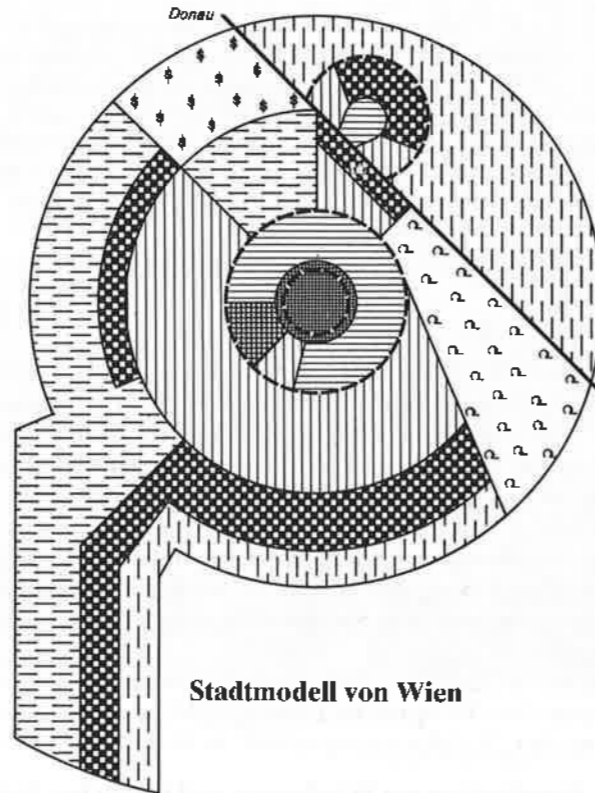
Für WIEN soll Ihnen das nebenstehende Stadtmodell (und Atlaskarten im OSTA S. 1 und 2) den zweibelartigen Aufbau deutlicher machen.

Eine Reihe von Problemen für die Stadtplanung erklären sich aus der historischen Entwicklung der großen Städte.

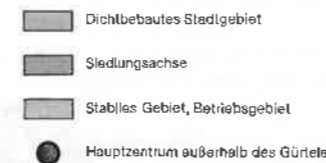
Die Wiener Entwicklung im Überblick zeigen Ihnen die Übersicht und die Fotos.



Quelle: Lichtenberger E., *The Nature of European Urbanism*, in: *Geoforum* 1/1970, Seite 61



#### Stadtentwicklungsplan Wien – räumliches Entwicklungskonzept



#### Städtebauliche Entwicklungsphasen Wiens

In der **Barockzeit** (nach der zweiten Türkenbelagerung) fand durch den Ausbau zur Residenzstadt eines Großstaates die erste große Bauperiode statt. Paläste des Adels, geistliche Stiftshöfe und Miethäuser für Hofbeamte verdrängten die Handwerker in die Vorstädte innerhalb des neu errichteten Linienwalls (späterer Gürtel).

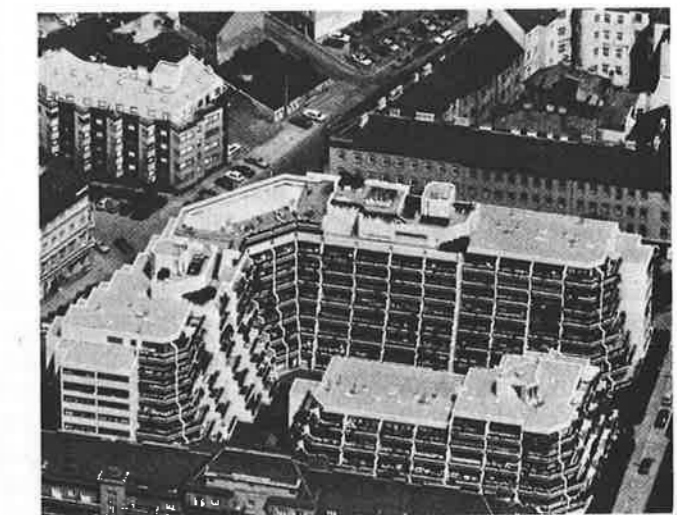
Im **Biedermeier** (erste Hälfte des 19. Jahrhunderts) erfolgte eine weitere Verdichtung der Vorstädte, und es entstanden die ersten Industrien außerhalb des Gürtels.

Die **Gründerzeit** (bis zum Ersten Weltkrieg) war die größte Bau- und Wachstumsperiode. 1850 wurden die Vorstädte (II. bis IX. Bezirk) eingemeindet, 1890 die westlichen Vororte und 1904 Floridsdorf. Liberale, später christlichsoziale Bürgermeister ließen das auch noch heute bestehende Infrastrukturnetz, das später unter Bürgermeister Lueger kommunalisiert wurde, ausbauen. Die erste Donauregulierung (1871–75) brachte Hochwasserschutz und zusätzliches Bauland. Außerhalb der Gürtelstraße entstanden die Rasterviertel der Arbeiterbezirke mit hoher Verbauungsdichte (85%). Charakteristisch für sie waren die berüchtigten kleinen „Bassenawohnungen“ mit Wasser und WC am Gang. Da Untermieter und Bettgeher für die Aufbringung der Miete wirtschaftlich notwendig waren, wohnten oft mehr als 10 Personen in einer Wohnung! Auch die Vorstädte veränderten in dieser Zeit ihr Aussehen: drei Viertel der Häuser, die vor 1848 entstanden waren, wurden weggerissen. In den landschaftlich schönen Gebieten im Westen Wiens entwickelten sich Oberschichtviertel (Cottage). Die Ringstraße wurde anstelle der 1857 abgebrochenen Basteien gebaut.

In der **Zwischenkriegszeit** wurde Wien ein eigenes Bundesland. Der private Wohnbau wurde durch das Mieterschutzgesetz stark eingeschränkt. Dieses Gesetz, das aus der Kriegszeit übernommen worden war, verbot eine Mieterhöhung. Die große Nachfrage nach Wohnungen veranlaßte die sozialdemokratische Stadtverwaltung, ein kommunales Wohnbauprogramm zu erstellen, als dessen Ergebnis bis 1934 ca. 65.000 Gemeindewohnungen errichtet werden konnten. Ein für die damalige Zeit moderner Standard (Wasser und WC in der Wohnung) und eine genau geplante Infrastruktur (Kindergarten, Wäscherei, Geschäfte etc.) kennzeichneten die neuen „Superblocks“ (z. B. Karl Marx-Hof). Eine Arbeiterfamilie wandte nur 4% ihres Gesamtbudgets für die Miete einer solchen Wohnung auf.

Während des **Zweiten Weltkrieges** zerstörten 52 Bombenangriffe und ein 10 Tage dauernder Kampf um die Stadt 86.000 Wohnungen und große Teile der Infrastruktureinrichtungen. Am Beginn der **Zweiten Republik** stand der Wiederaufbau der von den vier Alliierten besetzten Stadt im Vordergrund. Darüber hinaus wurde Wien entlang festgelegter Entwicklungsachsen erweitert. Am Stadtrand entstanden in Fertigteilibauweise errichtete Satellitensiedlungen. Gegen Ende der siebziger Jahre wurde die Stadterneuerung zum zentralen Anliegen der Stadtplanung. Die Gründe lagen in der rückläufigen Bevölkerungs-

zahl und in der Tatsache, daß von rund 710.000 Wohnungen ca. 300.000 aus der Zeit vor 1918 stammten. Daneben mag auch die Arbeitsplatzbeschaffung – Stadterneuerung ist arbeitsintensiv – eine Rolle gespielt haben.

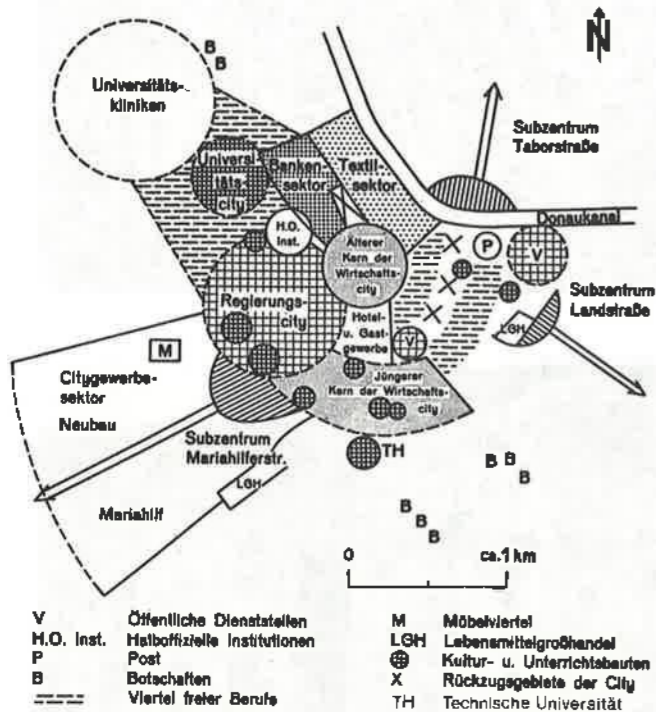


Quelle: Solidarität 3/1986, S. 21

Nach 1945 erreichte der kommunale Wohnbau nicht mehr die Bedeutung wie in der Zwischenkriegszeit, als sich die Gemeinde Wien fast ausschließlich auf ihn konzentrieren konnte. Die anderen Großvorhaben beanspruchten immer mehr Mittel aus ihrem Budget. Der durch das Fortbestehen der Mieterschutzgesetze bedingte geringe Einsatz von Privatkapital wird durch den Einsatz staatlicher Förderungsmittel kompensiert. Sie fließen heute großteils genossenschaftlichen Bauträgern oder solchen von Eigentumswohnungen zu. Über das überwiegend im Besitz der öffentlichen Hand befindliche Bankwesen greift diese zusätzlich mit indirekten Förderungsmaßnahmen wie günstigen Wohnungsverbesserungskrediten, sozial abgestuften Mietzinsbeihilfen und billigen „Startwohnungen“ in den nach wie vor kapitalistisch orientierten Wohnungsmarkt ein. Mit dem Stadtentwicklungsplan 1984, der die Planungskonzepte der Zweiten Republik fortführte und der unter breiter Beteiligung in mehrjähriger Arbeit fertiggestellt wurde, hofft die Stadtverwaltung nicht nur den neuen Ansprüchen der Menschen gerecht zu werden, sondern auch das Leitbild für das Wien der Zukunft manifestiert zu haben.

### 5.1.2. Die City

Ähnlich der Stadt als Ganzes ist auch die City funktional gegliedert.

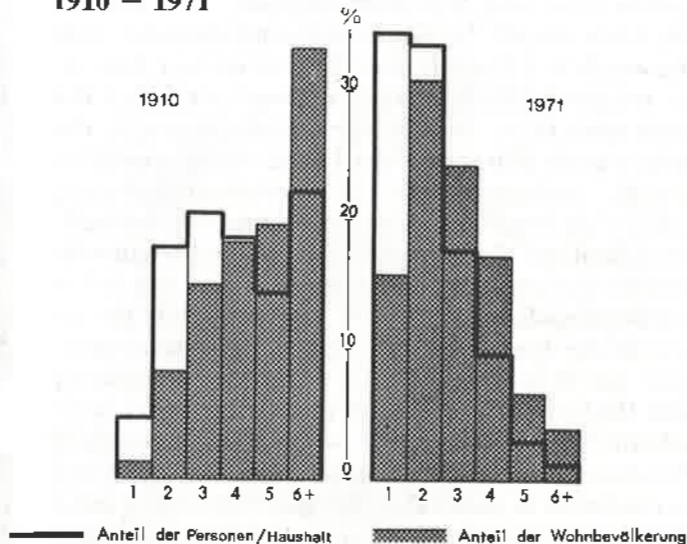


Quelle: Lichtenberger, E.: Stadtgeogr. Führer Wien, 1978, S. 29

Wien – Einwohnerzahl	
1650	70.000
1780	200.000
1850	400.000
1890	1.400.000
1910	2.100.000
1923	1.900.000
1951	1.600.000
1961	1.600.000
1971	1.600.000
1981	1.500.000

Ein Kennzeichen der City ist die große Zahl der Arbeitsplätze im tertiären Bereich. In Wien finden 140.000 Menschen in der City ihren Arbeitsplatz. Andererseits ist die Wohnbevölkerung stark zurückgegangen (1951 34.600 Ew., 1981 19.500 Ew.). Um die Verringerung der Wohnbevölkerung zu bremsen, entstand eine Verordnung, wonach Wohnungen im 1. Bezirk nicht mehr in Büroräume umgewandelt werden dürfen. Um das Verkehrsproblem in der Inneren Stadt zu lösen, wurde Ende der siebziger Jahre die U-Bahn gebaut. Sie und die S-Bahn verbinden die City mit Entlastungszentren außerhalb des Gürtels (Favoritener und Meidlinger Fußgängerzone, Floridsdorf und das Zentrum Kagran). Zusätzlich wurde durch die Errichtung einer Fußgängerzone und durch ein Verkehrskonzept für den Individualverkehr eine spürbare Verkehrsberuhigung erreicht.

### Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur 1910 – 1971



Grafik: F. Kobelhart

### 5.1.3. Stadtsanierung

Die historischen Kernstädte sind von einem Ring dichtbebauter Stadtviertel umgeben, die meist aus der Epoche der Gründerzeit stammen. Sie wuchsen auf Grund der Industrialisierung und der Intensivierung des Handels explosionsartig. Die neuen Industrien wiederum brauchten Arbeiter, und diese rekrutierten sich hauptsächlich aus den ländlichen Gebieten der Monarchie. In Wien waren es hauptsächlich Zuzügler aus Böhmen und Mähren. Die damaligen Baugesetze bestanden hauptsächlich aus feuerpolizeilichen Vorschriften – so wurde die Größe eines Innenhofes durch die Ausmaße der Feuerspritze bestimmt –, auf die Wohnverhältnisse nahmen sie nur wenig Einfluß. Wichtig war vor allem das Erscheinungsbild der Häuser im Straßenraum. Dafür gab es genaue Richtlinien. Doch „wie es drinnen aussieht, geht keinen was an“, wie es in einer bekannten Operette aus jener Zeit so schön heißt. Heute sind diese Gebiete fast überall zu Problemgebieten geworden, die Häuser verfallen, junge kaufkräftige Bevölkerungsschichten ziehen weg, da die Wohnungen zu klein sind und öffentliche Naherholungsflächen als Spielbereiche für Kinder in ausreichendem Ausmaß fehlen. Schwindet die Kaufkraft, so sperren Gewerbebetriebe zu, die Versorgung der Bevölkerung wird schlechter, und eine sehr schwer zu stoppende Spirale nach unten beginnt.

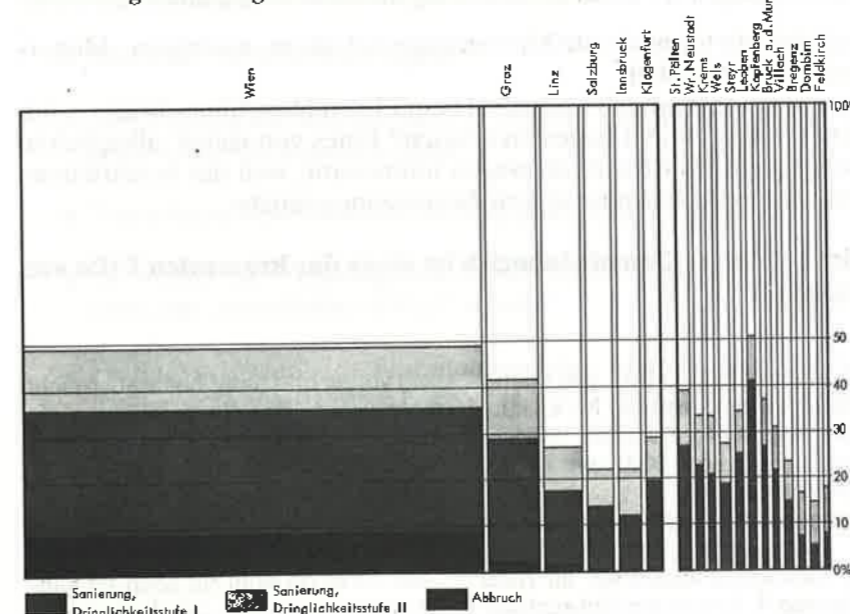
(Vergleich Schulfernsehfilm „Stadterneuerung“)

Häuser beginnen nach ca. 70 – 90 Jahren in immer stärkerem Maße zu verfallen. Rechnet man diese Zeit ab der Hochblüte der Gründerzeit in Wien, so mußte man in den siebziger Jahren darangehen, von der bis dahin gängigen Politik, Wohnraum durch günstigere Neubautätigkeit auf der grünen Wiese am Stadtrand zu schaffen, abzugehen und den breiten gründerzeitlichen Bereich zu erneuern. Offiziell hat die Stadtsanierung bei einigen stark mit denkmalgeschützten Bauten durchsetzten Vierteln (Spittelberg, 7. Bez.) begonnen.

Quelle: Wohnbau 1982/5, S. 9



### Sanierungsbedürftigkeit österreichischer Städte



Allein die Verbesserung des Wohnungsbestandes ist eine gewaltige Aufgabe. Von rund 11 Millionen Wohnungen in den Groß- und Mittelstädten sind mindestens rund 345.000 Wohnungen zu klein und schlecht ausgestattet, 70.000 Wohnungen sind nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht erhaltungswürdig; 275.000 sind dringend sanierungsbedürftig. Weitere 137.000 Wohnungen bedürften heute schon vorbeugender Maßnahmen. Der Aufwand für die dringenden Sanierungsfälle wird auf 90 bis 150 Milliarden Schilling geschätzt. Für Wien würde das bedeuten, daß der heutige Aufwand für Wohnungsanierungen zumindest auf das Vierfache gesteigert werden müßte. Die Kosten für die Sanierung von Betriebsstätten und -gebäuden, die ein Drittel des Baubestandes ausmachen, sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

(Zum Vergleich: das Bundesbudget umfaßt ca. 500 Milliarden)

### Typische Mängel in Sanierungsfällen

- kein WC in der Wohnung
- kein Bad
- keine Zentralheizung
- wenig Tageslicht und Sonne (falsche Himmelsrichtung, geringer Gebäudeabstand)
- keine Querlüftung
- feuchte und niedrige Räume
- Lärm und Luftverschmutzung von nahen Werkstätten und Fabriken
- keine Kinderspielfläche ...

### Sanierungsmöglichkeiten

**Flächensanierung:** Häuserblocks werden abgerissen, die Fläche wird nach modernen Gesichtspunkten verbaut.

**Objektsanierung:** Kulturhistorisch erhaltungswürdige Bauten werden einzeln erneuert.

**Fassadensanierung:** Nur die wertvolle Fassade bleibt erhalten, der übrige Bau wird abgerissen und mit neuem Grundriß errichtet.

**Auskernung oder Entkernung:** Hofräume werden von wertloser Bausubstanz befreit.

## Wien braucht 140 Milliarden für die Altstadtsanierung

### Eigenbericht der „Presse“

WIEN (ju). Die größeren Gestaltungsmöglichkeiten, die die neuen Wohnbaugesetze den einzelnen Bundesländern einräumen, wird Wien zu einer Großoffensive gegen die noch immer zahlreich vorhandenen Substandardwohnungen nützen: Wohnbau-Stadtrat Fritz Hofmann kündigte Dienstag abend bei einer von der CA organisierten Informationsveranstaltung zum Thema Wohnbaugesetze an, daß die Bundeshauptstadt ihre 200.000 Substandardwohnungen – das ist ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes – binnen zehn Jahren mit zeitgerechten Einrichtungen wie Bädern und WC-Anlagen innerhalb des Wohnbereiches versehen wird.

Quelle: Presse vom 17. Jänner 1985

- Stellen Sie anhand der Karte fest, in welchen Bezirken bzw. Räumen die größte Sanierungsbedürftigkeit zu finden ist.

Räumliche Verteilung der baulichen Erneuerungsbedürftigkeit im dichtverbauten Stadtgebiet von Wien  
Dargestellt sind Typen der Zählgebiete nach Art und Umfang der erforderlichen baulichen Sanierungsmaßnahmen (bezogen auf den Planungszeitpunkt 1990).



Je dunkler, umso häufiger Abbruch und Sanierungsnotwendigkeit

Quelle: Feilmayr u. a.: Verfall und Erneuerung städtischer Wohnquartiere, 1983, S. 85

Alte Häuser, besonders wenn ein Großteil der Mieter noch alte Mietverträge mit altem, niedrigem „Mieterschutzzins“ besitzt, sind oft für Hausherren nicht rentabel.

Wie soll man aber die unkündbaren Mieter aus einem an sich noch nicht baufälligen Haus hinausbringen, um an diesem Platz eine neues, rentabel vermietbares Objekt bauen zu können? Eines von vielen, alltäglich in Wien passierenden Beispielen sei hier aufgezeigt. Es ist auch deswegen interessant, weil das beschriebene Haus unmittelbar an eine mit Denkmalschutzmitteln frisch renovierte Schutzzone grenzte:

### Das Wohnhaus Margaretenstraße 88 im 5. Wiener Gemeindebezirk ist einer der krassesten Fälle von Abbruchspekulation in der Bundeshauptstadt.

Die jüngere „Lebensgeschichte“ des Hauses Margaretenstraße 88 liest sich wie ein Leitfaden für Spekulation und ein Beispiel für dornige Mieterschicksale. Sie beginnt im Jahr 1971. Damals kaufte Walter H., Besitzer und Geschäftsführer der Firma „W.-H.“ das Gebäude um den wahrlich sagenhaft günstigen Preis von 450.000 Schilling.

Ende August 1973 ließ H. alle Mieter im Haus Margaretenstraße Nr. 88 kündigen. Den Mietern wurden Ablösesummen zwischen 6000 und 12.000 Schilling angeboten.

Entsprechend dem Mietengesetz bot die vertretende Realitätenkanzlei auch Ersatzwohnungen an: Im Haus Grohgasse 4, für das ein Abbruchauf-

trag vorlag und das ja heute auch nicht mehr steht. Der Zynismus ist nicht mehr zu überbieten: Weil das Haus Margaretenstraße 88 abgebrochen werden sollte, wurden den Mietern „gleichwertige“ Ersatzwohnungen angeboten: in einem anderen Abbruchhaus. Es ist da wohl nur noch am Rande interessant, daß gleich fünf Mie-

tern – zumeist ältere Menschen mit geringem Einkommen – als Ersatz ein und dieselbe Wohnung angeboten wurde.

Gekündigt wurden die Mieter wegen „wirtschaftlicher Abbruchreife“, die das Bezirksgericht Innere Stadt bestätigte. Die Mieter legten Berufung ein und fochten mit Unterstützung der Mietervereinigung den gesamten Instanzenzug durch.

Die juristische Chronik hat es aber in sich, den Mietern hat der Rechtsstreit freilich nichts genützt. Der Bezirksvorsteher setzte eine Aufnahme der Fassade des Hauses in die Schutzzonebestimmung des Margaretenplatzes durch, damit ist zumindest der Abbruch des Vorderhauses nicht mehr so leicht möglich. Prompt ließ der Hauseigentümer die Hoffassade des hinteren Traktes um 350.000 Schilling renovieren, zahlen mußten die Mie-

ter. Das Landesgericht und auch der Oberste Gerichtshof kamen darauf zur Überzeugung, daß die Abbruchreife dennoch gegeben sei, da zum Zeitpunkt, da das Erstgericht dies genehmigte, die Schutzzone vom Wiener Gemeinderat noch nicht beschlossen war. Seit 1979 prüft der Verwaltungsgerichtshof den Abbruchbescheid der letzten Instanz.

Im Zuge einer Ersatzvornahme mußte die Fassade um 1,6 Millionen Schilling zwangsinstandgesetzt werden. Weitere Maßnahmen gibt es nicht, die Arbeiten ruhen. Der Entscheid des Verwaltungsgerichtshofes wird abgewartet.

Um die Passanten nicht zu gefährden, wurden aber die Fenster ausgehängt, das Haus verfällt damit noch schneller. Schon 1973 wurde die Abschußdecke des Dachbodens aufgerissen, just dort, wo das Dach Regenwasser

durchläßt.

Als Protest gegen die offensichtliche Spekulation setzten Samstag junge Leute in dem desolaten Haus neue Fensterscheiben ein. Die wegen der vermuteten Hausbesetzung alarmierten Polizeieinheiten mußten nicht einschreiten. Nach Beendigung der „Glaserarbeiten“ verließen die „Besetzer“ das Abbruchhaus. Sie fordern die Gemeinde auf, das Objekt Margaretenstraße 88 durch einen Kauf zu retten und gegen die Spekulation einzuschreiten.

Quelle: AZ vom 23. November 1982

Im November 1984 wurde das Gebäude, jahrelang unbewohnt und baufällig gemacht, endgültig abgerissen ...

### KURZPROJEKT

#### „Meine Wohnung“

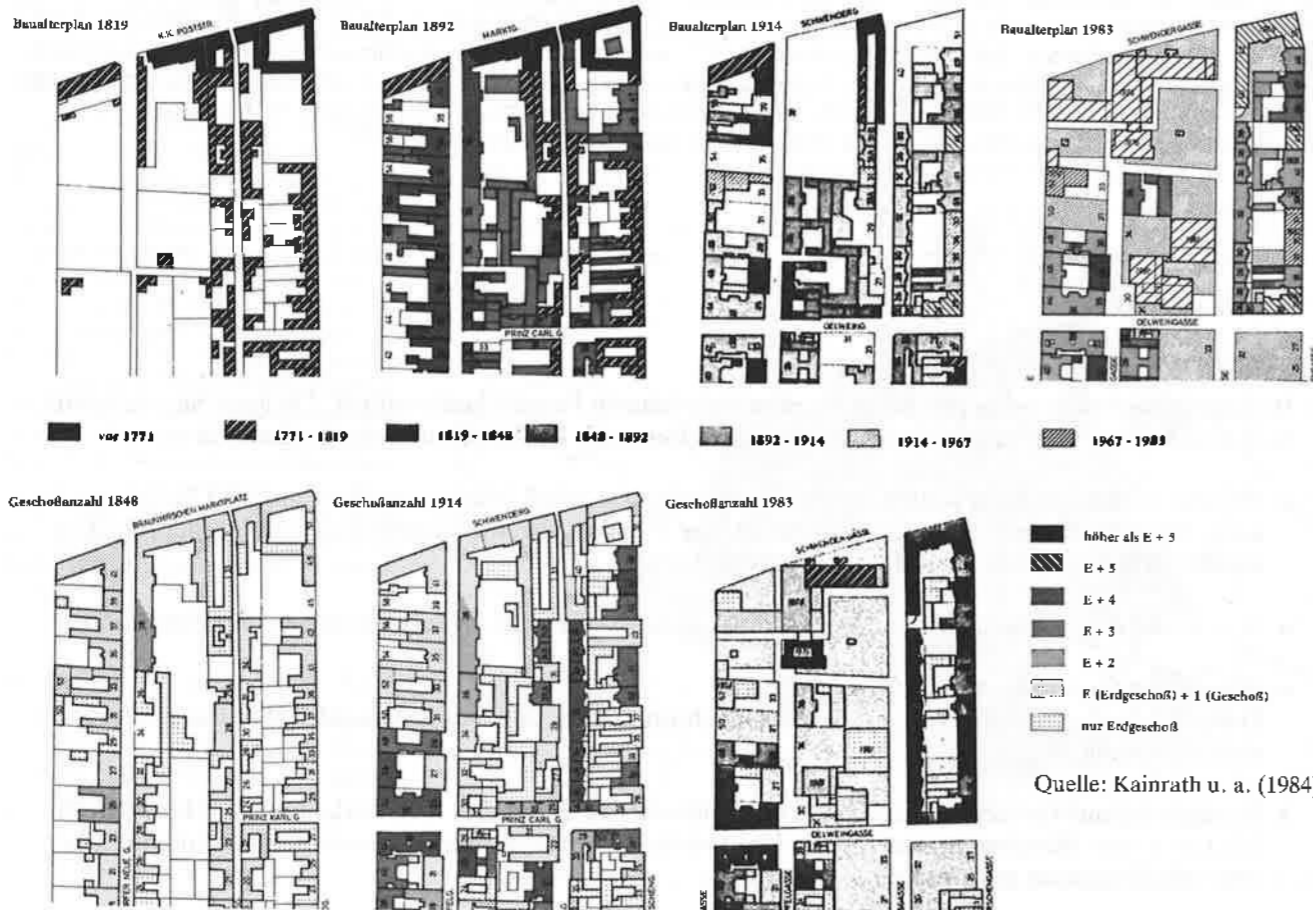
Wohnungswerber werden oft mit den unten angeführten Fragen konfrontiert. Da auch Sie vielleicht bald eine eigene Wohnung suchen werden, kann Ihnen die Beantwortung der Fragen helfen.

- Welche Anforderungen wollen Sie an die Wohnung stellen? Wollen Sie diese nur als Übergangslösung, für sich alleine – oder für eine zukünftige Familie, also für längere Zeit und für mehrere Personen? Wie hoch kann Ihre Mietzinsbelastung sein?
- Was ist der Unterschied zwischen Eigentums-, Genossenschafts-, Mietwohnungen und Untermiete?
- Wie setzen Sie Ihr Recht durch? Dafür gibt es in jedem Bezirksamt eine Schlichtungsstelle, darüber hinausgehend ist das Bezirksgericht zuständig.
- Darüber hinaus versuchen Sie sich eventuell über Broschüren der Arbeiterkammer („Mietrecht für Mieter“), der Mietervereinigung, des Hausbesitzerverbandes, der Konsumentenvereinigung über folgende Fragen zu informieren:
- Was sind „Altbauwohnungen“?
- Was sagt das Mietrechtsgesetz (MRG) über Wohnungskategorien A, B, C, D und über Zinsobergrenzen in Altbauwohnungen?
- Wann kann Ihnen der Mietvertrag gekündigt werden?
- Sie wollen die Wohnung Ihrer Eltern oder Großeltern weiterbewohnen. Was müssen Sie unternehmen, um „eintrittsberechtigt“ zu sein?
- Sie antworten auf eine Wohnungsanzeige. Man verlangt von Ihnen eine „Ablöse“. Manchmal ist das legal – oft kann das eine durch das MRG verbotene Geldforderung sein. Wann ist das der Fall?
- Was ist eine §-18-Mieterhöhung?
- Versuchen Sie anhand der Auswertung von Wohnungsanzeigen der Tageszeitungen in Ihrer Stadt unterschiedlich teure Wohngegenden auszuweisen.

Stadterneuerung bedeutet mehr als Substandardwohnungen (das sind solche ohne WC oder Wasser im Wohnungsverband) beseitigen und Fassaden erneuern.

„Stadterneuerung“ geschieht unausgesetzt. Neubauten bedeuten aber nicht unbedingt eine Verbesserung der Lebensqualität und Wohnumwelt. Dies soll an einem Beispiel aus dem „Braunhirschengrund“, einem Gebiet des XV. Bezirks zwischen Wiental und äußerer Mariahilferstraße, gezeigt werden.

Zwei Kartenreihen und Bilder veranschaulichen die Veränderungen dieser ehemals am dörflichen Stadtrand gelegenen Baublöcke: Die oberen vier Karten zeigen die Veränderung bezüglich Grundriß und Baualterstruktur, die unteren drei Karten bezüglich Grundriß und Geschößzahl.



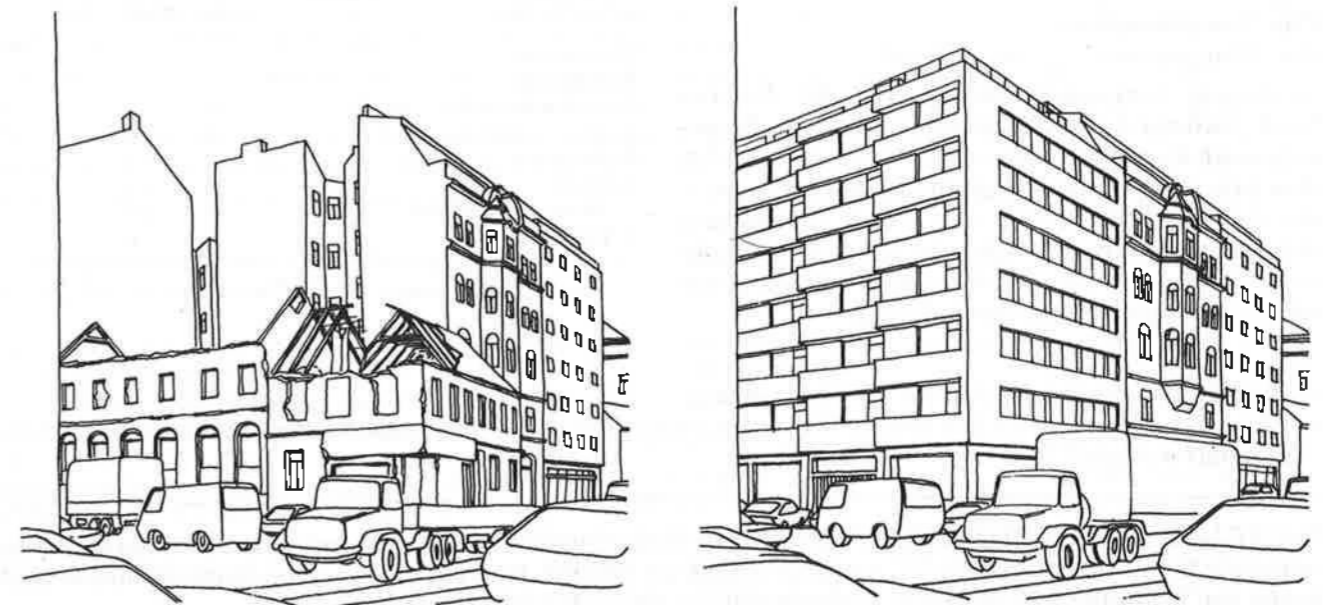
Die wahrscheinlich wichtigste Maßnahme zur Ermöglichung besserer städtebaulicher Gestaltung in Wien ist die drastische Verringerung der Bebauungsdichte. Über ihr „richtiges Ausmaß“ kann es keine einfachen Angaben geben; sicher ist jedenfalls, daß die heute in Wien vorgesehenen Dichten viel zu hoch sind. Schon die existierende Bebauung ist zu dicht, aber der Bebauungsplan ermöglicht noch weitere Verdichtungen. Wo früher ein viergeschoßiges Gründerzeithaus mit hohen Räumen stand, entsteht heute ein ebenso hohes Haus mit 5 bis 6 niedrigeren Geschossen. Dennoch: Die Spätgründerzeithäuser wurden bisher ohnehin kaum abgerissen und durch gleich hohe Neubauten ersetzt, vielmehr konzentriert sich die Abbruch- und Neubautätigkeit auf die niedrigeren vor- und frühgründerzeitlichen Häuser. Dabei entsteht sehr wohl zugleich eine Erhöhung der Geschößfläche und des Bauvolumens. Nahezu kein Neubau im dicht bebauten Stadtgebiet Wiens entsteht, der nicht gleichzeitig zu einer Verdichtung der Bebauung führt.

Neben dem ideologischen Beitrag der Planer drängen zwei weitere gesellschaftliche Kräfte auf bauliche Verdichtung:

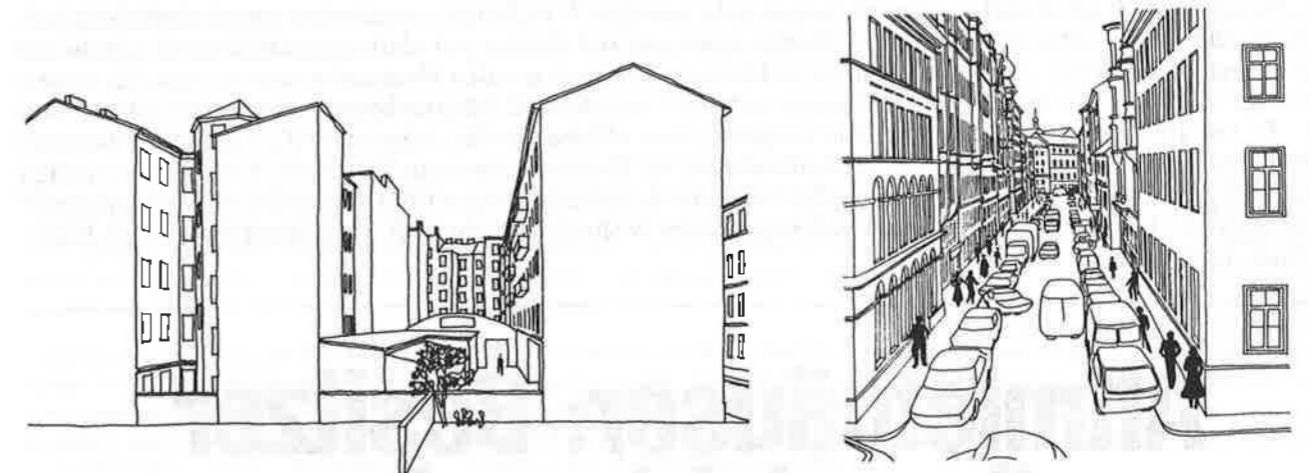
- ökonomische: Die Grundstückspreise orientieren sich an der Spätgründerzeit (die Planung setzte keine energischen Initiativen – etwa durch konsequente Abzoning – dagegen). Um die hohen Grundkosten (inklusive Absiedlungs- und Abbruchkosten) zu verkraften, ist es optimal, niedrigere Gebäude aus älteren Epochen zu demolieren und durch hohe Neubauten zu ersetzen – die vielen neuen Bewohner können die relativ niedrigen Freimachungskosten verkraften. Diese ökonomische Logik wird häufig als soziale Tat offeriert.
- politische: Die Lokalpolitiker innerstädtischer Bezirke büßen durch den Randwanderungsprozeß der Bewohner an Macht ein. Um den Bevölkerungsschwund in Grenzen zu halten, plädieren sie für möglichst dichte Wohnbebauung.

Quelle: Kainrath u. a., 1984

- Untersuchen Sie die Veränderungen bezüglich der Grundrißstruktur (besonders im rechten oberen Teil!).
- Wie veränderten sich die Bauhöhen und damit die Bebauungsdichte vor, während und nach der Gründerzeit?
- Ist die Bebauungsdichte heute geringer geworden?
- Wie veränderte sich die Wohnumwelt der Bewohner?
- Ist eine Grünfläche um ein Gebäude oder eine Grünfläche im Hof eines niedrigen Althauses für innerstädtische Erholungsnutzung geeigneter? Wie erfolgte diesbezüglich die Änderung im dargestellten Gebiet?



- Überlegen Sie, warum gerade Eckparzellen für den Abbruch rentabler sind.



In den gründerzeitlichen Stadtteilen gibt es eine große Anzahl alter Wohnhäuser, die so solide gebaut sind, daß ein Abbruch nicht in Betracht kommt.

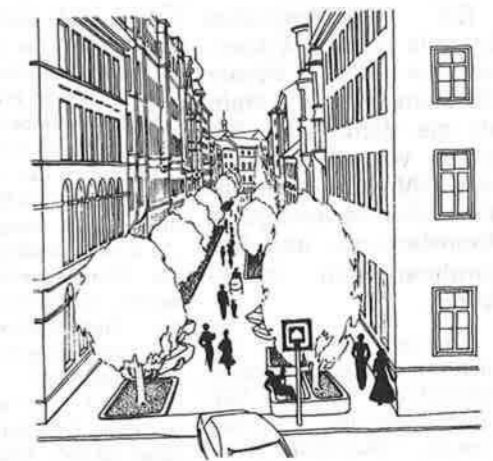
Die Wohnungen in solchen Häusern sollten modernisiert werden – durch bessere Ausstattung (WC, Bad, Heizung) und erforderlichenfalls durch Zusammenlegung.

Dieser Aufwand ist aber nicht zu vertreten, wenn die Lage der Wohnungen durch eine zu dichte Bebauung (Hintergebäude) und durch Hochwertigkeiten beeinträchtigt wird.



Eine „Hofenkerung“ würde die Lage der modernisierten Wohnungen wesentlich verbessern. Sie würde außerdem Raum für Anlagen schaffen, die allen Bewohnern des Häuserblockes zugute kommen. Als Beispiel hierfür wird in diesem Planungsvorschlag eine

Tiefgarage mit darüber liegender Grünfläche gezeigt. Für derartige Erneuerungsmaßnahmen fehlt es aber noch an rechtlichen Grundlagen und an Finanzierungsmöglichkeiten.



Quelle: Condit/Weber: Stadterneuerung – warum und wie?

## Probleme bei der Sanierung

Eine Luxussanierung – das „Blutgassenviertel“ im 1. Bezirk

In diesem denkmalgeschützten Teil der Inneren Stadt wurde in den sechziger Jahren das erste Sanierungsvorhaben alter Häuser in Wien verwirklicht. Aus diesen der Gemeinde gehörenden Häusern wurden die Bewohner zur Gänze in andere Wohnungen abgesiedelt. Nach der Sanierung wurden die Wohnungen auf dem freien Markt verkauft. Dadurch erfolgte eine soziologische Veränderung:

- Beschreiben und begründen Sie die Veränderung.
- Kann Ihrer Meinung nach in solcher Weise ein großer Teil der sanierungsbedürftigen Bausubstanz Wiens erneuert werden?

Das **STADTERNEUERUNGSGESETZ (STEG 1974)** ist eines der möglichen Instrumente für die Stadtplanung, die Stadterneuerung mit öffentlichen Mitteln zu fördern. In Wien und anderen Städten wurden eine Reihe von Stadterneuerungsgebieten ausgewählt. Ist ein solcher Bezirksteil zum *Stadterneuerungsgebiet* erklärt worden, treten eine Reihe von Bestimmungen in Kraft: Als Anlaufstelle wird ein von Architekten geführtes Gebietsbetreuungslokal zur Information für Bewohner, Betriebsinhaber und Hausbesitzer eingerichtet. Will nun ein Eigentümer in diesem Gebiet ein Grundstück verkaufen, muß er es zuerst einmal der Gemeinde zum Kauf anbieten. Eine Gutachterkommission soll Bodenspekulationsgeschäfte und überhöhte Preise vermeiden helfen. Sanierungsvorhaben können aber auch von den Hauseigentümern vorzeitig steuerlich abgeschrieben werden. Daneben können auch nach dem § 18 des Mietrechtsgesetzes in Altbauten (Häuser, die vor 1953 gebaut worden sind) die festgelegten Mieten für eine begrenzte Zeit durch Gerichtsbeschluß angehoben werden, wenn die Mietzinsreserve für Reparaturen nicht ausreicht. Zusätzlich bestehen noch eine ganze Reihe von Förderungsmaßnahmen der öffentlichen Hand für die individuelle Wohnungsverbesserung, die Haussanierung und die Verbesserung der Wohnumgebung (z. B. Gartenhofförderung). Bankinstitute bieten ihr Service an.

# Altmiehäuser: Besitzer wollen nicht sanieren

Studie belegt: Einstellung der Hausherren katastrophal

Ein katastrophales Zeugnis stellen Wissenschaftler den Wiener Hausherrn aus: Mehr als die Hälfte aller Besitzer von Altmiehäusern läßt keine oder nur die allernotwendigsten Renovierungs- und Reparaturarbeiten durchführen.

Rund ein Viertel der Gebäude sind in so schlechtem Zustand, daß nur eine Millionen-Sanierung (neue Fassade, Dachstuhl und Fenster) helfen könnte. Das geht aus einer neuen Studie des Instituts für Stadtforschung in Wien hervor.

„Am besten in Schuß ge-

halten sind noch jene Altmiehäuser, in denen der Hausherr selbst wohnt, oder in denen ein Handels- oder Gewerbebetrieb untergebracht ist“, betont Albert Kaufmann, der die Studie gemeinsam mit Bernd Hartmann jetzt vorgelegt hat. „In diesen beiden Fällen ist der Hauseigentümer eher bereit, zu investieren und für Instandsetzungsarbeiten sogar Eigenmittel flüssigzumachen.“

Derzeit sind laut Studie in der Bundeshauptstadt rund 24.000 Altmiehäuser in privaten Händen. Sie beherbergen rund 370.000 Wohnungen (inklusive Handels- und Gewerbebetriebe). Das sind etwa 45 Prozent

Mieterpartien im Blutgassenviertel soziale Stellung	1914	1942	1976
Unternehmer	2	2	5
Freie Berufe	2	2	27
Gewerbetreibende	17	8	5
Beamte, Angestellte	6	9	2
Facharbeiter	2	17	—
Arbeiter	21	15	1
Privatiers, Pensionisten	10	15	1
Sonstige	2	1	4

Quelle: Lichtenberger, E.: Die Wiener Altstadt, 1977, S. 260

des gesamten Wiener Wohnungsbestands. Zwei Drittel der Liegenschaften sind kleiner als 650 Quadratmeter.

Ein weiteres interessantes Detail, das die Wiener Wissenschaftler erhoben: An kleineren Häusern mit bis zu zehn Wohnungen werden viel seltener Großsanierungen durchgeführt (14 Prozent) als in Gebäuden mit mehr als 20 Wohnungen (33 Prozent). Was vor allem damit zu tun hat,

daß kleinere Häuser kostengünstiger erhalten werden können, sofern sie laufend instand gesetzt werden, erklären die Wissenschaftler. Wohnungsbezogene Modernisierungsarbeiten (Wohnungszusammenlegungen, sanitäre Installationen und so weiter) wurden nur von einem Viertel der Hausbesitzer in die Wege geleitet. Noch seltener erfolgt lediglich der Einbau von Lift- und Gegensprechanlagen (5 Prozent).

Quelle: Wiener Tagblatt vom 4. Jänner 1986

Aus einem Interview mit einem in einem Sanierungsgebiet arbeitenden Architekten:

„... Nicht zu unterschätzen sind auch der Widerstand und die Lethargie mancher Bewohner dieses Viertel. Sicher spielen dabei eine Reihe von privaten Problemen eine Rolle.“

Stellen Sie sich vor – und das ist in manchen überalterten Bezirken in Wien nicht so selten – da hat eine Frau sechzig und mehr Jahre in einem solchem Gebiet gelebt. Sie bezieht eine kleine Rente von vielleicht 5.000 Schilling im Monat. Sie hat schon immer am Gang das Wasser geholt – dort auch mit der Nachbarin getratscht etc. Wie motivieren Sie diese alte Frau, für die paar Jahre ihres Lebens noch eine Großbaustelle aus ihrer Zimmer/Küche-Wohnung zu machen – ganz abgesehen von der finanziellen Belastung und dem Papierkrieg.

Zu Spannungen kann es auch bezüglich der Öffnung des Hofbereiches für spielende Kinder kommen.“

Sie wollen in Wien eine alte Wohnung sanieren? Das ist vernünftig. Erstens ist die Reanimation lädierteter Altbauten modern und entsprechend hoch gefördert. Zweitens schaffen Sie damit, was auch durchaus im Trend liegt, Arbeitsplätze: ein paar im Baugewerbe und viele in der Bürokratie.

Ganz so einfach, wie sich das vielleicht naive Nichtwiener vorstellen, ist der Weg zur geförderten Sanierung in der Bundeshauptstadt nämlich nicht. Man braucht dazu vor allem zwei Dinge: ein wenig Geld und sehr viel Geduld. Der Amtsweg zur Stadterneuerung ist keine Autobahn, sondern verwinkelt und unübersichtlich. Er führt normalerweise durch sieben Amtsstuben, und jeder gelernte Österreicher kann sich vorstellen, was das bedeutet.

Zwar gibt es – Relikt der beinahe schon wieder vergessenen Annäherungsversuche der beiden Wiener Großparteien – einen Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, der als zentrale Stelle für die Sanierungsförderung prädestiniert wäre. Nur: Wozu hat man denn Dutzende Magistratsabteilun-

gen, wenn es dann so einfach gehen soll? Da könnte ja schließlich jeder kommen!

Zu einer ordentlichen Förderung gehört eben auch ein ordentlicher Amtsweg. Machen wir uns also auf diesen Weg: Als Sanierungswilliger suchen Sie zuerst einmal die zuständigen Professionisten auf und lassen sich Kostenvoranschläge erstellen. Das kostet etwas, und zwar zu einer Zeit, zu der die Förderungszusage noch weit entfernt ist. Ohne Kostenvoranschlag aber kein Förderungsantrag. Dann holen Sie sich die Zustimmung von Baupolizei, E-Werk und Gaswerk. Wenn die Fassade durch die Renovierung verändert wird, dann steht auch noch der Weg in den 12. Bezirk an, wo die Magistratsabteilung 19 (Stadtgestaltung) ihren Sanktus erteilt – oder auch nicht.

Als Sanierungswilliger haben Sie die Angelegenheit natürlich längst Ihrem Geldinstitut übergeben, alles Weitere wird also nicht mehr Ihre Nerven, wohl aber Ihre Geduld strapazieren. Jetzt wandert der Akt nämlich in die Magistratsabteilung 50 (Allgemeine und rechtliche Angelegenheiten des Wohnungs-

wesens), wo die Unterlagen von Juristen auf ihre rechtliche „Haltbarkeit“ durchgecheckt werden.

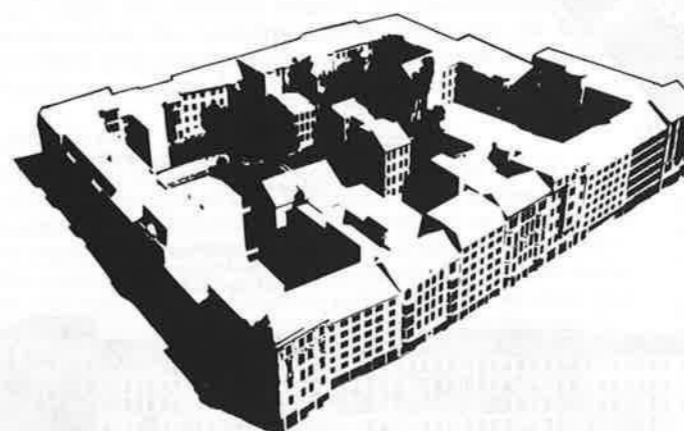
Kostenfragen sind allerdings zu wenig „allgemein“, um von der MA 50 durchleuchtet zu werden. Die Kostenvoranschläge werden deshalb dem Akt entnommen und in die Magistratsabteilung 25 (technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser) expediert, welche dieselben kontrolliert und gegebenenfalls korrigiert. Jetzt gibt es endlich Geld und grünes Licht, aber nur vorläufig: Nach Abschluß der Arbeiten prüft die MA 25 nämlich noch einmal.

Haben Sie all diese Hürden übersprungen, dann können Sie sich beruhigt zurücklehnen: Sie haben zur Stadterneuerung beigetragen und dabei allein mit Ihrem Antrag drei Magistratsabteilungen, der Baupolizei, den Stadtwerken und einem Geldinstitut Brot und Arbeit verschafft. Da sage noch einer, Stadterneuerung sei nicht arbeitsintensiv...

Quelle: Presse vom 10. Oktober 1985

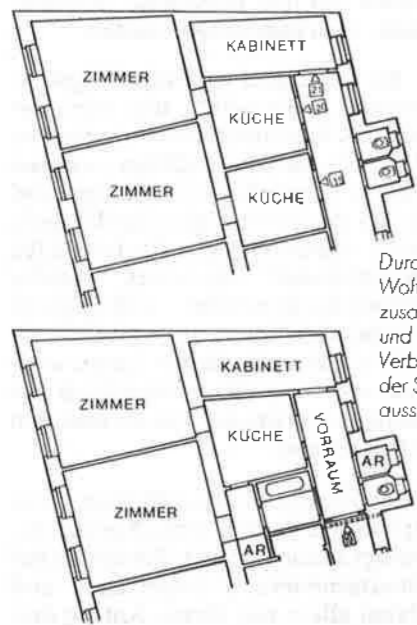
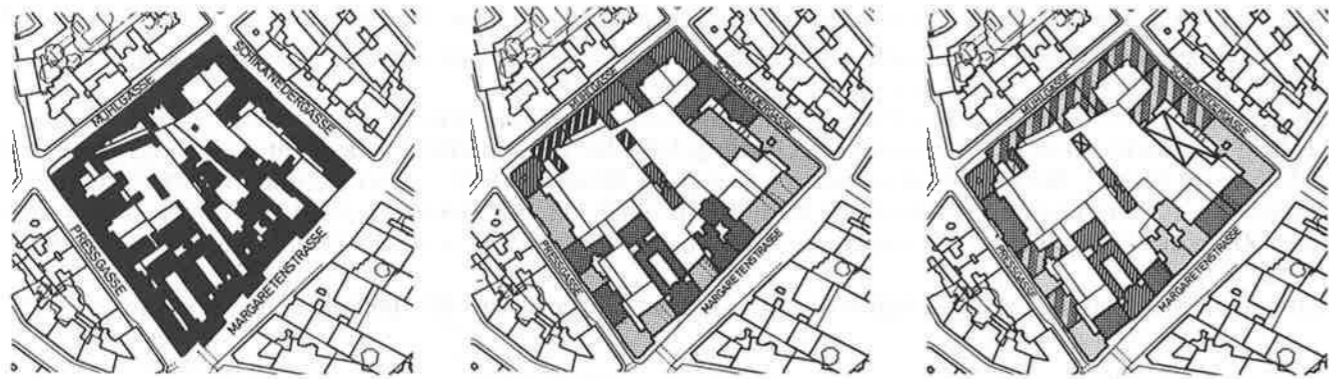
## Fallbeispiel

### Projekt Planquadrat

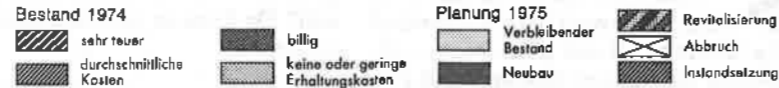


Ein nach Nutzung und Alter der Bausubstanz stark durchmischter Häuserblock im dicht bebauten Gebiet des 4. Bezirks wurde durch den Einsatz des Fernsehens 1974 zum „Planquadrat“.

Für das Innere dieses großen Blocks mit 325 Wohnungen sah der Bebauungsplan seit 1966 einen ausgedehnten Park vor, dessen Realisierung den Abbruch einer Reihe von Gebäuden erfordert hätte. Dieses Planungsziel wurde durch viele Grundankäufe der Stadt Wien verfolgt.



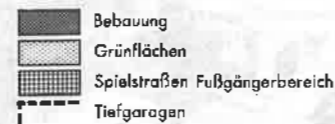
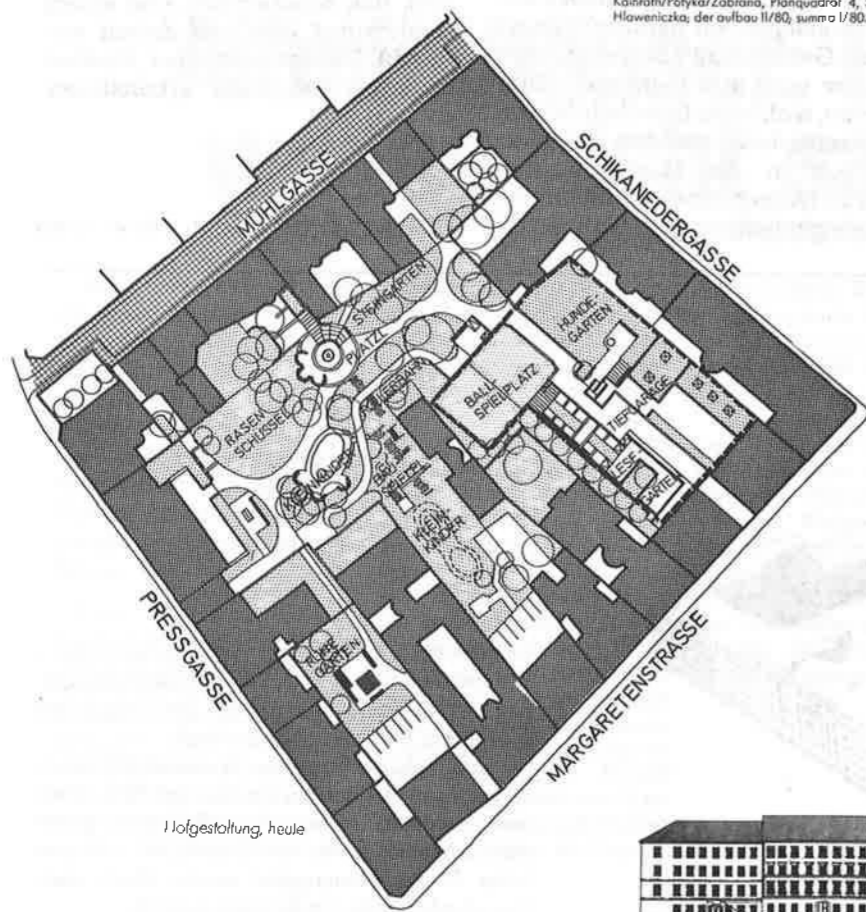
Durchgeführte Wohnungszusammenlegung und Verbesserung der Sanitätsausstattung



Das Projekt der Schaffung eines „Gartenhofs“ sollte vom ORF beobachtet werden, um der Öffentlichkeit die Probleme, Hindernisse und Erfahrungen nahezubringen. Tatsächlich traten aber – vor dem Hintergrund der großen Publizität – bald Auffassungsunterschiede zwischen dem ORF-Team, der Stadtverwaltung und der 1975 beauftragten „Projektgruppe“ über Fragen der Realisierung, aber auch der Adressaten und der Ziele der Sanierung zutage, die eine zeitlang die Weiterführung der Tätigkeiten überhaupt in Frage stellten. Allerdings war das Interesse der Öffentlichkeit und auch vieler Verwaltungsstellen an dem von der interdisziplinären Projektgruppe geleiteten Erneuerungsexperiment schon so groß, daß schließlich die – wenn auch langsame – Fortführung gesichert war.

- Den Planern stellten sich zwei Aufgaben:
- Die Schaffung und Gestaltung eines gemeinsamen Gartenhofes für die Bewohner des Blocks und die Sanierung ihrer Wohnungen und Gebäude.
  - Die Partizipation der ansässigen Bevölkerung bei Planung und Realisierung des Projekts. Die Verwirklichung des gemeinsamen Hofes mit verschiedenen Gemeinschaftseinrichtungen war deshalb aussichtsreich, da 75% der Freiflächen im Besitz der Gemeinde waren. – Ein großer Teil des Hofes ist heute bereits in gemeinsamer Benützung; als Organisationsform wurde die eines „Gartenhofvereins“ gewählt, der die Nutzungsrechte regelt. Die Planung des Hofes und der Gebäudesanierung war von der sehr intensiven Einschaltung der betroffenen Bevölkerung bestimmt. Es wurde nicht nur ein großer Teil der Arbeit des Projektteams dem Kontakt mit den Bewohnern gewidmet – vor allem haben auch deren kleine und große Wünsche (angeregt z.B. durch das „Planquadrat-Spiel“) ihren Niederschlag in einer Vielzahl von Entwürfen, Vorschlägen und Maßnahmen gefunden.

Quelle: Magistrat der Stadt Wien, MA 18, MA 19, MA 21; Stadtentwicklungsplan für Wien, Wien 1979; Urbanbau Ges. m.b.H.; Kainath/Polyka/Zabrana, Planquadrat 4, Stuttgart 1980; Cendil, Studiensanierung und Stadterweiterung, Wien 1978; Arch. Hlaweniczka, der Aufbau II/80, summa I/80.



Spätbiedermeierfassaden in der Mühlgasse, die nun erhalten werden sollen.



Hofgestaltung, heute

## 5.2. Ländlicher Raum mit steigender Bevölkerung innerhalb des Berggebiets

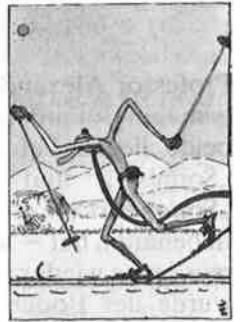
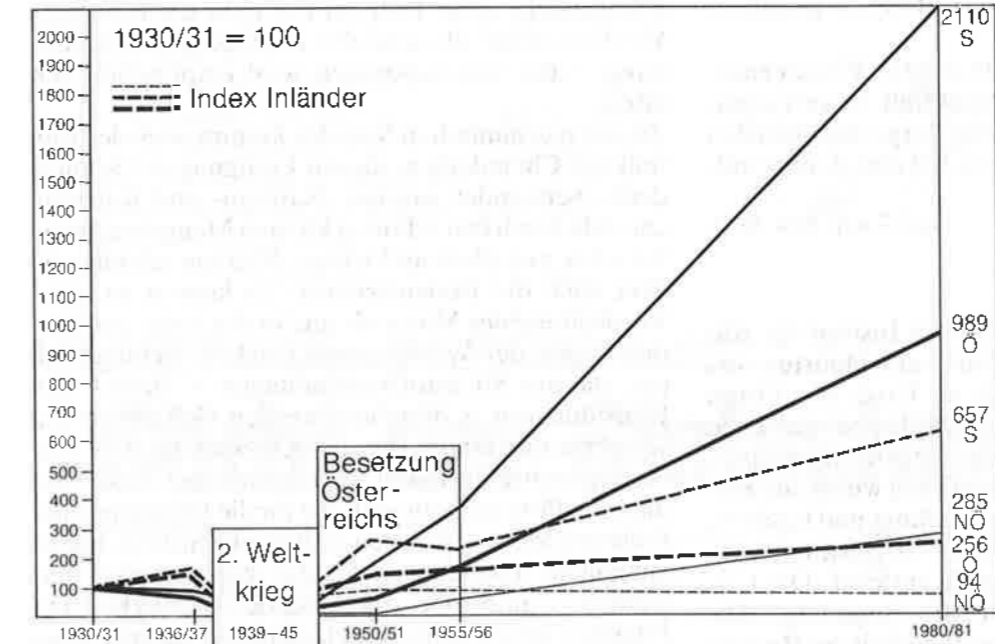
### Fallbeispiele von Fremdenverkehrsgebieten in Westösterreich

Aus dem Vergleich der wirtschaftsräumlichen Gliederung Österreichs und der Karte der Bevölkerungsveränderungen läßt sich feststellen, daß Berggebiete mit Tourismusköglichkeiten, im Gegensatz zu den reinen Agrargebieten, ihre Bevölkerung erhalten und vergrößern können (siehe Vergleich von Salzburg und Niederösterreich).

Fremdenverkehr spielt daher in weiten Gebieten Österreichs eine wesentliche Rolle. Im Vorjahr standen bei der Besprechung des Freizeitverhaltens der Sommerfremdenverkehr und der Mittelmeerraum im Vordergrund. In diesem Kapitel sollen zunächst die Entwicklung und die trotz wachsender Wirtschaft auftretenden Probleme in österreichischen Tourismusregionen behandelt werden.

### Index der Ausländer/Inländer Übernachtungen

#### Vergleich Salzburg, Niederösterreich und Durchschnitt Österreich



Quelle: Freizeit-Journal Salzburger Land

### 5.2.1. Die Voraussetzungen für den Tourismus – das „Kapital Landschaft“

- Wiederholen Sie aus Kapitel 1 Angaben über das Naturraumpotential.

Eine der wesentlichen Voraussetzungen für diesen wichtigen Wirtschaftszweig stellt die Landschaft dar. Das „Kapital Landschaft“ ist aber durch Übererschließung in Gefahr. Sie besteht darin, daß die Gäste in den von ihnen aufgesuchten Erholungsräumen in den Alpen die Verhältnisse wieder antreffen, denen sie in städtischen Ballungsräumen entkommen wollten.

#### Kann man den Erholungswert einer Landschaft wissenschaftlich erfassen?

Zwei deutsche Wissenschaftler erstellten zu diesem Thema eine zukunftsweisende Modellstudie:

Die beiden Wissenschaftler erfassen die *Bevölkerung*, ihre *Erwerbstätigkeit*, die *Landwirtschaft*, die *Siedlungen*, die *Struktur der Gäste*. Erst nach dieser genauen Analyse des Ist-Zustandes beschäftigen sie sich mit den Erholungsfaktoren.

#### „Schön ist da!“

Die überaus vorsichtige Bewertung dieser einzelnen Faktoren (*Einzelnutzwerte*) und ihres Zusammenspiels (*Gesamtnutzwert*) macht aus den gefühlbetonten „Ah, schön ist's da!“ eine objektive allgemein anwendbare Erfassungsmethode für Landschaften. Die Autoren teilten die *Talsole* und die *Hänge* bis zu einer Seehöhe von etwa 2000 m in Quadrate und beurteilen jede dieser quadratkilometergroßen Einheiten nach folgenden Teilnutzwerten:

- Das *Relief* mit seinem Formenreichtum, Hangneigungen, die Tallängen und Felsformationen;
- der *Bewuchs* im Hinblick auf Wald, Waldränder, Hecken und Raine;

- die *Erschließung* in Wander- und Spazierwege, die Häufigkeit von Wald-, Feld- und Fahrwegen;
  - die *fließenden Gewässer* der Quellen, Rinnsale, Sturzbäche und Wasserfälle, aber auch die wasserseitigen Wege;
  - die *Besonnung* der einzelnen Planquadrate;
  - die *Bebauung* sowohl nach der Qualität als auch nach dem Stand in der Landschaft, etwa einzelne Hütten, Wegkreuze, Kirchen und Kapellen.
- Der aus den Einzelnutzwerten nach der Gewichtung errechnete Gesamtnutzwert der einzelnen Planquadrate ist optimal:
- 29 Planquadrate, vor allem in der Talsole, sind hervorragend für die Erholung geeignet;
  - 49 sind gut geeignet;
  - 25 sind geeignet.

Quelle: Erholungswert einer Landschaft, Kurier vom 6. März 1977