

Manfred Wasner

Wie ein lebendiges Stadtviertel entsteht

Erkenntnisse
aus der Wiener Development-Serie
„Wohnen und Arbeiten“

SACHBUCH



Springer

Wie ein lebendiges Stadtviertel entsteht

Manfred Wasner

Wie ein lebendiges Stadtviertel entsteht

Erkenntnisse aus der Wiener
Development-Serie „Wohnen und
Arbeiten“

 Springer

Manfred Wasner
Wien, Österreich

ISBN 978-3-658-35100-7 ISBN 978-3-658-35101-4 (eBook)
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-35101-4>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert durch Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2022

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jedermann benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des jeweiligen Zeicheninhabers sind zu beachten.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Planung/Lektorat: Frieder Kumm

Springer ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Vorspann

Nutzungs-Mischung und bedarfsgerechter Nutzungs-Wandel¹ scheinen als Ziele von Stadtplanung und Städtebau heute sowohl in der städtebaulichen Literatur als auch in den Äußerungen der Politik und des sozialen Alltags weitgehend im allgemeinen Einverständnis.^{2,3}

Wollte die „Charta von Athen“ 1933 mit einer funktionellen Zonenteilung und mit dem Entflechten von Wohnen und Arbeiten gesündere Wohnverhältnisse bewirken⁴, so liegt der Fokus seit den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts auf etwas Anderem: Den Bewohnenden alles täglich Nötige in örtlicher Nähe zu bieten und Quartiere⁵ zu schaffen, die durch Kombination von lediglich kleinräumig entmischtem Wohnen und Arbeiten alle Tage belebt sind, - in Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umweltqualität. „Städtebauliche Gestaltung sollte soziale und städtische Nutzungsmischung integrieren und die Lebensqualität verbessern“⁶.

In den 80er und 90er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde die Entwicklung von Siedlungen⁷ mit Nutzungs-Mischung, – wegen des weiteren Ziels der Begrünung „Wohnparks“ genannt, – in der Größe zwischen 15.000 und 80.000 m² verwertbarer Nutzfläche in mittleren Lagen Wiens vonseiten der Stadt unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten“ bewusst

¹ Definitionen siehe Abschn. 1.1 „Definition von Nutzungs-Mischung und Nutzungs-Wandel“.

² Siehe auch Kap. 3 „Interviews mit den Mitgliedern der Expertinnen und Experten-Gruppe“.

³ Sander (1998, S. 475), jedoch: Sieverts (1998, S. 35): „Die tatsächlichen Entwicklungen laufen den Leitprinzipien wie zum Beispiel „Nutzungsmischung“, „Stadt der kurzen Wege“ und „Ökologischer Ausgleich“, die zusammen so etwas, wie das offizielle, von breitem Konsens getragene Leitbild darstellen, diametral entgegen.“

⁴ Schmahl (2006).

⁵ IBA Wien (2020, S. 21).

⁶ European Council of Town Planners ECTD (2003).

⁷ Das Wort „Siedlung“ wird in Wien auch für einheitliche Anlagen mit Wohnnutzung gebraucht, die städtische Höhen und Dichten aufweisen, z. B. „Großfeldsiedlung“ und „Per Albin Hanson-Siedlung“.

angeregt und betrieben. Die Serie dieser Siedlungen wurde volkstümlich als das „Mayr-Modell“ bezeichnet, nach dem Initiator Hans Mayr⁸, Wiener Stadtrat für Finanzen von 05.07.1973 bis 07.11.1994.

Nicht mehr am jeweiligen Standort für Industrie, Gewerbe und Infrastruktur benötigte Flächen in mittleren Lagen der Stadt wurden dadurch neu genutzt.

Wie beabsichtigt, erfolgte das Investment zwar auf Initiative der Gebietskörperschaft⁹, doch nicht durch diese selbst. Auf ~ 43 Hektar Grund sind ~ 70 Hektar verwerteter Nutzfläche mit 5158 Wohneinheiten für ~ 10.000 Personen, mit ~ 450 Arbeitsstätten mit ~ 4000 Arbeitsplätzen und mit 10.704 Garagen-Plätzen geschaffen. In heutigem Geldeswert ein Investment von gerundet 1,8 Mrd. EUR inklusive der Umsatzsteuer¹⁰.

In den zwanzig Jahren, die seither vergangen sind, entstanden in Wien weiterhin vergleichbare „Developments“ mit Nutzungs-Mischung, allerdings, wie hier gezeigt wird, gegenüber monofunktionalen Strukturen nicht überwiegend.

In der letzten Zeit gibt es ein erneutes Zuwenden zu Nutzungs-Mischung in Wien. Dies äußert sich in den Projekten der Internationalen Bauausstellung Wien 2022¹¹, in Konzepten wie „Produktive Stadt“¹² sowie in der Einräumung von Rechten für „Agenturen“, die Erdgeschosszonen in den Stadtentwicklungs-Gebieten „Seestadt“¹³ und „Nordbahnhof-Viertel“¹⁴ anmieten und für die Nutzung als Lokale im Rahmen eines Branchenmix weitergeben. Es äußert sich auch in der öffentlichen Erörterung¹⁵. Wie bedeutend das Lenken privaten Mitteleinsatzes durch die Mittel der Gebietskörperschaften für die Volkswirtschaften ist, zeigen die Bewältigungen der weltweiten Krisen, wie der Finanzkrise 2008–2009 und der Gesundheitskrise 2020–2021.

Dieses Buch baut auf des Verfasser's Dissertation „Nutzungs-Mischung“ an der TU Wien auf, die zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung noch in Arbeit ist.

Welche Instrumente, wie angewendet, ermöglichen es einer Gebietskörperschaft, in Siedlungen mit Wohnungen Nutzungs-Mischung ohne eigenes Investment zu erzielen? Anders gesagt: „Wie entsteht ein lebendiges Stadtviertel?“ oder „Was sind die Erfolgsfaktoren der Entwicklung der zwölf Wohnsiedlungen mit Nutzungs-Mischung der Wiener Serie „Wohnen und Arbeiten“, – umgangssprachlich als „Mayr-Modell“ bekannt –, und gleichartiger Folge-Anlagen?“ Diese Forschungs-Frage¹⁶ wird in diesem Buch präzisiert und beantwortet.

⁸ Wien Geschichte Wiki (2021).

⁹ Siehe Abschn. 7.4 Glossar „Gebietskörperschaften“.

¹⁰ Siehe das Abschn. 2.6 Die Baukosten der dokumentierten Anlagen.

¹¹ IBA Wien (2020).

¹² Stadtentwicklung Wien MA 18 2017; Fortschrittskoalition (2020, S. 27, 154).

¹³ Wien 3420 aspern Development AG (2020).

¹⁴ FirmernABC Marketing GmbH (2020): Nordbahnhofviertel NBV Service GmbH; Auszug.at (2020).

¹⁵ Leeb et al. (2020); aber auch Fortschrittskoalition (2020, S. 26–27, 102–103, 150–154).

¹⁶ Was z. B. für Scharmer (1998, S. 260), noch Frage ist, ist 2021 anhand der Fallstudien beantwortet.

Grundlage ist die ausführliche Dokumentation von Beispiel-Siedlungen oder „Developments“¹⁷, – kontrolliert durch die vergleichende Betrachtung von vergleichbaren „Developments“ in Wien, Berlin, Hamburg, München und Stuttgart, sowie die einschlägige Fachliteratur zum Thema „Projektentwicklung“¹⁸.

Die **Methodik** besteht in der Anwendung der **Fallstudien- Forschung**, – vorhandene Thesen zu verifizieren oder zu falsifizieren, – in der jeweiligen Darstellung der Ausgangslage, der Entwicklung bis zur jeweiligen Fertigstellung, Erstvergabe und Betriebsaufnahme sowie der allgemein gültigen Erkenntnisse, die sich daraus ableiten lassen.

Außer dem Heranziehen der jeweils angeführten Quellen und der Bestandsaufnahme vor Ort, werden Hintergrundinformationen zentraler beteiligter Expertinnen und Experten, alle seinerzeit „Stakeholder“, – durch dokumentierte und bestätigte **Interviews** erfragt.

Schlussfolgerung aus der Summe der Erkenntnisse ist der Katalog jener Instrumente samt deren Anwendungsarten, die Gebietskörperschaften in die Lage versetzen, Siedlungen mit Nutzungs-Mischung ohne eigenes Investment zu bewirken.

Die Erfolgsfaktoren für Siedlungen mit Nutzungs-Mischung werden ermittelt durch Fragestellungen, die zugleich die standardisierten Fragen in den Stakeholder-Interviews sind, zu deren Beantwortung in Kenntnis der Anlagen Thesen formuliert werden, die gegenständliche Arbeit anhand der Fallstudien und der Interviews überprüft.

Erste Frage: Warum wollen wir Nutzungs-Mischung? Was sind objektive Gründe für die meist unhinterfragte Zustimmung zu Nutzungs-Mischung?

Erste These: Siedlungen mit Nutzungs-Mischung sollten folgende Vorteile bieten: Wohnzufriedenheit, Identifikation, Nahversorgung, KFZ-Verkehrs-Vermeidung und -Verteilung, Sicherheit, Integration, Energiediversität und nachhaltige wirtschaftliche Stabilität. Nachteile gibt es für Investierende, für die eine Konzentration auf ihr jeweiliges Kerngeschäft sicherer und weniger aufwendig erscheint. Insoweit diese Nachteile die jeweilige Investition in Nutzungs-Mischung nicht verhindern, soll sie vonseiten der Gebietskörperschaften angestrebt und begünstigt werden.

Zweite Frage: Lässt sich beabsichtigte Nutzungs-Mischung in der Praxis erzielen? Sind nachhaltig erfolgreiche Siedlungen mit Nutzungs-Mischung an Standorten mittlerer Zentralität auf Initiative der Gebietskörperschaften erzielbar, in die Andere als die Gebietskörperschaften investieren?

Zweite These: Siedlungen mit Nutzungs-Mischung an Standorten mittlerer Zentralität sollten sich in allen der Fallstudien als nachhaltig in Betrieb befindliches Produkt zeigen, das auf Initiative der Gebietskörperschaft, doch ohne öffentliches Investment erzielt wurde und daher auch in Zukunft erzielbar ist.

Dritte Frage: „Wie kann Nutzungs-Mischung erzielt werden?“

¹⁷ Siehe Abschn. 7.4 Glossar „Development“

¹⁸ Siehe Abschn. 7.4 Glossar „Projektentwickler“ und „Development“

Frage 3-1: „*Wer initiiert Anlagen mit Nutzungs-Mischung?*“ Geht es von Gebietskörperschaften aus oder von Privaten?

These 3-1: Anlagen mit Nutzungs-Mischung, die in mittleren Lagen und nicht in den Stadt-Zentren gelegen sind, zeigen sich in allen der Fallstudien als von einer Gebietskörperschaft initiiert, – da private Investierende ohne besondere Lenkungsmaßnahmen dazu neigen, sich auf ihr jeweiliges Kerngeschäft zu konzentrieren.

Frage 3-2: „*Welche besonderen Kompetenzen benötigt das Entwickeln und Betreiben von Siedlungen mit Nutzungs-Mischung?*“ Was ist hier von wem vorzukehren?

These 3-2: Anlagen mit Nutzungs-Mischung zeigen sich nur dann zu nachhaltigem Betrieb entwickelt, wenn sowohl auf Investierenden- Seite als auch im öffentlichen Management ausreichende Kompetenzen bezüglich aller Nutzungs-, Betriebs-, Entwicklungs- und Herstellungs- Sparten bereitgehalten sind.

Frage 3-3: „*Sind im Zug des Entwickelns von Siedlungen mit Nutzungs-Mischung Änderungen unvermeidlich?*“ Ist das Zulassen von Änderungen gegenüber der ursprünglichen Disposition der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung notwendiger Erfolgsfaktor oder sind solche Änderungen zur Vermeidung allfälliger unlauterer Vorteile grundsätzlich zu untersagen?

These 3-3: Die Fallstudien zeigen, Änderungen gegenüber der ursprünglichen Disposition bei größeren Siedlungen mit Nutzungs-Mischung sind, – im Gegensatz zu monofunktionalen Wohnsiedlungen, – wohl unvermeidlich. Daher müssen Investierende und die öffentliche Verwaltung auf den Umgang damit und dessen Genehmigung rechtlich, organisatorisch und personell vorbereitet sein.

Frage 3-4: „*Gibt es allgemein gültige Kriterien für die Auswahl der „Struktur“ von Siedlungen mit Nutzungs-Mischung,* die für den jeweiligen Standort in der Stadt geeignet sind? Mit „Struktur“ sind hier vom jeweiligen Standort abhängige Faktoren, wie Größe, Art und Verteilung der Nutzungen sowie Erfordernis an Infrastruktur der Gebietskörperschaft und privater Infrastruktur gemeint.

These 3-4: Aus den Fallstudien und aus den Interviews lassen sich allgemein gültige Kriterien für die Auswahl der für den jeweiligen Ort geeigneten Struktur von Siedlungen mit Nutzungs-Mischung ableiten. Jedenfalls muss die Nachfrage nach den intendierten Nutzungen stets ausreichend nachgewiesen sein und die Anlagen selbst dürfen dem Standort angemessene Mindest-Größen nicht unterschreiten. Sofern diese in den Fallstudien gegebenen Größen der einzelnen Siedlungen mit Nutzungs-Mischung vorhandenen sind, sollten Agenturen, die liegenschaftsübergreifend die Erdgeschosslokal-Nutzung im Rahmen eines Branchenmix entwickeln und anleiten, für das Erzielen von Nutzungs-Mischung nicht unbedingt notwendig sein.

These zur Forschungsfrage

Ist ein geeigneter Standort im Einvernehmen mit der Stadtplanung, so kann die Initiative sowohl von der Gebietskörperschaft ausgehen, von Interessenten an einem Investment oder von Abgebenden. ***Mittels der sechs Instrumente „planrechtliche Festsetzung“, „städtebauliche Verträge“, „spezifische gesetzliche Vorschriften“, „Förderungsbedingungen“, „Vergabebedingungen bezüglich öffentlichen Eigentums“ und „Partnerschafts- oder PPP- Verträge“ kann das Investment von privaten Investierenden von der Gebietskörperschaft angeregt werden, – und so angeleitet, dass Siedlungen mit Nutzungs-Mischung entstehen, – auch als „Wohnparks“ mit dem entsprechendem Grün, – ohne dass die Gebietskörperschaft über regelhafte Förderungen hinaus investiert.***

Die Arbeit wird ergänzt durch zwei integrierende, eigenständige Kapitel:

Kap. 6, des Verfassers in vierundzwanzig „Erinnerungen“ gefasste, in der Dissertation nicht enthaltene Notizen zum Werden der einzelnen Developments der Fallstudien. Darin zeigt sich „das soziale Leben rund um unbewegliche Sachen“¹⁹, der menschliche oder soziale Faktor, ohne welchen die Entwicklungen gar nicht möglich gewesen wären.

Kap. 7: Die Übersichten zur Rolle des Verfassers bei der Entwicklung der dokumentierten Siedlungen (Abschn. 7.1), zur Geschichte der Anlauf- Investorin in das „Wohnen und Arbeiten“, der ARWAG Holding-AG (Abschn. 7.2), zur Abfolge der politisch Entscheidungs- Tragenden in Wien (Abschn. 7.3) sowie zu den Fachbegriffen der Projektentwicklung in einem ausführlichen Glossar (Abschn. 7.4).

¹⁹ Unbewegliche Sachen nennt das österreichische ABGB in § 431 ff. die Immobilien.

Inhaltsverzeichnis

1 Die Grundlagen	1
1.1 Wie kam es zum Wiener Wohnen und Arbeiten?	1
1.2 Definition von „Nutzungs-Mischung“	5
1.3 „Siedlung“ und „Gebäude neben einander“	7
1.4 Die ausführlich dokumentierten „Developments“	9
1.5 Weitere „Developments“ mit Nutzungs-Mischung	14
1.6 Die Instrumente der Gebietskörperschaft	16
1.7 Die Expertinnen- und Experten- Gruppe	17
1.8 Einführende Erläuterungen zu Wiener Gegebenheiten	18
Literatur	20
2 Die Fallstudien	23
2.1 Zwei Beispiele der Vorgeschichte von Siedlungen mit Nutzungs-Mischung in Wien: „Assanierungsgebiet Ottakring“ und „Wohnpark Alt-Erlaa“	24
2.2 Elf kennzeichnende Beispiele der Siedlungen mit Nutzungs-Mischung des „Wohnen und Arbeiten“ in Wien: Die Wohnparks „Sandliten“, „Rennweg“, „Kornhäusl“, „Dresdner Straße“, Handelsakai“, „Erdberg“, „Neue Donau“ und „Kreuzgasse“, der „Meiselmarkt“, das „Zentrum Muthgasse“ und der „Trillerpark“	38
2.3 Vier kennzeichnende Beispiele von Siedlungen mit Nutzungs-Mischung in Wien nach der Fertigstellung der Anlagen des „Wohnen und Arbeiten“: „Millennium City“, „Wohnpark Molkereistraße“, „Kabelwerk“ und „Liesinger Brauerei“	97
2.4 Ein zusätzliches Beispiel der Nutzungs-Mischung in Kombination von erhaltender Erneuerung mit Neubau	123
2.5 Vier Anlagen mit Nutzungs-Mischung in den deutschen Städten Berlin, Hamburg, München und Stuttgart	131
2.6 Die Baukosten der dokumentierten Anlagen	133
Literatur	134

3	Interviews mit den Mitgliedern der Expertinnen und Experten- Gruppe ...	137
3.1	Der Leitfaden	137
3.2	Interview <i>Gabriele Votava</i> 11.06.2020: „Siedlungen mit Nutzungs-Mischung sind aktueller denn je“!	141
3.3	Interview <i>Dr Alois Steiner</i> , 15.09.2020: „Die Initiative zu den Siedlungen mit Nutzungs-Mischung des „Wohnen und Arbeiten“ war stets eine öffentliche!“	144
3.4	Interview <i>Harald Kopertz</i> 16.09.2020: „Nutzungs-Mischung ist kompliziert!“	147
3.5	Interview <i>DI Rudolf Zabrana</i> 01.10.2020: „Die Initiative muss bei der öffentlichen Hand sein!“	150
3.6	Interview Dieter Wasserburger 23.09.2020: „Wir gehen dort hin, wo unsere Kunden sind!“	153
3.7	Interview <i>Mag^a Gertrude Schwebisch</i> 25.09.2020: „Nicht nötig, ins Auto zu steigen!“	156
3.8	Interview <i>Dr Josef Kramhöller</i> 22.10.2020: „Nutzungs-Mischung verhindert „Wohn-Ghettos“!“	159
3.9	Auswertung der Interviews der Expertinnen und Experten	161
	Literatur	164
4	Vergleichende Auswertungen und Analysen	165
4.1	Die einzelnen Nutzungsarten	165
4.2	Die Anordnung der Nutzungen in den Siedlungen	186
4.3	Die Verifizierung der Thesen	198
4.4	Die Anwendungen der Instrumente	218
	Literatur	224
5	Die Erkenntnisse aus den dokumentierten Siedlungen	227
5.1	Das sogenannte „Mayr-Modell“ des „Wohnen und Arbeiten“	227
5.2	Nachfolge- Siedlungen des „Wohnen und Arbeiten“	232
5.3	Zusammenfassung der Erkenntnisse	233
	Literatur	240
6	Erinnerungen des Verfassers	241
6.1	Erinnerungen zum „Assanierungsgebiet Ottakring“	242
6.2	Erinnerungen zum „Wohnpark Sandeleiten“	252
6.3	Erinnerungen zum „Meiselmarkt“	258
6.4	Erinnerungen zu den Wohnparks „Markhofgasse“, „Rennweg“, „Kornhäusl“, „Dresdner Straße“, „Handelskai“ und „Erdberg“	261
6.5	Erinnerungen zum „Trillerpark“: Was alles schiefgehen kann	268
6.6	Erinnerungen zum „Zentrum Muthgasse“: Fliegender Wechsel	270
6.7	Erinnerungen zum „Wohnpark Kreuzgasse“: Aufdecken!	271

6.8	Erinnerungen zum „Wohnpark Neue Donau“: Ein Hauberl auf dem Dach	273
6.9	Erinnerungen zur „Millennium City“: Verblüffendes rund um das „Citygate“	274
6.10	Erinnerungen zum „Wohnpark Molkereistraße“: Prospekte für Brüssel	275
6.11	Erinnerungen zum „Kabelwerk“	277
6.12	Erinnerungen zur „Liesinger Brauerei“: Es geht zwar schon, – doch nur ganz anders!	282
	Literatur	284
7	Nachspann	287
7.1	Die dokumentierten 18 Siedlungen und der Verfasser	287
7.2	Die ARWAG Holding-AG, ihre Vorläufer und das „Wohnen und Arbeiten“	291
7.3	Bürgermeister, Stadträtinnen und Stadträte für Finanzen, Stadtplanung und Wohnen im Wien seit 1975 (Tab. 7.1)	293
7.4	Glossar „Projektentwicklung“	293
	Literatur	306

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1.1	1010 Wien Singerstraße 8–14, eigene Aufnahme vom 16.05.2020 ...	3
Abb. 1.2	Lage der dokumentierten Developments in Wien Die dokumentierten Developments befinden sich alle in mittleren Lagen der Stadt. (© und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS)	10
Abb. 2.1	„Assanierungsgebiet Ottakring“ in Plan und Bild a Mehrheitlich Plan, zeigt die bis 1990 durch Neubau, erhaltende Erneuerung und neu-Gestaltung des öffentlichen Raums vollständig „sanierten“ Liegenschaften als Luftbild. Die kleinteilige Vorgangsweise der Stadt, 15 Liegenschaften zum Zweck von Neubau und „Sockelsanierung“ anzukaufen und mit ansässigen Eigentümern, wie der Ottakringer Brauerei, diesbezüglich zu kooperieren, ist hier sichtbar. Das kann naturgemäß nur funktionieren, wenn genügend Liegenschaften günstig am Markt sind und zusätzlich die Eigentümer eine Enteignung zu fürchten haben. Heute wäre es daher in dieser Form nicht mehr möglich. Norden ist senkrecht über den Grundstücks Nummern! © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS.	
	b Mehrheitlich Luftbild, zeigt die bis 1990 erneuerten Teile als Plandokument. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS	29
Abb. 2.2	„Wohnpark Alt-Erlaa“ im Plan Ein großer Schritt in Richtung Wohnzufriedenheit sind die rund 9 % Nicht-Wohnungs- Nutzfläche in Verbindung mit den vielfältigen Gemeinschaftsanlagen im „Wohnpark Alt-Erlaa“. Norden ist senkrecht über den Grundstücks-Nummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS	35

Abb. 2.3	<p>„Wohnpark Alt-Erlaa“ im Luftbild Sieben Schwimmbecken auf den Dächern, großzügige Parkanlagen zwischen den Trakten, ungehinderte Aussicht, Schule, Rundhalle, Kirche, „Kaufpark“ und viele Gemeinschafts- Einrichtungen mit dabei. Viel an Qualität und Identität für rund 9.000 Bewohnende ist hier von einer Gemeinde Wien- eigenen Bauvereinigung geschaffen. Der nächste Schritt scheint nicht mehr weit: Anstelle wie hier der Stadterweiterung nun auch in der Stadterneuerung die Anlagen des „Wohnen und Arbeiten“ mit Nutzungs-Mischung zu errichten. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS</p>	36
Abb. 2.4	<p>„Wohnpark Alt-Erlaa“: „Kaufpark“ und Wohnhochhaus Der Kaufpark liegt im ersten Stock, – für Kundinnen und Kunden von außerhalb des „Wohnpark Alt-Erlaa“ nicht optimal zugänglich. Vergleichbar großzügige Gemeinschafts- und wohnungsbezogene Frei-Anlagen, wie für die 3200 durchwegs geförderten Wohnungen mit Aussichtslage gab es in den Fertigstellungs-Jahren 1976 bis 1985 in Wien kein zweites Mal. Eigene Aufnahme vom 10.04.2021</p>	37
Abb. 2.5	<p>„Wohnen und Arbeiten“ im Diagramm In Berücksichtigung des Garagen-Anteils, – ermittelt mit fiktiven 12,5 m2 Nutzfläche pro Garagenplatz, – ergibt sich folgendes Gesamtbild: Etwa die Hälfte „Wohnen“, in der Regel gefördert, davon neun Zehntel Miete, ein knappes Zehntel Eigentum und der Rest Wohnheim-Apartments; ein Fünftel „Lokale“ samt Freizeit-Bereichen, ein Siebtel „Büros“ und ein Sechstel „Garagen“. Das verbleibende Elftel ist aufgeteilt auf „Schulen“, „Kindergärten“, „Pflegewohnhäuser“, „Gewerbe“ und „Lagerung“. Der Anteil an Garagen ist wegen der beiden Park & Ride- Anlagen relativ hoch</p>	42
Abb. 2.6	<p>„Wohnpark Sandeleiten“ – Grün im Inneren So ein Bild wäre mit belaubten Bäumen nicht möglich. Die kreativ gestalteten grünen Innenhöfe des „Wohnpark Sandeleiten“ werden von Büros und von den darüber gelegenen Wohnungen umschlossen. Eigene Aufnahme vom 5. April 2021</p>	47

- Abb. 2.7 **„Wohnpark Sandeleiten“ in Plan und Bild a** Plan: Der Gedanke, das Nutzungs-Potential eines ehemaligen Industrie-Gebiets zu je 50 % auf „Wohnen“ und auf „betriebliche Nutzung“ aufzuteilen, ist gerade zum Zeitpunkt des Verfassens gegenständlicher Arbeit in Wien erneut aktuell. Das „Wohnen und Arbeiten“ wird nun auch „Produktive Stadt“ genannt. Norden ist senkrecht über den Grundstücks-Nummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS. **b** Luftbild: Die Struktur des „Wohnpark Sandeleiten“ erinnert an die sogenannten „Superblocks“ der Gemeinde Wien der Zwischenkriegszeit. Für die intensive Begrünung der Dächer, -der Ausgestaltung als Gärten, – waren 1987–1989 die technischen Möglichkeiten noch nicht ausgereift. Es gab lange Zeit hindurch Bauschäden. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 48
- Abb. 2.8 **„Wohnpark Sandeleiten“ – Alt und Neu mit Baumarkt auf dem Supermarkt-Dach unter Büros, Wohnungen und Dachgärten** Das Programm des „Wohnen und Arbeiten“ ist bereits in der ersten, 1989 fertiggestellten Anlage „Wohnpark Sandeleiten“ zu erkennen: Der Baumarkt auf dem Bild steht auf dem Dach des, – die Hangneigung nutzend, – darunter gelegenen Supermarkts. Darüber Büros und Wohnungen. Nochmals darüber: die Dachgärten. Links der denkmalgeschützte Portalbau der Vorgänger-Nutzung, – der nach Knittelfeld abgewanderten „Austria Email“. In den späteren Anlagen ist das „Wohnen und Arbeiten“ geordneter angelegt, – ohne LKW vor Wohnungsfenstern, – doch auch weniger sichtbar. Eigene Aufnahme vom 5. April 2021 49
- Abb. 2.9 **„Wohnpark Rennweg“ in Plan und Bild a** Plan und **b** Luftbild: Aus der Nachbarschaft des „Wohnpark Rennweg“ mit den weiteren Nicht-Wohnungs- Nutzungen des Bundes im Baublock ergibt sich insgesamt eine annähernd 1 zu 1-Mischung von Wohnen und anderen Funktionen. Norden ist senkrecht über den Grundstücks-Nummern! © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 54
- Abb. 2.10 **„Wohnpark Rennweg“ – Wohnen über Lokalen und Büros mit Flucht auf die Waisenhauskirche** Geschäftslokale, darüber die Büros, darüber die Wohnungen, darunter die Tiefgarage. Das waren die ersten Vorstellungen vom „Wohnen und Arbeiten“. Der freie Durchblick zur Waisenhauskirche, für deren Weihe Wolfgang Amadeus Mozart die „Waisenhaus- Messe“ KV 139 komponiert haben soll, wäre bei belaubten Bäumen nicht möglich. Eigene Aufnahme vom 22.03.2021 55

Abb. 2.11	<p>„Wohnpark Kornhäusl“ in Plan und Bild a Plan, rechts und b Luftbild, links: Östlich anschließend an den „Wohnpark Kornhäusl“ die prominente Wohnhausanlage der Gemeinde Wien „Friedrich Engels- Platz- Hof“ aus dem Jahr 1933, durch den Ensembleschutz einer „Schutzzone“ im Erscheinungsbild gesichert. Im Norden sanierte gründerzeitliche Wohnblöcke, – der „Wohnpark Kornhäusl“ auf früherem Voest-Gelände bezieht den Aspekt der erhaltenden Erneuerung von außen. Infolge der baulichen Disposition der Anlage bestehen für „Inneck-Wohnungen“ eingeschränkte Möglichkeiten für die Optimierung der Zimmer-Anzahl in Anbetracht der Nutzfläche. Erst nachträgliche Teilungen führten zur vollständigen Verwertung. Westlich anschließend 3 ha Sportplätze- Areal. Die Darstellungen sind genordet. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS</p>	57
Abb. 2.12	<p>„Wohnpark Kornhäusl“ – „Piazzetta“ mit vielen Funktionen Die „Piazzetta“ mit Supermarkt, weiteren Geschäften, Gastronomie und Kindergarten ist das Zentrum, der Hauptplatz, des „Wohnpark Kornhäusl“. Eigene Aufnahme vom 05.04.2021</p>	58
Abb. 2.13	<p>„Wohnpark Dresdner Straße“ in Plan und Bild a Plan und b Luftbild: Von der Wiener Tradition „Wohnungen über Büros über Lokalen über Tiefgarage“ wird hier erstmals innerhalb des „Wohnen und Arbeiten“ abgewichen. Die 12 Büros sind im gesondertem Eck-Gebäude untergebracht, – über Lokalen und Tiefgarage. Infolge der „Brigitta-Passage“ ist der „Hauptplatz“ dieser Anlage im Inneren, – unter der Kuppel der Mall. Norden ist senkrecht über den Grundstücks-Nummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS</p>	59
Abb. 2.14	<p>„Wohnpark Dresdner Straße“ – Wohn- und Büro- Trakte hinter Glas über der „Brigitta-Passage“ Gebäudehöhe Glaswände zum Schallschutz gegenüber Stromstraße und Kreuzung bewirken eine ruhige Innenzone trotz der exponierten Verkehrs-Lage des „Wohnpark Dresdner Straße“. Eigene Aufnahme vom 05.04.2021</p>	60
Abb. 2.15	<p>„Wohnpark Handelskai“ in Plan und Bild a Plan rechts, und b Luftbild links: Die beiden Bauteile der Anlage „Wohnpark Handelskai“ sind 600 m voneinander entfernt. Innerhalb dieses Abstands: Die „Millennium City“ und die Station der U-Bahn U6 sowie der Stammstrecke der Schnellbahn. Norden ist senkrecht über den Grundstücks-Nummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS</p>	61

- Abb. 2.16 **„Wohnpark Handelskai“ – das eigentliche Zentrum ist die „Millennium City“ zwischen den beiden Bauteilen**
 Der Blick vom Friedrich Engels- Platz entlang des Bauteils I des „Wohnpark Handelskai“ nach Süden. Im Hintergrund die „Millennium City“ mit dem Büro-Tower. Trotz schmaler Liegenschaft gibt es Blockrand-Bebauung, – mit Durchbrechungen. Zum Platz hin wendet sich kein Lokal, sondern die Garage. Eigene Aufnahme vom 25.04.2021 62
- Abb. 2.17 **„Wohnpark Erdberg“ in Plan und Bild a Plan und b Luftbild: „Schutzzonen“ zum Schutz barocker und Gründerzeit-Ensembles**
 befinden sich zu beiden Seiten des „Wohnpark Erdberg“ und machen es möglich, die Neubebauung eines ehemaligen Siemens-Areals als eine Maßnahme der Stadterneuerung zu verstehen. Die gepunktete „Wohnzone“ belegt, dass die Stadtplanung eher betriebliche Monofunktionen fürchtet als solche des Wohnens. Zwischen dem Platz gegenüber der Kirche und dem sonstigen Inneren der Anlage besteht ein Höhenunterschied von einem ganzen Geschoss. Das Gebäude im Süden, in dem von Anfang an Eigentumswohnungen bestehen, ist auf gesondertes Grundstück in gesonderter Liegenschaft gelegt. Norden ist senkrecht über den Grundstücks-Nummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 63
- Abb. 2.18 **„Wohnpark Erdberg“ – Lokale, Büros und Wohnungen am historischen Kirchenplatz** „Wohnen und Arbeiten“ in der Zonierung der Trakte gestalterisch sichtbar zu machen, war beim „Wohnpark Erdberg“ noch ein planerisches Anliegen. Anders, als beim „Wohnpark Rennweg“ gibt es hier jedoch bereits einen eigenen Büro-Trakt. Hinter einigen der Arkaden befinden sich daher in Wirklichkeit Wohnungen und nicht Büros. Der historische Kirchenplatz wird zu einem Hauptplatz erweitert, – allerdings vom Inneren der Anlage abgetrennt, deren Freiflächen ein ganzes Geschoss höher liegen. Eigene Aufnahme vom 04.04.2021 64
- Abb. 2.19 **„Meiselmarkt“ – das entleerte Wasserreservoir ist heute eine Markthalle** Aus Hygiene-Gründen sind die denkmalgeschützten Ziegelgewölbe verputzt. Eigene Aufnahme vom 10.04.2021 72
- Abb. 2.20 **„Meiselmarkt“ – Bauernmarkt vor der Markthalle unter Büros und Wohnungen** Der Bauernmarkt vor der Markthalle hat im April 2021 Pandemie-bedingt wenig Betrieb. Das Gebäude rechts ersetzt eine wenig genutzte frühere Freifläche als spätere Nachverdichtung mit Wohnungen. In die Statistik der Anlage ist diese Nachverdichtung nicht aufgenommen. Eigene Aufnahme vom 10.04.2021 73

Abb. 2.21 **„Meiselmarkt“ in Plan und Bild a** Plan und **b** Luftbild: Nutzungs-Mischung und Mischung von erhaltender Erneuerung im Denkmalschutz und von Neubau. Die Übersiedlung eines Marktes in ein dafür umgebautes gründerzeitliches Trinkwasser-Reservoir kombiniert mit darüber liegendem Einkaufszentrum, mit Büros, Ärzte-Zentrum und Mietwohnungen. Die Bebauung des ehemaligen Marktplatzes nimmt die Struktur der Umgebung auf. Ein öffentlicher Platz in der Fußgängerzone zwischen den beiden Bauteilen gibt dem Bezirk ein zusätzliches Zentrum. Auf den Darstellungen nicht unmittelbar ersichtlich: der unterirdische Ladehof auf der Markt-Ebene mit Zufahrt von der Johnstraße und die Kundschafts- Parkgarage in zwei Ebenen darunter, mit Zufahrt unter der Markthalle aus der weiteren Garage in den Leergeschossen der U- Bahn. 100 m weiter westlich das der Gesamtanlage zugehörige Wohnhaus Nobilegasse 48, durch das die U-Bahn-Lüftung ins Freie geführt wird. Norden ist senkrecht über den Grundstücksnummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 74

Abb. 2.22 **„Zentrum Muthgasse“ in Plan und Bild a** Plan rechts und **b** Luftbild links: Die Hälfte der Nutzfläche entfällt auf das Amtszentrum. Die andere Hälfte ist aufgeteilt auf über den Amtsräumen liegende geförderte Mietwohnungen und erneut darüber frei finanzierte Eigentums- Dachterrassenwohnungen. Das Erdgeschoss enthält Lokale für Verkauf und Gastronomie, aber auch Garagenplätze. Geförderte Wohnheim-Apartments und anfangs auch Gewerbe in gesonderten Baukörpern. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt völlig getrennt von jener der Amtsräume. Der im Luftbild sichtbare geradlinige Verbindungsgang der einzelnen Amts-Stellen im ersten Stock schafft Übersicht und hat sich daher bewährt. Die Schallschutzfenster gegenüber dem Autobahn-Zubringer sind hochwertig und in ihrer Wirkung für Besuchende verblüffend. Kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt für ein zukömmliches Raumklima in den anliegenden Amtsräumen. Die Nutzungs-Mischung einer einheitlichen Anlage erscheint als Verwirklichung einer Idealvorstellung des „Wohnen und Arbeiten“. Die U-Bahn- Station ist mit 600 m sehr weit vom Eingang zum Amtszentrum entfernt. Die Darstellung ist genordet. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 78

- Abb. 2.23 **Zentrum Muthgasse – Lokale, Amtshaus und unterschiedliche Wohnformen** Im März kann das Laub der Bäume nicht den Blick auf die unterschiedlichen Nutzungen des „Zentrum Muthgasse“ verdecken: Rechts der zentrale Eingang ins Amtszentrum. Gegenüber Gastronomie, darüber das Migra-Wohnheim. Im Straßenhof drei Amts-Geschoße mit dem gradlinigen Verbindungsgang über Lokalen. Über den Amtsräumen die Balkone und Loggien der geförderterten Mietwohnungen. Ganz oben die frei finanzierten Eigentumswohnungen mit Ausblick auf den relativ nahen Kahlenberg. Eigene Aufnahme vom 30.03.2021 79
- Abb. 2.24 **Wohnpark und Hochhaus „Neue Donau“ im Plan** Der Verlauf der Donauufer-Autobahn A22 unter dem „Wohnpark Neue Donau“ und dem zur Anlage gehörenden, inzwischen wieder abgebrochenen Kino-Center ist an den strichlierten Grenzlinien erkennbar. Die Anordnung der Baukörper schräg über der Trasse hat statische Gründe, dient jedoch außerdem dem Ausblick auf die Donau und dem Durchblick von der Wohnhausanlage der Gemeinde Wien „Marshallhof“ zwischen den Gebäuden des Wohnparks Neue Donau hindurch. Norden ist senkrecht über den Grundstücks- Nummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 84
- Abb. 2.25 **Wohnpark und Hochhaus „Neue Donau“ im Luftbild** Das Gebäude des Cineplexx Kino-Centers der Cinereal Immobilien GmbH, geplant vom Architekten Harry Seidler zusammen mit österreichischem Partner Ostertag & Partner, fertig gestellt 1999, bestand knapp zwanzig Jahre und ist seit 2018 abgebrochen. Es stand auf der im Luftbild weißen Fläche. Der Standort hat sich für ein derartiges Center nicht nachhaltig bewährt. Beidseits der Reichsbrücke ist die Donauufer-Autobahn A22 überplattet, um sowohl die „Donau City“ als auch den „Wohnpark Neue Donau“ ohne Straße dazwischen bis zum Ufer der Neuen Donau hin führen zu können. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 85

- Abb. 2.26 **„Wohnpark Neue Donau“ – unterschiedliche Wohnformen in perfekter Lage, doch seit dem Kinocenter-Abbruch keine Nutzungs-Mischung mehr** Anstelle des Kino-Centers stehen links Kräne. Seit dem Abbruch des Kinos und der damit verbundenen Gastronomie ist der Wohnpark Neue Donau keine Anlage mit Nutzungs-Mischung im Sinn dieses Buchs mehr. Der Bürotrakt im Hochhaus reicht dafür nicht aus. Allerdings: Die benachbarte Donau-City bietet die in der Anlage selbst nun fehlenden Nutzungen. Links neben dem Hochhaus das Vienna International Center, der Amtssitz der Internationalen Organisationen. Eigene Aufnahme vom 24.04.2021 86
- Abb. 2.27 **„Wohnpark Kreuzgasse“ in Plan und Bild a Plan und b Luftbild:** Supermarkt und Turnsäle in den denkmalgeschützten gründerzeitlichen Straßenbahn-Remise- Hallen. Die Wohnungen im Süden über zwei aufgeständerten Geschossen mit freiem Durchblick. Norden ist senkrecht über den Grundstücksnummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 89
- Abb. 2.28 **„Wohnpark Kreuzgasse“ – Wohnungen, Lokale und Bildung rund um historische Remisen** „Eurospar“ in der Sichtziegel-Halle, – „Nuller-Jahre“- Wohnbau-Architektur dahinter und davor. Eigene Aufnahme vom 30.03.2021 90
- Abb. 2.29 **„Trillerpark“ in Plan und Bild a Plan rechts und b Luftbild** links: Ursprünglich war laut dem Ergebnis des internationalen Wettbewerbs die Fortsetzung der konsequenten Randbebauung auch im West-Abschnitt vorgesehen. Da der Standort wegen Entfall der geplanten Verlängerung der U-Bahn- Linie U6 die Erweiterung des Einkaufszentrums nicht zulässt, sind nun Zeilen mit transluzentem, Gebäudehöhen Schallschutz gegenüber dem Floridsdorfer Ast der Donauufer- Autobahn A22 realisiert. Auch ein an der Autobahn planrechtlich festgesetztes Hochhaus für Wohnheim-Nutzung ist mangels leistungsfähigem öffentlichen Verkehrsmittel nicht errichtet worden und durch die Wohnungs-Zeilen ersetzt. Das Pflegewohnhaus hätte an der Stelle der westlichen beiden Zeilen errichtet werden sollen. Die Grund-Abteilung dafür ist noch ersichtlich. Der Büro-Trakt liegt östlich außerhalb des Plan-Ausschnitts an der Ecke Trillergasse – Brünner Straße. Norden ist senkrecht über den Grundstücks- Nummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS ... 93
- Abb. 2.30 **„Trillerpark“ – „Vorplatz“ mit Wohnen über dem Einkaufszentrum** Wohnen und weiträumige Gartenlandschaft über dem Einkaufszentrum. Eigene Aufnahme vom 27.04.20 94

- Abb. 2.31 **Diagramm zu den vier kennzeichnenden Anlagen mit Nutzungs-Mischung nach der Fertigstellung des „Wohnen und Arbeiten“** In Berücksichtigung des Garagen-Anteils, – ermittelt mit fiktiven 12,5 m² Nutzfläche pro Garagenplatz, – ergibt sich folgendes Gesamtbild: Etwas mehr als die Hälfte „Wohnen“, in der Regel gefördert, davon sieben Zehntel Mietwohnungen, knapp zwei Zehntel Eigentumswohnungen und ein gutes Zehntel Wohnheim-Apartments; ein Siebtel „Lokale“ samt Freizeit-Bereichen, ein Zwölftel „Büros“ und ein Achtel „Garagen“. Das verbleibende Neuntel ist aufgeteilt auf „Pflegehäuser“, „Schulen“, „Kindergärten“, „Kultur“, „Beherbergung“, „Gewerbe“ und „Lagerung“ 101
- Abb. 2.32 **„Millennium City“ in Plan und Bild a Plan und b Luftbild:** Die Entwicklung der „Millennium City“ nach Aufgabe als OMV-Standort erfolgt als Teil des „Wohnen und Arbeiten“ entsprechend proportionaler Nutzungs-Mischung. Der Bauträgerwettbewerb 1997, das Hinzukommen des Kino- und Freizeit- Center gegenüber, sowie die Bauzeit reichen darüber hinaus. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 105
- Abb. 2.33 **„Millennium City“ – Blick von der Donau-Seite** Bei der „Millennium City“ hat der Wohn-„Kamm“ gebäudehöhe Schallschutz-Verglasung, – so wie auch der „Wohnpark Dresdner Straße“, nicht jedoch die benachbarten beiden Teile des „Wohnpark Handeskaik“. Die Nutzungs-Mischung aus Büro-Tower, Einkaufszentrum, Freizeit- und Kino- Center, sowie geförderten Wohnungen beeindruckt. Eigene Aufnahme vom 10.04.2021 106
- Abb. 2.34 **„Millennium City“ – „Atrium“: Büro-Tower, Einkaufszentrum mit Wohnungen darüber** Das „Atrium“ ist der überdachte Hauptplatz der „Millennium City“. Die Überdachung über Liegenschafts-Grenzen hinweg an die umliegende Bebauung anzuschließen (Abb. 2.32a,b zeigt die Grundstücksgrenzen, die hier auch Liegenschaftsgrenzen sind), bedurfte einer innovativen Rechts-Lösung. Eigene Aufnahme vom 10.04.2021 106

- Abb. 2.35 **„Wohnpark Molkereistraße“ – Studierendenheim, Wohnen über Supermarkt und Fachhochschule neben einander** Eine Heizsaison lang das einzige größere Passivhaus Wiens war das Studierenden-Heim „Molkereistraße 1“, vom ÖAD als „Gästehaus“ betrieben. Daneben Wohnen über Lokalen. Am Ende des Baublocks die Fachhochschule in einem umgebauten gründerzeitlichen Produktionsgebäude. Wären die Alleebäume bereits belaubt, wäre dieser Überblick nicht zu sehen. Eigene Aufnahme vom 05.04.2021 110
- Abb. 2.36 **„Wohnpark Molkereistraße“ in Plan und Bild a** Plan und **b** Luftbild: Die ARWAG und deren gemeinnützige Schwester-Gesellschaft „Migra“ haben je zwei Liegenschaften im Eigentum. Die „Migra“ wirkt mit, da sie für Wohnheime „förderbar“ ist. Die Nutzungen „Fachhochschule“ und „Studierendenheim“ umfassen auch Keller und Erdgeschoß. Nur im mittleren Abschnitt sind drei Nutzungen über einander angeordnet: Wohnen über Lokalzone über Tiefgarage. Eck-anrainend eine Parkanlage. Der östliche Innenbereich ist ein öffentlicher Platz. Die Darstellung ist genordet. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 111
- Abb. 2.37 **„Kabelwerk“ – Lokale, Hotel, Wohnen am Rand des KFZ-freien Areals** Die Siedlung „Kabelwerk“ von Süden: Apotheke, darüber Ärzte, rechts das Hotel, für die Läden im Erdgeschoss wird gerade geliefert. Da hier gute Geschäftslage vorhanden ist, gibt es Lokal-Mieten und Kaufpreise in ortsüblicher Höhe. Im Hintergrund Trakte mit geförderten Miert- und Eigentums- Wohnungen. Eigene Aufnahme vom 29.05.2021 115
- Abb. 2.38 **„Kabelwerk“ – Hauptplatz der Wohnsiedlung mit Läden und Gastronomie** Der „Kabelwerk“-Hauptplatz „Otto Bondy-Platz“: Da im Zentrum der Kraftfahrzeugsverkehrs- freien Siedlung keine gute Geschäftslage gegeben ist, wurde zu so günstigen Mietbedingungen überlassen, dass die Lokale angesiedelt werden konnten und nachhaltig in Betrieb sind. Das Minus an Mieteinnahmen aus der Lokal-Vermietung gegenüber dem Ortsüblichen in guten Lagen wird durch den Attraktivitäts- und Wert-Gewinn für die Wohnungen am Standort mehr als wettgemacht. Eigene Aufnahme vom 29.05.2021 116

- Abb. 2.39 **„Kabelwerk“ im Plan** Die acht Bauvereinigungen ARWAG, Wien Süd, GSG, Neues Leben, Wiener Heim, Domizil, GEWOG und Neue Heimat gründen 2002 die > kabelwerk < Bauträger GmbH, die das Areal erwirbt, die Bebauung im Weg des Neubaus und der erhaltenden Erneuerung herstellt, die einzelnen Objekte in Miete und Eigentum vergibt und seither vor Ort verwaltet. 71 % der Nutzfläche sind geförderte Wohnungen und Wohnheim-Apartments, 29 % sind die weiteren Nutzungen. Die Dichte steigt zur U6 hin an. Die Anlage „Kabelwerk“ endet an der Donauländebahn. Aus dem Bereich der Gesellschafter wurde nach Norden hin monofunktional mit Wohnungen und Wohnheimen weiter gebaut. Norden ist senkrecht über den Grundstücksnummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 117
- Abb. 2.40 **„Kabelwerk“ im Luftbild** Die Anlage „Kabelwerk“ belegt, dass ein einheitliches 6,5-Hektar-Development nicht nur vielfältig genutzt, sondern auch vielfältig gestaltet sein kann. Beachtenswert die große zentrale Schwimmbad-Anlage auf dem Dach. Die beiden Anlagen nördlich der Donauländebahn „Atzgersdorfer Dreieck“ und „Am Kabelwerk“ sind formal nicht Teil der Siedlung „Kabelwerk“. Sie sind von gemeinnützigen Bauvereinigungen aus dem Bereich der „Kabelwerk“-Gesellschafter errichtet und daher in diesem Sinn zugehörig. Die Nutzungs-Vielfalt des „Kabelwerk“ wird von diesen beiden monofunktionalen Wohnungs- und Wohnheim- Anlagen genutzt. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 118
- Abb. 2.41 **„Kabelwerk“ – Einheitliche Siedlung mit Vielfalt an Nutzungen und Gestaltungen** Die Luftbild-Schrägansicht der Siedlung „Kabelwerk“ zeigt die zur U-Bahn- Station rechts oben zunehmende Dichte. Links unten das Hotel, rechts oben das Pflegewohnhaus. Der Hauptplatz „Otto Bondy- Platz“ mit einigem an Lokalen und Gastronomie ist erkennbar. Das Theater-Gebäude ist verdeckt. © AT Media Solutions A 1110 Hörtingasse 76 119

- Abb. 2.42 **„Liesinger Brauerei“ in Plan und Bild a** Plan, und **b** Luftbild:
Die Mietwohnungen und die Wohnheim-Plätze sind alle gefördert, die Eigentumswohnungen sind alle frei finanziert. Zehn je mit dem öffentlichen Gut verbundene Liegenschaften und Bauplätze, – erkennbar an den Grundstücksgrenzen, ergeben zusammen eine Einheit. Die große Liegenschaft mit dem Einkaufszentrum „Riverside“, mit geförderten Mietwohnungen von ARWAG und Wien Süd, sowie Wohnheim-Apartments der Migra, beinhaltet mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche. Sie ist im Wohnungseigentum aufgeteilt. ÖVW Österreichisches Volkswohnungswerk und „win4wien“ erhielten die Zuschläge im Bauträgerwettbewerbs-Verfahren. Sie nutzen fast ein Viertel der Gesamtnutzfläche. Von Süd-Ost nach Nord-West steigt das Gelände um mehr als 30 m an. Norden ist senkrecht über den Grundstücksnummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 124
- Abb. 2.43 **„Liesinger Brauerei“ – Aufteilung auf sechs Investierende**
Die Aufteilung auf die Investierenden ARWAG, Wien Süd, Riverside, Migra, ÖVW und win4wien. © Schreiner & Kastler Büro für Kommunikation GmbH, A 1040 Mayerhofg. 5/2/7 125
- Abb. 2.44 **„Liesinger Brauerei“ – unterschiedliche Wohnformen über dem Einkaufszentrum** Der Liesinger Platz- seitige Eingang des „Riverside“- Einkaufszentrums. Darüber geförderte Mietwohnungen der Wien Süd. Ganz oben frei finanzierte Eigentumswohnungen. Der Altbestand rechts gehörte früher zum Brauereigelände und ist heute privat. Links daneben führt ein Personenaufzug auf den Rücken des Maurer Bergs. im Hintergrund Eigentumswohnungen der ARWAG oben auf der Höhe. Eigene Aufnahme vom 10.04.2021 126
- Abb. 2.45 **„Schloss Liesing“ in Plan und Bild a** Plan und **b** Luftbild:
Außer Cafeteria und Friseur im Pflegewohnhaus gibt es keine Lokale, allerdings ist das „Riverside“- Einkaufszentrum in der Anlage „Liesinger Brauerei“ nur 200 m entfernt. Mehr als die Nutzungs-Mischung ist hier jene von Neubau mit erhaltender Erneuerung kennzeichnend. Das Schloss beinhaltet eine Musikschule der Stadt Wien und geförderte Wohnungen. Die frei finanzierten Eigentumswohnungen sind im westlichen Neubau-Trakt. Das abgebrochene gründerzeitliche Pflegewohnhaus zeichnet sich als Rasenquadrat im Park ab. Norden ist senkrecht über den Grundstücksnummern. © und Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS 128

- Abb. 2.46 **„Schloss Liesing“ – Musikschule und gefördertes Wohnen in historischen Trakten** Musikschule im frühbarocken Trakt rechts und im Turm aus der Gründerzeit. Die frühere Kapelle ist heute der Gemeinschaftsraum. Ganz links einer der beiden Trakte mit geförderten Wohnungen. Eigene Aufnahme von 2018 129
- Abb. 2.47 **„Schloss Liesing“ – neue Eigentumswohnungen am Wassergraben, geförderte Mietwohnungen im erneuerten Trakt** Rechts geförderte Wohnungen im spätbarocken, klassizistisch anmutenden Trakt. Links frei finanzierte Eigentumswohnungen am Wassergraben anstelle eines abgebrochen Trakts aus dem 20. Jahrhundert. Wären die Bäume belaubt, wäre diese Übersicht nicht möglich. Eigene Aufnahme vom 10.04.2021 129
- Abb. 2.48 **Vier Anlagen mit Nutzungs-Mischung in deutschen Städten in der Tabelle und im Diagramm** „Projektentwicklung nutzungsgemischter Quartiere“, 2014 bei Springer Fachmedien, Wiesbaden, erschienene Dissertation von Andreas Wieland, dokumentiert eine Entwicklung in den deutschen Städten Stuttgart, Berlin, Hamburg und München, innerhalb derer Quartiere mit Nutzungs-Mischung parallel und geringfügig zeitverschoben gegenüber dem Wiener „Wohnen und Arbeiten“ errichtet wurden. Die dokumentierten „Developments“ sind alle vielfach mit Immobilienpreisen ausgezeichnet, was den hohen Stellenwert von Anlagen mit Nutzungs-Mischung aufzeigt. Auffallend ein Büroanteil, wie er in Wien nur bei den dokumentierten Anlagen „Zentrum Muthgasse“ und „Millenium-City“ aufscheint, wohl aufgrund der durchgehend zentralen und exquisiten Lage in den deutschen Städten. Auffallend auch der hohe Anteil an erhaltender Erneuerung 132
- Abb. 2.49 **Die Baukosten der dokumentierten Anlagen in Tabelle und Diagramm** Die Gesamtbaukosten der Siedlungen des „Wohnen und Arbeiten“ und der Nachfolge- Siedlungen (mit Ausnahme der Millennium City) liegen zur Auswertung vor. Dargestellt sind die Gesamtbaukosten pro m² der Nutzfläche und der VPI Verbraucherpreisindex. Schilling-Beträge sind in Euro umgerechnet 133
- Abb. 4.1 **Anteile der Leit-Nutzungen an den Nutzflächen von 15 untersuchten Anlagen mit Wohnungen** Zusammen mehr als ein Viertel der Nutzflächen 167

Abb. 4.2	Anteile der Lokale an den Nutzflächen von 15 untersuchten Anlagen mit Wohnungen Ein Sechstel der Nutzflächen wird von Lokalen eingenommen	169
Abb. 4.3	Anteile der Büros an den Nutzflächen von 15 untersuchten Anlagen mit Wohnungen Ein Neuntel der Nutzflächen wird von Büros inklusive Amtszentren eingenommen	174
Abb. 4.4	Anteile anderer Nutzungen, als Wohnen, Lokal und Büro an den Nutzflächen von 15 untersuchten Anlagen mit Wohnungen Ein Dreizehntel der Nutzflächen wird von derartigen „anderen Nutzungen“ eingenommen	177
Abb. 4.5	Anteile Wohnungen sowie Pflege- und sonstige Heimplätze an den Nutzflächen von 15 untersuchten Anlagen	180
Abb. 4.6	Anteile der Garagen bei fiktiven 12,5 m² pro Platz an den Nutzflächen von 15 untersuchten Anlagen mit Wohnungen Ein Achtel der Nutzflächen würde von solchen fiktiven Garagenplätzen eingenommen. Bei den in den letzten 20 Jahren fertig gestellten Anlagen ist dieser Anteil auf ein Elftel zurück gegangen	183
Abb. 4.7	Änderungen während der Entwicklung gemessen an den Nutzflächen von 15 untersuchten Anlagen mit Wohnungen Von den Änderungen von durchschnittlich 16 % der Nutzflächen ist zu 55 % fehlende Nachfrage in einem der Nutzungs- Sektoren der Grund, zu 30 % geänderter Bedarf der Gebietskörperschaft und zu 15 % Optimierung im Rahmen der ursprünglich vorgesehen Nutzung	213
Abb. 6.1	„Projektgruppe Favoriten“ 1973 „Projektgruppe Favoriten“ vor Ort am Reumannplatz, damals U-Bahn- Baustelle (eigene Aufnahme). Maria Auböck, Kurt Smetana mit Freundin und Freund, links des Verfassers künftige Gattin Johanna († 2019), rechts Nikolaus Steinböck. Das Bild des Verfassers gibt die Atmosphäre wieder und zeigt, dass diese Erinnerungen unter anderem auch die Frage beantworten, „was wurde aus den „68ern“?	243
Abb. 6.2	Portraitskizzen des Verfassers 1981 Gebietsbetreuenden- Portraits des Verfassers geben die Stimmung der Zeit wieder, – er selbst rechts unten	246

Abb. 6.3	im Lokal der Gebietsbetreuung 1980 ~1980 im Lokal der Gebietsbetreuung Ottakring 1160 Friedrich Kaiser- Gasse 69: Von links: Werner Scharf, Sabine Glasl, Roswitha Kornhofer, Viktor Prinz, Timo Huber, Wolfgang Gräsel, der Verfasser, Hans Friedler und Johann Winter. © Foto Sündhofer 1200 Treustraße 92	247
Abb. 6.4	Handzeichnung: 38 Dienststellen aller Geschäftsgruppen der Stadt sind 1980 an den ersten Stadterneuerungsmaßnahmen beteiligt 38 Dienststellen sind 1980 beteiligt. Handzeichnung des Verfassers	249
Abb. 6.5	Wohnbauforschungsbericht F 506, Kurzfassung vom August 1981 © urbanbau Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Stadterneuerungs Ges.m.b.H	251
Abb. 6.6	„Wohnpark Markhofgasse“ und „Arkadenhof“ – „Wohnen und Arbeiten“ in zwei vergleichsweise kleinen Anlagen „Wohnpark Markhofgasse“, rechts, und „Arkadenhof“ links, – zusammen auf nicht mehr als einen halben Hektar Grund, – enthält eine Fülle von Nutzungen: Geschäfte, Gastronomie, Büros, Wohnungen, ein Wohnheim, einen Kindergarten und die im Bild sichtbare intensive Dachbegrünung, Alles direkt an U-Bahn, Straßenbahn, Bussen und Taxistandplatz (eigene Aufnahme vom 26.04.2021)	263
Abb. 6.7	Unternehmensübernahme – Karikatur aus dem Jahr 1993 Franz Hauberl „übernimmt“ die Stadt- projekt für die ARWAG, – dies die Sicht des Verfassers am 20. Jänner 1993	264

Tabellenverzeichnis

Tab. 1.1	Sind die dokumentierten Developments einheitliche „Siedlungen“ oder bloß „Gebäude neben einander“? Als Ergebnis ist die Einheitlichkeit aller 15 Anlagen zu bestätigen. Es handelt sich zweifelsfrei um einheitliche „Siedlungen“ und nicht bloß um „Gebäude neben einander“	8
Tab. 2.1	„Wohnen und Arbeiten“ in der Tabelle Nutzflächen der Anlagen mit Nutzungs-Mischung des „Wohnen und Arbeiten“ ohne fiktiven Garagen-Anteil. Jene Teile des „Trillerpark“, die nach 2001 errichtet wurden, sind nicht enthalten. Kursiv Gesetzes ist anhand Stadtkarte und örtlicher Kenntnis geschätzt und nicht im Detail recherchiert. Angeführt sind die Erst-Investierenden. Spätere Verkäufe, auch ins Wohnungseigentum, bleiben unberücksichtigt. 54 % der Nutzflächen enthalten Wohnungen, zu 95 % geförderte; 46 % der Nutzflächen enthalten andere Nutzungen. In knapp zwei Drittel der Nutzflächen ist von ARWAG- Gesellschaften investiert, in etwas mehr als ein Drittel von den genannten Anderen	41
Tab. 2.2	Vier kennzeichnende Anlagen mit Nutzungs-Mischung nach der Fertigstellung des „Wohnen und Arbeiten“ in der Tabelle Angeführt sind die Erst-Investierenden. Spätere Verkäufe, – auch ins Wohnungseigentum, – bleiben unberücksichtigt. Kursiv Gesetzes ist anhand Stadtkarte und örtlicher Kenntnis geschätzt und nicht im Detail recherchiert	100
Tab. 3.1	Auswertung der Interviews der Expertinnen und Experten in der Übersicht Trotz der unterschiedlichen Blickwinkel ein weitgehend einheitliches Ergebnis	163
Tab. 4.1	Anwendung der sechs Instrumente, die der Gebietskörperschaft zum Erzielen von Nutzungs-Mischung zur Verfügung stehen, auf die 15 dokumentierten Wiener Anlagen mit Nutzungs-Mischung ...	222

Tab. 7.1	Bürgermeister, Stadträtinnen und Stadträte für Finanzen, Stadtplanung und Wohnen in Wien seit 1975 Jahreszahlen mit Anlagen-Kurzbezeichnungen: die Periode der Planung und Fertigstellung der Serie von Anlagen mit Nutzungs-Mischung „Wohnen und Arbeiten“. Es folgen die weiteren dokumentierten Anlagen mit Nutzungs-Mischung	294
----------	---	-----



Wie kam es zu den „Wohnparks“ des Wiener „Wohnen und Arbeiten? Was verstehen wir unter „Nutzungs-Mischung“? Was ist eigentlich eine einheitliche „Siedlung“ oder „Anlage“ und was sind bloß „Gebäude neben einander“? Welche Siedlungen sind zur Dokumentation und Auswertung ausgewählt und warum? In welchem Umfeld ähnlich gearteter Developments befinden sich die als beispielgebend dokumentierten Anlagen? Welche Instrumente stehen einer Gebietskörperschaft zur Verfügung, um ohne eigenes Investment Siedlungen mit Nutzungs-Mischung zu erzielen? Was sollte über die Stadt Wien bekannt sein, um die dokumentierten Beispiele zu verstehen? Die Antworten auf diese grundlegenden Fragen finden sich im ersten Kapitel.

1.1 Wie kam es zum Wiener Wohnen und Arbeiten?

Bis ins neunzehnte Jahrhundert hinein war im Gebiet des heutigen Österreich Nutzungs-Mischung in baulichen Anlagen nicht hinterfragbare Selbstverständlichkeit¹. Die Familien und Großfamilien der bäuerlichen, handwerklichen, handelnden und beherbergenden Bevölkerung wohnten eben gemeinsam mit ihren Dienstleuten in ihren Betriebstätten, den Bauernhöfen, Warenhandlungen, Werk- und Gaststätten. „Häusler“, die von ihrem bescheidenen monofunktionalen Eigenheim aus ihr Leben bestritten, waren auch in den Dokumenten als solche bezeichnet.

Mit dem Zuzug zu den Manufakturen der Ballungsräume entwickelte sich das Wohnen zur Miete. Die Eisenbahn erleichterte gegen Mitte des 19. Jahrhunderts die Zuwanderung in die Ballungszentren. Über dem sogenannten „Gewölbe“, dem Erdgeschoss oder Souterrain, das Lokale und Werkstätten beherbergte², gab es nun mehrere Wohnungen. Dies

¹ Bonny (1998, S. 242).

² Fontana (1962 S. 898); vgl. Nestroy (1835) Lumpazivagabundus 3/8.