

Impressum Imprint

DETAIL

Zeitschrift für Architektur +
Baudetail
Review of Architecture +
Construction Details
ISSN 0011-9571/B 2772

DETAIL Business Information GmbH
Messerschmittstr. 4,
80992 München Munich, Germany
Tel. +49 (0)89 381620-0
Fax: +49 (89) 381620-877
www.detail.de www.detail-online.com

Postanschrift
Postal Address:
Postfach PO Box: 500205,
80972 München Munich, Germany

Geschäftsführung
Managing Director:
Karin Lang

Redaktion
Editorial:
Tel. +49 (0)89 381620-866
redaktion@detail.de

Dr. Sandra Hofmeister (Chefredak-
teurin Editor-in-Chief, V.i.S.d.P.,
SaH), Nicola Brouwer (NB), Sabine
Drey (SD), Andreas Gabriel (GA),
Frank Kaltenbach (FK), Julia Liese
(JL), Peter Popp (PP), Jakob Schoof
(JS), Edith Walter (EW), Heide
Wessely (HW)

Claudia Fuchs (CF), Florian Köhler
(FLK), Emilia Margaretha (EM),
Roland Pawlitschko (RP)
(freie Mitarbeit Contributing Editors)

Assistenz
Editorial Assistants:
Michaela Linder, Maria Remter

Gestaltung
Design:
strobe B M, München Munich,
Germany

Herstellung, CAD
Production, DTP:
Peter Gensmantel (Leitung
Manager), Michael Georgi,
Cornelia Kohn, Andrea Linke,
Roswitha Siegler, Simone Soesters

Dejanira Ornelas Bitterer, Marion
Griese, Barbara Kissinger, Martin
Hämmel, Emese M. Köszegi
(Zeichnungen Drawings)

Ralph Donhauser, Irini Nomikou
(freie Mitarbeit Freelance
Contributors)

Fotografen dieser Ausgabe
Photographers of this issue:
Nanni Abraham, Firas Al Raisi
Luminosity Productions, Istvan
Balogh, Anna Blau, David Boureau,
Thomas Bruns, Tim Crocker, Ossip
van Duivenbode, Susanne Dürr,
Thomas Ebert, Jesús Granada,
Daniel Hawelka, Keystone/Andrea
Helbling, Kathrin Heller, Kurt
Hörbst, Herta Hurnaus, Bruno
Klomfar, Henning Larsen, Nic

Lehoux, Karoline Mayer,
Stefan Müller-Naumann, Kurt Otto,
Simona Rota, Ulrich Schwarz,
Manfred Seidl

Autoren dieser Ausgabe
Authors of this issue:
Roland Pawlitschko, Bettina
Sigmund, Dietmar Steiner, Hilde
Strobl, Barbara Weyand

Übersetzungen
Translations:
Peter Green, Roderick O'Donovan,
Marc Selway

Redaktion Produktinformation
Product Information Editors:
produkte@detail.de

Katja Reich (V.i.S.d.P., KR),
Thomas Jakob (TJ), Sabina Stramß
(SAS)

Brigitte Bernhardt
(freie Mitarbeit Contributing Editor)

Verkauf und Marketing
Sales & Marketing:
Claudia Langert
(Verlagsleitung Publishing Director,
V.i.S.d.P.)

Hon. Prof. Meike Weber, Senior Vice
President Business Development

Medialeistungen und Beratung
Media Services & Consulting:
Annett Köberlein
(Leitung Manager),
Tel. +49 (0)89 381620-849

Anzeigendisposition
Advertisement Scheduling:
Claudia Wach (Leitung Manager),
Tel. +49 (0)89 381620-824
Tel. +49 (0)89-381620-0

Detail Transfer:
Marion Arnemann, Tina Barankay,
Birgit Wöhrle, Martina Zwack

Eva Maria Herrmann, Bettina
Sigmund (freie Mitarbeit
Contributing Editors)

Vertrieb und Marketing
Distribution & Marketing:
Kristina Weiss (Leitung Manager)
Irene Schweiger (Vertrieb Distri-
bution),
Tel. +49-(0)89-381620-837

CAD-Zeichnungen
CAD drawings:
Alle CAD-Zeichnungen der
Zeitschrift sind mit dem Programm
Vectorworks erstellt. All CAD drawings
of the journal were produced with
VectorWorks®.

Auslieferung an den Handel
Delivery to Trade:
VU Verlagsunion KG
Meißberg 1, 20086 Hamburg,
Deutschland Germany

Repro
Reprographics:
Martin Härtl OHG, München Munich,
Germany

Druck
Printing:
W. Kohlhammer Druckerei GmbH +
Co. KG, Stuttgart, Germany
Augsburger Straße 722
70329 Stuttgart

Auslandsversand über IMX
International distribution by IMX

Abonnementverwaltung und
Adressänderungen
Subscriptions and Address Changes:
Vertriebsunion Meynen,
Grosse Hub 10, 65344 Eltville,
Deutschland Germany
Tel. +49 (0) 6123-9238-211
Fax: +49 (0) 6123-9238-212

Abonnentenkontakt
Subscriptions Contact:
mail@detail.de oder
detailabo@vertriebsunion.de

DETAIL erscheint 10x jährlich am
29. Dezember / 1. März / 3. April /
2. Mai / 1. Juni / 16. Juli / 3. Septem-
ber / 1. Oktober / 2. November /
3. Dezember / plus 2 x jährlich das
Sonderheft DETAIL inside
DETAIL appears 10 times a year on
29 December / 1 March / 3 April /
2 May / 1 June / 16 July / 3 September /
1 October / 2 November / 3 December
plus 2 special issues of DETAIL inside

Bezugspreise: Abonnement 10 Aus-
gaben zzgl. 2 Sonderhefte DETAIL
inside
Prices for 10 issues DETAIL plus
2 special issues DETAIL inside
Inland Germany: € 192
Ausland Other countries: € 192 /
CHF 251 / £ 134 / US\$ 248
Studenten Students:
Inland Germany: € 102
Ausland Other countries:
€ 102 / CHF 137 / £ 74 / US\$ 131

DETAIL Einzelheft
DETAIL single issues:
€ 18,90 / CHF 28 / £ 15 / US\$ 24,50,
DETAILinside Einzelheft
DETAIL inside single issue:
€ 18,90 / CHF 28 / £ 15 / US\$ 24,50

Ausland zzgl. MwSt., falls zutref-
fend. Alle Preise zzgl. Versand-
kosten. Abonnements 6 Wochen vor
Ablauf kündbar. Für Studenten-
abonnements gilt: Studien-
bescheinigung erforderlich.
Other countries plus VAT, if applicable.
All prices plus shipping costs.
Proof of student status must be provi-
ded to obtain student rates.

Konto für Abonnementzahlungen
Bank details for subscriptions:
Deutsche Bank München
BLZ 70070010 - Konto 193180700
IBAN: DE24700700100193180700
SWIFT: DEUTDE33

Bei Nichtbelieferung ohne Ver-
schulden des Verlages oder infolge
von Störungen des Arbeitsfriedens
bestehen keine Ansprüche gegen
den Verlag.
No claims can be accepted for non-
delivery resulting from industrial dis-
putes or where not caused by an omis-
sion on the part of the publishers.

Zurzeit gilt Anzeigenpreisliste Nr. 50
Verbreitete Auflage IV. Quartal 2017:
19173 Exemplare + 1363 Exemplare
aus früheren Berichtszeiträumen
Current valid advertising rates are
listed on Rate Card No. 50.
Circulation 4th Quarter 2017: 19,173
copies + 1363 copies from previous
reporting periods.

Dieses Heft ist auf chlorfrei-
gebleichtem Papier gedruckt.
This journal is printed on chlorine-
free bleached paper.

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck nur mit Genehmigung.
Für Vollständigkeit und Richtigkeit
aller Beiträge wird keine Gewähr
übernommen.

All rights reserved. No liability is ac-
cepted for unsolicited manuscripts or
photos. Reproduction only with per-
mission. No guarantee can be given
for the completeness or correctness
of the published contributions.

Die Beiträge in DETAIL sind urhe-
berrechtlich geschützt. Eine Verwer-
tung dieser Beiträge oder von Teilen
davon (z.B. Zeichnungen) ist auch
im Einzelfall nur in den Grenzen der
gesetzlichen Bestimmungen des
Urheberrechtsgesetzes in der je-
weils geltenden Fassung zulässig.
Sie ist grundsätzlich vergütungs-
pflichtig. Zuwiderhandlungen
unterliegen den Strafbestimmungen
des Urheberrechts.
Any use of contributions in whole or
in part (including drawings) is per-
mitted solely within the terms of rele-
vant copyright law and is subject to
fee payment. Any contravention of
these conditions will be subject to
penalty as defined by copyright law.

Wissenschaftliche Partner von
DETAIL Research Academic Partners
of DETAIL Research:
Bergische Universität Wuppertal
Eidgenössische Technische
Hochschule Zürich
Hochschule für angewandte
Wissenschaft und Kunst
Hildesheim/Holzwinden/Göttingen
Karlsruher Institut für Technologie
Rheinisch-Westfälische Technische
Hochschule Aachen
Technische Universität
Braunschweig
Technische Universität Dortmund
Technische Universität Dresden
Technische Universität
Kaiserslautern
Technische Universität München
Universität Stuttgart
Weißensee Kunsthochschule Berlin



Cover 4.2018:
Sozialwohnungen in Paris
Public Housing in Paris
Architekten Architects:
Dietmar Feichtinger Architectes

4.2018

22 Essay

Wohnbau in Wien
Housing in Vienna

30 Dokumentation
Documentation

Antonio Holgado Gómez
Levitt Bernstein
Tectoniques Architectes
Atelier Kempe Thill
Fres Architectes
Geiswinkler & Geiswinkler
Dietmar Feichtinger
Architectes
Schneider Studer Primas

76 Technik
Technology

Studentenwohnheim aus
gestapelten Holzmodulen
Student Housing in Stacked
Timber Modules

Kostengünstiger Wohnungsbau Cost-Effective Housing



Herta Hurnaus



Anna Blum

Wohnbau in Wien. Das eigentliche Weltkulturerbe der Stadt Housing in Vienna. The City's Real World Cultural Heritage

Text: Dietmar Steiner



© Wiener Wohnen



Der Karl-Marx-Hof im 19. Bezirk ist eines der Wahrzeichen von Wien. Die Wohnanlage für etwa 5000 Bewohner entstand von 1927–1930 nach den Plänen des Stadtbaumeisters Karl Ehn. Neben 1382 Wohnun-

gen wurden auch Gemeinschaftsräume errichtet, darunter Kindergärten, eine Bibliothek und eine Zahnklinik.

The Karl-Marx-Hof in Vienna's 19th district is one of the city's land-

marks. This housing complex for around 5,000 residents was built in 1927–1930 to plans by city architect Karl Ehn. Alongside 1382 apartments communal facilities including kindergartens and a library were also built.

Etwa 43 % aller Wohnungen in Wien sind dauerhaft sozial gebunden. Ein Viertel des gesamten Wohnungsbestands gehört der Stadt. Dietmar Steiner erläutert die Tradition des geförderten Wohnbaus in Wien und zeigt Herausforderungen für die Zukunft auf.

Around 43 % of all apartments in Vienna are permanently tied to a use determined by social concerns. One quarter of the total existing housing stock belongs to the City. Dietmar Steiner explains the traditions of Viennese housing and reveals the challenges that must be reckoned with in the future.

Es gibt sie wieder: die Wohnungskrise. Bezahlbare Wohnungen in Städten ist das beherrschende Thema. In der Debatte akklamieren internationale Medien und Beobachter immer wieder das Beispiel Wien als positive Strategie. Das Geheimnis dieses Erfolges ist schnell erklärt: Um bezahlbare Wohnungen in Städten anzubieten, bedarf es einer Wohnungspolitik, die restriktiv in die Wohnungswirtschaft eingreift. Es gibt weltweit kein Beispiel, wo der Markt allein, nämlich die Wohnungswirtschaft, in der Lage wäre, bezahlbare Wohnungen für den Großteil der Bevölkerung anzubieten. Das ist die große Lüge der Immobilienwirtschaft, die immer behauptet, wenn nur genügend Wohnungen gebaut würden, würde es auch bezahlbaren Wohnraum geben. Nein. Bezahlbare Wohnungen ermöglicht nur eine entsprechende Wohnungspolitik. Und dafür ist Wien ein Beispiel.

Dazu kurz einige Fakten: Wien hat derzeit etwa 1,9 Millionen Einwohner. Wie Deutschland und die Schweiz, so hat auch Österreich eine Kultur der Mietwohnungen. Die relative Mehrheit der Stadtbevölkerung lebt in Gemeindewohnungen und in Mietwohnungen des geförderten Wohnungsbaus. Es gibt derzeit circa 220 000 Gemeindewohnungen und 200 000 Wohnungen von gemeinnützigen Baugesellschaften. Beide Modelle bleiben dauerhaft im öffentlichen Bestand. Das bedeutet, ihre Mieten bleiben langfristig bezahlbar und bewegen sich derzeit zwischen 4 bis 7,00 Euro pro Quadratmeter. Das österreichische Mietrecht gewährleistet auch, dass diese Wohnungen zu den gegebenen Bedingungen an Familienmitglieder weitergereicht werden können. Alles in allem hat die Wiener Wohnungspolitik also langfristig eine relevante Menge an bezahlbaren Wohnungen zur Verfügung.

Zum Autor
About the author

Dietmar Steiner war bis 2016 Direktor des Architekturzentrum Wien. Seit den 1980er-Jahren ist er als Berater in Projekte des geförderten Wohnbaus in Wien involviert. Mehr zu seiner Person auf Seite 112. Dietmar Steiner was Director of the Architekturzentrum Wien until 2016. As a consultant he has been involved in subsidised housing projects in Vienna since the 1980s. Read more about him on p. 112.

The housing crisis is back. The dominant theme is affordable urban housing. International media and observers regularly acclaim Vienna's approach, which is easily explained: to offer affordable city apartments housing policy must intervene restrictively in the market. Nowhere in the world has the housing market alone been able to provide affordable housing for a major part of the population. The assertion by the real estate business that building sufficient apartments would ensure enough affordable housing space is wrong. Only a suitable housing policy can make affordable apartments possible. Vienna offers an excellent example.

A few initial facts: Vienna's population today is about 1.9 million. Like in Germany and Switzerland apartments in Austria are traditionally rented. Most of the urban population lives in council apartments or subsidised housing. There are presently around 220,000 council apartments and 200,000 apartments built by non-profit construction companies. These are permanently part of the public stock. This ensures long-term affordable rents, which currently range between 4 to 7 euros per m². Under Austrian law these apartments can be handed on to family members. Viennese housing policy thus has a sizable number of affordable apartments at its disposal.

The special situation in the housing sector resulted from the appalling conditions in late 19th century Vienna. In tenements the Bassena – the source of fresh water – was in the corridor and people known as Bettgeher rented a bed for just a few hours daily. This mass misery was the background to the Ringstraße magnificence. Around 1900 about 300,000 people in Vienna did not have their own apartment. After the end of the First World War the Social Democrats assumed power in the city. Together with many other social reforms, they implemented Red Vienna's now legendary communal housing program. Around 60,000 public housing apartments were built. When the Austro-fascists took over power in 1934, bringing this program to an end, already one Viennese in ten lived in a council building.

Superblocks in Red Vienna

It is still unclear whether the superblock, the central element in Red Vienna's housing construction program, emerged from an urban planning and architectural doctrine, or was the pragmatic consequence of specific circumstances. Used the infrastructure inherited from the monarchy Red Vienna built its large housing complexes at strategic and politically important locations. These blocks varied between idyllic evocative of small towns, such as the Sandleitenhof, and monumental manifestos, like the Karl-Marx-Hof. Rather than pursuing the ideals of modern 1920s architecture, the blocks were conventional brick buildings. They provided work on building sites for as many unemployed people as possible. After the Second World War and the post-war reconstruction years, Vienna followed the international dogmas of satellite towns and prefabrication. As these urban expansion projects were built by the communal and

Diese besondere politische Position der Wohnungswirtschaft hat historische Gründe. Das Wien der Jahrhundertwende: Die dramatische Situation mit Zinskasernen, die Bassena – öffentliche Wasserstellen im Gang von Mietshäusern –, Bettgeher, die für kurze Zeit am Tag ein Bett mieteten, das von mehreren Personen genutzt wurde. Das Elend der Massen war der reale Hintergrund für die Pracht der Ringstraße, für den Glanz des Fin de Siècle. Um 1900 hatten rund 300 000 Wienerinnen und Wiener keine eigene Wohnung. Doch nach dem Ende des Ersten Weltkriegs und der Monarchie übernahm die Sozialdemokratie die Macht in der Stadt. Verbunden mit vielen anderen Sozialreformen wurde der heute legendäre kommunale Wohnbau des Roten Wien realisiert. Rund 60 000 Gemeindewohnungen wurden gebaut. Am Ende dieses Programms, als 1934 der Austrofaschismus die Macht übernahm, wohnte jeder 10. Wiener bereits im Gemeindebau.

Superblocks im Roten Wien

Zentraler Baustein für das Wohnungsbauprogramm des Roten Wien war der Superblock. Bis heute ist nicht geklärt, ob es sich dabei um eine städtebauliche und architektonische Doktrin handelte oder ob diese spezifische Baustruktur bloß den pragmatischen Gegebenheiten geschuldet war. Die städtebauliche Wohnungspolitik des Roten Wien nutzte die vorhandene Infrastruktur der Monarchie, um an strategisch und politisch wirksamen Orten der Stadt ihre Großwohnanlagen zu realisieren. Städtebaulich schwankte sie zwischen kleinstädtischen Idyllen wie dem Sandeithof und monumentalen Manifesten wie dem Karl-Marx-Hof (Fotos Seite 22). Bewusst folgten die Projekte nicht den Idealen der modernen Architektur der 1920er-Jahre, sondern waren konventionelle Ziegelbauten. So konnten möglichst viele Arbeitslose beim Bau beschäftigt werden.

Nach dem Zweiten Weltkrieg folgte Wien nach den ersten Jahren des Wiederaufbaus den internationalen Dogmen der Satellitenstädte und der Vorfertigung. Weil diese Stadterweiterungen von kommunalen und gemeinnützigen Bauträgern entwickelt wurden, die sie bis heute verwalten, konnten durch ihre Betreuung soziale Konflikte hintangehalten werden. Der Paradigmenwechsel erfolgte im Laufe der 1970er-Jahre. Die Wiederentdeckung der historischen Stadt machte bewusst, dass Wien immer noch über einen gewaltigen Bestand an Wohnungen aus dem 19. Jahrhundert, der Gründerzeit, verfügte. Die Abrisse für die sogenannte Flächensanierung wurden gestoppt. Erinnern wir uns noch an die Hausbesetzungen derselben Zeit in Europa? Sie wollten den Bestand der europäischen Stadt mit bezahlbarem Wohnraum erhalten.

Sanierung und Mieterkredite

Darauf reagierte die Stadt mit einem ebenso klugen wie erfolgreichen Konzept. Basierend auf dem österreichischen Mietrecht, das lebenslange Verträge vorsah und die Mietpreissteigerung auf die Höhe der Inflation reduzierte, wurden den Mietern Wohnungssanierungskredite zu extrem guten Bedingungen

Wohnbauleistung
2012–2016
Housing construction
performance
2012–2016

Wien
Vienna



2,6%

1,9 Mio Einwohner
inhabitants
50 000 fertiggestellte
Wohnungen
completed
dwellings

Berlin



1,2%

3,7 Mio Einwohner
inhabitants
45 000 fertiggestellte
Wohnungen
completed
dwellings

München
Munich



2,3%

1,5 Mio Einwohner
inhabitants
34 000 fertiggestellte
Wohnungen
completed
dwellings

non-profit developers who still administer them today, taking proper care of them has allowed social conflicts to be prevented. The change of paradigm took place in the 1970s with the rediscovery of the historical city and Vienna's enormous stock of 19th-century apartments. The demolition of such buildings as part of district renewal schemes was stopped. Around this time in Europe house squats were widespread and aimed at preserving the stock of affordable living space in the European city.

Renovation and tenant loans

The city responded with a clever and successful concept. Austrian tenancy law envisaged life-long rental contracts and tied rent increases to inflation levels, on this basis tenants were offered apartment renovation loans at very favourable conditions. They renovated their apartments, replaced coal and oil stoves with gas central heating, and installed bathrooms. The jointly used "WC on the corridor" was incorporated in the apartment. Today practically the entire historical housing stock of Vienna has been renovated to contemporary standards by tenants – while maintaining affordable rent levels. This has created two problems: firstly practically no sub-standard, low rent apartments are left. Secondly, in an age when real estate is seen as gold restricted rents mean that apartment building owners are dissatisfied with the returns from historical building stock, leading to the wish to demolish these buildings and erect privately financed apartments in their place.

Urban renewal: a social project

Nevertheless, the Vienna Council adhered to its social housing policy for many decades. Red Vienna's achievements in the interwar period have since become the city's real world cultural heritage. We draw closer to the present: in 1984 the Vienna Land Procurement and Urban Renewal Fund was founded: a central agency for building projects by non-profit housing developers. Essentially, it pursued two goals: firstly monitoring non-profit developers, who in Vienna are traditionally associated with one of the political parties SPÖ and ÖVP, with regard to their business practices and the architectural quality of their buildings. Secondly, the Fund was the sole purchaser of land for social housing. It agreed a binding purchase price with the site owners, which it then transferred to individual developers. This reduced the site owners' power on the market and enabled architecturally ambitious projects with reasonable rents to be implemented.

This model was modified in 1995. This transfer was ended by social democrats behaving like neo-liberals, non-profit developers were let loose on the free building land market and control over land prices was lost. However, in the 1990s this was not an issue, as it was primarily the interest rate on loans to finance building that drove prices in social housing construction upwards. Nevertheless the Fund, today the wohnfonds_wien, is still acquiring sites and currently has more than 2.8 million square metres of housing space.



Generationen Wohnen am Mühlgrund: Die Wohnanlage im 22. Bezirk wurde 2011 fertiggestellt und besteht aus drei unterschiedlichen Bauteilen. Durch die städtebauliche Anordnung und Fassaden aus sägeraumem

Lärchenholz sind die Gebäude nach den Entwürfen von Herman Czech, Adolf Krischanitz und Werner Neuwirth aufeinander abgestimmt. Die Baukosten betrugen 1432 Euro pro Quadratmeter.

Housing for a mix of generations "am Mühlgrund": this housing development in the 22nd district consists of three distinct parts. The layout and the facades of rough-sawn larch ensure that the buildings to designs by

Herman Czech, Adolf Krischanitz and Werner Neuwirth harmonise with each other. The construction costs were 1432 euros per m²



Mehr Fotos zu Wiens Gemeinde- und geförderten Wohnbauten: More photos of Vienna's communal and subsidised housing: detail.de/4-2018-vienna



Grundriss
Maßstab 1:1000
Floor plans
Scale 1:1000

1. Bauabschnitt
Czech
1st building section:
Czech

2. Bauabschnitt
Krischanitz
2nd building section:
Krischanitz

3. Bauabschnitt
Neuwirth
3rd building section:
Neuwirth



Axometrie der Gemeinschaftseinrichtungen und ihrer Wegeverbindungen auf Straßenniveau

- 1 Entrée von Süden
- 2 Bad, Wellness
- 3 Bad, Freibereich
- 4 Werkstätten, Atelier
- 5 Großes Entrée
- 6 Fahrradfoyer, -werkstatt
- 7 Dachgarten, Bar
- 8 Kletterwand
- 9 Entrée vom Park
- 10 Café
- 11 Foyer
- 12 Tagesmutter
- 13 Kindergruppe
- 14 Bibliothek
- 15 Jugendraum

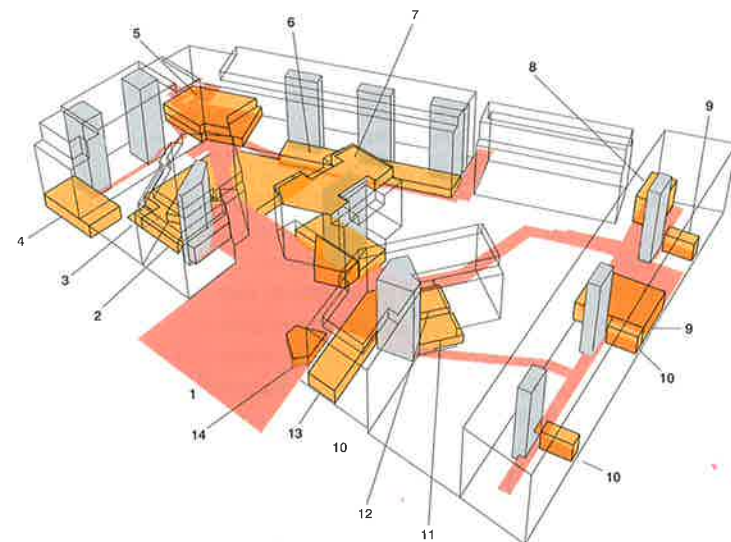
Axometric drawing of the communal facilities and the routes connecting them at street level

- 1 Entrance from the south
- 2 Swimming pool, wellness
- 3 Swimming pool, outdoor area
- 4 Workshops studio
- 5 Main entrance
- 6 Bicycle foyer and workshop
- 7 Roof garden, bar
- 8 Climbing wall
- 9 Entrance from park
- 10 Café
- 11 Foyer
- 12 Day-care staff
- 13 Children's group
- 14 Library
- 15 Youth room

Bruno Klumler



Bruno Klumler



Wohn_Zimmer im Sonnwendviertel: Die Wohnanlage im neuen Quartier am Wiener Hauptbahnhof fasst insgesamt 450 Wohnungen und ist mit den umgebenden Stadtteilen verbunden. Die Flächenverteilung

in den einzelnen Gebäuden nach Entwürfen von Studio Vlay, Karoline Streeruwitz, Riepl Kaufmann Bammer Architektur und Klaus Kada sieht die Integration von öffentlichen und sozialen Einrichtungen vor. Das

Wohn_Zimmer hat insgesamt 50700 m² BGF und wurde 2014 fertiggestellt. Die Planung war als Bauträgerwettbewerb ausgeschrieben und wurde mit win4 wien als Bauherr realisiert.

Wohn_Zimmer in the Sonnwendviertel: this housing complex in the new-build district around Vienna's new Main Train Station comprises a total of 450 apartments and is connected with the surrounding areas of the

city. The distribution of spaces in the individual buildings to designs by Studio Vlay, Karoline Streeruwitz, Riepl Kaufmann Bammer Architektur und Klaus Kada envisages the integration of public and social facilities.

The Wohn_Zimmer (literally: living room) has a total gross floor area of 50,700 m² and was completed in 2014. The planning was the outcome of a developers' competition and was implemented with win4wien as the client

angeboten. Die Mieter sanierten die Wohnungen, ersetzten die Kohle- und Öfen durch Gaszentralheizungen und bauten Badezimmer ein. Auch das berühmte, gemeinschaftlich genutzte „Klo am Gang“ wanderte in die Wohnung. So wurde bis heute praktisch die gesamte historische Wohnbausubstanz Wiens durch die Mieter saniert und auf zeitgemäßen Standard gebracht – dennoch konnten die bezahlbaren Mieten beibehalten werden. In der Konsequenz jedoch ergaben sich darauf für die heutige Situation zwei Probleme: Es gibt praktisch keine Substandardwohnungen mehr mit entsprechend niedrigen Mieten. Und die Hauseigentümer können aus dem historischen Bestand aufgrund der gedeckelten Mieten einen für Zeiten des Betongolds zu geringen Ertrag erzielen, woraus das Begehren nach Abriss und Neubau mit frei finanzierten Wohnungen resultiert.

Stadterneuerung als soziales Projekt

Trotzdem hat die Gemeinde Wien über viele Jahrzehnte an ihrer sozialen Wohnbaupolitik festgehalten. Das Rote Wien der Zwischenkriegszeit wurde inzwischen zum eigentlichen Weltkulturerbe der Stadt. Wir kommen zur Gegenwart: 1984 wurde der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds gegründet. Eine Art Zentralstelle für die Bauprojekte der gemeinnützigen Bauträger, die geförderte Wohnungen errichten. Er verfolgte im wesentlichen zwei Ziele: Die gemeinnützigen Bauträger, traditionell in Wien bis heute den politischen Parteien SPÖ und ÖVP nahe stehend und verbunden, sollten in ihrer Geschäftsgebarung und architektonischen Leistung qualitativ kontrolliert werden. Damit in Verbindung stand zweitens die Rolle des Fonds, der als einziger Käufer von Grundstücken für den sozialen Wohnbau agierte. Mit den Grundstückseigentümern wurde ein verbindlicher Kaufpreis vereinbart, der dann den einzelnen Bauträgern anheimgestellt wurde. Damit wurde die Marktmacht der Grundeigentümer außer Kraft gesetzt, und es konnten architektonisch ambitionierte Projekte mit bezahlbaren Mieten umgesetzt werden.

Dieses Modell ist 1995 modifiziert worden. Die Anheimstellung wurde sozialdemokratisch neoliberal beendet, die gemeinnützigen Bauträger auf den freien Grundstücksmarkt losgelassen, die Kontrolle der Grundstückspreise ging damit verloren. Das war in den 1990er-Jahren noch kein Thema, denn die wahren Preistreiber im sozialen Wohnungsbau waren damals die Kreditzinsen zur Finanzierung der Bauten. Dennoch ist der wohn_fond bis heute aktiv in der Akquisition von Grundstücken und verfügt derzeit über 2,8 Millionen m² Wohnfläche.

Qualität und Wettbewerb

Dafür wurden Bauträgerwettbewerbe etabliert, die durch einen Qualitätsbeirat der nun wohn_fonds genannten Organisation abgewickelt werden. Der Qualitätsbeirat, besetzt mit unabhängigen Fachleuten, tagt seitdem monatlich, und jedes geförderte Wohnbauprojekt wird nach städtebaulichen, architektonischen, energetischen und sozialen Kriterien überprüft und die Angemessenheit der Baukosten

Jahreszielwerte der Wohnbaupolitik
Annual targets of housing construction policy

Wien
Vienna



■ Wohnungsneubau
Newly built housing
13000
▣ Geförderter Wohnungsneubau
Subsidised newly built housing
9000

Berlin



■ Wohnungsneubau
Newly built housing
10000
▣ Geförderter Wohnungsneubau
Subsidised newly built housing
3000

München
Munich



■ Wohnungsneubau
Newly built housing
3500
▣ Geförderter Wohnungsneubau
Subsidised newly built housing
1800

Quality and competition

So-called developers' competitions, organised by the quality advisory body of the wohnfonds_wien, were set up to deal with this situation. This body of independent experts meets monthly and assesses every subsidised housing project according to urban planning, architectural, energy and social criteria and also evaluates building costs and leases. Projects applying for funding that fail to meet the board's requirements must be revised. For developments of 300 apartments upwards a developers' competition is compulsory. Developers and their architects submit a design, along with details of costs.

Around 10,000 social housing apartments are erected annually in Vienna using this system. Public subsidies amount to about 600 million euros yearly. This sum includes subsidies for the renovation of existing stock. For first-time occupants rents are currently around seven euros per square metre. An initial, one-off contribution around 60 euros per square metre is also required. To circumvent this financial hurdle the council apartment building, which had been dropped in 2003, has been revived. Today, alongside subsidised housing, new council apartment buildings are also being erected in which apartments are allocated without charging a one-off contribution.

Social responsibility

Returning to the question about social responsibility in providing housing in Vienna: between 1919 and 1933 Red Vienna erected around 60,000 council apartments. Under the Nazis around 60,000 evictions and expropriations took place. Vienna was less severely damaged in the Second World War than German cities. Only around 13 per cent of the Viennese housing stock was destroyed, 90,000 apartments were made uninhabitable. Today around 60 per cent of the population of Vienna lives in subsidised apartments or council buildings. Clearly, the public housing supply does not cover only social needs, but is also availed of by the middle classes. Politically the intention is that housing should encourage a class mix; the German university assistant should live in the same building as the cleaner from Sri Lanka. The political creed is that the address should not reveal a person's social status.

A social mix in the city is the sole strategy that can prevent gentrification and social inequality. Ultimately, ensuring a lasting supply of affordable apartments remains a political decision.

P.S.: Austria also had a large stock of Buwog apartments for public servants and railway workers. In the 2000s these 50,000 apartments were sold by the "Schwarz-Blau" coalition government for 960 million euros. This matter is currently the subject of a court case as the Finance Minister of the time and his friends are accused of having pocketed a commission of around nine million euros for this deal. Buwog, now privatised, is to be acquired by the German Vonovia for 5.2 billion euros. So much for the benefits that privatising social housing supposedly brings for the social economy!

und Mietverträge beurteilt. Projekte, die um Förderung ansuchen und dem Urteil des Beirats nicht entsprechen, müssen überarbeitet werden. Ab 300 Wohnungen muss ein Bauträgerwettbewerb durchgeführt werden. Dafür bewerben sich Bauträger zusammen mit Architekten samt einem Entwurf und detailliert aufgeschlüsselten Kosten.

Rund 10 000 soziale Wohnungen pro Jahr werden in Wien mit dieser Methode realisiert. Die öffentlichen Förderungen umfassen rund 600 Millionen Euro jährlich. Mitgerechnet sind in dieser Summe auch Förderungen für Sanierungen des Bestands. Im Erstbezug kosten die Wohnungen derzeit eine Miete von rund sieben Euro pro Quadratmeter. Allerdings ist ein sogenannter Grundkostenbeitrag von rund 60 Euro pro Quadratmeter zu leisten. Um diese finanzielle Hürde zu umgehen, wurde der 2003 eingestellte Gemeindebau wiederbelebt. Heute gibt es neben dem geförderten Wohnbau wieder neue Projekte des Gemeindebaus, deren Wohnungen ohne Grundkostenbeitrag vergeben werden.

Soziale Verantwortung

Damit kommen wir zurück zur Frage, wie sich die soziale Verantwortung der Wohnungsversorgung in Wien entwickelt hat. Rund 60 000 Gemeindewohnungen wurden im Roten Wien von 1919–1933 errichtet. Rund 60 000 Wohnungen wurden im Nationalsozialismus zwangsgeräumt sowie enteignet. Wien war nach dem Zweiten Weltkrieg weniger zerstört als deutsche Städte. Nur rund 13 Prozent des gesamten Wiener Wohnhausbestands waren vernichtet, 90 000 Wohnungen unbewohnbar.

Heute leben rund 60 % der Wiener Bevölkerung in geförderten Wohnungen oder Gemeindebauten. Damit ist klar, dass das Angebot nicht nur den sozialen Bedarf deckt, sondern weit in die Mittelschicht reicht. Das ist politische Absicht. Auch im sozialen Wohnbau sollen sich die Klassen mischen, der deutsche Universitätsassistent soll im selben Haus wohnen können wie die Putzfrau aus Sri Lanka. Dass die soziale Stellung nicht an der Wohnadresse ablesbar sein soll, ist ein politisches Credo. Die soziale Durchmischung der Stadt ist die einzige Strategie, die Gentrifikation, soziale Ungleichheit und Unsicherheit verhindern kann. Es ist letztlich immer eine politische Entscheidung, bezahlbare Wohnungen nachhaltig zu sichern.

P.S.: Historisch gewachsen gab es in Österreich auch einen großen Bestand an Bundeswohnungen (Buwog), Wohnungen für Bundesbedienstete und Eisenbahner. Diese 50 000 Wohnungen wurden zur Sanierung des Budgets in den 2000er-Jahren von der schwarz-blauen Bundesregierung für 960 Millionen Euro verkauft. Derzeit findet zu diesem Vorgehen ein Buwog-Prozess statt, nachdem der damalige Finanzminister und seine Freunde rund neun Millionen Euro Provision illegal kassiert haben sollen. Jüngste Meldung: Die nun private Buwog soll von der deutschen Vonovia für 5,2 Milliarden Euro gekauft werden. Soviel zum gemeinwirtschaftlichen Erfolg der Privatisierung von Sozialwohnungen.

Die Seestadt Aspern ist eines der derzeit größten europäischen Entwicklungsgebiete. Das gut angebundene, 240 ha große Areal liegt im Nordosten Wiens, etwa 25 Minuten mit der U-Bahn vom Zentrum entfernt. Bis 2028 soll hier Wohnraum für 20 000 Menschen und zusätzlich 20 000 Arbeitsplätze entstehen. Die

ersten Wohngebäude wurden 2014 übergeben. Letztes Jahr wurden in der Seestadt 3000 Wohneinheiten für mehr als 6000 Menschen fertiggestellt.

Seestadt Aspern is one of Europe's largest development areas. Located in north-eastern Vienna, the 240-hectare site is

well-served by public transport and only about 25 minutes from the centre by underground railway. It is planned to create housing here for 20,000 people by 2028, along with 20,000 work places. Last year 3,000 dwelling units for more than 6,000 people were completed in the Seestadt.

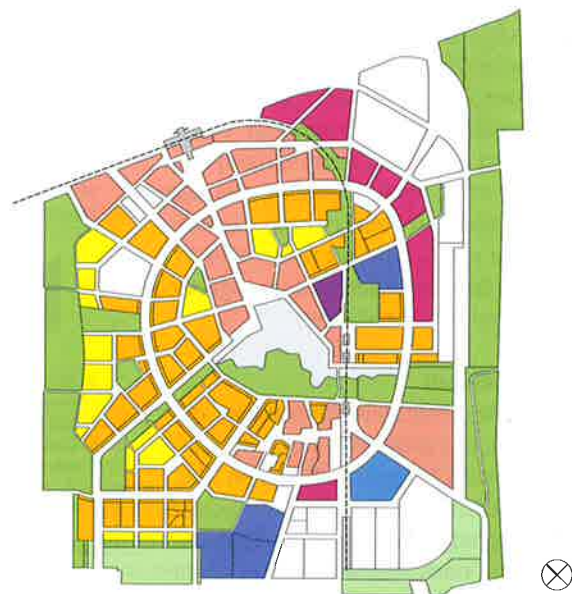


Lageplan
Maßstab 1:2500
Site plan
scale 1:2,500

■ ausschließlich Wohnen
exclusively residential
■ Wohnen und flexible Nutzungen
residential and flexible uses

□ produzierendes Gewerbe
production businesses
■ alle Nutzungen außer Gewerbe
all functions apart from business
■ alle Nutzungen außer Wohnen
all functions apart from residential

■ Forschung und Entwicklung
research and development
■ Grünfläche
green space
■ soziale Infrastruktur
social infrastructure
■ Kultur
culture



Holzwohnbau von Berger+Parkkinen Architekten und querkraft Architekten in der Seestadt Aspern: Die 2015 fertiggestellte Anlage fasst neben Wohnungen zwischen 42 und 110 m² auch Geschäfts- und Gemeinschaftsflächen. Der Innenhof ist das lebendige Zentrum des großen Wohnkomplexes.



Timber building by Berger+Parkkinen Architekten and querkraft Architekten in the Seestadt Aspern. Alongside apartments with floor areas between 42 and 110 m² this development, which was completed in 2015, also includes shops and communal facilities. The courtyard provides a lively centre for the large housing complex.

Axonometrie
Axonometric drawing:
1 Mietbüros
2 Gemeinschaftsbalkone
3 Spiel- + Clubraum, Sauna, Fitness, Waschküche
4 Ladenflächen
5 Atelierwohnungen

6 Fahrräder + E-Bikes (22 Stellplätze)
7 Elektroautos (22 Stellplätze)
8 Zufahrt Tiefgarage (409 Stellplätze)

fitness, laundry
4 Shops
5 Studio apartments
6 Bicycles + E-bikes
7 Electric cars (22 parking spaces)
8 Access to underground garage (409 car-parking spaces)

