



## Lebensqualität in Stadtzentren Quality of Life in City Centres



## INHALT CONTENTS

P. GASSER-STEINER „Wessen Recht auf Stadt?“ Soziologische Notizen zum Wohnen in der Stadt “Whose Right to the City?” Sociological Notes on Living in Cities	2
B. WERLE / S. REIS Lebensqualitätsindikatoren: Vom Stadtzentrum zum Stadtrand Quality of Life Indicators – from the City Centre to the Periphery	7
F. RIEGLER Wohnen in Berlin Living in Berlin	10
V. MÖRKL Ankunftsort Gründerzeit – Potentiale für den Zuzug in gründerzeitliche Stadtquartiere Point of Arrival in the Late 19th Century – Immigration Potential to Districts Built in the Late 19th Century	15
P. BAKI / F. ZOLLINGER Wege zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität in einem neuen Stadtzentrum Ways to Achieve a High Quality of Life in a New City Centre	20
L. RÜCKER Kunst und Kultur: Motor der Stadtentwicklung Art and Culture – the Driving Forces behind Urban Development	25
O. BUCHYK Wohnen in der Innenstadt von Ivano-Frankivsk Living in the City Centre of Ivano-Frankivsk	28
H. LUSER „Im Zentrum: Wohnen“ „LIVING – in the Centre“	31
5. Internationales Symposium des ISG 5th International Symposium of the ISG	32



### Umschlag | Cover

Graz, Annenviertelfest 2013  
Festival in the Annenstraße 2013

© Lupi Spuma



## Sehr geehrte Damen und Herren! Geschätzte Leserinnen und Leser!

Der Titel des ersten ISG-Magazins *Lebensqualität in Stadtzentren* leitet das Jahresprogramm des Vereines ein. Die jährlich publizierten Qualitätsfaktoren zum Wohnen und Leben in Europas Städten sind unterschiedlich zu interpretieren: Für die einen repräsentieren sie die Lebensqualität einer international sehr mobilen Nutzergruppe, die schon morgen eine andere Stadt ihre Heimat nennt und emotional nicht an den Wohnort gebunden ist; für die anderen stellen die Indikatoren jedoch eine wichtige Basis für die ökonomische Beurteilung einer funktionierenden und international konkurrenzfähigen und lebenswerten Stadt dar.

Als Repräsentant der zweitgrößten Stadt Österreichs sind für mich jene Indikatoren von Bedeutung, die Auskunft über die Lebens- und Wohnqualität der Menschen geben, die in ihrer jeweiligen Stadtlandschaft Heimat sehen; die sich für ihre Stadt einsetzen und sie lebenswert weiterentwickeln wollen. Die Zukunft der Städte in Europa baut auf dem Modell der Altstädte auf. Doch zu diesen historisch gewachsenen Stadtzentren gesellen sich aufgrund der aktuellen Wachstumsregionen neue Zentren, die vielfachen Anforderungen – die unter dem Slogan Smart Cities subsummiert werden – gerecht werden müssen: Energieeffizient, durchgrünt und mit qualitätsvollem öffentlichen Freiraum sollen sie gleichzeitig individuelle Gestaltungsbereiche zulassen, über intelligente öffentliche Verkehrssystemen verfügen, multifunktional und ästhetisch ansprechend konzipiert sein und eine kulturell offene Gesellschaft beherbergen. Gibt es diese Qualitäten in neuen Stadtzentren wie in Winterthur oder überwiegen die Qualitäten der historischen Zentren, wie wir aus Berlin, Wien, Ivano Frankivsk und Graz nachlesen können. Das ISG lädt Sie auch 2014 zum Diskutieren ein!

## Ladies and Gentlemen, Esteemed readers,

The title of the first issue of the ISG Magazine in 2014 – *Quality of Life in City Centres* – introduces the association's annual programme. The interpretation of the quality factors on living in Europe which are published annually can differ significantly. For some people they represent the quality of life of a category of users who are very mobile internationally, who may call a different city their home tomorrow and are not emotionally bound to their place of residence. For others the indicators form an important basis for the economic assessment of a functioning and internationally competitive city which is worth living in.

As a representative of Austria's second largest city those indicators are important to me which provide information about the quality of life and living of the people who see the respective urban landscape as their "home", who are committed to their city and who want to help it develop further as a city worth living in. The future of cities in Europe is based on the model of the historic towns. But as a result of the current regions of growth, the traditional historical city centres are joined by new cities which have to fulfil multiple requirements subsumed under the slogan "Smart Cities". Being energy-efficient, having ample greenery as well as high-quality open public spaces they should also permit individual areas of influence, have intelligent public transport systems, be designed to be multi-functional and aesthetically pleasing and accommodate a culturally open society. Do these qualities exist in new city centres like Winterthur or are they outweighed by the qualities of the historic centres like Berlin, Vienna, Ivano-Frankivsk and Graz which we can read about in this issue. In 2014 ISG also invites you to discuss and debate matters!

Ihr / Sincerely yours,

Mag. Siegfried Nagl

ISG-Präsident und Bürgermeister der Landeshauptstadt Graz

ISG President and Mayor of the City of Graz



### IMPRESSUM

ISG-Magazin 1/2014

Einzelpreis: € 8,- (+ Versandkosten)

Jahresabonnement/Inland: € 35,- (inkl. Versandkosten)

Jahresabonnement/Ausland: € 40,- (inkl. Versandkosten)

Herausgeber: Internationales Städteforum in Graz

A-8010 Graz, Hauptplatz 3

Tel.: 0043/316/82 53 95 oder 82 41 93

Fax: 0043/316/81 14 35

office@staedteforum.at

www.staedteforum.at

Redaktion: Arch. DI Hansjörg Luser,

Dr. Karin Enzinger,

Mag. Gertraud F. Strempl-Ledl

Die mit Namen gekennzeichneten Beiträge

geben die Meinung der AutorInnen wieder.

The content of articles in which the authors

are identified by name reflects the opinions

of the authors.

Gestaltung:

kerstein | werbung | design

www.kerstein.at

Druck:

Styria Print GmbH

www.styria-printsshop.com



© P. Gasser-Steiner

Peter Gasser-Steiner

## **„Wessen Recht auf Stadt?“** **Soziologische Notizen zum Wohnen in der Stadt** **“Whose Right to the City?”** **Sociological Notes on Living in Cities**

**An der Kurtine, dem Wall, welche den Pfauengarten zum Grazer Stadtpark hin abgrenzt, hängt seit einigen Wochen ein Transparent mit der Aufschrift „Wessen Recht auf Stadt?“**

**For several weeks a banner bearing the inscription “Whose right to the city?” has been attached to the curtain wall dividing the Pfauengarten from Graz’s Stadtpark.**

Dies nimmt Bezug auf die im Abschluss stehende Bebauung des Pfauengartens, der letzten großen unbebauten Fläche innerhalb der Grazer Stadtkrone. Drei Baukörper mit einer Nettotonutzfläche von 10.000 Quadratmetern werden hochgezogen, 80 bis 90 Wohnungen sollen geschaffen werden. Das Transparent stellt nicht die Rechtmäßigkeit der Bebauung in Frage, sondern lenkt die Aufmerksamkeit auf die Frage, welche Interessensgruppen sich bei der Entscheidung für dieses Projekt wohl durchgesetzt haben: die Akteure des umgebenden Stadtviertels (Bewohner und Wirtschaftstreibende), Vertreter übergeordneter Gesichts-

punkte der Stadtentwicklung oder die Kapitalanleger. Noch 2006 empfahl der von der Stadt Graz in Auftrag gegebene „Masterplan Welterbe Graz“ für den Pfauengarten eine „Freihaltung von Bebauung“, um die „historischen Sichtverbindungen“ zwischen Stadtpark, Landesarchiv und Schloßberg zu bewahren. Die Investoren haben ihre Pläne durchgesetzt, wobei sie ihre öffentliche Rechtfertigung in erster Linie aus der geplanten Schaffung von neuem Wohnraum bezogen, die für die wachsende Stadt eine Notwendigkeit darstellt. In der Werbung wird aber schon vor der Fertigstellung die Zusammenlegung der eher kleinen, teu-

This refers to the almost completed development of the Pfauengarten, the last large undeveloped area within the “crown” of the historic centre of Graz. Three buildings with a net floor space of 10,000 square metres are being constructed, 80 to 90 apartments are to be created. The banner does not question the legality of the construction but rather draws attention to the issue of whose interests prevailed in deciding to build this project – those of the local actors of the surrounding districts, those of the representatives of superordinate points of view regarding urban development or merely the interests of investors. In 2006 the “Masterplan” for the World Heritage Site of Graz commissioned by the City of Graz recommended keeping the Pfauengarten “free from development” in order to preserve the “historical lines of sight” between the Stadtpark, the archives of the

ren Wohnungen zu Büroflächen angekündigt. Man wird sehen, welche Versprechungen erfüllt werden. Die Konflikte im städtischen Raum lassen sich in erster Annäherung als Interessenskonflikte zwischen verschiedenen Nutzergruppen verstehen. Ich erwähne hier nur drei Gruppen: die Wirtschaftstreibenden (die immer seltener im selben Quartier auch wohnen), die Besucher der Stadt (Arbeitspendler, Event-Besucher, Touristen) und die Bewohner. Die Interessen der Wirtschaftstreibenden sind auf die Erhaltung von Geschäftsvoraussetzungen gerichtet, deren realistischer Kern unter ihren Vertretern bisweilen sehr umstritten ist. Sind verkehrsberuhigte Zonen für den Geschäftsgang förderlich oder hinderlich? Die Besucher der Stadt sind vielfach in die wirtschaftlichen Prozesse eingebunden und werden deshalb bevorzugt gehört. Als Arbeitspendler brauchen sie freie Bahn innerhalb des städtischen Raums, als Kunden sind sie der Motor der innerstädtischen Wirtschaft, als reine Besucher schätzen sie die Stadt als Sehenswürdigkeit eigener Art oder nutzen die städtische Architekturkulisse für Inszenierungen in einer gesteigerten Eventkultur. Die Bewohner der Stadt sind in diesem Geflecht von einander kreuzenden Interessen meist die schwächste Nutzergruppe. Sie stehen den anderen Nutzungen oft buchstäblich „im Wege“, obwohl sie die Stadt „am Leben erhalten“ und davor bewahren, zu einer Geisterstadt zu werden. In Analogie zum ländlichen Raum könnte man sie die „Landschaftspfleger“ der Stadt nennen.

### Zentrum versus suburbane Zone

Jahrzehntelang haben Prozesse der selektiven Abwanderung dazu geführt, dass Menschen mit Mobilitätshindernissen im Zentrum geblieben sind, während Menschen mit besseren Mobilitätschancen „ins Grüne“ der suburbanen Zonen gezogen sind. Mit Interesse beobachtet mittlerweile die Stadt-

forschung, dass die Abwanderung aus der Stadt verebbt und mittlere und große Städte wieder in eine Wachstumsphase eingetreten sind. Die Stadt Graz hat zwischen 2001 und 2011 in der errechneten Wanderungsbilanz 33.950 Personen dazugewonnen, das sind 15% der Bevölkerung von 2001.<sup>1</sup> Der von diesem Wachstum ausgelöste „Wohndruck“ müsste in seiner Struktur allerdings erst analysiert werden, um daraus den Neubau von Luxuswohnungen oder die Ankurbelung des Sozialen Wohnbaus ableiten zu können. Die Pflege des städtischen Raums, insbesondere der historischen Altstadtzonen, wurde lange Zeit hindurch in erster Linie als Aufgabe der „Stadt-erneuerung“ gesehen, also der Modernisierung und Anpassung der materi-

Landesarchiv and the Schloßberg. The investors have pushed their plans through whereby their public justification was primarily based on the creation of new housing – a necessity for the growing city. Even before the buildings have been completed, advertisements announce the combination of the rather smaller and more expensive apartments into office space. We will see which promises will be fulfilled.

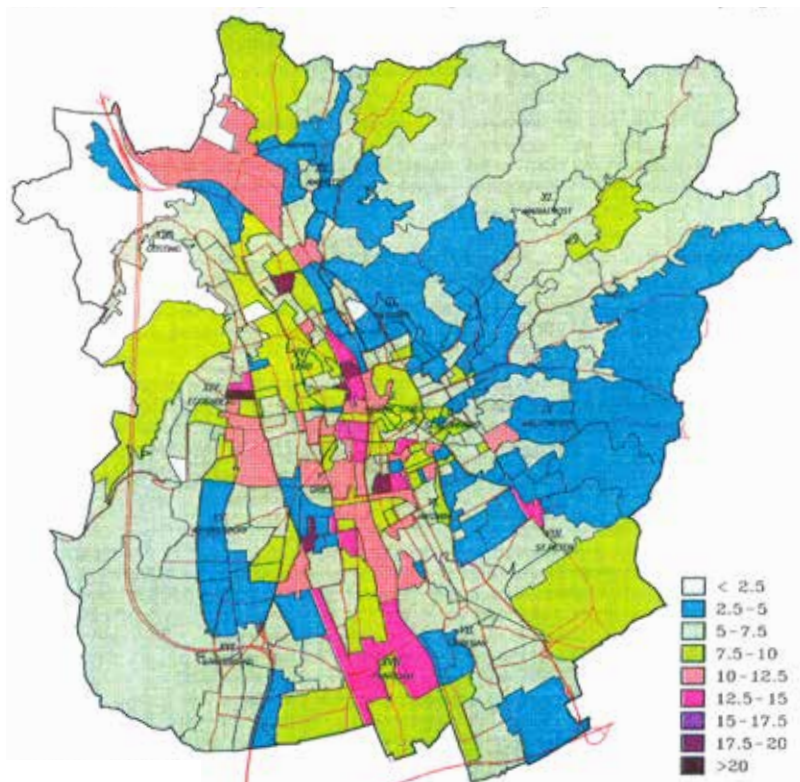
At first sight conflicts in urban areas can be understood as conflicts of interest between different user groups. Tradesmen’s interests are directed at the maintenance of business requirements whose realistic core can be very controversial amongst their representatives. Are traffic-calmed zones good or bad for business? Visitors to a city, a further group of users, are often involved in the economic processes and are thus extended the privilege of being listened to. As commuters they need clear roads within the urban space, as customers they are the engine of the urban economy, as a mere visitors they appreciate the city as a place of interest or use the urban architectural backdrop for staging events. In this network of intersecting interests the inhabitants of the city are usually the weakest group. They are often literally “in the way” of other uses although they “keep the city alive” and prevent it from becoming a ghost town. In analogy to rural areas they could be called the city’s “landscape conservationists”.

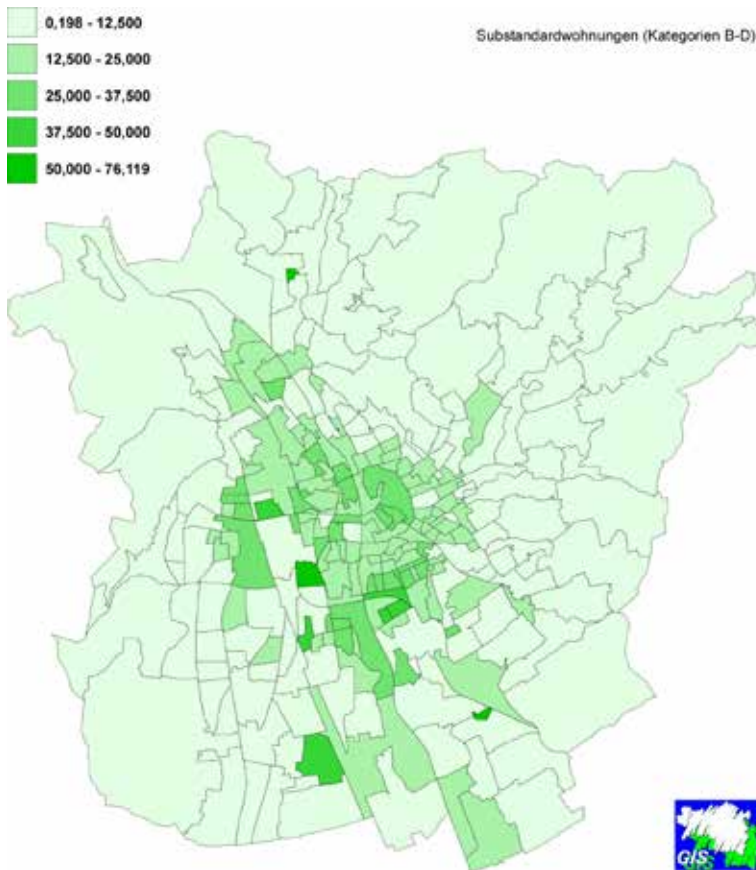
### Centre versus suburban zone

For many decades the process of selective exodus has led to people with obstacles to mobility staying in the centre while people with better opportunities

Durchschnittliche Gesamtpunkte der „Wohnungsbedürftigkeit“ in den Zählsprengeln  
Average overall score of “housing needs” in the census districts

Quelle: Gasser-Steiner, Peter; Wohnqualität in Graz im Bereich schlechter Wohnversorgung und Wohnungsnot. Projekt im Auftrag der Stadt Graz. 1997





Substandardwohnungen (Kategorien B-D)  
 Sub-standard apartments (categories B-D)  
 Grafik: Patrik Wohlkönig

ellen Grundlagen des Wohnens an zeitgemäße Wohnbedürfnisse. Als planerische Grundlage wurde in Graz die Wohnqualität in verschiedenen Anläufen punktuell sehr genau erhoben, ihre räumliche Verteilung bezogen auf das gesamte Stadtgebiet wurde jedoch kaum untersucht. In einer Sonderauswertung der Häuser- und Wohnungszählung 1991 wurden die Kriterien der „Wohnungsbedürftigkeit“ für die Vergabe von Gemeindewohnungen auf die Volkszählungsdaten angewendet und für die 259 Grazer Zählsprenkel ausgewertet<sup>2</sup>. Die „Wohnqualität“ bezog sich dabei auf folgende Kriterien: Ausstattungskategorie i. S. des Mietrechtsgesetzes, Überbelag in der Wohnung, Kellerwohnung. Das Mapping der kategorisierten Punktwerte zeigt, dass die Wohnqualität vor 20 Jahren keineswegs über das Stadtgebiet gleichverteilt war, sondern mangelhafte Wohnverhältnisse (rot eingefärbte Zählsprenkel) auf die Bereiche der historischen Ortskerne in den Bezirken konzentriert waren (z. B. Eggenberg, St. Peter, Lend, Gries, Gösting). Die „Last der Vergangenheit“ hinsichtlich der Standards der Wohnversorgung wirkte offenbar noch weit in die Gegenwart hinein. 10 Jahre später

zeigt die Sprengeldarstellung der Grazer Substandardwohnungen (ohne zentrale Beheizung), dass sich die Wohnqualität zwar insgesamt verbessert hat, die lokalen Disparitäten und Verteilungsmuster jedoch erhalten geblieben sind<sup>3</sup>.

### Aufwertung mit Folgen

Die Aufwertung von innenstadtnahen, benachteiligten Wohnvierteln ist mittlerweile in ihrer sozialen Dynamik zu einem heißen Thema geworden. Die Stadtsoziologie charakterisiert idealtypisch den Ablauf von Aufwertungsprozessen unter dem Begriff der „Gentrifizierung“, wobei sich diese Wortwahl auf die historische Rückwanderung des englischen Landadels in die Zentren der Städte bezieht. Gentrifizierung ist mehr ein deskriptives Schema als eine soziologische Theorie: Zuerst ziehen (auf der Suche nach billigem Wohnraum) finanzschwache aber kreative „Pioniere“ in die abgewohnten, diskreditierten Viertel und bewirken die ersten positiven Veränderungen. Das macht die Quartiere attraktiv für die finanzstärkeren „Gentrifier“, welche die Aufwertung erst richtig in Gang setzen – bis die Mieten steigen, der Luxus Einzug hält und der billige

of mobility move “to where it is greener” – to the suburban zones. Since then urban research has observed with interest that the exodus from cities is ebbing and a growth phase has started again in medium-sized and large cities. Between 2001 and 2011 the City of Graz registered 33,950 additional persons in the migratory balance, 15% of the population in 2001<sup>1</sup>. The structure of the “pressure on housing” which was triggered by this growth had to be analysed first in order to identify the need to construct new luxury apartments or to boost social housing.

The conservation of urban space, in particular of the historical centre was primarily seen as the task of “urban renewal” for a long time, meaning the modernisation and adaptation of living space to contemporary housing needs. In order to have a basis for planning Graz ascertained the living conditions meticulously in various stages but the spatial distribution of the living conditions in relation to the overall urban area was, however, barely analysed. In a special analysis of the 1991 census of buildings and housing, the criteria of “housing needs” for the allocation of council flats were applied to the population census data and evaluated for the 259 census districts in Graz<sup>2</sup>. The living conditions referred to the following criteria: furnishing category in the sense of the Austrian Tenancy Act, overcrowding in apartments, basement apartments. The mapping of the categorised scores shows that living conditions 20 years ago were in no way evenly distributed throughout the city but that inadequate living conditions (districts shaded in red) were concentrated on the historical village centres of today’s districts (e.g. Eggenberg, St. Peter, Lend, Gries, Gösting). Obviously the “burden of the past” has an impact extending far into the present as far as the standards of housing are concerned. 10 years later the district analysis of the sub-standard (without central heating) apartments in Graz shows that living conditions had improved on the whole but that local disparities and distribution patterns had not changed<sup>3</sup>.

### Upgrading with consequences

The social dynamic of the upgrading of disadvantaged residential districts close to the city centre has become a burning issue. Urban sociology ideally characterises the sequence of the upgrading processes as “gentrification”, whereby this diction refers to the historical return migration of the English landed gentry to the city centres. Gentrification is a descriptive pattern rather than a sociological theory. First of all the poorer but creative “pioneers” (who are looking for low-cost housing) move to the dilapidated, discredited districts and bring about the first positive changes. That makes the districts attractive to the wealthier “gentrifiers” who really get the upgrading going – until rents rise, luxury arrives and low-cost housing is “cleared away”. Time and again this process is described by the following metaphor, “gentrification pushes the socially deprived away like a bow wave”. The weak spot of urban development which has a modernising effect lies in the destruction of housing which even the socially vulnerable can

Wohnraum wegsaniert wird. Dieser Vorgang wird immer wieder in folgender Weise metaphorisiert: „Wie eine Bugwelle schiebt die Gentrifizierung die sozial Schwachen vor sich her.“ In der Vernichtung von Wohnraum, der auch für sozial schwächere Gruppen leistbar ist, liegt die Schwachstelle der modernisierenden Stadtentwicklung. Das scheint im Zusammenspiel mit vielen anderen Problemen die europäische Stadt zu überfordern und lässt Kommunalpolitiker nach einem „Aufstand der Städte“ rufen.<sup>4</sup>

Aufwertungsprozesse sind mittlerweile in vielen europäischen Städten untersucht worden. Gegen den Verlust von Billigwohnraum hat sich vielerorts der politische Widerstand organisiert. Gentrifizierung ist zum Unwort geworden; ein Anti-Gentrification-Diskurs ist im Entstehen, der sich in zahlreichen Blogs, sozialen Medien und Internet-Seiten niederschlägt. Der Kampf gegen die Gentrifizierung hat nach britischen und amerikanischen Vorbildern mittlerweile die deutschen Großstädte erreicht. Die österreichischen Ausläufer sind noch zaghaft; immerhin sind die hohen Wohnungskosten zu einem Wahlkampfthema geworden. Soziologische Forschungsergebnisse zur Gentrifizierung werden bisweilen in ironisierter Form aufgegriffen. In einem sogenannten „Abwertungskit gegen Gentrifizierung“ wird im Internet vorgeschlagen, ein soziologisch „gut belegtes“ soziales Experiment in Gang zu setzen: Durch den Einsatz von gezielten Symbolen könnte man die Gentrifizierung eines Viertels verhindern. Defekt gehaltene Fensterscheiben, aufgehängte Wäsche und TV-Schüsseln an Balkonen (als Armutssymbole) könnten Pioniere und Gentrifier abschrecken und die Durchschnittsmieten im Viertel senken.<sup>5</sup>

Stadtforschung und Stadtsoziologie haben Hochkonjunktur. Was vor wenigen Jahren noch ein Feld für Spezialisten war, ist mittlerweile zu einem der produktivsten Felder der Gegenwartssoziologie geworden – in ihren empirischen wie auch theoretischen Beiträgen. Der städtische Raum wird nicht mehr als natürlicher „Behälter“ gesehen, innerhalb dessen sich die Stadt entwickeln kann, sondern der genutzte Raum wird als Ergebnis sozialer Konstruktionsleistungen erkannt. Jede Form der sozialen Praxis zieht eine eigene Form der Räumlichkeit nach sich. Der Raum des Konsumierens ist ein anderer als der Raum der Nachbarschafts-

beziehungen, der sozialen Netzwerke oder der Informationsbeschaffung.

### Quartier und Identifikation

Der praktische Nutzen von raumtheoretischen Überlegungen wird gelegentlich in Frage gestellt. Am Beispiel der Quartiersbildung und Quartiersidentifikation soll abschließend auf eine Schlüsselstelle der Stadtentwicklung hingewiesen werden, die eng mit den raumtheoretischen Überlegungen verbunden ist: der Übergang vom bloß administrativ vorgegebenen „Stadtbezirk“ zum „Stadtquartier“ mit identifizierten Bewohnern.

Da es für viele Probleme der Stadt keine rationalen und über den partikularen Interessen stehenden Lösungen gibt, suchen Stadtpolitiker ihr Heil in der basisdemokratischen Anrufung des Volksentscheids. Der städtische Bürger möge doch selbst darüber entscheiden, wie die Probleme gelöst werden sollen. Die soziologische Reflexion wendet dagegen ein, dass ein überlegtes, zeitlich stabiles und gegenüber kurzfristiger Propaganda immunisiertes Urteil vom Bürger nur dann zu erwarten ist, wenn er sozial eingebunden ist. Die soziale Integration geht der Mitbestimmung voran. Und die zentrale Form der Sozialintegration in der Stadt liegt in der Quartiersbildung, wenn Menschen sich als Bewohner und Nutzer eines (selbstgewählten) Viertels verstehen, sich für die dortigen Lebensbedingungen verantwortlich fühlen und bereit sind, gemeinsam mit den Mitbewohnern an dessen Gestaltung mitzuwirken. Die sozialen Beziehungen, die letztlich ein Stadtquartier ausmachen, erfordern eine gewisse Identifikation der Bewohner mit Ihrem Wohnquartier – ein minimales Engagement für die Aufrechterhaltung guter Lebensbedingungen im Quartier. Wenn in einem diskreditierten Stadtquartier die meisten Bewohner am liebsten wegziehen würden, dann hat die partizipative Stadtentwicklung schon verloren. Von einer identifizierten „Quartiersgesellschaft“ kann man erwarten, dass sie zur Mitwirkung an Planungs- und Entscheidungsprozessen bereit und imstande ist.

Die soziologische Quartiersforschung richtet neuerdings ihr Interesse darauf, unter welchen Bedingungen eine derartige Quartiersgesellschaft entstehen kann. Darunter fallen einige banale Voraussetzungen, die aber planerisch oft ignoriert werden und nur schwer in den Kompetenzbereich einer politi-

afford. In interaction with many other problems this appears to overtax European cities and make local politicians call for “uprisings in cities”.<sup>4</sup>

In the meantime upgrading processes have been analysed in many European cities. In many places political resistance has been organised against the loss of low-cost housing. Gentrification has become a non-word. An anti-gentrification discourse which is reflected in numerous blogs, on social media sites and internet sites is developing. Following British and American examples the battle against gentrification has meanwhile reached German cities. The Austrian offshoots are still timid, after all the high cost of housing has become an election issue. The results of sociological research on gentrification are sometimes taken up ironically. On the internet in a so-called “devaluation kit against gentrification” the launching of a sociologically well-established social experiment is suggested. Using specific symbols one could prevent the gentrification of a district. Broken window panes, hanging up washing to dry and TV dishes on balconies (as signs of poverty) might deter pioneers and gentrifiers and lower average rents in the district.<sup>5</sup>

Urban research and urban sociology are enjoying a boom. A few years ago this was still an area for specialists, since then it has become one of the most productive areas of contemporary sociology – both as far as empirical as well as theoretical contributions are concerned. Urban space is no longer considered to be a natural “container” in which the city can develop; the space which is used is now recognised as being the result of social construction. Each type of social practice involves its own type of space. Consumer space is different from that involving neighbourly relations, social networks or information procurement.

### Districts and identification

The practical use of space theory-linked observations is occasionally questioned. In conclusion, using the example of district development and identification with a district, reference shall be made to a key point of urban development which is closely linked to deliberations concerning spatial theory: the transition from the administrative term “urban district” to a “city quarter” with which residents can identify.

As there are no rational solutions or solutions superordinate to individual interests to many problems in cities, politicians are seeking their salvation by appealing to the grass-roots level of referenda. The urban citizen should decide for himself how the problems should be solved. Sociological reflection argues that a considered verdict which is stable over time and immune to short-term propaganda can only be expected from citizens if they are involved socially. Social integration precedes co-determination. And the central form of social integration in cities is in the development of the quarters. If people feel themselves to be the voluntary inhabitants and users of a quarter, if they feel responsible for living conditions there and are willing to become involved in its design with their fellow citizens. The social relationships which finally make up a quarter require a cer-

schen Instanz oder einer Verwaltung gebracht werden können. Öffentliche soziale Beziehungen brauchen Begegnungsorte, die sich nicht beliebig herstellen lassen. Das Anknüpfen an Bestehendes hat Vorrang vor der Herstellung des Neuen. Quartiersbeziehungen brauchen Themen, welche die Menschen dazu bewegen, aus ihrer Privatsphäre herauszutreten. Das EU-weite Projekt der „Sozialen Stadt“ für „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ enthält viele Beispiele für kulturelle Initiativen, von denen quartiersbildende Wirkungen ausgegangen sind. Die „Eigenlogik“, die dem städtischen Raum zugeschrieben wird, hängt auch an Quartierscharakteristiken, die wie Identitäten entwickelt werden müssen. Es gibt hervorragend dokumentierte Beispiele von Wohnvierteln mit an sich schlechten Voraussetzungen, in denen durch identifikatorische Bindung eine hohe Wohnzufriedenheit erreicht werden konnte – in Graz z. B. die Grünangersiedlung.<sup>6</sup> Diese identifikatorische Bindung ermöglicht spontane Leistungen im sozialen System, die „von oben“ nicht ohne größere Anstrengungen und Kosten zu Verfügung gestellt werden könnten: Mechanismen der sozialen (Selbst-) Kontrolle, die Devianzen abfedern, Problemfälle moderieren, gemeinsame Infrastruktur pfleglich erhalten. Deswegen ist es zunehmend wichtig zu verstehen, auf welchen Grundlagen solche Prozesse der Identifizierung beruhen.

Und schließlich: Stadtquartiere lassen sich nicht am Reißbrett erzeugen, sondern entstehen durch Grenzziehungen in der Raumwahrnehmung der Bewohner, in denen der Raum als Träger von Bedeutungen, historischen Bezügen und aktuellen Zuschreibungen konstituiert wird. Zusammenfassend ergibt sich die Folgerung, dass die Stadt die großen Zukunftshoffnungen, die auf ihr lasten, nur dann wird erfüllen können, wenn sie die eigenwillige, den Bewohnern und Nutzern überlassene Quartiersbildung zulässt und fördert.

1 Österreichs Städte in Zahlen 2013. Herausgegeben von Statistik Austria und vom Österreichischen Städtebund. Wien 2013, S. 91.

2 Gasser-Steiner, Peter; Wohnqualität in Graz im Bereich schlechter Wohnversorgung und Wohnungsnot. Projekt im Auftrag der Stadt Graz. 1997.

3 Wohlkönig, Patrick; Segregation im städtischen Raum. Kritische Untersuchung eines Konzepts und seiner Operationalisierungen mit einer empirischen Anwendung auf die Stadt Graz. Dissertation an der Sozial- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Graz. 2014.

4 Roth, Petra; Aufstand der Städte. Metropolen entscheiden über unser Überleben. Frankfurt/Main 2011.

5 <http://www.youtube.com/watch?v=Cq1N1d1cVoA> (5.03.2014).

6 Dyk, Saskia; Raumpotentiale am Grünanger. Ansatzpunkte für Gesundheitsförderung. Dissertation an der Sozial- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Graz. 2003.

**Ao. Univ. Prof. i.R. Peter Gasser-Steiner**

Studium der Psychologie und Soziologie; Psychotherapeut und Lehrtherapeut (Individualpsychologie). Ao. Univ. Prof. am Institut für Soziologie der Karl-Franzens-Universität in Graz; Arbeitsschwerpunkte: Methoden der empirischen Sozialforschung, Medizinsoziologie, Stadtsoziologie.

**Peter Gasser-Steiner** studied Psychology and Sociology; Psychotherapist and teaching therapist (individual psychology). Professor at the Institute of Sociology, University of Graz; focus of work: methods of empirical research, medical sociology, urban sociology.

[peter.gasser-steiner@uni-graz.at](mailto:peter.gasser-steiner@uni-graz.at)

tain identification of the residents with their quarter – a minimal commitment to the preservation of good living conditions in the quarter. If, in a discredited district of the city, most residents would prefer to move away, then participatory urban development has already lost. One can expect that “neighbourhood communities” are capable of participating in planning and decision-making processes.

Sociological neighbourhood research has recently become interested in the conditions under which a neighbourhood community can come into being. This includes some trivial requirements which are often ignored by planners and can only be integrated into the competence of political entities or administration authorities with difficulty. Public social relations require places which cannot be built arbitrarily. Connecting to existing places takes precedence over building new places. Relationships in districts require topics which make people step out of their private sphere. The EU-wide project “Social City” for “districts needing special development” contains many examples of cultural initiatives in which neighbourhood-building effects originated. The “intrinsic logic” attributed to urban space also depends on characteristics of neighbourhoods which have to be developed just like identities do.

There are excellently documented examples of residential districts with bad conditions in principle, in which a high degree of satisfaction of the inhabitants has been reached by way of identificational commitment – e.g. the Grünangersiedlung in Graz.<sup>6</sup> This identificational commitment enables spontaneous accomplishments in the social system which could not be made available from “above” without considerable efforts and costs: mechanisms of social (self) control, which absorb divergences, present problem cases, carefully maintain common infrastructure. For this reason it is increasingly important to understand on which foundations such identification processes are based.

And finally – city districts cannot be generated on a drawing board but emerge from borders being drawn in the perception of the residents in which space is set up as a carrier of meaning, of historical references and current attributions. In conclusion it is evident that cities will only be able to fulfil the great hopes for the future which are placed in them if they allow and encourage the unconventional formation of neighbourhoods which is left to the residents and users.



Bertram Werle / Simone Reis

## Lebensqualitätsindikatoren: Vom Stadtzentrum zum Stadtrand Quality of Life Indicators – from the City Centre to the Periphery

Im Wettbewerb der Städte spielt die Lebensqualität eine bedeutende Rolle, denn sie ist nicht nur ein Faktor bei der Wahl des Wirtschaftsstandortes von großen Unternehmen, sondern auch wesentlich für die Entwicklung der Bevölkerungszahlen. Nur eine sich dynamisch entwickelnde Stadt kann die Anforderungen eines modernen Wohn- und Arbeitsumfeldes gewährleisten. Die Stadt Graz hat zur Messung ihrer Lebensqualität elf Indikatoren entwickelt, um auf notwendige Erfordernisse reagieren zu können.

*Eine Stadt mit verkehrsberuhigten Flächen bietet Raum für Interaktionen zwischen den BewohnerInnen. Der öffentliche Raum ist Bindeglied zwischen den BewohnerInnen einer Stadt*

*A city with traffic-calmed areas offers space for interaction between the residents.*

*The public space provides a connection between the residents*

© Lupi Spuma

Die Städte und Ballungszentren sind seit einigen Jahren wieder beliebter Wohnstandort. Auch Graz als zweitgrößte Stadt Österreichs liegt mit einem Bevölkerungszuwachs von rund einem Prozent pro Jahr im internationalen Trend. Der Großraum Graz hat zudem prozentuell das stärkste Bevölkerungswachstum von allen österreichischen Ballungsregionen. Die Versorgung mit Arbeitsplätzen sowie die

The quality of life plays a significant role in the competition between cities as it is not only a factor for large companies in selecting business locations but is also crucial for the development of population levels. Only a city which is developing dynamically can fulfil the requirements of a modern living and working environment. The City of Graz has developed a set of eleven indicators to measure its quality of life in order to be able to react to essential requirements.

For some years now cities and conurbations have been a popular place of residence again. With population growth of about one per cent per year and as Austria's second largest city, Graz is also in line with this international trend. Moreover in terms of percentages, the metropolitan area of Graz has the largest population growth of all the conurbations in Austria. The main reasons for moving to medium-sized cities are their supply of jobs as well as good infrastructure. In choosing a place of residence, however, the high quality of life is particularly impor-



*Eine lebenswerte Stadt weist zahlreiche Durchwegungen für FußgängerInnen und Radwege auf. In Graz wird die Murpromenade sowohl als Gehweg als auch zu Freizeitzwecken genutzt*  
*A city worth living in has numerous passageways for pedestrians and cycle paths. The promenade along the River Mur in Graz is used both as a footpath as well as for leisure time purposes*

© Stadt Graz

gute infrastrukturelle Ausstattung sind maßgebliche Gründe für den Zuzug in die mittelgroßen Städte. Bei der Wahl des Wohnstandortes ist jedoch eine hohe Lebensqualität von besonderer Wichtigkeit im Konkurrenzkampf zwischen den Stadtregionen. Hierzu zählen neben vorhandenen Arbeitsplätzen und Versorgung an Sozial-, Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen auch die gute Erreichbarkeit von Wohnstandort, Arbeitsplatz und Freizeiteinrichtungen. Auch die Umweltqualität und das subjektive Sicherheitsgefühl sowie die Kosten des täglichen Lebens spielen eine wesentliche Rolle.

Im Grazer Modell der Lebensqualitätsindikatoren (LQI) wurden diese Themenbereiche in elf Indikatorengruppen zusammengefasst, um einen Einblick in die Erfordernisse für die Stadtentwicklung der einzelnen Stadtteile zu erlangen. Im Abstand von fünf Jahren wird die Grazer Bevölkerung zu unterschiedlichen Fragestellungen des täglichen Lebens befragt. Daraus wird ein Handlungsbedarf errechnet, der als strategisches Planungsinstrument für die Fachabteilungen herangezogen werden kann. Die jeweiligen Auswertungen werden dem Lebensumfeld der BefragungsteilnehmerInnen zugeordnet, so dass für die einzelnen Grazer Stadtgebiete Aussagen getroffen werden können.

Im Herbst 2013 fand eine neuerliche Bevölkerungsbefragung zur Lebensqualität in Graz statt. Insgesamt nahmen fast 10.000 Menschen an der Befragung teil, das entspricht rund 3,5 Prozent der Hauptwohnsitze in Graz. Bei der Befragung wurde nach der subjektiven Wichtigkeit bzw. der Zufriedenheit für die unterschiedlichen Themenbereiche gefragt, zum Beispiel wie die befragte Person mit dem Kinderbetreuungsangebot im Wohnumfeld zufrieden und ob das Vorhandensein dieser Einrichtungen von persönlicher Wichtigkeit ist. Erst dadurch kann eine genaue Abschätzung über den politischen Handlungsbedarf abgeleitet werden. Zusätzlich wurden generelle Fragestellungen zur persönlichen Zufriedenheit zum Wohnumfeld gestellt, etwa ob der Wunsch nach einem Wohnungswechsel besteht oder ob sich nach der persönlichen Einschätzung die Lebensqualität verändert hat.

Von den genannten Lebensqualitätsindikatoren weisen die Themen Nahversorgung, Lebenserhaltungskosten, Wohn- und Umweltsituation sowie die Arbeitsplatzsituation die höchste Bedeutung auf. Diese haben einen sehr starken Einfluss auf die subjektive Lebensqualität der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet. Die Bezirke Geidorf, Andritz, Innere Stadt, St. Leonhard und Jakomini weisen die höchste Zufriedenheit mit dem Lebensumfeld

tant in the competition between the urban regions. In addition to available jobs and the provision of social, childcare and educational facilities the easy accessibility of the place of residence, place of work and leisure time facilities is also an important factor. Environmental quality and a subjective sense of security as well as the cost of daily life also play a significant role.

In the Graz model for its quality of life indicators, these subject areas are grouped into eleven indicators in order to provide insight into the requirements for urban development in the individual districts of the city. At five year intervals the population of Graz is invited to take part in surveys on various issues of daily life. The need for action is calculated from these surveys and this can then be used as a strategic planning tool by the specialist departments. The respective analyses are attributed to the environment of the participants so that conclusions can be drawn for Graz's individual urban districts.

In autumn 2013 a new survey was carried out on the quality of life in Graz. All in all almost 10,000 people took part in the survey; that is about 3.5 per cent of those people with their principal place of residence in Graz. In the survey, people were asked about the subjective importance of and their contentment with the various subject areas, for example if they were satisfied with childcare facilities near their homes and whether the availability of these facilities is of personal importance to them. An accurate assessment of the political need for action can be deduced therefrom. In addition, general questions were asked about their personal satisfaction with the residential environment, whether people wished to move house or whether people felt that the quality of life had changed.

Amongst all the quality of life indicators referred to, most significance is attached to the areas of local businesses and facilities, the cost of living, housing and the environment as well as the job situation. These greatly influence the subjective quality of life of the population throughout the city. The districts of Geidorf, Andritz, Innere Stadt, St. Leonhard and Jakomini show the highest degree of satisfaction with the local environment. In Mariatrost, Andritz, St. Peter and Waltendorf the level of satisfaction with the housing situation is very high.

It is striking that those districts in particular which obviously have heavy traffic recorded a slight decrease in the subjective quality of life. Noise emissions often resulting from traffic are a frequently stated reason for wanting to move house. In Graz this primarily concerns those parts of the city bordering on the city's access roads. It is no coincidence that urban development in Graz supports traffic-calmed building infill in an urban environment connected to public transport as well as a well-developed road network so that daily stretches can be covered without cars. A compact city also needs generous public spaces such as squares and green areas which are within walking distance. District developments in the west of Graz, such as Wagner-Biro-Straße and Graz-Reinighaus, which have considerable potential for the growing demand for housing thus back intelligent



*Öffentliche Grünräume sind eine wesentliche Voraussetzung für eine lebenswerte Stadt  
Green public areas are a crucial prerequisite for a city worth living in*

© Lupi Spuma

auf. In Mariatrost, Andritz, St. Peter und Waltendorf gibt es eine sehr hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Auffallend ist, dass besonders Bezirke, die offenkundig eine hohe Verkehrsbelastung haben, einen leichten Rückgang in der subjektiven Lebensqualität verzeichnen. Lärmemissionen, oftmals ausgelöst durch den Verkehr, sind zudem ein sehr häufig genannter Grund, warum Menschen den Wohnort wechseln. Das betrifft in Graz primär jene Stadtteile, die an Zufahrtsstraßen in das Stadtgebiet angrenzen. Die Stadtentwicklung in Graz setzt daher nicht von ungefähr auf eine verkehrsberuhigte Nachverdichtung in einer urbanen Stadt mit einer Anbindung an den öffentlichen Verkehr und einem gut ausgebauten Wegenetz, so dass die täglichen Wegstrecken auch ohne Auto zurückgelegt werden können. Eine kompakte Stadt benötigt zudem großzügige öffentliche Flächen, wie Platzbereiche und Grünräume, die fußläufig erreicht werden können. Stadtteilentwicklungen im Grazer Westen, wie z. B. in der Waagner-Biro-Straße und in Graz-Reininghaus, die große Potenziale für die wachsende Nachfrage an Wohnraum aufweisen, setzen daher auf intelligente Mobilitätskonzepte bis hin zur „autofreien“ Quartiersentwicklung.

Das Wohnen in der Stadt bietet zahlreiche Chancen und Herausforderungen. Durch das Bevölkerungswachstum rücken die Menschen enger zueinander, was nicht immer ohne Konflikte abläuft. Nachbarschaftsthemen gewinnen daher zunehmend an Bedeutung. Eine generell sehr hohe Zufriedenheit mit der infrastrukturellen Ausstattung hinsichtlich Bildungs-, Betreuungs- und Gesundheitseinrichtungen kann fast im gesamten Stadtgebiet festgestellt werden, wobei die zentrumsnahen Bezirke hier besonders gut abschneiden. Wohnen in der Stadt ist daher wieder ein Modell, das sich großer Beliebtheit erfreut.

mobility concepts, even going as far as “car free” district development.

Living in the city offers numerous opportunities and challenges. As a result of the growing population, people are moving closer together which sometimes causes conflict. Neighbourhood topics thus become more important. The generally very high satisfaction with the infrastructure as far as education, care and health facilities are concerned can be seen almost throughout the entire city, whereby the districts near the centre come off particularly well. Thus living in the city is once again a model which enjoys great popularity.

**DI Mag. Bertram Werle**

Stadtbaudirektor und Welterbebeauftragter der Stadt Graz

**Bertram Werle** is Graz's City Planner and World Heritage Manager.

**Mag.<sup>a</sup> Simone Reis**

Projektleiterin LQI-Modell Graz.

**Simone Reis** is Project Manager of the Graz model for its quality of life indicators.

Weitere Informationen zur Befragung nach der Lebensqualität in Graz finden Sie unter

Further information on the quality of life survey in Graz can be found at

[www.graz.at](http://www.graz.at)

[www.stadtentwicklung.graz.at](http://www.stadtentwicklung.graz.at)



Florian Riegler

## Wohnen in Berlin Living in Berlin

**Der Wunsch nach einem reduktiven Lebensstil lässt massenhaft junge Menschen aus der ganzen Welt nach Berlin kommen. Das überrascht letztendlich die Stadtverantwortlichen selbst.**

**The wish for a reductive lifestyle brings masses of young people from all over the world to Berlin. That even surprises the city's leaders.**

Man ist hier nicht mehr auf Wohnungsnachfrage eingestellt, der nicht nachgekommen werden kann. Mit der Haltung einer kritischen Rekonstruktion von Stadt wollte man nach der Wende erst wieder einmal Ordnung schaffen, aufräumen. Aber es zeigte sich sehr bald, dass gerade das Unfertige, das Offene, das Zufällige heute ein Potential darstellt, das der Stadt mittlerweile ein entsprechendes Image gibt. Ein Selbstläufer sozusagen.

### Berliner Block

Gleichzeitig füllte sich in den letzten Jahren der erhalten gebliebene Wohnhausbestand aus der Zeit vor der Kriegszerstörung. Der Bestand ist sehr begehrt, nicht zuletzt erweist sich die stringente Struktur des klassischen Berliner Blocks als äußerst anpassungsfähig (Abb. 1). Im Hinblick auf die endlos diskutierte Nachhaltigkeit von Bauten ist dies wohl anerkennend anzumerken. Grundlage für die robuste Struktur (Abb. 2) ist die stra-

tegisch gute Lage der Treppenhäuser. Sie liegen nur äußerst selten in den Innenecken der Höfe, was wiederum an dieser Stelle zum typischen Berliner Zimmer innerhalb der Grundrisse geführt hatte, deren Größe oftmals so dimensioniert ist, dass heute darin Einzimmerwohnungen Platz finden. Und so werden die Wohnungen des Berliner Blocks in der ursprünglich angebotenen Vielfalt auch heute noch tatsächlich genutzt. Die Teilbarkeit in Kleinsteinheiten entspricht unserer heutigen Nachfrage im Besonderen. Wobei der Phantasie in diesem Zusammenhang kaum Grenzen gesetzt sind, wie z. B. ein Vorschlag einer Studentenarbeit zeigt, die im Zuge der Semesterarbeit als Beitrag unter dem Thema „as found“ gebracht wurde (Abb. 3). Umgekehrt ist natürlich nicht selten die Nutzung der gesamten Fläche auf einem Geschoß anzutreffen. Bis 2005, vor dem Ansteigen der Mietpreise, waren die Mieten derart niedrig, dass Wohnungsgrößen zwischen 250 und 400 Quadratmetern keine

Berlin is not used to housing demand which it can no longer meet. Following the approach of critically reconstructing the city, what was first wanted after the “turnaround” was to re-create order and clean up. But it was soon clear that it was exactly things which are unfinished, open or random which constitute potential nowadays and which have since given the city a specific image. A run-away success so to speak.

### Berlin housing blocks

At the same time the remaining apartment buildings from the era before the wartime destruction have filled up in recent years. These buildings are in great demand, not least because the rigid structure of the classical Berlin housing block has proved to be extremely adaptable (Ill. 1). In view of the endless discussions on the sustainability of buildings this really must be acknowledged. The basis for the robust structure (Ill. 2) is the strategically good location of the stairwells. They are very seldom situated in the inner corners of the courtyards resulting in ground plans featuring typical Berlin rooms of a size into which a one-room apartment can now be fitted. And in this way the original diversity of the apartments in the Berlin housing blocks is still used today. Their



**Berlin Gründerzeit Innenhof**

Berlin - inner courtyard of a late 19th century apartment block

© ISG

Seltenheit waren. Ein entscheidender Vorteil der typischen Berliner Blockstruktur liegt wohl darin begründet, dass sowohl Zusammenlegungen als auch Verkleinerungen nahezu ohne Umbaumaßnahmen vorgenommen werden können. Mitunter reicht es, eine Tür zu schließen.

**Pioniere der Umnutzung**

Im Gegensatz zur Kategorie der Bewohner des Berliner Blocks, von denen

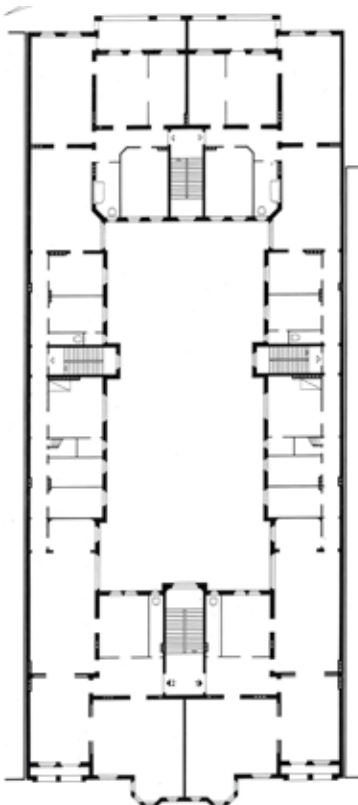
Abb. 1 / Illustr. 1

Haus Brückenallee 4 (heute Bartningallee),

Architekt: Carl Bäsell, 1896-97

Building at Brückenallee 4 (now called Bartningallee), architect: Carl Bäsell, 1896-97

Quelle: AIV (Hg.); Berlin und seine Bauten, Band B, Die Wohngebäude - Mehrfamilienhäuser, Berlin 1974, S.128



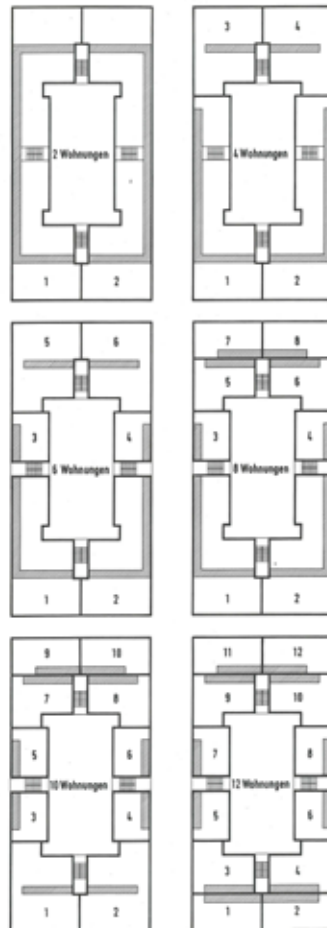
außer der Inbesitznahme nicht viel Initiative gefordert ist, zeigt sich in Berlin aber auch ein riesiges Potential an äußerst tatkräftigen Umnutzungen von Nichtwohnbauten und von Gewerbe- und Industriebrachen zu Wohn- und Arbeitszwecken. Die Pioniere der Um-

Abb. 2 / Illustr. 2

Das innere Erschließungssystem des Berliner Mietshauses und die Teilbarkeit der Geschoße in verschieden große Wohnungen

The internal site development of the Berlin apartment buildings and the divisibility of the floors into apartments of various sizes

Quelle: Geist, Johann Friedrich; Kürvers, Klaus; Das Berliner Mietshaus, Band 2, 1862-1945, München 1984, S.268



divisibility into very small units is particularly in line with demand nowadays. In this connection fantasy has no bounds, as for example is shown by a proposal made by a student as a contribution on the topic "as found" as part of a term paper (Ill. 3). And vice versa one also often finds the entire area on one floor being utilized. Until 2005, before rental prices started to rise, rents were so low that apartment sizes between 250 and 400 square metres were not unusual. A decisive advantage of the typical block structure in Berlin is probably due to the fact that both joining apartments together as well as dividing them up into smaller units can be undertaken almost without any conversion measures. Sometimes it is sufficient just to close a door.

**Conversion pioneers**

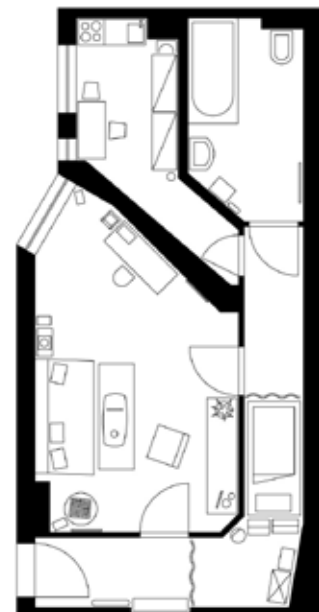
Unlike the residents of the Berlin housing blocks of whom not much initiative is required apart from occupation, there is also enormous potential in energetic conversions of non-residential buildings and of brownfield developments for residential and work purposes. In addition to the city's official reconstruction policy the conversion pioneers have begun to remodel large vacant buildings. It is this fact, the availability and especially the surplus of vacant buildings in the city which everybody is talking about that has become a feature of Berlin. These interventions speak of spontaneity and improvisation. Some of the fittings and extensions are removed from the available objects and construction is continued and the building expanded according to the original structure.

Abb. 3 / Illustr. 3

„as found“ - Studentenbeitrag, Semesterarbeit am Lehrstuhl Prof. Riegler an der UdK Berlin

„as found“ - student contribution, term paper at Prof. Riegler's institute at the UdK Berlin

© Prof. Arch. DI Florian Riegler





© andrea kroth

←  
Abb. 4 / Illustr. 4  
Eckhaus Schönholzer Straße 11,  
zanderroth architekten, 2008  
Corner building Schönholzer Strasse 11,  
zanderroth architekten, 2008



© zanderroth architekten

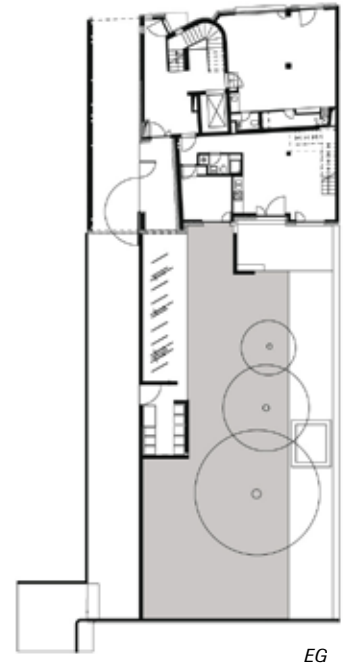


Abb. 5 / Illustr. 5  
Haus-Strelitzer-Straße 53,  
fatkoehl architekten, 2008  
Building at Strelitzer Strasse 53,  
fatkoehl architekten, 2008

© fatkoehl architekten

nutzung haben neben der offiziellen Stadtpolitik der Rekonstruktion damit begonnen, große Leerstände umzuformen. Heute ist gerade dieser Umstand, also die Verfügbarkeit und vor allem der Überschuss von Leerstellen in der Stadt in aller Munde und für Berlin zum Charakteristikum geworden. Spontanität und Improvisation sprechen aus diesen Interventionen. Die vorhandenen Objekte werden zum Teil von Ein- und Anbauten befreit und im Sinne der ursprünglichen Struktur weitergebaut und ergänzt. Bestand und Umbau verschmelzen zu einer Einheit (Pumpwerk Neukölln, Wenk und Wiese Architekten). Mitunter wird das Moment des Unfertigen aber auch über Gebühr inszeniert. Das zeigt sich vor allem dann, wenn ganze Neubauten im halbfertigen Zustand der Nutzung übergeben werden. Das Unfertige wird dabei zum Stil.

### Baugruppen

Das Baugruppenmodell entstand in Berlin aus einer Notsituation heraus, wo in den boomenden 1990er Jahren die erste Euphorie im Sog der Hauptstadtverlegung verebbt war und die Bautätigkeit insbesondere im Wohnungsbau zusammengebrochen war. Die Förderung durch die öffentliche

Hand wurde fast zur Gänze abgeschafft und die städtischen Liegenschaften fast vollständig an Private verkauft. Als Reaktion darauf gründeten sich für eine Vielzahl von kleinen Grundstücken und sonstigen Brachflächen Baugemeinschaften in Form von wohnungssuchenden Kleininvestoren. Zusammen mit den Architekten wurden die Wohnhäuser in partizipatorischer Methode von allen Beteiligten entwickelt und realisiert. Dabei entstanden natürlich individuelle Grundrisse, mit denen sich die Bewohner stark identifizieren konnten (Abb. 4 und Abb. 5). Weniger partizipatorisch, allerdings auch als freifinanziertes Modell wurde das Projekt „Estradenhaus“ von Wolfram Popp mit stringenten Loftgrundrissen konzipiert und im Zuge des Wohnungsverkaufs an die Bewohnerwünsche adaptiert, wobei anzumerken ist, dass sich alle Nutzer für den großen Multifunktionsraum entscheiden konnten und niemand die mögliche statische Unterteilung in Flur und Einzelräume vorgenommen hat. (Abb. 6) Inwieweit das Baugruppenmodell als Stadtentwicklungsmodell taugen wird, hängt stark davon ab, ob künftig die Unterstützung durch die öffentliche Hand möglich gemacht werden kann. Andernfalls sind dem Modell, das von einer 100% Vorfinanzierung durch die

The existing building and the conversion meld into one unit (Neukölln pump station, the architect's office Wenk und Wiese). Sometimes the moment of the unfinished product is staged excessively. This can be seen, in particular, when entire new buildings are handed over for use in a semi-finished state. Incompleteness becomes a style.

### Construction groups

The construction group model emerged in Berlin from an emergency situation. In the booming 1990s the initial euphoria in the wake of the transfer of the capital city back to Berlin had subsided and construction activity, particularly as far as housing construction was concerned, had collapsed. Public subsidies were almost entirely abolished and almost all the city properties were sold to private investors. In response to this, construction collectives were established for many small building sites and other brownfield sites in the form of apartment-hunting small investors. Together with architects the apartment buildings were developed and constructed with the participation of all those involved. Of course individual ground plans emerged with which the residents could identify strongly (III. 4 and III. 5). Wolfram Popp's project "Estradenhaus", featured less participation but was a privately financed model, conceived with rigid loft-like floor plans which were adapted to the wishes of the residents when they purchased the apartments. It should be noted that everybody chose the large multi-function room and nobody chose the possible sub-division into hall and individual rooms. (III. 6) To what extent the construction group model is



Abb. 6 / Illustr. 6

Estradenhaus 1, Choriner Straße 56, Architekt Wolfram Popp, 1995 / Estradenhaus 1, Choriner Strasse 56, architect Wolfram Popp, 1995

© Wolfram Popp

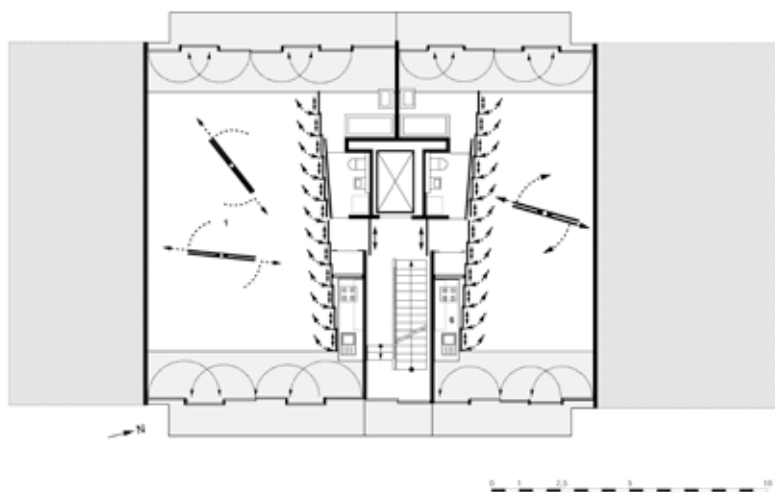


Abb. 6 / Illustr. 6

Estradenhaus 1, Choriner Straße 56, Architekt Wolfram Popp, 1995

Estradenhaus 1, Choriner Strasse 56, architect Wolfram Popp, 1995

© Wolfram Popp

Wohnungseigentümer ausgeht, Grenzen gesetzt. Versuche der Bündelung von gemachten Erfahrungen und Durchsetzung von übergeordneten Interessen sind mit der Gründung eines Dachvereines (NBBA) jedenfalls bereits unternommen worden.

### Townhouses

Es liegt natürlich auf der Hand, dass unter derartigen Voraussetzungen, wie sie zum Entstehen der Baugruppenmodelle geführt haben, auch Gruppenmodelle generiert werden, wo die soziale Komponente nicht so sehr im Vordergrund steht. Einige Privat- und einige Kleininvestorenprojekte, die auf Eigeninitiative der Wohnungssuchenden

suited as an urban development model will depend greatly on whether there are any public subsidies in future. Otherwise there are limits to the model which requires 100% pre-financing by the apartment owners. At all events, attempts to bundle the experiences made and enforce superordinate interests have already been undertaken in the foundation of an umbrella organisation (NBBA).

### Townhouses

It is obvious that under conditions like those which led to the emergence of construction group models, group models have also been generated in which strong social components are not so much in the foreground. Some private investor projects and some small investor projects which are based on the individual initiative of apartment hunters are oriented towards the principle of "gated communities". The urban context is largely irrelevant and just present in the background. Demarcation thus becomes the decisive location factor and motivation for participation. (Ill. 7)

### Self-governed construction and housing

For want of operational building activity by existing co-operatives, self-organised interest groups are attempting to build on past non-profit concepts. In, for example, the "Möckernkiez" project at Gleisdreieck where a multi-generation housing project featuring as many different sections of the population as possible is being implemented. Connection to the sur-



Abb. 7 / Illustr. 7  
 Marthashof – Grüntuch Ernst Architekten, 2010  
 © Dr. Peter Hanstein

zurückzuführen sind, orientieren sich eher am Prinzip der „gated communities“. Der städtische Kontext ist dabei weitgehendst irrelevant und bloß als Hintergrund vorhanden. Abgrenzung wird somit zum entscheidenden Standortfaktor und Beteiligungsmotiv. (Abb. 7)

### Selbstverwaltetes Bauen und Wohnen

In Ermangelung an operativer Bautätigkeit durch bestehende Genossenschaften versuchen selbstorganisierte Interessensgemeinschaften, an die vergangenen gemeinnützigen Konzepte anzuknüpfen. So wird z. B. im Projekt „Möckernkiez“ am Gleisdreieck ein generationenübergreifendes Wohnen mit möglichst unterschiedlichen Bevölkerungsschichten umgesetzt. Die Anbindung an umliegende städtebauliche und soziale Strukturen bildet einen wesentlichen Faktor in der Konzeption. Das gesamte Areal wird in kleinteilige Baufelder aufgeteilt, um eine große Vielfalt als Basisstruktur gewährleisten zu können.

Die Situation rund um das Wohnen in Berlin befindet sich in einem gewissen Schwebezustand, der sich einerseits aus einem immer noch vorhandenen Überangebot an Beständen und gleichzeitig aus einer Notsituation in

Bezug auf die fehlende kommunale Unterstützung, verbunden mit einem hohen Maß an Eigeninitiative, ergibt. Was nach Karl Scheffler<sup>1</sup>, einem Stadtplaner aus dem frühen 20. Jahrhundert, nach wie vor dazu führt, dass Berlin „... dazu verdammt sei, immerfort zu werden und niemals zu sein...“, das ist wohl eine optimistische Perspektive für das heutige Verständnis von Stadt.

#### Prof. Arch. DI Florian Riegler

Architekturstudium an der Technischen Universität Graz; seit 1987 Leitung des international renommierten und mehrfach preisgekrönten Architekturbüros Riegler Riewe Architekten. 2004–2007 Lehrauftrag am Institut für Städtebau an der TU Graz, seit 2008 Professur für Entwerfen und Konstruktion an der Universität der Künste (UdK) Berlin.

**Florian Riegler** studied Architecture at Graz University of Technology, since 1987 has been head of the internationally renowned, award-winning architecture office Riegler Riewe Architekten. 2004 – 2007 taught at the Institute of Urbanism at Graz University of Technology, since 2008 has held the Chair of Design and Construction at the University of the Arts (UdK), Berlin.

www.rieglerriewe.co.at  
 office@rieglerriewe.co.at

rounding urban and social structures is an essential factor in the concept. The entire area is divided into small building plots in order to guarantee a very varied basic structure.

The housing situation in Berlin is in a state of uncertainty, resulting from the available surplus of existing buildings and at the same time from the emergency situation concerning the lack of municipal subsidies, linked to a high degree of individual initiative.

According to Karl Scheffler<sup>1</sup>, a town planner in the early 20th century, this still means that Berlin „... is doomed forever to becoming and never to being...“ That is probably an optimistic perspective for the present day understanding of cities.

1 Scheffler, Karl; Berlin – ein Stadtschicksal, Berlin 1910, Reprint 1989.



Ein klassisches Wiener Gründerzeitviertel im Bereich des Westgürtels aus der Vogelperspektive  
A bird's eye view of a classical late 19th century district of Vienna in the western section of the Gürtel ring road

Online: Vienna GIS

Verena Mörkl

## Ankunftsort Gründerzeit

### Potentiale für den Zuzug in gründerzeitliche Stadtquartiere

## Point of Arrival in the Late 19th Century

### Immigration Potential to Districts Built in the Late 19th Century

**In Wien werden im Jahre 2035 über zwei Millionen Menschen leben, also ca. 230.000 EinwohnerInnen mehr als heute. Diese Prognose gewinnt dadurch an Glaubwürdigkeit, dass ein dementsprechendes Stadtwachstum schon seit 10 Jahren anhält und die EinwohnerInnenzahl bereits von 1,55 Millionen (2001) auf 1,73 Millionen (2012) gestiegen ist.**

**Over 2 million people will live in Vienna in 2035, about 230,000 more than today. This forecast is made more credible by the fact that this urban growth has been unabated for 10 years and the number of inhabitants has already grown from 1.55 million (2001) to 1.73 million (2012).**

Zur Bewältigung dieses Stadtwachstums wird in der ersten Reaktion auf die Stadterweiterungsgebiete verwiesen, allerdings ist es im Sinne einer nachhaltigen, Ressourcen schonenden Stadtentwicklung notwendig, ebenso die Wachstumspotentiale anderer, bereits bestehender Gebietstypen zu untersuchen.

Neben den Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre, die durch eine moderate Verdichtung und wohnfremde Nutzungsansiedelung an Attraktivität gewinnen könnten, stellt das gründerzeit-

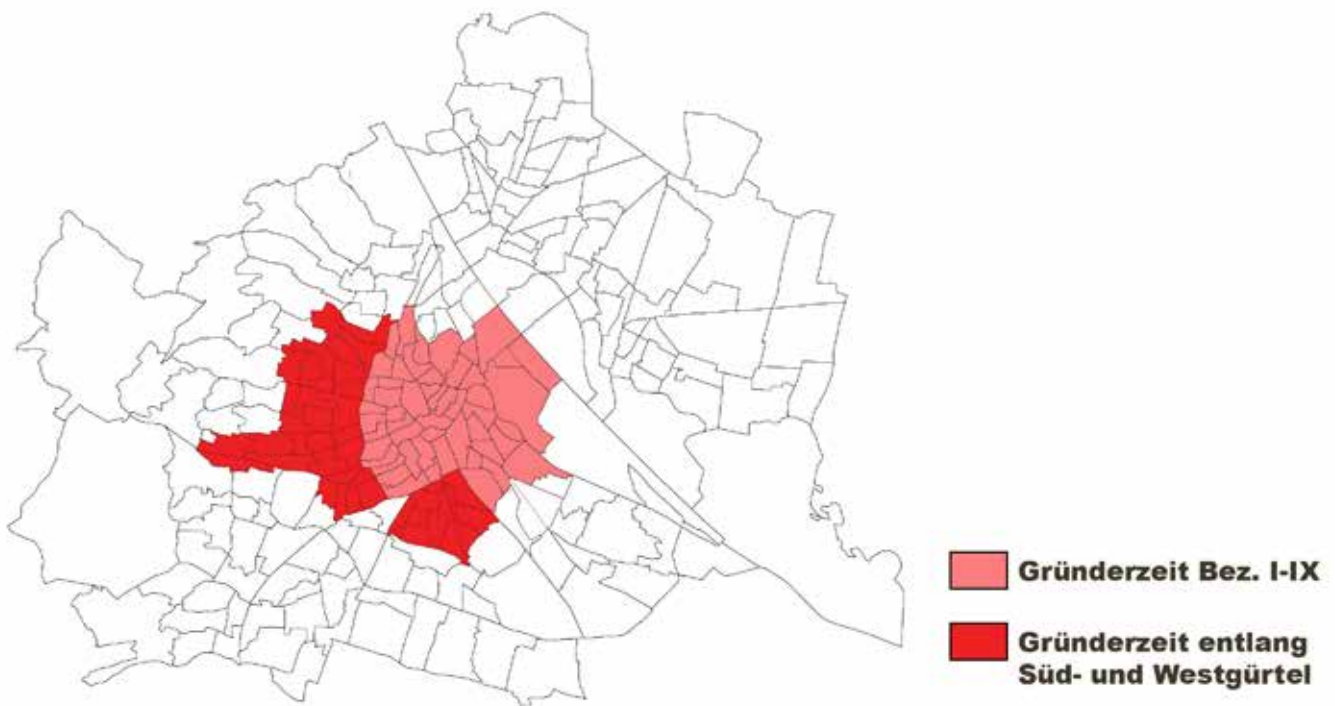
liche Stadtquartier trotz der bereits vorhandenen Dichte ein wesentliches Potential dar.

Die gründerzeitlichen Stadtquartiere können sich durch ihre Nutzungsneutralität und heterogenen Besitzverhältnisse (ca. 75% der Häuser befinden sich im Eigentum von Einzelpersonen) den unterschiedlichen Anforderungen einer sich stets verändernden Gesellschaft gut anpassen. Sie sind in Wien zentrumsnah, daher optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und befinden sich meist in Privatbesitz,

To cope with this urban growth one first looks to the city expansion zones. However, in terms of sustainable, resource-efficient urban development it is just as necessary to examine the growth potential of other, existing types of areas.

In addition to the housing schemes of the 1950s-1970s, which became more desirable through their moderate density and inclusion of non-residential settlement use, the late 19th century districts of the city have potential in spite of their density.

Thanks to the neutrality of their utilization and heterogeneous ownership (about 75% of the houses are owned by individuals) the late 19th century districts are able to adapt well to the various requirements of



Wachstum zwischen 2001–2011 im Bereich der Gründerzeit Bezirke I–IX um 7% entlang des West- und Südgürtelbereichs um 12% / Growth of 7% along the southern and western sections of the Gürtel ring road between 2001–2011 in the late 19th century districts I–IX

© Superblock ZT GmbH

was einerseits den Einfluss der öffentlichen Hand, andererseits aber auch die Eintrittsschwelle für Wohnungssuchende minimiert.

Die Bevölkerungszahlen der gründerzeitlichen Stadtquartiere des Süd- und Westgürtelbereichs waren in den vergangenen Jahrzehnten (bis 2001) kontinuierlich rückläufig, die stark erneuerungsdringlichen Zählgebiete in diesem Bereich besonders häufig. Die BewohnerInnen zogen, sobald sie sich etabliert hatten, aus den wenig attraktiven Vierteln an den Stadtrand oder in die Neubaugebiete der Stadt.

Die „sanfte Stadterneuerung“<sup>1</sup> wurde daher in diesen Gebieten forciert, die Bausubstanz verbessert und das Wohnumfeld attraktiviert. Gründerzeitquartiere sollten aufgewertet und der Fortzug von finanzkräftigeren BewohnerInnen hintangehalten werden.

Dass dieses Vorhaben auch vor dem Hintergrund des starken Stadtwachstums gelungen ist, besagen die Zahlen, wonach vierzig Prozent des bereits erwähnten Bevölkerungswachstums der letzten 10 Jahre in der dicht bebauten Stadt stattfand. Vor allem die gründerzeitlichen Stadtquartiere im Bereich des Süd- und Westgürtels leisteten mit 48.000 neuen EinwohnerInnen einen wesentlichen Beitrag. Der Paradigmen-

wechsel in diesem Gebietstypus hat aber eine deutliche Auswirkung.

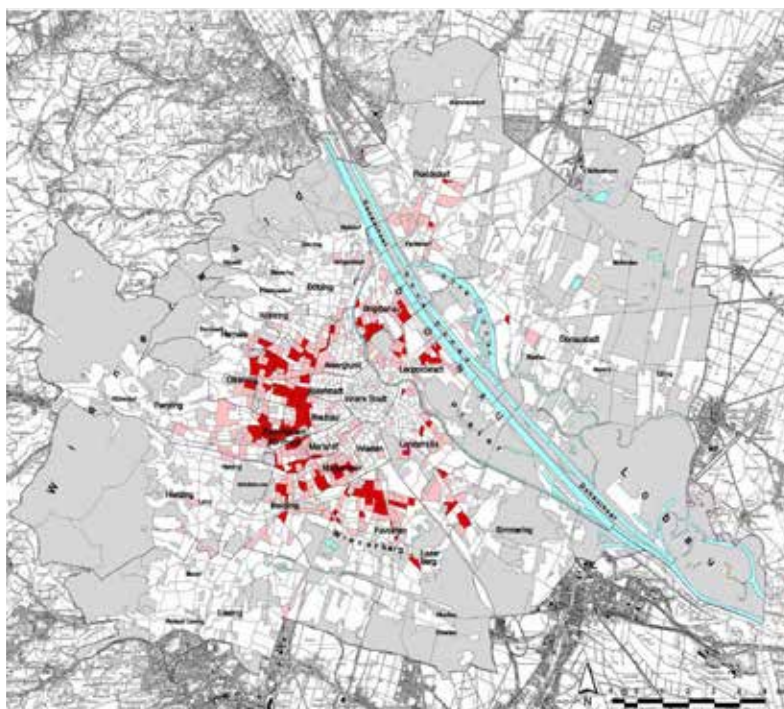
### Gründerzeit

Der Wohnungsmarkt in Wien hat im Moment ca. 980.000 Wohnungen im Bestand, von denen ca. 235.000 Gemeindewohnungen und 160.000 Wohnungen in genossenschaftlichen Besitz<sup>2</sup> sind. Die klassischen Gründerzeithäuser (Zinshäuser) stellen mit ca. 250.000 vermietbaren Wohnungen eine wesentliche Größe im Stadtgefüge dar. Die Urbanität und die Vielfalt der gründerzeitlichen Stadt werden allgemein geschätzt, im selben Atemzug werden allerdings die hohen Dichten, fehlenden Grünräume und die „schlechteren“ Wohnungen beklagt. Es wird dabei oft übersehen, dass genau diese „Fehler“ für die Vitalität des Quartiers verantwortlich sind und das Überstülpen der aus dem Neubau bekannten Qualitätskriterien (z. B. Belichtung, Freiflächenversorgung, keine Nordwohnungen, jede Wohnung ein Außenraum etc.) nicht nur das gründerzeitliche, sondern auch das soziologische Stadtgefüge aus dem Gleichgewicht bringen würde.

a constantly changing society. In Vienna they are near the centre, thus optimally connected to public transport and are usually owned by private individuals, thus minimizing influence on the part of public authorities on the one hand but also the entry threshold for apartment hunters on the other.

The population levels of the late 19th century districts around the southern and western sections of the Gürtel ring road fell steadily over the last decades (until 2001), especially in those census areas in this zone which were urgently in need of renovation. As soon as residents bettered themselves, they moved away from the less attractive districts to the periphery of the city or to its development areas. For this reason “gentle urban renewal” (1) was encouraged in these districts, the building fabric improved and the residential environment made more attractive. These districts were to be upgraded and the outflow of financially stronger residents halted.

The fact that this undertaking was successful even in light of the strong urban growth is proven by figures showing that in the last 10 years forty per cent of the previously-mentioned population growth took place in the densely built-up areas of the city. The late 19th century districts around the southern and western sections of the Gürtel ring road in particular made a major contribution by way of 48,000 new residents. However, the shift in paradigms in this type of district has a major impact.



Sanierungszielgebiete für Sanierungsförderung aktuell  
Current renovation target areas for renovation subsidies

*Merkmale der Festlegung / Specification of features*

- *Wohnungsausstattung / apartment furnishings*
- *Wohnungsgröße / apartment size*
- *Baualter / age of building (1/2)*
- *Neubautätigkeit / new building activity (1/2)*
- *Überbelag / overcrowding*

Quelle: Stadt Wien MA 18

### Arrival Space

Die gründerzeitlichen Viertel sind zu einem großen Teil in Privatbesitz (sogenannte Zinshäuser) und werden vermietet.

Die rechtlichen Mietobergrenzen (der Richtwertmietzins<sup>3</sup> ist bindend bei Wohnungen, deren Errichtung vor dem 8.5.1945 erfolgte) sind mit ihren Zu- und Abschlägen für den Mieter nicht immer genau nachvollziehbar. Die in den letzten Jahren stark zunehmende Anzahl an befristeten Mietverträgen, die laut Gesetz eigentlich einen 25%igen Abschlag<sup>4</sup> nach sich ziehen müssten, führt dazu, dass Mieter, die ihre Wohnung auch über die Zeit der Befristung hinaus weiter mieten möchten, von einer Überprüfung des Mietzinses gänzlich absehen.

So ist es nicht verwunderlich, dass die Wohnungen, deren Mietverträge befristet abgeschlossen wurden, genauso teuer oder auch teurer gehandelt werden wie die Wohnungen mit unbefristeten Hauptmieten.

Diese Wohnungen sind nicht immer günstig, aber am „freien“ Wohnungsmarkt zu haben. Abgesehen von den monetären Voraussetzungen (ca. 3 Monatsmieten Kautions und 2 Monatsmieten Maklerprovision) gibt es in der Regel keinerlei Auflagen, um eine Wohnung in einem Zinshaus mieten zu können.

Die Gründerzeit bietet zudem Wohnungen für jeden Anspruch: kleine Wohnungen, die aufgrund ihrer Größe leist-

bar sind, zum Teil auch Wohnungen mit sehr geringer Ausstattung.

Bei Gemeindebauwohnungen ist für die Erlangung eines Vormerkscheines (Anmeldung für eine Gemeindebauwohnung) ein zweijähriger Hauptwohnsitz in Wien nötig, für die Zuteilung einer Genossenschaftswohnung einiges an Erfahrung und Glück erforderlich. Hürden, die für Neuankömmlinge und Zuziehende nicht zu bewältigen sind.

Das bedeutet, die Wohnungen in den Gründerzeitvierteln sind niederschwellig verfügbar und stehen Ankommenden, seien es die Familie aus Vorarlberg oder der Student aus der Türkei, zur Verfügung.

In den letzten Jahren sind diese Wohngebiete mit dem Flair der gründerzeitlichen Wohnung (große Räume, hohe Raumhöhen, gute Lage, Parkettboden etc.) wieder sehr beliebt geworden, der Zuzug von kaufkräftigeren BewohnerInnen ist voll im Gange, die Menschen, die dort wohnen, wollen auch bei sozialem Aufstieg in diesen Gebieten wohnen bleiben.

Die gesellschaftlichen Veränderungen (Berufstätigkeit der Frau, mehr Einpersonenhaushalte, Verzicht auf das Auto etc.) haben auch den Fortzug von Familien mit Kindern verringert. Die öffentlich gut erschlossenen Gebiete sind im Hinblick auf die soziale Infrastruktur nachgefragt und zwar auch in den strukturschwächeren Gebieten, die Jahrzehnte als Ankunftsorte agierten.

### Late 19th century districts

At present the housing market in Vienna has a stock of about 980,000 apartments of which about 235,000 apartments are council-owned and 160,000 are owned by housing co-operatives (2). The classical late 19th century houses (apartment blocks) comprising about 250,000 apartments represent a significant portion of the city's structure.

The urbanity and diversity of the late 19th century districts are greatly appreciated, however, the high density, lack of green space and “lower standard” dwellings are bemoaned in the same breath. It is often overlooked that these very “defects” are responsible for the vitality of the district and that imposing the quality criteria known to us from new buildings (e.g. lighting, provision of open spaces, no apartments facing north, each apartment has an outside space) not only unsettles the late 19th century structure but also the sociological structure of the city.

### Arrival Space

The majority of the houses (blocks of flats) in the late 19th century districts are privately owned and the apartments are rented.

The legal cap on rent amounts (guideline rent (3) is binding for all apartments built before 8.5.1945) is not always exactly clear for tenants with all its additional charges and discounts. The high rise in the number of limited term rental contracts over the past years, which really ought to involve a 25% discount (4) pursuant to the law, mean that tenants who wish to continue to rent their apartments after the end of the limited term rental contract completely disregard any examination of the apartment rental.

So it is not surprising that the apartments whose rental contracts were concluded for limited terms are

Diese Aspekte führen vor dem Hintergrund des erhöhten Stadtwachstums einerseits zu einer höheren Zahl an Ankommenden und andererseits zu einer abnehmenden Zahl an vorhandenen Wohnungen.

### Wie kann darauf seitens der Stadt reagiert werden?

Die Vitalität der Gründerzeitviertel ist zu einem großen Teil auf die Heterogenität der Eigentümerschaft zurück zu führen. Das Informelle, das Zwischenzeitliche, das Mehrfachgenutzte, das manchmal auch an den Grenzen der Legalität vorbeischrämmt (z.B. kostengünstiges -weil nicht genehmigtes- Wohnen in der Widmung Geschäfts-viertel), sorgt dabei auch immer für unterschiedlichstes Arbeits- und Wohnungsangebot.

#### *Soll oder kann die Kommune dabei also steuernd eingreifen?*

Die öffentliche Hand hat in diesen Stadtteilen das Instrument der Wohnbauförderung einerseits und den öffentlichen Raum andererseits als Steuerungsinstrument zur Verfügung. Die Maßnahmen im öffentlichen Raum umfassen zum Beispiel Verkehrsberuhigungen, Parkgestaltungen, den Ausbau von Wohnstraßen, den Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes etc.

Maßnahmen dieser Art wirken sich aber nicht immer steuerungslinear auf die Mietpreisgestaltung aus. Dies bedeutet, dass genau dort, wo die Kommune eingreift, um ein Gebiet aufzuwerten, möglicherweise die (befristeten) Mieten in die Höhe schnellen, ohne einen zusätzlichen Mehrwert für die Bevölkerung und/oder die Kommune zu generieren.

#### *Maßnahmen mietzinsdämpfender Art müssten also immer über Umwege implementiert werden.*

Eine Möglichkeit hierfür wäre der städtebauliche Vertrag, der als „win-win“ Verhandlungssituation eine Umset-

zungstreue beider Seiten voraussetzt. Demnach wäre vorstellbar, dass dem Eigentümer zum Beispiel eine höhere Bebauung zugestanden wird, wenn dafür ein Geschoß als leistbarer, niederschwellig zugänglicher Wohnraum dem Wohnservice Wien<sup>5</sup> zur Verfügung gestellt wird. Die rechtliche und praktische Umsetzbarkeit sei an dieser Stelle nicht diskutiert.

Ein zweites, steuerndes Instrument für die Kommune ist die Sanierungsförderung<sup>6</sup> der Gemeinde Wien.

Dabei wird gewährleistet, dass private Hauseigentümer ihre bewohnte Liegenschaft mit öffentlicher Unterstützung sanieren können und sich dafür verpflichten, die bestehenden Mietverträge aufrechtzuerhalten und von den neu abzuschließenden Verträgen ein Drittel der Wohnungen an das Wohnservice zur Vergabe weiter zu geben.

Diese Förderung war unter dem Aspekt der schrumpfenden Stadt ein wesentliches Instrument, das zur baulichen Attraktivierung der gründerzeitlichen Gebiete beigetragen hat. Ausgehend von dem oben skizzierten Wachstums-szenario stellt sich allerdings die Frage, ob die Steuerung der öffentlichen Hand hier nicht verstärkt in Richtung der Förderung von leistbarem Wohnraum gehen sollte.

In Zukunft gilt es, den Fokus in den Gründerzeitvierteln auf den Erhalt und Ausbau der sozialen Durchmischung zu legen und nicht so sehr auf die bauliche Aufwertung und Sanierung der Bestandsobjekte, denn die gründerzeitlichen Stadtquartiere sollen auch in Zukunft die Funktion des Ankunftsorts in Form von zusätzlichen, niederschweligen, leistbaren Wohnungen erfüllen können. Schön ist es zudem, wenn die begonnene „Wohnkarriere“ dann im eigenen, lieb gewonnenen Grätzl weitergeführt werden kann.

just as expensively or even more expensively traded than apartments with unlimited term rental contracts. Nonetheless these apartments are not always cheap but are available on the “open” market. Apart from the monetary prerequisites (approx. 3 months’ rent deposit and 2 months’ rent in broker’s commissions) there are usually no conditions at all to be able to rent an apartment in an apartment house.

Moreover late 19th century blocks offer apartments for all requirements: small apartments which are affordable due to their size and to some extent apartments with minimal fittings.

In the case of council flats it is necessary to have one’s main place of residence in Vienna for 2 years in order to be eligible for a reservation certificate (registration for a council flat), and both experience and luck are required to be allocated a housing co-operative-owned apartment. These are obstacles which are insurmountable for newcomers and settlers. That means that the apartments in the late 19th century districts are low-threshold and available to new arrivals whether they are families from Vorarlberg or students from Turkey.

Over the past years these residential areas with their late 19th century residential flair (large rooms, high ceilings, well-situated, parquet floors, etc.) have become very attractive again, the influx of well-funded residents is in full swing, the people who live in these districts want to remain there even when they are upwardly mobile.

Social changes (women pursuing careers, more one person households, doing without cars, etc.) have also reduced the outflow of families with children. Areas which are easily accessible are in demand due to their social infrastructure, even the structurally weak areas which acted as points of arrival for decades.

In light of increased urban growth these aspects lead, on the one hand, to a higher number of arrivals and on the other hand to a falling number of available apartments.

### How can the city react to this?

The vitality of the late 19th century districts is largely due to the heterogeneous property ownership. The informal, the interim, the multiple uses, which sometimes almost verge on being illegal (e.g. cheap – because no consent was granted – living in districts dedicated as commercial districts), always ensure the most varied job and housing supply.

#### *Should or can the municipality intervene as and when necessary?*

In these districts housing subsidies are available to the public authorities on the one hand and they have public space as a control instrument on the other hand. The measures in public space comprise for example traffic calming, park design, the development of residential streets, extension of the public transport network, etc.

Measures of this nature do not always have a one dimensional control on rental charges. This means that wherever the municipality intervenes in order to

1 Sanfte Stadterneuerung bedeutet die Aufwertung historischer Bausubstanz durch Sanierung bei Beibehaltung bestehender Mietverträge. Die Instrumente der Blocksanierung und der geförderten Sockelsanierung gewährleisten zielgerichtete Aufwertung.

Gentle city renovation means the upgrading of historical building fabric while simultaneously retaining existing rental agreements. The tools of renovating blocks of houses and subsidised stage-by-stage renovation guarantee the targeted upgrading.

2 Genossenschaftlich bedeutet in diesem Zusammenhang im Besitz gemeinnütziger Bauträger.

Housing co-operatives in this context are owned by limited profit property developers.

3 Richtwertmietzins / Guideline Rent

Der Richtwertmietzins ist ein angemessener Hauptmietzins, allerdings mit einem feststehenden Ausgangswert, dem Richtwert. Dieser Richtwert wird pro Bundesland für die mietrechtliche Normwohnung festgelegt, zur Ermittlung des Richtwertmietzinses wird dieser Richtwert mit Zu- und Abschlägen versehen. Nach oben hin ist der Richtwertmietzins begrenzt durch die Angemessenheit und nach unten hin durch den Kategorie Mietzins.

Guideline rent is an appropriate net monthly rent, however, with a fixed initial amount, the reference value. This reference value is determined by each federal province for standard apartments defined by rental law. To calculate the guideline rent this reference value has surcharges added and discounts subtracted from it. The maximum amount of this guideline rent is limited by appropriateness and the minimum amount by the so-called category rental depending on the respective category of the apartment.

4 Lt. Mietrechtsgesetz (MRG) ist bei Abschluss eines befristeten Mietverhältnisses ein Abschlag von 25% zum Richtwertmietzins vorgeschrieben.

Pursuant to the Austrian Tenancy Act a discount of 25% on the guideline rent shall be implemented on conclusion of a limited rental agreement.

5 Das Wohnservice Wien ist eine Vergabeplattform der Gemeinde Wien für förderungswürdige Wohnungssuchende in Wien. Wohnservice Wien is an allocation platform of the Municipality of Vienna for apartment hunters in Vienna who are entitled to subsidised housing [www.wohnservice-wien.at](http://www.wohnservice-wien.at).

6 Förderungen vergibt der Wohnfonds\_ Wien: Die Sockelsanierung umfasst die durchgreifende Sanierung eines bewohnten Hauses.

Wohnfonds\_ Wien allocates subsidies. Stage-by-stage renovation comprises the radical renovation of an occupied house.

upgrade an area the rent (for limited term contracts) may possibly shoot up without generating any additional added value for the residents and/or for the municipality.

*Thus measures aimed at cushioning rental prices always have to be implemented indirectly.*

One possibility for this is could be an urban planning agreement which, as a win-win negotiating situation, requires loyalty in implementation from both parties. Therefore it is conceivable that the owner is permitted, for example, put up a higher building if one floor is made available to Wohnservice Wien (5) in the form of affordable, low threshold, accessible housing. Legal implications and practical implementation will not be discussed here.

A second control instrument for the municipality is the renovation subsidy (6) of the Municipality of Vienna.

This guarantees that private householders are able to renovate their occupied houses with public support and in return undertake to maintain existing rental contracts and to make one-third of the apartments where rental agreements are to be newly concluded available to Wohnservice Wien.

Under the aspect of the shrinking city this was a significant instrument which contributed to making the late 19th century areas more structurally attractive. Based on the above-mentioned growth scenario the question arises whether the control of the public authorities should not take the direction of subsidising affordable housing.

In future the focus in the late 19th century districts should be on maintaining and extending the social mix and not so much on upgrading buildings and on the renovation of existing buildings as the late 19th century districts should continue to fulfil the function of being points of arrival in the form of additional, low threshold, affordable apartments in the future, too. It is also nice if the "residential" career one has begun can continue in the spot one has grown to know and love.

#### Literatur

Magistrat der Stadt Wien, Statistisches Jahrbuch der Stadt. Wien 2003.

Glaser, Daniel; Mörkl, Verena; Smetana, Kurt; Brand, Florian; Mörkl, Christoph, Wien wächst- auch nach innen, Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere, Forschungsprojekt im Auftrag der MA 50, Wohnbauforschung. Wien 2013.

Rosifka, Walter; Postler, René; „Die Praxis des Richtwertmietzinssystems“, Studie der Arbeiterkammer Wien, Wien 2010.

#### Arch. in Djin Verena Mörkl

betreibt gemeinsam mit Christoph Mörkl in Wien das Büro SUPERBLOCK ZT GmbH, das verstärkt auf dem Gebiet der Stadtplanung, Stadterneuerung und im sozialen Wohnbau tätig ist. Seit Jänner 2012 ist SUPERBLOCK gemeinsam mit Atelier Kaitna Smetana und HuB Architekten Auftragnehmer der Gebietsbetreuung Stadterneuerung für den 7., 8. und 16. Bezirk in Wien.

Verena Mörkl, architect, runs SUPERBLOCK ZT GmbH in Vienna together with Christoph Mörkl. It focuses on urban planning, urban renewal and is active in the field of social housing. Since January 2013 SUPERBLOCK, together with Atelier Kaitna Smetana and HuB Architekten has been a contractor for urban renewal in the 7th, 8th and 16th districts in Vienna.

[www.superblock.at](http://www.superblock.at)  
[verena.moerkl@superblock.at](mailto:verena.moerkl@superblock.at)



Peter Baki / Fritz Zollinger

## Wege zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität in einem neuen Stadtzentrum

### Ways to Achieve a High Quality of Life in a New City Centre

**Um das Wachstum stadtverträglich umsetzen zu können, soll sich Winterthur zur bipolaren Stadt mit einem zweiten urbanen Zentrum entwickeln. Zur Erreichung der dort angestrebten Qualitäten ist ein Bündel an planerischen Interventionen vorgesehen, gleichzeitig ist die Bereitschaft der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Realisierung intelligenter baulicher Konzepte unerlässlich.**

**In order to implement growth in a manner which is compatible to the city, Winterthur will become a bipolar city with two urban centres. To achieve the desired qualities a bundle of planning interventions is intended. At the same time the willingness of the landowners is essential for the implementation of intelligent building concepts.**

Winterthur ist mit seinen ca. 107.000 Einwohnerinnen und Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kanton Zürich und die sechstgrößte Stadt der Schweiz. In der Nähe von Zürich und des Flughafens gelegen, ist sie ein beliebter, attraktiver Wohnort und Teil des boomenden Metropolitanraums Zürich, der seit Jahren hohe Wachstums- und Zuwanderungsraten aufweist. Um das Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum stadtverträglich zu bewältigen, soll sich Winterthur zur

bipolaren Stadt entwickeln. Neuhegi – besser bekannt unter dem früheren Namen Sulzerareal Oberwinterthur – soll den gewachsenen, historischen Kern ergänzen und zum zweiten urbanen Zentrum werden. Während die industrielle Entwicklung im Sulzerareal Stadtmitte schon früh, nämlich im Jahre 1834 begann und mit dem Aufstieg der Firma Sulzer zu einem Weltkonzern seinen Höhepunkt erlebte, lag das Industriegebiet Neuhegi, das sich Sulzer frühzeitig als langfris-

With approx. 107,000 inhabitants Winterthur is the second largest city in the Canton of Zurich and the sixth largest city in Switzerland. Situated near Zurich and the airport it is a popular and attractive place to live and part of the booming metropolitan area of Zurich which has seen high growth and immigration rates for years.

In order to cope with population and job growth in a “city-friendly” manner Winterthur will develop into a bipolar city. Neuhegi – better known under its former name of Sulzer site Oberwinterthur – will complement the traditional historical centre and become the second urban centre. While industrial development

←  
*Der besondere Charme der ehemaligen  
Lagerhalle 710*  
*The special charm of the former  
warehouse Halle 710*  
© Stadtentwicklung Winterthur

tige Reserve am damaligen Stadtrand sicherte, lange brach. Die eigentliche bauliche Nutzung setzte erst Mitte des letzten Jahrhunderts zögerlich ein. Beide Areale waren jahrzehntelang "verbotene Städte", außer für die dort Beschäftigten war der Zugang für die Bevölkerung nur an einzelnen „Feiertagen“ möglich.

Als Folge des Niedergangs der schweizerischen Maschinenindustrie in den 1980er Jahren wurden die Flächen in beiden Industriegebieten nur noch teilweise durch die Industrie beansprucht und damit auch für andere Nutzungen verfügbar. Im ehemaligen Sulzereal Stadtmitte hat in der Folge ein langsamer, bis heute andauernder Transformationsprozess hin zu einem gemischten Stadtteil mit Wohn-, Dienstleistungs- Bildungs- und Freizeitnutzungen eingesetzt. Dass dieser Transformationsprozess nach jahrelanger Stagnation eine schweizweit beachtete Erfolgsgeschichte wurde, ist mit verschiedenen Faktoren zu erklären: Klare Rahmenbedingungen hinsichtlich der erhaltenswerten ehemaligen Industriebauten, ein übergreifendes Freiraumkonzept, die Entwicklung von Teilarealen mittels Konkurrenzverfahren und schließlich die kontinuierliche und gute Zusammenarbeit zwischen der ehemaligen Grundeigen-

tümerin (Sulzer Immobilien) und der Stadt.

In Neuhegi wurde die größte Industriehalle der Schweiz Anfang der 1990er Jahre stillgelegt. An deren Stelle wurden nach jahrelangem Leerstand mehrere Wohnüberbauungen realisiert. Gleichzeitig blieb das Gebiet Standort international tätiger, erfolgreicher (High-Tech-)Industriebetriebe, die überwiegend aus der restrukturierten Firma Sulzer hervorgegangen sind. Es herrscht ein breiter politischer Konsens, dass dieses Industriegebiet für Winterthur von höchster Bedeutung ist und in seiner Substanz erhalten werden muss. Entsprechend wurden in einem mehrjährigen Planungsprozess die Grundlagen für eine qualitätsvolle Entwicklung geschaffen. Angestrebt wird ein gemischt genutzter Stadtteil mit Schwerpunkt auf der heutigen industriell-gewerblichen Nutzung. Ein wichtiger Meilenstein wurde mit der grundeigentümerverbindlichen Festlegung einer neuen Nutzungsordnung und zahlreicher ergänzender Bestimmungen durch das Parlament im Februar 2014 erreicht. Die neuen planerischen Rahmenbedingungen schaffen das Potential für gesamthaft mindestens 10.000 Arbeitsplätze und ungefähr 4.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

*Der Eulachpark wird zum größten Park von Winterthur, im Hintergrund die Halle 710*  
*Eulachpark will become Winterthur's largest park, in the background is Hall 710*

© Stadtgärtnerei Winterthur



began early, in 1834, on the Sulzer site Stadtmitte and reached its peak with the rise of the Sulzer business concern into a global player, the industrial area of Neuhegi, which Sulzer had acquired at an early stage as a long-term reserve of land on the periphery of the city, lay idle for many years. The actual use of the site for building only started haltingly in the middle of the last century. Except for the people who worked there, both areas were "forbidden cities" for many decades and were only accessible to the general public on individual "public holidays".

Following the decline of the engineering industry in Switzerland in the 1980s the acreage in both industrial areas was only partially used by industry and thus available for other uses. Subsequently at the former Sulzer site Stadtmitte a slow transformation process into a mixed district with residential use, services, education and leisure time uses started which has lasted until today. The fact that this transformation process, after decades of stagnation, has become a success story and respected throughout Switzerland, can be explained by various factors: a clear framework with regard to the conservation of former industrial buildings which are worthy of preservation, a general leisure time concept, the development of sections of the site by means of competition procedures and finally the steady and good co-operation between the former landowners (Sulzer Immobilien) and the city.

In Neuhegi, Switzerland's largest industrial building was shut down at the beginning of the 1990s. After being vacant for many years it was converted into several residential buildings. At the same time the site remains the location of internationally active, successful (high-tech) industrial companies, the majority of which developed from the restructured Sulzer company. There is broad political consensus that this industrial area is of great significance for Winterthur and that its fabric has to be preserved. In accordance with this, the basis for high-quality development was created in a planning process lasting several years. A district with mixed use focussing on its current industrial and commercial use is aimed for. An important milestone was achieved in February 2014 with the binding commitment of the landowners to new terms of use and numerous additional provisions passed by Parliament. The new basic planning conditions create the potential for a total of at least 10,000 jobs and about 4,000 residents.



*Der Freiraumring verbindet die verschiedenen Areale und umfasst das Industriegebiet  
The ring of open spaces connects the different sections and encircles the industrial area*  
© Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

### Stadt der kurzen Wege

Charakteristisch für Neuhegi ist seine Lage zwischen den drei Bahnstationen Grüze, Hegi und Oberwinterthur. Grüze und Hegi spielen bisher eine eher untergeordnete Rolle im Zürcher S-Bahn Netz. Mit dem Ziel, diese Stationen zu Eingangspforten ins Gebiet aufzuwerten, wurden Workshops für das Umfeld Grüze und eine Testplanung für das Umfeld Hegi durchgeführt. Durch den Bau einer Busquerung über die Geleise soll der Bahnhof Grüze zudem zu einer eigentlichen Verkehrsdrehscheibe und zum zweitwichtigsten Bahnhof Winterthurs werden. Dichte, gemischte Umfelder mit einzelnen Hochhäusern ermöglichen eine „Stadt der kurzen Wege“ und unterstützen eine qualitätsvolle Entwicklung nach Innen. Angesichts des hohen Drucks von Investorenseite zugunsten reiner Wohnnutzungen in der gesamten Agglomeration Zürich wird der zulässige Wohnanteil auf 50 % beschränkt. Ergänzend wird die Ansiedlung publikumsorientierter Erdgeschoßnutzungen an wichtigen Achsen vorgeschrieben, was die Versorgung stärken und das Quartier zu allen Zeiten beleben soll.

### Öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität

Es war von vornherein klar, dass die angestrebten hohen baulichen Dichten durch hochwertige öffentliche wie privater Außenräume „kompensiert“ werden müssen. Entsprechend wurde mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, auf deren Grundstücken durch die planerischen Maßnahmen massive Mehrwerte entstehen, vertraglich vereinbart, dass sie die benötigten Flächen für die Freiräume kostenlos abtreten und deren Erstellung finanzieren. Betreffend Verkehrserschließung liegt eine Lösung vor, welche alle Verkehrsträger berücksichtigt, aber klare Prioritäten beim öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr setzt. Öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität im gesamten Gebiet und insbesondere in den Umfeldern der Bahnstationen stärken deren Funktion als Eingangspforten und begünstigen die Benützung der Bahn. Das neue Freiraum- und Langsamverkehrsnetz ist verknüpft mit dem bereits weitgehend realisierten Eulachpark. Er ist auf vielseitige Nutzungen wie Spiel, Bewe-

### Fast access city

A characteristic feature of Neuhegi is its location between the three railway stations Grüze, Hegi and Oberwinterthur. So far Grüze and Hegi have played a rather secondary role in Zurich's local railway network. With the aim of upgrading the stations into gateways to the area workshops have been held for the surrounding area of Grüze and a test planning for the surroundings of Hegi. By building a bus crossing across the tracks the Grüze railway station will become a traffic hub and Winterthur's second most important station. Dense, mixed surroundings with single multi-storey buildings turn the area into a "fast access area" and support high-quality inward development. Taking the high pressure on the part of investors into consideration who are in favour of pure residential use throughout the metropolitan area of Zurich into consideration, the permitted residential portion is restricted to 50%. Additionally ground floor uses with public appeal are specified at the important axes. This improves services and should enliven the district at all times.

### Open public spaces with enhanced attractiveness

It was clear from the outset that the desired high construction density would have to be "compensated" by high-quality public and private open spaces. In accordance with this it was contractually agreed with



„Giesserei“ das Mehrgenerationenhaus, eines der größten Holzwohnhäuser Europas  
 “Giesserei”, the multi-generation building, is one of Europe’s largest wooden residential blocks

© Jürg Altwegg

gung, Spazieren, Picknicken und Ruhen ausgerichtet und prägt bereits heute das Image und den Charakter des entstehenden Stadtteils stark. Nach seiner Vollendung wird er mit sechs Hektaren der größte Winterthurer Park sein.

An der Schnittstelle zwischen Park und dem wachsenden neuen Quartier hat die Stadt die ehemalige Industrie-Lagerhalle 710 mit einer Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> erworben. Die in der Halle angebotenen Aktivitäten sind wichtig, um das ehemals eingezäunte Industriegebiet im Bewusstsein einer breiteren Bevölkerung neu zu verankern. Während die Notwendigkeit eines neuen Schulhauses weitgehend unbestritten war, brauchte es für den Kauf der Halle 710 viel Überzeugungsarbeit. Mit deren Umnutzung konnte nun rechtzeitig ein Grundstein für die soziokulturelle Entwicklung Neuhegis gelegt werden. Sie bietet ein Gegengewicht zum durchgeplanten Stadtteil und ist ein Ort, wo Raum für Entwicklungen geboten wird, wo Spontanes entstehen und Neues ausprobiert werden kann. Flexibel nutzbare und identitätsstiftende Gebäude dieser Art sind von hoher Bedeutung für die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils. In einem der Hallenköpfe wurden in beheizbaren Einbauten Räume für Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner sowie ein Gastrobetrieb realisiert. Ist die Entwicklung Neuhegis dereinst abgeschlossen, kann über den Verwendungszweck der Halle neu entschieden werden.

Auf Initiative der Bewohnerinnen und Bewohner des benachbarten Mehrgenerationenhauses findet in der Halle 710 der erste Winterthurer Wochenmarkt

statt, welcher am Abend geöffnet ist. Das Mehrgenerationenhaus „Giesserei“ ist ein Genossenschaftsprojekt mit 150 Wohnungen. Neben der Selbstverwaltung und einem nachbarschaftlichen Netzwerk ist das zentrale Anliegen eine altersdurchmischte Siedlung. Zahlreiche Gewerbelokale sowie ein Bio-Restaurant, eine Bibliothek, eine Kindertagesstätte (Kita) und ein Veloladen sollen als Treffpunkte für das gesamte Quartier fungieren.

### Rahmenbedingungen für eine hohe Lebensqualität

Da die Stadt Winterthur kein Bauland im Gebiet besitzt, müssen die angestrebten Qualitäten zum einen mit öffentlichen Bauten wie der Halle 710, dem geplanten Schulhaus oder mit dem öffentlichen Frei- und Straßenraum und zum anderen mit grundeigentümmerverbindlichen planerischen Vorgaben gesichert werden. Ergänzend zur städtebaulichen und freiräumlichen Struktur werden deshalb die aufgeführten Vorgaben zur Nutzungsmischung und -anordnung festgeschrieben. Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den Umfeldern Grüze und Hegi sind verpflichtet, ihre Bauprojekte jeweils über ein Konkurrenzverfahren (beispielsweise einen Architekturwettbewerb) zu erarbeiten. Diese sind unter Beteiligung der Stadt durchzuführen und die Teilnehmenden für die Projektentwicklung eines Hochhauses müssen über internationale Reputation verfügen. Mittels solcher Vorgaben können die bestmöglichen Rahmenbedingungen für eine hohe Lebensqualität im zukünftigen zweiten urbanen Zentrum Winterthurs ge-

the landowners whose land will increase in value due to the planning measures, that they will transfer the areas necessary for the open spaces free of charge and will finance the creation of the open spaces.

A solution exists for traffic accessibility which takes all modes of transport into consideration but sets clear priorities on public transport and non-motorised transport. Open public spaces with enhanced attractiveness throughout the area and particularly around the railway stations strengthen their function as gateways and encourage the use of the railway. The new network of open spaces and for non-motorised traffic is connected to Eulachpark which has nearly been completed. It is targeted at multiple uses such as playing, exercise, walking, having picnics and tranquillity and which already strongly influences the image and the character of the developing district. After its completion the six-hectare part will be Winterthur’s largest park.

At the interface of the park and the new and growing district the city acquired the former industrial warehouse 710 which has a surface area of 3,000 sq.m. The activities offered in the warehouse are important in order to anchor the formerly fenced-in industrial zone in the awareness of a wider population. While the necessity of a new school was widely undisputed, a lot of persuasion was necessary for the acquisition of Hall 710. Its conversion enabled a corner stone to be laid for Neuhegi’s socio-cultural development. It provides a counterbalance to the district which has been planned down to the last detail and is a place which offers room for development, where spontaneous creation takes place and new things can be tried out. Flexibly usable and identity-forming buildings of this kind are of great significance for the development of a lively district. At one end of the hall in a heated building within a building there are rooms for residents of the district as well as a restaurant. When the development of Neuhegi is complete someday, new decisions can be taken regarding the use of the hall.

On the initiative of the residents of the neighbouring multi-generation building the first Winterthur weekly market is held in Hall 710, which is open in the evening. The multi-generation building “Giesserei” is a housing co-operative project with 150 apartments. In addition to self-management and a neighbourhood network the main issue is a mixed-age estate. Numerous business premises as well as an organic restaurant, a library, a child day-care centre (Kita) and a bicycle shop are to act as meeting places for the district.

### Framework conditions for a high quality of life

As there is no building land in the city of Winterthur, the desired qualities have to be secured on the one hand with public buildings such as Hall 710, the planned school or open public spaces and road space and on the other hand by planning requirements which are binding for the land owners. For this reason the guidelines on mixed use and directives regarding use are also laid down in writing in addition to the

schaffen werden. Zur Entstehung eines vielfältigen Quartierlebens sind jedoch weitere Faktoren entscheidend. Für eine gute soziale Durchmischung braucht es ausreichend preisgünstigen Wohnraum. Ebenso wichtig ist die Ansiedlung wertschöpfungsschwächerer, aber das Quartierleben bereichernder Gewerbe- und Ladenbetriebe. Dies setzt ebenfalls zahlbare Flächen sowie eine bauliche Struktur voraus, welche trotz hoher Dichten kleinere Einheiten zulässt.

Mit der vom Parlament kürzlich verbindlich festgesetzten Gesamtplanung Neuhegi wurden die notwendigen Entwicklungsgrundlagen geschaffen und die Weichen für die Zukunft gestellt. Die effektive Entstehung eines vielfältigen, urbanen neuen Stadtteils mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität bleibt aber eine große Herausforderung. Da die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt beschränkt sind, liegt es nun primär auch in der Verantwortung der institutionellen Anleger sowie der privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, mit intelligenten baulichen Konzepten und geeigneten Nutzungen auf diese angestrebten Ziele hinzuwirken.

**Peter Baki**

Geograf und Raumplaner, seit 2005 in der Stadt Winterthur tätig. Leiter Raumplanung, Mitglied Geschäftsleitung Amt für Städtebau.

**Peter Baki**, geographer and regional planner, has worked in the City of Winterthur since 2005. Head of Regional Planning, Member of Management at the City's Urban Planning Department.

**Fritz Zollinger**

beschäftigt sich seit 1999 mit Raum- und Stadtplanung in urbanen Räumen und ist seit 2009 Gesamtprojektleiter der Planungszone Neuhegi-Grüze bei der Fachstelle Stadtentwicklung Winterthur.

**Fritz Zollinger** has worked since 1999 in the field of regional and town planning in urban areas and has been the Overall Project Manager of the Neuhegi-Grütze planning zone in the Urban Development Unit, Winterthur since 2009.

[www.stadt.winterthur.ch](http://www.stadt.winterthur.ch)  
[peter.baki@win.ch](mailto:peter.baki@win.ch)  
[fritz.zollinger@win.ch](mailto:fritz.zollinger@win.ch)

urban development and space structure. All landowners in the surroundings of Grüze and Hegi are obliged to prepare all their building projects via a competition process (e.g. architectural competition). The city shall participate in such competitions and participants wishing to be involved in the project development of a multi-storey building have to have an international reputation. By way of such guidelines the best possible framework conditions for a high quality of life in the future second urban centre of Winterthur can be created. Further factors are, however, decisive for the development of varied life in the district. Sufficient affordable housing is necessary for a good social mix. Just as important is the fact that businesses and shops which bring little added value but which enrich life in the district settle there. This also requires affordable space and buildings structures which permit small units in spite of high density.

The overall binding planning of Neuhegi recently determined by Parliament created the necessary development base and set the course for the future. The effective emergence of a varied, new urban district with a high quality of life is still, however, a great challenge. As the city's control opportunities are restricted, it is now primarily the responsibility of institutional investors as well as of the private landowners to work towards these desired targets using intelligent structural concepts and suitable usage.

*Die Halle 53 gehört zu den verbleibenden großen Industriehallen im Sulzerareal Stadtmitte  
Hall 53 is one of the last remaining large industrial buildings on the Sulzer site Stadtmitte*

© Christian Beutler





Die 2. Liga für Kunst und Kultur mit ihrem Performancetheater beim Eröffnungsfest & Flohmarkt in der Annenstraße (September 2013) / The Zweite Liga für Kunst und Kultur and their performance theatre at the opening event and flea market in the Annenstrasse (September 2013)

Lisa Rücker

© Lupi Spuma

## Kunst und Kultur: Motor der Stadtentwicklung

### Art and Culture – the Driving Forces behind Urban Development

Der Jahresschwerpunkt des ISG zum Thema „Wohnen in alten und neuen Stadtzentren“ setzt ein reichhaltiges Kunst- und Kulturleben, das sich positiv auf die BewohnerInnen auswirkt, voraus. Kulturstadträtin Lisa Rücker als neues ISG-Vorstandsmitglied legt ihre Vision der Kultur als gesellschaftsverbindenden Faktor für die Stadtentwicklung dar.

ISG's focus on “Living in Old and in New City Centres” presupposes a rich art and cultural scene with a positive effect on residents. Lisa Rücker, City Councillor in charge of Cultural Affairs and new ISG Board Member presents her vision of culture as a factor promoting social identity in urban development.

Wir leben in einer Zeit großer Umbrüche. Sie zeigen sich unterschiedlich intensiv, jedoch weltweit. Das permanente Wachstum hat längst seinen Zenit überschritten und nicht nur ökologisch stoßen wir an die Grenzen der Belastbarkeit unserer Systeme. Ein Blick auf die weltweite Verteilung von Chancen und auf die Kluften zwischen reich und arm zeigt uns, dass das Versprechen von Wohlstand nicht für alle erfüllbar ist. Aber nicht nur die Wirtschaftspolitik steht – gewollt oder nicht – vor einem Paradigmenwechsel. Auch

die Rahmenbedingungen für unsere demokratischen Systeme steuern europaweit auf Veränderungen zu, indem der Konsens über gemeinsame gesellschaftliche Werte zunehmend in Frage gestellt wird.

#### Verknappung von Ressourcen und wachsender Wettbewerb

All diese Umbrüche und Wandlungen finden ihren fruchtbarsten Boden zuerst in den Städten, wenngleich die Blüten, die sie treiben, noch unüber-

We live in an era of radical upheavals. They have different degrees of intensity but can be seen worldwide. Permanent growth has long since passed its peak and our systems are almost at breaking point, not only from an ecological point of view. A glance at the worldwide distribution of opportunities and also at the gap between rich and poor shows us that the promise of prosperity is impossible to achieve for everybody. But – whether we like it or not – not only economic policy is facing a change in paradigms. The framework conditions for our democratic systems are also heading towards changes throughout Europe by the consensus on common social values being increasingly called into question.



Erster Annenstraßen Flohmarkt im Herbst 2011. Im Hintergrund sieht man das Fassadenprojekt vom Verein rotor „Open Windows“  
 The first flea market in the Annenstrasse in autumn 2011. "Open Windows", the facade project by rotor can be seen in the background

© Lupi Spuma

schaubar und nur teilweise erkennbar sind. Die Konflikte allerdings, die auf die Verknappung von Ressourcen und den stärker werdenden Wettbewerb zurückzuführen sind, können wir in unseren Städten schon heute sehen. In der Stadtplanung, wenn bauliche Verdichtung dem wachsenden Bedürfnis nach Grünraum entgegensteht, wenn die Verteilung der Wohnbevölkerung über das Stadtgebiet nicht mehr nur eine soziale, sondern auch eine ökologische und gesundheitspolitische Frage wird, wenn der Wunsch nach individueller Mobilität auf Kosten einer gesunden Atemluft geht oder wenn im Umgang mit dem begrenzten öffentlichen Raum die Frage gestellt werden muss, wem eigentlich die Stadt gehört. Eine wachsende Stadt kann schnell zum Schauplatz divergierender Interessen werden und Angst zu einem bedeutenden Faktor in der Politik.

### Kunst und Kultur als Teil der Stadtentwicklung

Eine wachsende Stadt kann aber auch als wandelbarer Organismus, der immer schon von Veränderung und gesellschaftlicher Innovation geprägt wurde, genutzt werden. Als Plattform und Chance für die Entstehung neuer

und besserer Lebensformen, die mit weniger Verschwendung, aber mehr Lebensqualität für ihre Menschen einhergehen. Eine positive Entwicklung kann allerdings nicht nur in technologischen Lösungen liegen. Es geht auch und wesentlich um eine gesellschaftliche Herausforderung. Dieser Einstellung folgend bekommen Kunst und Kultur eine tragende Rolle in der Entwicklung einer Stadt.

### Das Grazer „Annenviertel“

Am Beispiel des Grazer „Annenviertels“ wird deutlich, wie Kunst und Kultur, wenn sie sich in Stadtentwicklung einmischen und einen aktiven Part übernehmen, ganzheitlich wirken können. Durch bewusste Vernetzungs- und konkrete Kulturarbeit mit sozialen Institutionen, Wirtschaftstreibenden, der Verwaltung, BewohnerInnen, PlanerInnen und aktiven Privatpersonen – angetrieben durch den vor Ort ansässigen Verein „Rotor“ und in gutem Zusammenspiel mit einem Stadtteilmanagement, das sich nicht auf technische Methoden alleine bezieht – konnte im Bereich rund um die Annenstrasse ein gerne totgesagtes Viertel eine neue, tragfähige Identität entwickeln. Dass die Annenstrasse mit breitem

### Depletion of resources and growing competition

All these upheavals and changes first find their most fertile soil in the cities, even if the results that they yield are still unclear and only partially recognizable. However we can already see the conflicts in our cities resulting from the depletion of resources and from more intense competition. In urban planning if densification of buildings is opposed to the growing need for green spaces, if the distribution of the residential population across the municipal area is no longer just a social question but also a question of ecology and health policy, if the wish for individual mobility is at the expense of the air we breathe or if the question of whom the city actually belongs to has to be asked when dealing with limited public space. A growing city can quickly become the location of diverging interests and fear can rapidly become a significant factor in politics.

### Art and culture as part of urban development

But a growing city can also be used as a changing organism which has always been characterized by change and social innovation. As a platform and opportunity for the development of newer and better ways of life which are associated with less waste but with more quality of life for its people. A positive development can however not only lie in technological solutions. It is also essentially a social challenge. In line with this approach art and culture are given a key role in the development of the city.

### The Annenviertel in Graz

Using the example of the Annenviertel in Graz it becomes clear that art and culture can have a holistic effect if they are admixed to urban development and take on an active role. By way of conscious networking and concrete cultural work with social institutions, businesses, administration, residents, planners and active private citizens – driven by the local association “rotor” and in good co-operation with district and neighbourhood management and not only resorting to technical methods, a new feasible identity could be developed for the area around the Annenstrasse, a district often regard as being obsolete. The fact that the amount of traffic in the Annenstrasse was reduced by broad agreement was the ostensible aim of the politicians at the beginning but by the end this had become a positive additional achievement of a totally different development process.

Nowadays it is possible to live in the Annenviertel leaving the smallest possible ecological footprint with even greater awareness. Through communal initiatives such as urban gardens, repair cafés, sharing initiatives, neighbourhood work, intermediate uses and by appropriating public space with art and personal history, urban lifestyle cultures have been activated and a high degree of identity of the people with their habitat created. Even if it is not all sunshine and

Konsens auch noch verkehrsberuhigt wurde, war am Beginn des Tages zwar vordergründiges Ziel der Politik, letztendlich jedoch eine schöne, zusätzliche Errungenschaft eines ganz anderen Entwicklungsprozesses.

Heute ist Wohnen im Annenviertel mit möglichst kleinem ökologischen Fußabdruck noch bewusster möglich. Durch Gemeinschaftsinitiativen wie städtischem Gärtnern, Reparaturcafés, Sharinginitiativen, Nachbarschaftsarbeit, Zwischennutzungen und durch die Aneignung des öffentlichen Raumes mittels Kunst und persönlicher Geschichte, wurde städtische Lebenskultur aktiviert und eine hohe Identität der Menschen mit ihrem Lebensraum erzeugt. Auch wenn nicht immer alles Sonnenschein ist im Grazer Annenviertel: die Verschränkung der unterschiedlichen AkteurInnen hat Nähe, Nachbarschaft und stärkeren Zusammenhalt ermöglicht und eine belastbare Grundlage für die Zeiten geschaffen, in denen soziale Unterschiede noch anwachsen werden. Eine davon isolierte, rein bauliche Umsetzung von Verkehrsberuhigung hätte eine solche Basis nicht erwirkt.

Und was bedeutet das für den Wohnbau? Wenn Kunst und Kultur sich in Teilen der Stadt niederlassen, Kulturschaffende Raum nehmen und Lebendigkeit bringen, dann gelten sie oft als Vorboten der „Gentrifizierung“ und werden letztendlich, wenn dann die Preise steigen, ihre ersten Opfer. Hier ist die Politik gefragt, Entwicklungen zu steuern und sie nicht dem freien Markt zu überlassen. Stadtteile wie das Annenviertel, die infrastrukturell gut erschlossen und zentral sind, können kostengünstig saniert und bebaut werden und bieten so die besten Voraussetzungen für eine langfristige Regulierung von Mietkosten für Gewerbe und Wohnkosten für die Menschen. Die Kombination von Arbeiten und Wohnen sowie neue generationengerechte Wohnformen dort zu fördern,

wäre ein Gebot der Stunde. Dazu braucht es eine ambitionierte Wohnbaupolitik und den politischen Mut, Marktentwicklungen auch zu regulieren. Wenn dann auch noch nachbarschaftsstärkende Initiativen zum Tragen kommen, ist das eine gute Basis.

### Ausblick

Als Kulturstadträtin steht für mich außer Streit, dass die Einbindung von Kulturschaffenden in die Stadtentwicklung gesellschaftlich nachhaltige Grundlagen des Zusammenlebens fördert. KünstlerInnen haben allerdings nicht den gesellschaftlichen Auftrag, die Verantwortung dafür an Stelle der Politik zu übernehmen. Kunst hält uns den Spiegel vor, ist Experimentierraum und entwickelt – auch gesellschaftliche – Visionen. Es ist Aufgabe der Politik, sich auf die Chancen von Stadt zu besinnen und sich die Entwicklung dieser Potenziale zum Ziel zu setzen. Das bedeutet, ihre unterschiedlichen Handlungsfelder aufeinander abzustimmen und Kulturschaffenden aktiv und mutig den notwendigen Raum und die entsprechenden Ressourcen für das Weiterdenken und das Hinterfragen zur Verfügung zu stellen.

#### Kulturstadträtin Lisa Rücker

zuständig für Umwelt, Gesundheit und Kultur der Stadt Graz; seit 2003 Gemeinderätin für Finanzen, Soziales und Kontrollausschussvorsitzende; von 2008 bis 2013 Bürgermeister-Stellvertreterin der Stadt Grat. Seit 2013 ISG-Vorstandsmitglied.

**City Councillor Lisa Rücker** responsible for the Environment, Health and Culture of the City of Graz, since 2003 local councillor responsible for Finance and Social Affairs and Chairman of the Supervisory Committee; 2008–2013 Deputy Mayor of the City of Graz. ISG Board Member since 2013.

www.graz.at  
stadtraetin.ruecker@stadt.graz.at

roses in Graz's Annenviertel – the entanglement of the various actors has enabled the creation of proximity, neighbourhood and greater cohesion on a strong basis for times in which social differences are likely to increase. An isolated, purely architectural implementation of traffic calming would not have created this basis.

And what does that mean for residential housing? If art and culture settle down in parts of the city, if creative artists take space and bring vitality, then they are often considered to be the forerunners of “gentrification” and finally become its first victims when prices rise. This is a call for politicians to act, to control developments and not just leave them to the free market. Districts such as the Annenviertel which are well developed with regard to infrastructure and centrally situated can be renovated and new buildings put up cheaply thus offering the best prerequisites for long-term regulation of rental costs for commerce and housing costs for people. The combination of working and living as well as promoting new forms of housing suitable for several generations there is of utmost importance. To this end we need an ambitious housing policy and the political courage to regulate market developments, too. If initiatives which strengthen the neighbourhood come to fruition then this is a good basis.

### Outlook

As City Councillor responsible for Cultural Affairs it is indisputable that the involvement of creative artists in urban development encourages the socially sustainable foundations of coexistence. However, artists are not entrusted with the social mandate of assuming the responsibility for this in place of politicians. Art holds a mirror in front of us. It is an experimental space and develops visions – also social ones. It is the task of politics to reflect on the opportunities of cities and to set the goal of developing this potential. This means coordinating the different spheres of activity providing the creative artists both actively and courageously with the necessary space and the appropriate resources for reflection and scrutiny.



© Olena Buchyk

Olena Buchyk

## **Wohnen in der Innenstadt von Ivano-Frankivsk** **Living in the City Centre of Ivano-Frankivsk**

**Die ungefähr 130 km südlich von Lwiw (Lemberg) gelegene ukrainische Stadt Ivano-Frankivsk, die früher den Namen Stanisławów oder Stanislau trug, ist seit 2005 die östlichste europäische Mitgliedsstadt des Internationalen Städteforums in Graz.**

**The Ukrainian City of Ivano-Frankivsk, previously known as Stanisławów or Stanislau, is situated about 130 km south of Lviv and since 2005 has been the most easterly European member of the International Forum of Towns in Graz.**

Über längere Zeit gehörte die Stadt zum Polnischen Reich und von 1772 bis 1918 zum Habsburgerreich, deswegen gibt es bis heute viele Baudenkmäler, die an die Architektur der Städte der Donaumonarchie erinnern. Besonders viele wertvolle Bauten gibt es in der Innenstadt – der historischen Altstadt – und in den benachbarten Straßen. Dort befinden sich zahlreiche Läden, Büros und auch Wohnungen. Wie lässt es sich nun in der Innenstadt von Ivano-Frankivsk wohnen?

### **Stadtbaukunst auf hohem Niveau**

Der polnische Magnat Andrzej Potocki, im 17. Jahrhundert Gründer der Stadt Ivano Frankivsk, lud den französischen Architekten Francois Corassini zur Planung der Stadt ein. Der Architekt plante die Straßen nach den klassischen Regeln des europäischen Städtebaus. In der Innenstadt befand sich ein Ringplatz mit dem Rathaus, das nach allen Himmelsrichtungen orientiert war. Der Ringplatz war von Häusern gesäumt, in deren Erdgeschossen sich verschiedene Läden befanden, deren Besitzer zumeist in den Geschossen darüber wohnten. Die zentrale Lage der Läden

For a long period the city was part of the Polish Empire and from 1772 to 1918 was part of the Habsburg Empire for which reason there are still many architectural monuments which remind one of the architecture of the cities of the Danube Monarchy. There are many valuable buildings especially in the city centre – the historical centre – and in the neighbouring streets. Numerous shops, offices and even apartments are situated there. What is living in the city centre of Ivano-Frankivsk like?

### **High quality urban architecture**

The Polish magnate, Andrzej Potocki, who founded the city Ivano Frankivsk in the 17th century, invited the French architect Francois Corassini to plan the city. The architect planned the roads according to the

war sehr profitabel, weil der Ringplatz immer sehr belebt war und für die Ladenbesitzer war es sehr angenehm, in der Innenstadt zu wohnen.

Heute hat sich das historische Gesicht des Ringplatzes jedoch gewandelt. Jetzt gibt es hier nur mehr vereinzelt Wohnungen, hauptsächlich sind die Gebäude zu Büros und Handelszentren umgebaut.

Ein weiterer wichtiger Teil der Innenstadt ist die Nezalezhnosti-Straße (Straße der Unabhängigkeit). Früher wurde sie Sapiezynska-Straße genannt und sie besteht fast ausschließlich aus Gebäuden, die im späten 19. Jahrhundert im Übergang vom Historismus zum Jugendstil errichtet wurden. Am Ende des 19. Jahrhunderts war diese Straße eine Hauptverkehrsader der Stadt. Es gab dort viele Geschäfte, Restaurants, und in den oberen Etagen der Gebäude gab es luxuriöse Wohnungen.

### Prestige und Probleme

In den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts begann ein aktiver Aufbauprozess in Ivano-Frankivsk. Bis zu dieser Zeit entsprach das Stadtbild den alten Postkartenmotiven des späten 19. Jahrhunderts, doch dann begann sich die Stadt stark zu verändern. Die Architektur des späten 20. Jahrhunderts wirkte auf die historischen



*Die Innenstadt von Ivano Frankivsk am Beginn des 20. Jahrhunderts  
The city centre of Ivano Frankivsk at the beginning of the 20th century*

Quelle: Postkarte

Gebäude problematisch. Ein lokaler Architekt erklärte in einem Interview, dass die höheren Gebäude mit mächtigeren Fundamenten den natürlichen Wasserhaushalt der Innenstadt stark beeinflussen würden. Die Fundamente der neuen Bauwerke würden das Wasser in der Altstadt halten, das davor frei abfließen konnte. Kalkstein, das wichtigste Baumaterial der historischen Architektur wurde von diesem gestauten Wasser ausgewaschen. Dieser Umstand führte zu einer Beschleunigung des Zerfalls der historischen Bauwerke.

Die jüngere und wesentlich monumentālere Bautätigkeit verursachte durch Erschütterungen zudem Risse in den Wänden der vielen historischen Häuser. Ein weiteres Problem der historischen Altstadt ist jedoch auch das fehlende Interesse der Besitzer oder Mieter, die Bauten laufend instand zu halten. Schäden werden manchmal über lange Zeit nicht repariert bzw. die

classical rules of European urban development. In the city centre there was a square housing the city hall which faced all four directions of the compass. The square was bordered by buildings with various shops on their ground floors and the shop owners usually lived on the floors above. The central location of the shops was extremely profitable because the square was always really busy and the shop owners found living in the city centre very pleasant.

Nowadays the historical face of the city has, however, changed. There are only isolated apartments here now. The buildings have mainly been converted into offices and commercial centres.

A further important part of the city centre is Nezalezhnosti Street (Independence Street). It used to be called Sapiezynska Street and almost entirely comprises buildings which were constructed in the late 19th century in the transition from Historicism to Art Nouveau. At the end of the 19th century this street was one of the city's arterial roads. There were many shops and restaurants and there were luxury apartments on the upper floors of the buildings.

### Prestige and problems

In the 1990s an active building process started in Ivano-Frankivsk. Until then the townscape matched the old postcard scenes of the late 19th century but then the city began to change greatly.

The architecture of the late 20th century caused problems for the historical buildings. In an interview a local architect stated that the higher buildings with more extensive foundations would severely impact the city centre's natural water balance. The foundations of the new buildings would trap the water, which was previously able to drain away freely, in the historic centre. Limestone, the major construction material of the historical architecture was eroded by the accumulated water. This erosion speeds up the decay of the historical buildings.

*Neue Kunst- und Souvenirgalerie Bastion / New art and souvenir gallery Bastion*

© Olena Buchyk



Räume stehen dann einfach über einen längeren Zeitraum leer, was wiederum den Verfall begünstigt. Deshalb sind die historischen Gebäude oft in einem schlechten Zustand und weniger komfortabel, viele Wohnungen in der Innenstadt haben noch eine Einzel-Ofenheizung, im Gegensatz zu den modernen Häusern.

Trotzdem ist die Wohnzufriedenheit in der Innenstadt groß, weil die Bewohner von der guten Infrastruktur in der Wohnumgebung profitiert. Der zentrale Markt ist nebenan und eine große Auswahl von Geschäften befindet sich in der näheren Umgebung. Der Stadtpark dient als große Naherholungsfläche und lädt zum Spaziergang und zum Spielen ein. Aus diesem Grund sind die Wohnungen in der Innenstadt bis heute sehr teuer. Eine Wohnung mit Einzel-Ofenheizung in einem historischen Altstadthaus kann etwa 50.000 bis 70.000 Euro kosten.

Nicht weit von der historischen Innenstadt wurde jedoch auch ein neues Viertel gebaut – Pylp Orlyk-Straße. Die reichsten Einwohner von Ivano-Frankivsk bevorzugen dann doch, ihre Häuser in der grünen Vorstadt zu bauen.

### Kampf um die Innenstadt

Die Bewohner der Stadt sind mittlerweile sensibilisiert, setzten sich für deren Erhaltung ein und interessieren sich sehr für die Geschichte und die historische Architektur ihrer Stadt. Im Jahre 2013 wurde sogar eine Bürgerinitiative unter dem Motto „Bewahren wir das alte Ivano-Frankivsk“ gegründet. Die Beteiligten kontrollieren die Arbeit der lokalen Behörden, die für die Erhaltung der Baudenkmäler zuständig sind und protestieren gegen verantwortungslose Investoren, die wenig Rücksicht auf die historisch wertvolle Architektur nehmen. Denn gerade verantwortungslose Baufirmen tragen wesentlich dazu bei, dass die Stadt bereits viel von der historisch

wertvollen Bausubstanz verloren hat. Zudem fügen sich viele zeitgenössische Bauten nicht in die historische Umgebung der Stadt ein.

Zuletzt sollte sogar auf dem Platz der alten Mauer, die einen Rest der historischen Stadtbastion bildet, ein Luxus-Wohnhaus errichtet werden. Glücklicherweise konnte die Errichtung verhindert werden. Die Firma Victoria-Gal aus Ivano-Frankivsk, ebenfalls ein Mitglied des Internationalen Städteforums in Graz, beschäftigte sich intensiv mit der Rekonstruktion und Instandsetzung dieser alten Bastion. Die alte Mauer wurde zu einem Teil der neuen Kunst- und Souvenirgalerie und konnte dadurch erhalten werden. An diesem Projekt, welches das ISG mit seinem früheren Geschäftsführer Hasso Hohmann begleitete, konnte gezeigt werden, dass die historisch wertvolle Architektur nicht weichen muss, sondern mit viel Initiative erhalten und neu genutzt werden kann.

Wir hoffen, dass die Zusammenarbeit zwischen Ivano-Frankivsk und dem ISG noch viele positive Beispiele im Bereich der Altstadterhaltung bringt.

#### Mag.<sup>a</sup> Olena Buchyk

Studium der Germanistik; als Übersetzerin für Deutsch, Englisch und Polnisch bei „Victoria-Gal“ in Ivano-Frankivsk tätig; seit 2008 besteht eine Zusammenarbeit mit den lokalen Medien, zahlreiche Publikationen über die Geschichte der Stadt Ivano-Frankivsk.

Olena Buchyk studied German language and literature; works as a translator for German, English and Polish at “Victoria-Gal” in Ivano-Frankivsk; co-operation with the local media since 2008, numerous publications about the history of Ivano-Frankivsk.

lbuchyk@ukr.net

The more recent and substantially more epic construction activity also caused cracks in the walls of the historical buildings due to vibrations. A further problem faced by the historical centre is the lack of interest of owners or tenants to keep the buildings in a good condition over time. Sometimes damage is not repaired for a long time or the rooms are simply left vacant over a long period, which in turn encourages the decay. For this reason the historical buildings are often in a dilapidated condition and less comfortable, many apartments in the city centre are still heated by a single stove unlike the modern buildings.

In spite of this people are very satisfied with living in the city centre because they profit from the good infrastructure in the neighbourhood. The central market is next door and there is a large selection of shops in the immediate vicinity. The city park serves as a large recreation area and invites you to stroll and play there. That is why the apartments in the city centre are still very expensive. An apartment heated by a single stove in a historical building in the historical centre can cost about 50,000 – 70,000 euros. Not very far from the historic city centre a new district has, however, been built – Pylp Orlyk-Street. The wealthiest inhabitants of Ivano-Frankivsk prefer to build their houses in the green suburb.

### Fight for the City Centre

In the meantime the residents of the city are sensitized, are campaigning for its preservation and are interested in the history and historical architecture of their city. In 2013 a citizens' initiative was even established under the motto “Let's preserve the old Ivano-Frankivsk”. Those involved control the work of the local authorities who are responsible for maintaining the monuments and protest against irresponsible investors, who have little respect for the historically valuable architecture. Because it is these irresponsible construction firms who have made a substantial contribution to the fact that the city has already lost much of its historically valuable building fabric. Moreover many of the contemporary buildings do not fit in with the historical surroundings of the city.

Most recently a luxury apartment house was to be erected on the site of the old wall which forms part of the city's historical defences. Luckily it was possible to prevent the construction. Victoria-Gal, a member of the International Forum of Towns in Graz and a company from Ivano-Frankivsk, is working intensively on the reconstruction and restoration of this defence wall. The old wall has become part of the new art and souvenir gallery and could thus be preserved. This project, which was accompanied by the ISG in the form of its former managing director Hasso Hohmann, was able to show that the historically valuable architecture need not give way but can, with a lot of initiative, be maintained and used in new ways.

We hope that the co-operation between Ivano-Frankivsk and the ISG will bring about many positive examples of preservation in the historic city.

# 5. Internationales Symposium des ISG 5th International Symposium of the ISG



ISG-Symposium 2014

**Im Zentrum: WOHNEN**  
Lebensqualität in historischen  
und neuen Stadtzentren

**LIVING – in the Centre**  
The quality of life in historical  
city centres and in new ones

„Im Zentrum: Wohnen“ lautet die Überschrift über dem diesjährigen Symposium des Internationalen Städteforums in Graz. Es gilt dem Versuch, der Stadt als „Ort des Wohnens“, des „Zu Hause seins“ im wörtlichen Sinn, nach zu gehen. Dabei gehen wir gleichermaßen auf die historisch gewachsenen Zentren ein, wie auf die urbanen Zonen, die als „Wachstumsgebiete“ der Stadt verdichtet werden. Diesmal steht also nicht das Thema der allgemeinen Verstädterung im Vordergrund – der Großteil der europäischen Bevölkerung lebt bereits in urbanisierten Zonen – sondern die Untersuchung der zentralen Bereiche der Stadt. Wer wohnt dort, welche Bedingungen bieten sich für Menschen, die in Zentren wohnen – wollen oder müssen? Fordert das Leben im Zentrum eine spezifische Lebensart, einen speziellen Nutzerkreis, oder bieten vice versa historische und neue Zentren genügend Potenzial, um auf geänderte Lebensweisen strukturell zu reagieren? Sind die Zentren überlastet, überfrachtet und daher als Wohnsitz zunehmend ungeeignet? Oder ist der Planer-Traum von der idealen urbanen Durchmischung doch auf dem Boden der Realität gelandet?

Im 1. Magazin 2014 wird ein Teil des Fächers des heurigen Jahresthemas geöffnet, weiter aufgespannt wird er in den folgenden Magazinen und vor allem mit dem ISG Symposium im Juni! Sie sind herzlich eingeladen, sich mit Beiträgen zu Wort zu melden und am Symposium teilzunehmen.

„Living – in the Centre“ is the title of this year's symposium of the International Forum of Towns, Graz. An attempt will be made to look at cities literally as “places to live” and to be “at home”. In doing so, we intend to address equally both the centres which have developed historically and the urban zones which are being consolidated as the “growth regions” of the cities. This year it is not the issue of urbanization in general which is in the foreground – the majority of the population of Europe already lives in urbanized areas – but rather an analysis of the central areas of cities. Who lives there, which conditions exist for people who – want to or have to – live in the centres? Does living in centres encourage a specific way of life, a special group of users or do vice versa historical and new centres offer sufficient potential to react structurally to changing ways of life? Are the centres over-burdened, overloaded and thus increasingly unsuited to being places of residence? Or has the planner's dream of an ideal urban mix come down to earth with a bump?

In the first issue of the ISG Magazine in 2014 part of this year's main topic will be addressed. It will then be discussed further in the following issues and in particular at the ISG symposium in June. You are most cordially invited to make contributions and to participate at the symposium.

Hansjörg Luser



**ISG-Publikationen**  
**Denkmalpflege**  
**Architektur**  
**Energieoptimierung**

ISBN 978-3-200-02666-7

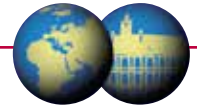
**Die umworbene Stadt**

ISBN 978-3-200-03094-7

Preis für Mitglieder 15 Euro inkl. MWSt.  
Preis für Nichtmitglieder 19,80 Euro inkl. MWSt.

**Bestellungen unter:**  
**office@staedteforum.at**

# 5. Internationales Symposium des ISG 5th International Symposium of the ISG



ISG-Symposium 2014

## Veranstalter / Organisier:

Internationales Städteforum in Graz ISG  
Forum of Historic Towns in Graz

## Mitveranstalter / Co-organisier:

Stadt Graz, Bundeskanzleramt  
City of Graz, The Austrian Federal Chancellery

## Termin / Date:

2.-14. Juni 2014 / 12th-14th June 2014

## Veranstaltungsort / Venue:

Heimatsaal des Volkskundemuseums Graz  
Universalmuseum Joanneum  
Paulustorgasse 11-13a, 8010 Graz

## Programm Programm

### Donnerstag, 12. Juni 2014

#### Thursday 12<sup>th</sup> June 2014

#### 17.00 – 18.30 Uhr

Empfang des ISG Präsidenten Bürgermeister  
Mag. Siegfried Nagl im Rathaus Graz  
Reception in the City Hall hosted by Siegfried Nagl,  
ISG President and Mayor of the City of Graz

#### 18.30 – 20.00 Uhr

Abendführung durch das UNESCO Welterbe  
Historisches Zentrum von Graz  
„Wohnen im Welterbe“ / Evening guided tour  
through the UNESCO World Heritage Site of Graz  
„Living in a World Heritage Site“

### Freitag, 13. Juni 2014

#### Friday 13<sup>th</sup> June 2014

#### 8.00 – 8.30 Uhr

Registrierung und zweites Frühstück  
Registration and breakfast

#### 8.30 – 9.15 Uhr

#### Eröffnung / Opening

Landtagspräsident Franz Majcen (angefragt)  
Franz Majcen, President of the Styrian Provincial  
Parliament (requested)  
MinR. Mag. Dr. Bruno Maldoner,  
Bundeskanzleramt (angefragt)  
Bruno Maldoner, Austrian Federal Chancellery  
(requested)  
ISG Präsident Bürgermeister Mag. Siegfried Nagl  
Siegfried Nagl, President of the ISG, Mayor of Graz

#### ab/from 9.25 Uhr

#### Learning from New Lumpur and São Angeles

Dipl.-Ing. Wojciech Czaja  
Architekturjournalist, Wien  
architectural journalist Vienna

## Im Zentrum: WOHNEN

Lebensqualität in historischen  
und neuen Stadtzentren

## LIVING – in the Centre

The quality of life in historical  
city centres and in new ones

**Im Zentrum wohnen: ALLEIN! Thesen zur  
Zukunft von Haus, Straße und Quartier**  
**Living in the Centre – ALONE! Hypotheses on  
the future of houses, streets and districts**  
Univ. Prof. Arch. Dipl.-Ing. Wolfgang Christ  
Bauhaus-Universität Weimar  
The Bauhaus-Universität Weimar

**Zur Soziologie des Wohnens (Arbeitstitel)**  
**On the Sociology of Living (working title)**  
Univ. Prof. Dr. Jens Dangschat  
Institut für Soziologie, Technische Universität Wien  
Institute of Sociology, Vienna University of  
Technology

#### 11.15 – 11.45 Uhr

Kaffeepause / Coffee Break

**POTENTIAL DICHTER Leben**  
**in gründerzeitlichen Stadtquartieren**  
**THE POTENTIAL OF CONCENTRATION Living in  
districts built at the end of the 19th century**  
Arch.<sup>in</sup> Dip.-Ing.<sup>in</sup> Verena Mörkl  
Architekturbüro SUPERBLOCK ZT GmbH, Wien  
Architectural office SUPERBLOCK ZT GmbH,  
Vienna

#### Weiterarbeiten am historischen Stadtkern

**Continue working on historic centres**  
Renate Presselein-Lehle  
Baustadträtin von Ingolstadt  
City Councillor for Construction Affairs, Ingolstadt

#### 12.55 – 14.15 Uhr

Mittagessen / Lunch

#### Sanierungsoffensive

**„Neues Leben im Ortskern“**  
**Housing renovation offensive**  
**„New Life in the Centres of Towns and Villages“**  
Siegfried Schrittwieser  
Landesrat für Soziales, Arbeit, Erneuerbare  
Energien und Wohnhaussanierungen  
Provincial Councillor for Social Affairs, Labour,  
Renewable Energy and Residential Housing  
Renovation

#### Mit dem Genius loci unter einem Dach

**Under one and the same roof as the  
„genius loci“**  
Eduard Müller  
Vorsitzender von ICOMOS Schweiz, Uri  
Chairman of ICOMOS Switzerland, Uri

#### Belebtes Weltkulturerbe

**Revitalised World Heritage Sites**  
Mag.<sup>a</sup> Daniela Freitag und  
Dipl.-Ing. Christian Probst  
Welterbe-Koordinationsstelle Stadt Graz  
World Heritage Co-ordination Office,  
City of Graz

#### 15.25 – 15.45 Uhr

Kaffeepause / Coffee Break

#### Wohnen im neuen Zentrum

**Baakenhafen (Arbeitstitel)**  
**Living in the new centre Baakenhafen**  
**(working title)**  
Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter  
Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt  
Hamburg  
Chief Planning Officer of the Free  
and Hanseatic City of Hamburg

#### Smart City Graz: Vom Industriegebiet

**zum lebenswerten Stadtteil**  
**Smart City Graz – from an industrial area to a  
district worth living in**  
Dipl.-Ing. Mag. Bertram Werle  
Baudirektor und UNESCO Welterbe-Beauftragter  
der Stadt Graz  
Direktor of City Planning in Graz and responsible  
for UNESCO World Heritage

#### Urbanes Leben

**Urban living**  
Dipl.-Ing. Daniel Fügenschuh  
Architekt Daniel Fügenschuh ZT GmbH, Innsbruck  
Architectural office Daniel Fügenschuh ZT GmbH,  
Innsbruck

#### Anschließend:

Diskussionsrunde moderiert von Wojciech Czaja  
Panel chaired by Wojciech Czaja

### Samstag, 14. Juni 2014

#### Saturday 14<sup>th</sup> June 2014

GANZTÄGIGE EXKURSION NACH SLOWENIEN  
Field trip to Slovenia



Amt der Oberösterreichischen Landesregierung – Direktion Kultur  
**Denkmalwerte Denkmalpreise**  
Denkmalpflegepreise des Landes Oberösterreich 2002–2013  
131 Seiten, 27,7 x 21,0 cm,  
zahlreiche Abbildungen, Hardcover,  
Verlag Anton Pustet, Salzburg 2013  
ISBN 978-3-7025-0755-8, 26 Euro

Die Publikation der Direktion Kultur dokumentiert mit den „Denkmalwerten Denkmalpreisen“ herausragende Arbeiten zur Baukultur-Erhaltung in Oberösterreich. Preise für die schwierige Aufgabe der Restaurierung historisch wertvoller Bauwerke werden in Oberösterreich seit dem Jahr 2002 vergeben. Ihr symbolischer Wert ist die öffentliche Anerkennung für die Erhaltung wertvoller Baudenkmäler, für Leistungen, die meist ohne öffentliche Aufmerksamkeit erbracht werden und deren Wirkung die Umwelt positiv verändert. Die von einer Jury – bestehend aus Vertretern des Bundesdenkmalamtes, der Diözese, des Vereins für Denkmalpflege und Restauratoren – vergebenen Preise zeigen Baukultur in besonderer Ausformung, unabhängig von Funktion oder Epoche, aus der das Bauwerk stammt: Das „Zehner-Haus“ in Bad Ischl, ein Mühlengebäude aus dem 17. Jahrhundert, reiht sich hier an die Jugendstilvilla in Mattighofen, das Vorderbad und die Altstadt von Braunau oder das restaurierte Kraftwerk Steyrdurchbruch. Baukultur-Erhaltung heißt auch vielfach „weiterbauen“, um mit zeitgenössischen Mitteln Baudenkmäler als Lebensraum zu erhalten, z.B. beim Haus Hauptplatz 20 in Linz, einem schmalen Bürgerhaus auf mittelalterlicher Bauparzelle, das heute als Bankhaus genutzt wird, oder der Revitalisierung des Pfarr- und Presshauses Meggenhofen, einem bereits über Jahre unbewirtschafteten Hof, der Dank der Weitsicht der Bürger und ihrer Gemeinde, heute das neue Gemeindezentrum bildet. Die hervorragend bebilderte Publikation regt an, die Architektur vor Ort kennen zu lernen! Sehr lesenswert!

Red



Wolfgang Christ, Franz Pesch  
**Stadt-Center. Ein neues Handelsformat für die urbane Mitte**  
272 Seiten, 28 x 23 cm,  
zahlreiche Abbildungen, Hardcover,  
Rohn Verlag, Detmold 2013  
ISBN 978-3-939486-76-3, 49 Euro

Das europäische Stadtmodell wurde wesentlich durch den Handel geprägt, ja bis heute sind die zentralen Marktplätze und die dicht bebauten Stadtzentren Ausdruck dieser wichtigen Funktion. Ihre besonderen städtebaulichen und architektonischen Formationen prägen bis heute das Stadtbild vieler europäischer Stadtzentren. Doch längst konzentriert sich der Handel nicht auf den zentralen Marktplatz, sondern die Handelsplätze haben sich verlagert: Vom freien Markt in Geschäfte und Läden in sog. Einkaufsstraßen, von der zentralen Innenstadt an die Stadtränder und auf die grüne Wiese. Die Shopping-Malls amerikanischen Zuschnitts, die auch die Handelsplätze in den europäischen Stadtrandzonen prägen, sind nicht nur aufgrund ihrer automobilen Erreichbarkeit sondern v.a. auch wegen des Branchenmix und der „Inszenierung des Einkaufens als Freizeitaktivität“ beliebt und untergraben damit eine fundamentale Funktion des Stadtkörpers. Strategien, welche den Handel wieder näher an die historischen Märkte und damit an die urbanen Bewohner bringen sollen, müssen sich nicht nur mit dem Konzept der Shopping Malls auseinandersetzen, sondern auch das Aufblühen des Internethandels in neue Handelsformate vor Ort überführen. Die von Christ vorgelegte Studie, die sich eingehend mit den aufgeworfenen Fragen auseinandersetzt, Typologien des Handels darstellt und analysiert, belegt in internationalen Fallstudien, dass die historischen Zentren vom Management der Shopping Mall lernen können. Selbst der Internethandel kann – je nach Kompromissbereitschaft der lokalen Unternehmer und die Kreativität der lokalen Stadtplaner – zu einem Aufschwung der innerstädtischen Handelszonen führen. Beispiele aus Deutschland, Großbritannien und den Niederlanden dokumentieren erfolgreich die Wiederbelebung von Handelszonen in historischen Stadtteilen. Die kulturell wertvollen europäischen Stadtzentren sind wandlungsfähig, das ist ihr großes Potential. Die vorliegende Publikation ist eine Anleitung zur Attraktivierung des Standortes Innenstadt.

Red.



Judith Laister, Margarethe Makovec, Anton Lederer  
**The Art of Urban Intervention – Die Kunst des Urbanen Handelns**  
288 Seiten, 15,5 x 23,5 cm,  
zahlreiche schwarz-weiß Abbildungen,  
Broschur, zweisprachig Deutsch/Englisch,  
Löcker Verlag, Graz 2014  
ISBN 978-3-85409-702-0, 29,80 Euro

Gentrifizierung, Empowerment, Urban Cu-rating – sind Begriffe, die einer großen Anzahl von Stadt-BewohnerInnen im ersten Moment nichts sagen, jedoch unmittelbar Einfluss auf ihr Alltagsleben haben; zumindest auf jene BewohnerInnen, die im neuen und immer hipper werdenden Grazer Annenviertel! leben und/oder arbeiten. Das Grazer Annenviertel! als Kunstraum, gerne mit Rufzeichen nachgestellt, wurde vom Grazer Kunstverein <rotor> ins Leben gerufen. Es galt das Kunstprojekt, das 2008 initiiert worden war, für den öffentlichen und sozialen Raum des Annenviertels – einem Gebiet, dass zuvor als „Arbeitsviertel“, „Ausländerghetto“ oder wie es Raiffeisen evolution im Zug einer Projektbeschreibung salopp formulierte: „Stiefkind der Grazer Stadtentwicklung“, fortzuführen. Das Annenviertel! beschreibt den städtischen Raum rund um die Annenstraße, die als Verbindungsachse zwischen dem Grazer Hauptplatz und dem Hauptbahnhof dient. Wie in diesem Gebiet urbanes Handeln nun Veränderungen und Chancen brachte und welche Rolle dabei die Kunst aber auch die Politik spielte und in Zukunft spielen möchte, wird im ersten Teil der Publikation „Die Kunst des urbanen Handelns“ erläutert. Im zweiten Teil erfährt der Leser, wie in neun weiteren europäischen Ländern Kunst- und Kulturschaffende ihren Stadtraum verändern. Der letzte Teil bietet einen durchaus kritischen und die LeserInnen zum Nachdenken anregenden Überblick über stadt- und kulturtheoretische Diskurse. Die Publikation ist informativ für alle GrazerInnen, um auf rund 300 Seiten mehr über Kunst- und Stadtraum im eigenen Lebensumfeld zu erfahren sowie von Interesse für vergleichbare europäische Projekte, die im zweiten Teil ebenfalls näher betrachtet und analysiert werden. Das Buch erscheint als vierter Band in der Reihe Kultur des öffentlichen Raums initiiert von der Steirischen Gesellschaft für Kulturpolitik.

Bettina Rappl

# 5. Internationales Symposium des ISG 5<sup>th</sup> International Symposium of the ISG



ISG-Symposium 2014

# Im Zentrum- WOHNEN LIVING – in the Centre

12.–14. Juni 2014

12<sup>th</sup>– 14<sup>th</sup> June 2014

Heimatsaal des  
Volkskundemuseums Graz  
Universalmuseum  
Joanneum  
Paulustorgasse 11–13 a,  
8010 Graz



© Ort