



SECHZIG

60 Jahre Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

WBV-GP 
WOHNBAUVEREINIGUNG
FÜR PRIVATANGESTELLTE

MENSCHEN.
MASSSTÄBE.
MEILENSTEINE.



Als Aufsichtsratsvorsitzende der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte bin ich stolz darauf, mit diesem in Inhalt und Umfang beeindruckenden Werk unser seit sechs Jahrzehnten beispielgebendes Unternehmen der österreichischen gemeinnützigen Wohnungswirtschaft präsentieren zu dürfen.

MAG.⁹ INGRID REISCHL

Vorsitzende des Aufsichtsrates der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

SECHZIG

60 Jahre Wohnbauvereinigung für Privatangestellte

INHALTSVERZEICHNIS

GRUSSWÖRTE

MENSCHEN.

GESPRÄCHE MIT PERSÖNLICHKEITEN RUND UM DIE WBV-GPA

Mag. Michael Gehbauer	16
Mag.ª Andrea Holzmann	28
Oswald Hronek	38
Elisabeth Weihsmann	42
Hans Sallmutter	48
Lore Hostasch	54
Dr. Günter Bischof	60
Herbert Hasenzagel	66
Walter Zwiauer	70

MASSTÄBE.

BEITRÄGE ZUM LEBEN UND WIRKEN MIT UND IN DER WBV-GPA

Geschichte der WBV-GPA	76
Niederösterreich und Steiermark	116
Die Mieterinnen und Mieter	124
Hausbetreuung und Hausverwaltung	132
Soziales Engagement	142
Kunst und Innovation	158

MEILENSTEINE.

AUSGEWÄHLTE ARCHITEKTUR AUS SECHS JAHRZEHNTE

50er Jahre	170
60er Jahre	176
70er Jahre	182
80er Jahre	188
90er Jahre	194
00er Jahre	202
10er Jahre	216

ANHANG

Team	232
Projekte	236
Impressum	240



Wien ist für seine soziale Wohnungspolitik seit Jahrzehnten international anerkannt. Möglichst hohe Wohnqualität für alle zu erschwinglichen Mieten bzw. Anschaffungskosten ist das Ziel. Aber Wohnen heißt nicht, bloß ein Zuhause zu haben. Wohnen heißt, sich wohlfühlen, sich auf eine funktionierende Nahversorgung, auf gute öffentliche Verkehrsverbindungen, auf eine reibungslose Müllentsorgung verlassen zu können. Wohnen in Wien heißt, das wahrscheinlich beste Trinkwasser der Welt, eine lückenlose Gesundheitsversorgung und ein ebenso dichtes Angebot an Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen zur Verfügung zu haben. Wohnen in Wien heißt, jene Lebensqualität zu haben, die unsere Stadt seit Jahren zur Nummer eins unter den großen Städten macht.

In Wien achten wir darauf, möglichst leistbaren Wohnraum auf höchstem Qualitätsstandard anbieten zu können. Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist seit 60 Jahren mit ein Garant dafür, dass in Wien ökologisch, ökonomisch, nachhaltig und fair für die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Stadt und für die Zukunft dieser Stadt gebaut wird. Ich gratuliere herzlich zum Jubiläum!

DR. MICHAEL HÄUPL

Landeshauptmann und Bürgermeister der Stadt Wien



Die GPA-Wohnbauvereinigung wird heuer 60 Jahre alt. Seit sechs Jahrzehnten schafft die WBV für zehntausende Menschen vor allem in und um Wien leistbaren und qualitätsvollen Wohnraum. Sie hat damit ganz wesentlich dazu beigetragen, dass Wien zur Welthauptstadt des sozialen Wohnbaus werden konnte und die Mietpreise in Wien im Vergleich zu anderen Weltstädten bis heute erschwinglich sind.

Aber blicken wir doch gemeinsam zurück ins Jahr 1953. Acht Jahre nach dem Zweiten Weltkrieg waren in Wien immer noch viele Wohnhäuser zerstört und die Wohnsituation entsprechend trist. Kein Wunder, dass nach der Katastrophe des Zweiten Weltkriegs der damalige Vorsitzende Friedrich Hillegeist die politische Bedeutung des Themas Wohnen für die Zukunft der Gewerkschaftsbewegung erkannte und die Errichtung von leistbaren Wohnungen und die Erhöhung der Wohnqualität wiederum ganz oben auf die Tagesordnung der GPA setzte. Nur fünf Jahre nach ihrer Gründung hatte die WBV bereits 466 Wohnungen errichtet.

Natürlich hat sich der soziale Wohnbau in den letzten 60 Jahren auch weiterentwickelt. Neue Schwerpunkte und Herausforderungen sind entstanden. Soziale Nachhaltigkeit ist in den Mittelpunkt gerückt. Neue ökologische Standards müssen erreicht und mit sozialen Zielen in Einklang gebracht werden. Bauträgerwettbewerbe sorgen zwar einerseits für Innovationen im sozialen Wohnbau, erhöhen jedoch auch ständig die Anforderungen an die Bewerber. Auch die Wohnbauvereinigung hat sich in den letzten 60 Jahren weiterentwickelt und ist an den neuen Herausforderungen gewachsen. Sie konnte immer wieder Bauträgerwettbewerbe für sich entscheiden, hat als ökologische Innovation in der Pernerstorfergasse in Wien 10 das erste Passivhaus auf Stelzen errichtet und sich ein breites Know-how zum Themenfeld interkulturelles Zusammenleben aufgebaut.

Dass kostengünstig nicht billig bedeutet, konnte die WBV mit dem Gewinn des Bauträgerwettbewerbs für ein Projekt in der Podhagskygasse in Wien 22 beweisen. Das Projekt »Kostengünstiges Bauen – Modell Anger / Shared Space« verfolgt den Ansatz, kostengünstiges Bauen und hochwertige Architektur miteinander zu verbinden. Im Jahr 2013 ist die Wohnbauvereinigung ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen, das sich auf einem Wohnbaumarkt mit knappen Ressourcen überaus erfolgreich behauptet und immer wieder interessante Projekte für sich lukrieren kann und daher selbstbewusst nicht nur auf eine erfolgreiche Vergangenheit, sondern auch auf viele spannende Vorhaben für die Zukunft schauen kann. Als GPA-djp sind wir daher heute genauso wie vor 60 Jahren stolz auf unsere Wohnbaugenossenschaft. Wir gratulieren zu 60 Jahren erfolgreicher Arbeit.

WOLFGANG KATZIAN

Vorsitzender der Gewerkschaft der Privatangestellten, Druck, Journalismus, Papier (GPA-djp)



Wohnbaupolitik ist mehr als »nur« der Bau von Wohnungen. Denn leistbares und dennoch qualitativvolles Wohnen ist vor allem eine Frage sozialer Fairness. Wien hat deshalb den Forderungen, den Wohnbau zur Gänze dem freien Markt zu überlassen, nie nachgegeben. Die Stadt investiert jährlich hunderte Millionen Euro, die über die Wohnbauförderung für die Errichtung geförderter Wohnungen und die Sanierung von Altbauten sowie für die Direktunterstützung von Mieterinnen und Mietern bereitgestellt werden. Wie richtig dieser soziale und seit Jahrzehnten kontinuierlich fortgesetzte Weg ist, zeigt sich gerade vor dem Hintergrund international schwieriger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen besonders deutlich: Rund 60 Prozent aller Wienerinnen und Wiener leben heute in einer geförderten Wohnung, in der die Entwicklung der Miete streng reglementiert und analog zum Verbraucherpreisindex erfolgt.

Durch eine Vielzahl an Maßnahmen und neuen Wohnprojekten, durch die Wiener Wohnbauinitiative 2011 und das 2012 ins Leben gerufene SMART-Wohnbauprogramm sichert die Stadt kostengünstigen, bedarfsgerechten Wohnraum für die Wienerinnen und Wiener auch für die kommenden Jahre.

Sichtbaren Ausdruck finden alle diese Maßnahmen in innovativen Projekten, die Wiens internationale Vorreiterrolle im geförderten Wohnbau weiter stärken. Und ob es um den Gedanken des besonders kostengünstigen, des ökologischen, des gemeinschaftlichen oder des Wohnens für Generationen geht: Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat sich immer als starke und verlässliche Partnerin ausgezeichnet, die Projekte mit außerordentlichem Engagement und Können umsetzt. Die Stadt Wien und die WBV-GPA verbindet seit vielen Jahren eine erfolgreiche Zusammenarbeit, die allein in den vergangenen Jahren in zahlreichen Projekten wie etwa dem Passivhaus Pernerstorfergasse, dem Frauenwohnprojekt [ro*sa], dem K6_Hochhaus in der Kundratstraße und der Siedlung Pelargonienweg äußerst positiven und sozial nachhaltigen Niederschlag gefunden hat.

Das 60-Jahr-Jubiläum ist für mich deshalb ein weiterer schöner und willkommener Anlass, mich bei der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte für die ausgezeichnete Zusammenarbeit und ihren großen Einsatz für den geförderten Wiener Wohnbau zu bedanken. Ich bin überzeugt davon, dass von der WBV-GPA auch in Zukunft richtungsweisende Wohnbauvorhaben zu erwarten sind, und blicke der weiteren Zusammenarbeit mit Freude entgegen.

Mit einem herzlichen »Glück auf!«

DR. MICHAEL LUDWIG

Amtsführender Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung der Stadt Wien



Wohnen bedeutet weit mehr, als ein Dach über dem Kopf zu haben. Unser Zuhause ist Ausgangspunkt für unser Leben. Gerade in einer schnelllebigen Zeit wie heute nimmt das Zuhause als Ruhezone, als Rückzugsraum immer mehr Bedeutung ein. Eben weil Wohnen so wesentlich für jeden einzelnen ist, ist uns in Niederösterreich der Wohnbau ein solches Herzensanliegen. Unter den Grundsätzen »Einfach. Sozial. Natürlich.« setzen wir mit dem niederösterreichischen Wohnbaumodell neue Maßstäbe in einer zielgerichteten und flexiblen Förderpolitik, die Wohnen für alle leistbar erhält.

Auf diesem Weg sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen wichtige Partner. Sie erfüllen unser Modell mit Leben, schaffen qualitativen Wohnraum und leisten zugleich einen wichtigen Beitrag zur Belebung der regionalen Wirtschaft. Durch die NÖ Wohnbauförderung sichern wir Jahr für Jahr rund 30.000 Arbeitsplätze. Alleine in der letzten Legislaturperiode zwischen 2008 und 2013 haben wir 130.000 Wohneinheiten gefördert. Durch genaue Richtlinien für ökologisches Bauen gewährleisten wir, dass der Fortschritt der Baustoffe und Bautechnik weitergetragen wird. Wohnzuschuss für diejenigen, die finanziell stark belastet sind, und Förderschienen wie »Betreutes Wohnen« und »Junges Wohnen« sind jene Maßnahmen, die uns zum Vorbild für viele andere machen. Es ist unser Auftrag, diesen Weg fortzusetzen. Dabei werden wir auch in Zukunft immer wieder neue Herausforderungen bestehen müssen, wenn es darum geht, laufend modernen, qualitativen, bedarfsgerechten und vor allem leistbaren Wohnraum für alle Generationen zu schaffen. Denn nur gemeinsam mit unseren gemeinnützigen Bauvereinigungen schaffen wir in Niederösterreich laufend neuen Wohnraum, der für viele zu einem echten Zuhause wird.

Ich danke der »WBV-GPA« für ihre jahrzehntelange Mitarbeit in der niederösterreichischen Wohnbaupolitik und gratuliere herzlich zum 60-jährigen Bestehen. Diese Festschrift dokumentiert eindrucksvoll die Leistungen der vergangenen Jahrzehnte intensiver Arbeit. Ich wünsche dem Unternehmen und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine erfolgreiche Zukunft!

MAG. WOLFGANG SOBOTKA

Landeshauptmann-Stellvertreter für Finanzen, Wohnbau und Arbeit des Landes Niederösterreich



60 Jahre WBV-GPA sind nicht nur ein Grund zum Feiern, sondern auch um Bilanz zu ziehen. Seit mehr als zwei Generationen stellt diese Wohnbauvereinigung mit ihren Wohnungen einen wichtigen und vor allem leistbaren Fixwert im Bereich von Wohnungen dar. Schon jetzt wird an die Zukunft gedacht und viele Projekte, von denen noch nicht alle das Licht der Öffentlichkeit erblickt haben, sind bereits in Vorbereitung oder Planung. Mit diesen Projekten wird es möglich sein, die Ziele der WBV-GPA für ihre Mitglieder, aber auch deren Familien weiterhin so erfolgreich umzusetzen.

Als ehemaliger – in der Stadtplanung agierender – Gemeinderat und jetzt als Bezirksvorsteher der Leopoldstadt wird es mich freuen, viele Objekte der WBV-GPA in Wien und ganz besonders in der Leopoldstadt zu erleben.

KARLHEINZ HORA

Bezirksvorsteher des 2. Wiener Gemeindebezirks, Leopoldstadt



Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte stellt einen verlässlichen Partner der Landstraße dar, wie man im Bezirk am Beispiel der Schlachthausgasse 30 sieht. Der Gebäudekomplex mit 82 Wohnungen, 12 Büro/Dachterrassen-Ateliers, einem Jugendzentrum und einer Tiefgarage entstand am rund 6.000 m² großen Areal des ehemaligen Mautner-Markhof'schen Kinderspitals. Zum 60-Jahr-Jubiläum alles Gute.

ERICH HOHENBERGER

Bezirksvorsteher des 3. Wiener Gemeindebezirks, Landstraße



Das erste Wohnbauvorhaben entstand im 10. Bezirk. Seither wurden kontinuierlich die unterschiedlichsten Projekte errichtet: Wohnturm Kundratstraße, Passivhaus mit Pfiff, Reihenhäuser in Oberlaa, große Wohnhausanlagen und Baulückenverbauungen. Für mich stellen die Häuser die beste Charakterisierung der WBV für Privatangestellte dar: funktionell, hochwertig und stets offen für Neues; eine Bereicherung für Favoriten.

HERMINE MOSPOINTNER

Bezirksvorsteherin des 10. Wiener Gemeindebezirks, Favoriten



Auch in Simmering hat die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte mit ihrer Unternehmensphilosophie »Menschen. Maßstäbe. Meilensteine« einen wichtigen Beitrag zur sozialen Wohnversorgung geleistet. 60 Jahre Wohnbau der GPA bedeutet modernes, leistbares Wohnen für Familien und junge Menschen, aber auch barrierefreies Wohnen für die ältere Generation.

RENATE ANGERER

Bezirksvorsteherin des 11. Wiener Gemeindebezirks, Simmering

Ich freue mich ganz besonders, der Wohnbauvereinigung der GPA zum 60-jährigen Bestehen einige Grußworte übermitteln zu dürfen. Gerade auch am aktuellen Projekt des »Karree Breitensee« zeigt sich, dass dieser Bauträger in unserem Bezirk viele wichtige Impulse setzt. Besonders stolz bin ich, dass die Volkshochschule Penzing in dieser innovativen Anlage einen neuen zentralen Platz finden wird. Darum sende ich Ihnen die herzlichsten Glückwünsche zum runden »60er«.

ANDREA KALCHBRENNER

Bezirksvorsteherin des 14. Wiener Gemeindebezirks, Penzing



Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist seit vielen Jahren ein enorm wichtiger Partner des 15. Bezirks. Sowohl durch Sanierungen wie bspw. dem Kauerhof als auch durch Neubauten wie aktuell in der Diefenbachgasse schafft die WBV-GPA kontinuierlich attraktiven Wohnraum in Rudolfsheim-Fünfhaus und trägt damit wesentlich zum Aufschwung des Bezirks bei. Vielen Dank für die gute Zusammenarbeit und alles Gute für die kommenden 60 Jahre!

GERHARD ZATLOKAL

Bezirksvorsteher des 15. Wiener Gemeindebezirks, Rudolfsheim-Fünfhaus



Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat soziale Verantwortung seit jeher in den Mittelpunkt ihrer Arbeit gestellt und entsprechend Wertvolles für Menschen, insbesondere Angestellte, geleistet. Innovationskraft, Professionalität und soziale Verantwortung waren und sind auch in Zukunft die Grundlage für den Erfolg der WBV-GPA. Ich danke für die hervorragende Zusammenarbeit!

NORBERT SCHEED

Bezirksvorsteher des 22. Wiener Gemeindebezirks, Donaustadt



Die Menschen und deren Wünsche nach qualitativem Wohnen zu fairen Preisen stehen im Mittelpunkt der Arbeit der WBV-GPA. Viele gelungene Projekte und nicht zuletzt auch die beispielgebende Form der Mietermitbestimmung beweisen das nachhaltig. Umso erfreulicher ist es, dass in diesem Jubiläumsjahr der Spatenstich zu einem neuen Projekt im Herzen des 23. Bezirks erfolgen konnte! Ich freue mich auf eine weitere ausgezeichnete Zusammenarbeit und wünsche das Allerbeste für die Fortsetzung des erfolgreichen Weges.

GERALD BISCHOF

Bezirksvorsteher des 23. Wiener Gemeindebezirks, Liesing



Wirtschaftlichkeit und Kundennähe

Die Verbindung von hoher Wirtschaftlichkeit und Kundennähe mit Innovationsbereitschaft – das ist die »Konstante«, welche die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte über die 60 Jahre ihres Bestehens charakterisiert. Zahlreiche Auszeichnungen für Neubauten und Sanierungen sowie eine starke Nachfrage nach »GPA-Wohnungen« geben Zeugnis vom richtigen Kurs des Unternehmens, für den ein höchst kompetentes und engagiertes Team von MitarbeiterInnen sorgt. In der großen Familie der Gemeinnützigen zählt die WBV GPA zu den Besten. Ich gratuliere.

MAG. KARL WURM

Obmann, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Die Bewohner im Mittelpunkt

Die den genossenschaftlichen Grundsätzen verpflichteten gemeinnützigen Bauvereinigungen verdanken ihre Gründung meist sozialem Elend und Wohnungsnot. Besonderes Gewicht kam dabei der Arbeiterbewegung und ihren mächtigen Gewerkschaften zu, die sich früh erfolgreich im Wohnbau engagierten.

Die WBV-GPA ist den steinigen Weg von einer Selbsthilfe-Vereinigung zu einem modernen dienstleistungsorientierten Unternehmen gegangen und dennoch ihren solidarischen Grundsätzen treu geblieben. Hier wird »Wohnen« nicht als »Ware« betrachtet. Die Bedürfnisse der Bewohner, ihr Lebensglück blieb stets im Mittelpunkt.

GBV gibt es seit mehr als 100 Jahren in Wien, 60 Jahre davon wurden durch die WBV-GPA wesentlich mit geprägt. Gratulation zum Jubiläum und im Namen der Wiener Landesgruppe herzlichen Dank für die stets aktive Mitarbeit und das gute Beispiel.

PROF. KR DR. HERBERT LUDL

Vorstandsvorsitzender, Sozialbau AG

Wertschätzung und professionelle Zusammenarbeit

Was die WBV-GPA und die ÖSW Firmengruppe verbindet, ist vor allem die persönliche Wertschätzung und professionelle Zusammenarbeit, die sich in Projektpartnerschaften wie Karree Breitensee, Waldmühle Rodaun und City-Gate nachhaltig widerspiegelt.

MICHAEL PECH, MRICS

Vorstand, ÖSW

60 Jahre soziale Innovation im Wohnbau. 60 Jahre Mut. 60 Jahre Kreativität und Vielfalt im Schaffen.

Ich gratuliere der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte sehr herzlich zum runden Geburtstag. Aufgeschlossenheit für Nicht-Konformes, Dynamik ohne Scheuklappen, das ist es, was unter vielem anderen die WBV-GPA auszeichnet. Auf eine Zukunft im Geist ihrer vorbildlichen Geschichte!

JÖRG WIPPEL

Geschäftsführender Gesellschafter, wvg Bauträger GmbH

60 Jahre für besseres und gerechteres Wohnen.

Die Gesiba und die WBV-GPA verbinden mehr als nur der Anfangsbuchstabe und die räumliche Nähe. Gemeinsam ist es uns in den vergangenen Jahren gelungen, ein europaweit einzigartiges Stadterneuerungsprojekt – die Gasometer City – nicht nur zu einem begehrten Wohn- und Lebensraum zu gestalten, sondern auch trotz widriger topographischer Umstände die Mall und die City inhaltlich zu definieren und gut zu gestionieren.

Das ist Zeichen echter Partnerschaft. Gesiba und WBV-GPA verfolgen ähnliche Ziele und leben die gleiche Philosophie: faires, hochqualitatives Wohnen, sozialen und individuellen Mehrwert für die Mieter, aber auch die Gesellschaft.

Wir fördern Architektur und gestalterische Experimente ebenso wie ökologische Projekte, versuchen, den Dialog mit der Mieterschaft zu fördern und Integration als Aufeinanderzugehen zu verstehen. Die WBV-GPA beweist das mit ihren Projekten Jahr für Jahr neu: nicht nur im Wohnbau auch bei Infrastruktureinrichtungen wie Schulen oder im betreuten Wohnen. Ziel ist, Menschen ein leistbares, gutes und gestaltbares Lebensumfeld zu sichern und damit Lebensqualität zu verbessern, gleichzeitig aber auch Gemeinsamkeitsdenken und Solidarität zueinander zu fördern.

Dass dies möglich ist, hat die WBV-GPA in ihrer Geschichte bewiesen.

Ich gratuliere und freue mich auf weitere Projekte.

ING. EWALD KIRSCHNER

Generaldirektor, GESIBA

Die Spezies der Ermöglicher

Es lebt im Biotop Wien eine leider allzu selten anzutreffende Spezies. Sie zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass sie angesichts schwieriger, unbekannter Aufgaben nicht mit den sattsam bekannten Sätzen wie »Das haben wir noch nie so gemacht«, oder »Zahlen Sie, wenn es schiefgeht« mehr oder weniger höflich ablehnend reagiert, sondern zuhört und dann meint: »Probieren wir es einfach«. In Wien gibt es so viele Kreative, die besonders kreativ in ihrer Eigenschaft sind, Gründe zu (er-)finden, warum etwas nicht geht. Oder, wenn es ihnen notwendig erscheint, ein wenig nachzuhelfen, dass etwas nicht funktioniert.

Die Wohnbauvereinigung, deren Jubiläum wir feiern, gehört zu jener seltenen Spezies, die ich »Ermöglicher« nennen möchte. Zwei Beispiele aus eigener Erfahrung seien angeführt.

Anfrage eins: »Wir hätten da ein Einkaufszentrum, hätten Sie nicht Lust, darauf ein paar ebenso erschwingliche wie architektonisch qualitätsvolle Wohnungen zu bauen. Ich weiß zwar nicht, wie das rechtlich ginge, aber darum rufe ich Sie ja an.«

Anfrage zwei: »Wir haben da so eine Idee, auf stadtnahem Grund temporäre Studentenwohnungen zu errichten. Nach ca. fünf Jahren soll das dann abgebaut und irgendwo anders wiedererrichtet werden. Die Ausschreibung für den Wettbewerb ist beinahe fertig, uns fehlte bloß noch der Bauträger. Wie das rechtlich ginge, wissen wir zwar nicht, aber deswegen rufe ich Sie ja an.«

Beide Projekte sind im Laufen.

Danke, und Gratulation zum Jubiläum.

Und, wenn ich schon dabei bin, ich hätte da eine bissl verrückte Idee...

CHRISTOPH CHORHERR

Abgeordneter zum Wiener Landtag und Gemeinderat, Die Grünen

14-73

DER WILLE ZUR GESTALTUNG
GESPRÄCHE MIT PERSÖNLICHKEITEN RUND UM DIE WBV-GPA

MENSCHEN.

MASSSTÄBE.

MEILENSTEINE.





Interview mit Mag. Michael Gehbauer

DAS BAUEN IST GEWISSERMASSEN DAS SALZ IN DER SUPPE

Mag. Michael Gehbauer (*1962 in Wien) ist seit 2004 Geschäftsführer der WBV-GPA. Im Gespräch wird immer wieder auf Momente der nun 60-jährigen Geschichte der WBV-GPA Bezug genommen. Es zeigt sich, dass gegenwärtige Themen und Herausforderungen des sozialen Wohnbaus stark historisch bedingt sind und dass der Geschichte eine identitätsstiftende Funktion zukommt. Die Gegenwart wird zugleich aber stets auch von Erwartungen und Visionen der handelnden Akteure bestimmt. So wird im Gespräch auch der Bogen zu den aktuellen Perspektiven und den Visionen für die Zukunft der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte gespannt.

Im August 1953 wurde die gewerkschaftliche Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ins Leben gerufen. Herr Gehbauer, welchen Bezug haben Sie zur Gewerkschaft und deren Grundsätzen?

Ich bin in einer Gemeindebau-Wohnung im 23. Bezirk aufgewachsen. Schon während meiner Schulzeit habe ich mich für Anliegen meiner Mitschüler engagiert: zunächst als Klassensprecher, dann als Schulsprecher des Bundesrealgymnasiums Anton-Krieger-Gasse. Nach der Matura absolvierte ich den Präsenzdienst und verpflichtete mich für ein Auslandsjahr am Golan. In dieser Zeit wirkte ich beim Aufbau der überparteilichen »Vereinigung Demokratischer Soldaten Österreichs« mit.

Im Jahr 1982 begann ich Wirtschaft an der WU Wien zu studieren. Neben dem Studium arbeitete ich als Nachtportier in einer Pension. Dies war auch der Start meiner gewerkschaftlichen Aktivitäten im engeren Sinn. Gemeinsam mit zwei Kollegen ging ich daran, einen Betriebsrat zu installieren. Bei dieser Bemühung unterstützte uns Rudolf Kaske, heute Präsident der Wiener Arbeiterkammer und der Bundesarbeiterkammer. Später arbeitete ich in der Kreditkartenbranche und verhandelte mit den zuständigen Arbeitgebervertretern einen neuen Kollektivvertrag für diese Branche. Dabei wirkte Dwora Stein mit, die damals bei der Sektion Geld und Kredit der Gewerkschaft für Privatangestellte arbeitete.

Dort lernte ich Hans Sallmutter kennen, der damals Leitender Sekretär dieser Sektion war. Diese Begegnung sollte meinen weiteren beruflichen Werdegang bestimmen. Noch vor dem Abschluss meines Studiums wechselte ich in die GPA. Es waren für mich überaus anregende Jahre voller Herausforderungen in einem sehr engagierten Team, das Sallmutter führte. Ich habe mich in diesem Team und Umfeld sehr wohl gefühlt und dort eigentlich auch meine berufliche Zukunft gesehen. Es hat mich deswegen überrascht und etwas irritiert, als Sallmutter mir einen Wechsel in die WBV-GPA empfahl.

Der Wechsel zur WBV-GPA im Sommer 1993 ist Ihnen nicht leicht gefallen?

Nein, das ist er nicht. Die WBV-GPA war absolutes Neuland, das ich erst Schritt für Schritt erkunden musste. Meine ersten Stationen im Haus waren die Bereiche Hausverwaltung und Wohnungsberatung. Ich habe in diesen Jahren von Kolleginnen und Kollegen viel gelernt, insbesondere von Elisabeth Weihsmann und später auch von Günter Bischof. Und ich hatte das Glück, an verantwortungsvolle Aufgaben herangeführt worden zu sein. 1999 wurde ich zum Prokuristen bestellt,

Das Kerngeschäft ist der Neubau von geförderten Mietwohnungen. Werner Faymann hatte noch als Wiener Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung 2003 in seinem Vorwort zum Buch *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine. 50 Jahre WBV für Privatangestellte* geschrieben, dass qualitativ hochwertige Bauprojekte das Gütesiegel der WBV-GPA seien. Faymann betonte, dass sich unser Unternehmen als kreativer, sozial engagierter und zuverlässiger Partner bewährt habe. Als ein etablierter und zugleich innovativer Partner wird die WBV-GPA auch in Zukunft ihre Kompetenzen einbringen. Sie kann zur Verbesserung der aktuellen Situation des sozialen Wohnbaus viel beitragen.

Die WBV-GPA ist von engagierten Gewerkschaftern gegründet worden. Als erfolgreiche Unternehmung wurde sie rasch zu einem Vorzeige-Projekt der Angestelltengewerkschaft und Symbol für gewerkschaftliches Engagement. Ist das auch heute noch – oder wieder – der Fall?

Die WBV wurde seit ihren Anfängen von starken Persönlichkeiten der Angestelltengewerkschaft unterstützt und gefördert. Am Anfang war dies Friedrich Hillegeist,

»Die WBV-GPA kann zur Verbesserung der aktuellen Situation des sozialen Wohnbaus viel beitragen.«

2003 zum Geschäftsführer der Gasometer-Vermietungsgesellschaft und 2004 dann zum Geschäftsführer der WBV-GPA. Hans Sallmutter lag mit seinem Gespür, was mir beruflich Erfüllung bringen könnte, also richtig. Im August 2013 sind es bereits 20 Jahre gewesen, die ich für die WBV-GPA tätig sein darf.

Sozialer Wohnbau und leistbare Mieten waren große Themen des letzten Wahlkampfes. Erwarten Sie daraus Impulse für die WBV-GPA?

Die politischen Diskussionen über den sozialen Wohnbau, leistbare Mieten sowie eine Neubauoffensive zeigen auf, wie aktuell das Kerngeschäft der WBV-GPA ist.

später waren es Rudolf Häuser, Alfred Dallinger, Eleonora Hostasch und vor allem Hans Sallmutter. Die zuvor angesprochene breite Diskussion in der Öffentlichkeit über die Bedeutung des sozialen Wohnbaus trägt dazu bei, dass auch innerhalb der Gewerkschaft die Leistungen der WBV-GPA wieder stärker in den Blick gerückt sind. In diesem gesellschaftspolitisch so relevanten Bereich kann die WBV-GPA auch künftig Maßstäbe setzen. Sie wird weiterhin für Menschen qualitativ hochwertigen und leistbaren Wohnraum schaffen.

Für die 1956 gegründete Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft Öffentlicher Dienst ist die Mitglied-



schaft bei der Gewerkschaft mittlerweile keine Voraussetzung mehr zur Anmietung oder dem Erwerb von Wohnungen. Ist dies auch für die WBV-GPA denkbar?

Nein. Wir werden auch in Zukunft vor allem für unsere Gewerkschaftsmitglieder Wohnraum schaffen. Aber nicht alle unsere Mieterinnen und Mieter sind Mitglied der GPA. Seit den Anfängen der WBV-GPA wurde Gemeinden, die uns Baugründe günstig zur Verfügung stellten, im Rahmen von Baurechtsverträgen das Recht eingeräumt, einen Teil der Wohnungen selbst zu vergeben. Der Stadt Wien wird zum Beispiel ein Drittel aller von uns neu errichteten Wohnungen zur Vergabe angeboten.

Ist Wohnungseigentum ein Thema?

Wie alle anderen gemeinnützigen Bauvereinigungen, die öffentliche Förderungen in Anspruch nehmen, ist auch die WBV-GPA seit 1994 gesetzlich dazu verpflichtet, unter bestimmten Bedingungen den Mietern nach zehnjähriger Miet- und Nutzungsdauer die Möglichkeit zu geben, die Wohnung zu erwerben. Eine Kaufoption entsteht dann, wenn bei der Erstvermietung Eigenmittel

zur Finanzierung von Grund- und/oder Baukosten eingebracht werden, die einen bestimmten Betrag übersteigen. Derzeit sind es 65,55 Euro pro Quadratmeter.

Verwaltet die WBV-GPA viele Wohnhausanlagen, die über Mietwohnungen mit Kaufoption verfügen?

In Summe sind es noch relativ wenige. Aber durch die im Jahr 2000 erfolgte Festlegung des zuvor genannten Betrags ist es gemeinnützigen Bauvereinigungen heute kaum mehr möglich, günstigen Wohnraum zu schaffen und die Kaufoption durch Eigenmitteleinsatz oder Umfinanzierung zu vermeiden. Das liegt auch an der Entwicklung der Grundstückspreise. Deren Höhe nötigt uns oft, Mietwohnungen mit Kaufoption zu errichten. Was den Verwaltungsaufwand betrifft, ist damit jedenfalls ein beachtlicher Mehraufwand für die WBV-GPA entstanden. Und es ist bekannt, dass es bei Wohnhäusern mit mehreren Wohnungseigentümern und Mietern wesentlich schwieriger ist, einen Konsens zu finden, der zum Beispiel bei umfassenden Sanierungsarbeiten oder Maßnahmen, von welchen alle Hausbewohner profitieren könnten, notwendig ist.

Sie stehen Mietwohnungen mit Kaufoption also skeptisch gegenüber?

Ja. Vor allem deswegen, weil dadurch ein Grundprinzip des sozialen und gemeinnützigen Wohnbaus gefährdet ist, nämlich: qualitativ hochwertigen Wohnraum dauerhaft – sozusagen auf Bestandsdauer des Hauses – günstig zur Verfügung zu stellen. Denn in Wohnungseigentum übergegangene Wohnungen können von den Besitzern teuer und ohne mietrechtliche Beschränkungen vermietet oder überhaupt Gegenstand von Spekulationsgeschäften werden. Und dies würde den Prinzipien des gemeinnützigen Wohnbaus diametral zuwiderlaufen.

Gibt es Möglichkeiten, solchen Entwicklungen gegenzusteuern?

Alles steht und fällt letztlich mit den Grundstückspreisen. Ein Instrument, das diesen problematischen Tendenzen im Bereich des sozialen Wohnbaus entgegenwirkt, ist das Baurecht, mit dem im Wirkungsbereich des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes auch keine Wohnungseigentumsbegründung stattfinden kann.

Theoretisch könnte nach Ablauf der Baurechtsdauer die Gemeinde als Baurechtsgeberin Eigentümerin eines Hauses werden. Gibt es bereits Fälle, in welchen Gemeinden von der WBV-GPA errichtete Häuser erworben haben?

Diese Thematik ist noch nicht aktuell. In den 2020er und 2030er Jahren wird das freilich anders sein. Die WBV-GPA wird dann mit den Baurechtsgebern in Verhandlungen treten. Grundsätzlich sind mehrere Lösungen denkbar. Der Verkauf der Wohnhäuser ist nur eine Möglichkeit. Die Vertragspartner könnten sich auch auf eine Verlängerung der Laufzeit des Baurechtsvertrags einigen. Dann würde sich an den bestehenden Rechtsverhältnissen nichts ändern. Und dies würde wohl auch künftig die bewährte Betreuung der Altbestände ermöglichen. Der Ankauf der Grundstücke von Gemeinden wäre eine weitere Option.

Die ältesten Wohnhäuser werden bald 60 Jahre bestehen. Ist die Sanierung und Adaptierung der Altbestände dadurch ein Schwerpunkt der WBV-GPA geworden?

Ja, das ist richtig. Im Unterschied zu anderen Staaten sind Gebäude in Österreich ja so etwas wie Symbole für die »halbe« Ewigkeit. Sie prägen mitunter über viele

Jahrzehnte das Erscheinungsbild bestimmter Stadtviertel und Straßenzüge. Ihre Funktionalität und Qualität ist aber nur gewährleistet, wenn in die Instandhaltung über die Jahrzehnte hinweg entsprechend investiert wird. Nur dann ist die Wohnqualität sicherzustellen. Die WBV-GPA hat auf dem Sektor der Sanierung und Adaptierung in den vergangenen drei Jahrzehnten viel Erfahrung gesammelt. Sie kommt seit langem auch unserem eigenen Altbestand zugute. Durch die Bauerneuerungsrückstellung, die durch die von Mietern aufgebrachtten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gespeist wird, besteht ein geeignetes Instrument zur Finanzierung. Deshalb sind selbst unsere ältesten Häuser noch gut in Schuss und ihre günstigen Wohnungen sehr begehrt.

Ein anderer Schwerpunkt ist natürlich der Neubau.

Was bedeutet Bauen für Sie?

Das Bauen ist – ebenso wie das Wohnen – ein menschliches Grundbedürfnis, vielleicht auch vom Wunsch getragen, stetig zu wachsen. Bei den vielfältigen



Aufgaben der WBV-GPA ist die Bautätigkeit die Würze des täglichen Geschäfts. Bauen ist gewissermaßen das Salz in der Suppe. Bauen bedeutet gestalten, Neues erschaffen und schöpferisches Tätigwerden, das auch eine künstlerische Dimension umfasst. Es ist schön beizutragen, dass baukünstlerisch-architektonische Entwürfe Gestalt annehmen und ins Sichtbare treten.

Jeder Baugrund hat seine spezifischen Herausforderungen. Die große Herausforderung ist stets, das Bestmögliche zu realisieren. Häuser sind Erfahrungs-Räume, die in vielfältiger Weise von Menschen belebt werden. Bauend hinterlassen wir im Stadtraum Spuren. Und wir schaffen so Raum, der seinen Bewohnern wiederum Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Es ist eine wunderbare und zugleich verantwortungsvolle Aufgabe, zur Fülle dieser Möglichkeiten etwas beizutragen.

Eine Frage zu diesem reizvollen und zugleich herausfordernden Teil des Alltagsgeschäfts. Wie baut man überhaupt ein Wohnhaus?



Die Errichtung eines Wohnhauses ist ein komplexer und mitunter viele Jahre dauernder Prozess. Zum Gelingen tragen viele – innerhalb und außerhalb der WBV-GPA – bei, die in unterschiedlichen Phasen der Realisierung ihre Kompetenzen einbringen. Die Voraussetzung ist aber immer die Verfügbarkeit eines geeigneten Baugrundes.

Wie kommt die WBV-GPA zu geeigneten Baugründen?

Da gibt es mehrere Möglichkeiten. In Wien, wo wir am aktivsten sind, ist der wohnfonds_wien ein wichtiger Partner. Die Vergabe von Baugründen des Wohnfonds wird über Bauträgerwettbewerbsverfahren geregelt. Da gilt es, in Zusammenarbeit mit Architekten ein möglichst attraktives Projekt zu entwickeln.

Man ist jedoch immer einer von mehreren Teilnehmern, die alle darum bemüht sind, den Wettbewerb zu gewinnen. Die Entscheidung fällt eine Jury. Die Ausarbeitung eines Wettbewerbsbeitrags ist mit Kosten verbunden. Es liegt in der Natur der Sache, dass man nicht immer als Gewinner aus solchen Bauträgerwettbewerbsverfahren hervorgehen kann. Der Wohnfonds, ehemals Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, ist 1984 als Antispekulationsfonds gegründet worden. Er verwaltet und besitzt jedoch nur einen Teil der Baugründe in der Bundeshauptstadt.

Die WBV-GPA ist auch am freien Markt aktiv, wo es schwierig ist, zu günstigen Baugründen zu kommen. Aus diesem Grund setzt die WBV-GPA verstärkt auf Kooperationen mit gewerblichen Bauträgern, um gemeinsam größere Flächen zu erwerben. Als ein zuverlässiger Partner hat sich die Jörg Wippel gehörende WVG erwiesen. Die WVG errichtet freifinanzierte Eigentumswohnungen in Wien und Umgebung. Für uns eröffnet sich bei solchen Kooperationsprojekten die Möglichkeit, einen Teil der geplanten Wohnungen im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung zu realisieren. Dass wir natürlich auch mit gemeinnützigen Bauträgern bei vielen Projekten kooperieren, versteht sich von selbst.

In den ersten Jahrzehnten des Bestehens der WBV-GPA haben sich Funktionäre der Angestellten-gewerkschaft aktiv bei der Beschaffung von Baugründen beteiligt. Wie ist das heute?

Unsere Bautätigkeit in der Steiermark und in Niederösterreich ist durch entsprechendes Engagement von Funktionären verschiedener Ortsgruppen überhaupt erst in Schwung gekommen. Sie haben entscheidende



Vorarbeiten geleistet, die es der WBV-GPA ermöglichen, Baugründe außerhalb Wiens zu guten Konditionen zu erwerben. Mit der Etablierung der WBV-GPA, als verlässlicher Partner auf dem Gebiet des sozialen Wohnbaus, rückte diese Vermittlungstätigkeit in den Hintergrund. Entscheidend ist aber heute noch, dass man mit Menschen, die sich für ihre Gemeinde oder ihren Stadtbezirk engagieren, in regem Austausch ist. Denn sie kennen die lokalen Verhältnisse und Bedürfnisse ihrer Mitbürger am besten.

Als bewährte Partner im Bereich des sozialen Wohnbaus sind unsere zufriedenen Mieterinnen und Mieter, die sich in ihren Wohnungen sehr wohlfühlen, das beste Argument. Aber dennoch: Die Konkurrenz zwischen den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen ist groß. Und gewerbliche Bauträger können am freien Markt viel mehr für Baugründe bezahlen.

Die WBV-GPA war bislang in Wien, Niederösterreich und der Steiermark aktiv. Warum wird in der Steiermark nicht mehr gebaut?

Das liegt nicht zuletzt an der zuvor angesprochenen Konkurrenz zwischen den sehr zahlreichen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern. Die WBV-GPA konnte sich in Wien etablieren, ebenso im näheren niederösterreichischen Umland. In der Steiermark haben andere Wohnbauvereinigungen den Schwerpunkt ihrer Bautätigkeit gesetzt und ihre Netzwerke etabliert. Dennoch haben wir dort viele Wohnhäuser, die größtenteils in den Jahren 1954 bis 1970 errichtet wurden. In der Steiermark beschäftigen uns derzeit vor allem Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen an diesen Altbeständen. 2001 hatten wir außerdem die unter Denkmalschutz stehende Werksiedlung in Pöls saniert. Es ist nicht auszuschließen, dass auch wieder vereinzelt Neubauvorhaben folgen könnten.

Als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen ist die WBV-GPA auf Förderungen der öffentlichen Hand angewiesen – wie sehen diese Förderungsmöglichkeiten derzeit aus?

Für die Wohnbauförderung sind seit 1989 ausschließlich die Bundesländer zuständig. Sie haben unterschiedliche Durchführungsbestimmungen und Förderrichtlinien entwickelt. Dies gilt auch für die Förderung von Sanierungen und Adaptierungen von Altbeständen aus öffentlichen Mitteln. In Wien, wo wir traditionell

am aktivsten sind, gewährt die Stadt im Rahmen der Objektförderungen Darlehen und Zuschüsse.

Wie wird ein Bauvorhaben finanziert?

Die Finanzierung von Bauvorhaben steht auf drei Säulen. Die wichtigste ist die Wohnbauförderung, die den sozialen Wohnbau überhaupt erst ermöglicht. Hinzu kommen Fremdkapital durch Bankdarlehen und Eigenmittel der Wohnungswerber. Bei der Wohnbauförderung in Wien ist wesentlich, dass bis zur erfolgten Rückzahlung der am Kapitalmarkt aufgenommenen Fremdmittel, lediglich die Zinsen der gewährten Landesförderung zu zahlen sind. Das von der WBV-GPA erwirtschaftete Eigenkapital ermöglicht uns den Ankauf von Baugründen. Es ist zudem ein wichtiger Faktor für die Bonität des Unternehmens. Im Interesse der Wohnungswerber versuchen wir, Fremdkapital zu möglichst günstigen Konditionen aufzunehmen. Die Eigenmittel der Mieter reduzieren den Finanzierungsbedarf und werden bei Ausübung der Kaufoption auf den Kaufpreis angerechnet.

Bis gegen Ende der 1960er Jahre war es möglich, 90 Prozent der Baukosten mit Hilfe von Darlehen des Bundes, der Länder und der Gemeinden zu finanzieren. Wie sieht dies heute aus?

In Wien lassen sich mit Förderungsdarlehen ca. ein Drittel der Baukosten finanzieren. Wir sind darum bemüht, den Anteil der von Wohnungswerbern aufzubringenden Eigenmittel mit maximal 12,5 Prozent zu begrenzen. Der Rest muss über Bankdarlehen finanziert werden.

Wie wird die Bauabwicklung organisiert?

Die Bauabwicklung erfolgt im Wesentlichen in sieben Schritten. Der erste ist die Projektentwicklung mit anschließender Architektur-Planung. In einem zweiten Schritt wird um Wohnbauförderungsmittel angesucht. Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie sind die vier wesentlichen Beurteilungskriterien des Grundstückbeirats der Stadt Wien, der über die Förderungswürdigkeit von Projekten entscheidet. Nach erfolgter Förderungszusage wird um die Baubewilligung angesucht. Nach erfolgter Erteilung durch die Baubehörde können die für den Bau erforderlichen Leistungen öffentlich ausgeschrieben werden. Und nach der Auswahl der Unternehmen beginnt das Bauvorhaben endlich Gestalt anzunehmen.

Für die WBV-GPA ist dies stets ein großes Ereignis. Die »Trilogie am Bau« bestehend aus Spatenstich, Gleichfeier und Schlüsselübergabe wird gemeinsam mit unseren Partnern gebührend gefeiert. Das Fest anlässlich der Schlüsselübergabe ist das emotional wohl Bewegendste. Es berührt stets aufs Neue, wenn die Wohnungen bezogen werden und glückliche Bewohner zufrieden mit der von uns geleisteten Arbeit sind. Im anschließenden sechsten Schritt gilt es Mängel zu beheben; jeder Neubau leidet leider mehr oder weniger an »Kinderkrankheiten«. Die Endabrechnung eines Bauvorhabens bildet den Schlussakt einer Bauabwicklung.

Erfolgreiche Projektabwicklungen sind wohl nur mit einem engagierten Team möglich. Welche Veränderungen haben sich innerhalb der WBV-GPA in den vergangenen 20 Jahren vollzogen?

Der Arbeitsumfang und unsere Betätigungsfelder sind stetig gewachsen. Das spiegelt sich sowohl in der inneren Struktur der WBV-GPA als auch in der Anzahl ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wider. Unser Unternehmen umfasst heute neben der Geschäftsführung die Bereiche Projektentwicklung, Wohnservice, Rechnungswesen, Hausverwaltung, Technische Hausverwaltung/Sanierung, Wohnungskauf/-eigentum, Wohnungswechsel, Sekretariat/Telefonzentrale und Studentenheimverwaltung. Derzeit tragen 38 Angestellte in der Werdertorgasse zum Erfolg der WBV-GPA bei. Branchenkollegen sind immer wieder überrascht, dass wir mit diesem relativ kleinen Team so effizient arbeiten. Der gewerkschaftliche Hintergrund ist die Basis für das große Engagement, das die Angestellten der WBV-GPA immer schon ausgezeichnet hat.

Es fällt auf, dass bis in die 1990er Jahre hinein bestimmte Architekten für die WBV-GPA besonders häufig tätig waren. Was waren die Gründe hierfür und warum ist das heute anders?

Während der ersten Jahrzehnte der WBV-GPA waren Architekten noch Generalisten, die nicht selten auch Baugründe vermittelt hatten. Haben sich Kooperationen bewährt, sind daraus mitunter langjährige Partnerschaften entstanden. Als in den 1990er Jahren begonnen wurde, die Errichtung von qualitativ hochwertigen Wohnungen durch Bauträgerwettbewerbe zu organisieren, wirkte sich dies auch auf die berufliche Praxis vieler Architekten aus. Sie begannen sich auf

ihr Kerngeschäft zu beschränken: die Planung. Und das führte auch zu mehr Wettbewerb innerhalb der Architektenschaft.

Diese Wettbewerbe förderten wohl auch die Ausbildung der vielfältigen und individuellen Formensprachen in der Architektur. Bei der Vielfalt ihrer Ausdrucksmöglichkeiten scheint Individualität das sie Verbindende zu sein.

Das sehe ich auch so. Seit gut drei Jahrzehnten wird im sozialen Wohnbau großer Wert auf Vielfalt und Unverwechselbarkeit gelegt. Möglichst optimale Lösungen, in städtebaulicher Hinsicht und natürlich auch die Bedürfnisse und Ansprüche der Wohnungswerber betreffend, lassen sich nur durch etwas Besonderes erfüllen. Jedes Bauvorhaben bietet Architekten die Möglichkeit, ihre individuelle baukünstlerische Handschrift weiterzuentwickeln.

Nach welchen Kriterien werden von der WBV-GPA Architekten ausgewählt?

Der Auswahl der Architekten geht der Erwerb eines Baugrundes voraus. Jedes Grundstück eröffnet verschiedene Optionen. Wir entwickeln in der WBV-GPA Ideen, was an diesem Ort realisiert werden könnte. Das sind spannende und kreative Prozesse der Projektentwicklung. Die Vorfreude auf das Bauen wird immer größer, je deutlicher eine Idee Gestalt annimmt, je ausgereifter ein Projekt ist. Wir laden dann Architekten ein, von welchen wir uns spannende Lösungsvorschläge erwarten. Wir sind offen für Neues, das uns freilich überzeugen muss. Diese seit langem bewährte Praxis des »internen« Wettbewerbs erklärt die Vielfalt an Architekten, die in den vergangenen 15 Jahren für die WBV-GPA tätig waren.

Die WBV-GPA konnte sich dadurch als Wohnbauunternehmen positionieren, das für ein weites Spektrum an qualitativ hochwertigen Gebäuden mit leistbaren Wohnungen steht. Das ist nicht Architektur »von der Stange«, sondern Architektur, welche die individuellen Handschriften zahlreicher Architekten trägt. Einen Eindruck davon vermittelt unsere Publikation *Siebzehn/06-11*. Sie thematisiert 17 Bauvorhaben der Jahre 2006 bis 2011. Unsere Mieterinnen und Mieter identifizieren sich mit diesen einmaligen, eben individuellen Häusern. Individualität stärkt Identifikation, das ist ein wesentlicher Aspekt des zeitgemäßen sozialen Wohnbaus.

Als ein sozial sehr engagiertes Unternehmen sind wir für eine Vielzahl an Partnern, ob Architekten, Vereine oder andere Institutionen der Sozial-, Bildungs-, Gesundheits-, Arbeitsmarkt- und Integrationspolitik interessant. Und die nun 60-jährige Geschichte des Unternehmens zeigt, dass wir uns als verlässlicher Partner bewährt haben.

Überblickt man die Bautätigkeit der jüngeren Zeit, fällt auf, dass sich das Betätigungsfeld der WBV-GPA über den klassischen Wohnbau hinaus erweitert hat. Ich denke zum Beispiel an das 1998 eröffnete Flüchtlingswohnheim in der Zinnergasse.

Das nach Kardinal Franz König benannte Heim in Simmering ist ein Beitrag, die dramatische Situation von Menschen in großer Not zu lindern. Das in Kooperation mit dem Integrationsfonds realisierte Haus wurde 1998 mit dem Österreichischen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Ein weiteres Projekt, auf das wir sehr stolz sind, ist das 2007 eröffnete »neunerhaus« in der Kudlichgasse. Es handelt sich um ein Heim für Obdachlose und erfüllt als solches den sozialpolitischen Auftrag unserer von gewerkschaftlichen Idealen geprägten Unternehmensphilosophie.

wiederum den bildungspolitischen Zielen der GPA. Was dieses Schulgebäude einzigartig macht, ist die Integration von zwei Seniorenwohngemeinschaften. Das ist ein Meilenstein im Schulbau. Die lernende junge Generation und die lernoffene ältere Generation sind unter einem Dach vereint. Diesem Haus mit Zukunft widmeten wir 2009 das Buch *Schule leben*.

Als Historiker freut es mich sehr, dass die WBV-GPA seit vielen Jahren regelmäßig Publikationen vorlegt, die vom Bewusstsein zeugen, für den sozialen und gemeinnützigen Wohnbau Wichtiges zu dokumentieren. Mir scheint, dass stets der Mensch im Mittelpunkt dieser Publikationen steht.

Für uns ist das Wohnen ein menschliches Grundbedürfnis. Die WBV-GPA ist seit ihren Anfängen darum bemüht, kostengünstige Wohnungen bereitzustellen, in welchen sich ihre Bewohner so richtig zuhause fühlen können. Das gilt auch für die Häuser als solche mit ihren Außenanlagen. Die WBV-GPA hat auf Gemeinschaftliches immer schon großen Wert gelegt. Das entspricht der gewerkschaftlichen Tradition. 1993, zum 40-Jahr-Jubiläum, war erstmals eine umfangreichere Publikation vorgelegt worden. Sie trug den Titel *Gelebte Demokratie*.

»Individualität stärkt Identifikation, das ist ein wesentlicher Aspekt des zeitgemäßen sozialen Wohnbaus.«

Im 2001 abgeschlossenen Gasometer-Projekt ist auch ein Studentenheim integriert. Von der WBV-GPA konnten seitdem noch zwei weitere Heimstätten für junge Studierende errichtet werden. Und ein viertes wird von uns in Aspern gebaut. Es ging als Siegerprojekt aus einem Wettbewerb hervor. Außerdem engagieren wir uns auch im Schulbau. Das von uns errichtete Gebäude für das Evangelische Gymnasium Wien in Simmering beherbergt auch ein Werkschulheim. Das Gymnasium bietet seinen Schülern damit die Möglichkeit einer zusätzlichen Lehre. Diese duale Ausbildung entspricht

Die WBV-GPA war 1989 die erste gemeinnützige Wohnbauvereinigung, die ein Mietermitbestimmungsstatut ausgelobt hat. Wir haben damit sehr positive Erfahrungen gemacht. Die Praxis des Dialogs und das Bemühen, gemeinsam möglichst optimale Lösungen zu finden, wird von vielen unserer Mieterinnen und Mieter sehr geschätzt.

Bei der Broschüre *Menschen am Bau* von 2001 war es uns ein Anliegen, an die Leistungen jener zu erinnern, die Wohnraum für uns durch ihrer Hände Arbeit schaffen. Wir wählten den Gasometer B für dieses Projekt.



Marianne Greber hat die eindrucksvollen Fotos gemacht, welche die Baufortschritte dokumentieren. Der Gasometer B war nicht nur für die WBV-GPA, sondern auch für die Bauarbeiter eine sehr große Herausforderung.

Wichtige Partner der WBV-GPA und Vermittler zwischen ihr und den Mietern sind die von uns angestellten Hausbesorgerinnen und Hausbesorger. Im Jahr 2000 wurde das Hausbesorgergesetz außer Kraft gesetzt. Damit war ein Berufsstand zum Sterben verurteilt. Das bedeutete auch für die WBV-GPA einen massiven Einschnitt in über Jahrzehnte bewährte Formen gemeinschaftlicher Hausverwaltung und -betreuung. Wir haben dieser Problematik 2009 ein Buch gewidmet. Mit *Hausbesorgungen. Portraits eines Berufes* erinnern wir auch an die »Seelen des Hauses«, wie das meine Kollegin Andrea Holzmann formuliert hat.

Das gesellschaftspolitisch höchst relevante Thema »Integration« ist auch ein großes Thema der WBV-GPA. Wir konnten mit einigen Bauvorhaben Integration fördern. Ein Beispiel ist das Integrationsprojekt

Simmeringer Hauptstraße 192a. Wir haben es nach gewonnenem Wettbewerb gemeinsam mit dem Wiener Kulturverein »Hallamasch« realisiert. Auch die Sanierung des Kauerhofes stellt einen wichtigen Beitrag der WBV-GPA zur Förderung des Miteinanders von Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen dar. Für dieses Sanierungsprojekt wurde der WBV-GPA 2009 ein Stadterneuerungspreis verliehen. Unsere Erfahrungen flossen in das 2011 veröffentlichte Buch *Weltenwanderungen. Integration und Integrität*.

Herr Gehbauer, Sie haben gemeinsam mit Shapeshifters-Gründer Erich Pöttschacher das Motto der WBV-GPA »Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.« entwickelt. Das war auch der Titel der Broschüre zum 50-Jahr-Jubiläum der WBV-GPA im Jahr 2003. Was verstehen Sie unter Maßstab und Meilenstein?

Ein Maßstab ist einmal eine Orientierungshilfe. Der Maßstab für unser Handeln ist der Mensch mit seinen sich wandelnden Wohnbedürfnissen. Im wirtschaftlichen

Kontext ist die Realisierungsgrundlage ein Maßstab. Im Rahmen unserer finanziellen Möglichkeiten geht es beim Bauen darum, das rechte Maß zu finden, um so das Bestmögliche zu realisieren. Das Bestmögliche sind qualitativ hochwertige und kostengünstige Wohnungen für unsere Mieterinnen und Mieter in einem guten Wohnumfeld mit Gemeinschaftseinrichtungen. Wenn das glückt, können Meilensteine im sozialen Wohnbau gesetzt werden.

Manche dieser Meilensteine wurden durch Preise gewürdigt. Wir erhielten zum Beispiel drei Stadterneuerungspreise für Althausanierungen im 7. Wiener Gemeindebezirk, einen Preis für besonders energiesparende Sanierung und einen für den Kauerhof. Als Meilensteine können sich auch geglückte Innovationen erweisen. Das bereits erwähnte Schulgebäude wäre eine solche – oder das Frauenwohnprojekt [ro*sa] im 22. Bezirk. Das innovative Moment war dabei die gemeinsame Entwicklung des Projekts mit einer »Baugruppe«, dem Verein »Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt«, und zwar von Anfang an. Die intensive gemeinsame Entwicklung des Projekts war für die WBV-GPA eine neue, wertvolle Erfahrung, die mit der Baugruppe »Queerbau« in Aspern eine Fortsetzung finden soll. Wir sind auch der Meinung, dass Baugruppen künftig eine große Rolle im Wohnbau spielen werden. Und das Mietermitbestimmungsstatut ist natürlich ein Meilenstein in der Geschichte des gemeinnützigen sozialen Wohnbaus in Österreich.

Wenn wir einen Blick in die Zukunft werfen: Welche Perspektiven eröffnen sich aus Ihrer Sicht für die WBV-GPA?

Beim Erwerb von Baugründen und der Errichtung von Neubauten wird die WBV-GPA künftig verstärkt auf Kooperationen mit anderen gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern setzen. Solche Kooperationen haben sich in den letzten Jahren bereits bewährt. Ein Beispiel ist das Großprojekt »Waldmühle Rodaun« mit 450 Wohnungen am Wiener Stadtrand, das gemeinsam mit dem ÖSW, der Wien Süd und der Familienwohnbau realisiert wird. Es soll 2016 abgeschlossen werden. Ein anderes Kooperationsprojekt mit kompetenten Partnern in den Bereichen Soziale Nachhaltigkeit, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung entsteht derzeit in der Podhagskygasse im 22. Bezirk; mit dem Projekt »Kostengünstiges Bauen – Modell Anger/Shared

Space« kommt die WBV-GPA ihrem Auftrag, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, einmal mehr nach. Und ein drittes zukunftsweisendes Kooperationsprojekt sei noch genannt: Auf dem ehemaligen Areal der Straßenbahnremise Breitensee in Penzing verwirklicht die WBV-GPA zusammen mit der »ÖSW Karree Breitensee ErrichtungsgmbH« einen großen Gebäudekomplex. Unser Teil umfasst knapp 90 Wohnungen sowie Räumlichkeiten unter anderem für eine Bezirksaußenstelle der WGKK, eine Volkshochschule, einen Kindergarten und eine Arztpraxis. Wir wollen auch in Zukunft mit verschiedensten Partnern, die sich wie wir sozial engagieren, gemeinsam Bauvorhaben realisieren. Die Errichtung von qualitativ hochwertigen und leistbaren Wohnungen wird aber selbstverständlich das große Anliegen der WBV-GPA bleiben. Dazu wird es auch notwendig sein, dass die Wohnbauförderung als Finanzierungsinstrument für den sozialen Wohnbau weiter bestehen bleibt.

Abschließend möchte ich Sie fragen, welche Visionen Sie gerne noch mit Ihrem Team realisieren würden?

Die Zukunftsvision unserer Projekte ist für mich mit drei Begriffen verbunden, die eine Weiterentwicklung unserer Unternehmensphilosophie bedeuten: sozial – kostengünstig – innovativ. Da treffen sich – ganz im gewerkschaftlichen Sinn – Tradition und Innovation. Neue Technologien wie Solaranlagen, LED, Geothermie, Energiespeicher und so weiter sind auf Einsetzbarkeit im sozialen Wohnbau zu überprüfen. Kreativität, Offenheit den gestellten Herausforderungen gegenüber, ein ausgeprägtes Kostenbewusstsein und großes soziales Engagement haben in der Vergangenheit so manche Vision Wirklichkeit werden lassen. In diesem Sinne wollen wir auch künftig wirken, um weitere Maßstäbe und Meilensteine zu setzen.

Das Gespräch führte Elmar Schübl.



Interview mit Mag.^a Andrea Holzmann

WIR HABEN EIN GESICHT

Mag.^a Andrea Holzmann ist seit 2009 Geschäftsführerin der WBV-GPA. Im Gespräch geht es um das Politische im Wohnbau und die Aufgaben der beziehungsweise die Anforderungen an die Gemeinnützigkeit sowie um die verschiedenen Aspekte des Zusammenlebens und welchen Stellenwert soziale und kulturelle Initiativen haben.

Was bedeutet Wohnen eigentlich für Sie? Wieviel hat es mit dem Leben zu tun?

Ganz viel. Wohnen ist eigentlich alles. Es bedeutet Geborgenheit, Familie, Beziehungen, Regeneration. Kreativität. Alles, was das Leben ausmacht, hat mit Wohnen zu tun.

Die eigene Wohnung ist jener Platz, wo man hingehört?

Genau. In der Wohnung kann man tun, was man will. Man muss sich dafür nicht in Schale werfen, es schaut einem keiner zu, wenn man einfach nur so herumknotzt. Die eigene Wohnung ist wahrscheinlich der einzige Ort, an dem man ganz bei sich selber ist.

Also muss es auch ein Ort sein, an dem man gern ist?

Das ist zu hoffen. Es sollte ein geschützter Raum sein. Und dieser Begriff beschränkt sich nicht nur auf die Wohnung, er erstreckt sich auch auf die Wohnumgebung. Die Anlage, die Nachbarschaft, das Grätzl.

Wenn man auf dem Heimweg wäre, und sich dabei fürchten müsste...

Das wäre eine schreckliche Vorstellung. Wenn man etwa auf dem Weg fürchten müsste, diesen oder jenen Menschen zu treffen. Wenn man sich im Stiegenhaus unwohl fühlt. Oder wenn es Angsträume gibt, die man durchqueren muss.

Kennen Sie das auch persönlich?

In meiner Umgebung ist das Gottseidank nicht so. Ich wohne im siebenten Bezirk, in einer Anlage, die mit öffentlichen Geldern saniert worden ist. In einem Grätzel, das für mich wie ein Wohnzimmer ist.

Ist es denn nicht eine private Angelegenheit, wie man sein Wohnumfeld gestaltet? Ist die Politik dafür zuständig?

Oja, selbstverständlich! Ich hab weder mein Grätzel selbst gestaltet noch das Haus, in dem ich wohne. Da hab ich mich bloß eingemietet, ich habe es so vorgefunden, wie es ist. Ich kann zu meinem Umfeld zwar ein bisschen beitragen. Ich kann beeinflussen, wie gut ich mit den Nachbarn auskomme. Aber die Bereitstellung von Wohnraum ist keine Privatsache und darf keine sein. Gerade in Wien, wo 60 Prozent der Bevölkerung im geförderten Wohnbau wohnen.

Warum?

Wien ist gerade für seine Wohnpolitik international bekannt. Ich war eben in New York, gemeinsam mit dem Wohnbaustadtrat Ludwig. Dort haben die Leute nur so gestaunt darüber, was es bei uns alles gibt. Dass Wohnraum, der gute Qualität hat, auch leistbar ist: Als

Miete leisten kann. Dass ich keine Angst habe vor der nächsten Heizkostenabrechnung und davor, da eventuell etwas nachzahlen zu müssen. Dass ich nicht fürchten muss, meine Wohnung zu verlieren, wenn in meinem Leben ein kleinerer oder größerer Zwischenfall passiert. Wenn der Partner seine Arbeit verliert, zum Beispiel, oder wenn ich krank werde.

Menschen sollen die Sicherheit haben, am selben Ort bleiben zu können, auch wenn sich ihre Lebensumstände verändern?

Ja. In anderen Städten ist es ganz normal, dass Mieter einfach rausgedrängt werden, wenn sich irgendwer davon einen Vorteil verspricht. Ein Haus wird saniert, ein Viertel aufgewertet, eine Gegend wird hip – und die Leute stören dabei, die müssen weg.

Das Ziel in der Wiener Wohnpolitik ist also, eine soziale Mischung in den Wohnvierteln herzustellen?

Ja, dazu stehe ich. Deswegen halte ich es auch nicht für sinnvoll, bei Gemeindebaumietern alle paar Jahre einen Gehaltscheck durchzuführen und Menschen mit höherem Einkommen aus den Anlagen rauszudrängen – im Gegenteil: Es ist wünschenswert, dass Leute mit besserem Einkommen im Gemeindebau wohnen.

»Heute können junge Leute in ordentliche eigene Wohnungen ziehen, wenn sie wollen. Und das ist gut so.«

Wienerin, als Wiener weiß man oft gar nicht, dass das woanders überhaupt nicht selbstverständlich ist. Erst von außen betrachtet, im Vergleich zu anderen Städten, lernt man es zu schätzen.

***Was bedeutet »leistbarer Wohnraum«?
Wo verläuft denn die magische Grenze,
wieviel Wohnen kosten darf?***

Ich würde das nicht an Prozenten vom Einkommen oder anderen Zahlen festmachen. »Leistbar« ist, wenn ich mir keine Gedanken machen muss, ob ich mir die

Das heißt aber, der gemeinnützige Wohnbau ist nicht in erster Linie für Bedürftige da?

Genau. »Social housing« in anderen Ländern bedeutet meistens: Das sind Sozialbauten der übelsten Sorte, die fast ausschließlich für die Armen und Perspektivlosen gedacht sind. Bei uns hingegen bezeichnet man mit diesem Wort eine Art Wohnbau, der innovativer und qualitativ hochwertiger ist als der private. Diesen Unterschied muss man Ausländern immer erst mit Zahlen und Beispielen und Bildern erklären, sonst glaubt uns das keiner.



Anderswo wohnen die Reichen in Reichengettos und die Armen in Armengettos. Und an der Wohnadresse, die jemand nennt, kann man oft den sozialen Status ablesen.

Richtig, und genau das ist nicht gut. In Wien sagen Sie jemandem, Sie wohnen im Zehnten – aber das verrät nicht zwangsläufig etwas über Ihre Lebensverhältnisse. Sie können in Favoriten sehr luxuriös wohnen. Umgekehrt können Sie auch im Neunzehnten wohnen und Arbeiterin sein. Das ist doch großartig!

Was bedeutet es für junge Leute, sich eine eigene Wohnung leisten zu können?

Auch das ist anderswo nicht selbstverständlich, aber es ist sehr wichtig. Aus der Elternwohnung auszuziehen, bedeutet Freiheit. Es bedeutet, seine eigenen Entscheidungen zu treffen. Vielleicht war dieses Bedürfnis früher, in meiner Generation, noch stärker als heute. Uns haben es die Eltern nicht so gemütlich gemacht. Man wollte weg von daheim, aber das war gar nicht so einfach. Es gab möblierte Untermietzimmer, Ablösen, Wohnungen ohne Klo, ohne Badezimmer, schrecklich, und das ist gar nicht so lange her! Heute können junge

Leute in ordentliche eigene Wohnungen ziehen, wenn sie wollen. Und das ist gut so.

Suchen Menschen beim Wohnen eigentlich immer die Nähe von anderen, die ähnlich sind wie sie?

Schon. Sie suchen meistens Menschen, die in einer ähnlichen Lebensphase sind. Wenn wir Reihenhaussiedlungen bauen, wird das ganz deutlich: Da ziehen dann lauter junge Familien mit kleinen Kindern ein.

Wie ist das bei Ihnen persönlich?

Ich bin auch gern unter Meinesgleichen. Aber ich hab gleichzeitig gern, wenn in meiner Umgebung auch Menschen mit anderen Alltagsgewohnheiten sind. Ich hab früher im Volkertviertel im zweiten Bezirk gewohnt, dort war ich extrem gern. Rundherum wohnten damals Menschen vom Balkan, Türken, Arbeiter und viele alte Leute. Wir hatten nicht allzu viel gemeinsam, aber es war interessant, all diese verschiedenen Menschen rundherum zu haben. Es ist bis heute mein Lieblingsviertel. Wo ich jetzt wohne, im Siebenten, vermisse ich diese Vielfalt ein bisschen.



Kann man diese Vielfalt bewusst herstellen?

Etwa von Seiten der Politik?

Ja, das kann man durchaus. Es gibt die Diskussion über die Vergabe von Gemeindebauwohnungen. Früher hat man da ganz bewusst von oben eingegriffen und die Belegung der Wohnungen im Sinn der sozialen Durchmischung gesteuert. Heute allerdings, wo alles objektivierbar sein muss, ist das nicht mehr in demselben Ausmaß möglich. Ich wäre eigentlich dafür, dass die Politik in solchen Fragen wieder mehr Einfluss nimmt. Dass sie die Dinge in die Hand nimmt und gestaltet. Das ist im Moment zwar nicht so gefragt, aber ich finde eigentlich, genau dafür ist Politik da.

Wie wichtig ist es etwa, dass verschiedene Generationen beim Wohnen zusammenkommen, alte und junge?

Im Prinzip sehr wichtig. Wir erfahren es manchmal zufällig, wenn sich ein engerer Kontakt in der Nachbarschaft ergibt. Wenn etwa die pensionierte Lehrerin den Kindern von nebenan, die in der Schule nicht gut zu recht kommen, privat und kostenlos Nachhilfe gibt. Solche Beziehungen könnte man sicher auf eine breitere

Basis bringen, da wird noch viel zu wenig gemacht. Es gibt in Wien ja genug alte Leute, die einsam sind. Und es gibt genügend Bereiche, wo sie sich sinnvoll einbringen könnten. Die Wiener sind ja nur auf den ersten Blick grantig. Auf den zweiten Blick sind sie sozial oft sehr engagiert.

Wenn über Kinder geschimpft wird, klingt das aber manchmal sehr anders.

Kinderfeindlichkeit ist bei uns leider wirklich sehr verbreitet. Interessant ist auch, wie schnell diese Haltung auf Neo-Österreicher abfährt. Aber das darf man nicht widerspruchslos hinnehmen. Wir stehen dazu, dass wir in unseren Bauten attraktive Innenhöfe wollen, speziell auch attraktive Kinderspielplätze. Dorthin kommen selbstverständlich nicht nur die Kinder aus der Anlage, sondern auch fremde von außen. Etwa wenn Kinder ihre Freunde zum Spielen mitbringen.

Das dürfen und sollen sie auch?

Aus unserer Sicht ja. Aus Sicht der Bewohner ist das nicht immer so willkommen. In einer unserer Anlagen

hatten wir vor Monaten eine Mieterversammlung, wo furchtbar über den Kinderlärm geklagt wurde. Einer der Bewohner, ein Rom übrigens, der selber drei im Hof spielende Kinder hat, ließ sich daraufhin in den Mieterbeirat wählen und versprach, dafür zu sorgen, dass es zu manchen Zeiten ein bisserl ruhiger wird. Seither ist dort Ruhe und es gibt keine Konflikte mehr. Ich weiß auch nicht genau, wie er das gemacht hat.

Wie kann Wohnpolitik die Kommunikation zwischen verschiedenen Gruppen aktiv beeinflussen?

Indem man die Wohnungsgrößen möglichst wild durcheinandermischt?

Die Wohnungsgrößen sind sicher ein Faktor. Wir bauen ohnehin immer gemischte Größen in jeder Anlage. Sehr gefragt sind derzeit die Smart-Wohnungen. Aber auch um die kostengünstigen alten Wohnungen ist ein G'ritt – dort kann man um sagenhaft niedrige Mieten wohnen.

Die Altersstruktur der österreichischen Bevölkerung hat sich im Vergleich zu den siebziger Jahren jedoch stark verändert. Es gibt immer mehr Singles, immer mehr alleinstehende alte Menschen und immer weniger Kinder. Braucht man da überhaupt noch große Wohnungen?

Oja. Denn es gibt noch Familien mit vielen Kindern und mehreren Generationen – nicht nur, aber auch bei Zuwanderern. Außerdem sind die Ansprüche gestiegen. Jeder hat heute gern 100 Quadratmeter, auch für die Kleinfamilie.

Wir brauchen mehr Platz als früher?

Und wie. In den siebziger Jahren rechnete man pro Person mit 25 Quadratmetern, heute mit vierzig. Und wenn man die Leute fragt, wieviel sie sich wünschen, geht das noch weit über vierzig hinaus.

Aber die Arten des Zusammenlebens sind heute anders als früher. Da wird man doch auch andere Grundrisse für die Wohnungen brauchen. Sind die Standardwohnungen für die Kleinfamilien, die heute noch gebaut werden, überhaupt noch zeitgemäß?

Das ist eine interessante Frage. Ich höre seit vielen Jahren Diskussionen über Grundrisse von Wohnungen. Es heißt immer, die müssten flexibler werden und verschiedene Nutzungen zulassen, ganz andere als bisher. Interessant ist nur: Wenn wir flexible Grundrisse anbieten – dann wird das zwar geschätzt, aber selten genutzt.

In manchen Wohnungen gibt es Wände, die sind von Anfang an so konstruiert, dass man sie versetzen und den eigenen Bedürfnissen anpassen kann – das tut aber kaum einer.

Die Menschen nehmen einfach das an, was man ihnen bietet?

Ja, es scheint so. Das ist erstaunlich. Ich kann mir zum Beispiel vorstellen, dass viele langjährige Paare gern auf andere Art zusammenleben würden – jeder mit seinem eigenen Schlafzimmer, mit getrennten Bereichen, eher wie in einer Art Wohngemeinschaft. Aber die wenigsten tun das tatsächlich. Die schlafen jahrzehntelang gemeinsam im Schlafzimmer, obwohl sie das vielleicht gar nicht unbedingt wollen. Und extra gibt's dann eventuell noch ein Arbeitszimmer für den Mann.

Wie erklären Sie sich das? Weil sich Menschen andere Arten zu wohnen gar nicht vorstellen können?

Wahrscheinlich. Die wenigsten Menschen überlegen sich zuerst: Wie lebe ich? Wie will ich leben? Und entwickeln danach erst die Zimmereinteilung für ihre Wohnung. Erst die Bedürfnisse definieren, dann gestalten – das ist schwierig. Lieber nimmt man das, was man kennt. Küche, Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer. Man ist von dem geprägt, was man kennt. Man kennt es so, deswegen wohnt man so.

Womit wir wieder beim Thema Vertrautheit wären, Gewohnheiten – wie ganz am Anfang unseres Gesprächs.

Ja. Wir machen uns in der Wohnbauvereinigung viele Gedanken über die Zukunft, über mögliche Veränderungen – aber so schnell, so radikal werden sich die Dinge wohl nicht ändern.

Welche Art Qualität muss eine Wohnung noch bieten? Was wollen die Leute?

Ein Balkon ist ganz ganz wichtig. Der ist inzwischen sogar vorgeschriebener Standard bei Neubauten. Wenn man die Leute fragt, was sie wollen, antworten sie: Ruhe, Grünraum, Anbindung an die Öffis.

Wie wichtig sind Gemeinschaftsflächen, gemeinsam genützte Räume, wie Spiel- oder Hobbyräume, Werkstätten?

Das wird von Mieterseite überhaupt nicht nachgefragt. Wenn es da ist, ist es fein, und bei manchen

Gelegenheiten ist man froh, wenn die Räume da sind – etwa für die Mieterversammlung oder für den Kindergeburtstag. Aber oft ist es anfangs sogar so, dass wir die Räume bespielen müssen. Wenn sich alle dran gewöhnen und draufkommen, was man damit alles machen kann, können diese Räume jedoch extrem wichtig werden – für die Atmosphäre im Haus, für den Zusammenhalt. In einem Fall haben wir einen Gemeinschaftsraum von einer Künstlerin gestalten lassen, gemeinsam mit Jugendlichen aus dem Haus, das ist sagenhaft gut angekommen.

Beim Wohnen kommen also die Leut' z'amm?

Unbedingt. Die Menschen sind normalerweise sehr individuell unterwegs, aber wenn's drauf ankommt, können sie zusammenhalten – und nicht nur, wenn es darum geht, bei der Hausverwaltung etwas durchzusetzen. Es gibt immer wieder MieterInnen, die in den Anlagen Feste organisieren und die Vorbereitungsarbeiten übernehmen. An einem Kunstprojekt in einer neuen Anlage, das ursprünglich für Kinder und Jugendliche gedacht war, haben sich letztlich auch Erwachsene beteiligt. Auch schöne Nachbarschaftsbeziehungen gibt es, das bekommen wir immer wieder mit.

gibt es natürlich viele. Aber nie wurden die auf den kulturellen Hintergrund des anderen zurückgeführt. Eigentlich ist das doch erstaunlich, oder? Wenn man mitkriegt, wie sich's in den Gemeindebauten manchmal abspielt – das ist bei uns schon sehr anders. Ehrlich gesagt, hatte ich bei meinem Jobantritt geglaubt, da würde man mehr tun müssen. Aber das muss man gar nicht.

Weil in Ihren Anlagen eine andere Art Klientel wohnt? Hat es mit der sozialen Schicht zu tun?

Wahrscheinlich. Denn die kulturelle Vielfalt gibt es ja bei uns genauso wie im klassischen Gemeindebau. Man merkt es an den Namen oder sieht es den Gesichtern an. Aber bei den Schlüsselübergaben merkt man, es redet beinahe jeder akzentfrei deutsch. Einmal hab ich zu einem Neu-Mieter auf Türkisch gesagt: Herzlich willkommen. Der hat mir auf Deutsch geantwortet.

Ein besonderes Projekt ist der Kauerhof, im 15. Bezirk ...

Ja, das ist eine außergewöhnliche Anlage, mit einer außergewöhnlichen Geschichte. Der Kauerhof ist ein ganzer Wohnblock aus Zinshäusern, der früher ein

»Die Menschen sind normalerweise sehr individuell unterwegs, aber wenn's drauf ankommt, können sie zusammenhalten.«

Sie haben ja auch soziale Einrichtungen in Ihren Anlagen, von denen Initiativen ausgehen...

Ja, bei uns sind Kindergärten eingemietet, betreute Wohngemeinschaften für Senioren oder auch eine Wohnungsloseninitiative.

Wie einfach ist das?

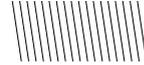
Gibt es da nicht manchmal Konflikte?

Ich hab noch nie erlebt, dass sich jemand dagegen gestemmt hätte. Und ich hab noch nie erlebt, dass es einen interkulturellen Konflikt gegeben hätte – zumindest keinen, der auch als solcher benannt worden wäre. Nachbarschaftsgeschichten, kleine Streitereien – da

Spekulationsobjekt übelster Sorte war. Ein richtiger Schandfleck in Wien, heruntergekommen und desolat, wo Mieter ausgebeutet wurden. Zuerst haben wir ein Jahr gebraucht, um überhaupt die Eigentümerverhältnisse zu klären. Dann konnten wir mit der Sanierung beginnen. Heute sind wir sehr stolz auf den Kauerhof.

Aber Berichte über die Problemzone Kauerhof gibt es immer noch?

Es herrscht dort vielleicht ein bisschen weniger Sorgfalt als bei anderen Anlagen, manchmal wird geschmiert, aber wirklich problematisch ist es nicht. Es ist auch gar nicht wahr, dass viel Müll herumliegt, wie manchmal



MENSCHEN. MASSSTÄBE. MEILENSTEINE.





behauptet wird. Das Bild von der »Problemzone« wird eher von außen geschürt. Von lokalen Medien zum Beispiel, die es halt gewöhnt sind, dass das früher eine Problemzone war.

Die Wohnungen im Kauerhof sind inzwischen auf modernem Standard, aber die Bewohner sind noch dieselben wie früher?

Es sind natürlich neue dazugekommen, insbesondere in den ausgebauten Dachgeschoßwohnungen. Aber im Prinzip sind es dieselben Mieter wie früher. Manche wohnen dort schon seit Jahrzehnten und habe alle Phasen der wechselhaften Geschichte hautnah miterlebt. Einer von ihnen, ein junger serbisch-stämmiger Bewohner, hat mir bei der ersten Mieterversammlung geraten, wir sollten doch auch eine kulturelle Initiative im Kauerhof starten.

Und das haben Sie gemacht?

Ja, diese kulturelle Initiative ist der ((superar))-Chor, den es bis heute gibt. Schon die Entstehungsgeschichte war interessant. Wer einen Chor gründet, braucht einen

großen Raum, wo der Chor proben kann, aber den gibt es im Kauerhof eigentlich nicht. Es gibt nur einen muslimischen Kindergarten, der dort eingemietet ist. Also gingen wir uns anschauen, ob der einen Raum hat, der sich für die Proben eignet. Der Leiter des Kindergartens ist ein türkischer Imam. Wir erwarteten große Vorbehalte und hatten unsere eigenen Erwartungen. Wir dachten, er würde uns Frauen nicht die Hand geben und uns nicht in die Augen sehen. Aber dann war alles ganz anders, total freundlich und zuvorkommend. Wir mussten zwar noch ein paar Wochen lang erklären, dass es für die Kinder wichtig ist, dass sie beim Proben Ruhe haben und dass nicht dauernd jemand durch den Raum läuft. Aber es funktioniert seither wunderbar.

Gab es denn gar kein Misstrauen, keine Anlaufschwierigkeiten?

Schon. Und auch hier gab es einen Lernprozess. Schon bald fiel uns auf, dass gar keine österreichischstämmigen Kinder im Chor mitsingen. Warum, haben wir uns gefragt. Bis wir gemerkt haben: Es gibt offenbar Schwellenängste, weil in einem islamischen Kindergarten geprobt wird. Das

jedoch war genau nicht die Idee – dass es ein reines Migrantenprojekt wird. Bei einer Mieterversammlung, die wie üblich eher heftig ablief, war die Chorleiterin mit, die zeigte ein Video von einem Auftritt der ((superar))-Kinder im Konzerthaus. Da schlug schlagartig die Stimmung um. Die Leute, die eben noch wild schimpften, waren plötzlich ganz gerührt: Mei, das sind ja unsere Kinder auf der Bühne, die Kinder aus unserem Kauerhof, so lieb! Seither findet ein Teil der Proben in einer öffentlichen Schule statt, und es sind noch mehr Kinder dabei.

Hat das Singen am Kauerhof dauerhaft etwas verändert?

Ja. Die schönsten Momente sind die Konzerte im Konzerthaus. Wenn die Eltern und die ganze Verwandtschaft den prächtigen Saal betreten – einen Ort, an den sich viele von allein wohl niemals hingetraut hätten. Einmal traf ich eine pakistanische Frau aus dem Kauerhof vor der Tür, sie war sehr schüchtern, ich hab sie am Arm genommen, wir sind gemeinsam hineingegangen. Und als sie gesungen haben, waren wir beide total gerührt. Wenn solche Momente passieren, bin ich glücklich.

Eine Wohnanlage steht also nie im luftleeren Raum? Sie ist stets Teil der Stadt, angebunden an die Umgebung, und hat eine soziale Funktion, die über die Anlage hinausreicht?

Das wäre es, was ich mir wünsche. Wir haben einige Projekte, wo sich die Bewohner selbst um diese Dinge kümmern. [ro*sa] zum Beispiel, das Frauenwohnprojekt in Floridsdorf. Das steht neben einer Behinderteneinrichtung – und die behinderten Kinder und die Betreuer und Betreuerinnen werden ganz selbstverständlich zu den [ro*sa]-Festen eingeladen. Oder Queerbau: Das ist eine Wohninitiative von Homosexuellen in Aspern, die sind schon jetzt, bevor sie dort eingezogen sind, unglaublich gut vernetzt und rührig. Die werden Aspern aufmischen, da bin ich mir ganz sicher.

Das heißt, solche Initiativen nehmen Ihnen die Arbeit ab?

Ja und nein. Die bringen viel ein, haben aber natürlich auch spezielle Bedürfnisse und Ansprüche, auf die wir eingehen müssen. Manchmal ist das ein bissl anstrengend für uns, aber am Ende ist es die Sache wert. Denn solche Leute übernehmen Verantwortung. Sie kümmern sich um die Anlage und um die Umgebung.

Lauter solche Projekte könnten wir uns nicht leisten, wir brauchen auch ein paar »gewöhnliche« Projekte. Aber das sind die Zuckerln.

Nicht so gut gelaufen ist es bei den Gasometern, die ebenfalls in Ihren Zuständigkeitsbereich fallen.

Das Einkaufszentrum im Gasometer hat nicht funktioniert, keine Frage. Man hat sich bemüht und bemüht, es ist einfach nicht gegangen. Aber jetzt ist dort alles völlig anders. Seit Dezember 2012 haben wir im Gasometer B den Musik-Schwerpunkt. Drei Musikschulen haben sich dort eingemietet und denken bereits daran zu expandieren, weil sie so großen Zulauf haben. Jetzt wollen wir zusätzliche Proberäume errichten. Dort ist jetzt jede Menge Jungvolk und wir betreiben das mit Begeisterung. Die Gasometer sind im Moment mein absolutes Lieblingsprojekt.

Das heißt aber, man geht manchmal nach dem Prinzip Trial and Error vor?

Ein bisschen schon. Die Gasometer sind ein gutes Beispiel dafür, dass die Dinge manchmal nicht genau so passieren, wie man dachte, und dass man dann eben umdenken muss. Aber rückblickend ergibt alles Sinn: Das historische Ambiente dort schreit ja eigentlich nach Kultur, nach Kreativität. Und weil Musik schon dort war, war es naheliegend, mehr daraus zu machen.

Es ist aber möglich, dass diese Geschichte noch nicht zu Ende ist? Dass sie eine ewige Baustelle bleibt?

Gut möglich. Flexibilität ist wichtig im Baugeschäft. Beim Kerngeschäft haben wir Routine. Wir wissen, wie man Häuser baut und Leitungen verlegt. Aber rundherum muss man immer beweglich bleiben und rasch reagieren. Da braucht man Leute, die kreativ sind und neue Ideen haben, die man ausprobieren kann. Der Job ist ein sehr vielfältiger. Weil Wohnen eben alles ist.

Das Gespräch führte Sibylle Hamann.



Interview mit Oswald Hronek

JEDEN TAG VIEL ZU RECHNEN

Oswald Hronek war von 1966 bis 1983 hauptamtlicher Geschäftsführer der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte. Unter seiner Ägide wuchs der von der WBV errichtete und verwaltete Bestand an Wohneinheiten von 1.166 auf 3.469 an. Gebaut wurde vor allem in Wien.

Herr Hronek, wie sind Sie damals zur Wohnbauvereinigung gekommen?

Ich war beim Verkehrsbüro als Bilanzbuchhalter für mehrere Hotels und Gastronomien zuständig. Von Alfred Dallinger, dem späteren Sozialminister, wurde ich dann für die WBV angefragt. Alfred Dallinger war damals neben Hans Drapela einer der zwei ehrenamtlichen Geschäftsführer der WBV. Neben ihnen wurde ich dann der hauptamtliche Geschäftsführer.

Wie viele Beschäftigte zählte damals die Wohnbauvereinigung?

Wir waren sehr sparsam strukturiert. Neben der Geschäftsführung gab es lediglich fünf Angestellte. Dass es heute weit mehr Leute sind, liegt natürlich am gestiegenen Bedarf an Verwaltung und Instandhaltung. Es ist ja mittlerweile ein enormer Wohnungsbestand angewachsen und es wird auch mehr gebaut als zu meiner Zeit.

Was waren die größten Herausforderungen?

Eine der Hauptschwierigkeiten bestand darin, überhaupt geeignete Grundstücke zum Bebauen zu finden. Die öffentliche Wohnbauförderung ist ja bis heute an den Preis der Grundstücke gekoppelt. Viele zentral gelegene oder mit guter Infrastruktur ausgestattete Grundstücke waren und sind für den sozialen Wohnungsbau dadurch schlicht zu teuer. Hilfreich waren dann teilweise Architekten, die Optionen auf Grundstücke schon mitbrachten. Auch die Stadt Wien hat uns mit Baurechtsgründen immer wieder unterstützt. Das Problem der geeigneten Grundstücke hat in Wien 1984 dann zur Gründung des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (heute: wohnfonds_wien) geführt.

Was bedeutet »Baurechtsgrund«?

Ein Baurechtsgrund ist ein Fördermittel der öffentlichen Hand. Bauwillige müssen dabei das Grundstück,

das sie bebauen wollen, nicht sofort kaufen, sondern können es preiswert pachten. Die entsprechenden Verträge laufen bei gemeinnützigen Bauträgern meist 20 Jahre. Erst danach ist es zu kaufen.

Was hat das für Vorteile?

Für den Bauträger werden dadurch die enormen Anfangskosten der Bebauung abgedeckt, andererseits kann städtebaulich gelenkt werden. Die Refinanzierung eines Bauwerks hängt ja im Wesentlichen von drei Faktoren ab: 1. dem Preis des Grundstücks, 2. den Errichtungskosten, 3. den Kreditkosten des nötigen Fremdkapitals.

Wie finanziert man ein gefördertes Wohngebäude konkret?

Es ist immer eine Mischkalkulation: Da sind einerseits die Finanzierungsbeiträge der zukünftigen Mieter – damals waren das 10 % der Bau- und Grundkosten –, dann die öffentliche Wohnbauförderung – das waren damals zwischen 40 und 50 % – und schließlich die Mittel, die man als Eigenmittel hat oder am freien Kapitalmarkt aufnimmt. Wir hatten damals Vereinbarungen mit den Banken, meist Bawag oder Volksfürsorge, über Laufzeiten von 15 bis 20 Jahren. Die verzinste Rückzahlung dieser Kredite muss dann wiederum als Annuität in den monatlichen Mietpreis eingerechnet werden.

Das hört sich nach einer großen Rechenaufgabe an.

Es ist sowohl eine große Rechen- als auch Planungsaufgabe. Denn erst wenn bei einem Projekt alles baulich

hatte die WBV zum Beispiel gerade Bauvorbereitungen für 65 Häuser mit insgesamt 470 Wohneinheiten laufen. Da ist in der Tat jeden Tag viel zu rechnen.

Hatten Sie in diesem engen Zahlenkorsett überhaupt Bewegungsspielraum?

Einen gewissen Spielraum ermöglichen nur die Eigenmittel der Wohnbaugesellschaft selbst. Wenn es am Jahresende einen Gewinn gab, wurde der ja nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet, sondern in Rücklagen umgewandelt. Aus diesen Rücklagen wiederum konnten dann immer wieder mal die Eigenkapitalquote verbessert oder Grundstücke direkt gekauft werden.

Ein heute für die Genossenschaften wichtiges Thema ist die Stadterneuerung. Gab es das schon zu Ihrer Zeit?

Nein, Altbau-Projekte wie die Kirchengasse wurden von der WBV erst unter meiner Nachfolgerin Elisabeth Weihsmann angegangen. Vorher sind wir Sanierungen nicht nähergetreten, weil es meiner Auffassung nach am Schluss sehr teure Wohnungen sind.

In Ihrer Zeit als Geschäftsführer wandelte sich auch die Architektursprache: Die Gebäude waren anfangs schlicht und funktionalistisch, die persönliche Sprache eines Architekten war nicht so wichtig wie heute. Wie haben Sie den Wandel erlebt?

Für die Genossenschaften wurden damals vor allem die Ideen von Architekten wie Harry Glück bedeutend. Glück begann Grundstücke ganz neu zu organisieren.

»Um unseren Mitgliedern preiswerten Wohnraum bieten zu können, mussten wir immer wesentlich darunter liegen.«

fertig geplant und kostenmäßig kalkuliert ist, ist es reif zur Förderung. Und nach der Förderzusage weiß man erst, wieviel Geld aufzunehmen ist und was die Sache die einzelnen Mieter am Ende genau kosten wird. Darauf kommt es ja schließlich an. Bei meinem Abgang

Mit Balkonen, Loggien und vielen Gemeinschaftseinrichtungen wollte er erreichen, dass die Bewohner mehr Zeit zu Hause verbringen. Die Planungen für den Wohnpark Alt-Erlaa begannen 1968. Gebaut wurde schließlich in den Jahren 1973 bis 1985 durch die Gesiba. Für



die WBV waren dort die Wohnungsgrundrisse zu groß und zu teuer. Sie erforderten Finanzierungsbeiträge, die weit über unserem Durchschnitt lagen. Das wäre für unsere Angestellten nicht machbar gewesen. Den allgemeinen Wunsch nach grünen Wohnhöfen hat die WBV dennoch später aufgenommen, z.B. in der Auhofstraße beim Käthe-Leichter-Hof (Baujahr 1988).

Wie war zu Ihrer Zeit das Verhältnis zwischen der großen Gesiba und der kleinen WBV?

Die Unterschiede haben schon damit angefangen, dass wir nie Eigentumswohnungen errichtet haben. Die Gesiba nennt sich zwar eine gemeinnützige Gesellschaft, aber sie musste nie besonders darauf achten, dass ihre Wohnungen besonders »leistbar« sind. Und sie bekam von der Stadt viel leichter Baurechtsgründe. Die politische Hilfe unserer ehrenamtlichen Geschäftsführer war hingegen nicht sehr groß.

Hat sich die soziale Struktur der GPA-Mitglieder über die Jahrzehnte verbessert?

Das mag schon sein. Entscheidend für uns war aber lediglich der Vergleich zum frei finanzierten Wohnbau. Um unseren Mitgliedern preiswerten Wohnraum bieten zu können, mussten wir da immer wesentlich darunter liegen.

Das Gespräch führte Vitus Weh.



Interview mit Elisabeth Wehsmann

FRAUEN WOHNEN MEHR

Elisabeth Wehsmann (* 1937 in Wien) begann 1960 für die WBV zu arbeiten, zunächst in der Hausverwaltung und Buchhaltung, 1965 wurde sie Leiterin des Rechnungswesens und 1978 als Einzelprokuristin bestellt. Ab 1984 war sie Geschäftsführerin, später zudem die Vorsitzende der Geschäftsführung (bis November 2000). Elisabeth Wehsmann war lange Zeit die einzige weibliche Direktorin der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in ganz Österreich. Sie wohnt heute in Wien, 7. Bezirk.

Frau Wehsmann, die WBV besteht seit 60 Jahren, und über 40 Jahre davon haben Sie die Firma persönlich begleitet. Wie waren Ihre Anfänge bei der WBV?

Als ich 1960 anfang, trugen alle noch weiße Arbeitsmäntel, das Büro hatte drei Kanzleiräume, es gab nur zwei Wochen Urlaub im Jahr und bis knapp vorher wurde noch samstags gearbeitet. Es gab nicht viele Mitarbeiter: zwei für die Hausverwaltung und Vertragsabschlüsse, einen für die Buchhaltung und einen Techniker. Der Altersunterschied hätte größer nicht sein können: ein Teil war zwischen 20 und 30 Jahre, der andere Teil zwischen 60 und 70 Jahre. Der hauptamtliche Geschäftsführer Leopold Kreuz (von 1953 bis 1965) war ein großes Vorbild für alle. Es wäre uns nie eingefallen, auch nur eine

Minute zu spät zur Arbeit zu kommen. Kreuz war damals schon weit über 60 und ein »Heimatvertriebener« aus dem Erzgebirge. Ebenso wie Friedrich Hillegeist, der erste Vorsitzende der GPA, und Wenzel Lorenz, der Architekt, der für die WBV die ersten Häuser plante. Sie kamen also alle aus einer Gruppe, die zusätzlich von der Wohnungsnot betroffen war. Das prägte auch das engagierte und spartanische Klima.

Sinnlos zu fragen, ob es damals schon Computer gab?

Natürlich gab es keine. Die monatlichen Mieterlisten zu erstellen, war sehr arbeitsintensiv. Auf schmalen Papierstreifen waren die einzelnen Mietzinskomponenten aufgeschlüsselt: nach Annuität, Betriebskosten,



Aufzug, Garage und Instandhaltung. Jeden Monat mussten diese Streifen mit einer gewöhnlichen Schreibmaschine neu erstellt werden. Da mussten wir uns oft gegenseitig helfen und man war sehr kollegial miteinander. Das Mieteninkasso erfolgte durch die Hausbesorger, in der Favoritenstraße 235 direkt vor Ort durch eine Mitarbeiterin.

Tatsächlich wurden die ersten Computerprogramme für das Wohnungswesen aber später in und für die WBV entwickelt. Das war einerseits eine sehr spannende Zeit – wird es am Ersten auch wirklich funktionieren? – und andererseits sehr zeitintensiv, aber auch lehrreich.

***Wie schwer war es damals,
eine Wohnung zu bekommen?***

Eine Wohnung zu bekommen, war damals eine Auszeichnung. Grundvoraussetzung war die Mitgliedschaft bei der Gewerkschaft der Privatangestellten. Betriebsräte halfen uns einerseits durch

Befürwortungen bei besonderen Notfällen, aber auch manchmal bei der Beschaffung von Grundstücken in ihrer Heimatgemeinde. Und wenn Restwohnungen noch nicht vergeben waren, halfen sie bei der Verwertung.

In den Wohnhäusern ging es sehr rücksichtsvoll und gesittet zu. Es war immer sauber und die Grünanlagen hoben sich von den anderen Wohnhausanlagen immer positiv ab. Es gab zwischen den Mietern kaum Konflikte, aber dazu trugen die Hausbesorger natürlich sehr viel bei. Das waren Respektpersonen und ein wichtiger Teil der Hausverwaltung.

Auf die Architektur wurde damals allerdings nicht viel Wert gelegt, auch nicht – begründet in den Förderrichtlinien – auf die Größe der Wohnungen. Aber die Mieten waren leistbar. Das lag auch an der günstigen Finanzierungsmöglichkeit: Damals gab es z.B. Mittel aus dem Wohnhauswiederaufbaufonds mit einer Laufzeit von 90 Jahren.

Die Verwaltung war immer schon in der Werdertorgasse?

Ja. Und bei den Anmeldeterminen für Wohnungen zog sich die Warteschlange oft bis auf die Straße. Die Wohnungsnot war unvorstellbar. 1960 wohnten auch mein Mann, mein kleines Kind und ich noch in einem Kabinett von 11 m² bei meiner Mutter. Die Zeiten waren spartanisch. Auch im Büro waren wir sehr sparsam. Nicht nur in der Beschränkung der Gehälter, sondern auch in der Gebarung. Ich bin aber auch heute noch der Meinung, dass Gemeinnützigkeit zu Sparsamkeit

Konkurs geraten. Der Anteil der öffentlichen Darlehen an der Gesamtfinanzierung wurde geringer, wir wurden mehr und mehr von den Banken und deren Zinskonditionen abhängig. Die Annuitäten stiegen und dadurch die Mieten.

Eine Art praktizierte Wohnbaupolitik war Ihre Einführung eines Mitbestimmungsrechts für Mieter. Wie kam es dazu?

Unserer Auffassung nach sollten Mieter das gleiche Mitbestimmungsrecht haben wie Eigentümer. Sie soll-

»Unserer Auffassung nach sollten Mieter das gleiche Mitbestimmungsrecht haben wie Eigentümer.«

verpflichtet, weil es teils um öffentliche Gelder, teils um Gelder der Mieter geht. Und so waren wir in meiner Amtszeit über Jahre das am wirtschaftlichsten geführte Unternehmen im gesamten gemeinnützigen Wohnbaubereich.

Was hat sich im Laufe der Jahre verändert?

In der Wohnbaupolitik ist man stärker als in anderen Bereichen mit den notwendigen Dingen des Lebens in Kontakt und die Sichtweise auf politische Haltungen ändert sich im Laufe der gemachten, tatsächlichen Erfahrungen. Innerhalb des Wiener Rathauses gab es beispielsweise eine Gruppe um Willi Kainrath und Gustl Fröhlich, die sich oft gegen das Establishment im Wohnbau und deren Verwaltung gestellt hat. Das hat mich sehr infiziert. Wir (Edlinger, Kainrath, Lustig, Oblasser, Veith, Windisch) verfassten die Broschüre: *Für eine bessere, sozialistische Wohnbaupolitik in Wien*, die für einen politischen Wirbel sorgte.

Aber der Sozialismus hat damals einen neuen Weg genommen: Er hat sich vor dem Kapital verneigt. Im gemeinnützigen Wohnbau war das Absenken der Fondsfinanzierungen mitsamt dem Föderalismus im Grunde nichts anderes als eine Bankensubvention. Kein gemeinnütziger Wohnbauträger ist ja je in

ten sich als Souverän fühlen! Natürlich ist das zum Teil blauäugig, denn DIE Mieter müssen sie erst einmal finden und dann gemeinsam zu einer Meinung kommen. Aber meist ist viel mehr möglich, als man glaubt. Als Geschäftsführerin hatte ich zum ersten Mal in der Auhofstraße mit Mietervertretern zu tun. Die konnten sich schon in der Bauphase einbringen und waren unglaublich engagiert. Das war eine tolle Bestätigung.

Begonnen hatte alles mit einer Arbeitsgruppe in der Mietervereinigung. Die Erarbeitung des Mitbestimmungsstatuts zog sich fast ein Jahr. Die Mietervereinigung hat uns die Räume zur Verfügung gestellt und das Statut schließlich drucken lassen. Die WBV hat das Statut dann als erste an ihre Mieter ausgelobt, woraufhin auch die Gemeinde Wien sagte, dass sie das übernimmt. Allerdings hat sie enorm viel abgespeckt. »Wo kommen wir denn da hin«, haben die Beamten gesagt, »wenn die Jungen da jetzt auch mitreden dürfen?« Dabei lehrt die Erfahrung, dass in einem Wohnobjekt oft gerade Jung und Alt Schwierigkeiten miteinander haben. Wenn sie aber an einem Tisch sitzen, ist gleich eine andere Atmosphäre.

Mittlerweile ist das Mitbestimmungsrecht zu einer guten Praxis geworden. Aber es gibt natürlich Unterschiede: Bei Wiener Wohnen beispielsweise hat man

sich mit der Vorstellung, dass Mieter keine Bittsteller, sondern Kunden sind, lange schwer getan.

Sie waren jahrelang die einzige Frau auf einer vergleichbaren Direktionsstelle. Was waren Ihre Karriere-Erfahrungen?

So viel Karriere habe ich ja gar nicht gemacht. Ich habe nur einfach wahnsinnig viel gearbeitet, war verlässlich und nicht bestechlich. Ich habe mich von den Baufirmen nicht einmal zum Essen einladen lassen. Da war mir Distanz ganz wichtig.

Mein Aufstieg zur Geschäftsführerin führte zunächst dazu, dass ich in unglaublich viele Gremien delegiert wurde: als Aufsichtsrat in den Österreichischen Verband, in einzelne Ausschüsse des Verbandes, in den Normen-Ausschuss für Planungsgrundlagen von Haushaltsküchen, Sanitärräumen und Büromöbeln und und und. Aber nach meiner letzten Wahl, als ich dann in

Da die WBV als einziger Bauträger von einer Frau geleitet wurde, waren wir der logische Partner für die Stadt. Aber tatsächlich war auch kein anderer Bauträger interessiert. Ich habe bei mehreren angefragt, aber die meisten machten nur Witze, ob sie dann auch im Röckchen kommen müssten. So öd war das damals noch. Auch in den verschiedenen Gremien, in denen ich sonst saß.

Schließlich wurde vom Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) in Floridsdorf ein gut erschlossenes Grundstück an der Donaufelder Straße zur Verfügung gestellt und wir machten einen geladenen Planungswettbewerb, den Franziska Ullmann mit ihrem städtebaulichen Konzept gewann. Unsere Bauteile entwarfen die Architektinnen Elsa Prochazka und Gisela Podreka. Wichtig war z.B. dass die Kinderzimmer nicht zu klein sind. Auch die Mitbestimmung im Vorfeld hat gut funktioniert. Zusätzlich zu 180 Woh-

»Ich habe mich von den Baufirmen nicht einmal zum Essen einladen lassen. Da war mir Distanz ganz wichtig.«

Pension ging, waren im Verband, und das ist leider bis heute so, wieder nur Männer im Aufsichtsrat und im Vorstand. Klarerweise ist das nicht gut: Frauen wohnen mehr, d.h. sie nutzen Wohnungen in der Regel viel intensiver, und sie sind es auch, die Wohnungen aussuchen. Für sie ist beispielsweise auch das ganze Umfeld wichtig. Da wäre es doch klug, die Stimmen von Frauen mehr zu hören.

Den speziellen Bedürfnissen von Frauen ist man 1993 im Bauprojekt »Frauen-Werk-Stadt« modellhaft nachgekommen. Was war dabei der Part der WBV?

Die Frauen-Werk-Stadt war ein Projekt, das vom Frauenbüro der Stadt Wien initiiert wurde. Es sollte von Frauen geplant und auf die konkreten Bedürfnisse von Frauen maßgeschneidert werden, also auf die Erleichterung von Haus- und Familienarbeit sowie auf die Förderung nachbarschaftlicher Kontakte zielen.

nungen war ein Kindertagesheim mit angeschlossener Spielwiese zu errichten, und für die Großen gab es eine Gemeinschaftsdachterrasse.

Heute ist die Anlage ein richtiges Familienparadies. Selbst nachts oder in der Tiefgarage fühlt man sich in dieser Wohnhausanlage sehr sicher. Alle Küchen wurden mit Blickkontakt nach außen als Arbeitsplatz und Aufenthaltsort konzipiert und durch Bezug zu den anderen Räumen aufgewertet. Baubeginn war im August 1995, im Herbst und Winter 1997/98 wurde die Siedlung bezogen. Rund 1000 Menschen wohnen heute dort. Auf Grundlage unserer Erfahrungen hat die GESIBA später die Frauen-Werk-Stadt II in der Troststraße gebaut. Auch das 2009 von der WBV errichtete Frauenwohnprojekt [ro*sa] ist eine Fortsetzung dieser Erfolgsstory.

Eine ähnlich städtebaulich wichtige Innovation seitens der WBV ist die Sanierung von denkmalgeschützten Wohnhäusern. Wie begann diese Geschichte?

Es begann mit einigen Häusern am Spittelberg. Die Stadt Wien meinte damals, dass das Objekt Ecke Spittelberg / Burggasse 19 nicht mehr sanierbar sei. Die vorhandenen Gelder würden nicht ausreichen. »Das könne man nur zamstürzen lassen.« Der damalige Wohnbaustadtrat Edlinger hat mich dann gefragt, ob wir das nicht vielleicht retten könnten. Und wir konnten es. Daraufhin haben wir auch die Gardegasse 5 und die Kirchengasse 36 übernommen. Für alle drei haben wir jeweils einen Stadterneuerungspreis für »mustergültige und beispielhafte Sanierungen« bekommen. Damit haben wir gleich Öffentlichkeitsarbeit gemacht. Am Siebensternplatz haben wir Fotos zum Vorher/Nachher-Vergleich ausgestellt. Da kamen viele interessierte Besucher und die Wohnbauvereinigung wurde immer bekannter für ihre Qualität. In der Stadt hat uns das sehr hervorgehoben. Bei den anderen Wohnbauträgern dominierten ja vor allem Herren, die mit dem Rechenstift über alles hinwegfahren. Frauen hingegen lieben es, in einem Haus zu wohnen, das Geschichte hat. Wo vorher schon etwas war. Letztlich hat das Thema der Sanierung die WBV noch lange weiterbeschäftigt, von der Mariahilferstraße 6, über die Gasometer bis hin zum großen Kauerhof im 15. Bezirk.

Was ist Ihr persönlicher Lieblingsbau aus Ihrer Amtszeit?

Natürlich alle, weil die Vorbereitung, die Ausschreibung, dann die Bauzeit bis hin zum Bezug einen ununterbrochen intensiv in Anspruch nimmt. Und keine Baustelle ist wie die andere. Besonders erfreut hat mich die Wohnanlage in der Hettenkofergasse 18–22. Da gab es für jede Wohnung vom Architekturbüro drei Grundrisslösungen und die künftigen Mieter konnten daraus ohne weiteren Kostenaufwand wählen. Zudem durften sich alle vom Architekten eine halbe Stunde kostenlos bezüglich der Einrichtung beraten lassen. Der Architekt behauptete zwar bald, mit den Nerven am Ende zu sein, aber das Ergebnis ist heute noch großartig und die Vorgangsweise bahnbrechend.

Das Gespräch führte Vitus Weh.





Interview mit Hans Sallmutter

ES MACHT EINEN UNTERSCHIED, WO MAN AUF DIE WELT KOMMT

Hans Sallmutter (*1945 in Passail) war von 1989 bis 1994 Geschäftsführer der WBV und von 1994 bis 2005 ihr Aufsichtsratsvorsitzender. In seiner Amtszeit wurden 55 Anlagen mit insgesamt 2.859 Wohnungen errichtet. Zugleich stand Hans Sallmutter wie kaum ein anderer Gewerkschafter seiner Zeit durch seine Position als Vizepräsident des Österreichischen Gewerkschaftsbundes (ab 1995) und als Präsident des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger (1997 bis 2001) kämpferisch und polarisierend in der politischen Öffentlichkeit. Um ihn als Präsidenten zu eliminieren, initiierte die damalige Bundesregierung gar ein eigenes Gesetz. Heute lebt Hans Sallmutter abwechselnd in Wien und in seinem Heimatort in der Steiermark.

Herr Sallmutter, über welchen beruflichen Werdegang kamen Sie zur WBV?

Politisch tätig war ich schon früh: in unserer schwarzen Gemeinde habe ich die sozialistische Jugend begründet. Mit dem SPÖ-Lokalobmann haben wir sogar ein eigenes Parteihaus in Passail gebaut. Beruflich begonnen habe ich dann in Weiz, als Starkstrommonteur. Elf Jahre habe ich bei der ELIN gearbeitet, zuerst als Lehrling, später als Facharbeiter auf In- und Auslandsmontage. Danach bin ich auf die Sozialakademie, von dort 1971 zur Arbeiterkammer in Graz und dann als Sekretär zur steirischen GPA. Damit begann meine Annäherung an

die Wohnbauwirtschaft. Ich hatte mich unter anderem um die seit 1903 bestehende Grazer Wohnbaugenossenschaft für Bank- und Sparkassenbeamte zu kümmern und um Gebäude der Neuen Heimat. Auch für die WBV organisierte ich die lokale Wohnungsvergabe. 1982 wurde ich nach Wien geholt, zunächst als leitender Sekretär der GPA für die Geld- und Kreditwirtschaft. Damals konnten wir bei den Tarifverhandlungen zum ersten Mal einen Sockelbetrag durchsetzen. Das war für die Angleichung der Gehälter sehr wichtig.

1989 bin ich sowohl Zentralsekretär der GPA geworden, zuständig für Organisation, Kollektivvertragspolitik

und Öffentlichkeitsarbeit als auch Geschäftsführer der WBV. Den Wohnbau habe ich immer als ein wichtiges Instrument der Gewerkschaftsbewegung gesehen. Über ihn kam man direkt zu den Menschen – auch zu solchen, die noch nicht in der Gewerkschaft waren.

Wie wird man dem gewerkschaftlichen Anspruch gerecht, wenn man selbst ein großes Unternehmen führt?

Man muss ein Vorbild sein – nach innen und nach außen! Wir waren zum Beispiel der erste Wohnbauträger, der ein Mitbestimmungsstatut ausgelobt hat. Das Ziel war einerseits Demokratisierung, andererseits das Leben von Gemeinschaft. Seit 1989 können die Mieter dadurch aktiv an der Verwaltung ihres Wohnhauses mitwirken. Die Mieterbeiräte werden von allen gewählt. Bei den Mieterversammlungen, zu denen auch die Geschäftsfüh-

immer mit externen Firmen gearbeitet werden. Um das sich ausbreitende Vakuum zumindest beim Gasometer B nicht entstehen zu lassen, haben wir dort extra noch vor der Gesetzesänderung das Hausbesorger-Ehepaar Zawrel eingestellt. Fast ein Jahr vor der Eröffnung! Aber es war klar, dass man in so einem speziellen Haus mit 254 Genossenschaftswohnungen und 247 Studentenheimplätzen rund um die Uhr eine vernünftige Betreuung brauchen wird.

Wie war Ihr Kontakt zum direkten Baugeschehen?

Ich schaute regelmäßig auf den diversen Baustellen vorbei. Als ehemaliger Monteur war mir das nahe: einerseits die Welt der Handwerker, die die Gebäude errichteten, andererseits jene der Baufirmen. Manchmal konnte ich die Leute motivieren, gewisse Arbeiten zügiger zu erledigen, manchmal musste ich auch die Perspektive

»Den Wohnbau habe ich immer als ein wichtiges Instrument der Gewerkschaftsbewegung gesehen.«

rer kommen, kann man die verschiedensten Anliegen vorbringen. Und die werden dann auch weiterverfolgt. Sozial wichtig sind aber auch feierliche Bau-Anlässe wie Spatenstich, Gleichenerfeier oder Schlüsselübergabe. Es sind Gelegenheiten, bei denen sich die neuen Nachbarn kennenlernen und austauschen! Auch eine jährliche Weihnachtsfeier für alle Mitarbeiter und Geschäftspartner wurde eingeführt.

Gehört zum »Leben von Gemeinschaft« auch die Institution der Hausbesorger?

Die sind in der Tat sehr wichtig für die Qualität eines Wohnhauses. Aber seit Juli 2000 gibt es ja fast keine mehr. Die blau-schwarze Regierung schaffte als eine ihrer ersten Taten das Hausbesorgergesetz ab und diffamierte einen ganzen Berufszeitung als rote Vorfeldinstitution. Das war ein Skandal, der bis heute Wirkung zeigt. Dadurch muss nun bei neuen Wohnhäusern

der künftigen Benutzer einbringen. Gewisse Probleme merkt man tatsächlich erst im Zuge des Baufortschrittes. Mit dem Bundesdenkmalamt wiederum musste ich den wirtschaftlich notwendigen Anbau an den Gasometer B verhandeln. In der ersten Planung der Architekten schmiegte der sich noch wie ein Rucksack um den halben Zylinder. Das kam beim Denkmalamt gar nicht gut an. Gerhard Sailer, damals Präsident, monierte, dass man dadurch das wertvolle Industriedenkmal nicht mehr sieht. In seinem Büro habe ich dann den Zubau skizzenhaft vom Gasometer weggerückt, also in den Plänen über den rückwärtsgewandten Rucksack ein mehr vorwärtsgewandtes, luftiges Schild gemalt. So schien es ihm dann machbar. Zuhause musste ich das wiederum den Architekten vermitteln, denn die warteten schon gespannt in meinem Büro. Aber sie fanden meine »Umpfanung« gut und haben die dann beeindruckend umgesetzt. Bei einer Bauarbeit muss man sich eben



immer wieder zusammenreden und gegenseitig helfen. Ohne ein partnerschaftliches Verhältnis wäre vieles nicht gegangen. Wichtig sind Direktheit, gegenseitiger Respekt und Handschlagqualität. Dass dieses Ethos in der Gewerkschaft und in der SPÖ an Präsenz und Wert verloren haben, finde ich sehr bedauerlich.

Was bedeutet das für die Zukunft der Gewerkschaften?

Eine große Stärke der Gewerkschaften war immer die Verankerung in den Betrieben. In meinen Anfangsjahren in der Steiermark habe ich viele Betriebsräte und Parteimitglieder noch persönlich rekrutiert. Bei vielen Angestellten konnte das eine lange Überzeugungsarbeit bedeuten. Aber wenn ich von jemandem überzeugt war, dann war das meist erfolgreich. Viele dieser leidenschaftlichen, aufrichtigen Leute begannen jedoch ihre Funktionen zurückzulegen, als immer mehr »studierete Netzwerker« in die Lokalausschüsse und Sektionen

kamen. »Die können viel schöner reden als wir«, hieß es oft entschuldigend. Aber was nutzt schon Rhetorik oder ein diplomatischer Eiertanz? Man muss die Dinge deutlich aussprechen. Dadurch wird man schlagkräftig! Und man muss vor allem in Kontakt mit den Menschen bleiben. Dort wird die alltägliche Arbeit erledigt, dort drücken die Probleme am meisten. Es macht eben einen Unterschied, wo man auf die Welt kommt.

Das heißt, Sie misstrauen der Verwaltung?

Nicht prinzipiell. Aber Verwaltung kann zu einer Mentalität werden. Dann koppelt sich die Verwaltung ab und wird zu einer eigenen Welt, in der nicht unbedingt immer die besten Leute die Positionen besetzen. Einen besonderen Schub bekam diese Entwicklung um das Jahr 2000. Die Sprechweise der Freiheitlichen drang damals tief in alle Schichten der Gesellschaft ein, auch in die Arbeiterbewegung. Das Vokabular von Jörg Haider sickerte überall durch. Auch deren Art aufzutreten:

diese Mentalität des Nehmens, der eitlen Selbstinszenierung und der Skrupellosigkeit. Nun konnte man es sich in der Verwaltung einfacher richten. Aber schlimm wird es, wenn man dort über das Ideal der Solidarität nur mehr milde lächelt.

Hat sich das Klima in den Sozialpartnerschaften geändert?

Sozialpartnerschaft wird ja hauptsächlich bei den Verhandlungen über die Kollektivverträge, über Öffnungszeiten und über Pensionssysteme gelebt. Normalerweise sitzt man sich da nicht als Klassenfeinde gegenüber. Die Vertreter sind in der Regel Personalchefs und Betriebsräte, die sich ohnedies kennen. Und jede Seite bereitet sich gut vor. Man macht Bilanzanalysen und weiß genau, was möglich ist. Da braucht man sich dann auch nicht billig abspeisen lassen. Beruflich hatte ich viele Jahre mit dem Bankensektor zu tun. Die Vertreter des Banken- und Sparkassenverbands haben sich immer schon gerne aufgespielt und gerne in der dritten Person gesprochen. In der Länderbank liefen sogar lange Zeit noch Diener in Fracks durch die Etagen. Da gab es auch Generealdirektoren, die hohe Prämien vergaben, aber in den Kollektivverhandlungen für ihre Mitarbeiter um die zweite Stelle hinterm Komma feilschten. Einmal ist es mir zu bunt geworden und ich habe mein Gegenüber als asozialen Typ beschimpft. Da waren alle am Tisch empört und entrüstet.

Seit 2001 müssen gemeinnützige Wohnungen nach zehn Jahren den Mietern zum Kauf angeboten werden. Gehört dieses neue Gesetz auch in den Bereich der politischen Verschiebungen?

Seit den 50er Jahren gab es zwei politische Lager: Die ÖVP-Seite war für die Förderung von Eigentumswohnungen, die SPÖ-Seite für die Förderung von Mietwohnungen. Frau Dir. Weihsman und ich haben uns immer dagegen gewehrt, dass die WBV Eigentumswohnungen errichtet. Dabei gab es selbst intern immer wieder Leute, die drängten, weil sie gerne eine Eigentumswohnung für ihren Sohn oder ihre Tochter gehabt hätten. Aber für uns war klar: Wir wollen unseren GPA-Mitgliedern attraktiven, leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, aber wer mit Eigentumswohnungen Geschäfte machen will, der soll zu anderen Wohnbauträgern gehen.

Man sieht es ja bereits von außen an den Fassaden: Dort, wo es Eigentumswohnungen gibt, werden meist

die Renovierungen vernachlässigt. Niemand will in einen Lift, in Fassaden oder in die Eingangsbereiche investieren. Unsere Häuser hingegen sind alle topfit, auch die alten Wohnhäuser sind wärmegeklämt und saniert. In Eigentumswohnungen gibt es zudem einen erhöhten Leerstand. Viele Eigentümer wollen sich den Dialog mit Mietern nicht antun. In Graz und Wien hat das die Wohnungsnot erheblich gesteigert. Die Mietpreise steigen immer höher. Mit der gesetzlichen Regelung, dass alle nach 2001 errichteten geförderten Wohnungen nach zehn Jahren den Mietern zum Kauf angeboten werden müssen, bin ich daher sehr unglücklich. Aber wir müssen uns fügen.

Ein Kraftakt in geradezu umgekehrter Richtung, also zurück zu den Wurzeln, war das Engagement der WBV in Sarajewo. Was waren da Ihre Motive?

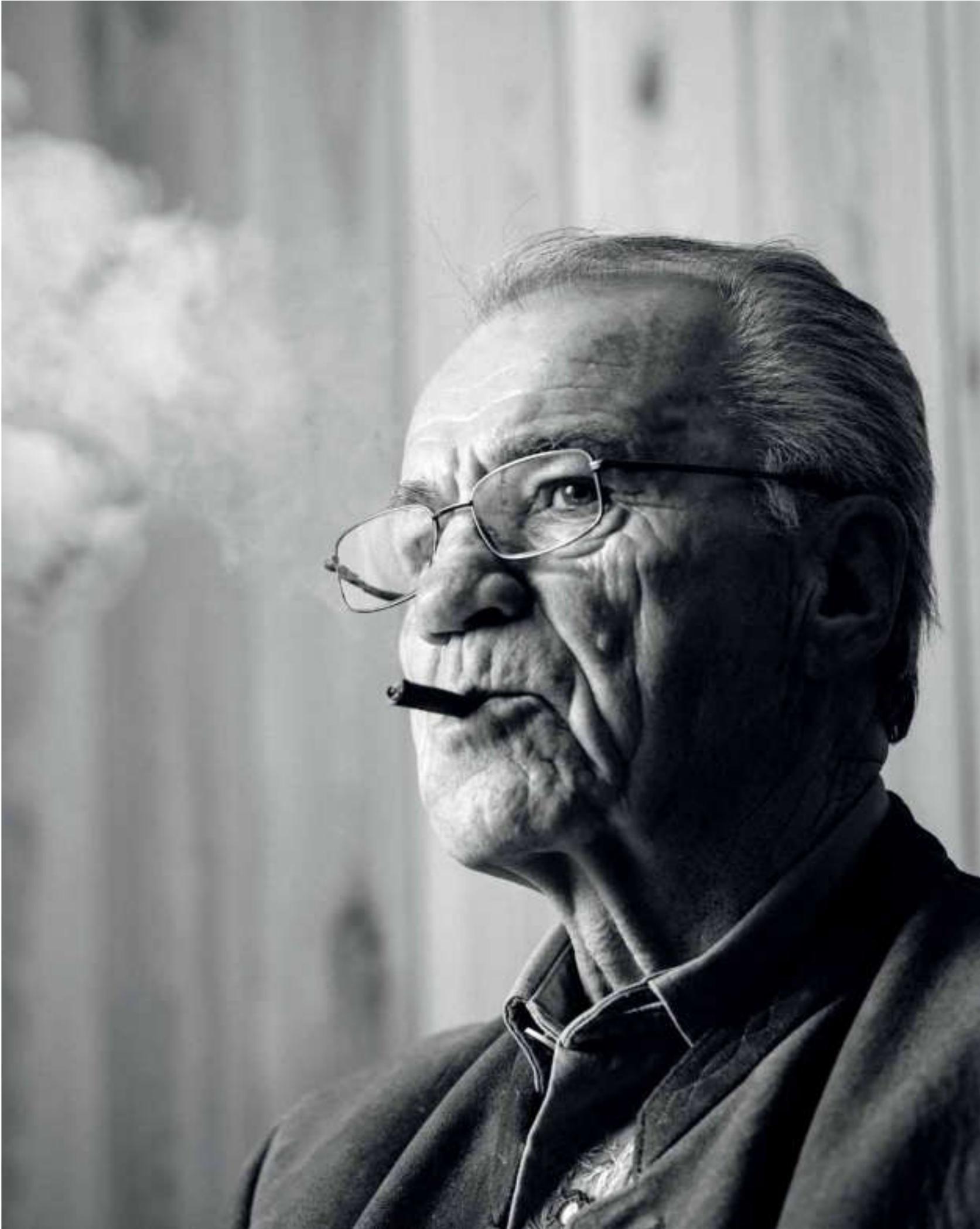
Wir waren überhaupt der erste gemeinnützige Wohnbauträger, der im Ausland gebaut hat. Aber die Motive teilten wir damals mit vielen: Wir wollten helfen. Der Krieg in Bosnien-Herzegowina war furchtbar. Allein in Sarajewo sind über 20.000 Menschen zu Tode gekommen, darunter 6.000 Kinder. Auch viel Wohnraum war zerstört. Da erschien es uns notwendig, jenes Modell, mit dem Österreich einst in ähnlicher Not geholfen wurde, dorthin symbolisch weiterzugeben. Die zwei Bauten in Sarajewo wurden ohne Eigennutz errichtet. Jeder von uns hat das ehrenamtlich gemacht. Der ursprüngliche Gedanke war, dass in die Wohnungen vom Krieg Verseherte einziehen sollten. Letztlich hat dann die lokale Verwaltung die Einweisungen übernommen.

Wir hätten gerne noch mehr Bauten errichtet, auch für die Einkommensschwachen in der Slowakei. Aber in allen nach-kommunistischen Ländern begann bald ein unseriöser Turbokapitalismus. Mit unseren Bauten wird die gewerkschaftliche Solidarität dennoch auch dort noch länger sichtbar bleiben.

Das Gespräch führte Vitus Weh.



MENSCHEN. MASSSTÄBE. MEILENSTEINE.





Interview mit Lore Hostasch

MAN KONNTE IMMER STOLZ AUF DIE WBV SEIN

Eleonora »Lore« Hostasch (*1944 in Wien) war von 1991 bis 1994 Aufsichtsratsvorsitzende der WBV. »Nebenbei« war sie eine der wichtigsten Politikerinnen des Landes und gilt bis heute als Grande Dame der österreichischen Sozialpartnerschaft. 1987 wurde sie in den Wiener Gemeinderat und Landtag gewählt und war Mitglied im Bundesparteivorstand der SPÖ. Von 1994 bis 1997 war sie Präsidentin der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (AK Wien) und der Bundesarbeitskammer (BAK). Von 1997 bis 2000 war sie Bundesministerin für Arbeit, Gesundheit und Soziales.

Frau Hostasch, wie begann Ihre Berufslaufbahn und wie kamen Sie in Kontakt mit der Wohnbauvereinigung?

Nach dem Abschluss der Handelsakademie begann ich bei der Bank für Arbeit und Wirtschaft (BAWAG). Zunächst war ich in der Auslandsabteilung tätig. Unsere Aufgabe war es, die Kunden bei Im- und Exportgeschäften und bei Auslandsfinanzierungen zu beraten. Später wurde ich Betriebsrätin und ab 1975 Vorsitzende des Zentralbetriebsrats. Wenn Kollegen und Kolleginnen mietspezifische Fragen hatten oder eine Wohnung suchten, habe ich sie immer an die Wohnbauvereinigung verwiesen. Da hatte ich die Sicherheit, dass sie gut informiert und betreut

werden. Als ich 1989 nach dem plötzlichen Unfalltod von Alfred Dallinger dessen Nachfolgerin als Vorsitzende der Gewerkschaft für Privatangestellte (GPA) wurde, kam ich auch in die Organe der WBV. Da merkte ich noch deutlicher, wie wichtig es ist, als Gewerkschaft eine Wohnbaugenossenschaft zu haben.

Die verschiedenen Engagements der Gewerkschaft im Wohnbau waren nicht immer einfach: Die Neue Heimat in Deutschland ging in Konkurs, andere Gesellschaften wurden verkauft. Wie stehen Sie, nach Ihren Erfahrungen, heute zu dieser Kombination?

Mein erster Zugang zu einer gewerkschaftlichen Wohnbaugesellschaft war eher unpolitisch. Ich wusste nur, dass man in der WBV gut beraten wird. Die gesellschaftspolitische Bedeutung – gerade auch für die Interessenvertretung Gewerkschaft – wurde mir erst im Laufe der Zeit richtig bewusst. Für die Menschen ist Wohnen ein Grundbedürfnis, das für die eigene Lebensqualität, Sicherheit, das Selbstbewusstsein und die gesellschaftliche Integration enorm wichtig ist. Deshalb genügt es nicht, sich als Gewerkschaft nur um Kollektivvertrag und Arbeitsrecht zu kümmern. Da darf man die Verantwortung nicht scheuen, sollte das aber mit Augenmaß

hat die GPA immer gemacht –, dann gehört ganz wesentlich dazu, dass man sich um die Fragen des Wohnrechts, der Wohnsituationen und der Mitbestimmung im Wohnen kümmert.

War das innergewerkschaftlich immer klar?

Nein, da gab es wiederholt Diskussionen. Als man z.B. ab Mitte der 90er Jahre im ÖGB überlegte, welche Gewerkschaft mit welcher zusammengehen könnte – zum Beispiel die Metaller mit der GPA –, da wurde die Wohnbauvereinigung sogar als Ausschlusskriterium eingestuft. Da hieß es, solch ein Engagement sei zu riskant.

»Viele Familien mit Kindern können sich das Wohnen auf dem freien Markt nicht mehr leisten.«

betreiben. In der Auslandsabteilung der BAWAG haben wir die Krise der Neuen Heimat in Deutschland hautnah mitbekommen. Da wurde mir klar, wie wichtig es ist, seriös, kompetent und überschaubar arbeiten zu können. Prinzipiell ist die Kombination jedoch ein großes Plus: Mit einer eigenen Wohnbaugesellschaft hält man direkten Kontakt mit der Wohnungspolitik, mit den Wünschen der Mieter und Mieterinnen und mit den Problemen des Baugeschehens. Nur so kann man auf diesem neuralgischen Gebiet authentisch mitreden.

Man kann das ein wenig mit dem Wiener Hanusch-Krankenhaus vergleichen. Da könnte man auch fragen, warum die Wiener Gebietskrankenkasse ein eigenes Krankenhaus betreibt. Das ist einerseits aus der Historie entstanden, auf der anderen Seite aber hat die Sozialversicherung damit die Chance zu sehen, wie Gesundheitspolitik in Alltag und Betrieb funktioniert. Nicht vermittelt durch Dritte, sondern durch eigene Praxis. Dadurch kann man Fehlentwicklungen früh erkennen und politisch viel rascher reagieren, weil man weiß, wo die Risiken sind, wo man aufpassen muss und was für die Menschen am wichtigsten ist. Das ist beim Wohnen meiner Meinung nach ganz ähnlich: Wenn sich eine Gewerkschaft zur Gesellschaftspolitik bekennt – und das

Dabei war die WBV doch schon damals eine wirtschaftliche Erfolgsgeschichte!

Wissen Sie: Wenn man etwas nicht akzeptieren will, dann sind die besten Argumente keine Argumente. Auf der anderen Seite haben solche Auseinandersetzungen das Selbstbewusstsein der WBV auch gestärkt: Wir wissen nun auf breiter Basis, wie gut die Wohnbauvereinigung geführt ist, wir können auf tolle Bauvorhaben, auf fantastische Auslastung und Nachfrage verweisen, die Prüfberichte sind hervorragend.

Durch die in den letzten Jahren rasant gestiegenen Mieten ist das Thema Wohnen wieder zu einem wichtigen politischen Thema geworden.

Wie schätzen Sie die Entwicklung ein?

Ich bin ja schon länger nicht mehr operativ tätig, aber ich denke, es ist klar, dass sich das Wohnungsproblem seit Jahren aufgebaut hat. Entgegen den Prognosen von Mitte der 1980er Jahre wachsen Städte wie Wien und Graz immer weiter und der Wohnbau kommt nicht hinterher. Die Baugrund-Widmungen, die Planungs- und Bewilligungsverfahren, die Finanzierungen: all das dauert. Daher haben wir jetzt nicht das nötige Volumen. Viele Familien mit Kindern können sich das Wohnen auf



dem freien Markt nicht mehr leisten. Gott sei Dank gibt es in Wien den Gemeindebau. Der ist ein Puffer und ein sehr gutes Regulativ. Dennoch geht die soziale Schere immer weiter auseinander, auch örtlich, z.B. zwischen dem Goldenen Quartier im 1. Wiener Bezirk und manchen Ecken von Favoriten. Da hat die Politik zu lange untätig zugeschaut. Gerade die Sozialdemokratie wird sich diesem Thema wieder entscheidend zuwenden und auch auf die ideologischen Unterschiede zwischen den Parteien verweisen müssen.

Was kann im Detail getan werden?

Lange Zeit gab es einen Trend zu übergroßen Wohnungen. Die sind dann buchstäblich auch in den Kosten »groß« geworden. Jetzt ist man dazu übergegangen, verstärkt eine Vielfalt an bedarfsorientierten Größen anzubieten. Das reagiert besser auf die sozialen Veränderungen in unserer Gesellschaft, mit ihren vielen Singlehaushalten, ihren vielen alten Menschen, vielen gemischten Situationen. Auf diesem Gebiet ist die

Wohnbaugesellschaft immer schon früh beispielhaft gewesen. Allein, dass die WBV Frauen als eine spezifische Zielgruppe entdeckt hat, ist solch ein Punkt: Frauen haben ja tatsächlich auch beim Wohnen andere Bedürfnisse. Oder dass mit dem neunerhaus in Favoriten ein Wohnheim für Obdachlose und Haftentlassene etabliert wurde! Das gehört vielleicht nicht zur ureigenen Aufgabe einer Gewerkschaft. Aber es ist wichtig, dazu zu stehen, sich auch um jene Menschen zu kümmern, die sich an den Außengrenzen der Gesellschaft befinden.

Normalerweise zielt eine Gewerkschaft aber auf die Mitte der Gesellschaft. Wie kann man dort konkret wirken?

Dazu braucht es zunächst eine breite Willensbildung. In der Gewerkschaftsarbeit funktioniert das so, dass auf Tagungen und Kongressen Analysen vorgestellt, daraus Forderungen abgeleitet und Umsetzungsstrategien vorgeschlagen werden. Es wird politische Position bezogen, es wird lange diskutiert und schließlich



werden konkrete Anträge beschlossen. Da dies zu so unterschiedlichen Themen wie Steuerpolitik, Wohnungspolitik oder Bildungspolitik erfolgt, braucht es bei den Gewerkschaftsmitgliedern einerseits ein intellektuelles Potential, andererseits kompetentes Fachwissen. Die Anträge sollen ja Hand und Fuß haben. Politisch kann man unsere Anträge dann vielleicht immer noch angreifen, aber man kann sie nicht einfach wegwischen. Die Qualität der Anträge und die Machbarkeit ihrer Umsetzung basieren ganz wesentlich auf dem Mitwirken von Experten mit Praxiserfahrung. Im Bereich der Wohnungspolitik bauen wir zum Beispiel auf leitende Angestellte aus Baufirmen. Da sind ja viele Mitglieder bei der GPA. Auch aus der gewachsenen Struktur der Wohnbauvereinigung mit ihrer Historie kann man viel lernen und ableiten.

Sie sprachen gerade von der Gruppe der leitenden Angestellten, die zu einem Großteil die Mitgliederstruktur der GPA stellen. Glauben Sie, dass deren Kultur in einem besonderen Maße in Richtung eines sozialpartnerschaftlichen Ausgleichs tendiert?

Der innerlich überzeugtere Sozialpartner ist sicherlich der ÖGB. In der Ära Dallinger diskutierte man in GPA sogar ein ausgesprochen kritisches Verhältnis zur Sozialpartnerschaft, die als eine nach außen intransparente Nebenregierung gesehen wurde. Ich dagegen war mehr auf der Seite des ÖGB, weil ich von meiner Sicht auf die betriebliche Seite her überzeugt war, dass Arbeitgeber und Arbeitnehmer miteinander reden müssen. Dabei sind besonders die kollektiven Mitbestimmungsrechte über die Betriebsräte sehr wichtig. Und auch auf Arbeitgeberseite gibt es immer wieder vernünftige Leute. Insgesamt hat sich für Österreich die Tradition der Sozialpartnerschaft sehr bewährt. Erst jüngst wurde der Regierung ein gemeinsames Programm zur Bildungspolitik vorgelegt. Dass wir in Zukunft gut ausgebildete Leute haben, ist ja nicht nur der Gewerkschaft, sondern auch der Industriellenvereinigung wichtig.

Für diese Kultur des Miteinander und des gesellschaftlichen Dialogs werden wir aus dem Ausland oft beneidet. Entscheidend ist, dass die Sozialpartnerschaft auf Freiwilligkeit beruht. Ihre Strukturen, ihre Regeln und Adressen sind nirgends festgeschrieben. Es ist nach wie vor eine informelle Form der Zusammenarbeit und des Interessenausgleichs. Wichtig ist zudem,

dass von ihr für die Diskussionen ausgewogene wissenschaftliche Grundlagen geschaffen werden.

Kommen wir zurück zur Wohnbauvereinigung: Was sind Ihre bleibenden Erinnerungen?

Mich hat immer die enorme Identifikation der Mitarbeiter mit dem Unternehmen beeindruckt. Ebenso die Grundsätze und Werte, für die man sich eingesetzt hat. Dazu gehörten auch die Visionen für die Zukunft, wie die Mietermitbestimmung, die man als erstes eingebracht hat. Man konnte immer stolz auf die WBV sein.

Seit 2001 ist die WBV offiziell im Eigentum der GPA-Privatstiftung und damit geschäftlich von der Gewerkschaft abgekoppelt. Sie waren, neben Hans Sallmutter und Walter Zwiauer, eine der drei StiftungsgründerInnen. Was waren die Gründe für die damalige Auslagerung des Vermögens?

Soziale, oft hausbezogene Privatstiftungen, zum Beispiel zur Unterstützung von Armen, gibt es in Österreich bereits sehr lange. Dass man unter Umständen auch Firmen in solch einen zweckgewidmeten Rechtsträger überführen kann, ist erst seit dem neuen Privatstiftungsgesetz (PSG) möglich, das 1993 unter Finanzminister Ferdinand Lacina eingeführt wurde. Als wir 2001 das Vermögen der Wohnbauvereinigung in solch eine eigenständige Stiftung einbrachten, sollte das vor allem den Fortbestand der WBV sichern. Angesichts der politischen Situation sollte sichergestellt werden, dass sie nicht in einem Handstreich verkauft werden kann. Aber die Diskussionen dazu waren innerhalb der Gewerkschaft nicht lustig. Da die eigentlichen Eigentümer entmachtet und die Macht personalisiert wurden, gab es Kritik in Hülle und Fülle. Zudem stehen ja Stiftungen allgemein im Ruf, Steueroasen für die Superreichen zu sein. Letztlich hat sich für uns die Form aber bewährt.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft der Wohnbauvereinigung?

Natürlich weiterhin viel Erfolg! Dann weiterhin so engagierte MitarbeiterInnen wie in der Vergangenheit und ebenso zufriedene Mieter und Mieterinnen.

Das Gespräch führte Vitus Weh.



Interview mit Dr. Günter Bischof

INNOVATION MIT SOZIALEM AUGENMASS

Dr. Günter Bischof war von 2000 bis 2005 Geschäftsführer der WBV und verwirklichte in dieser Zeit nicht nur aufwändige Revitalisierungsprojekte, sondern auch eine Reihe an innovativen Wohnneubauten und Studentenheimen, für die er eine jüngere Architektengeneration mit an Bord holte. Doch die fünf Jahre als WBV-Chef waren nicht immer nur einfach, denn der Wohnungsneubau war von schwerwiegenden politischen und stadtplanerischen Faktoren geprägt, die den Wohnbau nachhaltig verändert haben. Das Gespräch dreht sich um fehlende Bodenbevorratung, leidenschaftliche Millimeterarbeit und abgebrannte Regenschirme.

Günter Bischof und Wohnen, das gehört irgendwie zusammen. Wie wohnen Sie denn selbst?

Seit etwa 20 Jahren wohne ich in einem Gründerzeithaus in der Wiener Innenstadt, in der Wohnung, in der schon meine Großmutter gelebt hat. Eine großartige, zentral gelegene Wohnung. Ich fühle mich da sehr wohl.

Jemals in einem Neubau gewohnt?

Natürlich. Davor eigentlich immer.

Wie ist das, wenn Sie Alt mit Neu vergleichen?

Es ist anders. Definitiv anders. Ich wohne jetzt mit 3,30 Meter Raumhöhe. Das gibt es im heutigen Wohnbau de facto nicht mehr. Und das ist zugegebenermaßen ein großer, aber aufgrund des wirtschaftlichen Drucks, in dem wir uns alle befinden, nachvollziehbarer Verlust. Und was die zentrale Lage betrifft: Die Grundstücke in

zentralen Lagen werden immer rarer und immer teurer, daher wird es für einen gemeinnützigen Bauträger auch immer schwieriger, im innerstädtischen Bereich an leistbaren Grund und Boden zu kommen. Das erklärt auch, warum der soziale Wohnbau immer stärker an den Stadtrand gedrängt wird.

In welchen der WBV-Wohnbauten würden Sie denn am liebsten einziehen? Gibt es einen Favoriten?

Ohne nachzudenken: Gasometer.

Weil?

Die Gasometer in Wien-Simmering zeichnen sich durch eine wunderbare Infrastruktur und Nahversorgung aus, es gibt dort, soweit ich das einschätzen kann, eine sehr angenehme, recht lockere Mieterstruktur, und mit der U-Bahn ist man in sieben Minuten am Stephansplatz.

Wo würden Sie lieber wohnen? Im historischen Gasometer oder im so genannten Schild?

Im Schild. Ich denke da nur mal an die Aussicht. Man sieht über den Donaukanal und den Wiener Prater bis zum Wiener Stadtrand. Das sind Wohnverhältnisse, die es im geförderten Wohnbau sonst nur selten gibt. Die

wurden. Die Hülle sieht sehr natürlich aus, so als ob es niemals anders gewesen wäre. Das größte Problem für das BDA war vielmehr der drohende Abbruch der vier bestehenden Dachkuppeln. Das Dach gedeckt zu belassen, war ja nicht möglich. Das Dach komplett zu entfernen, hätte wiederum das BDA nicht zugelassen,

»Mehr Wohnungswidmungen. Und zwar viel und schleunigst.«

Wohnungen im Inneren der Gasometer hingegen, die sich durch eine gewisse Introvertiertheit und kleinteilige Nachbarschaftsstruktur auszeichnen, brauchen Liebhaber, die sie wohlgemerkt aber auch gefunden haben! Die Wohnzufriedenheit im Gasometer B ist sehr hoch. Das spiegelt sich auch in der sehr geringen Fluktuation wider.

Die Revitalisierung der vier Gasometer war ein Jahrhundertprojekt. Wie schwierig war das Projekt in der Abwicklung?

Meine allerersten Überlegungen, aus den Gasometern etwas zu machen, beispielweise einen Wohnbau, gehen bis 1994 zurück. Anfänglich schien das Unterfangen aussichtslos. Doch im Laufe der Zeit haben sich immer mehr Leute gefunden, die sich eine Wohnnutzung vorstellen konnten. Den größten Rückenwind hatten wir vom Bundesdenkmalamt (BDA). Denn das BDA geht davon aus, dass jede Nutzung für die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz besser ist als ein Leerstand.

Sie waren damals Projektkoordinator. Was waren die größten technischen Herausforderungen?

Nachdem die Gasometer natürlich belichtet und belüftet werden mussten, war von Anfang an geplant, ins Mauerwerk Löcher einzuschneiden und Schlitzfräsen auszufräsen. Das war technisch möglich und fürs BDA relativ leicht vorstellbar. Dem BDA war nämlich nicht der einzelne Ziegelstein wichtig, sondern in erster Linie die Wirkung des Gesamtensembles und das Erscheinungsbild in der Stadt. Und tatsächlich sieht man den Gasometern heute nicht an, dass sie nachträglich verändert

denn das hätte das Erscheinungsbild dieses Industriedenkmal zu stark verändert. Mit der teilweise freigelegten Stahlskelettkonstruktion oder, wie die damalige Landeskonservatorin Dr. Eva-Maria Höhle dies ausgedrückt hat, mit dem abgebrannten Regenschirm haben wir einen Kompromiss gefunden, mit dem letztendlich alle leben konnten. Alles in allem war die Revitalisierung der Gasometer ein sehr komplexes Projekt, über das es noch viel zu erzählen gäbe. Das würde aber den Rahmen dieses Gesprächs sprengen.

Wie sind Sie mit dem Projekt im Rückblick zufrieden?

Abgesehen von kleinen Wehwehchen bin ich sehr zufrieden. Das Projekt hat international große Beachtung und starken medialen Niederschlag gefunden und stellt einen wichtigen Beitrag zum Thema Sanierung historischer Bausubstanz und Entwicklung städtischer Branchen dar.

Warum hat man nicht zumindest einen der vier Gasometer als Original belassen?

Hätte ich gern! Der Plan war, im Gasometer D das bis heute in Strasshof befindliche Lokomotivmuseum unterzubringen. Ziegelbau, industrieller Charme, alte Dampfkesselschienenmonster – die Kombination wäre perfekt gewesen. Mit wenig Aufwand und ohne den Gasometer komplett umzubauen hätten wir einen der vier Ziegelzylinder auf diese Weise als Expositur des Technischen Museums Wien nutzen können. Damit wäre einer der Gasometer im Original erhalten geblieben. Leider ist das Projekt geplatzt. Daher also auch hier Wohnbau.



Traurig?

Verpasste Chance vielleicht. Es hat sich halt anders entwickelt. Von Trauer würde ich nicht sprechen.

Die Gasometer sind ein sehr extremes und viel diskutiertes Beispiel. In der Regel jedoch ist Sanierung und Revitalisierung kein besonders attraktives Wohnbauthema. Woran liegt das?

Da muss ich widersprechen. Meine Erfahrung ist eine andere. Gerade in der WBV reißen sich die Menschen um die sanierten und revitalisierten Altbauten. Bestes Beispiel ist der Kauerhof in der Diefenbachgasse im 15. Bezirk in Wien. Das ist ein großer, gründerzeitlicher Wohnblock, der von 2002 bis 2008 saniert wurde. Das war ein enormer technischer Aufwand. Doch als das Projekt fertig war, gingen die Wohnungen weg wie nur was! Ich beobachte, dass die Mieterinnen und Mieter sehr wohl Altbau nachfragen.

Anders gefragt: In der Regel – die WBV mag da eine Ausnahme darstellen – scheuen sich die gemeinnützigen Wohnbauträger vor Sanierung.

Die Sanierung eines bestehenden Altbaus ist für einen gemeinnützigen Wohnbauträger ein ungleich aufwändigeres und in der Abwicklung komplizierteres Projekt als jeder Neubau, denn letztendlich ist jedes Eck, jeder Mauervorsprung und jedes einzelne Zimmer Millimeterarbeit. Aber das darf nicht von der Tatsache ablenken, dass die Sanierung jener Bereich ist, auf den sich der Wohnbau in den kommenden Jahren und Jahrzehnten wird stürzen müssen.

Es mangelt an Grundstücken.

Und wie! Die Bodenbevorratung in den letzten 20 Jahren war eine Katastrophe. 20 Jahre lang hat man es verschlafen, neue Liegenschaften zu widmen. 20 Jahre lang wurden in Wien viel zu wenig Wohnungsgrundstücke

bevorratet. Aber dafür haben wir brach liegende Gewerbe- und Bürostandorte en masse. Wenn man einen Blick auf den Wiener Flächenwidmungsplan wirft, dann sieht man, dass es da riesige Flächen gibt, in denen steht: »Alles außer Wohnen.« Die Folge davon ist, wie wir heute sehen, eine extreme Wohnungsknappheit, die dafür sorgt, dass der Wohnraum in dieser Stadt immer teurer und teurer wird. Im geförderten Wohnbau ist – zum Glück – keine Kostenexplosion zu verzeichnen, denn da ziehen alle an einem Strang und bemühen sich darum, die Kosten konstant zu halten. Am freien Markt jedoch sind die Wohnungspreise davongaloppiert. Sie sind einfach nur absurd. Anders kann man das nicht ausdrücken.

Ist der Zenit, was die Wohnkosten betrifft, schon erreicht?

Ich hoffe ja, ich fürchte nein.

Wie geht es weiter?

Ich weiß es nicht. Wie es scheint, haben sich die Leute schon daran gewöhnt, dass sie das Geld, das sie bei Essen, Kleidung und Einrichtung einsparen, weil das Angebot an günstigen Konsumprodukten am Markt stark gestiegen ist, stattdessen ins Wohnen investieren müssen. Und ich muss zugeben: Ich finde das schockierend. An 700 Euro Monatsmiete für eine 30-Quadratmeter-Wohnung in durchaus mäßiger Lage, nur um ein mir bekanntes Beispiel auf dem freien Markt zu nennen, kann man sich, ja darf man sich nicht gewöhnen!

Was schlagen Sie vor?

Mehr Wohnungswidmungen. Und zwar viel und schleunigst. Die Bauträger würden gerne mehr bauen, um dem steigenden Wohnungsdruck gerecht zu werden. Es scheitert nicht an der Finanzierung, sondern einzig und allein an den fehlenden Grundstücken.

Sie waren von 2000 bis 2005 Geschäftsführer der WBV. Mit welchen Gefühlen denken Sie an diese Zeit zurück?

Mit sehr guten. Es war eine wunderschöne Aufgabe.

Wie hat sich die Qualität des österreichischen Wohnbaus seitdem entwickelt?

Rasant. Ich bin von den heutigen Projekten begeistert. Aber lassen Sie mich noch einige Jahrzehnte weiter zurückgehen: In den 50er und 60er Jahren war die



Architekturqualität sehr hoch. Sowohl in der Wohnbauvereinigung als auch generell. Der soziale Wohnbau mag zwar nicht der innovativste gewesen sein, aber die Bauten waren hochwertig und grundsollide gebaut und sind heute aufgrund der Ziegelbauweise verhältnismäßig leicht adaptierbar. Hinzu kommt eine hohe soziale Qualität der Außenräume, was man in vielen WBV-Projekten sehr gut sieht. Besonders evident ist das meines Erachtens im Pionierprojekt in der Favoritenstraße 235. Eine wunderbare Anlage! Der große Einschnitt kam 1968, als die Wohnbauförderung verländert wurde.

Was ist passiert?

Mit der Verländerung der Wohnbauförderung geht zumindest zeitlich ein deutlicher Abfall in der Architekturqualität einher. Ich nehme an, das hängt damit zusammen, dass die früher oft österreichweit agierenden Bauträger sich jetzt in jedem einzelnen Bundesland um die Fördermittel raufen mussten. Da hatten sie vielleicht nicht mehr genug Kraft, sich um das zu kümmern, was ihre Kernaufgabe gewesen wäre: guter Wohnbau, gute Architektur. Wir sehen heute, dass wir



mit der Bausubstanz aus den 70er Jahren unzufrieden sind. Viel Beton, wenig Freiraumqualität, null Flexibilität. A la longue sind die Wohnbauten aus dieser Zeit meines Erachtens jene, die es am Markt bald einmal am schwersten haben werden.

Wann hat der Aufschwung aus der architektonischen Talsohle begonnen?

Ich würde sagen, ab Mitte der 80er hat sich die Architektur langsam wieder erholt. Da gab es wieder die ersten Impulse für mehr bauliche und soziale Qualität und mehr langfristiges Denken.

In Ihrer Zeit an der Spitze der WBV haben Sie das Unternehmen für junge, zeitgenössische Architektur geöffnet. Plötzlich gab es Wohnbauten von querkraft, ARTEC, BEHF und Coop Himmelb(l)au.

Wohnbau ist ein komplexes Thema. Und der geförderte Wohnbau ist besonders komplex – mit vielen unterschiedlichen Aspekten, die berücksichtigt werden müssen. Lange Zeit ist man davon ausgegangen, dass ein junges Architekturbüro ohne jahrelange Erfahrung

nicht in der Lage wäre, so eine umfassende Aufgabe zu lösen. Aber das heißt noch lange nicht, dass man aus diesem Grund auf die Jungen völlig verzichten muss.

Wie lautet die Lösung?

Aufteilung der Kompetenzen. Wir haben 2000 begonnen, die Planungsleistungen aufzuteilen. Die einen machen Konzept, Entwurf, Einreichplanung, Leitdetails und künstlerische Oberleitung, die anderen machen Polierplanung, Ausschreibung und Bauabwicklung. Meist haben wir mit dem Büro Fritsch, Chiari & Partner (FCP) als Generalplaner zusammengearbeitet, die die Planungen der jungen Architekten umzusetzen hatten. Das hat gut funktioniert.

Ich weiß von diesen so genannten jungen Büros, dass sie gerne mehr Planungskompetenzen zugewiesen bekommen würden als nur Vorentwurf und Entwurf.

Dies mag sein, jedenfalls hat die langjährige Partnerschaft mit dem Generalplaner auch rückblickend sehr schöne Ergebnisse gebracht.

Und? Wer sind die besseren Wohnbauentwerfer? Die jungen Wilden oder die alten Hasen?

Lassen Sie es mich so sagen: Die alten Hasen machen ihre Aufgabe sehr gut, keine Frage. Doch es ist genau diese jüngere Architektengeneration der heute 40- bis 50-Jährigen, der wir es verdanken, dass der Wohnbau der letzten zehn, fünfzehn Jahre eine so stete, kontinuierliche Evolution, ja sogar Revolution erlebt hat. Ohne querkraft, ARTEC, BEHF und wie sie alle heißen mögen wäre der soziale Wohnbau in Wien nicht da, wo er heute ist. Ich denke, die nächste Generation, die langsam in den Markt dringt, wird den Wohnbau in vergleichbarer Weise weiterprägen.

Eine Vision, wie es mit dem Wiener Wohnbau weitergehen wird?

Ich bin davon überzeugt, dass die Entwicklung kontinuierlich sein wird. Es wird viele Wohnbauten brauchen, um der bisherigen und weiterhin anhaltenden Entwicklung Wiens gerecht zu werden. Hoffentlich weiterhin mit viel Neugier sowie Offenheit und Mut zur Innovation. Und vor allem mit sozialem Augenmaß.

Das Gespräch führte Wojciech Czaja.



Interview mit Herbert Hasenzagel

DA WUSSTE ICH GENAU, DAS IST ALLES TIPPTOPP

Herbert Hasenzagel (*1949 in Mödling) war ab 2003 Leiter des Rechnungswesens und von 2007 bis 2009 Geschäftsführer der WBV. Als Prüfer des Revisionsverbands kannte er die Wohnbaugesellschaft aber schon zuvor buchstäblich in- und auswendig.

Herr Hasenzagel, was ist der Revisionsverband?

In Österreich gibt es rund 200 gemeinnützige Bauträger. Nach der Rechtsform können sie Genossenschaften, GmbHs oder Aktiengesellschaften sein. Alle diese Bauträger sind gesetzlich zu einer Mitgliedschaft im »österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband« verpflichtet. Der Verband fungiert einerseits als Interessenvertretung, andererseits als Prüfungsorgan. Als Interessenvertretung ist er zuständig für Gesetzesinitiativen, für Öffentlichkeitsarbeit, für Schulung und Beratung der Mitgliedsunternehmen usw. Als Revisionsverband übernimmt er die Prüfung jedes einzelnen Bauträgers. Beim Verband arbeiten zwischen 40 und 50 Prüfer, die in der Regel ein betriebswirtschaftliches

oder juristisches Studium absolviert haben. Ein Revisor kann eine Firma bis zu viermal hintereinander prüfen, dann muss gewechselt werden.

Wie oft wird ein Bauträger geprüft?

Die regelmäßige, gesetzliche Prüfung ist verpflichtend und findet jedes Jahr statt. Sie erfolgt gemäß § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG). Für den Genosschafter bzw. Wohnungskunden bietet die Verbandsprüfung einen aktiven Konsumentenschutz. Für die Firmen selbst ist es eine objektive Anleitung zu einer guten Planung. Für die öffentliche Hand wiederum sichert die Prüfung die korrekte Verwendung ihrer Fördergelder.

Wie aufwändig ist solch eine Prüfung?

In meiner Zeit als Verbandsprüfer habe ich die WBV insgesamt sechsmal geprüft. Das dauerte vor Ort meist rund 20 Prüfungstage. Der abschließende Prüfungsbericht umfasste in der Regel zwischen 130 und 150 Seiten. Bei der Prüfung der Gebarung wird darauf geschaut, ob rechtlich – Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungseigentumsgesetz (WEG) usw. – alles korrekt abgewickelt wurde. Im Zuge der Prüfung der Vermögens- und Finanzlage der WBV werden beispielsweise auch Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen. Diese betreffen hauptsächlich

erhält. Bei der Prüfung im nächsten Jahr schaut man dann, ob sich die Sache geklärt hat.

Und wenn die Firma »bestanden« hat?

Dann bekommt sie einen Bestätigungsvermerk gemäß § 274 des Unternehmensgesetzbuches (UGB) und einen Gebarungsvermerk für eine geordnete wirtschaftliche Lage der Bauvereinigung. Der Gebarungsvermerk bildet den Abschluss der »Zusammenfassenden Beurteilung« und bestätigt somit deren Inhalt. Diese wiederum gibt den Bauvereinigungen eine gute Übersicht über die Entwicklung der einzelnen Tätigkeitsfelder,

»Tatsächlich hatte die WBV über Jahre nicht einmal einen einzigen Hinweis in ihren Prüfberichten.«

die Bereiche der Bau- und Verwaltungstätigkeiten. Bei der Bautätigkeit geht es um das prozentuelle Verhältnis zwischen Kosten und Bauvolumen und einem vorgegebenen Richtsatz in Prozenten; bei der Verwaltungstätigkeit um die Kosten pro Verwaltungseinheit und einen betragsmäßigen Richtwert. Die Veränderung der Bezugsgrößen kann dabei schnell zu einer Unwirtschaftlichkeit führen. Beispiel: Die Wirtschaftlichkeit in der Bautätigkeit ist nicht mehr gegeben, weil das Bauvolumen innerhalb eines Jahres stark rückläufig war, aber sich die Kosten gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert haben.

Bekommt die jeweilige Firma dann eine schlechte Note?

Nein, Schulnoten gibt es keine. Die Kritik gewichtet sich in drei Stufen: Hinweise und Empfehlungen, Beanstandungen und Mängel. Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten, Beanstandungen ist durch entsprechende Maßnahmen Rechnung zu tragen und diese sind dem Revisionsverband schriftlich mitzuteilen. Mängel hingegen sind schwerwiegend. Ein Mangel kann schon nach sich ziehen, dass eine Bauvereinigung für verschiedene Projekte keine Förderung mehr vom Land

also von der Bautätigkeit über die Verwaltung, von der Betreuung und Großinstandhaltung bis hin zum Grundstücksverkehr.

Was wird da alles aufgelistet?

Man sieht zum Beispiel, wie sich das Bauvolumen über die letzten drei Jahre verändert hat, wie viele Objekte fertiggestellt wurden, wie viele in Errichtung und wie viele im Stadium der Bauvorbereitung bzw. der Einreichung waren. Die Vermögens- und Kapitallage wird aufgeführt und überprüft. Auch alle Tochter- und Beteiligungsgesellschaften werden aufgelistet und bewertet. Da erhält man schon ein komplettes Bild.

Bekommen die Bauvereinigungen diese Kombination aus Wirtschaftsprüfung und praktischem Geschäftsbericht gratis?

Nein, die WBV zahlte beispielsweise 2011 an Prüfungskosten rund 50.000 Euro. Und die Verbandmitgliedschaft schlug zusätzlich mit 21.000 Euro zu Buche.

Im Jahr 2002 wechselten Sie gleichsam die Seiten, aus dem Prüfer der WBV wurde ihr Leiter des Rechnungswesens. War es schwer, Sie zu überzeugen?

Im Gegenteil: Die Wohnbauvereinigung war ja immer meine Lieblingsprüfung. Da wusste ich genau, dass alles tipptopp ist. Tatsächlich hatte die WBV über Jahre nicht einmal einen einzigen Hinweis in ihren Prüfberichten. Die Nachfolge von Klaus Mitteregger bei der WBV anzutreten, war daher eine Ehre. Herr Mitteregger war ein begnadeter Buchhalter und Leiter des Rechnungswesens.

Wie sieht der Alltag im Rechnungswesen aus?

Das fängt mit der täglichen Überprüfung der Bankauszüge an und reicht bis hin zur jährlichen Bilanzierung. Eine langjährige Mitarbeiterin der WBV, Frau Andrea Langer, macht ständig die Mieterbuchhaltung, also die ganzen monatlichen Vorschreibungen. Eine weitere Mitarbeiterin bearbeitet alle Eingangsrechnungen, und das sind bis zu 100 Stück pro Tag. Ein anderer Teil ist die Baubuchhaltung, also die Verbuchung von Belegen im Zusammenhang mit der Bautätigkeit wie zum Beispiel Zahlungsfreigaben an Generalunternehmer, Architekten usw. sowie die Endabrechnungen der fertiggestellten Objekte etc. Dies fällt in den Aufgabenbereich von Frau Irene Grabovsky.

Neben diesem laufenden Geschäft gibt es alljährlich die für die Erstellung des Jahresabschlusses erforderlichen Abschlussbuchungen, also Um- und Nachbuchungen. Mit diesen Tätigkeiten ist man vor allem in den Monaten Februar bis Mai beschäftigt. In der Bilanz muss alles zusammenfließen. Der Leiter des Rechnungswesens, heute ist das Herr Dr. Günter Resch, muss darüber dann der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat Bericht erstatten.

Das Gespräch führte Vitus Weh.





Interview mit Walter Zwiauer

GESELLSCHAFTSPOLITIK IST UNSER GEMEINSAMES ANLIEGEN

Walter Zwiauer (*1944 in Wien) war als Vertreter der Fraktion Christlicher Gewerkschafter (FCG) von Oktober 2001 bis September 2007 stellvertretender Vorsitzender der GPA Privatstiftung. Danach bis Juli 2009 Vorsitzender. Ebenfalls ab September 2007 bis März 2011 war er Mitglied des Aufsichtsrats der Wohnbauvereinigung.

Herr Zwiauer, wie kamen Sie beruflich zur Wohnbauvereinigung?

Aufgewachsen bin ich in einem Gemeindebau in der Brigittenau, dem 20. Wiener Gemeindebezirk. Mein Umfeld war stark sozialistisch geprägt. In der Schule war Russisch noch Pflichtfach. Später lernte ich im Bereich Baunebengewerbe Elektromonteur, Gas- und Bauspengerie und war bald danach selbstständig. Es war ja Wiederaufbauzeit. Wir waren gefragt, verdienten gut, es gab jede Menge zu tun. Anlässlich eines Betriebsbesuchs von Kardinal König, der sich sehr für die arbeitende Jugend interessierte, sprachen wir über Lehrlingsausbildung, die Nöte im Baugewerbe, vor allem aber über die oft unzureichenden Wohnverhältnisse und am Schluss sagte er zu meinem Erstaunen: »Geld ist nicht alles.« Letztlich wurde das zu meinem Schlüsselerlebnis. Zwei Wochen danach hat er mich zu sich eingeladen und

später gebeten, eines seiner Projekte im Bereich der Jugendarbeit in Wien umzusetzen. Der Kardinal hat mich mit seinem Verständnis für die Arbeitnehmer tatsächlich schwer beeindruckt und ich gab meine bisherige Tätigkeit auf, um in diesem Bereich weiterzumachen. Das war 1964.

Unter anderem organisierte ich ein Projekt nahe Krakau, in dessen Rahmen ich mit dem Geistlichen Karol Wojtyla in Kontakt kam. 1967 besuchte ich nebenbei die katholische Sozialakademie und bekam dort ein gutes Rüstzeug, was insbesondere soziale Werte angeht. Zu meinen Aufgaben gehörte damals das Gründen von Jugendgruppen wie dem »Schwarzen Panther«, auch Freizeiteinrichtungen samt Kantinenbetrieb galt es zu leiten. 1969 wechselte ich in die Allianz-Versicherung, um Versicherungskaufmann zu lernen. Ich wollte ja kein Berufsjugendlicher werden.

Aber da waren sie gerademal 25!

Für 14- bis 24-jährige ist man da trotzdem schon alt. Jugendorganisationen sollten sich immer rasch erneuern. Für mich war dieser Schritt jedenfalls richtig: Da ich vor allem im Außendienst unterwegs war und ich ja eine Nähe zu den Themen Bauen und Wohnen habe, kam es damals zum Schwerpunkt Haushaltsversicherungen, wo es wieder um junge Leute ging, die oft unter beträchtlichen finanziellen Anstrengungen ihre ersten Schritte in die Selbstständigkeit machten. Da konnte ich wieder wirken. Auch als ich 1976/77, mittlerweile bei der Bundesländerversicherung, in den Betriebsrat wechselte, ging es mir um die Menschen. Betriebsrat sein bedeutet,

Also gelebte Sozialpartnerschaft?

Selbstverständlich gibt es Netzwerke, die jeweils zusammenhalten. Aber werten muss man das System trotzdem an der Arbeit der einzelnen Leute und daran, wie sie mit anstehenden Problemen umgehen. Auch ich kam in die Wohnbauvereinigung z.B. automatisch dadurch, dass ich in den frühen 90er Jahren Vorsitzender der FCG wurde. Beim Notar unterschrieb ich dann, dass ich hiermit als Genossenschafter gewisse Anteile am WBV-Kapital übernehme. Aber dadurch, dass die FCG innerhalb der WBV nur eine Minderheit repräsentierte, kam mir immer mehr die Kontroll- als die Macherfunktion zu. Systemisch ist die Kontrollfunktion enorm wichtig.

»Für mich gilt der Grundsatz Essen – Trinken – Wohnen. Daraus besteht das Leben.«

sich um die Sorgen der anderen zu kümmern. Um mich auch in der Gewerkschaft zu organisieren, ging ich in die FCG. Und somit war durch meine spätere Funktion als Vorsitzender der FCG mein Weg in die Wohnbauvereinigung vorgegeben.

Können sie kurz erklären, was die FCG ist?

Viele glauben, der Gewerkschaftsbund ÖGB sei eine sozialistische Institution. Aber das stimmt nicht. Die Gewerkschaftsbewegung als solches ist überparteilich und vielfältig. Viele Gewerkschaftsmitglieder haben z.B. eine ganz andere Weltanschauung als die sozialistische. Um das abzubilden, gibt es innerhalb der Gewerkschaft verschiedene Fraktionen. Die 1951 gegründete »Fraktion Christlicher Gewerkschafter«, kurz FCG, ist unabhängig von politischen Parteien und Kirchen. Sie ist ein Teil des ÖGB und fasst jene Mitglieder des ÖGB zu einer gemeinsamen Plattform zusammen, die Gewerkschaftsarbeit nach der christlichen Soziallehre leisten wollen. Innerhalb der GPA-djp gehören beispielsweise etwa 35% der fraktionell zuordenbaren BetriebsrätInnen der FCG an. Aber wir alle machen keine Parteipolitik. Unser gemeinsames Anliegen ist Gesellschaftspolitik.

Konnten Sie eine christlich-soziale Handschrift in die Wohnbauvereinigung einbringen?

Meiner Antwort möchte ich vorausschicken, dass ich die Menschen für sehr vielschichtig halte. Jeder hat ein Anrecht auf diese Vielfalt. Und dieses Recht habe ich in allen meinen Funktionen immer vertreten. Die Menschen müssen also nicht alle das Gleiche glauben oder tun. Aber immer wieder muss man untereinander einen Konsens finden. Das ist sehr schwierig, aber es geht. Man darf sich nur nicht über den Tisch ziehen oder vereinnahmen lassen. Die Unterschiede muss man aushalten können oder besser gesagt: zulassen und sogar fördern. Aber zu Ihrer Frage: ja.

Politisch und zugleich sozial engagiert war auf jeden Fall das Wohnbauprojekt der WBV nach dem Krieg in Bosnien-Herzegowina. In Sarajewo wurden damals mehr als 164 Wohnungen errichtet.

Der Anstoß kam vom ehemaligen Vizebürgermeister und Vizekanzler Erhard Busek in seiner Funktion für den Stabilitätspakt Südosteuropa. Und die WBV hat diesen Impuls gerne aufgenommen. Für mich persönlich spiegelte unser Engagement genau jenes



Bekenntnis zur Vielfalt wider, das ich vorhin schon angesprochen habe.

Wie ist denn Ihr grundsätzlicher Zugang zum Thema Wohnen und Bauen?

Für mich gilt der Grundsatz »Essen – Trinken – Wohnen«. Daraus besteht das Leben. Essen und Trinken versteht jeder: aber das Wohnen, ein Zuhause, eine Wohnung zählt zu den wenigen Waren, die der Mensch durch nichts anderes ersetzen kann. Gerade wegen der langen Produktionsdauer, der hohen Produktionskosten und der Standortgebundenheit dieser Ware – Bauen geht eben nicht von heute auf morgen und wo man will – sollte sie nicht unter die üblichen marktwirtschaftlichen Gegebenheiten fallen, sondern im mehrgeschossigen Wohnbau durchaus einer gewissen staatlichen

Lenkung unterliegen, so wie es eben die Wohnbauförderung und die Gemeinnützigkeit vorsehen, um auch einkommensschwachen Bevölkerungskreisen diesen Zugang zu ermöglichen.

So gesehen waren Sie bei der Wohnbauvereinigung ja am richtigen Ort?

Ja, aber genauso wichtig war mir immer, dass die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer würdig und mit sozialer Kompetenz vertreten werden. Dieses betriebsrätliche Ethos habe ich versucht weiterzugeben und hoffe, mit dieser meiner Haltung auch in der WBV meine Spuren hinterlassen zu haben.

Das Gespräch führte Vitus Weh.

74-167

PRAXIS FÜR DIE THEORIE
BEITRÄGE ZUM LEBEN UND WIRKEN MIT UND IN DER WBV-GPA

MENSCHEN.

MASSSTÄBE.

MEILENSTEINE.





DIE GESCHICHTE DER WBV-GPA

Priv.-Doz. Mag. Dr. Elmar Schübl

DIE VORGESCHICHTE

Jede Geschichte hat ihre Vorgeschichte. Und jene der im Sommer 1953 ins Leben gerufenen Wohnbauvereinigung (WBV) der Angestelltengewerkschaft¹ reicht ins Frühjahr 1945 zurück – in ein vom Krieg schwer gezeichnetes Österreich: Es mangelte an allem. Die Ernährungssituation war katastrophal und viele Zigarettausende Menschen hatten kein Dach über dem Kopf oder mussten in zum Teil massiv beschädigten Häusern oder Baracken hausen.

APRIL 1945, EIN NEUBEGINN UNTER SCHWIERIGSTEN BEDINGUNGEN

Noch vor dem Ende des Zweiten Weltkriegs bündelten sich demokratisch gesinnte Kräfte, die mit unerhörtem Einsatz darangingen, aus den Trümmern eines zerstörten Landes eine lebenswerte und friedvolle Heimat zu schaffen. Dies wäre freilich nicht so rasch möglich gewesen ohne die finanzielle Unterstützung der USA aus dem »European Recovery Program« (ERP, »Marshall-Plan«) in den Jahren 1948 bis 1952, von dem auch die amerikanische Wirtschaft sehr profitierte. Die Erfolge dieser gemeinsamen Anstrengungen lassen sich aber nicht auf die zweifellos sehr wichtige wirtschaftliche Unterstützung reduzieren. Von großer Bedeutung war auch eine stark ausgeprägte Solidarität, ohne die das große Elend und die bittere Not nach Kriegsende nicht wirksam hätten bekämpft werden können. Und nicht weniger wichtig war der klare Wille, sich als freier und neutraler Staat in die europäische Nachkriegsordnung einzugliedern. Im Unterschied zu den Jahren nach 1918 glaubten nun viele an ein von Deutschland unabhängiges Österreich. Das während der NS-Zeit durch Verfolgung und Internierung gemeinsam Erlittene – »KZ-Lagergemeinschaften« – trug dazu bei, dass die ideologischen Differenzen der sich 1945 formierenden Parteien ÖVP, SPÖ und KPÖ oftmals in den Hintergrund traten. So konnte trotz schwierigster

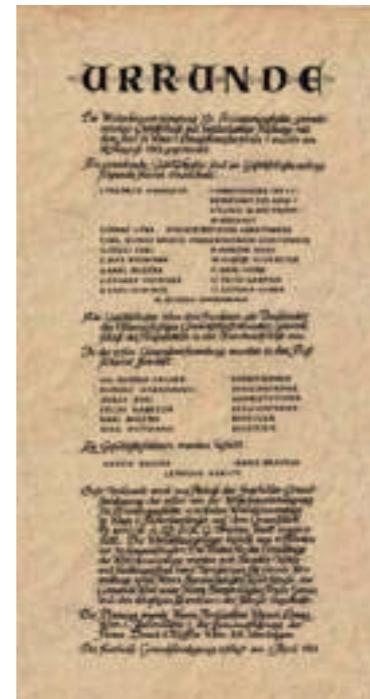
Lebensbedingungen des Großteils der österreichischen Bevölkerung soziale Stabilität erreicht werden, die auch dem Streben nach Unabhängigkeit förderlich war. Am 15. Mai 1955 wurde schließlich der Staatsvertrag unterzeichnet. Österreich hatte nach zehnjähriger Besatzung seine Souveränität wiedererlangt.

DER NEUBEGINN DER GEWERKSCHAFTSBEWEGUNG

Die Anfänge der österreichischen Gewerkschaftsbewegung reichen ins letzte Drittel des 19. Jahrhunderts zurück. Nach dem Zerfall des Habsburgerreiches im Jahr 1918 beschränkte das parteipolitische Moment der Richtungsgewerkschaften die Wirksamkeit dieser Bewegung. Als im Ständestaat 1934 eine »Einheitsgewerkschaft« geschaffen wurde, formierten sich »Freie Gewerkschaften«, die im Untergrund wirkten. Ihre antifaschistische Ausrichtung zog nach sich, dass viele ihrer Mitglieder nach der Machtergreifung Hitlers im März 1938 der Verfolgung durch die Nationalsozialisten ausgesetzt waren. Zu den Verfolgten zählten aber auch Mitglieder der ständestaatlichen Einheitsgewerkschaft, die nach dem »Anschluss« von der »Deutschen Arbeitsfront« (DAF) ersetzt worden war.

Zu Geburtshelfern des am 15. April 1945 gegründeten Österreichischen Gewerkschaftsbundes (ÖGB) wurden zahlreiche ehemalige Mitglieder der »Freien Gewerkschaften«, die aus leidvoller Erfahrung darauf drängten, den ÖGB als überparteiliche und einheitliche Interessenvertretung der Arbeiter und Angestellten zu etablieren. Zwar

Anmerkungen und Literatur:
Seite 112–115



bildeten sich innerhalb der unter dem Dach des ÖGB versammelten Gewerkschaften bald politische Fraktionen aus, doch die Prinzipien der Überparteilichkeit und Einheit sollten sich als Schlüssel für die sich rasch einstellenden Erfolge der Gewerkschaftsbewegung in der Zweiten Republik erweisen. Einen wesentlichen Beitrag leistete Johann Böhm, der dem ÖGB bis 1959 als Präsident dienen sollte.

Bereits im Oktober 1946 würdigte die britische Besatzungsmacht in einem Bericht den sozialpartnerschaftlichen Beitrag des ÖGB. Und dies vor dem Hintergrund, dass es in den Jahren 1934 bis 1945 in Österreich offiziell keine freien Gewerkschaften gab.

Und nun, in nicht viel mehr als einem Jahr, sind sie eine der Hauptkräfte im Leben Österreichs geworden. Kein wichtiges Gesetz hat ohne ihre Mitarbeit Einlaß in das Gesetzbuch gefunden, und bei einigen ganz besonders wichtigen Maßnahmen ist ihre Stimme sogar entscheidend gewesen. [...] Dieser Einfluß erstreckte sich nicht nur auf die Einigkeit, sondern auf Geduld, Mäßigung, doch gleichzeitig auch auf Taten, Unabhängigkeit und Standhaftigkeit. [...] Bei der Verteidigung und bei der Forderung ihrer Mindestrechte hat sie allen fünf Behörden Österreichs gegenüber ihre Auffassung fest vertreten. Bei der so überaus wichtigen Frage der Lohnkontrolle hat sie ihren Standpunkt gegen den Widerstand von allen fünf Behörden aufrechterhalten. Dies wurde jedoch mit solcher Ruhe und Umsicht getan und der errungene Sieg mit solcher Bescheidenheit verwendet, daß sie sich dadurch die Bewunderung aller errungen hat. [...] Hier ist etwas Großes, Mächtiges, Fähiges, Freies und Unabhängiges in Österreich, das weder wienerisch noch kärntnerisch noch tirolerisch, sondern einzig und allein österreichisch und international ist. Es ist eine feste Grundlage, auf der Österreich bauen kann, und sie mag sich selbst vielleicht als eine der besten Grundlagen erweisen, auf der die Engländer, Amerikaner, Russen und Franzosen sich zu einer allgemeinen Einigung über die strittigsten und bedeutendsten Probleme von Österreich zusammenfinden könnten.²

Der als Verein gegründete ÖGB umfasste anfänglich 16 Gewerkschaften, die – mit einer Ausnahme – nach dem Industriegruppenprinzip gebildet wurden und so die Beschäftigten der jeweiligen Branchen zusammenfassten. Die Ausnahme bildete die Angestelltengewerkschaft, deren Bezeichnung bis 1962 »Gewerkschaft der Angestellten in der Privatwirtschaft« (GAP) lautete;

es folgte die Bezeichnung »Gewerkschaft der Privatangestellten« (GPA). Diese einheitliche, eben alle Angestellten sämtlicher Branchen umfassende Gewerkschaft sollte infolge der Entwicklung der Arbeitswelt rasch zur mitgliederstärksten Gewerkschaft des ÖGB werden. 1955 waren es bereits knapp 180.000 Mitglieder, in den 1980er Jahren sollten es rund 350.000 gewerkschaftlich organisierte Angestellte sein.³ Ein stetiger Rückgang, von welchem alle Gewerkschaften betroffen waren, setzte dann in den 1990er Jahren ein. Aufgrund verantwortungsloser und geheim gehaltener Aktivitäten Einzelner im ÖGB und in der Bank für Arbeit und Wirtschaft (BAWAG), deren Alleinaktionär der ÖGB seit 2004 war, geriet der ÖGB in eine existenzbedrohende Krise. Die »BAWAG-Affäre« erzwang 2006 den Rücktritt von ÖGB-Präsident Fritz Verzetnitsch. Nach zahlreichen Fusionen umfasst der ÖGB heute sieben Gewerkschaften. Seit 2006 bilden die Gewerkschaft für Privatangestellte und die Gewerkschaft Druck, Journalismus und Papier eine Gewerkschaft; die heutige GPA-djp ist mit mehr als 270.000 Mitgliedern die mitgliederstärkste Gewerkschaft des ÖGB geblieben.

DER NEUBEGINN DER ANGESTELLTENGEWERKSCHAFT

Die Gewerkschaft für Angestellte in der Privatwirtschaft begann sich ebenfalls in den Apriltagen des Jahres 1945 zu formieren. Die erste Konferenz von Angestellten, und zwar von Wiener Handelsangestellten, wurde bereits am 17. April von Anton Gottlieb einberufen. Nachdem die sowjetische Militärkommandantur die Genehmigung zur Gründung des ÖGB am 30. April 1945 erteilt hatte, erfolgte die Konstituierung des Vorstands der GAP noch am selben Tag. Am Aufbau der GAP waren zahlreiche Gewerkschafter beteiligt, die sich schon während des Ständestaates in der illegalen »Freien Revolutionären Angestelltengewerkschaft Österreichs« (FRAGÖ) engagiert hatten. Zu diesem Kreis zählten u.a. Otto Horn, Eduard Steiner, Otto Skritek, Rudolf Häuser und ihr ehemaliger Vorsitzender Friedrich Hillegeist.⁴ Die FRAGÖ hatte bereits großen Wert darauf gelegt, die Interessen der Angestellten sämtlicher Branchen zu vertreten. Auch die Sinnhaftigkeit des überparteilichen Zusammenwirkens hatte sich ihren Mitgliedern zum Teil schon während der gewerkschaftlichen Tätigkeit im Untergrund erschlossen. Friedrich Hillegeist wurde nach 1945 nicht müde, für die

beiden zentralen Prinzipien des ÖGB: (antifaschistische) Überparteilichkeit und Einheit entschieden einzutreten.⁵ Das Prinzip der Einheit bedeutet außerdem, dass die Angestelltengewerkschaft die Interessen nicht nur der einfachen Angestellten, sondern auch jener in leitenden Funktionen vertritt.

Die sich bereits im Ständestaat bewährt habende Organisationsstruktur der FRAGÖ wurde im Wesentlichen beibehalten. Die GAP umfasste zentrale Körperschaften, zu welchen der Gewerkschaftstag, die Vorstandskonferenz, der Zentralvorstand und das Präsidium zählten. Außerdem wurden sechs Sektionen eingerichtet, die Angestellte der Branchen (a) Industrie, (b) Handel, (c) Versicherung, (d) Sozialversicherung, (e) Banken bzw. Geld und Kredit sowie (f) Land- und Forstwirtschaft bildeten. Diese sechs Sektionen gliederten sich ihrerseits wiederum in Fachgruppen und Fachgruppenverbände. Die GAP räumte

ihren Sektionen eine weitgehende Autonomie bei Fragen der Gehalts- und Kollektivvertragspolitik ein, gemeinsame und verbindliche Grundsätze wurden in den zentralen Gremien der Angestelltengewerkschaft beschlossen. Ein weiteres Gliederungselement bildeten und bilden heute noch die Landesorganisationen, die in den neun Bundesländern Ortsgruppen umfassen; sie versammeln Mitglieder aller Sektionen und Fachgruppen. Hillegeist und seine Mitstreiter wollten mit dieser Organisationsstruktur einerseits einen bürokratischen Zentralismus vermeiden und andererseits auch kleinen Angestelltingruppen die Unterstützung einer mächtigen Gewerkschaft bieten. Führende Gewerkschaftsfunktionäre der ersten Stunde vertraten zudem die Auffassung, dass die fraktionelle Gliederung den Gewerkschaftern ermöglichen solle, ihre Anliegen – und das sind die Interessen der arbeitenden Bevölkerung – innerparteilich zu vertreten.

DER HINTERGRUND

Gewerkschaften setzen sich als Interessenvertretungen in einem sehr umfassenden Sinn für die arbeitende Bevölkerung ein. Verbesserungen in der Arbeitswelt wirken sich stets auch auf die privaten Lebensbedingungen aus.

*Die Wohnung gehört zu den grundlegenden Einrichtungen des menschlichen Lebens. Je mehr Freizeit dem arbeitenden Menschen zur Verfügung steht, desto größer ist für ihn die Bedeutung des Wohnraumes. Die Gewerkschaften setzen sich daher nicht nur für bessere Lohn- und Arbeitsbedingungen, sondern auch für moderne und schönere Wohnungen mit sozialen Mietzinsen und Rückzahlungsraten ein.*⁶

Die österreichische Angestelltengewerkschaft geht noch einen Schritt weiter, indem sie seit 1953/54 nach den Grundsätzen der Gemeinnützigkeit Wohnungen für ihre Mitglieder errichtet. Diesem Beispiel folgte 1956/57 die Gewerkschaft Öffentlicher Dienst. Der ÖGB profitierte von den in der Praxis des sozialen Wohnbaus erworbenen Erfahrungen jener Kolleginnen und Kollegen, die sich ehrenamtlich in den gewerkschaftlichen Wohnbauvereinbarungen engagierten.

DIE PARTEIPOLITISCHE BRISANZ DES SOZIALEN WOHNBAUS

Aufgrund der Kriegszerstörung und der Baufälligkeit vieler Gebäude, in deren Instandhaltung infolge wirtschaftlicher Krisen jahrzehntelang nichts investiert worden war, zählte die Schaffung von Wohnraum zu den dringlichen Aufgaben der politischen Bemühungen. Zur Finanzierung des Wohnbaus dienten auf Bundesebene in den Jahren 1948 bis 1967 zwei Fonds: der Bundeswohn- und Siedlungsfonds (BWSF), der vom Bundesministerium für soziale Verwaltung betreut wurde, und der Wohnhaus-Wiederaufbau-Fonds (WWF), den das Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau verwaltete. Das Sozialministerium wurde von SPÖ-Politikern geführt, das Handelsministerium von Politikern der ÖVP. Den Wohnungsbau betreffend vertraten die beiden dominierenden Parteien jener Zeit konträre Positionen. Die ÖVP trat für die Schaffung von Eigentumswohnungen ein, die SPÖ hingegen für den Bau von kommunalen Mietwohnungen.

In der Ersten Republik hatte der soziale Wohnbau zu den herausragenden Leistungen des »Roten Wien«

gezählt. Die in den 1920er und frühen 1930er Jahren errichteten »Superblocks« bzw. »Volkswohnpaläste« zusammen mit den vielen kleineren Wohnanlagen und Siedlungen waren eine Demonstration der Leistungsfähigkeit der Arbeiterbewegung, die weltweit gewürdigt wurde. Nach 1945 blieb der kommunale Wohnbau ein großes Anliegen der SPÖ. Der soziale Wohnbau sollte eine Angelegenheit der Gemeinden bleiben, die ihre Wohnungen zu sehr günstigen Konditionen (»Sozial-Zins«) vermieten. Anton Benya, Präsident des ÖGB von 1963 bis 1987, hatte bereits in den 1950er Jahren den Vorstoß unternommen, man möge aus Gründen der sozialen Gerechtigkeit sozial gestaffelte Zinskategorien auf Basis des mittleren Einkommens einführen. Der bedeutende Gewerkschafter konnte sich aber mit seinem Vorschlag in der SPÖ nicht durchsetzen.⁷ In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts sollten mehr als zwei Drittel der Gemeindebauten des heutigen Gesamtbestandes errichtet werden. Knapp ein Viertel des Wiener Wohnungsbestandes befindet sich heute im Besitz der Gemeinde Wien, die zu den größten »Hausherren« in Europa zählt.⁸

Als Gegenkonzept zum Gemeindewohnbau propagierte Nationalratsabgeordneter Franz Prinke, der 1926 bis 1934 die Leitung des Arbeitsamtes der Christlichen Gewerkschaft innehatte, den Wohnungseigentumsgedanken, welcher der ÖVP Wählerstimmen sichern sollte. Diese Idee fiel gerade auch in der Bundeshauptstadt auf fruchtbaren Boden und wurde vor allem von jenen begrüßt, die vom Land nach Wien gezogen waren. Als Eigentümer im Grundbuch zu stehen, gilt als eine Form existenzieller Absicherung. Das Bewusstsein hierfür war gerade bei dieser Bevölkerungsgruppe stark ausgeprägt. Karl Korinek, (u.a.) ehemaliger Obmann der 1947 gegründeten gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft »Frieden«, deutete dies als Ausdruck des menschlichen »Urbedürfnisses«, »sein Haus zu besitzen, aus dem ihn niemand vertreiben kann«.⁹

Die bis Mitte der 1950er Jahre durch zahlreiche Gründungen stark anwachsenden gemeinnützigen und gewerblichen Bauvereinigungen trugen gemäß ihres politischen Hintergrunds zur Umsetzung des Miet- oder Eigentumsmodells bei. Durch die Vergabe von Baurechtsgründen an gemeinnützige Wohnbauvereinigungen sicherten sich die Gemeinden wiederum das Recht, einen Teil der Mieter (in der Regel ein Drittel) selbst zu bestimmen. Außerdem können die auf Baurechtsgründen

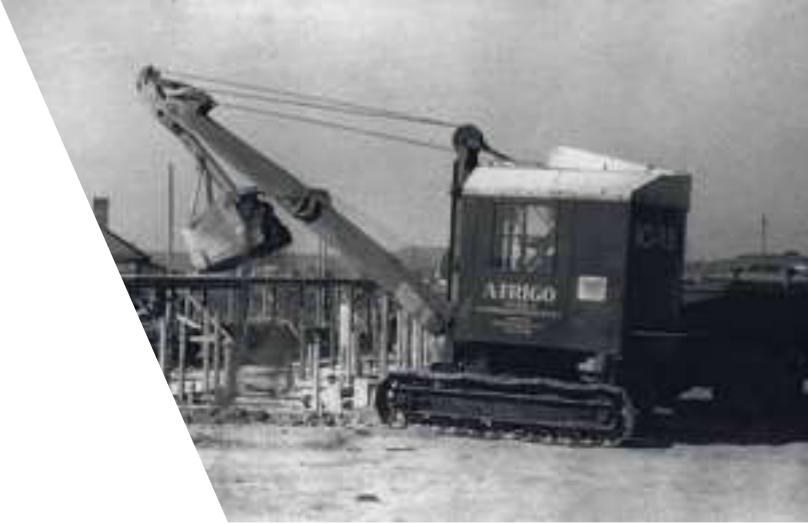
errichteten Wohnhäuser nach einer vertraglich festgeschriebenen Frist (in der Regel von mindestens 80 Jahren) von den Gemeinden käuflich erworben werden.

Einen Kompromiss zwischen den von ÖVP und SPÖ eingenommenen Positionen bedeutet eine Novellierung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, wonach seit 1994 unter bestimmten Bedingungen Mietwohnungen dem Mieter nach zehn Jahren zum Kauf angeboten werden müssen. Als Vorbild diente eine entsprechende Regelung im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz von 1989.

SOZIALER WOHNBAU UND BAUWIRTSCHAFT – DIE POSITION DES ÖGB

In den Nachkriegsjahren trug der ÖGB zur Verbesserung der Lebensbedingungen in Österreich u.a. durch seinen Beitrag zu einer gemeinsamen Kollektivvertragspolitik bei. Sie fand ihren Ausdruck in fünf Lohn- und Preisabkommen mit der Bundeswirtschaftskammer, an deren Zustandekommen auch die Bundesregierung mitwirkte. Das fünfte Abkommen sah ab September 1951 auch eine Wohnbauhilfe (ATS 30,-) vor. Dies war der Beginn der staatlichen Subjektförderung, die zur staatlichen Objektförderung, der finanziellen Förderung und damit Ermöglichung von gemeinnützigen Bauvorhaben, hinzutrat.

Zu Beginn der 1950er Jahre verknüpfte der ÖGB den Kampf gegen die Wohnungsnot mit dem Kampf gegen Arbeitslosigkeit bzw. um Vollbeschäftigung. Davon zeugt der am 11. April 1950 erschienene Leitartikel »Baut neue Volkswohnhäuser!« in der *Solidarität*, dem Zentralorgan des ÖGB. Es wird in diesem Artikel von der am 30. März 1950 abgehaltenen Vorstandssitzung berichtet, in welcher unter dem Vorsitz von Präsident Johann Böhm Folgendes einstimmig beschlossen wurde: Zur wirksamen Bekämpfung der Wohnungsnot und im Interesse der Sicherung der Vollbeschäftigung durch die Förderung der Bauwirtschaft – »Belebung des Baugewerbes« – soll die Errichtung von neuen »Volkswohnungen« zu den vordringlichsten Aufgaben aller verantwortlichen Stellen in Österreich gehören. Ein Ausschuss, dem Fritz Koubek, Josef Battisti, Karl Dietrich (SPÖ), Franz Prinke (ÖVP) und Otto Horn (KPÖ) angehören, solle »in aller kürzester Frist« geeignete Vorschläge zur Aufbringung der hierfür notwendigen finanziellen Mittel dem Bundesvorstand zur Beschlussfassung vorlegen.¹⁰



Sphäre eines chorischen Tanzes, dem das Bauwerk die Bühne bietet. Solch einem Tanz glich mitunter auch die Adaptierung eines alten Wiener Gasometers durch die Wohnbauvereinigung der GPA, und wie es guter Bühnensitte entspricht, gibt es davon hiermit auch ein ›Programmheft‹. Als Fotoband zeigt es Szenen und Gesichter aus der Choreographie, die sich zwischen den Akten ›Spatenstich‹, ›Dachgleiche‹ und ›Eröffnung‹ entfalten. Und wie eine Besetzungsliste nennt es mit Dank die Rollen und Namen des Ensembles.¹⁶

Dieser Würdigung der Leistungen jener, die Wohnraum tatsächlich schaffen, wurde in *Menschen am Bau* das von Bertolt Brecht 1935 verfasste Gedicht »Fragen eines lesenden Arbeiters« vorangestellt. Hier wird der Beginn des Gedichtes zitiert:¹⁷

*Wer baute das siebentorige Theben?
In den Büchern stehen die Namen von Königen.
Haben die Könige die Felsbrocken herbeigeschleppt?
Und das mehrmals zerstörte Babylon,
Wer baute es so viele Male auf? In welchen Häusern
Des goldstrahlenden Lima wohnten die Bauleute?
Wohin gingen an dem Abend,
wo die Chinesische Mauer fertig war
Die Maurer? Das große Rom
Ist voll von Triumphbögen. Wer errichtete sie?*

DIE INITIATIVEN DER ANGESTELLTENGEWERKSCHAFT

Der GAP boten sich 1950 zwei große Anlässe, die Wohnbau-Thematik zu forcieren. Bei der ersten Wiener Landeskonferenz, die am 3. Juni 1950 stattfand, brachten Leopold Kreuz, Mück und Friedrich Sprinzel von der Ortsgruppe Kaiviertel den Antrag ein, der ÖGB solle für eine Vergrößerung und Beschleunigung des sozialistischen Wohnbauprogramms der Stadt Wien eintreten und auf rascheste Lösung der Frage der Finanzierung dieses Programms drängen. Die Neuregelung der Wohnraumbewirtschaftung, der Mieterschutz und die Schaffung eines Referats »Beratung in Wohnbau- und Wohnkulturfragen« waren weitere Punkte dieses Antrags, der dem Leitungsausschuss übermittelt wurde.¹⁸

Ein knappes halbes Jahr später, beim 2. Gewerkschaftstag vom 17. bis 19. November 1950, brachte dann die Wiener ÖVP-Fraktion den Antrag ein, es möge ein »Siedlungswerk für Privatangestellte« gegründet werden. Die Siedler sollten die errichteten Häuser als Eigentum erwerben können. Von diesen Siedlungshäusern hätten Angestellte im ländlichen Bereich profitiert, in den Städten sollten – dem Antrag gemäß – »Angestelltenpensionen« für Gewerkschaftsmitglieder errichtet werden.¹⁹ Einen weiteren Antrag, der auf die Linderung der Wohnungsnot abzielte, brachte Hans Drapela ein, der ebenfalls der ÖVP-Fraktion angehörte. Im Unterschied zum Siedlungswerk-Antrag war sein Antrag allgemeiner gehalten. Er regte an, dass 0,2 Prozent des Bruttoverdienstes der Gewerkschaftsmitglieder in einen Fonds fließen sollten, um daraus Bauvorhaben auf genossenschaftlicher Basis zu finanzieren.²⁰

DIE ANFÄNGE – DIE WBV IN DEN 1950ER JAHREN

Mit den zuvor skizzierten Initiativen der Angestellten-gewerkschaft im Jahr 1950 war der Boden bereitet, auf dem 1953 gewissermaßen das Fundament der WBV errichtet werden konnte.

DIE IDEE ZUR GRÜNDUNG DER WBV IM SPÄTHERBST 1950

Die Idee zur Gründung einer Wohnbauvereinigung für gewerkschaftlich organisierte Privatangestellte wurde wohl in den Novembertagen des Jahres 1950 in der Ortsgruppe Kaiviertel der Landesorganisation Wien geboren. (Und zwar in jenem Raum im ersten Stock des Gebäudes Werdertorgasse 9, wo im Herbst 1954 das Büro der WBV eingerichtet werden sollte.) Es waren vor allem Josef Eksl und Leopold Kreutz, der in der Bauwirtschaft tätig war, die sich mit großem Engagement diesem gewerkschaftlichen Pioniervorhaben widmeten. Es galt die Unterstützung von Friedrich Hillegeist, dem Vorsitzenden der GAP, zu gewinnen. Dieser stand der Idee von Anfang an positiv gegenüber und regte an, ein Exposé zu verfassen, das den gewerkschaftlichen Gremien als Diskussionsgrundlage dienen sollte. Das von Kreutz verfasste Exposé vom 23. Februar 1951 ist leider nicht mehr auffindbar. Überliefert – und oft zitiert – ist jedoch der Schlusssatz seiner Ausführungen:

Wenn es gelänge, in einer nicht allzu langen Zeit etwa 500 Wohnungen zu bauen – und das wäre möglich – so wäre dies sicher ein wenn auch nicht bedeutender, so doch ein wenigstens nennenswerter Beitrag zur Linderung unserer argen Wohnungsnot.²¹

Hillegeist, der das Vorhaben forcierte, konnte Böhm jedoch nicht für die Sache begeistern. Der ÖGB-Präsident fürchtete den Ärger jener Zigtausenden Gewerkschaftsglieder, deren Wohnungswünsche nicht erfüllt werden könnten.²² Im Mai 1951 traf man sich mit Hillegeist zu einer weiteren Besprechung, auf die dann zwei Jahre lang keine mehr folgen sollte.

Viele andere, dringendere Aufgaben des Tages überschatteten wohl die Anregung zur Errichtung einer Wohnbauvereinigung.²³

Im Spätherbst 1952 veranstaltete die Wiener Landesgruppe allerdings einen »Versammlungszyklus« über die rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Grundlagen des gemeinnützigen Wohnbaus, in dessen Rahmen Fachleute im Richard-Seidel-Saal des ÖGB-Gebäudes referierten.²⁴

Bereits im Frühjahr 1952 war in Paris eine internationale Gewerkschaftskonferenz über den sozialen Wohnbau in Europa organisiert worden, an der Alfred Seitz, Obmann der Fachgruppe Wien der Angestellten der gemeinnützigen Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaften, teilgenommen hatte. In einem Artikel hielt Seitz fest:

Ob die Gewerkschaften mit eigenen Baugenossenschaften selbst sich am Wohnungsbau beteiligen, wird sich danach richten, wie weit dies zur Unterstützung der sonstigen Baugenossenschaften und gemeinnützigen Gesellschaften notwendig erscheint. [...] Im allgemeinen werden nur öffentliche Behörden und gemeinnützige Wohnungsunternehmen das soziale Wohnungsprogramm durchzuführen haben. Die Gewerkschaften müssen, wie es auf dem Kongress zum Ausdruck kam, die gemeinnützigen Gesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften und anderen Einrichtungen, die sich mit dem Bau und der Verwaltung von Wohnungen befassen, nachdrücklichst unterstützen.²⁵

Erst Anfang Mai 1953 fanden die Besprechungen mit Hillegeist eine Fortsetzung. Es folgten Beratungen im Präsidium und Leitungsausschuss der GAP. Die prinzipielle Zustimmung zur Gründung einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung für Privatangestellte erfolgte in der Vorständekonferenz vom 15. bis 17. Mai 1953. Mit dieser Entscheidung war auch die Bereitstellung des notwendigen Gesellschaftskapitals in der Höhe von ATS 500.000,- durch die GAP verbunden. Hillegeist bekannte:

Das geschah nicht ohne Herzklopfen. Es gab genug einzelne Funktionäre, aber auch ganze Gruppen, die uns ein Fiasko prophezeiten.²⁶

Die weitere Vorgehensweise wurde in drei Sitzungen (19. und 26. Juni sowie 2. Juli 1953) geklärt. Das

Ergebnis dieser Beratungen war, dass sich die Fraktionen der SPÖ und ÖVP zur Mitarbeit in der zu gründenden WBV bereit erklärten, im Unterschied zur Fraktion der KPÖ. Rudolf Häuser (geschäftsführender Obmann der Landesorganisation Wien, 1950–1966), Anton Skoda (Zentralsekretär für Organisation, 1950–1965), Josef Eksl (Sekretär der Landesorganisation Wien, 1950–1957), Hans Drapela, Leopold Kreutz, Leopold Huber und Theodor Heinisch waren schließlich jene Gewerkschafter, welche die Vorarbeiten für die angestrebte Gründung leisteten.²⁷ Hierfür galt es sowohl die Zustimmung des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen als auch die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit durch den Magistrat der Stadt Wien zu gewinnen.

DIE KONSTITUIERENDE GENERALVERSAMMLUNG DER WBV AM 28. AUGUST 1953

An einem Freitag, dem 28. August 1953, konnte schließlich die gewerkschaftliche Wohnbauvereinigung für Privatangestellte als gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet werden. Zu diesem Zweck hatten sich 14 Gewerkschaftsmitglieder in einem Notariatsbüro (Petersplatz 7) im 1. Wiener Gemeindebezirk eingefunden. Im geschlossenen Gesellschaftsvertrag wird als Sitz der WBV das ÖGB-Gebäude am Deutschmeisterplatz 2 angeführt. Vertraglich festgehalten wurde (u.a.), dass die Vergabe der Wohnungen in erster Linie an Privatangestellte erfolgen soll, aber auch andere Personen berücksichtigt werden können, und dass Gewinne nicht an die Gesellschafter ausbezahlt, sondern Gesellschaftszwecken zugewendet werden. Jeweils ATS 250.000,- wurden von der Zentrale der GAP und der Leitung der Landesorganisation Wien zur Verfügung gestellt. (Das Stammkapital der WBV erhöhte sich auf ATS 601.000,-, als die Landesorganisationen Niederösterreich und Steiermark 51.000,- bzw. 50.000,- einzahlten.²⁸)

Die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Generalversammlung bilden die Organe der gemeinnützigen Gesellschaft. Der Beschlussfassung der Generalversammlung unterliegen: a) der Geschäftsbericht, b) die Bilanz, die Verlust- und Gewinnrechnung, die Verteilung des Gewinnes oder die Deckung des Verlustes, c) die Bestellung der Geschäftsführer, d) die

in »Verfolg« der Revision zu treffenden Maßnahmen, e) die Entlastung des Geschäftsführers und des Aufsichtsrates, f) die Wahl oder Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, g) die Verfolgung von Rechtsansprüchen gegen Geschäftsführer und Mitglieder des Aufsichtsrates, h) die Verwendung der Rücklagen und i) die Änderung des Gesellschaftsvertrages und die Auflösung der Gesellschaft.²⁹

Die 14 Gewerkschaftsmitglieder – Friedrich Hillegeist, Franz Lifka, Rudolf Häuser, Eduard Hofecker, Martin Kisch, Karl Horn, Leopold Huber, Josef Eksl, Max Wittmann, Karl Summer, Hubert Feilnreiter, Erich Kabesch und Rudolf Harramach – wählten in der konstituierenden Generalversammlung Häuser (als Vorsitzenden), Eksl, Harramach, Kabesch, Wittmann und Karl Mizera in den Aufsichtsrat. Rudolf Häuser, 1970 bis 1976 Bundesminister für soziale Verwaltung und Vizekanzler, sollte bis 1966 die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden ausüben. In die Geschäftsführung wurden am 28. August 1953 Leopold Kreutz (als hauptamtlich tätiger Geschäftsführer), Anton Skoda und Hans Drapela (als ehrenamtlich tätige Geschäftsführer) gewählt.³⁰ Ihre Geschäftsführertätigkeit übten Skoda bis 1964, Kreutz bis 1966 und Drapela bis 1976 aus.

DAS ERSTE BAUVORHABEN AN GESCHICHTSTRÄCHTIGEM ORT IN FAVORITEN

Noch am 28. August 1953 fand die erste Beratung der drei Geschäftsführer in einem Kaffeehaus in der Inneren Stadt statt. Bereits 1949 waren Kontakte mit dem damaligen Wiener Stadtrat für das Bauwesen, Franz Novy, aufgenommen worden, der sogar ein Grundstück in Aussicht gestellt hatte. Dieser Baugrund befand sich am Südhang des Laaer-Berges, an der Favoritenstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk. Er sollte nun der WBV zur Errichtung einer Wohnhausanlage im Baurecht von der Gemeinde Wien überlassen werden.

Dass es sich bei diesem Baugrund um einen geschichtsträchtigen Ort handelt, stellte man im Zuge der Erdaushubarbeiten fest, als Bauarbeiter auf die Fundamente eines ehemaligen Ziegelofens stießen. Es waren die katastrophalen Arbeits- und Lebensbedingungen von Arbeitern in den Ziegelfabriken dieser Gegend, die Victor Adler studiert hatte. In seinem am 1. Dezember 1888 in der *Gleichheit* publizierten Artikel »Die Lage der

Ziegelarbeiter« thematisierte der Begründer der Sozialdemokratischen Arbeiterpartei in Österreich auch die fürchterlichen Wohnbedingungen der ausgebeuteten Menschen. Der großes Aufsehen erregende Artikel zeigte in aller Deutlichkeit die Notwendigkeit des sozialen Wohnbaus auf. Auf diesem Gebiet sollte die Gemeinde Wien später herausragende Leistungen erbringen. Im Arbeitsbericht der WBV von 1958 steht:

*Unsere moderne Wohnhausanlage, wie wir sie auf diesem Gelände errichtet haben, ist gewiß eine würdige und zeitgemäße Ablösung von Verhältnissen und Lebensbedingungen, die von einem Alltag des Elends dieser arbeitenden Männer, Frauen und Kinder jener Zeit erfüllt waren.*³¹

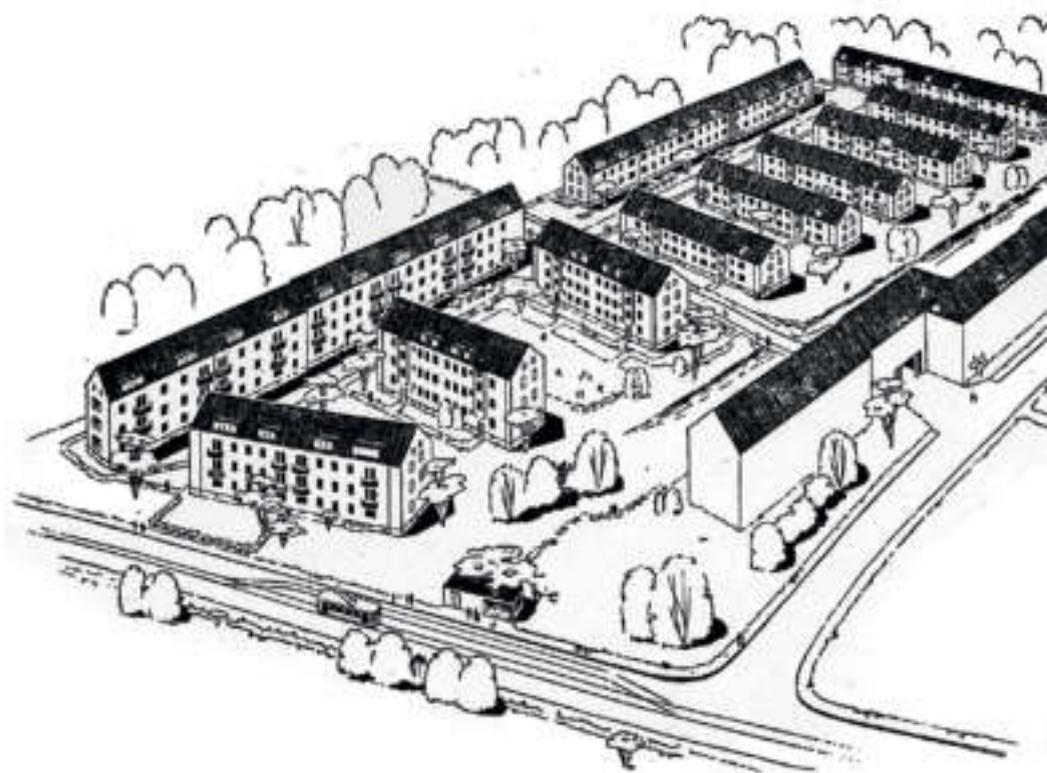
In unmittelbarer Nachbarschaft vom Baugrund der WBV hatte die »Wohnbaugenossenschaft volksdeutscher Heimatvertriebener« die »Seliger Siedlung« 1951–1953 nach den Plänen des Architekten Wenzel Lorenz errichtet. (Lorenz zählte wie auch Kreutz zu den vertriebenen »Sudetendeutschen«, die in Wien eine neue Heimat gefunden hatten.) Am 28. August 1953 einigten sich Kreutz, Drapela und Skoda darauf, dem Aufsichtsrat Wenzel als Planverfasser der ersten Wohnhausanlage der WBV vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat stimmte in seiner ersten Sitzung am 7. September 1953 dem Vorschlag der Geschäftsführung zu.

Die Wohnhausanlage Favoritenstraße 235 bilden elf zwei- bzw. dreigeschoßige Häuser mit insgesamt 299 Wohnungen, die über 30 Stiegenhäuser erschlossen werden, und einem Geschäftslokal (für eine Gastwirtschaft); zudem wurden sieben Garagen mit insgesamt 84 Abstellplätzen errichtet. Vier Wohnungstypen – A (35 m²): 1 Zimmer, Küche und Nebenräume; B (48 m²): 2 Zimmer, Küche und Nebenräume; C (56 m²): 2 Zimmer, 1 Kabinett, Küche und Nebenräume; D (73 m²): 2 Zimmer, 2 Kabinette, Küche und Nebenräume – wurden realisiert, knapp zwei Drittel der Wohnungen zählen zum Typ C. Die Gesamtkosten für dieses erste Bauvorhaben, das schon ein Großprojekt war, beliefen sich auf knapp ATS 30 Millionen. 60 Prozent wurden mit Darlehen des BWSF finanziert, 30 Prozent mit Darlehen der Gemeinde Wien und 10 Prozent mit Baukostenbeiträgen der Mieter.

Die Bauarbeiten konnten am 7. März 1954 aufgenommen werden und am 3. April, bei strömendem Regen, fand die Feier zur Grundsteinlegung statt. Der Einladung folgten auch Friedrich Hillegeist und Franz Olah, der als Vorsitzender der Bau- und Holzarbeitergewerkschaft

die Bauinitiative der GAP begrüßte und der WBV guten Erfolg wünschte.³² – Die ersten 50 Wohnungen wurden bereits Anfang Dezember 1954 bezogen, die letzten im Herbst 1957. Im begrünten Freiraum der Wohnhausanlage steht eine frühe Skulptur (»Bärenfamilie«) von Alfred Hrdlicka, der als Bildhauer Weltruhm erlangen sollte. Sein Vater, Leopold Hrdlicka, hatte sich bereits in der illegalen freien Gewerkschaftsbewegung engagiert. Anlässlich des 5. Gewerkschaftstages, der vom 27. November bis 1. Dezember 1962 in den Sofiensälen stattfand, wurde eine Ausstellung organisiert, die über die Leistungen der WBV informierte und in deren Rahmen man ein Modell dieser Anlage präsentierte.³³

Die Wohnhausanlage der WBV in der Favoritenstraße gilt als Meilenstein des sozialen Wohnbaus nach 1945 in Wien; sie ist als ein solcher in einigen Stadtführern ausgewiesen worden. Durch regelmäßige Instandsetzungsmaßnahmen und umfassende Sanierungen konnte die von Bewohnern hochgeschätzte Lebensqualität in dieser Anlage im Grünen erhalten werden.³⁴ Am 28. August 2013 feierte die WBV ihren 60. Geburtstag mit Mieterinnen und Mietern der Pionieranlage Favoritenstraße 235.



Skizze der Pionieranlage
Favoritenstraße 235, 1100 Wien
1954–1957

DAS HOCHHAUS IN KAPFENBERG, EIN SYMBOL DES AUFSCHWUNGS

Es waren Betriebsräte des Stahlkonzerns Böhler, die über die Ortsgruppe Kapfenberg den Kontakt zur WBV herstellten und deren Weg in die Steiermark ebneten. Auf ihre Vermittlung hin stellte die Gemeinde Kapfenberg einen Baurechtsgrund an der Wienerstraße zur Verfügung. Die obersteirische Industriestadt gewährte außerdem einen nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss, der 10 Prozent der Gesamtkosten in der Höhe von rund ATS 14 Millionen entsprach. Die Finanzierung erfolgte weiters durch Darlehen des BWSF (50 %) und der Gemeinde Kapfenberg (30 %) sowie durch Baukostenbeiträge der Mieter (10 %). Die Planung des zwölfgeschoßigen Hochhauses mit 122 Wohnungen und drei Geschäftslokalen leistete wiederum Wenzel Lorenz. Nach zweijähriger Bautätigkeit war das Hochhaus Wienerstraße 56–58 im Sommer 1957 fertiggestellt.

Im Heft zum 40-Jahr-Jubiläum der WBV (1993) wird der symbolische Charakter des Hochhauses betont, das zur Zeit des beginnenden steilen Wirtschaftsaufschwungs errichtet wurde:

Was hier 37 Meter hoch in den Himmel ragt, ist ein Zeichen des Aufbruchs. Nach den düsteren Nachkriegsjahren liegt nun eine strahlende Zukunft vor der Generation des Wiederaufbaues. Eine Zukunft, in der es nur zwei Maßstäbe zu geben scheint: Die Grenzen des eigenen Fleißes und die Grenzen der Technik.³⁵

Mit dem sich stetig erhöhenden Stromverbrauch stieß dieses vollständig elektrisch versorgte Hochhaus bald schon an Grenzen; durch die Erweiterung und Verstärkung der Stromversorgung bekam man diese Probleme aber stets in den Griff. Das erste Hochhaus in der Obersteiermark war natürlich ein großes Gesprächsthema in der Region.

Ein merkwürdiger Bau, wenn man sich nach den noch merkwürdigeren Erzählungen orientieren wollte, die während und nach der Fertigstellung des Hochhauses in Kapfenberg kolportiert wurden. Ein sehr solides Bauwerk, wenn man nach den Tatsachen urteilt. Eines der Gerüchte bestand darin, daß das Hochhaus außerordentlichen Senkungen unterliegt und daraus ergaben sich sozusagen die tollsten Behauptungen von selber.³⁶

Das Hochhaus der WBV blieb jahrelang eine Sehenswürdigkeit der Stadt Kapfenberg. Die ehemalige Hausbesorgerin Theresia Lilek erinnerte sich:

Ganz zu Beginn sind die Leute aus der ganzen Gegend angereist, um mit unserem Münzaufzug bis in den 11. Stock zu fahren. Das war damals eine echte Attraktion.³⁷

EIN GELUNGENER START - DAS RESÜMEE VON 1958

Das im Exposé (1951) von Kreutz genannte Ziel, »in einer nicht allzu langen Zeit etwa 500 Wohnungen« zu bauen,³⁸ war bereits nach fünf Jahren erreicht. 1958 waren 466 Wohnungen vermietet und acht Häuser mit 179 Wohnungen in Bau. Die WBV für Privatangestellte konnte in der Tat rasch einen »nennenswerten« Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot leisten. Aber davon profitierte nur ein kleiner Teil jener Wohnungssuchenden, die sich mit ihrem Anliegen an die WBV gewandt hatten. Trude Koca, die zuerst als Schreibkraft und später als Leiterin der Hausverwaltung bis 1983 in der WBV beschäftigt war, erinnerte sich an einen Septembertag des Jahres 1956, *als Wohnungssuchende in Viererreihen vor dem Büro bis hinunter in die Werdertorgasse standen, nur um ein Formular für eine Wohnungsbewerbung zu erhalten. Ich wurde gar nicht ins Büro vorgelassen, weil die Wartenden glaubten, ich würde mich vordrängen.³⁹*

Anton Skoda, 1953 bis 1964 ehrenamtlich tätiger Geschäftsführer der WBV und 1950 bis 1965 Zentralsekretär der Angestelltengewerkschaft, zog ein erstes Resümee am 4. Gewerkschaftstag, der vom 5. bis 8. November 1958 stattfand. In seinen Worten drückt sich der ganze Stolz auf den gelungenen Start dieser gewerkschaftlichen Initiative und Pionierleistung aus. Über die Gründung der WBV sagte Skoda:

Sie werden vielleicht meinen, daß es keine Angelegenheit sei, die man auf einem Gewerkschaftstag besonders erwähnen sollte. Ich darf Ihnen aber sagen, daß die beiden Minister, die heute Ansprachen an unseren Gewerkschaftstag gerichtet haben, aus diesem Bericht diese Tatsache herausgegriffen haben, daß sie hervorgehoben haben, daß unsere Gewerkschaft gerade auf diesem Gebiet andere Wege geht und wirkliche Pionierarbeit leistet. Wir haben uns im Jahre 1954 beim Gewerkschaftstag mit der Frage beschäftigt, ob eine Gewerkschaft nur theoretisch für die Förderung des sozialen Wohnbaues eintreten soll oder ob sie nicht auch die Verpflichtung hat, im eigenen Wirkungskreis praktisch zu beweisen, daß sie auch auf diesem Gebiet

WACHSTUM DER WBV-GPA:

1951



500 Wohnungen

1958



466

WOHNUNGEN VERMIETET



179

WOHNUNGEN
IM BAU

für ihre Mitglieder Positives schaffen kann. Ich darf Ihnen sagen, daß die im Jahre 1953 von einer Handvoll Leute mit einem Betrag von 500.000 Schilling, den die Gewerkschaft zur Verfügung gestellt hat, geschaffene Wohnbauvereinigung für Privatangestellte heute zu einer großen und mächtigen gemeinnützigen Gesellschaft für die Errichtung von Wohnungsbauten geworden ist, daß sie im Rahmen des Verbandes der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften schon eine bedeutende Rolle spielt und daß in sehr kurzer Zeit, wie Minister Proksch schon lobend erwähnt hat, mehr als 600 Wohnungen durch sie fertiggestellt wurden, die bereits bezogen worden sind, während sie ebenso viele geplant und in Bau befindlich hat. Bei dieser Tätigkeit haben uns sowohl das Bundesministerium für soziale Verwaltung durch den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds als auch die Gemeinde Wien durch Bereitstellung von Baugründen wirklich geholfen.⁴⁰

Im Arbeitsbericht von 1958, in dem ein Rückblick auf die ersten fünf Jahre der WBV und ein Ausblick auf das Bauprogramm der nächsten fünf Jahre gegeben wird, wird das Engagement jener Gewerkschafter hervorgehoben, die als Treuhänder der GAP in der Funktion eines Gesellschafters, Aufsichtsrates oder Geschäftsführers zum Erfolg der WBV beigetragen haben. Rudolf Häuser schrieb als Aufsichtsratsvorsitzender:

In vielen Sitzungen haben die Kollegen in der Generalversammlung und insbesondere im Aufsichtsrat zu den über die Befugnisse der Geschäftsführung hinausgehenden Fragen und Entscheidungen Stellung genommen und Beschluß gefaßt und damit zweifellos mit dazu beigetragen, diesen über unsere Erwartungen weit hinausgehenden Erfolg zu erreichen.⁴¹

Auch die Angestellten der WBV trugen wesentlich zur Erfolgsgeschichte bei. Mit der 1954 in Schwung gekommenen Bautätigkeit war ein deutlicher Anstieg des Arbeitsaufwands verbunden. Leopold Kreutz, der hauptamtliche Geschäftsführer, erhielt 1954 Unterstützung von zwei Mitarbeitern, die für die Bereiche Hausverwaltung und -technik zuständig waren.⁴² Sie hatten im Herbst 1954 Räumlichkeiten im Gebäude Werdertorgasse 9 bezogen, wo 1950 die Idee zur Gründung der WBV geboren worden war. In diesem Haus, unweit der Wiener Börse, war damals die Ortsgruppe Kaiviertel der GAP untergebracht. Es hatte bereits der Vorgängerinstitution der Angestelltengewerkschaft, dem »Zentralverein der kaufmännischen Angestellten«, der 1904 aus dem 1892 gegründeten »Verein der kaufmännischen Angestellten« hervorgegangen war, als Sitz gedient. Der führende Kopf des Zentralvereins war Karl Pick, der u.a. erwirkte, dass 1917 gesetzliche Grundlagen für den Mieterschutz geschaffen wurden. In der Werdertorgasse 9, an diesem für die österreichische Angestelltengewerkschaft so geschichtsträchtigen Ort, ist die WBV bis heute beheimatet.

Infolge des gestiegenen Arbeitsaufwands verstärkten ab 1956 die zwei ersten Frauen in der WBV das Team um Kreutz. Trude Koca zählte im Bereich der Hausverwaltung bis 1983 zu den Stützen des Unternehmens. Als ihre Urlaubsvertretung kam im Sommer 1960 Elisabeth Weihsmann in die WBV, zu deren erfolgreicher Entwicklung sie vier Jahrzehnte lang maßgeblich beitragen sollte. Weihsmanns berufliche Karriere führte bis an die Spitze der WBV. Sie ist die erste Frau, die als hauptamtliche Geschäftsführerin (1984–2000) für eine gemeinnützige Wohnbauvereinigung tätig war.

Der Arbeitsbericht (1958) schließt mit Sätzen, in welchen das Motto der WBV zum Ausdruck kommt:

*Wir sind nicht der Meinung, daß alle getane Arbeit überall und an jedem Punkte ohne Fehler sei. [...] Wir sind also auch der Kritik gewärtig, die vielleicht kommen mag. Wir werden ihr nicht aus dem Wege gehen, denn wir behaupten, nie anders gehandelt zu haben, als jeweils nach bestem Wissen das Möglichste und Beste gewollt und getan zu haben.*⁴³

In der Broschüre zum 50-Jahr-Jubiläum *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine* (2003) wurde der letzte Satz leicht gekürzt zitiert und betont, dass dieser Leitsatz der ersten Jahre bis heute gelte.⁴⁴ Und daran hat sich auch in den vergangenen zehn Jahren nichts geändert. Mit großem Engagement, die eigenen Kompetenzen und Fähigkeiten zum Wohl der Mieterinnen und Mieter einzusetzen, ist eines der Erfolgsgeheimnisse der WBV für Privatangestellte.

In den ersten sechs Jahren ihres Bestehens konnte die WBV acht Bauprojekte realisieren, das neunte, ein weiteres Großprojekt, war 1959 erfolgreich in Angriff genommen worden. Die WBV wurde in den 1950er Jahren aber auch in Niederösterreich aktiv. Sowohl

in Amstetten im Mostviertel als auch in Gloggnitz, am Fuße des Semmerings, stellten die beiden niederösterreichischen Gemeinden Baurechtsgründe zur Verfügung und förderten die Bautätigkeiten auch finanziell. In der Steiermark setzte die WBV ihre Aktivitäten in Graz fort: Sie erwarb ein Grundstück von der Kammer für Arbeiter und Angestellte, die den Bau mit einem Darlehen förderte. In Wien erwarb die WBV zwei Baugründe im 15. bzw. im 16. Bezirk; 90 Prozent der Baukosten konnten auf Basis des Wohnbauförderungsgesetzes 1954 mit Darlehen der Stadt Wien finanziert werden.⁴⁵ 1959 konnten zudem die ersten 50 (von insgesamt 231) Wohnungen der Anlage Dommesgasse 9–15 in Simmering bezogen werden. Architekten der ersten »WBV-Stunde« waren neben Wenzel Lorenz, der im April 1959 tödlich verunglückte, Norbert Ullreich, Rudolf Jarosch, Rudolf Taurer und Armin Dolesch. Sie sollten einen Großteil jener Wohnhäuser planen, die von der WBV in den 1960er und 1970er Jahren errichtet wurden. Zum Kreis der WBV-Architekten, die nicht selten Baugründe vermittelten, stieß in den 1970er Jahren auch eine Frau, Elfriede Fischer.

WACHSTUM UND ETABLIERUNG – DIE WBV IN DEN 1960ER UND 1970ER JAHREN

Im Jahr 1959 hatte die WBV 645 Wohnungen zu verwalten. In den 1960er Jahren kamen beachtliche 1.319 hinzu, von welchen viele jedoch Kleinstwohnungen waren; der Wohnungsbestand war 1969 auf 1.964 angewachsen. Und in den 1970er Jahren konnten weitere 844 Wohnungen bereitgestellt werden, der Anteil an Kleinstwohnungen ging aber stark zurück; 1979 waren es insgesamt 2.808 in Wien, Steiermark und Niederösterreich. Die bereits in den 1950er Jahren ins Auge

gefasste Bautätigkeit in Salzburg⁴⁶ ließ sich zwar nicht realisieren, aber 1965 wurde die WBV Hauptanteilsbesitzerin der gemeinnützigen Gesellschaft »Wohnbauvereinigung für Privatangestellte und Beschäftigte im Fremdenverkehrsgewerbe«, die für das sanierungsbedürftige »Ledigenheim« (mit 133 Einzelzimmern) in der Stadt Salzburg zuständig war.⁴⁷

Die beachtliche Wachstumsrate in den 1960er Jahren sollte erst in den 2000er Jahren übertroffen werden. In

den 1960er Jahren konnten 23 neue Bauvorhaben und das 1959 begonnene Großprojekt Domesgasse 9–15 erfolgreich abgeschlossen werden. Gemessen an der Anzahl der Wohnungen wurde in diesem Jahrzehnt das bislang größte Projekt der WBV realisiert. Die von Friedrich Lang geplante und mit vielen Grünflächen ausgestattete Wohnhausanlage Neilreichgasse 86–94 in Favoriten umfasst 368 Wohnungen. Im Rahmen der 2002 durchgeführten Generalsanierung wurden bestehende Loggien verglast und »das Gesicht des Hauses nochmals komplett verändert«⁴⁸. Große Anlagen wurden auch in Graz und in Kapfenberg errichtet. In der Steiermark baute man außerdem im obersteirischen Judenburg. In Niederösterreich wurden weitere Wohnhäuser in Amstetten und Gloggnitz errichtet, hinzu kamen Bauvorhaben in Wiener Neustadt, Felixdorf und Berndorf. In Wien wurden nun auch Bautätigkeiten in vier weiteren Bezirken (Meidling, Penzing, Brigittenau und Floridsdorf) gesetzt. Außerdem fand die Bautätigkeit der WBV in Favoriten und in Rudolfsheim-Fünfhaus eine Fortsetzung.

Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Grundstückspreise, die gerade Aktivitäten gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen stark hemmten, und der letztlich globalen wirtschaftlichen Entwicklung (erste Ölkrise 1973) überrascht es nicht, dass auch die Bautätigkeit der WBV in den 1970er Jahren etwas an Schwung eingebüßt hat. Es konnten dennoch 19 Projekte verwirklicht werden, das größte (Kaiserebersdorferstraße 170) umfasste jedoch »nur« 110 Wohnungen. (Die Beteiligung am Großprojekt Wohnpark Alterlaa scheiterte, weil unter den damaligen Bedingungen die WBV dort keine preiswerten Wohnungen hätte errichten können.⁴⁹) Der Hausbestand der WBV in Simmering, Rudolfsheim-Fünfhaus, Ottakring, Penzing und Floridsdorf wurde erweitert. In den 1970er Jahren errichtete die WBV erstmals Wohnhäuser in Wiener Gemeindebezirken, die innerhalb des Gürtels liegen: im 5. Bezirk, Margareten, und im 6. Bezirk, Mariahilf. Die Aktivitäten wurden außerdem auf den 13. Bezirk Hietzing und den 22. Bezirk Donaustadt ausgedehnt.

In diesem Jahrzehnt war die WBV in vier niederösterreichischen Gemeinden erstmals aktiv: in Korneuburg, Hainburg, Stockerau und Baden. In Graz wurde mit der 80 Wohnungen umfassenden Anlage Grottenhofstraße 24–26 das drittgrößte Projekt dieses Dezenniums errichtet, es sollte sich dabei um das bislang letzte Neubauvorhaben der WBV in der Steiermark handeln.

DER ERSTE GENERATIONSWECHSEL IN DER WBV

Mitte der 1960er Jahre erfolgte der erste Generationswechsel in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat der WBV. Anton Skoda war als ehrenamtlicher Geschäftsführer bis 1964 aktiv, seine Funktion übernahm 1965 Alfred Dallinger, der Skoda 1966 auch als Zentralsekretär der GPA nachfolgte. Dallinger hatte sich schon früh in der Jugendabteilung der GPA engagiert, von 1955 bis 1966 war er Leitender Sekretär der Sektion Versicherung und dann Zentralsekretär. 1974 folgte er als Vorsitzender der GPA Häuser nach. Die Funktion eines ehrenamtlichen Geschäftsführers der WBV sollte Dallinger bis 1980 ausüben. – Rudolf Häuser, 1970 bis 1976 Sozialminister und Vizekanzler, war bis 1966 als Aufsichtsratsvorsitzender der WBV tätig. Seine Nachfolge trat Margarete Berger an, die als erste Frau diese bedeutende Funktion übernahm und als Aufsichtsratsvorsitzende ebenfalls bis 1980 wirken sollte. – Das altersbedingte Ausscheiden von Leopold Kreutz 1966 bedeutete für die Angestellten der WBV die größte Zäsur. Nach einem sehr kurzen, wenig glücklich verlaufenden Intermezzo wurde Oswald Hronek zum hauptamtlichen Geschäftsführer bestellt. Hronek hatte zuvor beim Wiener Verkehrsbüro als Bilanzbuchhalter gearbeitet und sollte von 1966 bis 1983 für die WBV tätig sein. – Von der ersten Generation verblieb Hans Drapela, der als ehrenamtlicher Geschäftsführer die WBV bis 1976 unterstützte. Sein Nachfolger wurde Erich Mühlwert, der diese Funktion bis 1989 ausüben sollte.

Kreutz und Hronek wurden in den 1960er Jahren von fünf Angestellten unterstützt,⁵⁰ in den 1970er Jahren waren es sieben, die im Büro der WBV beschäftigt waren.⁵¹ In diesen zwei Jahrzehnten hatte sich mit dem starken Zuwachs an zu verwaltenden Wohnungen der Arbeitsalltag sehr gewandelt. Die Mietvorschreibungen waren anfänglich noch handschriftlich erfolgt – zuerst auf »kleinen Papierstreifen«, dann im »Mietenbüchlein«. Zur Kontrolle der jeweiligen Gesamtsumme stand erst 1963 eine elektrische Rechenmaschine zur Verfügung. Es folgte ein »Magnetkontaktcomputer«. Die Stammdaten waren auf defektanfälligen Magnetstreifen gespeichert, die auf großen Kartonblättern angebracht waren. Dieses System wurde vom klassischen PC Mitte der 1970er Jahre abgelöst. Damals leistete man in der WBV gemeinsam mit zwei englischsprachigen Spezialisten Pionierarbeit bei der Entwicklung eines Programms,

das in weiterer Folge die Verwaltungsarbeit zahlreicher Bauvereinigungen erleichtern sollte.⁵²

Die strengen Prüfungen durch den österreichischen Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen wurden stets mit Bravour bestanden. Davon berichtete man zum Beispiel am 6. Gewerkschaftstag (1965):

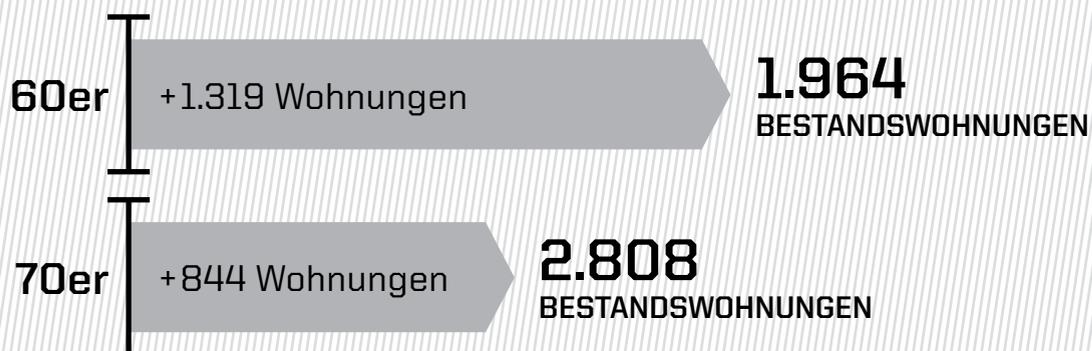
*Diese Prüfungen, die jedes Mal einige Wochen dauern, umfassen das gesamte Tätigkeitsgebiet des Unternehmens, die Verwaltung, die kaufmännische Führung, die Bautätigkeit und die Abrechnung der Baustellen sowie auch die Frage, ob eine kostendeckende Wirtschaft und die Grundsätze der Gemeinnützigkeit gewahrt wurden. Bei jeder dieser Prüfungen wurde der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat ein sehr gutes Zeugnis ausgestellt. Daher konnte auch die alljährlich stattfindende Generalversammlung den Mitarbeitern des Unternehmens für ihre emsige und gewissenhafte Arbeit ihre Anerkennung aussprechen.*⁵³

Die Würdigung geleisteter Arbeit durch den Revisionsverband ist bis heute ein Markenzeichen der WBV geblieben. Es ist dies auch die Auszeichnung für eine verantwortungsbewusste Unternehmenspolitik, der es gelang, über die Jahrzehnte Eigenkapital aufzubauen, das

für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung unabdingbar ist. Karl Wurm, Obmann des österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen, hielt 1993 fest:

*Gemeinnützigkeit heißt, den gemeinschaftlichen Nutzen als Richtschnur wirtschaftlichen Handelns anzuerkennen, das Gemeinwohl über individuelle Interessen zu stellen. Unter diesem Leitgedanken hat die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in den letzten Jahrzehnten ein beispielloses Aufbauwerk vollbracht. Und die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte war daran maßgeblich beteiligt. Ein wesentlicher Faktor wirtschaftlicher Tätigkeit ist die Verfügbarkeit von Eigenkapital. [...] Hinzu kommen eine Menge ›innerer‹ Qualitäten – speziell die Kundenbetreuung versierter Mitarbeiter –, die gemeinnützige Bauvereinigungen auszeichnen. Gerade diese Vorzüge gegenüber Konkurrenten am Wohnungsmarkt sind es, die wir in aller Öffentlichkeit zeigen müssen. Gelegenheit dazu bietet ein Jubiläum, aber auch in der täglichen Arbeit muß die Qualität des Handelns im Mittelpunkt stehen. Bei der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist das alles gewährleistet, sie zählt zu den Imageträgern der Gemeinnützigkeit.*⁵⁴

WOHNUNGSNEUBAU: 60ER UND 70ER JAHRE



Eine wichtige Stütze bildeten schon früh die Hausbesorger, die von der WBV eine Dienstwohnung erhielten und ein Gehalt bezogen. Sie hatten die Führung des Mietbuchs übernommen und dafür gesorgt, dass der Mietzins per Bankauftrag an die WBV überwiesen wurde. Zu den klassischen Tätigkeiten des Hausbesorgers zählen die Reinhaltung und Wartung der Wohnhäuser und Außenanlagen. Darüber hinaus erfüllen sie eine Reihe von sozialen Funktionen. Michael Gehbauer betonte 2003, dass sie in den Wohnhäusern stabilisierend auf die Sozialstruktur wirken und zugleich vor Ort als »Kommunikationsdrehscheibe« die Brücke zur WBV bilden. Die Hausbesorger bilden gemeinsam mit den Mietervertretern die »Eckpfeiler« der Hausverwaltung. Als 2000 das Hausbesorgergesetz außer Kraft gesetzt wurde, bedeutete dies einen massiven Einschnitt in jahrzehntelang gewachsene und bewährte Strukturen, der auch für die WBV eine große Herausforderung bedeutete.⁵⁵ Es zeugt vom sozialen Engagement der WBV, dass sie mit dem Buch *Hausbesorgerinnen – Portraits eines Berufstandes* (2009) an die »Seelen des Hauses« erinnert und die Problematik thematisiert, die durch die gesetzliche Änderung von 2000 entstanden ist. Auch Hausbesorgerinnen und Hausbesorger kommen darin zu Wort; das Buch ist eine wertvolle Quelle, die Einblicke in einen zum Aussterben verurteilten Berufsstand gewährt. 58 Hausbesorger waren im Jahr 2009 für die WBV aktiv,⁵⁶ 2013 sind es noch 38.

WOHNBEDÜRFNISSE UND GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IM WANDEL

Eine erfolgreiche Wohnbauvereinigung zeichnet sich u.a. dadurch aus, dass sich ihre Angestellten mit den Bedürfnissen der (künftigen) Mieter auseinandersetzen. Diese individuellen Bedürfnisse und Ansprüche wandeln sich stetig – es gilt auf der Höhe der Zeit zu sein und das Interesse am Menschen nicht zu verlieren. Elisabeth Weihsman hat dieses Erfolgsgeheimnis der WBV in einem Gespräch 2003 folgendermaßen zum Ausdruck gebracht:

Als ich 1960 in die Wohnbauvereinigung eintrat, wohnten mein Mann, unser Kind und ich in einem Kabinett von 11 m² bei meiner Mutter. Lange habe ich mich nicht zu sagen getraut, dass ich auch gerne in einer Wohnung, wie ich sie den Wohnungswerbern angeboten habe, gewohnt hätte. Bis mich Herr Kreutz darauf ansprach. Und so durfte ich in eine Zweizimmerwohnung, die durch einen Rücktritt frei geworden war, ziehen. Welch glückliches

Erlebnis, ein eigenes Bad, einen wohl abgetrennten Teil eines Zimmers, aber einen eigenen Bereich für das Kind, und eine Waschmaschine zu haben! Ich habe diese Zeit der Sehnsüchte nach einem eigenen Heim für eine junge Familie nie vergessen und dies bei meiner späteren Tätigkeit stets berücksichtigt.⁵⁷

Im Verlauf der 1960er Jahre stieg der Bedarf an größeren Wohnungen für junge Familien der Nachkriegsgeneration. Für gemeinnützige Bauvereinigungen stellte sich jedoch das Problem, dass noch nicht die Nutzfläche, sondern die Anzahl der Wohneinheiten ausschlaggebend für die Höhe der Förderung aus öffentlichen Mitteln war. Die im GPA-Aktionsprogramm von 1967 geforderte Neuordnung der Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnbaus erfolgte mit dem Wohnbauförderungsgesetz (WBFG) 1968. Das WBFG 1954 hatte bereits die Rolle der Bundesländer gestärkt, indem sie für die Vollziehung der vom Bund gewährten Förderungen zuständig wurden. Auf Basis des WBFG 1968 wurden nun auch die Förderungsrichtlinien von den Bundesländern erlassen. Die Wohnfläche wurde so zu einem Förderungskriterium.

In der Praxis zeigte sich jedoch, dass je nach Bundesland nur noch 45–70 % der für ein Neubauvorhaben erforderlichen Mittel über Darlehen der öffentlichen Hand finanziert werden konnten. Zuvor waren es 90 % durch Darlehen des Bundes (BWSF und WWF) und der Länder (WBFG 1954), die vom WBFG 1968 abgelöst wurden. Die Differenz von 20–35 % musste über teure Bankdarlehen und/oder die Erhöhung der Baukostenbeiträge der künftigen Mieter ausgeglichen werden,⁵⁸ doch dies gefährdete das gemeinnützige Ziel, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Die Länder gewährten zwar Zuschüsse zu den Bankdarlehen, die jedoch stets das Wohnobjekt als solches förderten, unabhängig vom finanziellen Hintergrund der Wohnungswerber. Durch eine Reform der Subjektförderung suchte man einen sozialen Ausgleich zu erreichen. Was als ergänzende Maßnahme gedacht war, sollte sich in den 1980er Jahren als höchst problematisch erweisen. Gegen Mitte dieses Jahrzehnts sollten in Wien zum Beispiel 40 % der verfügbaren Fördermittel für Eigenmittlersatzdarlehen und Wohnbeihilfen aufgewandt werden.⁵⁹ Dies ging zu Lasten der Objektförderung, welche die Basis für gemeinnützige Bauvereinigungen darstellt.

In den 1960er und 1970er Jahren war erschwerend hinzugekommen, dass die Baukosten deutlich höher stiegen als die öffentlichen Fördermittel und zudem auch

die Grundstückspreise eine enorme Steigerung erfuhren. Am 7. Gewerkschaftstag 1969 wies die WBV darauf hin, dass ihr größtes Problem nach wie vor die Beschaffung von Baugründen zu angemessenen Preisen sei.

Die in den letzten Jahren gigantische Aufwärtsentwicklung der Grundstückspreise – pro m² 700 bis 1.000 Schilling – hat sich auch auf die Bautätigkeit der Wohnbauvereinigung einschränkend ausgewirkt, da wir derartige Kaufangebote im Interesse der Kollegenschaft ablehnen mußten. Durch vorhandene Grundstücke, welche seinerzeit zu günstigen Anschaffungskosten erworben wurden, sowie durch Zuerkennung von Baurechtsgründen kam die Bautätigkeit nicht zum Stillstand [...].⁶⁰

Im Rahmen des finanziell Möglichen, der für verantwortungsbewusst handelnde gemeinnützige Wohnbauvereinigungen recht eng war, bemühte sich auch die WBV darum, qualitative Verbesserungen zu erreichen, wie zum Beispiel Wohnhäuser mit Zentralheizungen auszustatten. Zum Standard der WBV-Wohnungen zählte in den frühen 1970er Jahren:

Badezimmer komplett eingerichtet und keramisch verflies; die Naßräume haben PVC-Böden, die übrigen Räume sind mit Nadelfilzteppichen ausgelegt. E- oder Gasherd, Nirosta-Abwäsche, TV-Gemeinschaftsantenne, Telefonverrohrung und Leichtmetalljalousien gehören ebenfalls zur Standardausstattung.⁶¹

DER FRIEDRICH-HILLEGEIST-HOF IN STOCKERAU

Der Initiative der gewerkschaftlichen Ortsgruppe Stockerau ist zu verdanken, dass die WBV von dieser am Nordrand des Tullner Beckens gelegenen Gemeinde ein Grundstück zu äußerst günstigen Konditionen erhielt. Es handelte sich um einen in direkter Waldnähe, auf der Marienhöhe gelegenen Baugrund, von dem man die ganze Stadt überblickt. Eine weitere wichtige Förderung gewährte die ÖGB-eigene »Volksfürsorge« durch ein Darlehen, das 30 % der Baukosten abdeckte.⁶² Die vier Häuser (insgesamt 66 Wohnungen) umfassende Anlage Schaumanngasse 70 wurde nach Plänen von Elfriede Fischer errichtet und 1977 bezogen. Ernst Kudlacek hatte als Mitglied der Ortsgruppe Stockerau maßgeblich zur Realisierung dieser Wohnhausanlage beigetragen. Auf das Ergebnis dieser Arbeit war er 2003 genauso stolz wie am Tag der Eröffnung der ersten behindertengerechten Wohnhausanlage in der größten Stadt des Weinviertels.

Wir befinden uns in einer absoluten Ruhelage ohne jeglichen Durchzugsverkehr. Das schönste Naherholungsgebiet der Region ist in unmittelbarer Nachbarschaft.⁶³

Am 9. Gewerkschaftstag im Jahr 1978 sollte erstmals die Forderung nach behindertengerechten Wohnungen und Wohnhäusern im geförderten Wohnbau gestellt werden.⁶⁴

Die Wohnhausanlage im Grünen, an deren Errichtung die GPA und der ÖGB tatkräftig beteiligt waren, wurde nach Friedrich Hillegeist benannt, dem die österreichische Gewerkschaftsbewegung im 20. Jahrhundert sehr viel verdankt. Der erste Vorsitzende der Angestelltengewerkschaft nach 1945 und Vizepräsident des ÖGB 1959–1962 war auch als Nationalratsabgeordneter politisch aktiv. Hillegeist hat aber auch Gedichte verfasst. »Was wir wollen«⁶⁵ (mit dem Zusatz: »Von einem unverbesserlichen Idealisten an seine eigennützigen Gegner«) passt in gewisser Hinsicht zum gewerkschaftlichen Auftrag der WBV. Sie wurde ja unter Hillegeists Schirmherrschaft 1953 (gegen Widerstände aus den eigenen Reihen) gegründet.

Was wir wollen

Von einem unverbesserlichen Idealisten an seine eigennützigen Gegner

*Wir wollen bauen eine bessere Welt,
die anders ist als die, die euch gefällt!
Wo nicht mehr Brot und Frucht im Überfluß verderben
und länger nicht am Hebel der Maschinen
als Sklaven des Profits die Menschen dienen.
Erst wenn wir schaffen um der Menschheit willen,
dann werden wir der Menschen Hunger stillen.
Wir werden bauen diese neue Welt!
Und sie wird sein, auch wenn's euch nicht gefällt!*

NEUE HERAUSFORDERUNGEN – DIE WBV IN DEN 1980ER UND 1990ER JAHREN

Im Jahr 1979 hatte die WBV 2.808 Wohnungen zu verwalten. In den 1980er Jahren kamen 801 hinzu, der Wohnungsbestand war 1989 auf 3.609 angewachsen. Und in den 1990er Jahren konnte nach zwei eher »mageren« Jahrzehnten wieder eine deutliche Steigerung mit 1.232 Wohnungen erzielt werden, darunter waren aber wieder vermehrt kleine Wohnungen für Single-Haushalte; 1999 waren insgesamt 4.841 Wohnungen im Bestand der WBV.

In den 1980er Jahren schloss die WBV insgesamt 13 Bauprojekte, davon fünf in Niederösterreich und acht in Wien, ab. In den 1990er Jahren verlagerte sich das Baugeschehen deutlicher nach Wien, 13 von 16 Projekten wurden in der Bundeshauptstadt realisiert. Der Großteil der Wohnungen wurde in diesen 20 Jahren in Wien geschaffen, worauf weiter unten eingegangen wird.

An dieser Stelle soll die Bautätigkeit in Niederösterreich und in der Steiermark kurz skizziert werden. Im nordwestlich von Wien gelegenen Korneuburg wurden zwei Projekte realisiert. Dem Bauvorhaben in Herzogenburg lagen Pläne von Norbert Ullreich zugrunde, der für insgesamt 14 Projekte der WBV (1957–1985) verantwortlich war. Nach Plänen von Rudolf Jarosch, der als Architekt sogar 18 Bauvorhaben der WBV (1959–1987) betreute, wurde in Purkersdorf eine große Wohnhausanlage errichtet. Die ersten Reihenhäuser der WBV in Niederösterreich konnten 1988 in Hennersdorf bezogen werden. Im östlich von Wiener Neustadt gelegenen Lichtenwörth wurde ein Haus nach den Plänen von Georg Schwalm-Theiss realisiert. Dieser hatte Ende der 1980er Jahre sein erstes Projekt für die WBV durchgeführt, er sollte »ihr« Architekt der 1990er Jahre werden. Im Südosten Niederösterreichs, in St. Egyden, und an der steirischen Grenze, in Semmering, wurden zwei weitere Wohnhäuser errichtet. – Kein Neubauvorhaben wurde

hingegen in der Steiermark realisiert. Es erfolgten jedoch umfangreiche Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen, die auch das Haus Jakoministraße 28 in Graz betrafen, das sich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Jakomini befindet.

DER ZWEITE GENERATIONSWECHSEL IN DER WBV

Zu Beginn der 1980er Jahre erfolgte der zweite Generationswechsel in der Geschäftsführung und im Aufsichtsrat der WBV. Alfred Dallinger wurde 1980 Bundesminister für soziale Verwaltung, seine Nachfolge als ehrenamtlich tätiger Geschäftsführer trat Helmut Braun an, auf ihn folgte 1984 Robert Freitag, der in dieser Funktion bis 1989 tätig war. Sein Nachfolger wurde Hans Sallmutter, der 1994 den Vorsitz des Aufsichtsrates der WBV übernahm. In der Geschäftsführung folgte auf ihn Karl Dürtscher. Erich Mühlwert war in den Jahren 1976 bis 1990 der zweite ehrenamtliche Geschäftsführer, sein Nachfolger wurde Richard Paiha. Paiha und Dürtscher waren die beiden letzten ehrenamtlich tätigen Geschäftsführer. Die Komplexität und der Umfang der Tätigkeiten des auf knapp 25 Angestellte angewachsenen Unternehmens waren ausschlaggebend dafür, dass 1997 zwei Mitarbeiter der WBV zu hauptamtlichen Geschäftsführern befördert wurden: Raimund Leitzinger war nur bis 1998 tätig, während Klaus Mitteregger, der zuvor die Leitung des Rechnungswesens innegehabt hatte, diese Funktion bis 2004 ausübte. Elisabeth Weihsmann, die Grande Dame der WBV, hatte 1984 die Nachfolge von Oswald Hronek als hauptamtliche Geschäftsführerin angetreten und war in dieser Funktion bis 2000 tätig. Im Aufsichtsrat wechselte der Vorsitz im Jahr 1980. Auf Margarete Berger folgte Franz Breit, der diese

Leitungsfunktion bis 1991 ausübte, und auf Eleonora Hostasch (1997 bis 2000 Bundesministerin für Arbeit, Gesundheit und Soziales) folgte 1994 Hans Sallmutter, der bis 2007 als ehrenamtlich tätiger Aufsichtsratsvorsitzender zum Erfolg der WBV beitragen sollte.

GELEBTE DEMOKRATIE

Die vielleicht größte Leistung, die von der österreichischen Gewerkschaftsbewegung nach 1945 erbracht worden ist, stellt die in vielen Gremien praktizierte überparteiliche und sachbezogene Arbeit dar, die den Akteuren den Wert demokratischer Prinzipien bewusst machte. Diese oftmals mühsamen und zeitintensiven Aushandlungsprozesse sind zum Beispiel in den bis 2006 umfangreichen Publikationen (*Berichte, Protokolle und Anträge*) zu den Gewerkschaftstagen bzw. Bundesforen dokumentiert. Gewerkschaftsarbeit ist (im besten Fall) gelebte Demokratie. Und diese war nach den Jahren des Faschismus in Österreich keine Selbstverständlichkeit. In der Zwischenkriegszeit, beim ersten Versuch, eine Demokratie zu etablieren, war man noch gescheitert.

Es überrascht also nicht, dass die WBV bei der Frage der Mitbestimmung der Mieter eine Vorreiterrolle einnahm und als erste gemeinnützige Wohnbauvereinigung 1989 ein Mietermitbestimmungsstatut auslobte. Sie setzte damit Maßstäbe und einen Meilenstein in der Geschichte der gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen in Österreich. Die von Elisabeth Weihsmann und ihrem Team erarbeiteten Richtlinien wurden von der Wiener Stadtverwaltung aufgegriffen und dienten als Vorlage für die Mitbestimmungsregelungen der Stadt Wien.⁶⁶

Schon in den 1960er Jahren war die WBV darum bemüht, Wünschen der Wohnungswerber zu entsprechen, sofern diese den engen finanziellen Rahmen nicht sprengten: Denn es galt zuallererst, erschwinglichen Wohnraum für Menschen zu schaffen, die nicht zu den Großverdienern zählten. Ein Beispiel hierfür war der Wunsch vieler Mieter nach einer zentralen Beheizung der Wohnungen, der 1965 am 6. Gewerkschaftstag thematisiert wurde.⁶⁷ Das Bemühen, gemeinsam das Bestmögliche zu realisieren, zeichnet die WBV praktisch seit ihren Anfängen aus. Im Rahmen des 9. Gewerkschaftstages, der im November 1978 stattfand, wurde schließlich die Mitbestimmung der Mieter erstmals beantragt:

Die Gewerkschaft der Privatangestellten tritt für eine Demokratisierung aller Lebensbereiche ein und verlangt deshalb die Mitbestimmung bei der Verwaltung der Wohnungen und bei der Verwendung der für die Anlagen verwendeten Gelder. Die Mitarbeitsmöglichkeit der Wohnungswerber bei der Gestaltung der künftigen Wohnungen und Anlagen soll nach Möglichkeit schon im Planungsstadium einsetzen.⁶⁸

Über die positiven Erfahrungen vieler Jahre berichtete man anlässlich des 11. Gewerkschaftstages im November 1986:

Die Mietermitbestimmung ist für die Wohnbauvereinigung der Privatangestellten kein Schlagwort, sondern wird im Kontakt mit unseren Mietern und Mietervertretern praktiziert. Voraussetzung für ein gutes Wohnen ist auch ein gutes Wohnklima, und das nicht nur in der Wohnhausanlage selbst, sondern auch im Zusammenwirken mit dem Hauseigentümer. Dieses gute Einvernehmen, das generell herrscht, ist kein Zufall, sondern das Ergebnis der Bemühungen, für die Wohnungssuchenden und später für die Bewohner dazusein. Das beginnt bereits beim ersten Gespräch mit dem Wohnungssuchenden. Die Mitarbeiter der Wohnbauvereinigung zeigen, welche Möglichkeiten vorhanden sind, den Grundriss der Wohnungen nach persönlichen Wünschen umzugestalten, oder auch, die Ausstattung zu verändern. [...] Diese Beratung ist in den meisten Fällen die Grundlage für die spätere Partnerschaft zwischen der Wohnbauvereinigung und ihren Mietern. Die Wohnbauvereinigung gibt gerne Einsicht in die Jahresabrechnungen. In vielen Anlagen haben sich Mietervertretungen gebildet, denen die gewünschten Unterlagen nicht nur bereitwillig zur Verfügung gestellt, sondern auch die erforderlichen Grundkenntnisse dazu vermittelt werden. Diese Partnerschaft führt bereits dazu, daß mit den Mietervertretern gemeinsam die Anlage und Gestaltung für Grünflächen, Kinderspielplätzen und anderen Gemeinschaftsanlagen diskutiert und durchgeführt wird. All das hat eine wesentliche Voraussetzung, nämlich das gegenseitige Vertrauen, das durch das Gespräch erst zustande kommt. Eigentlich kein Wunder, denn die größte Gesprächsbasis unseres Landes sind ja die Gewerkschaften, ist ja der ÖGB mit seinen eineinhalb Millionen Mitgliedern. Und dabei leistet die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ihren Beitrag: Sie errichtet gute Wohnungen zu den bestmöglichen Bedingungen, und ihre Funktionäre und Mitarbeiter wollen als Partner der Bewohner

dazu beitragen, daß Wohnen mehr bedeutet, nämlich zusammenleben.⁶⁹

Am 12. Gewerkschaftstag, im November 1990, konnte schließlich berichtet werden, dass die WBV am 1. Juli 1989 das Mietermitbestimmungsstatut an alle Mieter ausgelobt hatte. Es sichert der Mietergemeinschaft Informations-, Kontroll- und Mitspracherechte. Diese »gelebte Demokratie« bedeutet »Gemeinsamkeit, die als Leitgedanke die Gewerkschaftsbewegung durchflutet, [sie] wird so im »privaten« Lebensraum der Arbeitnehmer weitergeführt.«⁷⁰ Die WBV knüpfte an dieses Statut auch die Hoffnung, »dass die Bereitschaft zum gemeinsamen Wohnen und Mitgestalten als Gegenprinzip zu Isolation, Vereinsamung und somit zur Entsolidarisierung wirksam wird.«⁷¹ Mit dem Mietermitbestimmungsstatut wurde außerdem bewusst an die Genossenschaftsidee der »Nächstenhilfe« angeknüpft, die gerade im Wohnbau (Siedlerbewegung) eine lange Tradition hat.

Die Verbundenheit der für die WBV ehrenamtlich tätigen GPA-Funktionäre und der Angestellten der WBV mit ihren Mietern zeigte sich in einem gemeinsamen, großen Fest zum 40-Jahr-Jubiläum am 28. August 1993 in der damals neubezogenen Wohnhausanlage Otto-Probst-Straße 28–30 auf den Wienerberggründen in Favoriten. Die anlässlich dieses runden Jubiläums herausgegebene Publikation trägt den Titel *Gelebte Demokratie*. Auch wenn am 13. Gewerkschaftstag (1994) darauf hingewiesen wurde, dass die Mietermitbestimmung noch in den Kinderschuhen stecke,⁷² so hat die WBV in diesem bedeutsamen Bereich doch Pionierarbeit geleistet.

DER KÄTHE-LEICHTER-HOF

Ein Beispiel für die von der WBV praktizierte Mietermitbestimmung – noch vor Auslobung des Statuts im Sommer 1989 – ist die 175 Wohnungen umfassende und 1988 eröffnete Wohnhausanlage Auhofstraße 152–156 im 13. Wiener Gemeindebezirk. Peter Stania, ein engagierter Mietervertreter, berichtet in der Broschüre *Gelebte Demokratie* von der bereits im Planungsstadium begonnenen Kooperation mit der WBV und den Architekten. So konnten zahlreiche »Wunschwohnungen« und eine Vielzahl an Gemeinschaftseinrichtungen – beispielsweise Fahrradräume, Sauna, Kinderspiel-, Seniorenen- und Gymnastikräume⁷³ – realisiert werden.

Stanias Schätzung gemäß nahm ein knappes Drittel der Mieter die Möglichkeit zur Mitbestimmung in Anspruch.

*Der Rest [also gut zwei Drittel] ist nicht greifbar. Im Verhältnis etwa zu einer Bürgerinitiative halte ich dies für keinen schlechten Durchschnitt und es gibt auch keine größeren Probleme.*⁷⁴

Mit großen Problemen hatte man jedoch zu Beginn dieses Projekts zu kämpfen. Das Bauvorhaben schien Mitte der 1980er Jahre zu scheitern, denn die erste Planung überzeugte weder architektonisch noch städtebaulich. Erst ein Wechsel der Architekten und die damit verbundene Neuplanung brachte die Wende.⁷⁵ Das beauftragte Architekturbüro Schwalm-Theiss und Gressenbauer ließ sich bei der Neuplanung der Wohnhausanlage von den »Wohnhöfen des Roten Wien« inspirieren. Ihre Interpretation des Wohnhofs grenzt diesen zum vielbefahrenen Hietzinger Kai wie eine Mauer ab, der Trakt an der ruhigen Auhofstraße ist hingegen vier Stockwerke niedriger. An diesen Trakt schließt ein Gebäudekomplex mit Eigentumswohnungen an, der von einem gewerblichen Bauträger errichtet wurde; das Gesamtbauvolumen betrug ATS 350 Millionen.⁷⁶ Der Innenhof mit Mietergärten wurde als »Grünoase« gestaltet, die den Bewohnern und Anrainern als Ort der Begegnung dient.

Die Wohnhausanlage war 1988 fertiggestellt, in einem Jahr, das aus historischen Gründen für die Zweite Republik ein besonderes war: 50 Jahre zuvor, im März 1938 war Österreich Teil des nationalsozialistischen Deutschlands geworden. Im »Gedenkjahr« 1988 setzte man sich kritisch mit der seit 1945 vertretenen »Opferthese« auseinander, wonach Österreich das erste Opfer der nationalsozialistischen Aggressionspolitik gewesen sei. Eine zusätzliche Brisanz erhielt diese öffentliche Debatte durch die 1986 ausgelöste »Waldheim-Affäre« – Bundespräsident Kurt Waldheim war die Beteiligung an NS-Kriegsverbrechen vorgeworfen worden und es entsponn sich eine rege Diskussion über den Umgang mit der jüngeren Vergangenheit und deren Aufarbeitung.

Ein politisches Zeichen setzte die WBV, die gemeinsam mit den Mietern und Architekten beschlossen hatte, die Wohnhausanlage nach Käthe Leichter (1895–1942) zu benennen. Sie zählt zu den Vorkämpferinnen der österreichischen Frauenbewegung und den Opfern des nationalsozialistischen Terrors. Leichter musste sich 1914 die Zulassung zum Studium an der Universität Wien durch eine gerichtliche Klage erkämpfen und

schloss ihr Studium der Staatswissenschaften an der Universität Heidelberg 1918 mit Auszeichnung ab. Sie absolvierte die Rigorosen bei Max Weber, der längst zu den Klassikern der Kultur- und Sozialwissenschaften zählt. Käthe Leichter verfasste zahlreiche sozialwissenschaftliche Studien, übernahm 1924 den Aufbau des Frauenreferats der Wiener Kammer für Arbeiter und Angestellte und zählte 1934 zu den Gründungsmitgliedern der illegalen Partei »Revolutionäre Sozialisten« Österreichs. Im Mai 1938 wurde sie von den Nationalsozialisten inhaftiert, 1939 in das KZ-Ravensbrück deportiert und im März 1942 ermordet. Im Oktober 1988 wurde eine Gedenktafel angebracht, die an diese gesellschaftspolitisch so engagierte Frau erinnert. Ihr ältester Sohn Henry O. Leichter, der in den USA eine neue Heimat gefunden hatte, nahm als Ehrengast am Festakt im Käthe-Leichter-Hof teil.⁷⁷

DIE FRAUEN-WERK-STADT: MARGARETE-SCHÜTTE-LIHOTZKY-HOF

Die Beteiligung der WBV an der Realisierung der Siedlung »Frauen-Werk-Stadt«, die gemeinsam mit der Gemeinde Wien im 21. Bezirk errichtet wurde, erscheint heute als krönender Abschluss einer bemerkenswerten beruflichen Karriere, die Elisabeth Weihsmann 1984 an die Spitze des gewerkschaftlichen Wohnungsunternehmens gebracht hatte. Ihr großes politisches Engagement drückte sich auch in ihren Tätigkeiten als Betriebsrätin und Funktionärin der Frauenabteilung der GPA aus. Im Jahr 2003 berichtete Weihsmann, dass die Tätigkeit in der Frauenabteilung ihr eine der schönsten Zeiten überhaupt beschert habe.

Wir erstellten Grundsatzprogramme und Broschüren und für mich persönlich fand ich die Geborgenheit und Einsicht in der Gruppe, dass es anderen Frauen, die der Belastung des Berufs, der Familie und Kindererziehung ausgesetzt sind, ebenso geht wie mir. Und auch diese Erkenntnis konnte ich in den späteren Jahren bei der Bautätigkeit unter Berücksichtigung der Wünsche einer berufstätigen Frau verwerten.⁷⁸

Und dies war ganz besonders bei diesem Bauvorhaben der Fall. – Die WBV beauftragte die Architektinnen Gisela Podreka und Elsa Prochazka mit der Planung der von ihr realisierten Gebäude der Frauen-Werk-Stadt, die 180 Wohnungen umfassen. Die Gemeinde Wien schuf ebenfalls 180 Wohnungen in dieser Siedlung in

Floridsdorf. Das Projekt zählte zu den in den 1990er Jahren so genannten Themenbauten der Stadt Wien, die vordefinierten Kriterien möglichst entsprechen sollten. Im konkreten Fall galt es eine Siedlung zu schaffen, die sich durch Überschaubarkeit und damit verbundenem gesteigerten Sicherheitsgefühl ihrer Bewohnerinnen und Bewohner sowie durch eine hohe Alltagstauglichkeit für Haushalte mit Kindern auszeichnen sollte. Das Motto lautete: »Frauen planen für und mit Frauen.«⁷⁹ Die von Elisabeth Weihsmann geführte WBV war hierfür der ideale Partner für die Stadt Wien.

Der von der WBV realisierte Teil der Frauen-Werk-Stadt konnte 1997 bezogen werden. Es waren überdurchschnittlich viele junge Familien mit Kindern, die sich am Carminweg 6 einrichteten, wo ein Kindergarten mit angeschlossener Spielwiese integriert wurde und eine große und jederzeit zugängliche Dachterrasse auch für Gemeinschaftsunternehmungen genutzt wird. In vielen Baudetails suchte man die angestrebten Ziele zu erreichen. Zu diesen zählte die Steigerung des Sicherheitsgefühls, die beispielsweise durch die mit Tageslicht erhellte Tiefgarage erreicht wurde. Der Hausbesorger Christian Baumgartner wies 2003 darauf hin, dass diese Lösung von einigen Architekten als vorbildhaft bezeichnet worden sei.⁸⁰

Die Wohnhausanlage Carminweg 6 ist nach Margarete Schütte-Lihotzky (1897–2000) benannt, die als erste Frau in Österreich ein Architekturstudium absolvierte, es 1919 abschloss und sich schon in der Zwischenkriegszeit stark im sozialen Wohnbau engagierte. Mit ihrem Namen ist untrennbar die »Frankfurter Küche« verbunden, bei der es sich um den von ihr entwickelten Prototyp der modernen Einbauküche handelt. Schütte-Lihotzkys langes Leben war abenteuerlich und von vielen Ortswechseln geprägt. In den Jahren 1930–1937 arbeitete sie in Moskau und 1938 führte ihr Weg nach Istanbul. Im Dezember 1940 reiste die überzeugte Kommunistin nach Wien, um dort Widerstand gegen das nationalsozialistische Regime zu leisten. Sie geriet aber bereits im Jänner 1941 in Gefangenschaft, aus der sie erst Ende April 1945 befreit werden sollte. Margarete Schütte-Lihotzky nahm ihre Tätigkeit als sozial engagierte Architektin wieder auf und bewahrte bis ins hohe Alter ihr kritisches und kämpferisches Naturell. 1988 verweigerte sie die Verleihung des ihr zugesprochenen Österreichischen Ehrenzeichens für Wissenschaft und Kunst durch Bundespräsident Waldheim. Die Teilnahme

an der feierlichen Übergabe der Frauen-Werk-Stadt im Herbst 1997 genoss die damals 100-jährige Margarete Schüttele-Lihotzky hingegen sehr.

DAS SELBSTBAUPROJEKT IN DER PAULASGASSE

Mit einem Selbstbauprojekt im 11. Wiener Gemeindebezirk knüpfte die WBV gegen Ende des 20. Jahrhunderts in gewisser Hinsicht an die genossenschaftlich organisierte Wiener Siedlerbewegung der Zwischenkriegszeit (in der die oben genannte Margarete Schüttele-Lihotzky auch einige Jahre lang tätig war) an. Sie hatte sich nach dem Ende des Ersten Weltkriegs formiert, um der Wohnungsnot und Lebensmittelknappheit in der Stadt durch oftmals bescheidene Behausungen mit kleinen Gärten am Stadtrand zu entgegen. Um Kosten zu sparen, brachten die Siedler ihre Arbeitskraft bei der Errichtung der Gebäude und notwendigen Infrastruktur ein. Und dies zeichnete auch das gegenständliche Bauvorhaben der WBV aus, das 1999 abgeschlossen werden konnte.

Drei Jahre intensiver Zusammenarbeit zwischen der WBV, Architekt Schwalm-Theiss und den künftigen Mietern »stecken« in den sieben dreigeschoßigen Gebäuden, deren 68 Wohnungen (Grundrisse und verwendete Materialien) sich in hohem Maße durch Individualität auszeichnen. Die Mietermitbestimmung prägte kein Bauvorhaben mehr als eben dieses. Hinsichtlich der Kostenersparnis blieb das Selbstbauprojekt Paulasgasse 14 hinter den Erwartungen zurück. Dies lag vor allem an den höheren Preisen, die für kleinere Mengen (Fliesen, Böden etc.) zu zahlen waren. Individualität hat ihren Preis. Und dennoch kann von einem geglückten, innovativen Projekt gesprochen werden, denn ein anderes Moment des Siedler-Gedankens zeigte sich auch in der WBV-Siedlung in Simmering deutlich: Individuell gestaltete Wohnungen, in deren Errichtung man zum Teil selbst Arbeitskraft investiert hat, bieten ein Zuhause, mit dem man sich sehr stark identifiziert.

DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT JAKOMINI IN GRAZ

Im Jahr 1970 ist das bislang letzte Wohnhaus der WBV in Graz errichtet worden; mehr als 300 Wohnungen zählen zu ihrem Bestand in der steirischen

Landeshauptstadt. Ihre Aktivitäten in Graz nahmen Mitte der 1990er Jahre wieder zu, als sie eine kleine, aber traditionsreiche Wohnungsgenossenschaft zu unterstützen begann. Im Bestand der 1903 von Bank- und Sparkassenbediensteten gegründeten Genossenschaft befinden sich zwei Häuser: das ca. 1861 errichtete Gebäude Jakoministraße 28 und das 1931 fertig gestellte Wohnhaus Franckstraße 33+33a. Mit der WBV wurde 1994 ein Betreuungsvertrag geschlossen und ihr die Verwaltung der beiden Häuser übertragen – die Genossenschaft wurde zudem in »Wohnungsgenossenschaft Jakomini« (registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung) umbenannt. Die Sanierung des älteren Gebäudes erfolgte mit finanzieller Unterstützung des Landes Steiermark und der Stadt Graz aus dem Altstadterhaltungsfonds, Landesmittel flossen auch in die weniger aufwändige Sanierung des Wohnhauses in der Franckstraße. Anlässlich des 100-Jahr-Jubiläums legte die Wohnungsgenossenschaft Jakomini 2003 eine Broschüre vor, in der auch ihre wechselvolle Geschichte skizziert wird.⁸¹

DIE WBV UND / IN WIEN

Der WBV der Angestelltengewerkschaft war 1953 der Status der Gemeinnützigkeit vom Magistrat der Stadt Wien zuerkannt worden. Obgleich sie auch in den Bundesländern Steiermark und Niederösterreich zahlreiche Bauvorhaben realisiert hat, bildet die Bundeshauptstadt das Zentrum der wohnwirtschaftlichen Tätigkeit der WBV. Bürgermeister Franz Jonas hatte in seiner Begrüßungsansprache zum 4. Gewerkschaftstag am 5. November 1958 seine Genugtuung darüber ausgedrückt, *daß Ihre Gewerkschaft unter den vielen zeitgemäßen Aufgaben, die sie sich gesetzt hat, auch eine außerordentliche Aufgabe auf sich genommen hat, nämlich dafür zu sorgen, daß von Seiten der Gewerkschaft zur Lösung eines der dringendsten Probleme unserer Stadt ein Beitrag geleistet wird. Ihre Gewerkschaft ist eine der wenigen gewerkschaftlichen Organisationen, die es unternommen hat, in Wien eine Wohnbaugenossenschaft zu gründen, um von der Gewerkschaftsseite her einen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot zu leisten. Ich möchte es gerne erleben, daß auch andere Gewerkschaften diese Aufgabe auf sich nehmen, von der ich weiß, daß sie nicht leicht, daß sie auch nicht sehr populär, daß sie aber besonders wichtig ist.*⁸²

Die WBV war von Beginn an ein verlässlicher Partner der Stadt Wien und leistete einen Beitrag, dass die Lebensqualität in Wien kontinuierlich anstieg. Wien zählt heute weltweit zu jenen Städten, deren Lebensqualität am höchsten eingeschätzt wird. Sie gilt als »Welthauptstadt« des sozialen Wohnbaus, deren Leistungen auf diesem Gebiet seit den 1920er Jahren von Menschen aus aller Welt vor Ort studiert und bewundert werden. Es war keine Selbstverständlichkeit, dass Wien nach 1945 daran wieder anknüpfen konnte. Leistbaren und zugleich qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen, zeichnet die WBV aus, die so zur weltweit gewürdigten Leistung des sozialen Wohnbaus in Wien beigetragen hat. Anlässlich ihres 50-Jahr-Jubiläums im Jahr 2003 betonte Werner Faymann, damals Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, dass qualitativ besonders hochwertige Bauprojekte das Gütesiegel der WBV seien. Faymann würdigte die WBV als kreativen, zuverlässigen und sozial sehr engagierten Partner.⁸³

Als solcher hat sich die WBV in den 1980er und 1990er Jahren mit Wohnhausanlagen in folgenden Bezirken bewährt: im »Heimatbezirk« Favoriten sowie in Simmering und Floridsdorf. In der zweiten Hälfte der 1980er Jahre nahm die WBV ihre Bautätigkeit wieder in Hietzing und Penzing auf. Und erstmals war sie in Wien-Neubau (7. Bezirk) mit zwei Adaptierungs- und Sanierungsprojekten vertreten; diese erfolgreiche Tätigkeit setzte sie in der ersten Hälfte der 1990er Jahre fort. Wohnhausanlagen entstanden in Favoriten und Simmering, wo außerdem das nach Kardinal Franz König benannte Flüchtlingswohnheim Zinnergasse 29b errichtet wurde, wofür die WBV 1998 den Österreichischen Bauherrenpreis erhielt. Am linken Donauufer wurden in den 1990er Jahren vier Neubauvorhaben realisiert: jeweils zwei in Floridsdorf und Donaustadt. Die in den 1990er Jahren stark angestiegene Bautätigkeit der WBV steht im Zusammenhang mit dem begonnenen Rückzug der Gemeinde Wien aus dem Bereich des Neubaus, von dem gemeinnützige und gewerbliche Wohnungsunternehmen profitierten.

Der in der öffentlichen Wohnbauförderung beschrittene Weg, der den Bundesländern immer mehr Gestaltungsmöglichkeiten einräumte, fand in den Jahren 1988/89 seinen Abschluss: Die Zuständigkeit für die Wohnbauförderung in Gesetzgebung und Vollziehung wurde durch zwei Bundesverfassungsgesetze den Ländern übertragen. 1989 trat auch das

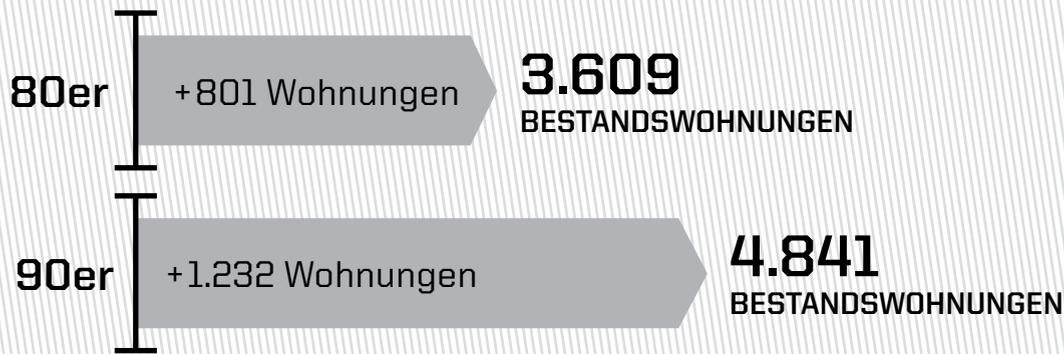
Wohnbauförderungs-Zweckzuschussgesetz in Kraft, das die Finanzierung der Wohnbauförderung regelte. Dieses Gesetz wurde im Jahr 2000 dahingehend geändert, dass den Ländern ermöglicht wurde, Wohnbauförderungsmitel für andere Zwecke zu nutzen. Die GPA warnte bereits beim Bundesforum 2002 vor den absehbaren negativen Folgen für den sozialen Wohnbau in Österreich.⁸⁴

Während es seit 1948 mehrere Förderungsmöglichkeiten für den Wohnungsneubau gab, war dies bei sanierungsbedürftigen Altbeständen anders. Lediglich der WWF stellte bis 1967 Mittel zur Behebung von Kriegsschäden bereit. Im Jahr 1970 wurde mit dem Wohnungsverbesserungsgesetz eine Förderungsmöglichkeit für die Sanierung und Adaptierung des Althausbestandes geschaffen. Davon profitierte Wien mit seinem großen Althausbestand besonders, wie auch vom 1982 in Kraft getretenen Bundesgesetz zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern sowie der Stadterneuerung. 1984 folgte(n) das Wohnhaussanierungsgesetz (und das WBF 1984). In den letzten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts konnte in Wien der Substandard, d.h. Wohnungen, die weder über einen Wasseranschluss noch über ein WC verfügen, beinahe beseitigt werden. Der Anteil an Wohnungen der Kategorie D sank von 33 % (1971) auf 2 % (knapp 20.000 Wohnungen) im Jahr 2001.⁸⁵

Auch die WBV trug zur Wiener Stadterneuerung bei, und zwar mit vier gelungenen, nach Plänen der Architekten Georg Schwalm-Theiss und Horst Gressenbauer erfolgten Sanierungen bzw. Adaptierungen in den Jahren 1989 bis 1994. Die vier Häuser befinden sich im 7. Bezirk. Der WBV wurden drei Stadterneuerungspreise und ein Preis für besonders energiesparende Sanierung zuerkannt. Als Beispiel sei hier das Haus »Zum schwarzen Mohren« (Burggasse 19) hervorgehoben, das am zentrumsnahen Spittelberg jahrelang einen trostlosen Anblick bot. Unter Aufsicht und Beratung des Bundesdenkmalamtes wurde daraus ein Schmuckstück mit einer »Grünoase mitten in der Stadt«.⁸⁶

Was Sanierungsmaßnahmen betrifft, forderte man bereits am 7. Gewerkschaftstag (1970) die »öffentliche Förderung der praktisch angewandten Bauforschung«.⁸⁷ 1978, im Rahmen des 9. Gewerkschaftstages, wurde diese Forderung konkretisiert: Es wurde die Förderung der Bauforschung »unter Berücksichtigung neuer Energiequellen und verbesserter Wärmeisolierung und Schalldämmung« angeregt.⁸⁸ Die Förderung von

WOHNUNGSNEUBAU: 80ER UND 90ER JAHRE



Wohnhausanlagen, die als Niedrigenergie- oder »Passivhäuser« ausgeführt sind, setzte aber erst spät ein: In Wien errichtete die WBV die Anlage Pernerstorfergasse 83 als Passivhaus, dessen 108 Wohnungen 2011 bezogen wurden. Dem »Wohnhaus auf Stelzen« liegen Pläne des Büros Atelier Albert Wimmer zugrunde.⁸⁹ Und in der »Seestadt Aspern« wird derzeit das vierte Studentenheim der WBV errichtet, das als »GreenHouse« eine annähernd ausgeglichene Energiebilanz erzielen soll. Bereits zu Beginn des 21. Jahrhunderts kooperierte die WBV mit dem Institut für Technologie und Warenwirtschaftslehre der WU Wien. In zwei Wohnhausanlagen wurde das Projekt »Nachhaltigkeit – ein Lebensstil mit Zukunft« im Rahmen einer Initiative zur Abfallvermeidung durchgeführt.⁹⁰

Dem Wohn- und Lebensstil Ende der 1980er/Anfang der 1990er Jahre entsprachen auch Reihenhäuser, deren Errichtung damals ein weiterer Schwerpunkt (neben den Althausanierungen) der WBV war. Sie realisierte in Penzing, Donaustadt und Favoriten ihre ersten Reihenhäuseranlagen in Wien.

Im Jahr 1984 war von der Stadt Wien der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF, heute wohnfonds_wien) gegründet worden, mit dem zwei Zielsetzungen verbunden waren. Zum Einen

sollte er den durch Spekulationen rasant steigenden Grundstückspreisen Einhalt gebieten, und zum Anderen wurde die Vergabe von größeren Flächen durch Bauträgerwettbewerbsverfahren geregelt, die Qualität und Innovation im sozialen Wohnbau stark förderten. Dietmar Steiner, Direktor des AzW (Architekturzentrum Wien), bezeichnete die 1980er Jahre als das »zweifelloste innovativste Jahrzehnt im Wiener Wohnbau der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts«.⁹¹ Diese Entwicklungen der »sanften Stadterneuerung« und der Förderung der Errichtung von qualitativ hochwertigen Wohnhäusern liefen vor dem Hintergrund politischer Großereignisse – der Fall des »Eisernen Vorhangs« 1989 und der Beitritt Österreichs zur Europäischen Union 1995 –, die in vielerlei Hinsicht große Herausforderungen für die Wiener Stadtpolitik mit sich brachten.

Michael Ludwig, Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, schrieb 2011, dass es Wien wie kaum einer anderen Stadt gelänge, leistbaren Wohnraum mit höchsten architektonischen Ansprüchen zu vereinen: *Trotzdem war Architektur im geförderten Wohnbau Wiens niemals Selbstzweck. Immer standen die BewohnerInnen im Mittelpunkt und damit die Kriterien Leistbarkeit, nachhaltige Funktionalität, Benutzerfreundlichkeit und Wohnqualität. Mit der Architektur werden die baulichen*

Voraussetzungen für ein gutes Gemeinschaftsleben und ein gedeihliches nachbarschaftliches Miteinander geschaffen. Dies wurde durch die Einführung von »Sozialer Nachhaltigkeit« als vierter Qualitätssäule neben Architektur, Ökonomie und Ökologie im geförderten Wohnbau Wiens noch einmal ausdrücklich unterstrichen. Die Bauträgerwettbewerbe sorgen überdies für ständige Innovation im Wohnbau. So wird den gesellschaftlichen Veränderungen und der zunehmenden Vielfalt der Wohn- und Lebensformen stets durch zeitgemäße und maßgeschneiderte Wohnlösungen Rechnung getragen. Auch die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat in den vergangenen Jahren architektonische Meilensteine im geförderten Wohnbau Wiens gesetzt, nicht zuletzt durch Projekte, die das Resultat von gewonnenen Bauträgerwettbewerben sind. Insbesondere hat die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte in jüngster Zeit einen wesentlichen Beitrag zu neuen Konzepten in Bezug auf leistbares Wohnen eingebracht. [...] Seit langen Jahren ist die WBV-GPA ein wichtiger Partner im geförderten Wohnbau der Stadt Wien und ich wünsche mir, dass dies auch in Zukunft so bleiben möge.⁹²

Die WBV hat bis heute in 16 von 23 Wiener Gemeindebezirken Bauvorhaben realisiert. Keine Spuren hinterließ sie bislang in der teuren Inneren Stadt (1. Bezirk), in Wieden (4. Bezirk), Josefstadt (8. Bezirk), Alsergrund (9. Bezirk) sowie in den teuren Außenbezirken Hernals (17. Bezirk), Währing (18. Bezirk) und Döbling (19. Bezirk). Am stärksten prägte sie die Gestaltung der beiden südlichen Außenbezirke Simmering (ca. 1.500 Wohnungen) und Favoriten (ca. 1.200 Wohnungen) sowie der am linken Donauufer gelegenen Bezirke Floridsdorf (ca. 500 Wohnungen) und Donaustadt (ca. 600 Wohnungen). Im Jahr 2013 verwaltet die WBV insgesamt knapp 5.300 Wohnungen in Wien.

DER GASOMETER B, DIE HERAUSFORDERUNG AN DER JAHRTAUSENDWENDE

Die Revitalisierung eines von vier Gasometern im 11. Wiener Gemeindebezirk war an der Jahrtausendwende die bislang wohl größte Herausforderung für die WBV. Aus Gründen des Denkmalschutzes drohte das Gasometer-Projekt der WBV zu scheitern. Erst Sallmutter's Idee, den vorgesehenen Zubau vom historischen Altbestand abzurücken, brachte die Wende.

Diese Idee entwickelten Coop Himmelb(l)au zum »geknickten Schild« weiter, der zum prägenden Element des ganzen Revitalisierungsprojekts »Gasometer City« in Simmering wurde.

Bei den vier Gasometern handelt es sich eigentlich um vier Gasbehälter (A, B, C und D), die in den Jahren 1896 bis 1899 im Stil der spätgründerzeitlichen Industriearchitektur errichtet wurden. Mit dem Sichtziegelmauerwerk, der Putzbänderung und der kuppelförmigen Dachkonstruktion waren diese monumentalen Bauten (Höhe: 72 m und Außendurchmesser: knapp 65 m) als Zeugnisse der Ingenieurbaukunst des ausgehenden 19. Jahrhunderts Teil des ersten kommunalen Gaswerks in der Habsburgermonarchie. Es nahm zudem als erstes Großgaswerk am europäischen Kontinent seinen Betrieb 1899 auf. Die Betriebs-einstellung erfolgte 1985/86, als die Gasversorgung der Stadt Wien auf das preisgünstigere Erdgas umgestellt wurde; bereits 1981 waren die vier Gasometer unter Denkmalschutz gestellt worden. Im Jahr 1988 bot der Gasometer D den eindrucksvollen Rahmen für die Ausstellung »100 Jahre Sozialdemokratie«, legendär waren dort auch die Clubbings der Wiener Techno- und Rave-Szene in der ersten Hälfte der 1990er Jahre.⁹³

In diesen Jahren wurden unterschiedliche Varianten der Nachnutzung der denkmalgeschützten Industriebauten diskutiert, die 1991 vom Wiener Wirtschaftsförderungsfonds erworben worden waren. Ein 1996 durchgeführter Bauträgerwettbewerb zielte schließlich darauf ab, durch einen Wohn-, Büro-, Unterhaltungs- und Geschäftskomplex eine ökonomisch tragfähige Nachnutzung sicherzustellen. Als der französische Stararchitekt Jean Nouvel (Paris) und die österreichischen Architekten Wilhelm Holzbauer, Manfred Wehdorn sowie Wolf D. Prix von Coop Himmelb(l)au für das Revitalisierungsprojekt gewonnen werden konnten, wurde das Bauvorhaben endgültig zu einem Prestige-projekt der Wiener Stadtpolitik. Das Gasometer-Projekt wurde in den Medien stark forciert, wodurch es über die Grenzen Österreichs hinaus Bekanntheit erlangte. Die durch die Verlängerung der U-Bahnlinie U3 erreichbare Gasometer City sollte als starker Impulsgeber für die weitere Entwicklung des ehemaligen Gewerbe- und Industriegebietes Erdberger Mais / Simmeringer Haide dienen.⁹⁴ Die WBV hat in weiterer Folge in diesem Wiener Stadtentwicklungsgebiet noch drei weitere

Bauvorhaben realisiert, die zur Aufwertung des Umfeldes der Gasometer City beitragen.

Nach Abschluss des Bauträgerwettbewerbs stand auch die Beteiligung der WBV an der Revitalisierung des Gasometers D zur Diskussion. Man beschränkte sich dann aber auf den Gasometer B und den Betrieb der sich durch alle vier Gasometer ziehenden Shopping Mall, wofür die WBV eine eigene Betreibergesellschaft einrichtete. Die Shopping Mall ist für die WBV bis heute eine Herausforderung geblieben, die baulich-architektonischen Herausforderungen konnten – wie einleitend erwähnt – hingegen gelöst werden. Der Gasometer B Guglgasse 8 wurde nach Plänen der Architekten Wolf D. Prix und Helmut Swiczinsky von Coop Himmelb(l)au revitalisiert und durch einen schildartigen, 19-geschoßigen Zubau ergänzt. Der Gasometer B selbst umfasst 13 Obergeschoße. Es konnten insgesamt 255 Wohnungen

geschaffen werden, ein integriertes Studentenheim bietet Wohnmöglichkeiten für 250 Studierende. Im Untergeschoß des Gasometers B ist außerdem eine multifunktionale Veranstaltungshalle (»Bank Austria Halle«) errichtet worden, deren eingestürzte Decke im Frühjahr 2001 für eine Schrecksekunde sorgte. Im August 2001 konnte der Gasometer B jedoch termingerecht seiner Nutzung übergeben werden.

Marianne Greber hatte die an der Baustelle des Gasometers B ab Februar 1999 tätigen Arbeiter über mehrere Monate begleitet und mit eindrucksvollen Fotos daran erinnert, wer tatsächlich Wohnraum schafft. Die Fotos wurden in der Broschüre *Menschen am Bau* (2001) veröffentlicht. Manche Bilder vermitteln einen Eindruck von der konzentrierten, hingebungsvollen Tätigkeit der Bauarbeiter in diesem Industriedenkmal – es scheint, als würden sie eine Kathedrale errichten.

IM SPANNUNGSFELD VON TRADITION UND INNOVATION – DIE WBV IM 21. JAHRHUNDERT

Das erste Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts ist das bislang erfolgreichste in der nun 60-jährigen Geschichte der WBV gewesen: 1.701 neue Wohnungen konnten bereitgestellt werden. Der Wohnungsbestand ist von 4.841 (1999) auf 6.542 (2009) angewachsen – 2013 verwaltet die WBV 6.842 Wohnungen. Aber niemand hatte das zu Beginn dieses Jahrhunderts für möglich gehalten.

Beim ersten Bundesforum der GPA, das vom 12. bis 15. November 2002 im Austria Center Vienna stattfand, fiel der Ausblick der WBV auf die erwarteten Aktivitäten der nächsten Jahre pessimistisch aus. Es wurde ein Einbruch der Bautätigkeit befürchtet, wodurch sich die Hauptaktivitäten auf Sanierungen (vorwiegend des eigenen Altbestandes) verlagert hätten.⁹⁵ Diese Erwartungshaltung gründete in den regelmäßigen Kürzungen

der öffentlichen Wohnbauförderungsmittel im Zuge der seit Mitte der 1980er Jahre steten Bemühungen der Bundesregierungen, das Budget zu konsolidieren. Darüber hinaus wurde eine Reihe von gesetzlichen Änderungen getroffen, die von der GPA in der 2001 vorgelegten Broschüre *Aus für den sozialen Wohnbau* thematisiert wurden. Hier sei bloß die 2000 erfolgte Aufhebung der Zweckbindung der vom Bund den Ländern bereitgestellten Förderungsmittel für den Wohnbau erwähnt. Einige Landesregierungen nutzten diese Möglichkeit, was zu Lasten des sozialen Wohnbaus ging. Die dadurch verschärfte Problematik wurde im Frühjahr 2013 zu einem großen Wahlkampfthema.

Die WBV hatte insofern Glück, als weder die Stadt Wien noch die Länder Niederösterreich und Steiermark

die Wohnbauförderungsmittel zweckentfremdet investierten. Und ein weiterer Aspekt, der dazu beitrug, dass sich die geäußerten Befürchtungen nicht erfüllten, war der Rückzug der Gemeinde Wien aus dem Wohnungsneubau. (Die Gemeinde Wien beschränkt sich seit 2004 auf die Instandhaltung der bestehenden Gemeindebauten.) Davon profitierten alle gemeinnützigen (und auch gewerblichen) Wohnungsunternehmen, auch die WBV, die sich über Jahrzehnte als sozial sehr engagierter, innovativer und verlässlicher Partner der Gemeinde Wien bewährt hat. 29 von insgesamt 36 bis 2013 abgeschlossenen Bauvorhaben der WBV wurden in der Bundeshauptstadt realisiert, wo immer schon der Schwerpunkt ihrer wohnwirtschaftlichen Tätigkeit lag.

In drei Wiener Gemeindebezirken – Leopoldstadt (2. Bezirk), Landstraße (3. Bezirk) und Liesing (23. Bezirk) – war die WBV im 21. Jahrhundert erstmals aktiv. Nach längerer Pause erfolgten wieder Bautätigkeiten in Mariahilf, Meidling und Rudolfsheim-Fünfhaus. Während in Floridsdorf seit der Jahrtausendwende bislang nur ein Projekt realisiert wurde, lag der Schwerpunkt der Aktivitäten in Favoriten, Simmering und zuletzt in Donaustadt.

Es handelt sich um qualitativ hochwertige Gebäude, von welchen in weiterer Folge bloß eine kleine Auswahl thematisiert werden kann. Sie alle zeichnet aus, dass es sich nicht um »Architektur von der Stange«, sondern um auf spezifische Bedürfnisse hin entwickelte Häuser mit individueller, architektonischer Handschrift handelt. An dieser Stelle sei nur der von Coop Himmelb(l)au geplante und 2005 fertig gestellte Gebäudekomplex im 3. Bezirk erwähnt, der ein Wohnhaus (Schlachthausgasse 30 mit 82 Wohnungen) und ein Bürohaus (Rudolf-Dallinger-Platz 1) umfasst, das die GPA-djp beherbergt. Für die Errichtung dieses markanten Gebäudekomplexes hatte die GPA-Privatstiftung die »Kleingasse Projektentwicklungsgesellschaft« gegründet.

In Niederösterreich lag der Schwerpunkt der WBV-Aktivitäten in Purkersdorf, ein zweites Projekt wurde in Lichtenwörth realisiert und erstmals war man im südöstlich von Wien an der Donau gelegenen Mannswörth aktiv. Und in der Steiermark wurden zu Beginn des 21. Jahrhunderts zwei Sanierungsprojekte durchgeführt: in der Obersteiermark erfolgte die Sanierung der 1923 errichteten und heute denkmalgeschützten Werksiedlung der Zellstoff Pöls AG, während Sanierungsmaßnahmen in Graz das Wohnhaus Franckstraße 33+33a der Wohnungsgenossenschaft Jakomini betrafen.

Der enorme Anstieg der zu verwaltenden Wohnungen und die Erweiterung der zu leistenden Aufgaben führten zur Aufstockung des Personals der WBV. 2003 waren 30 Angestellte beschäftigt, 2013 sind es 38 Menschen am Unternehmenssitz in der Werdertorgasse. Die WBV umfasst heute neben der Geschäftsführung neun Bereiche: Projektentwicklung, Wohnservice, Rechnungswesen, Hausverwaltung, Technische Hausverwaltung / Sanierung, Wohnungswechsel, Wohnungskauf / -eigentum, Sekretariat / Telefonzentrale und Studentenheimverwaltung.

DER DRITTE GENERATIONSWECHSEL IN DER WBV

Wenige Monate bevor Elisabeth Weihsmann nach 40-jähriger Tätigkeit für die WBV im Herbst 2000 in Pension ging, wurde Günter Bischof zum Geschäftsführer bestellt. Bischof verstärkte die WBV bis 2005. Es folgten Christian Hehenberger (2005–2007) und Herbert Hasenzagel (2007–2009); seit Herbst 2009 ist Andrea Holzmann als Geschäftsführerin für die WBV tätig. Die Nachfolge von Klaus Mitteregger hatte im Herbst 2004 Michael Gehbauer angetreten, der 1993 von der GPA in die WBV gewechselt war. Gehbauer und Holzmann bilden auch im Jubiläumsjahr 2013 die Geschäftsführung der WBV. Hans Sallmutter war bis 2007 Vorsitzender des Aufsichtsrates. Auf ihn folgte Ingrid Reischl, die seitdem als Aufsichtsratsvorsitzende die WBV unterstützt.

DIE GPA-PRIVATSTIFTUNG

Die im Herbst 2001 erfolgte Gründung der gemeinnützigen GPA-Privatstiftung ist vor dem Hintergrund jener »Karibik-Geschäfte« zu sehen, die bereits gegen Ende der 1990er Jahre die Bank für Arbeit und Wirtschaft (BAWAG) in große Schwierigkeiten gebracht hatte. Und diese sollten auch den ÖGB massiv gefährden, der damals Hauptaktionär und ab 2004 dann Alleinaktionär der BAWAG war. Die GPA-Privatstiftung sollte nicht zuletzt der WBV eine sichere Basis schaffen und das erfolgreiche gewerkschaftliche Unternehmen vor möglichen Zugriffen Dritter schützen.

An einem Montag, am 24. September 2001, trafen sich Hans Sallmutter (Vorsitzender der GPA und des Aufsichtsrates der WBV), Walter Zwiauer, Eleonora Hostasch und ein Notar im ÖGB-Gebäude am Deutschmeisterplatz, um die gemeinnützige GPA-Privatstiftung

zu gründen. Das Stiftungsvermögen in der Höhe von ATS 1.000.000,- brachten die drei Stifter ein. Als Stiftungszweck wurde die Unterstützung der Interessen der in der GPA als Mitglieder organisierten Privatangestellten und sonstigen Arbeitnehmer, Arbeitslosen, Schüler, Studenten und Pensionisten festgeschrieben.⁹⁶ Die von der WBV errichteten Studentenheime (2005 und 2006), die Heime für Obdachlose (2007 und 2012) und das Schulgebäude mit Wohnmöglichkeiten für Senioren (2006) erfüllen den Stiftungszweck, ebenso natürlich die errichteten Wohnhäuser, also das Kerngeschäft der WBV.

In der Stiftungserklärung wurde weiters festgeschrieben, dass die GPA-Privatstiftung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke verfolge und dass keine Gewinnerzielungsabsicht bestehe. Die Privatstiftung erhält die Mittel zur Erfüllung des Stiftungszweckes aus den Erträgen des Stiftungsvermögens. Durch Zu- und Nachstiftungen kann das Stiftungsvermögen vermehrt werden. Dies geschah in weiterer Folge, indem die als Gesellschafter der WBV eingesetzten GPA-Mitglieder ihre Geschäftsanteile vom Stammkapital (ATS 601.000,-) der gemeinnützigen Gesellschaft in die GPA-Privatstiftung einbrachten. Damit ging die WBV vom Eigentum der GPA ins Eigentum der GPA-Privatstiftung über. An der bewährten Zusammenarbeit der Organe der WBV, der Geschäftsführung, dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung, änderte sich dadurch nichts.

Die Organe der GPA-Privatstiftung sind der Stiftungsvorstand und der vom Gericht eingesetzte Stiftungsprüfer. Den ersten Stiftungsvorstand bildeten die drei Stifter und Wolfgang Katzian, damals Bundesgeschäftsführer der GPA. Dem Präsidium der GPA wurde ein den Stiftungsvorstand bindendes Nominierungsrecht hinsichtlich neu zu bestellender Vorstandsmitglieder eingeräumt. Hans Sallmutter hatte den Vorsitz des Stiftungsvorstands bis 2007 inne, es folgte Walter Zwiauer und seit 2009 übt Dwora Stein diese Funktion aus.

SOZIALES ENGAGEMENT ÜBER DEN KLASSISCHEN WOHNBAU HINAUS

Anlässlich der Errichtung des Wohnheims für Obdachlose »neunerhaus« (2007) erinnerte Hans Sallmutter an den sozialpolitischen Auftrag der WBV:

Die WBV-GPA ist eine gewerkschaftliche Gründung. Das Motiv der GPA im Jahr 1953, den Schritt in die

Wohnungswirtschaft zu wagen, lag auf der Hand: Mit der Schaffung von leistbarem Wohnraum sollte ein Beitrag zur Linderung der drückenden Wohnungsnot im Nachkriegsösterreich geleistet werden. Heute stehen wir vor neuen Herausforderungen. Immobilienfonds und privates Kapital auf der Suche nach renditeträchtiger Anlage üben hohen Druck auf Grundstückspreise und Mieten aus. Steigende Wohnungskosten belasten die Einkommen und sind ein wesentliches Armutsrisiko. Gewerkschaftliches Engagement im Wohnungssektor und das Konzept der Gemeinnützigkeit sind wichtiger denn je. Der sozialpolitische Auftrag der WBV-GPA hat sich nie mit der Schaffung von kostengünstigem Wohnraum erschöpft. Sie hat sich immer als Vorreiter bei der Umsetzung von innovativen Wohnprojekten verstanden.⁹⁷

Zu diesen innovativen Wohnprojekten zählen auch solche, die über den klassischen Wohnungsbau hinausgehen. Die WBV hatte bereits in den 1990er Jahren Beiträge zur Verbesserung der Lebensqualität von Menschen, die in Not geraten sind, durch bauliche Maßnahmen geleistet. In der von Schwalm-Theiss geplanten und 1991 bezogenen Reihenhausanlage Silenegasse 8–12 wird ein Teil der Häuser von Jugendlichen bewohnt, die vom Verein »Jugend am Werk« betreut werden.⁹⁸ Bei dem nach Kardinal Franz König benannten und 1998 eröffneten Flüchtlingswohnheim Zinnergasse 29b handelt es sich um ein Kooperationsprojekt mit dem Integrationsfonds. Die Pläne für das Wohnheim, das auch Schulungs-, Beratungs- und Gemeinschaftsräume umfasst, stammen von Georg Schwalm-Theiss und Horst Gressenbauer. Der WBV wurde für dieses Bauvorhaben 1998 der Österreichische Bauherrenpreis zugesprochen.

DIE WBV IN BOSNIEN

Den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen wurde durch gesetzliche Bestimmungen ermöglicht, seit dem 1. Jänner 2002 über Tochtergesellschaften im Ausland aktiv zu sein. Die WBV gründete im Frühjahr 2002 die gemeinnützigen Gesellschaften »GPA Slowakei s.r.o.« und »GPA Bosnia d.o.o.«. Während sich in der Slowakei bislang kein Bauvorhaben realisieren ließ, konnte in der bosnischen Hauptstadt Sarajewo eine große Wohnhausanlage errichtet werden.

In den Kriegsjahren 1992–1995 waren in Sarajewo 70 Prozent aller Wohnungen beschädigt bzw. zerstört

worden. 2002 waren immer noch 40 Prozent des Wohnungsbestandes unbewohnbar und die Wohnungsnot drückend.⁹⁹ Die WBV kehrte mit ihrem Engagement in Bosnien gewissermaßen zu ihren Wurzeln zurück, denn auch 1953/54 galt es in Österreich noch die kriegsbedingte Wohnungsnot zu lindern.

Die GPA Bosnia übernahm ein kriegsbedingt nicht ausgeführtes Bauvorhaben im westlichen Stadtbezirk Ilidža von der 1909 gegründeten Wohnbaugenossenschaft der Eisenbahner (Stambena Zadruga Željezničar, SZŽ), die als Totalunternehmer eingesetzt wurde. Die – nach geringfügigen Planungsadaptierungen – schon im Sommer 2002 begonnene Bauausführung erfolgte durch örtliche Firmen und die Baumaterialien stammten größtenteils aus bosnischer Produktion. Dadurch wurde die bosnische Bauwirtschaft gefördert. Die von der WBV beauftragte österreichische Begleitende Kontrolle konnte bestätigen, dass das insgesamt 7,2 Millionen Euro teure Bauvorhaben in jeglicher Hinsicht den üblichen Qualitätsstandards entspricht. Bereits im Sommer 2003 wurde die 164 Wohnungen und 18 Geschäftslokale umfassende Anlage bezogen. Mit dem Kanton Sarajewo war zuvor ein Generalmietvertrag abgeschlossen worden. Das kantonale Sozialministerium koordiniert die Vergabe und Verwaltung der Wohnungen, die nach sozialen Kriterien vermietet werden. Bei der Festlegung der Vergabekriterien war auch der örtliche Gewerkschaftsbund einbezogen worden. Aufgrund der günstigen Finanzierungsmöglichkeiten der GPA Bosnia sind die Mieten um mehr als 50 Prozent niedriger als bei gleichwertigen Neubauwohnungen.¹⁰⁰

Stefan Loicht, Geschäftsführer der GPA Bosnia, erläuterte 2011 die Gründe für das Engagement der WBV im Ausland:

*Einerseits um den bewährten Weg des sozialen Mietwohnbaues auch dort zu beschreiten, wo unser Modell entweder unbekannt ist oder in Vergessenheit geriet, um so bei der Konsolidierung uns historisch und ökonomisch verbundener Länder mitzuwirken, andererseits fühlen wir uns dem gewerkschaftlich-solidarischen Gedanken verpflichtet, die Aufbauhilfe, die uns in den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts gewährt wurde, weiterzugeben.*¹⁰¹

Valentin Inzko, Hoher Repräsentant und EU-Sonderbeauftragter für Bosnien und Herzegowina, würdigte das Engagement der WBV als Ausdruck der Solidarität

mit den Menschen in Bosnien und als wichtigen Beitrag zum sozialen Wohnbau in Sarajewo.¹⁰²

DAS INTEGRATIONSPROJEKT IN DER SIMMERINGER HAUPTSTRASSE

Unter dem Motto »Vielfalt als Prinzip – Gemeinsam Wohnen in Simmering« entwickelte die WBV in Zusammenarbeit mit dem Wiener Kulturverein »Hallamasch« ein Konzept zum integrativen Wohnbau im 11. Bezirk.¹⁰³ Die vom Büro schluder architektur ZT geplante und 2004 bezogene Wohnhausanlage Simmeringer Hauptstraße 192a umfasst 112 Wohnungen, die an Menschen aus 17 Staaten vergeben wurden und an österreichische Staatsbürger, die sich am interkulturellen Austausch interessiert zeigten. Auch bei diesem Projekt zum integrativen Wohnbau bewährte sich die Mietermitbestimmung. Es konnte kostengünstig individuell erwünschter Wohnraum geschaffen werden, wie auch Dach-Eigengärten, Gemeinschaftsräume und eine offene Erdgeschoßzone, die Kommunikation bei jeder Witterung ermöglicht.

Das Miteinander von Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen zählt zu den hochsensiblen Themen des städtischen Wohnbaus. Sechs Jahre nach dem Bezug der Wohnhausanlage konnte eine positive (Zwischen-)Bilanz gezogen werden. Am Beispiel des Integrationsprojekts der WBV zeigt sich, dass integratives Wohnen im positiven Sinn zur Normalität werden kann. Andreas Hladky, Geschäftsführer von Hallamasch, nannte 2011 folgende Faktoren, die für diesen Erfolg verantwortlich waren:

*Kommunikation im Vorfeld und vor Ort, die Mitbestimmung und Bereitstellung von handlungsbefugten AnsprechpartnerInnen für Probleme, Fragen und Anliegen, bauliche und planerische Maßnahmen, die den Anliegen der BewohnerInnen entgegenkommen, und die Bereitschaft des Bauträgers und/oder Hausverwaltung für allfällige Probleme menschliche Lösungen zu finden, zählen hierbei zu den wichtigsten Qualitäten.*¹⁰⁴

DER KAUERHOF

Das Projekt Kauerhof in der Diefenbachgasse 10+12 im 15. Bezirk zählt zu den größten Herausforderungen, die von der WBV in Kooperation mit starken Partnern – in diesem Fall: die Stingl-Hausverwaltung mit Thomas Malloth und das Architekturbüro Brada-Klerings –

gemeistert werden konnten. Beim Kauerhof handelt es sich um einen gründerzeitlichen Wohnbau, der aus zwei Häuserzeilen besteht, die durch eine Privatstraße getrennt sind. Die beiden aus fünf Häusern bestehenden Blockbauten bilden einen ganzen Straßenzug.¹⁰⁵

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts präsentierten sie sich in desolatem Zustand; nur ein österreichischer Staatsbürger lebte damals im Kauerhof. Die Bewohner, in zumeist unklaren Rechtsverhältnissen, stammten aus »aller Herren Länder«, die von skrupellosen Vermietern und Wohnungsbesitzern finanziell geschädigt worden sind. Infolge der Berichterstattung in den Medien war dieser »Schandfleck« über die Grenzen der Bundeshauptstadt hinaus bekannt. Der Kauerhof war 2002 Teil einer Konkursmasse und die Wiener Stadtverwaltung stand gehörig unter Druck. Daniel Ritter und Katharina Kirsch-Soriano da Silva, die für die »Gebietsbetreuung Stadterneuerung« tätig sind, erinnerten sich:

*Der Kauerhof drohte nun als »Schandfleck« von Wien auch noch zu einem Beispiel des Versagens der Integrationspolitik zu werden: ein Platz, an dem durch Spekulationsgeschäfte die migrantische Bevölkerung um das Geld geprellt und danach obdachlos werden konnte.*¹⁰⁶

Die Sanierung dieser »Problemhäuser« konnte nur von einem sozial sehr engagierten Bauträger geleistet werden. Der Kauerhof war damit ein bzw. der Fall für die WBV. Sie verfügte über die nötigen Erfahrungen einerseits im integrativen Wohnbau und andererseits in der Sanierung von im Prinzip baufälligen Gebäuden. Im Rahmen der Sockelsanierung und dem Ausbau der Dachgeschoße konnten 104 Kategorie A-Wohnungen (von insgesamt 131) errichtet werden; zuvor waren es vier. Während vor den Sanierungsmaßnahmen 118 Kategorie D-Wohnungen (von insgesamt 136) existiert hatten, waren es danach nur noch 13 Substandard-Wohnungen.¹⁰⁷ Auch bei diesem Projekt war die Kommunikation mit den Mietern, die allerdings größtenteils der deutschen Sprache nicht mächtig waren (es herrschte »babylonisches Sprachengewirr«), ein Schlüssel zum Erfolg. Die WBV und das Architekturbüro Brada-Kleirings hatten vor Ort ein »SOS-Büro« eingerichtet, das die Bewohner in einem umfassenden Sinne beriet und informierte. In der Broschüre *15., Kauerhof* (2. Auflage 2011) wird dieses 2009 mit dem Stadterneuerungspreis ausgezeichnete Sanierungsvorhaben facettenreich beleuchtet und darin außerdem Einblicke in die Geschichte des in den 1890er Jahren errichteten Kauerhofs

geboten. Mit der 2005 begonnenen und 2008 abgeschlossenen Sanierung konnte nicht nur die Wohn- und Lebensqualität der meisten Bewohner erheblich gesteigert, sondern auch eine deutliche Aufwertung für das Umfeld des Kauerhofs erreicht werden. An dem multikulturellen Miteinander im Kauerhof, der u.a. ein Kindertagesheim und zwei Gebetshäuser unterschiedlicher islamischer Konfessionen beherbergt, hat sich nach 2008 nichts geändert. (Seine Bewohner stammen aus dreizehn Ländern: Ägypten, China, Indien, Iran, Kroatien, Österreich, Pakistan, Rumänien, Serbien, Slowakei, Tschechien, Türkei und Ungarn.¹⁰⁸)

*Der Kauerhof ist nun aber wieder das, was er einst war: Eine gute Wohnadresse für weniger Wohlhabende, eine wirtschaftlich tragfähige Immobilie und vor allem ein Stück Stadt mit Geschichte und Zukunft.*¹⁰⁹

DAS NEUNERHAUS

Als »Rückzugsoase zur Wiederfindung von Sicherheit« gestalteten das Architektenteam Liane Liszt und Karl Langer das Wohnheim für Obdachlose »neunerhaus« Kudlichgasse 44 im 10. Wiener Gemeindebezirk. Es zählt zu jenen innovativen Wohnbauprojekten, die untrennbar mit der WBV verbunden sind. Walter Zwiauer wies als Vorstandsvorsitzender der GPA-Privatstiftung völlig zurecht darauf hin, dass die WBV bekannt dafür sei, »immer dann zur Stelle zu sein, wenn es gilt, soziale Aufgaben im Wohnbau zu bewältigen«.¹¹⁰ Im konkreten Fall handelte es sich um ein vom Fonds Soziales Wien gefördertes Kooperationsprojekt mit »neunerhaus – Verein zur Errichtung und Führung von Wohnhäusern für obdach- und wohnungslose Menschen«. Dieser Verein bietet Männern und Frauen befristete Wohnmöglichkeiten als Übergangslösung von der Straße in ein geordnetes Leben: »Wohnen mit Adresse«.¹¹¹

Das im August 2007 bezogene Wohnheim in Favoriten bietet 60 Plätze; acht »Doppelwohnungen« stehen Paaren zur Verfügung. Im sechsgeschoßigen und nahezu barrierefreien Gebäude eröffnen Gemeinschaftsräume, Aufenthaltsfoyers, eine Dachterrasse und ein hauseigener Garten die Möglichkeit zur Kommunikation außerhalb der eigenen vier Wände. Außerdem umfasst das Wohnheim Räume für Betreuungspersonal (inkl. Ärztin). Sonja Wehsely, amtsführende Stadträtin für Gesundheit und Soziales, hielt fest, dass mit dem neunerhaus im Bereich »Sozial betreutes Wohnen« ein hoher

Standard geschaffen worden sei.¹¹² Für Wolf-Dieter Thomas, der eine der 44 Kleinwohnungen bewohnt, ist das Leben und Wohnen hier »auf selbstverständliche Weise ein Übergang«. Der Hausleiter Burkhard Mayr fügte hinzu:

*Eine offene Gesellschaft braucht offene Räume – das ist hier, vor allem in den gemeinsam nutzbaren Bereichen in den Obergeschoßen vorbildlich umgesetzt.*¹¹³

Eine Fortsetzung erfuh dieses Engagement der WBV im 2012 eröffneten und 20 Plätze umfassenden Heim Siccardsburggasse 80, ebenfalls in Favoriten, bei dem es sich um ein Kooperationsprojekt mit der ARGE Wien und der gemeinnützigen Privatstiftung »ProSandler« handelt.

DIE STUDENTENHEIME IN SIMMERING

Die WBV hatte bereits im Rahmen des 2001 abgeschlossenen Gasometer-Projekts ein Studentenheim mit 250 Plätzen errichtet, deren Verwaltung ursprünglich aber nicht geplant war. Erst durch die Absage des vorgesehenen Heimverwalters übernahm die WBV auch diese Aufgabe.

Aufgrund der großen Nachfrage von Studierenden errichtete die WBV zwei weitere Studentenheime im 11. Bezirk. Ein Heim mit 110 Plätzen, die sich auf 46 Wohnungen verteilen, ist Teil des vom Architekturbüro atelier4 architects geplanten Gebäudekomplexes Simmeringer Hauptstraße 141–143, der zudem 30 Wohnungen und mehrere Geschäftslokale umfasst. Der Heimbetrieb konnte 2005 aufgenommen werden. Und 2006 wurde das Studentenheim Erdbergstraße 220 eröffnet, dem Pläne des Architekturbüros Neumann + Partner zugrunde liegen.¹¹⁴ 85 Wohnungen stehen insgesamt 270 Studierenden zur Verfügung. In allen drei Heimen wurde für deren Bewohner ein attraktives Angebot für die Freizeitgestaltung geschaffen, dessen Spektrum von Sauna, Probe-, Fitness- und Clubräumen bis zum öffentlich zugänglichen Café reicht. Das bislang größte Studentenheim befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum nächsten hier thematisierten Bauvorhaben der WBV: dem Schulgebäude des Evangelischen Gymnasiums Wien, das zudem betreute Wohnmöglichkeiten für Senioren bietet.

SCHULE, WERKSCHULHEIM UND SENIORENWOHNHEIM UNTER EINEM DACH

Neuland betrat die WBV auch mit diesem innovativen Projekt im Schulbau. Für die konfessionelle Privatschule Evangelisches Gymnasium mit angeschlossenem Werkschulheim wurde ein vom Büro atelier4 architects geplantes Gebäude realisiert, in welchem auch von der Diakonie betreute Seniorenwohngemeinschaften (39 Heimplätze) integriert sind. Der Schul- und Heimbetrieb konnte im Herbst 2006 aufgenommen werden.¹¹⁵

Der gewählte Standort des Schulneubaus Erdbergstraße 220a im 11. Wiener Gemeindebezirk (an der Grenze zum 3. Bezirk) liegt in einem wichtigen Stadtentwicklungsgebiet der Bundeshauptstadt, in welchem die WBV bereits drei Bauvorhaben realisiert hat. Unterrichtsministerin Claudia Schmied hob hervor, dass Ergebnisse von Bedarfsanalysen, die für das Einzugsgebiet der Schule eine steigende Nachfrage prognostizierten, und das überzeugende Konzept der dualen Ausbildung (Matura und Lehre) ausschlaggebend für die Beteiligung des Bundes an den Errichtungskosten war.¹¹⁶ Den Schülerinnen und Schülern des Evangelischen Gymnasiums wird nicht nur die Möglichkeit geboten, die Hochschulreife zu erlangen, sondern auch den Abschluss einer Lehre (Tischler, EDV-Techniker sowie Gold- und Silberschmied).

Das Angebot des Evangelischen Gymnasiums umfasst auch das (Frei-)Fach Geragogik (Alterspädagogik) als sinnvolle Ergänzung, da das Schulgebäude mit den Seniorenwohngemeinschaften im dritten Obergeschoß ein Ort des Miteinanders zwischen den Generationen ist. Michael Gehbauer drückte dies im Gespräch mit dem Autor im Sommer 2013 folgendermaßen aus: »Die lernende junge Generation und die lernoffene ältere Generation sind unter einem Dach vereint.« Über dieses Miteinander der Generationen sagte eine Schülerin:

*Die Menschen scheinen sehr glücklich mit ihren Wohnräumen zu sein. Sie fühlen sich in ihrer Umgebung wohl und mögen ihre Betreuerinnen und Betreuer. Zu jeder Jahreszeit hängt passender Schmuck an den Wänden. – Deshalb ist es sehr gemütlich. Ich fühle mich wohl, während ich mit den Menschen rede, weil sie gerne erzählen, gerne Neues von der Schule hören und ich das Gefühl habe, dass sie sich freuen, wenn ich da bin.*¹¹⁷

Das von der WBV realisierte Schulgebäude entspricht sowohl den bildungspolitischen als auch den sozialpolitischen Zielsetzungen der GPA.

DER WOHNUNGSBAU –

DAS KERNGESCHÄFT DER WBV

Bei allen Bauvorhaben, die über den klassischen Wohnbau hinausweisen, ist dieser jedoch das Kerngeschäft der WBV geblieben. Und auch hier hatte die WBV mit maßgeschneiderten, individuellen Projekten großen Erfolg. Dies ist nicht zuletzt auf die in die 1990er Jahre zurückreichende Praxis der »internen« Architekturwettbewerbe zurückzuführen. In einer späten Phase der hauseigenen Projektentwicklung werden Architekten eingeladen, von welchen sich die WBV überzeugende architektonische Lösungen verspricht. Diese Praxis führte auch dazu, dass im 21. Jahrhundert – also in bislang 14 Jahren – deutlich mehr Architekten für die WBV tätig waren, als dies in den Jahren 1953 bis 1999 der Fall gewesen war. Ohne vom Ziel abzurücken, leistbaren Wohnraum zu schaffen, konnte so die Qualität des gemeinnützigen Wohnbaus gesteigert bzw. auf hohem Niveau gehalten werden – und dies unabhängig von der Größe der Wohnhausanlagen. Von den Leistungen der WBV hat insbesondere die Stadt Wien sehr profitiert.

Für Michael Ludwig, amtsführender Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, ist die Schaffung und Sicherung von qualitativ hochwertigem und leistbarem Wohnraum ebenfalls das vorrangige Ziel. Anlässlich der Fertigstellung des Wohnturms K6 in Favoriten betonte Ludwig:

In Wien werden keine Wohnungen von der Stange errichtet, sondern Wohnformen realisiert, die sich ganz bewusst an den Bedürfnissen der Menschen orientieren. Denn die Mieterinnen und Mieter – ob Singles, Familien oder ältere Menschen – stellen unterschiedliche Anforderungen an ihre Wohnungen. Die wichtigste Aufgabe ist es daher, für die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner das richtige Angebot zu schaffen. Die WBV-GPA ist der Stadt Wien seit vielen Jahren ein geschätzter Partner und unterstützt uns darin, den Wienerinnen und Wienern ein passendes Wohnangebot bereitzustellen. Mit neuen Projekten, wie etwa dem Wohnturm K6 in der Kundratstraße in Favoriten, leistet die

GPA-Wohnbauvereinigung einen wesentlichen Beitrag für den Wiener Wohnbau und die Lebensqualität in unserer Stadt. Der Wohnturm bietet nicht nur modernen Wohnraum auf höchstem Niveau, sondern bietet den künftigen Mieterinnen und Mietern auch einen atemberaubenden Rundumblick auf die Stadt.¹¹⁸

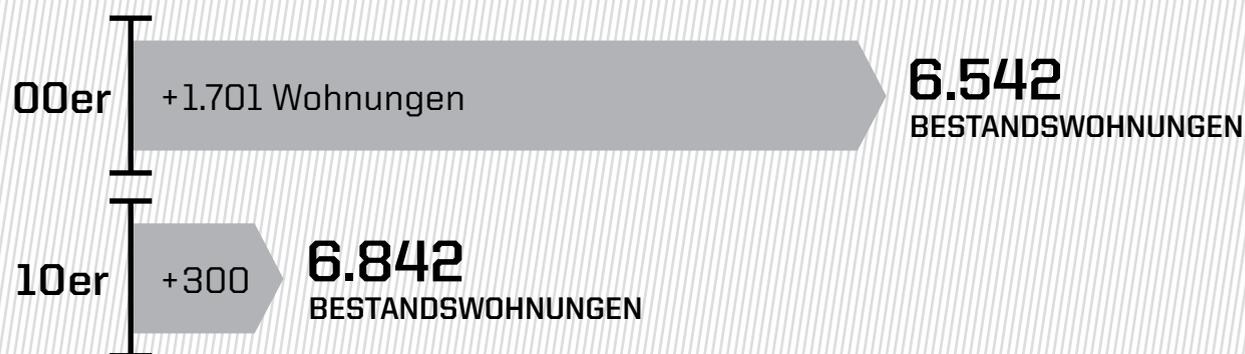
DER WOHTURM K6

Als die WBV im Jahr 2003 ihr 50-Jahr-Jubiläum feierte, beschloss sie, sich – und damit auch künftigen Mieterinnen und Mietern – zum runden Geburtstag ein besonderes Geschenk zu machen. Man kehrte zu diesem Zweck nach Favoriten zurück, wo in den Jahren 1954 bis 1957 die erste große Wohnhausanlage (Favoritenstraße 235) mit 299 Wohnungen errichtet worden war, die sich als Meilenstein des sozialen Wohnbaus in Wien nach 1945 erwiesen hat. Die WBV strebte die Realisierung eines etwa gleich großen Projekts an, das schließlich Maßstäbe im Wohnhochhausbau setzen sollte und das Potential hat, zu einem Meilenstein des sozialen Wohnbaus im frühen 21. Jahrhundert zu werden.

Die Planung des im Sommer 2007 bezogenen, knapp 70 Meter hohen Wohnturms K6 Kundratstraße 6 leistete die Architektengemeinschaft Neumann+Partner und ARTEC Architekten. Der ellipsenförmige Turm beherbergt auf 22 Obergeschoßen insgesamt 268 Wohnungen, während im dreigeschoßigen Sockelgebäude Seniorenwohngemeinschaften, ein Nahversorgungszentrum und Büros eingerichtet wurden. Auf der begrünten Dachterrasse des Sockelgebäudes befindet sich u.a. ein Kinderspielplatz. Als Blickfang ersten Ranges erweist sich das Hochhaus aufgrund der Fassadengestaltung. Die gläserne Fassade wurde aus wirtschaftlichen Gründen nicht gerundet, sondern als Polygon ausgeführt.¹¹⁹ Der Wohnturm wirkt wie ein facettierter Kristall, der in den Favoritener Himmel ragt. Die umlaufenden Loggien, die beeindruckende Ausblicke auf die Stadt und ihr Umland gewähren, tragen zum unverwechselbaren Charakter dieses Gebäudes bei.

In der Broschüre, die dem Wohnturm K6 gewidmet ist, wird erwähnt, dass Menschen, die an diesem Wohnhochhaus mit dem Auto vorbeifahren, behaupten würden, sich jeden Tag wieder aufs Neue auf dieses Erlebnis zu freuen.¹²⁰ Diese Erfahrung habe auch ich bei meinen Fahrten zwischen Wien und Graz gemacht. Umso größer war meine Freude, als sich im Zuge der

WOHNUNGSNEUBAU: IM 21. JAHRHUNDERT



Arbeit an dieser Studie zur Geschichte der gewerkschaftlichen Wohnbauvereinigung herausstellte, dass es sich bei diesem Blickfang um ein Gebäude der WBV für Privatangestellte handelt.

DAS FRAUENWOHNPROJEKT [ro*sa]: JOHANNA-DOHNAL-HAUS

Bei dem Frauenwohnprojekt [ro*sa] im 22. Bezirk, Donaustadt, handelt es sich in gewisser Hinsicht um ein Nachfolgeprojekt der 1997 bezogenen Frauen-Werkstadt (Margarete-Schütte-Lihotzky-Hof) im benachbarten 21. Bezirk, Floridsdorf. Dieser realisierte Wiener »Themenbau« diente dem 2003 gegründeten Verein »Frauenwohnprojekt [ro*sa]« als Vorbild. Der Verein bezweckte die Errichtung einer Wohnhausanlage auf Basis der demokratischen Mitwirkung aller Beteiligten. Das Gebäude sollte den Wohnbedürfnissen und -ansprüchen in Hinblick auf gemeinsames Wohnen von Frauen unterschiedlicher Generationen, Kulturen und Lebenszusammenhängen möglichst entsprechen. Die Vereinsarbeit fand u.a. ihren Ausdruck in einer Studie, in welcher der Planungsprozess von frauengerechtem Wohnen unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer

Gesichtspunkte dokumentiert wurde. Für diese Arbeit erhielt der Verein 2004 einen Preis für Partizipation von der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik. Federführend war Sabine Pollak, Architektin und Initiatorin des Vereins Frauenwohnprojekt [ro*sa], die mit ihrem Büropartner Roland Köb auch die Planungsarbeiten leistete. Mit der WBV war 2006 der geeignete Kooperationspartner gefunden. Die WBV arbeitete beim gegenständlichen Projekt erstmals mit einer »Baugruppe« intensiv zusammen, die ein Bauvorhaben von Anfang an gemeinsam entwickelt hatte.

Als das Haus Anton-Sattler-Gasse 100 mit 40 Wohnungen im Dezember 2009 an die Mieterinnen übergeben wurde, waren sieben Jahre Projektentwicklung erfolgreich abgeschlossen worden. Sabine Pollak schrieb 2011:

Von der ersten Idee im Jahr 2002 bis zur Übergabe des Hauses Ende 2009 wurden Interessentinnen und künftige Bewohnerinnen in alle wichtigen Entscheidungen mit eingebunden und Inhalte gemeinsam entwickelt. Ein Mehr an Partizipation ist wohl kaum denkbar. Doch die Auseinandersetzung hat sich gelohnt. Das Haus wird nun genauso intensiv bewohnt, wie zuvor die Diskussionen geführt wurden. Die Zielsetzung des

Projekts, so lässt sich zwei Jahre nach Bezug des Hauses feststellen, wurde erfüllt: eine Struktur zu entwickeln, die Kommunikation erzeugt, Synergien unterstützt und Isolation gar nicht erst aufkommen lässt. [...] Die Entwicklung und Realisierung des Frauenwohnprojekts bedeutete für uns letztlich ein Anknüpfen an die Ideen und Ideale der Wohnbauten des Roten Wien und der Partizipationsprojekte der 1970er und 1980er Jahre sowie ein mögliches Umsetzen von Gendertheorien in einen realen Wohnbau.¹²¹

Das Gebäude, das auch ein Gemeinschaftsbüro samt Bibliothek beherbergt, ist nach Johanna Dohnal (1939–2000) benannt worden. Eine Gedenktafel erinnert an die sozialistische Politikerin, die sich unermüdlich für Gleichberechtigung und Frauenrechte in der Zweiten Republik eingesetzt hatte: ab 1979 als Staatssekretärin im Bundeskanzleramt und von 1990 bis 1995 als erste Bundesministerin für Frauenangelegenheiten.

DIE BAUTÄTIGKEIT IN PURKERSDORF

Das im Wienerwald gelegene und im Westen direkt an Wien grenzende Purkersdorf ist jene niederösterreichische Gemeinde, in der die WBV in den vergangenen Jahren besonders aktiv gewesen ist. Sie hatte dort bereits Mitte der 1980er Jahre die große Wohnhausanlage Speichberggasse 84–96 mit insgesamt 137 Wohnungen errichtet, die von Rudolf Jarosch geplant worden war.

Mitte der 2000er Jahre errichtete die WBV das zentrumsnahe Wohnhaus Pfarrhofgasse 5–7. Die Pläne des als Niedrigenergiehaus ausgeführten Gebäudes stammen vom Purkersdorfer Architekten Martin Treberspurg, der zu den Pionieren auf dem Gebiet des ökologischen Bauens zählt. Sein 1982 in Wien gegründetes Büro setzte sich von Anfang an mit der Entwicklung von Niedrigenergie- und Passivhäusern auseinander. Jenes in seiner Heimatstadt wird zur Gänze durch erneuerbare Energie aus dem Wienerwald versorgt. Das im September 2006 bezogene Haus umfasst 47 Wohnungen, davon acht betreute Seniorenwohnungen und eine Ordination.¹²²

Auch das nach Plänen von Friedrich Pluharz errichtete Wohnhaus Neugasse 1 ist ein Niedrigenergiehaus, dessen Wärmeversorgung über die kommunale Fernwärme erfolgt. Es befindet sich am Fuße des Wienerwaldes gegenüber dem Purkersdorfer Schloss, das u.a. das Stadtmuseum beherbergt. Die von der WBV realisierte »Wohnburg auf der Höhe der Zeit« umfasst

22 Wohnungen, die im Dezember 2007 bezogen werden konnten.¹²³

Mit dem vierten Bauvorhaben konnte die WBV zur Neugestaltung des Ortszentrums beitragen. Karl Schlögl, Bürgermeister der Stadtgemeinde Purkersdorf, zeigte sich hoch erfreut, dass mit dem Gebäude Herren-gasse 6 der letzte »Schandfleck im Zentrum der Stadt« beseitigt werden konnte und stellte das vom Büro BEHF Architects geplante und 2011 bezogene Haus in die Reihe bedeutender Architektur in Purkersdorf.

Das neue markante Gebäude mit seiner klaren Struktur schließt an die architektonische Tradition von Josef Hoffmann an, der in Purkersdorf mit dem Sanatorium ein herausragendes Zeugnis hervorragender Architektur hinterlassen hat. Dieses Haus bildet nun die neue Silhouette des modernen Purkersdorf.¹²⁴

Bei diesem Bauvorhaben handelte es sich um die Adaptierung und Erweiterung eines bestehenden Gebäudes. Der neugestaltete Gebäudekomplex – »Biedermeier im neuen Kleid« – beherbergt u.a. die Polizeistation und insgesamt 39 Wohnungen, die über Balkone, Loggien oder Terrassen verfügen.¹²⁵

Beim fünften und bislang jüngsten WBV-Projekt handelt es sich um die Sanierung eines vorgründerzeitlichen Gebäudes im Ortsteil Unterpurkersdorf. Die Sanierung des 12 Wohnungen umfassenden Hauses Wienzeile 6a erfolgt nach Plänen des in Purkersdorf ansässigen Architekturbüros von Franz Pfeil.

MENSCHEN. MASSSTÄBE. MEILENSTEINE.

Das Motto der WBV »Menschen – Maßstäbe – Meilensteine« haben Michael Gehbauer und Erich Pöttschacher, Gründer der Agentur Shapeshifters, gemeinsam entwickelt. Diese drei Begriffe bringen die Ansprüche und Zielsetzungen der WBV seit ihren Anfängen im Jahr 1953 auf den Punkt. Sie bilden die drei Schwerpunkte der Unternehmensphilosophie und prägen die Arbeit dieser gewerkschaftlichen Wohnbauvereinigung seit nunmehr 60 Jahren.

Abschließend seien Ausführungen zu diesen drei Begriffen zitiert, für welche die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat der WBV sowie der Stiftungsvorstand der GPA-Privatstiftung verantwortlich zeichneten. Sie stammen aus dem Buch *Schule leben* (2009), das dem Neubau für das Evangelische Gymnasium Wien gewidmet ist. Der Text nimmt natürlich Bezug auf dieses in der Nutzung bislang einzigartige Gebäude, aber gelungene, individuelle Lösungen sind eben das Markenzeichen der WBV-GPA. Geglückte Bauvorhaben entstehen stets im Spannungsfeld von Tradition und Innovation.

MENSCHEN

Die Menschen sind der wichtigste Maßstab für unser Handeln. So wie das Grundrecht auf Wohnen ist auch das Grundrecht auf Bildung ein unverzichtbarer Bestandteil der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen einer Demokratie. Schaffen wir üblicherweise Wohnraum, so ist es im Schulgebäude der Evangelischen Schule Raum zum Lernen, Raum zur Vermittlung von Wissen, sozialen Inhalten und Erfahrungen. Räume beeinflussen unsere Emotionen und sind eine Voraussetzung für kreative Ideen und Entwicklung. [...] Besonders freut uns, dass der Schultyp des Werkschulheims mit dem Angebot des Erwerbes eines Lehrabschlusses in einem Lehrberuf und dem Abschluss der Matura eine große Übereinstimmung zu gewerkschaftlichen Bildungszielen bedeutet.

MASSSTÄBE

Maßstäbe sind wichtig, da sie uns ein Gefühl dafür geben, ob etwas zu groß, zu klein oder »ausreichend« dimensioniert ist. Wir hoffen, die SchülerInnen, LehrerInnen und alle in der Schule Tätigen erleben, dass die Maßstäbe in dem Gebäude diese Funktion erfüllen und somit eine Atmosphäre vorfinden, die die Ziele der Schule unterstützt und Entwicklungen fördert. Maßstäbe werden jedoch auch in Relation zu anderen gesetzt. Wir denken, dass es gelungen ist, neue Maßstäbe im Schulbau zu setzen. Das neue Schulgebäude ist Licht durchflutet, modern und bietet jungen Menschen genügend Raum zur persönlichen und geistigen Entfaltung.

MEILENSTEINE

Es ist wahrlich eine Innovation, die unterschiedlichen Nutzungen – eine Bildungseinrichtung für junge Menschen einerseits und Seniorenwohngemeinschaften andererseits – unter einem Dach zu ermöglichen. Der sozialpädagogische Schwerpunkt, den die Evangelische Schule mit den ab dem 3. Stock eingerichteten Hausgemeinschaften der Evangelischen Diakonie realisiert hat, ist einzigartig. Wo haben Schüler sonst die Gelegenheit, in einem schulischen Zusammenhang ältere Menschen, ihr Leben, ihre Erfahrungen, ihre Nöte und ihre Sorgen im Alter kennen zu lernen? Für die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist es auch ein Meilenstein, neben der Kernkompetenz im Wohnbau, Bauträger einer Schule zu sein. Eine neue Kompetenz, die wir sehr gerne auch ein anderes Mal unter Beweis stellen möchten.¹²⁶



ANMERKUNGEN

- 1 Die Idee, der Geschichte der gewerkschaftlichen WBV für Privatangestellte in diesem Buch einen nicht zu knapp bemessenen Raum zu geben, spricht für ein ausgeprägtes Geschichtsbewusstsein. Es hat mich gefreut, als Stefan Loicht mich fragte, ob ich diese Arbeit leisten möchte. Ich habe es sehr gerne getan und möchte an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der WBV danken, die meine Arbeit gefördert haben. Mein Dank gilt auch Karin Gregor, Leiterin des Archivs der GPA, die mir beste Arbeitsmöglichkeiten geboten und mich bei den Recherchen mit Rat und Tat unterstützt hat.
- 2 Klenner & Pellar: *Die österreichische Gewerkschaftsbewegung*, S. 386f.
- 3 Ebd., S. 838.
- 4 Hindels & Stubianek (Hg.): *Die österreichischen Angestellten und ihre Gewerkschaft*, S. 41.
- 5 Hillegeist: *Mein Leben im Wandel der Zeiten*, S. 128ff. & 176ff.
- 6 GPA, Aktionsprogramm bis 1978, S. 11.
- 7 *Wien intim*, S. 19.
- 8 Maznetter & Vorauer-Mischer: »Sozialer Wohnbau«. In: Fassmann et al., S. 245f.
- 9 *Wien intim*, S. 15.
- 10 *Solidarität*, Nr. 106, 11.4.1950, S. 1.
- 11 *Solidarität*, Nr. 107, 17.4.1950, S. 2.
- 12 *Der Privatangestellte*, Nr. 74, 1.5.1950, S. 1.
- 13 *Solidarität*, Nr. 110, 8.5.1950, S. 1.
- 14 *Der Privatangestellte*, Nr. 85, 17.7.1950, S. 1.
- 15 *Der Privatangestellte*, Nr. 252, 16.11.1953, S. 6.
- 16 *Menschen am Bau*, S. [3].
- 17 Ebd., S. [1].
- 18 *Der Privatangestellte*, Nr. 81, 19.6.1950, S. 3.
- 19 GAP, 2. Gewerkschaftstag. Protokoll, S. 346f.
- 20 Ebd., S. 361.
- 21 Arbeitsbericht 1958, S. 11.
- 22 *Gelebte Demokratie*, S. 41.
- 23 *Die ersten 5 Jahre*, S. 11.
- 24 *Der Privatangestellte*, Nr. 192, 29.9.1952, S. 3.
- 25 *Der Privatangestellte*, Nr. 170, 31.3.1952, S. 1.
- 26 Arbeitsbericht 1958, S. [3].
- 27 *Der Privatangestellte*, Nr. 706, 9/78, S. 8f.
- 28 GAP, 5. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 111.
- 29 Notariatsakt, GZ: 94/1953.
- 30 Ebd.
- 31 Arbeitsbericht 1958, S. 13.
- 32 *Der Privatangestellte*, Nr. 266, 12.4.1954, S. 8.
- 33 GAP, 5. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 110.
- 34 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 44.
- 35 *Gelebte Demokratie*, S. 41.
- 36 Arbeitsbericht 1958, S. 19.
- 37 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 45.
- 38 Ebd., S. 9.
- 39 Ebd., S. 10.
- 40 GAP, 4. Gewerkschaftstag. Protokoll, S. 44.
- 41 Arbeitsbericht 1958, S. 3.
- 42 *Gelebte Demokratie*, S. 14f.
- 43 Arbeitsbericht 1958, S. 43.
- 44 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 9.
- 45 Arbeitsbericht 1958, S. 32–36.
- 46 *Der Privatangestellte*, Nr. 266, 12.4.1954, S. 8.
- 47 GPA, 6. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 118f.
- 48 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 47.
- 49 Ebd., S. 12.
- 50 GPA, 7. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 120.
- 51 *Der Privatangestellte*, Nr. 706, 9/78, S. 8.
- 52 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 14.
- 53 GPA, 6. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 161.
- 54 *Gelebte Demokratie* (1993), S. 14f.
- 55 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 65.
- 56 *Hausbesorgungen*, S. 7.
- 57 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 14.
- 58 *Gelebte Demokratie*, S. 56.
- 59 Ebd., S. 57.
- 60 GPA, 7. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 118f.
- 61 GPA, 8. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 144.
- 62 *Gelebte Demokratie*, S. 40.
- 63 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 49.
- 64 GPA, 9. Gewerkschaftstag. Anträge, S. 5.
- 65 Hillegeist: *Mein Leben*, S. 223.
- 66 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 15.
- 67 GPA, 6. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 167.
- 68 GPA, 9. Gewerkschaftstag. Anträge, S. 5.
- 69 GPA, 11. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 171f.
- 70 GPA, 12. Gewerkschaftstag. Bericht, S. 72.
- 71 Ebd.
- 72 GPA, 13. Gewerkschaftstag. Anträge, S. 180.
- 73 *Gelebte Demokratie*, S. 26.
- 74 Ebd., S. 31.

- 75 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 16.
- 76 *Gelebte Demokratie*, S. 25.
- 77 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 11.
- 78 Ebd., S. 15.
- 79 Maznetter & Vorauer-Mischer: »Soziale Wohnbau«. In: Fassmann et al., S. 268f.
- 80 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 52.
- 81 *100 Jahre Wohnungsgenossenschaft Jakomini 1903–2003*.
- 82 Arbeitsbericht 1958, S. [4].
- 83 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 5f.
- 84 GPA, 1. Bundesforum. Anträge und Resolutionen, S. 61.
- 85 Fassmann & Hatz: »Wien, städtebauliche Entwicklung und planerische Probleme«. In: Fassmann et al., S. 29.
- 86 *Gelebte Demokratie*, S. 17ff.
- 87 GPA, 7. Gewerkschaftstag. Anträge, S. 5.
- 88 GPA, 9. Gewerkschaftstag. Anträge, S. 5.
- 89 *Siebzehn/06–11*, S. 56ff.
- 90 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 66f.
- 91 *Gelebte Demokratie*, S. 17ff.
- 92 Steiner: »Sozialer Wohnbau: Architektur für alle«. In: Thun-Hohenstein (Hg.), *Contemporary Vienna / Architecture, Art, Design, Film, Literature, Music*, S. 312.
- 93 *S. Gasometer Simmering*.
- 94 Hatz, Herzog & Strahl: »Neue Urbanität in innerstädtischen Brachen«. In: Fassmann et al., S. 201ff.
- 95 GPA, 1. Bundesforum. Bericht, S. 64.
- 96 Notariatsakt, GZ: 11413 (2001).
- 97 *neunerhaus*, S. 9.
- 98 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 60.
- 99 Ebd., S. 61.
- 100 Ebd., S. 51.
- 101 *Weltenwanderungen*, S. 119.
- 102 Ebd., S. 35.
- 103 *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine*, S. 68f.
- 104 *Weltenwanderungen*, S. 124f.
- 105 Hatz & Lippl: »Stadterneuerung: Neues Wohnen in alten Quartieren«. In: Fassmann et al., S. 175f.
- 106 *Weltenwanderungen*, S. 113.
- 107 *15., Kauerhof*, S. 102f.
- 108 Ebd., S. 112.
- 109 *Siebzehn/06–11*, S. 140.
- 110 *neunerhaus*, S. [i].
- 111 *Siebzehn/06–11*, S. 92.
- 112 *neunerhaus*, S. 13.
- 113 *Siebzehn/06–11*, S. 95.
- 114 Ebd., S. 32ff.
- 115 Ebd., S. 120ff.
- 116 *Schule leben*, S. 9.
- 117 Ebd., S. 107.
- 118 *K6. Kundratstraße 6*, S. 4.
- 119 *Siebzehn/06–11*, S. 40ff.
- 120 *K6. Kundratstraße 6*, S. 4.
- 121 *Siebzehn/06–11*, S. 98.
- 122 Ebd., S. 80ff.
- 123 Ebd., S. 128ff.
- 124 Ebd., S. 11.
- 125 Ebd., S. 104ff.
- 126 *Schule leben*, S. 14 & 17.

LITERATURVERZEICHNIS

- »Baut neue Volkswohnhäuser!« In: *Solidarität*, Nr. 106, 11.4.1950, S. 1f.
- »Bekämpft endlich die Wohnungsnot!« In: *Solidarität*, Nr. 110, 8.5.1950, S. 1f.
- Czaja, Wojciech; Leeb, Franziska; Loicht, Stefan (Red.): *Siebzehn/06–11. Die Projekte der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte in den Jahren 2006–2011*. WBV-GPA, Wien 2011 [zit.: *Siebzehn/06–11*]
- »Die erste Wiener Landeskonferenz«. In: *Der Privatangestellte*, 5. Jg., Nr. 81, 19.6.1950, S. 1–4
- Eksl, Josef: »Unsere Parole: Vollbeschäftigung und Existenzminimum S 600,–«. In: *Der Privatangestellte*, 5. Jg., Nr. 85, 17.7.1950, S. 1f.
- Fassmann, Heinz; Hatz, Gerhard: »Wien, städtebauliche Entwicklung und planerische Probleme«. In: Fassmann et al., S. 13–35
- Fassmann, Heinz; Hatz, Gerhard; Matznetter, Walter (Hg.): *Wien – Städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen*, Böhlau, Wien/Köln/Weimar 2009 [zit.: Fassmann et al.]
- »Feierliche Grundsteinlegung«. In: *Der Privatangestellte*, Nr. 266, 9 Jg., 12.4.1954, S. 8
- »25 Jahre gewerkschaftliche Wohnungspolitik der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte«. In: *Der Privatangestellte*, Nr. 706, 9/78, S. 8f.
- »Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen«. In: *Der Privatangestellte*, Nr. 192, 7 Jg., 29.9.1952, S. 3
- GAP (Hg.): Protokoll des Zweiten Gewerkschaftstages, 17. bis 19. November 1950
- GAP (Hg.): 5. Gewerkschaftstag. Bericht 1958–1962
- GAP (Hg.): Protokoll des 4. Gewerkschaftstages, 5. bis 8. November 1958
- GPA (Hg.): 6. Gewerkschaftstag. Bericht 1962–1965
- GPA (Hg.): Anträge. 7. Gewerkschaftstag, 10.–13. Nov. 1970
- GPA (Hg.): 7. Gewerkschaftstag. Bericht 1966–1969
- GPA (Hg.): 8. Gewerkschaftstag. Bericht 70/73
- GPA (Hg.): Anträge. 9. Gewerkschaftstag, 12.–16. Nov. 1978
- GPA (Hg.): Aktionsprogramm bis 1978
- GPA (Hg.): 11. Gewerkschaftstag. Bericht 1982–1985
- GPA (Hg.): 12. Gewerkschaftstag. Bericht 1986–1989
- GPA (Hg.): Anträge. 13. Gewerkschaftstag, 7.–10. Nov. 1994
- GPA (Hg.): *Aus für den sozialen Wohnbau*, 2001
- GPA (Hg.): Anträge und Resolutionen. 1. Bundesforum, 12.–15. Nov. 2002
- GPA (Hg.): Bundesforum 2002. Bericht 1998–2002
- Hatz, Gerhard; Lippl, Clemens: »Stadterneuerung: Neues Wohnen in alten Quartieren«. In: Fassmann et al., S. 147–179
- Hatz, Gerhard; Herzog, Stephan; Strahl, Wibke: »Neue Urbanität in innerstädtischen Brachen«. In: Fassmann et al., S. 181–217
- Hillegeist, Friedrich: *Mein Leben im Wandel der Zeiten. Eine Selbstbiographie mit kritischen Betrachtungen*, Verlag d. ÖGB, Wien 1974 [zit.: Hillegeist: *Mein Leben*]
- Hindels, Josef; Stubianek, Helga (Hg.): *Die österreichischen Angestellten und ihre Gewerkschaft*, Verlag d. ÖGB, Wien 1982
- 100 Jahre Wohnungsgenossenschaft Jakomini 1903–2003* [Wien 2003]
- Janker, Barbara; Swoboda, Christian u.a. (Red.): *neunerHaus Kudlichgasse*, WBV-GPA [Wien 2007] [zit.: *neunerHaus*]
- Klenner, Fritz; Pellar, Brigitte: *Die österreichische Gewerkschaftsbewegung. Von den Anfängen bis 1999*, Verlag d. ÖGB, Wien 1999
- Klier, Helga (Red.): *Gasometer Simmering. gestern–heute–morgen. Ein Revitalisierungsprojekt*, WBV-GPA, Wien 1996 [zit.: *Gasometer Simmering*]
- Koch, Robert (Red.): *Wien intim. Gemeinnützige Wohngeschichten*, Wien 1996 [zit.: *Wien intim*]
- Loicht, Stefan; Swoboda, Christian (Red.): *15., Kauerhof*, WBV-GPA, Wien 2011 [zit.: *15., Kauerhof*]
- Loicht, Stefan; Swoboda, Christian (Red.): *Weltenwanderungen. Integration und Integrität*, WBV-GPA, Wien 2011 [zit.: *Weltenwanderungen*]
- Loicht, Stefan; Swoboda, Christian (Red.): *Hausbesorgungen – Portraits eines Berufstandes*, WBV-GPA, Wien [2009] [zit.: *Hausbesorgungen*]

- Loicht, Stefan; Swoboda, Christian (Red.):
*K6. Kundraßstraße 6 – Wohnhochhaus mit
 Aussicht*, WBV-GPA [Wien 2007]
 [zit.: *K6. Kundraßstraße 6*]
- Maznetter, Walter; Vorauer-Mischer, Karin: »Sozialer
 Wohnbau«. In: Fassmann et al., S. 245–269
- Österreichische Akademie der Wissenschaften (Hg.):
Österreichisches Biographisches Lexikon, Bd. 5,
 Wien 1970
- Pöttschacher, Erich; Gehbauer, Michael (Red.):
*Menschen. Maßstäbe. Meilensteine. 50 Jah-
 re Wohnbauvereinigung für Privatangestellte.
 1953–1983*, WBV-GPA, Wien 2003
 [zit.: *Menschen. Maßstäbe. Meilensteine.*]
- Seitz, Alfred: »Europa braucht 10 Millionen
 Wohnungen«. In: *Der Privatangestellte*, Nr. 170,
 7 Jg., 31.3.1952, S. 1
- Skoda, Anton: »Wohnbauförderung«. In: *Der
 Privatangestellte*, 5. Jg., Nr. 74, 1.5.1950, S. 1.
- Steiner, Dietmar: »Sozialer Wohnbau: Architektur für
 alle«. In: Thun-Hohenstein, Christoph (Hg.):
*Contemporary Vienna / Architecture, Art,
 Design, Film, Literature, Music*, Wien 2010,
 S. 309–315
- WBV-GPA; Evangelisches Gymnasium; Mladek,
 Annemarie (Red.): *Schule leben. Das Evangelische
 Gymnasium Wien*, WBV-GPA [Wien 2009]
 [zit.: *Schule leben*]
- WBV-GPA (Hg.): *Menschen am Bau*, WBV-GPA, Wien
 2001 [zit.: *Menschen am Bau*]
- WBV-GPA (Hg.): *Gelebte Demokratie. 40 Jahre Wohn-
 bauvereinigung für Privatangestellte*, WBV-GPA
 [Wien 1993] [zit.: *Gelebte Demokratie*]
- WBV (Hg.): *Die Wohnbauvereinigung für Privatan-
 gestellte berichtet über die ersten 5 Jahre ihrer
 Arbeit und über die geplante Arbeit der nächsten
 5 Jahre*, WBV-GPA [Wien 1958]
 [zit.: *Arbeitsbericht 1958*]
- »Wohnbauvereinigung für Privatangestellte«. In: *Der
 Privatangestellte*, 8. Jg., Nr. 252, 16.11.1953, S. 6
- »Zur Linderung der Wohnungsnot. Die Stellungnah-
 me des ÖGB zur Aufbringung der Mittel für den
 sozialen Wohnbau«. In: *Solidarität*, Nr. 107,
 17.4.1950, S. 1f.



**NIEDERÖSTERREICH
UND STEIERMARK**

LÄNDERÜBERGREIFEND

NIEDERÖSTERREICH

Von Anfang an war die WBV auch in Niederösterreich engagiert, wobei die in den ersten Jahrzehnten realisierten Projekte zumeist auf die Initiative von BürgermeisterInnen bzw. lokalen GewerkschaftsfunktionärInnen zurückzuführen sind. Diesen war, insbesondere in Gemeinden mit nennenswerten Produktionsstandorten oder an Verkehrsknotenpunkten, die Wohnversorgung der auch in der GPA organisierten ArbeitnehmerInnen ein wichtiges Anliegen.

So entstanden die Wohnhausanlagen z.B. in Amstetten, in und rund um Wiener Neustadt, in Hainburg, Berndorf und so weiter, wobei oftmals auf von den Gemeinden im Wege des Baurechts zur Verfügung gestellten Liegenschaften gebaut wurde. Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Tätigkeit der WBV ausschließlich auf die zwei Viertel südlich der Donau konzentriert.

In weiterer Folge lag der Schwerpunkt der Errichtung der Wohnhausanlagen in den Gemeinden im Wiener Umland: besondere Erwähnung möge hier die Adresse Schaumanngasse 70 in Stockerau finden, da diese Anlage nach Friedrich Hillegeist, dem (zur Zeit der Gründung der WBV) Vorsitzenden der Gewerkschaft der Angestellten in der Privatwirtschaft benannt ist.

Eine intensive Bautätigkeit hat sich in Purkersdorf bei Wien ergeben, wo der Bestand mittlerweile auf fünf Anlagen angewachsen ist. Die jüngsten Projekte in Niederösterreich befinden sich in Schwechat.

STEIERMARK

In der Steiermark war die WBV von Beginn an höchst engagiert, insbesondere im Ballungsraum Graz sowie in den obersteirischen Industriestädten, wo sich die Betriebsräte vor allem der damaligen »Böhler-Werke« für leistbare Wohnungen für die Gewerkschaftsmitglieder stark machten.

1957 war das weithin bekannte Hochhaus in Kapfenberg bezugsfertig, viele andere Anlagen folgten. Ende der sechziger Jahre erfolgte erstmals eine finanzielle Beteiligung der Bundesländer an der Wohnbauförderung. Damit einher ging eine Konzentration dieser Mittel an im jeweiligen Bundesland ansässige gemeinnützige Bauträger, womit es für die WBV ungleich schwieriger beziehungsweise unmöglich wurde, weitere Neubauten zu errichten.

Die WBV beschränkt sich daher auf die Verwaltung des Bestandes, was aber nichts am Stolz auf die vorgenannten Projekte und deren Bedeutung für die Mieterinnen und Mieter ändert. *SL*

»WIR SIND AM LAND, UND DAS IST GUT SO.«

**Robert-Emil Steinermer, 68, Birgitt Malecik, 51,
und Arthur Azinger, 61, sind der Mieterbeirat
in der Wohnhausanlage Oberwinden 36-38 in
einem östlich der Traisen gelegenen Ortsteil
der Stadtgemeinde Herzogenburg.**

Eigentlich würde man in dieser zwar nicht abgeschiedenen, aber dennoch als eher ländlich zu bezeichnenden Region keinen mehrgeschossigen Wohnbau erwarten, aber auf den zweiten Blick stellt sich die Sache schon anders dar: auf halbem Wege zwischen der Landeshauptstadt St. Pölten und der Ausbildungs- und Statuarstadt Krems, in einer Region mit einer Vielzahl produzierender Betriebe ist eine solche Wohnhausanlage alles andere als fehl am Platz.

Gerade dort, wo das Einfamilienhaus das Maß aller Dinge zu sein scheint, ist ein Angebot, das sich an Allein-erziehende oder Jungfamilien, die ihre Zeit brauchen, um sich im Leben einzurichten, wendet, umso wichtiger. Dass die Wohnbauvereinigung auch in diesem Bereich tätig ist, ist kein Zufall, sondern Ausdruck einer gewerkschaftlich-solidarischen Haltung, wobei das Engagement

lokaler Politikerinnen und Politiker sowie der Betriebsrätinnen und Betriebsräte stets initialzündend ist.

In Oberwinden gibt es eine entsprechend hohe Fluktuation in der Mieterschaft, was aber nicht für die drei oben Genannten gilt: Der Mieterbeirat hat schließlich eine stabilisierende Rolle, sorgt für Kontinuität und ist Ansprechpartner für alle Bewohnerinnen und Bewohner, auch wenn manche kaum in Erscheinung treten. Aus verschiedenen Teilen Niederösterreichs kommend und auf unterschiedliche Weise – Information der Gemeinde, Bautafel, Mundpropaganda – auf das Projekt aufmerksam geworden, sind sie Erstbezieher der in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre fertiggestellten Anlage. **»Anonym ist hier keiner.«**

Daran mag man merken, dass es doch eine rurale Umgebung ist, bezieht sich die Aussage doch weniger auf die Wohnverhältnisse als auf den Zusammenhalt und die Aktivitäten: Man kennt sich von der Freiwilligen Feuerwehr, vom Roten Kreuz, von den häufigen Veranstaltungen. Auch wenn die Arbeitsplätze nicht unmittelbar in der Gemeinde liegen und manchmal ein Pendlerleben geführt wird, käme keiner auf die Idee, in die Großstadt zu ziehen.

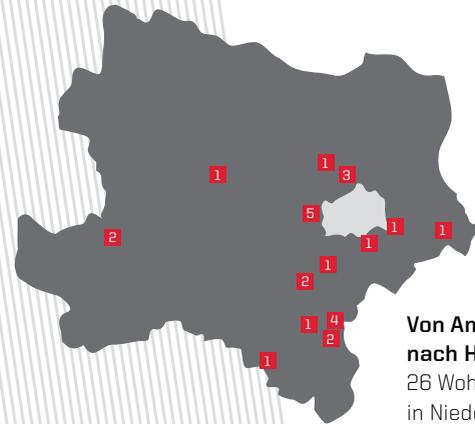
In den Jahren 2011 und 2012 wurde die Wohnhausanlage saniert und mit einem Vollwärmeschutz, neuen Fenstern und Außenjalousien versehen: Der Mieterbeirat stellt sowohl dem Effekt dieser Maßnahmen als auch ihrer Abwicklung ein gutes Zeugnis aus. Die zuständige technische Abteilung der Wohnbauvereinigung hat sich laut der Dame und den beiden Herren sehr bemüht, dass die Mieterinnen und Mieter zufriedengestellt werden. Und in Bezug auf die Weiterentwicklung wird gemeint: **»Es könnte ruhig mehr gebaut werden, der Bedarf ist sicher da.«**

Das spricht für das Potential dieses Siedlungs- und mittlerweile fast Ballungsraumes und die Wohnbauvereinigung hätte sicher nichts dagegen. SL





**Interview mit dem
Landesparteivorsitzenden der SPÖ-NÖ,
Bürgermeister Mag. Matthias Stadler**



**Von Amstetten
nach Hainburg:
26 Wohnhausanlagen
in Niederösterreich**

Herr Bürgermeister, nach den Landtagswahlen 2013 wurde auf Ihre Initiative hin im niederösterreichischen Regierungsabkommen für die Legislaturperiode bis 2018 vereinbart, dass mehr Fördermittel für den großvolumigen Wohnbau zur Verfügung stehen sollen. Kann man diese Förderung auch – im weitesten Sinn – als Mittel der Raumordnung verstehen?

Derzeit ist die gezielte Steuerung der Siedlungsentwicklung nur ein untergeordnetes Ziel. Grundsätzlich berücksichtigt die Wohnbauförderung die Bebauungsdichte und somit wird einer Zersiedlung mehr oder weniger entgegenwirkt. Das heißt, der mehrgeschoßige Wohnbau wird stärker gefördert. Wir wollen ein Angebot von Wohnraum auch in entlegenen Gebieten forcieren, wo gewerbliche Bauträger kaum investieren – um der Abwanderung gegenzusteuern.

Schweben Ihnen bestimmte Regionen vor, in denen verstärkt mehrgeschoßige Wohnbauten errichtet werden sollen?

Hoher Bedarf an geförderten Wohnungen besteht vor allem in den Ballungsräumen. Aber wir wollen beim Wohnungsbau für Ausgewogenheit zwischen städtischen und ländlichen Gebieten sorgen und entsprechenden Wohnraum auch in den ländlichen Regionen schaffen, um diese damit zu stärken und die Landflucht zu stoppen.

Am Verbandstag der Österreichischen Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft 2013 (der in St. Pölten stattfand) haben Sie darauf hingewiesen, dass eben jene Gemeinnützigkeit eine der Grundvoraussetzungen für die Schaffung leistbaren Wohnraumes ist. Was spricht aus Ihrer Sicht dafür?

Der aktuelle Preisanstieg auf dem privaten Mietensektor ist auf einen Mangel an geförderten Neubauprojekten zurückzuführen: Wurden in Österreich 2009 noch 30.000 Wohnungen gefördert, waren es 2012 nur mehr 23.000 Wohnungen. Die insgesamt rund 560.000 gemeinnützigen Mietwohnungen tragen mit über 40 Prozent am gesamten Mietwohnsegment wesentlich zur Wohnversorgung bei und damit zur Kostendämpfung – denn leistbares Wohnen ist ohne ein ausreichendes Angebot an geförderten Wohnungen nicht zu gewährleisten.

Kapfenberg, Judenburg,
Pöls und Graz:
9 Wohnhausanlagen
in der Steiermark.



»GERECHT SEIN.«

**Walter Christian, 61, Friedrich Gerth, 74,
und Gertrude Leistner, 65, sind die Menschen
im »Wohnungsausschuss Graz«.**

Der Wohnungsausschuss ist ein Gremium, das objektivierte Vergabevorschläge für zu vermietende Wohnungen macht, wobei er sich an verschiedenen Kriterien orientiert. Beschickt wird der Ausschuss von der Gewerkschaft der Privatangestellten, schließlich ist die WBV die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte. Herr Christian ist der zuständige Regionalsekretär der GPA-djp Steiermark, Frau Leistner ist Betriebsrätin i. R. und Herr Gerth Obmann der ÖGB-PensionistInnen der Steiermark und ebenfalls ehemaliger Betriebsrat. Dass die beiden außer Dienst sind, hat folgenden Hintergrund: aktive Betriebsräte wären viel mehr dem Druck und den Interventionen ausgesetzt, was der angesprochenen Objektivität schaden würde – wobei es wohlverstanden ist, dass die Hilfe durch die Betriebsräte elementarer Bestandteil des gewerkschaftlichen Systems ist. Wenn man sich vor Augen hält, dass im Jahresdurchschnitt bis zu fast 300 Wohnungsansuchen zehn bis 15 frei werdende

Wohnungen gegenüberstehen, kann man ermessen, wie diffizil die Bemühung um eine sachliche Beurteilung ist. *»Wir machen es uns nicht leicht.«*

Ungefähr einmal im Quartal tritt der Wohnungsausschuss zusammen, um lange und ausführlich über die Vergabevorschläge zu diskutieren; ohne jetzt eine qualitative Reihung vornehmen zu wollen, werden dabei Faktoren wie Mitgliedschaft (bei der GPA-djp), Bedürftigkeit, Zeitpunkt der Anmeldung, Notfälle, Wohnungswechsel im Haus u. ä. berücksichtigt. Besonders geachtet wird auch darauf, dass die Durchmischung innerhalb der Mieterschaft passt und der soziale Frieden aufrecht bleibt. *»Wir sind stolz auf unsere Arbeit – und das Lob, das wir, auch aus Wien, bekommen, spricht für unsere Arbeit.«*

Angesichts der auch für Grazer Verhältnisse günstigen Mieten wird bedauert, dass nicht noch viel mehr Wohnungen vergeben werden können, und betont, wie sehr sie es begrüßen würden, wenn man wieder mehr soziale Mietwohnungen baute, vor allem solche, die in erster Linie Gewerkschaftsmitgliedern zugute kämen.

SL



»IRGENDWIE IST ES EIN SOZIALDIENST.«

Ing. August Glanzer, 52, ist der Mann der WBV in Graz.

Aufgeteilt auf elf verschiedene Häuser hat die WBV in der steirischen Landeshauptstadt ca. 250 Wohnungen, deren Verwaltung von Wien aus besorgt wird. Dies hat zwar den Vorteil, dass eine nicht vorhandene Extra-Organisation auch keine Extra-Kosten verursacht, die zu Lasten der Mieterinnen und Mieter anfallen würden, aber auch den Nachteil, dass eben jene Verwaltung nicht am Ort des Geschehens ist.

Die notwendige Verbindung ist August »Gustl« Glanzer, und das kam so: Sein Vater, August Glanzer senior, war die sogenannte Vertrauensperson in der Wohnhausanlage Frühlingstraße und wurde ehemals vor vielen, vielen Jahren von der WBV gefragt, ob er gewisse Aufgaben im Auftrag erledigen würde, und nach seiner Zusage wurde er zum unverzichtbaren Ansprechpartner für alle Beteiligten. **»Warum ein eingespieltes System ändern?«**

Das Alter fordert aber seinen Tribut und Gustl junior wurde sein würdiger Nachfolger. Aufgewachsen in der Frühlingstraße, ausgestattet mit der Erfahrung von 26 Berufsjahren in einem Technologiekonzern und stets am gewerkschaftlich-solidarischen Standpunkt ist der nunmehrige Eigentümer und Geschäftsführer eines Reisebüros (das sich auf »sozial-ökologische Reisen mit einem nachhaltigen Reisekonzept« spezialisiert hat) eine Idealbesetzung.

Als verlängerter Arm der Hausverwaltung kümmert er sich in erster Linie um die Wohnungsübergaben, aber auch um die Beauftragung und Kontrolle von Fremdfirmen und hält engen Kontakt zu den HausbesorgerInnen: Die Erhaltung und Pflege der Qualität (der Häuser und des Wohnens) ist ihm wichtig, genauso wie der Kontakt zu den Menschen, von denen viele seit Erstbezug in den Häusern leben: **»Die Leute kennen mich, für viele bin ich der kleine Gusti.«**

SL



GEMEINSAM GEGEN DAS HOCHWASSER

Im Juni 2012 richteten Hagel und Starkregen im Raum Kapfenberg enorme Schäden an. Betroffen war vor allem der Ortsteil Walfersam, in dem ein sonst kaum wasserführendes Rinnsal, der Pöneggbach, über die Ufer trat und schwere Überschwemmungen und Verschlamnungen verursachte. Inmitten des in Mitleidenschaft gezogenen Gebietes liegt die Wohnhausanlage Johann-Böhm-Straße 31 der WBV.

Die ungewöhnlichen Wetterereignisse häufen sich auch in der Obersteiermark, aber was dieses Unwetter am 22. Juni 2012 so besonders macht, ist, wie die Mieterinnen und Mieter der Anlage damit umgegangen sind: Nachdem es buchstäblich blitzartig über die Region hereingebrochen war, waren die Hilfskräfte im Katastropheneinsatz völlig damit ausgelastet, Schlimmeres zu verhindern; so mussten zum Beispiel in einem Nachbarhaus Feuerwehrtäucher eingesetzt werden, um zwei im Keller eingeschlossene Personen zu befreien. Für nicht so dramatische Wassereintritte und zur Schlammabreinigung war einfach nicht die Kapazität da.

Und so griffen 29 Mieterinnen und Mieter (beziehungsweise ihre Verwandten) zur Selbsthilfe und begannen, noch während die sintflutartigen Regenfälle anhielten, das Wasser aus dem Keller zu schöpfen und Gehwege und Parkplätze vom Schlamm zu befreien, bevor dieser betonhart und die Entfernung ungleich teurer wurde. **»Wir haben gesagt: wir machen's gleich.«**

Es ist eine ganz außergewöhnliche Hausgemeinschaft, die da zusammengehalten und ihre Verbundenheit durch diesen Einsatz wahrscheinlich noch mehr gestärkt hat. Die meisten wohnen hier seit Fertigstellung der Anlage im Jahr 1967, kamen wegen der Arbeit (meistens bei Böhler) in die Region, aber auch wegen der günstigen und für sie als Gewerkschaftsmitglieder beziehbaren Wohnungen, die sonst nicht so leicht zu finden gewesen wären. Die eine oder der andere erzählt, davor jahrelang im Ledigenheim gewohnt zu haben, da es einfach zu wenige Wohnungen gab. **»Wer eingezogen ist, ist geblieben.«**

Das ist der Tenor in der Mieterschaft, denn schließlich wohnen sie – wie sie selbst sagen – in einer schönen,

sympathischen Gegend, in schöner Lage und dennoch zentral und zu immer noch günstigen Konditionen. Mieterwechsel gibt es praktisch keine und die langjährigen Bekanntschaften tragen das Ihre zur Lebensqualität bei: den Schlüssel kann man jederzeit dem Nachbarn geben. **»Das findet man nicht überall: so eine Hausgemeinschaft und vor allem diese Hilfsbereitschaft.«**

Wenn sie von der Unwetternacht berichten, hat man genau diesen Eindruck, aber auch den, dass anderes nicht zu kurz kommt: Sie dürften noch eine rechte »Gaudi« gehabt haben, wie sie nachher und mitten in der Nacht auf schnell hervorgeräumten Heurigengarituren zusammengesessen sind. Natürlich wäre es gerade bei solchen Ausnahmesituationen einfacher, wenn die Hausverwaltung an Ort und Stelle wäre, aber sie scheinen auch so im Großen und Ganzen zufrieden und vielstimmig wird ergänzt, was Identifikation mit einer Wohnhausanlage bedeuten kann: **»Nach all den Jahren gehört's uns ja fast.«**

SL



Es dürfen die beteiligten Mieterinnen und Mieter, die zusammen 163 Arbeitsstunden aufwendeten, vor den Vorhang gebeten werden:

Irmi und Erwin Aschacher, Josef Boschitzko, Friederike Csencsits, Rainer Kesselgruber, Herta Gscheider, Hannelore und Willibald Holzer, Irene Janisch, Margarethe und Bernhard Konrad mit Tochter und Schwiegersohn, Helga und Karl Krainer, Gabi Liebmann, Hannelore Mehringer, Heike, Anna und Theresa Merl, Erna und Fritz Mitterbäck, Heinrich Schön, Heidi und Volker Schrotter, Susanne und Herbert Stiebertitz, Hans Svetlik, Ilse Waldner.



**DIE MIETERINNEN
UND MIETER**

»ICH HABE IN WIEN ANGELEGT.«

**Gunnar Hamann, 33,
wohnt mit seiner Familie
in Wien 22, Lavaterstraße 5.**

So vielfältig wie ihre Häuser ist auch die Mieterschaft der Wohnbauvereinigung; Herr Hamann ist aber wohl der einzige Unterseeboot-Wachoffizier darunter. Ursprünglich aus Schleswig-Holstein stammend und im Rheinland aufgewachsen, war er zwölf Jahre lang bei der Deutschen Marine und fuhr mit der »U-18« zur See. Bei einem Besuch eines Freundes in Wien lernte er seine Frau kennen, und nachdem die beiden fünf Jahre zusammen in Deutschland waren, bezogen sie Ende 2010 ein Reihenhaus in der Lavaterstraße.

Das haben sie ganz klassisch und so wie es gedacht ist über das Wohnservice Wien gefunden und sich nach Inspektion auch anderer in Frage kommender Bauplätze eben dafür entschieden. Kindergerecht am Rande der Stadt gelegen, Kindergarten und Schule gleich daneben, mit der U-Bahn in wenigen Minuten im Zentrum ist die autofreie Anlage perfekt für sie. **»Man merkt, dass es durchdacht ist.«**

Nachdem er schon während seiner Dienstzeit in Hamburg Wirtschaftsingenieurwesen studiert und in München an der Sanitätsakademie gelehrt hatte, absolvierte Herr Hamann an der Wiener Wirtschaftsuniversität das Masterstudium und ist jetzt Professor an der Vienna Business School. Die Zeit der Weiterbildung hat es ihm erleichtert, in die Wiener Mentalität einzutauchen und sich zu akklimatisieren, auch wenn er so manche »Raunzerei« nicht nachvollziehen kann.

Wovon er immer noch überrascht ist, ist das System des geförderten Wohnbaus: in Hamburg, München oder sonst wo hätte die Familie niemals ein solches Domizil zu solch günstigen Konditionen gefunden. Die Mieterfreundlichkeit der Wohnbauvereinigung täte noch das Ihrige dazu und es bleibt ihm, zu konstatieren: **»Wien ist gemütlich und leistbar.«** SL

»WIR WOLLEN IMMER POSITIVES FÜRS GANZE HAUS.«

Ernst Sladek, 73, ist einer von drei Mietervertretern in der Wohnhausanlage in Wien 21, Plankenbüchlergasse 16.

1975 bezog Herr Sladek mit Frau und Tochter den neu errichteten Wohnbau in Floridsdorf und es dürfte sich unter den MieterInnen sogleich ein Gemeinschaftsgefühl eingestellt haben, das bis heute anhält; ob LED-Beleuchtung, eine mögliche Photovoltaik-Anlage oder jede Menge Fragen rund um die vor einigen Jahren erfolgte Sanierung: die Mietervertreter sind stets konstruktiv und bemüht, Lösungen zu finden, die dem Haus und seinen BewohnerInnen zugute kommen. **»Ich bemühe mich um technische Problemlösungen.«**

Das kommt bei Herrn Sladek nicht von ungefähr, hat doch der gebürtige Jedlersdorfer nach seiner abgeschlossenen Lehre zum Maschinenbaumechaniker jahrzehntelang im technischen Handel gearbeitet. Seine Kompetenz hat das »immer-schon-Gewerkschaftsmitglied« aber nicht nur beruflich bewiesen, sondern auch wenn es darum ging,

die eigenen Fahrzeuge in Schuss zu halten. Diese Liebe zum Detail, gepaart mit einem gerüttelt Maß an Kreativität, die er in den sechziger Jahren auch als Schlagzeuger unter Beweis gestellt hat, ließ ihn nach Pensionsantritt eine zweite Karriere beginnen.

Einerseits hat er als autodidaktischer Internetpionier und begabter Modellbauer eine der ersten privaten österreichischen Eisenbahn-Websites eingerichtet (und betreibt sie immer noch), andererseits haben sich auf Umwegen seine grafischen Talente Bahn gebrochen, indem er für die Österreichische Post Jubiläumsbriefmarken gestaltet hat. Er erzählt, dass ihn zu Beginn seiner Grafikdesignerlaufbahn ein entfernter Bekannter gefragt hat, ob ihn so etwas interessieren würde, und in seiner unnachahmlich sympathischen Art berichtet Herr Sladek über den Ausgang des Gesprächs: **»Hab ich goschert gesagt: ja, das mach ich.«**

Mit der selben Tatkraft geht er dankenswerterweise und gemeinsam mit seinen Kollegen der Mietervertretung zum Wohle der ganzen Anlage ans Werk. *SL*



»EINE UNHEIMLICH GUTE LEBENSQUALITÄT«

Karl Urban, 83, und Ing. Paul Konrad, 74, sind Bewohner der ersten von der Wohnbauvereinigung errichteten Wohnhausanlage: Wien 10, Favoritenstraße 235.

Die beiden seit vielen Jahren als ehrenamtliche Mieterbeiräte – gewählt wurden sie nie, denn sie haben das schon gemacht, bevor es überhaupt ein Wort dafür gab – tätigen Herren als »Urgestein« zu bezeichnen, ist zwar abgedroschen, aber dennoch wahr.

Herr Urban, »ein Kind aus Favoriten«, dessen Oma eine Freundin der Mutter von Matthias Sindelar war, dessen Großvater ein aus der Budweiser Gegend zugewanderter »Ziegelböhm« war, wohnt seit 1957 in der Anlage. Im Dezember 1953 entdeckte seine Frau ein Zeitungsinserat, in dem der Wohnungsbau annonciert wurde; er fragte sich als Kenner des Bezirkes nur: **»Wo bauen die das hin?«**

Schließlich waren zu dieser Zeit dort, wo jetzt gerade die U-Bahn gebaut wird, nur Lehmgruben, Felder und Wiesen.

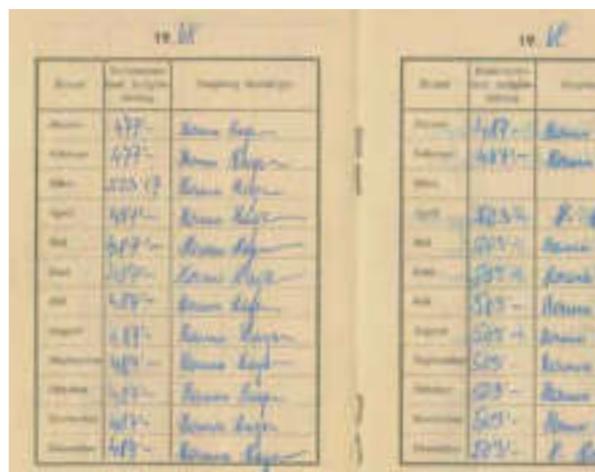
Herr Konrad wohnt hier seit 1969, wobei seine Frau auch zu den Erstbesiedlern gehört. Keiner von beiden dachte je daran, wieder wegzuziehen, was nicht nur an der aus ihrer Sicht perfekten Infrastruktur – Grünraum, öffentlicher Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten et cetera – liegt: ganz wichtig ist ihnen, dass es eine soziale Durchmischung gibt, schließlich bezogen Gewerkschaftsmitglieder aller Fachgruppen, ob Angestellte, Arbeiter oder Direktoren (wie in seinen späteren Berufsjahren Herr Konrad) die Wohnungen. Stabil seien die Verhältnisse, es gibt kaum Fluktuation:

»Wer hier eingezogen ist, ist geblieben.«

Die zwischenzeitliche Sanierung der Anlage war gut und wichtig, es muss aber laufend weiter investiert und repariert werden, die Zeit hinterlässt halt ihre Spuren. Gut geplant will das sein, so wie die Planung seinerzeit eine gute war. Herr Konrad merkt in diesem Zusammenhang, auch mit der Diskussion um neue Wohnungskonzepte lakonisch an: **»Wir leben seit 60 Jahren zufrieden in Smart-Wohnungen.«** SL



Karl Urban und Ing. Paul Konrad, ein historisches Mietenbuch und die Anlage Favoritenstraße 235.



Immer unterwegs
und doch im Wiener
Gasometer zuhause



»SIMMERING KÖNNTE WIE SOHO SEIN«

**Peter Agathakis, 54, wohnt im »Kernbau«
des Gasometer B der Wohnbauvereinigung.**

Herr Agathakis ist kein Unbekannter, im Gegenteil, ist er doch als Reisejournalist und Radiomoderator jeden Sonntag Gast in vielen Wohnzimmern der Stadt. Schon in jungen Jahren weltgewandt und weitgereist, erzählt er von New York in den späten siebziger, frühen achtziger Jahren: wie sehr ihn Soho im Süden Manhattans beeindruckt hat, die Backsteinhäuser, das Sichtziegelmauerwerk, aber auch der Aufstieg dieses Viertels von der heruntergekommenen Ecke zu einer der begehrtesten Wohngegenden. Seit er 1999 in der Zeitung vom Wiener Gasometer-Projekt las, war für ihn klar, dort wohnen zu wollen.

Als Erstbezieher (im August 2001) und mittlerweile Wohnungseigentümer weiß er um die Dauer einer Entwicklung; noch ist Simmering nicht das Soho von heute geworden, aber es muss kein Nachteil sein, wenn etwas

länger diskutiert wird, dafür ist das Ergebnis umso nachhaltiger. Die musikalische Richtung, die nun in den allgemeinen Bereichen der Gasometer eingeschlagen wurde, freut ihn besonders, denn **»Man braucht ein Thema«**.

Auf seinen Reisen ist ihm aufgefallen, dass die Wahrnehmung des gesamten, architektonischen Komplexes im Ausland eine ungleich positivere ist als in Wien: wenn er gefragt wird, wo in Wien er denn wohnen würde und »Gasometer« zur Antwort gibt, erntet er von New York bis Deutschland anerkennende und bewundernde Blicke. Wien sei jedoch noch nicht soweit, das wird aber schon werden.

Die Wohnbauvereinigung hat er immer als konstruktiven und fairen Partner erlebt und er fühlt sich wohl, hier sein »Nest« zu haben. Er kennt die ganze Welt, aber **»dieses Gefühl braucht man, wenn man viel unterwegs ist und nach Hause kommt«**. SL



»ES IST WIE EINE GROSSE BURG.«

**Agnes Obereder, 22, Studentin der Publizistik,
wohnt seit 2010 im Studentenheim im
Gasometer B.**

Aus einer ländlichen Gegend Oberösterreichs stammend, war es für sie immer klar, eines Tages nach Wien, in die Großstadt, gehen zu wollen. Gleich nach dem Maturasommer tat sie sich mit zwei Freundinnen zusammen, um ein passendes Quartier zu suchen. Im Internet fündig geworden, waren die drei schnell vom im Gasometer-Studentenheim angebotenen Wohngemeinschaftsprinzip überzeugt. Schnell geht bei ihr fast alles und so hat sich auch bei ihr das Gefühl eingestellt, das erste eigene Zuhause zu haben. Die familiäre Atmosphäre ist ihr besonders wichtig: **»Es bilden sich sehr schnell Freundeskreise.«**

Sie war Mitglied des Leitungsteams der Studentenbar, sie erzählt davon, dass man außer zum Studieren das Haus nicht verlassen muss, dass sie und ihre

Freundinnen und Freunde die Bank-Austria-Halle als »ihren Keller« bezeichnen, dass sie eigentlich immer jemanden Bekannten trifft, und sei es in der U-Bahn am Weg nach Haus. Wer spätnachts im dritten Wagon von hinten in die U3 einsteigt, von dem weiß man, dass er beim Gasometer aussteigen wird. Diese fast schon dörfliche Struktur macht es ihr leicht, zu sagen: **»Der Gasometer ist mein Haus.«**

Obwohl sie weiß, dass sie eines Tages ausziehen wird müssen und sich das auch schon konkret überlegt hat – der dritte Bezirk in der Nähe des Donaukanals gefällt ihr richtig gut –, wird sie doch noch ein wenig bleiben; wahrscheinlich wird ihre kleine Schwester im Herbst 2014 auch in das Studentenheim ziehen.

Und sie macht Simmering ein besonders schönes Kompliment: **»Wenn man im Sommer draußen beim [Gasometer] D sitzt und auf die beleuchteten Türme des Kraftwerks schaut, glaubt man, es sind Leuchttürme und dahinter ist das Meer.«** SL

»VERSTAND UND LIEBE«

Dr. Caroline Niknafs, 32, wird mit ihrer Familie eine Wohnung in Wien 15, Ortnergasse 2, beziehen.

An der Ecke Diefenbachgasse und Ortnergasse im 15. Wiener Gemeindebezirk entsteht gerade eine neue, kleine und feine Wohnhausanlage der Wohnbauvereinigung. Im Dezember 2013 wird sie bezogen werden können, rechtzeitig, bevor im Jänner darauf das Kind von Frau Niknafs auf die Welt kommen wird. Schon jetzt wohnt die Familie im Grätzl, in dem, wie sie es beschreibt, **»verschiedene Lebenswelten koexistieren«**.

Das kommt der Geschäftsführerin eines gemeinnützigen kulturellen Sozialprojekts sehr entgegen, hat sie, die eigentlich aus München stammt, ja auch einen familiären Hintergrund, dessen Wurzeln zwischen Ungarn, dem Iran und Baden-Württemberg liegen. Als Migrantin würde sie sich dennoch nicht bezeichnen – von Bayern nach Österreich ist es ja nicht so weit. Und sie weiß ganz genau, wovon sie spricht: die studierte Slawistin, Turkologin und

Iranistin war viele Jahre lang in der Flüchtlingshilfe und im Asylwesen tätig und kann die Unterschiede zwischen freiwillig und unfreiwillig benennen, kann beschreiben, wie man sich wahrnimmt und wahrgenommen wird.

Abgesehen davon, dass die neue Wohnung, auf die sie sich schon sehr freut, in ihrer bevorzugten Stadtgegend liegt, erwähnt sie, wie ungewöhnlich es ist, dass auch ganz normale Menschen wie sie das Privileg haben, eine solche Wohnung bekommen zu können. Das hat sie außer in Wien noch in keiner anderen Stadt erlebt. Mit den Worten, **»das System ist eine Errungenschaft«**, bezeichnet sie den Wiener Weg des geförderten Wohnbaus. Beim konkreten Projekt hat sie die Wohnbauvereinigung als menschlich, freundlich und zugänglich erlebt; sie hat das Gefühl, dass sich MitarbeiterInnen freuen, wenn eine junge Familie einzieht, sie sieht eine Arbeitshaltung, die da heißt: Wir arbeiten für die Menschen. Und zur Planung ihres neuen Zuhauses sagt sie zum Schluss: **»Da hat sich jemand etwas mit viel Verstand und Liebe ausgedacht.«**

»MEINE ERSTE WOHNUNG.«

Timo Reisner, 28, wohnt in einer WBV-Anlage im 15. Bezirk.

Einer der Vorteile, ältere Wohnhausanlagen im Bestand zu haben, ist, dass man jungen Menschen, die ein noch geringes Einkommen haben, einen Startvorteil bieten kann. Timo Reisner ist so einer: aus dem Südburgenland stammend und nach dem Pflichtschulabschluss eher unschlüssig, was er in der Folge tun könnte, hat er – immer schon an mechanischen Dingen interessiert – nach dem einen oder anderen Jahr des Probierens in den Lehrwerkstätten der Stadt Wien eine Lehre zum Uhrmacher absolviert. Seit er 2007 die Gesellenprüfung bestanden und danach den Zivildienst bei einer bekannten Wiener Obdachlosenhilfsorganisation geleistet hat, arbeitet er in der Werkstatt eines Uhrmachers und Juweliers am Alsergrund.

Bevor er die in einer Anlage aus den späten 1950er Jahren gelegene Wohnung bezog, führte er ein eher nomadenhaftes Leben: zuerst bei der Tante untergekommen, dann mit dem Bruder in diversen Wohngemeinschaften. Jetzt hat er seine eigene, leistbare Wohnung, muss nicht mehr über ständige Umzüge nachdenken und hat die Luft, um die Meisterprüfung und seinen weiteren Weg zu machen. **»Die Gegend ist sehr in Ordnung.«**

Jahr und Tag, bei Wind und Wetter fährt er mit dem Fahrrad und hat seine neue Umgebung nicht nur wegen der Nähe zum Wienerwald, in dem er gerne am Wochenende unterwegs ist, sondern auch aufgrund der lebenserfüllten Urbanität schätzen gelernt. Es scheint, dass er fürs erste einmal angekommen ist. SL







HAUSBETREUUNG UND HAUSVERWALTUNG

HAUS-AUFGABEN: EIN KOMPLEXES SPEKTRUM

Hausverwaltung und Hausbetreuung gehören zu den wichtigsten Aufgabenbereichen gemeinsamer Wohnungsgesellschaften. So gibt es auch in der WBV-GPA entsprechende Abteilungen mit einschlägig geschulten MitarbeiterInnen. In manchen Anlagen sind darüber hinaus auch noch HausbesorgerInnen tätig, und wo dies nicht mehr der Fall ist, arbeiten Hausbetreuungsfirmen, oft mit einer bestimmten Person täglich oder mehrmals wöchentlich vor Ort.

Die Bezeichnungen *Hausverwaltung* bzw. *Hausbetreuung* umfassen aber nur einen Teil dessen, was das Tätigkeitsfeld in Wirklichkeit ausmacht. Es geht nämlich nicht nur um die Wartung und Instandhaltung von Häusern, Wohnungen und Grünanlagen, sondern vor allem um den Umgang mit den BewohnerInnen, mit MieterInnen oder WohnungseigentümerInnen – auf jeden Fall mit Menschen.

Wie schon an anderer Stelle kurz angerissen, ist Wohnen eine vielschichtige und tief emotionsgeladene Angelegenheit. Mannigfaltige menschliche Bedürfnisse manifestieren sich rund um die eigene Wohnung und um das nahe Wohnumfeld. Die Wohnung ist der Rückzugsort, an dem wir uns sicher und geborgen fühlen und ganz wir selbst sein können. In der Wohnung entspannen wir uns und tanken Kraft. Wir verwirklichen uns kreativ, z.B. als HeimwerkerIn oder künstlerisch beim Malen oder Musizieren. Wir teilen die Wohnung mit Menschen, die uns wichtig sind, leben mit ihnen, empfangen Gäste, feiern

gemeinsam die Feste des Lebens. Wir bewahren dort die Dinge auf, die uns am Herzen liegen. Am Balkon oder auf der Terrasse erweitert sich die Wohnung in einen privaten Freiraum, den wir zur Erholung oder zum Pflanzen und Ernten nutzen. Auch wenn wir nicht daheim sind, ist die Wohnung für uns da. Und wenn wir unsere Wohnung mögen, ist sie innerlich bei uns, egal, wo wir gerade sind.

Für Kinder haben die Wohnung und deren unmittelbare Umgebung eine noch tiefergehende Bedeutung, machen sie doch dort ihre ersten Erfahrungen mit der Welt. Sie schließen erste Freundschaften und erleben – am Spielplatz oder auf der »Gstätten« nebenan – die ersten Abenteuer. Die Nachbarn oder auch die Hausmeisterin bzw. der Hausbesorger gehören zu den ersten fremden Menschen, die Kinder in ihrem Alltag erleben. Nicht immer geht es in der Nachbarschaft ohne Konflikte ab, doch Nachbarn bieten auch Unterstützung und Sicherheit und werden manchmal zu Freunden fürs Leben.

Alles in allem ist Wohnen eine hoch sensible Angelegenheit, die den Menschen in seiner sozialen und emotionalen Gesamtheit erfasst und deshalb auch tief berührt, im Positiven wie im Negativen. So sehr eine gute Wohnung die Lebensfreude fördert, so sehr gehen Störungen im Wohnbereich an die Nieren. Schon der Eindruck fehlender Sauberkeit oder gar der Vernachlässigung einer Wohnanlage kann das Wohlbefinden der BewohnerInnen empfindlich stören. Der Verlust der Wohnsicherheit oder gar der Wohnung kommt einer Entwurzelung bzw. einer existenziellen Bedrohung gleich.



SPEKTRUM DES ZUSAMMENLEBENS

Damit ist kurz umrissen, womit es eine Hausverwaltung in Wirklichkeit zu tun hat: mit dem gesamten Spektrum menschlichen Zusammenlebens.

Das Verhältnis zwischen den BewohnerInnen und ihrer Hausverwaltung ist mitunter dementsprechend ambivalent. Historische Gegebenheiten und Erfahrungen einerseits und aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen andererseits bedingen zuweilen widersprüchliche Erwartungen.

Vor Einführung der umfassenden Mieterschutzgesetzgebung saßen die Hausherren – und die Hausverwaltungen als deren verlängerter Arm – grundsätzlich am längeren Ast. In den Erzählungen aus früheren Zeiten mangelt es nicht an Berichten über arme Menschen, die der Ausbeutung und den Schikanen ruchloser Hausherren schutzlos ausgeliefert waren. In diesen Zeiten hat man sich wohl zu Recht vor Hausherren und deren Verwaltern gefürchtet.

Dann schufen Gebietskörperschaften und große gemeinnützige Wohnungsgesellschaften gute Wohnverhältnisse, die aber zunächst vor allem ihrer jeweiligen eigenen Klientel zugute kamen. In Zeiten, in denen noch zu wenige Wohnungen vorhanden waren oder gar Wohnungsnot herrschte, bestand weiterhin ein strukturelles Machtgefälle zugunsten der Vermieter. MieterInnen hatten oft Grund, sich eher als Bittsteller zu fühlen denn als Kunde. Die Hausordnungen waren weiterhin streng, und Hausmeister wachten mit Argusaugen über deren Einhaltung.

Soweit die Vergangenheit, die manchmal noch nachwirkt in der Haltung, die Hausverwaltung als Obrigkeit zu sehen oder ihr hinsichtlich der Lösung sämtlicher Probleme Allmacht zuschreiben.

GEWERKSCHAFTLICHE GEDANKEN DER MITBESTIMMUNG

Die meisten MieterInnen verstehen sich heute als anspruchsvolle KundInnen sowohl der Vermietergesellschaft als auch der Hausverwaltung. Diese ist darüber hinaus zum »Dienstleister« für die Hauseigentümer geworden, die Hausbetreuungsfirmen stehen in einem Auftragsverhältnis zu den Hausverwaltungen und ihrerseits in einer Kundenbeziehung zur Bewohnerschaft. Der Dienstleistungsgedanke ist in den Wohnbereich vorgedrungen. Damit werden aus einem anderen Blickwinkel hohe und vielfältig gelagerte Ansprüche an Wohnungsgesellschaften und deren Verwaltungen gestellt.

Insbesondere jene Wohnbaugesellschaften, die in einem Naheverhältnis zu einer Gesinnungsgemeinschaft, einer Interessenvertretung oder zum öffentlichen Sektor stehen, sind zunehmend mit Kritikbereitschaft und Vorab-Misstrauen seitens der Bewohnerschaft konfrontiert. Es gehört ja mittlerweile – in Medien wie an Stammtischen – zum »guten Ton«, am Staat und anderen Solidargemeinschaften kein gutes Haar zu lassen. Diese neue ideologische Schwerpunktsetzung, die auch mit einem gewissen Grad an Entsolidarisierung einhergeht, trifft auch gemeinnützige Wohnbaugesellschaften und ist im Umgang mit den MieterInnen durchaus zu spüren. Und in Zeiten flächendeckender Rechtsschutzversicherungen und fragwürdiger TV-»Aufdeck«-Sendungen werden vermeintliche Ansprüche überdies zunehmend auf dem Rechtsweg oder über Medien eingefordert.

In diesem Spannungsfeld finden heute die Begegnungen der Hausverwaltungen mit der Mieterschaft statt. Die WBV-GPA hat, dem gewerkschaftlichen Gedanken der Mitbestimmung folgend, vor mehr als zwanzig Jahren ein »Mietermitbestimmungsstatut« erlassen, das zur Vertretung der Mieterschaft Mieterbeiräte vorsieht. Diese erhalten umfangreiche Informations- und Mitspracherechte in Bezug auf Nutzung und Erhaltung der Wohnanlage und sollen die Anliegen der MieterInnen gegenüber der Wohnbaugesellschaft vertreten.

Regelmäßige Treffen zwischen MitarbeiterInnen der WBV-GPA und Mieterbeiräten sowie Mieterversammlungen vor Ort unter Anwesenheit von VertreterInnen der WBV-GPA sind die wichtigsten Foren für diese Zusammenarbeit.

Auch bei diesen Treffen pendelt die Haltung der MieterInnen häufig zwischen zwei entgegengesetzten Polen. So werden etwa Problemlagen an die Hausverwaltung bzw. die Geschäftsleitung herangebracht, die weit über den Wohnbereich hinausgehen, verknüpft mit der Zuschreibung einer zwar schmeichelhaften, aber oft unrealistischen Problemlösungskompetenz (»aber Ihr habt's ja wohl die nötigen Verbindungen...«).

Die eigenen Erwartungen der MieterInnen werden bei solchen Versammlungen vielfach in deftige Worte gefasst und dem Team der Hausverwaltung entgegengeschleudert – was eigentlich, wenn man es vor dem Hintergrund gesellschaftspolitischer Entwicklungen betrachtet, nicht verwundert. Die Menschen sind immer mehr gestresst, durchleben in immer kürzeren Abständen persönliche und familiäre Krisen, fürchten um ihren Arbeitsplatz und werden ganz allgemein von Zukunftsängsten geplagt, die für sie nicht greifbar sind, für die sie keine Adressaten haben. Im Gegensatz dazu sind die MitarbeiterInnen der Wohnbaugesellschaften noch ein echtes menschliches Gegenüber mit einem Gesicht und sind für die BewohnerInnen vielleicht die einzigen noch verbliebenen direkten Ansprechpersonen aus dem Bereich der »Obrigkeiten«. Das macht es für die MitarbeiterInnen der Wohnbaugesellschaften nicht immer leicht.

BEGEGNUNG AUF AUGENHÖHE

Nichtsdestotrotz bleibt die WBV-GPA ihrem Anspruch treu, für ihre BewohnerInnen da zu sein. Stand früher der Gedanke der Versorgung und der Fürsorge im Vordergrund, so geht es heute darum, einander auf Augenhöhe zu begegnen. Wir wünschen uns MieterInnen, denen bewusst ist, dass die Allgemeinheit durch die Wohnbauförderung zu ihrer guten Wohnsituation beigetragen hat, die den Gedanken der gesellschaftlichen Solidarität noch präsent haben und hochhalten und die, soweit es in ihrer Kraft steht, Verantwortung für ihre Wohnanlage mit übernehmen. Wir wünschen uns, mit Mieterbeiräten zu kooperieren, die konkrete, umsetzbare Vorschläge machen und die, im Rahmen der gegebenen technischen und finanziellen Möglichkeiten, ihre Wohnumgebung kreativ mitgestalten. Wir wünschen uns MieterInnen, denen die gute Nachbarschaft ein Anliegen ist und die bereit sind, das Ihre dazu beizutragen.

Als Wohnbaugesellschaft mit einem gesellschaftspolitischen Auftrag geht die WBV-GPA dafür immer wieder mit Initiativen zu den BewohnerInnen, die auf gesellschaftliche Entwicklungen reagieren, technischen Fortschritt bestmöglich nutzen und kreative, künstlerische Elemente ins Wohngeschehen bringen.

FÜR DAS WOHL DER MIETER

So wurde etwa von der WBV-GPA ein besonderes Sanierungskonzept entwickelt, das es älteren BewohnerInnen ermöglicht, ihre Wohnung altersgerecht zu adaptieren (siehe Seite 167). Im Hochhaus in der



Komplexe Verhältnisse:
Mieterbeiräte als
Vertretung und Stütze.

Kundratstraße wurde eine technische Innovation ausprobiert, die zum Zeitpunkt ihrer Implementierung im gemeinnützigen Wohnbau einzigartig war: ein für alle zugänglicher, interaktiv zu bedienender Info-Screen im Stiegenhaus neben den Postkästen, der zahlreiche Servicefunktionen aufweist, die in Kooperation mit den BewohnerInnen getestet und laufend erweitert werden. Das Projekt wurde mittlerweile auf etliche weitere größere Wohnanlagen ausgeweitet und mit dem neuesten Stand der individuell nutzbaren Kommunikationstechnik kompatibel gemacht.

Mieterfeste werden gesponsert und, wenn gewünscht, vom Veranstaltungsservice der WBV-GPA mit organisiert. Auch die Kunst kommt nicht zu kurz. In einer kürzlich neu bezogenen Anlage wurde durch jugendliche MieterInnen unter Anleitung der Künstlerin Barbara Holub der Gemeinschaftsraum künstlerisch gestaltet – worüber sogar im Radiosender Ö1 berichtet wurde. Vom ((superar))-Chor im Kauerhof war bereits an anderer Stelle (siehe Seite 146–147) ausführlich die Rede. In den kommenden Jahren soll verstärkt das künstlerische Potential von BewohnerInnen der Anlagen der WBV-GPA erhoben und im Rahmen kleinerer oder größerer Projekte in die Auslage gestellt werden.

Natürlich leistet die WBV-GPA auch Hilfestellung, wo immer es möglich ist. So wurde etwa die Wohnung eines Mieters, der am Tourette-Syndrom leidet, mit Unterstützung der Volkshilfe Wien schalldicht gemacht, es wurde damit sichergestellt, dass die Nachbarschaft nicht mehr gestört wird und der Mieter in seinem Zuhause bleiben kann.

Haben MieterInnen temporäre Schwierigkeiten, die Miete zu bezahlen, werden mit ihnen gemeinsam individuelle Zahlungspläne ausgearbeitet. Treten in einer Anlage Konflikte auf, die über übliche Nachbarschaftsgeplänkel hinausgehen, begibt sich die Geschäftsführung der WBV-GPA vor Ort, um Gespräche zu führen und Lösungen zu suchen. Auch MieterInnen, die aufgrund von Krankheiten, Schicksalsschlägen oder aber einem Kriegstrauma »schwierig« geworden sind, finden oft bei der Geschäftsführung Verständnis und die Gelegenheit, sich auszusprechen. Es ist immer wieder erstaunlich zu beobachten, wie rasch Konflikte auf diese Art entschärft und gelöst werden können.

BERÜHRENDE MOMENTE BESTÄRKEN UNSER TUN

Es sind die erfreulichen und berührenden Erlebnisse mit MieterInnen, die uns in unserem Tun bestärken. Es ist eine Ehre, wenn uns eine Bewohnerin des Frauenwohnprojekts ro*sa, die mit über 70 Jahren ein weiteres Studium abgeschlossen hat, zu ihrer Sponson einlädt. Es freut die ganze Firma, dass uns die türkische Friseurin, deren Laden in einer unserer Anlagen eingemietet ist, ein brillantes Lehmädchen aus ihrer Community vermittelt hat. Wir feiern innerlich mit, wenn eine Mieterin, mit der wir vor Jahren über ihr unbefriedigendes Single-Dasein gesprochen haben, anruft und erzählt, dass sie nun mit einem Mann zusammenziehen will, mit dem sie glücklich ist, und ebenso, wenn MieterInnen einen Schnappschuss vom letzten Mieterfest schicken oder wenn wir von einer über 90-jährigen Mieterin selbst gebastelten Christbaumschmuck geschenkt bekommen.

Richtig glücklich gemacht hat es, von einer Mieterin, die Anfang der 1960er Jahre in eine Anlage der WBV-GPA gezogen ist, zu hören, dass sie mit ihrer Wohnsituation immer noch rundum zufrieden ist und sich im Laufe der Jahre stets darüber bewusst war, in einer »Luxuswohnung« (2 Zimmer mit Bad und kleinem Balkon!) in einem »Luxusbezirk« (Favoriten) zu leben.

Die Menschen sollen sich in ihren Wohnungen reicher fühlen als sie es ökonomisch sind, so postuliert es Cornelia Schindler, eine namhafte Architektin des Wiener Wohnbaus. Wir sehen uns als erfolgreiche Wohnbaugesellschaft, wenn uns die Vermittlung solcher Gefühle bei unseren MieterInnen gelingt.

Andrea Holzmann

**Hausgemeinschaften
und ihre Feste:**
Zeit zu reden





SOZIAL-ARBEIT

Die Hausbesorgerinnen und Hausbesorger der WBV sind eine wesentliche Säule des Unternehmens. An Ort und Stelle und nah beim Menschen sorgen sie für die Mieterinnen und Mieter und ihre Häuser. Wir baten fünf von ihnen zum Erfahrungsaustausch:

Karin Baumgartner, 49, und Christian Baumgartner, 56, sind für die »Frauen-Werk-Stadt« Carminweg 6 in Wien-Floridsdorf zuständig, Dragan Danilovic, 46, ist der Majordomus im DDR. Kardinal-König-Haus in der Zinnerg. 29b in Wien-Simmering, Elfriede Fichtinger, 46, betreut das Wohnhaus in der Leopoldauer Str. 17 in Wien-Floridsdorf und Gerald Kaipl-Pammer, 46, kümmert sich um die Anlage in der Süßenbrunner Str. 60 in Wien-Donaustadt.

Ein Thema, bei dem sich alle einig waren, hat sich durch das ganze Gespräch gezogen, nämlich, dass das Hausbesorgen vor allem eine soziale Leistung ist: abgesehen davon, erster Ansprechpartner in den tatsächlich rationalen Fragen rund ums Wohnen und die Hausverwaltung zu sein, ist man auch für alles andere zuständig. Die handwerklichen Tätigkeiten treten in den Hintergrund, wenn man Freundin oder Freund, Auskunftfei, Klagemauer, Blitzableiter und Aufsichtsperson in einem ist.

Die Damen und Herren sind allesamt seit vielen Jahren in ihrer jeweiligen Wohnhausanlage tätig und haben die Entwicklung entsprechend mitgemacht. Vom Erstbezug über das Ausziehen der Kinder bis zum Pensionsantritt haben sie das Leben der Mieterinnen und Mieter begleitet und können benennen, wie sie die gesellschaftlichen Veränderungen sehen. Sensibler seien die Leute geworden, empfindlicher. Alles wird teurer, und wer keinen Job mehr hat, bekommt große Probleme. Andererseits sind auch die Ansprüche – oft im Gleichklang mit der verfügbaren Zeit – gestiegen, solche, die man an sich selbst, an seine Umgebung und natürlich auch an die HausbesorgerInnen

stellt. Einfacher ist jedenfalls gar nichts geworden – aber auch nicht zwangsläufig alles schlechter.

Den Beruf würden sie, wenn auch teilweise mit Einschränkungen – Stichwort Winterdienst oder nur zu zweit – jederzeit wieder ergreifen und sei es nur um der freien Zeiteinteilung willen. Zwar rund um die Uhr im Dienst, steht doch niemand mit der Stoppuhr hinter ihnen. Interessant wäre es auch, mit den langjährigen Erfahrungen, die sie gesammelt haben, eine neue Anlage zu übernehmen, einfach um zu sehen, wie man die Anfangsschwierigkeiten anders lösen könnte. In so einem – wohlgemerkt theoretischen – Fall fänden sie es sinnvoll, wenn die HausbesorgerInnen schon in die Planung eingebunden wären, um aus der Praxis heraus unnötige Fehler, die sich im Betrieb erst nach und nach zeigen, zu vermeiden.

Natürlich kommt zuerst der unmittelbare Wirkungsbereich, aber der Wohnbauvereinigung fühlen sie sich schon auch verbunden. Als KollegInnen sehen sie sich und wollen auch als solche behandelt werden. Außerdem würde es ihre Arbeit leichter machen, wenn sie über Änderungen der Organisationsstruktur stets am Laufenden gehalten werden. Enge Verbindungen – so lautet das Credo, das in alle Richtungen gelten möge. SL

»Ich sehe in der Sekunde,
dass ich etwas gemacht habe.«

GERALD KAIPL-PAMMER

»Fast alles kann man
im Gespräch regeln.«

CHRISTIAN BAUMGARTNER

»Es geht um wechselseitigen Anstand.«

GERALD KAIPL-PAMMER

»Ich lerne nie aus.«

ELFRIEDE FICHTINGER

»Man wird in die
Familien involviert.«

ELFRIEDE FICHTINGER

»Die Gesellschaft macht
den Beruf interessant.«

DRAGAN DANILOVIC

»Die positiven Kontakte
überwiegen.«

GERALD KAIPL-PAMMER

»Wir werden mit
der Siedlung älter.«

KARIN BAUMGARTNER

»Ich würde es jederzeit wieder
machen, aber mir dann vorher
eine Ausbildung im sozialen
Bereich wünschen.«

KARIN BAUMGARTNER

»Es soll so sein, dass wir die
ersten Ansprechpartner sind.«

GERALD KAIPL-PAMMER

Erfahrungsaustausch jenseits der Bassena:

Hausbesorgerinnen
und Hausbesorger
im Gespräch.



»Anlagen mit Hausbesorgern werden von denen ohne beneidet.«

ELFRIEDE FICHTINGER

»Menschen, die echte Probleme haben, und 350 Kinder, die ständig Chaos machen, sind mir lieber als Leute, die sich Probleme ausdenken.«

DRAGAN DANILOVIC

»Die Anlage ist der Lebensmittelpunkt.«

KARIN BAUMGARTNER

»Solange ich meine Arbeit mache und mich in den Spiegel schauen kann...«

GERALD KAPL-PAMMER

»Es ist schon eine sehr vielseitige Arbeit.«

CHRISTIAN BAUMGARTNER

»Ich liebe es, frei zu sein.«

KARIN BAUMGARTNER

»Auf jeder Stiege gibt es Schicksalsschläge.«

KARIN BAUMGARTNER





SOZIALES
ENGAGEMENT

NEUNERHAUS – VIER WÄNDE UND MEHR

Als Patrick H., 33, vor rund vier Jahren zu uns in das Übergangwohnhaus für obdachlose Menschen ins neunerhaus Hagenmüllergasse gezogen ist, hatte er bereits viele Lebensstationen hinter sich: SOS-Kinderdorf, Gefängnis und nach dem plötzlichen frühen Tod seines Kindes wenige Tage nach der Geburt auch ein Leben auf der Straße.

Es schien, als würde er aufgegeben haben. Doch im neunerhaus Hagenmüllergasse fasste er neuen Mut: Er zählt mittlerweile zu den Engagiertesten, pflegt seine Einzimmerwohnung vorbildlich – Reinlichkeit ist ihm fast so wichtig wie die vielen Fußballplakate an seinen Zimmerwänden. Patrick steht heute sehr fest auf eigenen Beinen und hat das Ziel, bald eigenständig in einer eigenen Mietwohnung zu leben und vom neunerhaus-Bewohner zum ehrenamtlichen Unterstützer zu werden.

Damit eine solche nachhaltige Hilfe für unsere BewohnerInnen ähnlich wie bei Patrick gelingt, setzen wir als neunerhaus einerseits auf menschenwürdige Qualität unserer Angebote – bei uns soll und darf man sich zu Hause fühlen – und andererseits auf das Fördern der Potentiale unserer BewohnerInnen. Diese Grundsätze gelten in jedem unserer Angebote: In den drei neunerhäusern, in der mobilen Betreuung in den eigenen Wohnungen unserer KlientInnen, wie auch in der Gesundheitsversorgung wohnungs- und obdachloser Menschen. Mit all diesen Leistungen erreichen wir rund 2300 obdach- und wohnungslose Personen jährlich. Aber auch die Tiere, oftmals ihre treuesten Begleiter, finden bei uns ein Zuhause und werden in der neunerhaus Tierärztlichen Versorgungsstelle kostenlos medizinisch behandelt.



MUTIGE IDEEN - STARKE PARTNER

Um innovative Projekte wie diese durchführen zu können, braucht es aber nicht nur mutige Ideen, Durchsetzungskraft und Durchhaltevermögen, sondern auch starke Partner. Einen solchen haben wir in der WBV-GPA gefunden, die uns schon über viele Jahre hinweg tatkräftig unterstützt. Gemeinsam haben wir ein betreutes Wohnhaus für 60 obdach- und wohnungslose Menschen, das neunerhaus Kudlichgasse im 10. Wiener Gemeindebezirk, geplant und 2007 errichtet. Wir bieten mit dem Pilotprojekt »Housing First« leistbares eigenständiges Wohnen in Mietwohnungen für neunerhaus-KlientInnen mit mobiler Betreuung an. Aktuell arbeiten wir intensiv an unserem neuesten Projekt: dem Neubau des neunerhauses Hagenmüllergasse, das allererste neunerhaus und auch eben jenes, in das Patrick vor einigen Jahren einzog.

Was unsere Kooperation so besonders macht? Wie kaum ein anderer Wohnbauträger gewährt uns die WBV-GPA volles Mitgestaltungsrecht in allen Details von Planung und Bau der Häuser: Die Wohnbauvereinigung hat immer auf unsere Wünsche Rücksicht genommen, wenn es technisch und finanziell irgendwie machbar war, und geht beim Umsetzen unserer hohen Ansprüche bis an die Grenzen des Möglichen.

Außerdem war von Anfang an klar, dass es eine gemeinsame gesellschaftspolitische Basis gibt. Die ersten

Kontakte wurden über Christoph Sykora geknüpft, den ich noch aus unserer Studentenzeit kenne. Er ist mittlerweile nicht nur Aufsichtsratsmitglied der WBV-GPA, sondern auch des neunerhauses. Die WBV-GPA wurde mit dem ehemaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Hans Sallmutter und den GeschäftsführerInnen Andrea Holzmann und Michael Gehbauer zu einem starken Gesprächs- und Bündnispartner. Auch die aktuelle Aufsichtsratsvorsitzende Ingrid Reischl fordern wir immer wieder mit Elan und versuchen sie genauso in ihrer Funktion als Obfrau der Wiener Gebietskrankenkasse als Unterstützerin für die medizinische Versorgung obdachloser Menschen zu gewinnen. Intensive Kontakte wie diese machen die Wohnbauvereinigung ebenso zur starken Stütze bei unserem Projekt »Housing First«. Dieses funktioniert auf Basis der von der WBV-GPA unterstützten Wohnplattform ERSTWOHNEN, die leistbare Wohnungen akquiriert und direkt an ehemals obdachlose Menschen vergibt. Das Projekt führt langfristig zu einer Reformierung der Wohnungslosenhilfe: mobile Betreuung in den eigenen Wänden statt Heimstrukturen mit oftmals langer Verweildauer.

NEUE WEGE

Das führt zum dritten Punkt, der das neunerhaus und die Wohnbauvereinigung verbindet: der Mut, neue Wege zu



gehen. Das wurde bereits prämiert, 2008 mit dem Wohnbau-Preis »Vier Wände und mehr« für menschenwürdiges Wohnen im neunerhaus Kudlichgasse. Auch bei der »Hagenmüllergasse neu« werden wir gemeinsam neues Terrain betreten und ein Haus gestalten, das einerseits ökologische Vorbildfunktion in der Wohnungslosenhilfe haben und für die dann zusätzliche Zielgruppe obdachloser Menschen mit körperlicher Beeinträchtigung barrierefrei zugänglich sein wird.

Dieses Band der engen Zusammenarbeit erstreckt sich mittlerweile auf MitarbeiterInnen- und BewohnerInnenenebene: Jeden Dienstag wird im neunerhaus Fußballclub miteinander gekickt. Vereinsobmann Stefan Loicht, Projektentwickler der WBV-GPA, organisiert diese Trainings, bei denen sich viele KlientInnen und FreundInnen des neunerhauses treffen, auch Kollegen aus dem Team der Wohnbauvereinigung, wie zum Beispiel Markus Neußl, Leiter des Wohnungsservices. Auch Patrick hat vor, hier mitzuspielen. Das zeigt: Auch menschlich klappt's!

Gemeinsam sind wir also durch dick und dünn gegangen und durften schon viele Erfolge feiern. Für diese jahrelange stabile Partnerschaft möchte ich mich an dieser Stelle herzlich bedanken. Ich hoffe auf noch viele weitere gemeinsame mutige und innovative Projekte für obdach- und wohnungslose Menschen.

In diesem Sinne: Alles Gute zum 60-jährigen Jubiläum der WBV-GPA – und auf noch viele weitere Jahrzehnte!

Markus Reiter
Geschäftsführer neunerhaus

LEISTBAR WOHNEN

Die Wohnkosten steigen, belasten die Einkommen und bedeuten ein wesentliches Armutsrisiko: Drei Viertel der wohnungslosen Menschen kommen aus einer gesicherten Wohnform, knapp die Hälfte von ihnen konnte sich die Wohnung aus finanziellen Gründen nicht mehr leisten.

Seit ihrer Gründung setzt sich die WBV-GPA genauso wie das neunerhaus für das Recht auf leistbares Wohnen ein. Das müssen und wollen wir auch weiterhin forcieren – denn alleine die Wohnungslosenhilfe benötigt 500 bis 700 Wohnungen jährlich. Leistbare Mieten sind nicht nur ein Muss, um Obdachlosigkeit in vielen Fällen zu verhindern. Sondern auch, um die Zeiten der Betreuung in unseren Einrichtungen so kurz wie möglich zu halten und wie bei »Housing First« rasch eigenständiges Wohnen zu ermöglichen – weil Wohnen ein Menschenrecht ist.

DIE MACHT DER MUSIK

Die Wohnbauvereinigung hat ein innovatives musikpädagogisches Betreuungs- und Fortbildungskonzept für Kinder und Jugendliche in Wien 15, Diefenbachgasse 10+12 (Kauerhof) gestartet.

Im Jahr 2012 hat das Sommernachtskonzert der Wiener Philharmoniker mehr als 100.000 Menschen in den Schönbrunner Park gelockt und viele Tausende in aller Welt haben das Musikereignis im Fernsehen verfolgt. Dem jungen Dirigenten Gustavo Dudamel aus Venezuela, der das ganze Konzert ohne Notenblatt dirigierte, flogen die Herzen des Publikums zu. Dudamel ist seit seinem legendären Auftritt mit dem venezolanischen Simon-Bolivar-Orchesters bei den Salzburger Festspielen 2008 der Shooting Star der klassischen Musikszene.

Gustavo Dudamel steht in engem Zusammenhang mit dem weltweit viel beachteten venezolanischen Jugendprojekt »El Sistema«. Durch diese Initiative, die seit 1975 besteht, haben Hunderttausende von Kindern und Jugendlichen, die meisten aus minder privilegierten sozialen Schichten, Musikerziehung auf höchstem Niveau genossen und einigen von

ihnen ist es gelungen, die internationale Musikbühne zu erobern.

MUSIKALISCHE KINDER- UND JUGEND BETREUUNG NACH INTERNATIONALEM VORBILD

Um auch in Wien Kindern und Jugendlichen – unabhängig von ihrer sozialen, kulturellen und religiösen Herkunft – die »Grundnahrungsmittel« Musik und Tanz zugute kommen zu lassen, haben die Caritas der Erzdiözese Wien, das Wiener Konzerthaus und die Wiener Sängerknaben nach dem Vorbild von El Sistema 2009 den Verein ((superar)) gegründet. ((superar)) setzt sich zum Ziel, durch anspruchsvollen Musikunterricht das Potential junger Menschen zu heben und zu fördern, ihre Integration in die Gemeinschaft zu erleichtern und ihnen öffentliche Auftrittsmöglichkeiten in gediegenem Rahmen zu bieten, wo sie die Früchte ihrer Anstrengung in Form von Anerkennung und Applaus ernten können.

((superar)) hat sich folgenden Aktionsprinzipien verschrieben: täglicher Unterricht – Kostenfreiheit – Leitung durch KünstlerInnen und daher hoher



künstlerischer Anspruch – stetige Weiterentwicklung – Sichtbarkeit und Chance. Derzeit ist ((superar)) an fünf Wiener Schulen tätig, wo bereits zu beobachten ist, wie Selbstvertrauen, Lernwille, Respekt, Disziplin und Verantwortungsbewusstsein der jungen TeilnehmerInnen quasi täglich wachsen und – wenig überraschend – auch die Schulnoten besser werden.

DIE WOHNBAUVEREINIGUNG LEISTET MIT MUSIKALISCHEM PILOTPROJEKT PIONIERARBEIT

Angesichts solch positiver Erfahrungen war es der WBV ein Anliegen, ein ((superar))-Projekt auch in einer Wohnhausanlage zu starten. Ausgewählt wurde dafür der Kauerhof, ein erfolgreiches Sanierungsprojekt in Wien-Fünfhaus, in dem Menschen aus fast zwanzig verschiedenen Herkunftsländern zusammenleben. Private Sponsoren wurden gefunden, die Räumlichkeiten für die Proben von Herrn Osman Yilmaz, dem Betreiber des dortigen Kindergartens, zur Verfügung gestellt, und am 13. Februar 2012 übernahm Frau Pei Ju Tsai Hellmich, eine Künstlerin aus Taiwan, das Kommando über zwei Chöre, einen für Kindergarten- und einen für Schulkinder. Seither wird dort von Montag bis Donnerstag täglich eine Stunde geübt. Die Kinder lernen Lieder aus verschiedenen Kulturen, in verschiedenen Sprachen.

Bei den Proben hört man ein türkisches Volkslied ebenso wie den Kanon »Bruder Jakob« auf Chinesisch oder einen Jodler aus den österreichischen Alpen. Die Kleinen sind mit Begeisterung bei der Sache, und ab dem kommenden Herbst soll das Projekt auch Kindern rund um den Kauerhof offenstehen.

Nach nur zwei Monaten trat der kleine Kauerhofchor bereits im Rahmen eines ((superar))-Konzerts im Großen Saals des Wiener Konzerthauses auf, der bis auf den letzten Platz gefüllt war, und erntete gebührenden Applaus. Auch die Mieterschaft des Kauerhofs scheint auf die Initiative stolz zu sein. Das lassen jedenfalls die Reaktionen bei einer Mieterversammlung, in der das Video dieses Auftritts gezeigt wurde, vermuten.

PRÄDIKAT: NACHHALTIG WERTVOLL

Inzwischen haben Vertreter der Europäischen Kommission den Kauerhofchor besucht, als ein »Best Practice«-Beispiel für interkulturelles Zusammenleben qualifiziert, das auch auf andere EU-Länder übertragen werden sollte, und Fördermittel für die Fortsetzung in Aussicht gestellt.

Andrea Holzmann



WIR MACHEN SCHULE

»Die WBV-GPA hat in der Zusammenarbeit mit der Diakonie gezeigt, wie wichtig sie ›Bildung‹ für Chancengleichheit und sozialen Zusammenhang einschätzt. Ohne die Kooperation würde es die beiden Evangelischen Gymnasien in Wien 11 und Wien 22 in dieser Form nicht geben. Mit der POP-Akademie im Gasometer konnte eine zukunftsweisende Kooperation im Musikschulangebot für junge Menschen verwirklicht werden. Auf Anfragen für Wohnraum für sozial schwache Menschen hat sie prompt und unbürokratisch reagiert. Die Geschäftsführung der WBV-GPA war stets offen für die Entwicklung neuer Projektideen im Bereich Soziales und ihre Integration in geplante Wohnbauten. Für die gute Kooperation in den letzten zehn Jahren ein herzliches Dankeschön und Gratulation zum Jubiläum!«

*MMag. Michael Bubik
Rektor | Diakonie Eine Welt*

Weiterführende Infrastrukturaufgaben gehören zum Profil eines verantwortungsvollen gemeinnützigen Bauträgers – eine besondere Ehre ist es, Schulbauten errichten zu können.

Im Jahre 2003 begann eine besondere Zusammenarbeit: das Evangelische Schulwerk A.B. der Diakonie Österreich als Betreiber und Erhalter des Evangelischen Gymnasiums Wien war auf der Suche nach einem geeigneten Platz für einen Neubau, die Wohnbauvereinigung verfügte über ein passendes Grundstück in der Erdbergstraße 222 in Simmering, dem 11. Wiener Gemeindebezirk. Eines fügte sich zum anderen, die Republik Österreich anerkannte die Wohnbauvereinigung als verlässlichen Partner, um ihr als Bauträger die unerlässliche Bundesförderung zu gewähren und das Evangelische Schulwerk konnte mit einem erfahrenen Partner die Planungen für einen perfekt erschlossenen Standort aufnehmen. Drei Jahre – davon 20 Monate Bauzeit – später, 2006, wurde passend zum Beginn des Herbstsemesters der Betrieb aufgenommen.

FÜR DAS LEBEN LERNEN ...

Das Haus stellt in der österreichischen Schullandschaft eine Besonderheit dar: das Evangelische Gymnasium und Werkschulheim, wie die offizielle Bezeichnung lautet, bietet nämlich auch Matura mit Lehre, und zwar in den Berufen TischlerIn, GoldschmiedIn und EDV-TechnikerIn an. Geistesbildung und Handwerk, Theorie und Praxis gehen eine besondere Verbindung ein.

Dazu kommt ein diakonisch-sozialer Schwerpunkt: in den oberen drei Geschoßen sind Hausgemeinschaften der Diakonie Gallneukirchen untergebracht. »Intergenerationelles Lernen« ist das Leitbild, Besuche und Aktivitäten stehen am Stundenplan des »geragogischen Praktikums«.

Dass die »Pop-Akademie« der Johann-Sebastian-Bach-Musikschule mittlerweile vom Evangelischen Gymnasium in den Gasometer B übersiedelt ist und sich dabei vergrößert hat, spricht für das gegenseitige Vertrauen, das sich Diakonie und Wohnbauvereinigung entgegenbringen. Noch mehr kommt dieses Vertrauen zum Ausdruck, indem gemeinsam das Evangelische Realgymnasium Donaustadt errichtet werden wird.

EINE NEUGRÜNDUNG

Stadterweiterung ohne entsprechende Bildungsangebote wäre ein schlechter Plan und so hat sich das Evangelische Schulwerk entschlossen, der gestiegenen Nachfrage Rechnung zu tragen. Wieder hatte die Wohnbauvereinigung ein geeignetes Grundstück im Portefeuille, und zwar im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Maculungasse 2, unweit der U-Bahnstation »Aderklaaer Straße«.

Da es sich bei dieser Schule im Vergleich zur vorgenannten nicht um eine Übersiedlung, sondern um eine Neugründung handelt, wurde 2010 mit einer provisorischen Containerschule begonnen, um langsam einen Betrieb aufzubauen, der nach Fertigstellung des Neubaus diesen zur Gänze ausfüllen kann. Aus einem gemeinsam ausgelobten ArchitektInnenwettbewerb ging Frau Architektin Sne Veselinovic als Siegerin hervor, nach deren Plänen voraussichtlich im zweiten Quartal 2014 mit dem Bau der »Pavillon-Schule« begonnen werden wird. 24 Klassen werden darin untergebracht sein; der inhaltliche Fokus liegt auf den Ausbildungszweigen »Kultur und Gesellschaft« und »Ökologie und Umwelt« sowie (im Oberstufenrealgymnasium mit Instrumentalmusik) »Welt- und Populärmusik«.

Die Wohnbauvereinigung freut sich schon sehr darauf.

SL





STUDENTISCHE BETRIEBSAMKEIT

»Die Wohnbauvereinigung ist zwar 60 Jahre alt, aber immer noch jung geblieben und hat ›Gemeinnützigkeit und Soziale Verantwortung‹ auf ihre Fahnen geheftet und den Wohnbau und die Stadtentwicklung entscheidend mitbeeinflusst. Soziale Verantwortung ist für sie ein wesentliches Thema, wobei Nachhaltigkeit, Architektur, Lebensgefühl und Lebensraum in jedem der Projekte ersichtlich wird und das Resultat eines fruchtbringenden Dialoges mit dem beschäftigten Architekten und allen Beteiligten immer spürbar ist.«

*Architekt DI Manfred Hirscher
atelier4 architects*

Die Wohnbauvereinigung hat drei Heime für Studierende errichtet, ein viertes ist in Bau, ein fünftes in Planung.

Begonnen hat diese erfreuliche Entwicklung in Zusammenhang mit der Revitalisierung der Gasometer: um das Verwertungsrisiko in den unteren Geschoßen des sogenannten Kernbaus – also im Inneren des Gasometer B – zu minimieren, war dort von Anfang an ein StudentInnenheim geplant. Nach langwierigen Verhandlungen – erfolgreichen mit der zuständigen Förderungsstelle der Republik Österreich, nicht erfolgreichen mit einem ins Auge gefassten Heimträger – hat sich die WBV entschlossen, dieses Haus selbst zu betreiben. Der Erfolg hat der WBV recht gegeben: vom ersten Tag an (im Herbst 2001) voll ausgelastet, immer noch höchst gefragt, müssen Wartelisten angelegt werden.

Zur Zeit seiner Errichtung war dieses Heim nicht nur aufgrund seiner Ausstattung mit damals modernster Kommunikationstechnologie, jeder Menge Sozial- und Freizeiträumen und einer von Coop Himmelb(l)au mitgeplanten Einrichtung höchst innovativ, sondern auch, weil das »Wohngemeinschaftsprinzip« angewandt wurde: Grundrisse, wie sie auch bei den Wohnungen in den oberen Geschoßen zu finden sind, wurden nur leicht adaptiert, zwei bis fünf StudentInnen teilen sich eine Wohnung und das meistens mit eigenem Zimmer.

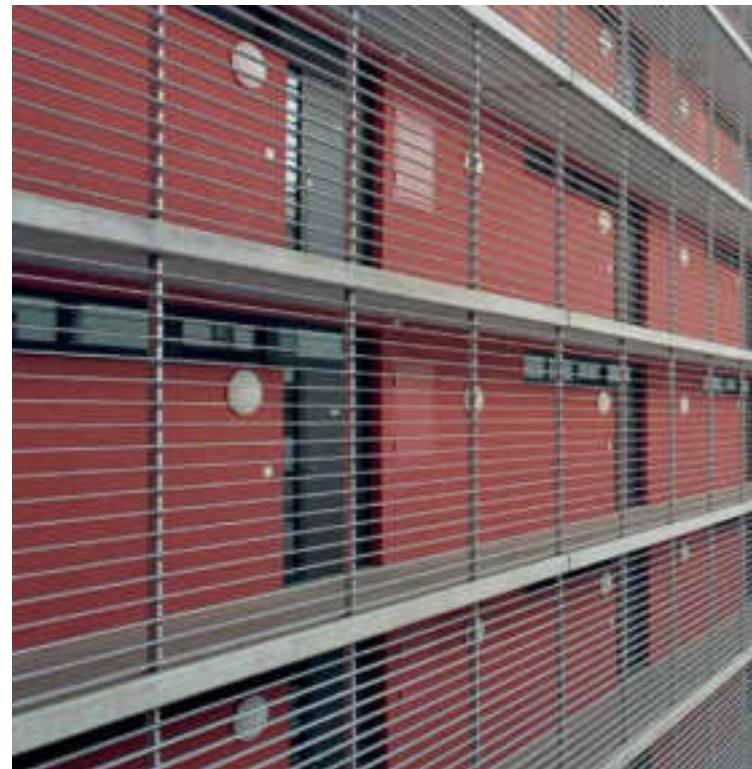
LEARNING BY DOING

Natürlich musste die WBV eine eigene Verwaltung aufbauen, was insofern nicht schwer fiel, da sich die sozialen Aspekte des Betriebs im Einklang mit dem Engagement der MitarbeiterInnen befinden. Das andere ergab sich von selbst. Auch die Kooperation mit der OeAD-WV, dem Österreichischen Austauschdienst-Wohnraumverwaltungs GmbH, die im Rahmen internationaler akademischer Mobilität den OeAD-StipendiatInnen, den Erasmus-StudentInnen, GastprofessorInnen sowie Gästen Wohn- bzw. Studentenheimplätze zur Verfügung

stellt, trug entsprechende Früchte: beginnend mit 40 von ihr zu vergebenden Plätzen im Gasometer-Wohnheim, hat die OeAD-WV schließlich sogar das gesamte, als zweites im Jahre 2005 von der WBV errichtete und von atelier4 geplante Heim in der Simmeringer Hauptstraße 143 im 11. Wiener Gemeindebezirk in den Betrieb übernommen. Auch im Heim Nummer drei in der Erdbergstraße 220–222, ebenfalls in Simmering und 2006 nach einer Planung von Architekt Heinz Neumann fertiggestellt, hat die OeAD-WV 50 der insgesamt 247 Plätze in ihrer Vergabe.

AKTIV FÜR PASSIV

Am 27. September 2013 fand der Spatenstich für das ökologisch nachhaltigste Studentenwohnheim in Wien statt: in der Seestadt Aspern wird von der WBV in der Sonnenallee 41 im 22. Wiener Gemeindebezirk das



»GreenHouse«, das 2015 bezugsfertig sein wird, errichtet. Das von aap.architekten entworfene und als Sieger aus einem Wettbewerb hervorgegangene Projekt wird als Gebäude Passivhausstandard haben, als ehrgeiziges Ziel gilt das Erreichen des »Plus-Energie-Status«, demzufolge mehr Energie erzeugt als verbraucht wird. Der Einsatz von Photovoltaik, extensiver Dachbegrünung und möglichst viel natürlicher Belichtung in Kombination mit neuester Steuerungstechnik lässt jedenfalls ein Musterwohnheim für ökologische Lösungen erwarten.

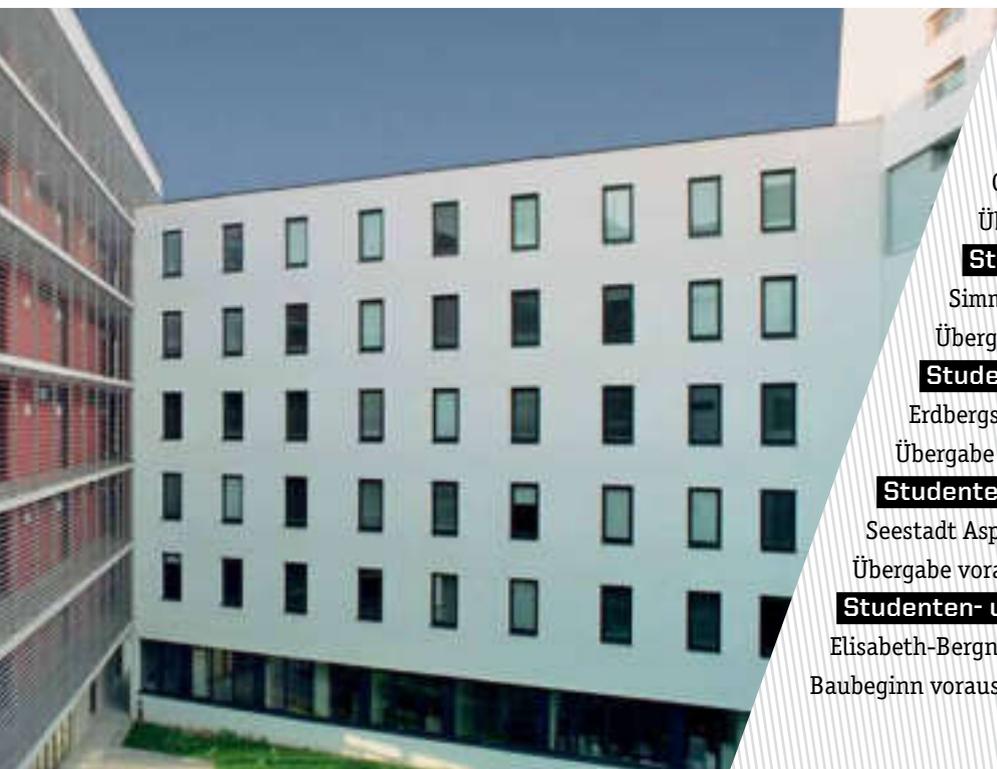
Die OeAD-WV und die ÖJAB, die Österreichische Jungarbeiterbewegung, fungieren als Projektpartner. Jeder der drei Partner wird in wirtschaftlicher Eigenverantwortung für die Belegung von jeweils einem Drittel der ca. 305 Heimplätze verantwortlich sein, wobei die ÖJAB die Heimleitung, repräsentiert durch eine an Ort und Stelle wohnende Person, die auch außerhalb herkömmlicher Bürozeiten für die Studierenden dasein wird, übernimmt.

In Vorbereitung ist ein Projekt in Kooperation mit der Evangelischen Pfarrgemeinde A.B. Wien-Hetzendorf, auf deren Liegenschaft Elisabeth-Bergner-Weg 4 im 23. Wiener Gemeindebezirk im Wege eines Baurechts

die WBV ein StudentInnen- und Lehrlingswohnheim samt neuem Gemeindezentrum für die Pfarre errichten wird. Die OeAD-WV und die ÖJAB werden in bewährter Zusammenarbeit für die Belegung und Verwaltung der insgesamt ca. 200 Heimplätze sorgen.

WEDER WIDERSPRUCH NOCH BLOSSE ERGÄNZUNG

Auch wenn der Beginn der Tätigkeit auf dem Gebiet des Errichtens und Betreibens von StudentInnenheimen mehr oder weniger dem Zufall geschuldet war, so hat sie sich doch zu einem wesentlichen Standbein der WBV entwickelt. Als dem sozialen Wohnbau in seinem umfassenden Anspruch gerecht werden wollender Bauträger stellt die WBV in dieser Form Wohnraum zur Verfügung, der jenen zugute kommt, die aufgrund ihrer finanziellen Situation und ihres vielleicht nur temporären Aufenthalts auf solche Angebote angewiesen sind oder sich einfach nur in Gemeinschaft an eine fremde Umgebung gewöhnen möchten. Auf jeden Fall ist die WBV stolz darauf, jungen Menschen während ihrer Ausbildung ein Heim bieten zu können. *SL*



Studentenheime

Gasometer B

Guglgasse 8, 1110 Wien,
Übergabe 2001, 6.000 m², 270 Plätze

Studentenheim

Simmeringer Hauptstraße 143, 1110 Wien,
Übergabe 2005, 110 Plätze

Studentenheim

Erdbergstraße 220–222, 1110 Wien,
Übergabe 2006, 6.000 m², 247 Plätze

Studentenheim GreenHouse

Seestadt Aspern, Sonnenallee 41, 1220 Wien,
Übergabe voraussichtlich 2015, 14.600 m², 305 Plätze

Studenten- und Lehrlingsheim

Elisabeth-Bergner-Weg 4, 1230 Wien,
Baubeginn voraussichtlich 2014, ca. 200 Plätze

DIE GB*6/14/15 STELLT SICH VOR

Stadterneuerung hat die Aufgabe, die Lebensqualität im dicht verbauten Stadtgebiet zu verbessern, ohne dabei die Charakteristik des Ortes zu zerstören.

Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 6., 14. und 15. Bezirk (kurz: GB*6/14/15) wird nach einer europaweiten Ausschreibung im Auftrag der Magistratsabteilung 25 seit dem Jahr 2012 von der ARGE Klerings Architekten Ziviltechniker GmbH und der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mbH als interdisziplinäres Team unter der Leitung von Arch. DI Christiane Klerings geführt, nachdem die ARGE bereits seit dem Jahr 2007 die GB*6–9 betreut hat.

Das Team setzt sich aus ArchitektInnen, RaumplanerInnen, einem Landschaftsplaner, einer Juristin sowie einer Office Managerin zusammen. Für die Wohnbauvereinigung stellt die Tätigkeit in der Gebietsbetreuung einen wesentlichen Bestandteil der Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft dar, vor allem was soziale und gesellschaftliche Aspekte betrifft.

Im Jahr 2014 wird Wien den 40-jährigen Bestand der Einrichtung der Gebietsbetreuungen feiern, die im Rahmen einer nachhaltigen, »sanften« Stadterneuerung die Stadt auch für zukünftige Generationen lebenswert gestalten. Für diese Politik wurde im Oktober 2010 die wichtigste Auszeichnung der Vereinten Nationen im Bereich des Wohnens, die »Scroll of Honour 2010« der UN-Habitat (UNO-Weltorganisation für Siedlungswesen und Wohnbau) an die Stadt Wien verliehen.

Die Gebietsbetreuungen wurden in diesem Zusammenhang auch als lokale Plattformen für Kommunikation und Entscheidungsfindung lobend erwähnt. Zu den wichtigsten Merkmalen der Wiener Stadterneuerung, so UN-Habitat, gehören klare Entscheidungsstrukturen unter Einbindung aller Beteiligten und eine breite BewohnerInnenmitbestimmung.

STADTERNEUERUNG BRINGT LEBENSQUALITÄT

Wien wächst, verändert sich aber auch im Kern. Die Bezirke 6, 14 und 15 weisen vielfältige Potentiale auf: sowohl stadträumlich als auch hinsichtlich der Menschen, die hier leben und arbeiten. Hier gilt es, die charakteristischen Qualitäten der Gründerzeit zu entdecken. Die GB*6/14/15 legt besonderes Augenmerk auf die Stadträume entlang des Westgürtels und des Wientals.

Die Einrichtung betreut dabei Menschen und deren Wohnumfeld in Zusammenarbeit mit den Bezirksvertretungen und zuständigen Magistratsdienststellen. Dabei steht die Wohnbevölkerung im Mittelpunkt ihrer Beratungs- und Planungstätigkeit. Die beiden Informationslokale der GB*6/14/15 sind Anlaufstelle für erste Fragen zu wohnrechtlichen Anliegen, Auskünfte zum unmittelbaren Wohnumfeld sowie allgemeine Fragen zur Stadterneuerung werden aber auch laufend für Ausstellungen und Veranstaltungen genutzt. Die Juristin im Team bietet zusätzlich eine kostenlose Erstberatung bei wohnrechtlichen Fragen an.



Darüber hinaus bearbeitet die GB*6/14/15 Projekte, die zur Aufwertung von Grätzeln und Stadtteilen beitragen. Dazu zählen Schwerpunkte wie die bauliche Erneuerung, wo gemeinsam mit den Bezirken und dem wohnfonds_wien Sanierungsinitiativen gesetzt werden. Weitere Arbeitsschwerpunkte betreffen etwa die Stadtteilarbeit in Kooperation mit anderen Einrichtungen in den Bezirken, die Sicherstellung und Aufwertung der Grün- und Freiräume sowie Überlegungen zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes.

PROJEKTARBEIT DER GB*6/14/15

Im Vordergrund der Projektarbeit stehen die Aufwertung öffentlicher Freiräume, die bauliche Erneuerung und Verbesserung bestehender Strukturen sowie neue Impulse für Einkaufsstrassen und Märkte.

Verkehrsberuhigte Bereiche, barrierefreie Verbindungen und höhere Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum machen eine Stadt lebenswerter. Oft wird der Übergang von der Straße zu den Gebäuden als Grenze erlebt. Hier gilt es, durch die Aufwertung der Erdgeschoßzone in Einkaufsstrassen die Verbindung zwischen Innen und Außen zu stärken. Die GB*6/14/15 vernetzt Geschäftsleute und spricht mit den HauseigentümerInnen über Nutzungsmöglichkeiten für leer stehende Geschäftslokale.

Qualität des Wohnumfeldes und Wohnzufriedenheit stehen in engem Zusammenhang. NutzerInnen haben unterschiedliche Interessen und Anforderungen an den öffentlichen Raum. Unter dem Motto »Menschen beteiligen – Ideen umsetzen« ermöglicht die Gebietsbetreuung eine aktive Beteiligung und unterstützt die Umsetzung von Ideen. So entstehen gemeinsam mit den wahren ExpertInnen – den BewohnerInnen – neue Perspektiven!

Die GB*6/14/15 bietet der Wohnbevölkerung bei zahlreichen fachlich geführten Spaziergängen die Gelegenheit,

hinter die Fassaden ihres Wohnumfeldes blicken zu können. Dabei kann der Prozess der Stadterneuerung hautnah erlebt, aber auch bisher Unbekanntes im Grätzel entdeckt werden. Auf diese Weise lernen die TeilnehmerInnen nicht nur ihre Wohnungsumgebung sowie die angrenzenden Viertel auf eine neue, spannende Art kennen, sondern es kann auch das Image und die Identität eines Grätzels auf direktem Weg gefördert werden.

Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 6., 14. und 15. Bezirk beantwortet Fragen zum Thema Wohnen und zu ihrem Wohnumfeld gerne bei einem persönlichen Gespräch in einem ihrer Betreuungslokale:

Kontaktadressen der Gebietsbetreuung

Stadterneuerung im 6., 14. und 15. Bezirk:

Informationslokal im 15. Bezirk
Sechshauser Straße 23, 1150 Wien
T: (+43 1) 893 66 57
F: (+43 1) 893 66 57-11
gb15@gbstern.at
Öffnungszeiten:
MO, DI 9–12 und 13–17 Uhr
DO 13–19 Uhr, FR 9–12 Uhr

Außenstelle »vorOrt« im 14. Bezirk

Linzer Straße 61, 1140 Wien
T: (+43 1) 893 66 57
vorort@gbstern.at
Öffnungszeiten:
DI 10–14 Uhr, DO 15–19 Uhr
Mietrechtsberatung: DI 12–16 Uhr

Informationen, Veranstaltungstermine, multimediale Beiträge und Interessantes zum Thema Stadterneuerung finden Sie unter: www.gbstern.at





DOBRO DOŠLI U SARAJEVO!

»Nur wenn beides zutrifft: ein Bauherr, der Vertrauen in die Architektur hat, und ein Architekt, der für die Zukunft plant, wird es möglich sein, der Freude am Leben eine räumliche Struktur zu formen.«

Architekt Dr. DI Mladen Jadric

Willkommen in Sarajewo. Es ist an sich schon ungewöhnlich, dass eine österreichische gemeinnützige Wohnbauvereinigung Eigentümerin einer Wohnhausanlage im Ausland ist. Noch ungewöhnlicher ist für viele bestimmt, dass sich diese ausgerechnet in der Hauptstadt von Bosnien-Herzegowina, Sarajewo, befindet.

Zur allgemeinen Erklärung sei vorangestellt, dass die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte sich aus verschiedenen Gründen entschlossen hat, im Ausland tätig zu werden: einerseits um den bewährten österreichischen Weg des sozialen Mietwohnungsbaus auch dort zu beschreiten, wo unser Modell entweder unbekannt ist oder in Vergessenheit geriet, um so bei der Konsolidierung uns historisch und ökonomisch verbundener Länder mitzuwirken, andererseits fühlen wir uns dem gewerkschaftlich-solidarischen Gedanken verpflichtet, die Aufbauhilfe, die uns in den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts gewährt wurde, weiterzugeben.

Im Konkreten besuchten wir im Frühjahr 2002 auf Vermittlung des damaligen Koordinators des Stabilitätspaktes

für Südosteuropa, Dr. Erhard Busek, erstmals Sarajewo und es stellte sich heraus, dass – abgesehen von Wiederaufbaunotwendigkeiten – auch aufgrund der Privatisierung des Wohnungsbestands ein Mangel an leistbaren Mietwohnungen besteht, dessen Linderung zu unserem Angebot passte und dies immer noch tut.

GELUNGENE PARTNERSUCHE

Im Kanton Sarajewo (der als Verwaltungseinheit in etwa einem österreichischen Bundesland entspricht) war schnell ein langfristig denkender Partner gefunden, der uns für die Realisierung eines sozialen Wohnungsbaus die Wohnbaugenossenschaft der Eisenbahner, die Stambena Zadruga Željezničara (SZŽ), empfahl. Diese wurde 1909 gegründet, um den steigenden Wohnungsbedarf der bei den bosnischen Eisenbahnen Beschäftigten zu decken. In der Folge war sie in ganz Jugoslawien tätig und erlebte ihre Hochblüte zwischen 1950 und 1985. Ausgestattet mit einer eigenen Baufirma und Niederlassungen in allen Teilrepubliken wurden einige zehntausend Wohnungen errichtet und verwaltet. Nach Auflösung des Bundesstaates, nach Krieg und den

Privatisierungen verblieben ca. 1.200 verwaltete Wohnungen sowie die Entwicklung und Verwertung kleinerer Eigentumswohnungsanlagen.

Mit Grundstücksreserven ausgestattet, aber ohne vernünftigen Zugang zum Kapitalmarkt stellte sich die SZŽ mit ihrer langjährigen Erfahrung als ideale Ergänzung für die zwischenzeitlich gegründete Tochtergesellschaft der Wohnbauvereinigung, die GPA Bosnia d.o.o., heraus. Wir wurden mit der SZŽ über ein kriegsbedingt nicht ausgeführtes Projekt in Otes, einem Teil des Bezirks Ilidža, handelseinig, bei dem – nach geringfügiger Planungsadaptierung durch uns – die Genossenschaft als Totalunternehmer auftrat. Die im Sommer 2002 begonnenen und ausschließlich von lokalen Unternehmern ausgeführten Bauarbeiten entsprachen in jeglicher Hinsicht den auch hierzulande üblichen Qualitätsstandards, was auch von der (von uns beauftragten österreichischen) Begleitenden Kontrolle bestätigt wurde.

EIN ERFOLG UND EIN BEISPIEL

Zwischenzeitlich wurde mit dem Kanton Sarajewo ein Generalmietvertrag geschlossen und die 164 Wohnungen, 18 Geschäftslokale und 60 Stellplätze umfassende Wohnhausanlage im Sommer 2003 an diesen zur Nutzung übergeben.

Die unterschiedlich großen Wohnungen werden von den verschiedenen beteiligten Ministerien nach Maßgabe der jeweiligen sozialen Schwerpunktsetzung weitervermietet, wodurch gewährleistet ist, dass dieser vergleichsweise günstige Wohnraum tatsächlich den Bedürftigen zugute kommt. Koordinierend verantwortlich für Vergabe und Verwaltung der Wohnhausanlage zeichnet das Sozialministerium des Kantons Sarajewo.

Wir sind stolz darauf, für den Wiederaufbau dieser großartigen, aber geschundenen Stadt unseren Beitrag geleistet zu haben, sehen unser Engagement als langfristige Investition in die Stabilisierung dieser Österreich in vielerlei Hinsicht nahestehenden Region und hoffen schlussendlich, mit diesem Projekt beispielgebend zu sein. SL

AUTONOMIE – STATUS

Das Ernst-Kirchweg-Haus im Herzen von Favoriten ist weit über die Bezirks- und Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Weit weniger bekannt ist, dass die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte im Auftrag der Wien House GmbH, einer Tochtergesellschaft des Fonds Soziales Wien, seit Februar 2008 die Hausverwaltung der mittlerweile denkmalgeschützten ehemaligen Komensky-Schule für tschechische und slowakische Kinder in Wien übernommen hat.

Ausgestattet mit dem notwendigen sozialen Gespür für das Zusammenleben einer Fülle von autonomen und unabhängigen Institutionen und Vereinen, organisiert die WBV die Abrechnungen, Vorschriften und die technische Instandhaltung. Ein Sanierungsprojekt ist in enger Abstimmung mit den NutzerInnen und MieterInnen in Erarbeitung. SL



Das EKH:
Ein Sozial- und Kulturzentrum der anderen Art

Frauenwohnprojekt
[ro*sa] Donaustadt:
Seit Dezember 2010 das
Johanna-Dohnal-Haus



BUNTES ROSA

**Selbstbestimmung und Mitbestimmung
prägen ein Projekt in Wien-Donaustadt.**

Im Jahr 2006 traten die Architektin Sabine Pollak und der Verein Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt an die Wohnbauvereinigung, die schon 1997 mit der Frauen-Werk-Stadt I in Wien-Floridsdorf als Vorreiterin in Erscheinung getreten war, heran, um auf einem von der Stadt Wien angebotenen Grundstück ein ganz besonderes Partizipationsprojekt zu errichten: von, mit und für Frauen geplant, sollte ein Wohnhaus entstehen, das sich an deren Lebensrealitäten und Bedürfnissen orientiert.

Kommunikation auf allen räumlichen und inhaltlichen Ebenen und ein gemeinschaftliches Verständnis prägen das Haus Anton-Sattler-Gasse 100 im 22. Wiener Gemeindebezirk, das drei Jahre später, im Herbst 2009 bezogen wurde. Der Erfolg dieses Frauenwohnprojekts zeigt sich auch darin, dass niemand vom Zusammenleben ausgeschlossen wird, oder wie es Sibylle Hamann in ihrem Frauenblog vom 11. September 2011

beschreibt: »... ein feministisches Wohnprojekt, in dem keine Männer gefressen werden«.

DAS »JOHANNA-DOHNAL-HAUS«

Als Ausdruck der Zufriedenheit der Bewohnerinnen und somit als besondere Auszeichnung möchte es die Wohnbauvereinigung verstehen, dass die Frauen des Vereins ein Jahr nach der Schlüsselübergabe beschlossen, ihre Wohnanlage im Rahmen einer Zeremonie am 16. Dezember 2010, bei der feierlich und in Anwesenheit der Bundesministerin für Frauen, Gabriele Heinisch-Hosek, eine Gedenktafel enthüllt wurde, dem Andenken an Johanna Dohnal zu widmen, die hier mit ihren Worten zitiert werden darf:

»Ich denke, es ist Zeit, daran zu erinnern: Die Vision des Feminismus ist nicht eine »weibliche Zukunft«. Es ist eine menschliche Zukunft. Ohne Rollenzwänge, ohne Macht- und Gewaltverhältnisse, ohne Männerbündelei und Weiblichkeitswahn.« *SL*

SOZIALES ENGAGEMENT HAT VIELE ASPEKTE

Im Folgenden möchten wir alle auf den vorhergehenden Seiten nicht näher vorgestellten sozialen Institutionen anführen, mit denen die Wohnbauvereinigung kooperiert:

ARGE Nichtsesshaftenhilfe Wien

Wohngemeinschaftshaus Siccardsburggasse 80,
1100 Wien

BFI - Berufsförderungsinstitut

1030 Wien

Islamische Glaubensgemeinschaft in Österreich

Kinderbetreuung,
Kindertagesheim, 1150 Wien

Jugend am Werk

betreute Wohngemeinschaften

Lebenshilfe Judenburg

betreute Wohngemeinschaften, 8761 Pöls

Österreichischer Integrationsfonds

DDr. Kardinal König-Integrationswohnheim, 1110 Wien
ÖIF-Zentrale, 1030 Wien

Verein Balance

betreute Wohngemeinschaften

Verein Kiwi - Kinder in Wien

Kinderbetreuung, Kindertagesheime

Verein Rettet das Kind

Kinderschutzzentrum Bruck/Kapfenberg,
8605 Kapfenberg

Verein Technokids

Kinderbetreuung,
Kindertagesheim, 1100 Wien

Verein Hallamasch

Arbeitsgemeinschaft für integrative
und kulturelle Projekte, 1010 Wien

Verein Wiener Jugendzentren

Jugend- und Stadtteilzentrum c2g,
1030 Wien

Verein Wiener Sozialdienste

betreute Seniorenwohngemeinschaften,
1100 Wien

Verein Wiener Volksbildung

Außenstelle der Volkshochschule,
1140 Wien

Volkshilfe Wien - Flatworks

betreute Wohnintegration für
MigrantInnen, in Wien

Volkshilfe Niederösterreich

Betreutes Wohnen, Schwechat

Walk-Space

Verein für FußgängerInnen, 1080 Wien

Wiener Kinderfreunde

Kinderbetreuung, Kindertagesheime, 1080 Wien

Wien Work

Inanspruchnahme von Dienstleistungen im
Rahmen der gemeinnützigen Sozialwirtschaft

Wohnassistenz Niederösterreich

Betreute Wohnungen



KUNST UND
INNOVATION

CLUSTERHAFT

Die Wiener Gasometer sind eine städtebauliche Landmark und einzigartig in ihrer Verbindung von Industriedenkmal, moderner Architektur und erfolgreichem Wohnprojekt - vor allem in dieser Größe. Die Umgestaltung der allgemein zugänglichen Flächen zu einem Musik-Campus ist ein weiterer Meilenstein.

Die durch alle vier Gasometer und darüber hinaus gehende Mall war als Einkaufszentrum konzipiert und errichtet worden. Die Wohnbauvereinigung als Eigentümerin des Gasometer B und Miteigentümerin der Mallflächen war von Anfang an daran interessiert, dass eine mit Leben erfüllte Zone den Sockel der Wohnbebauung bildet, schließlich befindet sich im WBV-Gasometer auch die Bank Austria-Halle.

Im Laufe der Zeit seit der Eröffnung im Jahr 2001 wurde evident, dass die Nachfrage mit dem Angebot der Einkaufsmöglichkeiten nicht Schritt hielt, was zu neuen Überlegungen hinsichtlich der Nutzung führte.



»Als Betreiber der Bank Austria-Halle im Gasometer – seit 2008 – bin ich eng mit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte verbunden und habe die soziale Haltung des Unternehmens, die insbesondere bei der Vergabe der Wohnungen (sowie bei der Leitung der hier ansässigen Studentenheime) eine äußerst wichtige Rolle spielt, sehr zu schätzen gelernt und halte diese Komponente für gesellschaftspolitisch vorbildlich. Bitte weiter so! «

*Josef Muff Sopper
CEO Planet Music & Media*

DIE »KLANGFARBE« ALS ANKER

Im Jahr 2010 konnte die weit über die Grenzen Wiens hinaus bekannte »Klangfarbe Musikinstrumente und tontechnische Geräte Handelsges.m.b.H.« als Mieter im Gasometer D gewonnen werden. Nach der Eröffnung des von dem leider schon verstorbenen Architekten Johnny Winter umgeplanten Geschäfts im Mai 2010 wurde offensichtlich, dass sich der Standort hervorragend eignet, special interests zu bedienen.

Michael Gehbauer und Andrea Holzmann (die Geschäftsführung der WBV) erkannten, dass mit den beiden Schwerpunkten »Bank Austria-Halle« (die von Planet Music betrieben wird) und »Klangfarbe« die gesamte Neuorientierung in Richtung Musik »aufgelegt« war und überzeugten die Miteigentümerin GESIBA von der Sinnhaftigkeit der Restrukturierung. Mit Unterstützung des unermüdlichen und von der WBV in die Geschäftsführung der Vermietungsgesellschaft entsandten Kollegen Peter Schaller erstellte der Organisator des Quartier 21 im Museumsquartier Wien, Vitus H. Weh, ein Konzept, wie das Einkaufszentrum zu einem Musikzentrum werden könnte, wobei klargestellt war, dass die im Gasometer A befindlichen Geschäfte weiterhin die Nahversorgung

für Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die rund um die Gasometer Beschäftigten sicherstellen würden.

Koordiniert von Stefan Loicht, der sich auch um die politische Unterstützung und Positionierung in der Stadt Wien kümmerte, nahm nach unzähligen Gesprächen mit potentiellen Interessenten und Nutzern, nach vielen Planungen, Abwägungen und Diskussionen Ende des Jahres 2012 die Vision gebaute Gestalt an.

EIN INTERDISZIPLINÄRER AUSBILDUNGSCAMPUS

Herausgestellt hat sich, dass wienweit Bedarf an Musikunterricht jenseits des vorhandenen Angebots besteht. Da auch die Stadt Wien selbst Interesse daran hat, Kindern und Jugendlichen Ausbildungsmöglichkeiten aller Art zu bieten, beschloss sie, die Adaptierung der Räumlichkeiten im Mallbereich des Gasometer B zu subventionieren.

Dies ermöglichte im ersten Schritt die Ansiedlung von drei Bildungsinstitutionen: Pop-Akademie der Johann-Sebastian-Bach-Musikschule, deren Angebot im Bereich aktueller Musik und ihrer Entwicklung sich an Schülerinnen und Schüler richtet und eng mit den



**Der Musik-Campus
in den Gasometern:**
ganz neu Töne für Wien

entsprechenden Einrichtungen der Stadt Wien kooperiert; JAM MUSIC LAB, ein Konservatorium mit Öffentlichkeitsrecht für Jazz und populäre Musik, dessen mehrjährige Diplomlehrgänge staatlich akkreditiert sind; Electronic Music Academy, die vor allem das Produzieren von elektronischer Musik lehrt.

Dazu kommt der »Spielraum«, ein akustisch perfekt gedämmter und von der »Klangfarbe« mit der jeweils neuesten Technik ausgestatteter Veranstaltungsraum für maximal 120 Personen, ViennaGuitars, ein Gitarrenreparatur und -baubetrieb sowie das Headoffice von Planet Music. Architektonisch geplant von Daniel Hora (MEGATABS Architekten) reihen sich alle Vorgenannten im Rund wie Edelsteine in einer Krone.

UND ES GEHT WEITER ...

Die Planungen für den Gasometer C sind schon weit fortgeschritten: das im deutschsprachigen Raum führende Institut für Musical-, Tanz- und Gesangsausbildung, das Performing Center Austria, wird eine Hälfte bespielen, für die andere sind eine Musikschule für den klassischen Bereich, eine weitere, aber sich an ein erwachsenes

Publikum richtende Pop-Akademie, ein Tonstudio und Proberäume vorgesehen.

Mit dieser Erweiterung und in der Zusammenschau mit der großen Veranstaltungshalle und der »Klangfarbe« – nicht zu vergessen die benachbarten Locations »Arena« und »Szene Wien« – wird der Bildungscampus in den Gasometern ein Kraftfeld bilden, dem sich niemand, der in Wien (und auch außerhalb) Musik machen will oder macht, wird entziehen können.

DER GENIUS LOCI

Das ganz Besondere an all diesem, die innovative Kraft, steckt in der Transformation: Ehedem waren die Gasometer Teil eines Industrie-, eines Produktionsbetriebs und damit inhaltlicher Teil der Simmeringer Stadtlandschaft, die sich genauso wie die Gesellschaft und deren Ansprüche gewandelt hat. Wohnraum wird wichtiger, aber auch eine andere Form der Produktion, nämlich die des Wissens und der Bildung. Indem eine symbiotische und zeitadäquate Entsprechung der Nutzung eines Industriekomplexes gefunden wurde, haben die beeindruckenden Gasometer eine Seele erhalten, wie sie ihnen angemessen ist. SL

KUNST AM BAU

MODERNER BAU IM ENGEN KORSETT

Häuser und Wohnungen müssen heute vor allem gut funktionieren: Die städtische Erschließung und die Infrastruktur sollten stimmen, die Wohnungen sollten praktische Grundrisse aufweisen, sie sollten preislich leistbar, trocken, gut belichtet und klimatisch kostengünstig sein. Das alles sind Vorgaben, die das moderne Bauen in ein enges Korsett pressen, für Extravaganzen wie Gebäudeschmuck oder Kunst ist da selten Platz. Dennoch sind sie wichtig. Oft erzeugen erst sie jene Momente des Spiels und der Schönheit, die wir für unseren Lebenssinn und die die Gebäude für ihre atmosphärische Verankerung so dringend brauchen. Dass es für öffentliche Bauten insofern eine gesetzliche Auflage für Kunst am Bau gibt – meist 1% der Nettobaukosten –, ist gut begründet. Für Wohnbauten ist eine vergleichbare Regelung zwar nicht existent, dennoch fand Kunst am Bau in diesem Bereich immer wieder statt. Auch die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat – neben ihrer Förderung qualitativ hochwertiger Architektur – seit ihren Anfängen immer wieder Aufträge für Kunst am Bau vergeben. Wie der vergleichende Blick auf einige Beispiele zeigt, hat sich die Art der Werke über die Zeit stark gewandelt.

VON BEGINN AN

»Kunst am Bau« gab es tatsächlich schon in der allerersten Wohnhausanlage der WBV. Auf einem niedrigen Sockel steht sie noch heute in der Grünanlage der Favoritenstraße 235: eine kompakte *Bärengruppe*, aus hellem Stein gemeißelt. Dargestellt ist eine große Bärin, die ihr Junges gerade liebevoll maßregelnd in den Nacken beißt. Das Sujet ist sehr typisch für die Zeit. In den 1950er Jahren wurden Skulpturen oder Mosaikbilder von spielenden Kindern und sorgsam Müttern vielerorts angebracht. Ausgeführt als Tiergruppe, wie hier, wurde das Erziehungsthema zudem oft noch naturalisiert. Aus der heutigen Distanz fällt schnell auf, wie ideologisch durchdrungen diese damaligen »Vorbilder« sind. Ihre Fröhlichkeit wirkt jetzt zwanghaft, ihre klischeehaften Rollenzuschreibungen für Frauen als gänzlich überholt.

Die *Bärengruppe* ist aber noch in anderer Hinsicht bemerkenswert: Gefertigt wurde sie 1954 von einem jungen

Kunststudenten, der später als Bildhauer sehr berühmt werden sollte: Alfred Hrdlicka. Die eigentümliche Art, wie das Bärenjunge just aus dem unten nur grob behauenen Stein herauszuwachsen scheint – wie rohe Materie, die sich gerade zu einer Kreatur formt –, wird Hrdlicka in späteren Werken wie seinem *Mahnmal gegen Krieg und Faschismus* (1988) am Wiener Albertinaplatz weiter ausbauen.

Das zweite Beispiel, das ich herausgreifen möchte, stammt aus dem Jahr 1995/97 und war Teil der Wiener »Frauen-Werk-Stadt«, dem heutigen Grete Schütte-Lihotzky-Hof. Als damaliges Novum wurde die Frauen-Werk-Stadt gänzlich von Frauen geplant und auf die konkreten Bedürfnisse von Frauen maßgeschneidert. Für die Hofgestaltung beauftragte man mit Johanna Kandl eine Künstlerin, die einerseits als Malerin, andererseits für Installationen bekannt ist, die in Zusammenarbeit mit örtlichen Gruppen entstehen. Da es im vorliegenden Projekt die bauliche Vorgabe gab, ausreichend Grünflächen miteinzuplanen, machte Johanna Kandl aus der Notwendigkeit eine Tugend: Sie überlagerte den langen und gewundenen Hof mit einem Rhythmus aus großen vollflächigen Kreisen, einige davon wurden in roter oder gelber Farbe auf Asphalt gemalt, viele aber wurden als eingefasste runde Grasflächen ausgeführt. Das Resultat verwandelte den Hof von oben besehen in eine Art großen Feuersalamander. Heute sind die damals frisch gepflanzten Bäume herangewachsen und verdecken große Teile des Hofes, aber das Hofmuster ist bei den BewohnerInnen nach wie vor beliebt. Sie initiierten erst jüngst eine farbliche Auffrischung und beteiligten sich an den Kosten.

Ebenfalls runde Formen kamen 2004 in Favoriten zum Einsatz – allerdings viel kleinere. Da die WBV dort ein schmales Grundstück mit zwei einander gegenüberliegenden Gebäuden bebaut hatte, galt es, bei den verglasten Wintergärten in Richtung Innenhof eine Art Sichtschutz einzuplanen. Während beim einen Gebäude (Leebgasse 46) die Architekten selbst das Glas mit grünen Gräsern bedrucken ließen, wurde beim anderen (Laubeplatz 3) die Künstlerin Eva Schlegel um einen Entwurf gebeten. Sie löste die Herausforderung mit runden, circa 1 m breiten Spionspiegeln, die in einem aufwändigen Verfahren auf die Gläser aufgedampft wurden. Das besondere an diesen Spiegeln ist, dass sie für den Blick nach außen halbdurchlässig

»Wohnbau ist eine demokratische und politische Verpflichtung in einer offenen Gesellschaft. Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte hat diese Verpflichtung erkannt und hat über die letzten Jahrzehnte mit engagierten Architektinnen und Architekten einen wesentlichen Beitrag zum Thema Wohnen in Wien geleistet. Qualitatives Wohnen und leistbares Wohnen müssen kein Widerspruch sein.«

Architekt Univ. Prof. Dr. techn.
August Sarnitz

sind, den Blick von außen aber spiegeln. Die Verteilung der runden Scheiben über die Glasflächen erfolgte zufallsgeneriert. Von weitem sieht es dadurch aus, als ob silberne Thaler vom Himmel fallen würden. Für die Bewohner selbst bietet das Spiel von Durchblick und Spiegelung eine reizvolle visuelle Erweiterung ihrer Wohnungen.

Das vierte Beispiel ist ein ortsspezifisches Werk von Ingeborg Strobl an der Fassade der Novaragasse 8. Nach ihrem Entwurf wurde dort 2008 in Kooperation mit den Wiener Linien ein U-Bahn-Schacht haushoch mit lilafarbenen Emailtafeln verkleidet, auf denen Details von historischen Pflanzenillustrationen schweben. Die Vorlagen für die Pflanzendarstellungen sind Holzschnitte aus dem 19. Jahrhundert und eine Referenz an die Novara-Expedition, die der Straße den heutigen Namen gibt. Die Weltumrundung der Fregatte Novara (1857–59) war die erste groß angelegte naturwissenschaftliche Forschungsreise der österreichischen Marine. Ingeborg Strobbs Werktitel *ein Garten (zum Beispiel)* bezieht sich wiederum auf frühere Namen der Novaragasse, die von 1797–1812 Gartengasse und bis 1862 Gärtnergasse hieß. Das Werk ist eine damit künstlerische Auseinandersetzung mit fundamentalen Veränderungen der Gasse im Lauf der Jahrhunderte und vielleicht auch eine Anregung für den eigenen kleinen Garten.

Auch das jüngste Beispiel ist eine Art Garten. Es trägt den Titel *Habitat Wilderness*, stammt aus dem Jahr 2012 und befindet sich im Gemeinschaftsraum der Wohnanlage Lavaterstraße 5. Das besondere an diesem Werk ist, dass es in Zusammenarbeit mit den Bewohnern entstand.

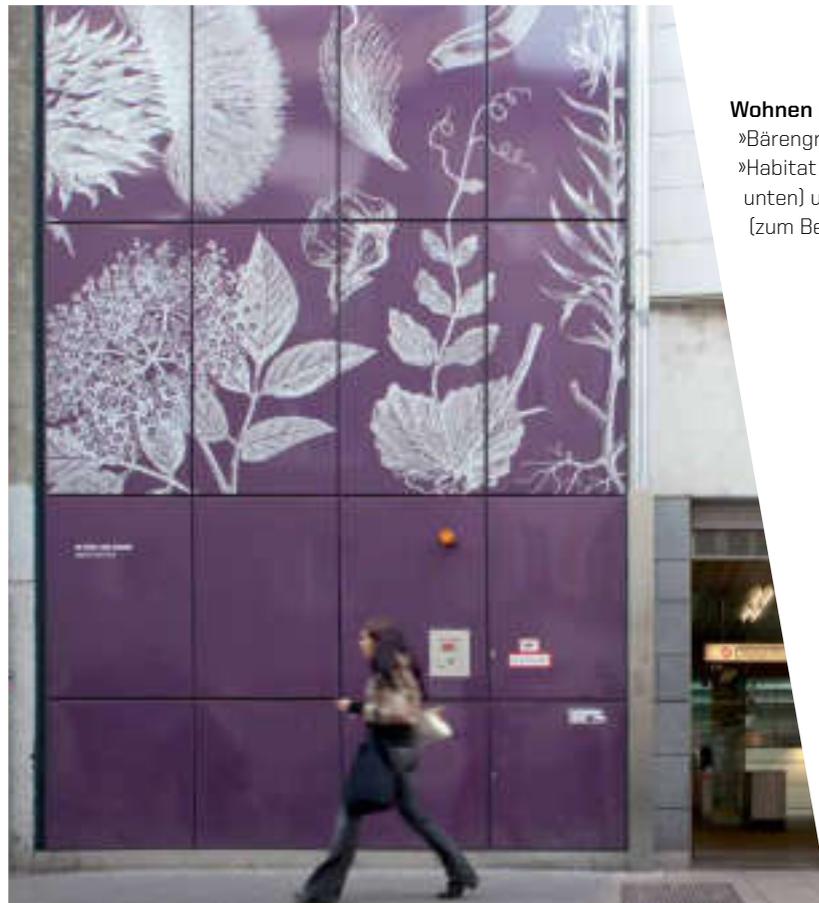
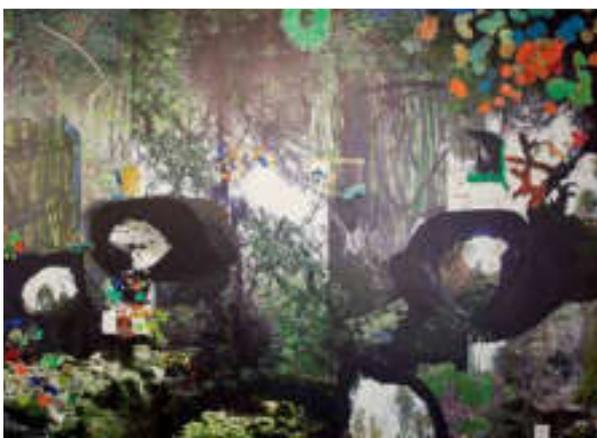
AKTIVES MITGESTALTEN

Tatsächlich hat Kunst am Bau heute oft partizipativen Charakter. Immer öfter werden BewohnerInnen eingeladen, im Rahmen gemeinsamer Projekte mit KünstlerInnen ihre Wohnumgebung aktiv mitzugestalten. Das konkrete Ergebnis in der Lavaterstraße war zunächst eine collagierte Fototapete. Statt des in den 1970er und 1980er Jahren beliebten Palmenstrands zeigt sie den Wildwuchs, der üblicherweise in unserem zeitgenössischen Lebens- und Wohnumfeld als Bedrohung empfunden wird. Zugrunde liegen Fotos aus jenem Gebiet in Slowenien, das bekannt ist als Drehort für die *Winnetou*-Filme, sowie aus dem Park Wilderness in Duino, Italien, wo Rainer Maria Rilke seine *Duineser Elegien* verfasst hat. Diese Mythen des kollektiven Gedächtnisses zwischen Populärkultur und Hochkultur werden in der Fototapete überlagert von verschiedenen Charakteren einer imaginierten »Blue Frog Society«, wie sie die – zumeist jungen – Bewohner der Wohnanlage in einem Malworkshop, den die Künstlerin Barbara Holub vor Ort durchgeführt hat, entwickelten. Fortgesetzt werden die Fototapete und das Konzept des *Habitat Wilderness* in einer wilden Bepflanzung im Außenraum der Lavaterstraße mit Brombeersträuchern etc. Beide Gebiete sollen anregen, all das zu erobern, was nicht geplant werden kann oder soll. Die Früchte können geerntet werden.

Vitus Weh

»WBV-GPA: Ein Bauherr mit Handschlagqualität – für den ich gerade wieder eine Einreichung ohne Vertrag gemacht habe, weil meine Zuversicht grenzenlos ist. Die Zusammenarbeit ist ein Vergnügen, da dem Architekten noch volle Gestaltungsfreiheit zugestanden wird.«

Mag. arch. Ing.
Margarethe Cufer

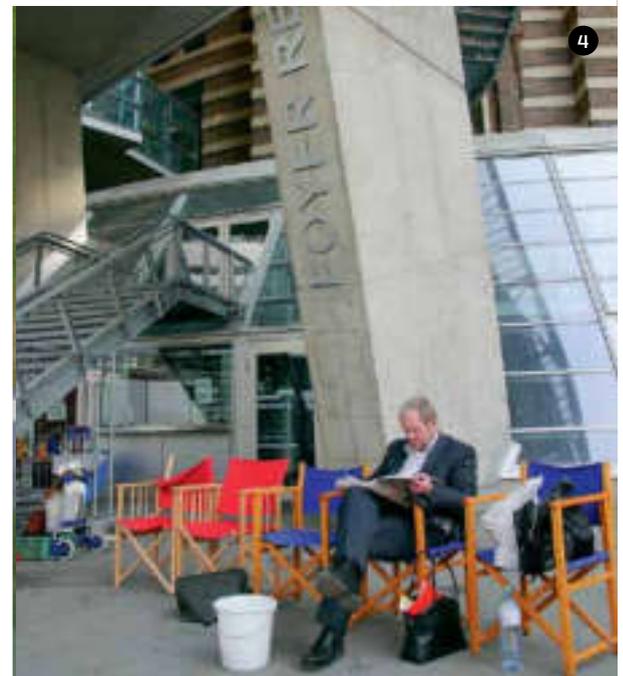


Wohnen mit Kunst:
»Bärengruppe« (links),
»Habitat Wilderness« (links unten) und »Ein Garten (zum Beispiel)«

BEGEHRTE LOCATIONS

WOHNHAUSANLAGEN DER WBV-GPA HABEN SCHON IN VIELEN FILMPRODUKTIONEN EINE ROLLE GESPIELT

①: *Die Detektive*, Fernsehserie ORF, 2013 – Lavaterstraße 5, 1220 Wien; Foto: ©WBV; ②: *Medicopter 117*, Fernsehserie RTL/ORF, 2003 – Gasometer B, 1110 Wien; Foto: ©Andreas Pöschek; ③: *Böses Erwachen*, Film, Kriminalkomödie, mit Uwe Ochsenknecht, ORF/ZDF 2008 – Kundratstraße 6, 1100 Wien; Foto: ©Mona Film/Oliver Roth; ④ und ⑦: *Tödliches Vertrauen*, Tatort-Folge 631 mit Harald Krassnitzer, ORF 2006 – Gasometer B, 1110 Wien; Foto: ©Andreas Pöschek; ⑤ und ⑥: *Janus*, mit Alexander Pschill, Fernsehserie ORF, 2013 – Süßenbrunner Straße 60, 1220 Wien; Foto: ©WBV.



GUT SEIN – BESSER WERDEN

NACHHALTIGKEITSMANAGEMENT UND WOHNBAUVEREINIGUNG

Im Jahr 1987 veröffentlicht die vier Jahre zuvor von der UNO gegründete Weltkommission für Umwelt und Entwicklung ihren Abschlussbericht über Strategien des Übergangs zu einer globalen nachhaltigen Denkweise. Das Dokument mit dem Titel *Unsere gemeinsame Zukunft*, auch bekannt als Brundtland-Bericht, definiert und verwendet für die Konkretisierung des Nachhaltigkeitsgedankens den Begriff Nachhaltige Entwicklung. Demnach ist eine Entwicklung nachhaltig, welche die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen deren eigene Bedürfnisse nicht befriedigen können. Es gilt also die Erkenntnis: Was den künftigen Generationen zur Nutzung übergeben wird, entscheidet auch über deren Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Brundtland-Bericht legte den Grundstein für die globale systemische Betrachtung des Wechselspiels zwischen den Ressourcen und der Wertschöpfung durch den Einsatz dieser Ressourcen. Die Einsichten, die man gewann, führten auch zu der Leitmaxime der Vereinten Nationen, welche in Resolutionen der Vollversammlung mündeten, dass nur eine gleichrangige Beachtung der Bereiche Ökologie, Ökonomie und Soziales zu einer nachhaltigen Entwicklung führen könne.

Die Gründung der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte im Spätsommer 1953 fand 34 Jahre vor der Konkretisierung des Gedankens einer nachhaltigen Entwicklung auf globalem Niveau statt. In der Gründungsform der gemeinnützigen Gesellschaft und mit dem Gründungszweck der leistbaren Wohnraumbeschaffung, in enger Zusammenarbeit mit der GPA, wurde ein Weg eingeschlagen, der mit dem modernen Verständnis des nachhaltigen Unternehmertums eng verwandt ist und sehr viele Bereiche der nachhaltigen Entwicklung schon damals abdeckte.

Im Laufe der vergangenen 60 Jahre war das Thema des ethischen Wirtschaftens ein stetiger Begleiter bei der Umsetzung der Wohnprojekte. Wenn auch nicht systematisiert, waren es die Fragen des Umweltschutzes, der Stadtplanung, der inter- und intragenerationellen Gerechtigkeit sowie sonstige unter dem Oberbegriff »Lebensqualität« fallende Problemstellungen, auf die bei der laufenden Projektumsetzung und -verwaltung eine Antwort gemäß

der Unternehmensphilosophie gefunden werden musste. Nachhaltigkeit war in der Wohnbauvereinigung schon seit ihrer Gründung ein immanenter Leitgedanke.

Was sind nun die Herausforderungen der nächsten sechzig Jahre, betrachtet im Lichte der Nachhaltigkeit? Ein wunderbares Konzept der Gemeinnützigkeit mit dem Ziel der leistbaren Wohnraumbeschaffung kann durch die Instrumentalisierung der Nachhaltigkeit, selbstverständlich unter gleichzeitiger Berücksichtigung all ihrer Bereiche, eine wegweisende Entwicklung für die WBV bedeuten. In der näheren Betrachtung und Analyse bietet die Organisation ein enormes Potential, sich auch offiziell der Nachhaltigen Entwicklung zu verschreiben, da durch die Unternehmensform, das Tätigkeitsfeld und die dadurch geprägte Unternehmenskultur ein fruchtbarer Boden für gezielte Initiativen schon vorhanden ist.

Die Frage, die sich bei der Diskussion um die betrieblich umzusetzende nachhaltige Entwicklung immer wieder stellt, ist die Frage nach dem »Warum«. Im Vergleich zu profitorientierten Unternehmen sind die Antworten bei gemeinnützigen Gesellschaften doch grundsätzlich andere. Werden die nicht zu verachtenden philosophischen Argumente für die Nachhaltigkeit, in Form von dem einzigen lebens- und so auch wirtschaftsbejahenden Zukunftskonzept, beiseite gelassen, kann man sich im Falle der WBV-GPA auf ein paar konkrete und schlüssige Argumentationspunkte konzentrieren.

Gemeinnützige Gesellschaften haben, wie auch der Name suggeriert, eine soziale Rolle im Wirtschaftsgefüge einer Volkswirtschaft. Zusammengefasst nehmen sie die Stellung einer Akteurin ein, welche die negativen Effekte der Marktwirtschaft, sogenannte Externalitäten, zu lindern oder gar zu beseitigen versucht. Es ist nur nachvollziehbar, dass so eine Marktteilnehmerin sich einem Konzept der positiven Zukunftsgestaltung, also der Nachhaltigen Entwicklung verschreibt. Dazu ist es notwendig, geeignete Konzepte und Werkzeuge der Umsetzung herauszuarbeiten, damit alle drei Bereiche der Nachhaltigkeit, und nicht nur der Kernbereich der Gemeinnützigkeit, berücksichtigt werden. In unserem Falle würde dies bedeuten, dass die WBV mit sehr gutem Beispiel vorangeht und das Konzept des Nachhaltigkeitsmanagements professionell und glaubhaft implementiert.



Mag. Samir Dedovic hat 2012 zu diesem Thema seine Diplomarbeit an der Wirtschaftsuniversität Wien verfasst.

So eine Implementierung des Nachhaltigkeitsmanagements würde in weiterer Folge bedeuten, dass sukzessive auch Partnerunternehmen und Lieferanten auf ihre Nachhaltigkeitsbemühungen geprüft werden. Diese Aktivitäten fördern insgesamt das Nachhaltigkeitsbewusstsein in einem – bezogen auf den Ressourcengebrauch und /-verbrauch – nicht zu verachtenden Bereich der Wirtschaft: im Wohnungsbau.

Als ein weiteres Argument für die Implementierung der Nachhaltigen Entwicklung durch Instrumente und Managementsysteme kann auch die Relevanz der Vorreiterrolle angeführt werden. Eine solche Stellung würde Auswirkungen in mindestens zwei positiven Richtungen auslösen. Durch ein starkes Engagement der WBV, die ein großer und nicht mehr wegzudenkender Bestandteil des Wiener sozialen Wohnbaus und so auch ein einflussreicher Verhandlungspartner ist, könnte nämlich die Rezeptionsfähigkeit der Konkurrenten hinsichtlich Nachhaltigkeit aktiviert oder verbessert werden. Auf diese Weise würde sich die ganze Branche einen soliden Weg in eine im Grunde besser abgesicherte Zukunft bahnen. Andererseits, darf man sich auch positive Effekte durch die Öffentlichkeitswahrnehmung versprechen, welche dann auch ein Unterstreichen der Bemühungen darstellen würde.

Nicht unerwähnt sollten vor allem auch die betriebswirtschaftlichen Effekte bleiben. Ein Nachhaltigkeitsmanagement ist kein Management der Kosten für Nachhaltigkeitsbemühungen. Ein schlüssig und gezielt aufgebautes Instrumentarium der Managementwerkzeuge zum Zwecke der Nachhaltigkeit hat in letzter Instanz die Funktion eines fundierten Risikomanagements. Nachhaltigkeitsbemühungen, gebündelt in einem System, zwingen die Verantwortlichen des Unternehmens zu einer tieferen Auseinandersetzung mit der mittel- und langfristigen Entwicklung der Absatz- und Liefermärkte. Wer gravierende Verschiebungen direkt im Geschäftsfeld, aber auch indirekt in anderen Bereichen, wie Umwelt und Gesellschaft, rechtzeitig voraussieht, geht wahrscheinlich auch einer sicheren geschäftlichen Zukunft entgegen.

Nun, da die Frage nach dem »Warum« beantwortet wurde, stellt sich im Falle einer Nachhaltigkeitsinitiative die Frage nach dem »Wie«. Obwohl der Schluss naheliegt, dass die Einführung des Nachhaltigkeitsmanagements in

eine gemeinnützige Organisation viel einfacher zu gestalten wäre, liegt die Wahrheit doch woanders. Gemeinnützige Unternehmen und Organisationen pflegen eine Unternehmenskultur des »gut Seins«. Eine als »besser Werden« wahrgenommene Veränderung kann sehr wahrscheinlich auf Widerstände und Ablehnung seitens der Mitglieder stoßen. Eine ausführlichere Beschäftigung mit dem Thema Nachhaltigkeit und Non-Profit ist daher notwendig.

Da die Einführung des betrieblichen Nachhaltigkeitsmanagements als ein bedeutsamer und zukunftsweisender Schritt für die WBV angesehen werden kann und erhebliche strategische Veränderungen nach sich zieht, wird die Initiative zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsmanagements nach der bedeutenden und schon verbreiteten Praxis des Change Managements durchgeführt. Die strategische Veränderung (engl. change) im unternehmerischen Sinn kann, aus einer Fülle der Definitionen, als die Neuausrichtung der organisationalen Anpassung an die externe Umwelt verstanden werden. Change Management hat die Aufgabe, eine Organisation zum vorher neudefinierten unternehmerischen Ziel oder Zustand zu führen. Change Management hat nicht die Aufgabe der Zieldefinition (die obliegt dem strategischen Management des Unternehmens), sondern die Aufgabe der effizienten und effektiven Begleitung zum gewünschten Ziel.

Die Frage, die sich stellt ist, warum es eines Change Managements bedarf, wenn die Instrumente des Nachhaltigkeitsmanagements mit denjenigen des Change Managements fast deckungsgleich scheinen. Die Frage führt zwangsläufig zum grundlegenden Problem der Instruierung der Umsetzung der betrieblichen Nachhaltigkeit durch die gegenwärtige Literatur zu diesem Thema. Es bedarf einer klaren Trennung zwischen dem gewünschten Zustand, dem der nachhaltigen Unternehmung in einem ständig sich verbessernden Prozess, gemäß den Prinzipien der Nachhaltigen Entwicklung, und den Schritten, die zu diesem als Ziel gesetzten und gewünschten Zustand führen. Dieser Ansatz wäre somit auch ein erster Versuch in der Literatur und Praxis, wodurch das Change Management fürs Nachhaltigkeitsmanagement seine Dienste leistet.

Samir Dedovic

ALTERSGERECHT

Die Wohnbauvereinigung ist immer bestrebt, Lösungen für individuelle Probleme zu finden. Und wenn daraus eine Systematik entsteht, die vielen helfen kann, ist es noch besser.

Die WBV hat vor einiger Zeit ein Pilotprojekt gestartet, das Mieterinnen und Mietern ermöglichen soll, auch im hohen Alter die eigenen vier Wände ohne Einschränkungen zu bewohnen. »Seniorengerechte Adaptierung« wird dieses Programm genannt.

Abnehmende Mobilität und mögliche Einschränkungen in Rekonvaleszenzzeiten erfordern eine Abstimmung der Lebensumstände mit den geänderten Bedürfnissen, was bauliche Maßnahmen zur Folge haben kann: Barrierefreiheit, größere Aktionsradien, Sitzgelegenheiten und Haltegriffe im Badezimmer, rutschfeste Böden und so weiter sind Mittel, um die Bewältigung des Alltags zu erleichtern.

Um die Umsetzung zu erleichtern, hat die WBV gemeinsam mit der S-Bausparkasse ein Modell entwickelt, das die Voraussetzungen mitbringt, die technischen und finanziellen Belastungen einer solchen Adaptierung im vertretbaren Rahmen zu halten.

QUALITÄTSSICHERUNG

Eingehend beraten durch den Österreichischen Pensionistenverband und die technische Hausverwaltung der WBV, welche Umbauten sinnvoll und notwendig sind, und durch die Sicherstellung der Finanzierung leistet dieses Programm einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Lebensqualität. Des weiteren wird durch Entfall der Rückbauverpflichtung einerseits ein Bestand an bestimmten »SenioreInnenwohnungen« aufgebaut, andererseits kommen bei Aufgabe der Wohnung – aus welchen Gründen immer – keine weitergehenden Obliegenheiten zum Tragen. SL



168 – 229

GEBAUTES BLEIBT
AUSGEWÄHLTE ARCHITEKTUR AUS SECHS JAHRZEHNTE

MENSCHEN.
MASSSTÄBE.
MEILENSTEINE.







50er

AUFBRUCH UND ERSTE ERFOLGE

Es macht sich Aufbruchsstimmung breit: Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte übergibt 1954 ihren Pionierbau in der Wiener Favoritenstraße an die MieterInnen. Arne Jacobsen kreiert mit den Sitzmöbeln »Ameise«, »Ei« und »Schwan« bis heute international populäre Designikonen, während der österreichischen Bevölkerung die von Stadt Wien und Gewerkschaft durchgeführte Aktion »Soziale Wohnkultur« den Erwerb zeitgemäßer Möbel erleichtert. »Well, since my baby left me, I found a new place to dwell«, intontiert Elvis Presley in seinem ersten großen Erfolg »Heartbreak Hotel«. Ein Hit ist auch das Hochhaus in Kapfenberg, in dem 122 Kleinwohnungen glückliche BewohnerInnen finden.

fl

SO WOHNEN PIONIERE

WIEN 10,
FAVORITENSTR. 235

1954
Fertigstellung

307
Wohnungen

Wenzel Lorenz
Architektur

Die Wohnhausanlage in der Favoritenstraße 235, errichtet in den Jahren 1953 bis 1954, ist das Pionierprojekt der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte. Sie ist von einem kleinen Birken- und Föhrenwäldchen umgeben und umfasst 307 Wohnungen, die auf 30 Stiegen verteilt sind. Das Ambiente ist Fifties pur: Hausdurchfahrten, Sackgassen, Spazierwege, Spielplätze und Geländesprünge mit in Stein gefassten Stiegenläufen prägen den Freiraum zwischen den zwei- und dreigeschoßigen Häuserzeilen. Besonders hübsch sind die abgerundeten, trapezförmigen Balkone, die mit gelbem, transluzentem Wellacryl verkleidet sind und die wie Logen in die Baumkronen ragen. Da hat sich Architekt Wenzel Lorenz eines zeitgenössischen Architekturvokabulars bedient, das im günstigen geförderten Wohnbau dieser Zeit nur selten zu finden ist.

Im Osten grenzt an die Wohnhausanlage, die vor allem in den Farben Hellgrau, Ockergelb und Altrosa gehalten ist, der Laaerberger Volkspark, Teil des Wiener Wald- und Wiesengürtels. Teich und Trauerweiden sagen bereits Hallo. Als das Projekt in den fünfziger Jahren errichtet wurde, steckte die Stadtentwicklung am Südrand von Wien noch in den Kinderschuhen. Erst ein kleiner Teil der Per-Albin-Hansson-Siedlung war fertiggestellt und von einer Therme Oberlaa wurde noch nicht einmal geträumt. Mit dem kürzlich errichteten FH-Campus Wien und dem Bau der U-Bahnverlängerung U1 wird das Erstlingswerk der WBV-GPA ein Stückchen näher an Wiens Mitte rücken. *woj*





SMARTES WOHNEN

Als eine der wichtigsten Städte der Eisen- und Stahlindustrie hat Kapfenberg ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine durchaus vorbildliche Tradition im (sozialen) Wohnbau. Angesichts dieses Erbes nimmt es nicht wunder, dass auch ein bemerkenswerter Wohnbau aus der Zeit des Wiederaufbaus auf einem von der Stadtgemeinde zur Verfügung gestellten Baurechtsgrund entstanden ist, für den die Stadt sogar einen nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss in Höhe von zehn Prozent der Gesamtkosten gewährte. Das 37 Meter hohe Haus war damals eine Sensation, ein Signal des Aufbruchs – nirgendwo sonst in der Region konnte man 12 Stock

hoch mit einem Lift fahren. Allgemein als »Hochhaus« bezeichnet, betiteln die Pläne der Erstellungszeit das Haus als »Kleinwohnungsblock«, was auch viel besser Intention und Inhalt des steirischen Pionierbaus der WBV-GPA gerecht wird, als die doch etwas nach Luxus riechende Bezeichnung Hochhaus. Die 122 Wohnungen sind Ein- bis Drei-Zimmerwohnungen und spartanische 28 bis 66 m² groß. Viele davon haben einen – wenn auch kleinen – Balkon, damals keine Selbstverständlichkeit. Dass das zurückgestaffelte Dachgeschoß nicht für privilegierte Penthouse-Wohnungen vorgesehen war, sondern neben Technikräumen bloß von kleinen Lagerabteilen eingenommen wurde, kann man auch als Ausdruck der Bescheidenheit der Zeit verbuchen. Sparsam in jeder Hinsicht und doch so etwas wie ein Prestigebau: Heute würde man das rationelle Wohnhochhaus wohl unter dem Slogan »smartes Wohnen« vermarkten. *fl*

KAPFENBERG,
WIENERSTR. 56-58

1957

Fertigstellung

122

Wohnungen

Wenzel
Lorenz
Architektur





KLAR UND NÜCHTERN

Die 1950er Jahre waren für die Kleinstadt Gloggnitz im Industrieviertel eine Zeit des Aufbruchs. Die BürgerInnen wählten 1949 die Sozialdemokratin Zenzi Hölzl – eine »von allen geachtete und geschätzte Frau« – zur ersten Bürgermeisterin Österreichs. Während ihrer bis zu ihrem Tod im Jahr 1958 dauernden Amtszeit wurden in der Stadt wichtige Verbesserungen der Infrastruktur durchgeführt. Das beliebte Alpenbad wurde zum Beispiel in dieser Zeit errichtet. 1959 wurde der Bahnhof elektrifiziert und im gleichen Jahr auch die

erste Wohnhausanlage der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte im südlichen Niederösterreich an die Mieter und Mieterinnen übergeben.

Die Pläne für das nüchterne Wohnhaus nahe dem Gloggnitzer Erholungswald stammen aus dem Atelier des 1959 tödlich verunglückten Architekten Wenzel Lorenz, während jene für die Außenanlagen und den wenig später errichteten »PKW-Einstellraum mit 12 Einstellplätzen« vom an der gleichen Büroadresse an der Wiener Stubenbastei firmierenden Friedrich Lang gestempelt wurden. Architekt Lang, der in den 1960er und 1970er Jahren auch für die Gemeinde Wien Wohnbauten plante, zeichnet auch für die große Wohnhausanlage der Wohnbauvereinigung in der Neilreichgasse in Wien sowie jene am Pötschenweg in Kapfenberg verantwortlich. *fl*

**Gloggnitz,
Dr. Martin Luther-Str. 9**

1959
Fertigstellung

36
Wohnungen

**Wenzel Lorenz /
Friedrich Lang**
Architektur





50er

SEHNSUCHT NACH FREIHEIT

Minirock, Bikini und der Beginn der sexuellen Revolution. Und während sich die einen entblättern und sich auf Woodstock vorbereiten, schlüpfen die anderen in ihre Raumanzüge, fliegen schnell einmal zum Mond und setzen damit einen kleinen Schritt für den Menschen, der sich als riesiger Sprung für die Menschheit herausstellen soll. Die britische Architektengruppe Archigram lässt sich davon inspirieren und schmiedet erste Pläne für Wohnkapseln und Walking Cities. Der Sehnsucht nach Erdatmosphäre und Sternenhimmel wird auch in der Wohnbauvereinigung Rechnung getragen: Immer mehr Wohnungen werden mit Loggien und Balkonen ausgestattet. Ein großer Schritt für den Wohnbau.

woj

WOHNEN ZWISCHEN GESTERN UND MORGEN

Ein Spaziergang durch Graz-Wetzelsdorf artet mitunter zu einer kleinen Zeitreise in die späten sechziger Jahre aus. Hinter den großen sozialen Wohnbauten der WBV sieht man Teppichklopfstangen und stählerne Tore, zwischen denen einst elastische Wäscheleinen gespannt waren. An einer Stelle erweist die historische Wäschetrockenvorrichtung noch ihren

Dienst. Einsam flattert an einer hölzernen Kluppe ein kleines, vergessenes Handtuch im Wind.

»Ich bin hier aufgewachsen, drüben im Erdgeschoß mit Blick in den Hof«, sagt Renate Bauer, Stiege 31. »Früher hatten die Leute ja noch keine Waschmaschine in der Wohnung, daher haben die Hausfrauen die Waschküche im Keller genutzt. Draußen in der Wiese



wurde die Wäsche hunderter Leute dann zum Trocknen auf die Leine gehängt.« In wäschelosen Zeiten, erinnert sich Bauer, heute 49 Jahre alt, habe man die Tore als Klettergerüst und Reck verwendet. Das ist nun Geschichte. Fast könnte man die einstigen Nutzobjekte unter mentalen Denkmalschutz stellen.

Die Wohnhausanlage in der Frühlingstraße und Grottenhofstraße, errichtet in drei Bauphasen zwischen 1960 und 1970 ist ein modernes Wohnensemble inmitten von suburban umzäunten Einfamilienhäusern und kleineren Wohnbauten der Nachkriegszeit. Der Freiraum zwischen den sieben- bis elfstöckigen Hochhaus-scheiben ist dicht begrünt, umzingelt von Eichen, Platanen

und Trauerweiden. Die meisten der insgesamt 244 Wohnungen verfügen über individuelle Freiräume in Form von Loggia oder Balkon. Frühstückstische, Sonnenstühle und gestreifte Markisen zeugen von einer regen Benutzung der frischluftigen Wohnquadratmeter.

Vor rund zehn Jahren wurde die Wohnhausanlage thermisch saniert, also wärmedämmend, und mit Kunststofffenstern ausgestattet. Die Fassaden erhielten einen neuen Anstrich in unterschiedlichen Pastellfarben – von Rosa über Gelb-Orange bis hin zu Blautönen. Die charakteristischen Glasbausteine, Metallhandläufe und eierschalenfarbenen Eternitgeländer an den Loggien wurden beibehalten und lassen auch heute noch keinerlei Zweifel am Baujahr der Häuser aufkommen.

Im Zuge der Sanierung wurden außerdem Carports, Fahrrad-Abstellkäfige und Müllplatz-Umzäunungen errichtet. Der letzte Schritt der Sanierung steht bevor: An einem der Häuser wird gerade ein Fliesenmosaik aus dem Jahr 1965 restauriert: Zwei Damen in Ocker-gelb, Zinnoberrot und Kobaltblau blicken einer neuen Zeit entgegen.

woj



**Graz,
Frühlingstr. 29-35 /
Grottenhofstr. 8 und 24-26**

1960-70
Fertigstellung

244
Wohnungen

**Norbert Ullreich /
Rudolf Taurer**
Architektur

VON GELASSENER ELEGANZ

Kaum einen Ort hat ein einzelnes Unternehmen so geprägt. Berndorf, die Krupp-Stadt, wie sie sich heute noch nennt, verdankt den Aufstieg vom Bauerndorf zum Industriestandort mit internationaler – auch kulturgeschichtlicher – Bedeutung der Industriellenfamilie Krupp, die 1843 die Berndorfer Metallwarenfabrik gründete und ab den 1880er Jahren den Ort im Triestingtal zu einer Arbeiter-Idealstadt entwickelte, für deren Planung die anerkanntesten Architekten der Monarchie beschäftigt wurden. Ludwig Baumann schuf

mit Kirche, Schulen, Wohnhäusern und Freizeit- und Versorgungseinrichtungen eine historistische Musterstadt. Die umtriebigen Theaterarchitekten Fellner und Helmer zeichnen für den Bau des Stadttheaters verantwortlich. Diesem Umfeld in den 1960er Jahren mit einem sozialen Wohnbau gerecht zu werden, ist eine Herausforderung für jeden Architekten.

Der Welzenbacher-Schüler Armin Dolesch (*1928), der sich schon in jungen Jahren 1952 selbstständig machte und bereits das 1956 in der Wiener Gaullachergasse errichtete Wohnhaus der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte plante, zeichnet auch für die Planung des über einer Kriegsrue errichteten Wohnbaus nächst dem Margaretenplatz mit den berühmten Baumann-Bauten verantwortlich. Das in der Zwischenzeit sanierte Haus ist wohlproportioniert und hat bei aller Schlichtheit eine bis in die Gegenwart erhaltene elegant anmutende Ausstrahlung. Heute würde man das Haus eine »Stadtvilla« nennen. *fl*

**BERNDORF,
FRANZ-SCHUBERT-STR. 17**

1966
Fertigstellung

16
Wohnungen

Armin
Dolesch
Architektur





Wien 10,
Neilreich-
gasse 86-94

1964-67
Baujahr

368
Wohnungen

Friedrich Lang
Architektur

ERFINDUNG DER ZUKUNFT

Die Gegend rund um den so genannten Verteilerkreis in Wien-Favoriten ist geprägt von Kleingartenvereinen und großvolumigen Gemeindebauten. Am südlichen Ende der Neilreichgasse befindet sich der in den Jahren 1925 bis 1926 errichtete Jean-Jaurés-Hof, genau gegenüber setzte Architekt Friedrich Lang für die WBV-GPA die Idee des Roten Wiens zeitgemäß fort. Die Wohnhausanlage gliedert sich in vier Teile unterschiedlicher Größe – vom dreigeschoßigen Wohnpark mit mäandrierenden Innenhöfen über ein achtstöckiges Punkthochhaus bis hin

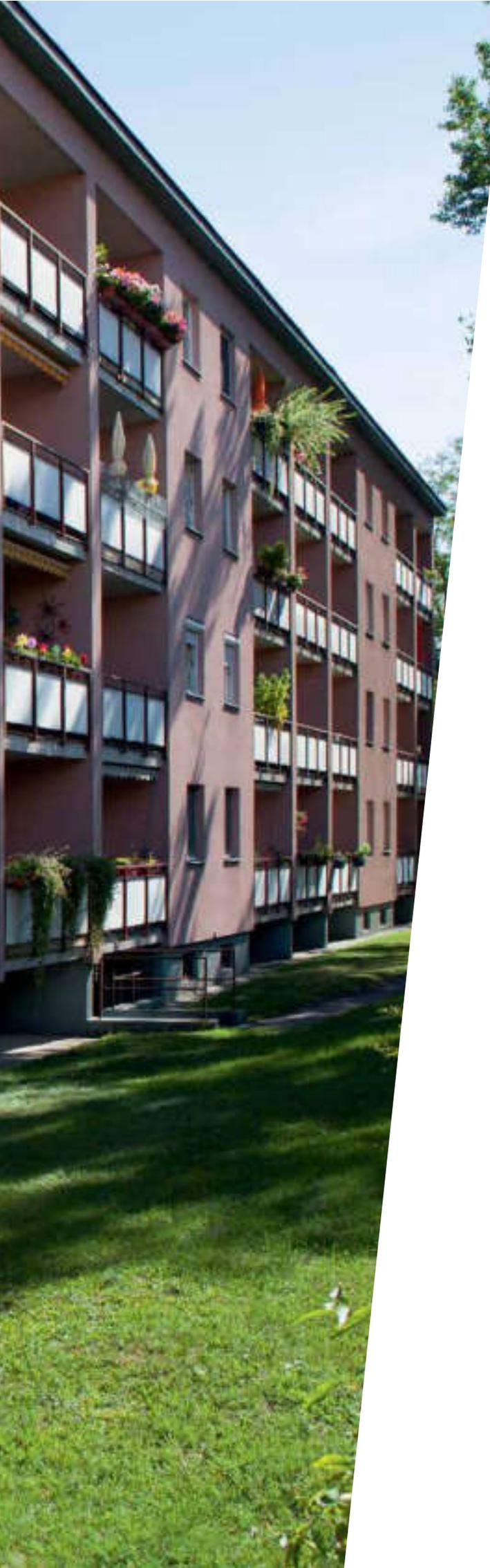
zum langen Wohnriegel mit Loggien und Balkonen. 328 Wohnungen gibt es insgesamt. Auffällig ist die Reaktion auf die in dieser Zeit stark zunehmende Motorisierung: Ein großer Teil der Freiflächen ist den Parkplätzen und Garagenzufahrten der Mieterinnen und Mieter gewidmet. So stellte man sich damals Zukunft vor.

»Ich bin einer der allerersten Mieter hier im Haus«, sagt Hubert Kadlicek, Pensionist, und deutet auf den langen grauen Wohnriegel über den vielen Garagentoren. »So eine Anlage ist zeitlos. Schaut doch alles noch gleich aus. Manchmal, wenn ich mir die modernen Autos wegdenke, kommt es mir vor, als wären rundherum immer noch die sechziger Jahre.« Nur ein kleines Detail hat sich verändert: Im Zuge einer energetischen Sanierung wurde ein Teil der Loggien vor etwa zehn Jahren verglast. Die eleganten Glasschiebetüren machen die privaten Freiräume nun auch in der kühleren Übergangszeit nutzbar. *woj*

»Die Wohnbauvereinigung ist stark, stabil, sozial und innovativ. Mit Handschlagqualität und Eigenverantwortung an allen Positionen. Und sie bietet ihren MieterInnen mehr, als man erwarten könnte. Deswegen arbeite ich seit vielen Jahren und mit Freude mit ihr zusammen.«

*Zdravko Bozic
geschäftsführender Gesellschafter
Braco Bau- und Reinigungsdienst-
leistungen GmbH*





ZOGER

REFORMSTIMMUNG UND FLOWER POWER

Das allgemeine Klima wird im Nachhall von 1968 moderner und liberaler. In Wien fährt erstmals die U-Bahn und die Kultfernsehserien »Kottan ermittelt« und »Ein echter Wiener geht nicht unter« karikieren die gesellschaftlichen Milieus der Stadt. Austropop und Disco erobern die Hitparade, während die Ästhetik des psychedelischen Designs des Space-Age à la Verner Panton in heimischen Wohnzimmern ihren Niederschlag vor allem in bunten großgemusterten Tapeten, langhaarigen Flokatis und Lavalampen findet. Die Wohnbauvereinigung beschäftigt im Jahrzehnt von Frauenbewegung und Bildungsreform erstmals eine Architektin und stellt zwecks Erleichterung der Verwaltungsarbeit auf PC um. *fl*

EIN STRASSENECK MIT VIELEN ECKEN

Das 1974 errichtete Wohnhaus steht an einem städtebaulich prominenten Eck, an dem sich das Wiental stadtauswärts beachtlich weitet. Einige Häuser aus der Gründerzeit machen sich die topografische Gunst effektiv zunutze. Architekt Norbert Ullreich begegnet der Aufgabe auf seine Weise: Obwohl das Eckgrundstück an der Linken Wienzeile unregelmäßig und stumpfwinkelig geformt ist, quetscht

er das Haus – nicht zuletzt aus fertigungstechnischen und ökonomischen Gründen – in einen kartesischen, rechtwinkligen Raster. Das Ergebnis dieses architektonischen Effizienztricks, der in Österreich bis in die achtziger Jahre hinein Anwendung finden wird, ist eine markante Loggienfassade, die die sture Baufluchtlinie an der Wienzeile wie eine dreidimensionale Kaskade aufbricht.



Die 20 Wohnungen, die über ein knapp dimensioniertes Stiegenhaus erschlossen werden, strahlen zwar eine gewisse Nüchternheit aus, doch dafür verfügt jede einzelne Wohneinheit über einen eigenen Freiraum. Lediglich die beiden Erdgeschoßwohnungen müssen ohne Loggia auskommen. Stattdessen warten sie mit einer Raumhöhe von knapp drei Metern auf.

Anfang der 2000er Jahre wurde das Wohnhaus thermisch saniert. In Zuge der Bauarbeiten wurden die massiven Loggienbrüstungen teilweise abgetragen und straßenseitig durch eine Milchglasscheibe ersetzt. Damit sind die Wohnungen nicht nur besser gedämmt, sondern auch heller erleuchtet.

woj

**Wien 6,
Eggerthgasse 2**

1974
Fertigstellung

20
Wohnungen

Norbert Ullreich
Architektur





BESTLAGE GANZ IM OSTEN

Hainburg, einst wichtiger Standort der österreichischen Tabakindustrie, ist der östlichste Standort einer WBV-Wohnhausanlage. Sie liegt an einer von jeher wichtigen und seit der Grenzöffnung wiederbelebten bedeutenden Entwicklungsachse Richtung Bratislava. Die Adresse kann man durchaus als Bestlage bezeichnen: am östlichen Stadtrand, in durchgrünter Lage am Fuß des Schlossbergs, wo seit 1977, dem Jahr der Eröffnung der Anlage, die Burgspiele stattfinden. Das historische Stadtzentrum ist ebenso fußläufig zu erreichen wie die Donaulände. In unmittelbarer Nähe liegt der traditionsreiche und mit den Jahrzehnten kontinuierlich ausgebaute Spitalsstandort mit Landesklinikum und Pflegeheim.

Vier Wohngeschoße erheben sich über dem Kellergeschoß, in dem neben ebenerdig erreichbaren PKW-Garagen, Waschküche, Kinderwagenabstellraum und Fahrradraum in den Plänen sogar ein eigener Raum für Kinderfahrräder ausgewiesen ist. »Parkblick« hat jede der entweder durchgesteckten oder nach Süden orientierten Wohneinheiten – in praktikablen und leicht finanzierbaren Größen von 60 bis 82 Quadratmetern – von den nach Süden orientierten Loggien aus. *fl*

**Hainburg,
Hofmeisterstr. 64-66**

1977
Fertigstellung

38
Wohnungen

**Norbert
Ullreich**
Architektur



70ER FLAIR AM WALDESRAND

»Es war eine beruflich schöne Zeit«, erinnert sich die Architektin Elfriede Fischer an die 1970er und 1980er Jahre, in denen sie für die Wohnbauvereinigung etliche Wohnanlagen in Wien und Niederösterreich bauen durfte. Dass sie überhaupt die erste Frau war, die im Auftrag der WBV-GPA plante, sei ihr gar nicht bewusst gewesen. Die von ihr entworfene Wohnanlage in höchst privilegierter Lage am Waldrand der Marienhöhe erhielt in der Zwischenzeit eine Vollwärmeschutzverpackung, neue Loggienkonstruktionen und eine andere Farbgebung – Gelb-Grau statt einst schlichtem Weiß. Aber durch die

original erhaltenen Stiegenhäuser rockt noch – hoffentlich für immer – der revolutionäre Geist der 70er Jahre!

Mit 65 Wohnungen ist die Anlage – übrigens die erste behindertengerecht konzipierte in Stockerau – für niederösterreichische Kleinstadtverhältnisse von einer bemerkenswerten Größe. Das große Bauvolumen wird durch Staffelungen in der Höhe und hobbildende Einschnitte gegliedert. »Ich war immer eine Verfechterin von großen Wohnungen mit komfortablen Räumen«, erklärt die Architektin die überwiegend geräumigen Einheiten, die mit über 80 bis 124 Quadratmeter ideale Platzbedingungen für Familien schaffen.

Die Anlage ist nach Friedrich Hillegeist, einer der wichtigsten Persönlichkeiten der Gewerkschaftsbewegung der Vor- und Nachkriegszeit, benannt. Am höchsten Punkt der Grünanlage ist eine ebenfalls von Architektin Elfriede Fischer entworfene Stele aus gestocktem Beton seinem Andenken gewidmet. *fl*

**Stockerau,
Schaumannasse 70**

1977
Fertigstellung

66
Wohnungen

**Elfriede
Fischer**
Architektur





80er

HAARE FÖHNEN, HÄUSER AUFFRISIEREN

Das ist die Zeit von Walkman, Ghattoblaster und Commodore 64, von Schulterpolster, Sweatshirt und Föhnfrisur, von Zurück in die Zukunft, Dirty Dancing und E.T. Und während wir uns stirnbehandet in Aerobic und Bauch-Bein-Po ertüchtigen, sind in den Charts Bonnie Tyler, Depeche Mode und Modern Talking zu hören. Immer moderner im Gerede ist die Mietermitbestimmung im sozialen Wohnbau. Künftige Mieter bekommen die Möglichkeit, an Entscheidungsprozessen wie Grundrissgestaltung und Hausverwaltung teilzuhaben. Und noch bevor Eiserner Vorhang und Berliner Mauer fallen, widmet man sich hierzulande dem Erhalt historischer Bausubstanz. Die ersten Sanierungsprojekte der Wohnbauvereinigung werden mit dem Stadterneuerungspreis ausgezeichnet.

wj

POST- MODERNE IN PINK

WIEN 13,
KÄTHE-LEICHTER-HOF,
AUHOFSTR. 152-156

1988

Fertigstellung

175

Wohnungen

Milcher,
Schwalm-Theiss &
Gressenbauer
Architektur

Fährt man über die Westautobahn nach Wien, kommt man unweigerlich an dieser Anlage vorbei: Stattlich und prominent erhebt sich am Ufer des Wienflusses der Käthe-Leichter-Hof, benannt nach der 1942 im KZ ermordeten Frauenreferentin der Wiener Arbeiterkammer. Das zum Hietzinger Kai hin neungeschoßige Wohncastello, errichtet in der Hochblüte der Postmoderne, verfügt über 175 Wohnungen sowie über diverse soziale Sonderräume wie Turnhalle und Saunabereich. Auffällig ist vor allem die farbliche Gestaltung der Fassaden. Das Architektenteam Milcher, Schwalm-Theiss & Gressenbauer unter Projektleiter Werner Fürtner hatten augenscheinlich keine Angst vor Buntheit und griffen zu Zuckerlosa, Himmelblau und Minzgrün – ein polychromes Spiel, das sich im Stiegenhaus fortsetzt.

»Ich wohne hier seit dem ersten Tag«, sagt Erna Krebs, pensionierte Speditionsfachfrau, »und ich muss sagen, dass ich mich in dieser Anlage wahnsinnig wohl fühle. Die Nachbarschaft hält gut zusammen. Vor allem genieße ich die Ruhe im Innenhof.« Während auf der verkehrszugewandten Seite Küchen und Nebenräume situiert sind, blickt man aus den Wohn- und Schlafräumen direkt ins Grüne. Durch die geschickte Geometrie der Anlage zwischen Auhofstraße und Hietzinger Kai bleibt der Straßenlärm draußen. Die verschlungenen Gehwege im Garten, die vielen Loggien und Balkone und vor allem die S-förmig geschwungenen Glaswände in den Wohnzimmern verleihen dem Käthe-Leichter-Hof einen Hauch von Urlaubsflair. *woj*





TRENDS SETZEN

Die Wohnhausanlage in der Speichberggasse im Westen Purkersdorfs, errichtet 1987, kann mit Gewissheit als Beginn einer neuen Architekturära in der Wohnbauvereinigung bezeichnet werden. Die 137 Wohnungen sind nicht, wie bis dahin üblich, in pragmatischen Würfeln und Quadern untergebracht, sondern folgen einem schönen städtebaulichen Konzept, das sich aus Grundstücksform und Topografie entwickelt.

Architekt Rudolf Jarosch gruppierte mehrere längliche Baukörper um einen dreieckigen Innenhof, in dem sich Parkbänke, Spielplatz und Trauerweide befinden, und legte über die gesamte Anlage eine raffinierte Mischung aus Urlaubsflair und Industrial Chic.

Sämtliche Applikationen wie etwa Stiegenhausverkleidung, Balkonkonstruktion und Geländer sind aus feuerverzinktem Stahl und transluzentem Reliefglas. Der hier gesetzte Materialtrend, so sollte sich in den darauffolgenden Jahren weisen, wird den Wohnbau lange Zeit beeinflussen.

Die Stiegenhäuser sind offen geführt und ermöglichen, dass jede einzelne Wohnung direkt an der Frischluft betreten wird. Im gekrümmten Bauteil, der mit einem flachen Pultdach zum Spielplatz hin orientiert ist, gibt es ebenerdige Wohneinheiten mit eigenem Mietergarten und Maisonette-Wohnungen mit durchlaufendem Balkon im ersten Stock. Die Pflanzen haben längst schon den Weg nach oben gefunden und einen Teil der Architektur erobert. Das passt ins akustische Ambiente. Hinter dem Haus fließt der noch wilde, ungezähmte Wienfluss vorbei und bereichert das Wohnen um ein feines, unentwegtes Rauschen. *woj*

PURKERSDORF,
SPEICHBERRG. 84-96

1987

Fertigstellung

137

Wohnungen

Rudolf
Jarosch
Architektur





Wien 7,
Burggasse 19

um 1750
Fertigstellung

1989
Sanierung

9
Wohnungen

Schwalm-Theiss &
Gressenbauer
Architektur

IN EINEM DENKMAL WOHNEN

Das »Kroatendörfel«, wie die ab dem letzten Viertel des 17. Jahrhunderts dicht verbaute Vorstadtgegend wegen der zahlreichen hier ansässigen Zuwanderer auch genannt wurde, wäre in den 1970er Jahren fast der Abrissbirne zum Opfer gefallen, hätten sich nicht Architekten, Künstler und viele andere, überwiegend junge Gleichgesinnte vehement für den Erhalt des barockbiedermeierlichen Ensembles eingesetzt. Sie erreichten, dass der Spittelberg – die Bezeichnung rührt vom

Bürgerspital, in dessen Besitz das Gelände ursprünglich war – zur ersten Schutzzone Wiens wurde und ab 1975 sukzessive denkmalgerecht revitalisiert wurde.

Ob das spätbarocke Bürgerhaus an der Ecke zur Spittelberggasse tatsächlich einst im Besitz des legendären Kammerdieners der Fürsten Liechtenstein, dem aus Afrika gebürtigen Angelo Soliman war, kann nicht belegt werden. Jedenfalls verschaffte die Fassadenfigur eines dunkelhäutigen Knaben mit Köcher und Schild dem Haus seinen heute nicht mehr politisch korrekten Hausnamen »Zum schwarzen Mohren«. Dass hinter der prachtvollen Stuckfassade wieder für heutige Bedürfnisse tauglicher – und erschwinglicher – Wohnraum geschaffen wurde, ist der Revitalisierung durch die WBV-GPA zu verdanken, die dafür mit dem Stadterneuerungspreis 1989/90 gewürdigt wurde. Denn kein Baudenkmal bleibt bestehen, wenn es nicht mit Leben gefüllt wird. *fl*

»Als langjähriger Finanzpartner erleben wir die WBV für Privatangestellte als ein Unternehmen, das den Menschen in den Mittelpunkt seines Handelns stellt. Dies sowohl bei seinen Kunden, seinen Angestellten als auch bei seinen Geschäftspartnern. Das immer wieder erfahrbare und gelebte gewerkschaftliche Grundprinzip der Solidarität ist ein starkes Bindeglied zu den Wurzeln der WBV. Der wirtschaftliche Erfolg gibt ihr recht.«

Mag. Herwig Veit
UniCredit Bank Austria AG





SOER

NEUE

THEMENVIELFALT

Während moderne Kommunikationstechnologien die Welt erobern, wird in den Statuten der WBV-GPA die Mietermitbestimmung festgeschrieben. Der Trend zum Themenwohnbau ist international. In Wien läutet das Projekt Frauen-Werk-Stadt unter dem Motto »Frauen planen für und mit Frauen« eine neue Ära im Wohnbau ein. Kunst und Design sind von einem nie zuvor dagewesenen formalen Pluralismus gekennzeichnet. Die Simmeringer Gasometer avancieren mit legendären Techno-Partys zu einer Hochburg der elektronischen Musik, ehe sie gegen Ende des Jahrzehnts Gegenstand der Überformung durch Vertreter des neuen Berufsstands des Stararchitekten werden.

fl

REIHENHÄUSER MIT SALETTL-FLAIR

WIEN 22,
SILENEGASSE 8-14

1991
Fertigstellung

86
Reihenhäuser

Georg
Schwalm-Theiss
Architektur

Die Reihenhausanlage in der Silenegasse liegt inmitten von kleinen Einfamilienhäusern samt Swimming-Pool und Gartenzwerg. Allein, von der umgebenden Kleinteiligkeit ist kaum etwas zu merken. Vielmehr handelt es sich um eine langgezogene Wohnmaschine mit 86 Reihenhäusern. »Wenn man schon einmal mit der Bauaufgabe konfrontiert ist, ein so langes und schmales Grundstück zu bebauen, dann muss man den einzigartigen, exotischen Charakter auch wirklich erhalten«, sagt Architekt Georg Schwalm-Theiss. »Daher haben wir eine lange Wurst geplant, die an nur wenigen Stellen unterbrochen und durch Parkplätze und Freiräume aufgelockert ist.«

Die Fassaden der linearen Wohnbebauung sind nüchtern und weiß, lediglich in den unteren beiden Geschoßen blitzen in regelmäßigen Abständen

große Bogenfenster in Gelb, Orange, Rot und Blau auf. Dazwischen tauchen immer wieder viertelkreisförmige Anbauten und kleine Pavillonhäuschen auf, welche die 500 Meter lange Anlage strukturieren. In den knapp vier Meter hohen Raumwürfeln befindet sich eine Art verlängertes Wohnzimmer – eine nette Geste, die ein bisschen Salettl-Flair ins Reihenhaus zaubert.

Erschlossen werden die Wohneinheiten, die in massiver Ziegelbauweise errichtet sind, über einen langen, überdachten Gang. Unter dem Glasdach sind spielende Kinder anzutreffen, vor den Wohnungstüren stehen Fahrräder und Kinderwagen, am Boden sind mit bunter Kreide aufgezeichnete Himmel-und-Hölle-Kästchen zu sehen. Das nennt sich dann wohl sozialer Mehrwert.

woj





Wien 10,
Zinnerg. 29b

1998
Fertigstellung

134
Wohnungen

Schwalm-Theiss &
Gressenbauer
Architektur

WERTSCHÄTZUNG DURCH ARCHITEKTUR

Ist es schon selten genug, dass die Errichtung eines Flüchtlingsheimes als architektonisch-städtebauliche Aufgabe wahrgenommen wird, so kommt es wohl noch weniger oft vor, dass ein Architekturbüro gerade dieses auf das Titelblatt einer Werkübersicht stellt. Das lässt sich durchaus als Zeichen der Identifikation mit der schwierigen Bauaufgabe deuten, aber auch als Stolz auf ein besonders gelungenes Werk. Üblicherweise werden Flüchtlinge dort untergebracht, wo sonst keiner wohnen will, in umgenutzten Büros und aufgelassenen Kasernen.

Die von der WBV-GPA errichtete Anlage in der Zinnergasse, bestehend aus zwei fünfgeschoßigen Wohntrakten und einem Kopfbau mit verschiedenen Betreuungseinrichtungen, die einen begrünten Hof umschließen, wurde sogar mit dem prestigereichen

Bauherrenpreis der Zentralvereinigung der Architekten ausgezeichnet. Auf Kasernengelände steht auch diese Anlage, nämlich jenem der ehemaligen Kaiserebersdorfer Landwehr-Artilleriekaserne, wo schon 1956 tausende Flüchtlinge aus Ungarn Zuflucht gefunden hatten, später folgten Flüchtlinge aus der Tschechoslowakei, aus Chile und Menschen, die vor dem Vietnamkrieg flüchteten. Viele blieben länger, bauten Gemeinschaft auf, kultivierten das Land und nannten die multikulturelle Siedlung »Macondo« nach dem Schauplatz des Romans »Hundert Jahre Einsamkeit« von Gabriel García Márquez.

Im neuen Haus wohnen die meisten nur kurz. Hier war es wichtig, den Menschen, die irgendwo in der Welt alles zurückgelassen haben, eine gute Umgebung für einen Neuanfang zu bereiten. *fl*



Wien 21,
Margarete Schütte-Lihotzky-Hof,
Carminweg 6

1997
Fertigstellung

180
Wohnungen

Gisela Podreka,
Elsa Prochazka
Architektur

VON FRAUEN FÜR ALLE GEBAUT

Für alles gibt es ein erstes Mal. Margarete Schütte-Lihotzky (1897–2000) – spätere Namensgeberin des Modellprojekts »Frauen-Werk-Stadt« – hat als erste Frau in Österreich ein Architekturstudium abgeschlossen. Sie wirkte an der Wiener Werkbundsiedlung mit als einzige Frau unter insgesamt 32 Baukünstlern. Ebenso wie Schütte-Lihotzky Vorbild und Wegbereiterin für viele jüngere Kolleginnen war, ist der »Margarete Schütte-Lihotzky-Hof« ein wichtiger Markstein im Wiener Wohnbaugeschehen des ausgehenden 20. Jahrhunderts.

»Gesellschaftliche Widersprüche lassen sich nicht über Architektur, auch nicht über frauengerechte Architektur, auflösen. Dennoch lässt eine Ergänzung der Kriterien für zeitgenössischen Wohnbau durch die spezifischen Anforderungen aus der Sicht von Frauen eine Bereicherung der Wohnbaudiskussion erhoffen«, hielt die Architektin Elsa Prochazka damals fest. Sie und Gisela Podreka zeichnen für die von der Wohnbauvereinigung – damals der einzige gemeinnützige Wohnbauträger Österreichs, der in der Person von Elisabeth Weihsmann von einer Frau geleitet wurde – errichteten Bauteile verantwortlich. Liselotte Peretti und Franziska Ullmann planten die

unter der Bauherrschaft der Stadt Wien errichteten Bauabschnitte. Mit Maria Auböck als Landschaftsarchitektin und der Künstlerin Johanna Kandl war das planerisch und gestalterisch federführende Team komplett. Wichtige der damals formulierten Anliegen wie Grundrisse mit nutzungsneutralen, gleichwertigen Räumen, natürlich belichtete Tiefgaragen und Stiegenhäuser, stufenlose, helle Eingangsbereiche, Gemeinschaftsdachterrassen, Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze direkt beim Eingang, ansprechende, vielfältige Außenräume und vieles mehr sind seitdem Selbstverständlichkeiten im geförderten Wohnbau.

Ja, die Wohnbaudiskussion wurde durch das Engagement der damals beteiligten Frauen bereichert. Längst sind Aspekte wie die Alltagsgerechtigkeit einer Wohnanlage, die Aufenthaltsqualität in ihren öffentlichen und halböffentlichen Räumen und das subjektive Sicherheitsgefühl keine als spezifisch weiblich verbuchten Anliegen, sondern werden selbstredend auch von beauftragenden und planenden Männern eingefordert. Frauen in führender Position sind zwar noch weiterhin auf Bauträger- wie Architektenseite in der Minderheit, haben aber immerhin ihren Exotenstatus verloren. Wer weiß, wie die Wohnbaulandschaft ohne Frauen-Werk-Stadt heute aussehen würde?

»Mit dem europaweit allein-stehenden Themenwohnbau dieser Größenordnung, dem Wohnbauprojekt Frauen-Werk-Stadt – Margarete-Schütte-Lihotzky-Hof, wurden von den ArchitektInnen gemeinsam mit der GPA Wohnstandards entwickelt, die seitdem die Alltagstauglichkeit des Wohnens als mittlerweile selbstverständlich prägen: die »soziale Nachhaltigkeit« ist heute, fast 20 Jahre später, mit ein wesentlicher Erfolgsbestandteil der Wohnbauentwicklung des geförderten Wohnbaus von GPA und Stadt Wien.«

Univ.Prof.Mag.arch
Elsa Prochazka

fl

URLAUB AM MEER

»Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, mein absoluter Lieblingsbauträger, hat 60. Geburtstag. Die zweite Hälfte durften wir dabei sein. In diesen dreißig Jahren hatten wir mit der WBV einen äußerst fairen und verlässlichen Partner, stets Qualität fördernd und fördernd.«

Architekt
Georg Schwalm-Theiss

Zur Südosttangente ist es nicht weit. Doch obwohl die Autobahn, über die an einem normalen Wochentag bis zu 150.000 Fahrzeuge brettern, keine 300 Meter Luftlinie von hier entfernt ist, versprüht die Wohnhausanlage in der Süßenbrunner Straße dieses ganz spezielle, sommerlich duftende Urlaub-am-Mittelmeer-Flair, das in Wien ob seiner unmaritimen Lage sonst nur selten anzutreffen ist. Ob das vielleicht am Hirschstettner Schotterteich liegt? Oder an den blau-türkisen Ägäistönen der entspannt abgerundeten Häuser mit Kreuzfahrtschiff-Reling und Sommerfrischekapperl-Vordach?

»Mit der Farbwahl haben wir uns damals tatsächlich sehr intensiv beschäftigt«, erinnert sich Architekt Georg Schwalm-Theiss. »Unser Wunsch war, den Gebäuden mit ihren ähnlichen, aufeinander abgestimmten Farben so etwas wie eine räumliche Tiefe zu verleihen. Denn eine Wohnhausanlage besteht nicht nur aus Häusern mit Fassaden, sondern auch aus dem Freiraum dazwischen. Ich denke, dass es uns gelungen ist, den Begriff Wohnen auf diese Weise etwas zu erweitern.«

Entstanden ist die Wohnhausanlage 1995 auf Basis eines von Otto Häuselmayer entworfenen städtebaulichen Grundkonzepts. Zu den Agrar- und Verkehrsflächen

schottet sich der autofreie Wohnpark mit einem weißen Riegel ab, dahinter beginnt das bunte Treiben mit azur-, pazifik-, himmel-, kobalt-, lavendel-, wasserblauen Häuserzeilen, die wie in Tranchen geschnittene Finger in den Innenhof ragen. Während die Untergeschoße in Massivbauweise aus Ziegel und zementgebundenen Holzfasersteinen errichtet wurden, besteht das zweite Obergeschoß aus einer leichten, aufgelösten Pfostenriegelkonstruktion mit Fensterband und Rundumblick.

Aufgrund der niedrigen Bauweise konnte in der gesamten Anlage auf Lifte verzichtet werden. Erschlossen werden die 176 Wohnungen über Freiluft-Stiegenhäuser, Laubengänge und Brücken. Noch so ein Sommerfrische-Faktor. Und das Konzept wird bis ins kleinste Detail konsequent weitergedacht: Der an die Wohnhausanlage anschließende Kindergarten orientiert sich an dem von Franz Schuster in den zwanziger Jahren entwickelten Pavillonkindergarten, auch »Schustertyp« genannt, bei dem der Ausblick und die Einbettung in die Natur im Vordergrund stehen. Einziger Wermutstropfen am gesamten Projekt: Das Meer sucht man vergeblich. Das soll man einem Dreijährigen erst einmal erklären. *woj*

WIEN 22,
SÜSSENBRUNNER
STR. 60

1995

Fertigstellung

176

Wohnungen

Georg
Schwalm-
Theiss
Architektur





**Wien 11,
Etrichstr. 15-19**

1999
Fertigstellung

162
Wohnungen

Gisela Podreka
Architektur

UNAUFFÄLLIG NEON GETARNT

Kaum ein anderes Wohngebiet präsentiert sich dermaßen heterogen wie der Leberberg in Simmering am südöstlichen Ende von Wien. Da gibt es Plattenbauten aus den Siebzigern, kommunalen Wohnbau der Jahrtausendwende, historische Kleingartensiedlungen, Gewerbegebiete und dazwischen immer wieder Felder und Gewächshäuser, so weit das Auge reicht. Ganz zu schweigen von der Ostautobahn, die keine zwei Autominuten von hier mit tosendem Verkehr vorbeiführt.

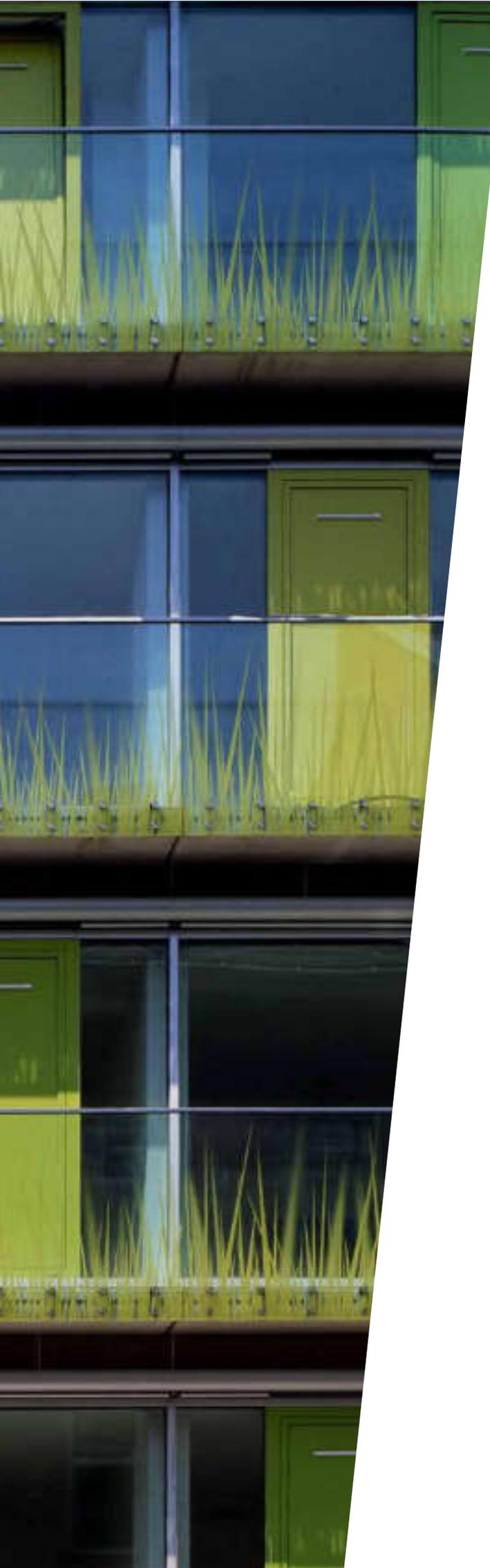
Architektin Gisela Podreka setzte an dieses städtische Etwas einen kammartigen Wohnbau mit 162 Geschoß- und Maisonette-Wohnungen, die sich von der viel befahrenen Etrichstraße geschickt abwenden. Doch der eigentliche Clou der autofreien Siedlung befindet sich ostseitig: Die drei Innenhöfe sind um ein paar

Meter angehoben, darunter befindet sich eine zweigeschoßige Garage mit natürlicher Belichtung, darüber eine begrünte Kinderspielzone mit direktem Sichtkontakt zu den Wohnungen.

In gewisser Hinsicht ist diese Wohnhausanlage ein Folgeprojekt der Frauen-Werk-Stadt«, sagt die Architektin Gisela Podreka. »Sämtliche Erkenntnisse, die wir dort in puncto Belichtung, Erschließung, Funktionalität und Vermeidung von Angsträumen gewonnen haben, konnten wir hier ein weiteres Mal anwenden.« So gesehen ist das architektonisch nicht sonderlich auffallende Ensemble in Neongrün und Weiß ein Stückchen Avantgarde: Kein Wohnbau heutiger Tage kommt ohne diese mittlerweile selbstverständlich gewordenen Aspekte aus.

woj





2002

DER KLIMAWANDEL WIRD REAL

2002 wird in Österreich der Euro eingeführt. iPod und iPhone erblicken das Licht der Welt. Und statt abendfüllender Filme sehen wir im Fernsehen immer öfter, wie Tag und Nacht vor der Kamera gewohnt wird. Reality-TV nennt sich das Ganze. Weitaus interessanter jedoch ist das reale Wohnen in den eigenen vier Wänden, denn die Bandbreite an Projekttypologien nimmt kontinuierlich zu. Neben Themenwohnbauten, die auf bestimmte Bewohnergruppen fokussieren, sind es vor allem die 1995 eingeführten Bauträgerwettbewerbe, die immer häufiger realisiert werden. Auch der Klimawandel, seit Eminem, Tokio Hotel und Lady Gaga heiß im Gerede, hinterlässt seine Spuren: Die Bauvorschriften werden verschärft. Niedrigenergiehäuser und thermische Sanierungen sind ab sofort an der Tagesordnung.

waj



SIMMERINGS NEUER VIER-ZYLINDER-MOTOR

Die vier Gasometer auf der Simmeringer Haide wurden 1896 erbaut. Mit einem Fassungsvermögen von jeweils 90.000 Kubikmetern handelte es sich damals um die größte Anlage dieser Art in ganz Europa. Die hübsch ornamentierte Backsteinfassade hatte nicht zuletzt die Aufgabe, die riesigen Behältnisse stadtverträglich zu kaschieren. Im Zuge der Umstellung von Stadtgas auf Erdgas Mitte der siebziger Jahre wurden die vier Gasometer 1984 stillgelegt. Lange Jahre wurde für

das denkmalgeschützte Wahrzeichen im 11. Wiener Gemeindebezirk nach einer passenden Nachnutzung gesucht. Man wurde fündig. 1991 kaufte der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds den Wiener Stadtwerken das mehr als 50.000 Quadratmeter große Areal ab und startete eines der wohl umfassendsten Revitalisierungsprojekte Europas.

2001 war das Werk vollbracht. Das 175-Millionen-Euro-Projekt wurde übergeben, und die rund 800



**Wien 11,
Gasometer B**

2001
Fertigstellung

253
Wohnungen

247
Studentenheimplätze

Coop
Himmelb(l)au
Architektur

»Ich wollte, es gäbe mehr Auftraggeber wie die Wohnbauvereinigung für Privatan-gestellte, dann würden die Wohnungen in Wien vielleicht auch innovativer werden.«

Wolf D. Prix
COOP HIMMELB(L)AU

Wohnungsschlüssel wechselten ihre Besitzer. Neben Manfred Wehdorn (Gasometer C), Wilhelm Holzbauer (Gasometer D) und dem Pariser Architekten Jean Nouvel (Gasometer A) war das Wiener Büro Coop Himmelb(l)au mit von der Partie. Im Gegensatz zu den anderen drei Gasometern besteht der Gasometer B jedoch nicht nur aus Shopping-Mall und Wohnbau, sondern auch aus einer Musikveranstaltungshalle und einem Studenten-heim mit insgesamt 247 Heimplätzen.

Das auffälligste Element ist das so genannte »Schild«, das sich dem revitalisierten Backsteinzylinder an der Nordseite dazugesellt. In dem 17-stöckigen Hochhaus gibt es 116 Genossenschaftswohnungen mit Blick auf Donaukanal und Prater. »Das Schild ist ein sehr wichtiges Symbol für das gesamte Projekt«, sagt Wolf Prix, Mastermind von Coop Himmelb(l)au.

»Es ist, wenn man so will, der einzige Bauteil, der sich der alten Backsteinhülle nicht anbiedert, sondern die historische Architektursprache mit heutigem Vokabular erweitert.«

Viele Jahre lang standen die revitalisierten Gasometer recht einsam auf der Simmeringer Haide, flankiert einzig und allein von einem Kinokomplex, einem Budget-Hotel und einigen Bürogebäuden. Erst langsam beginnt das Impulsprojekt, wichtiges Aushängeschild der Stadt Wien, sein stadtplanerisches Versprechen einzulösen. Auf den Grundstücken rundherum entsteht ein Wohnbau nach dem anderen, und es hält so etwas wie städtisches Leben Einzug. Das Industriedenkmal ist zu neuem Leben erwacht. Diese Vitalität wäre vor hundert Jahren undenkbar gewesen.

woj

DOKUMENT MIT VIER WÄNDEN

PÖLS,
BURGOGASSE 10-14

2001
Fertigstellung

50
Wohnungen

Peter Lorenz
Architektur

Die dreißiger Jahre brachten nur wenig Wohnbau hervor. Im politischen Kontext wird klar warum. Umso erhaltenswerter erscheint aus heutiger Sicht die wenige überlieferte Bausubstanz aus dieser Zeit. In Pöls bei Judenburg nahm sich Architekt Peter Lorenz eines solchen Bestandes an. Er sanierte fünf frei stehende, denkmalgeschützte Solitäre, legte Wohnungen zusammen und fügte individuelle Freiräume und Nebenräume für Fahrräder und Kinderwagen hinzu. »Die Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt war sehr intensiv«, erinnert sich Lorenz.

»Anhand von historischen Plänen und Fotografien haben wir festgestellt, welche Bauteile original waren und welche im Laufe der Jahrzehnte planlos um- und zugebaut worden waren. Im Fokus stand immer die Rückführung in den ursprünglichen Zustand.«

Ein Spaziergang durch die Wohnsiedlung in der Burgogasse ist zwar eine sehr kurze, aber effiziente Zeitreise in die Zwischenkriegszeit. Die grünen Fensterläden, der noch im Original erhaltene Zyklopsteinsockel und die fast schon an die Barockzeit erinnernde, üppig ausformulierte Dachlandschaft lassen einen kurz die Gegenwart vergessen. »Und genau das finde ich ein bisschen schade«, meint Lorenz. »In den ursprünglichen Plänen wollten wir die neuen baulichen Eingriffe deutlich als zeitgenössische Architektur hervorheben. Aus Kostengründen mussten wir darauf leider verzichten.« Ob der Verlust tatsächlich so groß ist? Zeitliche Lesbarkeit liegt im Auge des Betrachters. *woj*





Wien 22,
Pelargonienweg 23

2009
Fertigstellung

52
Kleingartenwohnhäuser

BEHF
Architektur

GRÜNE SIEDLUNG FÜR »VILLAGE PEOPLE«

Ein eigenes Haus im Grünen? Aber in der Großstadt? Architektonisch ansprechend? Trotzdem erschwinglich? Ja, das ist möglich. Die von den BEHF Architekten geplante Siedlung am Pelargonienweg ist ein Dorf in der Stadt. Bushaltestelle und Autoabstellplatz liegen neben der Pelletsheizanlage am Dorfrand. Innen ist die Siedlung autofrei. Günstig für die CO₂-Bilanz ist auch die Bauweise: Die zwei Geschosse sind in Holz errichtet. Darunter lässt sich in einem 50 Quadratmeter großen, ausbaubaren Keller alles unterbringen, was die Gemütlichkeit der beiden Wohnebenen nicht stören soll.

Die Zeilen der pastellfarbenen Häuser verlaufen in einer sanften Wellenbewegung, was für dezente Akzentuierungen im Siedlungsgefüge sorgt. Im »Dorfzentrum« reklamiert ein knallig orangefarbiger, etwas größerer Bau eine Sonderstellung für sich. Es handelt sich um das Gemeinschaftshaus, das der Bewohner-schaft als Hülle übergeben wurde, um in Eigeninitiative den Bedürfnissen und Wünschen der Siedlungsgemeinschaft entsprechend ausgebaut zu werden. *fl*

EINE OASE DES LICHTS

Wien-Favoriten zählt zu den größten zusammenhängen Wohnquartieren der Gründerzeit. Das charakteristische Schachbrettmuster geht auf einen Masterplan der beiden Architekten August Sicard von Sicardsburg und Eduard van der Nüll zurück. Was in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts noch als innovativ galt, wirkt aus heutiger Sicht bisweilen monoton und abweisend. Ein Haus reiht sich ans andere, die Gassen sind eng, es dominiert die Farbe Grau. Inmitten dieser farblosen Wohntristesse schuf das Wiener Büro querkraft architekten eine erfrischend grüne Oase mit 27 Wohnungen zwischen 76 und 128 Quadratmetern.

Das Auffälligste ist die Fassade. Raumhohe Verglasungen, grüne Türen in unterschiedlichen Farbschattierungen und Sättigungsgraden, und auf den Balkonen wächst als Sichtschutz kreuz und quer zweidimensionales Gras in die Höhe. Der Entwurf für die Siebdruckung stammt von der Wiener Grafikerin Stephanie Lichtwitz. Die Farbwahl hat einen guten Grund: »Ein Haus braucht ein unverwechselbares Gesicht, vor allem im sozialen Wohnbau, und vor allem in der Großstadt«, sagt Architekt Jakob Dunkl. »Mit den gelbgrünen Elementen haben wir versucht, dort Natur zu suggerieren, wo die echte Natur sich nicht durchsetzen konnte.«

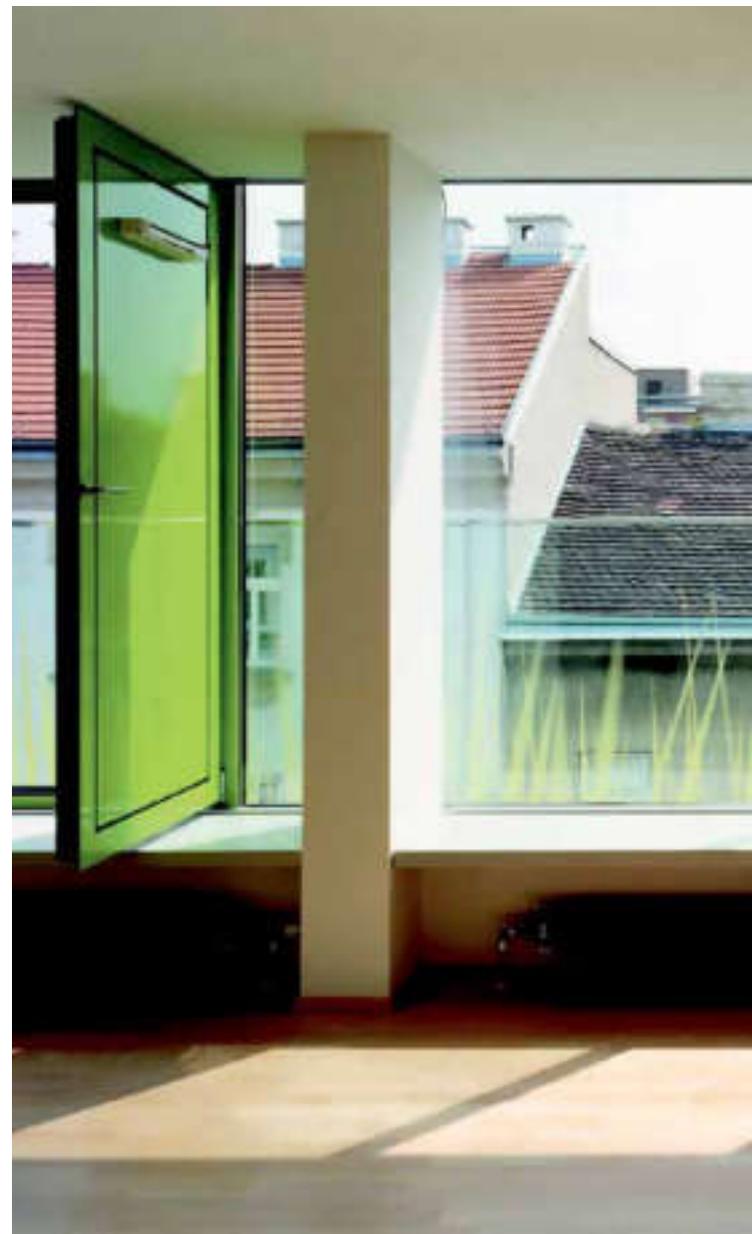
Bei genauerem Hinsehen fällt auf, dass die »begehbaren Gesimse« (so lautet die offizielle bauordnungsgemäße Definition der Balkone) nicht auf Wohnebene montiert, sondern um 43 Zentimeter erhöht sind. Die Konstruktion ist ein architektonischer Trick, um selbst in der schmalen Leebgasse noch mehr Tageslicht in die Wohnung zu holen. »Dank der höhenversetzten Straßen- und Innenhofbalkone können wir den Sonneneinfallswinkel deutlich vergrößern«, erklärt Dunkl. »Außerdem kann die holzverkleidete Balkonebene in den Wohnräumen als Sitzbank genutzt werden.« Die Art und Weise, wie die Bewohnerinnen und Mieter dieses Angebot nutzen, ist vielfältig und reicht von mobilen Arbeitsplätzen über großzügige Bücherstellagen bis hin zur zehn Meter langen Sonnenbank.

Die Wohnungen selbst sind beidseitig belichtet und können flexibel bespielt beziehungsweise jederzeit

umgebaut werden. Einziges Fixum ist der Sanitärkern in der Mitte. Aus den Schlafzimmern geht der Blick direkt in den ruhigen Innenhof. Auf der gegenüberliegenden Fassade spiegelt sich die Morgensonne. Es handelt sich um das dazugehörige Zwillingshaus des Wiener Architekten August Sarnitz. Auf den Loggienboxen, die wie gläserne Theaterlogen in den Hof ragen, platzierte Eva Schlegel eine Kunstarbeit aus großen, reflektierenden Kreisen. *woj*

»Unser erstes Wohnhaus – die Leebgasse in Favoriten – haben wir vor zehn Jahren für die WBV-GPA geplant. Man vertraute uns, obwohl wir keinerlei Erfahrungen auf diesem Gebiet hatten. Es ist eines unserer radikalsten, flexibelsten, schönsten Wohnbauprojekte. Daher freut es uns, dass wir immer wieder zusammenarbeiten. Unser Ziel: das Bisherige zu toppen.«

*Architekt DI Jakob Dunkl
querkraft architekten zt gmbh
dunkl, erhardt, sapp*





Wien 10,
Leebgasse 46

2004
Fertigstellung

27
Wohnungen

querkraft
Architektur



**Wien 10,
Alxingergasse 78**

2004
Fertigstellung

14
Wohnungen

ARTEC Architekten
Architektur

BLECH UND BLUTROT

Schon von Weitem glitzert das silbrige Titanzinkblech durch die graue Gasse. Nein, es handelt sich nicht um ein Forschungslabor und auch nicht um ein innerstädtisches Sonnenkraftwerk, sondern um ein mutiges Wohnhaus, das sich traut, den Traditionen der Wiener Blockrandbebauung in Form und Material ordentlich Kontra zu geben. Mit seinem auffälligen Erker und seinem starken Einschnitt in den Obergeschoß erinnert das Gebäude der Wiener Architekten ARTEC an ein nicht ganz fertiggestelltes Lego-Haus.

Die einzelnen Baukörper sind wuchtig ineinander geschachtelt, für feine Proportionsarbeit ist kein Platz. Doch nicht mit Kunststoff wurde hier gebaut, sondern mit 60 Zentimeter breiten Blechbahnen. Das auf den ersten Blick irritierende Bauwerk leistet aber allerhand gute Arbeit, fungiert einmal als Adapter zwischen zwei ungleich hohen Gründerzeithäusern, bewältigt dann wieder die ansteigende Straße mit einem ausgetüftelten Raumplan aus Haustechnikräumen, Garagen-einfahrt und Portal, und meistert zu guter Letzt die große Trakttiefe von mehr als 14 Metern mit

geschickt vor- und rückspringenden Elementen, die im dritten und vierten Stock großzügige Terrassen entstehen lassen.

»Wir sind keine Freunde von massiver Bauweise, wo die schöne Wand dann hinter Styropor verschwindet und anschließend zentimeterdick mit Putz zugeschmiert wird«, sagt Bettina Götz von ARTEC. »Unsere Gebäude zeichnen sich durch einen schlichten, logischen Wandaufbau sowie durch Materialauthentizität aus. Alles ist so, wie es aussieht. Nichts wird versteckt.« Entgegen dem sonst knappen Budget im geförderten Wohnbau ist es gelungen, die Fassade als Leichtbau auszubilden. Außen wurde die hinterlüftete Fassade vollflächig mit Titanzinkblech verkleidet, innen wurden die Wände mit farblos lackierten Birkenperrholz-Platten beplankt.

Die Leichtbauweise ermöglichte darüber hinaus, dass alle Fenster flächenbündig in die Fassade gesetzt werden konnten. Die an der Außenkante platzierten Wende- und Schwingflügel sind aber nicht nur Symbol für frisches, zeitgenössisches Image, sondern in erster Linie ein Werkzeug, um aus den problematischen Lichtverhältnissen im dicht bebauten 10. Wiener Gemeindebezirk das Maximum an Licht rauszuholen. Alles an diesem Haus ist Kalkül. Einzig und allein im Stiegenhaus haben die Architekten ihre sonst so vorherrschende Rationalität gegen eine gehörige Portion Emotion eingetauscht und alle Oberflächen von Decke über Wand bis hin zu den Wohnungstüren blutig kirschrot lackiert.

woj

»60 Jahre GPA. Mit der GPA als Auftraggeber haben wir in den letzten zwei Jahrzehnten schon zwei Jahrhundertprojekte verwirklicht. Wir freuen uns schon auf das nächste! ARTEC Architekten gratulieren herzlich!«

Arch. DI Univ.Prof. Bettina Götz
und Arch. DI Richard Manahl
ARTEC Architekten

SINNVOLLE HÖHE

**WIEN 10,
KUNDRATSTR. 6**

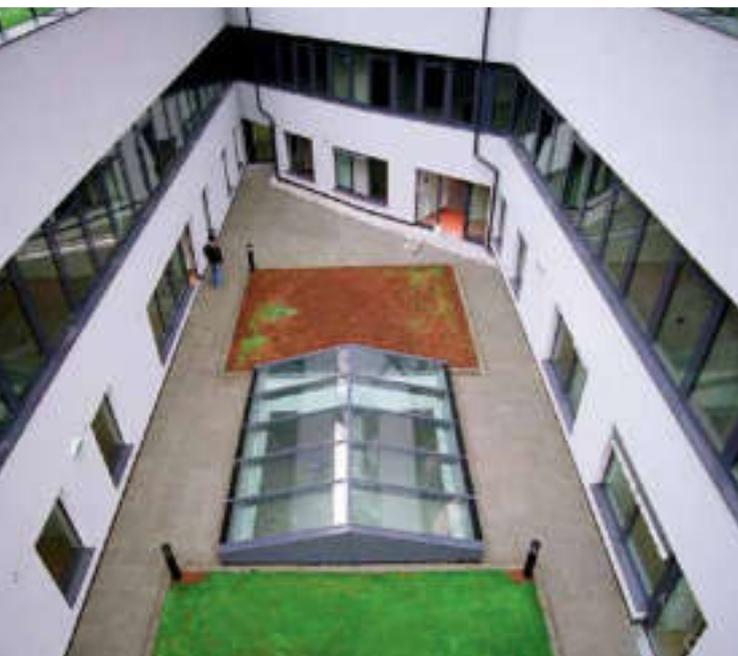
2007
Fertigstellung

268
Wohnungen

ARTEC Architekten
Neumann + Partner
Architektur

Entlang der Triester Straße ist Wien ganz normale Großstadt. Kein imperialers Flair, keine modernen Denkmäler des Kapitals, sondern die Basics bestimmen hier das Stadtbild: das Gelände des ehemaligen Frachtenbahnhofs, Baustoffhandelsmärkte, Tankstellen, das weitläufige Areal des Kaiser-Franz-Josefs-Spitals und Wohnbau im großen Maßstab. So ist es nur logisch, dass die weithin im Stadtbild prä-sente bauliche Landmark keine Konzernzentrale, sondern ein Wohnhaus ist. 64 Meter ragt es über einem quaderförmigen Sockel am Eingang zur Kundratstraße in die Höhe.

Ein »Hochhaus mit Sinn« sollte es werden, so Richard Manahl vom Büro ARTEC, spricht: bestmögliche Bedingungen für das Wohnen bieten. Die Ellipsenform war in der Flächenwidmung vorgegeben. Um gerundete, teure Bauteile zu vermeiden, wurde die Hülle aus orthogonalen Bauelementen gestaltet, die dem Turm seinen Charakter verleihen. Jede Wohnung verfügt über eine Panorama-Loggia, einen windgeschützten Außenraum mit direktem Zutritt vom Wohnzimmer. Indem der Regelgrundriss geschoßweise um 180 Grad gedreht wird, entsteht eine facettierte Hülle, die sich wie ein feingliedriges Gewebe um das Gebäude legt und die Individualität der einzelnen Wohnungen betont. *fl*



WIEN 3,
SCHLACHTHAUSGASSE 30

2005
Fertigstellung

82
Wohnungen

12
Büros

COOP
HIMMELB(L)AU
Architektur

ZUM BEISPIEL IDENTITÄT

Auf den ersten Blick muss man an eine Maschine denken. An ein Umspannwerk vielleicht. Oder aber an die konstruktivistischen Zeichnungen des italienischen Futuristen Antonio Sant'Elia. Formgebend fauchen an der stark befahrenen Schlachthausgasse sechs schlanke Stiegenhäuser in Beton und Metall in die Höhe. Noch expressiver geht es an der Straßenecke zu, wo die Architekturkomposition regelrecht auseinanderzubrechen droht. Zwischen geneigten Trägern und Balken aus nacktem Stahl, die wie eine dreidimensionale Matrix die Stellung halten, klaffen Balkone und Loggien. Ganz oben führt eine freiliegende Treppe zur Dachterrasse hoch.

Das Wohn- und Bürohaus des Wiener Büros Coop Himmelb(l)au sprengt nicht nur die Konventionen des geförderten Wohnbaus, sondern auch den formalen Rahmen von Zucht und Ordnung. Dekonstruktivismus nennt sich diese Vorgehensweise im Fachjargon. »Je ausgeprägter ein Haus ist, desto eher nimmt man es emotional in Besitz«, sagt Wolf Prix, Mastermind von Coop Himmelb(l)au. »Früher hießen diese identitätsstiftenden Wiedererkennungsmerkmale Fassade, Erker, Giebel und Türmchen. Heute sagt man Gesamtkomposition dazu.«

Die von der WBV errichtete Komposition in der Schlachthausgasse jedenfalls umfasst 82 Wohnungen, 12 Büros sowie den Hauptsitz der Gewerkschaft der Privatangestellten (GPA-djp). An der Rückseite des Gebäudes schiebt sich, zwischen Loggien und Balkonen, der große Veranstaltungssaal in den Straßenraum hinaus. Von den Mitarbeitern der GPA wird der rote Rüssel liebevoll »Tröte« genannt. Das ist dann wohl ein gelungenes Beispiel für Identität.

woj



ROSA IST KEINE FARBE, SONDERN EINE IDEE

»Es geht um Synergieeffekte, um gelebte Nachbarschaft, um alltägliche Kleinigkeiten wie Kinderabholdienste, Babysitten und Blumengießen im Urlaubsfall.«

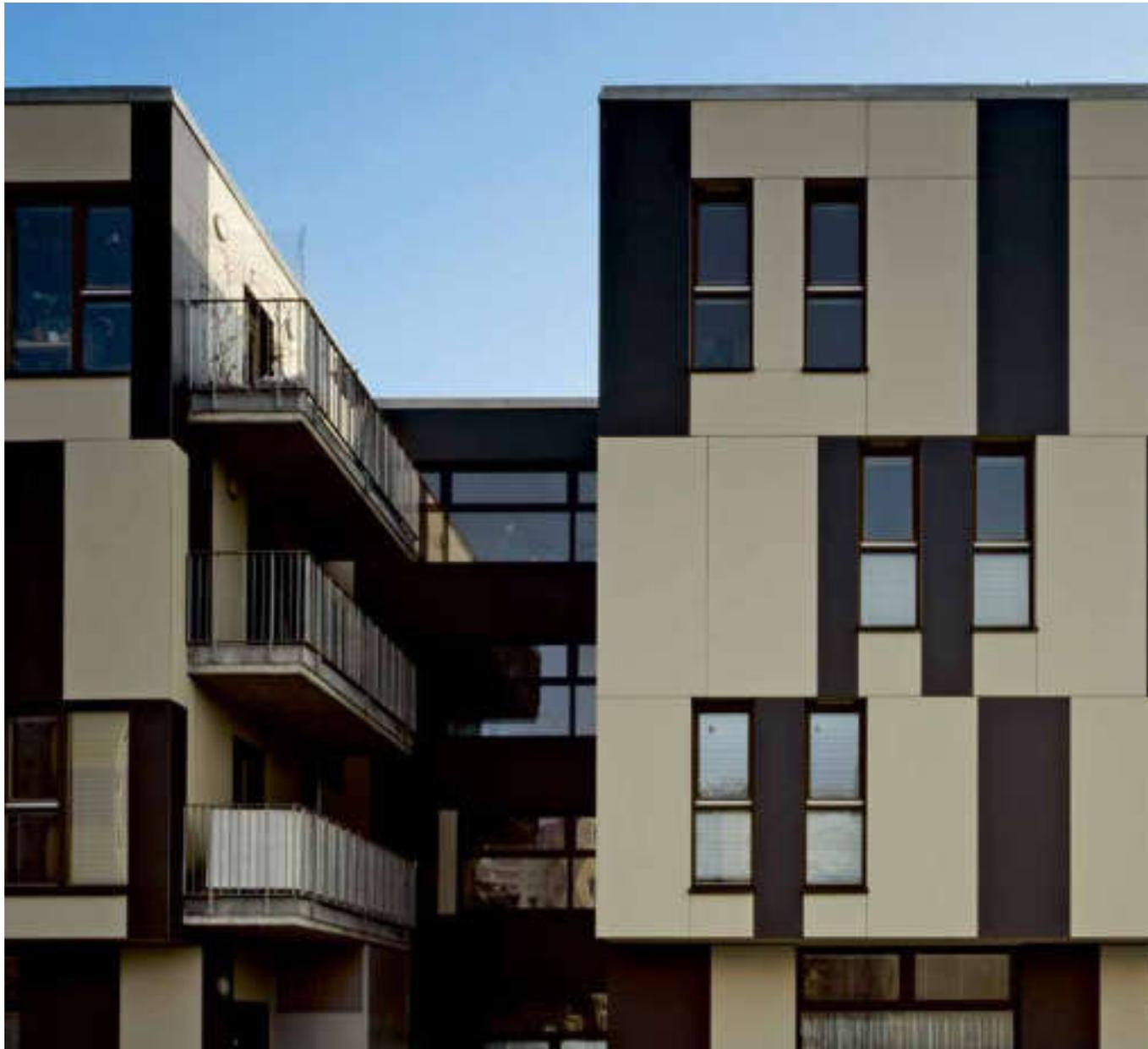
*Arch. Univ.Prof. DI Dr. Sabine Pollak
Koeb & Pollak Architekten*

Die Baubranche ist nach wie vor ein männlich dominiertes Revier. Die meisten Wohnbauten werden von Männern geplant, von Männern entwickelt, von Männern gebaut. Die Wiener Architektin Sabine Pollak wollte dieser Tradition ein weibliches Argument entgegensetzen und entwickelte ein Wohnprojekt, das sich in erster Linie an Frauen richtet: an Singles, an Paare, an alleinerziehende Mütter, an Patchwork-Familien, an Wohn- und Lebensgemeinschaften sowie natürlich an all jene Männer, die sich durch die subtilen Vorzüge dieses Projekts angesprochen fühlen.

»Unser Ziel war, mit diesem Gebäude die Frauen in ihren Wohnvorstellungen zu bestärken«, erklärt Pollak,

die das Projekt gemeinsam mit ihrem Partner Roland Koeb von Null auf entwickelte. Die Infrastruktur im Frauenwohnprojekt [ro*sa], das 40 Wohnungen zwischen 30 und 200 Quadratmetern umfasst, ermöglicht und begünstigt diese Form des sozialen Miteinanders.

Dem eigentlichen Architekturprojekt ging eine jahrelange Vorarbeit zuvor: Um die Wünsche der künftigen Mieterinnen ausreichend zu berücksichtigen, hatte man bereits 2003 einen Verein gegründet, in dem grundlegende Entscheidungen wie Grundstückssuche, Projekt- ausrichtung, Zusammenstellung der Wohnungen und Finanzierungsmodalitäten im Kollektiv gefällt wurden. »Diese Phase hat sehr lange gedauert«, meint Pollak.



»Aber das zeigt auch, wie komplex der ganze Prozess ist. Während man bei einem herkömmlichen Bauvorhaben vor vollendete Tatsachen gestellt wird, hatten wir die Möglichkeit, verschiedene Modelle gegeneinander abzuwägen und uns für jenes zu entscheiden, das den einzelnen Wünsche und Vorstellungen am besten entsprach.«

Das Resultat dieser Überlegungen ist ein langer, schmaler Bau mit einer Außenhülle aus hell- und dunkelgrauen Faserzementplatten, die ein bisschen an einen dreidimensionalen Barcode erinnern. Während die individuellen Freiräume wie Loggia und Balkon knapp bemessen sind, gibt es auf der Dachterrasse einen großen Gemeinschaftsgarten mit Kräuterbeeten und Sitzgelegenheiten. Außerdem gibt es breite, helle Gänge, die als Kommunikationszone dienen, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, eine Waschküche mit Sauna und Ruheraum sowie ein Gemeinschaftsbüro mit Bibliothek. Die Wohnungen

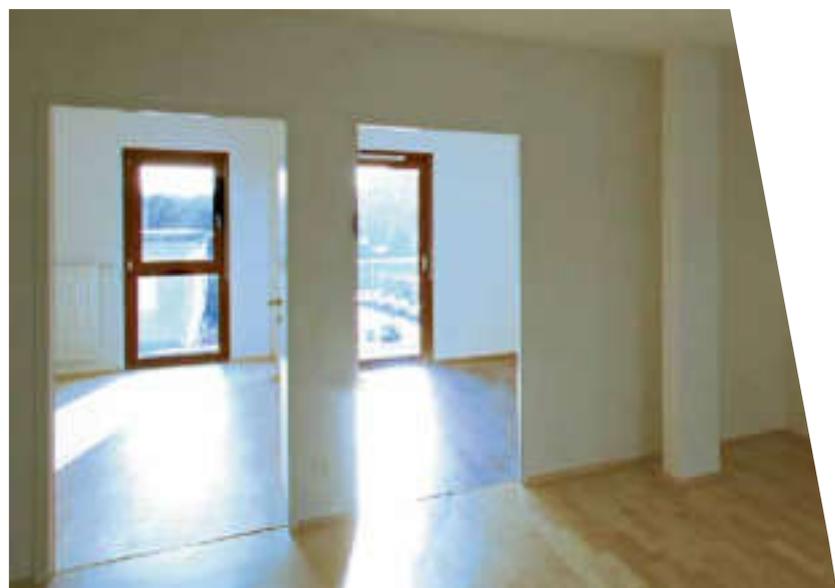
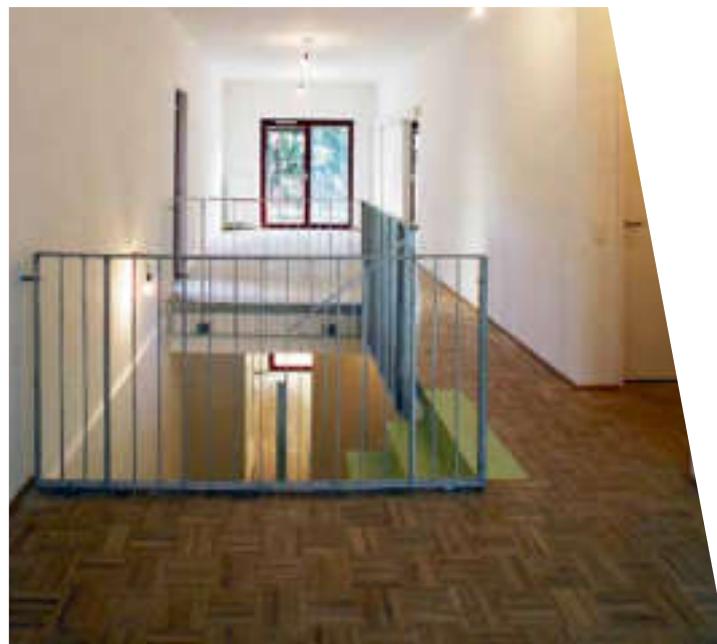
selbst sind aufgrund der Skelettbauweise – die Wände wurden in einzelne Stützen aufgelöst – flexibel und jederzeit adaptierbar. *woj*

**Wien 22,
Johanna-Dohnal-Hof
Anton-Sattlergasse 100
Frauenwohnprojekt [ro*sa]**

2009
Fertigstellung

41
Wohnungen

Koeb & Pollak
Architekten
Architektur





10ER

MIETERBETREUUNG GEFÄLLT MIR

Es ist das Jahrzehnt der Kommunikation. Und das zeigt sich weltweit. Die sozialen Netzwerke Facebook, Twitter und Google+ sprengen mit ihren Mitgliedschaften die Eine-Milliarde-Marke. 2011 geht wie ein Feuerball Occupy Wall Street um die Welt. Und im geförderten Wohnbau in Wien legt man immer häufiger Wert auf die vierte Säule der so genannten sozialen Nachhaltigkeit. Das zeigt sich auch in den Projekten der Wohnbauvereinigung. Viele Projekte werden partizipativ abgewickelt, Mieterbetreuung während des Baus und in den ersten Monaten vor Ort gehören fast schon zum Standard, und in vielen Wohnhausanlagen organisieren sich die Mieterinnen und Mieter über Facebook und Intranet.

waj

DURCHGRÜNTESES GEWIRK

WIEN 22,
LAVATERSTR. 5

2010
Fertigstellung

70
Wohnungen

češka priesner
architektur
Architektur

Schon 2000 haben Eva Češka und Friedrich Priesner (seit 2008 mit Georg Hurka: češka priesner partner architektur) ein städtebauliches Gutachterverfahren für das Areal um die U2-Station Aspernstraße gewonnen. Zu berücksichtigen hatten sie damals bloß die Trassenführung der neuen U-Bahnstrecke, aber keine Bebauungsdichten. In einem neuen Wohnquartier auf der sprichwörtlichen grünen Wiese gelang es ihnen überzeugend, die Themen Wohnen am Stadtrand und Urbanität in Einklang zu bringen. Entlang der Verkehrsachsen sahen sie öffentliche Freiräume mit diversen sozialen und kommerziellen Einrichtungen vor. Im Hinterland schlugen sie ein lockeres Gewirk aus niedrigen Baukörpern vor, das von dreigeschoßigen Randbebauungen gesäumt wird. Im Lauf der Zeit wurde das Areal dichter gewidmet. Als Sieger des Städtebau-Wettbewerbs durften sich čppa ihre Bauherren selbst wählen und schätzen sich mit der Auswahl im Nachhinein glücklich, weil sie nicht genötigt wurden, die inzwischen mögliche Dichte auszunutzen. Andreas Fellerer und Jiří Vendl wurden als Kooperationspartner ins Boot genommen und zeichnen für den viergeschoßigen Riegel verantwortlich, der das Siedlungsgefüge zur Lavaterstraße hin begrenzt.

Dreigeschoßige Terrassenhäuser bilden das Zentrum der Anlage. Die abschließenden Kopfbauteile bergen Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in sinnvoller zentraler Position und zuoberst Waschküchen mit

vorgelagerten gemeinschaftlichen Dachterrassen. Im übrigen Areal wurden locker, »wie grasende Schafe auf der Wiese« Reihenhäuser angeordnet, die mit allerhand Extras aufwarten: Betonscheiben formen ein attraktives Entrée in den Gärten und bieten einen uneinsehbaren Winkel zum Verstauen von Spiel- und Gartengeräten an. Eine weitere schmale Sichtbetonscheibe gibt dem Hauseingang und der hölzernen Sitzbank, die dem breiten Wohnzimmer vorgelagert ist, Witterungsschutz. Die alltagsgerechten und behaglichen Wohnungen sind von ebenso angenehmen Freiräumen umgeben, für deren Gestaltung Maria Auböck und János Kárász verantwortlich zeichnen. Die von Eibisch- und Hainbuchenhecken gesäumten Mietergärten wurden jeweils mit einem Obstbaum bedacht, sanfte Geländemodulierungen und Baumgruppen setzen Akzente.

»Die Wohnbauförderung fordert architektonische Qualität. Manche Bauträger sehen das als Pflichtpunkt, bei der WBV-GPA deckt sich das mit ihrer Überzeugung.«

DI Eva Češka
cppa

fl



BIEDERMEIER OHNE SCHNÖRKELE UND SPROSSEN

»Seit 1993 arbeiten wir für die WBV-GPA. Dieses Datum ist erstaunlich, weil es vor der Gründung von BEHF liegt. Bisher wurden für den Kunden mit der Nummer 332 unter 4 Geschäftsführern über zehn Projekte realisiert und mehrere Wettbewerbe ausgefochten. Wegen der erfolgreichen sympathischen gegenseitigen Beziehung freut sich BEHF auf die 100-Jahr-Feier der WBV-GPA.«

Arch. Stephan Ferenczy
BEHF Architects

Nachdem Wohnen in Wien immer teurer wird, wandern viele Jungfamilien in die Vororte aus. Eine beliebte Destination im Wiener Speckgürtel ist Purkersdorf, das vor allem für sein Jugendstil-Sanatorium von Josef Hoffmann bekannt ist. Um die große Nachfrage nach hochwertigem, aber günstigem Wohnraum zu decken, bauten die BEHF-Architekten in der Herrengasse 6, nur wenige Schritte vom Hauptplatz entfernt, ein bestehendes Wohnhaus um, setzten ein neues Dachgeschoß auf, zogen ein paar Balkone aus dem Baukörper, drückten ein paar Loggien hinein und verwandelten das längst abgenutzte Objekt auf diese Weise in einen urbanen Wohnblock aus ineinander verschachtelten Bauklötzen.

»Das ist ein typisches Haus von BEHF, das die Sprache des 21. Jahrhunderts spricht«, meint Architekt Stephan Ferenczy, »ohne Fenstersprossen, ohne

verschnörkeltes Vordach und ohne Schönbrunnergelb an der Fassade.« Im Innern des weißen Clusters verbergen sich 39 Wohnungen, eine Einheit mit betreutem Wohnen, ein Vereinslokal sowie eine Bankfiliale und eine Polizeistation.

»Ich nenne diese Bebauungs- und Nutzungsform immer biedermeierlich«, sagt Ferenczy. »Das ist aber gar nicht despektierlich gemeint, sondern hat in erster Linie mit der für diese stadtnahen Gemeinden typischen vorstädtischen Dichte zu tun.« Die Wohnungen selbst verfügen über Balkon, Loggia oder Terrasse und sind überwiegend in zwei Himmelsrichtungen orientiert.

woj

PURKERSDORF,
HERRENGASSE 6

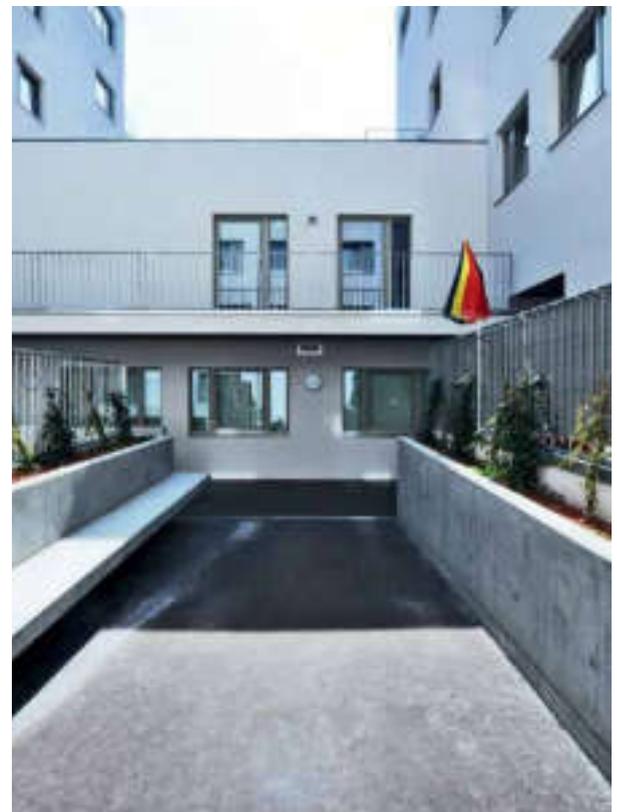
2011

Fertigstellung

39

Wohnungen

BEHF
Architektur



MANNSWÖRTH,
RÖMERSTR. 75-77 /
MANNSWÖRTHSTR. 110

2013
Fertigstellung

63
Wohneinheiten

Schwalm-Theiss &
Bresich und Ablinger,
Vedral & Partner
Architektur



EIN BISSCHEN NAPOLI IST IMMER GUT

Mannswörth ist eine kleine Gemeinde am Rande des Wiener Flughafenareals. Weite, Wind und Fernweh sind hier zu Hause. Das Wohnbauprojekt der beiden Architekturbüros Schwalm-Theiss & Bresich und Ablinger, Vedral & Partner setzt diesem Ambiente eine kompakte, autofreie Wohnsiedlung mit bunten Reihenhäusern, engen Gässchen und fast schon südländischem, neapolitanischem Flair entgegen. Die insgesamt 63 Wohneinheiten in so genannter verdichteter Bauweise – darunter klassische Geschoßwohnungen, Reihenhäuser und dreistöckige Maisonetten mit Dachterrasse – sind in unterschiedlich dimensionierten Klötzchen in Gelb, Grün, Orange, Blau und Violett untergebracht.

Ein bisschen erinnert die Wohnanlage in der Römerstraße an ein früheres Projekt von Schwalm-Theiss, an die Atriumhäuser auf den Kabelwerkgründen in Wien-Meidling. »Das ist sicher kein Zufall«, sagt Partner und Projektleiter Alfons Bresich. »Im Kabelwerk hat sich gezeigt, dass sich viele Menschen nach dieser introvertierten, verdichteten Wohnform sehnen und dass sie die enge, soziale Nähe zu ihren Nachbarn sehr schätzen.«

Von Nord nach Süd verlaufende Fußwege gliedern das Grundstück und bereichern es mit Kommunikationsadern zum Spielen, Radfahren und einem kleinen Plausch zwischendurch. Ein kleiner Kinderspielplatz und eine Tiefgarage mit 93 Stellplätzen runden das vielfarbige, vielfältige Dorfimplantat ab. *woj*

»Die WBV-GPA ist ein Garant für hochwertigen und doch leistbaren Wohnbau und in langjähriger Geschäftspartnerschaft mit der Erste Bank Gruppe wurden und werden gemeinsam den Bedürfnissen angepasste Finanzierungsmodelle entwickelt, die sowohl der wirtschaftlichen als auch der sozialen Komponente Rechnung tragen. Da alle diese Aspekte nachhaltig wirken, ist die positive Zukunft der WBV-GPA für die nächsten Jahrzehnte vorgezeichnet und wir freuen uns, diesen spannenden Weg als Finanzdienstleistungspartner für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft weiter begleiten zu können.«

*Mag. Michael Swoboda
Erste Bank der österreichischen
Sparkassen AG
sBausparkasse der österreichischen
Sparkassen AG*



WIR SPIELEN ARCHITEKTUR

Ein Großteil Wiens zeichnet sich durch geschlossene Blockrandbebauung aus. Die Erdgeschoße sind zugebaut, zwischen Innenhof und Straße gibt es keinerlei Dialog. Mit dem Wohnhaus in der Pernerstorfergasse in Wien-Favoriten wurde diese Tradition aufgebrochen. Statt in leere Auslagen oder in geschlossene Garagentore blickt man zwischen den Säulen und Stützen in einen dreigeschoßigen, verschachtelten Innenhof, in eine Art kreative Kraterlandschaft mit Wegen und Pflanzenbeeten, mit einem Biotop, einem elliptischen Gemeinschaftspavillon und sogar einem gedeckten Mini-Fußballplatz mit Sitztribüne. Die Grenzen sind aufgelöst. Das eine verschimmt mit dem anderen.

»Ich habe nichts gegen Traditionen«, sagt der Wiener Architekt Albert Wimmer. »Aber ich habe etwas dagegen, dass man in Wohnvierteln immer nur an toten Erdgeschoßzonen, aufgelassenen Geschäftslokalen und hässlichen, versperrten Garageneinfahrten vorbeigeht.« Im Straßenblock entlang Fernkornorgasse, Pernerstorfergasse und Karmarschgasse ist dieses triste Bild Geschichte. Man hört spielende Kinder, man sieht Mütter, die mit ihren Kinderwagen durch die gekurvten Wege mäandrieren und man riecht den Duft von Kräutern und Lavendel. Die größte Freude aber ist wahrscheinlich die offene und frei zugängliche Garage, heimlicher Spielplatz

der Kinder und Jugendlichen, die zum Versteckspiel zwischen Stoßstangen und Kotflügeln einlädt.

Über den schräg tanzenden Stützen wächst ein expressives, siebengeschoßiges Wohnhaus mit 110 geförderten Mietwohnungen in den Himmel. Während der Innenhof einem riesigen Amphitheater mit filigranen Loggien und Balkonen gleicht, wirkt das Haus von der Straße aus betrachtet wie ein weißer Plastilinblock, den man zwecks besserer Tageslichtzufuhr an den Fensterlaibungen und -stürzen ein bisschen modelliert, ein bisschen angeschabt und abgeschrägt hat. Das Bild ist gewöhnungsbedürftig. »Hübsches Design als Selbstzweck interessiert uns nicht«, sagt Wimmer. »Innovation ist für uns nur dann interessant, wenn es auch eine Innovation aus der Perspektive des Nutzers ist. Und in diesem Fall profitiert der Nutzer durch mehr Licht in der Wohnung.«

Eine Verbesserung für die Mieter und Bewohnerinnen ist zweifelsohne auch der Passivhausstandard des Hauses. Dank großer Dämmstärken und hochwertiger Fensterverglasungen konnte der jährliche Heizwärmebedarf auf rund fünf Kilowattstunden pro Quadratmeter gesenkt werden. Über die gute Klimabilanz freut sich nicht nur Mutter Natur, sondern auch das Portemonnaie. *woj*

»Ein Geheimnis des Erfolgs ist, den Standpunkt des Anderen zu verstehen. Die WBV-GPA hat diese Gedanken stets vorgegeben, weiterentwickelt und realisiert. Seit Jahrzehnten funktioniert diese Partnerschaft und spiegelt sich in allen Projekten wider – mit dem Ziel, vielen Menschen und Familien ein »Zuhause« zu ermöglichen. Wir wünschen der WBV-GPA weiterhin viel Erfolg und »Glück auf!«

*Prokurist Ing. Martin Weinelt
DYWIDAG Dyckerhoff &
Widmann GmbH*



**Wien 10,
Pernerstorferg. 83**

2011

Fertigstellung

110

Wohnungen

**Albert
Wimmer**
Architektur

STADTREPARATUR AUF REMISENGRUND

»Wenn mich wer fragt, wer ist GPA?
Die Antwort ist einfach:
G wie genial
P wie perfekt
A wie außergewöhnlich
Noch was?«

Arch. Heinz Neumann
Neumann + Partner

Der Betriebsbahnhof Breitensee an der Hütteldorferstraße wurde 1873 eröffnet, 1885 kam ein Heizhaus für Lokomotiven hinzu und mit der Elektrifizierung der Straßenbahn zu Anfang des 20. Jahrhunderts erfolgten weitere Zubauten. Ein Stück Straßenbahngeschichte, das 2006 zu Ende ging und auf den frei gewordenen Flächen eine an dieser zentralen Stadtachse sinnvolle Verdichtung mit Wohnbau ermöglichte. Im Zuge eines Bestbieterverfahrens wurde das Grundstück der Wiener Linien von der Wohnbauvereinigung und dem Österreichischen Siedlungswerk erworben. Im von beiden Gesellschaften ausgeschriebenen Architekturwettbewerb waren eine Bebauung, die in ihrer Höhenentwicklung

auf die Umgebung Rücksicht nimmt, und ein gut durchmisches Nutzungskonzept wesentliche Anforderungen an den Entwurf. Das Siegerprojekt der Arbeitsgemeinschaft von Heinz Neumann und dem Architektenteam g.o.y.a. umschließt einen auf zwei Ebenen angelegten zentralen Hof. Die Gewerbezone im Erdgeschoß, die Büros im 1. Obergeschoß und die Wohnebenen der Randbebauung werden straßenseitig erschlossen. Auf dem Dach einer Geschäftsfläche entwickelt sich um das zentrale Punkthaus die zweite, privatere Ebene des Innenhofs, die mit Kleinkinderspielplatz, Eigengärten und einer Gemeinschaftsterrasse ausschließlich den BewohnerInnen vorbehalten sein wird. *fl*



Wien 14,
Hütteldorfer
Str. 112

2014
Fertigstellung

87
Wohnungen

Außenstelle der
Wiener Gebietskrankenkasse (WGKK)/
Volkshochschule (VHS) für den 14. Bezirk/
Arztpraxis/Bankfiliale

Neumann + Partner
g.o.y.a.
Architektur

WIEN 15,
ORTNERGASSE 2 /
DIEFENBACHGASSE
32

2014
Fertigstellung

22
Wohnungen

Peter Lorenz
Architektur



URBANES ECK

Die Kombination erschwingliche Wohnung plus gute Architektur ist in den dichten, zentralen Stadtvierteln so gut wie ausgestorben. Zu hoch sind meist die Grundstückspreise, zu aufwändig die Bauführung in kleinen Baulücken, um innerhalb der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus agieren zu können.

Deshalb hat dieser kompakte Wohnbau in Sechshaus, dem südlichsten Teil des 15. Bezirks, fast so etwas wie Exotenstatus. Gut, die Gegend ist kein innerstädtischer Hot-Spot, aber sie ist gesegnet

mit guter alter Wohnbausubstanz aus mehreren Epochen, Schulen und bester öffentlicher Verkehrsinfrastruktur, in jeder Hinsicht gut durchmisch, kurzum urban. Und deshalb ist es auch richtig, hier ein Haus zu errichten, das alle Insignien modernen, zeitgemäßen Wohnens trägt: pure Materialien, großzügige Räume mit raumhohen Verglasungen, umlaufende Terrassen und architektonisch sorgfältig überlegte Details.

Eckhäuser übernehmen in der Wiener Stadtlandschaft seit jeher eine wichtige zeichenhafte und Stadtraum bildende Rolle. Architekt Peter Lorenz nimmt diese Tradition mit neuen, formal reduzierten Mitteln auf. Indem er die Baufluchtlinie kaum merklich nach außen schwenkt, stärkt er die Ecksituation, gibt dem Haus Bedeutung und dem Grätzl einen neuen Orientierungspunkt. *fl*

»Seit über 10 Jahren besteht die Partnerschaft zwischen Wohnbauvereinigung und ÖSTU-STETTIN, in dieser Zeit haben wir gemeinsam für ca. 2000 Menschen leistbaren Wohnraum geschaffen. Bei dieser Zusammenarbeit stand immer wieder der Pioniergeist sowie das persönliche Engagement aller MitarbeiterInnen der Wohnbauvereinigung im Mittelpunkt. Ich wünsche der Wohnbauvereinigung diesen positiven Geist in ihrem Wirken beizubehalten und einen herzlichen Glückwunsch zu ihrem 60. Firmenjubiläum.«

*Bmst. Ing. Maximilian Höller
Technische Geschäftsführung
ÖSTU-STETTIN Hoch- und
Tiefbau GmbH*



Wien 22,
Breitenleer Str. 242-244

2014
Fertigstellung

48
Wohnungen

Thomas Moosmann
Architektur



ZWISCHEN ALT UND NEU, STADT UND LAND

Der Wiener Stadtteil Breitenlee liegt im Marchfeld, der Kornkammer Österreichs. Bis heute nachvollziehbar ist die Bebauungsstruktur des bäuerlichen Angerdorfes, das 1905 nach Wien eingemeindet wurde und heute neben großen Gemüseanbauflächen auch enorme Areale für die Stadtentwicklung ausweist. Die alten Hofstrukturen, wie sie in Breitenlee heute noch erhalten sind, finden sich im ganzen ländlichen Weinviertel. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft führt jedoch dazu, dass sie nicht mehr im ursprünglichen Sinn genutzt werden und mangels ausreichendem Engagement für adäquate Erneuerungskonzepte verloren gehen. Der Entwurf von Thomas Moosmann auf dem Grundstück eines ehemaligen Gasthauses in der Schutzzone zielt darauf ab, die traditionellen Bebauungsmuster in die Gegenwart zu führen und damit weiterleben zu lassen. Einhäufig ausgebildete Baukörper entlang der östlichen und westlichen Grundgrenzen belassen analog zu den alten Hakenhöfen viel geschützten Freiraum innerhalb der Anlage. Der bestehende Wirtshausfestsaal mit Bühne aus der Zeit des Jugendstils bleibt erhalten und wird in Hinkunft als Veranstaltungs- und Gemeinschaftsraum für die Bewohner und die Nachbarschaft Verwendung finden.

fl

»Der WBV- GPA zum 60er alles Gute!
Für euch steht nicht das Wohnbaugeschehen
im Mittelpunkt, sondern die Menschen, für die ihr das tut.
Mögt ihr und die nächsten Generationen
diesem Credo treu bleiben. Das wünsch ich
euren künftigen BewohnerInnen, euch und mir.
Alles Gute und viele Erfolg auf eurem Weg wünscht
euch *Cornelia Schindler*«

ZINSEN IN FORM VON WOHNLICHKEIT

Wenn heute von »shared space« die Rede ist, also einem öffentlichen Freiraum, in dem sich die Verkehrsteilnehmer vollständig gleichberechtigt bewegen können, so ist das nichts wesentlich anderes, als der vor allem für ostösterreichische Dörfer typische Anger. Um so einen Freiraum, der zugleich Verkehrsfläche, Begegnungsort und Festplatz ist, gruppieren sich auch die 60 Wohnungen in der neuen Siedlung an den äußersten Ausläufern der Großstadt. Das Projekt ist aus dem Bau-trägerwettbewerb »Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt« hervorgegangen. Die Vorgabe, sparsam zu bauen, muss nicht zwangsläufig zu Lasten der Wohn- und Aufenthaltsqualität gehen, wenn man sich für den Verzicht am richtigen Fleck entscheidet und nicht nach dem Gießkannenprinzip an allen Ecken und Enden das Gute durch das Billige ersetzt. Daher sind es in der Podhagskygasse nur wenige gezielte Maßnahmen, die ein

enormes Einsparungspotenzial aufgetan haben. So sind die Stellplätze ebenerdig in den zum Teil freigehaltenen Erdgeschoßzonen angeordnet, um eine teure Tiefgarage zu vermeiden. Sind die PKWs unterwegs, werden die Parkflächen zu überdachten Erweiterungen der zentralen Freifläche, also zum Beispiel zu regengeschützten Spielplätzen im Freien. Und statt Lagerräumen im dunklen Keller gibt es Abstellboxen im Erdgeschoß. Die Bautypologie mit maximal 7,5 m Gebäudehöhe und drei Geschoßen entspricht nicht nur der Lage am Übergang zum Land, sondern erfordert auch keine Aufzüge, was ebenfalls Kosten spart. Freilich wurden alle Vorkehrungen getroffen, um später bei Bedarf Lifte einzubauen. Sparen bringt Zinsen, in diesem Fall nicht nur durch eine günstige Miete, sondern zudem in Form eines wohnlichen Milieus auch außerhalb der eigenen vier Wände. *fl*

»Die WBV-GPA zeichnet sich durch ein umfassendes Leistungsangebot in der Umsetzung des rechtlich vorgegebenen Auftrags aus: von der Kernaufgabe der Errichtung moderner, qualitativ hochwertiger Wohnungen bis zur Errichtung von Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Studentenheimen, Seniorenwohnungen und Obdachlosenheimen. Das alles aus einer Hand zu bezahlbaren Mieten für breite Schichten der Bevölkerung zu realisieren, das ist eine Aufgabenwahrnehmung, die sich auch mit den Raiffeisenwerten in vielerlei Hinsicht deckt.«

*Mag. Dr. Wolfgang Heidl, MBA
Abteilungsleiter
Projektfinanzierung Wohnbau
Raiffeisenlandesbank
Niederösterreich-Wien*



**Wien 22,
Podhagskyg. 2**

2014
Fertigstellung

60
Wohnungen

trans-city
Architektur

WIEN 23,
BREITENFURTER
STR. 230-234

2015
Fertigstellung

48
Wohnungen

atelier 4
architects
Architektur



VON DER ATZGERSSTADT ZUM ATZGERSDORF

»Verständnisvolle, kooperative und zielorientierte Partnerschaft, Innovative Projekte für verschiedenste Wohn- und Gewerbezielgruppen, Gebäude, die das Stadtbild unserer Hauptstadt nachhaltig prägen – das alles durfte die PORR in langjähriger Partnerschaft gemeinsam realisieren und erleben. Getreu dem Motto der WBV GPA: Menschen, Maßstäbe, Meilensteine! Herzlichen Glückwunsch zum 60-jährigen Bestand des Unternehmens!«

Direktor Dipl.-Ing. Alfred Vandrovec
Porr Bau GmbH /
NL-Leitung Hochbau Wien

Atzgersdorf heute ist nicht mehr das, was es einmal war. Großvolumiger Wohnbau der sechziger und siebziger Jahre reiht sich an neue Gewerbegebiete samt Autohaus und McDonald's, durchpflügt wird dieses heterogene Stadtgebiet von mehrspurigen Verkehrsachsen, die den Süden Wiens mit dem Zentrum verbinden. Der Stau ist vorprogrammiert. Doch es gibt sie noch, die kleinen Gässchen und verwunschenen Orte neben der Kirche, wo noch ein Stück alter, historischer Dorfstruktur spürbar ist. In Zusammenarbeit mit dem freifinanzierten Bauträger WVG errichtet die Wohnbauvereinigung hier einen Wohnbau mit 48 Wohneinheiten, der an diese kleine, in Vergessenheit geratene Maßstäblichkeit anknüpfen soll.

Während im westlichen Teil des langgezogenen Grundstücks freifinanzierte Wohnungen errichtet werden, sind im Osten 25 geförderte Mietwohnungen mit 57 bis 110 Quadratmeter Nutzfläche geplant. Verbunden werden die unterschiedlichen Bauteile durch mehrere Gehwege, die in der Mitte zu einer kleinen Piazza mit Supermarkt und ein paar kleineren Nahversorgern zusammenlaufen. »Wir haben uns sehr bemüht, den alten Charakter Atzgersdorfs aufzunehmen und das Wohnhaus als eine Art Adapter zwischen Dorf und Stadt auszuführen«, sagt Paul Melbinger, Projektleiter im zuständigen Büro atelier 4 architects. »Dazu gehört auf das Zu-Fuß-Gehen wie vor hundert Jahren.« Ab 2015 darf gegangen und gewohnt werden. *woj*

IM HIMMEL ÜBER DEM SUPERMARKT

In den letzten zehn Jahren hat Wien um fast 200.000 Einwohner zugenommen. Die Grundstückswidmungen hinken dem Wohnungsbedarf weit hinterher. Und so entwickelte die WBV in Zusammenarbeit mit dem Wiener Planungsressort ein Pilotprojekt, das sich der Bebauung jener Flächen widmen soll, die bislang im Äther der urbanen Ignoranz verschwunden sind. Es geht um die vielen Millionen Quadratmeter auf den Dächern von Supermärkten und Einkaufszentren. In Wien-Auhof, nur wenige Schritte vom Wienerwald entfernt, soll das erste EKZ-Wohnhaus realisiert werden. Die Fertigstellung ist für Mitte 2015 angepeilt.

»Die Wohnungen sind so orientiert, dass die Bewohner niemals auf das Dach des Einkaufszentrums schauen, sondern immer nur in den grünen Innenhof oder in die Weite des Wienerwalds«, sagt Peter Sapp, Projektleiter im Wiener Büro *querkraft* architekten. »Es geht darum, da oben eine neue, vom Konsum abgeschirmte Welt zu schaffen.« Zur Auswahl stehen durchgesteckte Geschoßwohnungen und

dreigeschoßige Maisonette-Typen. 20 Prozent der insgesamt 82 Wohneinheiten sollen als kompakte, so genannte »Smart-Wohnungen« ausgeführt werden.

Und noch einen Vorteil hat das Bauen im Himmel über dem Shopping-Paradies: Die anfallende Abwärme des EKZ soll zur Temperierung der Wohnungen mitgenutzt werden. Damit werden nicht nur die Investitionskosten reduziert (lediglich ein Entgelt an den EKZ-Betreiber für die Überbauungsrechte, fällt an), sondern auch die laufenden Energiekosten.

Von der Politik kommt vollste Unterstützung. »Explodierende Grundstückspreise, steigende Wohnkosten und eine hohe Nachfrage nach Immobilien machen es notwendig, neue Wege in der Stadtplanung zu gehen«, sagt der Wiener Gemeinderat und Planungssprecher der Grünen, Christoph Chorherr. Sollte sich das Pilotprojekt Auhof-Center als Erfolg erweisen, könnte dies den Wiener Wohnungsmarkt nachhaltig revolutionieren. Die Neugier steigt. *woj*



Wien 14,
Auhof-Center

2015
Fertigstellung

82
Wohnungen

querkraft
Architektur

230 – 240

DAS TEAM UND DIE PROJEKTE
DER WBV-GPA IM ÜBERBLICK

ANHANG



DAS TEAM DER WBV-GPA

GPA PRIVATSTIFTUNG



Dr.ⁱⁿ Dwora Stein

Funktion: Vorsitzende

Wolfgang Pischinger

Funktion: Vorsitzende-Stv.

Mag. Adolf Lehner

Harald Vogelsam

GESCHÄFTSFÜHRUNG



Mag. Michael Gehbauer

Funktion: Geschäftsführer

Weitere Tätigkeiten: Geschäftsführer: Kompetenz Wohnbau G.m.b.H., »Gasometer-Mall« Beteiligungsges.m.b.H., »Gasometer-Mall« Errichtungs- und Betriebsges.m.b.H.; Prokura: GPA-Planungsges.m.b.H., Kleingasse Projekterrichtungs-ges.m.b.H.; ObfrauStv.: Wohnungsgenossenschaft Jakomini reg. Gen.m.b.H.
Kontakt: michael.gehbauer@wbv-gpa.at



Mag.^a Andrea Holzmann

Funktion: Geschäftsführerin

Weitere Tätigkeiten: Geschäftsführerin:
»Gasometer-Mall« Beteiligungsges.m.b.H.,
»Gasometer-Mall« Errichtungs- und Betriebsges.m.b.H.;
Kontakt: andrea.holzmann@wbv-gpa.at

AUFSICHTSRAT



Mag.^a Ingrid Reischl

Funktion: Vorsitzende

Günther Trausnitz

Funktion: Vorsitzende-Stv.

Mag. Michael Aichinger

Mag.^a Lucia Bauer

Karl Dürtscher

Peter Gron

Franz Haberl

Mag. Adolf Lehner

Hans Sallmutter

Mag.^a Elisabeth Schubert

Christoph Sykora

Gerd Wiehart



Gertraud Kostiha

Funktion: Assistentin der Geschäftsführung
Telefon: 01 533 34 14-36
Kontakt: gertraud.kostiha@wbv-gpa.at



Christian Swoboda

Funktion: Assistent der Geschäftsführung
Weitere Tätigkeiten:
 Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Marketing,
 Publikationen, EDV
Telefon: 01 533 34 14-27
Kontakt: christian.swoboda@wbv-gpa.at



Prok. Dipl.-Ing. Walter Hofbauer

Funktion: Prokurist / Leiter Projektentwicklung
Weitere Tätigkeiten: Geschäftsführer:
 GPA-Planungsgesellschaft m.b.H.
Telefon: 01 533 34 14-49
Kontakt: walter.hofbauer@wbv-gpa.at



Stefan Loicht

Funktion: Projektentwickler – International
Weitere Tätigkeiten:
 Gebietsbetreuung, Publikationen
 Geschäftsführer: Kompetenz Wohnbau G.m.b.H.;
 Geschäftsführer: GPA Bosnia d.o.o.
Telefon: 01 533 34 14-11
Kontakt: stefan.loicht@wbv-gpa.at



Irene Prager

Funktion: Assistentin der Projektentwicklung
Telefon: 01 533 34 14-13
Kontakt: irene.prager@wbv-gpa.at



Dipl.-Ing. Dieter Wiesmüller

Funktion: Projektentwickler
Telefon: 01 533 34 14-39
Kontakt: dieter.wiesmueller@wbv-gpa.at



Helene Goldnagl

Funktion: Wohnungsberaterin
Telefon: 01 533 34 14-22
Kontakt: helene.goldnagl@wbv-gpa.at



Madeleine Kolm

Funktion: Wohnungsberaterin
Telefon: 01 533 34 14-12
Kontakt: madeleine.kolm@wbv-gpa.at



Karin Mayerhofer

Funktion: Wohnungsberaterin
Telefon: 01 533 34 14-41
Kontakt: karin.mayerhofer@wbv-gpa.at



Markus Neußl

Funktion: Leiter Wohnungsservice
Telefon: 01 533 34 14-23
Kontakt: markus.neussl@wbv-gpa.at



Martina Hinteregger

Funktion: Sachbearbeiterin
Weitere Tätigkeitsbereiche:
 Sekretariat der Geschäftsführung
Telefon: 01 533 34 14-30
Kontakt: martina.hinteregger@wbv-gpa.at



Barca Baxant

Funktion: Telefonzentrale, Poststelle
Telefon: 01 533 34 14-40
Kontakt: barca.baxant@wbv-gpa.at



Daniela Buchinger

Funktion: Mietenbuchhalterin
Telefon: 01 533 34 14-45
Kontakt: daniela.buchinger@wbv-gpa.at



Isabel Dirnbacher

Funktion: Finanzbuchhalterin
Telefon: 01 533 34 14-18
Kontakt: isabel.dirnbacher@wbv-gpa.at



Semra Erpay

Funktion: Lehrling
Telefon: 01 913 69 74 oder 75
Kontakt: semra.erpay@wbv-gpa.at



Irene Grabovsky

Funktion: Baubuchhalterin
Telefon: 01 533 34 14-26
Kontakt: irene.grabovsky@wbv-gpa.at



Wolfgang Handler

Funktion: Finanzbuchhalter / Stv.-Leiter RW
Weitere Tätigkeiten: BtrR.-Vorsitzender-Stv.;
 Vorstandsmitglied: Wohnungsgenossenschaft
 Jakomini reg. Gen.m.b.H.
Telefon: 01 533 34 14-35
Kontakt: wolfgang.handler@wbv-gpa.at



Michaela Husz

Funktion: Finanzbuchhalterin
Telefon: 01 533 34 14-17
Kontakt: michaela.husz@wbv-gpa.at



Andrea Langer

Funktion: Mietenbuchhalterin
Telefon: 01 533 34 14-24
Kontakt: andrea.langer@wbv-gpa.at



Mag. Gerald Visjager

Funktion: Leiter Rechnungswesen
Telefon: 01 533 34 14-32
Kontakt: gerald.visjager@wbv-gpa.at



Dipl.-Ing. Elke Bauer-Günser

Funktion: Technische Mitarbeiterin
Weitere Tätigkeiten: Prokura: Kleingasse
 Projekterrichtungsg.m.b.H., Obfrau: Wohnungs-
 genossenschaft Jakomini reg. Gen.m.b.H.
Telefon: 01 533 34 14-29
Kontakt: elke.bauer-guenser@wbv-gpa.at



Prok. Ing. Gerhard Höffler

Funktion: Prokurist / Leiter der techn. Abteilung
Weitere Tätigkeiten: Geschäftsführer:
 Kleingasse Projekterrichtungsg.m.b.H.;
 Prokura: Kompetenz Wohnbau G.m.b.H.
Telefon: 01 533 34 14-21
Kontakt: gerhard.hoeffler@wbv-gpa.at



Ing. Bernhard List

Funktion: Technischer Mitarbeiter
Telefon: 01 533 34 14-34
Kontakt: bernhard.list@wbv-gpa.at



Sandra Marschner

Funktion: Technischer Mitarbeiterin
Telefon: 01 533 34 14-28
Kontakt: sandra.marschner@wbv-gpa.at



Herbert Sedlaczek

Funktion: Technischer Mitarbeiter
Telefon: 01 533 34 14-20
Kontakt: herbert.sedlaczek@wbv-gpa.at



Marianne Kindshofer

Funktion: Sachbearbeiterin (NÖ und Stmk)
Weitere Tätigkeiten: Vorstandsmitglied:
 Wohnungsgenossenschaft
 Jakomini reg. Gen.m.b.H.
Telefon: 01 533 34 14-14
Kontakt: marianne.kindshofer@wbv-gpa.at



Sasa Sormaz

Funktion: Sachbearbeiter

Ulrike Lechner

Funktion: Sachbearbeiterin (Wien)
Telefon: 01 533 34 14-47
Kontakt: ulrike.lechner@wbv-gpa.at



Beatrix Anebo

Funktion: Sachbearbeiterin
Weitere Tätigkeiten: Betriebsrat
Telefon: 01 913 69 74
Kontakt: beatrix.anebo@wbv-gpa.at



Peter Schaller

Funktion: Leiter Studentenheim
Weitere Tätigkeiten: BtrR. -Vorsitzender;
 Geschäftsführer: GHG - »Gasometer«
 Hallenbetriebsgesellschaft m.b.H.,
 GSE - »Gasometer« Shopping und Entertainment
 Center Vermietungs G.m.b.H.
Kontakt: peter.schaller@wbv-gpa.at



Daniela Stadler

Funktion: stv. Leiterin Studentenheim
Telefon: 01 913 69 75
Kontakt: daniela.stadler@wbv-gpa.at



Angelina Caluk

Funktion: Sachbearbeiterin
Telefon: 01 533 34 14-46
Kontakt: angelina.caluk@wbv-gpa.at



Sandra Dick

Funktion: Mietvertragserstellung
Telefon: 01 533 34 14-15
Kontakt: sandra.dick@wbv-gpa.at



Petra Fötinger

Funktion: Sachbearbeiterin
Telefon: 01 533 34 14-48
Kontakt: petra.foetinger@wbv-gpa.at



Carmen Huber

Funktion: Leiterin Wohnungswechsel/
 Verwaltung Garagen
Telefon: 01 533 34 14-42
Kontakt: carmen.huber@wbv-gpa.at



Andreas Kabicek

Funktion: Sachbearbeiter
Telefon: 01 533 34 14-16
Kontakt: andreas.kabicek@wbv-gpa.at



Max Trojan

Funktion: Sachbearbeiter
Telefon: 01 533 34 14-33
Kontakt: max.trojan@wbv-gpa.at

PROJEKTE DER WBV-GPA IM ÜBERBLICK

Baujahr	Adresse	Wohnungen	Architektur
1954	1100 Wien, Favoritenstraße 235	307	Wenzel Lorenz
1956	1160 Wien, Gaullachergasse 45	18	Armin Dolesch
1957	8605 Kapfenberg, Wienerstraße 56–58	122	Armin Dolesch
1957	1150 Wien, Walküregasse 5	29	Norbert Ullreich
1959	1150 Wien, Guntherstraße 3–5	47	Norbert Ullreich
1959	8020 Graz, Rebengasse 5	21	Rudolf Taurer
1959	3300 Amstetten, Beethovenstraße 7	28	Rudolf Jarosch
1959	2640 Gloggnitz, Dr. Martin Luther-Straße 9	36	Friedrich Lang
1960	1110 Wien, Domesgasse 9–15	231	Rudolf Jarosch
1960	1140 Wien, Linzerstraße 258	27	Norbert Ullreich
1960	2700 Wr. Neustadt, Pöckgasse 7 / Hartiggasse 7	32	Rudolf Jarosch
1960	8053 Graz, Frühlingstraße 29–35	158	Norbert Ullreich
1961	1120 Wien, Bonygasse 68a	19	Norbert Ullreich / Andreas Hofer
1961	1150 Wien, Beckmannngasse 48	17	Peter Czernin, Lukas Lang
1961	1210 Wien, Fultonstraße 27	10	Norbert Ullreich
1963	1200 Wien, Wallensteinstraße 17 / Kluckygasse 1	27	Rudolf Jarosch
1963	8605 Kapfenberg, Pötschenweg 5	54	Friedrich Lang
1964	1140 Wien, Waidhausenstraße 9 / Felbigergasse 111	42	Rudolf Jarosch
1964	1120 Wien, Strohberggasse 1	15	Peter Czernin, Lukas Lang
1964	1210 Wien, Morelligasse 5	28	Andreas Hofer
1964	2560 Berndorf, Brunntalstraße 13	16	Armin Dolesch
1965	1150 Wien, Alliogasse 17–19	39	Rudolf Jarosch
1965	8053 Graz, Grottenhofstraße 8	60	Rudolf Taurer
1966	1120 Wien, Bonygasse 68	24	Norbert Ullreich / Andreas Hofer
1966	2560 Berndorf, Schubertstraße 17	16	Armin Dolesch
1966	3300 Amstetten, Johann-Strauß-Straße 2–6	48	DI Zehetner
1967	1100 Wien, Neilreichgasse 86–94	368	Friedrich Lang
1967	8605 Kapfenberg, Johann-Böhm-Straße 31–33	80	Rudolf Taurer
1967	2640 Gloggnitz, Stuppacherstraße 6	15	Rudolf Jarosch
1967	8750 Judenburg, Teuffenbachstraße 24	20	Friedrich Bodner
1968	2603 Felixdorf, Bräunlichgasse 11	20	Rudolf Jarosch
1969	1100 Wien, Zohmannngasse 34	10	Rudolf Jarosch
1970	8053 Graz, Grottenhofstraße 24–26	80	Rudolf Taurer
1970	1160 Wien, Arnethgasse 36	19	Rudolf Jarosch

Baujahr	Adresse	Wohnungen	Architektur
1970	1110 Wien, Wilhelm-Otto-Straße 9–11	35	Rudolf Jarosch
1970	1060 Wien, Schmalzhofgasse 15	23	Rudolf Jarosch
1972	2100 Korneuburg, Siedlerstraße 2	34	Norbert Ullreich
1972	1150 Wien, Kellinggasse 4, 4a und 6	40	Rudolf Jarosch
1972	1130 Wien, Maxingstraße 54–58	24	Rudolf Jarosch
1972	1140 Wien, Felbigergasse 118	16	Rudolf Jarosch
1973	1110 Wien, Kaiserebersdorferstraße 170	110	Elfriede Fischer
1973	1150 Wien, Sechshauserstraße 47	18	Rudolf Jarosch
1974	1210 Wien, Rußbergstraße 53–57 / Beer-Hofmann-Gasse 15	33	Norbert Ullreich
1974	1060 Wien, Eggerthstraße 2	20	Norbert Ullreich
1975	1220 Wien, Maurichgasse 27	92	Robert Haun
1975	1210 Wien, Plankenbüchlergasse 16	50	Elfriede Fischer
1977	2410 Hainburg, Hofmeisterstraße 64–66	38	Norbert Ullreich
1977	1110 Wien, Meidlgasse 39	52	Elfriede Fischer
1977	2000 Stockerau, Schaumannngasse 7 / Dr.-Karl-Wallek-Straße 15	66	Elfriede Fischer
1978	2500 Baden, Albrechtsgasse 6	18	Norbert Ullreich
1978	1050 Wien, Gassergasse 3–7	78	Norbert Ullreich
1980	1210 Wien, Irenäusgasse 9 / Beer-Hofmann-Gasse 11	43	Norbert Ullreich
1980	1110 Wien, Kaiserebersdorferstraße 172	62	Elfriede Fischer
1980	2680 Semmering, Hochstraße 43	16	Rudolf Jarosch
1983	2100 Korneuburg, Leobendorferstraße 55	51	Elfriede Fischer
1983	1110 Wien, Lorystraße 68–72	186	Kurt Braun
1985	3130 Herzogenburg, Oberwinden 36–38, Stiege 3–6	36	Norbert Ullreich
1987	1100 Wien, Herzgasse 68	27	Elfriede Fischer
1987	3002 Purkersdorf, Speichberggasse 84–96 (1. Bauteil)	63	Rudolf Jarosch
1988	1130 Wien, Auhofstraße 152–156	175	Schwalm-Theiss + Bresich
1988	2332 Hennersdorf, Hauptstraße 29	14	Roland Nemetz
1989	1140 Wien, Linzerstraße 273	23	Helmut Schwab
1989	3130 Herzogenburg, Oberwinden 36–38, Stiege 1–2	24	Norbert Ullreich
1989	1070 Wien, Burggasse 19	9	Schwalm-Theiss + Bresich
1989	1070 Wien, Gardegasse 5	5	Schwalm-Theiss + Bresich
1990	1160 Wien, Hettenkofergasse 18–22	68	Schwalm-Theiss + Bresich
1991	3002 Purkersdorf, Speichberggasse 84–96 (2. Bauteil)	30	Rudolf Jarosch
1991	1220 Wien, Silenegasse 8–14	86	Schwalm-Theiss + Bresich
1992	1100 Wien, Oberlaaer Straße 200–204	61	Hugo Potyka
1993	1100 Wien, Otto-Probst-Straße 28–30	111	Schwalm-Theiss + Bresich
1993	1070 Wien, Kirchengasse 36	10	Schwalm-Theiss + Bresich
1994	3002 Purkersdorf, Speichberggasse 84–96 (3. Bauteil)	44	Rudolf Jarosch
1994	2731 St. Egyden, Am Stadtgraben 1–3	19	Gernot Rausch
1995	1220 Wien, Süßenbrunnerstraße 60	176	Schwalm-Theiss + Bresich
1995	1210 Wien, Peter-Berner Straße 6	19	Anton Müller
1996	1220 Wien, Boltensterngasse 1–3	135	Schwalm-Theiss + Bresich

Baujahr	Adresse	Wohnungen	Architektur
1997	1210 Wien, Carminweg 6	180	Gisela Podreka, Elsa Prochazka
1998	1110 Wien, Zinnergasse 29b	134	Schwalm-Theiss + Bresich
1998	1060 Wien, Mariahilfer Straße 6	19	Schwalm-Theiss + Bresich
1999	2100 Korneuburg, Dr.-Karl-Liebleitnerring 16	13	Gernot Rausch
1999	2493 Lichtenwörth, Fabriksgasse 1	30	Schwalm-Theiss + Bresich
1999	1110 Wien, Etrichstraße 15–19	162	Gisela Podreka
1999	1110 Wien, Paulasgasse 14	68	Schwalm-Theiss + Bresich
2000	1020 Wien, Vorgartenstraße 169–173	276	Boris Podrecca
2000	1210 Wien, Leopoldauerstraße 17	125	Josef Knötzl
2001	1070 Wien, Schadekgasse 10	11	Schwalm-Theiss + Bresich
2001	1110 Wien, Guglgasse 8, Gasometer B	253	Coop Himmelb(l)au
2001	8761 Pöls, Burgogasse 10–14/ Andreas-Rein-Gasse 14	50	Peter Lorenz
2002	1160 Wien, Wurlitzergasse 71	35	FCP/ Lacroix, Arch. Weichenberger
2003	1230 Wien, Ketzergasse 97	13	Ablinger / Vedral & Partner ZT
2004	1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 192a	112	Schluder
2004	1100 Wien, Leebgasse 46/ Laubeplatz 3	27	querkraft architekten
2004	1100 Wien, Alxingergasse 78	14	ARTEC Architekten
2004	1120 Wien, Kollmayergasse 18	14	BEHF
2005	1030 Wien, Schlachthausgasse 30	96	Coop Himmelb(l)au
2005	1120 Wien, Rotenmühlgasse 30	10	Josef Weichenberger
2005	1110 Wien, Mautner Markhofgasse 96–98	22	Schwalm-Theiss + Bresich
2005	1110 Wien, Simmeringer Hauptstraße 141–143	34	atelier4 architects
2006	3002 Purkersdorf, Pfarrhofgasse 5–7	48	Treberspurg & Partner
2007	1150 Wien, Diefenbachgasse 10 u. 12/ Kauerhof	131	Atelier Brada + Klerings
2007	1100 Wien, Kundratstraße 6	268	Neumann + Partner
2008	3002 Purkersdorf, Neugasse 1/ Kaiser-Josef-Straße 6	22	Friedrich Pluharz
2008	1100 Wien, Herndlgasse 19/ Quellenstraße 48	22	Ernst Linsberger
2008	1020 Wien, Novaragasse 8	9	Gerhard Mossburger
2008	1230 Wien, Welingergasse 3	14	Mladen Jadric Architects
2008	1230 Wien, Welingergasse 7	15	češka priesner partner architektura
2009	1150 Wien, Österleingasse 3	14	querkraft architekten
2009	1220 Wien, Pelargonienweg 23	52	BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy
2010	1220 Wien, Anton-Sattlergasse 100	41	Koeb & Pollak Architektur
2010	3002 Purkersdorf, Herrengasse 6	39	BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy
2010	1220 Wien, Lavaterstraße 5/ Rittersporgasse 63	70	češka priesner partner architektura
2011	1100 Wien, Pernerstorfergasse 83	110	Albert Wimmer
2012	3002 Purkersdorf, Wienzeile 6A	13	pfeil architekten
2012	1100 Wien, Siccardsburggasse 80	20	Patricia Zacek
2012	2320 Mannswörth, Römerstraße 77	63	Schwalm-Theiss & Bresich
2013	1150 Wien, Diefenbachgasse 32/ Ortnergasse 2	22	Peter Lorenz

PROJEKTE IN BAU

Fertigstellung	Adresse	Wohnungen	Architektur
2014	1140 Wien, Karree Breitensee Hütteldorfer Straße 112	87	Neumann + Partner / g.o.y.a.
2014	1220 Wien, Podhagskygasse II, Bpl.2	60	trans_city
2014	1100 Wien, Quellenstraße 2	174	Neumann + Partner
2014	1220 Wien, Studentenheim Aspern, Bpl D5	300 Heimplätze	aap Architekten
2014	1030 Wien, Hagenmüllergasse 34	Wohnheim	Pool Architekten
2015	1220 Wien, Aderklaaer Straße 29	71	Peter Scheifinger
2015	1230 Wien, Breitenfurterstraße 232-234	48	atelier4architects

PROJEKTE IN PLANUNG

Adresse	Wohnungen	Architektur
1100 Wien, Kundratstraße 2 / Triester Straße 40	110	Müller / Häuselmayer
1110 Wien, Eyzinggasse / Otto-Herschmann-Gasse	92	aterlier4 architects
1140 Wien, Albert-Schweitzer-Gasse 6	70	querkraft architekten
1200 Wien, Adalbert-Stifter-Straße 84 / Marchfeldstraße 27	80	ArchiMedia
1210 Wien, Büchnergasse	5	Schwalm-Theiss + Bresich / Cufer
1210 Wien, Leopoldauerstraße 26	149	Herbert Ablinger / Margarete Cufer
1210 Wien, Mühlweg / Beer-Hofmann-Weg	90	ARTEC Architekten
1220 Wien, Maculangasse 2a	Schulbau	Sne Veselinovic
1220 Wien, Attemsgasse	40	Schwalm-Theiss + Bresich / Cufer
1220 Wien, Oleandergasse / Pelargonienweg	120	T. Moosmann / querkraft architekten
1220 Wien, Dittelgasse / Lannesstraße / Flugfeldstraße	180	Thomas Moosmann
1220 Wien, Seestadt Aspern, Bpl D22	100	Clemens Kirsch
1220 Wien, Breitenleer Straße 242-244	48	Thomas Moosmann
1230 Wien, Waldmühle Rodaun	110	Schwalm-Theiss + Bresich / Cufer
2320 Schwechat, Frauenfeld	92	Johannes Zieser

Impressum

MHV/F.d.L.v

Wohnbauvereinigung für Privatangestellte
Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Werdertorgasse 9, 1013 Wien

Projektleitung

Stefan Loicht, Christian Swoboda

Redaktion

Sibylle Hamann, Andrea Holzmann, Wojciech Czaja (woj),
Franziska Leeb (fl), Stefan Loicht (SL), Elmar Schübl, Vitus Weh

Lektorat

Claudia Mazanek

Gestaltung

Schrägstrich Kommunikationsdesign
Beate Pall, Markus Zahradnik

Fotos

Teil Grußworte: beige stellt

Teil Menschen: Marianne Greber, Klaus Pichler, Christian Swoboda

Teil Massstäbe: GB* 6/14/15, Anna Rauchenberger, Christian Swoboda, Klaus Pichler,
Claudio Farkasch, Laurent Ziegler, Superar, Stefan Loicht

Teil Meilensteine: AnnA BlaU, Margherita Spiluttini, WBV-GPA Archiv,
Gerald Zugmann, Pez Hejduk, Marianne Greber, Heinz Neumann Architekt

Das Copyright für die Abbildungen/Fotos liegt bei den Fotografen/Inhabern der
Bildrechte. Bei der Konzeption wurde gewissenhaft versucht, alle Bildquellen und
Urheberrechtsinhaber zu ermitteln und zu kennzeichnen, sollte uns dennoch ein Fehler
unterlaufen sein, bitten wir diesen zu entschuldigen.

Druck

Wograndl

»Die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte ist für die Stadt Wien ein verlässlicher Partner, nicht nur wenn es um sozialen Wohnbau geht, sondern auch wenn kreative und visionäre Lösungen gefragt sind.«

**PROFESSOR HARRY KOPIETZ
ERSTER PRÄSIDENT DES WIENER LANDTAGES**