

*Mischung kann [...] nur als Prozess verstanden werden. Mischung verlangt nach Freiheiten des Arrangierens im Raum und des Sich-Arrangierens in der Gesellschaft. Wenn Mischung als Prozess funktionieren soll, dann müssen Beweglichkeiten in mehrere Richtungen möglich sein: Annäherung und Rückzug, Zuordnung und Trennung. Mischung braucht Geduld und Toleranz. (Raith 2000, 201)*

# URBANE MISCHUNG HISTORISCH BETRACHTET. DER WIENER ZINS- HAUSTYPUS ALS ERMÖGLICHER UND TREIBER FÜR STÄDTISCHE MIXTUREN

Angelika Psenner

## Einleitung

Wie gebaute Umwelt letztendlich im Alltag *konkret* bespielt wird, liegt zumeist nicht im Pouvoir von Architekt\*innen und Städtebauer\*innen. Das zeigt sich dort, wo wir baulich-räumliche Strukturen und ihre der jeweiligen gesellschaftlichen Anlage entsprechende Nutzung über einen längeren Zeitraum beobachten, sie dabei sich verändern und entwickeln sehen. Es können durch den Einsatz bestimmter Architekturen jedoch *mischungsfreundliche* Strukturen geschaffen werden, die eine grundlegende Disposition zur Mixtur bereitstellen. Denn, und das versuche ich im vorliegenden Text darzulegen: Städtische Architekturen legen das Potenzial hierfür an oder hemmen es. Zuweilen verstehen sie es, Mischung auch gänzlich zu verhindern, vor allem wenn, wie im Falle der zonenbasierten Stadtplanung<sup>1</sup>, dies das grundlegende Ziel aller Lenkung ist – bzw. war.

Der Artikel beschreibt die Wirkungsweise einer historischen Stadtstruktur, von der wir wissen, dass sie – zumindest bis zu einem gewissen Zeitpunkt in der Geschichte ihres Bestehens – den Inbegriff einer inklusiven, gemischten Stadt darstellt. In der systemisch-morphologischen Analyse von Bereichen der Wiener Bestandsstadt des 19. Jahrhunderts zeigen sich mikrostrukturelle Zusammenhänge, die sich möglicherweise für die europäische Stadt (vgl. Häußermann 2001; Siebel 2004), wenn nicht sogar generell

<sup>1</sup> An anderer Stelle in diesem Sammelband schreibt Bentlin hierzu: „Ein Grundsatz der Moderne war die Regulierung konkurrierender städtischer Aktivitäten, was zu dem Prinzip der Zonierung in der Stadtplanung führte. Um Sicherheit, Effizienz und Gesundheit auf Quartierebene zu erhöhen, reguliert das Instrument städtische Überlastung“ (Bentlin 2024, 22, in diesem Band).



*Abb. 1 Wien, 7. Bezirk. Ein gründerzeitliches Areal, das in seiner baulichen Struktur relativ unverändert ist. Hier im April 2021 während des dritten Corona-bedingten Lockdowns.  
© Psenner 2021*

2 Die diesem Artikel zugrunde liegende „Street Level Environment“-Studie umfasste neben einer ausführlichen Analyse der Wiener Situation auch eine vergleichende Analyse weiterer Städte des 19. Jahrhunderts: Berlin, Paris, Budapest, Prag, Basel und Rom (vgl. Psenner 2023, URL 1: Stadtparterre Wien und URL 2: Street-Level Environment).

für städtische Landschaften verallgemeinern lassen<sup>2</sup> und die letzten Endes auch Relevanz für die aktuelle bauliche und planerische Fortschreibung von Städten haben können.

Es wird die Frage nach der (historischen) Konzeptualisierung von Mischung behandelt: Was machte das gründerzeitliche Wien einst zu einer gemischten, kompakten Stadt der kurzen Wege? Schaffen die stadträumlichen Figuren und Layer der untersuchten Bestandsstadt eine grundsätzliche Mischungsdisposition? Wie verhält es sich heute? Lassen sich aus der Gegenüberstellung der historischen und der aktuellen Situation Lehren für zu entwickelnde Neubauareale ziehen?

Der Text zielt darauf ab, die Komplexität des städtebaulichen Gefüges zumindest hinsichtlich *eines* Aspekts – nämlich hinsichtlich einer stadtmorphologischen Analyse des Typus „Straße in Nebelage“ – zu entwirren und diesbezügliche Zusammenhänge lesbar zu machen. Letztendlich möchte ich anhand der Diskussion der konkreten Wiener Gründerzeitstruktur untersuchen, welche die Grundzutaten für eine urbane Mixtur aus stadtstruktureller Sicht sein können und welches Mischungsverhältnis bzw. welches Mischungsprozedere es dabei einzuhalten oder vielmehr zu provozieren gilt.

## Gründerzeitliche Erdgeschoßnutzungen

Drei Bäckereien und Zuckerbäckereien, drei Gewerbelokale für Waschwarenerzeugung bzw. Wäschereinigung, zwei „Pfadlereien“ (Hemdennähereien), zwei Tischlereien – der Betreiber der einen Tischlerei nannte sich außerdem Möbelfabrikant –, zwei Fleischhauereien, wovon die eine sich auf das Selchen spezialisiert hatte, jeweils eine Apotheke, Molkerei und „Privatlehranstalt für Krautwattennähen“; die Druckerei der „Sonn- und Montagszeitung“, ein Bethaus für die lokale jüdische Kirchengemeinde, ein Korkwarenerzeugungsgewerbe, ein Rahmen- und Leistenerzeugungsbetrieb, eine Glasschleiferei, ein Papierverschleißer – der Begriff Verschleißer steht für Kleinhandel –, ein Schlossermeister und fünf weitere nicht genauer beschriebene Gassenlokale, zuweilen auch „Gewölbe“ bzw. „*Gwölb*“ genannt,<sup>3</sup> genutzt zumeist von Kleinhändler\*innen und nicht weiter spezifizierten Gewerben. Ferner fanden sich sieben Gastwirtschaften, Kaffeehäuser, Kaffeesiedereien oder Branntweiner und darüber hinaus noch weitere vier als Gemischtwarenverschleißer ausgewiesene Lokale.

Diese große Anzahl von unterschiedlichen Erdgeschoßnutzungen fand sich gegen Ende der Gründerzeit<sup>4</sup> auf einem gerade mal zwölf Parzellen umfassenden, 190 Meter langen Stück Straße in einem inneren Bezirk Wiens.<sup>5</sup> Es handelt sich hierbei um eine Gasse in Nebenlage, also weder um eine Geschäfts- oder Versorgungs-, noch um eine Haupteinfahrstraße. Dennoch wies das untersuchte, durchwegs mit dem gängigen Wiener Zinshaustypus bestückte Areal eine ausgesprochen reiche Varianz an verschiedenen gewerblichen – zumeist produktionsorientierten – Nutzungen im Erdgeschoß auf und nebenbei fand in diesem Stück Stadt auch das ebenerdige Wohnen noch genügend Platz.

Heute gibt es in derselben, baulich nahezu unveränderten Gasse vor allem Leerstände, Garagen und Lager, hie und da ein kleines

**3** In historischen Einreichplänen bezeichnen *Gewölbe* auch *Gwölb* Gassenlokale mit unspezifizierter Nutzungsvorgabe. Die Genese dieses Wien-typischen Begriffs wird im vorliegenden Text zu einem späteren Zeitpunkt ausführlich beschrieben.

**4** Ausgehend von der Wirtschaftsgeschichte bezieht sich der Begriff „Gründerzeit“ eigentlich auf eine Zeit des Gründertums im Mitteleuropa des 19. Jahrhunderts, die mit der breiten Industrialisierung einsetzte und bis zum Börsencrash 1873 andauerte. Der etwas unscharfe Ausdruck „Gründerzeit-Stil“ entspricht dem Begriff „Historismus“ und beschreibt als solcher einen stilistischen Eklektizismus, der das Kunstschaffen des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts maßgeblich bestimmte. Bei der Beschreibung von Stadtentwicklungen, die neben reinen Stilfragen auch wirtschaftliche, soziale und politische Hintergründe umfassen, ist der Begriff Gründerzeit vorzuziehen. Die Wiener Gründerzeit wird allgemein für den Zeitraum 1848–1918 festgelegt (vgl. Psenner 2018a, 35).

**5** Aus Gründen des Datenschutzes – besonders in Bezug auf jene aus den Archiven der Baupolizei – werden Ortsangaben zur erwähnten Studie anonymisiert.



Abb. 2 Nutzungsstrukturanalyse, Gegenüberstellung der Situation um 1910 und aktuell  
 © Löschenbrand/Psenner 2021

Geschäft oder ein Dienstleistungsgewerbe. Gewerblich produziert wird hier jedenfalls nichts mehr (Psenner 2022).

Was ist passiert?

Die besprochene Straße – sie wurde im Rahmen des mehrjährigen Forschungsprojekts „Street Level Environment, Vienna“<sup>6</sup> zusammen mit einer Reihe weiterer Straßenzüge verschiedener Bestandsstädte untersucht – befindet sich innerhalb des Wiener Gürtels und damit in jenen Arealen, in welchen heute noch vornehmlich der Typus des bürgerlichen Zinshauses<sup>7</sup> anzutreffen ist. In der erwähnten Studie konnte anhand von morphologischen Strukturanalysen nicht nur die historische Nutzungssituation rekonstruiert werden, sondern es wurde auch erstmals eine griffige Unterscheidung und Abgrenzung der unterschiedlichen Gebäudetypen für das Massenwohnen der Wiener Gründerzeit durchgeführt. Darauf soll hier eingegangen werden, da, wie sich im weiteren Text herausstellen wird, gerade die Architekturen und deren zeit- und ortsbezogene Entstehungsparameter großen Einfluss, wenn nicht auf den Status,

6 Im Rahmen des Forschungsprojekts „Street Level Environment, Vienna“, welches in den Jahren 2015–2020 unter der Leitung der Autorin am Forschungsbereich Städtebau an der TU Wien durchgeführt wurde, wurden verschiedene Gassenzüge in unterschiedlichen städtebaulichen Lagen in Wien untersucht und auf ihre Nutzungsstruktur hin erforscht. Hierzu wurde in akribischen Recherchen und morphologischen Analysen unter anderem auch die historische Nutzungssituation in der Erdgeschosßzone rekonstruiert.

7 Eine ausführliche Erklärung dieses Begriffs folgt unter: „Zwei Wiener Zinshaustypen: das serielle Arbeiterzinshaus und das bürgerliche Zinshaus“.

so doch auf das Potenzial zur ge- bzw. entmischten Stadtstruktur nehmen.

In den sieben Jahrzehnten, in denen die sozio-ökonomischen und soziografischen Voraussetzungen, welche die Wiener Gründerzeit definieren, gegeben waren, entwickelte sich eine spezifische bauliche Struktur, welche zugleich räumlich *und* sozial genormte Formen des Wohnens für die Massen vorgab und, da im 19. Jahrhundert Wohnen und Arbeiten ineinanderflossen und alltagsweltliche Umstände zumeist weder eine zeitliche noch eine örtliche Trennung ermöglichten (oder erforderten), damit auch die städtische Arbeitswelt bestimmte.

In Wien wurde ehestens in der Hochgründerzeit, jedenfalls aber mit Beginn der klassischen Moderne damit begonnen, zwischen den verschiedenen urbanen Lebensfunktionen zu unterscheiden und sie aus architektonischer sowie aus städtebaulicher Sicht fein säuberlich getrennt voneinander zu denken, zu planen und räumlich zuzuweisen.

Was die generellen Alltagsarchitekturen betrifft, lassen sich für die Wiener Gründerzeit zwei sehr unterschiedliche Typen festmachen: das *reine Arbeiterzinshaus*<sup>8</sup> und jenes mit bürgerlichem Touch, das *bürgerliche Zinshaus*. Sie unterscheiden sich in Bauweise, Material und letztendlich auch in der architektonischen Grundstrukturierung. Während der zweite Typus vor allem innerhalb des Wiener Gürtels anzutreffen ist, wurde in den Entwicklungsarealen der zweiten Stadterweiterung – also in den Bezirken außerhalb des Gürtels – zumeist das reine und hochserielle Arbeiterzinshaus errichtet.

Interessant ist, dass in der Literatur eigentlich nicht zwischen diesen beiden Gebäudeformen unterschieden wird. Vielmehr zählen z. B. die beiden vielzitierten Standardwerke Bobek / Lichtenberger

<sup>8</sup> Die Bezeichnung Zinshaus leitet sich aus dem Umstand ab, dass eine – zumeist halbjährliche – Mietvorauszahlungspflicht bestand; diese Zahlung wurde üblicherweise an den Stichtagen Georgi und Michaeli entrichtet. Der Begriff Zinskaserne wurde, laut Hösl u. Pirhofer, im Rahmen des Wohnreformdiskurses (zweite Hälfte 19. Jh.) geprägt und als soziologischer Topos definiert (vgl.: Hösl/Pirhofer 1988, 6 und Psenner 2014b, 6).

(1966) und Offterdinger / Schultmeyer (1975) als Typen des historischen Wohnbaus in geschlossener Bauweise folgende für den unmittelbaren Agglomerationsbereich relevante Großformen auf: Während Bobek / Lichtenberger bei den ersten frühgründerzeitlichen Großanlagen noch zwischen dem *Arbeiter*-Großwohnhof und dem *bürgerlichen* Großwohnhof unterscheiden – diese fanden in den nachkommenden Jahrzehnten keine Nachfolge, wurden vielmehr zumeist abgebrochen und aufparzelliert –, folgen in Bezug auf die Hoch- und Spätgründerzeit nur mehr Unterscheidungen zwischen a) dem Nobelmiethaus mit Herrschaftswohnung und Großappartements (z. B. im Ringstraßenrayon), b) dem bürgerlichen Miethaus und c) dem Arbeiter-Zinshaus, auch Bassenatyp genannt, wobei das bürgerliche Miethaus nach Bobek / Lichtenberger zumeist als Zwei- oder Dreispänner mit stattlichem Stiegenhaus ausgebildet ist und im Eingangsbereich eine Portierloge aufweist. Seine Wohnungen verfügen über ein Vorzimmer und Diensträume, die so wie die Nebenräume zum Hof orientiert sind, während die eigentlichen Wohn- und Schlafzimmer straßenseitig liegen. Dieses bürgerliche Miethaus umfasst jedenfalls keine Kleinstwohnungen oder Garconnieren und unterstützte damit auch kein Massenwohnen der sozial benachteiligten Bevölkerung.

### **Zwei Wiener Zinshaustypen:**

#### **das serielle Arbeiterzinshaus und das bürgerliche Zinshaus**

Wiens spezielle Architektur der Gründerzeit-Wohnmaschinen für die Massen schuf letztendlich eine hochstilisierte Form des (*prekären*) Wohnens, welche die städtische Wohn- und Lebenskultur bis ins späte 20. Jahrhundert hinein prägen sollte. Ab ca. 1870 wurden diese – und darin liegt der ausschlaggebende Faktor – von zunehmend sich spezialisierenden Bauunternehmern und Architekten in Serie entworfen und produziert. Eines dieser Büros, das zusätzlich auch als Immobilienentwickler auftrat, war Honus & Lang. Die „Compagnons“ bauten hunderte Gebäude, oft ent-

wickelten sie ganze Baublöcke und realisierten dabei den immer gleichen, leicht an lokal gegebene Umstände adaptierten Typus.<sup>9</sup> Unsere Studie zeigt, dass das Duplizieren, Kopieren und Einsetzen von seitenverkehrt gedoppelten Grundrissen aber auch in weniger renommierten Büros mit kleinerem Tätigkeitsbereich gang und gäbe war und vor allem die zunehmend einflussreichen Baugesellschaften diesem für sie höchst rentablen Replizieransatz folgten. Diese architektonisch-städtebauliche Serienfertigung betrifft nicht nur das serielle Arbeiterzinshaus, sondern genauso das mondänere bürgerliche Zinshaus.

### Das serielle Arbeiterzinshaus

Das Wiener Arbeiterzinshaus ist ein Massenmiethaus („Zinskaserne“) und als solches das Ergebnis einer hochspekulativen Immobilien-Ökonomie der Hoch- und Spätgründerzeit<sup>10</sup>: Viele Kleinstwohnungen, sogenannte Garconnieren<sup>11</sup>, liegen aufgefädelt an einem hofseitig gelegenen Gang, über den sie direkt ohne Vorraum erschlossen sind. Somit waren die Küchen als Gangküchen ausgebildet und lediglich indirekt, nämlich über den hofseitigen Flur oder über das straßenseitige Wohn-Schlaf-Zimmer belüftet.

Strukturell lässt sich das biedermeierliche „Pawlatschenhaus“ als Vorgängermodell erkennen, wobei die Pawlatsche<sup>12</sup> hier nun in geschlossener Ausführung und Massivbauweise vorliegt. Obwohl laut Bauordnung ein geschlossener Laubengang mit „feuersicherem Geländer“ und „verglasten Holzwänden“ zureichend gewesen wäre, wurden fast durchwegs Gänge in Vollmassivbauweise erstellt. Die Wiener Bauordnung 1883 hält darüber hinaus fest, dass die Gänge „an den äußeren Wänden der Gebäudemauern“ zu liegen haben. Darin erkennen wir einen der markantesten Unterschiede zum Berliner Zinshaus, dessen Erschließungssystem keine langen Gänge hervorbrachte und das außerdem stets mittig im Grundriss, also normalerweise nicht an der Hoffassade liegt (Kodydek / Psenner 2022; vgl. auch Geist / Kürvers 1984).

**9** Der Stadtbaumeister und Unternehmer Josef Honus zeichnete zuerst als „Endl & Honus“, später zusammen mit dem neuen „Compagnon“ Anton Lang als „Honus & Lang“ verantwortlich, musste jedoch im Jahr 1890 Konkurs anmelden (vgl. WBIZ 1890, 133 und WBIZ 1891, 282). Interessant ist in diesem Zusammenhang auch der Umstand, dass der Sohn des Stadterbauers Lang, Fritz Lang, als Filmregisseur später das sozial- und urbanisierungskritische Meisterwerk „Metropolis“ schaffen sollte (vgl. McGilligan 1997).

**10** In ihrer 1975 veröffentlichten Studie „Grundrisstypologie der gründerzeitlichen Wohnbauten in Wien“ widersprechen die Autoren Dieter Offerdinger und Helmut Schultmeyer dem/der Geographen/in Hans Bobek und Elisabeth Lichtenberger darin, dass sie ein erstmaliges Auftreten des „typischen Wiener Zinshauses“ in den Wachstumszonen der Vorstädte und Vororte bereits mit 1853 datieren (vgl. Offerdinger / Schultmeyer 1975, 4).

**11** Als Garçonnières werden Kleinstwohnungen bezeichnet, die zumeist nur aus Zimmer und Küche bestehen; wobei die Küche lediglich indirekt über den Gang belichtet wird.

**12** Das tschechische Wort pavlač lässt sich mit Galerie übersetzen. Die Pawlatsche bezeichnet einen offenen hofseitigen Holzbalkon, der zunächst von Steinsparren und später von Stahlklammern getragen wurde. Über diesen Umlaufbalkon waren die einzelnen Wohnungen erschlossen.

13 Die Bassena leitet sich aus dem Französischen „bassin“ für Wasserbecken ab und beschreibt den Wasserleitungsausfluss mit Becken auf dem Gang eines Stockwerks. Der Begriff „Bassenwohnungen“ gilt als halbamtlicher Begriff für Substandardwohnungen der Gründerzeit (vgl. geschichtewiki.wien.gv.at). Der Bassena und dem sog. Bassenatratsch kommt eine immanent gesellschaftsleitende Bedeutung zu, da sich der Ort als sozialer Treffpunkt im gründerzeitlichen Massenwohnhaus etablierte.

14 Die Street Level Environment-Studie zeigte, dass viele der untersuchten gründerzeitlichen Zinshäuser ursprünglich im Besitz von Frauen waren. Wir nehmen an, dass die Ursache hierfür wohl in bestimmten steuerrechtlichen Vorteilen zu suchen ist oder dass es hierbei um eine Art der finanziellen Absicherung der Ehefrauen von Unternehmern und Immobilienentwicklern ging. Sicherlich wäre es ratsam und sinnvoll, diesem Umstand in einer vertiefenden Recherche auf den Grund zu gehen.

In den Grundrissecken und am Gangende fallen die Wohneinheiten durchwegs etwas größer aus und sind als Zimmer-Küche-Kabine-Wohnungen ausformuliert. Ein weiteres Charakteristikum ist die Bassena<sup>13</sup>, ein Wasserauslauf, der so wie auch die Toiletten am Gang liegt und für alle Einheiten per Stockwerk reichen musste. Deshalb ist in Zusammenhang mit gründerzeitlichen Wiener Zinskasernen bisweilen auch die Rede vom „Bassenatyp“. Soziale Missstände waren ob dieser äußerst mangelhaften sanitären Einrichtungen und der einer eklatanten Wohnungsnot geschuldeten Überbelegung vorprogrammiert, denn diese kleinen Einheiten wurden sowohl von Großfamilien und *Bettgebern* als auch von Gewerbetreibenden im Schichtbetrieb rund um die Uhr genutzt (vgl. Psenner 2014, 6–7).

Mit dem in der Hochgründerzeit noch weiter zunehmenden Wohnraumschaffungsdruck konsolidierte sich aus der Überformung des kleineren Vorgängermodells allmählich der Typus des Arbeiterzinshauses. Dieser verfügt nicht über eine Beletage mit beträchtlicher Geschoßhöhe und großer, repräsentativer Wohnung für die Familie des Liegenschaftseigentümers bzw. der Liegenschaftseigentümerin<sup>14</sup>. Hieraus lässt sich eine fortschreitende Akkumulierung von Hausbesitz ableiten (vgl. Bobek / Lichtenberger, 92), womit sich – da es nun nicht mehr in erster Linie um Wohnraumschaffung für den eigenen Bedarf, sondern eben um gezielte marktstrategische Aktivitäten ging – die Herausbildung einer eigenen Ökonomie des Immobilienhandels festmachen lässt.

### **Das bürgerliche Zinshaus – das (sozial) durchmischte Stadthaus**

Bis dato wurde der Typus „bürgerliches Zinshaus“ in der Fachliteratur nicht erfasst und beschrieben. Die Primärdaten unserer Stadtparterre-Studie zeigen jedoch, dass es notwendig ist, neben dem Arbeiterzinshaus und dem bürgerlichen *Miethaus* (s. o.) einen weiteren Gebäudetypus einzuführen.

Es handelt sich dabei um das *bürgerliche Zinshaus*, welches strukturell dem seriellen Arbeiterzinshaus ähnelt, jedoch über die Gestaltung der öffentlich sichtbaren Gebäudeteile (Fassade) und der halböffentlichen, allgemein zugänglichen Zonen (Erschließungssystem mit Foyer, Gang und Stiegenlauf) mit „bürgerlichem Touch“ versehen ist. In den unteren Stockwerken (im Erdgeschoß bzw. Hochparterre und im ersten Obergeschoß sowie zuweilen auch im Mezzanin, sofern vorhanden) weist diese Struktur deutlich höhere Geschoßmaße auf. Im Schnitt messen wir hier 3,40 bis 4,60 Meter, im Erdgeschoß auch bis zu fünf Meter. Nach oben hin nehmen die Raumhöhen kontinuierlich ab, gleichen sich also sukzessive jenen an, die wir aus dem seriellen Arbeiterzinshaus kennen (ca. 3,20 Meter). Diese Maßdifferenzen zwischen den verschiedenen Geschoßen, welche in Relation zum Arbeiterzinshaus deutlich stärker ausfallen, lassen sich auf eine soziale Staffelung innerhalb der einzelnen Gebäude zurückführen; die Stockwerke waren dem sozialen Status ihrer potenziellen Bewohner\*innenschaft entsprechend ausgebildet: Die herrschaftliche Beletage im ersten Obergeschoß unterschied sich merklich von den niedrigeren Raumhöhen im zweiten, dritten und vierten Obergeschoß, wo in Garconnieren und Kleinstwohnungen die sozial schwachen Bevölkerungsschichten ihre Herberge fanden. Neben der erwähnten Beletage finden sich an den Gebäudeecken zumeist weitere Mittel- und/oder Großwohnungen.

Die für das historische Wiener Stadthaus typische vertikale Sozialschichtung hatte damit zu tun, dass das Erklimmen der oberen Stockwerke aufgrund der überhöhten Einzelgeschoße besonders lang und beschwerlich war. Der elektrische Aufzug galt lange Zeit als unleistbarer Luxus, der erst sehr zaghaft und auch nur in wertgesteigerten Immobilien eingeplant wurde.<sup>15</sup> Statisch wurde die Abnahme der Geschoßhöhen von einer nach oben hin gestaffelten Maßreduktion der Mauerstärken begleitet. Analog zum seriellen Zinshaus fallen die Raumhöhen auch im bürgerlichen Zinshaus

<sup>15</sup> Die Nachrüstung der Zinshäuser mit alle Geschoße anbindenden Liftanlagen begann erst in den letzten Jahrzehnten und ist bis dato noch immer nicht abgeschlossen. Dennoch bewirkte diese Entwicklung eine schiere Schubumkehr, was die Attraktivität der Wohnungen in den oberen Geschoßen betrifft: heute sind das 3. und 4. Obergeschoß oder gar das ausgebauten Dachgeschoß mehr oder weniger „durchgentrifiziert“ (vgl. entsprechende Aussagen zur Blocksanierung in Garzon 2020, 229).

16 In allen im Rahmen der Studie untersuchten Gebäuden wurde eine Mindestraumhöhe von 3,20 Meter niemals unterschritten.

niemals unter die 3,20 Meter-Marke<sup>16</sup> und bleiben damit merklich über der seitens der Bauordnung von 1870 vorgegebenen Mindestraumhöhe von 3,00 Meter (vgl. hierzu Psenner 2014, 9 ff.; Psenner 2023, 58).

In der Beletage, dem Sondergeschoß mit größeren Wohnungen, wohnte oftmals die Familie der Immobilieneigentümer oder es waren dort die "Bureaus" und Kanzleien von Unternehmern, Rechtsanwälten und anderen Vertretern der Upperclass untergebracht. Ein Umstand, der nach einer repräsentativen architektonischen Gestaltung von Fassade, Eingangsbereich und Stiegenhaus verlangte. Damit sind weitere Abgrenzungen zum seriellen Arbeiterzinshaus gezogen. Das stattliche bürgerliche Zinshaus beherbergte demnach Menschen verschiedener sozialer Schichten: Angehörige des Bürgertums, Fabrikanten und ihre Familien, Intellektuelle, Unternehmer\*innen, Handwerker\*innen, Tagelöhner etc. lebten alle unter einem Dach.

Dass verschiedene soziale Bevölkerungsgruppen den gleichen Hauseingang und ein und dasselbe Stiegenhaus benutzten, wurde in der damaligen Fachliteratur immer wieder als falsch und verwerflich kritisiert.

*Nach dem Beispiele Ludwig XIV. gab auch Kaiser Karl VI. seinem hohen Adel den Wunsch zu erkennen, dass er es gerne sehen möchte, wenn jedes Mitglied der Aristokratie auch in der Stadt sein eigenes Haus hätte, und nicht in Miethäusern wohnte, weil es in diesem Falle unvermeidlich wäre, dass der wohlhabende Bewohner des ersten Stockes mit den ärmeren Insassen der oberen Stockwerke und der „Hofwohnungen“ zusammentrifft. (Abel 1894, 87)*

Dieser architektonisch-räumliche Umstand der Verwebung sozialer Gruppen führte in einer Mischung aus sozio-historischen, wirtschaftlichen und kulturellen Faktoren zu einer eigenwilligen

Wiener Kultur der Umgangsetikette, welche bis in die jüngste Gegenwart Gültigkeit hatte und sich erst seit kurzem in Auflösung befindet: Das verschiedene soziale Schichten vermengende Gemeinschaftsleben war durch strenge Verhaltenskodizes und scharfe Hierarchien geordnet. Über eine sehr formale Anrede und das allgegenwärtige Anführen von Titeln (Herr Hofrat, Frau Doktor, Herr Kommerzialrat ...) wurden die ständischen Unterschiede, wenn nicht über den Raum, so eben über die Sprache festgemacht. Die „drohende“ Egalisierung, hervorgerufen durch den ungewollt engen Kontakt in den gemeinsam genutzten Erschließungsräumen, sollte also mittels (über)regulierter Umgangsformen aufgehoben werden (vgl. Psenner 2014b, 8; Psenner 2023).

Mit hohem *Grundwert* (privilegierte Lage: zentral, an prominenten Versorgungsstraßen oder den teuren Parzellen an den Blockecken) und *Bauwert* (Anzahl der Stockwerke, herrschaftliche Fassadengliederung und -gestaltung) verfügten diese Gebäude schließlich über zwei vorteilhafte Faktoren, um bei der monetären Bewertung einer Immobilie<sup>17</sup> einen deutlich höheren Kapitalwert zu erreichen. Dementsprechend stellte dies zugleich einen größeren Anreiz zur Investition dar. Die oberen Regelgeschoße, welche einzig die Grundbedürfnisse sozial benachteiligter Schichten erfüllen sollten, entsprachen in Struktur und innerer Gestaltung aber jenen des seriellen Arbeiterzinshauses.

<sup>17</sup> Der Wert einer Immobilie rechnet sich aus dem Querschnitt der Summe aus Rendite + (Mittel aus Grundwert + Bauwert) (vgl. Řibřid 1913,13).

Während das bürgerliche Zinshaus vermehrt innerhalb des Gürtels errichtet wurde, ist es in den Bezirken außerhalb des Gürtels an speziellen Ausfalls- und Versorgerstraßen oder aber an den vertikal nachverdichteten Häuserblock-Ecken zu finden. Denn Eckgebäude erzielten ob ihrer reichlichen Straßenfassadenfläche höhere Immobilienwerte und amortisierten sich letztlich auch schneller, sodass sie in einer zweiten Ausbaustufe bereits in der Spätgründerzeit oftmals neu überbaut wurden.

Wenn die vorangegangenen Abschnitte Bau und Nutzung des dualistischen Typus des Wiener Zinshauses behandeln, soll im folgenden Kapitel auf die legistische Genesis des Gebäudetypus eingegangen werden: Welche konkreten (Bau)Vorschriften führten dazu, dass Massenwohnen in Wien genau auf diese sich von anderen Städten deutlich abhebende Art und Weise umgesetzt wurde und welche Möglichkeiten schuf bzw. schafft diese Texturvorgabe für die urbane Mischung – damals und heute?

### Die Genesis des städtischen Regelregals<sup>18</sup>

**18** In seiner im Jahr 2000 publizierten Habilitationsschrift „Stadtmorphologie“ beschreibt Raith das gründerzeitliche Stadthaus als Regal: „Das Regal wird demnach eine formal sehr einfache, aber robuste konstruktive Grundstruktur aufweisen und über angemessene Reserven an Raumangeboten und Haltbarkeit verfügen. [...] Sie ermöglichen, dass sich die Füllungen des Regals entwickeln, also weiter auffüllen, wieder entleeren, vermischen oder nach immer anderen Kriterien neu ordnen können, ohne dass das Regal ständig aufwendig baulich angepasst werden muss. Die potenzielle Reichhaltigkeit eines solchen Regals bezieht sich demnach nicht nur auf die [...] Inhalte, sondern auch auf die unerschöpflichen Möglichkeiten bei der Organisation der Füllungen.“ (2000, 202).

**19** Diese Vorschrift wird in der Verordnung der NÖ Landesregierung vom 27. Februar 1836 erwähnt (Lützenau 1846, 183).

Bereits 1794 war die Herstellung „zu kleiner“ Wohnungen laut offizieller Vorschrift aus „Polizei-Rücksichten“ untersagt.<sup>19</sup> Ebenso stellte die erste Bauordnung 1829 die Größe von Kleinwohnungen in Zusammenhang mit einer möglichen „Einwirkung auf die Gesundheit“. Dennoch wurden die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich minimal zulässiger Wohnungsgrößen geflissentlich ignoriert, wenn es darum ging, dringend benötigten Wohnraum für die Massen bzw. Spekulationsobjekte für die Immobilienökonomie zu schaffen. Die Regelungen waren gegen den Druck, der von Wohnungsnot und gewinnorientiertem Wirtschaftsdenken ausging, wirkungslos; nicht zuletzt auch deshalb, weil sie sehr großen Interpretationsspielraum gewährten.

Eine darüber hinaus bestehende konzisere Vorgabe für die niederösterreichischen Gemeinden und Wien, welche die Herstellung von zweiräumigen Garconnieren untersagte, verlor mit der neuen Bauordnung aus dem Jahr 1856 ihre Gültigkeit, sodass nun erst recht besonders kleine Einheiten gebaut wurden.

*BO 1859 – § 40 Zahl der Wohnungsstücke*

*Die Zahl der Wohnungsstücke bleibt dem Ermessen des Bauherrn vorbehalten. Derselbe kann in seinem Bauprojekte auch kleinere Wohnungen, aus Zimmer und Küche oder selbst nur aus einem mit einem Nothherde versehenen Zimmer bestehend, beantragen.*

Die 3. Bauordnung der Gründerzeit, jene von 1883, enthält schließlich gar keine Aussagen oder Bestimmungen hinsichtlich minimal zulässiger Wohnungsgrößen. Die öffentliche Hand hatte wohl jeden Lenkungsversuch aufgegeben, sodass sich die Immobilienökonomie der noch unverbauten Areale der Stadt annahm und diese – je nach Gewinnversprechen – mit Arbeiterzinshäusern oder bürgerlichen Zinshäusern, aber in jedem Fall mit Kleinstwohnungsstrukturen auffüllte. Ein Umstand, der sich sehr schnell in einer umfassenden Diskussion der prekären Wohnsituation, der sogenannten „Wohnungsfrage“, niederschlagen sollte.

Der Architekt Wilhelm Wantra zitiert in seiner Doktorarbeit eine statistische Aufnahme der Wohnverhältnisse in Wien aus dem Jahr 1934<sup>20</sup> und erwähnt, dass diese Zahlen auch im Jahr der Veröffentlichung seiner Dissertation (1953) immer noch ihre Richtigkeit hätten, da „die Verhältnisse heute noch ganz ähnlich [liegen und] große Veränderungen nicht eingetreten [sind]“. Diesen Zahlen zufolge waren zu jenem Zeitpunkt von allen Wohnungen in Wien:

**20** Die Ergebnisse wurden im Statistischen Jahrbuch der Gemeinde Wien 1937 veröffentlicht.

72 % Kleinwohnungen mit  $\leq 1 \frac{1}{2}$  Zimmern

24,2 % Mittelwohnungen mit 2–3  $\frac{1}{2}$  Zimmern

3,8 % Großwohnungen mit  $\geq 4$  Zimmern

Kleinstwohnungen stellten demnach den Großteil aller Wohnungen dar und boten zwei Drittel der Gesamtbevölkerung Wohnraum. Von diesen 1.237.000 Personen verfügten lediglich knapp weniger als 500.000 über eine Zimmer-Küche-Kabinett-Wohnung, die Mehrheit lebte tatsächlich in Minimaleinheiten – zuweilen sogar nur in einem Kabinett ohne Küche.

Indirekt wurden die Vielzahl an Wohnungen und das enge Aufeinander im Wiener Zinshaus in der damaligen Fachwelt stark kritisiert: „Wien hat den Ruf der Stadt mit den relativ größten und wenigsten Häusern“ (Ferstel / Eitelberger 1860, 24), so kommen-

tieren die Autoren Ferstel und Eitelberger die in ihrer Schrift „Das bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus“ zitierten, für das Jahr 1856 erfassten quantitativen Erhebungen des „Statistikers Herr Dr. Brachelli“:

*Das günstigste Verhältniß stellt sich in jenen Städten heraus, die gegenwärtig als die cultivirtesten und glücklichsten genannt werden. London, Brüssel, Amsterdam, Hamburg, Köln, München u. s. f. repräsentiren jene Orte, wo große Wohlhabenheit herrscht, wenig Menschen auf ein Haus fallen [...]. Die abnormsten Verhältnisse zeigt Wien; da sprechen die Ziffern so deutlich, daß es ganz überflüssig ist, ein Wort der Erläuterung hinzuzufügen. (Eitelberger / Ferstel 1860, 26)*

Während laut Eitelberger / Ferstel für Venedig, Neapel, Rom, Konstantinopel, London, Brüssel, Amsterdam und Hamburg im Schnitt auf ein Haus sechs bis maximal 13 Bewohner\*innen kamen, lag das Verhältnis in Wien bei 1:55, wobei dieselben statistischen Erhebungen für Wien einzelne Bezirke ausmachten, in denen diese Zahlenverhältnisse noch bedeutend ungünstiger lagen: Neubau 1:63, Josefstadt 1:64, Landstraße 1:65, Wieden 1:66, Alsergrund 1:69, Mariahilf 1:74, Michelbeuern 1:91 und Hugelbrunn<sup>21</sup> 1:149.

<sup>21</sup> Die vor 1850 eigenständige Gemeinde Hugelbrunn befindet sich im heutigen 4. und 5. Gemeindebezirk.

Aus der hier skizzierten Dokumentenrecherche geht hervor, dass neben klassischen Kriterien letztendlich die Bauordnung die grundlegende Voraussetzung für das Entstehen des dualen Systems *serielles Arbeiterzinshaus* bzw. *bürgerliches Zinshaus* schuf. Denn über die Bauordnung wurde das Stadtareal bereits 1883, zehn Jahre vor Inkrafttreten des eigentlichen Bauzonenplans, diesem entsprechend zониert. BO 1883 § 42 wies Bereiche aus, deren Parzellen mit höheren Gebäuden versehen werden konnten, und solche, die eine geringere Gebäudehöhe zuließen. Zugleich waren hier auch unterschiedliche Minimal-Raumhöhen vorgeschrieben, sodass für

die städtebauliche Entwicklung dieser Areale sich jeweils der eine oder andere Typus anbot und somit auch – über die damit einhergehende unterschiedliche Wertschöpfungsspanne – eine bis dahin im städtischen Raum nicht gekannte großräumige Segregation initiiert war.

Die genannte Zonierung galt für bestimmte Bereiche des 9. Bezirks, sofern sie nicht an ausgewiesenen Hauptstraßen lagen; darüber hinaus betraf dies aber vor allem Parzellen, die außerhalb des Linienwalls (des heutigen Gürtels) lagen, denn diese Areale fallen erst mit der Eingemeindung 1890 in den Zuständigkeitsbereich der Wiener Stadtgemeinde. Hier sollten die Häuser insgesamt also kleiner und gedrungener ausfallen: Die zulässige Geschoßanzahl war mit vier limitiert und laut Bauordnung für Niederösterreich genügten – zumindest bis zum Jahr der Eingemeindung 1890 – 2,60 Meter als minimale Raumhöhe.<sup>22</sup> Damit war hier die Grundkodierung für das serielle Arbeiterzinshaus definiert worden.

Rein ökonomische Überlegungen sorgten also zusammen mit der Bautradition der „versteinerten“ Pawlatsche und dem gesundheitsökonomischen Credo der „hohen Räume“<sup>23</sup> dafür, dass das Wiener Stadthaus als konstruktiv einfaches, jedoch hocheffizientes Regelregal gestaltet wurde. Quasi im Nebeneffekt stellte sich diese Architektur im Laufe der Zeit als Chance für die gesamte Stadtstruktur heraus, erwies sie sich doch als höchst flexibel und zugleich bzw. gerade deshalb auch als resilient, da sie an neue Lebensweisen und -formen angepasst werden kann.

## **Die Verflechtung von Stadt und Gebäude – eine weitere Form der Mischung**

Ein Alleinstellungsmerkmal für das bürgerliche Zinshaus ist die Hausmeisterwohnung. Diese ist stets im Erdgeschoß angeordnet und zumeist zweiräumig, umfasst zuweilen aber auch nur einen einzigen Raum ohne Kochmöglichkeit. Demgegenüber sieht das

**22** Nichtsdestoweniger wurden auch hier zumeist Raumböhen von 3,20 Meter errichtet. Zumindest konnten wir in den untersuchten Gebäuden keinen einzigen Fall der Unterschreitung finden.

**23** Die für die Wiener Gründerzeit typischen großen Stockwerkshöhen gehen auf zwei Kausalitäten zurück. Zum einen bestimmte die Raumböhe den monetären Wert der Immobilie, da deren Marktwert aus dem Querschnitt von Grundwert (Lage und Konfiguration der Bauparzelle), Rendite (Mietzins) und Bauwert errechnet wurde. Beim Bauwert schlugen neben dem Ausmaß der verbauten Fläche, den verwendeten Baumaterialien und der Anzahl und Höhe der Stockwerke auch Gestalt und Ausstattung der – bestenfalls – herrschaftlichen Fassade zu Buche.

Der volks- und gesundheitsökonomische Aspekt von Raumböhen spielte im Zusammenhang mit regelmäßig ausbrechenden und zu großen Verlusten führenden Epidemien eine noch viel größere Rolle. Nachdem erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts mit der Immunisierung eine geeignete Prophylaxe gegen diverse Seuchen gefunden werden sollte, galten bestimmte „Theorien der Luftventilation“ (z. B. jene des Wiener Physikers Carl Haller) als State of the Art. Dementsprechend schrieb die Gewerbeordnung vor, dass in einem gewerblichen Unternehmen pro Person 10 m<sup>3</sup> Luftvolumen zur Verfügung stehen muss (K.K. Arbeitsstatistisches Amt im Handelsministerium 1901, 39 zit. in Psenner 2014a). Wollten Immobilienentwickler also Raum erzeugen, der einträglich genutzt werden konnte, so musste dieser genügend Volumen bieten und damit besonders hoch sein.



*Abb. 3 Das sog. Portal ist eine Holz-Glas-Konstruktion, die der EG-Fassade vorgestellt wird und eine Zone des Übergangs bildet.*  
© Penner 2018

*Abb. 4 Die Sonnenschutzplache sorgt für angenehme Atmosphäre im und vor dem Lokal. Quelle: Währingerstraße um 1906.*  
© WienerLinien

serielle Arbeiterzinshaus planmäßig keine Unterbringung von Conçierge oder Hausmeister\*innen und deren Familien vor. 1890 beschreibt der Stadtplaner Josef Stübben den Aufgabenbereich dieser Türhüter\*innen folgendermaßen: „Der Eintrittsflur, die Treppe sind eigentlich ein Zubehör der öffentlichen Straße und in der Regel Jedermann zugänglich. Ein besonderer Pförtner muss das Haus bewahren und den Treppenraum für den allgemeinen Verkehr beleuchten“ (Stübben 1890, 16).

Die stadtsystemische Relevanz dieser Berufsgruppe und die damit verbundene räumliche Konfiguration der Hausmeisterwohnung zeigt sich noch deutlicher in Ludwig Hirschfelds literarischer Darstellung: „Denken Sie, vor nicht allzu langer Zeit wurden alle Haustore Wiens pünktlich zehn Uhr offiziell zugesperrt. Und wer nach zehn Uhr nach Hause kam, musste sich vom Portier, der bei uns Hausmeister oder Hausmeisterin heißt, öffnen lassen“ (Hirschfeld 1927, 126). Der Journalist und Autor wunderte sich zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch darüber, dass nachts um 22 Uhr die Haustore der Stadthäuser verschlossen wurden. Heute sind wir darüber erstaunt, dass diese tatsächlich einst unversperrt waren. Historische Aufnahmen belegen jedoch, dass Haustore in Wien sowohl im bürgerlichen Zinshaus als auch im seriellen Arbeiterzinshaus sowie in den übrigen Gebäuden älteren Baujahrs einst offenstanden. Damit gab es umbauten Raum am privaten Grund, der (begrenzt) zugänglich und somit halböffentlich war.



Abb. 5 Erdgeschossfassaden werden mittels flexibler Sonnenschutzplachen gestaltet. Quelle: [https://akon.onb.ac.at/#id=AKON\\_AK037\\_408](https://akon.onb.ac.at/#id=AKON_AK037_408) (15.11.2023)

Hierzu zählten neben der inneren Erschließung (die semiöffentliche Programmierung der gründerzeitlichen Stiegenhäuser und Flure wurde bereits unter „Das bürgerliche Zinshaus – das (sozial) durchmischte Stadthaus“ besprochen) auch große Teile des Erdgeschoßes, zuvorderst jene Räumlichkeiten, die einen unmittelbaren Austritt in den öffentlichen Raum aufwiesen, deren Gassentüren also eine spezielle, dem Straßenraum zugewandte öffentliche Nutzungsweise vorwegnahmen. Es waren Orte der städtischen Produktion, der Distribution und des sozialen Austauschs, sie dienten als Werkstätten, Verkaufslokale, Ausschank und Gaststätten. Ihre Fassaden waren bewusst durchlässig gestaltet: Vorgesetzte Holz-Glas-Konstruktionen, sogenannte Portale, inszenierten den Austausch zwischen innen und außen. Darüber hinaus sorgten individuell justierbare „Sonnenschutzplachen“ bei direkter Sonneneinstrahlung für ein angenehm kühles Mikroklima im und vor dem Lokal (Psenner 2019, 70) (siehe Abb. 3).

Die Raumbezeichnung der historischen Einreichpläne war zumeist neutral gehalten, in den seltensten Fällen waren im Erdgeschoß bereits konkrete Nutzungen wie Apotheke, Gaststätte oder Verkaufslokal ausgewiesen. Zumeist finden sich jedoch die unbestimmten Bezeichnungen Lokal, *Gewölb* oder *Gwölb*.<sup>24</sup>

Gerade diese stadtsystemisch wertvolle und hochsensible Zone wurde in Wien in den vergangenen drei Jahrzehnten zunehmend

<sup>24</sup> Der Begriff geht auf eine Vorgabe der Wiener Bauordnung aus dem Jahr 1829 zurück, welche für die Deckenkonstruktion über dem Erdgeschoß „der Feuersicherheit wegen“ – aber auch aus Gründen der statischen Festigkeit – ein Gewölbe vorschrieb. Obwohl in späteren Bauordnungen (1859 bzw. 1868) nur mehr „massive Decken“ gefordert wurden, konsolidierte sich das *Gwölb* im allgemeinen und fachspezifischen Sprachgebrauch als Begrifflichkeit für die dem Straßenraum unmittelbar zugewandten Räume (Psenner 2019, 70 und vgl. auch Psenner 2018a, 67). Nach hinten schlossen diese Gassenlokale zuweilen an Magazine an, außerdem verfügten sie zumeist über eine Herdstelle, sodass sie als Minimal-einheit für Wohnen und Arbeiten dienten – und sich also solche bisweilen bis in die heutigen Tage gehalten haben.



Abb. 6 Portale, Holz-Glas-Konstruktionen, die der eigentlichen Erdgeschossfassade vorgesetzt sind und den Austausch zwischen innen und außen in Szene setzen © Psenner 2020

zu privaten (Klein)Garagen oder Lagerräumen umgestaltet. Damit wurde sie einer halböffentlichen, die städtischen Sphären *vermischenden* Nutzungsmöglichkeit entzogen. Zudem wurde damit auch wesentlich in die Fassadengestaltung eingegriffen, die Fassaden wurden geschlossen und ihre Permeabilität unterbunden. Diese Veränderungen geben Hinweise auf mögliche Ursachen für den Verlust von Mischungsdispositionen für das Wiener Stadtparterre. (Für die ausführliche Diskussion dieser Thematik verweise ich an dieser Stelle auf eine Reihe älterer Texte hierzu: Psenner 2005; 2014a; 2014b; 2017.)

25 „Ebenerd“ ist neben „Parterre“ die gängigste Bezeichnung für das Erdgeschoß, welche wir in frühgründerzeitlichen Einreichplänen finden.

Es steht außer Zweifel, dass das *Ebenerd*<sup>25</sup> städtischer Gebäude eine Sonderfunktion zu erfüllen hat: „Es bildet das Hinterland zum öffentlichen Raum. Im besten Fall versorgt und nährt es das Geschehen in der Straße und auf den Plätzen vor dem Haus und trägt damit essenziell zur Kommunikation und zum Austausch in der Stadt“ (Psenner 2019, 70) und damit auch zur urbanen Mischung bei.



Abb. 7 Das Verweben von Gebäude und Stadtraum  
© Psenner 2017

## Das Wiener Stadthaus: nutzungsoffene Architektur als baulich-struktureller Grundstein zu urbaner Mischung

In ihrer virulenten Kritik am Zinshaus lagen Eitelberger / Ferstel mit Sicherheit dort falsch, wo sie sich zur Zweckmäßigkeit des Gebäudetyps äußern:

*Denn das wäre ein ganz falsches Princip, Gebäude schablonenartig so zu bauen, daß sie heute diesen und morgen jenen Zwecken dienen [...]. Eine solche Architektur, wo sie vorkömmt, ist entweder die Folge eines künstlerischen Unverstandes, oder einer Nothlage. Das gesunde Princip im Bauen verlangt, daß dem Zwecke des Gebäudes vollkommen entsprechend gebaut, daß also die Räumlichkeiten nach dem Maße des Bedürfnisses angelegt und eingetheilt werden. Diese Frage der Zweckmäßigkeit ist in unseren Tagen unabhängig von der Frage des Styles. (Eitelberger / Ferstel 1860, 12)*

Denn gerade in dieser „Unzweckmäßigkeit“, die wir heute mit dem in der Architektur positiv konnotierten Begriff *Nutzungsoffenheit* umschreiben, liegt eine der größten Qualitäten der besprochenen gründerzeitlichen Strukturen: Von Beginn an waren diese Gebäude nicht als Wohnbauten im heutigen Sinne konzipiert, vielmehr

26 Es handelt sich hier auch nicht um einfache Wohnregelschöpfung, die fein säuberlich getrennt über einem ebenerdigen Geschäftsgeschoß liegen, so wie Howard Davis dies in seinem Buch „Living over the store“ (Davis 2012) für Städte wie London, Paris, NYC, Bangkok, Shanghai etc. beschreibt. Die Thematik des Stadthauses wurde in den vergangenen Jahren immer wieder aufgegriffen und sowohl im akademischen Bereich diskutiert als auch in der Architektur mit mehr oder weniger Erfolg in Realisierung gebracht (z. B. „Solids“ in Amsterdam von Tony Fretton Architects 2011; Lot 4.2 in Clichy-Batignolles, Paris, von LAN Architecture 2015; „Das neue Stadthaus“ in Wien von der Projektgemeinschaft raith nonconform architecture vor ort 2017).

27 Die zuvor im Text angebrachte Kritik an der Nutzungsausdünnung und -banalisierung bezieht sich explizit auf das Erdgeschoß. Obwohl in den vergangenen Jahrzehnten auch in den oberen Regelgeschossen eine bestimmte Nutzungsneuvellierung Einzug hielt – schon allein durch die Zusammenlegungen vieler Kleinwohnungen und Garconnieren –, lässt sich hier noch immer eine grundsätzliche Disposition zur Mischung feststellen; umso mehr, wenn wir diese Gebäudetypen in Relation zu monofunktionalen Wohn- oder Bürobauten der Nachkriegszeit setzen.

nahmen sie stets auch weitere urbane Lebensfunktionen wie Arbeit, Freizeit, sozialen Austausch und Versorgung auf. Es sind wahre Stadthäuser<sup>26</sup>, die aufgrund ihrer Misch-Konzeption ein grundsätzliches Potenzial bergen, um urbane Milieus zu generieren. Bis heute fassen sie in ihrer Ganzheit gleichermaßen Wohnungen, Hotels, Büros, Geschäfte, Praxen, Kaffeehäuser, Gastwirtschaften, Kindergärten, Kinos, Bethäuser, Yogaschulen und Fitnesscenter. Selbst mehrgeschoßige Boulder- und Kletterhallen finden sich dort.<sup>27</sup>

Im Gegenzug zu monofunktionalen Gebäuden, welche bekanntermaßen über ihre Nutzungsspezialisierung nur sehr geringe raumzeitliche Nutzungsintensitäten zulassen, ermöglicht das historische Wiener Stadthaus, und hier im Besonderen das bürgerliche Zinshaus, neben dem Nutzungsmix durch die oben beschriebene Anlage von Groß- und Klein(st)wohnungen auch verschiedene Formen des Zusammenlebens (Einpersonenhaushalte, Lebensgemeinschaften, Alleinerzieher\*innen, Klein-, Groß- und Patchworkfamilien) und ein Nebeneinander verschiedener Einkommens- oder Bildungsschichten.

So war die Errichtung von weitgehend nutzungs-offenen Gebäuden, deren programmatische Konzeption eigentlich spekulativen und gewinnorientierten kapitalistischen Ideen folgte, wohl „versehentlich“ resilient und aufgrund der Nutzungsreserven, die sie bereithalten, in vielfacher Hinsicht zukunftsweisend. Denn ihre formal nicht spezialisierte, nutzungsneutrale Anlage führte dazu, dass die Gebäude sich seit ihrer Errichtung vor 150 Jahren bewähren, nicht zuletzt, weil sie an sich fortwährend ändernde Anforderungen angepasst werden können (vgl. Psenner 2012, 471–472).

Grundvoraussetzung für diese Form der Multicodierung sind ein *flexibles Raummodell* und *angemessene Deckenhöhen*. Bei der Zusammenlegung kleinerer Einheiten zu einem großen Raum sorgen



Abb. 8 Gründerzeitliches Stadthaus mit Kino-Nutzung  
© Psenner 2019

großzügige Raumhöhen für ausgeglichene Proportionen. Darüber hinaus bilden die speziellen Geschoßdimensionen den strukturellen Rahmen für „großartige, herrschaftliche“ Fassaden und sind damit wesentlich für die Imagebildung zuständig – nicht nur für die einzelne Immobilie, die sich derart bestens für Repräsentationszwecke eignet<sup>28</sup>, sondern für die gesamte Stadt. Die modulare und kleinteilige Struktur fasst also großzügige und repräsentative Büros ebenso problemlos wie kleine, vielseitige Räumlichkeiten und stellt damit eine für die Stadtstruktur besonders vorteilhafte Nutzungsadaptibilität sicher (vgl. dazu auch: Psenner 2011b; 2012a; 2014a).

**28** Das Vorhandensein von Rechtsanwaltskanzleien und Steuerberatungsbüros ist z. B. ein besonders auffälliger Anzeiger für Repräsentationsarchitekturen, da beide in dieser Hinsicht besonders hohe Ansprüche stellen.

Das Wiener Gründerzeithaus stellt also tatsächlich das von Raith beschriebene Regalsystem dar, das nach Belieben gefüllt und immer wieder umarrangiert werden kann; das also quasi als „Halbfabrikat“ dem Erfindergeist und „Organisationstalenten“ der zukünftigen Benutzer\*innen anvertraut wurde und wird (vgl. Raith 2000, 201).

Aldo Rossis Aussage bezüglich der Trennung von Wohnen und Arbeiten, die er mit dem Verlust der mittelalterlichen Stadt initiiert und mit dem Industrialisierungszeitalter und dem architektonischen Schaffen des 19. Jahrhunderts vollendet sah (Rossi [1966]

2018, 206–207), gilt somit nicht für das gründerzeitliche Wien. Denn das Wiener Stadthaus, und zwar der Typus serielles Arbeiterzinshaus, aber noch mehr der Typus bürgerliches Zinshaus, weist weder eine architektonische noch eine städtebauliche Nutzungsspezifizierung auf und bietet in seiner räumlichen Strukturierung vielmehr eine bis heute wirksame, nicht an spezielle Funktionen gebundene Nutzungsoffenheit. Es ist durchaus faszinierend, dass in Wien in einer Zeit der Industrialisierung, der Spezialisierung – zumindest was die bauliche Stadtfortschreibung betrifft – offensichtlich gegen den Strom der Zeit und des vermeintlichen Fortschritts agiert wurde.

### **Kompaktheit – ein weiterer stadtstruktureller Grundstein zur urbanen Mischung**

**29** 1840 zählte die Stadt 440.000 Einwohner\*innen, bis zum Jahr 1910 stieg die Bevölkerung auf über 2,2 Mio. Einwohner\*innen an. In sieben Jahrzehnten (1840–1910) wuchs die Stadt um 1,8 Mio. Personen an. Rein rechnerisch – es gibt nur wenige genaue Zahlen – ergibt dies einen jährlichen Anstieg von ca. 25.000 Personen.

Neben der Mischungsdisposition, welche durch die speziellen Architekturen gegeben ist, ist eine gewisse Kompaktheit von Vorteil, wenn es darum geht, ein Stück gemischte Stadt einzurichten. Wiens städtebauliche Grundstruktur rekurriert auf eine Zeit, in der es galt, auf eine noch nie dagewesene Bevölkerungsexplosion<sup>29</sup> zu reagieren und genügend Wohn- und Lebensraum für die Massen bereitzustellen. Die dabei entwickelte Rastertextur zeichnete nicht nur die Struktur für die damalige Situation, sondern auch für alle weiteren Entwicklungen der konsolidierten Kernstadt bis herauf in die heutige Zeit vor.

**30** Gemeint sind hier die große Donauregulierung (abgeschlossen 1875), die diversen Kanalisierungsmaßnahmen der vielen Wienerwald-Bäche und die großflächige Anhebung des Gesamtniveaus gewässernaher Areale in den sog. „Inundationsgebieten“, also vornehmlich in den Bezirken 2, 3, 9, 19 und 20.

Die einerseits hügelige (Ausläufer der Voralpen im Westen) und andererseits sumpfige (Marschland der Donauauen im Nordosten) Urlandschaft, in die Wien bis zur zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eingezwängt lag, eignete sich nicht für eine großflächige, rationale Bebauung, wie sie zum Beispiel das zeitgleich expandierende Berlin erlebte. Vielmehr unterband das spezifische Geländerelief ein ungehindertes Stadtwachstum und führte zu einer konzentrierteren Innenentwicklung. Das proaktive Modellieren der Topo- und Hydrografie<sup>30</sup>, welches darauf abzielte, neuen Ent-

wicklungsraum zu schaffen und vor allem die Donauauen und die Abhänge des Wienerwalds zu erschließen, sollte erst zeitverzögert einsetzen (Psenner 2023, Psenner 2018b).

Aus diesem Umstand rührt der Fakt, dass Wiens Gassenprofile in Relation zu anderen europäischen Straßenräumen des 19. Jahrhunderts schmal und eng sind und dass ihre Bebauung verhältnismäßig hoch ist. Ebenso sind die Innenhöfe durchwegs klein dimensioniert. Kurz: Wien weist eine hochverdichtete Bebauungsstruktur auf.

Nun verfügt eine kompakte Stadtstruktur der inneren Logik folgend über ein sehr begrenztes Maß an öffentlichen Freiräumen, die umso heißer umkämpft sind, wenn sie prozentuell *vornehmlich einer Nutzer\*innengruppe*, nämlich dem motorisierten Individualverkehr, zuerkannt werden, so wie dies in den vergangenen Jahrzehnten praktiziert wurde. Doch bedeutet Kompaktheit im Städtebau, sofern sie mit einem gewissen Maß an urbaner Mischung überlagert wird, zugleich auch potenziell kürzere Wege. Darin liegt eine konsistente und belastbare städtebauliche Qualität, die ganz aktuell mit dem städtebaulichen Leitbild der „15-Minuten-Stadt“ umschrieben wird.

## **Conclusio**

Im untersuchten Raum wurde Mischungsdisposition im historischen Kontext unter anderem über folgende Faktoren geschaffen bzw. unterstützt: stadtstrukturelle Kompaktheit, nutzungsoffene veränderbare Architekturen (Stadthaus) und vielseitig bespielbare Erdgeschoße, welche über permeable Erdgeschoßfassaden in direkter Verbindung zum öffentlichen Raum stehen – also Parameter, die über entsprechende Architekturen und über den Städtebau bereitgestellt werden können.

Weitere, hier nur am Rande erwähnte, jedoch nicht minder wichtige Aspekte betreffen die *Bespielung* der vorgefundenen gebauten Strukturen. Diese stehen in Abhängigkeit zu den kulturellen, sozialen, ökonomischen und legistischen Regeln, auf welche sich die sie belebende Gesellschaft jeweils einigt. Um diese Faktoren in aller Kürze auf einen kleinen Absatz herunterzubrechen: Es geht einerseits um den Exodus von Handwerk und Manufaktur aus innerstädtischen Lagen und das Automobil als raum- und funktionsdominantes Fortbewegungs- und Transportmittel. Die Erdgeschoß-Leerstands- und -Unternutzungsproblematik als eine die Wiener Bestandsstadt dominierende Form der Entmischung gilt es aber jedenfalls auch aus einer wirtschaftspolitischen Perspektive heraus zu analysieren und dabei folgende Themen zu berücksichtigen: die generelle Krise des Einzelhandels, die Verlagerung des Handels auf Einkaufszentren in Stadtrandlage bzw. auf Online-Unternehmen, Konsument\*innenverhalten, aber genauso die aktuelle Form der Immobilienwirtschaft, Vermietungsstrukturen, Mietrecht und letztendlich natürlich die Globalisierung und unser Wirtschaftssystem, das in erster Linie auf Wachstum, d. h. auf Produktions- und Umsatzsteigerung aufbaut.

Ein weiterer Faktor, der in der vorliegenden Abhandlung nicht besprochen werden konnte, ist die Nutzbarkeit von öffentlichem Raum, denn wie die Abbildung 2 zeigt, war Straßenraum um 1910 noch größtenteils frei von dort abgestelltem privatem Gut (nächtliches Parkieren von Fuhrwerken war strengstens verboten und wurde mit bis zu zwei Wochen Haft bestraft) und bot auf diese Weise sowohl Anrainer\*innen als auch Straßennutzer\*innen einen relativ frei nutzbaren öffentlichen Raum. Die Verfügbarkeit stellt einen höchst relevanten, die Qualität von öffentlichem Raum maßgeblich bestimmenden Faktor dar, der heute einzig über die Gesetzgebung – im Falle Wiens über die Straßenverkehrsordnung StVO – geregelt wird. Doch, wie die systemische Sichtweise der Stadtparterre-Perspektive zu erklären sucht, stellt der Gassenraum keinen

für sich abgeschlossenen Bereich dar, auch wenn dies die Art und Weise, wie Straßenraum auf Stadtverwaltungsebene verhandelt wird, meinen lassen möchte. Vielmehr ist er Teil des gesamtheitlichen Stadtparterres und steht damit in Interrelation zu den angrenzenden Zonen. Kurz: Ob sich städtische Areale zur Mischung eignen, hängt auch von der nutzungsrelevanten Konstitution des Straßenraums ab. Diesem systemischen Betrachtungskonzept ist das 2023 erschienene Buch „Stadtparterre. Straße, Hof, Erdgeschoss und deren Übergänge“ gewidmet.

Die angesprochenen Überlegungen stellen nicht die Antwort auf die Frage nach der richtigen urbanen Mixtur dar, sie sollen aber unsere Sichtweise bereichern und letzten Endes mit dem Erkennen der besonderen Qualitäten des Wiener Zinshauses, insbesondere des Typus bürgerliches Zinshaus eine Handhabe bereitstellen, welche uns dem Erreichen des aktuellen Credos der gemischten Stadt als einer Form der regenerativen, resilienten, zirkulären und inklusiven Stadt näherbringen kann.

Denn in der Städtebaupraxis geht es darum, Räume zu schaffen, die grundsätzlich zugänglich und aneignungsfähig sind; folglich gilt es, im Maßstab der Objektarchitektur Häuser bereitzustellen, die Nutzungsmix grundsätzlich möglich machen, und diese in ein Umfeld zu setzen, welches das Mischen weiter befördert.

## QUELLEN

- Abel, Lothar (1894). *Das gesunde, behagliche und billige Wohnen*. Wien, Pest, Leipzig: A. Hartleben.
- Bobek, Hans; Lichtenberger, Elisabeth (Hrsg.) (1978 [1966]). *Wien: bauliche Gestalt und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts*. Wien: Schriften der Kommission für Raumforschung, ÖAW.
- Davis, Howard (2012). *Living Over the Store: Architecture and Urban Life*. London, New York: Routledge.
- Eitelberger Ritter von; Ferstel, Heinrich (1860). *Das bürgerliche Wohnhaus und das Wiener Zinshaus. Ein Vorschlag aus Anlaß der Erweiterung der innern Stadt Wien's*. Wien: Gerold.
- Garzon-Lapierre, Matthias (2020). *Blocksanierung Neu. Entwicklungen und Perspektiven eines Instruments der sanften Stadterneuerung in Wien*. Wien: Diplomarbeit am FoB Städtebau, TU Wien.
- Geist, Johann Friedrich; Kürvers, Klaus (1984). *Das Berliner Mietshaus 1862–1945*, Bd. 2. München: Prestel.
- Getzner, Michael (Hrsg.) (2018). *Der öffentliche Sektor – The Public Sector 2018(1). Assessing the Spatial and Policy contribution of Economic (e)valuation*. Vol. 44(1). <https://doi.org/10.34749/oes.2018.2690>
- Häußermann, Hartmut (2001). *Die europäische Stadt*. *Leviathan* 29(2), 237–55. <https://doi.org/10.1007/s11578-001-0015-9>
- Hirschfeld, Ludwig (2020 [1927]). *Wien. Was nicht im Baedeker steht*. Wien: Milena.
- Hösl, Wolfgang; Pirhofer, Gottfried (1988). *Wohnen in Wien: 1848–1938; Studien zur Konsolidation des Massenwohnens*. In: *Forschungen und Beiträge zur Wiener Stadtgeschichte*, Bd. 19. Wien: Deuticke.
- Kodydek, Klaus; Psenner, Angelika (2023). *Stadtparterre Berlin*. In: Psenner (2023). *Stadtparterre*. Berlin: Jovis, 174–191.
- Lützenau, Edler von, Alois (1846). *Handbuch der Gesetze und Verordnungen, welche sich auf den zweiten Theil des Strafgesetzbuches über schwere Polizei-Uebertretungen beziehen*. Wien: C. Ueberreuter.
- Nußbaumer, Martina; Pichler, Klaus, Wien Museum (Hrsg.) (2019). *Wo die Dinge wohnen. Das Phänomen Selbststorage*. Zürich: Park Books.
- Offerdinger, Dieter; Schultmeyer, Helmut (1975). *Grundrisstypologie der gründerzeitlichen Wohnbauten in Wien. Studie i. A. der Stadt Wien*. Vienna: Koordinationsbüro der Magistratsdirektion der Stadt Wien.
- Psenner, Angelika (2005). *Parterre. Wechselwirkung zwischen Erdgeschoss und Strafenraum in Wien*. *derive* 18, 8–11.
- Psenner, Angelika (2014a). *Don't Even Think of Parking Here. Wiener Straßenraum: Verhandlung von Nutzungsrechten und Nutzungsansprüchen*. In: Ingo H. Warnke, Beatrix Busse (Hrsg.). *Place-Making in urbanen Diskursen – Interdisziplinäre Beiträge zur Stadtforschung (Diskursmuster, Bd. 7)*, Berlin, Boston, München: De Gruyter, 121–147.
- Psenner, Angelika (2014b). *Das Wiener Gründerzeit-Parterre – eine analytische Bestandsaufnahme. Pilotstudie (Final Report of the Study, financed by the Austrian Economic Chambers WKO and the City of Wien Hochschuljubiläumstiftung)*, Wien: Dept. of Urban Design. [http://publik.tuwien.ac.at/files/PubDat\\_240533.pdf](http://publik.tuwien.ac.at/files/PubDat_240533.pdf) (10.01.2021)
- Psenner, Angelika (2017). *Funktionen des „Ebenerds“ – StadtParterre reloaded*. In: *Österreichische Gesellschaft für Architektur ÖGFA (Hrsg.). Umbau. Theorien zum Bauen im Bestand*, Bd. 29. Basel: Birkhäuser, 70–83.

- Psenner, Angelika (2018a). The Viennese „Gewölb“: a highly decisive factor for the functioning of public space. In: Michael Getzner (Hrsg.). *Der öffentliche Sektor – The Public Sector 2018(1). Assessing the Spatial and Policy contribution of Economic (e)valuation*. Vol. 44(1), 35–45. <https://doi.org/10.34749/oes.2018.2690>
- Psenner, Angelika (2018b). „Wiener Null“ – Levelling the City of Vienna. In: Rob Atkinson (Hrsg.). *Urban Research & Practice, Journal of the European Urban Research Association EURA*, 131–156. [doi.org/10.1080/17535069.2018.1510025](https://doi.org/10.1080/17535069.2018.1510025)
- Psenner, Angelika (2019). Wenn der Laden zum Lager wird: Kritische Anmerkungen zum Boom von Selfstorages im urbanen Erdgeschoss. In: Martina Nußbaumer, Klaus Pichler, Wien Museum (Hrsg.). *Wo die Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage*. Zürich: Park Books, 68–73.
- Psenner, Angelika (2023). *Stadtparterre. Straße, Hof, Erdgeschoss und deren Übergänge*. Berlin: Jovis.
- Puscher, Gregor; Demcisin, Christiane; Titz, Thomas et al. (Hrsg.) (2018). *Masterplan Gründerzeit: Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt*. Magistrat der Stadt Wien, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung.
- Raith, Erich (2000). *Stadtmorphologie. Annäherung, Umsetzung, Aussichten*. Wien: Springer.
- Ribbid, Theodor (1913). *Wie schätze ich selbst ein jedes Zinshaus ab*. Prag: Koppe-Bellmann.
- Siebel, Walter (2004). *Die Europäische Stadt*. Frankfurt a. M.: Suhrkamp.
- Stübben, Josef (1890). *Der Städtebau. Handbuch der Architektur. Unter Mitwirkung von Fachgenossen. Vierter Theil: Entwerfen, Anlage und Einrichtung der Gebäude; 9. Halb-Band: Der Städtebau von J. Stübben*. Darmstadt: Arnold Bergsträsser. Im Reprint von 1980. Braunschweig, Wiesbaden: Vieweg & Sohn.
- Wantra, Wilhelm (1953). *Das Wiener Zinshaus: Eine entwicklungsgeschichtliche Studie, mit ausschließlicher Berücksichtigung der zweckbaulichen Formen*. Dissertation an der TU Wien.
- Warnke, Ingo H.; Busse, Beatrix (Hrsg.) (2014). *Place-Making in urbanen Diskursen – Interdisziplinäre Beiträge zur Stadtforschung (Diskursmuster, Bd. 7)*. Berlin, Boston, München: De Gruyter.
- URL 1: *StadtParterre Wien, FWF*: [http://www.städtebau.at/forschung/projekte\\_plattformen/stadtparterre-wien-fwf/](http://www.städtebau.at/forschung/projekte_plattformen/stadtparterre-wien-fwf/)
- URL 2: *Street-Level Environment, Vienna*: [http://www.städtebau.at/wp-content/uploads/2020/08/FWF-Final-Project-Report\\_Psenner\\_V475-G27.pdf](http://www.städtebau.at/wp-content/uploads/2020/08/FWF-Final-Project-Report_Psenner_V475-G27.pdf)