



Elisabeth Lichtenberger 1984 Intern.Geographenkongress Wien Exkursion © (Wikimedia Commons)

RE-MAPPING THE HISTORICAL CITY EINE HOMMAGE ZUM 100. GEBURTSTAG VON ELISABETH LICHTENBERGER

VIKTÓRIA ÉVA LÉLEK & SANDRA GUINAND (ISR)

Elisabeth Lichtenberger (1925-2017) war eine österreichische Geografin, deren akademische und institutionelle Beiträge die Stadt- und Regionalforschung maßgeblich geprägt haben. Nach ihrer Promotion in Geographie und Geologie im Jahr 1949 verfolgte sie einen multidisziplinären akademischen Weg, der Geographie mit Geologie, Biologie, Geschichte und Philosophie verband. Ihre Arbeit zeichnete sich durch einen interdisziplinären und theoretisch fundierten Ansatz aus, der Elemente der Naturwissenschaften, der analytischen Philosophie und der kritischen Gesellschaftstheorie einbezog und zu einem gemischten Methodenansatz führte. Ihre Leitung des Instituts für Stadt- und Regionalforschung an der ÖAW (1988-1992) erstreckte sich auf die Koordination großer Forschungsinitiativen mit politischer Relevanz, wie z.B. Studien über Stadtverfall und Stadterneuerung in Wien, Bratislava und Budapest. Im Rahmen des laufenden Forschungsprojekts TransHerit haben wir Lichtenbergers Methode zur Kartierung der Gründerzeitstadt Wien und Budapest in Zusammenarbeit mit Studierenden weiterentwickelt. Mit diesem Bulletin möchten wir einige vorläufige Ergebnisse präsentieren und gleichzeitig Lichtenbergers wichtigen Beitrag zur Kartierung dieser beiden Städte würdigen.

KEYPOINTS

- In dem Forschungsprojekt (1990) Stadtverfall und Stadterneuerung (Wien), stellte Lichtenberger folgende Fragen: Welche hausspezifischen Merkmale tragen dazu bei, dass Häuser eher verfallen, in einem guten Zustand bleiben oder renoviert werden? Auf diese Studie folgten weitere Studien über Bratislava (1991) und Budapest (1993).
- Lichtenberger definierte den „gründerzeitlichen Stadtraum“ in Wien. Um alle Gebäude im Untersuchungsgebiet zu erfassen, definierte sie 3 Kategorien und 11 Unterkategorien. Die Ergebnisse wurden im Rahmen des Projekts Urban Geodata am Institut für Stadt- und Regionalforschung im Jahr 2020 digitalisiert.
- Das vom FWF geförderte Forschungsprojekt TransHerit soll Aufschluss darüber geben, wie sich wohnungspolitische Maßnahmen und Interventionen von Bauträgern auf die materiellen und immateriellen Dimensionen des Gründerzeitwohnungsbestands in Wien und Budapest auswirken. Im Rahmen dieses Projekts haben wir den Zustand der Gebäude in den ausgewählten Untersuchungsgebieten kartiert.

HINTERGRUND

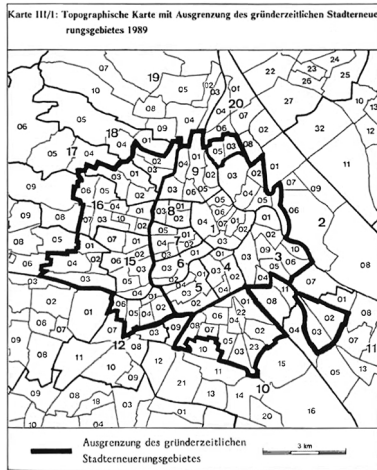


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, Lichtenberger, 1990

Im Rahmen des Forschungsprojekts *Stadtverfall und Stadterneuerung*, 1990 verwendete Lichtenberger zur Bestimmung der Untersuchungsgebiete in Wien die Einheit der Zählbezirke und definierte den „gründerzeitlichen Stadtraum“ in Wien auf der Grundlage des Stadatlases von Wien 1955-1960. Es wurden 3 Kategorien und 11 Unterkategorien definiert, um Zeichen des Stadtverfalls und der Stadterneuerung zu erfassen. Die Gebäude des ausgewählten Gebiets wurden im Zeitraum zwischen 1986 und 1989 kartiert. Bei ihrer Untersuchung wurden folgende Fragen gestellt: Welche hausspezifischen Merkmale tragen dazu bei, dass Häuser eher verfallen, in gutem Zustand bleiben oder renoviert werden? Als Ergebnis der Analyse waren etwa ein Viertel aller im „gründerzeitlichen Stadtraum“ ermittelten Gebäude zum Zeitpunkt des Forschungsprojekts in der einen oder anderen Form von städtebaulichem Verfall betroffen. Lichtenberger und ihr Team stellten erhebliche Unterschiede im Ausmaß des Stadtverfalls und der Stadterneuerung zwischen den inneren und äußeren Bezirken fest. Sie beobachteten einen höheren Anteil von Häusern in schlechtem Zustand in den äußeren Bezirken. Eine höhere Anzahl von Neubauten in den äußeren Bezirken und mehr vollständige Renovierungen in den äußeren Bezirken. Allerdings wurden sowohl in den inneren als auch in den äußeren Bezirken ähnliche Anteile an Leerständen und Verfallserscheinungen festgestellt. Eine Erklärung, die Lichtenberger anführte war, dass das Mietrechtsgesetz (MRG), das eine Höchstgrenze für die Mietpreise festlegte, zu geringen Mieteinnahmen und damit zu geringen Investitionsmöglichkeiten für Mietshausesitzer führte. Die Investitionsbereitschaft fehlte aufgrund der geringen Möglichkeiten, einen höheren Ertrag zu erzielen. Als Übergang zwischen den beiden Eigentumsformen Zinshaus (Mietwohnungen) oder parafizierte Häuser (Eigentumswohnungen) ist es in jüngster Zeit üblich geworden, dass Hauseigentümer einen Teil ihrer bisherigen Mietwohnungen als Eigentumswohnungen verkaufen. Zum Zeitpunkt der Untersuchung waren in den inneren Bezirken 29,1% der Gebäude im Besitz von mehreren Eigentümern und damit mehr als in den äußeren Bezirken mit 25,9%. Der Anteil der Gebäude, die im Eigentum eines einzelnen Eigentümers standen, lag sowohl in den inneren als auch in den äußeren Bezirken bei etwa 1/3. Was den baulichen Zustand betrifft, so waren Gebäude mit mehreren Eigentümern im Allgemeinen in einem besseren Zustand als solche mit einem einzelnen Eigentümer.

Gebiete mit einem hohen Anteil an Einzelhausbesitzern von Mietshäusern waren durch überdurchschnittliche Verfallsraten gekennzeichnet. Diese Gebiete wurden als Zielgebiete der Stadterneuerung ausgewiesen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden sollten. Die Studie stellte fest, dass die Anzahl der Geschoße keinen Einfluss auf den Zustand der Gebäude hatte, obwohl der Anteil der zwei- bis dreigeschoßigen Gebäude, die abbruchreif waren oder einen hohen Leerstand aufwiesen, hoch war. Lichtenberger kritisierte frühere Studien, die nur eine zweidimensionale Betrachtung der untersuchten und kartierten Gebäude berücksichtigten, und fügte daher die dritte Dimension hinzu. Es wurden nicht nur die Gebäudehöhen, sondern auch in einer zusätzlichen, speziellen Nutzerbefragung die Blight-Phänomene (Leerstand) vertikal analysiert. Da die unteren Bevölkerungsschichten das Erdgeschoß als Wohnungen nutzten, waren Tendenzen zur vertikalen Segregation zu beobachten. Höhere Bevölkerungsschichten bauten Dachböden zu Lofts in attraktiven Lagen der Innenstädte aus. Vor dem Einbau von Aufzügen nahmen Raumhöhe, Wohnungsgröße und sozialer Status der Bewohner in den oberen Etagen ab. Später, nach dem Einbau von Aufzügen, fand der umgekehrte Prozess statt, da der Zugang angeglichen wurde. Das Erdgeschoß hatte ein schlechtes Image als Wohnstandort, und Erdgeschoßwohnungen waren häufig mit Blight-Phänomenen konfrontiert. Laut Lichtenberger blieb dies ein Problem, das durch das Programm der sanften Stadterneuerung nicht gelöst wurde. Die Studie von Lichtenberger zeigte, dass soziale Wohnbauprojekte an der Peripherie die Beschleunigung der Suburbanisierung in Wien verhinderten, während im Gegensatz zur Gentrifizierung eine sozial sensible, sanfte Stadterneuerungspolitik in historischen Gebieten durchgeführt wurde. Sie förderte zwar die Sanierung historischer Gebäude, trug aber nicht dazu bei, das Blight-Phänomen in Erdgeschoßwohnungen zu lösen.

MATERIELLE UND IMMATERIELLE TRANSFORMATION DES HISTORISCHEN GEBÄUDEBESTANDES

Das Forschungsprojekts TransHerit analysiert die materielle und immaterielle Transformation des historischen Gebäudebestands in Wien und Budapest durch Maßnahmen der öffentlichen Gesetzgebung und der Bauträger. Als Teil des Forschungsdesigns über die materielle Dimension haben wir mit dem Institut für Städtebau und Landschaftsarchitektur der TU Wien im Rahmen einer Lehrveranstaltung das Gebäudealter, den Zustand der Gebäude, die Anzahl der Geschoße, die Gebäudetypologie, die Nutzung des Erdgeschoßes und die Gebäudenutzung auf Parzellenebene erhoben. Wir haben die Daten in ausgewählten Gebieten im 15. und im 10. Wiener Gemeindebezirk gesammelt. Beide Fallstudiengebiete liegen außerhalb von Denkmalschutzgebieten (UNESCO, Schutzzonen) und weisen einen hohen Anteil an gründerzeitlichem Zinshausbestand auf. Diese Gebiete bieten viele Beispiele für Arbeiterwohnungen, in denen ursprünglich ein hoher Prozentsatz an Substandard-Wohnungen gebaut wurde, die im 20. Jahrhundert langsam durch Programme und Anreize der sanften Stadt-

Kategorie Lichtenberger	Unterkategorie Lichtenberger	Kategorie neu	Unterkategorie neu
A Kategorien des Verfallsyndroms	0 Parzelle frei	A Stadtverfall	0 Parzelle frei
	1 Objekt abbruchreif		1 Gebäude (Fassade) in schlechtem Zustand
	2 Objekt teilweise leer (50-100% leerstehend)		2 Veraltete Fassade (altes Dach), Entfernung von dekorativen Elementen
	3 Objekt mäßig leerstehend (halbes Geschoß - 50%)		3 Veraltete Fassade (altes Dach), keine Entfernung von dekorativen Elementen
B Kategorien von Altbauten	4 Fassadenzustand schlecht, ohne sichtbare Leerstehung	B Stadtrehabilitation	4 Niedrige Gebäude in schlechtem Zustand
	5 Mischfunktion, mind. ein Geschoß betriebliche Nutzung		5 Sanierte Fassade (neues Dach), Entfernung von dekorativen Elementen
	6 Vorwiegend Wohnfunktion		6 Sanierte Fassade (neues Dach), keine Entfernung von dekorativen Elementen
	7 Erneuerter Altbau, Totalsanierung Fassade		7 Sanierte Fassade (neues Dach), Dachgeschoßausbau
C Kategorien von Neubauten	8 Betriebsbauten	C Stadterneuerung	8 Niedrige Gebäude saniert
	9 Wohn- und Mischfunktion		9 Neubau (alle Funktionen) nach 1919 gebaut
	10 Betriebsobjekt		

Tabelle 1: Adaptierung der Kategorien durch TransHerit, 2024

erneuerung saniert wurden. In diesen Gebieten können wir Veränderungen des baulichen Zustands und die Anbringung neuer Elemente, wie z. B. einen Dachgeschoßausbau und manchmal die Entfernung, oder die Wiederherstellung von historischen Fassaden beobachten. Um aktuelle Prozesse zu berücksichtigen, die den Wandel des historischen Gebäudebestandes beeinflussen, wurden Lichtenbergers Kategorien an die aktuellen Trends angepasst.

Die Gebäude wurden von der Straße aus beobachtet und zwar den Leerstand im Erdgeschoß dokumentiert, aber die Dimensionen der leerstehenden Wohnungen nicht näher betrachtet, wofür Lichtenberger eine zusätzliche Nutzerbefragung durchgeführt hat. Leerstand wurde in unserem Fall nicht als Kategorie, sondern als zusätzliches Merkmal aufgenommen. Da TransHerit hauptsächlich historische Wohngebäude berücksichtigt, haben wir keine öffentlichen Gebäude kartiert. Wo wir jedoch einen Unterschied sahen und Lichtenberger nicht, war die Entfernung von dekorativen Elementen (Stuck) der Fassaden. Dies geschah aufgrund einiger gezielter Subventionen im 20. Jahrhundert. Wir kartierten auch den Dachgeschoßausbau, der in Wien zu einem weit verbreiteten Phänomen geworden ist. Schließlich haben wir anstelle von neuen Betriebsobjekten und Wohngebäuden, Neubauten im Allgemeinen betrachtet. Das Hauptaugenmerk dieser Kartierung lag darauf, die Transformationsprozesse zu verstehen, die unsere ausgewählten Fallstudienggebiete des Projekts TransHerit geprägt haben. Mit Hilfe von Lichtenbergers Arbeit konnten wir die Veränderungen des Gebäudebestands im 20. Jahrhundert verfolgen und einige davon mit den jüngsten Veränderungen der letzten 35 Jahre in Bezug auf die Gebäudeebene vergleichen. Die Ergebnisse der Lichtenberger-Studie wurden im Rahmen des Urban Geodata Projekts am ISR digitalisiert, wir verwendeten diesen Datensatz als eine der Ressourcen für unsere Analyse. Die Ergebnisse für Wien umfassen den baulichen Zustand von 28.384 Wohngebäuden aus den 1980er Jahren. Für unsere Gebäudeanalyse verwenden wir jedoch eine viel geringere

Anzahl, nämlich 310 Gebäude, die wir aber detaillierter analysiert haben. Wir maßen und berechneten weitere Attribute wie Grundstücksgröße, Hofgröße, Gebäudegrundfläche, Anteil der Grünflächen (versiegelt und unversiegelt) sowie die Bruttogeschossfläche und die Geschossflächenzahl der Gebäude. Mit Hilfe der Magistratsabteilungen 21 und 37 konnten wir auf Archivmaterial zugreifen, das wir digitalisiert haben. Auf diese Weise konnten wir Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, sowie bauliche Veränderungen an den Gebäuden beobachten. Für unsere Untersuchung wurden folgende Fragen gestellt: *Welche hausspezifischen Merkmale haben zur Transformation der Gebäude seit den 1990er Jahren beigetragen? Welche Arten von materiellen Veränderungen und Transformationen lassen sich in den Untersuchungsgebieten des 10. und des 15. Bezirks beobachten?* Zur Beantwortung der Forschungsfragen wurden die analysierten Gebäude mit Hilfe eines Online-Mapping-Tools kartiert. Es ermöglicht die Erstellung von Datenebenen und die Georeferenzierung von Fotos. Diese Methode ermöglichte es uns die räumliche Dimension zu analysieren, d.h. zu untersuchen, ob bestimmte Standorte bestimmte Gebäudeeigenschaften beeinflussen. Die ersten Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden vorgestellt.

ERGEBNISSE

Bei der Betrachtung der 310 Gebäude konnten wir 15 Gebäudetypologien feststellen, die auf der Kategorisierung auf der Website der Stadt Wien basieren, einschließlich leerer Grundstücke. Ein Großteil, nämlich 216 der Gebäude, befindet sich im 15. Bezirk, während 94 im 10. Bezirk liegen. Fast 60%, nämlich 178 der Gebäude, weisen keine dekorierte Fassade im Stil des Historismus auf, sondern eine einfache Fassade, die mit hoher Wahrscheinlichkeit das Ergebnis der Entfernung von dekorativen Elementen bei der Sanierung ist. 125 der Gebäude verfügen noch über eine Fassade mit Stuck. 17% der untersuchten Gebäude verfügen über einen Dachgeschoßausbau. Betrachtet man die Bauperiode der Gebäude (Tabelle 2), so zeigt sich, dass Gebäude, die vor 1919, also in der Gründerzeit oder davor errichtet wurden, mit durchschnittlich 75,5% am stärksten vertreten sind. Darüber hinaus haben wir bei unserer Analyse festgestellt, dass beim Vergleich der Hauptkategorien von Lichtenberger mit unseren Projektkategorien (siehe Tabelle 1) der höchste Prozentsatz an Veränderungen bei den vor 1919 errichteten Gebäuden zu verzeichnen ist. Die zusätzlichen Unterkategorien, die die Lichtenberger-Kategorisierung ergänzen, können wie folgt betrachtet werden. Zunächst ist eine signifikante Anzahl von Neubauten zu beobachten (21,9% der Gebäude in beiden Bezirken und

Bauperiode	10.	15.	Summe	Kategorie geändert	Kategorie gleich	Summe
Baulücke	5,3%	0,9%	2,3%	1,0%	1,3%	2,3%
- 1919	57,4%	83,3%	75,5%	48,4%	27,1%	75,5%
1920-1944	1,1%	0%	0,3%	0%	0,3%	0,3%
1945-1980	13,8%	10,2%	11,3%	1,9%	9,4%	11,3%
1981-	22,3%	5,6%	10,6%	4,2%	6,5%	10,6%
SUMME	100%	100%	100%	55,5%	44,5%	100,00%

Tabelle 2: Bauperiode und Transformation der untersuchten Gebäude

damit die größte Unterkategorie). Es folgen 14,8% sanier- te historische Fassaden sowie 14,5% Renovierungen mit Dachgeschoßausbau. Es ist jedoch eine beträchtliche An- zahl von 14,2% alter historischer Fassaden sowie 13,5% alter Fassaden zu beobachten, bei denen dekorative Ele- mente entfernt wurden. Dies ist das Ergebnis der staatlich geförderten Sanierungsprogramme, die im 20. Jahrhundert begannen und einen großen Einfluss auf das Erscheinungs- bild historischer Gebäude in Wien hatten (Knauer, 2022). Während einige der Unterkategorien unserer Analyse an- geben, ob die dekorativen Elemente der Fassade entfernt wurden oder nicht (Unterkategorien 2, 3, 5, 6), bedürfen andere einer weiteren Klärung (Unterkategorien 1, 4, 7, 8). Gebäude, die nach 1919 gebaut wurden, können offen- sichtlich vollständig als Gebäude ohne dekorative Elemen- te eingestuft werden (Unterkategorie 9), und leere Grund- stücke werden nicht berücksichtigt (Unterkategorie 0). Aus den Ergebnissen geht hervor, dass mehr Gebäude mit einem Dachgeschoß (57,8%) eine historische Fassade haben als solche ohne (42,2%). Allerdings gibt es weniger Gebäu- de mit historischer Fassade (41,2%) und mehr Gebäude, bei denen die historische Fassade entfernt wurde (58,8%). Daher können wir davon ausgehen, dass Bauherren, ob- wohl weniger zur Verfügung stehen, eher dazu neigen, Dachgeschoßausbauten an Gebäuden vorzunehmen, die die Ästhetik der historischen Stadt aufweisen. Dies weist auf die Kommodifizierung von Gründerzeitgebäuden hin (Guinand et. al., im Erscheinen).

Mit Hilfe von einem Online-Kartierungswerkzeug haben wir die Gebäude der Nachbarschafts- und Gebäudeanalyse kartiert. Diese Datenbank hat uns geholfen, Entwicklungsmuster im 10. und 15. Bezirk zu identifizieren. Dieser Teil unserer Forschung ist noch nicht abgeschlossen.

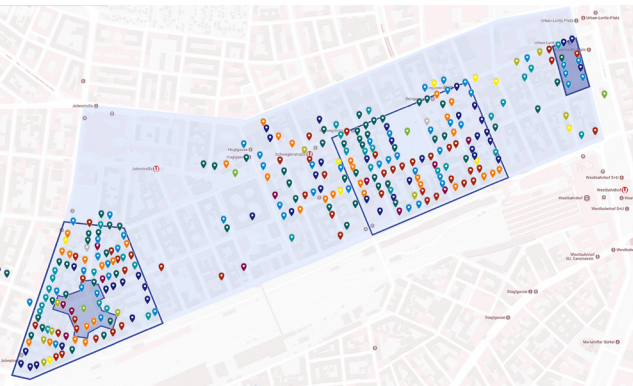


Abbildung 2: Kollaborative Kartierung im 15. Bezirk

Impressum: Medieninhaber: Österreichische Akademie der Wissenschaften, Dr. Ignaz Seipel-Platz 2, 1010 Wien. Herausgeber: Institut für Stadt- und Regionalforschung, Bäckerstraße 13, 1010 Wien | Erscheinungsweise: halbjährlich | Satz: Mag. Florian Partl, Grafik, Design: ÖAW, ISR Verwendbarkeit/Copyright: ISR

DOI 10.1553/isr-bulletin25-02

ZUR AKTUELLEN RELEVANZ VON LICHTENBERGERS STADTFORSCHUNG

In ihren Studien hat Elisabeth Lichtenberger neue Pers- pektiven dafür eröffnet, wie die Transformation der Archi- tektur und der Gesellschaft gemeinsam betrachtet werden können. Durch ihre multidisziplinäre Arbeit hat sie Metho- den entwickelt, die auf einer Synthese aus Architektur- und Stadtforschung, sowie Sozial- und Wirtschaftsgeographie beruhen. In Zeiten zunehmender Kommodifizierung des Wohnraums und verstärkter Eingriffe privater Entwick- ler gewinnt ihre Analyse unter Berücksichtigung der Dynami- ken des Immobilienmarktes immer mehr an Bedeutung. Wir können Dank der Arbeit von Lichtenberger eine dia- chrone Analyse auf Gebäudeebene durchführen, in der wir die Entwicklung der 1990er Jahre mit der heutigen Situa- tion vergleichen und über die Auswirkungen der sanften Stadterneuerung, sowie anderen öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen reflektieren. Die Verwendung in- dividueller Gebäudedaten erlaubt eine kontinuierliche Fortführung der Analyse. All diese Aspekte bestätigen die aktuelle Relevanz von Lichtenbergers Stadtforschung.

ECKDATEN

Projekt: <https://www.oeaw.ac.at/projects/transherit/> (2024-2027)
TransHerit. Towards a new heritage regime? Financialisation of the historic housing stock (Gründerzeit) in Vienna and Budapest

ZUM WEITERLESEN

Guinand, S. Lélek, V. É., Musil, R. (im Erscheinen): The de-commodification and re-commodification of Vienna's Gründerzeit historic housing stock. In: B. Knauer & L. Demeter Transforming cities. Planning and pre-serving in historic urban contexts. Vienna. TU Wien Academic Press.
Knauer, B. (2022): Gesunde Stadt. Die Assanierung der Stadt Wien (1934–1938). BIRKHÄUSER.
Lichtenberger, E. (1990): Stadtverfall und Stadterneuerung (Vol. 10). Verlag der Österreichischen Akademie der Wissen- schaften.

KONTAKT

DI Viktória Éva Lélek
T: +43 1 51581-3527
ViktoriaEva.Lelek@oeaw.ac.at
Dr. Sandra Guinand, MA
T: +43 1 51581-3542
sandra.guinand@oeaw.ac.at

FWF Austrian Science Fund
Project: P37102-G