

<b>Zeitschrift:</b>	Wohnen
<b>Herausgeber:</b>	Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
<b>Band:</b>	85 (2010)
<b>Heft:</b>	11
<b>Artikel:</b>	Casablanca an der Donau : die "Bremer Stadtmusikanten", ein Beispiel für innovativen Sozialwohnungsbau
<b>Autor:</b>	Grzonka, Patricia
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-170401">https://doi.org/10.5169/seals-170401</a>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 13.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Ein Blickfang ist die kristallin anmutende Strassenfassade.

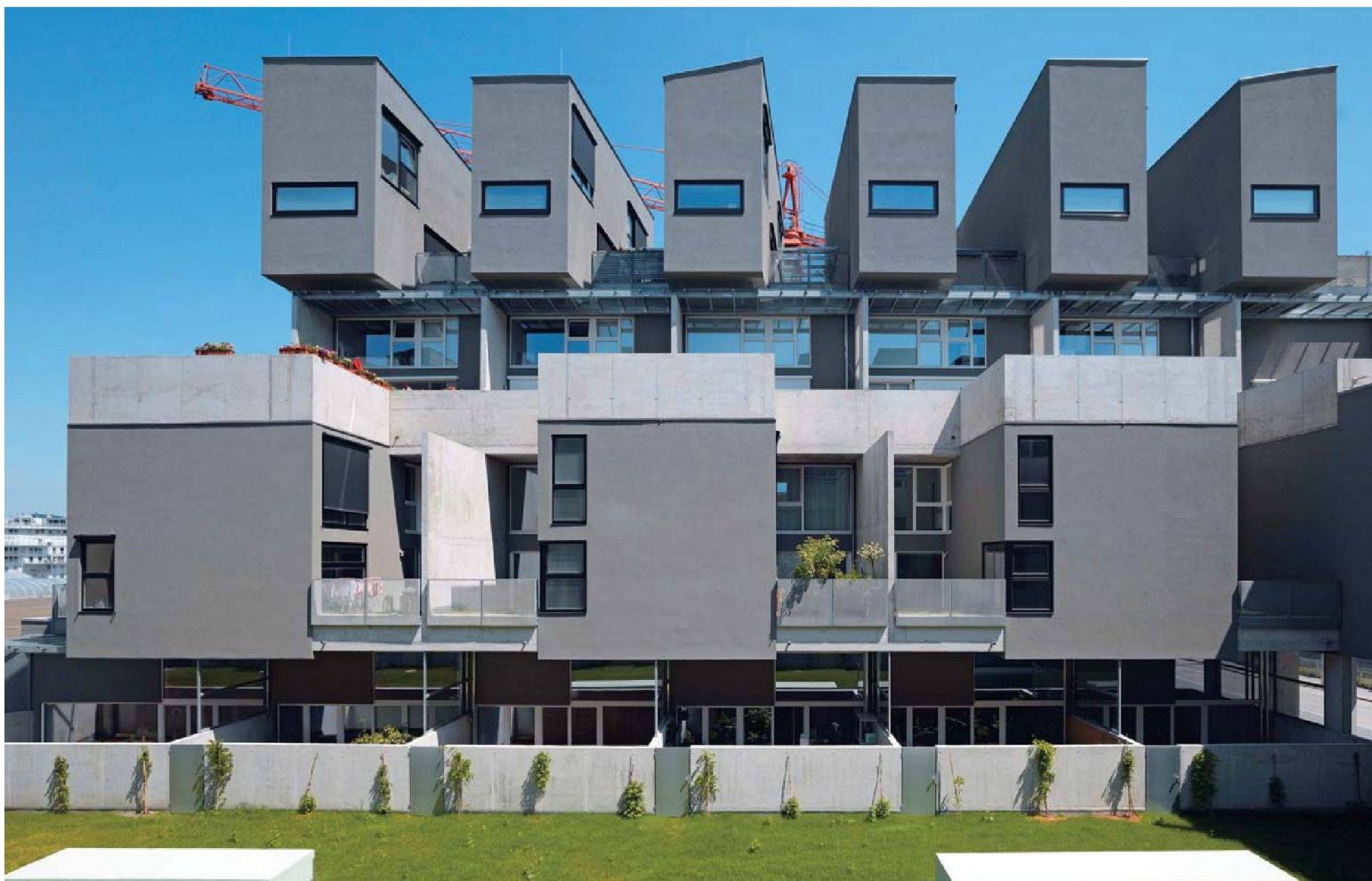


Die «Bremer Stadtmusikanten» – ein Beispiel für innovativen Sozialwohnungsbau

# Casablanca an der Donau

Wien ist eine Stadt des geförderten Wohnungsbaus. Rund 80 bis 90 Prozent des jährlichen Neubauvolumens profitiert von öffentlichen Mitteln. Doch nicht nur die Quantität ist beeindruckend, auch die architektonische Qualität dieser Projekte ist oft überdurchschnittlich hoch. Bestes Beispiel dafür ist die Neubausiedlung «Bremer Stadtmusikanten». Hinter der avantgardistischen Fassade findet sich ein Wohnungsmix, den es im sozialen Wohnungsbau bisher nicht gab.

Blick auf die Hofseite: Vier ein- und zweigeschossige Wohnungstypen sind übereinander gestapelt.



## Von Patricia Grzonka

In Wien sind in den letzten zwei Jahren einige aussergewöhnliche öffentlich geförderte Wohnbauten entstanden, die sowohl unter ästhetischen als auch unter funktionalen Gesichtspunkten innovative Lösungen darstellen. Einer dieser Bauten ist das mehrstöckige Terrassenwohnhaus «Bremer Stadtmusikanten» der aus Vorarlberg stammenden, seit 1985 in Wien tätigen Architekten Bettina Götz und Richard Manahl vom Büro Artec Architekten. Vor allem aufgrund seiner äusserst vielfältigen Wohnungstypen, die im geförderten Sektor selten sind, zählt das Projekt zu den anspruchsvollsten neueren Wiener Wohnbauten. Das Gebäude an der Tokiostrasse im 22. Wiener Bezirk konnte im Februar dieses Jahres fertiggestellt und den Mietern übergeben werden.

### Attika zuunterst – Reihenhaus zuoberst

Die hundert Wohnungen stapeln sich zum Teil als zweistöckige Attikawohnungen auf vier Doppeldebatten. Der Baukörper umschliesst in zwei Spangen einen offenen

Hof, der in Nord-Süd-Richtung einen öffentlichen Durchgang bildet. Inspiriert von der zweckdienlichen Allianz unterschiedlicher Bewohner, wie es das Märchen der Gebrüder Grimm mit der unkonventionellen, aber nutzbringenden Wohngemeinschaft von Esel, Hund, Katze und Gockel vorschlägt, haben Artec Architekten den insgesamt siebenstöckigen Bau so konzipiert, dass er auf der Stapelung von vier «Häusertypen» unterschiedlicher Ausformungen beruht. Gängige Ästhetiken auf den Kopf stellend, haben sie breite Attikawohnungen zuunterst gesetzt, während ein zweigeschossiges Reihenhaus das Ensemble krönt. Der unteren Ebene sind eigene Gärten vorgelagert, die allerdings aufgrund der sehr dichten Bauweise manchmal etwas wenig Sonnenlicht erhalten; die oberen Zonen sind mit bewuchsfähigen Grünbereichen ausgestattet, die als Atriumhöfe zwischen den Wohnungen liegen.

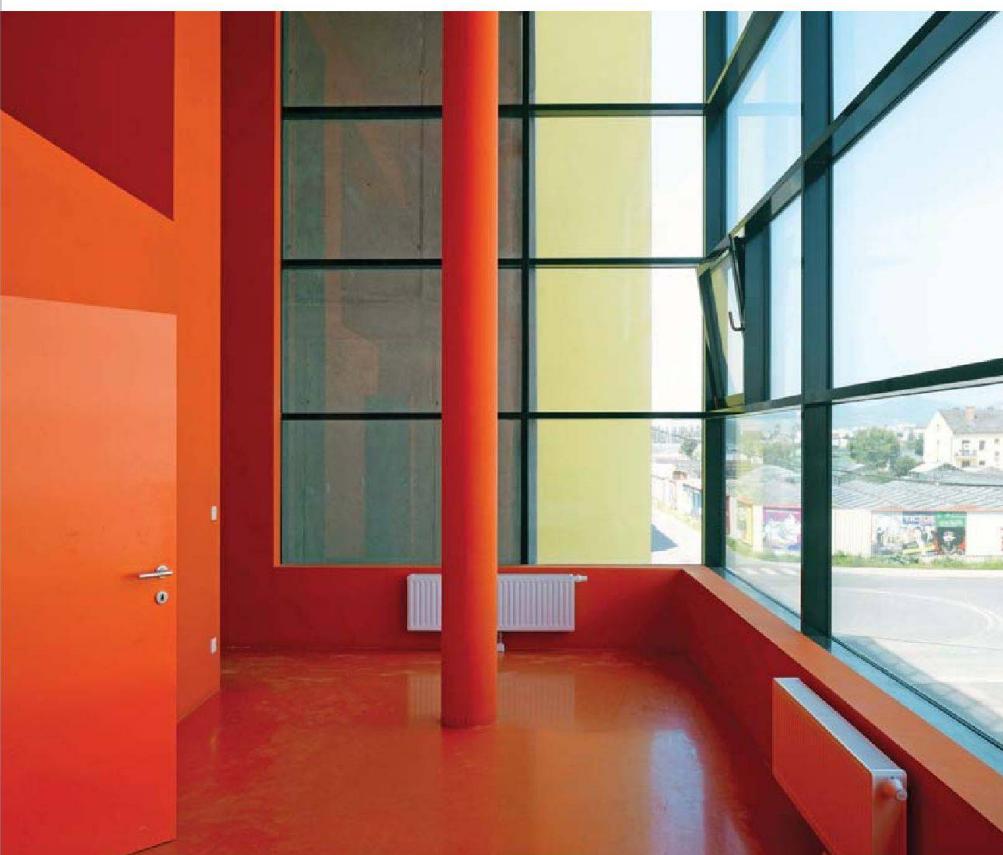
Der Typenvorrat wird durch eingeschossige 3-Zimmer-Wohnungen ergänzt, die im 45-Grad-Winkel geknickt, zur Strasse orientiert sind und durch eine grosse Loggia, die sich über zwei Stocke erstreckt, abgeschlos-

sen werden. Diese doppelstöckigen Balkone, die schräg versetzt durch diagonal verspannte Metallbalken zusammenhängen, bilden ein markantes äusseres Erkennungsmerkmal des Gebäudes. Als «Casablanca»-Typologie bekannt geworden, stellt diese doppelstöckige Struktur eine Reverenz an Bautypen der 1950er-Jahre dar, etwa an Hentsch und Studers marokkanisches Wohnprojekt in Casablanca. Sie erinnern aber auch an ein jüngeres Schweizer Projekt, nämlich den Wohnbau Paul-Clairmont-Strasse in Zürich, von Gmür & Steib Architekten 2006 realisiert.

Die kristallin anmutende Strassenseite der «Bremer Stadtmusikanten» kontrastiert im Inneren mit der strengen Wirkung der plastisch ausgeformten, kubischen Baukörper auf dem obersten Stock, den «Gockeln» quasi. Dass solche Lösungen einer bereits avantgardistischen Architektur nicht selbstverständlich sind und nicht nur von den Errichtern etwas abverlangen, sondern letztlich auch von den Mietern, weiss man auch bei der Bauträgerfirma, der gemeinnützigen Genossenschaft «Neues Leben». Seit Jahren wird hier die Zusammenarbeit



Sozialwohnungsbau mit Swimmingpool: auch für Wien ungewöhnlich.



Luftige Laubengänge erschliessen die Wohnungen.

mit herausragenden, jüngeren Architekten-teams gesucht.

#### Sozialer Wohnungsbau für Mittelstand?

Der Direktor der 1949 gegründeten Genossenschaft, Karl-Heinz Stadler, ist sich denn auch bewusst, dass fortschrittliche Architektur manchmal auch «gewöhnungsbedürftig» ist. «Wir haben den Anspruch, Bauten zu errichten, die auch gut sind, allerdings nicht um jeden Preis», meint Stadler im Gespräch in einem Besprechungszimmer am Hauptsitz der Genossenschaft in einem von Wiens traditionellen Arbeiterbezirken, Favoriten. Die äußerst herbe Anmutung des Baus an der Tokiostrasse hätte allerdings auch polarisierende Reaktionen bei einigen Mitgliedern hervorgerufen, denn es sei halt eine Wohnform, die auch vom Nutzer einiges abverlangt.

Was von der Architekturkritik einhellig für herausragend befunden wird, entspricht nicht immer den Bedürfnissen im eigentlichen Kernsegment des sozialen Wohnbaus. Tatsächlich wird mit diesen Wohntypen auch vermehrt eine Klientel aus dem städtischen Mittelstand angesprochen, die in der Lage ist, die Mietwohnungen später zu kaufen. Dass sich dies von den ursprünglichen Zielen des «sozialen» Wohnbaus immer mehr weg bewegt, entspricht einer heutigen

Realität. «Eine eigene Debatte darüber, dass der neue Wohnbau in Wien praktisch für den Mittelstand entsteht, ist im Gange», räumt Stadler ein. Als Erfolg für die Besonderheit und Attraktivität der Wohnungen wertet der Genossenschaftsdirektor dennoch, dass «wir unter allen Genossenschaften die höchste Quote im Eigenkauf von Objekten nach Ablauf der zehnjährigen Mietdauer haben». Das Projekt Tokiostrasse sei jedoch von Anfang an ein ganz außergewöhnliches gewesen, «denn auch die Architekten wollten hier etwas Besonderes errichten». Kaum eine Wohnung entspricht dabei einem Normschnitt, kaum eine ist wie die andere.

#### Ambitioniertes Vergabe- und Steuerungssystem

Solche innovativen Neubauprojekte sind das Resultat einer in den letzten Jahren konsequent betriebenen und geförderten Wohnbaupolitik der Stadt Wien. Dabei wurden seit den 1990er-Jahren einige wirkungsvolle Instrumente zur Durchsetzung von verbindlichen Wohnbaukriterien geschaffen. Allen voran sind dies die Bauträgerwettbewerbe und der Grundstücksbeirat, der bei kleineren Bauprojekten zum Tragen kommt. Eingeführt unter dem damaligen Wohnbaustadtrat und jetzigen Bundes-

kanzler Werner Faymann, regeln die Bauträgerwettbewerbe seit 1995 die Zuteilung der von der Stadt zu vergebenden Grundstücke. Um die nötigen Förderzuschüsse für öffentlichen Wohnbau zu erhalten, müssen sich die Bauträger an einem Wettbewerb um die Bauplätze beteiligen und sich der Begutachtung einer Expertenjury unterziehen. So werden die Bauentwickler von vorne herein an bestimmte Architekten gebunden, mit denen sie die hohen Qualitätsanforderungen – auf ökonomischer, ökologischer und architektonischer Grundlage – passieren sollen. Mit diesem Modell der Wohnbauförderung werden in Wien jährlich 300 Millionen Euro in Neubauten investiert und noch einmal 300 in Sanierungs- und Wohnprogramme.

Das Wiener Vergabe- und Steuerungssystem zählt nicht nur international zu den ambitioniertesten, sondern ist auch ein «effektives Instrument der Qualitätssteigerung», wie Karl-Heinz Stadler festhält: «Jeder unternimmt enorme Anstrengungen im Wettbewerb.» Das Beispiel der «Bremer Stadtmusikanten» habe insofern aber auch ein Novum dargestellt, weil sich hier erstmals Architekten einen Bauträger ausgesucht hätten und nicht wie üblich umgekehrt. Die experimentierfreudigen Bettina Götz und Richard Manahl suchten sich also



Die Einheiten im Erdgeschosse können als Wohnateliers oder Geschäftslokale genutzt werden – und werden so dereinst zur Belebung des Quartiers beitragen.

bewusst einen engagierten Bauherrn aus, der bereit war, ihr Projekt auch ideell mitzutragen. «Bereits das Modell war atemberaubend», erinnert sich der Direktor der Baugenossenschaft, «nie hätte ich gedacht, dass es um die zulässigen Mittel zu errichten wäre.»

Nicht verwunderlich ist daher, dass man sich denn auch an der oberen Grenze der zulässigen Errichtungssumme bewegt hat, die bei 1350 Euro pro Quadratmeter liegt. Die Errichtungskosten für das Gesamtprojekt (9100 Quadratmeter Wohnnutzfläche, dazu kommt eine unterirdische Parkgarage) beliefen sich auf 16,4 Millionen Euro, die mit 5,6 Millionen Euro Wohnbaudarlehen gefördert wurden.

#### Beitrag zur Quartierentwicklung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt nach dem Entrée durch eine außergewöhnlich luftig gestaltete Eingangshalle über Laubengänge. Die konsequente Ausrichtung hin zur freien Luft bewirkt auch, dass sämtliche Wohnungen, die im Inneren zwar verschachtelte, zum Teil ungewöhnlich eckige Grundrisse aufweisen, von verschiedenen Seiten belichtet sind. Eine Besonderheit, die auch städtebaulichen Überlegungen geschuldet ist, sind dabei die Wohnungen des Parterres, die sowohl

als Wohnateliers als auch als kleine Geschäftslokale genutzt werden können. Diese gut 70 Quadratmeter umfassenden Einheiten verfügen ebenerdig über Küche und ein großzügiges Badezimmer sowie einen zentralen Treppenaufgang mit einer Gallerie. Es könnte sich also durchaus eine Art Basarstimmung breitmachen, wenn nach der Idee der Architekten diese Möglichkeit der kleingewerblichen Nutzung aufgegriffen würde. Gedacht wird hier beispielsweise an Kreativateliers, Veloläden oder auch an kleine Kioskllokale. Dafür sei es aber noch zu früh, wie Direktor Stadler meint, die Genossenschaft sei darum besorgt, die Voraussetzungen für die Nachnutzung zu schaffen und auch zu fördern. «Es könnte in vier oder fünf Jahren so weit sein, wenn die Gegend rundherum auch gewachsen ist.»

Zwar sind die meisten Parzellen rund um die «Bremer Stadtmusikanten» bebaut, aber insgesamt gilt dieser Teil Wiens, der auf der anderen Seite der Donau gelegen ist, als städtebauliches Entwicklungsgebiet. Hier muss die Infrastruktur noch um einiges verbessert werden und mehr als nur Einkaufsmöglichkeiten bieten, damit das Quartier tatsächlich urbane Qualitäten erhält. Das Büro Artec war hier visionär bestrebt, die Voraussetzungen für solche Qualitäten zu

#### Baudaten

##### Bauträger:

Gemeinnützige Baugenossenschaft Neues Leben, Wien

##### Architektur:

Artec Architekten, Wien

##### Umfang:

100 Wohnungen im Niedrigenergiestandard mit ca. 9100 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche (inkl. Loggien), Gemeinschaftsräume, Swimmingpool mit Terrasse

##### Baukosten:

16,4 Mio. Euro total (ca.), davon 5,6 Mio. Wohnbaudarlehen  
1800 Euro/m<sup>2</sup> HNF (ca., inkl. Loggien)

##### Mietzinsbeispiel:

Wohnung (107 m<sup>2</sup>) mit Wohnküche, Loggia (14 m<sup>2</sup>): 690 Euro monatlich (inkl. Betriebskosten, exkl. Heizung, Warm- und Kaltwasser), benötigte Eigenmittel: 47 800 Euro

schaffen: So wurde der grüne Hof der «Bremer Stadtmusikanten» öffentlich als Durchgangszone gestaltet, mit den Ateliers ist die Möglichkeit einer Funktionenüberschneidung von Wohnen und Arbeiten gegeben. Ein Kleinkinderspielplatz befindet sich auf halber Höhe der Bebauung, und ein Swimmingpool auf dem Dach samt Echtrasen auf den Liegewiesen entspricht dem Entspannungsbedürfnis der gestressten Städterin und freut sicher auch die Kinder der Siedlung.

#### Riesiges Interesse

«Neues Leben» hat den Prozess der Wohnungsumvergabe durch sozial kompetente Mitarbeiter intensiv begleitet. Die Regelung der Zulassung für den Swimmingpool etwa hätte anfangs noch auf einem ausgeklügelten Zutrittsystem basiert, inzwischen sei man davon abgekommen und hoffe auch auf die Eigenverantwortung der Mieter. Der Erfolg des überdurchschnittlichen Engagements gibt der Genossenschaftsphilosophie recht: Mit 2000 bis 3000 Anmeldungen pro Objekt übersteigt das Interesse die reale Vermietungskapazität bei weitem. Aber wie werden die Wohnungen schliesslich vergeben? «Je früher man sich bewirbt, desto höher die Chance, dabei zu sein», verrät Karl-Heinz Stadler.

