

Victor Gruen und die PREIN

Der Erfinder der Shopping-Mall und sein grünes Paradies



Victor Gruens Rückzugsort in Prein an der Rax; Das Bestandsgebäude wurde nach seinen Plänen adaptiert und baulich erweitert;
(c) Peggy Gruen

Es hat Jahrzehnte gedauert, bis in Österreich die Kenntnis durchgedrungen ist, dass der Erfinder von Shopping-Center und Shopping-Mall wienerischer Herkunft war, denn bis ins Jahr 1995 kannte fast niemand die Geschichte des Victor Gruen (1903–1980).¹ Als die Shopping City Süd 1976 im südlich von Wien gelegenen Vösendorf als erstes und nach wie vor größtes Einkaufszentrum Österreichs auf der grünen Wiese eröffnet wurde, freute sich eine begeisterte Kundschaft, dass beim Konsumieren endlich amerikanischer Schwung mitgeliefert wurde. Werbetexter trugen mit hybriden Wortschöpfungen dazu bei, das neue Käuferlebnis amerikanisch zu kontextualisieren und mit Sprüchen wie »Shopping macht happy« zu emotionalisieren. Noch gab es wenige Spaßbremsen, die mit erhobenem Zeigefinger auf »Ersatzhandlung«, »Konsumrausch« oder »Bodenversiegelung« verwiesen hätten; auf die Idee, dass es genauso gut »Kaufen is' urleiwand« hätte heißen können, weil der Erfinder dieser neuen Art des Kaufhauses aus Wien stammte, kam man nicht.

¹ Erst im Jahr 1995 wurde in der Ausstellung *Visionäre und Vertriebene* die aus Österreich in die USA »exportierte« Moderne in der Architektur umfassend thematisiert. Victor Gruen war einer jener aus Österreich vor dem Nationalsozialismus geflüchteten Architekt:innen jüdischer Herkunft, dessen Werk vorgestellt wurde. *Visionäre & Vertriebene. Österreichische Spuren in der modernen amerikanischen Architektur*. Kuratoren: Matthias Boeckl, Otto Kapfinger, Adolph Stiller; Kunsthalle Wien, kunsthallewien.at/ausstellung/visionaere-vertriebene-osterreichische-spuren-in-der-modernen-amerikanischen-architektur [18.08.2025] Sechs Jahre später erschien in einem der ersten Hefte von *dérive* im Jahr 2001 ein Artikel über Victor Gruen, verfasst von Michael Zinganel: Wien für Amerikaner – Vom politischen Kabarett zur Shopping Mall. In: *dérive – Zeitschrift für Stadtforschung*, Nr. 3, 2001. derive.at/texte/wien-fur-amerikaner

Politisches Engagement und kabarettistisches Talent

Viktor Grünbaum, 1903 in Wien geboren, wuchs in einer bürgerlichen Familie im ersten Bezirk auf. Sein Vater, Adolf Grünbaum, war Anwalt, seine Mutter, Elizabeth Lea Levy, eine »feine Dame« (Zitat Gruen) norddeutscher Herkunft, seine Schwester Luise war etwas jünger als er. Es war ein unbeschwertes Leben einer jüdisch-assimilierten Familie, die Erziehung der beiden Kinder war von Konsequenz, aber auch liebevollem Umgang und Humor geprägt und Viktors Vater hatte musikalisches und kabarettistisches Talent. Gruen beschreibt in seiner Autobiografie aus dem Jahr 1980 seine Kindheit bis zum Ausbruch des Ersten Weltkriegs als ungetrübt glücklich mit alljährlichen unbeschwerten Ferien bei der mütterlichen Familie in Norddeutschland. Während der Kriegszeit wurden nähere Urlaubsziele gewählt, wie Seewalchen am Attersee, aber auch Edlach an der Rax.

Viktor Grünbaum wurde in den 1920er Jahren politisch aktiv und als Mitbegründer und Autor des Politischen Kabarets in Wien bekannt, das bis 1933 auf der Bühne stand.

Im Jahr 1918 starb sein Vater und damit sei seine Kindheit vorbei gewesen, konstatierte er später, denn sehr bald hatte Viktor Grünbaum für das Familieneinkommen für Mutter und Schwester zu sorgen. Er absolvierte die Gewerbeschule, begann in einer Baufirma zu arbeiten und später Architektur zu studieren. Die Rolle des Familienernährers konnte er erfüllen, das Studium an der Akademie der bildenden Künste blieb dabei allerdings auf der Strecke. Einerseits wegen seiner familiären Verpflichtungen, andererseits wegen einer zunehmend unangenehmen Stimmung an der Akademie, die traditionell von starkem Antisemitismus geprägt war. Viktor Grünbaum wurde in den 1920er Jahren politisch aktiv und als Mitbegründer und Autor des *Politischen Kabarets* in Wien bekannt, das bis 1933 auf der Bühne stand. Es wurde ein wichtiges Medium kritisch-politischer Auseinandersetzung, bei dem unter anderen Paul Lazarsfeld mitwirkte und Jura Soyfer Texte verfasste. Grünbaums Freund und Weggefährte Friedrich Scheu bezeichnete ihn später als »den Geist und die Seele« dieser Truppe, die sich aus dem Kreis der sozialistischen Mittelschülerbewegung herausgebildet hatte. »Eine charakteristische Eigenschaft Viktor Grünbaums war seine Fähigkeit, einmal gefasste Pläne in die Praxis umzusetzen. Das kam ihm nicht nur beim Kabarett zugute, sondern auch später in der Emigration in Amerika«, schrieb Scheu 1977 und beschreibt damit kurz, was in den 1930er Jahren in Österreich auf das (links-)politische Engagement eines Intellektuellen jüdischer Herkunft folgte, nämlich die Vertreibung: Viktor Grünbaum wurde nach der Machtergreifung der Nazis umgehend verfolgt. Gemeinsam mit seiner Frau Alice Kardos, genannt Lizzie, gelang ihm im letzten Moment die Flucht in die USA.

Die Erfindung der Shopping-Mall

Gemeinsam mit seiner zweiten Frau, Elsie Krummeck, war das Team als *Gruenbaum and Krummeck Designer* in New



Northland Center, Detroit, 1954 eröffnet;
(c) Gruen Associates

York erfolgreich, mit Geschäftsumbauten, die in kürzester Zeit in den Architekturführer des MoMA – Museum of Modern Art aufgenommen wurden. Das moderne, verkaufsfördernde Shop-Design sprach sich herum, das Designerpaar wurde unter anderem für einen Auftrag nach Kalifornien eingeladen und beschloss, dort zu bleiben. Ab seiner Einbürgerung 1943 nannte Grünbaum sich Victor Gruen und, nachdem er die erforderliche Lizenz erlangt hatte, wurde das Büro 1948 in *Victor Gruen Architect AIA* umbenannt und entwickelte sich im Lauf der Jahrzehnte zu einem der größten Architekturbüros in den USA. Sein Talent bestand darin, vernetzt zu denken, Einzelobjekte zu verbinden und immer »das große Ganze«, das bekanntlich mehr als die Summe seiner Einzelteile ist, generieren zu wollen. Ein Geschäftslokal wurde von Gruen nicht nur als Verkaufsraum verstanden, sondern als integraler Bestandteil eines urbanen Gefüges, das, wenn nicht schon vorhanden, so wie etwa in den historisch gewachsenen Städten Europas, neu kreiert werden musste. Ein Department Store müsste im größeren Kontext gedacht werden, das Wichtigste hierbei sei die Fußläufigkeit ohne störenden Autoverkehr. Inwiefern diese Gedanken allein seine waren, oder auch jene von Elsie Krummeck, weiß man nicht, da diese mit zunehmendem Erfolg nicht nur aus dem Firmennamen verschwunden war, sondern zur selben Zeit die Ehe geschieden wurde.

Die Idee des Shopping-Centers auf der »Grünen Wiese« wurde in Detroit realisiert, wo 1954 das *Northland Center* Öffnete. Eine städtebauliche Anlage bestehend aus gruppierten Baukörpern, geschützten Atrien und grünen Höfen dazwischen, umgeben von riesigen Parkplatzflächen. Ein Shopping-Center sollte den Bewohner:innen der Suburbs, die sich im Nachkriegsamerika immer weiter ins Umland ausdehnten, gleichzeitig als Ort des sozialen und kulturellen Austauschs dienen. Dieses umfassend stadtplanerische Konzept, soziologisch und ökonomisch durchdacht, war Gruens ureigene Idee, die er proaktiv dem Detroiter Kaufhausimperium *Hudson's* unterbreitet hatte, die Anklang fand und umgesetzt wurde.

Victor Gruen entwickelte sie ein paar Jahre später weiter als komplett geschlossenes Bauwerk und »erfand« die-serart die Shopping-Mall; *Southdale Center* in Minneapolis,

ebenfalls von Gruens Büro geplant und 1956 eröffnet, war das erste dieser Art und bedeutete den Schritt in die Künstlichkeit einer Kaufhalle, wo der Gartenhof plötzlich überdacht und klimatisiert war.

Wesentlicher Bestandteil von Gruens Konzeption wäre die Anbindung der neuen Vorortzentren an das öffentliche Verkehrsnetz gewesen, da er schon sehr früh ein scharfer Kritiker des Autos mit all seinen negativen Auswirkungen auf das städtische Gefüge war.

Wesentlicher Bestandteil von Gruens Konzeption wäre die Anbindung der neuen Vorortzentren an das öffentliche Verkehrsnetz gewesen, da er schon sehr früh ein scharfer Kritiker des Autos mit all seinen negativen Auswirkungen auf das städtische Gefüge war.² Das Shopping-Center als Oase in der Stellplatzwüste entsprach nicht seinen Vorstellungen, denn Gruen hatte auf den positiven Effekt einer urbanen Nachverdichtung rundherum gehofft; das geschah aber nicht. Seine dem sozialen Raum geschuldete Intention, Urbanität herzustellen, ohne auf die eigentliche ›urbs‹ als Basis hierfür zurückgreifen zu können, wurde von Spekulanten umgedeutet und sehr schnell ging es nur mehr um Gewinnmaximierung – sei es im Handel, sei es mit der Immobilie –, was ein planloses Zubauen rund um das neue Zentrum nach sich zog. Die amerikanische Regierung trug zu dieser Entwicklung das Ihrige bei, indem dem Auto als primärem Verkehrsmittel der Vorrang gegeben und der öffentliche Verkehr ab den 1950er Jahren heruntergefahren wurde – die Anzahl der Parkplätze wurde wichtiger denn je.

Rückkehr nach Wien und Rückzugsort am Land

Gruens Architekturbüro blieb auf Erfolgskurs, viele weitere Aufträge dieser Art folgten, aber er selbst war mit der Entwicklung nicht zufrieden. Zwar war er als Berater bei städtebaulichen Problemen weltweit gefragt, aber wirklich umgesetzt wurden seine guten Ideen nicht. 1960 plante er auch auf Wunsch seiner dritten Frau Lazette van Houten, nach Wien zurückzukehren – ein Schritt, den wenige vertriebene Jüdinnen und Juden, die den Nazis knapp entkommen waren, freiwillig machten. Aber Victor Gruen dürfte sentimental gewesen sein, er brauchte wohl das ›Gasselwerk‹ von Wien, dem Ort seiner Jugend. Bereits 1961 bezogen er und seine Frau eine Wohnung am Schwarzenbergplatz, die noch kriegsbeschädigt von ihm renoviert worden war. Er lebte in Los Angeles und Wien – bald mit Ehefrau Nr. 4 – und er war wieder seiner Zeit voraus, indem er sich nicht nur mit städtebaulichen Studien beschäftigte, sondern auch mit Umweltschutz. Als kritischem Geist war ihm die Fehlentwicklung in den USA bezüglich Bodenverbrauch,

Ressourcenverschwendung und die ›Cartyranny‹ bewusst gewesen und so hoffte er seinen Einfluss geltend machen zu können, damit in Österreich ähnliche Fehler vermieden werden. Dies tat er engagiert und öffentlichkeitswirksam, indem er eine Stiftung, *The Victor Gruen Foundation for Environmental Planning*, gründete und sich mit Umweltschutz befasste, als dieses Thema für den Großteil seiner Architektenkollegen noch kein Thema war. In eigener Sache zeigte er diesbezüglich Ambiguität: Ende der 1960er Jahre machte er sich in der Wiener Umgebung auf die Suche nach einem Rückzugsort am Land, wo man naturnahe die Wochenenden verbringen konnte, eine Art des persönlichen Rückzugs, die in den 1970er Jahren ohne Auto allerdings kaum vorstellbar war.

Victor Gruen wurde fündig – Zufall oder nicht – in Prein an der Rax, ein Nachbarort von Edlach, dem Sommerfrischort seiner Eltern. Kennern österreichischer Literatur war »die Prein« durch Heimito von Doderer bekannt, der in seinem Roman *Die Strudlhofstiege*, erschienen 1951, eine Sommerfrische-Villa in der Prein in die Handlung einbezog und Kundige wussten natürlich, dass hiermit die Villa der Familie Doderer selbst gemeint war.

In relativer Nähe zum in seiner Erscheinung bis heute unveränderten Riegelhof der Doderers, aber höher gelegen, erwarb Gruen 1969 eine Liegenschaft mit einem Haupthaus und zwei kleinen Nebengebäuden, eingebettet in Wiesen und Wald. So mancher Architektenkollege würde sich wohl fragen, warum er nie für sich selbst ein neues Haus gebaut hätte, schrieb Victor Gruen in seiner Autobiografie, aber ihm sei das nie wichtig gewesen (Baldauf 2017, S. 94). Vielmehr hätte es ihn interessiert, ein bestehendes Gebäude zu sanieren und diesem neues Leben einzuhauchen. Er und seine Frau Kemija hätten das *Bergholzgut*, das lange leergestanden war, in ein kleines Paradies umgestaltet und wenn man die Fotos aus den 1970er Jahren betrachtet, scheint dies nicht übertrieben. Eine sensible Gartenplanung ist deutlich zu erkennen und Gruen bekennt, dass er an diesem Ort seine Wunschvorstellung einer umweltgerechten Planung verwirklichen konnte. Ob diese von ihm selbst stammte, von einer Gartengestalterin oder einer Gärtnerei ist nicht bekannt, aber neben einem Schwimmteich, dessen Ufer großteils von Pflanzen und Blumen gesäumt ist, fallen die gesetzten Bäume entlang der Zufahrtsstraße, flankiert von Lupinien und Margeriten, ins Auge.

Der Lageplan zeigt, dass ein großer Parkplatz vorhanden war, denn das Ehepaar Gruen und all seine Gäste sind ziemlich sicher mit dem eigenen Auto angereist; am Lageplan ist aber ebenso die Kunst der ›Gruenraumplanung‹ durch Adaptierung und Erweiterung der einzelnen Gebäude ersichtlich: Das Herrenhaus im typischen Landhausstil der Jahrhundertwende gehalten – mit Veranda, holzschindelverkleideter Mansarde, Krüppelwalmdach und Wetterhahn – belässt er architektonisch fast unverändert, setzt es jedoch in einen städtebaulichen Kontext. Die vorhandenen Baukörper sind an drei Seiten durch einen an der Außenseite geschlossenen Laubengang mit Ziegelpflaster miteinander verbunden, sodass ein Semiatrium ausgebildet wird, das in seiner Bepflanzung und durch die Hanglage wie ein Landschaftsgarten wirkt. Links neben dem Haupthaus erweitert sich die Überdachung der Eingangstür zu einer

²
In seiner Biografie stellt Gruen das Leben in Los Angeles kritisch dar, speziell die Abhängigkeit vom Auto, siehe Baldauf 2017, S. 94.

nordwestseitig verglasten Laube mit Sitzplatz und offenem Kamin, wo man vor Westwind und Wetter geschützt den prachtvollen Raxblick genießen kann.

Der Laubengang führt direkt auf ein bestehendes Holzbauhaus zu, das architektonisch unverändert zum »Malatelier« umgewidmet wird, und mit einem Knick weiter, über zehn Stufen, zu dem auf höherem Niveau liegenden dritten Gebäude. Auch hier verbreitert sich der Gang, ist westseitig mit einer Pali-

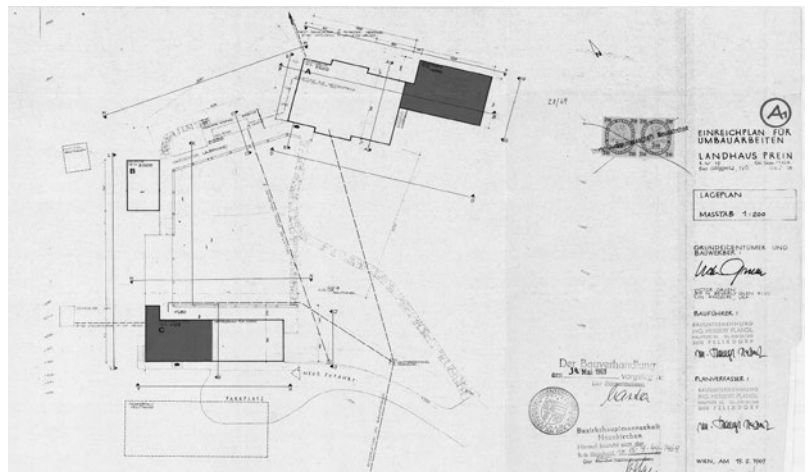
Es ist faszinierend zu sehen, mit welcher Leichtigkeit Gruen unaufgeregte bauliche Maßnahmen setzt, um eine stimmige städtebauliche Einheit herzustellen.

sadenwand versehen und führt auf eine Einliegerwohnung zu. Dieser Bauteil ist die Erweiterung einer bestehenden Scheune oder Garage, dahinter liegt der Parkplatz. Wenn man hier geparkt hat, kann man sich entscheiden, wie man zum Haus geht: Über den Laubengang auf festem Untergrund, oder direktissimo durch den Garten.

Auch das Haupthaus erfährt eine Erweiterung: Rechts davon wird ein kantiger Baukörper angebaut – ein eigenes Schwimmbad sollte wohl doch ein wenig das Flair amerikanischer Lebensart mit sich bringen. Um den Rundgang der fünfseitigen Gesamtanlage zu vervollständigen, führt ein geneigter Steg von der Dachterrasse des Hallenbadtrakts ins Gelände auf erhöhtem Niveau und wer will, könnte nun leicht die Runde drehen, vis-à-vis des Haupthauses den Anfang des Laubengangs suchen und diesen entlanggehen.

Es ist faszinierend zu sehen, mit welcher Leichtigkeit Gruen unaufgeregte bauliche Maßnahmen setzt, um eine stimmige städtebauliche Einheit herzustellen. Durch den planerischen Kunstgriff des Laubengangs, der die Baukörper unterschiedlicher Typologien zusammenfasst, erschafft er die geschützte Atmosphäre eines Platzes im Sinne Camillo Sittes, aber auch eines Bauernhofs. Er hat durch und durch planerisch städtebaulich agiert, um einen geschützten, aber auch dynamischen Ort zu schaffen – einen sozialen Raum. Der Weiler aus losen Gebäuden wurde im eigentlichen Sinn umfasst und durch einen Wandelgang zusammengehalten, ohne dass die einzelnen Bauteile ihre Identität aufgeben mussten. »Communication« nannte man im 19. Jahrhundert solch verbindende Bauteile, die die einzelnen Baukörper miteinander in Kommunikation treten ließen. Architektonisch aufzutumpfen war Gruen kein Anliegen, die persönliche Note findet sich in der Innenraum- und Gartengestaltung und der Art der Bepflanzung.

Mit diesem privaten Objekt hat Victor Gruen bewiesen, dass er ein wahrer Meister seines Fachs war, denn die Konzeption erfüllt im Kleinen das Wesen eines funktionalen Städtebaus. Als er eingeladen wurde, bei der Konzeption der *Shopping City Süd* beratend zur Seite zu stehen, warnte er – vergeblich – vor den Auswirkungen eines »Konsumtempels« vor den Toren der Stadt und erarbeitete gleichzeitig forschersiche Grundlagen zum »Stadtkern Wien« für die geplante Fußgängerzone in Wiens Innenstadt. Es ist bekannt, dass Victor Gruen in seiner letzten Lebensphase all sein Wissen und seine planerische



Einreichplan für Um- und Zubau des
»Bergholzguts«, 1969.
(c) mit freundlicher Genehmigung der jetzigen Besitzer
der Liegenschaft.

Intention in Studien zur Umweltplanung und zum Umweltschutz Nutzte. Sein Buch *Das Überleben der Städte*, erschienen 1973 im Molden Verlag, legt ein beeindruckendes Zeugnis davon ab. Dass sein Name aber auch in eigener Sache zum Programm geworden war und er sich mit seiner Familie ein »Gruenes Paradies« schuf, war weniger bekannt. »Living macht happy« wäre wohl eher sein Leitspruch gewesen, im Bergholzgut in Prein an der Rax konnte er das realisieren.

Dieser Text wurde in gekürzter Form im Februar 2025 erstveröffentlicht, in: genau! Architektur-blog von Isabella Marboe.

Judith Eiblmayr hat Architektur an der TU Wien und der University of Michigan, USA, studiert. Langjährige Tätigkeit als Kritikerin für Fachzeitschriften und in Die Presse zu den Themen Architektur und Städtebau, Kulturgeschichte und Design. Fulbright Guestlecturer an der University of Minnesota, 2015/16. Ausstellungen und Publikationen, u. a.: Haus Hoch - Das Hochhaus Herrengasse und seine berühmten Bewohner, gem. mit Iris Meder, 2009; Der Donaukanal - Die Entdeckung einer Wiener Stadtlandschaft, gem. mit Peter Payer, 2011; Lernen vom Raster - Strasshof an der Nordbahn und seine verborgenen Pläne, 2013; Elizabeth Scheu Close - Amerikanische Architektin mit Wiener Wurzeln, 2025. Victor Gruen: Visionary Urban Designer, Kurzsymposium, University of Minnesota, 2017. Lebt und arbeitet in Wien; www.eiblmayr.at.

Literatur

- Baldauf, Annette (Hg.) (2017): *Shopping Town, Designing the City in Suburban America* by Victor Gruen. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Baldauf, Annette & Weingartner, Katharina (2012): *The Gruen Effect - Victor Gruen and the Shopping Mall*, Film, pool-doks.
- Gruen, Victor (1973): *Das Überleben der Städte, Wege aus der Umweltkrise: Zentren als urbane Brennpunkte*. Wien: Molden Verlag.
- Kapfinger, Otto (1995): Victor Gruen und Rudi Baumfeld, Traumkarriere einer Partnerschaft. In: *Visionäre und Vertriebene - Österreichische Spuren in der modernen amerikanischen Architektur*. Berlin: Ernst & Sohn.
- Mautner, Barbara (2012): *Dem Wiener seine Stadt zurückgeben*. Wien, Diplomarbeit Uni Wien.
- Scheu, Friedrich (1977): *Humor als Waffe - Politisches Kabarett in der Ersten Republik*. Wien: Europa Verlag.