



Masterplan GRÜNDERZEIT

Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten
Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt

Masterplan

GRÜNDERZEIT

Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten
Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt

Impressum

Masterplan Gründerzeit

Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten
Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt

Eigentümer und Herausgeber

Magistrat der Stadt Wien, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung
<https://www.wien.at/stadtentwicklung/dienststellen/ma21>

Projektleitung

MA 21:

Gregor Puscher
Christiane Demcisin
Thomas Titz
Eckart Herrmann
Sabine Lutz

Auftragnehmer

SUPERBLOCK Ziviltechniker GmbH
Wolfinger Consulting GmbH

Redaktionsteam

Laura Hannappel
Caterina Epiboli
Verena Mörkl
Christoph Mörkl
Klaus Wolfinger

Grafik und Layout

SUPERBLOCK Architektur ZT GmbH

Copyright

Magistrat der Stadt Wien, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung
© 2018

Vorworte

Liebe Leserinnen und Leser!

Die großflächig vorhandene gründerzeitliche Bebauung prägt noch heute das architektonische und stadtgestalterische Erscheinungsbild der Stadt. Diese charakteristischen Stadtgebiete zeichnen sich durch kurze Wege und ein vielfältiges Nutzungsangebot aus. Insbesondere kleinteilige Erdgeschoßzonen und attraktive öffentliche Räume schaffen eine hohe urbane Aufenthaltsqualität. Nutzungsoffenheit und die Flexibilität der Bausubstanz bilden weitere wichtige Merkmale. Die gründerzeitlichen Stadtgebiete werden daher von der Bevölkerung geschätzt und sind als Wohn- und Arbeitsort gefragt. Bedingt durch gestiegene Ansprüche an den Wohnraum, den bereits seit Jahrzehnten andauernden Wandel der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sowie ein geändertes Mobilitätsverhalten unterliegt „die Gründerzeit“ kontinuierlichen Veränderungs- und Erneuerungsprozessen, stetige Anpassungen von Gebäuden und Straßenzügen gehen damit einher. Um diese Veränderungsprozesse vor dem Hintergrund einer wachsenden Bevölkerung nachhaltig zu gestalten, wird mit dem Masterplan Gründerzeit ein handlungsleitender Rahmen für die Zukunft geschaffen, welcher sich auf bauliche Ergänzungen, neue Nutzungsansprüche aber auch den Erhalt der wertvollen baulichen Substanz bezieht. Ziel des Masterplans Gründerzeit ist es in diesem Zusammenhang eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung zu steuern und dabei gleichermaßen Defizite zu mindern und die anerkannten Qualitäten zu stärken. Die gründerzeitlichen Stadtviertel, die für Wien so prägend sind, werden dadurch auch weiterhin als Identität stiftend erhalten und qualitativ weiterentwickelt.

Mag.^a Maria Vassilakou

Vizebürgermeisterin, Stadträtin für Stadtentwicklung,
Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und
BürgerInnenbeteiligung



Der nun vorliegende Masterplan Gründerzeit leitet sich vom Stadtentwicklungsplan (STEP) 2025 ab, der vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung Wiens die Wichtigkeit der qualitätsvollen Weiterentwicklung der gebauten Stadt neben der ebenfalls notwendigen Stadterweiterung betont. Dazu wurde festgelegt, für den Wachstums- und Veränderungsprozess der gründerzeitlichen Bebauung einen handlungsleitenden Rahmen zu definieren. Ziel dabei ist, die anerkannt hohe städtebauliche Qualität der Gründerzeitstruktur, ihren urbanen Charakter, die Nutzungsvielfalt und Flexibilität sowie auch eine in vielen Teilen noch gute soziale Durchmischung zu erhalten und gleichzeitig mögliche Defizite, wie z.B. im Bereich der Grün- und Freiflächen, zu mindern bzw. auch den Innovationswillen der privaten GrundeigentümerInnen zu wecken.

Der Masterplan Gründerzeit definiert also die Ziele der Stadt für das Bestandsmanagement und die Weiterentwicklung der betroffenen Gebiete sowie Kriterien, Prozesse und Vorgangsweisen zur Umsetzung. Diese werden in einem Leitbild und in Vorschlägen für die Anpassung verschiedener, v.a. auch rechtlicher Rahmenbedingungen manifestiert. Eine erfolgreiche Umsetzung kann, wie so oft im Bereich der Stadtentwicklung, nur durch ein gutes Zusammenwirken aller Beteiligten, wie etwa der relevanten Dienststellen der Stadt Wien, der Politik, insbesondere auch auf Bezirksebene, der privaten GrundeigentümerInnen und unter Berücksichtigung der Interessen der BewohnerInnen gelingen. Dabei können behutsam weiterentwickelte Gründerzeitstrukturen mit den dargestellten Vorzügen, wie die bauliche Nutzungsoffenheit und Lebendigkeit, in vieler Hinsicht und bei aller notwendigen auch ortsbezogener Differenzierung durchaus beispielgebend für neue Stadtentwicklungsgebiete sein.

DI Thomas Madreiter
Magistratsdirektion-Baudirektion,
Leiter Gruppe Planung



Inhaltsverzeichnis

1. Präambel	11
2. Ausgangssituation	15
3. Der Weg zum Masterplan	21
4. Charakteristika der Gründerzeit	29
4.1. Stadträumliche Differenzierung	36
4.2. Baublock-Typologien	38
4.3. Straßen-Typologien	40
5. Leitbild	43
5.1. Bauliches Leitbild	51
5.1.1. Transformation im Blockrand	52
FOKUS: Erhöhung der Straßentrakte	
5.1.2. Transformation im Hof	56
5.2. Prinzip der Qualitätsorientierung	58
5.3. Qualitatives Leitbild	60
5.3.1. Erdgeschoß	60
5.3.2. Öffentlicher Raum	62
5.3.3. Durchmischung	64
5.3.4. Höfe und Ökologie	66
5.3.5. Vernetzung und Synergien	70
5.3.6. Geschäftsviertel (GV)	72
5.3.7. Mobilität	76

Fotoinsert: Eindrücke aus der Gründerzeit	80
6. Rechtliche Umsetzung	95
6.1. Ebene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	98
6.2. Generelle Qualitäten	99
6.3. Verfahren: Der „Kleine Bagger“	101
7. Fallbeispiele	109
7.1. Anwendung „Kleiner Bagger“	111
7.2. Abgrenzung „Großer Bagger“	117
8. Ausblick	119
9. Anhang	125
9.1. Auszüge aus den Interviews	127
10. Quellen	139
10.1. Literaturverzeichnis	141
10.2. Abbildungsverzeichnis	143

01/

Präambel

Verändern, um zu erhalten

Die aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in Wien anhaltend hohe Entwicklungsdynamik hat bereits vor Jahren die Bestandsstadt — und damit auch die Gründerzeitgebiete — erfasst. Seit jeher gehen Wachstumsprozesse mit der Transformation bestehender Stadtstrukturen einher und bieten dabei die Chance, diese hinsichtlich ihrer Stärken und Schwächen neu auszurichten. Somit erscheint für die Stadt Wien jetzt ein günstiger Zeitpunkt, aufbauend auf der bewährten Tradition der Stadterneuerung, den Veränderungsprozess der hauptsächlich im privaten Besitz befindlichen Gründerzeitstrukturen qualitätssichernd mitzugestalten. Denn grundsätzlich bieten diese Quartiere mit ihrer resilienten Struktur und zentralen Lage gute Voraussetzungen für Veränderung.

Der aktuell hohe Bedarf an zusätzlichem Wohnraum bewirkt mittlerweile jedoch eine tendenziell sehr monofunktionale Entwicklung und manifestiert sich — meist allein der Marktlogik folgend — in einer Zunahme an Abbrüchen von Altbestand, unattraktiven Erdgeschoßzonen, einem Rückgang an leistbarem Wohnraum und einem Abgang von dem in den gründerzeitlichen Strukturen implementierten Kleingewerbe. Diese Tendenzen stehen in einem offenkundigen Widerspruch zu den Zielen einer urbanen, multifunktionalen und sozial nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei stehen die gründerzeitlichen Strukturen wie kaum andere für die Nutzungsgemischte, sozial vielfältige Stadt der kurzen Wege und bilden das identifizierende „Image“ Wiens. Diese zentralen Qualitäten drohen zunehmend verloren zu gehen.

Das Ziel ist, den Innovationswillen privater EigentümerInnen und ProjektentwicklerInnen zu wecken, die Schaffung neuer, allgemein wirksamer Qualitäten in die Konzeption der Projekte zu integrieren (sei es in der Sanierung oder auch im Neubau). Als Anreiz hierfür können innerhalb eines städtebaulich verträglichen und sinnvollen Rahmens Spielräume zur unbestritten wertvollen Schaffung zusätzlichen Wohn- und Arbeitsraums eröffnet werden. Diese Win-win-Strategie der Nachverdichtung erfordert einen konstruktiven Dialog zwischen den öffentlichen und privaten Beteiligten, der auch die Interessen der BewohnerInnen einbezieht. Um diese breitere Sicht und den Dialog zu ermöglichen, schlägt der Masterplan die Einbeziehung einer neuen Berufsfigur in der Projektentwicklung vor: Die VernetzungsagentInnen. Sie sind ausgesprochene ExpertInnen für Partizipation, Grätzl-KennerInnen und Kreative mit Geschäftssinn, wenn es um neue Nutzungsvorschläge geht. Ihre Rolle ist, die Gelegenheit eines neuen Projekts zu nutzen, um Qualitäten für ein breiteres Umfeld über die einzelne Liegenschaft hinaus zu schaffen. Inhalt des Masterplans ist es, Ziele der Stadt für die weitere Entwicklung der Gründerzeitviertel zu definieren sowie Kriterien, Prozesse und Vorgehensweisen zur Umsetzung festzulegen.

Die vorliegende Arbeit soll eine fundierte Grundlage zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Stadtstruktur bieten. Der Masterplan Gründerzeit schafft mit einem baulichen und qualitativen Leitbild einen handlungsleitenden Rahmen, innerhalb dessen die konkreten Maßnahmen jedoch so vielfältig wie die Gründerzeit selbst und daher zutiefst projektspezifisch sind. Links zu weiterführenden Studien, Verweise über den rechtlichen Rahmen des Masterplans hinaus (z.B. Bundesgesetzgebung) und der Blick über den Tellerrand zu internationalen Positionen verdeutlichen einmal mehr die Vielschichtigkeit hinter dem gründerzeitlichen Stadtsystem und die Reichweite des Themas über den Masterplan hinaus. Mit diskursiven und gezielten Anpassungen an die aktuellen Rahmenbedingungen können die strukturellen, aber auch architektonischen, stadtbildprägenden oder identitätsstiftenden Qualitäten der gründerzeitlichen Bestandsstadt erhalten und darüber hinaus neue Mehrwerte für eine zukunftstaugliche Gründerzeit geschaffen werden.

02/

Ausgangssituation

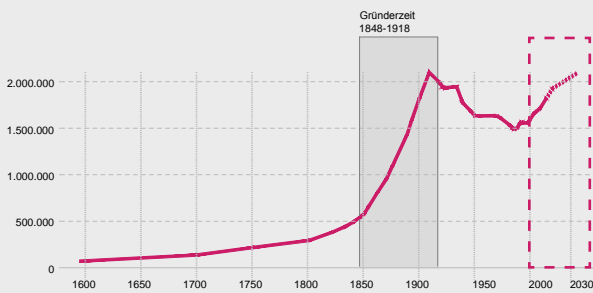
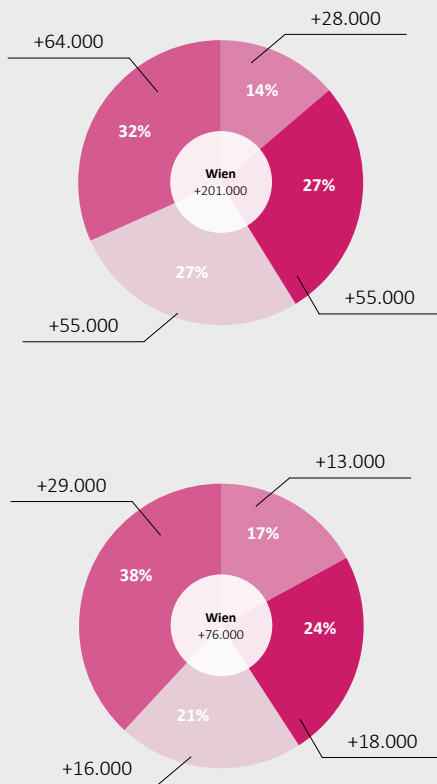


Abb. 1:
Eine zweite Gründerzeit?
Bevölkerungsentwicklung in Wien seit 1600



- Neubaugebiete der Gegenwart und jüngeren Vergangenheit (ab 1981 dominiert)
- Gebiete mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern
- Gründerzeit und Altstadt
- Zwischenkriegszeit, Wiederaufbau, Wirtschaftswunder (1919-1980 dominiert)

Abb. 2:
Entwicklung der Hauptwohnsitzbevölkerung
2008-2017 (oben)
Entwicklung des Bestands an Hauptwohnsitzwohnungen
2008-2017 (unten)

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Stadtwachstums überformt sich die gründerzeitliche Bebauungsstruktur Wiens (und die der Bestandsstadt insgesamt) laufend und nimmt bereits einen beträchtlichen Anteil der zugezogenen Bevölkerung auf. Als vorherrschende Struktur im zentrumsnahen, dicht verbauten Gebiet stellt sie eine maßgebliche Wohngebiets-, aber auch Arbeitsplatzstruktur dar und bildet mit dem öffentlichen Raum das zentrale Rückgrat für die urbane Qualität Wiens. Der STEP 2025 legt fest, einen handlungsleitenden Rahmen zu definieren, um diesen Wachstums- und Veränderungsprozess strategisch zu unterstützen, aber auch zu steuern.

Wachstumspotentiale im Bestand

Die kleinteilige Parzellenstruktur birgt zahlreiche, zum Teil sehr kleine Flächenpotentiale, deren Aktivierung innerhalb des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans städtebaulich verträglich und sinnvoll wäre (siehe „Bauliches Leitbild“) und die in der Summe durchaus einen quantitativ relevanten Beitrag zum Stadtwachstum leisten könnten. Kleine Parzellen bedeuten allerdings überproportionale Kosten und daher werden diese Liegenschaften zunehmend hochpreisig entwickelt.

Rolle des Widmungsverfahrens

Vor dem Aspekt der Umsetzungswahrscheinlichkeit stellen EigentümerInnen, die ein Projekt realisieren möchten, ein besonders großes Potential dar, vor allem für derartige „Restgrundstücke“. Da für Projekte, die den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan überschreiten, der hohe Aufwand und die zeitliche Ungewissheit eines Widmungsverfahrens dem Projektumfang meist nicht entsprechen, werden diese Potentiale derzeit jedoch oft nicht genutzt.

Masse statt Klasse: Wenig Anreiz für Qualität

Einige Tendenzen in der aktuellen Planungspraxis erfordern eine Kurskorrektur im grundsätzlichen Umgang mit der gründerzeitlichen Bausubstanz (siehe „Leitbild“): Gründerzeitlicher Bestand wird oft abgebrochen und durch strukturell unflexible Neubauten ersetzt. Aufgrund der steigenden Nachfrage und des anhaltend hohen Drucks am Wohnungsmarkt liegt der Fokus von ProjektentwicklerInnen tendenziell eher auf einer Maximierung von Nutzflächen und einem frei vereinbarten Mietzins als auf stadtplanerisch wünschenswerten Qualitäten, die weniger lukrativ oder aufwendiger sein können (wie z.B. ein sozial durchmischtes Wohngebäude oder eine lebendige Erdgeschoßzone). Ab-

lesbar ist eine Entwicklung hin zu monofunktionalen, sozial segregierten Nachbarschaften mit einer zunehmenden Abkehr vom öffentlichen Raum.

Gründerzeit ist nicht gleich Gründerzeit

Unter dem Begriff der „Wiener Gründerzeit“ versammelt sich ein breites Spektrum an Gebiets- und Gebäudetypologien – von der Innenstadt bis zum Cottage, vom herrschaftlichen Palais bis zum Arbeiterzinshaus.

Ziel

Mit dem Ziel eines realistisch umsetzbaren, handlungsleitenden Rahmens werden mit dem Masterplan Gründerzeit bauliche Entwicklungsszenarien für ein städtebaulich verträgliches Wachstum, qualitative Kriterien für die Planung zur Sicherung der öffentlichen Interessen in der Gesamtstadt und ein effizientes Instrument für die gründerzeitlichen Stadtgebiete, das diesen Ausgleich sichert, aufgezeigt.

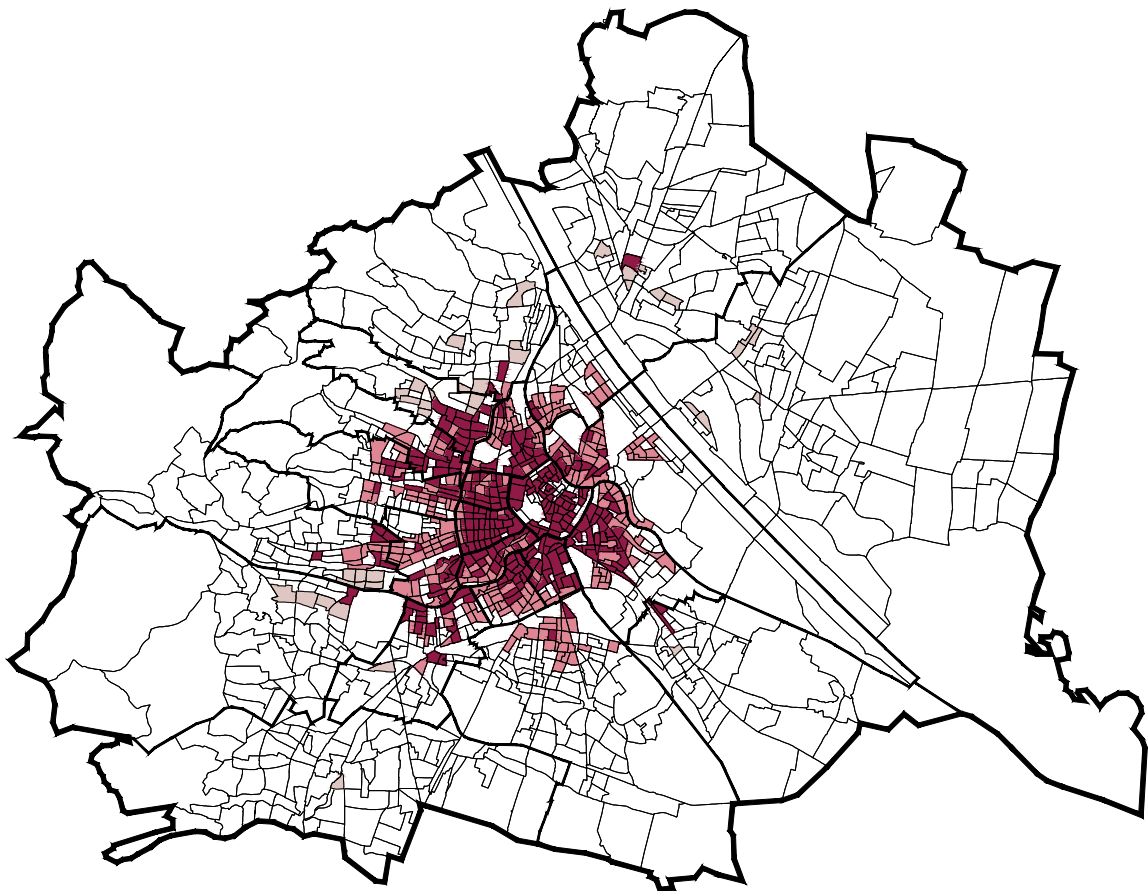


Abb. 3:
Gebietstypen der „Wiener Gründerzeit“: Innenstadt, Vorstadt, Stadtrand

713.000 Menschen = 38% der Wiener Bevölkerung (1.867.960) leben in gründerzeitlichen Gebäuden (Stand 1. Jänner 2017)

■ Typ Innenstadt:	Hohe bauliche Dichte (NGFZ>2) und niedrige Bevölkerungsdichte (>306 EW/ha) 147.000 Hauptwohnsitzwohnungen mit 290.000 BewohnerInnen (Hauptwohnsitzmeldungen)
■ Typ Vorstadt:	Hohe bauliche Dichte (NGFZ>2) und hohe Bevölkerungsdichte (<520 EW/ha) 187.000 Hauptwohnsitzwohnungen mit 388.000 BewohnerInnen (Hauptwohnsitzmeldungen)
■ Typ Stadtrand:	Niedrige bauliche Dichte (NGFZ<2) und niedrige Bevölkerungsdichte (>119 EW/ha) 17.000 Hauptwohnsitzwohnungen mit 35.000 BewohnerInnen (Hauptwohnsitzmeldungen)

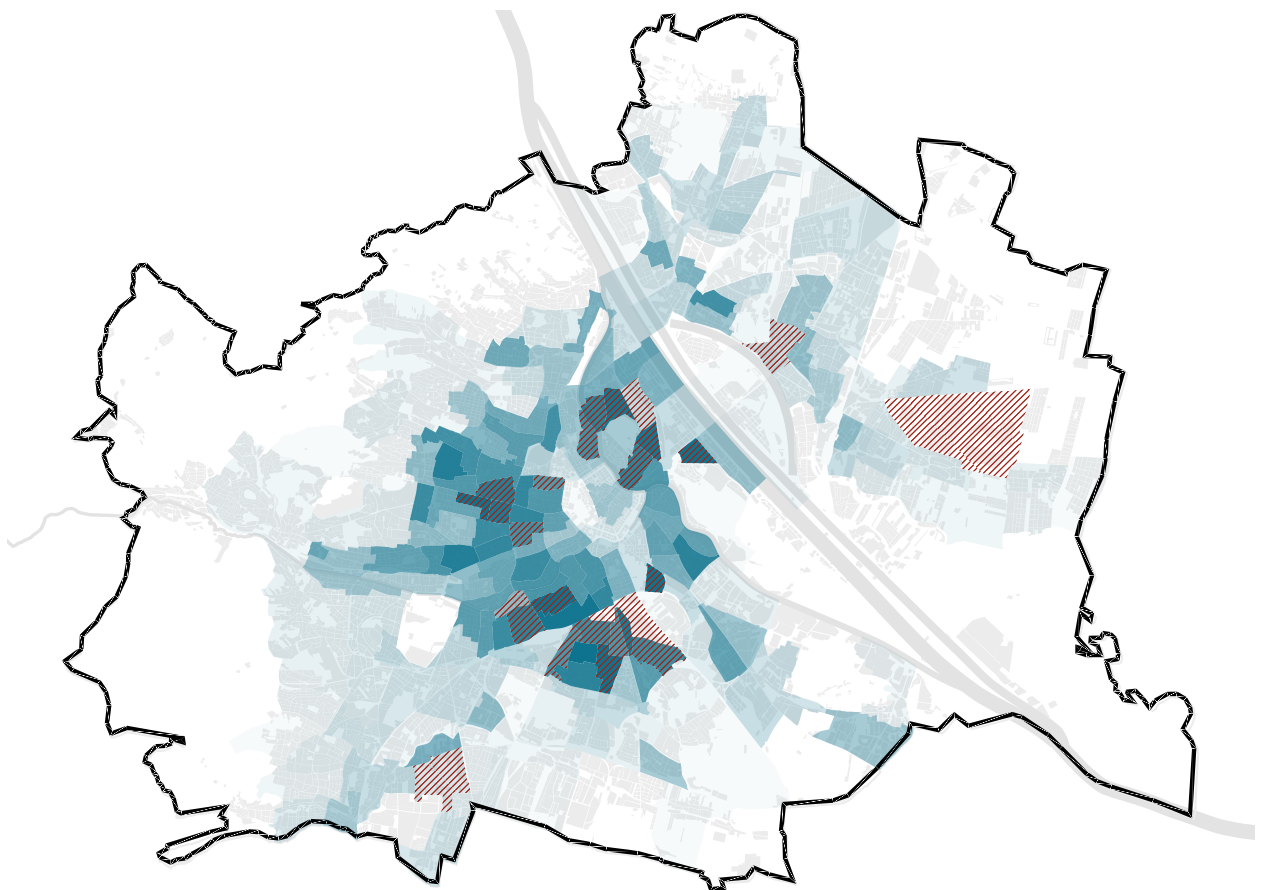
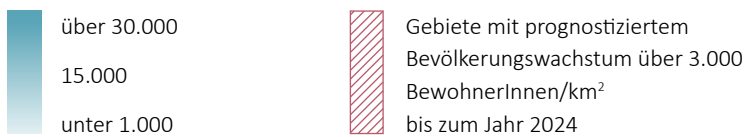


Abb. 4:
 EinwohnerInnen pro km² (Stand: 1. Jänner 2014)



03/

Der Weg zum
Masterplan

Einordnung des Masterplans Gründerzeit innerhalb der Zielsetzungen des STEP 2025

Der STEP 2025 dient als Grundlage für alle künftigen Festlegungen und Maßnahmen, die die räumliche Entwicklung der Stadt betreffen — vom Bestandsmanagement über die Sanierungszielgebiete des wohnfonds_wien bis hin zur Definition künftiger Stadterweiterungsgebiete und von der Infrastruktur bis zur Freiraumplanung. Der STEP legt dabei den strategischen Rahmen fest, fachliche Präzisierungen und räumliche Detailplanungen erfolgen durch gesamtstädtische Fachkonzepte, städtebauliche Leitbilder und Masterpläne sowie durch Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die auf den Vorgaben des STEP aufbauen.

Aktionsplan Gründerzeit

Für die Weiterentwicklung der gebauten Stadt sieht der STEP zwei Aktionspläne vor: Der Aktionsplan 50/60/70 fokussiert die Entwicklung von Siedlungsstrukturen ebendieser Jahre. Der Aktionsplan Gründerzeit soll einen handlungsleitenden Rahmen für die Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Stadtgebiete schaffen. Darin werden Strategien zur Aufwertung des (öffentlichen) Freiraums (z.B. Straßengärten, Mikrofreiräume, Balkone und Dachterrassen) und von Erdgeschoßzonen ebenso

thematisiert wie qualitätssichernde Bewilligungsverfahren, die die Umsetzung von öffentlichen Interessen garantieren und gleichzeitig mehr Flexibilität für InvestorInnen bringen. Leistbares Wohnen sowie vielfältige soziale und kulturelle Nutzungen sind wichtige Merkmale der Gründerzeitgebiete, die es zu stärken gilt. Ein Monitoring der Bevölkerungsentwicklung stellt sicher, dass die Verdrängung von einkommensschwächeren Gruppen und die soziale „Entmischung“ der Gründerzeitviertel frühzeitig erkannt werden.

Schwerpunkte des Aktionsplans Gründerzeit:

- Definition von Grundlagen und Abläufen für qualitätssichernde Bewilligungsverfahren
- Vorschläge für ein Bestandsmanagement Gründerzeit, das maßgebliche AkteurInnen einbindet, bestehende Strukturen weiterentwickelt, die Aktivitäten unterschiedlicher Interessensgruppen bündelt, Partizipationsmöglichkeiten organisiert und soziale und kulturelle Nutzungen implementiert.
- Evaluierung und Vorschläge für eine Neubewertung und Anpassung der Sanierungsförderung an aktuelle Zielsetzungen, um eine hohe soziale Treffsicherheit zu erzielen.

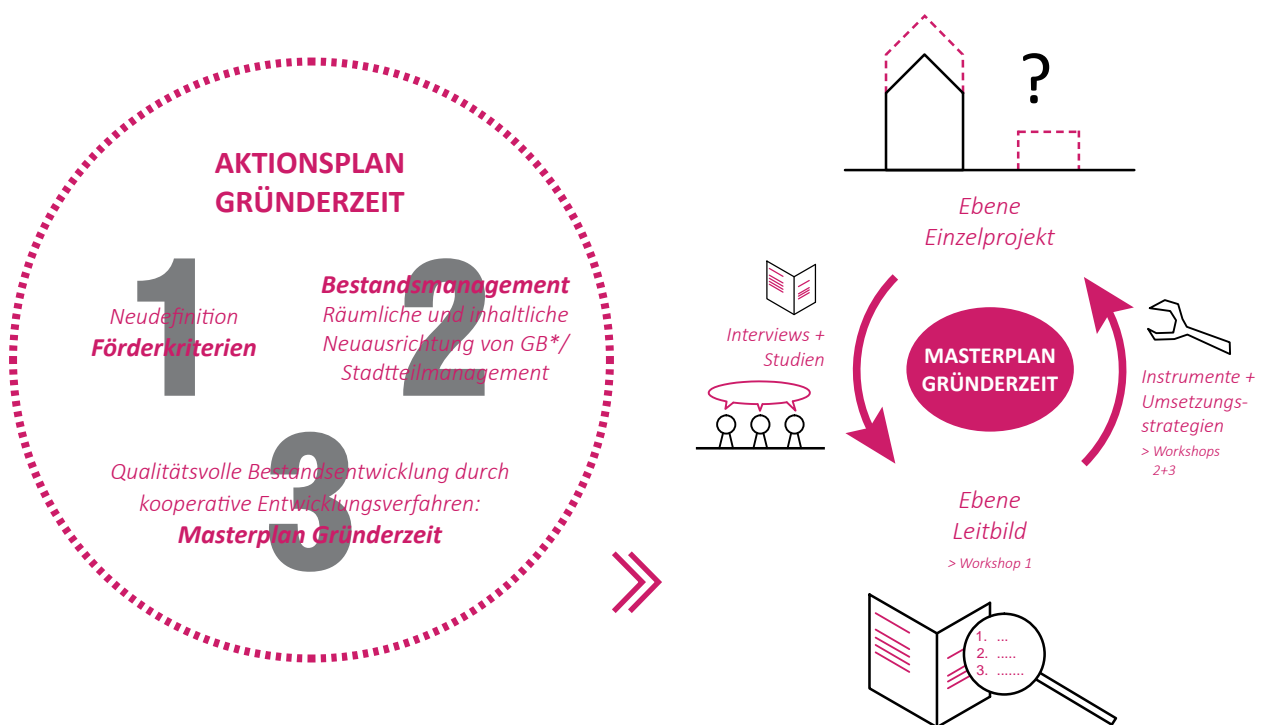


Abb. 5:

Der Masterplan, Teil des Aktionsplans Gründerzeit, vermittelt zwischen übergeordnetem Leitbild und konkreter Umsetzung

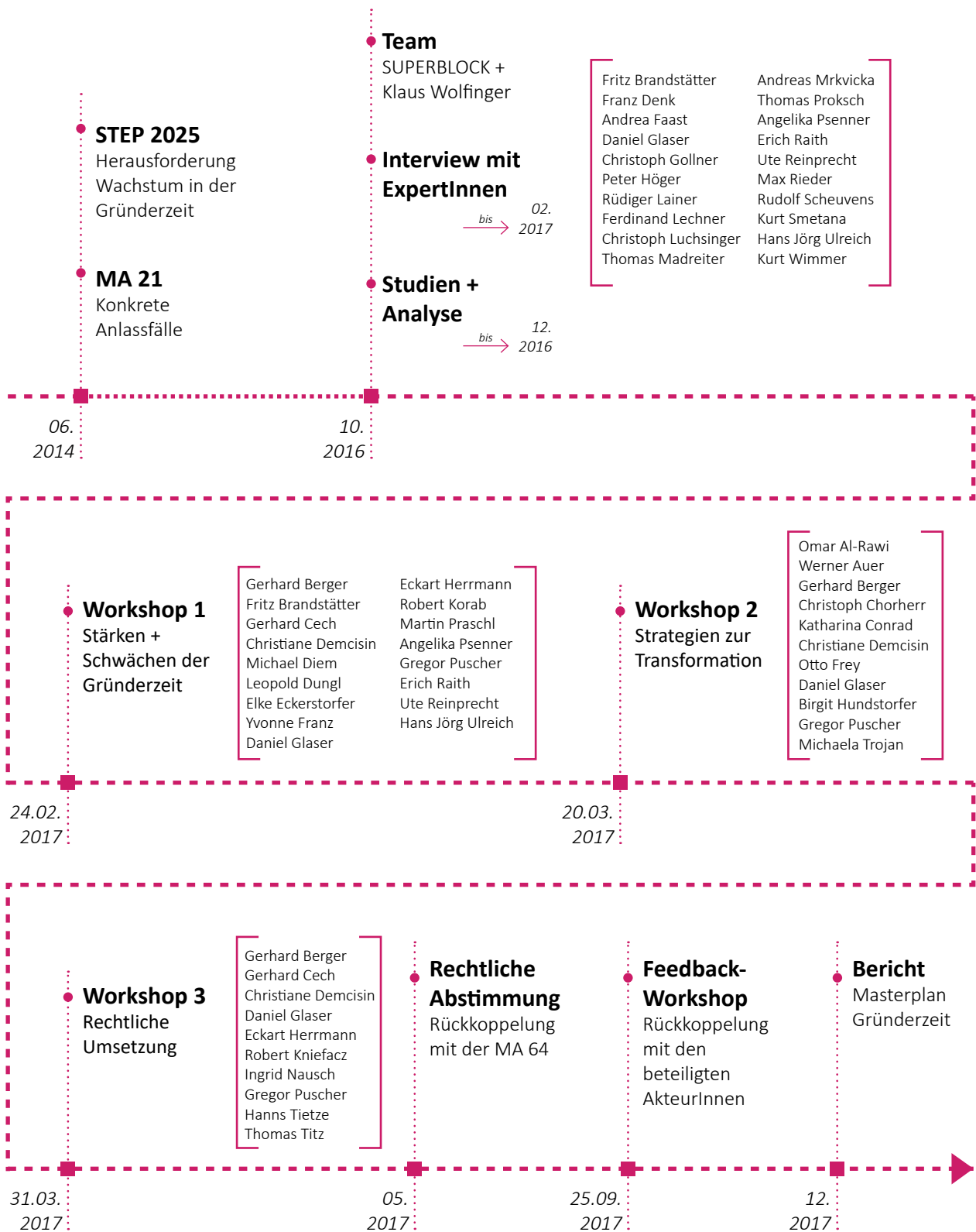


Abb. 6:
Arbeitsprozess



Sowohl die älteren Studien als auch die heutige Betrachtung zeigen, dass die Gründerzeit nach wie vor sehr viel Potential für Weiterentwicklung, Transformation und Modernisierung bietet. Ziel ist dabei das Weiterdenken des zugrundeliegenden Stadtsystems – dies kann durchaus auch durch Neubauten erfolgen.“

Erich Raith

Prof. für Städtebau, TU Wien

**Ein
ressortübergreifendes
Kernteam:**

MA 21 – Stadtteilplanung
und Flächennutzung
SUPERBLOCK Architekten
Wolfinger Consulting GmbH
MD-BD, Gruppe Hochbau
MA 50 – Wohnbauforschung
MA 19 – Architektur
und Stadtgestaltung

Der Masterplan Gründerzeit als zentraler Baustein des Aktionsplans Gründerzeit

Mit seinem Fokus auf die Grundlagen für qualitätssichernde Bewilligungsverfahren und die Vernetzung neuer AkteurInnenkonstellationen deckt der Masterplan Gründerzeit einen zentralen Schwerpunkt des Aktionsplans ab. Eine Neubewertung des Förderungswesens und die bereits umgesetzte Neuausrichtung der Gebietsbetreuungen ist hingegen nicht Aufgabe des Masterplans Gründerzeit.

Der Masterplan als Brücke zwischen übergeordnetem Leitbild und konkreter Umsetzung

Der Masterplan Gründerzeit spannt einen Bogen zwischen übergeordnetem, ganzheitlichem Leitbild hinsichtlich eines städtisch und gesellschaftlich nachhaltigen Umgangs mit der gründerzeitlichen Bestandsstadt und der Umsetzbarkeit in konkreten Projekten. Das Leitbild orientiert sich an den Zielsetzungen des STEP 2025, während anhand konkreter Anlassfälle die erarbeiteten Inhalte hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit im Projektmaßstab überprüft werden. Vor allem eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit steht im Fokus des Masterplans, daher wurden konkrete Instrumente zur Qualitätssicherung und Umsetzungsstrategien von Beginn an mitentwickelt und als Vorschläge eingebracht.

Der Masterplan als Ergebnis eines kooperativen Prozesses

Interviews und Analyse

Breit angelegte Interviews mit ExpertInnen aus den Bereichen Planung, Wohnbau, Freiraum, Wirtschaft, Projektentwicklung, Bezirkspolitik, Recht sowie mit den Planungsstellen der Stadt bilden gemeinsam mit der Analyse bereits vorhandener Studien das Fundament dieser Arbeit.

Workshops

Das hieraus entstandene Gerüst wurde in drei Workshops inhaltlich und rechtlich weiterentwickelt. Ein ressortübergreifendes Kernteam war in allen Workshops vertreten und konnte so die jeweiligen Ergebnisse durch den gesamten Prozess tragen, während in den einzelnen Workshops je nach Schwerpunkt ExpertInnen dazu geladen wurden.

Rechtliche Abstimmung

In Abstimmung mit den ExpertInnen der MA 21 und JuristInnen der MA 37 und MA 64 konnten die Vorschläge geeigneter Verfahren und weiterer

Justierungen der BO für Wien zu einer rechtlich schlüssigen und vor allem umsetzbaren Reife weiterentwickelt werden.

Rückkoppelung

In einem abschließenden Workshop wurde der Masterplan den am Prozess beteiligten AkteurInnen präsentiert, Feedback eingeholt und gemeinsam überlegt, welche Schritte geboten sind, um Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung zu bringen.

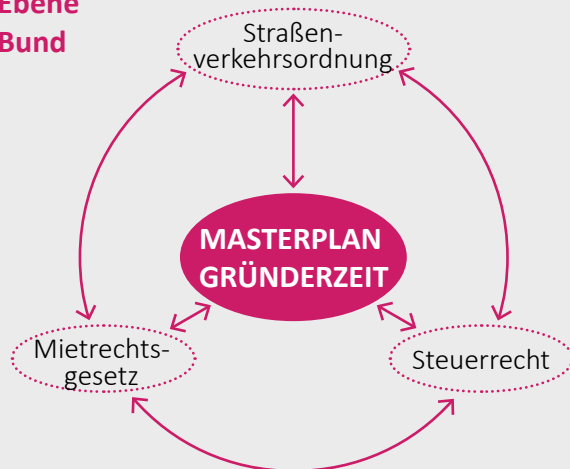
Der Masterplan als Teil eines großen Forschungsfeldes

In den letzten Jahren beschäftigen sich zahlreiche ExpertInnen unterschiedlicher Disziplinen in Workshops, Studien, Fachbeiträgen etc. mit dem Charakter der Wiener Gründerzeithäuser und der Frage der angemessenen Nachverdichtung dieser Quartiere. Die angeführten Quellen sind unverzichtbares Fundament des vorliegenden Masterplans. Er baut auf diesen wertvollen Grundlagen auf, bezieht jüngste Erkenntnisse ein und versteht sich als Schlussfolgerung aus dem spannenden und produktiven Prozess der letzten zwölf Monate. Selbstredend wurde der Diskurs auch von kontroversen Positionen geprägt und bereichert. Dennoch haben sich über die Jahre Standpunkte angenähert und es scheint sich ein breit getragener Konsens herausgebildet zu haben. Es geht hier also darum, diesen Konsens nachvollziehbar festzuhalten und ihn um Strategien und Instrumente zur praktischen Umsetzung zu erweitern. Dementsprechend danken die AutorInnen den KollegInnen, die in den letzten Jahren mehr als nur Grundlagen für die heutige Sicht auf Charakter, strukturelle Qualitäten und Defizite sowie Potentiale der Gründerzeit geschaffen haben.

Realistische Umsetzbarkeit

Der Masterplan Gründerzeit entwirft ein übergeordnetes Leitbild, für dessen Umsetzung einige Parameter wesentlich sind, die in den entsprechenden Kapiteln zwar genannt, aber in diesem Rahmen nicht abgearbeitet werden können. Hierunter fallen neben dem Mietrechtsgesetz (MRG) auch die Straßenverkehrsordnung (StVO) und das Steuerrecht (z.B. steuerliche Subventionierung von Vorsorgewohnungen). Vor dem Ziel einer qualitätsorientierten Verdichtung der gründerzeitlichen Bestandsstadt liegt der Fokus daher auf konkreten, umsetzungsorientierten Möglichkeiten im Hinblick auf bauliche Spielräume, qualitative Richtlinien und ein effizientes Verfahren.

Ebene Bund



Ebene Land

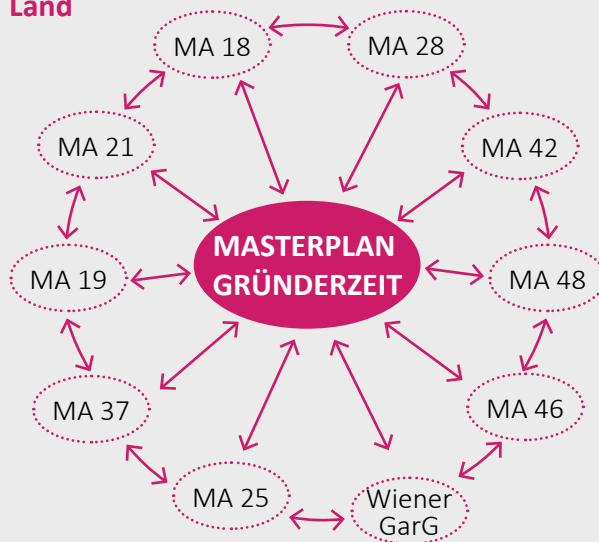


Abb. 7: Relevante Parameter außerhalb des Einflussbereiches des Masterplans Gründerzeit

04/

Charakteristika der Gründerzeit

4/1 Stadträumliche Differenzierung

4/2 Baublock-Typologien

4/3 Straßen-Typologien

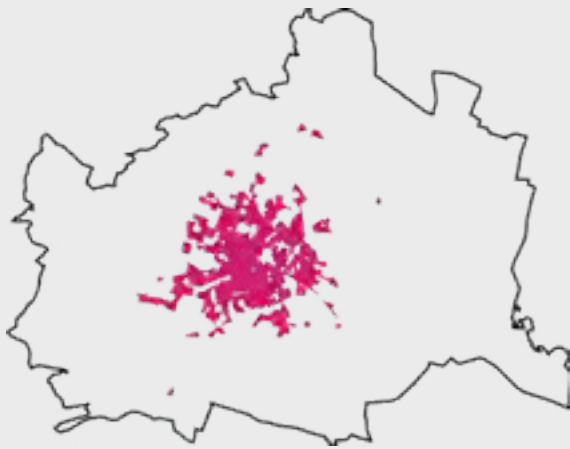


Abb. 8:
Zählgebiete mit vorwiegend gründerzeitlicher Bebauung

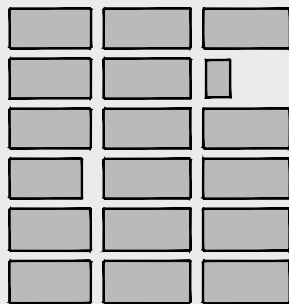


Abb. 9:
Typisches gründerzeitliches Rasterviertel aus rechteckigen Kleinblöcken; Gebietstyp „Vorstadt“

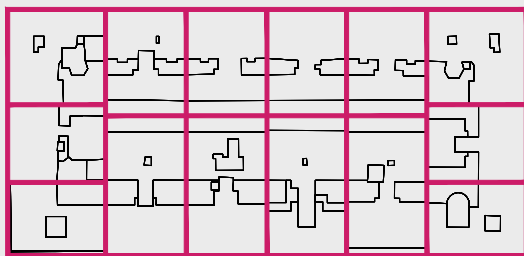


Abb. 10:
Kleinteilige Gründerzeit: typische Parzellierung eines rechteckigen Kleinblocks; Gebietstyp „Vorstadt“

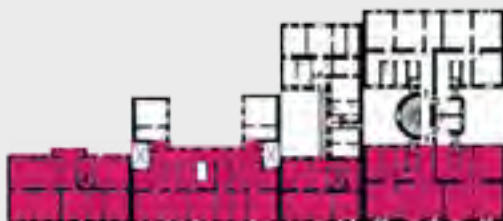


Abb. 11:
Grundrisstypologien der Gründerzeit: „Leittyp“ zur Straße, Varianz im Hof

Stärken und Schwächen der Gründerzeit

Die gründerzeitlich geprägten Gebiete bilden ein kompaktes, ökonomisches Stadtsystem, in welchem vor etwa 100 Jahren bereits 2 Mio. Menschen lebten und arbeiteten. Vor allem im Gebietstypus „Vorstadt“ bilden ein orthogonales Straßenraster und rechteckige Baublöcke das übergeordnete Erschließungssystem der gründerzeitlichen Stadt, dem sich das Einzelhaus und damit die Einzelwohnung unterordnen. Erst Irritationen innerhalb dieses Rasters, wie z.B. kleine Plätze, Vor- oder Rücksprünge etc., schaffen Identifikationspunkte für ein Grätzl in einem sonst oft gleichartigen öffentlichen Raum. Die vom Stadtzentrum zu den Außenbezirken hin abnehmenden Gebäudehöhen beruhen auf dem 1893 beschlossenen Bauzonenplan.

Mit Parzellenbreiten von meist 15-20 m prägt die kleinteilige, abwechslungsreiche Struktur maßgeblich das Stadtbild und das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums. Die strukturelle Offenheit des statischen Systems, z.B. hinsichtlich der Bauweise und Raumhöhe, stellt gemeinsam mit den weniger regulierten Innenhöfen (Möglichkeitsräume, vor allem für Betriebe und andere wohnfremde Nutzungen) die Grundpfeiler für ein lebendiges und durchmischtes Stadtgebiet dar. Ebenso erweist sich das gründerzeitliche Stadtsystem als sehr robust, bietet es doch seit über 100 Jahren Entwicklungsspielräume für unterschiedlichste Lebensentwürfe einer sich immer wieder wandelnden Gesellschaft. Hierin liegt die eigentliche Zukunftstauglichkeit und Nachhaltigkeit dieses Systems.

Somit weist die Gründerzeit bereits zahlreiche Eigenschaften auf, die aktuellen Leitbildern entsprechen („Stadt der kurzen Wege“, „Die gemischt genutzte Stadt“, „Die kompakte Stadt“ etc.).

Gleichzeitig sorgt jedoch der hohe Versiegelungsgrad für ein schlechtes Mikroklima in der Stadt und trägt maßgeblich zur Bildung von Hitzeinseln bei, während trotz mangelhafter Frei- und Grünraumversorgung der Straßenraum mit seinem enormen Flächenpotential fast ausschließlich dem Auto überlassen wird (siehe „Baublock-Typologien“). Wohnungsbezogene Freiräume wie Balkone und Terrassen werden im Zuge von Sanierungen und Ausbauten sukzessive nachgerüstet. Die grundsätzliche Orientierung der Aufenthaltsräume von Wohnungen zur Straße kann vor allem für Wohnungen in den unteren Geschoßen, hinsichtlich einer etwaigen Verkehrsbelastung bei Beibehaltung der vom Individualverkehr dominierten Mobilität proble-

matisch sein. Ebenso berücksichtigt diese Struktur nicht die Ausrichtung – Nordwohnungen kommen in gleichen Maße vor. Darüber hinaus erreicht die Grundversorgung der BewohnerInnen mit sozialer Infrastruktur zunehmend ihre Grenzen.

Die Entstehung der Gründerzeit

Die gründerzeitliche Bebauung Wiens entstand in den Jahren zwischen 1848 und 1914 als InvestorInnenmodell, das die Errichtung von Gebäuden in großem Stil mit privatem Kapital finanzierte, jedoch unter Einhaltung der bereits genannten strukturellen und baukulturellen Ansprüche (Stärken der Gründerzeit). Per se ist die Errichtung von Gebäuden aus privaten Mitteln nicht negativ, sofern sie öffentlichen Interessen (Verantwortung für die BewohnerInnen und die Stadtstruktur) nicht entgegenwirkt. Seitdem die gründerzeitlichen Stadtquartiere wieder vom Bevölkerungswachstum erfasst wurden, ist die Transformation der Gründerzeit mit ihrer privaten EigentümerInnenstruktur wieder ein beliebtes Investitionsfeld, das naturgemäß der Logik des Marktes folgt. Im Unterschied zu damaligen EinzeleigentümerInnen, die die Wohnungen in ihren Zinshäusern vermieten und die Häuser langfristig an die nächste Generation weitergeben, vollzieht sich mittlerweile u.a. ein Wandel hin zu zahlreichen Wohnungs- oder Mit-eigentümerInnen – sowohl im Neubau als auch in der Sanierung. Unabhängig davon, ob die eigene Wohnung selbst bewohnt oder als „Vorsorgewohnung“ vermietet wird.

Das Problematische an diesem Modell ist derzeit, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Marktlogik die ProjektentwicklerInnen immer wieder zum Abbruch des Bestands verleiten und im Neu- oder Umbau die gründerzeitlichen Standards, die zum heutigen Tag sehr geschätzt werden, nicht eingehalten werden müssen, wodurch das Stadtsystem nachhaltig unterlaufen wird. Vor allem geht durch den Abbruch zunehmend leistbarer Wohnraum verloren, da vor 1945 errichtete Wohnungen dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen und somit in Gründerzeithäusern der Richtwertmietzins gilt.

” *Insbesondere die Gründerzeit ist für privates Immobilieninvestment attraktiv. Was einerseits eine positive Entwicklungsdynamik bringt, kann andererseits – ohne entsprechende Gegenmaßnahmen – zu starken Mietpreissteigerungen und einer Verdrängung einkommensschwacher Gruppen mit unerwünschten Konsequenzen für die Quartiersentwicklung führen. Eine sozial verträgliche und umfassende Quartiersentwicklung braucht daher effiziente öffentliche Steuerung.“*

STEP 2025



*Abb. 12:
Schwarzplan Wien: Das gründerzeitliche Stadtzentrum ist am dichtesten verbaut.*



*Abb. 13:
Öffentliche Grünflächen in Wien: Weite Teile der Gründerzeit sind nicht ausreichend versorgt.*

Die Wiener Gründerzeit...

ist dicht und kompakt!

- ökonomisches Stadtsystem
- kurze Wege
- schont Baulandressourcen

generiert sich aus einem Straßenraster und Baublöcken!

- ohne Rücksicht auf Topografie
- gleichartige Stadträume > Irritationen schaffen Identität

ist kleinteilig!

- viele private EigentümerInnen
- viele Eingänge: Maßstab + Identität
- abwechslungsreiches Straßenbild

orientiert sich zum öffentlichen Raum!

- strenge Ordnung zur Straße
- Fassaden prägen den öffentlichen Raum
- klare Trennung öffentlich/privat
- Vielfalt im Hof

hat „Blinde Flecken“!

- weniger regulierte Höfe
- Leerstand als Potential

ist durchmischt!

- bietet Raum für verschiedenste Lebensentwürfe
- Arrival Space (niederschwellig)

ist strukturell offen!

- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- niederschwellige Möglichkeitsräume

ordnet die Einzelwohnung dem Gesamtsystem unter!

- Baustruktur
- Ausrichtung
- Ausstattung, Barrierefreiheit

hat ein mangelhaftes Freiraumangebot!

- Auto-dominierter Straßenraum
- selten Aufenthaltsqualität der Höfe
- kaum wohnungsbezogene Freiräume

hat Wert!

- Standortqualität
- Bauweise, Materialität
- z.T. gegliederte Fassaden
- Raumhöhe
- prägt das urbane Image der Stadt

ist nicht unantastbar!

- Für die Weiterentwicklung der Gründerzeit gibt es keine Patentrezepte. Mit ihrer robusten Grundstruktur kennen ihre Kernqualitäten viele Ausformulierungen. Daher gibt es auch in der Weiterentwicklung Spielräume für Vielfalt.

...hat Entwicklungspotential!

Stadträumliche Differenzierung

Gründerzeit ist nicht gleich Gründerzeit

Stadträumlich lassen sich in Wien drei gründerzeitliche Gebietstypologien feststellen:

Innenstadt:

hohe bauliche + niedrige BewohnerInnen-dichte

Die Gebietstypologie „Innenstadt“ umfasst die Bezirke innerhalb des Gürtels und stadtnahe Teile des 2., 17. und 18. Bezirks. Die Bausubstanz des vorherrschenden Typs „Bürgerliches Zinshaus“ zeichnet sich überwiegend durch eine hohe Bauqualität aus und verfügt meist über große Wohnungstypen, die direkt vom Stiegenpodest eines großzügigen Stiegenhauses aus erschlossen werden. Viele Häuser verfügen bereits über einen Lift. Die mittelgroßen bis großen Baublöcke weisen zahlreiche wohnfremde Nutzungen auf und sind oft auch in den Höfen drei- bis fünfgeschosig verbaut. Damit ist der Bauzonenplan (1893) in der Regel maximal ausgenutzt.

Vorstadt:

hohe bauliche- und BewohnerInnen-dichte

Außerhalb des Gürtels sowie in weiten Teilen des 5. und stadtnahen Teilen des 10. und 12. Bezirks sowie entlang des Westgürtels überwiegt der Typ „Arbeiterzinshaus“ mit einer billigeren Bauweise. Abseits der Straßenfassade – wenn überhaupt – findet man seltener gestalterische Ambitionen als beim Typ „Bürgerliches Zinshaus“. Die vorwiegend kleinen Wohnungen (meist Zimmer/Küche oder Zimmer/Küche/Kabinett) werden über längere Gänge erschlossen, das Stiegenhaus wird auf ein Minimum reduziert. Am Gang findet man meist noch eine Bassena, da die Wohnungen ursprünglich ohne Bad und fließendes Wasser ausgestattet waren (Gang-WC und Gangwasser).

Ein orthogonales Straßenraster mit meist kleinen, rechteckigen und dicht verbauten Baublöcken überwiegt. Mit drei bis vier Geschossen wird der Bauzonenplan (1893) teilweise unterschritten.

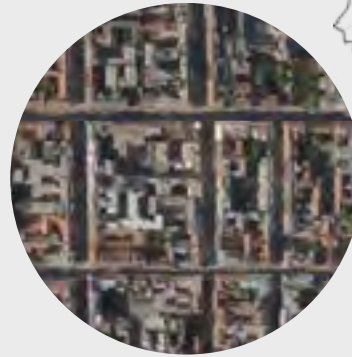
Stadtrand:

niedrige bauliche- und BewohnerInnen-dichte

Am ehemaligen Stadtrand (13., z.T. 17., 18. und 19. Bezirk) finden sich Stadtvillen (meist dreigeschosig, Spätgründerzeit) mit einer sehr niedrigen Bauungs- und BewohnerInnen-dichte.

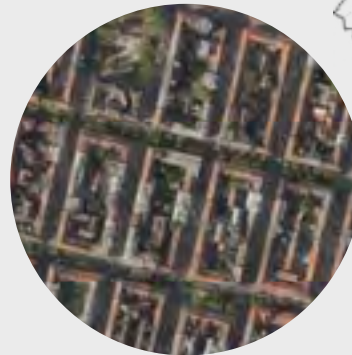
Innenstadt

Typ „Bürgerliches Zinshaus“
NGFZ > 2 / < 425 EW/ha



Vorstadt

Typ „Arbeiterzinshaus“
NGFZ > 2 / > 425 EW/ha



Stadtrand

Typ „Villa“
NGFZ < 2 / < 425 EW/ha

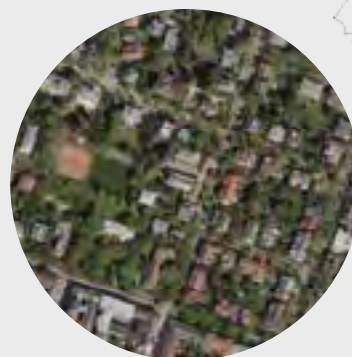


Abb. 14:
Stadträumliche Differenzierung



1090 Wien, Alserstraße

.....



1170 Wien, Klopstockgasse

.....

*Abb. 15:
Heterogene Gründerzeit:
Die Vorstellung von der Gründerzeit ist in den Köpfen oft homogener (mit durchgehender Traufkante etc.) als in Wirklichkeit.*

Baublock-Typologien

Die Relevanz städtebaulicher Parameter für das Potential an Urbanität

Die Wiener Baublöcke lassen sich aufgrund ihrer Größe grob vier Typen zuordnen. Die Größe eines Baublöcks ist eine relevante Kennzahl, da sie signifikant unterschiedliche Voraussetzungen in Bezug auf die bauliche Dichte darstellt, den Anteil von Hof- und Straßenflächen und damit das Maß an Freiraum- und Verdichtungspotential sowie den Anteil der EG-Zone im Verhältnis zur Blockgröße und daraus resultierend das Potential für Urbanität.

Bezogen auf das Maß der Bebauung von Innenhöfen lässt sich grob sagen, dass sich dieses mit zunehmender Blockgröße und den dementsprechend tieferen Parzellen erhöht. Während im quadratischen oder rechteckigen Kleinblock der H-Trakter die maximale Bebaubarkeit des Hofes darstellt, erlaubt die bessere Belichtungssituation in größeren Baublöcken durchaus weitere Wiederholungen des Straßentraktes bis tief in den Hof hinein.

XS

Der quadratische Kleinblock mit einer Seitenlänge von ca. 60 x 60 m umfasst 8-12 Häuser und ist in der Vorstadt mit einer typischen Höhe von vier Geschossen zu finden (z.B. 17, Elterleinplatz; 12, Wolfganggasse). Er erreicht eine Geschosßflächendichte von etwa 2,5. Der Innenhof ist meist mit kleinen Nebengebäuden verbaut; es kommen aber auch bis zu 4-geschoßige Seiten- und H-Trakter und sogar komplett begrünte Innenhöfe vor. Quartiersbezogen sind diese Baublöcke mit EG-Zonen (666 m/ha!) und Straßenflächen (38%) überdurchschnittlich versorgt. Die quartiersbezogene Dichte beträgt lediglich 1,6, da die Straßenbreiten (Nebenstraßen) nicht von jenen innerhalb des Gürtels variieren.

S

Der rechteckige Kleinblock mit Seitenlängen von 60 x 120 m kommt in den Rastervierteln des Westgürtels, aber auch des 10., 12. oder 2. Bezirks vor. Die kurze Seite orientiert sich meist zu einer breiten Haupteerschließungsstraße, die lange Seite zu einer Nebenstraße. Der Straßenraumanteil ist mit 30% immer noch sehr hoch, ebenso der EG-Anteil. In den Höfen sind oft betriebliche Strukturen in ein- bis zweigeschoßigen Gebäuden zu finden.

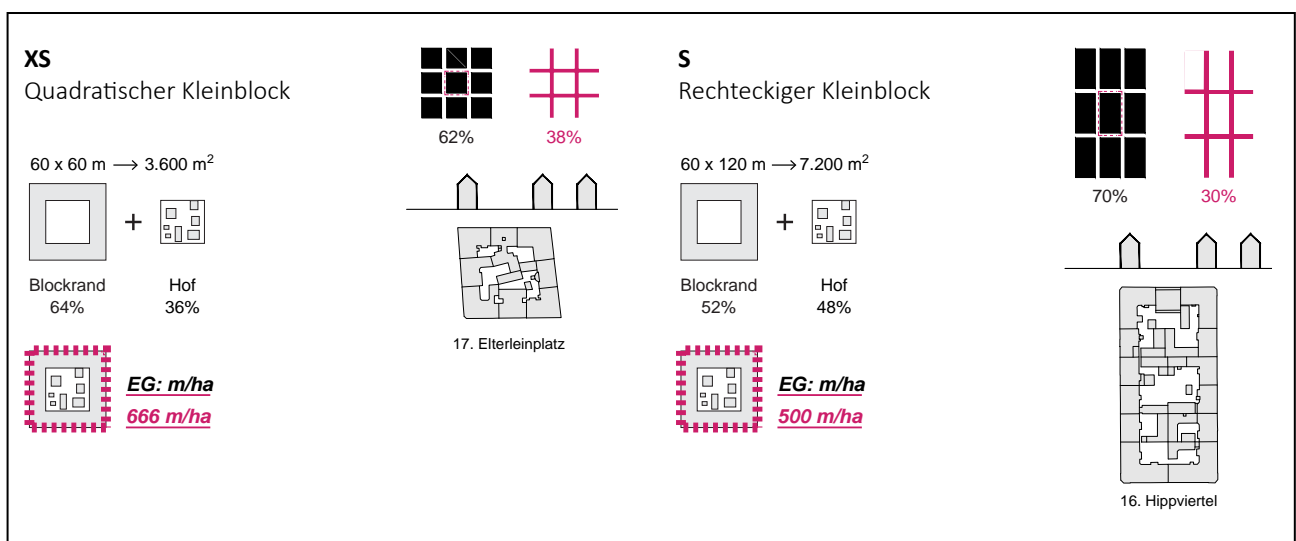


Abb. 16: Baublöck-Typologien

Das Maß des Erdgeschoßanteils bezogen auf die Blockgröße

Der quadratische Baublock XS bringt auf der Quartiersebene einen Straßenraumanteil von 38% und eine Erdgeschoßzone von 666 Laufmetern/ha hervor. Dem gegenüber produziert der große Baublock L einen Straßenraumanteil von nur 22% bei halb so vielen Laufmetern Erdgeschoßzone (333 Laufmeter/ha). Auf der Quartiersebene betrachtet versorgen große Baublöcke also einen niedrigeren Straßenraum- und Erdgeschoßanteil mit mehr BewohnerInnenzahlen, was vor dem Hintergrund eines rückläufigen Handels eine relevante Ausgangssituation für das Maß an Lebendigkeit im Erdgeschoß ist: Dort, wo es eine große Personendichte gibt, stehen weniger EG-Lokale zur Verfügung. Das hat zur Folge, dass Leerstände in Gebieten mit strukturell größeren Baublöcken seltener sind. Größere Baublöcke bieten daher mehr Potential für eine aktive EG-Nutzung. Tendenziell befinden sich diese eher innerhalb des Gürtels – kleinere Baublöcke eher in den Rastervierteln außerhalb.

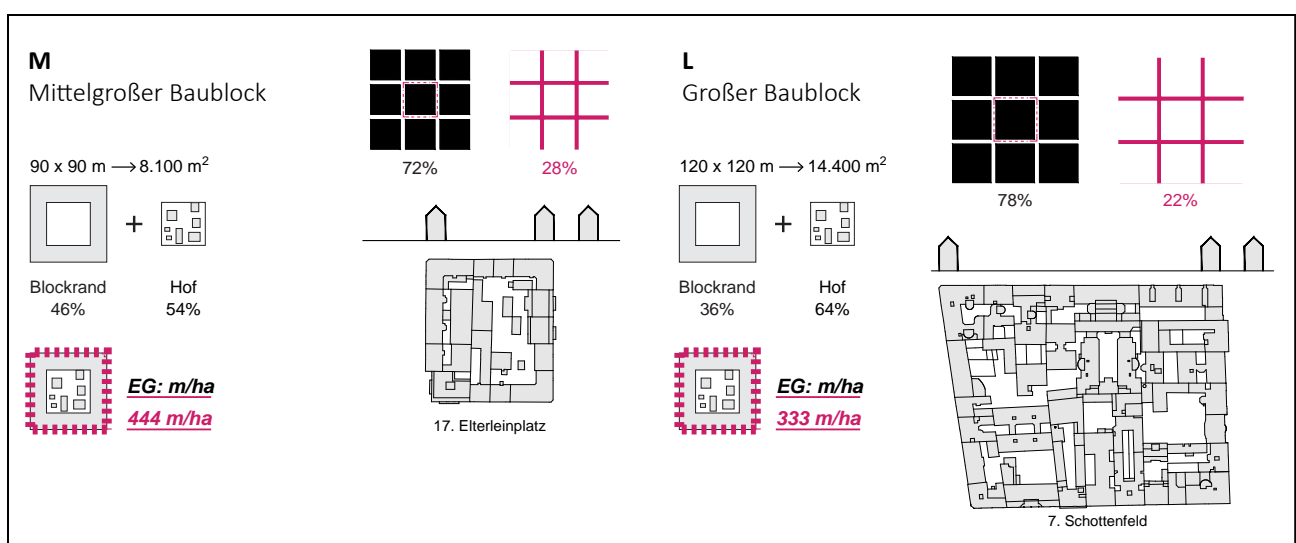
Daraus ergibt sich, kleine Baublöcke zu großen zusammenzufassen, den Verkehr und die versorgende Geschäftsinfrastruktur am Rand zu konzentrieren und die inneren Straßenräume für wohnungsbezogene Nutzungen statt für Parkplätze freizuspielen. Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sind diese Freiräume jedenfalls als öffentliche und nicht als privatisierte Räume zu erhalten.

M

Der mittelgroße Baublock mit Seitenlängen über 90 m weist über 50% seiner Fläche im Hof auf und hat dort ein hohes bauliches Potential. Dieser Typ kommt innerhalb und außerhalb des Gürtels vor und hat daher sowohl 4- als auch 5-geschoßige Häuser, die auch im Hof dieselbe Geschoßanzahl aufweisen können.

L

Der große Baublock mit Seitenlängen über 120 m kommt hauptsächlich innerhalb des Gürtels, aber beispielsweise auch am Elterleinplatz im 17. Bezirk vor. Sowohl auf Blockebene als auch quartiersmäßig stehen ein verhältnismäßig geringer Erdgeschoß- und Straßenraumanteil relativ hohen BewohnerInnenzahlen gegenüber – zwei Faktoren, die die Etablierung wohnfremder Nutzungen maßgeblich erleichtern. Daher begünstigt dieser Blocktypus besonders lebendige, urbane Strukturen.



4/3

Straßen-Typologien

Straßenbreite – Bauklasse – Bauliches Potential

Die Straßenbreiten geben – zusammen mit der jeweils gewidmeten Bauklasse – Auskunft über die Belichtungssituation der EG-Zone und die damit verbundene potentielle Aufenthaltsqualität des Straßenraums. Auf dieser Basis kann auch über eine mögliche Erhöhung der Straßentrakte entschieden werden.

Straßenbreiten: von XXS bis XL

XXS (selten)

Straßen mit einer Breite von weniger als 10 m sind vor allem in vorgründerzeitlichen Gebieten wie dem Spittelberg im 7. Bezirk mit einem hohen Anteil an Bausubstanz aus dem Biedermeier vorzufinden. Hier sind die engen Gassen in der Regel verkehrsberuhigt und haben eine hohe Aufenthaltsqualität (Schanigärten, Christkindlmarkt etc.). Jedoch finden sich auch etwa 10 m schmale Gassen im 16. Bezirk (z.B. Helligasse), die mit einer Fahrspur und beidseitigen Parkstreifen kaum Platz für FußgängerInnen lassen und eine dementsprechend unattraktive EG-Zone produzieren.

XS (häufig)

Straßen mit einer Breite von 11,38 m treten in Wien sehr häufig auf, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gürtels, wobei in den inneren Bezirken mit Bauhöhen von bis zu 18 m dementsprechend enge „Schluchten“ mit schlechter Belichtung der unteren Geschosse und des Straßenraums bestehen. In der Regel handelt es sich um Einbahnstraßen.

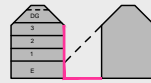
S (häufig)

Dieser Straßentyp (13,27 m breit) kommt ebenfalls innerhalb und außerhalb des Gürtels vor, wieder mit den entsprechend unterschiedlichen Bauklassen (meist 14-16 m).

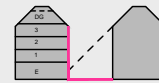
M (sehr häufig)

15,17 m breite Straßen treten sehr häufig in Wien auf: In den Rastervierteln außerhalb des Gürtels ergibt sich in den Seitenstraßen mit Gebäudehöhen von in der Regel 14 m bauliches Potential. Derzeit wird der gut belichtete Straßenraum meist nur zum Parken verwendet. Innerhalb des Gürtels wiederum ist das bauliche Potential meist bereits ausgenutzt (z.B. Neubaugasse im 7. Bezirk).

XXS (≤ 10 m)

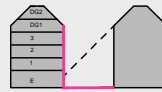


8,5 m/BK II (12 m)
7. Spittelberg

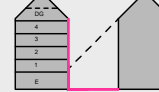


10 m/BK II (12 m)
16. Helligasse

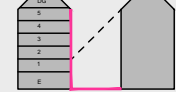
XS (11,38 m)



BK III (14 m)
16. Grundsteingasse

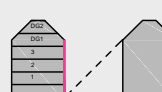


BK III
7. Halbgasse

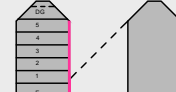


BK IV (18 m)
8. Fuhrmannngasse

S (13,27 m)

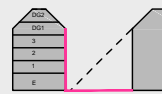


BK III (14 m)
16. Brunnengasse



BK III
8. Lange Gasse

M (15,17 m)

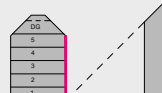


BK III
16. Fröbelgasse



BK IV
7. Neubaugasse

L (17,17 m)



BK IV (tw 18 m)
12. Schönbrunner Straße

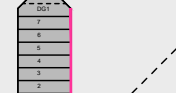


BK IV (tw 18 m)
16. Ottakringer Straße

XL (> 20 m)



24 m/BK IV (tw 18 m)
14. Hütteldorfer Straße



> 30 m/BK V
7. Mariahilfer Straße

Abb. 17:
Straßen-Typologien

L (häufig)

Bei Straßen mit einem Querschnitt zwischen 17 und 19 m handelt es sich meist um Haupteerschließungsstraßen mit zwei Fahrspuren und oft auch Straßenbahnschienen (z.B. Schönbrunner Straße, Ottakringer Straße, Lerchenfelderstraße). Die Bauklasse IV nutzt die baulichen Potentiale bereits aus. Vor allem außerhalb des Gürtels finden sich jedoch auch zahlreiche Straßenzüge mit Bauklasse III gewidmeten Häusern (Gebiet Koppstraße, Goldschlagstraße, Rötzer gasse), die bis zur Belichtungsgrenze noch einen strukturellen Spielraum nach oben bieten.

XL (selten)

Meist übergeordnete Erschließungsstraßen mit mehreren Spuren oder Haupteinkaufsstraßen. Da diese Straßen oft intensiv von FußgängerInnen frequentiert werden, kann eine Erhöhung der Bauklasse eine Verminderung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums darstellen und ist daher situationsbezogen zu beurteilen.

05/

Leitbild

Für eine städtebaulich, ökologisch und sozial verträgliche Transformation

5/1 Bauliches Leitbild

5/2 Prinzip der Qualitätsorientierung

5/3 Qualitatives Leitbild

” *Momentan entsteht durch den Neubau in der Gründerzeit eine Verschlechterung des Stadtsystems.“*

Erich Raith

Prof. für Städtebau, TU Wien

” *Keine zu große Sorge vor Missbrauch! Besser 3-5% engagierte und möglicherweise überzogene Projekte als flächendeckend brave Beliebigkeit!“*

Rudolf Scheuvs

Dekan für Architektur und Raumplanung,
TU Wien

” *Wenn auf Neubaustandard renovierte Althäuser auf Neubau-Mietniveau vermietet werden können, besteht kein Anreiz auf Abbruch.“*

Hans Jörg Ulreich

Bauträger

Status quo

Die gründerzeitliche Bausubstanz mit ihrer nutzungsneutralen Gebäudestruktur bietet Raum für wohnfremde Nutzungen sowohl im Erdgeschoß als auch in den Obergeschoßen und eine vielfältige BewohnerInnenschaft. Das Einzelhaus kann potentiell durch die Fassadengestaltung, die limitierte, abwechslungsreiche Fassadenlänge und die großzügigen Erdgeschoße zu einem attraktiven öffentlichen Raum beitragen. Dieser wiederum wird seit der Nachkriegszeit allein dem Auto überlassen, was sich negativ auf die Nutzbarkeit der EG-Zone auswirkt. Die Innenhöfe sind oft mit untergenutzten Nebengebäuden verhüttelt, großteils versiegelt und dienen häufig als Abstellfläche für Mülltonnen und Fahrräder. Allerdings bieten sie auch Raum für Betriebe – ein wesentlicher Faktor für die Gründerzeit als Arbeitsplatzstandort.

Aktuelle Tendenzen

Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen (Bevölkerungswachstum, niedrige Zinsen) boomt der Wohnungsmarkt auch in den Bereichen der gründerzeitlichen Bausubstanz – sogar kleine oder komplexe Parzellen werden mittlerweile entwickelt – meist mit gehobenem Wohnungsbau für eine sozial homogene BewohnerInnenschaft. Der Trend zu Eigentums- und Vorsorgewohnungen und die damit einhergehende Parifizierung ehemaliger Zinshäuser und Neubauten reduziert das Angebot günstiger Mietwohnungen in der Bestandsstadt. Die Ungleichbehandlung in der Mietzinsbildung (je nachdem, ob die Baubewilligung vor oder nach dem 8.5.1945 datiert ist) lässt bei gesteigerter Nachfrage nach Mietwohnungen zudem eine Tendenz in Richtung Abbruch und Neubau befürchten. Das Erdgeschoß wird straßenseitig oft für Nebenräume und Garageneinfahrten verwendet, was sich in der Summe als antiurbane Tendenz zusammenfassen lässt: Nicht nur wird dem öffentlichen Raum die Möglichkeit der Belebung entzogen – meist sind die Erdgeschoße strukturell so unflexibel geplant, dass keine Nachnutzung möglich ist. Hofseitig werden oft Wohnungen mit Eigengärten geplant. Die Höfe erfahren so zwar eine ökologisch sinnvolle Aufwertung, werden jedoch privatisiert und so der Hausgemeinschaft dauerhaft entzogen.

Einfluss des MRG

Das Errichtungsdatum vor/nach 1945 entscheidet über die Mietzinsbildung. Die resultierende Ungleichbehandlung bewirkt eine Dynamik in Richtung Abbruch.

Eine Neuregelung fällt aber in die Gesetzgebung des Bundes.



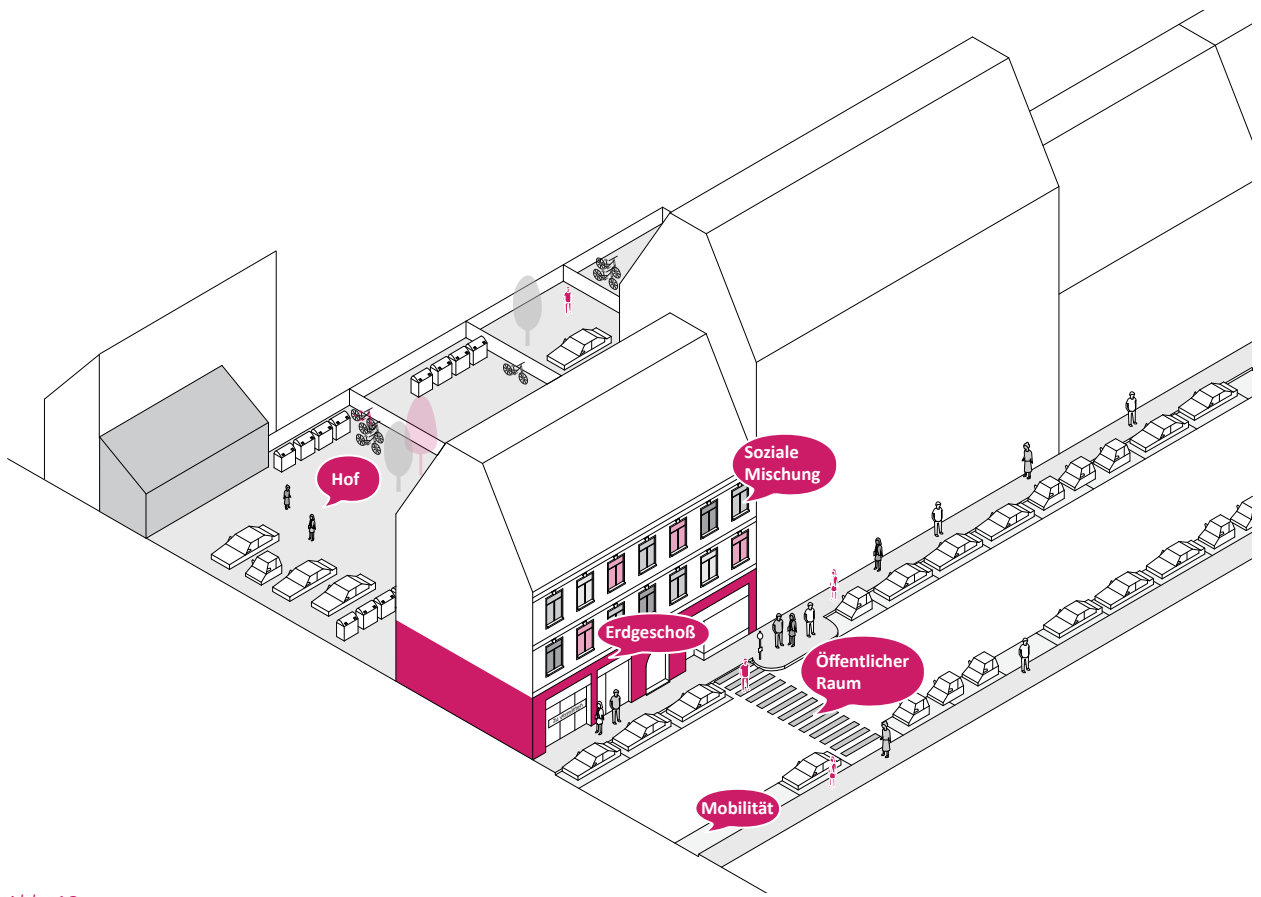


Abb. 18:
 Status quo: Themen für die Gründerzeit

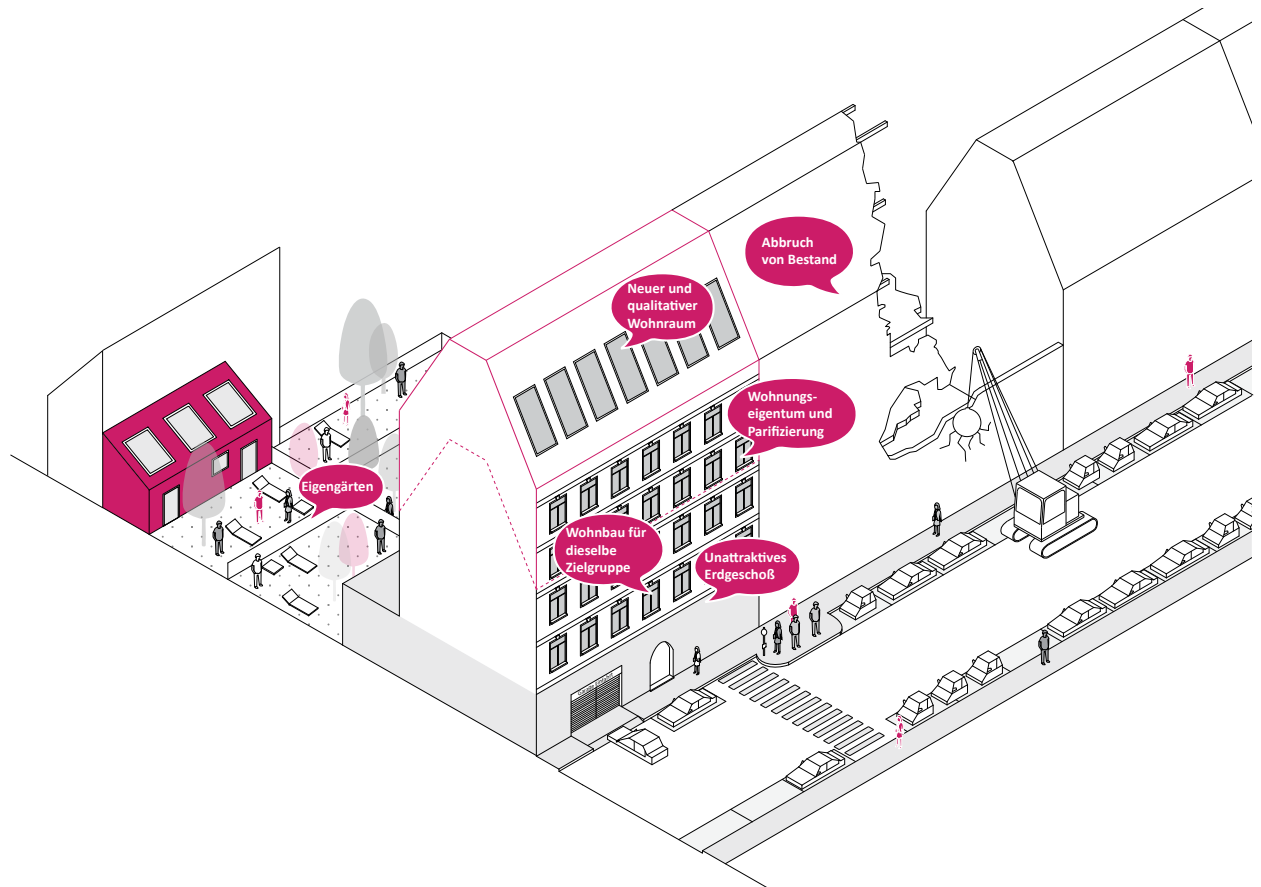


Abb. 19:
 Aktuelle Tendenzen im Umgang mit der Gründerzeit aufgrund der Rahmenbedingungen

Leitbild

Abgeleitet von der Analyse und vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Transformationstendenzen ergeben sich viele konkrete Ansatzpunkte für ein Leitbild der Weiterentwicklung von gründerzeitlichen Stadtstrukturen.

Die Weiterentwicklung der Gründerzeit erfolgt im Wesentlichen in drei Ausprägungen:

- Erhalt
- Transformation
- Neubau

Als zentrale Zielsetzung in allen Szenarien gilt eine städtebauliche und soziale Verträglichkeit. Eine generelle Haltung zu Projekten in der Gründerzeit soll eine teilweise verloren gegangene baukulturelle Haltung reaktivieren, während sich über den Bebauungsplan hinausgehende Projekte an höheren qualitativen Kriterien messen lassen müssen.

Generelle Haltung zu Projekten in der Gründerzeit

Dieses Leitbild soll als Orientierungsrahmen für Neufestsetzungen sowie auch für das in dieser Studie vorgeschlagene Verfahren für unwesentliche Überarbeitungen des Flächenwidmungs- und Be-

bauungsplans gelten, aber auch Hilfestellung bei Verfahren für Abweichungen von gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen leisten:

- Ein strukturell offenes und flexibel nutzbares Erdgeschoß – mit einer Mindestraumhöhe von 3 m und einer statischen Struktur, die eine Nutzungsneutralität ermöglicht – ist für jedes Projekt, das den öffentlichen Raum tangiert, wünschenswert, auch außerhalb gründerzeitlicher Gebiete.
- Die Gründerzeit als ganzheitliches System begreifen: „Kerngebiet Gründerzeit“ (vgl. die über die reine Wohnnutzung hinausgehenden „Urbanen Gebiete“, Erklärung auf S. 49). Die Gründerzeit funktioniert nur als übergeordnetes Stadtsystem, dem das Einzelhaus untergeordnet ist. Erst die Summe aller Projekte offenbart die Qualitäten in den zusammenhängenden Gründerzeitgebieten. Vor allem die ursprünglich zusammenhängende horizontale Schicht aus Straßenraum, Erdgeschoß und Hof sollte wieder ganzheitlich gedacht werden.
- Keine Verschlechterung des Status quo.

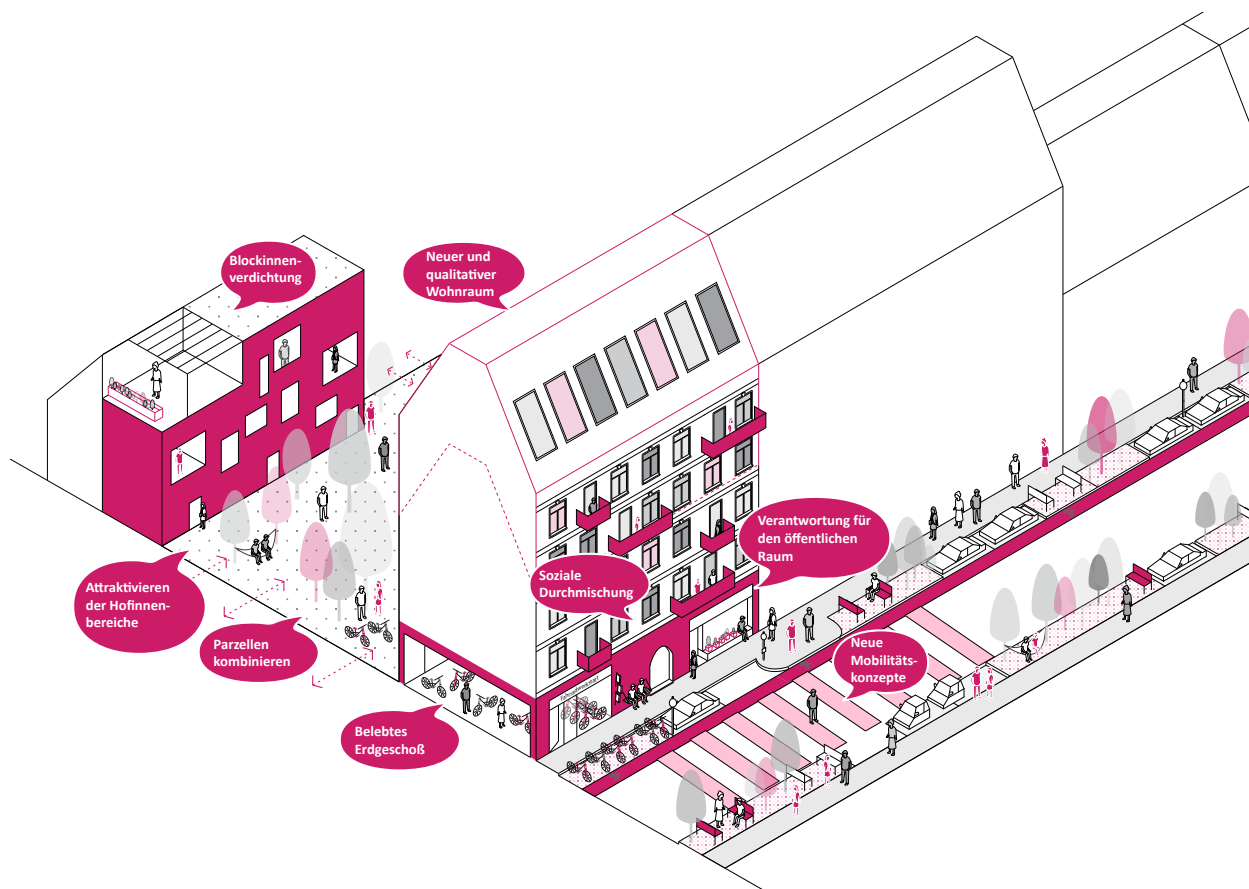


Abb. 20:
Leitbild für eine qualitative Transformation der Gründerzeit

Es ist ein grundsätzliches Interesse der Stadt, ihre gründerzeitliche Substanz und die damit verbundenen Qualitäten ganzer Gebiete zu erhalten:

- Gemischte Nutzungen
- Soziale Durchmischung
- Verantwortung für den öffentlichen Raum

Nicht jedes Gebäude in der Gründerzeit ist erhaltenswert, aber auch der Neubau in gründerzeitlichen Gebieten soll zumindest diese zentralen Qualitäten erfüllen.

- Fokus auf strukturellen Merkmalen, weniger auf Fassadengestaltung:

Die genannten Qualitäten der Gründerzeit resultieren aus ihren strukturellen Eigenschaften (Raumhöhe im Erdgeschoß und statisches System schaffen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, Kleinteiligkeit der Parzellen führt zu abwechslungsreichem Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin), während rechtliche Rahmenbedingungen (MRG) und die private EigentümerInnenstruktur eine soziale Durchmischung der BewohnerInnenenschaft begünstigen. Die Fassadengestaltung des Einzelhauses ist in diesem Kontext weniger relevant: Die reich verzierten Fassaden der bürgerlichen Zinshäuser (meist innerhalb des Gürtels) gelten gemeinhin als erhaltenswert. Jedoch rückt diese Arbeit die strukturellen Merkmale in den Fokus und berücksichtigt somit auch die Qualitäten der zahlreichen schmucklosen Gründerzeithäuser außerhalb des Gürtels. Auch für Neubauten in gründerzeitlichen Gebieten werden daher keine bestimmten Fassadensysteme präferiert.

- Verbesserung bestehender Defizite:
Ökologische Aspekte: Entsiegelung, Mikroklima, Vermeidung von Hitzeinseln
Mangelhaftes Frei- und Grünraumangebot: Aktivierung des Straßenraums für Menschen statt für Autos, hochwertigere und robustere Gestaltung und Ausstattung öffentlicher Grün- und Freiräume, Nutzbarmachung von Höfen

Projekte mit unwesentlichen Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

- Die konkreten Empfehlungen für diese Projekte im Sinne des vereinfachten Verfahrens „Kleiner Bagger“ sind in den anschließenden Kapiteln 5.1.-5.3. abgehandelt.



Wenn der Erhalt der Gründerzeit das Ziel ist, muss die Bauordnung für das Bauen im Bestand mehr Abweichungen von den technischen Standards zulassen.“

Franz Denk
Architekt

Vertiefende Informationen zu „Urbanen Gebieten“



Seit 03.2017 neue Baugebietskategorie im deutschen Städtebaurecht zur Stärkung der Nutzungsmischung in zentralen städtischen Lagen. Urbane Gebiete können nur bestehen, wenn das Einzelprojekt die Voraussetzung für gemischte Nutzungen bereitstellt, z.B. durch eine entsprechende Raumhöhe.



Download unter:

Vertiefende Informationen zum Prozess „Fachkonzept Zentren“



Wien verfolgt gemäß Stadtentwicklungsplan STEP 2025 das Ziel, eine polyzentrale Stadtstruktur zu schaffen. Das STEP „Fachkonzept Lebendige Stadt“ beschäftigt sich mit heutigen und künftigen Nutzungen und Funktionen von Zentren und zeichnet die Vision Wiens über die Versorgungsstrukturen und hinsichtlich der künftigen Zentrenentwicklung auf.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/zentren.html>

Werkstattbericht 158 „Wien: polyzentral“



Die Studie untersucht Bausteine der Wiener Zentrenlandschaft, ihre geschichtliche Entwicklung und Besonderheiten, ihre Qualitäten und die Potentiale dieser Räume. Sie zeigt Trends und Herausforderungen für die Zentren auf und gibt Empfehlungen für die weitere Auseinandersetzung und die Förderung der Wiener Zentren.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008475.pdf>



Download unter:

“

Das Spannungsfeld zwischen der offiziellen Straßenseite und der tendenziell informelleren und chaotischeren Hofseite ist eine wesentliche Qualität, aber noch kein Patentrezept.“

Erich Raith

Prof. für Städtebau, TU Wien

“

Die Ausnützbarkeit der Tiefe der Parzelle ist entscheidend für die Strategien der Besetzung der Parzelle und damit auch für die möglichen Typen. (...) Für die Stadt ist die Ungleichheit der Lebensentwürfe und damit auch die Ungleichheit der Räume konstitutiv, und es kann nicht ein einziger auf städtebaulicher Ebene verordneter Haustyp, der gleichwertige durchgesteckte (also beidseitig belichtete) Grundrisse ermöglicht, als Ideal dienen. (...) Ist die Ausnützbarkeit der Parzellentiefe gegeben, dann sind bereits durch die städtebaulichen Vorgaben eine Vielzahl an Möglichkeiten der Grundrissgestaltung möglich. Ein Reagieren auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse wird einfacher.“

Daniel Glaser

Freie Räume (Strategien für den Wiener Block), 2011

5/1

Bauliches Leitbild

Szenarien der baulichen Entwicklung

Städtebaulich verträgliche Maßnahmen innerhalb der Logik des gründerzeitlichen Stadtsystems

Die gründerzeitliche Bausubstanz innerhalb des Wiener Blocks ist vor allem durch das zum Straßenraum sehr klar geregelte Erscheinungsbild unverkennbar. Soweit Höfe weniger reguliert sind, bilden sie hierzu einen Gegenpol, der ein großes Maß an baulicher Vielfalt und verschiedensten Nutzungen zulässt. Das Zusammenspiel zwischen Straßentrakt und Hof stellt die Grundpfeiler für eine langfristige Transformation im Sinne einer vielfältigen, urbanen und sozial gerechten Stadtentwicklung dar.

Aus der Analyse der stadträumlichen Differenzierung der Gründerzeit wurden einige Ansatzpunkte für das bauliche Leitbild entwickelt: Bauliches Potential liegt vor allem außerhalb des Gürtels in einer Erhöhung der Straßentrakte, da diese Baublöcke (oft quadratische und rechteckige Kleinblöcke im Rasterviertel) aufgrund des Bauzonenplans (1893) meist nicht bis zur Belichtungsgrenze gewidmet sind. Die in der Regel kleinen Innenhöfe haben hingegen selten bauliche Kapazitäten. Die größeren Baublöcke innerhalb des Gürtels sind mehrheitlich bereits bis zur Belichtungsgrenze oder darüber hinaus ausgereizt. Hier liegt das Potential eher in den Innenhöfen, wobei auch diese oft bereits verbaut bzw. größere Grünflächen schützenswert sind. Jedes Szenario des Weiterbaus ist denkbar, solange die gesetzlich vorgeschriebene Belichtung gewährleistet ist. Eine Transformation ist hier vor allem im logischen Schließen von Lücken oder im Anbau an bestehende Feuermauern denkbar. Freiräume sind vor allem hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit und ihrer ökologischen Wirksamkeit und weniger wegen ihrer Größe zu bewerten.

Die Reaktion auf städtebauliche Gegebenheiten wie die Betonung von Ecken und Plätzen durch eine punktuelle Erhöhung ist sowohl städtebaulich als auch historisch herleitbar und bereits vielerorts gebaute Realität. Diese Maßnahmen sind unabhängig von der Baublockgröße. Auch eine Justierung der Bestandsstadt, z.B. an vorspringenden Häusern, die den Straßenraum verengen, versteht sich unabhängig von der Lage oder der Baublockgröße.

5/1/1

Mögliche Transformation im Blockrand

Die folgenden Fälle zeigen beispielhaft Entwicklungsmöglichkeiten auf. Konkrete Lösungen sind jedoch immer im Zusammenhang mit dem jeweiligen Ort zu sehen.

1. Erhöhung der Straßentrakte

Transformation des historischen Bauzonenplans vor allem außerhalb des Gürtels (siehe Fokus Erhöhung der Straßentrakte).

2. Betonung der Ecke

Eckparzellen haben das Privileg einer besseren Belichtung, daher ist eine maßvolle Erhöhung, auch in den Rastervierteln, grundsätzlich vertretbar. Dennoch soll dieses Szenario nicht als allgemeines Plädoyer für die Betonung sämtlicher Eckparzellen verstanden werden. Vielmehr können städtebauliche besondere Situationen wie ungewöhnliche Kreuzungspunkte oder kleine Plätze baulich hervorgehoben werden.

3. Betonung von Platzsituationen

Vergleichbar mit dem Kirchturm am Dorfplatz ist die bauliche Hervorhebung einer Platzsituation meist bereits gebaute Realität. Auch dieses Szenario versteht sich jedoch nicht als Appell, sämtliche Seiten eines Platzes aufzuzonen, sondern vor allem hinsichtlich der Nutzung des öffentlichen Raums die Belichtungssituation zu berücksichtigen. Ein permanent schattiger Platz bietet weniger Potential für eine lebendige Nutzung.

4. Justierung der Bestandsstadt

Dieses Szenario zielt vor allem auf hervorspringende Häuser ab, die den Straßenraum verengen und für FußgängerInnen eine beengte Situation erzeugen. Zunächst ist jedoch der Grund der gewidmeten Baulinie zu klären; eventuell ist der Bestand schützenswert. Oft ergeben sich auch gerade aus solchen Situationen besonders identitätsstiftende Räume, die erhalten werden sollten – hier könnte eine Verbesserung durch breitere Gehsteige oder ein angeglichenes Straßenniveau geschaffen werden. Im Neubaufall, wenn die BauwerberInnen auf das Recht verzichten, das Haus zu Lasten des Gehsteigs zu verbreitern, sollte ein Ausgleich (z.B. höhere Bauklasse) erwogen werden.



Abb. 21:
Potential im
Straßentrakt

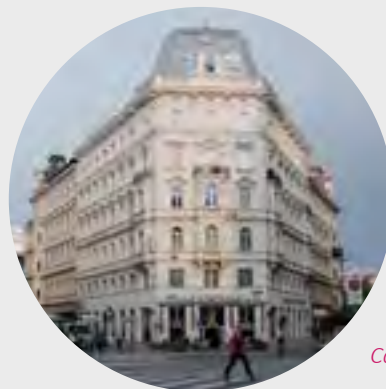


Abb. 22:
Cafe Ritter, 1060 Wien

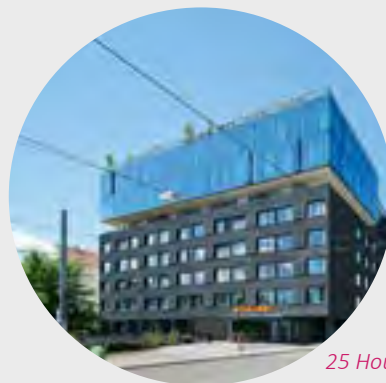


Abb. 23:
25 Hours Hotel, 1070 Wien
BWM Architekten

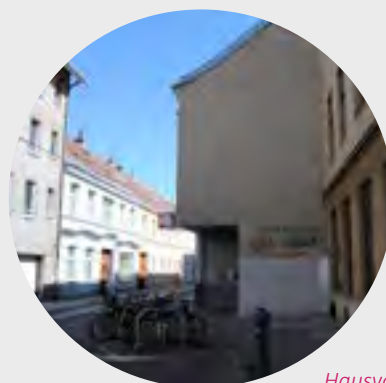
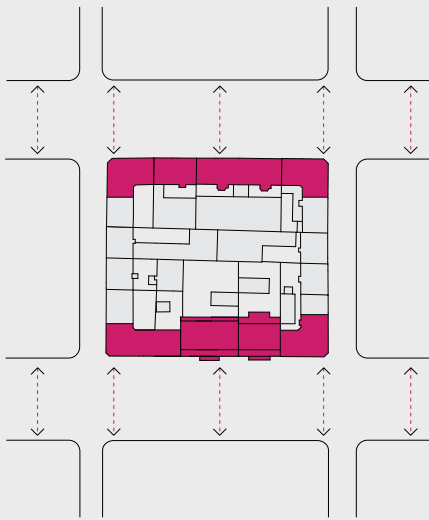
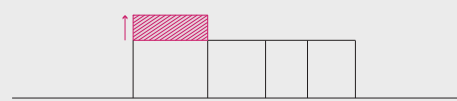
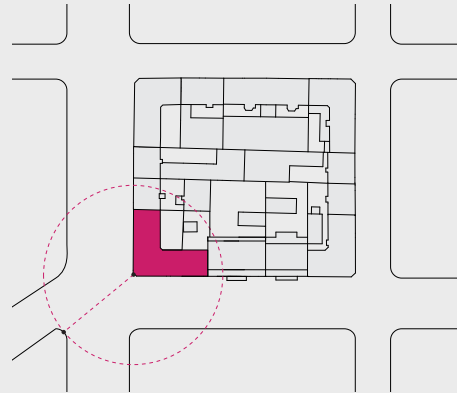


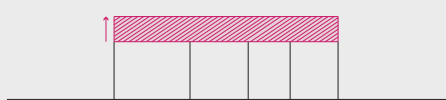
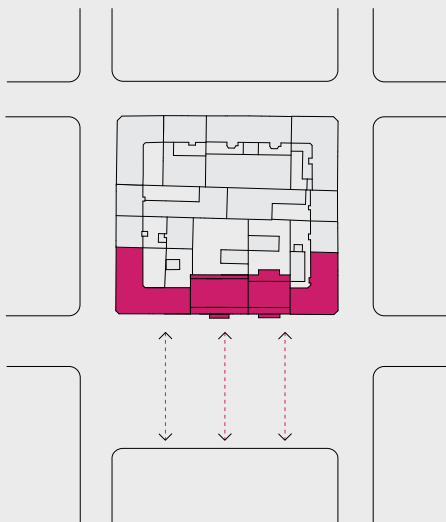
Abb. 24:
Hausvorsprung, 1160 Wien



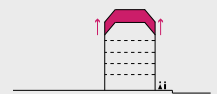
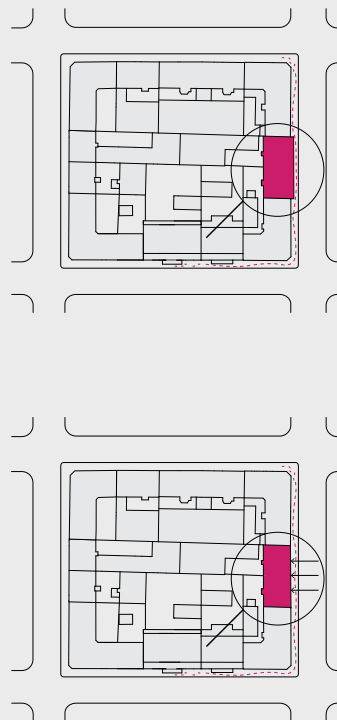
1. Erhöhung der Straßentrakte



2. Betonung der Ecke



3. Betonung von Platzsituationen



4. Justierung der Bestandsstadt

Abb. 25:
Transformation im Blockrand

FOKUS

Erhöhung der Straßentrakte

Zahlreiche Rasterviertel außerhalb des Gürtels – besonders entlang des Westgürtels – weisen ein erhebliches bauliches Potential der Straßentrakte auf. Auffällig ist unter anderem, dass die Bauklasse nicht zwischen unterschiedlichen Straßenbreiten unterscheidet. Rechteckige Kleinblöcke orientieren beispielsweise die kurze Blockseite meist zu einer breiteren Straße „Typ L“, die lange Seite zu einer durchschnittlichen Straße „Typ M“. Unabhängig davon werden ganze Blöcke mit derselben Bauklasse (z.B. III, 14 m) gewidmet.

Innerhalb der Logik des Bauzonenplans (1893) könnten diese Spielräume aktiviert werden: eine Erhöhung der Straßentrakte in Abhängigkeit von der Straßenbreite, die den Charakter des Grätzls berücksichtigt und daher nicht zwangsläufig bis zur Belichtungsgrenze reichen muss oder auch nur streckenweise oder punktuell zugelassen wird.

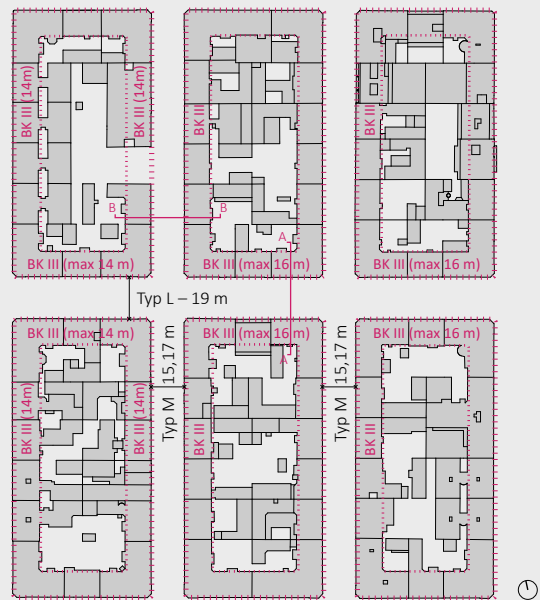


Abb. 26:
Typ Vorstadt
Bestandswidmung BK III, z.T. 16 m
Straßenquerschnitte 22,76 m/15,17 m

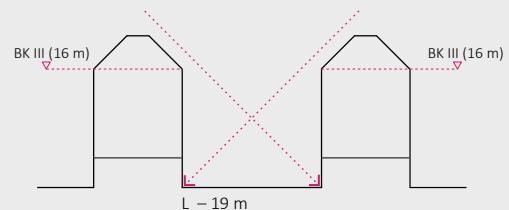


Abb. 27:
Typ Stadtrand
Bestandswidmung BK II, 10,5 m
Straßenquerschnitte 15,17 m/22,76 m

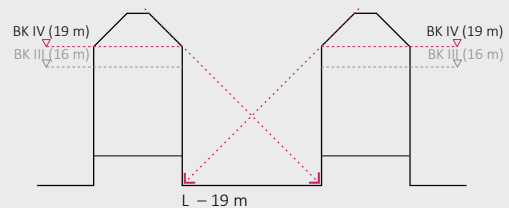
Bestandswidmung



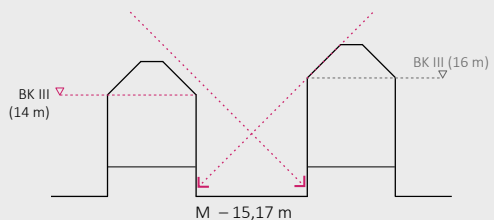
Straßenschnitt AA – Typ L – Bestand



Potential Erhöhung



Straßenschnitt BB – Typ M – Bestand



Potential Erhöhung

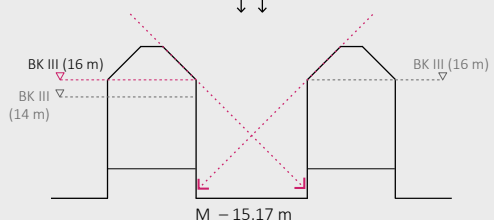
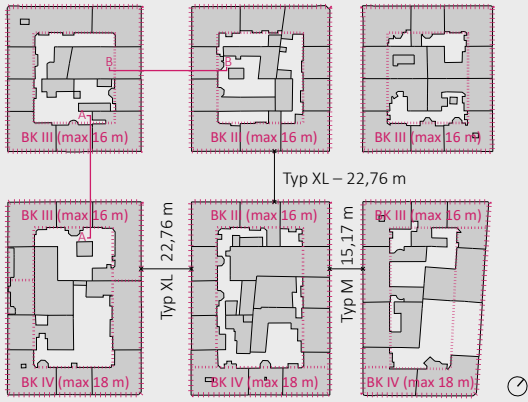


Abb. 28: Potentielle Erhöhung der Straßentrakte

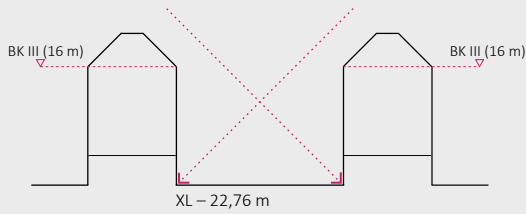
Bestandswidmung



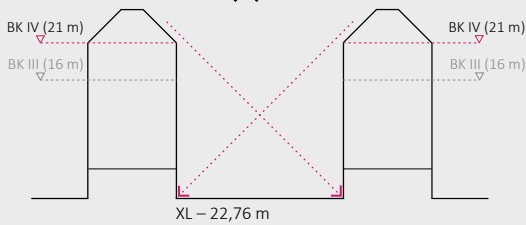
Bestandswidmung



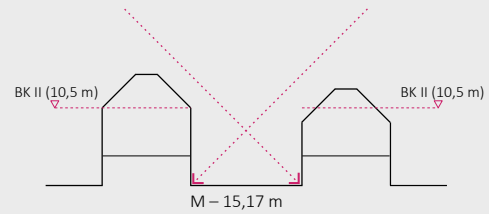
Straßenschnitt AA – Typ XL – Bestand



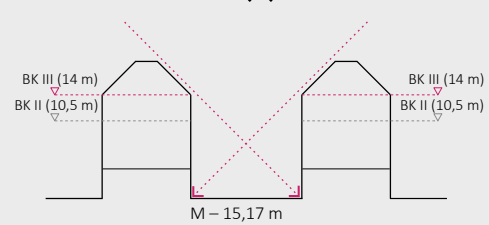
Potential Erhöhung



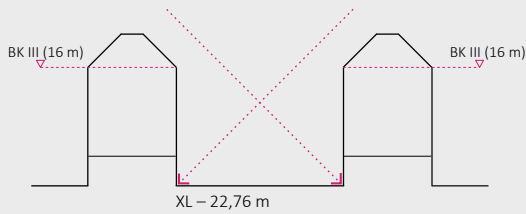
Straßenschnitt AA – Typ M – Bestand



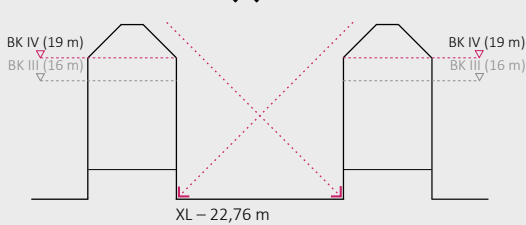
Potential Erhöhung



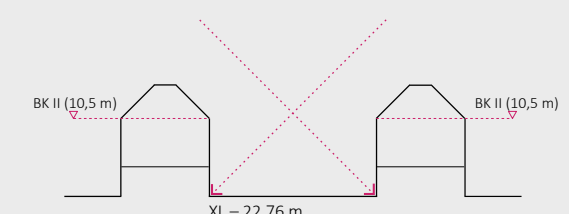
Straßenschnitt BB – Typ M – Bestand



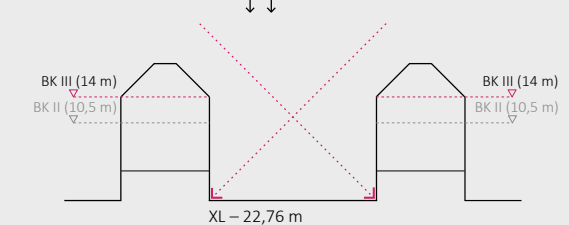
Potential Erhöhung



Straßenschnitt BB – Typ XL – Bestand



Potential Erhöhung



Mögliche Transformation im Hof

1. Erhöhung der Trakttiefe

Eine Erhöhung der Trakttiefe ermöglicht im Neubaufall vielfältigere Haustypen (siehe Glaser „Wien wächst auch nach innen“). Im Bestand ist sie erfahrungsgemäß sinnvoll umsetzbar, wenn die neue Tiefe zumindest ein zusätzliches Zimmer zulässt. Gleichzeitig sind die Belichtung anderer Wohnflächen und Freiraumqualitäten zu gewährleisten.

2. Mehr Höhe, kleinerer Fußabdruck

Dieses Szenario forciert eine Kompression der Baukörper (bis max. zur Belichtungsgrenze) zugunsten von mehr Freiraum. Gerade in großen Baublöcken sind bis zu 5-geschoßige Hofgebäude bereits Realität. In kleineren Blöcken ist eine Verhüttelung mit niedrigen, oft nicht genutzten Nebengebäuden festzustellen, die zu einem hohen Versiegelungsgrad ohne aktive Nutzfläche beitragen. Diese Strategie soll jedoch nicht die Qualität niedriger Hofhäuser mit gut gestalteten und gut nutzbaren Freiräumen verkennen (Projekt ODO) oder aktive, flächige Gewerbenutzungen verdrängen.

3. An bestehende Feuermauern grundstücksübergreifend anbauen

Widmungsgrenzen entlang von Liegenschaftsgrenzen produzieren Feuermauern in Innenhöfen. Bei ausreichender Hofgröße – sofern die notwendige Belichtung gegeben ist – sollten Hofgebäude „Rücken an Rücken“ errichtet werden. So bekommt der Hof eine attraktive „Vorderseite“ statt einer abweisenden Feuermauer.

4. Logische Lücken schließen

Der Lückenschluss hängt – wie auch der Anbau an Feuermauern – von der nachbarschaftlichen Bebauung und Belichtung ab. Von der Größenordnung her kann es sich hierbei durchaus auch um 5-geschoßige Gebäude handeln.

5. Bedeutung des Freiraums

Der Freiraum erhält in gründerzeitlichen Gebieten nicht in der Fläche seine Bedeutung, sondern in der konkreten Nutzbarkeit und gezielten Begrünung. Diese kann auch vertikal erfolgen und zu einer Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität beitragen.



Abb. 29:
Sockelsanierung
mit Zubau, 1170 Wien
Atelier Kaitna Smetana



Abb. 30:
2-geschoßige Hofhäuser
ODO, 1160 Wien
querkraft Architekten
mit Johnny Winter



Abb. 31:
Hofhaus
Pramergasse, 1090 Wien
Pointner|Pointner
Architekten



Abb. 32:
Verdichtungspotential
1060 Wien

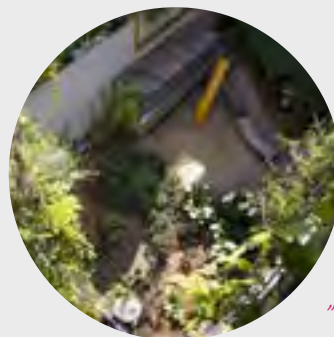
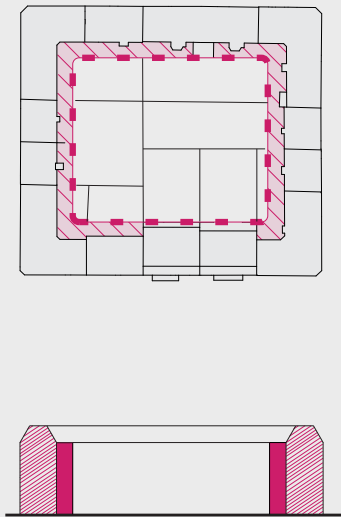
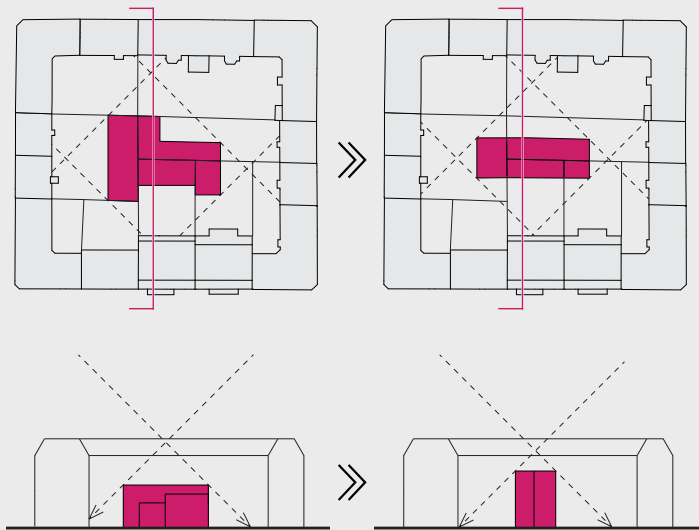


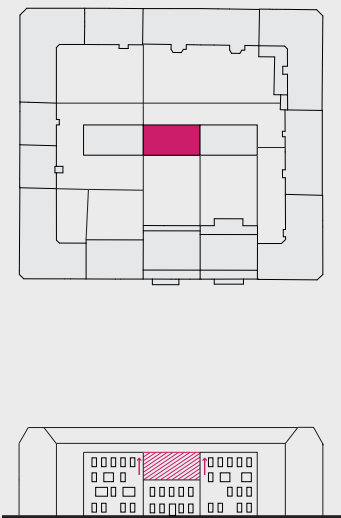
Abb. 33:
Innenhofprojekt
„Roof – Space“, 1050 Wien
Ulreich Bauträger



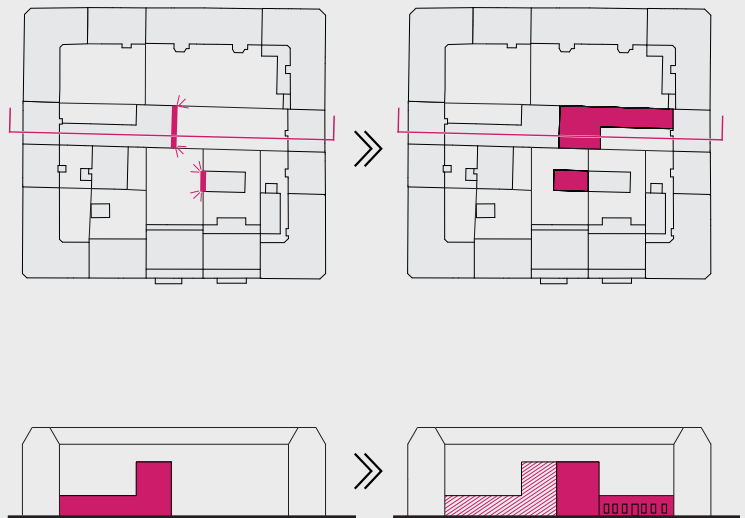
1. Erhöhung der Trakttiefe



2. Mehr Höhe, kleinerer Fußabdruck



3. Logische Lücken schließen



4. An bestehenden Feuermauern grundstücksübergreifend anbauen

Abb. 34:
Transformation im Hof

Prinzip der Qualitätsorientierung

Im vorherigen Kapitel hat sich gezeigt, dass es in gründerzeitlichen Gebieten immer wieder Möglichkeiten der Nachverdichtung gibt. Solch bauliches Potential ist teilweise vom Bebauungsplan nicht vorgesehen, obwohl in sich städtebaulich stimmig. Im kommenden Abschnitt wird hingegen das qualitative Potential der Gründerzeit erläutert, dessen Umsetzung kann jedoch nicht baurechtlich, sondern in zivilrechtlichen Vereinbarungen festgeschrieben werden.

Ziel des Masterplans ist es, ein mögliches rechtliches Verfahren zu formulieren, das die Umsetzung des baulichen Potentials erlaubt, solange auf eine rechtlich gesicherte qualitätsorientierte Entwicklung Bezug genommen wird. Das Prinzip der Qualitätssicherung sieht daher vor, kleinteilige Flächenpotentiale in der gründerzeitlichen Bestandsstadt durch Anreize zu aktivieren und als Ausgleich neue Qualitäten des öffentlichen Interesses zu implementieren. Die Größenordnung der Projekte überschreitet die für das Verfahren nach § 69 BO für Wien (Abweichungen vom Bebauungsplan) geltenden Spielräume, rechtfertigt jedoch bei Weitem nicht den Aufwand eines klassischen Widmungs-

verfahrens. Grundvoraussetzung ist die Einhaltung eines städtebaulich sinnvollen und verträglichen Rahmens (siehe „Bauliches Leitbild“).

Gleichzeitig sind Qualitäten entlang des lokalspezifischen Bedarfs einzubringen – in einem Ausmaß, das dem Projektvolumen angemessen ist (siehe „Qualitatives Leitbild“). Das Einzelprojekt kann und soll nicht alle Qualitäten gleichermaßen abarbeiten, sondern einen Fokus auf sinnvolle sowie lokalspezifische Qualitäten setzen und so ein spezifisches Qualitätenprofil herausarbeiten. Im Sinne eines gerechten Ausgleichs von öffentlichen und Projektinteressen ist der Umfang sowohl der baulichen als auch der qualitativen Maßnahmen im Rahmen eines projektbezogenen Aushandlungsprozesses zu definieren.

Prozedere:

Projektbezogenes Heben von Potentialen

Im Sinne einer hohen Umsetzungswahrscheinlichkeit und möglichst geringen Verwaltungsaufwands wird der Bebauungsplan projektbezogen auf Potentiale geprüft.

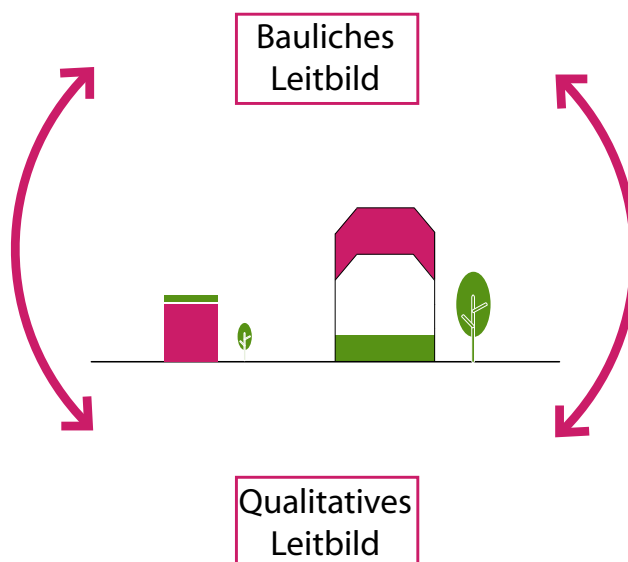


Abb. 35:

Das Leitbild zum Masterplan Gründerzeit sieht vor, dass über den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan hinausgehende bauliche Maßnahmen nur gemeinsam mit neuen Qualitäten geschaffen werden können.

Städtebauliche Verträglichkeit

Voraussetzung für eine Abweichung vom Bebauungsplan ist die städtebauliche Verträglichkeit innerhalb der Logik des gründerzeitlichen Stadtsystems (siehe „Bauliches Leitbild“). Darüber hinaus darf die Bebaubarkeit benachbarter Grundstücke nicht eingeschränkt und die Belichtung muss gewährleistet werden (jeweils entsprechend BO für Wien).

„VernetzungsagentIn“

Als Grundlage für den qualitativen Ausgleich ist von den BauwerberInnen eine gründliche Analyse des Bestands und der Umgebung zu bringen. Etwaige Leitbilder sind zu berücksichtigen. Besonderer Wert wird auf eine Vernetzung sowohl mit der Bezirksvertretung als auch mit NachbarInnen und BewohnerInnen (potentielle ProjektpartnerInnen) gelegt. Dieser Schritt der Kontaktaufnahme, in dem das Projekt in einem größeren Rahmen betrachtet wird, repräsentiert das partizipative und liegenschaftsübergreifende Denken dieses Verfahrens. In dieser Hinsicht könnte eine neue Berufsfigur

entstehen: die VernetzungsagentInnen. Wie der Name sagt, sind sie verantwortlich für die Schaffung eines Netzwerks verschiedener AkteurInnen, die positive Auswirkungen auf das Projekt haben können. Die VernetzungsagentInnen werden von den BauwerberInnen eingesetzt und fungieren als Ansprechpersonen für die Stadt.

Mehrwerte

Das Ziel der VernetzungsagentInnen ist es, die neuen Mehrwerte auf den lokalspezifischen Bedarf abzustimmen. Es folgt eine Aushandlung von öffentlichen und Projektinteressen im Dialog zwischen den ProjekterwerberInnen und der Stadt.

Projektbezogener Bebauungsplan

Rechtliche Sicherung der baulichen Maßnahmen und der Interessen der Stadt (zusätzliche Qualitäten) innerhalb des vereinfachten Verfahrens „Kleiner Bagger“.



Abb. 36:
1080 Wien



Abb. 37:
1160 Wien

Abb. 36-37:
Negative Tendenzen im Umbau und Neubau in der Gründerzeit. Bei der Projektumsetzung innerhalb des geltenden Bebauungsplans besteht kaum Einflussmöglichkeit der Stadt, über die BO für Wien hinaus Qualitätskriterien in die Planung einzubeziehen.



Abb. 38:
Veranschaulichung der im Projekt einbezogenen Qualitäten: kein Ausgleich „nach Tarif“, aber dennoch Transparenz. Das Spinnennetz-Diagramm hat nicht den Anspruch einer präzisen Messbarkeit, kann aber die im Aushandlungsprozess erzielten Qualitäten leicht nachvollziehbar darstellen. Vgl. Studie Pocket Mannerhatten (S. 71)

5/3

Qualitatives Leitbild

Mehrwertkatalog über zusätzliche Qualitäten

Das Prinzip der Qualitätsorientierung funktioniert nur als ausgeglichene Balance von baulichen und qualitativen Maßnahmen! Aktuelle Tendenzen belegen die häufige Verschlechterung des Status quo im Um- und Neubaufall. Dieser Effekt würde durch das Zugestehen baulicher Möglichkeiten ohne qualitativen Ausgleich zusätzlich verstärkt.

5/3/1

Erdgeschoß

In der Wahrnehmung der StadtbenutzerInnen ist das Erdgeschoß das „Gesicht des Hauses“ – erst danach wird die Fassade darüber, wenn überhaupt, wahrgenommen. Das Erdgeschoß trägt daher in besonderem Ausmaß zum Erscheinungsbild des Hauses und der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums bei und hat das Potential, die Erlebnisdichte der StadtbenutzerInnen zu bereichern. Die gründerzeitliche Struktur mit ihrem flexiblen statischen System und den nutzungsneutralen Raumhöhen ermöglicht seit Langem eine resiliente Entwicklungsfähigkeit, von der der Neubau lernen sollte. Eine andere Form der gründerzeitlichen Erdgeschoßzone stellt das Souterrain mit dem darüber liegenden Hochparterre dar, das in zahlreichen Wiener Straßenzügen das Wohnen etwa 1,50 m über dem Straßenniveau etabliert und wohnfremden Nutzungen Raum bietet.

Die Einheit des StadtParterres

Straße, Erdgeschoß und Hof stehen in einer intensiven Wechselbeziehung zueinander und sind daher als ganzheitliche räumliche Schicht, als „Stadt-Parterre“, zu begreifen. Die visuelle und haptische Durchlässigkeit des gründerzeitlichen, in der Regel halböffentlichen Erdgeschoßes belebt den Straßenraum und hat oft den positiven Nebeneffekt eines gesteigerten Sicherheitsgefühls (indirekte Beleuchtung bei Nacht). Garagen, Lagerräume und Leerstand brechen den ursprünglichen räumlichen Zusammenhang des StadtParterres – derartige Unternutzungen wirken sich auf ganze Straßenzüge aus. Die negativen Folgewirkungen müssen dann von der Stadt getragen werden (Straßenbeleuchtungsaktionen, höheres Sicherheitsangebot etc.). Vgl. Angelika Psenner, *Das Wiener Gründerzeit-Parterre*

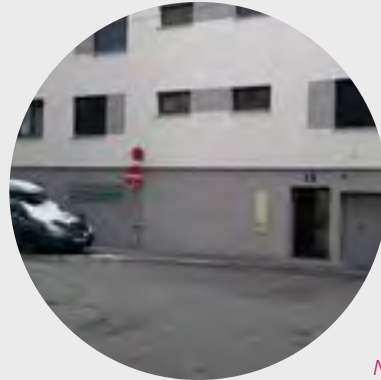


Abb. 39:
Negativbeispiel einer
Erdgeschoßzone (EG-Garage)



Abb. 40:
Hunziker Areal Zürich:
positives Beispiel einer aktiven
EG-Nutzung im Neubau. DUPLEX Architekten



Abb. 41:
Church of Bikes, Wien 1080
Gründerzeitliches EG-Lokal
wird als Fahrradgeschäft genutzt

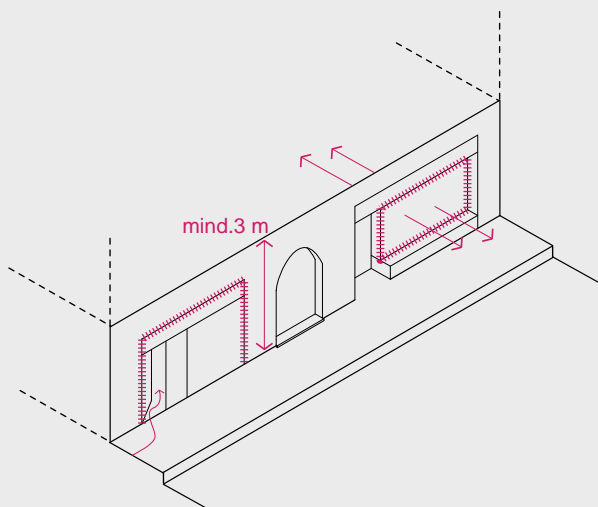


Abb. 42:
Mindestanforderungen an das Erdgeschoß

Blick über den Tellerrand...

Wien



Abb. 43

Quartiershäuser: Leben am Helmut-Zilk-Park

Zur Sicherstellung einer aktiven „Stadtsockelzone“ werden in ausgewählten Straßenzügen die Nettomieten für Erdgeschoßflächen gedeckelt. Die Raumhöhe beträgt in diesen Bereichen mindestens 4 m, um den Einbau einer Galerie zu ermöglichen.

Wandlungsfähige Struktur

Für eine positive Entwicklung des StadtParterres leistet das Erdgeschoß einen wesentlichen Beitrag. Nur mit einer nutzungs-offenen Struktur kann es sich langfristigen Veränderungen anpassen. Raumhöhen unter 2,50 m hingegen zementieren Nutzungen wie Garagen und Nebenräume dauerhaft ein – hier wird es niemals ein Büro, eine Spielgruppe oder eine Fahrradwerkstatt geben. Mit einer Raumhöhe von mindestens 3 m ist eine Grundvoraussetzung für eine Nutzung als Arbeitsplatz gegeben; bei einer lichten Raumhöhe von 2,80 m reduziert sich die Nutzbarkeit bereits vorrangig auf Büronutzung. Aber auch Nebenräume wie Fahrrad- oder Kinderwagenabstellräume haben das Potential – von der Straße erschlossen und attraktiv gestaltet –, den Straßenraum zu bereichern und weitere Nutzungen anzuziehen.

Die Veränderbarkeit der EG-Zone sollte bei Neubauten jedenfalls durch die Raumhöhe von mindestens 3 m sowie eine wandlungsfähige statische Struktur gewährleistet werden.

Verantwortung für den öffentlichen Raum

- Attraktive Gestaltung (z.B. Ein- und Durchblicke)
- Aktive Nutzung statt Nebenraum (ggf. auch Wohnen)
- Beschränkung von Stellplätzen und möglichst auch Nebenräumen zur Straße (Ausnahmen nur im Wege der Kompensation z.B. für Gewerbe)

Strukturelle Offenheit für langfristige Veränderbarkeit

- Lichte Raumhöhe mindestens 3 m
- Flexibler Grundriss
- Realistische ökonomische Nutzungskonditionen als Schlüssel für ein lebendiges EG

Vertiefende Informationen zum Gründerzeit-EG: „Das Wiener Gründerzeit-Parterre“, A. Psenner



Der Begriff StadtParterre© erfasst die Parterrezone einer Stadt als Ganzes: Umbaute und nicht umbaute Areale – also Straße, Hof und Erdgeschoß – werden hierbei als Einheit behandelt, sodass die vorhandenen Interrelationen zum Vorschein treten und erkannt werden können. https://publik.tuwien.ac.at/files/PubDat_240533.pdf

Arbeitsstättenverordnung (AStV § 23)



Es dürfen nur Räume mit einer lichten Höhe von 3,0 m als Arbeitsräume verwendet werden. Davon abweichend ist bei geringer körperlicher Belastung eine durchschnittliche Mindestraumhöhe von 2,80 m für Arbeitsräume bis 500 m² vorgeschrieben, für unter 100 m² 2,50 m.

5/3/2

Öffentlicher Raum

Der Straßenraum weist ein enormes Flächenpotential auf und seine Gestaltung steht in einer maßgeblichen Wechselbeziehung zur Nutzbarkeit der EG-Zone. Während die gründerzeitliche Straße zum Zeitpunkt der Entstehung keine funktionale Trennung (gehen, parken, fahren) kannte, wird sie mittlerweile hauptsächlich dem Auto überlassen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des sich bereits ändernden Mobilitätsverhaltens soll eine faire Aufteilung unter allen NutzerInnen angestrebt werden.

Gehsteig

Der Gehsteig stellt den wichtigsten Aufenthaltsort des Straßenraums dar – hier begegnen die Menschen einander. Aber auch Gastronomie-Mobiliar, Mistkübel, Beleuchtung, Werbeflächen etc. beanspruchen den Gehsteig. Die festgesetzte Mindestbreite von 2,5 m gewährleistet somit gerade einmal ein reibungsloses Vorankommen. Verweilende Menschentrauben werden zum Hindernis für den „fließenden FußgängerInnenverkehr“. Erst ab einer Gehsteigbreite von 4,0 m wird urbanes Stadtleben gefördert. Laut Straßenverkehrsordnung, welche noch an die StVO von 1938 anlehnt, ist der Straßenraum ausschließlich für den Verkehr und nicht den Aufenthalt bestimmt. „Die verkehrsfremde Nutzung ist bewilligungspflichtig“ und das „unbegründete Stehenbleiben“ auf Gehsteigen verboten. Erst seitdem ist das Parken privater Autos im öffentlichen Raum gestattet. Dieser Passus sollte gestrichen werden. Im Sinne eines zeitgemäßen bzw. zukunftsorientierten Mobilitätsverhaltens ist der Straßenraum wieder mehr den Menschen zur Verfügung zu stellen und weniger als reine Verkehrsfläche zu begreifen.

Vgl. Angelika Psenner, *Das Wiener Gründerzeit-Parterre*

Begrünung an der Schauseite

Begrünte Fassaden leisten im städtischen Raum einen besonderen Beitrag zum Kleinklima, indem sie zur Staubbindung, Luftbefeuchtung und -kühlung beitragen. Mit ihrer kühlenden Wirkung im Sommer und ihrer wärmenden Wirkung im Winter können sie zudem die Betriebskosten senken. Sofern am Gehsteig eine lichte Durchgangsbreite von 2,5 m gegeben ist, sollte eine Zone vor der Fassade für die Begrünung verwendet werden dürfen.



Abb. 44:
UPM-Schnitt (Urban Parterre Model) um 1910 (oben)
bzw. aktuell (unten), aus dem FWF-Forschungsprojekt
„StadtParterre, Wien“ unter der Leitung von Angelika Psenner



Abb. 45:
1050 Wien:
von BewohnerInnen initiierte Begrünung

” Auf Gehsteigen und Gehwegen in Ortsgebieten ist verboten: c) den Fußgängerverkehr insbesondere durch den Verkauf oder die Verteilung von Programmen oder Eintrittskarten vor Theatern und Vergnügungsstätten, durch das Verstellen des Weges, durch das Tragen von Reklametafeln sowie durch den Verkauf von Druckschriften, durch das Mitführen von Tieren oder durch unbegründetes Stehenbleiben zu behindern.“

§ 78 StVO

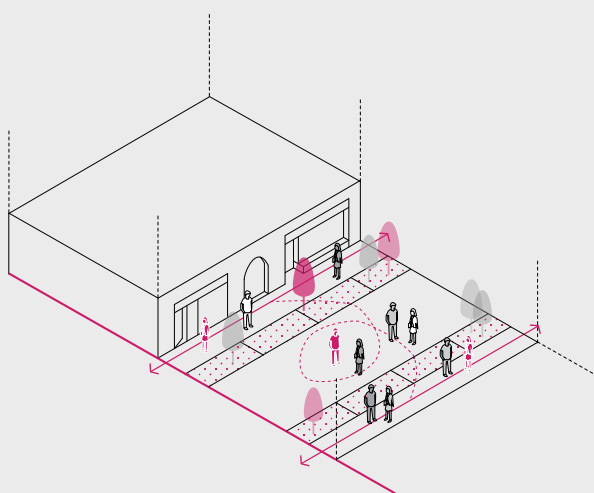
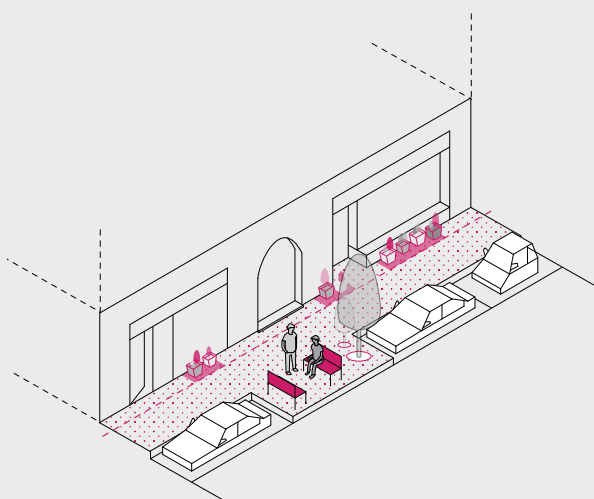


Abb. 46: Vorschläge zur Nutzbarmachung des öffentlichen Raums

Ebenso können innerhalb dieser Zone Sitznischen oder vergleichbare Kleinstprojekte entstehen, die die Verbindung zwischen Erdgeschoß und öffentlichem Raum unterstützen. Auch die Pflanzung von Bäumen auf Parklets sollte weiter forciert werden.

Parklets

Gerade in engen Straßen mit schmalen Gehsteigen sollten Parkplätze sukzessive entfernt und stattdessen dem Gehsteig in Form einer (punktuellen) Gehsteigverbreiterung (Parklets) zugeschlagen werden. Der permanenten Vereinnahmung des öffentlichen Raums durch privates Gut würde so Einhalt geboten. Vor allem Schrägparkanlagen verschlingen besonders viel Platz, ragen oft in den Gehsteig hinein und sollten hinterfragt und sukzessive reduziert werden. Konkrete Maßnahmen sind im Einklang mit dem Fachkonzept Mobilität und stadtteilbezogenen Konzepten zu sehen.

Straßenraum neu gestalten und nutzen

In Abhängigkeit der Grätzlsituation

- Einheitliches Niveau Gehsteige und Straße
- Gehsteige verbreitern
- Parklets als öffentliche Möglichkeitsräume
- Baumpflanzungen

Fassadenbegrünung erleichtern

- Informelle Zone vor dem Haus für Begrünung zulassen

Änderung der Straßenverkehrsordnung (StVO)

Der Passus „Verkehrsfremde Nutzung ist bewilligungspflichtig“ und § 78, welcher „unbegründetes Stehenbleiben“ verbietet, sollte aus der StVO (Bundesgesetz) gestrichen werden.

Belebte Freiräume

Das Programm „Belebte Freiräume“ unterstützt die BewohnerInnen in der Umsetzung von Aktionen in Wiens Freiräumen.

<https://www.streetlife.wien>

Vertiefende Informationen zum „Fachkonzept Öffentlicher Raum“

Im Fachkonzept Öffentlicher Raum liegt der Fokus auf der Verfügbarmachung und Gestaltung des öffentlichen Raums für alle WienerInnen in Zeiten einer steigenden Anzahl an EinwohnerInnen und zunehmenden Nutzungsdrucks.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008522.pdf>



Download unter:

5/3/3

Durchmischung

Nutzungsmischung

Nur eine durchmischte Stadt ist eine lebendige Stadt. Die Gründerzeit mit ihrer zentralen Lage, großzügigen Raumhöhen, die neben dem Wohnen auch Arbeiten zulassen, und weniger regulierten Innenhöfen, die gute Bedingungen für Betriebe bieten, weist substanzielle Qualitäten auf, die erhalten bzw. im Neubaufall neuerlich geschaffen werden müssen. Ansonsten veröden zentrumsnahe Gebiete zunehmend zu Wohngebieten ohne öffentliches Leben.

Wohnbau passiert „von selbst“

Bedingt durch das starke Bevölkerungswachstum in Kombination mit günstigen Zinsen boomt der Wohnbau auch in der Bestandsstadt. Kleine oder komplizierte Baulücken werden immer öfter entwickelt und sogar das Souterrain wird durch Abgrabungen im Hof einer Wohnnutzung zugeführt. In der Regel entwickeln Wohnbauträger, meist ohne Affinität zu wohnfremden Nutzungen, die Grundstücke, was oft zu monofunktionalen Wohnhäusern für dieselbe Bevölkerungsschicht führt. Das Erdgeschoß wird zunehmend als Garage oder für Nebenräume verwendet. Summiert sich dieses Phänomen, besteht die Gefahr, dass ganze Straßenzüge unattraktiv werden.

Die Gründerzeit als Arbeitsstandort erhalten

Für betriebliche Strukturen und Produktionsstätten ist in der Regel der Hof als Geschäftsviertel gewidmet und somit bis zu einer Höhe von 3,5 m nicht für eine Wohnnutzung zugänglich. Bei der Entwicklung derart gewidmeter Grundstücke sollten die EigentümerInnen angehalten sein, bestehende Betriebe in ihre Projekte zu integrieren bzw. die Flächen einer wohnfremden, aktiven Nutzung zuzuführen.

Wohnfremde Nutzungen forcieren

- Betriebliche und gewerbliche Nutzungen
- Soziale Infrastruktur (dezentrale Schulen, Kita, ...)
- Öffentliche Gemeinschaftsräume, Start-ups,...

Betriebe unterstützen

- Erhalt bestehender Betriebe bzw. Betriebsflächen
- Auflagen für eine Betriebsanlagengenehmigung lockern (Kompetenz des Bundes)

“ Die Gründerzeit war eine Produktionszone – das ist auch heute noch möglich: Moderne Produktionen (z.B. 3-D-Drucker) stören das Wohnen nicht.“

Max Rieder

Architekt und Urbanist

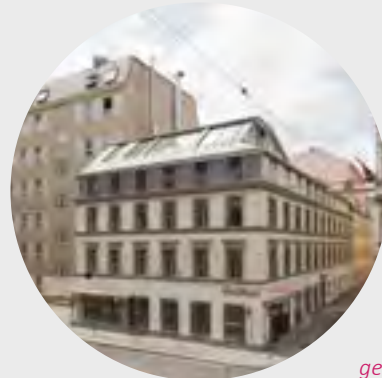


Abb. 47:
VinziRast
MITTENDRIN,
1090 Wien:
gemeinschaftliches
Wohnen von Studierenden
und ehemals obdachlosen Menschen.
Restaurant und Werkstätten im Erdgeschoß

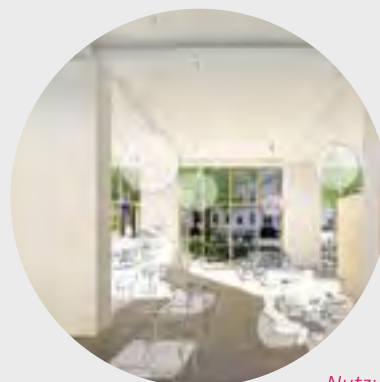


Abb. 48:
Stadthaus,
Raith – nonconform
Nutzungsoffene Bauweise

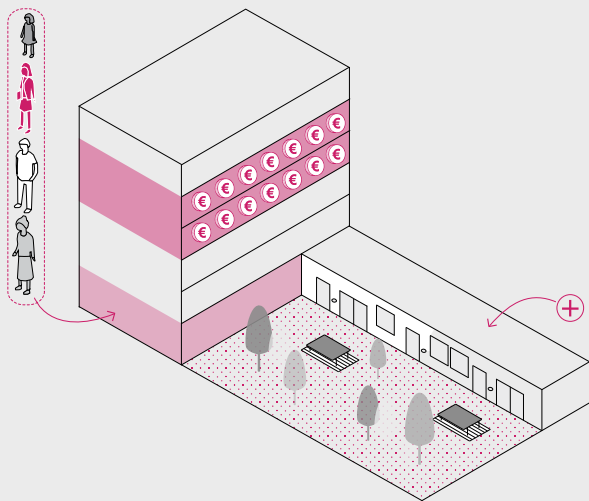


Abb. 49:
Nutzungs- oder Flächengewinne könnten durch eine Quote an Wohnungen mit besonders günstigen Mietkonditionen ausgeglichen werden.

Blick über den Tellerrand...

Berlin



Abb. 50

Milieuschutzgebiete schützen AltmietlerInnen vor Verdrängung

In Milieuschutzgebieten ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gemäß Umwandlungsverbotsverordnung genehmigungspflichtig und nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Auch Abriss kann durch Milieuschutz verhindert werden. Grundsätzlich ist in Deutschland die Sozialpflichtigkeit des Eigentums im Grundgesetz verankert.

<https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php>

Soziale Mischung

Durch den Trend von Parifizierungen und die Errichtung von Vorsorgewohnungen (aufgrund des im MRG geregelten beschränkten Mietzinses für Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden) geht leistbarer Wohnraum im Sanierungs- oder Neubaufall zunehmend verloren. Daher ist vor allem die Schaffung von leistbarem Wohnraum prioritär. Profitiert ein Projekt nach dem Prinzip der Qualitätsorientierung von Nutzungs- oder Flächengewinnen (z.B. durch mehr Baumasse oder das Zugestehen einer Wohnnutzung im GV), könnten diese durch einen Anteil an leistbaren Mietwohnungen ausgeglichen werden. Auch in Kooperation mit einschlägig erfahrenen sozialen Trägern könnten alternative Wohnformen geschaffen werden.

Günstige Mietwohnungen

- Mindestmaß eines Anteils an sozial treffsicher vergebenen Wohnungen (Quote) ab einer bestimmten Projektgröße

Alternative Wohnformen

- Mehr-Generationen-Wohnen,
- Start-Wohnungen, ...

Vertiefende Informationen zur Nutzungsmischung im „Fachkonzept Produktive Stadt“



Integrierte Einzelstandorte: Das dritte Standbein der Produktiven Stadt sind traditionelle Betriebe an über 200 integrierten Einzelstandorten (rund 250 Hektar). Diese werden als wertvoller Beitrag zur Stärkung der städtischen Wirtschaft verstanden und sollen daher in ihrer bestehenden Funktion unterstützt und weiterentwickelt werden. Industrie, Handwerk, Gewerbe und Kleinunternehmen, aber auch künftige neue Formen der Wirtschaft sollen hier in kurzer Distanz zueinander und zu ihren KundInnen Raum finden. Die gewerbliche Funktion darf nur entfallen, wenn sowohl städtebauliche als auch betriebswirtschaftliche Gründe klar nachgewiesen sind.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008500a.pdf>



Download unter:

5/3/4

Höfe und Ökologie

Höfe

Zahlreiche Innenhöfe weisen einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad und eine enorme „Verhüttelung“ durch flächige, niedrige Gebäude auf. Von den BewohnerInnen wenig genutzt, stellen sie dennoch oft das Rückgrat für betriebliche Nutzungen dar und tragen somit maßgeblich zur angestrebten Nutzungsmischung bei. Im Sanierungs- und Neubaufall geht der Trend zu privaten Eigengärten, wodurch die meist ohnehin kleinen Höfe in noch kleinere Einheiten unterteilt werden.

Flächenschonend baulich verdichten

- Kleiner Fußabdruck, dafür höhere Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der Belichtung zugunsten von mehr Freiraum
- Freiflächen nutzbar machen
- Verträgliche Dichte schaffen
- Bestehende Dichte erhalten

Wohnfremde Nutzungen erhalten/neu schaffen

- Betriebe, Kultur, Gemeinschaftsräume etc.

Ganzheitlich: Von der Parzelle zum Block planen

- Freiräume erweitern, Mauern hinterfragen
- Gebäude an bestehende Feuermauern anbauen
- Höfe nicht überregulieren (informelle Strukturen bewahren)

Von der Parzelle zum Block

Bedingt durch die kleinteilige Parzellenstruktur sind viele Innenhöfe schnell mit Mülltonnen und Fahrrädern vollgestellt. Im Sinne einer Nutzbarmachung dieser Flächen bietet es sich an, über die eigene Parzelle hinaus zu denken und Hofgebäude, aber auch Freiflächen grundstücksübergreifend zu planen und zu nutzen. Die beengte Situation wird meist durch Mauern verstärkt. Diese sollten nach Möglichkeit entfernt und, wenn eine Trennung der Grundstücke notwendig ist, durch blickdurchlässige Abschirmungen bzw. z.B. eine Kombination aus einfachen Spanndrähten und Bepflanzung ersetzt werden.

Verträgliche Dichte mit kleinem Fußabdruck

Zugunsten eines möglichst großen Freiraumanteils sollte in Innenhöfen die Strategie einer Kompression der Baukörper verfolgt werden. Hofgebäude

„Die Höfe in der Gründerzeit sind charakterisiert durch Mauern und Fragmentierung. Im Kern geht es darum, in den Höfen Aufenthaltsqualität zu schaffen – die Begrünung ist dabei nur eines der möglichen Instrumente.“

Thomas Proksch
Landschaftsplaner

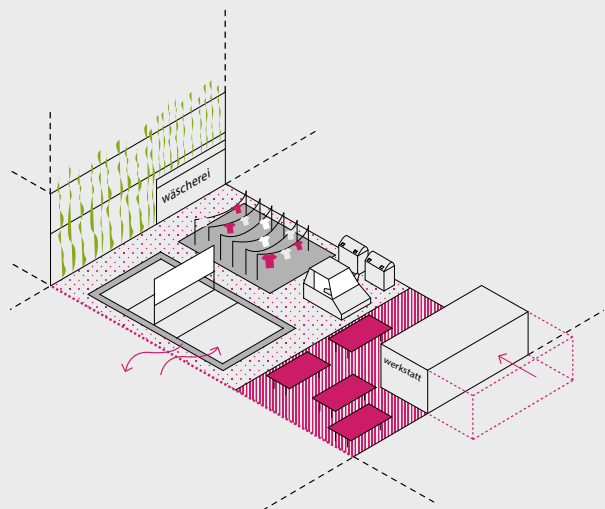


Abb. 51:
Vorschläge für den Umgang mit Innenhöfen



Abb. 52:
Negativbeispiel
einer Hofgestaltung:
ausschließliche Nutzung für
Garagen und vollständige Versiegelung

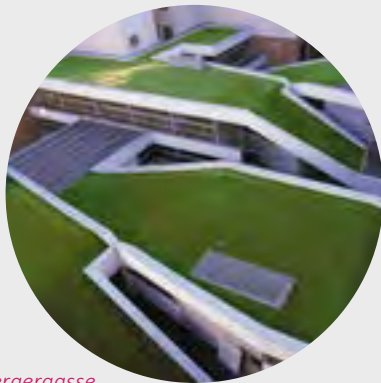


Abb. 53:
Begrünte Dächer:
Townhouse Wimberggasse,
1070 Wien
Delugan Meissl Associated Architects



Abb. 54:
Günstige Fassadenbegrünung:
Wehrgasse, 1050 Wien

sollten – soweit verträglich – mit kleinerer Grundfläche höher gebaut werden (max. bis zur Belichtungsgrenze). In zahlreichen größeren Baublöcken innerhalb des Gürtels sind bis zu fünfgeschoßige Hofgebäude seit der Gründerzeit gebaute Realität. Mit dieser Strategie kann der Versiegelungsanteil reduziert und die Nutzbarkeit der Höfe erhöht werden. Wie bereits erwähnt, sind die Gründerzeitblöcke extrem vielfältig, und jede vorgeschlagene Maßnahme ist jeweils bei der spezifischen Situation zu prüfen.

Bestehende Dichte erhalten, wenn städtebaulich verträglich

Sobald Abbrüche und Teilabbrüche mit dem Verlust von bestehendem, technisch intaktem und meist leistbarem Wohn- oder Arbeitsraum einhergehen, sind diese zu vermeiden. Auch der oft kritisierte H-Trakter hat sich da und dort – wo eine geeignete Belichtung gegeben war – als gut weiternutzbar erwiesen und lässt sich zumindest teilweise in eine qualitätsvolle Transformation integrieren. Hingegen ist der Abbruch unbewohnter Pultdächer zugunsten einer besseren Belichtungssituation im Baublock oft sinnvoll und in Kombination mit einem begrünten Flachdach zudem ein Beitrag für ein besseres Mikroklima.

Ökologie

Die dicht bebaute Gründerzeit stellt zwar per se eine nachhaltige Struktur dar (kompakte Bebauung, effiziente Nutzung von Infrastruktur), jedoch wirkt sich vor allem der hohe Versiegelungsgrad negativ auf das Mikroklima (Hitzeinseln, Versiegelung) aus. Zudem ist der unterirdische Aspekt der Versiegelung auch zu berücksichtigen: Die vorgeschriebene Versickerungsfläche (10% vom gesamten Hof) erscheint zu wenig, um das Wachsen einer für das Mikroklima wirksamen Vegetation zu gewährleisten.

Gerade das Entsiegeln von Höfen und Begrünen von Fassaden stellen kleine, kostengünstige Maßnahmen mit einer verhältnismäßig großen Hebelwirkung dar. Für eine selbstrankende Kletterpflanze braucht es oft nicht mehr als eine kleine Ritze im Boden oder einen Blumentopf (Bsp. Wehrgasse, 5. Bezirk Wien). Vertiefende Details bietet der „Leitfaden Fassadenbegrünung“ der MA 22. Darüber hinaus fördert die MA 42 Hofbegrünungen.

Energie

Auch das Thema Energie spielt im Zusammenhang mit Klimaschutz und Ressourcenreduktion speziell

bei der Gebäudesanierung eine wesentliche Rolle. Die Smart City Wien Rahmenstrategie sagt dazu, dass der Energieverbrauch im Gebäudebestand für Heizen, Kühlen und Warmwasser um 1% pro Kopf und Jahr durch umfassende Sanierungsaktivitäten reduziert werden muss. Neben Maßnahmen, die Gebäude energieeffizienter machen, wie z.B. Dämmung oder Fenstertausch, müssen auch die Wärmebereitstellung und das Heizsystem mitbetrachtet werden, denn für eine Dekarbonisierung muss die Wärmeversorgung zunehmend ohne fossile Energieträger stattfinden. In der Gründerzeit trifft man hier auf sehr unterschiedliche Voraussetzungen: Teilweise ist ein zentrales Heizsystem über Gas oder Fernwärme vorhanden, teilweise findet man Gasthermen oder Einzelöfen, manche Gebäude sind bereits gedämmt, andere können wegen des Denkmalschutzes außen nicht gedämmt werden usw. Es gilt daher, im Anlassfall geeignete Energiekonzepte zu entwickeln.

Verbesserung des Mikroklimas

- Entsigelung von Höfen
- Begrünung (Fassade, Hof, Dach)
- Erleichterungen von Fassadenbegrünungen hinsichtlich Brandschutz (MA 37/KSB)

Energiekonzepte

- Baulich-energetische thermische Sanierung
- Erneuerbare Energien/PV-Anlagen etc.
- Erneuerung Haustechnik bzw. Umstellung Heizsystem auf erneuerbare Energien oder Fernwärme



Einfluss des MRG

Der Wechsel auf ein neues Heizsystem bedarf aktuell der Zustimmung der jeweiligen MieterInnen. Da MieterInnen oft den Wechsel auf ein zentrales Heizsystem ablehnen, führt diese Rechtslage immer wieder dazu, dass ein Haus nicht auf ein ökologischeres Heizsystem, wie z.B. Fernwärme, umgestellt wird (zwei Systeme parallel zu führen, ist selten machbar). Für Umstellungen, die einer Dekarbonisierung dienen, wäre es angesichts der Klimaziele angebracht, eine Duldungspflicht der MieterInnen einzuführen. Diese Duldungspflicht wäre ggf. durch soziale Ausgleichsmaßnahmen abzufedern. Eine Neuregelung fällt aber in die Gesetzgebung des Bundes.



Fassadenbegrünung und Brandschutz

In der OIB-Richtlinie 2 werden die Anforderungen an das Brandverhalten der Werkstoffe festgelegt. Die Beurteilung von begrünten Fassaden liegt bei der Kompetenzstelle Brandschutz (KSB) der MA 37.

Vertiefende Informationen im „Fachkonzept Grün- und Freiraum“



Im Bereich der inneren Stadtentwicklung gilt die Qualitätsverbesserung als wesentliches Ziel. Stärkere Vernetzung bestehender Grünflächen auch in den dicht bebauten Gebieten soll eine höhere Grünraumgerechtigkeit erwirken. Die Aktivierung bislang ungenutzter Kleinstfreiräume kann zu Verbesserungen beitragen.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008394b.pdf>



Download unter:

Vertiefende Informationen zu Wiens Strategieplan für Urban Heat Islands



Der „UHI-Strategieplan Wien“ beschreibt detailliert unterschiedliche Möglichkeiten, die städtischen Hitzeinseln abzukühlen. Er beinhaltet genaue Informationen über die Vorteile und möglichen Hürden bei der Umsetzung von einzelnen Maßnahmen sowie den zu erwartenden Aufwand für Errichtung und Erhaltung.

<https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/pdf/uhi-strategieplan.pdf>



Download unter:

Regenwassermanagement – Nachhaltiger Umgang mit wertvollem Regenwasser



Der Leitfaden versteht sich auch als Hilfestellung für jene Fälle, bei denen weder die Einleitung in den Kanal, noch eine Versickerung möglich ist, und soll es der Bauherrschaft und BauplanerInnen erleichtern, empfehlenswerte naturnahe Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu wählen.

<https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/pdf/regenwassermanagement.pdf>



Download unter:

Innovative Energieprojekte der MA 20



Drei Beispiele, die dort zu finden sind:

- Kaiserstraße Denkmalschutz Generalsanierung + Erweiterung
- Generalsanierung Eberlgasse auf Passivhausstandard
- Wißgrillgasse 10

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/energie/pdf/energie-auf-der-spur.pdf>



Download unter:

5/3/5

Vernetzung und Synergien

Vernetzung

Die von den BauwerberInnen beauftragten „VernetzungsagentInnen“ bringen den lokalspezifischen Bedarf in Erfahrung, sodass auch das Grätzl von den neu geschaffenen Qualitäten profitiert. Ziel ist eine Vernetzung mit den entsprechenden Dienststellen der Stadt, dem Bezirk und interessierten AkteurInnen des Baublocks. Übergeordnete Strategien, Leitbilder des Bezirks, Blocksanierungskonzepte sowie Erfahrungen von Gebietsbetreuungen und anderen stadtteilbezogenen Einrichtungen der Stadt sollen berücksichtigt werden. Bei der MA 23 können statistische Informationen zum Grätzl als Arbeitsplatzstandort oder zur Versorgung mit sozialer Infrastruktur in Erfahrung gebracht werden. Die Wirtschaftskammer Wien sowie die Wirtschaftsagentur können dabei unterstützen, den Bedarf gewerblicher Nutzungen zu erkennen, Kontakte herzustellen und Fördermöglichkeiten zu prüfen. Eine gründliche Bestandsanalyse des Baublocks und der Nachbarschaft gibt Aufschluss über erhaltenswerte Nutzungen, Strukturen oder Grünflächen und verweist ggf. auf Defizite. Auf Basis der Analyse und der Vernetzung können lokalspezifische Angebote gesetzt werden.

Lokalen Bedarf abfragen

- AkteurInnen (Bezirk, Gebietsbetreuung, BewohnerInnen)
- Statistiken
- Bestehende Leitbilder (Blocksanierungskonzepte)

Analyse: Erhaltenswerten Bestand erheben

- Bauliche Strukturen
- Nutzungen (Betriebe, Kultur, etc.)
- Grünflächen, Baumbestand

Kooperationen forcieren

- Sharing mit Nachbarprojekten
- Von der Parzelle zum Block planen (Zäune, Mauern etc. reduzieren)

Synergien

Ebenso können die VernetzungsagentInnen den Bedarf für mögliche Synergienutzungen der Nachbarschaft abfragen. Gerade in der kleinteiligen Gründerzeit ist Teilen sinnvoll und zahlt sich wirtschaftlich aus. In der Projektentwicklung kann sich der intensive Austausch mit benachbarten Liegen-

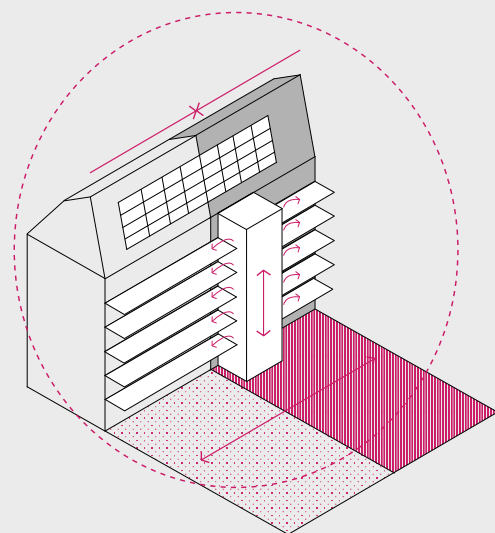


Abb. 55:
Synergien mit NachbarInnen nutzen: z.B. gemeinsame Erschließung, Solarpaneele, Gartennutzung etc.

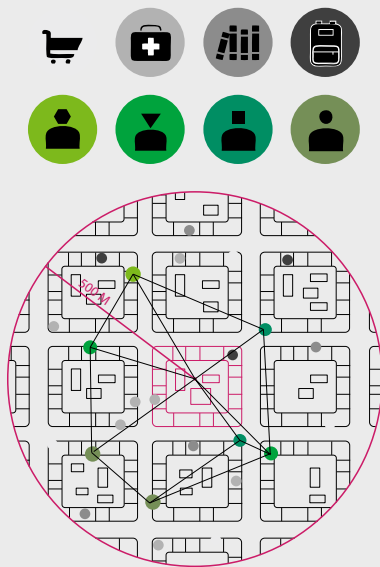


Abb. 56:
Umgebungsanalyse und Vernetzung mit AkteurenInnen

schaften bezahlt machen – selbst kleine Interventionen, wie der Abbruch einer Hofmauer, entfalten eine große Wirkung und können weitere NachbarInnen anregen, dem Beispiel zu folgen. „Die Möglichkeiten des Teilens führen nicht nur zu einer effizienteren Nutzung des Raums und zu einer höheren Lebensqualität der BewohnerInnen: Mehr E-Carsharing, eine größere Auswahl an Gemeinschaftsräumen, eine vitalere EG-Zone, eine intensive Interaktion mit der Nachbarschaft oder effiziente Energiesysteme können die Stadtentwicklung in einer Weise fördern, die maßgeblich über die einzelnen beteiligten Parzellen hinausreicht.“
Vgl. Studie „Pocket Mannerhatten“ (laufend)

Sharing

- Parzellenübergreifende Energiesysteme, Hofgestaltung, Gemeinschaftsräume etc.

Partizipatives Planen, Bauen und Leben

- Gemeinschaftsräume und Interaktion (Nachbarschaft)
- Partizipative Stromerzeugung und -nutzung durch PV-Gemeinschaftsanlagen

Vertiefende Informationen zu Wiens langfristiger Rahmenstrategie 2050 – Smart City Wien Rahmenstrategie (SCWR)

Die SCWR gibt zukunftsorientierte Antworten auf aktuelle, globale Herausforderungen von Städten und Metropolen. Sie ist eine langfristige Dachstrategie bis 2050. Das Leitziel lautet: beste Lebensqualität für alle WienerInnen bei größtmöglicher Ressourcenschonung.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/smartcity/rahmenstrategie.html>



Download unter:

Vertiefende Informationen zum Thema Sharing: „Pocket Mannerhatten Ottakring“

Wer teilt, bekommt mehr – auf diesem Prinzip basiert Pocket Mannerhatten: Benachbarte Grundstücke tauschen Nutzungsrechte, nutzen Flächen und Räume gemeinsam und erschließen so zusätzliche Potentiale.

<https://pocketmannerhatten.at/>



Download unter:

„Smart Block Wien“

Liegenschaftsübergreifende Lösungen in den Bereichen Energie, Mobilität, Finanzierung und Planung.

<http://www.smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/smart-block-step-ii/>

Geschäftsviertel (GV)

Warum GV?

Hinter einer GV-Widmung können unterschiedliche Motive stehen: In einer Einkaufsstraße mit versorgender Zentrumsfunktion hält die Widmung straßenseitige Erdgeschoßflächen für Handel und Gewerbe frei. GV-Widmungen in Straßentrakten und Höfen – unabhängig von der Lage – beziehen sich meist auf bestehende betriebliche Nutzungen und stellen eine Mischung von Wohnen und Arbeiten innerhalb eines Baublocks sicher. Gleichzeitig ist die GV-Widmung auch ein Mittel, um wirtschaftlichen Druck auf EG-Räumlichkeiten zu verringern: Wäre das Wohnen erlaubt, würde die Etablierung von kleinen Gewerbebetrieben erschwert. Parzellen, deren Erdgeschoß für eine Wohnnutzung aus verschiedenen Gründen nicht geeignet ist (z.B. Verkehrs- oder Lärmbelastung), werden mit einer GV-Widmung bedacht. Hier kann es darum gehen, unzumutbare Wohnbedingungen zu verhindern (z.B. in einigen Bereichen des Gürtels). Jedoch differenziert die GV-Widmung in diesem Fall nicht zwischen hof- und straßenseitiger EG-Nutzung.

Wohnfremde, aktive Nutzungen im Geschäftsviertel

Nicht jede Nebenstraße oder jeder Innenhof bietet die nötigen Voraussetzungen für den tendenziell ohnehin rückläufigen Einzelhandel. Dennoch müssen in einer wachsenden Stadt die strukturellen Voraussetzungen für weitere Arbeitsplätze (Mindestraumhöhe 3,0 m, flexibler Grundriss) sichergestellt werden. Gerade im Bereich der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur (ÄrztInnenpraxen, Kindergärten, Kindergruppen und Horte, dezentrale Klassenzimmer etc.) entsteht in der Bestandsstadt zusätzlicher Bedarf. Eine wohnfremde, aktive Nutzung ist daher jedenfalls zu forcieren.

Nebenräume wie Müll-, Kinderwagen-, Fahrrad- oder Abstellräume sollen – unabhängig von der Widmung – nach Möglichkeit nicht zur Gänze straßenseitig orientiert sein, um dort Platz für aktive Nutzungen freizuhalten. Ist es aus Platzgründen jedoch nicht anders möglich, müssen die Räume langfristig veränderbar sein (Raumhöhe, statische Struktur) und durch eine attraktive Gestaltung (Einblicke, Mehrfachnutzung, Materialität etc.) ein Mindestmaß an Verantwortung für den öffentlichen Raum übernehmen. Garagen sind grundsätzlich nicht im Erdgeschoß gewünscht.

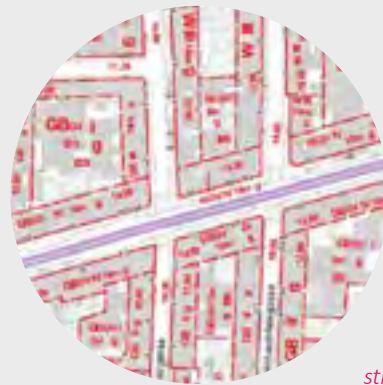


Abb. 57:
1160 Wien,
Ottakringer Straße:
GV-Widmung
straßen- und hofseitig



Abb. 58:
1070 Wien,
Mariahilfer Straße:
GV-Widmung
im Straßentrakt

” **Maßnahmen für Kleingewerbe (Auswahl)**

- *Festlegung von Mindestraumhöhen im EG*
- *Entwicklung neuer Verfahren zum Schutz bestehender Kleingewerbe- und Hinterhofobjekte*
- *Prüfung, inwieweit Änderungen der Raumnutzung in bestehenden Gebäuden erleichtert werden können (wohnverträgliche betriebliche Nutzungen)*
- *Adaptierung des Garagengesetzes: Kleinere Geschäftslokale sollen von der Stellplatzverpflichtung ausgenommen werden.“*

STEP 2025 (S. 84)

Vertiefende Informationen zum STEP 2025 „Stadt bauen“



Urbane Nutzungsmischung – also die Kombination von Wohnen mit anderen Nutzungen –, qualitätsvolle Dichte und Ressourcenschonung werden zum zentralen Kriterium für Bauvorhaben und Projekte.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/publikationen.html>



Download unter:

Wohnen im Geschäftsviertel?

Die GV-Widmung verbietet derzeit Wohnnutzungen bis zu einer Höhe von 3,5 m. Um jedoch Leerstand – sowohl im straßenseitigen Parterre als auch in Hofgebäuden – zu aktivieren, soll die GV-Widmung unter strengen Auflagen für Wohnnutzungen geöffnet werden. Dies stellt in jedem Fall eine Ausnahme dar, die nicht sämtliche GV-Zonen verhandelbar machen soll.

Es ist jedenfalls projektbezogen abzuwägen:

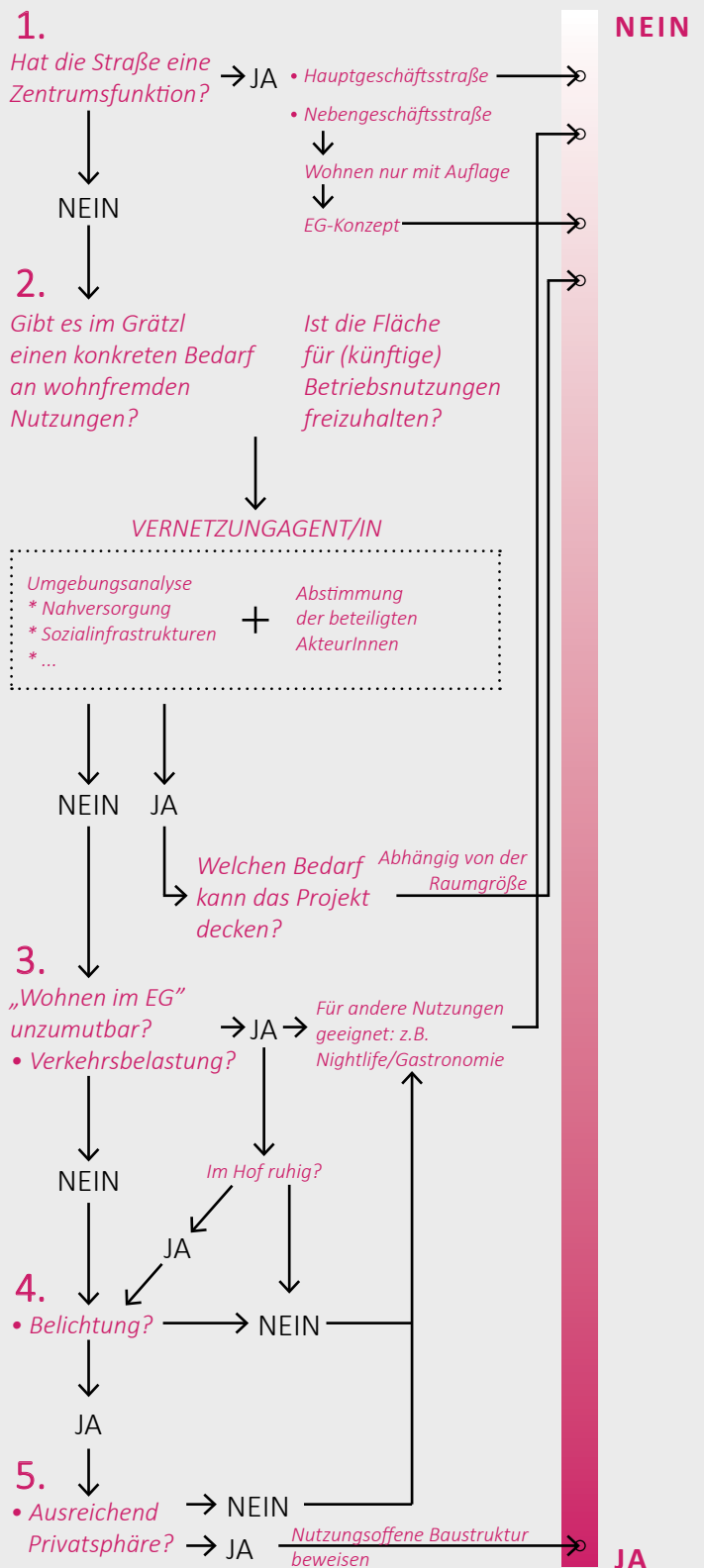
1. Die Räume müssen für wohnfremde Nutzungen, vor allem als Arbeitsräume, nachnutzbar sein (Raumhöhe, flexibler Grundriss etc.).
2. VernetzungsgentIn: Es gibt keinen konkreten wohnfremden Bedarf, der der Nachbarschaft zugute käme und der auf der Liegenschaft berücksichtigt werden könnte (z.B. soziale Infrastruktur, Indoorspielplatz etc.).
3. Ist eine Wohnnutzung überhaupt zumutbar (Emissionen, Verkehr, Belichtung etc.)?
4. Struktureller Erhalt bestehender Betriebe bzw. Betriebsflächen

Individuelle Zielsetzungen des jeweiligen Plandokuments sind weiterhin zu berücksichtigen.

Wohnen im GV?

Orientierungshilfe für ProjektwerberInnen

Präambel: bestehende Betriebe schützen!



Es sollte ermöglicht werden, im ausgewiesenen „Geschäftsviertel“ eine Ausnahme zuzulassen.

Abb. 59: Orientierungshilfe zum Wohnen im GV

”

Betriebe sind vor destruktiver Durchmischung zu schützen. (...) Gleichzeitig hat eine Vielzahl von Betrieben einen „Verträglichkeitspegel“ erreicht, der eine Durchmischung mit anderen Nutzungen nicht nur denkbar, sondern sinnhaft erscheinen lässt.“

Fachkonzept Produktive Stadt

GV führt zu:



Wohnfremden Nutzungen



Belebtem Erdgeschoß



Garagennutzung

Geschäftsviertel (GV)

- Verordnung von GV als Bebauungsbestimmung, nicht mehr als Widmungskategorie
- In projektbezogener Abwägung teilweise auch Wohnen zulassen, sofern das EG langfristig nutzungsneutral ausgeführt ist
- Garagen im EG in den Straßentrakten unerwünscht, stattdessen aktive Nutzungen forcieren (anstelle von Nebenräumen)

Vertiefende Informationen zur Nutzungsmischung im „Fachkonzept Produktive Stadt“



Integrierte Einzelstandorte: Das dritte Standbein der Produktiven Stadt sind traditionelle Betriebe an über 200 integrierten Einzelstandorten (rund 250 Hektar). Diese werden als wertvoller Beitrag zur Stärkung der städtischen Wirtschaft verstanden und sollen daher in ihrer bestehenden Funktion unterstützt und weiterentwickelt werden. Industrie, Handwerk, Gewerbe und Kleinunternehmen, aber auch künftige neue Formen der Wirtschaft sollen hier in kurzer Distanz zueinander und zu ihren KundInnen Raum finden. Die gewerbliche Funktion darf nur entfallen, wenn sowohl städtebauliche als auch betriebswirtschaftliche Gründe klar nachgewiesen sind.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008500a.pdf>



Download unter:

Mobilität

Ausgangssituation

Die Gründerzeitgebiete zeichnen sich in der Regel durch ihre zentrale Lage, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, eine gute Nahversorgung und somit kurze Wege aus. Gerade diese Voraussetzungen begünstigen einen Lebensstil ohne privaten Pkw.

In Wien werden derzeit 27% aller Wege mit dem Auto zurückgelegt (Wiener Linien, Modal Split 2016), wobei vertiefte Auswertungen ergaben, dass der Wert in den zentralen Bezirken, mit hohem Gründerzeitanteil, um rund 10 Prozentpunkte darunter liegt. Demnach werden über 2/3 der Wege zu Fuß, mit dem Rad oder dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt. Bereits im Verlauf des Jahres 2015 überstieg die Zahl der JahreskartenbenützerInnen jene der in Wien zugelassenen Pkw (Quelle: Magistrat der Stadt Wien – MA 18, Datengrundlage: Statistik Austria, Wiener Linien).

Tendenz öffentlicher Raum

Momentan werden 65% der Straßenfläche zum Fahren und Parken verbraucht. Dieser hohe Wert steht in einem deutlichen Gegensatz zur tatsächlichen Nutzung des Autos und zeigt einmal mehr die Problematik des ruhenden Verkehrs. Durch das prognostizierte Stadtwachstum wird sich die Situation zusätzlich verschärfen.

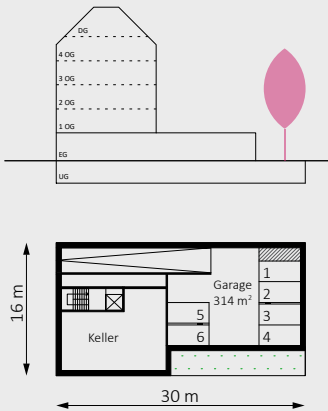
Tendenz im gründerzeitlichen Erdgeschoß

Bei Sanierungs- und Neubauprojekten in gründerzeitlichen Gebieten ist ein Trend zu erdgeschoßigen Garagen festzustellen, vor allem im Fall einer GV-Widmung. Aufgrund ihrer kleinteiligen Parzellenstruktur wirkt sich dies besonders negativ auf die Erdgeschoßzone aus: Bei Fassadenlängen von ca. 15-20 m nehmen allein die Garageneinfahrten einen erheblichen Fassadenanteil ein, welcher den öffentlichen Raum nie bereichern wird. Vor allem wird jedoch keine langfristige Umnutzbarkeit der Garagen mitgedacht, was die Gebäude in ihrer Nutzung unflexibel macht und der Attraktivität der Nachbarschaft langfristig schadet.



Abb. 60: Einzugsbereiche der Haltestellen der Wiener Linien (U-Bahn, S-Bahn, Bim, Bus): Die Gründerzeit ist sehr gut versorgt.

KLEINPARZELLE 480 m²



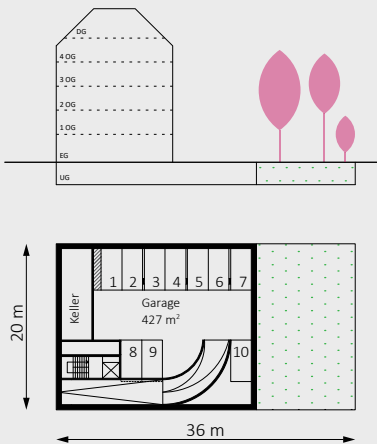
GB III 14 m g
GVI 5 m (40%) g

BGF: 1.250 m²
NFL: 937 m²

Garage: 314 m²
6 Stellplätze
52 m²/Stellplatz +
Ablöse f. 3 Stellplätze
*** nicht wirtschaftlich! ***

90% unterbaut
10% Versickerung
*** nicht ökologisch! ***

MITTELPARZELLE 720 m²



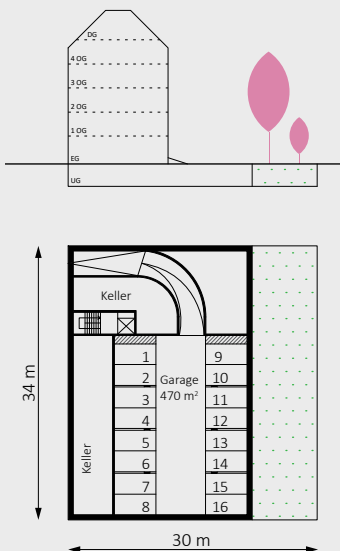
GB III 14 m, g
G

BGF: 1.400 m²
NFL: 1.050 m²

Garage: 427 m²
10 Stellplätze
43 m²/Stellplatz +
wenig Keller
*** nicht wirtschaftlich! ***

67% unterbaut
33% Versickerung
*** ökologisch! ***

DOPPELPARZELLE 1.020 m²



GB III 14 m g
G

BGF: 2.200 m²
NFL: 1.650 m²

Garage: 470 m²
16 Stellplätze
29 m²/Stellplatz +
*** wirtschaftlich! ***

74% unterbaut
26% Versickerung
*** ökologisch! ***

Abb. 61: Wirtschaftlichkeit eines Stellplatzes in Abhängigkeit von der Parzellengröße

Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung des Wiener Garagen-gesetzes schreibt einen Stellplatz je 100 m² Wohn-nutzfläche vor, unabhängig vom Gebietstyp. Diese Regelung kommt vor allem den Neubaugebieten mit tendenziell kleineren Wohnungen zugute, während sich für gründerzeitliche Häuser daraus ein Nachteil ergibt: Neu geschaffene Dachgeschoß-ausbauten können die Stellplatzverpflichtung nicht mehr durch die Zusammenlegung kleiner Be-standswohnungen kompensieren und lösen eine neue Stellplatzverpflichtung aus. Auch Sanierun-gen, bei denen Gang-WCs in die Wohnung inte-griert werden, führen mitunter zu einem neu nach-zuweisenden Stellplatz.

Es wäre daher eine Entlastung erreicht, wenn man für Bauten im Bestand zukünftig annimmt, dass bis zu einer Gesamtnutzfläche (*Anzahl der Wohnun-gen im Bestand lt. Konsens x 100 m²*) des Objektes nach der Sanierung keine Stellplatzverpflichtung entsteht. Erst wenn bzw. insoweit die Aufenthalts-raumfläche nach der Bauführung diesen Wert übersteigt, wäre dann für den übersteigenden An-teil eine Stellplatzverpflichtung zu ermitteln.

Unwirtschaftliche Garagen auf Kleinparzellen

Im Neubau auf der grünen Wiese benötigt ein Ga-ragenplatz im Durchschnitt 25 m² inkl. aller not-wendigen Erschließungsflächen. Die kleinteilige Gründerzeit kann diesen Wert bei Weitem nicht erreichen, nicht nur, weil zumindest 10% – öko-logisch sinnvoll wäre mehr – der Grundstücksfläche versickerungssoffen hergestellt werden müssen.

Kleinparzellen < 500 m²

Für Kleinparzellen bis 500 m² kann eine Garage we-der wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll geplant werden. Mit einem Flächenverbrauch von teilweise deutlich über 40 m²/Stellplatz (im Neubau wird mit 25 m² kalkuliert) ist offensichtlich, dass die Errich-tung einer Tiefgarage sowohl technisch-planerisch als auch wirtschaftlich unvernünftig ist. Parzellen, die aufgrund einer nicht oder nur teilweise unter-baubaren G-Widmung sehr kleine Garagen von ca. 200 m² hervorbringen, wenden sogar 80 m²/Stell-platz auf.

Mittelparzelle 500 m²-1.000 m²

Für Mittelparzellen ist eine wirtschaftlich und öko-logisch sinnvolle Errichtung nur im Einzelfall (bei gewissen Parzellenbreiten und-tiefen) sinnvoll. Da-her kann auch in dieser Bauplatz-kategorie als ver-mutet gelten, dass die Errichtung einer Tiefgarage unwirtschaftlich bzw. unangemessen ist.

Großparzellen > 1.000 m²

Für Groß- oder Doppelparzellen von ca. 1.000 m² kann sich eine wirtschaftlich und ökologisch vertretbare Garagenplanung gut ausgeben. In Abhängigkeit vom Anteil der versickerungsfähigen Fläche gehen sich die geforderten Stellplätze zur Gänze aus oder müssen z.T. abgelöst werden.

Vorschlag

Erleichterungen bei der Stellplatzverpflichtung für Klein- und Mittelparzellen (Anrechnung fiktiver Stellplätze entsprechend der Wohnungsanzahl des baubehördlichen Konsenses). Ohne diese Lenkungsmaßnahmen werden die Baukosten gründerzeitlicher Kleinparzellen in die Höhe getrieben und der bereits aktuell deutlich ablesbare negative Einfluss auf die EG-Zone perpetuiert. Für Parzellen ab 1.000 m² kann die bestehende Stellplatzverpflichtung greifen. Bei Faktoren wie zentraler Lage und guter Öffi-Anbindung ist die Möglichkeit reduzierter Stellplätze gegen ein alternatives Mobilitätskonzept ebenfalls zielführend.

Alternative Mobilitätskonzepte

Ergänzende Mobilitätsmaßnahmen können eine Reduktion der Stellplätze bei gleichbleibendem oder besserem Mobilitätsangebot herbeiführen. Diese Praxis wird derzeit in Neubaugebieten in Form von städtebaulichen Verträgen mit den jeweiligen ProtagonistInnen umgesetzt. Ausgleichsabgaben sind nicht lokal zweckgebunden, daher wäre ein eigenes Mobilitätskonzept oder eine Zweckbindung der Mittel in der Nachbarschaft (Mobilitätsfonds) zielführender. Denkbar sind Sharing-Angebote (E-Car, E-Bike, Lastenrad etc.) für die eigene Hausgemeinschaft und die Nachbarschaft. Ladeinfrastruktur und E-Sharing-Parkplätze sollten auf bestehenden Parkplätzen im öffentlichen Raum auf Basis eines städtischen Infrastrukturplans errichtet werden dürfen. Weitere Möglichkeiten wären je nach Ausgangslage Investitionen in den Radwegausbau in der Nachbarschaft, eine Förderung der Öffi-Affinität beispielsweise durch personenbezogene Jahreskarten etc.

Ziel

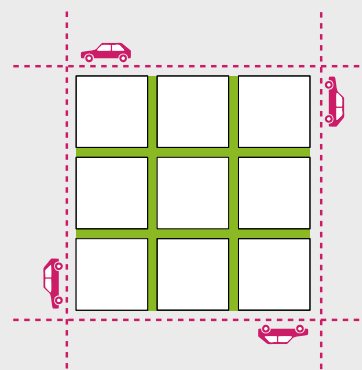
Laut STEP 2025 Fachkonzept Mobilität ist „Mobilität ohne Autobesitz ein zentrales verkehrspolitisches Anliegen“. Auch die fair verteilte Nutzung des öffentlichen Raums stellt einen wesentlichen Aspekt des Fachkonzeptes dar. Um trotz Bevölkerungswachstums den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren, bedarf es sowohl Anreizen als auch Restriktionen: Ein Beispiel aus Paris

Blick über den Tellerrand...

Barcelona



Abb. 62



Bei dem „Superblock-Prinzip“ werden zahlreiche Straßen für den Autoverkehr gesperrt und in fußgängerInnenfreundliche Zonen verwandelt. Es wird mehr öffentlicher Raum von Menschen und weniger von Autos genutzt.

<http://www.businessinsider.de/barcelona-superblocks-protest-2017-1?r=US&IR=T>

Abb. 63:
Das „Superblock-Prinzip“ in Barcelona

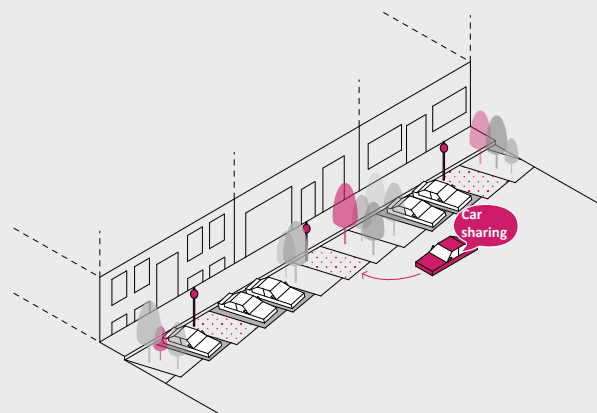


Abb. 64:
Stellplätze in Möglichkeitsräume umwandeln und alternative Mobilitätskonzepte stärken

” In der ursprünglichen gründerzeitlichen Straße gab es keine Niveau-Unterschiede (Gehsteig, Fahrbahn). Die Straße war ein nutzungsöffener Raum auf einer Ebene.“

Daniel Glaser
Workshop 1

Blick über den Tellerrand...

Paris



Abb. 65

Weniger öffentliche Stellplätze = weniger Autos

Die Mobilitätsstrategie der Stadt Paris setzt auf eine Reduktion von öffentlichen Stellplätzen und verzeichnet seitdem einen Rückgang der zugelassenen Fahrzeuge.

<https://www.energyagency.at/fileadmin/dam/pdf/publikationen/berichteBroschueren/Endbericht-PAN.pdf>

belegt einen rückläufigen MIV, nachdem zahlreiche öffentliche Parkplätze reduziert wurden – die lange Parkplatzsuche wurde schlicht zu unbequem und teuer. Auch Barcelona erfreut sich seit der Umsetzung des „Superblock-Prinzips“ in Eixample einer niedrigeren Luftverschmutzung und erhöhter Mobilität durch Radfahren und zu Fuß gehen. In Hamburg und Zürich wird für jeden neu geschaffenen Privatparkplatz ein öffentlicher entfernt. In Wien bewirkten der Ausbau des ÖPNV und die günstige Jahreskarte in Kombination mit der Parkraumbewirtschaftung wiederum einen deutlichen Umstieg vom Auto auf die Öffis.

Erleichterung bei der Stellplatzverpflichtung für kleine Parzellen

- Anrechnung fiktiver Stellplätze entsprechend der Wohnungszahl des baubehördlichen Konsenses

Parken im EG beschränken

- Ausnahmen nur im Wege der Kompensation, durch die Schaffung zusätzlicher Qualitäten

Weniger Stellplätze im öffentlichen Raum

- Parkplätze in Möglichkeitsräume umwandeln (nicht privatisiert!)

Verkehrsberuhigte Zonen ausweiten

- Bsp. Superblock in Barcelona: Nebenstraßen werden für den Autoverkehr gesperrt

Alternative Mobilitätskonzepte stärken

- Z.B. Carsharing, E-Mobilität, Lastenräder etc.

Vertiefende Informationen im „Fachkonzept Mobilität“

Wien steht für eine zukunftsorientierte städtische Mobilitätspolitik, die nicht nur ökologisch, sondern auch ökonomisch und sozial verträglich und somit nachhaltig ist.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008390b.pdf>



Download unter:

Fonds für umweltfreundliche Mobilität

Der neue Fonds der Stadt Wien hat zum Ziel, das Angebot umweltfreundlicher Mobilität in neuen Stadtentwicklungsgebieten zu verbessern und zu erweitern.

<https://smartcity.wien.gv.at/site/fonds-fuer-umweltfreundliche-mobilitaet/>

Eindrücke aus der Gründerzeit

Die folgende Fotostrecke steht für einen Spaziergang durch das gründerzeitliche Wien und soll den Blick auf die gebaute Realität schärfen. Denn oft manifestiert sich eine verklärte Vorstellung – z.B. von einer durchgehenden Traufkante oder sehr belebten Erdgeschoßzonen – die in dem Ausmaß jedoch bei Weitem nicht immer zutrifft. Die Gründerzeit hat viele Gesichter ...

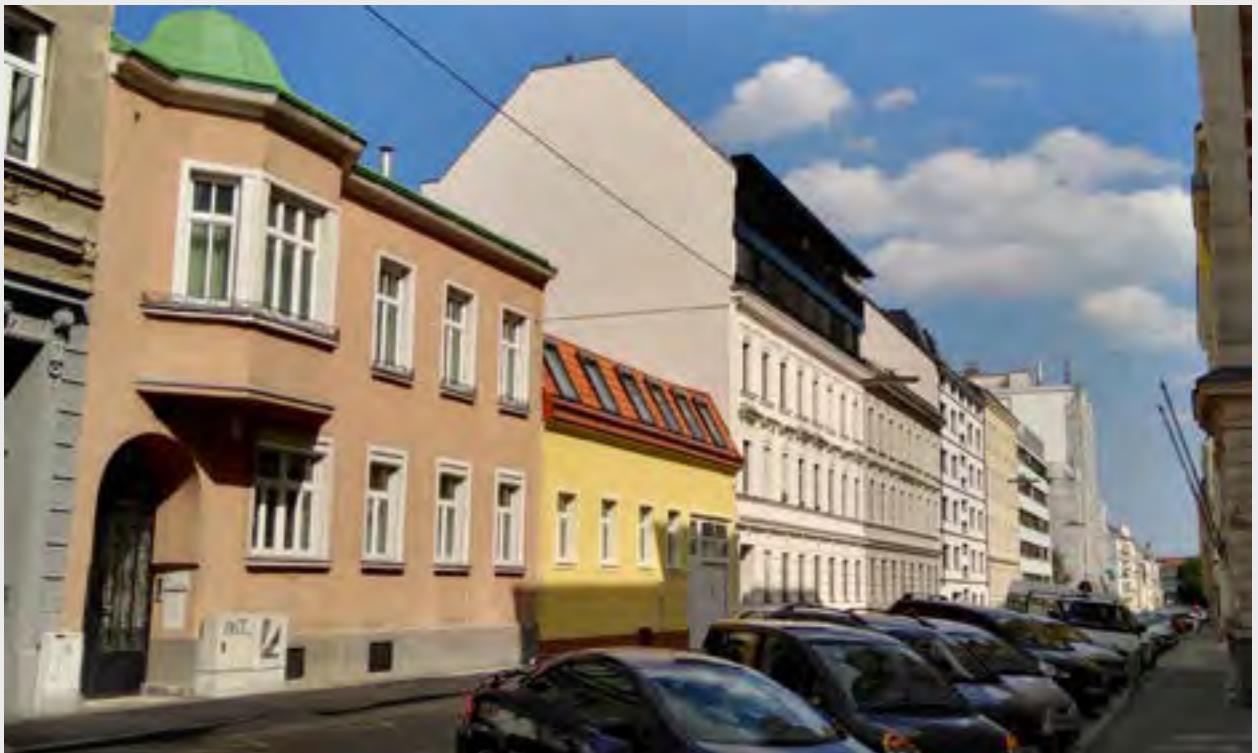


























Abb. 66 (gesamte Fotostrecke)

06/

Rechtliche Umsetzung

6/1 Ebene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

6/2 Generelle Qualitäten

6/3 Verfahren: „Der kleine Bagger“



**Kooperation – gesamtstädtisch,
auf Bezirksebene und lokal.**

Die Wiener Stadtstruktur profitiert von ihren unterschiedlichen Gebieten und Charakteren, die sich in den Bezirken und Grätzeln der Stadt wiederfinden. Diese Vielfalt und die verschiedenen Ausgangssituationen in den Gebieten sind maßgebend für die jeweils mögliche Entwicklung. Allerdings wird auch offensichtlich, dass es für die Entwicklung auf lokaler Ebene keine Patentlösungen geben kann.“

STEP 2025



Überarbeitung der Bauordnung für Wien im Sinne der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung.“

**Regierungsübereinkommen der
rot-grünen Stadtregierung 2015**

S. 86

Vorbemerkung

Es ist keine triviale Aufgabe, das im Kapitel 5 beschriebene Leitbild in der täglichen Planungspraxis und der baulichen Realisierung zu implementieren. Zunächst ist der Anspruch des Masterplans Gründerzeit, ein verstärktes und vor allem breiteres Bewusstsein für die zu wahrenden Charakteristika und die zu verstärkenden Qualitäten zu schaffen. Es muss auch Ziel sein, darüber hinaus Rahmenbedingungen und Instrumente angemessen nachzuschärfen. Dementsprechend werden Empfehlungen für die Widmungspraxis formuliert und auch die Verankerung „genereller Qualitäten“ in der BO für Wien und im Garagengesetz empfohlen, die teilweise über die Gründerzeitviertel hinaus gelten sollten.

Die beste „Hebelwirkung“ für das Leitbild des Masterplans Gründerzeit besteht in jenen Fällen, wo die ProjektwerberInnen ein Interesse haben, zusätzliche Spielräume gegenüber den aktuellen Bebauungsbestimmungen zu erlangen und öffentliche Interessen sich treffen. Die Strategie des vorgeschlagenen Verfahrens „Der kleine Bagger“ ist es, für solche Konstellationen in die Planung möglichst hohe, für die Öffentlichkeit wirksame Qualitäten im Dialog einzubringen.

Die hier ausgeführten Ideen und Konzepte zur rechtlichen Umsetzung sind das Resultat des kooperativen Entwicklungsprozesses, insbesondere der Workshop 3 diente der Diskussion rechtlicher Umsetzungsschritte unter Einbindung der maßgeblichen ExpertInnen der Stadtverwaltung.

Die Einleitung und legislative Bearbeitung dieser Vorschläge ist aber selbstverständlich ein von der Erstellung des Masterplans Gründerzeit abgekoppelter Schritt und möglicherweise werden nicht alle Anregungen bereits in der ersten Etappe (BO-Novelle 2018) „in Paragraphen gegossen werden“.

Ebene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Geschäftsviertel (GV)

Da die Nutzung „Wohnen“ im Erdgeschoß (bis 3,5 m Höhe) in den als Geschäftsviertel (GV) gewidmeten Flächen nicht zulässig ist, ansonsten aber keine Bedingungen an die Gestaltung und Nutzung des Erdgeschoßes geknüpft sind, verkommt die EG-Zone vermehrt zur Abstellfläche (Stellplätze, Müllraum, Kellerabteile, Fahrradraum etc.). Damit geht eine Verödung des öffentlichen Raums einher. Der gewünschten urbanen Entwicklung steht weiters entgegen, dass diese Flächen im Neubaufall so verfestigt errichtet werden (Raumhöhen, Tragwerk, Fassadenöffnungen etc.), dass eine spätere Umnutzung nicht realistisch ist.

Die Nachfrage gewerblicher NutzerInnen reicht aber weder aktuell noch auf absehbare Zeit aus, um die als Geschäftsviertel (GV) gewidmeten Flächen (meist EG-Flächen in Straßentrakten und Hofgebäuden) auch nur annähernd mit Handel oder Arbeitsstätten aufzufüllen. Die Analyse zeigt, dass gewerbliche Nutzungen nach Möglichkeit dort geclustert werden sollten, wo Umfeld und Frequenz deren Prosperieren begünstigen.

Um die EG-Zone langfristig für unterschiedliche Nutzungen flexibel zu halten, sollte eine nutzungsneutrale bauliche Struktur sichergestellt werden. Zugunsten einer lebendigen EG-Zone können unter diesen Voraussetzungen Teile der GV-Flächen für eine Wohnnutzung geöffnet werden. Aufgrund der allgemeinen Tendenz zu monofunktionalen Wohnbauten ist nach Möglichkeit jedoch immer einer wohnfremden Nutzung der Vorzug zu geben.

Vorgeschlagen wird:

1. Verordnung von GV als Bebauungsbestimmung, nicht mehr als Widmungskategorie
2. In projektbezogener Abwägung teilweise auch Wohnen zulassen, sofern das EG langfristig nutzungsneutral ausgeführt ist
3. Garagen im EG in den Straßentrakten nicht erwünscht, stattdessen aktive Nutzungen forcieren (anstelle von Nebenräumen)

Empfehlungen für die Widmungspraxis

Gemischtes Baugebiet (GB)

Präferierte Widmung, die der strukturell offenen Gründerzeit und der erzielten Nutzungsmischung entspricht.

Wohnen (W) + Wohnzone

Im Hinblick auf eine Vielfalt der städtischen Nutzung und zum Erhalt des Wohnungsbestandes kann die Stadt Wien Wohnzonen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festsetzen. Innerhalb von Wohnzonen ist ein Großteil der vorhandenen Wohnungen eines Gebäudes vor Umnutzung geschützt. Dadurch soll unter anderem der Verdrängung von Wohnraum durch Büros vorgebeugt werden. Als ein aktueller Trend lässt sich am Wiener Immobilienmarkt eine viel höhere Nachfrage an Wohnungen als an Büroflächen beobachten. Die Festsetzung von Wohnzonen kann zum Schutz klassischer Wohnformen sinnvoll sein, steht derzeit stadtplanerisch jedoch nicht im Vordergrund.

Schutzzone

Zum Erhalt von charakteristischen Ensembles kann die Stadt Wien unabhängig vom Denkmalschutz Schutzzone im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausweisen. Dadurch wird primär das äußere Erscheinungsbild von Objekten geschützt, Abbrüche müssen bewilligt werden. Bei der Errichtung eines neuen Gebäudes innerhalb einer Schutzzone wird besonders auf dessen Einfügung ins Stadtbild sowie eine zeitgemäße, qualitätsvolle Architektur geachtet. Bei der zukünftigen Festsetzung von Schutzzone soll auf die Prinzipien des Masterplans Gründerzeit Bedacht genommen werden.

” *Das verstärkte Zusammenspiel zwischen öffentlichen und privaten Akteurinnen und Akteuren setzt nicht nur ein neues Planungsverständnis voraus, sondern auch die Entwicklung neuer Aushandlungs- und Finanzierungsmodelle. Stadtentwicklung hat sich dabei jedenfalls am Gemeinwohl zu orientieren, ist aber gut beraten, die Logik des Marktes zu berücksichtigen und sich diese zunutze zu machen.“*

STEP 2025

Bewertungsmethode für Architektur der Nachkriegszeit

Seit der 1972 beschlossenen Altstadterhaltungsnovelle kann die Stadt Wien Schutzzone festlegen, um Gebäude, die charakteristisch für das Stadtbild und die Geschichte sind, unabhängig vom Denkmalschutz zu schützen. Für Gebäude der Nachkriegszeit gab es bislang keine Definition, ob sie erhaltens- und schützenswert sind oder nicht. Eine neue Methodik liefert die Grundlagen für eine professionelle Bewertung, da den Bauwerken Veränderungen wie Sanierungen, Umbauten oder Abrisse bevorstehen.

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/nachkriegsarchitektur/>



Download unter:

6/2

Generelle Qualitäten

Die Analyse der Entwicklungen in der Gründerzeit zeigt auf, dass jene (vom Anteil der Realisierungen überwiegender) Projekte im Um- und Neubau problematisch sind, die unter Einhaltung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans bestehende Qualitäten reduzieren und in der Summe das gründerzeitliche Stadtsystem langfristig unterlaufen. Die derzeitige Planungs- und Umsetzungspraxis lässt die Verantwortung des einzelnen Projektes für seinen städtischen Kontext vermissen. Es muss das Ziel sein, die baukulturelle Qualität zu steigern. Dazu wird u.a. angeraten, im Zuge einer Novellierung der BO für Wien und des GaragenG einige inhaltliche Kriterien zu verankern:

1. Sensibilität einer Dynamik zu Abbrüchen

Nicht jedes Gründerzeitgebäude ist erhaltens- und schützenswert. Dennoch dürfen Spielräume gegenüber den Bebauungsbestimmungen keine unreflektierte Dynamik hin zu Abbruch und Neubau nach sich ziehen, zumal eine gewisse Tendenz zum Abbruch auch unter dem Gesichtspunkt der Marktmiete des Neubaus im Gegensatz zum regulierten Richtwertmietzins der gründerzeitlichen Gebäude zu beobachten ist. Eine rechtliche Regulierung dieser Ungleichheit fällt aber in die Zuständigkeit der Ebene des Bundes (Mietrechtsgesetz), weshalb der Masterplan Gründerzeit sich darauf beschränkt, den Einfluss aufzuzeigen.

Es wird angestrebt, dass zukünftig bei erhaltenswerten Gebäuden, die vor 1945 errichtet wurden und außerhalb von Schutzzone liegen, der Abbruch untersagt werden kann. Ein Abbruch sollte nur dann möglich sein, wenn seitens der MA 19 bestätigt werden kann, dass das Gebäude in seiner Wirkung nicht wesentlich für das örtliche Stadtbild ist und dessen Erhaltung somit nicht im öffentlichen Interesse liegt. Die Kriterien für den Erhalt eines Gebäudes orientieren sich an dessen Eigenart, künstlerischen Wirkung oder dem örtlichen Stadtbild und seiner geschichtlichen, kulturellen oder künstlerischen Bedeutung.

Im Falle des Abbruchs sollen umso strengere Anforderungen für die langfristige Nutzungsneutralität des gesamten Gebäudes gelten.

Folgende für die EG-Zone maßgebliche Kriterien sollen grundsätzlich gelten:

2. EG-Raumhöhe:

Gezielte Verfolgung größerer Erdgeschoß-Raumhöhen im Neubau

Zur Sicherstellung von langfristig nutzungs-offenen Entwicklungsmöglichkeiten muss eine Raumhöhe gewährleistet sein, die den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung (AStV § 23 (1)) entspricht. Voraussetzung dafür ist eine rechtlich abgesicherte Kompensation der Gebäudehöhe (fundierte Begründung des öff. Interesses als legitime Reparatur des aufgehobenen § 75 Abs. 9 BO für Wien).

3. Beschränkung von Parkplätzen im EG in den Straßentrakten

Ausnahmen allenfalls für gewerbliche NutzerInnen bzw. in Hofgebäuden.

4. Limitierung von Nebenräumen zur Straße

- Nebenräume zulässig nur für Nutzungen, die aufgrund von Regulativen zwingend im EG errichtet werden müssen.
- Beschränkung auf einen Teil der Fassadenlänge, Ausnahmen nur bei besonders hochwertiger EG-Fassade.

5. Stellplatzverpflichtung: Erleichterungen bei der Stellplatzverpflichtung für Klein- und Mittelparzellen

Auch infolge der gestiegenen technischen Anforderungen an die Errichtung von Garagen (Stellplatzabmessungen, Rampenneigung etc.) sind Tiefgaragen auf Kleinparzellen nicht mit vernünftigem Aufwand erstellbar (Relation zwischen Erschließungsfläche und tatsächlich geschaffener Stellplätze).

Die von der MA 50 Wohnbauforschung beauftragte Studie „Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere“ (präsentiert am Wohnbauforschungstag am 12.12.2013) zeigt dieses Problem sehr anschaulich auf. (Zur vertiefenden Analyse und den Schlussfolgerungen siehe Punkt 5.3.7.).

Mit den vorgeschlagenen Hinweisen, wann die Herstellung von Stellplätzen als unwirtschaftlich gilt, können nicht nur Baukosten und auch Wohnungsaufwand reduziert werden (gerade bei Kleinparzellen nehmen die auf Garagen entfallenden Baukosten einen erheblichen Anteil ein), sondern vor allem auch die Erdgeschoßzone von den Garageneinfahrten freigespielt werden (gerade bei den Kleinparzellen wird sonst ein beträchtlicher Anteil der Frontlänge dadurch in Anspruch genommen). Sowohl baukulturell als auch aus technisch-wirt-

schaftlicher Sicht ist der nachträgliche Einbau von Garagen in Gebäude, die ursprünglich ohne Garage geplant und errichtet wurden, ein brutaler Eingriff. Insbesondere der Aufwand für die weitgehende Neukonzeption der Tragkonstruktion ist so hoch, dass diese Eingriffe schlichtweg unvernünftig sind.

Einfluss des MRG

Das Errichtungsdatum vor/nach 1945 entscheidet über die Mietzinsbildung. Die resultierende Ungleichbehandlung bewirkt eine Dynamik in Richtung Abbruch.

Eine Neuregelung fällt aber in die Gesetzgebung des Bundes.



Ausgangssituation

Derzeit werden in Wien sämtliche Änderungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan – unabhängig vom Projektumfang – mit demselben Verfahren (§ 2 BO) und dem damit verbundenen hohen Verwaltungsaufwand abgewickelt. Dies hat zur Folge, dass verhältnismäßig kleinteilige Potentiale in der Bestandsstadt oft nicht gehoben werden, weil der Aufwand nicht gerechtfertigt werden kann. Jedoch hat gerade die Bestandsstadt in den letzten Jahren etwa 2/3 des Bevölkerungszuwachses geleistet, die Stadterweiterungsgebiete hingegen nur etwa 1/3. Die Summe aller kleinen Maßnahmen ist daher durchaus eine relevante Größe!

Ziel

Für kleinere Projekte, die jedoch den Umfang eines § 69 überschreiten, soll ein schlankeres und vor allem schnelleres Widmungsverfahren entwickelt werden, das insbesondere auch Entwicklungsmöglichkeiten in der Gründerzeit bietet. Wo zusätzliche Kubatur städtebaulich verträglich ist, sind von den ProjektwerberInnen für die Allgemeinheit wirksame Qualitäten einzubringen. Die Verhandlung muss transparent und nachvollziehbar erfolgen. Vorgeschlagen wird ein Instrument, das für beide Seiten stufenweise Verbindlichkeiten und somit Rechtssicherheit schafft. Um den Verwaltungsaufwand gering zu halten, sollen bereits bestehende Verfahren und Instrumente genutzt bzw. adaptiert werden.

6/3

Das beschleunigte Verfahren: „Der kleine Bagger“

Die Gründerzeit benötigt jeweils eine aus der konkreten Situation heraus kooperativ und projektbezogen entwickelte Planungsstrategie.

Das Kapitel „Governance“ des STEP 2025 zeigt auf, dass „Grundeigentümer als Beteiligte zu begreifen“ sind und die „Stadtentwicklungsplanung neue Kooperationsmechanismen sowie Steuerungs- und Umsetzungskompetenzen“ braucht.

Aus Sicht der Stadt geht es beim „Weiterbauen der Gründerzeit“ nicht nur um das Heben der Nachverdichtungspotentiale im Bereich der konsolidierten Stadt, sondern es ist das erklärte Ziel, zusätzliche Quantität (Kubatur) ausschließlich mit der Schaffung höchstmöglicher Qualitäten und Mehrwert für die Stadt zu verknüpfen.

Voraussetzung für kooperative Projektentwicklungen und Aushandlungsprozesse sind:

- städtebaulich sinnvolle Lösung
- Qualitäten und Mehrwerte für die Nachbarschaft (unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit)
- zügige und nachvollziehbare Verfahren
- Vermeidung von frustrierendem Planungsaufwand

Ziel muss es weiters sein, dass zusätzliche Spielräume nicht zu einem weiteren Anheizen der Bodenpreise führen.

Aus der Diskussion eines geeigneten Verfahrens ergibt sich eindeutig, dass die Spielräume des § 69 BO für Wien weitestgehend ausgeschöpft sind und das aktuelle Verfahren gemäß § 2 BO für Wien einen – für beide Seiten – unangemessen hohen Aufwand zur Schaffung zusätzlicher projektbezogener Spielräume darstellt.

In der mit den relevanten ExpertInnen aus der Stadtverwaltung geführten Diskussion der juristischen Umsetzung konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- Die Judikatur der Höchstgerichte öffentlichen Rechts zeigt auf, dass maßgebliche Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan durch jene Instanz gebilligt bzw. festgesetzt werden sollten, die diesen Rahmen ursprünglich gesteckt hat.
- Es gilt, ein Instrument zu entwickeln, das für Projekte geringeren Umfangs (Blockdimension oder noch kleiner) Abweichungen vom Bebauungsplan mit angemessenem Aufwand zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat führt (Sinnhaftigkeit und Bedarf für dieses Prozedere sind auch außerhalb der gründerzeitlichen Stadt gegeben).
- Für die legislative Umsetzung und den praktischen Umgang mit dem Instrument erscheinen weiters folgende Gesichtspunkte relevant:
 - „Abschlankung“ des Verfahrens gegenüber dem aktuellen Widmungsablauf gem. § 2 BO für Wien
 - Qualitätssicherung u.a. durch städtebauliche Verträge
 - Differenzierung von Fallgruppen zur Differenzierung der „Intensität“ der Qualitätssicherung

Konkret werden folgende Parameter als Zielsetzung für die Anpassung des Verfahrens für unwesentliche Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan empfohlen:

1. Unterscheidung zwischen wesentlichen und unwesentlichen Überarbeitungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Kriterien zur Unterscheidung:

- Projektvolumen
- strukturelle, funktionale, gestalterische bzw. ökologische Auswirkungen auf das Umfeld

2. Vereinfachtes Verfahren für unwesentliche Überarbeitungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Entfall gewisser Vorarbeiten und Verfahrensschritte gem. § 2 BO für Wien (u.a. verpflichtende Befassung des Fachbeirates), sodass sich folgender Ablauf ergibt:

- Grundlagenerhebung und -abklärung mit Fokus auf die Umsetzung konkreter Vorhaben
- magistratsinterne Abstimmung
- öffentliche Auflage von 3-4 Wochen
- Stellungnahme Bezirk innerhalb einer Frist von 3-4 Wochen (analog Verfahren zur Verhängung einer Bausperre gem. § 8 Abs. 2 BO für Wien)
- Beschluss durch Gemeinderat

3. Qualitätssicherung durch städtebauliche Verträge im vereinfachten Ablauf

In jenen Fällen, wo unwesentliche Überarbeitungen mit Umsetzungspflichten und Qualitätssicherungsanforderungen (siehe „Qualitatives Leitbild“, Mehrwertkatalog) zu verknüpfen sind, können inhaltliche „Bausteine“ die Erstellung der Sicherstellungsverträge beschleunigen. Eine terminlich definierte Umsetzungspflicht wird in vielen Fällen eine sinnvolle Ergänzung sein.

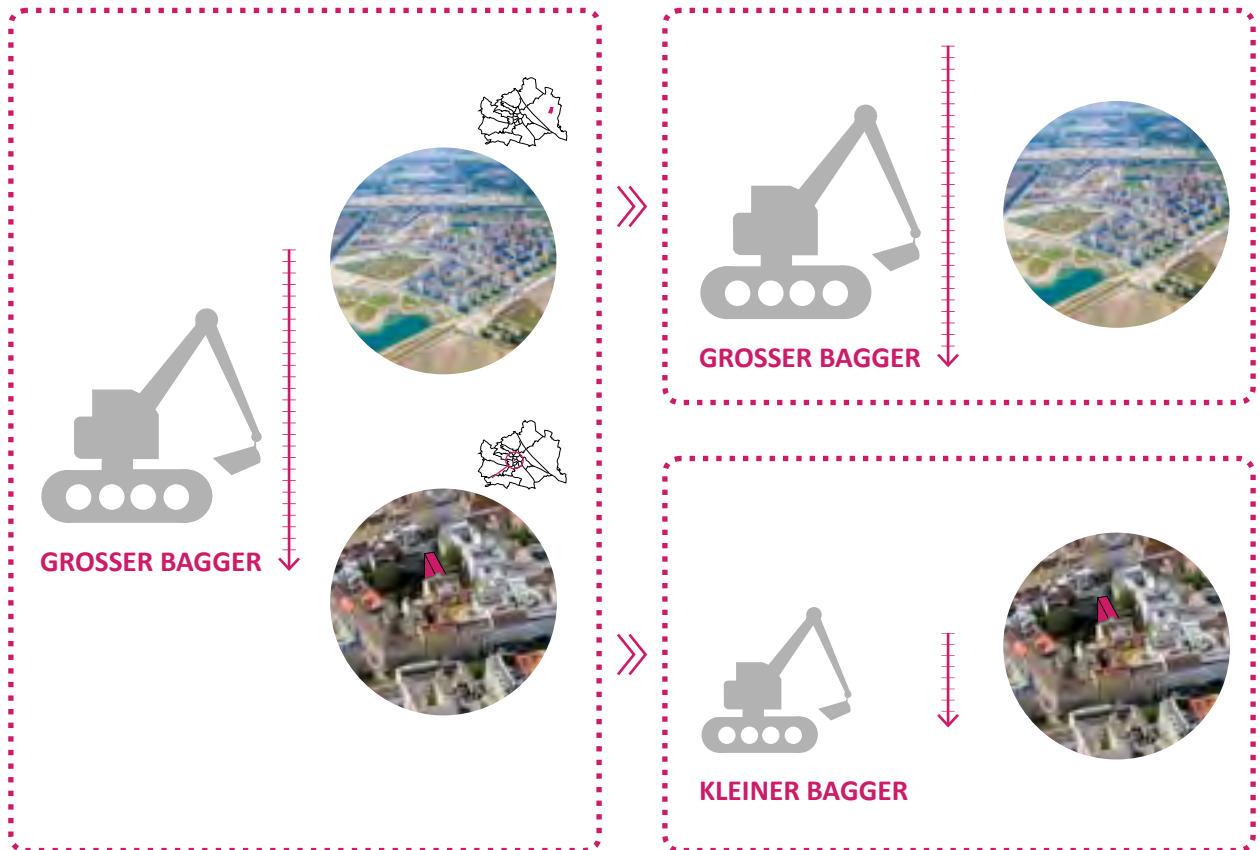


Abb. 67:
 Vereinfachtes Verfahren („Kleiner Bagger“) für unwesentliche Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Möglicher Prozess eines vereinfachten Verfahrens mit zusätzlichen Mehrwerten

Ausgangsbasis für das empfohlene, zügige Verfahren ist eine Haltung und Projektkonzeption, die über die Parzellengrenzen hinaus Zusammenhänge sucht, aufgreift und in die Planung integriert. Die ProjektwerberInnen müssen unter Beweis stellen, dass sie die für die Gründerzeit übergeordneten wichtigen Grundsätze aktiv aufnehmen und Mehrwerte einbringen. Dabei geht es nicht um einen „Blumenstrauß an Ideen“ bzw. Versprechungen, sondern die konsequente Umsetzung einiger (eventuell auch weniger) Qualitäten, die aus dem Leitbild heraus projektspezifisch konkretisiert und sichergestellt werden.

Dies kann nicht allein „vom Schreibtisch aus“ gelingen. Als zentrale Grundlage für die Planung muss der Standort also durch Recherche, Dialog und Vernetzung gründlich analysiert und die Chancen für das Umfeld herausgearbeitet werden (siehe zur Rolle der „VernetzungsagentInnen“ Kapitel 5.2. und 5.3.5.).

Die hier skizzierte umfassende Analyse führt ins Ausloten von Potentialen und der Formulierung einer ersten Projektstrategie. D.h. anstatt aufwendiger Projektstudien kann in schematischer Darstellung (vergleiche Fallbeispiele) ein Vorschlag für städtebaulich verträgliche Verdichtung erstellt und die gleichzeitig eingebrachten Mehrwerte dem Grunde nach beschrieben werden.

Damit wäre die Gesprächsgrundlage für die erste Rückkoppelung mit der MA 21 geschaffen und mit dem dort eingeholten Feedback können die Projektziele, die planerischen Grundelemente sowie die Qualitätsmaßnahmen als Basis für die Ausarbeitung einer vertieften Studie verschriftlicht und nochmals mit der Stadt abgestimmt werden.

Stufenweise Konkretisierung

Engagierte Projektentwicklung lebt vom Dialog mit der Stadt und von einer iterativen Verdichtung. Wenn das Konzept bis zur letzten Minute am sprichwörtlichen seidenen Faden hängt, wird es nicht gelingen, ein ähnlich qualitätsvolles Projekt zu planen wie in einem Prozess, der stufenweise Sicherheit schafft. Eine solche nach oben führende Spirale liegt also gleichermaßen im Interesse der Stadt wie der ProjektwerberInnen.

Für die legitime Umsetzung wird daher empfohlen, der Stadtverwaltung Spielräume für einen solchen dialoghaften Entwicklungsprozess einzuräumen, in dem einzelne Parameter aufbauend als tragfähige Grundlage für die weiteren Planungsschritte definiert werden. Selbstverständlich muss die finale Beschlussfassung aber dem Gemeinderat vorbehalten bleiben.

Blick über den Tellerrand...

Basel



Finanzierung öffentlich wirksamer Qualitäten durch Umzonungsaufwertung

Der Kanton Basel-Stadt kennt seit 1977 – auf Basis entsprechender verfassungsgesetzlicher Ermächtigungen – einen Mehrwertausgleich. 2005 wurden die gesetzlichen Vorgaben angepasst (Art. 120 ff. BPG). Der Beitrag wird bei Vergrößerungen der Geschoßflächen sowie bei Umnutzungen geschuldet, sofern dabei zusätzliche Nutzflächen entstehen. Gegenstand des Ausgleichs sind somit Aufzonungen und wertvermehrende Umzonungen. Neueinzonungen gibt es im Kanton Basel-Stadt dagegen praktisch keine. Dem Beitrag unterliegen nur tatsächlich beanspruchte Nutzungen – der geschuldete Betrag wird somit erst zum Zeitpunkt der Realisierung der Nutzung fällig. Die Höhe beträgt 50 Prozent des Mehrwerts. Berechnet wird der Mehrwert als Differenz des Bodenwerts vor und nach der zonenplanerischen Maßnahme. Vom geschuldeten Betrag abgezogen werden die Planungskosten der GrundeigentümerInnen sowie die von ihnen geleisteten Erschließungsbeiträge. Verwendet werden die Erträge aus dem Mehrwertausgleich für die Schaffung neuer öffentlicher Grünräume wie Parkanlagen, Alleen und Promenaden oder deren Aufwertung.

In dieser Phase würde die MA 21 beurteilen, welches Verfahren für das Projekt angemessen ist (klassisches Verfahren nach § 2 BO für Wien, vereinfachtes Verfahren).

Im Ansuchen auf Einleitung des vereinfachten Verfahrens sind folgende Bestandteile zu Grunde zu legen:

- Projektstudie (Bearbeitungstiefe einer Testplanung)
- Begründung für die Abweichungen vom geltenden Plandokument und für deren Angemessenheit (analog Baueinreichung nach § 69 BO für Wien)
- Beschreibung der Vorteile für die Öffentlichkeit unter Bezugnahme auf den Mehrwertkatalog des Masterplans Gründerzeit
- Puntkation der Qualitätssicherungsmaßnahmen

Wenn die MA 21 in diesem Ansuchen die zuvor abgestimmten Projektmerkmale angemessen abgebildet sieht, zieht sie die Bezirksvertretung sowie jene Dienststellen bei, deren Kompetenz im konkreten Fall relevant ist (in dieser gezielten Abstimmung liegt ein beträchtliches Potential der Vereinfachung gegenüber den klassischen Flächenwidmungsverfahren).

Unter Berücksichtigung dieses Feedbacks und allenfalls nach weiterer Rückkoppelung mit den ProjektwerberInnen erstellt die MA 21 den ersten Rotdruck sowie den Erläuterungsbericht und beurteilt, ob das Projekt derart grundlegende bzw. stadtstrukturelle Bedeutung hat, dass eine Befassung des Fachbeirats für Stadtplanung und Stadtgestaltung erforderlich erscheint.

Falls im Einzelfall eine Stellungnahme des Fachbeirats eingeholt wurde und diese Justierungen nach sich zieht, wird der erste Planentwurf zu einem Rotdruck 2 überarbeitet.

Im nächsten Schritt wird die auf 3-4 Wochen verkürzte öffentliche Auflage eingeleitet. Innerhalb dieses Zeitraums ist dem Bezirk Gelegenheit zu geben, sich über den Planentwurf zu informieren und seine Sichtweise einzubringen.

Sofern die öffentliche Auflage und Anhörung des Bezirks Änderungen nahelegen, wird der Planentwurf (einschließlich Antragstext und zugehöriger Erläuterungsbericht) final überarbeitet und der formelle Prozess der Beschlussfassung durch den Gemeinderat eingeleitet.

Parallel zur Vorbereitung der öffentlichen Auflage wird das angemessene Verfahren zur Qualitätssicherung gewählt und eingeleitet. Vorrangig werden die (allerdings eher beschränkten) Möglichkeiten der Qualitätssicherung unmittelbar im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgeschöpft. Für jene Fälle, in denen auch ein städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 1a BO für Wien abgeschlossen werden soll, erscheint es prüfenswert, einige Textbausteine für immer wieder vorkommende Qualitäten zu erstellen und diese mit projektspezifisch erforderlichen Konkretisierungen bzw. Adaptionen zu kombinieren. Mit dieser Vorgangsweise ist ein schlanker und effizienter Ablauf bis zum fertigen städtebaulichen Vertrag realistisch umsetzbar. Für manche Maßnahmen könnte die Qualitätssicherung auch über Auflagen im Baubescheid erfolgen, insbesondere, wenn es sich um die Herstellungsverpflichtungen auf der Projektliegenschaft handelt.

Das hier beschriebene Verfahren könnte die Abläufe gegenüber dem klassischen Flächenwidmungsverfahren deutlich vereinfachen, ohne dabei merkliche Abstriche hinsichtlich des planerischen Qualitätsanspruchs zu machen. Auch demokratiepolitisch und rechtlich bietet dieses Verfahrensdesign eine solide Basis für die im Masterplan Gründerzeit angestrebten Abweichungen vom bestehenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

* Wäre in Abhängigkeit einer Bauordnungsnovelle entsprechend des Prozessregimes zu justieren.

Schritte Stadt 

Schritte ProjektwerberIn 



07/

Fallbeispiele

7/1 Anwendung „Kleiner Bagger“

7/2 Abgrenzung „Großer Bagger“

Anwendung „Kleiner Bagger“ auf Baublockebene

Das folgende Beispiel skizziert ein Projektvorhaben, das von einer unwesentlichen Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans profitieren würde. Das Beispiel zeigt, dass innerhalb der Rahmenbedingungen des baulichen und qualitativen Leitbilds zusätzliche Mehrwerte geschaffen werden, von denen sowohl der ganze Baublock als auch das Grätzl profitieren.

Ausgangslage

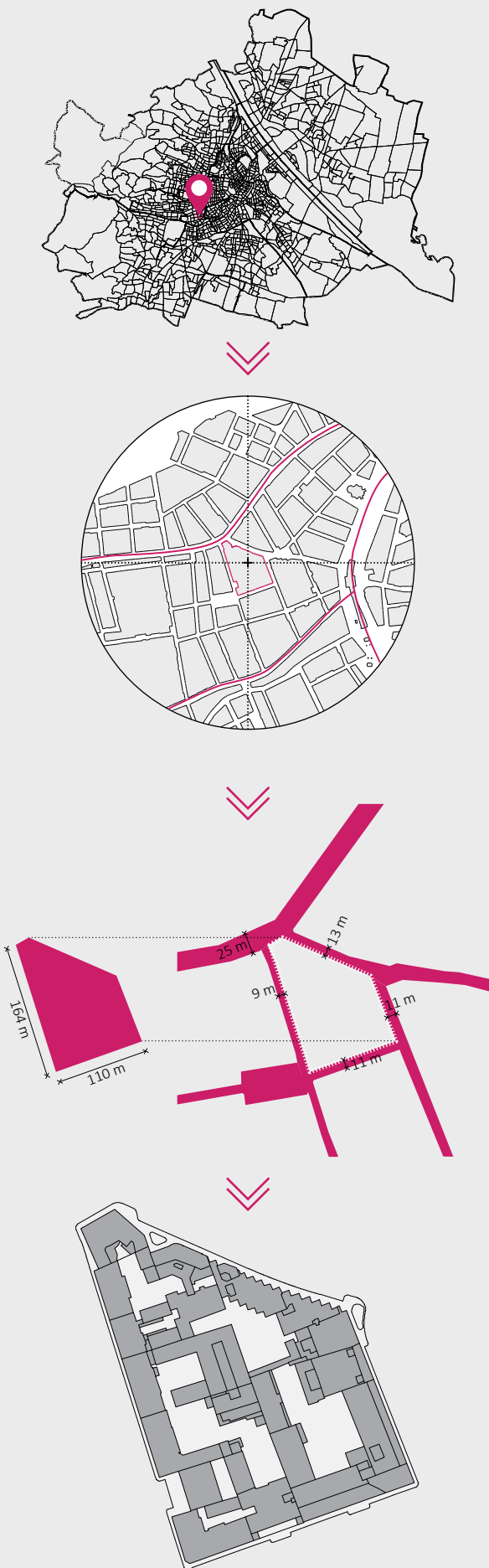
Es handelt sich um eine gründerzeitliche, ca. 1.500 m² große Parzelle in einem mittelgroßen Baublock. Die Lage knapp außerhalb des Gürtels ist sehr zentral. Die angrenzenden Straßen sind mit Breiten von 9, 11 und 13 m besonders schmal.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Der Straßentrakt ist mit W III g und einer Tiefe von 12 m gewidmet, für den Hof ist WGV I, 4,5 m g 60% vorgesehen. Dächer sind als begehbare Dachgärten oder Terrassen auszubilden und zu mind. 50% zu begrünen. Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch auszugestalten.

Analyse des baulichen Bestands

Aufgrund der engen Straßen und des großzügigen Innenhofs ist das bauliche Potential allein im Hof zu finden. Aktuell befindet sich dort ein leer stehendes Betriebsgebäude, das aufgrund der Unternutzung verfällt und mit 850 m² über die Hälfte der Grundstücksfläche einnimmt. Mit einem extrem steilen und daher kaum nutzbaren Pultdach erreicht das grundsätzlich nur 5,5 m hohe Gebäude entlang der Grundstücksgrenze eine Höhe von 12 m. Vor allem für eines der Nachbargebäude mit nur kleinem Hof ergibt sich hieraus eine schlechte Belichtung der unteren Geschoße. Aber auch auf der eigenen Parzelle reicht der Seitenflügel des Betriebsgebäudes unmittelbar an den Straßentrakt heran und verhindert hier hofseitig teilweise die Belichtung massiv. In der Summe verbaut und somit versiegelt ein ungenutzter Bestand den Großteil der Fläche und hat auf der eigenen wie auf der Nachbarparzelle eine schlechte Belichtung zu verantworten.



Neuer Bebauungsvorschlag

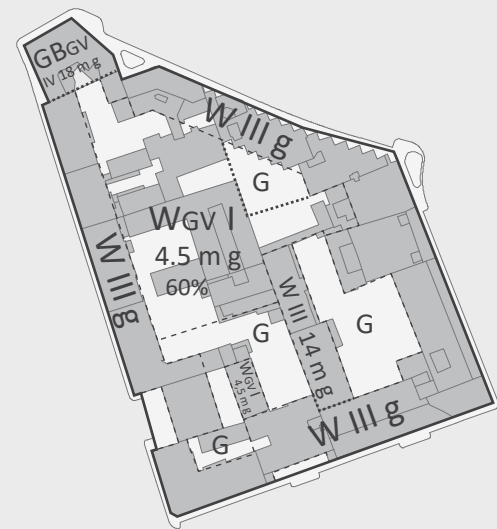
Anwendung des baulichen Leitbilds für Höfe

- Mehr Höhe – kleinerer Fußabdruck
- An bestehende Feuermauern anbauen

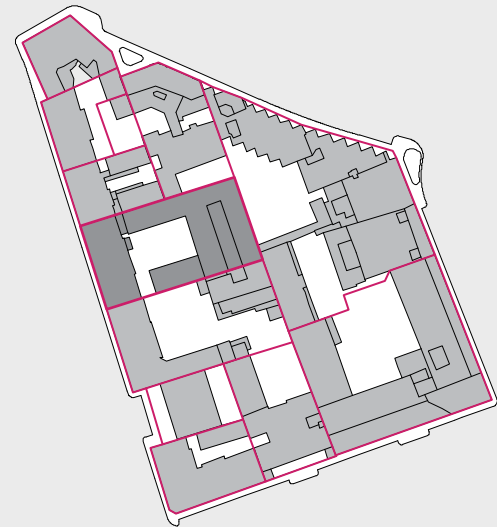
Da das Betriebsgebäude schon länger leer steht, ist anzunehmen, dass sich eine Nachnutzung und Renovierung derzeit nicht rentiert und keine AbnehmerInnen gefunden werden. Daher wird der Abbruch des Bestands im Hof und die Errichtung eines neuen Hofgebäudes vorgeschlagen. Der Neubau muss jedoch in seiner Struktur nutzungs-offen errichtet werden (Mindestraumhöhe, statische Struktur), damit eine betriebliche Nutzung jedenfalls langfristig möglich ist. In Anlehnung an die angrenzenden Feuermauern soll ein höherer Baukörper entstehen, der nicht über die gesamte Grundstücksbreite reicht, sondern einen großzügigen Abstand zur benachbarten Parzelle einhält und dort eine bessere Belichtung sicherstellt. Der neue Baukörper verbaut mit 296 m² nur noch 19% der Grundstücksfläche, dafür ergibt sich mit vier Geschoßen eine NFL von über 800 m². Durch die neue Größe und Anordnung des Baukörpers ergeben sich darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten für eine parzellenübergreifende Hofgestaltung.

Effekte der baulichen Änderung

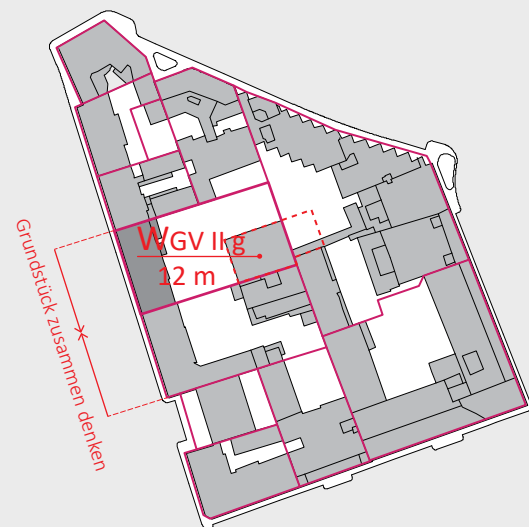
- Schaffung von neuem Wohnraum
- Deutlich geringerer Versiegelungsanteil
- Verbesserte Belichtung der NachbarInnen
- Voraussetzung für eine parzellenübergreifende Hofentwicklung geschaffen
- Nutzbarmachung einer Brache
- Erhalt der langfristigen Nutzungsoffenheit



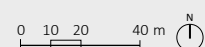
Aktueller Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

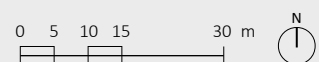
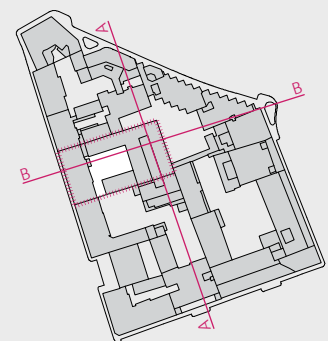
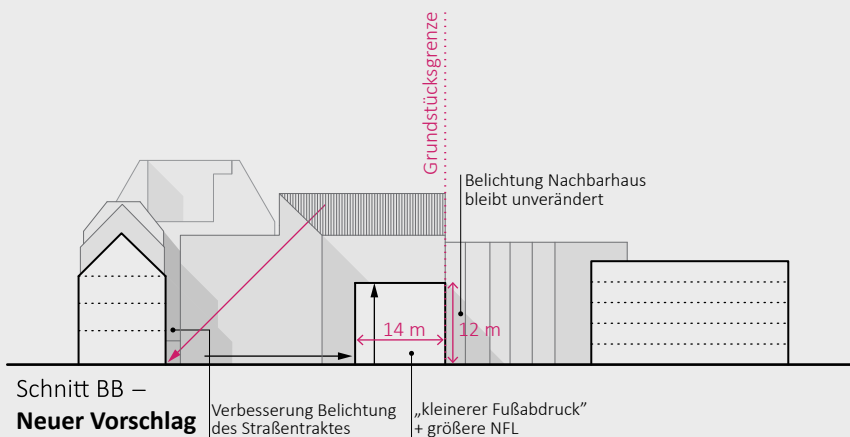
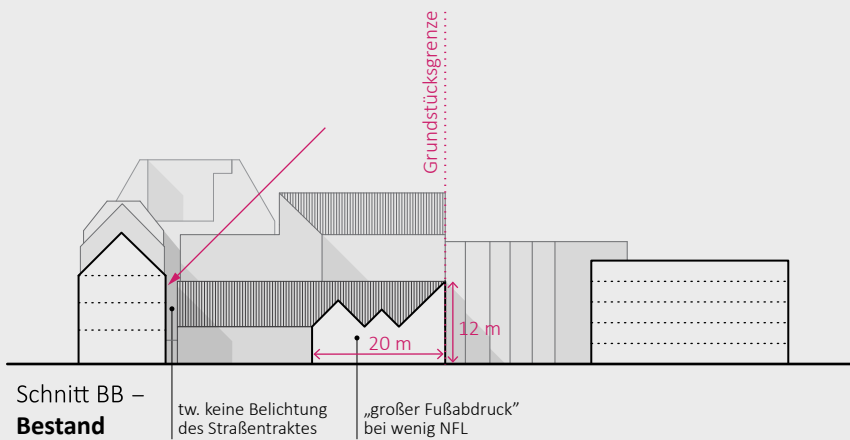
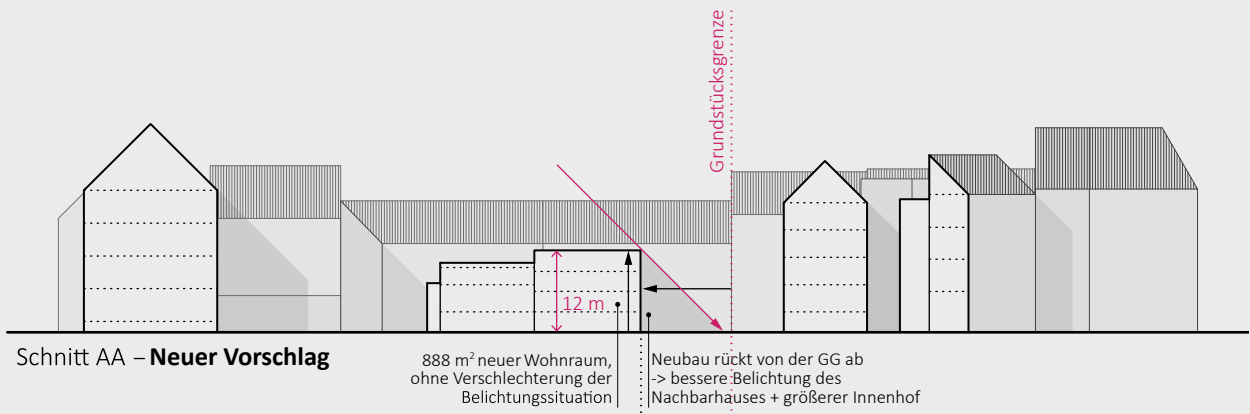
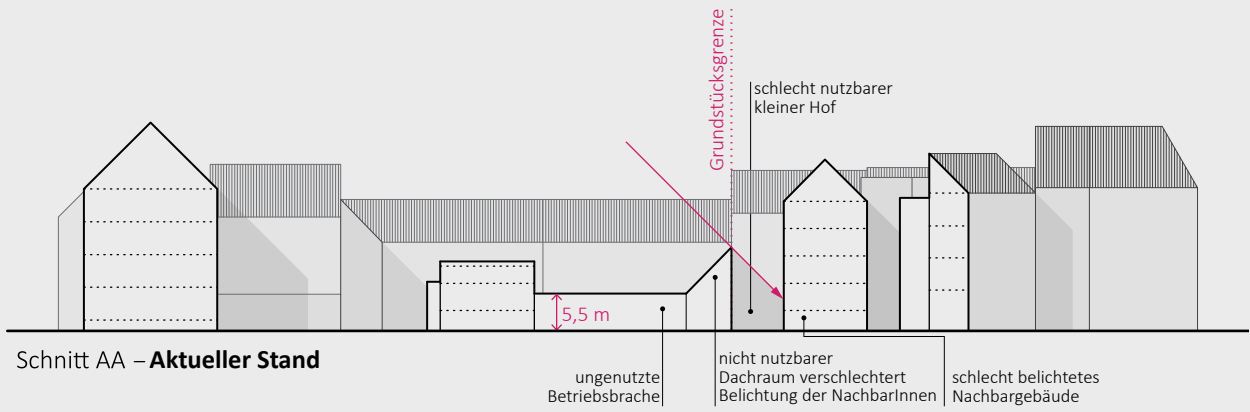


Parzelle im Kontext des Baublocks



Neuer Bebauungsvorschlag





VernetzungsagentIn

Die ProjektwerberInnen übernehmen oder vergeben eine umfassende Analyse der Umgebung (siehe „Qualitatives Leitbild“) und vernetzen sich mit den Stellen der Stadt und NachbarInnen, um qualitative Potentiale aufzuspüren.

Umgebungsanalyse

Nahversorgung

Das Gebiet rund um das Projektvorhaben ist von einer sehr heterogenen Nutzung gekennzeichnet – in nächster Nähe befindet sich eine Einkaufsstraße, in einem Umkreis von 500 m ist die fußläufige Nahversorgung sichergestellt. Neben Geschäften finden sich hier auch zahlreiche Büros, vor allem aus dem Bereich der Kreativindustrie zeichnet sich ein Schwerpunkt ab, der das Grätzl zunehmend prägt.

Grün- und Freiräume

Es gibt mehrere kleine Plätze und Beseerparks in fußläufiger Distanz. Insgesamt ist das Gebiet – wie der Großteil der Gründerzeit – aber vergleichsweise schlecht mit öffentlichen Grünflächen versorgt. Ein großer Park ist jedoch mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar.

Mobilität

Das Grundstück ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden: Verschiedene Busse und Straßenbahnstationen befinden sich in Gehdistanz, die nächste U-Bahnstation ist etwa 400 m entfernt. Im Umkreis von 500m befinden sich darüber hinaus drei Citybike-Stationen und zwei öffentliche Garagen.

Soziale Infrastruktur

Im Baublock selbst befinden sich eine Volks- und eine kirchliche Privatschule, im Nachbarblock ist eine weitere Schule. 17 private und zwei öffentliche Kindergärten befinden sich in demselben Radius. Drei katholische Kirchen und eine evangelische befinden sich im 500 m-Radius, eine Schulkapelle im selben Baublock.

Leistbares Wohnen

Im Baublock befindet sich ein kleiner Gemeindebau mit 18 Wohneinheiten, in der Umgebung sind 24, teils sehr kleine Gemeindebauten mit insgesamt knapp 600 Wohnungen verortet.

Vernetzung

- Stadt Wien:
 - MA 21: städtebauliche Verträglichkeit
 - MA 19: schützenswerter Bestand







AKTUELLER STAND

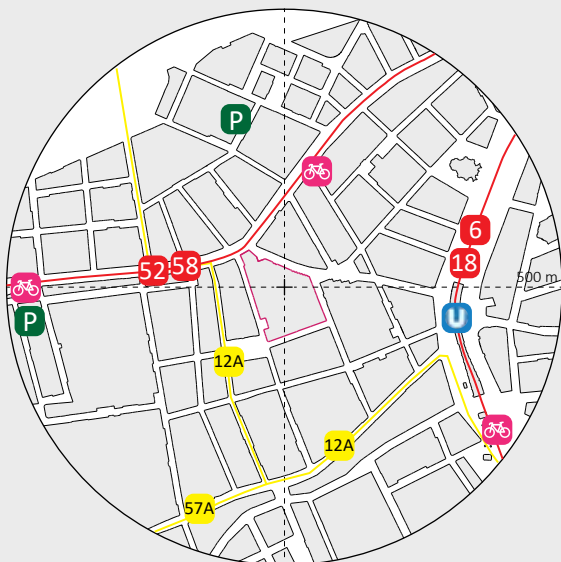
Parzelle	Bebaute Fläche	Freiraum
1.560 m ² 100%	1.233 m ² 79%	327 m ² 21%
Haus zur Straße	383 m ² 31%	
Hofgebäude	850 m ² 69%	
Hofgebäude BGF	850 m ²	
Hofgebäude Nutzfläche	637,5 m²	






VORSCHLAG

Parzelle	Bebaute Fläche	Freiraum
1.560 m ² 100%	679 m ² 44%	881 m ² 56%
Haus zur Straße	383 m ² 56%	
Hofgebäude	296 m ² 44%	
Hofgebäude BGF	1.184 m ² 4 Geschoße	
Hofgebäude Nutzfläche	888 m²	



- | | |
|---|--|
|  Park |  Nahversorgung |
|  Sport Infrastruktur |  Kreativindustrie |
|  Schule |  Kultstätten |



- | | |
|--|---|
|  Citybike-Station |  12A Autobus |
|  6 Straßenbahn |  P Garage |
|  U-Bahn | |

- Kreative/Betriebe in der Umgebung: Raumbedarf für wohnverträgliche Produktion
- Gebietsbetreuung (Lokal ist im 500 m-Radius des Projekts)
- Bezirk
- Schulen/Kindergärten im Baublock: Bedarf
- Nachbarparzelle: gemeinsame Hofentwicklung

Konzeptvorschlag

Nachdem die grundsätzliche städtebauliche Verträglichkeit mit der MA 21 abgestimmt und eine gründliche Analyse inklusive Vernetzung mit den AkteurInnen vorgelegt wurde, geht es um konkrete Vorschläge zur qualitativen Verbesserung nach den Zielen der Stadt Wien (siehe „Qualitatives Leitbild“).

Ökologie

Der Neubau versiegelt nur einen Bruchteil der Fläche des Altbestands. Durch eine gärtnerische Ausgestaltung, Begrünung des Flachdachs sowie der angrenzenden Feuermauern (Absprache mit den NachbarInnen!) entsteht ein positiver Effekt für das Mikroklima, der sich auf den gesamten Baublock auswirkt.

Neuer und leistbarer Wohnraum

Insgesamt werden rund 500 m² neuer Wohnraum geschaffen. Davon werden 250 m² zu leistbaren Konditionen (unbefristete Mietverträge laut MRG) dauerhaft vermietet oder einem sozialen Träger unbefristet günstig zur Verfügung gestellt.

Nutzungsneutrale Räume

Im Erdgeschoß des Neubaus entstehen Räume, die einer wohnfremden Nutzung zugeführt werden. Präferiert werden Nutzungen, die der unmittelbaren Umgebung zugutekommen, z.B. soziale Infrastruktur, die den Bedarf der Schulen oder Kindergärten berücksichtigen, und zu wirtschaftlich günstigen Konditionen angeboten werden (z.B. für öffentlichen Kindergarten). Nebenräume für Fahrräder und Müll dürfen darüber hinaus in einem Ausmaß von 30 m² im Hof errichtet werden.

Mobilität

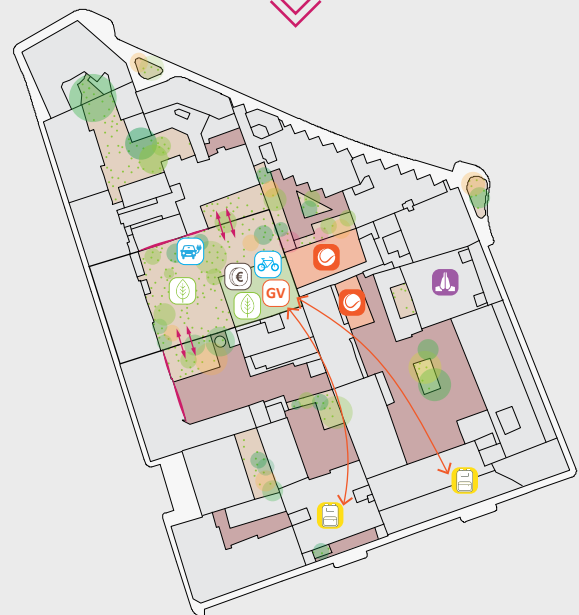
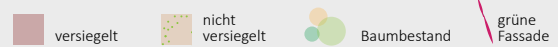
Eine Garage kann aufgrund des bestehenden Straßentraktes nicht errichtet werden – Parken im Hof ist nicht gewünscht. Zielführend wäre, dass die Abgabe für die sieben Pflichtstellplätze durch ein alternatives Mobilitätskonzept reduziert werden könnte. Hierfür wäre eine Bedarfsanalyse vorzulegen, um ein langfristig nutzerInnengetragenes Konzept zu gewährleisten. Im Fall einer Fahrradga-






rage beispielsweise mit E-Bikes, Lastenrädern etc. (Sharing-Bedarf abfragen) dürfte der Fahrradraum (Nebengebäude) auf maximal 60 m² vergrößert werden, sodass die Hofgebäude maximal 20% der gesamten Parzelle verbauen. Auch diese Räume müssten strukturell eine Nutzungsneutralität nachweisen (mind. 3,0 m Raumhöhe, statische Struktur).

Synergien

Neben der angestrebten parzellenübergreifenden Nutzung des Hof-Erdgeschoßes wird ein Zusammenschluss der Innenhöfe mit den benachbarten Parzellen angestrebt – so entsteht eine Win-win-Situation für alle Beteiligten und insgesamt eine bessere Nutzbarkeit der Freiflächen für mehr Menschen. Auch die etwaige Begrünung benachbarter Feuermauern erfolgt kooperativ.

Das hier abgebildete Beispiel stellt eine Simulation der ersten Schritte dar, um ein vereinfachtes Verfahren anzuschauen. Die Formulierung einer Projektstrategie auf Basis der Analyse des Entwicklungspotentials sowie das Erstgespräch mit der MA 21 sind die ersten Schritte, der weitere Verfahrensablauf wird auf Seite 104 näher erläutert.



<p> ÖKOLOGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> ◊ kleiner Fußabdruck ◊ versickerungsöffener Anteil/Begrünung ◊ begrüntes Flachdach 	<p> WOHNFREMDE NUTZUNG IM HOF</p> <ul style="list-style-type: none"> ◊ flexible Struktur ◊ Vernetzungsagentin ◊ 2 Schulen im Block: Raumbedarf? 	<p> MOBILITÄT</p> <ul style="list-style-type: none"> 699 m² -> 7 Stellplätze Reduktion der Stellplätze um 50%, da nur Hof-Neubau ◊ E-Bikesharing-Garage (Lastenfahrrad) ◊ 1 Carsharing Parkplatz im Hof (Durchfahrt vorhanden) ◊ Rest wird zweckgebunden abgelöst (Mobilitätsfonds)
<p> SYNERGIEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ◊ Nachbargrundstücke zusammenschließen ◊ Feuermauer begrünen 	<p> LEISTBARES WOHEN</p> <ul style="list-style-type: none"> ◊ 525 m² neuer Wohnraum ◊ davon 100 m² leistbar vermietet 	

Abgrenzung „Großer Bagger“

Bsp.: Hernalser

Als vereinfachtes Verfahren für unwesentliche Überarbeitungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans grenzt sich der „Kleine Bagger“ deutlich vom „klassischen“ Widmungsverfahren ab, das weiterhin für wesentliche Überarbeitungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans Anwendung findet.

Wesentliche Überarbeitungen sind insbesondere solche, die maßgeblich strukturelle, funktionale, gestalterische bzw. ökologische Auswirkungen auf das Umfeld erwarten lassen.

Folgende Kriterien können beispielhaft auf eine wesentliche Änderung hindeuten:

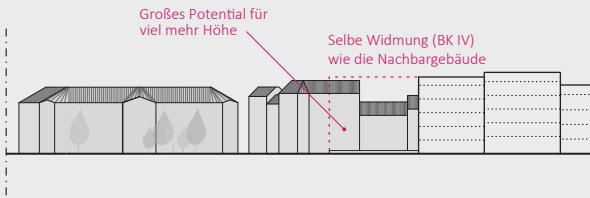
- Ermöglichung eines höheren Ausmaßes an zusätzlich bebaubarer Fläche
- Ermöglichung von Großbauvorhaben bzw. Hochhäusern
- Vorliegen einer Pflicht zur Umweltprüfung

Das Beispiel zeigt die Umwidmung einer Eck-Liegenschaft am Hernalser Gürtel zum Hochhaus, dem sog. „Hernalser“. Mit der Hochhauskategorie ist die Grenze zur unwesentlichen Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans überschritten.

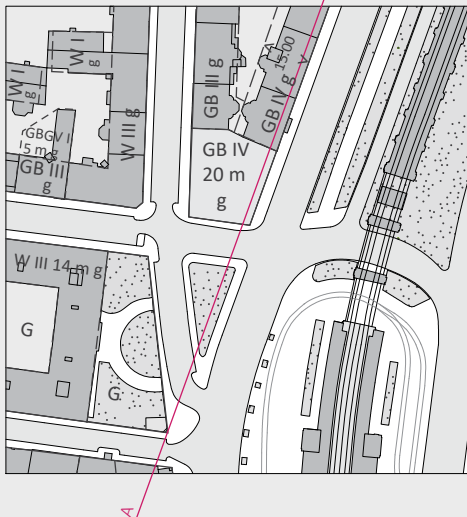


Abb. 71:
Projekt „Hernalser“
Hernalser Gürtel, 1170 Wien
pool Architektur

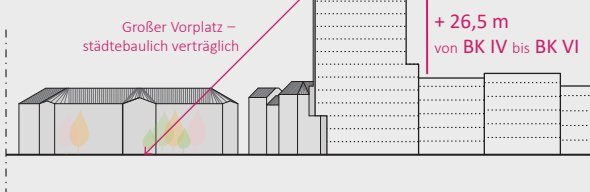
Schnitt AA – Alte Widmung



Grundriss – Alte Widmung



Schnitt AA – Neue Widmung



Grundriss – Neue Widmung

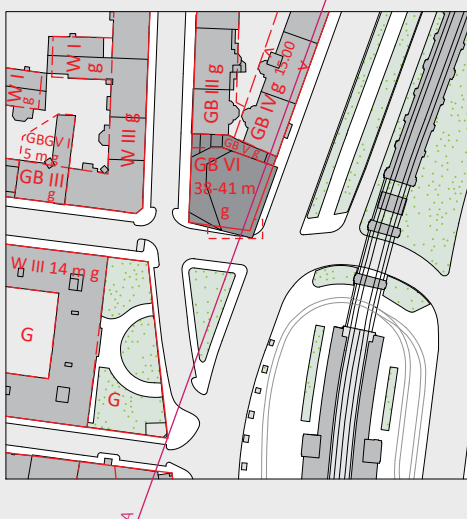


Abb. 70 (alle Grafiken Kapitel 7)

08/

Ausblick

In Zukunft Gründerzeit!

Die Stadt ist der Lebensraum der Zukunft. Bis zum Jahr 2050 werden 2/3 der Weltbevölkerung in städtischen Agglomerationen leben.

Wie diese Zukunft aussehen wird, lässt sich nur schwer voraussagen. Zu groß sind die möglichen Abweichungen und Veränderungen, die durch plötzlich auftretende, unvorhersehbare Ereignisse eintreten können.

Was also könnten neben dem generellen Bevölkerungswachstum vorhersehbare Veränderungen im Gefüge der Städte sein?

Aus gegenwärtiger Sicht lässt sich erahnen, dass die Mobilität in den Städten einen radikalen Wandel erfahren wird. Zunehmende Elektromobilität und selbstfahrende Assistenzsysteme werden längerfristig zu einem logistisch optimierten Mobilitätsverhalten führen. Unsere städtischen Lebensgesellschaften werden Verkehrsmittel multimodal wählen – nach zeit- und geldökonomischen Gesichtspunkten. In der Folge führt dies, sofern als übergeordnetes stadtpolitisches Ziel verfolgt, zu einem deutlichen Rückgang des privaten motorisierten Individualverkehrs.

Für die Stadt eröffnet sich hierin die Chance, eine Vielzahl öffentlicher Straßenräume zurückzugewinnen. Gerade in den zentralen, gründerzeitlichen Gebieten stellt der öffentliche Raum den Haupteinflussbereich der Stadt dar, während der gebaute Raum hier vor allem in privatem Besitz ist. Gestalt und Nutzung dieser Räume bestimmen nicht zuletzt Faktoren wie das Image einer Stadt, die Lebensqualität ihrer BewohnerInnen und das Sicherheitsgefühl aller StadtbenutzerInnen.

Ein Blick auf aktuelle Metropolregionen zeugt von der Bandbreite möglicher Zukunftsszenarien, die auf stadtpolitische Entscheidungen zur Entwicklung der Mobilität zurückzuführen sind und weitreichende Auswirkungen auf die Lebensqualität der BewohnerInnen und das Stadtbild haben: In Tokyo, der mit 38 Mio. Menschen größten Metropolregion der Welt, sucht man Parkplätze im Straßenraum vergebens, während ein hocheffizientes U-Bahn- und Schnellzug-System das von EinwohnerInnen und PendlerInnen bevorzugte Verkehrsmittel stellt. Die öffentlichen Verkehrsmittel verbinden effizient einzelne Stadtteile, die wiederum fußläufig erschlossen werden. Die mit etwa 17,8 Mio. EinwohnerInnen deutlich kleinere Metropolregion Los Angeles hingegen versinkt täglich im Stau – nicht zuletzt, weil die bei Weitem nicht so gut ausgebauten öffentlichen Verkehrsmittel ein schlechtes Image haben und eher von Geringverdienenden genutzt werden.

In Wien lässt der Trend zur Parifizierung und zunehmenden Begründung von Wohnungseigentum erahnen, dass die kleinteilige Parzellierung und die vielfältige EigentümerInnenstruktur auch in Zukunft Charakteristika der gründerzeitlichen Bestandsstadt sein werden. So sehr ebendiese EigentümerInnenstruktur Veränderungen auf der Ebene des Einzelhauses langfristig erschwert, so bleibt doch die Gründerzeit auf einer städtebaulichen Ebene auch weiterhin ein kleinteiliger, flexibel reagierender und Potentiale innewohnender Stadtkörper. In den Häusern selbst werden smarte Technologien Einzug halten, vielleicht auch der eine oder andere Roboter unser Leben bequemer machen, aber aus heutiger Sicht zu keinen nennenswerten urbanen Veränderungen führen.

Was das urbane Gefüge jedoch maßgeblich ändern könnte, ist ein neuer stadtplanerischer Umgang mit dem Wiener Block und seinem Wechselspiel mit dem öffentlichen Raum. Vor allem der enorme Platzbedarf, den der ruhende Verkehr heute noch ein-

nimmt, wird in Zukunft für neue Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Analyse der Baublock-Typologien (Kap. 4/2) zeigt, dass eine Hierarchisierung der Straßenräume nicht nur den Verkehr, sondern auch die Geschäftsinfrastruktur auf Haupt- und Geschäftsstraßen konzentrieren wird, während die Nebenstraßen des Hinterlands eher wohnungsergänzende Nutzungen und Begrünungen erfahren könnten. Derartige Konzepte werden schon heute in Barcelona erfolgreich umgesetzt. Mit dieser neuen Qualität des öffentlichen Raums erfährt nicht zuletzt auch das Wohnen im Erdgeschoß ein völlig neues Potential.

Zukünftige Planungsaufgaben werden vermehrt die frei werdenden öffentlichen Räume betreffen. Der altersbedingte Abgang an Hausstrukturen kann durch baurechtliche Maßnahmen auf ein sinnvolles Maß geregelt werden.

Alles in allem könnten wir einer Stadt mit mehr Grünraum, weniger ruhendem Individualverkehr und damit einem Mehr an Lebensqualität entgegensehen. Es wäre uns zu wünschen!

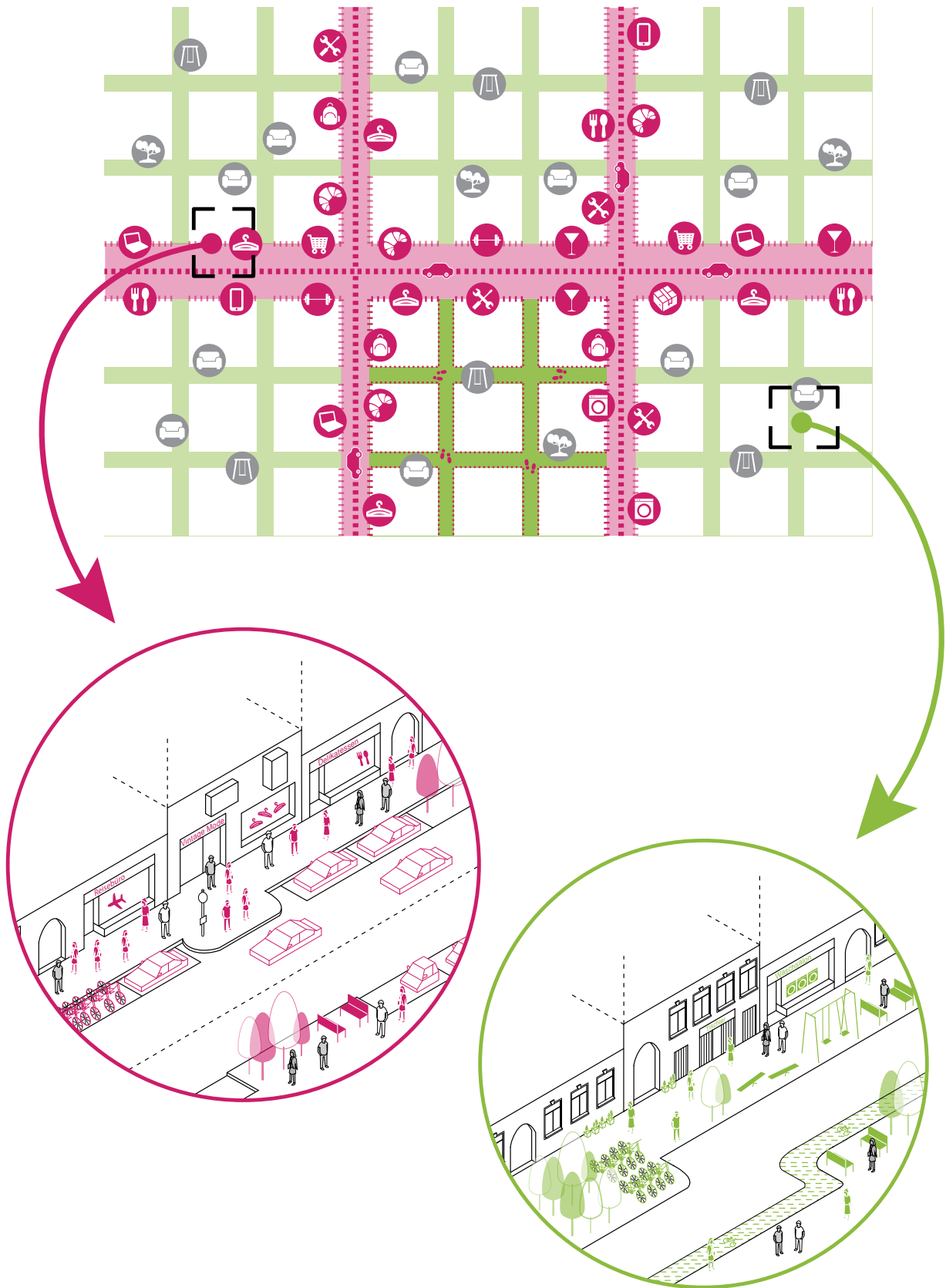


Abb. 72: Zukunftsszenario für den öffentlichen Raum: aktiv genutzte Haupt- und Nebenstraßen

09/

Anhang

9/1 Auszüge aus den Interviews

Auszüge aus den Interviews

Zu Beginn der Arbeit am Masterplan Gründerzeit führte das Bearbeitungsteam zahlreiche Interviews mit interdisziplinär breit aufgestellten ExpertInnen aus den Bereichen der Bauträger und ProjektentwicklerInnen, der Planung, der Freiraumplanung, der Bezirkspolitik und der Stadtentwicklung. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind hier einige Kernaussagen dieser Gespräche zusammengetragen.

Projektentwicklung

Ziel der Gespräche mit den Bauträgern und ProjektentwicklerInnen war es, den Status quo in der aktuellen Projektpraxis in der Gründerzeit zu erfahren und ein Feedback zu den Kernideen des Masterplans Gründerzeit einzuholen: Wie hoch ist die Bereitschaft, zugunsten von mehr Nutzfläche zusätzliche Qualitäten verbunden mit einem höheren Arbeitsaufwand einzubringen? Welche Rahmenbedingungen für ein neues Prozedere wären denkbar? Welche positiven wie negativen Entwicklungen könnten hieraus entstehen?

Planung

In den Interviews mit den ExpertInnen aus dem Bereich der Planung wurden zunächst mögliche Szenarien für die Transformation der Wiener Gründerzeit diskutiert, um daraus im Anschluss etwaige übergeordnete Leitlinien abzuleiten. In der Folge wurde die Haltung gegenüber der Idee „Mehr Spielraum für mehr Qualität“ erfragt.

Politik und Stadtentwicklung

In den Gesprächen mit den VertreterInnen der Bezirkspolitik und der Gebietsbetreuung ging es darum, den etwaigen Bedarf der Bezirke zu erfahren und wie dieser im Rahmen eines Projektes in konkrete qualitative Maßnahmen übersetzt und vor allem gesichert werden könnte.

Wirtschaft

Die Durchmischung von gewerblichen und wohnfremden Nutzungen in der Gründerzeit stellt ein wesentliches Charakteristikum dar, dessen Erhalt sollte aus Sicht der InterviewpartnerInnen gewährleistet sein.

Fritz Brandstätter, brandstätter baumanagement
Ferdinand Lechner, Capitas GmbH
15.12.2016

„In der Gründerzeit gibt es kaum Nachfrage nach Stellplätzen (Beispiel Rosensteingasse), Doppelparker sind jedenfalls zu vermeiden.“

„Keine Bedenken gegen einen Anteil besonders leistbarer Wohnungen (Anbotswohnungen bzw. sozial darauf angewiesene MieterInnen) – in der Sanierung ist man durch die AltmietlerInnen ohnedies ein gemischtes Haus gewohnt.“

Idee zum Verfahren: eventuell Festschreibung der Bonuskubatur in der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen durch die MA 64.

Franz Denk, Architekt
17.2.2017

„Sanierungsförderung nicht mehr als Gießkanne einsetzen.“

„Zum Charakter der Gründerzeit: Damals gab es weder hintere Baufluchtlinien noch die Widmung G.“

„Wenn der Erhalt der Gründerzeit das Ziel ist, muss die Bauordnung für das Bauen im Bestand mehr Abweichungen von den technischen Standards zulassen.“

Andrea Faast, Wirtschaftskammer Wien
Peter Höger, Wirtschaftskammer Wien
10.1.2017

„Es besteht die Sorge, dass Innenhofflächen für gewerbliche Nutzungen verloren gehen.“

„Dachausbauten tangieren Gewerbebetriebe meistens nicht, jedoch wird im Zuge von Sanierungen das Erdgeschoß oft zu teuer für betriebliche Nutzungen.“

„Die Gründerzeit bietet oft günstigere Lagen als der Neubau, wo oft nur der Supermarkt gewünscht ist. Für Start-ups ist der Neubau oft zu clean, die brauchen Atmosphäre und ein dichtes Netzwerk.“



Fritz Brandstätter

ist Baumeister und Inhaber eines Planungsbüros. Das Büro hat langjährige Erfahrung mit Sanierungsprojekten, welche mit zahlreichen Preisen prämiert wurden.



Ferdinand Lechner

ist studierter Betriebswirt und hat lange Erfahrung in der Entwicklung, Finanzierung und Umsetzung von Sanierungs- und Neubauprojekten. Gerichtl. beeideter Sachverständiger für Immobilien.



Franz Denk

ist freischaffender Architekt und Inhaber des Büros „denk.Architektur“ in Wien. Zahlreiche städtebauliche Studien und Blocksanierungen.



Andrea Faast

ist Leiterin der Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik in der Wirtschaftskammer Wien. Mitglied des Fachbeirats für Stadtplanung und Stadtgestaltung in Wien.



Peter Höger

ist Referatsleiter der Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik, Referat Planung, in der Wirtschaftskammer Wien.

Daniel Glaser

studierte Architektur und Raumplanung und ist seit 2013 Mitarbeiter der MA 50 Wohnbauforschung. Davor war er als selbstständiger Stadtforscher und Mitarbeiter der Gebietsbetreuung Stadterneuerung tätig. Aktuell ist er im Rahmen der IBA Wien für die Projekte zuständig.



„Bei einer Wohnnutzung im GV wäre eine zweckgebundene Abgabe zur Finanzierung von Gewerbedarlehens wünschenswert.“

„Vollgeparkte Straßen und schmale Gehsteige machen das Erdgeschoß unattraktiv – egal ob für eine Wohn- oder Gewerbenutzung.“

„Aktuell stehen die Garagen leer, die Straßen aber sind voll. Ein Parkpickerl sollten nur jene bekommen, die keinen Zugriff auf einen eigenen Garagenstellplatz haben.“

Daniel Glaser, Wohnbauforschung **14.12.2016**

„Im Falle Abbruch und Neubau sollten zusätzliche Geschoße nur möglich sein, wenn langfristig sozial gebundene Mietwohnungen geschaffen werden.“

„Als sozial orientierter Mehrwert wäre ein Anteil unbefristeter Anbotswohnungen mit gedeckelter Miethöhe wünschenswert.“

„Ein interessantes Instrument könnte eine Modifikation der Superförderung für die Sanierung sein. Die Rückzahlung des Superförderungsdarlehens ist sozial gestaffelt, die Annuitätzuschüsse bei der Sanierungsförderung nicht. Wie soll so soziale Durchmischung erreicht werden?“

Christoph Gollner

ist Raumplaner und war ab 2008 Mitarbeiter und von 2013 bis 2017 Leiter der GB*10. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen beim Stadtteilmanagement Sonnwendviertel, bei Kultur- und Integrationsprojekten.



Christoph Gollner, GB*10 **26.1.2017**

„Im 10. Bezirk werden teilweise ganze Baublöcke neu entwickelt – für den Wert der Bestandssubstanz gibt es oft zu wenig Sensibilität.“

„Betriebliche Strukturen, z.T. sehr schöne alte Ziegelbauten, werden durch großmaßstäblichen, monofunktionalen Wohnbau ersetzt.“

„Verdichtungspotential gibt es hier vor allem auf einer qualitativen Ebene, weniger auf einer baulichen.“

„Die Basis-Infrastruktur wie ÄrztInnen, Schulen etc. stößt bereits im Bestand an ihre Grenzen und muss im Verdichtungsfall jedenfalls berücksichtigt werden.“

„Es fehlt eine Meta-Ebene zwischen STEP und dem Einzelprojekt, die eine Grundhaltung zu zentralen Qualitäten festschreibt.“

Rüdiger Lainer,

RLP Rüdiger Lainer + Partner Architekten

18.1.2017

„Ansatzpunkte für städtebauliche Qualitäten:

- Raumbildung (Nachteile: Abschottung, keine mechanistische Entkernung)
- Aufbrechen der Ränder (Suche nach Öffnungen)
- Höhendifferenzierung (situationsbezogen durchaus im Bereich der Traufe).“

„Lieber Höhenentwicklung als breiter Fußabdruck (Hoffläche bewahren).“

„Ein Neubau kann/soll bestehende Feuermauern abdecken.“

„Jeglicher Katalog soll individuell angepasst werden können.“

„Dynamik der EG-Zone: Konzept „Leben am Helmut-Zilk-Park“: Günstige EG-Mieten schaffen Aktivitäten.“

„Dichte ist grundsätzlich positiv und eine Verdichtung in den Hof hinein absolut reizvoll (Voraussetzung: qualitative Freiräume).“

„EG-Zone: Ziel = 2-3% der verwertbaren Fläche für Nicht-Wohn-Nutzungen (Motiv: belebte Schnittstelle zum öff. Raum).

- 1. Zone = Entwicklungszone
- 2. Zone = Expansionszone zur Aneignung (hofseitiges Wohnen schon okay).“

„Wegkommen von der Monotonie!

Was sind dabei aber die Grundqualitäten, die erhalten werden müssen?

Grundform des Blocks erkennbar lassen

- aber keine sture Traufinie
- hohe Flexibilität für die Traktiefen – auch Ausbrechen aus der Baulinie ist spannend
- Umgang mit den hohen Feuermauern
- Dichte und Nähe: Kleine Höfe können durchaus idyllisch sein > subtile Öffnungen
- Umschichtungen im Interesse einer höheren Nutzungsqualität.“



Rüdiger Lainer

ist seit 1985 freischaffender Architekt in Wien und Begründer des Büros RLP Rüdiger Lainer + Partner Architekten. Er war von 1997 bis 2006 Professor an der Akademie der Bildenden Künste Wien und Vorsitzender des Fachbeirats für Stadtplanung und Stadtgestaltung in Wien von 2006 bis 2017.

Christoph Luchsinger

ist Professor und Leiter des Fachbereichs für Städtebau an der TU Wien und führt mit Max Bosshard das Architekturbüro Bosshard & Luchsinger Architekten mit Sitz in Luzern und Wien.



„Regeln für die Gründerzeit:

- Gebot, sich an Feuermauern anzulehnen
- Kompression von Baukörpern (geringer Fußabdruck, Räume freispielern)
- Belebung des straßenseitigen EG (besser Leerstand als falsche Nutzung/Richtwert lichte Höhe 3,5 m – aber nichts sklavisch)
- Nicht das gesamte Gebäude transformieren (partielle Interventionen sind spannend)
- Freiräume – auch an die Straßenfassade ange-dockt (je nach Situation).“

Christoph Luchsinger, Städtebau TU Wien 31.1.2017

„Die historisch gewachsene Stadt, die im Modell der Gründerzeit regelrecht synthetisiert wurde, hat die Angriffe der modernen Bewegung mit deren Losungen der Auflösung der Stadt, Funktions-trennung, Vermischung von Stadt und Landschaft etc., alles zusammengefasst in der berühmten „Charta von Athen“, erfolgreich überstanden und damit ihre Qualitäten bewiesen. In Kenntnis der Leistungsfähigkeit des gründerzeitlichen Stadtmodells kann dieses unter gegenwärtigen Rahmenbedingungen neu interpretiert werden, wohlwissend, dass das städtebaulich-architektonische Resultat anders ausschauen wird. Entscheidende Aspekte sind dabei Nutzungsoffenheit bzw. -neutralität, Einfachheit, Großzügigkeit der kollektiven Räume (Eingänge, Treppenhäuser, Dielen), ein vermittelter Bezug zwischen privaten und öffentlichen Räumen sowie eine – bei den gründerzeitlichen Beispielen auch im unteren Segment vorhandene – spürbare Würde des Wohnens.“

Andreas Mrkvicka

ist als Bezirksrat (SPÖ) Vorsitzender der Entwicklungs- und Mobilitätskommission in Wien Ottakring.



Andreas Mrkvicka, Bezirksrat Ottakring 16.1.2017

„Mit ihren kleinen, günstigen und niederschwellig verfügbaren Wohnungen funktioniert die Gründerzeit wie ein Schwamm, der Wohnungslosigkeit bisher großteils verhindern konnte.“

„Es braucht eine fachliche Expertise, die die Bedürfnisse der Infrastruktur vor Ort erhebt (Einzugsbereich von Schulen, Kindergärten, ÄrztInnen etc.). Hier könnte die MA 23 Auskunft geben.“

„Für das Erdgeschoß sollte es eine Leerstandsabgabe oder andere Mechanismen der Stadtplanung geben.“

Thomas Proksch, Büro Land in Sicht
17.1.2017

„Die Höfe in der Gründerzeit sind charakterisiert durch Mauern und Fragmentierung. Im Kern geht es darum, in den Höfen Aufenthaltsqualität zu schaffen – die Begrünung ist dabei nur eines der möglichen Instrumente (gepflasterte Oberflächen und möglichst ein Baum sind bereits ein enormer Fortschritt).“

„Für das Kleinklima bedeutet Vertikalbegrünung einen wesentlichen Effekt (Selbstklimmer: Veitschi = wenig Aufwand, viel Wirkung).“

„Mehr Bedeutung als die fachplanerische Ausgestaltung der Freiräume hat die soziale Nutzbarkeit und die Pflege unter Einbeziehung der BewohnerInnen.“

„Beim Weiterbauen der Gründerzeit geht es für den Freiraum um Qualifizierung und nicht um Quantifizierung.“

„Voraussetzung für Pflanztröge am Gehsteig ist die Pflege durch die Hausgemeinschaft (Patenschaft).“

Angelika Psenner, TU Wien
18.1.2017

„In der Gründerzeit wurde der Marktwert einer Immobilie aus dem Mittelwert folgender drei Faktoren errechnet:

1. Grundwert, Bauparzelle (Konfiguration und Lage)
2. Bauwert
3. Rendite, Mietzinssätze

Zahl der Geschoße und Bausubstanz fließen bei dieser Aufstellung in den „Bauwert“ ein – wobei aufgrund der vorhandenen baulichen Ausstattung unterschiedliche Kategorien mit unterschiedlichen Multiplikationsfaktoren festgesetzt wurden: „Die Bewertung erfolgte nach Quadratmetern der verbauten Fläche und aufgrund eines speziellen Multiplikators, der den Ausstattungsschlüssel erfasste. Auch hier spielte die Ausstattung der Fassade eine maßgebliche Rolle.“ (Psenner 2014:13)



Thomas Proksch

ist Landschaftsplaner, leitet das Planungsbüro Land in Sicht in Wien und ist Universitätslektor an der Universität für Bodenkultur und der Akademie der Bildenden Künste.



Angelika Psenner

hält die Elise Richter Senior Postdoc Stelle am FB Städtebau an der TU Wien inne, wo sie derzeit unter anderem das FWF-Forschungsprojekt „StadtParterre, Wien“ leitet.

© Walk21
Hongkong
2016

Erich Raith

ist ao.Univ. Professor am Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen der TU Wien, sowie freischaffender Architekt und Stadtplaner. Zahlreiche Forschungsarbeiten und Publikationen zur „Stadt- und Siedlungsmorphologie“.



© marco prenninger

Siehe dazu auch:

Psenner 2014: 12f; Psenner 2012: 468f und Psenner 2011: 401f

2014 „Das Wiener Gründerzeit-Parterre – eine analytische Bestandsaufnahme“. Pilotstudie (Abschlussbericht der gleichnamigen Studie gefördert durch WKO und Hochschuljubiläumsstiftungspreis), Wien: FB Städtebau. Verfügbar unter: http://publik.tuwien.ac.at/files/PubDat_240533.pdf

2012 „Mixed Building use Promotes Mixed Urbanity: Insights from Historical Use-neutral Architecture“, in: M. Schenk, V.V. Popovich, P. Zeile, P. Elisei (eds.) REAL CORP 2012, RE-MIXING THE CITY – Toward Sustainability and Resilience? Wien, 2012, 463-473. Verfügbar unter: http://www.corp.at/archive/CORP2012_18.pdf

2011 „The Price of Generous Ceiling Heights: The Influence of Historic Building Value on Vienna’s Gründerzeit Architecture“, in: E. Duyan (ed), Theory; For the Sake of the Theory, Istanbul: Dakam Publishing, 395-409.

„Das Erdgeschoß determiniert das zukünftige Schicksal des Gebäudes. Ist das EG nur 2,30 m hoch, ist nicht viel damit anzufangen. Eine Raumhöhe von 4 m schafft völlig andere Potentiale.“

„Es ist notwendig, dass wir diesen Permeabilitätszustand [der Fassade] von Um- oder Neubauten prüfen: Die visuelle Durchlässigkeit muss sowohl bei Tag als auch bei Nacht (Thema: Sicherheitsgefühl und indirekte Beleuchtung des öffentlichen Raums durch Gassenfenster und Vitrinen) von einer gewissen Qualität sein. Dieser Umstand weist mit einem Mal den Einbau von EG-Garagen oder Lagerräumen als widersinnig aus.“ (Aus: UMBAU 79, Angelika Psenner, Funktionen des „Ebenerds“ – „StadtParterre“ reloaded, S. 75)

Erich Raith, TU Wien

18.1.2017

„Mit ‚Gründerzeit‘ wird ein extrem breites Spektrum bezeichnet: vom Ringstraßenpalais bis zu den lausigen Zinshäusern an den hinteren Rändern der Arbeiterbezirke.“

„Sowohl die älteren Studien als auch die heutige Betrachtung zeigen, dass die Gründerzeit nach wie vor sehr viel Potentiale für Weiterentwicklung, Transformation und Modernisierung bietet. Ziel

ist dabei das Weiterdenken des zugrundeliegenden Stadtsystems – dies kann durchaus auch durch Neubauten erfolgen.“

„Die zentralen Kriterien:

- keine Monostrukturen (Nutzungsoffenheit)
- Freiräume schaffen
- EG-Zone aufwerten.“

„Augenmerk auf Nutzungsdichte und Nutzungsintensität.“

„Das Spannungsfeld zwischen der offiziellen Straßenseite und der tendenziell informelleren und chaotischeren Hofseite ist eine wesentliche Qualität, aber noch kein Patentrezept.“

Ute Reinprecht, BIP-Immobilien

6.12.2016

„Auch die Mehrwerte sollten immer situationsbezogen generiert werden – Checklisten erschweren allen Beteiligten einen kreativen Prozess.“

„GV-Widmung in der Tiefe des Bauplatzes drängt die EigentümerInnen in EG-Garagen.“

„Bestandwährend wirken könnte höhere Flexibilität für die Ausgestaltung des Daches (Staffelung, Gaupen, hofseitige Fassade bis zur Gebäudehöhe etc.).“

„Ganz wenige BauwerberInnen besitzen den fachlichen und finanziellen Hintergrund eines langwierigen Dialogs mit Stadtverwaltung und Politik, um zusätzliche Kubatur bzw. Nutzfläche zu generieren.“

Max Rieder, ArchitekturWasserStadtLandschaft & Gestaltungsprozesse

13.1.2017

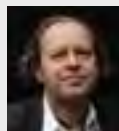
„Wächst eigentlich auch der öffentliche Raum, wenn Wachstum stattfindet? Die Transformation der Gründerzeit bietet die Chance einer dreidimensionalen öffentlichen Stadt. Es braucht ein Denken in mehreren Stadtebenen, z.B. die Dachebene.“

„Es braucht eine Widmungszuordnung „Kerngebiet“, vergleichbar mit den urbanen Gebieten in Deutschland.“



Ute Reinprecht

ist Architektin mit langjähriger Bauträgererfahrung, Expertin für Projektentwicklung, Behördenverfahren und Baurecht.



© sepp dreissinger

max RIEDER

versteht sich als kreativer Querdenker, Künstler, erfahrener Bautechniker, Urbanist und ergebnisorientierter Prozessmanager. Architekt&Ingenieurkonsulent&Mediator nach BfJ&Bauträgerkonzession ArchitekturWasserStadtLandschaft& Gestaltungsprozesse www.maxrieder.at

Rudolf Scheuvs

ist Dekan für Architektur und Raumplanung und Professor für Örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der TU Wien. Mitbegründer der Planungsbüros Raumposition in Wien und scheuvs + wachten plus in Dortmund.



„Die Gründerzeit war eine Produktionszone – das ist auch heute noch möglich: Moderne Produktionen (z.B. 3-D-Drucker) stören das Wohnen nicht.“

„Es geht um Identitäten und Atmosphären! Was wäre die Gründerzeit ohne Erdgeschoß?“

„Langfristig erfolgt Wachstum nur, wenn die Stadt nicht verarmt (an Kultur, Arbeitsplätzen und Möglichkeiten). Wachstum ist immer auch die Sicherstellung einer Nahkultur.“

„Die Ankerbrotfabrik funktioniert nur wegen eines Widmungsfehlers und des anarchischen Umgangs damit. > „Fehler“ in einer bestimmten Streunähe sind wichtig, weil sie einen starken Genius Loci haben, der woanders oft fehlt. Irritationen in der rigiden, flächigen Gründerzeit können Potentiale darstellen.“

„Es geht um die Bewusstseinsbildung für urbane Qualitäten bei Bauträgern, Politik und Gesellschaft.“

„Es braucht eigene KonsulentInnen – eine Art VernetzungsagentInnen – die im Sinne der Qualitätssicherung die Potentiale und deren AkteurInnen aus der Umgebung in das Projekt einbringen und Synergien eröffnen.“

„Im Einzugsbereich von points of interest, z.B. U-Bahn-Stationen oder Straßen mit einer Zentrumsfunktion sollte das Wohnen im EG nicht erlaubt sein, darüber hinaus könnte man temporäres Wohnen bis auf Widerruf zu einer günstigen Miete erlauben, z.B. 6,50-.“

Rudolf Scheuvs

Örtliche Raumplanung, TU Wien

31.1.2017

„Eine über die Grundstücksgrenzen hinausdenkende, integrierte Analyse sollte die Eintrittskarte für den Aushandlungsprozess sein.“

„Keine zu große Sorge vor Missbrauch! Besser 3-5% engagierte und letztlich überzogene Projekte als flächendeckend brave Beliebigkeit!“

„Projekt-Patenschaft durch RaumplanerInnen (bzw. sonst prozessorientierte Fachleute).“

Kurt Smetana, GB*7/8/16

6.12.2016

„Fünf zentrale Mehrwerte:

- EG-Zone (Rahmenbedingungen zur Stellplatzverpflichtung ändern)
- Flexibilität im Sinne von Nutzungsoffenheit. Best practices: Querkraft – Leebgasse, Non-conform – Stadthaus
- Unterschiedliche Wohnungsangebote -> soziale Durchmischung
- Beimischung von leistbarem Wohnen durch geeignete Finanzierung
- Gemeinschaftseinrichtungen in Kompensation der kompakten Wohnungen“

„Entlastung des Kanals durch Retentionsflächen (Dach und Hof).“

„Alle planerischen Überlegungen sind hinfällig, wenn keine Flexibilisierung der Rahmenbedingungen erfolgt.“

„Aushandlungsprozesse schaffen Qualität – als Risikofaktor dafür sind die Bauausschüsse zu sehen.“

Hans Jörg Ulreich, Ulreich Bauträger GmbH

01.12.2016

„Die Wohngrundstücks- bzw. Zinshauspreise sind darauf zurückzuführen, dass derzeit ohne fachliche Analyse von Stiftungen und Anlagefonds gekauft wird.“

„90% der BauwerberInnen streben ein schnell abgewickelter Projekt im Rahmen des unstrittigen rechtlichen Rahmens an. Max. 10% gehen den komplexen und langwierigen Weg der Optimierung und des Ausschöpfens der Potentiale.“

„Eine umfassende Renovierung ist deutlich teurer als ein Neubau.“

„Eine umfassende Sanierung ist kostendeckend nur im sehr langwierigen und schwer einschätzbaren Verfahren der Sanierungsförderung möglich – mit sehr hohen (und nicht von allen MieterInnen nachgefragten) Qualitäten, die trotz 50% öffentlicher Mittel auf Förderdauer Nettomieten in einer Bandbreite von € 7,- bis zu € 9,- bewirken.

Die gesetzliche Mietobergrenze in den Gründerzeitvierteln ohne Lagezuschlag ist zu niedrig, um



Kurt Smetana

ist Architekt und Stadtplaner in Wien und war bis 2017 im Team der Auftragnehmer der Stadt Wien für die GB* 7/8/16. Zahlreiche Projekte im Kontext der Wiener Gründerzeit.



Hans Jörg Ulreich

ist studierter Betriebswirt, seit 1999 eigenes Bauträgerunternehmen mit Schwerpunkt Althausanierungen, für die zahlreiche Preise verliehen wurden. Bauträgersprecher WKO und WKW.

Kurt Wimmer

ist Politiker in Wien (SPÖ). Er war von 1999-2013 Bezirksvorsteher des 5. Wiener Gemeindebezirks Margareten.



die nachhaltige Sanierung eines Haus finanzieren zu können.“

„Wenn auf Neubaustandard renovierte Althäuser auf Neubau-Mietniveau vermietet werden können, besteht kein Anreiz auf Abbruch.“

Kurt Wimmer,

Bezirksvorsteher Margareten 1999-2013

16.01.2017

„Das Primat der Politik wird mit dem aktuellen § 69 untergraben. Die größeren Spielräume von damals sind nicht mehr möglich.“

„Die Stadt müsste mehr auf ProjektentwicklerInnen zugehen. Industrien siedeln sich zunehmend im Speckgürtel an, weil die Stadt ihnen nicht ausreichend hilft.“

10/

Quellen

10/1 Literaturverzeichnis

10/2 Abbildungsverzeichnis

10/1

Literaturverzeichnis

ARCH + Nr. 225

Legislating Architecture, 2016

Beitl, Bettina

Im Blickfeld [Parterre] – Strategie zur Reaktivierung ungenutzter Raumressourcen in der Schönbrunner Straße, Diplomarbeit, 2013

Brand, Florian; Glaser, Daniel; Mörkl, Verena; Smetana, Kurt

Wien wächst auch nach innen – Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere, 2013

dérive, Zeitung für Stadtforschung, Nr. 46

Das Modell Wiener Wohnbau – VOM SUPERBLOCK ZUR ÜBERSTADT, 2012

Fachkonzept Grün- und Freiraum

MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2015

Fachkonzept Mobilität

MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014

Fachkonzept Produktive Stadt

MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2017

Förster, Wolfgang; Menking, William

Das Wiener Modell – Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts, 2016

Glaser, Daniel

Freie Räume – Strategien für den Wiener Block, 2011

Glaser, Daniel

Stadt Räume – Neue Blöcke für Wien, Diplomarbeit, 2014

Glaser, Meredith; Krassenberg, Hans; van t' Hoff, Mattijs; Laven, Jeroen

The City at Eye Level – Second and Extended Version, 2016

Hahn, Thomas

Neue Wiener Dichte – Städtebau im Zeitalter der Stadt, 2014

Indrak, Ottokar; Kuzmich, Franz; Raith, Erich

Die Entwicklungspotentiale der gründerzeitlichen Bausubstanz in Wien – Grundlagen für den STEP 05, 2004

Kohoutek, Rudolf

Wohnbau macht Stadt/“Housing impacts in the city – Communal Housing Politics as a Tool for Shaping the City”, 2013

Lechner, Stephan

Verdichtung und Qualitätssteigerung eines gründerzeitlichen „Wiener Blocks“, Diplomarbeit, 2013

Offterdinger, Dieter; Schultmeyer, Helmut

Grundrisstypologie der gründerzeitlichen Wohnbauten in Wien, 1975

Psenner, Angelika

Das Wiener Gründerzeit-Parterre – eine analytische Bestandsaufnahme
Pilotstudie Abschlussbericht, 2012

Raisher, Josh; van Uden, Jenna

STARTUP GUIDE VIENNA – The Entrepreneur's Handbook, 2017

Raith, Erich

Stadtmorphologie: Annäherungen, Umsetzungen, Aussichten, 1998

Raith, Erich; Steger, Bernhard

Schluss mit Wohnbau!, publiziert in: Architektur und Bauforum Nr. 6/2007

RfM – Räume für Menschen; Machold, Uli; Wörtl-Gössler, Jutta

SMART BLOCK – Gemeinsam besser sanieren, 2015

SMART CITY WIEN RAHMENSTRATEGIE

MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, 2014

STADTPROFIL; Abteilung Stadtplanung und Verkehrspolitik; Wirtschaftskammer Wien

Masterplan zur Urbanitätsoffensive Wien – Erdgeschoßzonen in Wien, 2013

Urban Heat Islands – Strategieplan Wien

MA 22 – Wiener Umweltschutzabteilung, 2015

Werkstattbericht Nr. 94

set[rein]zen – Bauliche Implantate in der Gründerzeit, 2008

Werkstattbericht Nr. 121

Perspektive Erdgeschoß

Werkstattbericht Nr. 133

Wien – Dekorative Fassadenelemente in der Gründerzeit zwischen 1840 und 1918 – Gestaltungsgrundsätze, 2013

Werkstattbericht Nr. 158

Wien: polyzentral – Forschungsstudie zur Zentrenentwicklung Wiens, 2016

Werkstattbericht Nr. 159

: urbane stadt – Herausforderungen für Stadtentwicklung und Wohnbau, 2016

Abbildungsverzeichnis

Vorwort Maria Vassilakou: © Lukas Beck

Vorwort Thomas Madreiter: © MA 18/Christian Fürthner

Abb. 1. Quelle: STATISTIK AUSTRIA; eigene Bearbeitung

Abb. 2. Quelle: Wiener Bevölkerungsentwicklung, MA 23; Wohngebietstypen 2016, MA 18; eigene Bearbeitung

Abb. 3. Quelle: Wohngebietstypen 2016, MA 18; Referat Stadtforschung und Raumanalyse (Zahlen: Stand 1.1.2017); eigene Bearbeitung

Abb. 4. © Wien: polyzentral, ifoer

Abb. 5. © SUPERBLOCK

Abb. 6. © SUPERBLOCK

Abb. 7. © SUPERBLOCK

Abb. 8. Quelle: Wohngebietstypen 2016, MA 18; eigene Bearbeitung

Abb. 9. Quelle: Flächenmehrzweckkarte Wien; eigene Bearbeitung

Abb. 10. Quelle: Flächenmehrzweckkarte Wien; eigene Bearbeitung

Abb. 11. Quelle: Raith E., „Stadtmorphologie – Annäherungen, Umsetzungen, Aussichten“, 1998, S. 103, eigene Bearbeitung

Abb. 12. Quelle: Realnutzungskartierung 2012, MA 18; eigene Bearbeitung

Abb. 13. Quelle: Realnutzungskartierung 2012, MA 18; eigene Bearbeitung

Abb. 14. Quelle: Wohngebietstypen 2016, MA 18; eigene Bearbeitung. Luftbilder © Stadt Wien – ViennaGIS – www.wien.gv.at/viennagis/

Abb. 15. © SUPERBLOCK

Abb. 16. Grundlage: Flächenmehrzweckkarte Wien; eigene Analyse und Bearbeitung

Abb. 17. Quelle: Hahn T., Neue Wiener Dichte; eigene Erhebungen

Abb. 18. © SUPERBLOCK

Abb. 19. © SUPERBLOCK

Abb. 20. © SUPERBLOCK

Abb. 21. © MA 18; Christian Fürthner

Abb. 22. © wikimedia commons, MrPanyGoff https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Mariahilferstr._73,_Vienna.jpg

Abb. 23. © BWM Architekten – Rupert Steiner

Abb. 24. © SUPERBLOCK

Abb. 25. © SUPERBLOCK

Abb. 26. © Stadt Wien – ViennaGIS – www.wien.gv.at/viennagis/

Abb. 27. © Stadt Wien – ViennaGIS – www.wien.gv.at/viennagis/

Abb. 28. © SUPERBLOCK

Abb. 29. © Atelier Kaitna Smetana

Abb. 30. © querkraft – Lisa Rastl

Abb. 31. © pointner|pointner Architekten

Abb. 32. © MA 18; Christian Fürthner

Abb. 33. © Ulreich Bauträger

Abb. 34. © SUPERBLOCK

Abb. 35. © SUPERBLOCK

Abb. 36. © Psenner

Abb. 37. © Wolfinger

Abb. 38. © Florian Niedworok/Studio Mannerhatten

Abb. 39. © SUPERBLOCK

Abb. 40. Hunziker Areal Zürich, Baugenossenschaft „mehr als wohnen“; © Andreas Hofer

Abb. 41. © Michael Leschnik

Abb. 42. © SUPERBLOCK

Abb. 43. Quartiershaus MIO: Ein lässiger Typ in einer lässigen Gegend © StudioVlayStreeruwitz

Abb. 44. © Kodydek/Psenner

Abb. 45. © WINEGG Realitäten GesmbH

Abb. 46. © SUPERBLOCK

Abb. 47. © Sebastian Schubert – architekturbild.at

Abb. 48. © raith – nonconform

Abb. 49. © SUPERBLOCK

Abb. 50. © Michael Bechtluft

Abb. 51. © SUPERBLOCK

Abb. 52. © Wolfinger

Abb. 53. © Delugan Meissl Associated Architects

Abb. 54. © WINEGG Realitäten GesmbH

Abb. 55. © SUPERBLOCK

Abb. 56. © SUPERBLOCK

Abb. 57. Quelle: wien.gv.at

Abb. 58. Quelle: wien.gv.at

Abb. 59. © SUPERBLOCK

Abb. 60. Quelle: Wiener Linien, öffentliches Verkehrsnetz, Haltestellenpunkte (2016)

Abb. 61. © SUPERBLOCK

Abb. 62. © wikimedia commons, CC BY-SA 3.0 <https://qz.com/687254/barcelona-is-creating-massive-pedestrian-friendly-superblocks-to-combat-pollution/>

Abb. 63. © SUPERBLOCK

Abb. 64. © SUPERBLOCK

Abb. 65. © The Connexion <https://www.connexionfrance.com/French-news/All-Paris-will-be-closed-to-vehicles-for-car-free-day>

Abb. 66. © Wolfinger

Abb. 67. © MA 18; Christian Fürthner

Abb. 68. © Int. Bodensee Tourismus GmbH – A. Mende

Abb. 69. © SUPERBLOCK + Wolfinger

Abb. 70. © SUPERBLOCK

Abb. 71. © Hertha Hurnaus

Abb. 72. © SUPERBLOCK

