

Stadterneuerung und Blocksanierung in Wien

Nachdem die Bausubstanz Wiens durch die Reparaturarbeiten der 1950er und 1960er Jahre von den Kriegsschäden befreit worden war, konnte sich die Stadtverwaltung den Aufgaben der Stadterneuerung widmen. In dieser Zeit fand die Verbesserung und Erhaltung der alten Bausubstanz im Vergleich zur Neubautätigkeit weniger Aufmerksamkeit.

Ab 1974 wurde mit dem 'Bundesgesetz betreffend die Assanierung von Wohngebieten' eine rechtliche Grundlage geschaffen, um die Probleme der gründerzeitlichen Bausubstanz zu beheben. Im Zuge der ersten Stadterneuerungsvorhaben sollten die BewohnerInnen der heruntergekommenen historischen Bauten abgesiedelt werden. Abriss- und Abbruchtätigkeiten wurden in den Mittelpunkt gestellt.

In den Jahren zwischen 1974 und 1975 ermöglichte eine Initiative von ArchitektInnen und Fernsehjournalisten unter medialer Präsenz das Projekt 'Planquadrat' im vierten Bezirk, ein partizipatives Sanierungsprojekt, das heute noch als Musterbeispiel für BewohnerInnen orientierte und schonende Sanierung gilt.

1984 trat das Wohnhaussanierungsgesetz in Kraft und der 'Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds' (WBSF) wurde durch Beschluss des Wiener Gemeinderates gegründet, der später 'Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung' (wohnfonds_wien) genannt wurde.

Die Aufgaben der gemeinnützigen Organisationseinheit der Stadt Wien sind Liegenschaftsmanagement, Projektentwicklung und Qualitätssicherung im geförderten Wiener Wohnbau durch die Abwicklung der Bauträgerwettbewerbe und durch die Tätigkeit des Grundstücksbeirats sowie die Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen, Beratung, Koordination und Kontrolle der geförderten Wohnhaussanierung sowie Entwicklung von Blocksanierungen.

Die Behörde für die Stadterneuerung (wohnfonds_wien) beschreibt ihre eigene Aufgabe folgendermaßen:

„Die Stadterneuerung in Wien verfolgt das Ziel, die Altsubstanz nach Möglichkeit zu erhalten und soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist, auch zu verbessern, und zwar unter Einbeziehung der betroffenen Bewohner. Weitere Ziele sind die Verbesserung des Wohnkomforts und des Wohnumfeldes (Infrastruktur), Teilabb-

rücke zur Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungs-verhältnisse, Erhalt wohnungsnaher Arbeitsplätze sowie die Verbesserung der Verkehrssituation (z.B. Gärten, Radwege).“⁵

In diesem Kontext überprüft der 'wohnfonds_wien' die Förderungswürdigkeit der Wohnhaussanierungen und gibt Empfehlungen zur Förderung an die Wiener Landesregierung. Als rechtliche Grundlage für Förderungsverfahren regelt das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) 1989 die Höhe und Art der Förderung.

Abbildung: Wohnungen nach Ausstattungskategorie (2001)

	A und B (I und II)		C (III)		D (IV und V)	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Wien	616.206	701.053	47.998	11.869	74.758	58.033
1.	8.409	8.611	483	96	384	201
2.	35.629	38.222	3.540	849	4.751	4.094
3.	34.992	37.566	3.236	850	3.906	3.249
4.	13.925	14.162	975	260	825	763
5.	19.842	21.915	2.452	595	3.927	3.053
6.	12.774	13.533	940	218	1.144	995
7.	12.408	13.452	1.199	255	1.670	1.390
8.	10.189	10.774	769	167	822	709
9.	17.056	18.033	1.777	468	1.644	1.386
10.	57.587	68.220	5.340	1.479	8.935	6.265
11.	26.823	34.852	1.846	473	1.800	1.476
12.	31.972	36.850	3.216	987	4.291	3.195
13.	23.224	24.237	924	164	914	297
14.	31.135	36.092	2.972	592	4.679	2.965
15.	24.803	26.191	2.454	581	7.439	6.144
16.	33.961	36.134	2.610	718	8.528	7.506
17.	19.474	20.308	1.189	282	4.290	3.410
18.	19.850	20.372	1.549	385	2.824	2.227
19.	30.605	31.772	1.508	358	1.044	809
20.	27.401	32.877	2.823	755	5.379	4.573
21.	48.925	58.489	3.520	878	2.456	1.839
22.	41.750	60.195	1.895	341	1.811	893
23.	33.472	39.196	791	128	1.295	594

Quelle: Statistik Austria

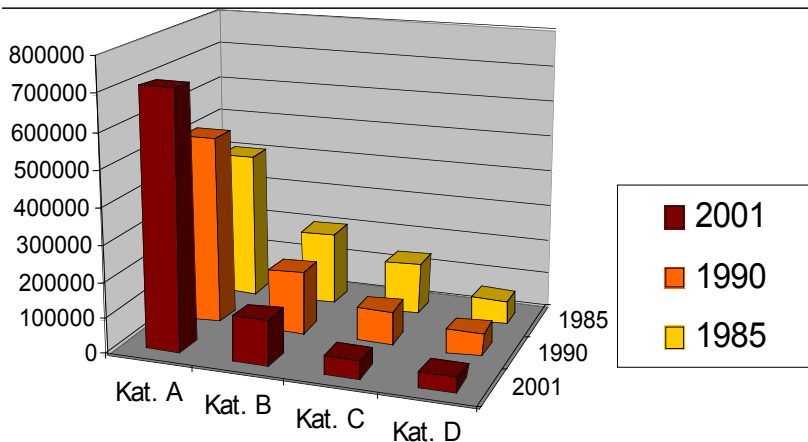
Der überwiegende Teil der sogenannten Substandardwohnungen befindet sich in den gründerzeitlichen Bauten (gebaut zwischen 1848 und 1918) im Privatbesitz. Deren Zahl sank dramatisch. Weil nicht alle Wohnungssanierungen gemeldet werden, gibt es derzeit keine verbindlichen Zahlen zu den Substandardwohnungen. Es gibt in der Stadt auch noch einzelne ‚Problemhäuser‘, die von langfristigem Desinvestitionsverhalten der EigentümerInnen betroffen sind, die fast nur für ZuwanderInnen als Wohnadresse in Frage kommen, weil diese ei-

nerseits am Wohnungsmarkt diskriminiert werden, andererseits aber weil sie sich nur die günstigsten Mieten leisten können. Es gibt in Wien insgesamt rund 150.000 Bauten, davon rund 35.000 Bauten, die vor 1919 errichtet worden sind. Davon sind 32.000 Gründerzeitbauten, die zwischen 1850 und 1919 entstanden sind.

Das sind ca. 22% aller Bauten in Wien. Die 280.000 Wohnungen, die sich in den gründerzeitlichen Bauten befinden, machen fast 30% aller Wohnungen in Wien (rund 930.000) aus.⁶

Mitte der 1970er Jahre gab es in Wien 300.000 Substandard-Wohnungen mit schlechter Ausstattung. Die gründerzeitlichen Bauten hatten bis zu dieser Zeit seit ihrer Entstehung keine Instandsetzungsarbeiten oder Modernisierungen erfahren.⁷ 2001 gab es in Wien nur noch 7,5% Kategorie D Wohnungen und 1,5% Kategorie C Wohnungen. Die restlichen 89% der Wohnungen hatten Kategorie A oder B.⁸

Abbildung: Wiener Wohnungsbestand: Entwicklung Wohnungsausstattung



Quelle: Wohnbauforschung MA 50 der Stadt Wien

6 Potyka, Hugo (2006): Gründerzeit – Auslandserfahrungen. unveröffentlichte Studie im Auftrag der MA 19 der Stadt Wien

7 Seiss, Rainhard (2005): 30 Jahre Stadterneuerung. Wien: In: Perspektiven 07-08/05

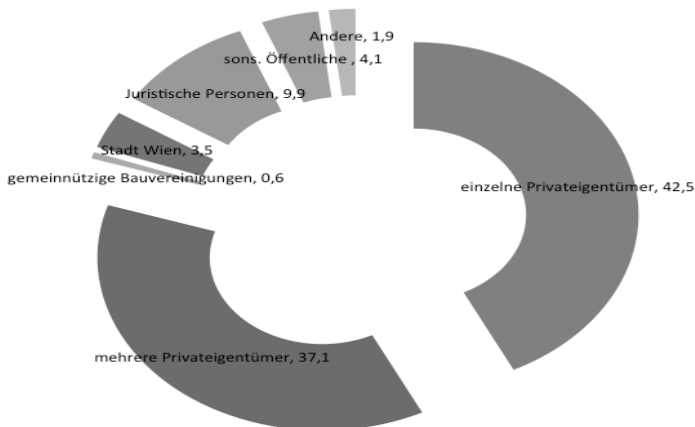
8 Statistik Austria (2008)

Gründerzeitliche Bebauungsstrukturen und ihre offenen Räume

In Wien beträgt die Geschossflächenzahl (GFZ)⁹ innerhalb des Gürtels bis zu 4,0 und außerhalb des Gürtels zwischen 2,5 und 3,5. Berlin hingegen hat eine Geschossflächendichte zwischen 2,5 und 3,5. Der Bebauungsgrad in Wien schwankt zwischen 0,6 und 0,8.¹⁰ Bei der hohen Dichte von bis zu 85% der Grundstücksflächen weisen die gründer-zeitlichen Viertel Wiens einen wesentlichen Bedarf an Grün-, Spiel- und Freiflächen auf.¹¹ Es gibt keine allgemeinen, rechtlichen Beschränkungen, die die Dichte der gewachsenen Bebauungsstrukturen betreffen.

Im Jahr 2006 gehörten in Wien 42,5% der gründerzeitlichen Bauten einzelnen PrivateigentümerInnen, 37,1% mehreren Privatpersonen (inkl. Wohnungseigentum), 0,6% gemeinnützigen Bauvereinigungen, 3,5% der Stadt Wien, 9,9% juristischen Personen und 4,1% sonstigen öffentlichen Einrichtungen.¹²

Abbildung: Eigentumsverhältnisse der gründerzeitlichen Bauten Wiens



Wien ist stärker als viele andere europäische Städte von der gründerzeitlichen Bausubstanz geprägt. Insgesamt gibt es in Wien 49,7% reine Wohnbauten, 24,3%utzungsgemischte Bauten, 11,4% tertiäre Nutzungen, 2,8% öffentliche Bauten, 5,7% Industrie und Gewerbe und 6,1% sonstige Nutzungen.

9 Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis aller Geschossflächen zur Grundstücksfläche.

10 Potyka, Hugo (2006): Gründerzeit – Auslandserfahrungen. unveröffentlichte Studie im Auftrag der MA 19 der Stadt Wien

11 Seiss, Rainhard (2005): 30 Jahre Stadterneuerung. Wien: In: Perspektiven 07-08/05

12 Potyka, Hugo (2006): Gründerzeit – Auslandserfahrungen. unveröffentlichte Studie im Auftrag der MA 19 der Stadt Wien

Bis 1995 ist die Bevölkerung in den dicht bebauten Stadtgebieten Wiens stark zurückgegangen. Heute steigt die Zahl der Bevölkerung langsam wieder. Die gründerzeitlichen Stadtteile hatten in den letzten Jahren steigende Beliebtheit und Imageverbesserung. Die Sanierungsoffensive der letzten Jahrzehnte spielte dabei eine wesentliche Rolle.

Das streng geometrische Rastersystem der Blockrandbebauung zeigt im Zuge des Transformationsprozesses sowohl Vorteile als auch Nachteile. Die folgenden Punkte zählen zu den positiven Eigenschaften der gründerzeitlichen Bebauung:

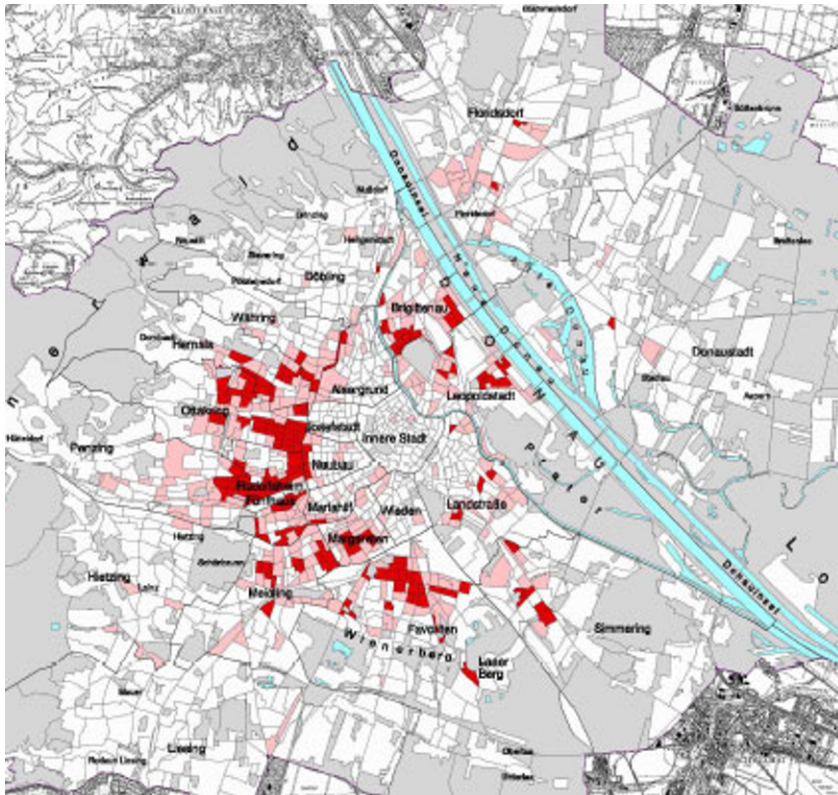
- Hohe, große Räume schaffen eine breite Nutzungsflexibilität bzw. Nutzungsneutralität,
- Die soziale und kulturelle Mischungsdynamik ist auf Grund der vorhandenen Wohnungsvielfalt und der leistbaren Wohnungen höher,
- Eine kleinteilige Nutzungsmischung gehörte schon immer zu den wichtigsten Eigenschaften eines Viertels,
- Ihre innerstädtische Lage ist verbunden mit hoher Qualität der Nahversorgung und guter Verkehrsanbindungen,
- Ihre gestalterischen Merkmale (Fassaden, Fenster, Türen, etc.) bedeuten Imagewert und Statussymbol,
- Die Erdgeschossräume sind vergleichsweise leichter um zu nutzen als in anderen Bebauungstypologien,
- Die Höfe eignen sich dazu als begehbare Grünflächen gestaltet zu werden.
- Es gibt Erweiterungsräume in Form hoher und großer Dachböden, die sich zur Schaffung neuer Nutzflächen eignen,
- Sie bilden wegen ihrer Zahl und gebietsbezogenen Konzentration die eigentliche Identität der Stadt.

Es gibt jedoch auch negative Eigenschaften der gründerzeitlichen Bebauung:

- Entdichtungsmaßnahmen sind - trotz fallweise vorhandener Probleme wie unzureichender Belichtung und Belüftung - nur in sehr geringem Ausmaß umsetzbar,
- Verkehrsprobleme und damit verbundene Emissionen beeinträchtigen zunehmend die Lebensqualität,
- Die Bausubstanz zeigt baulichen sowie thermischen Erneuerungsbedarf, Es gibt gestiegene Anforderungen an die Bestandsfestigkeit sowie neue statische Bemessungsgrundlagen (EU-Normen - Eurocode 8),
- Grün- und Freiflächen sind nicht ausreichend vorhanden,

- Die Räume der Erdgeschosszone stehen zunehmend leer oder werden nur als Lagerflächen genutzt.
- Der Immobilienmarkt drängt auf weitere Verdichtungen (z.B. mittels mehr als zweigeschossiger Dachgeschossausbauten oder großflächiger Bebauung bzw. Wiederbebauung der Höfe),
- Die Interessen der EigentümerInnen erschweren die Umsetzung der städtebaulichen Verbesserungsziele.

Abbildung: Zielgebiete der Sanierungsförderung (Zugriff: 2007)



Quelle: Grundkarte: MA21A-Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächennutzung der Stadt Wien Bearbeitung: MA50-Abteilung Stadtforschung und Trendanalysen der Stadt Wien

Das Förderungsprogramm Blocksanierung widmet sich neben der baulichen Verbesserung der Substandardwohnungen auch den städtebaulichen Verbesserungen der gründerzeitlichen Bebauung, um ihre positiven Merkmale zu erhalten und ihre Probleme zu beseitigen. Die Stadt Wien informiert über die Blocksanierungstätigkeit wie folgt:

- In den vergangenen fünf Jahren wurden 165 Blocksanierungsprojekte mit rund 4.000 Wohnungen und einem Gesamtbauvolumen von rund 220 Millionen Euro gefördert.
- Zurzeit laufen die Vorarbeiten für 80 neue Blocksanierungsprojekte. Die Gesamtsanierungskosten dafür betragen rund 120 Millionen Euro, die Förderzuschüsse der Stadt rund 75 Millionen Euro.
- Bei den neuen Projekten werden Themenfelder wie Ökologie, barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen für ältere Menschen noch stärker in den Vordergrund rücken.¹³

Blocksanierung für eine nachhaltige Stadterneuerung

Nachhaltige Stadterneuerung bedeutet mehr als nur gebäudetechnische und thermische Verbesserungen der Bausubstanz. In den letzten Dekaden wurden im Rahmen der Stadterhaltungs- und Stadterneuerungsvorhaben Maßnahmen entwickelt, die weit über die Gebäudesanierung hinausgehen. Eines der wirksamsten Steuerungsprogramme ist das Blocksanierungsprogramm, welches für einen oder mehrere Bebauungsblöcke konzipiert wird und folgende Ziele verfolgt:

- Das Potenzial der privaten Investitionen in Public-Privat-Partnership-Modellen zu steuern, um die Stadterneuerung zunehmend von der privaten Hand tragen zu lassen,
- Beteiligungsverfahren für HauseigentümerInnen, MieterInnen und die Beschäftigten des Blockes zu initiieren und
- ein umfassendes Bebauungskonzept für die städtebaulichen und blockbezogenen Maßnahmen zu entwickeln.

Der 'wohnfonds_wien', definiert die Blocksanierung

"(...) als eine im Rahmen eines Sanierungskonzeptes erfolgende, liegenschaftsübergreifende, gemeinsame Sanierung von mehreren Gebäuden oder Wohnhaus-

13 Wiener Wohnbaustadtrat Michael Ludwig in Rathauskorrespondenz (11.9.2007)
www.wien.gv.at/vtx/vtx-rk-xlink?SEITE=020070911025

anlagen in Verbindung mit Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung. Die Blocksanierung sieht für die Verbesserung ganzer Baublocks mit unterschiedlichen EigentümerInnen vor, Wohnungssanierungen mit weiteren Maßnahmen zur generellen Verbesserung der Wohnbedingungen zu kombinieren."

Zusätzlich zur Wohnhaussanierung (Sockel- oder Totalsanierung) stehen die folgenden Zielsetzungen im Vordergrund:

- Auflockerung zu dichter Bebauung durch Abbruchmaßnahmen an Hinter- und Nebengebäuden, um Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu verbessern,
- Ausgleich der abgebrochenen Nutzflächen durch Dachgeschoss-Ausbau oder Aufstockung in den laut Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen, (spezielle Förderungskonditionen für Blocksanierungen und in erneuerungsdringlichen Zählgebieten),
- Nachverdichtung von schlecht genutzten Liegenschaften durch Zubau, Abbruch und Neubau, dadurch auch Verbesserung der Belichtung und Belüftung oder Schaffung wohnungsnaher Freiflächen,
- Verbesserungen im Wohnumfeld, ökologische Maßnahmen wie Grünflächen- und Hofgestaltung, Schaffung neuer PKW-Stellplätze, Verkehrsberuhigung, durchgehende Grünzüge, Entsiegelungen, Dachbegrünung sowie Schallschutzmaßnahmen,
- Sicherung und Verbesserung gewünschter Nutzungsmischungen (Wohnen / Arbeiten / Nahversorgung) und wohnverträgliche Neustrukturierung des Hinterhofgewerbes,
- Schaffung sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen,
- Koordination von Maßnahmen im öffentlichen Raum.¹⁴

Die Wiener Stadterneuerungsstrategie basiert auf drei Instrumenten, dem Aufgabengebiet der Gebietsbetreuung, dem Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetz (WWFSG 1989) und dem Blocksanierungsprogramm des 'wohnfonds_wien'.

Anfänglich hatte die Blocksanierung die Aufgabe, vor allem durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln eine städtebauliche, liegenschaftsübergreifende Verbesserung in den erneuerungsdringlichsten Teilen der Stadt herbeizuführen. Blocksanierungen beschränkten sich auf eine gewisse Anzahl von ausgewählten Blöcken. Im Zuge von Sanierungsvorhaben werden Maß-

14 www.wohnfonds.wien.at (Zugriff 2013-06-14)

nahmen wie Abbrüche oder Teilabbrüchen forciert, die nicht den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen entsprechen.¹⁵

Die Ziele der Blocksanierung stellen zwar eine ökologisch wirksame Wohnumfeldverbesserung dar, aber einige der für die Blocksanierungsgebiete ins Auge gefassten Ziele bleiben zum Teil nicht realisierbar. Insbesondere die Umstrukturierung und Anpassung der Erdgeschosszone an die Anforderungen des neuen Stadtlebens zeigt Nachholbedarf.

Seit Beginn der 1990er Jahre beauftragt der 'wohnfonds_wien' Architekturbüros mit Blocksanierungsstudien, um Entwicklungskonzepte für Stadterneuerungsgebiete zu erarbeiten. Ziele sind städtebauliche und gebäudebezogene Maßnahmen, die im Rahmen der Wohnbauförderung umsetzbar sind.

Blocksanierung ist ein Verfahren, welches über den Rahmen der Wohnhaussanierung und Wohnungsverbesserung hinaus reichen soll: Die Lösungsvorschläge zur Verbesserung des Wohnumfeldes sollen im Dialog mit politischen, sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und administrativen Einrichtungen entwickelt werden.¹⁶

Es gibt zwei Phasen der Blocksanierung: Erstens die Erstellung eines Konzeptes für 'Chancen und Potentiale' an Hand der vorhandenen Daten und zweitens die Erstellung eines Blocksanierungskonzeptes durch Konkretisierung der Maßnahmen.

1. Konzeptvorbereitung für Chancen und Potenziale:

In dieser Phase werden Daten und Fakten der Stadtverwaltung für Bestandsanalysen übernommen. Herangezogen werden Angaben zum Gebäudebestand, zu Eigentumsverhältnissen, Substandardhäusern, Wohnungsausstattungen, die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die Informationen der Gebietsbetreuung sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur. Diese Informationen werden in Plänen, Abbildungen und Berichten verarbeitet.

Im Rahmen der Projektphase 'Chancen und Potenziale' werden folgende Aufgaben vom 'wohnfonds_wien' erfüllt:

- Informationsveranstaltung für LiegenschaftseigentümerInnen und Hausverwaltungen von Liegenschaften im Blocksanierungsgebiet,
- Durchführung und Auswertung der Fragebogenaktion zur Ergänzung der Informationen über die LiegenschaftseigentümerInnen bzw. Hausverwaltungen und Koordinationsgespräche und Hausbegehungen.

15 Reichel, R. (2000) Blocksanierung – Stadterneuerungsstrategien in der konkreten Praxis. Wohnbauforschung in Österreich, wbfö Nr.4/2000

16 Leistungsbeschreibung für Blocksanierungsvorhaben, wohnfonds_wien (Stand 2006)

Die folgenden Aufgaben sollen von den Sanierungsbeauftragten erfüllt werden:

- Erfassung des Blocksanierungsgebietes an Hand der übernommen amtlichen Daten und Pläne und deren Überprüfung,
- Erste Kontaktaufnahme mit den LiegenschaftseigentümerInnen,
- Erhebung der aktuellen Bau- und Sanierungstätigkeit im Gebiet.

Des Weiteren sollen folgende städtebauliche Daten zur Festlegung der Verbesserungspotenziale erhoben werden:

- Wohnungskategorien,
- Baualter,
- Bausubstanz,
- Grünflächen und öffentliche Räume,
- Besitzverhältnisse,
- Nutzungsstrukturen in der Erdgeschosszone.

Den ausgewählten Betrieben im Blocksanierungsgebiet wird in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftskammer Wien eine Betriebsberatung angeboten.

2. Analyse und Auswertung der Erhebungen zur Erstellung des Blocksanierungskonzeptes:

In der zweiten Phase des Blocksanierungsvorhabens werden die Ergebnisse der Bestandserhebungen, die Festlegung der Entwicklungspotenziale und die Bearbeitung der Blocksanierungsprojekte zu einem Entwicklungskonzept verarbeitet. Dabei werden folgende Schwerpunkte an Hand von Berichten, Plänen, Visualisierungen und Skizzen behandelt:

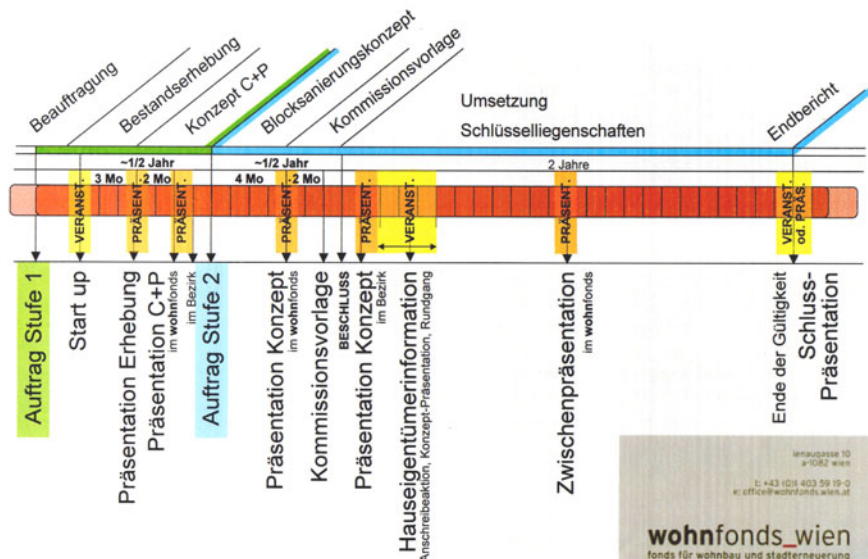
- Festlegung des Sanierungspotenzials im Zusammenhang mit Förderungen für Erhaltungsarbeiten, Sockelsanierungen, thermischen Sanierungen, Totalsanierungen sowie Einzelverbesserungen,
- Kombinationsprojekte von Sanierung und Neubau,
- Abbruchmaßnahmen zur Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse,
- Parzellenübergreifende städtebauliche Verbesserungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zur Verbesserung der offenen Räume wie Durchgänge, Fuß- und Radwege, Verkehrsberuhigung, Garagen,
- Ökologische Maßnahmen,
- Nutzungsmischung durch Erhaltung der Betriebe.

Dargestellt werden auch die Bebauungsverhältnisse und die notwendigen Abbrüche als Entdichtungsmaßnahmen. Die Konzeptplanung für das Sanierungsgebiet wird von den Blocksanierungsbeauftragten in Zusammenarbeit mit dem 'wohnfonds_wien' entwickelt und anschließend der WWFSG - MA 21-Kommission vorgelegt. Diese Kommission besteht aus VertreterInnen der Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21), der Baupolizei (MA 37), der Magistratsdirektion-Baudirektion Geschäftsstelle Infrastruktur Stadterneuerung sowie des 'wohnfonds_wien'.

In diesem Rahmen können die Beschränkungen oder Begrenzungen eines Bebauungs- bzw. Flächenwidmungsplans in Frage gestellt und die Einzelfall bezogenen Planungsentscheidungen nach architektonischen Überlegungen zum Teil neu beschlossen werden. So soll ein gründerzeitliches Stadterneuerungsgebiet als einzigartiges Planungsgebiet mit allen Komponenten und Beteiligten für heutige und künftige Anforderungen erarbeitet und vorbereitet werden.

Gegebenenfalls wird das Blocksanierungskonzept nach Anregungen der Kommission überarbeitet. Mit dem Beschluss der Kommission hat das Blocksanierungskonzept zwei Jahre lang Gültigkeit. Die Ergebnisse der beiden Phasen werden im jeweiligen Bezirk präsentiert.

Abbildung: Ablauf der Blocksanierung



Quelle: wohnfonds_wien (2007)

Für den ersten Teil eines Blocksanierungsvorhabens 'Chancen und Potentiale' ist ein Zeitraum von etwa einem Jahr vorgesehen. Die zweite Stufe 'Konzeptplanung und Umsetzung' ist innerhalb von zwei Jahren zu starten. Nach den Ergebnissen der ersten Stufe können die Gebietsabgrenzungen geändert werden. Es kann aber auch das Vorhaben beendet werden. Für den zweiten Teil 'Konzept und Umsetzung' ist in der Regel ein Zeitraum von zwei bis drei Jahren vorgesehen.

Auswahl eines Blocksanierungsgebiets als Pilotgebiet

Im Rahmen der Untersuchungen sollten - Aufbauend auf den Befragungen, Bestandsanalysen, Untersuchung der Fallbeispiele und Datenrecherchen - an Hand eines aktuellen Blocksanierungsvorhabens Planungsprinzipien und Planungskonzepte durchgespielt werden. Folgende Arbeitsschritte wurden in diesem Zusammenhang vorgenommen:

- Kontaktaufnahme mit der Blocksanierungsbehörde 'wohnfonds_wien' (ehem. WBSF), um eine gemeinsame Vorgehensweise zu definieren.
- Untersuchung der aktuellen Blocksanierungsgebiete in Wien, die von den Sanierungsbehörden für die begleitende Studie vorgeschlagen wurden.
- Auswahl eines Blocksanierungsgebietes.

Es standen die folgenden vier aktuellen Wiener Blocksanierungsgebiete zur Auswahl: Blocksanierungsgebiet Davidgasse oder Triester Straße im 10. Bezirk, Blocksanierungsgebiet Fockygasse im 12. Bezirk und Blocksanierungsgebiet Ilgplatz im 2. Bezirk

Abbildung: Blocksanierungsgebiet 'Ilgplatz' im 2. Bezirk



Quelle: Stadt Wien

Abbildung: Planungsgebiet Ilgplatz im Stuwerviertel



Quelle: Planungsunterlagen, MA41 der Stadt Wien

Die Wahl des Pilotprojektes fiel aus folgenden Gründen auf das Blocksanierungsviertels 'Ilgplatz' im Stuwerviertel:

- Das Blocksanierungsvorhaben 'Ilgplatz' startete im Frühsommer 2006 und befand sich zu Beginn des vorliegenden Forschungsprojektes noch in der Anfangsphase 'Chancen und Potenziale'. Somit eignete es sich für einen begleitenden Untersuchungsprozess besser als die anderen aktuellen Vorhaben 'Davidgasse' oder 'Triesterstraße', die sich bereits in einer fortgeschrittenen Phase befanden.
- Die breiteren Straßen und die variierenden Bebauungsstrukturen des Viertels zeigten mehr Potential für eine zusammenhängende Konzeptentwicklung für das Gesamtgebiet samt seinen offenen Räumen.

Nach der Auswahlphase fand die Erhebung der Planungsgrundlagen in Form von Plandokumenten, Bebauungsplänen, Mehrzweckkarten und Luftbildern statt. Die Daten zur Bestandserhebung (Datenblätter zu Besitzverhältnissen, Baujahren, Baukategorien, Nutzflächen und Bebauungsgrad der einzelnen Häuser bzw. Parzellen) wurden von der Sanierungsbehörde, Gebietsbetreuung und dem blocksanierungsbeauftragten Architekturbüro übergeben.

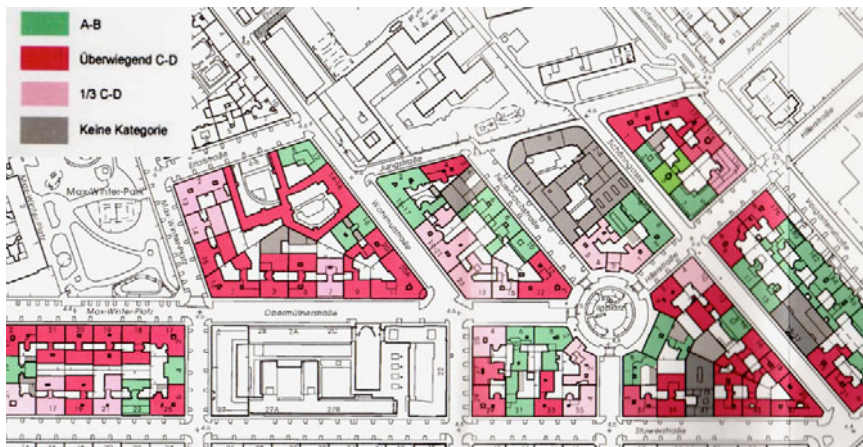
Diese Informationen bildeten die Basis für den Beginn und Ablauf des Projektes. Danach wurden die Rahmenbedingungen für mögliche Maßnahmen wie Umnutzung, Umgestaltung, Öffnung oder Neunutzung der Erdgeschossräume und offenen Flächen des Blocks im konkreten Fall getestet, um den Änderungs- und Handlungsbedarf festzustellen. Die daraus resultierenden Ergebnisse der Modellentwicklung wurden als allgemein gültige Schlussfolgerungen erfasst, um ihre Übertragbarkeit zu fördern.

Blocksanierungsgebiet Ilgplatz im Wiener Stuwerviertel

Das Gebiet 'Ilgplatz' im Stuwerviertel stand in der anfänglichen Phase der Studie aus mehreren Gründen vor großen Änderungen. Im Süden des Gebietes wurde auf Höhe der Ausstellungstraße eine Station der verlängerten U-Bahnlinie errichtet, wodurch ein erhöhtes Interesse an dem Gebiet und mehr Entwicklungsdynamik zu erwarten waren. Im Osten des Gebietes war auf dem Areal der ehemaligen Wilhelm-Kaserne ein Mischnutzungsprojekt mit Büros (rund 15.000m²) und Wohnungen (rund 65.000m²) im Entstehen. Durch die künftigen BewohnerInnen und NutzerInnen des Bebauungsgebietes der ehemaligen Kaserne wird das angrenzende Sanierungsgebiet stark beeinflusst. Das Viertel verfügt neben den nur zum Teil sanierungsbedürftigen gründerzeitlichen Wohnbauten auch über Neubauten wie soziale Wohnbausiedlungen aus der Nachkriegszeit, eine Fachhochschule, mehrere Schulen und ein als Passivhaus gebautes Studentenheim. Neben den Grünanlagen und grünen Alleen gibt es immer weniger sanierungsbedürftige Bausubstanz oder vernachlässigte Hofketten. Die verkehrsbezogenen Eigenschaften des Blocksanierungsgebietes werden im Abschnitt 'Verkehrssituation im Stuwerviertel in Wien' auf der Seite 146 behandelt.

Die folgenden Abbildungen wurden an Hand der Datenerhebungen der Stadt Wien vom Architekturbüro 'Raumkunst' erarbeitet.

Abbildung: Gebäudezustand (Wohnungskategorien)



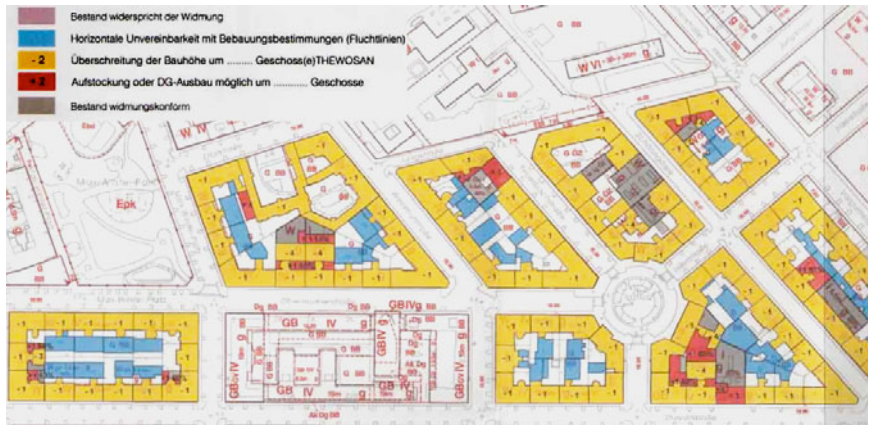
Quelle: Raumkunst Architektur Design, wohnfonds_wien (2007)

Abbildung: Erdgeschossnutzungen und Leerstand



Quelle: Raumkunst Architektur Design / wohnfonds_wien (2007)

Abbildung: Abweichungen von Bebauungsplänen



Quelle: Raumkunst Architektur Design / wohnfonds_wien (2007)

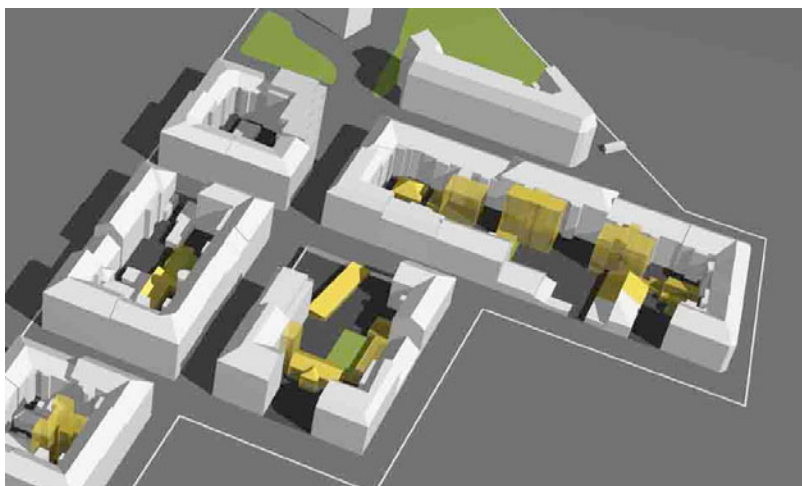
In der Konzeptplanungsphase werden die realen EigentümerInneninteressen nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse, die der MA 21-Kommission vorgelegt werden, beziehen sich grundsätzlich auf Entdichtungsmaßnahmen, die unabhängig von ihrem realen Umsetzbarkeitspotenzial entwickelt werden.

Abbildung: Konzeptplanung mit Abrissmaßnahmen im Blocksanierungsgebiet Ilgplatz im hello.atStuwerviertel



Quelle: Raumkunst Architektur Design, wohnfonds_wien (2007)

Abbildung: Abrissmaßnahmen im Blocksanierungsgebiet Triester Straße



Rendering: p.good architekten

Abbildung: Sanierung mit Teilabriss und Dachgeschossausbau in der Sperrgasse in Wien



Quelle: Architekturbüro SIGS Fotos: Herta Hurnaus

Abbildung: Konzept des Sanierungsvorhabens: Abriss- und Neubaukonzept des Wohnhauses in der Streffleurgasse in Wien



Quelle: p.good architekten

Abbildung: Im Rahmen des Sanierungsvorhabens Teilabriss und Dachgeschoßausbau in der Streffleurgasse in Wien



Quelle: p.good architekten Fotos: Adsy Bernart

Abbildung: Nach Sanierung des Wohnhauses in der Streffleurgasse in Wien



Quelle: p.good architekten Fotos: Adsy Bernart

Abbildung: Im Rahmen des Sanierungsvorhabens Teilabriss in der Goldschlagstrasse in Wien (Vor- und nach der Sockelsanierung)



Quelle: Architekt Kronreif & Partner ZT GmbH

Ökologische Quartierserneuerung

Transformation der Erdgeschosszone und Stadträume

Bretschneider, B.

2014, X, 202 S. 115 Abb., 42 Abb. in Farbe., Softcover

ISBN: 978-3-658-02681-3