

**Daniel Glaser, Verena Mörkl  
Kurt Smetana und Florian Brand**

# **Wien wächst** auch nach innen

**Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere**

## Forschungsbericht (MA 50 Wohnbauforschung)

Der vorliegende Forschungsbericht wurde im Auftrag der MA 50 Wohnbauforschung von der ARGE

**Atelier Kaitna Smetana ZT GmbH/ HUB Architekten ZT KG/ SUPERBLOCK ZT GmbH** durchgeführt.

Als Ausgangspunkt dienten die Ergebnisse der Fach- und Arbeitstagung „ZB1602 -Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere“, die am 29. und 30. November 2012 von der ARGE Atelier Kaitna Smetana ZT GmbH/HUB Architekten ZT KG/ SUPERBLOCK ZT GmbH im Auftrag der MA 25 im Rahmen der Gebietsbetreuung Stadterneuerung für den 7., 8. und 16. Bezirk, durchgeführt wurde.

Projektteam: Daniel Glaser, Verena Mörkl, Kurt Smetana, Florian Brand und Christoph Mörkl



# Forschungsbericht (MA 50 Wohnbauforschung)

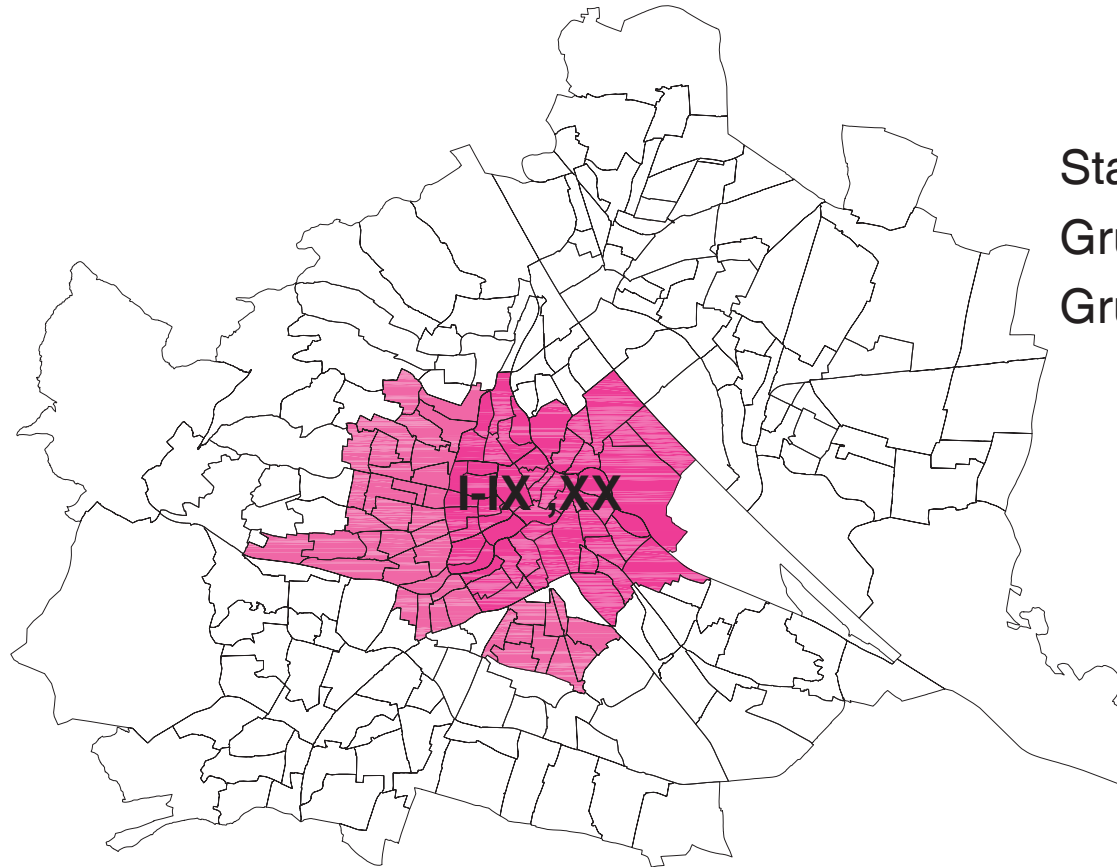
**Teil 1:** Dokumentation, Ergebnisse und Resümees der Tagung

**Teil 2:** Theorie, Handlungsfelder und Empfehlungen

**“Wie kann Stadterneuerung auf die Herausforderungen (sozial, baulich, ökologisch, ökonomisch, ...) in einer wachsenden Stadt reagieren?”**



## Wien +170.000 (2001-2012)



Stadterweiterung	ca. +100.000
Gründerzeit I-IX und XX	ca. + 20.000
Gründerzeit X, XII, XIV-XVIII	ca. + 50.000



# Grundannahmen



# Grundannahme I

## **Stadterneuerung** als wohnbau- und sozialpolitische Aufgabe

Stadterneuerung ist ein “natürlicher Prozess”

Stadterneuerung in Wien ist (gegenwärtig) geprägt durch ...

... eine zeitliche und räumliche Konzentration in gründerzeitlichen Stadtquartieren

... eine aktive Rolle der Politik und der Verwaltung



## Grundannahme II

### **Stadterneuerung** in einer wachsenden Stadt

Stadtwachstum ist eine gesamtstädtische Aufgabe, kein Bezirk, kein Stadtteil und kein Quartier sollte sich dieser Aufgabe gänzlich entziehen.

Ziel ist eine angemessene Nutzung der vorhandenen Potentiale, auch in gründerzeitlichen Stadtquartieren.



## Grundannahme III

### vorhandene Instrumente der **Stadterneuerung** weiterentwickeln

Die vielfältigen Instrumente und Akteure der Stadterneuerung (WWFSG, San.VO, GB\*, Wiener BO, Blocksanierung, Bebauungsplan, ... ) sind etabliert und “praxiserprobt”. Eine Adaptierung dieser Instrumente erscheint zielführender, als die Entwicklung gänzlich neuer Instrumente.





# Das Untersuchungsgebiet





Quelle: Stadt Wien, Vienna GIS, online: [www.wien.at/](http://www.wien.at/)

## Zählbezirk (ZB) 1602

“Wiener Block” Typologie  
Kleinteiligkeit

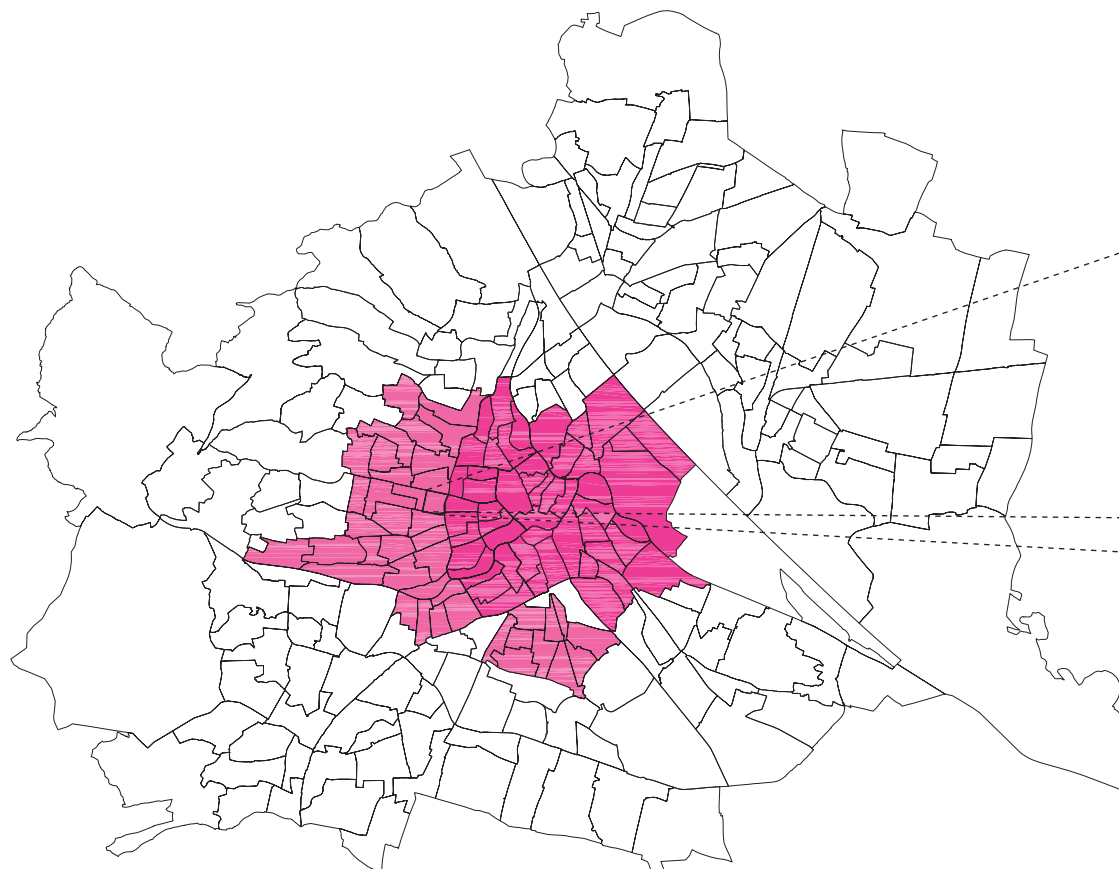
zentrale Lage  
Fußläufigkeit  
Nutzungsmischung

leistbarer Wohnraum  
soziale Durchmischung



## Zählbezirk (ZB) 1602

+1.213 Ew (2001-2012)

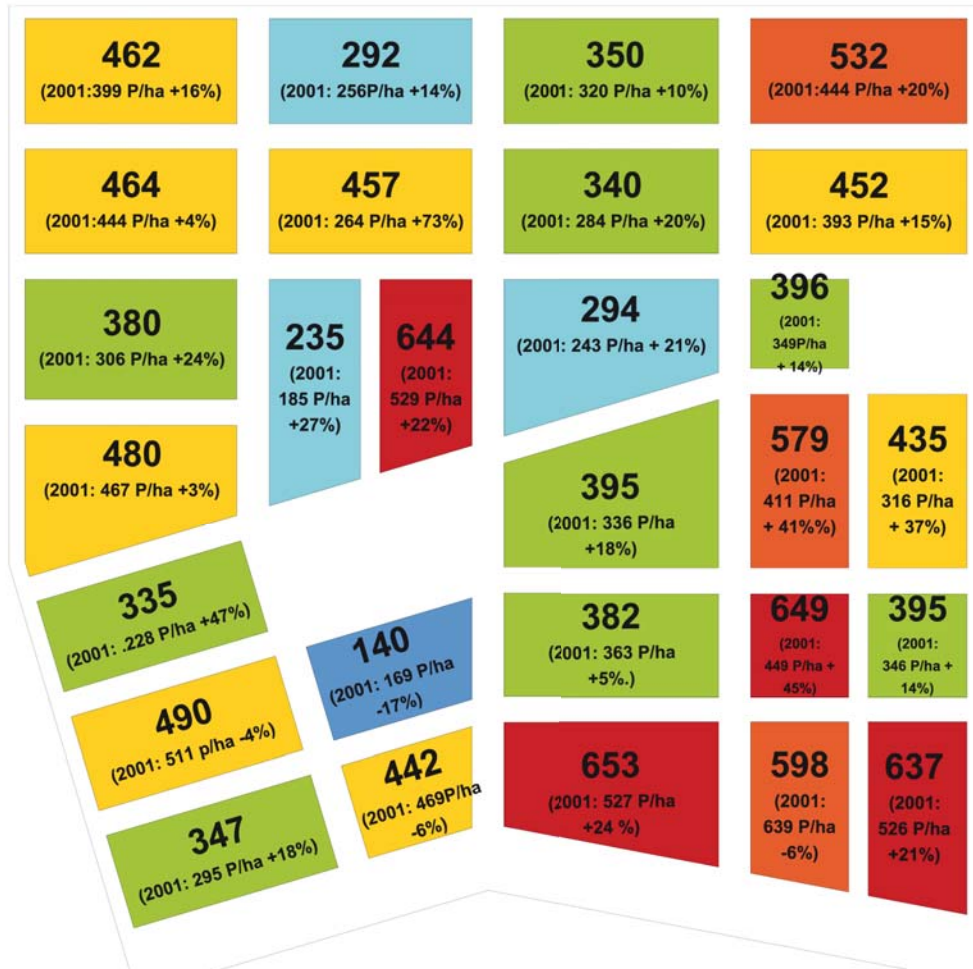


**ZB 1602**  
**“Hippviertel”**

VZ 1981	7.482 Ew.
VZ 1991	7.503 Ew.
VZ 2001	7.071 Ew.
BEV 2012	8.284 Ew.



## Bevölkerungsdichte [EW/ha]



## breit angelegte Zusammenarbeit

### **Fach- und Arbeitstagung 29. und 30. November 2012**

mit 50 Experten/innen, Gäste aus Berlin, Mailand und München

### **2 Syntheseworkshops 13. und 21. März 2013**

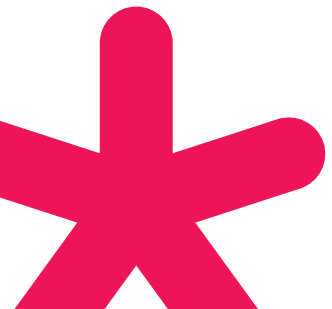
mit 10 - 15 Experten/innen (MA18, MA 19, MA 21, MA 25, MA 37, MD-BD, wohnfonds, Immobilienwirtschaft, Architektur, GB\*, ...)

### **Abschlußworkshop 18. Juli 2013**

mit 10 Experten/innen



# Die Tagung



# Tagung

## Prämisse Wachstum anhand von 4 Themen

- mehr Menschen
- mehr Freiraum
- mehr Qualität
- mehr Gerechtigkeit



WIEN wächst auch nach Innen

Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere

# AG III - Mehr Qualität

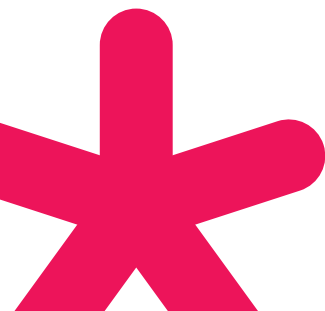




# AG I - Mehr Menschen

## Wachstumsszenario: Ausnützen der Reserven

- ... Baulücken + 388 Pers.
  - ... Aufstockung + DG + 1.008 Pers.
  - ... DG Ausbau +1.722 Pers.
- bei 50 m<sup>2</sup> BGF/Person = 2.580 Pers.**



# AG I - Mehr Menschen

## Wachstumsszenario: Punktuell höhere Häuser

- ... am Gürtel/an Plätzen + 1.004 Pers.
- ... auf Baulücken + 305 Pers.
- ... an den Breiten Straßen +1.722 Pers.
- bei 50 m<sup>2</sup> BGF/Person = 3.030 Pers.**



# AG II - Mehr Freiraum

**Gesamtfläche 30,8 ha**

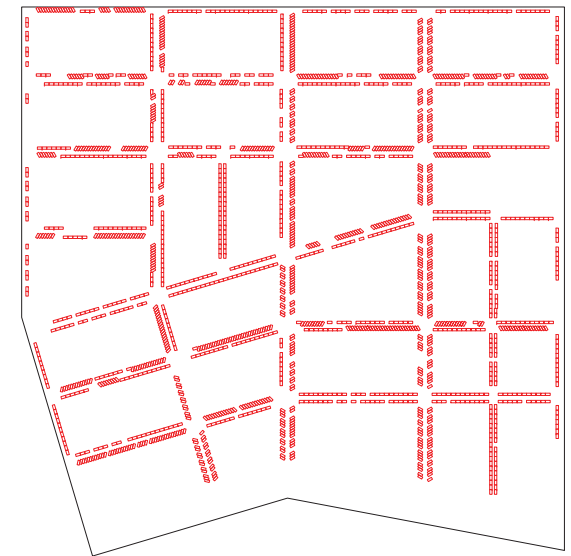
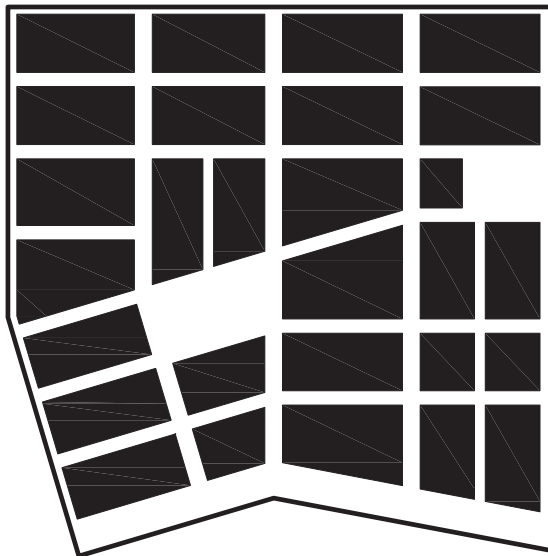
Bauland 19,1 (62%)

Straßen 10,6 ha (34%)

Stellpl. 2,4 ha (8%)

Parks 1,1 ha (4%)

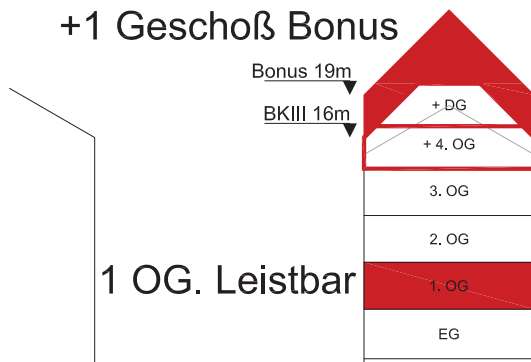
ca. 1.900 Stellpl.





# AG IV - Mehr Gerechtigkeit

**Bonuskubatur**  
 im Austausch für leistbare  
 Whg. im 1.OG  
**+ 803 leistbare Whg.**



# Tagung

## Ergebnisse

**Das Wachstum ist eine Tatsache und sollte als Chance begriffen werden**

**Die Qualitäten des Bestandes erkennen und weiterentwickeln**



# Von der “Sanften Stadterneuerung” zur “Sozial gerechten Innenentwicklung”



# 6 Themenfelder

**Zielgebiete der Innenentwicklung**

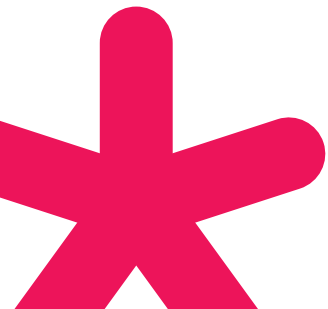
**Neubau in Baulücken**

**Soziale Durchmischung**

**Nutzungsmischung und Freiraum**

**Ausdehnung auf Siedlungen der 50-70 er Jahre**

**Kompetenzteam Innenentwicklung**





## Zielgebiete der Innenentwicklung

### Zielgebiete der Innenentwicklung

Zielgebiete der Sanierungsförderung durch Zielgebiete der Innenentwicklung ersetzen bzw. ergänzen. Förderungen in Gebieten mit hohem Wachstumspotential (z. B. viele Baulücken, ungenutzte Betriebsliegenschaften, deutlich unterklassige Bebauung, ...) konzentrieren.

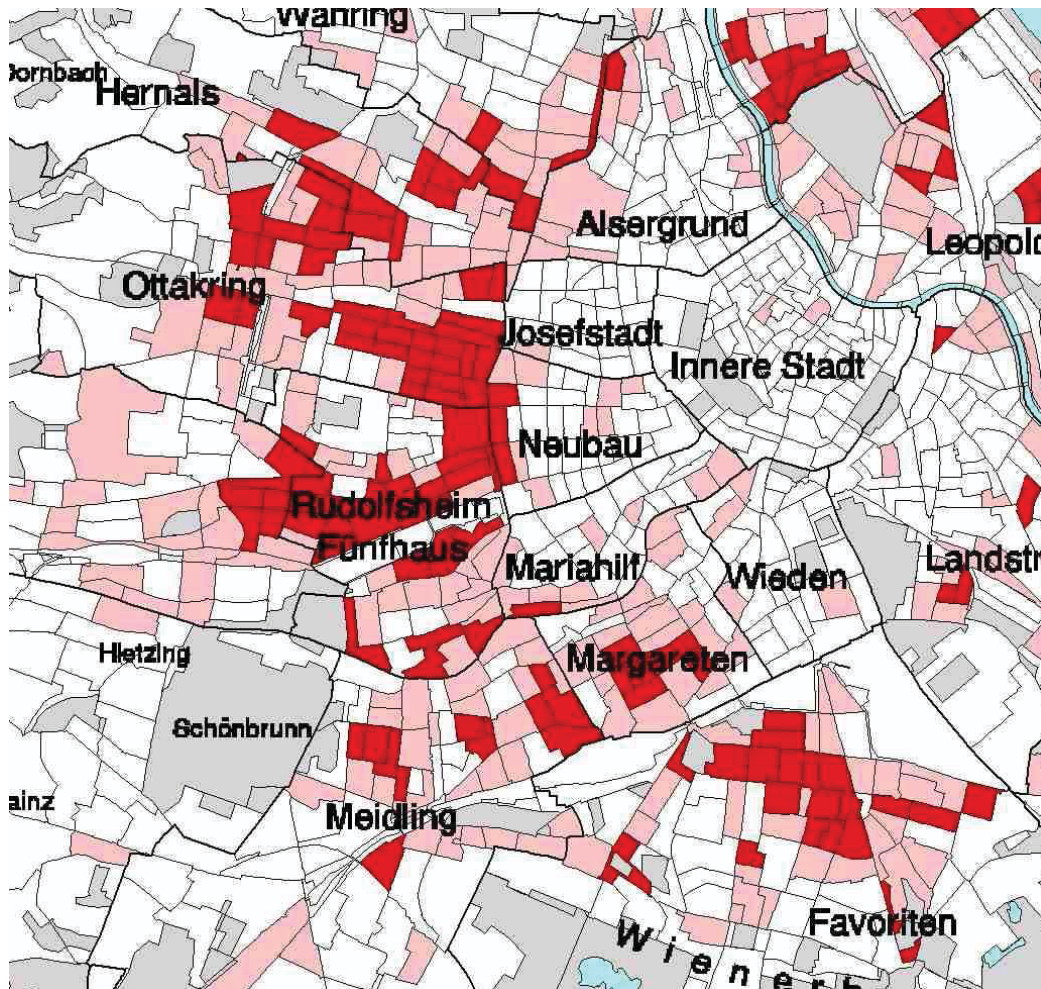
**Ziel:** Fokus der Stadterneuerung (in einer wachsenden Stadt) stärker auf Gebiete mit hohem Wachstumspotential richten.



## Zielgebiete der Innenentwicklung

## Zielgebiete der Sanierungsförderung

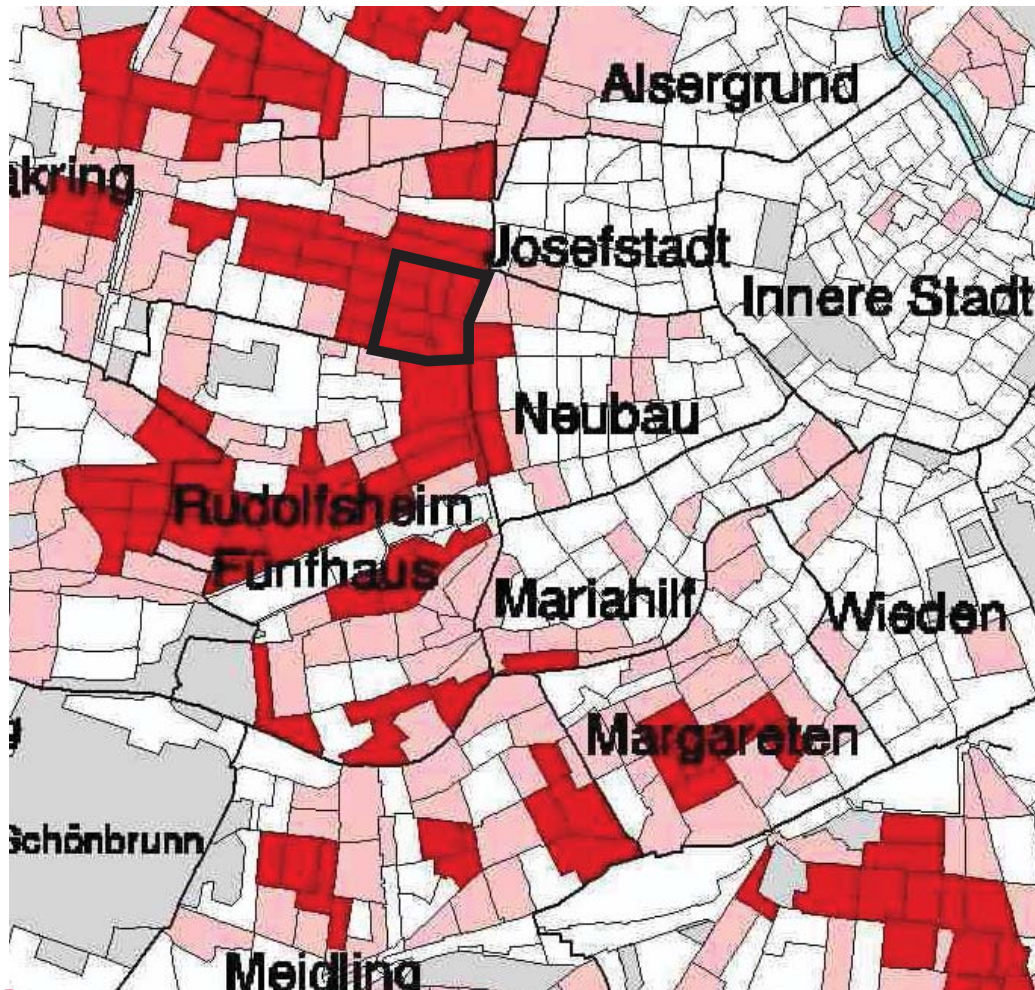
- Wohnungsausstattung
- Wohnungsgröße
- Baualter
- Neubautätigkeit
- Überbelag



## Zielgebiete der Innenentwicklung

Zielgebiete der Sanierungsförderung  
ZB 1602

7 stark erneuerungsdringliche Zählgebiete



## Zielgebiete der Innenentwicklung

Baulücken/Transformationsflächen

12 Baulücken = 4.000 m<sup>2</sup> beb.Fl.

4.000 m<sup>2</sup> x 5,5 Gesch. = 22.000 m<sup>2</sup> BGF

ca. 220 Whg.



## Zielgebiete der Innenentwicklung

unterklassig bebaute Liegenschaften

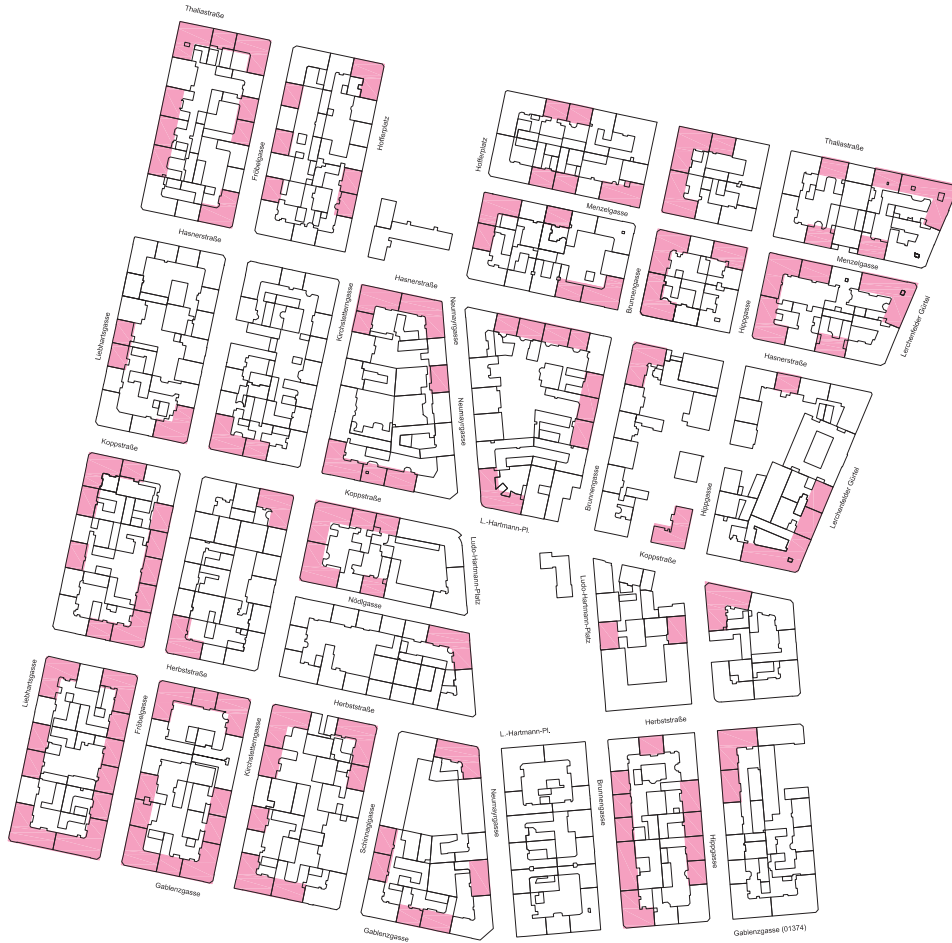
71 Häuser E+2 = 20.000 m<sup>2</sup> beb.Fl.  
20.000 m<sup>2</sup> x 2,5 Gesch. = 50.000 m<sup>2</sup> BGF  
**ca. 500 Whg.**



## Zielgebiete der Innenentwicklung

nur DG-Ausbau

129 Häuser E+3 = 40.000 m<sup>2</sup> beb.Fl.  
40.000 m<sup>2</sup> x 1,5 Gesch. = 60.000 m<sup>2</sup> BGF  
**ca. 600 Whg.**









## Zielgebiete der Innenentwicklung

### Mehr Wohnraum hat Priorität

Priorität hat die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Förderung stärker an den Kriterien, zusätzliche Wohnungen und zusätzliche Wohnfläche, ausrichten.

Nur-DG-Ausbau hat geringere Priorität als Aufstockung+DG-Ausbau.

**Ziel:** Höhere Effizienz beim Einsatz von Fördermitteln in Bezug auf Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

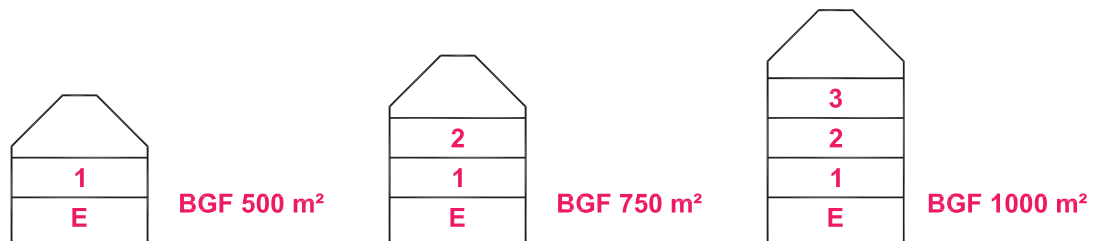
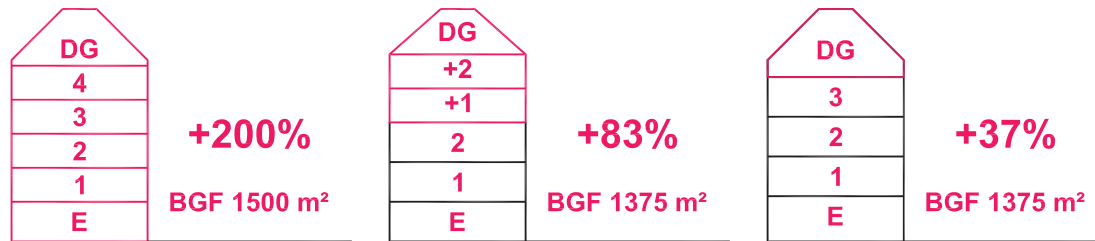


## Zielgebiete der Innenentwicklung

### Zusätzlicher Wohnraum

Aufhebung der Deckelung von  
max. 20 Pkt. (max. +20 %)

Nur-DG-Ausbau durch Schwellenwert  
von z. B. +25 % geringer forcieren



## Neubau in Baulücken

### Baulückensonderförderung/Baulückenabgabe

Die Bebauung von Baulücken schafft den meisten zusätzlichen Wohnraum in Relation zum Bestand. Ungenutzte Baulücken hingegen verursachen der Allgemeinheit ausschließlich Kosten (Aufschließung neuer Flächen am Stadtrand), bringen aber keine Erträge (Ust. bei Vermietung, Finanzausgleich bei Hauptwohnsitzen, Kommunalsteuer bei Betrieben, ...). Außerdem sind Baulücken weder ökologisch wertvoll, noch sind Bestandsmieter/innen betroffen.

**Ziel:** Mobilisierung von ungenützten Liegenschaften in zentraler Lage



## Neubau in Baulücken

### Neubau in der Baulücke

Die am Immobilienmarkt befindlichen Baulücken sind v.a. Restbaulücken, die von Ihrer Konfiguration und Größe sehr schwierig zu entwickeln sind.

Die einheitlichen Anforderung technischer und baurechtlicher Standards führt zu einer Überfrachtung der Anforderungen und zementiert die Brache ein bzw. verhindert qualitätsvolle Lösungen (Defintion von Zielen statt Standards).

Eine differenzierte Gesetzgebung bzw. Weiterentwicklung der bestehenden Anforderungen (LEX Gründerzeit) könnte Qualitäten sichern und Entwicklungen ermöglichen.

**Ziel:** Erleichterug der Entwicklung von Baulücken



## Neubau in Baulücken

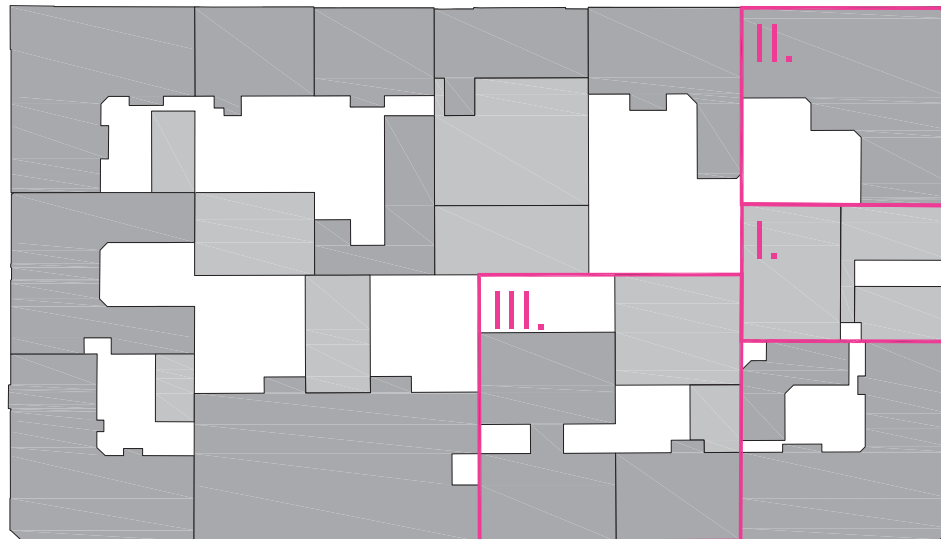
### Befreiung von der Stellplatzverpflichtung bei Baulücken < 1.000m<sup>2</sup> bzw. bei TG < 30 Stpl.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist bei kleinen Parzellen nicht wirtschaftlich und stellt ein Entwicklungshemmnis dar. Ebenso erhöht die Ausgleichsabgabe von 8.720 Euro die Mietbelastung (ca. 0,4-06 Euro/m<sup>2</sup>). In der Bauordnung die Möglichkeit zur Befreiung von der Stellplatzverpflichtung schaffen.

**Ziel:** Mobilisierung von Baulücken und Anreiz für kleinteiliges und kostengünstiges Bauen



## Neubau in Baulücken



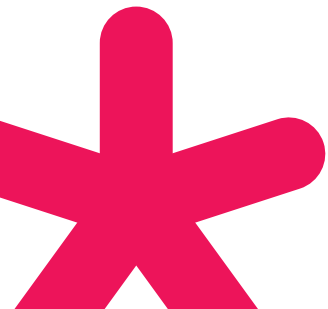
### Parzellenstruktur im “Wiener Block”

ca. 124x64 Meter

I. Kleinparzelle 18x32 Meter

II. Eckparzelle 26x28 Meter

III. Doppelparzelle 36x32 Meter



## Neubau in Baulücken

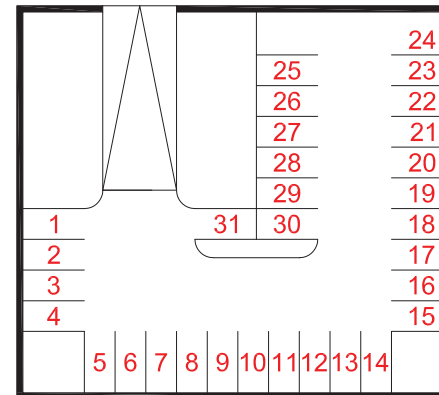
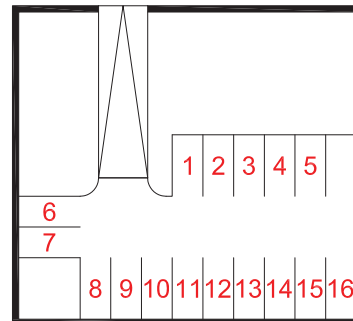
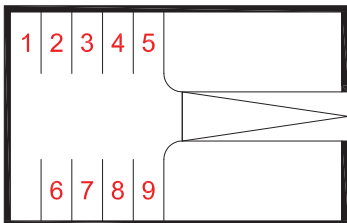
I. Kleinparzelle  
500m<sup>2</sup>  
18x28m

II. Eckparzelle  
720m<sup>2</sup>  
26x28m

III. Doppelparzelle  
1150m<sup>2</sup>  
36x32m

### Unwirtschaftliche Kleingaragen

bei Parzellen < 1000 m<sup>2</sup>  
bei < 30 Stpl.



## Soziale Durchmischung

### Soziale Durchmischung erhalten und fördern

Der Schutz der Bestandsmieter/innen alleine reicht nicht aus um soziale Durchmischung langfristig zu sichern. Eine Adaptierung des Punktebewertungssystems für Abbruch/Neubau (TOS) bzw. Bebauung von Baulücken entsprechend der Säule „Soziale Nachhaltigkeit“ des 4-Säulen Modells, wäre nötig.

**Ziel:** Langfristige Sicherung der sozialen Durchmischung durch stärkere Berücksichtigung der sozialen Durchmischtheit von Neumieter/mieterinnen.





## Soziale Durchmischung

### Soziale Durchmischung beobachten

Die soziale Durchmischung innerhalb eines Quartiers hängt von vielen Faktoren ab, die nicht alle gesteuert werden können. Auch existiert keine „ideale Mischung“.

Ein Monitoring der wesentlichsten sozialräumlichen Daten (Alter, Bildung, Haushaltsgröße, Einkommen, Herkunft, ...) auf Zählgebietsebene kann aber Verdrängungsprozesse aufzeigen.

Ziel: Erkennen von Segregation und allfälliges Gegensteuern

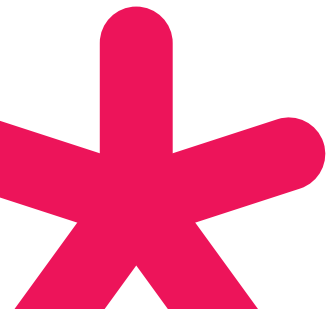


## Soziale Durchmischung

### Leistbares und niederschwelliges Wohnungsangebot erhalten und fördern

Eine dynamische Stadt braucht einen Wohnungsmarkt, der unbürokratisch leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellt. Im Normalfall sind das private Mietwohnungen. Die gegenwärtige Differenz zwischen 7,5 Euro (Brutto) in SMART Whg. in Stadterweiterungsgebieten und 9,0-10,0 Euro (Brutto) bei geförderten Sanierungen gilt es zu reduzieren.

**Ziel:** Gründerzeitliche Stadtquartiere müssen ihre Funktion als „arrivial spaces“ behalten. Sozialer Aufstieg (aber auch Abstieg) innerhalb des Stadtteils muss möglich bleiben.





## Soziale Durchmischung

### **günstiger sanieren**

Anreize für Unterschreitung der max. förderbaren Baukosten setzen und damit günstige Sanierungsstrategien belohnen.

### **gezielter sanieren**

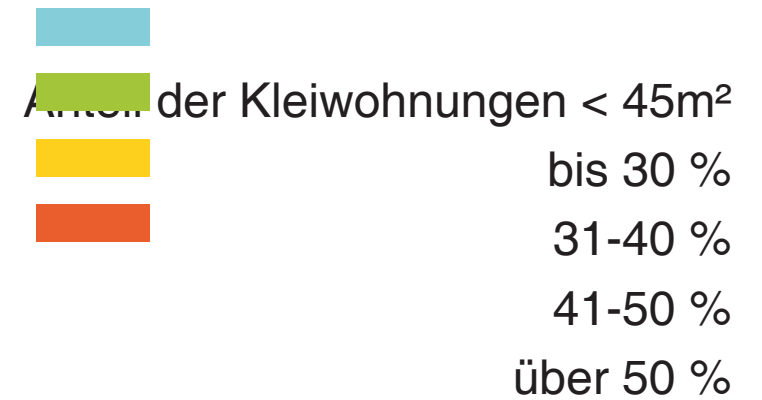
Sanierung von Gebäuden, die die Bauklasse ausnützen (Nur-DG-Ausbauten) und die einen mittleren Erhaltungszustand aufweisen, weniger stark fördern.

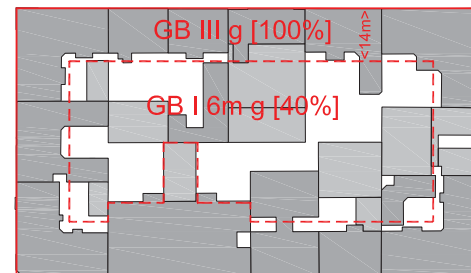
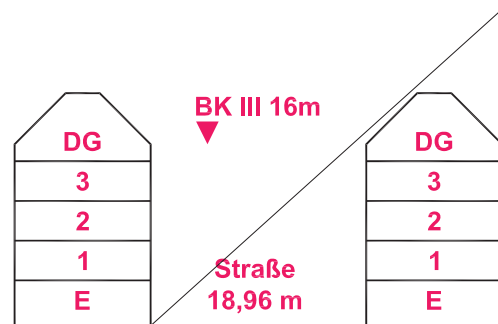
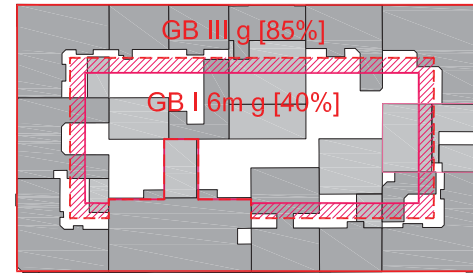
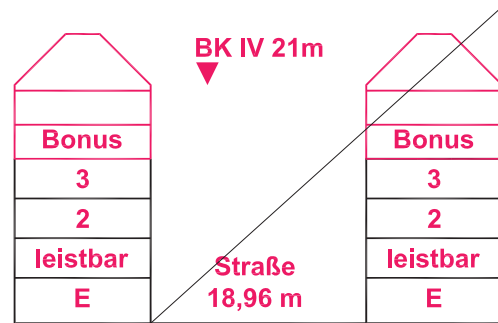


## Soziale Durchmischung

Erhalt von Kleinwohnungen < 45 m<sup>2</sup>

Zusammenlegung nur ...  
 ... bei Kleinstwohnungen < 30 m<sup>2</sup> WNFI und  
 bei mehr als > 50 % Kleinwohnungen im  
 Haus





## Soziale Durchmischung

### Bonuskubatur und Erleichterungen

Leistbaren Wohnraum über privatrechtliche Vereinbarungen sichern.

Bonuskubatur über höhere Trakttiefen und nicht über höhere Bauklassen



## Nutzungsmischung und Freiraum

### Vielfältige und gemischte Häuser

Die Fußläufigkeit, die gute Versorgung mit Läden, Lokalen und sozialer Infrastruktur sind wesentliche Qualitäten der gründerzeitlichen Stadtquartiere. Diese gemischte Nutzung gilt es zu erhalten und auszubauen.

Insbesondere bei Ersatzneubauten darauf achten, dass gemischte Häuser mit vielfältigen Qualitäten entstehen. Neue Haustypen, die nicht einen Standard über alle Geschoße reproduzieren und die spezifisch sind für die Gründerzeit

Ziel: Gezielt Nutzungsmischung einfordern.



## Nutzungsmischung und Freiraum

### Pilotprojekt "Neue Wiener Stadthäuser"

Arbeiten und Wohnen  
Gewerbe und Wohnen  
Bildung und Wohnen  
....



## Nutzungsmischung und Freiraum

### Freiraum und der öffentliche Raum

#### Ein attraktives Wohnumfeld erhalten und fördern

Die Strasse ist als reine Verkehrs- und Autoabstellfläche untergenutzt. Mehrfachnutzungen/ Aufenthaltsqualitäten fördern.

Die klare Raumstruktur zwischen Strasse und Höfen erhalten und ökologische Massnahmen (Enstsiegelungen, Hofbegrünungen, Balkone etc.) fördern.

Ziel: Ökologische Massnahmen und Orientierung zur Straße erhalten und fördern





## Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

### Ausweitung der Bestandsentwicklung auf Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

Das „Wiener Modell der Sanften Stadterneuerung“ begreift Stadterneuerung nicht ausschließlich als bautechnische Aufgabe. Vielmehr verfolgt es auch sozial- und wohnbaupolitische Zielsetzungen. Da bei vielen Wohnhäusern der 1950er bis 1970er Jahre vermehrt technische Sanierungen (Wärmeschutz, Barrierefreiheit, Wärmeversorgung, ...) nötig werden, ist eine Koppelung mit sozialen- und wohnbaupolitischen Themen naheliegend.

**Ziel:** Eine „Neue Stadterneuerung“: Das Know-How, die Strukturen und die Instrumente der „Sanften Stadterneuerung“ weiterentwickeln und gezielt auf die Wohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre anwenden. Aufwertung auch des IMAGES.

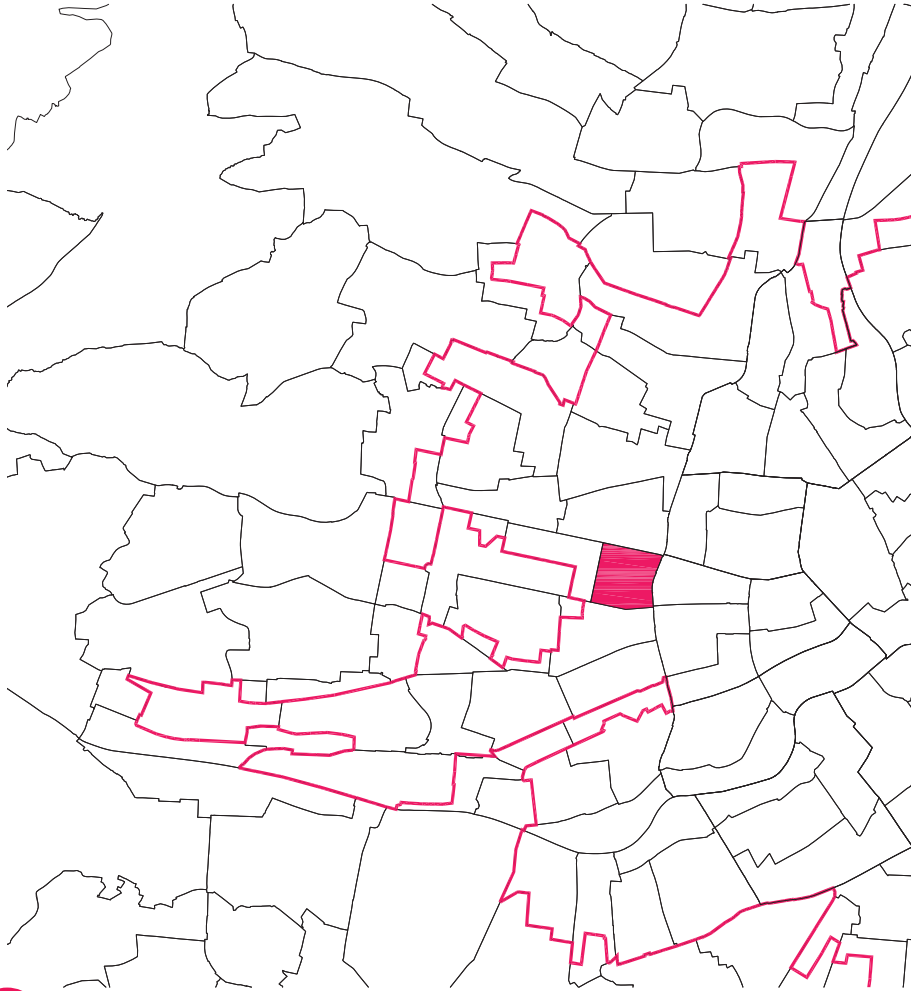


## Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

**Umfassende Innenentwicklung**

ZB 1602

Grenze der gründerzeitlichen Bebauung



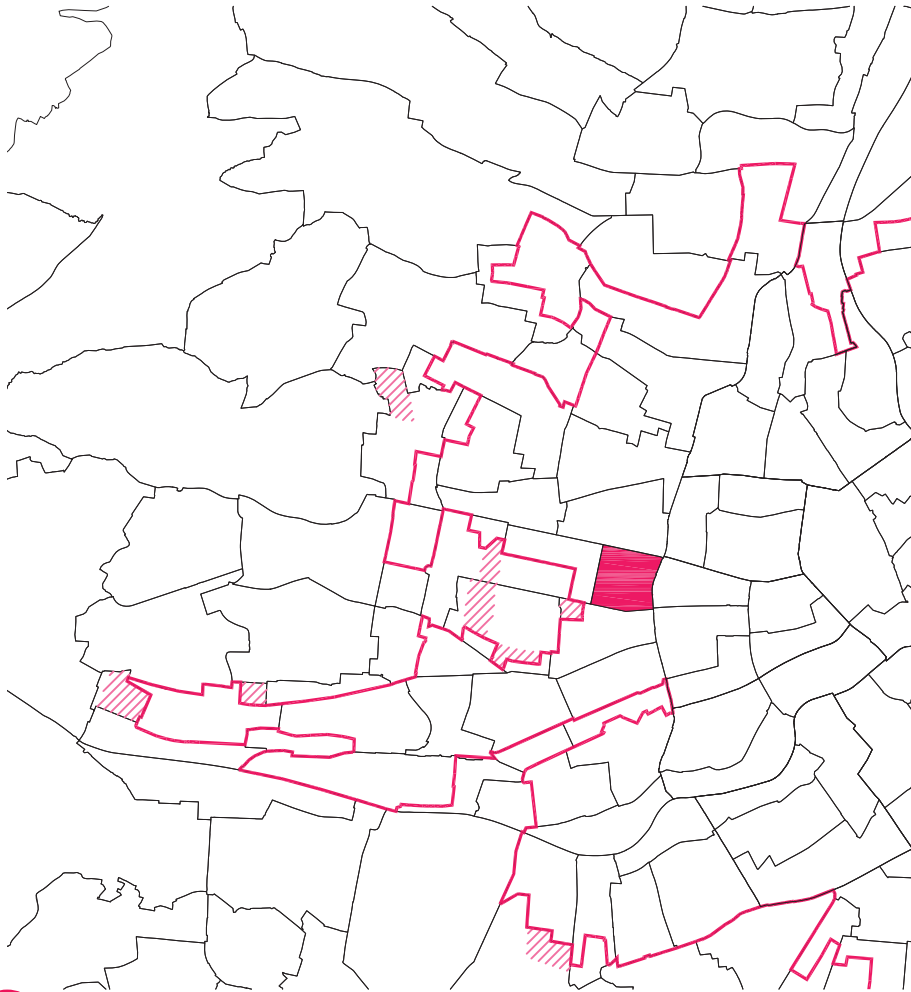
## Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

**Umfassende Innenentwicklung**

ZB 1602

Grenze der gründerzeitlichen Bebauung

Gemeinderbauten 1920er Jahre



## Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

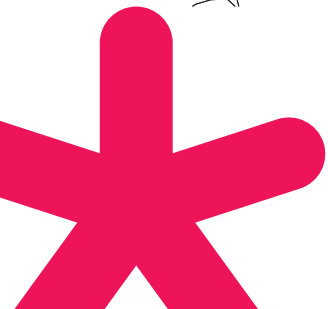
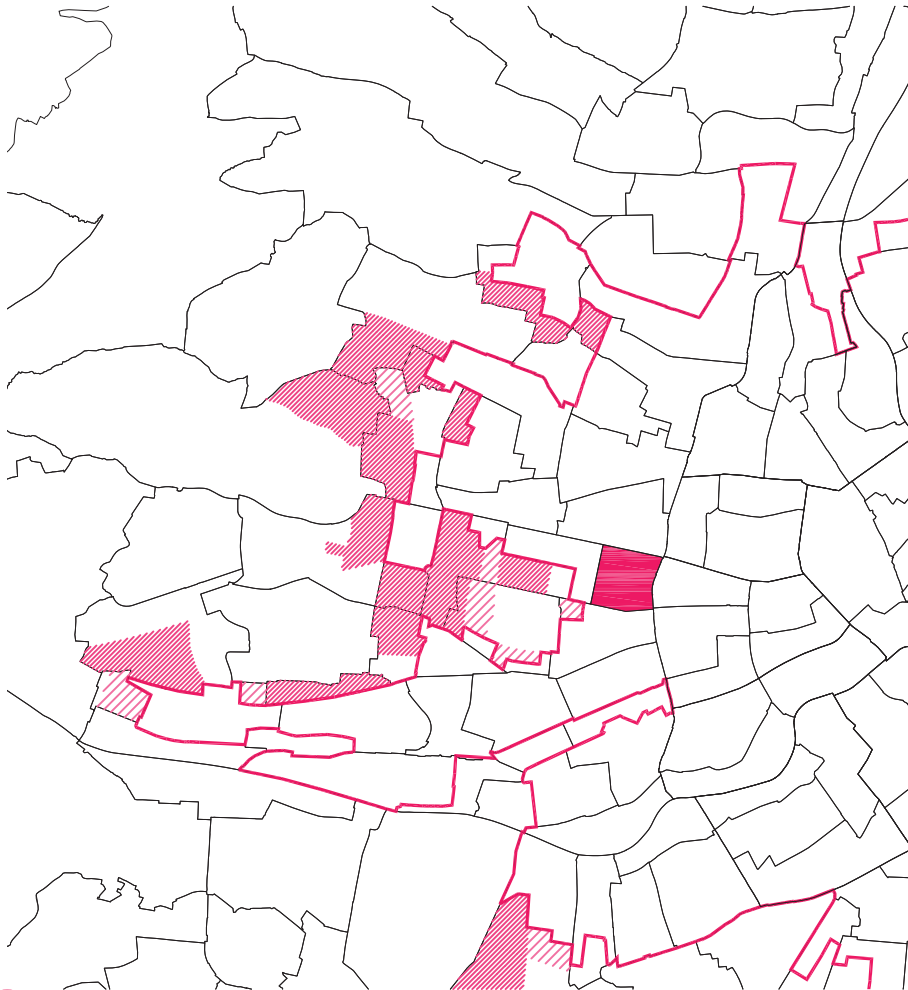
**Umfassende Innenentwicklung**

ZB 1602

Grenze der gründerzeitlichen Bebauung

Gemeinderbauten 1920er Jahre

Wohnhausanlagen 1950 bis 1970



## Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

**Umfassende Innenentwicklung**

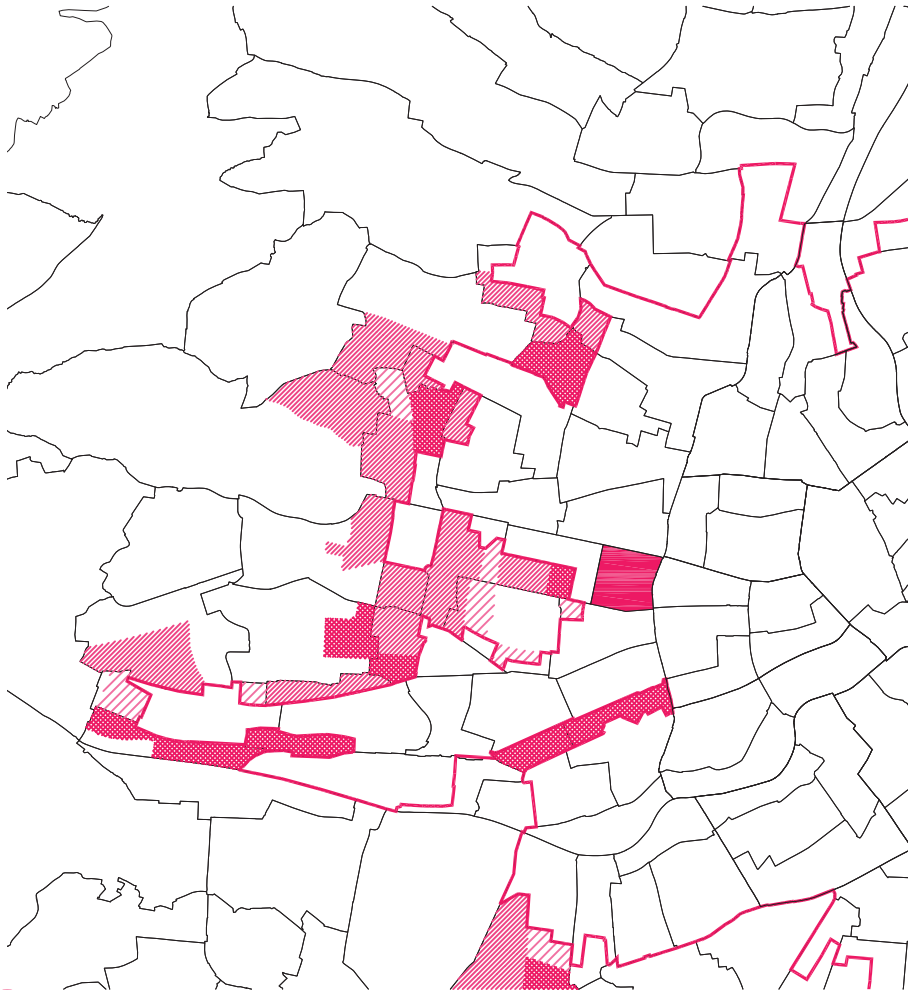
ZB 1602

Grenze der gründerzeitlichen Bebauung

Gemeinderbauten 1920er Jahre

Wohnhausanlagen 1950 bis 1970

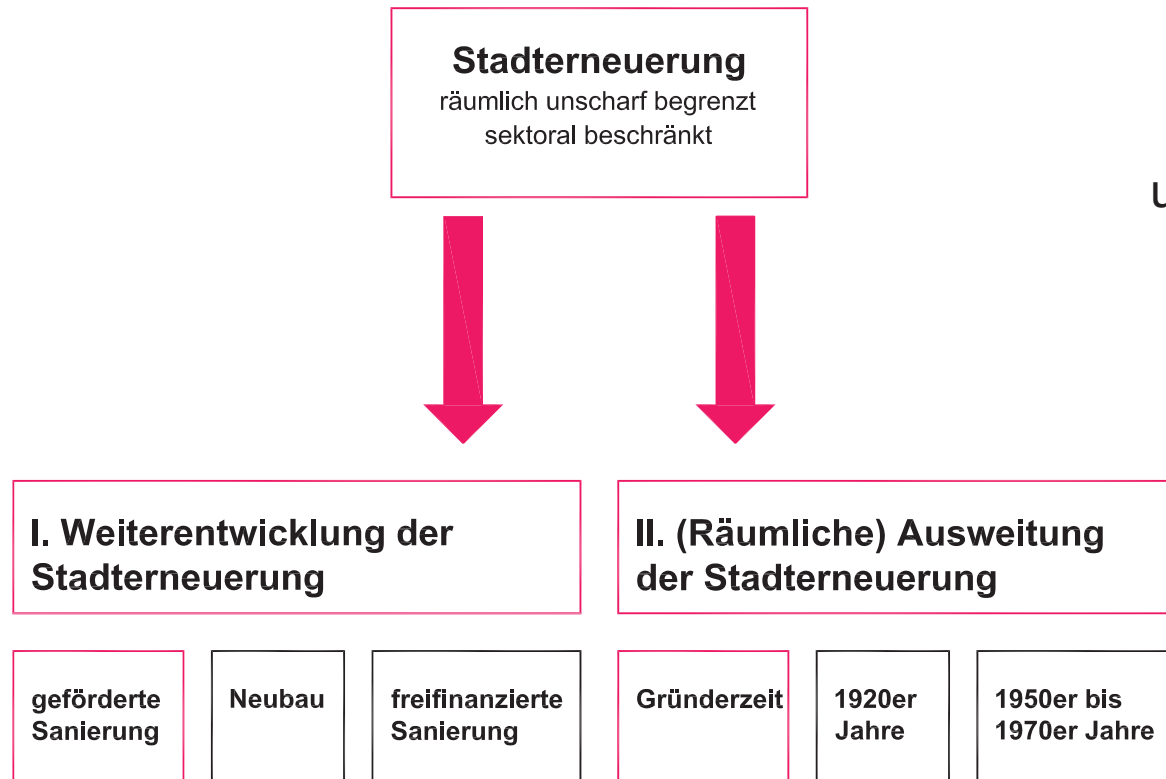
Konversionsflächen



## Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

### Umfassende Innenentwicklung

räumlich und sektoral  
umfassende Stadterneuerung



## Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

### “Blocksanierung Wiederaufbau”

Eine “Blocksanierung Wiederaufbau” könnte die Grundlagen (Chancen, Potential, Entwicklungskonzept) für eine umfassende Entwicklung liefern. Wesentlichster Unterschied zur bestehenden Blocksanierung ist, dass weniger die Aktivierung der Eigentümer/innen als die Beteiligung der Mieter/innen im Vordergrund steht.

**Ziel:** Berücksichtigung der Themen soziale Durchmischung, Image, öffentlicher Raum, lokale Ökonomie, Vernetzung mit dem Umfeld, ... bei großmaßstäblichen THEWOSAN.



## Kompetenzteam Stadterneuerung

### Kompetenzteam Stadterneuerung

Der STEP formuliert Entwicklungsziele, die für die gesamte Stadt Gültigkeit haben: In Stadterweiterungsgebieten sichern Entwicklungsgesellschaften, Zielgebietskoordinatoren und eigene Projektleitungen die Zielerreichung. In Stadterneuerungsgebieten sichert ein „Kompetenzteam Stadterneuerung“ an einer koordinierenden Stelle diese Zielerreichung.

**Ziel:** Die langfristige Sicherung der urbanen Lebensqualität in Bestandsquartieren







## Kompetenzteam Stadterneuerung

### Sicherung von Entwicklungszielen

Gesamtstädtische Entwicklungsziele auch in Stadterneuerungsgebieten durch ein Kompetenzteam Stadterneuerung absichern.



**Danke!**

