

Daniel Glaser, Verena Mörkl
Kurt Smetana und Florian Brand

Wien wächst auch nach innen

Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere

Das vorliegende Forschungsprojekt 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 und Grundlage dienten die Ergebnisse der Fach- und Arbeitstagung „ZB 1602 - 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 und Florian Brand
Redaktion und Layout: Daniel Glaser
Lektorat: Petra Messner und Linda Oberndorfer
Umschlag: Laura Hannappel und Daniel Glaser

Alle Rechte vorbehalten
© MA 50 Wohnbauforschung 2013

Kapitel 1: Einleitung**Teil 1**

1. 1 Wien wächst auch nach innen (Problemaufriss)	7
1.2 Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Quartiere (Forschungsfrage und Methode)	13
1.2.1 Inhaltliche Vorbereitung der Tagung	15
1.2.2 Die Fach- und Arbeitstagung	18
1.2.3 Die wissenschaftliche Aufbereitung	23

Kapitel 2: Ergebnisse

2. 1 Die Weiterentwicklung gründerzeitlicher Quartiere (Ergebnisse der Fach- und Arbeitstagung)	26
2.1.1 Wachstum in gründerzeitlichen Quartieren	28
2.1.2 Funktion gründerzeitlicher Quartiere	30
2.1.3 Qualität gründerzeitlicher Quartiere	32
2.1.4 Bauen in gründerzeitlichen Quartieren	34
2.1.5 Qualitätssicherung in gründerzeitlichen Quartieren	35

Kapitel 3: Resümees

3.1 Mehr Gründerzeit von Johannes Fiedler	38
3.2 Eine Renaissance des Freiraums von Yvonne Franz	42
3.3 Mehr Qualität – Mehr Dichte von Florian Fischer	49
3.4 „Gerechte Innenentwicklung“ von Gabu Heindl	58

4.1 Stadterneuerung in einer wachsenden Stadt (Theorie)	68
4.2 Vorhandene Instrumente weiterentwickeln (Sechs Handlungsfelder)	71
STADT	
4.2.1 Weiterentwicklung der Stadterneuerung	74
4.2.2 Räumliche Ausweitung der Stadterneuerung auf die Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre	80
QUARTIER	
4.2.3 Klärung und Stärkung der Funktion der gründerzeitlichen Stadtquartiere im Kontext der Gesamtstadt	83
4.2.4 Wesentliche Qualitäten vehementer sichern, anderswo Spielräume eröffnen	89
GEBÄUDE/PARZELLE	
4.2.5 Vielfältige Qualitäten innerhalb eines Hauses erhalten und fördern	93
4.2.6 Neue Häuser in Gründerzeitviertel	97

Kapitel 5: Case Studies

5.1 Zielgebiete der Innenentwicklung	102
5.2 Flexible hintere Baufluchtlinie	107
5.3 Neue tiefe Haustypen ermöglichen	111
5.4 Ausweitung der Stadterneuerung	114

Kapitel 6: Handlungsempfehlungen

6.1 Sozial gerechte Innenentwicklung	118
6.2 12-Punkte-Programm	119

Vorwort

Das Stadtwachstum ist im vergangenen Jahr im breiten Diskurs angekommen, wenn auch die Datenlage zeigt, dass es schon seit Jahren in der Realität stattfindet. Die reflexartige Reaktion darauf ist der Blick auf die Stadterweiterungsgebiete. Aus der Arbeit der Gebietsbetreuung Stadterneuerung drängt sich jedoch die Frage auf, welche Auswirkungen das Wachstum auf die bestehenden Gründerzeitquartiere hat und welchen Beitrag diese dabei leisten können. In der vorliegenden Studie wurde versucht, die Wachstumsprognosen mit den Rahmenbedingungen der Ressourcenknappheit, der ökonomischen Unsicherheit und letztendlich der Frage der Verteilungsgerechtigkeit vor dem Hintergrund eines realen, modellhaften gründerzeitlichen Stadtteiles zu verschränken.

Um das komplexe System der gründerzeitlichen Stadt verstehen und strategisch in die Zukunft denken zu können, war es erforderlich, eine breite Expertise aus möglichst unterschiedlichen Perspektiven zu generieren. Diesem Anspruch wurde durch eine Vielzahl von Expert/inn/engesprächen zur Vorbereitung der internationalen Fach- und Arbeitstagung im Herbst 2012 und einer Reihe von Diskussionsrunden im Rahmen der Nachbearbeitung Rechnung getragen.

An dieser Stelle möchten wir uns bei den zahlreichen Expert/inn/en aus Verwaltung, Immobilienwirtschaft, Planung, Lehre und Forschung für die intensive Teilnahme an den zahlreichen Veranstaltungen bedanken. Die fachlichen Inputs, das Aufzeigen von Zusammenhängen, die innovativen Ideen und die fundierte Kritik trugen wesentlich zur Qualität der Forschungsarbeit bei.

Aus den praxisbezogenen Inputs und deren theoretischer Verschränkung wurde mittels Case Studies als Überprüfungs-Tool letztendlich ein 12-Punkte-Programm entwickelt, anhand dessen sich der anstehende Paradigmenwechsel in der Stadterneuerung vollziehen lässt:

Von der „Sanften Stadterneuerung“ zur „Sozial gerechten Innenentwicklung“.



Kapitel 1: Einleitung

Der erste Teil der Einleitung zeigt die Herausforderungen, mit denen die Stadterneuerung gegenwärtig konfrontiert ist. Das gegenwärtige Bevölkerungswachstum von +170.000 Ew. (2001-2012), das sich lt. Prognosen auch im nächsten Jahrzehnt fortsetzen wird, fand nämlich zu einem nicht unwesentlichen Teil (zu ca. 40 %) in gründerzeitlich geprägten Stadtquartieren statt. Für die Stadterneuerung ist das eine gänzlich neue Situation, denn bisher waren die gründerzeitlichen Quartiere von Abwanderung geprägt.

Der zweite Teil der Einleitung zeigt wie die GB*7/8/16 die Tagung inhaltlich und organisatorisch konzipiert hat. So wird sichtbar und nachvollziehbar, wie die Ergebnisse dieses Forschungsberichtes zustande gekommen sind.

1.1 Wien wächst auch nach innen

(Problemaufriss)

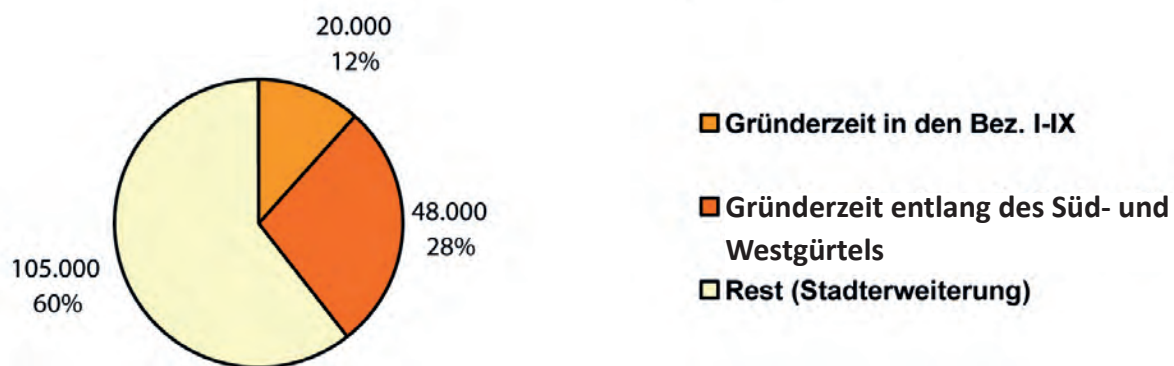
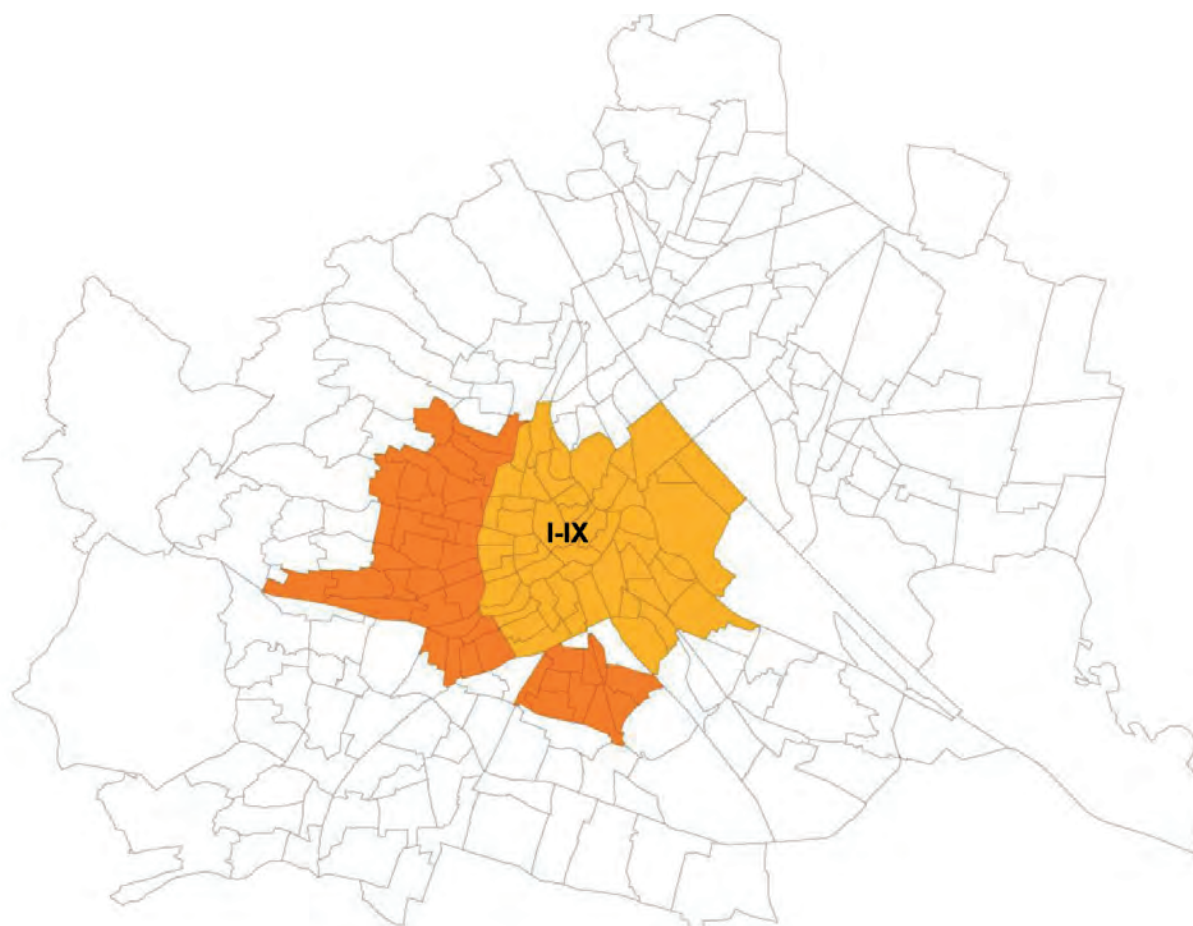
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum Wiens von ca. +200.000 Ew. bis 2035 stellt nicht nur die Bezirke mit Stadterweiterungsgebieten vor Herausforderungen, sondern auch die bereits dicht bebauten Stadtquartiere entlang des Süd- und des Westgürtels. Diese sogenannten Stadterneuerungsgebiete, in denen traditionell die Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*) tätig ist, leisteten bereits in den letzten 10 Jahren einen wesentlichen Beitrag zum Stadtwachstum. Die Bevölkerung in diesen gründerzeitlichen Stadtquartieren (Teile der Bezirke X, XII, XIV, XV, XVI, XVII und XVIII) wuchs zwischen 2001 und 2011 um ca. +48.000 Ew. (von 408.000 auf 456.000 Ew.) und trug zusammen mit dem Wachstum in den inneren Bezirken I bis IX von ca. +20.000 Ew. (von 275.000 auf 295.000 Ew.) wesentlich zum Bevölkerungswachstum der Stadt Wien um ca. 168.000 Ew. (von 1.550.000 auf 1.723.000 Ew.) bei.

Diese Entwicklung ist für die Wiener Stadterneuerung gänzlich neu, denn wie die Tabelle auf der Folgeseite zeigt, ist die Bevölkerung in einem Großteil der Zählbezirke der dicht bebauten gründerzeitlichen Stadtquartiere entlang des Süd- und des Westgürtels seit den 1970er Jahren kontinuierlich geschrumpft. Viele Bewohner/innen aus den damals wenig attraktiven Gründerzeitvierteln zogen in das Wiener Umland oder in die neu errichteten Wohnsiedlungen am Stadtrand. Seit 2001 jedoch nimmt die Bevölkerung in den meisten gründerzeitlichen Zählbezirken wieder deutlich zu. Dieser Wandel der Stadterneuerungsgebiete von Bevölkerungsabnahmebezirken zu Bevölkerungszunahmebezirken, stellt das „Wiener Modell der Sanften Stadterneuerung“ vor eine neue Herausforderung: Bisher stand die bauliche Verbesserung des Bestandes unter Berücksichtigung der Bewohner/inneninteressen und eine gleichzeitige Aufwertung (kaufkräftigere Bewohner/innen sollten aktiv in den strukturschwachen Stadtbezirken gehalten werden) im Vordergrund. Die soziale Mischung sollte durch Aufwertung und Zuzug (bzw. Nicht-Wegzug) der Mittelschicht wieder hergestellt werden.

In Zukunft jedoch gilt es, den Fokus der „Sanften Stadterneuerung“ stärker auf den Erhalt und Ausbau der sozialen Mischung und der Nutzungsmischung zu richten. Aufwertung und Zuzug von kaufkräftigeren Bewohner/innen sind zu Selbstläufern geworden und die „Sanfte Stadterneuerung“ muss folglich ihre Zielsetzungen neu definieren.

Rechts: Räumliche Verteilung des Bevölkerungswachstums

Circa 40% des Bevölkerungswachstums von +170.000 zwischen 2001 und 2011 fand in der dicht bebauten Stadt statt. Vor allem die gründerzeitlichen Stadtquartiere entlang des Süd- und des Westgürtels, die sogenannten Stadterneuerungsgebiete, leisteten mit +48.000 Ew. (ca. +12%) einen wesentlichen Beitrag zum Wachstum.



Paradigmenwechsel in der Stadterneuerung

Das gegenwärtige Bevölkerungswachstum führt allgemein zu einer höheren Nachfrage am Wohnungsmarkt und die zunehmende Attraktivität innerstädtischen Wohnens produziert zusätzlich einen Druck insbesondere auf die zentralen und gut erschlossenen Lagen. Gegenwärtig überlagern sich in vielen gründerzeitlichen Quartieren zwei Effekte: Der Zuzug von neu in der Stadt Ankommenden und der Zuzug bzw. Umzug von zahlungskräftigeren Schichten. Das sensible Ausbalancieren dieser beiden Effekte wird die Herausforderung der Stadterneuerung in den kommenden Jahrzehnten sein, denn die Qualität der gründerzeitlichen Quartiere liegt vor allem in ihrer ausgewogenen sozialen Mischung. Und diese braucht eine eben solche Mischung an unterschiedlichsten Wohnqualitäten. Nur so sind die gründerzeitlichen Stadtquartiere in der Lage die Gleichzeitigkeit von „arrival space“ und „attraktiven Wohnstandort“ zu gewährleisten und damit einen Ausgleich zwischen stabilen und dynamischen Bevölkerungsgruppen herzustellen.

Gründerzeitliche Stadtquartiere als „arrival space“

Die gründerzeitlichen Stadtquartiere bieten vor allem für Zuziehende aus dem In- und Ausland, aber auch für junge Wiener/innen, nach wie vor leicht zugänglichen Wohnraum. Die Zugangshürden (z.B. Baukostenzuschüsse, Wissen über die Vergabe von Gemeindewohnungen, mehrjähriger Hauptwohnsitz in Wien, ...) sind am privaten Wohnungsmarkt relativ gering und das Angebot an kleinen, leistbaren und bescheiden ausgestatteten Wohnungen ist relativ groß. Das heißt, die Wahrscheinlichkeit, schnell, günstig und unbürokratisch eine Wohnung zu finden ist in der gründerzeitlichen Quartieren am höchsten. Im Regelfall beginnt daher die Suche nach der ersten Wohnung in gründerzeitlichen Stadtquartieren und meist stehen bescheiden ausgestattete Altbauwohnungen am Beginn der „Wohnkarriere“. Aus diesen ziehen die Bewohner/innen – sobald es die ökonomische Situation erlaubt – wieder aus und die Wohnungen werden für andere Wohnungssuchende frei.

Rechts: Zählbezirke mit vorwiegend gründerzeitlicher Bebauung

Die Tabelle zeigt die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1981 und 2011 in den gründerzeitlichen Stadtquartieren und stellt sie in Beziehung zu der Bevölkerungsentwicklung in den inneren Bezirken und der Gesamtstadt.

Der Erhalt dieses niederschweligen Wohnungsangebotes ist deshalb auch aus sozialpolitischer Perspektive relevant. Die gründerzeitlichen Stadtquartiere bieten als „arrival spaces“ leistbaren Wohnraum mit Basiswohnqualität in zentraler Lage und ermöglichen damit das „Leben in der Stadt“ für alle sozialen Schichten. Gibt es in den zentralen Lagen einer Stadt keinen leistbaren Wohnraum mehr, so führt das zur Konzentration von einkommensschwachen Gruppen am Stadtrand. Die Stadt verliert ihre Funktion als Ort des sozialen Aufstiegs.

Pro. Distrikt	ZB	VZ 1981	VZ 1991		VZ 2001		BEV 2011		Prognose	Projektion	
			ZB-Nr.	Zählbezirksname	Veränd.	Einw.	Veränd.	Einw.	Veränd.	Einw.	2020
									Einw.	Einw.	
49	1002	Gellertplatz	15.440	16,1%	17.923	-3,9%	17.222	9,6%	18.871	20.322	21.193
50	1003	Hebbelplatz	6.529	2,7%	6.705	-7,0%	6.233	10,8%	6.905	7.182	7.483
51	1004	Quellenplatz	8.134	-6,5%	7.609	-10,6%	6.803	13,6%	7.727	8.488	8.886
52	1005	Arthaberplatz	11.761	14,7%	13.493	3,5%	13.971	25,4%	17.520	18.466	19.293
53	1006	Erlachplatz	9.708	4,1%	10.105	1,0%	10.204	16,8%	11.923	13.822	14.481
54	1007	Belgradplatz	10.972	-5,2%	10.401	-1,6%	10.230	14,0%	11.663	11.570	12.041
55	1008	Triesterstraße	8.136	-3,6%	7.847	-5,0%	7.455	27,3%	9.490	9.991	10.417
57	1010	Raxstraße	17.552	-10,1%	15.782	-6,5%	14.755	8,1%	15.953	15.298	15.879
48	1022	Humboldtplatz	6.689	-9,5%	6.055	2,7%	6.219	2,8%	6.395	7.495	7.842
65	1023	Eisenstadtplatz	7.769	-16,0%	6.525	-4,0%	6.266	52,0%	9.525	8.762	9.119
75	1201	Gaudenzdorf	3.839	-3,5%	3.705	-7,4%	3.430	16,9%	4.009	4.380	4.924
76	1202	Fuchsenfeld	14.728	-0,5%	14.659	5,4%	15.445	12,3%	17.341	19.423	20.943
78	1204	Wilhelmsdorf	7.543	6,6%	8.044	-6,1%	7.550	11,0%	8.383	8.780	9.958
79	1205	Meidlinger Hptst.	8.026	4,8%	8.412	-6,6%	7.858	4,2%	8.191	9.121	9.996
80	1206	Tivoligasse	8.726	-0,9%	8.649	-7,4%	8.012	7,7%	8.630	9.638	10.926
93	1401	Breitensee	6.203	-0,5%	6.175	-0,8%	6.128	7,6%	6.592	6.960	7.655
94	1402	An der Windmühle	8.143	1,7%	8.281	-6,5%	7.739	8,2%	8.371	9.631	11.093
95	1403	Penzing	9.151	-7,8%	8.441	-5,2%	7.998	7,0%	8.556	8.522	9.173
96	1404	Unter-Baumgarten	15.604	13,0%	17.636	0,5%	17.730	8,5%	19.232	20.066	21.790
98	1406	Ober-Baumgarten	11.001	8,5%	11.931	-3,5%	11.518	2,9%	11.852	12.039	12.935
102	1501	Stadthalle	10.362	-6,9%	9.642	-4,5%	9.206	13,3%	10.432	10.054	10.984
103	1502	Reithofferplatz	9.269	-0,5%	9.219	-8,1%	8.468	12,9%	9.564	10.740	12.665
104	1503	Fünfhaus-Westbfh.	10.935	3,6%	11.327	-9,3%	10.270	14,2%	11.732	13.275	15.292
105	1504	Sechshaus	7.052	-3,2%	6.829	-3,1%	6.619	14,4%	7.573	8.115	9.372
106	1505	Rudolfsheim-Braunhirschen P.	10.530	3,8%	10.931	-10,4%	9.790	11,4%	10.906	11.085	12.363
107	1506	Kardinal-Rauscher-P.	13.500	2,8%	13.878	-8,9%	12.638	10,8%	14.009	15.408	17.808
108	1507	Auf der Schmelz	8.418	-7,1%	7.822	2,9%	8.045	4,8%	8.435	8.348	8.946
109	1601	Neulerchenfeld	13.660	-1,6%	13.436	-7,3%	12.452	8,9%	13.560	14.739	17.017
110	1602	Ludo-Hartmann-Platz	7.482	0,3%	7.503	-5,8%	7.071	16,0%	8.200	9.324	11.087
111	1603	Herbststraße-Vorortelinie	11.752	-10,3%	10.546	5,7%	11.152	8,5%	12.101	11.943	12.887
112	1604	Alt-Ottakring	6.729	12,0%	7.537	-6,0%	7.084	14,2%	8.090	8.018	8.795
113	1605	Wilhelminenstraße	13.248	2,2%	13.537	-4,7%	12.897	19,6%	15.419	16.332	18.254
114	1606	Sandleiten	8.379	9,3%	9.158	3,1%	9.443	8,0%	10.201	10.001	10.674
115	1607	Joachimsthaler-Platz	9.517	-3,4%	9.191	-4,8%	8.749	8,5%	9.494	10.255	10.910
117	1610	Richard-Wagner-Platz	10.507	-3,0%	10.197	-5,5%	9.633	7,1%	10.316	12.135	14.478
118	1701	Dornerplatz	10.416	1,6%	10.579	-9,2%	9.610	8,2%	10.399	12.463	14.389
119	1702	Alt-Hernals	13.445	1,9%	13.703	-8,1%	12.589	9,4%	13.775	15.910	18.269
120	1703	Äußere Hernalser Hptst.	15.928	1,0%	16.081	-5,9%	15.134	14,0%	17.252	19.101	21.508
124	1802	Gentzgasse	16.002	-12,6%	13.980	-8,1%	12.853	8,2%	13.908	14.837	16.417
125	1803	Kreuzgasse	16.482	-7,3%	15.271	-10,4%	13.684	7,5%	14.706	16.871	19.232
126	1804	Gersthof	9.842	-8,9%	8.970	-5,9%	8.445	5,6%	8.921	9.084	9.668
Gründerzeit (außerhalb d. Gürtels)		429.109	-0,3%	427.715	-4,5%	408.598	11,6%	456.122	487.994	537.042	
1	Innere Stadt	19.537	-7,9%	17.986	-5,2%	17.056	-0,1%	17.045	18.141	19.389	
2	Leopoldstadt	95.892	-3,5%	92.539	-1,8%	90.914	6,5%	96.853	112.160	117.364	
3	Landstraße	86.054	-2,5%	83.910	-3,1%	81.281	5,4%	85.632	94.252	104.476	
4	Wieden	31.800	-2,6%	30.958	-9,4%	28.063	11,3%	31.232	29.910	32.179	
5	Margareten	52.436	-2,1%	51.343	-4,3%	49.111	9,1%	53.574	54.075	59.658	
6	Gumpendorf	28.771	3,2%	29.697	-6,2%	27.867	7,2%	29.872	29.656	31.826	
7	Neubau	29.490	0,9%	29.760	-4,9%	28.292	8,4%	30.673	30.118	32.573	
8	Josefstadt	24.769	-6,6%	23.128	-2,4%	22.572	6,7%	24.093	24.869	26.756	
9	Alsergrund	45.314	-12,7%	39.549	-4,4%	37.816	6,0%	40.081	41.760	45.315	
Gründerzeit (innerhalb d. Gürtels)		298.634	-3,4%	288.345	-4,6%	275.002	7,3%	295.157	304.640	332.783	
Wien gesamt		1.531.346	0,2%	1.533.737	1,1%	1.550.000	11,2%	1.723.000	1.838.674	1.963.041	

Gründerzeitliche Stadtquartiere als „attraktive Wohnstandorte“

Die gründerzeitlichen Stadtquartiere sind aber nicht nur „arrival spaces“. Sie werden inzwischen aufgrund ihrer gemischten Nutzung, ihrer Zentralität, ihrer Fußläufigkeit, ihrer guten Nahversorgung und ihrer urbanen Qualität als attraktive Wohnstandorte auch von einkommensstärkeren Schichten immer mehr geschätzt. Das hat zum einen mit der „neuen Wertschätzung“ des Städtischen (Renaissance der Stadt) zu tun und ist zum anderen auch ein Resultat der „Sanften Stadterneuerung“. Das geförderte Sanierungsprogramm hat den Substandard seit den 1970er Jahren in erneuerungsdringlichen Zählgebieten stark reduziert und damit auch die Attraktivität dieser als Wohnstandorte erhöht. Hochwertig sanierte und gut ausgestattete Altbauwohnungen und Dachgeschoßausbauten sind ein Angebot für einkommensstärkere Schichten. Vielfach haben diese Gruppen ihre „Wohnkarriere“ im selben Quartier, in einer bescheiden ausgestatteten Gründerzeitwohnung begonnen und möchten nun ihren sozialen Aufstieg innerhalb desselben Quartiers vollziehen, anstatt in ein Einfamilienhaus am Stadtrand zu ziehen.

Die Möglichkeit, sozialen Auf- oder Abstieg durch eine entsprechende Anpassung der Wohnsituation im vertrauten Stadtteil vollziehen zu können, ist wesentlich für eine gemischte Stadt. Besteht diese Möglichkeit nicht, weil es nur einfach bzw. nur hochwertig ausgestattete Wohnungen gibt, ist eine Veränderung der sozialen Situation nur durch Umzug in einen „besseren“ oder „schlechteren“ Stadtteil möglich. Die soziale Mischung in gründerzeitlichen Stadtquartieren ist daher auch abhängig von der Vielfalt an Qualität die ein Stadtteil selbst bietet.

Stadterneuerung in einer wachsenden Stadt

Die Stadterneuerung muss daher, insbesondere in einer wachsenden Stadt, Strategien entwickeln, die die Schaffung von neuem Wohnraum durch Sanierung, Dachgeschoßausbau und Aufstockung fördern, die aber auch leistbaren und leicht zugänglichen Wohnraum erhalten bzw. neu schaffen. Die gleichzeitige Funktion der gründerzeitlichen Stadtquartiere als „arrival space“ und „attraktiver Wohnstandort“ muss auch in Zukunft gewährleistet werden.

Das heißt, ein qualitativ hochwertiger Dachgeschoßausbau für eine/n Universitätsprofessor/in und bescheidene Kleinwohnungen für junge Lehrlinge innerhalb desselben Hauses, müssen auch in Zukunft möglich sein.

1.2 Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Quartiere

(Forschungsfrage und Methode)

Der in der Einleitung beschriebene Paradigmenwechsel, den die Stadterneuerung vollziehen muss, war der Ausgangspunkt für die Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 7., 8. und 16. Bezirk (GB*7/8/16), sich auf theoretischer Ebene intensiv mit dem Thema Stadterneuerung in einer wachsenden Stadt auseinander zu setzen.

Grund dafür war auch, dass bei vielen Veranstaltungen, die im weitesten Sinn das gründerzeitliche Wien zum Thema hatten, immer wieder derselbe Widerspruch thematisiert wurde: Zwar wird die Urbanität der gründerzeitlichen Stadt allgemein geschätzt und gelobt, doch im selben Atemzug werden auch die hohen baulichen Dichten und die fehlenden Freiräume beklagt. Es zeigt sich, dass vielfach die Ideale des modernen Wohnungsbaus – Luft, Licht, Sonne, Funktionstrennung und autogerechte Stadt – so fest im städtebaulichen Denken verankert sind, dass sie oft unreflektiert auf die dichte gründerzeitliche und vormoderne Stadt, die aber nach einer gänzlich anderen Logik funktioniert, übertragen werden. Parzelle um Parzelle entsteht so hochwertiger Wohnraum in sanierten Gründerzeithäusern und Ersatzneubauten. Es besteht aber die Gefahr, dass sich die gründerzeitlichen Stadtquartiere dadurch in ihrer Gesamtheit und ihrer Logik verändern. Vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums gewinnt dieser Prozess, der lange Zeit sehr langsam verlief, an Dynamik. Aus diesem Grund gilt es jetzt, die Weichen für die weitere Entwicklung der gründerzeitlichen Quartiere ebenso wie für die „Sanfte Stadterneuerung“ neu zu stellen.

Im Mai 2012 wurde daher von der GB*7/8/16 mit der Vorbereitung einer Fach- und Arbeitstagung zum Thema „Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere“ begonnen. Die Tagung selbst fand am 29. und 30. November 2012 im WUK statt. Sie war sowohl Abschluss einer halbjährlichen intensiven Vorbereitung, als auch Ausgangspunkt einer weiteren fast einjährigen wissenschaftlichen Auseinandersetzung. Das Ergebnis dieser von Mai 2012 bis September 2013 mit unterschiedlicher Intensität geführten theoretischen Auseinandersetzung bildet den Inhalt des vorliegenden Forschungsberichtes.



1.2.1 Inhaltliche Vorbereitung der Tagung

Das breite Feld der Stadterneuerung und die städtebauliche Dimension der gründerzeitlichen Stadt bildeten zwar eine interessante, vielfältige und komplexe Ausgangslage, machten aber gleichzeitig eine konkrete und bewältigbare Fragestellung schwierig. Als erster Schritt war daher die räumliche Fokussierung auf ein konkretes, aber prototypisches gründerzeitliches Stadtquartier wesentlich. Der Zählbezirk 1602 (ZB 1602) in Ottakring, zwischen Thaliastraße, Lerchenfelder Gürtel, Gablenzgasse und Liebhartsgasse, eignet sich aufgrund seiner Lage direkt am Gürtel, aufgrund seiner baulichen Struktur und seiner Nutzungs- und sozialen Vielfalt bei gleichzeitiger homogener Blockstruktur besonders gut als Untersuchungsgebiet. Zusammen mit der „Kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Wien 2005 bis 2035“ der MA 18, die für den ZB 1602 eine Bevölkerungsentwicklung von 8.200 Ew. (2012) auf ca. 9.300 Ew. (2020) prognostiziert und in der darüber hinausgehenden Projektion bis 2035 einen weiteren Anstieg auf ca. 11.000 Ew. errechnet, bildete das den Ausgangspunkt für die Fragestellung:

“Wie kann/soll/muss im ZB 1602 mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum umgegangen werden?“

Expert/inn/engespräche

Ausgehend von dieser Fragestellung wurden Expert/inn/eninterviews mit Gabu Heindl, Rüdiger Lainer, Hans Gangoly und Ida Pirstinger (Architekt/inn/en), Christian Kühn (Architekturtheoretiker), Rudolf Scheuven, Ulrich Wieler (Stadtplaner), Phlipp Rode, Anja Steglich (Landschaftsplaner/innen), Raimund Gutmann (Soziologe), Hans-Jörg Ulreich (Bauträger), Anke Schaffartzik und Dominik Wiedenhofer (Ökolog/inn/en) und Christoph Chorgherr (Politiker) geführt.

Die Vielzahl der Gespräche ermöglichte zum einen einen guten Überblick über die aktuelle Problemlage und zeigte zum anderen auch, dass grundsätzlich nicht das Wachstum an sich, sehr wohl aber dessen Dimension kritisch gesehen wird. Es wird befürchtet, dass es zu einem „wildem“ bzw. „einseitigen“ Wachstum kommen könnte. Das heißt, dass das Bevölkerungswachstum von individuellen und nicht aufeinander abgestimmten partikularen Interessen getrieben wird, wodurch die Qualitäten der gründerzeitlichen Stadtquartiere verloren gehen könnten. Diese Erkenntnis war wesentlich für die thematische Ausrichtung der Fach- und Arbeitstagung: Bevölkerungswachstum und bauliche Verdichtung sind per se nicht positiv oder negativ, sondern es kommt viel mehr auf die Art

Links: Orthofoto des ZB 1602

Der Zählbezirk 1602- Ludo-Hartmann-Platz ist ein typisches gründerzeitliches Quartier. (Online: Vienna GIS)

Die städtebauliche Herausforderung besteht darin, quantitative und qualitative Aspekte des Wachstums so zu verschränken, dass Innenentwicklung und Bevölkerungswachstum stattfinden können und gleichzeitig qualitative Verbesserungen im öffentlichen Raum, bei der infrastrukturellen Versorgung und bei der Freiraumversorgung stattfinden.

und Weise an, wie dieses Wachstum erfolgt: „Was wächst auf Kosten bzw. zu Lasten wovon?“ Es wurden deshalb vier „Wachstumsfelder“ bestimmt, die ein „zusammendenken“ von qualitativen und quantitativen Aspekten des Wachstums möglich machen.

Vier Wachstumsfelder

Ausgehend von dieser Erkenntnis, dass Wachstum nicht ausschließlich als quantitatives Wachstum gedacht werden kann, sondern gleichzeitig auch die Qualitäten „mitwachsen“ müssen, wurden für die thematische Ausrichtung der Tagung folgende vier Wachstumsfelder definiert:

Mehr Menschen; Mehr Freiraum; Mehr Qualität; Mehr Gerechtigkeit.

Bevölkerungswachstum in gründerzeitlichen Stadtquartieren kann nicht ausschließlich „Mehr Menschen“ oder „Mehr Wohnungen“ bedeuten, ebenso sind „Mehr Freiraum“, „Mehr Qualität“ und „Mehr Gerechtigkeit“ nötig. Dass dabei unweigerlich Zielkonflikte entstehen, liegt auf der Hand (die Bebauung einer Baulücke verringert einmal potentiellen Freiraum), doch gilt es genau deshalb nach Möglichkeiten zu suchen, um sogenannte Win-Win-Situationen zu ermöglichen. Beispielsweise schafft die Bebauung einer Baulücke mit einem architektonisch qualitätsvollen Neubau, mit einer attraktiven Erdgeschoßzone und leistbaren Wohnungen, mehr Qualität im öffentlichen Freiraum und zusätzlichen Wohnraum in zentraler Lage. Es wird also den Anforderungen und Bedürfnissen von Wohnungssuchenden ebenso entsprochen, wie den Prinzipien der Nachhaltigkeit, da weniger ökologisch wertvolle Flächen am Stadtrand versiegelt werden müssen. Das Aufspüren solcher Win-Win-Situationen ist mitunter keine einfache Aufgabe, da sehr sorgfältig abgewogen werden muss, was tatsächlich eine qualitative Verbesserung darstellt und was nicht.

Die reflexartig hervorgebrachten Äußerungen skeptischer Fachleute hingegen, „die Gründerzeit ist schon so dicht, dort kann man gar nichts mehr dazu bauen“, stellt keine Lösung dar. Ein Wandel und eine damit einhergehende bauliche Veränderung ist aus unterschiedlichsten Gründen nötig: Das Alter der baulichen Substanz, der Strukturwandel in der lokalen Ökonomie, die Anforderungen in Folge des Klimaschutzes und zusätzliche Anforderungen an Barrierefreiheit schaffen Rahmenbedingungen, die auch in gründerzeitlichen Stadtquartieren Veränderungen nötig machen. Es gilt, die gründerzeitlichen Stadtquartiere auf die zukünftigen Anforderungen vorzubereiten.

Prämissen für die zukünftige Entwicklung der Gründerzeit

Ziel der Tagung sollte es sein, Entwicklungsprämissen zu formulieren, die derartige Win-Win Situationen nicht nur ermöglichen und fördern, sondern gegebenenfalls auch fordern. Die gegenwärtige Attraktivität der gründerzeitlichen Stadtquartiere und das Bevölkerungswachstum bieten dafür eine Chance: Wenn es nämlich gelingt, die Investitionen und die baulichen Veränderungen, die aufgrund der vorwiegend im Privateigentum befindlichen Liegenschaften (auch ohne Zutun der Stadt Wien) stattfinden werden, so zu lenken, dass diese gründerzeitlichen Quartiere qualitativ und nachhaltig für die zukünftigen Anforderungen vorbereitet werden, wird die gründerzeitliche Stadt für die folgenden Generationen gesichert.

Der vielfach geäußerte Vorwurf, dass mit dem Verweis auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum eine Wachstumseuphorie befeuert wird, ist aus Sicht der GB*7/8/16 nicht nachvollziehbar. Bevölkerungswachstum fand in vielen gründerzeitlich geprägten Zählbezirken bereits in den letzten 10 Jahren statt und es wird mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch in den kommenden 10 Jahren – und vielleicht auch darüber hinaus – stattfinden. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage, das heißt aufgrund des derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, sind noch bauliche Reserven vorhanden, die, wenn es zu keiner wesentlichen Veränderung der Rahmenbedingungen kommt, auch ausgeschöpft werden. Diese zukünftige Entwicklung gilt es zu gestalten, man muss sich auf sie vorbereiten, anstatt sie zu ignorieren.

Die Frage nach den Entwicklungsprämissen bedeutet nicht, dass das Bevölkerungswachstum selbst zur Prämisse wird. Vielmehr sind Entwicklungsprämissen Rahmenbedingungen, die z. B. bestimmen, welche und wie viele Reserven aktiviert werden, wie viel Wachstum verträglich ist, welche Anreize mit welchen Auflagen zu verknüpfen sind.

*Eine gewisse Instrumentalisierung der Bevölkerungsprognose, wenn auch nur zum Zweck einer Sensibilisierung der Teilnehmer/innen der Tagung für die veränderten Rahmenbedingungen, die einen Paradigmenwechsel in der Stadterneuerung nötig machen, müssen wir uns als GB*7/8/16 vorwerfen lassen.*

1.2.2 Die Fach- und Arbeitstagung

Die Fach- und Arbeitstagung war als offene und breite Auseinandersetzung mit dem Thema „Stadterneuerung in einer (stark) wachsenden Stadt“ konzipiert. Der Zählbezirk 1602 (zwischen Lerchenfelder Gürtel, Thaliastraße, Liebhartsgasse und Gablenzgasse, auch als Hippviertel bekannt) diente als exemplarisches Stadtquartier, an Hand dessen von den ca. 50 Teilnehmer/innen Entwicklungsprämissen erarbeitet und diskutiert wurden, die auch für andere gründerzeitliche Stadtquartiere außerhalb des Gürtels Gültigkeit haben.

Präsentation von Wachstumsszenarien für den ZB 1602

Um den Teilnehmer/innen einen möglichst direkten Einstieg ins Thema zu ermöglichen, wurden von der GB*7/8/16 sogenannte Wachstumsszenarien präsentiert. Für jedes Wachstumsfeld – „Mehr Menschen“, „Mehr Freiraum“, „Mehr Qualität“ und „Mehr Gerechtigkeit“ – wurde das Wachstumspotential aufgezeigt. Dabei handelte es sich zum Teil um theoretisch mögliche Potentiale, wie z. B.: Für wie viel mehr Menschen kann durch den Ausbau aller noch nicht ausgebauten Dachgeschoße oder der Bebauung aller Baulücken zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden? Ziel der Präsentation war es nicht, konkrete Lösungsvorschläge anzubieten, vielmehr sollte ein Verständnis für gründerzeitliche Stadtquartiere geschaffen werden, indem bestimmte Größenordnungen sichtbar gemacht wurden.

Vor Arbeitsbeginn

Jeder Arbeitsgruppe wurde Arbeits- und aufbereitetes Datenmaterial über den ZB 1602 zur Verfügung gestellt. Dadurch war ein fokussierteres Arbeiten und Diskutieren möglich, da die Wirkung neuer Strategien und Instrumente besser abgeschätzt werden konnte. (Foto: GB*7/8/16)



Internationale Gäste

Da Wien nicht die einzige europäische Stadt ist, die mit einem starken Bevölkerungswachstum konfrontiert ist, war es naheliegend, auch Expert/inn/en aus anderen ebenfalls wachsenden Städten einzuladen. Sie sollten die Tagung durch Impulsreferate und eine Außenperspektive bereichern. Es wurden folgende drei Städte ausgewählt, die aufgrund ihrer Größe und ihres maßgeblichen gründerzeitlichen Gebäudebestandes durchaus mit Wien vergleichbar sind.

Aus **München** nahm Elke Feistl vom Amt für Wohnen und Migration an der Tagung teil. Ihr Impulsreferat hatte das „Kommunale Wohnungsbauprogramm“ der Landeshauptstadt München zum Thema. Ziel dieses Programms ist der Erhalt der sozialen Mischung in innerstädtischen Quartieren. Aufgrund der hohen Miet- und Wohnkosten in München ist das eine besondere Herausforderung. Die Referentin zeigte, wie München dennoch in der Lage ist, kleinmaßstäblichen und leistbaren Wohnungsbau in der Innenstadt zu realisieren.

Aus **Mailand** nahm Massimo Bricocoli vom Politecnico di Milano an der Tagung teil. Sein Impulsreferat hatte die Themen „Sicherheit und soziale Inklusion“ zum Inhalt. An zwei Beispielen zeigte er wie engagierte Bürger/innen in einem Quartier selbstorganisiert initiativ wurden.

Aus **Berlin** war Oliver Clemens von Clemens Krug Architekten zur Tagung ange-reist. Er präsentierte ein Wohnhaus, das mit neuen Formen von Eigentum ex-



Eröffnung der Tagung

Eröffnung der Fach- und Arbeitstagung durch die Geschäftsführerin des Wohnfonds Wien Michaela Trojan.
(Foto: GB*7/8/16)

perimentiert. Eigentümer des Hauses ist eine GmbH mit zwei Gesellschaftern: Der Hausverein und das Miethausyndikat, ein Verein, der Anteile an über 60 Häusern in ganz Deutschland hält. Eigentumsbildung ist im Unterschied zu klassischen Baugruppen nicht das Ziel, denn Wohnraum soll nicht zu einer „Ware“ werden.

Diskussionen in vier Arbeitsgruppen

Am zweiten Tag der Tagung wurden entsprechend der vier Wachstumsfelder „Mehr Menschen“, „Mehr Freiraum“, „Mehr Qualität“ und „Mehr Gerechtigkeit“ vier gleichnamige Arbeitsgruppen gebildet. Bei der Einteilung der Arbeitsgruppen wurde von der GB*7/8/16 darauf geachtet, dass Expert/inn/en unterschiedlicher Fachrichtungen eine Arbeitsgruppe von jeweils 12-15 Personen bildeten, um eine möglichst offene inhaltliche Auseinandersetzung zu ermöglichen. Die Leitung der Fachdiskussion wurde von ausgewiesenen Expert/inn/en der thematischen Ausrichtung der Arbeitsgruppe übernommen, um eine tiefgreifende Auseinandersetzung zu gewährleisten.

Die vier Arbeitsgruppenleiter/innen

Die GB*7/8/16 konnte vier Expert/inn/en für diese Aufgabe gewinnen, die an dieser Stelle nur kurz erwähnt werden. Im „Kapitel III - Resümees“ finden Sie ausführlichere Informationen: Johannes Fiedler, Architekt und Stadtplaner in Wien und Graz leitet die AG I „Mehr Menschen“; Yvonne Franz, Assistentin am Institut für Angewandte Geographie, Raumforschung und Raumordnung

Arbeitsgruppen am 2. Tag im WUK

AG I „Mehr Menschen“ (links) und AG IV „Mehr Gerechtigkeit“ (rechts).

(Foto: GB*7/8/16)



und Koordinatorin des Joint-Masterstudiums „Urban Studies (4Cities)“ leitete die AG II „Mehr Freiraum“; Florian Fischer, Architekt und Assistent am Lehrstuhl für Integriertes Bauen an der TU München, leitete die AG III „Mehr Qualität“ und Gabu Heindl, Architektin und Lehrbeauftragte an der Akademie der Bildenden Künste, leitete die AG IV „Mehr Gerechtigkeit“.

Abschlussplenium

Im Abschlussplenium am Ende des zweiten Tages der Tagung wurden die vorläufigen Ergebnisse von den jeweiligen Arbeitsgruppenleiter/inne/n kurz präsentiert und anschließend zum Teil auch sehr kontroversiell diskutiert. Es zeigte sich, dass zwar Einigkeit über die urbane Qualität der gründerzeitlichen Stadtquartiere herrscht, nicht aber darüber, wie diese Qualitäten erhalten bzw. weiterentwickelt werden können. Für die GB*7/8/16 als Veranstalterin war nicht ein allgemeiner Konsens das Ziel der Tagung, vielmehr sollten möglichst zahlreiche und unterschiedliche Ansätze und Strategien gesammelt und erarbeitet werden. Um auch wirklich alle Vorschläge für die weitere Bearbeitung zu dokumentieren, wurden Stichwortprotokolle über die Diskussionen in den vier Arbeitsgruppen verfasst. Die Protokolle bildeten damit auch den Ausgangspunkt für die weitere wissenschaftliche Aufbereitung und Bearbeitung.

Arbeitsgruppen am 2. Tag im WUK

AG III „Mehr Qualität“ (links) und AG II „Mehr Freiraum“ (rechts).

(Foto: GB*7/8/16)



Eröffnung am 1. Tag im WUK

Circa 50 Expert/inn/en aus allen Bereichen des Wohn- und Städtebaus nahmen an der Fach- und Arbeitstagung teil. (Foto: GB*7/8/16)



1.2.3 Die wissenschaftliche Aufbereitung

Die Ergebnisse der zweitägigen Fach- und Arbeitstagung bilden sozusagen den empirischen Teil einer Forschung, den es in weiterer Folge wissenschaftlich aufzubereiten und auszuwerten gilt. Im Grunde war die Tagung mit ihren 50 Teilnehmer/inn/en, als extrem breites und groß angelegtes Expert/inn/engespräch konzipiert. Die Ergebnisse der Tagung, eine Vielzahl an Lösungsvorschlägen, Strategien und neuen Planungsinstrumenten, können daher „nur“ als Rohdaten verstanden werden, die erst durch Prüfung und Aufbereitung aussagekräftig werden. Am Anfang der wissenschaftlichen Aufbereitung der Tagung durch die GB*7/8/16 stand daher eine Zuordnung der Diskussionsbeiträge zu fünf sogenannten Themenfelder:

Bevölkerungswachstum in gründerzeitlichen Quartieren; Funktion gründerzeitlicher Quartiere; Qualität gründerzeitlicher Quartiere; Bauen in gründerzeitlichen Quartieren; Qualitätssicherung in gründerzeitlichen Quartieren;

Im „Kapitel II: Ergebnisse“ werden diese fünf Themenfelder detailliert beschrieben und mit den jeweils dazugehörigen Strategien und Fragestellungen dargestellt. Diese vorläufige Gliederung war auch für die thematische Ausrichtung der folgenden zwei Syntheseworkshops wesentlich.

Zwei Syntheseworkshop

Im März 2013 wurden mit ausgewählten Expert/inn/en zwei Syntheseworkshops durchgeführt. Wobei der thematische Schwerpunkt des ersten Workshops auf der Quartiersebene lag und der des zweiten Workshops auf der Gebäude- oder Parzellenebene. Die zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegenden Resümees der Arbeitsgruppenleiter/innen wurden zur Vorbereitung an die Teilnehmer/innen versandt und auszugsweise als Impulsreferate vorgetragen. Die Aufgabenstellung der Syntheseworkshops wurde damit präzisiert und durch die jeweilige Fokussierung überschaubar gehalten.

Forschungsbericht in zwei Teilen

Der vorliegende Forschungsbericht ist das Ergebnis dieses auf den vorangegangenen Seiten beschriebenen Prozesses. Der erste Teil umfasst die Kapitel I bis III und dokumentiert den Prozess der Tagung und deren Ergebnisse. Der zweite Teil umfasst die Kapitel IV bis VI und zeigt in Theorie und Praxis, wie eine Stadterneuerung in einer wachsenden Stadt funktionieren kann.



Kapitel 2: Ergebnisse

Gegliedert in fünf Themenfelder werden die wesentlichsten im Rahmen der Tagung diskutierten und erarbeiteten Strategien und Lösungsansätze aufgelistet und auch offen gebliebene Fragestellungen angeführt. Diese aufbereiteten „Rohdaten“ waren zusammen mit den Resümees (Kapitel 3) der Arbeitsgruppenleiter/innen die Grundlage für die Syntheseworkshops und die weitere Bearbeitung durch die GB*7/8/16.

2.1 Die Weiterentwicklung gründerzeitlicher Quartiere

(Ergebnisse der Fach- und Arbeitstagung)

Die Protokolle der Diskussionen der vier verschiedenen Arbeitsgruppen, die im Zuge der Fach- und Arbeitstagung angefertigt wurden, zeigen, dass trotz unterschiedlicher Schwerpunktsetzung der Arbeitsgruppen zum Teil sehr ähnliche Fragestellungen, Risiken, Lösungsansätze und Strategien diskutiert bzw. erarbeitet wurden. Eine Gliederung all dieser unterschiedlichen Aspekte von „Bevölkerungswachstum in gründerzeitlichen Stadtquartieren“ führte zu folgenden fünf Themenfeldern:

- I. **Wachstum in gründerzeitlichen Quartieren**
- II. **Funktion gründerzeitlicher Quartiere**
- III. **Qualität gründerzeitlicher Quartiere**
- IV. **Bauen in gründerzeitlichen Quartieren**
- V. **Qualitätssicherung in gründerzeitlichen Quartieren**

Aus den vier abstrakten Wachstumsfeldern („Mehr Menschen“, „Mehr Freiraum“, „Mehr Qualität“ und „Mehr Gerechtigkeit“) wurden fünf konkrete „Themenfelder“, die zwar noch keine konkreten Lösungsansätze implizieren, dafür aber skizzieren, welche Themen auf die Stadtplanung, den Wohnbau und die Politik zukommen. Da Städtebau und Wohnbau niemals losgelöst von einer gesellschaftspolitischen Werthaltung werden können, sind auch ihre Antworten und Lösungen immer abhängig von dieser. Dies bedeutet, dass abhängig von der gesellschaftspolitischen Zielsetzung unterschiedliche Antworten und Lösungsansätze präferiert werden. Die folgende Darstellung der Ergebnisse ist auch unter diesem Gesichtspunkt zu verstehen:

Gesellschaftspolitische Werthaltung als Grundlage städtebaulicher Forschung

Für die GB*7/8/16 ist eine sozial gemischte, kompakte, vielfältige und offene Stadt erstrebenswert. Eine aktive Rolle der Stadtverwaltung in der Stadterneuerung ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass auch sozialpolitische Zielsetzungen umgesetzt werden können und Stadterneuerung keine passive, rein administrative Aufgabe ist. Das Engagement von privaten Akteuren ist aus Gründen der Vielfalt auch für die Stadterneuerung eine Bereicherung und ist zu fördern, wenn ein Ausgleich zwischen (meist langfristigen) öffentlichen und (oftmals kurzfristigen) privaten Interessen gewährleistet bleibt. Die Stadterneuerung denkt in Dekaden und strebt eine nachhaltige Entwicklung an und

begreift das gegenwärtige Stadtwachstum daher als Chance. Wenn es gelingt, den baulichen Bestand Wiens so weiter zu entwickeln, dass er den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht wird, so werden davon vor allem die kommenden Generationen profitieren.

Eine ausschließliche Bewältigung des Bevölkerungswachstums durch Stadterweiterung hingegen bedeutet für diese Generationen nicht nur eine geringere Verfügbarkeit von ökologisch und landwirtschaftlich wertvollen Flächen, sondern auch eine Überwälzung der für Stadterneuerung nötigen Investitionen. Auch in der Stadterneuerung gilt (ganz salopp formuliert): „Aufgeschoben ist nicht aufgehoben!“

Innenentwicklung als Aufgabe einer aktiven Stadterneuerung

Für die GB*7/8/16 ist eine aktive Innenentwicklung ein wesentliches Element für das Erreichen der „SMART City“ Zielsetzungen, denn Passivität – das „brachliegen-lassen“ von Entwicklungspotentialen – indiziert andernorts Ressourcenverbrauch. Die Gründerzeit hat aufgrund ihrer hohen Bevölkerungsdichte, der Langlebigkeit der Häuser und des weniger am motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichteten Mobilitätsverhaltens ihrer Bewohner/innen mit Sicherheit einen „Nachhaltigkeitsvorsprung“. Dieser schrumpft aber in Zeiten des Stadtwachstums, wo neuer Wohnraum am Stadtrand errichtet werden muss, weil Entwicklungspotentiale in der Gründerzeit brachliegen. Das derzeitige Bevölkerungswachstum ist Realität, das prognostizierte ist zumindest für die nächsten zehn Jahre wahrscheinlich. Die Veränderungsdynamik, die Wien und insbesondere auch viele gründerzeitliche Stadtquartiere erfasst hat, stellt die Stadtgesellschaft vor große Herausforderungen. Es gilt daher, den Wandel zu begleiten, sowie die positiven Aspekte des Wandels stärker hervor zu streichen. Bevölkerungswachstum bedeutet nicht, dass das Stück vom Kuchen, das jeder bekommt, kleiner wird, denn die Menschen, die nach Wien kommen, bringen selbst auch was mit. Sie arbeiten im Sozial- und Bildungsbereich, sie bauen an der U1 Verlängerung, sie eröffnen Cafés und Marktstände, sie machen Musik und forschen an den Universitäten.

Diese Haltung und dieses Verständnis von der eigenen Tätigkeit gilt es dem Ergebnis voraus zu schicken, da ohne diese Rahmenbedingungen weder die Tagung, noch der langjährige Diskurs stattgefunden hätte.

Auch in der Gründerzeit wurde eine Gleichzeitigkeit von Stadterweiterung und Stadterneuerung praktiziert. Die inneren Bezirke – die ehemaligen Vorstädte – wurden in der Gründerzeit transformiert bzw. erneuert. Straßen wurden begradigt und verbreitert, bestehende Häuser wurden aufgestockt bzw. abgerissen und durch neue ersetzt, sog. Konversionsflächen wie Friedhöfe, Schlachthöfe und Exerzierplätze wurden bebaut. Außerhalb des Gürtels hingegen, in den ehemaligen Vororten, wurden landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Bebauung freigegeben.

Hätte für die 70.000 neuen Bewohner/innen, die seit 2001 in gründerzeitlichen Stadtquartieren gezogen sind, Wohnraum in Stadterweiterungsgebieten geschaffen werden müssen, so wäre dafür eine Fläche von ca. 350 ha nötig gewesen (ca. 200 Ew/ha). Das entspricht in etwa der Fläche und der Einwohner/innenzahl des 15. Bezirks.

2.1.1 Wachstum in gründerzeitlichen Quartiere

Das gegenwärtige Bevölkerungswachstum führt in gründerzeitlichen Stadtquartieren zu einer Dynamik, die in Form von baulichen Veränderungen, wie Aufstockungen, Dachgeschoßausbauten, Bebauung von Baulücken und Ersatzneubauten, sichtbar wird. Diese vielen Klein- und Kleinstprojekte machten, zusammen mit der Aktivierung von Leerstand, in den vergangenen zehn Jahren (2001-2011) das Wachstum der Wohnbevölkerung in den gründerzeitlich geprägten Zählbezirken von ca. 70.000 Einwohnerinnen und Einwohner erst möglich.

Entwicklungsdynamik nützen

Innenentwicklung ist folglich sowohl ökonomisch, als auch ökologisch sinnvoll, da die technische Infrastruktur weitgehend vorhanden ist und keine ökologisch wertvollen und landwirtschaftlich genutzten Flächen am Stadtrand versiegelt werden müssen. Die Mobilisierung der „Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere“ kann aber nicht ausschließlich nach ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten erfolgen, sondern es gilt auch soziale Aspekte zu berücksichtigen. Insbesondere die Ausstattung eines Quartiers mit Kindergärten, Schulen, Spielplätzen, Sportflächen und Parks kann die Mobilisierung von Wachstumspotentialen erschweren. In solchen Fällen muss die Verbesserung der infrastrukturellen Ausstattung und der Freiraumversorgung mittels neuer und kreativer Lösungen vorrangig sein und nicht der Erhalt des Status quo.

Soziale Aspekte von Innenentwicklung berücksichtigen

Innenentwicklung wirkt als städtebaulicher Prozess nicht nur auf die gebaute Stadt, sondern wirkt auch auf die Bewohner/innen dieser Quartiere. Neuer Wohnraum bedeutet auch neue Nachbar/inn/n, neue Menschen auf der Straße und neue Nutzer/innen in den Parks. Es kommt zu Veränderungen des sozialen Gefüges in einem Quartier. Allerdings, ein starres soziales Gefüge, das sich nicht verändert, ist eine Illusion. Der Wandel ist der Stadt immanent und es kann daher nicht Ziel sein, Veränderungen aufzuhalten oder rückgängig zu machen, sondern vielmehr Veränderungen sozial verträglich zu gestalten: Sozial verträglich bezieht sich in einer wachsenden Stadt nicht nur auf die alten, sondern auch auf die neuen Bewohner/innen eines Quartiers. Verdrängungsprozessen ist ebenso entschieden entgegen zu treten, wie den von Partikularinteressen getriebenen Abschottungsprozessen.

Entwicklungsdynamik nicht ignorieren

Ignorieren der Entwicklungsdynamik bedeutet nicht, dass es zu keinen baulichen bzw. sozialen Veränderungen kommt. Die Attraktivität der gründerzeitlichen Stadtquartiere für junge, urbane und zahlungskräftigere Schichten ist ungebrochen und private Investor/inn/en werden diese Nachfrage auch weiterhin bedienen. Insbesondere die Praxis der Parifizierung und des anschließenden Verkaufs ermöglicht deutlich höhere und schnellere Gewinne als bei Vermietung. Diese Praxis wird in Zukunft entwicklungshemmend wirken, da dadurch die Übereinstimmung zwischen Produktionseinheit (Haus) und Eigentumseinheit (Hausanteil und alleiniges Nutzungsrecht auf eine Wohnung) verloren geht.

Chancen der Entwicklungsdynamik

Die Wachstums- und Entwicklungsdynamik, mit der gründerzeitliche Stadtquartiere gegenwärtig konfrontiert sind, müssen auch als Chance begriffen werden. Die zeitgemäße Adaptierung des baulichen Bestandes, die Veränderung des Mobilitätsverhaltens, die Erschließung neuer Freiräume und die Etablierung neuer Nutzungsmuster für öffentliche Räume machen Stadtquartiere zukunftsfähig. Solche Anpassungen dienen den Bewohner/innen, da ein den gegenwärtigen Bedürfnissen entsprechender Lebensraum erhalten bzw. geschaffen wird. Auf lange Sicht dienen Investitionen in die Stadterneuerung auch den kommenden Generationen.

Entwicklungsdynamik ausweiten

Innenentwicklung als Strategie muss/kann/soll nicht auf gründerzeitliche Quartiere beschränkt bleiben, sondern auch andere Stadtquartiere – wie zum Beispiel die Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre – bieten Wachstumspotentiale. Eine Mobilisierung dieser Potentiale kann Entwicklungsdruck von den gründerzeitlichen Stadtquartieren nehmen und gleichzeitig notwendige Verbesserungen in diesen Wohnsiedlungen initiieren.

2.1.2 Funktion gründerzeitlicher Quartiere

Eine Klärung der Funktion der gründerzeitlichen Stadt im Kontext der Gesamtstadt ist eine wesentliche Voraussetzung für eine qualitative Weiterentwicklung derselben. Qualität ist kein absoluter Begriff, sondern bedeutet eigentlich Beschaffenheit oder Eigenschaft. Erst wenn bestimmte Eigenschaften in einem bestimmten Verhältnis zueinander stehen, spricht man allgemein von Qualität. Dieser Zusammenhang macht deutlich, dass auch die Qualität von Stadtquartieren im Zusammenwirken unterschiedlicher Eigenschaften entsteht und es dabei nicht darum geht, bei einzelnen Eigenschaften ein Maximum zu erreichen und dafür andere Eigenschaften gänzlich zu vernachlässigen. Die Angemessenheit von Qualität ist der entscheidende Punkt und folglich sind zuerst die Aufgaben, die gründerzeitliche Stadtquartiere innerhalb der Gesamtstadt erfüllen bzw. in Zukunft erfüllen sollen, zu klären.

Gründerzeitliche Stadtquartiere als „arrival Spaces“

Eine dynamische Stadt braucht Stadtquartiere, in denen leistbarer und unbürokratisch zugänglicher Wohnraum in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Die gründerzeitlichen Stadtquartiere entlang des Süd- und Westgürtels sind (gegenwärtig noch) in der Lage, die Funktion als „arrival Spaces“ für neue Wiener/innen zu übernehmen. Andere Stadtquartiere hingegen, die diese Funktion anstatt der gründerzeitlichen Stadtquartiere übernehmen könnten, sind (gegenwärtig) nicht auszumachen. Folglich ist der Erhalt eines leistbaren, niederschweligen und ausreichend großen Wohnungsangebotes in den gründerzeitlichen Stadtquartieren zu gewährleisten.

Gründerzeitliche Stadtquartiere als „Alltagsgeräte“

In gründerzeitlichen Stadtquartieren wird nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet, konsumiert, gelernt und die Freizeit verbracht. Diese Nutzungsmischung gilt es zu erhalten und weiter zu entwickeln. Eine Spezialisierung der Gründerzeit auf bestimmte Zielgruppen (Familien, Junge, Kreative, Künstler/innen, ...) oder auf bestimmte Nutzungen (Kreativquartier, Wohnviertel, Veranstaltungs-Location, ...) ist zu vermeiden. Die Gründerzeitquartiere sind ein „normales“ Stück Stadt, das eine große Offenheit und Vielfalt bietet und daher für sehr unterschiedliche Bevölkerungsschichten attraktiv ist. Diese Funktion ist weiter zu entwickeln.

Gründerzeitliche Stadtquartiere als „fußläufige Quartiere“

Die gründerzeitliche Stadt ist eine dichte und urbane Stadt und keine aufgelockerte und gegliederte Stadt (keine Gartenstadt). Diese Dichte ist Voraussetzung dafür, dass die alltäglichen Bedürfnisse innerhalb eines Quartiers, also in fußläufiger Entfernung, befriedigt werden können. Nur eine ausreichend große Zahl an Bewohner/innen schafft auch eine ausreichend große Nachfrage an Läden, Lokalen, Restaurants, Schulen, Ärzten und kulturellen Einrichtungen. Bevölkerungsdichte und bauliche Dichte sind damit wesentliche Voraussetzungen für Nutzungsmischung. Für die Vielfalt und Qualität der Nahversorgung ist wesentlich, ob im Umkreis von 500 Metern 15.000 (Bevölkerungsdichten in gründerzeitlichen Stadtquartieren: ca. 200-250 Ew./ha) oder nur 5.000 Einwohner/innen (Bevölkerungsdichten in den Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahren: 50-100 Ew./ha) leben.

Die Funktion gründerzeitlicher Stadtquartiere im Kontext der Gesamtstadt

Jede Epoche (Gründerzeit, 1920er Jahre, 1960er Jahre, ...) hat ihre baulichen Spuren in der Stadt hinterlassen. Die Gründerzeitquartiere übernehmen in der Gesamtstadt ganz bestimmte Funktionen und folglich geht es um eine funktionsadäquate Weiterentwicklung. Das heißt, eine Klärung der Funktion der gründerzeitlichen Stadt ist nötig und bedingt, dass – da nicht alle Funktionen gleichermaßen erfüllt werden können – bestimmte Funktionen auch ausgeschlossen werden müssen. Gründerzeitviertel können nicht gleichzeitig ruhige und grüne Wohngegenden und urbane Stadtviertel sein. Wien muss daher unterschiedliche Stadtquartiere, die alle unterschiedliche (Wohn)Bedürfnisse erfüllen, auch unterschiedlich weiterentwickeln.

2.1.3 Qualität gründerzeitlicher Quartiere

Entsprechend der Funktion der gründerzeitlichen Stadtquartiere, als dichte und gemischte Quartiere die für breite Bevölkerungsschichten leistbaren und niederschwellig zugänglichen Wohnraum zur Verfügung stellen, gilt es die wesentlichsten Qualitäten zu sichern und weiter zu entwickeln:

Die oft geäußerte Meinung: „Die Gründerzeit ist bereits so dicht, dass keine weitere Verdichtung mehr möglich ist.“, ist eine für einen seriösen Fachdiskurs unzulässige Behauptung.

Manche Blöcke in den inneren Bezirken mögen am Limit sein, es gibt aber beispielsweise außerhalb des Gürtels noch Wachstumspotential. Das zeigt die unterschiedliche Verteilung der Dichte innerhalb des ZB 1602.

Ebenso ist eine intelligente Verteilung der Kubaturen innerhalb eines Blocks wesentlich für die Belichtungsqualität der Wohnräume.

Klares Bekenntnis zu Urbanität – Mischung und Dichte

Urbanität, Dichte, Fußläufigkeit, soziale Durchmischung und Nutzungsmischung werden zwar vielfach als Qualitäten gesehen, gleichzeitig existiert aber auch die Forderung nach mehr Grünflächen, einer Durchwegung von Innenhöfen, mehr Stellplätzen, weniger Betriebsmissionen (also mehr Ruhe) und größeren und helleren Wohnungen. Diese sogenannten städtebaulichen Strukturverbesserungen können in Ausnahmefällen tatsächlich notwendig sein, doch sie sind mit großer Sorgfalt einzusetzen. Ein klares Bekenntnis zu den oben angeführten Qualitäten der gründerzeitlichen Stadt bedeutet auch, dass andere Qualitäten, die im Neubau am Stadtrand Standard sind, in der dichten Stadt nicht im selben Umfang wie bei Neubauten umgesetzt werden können.

Klare Grenze zwischen öffentlich und privat, Eindeutigkeit der Freiräume

Die gründerzeitlichen Stadtviertel sind dichte und urbane Quartiere. Räumlich spürbar wird das im öffentlichen Raum. Dieser ist klar definiert und diese Klarheit – die deutliche Grenze zwischen öffentlich und privat – ist eine wesentliche Qualität der gründerzeitlichen Stadt. Durch die Möglichkeit eines privaten bzw. semi-privaten Rückzugsbereichs wird die Bevölkerungsdichte besser verträglich.

Orientierung zur Straße – die Straße als positiver Urbaner Raum

Die Orientierung der Häuser zur Straße ist wesentlich für die EG-Zone und einen attraktiven öffentlichen Raum. Laubengänge, Garageneinfahrten, Stiegenhäuser, Abstell- und Nebenräume wirken nicht aktivierend auf den Straßenraum. Um Straßen als positive urbane Räume wahrnehmen zu können ist es notwendig ein Gleichgewicht zwischen den beiden Grundfunktionen der Straße (Bewegungs- und Aufenthaltsfunktion) zu finden. Monofunktionale Verkehrsschneisen sind so umzugestalten bzw. umzuorganisieren, dass ein Mindestmaß an Aufenthaltsqualität gewährleistet ist.

Wohnqualität geht über die Wohnung hinaus

Das Wohnumfeld spielt für die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation eine wesentliche Rolle. Maßnahmen, die das Umfeld aufwerten, zeigen eine breitere Wirkung und nützen vor allem jenen, die aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten stärker auf Parks, Plätze, Sportplätze, Innenhöfe, öffentliche Bibliotheken, Bäder, Tageszentren angewiesen sind. Zielgruppe von Verbesserungen sind insbesondere alte Menschen und Kinder, da diese auch durch ihre geringere Mobilität stärker auf das unmittelbare Wohnumfeld angewiesen sind.

2.1.4 Bauen in gründerzeitlichen Quartieren

Oft bedeuten Sanierungen bzw. (Abbruch und) Neubau zwar eine Verbesserungen des Einzelgebäudes, doch das Quartier als gesamtes und der öffentliche Raum profitieren davon eher selten. Die vielen Richtlinien und Auflagen lassen sehr wenige Spielräume zu. Viele gesetzliche Bestimmungen und Richtlinien sind für großmaßstäbliche Wohnbauten in Stadterweiterungsgebieten sinnvoll, nicht aber für die vergleichsweise kleinteilige Parzellenstruktur der Gründerzeit. Dort führt die Vielzahl an Vorschriften (Stellplatzverpflichtung, Brandschutzvorschriften, Vorschriften für Gemeinschaftsräume und Freiflächengestaltung, ...) zu einer „Überforderung“, insbesondere wenn „leistbarer Wohnraum“ geschaffen werden soll. Es gilt auszuloten, welche Vorschriften mit der kleinteiligen gründerzeitlichen Struktur kompatibel sind und welche sie überfordern.

Orientierung an den Qualitäten der Gründerzeit, auch bei Neubau

Die gründerzeitliche Stadt ist eine fußläufige Stadt. Die Befriedigung der Alltagsmobilität mit dem privaten PKW ist daher nicht die Regel, sondern die Ausnahme. Eine Stellplatzverpflichtung im gegenwärtigen Umfang (1:1) daher überzogen.

Die gründerzeitliche Stadt ist eine kleinteilige Stadt. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, ist es notwendig, Möglichkeiten zu finden, wie auch wieder „kleine Häuser“ (bis ca. 20-25 Whg.) errichtet werden können. Dafür werden „neue“ Akteure (z. B. von Baugruppen, kleinen Genossenschaften, ...) und „alternative“ Finanzierungsmodelle benötigt.

Die gründerzeitliche Stadt ist eine gemischte Stadt. Da reiner Wohnbau zur Entmischung führt, sollte das Ziel sein, gemischte Nutzungen (Gewerbe und Wohnen, Bildung und Wohnen, Handel und Wohnen, ...) zu realisieren.

Neue, der Logik der Gründerzeit entsprechende Typologien entwickeln

Nutzungsmischung, Kleinteiligkeit, Leistbarkeit und eine Orientierung zum öffentlichen Raum machen neue Haustypen erforderlich. Häuser müssen ausgehend vom städtischen Raum entwickelt werden und nicht die Stadt ausgehend von der einzelnen Wohnung.

Qualität durch Experiment

Freiräume für Experimente schaffen, wo flexible Regelwerke Interpretationsspielräume eröffnen und neue räumliche Lösungen möglich machen.

2.1.5 Qualitätssicherung in gründerzeitlichen Quartieren

Bessere Qualitätssicherung in gründerzeitlichen Stadtquartieren bedeutet nicht, dass zusätzliche Regeln eingeführt werden, das würde einer „Überforderung der gründerzeitlichen Quartiere“ noch weiter Vorschub leisten. Vielmehr gilt es, eine neue Ausgewogenheit zwischen Regulierung und Deregulierung zu finden. Das heißt punktuell sind zusätzliche Regeln oder auch die strengere Auslegung bestehender Regeln durchaus zielführend, gleichzeitig braucht es aber auch Vereinfachungen und Erleichterungen. Ziel ist eine effiziente Qualitätssicherung, durch die mit relativ wenig Regeln ein Maximum an Qualitäten erreicht werden kann.

Vielfältige Qualitäten anstatt Standards

Ein punktgenaues Erfüllen von Vorschriften reproduziert zwar einen einheitlichen Standard, nicht aber Qualität. Flexiblere Regelwerke (ähnlich dem 4-Säulen-Modell) und qualitätsorientierte Verfahren führen zu mehr Vielfalt und weniger Standards.

Kleinteiligkeit fördern

Die Kleinteiligkeit der gründerzeitlichen Stadt ist eine Qualität an sich. Kleine Häuser (bis ca. 20-25 Whg.) mit sehr unterschiedlichen räumlichen/sozialen/programmatischen Schwerpunktsetzungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Durchmischung und Urbanität.

Quartiersentwicklungspläne und Leitbilder

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) ist als gesamtstädtisches Planungsinstrument zu allgemein, die Bauordnung und das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG), die Planungsinstrumente, die auf Parzellen- bzw. Gebäudeebenen wirken, sind zu konkret. Auf Quartiersebene, der Maßstab in dem sich das alltägliche Leben abspielt, sichern Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die räumliche Entwicklung. Die soziale und die infrastrukturelle Entwicklung hingegen, kann der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht sichern. Diese Aufgabe könnten Quartiersentwicklungspläne und städtebauliche Leitbilder übernehmen.



Kapitel 3: Resümees

Die vier Arbeitsgruppenleiterinnen und -leiter wurden gebeten nach Abschluß der Tagung Resümees zu verfassen, die zum einen die Arbeit, die Themen und die offenen Fragestellungen der jeweiligen Arbeitsgruppe beschreiben, die aber auch einen Ausblick formulieren und nach Möglichkeit auch diskutierte Ansätze weiterentwickeln.

3.1 Mehr Gründerzeit

von Johannes Fiedler

Mit veränderten Familienstrukturen und Erwerbsformen gibt es eine verstärkte Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum in zentrumsnahen, gründerzeitlichen Stadtvierteln, die eine große Funktionsvielfalt, gute öffentliche Verkehrerschließung und eine hohe fußläufige Qualität aufweisen. Mit der steigenden Wertschätzung und der daraus resultierenden Aufwertung gehen aber auch eine Reihe von negativen Erscheinungen einher: steigende Immobilienpreise, Entwicklungsdruck, Verdrängung, Kommodifizierung des Raumes. Es ist daher notwendig, den Zuzug mit entsprechenden stadtpolitischen und planerischen Maßnahmen zu begleiten. Ziel dieser Maßnahmen muss es sein, die inhärenten Qualitäten dieser Gebiete zu erhalten und die zeitgemäße Nachfrage darin zu integrieren.

Die Qualität der gründerzeitlichen Stadt

Gründerzeitgebiete haben eine vielzellige, poröse Struktur, die im Laufe der Zeit unterschiedliche Programme aufnimmt und Anpassungen an neue Bedingungen erleichtert. Die wesentliche Leistung dieses räumlichen Systems besteht darin, dass mit der vorhandenen kleinteiligen Parzellenstruktur und der unspezifischen Typologie die Schwelle für Veränderungen (Eigentümer/innen, Programme, Investitionen) relativ niedrig ist. Dazu kommt, dass einfache, unspezifische Regeln etabliert sind, die für alle Akteur/innen gleichermaßen Geltung haben, und dass bei baulichen und funktionellen Veränderungen aufgrund der klaren Schnittstellen (Parzellengrenzen/Brandwände) keine Abstimmung zwischen angrenzenden Häusern erforderlich ist.

In Gründerzeitgebieten ist das Freiraumsystem durch eine starke Polarisierung zwischen öffentlichem (Straßen-)Raum und privaten Innenhöfen charakterisiert. Das Haus bildet die Grenze zwischen diesen beiden Bereichen. Durch diese effektive Trennung ist es möglich, auf sehr kleinem Raum und in einem sehr urbanen Kontext ein beträchtliches Maß an Privatheit zu schaffen – eine Intimität, die als Gegenpol zum belastenden städtischen Umfeld von großer Bedeutung ist. In den Straßen trifft man hingegen auf ein hohes Maß an Öffentlichkeit, d.h. positiv wahrgenommener Anonymität. Diese sorgt aber auch für unaufdringliche Begegnungsmöglichkeiten – in einer Qualität, wie sie nur auf „neutralem Boden“ und nicht innerhalb von Bauten und Anlagen entstehen.

Die Bereitstellung von Wohnraum in Gründerzeitgebieten erfolgt nicht institutionell, sondern durch zahlreiche unterschiedliche Akteur/inn/en, durch klein strukturierte Investitions- und Standortentscheidungen, die oftmals - zumindest nach Kriterien der Immobilienwirtschaft ökonomisch nicht darstellbar sind. Gerade durch diese inhärente Irrationalität entstehen aber jene Nischen und Sonderfälle, welche Gründerzeitgebieten Vielfalt und Entwicklungsmöglichkeit verleihen. Die Typologie der Bauten und der Wohnungen trägt zu dieser Entwicklungsfähigkeit bei: Die Grundrisse können die unterschiedlichsten Programme aufnehmen und lassen eine Vielzahl von Teilungs- und Kombinationsvarianten zu.

Wenn man die Leistungsfähigkeit des Systems „Gründerzeitviertel“ bei künftigen Verdichtungsmaßnahmen erhalten möchte, ist es vor allem wichtig, die kleinteilige Parzellenstruktur und die unspezifischen Bebauungsbedingungen beizubehalten. Das heißt: Keine Transformation in Richtung „Anlagen“, keine projektspezifischen Geometrien in der Bebauungsplanung.

Bei der zeitgemäßen Weiterentwicklung des Freiraumsystems ist darauf zu achten, dass die effektive Trennung zwischen „Vorderseite“ und „Rückseite“ erhalten und kultiviert wird. Dazu gehört aber auch, dass die öffentliche Hand die Verantwortung für den öffentlichen Raum ernst nimmt und Gestaltung und Pflege auf hohem Qualitätsniveau betreibt. Dabei ist aber der unspezifische Charakter der Gründerzeitstraßen zu wahren. Spezialisierungen in jede Richtung – Wohnstraßen auf der einen und Verkehrsstraßen auf der anderen Seite – sind unangebracht. Jede Straße muß selbstverständlich fußläufigen Charakter haben und eine Aufenthaltsqualität bieten, die geeignet ist, den Mangel an öffentlichem Grünraum zu kompensieren. Gleichzeitig muss die Zufahrt und Anlieferung mit KfZ überall möglich sein.

Im Produktionsformat – also bei der Bauherr/inn/e/n- bzw. Eigentümer/innenschaft, bei Typologie und Nutzung – sollte das Prinzip der „Eigennutzung“, also selbstbestimmte Herstellung und Nutzung unterstützt werden und nicht das Entstehen anonym verwalteter Immobilien, sei es durch gemeinnützige oder gewinnorientierte Immobilienakteur/inn/e/n. Damit wird an den Produktionsmodus der Gründerzeit angeschlossen - dh. jedes Haus hat infolge seiner von persönlichen Präferenzen geprägten Entstehung eine unterschiedliche Identität, die nicht nur in der Gestaltung, sondern im Nutzungs- und Erhaltungszustand zum Ausdruck kommt. Bei der baulichen Form geht es darum, jene Großzügigkeit zu ermöglichen, die Gründerzeitbauten bieten.

Aus der Sicht des Berichterstatters ergeben sich daraus eine Reihe operativer Handlungsansätze:

* Vereinheitlichung von Baulinien und Bauklassen – tendenziell in Richtung Erhöhung der Bebaubarkeit, möglichst gleichmäßig im gesamten Gebiet – mit Ausnahme vorgründerzeitlicher Bestände, die als Schutzzone auszuweisen und konservatorisch zu behandeln sind. Keine Verdichtungsschwerpunkte oder Widmungen für punktuelle Überhöhungen.

* Bei den Bebauungsbestimmungen könnte im Rahmen von Bebauungsplanverfahren eine Übersetzung der Bauklassen in Geschosßzahlen erfolgen, wodurch der Anreiz der Maximierung der Geschosßfläche innerhalb der üblichen Gebäudehöhen entfällt und größere Raumhöhen möglich würden.

* Schutz der Innenhöfe vor weiterer Bebauung, allenfalls Erhöhung der Trakttiefe auf ein einheitliches, höheres Maß. Kein Parken in Innenhöfen, keine öffentlichen Durchwegungen. Auf der Grundlage der zu erhaltenden Parzellenstruktur sollte die gemeinsame Nutzung von Freiflächen im Innenhof unterstützt werden.

* Sofern bei der Herstellung neuer Bauten Einfluss auf die Grundrissgestaltung ausgeübt werden kann (etwa im Fall geförderter Bauten), sollte auf nutzungs-offene, addierbare Systeme, kombiniert mit Raumhöhen, die auch eine Nicht-Wohnungsnutzung ermöglichen, Wert gelegt werden.

* Reduktion des Parkens in den Straßen, vermehrte Ausweisung von Ladezonen und anderen Sonderparkplätzen zulasten des Dauerparkens. Einführen von Maximalzahlen für die Herstellung von Stellplätzen auf Bauplätzen (statt der bisherigen Mindestzahlen).

* Vergrößerung und Verbesserung der Gehflächen, mehr Bäume und Beleuchtung nach den Anforderungen der fußläufigen Nutzung. Reduktion von spezifischen Verkehrsregelungen (Einbahnen, Vorrangstraßen), Reduktion der Beschilderung, Ausbildung von Shared-Space-Zonen in Kreuzungsbereichen.

* Als förderbares Format sollte die „Baugruppe“ verankert werden, und zwar im Sinne der Eigennutzung die Schaffung von „Hauseigentum“ - analog zum „Wohnungseigentum“. Voraussetzung dafür wäre, dass die sich Förderungsempfänger/innen als Objektgenossenschaft konstituieren und transparenten

Kontrollmechanismen unterwerfen, die etwa den Weiterverkauf von Anteilen beschränken. Ein wesentlicher Teil der Förderung könnte aus der Bereitstellung von Grundstücken durch den Wohnfonds bestehen.

* Alle Formen des geförderten Wohnbaus (einschließlich Baugruppen) müssen sich in die kleinteilige Parzellenstruktur eingliedern. Keine städtebaulichen Sonderregelungen für diesen Sektor (z.B. Bonuskubatur, Zusammenlegung, Innenhofbebauung), selbst wenn dadurch Kosten reduziert werden könnten. Die Einsparung bei den objektbezogenen Kosten geht letztlich zulasten der anderen Bewohner/innen und zulasten des öffentlichen Raums.

Über den Autor:

Johannes Fiedler ist Architekt und Stadtplaner in Wien und Graz. Er arbeitete als Berater für Projekte der Stadt- und Raumentwicklung im Mittleren Osten, Afrika und in Europa (z.B. für das Projekt Aspern Seestadt) und als Lehrbeauftragter an mehreren Universitäten. Von 2010 - 2012 war er interimistischer Leiter des Lehrstuhls für Städtebau an der TU Braunschweig und seit 2012 ist er Gastprofessor am Ethiopian Institute for Architecture, Construction Management and City Development (EiABC) in Addis Abeba.

3.2 Eine Renaissance des Freiraums

von Yvonne Franz

Die Kritik an öffentlichen Räumen und Freiräumen in Wien wiegt schwer. Die Rede ist vom „knappen Gut im Schraubstock“, denn der Nutzungsdruck in einer dynamisch wachsenden Stadt steigt. Freiraum spiegelt zum einen das Potential einer Stadt wieder, an dem sich Qualitäten des urbanen Lebens und Wohnens ablesen lassen. Zum anderen wird Freiraum zunehmend zum Luxusgut, das es auch in der Zukunft zu bewahren gilt. Die Debatte um Freiraum verläuft zuweilen emotional, vor allem, wenn es um Fragen der Zugänglichkeit, Gestaltung und Sicherheit von „funktionierenden“ und belebten Freiräumen in urbanen Gebieten geht. Technokratische Begrifflichkeiten wie Verfügbarkeit, Funktion, Qualität und Gestaltungsmöglichkeiten von Freiräumen bestimmen den öffentlichen, stadtplanerischen und wissenschaftlichen Diskurs. Es ist nicht ein Mangel an Freiräumen, der Debatten auslöst. Vielmehr wird die Gestaltung von Freiräumen, die zwar Partikularinteressen erfüllt, aber den eigentlichen Nutzer/innen-Bedürfnissen zu geringe Aufmerksamkeit widmet, kontrovers diskutiert. Der Verwaltungskompromiss ist letztlich nicht nur hinsichtlich der Zuständigkeiten und Nutzung zu identifizieren, sondern auch bezüglich der Finanzierbarkeit.

Dennoch ist ein Aspekt der Wiener Freiraum-Debatte so aktuell wie selten zuvor: Wie lässt sich in einer stark wachsenden Stadt qualitativ hochwertiger Freiraum sichern oder sogar neu schaffen? Wie geht man als Stadt mit wachsendem Nutzungs- und ökonomischem Verwertungsdruck bei gleichzeitig steigender Nachfrage nach Freiräumen um? Genau diese Fragen stellten auch die Ausgangssituation für die Arbeitsgruppe „Mehr Freiraum“ dar, die während der Fachtagung der GB*7/8/16 die Möglichkeiten von mehr Freiräumen in einer gründerzeitlichen Struktur mit starkem Bevölkerungswachstum diskutierten.

Der vorliegende Beitrag knüpft an diese Fragestellung an und ergänzt die Aspekte der allgemeinen Rahmenbedingungen von wachsenden Städten, sowie der sich daraus verändernden Funktionen des Freiraumes. Außerdem wird die Frage diskutiert, inwiefern sich Verantwortlichkeiten der involvierten Akteur/inn/e/n künftig ändern müssen, wenn Freiräume sowohl qualitativ, als auch quantitativ wachsen sollen.

Lebensstil-Wandel und die Renaissance des Urbanen

Lange galt die Suburbia als der ideale Ort zur Verwirklichung von Wohn- und

Lebensvorstellungen. Heute wird es wieder zunehmend attraktiv, in Städten zu leben. De-Industrialisierungsprozesse ermöglichen ein Wiederaufleben der Städte als Zentren des allgemeinen sozialen Wohlbefindens, der Kreativität, Lebendigkeit und Erfüllung von individuellen Lebensstilen. (Vgl. Porter & Shaw 2009) Diese sogenannte „urbane Renaissance“ beschreibt im Grunde die Rückkehr der Städte. Wie kommt es zu dieser Wiederentdeckung von Städten? Die Lebensstile unserer Gesellschaft verändern sich. Zum einen entwickeln sich neue Haushalts- und Familienstrukturen: Patchwork-Familien statt traditionelle Familienkonstellationen, zunehmende Single-Haushalte nicht nur innerhalb junger Bevölkerungsgruppen, sondern mehr und mehr auch unter „Best Ager/inne/n“. Zum anderen ändern sich Ansprüche, was die Nutzung von kulturellem Angebot anbelangt. Die Stadt bietet eine vielfältige kulturelle Szene an, deren Nutzung integraler Bestandteil der heutigen urbanen Bevölkerung darstellt. Weitaus wichtiger scheint das Argument des differenzierten Arbeitsmarktes für eine urbane Renaissance zu sein: Die individuelle Mobilität steigt, Jobwechsel-Abstände reduzieren sich, Arbeitszeiten und -orte werden flexibler. Diese veränderten Rahmenbedingungen erfordern eine Umgebung, die solche neue fragmentierte Lebensstile ermöglichen. Eine Umgebung, die es so nicht in der Suburbia gibt, sondern primär in zentrumsnahen, urbanen Stadtteilen. Auf Grund dessen erlebt die Stadt gegenwärtig eine Wiederentdeckung und ergänzt damit die Optionen der Lebensumfeld-Gestaltung in der Suburbia.

Was ist Freiraum?

Die Stadt gewinnt erneut an Attraktivität, die neue städtische Bevölkerung realisiert individuelle Lebensstile und entwickelt vielfältige Ansprüche an das urbane Leben und die Urbanität von Städten. Die Realisierung eines urbanen Lebensstils manifestiert sich zu einem erheblichen Teil in der Nutzung von urbanen Freiräumen. Die Anonymität der Großstadt steht der nachbarschaftlichen Interaktion und Kommunikation im städtischen Freiraum gegenüber. Es geht in diesem Zusammenhang auch um Verweilmöglichkeiten und um Ermöglichungsräume. Gilt also die eben beschriebene Renaissance des Urbanen ebenfalls für den Freiraum? Die aktuellen öffentlichen Debatten und akademischen Diskurse lassen vermuten, dass der Freiraum in der Tat ebenso eine Wiederentdeckung erfährt. Insbesondere wenn ein knappes Gut wie Freiraum durch Nachverdichtung und Nutzungsdruck noch knapper wird und sich Fragen nach künftigen Entwicklungspotentialen und Finanzierungsmöglichkeiten stellen.

Was versteht man nun unter Freiraum, der weit mehr ist als ein Überbegriff für Gärten, Straßen, Plätze, Park- und Friedhofsanlagen oder Gewässer, Wälder

und Felder. Es geht vielmehr um Funktionen und Qualitäten. Entscheidend ist auch inwiefern Freiraum für alle Nutzer/innen „einfach da ist“ und außerdem nicht exklusiv durch Stadtplanung zur Verfügung gestellt wird. Vielmehr geht es auf Nutzer/innen-Seite um die Identifikation von Freiräumen, das Erkennen von Entfaltungsmöglichkeiten und der Aneignung dieser Räume. Auf der produzierenden Seite stellt sich die Frage, wer Freiraum zur Verfügung stellt und in welcher Qualität und wie flexibel die ProduzentInnen von Freiräumen auf die Bedürfnisse von NutzerInnen eingehen.

Um Begriffsklarheit in dieser Diskussion zu wahren, gilt es zunächst zu klären, was in diesem Beitrag unter „Freiraum“ verstanden wird. Die klassischen Freiräume der Gründerzeit befanden sich im Straßenraum, in der Erdgeschoß-Zone und im Hofraum. Heute sind Freiräume nicht mehr in diesem klassischen Sinne zu identifizieren und fordern auch ein komplexeres Verständnis von und über Freiraum ein. Der allgemein in der Forschung akzeptierte Freiraumbegriff geht über das reine Verständnis von unbebauten oder begrünten Flächen hinaus und betont vor allem den prozessualen Charakter und die inhärenten Funktionen (BMVBS 2009: 10): „Gut funktionierende urbane Freiräume sind vielmehr Sozialräume, Bewegungsräume und Spielräume mit hoher Aufenthaltsqualität für die individuelle oder gruppenbezogene Nutzung und Aneignung. Im besten Fall verbessern sie die Entfaltungsmöglichkeiten der Menschen im jeweiligen Stadtquartier.“

Die Arbeitsgruppe „Mehr Freiraum“ fand während der Fachtagung der GB*7/8/16 wiederum Konsens in der Beschreibung, dass Freiraum all das ist, was funktional nicht eindeutig definiert ist. Diese Begriffsabgrenzung lässt große interpretative Freiräume zu, da gewissermaßen je nach Perspektive etwas anderes unter Freiraum verstanden werden kann. Was an dieser Beschreibung fehlt, ist die Erklärung, wofür Freiraum steht und zu welchem Zweck er besteht. Es wird kein Bezug auf die Qualität des Freiraumes beziehungsweise auf die Aufenthaltsqualität genommen, außerdem fehlt die Dimension der Gestaltung sowohl derer, die Freiraum zur Verfügung stellen, als auch derer, die Freiraum nutzen und sich diesen aneignen. Ausgehend von diesen Überlegungen sei daher der Begriff „Freiraum“ in diesem Beitrag als urbaner Raum verstanden, der unter Umständen funktional nicht eindeutig definiert ist, jedoch Aufenthalts- und Entfaltungsmöglichkeiten für individuelle und gruppenbezogene Nutzung ermöglicht.

Funktionen und Aneignungsmöglichkeiten des Freiraumes

Es wäre zu kurz gefasst, wenn die Funktion des Freiraumes auf Räume außerhalb des eigenen Wohnraumes beschränkt verstanden werden würde. Schließlich handelt es sich in diesem Zusammenhang um Aufenthalts- und Entfaltungsmöglichkeiten und diese spiegeln sich in den Funktionen von Freiräumen wieder. Sie sind Aufenthaltsorte, die zum spontanen oder zielgerichteten Besuch und Verweilen einladen. Freiräume sind Orte der Kommunikation, die Begegnung unterschiedlicher urbaner NutzerInnen ermöglichen und fördern. Freiräume haben eine Erholungsfunktion inne, die über das bloße Verweilen hinausgehen kann und Bereiche des Spielens, Gestaltens und der sportlichen Betätigung abdecken. Freiräume sollten konsumfreie Räume sein, die einen niederschweligen Zugang ermöglichen.

Diese Beschreibung der Funktionen bedarf in einem nächsten Schritt der Klärung, wie diese Funktionen genutzt werden können, um sich letztendlich Freiraum aneignen zu können. Es stellt sich die Frage, welche Nutzungen überhaupt von wem erwünscht und ermöglicht werden. Liegt das Interesse der Stadtbevölkerung Freiraum quasi top-down, mit klar definierten räumlichen Abgrenzungen und Nutzungsmöglichkeiten, zur Verfügung zu stellen, bei der öffentlichen Hand oder bei einem privaten Investor? Ist das Resultat dieser „Zwangsbeglückung“ eine funktional-gestalterische Durchschnittlichkeit, die den Nutzer/innen jegliches zivilbürgerliche Engagement und jeglichen Gestaltungswillen abspricht? Diese Fragen seien hier kritisch gestellt und dienen der Reflexion der Freiraum-Thematik. Denn der Aspekt der qualitativen und quantitativen Freiraum-Verbesserung stellt auch die Frage, wer, warum und in welchem Maße in die Verantwortung genommen werden muss. Möglicherweise sollte künftig nicht das ökonomisch beste Ergebnis, sondern eine zufriedenstellende Lösung für alle Beteiligten als erstrebenswert gelten.

Der Freiraum als Ausgleichsraum für stark wachsende Stadtgebiete: Das Beispiel „Making Room“ in NYC

Die urbane Renaissance führt fragmentierte und damit komplexe Lebensstile der städtischen Bevölkerung zu Tage. Eine signifikant steigende Nachfrage nach urbanen Wohn- und Arbeitsstandorten führt zu Bevölkerungswachstum und unter Anbetracht von limitierten Nachverdichtungspotentialen sowie verfügbaren Baulandreserven zu einem angespannten Wohnungsmarkt. Wohnen ist aus Sicht der städtischen Bevölkerung nicht nur ein wichtiger Aspekt, wenn es um die Realisierung individueller Wohnvorstellungen geht – die Bandbreite sei hier von industriell-angehauchten Loft-Wohnungen bis zu neu errichteten Dachge-

schoß-Wohnungen aufgespannt – wohnen und die individuellen Optionen am Wohnungsmarkt sind gegenwärtig auch sehr stark mit Leistbarkeit verbunden.

Um leistbaren innerstädtischen Wohnraum in einer dynamisch wachsenden Stadt auch künftig gewährleisten zu können, muss immer mehr auf die Idee von kleineren, dafür flexibler designten Wohnungs-Grundrissen zurückgegriffen werden. Entgegen der bereits lange anwährenden Entwicklung stetig steigender Wohnungsgrößen, ist heute eine Trendumkehr zu erkennen: Zurück zu kleineren, leistbaren Wohnungen, die sich im Idealfall flexibel an die individuellen Lebensstile anpassen. Diese Trendumkehr wird durch die Wiederentdeckung des Freiraumes als Ausgleichsraum ermöglicht. Der Freiraum dient zunehmend als erweitertes Wohnumfeld, in dem Funktionen wie beispielsweise Kommunikation und Erholung ermöglicht werden.

Als internationales Praxis-Beispiel, das an dieser Stelle der Inspiration dienen soll, sei das aktuelle Projekt „Making Room“ in New York City angeführt. (Vgl. <http://www.chpcny.org>) „Making Room“ realisiert künftig so genannte Micro Units (circa 30 Quadratmeter Grundfläche), die auf der Wichtigkeit der Interaktion von Wohn- und Freiraum basieren. Die Micro Units sind New York City's Antwort auf eine stetig wachsende innerstädtische Bevölkerung und einen zunehmend angespannten Wohnungsmarkt. Schätzungen zufolge wächst New York City bis 2030 auf mehr als 9 Millionen Einwohner/innen, dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von circa 9 Prozent zwischen 2011 und 2030. (Vgl. US Census) Auch in NYC bedeutet Bevölkerungswachstum bauliche Nachverdichtung in innerstädtischen Lagen. Der Wohnungsmarkt in NYC ist bekanntlich einer der weltweit angespanntesten mit einer Leerstands-Quote von unter 2 Prozent. Der gegenwärtige Trend zeigt, dass auch künftig die neuen Bewohner/innen von NYC nicht in die Suburbs, sondern in die zentralen Bezirke und Viertel ziehen werden. Zu wichtig sind hier die Standortfaktoren von Erreichbarkeit, Zugang zu öffentlichen Transportmitteln, Arbeitsplätzen und sozialen Einrichtungen wie Kindergärten oder Schulen.

Interessanterweise erfolgt in NYC die städtische Nachverdichtung nicht immer auf Kosten des Freiraumes. Dies ist gerade hinsichtlich der neoliberalen Marktpolitik sowie des enormen ökonomischen Verwertungsdrucks erstaunlich. In NYC lassen sich ein Umdenken und ein „Sich-Bekennen“ zur Notwendigkeit des Freiraumes erkennen. Dessen wichtige Ausgleichsfunktion für beengte/re Wohnverhältnisse ist der öffentlichen Hand ebenso bewusst wie privaten AkteurInnen und BewohnerInnen. Bei der Umsetzung der Micro Units koope-

rieren Stadt – unter Leitung von Bürgermeister Bloomberg – und private Investor/inn/en, indem sie Bauvorschriften (Reduzierung der vorgeschriebenen Mindestgröße für neu errichtete Wohnungen), Vorgaben zur Schaffung von leistbarem Wohnraum (affordable versus market rents) sowie bislang gültige Designvorgaben ändern. Diese neue stadtplanerische Flexibilität wird durch ein klares Bekenntnis zum Freiraum von allen beteiligten Akteur/inn/en ermöglicht.

Freiraum – Quo Vadis?

Es wird deutlich, dass Freiraum nicht nur auf Nachfrage-Seite einen Wandel hin zu mehr Nutzungsmöglichkeiten erlebt. Gerade auf der produzierenden Seite lässt sich erkennen, dass Freiraum zunehmend ein Verkaufsargument in der ökonomischen Verwertung von Wohnraum darstellt. Sei es, dass Freiraum als Ausgleichsraum für kleinere, dafür leistbare Wohnungen gedacht wird, oder qualitativ hochwertiger und zugänglicher Freiraum als preissteigerndes Qualitätskriterium für Wohnoptionen im höherpreisigen Segment dient. Der Freiraum wird zum Potentialraum, dessen Qualitäten unterschiedlich interpretierbar werden.

Freiraum ist nicht länger „nur“ der Bereich außerhalb des individuellen Wohnraumes, in dem verschiedenste Erholungsfunktionen konsumiert werden. Freiraum ist vielschichtiger geworden und steht in ständiger Interdependenz mit dem direkten physisch-baulichen Umfeld in einem Stadtviertel. Es scheint verständlich, dass Freiraum als Ausgleichsraum umso wichtiger wird, je geringer in einer wachsenden Stadt die individuellen Wohnoptionen und Wohnungsgrößen werden. Je fragmentierter und anspruchsvoller die urbane Bevölkerung wird, desto wichtiger werden quantitativ verfügbare und qualitativ „funktionierende“ Freiräume.

Einhergehend mit den limitiert verfügbaren finanziellen Ressourcen für die Erhaltung und Neuschaffung von Freiräumen wird es umso wichtiger, involvierte Akteur/inn/e/n wie öffentliche Hand, Investor/inn/en und auch Bürger/innen in die Verantwortung zu nehmen. Die gängige Praxis eines mehr oder weniger top-down verfolgten Ansatzes zur Freiraum-Schaffung wird künftig nur bedingt ausreichend sein, denn funktionelle Nutzungsansprüche werden vielschichtiger und es bedarf zunehmend eines zielgruppenorientierten Agierens. Der Vielschichtigkeit der Nutzer/innen lässt sich nur mit einer Flexibilität begegnen, die einerseits eine Grundversorgung an Freiraum und dessen funktionellen Mindestanforderungen ermöglicht, andererseits sollte die funktionelle Ausdifferenzierung weitestgehend flexibel ermöglicht werden. Diese Ausdifferenzierung

liegt in der Verantwortlichkeit der künftigen Nutzer/innen, die damit ihren zivilbürgerlichen Beitrag nicht nur zur Nutzung, sondern auch zur Gestaltung des urbanen Freiraumes beitragen. Zielgruppen-Orientierung geht somit einher mit der aktiven Ausübung von zivilbürgerlicher Verantwortung und Teilhabe. Die Versorgung mit Freiraum sollte um den Aspekt der „Sorge um den Freiraum“ ergänzt werden.

Das Beispiel aus New York City zeigt, wie es aus stadtplanerischer Perspektive gelingen kann, künftig zielgruppenorientierter, inkludierender und flexibler zu agieren. Es ist anzunehmen, dass es künftig immer wichtiger werden wird, Lebensstile und damit verbundene Ansprüche der Bevölkerung an das Wohnumfeld zu kennen und zu verstehen. Je ernsthafter und bekennender dies von allen involvierten Akteur/inn/en in Hinblick auf die Wichtigkeit von Freiraum als kompensierendem Potentialraum geschieht, desto erfolgreicher kann Freiraum künftig qualitativ und quantitativ wachsen.

Quellen

BMVBS (Hg.): Neue Freiräume für den urbanen Alltag. Modellprojekte im Ex-WoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“, Berlin 2009.

Massey, Doreen: *For Space*, London 2005.

Novotny, Maik: *Freiraum im Schraubstock*, in: Der Standard, 2./3. Feb. 2013.

Porter, Libby u. Kate Shaw (Hg.): *Whose Urban Renaissance? An international comparison of urban regeneration strategies*, London, New York 2009.

Online

Citizens housing an planing council New York: <http://www.chpcny.org/our-initiatives/making-room/>

Über die Autorin:

Yvonne Franz ist Universitäts-Assistentin am Institut für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien. Seit 2009 korridiniert sie den Erasmus Mundus Master Course in Urban Studies (4CITIES). Ihre Forschungsschwerpunkte sind Stadtforschung und urbane Transformationsprozesse. Gegenwärtig stellt sie ihre Dissertation über regulierte Gentrification als neues Planungsinstrument in der adaptiven Stadtteilentwicklung fertig und vergleicht darin New York City, Berlin und Wien.

3.3 Mehr Dichte - mehr Qualität

von Florian Fischer

Die Stadt und ihre Bauten stehen seit jeher in einem wechselseitigen Verhältnis, das geprägt ist von Regel, Anwendung, Modifikation und Ausnahme. Häuser und Haustypen entstehen in der Regel nicht zufällig. Sie sind vielmehr Spiegel für die Bedingungen ihrer Zeit. Die Stadt und ihre strukturellen Gegebenheiten und Vorgaben (etwa Block und Parzelle) dienen dabei als Gerüst, in dem die baulichen Dinge sich manifestieren. Diese bilden dann, gleichsam wie Sedimentablagerungen, spätestens nach ein paar Jahrzehnten identifizierbare Typologien, die Architekt/inn/en fast als Handbuch oder Wegweisung dienen können und in diesem Sinne Architektur weit weniger als eine Kunst der Erfindung, denn als eine kunstvolle Anwendung von Regeln und auch Wissen erscheinen lassen. Die Fortschreibung solcher Typologien, ihre Weiterentwicklung und Adaption an die jeweiligen Gegebenheiten der Zeit oder gar Epochen prägende Neuausbildungen von Typen und ebenso gewisse Irrwege des Bauens bilden dabei die spannenden und überaus erforschenswerten Kapitel dieser Erzählung vom Haus und der Stadt. (Vgl. Neumeier 2013)

In diesem Sinne ist Dichte zunächst weder gut noch schlecht. Dichte ist gewissermaßen ein Wesensmerkmal der Stadt und ihrer Entwicklung. Der sich ändernde Grad an Dichte ist wiederum eine wesentliche Bedingung ihrer Weiterentwicklung – im positiven wie im negativen! Stadt ist ohne Dichte überhaupt nicht denkbar. Das Maß an Dichte stellt dabei immer schon eine ganz pragmatische Antwort auf die demographischen, politischen, ökonomischen und klimatischen Anforderungen der Zeit dar und war in keiner Weise eine gesteuerte Erfindung der städtischen Zivilisation, eher schon der Gradmesser für den Erfolg oder Misserfolg einer Stadt. In diesem Sinne ist die Stadt einem Organismus nicht unähnlich, der mal wächst, mal schrumpft, sich mal entdichtet und wieder verdichtet, bei dem sich „Zellen“ erneuern, andere absterben, die Stadt ist ein ständig in Veränderung begriffenes Lebewesen. (Vgl. Kaltenbrunner 2011)

Bezogen auf die „Selbstverständlichkeit“ dieses Prozesses fühlt man sich fast an Louis Sullivans Worte erinnert, wenn er sagt: „Es ist meine feste Überzeugung, dass es im Wesen eines jeden Problems liegt, dass es seine eigene Lösung in sich trägt oder diese mindestens vorschlägt.“ (Sullivan 1963) Man könnte sagen, mit dem Wachstum der Stadt liegt es ähnlich. Dies ist allerdings nicht im Sinne eines Determinismus gemeint, dem man mit Ohnmacht zu begegnen hätte,

ähnlich zu Sullivan wohl aber im Sinne einer Analogie zu Prozessen in der Natur. Man muss zwar bezogen auf die Stadt nicht immer und unbedingt das Bild eines Baumes bemühen, bei dem das Wachstum des Stammes (Stammumfanges) zu einer Verdichtung im Kern führt – aber man könnte.

Wien wächst

Die Dynamik dieses Wachstums ist allen Prognosen nach zumindest mittelfristig ungebrochen: Von heute ca. 1,7 Millionen Einwohner/innen auf ca. 2 Millionen in etwa 20 Jahren. Dies bedeutet letztlich, dass die Frage der Dichte nicht eine Frage nach mehr Dichte oder weniger Dichte, sondern lediglich eine Frage danach ist, wo, also in welchen Gebieten und welchen Siedlungsmustern das ohnehin notwendige „Mehr“ an Dichte eingefordert und auch realisiert werden kann. Und noch weitergehend: Unter den Bedingungen von Wachstum ist das Phänomen der baulichen Verdichtung ohnehin gegeben; die Frage die sich stellt ist nur, ob sich diese gesteuert oder ungesteuert vollzieht.

Unter verschiedensten Gesichtspunkten rücken insbesondere zentrumsnahe Gebiete in den Fokus: Einerseits ist hier die städtische (technische und soziale) Infrastruktur bereits vorhanden bzw. kann entsprechend ausgebaut und ertüchtigt werden. Andererseits sind die Wege kurz, der öffentliche Nahverkehr leistungsfähig und eng getaktet, sodass keine neuen Flächen am Rande oder außerhalb der eigentlichen Stadt ausgewiesen, erschlossen und versiegelt werden müssen. Allein dies könnte man bereits als positive „Qualität“ einer derartigen Verdichtung werten. Zudem haben sich die Morphologie des Stadtbaukörpers (insbesondere der Gründerzeit) und die Typologie der dort vorhandenen Gebäude als gleichermaßen robust wie offen für Veränderungen erwiesen. Das Loblied auf die Gründerzeitviertel ist heute durchaus als Common Sense zu begreifen. Es finden sich hier einige wichtige Gegebenheiten, die sich mehr als bewährt haben. (Vgl. Neumaier 2013)

In der klaren und vergleichsweise kleinteiligen Parzellierung der Gründerzeitviertel, in der präzisen Hierarchie und Abgrenzung der öffentlichen und privaten Räume und in der einfachen Sequenz Block Straße Haus Hof finden sich die entscheidenden Ansätze für Verdichtung. Diese kann daher als sukzessive von vielerlei „Ungleichzeitigkeiten“ und Geschwindigkeiten geprägter Prozess erfolgen. Der Prozess ist darüber hinaus äußerst adaptiv und im Kern nachbarschaftsverträglich, sofern für alle die gleichen transparenten Regeln gelten und die zusätzlichen neuen Baurechtspotentiale ebenfalls proportional gleich sind bzw. Ausgleichsleistungen erfolgen. Verdichtung ist allerdings hier ein etwas

langsamerer Prozess und mit geringeren direkten, quantitativen „Erfolgsquoten“ behaftet als bei der Ausweisung von neuen Gebieten oder beim Abbruch und Ersatzneubau von einheitlich strukturierten großen Wohnanlagen. Gleichzeitig kann aber gerade aufgrund der Kleinteiligkeit auch schneller auf gegenläufige Entwicklungen reagiert werden, auch auf Schrumpfungen, wie das beispielsweise in vielen Gründerzeitviertel insbesondere in den 1970er und 1980er Jahren der Fall war. Der größte Hemmschuh für eine bauliche Weiterentwicklung der Gründerzeitviertel liegt allerdings im parifizierten Eigentum, von dem oftmals viele Häuser betroffen sind und deren Status quo somit eigentlich zementiert ist.

So offensichtlich insgesamt die nahezu kausale Verkettung von Verdichtung und Gründerzeit erscheint, so schwierig wird es, wenn man exemplarisch eines dieser Gebiete betrachtet und dabei untersucht, auf welche Art Verdichtung dort erfolgen könnte und insbesondere, welche (sozialen) Konsequenzen damit einhergehen. Bereits hier wird klar, dass es nicht ausreicht, den (rohen) Kräften des Wachstums einer Stadt freien Lauf zu lassen und die erfolgende Verdichtung als sich selbstorganisierenden Prozess lediglich zu beobachten. Im Gegenteil, dieser Prozess fordert präzise Planung, Steuerung und Moderation.

Eine qualitätsorientierte Steuerung der Verdichtung

Wenn wir aber von Steuerung sprechen, so wird es unerlässlich sein, neben den Kriterien der Quantität und der Definition gewisser Wachstums- und Verdichtungsziele, Kriterien der Qualität einzuführen. Mit ihnen erlangt man überhaupt erst die Grundlage, um steuernd einzugreifen, sie geben uns die Richtung der Steuerung vor. Im besten Falle – und das sollte das Ziel eines solchen Prozesses sein – ergeben sich Synergien, also eine Koinzidenz zwischen „Mehr Dichte“ und „Mehr Qualität“. Im optimalen Fall lässt sich die ohnehin stattfindende Verdichtung so steuern, nutzen und in derartige Bahnen lenken, dass heute vorhandene Defizite in bestimmten Quartieren nachhaltig kompensiert und / oder ganz neue Qualitäten ermöglicht werden. Inwiefern dies jedoch wirklich einzulösen ist, bedarf sorgfältigster Untersuchungen im spezifischen Fall und nicht zuletzt auch des gestaltenden Willens der Bevölkerung. (Vgl. Fink u. Fischer 2012)

Doch wie könnten die entsprechenden Kriterien aussehen, worin liegen die aufzeigbaren Qualitäten und wie bewertet man diese. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte zeigen, dass es, pauschal gesagt, bezogen auf einen Anstieg von Lebensqualität für ähnliche Viertel zahlreiche Referenzen gibt – fast immer

einhergehend mit einer auf die Geschoßfläche bezogenen baulichen Verdichtung, weniger aufgrund der Anzahl der Wohnungen und Bewohner/innen. Dies bedeutet zwar, dass derlei Quartiere in eine Art qualitative Aufwertungsspirale geraten und oft auch mehr Raum zur Verfügung stellen, dies aber mit enormen Preissteigerungen und Verdrängungsprozessen einhergeht bzw. im wahrsten Sinne des Wortes „erkauft“ ist. So haftet derart sanierten, aufgestockten, dachausgebauten Häusern, ihren belebten Höfen und den zahlreichen Aktivitäten im wiederentdeckten öffentlichen Raum davor, den Cafés und schicken Läden immer der Beigeschmack der sozialen Segregation und einseitigen Bevorzugung eines nur kleinen Teiles der Stadtgesellschaft an. Geschützte Zonen gewissermaßen, deren Eintrittskarte der – Konsum zumindest eines Kaffees für 5 Euro – ist. (Vgl. Maak 2012)

So weit normal könnte man denken. Der Organismus „Stadt“ lebt auch in diesem Sinne von Veränderung und einer diesbezüglichen – wenn auch auf der einen Seite freiwilligen wie auf der anderen Seite erzwungenen – Wohn-Mobilität seiner Bewohner. Das Dilemma stark wachsender Städte wie Wien oder auch München, ist nur, dass in absehbarer Zeit nicht mehr genügend Ausweichflächen vorhanden sind, um mit bezahlbaren Alternativen die (sozialen) Härten dieses Prozesses abzufedern oder im Prinzip gar nicht erst entstehen zu lassen. Eine Stadt wie Berlin hingegen konnte über die letzten Jahrzehnte und bis vor kurzem eigentlich immer entsprechend günstige Alternativen in ihren Brachen, in stark unternutzten oder in bis dato nicht so attraktiven Gebieten anbieten, wodurch die Natürlichkeit des Prozesses vielleicht weniger pervertiert erschien. Doch auch hier wendet sich das Blatt.

Soziale Mischung und Leistbarkeit

Für Wien mit seiner großen Tradition des Gemeindewohnbaus mag solch eine Indifferenz gegenüber Gentrifizierung fast zynisch anmuten. Und in der Tat zeigt sich angesichts der aktuellen Entwicklungen, dass eine weitsichtige Stadtentwicklung sich auch in anderen Städten wieder vermehrt der ausgewogenen sozialen Mischung und der Leistbarkeit von Wohnraum in nahezu allen Gebieten der Stadt zu verschreiben haben wird. Der bezahlbare Wohnraum ist aktuell insbesondere auch in Deutschland eines der wichtigsten politischen Themen.

Innhalb des Stadtteils, auf den diese Tagung sich bezog, konkret das „Hippviertel“ rund um den Ludo-Hartmann-Platz, dessen Wurzeln interessanter Weise in der spekulationsgetriebenen Gründerzeit liegen, lassen sich nun auch genau diese ersten Anzeichen eines ähnlichen Aufwertungsprozesses beobachten.

Hier ist genau der Zustand festzustellen, der in einer Übergangsphase eigentlich immer der vermeintlich harmloseste, wenn nicht sogar von vielen Seiten wohlwollend bewertet zu sein scheint. Das Viertel beginnt sich (positiv) zu beleben, partiell zu verjüngen und zu durchmischen, ein wieder vielfältigeres städtisches Leben zu generieren, die Nutzung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes für sich zu reklamieren und – das ist eigentlich das entscheidende die soziale Mischung und die Leistbarkeit von Wohnraum noch vollumfänglich zu gewährleisten. Gerade darin liegt ja ein wesentlicher Auslöser und so etwas wie ein Magnet für diesen Wandlungsprozess, zusätzlich angetrieben von der Nähe zu den bereits deutlich mehr aufgewerteten Gebieten in der Nachbarschaft, wie in diesem Fall dem Brunnenviertel und dem Yppenplatz.

Ausgehend von einer Art retrospektiven Betrachtung dieser Prozesse lassen sich im Sinne von „Lehren“ vermutlich sehr schnell einige Kriterien für ein qualitativvolles urbanes Leben finden. Diese betreffen natürlich Fragen der baulichen und technischen „Gestalt“, Fragen des Freiraumes und des dezidiert öffentlichen Raumes, sowie Fragen der sozialen Ausgewogenheit und der Nutzungsmischung des Quartiers. Der entscheidende Qualitäts-Spagat auf dieser ersten Ebene ist sicherlich an der Stelle zu leisten, wo eine Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität (Wohnqualität) mit dem Ziel der Erhaltung von leistbarem Wohnraum und einer weiterhin guten Nutzungsmischung – insbesondere der Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe, etwa von Handwerksbetrieben in den Höfen zu vereinen sein wird. Schnell stellen wir vermutlich fest, dass die einzelnen Qualitätsforderungen nicht ganz widerspruchsfrei zu haben sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber wohl auch, dass Qualität nicht gleich die Summe von verschiedensten Einzel- oder auch Mindestqualitäten sein kann. Qualität ist vielmehr ein variables und kontextuelles Amalgam aus verschiedenen nicht immer gleich zu gewichtenden Aspekten. (Der glücklichste Mensch kann einer sein, dem ein Bein fehlt! Aber eben auch der unglücklichste!) Das macht die Sache natürlich nicht leichter. Wenn – wie es in einer demokratischen Stadtgesellschaft notwendig, ja Bedingung ist – noch eine Vielzahl von (gleichberechtigten) Akteur/inn/en zusammen kommen (müssen), so wird jede/r einzelne Akteur/in eine Art individuelle Qualitätsmatrix ins Feld führen und innerhalb dieser auch noch unterschiedliche Gewichtungen einführen und somit Prioritäten setzen.

Ein für den Workshop entwickeltes Spiel mit einer derartigen und zunächst eigenhändig zu subjektivierenden Qualitätsmatrix, die auf vier wesentliche Säulen (Qualität der Stadtstruktur, Architektonische Qualität, Freiraumqualität, soziale

und funktionale Qualität) beruhte, erwies sich daher und angesichts der relativ kurzen Zeit als zu komplex und langwierig für die Diskussion. Im Gesamtprozess hingegen wird es unerlässlich sein, dass jeder seine „Karten“ auf den Tisch legt und transparent macht, welchen Gewichtungen und Aspekten seine Qualitätsmatrix zunächst einmal gehorcht. Insbesondere auch, weil man sich oftmals im Allgemeinen viel zu schnell einig zu sein scheint, was Qualität bedeutet, im konkreten Fall sich dann aber doch deutliche, von den eigenen Interessen und Vorlieben geleitete, Unterschiede offenbaren. Erst wenn diese einsehbar sind, wird man in einem nächsten Schritt an einer Verständigung der Interessen und der Qualitätsmatrix arbeiten können. Denn im Grunde könnte man es sich leicht machen und in Analogie zu der von Jürgen Habermas gepflegten Diskursethik behaupten, (hohe) Qualität sei schlichtweg als Ergebnis eines offen geführten Diskurses – sofern die Diskursregeln „fair“ und brauchbar, die Teilnehmer/Innen diskursfähig sind und nicht vom Recht des/r Stärkeren Gebrauch machen. Das klingt zugegebenermaßen ziemlich idealistisch, soll aber das Verfahren nicht im Vorhinein diskreditieren.

Qualität als Resultat eines Interessenausgleiches

Gerade solch ein Vorgehen deckt sich an vielen Stellen mit den Tendenzen der Arbeitsgruppe „Qualität“ der Fachtagung „Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere“, die darin mündeten, die prozesshaften und prozessoffenen Aspekte von Verdichtung zu betonen, den Interessenausgleich zu suchen und sich in folgenden Schlagwörtern manifestierte: „Von der (exemplarischen) Lösung zur Strategie“ / „Nicht ihr müsst, sondern ihr könnt“ / „Potentiale als latente Qualitäten“ / „Experimente ermöglichen, statt sofort neue, starre Regeln aufstellen“ / „Vorhandene Werkzeuge sukzessive anpassen“ etc.

Im leichten Widerspruch hierzu könnte man anmerken, dass am Ende eines entsprechenden Abstimmungsprozesses über Maß und Art der Verdichtung vergleichsweise einfache, klare und übertragbare Regeln stehen sollten. Dies könnte insbesondere für Gründerzeitviertel gelten, deren Entstehungsgrundlage nicht in einem individuellen „stadtkompositorischen“ Akt bestand, sondern in einem einfachen Regelwerk und einer einfachen und klar hierarchisierten städtebaulichen Struktur begründet liegt.

Fokussierung des Einzelfalls oder der Typologie

Somit wäre im Sinne von Qualität ganz entschieden zu diskutieren, welche Strategie von höherem Wert sein kann: Eine Verdichtung, die mehr den Bedingungen des Einzelfalls und des Experiments gehorcht, oder eine Verdichtung, die

sich eher als typologische (und somit übertragbare) Vervollständigung (heute noch vorhandener „Lücken“) versteht. Oder auch eine Art regelhaften und auf die einzelne Parzellen bezogene und anwendbare Überformung der bestehenden Stadthaustypologie im Sinne einer Fortschreibung derselben. Hier käme also tatsächlich das noch kontrovers zu diskutierende Rezept einer nahezu pauschalen Aufzoning ins Spiel. Das hieße dann ebenfalls ganz entschieden, die Ausnahme ist dort, wo es nicht geht und die Regel ist dort, wo es geht – oder kurz gesagt, es geht nur im Ausnahmefall nicht! Im Sinne der ursprünglichen Gründerzeit, deren Motor ja ebenfalls Zuzug und Stadtwachstum waren, könnte man also fast von einer zweiten Gründerzeit sprechen.

Man würde in diesem Fall die Konsistenz der Stadtstruktur und ihre typologische „Reinheit“ zunächst einmal höher bewerten als Aspekte, wie etwa die nahezu überall gleiche Belichtung und Besonnung aller Teile der Gebäude, zusätzlich würde man vor allem ein wirklich signifikantes Wachstumspotential erhalten. Dies wiederum könnte der Ansatzpunkt für zweierlei Betrachtungen sein: Einerseits für ein Studium von Dichte-Referenzen, die es in der eigenen Stadt seit langer Zeit gibt und die höchste Wertschätzung genießen, beispielsweise im ersten Bezirk oder auch anderswo. Der Zählbezirk 1602 (das „Hippviertel“) ist heute mit einer moderaten Quartiersdichte von circa 1,7 davon noch weit entfernt. Eine entsprechende Bewertung der Referenzen und deren Wohn- und Lebensqualitäten müsste dann in einer Überprüfung der Übertragbarkeit und gegebenenfalls der Anpassbarkeit an die gegebenen Parzellengrößen und Straßenquerschnitte münden. Dies würde ziemlich präzise ein Maß für mögliche Verdichtung bei hoher und höchster Qualität offenbaren, die vor allem den Bürger/innen/n direkt zu vermitteln und zu veranschaulichen wäre. (Vgl. Christ u. Gantenbein 2012)

Zum anderen wäre in diesem Fall das Werkzeug einer deutlich flexibler als heute zu handhabenden Qualitätsmatrix angebracht, die eben nicht von einer völligen Gleichheit der Bedingungen und dem Einhalten aller Mindeststandards ausgeht, sondern Qualität als Ergebnis einer abwägenden Gesamtbetrachtung sieht. Es soll hier nicht um die Legalisierung und Schönreden von unhaltbaren Zuständen gehen, wie sie etwa in den Berliner Mietskasernen der 1910er und 1920er Jahre vorherrschten. Insbesondere der Begriff Substandard weckt umgehend derlei Assoziationen. Im Sinne einer Nutzungsmischung aber und einer großen Bandbreite an Mietniveaus in einem Quartier oder sogar in einem Haus könnte hier der nötige Spielraum liegen. (Vgl. Glaser 2011)

Dies wäre jedoch nur eine notwendige Bedingung für das erwünschte Ziel eines hohen Durchmischungsgrades sozialer und funktionaler Art. Ohne ein präzises Regel- und Anreizsystem ist dies schwer durchführbar. Das heißt, die Erhöhung von Dichten muss auch an präzise kommunizierbare Qualitätsauflagen gekoppelt sein. Somit kann eine wachsende Stadt den Wachstumsdruck als eine Art Hebel für das Einfordern von Qualitäten nutzen. Dies betrifft sicherlich neben dem Angebot von leistbarem Wohnraum auch die Aufwertung der Erdgeschoßzone, die Fürsorge für den öffentlichen Raum und eventuell sogar die strukturelle und räumliche Ausbildung der Bauten selbst - etwa in Anlehnung an die Gründerzeit das Einfordern von größeren Geschoßhöhen als denen, die dem heutigem Standard folgen, oder die Fokussierung auf flexiblere und eventuell sogar nutzungsneutrale Grundrisse mit einer entsprechend robusten Grundstruktur.

All dies könnte dazu führen, dass bestimmte bautechnische und baurechtliche (Über)Ansprüche etwa Brandschutz, Erdbebensicherheit, Stellplätze etc. wieder dereguliert und so auch die entsprechenden ökonomischen Voraussetzungen und Freiheiten für Veränderungen geschaffen werden, die sichtbar die Qualität steigern. Diese Form der Qualitätssicherung müsste also entlang genau benennbarer Kriterien erfolgen und etwas salopp gesagt, dem Slogan unterliegen, der während der Diskussion in der Arbeitsgruppe aufkam und sich aufgrund seiner leicht zweideutigen Konnotation ganz gut eingepreßt hat: „Geben und Nehmen!“

Interessanter Weise kreiste jedoch die Diskussion in der Arbeitsgruppe über den Qualitätsbegriff sehr schnell um den Begriff „Atmosphäre“ im Sinne eines Synonyms für eine lebendige, urbane Stimmung, geprägt von einer Vielfalt der Lebensformen und einer großen Bandbreite an Erlebnissen insbesondere im öffentlichen und halböffentlichen Raum. Die Diskussion zeigte aber auch, dass das Sprechen über Atmosphäre nicht der Ausgangspunkt einer von Qualitätskriterien geleiteten Verdichtung sein kann. Diese Kriterien müssen vermutlich deutlich spröder, einfacher, ja fast technischer Natur sein, um auch kommunizierbar und übertragbar zu bleiben. Die entsprechende Atmosphäre, derentwegen man gerne wieder in dichten, städtischen Gebieten lebt und arbeitet, ist dann vielmehr das Ergebnis einer individuellen Interpretation und Aneignung dieser so zu Tage geförderten und benutzbaren städtischen Räume durch die Bürger/innen.

Quellen:

Christ, Emanuel u. Christoph Gantenbein (Hg.): *Typology: Hong Kong, Rome, New York, Buenos Aires*. Review No. II, Zürich 2012.

Fink, Dietrich u. Florian Fischer: „Neue Werkzeuge für die dichte Stadt“ in: *StadtBauwelt* 36/2012, S. 46-49.

Glaser, Daniel: *Freie Räume. Strategien für den Wiener Block*, Wien 2011.

Kaltenbrunner, Robert: „Urbane Kondensation“, in: *archithese* 3/2011, S. 32-37.

Maak, Niklas in: Uwe Kiessler (Hg.): *Die Tradition von morgen: Architektur in München seit 1980*, München 2012.

Neumeier, Fritz: „Neues Bauen im Herzen der Stadt“ in: Dietrich Fink et. al. (Hg.): *Im Herzen der Stadt – Stachus München*, München 2013.

Sullivan, Louis H.: „Das große Bürogebäude, künstlerisch betrachtet“ in: *Bauwelt Fundamente: Louis H. Sullivan – Ein amerikanischer Architekt und Denker*, Berlin 1963.

Über den Autor:

Florian Fischer ist als selbständiger Architekt in München tätig. Von 2007–2013 war er wissenschaftlicher Assistent am Lehrstuhl für Integriertes Bauen von Prof. Dietrich Fink an der TU München, von 2011–2012 war er Projektleiter eines Forschungsprojektes, das unterschiedliche Verdichtungsstrategien für die Stadt München untersuchte. Teile dieser Arbeit wurden in der *StadtBauwelt* 36/2012 vorgestellt.

3.4 „Gerechte Innenentwicklung“

von Gabu Heindl

Die Stadt Wien wird zukünftig viel mehr Einwohner/innen haben, wenn es nach den Prognosen geht. Die demographische Entwicklungsprognose eines Einwohner/innen-Plus von 250.000 bis ins Jahr 2050 erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit der Frage, wo oder wohin Wien wachsen kann? Anhand des Beispielgebiets ZB 1602, dem „Hippviertel“ im 16. Wiener Gemeindebezirk, stellte die Tagung die Hypothese eines Zuwachses des gründerzeitlichen Zählbezirks von 8.200 um weitere 3.000 neue Einwohner/innen. Dabei vor allem auch Gerechtigkeit als Planungsparameter ernst zu nehmen, war das Ziel des Workshops „Mehr Gerechtigkeit“, dessen multiperspektivische Diskussionspunkte im folgenden Text festgehalten werden. Diskutiert wurde unter anderem über die räumliche Manifestation von Gerechtigkeit und Ungerechtigkeit, über das „Recht auf Wohnen“, das „Recht auf Stadt“, Ökonomie, Leistbarkeit und Qualitäten von Wohnbau und Wohnumgebungen. Wobei auch Themen zur Sprache kamen, die zum Teil jenseits der Möglichkeiten von Stadtplanung und Architektur liegen, so etwa „Verteilungsgerechtigkeit“ oder „Grundeinkommen für alle“.

Verdichtung gründerzeitlicher Stadtquartiere?

Vorweg stellt sich die Frage: Warum im gründerzeitlichen Stadtgebiet nach Verdichtungsmöglichkeit suchen? Sind nicht die Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit viel eher prädestiniert für Nachverdichtung? Sind Gründerzeitgebiete als bereits stark verdichtete Stadtareale überhaupt geeignet für Nachverdichtung? Gibt es darin Leerstände? Wo kann darin noch Wachstum stattfinden? Ab wann ist ein Stadtteil zu dicht oder zu „hipp“?

Die von der Gebietsbetreuung GB 16 erstellten Diagramme als Bestandsanalyse des Zählbezirks ZB 1602 zeigen aufschlussreiche Parameter, um über mögliche Szenarien des Wachstums auch im Zusammenhang mit Fragen von Gerechtigkeit in der Stadtplanung zu diskutieren. Die Überlagerung dieser Parameter – von Belagsdichte, Größe der Wohnungen, durchschnittliche Haushaltsgrößen, Anteil an „Kategorie-D-Wohnungen“ bis zum Anteil der Wohnbevölkerung ohne österreichischer Staatsbürgerschaft u.s.w. – lassen Rückschlüsse auf gewisse Charakteristika von Gründerzeitgebieten ziehen, wie etwa die Unterschiedlichkeit der Wohngrößen oder aber die soziale Verpflichtung der Gründerzeitgebiete als „arrival space“.

Die gründerzeitlich geprägte Stadt ist ein wichtiger (erster) Wohnort für Migrant/inn/en von überall, her – ob aus Österreichs Bundesländern oder anderen Ländern, ob für Studierende oder Arbeitssuchende. Gründerzeitgebiete bieten kleinteilige, flexible Strukturen und auch kleine Wohnungen, die aufgrund ihrer Größe (und manchmal ihres Standards) leistbar sind und gerne als Übergangswohnungen genutzt werden. Außerdem sind die kleinteiligen Erdgeschoßstrukturen flexibel für Start-Up-Unternehmen oder Geschäftsideen.

Die Leistbarkeit des „arrival space“ erhalten

Bezüglich „Bevölkerungsverdichtung“ im Unterschied zu „Stadtverdichtung“ findet sich auch in den Gründerzeitgebieten Potential zur Verdichtung, etwa dort, wo Leerstand herrscht. Die Szenarien zur Verdichtungsmöglichkeit des Gründerzeitgebiets ZB 1602 gehen weiters von zusätzlichen Geschoßen, punktuellen Neubauten sowie Hofbebauungen aus. Genau diese Maßnahmen innerhalb des schon dicht verbauten Gebiets sieht die Workshop-Gruppe aber als problematisch. Denn: Es sind auch die Raumressourcen für soziale Infrastruktur auszuloten. Parallel zur Analyse, wieviel Wohnraum geschaffen werden könnte, muss ausreichend Platz für die dafür nötige soziale Infrastruktur mitgeplant werden. Der immer wieder gehörte Vorschlag, die Substandard-Kategorie solle für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen erhalten bleiben, wurde im Workshop als zynische Haltung hinterfragt. Es geht nicht darum, den Substandard der Wohnungen zu erhalten, sondern deren Leistbarkeit!

Was jedoch in den gut vorbereiteten Unterlagen zum Workshop auffallend fehlt, wohl auch weil diese am schwierigsten zu eruieren sind, sind konkrete Wohnkosten oder infrastrukturelle Kosten im genannten Zählbezirk. Wenn aber über gerechte Stadtplanung gesprochen werden soll, ist gerade der Faktor Ökonomie relevant. Im Workshop wurde also über Kostenwahrheit diskutiert, über Widmungsgewinne, oder wie der freie Markt auf stadtplanerische Agenden reagiert: etwa auf den Ökologisierungsschub oder auf den Knappheitsdiskurs im Hinblick auf geringe Raumressourcen.

Das Geschäft mit der (energetischen) Sanierung und Förderungen

Oft wird nach geförderten energetischen Sanierungen ein höherer Mietpreis verlangt, dessen Differenz zur Miete vor der Sanierung nicht der Summe der monatlichen Energie-Ersparnis für die Mieter/innen entspricht. Sanierungen und Aufstockungen in Gründerzeitgebieten dienen außerdem eher der Entdichtung als der Verdichtung, weil dadurch oft die bestehende Klein-Wohnungsstruktur aufgelassen wird und somit kleine leistbare Wohnungen zu größeren

teureren Wohnungen zusammengelegt werden. Durch derartige Aufkategorisierung wird also trotz Aufstockung die Belagsdichte niedriger. Hieraus entstehen eine Liste an Fragen und Forderungen: so etwa das transparente Offenlegen jeglicher Förderungssummen, von Betriebskosten-Ersparnissen und deren Verhältnis zu den Wohnkosten. Sanierungsförderungen sollten in Richtung „Smarte Sanierung“ geändert werden, womit kontextspezifisch Wohnqualität, Infrastruktur und Leistbarkeit als mindestens gleich relevante Parameter neben der Ökologie zu prüfen wären.

Wohnen ist ein Menschenrecht und Wohnraum-Förderungen sollen für Menschen mit und ohne österreichische Staatsbürgerschaft in gleicher Form gelten. Weiters stellt sich die Frage, wie Förderungen im Wohnbau sozial treffischer sein können? Welche Förderungen sind wichtiger bzw. richtiger? Etwa die thermische Sanierung eines Gründerzeithauses oder dessen Innenhofbegrünung? Welcher Standard soll gefördert werden? Wer profitiert von der Förderung?

Lagezuschlag und Wertsteigerung von Wohnraum

Der Lagezuschlag im Mietpreis wird von öffentlicher Hand geleistet. Durch den sich steigernden Wert der Lage und gerade auch in Gründerzeitgebieten gibt es eine stete automatische Wertsteigerung der bestehenden Häuser. Der Investor in der Runde der Workshop-Teilnehmer/innen erläutert spezifisch für die Gründerzeitquartiere, dass davon ausgegangen werden kann, dass sich der Wert eines Gründerzeithauses alle zehn Jahre verdoppelt, gerade wenn von Seiten der Eigentümer/innen keinerlei Investitionen getätigt werden. Zu prüfen ist also, wie der Lagezuschlag statt an Privat-Immobilien-Eigentümer/innen an die öffentliche Hand abgegeben werden kann oder durch Reduktion leistbarer Mieten entgegen kommt. Von Seiten der Politik wären auch Maßnahmen etwa wie ein Mehrwertausgleich von Grund- oder Immobilienbesitz für die Wertsteigerung der Lage durch öffentliche Infrastruktur einsetzbar.

Kosten von Leerstand und Spekulation für die Öffentlichkeit

Zentralstädtischer Wohnraum ist wertvoll. Gute Lage, dichtes öffentliches Verkehrsnetz, fußläufige Erschließungsmöglichkeiten, gute Infrastruktur und vieles mehr sind Teil von historisch entwickeltem „Investment“, fortlaufender Wartung und Weiterentwicklung durch die öffentliche Hand, also mittels öffentlicher Gelder. Leerstehende Wohnungen in gut erschlossener Lage erwirken hohe Investitionskosten für neuen Wohnbau am Rand der Stadt und kosten die öffentliche Hand reales Geld: Denn rund um den Leerstand läuft die Instandhaltung der städtischen Infrastruktur täglich weiter.

Durch die Wachstumsprognosen entsteht außerdem ein Knappheitsdiskurs rund um fehlende Wohnungen, der Wohnraum nochmal wertvoller macht und in zentralen urbanen Bereichen verstärkt sich dieser Effekt, aufgrund der bevorzugten Infrastruktur, noch weiter. Dadurch kommt es zu Spekulation und zu weiterem Leerstand, zum einen dort, wo „strategisches Warten“ auf den möglichen höheren Ertrag durch Verkauf oder Miete abzielt, zum anderen dort, wo „Anleger/innen/-Wohnungen“, „Ferienwohnungen“ oder „Luxus-Zweit-Wohnungen“ in bester Lage wertvollen Wohnraum besetzen und meist leerstehen. Dem entgegen zu wirken, müsste die Spekulation auf Wohnraum gesetzlich verboten werden, sowie die Verwaltung von Leerstand gesetzlich geregelt werden, wie beispielsweise in Hamburg versucht wurde. (Vgl. Wohnraumschutzgesetz . Hamburg 2013)

Leistbarkeit von Wohnraum / Leistbarkeit von Urbanität

Die Stadt Wien bzw. die Öffentlichkeit oder die Politik muss Akteur/in bleiben! Erstens: Indem sie selbst Wohnraum samt Infrastruktur schafft, sowie öffentliches Eigentum von Grund und Boden sichert. Zweitens: Indem sie an Rahmenbedingungen für leistbaren Wohnraum arbeitet:

* (Weiter)Entwicklung bestehender und neuer Steuerungsinstrumente, wie Bebauungsplan, Flächenwidmung, Mietpreisregulierung, Unterstützung zur Überprüfung des Mietzins, Mietrechtgesetz, Wohnraumschutzgesetz u. Ä.

* Komplizierte Zusammenhänge entwirren, wie etwa in Bezug auf die Problematik befristeter Mieten: Finanzierungsmodelle für Wohnbauten seien lukrativer, wenn befristete Wohnungen geplant werden, so berichtet der Investor in der Workshop-Runde. Investor/inn/en könnten höhere Kredite aufnehmen, wenn sie Geld für die Schaffung von Wohnraum mit befristeter Miete anleihen.

* Leistbares Bauen ermöglichen, z.B. durch Standardsenkung der Normen und Vorschriften im Wohnbau. „Ohne Qualitätsverlust“ für die Bewohner/innen würde dies zum Beispiel die Änderung folgender Regulierungen betreffen: die Stellplatzverpflichtung, die Wohneinheiten mit einem zu errichtenden Stellplatz koppelt und somit oft die Errichtung teurer monofunktionaler Tiefgaragen zur Folge hat. Weiters genannt wurden die Verpflichtung zum Notkamin, das umfassende Rauchfangkehrer/innen/geländer u. Ä.

* Temporäre Umnutzung von Parkplätzen unterstützen: Die Parkraumbewirtschaftung schafft gerade in den Gründerzeitgebieten neue Lebensqualität,

indem Durchzugsverkehr und Suchverkehr stark abgenommen haben und zusätzlich freie Stellflächen neue Leerräume im Straßenbild schaffen. Diese Straßenzwischenräume könnten Raum für kleinteilige Durchmischung und neue Nutzungen bieten. Dies würde der kleinräumlichen Struktur der Gründerzeitgebiete entsprechen und es würde Straßenräume wieder zu angenehmeren Wohnumwelten machen und die Freiraumversorgung erhöhen.

* Einfache Möglichkeiten für bottom-up Grätzelgestaltung: Evaluierung und Vereinfachung der Strukturen von Verfügungsbudgets und Grätzelbudgets, aber auch verstärkte öffentliche Verantwortung, Reduktion oder Unterstützung bei Haftungen u.v.m.

Gerechte Teilhabe an Nachbarschaftsgestaltung

Weil gegenwärtig Orte der Arbeit immer weniger Identifikationsmöglichkeit schaffen, da Arbeitszusammenhänge instabil geworden sind, wird die Identifikation mit dem Wohnumfeld immer wichtiger. Teilhabe der lokalen Bevölkerung an lokalen Veränderungen, Prozesse des Mitwirkens an der Gestaltung des öffentlichen Raums könnten Win/Win-Situationen für beide Seiten, Bewohner/innen und Stadtverwaltung sein. Allerdings ist es wichtig, Vertrauen in Partizipationsprozesse entstehen zu lassen, indem die Verantwortung dafür auch von Seiten der öffentlichen Verwaltung ernst genommen wird. Weswegen ein Versprechen von Seiten der Stadt auch gut überlegt und auf jeden Fall öffentliches Budget für die einzelnen Vorhaben gesichert und transparent kommuniziert sein müssen.

Gerechter Zugang zu Infrastruktur

Neben dem Privatraum innerhalb der eigenen vier Wände besteht das erweiterte Wohnumfeld aus der Nachbarschaft und (öffentlicher) Infrastruktur, seien es ein Park, Schule, Kindergarten oder öffentliche Verkehrsmittel. Das „Hippviertel“ hat einige der Komponenten, die generell das „Erfolgsmodell“ Gründerzeitstadt ausmachen: Blockrandbebauung mit ruhigen Innenhöfen und kleinteiliger Parzellenstruktur, die einen räumlich gut gefassten, aber abwechslungsreichen Straßenraum bilden; zwei kleine Parks, Gratiskindergärten, Volksschule, Parkraumbewirtschaftung, erfolgte Gürtel-(Lokal-)Sanierung und nicht nur „eine“ öffentliche Bibliothek, sondern „die Hauptbücherei“ in der Nähe, deren großzügiger konsumfreier Raum auch von Migrant/innen gern angeeignet wird, ebenso wie die Shopping Mall „Lugner City“.

Ein Szenario einer Verdichtung des Hippviertels durch weiteren 3.000 Bewoh-

ner/innen würde jedoch den derzeit schon vorhandenen Mangel an öffentlichem Grünraum sowie Entwicklungs- und Freiflächen für Schulen sowie Räume für Kinder und Jugendliche eklatant verschärfen, vor allem wenn man die Privatheit der Innenhöfe als wichtigen Aspekt der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur beibehalten möchte. Wie in vielen Wiener Bezirken ist im Hippviertel auch die Infrastruktur am Limit. Mehr Dichte an einem solchen Ort erzeugt ein Verlagerungsproblem anderswo. Schon jetzt sind in Wien zehn große Bildungscampusse – wie „Dampfer“ in der Stadt – geplant, um die in der Stadt nötigen Schulplätze zur Verfügung stellen zu können.

Gerechte Verteilung von Widmungsgewinn und Wertsteigerungsabschöpfung

Eine sorgsam geplante Verdichtung der Stadt ist aber unerlässlich: Weil Dichte Urbanität erzeugt und jede/r Stadtbewohner/in Recht auf Urbanität und Chancengleichheit im Bezug auf Zugang zu öffentlichen urbanen Infrastrukturen hat.

Wenn die Stadt dichter werden soll, werden ausgewählten Lagen mehr Bebauungsdichte oder höhere Bebauung als im derzeitigen Widmungsplan vorgesehen, zugestanden werden müssen. Genau an dem Punkt stellt ist die Frage nach Gerechtigkeit von besonderer Wichtigkeit. Wenn zum Beispiel neue Baurechte nach oben vergeben werden, nach welchen Kriterien sollen diese verteilt werden? Nach logischen, immer auch strittigen, städtebaulichen Kriterien gäbe es ohne transparente und nachvollziehbare Widmungsgewinnabgaben nur „zufällige“ Gewinner/innen (als Grundbesitzer/innen) und Verlierer/innen, je nach Zufall Ihrer Besitz- oder Wohn-Lage im Bezug auf städtebauliche Kriterien oder stadträumliche Dynamiken. Im Sinn von gerechter Stadtplanung geht es also darum, die Leistung der öffentlichen Hand für einen Standort, dessen Wertsteigerung oder einen (Um-)Widmungsgewinn in angemessener Höhe abgleichen zu lassen.

Im öffentlichen Umgang mit Planungsbegünstigung und damit privatwirtschaftlich erzielbarem Mehrwert stellen sich ökonomisch und juristisch komplexe Fragestellungen. Etwa, ob die geeignete Verortung für Regulierungen von Mehrwertabgaben der Flächenwidmungsplan, die Bauordnung oder das einzelne Verhandlungsverfahren ist, oder wie Gerechtigkeit im Kräftespiel zwischen Investor/inn/en und der Öffentlichkeit, ebenso wie Gleichbehandlung für Planungsbegünstigte zu erreichen ist. Als Beispiele wurden die „Mehrwertabgabe“ in Basel und die „sozialgerechte Bodennutzung“ in München (ein für alle Flächen im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt geltendes Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher Verträge) diskutiert. Grundsätzlich geht es um

Transparenz und Kalkulierbarkeit der geforderten Kosten, Lasten und Gewinne der Öffentlichkeit ebenso wie die der Investor/inn/en, sodass Verteilungsgerechtigkeit angestrebt werden kann.

Die Workshop-Gruppe war sich jedoch einig: Es braucht eine klare Regelung zur Abstraktion der Abgabe von Mehrwert-Gewinn, denn öffentlicher Raum oder öffentliche Infrastruktur sollen nicht von Privaten oder Einzelunternehmen quasi „gesponsort“ sein. Zwar kann es eine zumindest minimal delozierte lokale Zweckbindung von Abgaben geben, sodass die aus der Planungsbegünstigung erwirkte Abgabe für soziale Einrichtungen und stadträumliche urbane Infrastruktur verwendet wird, deren Priorität und Gestaltung jedoch unabhängig und auf Basis großräumlicherer Stadtplanungssagenden entschieden werden kann. Problematisches Anschauungsbeispiel: Wenn ein/e stadtplanungsbegünstigte/r Investor/in (gleich eine/s/r Mäzen/in) die Wohnstraßengestaltung unmittelbar vor seinem Wohnhaus finanzieren würde. Die Finanzierungsstruktur sollte von der Planungsstruktur getrennt sein, obwohl oder gerade weil die Ökonomie untrennbarer Teil des Diskurses um gerechte Stadtplanung ist.

Über die Autorin:

Gabu Heindl ist Architektin und Stadtplanerin in Wien und beschäftigt sich mit der architektonischen Realisierung öffentlicher Kultur- und Sozialbauten ebenso wie mit urbanistischen Forschungs- und Publikationsprojekten. Seit 2002 Lehre u.a. an der TU Delft, an der TU Graz sowie seit 2007 an der Akademie der Bildenden Künste Wien, wo sie 2012 auch ein Seminar zu „urban justice / Cities Growth Politics Power“ leitete.





Kapitel IV: Theorie

Das Wiener Modell der „sanften Stadterneuerung“ gilt international als ein Vorzeigeprojekt, da es Stadterneuerung nicht als reine bautechnische Aufgabe versteht, sondern als sozial- und wohnbaupolitische Herausforderung. Leistbares Wohnen und soziale Durchmischung sind in Wien wesentliche Aspekte, die es auch bei der Sanierung von Wohnhäusern zu berücksichtigen gilt und nicht nur im Neubau. Die gesellschaftspolitischen Veränderungen der letzten Jahre (Bevölkerungswachstum, Reurbanisierung, Renaissance der Stadt, ...) schaffen aber neue Rahmenbedingungen entlang derer sich die Stadterneuerung neu ausrichten muss. Es gilt, die Strategien anzupassen, die Prinzipien aber beizubehalten.

4.1 Stadterneuerung in einer wachsenden Stadt

(Theorie)

Stadtwachstum ist eine gesamtstädtische Aufgabe und muss daher von der Stadt und der Stadtgesellschaft als gesamtes bewältigt werden. Für die gründerzeitlichen Stadtquartiere bedeutet das, dass sie ebenso wie die Stadterweiterungsgebiete am Stadtrand einen angemessenen Beitrag zum Stadtwachstum leisten müssen. Aufgrund der Erfahrungen aus den vergangenen zehn Jahren (zwischen 2001–2011 fanden 40 Prozent des Stadtwachstums in gründerzeitlichen Stadtquartieren statt) und den vorhandenen baulichen Reserven (lt. derzeit gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplans) ist auch in den nächsten Jahren mit einem Bevölkerungswachstum in der Gründerzeitviertel zu rechnen. Aus Sicht der Stadterneuerung (GB*7/8/16) ist daher jetzt eine Auseinandersetzung mit dem Thema „Bevölkerungswachstum in der dicht bebauten Stadt“ nötig um rechtzeitig Instrumente, Strategien und Verfahren der Stadterneuerung an die neuen Rahmenbedingungen einer wachsenden Stadt anzupassen.

Bevölkerungswachstum ist nicht das Ziel, aber es ist Realität und kann nicht ausgeblendet werden

Mit „Wachstumseuphorie“ hat das nichts zu tun: Vordergründiges Ziel ist nicht, möglichst viel Bevölkerungswachstum in gründerzeitlichen Stadtquartieren auszulösen, sondern es gilt, die zukünftige Entwicklung dieser Quartier unter der neuen Rahmenbedingung des Bevölkerungswachstums, qualitativ, sozial und gerecht zu gestalten. Kann eine diesen Kriterien entsprechende Entwicklung gewährleistet werden, ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für neue Bewohner/innen in diesen Quartieren auch im Interesse der Stadterneuerung.

Die Sanierung von Substandardwohnungen war und ist erklärtes Ziel der „sanften Stadterneuerung“, was nicht gleichbedeutend damit ist, dass alles diesem Ziel untergeordnet wird. Sanierungen werden mit Rücksicht und unter Einbeziehung der Bestandmieter/innen sozial verträglich gestaltet. Ein ähnliches Modell sollte, wenn die Schaffung von „neuem und leistbarem Wohnraum“ zum aktuellen Ziel der Stadterneuerung wird, angestrebt werden.

In welchem Ausmaß Bevölkerungswachstum in gründerzeitlichen Stadtquartieren stattfindet, hängt letztlich auch davon ab, wie „erfolgreich“ die Potentiale der Stadterweiterung entwickelt werden (bzw. auch aufgrund finanzieller Mittel entwickelt werden können) und ob auch „Wachstumspotentiale“ in anderen Siedlungstypen (Siedlungen der 1950er–70er Jahre) aktiviert werden können. Unter diesen Umständen ist es möglich, „Druck“ von Gründerzeitviertel zu nehmen, nicht aber in einem Ausmaß, dass bauliche Veränderungen und die Aktivierung von Wachstumspotentialen in den Gründerzeitviertel gänzlich obsolet werden. Es wird – und es soll – Innenentwicklung stattfinden, da es sich dabei um eine ökologisch und ökonomisch günstige Form des Stadtwachstums han-

delt, die im Unterschied zu großen Stadtentwicklungsprojekten – bei sinkender Nachfrage – auch rasch wieder „zurückgefahren“ werden kann. Darüber hinaus hat die Erneuerung von bereits über 100 Jahre alten Bestandsquartieren auch langfristig Effekte. Die gründerzeitliche Stadt – sie darf nicht museal aufgefasst werden – wird für die nächste Generation gesichert und entsprechend den Bedürfnissen ihrer Bewohner/innen weiterentwickelt. Barrierefreiheit, geringerer Energieverbrauch, wohnunsbezogene Freibereiche wie Balkone oder Dachterrassen uvm. sind heute Standard und gelten als Qualität. Dementsprechend werden Adaptierungen an einzelnen Häusern und im gesamten Quartier vorgenommen.

Von der „sanften Stadterneuerung“ zur „sozial gerechten Innenentwicklung“

Stadterneuerung ist ein notwendiger und immerwährender Prozess, der aufgrund der Alterung von Gebäuden und auch gesellschaftlichen Veränderungen notwendig ist. Dass dieser Prozess in Wien zeitlich und räumlich sehr konzentriert stattfindet, liegt daran, dass vor allem in der Hoch- und Spätgründerzeit (1870–1914) in sehr kurzer Zeit ganze Stadtviertel mit sehr ähnlichen bautechnischen, hygienischen und räumlichen Standards errichtet wurden. Somit sind ganze Stadtviertel oder Stadtteile gleichzeitig „alt“ geworden und weisen sehr ähnliche „Mängel“ auf. Das macht die Stadterneuerung zu einer Herausforderung, da nicht einzelne Gebäude saniert werden müssen, sondern ganze Stadtviertel! Die Stadt Wien stellt sich seit bald 40 Jahren mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen und mit unterschiedlicher Intensität dieser Herausforderung und unterscheidet sich deshalb sehr wesentlich von anderen Städten. Stadterneuerung kann auch durch private Akteur/inn/e/n betrieben werden, die allerdings viel mehr ökonomische Interessen in den Vordergrund stellen und stärkere Verdrängungsprozesse auslösen können.

Folglich skizziert der zweite Teil der vorliegenden Forschungsarbeit, wie das Wiener Modell der „sanften Stadterneuerung“ weiterentwickelt werden kann, um für die Herausforderungen, die auf Wien zukommen (könnten), vorbereitet zu sein. Innenentwicklung – also Stadtwachstum im bebauten Stadtgebiet – muss möglich sein und muss entsprechend der Prinzipien der „sanften Stadterneuerung“ gesteuert werden. Das heißt aber auch, dass Innenentwicklung – also Nachverdichtung – nicht per se ausgeschlossen werden darf. Ebenso darf es keinen Automatismus geben, der beispielsweise eine hohe bauliche Dichte oder eine schlechte Versorgung mit Freiflächen als Knock-Out-Kriterien für eine Aktivierung von Wachstumspotentialen festschreibt. Innenentwicklung muss zu einer wesentlichen Strategie der Stadterneuerung werden, denn nur so kann

Dass darüber, was der Gründerzeit entspricht und was nicht, vortrefflich gestritten werden kann, ist klar. Dazu allerdings zwei Anmerkungen am Rande: Die vielfach geforderte öffentliche Durchwegung von Blöcken und sogenannte Pocketparks entsprechen nicht der Gründerzeit. Gründerzeitliche Dachgeschoßausbauten hingegen gab es sehr wohl, aber nicht in Wien wo dies in der Bauordnung untersagt wurde. Die Spekulant/inn/en der Gründerzeit hätten wahrscheinlich liebend gern die Dachgeschoße auch noch verwertet.

Das Worst-Case-Szenario schlechthin – wäre, dass Wien sich in der Stadterneuerung – wie andere Städte auch – gänzlich auf hoheitsrechtliche (Bebauungsplanung, Exekution der Bauordnung) und administrative Aufgaben beschränkt und die sozialpolitische Verantwortung in der Stadterneuerung nicht mehr wahrnimmt.

sichergestellt werden, dass der Einfluss der Stadt Wien auf die sozialpolitischen Aufgaben der Stadterneuerung bestehen bleibt und sie nicht zu einer rein technischen Aufgabe verkommt.

Denkbar ist aber auch eine Stärkung des Einflusses der Stadt selbst, da die gegenwärtigen Rahmenbedingungen, das Bevölkerungswachstum, die hohe Attraktivität der gründerzeitlichen Stadtquartiere, die hohe Bereitschaft von Anleger/innen in Immobilien zu investieren, dazu führen, dass von den Investor/innen mehr gefordert werden kann, als in Zeiten der Schrumpfung. Ein Steuern durch Anreize kann ergänzt werden durch ein steuern durch Forderungen.

4.2 Vorhandene Instrumente weiterentwickeln

(Sechs Handlungsfelder)

Die Stadt Wien verfügt über eine Reihe von Planungsinstrumenten, die es ihr ermöglichen, unterschiedliche planerische Zielvorgaben (Qualitäten) zu sichern. Für die Stadterneuerung sind dabei vor allem das WWFSG 1989 und die aktuelle dazugehörige Sanierungsverordnung wesentlich. Als übergeordnete Instrumente spielen aber auch die Bauordnung und der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine wichtige Rolle, die gemeinsam die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung Wiens schaffen. Allerdings müssen diese Instrumente von Zeit zu Zeit adaptiert werden, da sie als Gesetze und Verordnungen nicht Selbstzweck sind, sondern auch auf von außen kommende Veränderungen reagieren müssen.

Für die Planungsinstrumente an sich ist Stadtwachstum nichts Neues

Das gegenwärtige Bevölkerungswachstum ist eine für die heutige Stadtplanung neue Situation, nicht aber für die Instrumente selbst. Mit Ausnahme des WWFSG 1989 haben sowohl die Bauordnung, als auch Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ihren Ursprung in der Gründerzeit, also in einer Zeit die von einem starken Stadtwachstum geprägt war. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geht auf den Generalregulierungsplan (1892–93) bzw. auf den Generalfluchtlinienplan (1866) der Gründerzeit zurück. Die Bauordnung hat zwar ihre Wurzeln in der Josephinischen Feuerordnung (1782), die erste Bauordnung für Wien im modernen Sinn – mit nur 30 Paragraphen – wurde aber 1829 erlassen und 1859 deutlich erweitert. Es sind daher weniger die Instrumente an sich, als vielmehr ihre Ausformulierung im Detail bzw. ihre Anwendung in der Praxis, zu überdenken. Grundsätzlich sind die Instrumente selbst nämlich ausreichend für eine Stadterneuerung in einer wachsenden Stadt. Einzige Ausnahme ist, der in letzter Zeit viel diskutierte, städtebauliche Vertrag. Dieser könnte nach Ansicht vieler Expert/inn/en die Möglichkeit bieten, sehr spezifische Qualitäten, die in anderen Instrumenten „keinen Platz“ haben, zu sichern.

Die oft thematisierte zunehmende Komplexität in der städtebaulichen Planung hingegen, wird auch durch neue, noch spezifischere und komplexere Regelwerken nicht geringer. Vielmehr ist Komplexität – also nicht alles bis ins letzte Detail planen und überschauen zu können – eine Grundbedingung für die Entwicklung einer Stadt. Die meisten Versuche, die Komplexität der dichten Stadt beispielsweise in Form der aufgelockerten und gegliederten Stadt zu reduzieren, haben

Im Rahmen der Fach- und Arbeitstagung wurde dieser Prozess oft als „Überforderung der Gründerzeit“ beschrieben. Viele Auflagen sind für sich betrachtet wünschenswert und nachvollziehbar, treffen sie aber geballt auf die sehr kleinteilig strukturierten Gründerzeitviertel, so bleiben letztlich keine Spielräume mehr für kreative Lösungen.

der Stadt mehr geschadet als genützt. Ohne jetzt aber im Detail auf den Zusammenhang zwischen Komplexität und Regeldichte einzugehen, ist es ein Anliegen, mit der vorliegenden Arbeit auch eine Haltung zur gründerzeitlichen Stadt zu kommunizieren: Die gründerzeitliche Stadt braucht Entwicklungsspielräume. Der Reflex, bei jedem Planungsfehler, Mangel oder missglückten Dachgeschoßausbau sofort neue, strengere Regelwerke oder neue präzisere Planungsinstrumente zu fordern, schränkt auch diese Spielräume ein.

Dieser Haltung entsprechend – es geht um die Eröffnung und Interpretation von Spielräumen – werden keine gänzlich neuen Planungsinstrumente erdacht, sondern die bestehenden entsprechend ihres Wirkungsbereiches adaptiert. Die Fach- und Arbeitstagung stellte, rückblickend betrachtet, eine einzigartige Situation her, da Expert/inn/en aller dieser unterschiedlichen für die Stadterneuerung relevanten Institutionen (MA19, MA21, MA25, MA37, MA 50, wohnfonds, GB* uvm.) anwesend waren und damit eine integrierte (instrumentenübergreifende) Betrachtung möglich war.

Offene, vernetzte und wechselseitig voneinander profitierende Quartiere

In weiterer Folge werden daher Handlungsfelder definiert und entsprechend dieser Strategien und Empfehlungen ausgearbeitet, die zusammen in der Lage sind, die Stadterneuerung so weiter zu entwickeln, dass das gegenwärtige Stadtwachstum auch bearbeitet werden kann. Konkret heißt das, dass verstärkt auch in gründerzeitlichen Quartieren leistbarer Wohnraum entsteht und weiterhin die sozialpolitische Einflussnahme der Stadt erhalten bleibt. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung, denn es mag in einer Stadt unterschiedliche Viertel mit unterschiedlichen Potentialen geben (Neubauquartiere, Gemeindebauten, Villensiedlungen und Gründerzeitviertel usw.), doch Stadtwachstum ist eine kollektive Aufgabe und muss als solches von der Stadtgesellschaft als gesamtes bewältigt werden. Das bedeutet nicht, dass überall gleich viele Wohnungen gebaut werden müssen: Eine wachsende Stadt braucht außerdem Arbeitsplätze, Grünräume, Schulen, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten und all das braucht über die gesamte Stadt verteilt Raum. In einer gemischten, offenen Stadt müssen nicht alle Funktionen im direkten Einzugsbereich der Wohnung liegen und nicht jedes Quartier muss autark und für sich alleine funktionieren. Viel wesentlicher ist, dass in jedem Quartier zwar eine allgemeine Nutzbarkeit gewährleistet ist, außerdem aber zusätzliche durch eine Vernetzung der Quartiere untereinander, jedes dieser Quartiere vom Angebot der Nachbarquartiere profitiert.

Das unterscheidet das gründerzeitliche Stadtsystem von der aufgelockerten und gegliederten Stadt, die als Ansammlung mehr oder weniger eigenständiger Nachbarschaften – im Prinzip Dörfer – gedacht, gebaut und geplant wurde. Die Logik des gründerzeitlichen Stadtsystems erlaubt keine Abschottung, kein „für-sich-bleiben“. Dieser Logik entsprechend kann sich kein Quartier ausklinken und sich von den Herausforderungen, die die Stadt als gesamtes betreffen, unbeeindruckt zeigen. Gleichzeitig ist es aber auch die Pflicht der Stadtpolitik, sich für die gesamte Stadt verantwortlich zu fühlen. Ist sozialer Wohnungsbau ein städtisches Anliegen, dann ist dieser über die gesamte Stadt verteilt zu betreiben und nicht nur an ihren Rändern. Aufgrund der Vielzahl an kommunalen Wohnbauten, die auch in den 1920er Jahren über das gesamte Stadtgebiet verteilt wurden, sind die Voraussetzungen in Wien – im Vergleich zu anderen Städten – denkbar günstig.

Man kann sich von Seiten einer Stadtregierung um gute Architektur bemühen, sie fördern, sie bewerben, man kann sie aber nicht verordnen.

Aus diesem Grund werden im Zuge dieser Arbeit nicht neue Planungsinstrumente entwickelt, sondern hauptsächlich Vorschläge für die Adaptierung bestehender Instrumente erarbeitet: Diese sind im Wesentlichen das Wiener Modell der „sanften Stadterneuerung“ (WWFSG 1989, SanVO 2008), der „Flächenwidmungs- und Bebauungsplan“, die „Wiener Bauordnung“ und gegebenenfalls das „Wiener Garagengesetz“, OIB-Richtlinien und andere Normen.

4.2.1 Weiterentwicklung der Stadterneuerung

(STADT / strategisch-instrumentell)

Die Konsequenzen des Bevölkerungswachstums sind eine Aufgabe der Gesamtstadt und folglich muss auch das Instrument der Stadterneuerung entsprechend weiterentwickelt werden. Das heißt, die Stadterneuerung muss Innenentwicklung als eine wesentliche Strategie einsetzen und so aktiv einen Beitrag zur Bewältigung des Bevölkerungswachstums leisten. Die übergeordneten Entwicklungsziele von Stadterneuerung und Stadterweiterung gilt es zu synchronisieren um gegenläufige Entwicklungsrichtungen zu vermeiden. Langfristige Sicherung der urbanen Lebensqualität, eine gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur, soziale Durchmischung, ökologische Nachhaltigkeit und Fußläufigkeit sind sowohl im Bestandsquartieren als auch in Neubaugebieten zu gewährleisten bzw. zu erhalten und zu entwickeln.

1) Eine räumlich begrenzte, aber sachlich umfassende Stadterneuerung

Die Stadterneuerung ist für das Erreichen der gesamtstädtischen Entwicklungsziele in Bestandsquartieren verantwortlich, die Stadterweiterung übernimmt selbige Aufgabe für Neubauquartiere. Eine zielgerichtete Entwicklung erfordert eine klare räumliche Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebietes. Innerhalb dieses Gebietes fallen alle baulich-räumlichen Entwicklungen (Sanierungen, Neubauten, thermische Sanierung, Nutzungsänderungen, Umgestaltungen im öffentlichen Raum, Errichtung sozialer Infrastruktur, ...) in die Kompetenz der Stadterneuerung. Eine umfassende Stadterneuerung ist nur möglich, wenn es gelingt, auch auf freifinanzierte Sanierungen und auf Neubauten Einfluss zu nehmen.

* Ein „**Kompetenzteam Stadterneuerung**“ (aus MD-BD, MA 37, MA 21, MA 19, Wohnfonds Wien, Gebietsbetreuungen, Bezirke, ...) ist für das Erreichen der im STEP definierten Entwicklungsziele in Bestandsquartieren zuständig.

* Die Stadtbaudirektion übernimmt mit einer „**Projektleitung Stadterneuerung**“ – ähnliche Teams, sogenannte Projektleitungen, existieren innerhalb der Stadtbaudirektion bereits für die Seestadt Aspern und Hauptbahnhof – die strategische Planung und koordiniert die Arbeit des „Kompetenzteams Stadterneuerung“. Die jeweiligen Dienststellen richten ihre jeweiligen Instrumente (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Blocksanierungskonzepte, Bürger/innen/beteiligungen, ...) entlang dieser Strategie aus.

* Die **Aufgabe des „Kompetenzteams Stadterneuerung“** ist die Abstimmung der jeweiligen Dienststellen bei Zielformulierung und bei Anwendung der jeweiligen Instrumente.

* Die **Befugnisse des „Kompetenzteams Stadterneuerung“** könnten auch die Erstellung von schriftlichen Empfehlungen (Gutachten) umfassen, die nachgeordneten Dienststellen als Grundlage für „Ausnahmegenehmigungen“ dienen.

* **Der Wohnfonds Wien ist sowohl in der Stadterneuerung als auch in der Stadterweiterung aktiv.** Er kann Instrumente des Ausgleichs umsetzen bzw. etablieren um „soziale Durchmischung“ und „leistbares Wohnen“ auch im Stadterneuerungsgebiet zu erhalten und zu fördern.

Ziel: Eine umfassende Stadterneuerung

Das „Kompetenzteam Stadterneuerung“ bündelt Expertise, gewährleistet ein aufeinander abgestimmtes und zielgerichtetes Handeln aller Akteur/inn/e/n und steuert so die Stadterneuerung umfassend. Die Teilmaterien, Förderung, Flächenwidmung und Bebauungsplanung, Stadtgestaltung und Baurecht werden (an einem Vorprojekt und nicht am fertigen Projekt) aufeinander abgestimmt beurteilt. Etwaige Abweichungen (Erleichterungen oder Erschwernisse) können in ihrer Gesamtheit beurteilt werden und auf ihre Verträglichkeit hin geprüft werden.

2a) Ausweisen von Zielgebieten der Innenentwicklung

Ähnlich der „Zielgebiete der Sanierungsförderung“ werden „Zielgebiete der Innenentwicklung“ ausgewiesen. Sie bewerten u. A. den baulichen Bestand im Vergleich zur laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan möglichen Bebauung. So werden Zählgebiete, in denen aufgrund vieler Baulücken und vieler deutlich unterklassig bebauter Liegenschaften ein besonders hohes baulich-räumliches Potential vorhanden ist, als „Zielgebiete der Innenentwicklung“ ausgewiesen. Die baulich-räumlichen Potentiale dieser Quartiere gilt es, verstärkt zu aktivieren und zu fördern, da durch Baulückenbebauungen, Aufstockungen bzw. Ersatzneubauten deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden kann, als mit „Nur-DG-Ausbau“.

* **Stadträumliche Kriterien für „Zielgebiete der Sanierungsförderung“:** Anzahl der Baulücken, Anteil der Baulücken an allen Liegenschaften, Anzahl der deutlich unterklassig bebauten Liegenschaften (z. B. eine BK zu niedrig), Anzahl und Größe von Transformationsflächen (z.B. gewerblich genutzten Liegenschaften,

die leer stehen, problematische Betriebsstandorte, Remisen, Parkplätze, Tankstellen, Lagerhallen, ...) usw.

* **Ergänzende sozialräumliche und stadtgeschichtliche Kriterien:** Wertvolle Ensemble, Schutzzonen, Denkmalschutz, ...

2b) Förderung stärker an den Kriterien der Innenentwicklung ausrichten

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist ein wesentlicher Aspekt der Innenentwicklung, dieses Kriterium sollte stärker als bisher bei der Vergabe von Förderungen berücksichtigt werden. Als Kriterien sind die zusätzliche Wohnfläche (WNFI) und die zusätzlich geschaffenen Wohnungen heranzuziehen.

* **Aufhebung bzw. Anhebung der Deckelung der Punkteanzahl für neu geschaffenen Wohnraum.** Gegenwärtig ist in der Punktebewertung des Wohnfonds Wien die maximale Punkteanzahl mit 20 Punkten (das entspricht 20 % mehr WNFI) gedeckelt.

* **Erhalt von Kleinwohnungen < 45m² (Zimmer/Küche/Kabine).** Bei der Zusammenlegung von Kleinstwohnungen < 35m² (Zimmer/Küche) insbesondere auf den Wohnungsmix innerhalb des Hauses und auf die Größe der „neuen“ Wohnungen achten. Es sollen keine großen Wohnungen > 90 m² entstehen.

* **Erhalt bzw. Herstellung eines Wohnungsmixes und einer Mischnutzung.** Den Erhalt bzw. die Schaffung von EG-Lokalen fördern.

* **Förderung von „Nur-DG-Ausbauten“ zurücknehmen.** Durch reine DG-Ausbauten wird kaum zusätzlicher Wohnraum und meist kein leistbarer Wohnraum geschaffen.

Ziel: Höhere Effizienz beim Einsatz von Fördermitteln im Bezug auf Schaffung von zusätzlichem Wohnraum

In den Zielgebieten der Innenentwicklung ist die Schaffung von zusätzlichem und leistbarem Wohnraum vorrangig. Folglich ist die Verwendung der Fördermittel dann effizient, wenn mit möglichst geringem Mittelaufwand möglichst viel Wohnraum im Vergleich zum Bestand geschaffen wird.

3) Sonderförderung „Baulücken“

Die Bebauung von Baulücken realisiert das höchste Wachstumspotential, eine Förderung im Rahmen der Sanierungsförderung ist aber nur dann möglich,

wenn ein sogenannter städtebaulicher Missstand (z. B. Traufenhöhe der Bebauung ist geringer als die Mindesttraufenhöhe der Bauklasse oder die Bebauung befindet sich nicht an der laut Bebauungsbestimmung vorgesehenen Stelle) besteht. Ist das nicht der Fall, ist also die Baulücke gänzlich frei von Bebauung, so kann zwar theoretisch um Neubauförderung angesucht werden, die hohen Grundkosten verhindern dies aber meist.

* Die **Bebauung von Baulücken** ist in Gebieten mit vorwiegend geschlossener Bebauung, als „Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes“ zu betrachten. Aus diesem Grund ist die Inanspruchnahme von Sanierungsförderung zu ermöglichen.

* Es sind Finanzierungsmodelle (**Call – Wiener Wohnbauinitiative II – Stadthäuser**) zu entwickeln, die private Eigentümer/innen bei der Finanzierung ihrer Bauvorhaben unterstützen. Das K.O.-Kriterium – die hohen Grundstückskosten, die auch leistbares Wohnen unmöglich machen – müssen nur im Verkaufsfall wieder erwirtschaftet werden. Besitzt ein/e Eigentümer/in ein Grundstück schon Jahrzehnte bzw. erbt es, so muss das Behalten des Grundstücks und eine Bebauung eine attraktive – da langfristig sichere Geldanlage – Option sein. Das Grundstück, das ohne Bebauung keine Erträge bringt, kann mit einer Bebauung über einen Zeitraum von 25 Jahren dieses Gebäude ausfinanzieren und ab dann können Einnahmen lukriert werden.

* Förderung von **Abbruch und Neubau bei deutlich unterklassig bebauten Liegenschaften**, wenn Sanierung und Aufstockung nicht wirtschaftlich und die Bausubstanz nicht erhaltenswert ist.

* **Abgaben für Baulücken (und deutlich unternutzte Liegenschaften)**

Die Bebauung von brach liegenden Liegenschaften im dicht bebauten Gebiet ist ein öffentliches Interesse, da das Vorhalten von Infrastruktur den öffentlichen Haushalt belastet, aber keine Einnahmen (Kommunalsteuer bei Betriebsobjekten, Ust. bei Vermietung, über den Finanzausgleich bei Bevölkerung mit Hauptwohnsitz, ...) bringt. In einer wachsenden Stadt führen ungenutzte oder deutlich unternutzte Liegenschaften auch dazu, dass in Stadterweiterungsgebieten im selben Ausmaß zusätzliche Liegenschaften aufgeschlossen werden müssen.

Ziel: Mobilisierung von ungenutzten Liegenschaften in zentraler Lage

Jede unbebaute (bzw. stark untergenutzte) Liegenschaft führt in einer wachsenden Stadt dazu, dass andernorts – meist am Stadtrand – weniger zentrale und

ökologisch sehr viel wertvollere Flächen verbraucht werden. Das brachliegen lassen von Wachstumspotentialen ist einerseits eine Ressourcenverschwendung, andererseits entstehen der Allgemeinheit dadurch auch Kosten, da Infrastruktur andernorts neu errichtet werden muss.

4) Sanierungsförderung stärker sozial und weniger als Strukturförderung im ökonomischen Sinn ausrichten

Sanierungsförderung war in einer schrumpfenden Stadt mit von „Verslummung“ bedrohten Quartieren immer auch Strukturförderung (im ökonomischen Sinn, nicht im Sinne städtebaulicher Strukturverbesserungen). Einkommensstärkere Schichten (Stadttrand- oder Stadtumland-Wanderer/innen) sollten gezielt – mit hochwertigen Wohnungen und attraktiven Freiräumen – in gründerzeitlichen Stadtquartieren gehalten bzw. dorthin „gelockt“ werden. Aus von Abwanderung geprägten Stadtquartieren sind so attraktive Wohnstandorte geworden, die auch aufgrund des sozialen Wandels von sogenannten „urbanen Milieus“ stärker nachgefragt werden. Die baulich-räumlich Aufwertungslogik der „sanften Stadterneuerung“, die in vielen Gebieten ihre Berechtigung hatte und in einigen Gebieten auch heute noch hat, gilt es stärker nach sozialen Kriterien (Erhalt der Leistbarkeit, soziale Durchmischung, ...) aus zu richten und zu einer „Sozial gerechten Innenentwicklung“ umzubauen.

*** Adaptierung des Punktbewertungssystems für Sockel- und Totalsanierungen entsprechend der Säule „soziale Nachhaltigkeit“ des 4-Säulen Modells.** Insbesondere folgende Punkte gilt es auch bei Sanierungen in gründerzeitlichen Quartieren – wenn auch in einer dem Maßstab angemessener Form – stärker zu berücksichtigen:

1. Alltagstauglichkeit: Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
2. Kostenreduktion: Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen, Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte anstelle von (Tief-)Garagen
3. Wohnen in Gemeinschaft: Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten
4. Wohnen für wechselnde Bedürfnisse: Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen, Kombination Arbeiten und Wohnen, Nutzungsflexible Räume im EG

*** Die soziale Durchmischung, ein wesentliches Ziel der Wiener Wohnbaupolitik, kann nur durch stärkere Diversifizierung der Qualitäten und der Mieten erreicht werden.** Ein quartiersspezifischer Wohnungsmix im Bezug auf Ausstat-

tung, Größe und Zimmeranzahl ist einzufordern:

1. Stärkere Staffelung der Mieten entsprechend der Lage im Haus. Das heißt hellere Wohnungen in den oberen Geschoßen sind höher zu bewerten (auch bei Nutzwertgutachten) als Wohnungen mit schlechterer Belichtung. Hohe bauliche Dichten sind vor allem in den unteren Geschoßen spürbar. In den oberen Geschoßen hingegen, profitieren die Bewohner/innen von den urbanen Qualitäten (gute Nahversorgung, gut ausgebauter öffentlicher Verkehr usw.) und genießen gleichzeitig ähnlich gute Belichtungsverhältnisse wie im Einfamilienhaus.
2. Erhalt von Kleinwohnungen fördern, bei Wohnungszusammenlegungen den Wohnungsmix im Haus berücksichtigen.

* **Überprüfung der tatsächlichen (kostendeckenden) Miethöhen** auf Basis des Schlussprüfberichtes des Wohnfonds Wien.

* **Abschaffung befristeter Mietverträge bei geförderten Sanierungen**

Ziel: Stärkere Ausrichtung der Stadterneuerung entlang wohnbaupolitischer Zielsetzungen

Erhalt der Leistbarkeit und soziale Durchmischung sind maßgeblich wohnbaupolitische Zielsetzungen, die für die gesamte Stadt Gültigkeit haben. Leistbarer Wohnraum kann nicht nur in Stadterweiterungsgebieten errichtet werden, sondern muss auch in Bestandsquartieren in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen. Die gegenwärtige Diskrepanz zwischen 7,5 Euro/m² Miete bei (SMART-Wohnungen) und circa 10 Euro/m² (kostendeckende Miete nach Sanierung) ist zu schließen.

Conclusio

Die gegenwärtigen Rahmenbedingungen (hohe Grundstückskosten, vermehrt private Investitionen, steigende Mieten) darf zu keinem Rückzug der Stadt Wien aus der Stadterneuerung führen, aber sie macht eine Weiterentwicklung des Wiener Modells der „sanften Stadterneuerung“ nötig. Das heißt, dass die Strategien und die Instrumente (Totalsanierung, Sockelsanierung, Blocksanierung, Blocksonderförderung, ...) an die neuen Rahmenbedingungen angepasst werden müssen, nicht aber die Prinzipien. Der Schutz und die Rücksichtnahme auf Bestandsmieter/innen und der Erhalt der sozialen und der Nutzungsmischung sind auch in Zukunft wesentliche Rahmenbedingungen einer „sozial gerechten Innenentwicklung“.

4.2.2 Räumliche Ausweitung der Stadterneuerung auf die Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre

(STADT / strategisch-stadträumlich)

Innenentwicklung ist aber nicht auf gründerzeitliche Stadtquartiere beschränkt, sondern es finden sich auch außerhalb und insbesondere am Rande der Gründerzeit Siedlungstypologien, die auch Wachstumspotentiale aufweisen. Vor allem die Stadtquartiere der 50er, 60er und der frühen 70er Jahre sind auf ihre Potentiale hin zu untersuchen. Viele dieser Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Stadt Wien und böten aufgrund des Wegfalls der Grundstückskosten die Chance, leistbaren Wohnraum zu schaffen.

1a) Wachstumspotentiale in andern Siedlungstypologien nützen

Nicht nur Gründerzeitbauten, sondern auch andere Typologien des baulichen Bestandes müssen einen Teil des Bevölkerungswachstums aufnehmen. Insbesondere die gut erschlossenen Siedlungen der 50er, 60er und frühen 70er Jahre am Rande der gründerzeitlichen Stadtquartiere sind für die Stadterneuerung von Interesse. Die Ausnutzung dieser Wachstumspotentiale unterliegt folgenden Kriterien:

* **Förderung der Nutzungsmischung:** Die vorherrschende Wohnnutzung in diesen Quartieren ist durch soziale Infrastruktur und Einrichtungen der Nahversorgung zu ergänzen.

* **Förderung der sozialen Durchmischung:** Eine ausgewogene soziale Durchmischung macht sowohl höherpreisigen Wohnraum, als auch leistbaren Wohnraum, der in vielen dieser Wohnhausanlagen in Form von Gemeindebauwohnungen bereits vorhanden ist, erforderlich. Es gilt, Modelle zu entwickeln, die auf den Qualitäten dieser Wohnhausanlagen, Zentrumsnähe, gute Grünraumversorgung usw. aufbauen und sie als Wohnstandort für eine Mittelschicht attraktiv machen.

1b) Räumliche Ausweitung der Stadterneuerung auf gründerzeitnahen Siedlungen der 1950 bis 1970er Jahre

Die Wohnsiedlungen der 50er bis 70er Jahre sind die „neuen Stadterneuerungsgebiete“. Ebenso gibt es ein Bekenntnis, die Wachstumspotentiale dieser Siedlungstypologien intensiver zu nützen. Eine Ausweitung der Stadterneuerung auf diese „neuen Gebiete“ wird empfohlen, da diese Gebiete nicht von den gründerzeitlichen Nachbarquartieren isoliert betrachtet werden können.

* **Entwicklung von über die gründerzeitlichen Stadtquartiere hinausgreifenden Strategien**

* **Definition von Rand- und Übergangszonen;** als „spezielle Zielgebiete der Innenentwicklung“

* **Spezifische Schwerpunktsetzungen;** in den „speziellen Zielgebieten der Innenentwicklung“, z.B. Errichtung von sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Senior/inn/enwohnhäuser, betreutes Wohnen usw.)

Ziel: Know-how und Strukturen der „sanften Stadterneuerung“ für die Erneuerung der Wohnsiedlungen der Bauperiode „Wiederaufbau“ nutzen.

Viele Herausforderungen, mit denen die Stadterneuerung in den gründerzeitlichen Quartieren konfrontiert war, finden sich nun in einer ähnlichen Form in vielen Wohnhausanlagen wieder.

2) Räumliche Potentiale dieser „neuen Stadterneuerungsgebiete“ erheben/bewerten/entwickeln

Die Wachstumspotentiale dieser „speziellen Zielgebiete der Stadterneuerung“ gilt es gezielt und in Abstimmung mit dem Umfeld zu erheben, zu bewerten und zu entwickeln.

* **Blocksanierung Wiederaufbau:** Das Instrument der Blocksanierung wurde für eine mehrere Blöcke übergreifende Planung entwickelt. Ähnliche integrierte und städtebauliche (eine oder mehrere Objekte umfassende) Konzepte braucht es auch für die Wohnsiedlungen der 50er bis 70er Jahre. Das Instrument der Blocksanierung ist dementsprechend zu adaptieren.

* **Beteiligung der Bewohner/innen:** Einer der wesentlichsten Unterschiede zur Blocksanierung in gründerzeitlichen Stadtquartieren ist, dass nicht die Eigentümer/innen die Adressat/inn/en sind, sondern die Bewohner/innen. Die Blocksanierung „Wiederaufbau“ muss der Beteiligung ausreichend Raum geben. Gleichzeitig dürfen die übergeordneten Ziele nicht aus den Augen zu verloren werden.

* **Pilotprojekt:** Umsetzung eines Pilotprojektes unter Beteiligung der Bewohner/innen und des Instrumentes „Blocksanierung Wiederaufbau“.

Ziel: Instrumente der Stadterneuerung weiterentwickeln

Viele Instrumente der Stadterneuerung können mit geringfügigen Adaptierungen auch auf neue Stadtraumtypen angewandt werden.

3) Potentiale durch bessere Vernetzung beheben

Unterschiedliche Bebauungstypologien haben unterschiedliche Wachstumspotentiale. Nicht alles kann in jeder Bebauungstypologie gleich gut „wachsen“. Beispielsweise können Freiflächen in Siedlungen mit viel Abstandsgrün und oberirdischen Parkplätzen einfacher wachsen als in der Gründerzeit. Andererseits ist eine kleinteilige und vielfältige Nahversorgung in gründerzeitlichen Stadtquartieren oft bereits vorhanden bzw. einfacher umsetzbar.

* **Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung in den Übergangszonen**

* **Verbesserung des öffentlichen Verkehrs:** Viele Straßenbahnen haben ihre Endhaltestellen genau am Rand der Gründerzeit, die in den 1950er bis 1970er Jahren errichteten Siedlungen sind oft nur mit Bussen angebunden.

Ziel: Vernetzte Quartiere schaffen

Nicht jedes Quartier kann und muss alles können. Vernetzte Quartiere profitieren wechselseitig voneinander und können entsprechend ihrer immanenten Qualitäten Schwerpunktsetzungen ausbilden.

Conclusio

Das Wiener Modell der „sanften Stadterneuerung“ hat in den letzten 40 Jahren nicht nur ihr vordergründiges Ziel, die Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes in gründerzeitlichen Stadtquartieren erreicht, sondern auch eine Wandlung des Images von „Gründerzeitviertel“ zum Positiven bewirkt. Dieser Aufwertungsprozess auf der „Ebene der Wertschätzung“ ist mitunter auch das Ergebnis eines langfristigen städtischen Engagements, das nun auf die Gemeindebauten und Wohnsiedlungen der 50er bis 70er ausgeweitet werden sollte. Die Stadterneuerung hat bewiesen, dass sie in der Lage ist, baulich-räumliche Verbesserungen sozial verträglich, also mit Rücksicht auf die Bewohner/innen umzusetzen. Da sich der Fokus der Stadterneuerung vordergründig auf die bauliche Erneuerung richtet und nicht auf die Bewohner/innen und das Zusammenleben selbst, ist unter Umständen eine Versachlichung des sonst emotional geführten Diskussionen möglich. Dies gelingt wohl auch nicht zuletzt, weil die Institutionen der Stadterneuerung, vor allem die Gebietsbetreuungen, als „neutral“ wahrgenommen werden.

4.2.3 Klärung und Stärkung der Funktion der gründerzeitlichen Stadtquartiere im Kontext der Gesamtstadt

(QUARTIER / strategisch-instrumentell)

Jede Großstadt hat unterschiedliche Stadtviertel, die unterschiedliche Qualitäten aufweisen und unterschiedliche Funktionen innerhalb der Gesamtstadt erfüllen. Diese Vielfalt an unterschiedlichen Stadtquartieren mit starker Identität, die sie gerade durch ihre Unterschiedlichkeit generieren, macht auch Wien aus. Die gründerzeitlichen Stadtquartiere entlang des Süd- und des Westgürtels verfügen über unbestrittene Qualitäten (Urbanität, gute Nahversorgung, zentrale Lage, soziale Mischung, ...) und sind daher in der Lage, bestimmte Funktionen innerhalb der Gesamtstadt zu erfüllen, wenn auch freilich nicht alle.

Gründerzeitliche Stadtquartiere können nicht gleichzeitig „urban“ sein und die gleiche Versorgung mit Grünflächen wie Neubauquartiere bieten. Auch Stellplätze kann und muss es nicht im selben Ausmaß wie am Stadtrand geben, da bei guter öffentlicher Verkehrsanbindung die Verwendung des privaten PKWs im Alltag die Ausnahme sein sollte. Ein lebendiger öffentlicher Raum mit Geschäften, Lokalen und Betrieben ist Treffpunkt, dient zur An- und Ablieferung und braucht Publikumsverkehr. Das heißt eine naturnahe, ruhige Wohngegend mit Stellplatz im Haus können und sollen gründerzeitliche Stadtquartiere nicht werden. Eine qualitative Weiterentwicklung muss auf den vorhandenen Qualitäten aufbauen, muss angemessen und sich der Gefahr bewusst sein, dass durch neu geschaffene Qualitäten auch bestehende Qualitäten verloren gehen können. Aus diesem Grund wird in Folge ausschließlich auf die vorhandenen Qualitäten der gründerzeitlichen Stadtquartiere fokussiert und ein Ausbau bzw. eine Stärkung dieser Qualitäten angestrebt.

1a) Erhalt und Ausbau eines leistbaren und niederschweligen Wohnungsangebotes

Eine dynamische Stadt braucht einen Wohnungsmarkt, der unbürokratisch leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellt. Im Normalfall sind das private Mietwohnungen mit Basiswohnqualität, die über die gesamte Stadt verteilt sind. Neuer leistbarer Wohnraum wird aber gegenwärtig nur noch am Stadtrand errichtet, in zentralen Lagen geht er durch Sanierung und Neuvermietung zunehmend verloren. Segregationsprozesse sind die Folge. Zwar gewährt das Mietrechtsgesetz (MRG) Altmietler/innen mit unbefristeten Mietverträgen ausreichend Schutz, doch vor allem junge Wohnungssuchende, die die elterliche Wohnung verlassen möchten, oder Familiengründer/innen finden schwer leistbare Wohnungen

in zentralen Lagen. Das führt zu einer Abwanderung von einkommensschwächeren Haushalten in die Bezirke der Stadterweiterung und führt zu sozialräumlichen Unterschieden zwischen inneren Bezirken und Randbezirken.

* **Wohnraum mit Basiswohnqualität erhalten:** Nicht der Erhalt von Standardwohnungen, sondern der Erhalt von Wohnungen mit Basiswohnqualität ist das Ziel. Dafür ist eine klare Definition von Basiswohnqualität nötig und gleichzeitig eine klare Beschränkung der Kosten. Eine Anlehnung an die SMART Wohnungsprogramm unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Gründerzeit ist denkbar.

1. Keine Pflichtstellplätze für Wohnungen mit Basiswohnqualität
2. Ungünstigere Lagen (z. B. Hochparterre, 1. Stock) und Hinterhoflagen im Bezug auf die Kosten stärker entlasten und günstige Lagen (z. B. Dachgeschoßausbauten) stärker belasten. Die Lagegust eine Wohnung muss ein wesentliches Kriterium im Nutzwertgutachten sein.
3. Verzicht auf Vorräume, separates WC, private Freiflächen, ...
4. Ermöglichung von Durchgangsküchen, Kabinetten, Schlafnischen, ...
5. kompakte Grundrisse

* **Sanierungsförderung stärker an die Herstellung von Wohnraum mit Basisqualität knüpfen:** Anreize für ein Unterschreiten der maximal förderbaren Baukosten setzen. Sparsame Sanierungsstrategien belohnen.

* **Verpflichtung zu unbefristeten Mietverträgen**

1b) Erhalt und Ausbau der gründerzeitlichen Stadt als Alltagsgerät

In gründerzeitlichen Stadtquartieren wird gearbeitet, gewohnt, konsumiert, produziert und die Freizeit verbracht. Diese Nutzungsmischung gilt es zu erhalten, denn gründerzeitliche Stadtquartiere sollen keine naturnahen und ruhigen Wohngebiete werden. Diese können in Stadtrandlagen ein attraktives Angebot darstellen, doch in zentralen Lagen können (zuviel) Naturnähe und Ruhe auch stark bevorteilte Lagen schaffen (z. B. Cottage-Viertel). In einer gerechten Stadt müssen aber die Vor- und Nachteile von unterschiedlichen Lagen innerhalb der Stadt gerecht verteilt werden. Sozial gerechte Innenentwicklung kann daher nicht die maximale Verbesserung von gründerzeitlichen Stadtquartieren zum Ziel haben, sondern muss ausgleichend wirken.

* **Wohnverträgliche Nutzungen (Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Lokale, Kleingewerbe, ...), die eine wachsende Wohnbevölkerung braucht, müssen zugelassen und gefördert werden:** Richtlinien oder Vorurteile oder Einstellungen die Mischnutzung verhindern sind abzubauen. Urbanität und gemischte Nutzung, also der Supermarkt ums Eck, die Fleischerei in der Straße und die Kindergruppe gleich gegenüber, werden gewünscht, sollen aber nach Möglichkeit nicht im eigenen Haus sein. Anlieferung, Emissionen (Gerüche) oder spielende („lärmende“) Kinder werden als Störung empfunden.

* **Verpflichtende Nutzungsmischung:** Verbraucher/innen/märkte, auch im dicht bebauten Stadtgebiet, sind oft eingeschobig mit davorliegendem Parkplatz. Eine Bebauung bzw. Überbauung dieser Flächen ist anzustreben. Stellplätze sind entweder in Tiefgaragen unterzubringen oder, es kann bei Vorlage eines schlüssigen Verkehrskonzeptes (Nachweis, dass die Kund/inn/en zum Großteil zu Fuß oder öffentlich anreisen), auch gänzlich auf sie verzichtet werden.

* **Keine Spezialisierung der Gründerzeitviertel auf bestimmte Zielgruppen (Junge, Familien, Kreative, ...):** Der Erhalt der sozialen Mischung erfordert den Ausbau sehr differenzierter Qualitäten und Verbesserungen müssen möglichst breit wirken.

1. breite Streuung von Maßnahmen. Beispielsweise durch flächendeckende Verbesserungen im öffentlichen Raum (z. B. Microfreiräume, Parkpickerl)
2. konzentrierte Maßnahmen nur bei übergeordneten öffentlichen Räumen (z.B. Ottakringer Straße) oder bei besonders benachteiligten öffentlichen Räumen (z.B. Koppstraße, Gablenzgasse, Gürtel)
3. keine konzentrierten Maßnahmen, die nur einem kleinen Nutzer/innenkreis dienen (z.B. Einzelbaumpflanzungen oder freilassen von Baulücken vor bestimmten Häusern).

Ziel: Erhalt der sozialen Mischung

Die soziale Mischung ist eine der wesentlichsten Qualitäten der gründerzeitlichen Stadtquartiere Wiens entlang des Süd- und des Westgürtels. Diese Mischung hat sich in einigen Quartieren erst in den letzten Jahrzehnten eingestellt und nun gilt es, sie zu pflegen (d. h. aber nicht den Status quo einzufrieren). In gründerzeitlichen Stadtquartieren sollte ein breites Angebot an unterschiedlichsten Wohnqualitäten erhalten und entwickelt werden. Nur so ist es möglich, dass sozialer Aufstieg – aber auch sozialer Abstieg – innerhalb eines Quartiers vollzogen werden können.

2a) Erhalt und Ausbau der Fußläufigkeit (öffentlicher Raum funktionell)

Nur eine kompakte Stadt ist eine fußläufige Stadt. Bevölkerungsdichten von ca. 200 Ew./ha führen dazu, dass im Umkreis von 500 Metern ca. 15.000 Ew. leben. Diese Bevölkerungsdichte gewährleistet zusammen mit einer nicht-motorisierten Mobilität eine ausreichende Nachfrage nach Läden, Lokalen, Ärzt/inn/en, Kindergärten und Schulen. Deutlich geringere Bevölkerungsdichten von ca. 100 Ew./ha, das entspricht ca. 7.000 Ew. im Umkreis von 500 Metern, ermöglichen zwar auch eine Grundversorgung, doch Vielfalt und Wahlmöglichkeit gehen verloren.

* **Abbau der autogerechten Planung und Stärkung der nicht-motorisierten Mobilität:** In einer fußläufigen Stadt ist der private PKW die Ausnahme und nicht die Regel. Das zeigt auch der geringe Motorisierungsgrad in den gründerzeitlichen Stadtquartieren entlang des Süd- und des Westgürtels. Die existierende 1:1-Stellplatzverpflichtung berücksichtigt diese Gegebenheit in keinsten Weise, sie ist in zentralen Lage deutlich zu reduzieren bzw. das Stellplatzregulativ ist verstärkt einzusetzen.

* **Temporäres „Aussetzen der Stellplatzverpflichtung“:** Auf Liegenschaften die kleiner als 1.000m² sind und in parkraumbewirtschafteten Bezirken mit ausreichend Stellplatzangebot liegen, könnte die Stellplatzverpflichtung ausgesetzt werden. Eine Mobilisierung von Baulücken, bei gleichzeitigem Anreiz für „kleinteiliges“ Bauen wäre die Folge.

* **Den Straßenraum als „positiv urbanen Raum“ entwickeln:** Der Straßenraum ist der bedeutendste öffentliche Raum, da er in gründerzeitlichen Stadtquartieren flächenmäßig den größten Anteil hat, dem privaten Raum der Wohnung am nächsten ist und auch am häufigsten genutzt wird. Eine attraktive Ausgestaltung des Straßenraumes als „positiv urbanem Raum“, so dass Stadtbewohner/innen gerne auf die Straße gehen, ist das Ziel. Eine Gleichbehandlung der beiden Grundfunktionen der Straße (Bewegungs- und Aufenthaltsfunktion) anstatt einer Spezialisierung von Straßenräumen: Verkehrsschneisen (zweispurige Einbahnen) und Straßenparks.

* **Rückbau der zweispurigen Einbahnen (z.B. Koppstraße, Gablenzgasse):** Straßen mit Gegenverkehr weisen deutlich geringere Geschwindigkeiten und Lärmbelastungen auf. Die als Stadtautobahnen konzipierten Aus- und Einfallsstraßen sind für eine Stadt wie Wien mit sehr hoher Lebensqualität nicht mehr geeignet. Der Vorteil einer zentralen Lage schließt den Nachteil des Durchzugs-

verkehrs – von peripheren Lagen ins Zentrum – mit ein, doch verträgliche Geschwindigkeiten und ein verträgliches Verkehrsaufkommen können mit Recht gefordert werden.

2b) Wertschätzung des städtischen Raumes (öffentlicher Raum ästhetisch)

Die gründerzeitliche Stadt ist eine dichte und urbane Stadt und keine aufgelockerte und gegliederte Stadt (keine Gartenstadt). Räumlich spürbar wird das im öffentlichen Raum. Dieser ist klar definiert und diese Klarheit – die deutliche Grenze zwischen öffentlich und privat – ist eine wesentliche Qualität der gründerzeitlichen Stadt. Diese „Eindeutigkeit“ der Freiräume (Straße öffentlich, Innenhof privat) muss als Merkmal und Qualität beibehalten und weiterentwickelt werden. Die hohe Dichte und Urbanität braucht auch überschaubare und intimere Rückzugsräume.

* **Keine Durchwegung von Blöcken:** Die Vorstellung, dass die Straße den Autos gehört und die Fußgänger/innen durch begrünte Innenhöfe flanieren, entspricht nicht der gründerzeitlichen Stadt, sondern ist der Versuch, das Ideal der funktionalen Trennung von Fußwegen und Fahrstraßen der aufgelockerten und gegliederten Stadt auf die dichte Stadt zu übertragen. Die Straße als positiver urbaner Raum braucht Fußgänger/innen/frequenz. Verkehrssicherheit sollte nicht durch „Verbannung“ der Menschen aus dem Straßenraum hergestellt werden.

* **Durchwegung als Ausnahme, nicht als Regel:** Eine Durchwegung von Blöcken ist nur bei sehr großen Blöcken und bei Blöcken mit öffentlicher Nutzung im Innenbereich argumentierbar. Das oft zitiert „Planquadrat“ oder der Huberpark sind gelungene Ausnahmen, können aber nicht zur Regel werden.

* **Erhalt der geschlossenen Bebauung und des gründerzeitlichen Blocks:** Ein wesentliches ästhetisches Merkmal des Blocks ist, dass trotz Kleinteiligkeit der Häuser eine Gesamtwirkung erzielt wird. Dieses Aufgehen des Individuellen in einer größeren Gesamtheit erfordert eine angemessene Gestaltung. Es gilt die Grammatik einer Straßenfront mit Zonierung, Höhe und Rhythmus aufzunehmen.

* **Schwerpunktsetzung im öffentlichen Raum:** Eine attraktive Erdgeschoßzone muss auf Quartiersebene unterschiedliche Schwerpunkte setzen. Nicht jede Straße kann eine Einkaufsstraße sein. Auch soziale Einrichtungen, Kindergärten, Kleinbüros, Vereinslokale, Werkstätten, Gemeinschaftsräume, Turnsäle, Semi-

narräume, Lern- und Unterrichtsräume können eine Erdgeschoßzone beleben.

Ziel: Erhalt eines eindeutigen und neutralen öffentlichen Raumes

Der öffentliche Raum in gründerzeitlichen Stadtquartieren ist klar als solcher lesbar und zeichnet sich durch eine große Offenheit in der Nutzung aus und er übernimmt sowohl Aufenthalts- als auch Verkehrsfunktionen. Wesentlich für seine Programmierung ist die Erdgeschoßzone.

Conclusio

Eine Klärung und Stärkung der Funktion der Gründerzeit im Kontext der Gesamtstadt bedeutet, dass verstärkt die vorhandenen Qualitäten weiterentwickelt werden. Dieser Ansatz steht zum Teil im Widerspruch zur bisherigen Praxis der Stadterneuerung: Sogenannte städtebauliche Strukturverbesserungen, die zum Beispiel Teilabbrüche, Hofentkernungen, Flachdachbegrünungen, Reduktion von Betriebsemissionen, freiwillige Schaffung von PKW-Stellplätzen (nicht Pflichtstellplätzen) oder Sammelgaragen umfassen, sind von der Intention getrieben, die gründerzeitliche Stadt lockerer, grüner, weniger gemischt und autogerechter zu machen. Punktuell – in den sehr dicht bebauten Blöcken der Spätgründerzeit z. B. im Stuwerviertel – sind Teilabbrüche durchaus argumentierbar, da ein Mindestmaß an Belichtung von Wohnräumen auch in der dichten Stadt gewährleistet sein muss. Im Sinne einer gerechten Verteilung der Vor- und Nachteile von unterschiedlichen Lagen innerhalb einer Stadt, kann das aber nicht bedeuten, dass gleiche Belichtungsverhältnisse oder Freiflächenversorgung wie am Stadtrand gefordert werden.

Teilabbrüche sind in einer wachsenden Stadt die letzte Möglichkeit um angemessene Wohnqualität zu gewährleisten, davor ist auch die Möglichkeit von Widmungsänderung (z. B. Ateliers, Ordinationen, Werkstätten, ...) von Räumlichkeiten, die für Wohnnutzung unzureichende Belichtungsverhältnissen aufweisen, anzudenken.

4.2.4 Wesentliche Qualitäten vehementer sichern, anderswo Spielräume eröffnen

(QUARTIER / baulich-räumlich)

Der Bebauungsplan, als wesentlichstes städtebauliches Planungsinstrument auf Quartiersebene, hat zu gewährleisten, dass die wesentlichsten städtebaulichen Qualitäten gesichert werden. Gleichzeitig muss er aber auf Gebäude- und Parzellenebene Interpretationsspielräume eröffnen, um spezifische auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasste räumliche Lösungen zu ermöglichen.

1) Eindeutigkeit der Freiräume beibehalten

Ein klar definierter und gefasster öffentlicher Raum ist eine der wesentlichsten Qualitäten gründerzeitlicher Stadtquartiere. Diese Eindeutigkeit des Straßenraums als öffentlichen Raum gilt es zu sichern.

* **Beibehaltung der geschlossenen Bebauung:** Eine anbaupflichtige Baulinie stellt sicher, dass der Block der wesentlichste Baustein der gründerzeitlichen Stadt bleibt.

* **Abweichungen von der geschlossenen Bebauung sind städtebaulich zu begründen:** Vorwiegend architektonische Gründe, die aus dem Einzelgebäude heraus argumentiert werden, sind nicht zulässig. Denn der Städtebau formuliert die wesentlichsten Regeln für die Einzelgebäude und nicht andersrum.

* **Erhalt der Kleinteiligkeit, Erhalt der Gesamtwirkung:** Die geschlossene Bebauung macht ein Einfügen des Einzelgebäudes in ein größeres Ganzes erforderlich. Ziel ist nicht maximale Unterschiedlichkeit, sondern Variation innerhalb einer Bandbreite. Besondere Nutzungen rechtfertigen besondere Gestaltung.

Ziel: Kleinteiligkeit und geschlossene Bebauung erhalten:

Die geschlossene Bebauung, die kleinteilige Parzellenstruktur und der städtebauliche Typus des Blocks sind wesentliche städtebauliche und ästhetische Elemente der gründerzeitlichen Stadt.

2) Klare Orientierung der Gebäude zur Straße bzw. zum öffentlichen Raum

Die Orientierung der einzelnen Gebäude zum öffentlichen Raum hin ist wesentlich für den städtischen Raum. Laubengänge, Garageneinfahrten, Stiegenhäuser, Abstellräume und Nebenräume sind weder ästhetisch, noch wirken sie aktivierend für den Straßenraum.

* **Sicherung einer attraktiven Erdgeschoßzone:** Nutzungsoffene Erdgeschoßzonen mit einer Raumhöhe von mind. 3 Metern sind verbindlich im Bebauungsplan zu fixieren.

* **Orientierung von Haupträumen ebenfalls zur Straße hin,** so dass nicht nur Nebenräume (Laubengänge, Stiegenhäuser, WC, Bäder, ...) an der Straßenfassade liegen.

* **Orientierung von privaten Freiräumen Richtung Straße:** Balkone, Loggien, Erker und große Fensteröffnungen können vor allem bei Neubauten in gründerzeitlichen Stadtquartieren zu einer attraktiven Straßenfassade führen. ,

Ziel: Ein attraktiver öffentlicher Raum als öffentliches Gut

Die Außenseite des Hauses ist die Innenseite des öffentlichen Raumes. Aus diesem Grund ist die Gestaltung der Fassade in einer Stadt (im Unterschied zu einer Siedlung, wo es keinen öffentlichen Raum, sondern nur öffentliche Flächen gibt) keine private Angelegenheit. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist im öffentlichen Interesse. Jede/r Hauseigentümer/in profitiert von einem attraktiven öffentlichen Raum und hat folglich einen angemessenen Beitrag zu leisten.

3) „Kultivieren“ des Unterschiedes zwischen Innen- und Außen des Blocks

Der städtebauliche Typus des Blocks ist der wesentlichste Baustein gründerzeitlicher Stadtquartiere. Er zeichnete sich durch ein klares Innen und Außen bzw. Vorne und Hinten aus. Nach vorne, zum öffentlichen Raum hin, wirken klare und strenge Regeln, die das Gebäude – oder vielmehr den öffentlichen Raum – klar definieren. Nach hinten, in die Tiefe der Parzelle ist Variation möglich: Hinterhäuser, Seitenflügel, Stutzflügel, Hofgebäude sind wesentlich für die gründerzeitliche Stadt.

* **„Aufweichen“ der hinteren Baufluchtlinie:** Tiefe Typologien zulassen, Hofbebauung zulassen;

Ziel: Die Intelligenz des städtebaulichen Typus des Blocks nutzbar machen

Die Intelligenz des städtebaulichen Typus des Blocks liegt darin, dass er in der Lage ist, die Stadt nach außen hin (zum öffentlichen Raum hin) mit wenigen und klaren Regeln zu gestalten, im Inneren aber Entwicklungsmöglichkeiten zulässt.

4) Punktuelle Erhöhung der Bauklasse

Die äußeren Bezirke entlang des Westgürtels, standen bis zur Eingemeindung der Vororte im Jahr 1890 unter niederösterreichischer Verwaltung. Folglich galt dort auch die niederösterreichische Bauordnung, die die Geschoßanzahl auf drei Stockwerke über dem Erdgeschoß (BO NÖ 1883, §54.) festlegte, innerhalb des Gürtels hingegen waren vier Stockwerke über dem Erdgeschoß möglich (BO Wien 1883, §42.). Dieser Unterschied wurde auch nach der Eingemeindung der Vororte durch eine Novelle der Bauordnung für Wien beibehalten.

Der Zusammenhang zwischen Gebäudehöhe und Straßenbreite, der in der heutigen Bauordnung formuliert wird (max. Gebäudehöhe = Straßenbreite + 3 Meter in der Bauklasse (BK) III bzw. Straßenbreite + 4 Meter in der Bauklasse (BK) IV) stellt einen Höchstwert dar, nicht aber eine allgemein gültige Regel. Die maximale Traufenhöhe ist auch nach weiteren Kriterien zu beurteilen.

* **Kein Automatismus bei der Erhöhung der Traufenhöhe:** Eine durchgängige Traufenhöhe innerhalb eines Quartiers (z. B. BK III außerhalb des Gürtels und BK IV innerhalb des Gürtels) entsprechen der gewachsenen städtebaulichen Struktur Wiens. Eine Erhöhung der Traufenhöhe in Abhängigkeit der Straßenbreite kann daher kein Automatismus werden. In breiten Straßen mit hoher Aufenthaltsqualität (z.B. Herbststraße) ist von einer Erhöhung der zulässigen Traufenhöhe abzuraten, breitere Hauptstraßen mit vorwiegend Geschäfts- und Büronutzung im EG und 1. OG (z.B. Thaliastraße) hingegen könnten für eine Erhöhung der zulässigen Traufenhöhe vorgesehen werden.

Ziel: Bonuskubatur nur an Hauptstraßen und Hauptplätzen erlauben

Die Breite einer Straße allein reicht nicht für die Festlegung der maximalen Traufenhöhe aus, denn nicht jede breitere Straße ist zugleich eine Hauptstraße. Breitere Straßen wurden zum Teil als öffentliche Räume mit Aufenthaltsfunktion konzipiert und sollen nun nicht durch eine höhere Bebauung diese Qualität verlieren.

„Die vorstehenden Bestimmungen über Haushöhe und Geschoßzahl und Geschoßhöhe [max. Traufenhöhe 25 Meter, max. Geschoßanzahl 5, mind. Raumhöhe 3 Meter] haben in den Bezirken XI bis XIX nur für die von dem Gemeinderathe zu bezeichnenden Hauptstraßen und Plätzen Geltung. In den übrigen Gebietstheilen dieser Bezirke soferne nicht besondere Bestimmungen getroffen sind, [...] dürfen die Wohnhäuser in der Regel außer dem Erdgeschoße nicht mehr als drei Stockwerke enthalten, wobei auch ein allfälliges Mezzanin als Stockwerk zu rechnen ist.“ (BO Wien Novelle 1890)

Conclusio

Dem Bebauungsplan kommt eine sehr wesentliche Funktion bei der Sicherung städtebaulicher Qualität zu, wobei es vordergründig um die Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Verteilung baulicher Dichte und im zunehmenden Maße um die Sicherung ökologischer Qualitäten (z. B. unversiegelte Freiflächen, begrünte Flachdächern, ...) geht. Architektonische Qualität und Wohnqualität

hingegen kann und soll der Bebauungsplan nicht verordnen. Dafür gilt es andere qualitätssichernde Verfahren zu entwickeln und zu etablieren, die aber nur dann sinnvoll sind, wenn es auch Anreize für Qualität gibt. Gegenwärtig existieren derartige Anreize nicht, es gelten für alle die gleichen Regeln. Ob also Qualität entsteht, hängt damit stark von der Bereitschaft des/der Inverstors/in und dem Engagement des/der Architekt/e/i/n ab.

4.2.5 Vielfältige Qualitäten innerhalb eines Hauses erhalten und fördern

(GEBÄUDE/PARZELLE – strategisch-instrumentell)

Mischung ist eine wesentliche Voraussetzungen für Urbanität und sollte daher nicht nur innerhalb eines Quartiers, sondern bis zu einem gewissen Grad auch innerhalb des einzelnen Hauses ermöglicht und zu gefördert werden. Das bedeutet, dass nicht ein durchgängiger Standard vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß angestrebt werden soll, sondern abhängig von der Lage einer Wohnung im Haus können sehr unterschiedliche Qualitäten ausformuliert werden. Wohnungsgröße, Belichtungsverhältnisse, Orientierung, Stockwerkslage und Ausstattung sind Kriterien, entlang derer Qualitäten differenziert werden können, die es dann auch stärker in den Mietpreisen abzubilden gilt.

1) Sanierung von Gründerzeithäusern, die zumindest in einem mittleren Erhaltungszustand sind und die Bauklasse voll ausnützen geringer fördern.

Viele Gründerzeithäuser, die nach 1883 – und damit entsprechend der strengeren Bauordnung von 1883 – errichtet wurden und wo in den letzten Jahrzehnten immer wieder Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt wurden, sind oft in einem angemessenen Zustand. Sie bieten vielfach leistbaren Wohnraum mit Basiswohnqualität, zum Teil auch noch Substandardwohnungen, doch in einem Ausmaß wie es z. T. auch nach Sockelsanierungen üblich ist. Bei einer umfassenden Sanierung mit Dachgeschoßausbau entsteht aber kaum zusätzlicher und leistbarer Wohnraum. Durch Wohnungszusammenlegungen in den unteren Stockwerken wird die Wohnungsanzahl oft im selben Ausmaß verringert wie neue Wohnungen im Dachgeschoß geschaffen werden. Eine Sanierung dieser Gründerzeithäuser ist daher in Zeiten des Bevölkerungswachstums nicht prioritär, da im Vergleich zum Bestand zwar hochwertigerer, aber nur im geringen Maße zusätzlicher Wohnraum entsteht.

* **Klarer Fokus „Neuer Wohnraum“:** Fördermittel und andere Anreize weg von der reinen Sanierung und Aufkategorisierung hin zur Schaffung von neuem Wohnraum zu lenken. Das würde bedeuten, dass Aufstockung bzw. die Bebauung von Baulücken Priorität bei der Schaffung von neuem Wohnraum haben.

Ziel: Förderungsmittel mit klarer Prioritätensetzung einsetzen:

Es gilt, möglichst viel neuen Wohnraum zu schaffen, möglichst wenig leistbaren Wohnraum mit Basis-Wohnqualität zu vernichten und die soziale Durchmischung in gründerzeitlichen Stadtquartieren zu erhalten.

2a) Soziale Durchmischung aktiv steuern

Im geförderten Neubau wird mittels unterschiedlicher Fördermodelle, dem SMART-Wohnbauprogramm und über „soziale Nachhaltigkeit“ auch stark Einfluss auf die soziale Durchmischung genommen. In gründerzeitlichen Stadtquartieren ist diese soziale Durchmischung (noch) vorhanden und der strenge Kündigungsschutz im MRG und die „sanfte Stadterneuerung“ verhindern Verdrängung, da gewährleistet ist, dass Bestandsmieter/innen in ihren Wohnungen verbleiben können. Zusätzlich zu diesen passiven (bewahrenden) Strategien, die Verdrängung verhindern sollen, gilt es auch aktive Strategien zu entwickeln, die die Gruppe der Zuziehenden adressiert.

* **Datenmonitoring:** Monitoring der wesentlichsten sozialräumlichen Daten (Alter, Bildung, Haushaltsgröße, Einkommen, Herkunft, ...) auf Zählbezirksebenen

* **Geförderter Neubau in gründerzeitlichen Stadtquartieren** auch auf kleinen Liegenschaften im Eigentum der Stadt Wien umsetzen.

* **Befristete Mietverträge müssen zur Ausnahme werden:** Befristete Mietverträge nur bei bestimmten Gründen (Sanierungsabsicht, zu erwartender Eigenbedarf, ...) zulassen. Unbefristete Mietverträge bremsen auch den Wandlungsdruck.

2b) Soziale Durchmischung indirekt über Qualität steuern

Wohnqualität auch stärker entlang soziokulturell geprägter Erwartungshaltungen an Wohnqualität entwickeln. Immobilienentwicklung orientiert sich stark an den Erwartungshaltungen und Bedürfnissen einer zahlungskräftigen Mittelschicht: Private Freiflächen, Helligkeit, Ausblick, Parkettböden, Ruhelage, Design usw. werden gezielt eingesetzt, um ein bestimmtes Klientel anzusprechen.

* **Gezielt unterschiedliche Standards innerhalb eines Hauses fördern**, nicht jede Wohnung muss einen Balkon haben.

* **Gezielt „anderes Wohnen“ möglich machen**, Wohnen und Arbeiten, Wohnen im Erdgeschoß, temporäres Wohnen, ... Es geht beim Wohnen auch um Distinktion – anders Wohnen, auch wenn es objektiv betrachtet ein schlechteres Wohnen ist, kann subjektiv als besseres Wohnen betrachtet werden.

Ziel: Soziale Durchmischung fördern

Die bestehende soziale Mischung ist eine wesentliche Qualität der gründerzeitlichen Stadtquartiere. Es gilt, sie aktiv zu fördern, eine ausschließliche Konzentration auf den Schutz der Bestandsmieter/innen reicht nicht aus. Auch das Angebot an neuen Wohnungen gilt es entsprechend vielfältig zu gestalten, um auch eine Durchmischung der neu Zuziehenden zu gewährleisten. Nur so kann langfristig eine soziale Durchmischung erhalten werden.

3) Bauliche Dichte als Generator von Sozialer Durchmischung

Die bauliche Dichte nimmt mit jedem Stockwerk ab. Das heißt, auch im sehr dicht bebauten gründerzeitlichen Stadtquartieren ist die Belichtungsqualität im Dachgeschoß ähnlich gut wie bei einem freistehenden Einfamilienhaus. Je weiter unten eine Wohnung liegt, desto geringer ist auch die Belichtungsqualität. Nur im Erdgeschoß ist die bauliche Dichte zur Gänze spürbar. Die spürbare Dichte gilt es aber von der baulichen Dichte der Geschoßflächenzahl [GFZ] zu unterscheiden. Straßenbreite und unbebaute Flächen auf der Nachbarliegenschaft verringern sehr deutlich die spürbare Dichte insbesondere bei kleinen Blöcken und bei Eckgrundstücken.

* **Die bauliche Dichte (GFZ) allein ist kein seriöser Maßstab für Qualität:** Bei intelligenter Verteilung der Kubaturen innerhalb eines Blocks, kann trotz höherer baulicher Dichte die spürbare Dichte eine geringere sein.

* **Die Qualität der Belichtung ist nicht die einzige Qualität:** Einzelne nicht optimal belichtete Zimmer innerhalb eines Wohnungsverbandes haben nicht per se keine Qualität. Ihre Qualität liegt u. U. darin, dass sie ruhiger, kühler oder intimer sind.

* **Nicht optimal belichtete Wohnungen in den unteren Geschoßen durch kreative Maßnahmen aufwerten** (Zugang zu Freiflächen im Hof, höhere Raumhöhe, größere Fensteröffnungen, ...), anstatt durch Teilabbrüche von zum Beispiel Hintertrakten besser zu belichten.

* **Nicht optimal belichtete Wohnungen in den unteren Geschoßen durch Abschläge stärker entlasten.** Stärkere Spreizung der Mietbelastungen in Abhängigkeit der Stockwerkslage.

Ziel: Über die bauliche Dichte unterschiedliche Lagen erzeugen

Mit zunehmender baulichen Dichte entstehen unterschiedliche Lagen inner-

halb eines Blocks. Bei einer lockeren Zeilenbebauung sind die Belichtungsunterschiede zwischen unterstem und oberstem Geschoß minimal, bei gründerzeitlichen Dichten hingegen ist der Unterschied zwischen Dachgeschoß und 1. Obergeschoß merkbar. So entstehen unterschiedliche Lagen die Mischung fördern.

Conclusio

Vielfalt und unterschiedliche Qualitäten sind eine Grundvoraussetzung für soziale Durchmischung. Einheitliche Standards, Kriterienkataloge und Checklisten, wie sie oft aus Gründen der „Planungssicherheit“ oder „Qualitätssicherung“ gefordert werden, sind aber kein geeignetes Mittel um dies zu erreichen. Qualität muss als Zusammenspiel unterschiedlicher Qualitäten begriffen werden und daher muss die Qualitätssicherung in gründerzeitlichen Quartieren neue Verfahren entwickeln und ausprobieren. Wie solche Verfahren aussehen könnten beschreibt Florian Fischer in seinem Beitrag ab Seite 49.

4.2.6 Neue Häuser in Gründerzeitviertel

(GEBÄUDE/PARZELLE – räumlich-typologisch)

Neue Wohnhäuser müssen immer höheren technischen Anforderungen entsprechen, die Ergebnisse, vor allem die architektonische Qualität betreffend, sind vor allem bei Neubauten in gründerzeitlichen Stadtquartieren oft gering. Es werden zwar energetisch optimierte, erdbebensichere, allen Regeln des Brandschutzes entsprechende und barrierefreie Gebäude errichtet, ästhetische Qualitäten, Funktionsmischung und Leistbarkeit sind aber oft nicht gegeben.

Trotz der Vielzahl an Richtlinien, die jede für sich Qualität sichern wollen, entsteht letztlich sehr wenig Qualität. Dieses Paradoxon wurde im Rahmen der Fach- und Arbeitstagung als „Überforderung der Gründerzeit“ bezeichnet. Überforderung deswegen, da viele Regulierungen, die in den letzten Jahrzehnten vor allem für den Wohnungsneubau am Stadtrand entwickelt wurden, auf den sehr kleinen Grundstücken der Gründerzeit jegliche Spielräume verhindern. Kreative Lösungen sind hier kaum noch möglich.

1) Entwicklung neuer und tiefer Typologien

Der Widerspruch, dass Stiegehäuser und Nebenräume nicht zur Straße orientiert werden sollen und auch der Hof – anders als in der Gründerzeit – zu „schade“ ist um nur Nebenräume dahin auszurichten, kann nur durch neue und tiefere Typologien gelöst werden.

* **Tiefere und gegliederte Typologien zulassen**, die mittels Lichthöfen und Einschnitten auch Belichtung in die Tiefe des Gebäudes lenken.

* **Lichthöfe rehabilitieren**: Lichthöfe können, wenn sie intelligent eingesetzt werden, tiefe Typologien gliedern und zu einer angemessenen Belichtung und Belüftung von untergeordneten Räumen, wie Stiegehäusern, Bädern, Küchen, WCs und Gängen dienen.

* **Tiefe Typologien als Alternative zu höheren Häusern**: Eine Erhöhung der Traufenhöhe (Aufzongung) ist die naheliegendste, aber auch unkreativste Lösung um mehr Geschoßfläche zu generieren. Zusätzliche Geschoßfläche (z. B. +25%) kann aber auch durch eine höhere Trakttiefe (z.B. 15 Meter statt 12 Meter) generiert werden. Bei höheren Trakttiefen erfolgt, im Unterschied zu einem zusätzlichen Geschoß, keine zusätzliche Beschattung des öffentlichen Raumes.

2) Querlüftung und belichtete Stiegehäuser

Zwei wesentliche Qualitäten der Gründerzeit – belichtete Stiegehäuser und die Querlüftung der Wohnungen (z.T. natürlich über den Gang) – gilt es wieder zu entdecken. Das geht nur wenn Lichthöfe (und Einschnitte), die zu Unrecht in Verruf geraten sind, wieder intelligent eingesetzt werden.

* **Stiegehäuser müssen kommunikative Funktionen übernehmen:** Das Stiegehaus ist bei kleinen Häusern mit überschaubarer Zahl an Wohnungen ganz klar ein Gemeinschaftsbereich. Es kann Ort der Kommunikation sein, Zugang zu gemeinschaftlich genutzten Freiflächen bieten und temporär angeeignet werden. Es gilt durch die Überlagerung von Funktionen, intelligente räumliche Lösungen zu entwickeln. So kann beispielsweise anstatt eines Mini-Stiegehaus und eines Minigemeinschaftsraumes ein nutzbares Gemeinschaftsstiegehaus entstehen.

* Bäder, WCs und auch Küchen (ev. auch Schlafnischen) gewinnen an Qualität wenn, sie natürlich belichtet und belüftet sind. Direkte Sonneneinstrahlung muss nicht sein.

3) Variation möglich machen

Keine fixen Traktiefen verordnen, stattdessen Abweichungen in einer bestimmten Bandbreite zulassen

* **Flexible hintere Baufuchtlinie:** Die verordneten Traktiefen von 12 oder 14 Meter, machen es unmöglich, dass unterschiedliche Haustypen entstehen. Es entstehen, je nach Parzellenbreite, Zwei-, Drei- oder Vierspänner mit zum Teil durchgesteckten und zum Teil einseitig belichteten Wohnungen.

4) Stadthäuser fördern

Stadthäuser (Town Houses) sind nur dann als solche zu bezeichnen, wenn sie öffentliche Funktionen aufnehmen (Schulen, Kindergruppen, Ärzt/innen, Notar/innen, Lokale,...). Solche gemischten Häuser gilt es gezielt zu fördern.

* **Pilotprojekt: „Neue Wiener Stadthäuser“ initiieren:** Wien könnte mit einem gezielt angelegten Pilotprojekt auch einen Beitrag zum internationalen Diskurs über Town Houses leisten. Town Houses wie sie gegenwärtig in Berlin entstehen sind nämlich gänzlich privat, sind monofunktional und haben meist nur die Garage im Erdgeschoß. Sie leisten keinen Beitrag zur Urbanität. Im Rahmen eines Pilotprojektes könnten in Wien „radikal gemischte“ Häuser entstehen. Die

Überbauung von Gewerbebetrieben, Tankstellen, Werkstätten, Verbrauchermärkten usw. wäre eine zeitgemäße Interpretation von Mischnutzung. Es ist in der gegenwärtigen ökonomischen Wirklichkeit unrealistisch in jeder Erdgeschossezone ein Cafe, einen Greißler oder ein Atelier etablieren zu können.

Conclusio

Neue Häuser für gründerzeitliche Stadtquartiere zu entwickeln, ist keine ausschließlich architektonisch-entwerferische Aufgabe. Viel mehr sind gezielt neue Finanzierungskonzepte, Eigentümer/innenstrukturen und Förderungsmodelle zu entwickeln.



Kapitel 5: Case Studies

Die folgenden vier Case Studies zeigen exemplarisch, wie die Adaptierung bestehender Instrumente (Bebauungsplan, Zielgebiete der Sanierungsförderung, Stadterneuerungsgebiete, ...) sich auf unterschiedlichen Maßstabsebenen auswirken könnte. Allerdings muss angemerkt werden: Nicht immer ist ein Verändern der Instrumente nötig, oft reicht ein punktuell andere Anwendung aus um andere Ergebnisse zu erzielen. Vielfach wären Pilotprojekte, denen eine umfangreiche Untersuchung vorausgeht wünschenswert. Die Case Studies an dieser Stelle können lediglich skizzen für solche Untersuchungen sein.

5.1 Zielgebiete der Innenentwicklung

Die gegenwärtigen Sanierungszielgebiete unterscheiden zwischen „**erneuerungsdringlichen Zählgebieten**“ und „**stark erneuerungsdringlichen Zählgebieten**“. Der Grad der Erneuerungsdringlichkeit wird nach folgenden fünf Merkmalen bestimmt: **1. Wohnungsausstattung** (Anteil mangelhaft ausgestatteter Wohnungen), **2. Wohnungsgröße** (Anteil der Kleinwohnungen), **3. Baualter** (Anteil der vor 1961 errichteten Gebäude ohne sanierte Gebäude zwischen 1981 und 2001), **4. Neubautätigkeit** (Anteil der seit 1981 errichteten Gebäude) und **5. Überbelag** (Anteil der Wohnungen mit Überbelag). Das Resultat dieser Bewertung sind großflächige zusammenhängende Sanierungszielgebiete vor allem entlang des Süd- und des Westgürtels.

Entsprechend den Zielen der „sanften Stadterneuerung“ wird damit die Sanierungsförderung gezielt in die Aufwertung des Gebäudebestandes und die sukzessive Attraktivierung von strukturschwachen gründerzeitlichen Quartieren gelenkt. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Entwicklungen – starker Zuzug, hohe Attraktivität von zentralen Lagen und im Vergleich zu den 1980er und 1990er Jahren relativ geringer Anteil von Substandardwohnungen – ist jedoch stärker die Ausnutzung räumlicher Potentiale zu fördern. Ziel ist die Mobilisierung von Bauland- und Flächenreserven, auch in der dicht bebauten Stadt, und die Koppelung von baulicher Erneuerung (Stadterneuerung) mit der Schaffung von neuem Wohnraum. Das heißt, dass DG-Ausbauten, wo im Vergleich zum Bestand nur geringfügig mehr Wohnraum (z. B. plus zwei DG-Wohnungen) entsteht, eine deutlich geringere Priorität haben, als die Bebauung von Baulücken und Aufstockungen mit DG-Ausbau.

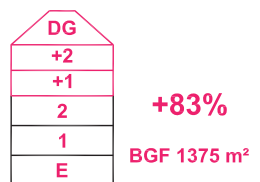
Zielgebiete der Innenentwicklung

Die neuen Zielgebiete der Innenentwicklung unterscheiden zwischen „**Zählgebieten mit mittlerem Wachstumspotential**“ und „**Zählgebieten mit hohem Wachstumspotential**“. Der Grad des Wachstumspotentials, wird nach folgenden Merkmalen bestimmt: **1. Anzahl der Baulücken**, **2. Anzahl der Transformationsflächen** (z. B. vorwiegend als Lagerflächen oder Parkplätze genutzte Liegenschaften), **3. Anzahl der deutlich unterklassig bebauten Liegenschaften** (z. B. zweigeschoßige Gebäude in der BK III 16m) und **4. keine Schutzzone bzw. Gebäude unter Denkmalschutz**. Das Resultat einer solchen Bewertung sind kleinteilige und sehr viel differenziertere Zielgebiete, die zeigen, worauf der Fokus der Stadterneuerung – in den nächsten 10 bis 15 Jahren – gerichtet werden soll.



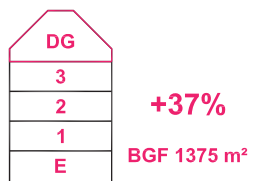
Ersatzneubau oder Bebauung einer Baulücke

Die Bebauung einer typischen gründerzeitlichen Parzelle (ca. 20x30 m) zeigt, dass im Falle eines Ersatzneubaus anstelle eines eingeschößigen Gebäudes die Bruttogeschoßfläche (BGF) um circa 200 % erhöht werden kann. Die Bebauung einer gänzlich unbebauten Parzelle realisiert im Vergleich zum Bestand den größten Flächengewinn.



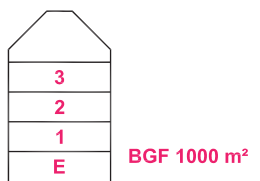
Aufstockung mit DG-Ausbau

Eine Aufstockung mit DG-Ausbau eines typischen Gründerzeithauses erhöht die BGF immerhin noch um circa 83 %.



Nur DG-Ausbau

Eine ausschließlicher DG-Ausbau eines typischen Gründerzeithauses erhöht die BGF nur um circa 37%. Sanierung und DG-Ausbau von Gründerzeithäusern, die die Bauklasse voll ausnützen und in einem mittleren Erhaltungszustand sind, haben daher nur sehr geringe Priorität. Es wird kaum zusätzlicher Wohnraum geschaffen, vielmehr geht leistbarer Wohnraum mit Basiswohnqualität verloren.



Baulücken/Transformationsflächen

Im ZB 1602 gibt es zwölf Baulücken und betrieblich genutzte Liegenschaften die zusammen eine bebaubare Fläche von circa 4.000 m² aufweisen. Bei einer Bebauung aller dieser Liegenschaften, unter Berücksichtigung der betrieblichen Nutzung, könnten circa. 275 Wohnungen geschaffen werden.

12 Baulücken = 4.000 m² beb. Fl.
 4.000 m² x 5,5 Gesch. = 22.000 m² BGF
 22.000 m² / 80 m² je WE = 275 WE



Aufstockung mit DG-Ausbau

Im ZB 1602 gibt es 71 unterklassig bebaute Liegenschaften (E+2), die zusammen eine bebaute Fläche von circa 20.000 m² aufweisen. Bei Aufstockung und DG-Ausbau aller dieser Häuser könnten circa. 625 Wohnungen entstehen.

71 Häuser (E+2) = 20.000 m² beb.Fl.
 20.000 m² x 2,5 Gesch. = 50.000 m² BGF
 50.000 m² / 80 m² je WE = 625 WE

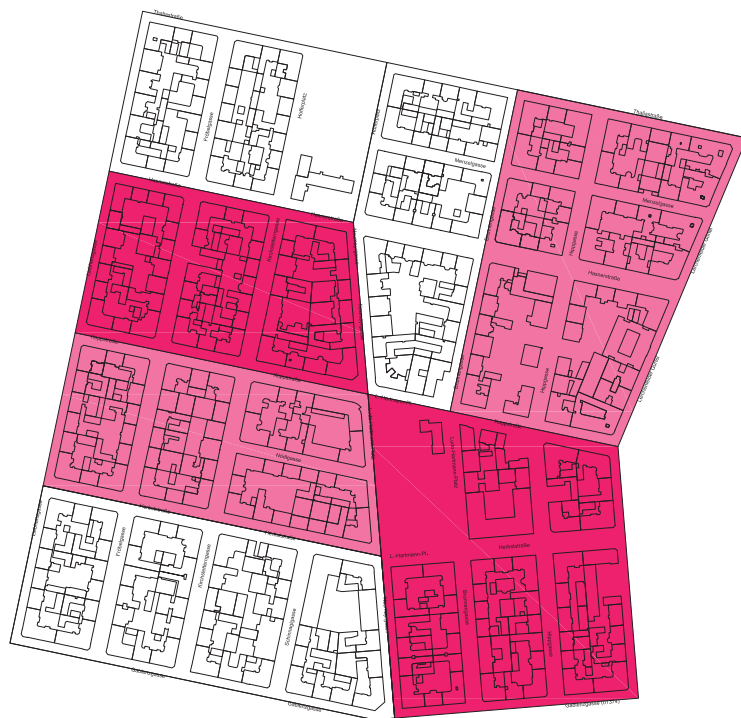




Baulücken/Transformationsflächen

Im ZB 1602 gibt es zwölf Baulücken und betrieblich genutzte Liegenschaften, die zusammen eine bebaubare Fläche von circa 4.000 m² aufweisen. Bei einer Bebauung aller dieser Liegenschaften, unter Berücksichtigung der betrieblichen Nutzung, könnten circa. 275 Wohnungen geschaffen werden.

12 Baulücken = 4.000 m² beb. Fl.
 4.000 m² x 5,5 Gesch. = 22.000 m² BGF
 22.000 m² / 80 m² je WE = 275 WE



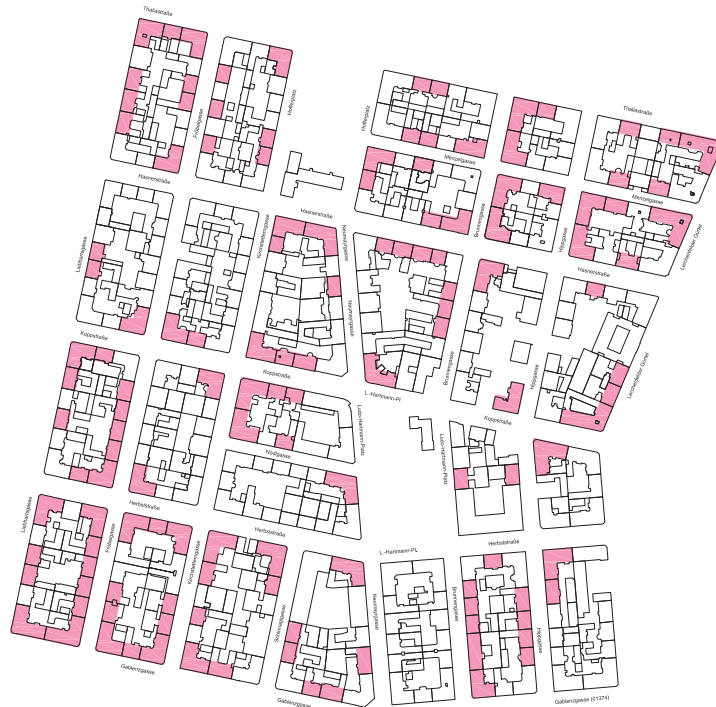
Zielgebiet der Innenentwicklung

Von sieben Zählgebieten des ZB 1602 weisen zwei Zählgebiete hohes und weitere zwei Zählgebiete mittleres Wachstumspotential auf.

Nur DG-Ausbau

Im ZB 1602 gibt es 129 Liegenschaften (E+3), die zusammen eine bebaute Fläche von circa 40.000 m² aufweisen. Bei DG-Ausbau aller dieser Häuser könnten circa. 750 Wohnungen entstehen.

129 Häuser (E+3) = 40.000 m² beb.Fl.
 40.000 m² x 1,5 Gesch. = 60.000 m² BGF
 60.000 m² / 80 m² je WE = 750 WE
 ca. 600 Whg.



Ziele und Begründung

Die Zielgebiete der Innenentwicklung sollen zu einer höheren Effizienz in der Vergabe von Fördermitteln, im Bezug auf Schaffung von neuem Wohnraum führen. Es werden Fördermittel dort konzentriert, wo noch hohes oder sehr hohes baulich-räumliches Entwicklungspotential vorhanden ist. Eine Berücksichtigung von sozial-räumlichen Daten, vor der Ausweisung solcher Zielgebiete der Innenentwicklung, wird empfohlen – kann aber an dieser Stelle nicht geleistet werden.

Ebenso sind über diese neue Definition von Zielgebieten hinausgehende Maßnahmen nötig, da eine stärkere räumliche Konzentration der Förderung noch keine tatsächliche Bautätigkeit auslöst. Zusätzliche Anreize könnten eine „Baulücken-Sonderförderung“ oder die „Gewährung einer höheren Ausnutzbarkeit des Grundstücks“ im Zuge qualitätsorientierter Verfahren sein.

Eine stärkere Fokussierung der Innentwicklung auf Räume mit unausgenutzten Entwicklungspotentialen ist in einer wachsenden Stadt im öffentlichen Interesse. Brachliegende Potentiale (z. B. Baulücken) stellen im Grunde eine Sonderform des Leerstandes dar, der für die öffentliche Hand ausschließlich Kosten (Erhaltung der Infrastruktur), aber keinen Nutzen (Wohnraum, Arbeitsraum) und kaum Einnahmen (keine MwSt-Einnahmen durch Mieten, ...) verursacht. Gleichzeitig ist die Sanierung von Zinshäusern, die die Bauklasse voll ausnützen, die in einem mittleren Erhaltungszustand sind und die leistbaren Wohnraum zur Verfügung stellen nicht oberste Priorität, da durch DG-Ausbau relativ wenig zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und eine Sanierung derartiger Gebäude u. U. auch noch in 10–15 Jahren passieren kann.

Wohnbauförderung muss in erster Linie dem Erhalt und dem Ausbau der Leistbarkeit dienen. Die Aufwertung der Bausubstanz, die Reduktion der CO² Emissionen und die Attraktivierung eines Quartiers können durchaus gewünschte „Nebeneffekte“ sein, dürfen aber nicht die sozialpolitischen Zielsetzungen überdecken oder gar ablösen.

Die Wohnbauförderung ist ein Sozial- und Familienpolitisches Instrument, dessen Ziel die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit leistbarem und qualitativem Wohnraum ist.

5.2 Flexible hintere Baufluchtlinie

Eine der wesentlichsten typologischen Merkmale des Blocks, als städtebauliches Grundbaustein der gründerzeitlichen Stadt, ist die klare Differenz zwischen Außenseite und Innenseite. Die Baulinie bildet eine klare Grenze zum öffentlichen Raum hin. Gemeinsam mit der Bauklasse definiert sie damit bereits wesentliche Eckpunkte des Erscheinungsbildes des Hauses im öffentlichen Straßenraum. Die (hintere) Baufluchtlinie hingegen existierte in der Gründerzeit nicht, sondern ist eine „Erfindung“ des modernen Städtebaus. Sie sollte eine zu dichte Bebauung der Blockinnenbereiche verhindern und damit Licht, Luft und Sonne für alle gewährleisten.

Typologisch jedoch wurde über die (hintere) Baufluchtlinie die Innenseite des Blocks ebenso streng reguliert wie die Außenseite und damit der Block auch seiner „typologischen Intelligenz“ beraubt. Die Möglichkeit der Ausnutzbarkeit der Parzellentiefe und des Entwickelns unterschiedlicher Haustypen (Haus mit Seitenflügeln, Haus mit Stutzflügeln, Doppeltrakter, Hinterhaus, ...) gingen verloren und der Blockinnenbereich wurde idealisiert als großer grüner Hof gesehen. Auch die Strategien der traditionellen „sanften Stadterneuerung“ wie Hofentkernung, Hof-Zusammenlegung und Durchwegung von Innenhöfen sind Maßnahmen, die den Unterschied zwischen Innen- und Außenseite des Blocks auflösen wollen. Dieser Unterschied zwischen öffentlicher und privater Seite ist jedoch essenziell für die Stadt. Eine strenge Regulierung der Bebauung zum öffentlichen Raum kann durch mehr Entwicklungsspielräume im Innenbereich des Blocks ausgeglichen werden.

Flexible, hintere Baufluchtlinie

Ein Flexibilisierung der hinteren Baufluchtlinie würde zum einen vielfältige Haustypen ermöglichen, gleichzeitig aber durch Baulinie und geschlossene Bebauung den Block als städtebaulichen Typus sichern. Im Unterschied zur Strukturwidmung, die eine beliebige Platzierung des Baukörpers am Grundstück möglich macht, wird bei einer flexiblen hinteren Baufluchtlinie (z. B. 18 Meter Trakttiefe mit 85% Ausnutzbarkeit) ein Rahmen vorgegeben, innerhalb dessen Interpretationsspielräume bestehen.

Die Eindeutigkeit der Freiräume (Straße öffentlich – Hof privat) ist eine wesentliche Qualität der gründerzeitlichen Stadt. Diese Eindeutigkeit geht bei Durchwegung und Öffnung von Innenhöfen verloren und zusätzlich wird damit über die „Hintertür“ die Monofunktionalität des Straßenraums als Verkehrsraum für den Autoverkehr gestärkt.

Der Mangel an öffentlichem Freiraum kann in gründerzeitlichen Stadtquartieren nur über die Aufwertung des Straßenraumes behoben werden.

Trakttiefe 14 m

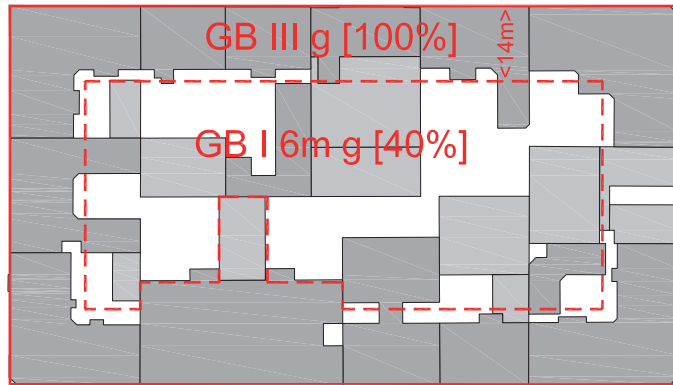
Typischer Baublock mit einer verordneten Trakttiefe von 14 m. Auf einer typischen Parzelle mit 20x34 m kann eine BGF von circa 2.300 m² realisiert werden.

Straßenrakt

20 x 14 m = 280 m² beb.Fl.
280 m² x 6,5 Gesch. = 1.820 m² BGF

Hofbebauung

20 x 20 m x 0,40 = 160 m² beb.Fl.
160 m² x 2,5 Gesch. = 400 m² BGF



max. Trakttiefe 18 m [85%]

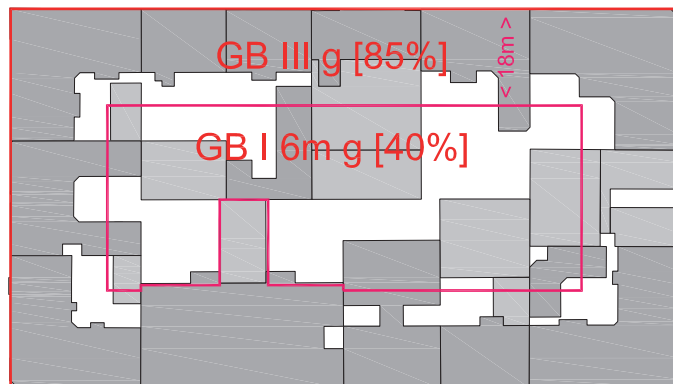
Typischer Baublock mit einer max. Trakttiefe von 18 m und eine Ausnutzbarkeit von 85%. Auf einer typischen Parzelle mit 20x34 m kann eine BGF von circa 2.300 m² realisiert werden.

Straßenrakt

20 x 18 m x 0,85 = 306 m² beb.Fl.
306 m² x 6,5 Gesch. = 1.989 m² BGF

Hofbebauung

20 x 16m x 0,40 = 128 m² beb.Fl.
128 m² x 2,5 Gesch. = 320 m² BGF



max. Trakttiefe 20 m [75%]

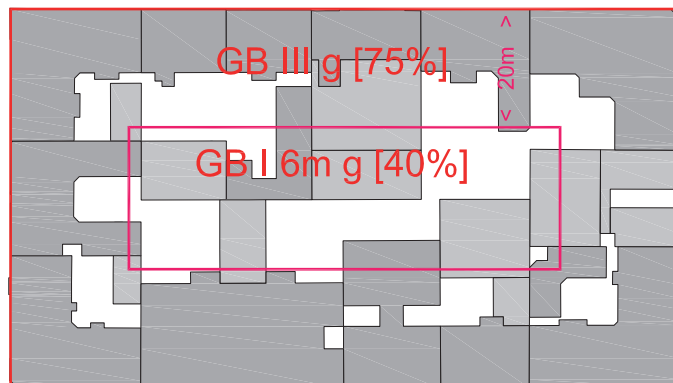
Typischer Baublock mit einer max. Trakttiefe von 20 m und eine Ausnutzbarkeit von 75%. Auf einer typischen Parzelle mit 20x34 m kann eine BGF von circa 2.250 m² realisiert werden.

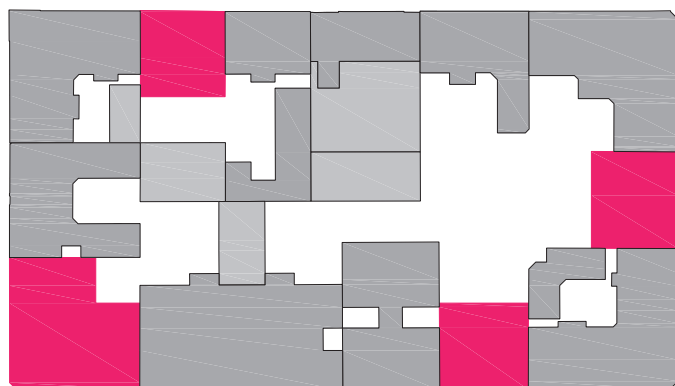
Straßenrakt

20 x 20 m x 0,75 = 300 m² beb.Fl.
300 m² x 6,5 Gesch. = 1.950 m² BGF

Hofbebauung

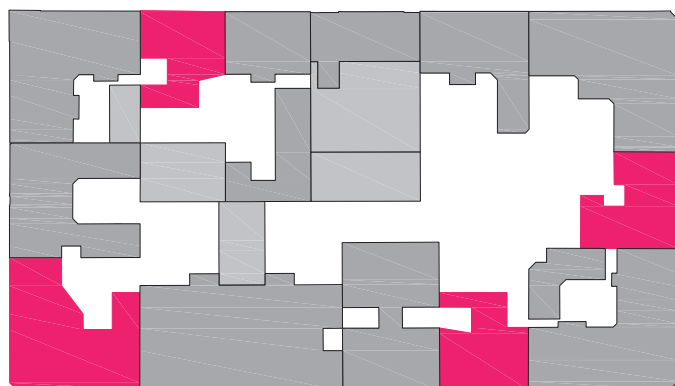
14 x 20 m x 0,4 = 112 m² beb.Fl.
112 m² x 2,5 Gesch. = 280 m²





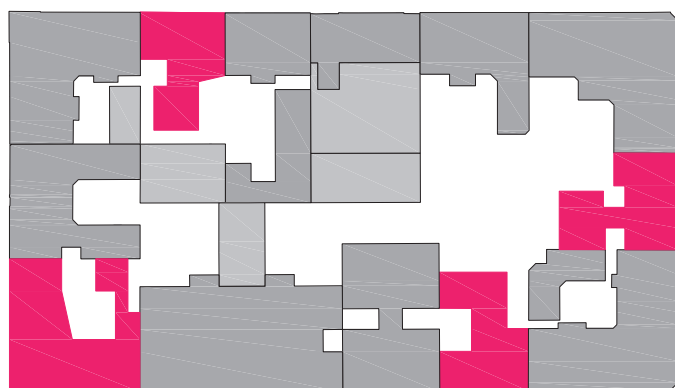
Trakttiefe 14 m

Die Straßentrakte der vier neuen Häuser sind nahezu ident. Die verordnete Trakttiefe von 14 m macht ein Reagieren auf die Bebauung der Nachbarliegenschaften unmöglich. Mit Ausnahme des Eckhauses entstehen mehr oder weniger idente Häuser, oft mit einem innenliegenden Stiegenhaus und einer unbelichteten Nebenraumzone.



max. Trakttiefe 18 m [85%]

Die Straßentrakte der vier neuen Häuser reagieren geringfügig auf die Bebauung der Nachbarliegenschaft, allerdings bleiben die Entwicklungsspielräume sehr beschränkt. Einzig beim Eckhaus führt die Variationsmöglichkeit zu einer vorteilhafteren Gestaltung der Innenecke.



max. Trakttiefe 20 m [75%]

Die größere Variationsmöglichkeit macht Straßentrakte mit Seitenflügeln und Anbauten möglich. Es entstehen Einschnitte und Lichthöfe, die eine Belichtung der Stiegenhäuser und der Nebenraumzonen erlauben.

Gefahren der Flexibilisierung der hinteren Baufluchtlinie

Ein Flexibilisierung der hinteren Baufluchtlinie birgt die Gefahr, dass u. U. auch „schlechtere“ Lösungen entstehen, als bei Beibehaltung einer verordneten Trakttiefe von beispielsweise 14 Metern. Diese verhindert zwar „schlechte“ Lösungen, lässt aber gleichzeitig auch keine „herausragenden“ Lösungen zu. D. h. mit der Verordnung einer durchgehenden Trakttiefe wird auf städtebaulicher Ebene ein Mittelmaß verordnet, das zwar architektonisch mehr oder weniger qualitativ ausgeführt werden kann, typologische Innovation aber verunmöglicht. In der folgenden Case Study 5.3 werden daher sogenannte „Tiefe Haustypen“ entwickelt und dem gegenwärtig verordnetem Standard gegenüber gestellt.

Ziele und Begründung

Eine Flexibilisierung der hinteren Baufluchtlinie ist jedoch im Sinne eines vielfältigen Wohnungsangebotes eine Notwendigkeit. Gegenwärtig führen nämlich die starren Festlegungen im Bebauungsplan zusammen mit der kleinteiligen Parzellenstruktur dazu, dass bei der Bebauung von Baulücken bzw. bei Ersatzneubauten mehr oder weniger idente Häuser entstehen. Dabei werden weder für Nutzungsmischung noch für soziale Mischung räumliche Voraussetzungen geschaffen.

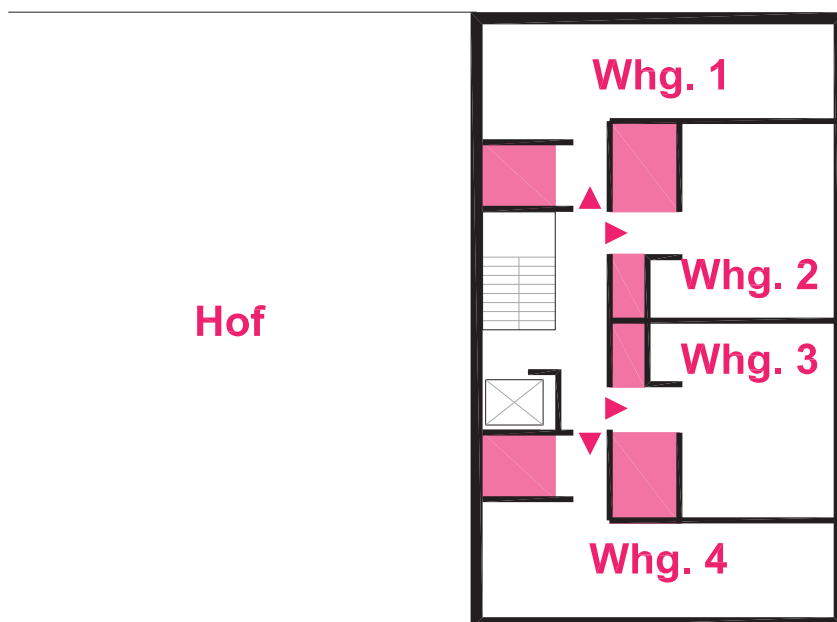
Im Neubau hingegen entstehen – auch aufgrund der größeren Flexibilität im Bebauungsplan (z. B. in der Seestadt Aspern) – sehr wohl vielfältige und unterschiedliche Häuser. Deren Qualitäten in Bauträger/innenwettbewerben und durch den Grundstücksbeirat gesichert werden. Folglich ist auch in der dicht bebauten Stadt eine höhere Flexibilität im Bebauungsplan mit Qualitätssichernde Verfahren zu koppeln.

5.3 Neue tiefe Haustypen ermöglichen

Die gegenwärtig in den Bebauungsplänen verordneten Trakttiefen von 12 oder 14 Metern führen in Gründerzeitviertel dazu, dass bei der Bebauung von Baulücken oder bei Ersatzneubauten typologisch nahezu idente Häuser entstehen. Meist sind es Zwei- bis Vierspänner mit durchgesteckten Zwei- bis Dreizimmerwohnungen und einseitig belichteten Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Ein belichtetes Stiegenhaus ist bei 12 Metern Trakttiefe meist noch möglich, die innenliegenden Bäder und WC können aber nur noch künstlich belüftet werden. Ab einer Trakttiefe von 15 Metern wandert meist auch das Stiegenhaus in die unbelichtete Dunkelzone und eine beidseitige Belichtung ist meist nur noch bei sehr großen Wohnungen gewährleistet.

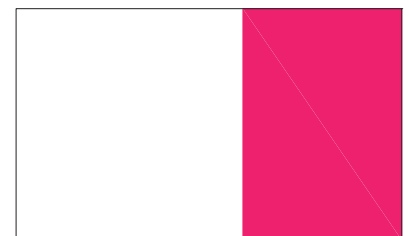
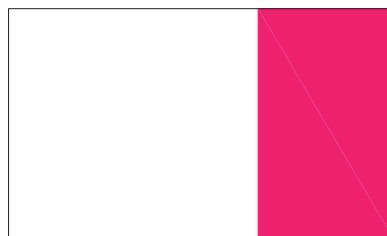
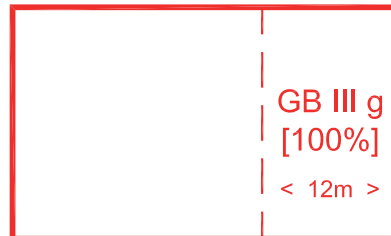
Neue Wiener Stadthäuser

Zwar sind solche Haustypen, wie unten abgebildet, nicht grundsätzlich abzulehnen, aber im Sinne der Vielfalt und einer gemischten Stadt sollten sie eher die Ausnahme und nicht die Regel sein. Gerade vor dem Hintergrund einer verstärkten Bautätigkeit und der Zunahme von Abbruch und Neubau, sind neue Haustypen zu ermöglichen und zu fördern.



Regelgeschoß Trakttiefe 12 Meter

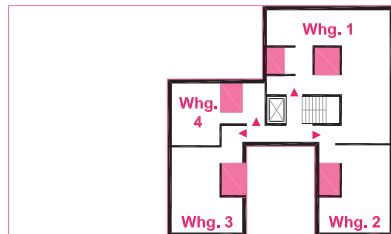
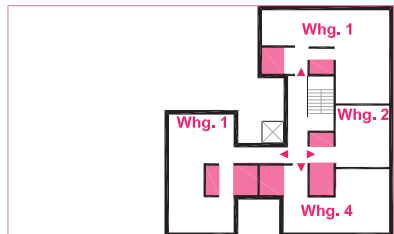
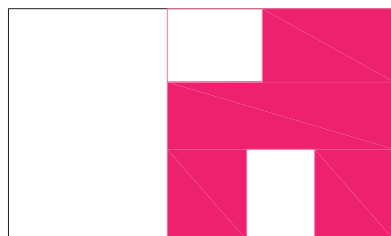
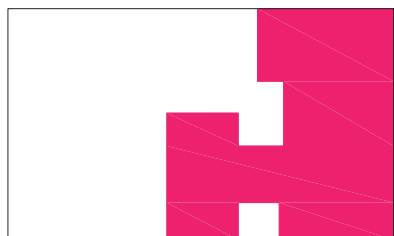
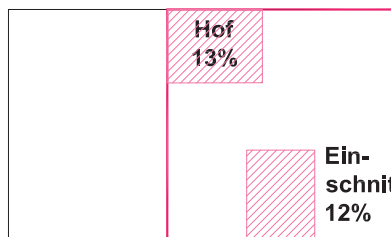
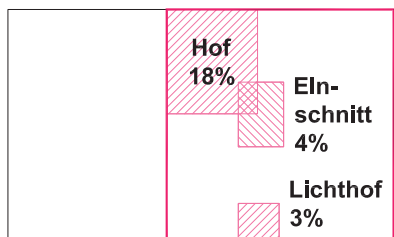
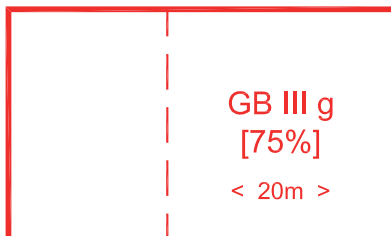
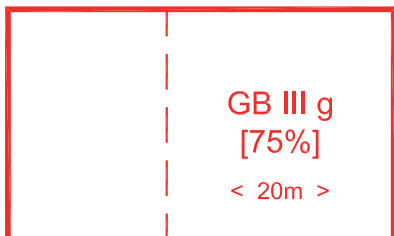
Die Bebauung einer typischen Parzelle mit 20 Meter Breite und einer Trakttiefe von 12 Meter macht entweder zwei größere Vierzimmerwohnungen oder vier kleine Zweizimmerwohnungen möglich.



Haustypen Standard

Die Übersicht zeigt, dass bei verordneten Trakttiefen die typologische Vielfalt sehr gering ist. Auch die Variaton der einzelnen Wohnungen ist gering.





Tiefe Haustypen

Die Übersicht zeigt, dass bei flexiblen Traktiefen trotz gleicher Ausgangslagen (20 m Trakttiefe und 75% Ausnutzbarkeit) sehr unterschiedlich organisierte Häuser möglich sind. Durch Einschnitte, Höfe und Lichthöfe wird das Gebäudevolumen strukturiert. So sind zum Teil auch kleine Wohnungen beidseitig orientiert und können über einen Innenhof quergelüftet werden.

5.4 Ausweitung der Stadterneuerung

Nicht nur gründerzeitliche Quartiere verfügen über Wachstumspotential, es lässt sich auch in anderen Gebietstypen finden. Insbesondere die Wohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre weisen z. T. sehr geringe bauliche Dichten auf. Eine moderate Verdichtung dieser Siedlungen könnte u. U. „Druck“ von der Gründerzeit nehmen. Noch dazu werden viele dieser Siedlungen in den kommenden 10 bis 15 Jahren aufgrund ihres Baualters ohnehin saniert werden müssen. Das heißt, die Stadterneuerung muss langsam dazu übergehen, die nächste Bauperiode – die Bauperiode Wiederaufbau – zu bearbeiten.

Eine Ausweitung der Stadterneuerung über die Gründerzeit hinaus, muss in den kommenden Jahren begonnen werden. Entsprechend dem Modell der „sanften Stadterneuerung“, das immer auch soziale Aspekte berücksichtigte, sind solche auch bei der thermischen Sanierung von Wohnhausanlagen mit zu bedenken.

Rechts: Räumliche Ausweitung der Stadterneuerung

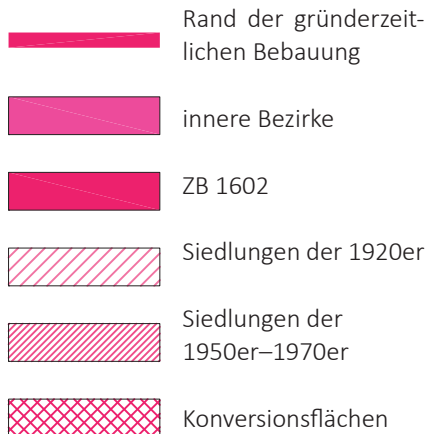
Die nebenstehende Karte zeigt mögliche Gebiete, gegliedert nach Stadtraumtypologie, die als spezielle Zielgebiete der Innenentwicklung ausgewiesen werden könnten.

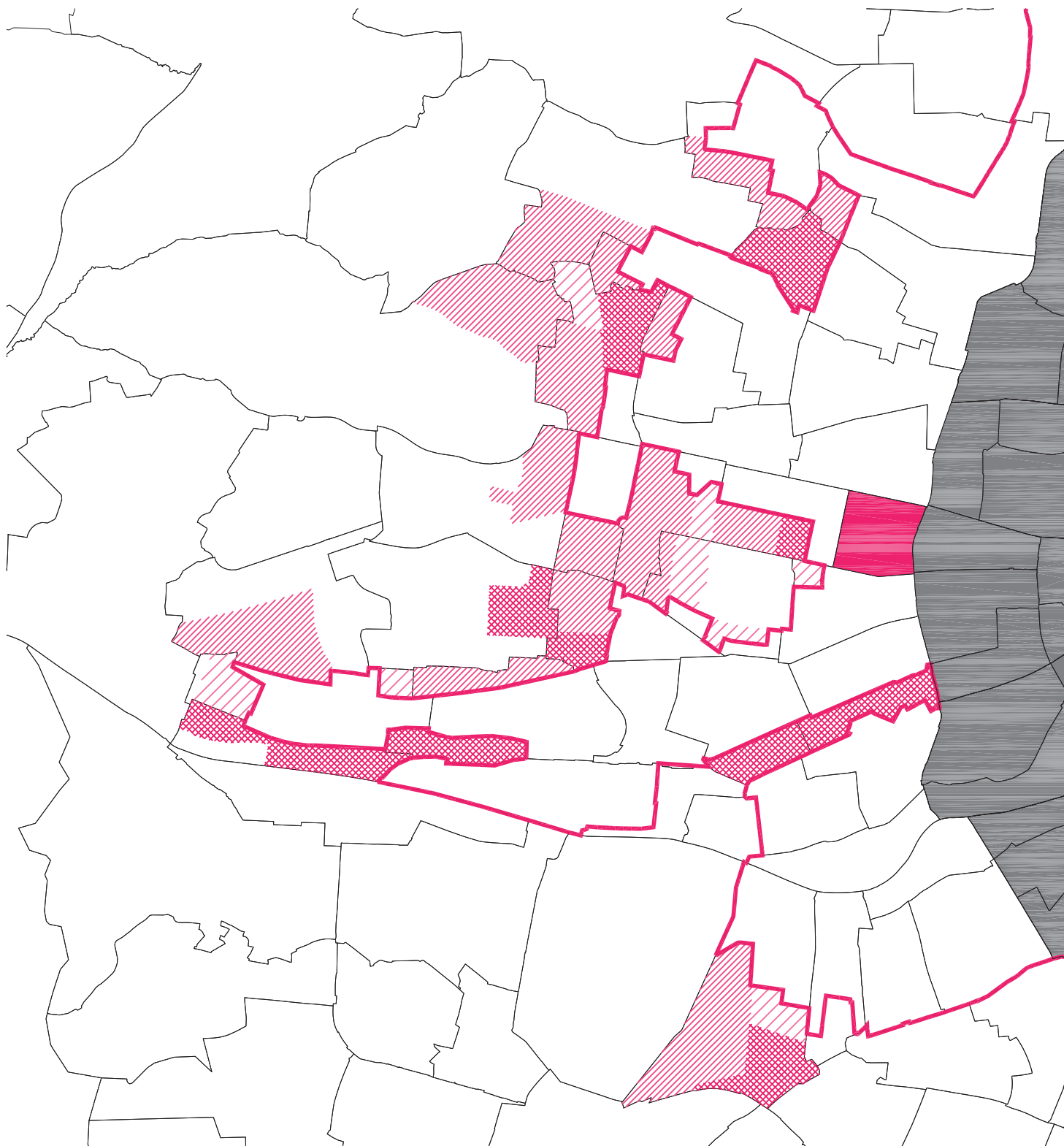
Spezielle Zielgebiete der Innenentwicklung

Die Institutionen der Stadterneuerung verfügen in Wien nun über fast 40 Jahre Erfahrung im Umgang mit dem baulichen Bestand der Stadt. Dieses Know-how und vielfach auch die Instrumente gilt es nun auf andere Gebietstypologien anzuwenden. In einem ersten Schritt sollen daher sogenannte „spezielle Zielgebiete der Innenentwicklung“ ausgewiesen werden, die insbesondere am Rand der gründerzeitlichen Bebauung liegen. So wird gewährleistet, dass zwar städtebaulich verschiedene, aber dennoch stark aufeinander bezogene Quartiere auch gemeinsam geplant werden.

Pilotprojekt: Blocksanierung Wiederaufbau

Bauliche Veränderungen in den Siedlungen der 50er-70er Jahre sind sensibel, müssen gut vorbereitet und begleitet werden. Pilotprojekte sind zu konzipieren, langfristig muss eine Verbesserung des Images dieser Siedlungen das Ziel sein.







Kapitel 6: Handlungsempfehlungen

Das folgende 12-Punkte-Programm zeigt, wie der Umbau der „sanften Stadterneuerung“ zu einer „sozial gerechten Innenentwicklung“ vor sich gehen könnte.

6.1 Sozial gerechte Innenentwicklung

Der vorliegende Forschungsbericht ist das Ergebnis einer breiten und intensiven Auseinandersetzung, die von der GB*7/8/16 organisiert und koordiniert wurde, die aber die Expertise von sehr vielen Akteur/inn/en vereint. Die vielen und zum Teil auch widersprüchlichen Inputs wurden im Lauf des letzten Jahres verdichtet, überarbeitet und konkretisiert und zu einem zwölf Punkte umfassenden Maßnahmenprogramm für die Auftraggeberin zusammengefasst.

Prämissen

Diesem 12-Punkte-Programm müssen aber noch folgende drei Grundannahmen vorangestellt werden; Diese Prämissen repräsentieren die Haltung und Überzeugung der GB*7/8/16 und haben somit auch wesentlich das Forschungsergebnis geprägt haben. Städtebauliche Forschung, die immer auch Fragen des Zusammenlebens, der Verteilungsgerechtigkeit und des Zugangs zu öffentlichen Gütern betrifft, kann ohne eine solche Haltung nicht betrieben werden.

Prämisse 1: Stadterneuerung ist ein „natürlicher Prozess“. Das bedeutet er findet in jeder Stadt statt. Die bauliche Substanz altert und muss von Zeit zu Zeit erneuert werden. Das Besondere an Wien ist, dass die Stadt Wien – also Politik und Verwaltung – eine aktive Rolle bei diesem Prozess spielt und Stadterneuerung nicht als rein administrative Aufgabe begreift, sondern soziale, ökologische, ökonomische und architektonische Zielsetzungen verfolgt.

Prämisse 2: Stadtwachstum ist eine gesamtstädtische Aufgabe und folglich kann/soll kein Bezirk, Stadtteil oder Quartier sich dieser Aufgabe verweigern. Auch gründerzeitliche Quartiere sind in der Lage einen angemessenen Beitrag zu leisten. Die Wachstumsdynamik und ihre Auswirkung auf die gründerzeitlichen Quartiere zu ignorieren, führt mit Sicherheit nicht dazu, dass es zu keinen Veränderungen kommt. Die GB*7/8/16 ist daher überzeugt davon, dass man die Veränderungsprozesse proaktiv gestalten muss.

Prämisse 3: Weiterentwickeln der vorhandenen Instrumente. Ebenfalls eine Rahmenbedingung war, dass wir eher dazu tendiert haben, vorhandene Instrumente weiter zu entwickeln, da sie praxiserprobt sind und eine Adaptierung leichter erscheint, als gänzlich neue Instrumente zu erfinden, da auch diese ihre Mängel haben werden.

6.2 Das 12-Punkte-Programm

1. Zielgebieten der Innenentwicklung

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

Ziel: Den Fokus der Stadterneuerung stärker auf Gebiete mit hohem baulich-räumlichen Potential richten!

2. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum stärker fördern

Fördermittel so umlenken, dass die Schaffung von neuem Wohnraum stärker gefördert wird als ausschließliche Sanierungen. D.h. Aufstockung+DG-Ausbau haben höhere Priorität als Nur-DG-Ausbau.

Ziel: Höhere Effizienz beim Einsatz von Fördermittel in Bezug auf Schaffung von zusätzlichem Wohnraum!

3. Baulückensonderförderung/Baulückenabgabe

Baulücken in zentraler Lage verursachen der Allgemeinheit Kosten. Für jede ungenutzte Liegenschaft müssen in Stadterweiterungsgebieten Flächen neu aufgeschlossen werden, ökologisch sehr viel wertvollere Flächen gehen verloren.

Die Bebauung von Baulücken ...

... schafft den meisten zusätzlichen Wohnraum im Vergleich zum Bestand.

... betrifft keine Bestandsmieter/innen und löst keine Verdrängungseffekte aus.

... „vernichtet“ keine ökologisch wertvollen Flächen.

Ziel: Mobilisierung von ungenützten Liegenschaften in zentraler Lage durch Baulückensonderförderung bzw. durch die Ausdehnung der Abbruch/Neubauförderung auf die Bebauung von Baulücken!

4. Entbindung von der Stellplatzverpflichtung bei Liegenschaften < 1.000m² bzw. bei TG < 30 Stpl.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist bei kleinen Parzellen nicht wirtschaftlich und stellt ein Entwicklungshemmnis dar. Die 8.720 Euro Ausgleichsabgabe schlagen

sich je nach Zinssatz und Laufzeit mit 0,4 bis 0,6 Euro/m² zu Buche. Die Möglichkeit der Entbindung von der Stellplatzverpflichtung in der Bauordnung verankern.

Ziel: Mobilisierung von Baulücken bei gleichzeitigem Anreiz für „kleinteiliges“ Bauen und leistbareren Wohnraum!

5. Soziale Durchmischung erhalten und fördern

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

Ziel: Langfristige Sicherung der sozialen Durchmischung durch stärkere Einbeziehung der sozialen Mischung der neuen Mieter/innen. Insbesondere bei Ersatzneubauten (TOS) und bei der Bebauung von Baulücken (bei der Baulückensonderförderung) sind diese Kriterien stärker einzufordern.

6. Soziale Durchmischung beobachten

Die soziale Durchmischung innerhalb eines Quartiers hängt von vielen Faktoren ab, nicht alle diese Faktoren können tatsächlich gesteuert werden und es existiert auch keine „ideale Mischung“. Ein Monitoring der wesentlichsten sozialräumlichen Daten (Alter, Bildung, Haushaltsgröße, Einkommen, Herkunft, ...) auf Zählgebietsebene kann Veränderungen aufzeigen.

Ziel: Erkennen von starken Segregationsprozessen und allfälliges Gegensteuern!

7. 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 mit Basiswohnqualität. Die gegenwärtige Differenz zwischen 7,5 Euro (brutto) in SMART-Wohnungen in Stadterweiterungsgebieten und 9,0 bis 10,0 Euro (brutto) bei geförderten Sanierungen gilt es zu reduzieren.

* Anreize für ein „Unterschreiten“ der maximal förderbaren Baukosten setzen und sparsame Sanierungsstrategien belohnen.

* Gezielter sanieren: Gebäude mit einem mittleren Erhaltungszustand, wo nur DG-Ausbau möglich ist, müssen nicht gefördert werden. Oft sind das genau die Häuser, die von Investor/inn/en gerne saniert werden, da mit relativ we-

nig Aufwand eine Sanierung (SOS) durchgeführt werden kann. Im Anschluß an die Sanierung kann „kostendeckend“ vermietet werden und so steigen auch die „Altmieten“.

- * Erhalt von Kleinwohnungen
- * Sozial gebundenen Wohnraum auch über privatrechtliche Vereinbarungen sichern. (Bonuskubatur und Erleichterungen)

Ziel: Gründerzeitliche Stadtquartiere müssen ihre Funktion als „arrivial spaces“ behalten. Das heißt auch, sozialer Aufstieg (aber auch Abstieg) muss innerhalb des Stadtteils möglich sein!

8. Vielfältige Häuser

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.

- * Lichthöfe und Einschnitte nutzen, um tiefe Typologien zu belichten.
- * Nicht optimal belichtete Wohnungen in den unteren Geschoßen durch kreative Maßnahmen aufwerten (Zugang zu Freiflächen im Hof, höhere Raumhöhe, größere Fensteröffnungen, ...) anstatt durch Teilabbrüche von beispielsweise Hintertrakten besser zu belichten.

Ziel: Gezielt Nutzungsmischung einfordern und über ein Pilotprojekt „Neue Wiener Stadthäuser“ kommunizieren!

9. Ein attraktives Wohnumfeld erhalten und fördern

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

- * Eine attraktive Erdgeschoßzone muss auf Quartiersebene unterschiedliche Schwerpunkte setzen. Nicht jede Straße kann eine Einkaufsstraße sein. Auch soziale Einrichtungen, Kleinbüros, Vereinslokale, Werkstätten, Turnsäle, Lern- und Unterrichtsräume können eine Erdgeschoßzone beleben.
- * Balkone und Loggien an der Straßenfassade ermöglichen.

Ziel: Nutzungsmischung und Orientierung zur Straße erhalten und fördern!

10. Räumliche Ausweitung der Stadterneuerung auf Siedlungen der 1950 bis 1970er Jahre

Das Wiener Modell der „sanften Stadterneuerung“ begreift Stadterneuerung nicht ausschließlich als bautechnische Aufgabe. Vielmehr verfolgt es auch sozial- und wohnungspolitische 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 Aspekten naheliegend.

Ziel: Umfassende Stadterneuerung: Alle baulichen Veränderungen in Bestandsquartieren (Errichtung von Neubauten, Entwicklung von Brachflächen, Umnutzungen von Betriebs- oder Kasernenarealen, Aufwertung des öffentlichen Raumes, ...) sind Angelegenheit der Stadterneuerung.

Ziel: Übertragung des Know-hows, der Strukturen und der Instrumente der Stadterneuerung auf die Wohnsiedlungen der 1950er bis 1970er!

11. Blocksanierung Wiederaufbau

Eine „Blocksanierung Wiederaufbau“ könnte die Grundlagen (Chancen, Potential, Entwicklungskonzept) für eine umfassende Entwicklung von Wohnhausanlagen 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 thermischen Wohnhaussanierungen (THEWOSAN).

12. Kompetenzteam Stadterneuerung (Bestandsentwicklung)

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

Ziel: Die langfristige Sicherung der urbanen Lebensqualität in Bestandsquartieren!

