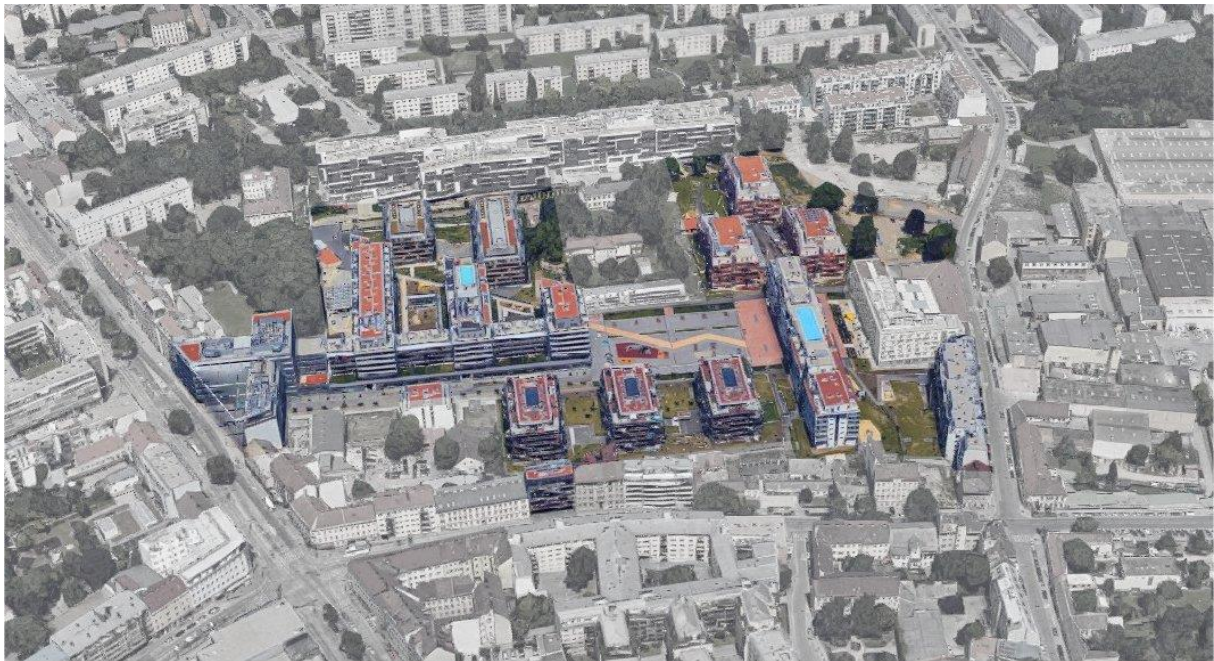


NEUBAUQUARTIERE IM BESTAND

SCHNITTSTELLEN UND DIE FÖRDERUNG VON NUTZENEFFEKTEN FÜR DIE UMGEBUNG

Ein Projekt im Rahmen der Wiener Wohnbauforschung im Auftrag der MA 50

ENDBERICHT



Dipl.-Ing. Josef Hameter
Ingenieurkonsultent für Raumplanung und Raumordnung,
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Morenogasse 6/2, A-2540 Bad Vöslau
Filiale: Am Flachhard 9, A-2500 Baden

November 2019
DI HA / Mag.^a VP

VerfasserInnen:

Mag.^a Verena PAUL
Morenogasse 6/2
2540 Bad Vöslau

Dipl.-Ing. Josef HAMETER
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
Hochstraße 23
2540 Bad Vöslau

im Auftrag des

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 50
Muthgasse 62 / F1.20
1194 Wien

BearbeiterInnen:

Mag.^a Verena Paul (vp@raumundplan.at)
DI Josef Hameter (ha@raumundplan.at)
DI Astrid Hergovich (office@implan.at)

Bad Vöslau, November 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Kurzfassung.....	5
2.	Summary.....	9
3.	Einleitung.....	13
4.	Methode und Analyseschema.....	13
5.	BewohnerInnenorientierung als Grundlage von Nutzeneffekten für die Umgebung.....	22
5.1	BewohnerInnenorientierung und stadträumliche Qualitäten.....	23
5.2	Bürgerbeteiligung.....	24
5.2.1	Berücksichtigung sämtlicher Bevölkerungsgruppen.....	26
5.2.2	Überwindung von Kommunikationsschwellen.....	27
5.3	intermediäre AkteurInnen.....	28
5.3.1	Schnittstelle von Gebietsbetreuung und sozialer Begleitung.....	28
5.3.2	BürgerInnenräte.....	28
5.3.3	Regionalforen auf Ebene von Bezirken.....	29
5.4	stadtteilbezogene Projekte zur Förderung der Lebensqualität.....	30
5.5	Stärkung des Stadtteilbezugs von Bildungsangeboten.....	31
6.	Bestandsorientierung und städtebaulicher Kontextbezug als Voraussetzung von Nutzeneffekten.....	33
6.1	„Korrespondenz mit dem Umfeld“.....	34
7.	Nutzeneffekte durch die Qualität der Freiräume.....	35
7.1	Nutzungserweiterte Straßenräume.....	35
7.2	Fassaden- und Dachbegrünungen, Nachbarschaftsgärten, Pocket-Parks.....	36
8.	Nutzeneffekte durch die Durchwegung und die Verbindungsfunktion teilöffentlicher Räume.....	37
8.1	Zugänglichkeit und öffentliche Nutzung teilöffentlicher Flächen.....	37
9.	Nutzeneffekte durch belebte Erdgeschoßzonen.....	38
9.1	InteressentInnensuche im Rahmen von Ausschreibungen durch den wohnfonds_wien.....	39
9.2	Staffelmieten.....	39
9.3	Verwertung durch Bauträger.....	39
9.4	Gewerbeflächenmanagement.....	41
9.5	Vernetzung mit potenziellen InteressentInnen und RaumpionierInnen.....	41
9.6	Ansprache schwer erreichbarer Zielgruppen durch MultiplikatorInnen.....	42
9.7	Erdgeschoßagenturen.....	43
9.8	Belebung der Erdgeschoßzone durch Co-Working-Räume.....	43
10.	Nutzeneffekte durch Angebote und Dienstleistungen für die Bevölkerung der Umgebung.....	44
10.1	externe Nutzung von Gemeinschaftsflächen und -räumen.....	45
10.2	Sharing-Ansätze.....	47
10.2.1	lokale Energiegemeinschaften.....	49
10.2.2	Car-Sharing.....	51
11.	Anforderungen an Planungsprozesse.....	53
11.1	Berücksichtigung des sozialräumlichen Kontextes.....	53
11.2	Prozessorientierung.....	55
11.3	Schnittstellenmanagement.....	56
11.3.1	Verwaltungsinterne Kooperationen.....	58
11.3.2	Aushandlungsprozesse städtebaulicher Verträge.....	59
11.3.3	Abschätzung infrastruktureller Erfordernisse auf Stadtteilebene.....	60
11.3.4	Schnittstelle von Neubau und Sanierung.....	61
12.	Einbettung von Neubauquartieren in den Bestand – Fallbeispiel „ehemalige Mautner-Markhof-Gründe“.....	63
12.1	Bezüge zur stadträumlichen Umgebung.....	66

12.1.1	Städtebauliche Gestaltung – Fortführung der typischen Bebauung und Gestaltung der Übergänge und Ränder	66
12.1.2	Identifikationspunkte	69
12.1.3	Durchlässigkeit, Durchwegung, Verkehrsberuhigung	70
12.1.4	Erdgeschoßzonen und Freiflächen	71
12.1.5	Wohnraumversorgung und Nutzungsstruktur	73
12.1.6	Qualität des öffentlichen Raumes und der Grün- und Freiflächen	77
12.1.7	Umweltsituation	79
13.	Die Berücksichtigung des Stadtteilbezugs im Planungsprozess – Fallbeispiel „Wolfganggasse“, 1120 Wien	80
13.1	Überblick über das Projektareal	80
13.2	Bezüge zur stadträumlichen Umgebung	84
13.2.1	Aufwertung Bestand - Blocksanierung	84
13.2.2	städtebauliche Gestaltung – Fortführung der typischen Bebauung und Gestaltung der Übergänge und Ränder	84
13.2.3	Identifikationspunkte	87
13.2.4	Durchlässigkeit, Durchwegung, Verkehrsberuhigung	88
13.2.5	Erdgeschoßzone und Freiflächen	88
13.2.6	Wohnraumversorgung und Nutzungsstruktur im Areal	91
13.2.7	Qualität des öffentlichen Raumes – Baumreihen, Promenaden und Plätze	95
14.	Die Berücksichtigung von Bewohnerinteressen im Planungsprozess – Fallbeispiel „Theodor-Körner-Kaserne – Spallartgasse 21“, 1140 Wien	98
14.1	Überblick über das Projektareal	98
14.2	Bezüge zur stadträumlichen Umgebung	102
14.2.1	Bürgerbeteiligung	102
14.2.2	städtebauliche Gestaltung – Fortführung der typischen Bebauung und Gestaltung der Übergänge und Ränder	102
14.2.3	Freiraum, Durchlässigkeit, Durchwegung, Verkehrsberuhigung	105
14.2.4	Nutzeneffekte für die Umgebung	105
15.	Die Berücksichtigung von Bewohnerinteressen im Planungsprozess – Fallbeispiel Wohnquartier „Attemsgasse Ost“, 1220 Wien	108
15.1	Überblick über das Projektareal	108
15.2	Bezüge zur stadträumlichen Umgebung	111
15.2.1	städtebauliche Gestaltung – Fortführung der typischen Bebauung und Gestaltung der Übergänge und Ränder	111
15.2.2	Bürgerbeteiligung	112
15.2.3	Freiraum, Durchlässigkeit, Durchwegung, Verkehrsberuhigung	114
15.2.4	Nutzeneffekte für die Umgebung	114
16.	Handlungsfelder und Empfehlungen	117
17.	Literatur	120
18.	Abbildungsverzeichnis	124
19.	Tabellenverzeichnis	125

1. Kurzfassung

Abstract

Die Planung innerstädtischer Wohnquartiere auf ehemaligen Bahn-, Militär- und Produktionsflächen unterliegt komplexen Rahmenbedingungen. Gleichzeitig werden attraktive Wohnstandorte, geschaffen, die nicht nur gute Renditen bringen, sondern auch für die Stadt Mehrwerte erzielen. Im Zuge des Projektes wird anhand von Fallbeispielen aus dem geförderten Wohnbau in Wien untersucht, in welcher Weise neue Quartiere in ihre Umgebung eingebettet werden und wie sich diese Bezüge stärken lassen. Neubauquartiere können dann auf ihre Umgebung positiv ausstrahlen, wenn maßgebliche Beeinträchtigungen der Lebensqualität im Umfeld vermieden werden, bestehende Standortqualitäten aufgewertet und etwaige Defizite kompensiert werden. Ansatzpunkte dazu sind die Schaffung von Verbindungen und Vernetzungen sowie ein Angebot komplementärer Dienstleistungen. Dabei können die Mehrwerte für die Umgebung anhand der systematischen Verschränkung stadt- und sozialräumlicher Ansätze optimiert werden.

Ausgangssituation und Forschungsfrage

In Wien sind im Bereich des geförderten Wohnbaus zahlreiche Neubauquartiere entstanden, die sich in bestehende Strukturen einfügen. In den innerstädtischen Bereichen handelt es sich häufig um ehemalige Bahn-, Militär- und Produktionsflächen, die einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Dabei handelt es sich um attraktive Wohnstandorte, die nicht nur für Investoren gute Renditen bringen, sondern auch für die Stadt Mehrwerte schaffen können.

Die Einbettung neuer Wohnquartiere in die „Bestandsstadt“ unterliegt jedoch komplexen Rahmenbedingungen: Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum und der Nutzungsdruck auf Frei- und Parkräume steigen, ebenso die Heterogenität der Wiener Bevölkerung und die Bedenken hinsichtlich zunehmender sozialer Dichten. Dazu kommen steigende Kosten für technische und soziale Infrastrukturen. Entwicklungsideen über neu entstehende Quartiere müssen sich daher zunehmend mit vorhandenen Ressourcen und Defiziten der Umgebung befassen, die sinnvollerweise auch aus dem Blickwinkel der bereits ansässigen Wohnbevölkerung ermittelt werden. Auch der STEP 2025 sieht vor, dass sich der „Weiterbau der Stadt“ an der Bestandsstadt und den Bedürfnissen ihrer Bewohnerschaft orientieren soll.

An der „Schnittstelle von gefördertem Wohnbau und Stadtraum“ wurde in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten versucht, über Qualitätsvorgaben und -verfahren übergeordnete städtebauliche, verkehrsbezogene und freiraumplanerische Zielsetzungen auf der Ebene von Bauprojekten zu implementieren. Gleichzeitig gewannen sozialraumorientierte Ansätze an Bedeutung. Im Zuge des Projektes wird der Frage nachgegangen, in welcher Weise neue Quartiere in ihre Umgebung eingebettet werden und wie sich diese Bezüge stärken lassen.

Methodik

Anhand von Fallbeispielen aus dem Bereich des geförderten Wohnbaus werden Ansatzpunkte aufgezeigt, um Nutzeneffekte für den umgebenden Stadtteil zu fördern. Die Fallanalysen basieren auf Erhebungen vor Ort, der Analyse von Plan- und Textdokumenten sowie auf Leitfadeninterviews mit 17 ExpertInnen aus Bereichen der Verwaltung, Gebietsbetreuung, Stadtplanung, Freiraumplanung, gemeinnützigen Wohnbauträgern und Wissenschaft.

Die Auswahl der Projektareale erfasst unterschiedliche Gebiete sowie eine Bandbreite möglicher Planungsstrategien und Nutzeneffekte. In Abstimmung mit der Auftraggeberseite wurden der Bereich der „ehemaligen Mautner Markhof-Gründe“ im 11. Bezirk, das Entwicklungsgebiet „Wolfganggasse“ im 12. Bezirk, das Areal der „Theodor Körner-Kaserne“ im 14. Bezirk und der Bereich „Attemsgasse Ost“ im 22. Bezirk ausgewählt.

Voraussetzungen und Ansatzpunkte in der Planung für die Erzielung von Nutzeneffekten

Planungsprozesse innerstädtischer Neubauquartiere können insbesondere dann Mehrwerte für die Umgebung schaffen, wenn sie neben dem städtebaulichen Kontext auch die Interessenslagen der ansässigen Bevölkerung berücksichtigen. Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungen aus den Fallbeispielen zeigen, dass der Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz, ihren Funktionen und ihrem Symbolgehalt, die Gestaltung von Übergängen und Rändern sowie die Versorgung mit Freiräumen zentrale Anliegen der Bevölkerung sind, wenn neu gebaut wird. Bedenken beziehen sich in erster Linie auf den Verlust von Stellplätzen, den Verlust von „Grün und Natur“, auf ein „Zubetoniert-Werden“ sowie auf „Betonklötze“, die „die Sicht verstellen“. Wünsche betreffen in der Regel Grünräume, die Neugestaltung von Gehsteigen und Freiraumanlagen sowie die Nahversorgung und soziale Infrastruktur.

Neubauquartiere können demzufolge dann auf ihre Umgebung positiv ausstrahlen, wenn maßgebliche Beeinträchtigungen der Lebensqualität im Umfeld *vermieden* werden, bestehende Standortqualitäten *aufgewertet* und etwaige Defizite *kompensiert* werden. Dazu ist es erforderlich, stadt- und sozialräumliche Bezüge, Verbindungen und Vernetzungen mit der Umgebung herzustellen sowie ergänzende Funktionen oder Dienstleistungen anzubieten. Die geschaffenen Mehrwerte müssen darüber hinaus gezielt der ansässigen Bevölkerung kommuniziert werden.

BewohnerInnenorientierung

Die Einbindung der Bevölkerung erhöht die „*Responsivität*“ von Planungsprozessen. Diese reduziert das Gefühl, durch Stadtentwicklungsmaßnahmen übergangen oder übervorteilt zu werden. Die im Zuge der Fallanalysen untersuchten Beteiligungsansätze liefern Beispiele dafür, wie die Interessen der BewohnerInnen dialogorientiert oder über intermediäre AkteurInnen systematisch eingeholt werden können. Ein Erfolgsfaktor ist dabei eine frühzeitige, passgenaue und kontinuierliche Informationsarbeit, die bewusst Kommunikationsschwellen überwindet.

Beteiligungsformate erreichen in der Regel eher gut situierte Bevölkerungsschichten. Es gibt verschiedene Ansätze, um die „soziale Reichweite“ von Beteiligungsprozessen zu erhöhen, darunter Sozialraumanalysen, „Fairness-Checks“¹, Beiratsmodelle² oder aufsuchende Ansätze. ExpertInnen schlagen einen verstärkten Einsatz senderInnenorientierter Modelle vor, bei denen Inhalte nicht durch FachexpertInnen sondern durch ZielgruppenvertreterInnen oder zwischengeschaltete AkteurInnen transportiert werden. Eine wichtige Ebene ist dabei jene der Bezirke. Diese stellen häufig eine Art „Arena“ zur Austragung von Konflikten dar. Gleichzeitig ist die mediale Information über Bauvorhaben auf dieser Ebene besonders dicht. Eine Stärkung der vermittelnden Rolle der Bezirke kann ein Ansatz sein, um konflikthafte kommunale Themen vorausschauend und integrativ zu behandeln.

Eine weitere Möglichkeit, die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung im Zuge städtebaulicher Entwicklungsprozesse zu berücksichtigen, bieten flankierende Projekte zur Verbesserung der Lebensqualität. Stadtteilbezogene Veränderungen durch Neubau und Sanierung werden dadurch in einen übergeordneten Rahmen gestellt, der auf eine positive Gesamtentwicklung hinweist.

Die Vernetzung von ansässigen und neu zugewanderten BewohnerInnen kann auch durch die Stärkung der Funktion von Bildungsangeboten als „Quartiersinfrastruktur“ gefördert werden. So bieten Wiener Volkshochschulen „wohnortnahe Lernorte“, die die Vernetzung von Menschen im Stadtteil fördern. Quartiere können abseits der schulischen Bildung als Lern- und Lehrorte fungieren. Um eine entsprechende Vernetzung von Bildungseinrichtungen zu forcieren, wurden in Wien sogenannte „Bildungsgrätzels“ ins Leben gerufen.

¹ MA 18 2018: Fachkonzept Öffentlicher Raum

² MA 18 2015: Beteiligungsprozess Nordbahnhof. Ein Grätzels stellt die Weichen.

Bestandsorientierung

Die Fallanalysen zeigen, wie sich die untersuchten Neubauquartiere hinsichtlich der Bebauungstypologien, Höhenentwicklungen, Erdgeschoßnutzungen, Freiraumschemata und gestalterischen Übergänge in ihre Umgebung einbetten.

Generell kann der städtebauliche „Kontextbezug“ innerstädtischer Neubauquartiere unter der Perspektive eines „qualitätvollen Weiterbaus“ in gewachsenen Strukturen betrachtet werden. Wichtige Prinzipien sind in diesem Zusammenhang die „Fortschreibung vorhandener Strukturen“, die „Ableitung aus Gesetzmäßigkeiten“ und die „Gebrauchsfähigkeit baulicher Strukturen“³.

Diese „Fortschreibung“ bedeutet allerdings nicht ein bloßes Weiterführen von Bestandsstrukturen, sondern impliziert eine verstärkte Bedachtnahme auf Übergänge und Ränder. Städtebauliche Antworten können dabei ein Weiterführen von Erdgeschoßzonen und Fensterachsen wie auch die Körnigkeit und Materialität von Fassaden liefern. Das Beispiel der „Mautner Markhof-Gründe“ an der Simmeringer Hauptstraße zeigt diesbezüglich, dass dem Einfügen in straßenseitige Ensembles vor allem bei Lückenschließungen ein hoher Stellenwert zukommt.

Nutzeneffekte

Bei allen Fallbeispielen wurde auf die umgebenden Bebauungstypologien vor allem dahingehend Bezug genommen, dass an der Randbebauung immer wieder die bereichsweise überwiegende Blockrandbebauung aufgenommen wurde. „Bebauungstypologien“ werden zumeist schon innerhalb des Plandokumentes festgelegt. Gerade in den letzten Jahren haben sich die Herangehensweisen weiterentwickelt, indem beispielsweise Bürgerbeteiligungsprozesse vorgeschaltet oder sogenannte „verschränkte Verfahren“ von Widmung und Bauträgerwettbewerb eingeführt wurden.

Grundsätzlich wurde auch in Bezug auf die Höhenentwicklung der Baukörper versucht, mit höheren Baukörpern in den jeweiligen Innenbereich des Quartiers zu rücken. Mit einer dadurch im Wesentlichen von außen nach innen ansteigenden Bebauungshöhe wurde damit u.a. auch auf die Ergebnisse vorgeschalteter Bürgerbeteiligungen reagiert.

Eine Ausnahme bildet in dieser Hinsicht das Gebiet „Wolfganggasse“, bei dem die umgebenden Bestandshöhen teilweise deutlich überschritten werden. Dadurch wird jedoch bewusst ein städtebaulicher Akzent gesetzt, welcher der Lage in der Stadt zwischen der Bahn und dem Gaudenzdorfer Gürtel bzw. Margaretengürtel gerecht wird.

Die Analyse der Nutzungen – abseits von Wohnen – zeigt, dass sich die Nutzungsstrukturen in den Umgebungsbereichen der Fallbeispiele deutlich unterscheiden. Sie reichen von sehr dichten und gemischten Nutzungen im Bereich der Simmeringer Hauptstraße (Fallbeispiel „Mautner Markhof-Gründe“) bis zu eher vereinzelteten Nutzungen an der Donaufelder Straße (Fallbeispiel „Attemsgasse Ost“). Bei allen Fallbeispielen ist zu beobachten, dass sie vor allem ergänzende Angebote im Bereich sozialer Infrastrukturen anbieten bzw. vorsehen.

Fazit

Zu den unmittelbaren Nutzeneffekten der untersuchten Neubauquartiere zählen insbesondere hochwertige Freiräume, gute Fuß- und Radwegeverbindungen sowie komplementäre Angebote und Dienstleistungen in der Erdgeschoßzone.

Eine auf die Optimierung stadträumlicher Mehrwerte ausgerichtete Planung ist nur in Bezug auf den jeweiligen Kontext möglich. Die Fallbeispiele zeigen eine verstärkte Tendenz zu intensiveren Vorprojektphasen, zu einem ganzheitlichen Planungsverständnis und zu maßgeschneiderten sozial-

³ Leyser,-Droste, M. et al. (2016): Weiterbauen historisch geprägter Stadtstrukturen. Die Qualität des Einfügens im städtebaulichen Kontext. In: Forum Stadt, 43 (3), 279-294.

räumlichen Ansätzen. Eine besondere Herausforderung besteht in der Sicherstellung der Kontinuität des Informationsflusses, aber auch der Wertigkeiten und Relevanzen stadträumlicher Zielsetzungen. Begleitende Instrumente der Koordination, Information und Qualitätssicherung spielen daher neben den formalen Abläufen eine bedeutende Rolle.

Eine systematische Erfolgskontrolle dieser verschiedenen Herangehensweisen ist von entscheidender Bedeutung, um deren Effektivität im Hinblick auf das Erreichen von Planungszielen, die Akzeptanz seitens der Bevölkerung, die Beschleunigung von Prozessen und die Aktivierung von Zielgruppen nachträglich bewerten zu können. Hinsichtlich der Qualitätssicherung wird darüber hinaus ein Nachschärfen der Beurteilungskriterien und eine systematische Auseinandersetzung mit sensiblen Rändern und Übergängen empfohlen. Ein weiteres zielführendes Instrument zur Förderung stadtteilbezogener Nutzeneffekte von Neubauquartieren sind städtebauliche Verträge. Ein vorgeschaltetes internes Clearing im Sinne einer stadtteilbezogenen Sozialplanung würde dabei Aushandlungsprozesse unterstützen.

Die Verknüpfung des Bestandes mit Neubauvorhaben kann durch Stadtteilinitiativen, Kooperationen und Verwertungsagenturen für Erdgeschoßflächen verbessert werden. Dazu sind Förderschienen bzw. Finanzierungsquellen außerhalb der Wohnbauförderung nötig. Stadtteilinitiativen sind eine Möglichkeit, um die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung im Zuge städtebaulicher Entwicklungsprozesse zu berücksichtigen, indem sie den Weg für flankierende Projekte aufbereiten, die auf eine Verbesserung der Lebensqualität, Arbeitsmarkt- und Bildungschancen abzielen. Sharing-Ansätze eignen sich zwar nicht zur Bewältigung prekärer Lebensverhältnisse, allerdings gibt es sinnvolle Ansatzpunkte im Bereich der Energieversorgung und Nachbarschaftshilfen. Um die Vernetzung der BewohnerInnen von Neubauquartieren und deren Umgebung durch solche Ansätze gezielt zu fördern, wäre eine Verknüpfung der Prozesse auf Ebene von Gebietsbetreuung und sozialer Begleitung nötig.

2. Summary

Abstract

Planning inner-city residential areas on former railway, military and production areas faces complex conditions, but creates attractive residential locations that not only provide good returns, but also add value to the city. In the course of the project we will examine the ways in which new neighborhoods are embedded in their environment and how these relationships can be strengthened. The methodical design is based on case studies which are drawn from the field of subsidized housing in Vienna. New built housing areas can positively influence their surroundings if impairments to the quality of life of residents are avoided. Planning process should enhance qualities of the environment and compensate for deficits. Important approaches are the creation of links and networks as well as an offer of complementary services. In doing so, the added value for the environment can be optimized by systematically entangling of urban and socio-spatial approaches.

Context and Aim of the Project

In Vienna, various new subsidized housing districts have been built which have to fit into existing structures. Former railway, military and production areas are transformed for predominant residential use so that attractive residential locations are evolving. These real estate developments not only bring good returns for investors but can also create added value for the city.

However, the embedding of new residential quarters in the "built city" is subject to complex conditions: The demand for affordable living space and the pressure to the use of open spaces and parking lots are increasing, as are the heterogeneity of the population and concerns about increasing social densities. In addition, costs for technical and social infrastructures are rising. Ideas about the emerging of new neighborhoods therefore increasingly address existing resources and deficits in the environment, which are identified from the point of view of the already resident population. The STEP 2025 also stipulates that the "continuing construction of the city" should be oriented towards the existing city and the needs of its inhabitants.

In recent years and decades, attempts have been made at the "interface of subsidized housing and urban space" to implement urban planning, mobility-related and open-space planning objectives at the level of building projects through quality specifications and procedures. At the same time, social neighborhood-related approaches became more important. The project investigates the question of how new quarters are embedded in their surroundings and how these references can be strengthened.

Methods

Using case studies from the area of subsidized housing, different approaches are outlined to promote benefits for the surrounding district. The case analyses are based on on-site surveys, the analysis of planning and text documents as well as on interviews with 17 experts from the fields of administration, area management, urban planning, open space planning, non-profit housing development and science.

The sample covers different areas as well as a wide range of planning strategies and benefits. In agreement with the funding sponsor, finally the area of the "former Mautner Markhof-Gründe" in the 11th district, the development area "Wolfganggasse" in the 12th district, the area of the "Theodor Körner-Kaserne" in the 14th district and the area "Attemsgasse Ost" in the 22nd district were selected.

External Benefits from New Residential Quarters

Planning processes for inner-city new housing districts can add values for the surrounding area in particular if they take into account their urban context and the interests of the local population. Participation processes show that the handling of the existing building fabric, its functions and its symbolic content, the design of fringes as well as the supply of green spaces are central concerns of the population when new structures are built. Concerns relate primarily to the loss of parking spaces, the loss of "green and nature", to "concrete blocks" that "obstruct the view". Wishes usually concern

green spaces, the redesign of sidewalks and open spaces as well as local amenities and social infrastructure.

As a result, new residential quarters can have a positive effect on their surroundings if significant impairments to the quality of life in the surrounding area are *avoided*, existing site qualities are *upgraded* and any deficits are *compensated* for. For this purpose, it is necessary to establish urban and social-spatial relationships, connections and networks with the environment, as well as to offer complementary functions or services. In addition, the added values should be communicated specifically to the population.

Considering Interests and Needs of Residents

Involving the population increases the "*responsiveness*" of planning processes. This way feelings of being overlooked or over-privileged by urban development can be reduced. The participation approaches examined in the course of the case analyses provide examples of how the interests of the residents can be systematically obtained through dialogue-oriented or through intermediate actors. One crucial factor is an early, accurate and continuous information policy, which deliberately overcomes communication thresholds.

Formal participation tends to reach comparably well-situated people. There are various approaches to increase the "social reach" of participation processes, including social space analyses, fairness-checks,⁴ advisory boards⁵ or outreach approaches. Experts propose to strengthen the role of members of different target groups. Political districts are an important level of communicating urban development processes. These often represent an "arena" for the hosting of conflicts. At the same time, at this level media information on building projects is particularly dense. Strengthening the mediating role of political districts can help to treat conflicting municipal issues in a forward-looking and integrative manner.

Another way of taking into account the needs of the local population is to provide accompanying projects to improve the quality of life. Neighborhood-related transformation due to new construction and redevelopment are thus placed into an overarching framework, which indicates a positive overall development.

Networking between new residents and inhabitants can also be promoted by strengthening the function of educational offers as "neighborhood infrastructure". For example, Viennese adult education centers offer places close to home that promote networking of people in the district. Neighborhoods therefore function as learning and teaching places aside from school education. In order to enhance an appropriate networking of educational institutions, so-called "Bildungsgrätzel" were created in Vienna.

⁴ MA 18 2018: Fachkonzept Öffentlicher Raum

⁵ MA 18 2015: Beteiligungsprozess Nordbahnhof. Ein Grätzel stellt die Weichen.

References to Existing structures and Buildings

The case studies show how new housing quarters are embedded in their surroundings in terms of construction typologies, height developments, ground floor uses, open space schemes and the design of fringes.

In general, urban planning of new inner-city residential quarters can be considered from the perspective of grown structures. Important principles in this context are references to existing structures, the scale of buildings and the usability of structures.⁶ However, this does not merely mean taking over existing structures, but implies a greater consideration of fringes and margins. This refers to the design of ground floor zones and window axes, as well as the to the layout and materiality of facades. The example of the "former Mautner Markhof-Gründe" on the Simmeringer Hauptstrasse illustrates that insertion in street-side ensembles is of great importance, especially in case of closing gaps between buildings.

Benefits

In all case studies, reference was made to the surrounding building typologies, above all, to the fact that the area-wide predominant block structures were mainly taken up at the edges of the construction fields. "Building typologies" are usually already defined within the plan document. Especially in recent years, new approaches have evolved, for example by preceding participation processes or by introducing so-called "interlinked procedures" of zoning and public property development competitions.

Basically, with regard to the height of the surrounding buildings, higher buildings have been situated in the interior of the quarter. A significant increase in the height of the buildings from the outside to the inside, was also a response to the results of citizen participation.

An exception in this respect is the area "Wolfganggasse", in which the surrounding stock heights are significantly exceeded. However, this was meant to set an urban accent, which matches to its spatial situation between the railway and the "Gaudenzdorfer Gürtel" and "Margareten Gürtel".

The analysis of the functions – apart from housing – shows that the functional structures in the surrounding areas of the case studies differ considerably. They range from very dense and mixed uses in the area of the "Simmeringer Hauptstrasse" (case study "ehemalige Mautner Markhof-Gründe") to rather isolated uses on the "Donaufelder Straße" (case example "Attemsgasse Ost"). In all case studies, it can be observed that the establishment of complementary services concerning social infrastructures always took place.

Conclusion

Direct benefits of new residential neighborhoods include in particular high-quality open spaces, good walking and cycling routes as well as complementary offers and services at the ground floor level.

Planning that aims to optimize urban added values has to refer to its surrounding architectural, functions and social structures. The case studies show an increasing tendency towards more intensive preliminary planning phases, a holistic understanding of planning and tailor-made social-spatial approaches. A particular challenge is to ensure the continuity of the flow of information, but also of the values and relevance of urban development objectives. In addition to formal procedures, instruments of coordination, information and quality management therefore play an important role.

A systematic monitoring of the success of these different approaches is crucial in order to be able to assess their effectiveness in terms of achieving planning goals, of fostering the acceptance by the

⁶ Leyser,-Droste, M. et al. (2016): Weiterbauen historisch geprägter Stadtstrukturen. Die Qualität des Einfügens im städtebaulichen Kontext. In: Forum Stadt, 43 (3), 279-294.

population, accelerating processes as well as activating target groups. With regard to quality management, it is also recommended to re-sharpen the assessment criteria of qualitative assessments and to systematically deal with sensitive margins and fringes. Another effective instrument for promoting the benefits of new inner-city residential quarters are urban planning contracts. An upstream internal clearing in the sense of a district-related social planning could support negotiation processes.

The interaction between the build city and new construction projects can be improved by district initiatives, cooperation and management agencies of ground floor areas. This requires funding schemes, not only subsidies for social housing. Neighborhood initiatives are a possibility of taking into account the needs of the local population in the context of urban development processes. Projects can pave the way for improvements in quality of life. Although sharing economy approaches are not appropriate to deal with precarious living and income conditions, there are some starting points in the field of energy supply and neighborly aid. In order to promote the networking among residents of new residential quarters and their surroundings a specific coordination of Area Renewal Agencies and on-site-counselors would be necessary.

3. Einleitung

In Wien sind im Bereich des geförderten Wohnbaus zahlreiche Neubaugebiete entstanden, die sich in bestehende städtebauliche und sozialräumliche Strukturen einfügen. In den innerstädtischen Bereichen handelt es sich dabei häufig um die Reaktivierung ehemaliger Bahn-, Militär- und Produktionsflächen, die einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Aufgrund ihrer Lage, öffentlichen Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung handelt es sich um attraktive Wohnstandorte, die für Investoren auch im Vergleich zur „grünen Wiese“ gute Renditen bringen⁷ und für die Stadt Mehrwerte schaffen, wenn sie auf den umgebenden Stadtteil ausstrahlen. Auch laut STEP 2025 soll der „Weiterbau der Stadt“ nicht nur der Bewältigung des Stadtwachstums dienen, sondern sich auch an der Bestandsstadt und den Bedürfnissen ihrer Bewohnerschaft orientieren:

Dabei geht es ... darum, bereits bestehende Stadtviertel mit Sensibilität und im Einklang mit den Bedürfnissen und Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner weiterzuentwickeln, Defizite zu beheben und neue Qualitäten zu schaffen. (STEP 2025: 19)

Die Einbettung neuer Wohnquartiere in die Bestandsstadt unterliegt komplexen Rahmenbedingungen: Die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum und der Nutzungsdruck auf Frei- und Parkräume steigen, ebenso die soziokulturelle Heterogenität der Wiener Wohnbevölkerung und Bedenken hinsichtlich zunehmender sozialer Dichten. Dazu kommen steigende Kosten für technische und soziale Infrastrukturen. Entwicklungsideen über neu entstehende Quartiere befassen sich daher zunehmend mit vorhandenen Ressourcen und Defiziten der Umgebung, die auch aus dem Blickwinkel der bereits ansässigen Wohnbevölkerung ermittelt werden.

An der „Schnittstelle von geförderten Wohnbau und Stadtraum“ wurde daher in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten versucht, über Qualitätsvorgaben und -verfahren übergeordnete städtebauliche, verkehrsbezogene und freiraumplanerische Zielsetzungen auf Ebene von Bauprojekten zu implementieren. Darüber hinaus gewannen nachbarschaftsbezogene und sozialraumorientierte Ansätze sukzessive an Bedeutung. Sie sollen die Quartiersbildung unterstützen, aber auch eine Brücke zwischen BewohnerInnen und AnrainerInnen bilden, deren Verhältnis durch unterschiedliche Interessen und Wahrnehmungen geprägt ist.

Im Zuge des vorliegenden Projektes wird der Frage nachgegangen, in welcher Weise neue Quartiere in ihre Umgebung und deren Bewohnerschaft eingebettet sind bzw. werden, und wie sich diese Bezüge durch Angebote in den Bereichen Arbeit, Bildung, Soziales, Freizeit und Erholung stärken lassen.

4. Methode und Analyseschema

Ausgangspunkt für das Projekt war eine Literatur- und Dokumentenanalyse. In dieser wurden der aktuelle Forschungsstand sowie offizielle Dokumente zur Einbettung von Neubauquartieren aufbereitet. Dieser Schritt diente dazu, Strukturen und Mechanismen zu identifizieren, die für das Wechselverhältnis von Quartier und Umgebung wesentlich sind. Ergänzend dazu wurden anhand von ExpertInneninterviews Ansatzpunkte ermittelt, um Nutzeneffekte für den umgebenden Stadtteil auszuschöpfen. Diese Einflussfaktoren wurden anhand von Fallbeispielen exemplarisch untersucht.

Als Fallbeispiele wurden vier innerstädtische Projektareale ausgewählt. Es handelt sich um ehemalige Industrie-, Bahn- und Militärfächen, die als gemischte Wohnquartiere entwickelt wurden bzw. werden. Die Beispiele veranschaulichen, wie sich Neubauquartiere auf ihre Umgebung auswirken und

⁷ Holländer R. et al. (2010): Nachhaltiges regionales Flächenressourcenmanagement am Beispiel von Brachflächen der deutschen Bahn AG. Integration von Flächen in den Wirtschaftskreislauf. Umweltbundesamt (Hrsg.). Dessau-Roßlau, Texte, 35/2010: S. 313

durch welche Ansätze man positive Ausstrahlungseffekte für den umgebenden Stadtraum erzielen kann (Tabelle 4-1).

Tabelle 4-1: Projektareale und Nutzeneffekte für die Umgebung

Projektareal	Nutzeneffekte (Auszug)
Wien 11.; „Ehem. Mautner Markhof-Gründe“	interkulturelles Wohnen; soziale und Gesundheitseinrichtungen; urbaner Platz
Wien 12.; „Wolfganggasse“	Revitalisierung Remise; Blocksanierung; Wohnen für Alleinerziehende, soziale und Bildungseinrichtungen
Wien, 14.; „Theodor-Körner-Kaserne“	Öffnung des Parks, Mobilitätsvertrag; Verkehrsberuhigung; Durchwegung
Wien 22.; „Attemsgasse Ost“	Mehrfachnutzung Bildungseinrichtungen – Bildungscampus; Modellprojekt DIE Stadt – gendergerechtes Quartier

Abbildung 4-1: Lage der ausgewählten Projektareale in der Stadt



Quelle: eigene Darstellung, 2019.

Die Untersuchung der Fallbeispiele basiert auf einer Kombination von Erhebungen vor Ort, der Analyse von Plan- und Textdokumenten sowie auf Leitfadeninterviews mit ExpertInnen aus den Bereichen Stadtentwicklung, Stadtteilarbeit, Architektur, Freiraumplanung, Bauträger und Hausverwaltungen. Die gewählten Beispiele wurden hinsichtlich ihrer Einbettung in bzw. Ausstrahlung auf ihr stadt-räumliches Umfeld auf mehreren Ebenen untersucht. (Tabelle 4-2)

Tabelle 4-2: Methodik Fallbeispiele

Einbettung in die Umgebung	Ausstrahlungs- und Nutzeneffekte	Methoden
strukturell	städtebauliche, architektonische Struktur; Durchlässigkeit; Wegeverbindungen, ... Straßen, Plätze und Wege Freiraumversorgung (bedarfsorientierte und sozial durchmischte) Wohnraumversorgung infrastrukturelle Ausstattung	Erhebungen vor Ort Dokumentenanalyse Plananalyse
funktional	lokale Dienstleistungen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen Bildungsangebote	Desktop-Recherchen ExpertInneninterviews
symbolisch	Image, Erscheinungsbild, Atmosphären Gestaltungselemente, Identifikationspunkte	

Neubauquartiere können dann auf ihre Umgebung positiv ausstrahlen, wenn maßgebliche Beeinträchtigungen der Lebensqualität im Umfeld vermieden werden, bestehende Standortqualitäten aufgewertet und etwaige Defizite kompensiert werden. In Planungsprozessen können die dazu nötigen Voraussetzungen geschaffen werden, indem stadt- und sozialräumliche Bezüge, Verbindungen und Vernetzungen mit dem Umfeld hergestellt sowie komplementäre Funktionen angeboten werden. Entsprechende Ansatzpunkte sind in Tabelle 4-3 getrennt nach stadt- und sozialräumlichen Maßnahmen dargestellt.

Tabelle 4-3: Voraussetzungen für Nutzeneffekte und Ansatzpunkte in Planungsprozessen

Voraussetzungen für Nutzeneffekte / Ansatzpunkte	Vermeidung maßgeblicher Beeinträchtigungen	Aufwertung bestehender Qualitäten des Umfeldes	Kompensation bestehender Defizite des Umfeldes
stadträumliche Ansätze	Herstellung stadträumlicher Bezüge: <ul style="list-style-type: none"> • Höhenstaffelung • Bebauungstypologie • Vorplätze und Vorzonen • gestalterische Übergänge 	Vernetzung mit und Verbindung zur Umgebung: <ul style="list-style-type: none"> • Durchwegung • Durchgänge • Sichtachsen • Freiraumvernetzung 	komplementäre Angebote und Dienstleistungen: <ul style="list-style-type: none"> • bedarfsorientierte, sozial durchmischte Wohnraumversorgung • qualitativ hochwertige Freiräume (Grünflächen, öffentliche Räume; „grüne Oasen“) • nutzungsgemischte Erdgeschoßzone
sozialräumliche Ansätze	Herstellung sozialräumlicher Bezüge: <ul style="list-style-type: none"> • Aufgreifen historischer Bezüge und Nutzungen • Einbindung der umgebenden Bevölkerung 	Vernetzung alteingesessener und neuzugezogener BewohnerInnen: <ul style="list-style-type: none"> • Grätzel-Initiativen • Sharing-Ansätze 	komplementäre Dienstleistungen: <ul style="list-style-type: none"> • Mobilität • Gesundheit • Bildung und Soziales

Die **Umgebungsqualitäten** der ausgewählten Projektareale wurden im Zuge von Umfeldanalysen auf Basis des Open Data Wien Plans und mit Hilfe von Google Street View erhoben. Gebietsweise wurden diese durch Erhebungen vor Ort ergänzt. Für die Bereiche „Nutzungsstruktur, Siedlungsstruktur, Freiraum und Verkehr“ wurden folgende Umgebungsqualitäten ermittelt:

Tabelle 4-4: Übersicht über Umgebungsqualitäten der Projektareale

THEMENBEREICH / KATEGORIE	UNTERKATEGORIE	MERKMAL	Quelle
Nutzungsstruktur			
Private Gebäude		Wohnen	Erhebung
		Betriebe	Erhebung
		Beherbergung	Erhebung
Denkmalgeschützte Objekte		Objekte unter Denkmalschutz	BDA
Technische Infrastruktur		Altstoffsammlung	OpenData
		Mobile Problemstoffe	OpenData
		Problemstoffe	OpenData
		Multimediastationen	OpenData
		WLAN Wien	OpenData
		WC-Anlagen	OpenData
Soziale Infrastruktur		Bücherei	OpenData
		Museum	OpenData
		Religiöse Einrichtungen	OpenData
		Musik-/Singschulen	OpenData
		Jugendangebote	OpenData
		Kindergärten	OpenData
		Schulen	OpenData
		Wohnpflegehaus	OpenData
		VHS	OpenData
		Märkte	OpenData
		Polizei	OpenData
Siedlungsstruktur			
Bebauungsformen	Punkte		Erhebung
	Zeilen		Erhebung
	Flächen		Erhebung
	Blockrand		Erhebung
	Hof		Erhebung
Gebäudesubstanz	Sanierungsbedarfe		Erhebung
Wohngebietstypen			Wohngebietstypen
Freiraum			
Grünflächen	öffentliche Grünflächen	Hundezone	OpenData
		Parks	OpenData
		Gewässer	OpenData
		Bäume	Baumkataster
	teilöffentliche Grünflächen	Hundezone	Erhebung
	private Grünflächen		Erhebung

Spielplätze	Spielplätze	Spielplätze	OpenData
Sportplätze	Sportplätze	Sportplätze	OpenData
Verkehr			
Öffentlicher Verkehr	U-Bahn	Haltestellen	OpenData
	Bahn	Haltestellen	OpenData
	Straßenbahn	Haltestellen	OpenData
	Bus	Haltestellen	OpenData
	Taxi	Haltestellen	OpenData
MIV	PKW/LKW-Verkehr	Allg. Parkplätze	
		Behindertenparkplätze	
		Straßen	OpenData
		Tempozonen	OpenData
		Garagen	OpenData
		Car-Sharing	OpenData
		Motorrad	Motorrad-abstellplätze
Radverkehr	Radfahrer	Citybike-Stationen	OpenData
		Fahrradabstellanlagen	OpenData
		Radwege	OpenData
Fußgänger	Fußgänger	FUZO	OpenData
		Wohnstraße	OpenData

Für die Projektareale in Planung wurde eine Dokumentenanalyse von Wettbewerbsunterlagen und städtebaulichen Masterplänen durchgeführt, die zu spezifischen Themenstellungen durch Interviews ergänzt wurde. Das einzige bereits errichtete Projektgebiet „Mautner-Markhof-Gründe“ wurde im Zuge einer Erhebung vor Ort untersucht.

Auf Basis der ExpertInneninterviews wurde ermittelt, welche Prozesse eine integrierte Entwicklungsstrategie befördern bzw. behindern und welche Rolle dabei themenspezifische Ausschreibungen, Qualitätsvorgaben, Wirtschaftlichkeitskalküle von Bauträgern bzw. Projektanten, kooperationsbasierte und dialogische Planungsansätze sowie Methoden des Besiedlungsmanagements und Angebote der sozialen Begleitung spielen. Die befragten ExpertInnen stammen aus den Bereichen Wissenschaft, Verwaltung, Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wohnbau. Insgesamt wurden Leitfadeninterviews mit VertreterInnen folgender Einrichtungen durchgeführt:

Tabelle 4-5: Übersicht über InterviewpartnerInnen (IP)

Nr.	Bereich	Themenschwerpunkte	Projektareal
1	Stadt Wien, MD-Stadtbaudirektion	Die Stadt (Attemsgasse - Kooperatives Planungsverfahren)	Wolfganggasse, Mautner-Markhof-Gründe; Attemsgasse
2	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK	Abstimmung STEP - Masterplan - Ziele; Th.-Körner-Kaserne	Th.-Körner-Kaserne (städtebaulicher Wettbewerb, städtebaulicher Vertrag)

3	Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen	Widmungen, geförderter Wohnbau	alle vier genannten Projektareale
4	TU Wien, Fachbereich Soziologie, Department für Raumplanung - Fakultät für Architektur und Raumplanung	Städtebau, Stadtplanung, Soziologie	
5	AK WIEN - Abteilung Kommunalpolitik	(leistbares) Wohnen, wachsende Stadt; soziale Stadt; Lebensqualität und Wohnqualität	
6	MA 56 (Bildungsgrätzel)	Wohnen und Lernen; stadtteilorientierte Bildungslandschaft	
7	Wiener Volkshochschulen GmbH	Partizipation, Bildungsangebote	
8	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK	soziale Infrastrukturplanung: Volksschulen, Kindergärten	
9	Bauträger und Unternehmensberater	städtebaulicher Wettbewerb; städtebaulicher Vertrag; Qualitätssicherung	Th.-Körner-Kaserne
10	gemeinnütziger Bauträger	Baugruppen; Partizipation; Information von ansässiger Bewohnerschaft	
11	gemeinnütziger Bauträger	Öffnung gemeinschaftlicher Räume und Flächen	Wolfganggasse
12	Wohnfonds Wien	Bauträgerwettbewerbe; Grundstücksbeirat (Prozess: STEP - Masterplan - Ziele - Vorgaben für BTW); Sanierung	alle vier genannten Projektareale
13	Wohnpartner	Gemeinwesenarbeit, Konfliktarbeit, Vernetzung im Gemeindebau (lokale Netzwerke; AnrainerInnen; HausbetreuerInnen); Stärkung von Nachbarschaften; Mitgestaltung Wohnumfeld	
14	Gebietsbetreuung ⁸	Bürgerbeteiligung, Nachbarschaftsinitiativen, Grätzelansätze	Mautner-Markhof-Gründe

⁸ Dabei handelt es sich um Servicestellen der Stadt Wien, die der Wohnbevölkerung Informationen und Beratungen zum Thema Wohnen und Miete bietet, stadtteilbezogene Projekte initiiert, Stadterneuerungsmaßnahmen begleitet und in Gebiete mit erheblichem (geförderten) Wohnungsneubau vor Ort als Ansprechstelle für Ansässige und neue BewohnerInnen fungiert. Die Gebietsbetreuungen

15	außeruniversitäre Forschungseinrichtung	Umweltfreundliche Mobilität – Mobilitätsdienstleistungen; Mobilitätskonzepte	Th.-Körner-Kaserne
16	Landschaftsplanung – Universität für Bodenkultur Wien	Mikroklimatische Nutzeneffekte von Gebäudebegrünungen, ökologische Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen	
17	Technische Universität Wien / Johannes Kepler Universität Linz	gemeinschaftliche Energieerzeugung	

Bei den Gesprächen handelt es sich um ExpertInneninterviews, die einer spezifischen methodischen Vorgehensweise in Bezug auf die Auswahl der GesprächspartnerInnen, das Erhebungsinstrument, die Gesprächsführung, Dokumentation und Auswertung folgen⁹ (s. Bogner et al. 2005). Die Interviews wurden anonymisiert ausgewertet. Die Leitfäden behandelten je nach Expertise der GesprächspartnerInnen spezielle Themenschwerpunkte. Das inhaltliche Grundgerüst bestand im Wesentlichen aus folgenden Aspekten:

1.) *Worin bestehen die zentralen Herausforderungen für eine **integrierte Stadtteilentwicklung**?*

- a. Probleme, Ursachen, Maßnahmen

2.) *Welche Möglichkeiten der **Steuerung** des Wechselverhältnisses zwischen Wohnquartier und Stadtraum zur Steigerung von **Nutzeneffekten** für die ansässige Bevölkerung gibt es?*

- a. Entwicklungsideen, Leitbilder
- b. Bedarfserhebung / Bedarfsplanung:
 - i. Mobilitätsangebote
 - ii. Freiraumangebote: Spielplätze, Nachbarschaftsgärten
 - iii. Soziale Dienste
- c. Brücken zwischen Bewohnern und Anrainern schaffen (sozialräumliche Ansätze)
- d. Kooperationen und Vernetzung (Bauträger, Hausverwaltungen, Wirtschaft, Stadtpolitik, Stadtverwaltung)
- e. Qualitätssicherung

3.) *Welche **Einbindung** von Akteuren und welche **Abstimmungsprozesse** sind dazu nötig?*

4.) *Inwiefern wird **derzeit** bei **Neubauprojekten** (geförderter Wohnbau) **umgebende Stadtraum** berücksichtigt? (Und wie ist das im Bereich der Sanierung?)*

5.) *Wo sind die wichtigsten **Schalthebel**, um **Nutzeneffekte** von Neubauquartieren für die Umgebung zu steigern?*

- 1. Akteure (Politik, Verwaltung, Bauträger, soziale Einrichtungen bzw. Trägerorganisationen, Architekten, Freiraumplaner)

Stadterneuerung werden im Auftrag der MA 25 (Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser) von privaten AuftragnehmerInnen geführt. (www.gbstern.at)

⁹ Als Auswertungsmaterial dienen die Protokolle der leitfadengestützten Interviews mit ExpertInnen. Diese wurden thematisch ausgewertet (vgl. Flick 2010). Dabei wird der untersuchte Text auf eine thematische Struktur verdichtet. Die jeweiligen Themenstrukturen, Argumentationslinien und Begründungen werden dann fallübergreifend miteinander verglichen.

2. Schnittstellen (Politik, Verwaltung, Bauträger, soziale Einrichtungen, Gebietsbetreuung / Stadtteilmanagement / Quartiersbüro / soziale Begleitung)
 3. Prozesse (städtebauliche Planung; Strategieentwicklung; Wettbewerbe und Grundstücksbeirat (GSBR); Realisierung; Nutzungsphase/soziale Begleitung, ...)
 4. Instrumente (Wiener Bauträgerwettbewerbe: 4-Säulenbeurteilungmodell; Ausschreibung; Realisierungskonzepte; Juryentscheidungsprozess; Empfehlungen, Auflagen, städtebauliche Verträge; dialogorientierte Verfahren; GSBR-Punkteschema)
- 6.) Welche Probleme gibt es hinsichtlich der **Implementierung übergeordneter stadträumlicher Zielvorgaben** auf Ebene von **Wohnbauvorhaben**?
- a. Auf welchen **Ebenen** bzw. an welchen **Schnittstellen** treten diese Probleme auf?
- 7.) Welche **Ansätze** bzw. Prozesse haben sich diesbezüglich **bewährt**?
- 8.) Was müsste sich **verändern**, um die Schnittstelle von Quartier und Umgebung besser bearbeiten zu können?
- a. Wie müssten Instrumente der Quartiersentwicklung verändert werden?
 - i. **Strategiepapiere, Leitkonzepte**
 - ii. **Vorstudien, KPV, Planungshandbücher, Städtebaulicher Wettbewerb, Leitkonzepte**
 - iii. städtebaulicher **Vertrag, Rechtsvorschriften** (Bauordnung, Stadtplanung, Flächenwidmung, Bauwesen, Spielplatzverordnung)
 - b. Wie müssten die Instrumente der Qualitätssicherung im geförderten (Geschoß-) Wohnbau verändert werden?
 - i. Ausschreibungen, Dialogorientierte zweistufige Verfahren, Controlling

5. BewohnerInnenorientierung als Grundlage von Nutzeneffekten für die Umgebung

Die Einbettung von Wohnbauquartieren in ihre Umgebung hat in der Forschung vor allem unter der Perspektive der Nachhaltigkeitsforschung, der Immobilienwirtschaft, der Bedeutung des Wohnumfeldes für die Wohnzufriedenheit sowie des Städtebaus und der Stadtstruktur¹⁰ einen hohen Stellenwert.

Unter diesem Blickwinkel sind nicht nur physisch-bauliche, funktionale und ästhetische, sondern auch soziale Dimension wie Aneignungs-, Nutzungs- Herstellungs- und Regulierungsprozesse konstitutive Elemente von Stadträumen¹¹. Die Umgebung eines Neubauquartiers lässt sich demnach als Beziehungsgefüge von baulich-räumlichen Elementen und sozialräumlichen Prozessen beschreiben. (Streich 2005: 218)

Daraus folgt, dass die stadträumliche Einbettung von Neubauquartieren in Planungsprozessen aus einer bestands- und aus einer bewohnerInnenorientierten Perspektive betrachtet werden muss. Nutzeneffekte für die Umgebung können nur dann erzielt werden, wenn neben dem städtebaulichen „Kontextbezug“ die Interessenslagen anrainender BürgerInnen in Planungsprozessen berücksichtigt werden.

Bauvorhaben mit hohen sozialen Dichten und Geschößzahlen können auf Seite alteingesessener BewohnerInnen Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung der Wohnqualität oder auch nur sozialer Veränderungen im Wohnumfeld hervorrufen. Die Bereitschaft, von Seite der Politik und Verwaltung auf die Bedürfnisse der bereits ansässigen Bevölkerung einzugehen, signalisiert eine „Responsivität“ von Planungsprozessen. Diese ist wichtig, da sie das Gefühl reduziert, übergangen oder übervorteilt zu werden.

Außerdem versucht die Stadt Wien auch im Vorfeld von Widmungsverfahren, dahingehend zu steuern, dass insbesondere neue Wohnquartiere mit hohen städtebaulichen Dichten so entwickelt werden, dass sie positive Ausstrahlungseffekte für den umgebenden Stadtteil haben. Dazu werden bewusst spezifische Angebote für die Bevölkerung insbesondere im Bereich der Freiräume und sozialer Infrastrukturen geplant und realisiert.

Aber nicht nur aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine kontextbezogene Planung von Neubauquartieren sinnvoll. Auch für Wohnbauträger bestehen darin Vorteile. In den Interviews werden diese mit zyklisch wiederkehrenden Sanierungsbedarfen von Bestandshäusern und den demographischen Entwicklungen am Wohnungsmarkt begründet. Dass das stadträumliche Umfeld aus diesen Gründen eine entsprechende Berücksichtigung erfahren muss, argumentiert eine Vertreterin eines gemeinnützigen Wohnbauträgers folgendermaßen:

Ein Neubau ist ein Entwicklungsprozess, der generell die Entwicklung des Quartieres begleitet und man kann das nicht loslösen von der Umgebung. Ich kann nicht etwas implementieren, entwickeln und ausblenden, was rundum geschehen ist. ... Für Bauträger gibt es immer wieder, Neubauquartiere, die bereits einen indirekten Draht zu ihren Bestandshäusern haben und das ist auch natürlich eine Art Imagepflege bzw. eine Fortsetzung einer Beziehung, die ich bereits im Bestand habe. ... Man kann soziale Nachhaltigkeit nie aus dem Kontext herausnehmen und nur für den Neubau betrachten. Soziale Nachhaltigkeit heißt für mich eben auch, sinnvoll und gekonnt in den Bestand zu implementieren. (IP10: 1)

¹⁰ vgl. Lynch 1961; Curdes 1997

¹¹ Unter den entsprechenden theoretischen Ansätzen des „Spacing“ wird der Raum nicht als materielle vorgegebene Struktur, sondern auch als Produkt und Orientierungsrahmen für symbolisch-kulturelle, und regulative Praktiken aufgefasst.

Einen weiteren Grund in der gesamtheitlichen Betrachtung von Neubauvorhaben sieht diese Expertin in den Anforderungen, die der demographische Wandel an eine altersgerechte Quartiersentwicklung stellt:

Der zweite Aspekt, den wir als Bauträger erkennen, ist der, dass wir in einer immer mehr alternden Gesellschaft leben. Also so viele Altersheime und Pflegepersonal werden wir nicht haben können, und der Wohnbau ist ein unglaublich wichtiger Faktor in dieser Entwicklung. Wir stellen die Frage, wie ertüchtige ich meine Häuser, wie plane ich meinen Wohnbau, sodass ich eine Alternative darstelle zu Pflegediensten, Altersheimen, Krankenhäusern. Wie ist mein Alltag in einem Haus, sodass ich möglichst lange gemeinsam mit meinen Nachbarn hier leben und bleiben kann. (IP10: 6)

In diesem Kontext bildet das umgebende Quartier ein räumliches Setting, um wohnungsnah Dienstleistungen und stationäre Angebote abzustimmen und um informelle Hilfe im Alltag sowie gemeinschaftliche Initiativen zu organisieren. Damit ist auch ein Faktor angesprochen, der für die Implementierung umweltgerechter urbaner Mobilitätskonzepte wichtig ist.

5.1 BewohnerInnenorientierung und stadträumliche Qualitäten

Unter der Perspektive des vorliegenden Projektes, nämlich jener der Nutzeneffekte von Neubauquartieren für die Umgebung, können stadträumliche Qualitäten als jene definiert werden, die mehrere Aspekte der BewohnerInnenorientierung aufweisen¹² (vgl. Lynch, K. 1981 zit. in Curdes 1997: 179 zit. nach Hentschel, S. 2017: 52):

- „Sich-Auskennen“ in der umgebenden Stadtstruktur im Sinne einer ablesbaren Ordnung, sowie der Kontinuität und Stabilität der vertrauten Symbole und Strukturen als Grundlage für ein Orientierungs-, Kontroll- und Sicherheitsgefühl und für Entspannung¹³ durch „Lesbarkeit und Einprägsamkeit“ anhand von Wegeführung, Zonierung, Merk- und Orientierungszeichen (vgl. Lynch 1962)
- Verfügbarkeit von bedarfsgerechtem und bedürfnisorientiertem Wohnraum: Wahlfreiheit des Wohnstandortes
- Vitalität im Sinne von Lebendigkeit, Belebtheit, sozialer Kontrolle und von Erneuerungsfähigkeit baulich-räumlicher Strukturen an sich verändernde Rahmenbedingungen
- Funktionalität der Strukturen und Wegeverbindungen: Versorgungsgrad mit wohnungsnahen Infrastruktureinrichtungen, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit
- Berücksichtigung vorhandener Wertigkeiten sowie Einhaltung von Gerechtigkeitsnormen
- Entlastung von belastenden Umwelteinflüssen und
- Beteiligung an Entwicklungsprozessen in der stadträumlichen Umgebung

¹² Daraus lassen sich auch Dimensionen für eine sozial nachhaltige Quartiersentwicklung ableiten (vgl. Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt 2007; https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/4.Europ-Raumentwicklung/Leipzig-Charta-zur-nachhaltigen-europaeischen-Stadt-Angenommen-am-24.-Mai-2007-barrierefrei.pdf; 4.9.2019), die neben dem Erhalt der Lebens- und Umweltqualität, Teilhabe- und Mitgestaltungschancen sowie die Rahmenbedingungen für ein „soziales Miteinander“, „gesellschaftliche Durchlässigkeit“ und den „räumlichen Ausgleich“ in den Bereichen Wohnen, Bildung und Kultur etc. umfassen. (s. Grzesiok 2018: 1089)

¹³ Sievers (2016: 47-50) führt unter den Qualitäten, die wichtig sind, um räumliche Bindungen zu entwickeln folgende Aspekte an: Unterscheidbarkeit von Gebieten durch einen gewissen Grad an funktionaler, sozialer und materieller Homogenität und eine „städtebauliche, funktionale, symbolische Mitte“ (ebd.: 49).

Diese Aufzählung kann man durch das Bedürfnis nach Identifikation¹⁴ und „raumbezogener Bindung“¹⁵ ergänzt werden. Die Kontinuität und Vertrautheit der Wohnumgebung sind wichtige alltagsweltliche Ressourcen, deren eigentliche Bedeutung jedoch häufig erst bei Veränderungen bewusst wird.

Werden städtebauliche Modernisierungs- oder Veränderungsmaßnahmen von alteingesessenen BewohnerInnen als Eingriffe in „symbolische Bezugspunkte“ bzw. in individuelle oder kollektive „Erinnerungsträger“¹⁶ erlebt, können sie massive Widerstände hervorrufen. Auf der anderen Seite können gerade diese Gruppen vom neuen Wohnraumangebot profitieren, da Untersuchungen zeigen, dass Wohnortwechsel häufig innerhalb desselben Bezirks erfolgen.

Nutzeneffekte durch eine bedarfsorientierte Wohnraumversorgung

So zeigt eine Befragung unter BewohnerInnen von Neubaugebieten in Wien, dass im Schnitt jede/r dritte neu zugezogene BewohnerIn zuvor im selben Bezirk gewohnt hat, in dem die neue Wohnung liegt. Für den Fall der Mautner-Markhof-Gründe liegt dieser Anteil sogar bei 60 Prozent. (MA 18: 2017b: 35) Die Untersuchung zeigt auch, dass für etwa 15 bis 30 Prozent mit dem Umzug in das Neubauquartier eine Verbesserung der Wohnung verbunden ist, wobei als Hauptmotiv für die neue Wohnung von rund 40 Prozent deren Größe angegeben wird. (MA 18: 2017b: 40 und 44) Für 10 bis 15 Prozent lag ein Motiv für die neue Wohnung darin, dass Verwandte, Freunde oder Bekannte in der Nähe wohnen. (ebd.: 46)

5.2 **Bürgerbeteiligung**

Der Masterplan „partizipative Stadtentwicklung“ der Stadt Wien sieht vor, dass BürgerInnen in städtebauliche Stadtentwicklungsprozesse dann eingebunden werden müssen, wenn mit den

¹⁴ s. Leyser-Droste e al. 2016; Sievers unterscheidet Identität als „das Einzigartige, Wesentliche, unverwechselbar Machende eines Ortes“ von der räumlichen Identifikation der BewohnerInnen „im Sinne einer Bindung an bestimmte Orte“. Diese räumliche Identifikation wird laut Sievers Teil der „Ich-Identität“, die wiederum der „Selbstvergewisserung“ dient. (Sievers 2016: 39)

¹⁵ Unter dem Begriff der „Ortsbindung“ werden eine positive emotionale Beziehung zum Wohnort und damit verbunden das Entstehen einer Ortsidentität subsumiert. Räumliche Bindungen entstehen, wenn die Umgebung Sicherheit und Kontinuität vermittelt und gleichzeitig offen ist für Veränderungen. (s. Sievers 2016: 60-61)

Bindungen an die Wohnumwelt entstehen durch Bindungen an die Wohnung, die Infrastruktur, den Arbeitsplatz, durch soziale Bindungen und „habituelle“ Bindungen, die durch eine „Gewöhnung an die spezifische Gestalt der materiellen und sozialen Umwelt“ entstehen. (s. Sievers, K. 2016: 33) Dem „Wohnviertel“ wird für die Entstehung räumlicher Bindungen in der Stadt eine zentrale Bedeutung zugemessen. (ebd.: 34) Kollektive Erfahrungen, wie das „Alltagsgeschehen in der Gruppe“ und die „Gemeinsamkeit des sozialen Kontextes“ unterstützen das Zugehörigkeitsgefühl im Sinne eines „Heimatgefühls“. (ebd.: 35) Untersuchungen zeigen, dass die Ortsbindung mit dem Alter bzw. mit der Wohndauer zunimmt und, dass der soziale Status sowie die Lebensphase bzw. die Stellung im Lebenszyklus insofern eine Rolle spielen, als dass sich der Bindungsradius auf Ebene der Gesamtstadt ausweitet oder eher auf das sozialräumliche Nahfeld einengt. (ebd.: 36; 42-44) Außerdem rahmen kollektive Vorstellungen über die Entstehungs- und Nutzungsgeschichte eines Raumes individuelle Raumbezüge. Generell sind Bindungen an Orte auf einer unbewussten Ebene angesiedelt, deren Bedeutung häufig erst im Falle einer Bedrohung bzw. Veränderung von Orten bzw. der Stadtgestalt manifest wird, da diese mit Vertrautheit und Gewöhnung erworbene Sicherheiten gefährden. (ebd.: 37) Neben dem Alter, der Ansässigkeits- bzw. Wohndauer ist auch die Bildung von Wohneigentum für die Entwicklung von Ortsbindung relevant, da – so wird argumentiert – das Wohneigentum zur Aneignung des Lebensraumes anregt und gleichzeitig entsprechende Gestaltungsfreiheiten liefert. (ebd.: 43) Generell fördern „Nutzung und Aneignung“, sowie soziale Beziehungen räumliche Bindungen.

¹⁶ Leyser-Droste 2016: 1

betreffenden Bauvorhaben „deutlich wahrnehmbare Veränderungen für den Stadtteil“ verbunden sind, das Stadtbild, verfügbare Freiräume oder bestehende Wegeverbindungen beeinträchtigt werden.

Konkret ist für Bauvorhaben ab 300 Wohneinheiten (bzw. etwa 30.000 m² Bruttogeschoßfläche), für Hochhäuser (ab 35 Metern Höhe), für Projekte in der Weltkulturerbe-Kernzone, bei erheblichen Umwidmungen von Grün- in Bauland und bei SUP-pflichtigen städtebaulichen Vorhaben eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Für Beteiligungsprozesse werden entsprechende Standards festgelegt. (MA 21 2017: 46)

In den ExpertInneninterviews wird deutlich, dass vor allem gezielte Informationen wichtig sind, um Ängste und Verunsicherungen abzubauen, die durch Zeitungsberichte über Bauvorhaben einen Nährboden bekommen und sehr rasch anwachsen können. Ein Vertreter der Gebietsbetreuung schildert diesbezüglich:

Ich glaube, Widerstände gibt es auch auf unserem Gebiet nicht, es sind Befürchtungen, teilweise wirklich auf einer sehr detaillierten Ebene, wie, „da wird jetzt direkt gegenüber etwas hingebaut“, „bitte nicht höher als das, was ich jetzt habe, weil ich habe viel gesehen“, aber man kann viel erklären und ich denke, dieser Ansatz der Gebietsbetreuung als Übersetzerin zu fungieren zwischen den Abläufen, also zwischen den großdimensionierten, großformatigen, großmaßstäblichen Planungsabläufen, diese auch zeitlich herunterzubrechen darauf „und was heißt das jetzt für mich“, „warum ist das so“, das ist in vielen Fällen oft schon ausreichend, auch wenn die Antwort dann trotzdem ist, es wird sich trotzdem nicht so ändern, wie man sich das wünscht. Erklärung, Erläuterung, Übersetzung, vielen auch einfach auch diese Befürchtungen nehmen, weil die ja oft aufgebauscht werden. Wir können die Themen auf den Punkt bringen und auch wenn die Antwort nicht ist, da wird nichts gebaut oder wir können Ihnen nicht versprechen, dass zum Beispiel die Parkplätze nachher alle noch da sind, aber die Möglichkeit, warum, das so ist und welche Lösungskonzepte und -ansätze es gibt. (IP14: 11)

Dies wird auch aus Sicht eines Projektentwicklers bestätigt: Wichtig sei es, dass Informationen sehr breit und früh verbreitet werden, um zu verhindern, dass Projektgegner ihren Widerstand schnell auf höhere Eskalationsstufen treiben:

Mein Fazit aus diesen Bürgerbeteiligungsveranstaltungen ist, dass es gar keinen Sinn hat, jemanden, der sich als Opfer einer Entwicklung sieht, zu überzeugen, dass das gut für sie oder ihn ist. Natürlich bringt man die Argumente ein, aber für sie ist das negativ. Ihnen aufzuzeigen, dass es andere Aspekte gibt, dass es auch für andere vielleicht Vorteile bietet, das macht sie jetzt nicht begeistert dafür, aber es geht. ... Aber wichtiger ist es wahrscheinlich, die Information zu verbreiten und zu verbreitern, denn es gibt immer ein paar, die sagen, es ist negativ. ... Das ist etwas in der Stadtentwicklung wirklich ganz Problematisches in den letzten Jahren. Es gibt ja mittlerweile eine hohe Professionalität bei Projektgegnern. Diese mobilisieren teilweise völlig unberührte Menschen mit völlig überzogenen Darstellungen. Dann hat man auf einmal 700 Unterschriften gegen ein Projekt, dann muss man aber schauen, OK, auf welcher Informationslage wurde da eine Unterschrift geleistet. ... Dann muss man auch die Fürsprecher für ein Projekt sichtbar machen, das ist eine der wichtigsten Aufgaben, aus meiner Sicht. (IP9: 6-7)

Um zu verhindern, dass eine schlechte Stimmung in der Bevölkerung ausgelöst wird, erachtet der Experte jene Beteiligungsformate als sinnvoll, in denen Information und Dialog gekoppelt werden. Wichtig sei es auch, etwa in Form von Ausstellungen aktiv auf die Bevölkerung zuzugehen.

Dabei ist wiederum die Überwindung von „Kommunikationsschwellen“ von erheblicher Bedeutung (s. Abschnitt 5.2.2). In diesem Zusammenhang weist ein Vertreter der Gebietsbetreuung darauf hin, dass BewohnerInnen das Lesen von Bebauungs- und Flächenwidmungs- und Lageplänen schwer fällt. Häufig könne man sich etwa unter Bauklassen nichts Konkretes vorstellen. Diesbezüglich sei ein hoher Übersetzungsaufwand – insbesondere bei der Entschlüsselung von Plandarstellungen – zu leisten. Besonders wichtig sei es außerdem, Entscheidungen an BürgerInnen so zu kommunizieren, dass klar

vermittelt wird, welcher Mehrwert durch eine Wohnbebauung generiert werden kann, auch wenn insbesondere aus AnrainerInnenansicht unmittelbare Belastungen und Einschränkungen erwartet werden.

5.2.1 Berücksichtigung sämtlicher Bevölkerungsgruppen

Ein grundsätzliches Problem für Beteiligungsprozesse ist, dass es für die Ebene von Stadtteilen keine demokratisch legitimierten „Steuerungseinheiten“ gibt. (Grzesiok 2018: 115) Umso wichtiger ist es, dass Beteiligungsformate keine Schwellen beinhalten, die bestimmte Bevölkerungsgruppen von vornherein ausschließen. Rekrutieren sich die TeilnehmerInnen selbst, ist es in der Regel so, dass diese keinen repräsentativen Querschnitt der ansässigen Bevölkerung abbilden. Dies kann die Gültigkeit und Geltung der Ergebnisse abschwächen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, mit diesem Problem umzugehen. Diese umfassen Standards, um die soziale Reichweite von Beteiligungsprozessen zu heben, Sozialraumanalysen und zielgruppenspezifische Erhebungs- und Bewertungsinstrumente. Für jeden dieser Ansätze gibt es Beispiele, die von der Stadt Wien bereits umgesetzt wurden. Welcher Ansatz geeignet ist, hängt von den jeweiligen Anforderungen des Entwicklungsprojektes und seiner konkreten stadträumlichen Umgebung ab.

Standards zur Sicherung der sozialen Reichweite von Beteiligungsprozessen

Im Masterplan „partizipative Stadtentwicklung“ ist es ein ausdrückliches Ziel, die „soziale Reichweite“ von Beteiligungsansätzen so sicherzustellen, dass möglichst viele und möglichst unterschiedliche Personengruppen erreicht werden. Ein Standard besteht darin, alle Haushalte im Umkreis von 500 Metern ab der Grundstücksgrenze des Bauvorhabens per Postwurf zu informieren. (MA 21 2017: 52)

MultiplikatorInnen

Eine Empfehlung des Masterplanes ist auch, spezifisches lokales Wissen einzuspeisen, indem möglichst unterschiedliche lokale AkteurInnen eingebunden werden. (MA 21: 2017) Die Stadtplanung versucht also, bei städtebaulichen Vorhaben zunehmend spezielle Zielgruppen besonders zu beachten. Da es nie möglich sei, alle Zielgruppen gleichermaßen zu erreichen, wird die Zusammenarbeit mit MultiplikatorInnen etwa aus dem Bereich der Jugendarbeit und der Bezirksvertretung intensiviert.

Sozialraumanalysen

Auch im Fachkonzept „Öffentlicher Raum“ wird eine Erhöhung der Anzahl von Beteiligungsverfahren zur (Um)Gestaltung öffentlicher Räume als Zielvorgabe formuliert. (MA 18: 2018b: 20) Als Ergänzung zu Beteiligungsverfahren werden hier „Funktions- und Sozialraumanalysen“ vorgesehen. Diese werden als Methode der „leisen Stimme“ und als Ansatz einer „Anwaltsplanung“ empfohlen. (MA 18 2015: 50)

Zielgruppenorientierung

Eine Möglichkeit, um jene Gruppen zu berücksichtigen, die normalerweise nicht an Bürgerbeteiligungen teilnehmen, bietet das Instrument des „Fairness-Checks“, wie es im Fachkonzept Öffentlicher Raum angewendet wurde. Dabei wurden sämtliche vorgesehene Maßnahmen im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf vorab definierte Zielgruppen, darunter mobilitätseingeschränkte Menschen und Menschen, die im Alltag stärker auf das Wohnumfeld angewiesen sind, überprüft. (Ma 18: 2018b)

Ein anderes Beispiel liefert der Beteiligungsprozess, der für die städtebauliche Entwicklung des Projektareals „Attemsgasse Ost“ organisiert wurde. Entsprechend den Grundsätzen des „gender planning“ wurden die Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen abgerufen, die getrennt nach Männern und Frauen ausgewertet wurden.

Grätzel-Beirat

Ein weiterer Ansatz ist die Einbeziehung gewählter „Grätzel-Beiräte“¹⁷, wie es beim Beteiligungsprozess am Nordbahnhof-Areal der Fall war. (MA 18: 2015)

Aufsuchende Ansätze

Ein Experte weist auf die Bedeutung aufsuchender Ansätze hin, da spezifische Personengruppen mit Beteiligungsverfahren oder Ausstellungen seiner Einschätzung nach aufgrund einer Hemmschwelle, diese zu besuchen, nicht erreicht werden können. Es kämen vorrangig Angehörige bildungsnahe Schichten, oder AnrainerInnen mit großem Problemdruck, hoher Verunsicherung oder einem ausgeprägten Informationsbedürfnis. Stadtpaziergänge, Baustellenführungen, Garteninitiativen und interessenorientierte niederschwellige Angebote wie „Hundeshootings“ für HundebesitzerInnen seien adäquatere Methoden, um Menschen zu erreichen.

5.2.2 Überwindung von Kommunikationsschwellen

Wie bereits erwähnt, ist die Komplexität von Stadtentwicklungsprozessen eine Herausforderung hinsichtlich der Beteiligung von BürgerInnen. Stadtentwicklungsvorhaben sind abstrakt und beziehen sich häufig auf übergeordnete Ebenen wie rechtliche Regulierungen und Verwaltungszuständigkeiten. Gerade bei solchen Themen sind bei Kommunikationsprozessen mit der breiten Öffentlichkeit spezifische „Schwellen“ zu überwinden und zielgruppenadäquate Zugänge zu wählen, wie eine Publikation zur Kommunikation von ebenso komplexen Nachhaltigkeitszielen aufzeigt. (vgl. Kleinhüchelkotten, Wegner 2008: 12-13)

Demnach gibt es zunächst die „Aufmerksamkeitsschwelle“ zu überwinden, damit eine Mitteilung die gewünschten Zielgruppen überhaupt erreicht: durch die Wahl des richtigen **Kanäle** und der passenden **Aufmachung**, aber auch indem ein **Sender** / eine **Senderin** ausgewählt wird, der / die für die Zielgruppen relevant und glaubwürdig ist. Diese Problematik schildert auch ein Experte aus dem Bereich der Wiener Volkshochschulen:

Es scheitert an der kulturellen, immanenten Sprache, der eigenen, der kultureigenen, der schichteigenen Sprache. Weil ich muss ehrlich sagen, gehen Sie heute in manche Elternvereine oder gehen sie heute in manche anderen Vereine und Sie sind ein einfacher Arbeiter, Arbeiterin oder minder qualifiziert und haben irgendwo einen Hilfsarbeiterjob. Dort kommen Sie nie mit, was die reden oder die sind ihnen zu abgehoben und da gehen Sie wieder, weil Sie haben andere Sorgen und wenn man sowas aufzeigen will, dann muss man auch dementsprechend kommunizieren und das, glaube ich, kann eine Volkshochschule schon recht gut. Ein gutes Beispiel ist die Generationenplattform¹⁸, wo unterschiedlichste Organisationen miteinander arbeiten, unterschiedlichste Menschen kommen, die unterschiedlichste Schichten. Natürlich ist jetzt das Norwegerviertel nicht das reichste Viertel von Wien, aber es ist auch nicht das ärmste, es ist relativ bürgerlich, aber auch mit ärmeren Schichten drinnen, ja, und die finden alle über uns irgendwie zusammen. Und das geht

¹⁷ In Gebieten des deutschen Städtebauprogramms „Soziale Stadt“ gibt es Quartiersräte, die jährlich im Rahmen eines Quartiersrätekongresses tagen. Sie bestimmen die langfristigen Handlungskonzepte des Quartiersmanagement mit und können über Förderungen für Nachbarschaftsprojekte entscheiden. Die Quartiersräte setzen sich aus VertreterInnen der Bewohnerschaft und Angehörigen lokaler Organisationen zusammen. Die Mitglieder des Quartiersrats werden in öffentlichen Verfahren gewählt.

(<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/unser-programm/quartiersraete-und-partizipation.html>;
26.08.2019)

¹⁸ Dabei handelt es sich um ein LA21-Projekt im Norwegerviertel, das Feste, Hochbeete und lokale Vernetzungen organisiert. (<https://www.agendadonaustadt.at/gruppe-detail/Generationenplattform.html>;
30.09.2019)

schon jahrelang so, weil das hat sich irgendwie stabilisiert und die können miteinander, die machen dann ein Generationenfest, ja, und da sind alle möglichen Organisationen bis hin zur Polizei dabei, was wirklich interessant ist. (IP7: 7)

Als weitere Schwelle wird die Aufnahmeschwelle angeführt, die dadurch überwunden wird, dass „Empfänger zum Lesen, Zuhören oder Betrachten motiviert werden“ indem bestimmte „Ansprechweisen – Sprache, Stil – oder Darstellungen“ gewählt werden. (ebd.: 12) Die Verstehensschwelle wird überwunden indem der Informationsgehalt und deren Komplexität an das „Kontext-Wissen der Adressaten“ angepasst wird.

5.3 intermediäre AkteurInnen

Stadtteilbezogenen Themen können nicht nur über formal recht aufwendige Beteiligungsverfahren, sondern auch über niederschwellige Formen der Gemeinwesenarbeit bearbeitet werden. Dazu bieten sich unterschiedliche Herangehensweisen an, die von der Einbindung intermediärer Organisationen bis zur Installation von BürgerInnenräten reichen.

5.3.1 Schnittstelle von Gebietsbetreuung und sozialer Begleitung

Derzeit werden AkteurInnen der Gemeinwesenarbeit, die im Stadtteil tätig sind, als zwischen-geschaltete Ebene zur Aktivierung von BewohnerInnen eingebunden. Organisationen wie Gebietsbetreuungen, die Wohnpartner, Einrichtungen der außerschulischen Kinder- und Jugendarbeit sowie der Volkshochschulen begleiten diese quartiersbezogenen Projekte.

Abstimmung an der Schnittstelle von Gebietsbetreuung und sozialer Begleitung

Laut Auskünften von VertreterInnen der Gebietsbetreuung Stadterneuerung GB* werden deren MitarbeiterInnen fallweise zu Mieterversammlungen eingeladen, die im Rahmen der sozialen Begleitung in der Besiedelungsphase organisiert werden. Sonst gibt es allerdings keine kontinuierlichen Interaktionen zwischen diesen beiden Ebenen. Die Gebietsbetreuung agiert nicht bauplatzbezogen sondern stadtteilbezogen. Die „soziale Begleitung“ wird im Rahmen der Säule der „sozialen Nachhaltigkeit“ angeboten und richtet sich daher an (zukünftige) BewohnerInnen der neuen Wohnbauten. Aus ExpertInnensicht wäre die Schnittstelle zwischen Gebietsbetreuung und sozialer Begleitung jedoch ein wichtiger Hebel, um BewohnerInnen und AnrainerInnen zu vernetzen.

5.3.2 BürgerInnenräte

Eine Möglichkeit, die Vernetzung von BewohnerInnen zu formalisieren, besteht in der Installation von **BürgerInnenräten**¹⁹. Diese Methode ist insbesondere für emotional aufgeladene Themen geeignet und darauf ausgelegt, gemeinschaftlich „Durchbrüche“ für scheinbar unlösbare Probleme zu finden. Der Rat setzt sich aus 12 bis 15 Personen zusammen, die auf Basis einer – nach Alter, Geschlecht und Wohnort geschichteten – Zufallsauswahl ausgewählt werden und daher einen repräsentativen Querschnitt der Bevölkerung abbilden. Der Rat trifft zusammen, um mit Hilfe einer externen Moderation gemeinschaftliche Sichtweisen und Lösungsansätze erarbeiten. Diese werden im Rahmen

¹⁹ Diese Beteiligungsmethode wurde vom amerikanischen Organisationsberater Jim Rough unter dem Motto eines „wisdom council“ entwickelt. Als Vorreitermodell gilt in Österreich der „Bürgerrat“, der seit den 2010er Jahren in Vorarlberg auf Landesebene installiert wurde. (https://vorarlberg.at/web/land-vorarlberg/contentdetailseite/-/asset_publisher/qA6AJ38txu0k/content/demokratie-lebt-von-beteiligung-die-buergerinnen-raete-in-vorarlberg) 21.10.2019

von Stadtteilkonferenzen an die Bevölkerung, Politik und Verwaltung zurückgespiegelt. Der Rat löst sich danach auf und setzt sich periodisch wieder neu zusammen. Die bereits behandelten Themen werden reflektiert und neue Themenfelder werden erarbeitet. Die Statements aus dem BürgerInnenrat werden einer „Resonanzgruppe“ vorgelegt. Deren Mitglieder setzen sich aus VertreterInnen aus Politik und Verwaltung zusammen. Diese sondieren die Vorschläge hinsichtlich ihrer Realisierungschancen und bereiten die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen vor, welche wiederum als Input in die Diskussionen des BürgerInnenrates eingespeist werden. Insgesamt handelt es sich um eine vergleichsweise ressourcenschonende und kompakte Methode, die sich vor allem dazu eignet, Stimmungsbilder aus der Bevölkerung für emotional besetzte Themen einzufangen und Ansätze für Lösungen aufzuzeigen.

Begleitung stadtteilrelevanter Entwicklungsprojekte durch „Quartiersräte“

Ein Experte empfiehlt die Installation von „Quartiersbeiräten“ nicht nur für städtebauliche Verfahren, sondern auch für die Realisierungsphase. Diese sollen als Qualitätssicherungsinstrument ergänzend zu Koordinationsgremien auf Ebene von Bauträgern und TechnikerInnen eingesetzt werden. Ein möglicher Ansatz ist der Quartiersbeirat, der für das Zielgebiet U2-Donaustadt²⁰ bzw. im Rahmenplan für das Areal „Oberes Hausfeld“²¹ vorgesehen ist. Allerdings müsse man dieses Format für kleinere innerstädtische Entwicklungsareale auch im Hinblick auf beschränkte verwaltungsinterne Kapazitäten modifizieren.

Eine wichtige institutionalisierte Ebene zwischen Stadt und BewohnerInnen sind die Bezirke. Diese haben bei der Stadtteilentwicklung unterschiedlich ausgestaltete Mitwirkungsrechte. Sie reichen von der Information durch die Magistratsabteilungen, zum Anhörungsrecht bei der Entwicklung von Projekten bis zur Eigenzuständigkeit bzw. budgetären Eigenverantwortung²². Die Bezirksebene hat auch bei Mehrfachnutzungen Mitwirkungsrechte bzw. ist gegebenenfalls „eigenzuständig“. Daher ist sie bei der Initiierung von Zwischennutzungen ein wichtiger Stakeholder.

5.3.3 Regionalforen auf Ebene von Bezirken

In den Wiener Bezirken bieten Regionalforen eine Plattform für den fachlichen Austausch von VertreterInnen aus Organisationen in den Bereichen Soziales, Gesundheit, Bildung und Gemeinwesen. Diese regelmäßigen Zusammenkünfte ermöglichen es, Probleme in Sozialräumen bereichsübergreifend zu bearbeiten. Sie richten sich jedoch vorrangig an FachexpertInnen und sind kaum institutionalisiert²³. Sie werden entweder von der Bezirksvorstehung einberufen oder – wie im Beispiel

²⁰ MA 21 2013: 118

²¹ MA 21: Städtebaulicher Rahmenplan „Oberes Hausfeld“. Stadtentwicklungskommission 8.11. 2016. (<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donaustadt-asporn/rahmenplan-hausfeld.html>) (7.10.2019). Der städtebauliche Rahmenplan gibt das „Bekenntnis zur gemeinsamen Entwicklung des Areals und zur Qualitätssicherung“ u. a. durch einen Quartiersbeirat bzw. ein Quartiersbüro als Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen zwischen GrundstückseigentümerInnen, BauträgerInnen und der Stadt Wien vor. Der Quartiersbeirat begleitet nach dieser Konzeption den Entwicklungs- und Planungsprozess in beratender Funktion, außerdem wird er zur Beurteilung der Qualitäten von Architektur und Freiraum, sowie bei der Auswahl von Baugruppen beigezogen.

²² Eigenständig entscheiden und auch finanzieren können die Bezirke Bereiche wie den Erhalt von Kindergärten und Schulen, die Planung, Errichtung und Erhaltung von Hauptstraßen und Nebenstraßen, die Planung, Errichtung, Erneuerung und Wartung von Grünanlagen und Kinderspielplätzen, die Organisation und den Betrieb von Pensionistentreffen, Marktstände, außerschulische Jugend- und Kinderbetreuung, Kulturförderung, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerversammlungen und Feste. (§ 103 WStV Wiener Stadtverfassung)

²³ Die Regionalforen werden von TEAM FOCUS unterstützt. Förderliche Faktoren sind die hohe Kooperationsorientierung der handelnden AkteurInnen, hinderliche Faktoren werden in der Konkurrenz

„Regionalforum Landstraße“ – im Rahmen der LA 21 organisiert und basieren überwiegend auf persönlichen Kontakten. Die Themen sind breit gefächert, im Fall vom 3. Bezirk umfassen sie den Nachbarschaftstag, Spielstraßen, ein „Netzwerk demenzfreundlicher Bezirk“ sowie „Bildungs- und Freizeitaktivitäten für Flüchtlinge“²⁴.

5.4 stadtteilbezogene Projekte zur Förderung der Lebensqualität

Eine andere Möglichkeit, die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung im Zuge städtebaulicher Entwicklungsprozesse bzw. im Rahmen von Wohnbauvorhaben zu berücksichtigen, sind flankierende Projekte, die auf eine Verbesserung der Lebensqualität abzielen. Ein Beispiel dafür sind Maßnahmen der **stadtteilbezogenen Gesundheitsförderung**, wie sie etwa im Rahmen des Projektes „Salto – gut und selbstbestimmt älter werden im Stadtteil“ umgesetzt wurden. (MA 18: 2010b)²⁵

Nutzeneffekte durch stadtteilbezogene Projekte zur Verbesserung der Lebensqualität der BewohnerInnen

Im Rahmen des Gesundheitsförderungsprojektes „Salto“ wurden in Stadtteilkarten bestehende Angebote zu den Themen Bewegung, Ernährung, mentale Fitness und Gesundheit verortet. Dadurch wurden „Stadtteilqualitäten“ eruiert, auf die ältere Menschen als Ressourcen zurückgreifen können. Diese „Vitalbilder“ dienten lokalen Organisationen und Abteilungen der Stadtverwaltung dazu, gemeinsam stadtteilbezogene gesundheitsfördernde Maßnahmen für unterschiedliche Zielgruppen (darunter aktive ältere Frauen und Männer sowie „mehrfach benachteiligte ältere Frauen und Männer“) zu entwickeln und Barrieren bzw. Defizite zu entfernen bzw. zu kompensieren (z. B. durch die Errichtung von „Generationenbänken“ entlang von Wegeverbindungen, die von älteren Personen häufig frequentiert werden). (ebd.: 10-11) Auf Postkarten wurden Slogans zu den Motiven, den Stadtteil zu erkunden bzw. seine Angebote aktiv zu nutzen, unter BewohnerInnen zweier Pilot-Grätzeln (Triesterviertel im 10. Bezirk, Quadenviertel im 22. Bezirk) verteilt. Parallel dazu wurden Vernetzungen unter AkteurInnen in den Stadtteilen, aber auch unter den BewohnerInnen („Telefonketten“, generationenübergreifende Spiel- und Sportfeste, Anlegen von „Lehrbeeten“ gemeinsam mit VolksschülerInnen im Hof eines Gemeindebaus) etabliert sowie Kooperation zwischen Verwaltungsabteilungen und der fachliche Austausch (Stadterkundungen durch PlanungsexpertInnen und BewegungsexpertInnen bzw. ErgotherapeutInnen) gefördert.

Dass solche Maßnahmen auch aus Sicht von Bauträgern sinnvoll sein können, zeigt das Interview mit einer Vertreterin eines gemeinnützigen Wohnbauträgers:

Wir haben gemeinsam mit der Caritas ein Projekt eingereicht, bei dem es um gesundheitsfördernde Maßnahmen im bestehenden Quartier geht. ... Wenn ich als Bauträger Maßnahmen setzen möchte wie ein Sanierungsprojekt oder ein Nachverdichtungsprojekt, muss ich zuerst anschauen, wie es den Menschen dort geht, was diese Menschen brauchen, was ihre Bedürfnisse sind. Ich kann nicht einfach so losgelöst etwas implementieren, was für die Bevölkerung, für unsere Bewohner dort fremd ist. Das muss ich zuerst abtasten. Wer sind die Bestandsbewohner, die mein zukünftiges Projekt füllen oder wenn dann die neuen Menschen kommen, wie schaffe ich schon von Haus aus

zwischen sozialen Trägerorganisationen und „hierarchisch und fachspezifisch ausgelegten Organisationsstrukturen“ gesehen. (Gabler, S.; Kolar, Paceski, M. 2019: 223)

²⁴ <https://www.la21wien.at/projekte-detail/regionalforum.html>: 10.09.2019

²⁵ Auch im deutschen Städtebau-Förderprogramm „Soziale Stadt“ wurde der Schwerpunkt Gesundheit als Teil der Handlungs- und Entwicklungskonzepte der Quartiersmanagements mit in Krafttreten des Präventionsgesetzes (2016), das den Lebensweltansatz in der Gesundheitsförderung betont, forciert.

<https://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/begriffe-von-a-z/p/praeventionsgesetz.html>; (26.8.2019)

einen Ausgleich, dass die Neuen nicht die Bösen und Fremden sind und die Bestehenden sich irgendwie nicht abgeholt fühlen. ... Wir schauen in diesem Projekt wie es dem Menschen dort vor Ort geht, welche Probleme hat er. ... Im konkreten Fall handelt es sich um eine kritische Siedlung, die ein wahnsinnig gutes Image hatte in der Vergangenheit, aber durch Betriebsschließungen wirtschaftliches Leid erlebt hat. Den Menschen geht es nicht so gut. Und jetzt hat man die Menschen in mehreren Interviews befragt und mit kleineren Maßnahmen abholt, sodass wir nicht das Gefühl hinterlassen, uns ist es wurscht, dass dieses Verlassenheitsgefühl nicht entsteht. (IP10: 2)

5.5 Stärkung des Stadtteilbezugs von Bildungsangeboten

Vor dem Hintergrund der Verbreitung von Campusmodellen gewinnen Bildungsthemen auch für die Stadtplanung zunehmend an Bedeutung²⁶. Auch in Wien wird der Weg für Kooperationen, die Öffnung von Schulen bzw. Schulfreiflächen und deren Multifunktionalität sukzessive aufbereitet. Insbesondere durch die Mehrfachnutzung soll die Funktion von Bildungsbauten als „Quartiersinfrastruktur“ forciert werden²⁷.

Der veränderte Umgang der Stadtplanung mit Bildung sowie ein ganzheitliches („raumsensibleres“) Verständnis von Bildung wirft die Frage auf, wie der „Quartiersbezug von Schulen“ gestärkt werden kann. (Seydel 2017)

Auch die Wiener Volkshochschulen bieten „wohntnahe Lernorte“. Diese erfüllen im Sinne einer „Grätzel-Volkshochschule“ eine Brückenfunktion, indem sie die Vernetzung von Menschen im Stadtteil bewusst fördern. In der Kinder- und Jugendarbeit steigt die Bedeutung der Sozialraumorientierung auch insofern, als dass Aneignungen und Erkundungen im Stadtteil als Bildungsmöglichkeiten und wichtige Ressourcen zur „Selbstbildung“ für Kinder und Jugendliche aufgefasst werden. (Deinet 2008: 473-474)

Die aufgezählten Ansätze lassen sich unter das Konzept der (kommunalen) „Bildungslandschaften“²⁸ subsumieren. Ziel dieses Konzeptes ist es, Bildungseinrichtungen miteinander zu vernetzen, die Zusammenarbeit von Schulen und Kinder- und Jugendarbeit zu forcieren und den umgebenden Stadtraum als informellen „Lehrinhalt“ bzw. „Lehrplan“ bewusst einzusetzen. Dadurch werden

²⁶ Das „Wiener Campus-Modell“ bündelt „Kindergarten, Schul- und Freizeitpädagogische Angebote an einem Standort, dadurch können Synergien genutzt und Lernen und Freizeit besser miteinander verschrankt werden. Damit und mit der Verbindung ökonomischer Überlegungen mit der Frage nach sozialer Chancengleichheit des Anspruches „Integration durch Bildung“ sowie der Stärkung des lebensraumorientierten Sozialisationsansatzes verändert sich der Fokus weg von der Infrastrukturplanung anhand quantitativer Parameter hin zu qualitativen und sozialraumbezogenen Facetten von Bildungseinrichtungen, wie eine Fallstudie eines Modellprojektes in einem Stadtteil mit einem überaus hohem Anteil an Kindern aus Familien mit migrantischen Wurzeln im Bezirk Neukölln beschreibt. (s. Heinrich, A. J. 2018: 297) Im Rahmen des Schulverbundes Campus Rütli in Form einer „Gemeinschaftsschule, kooperieren sämtliche Institutionen, die mit der Betreuung und Bildung von Kindern bzw. Jugendlichen betraut sind (das sind neben Schulen und Kindergärten, Freizeit- und Jugendeinrichtungen, Volkshochschulen und Musikschulen) mit dem Bestreben, diesen „einheitliche Bildungsbiographien“ vom Kindergarten bis zur Berufsausbildung bzw. dem Übergang in die Oberstufe des Gymnasiums zu ermöglichen, wobei sowohl bildungsferne als auch bildungsorientierte Eltern adressiert und das Wohnumfeld einbezogen werden. Letztlich soll eine einheitliche Organisationsstruktur und Leitung etabliert werden. (<http://campusruetli.de/konzept/>; 26.8.2019)

²⁷ Es gibt verschiedene Stufen dieser Öffnung, diese reicht von einer stundenweisen Öffnung, Flächen ohne Zäune, die jederzeit und für jede/n zugänglich sind (ACTin Park, Hirschstetten, 1220). In diesem Fall ist jedoch eine Betreuung etwa durch Mitarbeiter von Jugendzentren gegeben. (MA 18 2018b: 121-122)

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/mehrfachnutzung/projekte/freiflaechen.html>; 06.09.2019

²⁸ s. Coelen, Th. et al. (Hg.): 2017; Mack, W.: 2008

SchülerInnen an Organisationen angedockt, die auch nach dem Schulaustritt für den weiteren Lebensverlauf bzw. für den Übertritt in den Arbeitsmarkt relevant sind. Von Seite der Verwaltung, Schulpolitik, Kinder- und Jugendhilfe wird versucht, das Lebensumfeld von Kindern und Jugendlichen so zu gestalten, dass Selbstkompetenz und Persönlichkeitsentwicklung gefördert werden. Dazu werden Kooperationen mit Organisationen aus unterschiedlichen Bereichen wie Wirtschaft, Sport, Kultur, Kirchen, Vereine, Gesundheit aufgebaut und Beteiligungsansätze etwa mit den Eltern forciert. Damit rückt auch die Nachbarschaftsebene ins Blickfeld von Bildungsprozessen. Um die Vernetzung von Bildungseinrichtungen im Stadtteil neben dem Campusmodell zu forcieren, wurden auch in Wien sogenannte „**Bildungsgrätzl**“²⁹ ins Leben gerufen.

Gleichzeitig werden Schulen und Schulsportplätze bzw. -freiräume zunehmend für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Sportanlagen, Aula, Bibliothek, Schulhof, Kantine, Computer- und Unterrichtsräume werden für Vereine, Theatergruppen, Eltern, Kursveranstalter oder Jugendeinrichtungen geöffnet.

Ein weiterer Ansatz läge in einer Anreicherung der Funktionen von Schulgebäuden als „**Gemeindezentren**“, indem externe Einrichtungen mit ihren Räumen in die Schulen ziehen. Dazu sind allerdings in der Regel bauliche Adaptionen erforderlich, um Zugänglichkeiten, Kostenträgerschaften und Sicherheitsmaßnahmen organisieren zu können. Mehrfachnutzungen stellen auch spezielle architektonische Anforderungen. Die Berücksichtigung der Mehrfachnutzung und der altersübergreifenden Ansätze muss bereits in der Planungsphase erfolgen (Zugänglichkeit, Sperrdienst, Reinigungsdienst, Material und Ausstattung)³⁰.

In Wien zielt das Modell „**Campus plus**“ auf eine stärkere Verschränkung von Kindergarten und Schule ab³¹. Neben altersübergreifenden Bildungs- und Freizeitbereichen (z. B. für 16 Schulklassen und 8 Kindergartengruppen) sollen die Schulbauten mit einer „Stadtteilstfunktion“ versehen werden. Ihre räumlichen Strukturen sollen es ermöglichen, dass externe PartnerInnen insbesondere Musikschulen, Sportanbieter und Jugendzentren in die Freizeitpädagogik bzw. Nachmittagsbetreuung eingebunden werden können. Campusse könnten nach dem Grundgedanken dieses Modells letztlich auch AnrainerInnen zur Verfügung stehen.

In Ergänzung sind sogenannte „**Mini-Campusse**“ in Form einer Zusammenlegung von zwei Bildungsbereichen in den Erdgeschoßzonen von Wohnhausanlagen in Vorbereitung, wie auf der Homepage der Stadt Wien zu lesen ist:

Über die großen Campus-Standorte hinaus soll es künftig auch eigenständige "Mini-Campus"-Angebote geben, die in Erdgeschoßzonen von Wohnhäusern untergebracht werden. Dabei werden zwei Bildungsbereiche als eigener "Mini-Campus"-Standort geführt. Der Vorteil dabei ist, dass damit freistehende Flächen in der ganzen Stadt besser genutzt und der lokale Bedarf noch genauer abgedeckt werden kann. Erste "Mini-Campus"-Standorte sind in Überlegung beziehungsweise in Vorbereitung³².

²⁹ <https://www.wien.gv.at/menschen/integration/pdf/bildungsgraetzl-broschuere.pdf>; 22.08.2019

³⁰ Dieses erweiterte Campusmodell sieht Multifunktionsräume vor, die von Kindergartenkindern und SchülerInnen (bis zu 10 Jahren) gemeinsam genutzt werden können, dafür sind altersübergreifende Bildungs-, pädagogische und Verwaltungsbereiche vorgesehen und eine Mehrfachnutzung von Schulfreiräumen, die bereits in der Planungsphase berücksichtigt wird (z. B. Zugänglichkeit vom öffentlichen Freiraum aus). Das erste Mal wurde dieses Modell in der Attemsgasse (1220 Wien) umgesetzt. Das entsprechende Angebot umfasst Ganztagsvolksschule, Kindergarten, Musikschule.

<https://www.wien.gv.at/bildung/schulen/schulbau/campus/campus-plus.html>; 06.09.2019

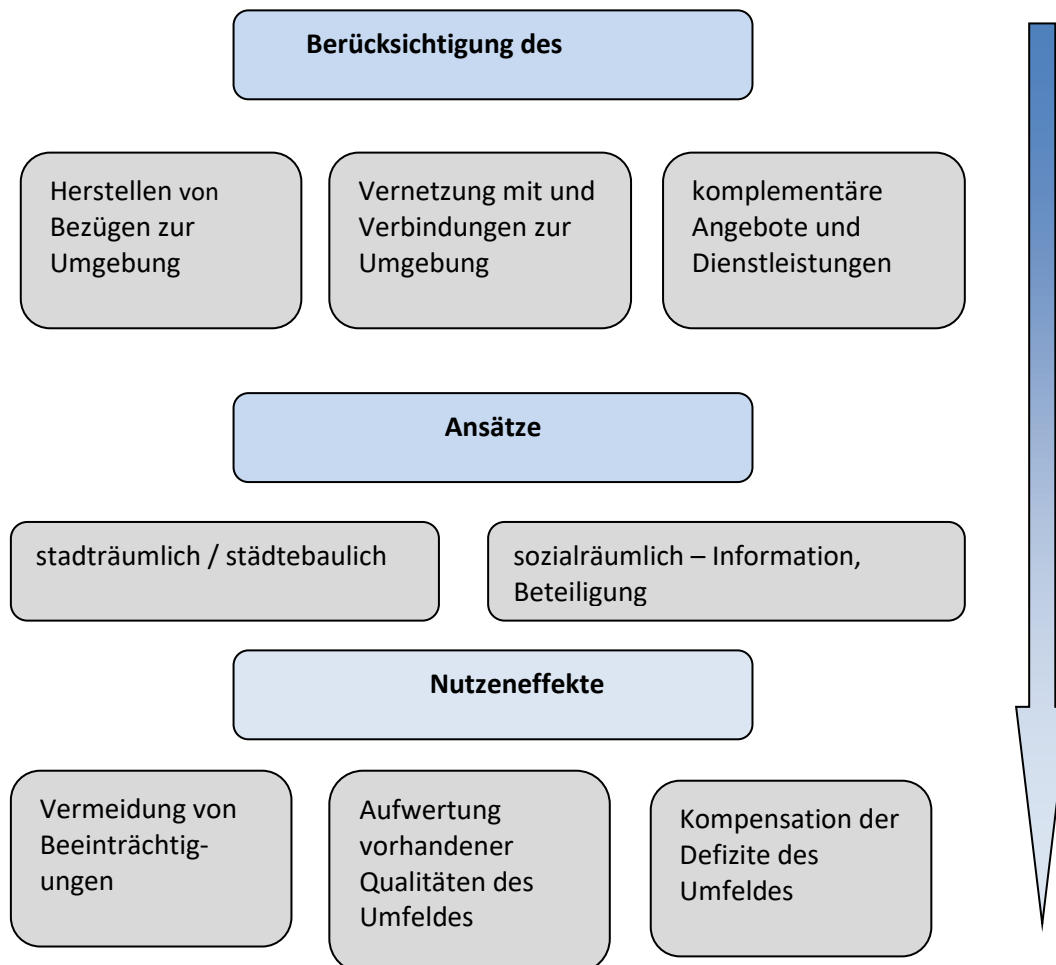
³¹ Bildungscampus+ Friedrich Fexer Attemsgasse (<https://attemsgasse.schule.wien.at/>)

³² <https://www.wien.gv.at/bildung/schulen/schulbau/campus/campus-plus.html>; 10.09.2019)

6. Bestandsorientierung und städtebaulicher Kontextbezug als Voraussetzung von Nutzeneffekten

Die Ausgangsthese für das Projekt besteht der Annahme, dass Nutzeneffekte von Neubauquartieren für die Umgebung durch eine systematische Berücksichtigung des Kontextbezuges optimiert werden können, indem stadträumliche und sozialräumliche Ansätze in Planungsprozessen gezielt miteinander kombiniert werden (Abbildung 6-1).

Abbildung 6-1: Modellierung der Einflussfaktoren auf Nutzeneffekte von Neubauquartieren für die Umgebung



Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligungsprozesse aus den Fallanalysen zeigen, dass der Umgang mit gegebener Bausubstanz, ihren Funktionen und ihrem Symbolgehalt³³, die Gestaltung von Übergängen und Rändern sowie die Versorgung mit Freiräumen zentrale Anliegen der Bevölkerung sind, wenn neu gebaut wird. Befürchtungen von AnrainerInnen beziehen sich häufig auf den Verlust von Grün und Natur, auf ein „Zubetoniert-Werden“ sowie auf „Betonklötze“, die die Sicht verstellen. Wünsche betreffen insbesondere Grünräume, die Neugestaltung von Gehsteigen und Freiraumanlagen sowie die Nahversorgung und soziale Infrastruktur. Mehrwerte für die Umgebung können somit durch die

³³ s. Leyser-Droste, M. 2016

Vermeidung von maßgeblichen Beeinträchtigungen, die Aufwertung des Umfeldes und die Kompensation von Defiziten geschaffen werden.

Auch im Beurteilungsblatt des wohnfonds_wien werden für Bauträgerwettbewerbe als Kriterien die „städtebauliche Ein- und Anbindung an vorhandene Stadträume“, „Maßstäblichkeit“, „Durchwegung und Bewegungsbeziehungen“, „Durchlässigkeit“ sowie die „Beziehung der Erdgeschosse zum städtischen Raum“ vorgegeben³⁴. Im Hinblick auf die architektonische Gestaltung wird das Kriterium der „Korrespondenz mit dem Umfeld“ formuliert. In Bezug auf die Grün- und Freiflächen werden unter der Vorgabe „stadträumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum“ die Kriterien „funktionelle Raum- und Stadtbezüge“, „Verzahnung mit Erdgeschosszone“ definiert. Im Folgenden werden diese Kriterien unter Bezugnahme auf die strategischen Zielsetzungen auf Ebene des STEP und der entsprechenden Fachkonzepte näher erläutert.

6.1 „Korrespondenz mit dem Umfeld“

Aus der Wiener Stadtentwicklungsstrategie der „Fortentwicklung von Städten“ lässt sich für den innerstädtischen Bereich die Prämisse einer bestandsorientierten Planung von Neubaugebieten ableiten. Der städtebauliche „Kontextbezug“ kann demnach unter der Perspektive eines „qualitätvollen Weiterbauens“ in gewachsenen Strukturen betrachtet werden. Ein Beispiel dafür bietet das Konzept der „sensiblen Einfügung“, das von Leyser-Droste et al. (2016: 5-7) in Bezug auf historisch geprägte Stadtteile ausformuliert wurde. Als zentrale Komponenten dieses Prinzips werden die „Fortschreibung vorhandener Strukturen“, die „Ableitung aus Gesetzmäßigkeiten“ und die „Gebrauchsfähigkeit baulicher Strukturen“ beschrieben.

Neben diesen Planungsgrundsätzen werden im Konzept von Leyser-Droste et al. auch die Anforderungen an Planungsprozesse formuliert, die erfüllt sein müssen, um diesen Prinzipien gerecht zu werden. Diese umfassen eine frühe Einbindung von zuständigen Stellen, den Einsatz von Qualitätssicherungsinstrumenten und eine kontinuierlichen Kommunikation. Diese prozessbezogenen Aspekte haben sich auch im Zuge der Analysen des vorliegenden Projektes als wesentliche Einflussfaktoren auf die Herstellung und Sicherung stadträumlicher Bezüge in Planungsprozessen herausgestellt und werden daher in einem eigenen Abschnitt behandelt.

Tabelle 6-1: planerische Aspekte eines „qualitätvollen Weiterbauens“ nach Leyser-Droste et al. (2016) (eigene Darstellung)

„Einbindung in städtebaulichen Kontext“ durch die „Fortschreibung von vorhandenen Strukturen und Gesetzmäßigkeiten“
<ul style="list-style-type: none">- kleinteilige vs. großmaßstäbliche Bebauung, Körnung, Übergänge zwischen privatem und öffentlichem Raum- Bauflucht und Gebäudestellung – Beeinflussung der „städtebaulichen Situation im Umfeld“- Höhenentwicklung: Bezug auf benachbarte Bebauung bzw. markante Baukörper in der Umgebung; Blickbeziehungen und Sichtachsen- „dem Stadtbild einen positiven Impuls hinzufügen“
gestalterische Ausbildung des Baukörpers – „architektonische Prägung des Bauwerks“
<ul style="list-style-type: none">- Ableitung aus Gesetzmäßigkeiten der Proportionen, Fassadengliederung- Aufgreifen vorhandener Materialitäten

³⁴ https://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Neubau/4-Saulen-Modell_Gesamt_2017.pdf (1.10.2019)

Hinsichtlich der stadträumlichen Bezüge zur Umgebung ist jedoch nicht nur der Umgang mit lokalen oder historischen Prägungen von Bedeutung. Auch aus Sicht von BewohnerInnen geht es immer auch um eine maßstäbliche Gestaltung von Höhen und Proportionen sowie um die Gestaltung der Übergänge von den Gebäuden und dazugehörigen teil-öffentlichen Flächen zum angrenzenden Straßenraum. Diese Faktoren werden in den untersuchten Bürgerbeteiligungsverfahren immer wieder als Anliegen bzw. Befürchtungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch den Neubau von Seite der Bevölkerung hervorgebracht.

In Bezug auf den Übergang zum öffentlichen Raum wird im Fachkonzept „Öffentlicher Raum“ eine Kriterienliste angeführt³⁵. Diese umfasst Aspekte der Gebäudehöhe, der Beschattung von Freiräumen, der Nutzungszuordnungen und Situierung von Aufenthaltsräumen sowie Auflagen des Brandschutzes und der Aufstellflächen für die Feuerwehr. Weitere Kriterien beziehen sich auf die Fassadenmaterialität und -gestaltung und deren Auswirkungen auf das Kleinklima und die Akustik in den angrenzenden Freiräumen.

7. Nutzeneffekte durch die Qualität der Freiräume

Der Freiraum ist – das zeigen auch die Ergebnisse der untersuchten Bürgerbeteiligungsverfahren – einer der wesentlichen Faktoren, um Mehrwerte für das Umfeld zu generieren. Dazu müssen die Nutzungen und Funktionen auf die Gegebenheiten und Defizite des Umfeldes abgestimmt werden. Unmittelbare Nutzeneffekte können sich durch die Öffnung wohnanlagenbezogener Freiräume ergeben, allerdings nur unter der Voraussetzung, dass private, wohnungsbezogene und öffentlich zugängliche Freiräume durch Zonierung und Hierarchisierung nach außen erkennbar sind.

Ein weiterer wichtiger Baustein bei der Herstellung stadträumlicher Bezüge ist die **Vernetzung** mit bestehenden Freiflächen. Dazu sieht das Fachkonzept „Grün- und Freiraum“ vor, die teilöffentlichen Grünräume in Wohnquartieren, Bürovierteln und im Umfeld öffentlicher Gebäude durchgängig zu halten und seine Funktion als Verbindung im übergeordneten Stadtwegenetz zu erhalten. (MA 18 2015: 64-65). Darüber hinaus, soll „dort, wo möglich, das teilöffentliche Grün an die öffentliche Grün- und Freirauminfrastruktur anschließen und so Teil des Wiener Freiraumnetzes werden“. (ebd.: 65)

7.1 Nutzungserweiterte Straßenräume

Ein weiterer potenzieller Nutzeneffekt besteht in der Schaffung „**nutzungserweiterter Straßenräume**“. Dies kann durch die temporäre Umnutzung von Straßen z. B. für Spielstraßennachmittage³⁶ oder die Umnutzung von Stellplätzen in Form von Parklets³⁷ erfolgen. (MA 28: 2012) Durch eine temporäre Umwandlung von Straßen zur „autofreien Spielzone“ soll dem Mangel an Räumen für „raumgreifendes und freies Spielen“ in innerstädtischen Gebieten mit Hilfe von MitarbeiterInnen der Parkbetreuung begegnet werden³⁸.

Die Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung³⁹, die „Fremdbereitstellung von Stellplätzen“ und das Auslösen der Stellplatzverpflichtung bei Nicht-Nutzung öffnen in Zukunft eventuell zusätzliche

³⁵ Kriterienliste für Wechselwirkung zwischen Freiraum und Gebäude; Wiener Standards für Freiräume im Wohnbau.

³⁶ <https://www.wien.gv.at/freizeit/bildungjugend/jugend/spielstrasse.html>; 23.10.2019

³⁷ Parklets sind kleine Parks oder Sitzgelegenheiten, die auf Stellplätzen errichtet werden. 30 Parklets wurden bereits im Rahmen der Förderinitiative „Grätzeloase“ umgesetzt. (<https://www.streetlife.wien/parklet/>; 10.09.2019)

³⁸ „Wiener Spielstraßen“ – MA 18 2018a: 123

³⁹ Nach § 5 Abs 4 können Bebauungspläne laut WBO Stellplatzregulative nach dem Wiener Garagengesetz (WgarG 2008) enthalten. Nach diesem können vorgesehene Pflichtstellplätze (§ 51) durch vertraglich

Handlungsspielräume, um den öffentlichen Raum vom ruhenden Verkehr zu entlasten oder Mittel für die Finanzierung alternativer Mobilitätsformen zu generieren.

7.2 Fassaden- und Dachbegrünungen⁴⁰, Nachbarschaftsgärten, Pocket-Parks⁴¹

Die Optimierung der Versorgung mit grüner Infrastruktur wird von Seite der ExpertInnen im Hinblick auf das Stadt- bzw. Mikroklima aber auch im Hinblick auf soziale Aspekte im Sinne „soziokultureller Ökosystemdienstleistungen“ als wichtiger Aspekt bei der Planung innerstädtischer Neubauquartiere erachtet.

Forschungsprojekte belegen die Nutzeneffekte von Fassaden- und Dachbegrünungen für die umgebende Bebauung in Hinblick auf die Schallabsorption, die Feinstaubbindung, das Mikroklima sowie die Flora und Fauna⁴².

Daneben bieten Nachbarschaftsgärten eine niederschwellige Möglichkeit, zu partizipieren. In der Literatur gelten sie als „urbane Interventionen“ oder auch als „Labor der Transformation“, in dem lokale Lösungsansätze für sozial-ökologische Herausforderungen erprobt werden können. (Ahaus 2017: 193) Obwohl auch hier unterschiedliche Motivationen aufeinandertreffen, die von gemeinschaftlichen bis hin zu ersparnisbezogenen Orientierungen reichen, erlauben Nachbarschaftsgärten ein gutes und dennoch ungezwungenes Miteinander. Allerdings müssen auch gemeinschaftliche Gartenflächen organisiert und begleitet werden.

Eine Expertin für Stadtplanung berichtet, dass es ihrer Einschätzung nach diesbezüglich eine große Nachfrage von Seite der Bevölkerung gibt. Leichter wäre es, Nachbarschaftsgärten für die Öffentlichkeit bereit zu stellen, indem man bereits vorab in einem städtebaulichen Vertrag festlegt, dass ein Anteil der Flächen für die Bevölkerung zu reservieren ist.

sichergestellte Stellplätze außerhalb des Bauplatzes (im Umkreis von 500 Metern) oder eine Ausgleichsabgabe kompensiert werden (s. WKO-Infoblatt Stellplatzverpflichtung (Stand April 2019). (<https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Stellplatzverpflichtungin-Wien.html>; 12.09.2019) In § 48 Abs 2 sieht das „Stellplatzregulativ“ vor, dass der der Gemeinderat im Bebauungsplan für Gebiete, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind, die Stellplatzverpflichtung bis zu 90% reduzieren kann. Dies auch unter dem Gesichtspunkt umweltpolitischer, ökologischer und gesundheitlicher Zielsetzungen. Es ist auch möglich zu beantragen, dass die Stellplatzverpflichtung vorzeitig aufgehoben wird, wenn Pflichtstellplätze innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren vor Antragstellung für mehr als fünf Jahre nicht zweckgemäß verwendet wurden und im Gebiet kein Stellplatzbedarf gegeben ist. Voraussetzung ist jedoch – neben dem Einbringen entsprechender Nachweise, dass alle (Mit)Eigentümer diesem Antrag zustimmen. (§48 Abs 4a WGarG 2008)

⁴⁰ Ein Beispiel dafür ist das FFG-Projekt „grüne und resiliente Stadt - Steuerungs- und Planungsinstrumente für eine klimasensible Stadtentwicklung“ das im Rahmen des Programms „Stadt der Zukunft“ gefördert wird. Im Zuge des Projektes wurden standardisierte Instrumente entwickelt, um entsprechende Effekte nachzuweisen und auf dieser Basis eine eine klimasensible Stadt(teil)planung realisieren zu können.

⁴¹ Dabei handelt es sich um gärtnerisch gestaltete kleine Parkflächen, die ursprünglich ungenutzte Restflächen in dicht bebauten Blöcken waren.

⁴² <https://nachhaltigwirtschaften.at/de/sdz/projekte/gruene-und-resiliente-stadt.php> (10.10.2019)

8. Nutzeneffekte durch die Durchwegung und die Verbindungsfunktion teilöffentlicher Räume

Ein weiterer Mehrwert von Neubauquartieren liegt im Aufbrechen von Barrieren für Alltagswege. Eine qualitativ ausgestaltete Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen kann einen maßgeblichen Nutzen für alle BewohnerInnen stiften.

Das Fachkonzept „Öffentlicher Raum“ empfiehlt in Zusammenhang mit der Durchwegung neuer Wohngebiete das Schaffen öffentlicher Durchgänge, die Stärkung der Verbindungsfunktion teilöffentlicher Flächen sowie die qualitative Ausgestaltung von Vorzonen.

Durchgänge

Als Distanzen für die Schaffung von öffentlichen Durchgängen werden Distanzen von maximal 150 Metern Blocklänge empfohlen.⁴³ Bezüglich der Ausgestaltung solcher Durchgänge sollen „privatrechtliche Vereinbarungen“ getroffen werden, die sich an den Standards orientieren, die noch in Ausarbeitung sind. (ebd.: 30)

Verbindungsfunktion von teilöffentlichen Räumen

In Bezug auf die Verbindungsfunktion von teilöffentlichen Räumen geht es um die Gestaltung der Nahtstellen zum öffentlichen Raum und um die Freiflächen zwischen den Gebäuden. Außerdem sieht das Fachkonzept eine bauplatzübergreifende Qualitätssicherung der Freiraumgestaltung anhand von „Freiraum-Gestaltungskonzepten“ und einheitlichen Standards („Wiener Standards“) vor (ebd.: 29). Nach diesen sollen die Grenzen zwischen öffentlichen und teilöffentlichen Räumen multifunktional nutzbar sein um „das Potenzial von Schwellenbereichen auszuschöpfen“ und „einen Mehrwert für die Allgemeinheit“ zu bieten (ebd.⁴⁴). Dazu soll insbesondere der „vorgelagerte Außenraum“ einladend und ansprechend gestaltet werden. Entsprechende Abstandsflächen sollen gewährleisten, dass die Nutzbarkeit der angrenzenden Freiräume gewährt bleibt.

8.1 Zugänglichkeit und öffentliche Nutzung teilöffentlicher Flächen

Die Frage nach der Zugänglichkeit und öffentlichen Nutzung teilöffentlicher Flächen stellte sich in den Interviews mit Bauträgern als kritischer Punkt heraus. Besonders in dicht besiedelten Gebieten sind die Ablesbarkeit unterschiedlicher Privatheitssphären und die Unterteilung nach Zonen für den Aufenthalt bzw. für den „Transit“ wesentlich, um Störungen und Konflikte zu vermeiden.

Die Fallanalyse des Projektareals „Ehemalige Mautner Markhof Gründe“ zeigt, dass sich in diesem Zusammenhang aus Verkehrsflächen, die als „§ 53-Flächen“ gewidmet sind, eine weitere Problematik ergeben kann. Dabei handelt es sich um Flächen, die laut § 53 Abs 1 der WBO im Bebauungsplan für die Aufschließung der neu bebauten Grundflächen vorgeschrieben werden können. Diese Verkehrsflächen müssen laut Gesetzestext „von den Eigentümern nach den Anordnungen der Gemeinde inklusive der notwendigen Einbauten hergestellt, erhalten, gereinigt, beleuchtet und erhalten werden“.

⁴³ s. auch Handbuch Gender Mainstreaming (MA 18: 2013)

⁴⁴ Um sicherzustellen, dass der öffentliche Raum nicht beeinträchtigt wird bzw. sogar profitiert, soll ein Kriterienkatalog basierend auf dem Handbuch Gender Mainstreaming und einer Evaluierung von öffentlichen Räumen in neu gebauten Wohnquartieren erarbeitet werden. (ebd.: 31)

Konfliktpotenziale §53-Verkehrsflächen – Fallbeispiel „ehemalige Mautner Markhof-Gründe“

Der „Exenbergerweg“ bildet eine Hauptader des Wegesystems innerhalb des Projektareals. Er verbindet die Simmeringer Hauptstraße mit dem urban ausgestalteten Franz-Haas-Platz, der außerdem als Quartierszentrum fungiert. Direkt am Durchgang zur Simmeringer Hauptstraße sind am Exenbergerweg stark frequentierte Handels- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht. Diese Konfiguration bringt einen recht intensiv genutzten öffentlichen Raum mit sich. Konflikte entstehen dadurch, dass die Kostenträgerschaft für dessen Pflege und Erhalt bei den AnrainerInnen liegt⁴⁵.

9. Nutzeneffekte durch belebte Erdgeschoßzonen

Gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschoßzone⁴⁶ stiften auch für die umliegende Bevölkerung einen erheblichen Mehrwert, insbesondere dann, wenn es sich um komplementäre Angebote oder um solche handelt, die zuvor nicht in der Wohnumgebung vorhanden waren. Die grundlegenden Voraussetzungen für die Integration gewerblicher Nutzungen in geförderten Wohnquartieren sind auf gesetzlicher Ebene und insbesondere durch Höhenvorschriften im Rahmen von Bauträgerwettbewerben gegeben. Eine effektivere Lenkung ist auf einer rechtlichen Ebene theoretisch zwar machbar, in der Praxis jedoch nicht möglich, wie eine Expertin aus dem Bereich der Stadtplanung ausführt:

Die Bauordnung kann geschoßweise Nutzungsvorgaben machen. Man könnte zum Beispiel im Erdgeschoss Wohnen ausschließen, oder eben nur in Teilen, indem man festlegt, dass da stattdessen eine soziale Vereinsstruktureinrichtung oder ein Nahversorger rein muss. ... Das ist ein sehr subtiles Spiel. Wenn man so etwas vorschreibt, sollte auch wirklich gewährleistet sein, dass da dann ein Nahversorger an den Standort überhaupt hin geht und dort überleben kann. Das ist natürlich auch eine Kompetenz, die in der Flächenwidmungsabteilung schwer aufzubauen ist. (IP1: 7)

In größeren zusammenhängenden Entwicklungsgebieten können bei der Interessentensuche bauplatzübergreifende Strategien verfolgt oder spezielle Agenturen für das Management der Erdgeschoßzone eingesetzt werden. Umso kleinräumiger die Ebene, umso schwieriger ist es jedoch, die Nachfrage nach gewerblichen Flächen mit dem entsprechenden Angebot in Einklang zu bringen. Diese orientiert sich an spezifischen Standortfaktoren und vor allem an den Mietkosten. Wohnbauträger folgen einer kurzfristigen Verwertungslogik und wollen Suchkosten vermeiden. Insgesamt stellt das Bemühen um belebte Erdgeschoßzonen aktuell eine große Herausforderung dar. Dazu können die Flächen der Verwertungslogik der Bauträger überlassen werden. Oder es wird ein zentrales Gewerbeflächenmanagement für die gebündelte Nutzung der Erdgeschoßzone eingesetzt. Denkbar sind auch spezialisierte Erdgeschoßagenturen, die als zwischengeschaltete Ebene zwischen Nachfrage und Angebot fungieren. Eine weitere Strategie besteht in der Vernetzung mit lokalen AkteurInnen

⁴⁵ s. auch Antrag der Grünen in der Bezirksvertretungssitzung zur Übernahme der Erhaltungspflichten durch die Stadt Wien bezüglich des Exenbergerweges (<https://simmering.gruene.at/themen/bezirkspolitik-transparent/bezirksvertretungssitzung-vom-20-september-2017#Exenbergerweg>) (18.10.2019).

⁴⁶ Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989 i.d.dzt.g.F) legt fest, dass auf Geschäftsräume (für Handels- und Gewerbebetriebe, die Ausübung freier Berufe bzw. für die „sozialen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung“ sowie für kommunale Einrichtungen) in geförderten Gebäuden maximal ein Viertel der gesamten geförderten Nutzfläche entfallen darf. Nicht einzurechnen sind Räumlichkeiten für Sozial- und Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen der Stadt Wien sowie für kommunale Infrastruktur. Bei geförderten Wohnhausanlagen mit mehr als 100 Wohneinheiten kann sich die Förderung auch auf Geschäftsräume außerhalb des geförderten Gebäudes erstrecken (§1). Förderungsdarlehen des Landes können gekündigt werden, wenn Geschäftsräume nicht bzw. nicht regelmäßig zu geschäftlichen Zwecken verwendet werden“. (§12 (2) Z. 2)

(MultiplikatorInnen) und in der Aktivierung von „Pionier-NutzerInnen“, wobei sich nach der Initialphase, in der Leerstände durch Zwischennutzungen überbrückt werden, langfristige Nutzungen einstellen sollen. Aus ExpertInnensicht geht es im Rahmen der genannten Strategien um den Einsatz eines – auf den jeweiligen Kontext maßgeschneiderten – Bündels folgender Ansätze:

- InteressentInnensuche im Rahmen von Ausschreibungen durch den wohnfonds_wien
- Staffelmieten
- Verwertung durch Bauträger
- Gewerbeflächenmanagement
- frühzeitige Vernetzung mit potenziellen InteressentInnen und RaumpionierInnen
- Ansprache schwer erreichbarer Zielgruppen durch MultiplikatorInnen
- Erdgeschoßagenturen
- Belegung der Erdgeschoßzone durch Co-Working-Räume

9.1 InteressentInnensuche im Rahmen von Ausschreibungen durch den wohnfonds_wien

Auf Ebene des wohnfonds_wien werden fallweise gezielt InteressentInnen gesucht, wie etwa im Zuge der Revitalisierung der Remise auf dem Projektareal „Wolfganggasse“. Der wohnfonds_wien übernimmt dabei eine Vermittlerrolle zu potenziellen Interessenten:

Schön langsam bauen wir uns da ein Know-How auf, wie man solche Baukörper für das Quartier bespielen kann. Wir orientieren uns dabei aber nicht nur daran, wie ein Verein tickt. Es gibt die Möglichkeit bei der Interessentensuche einzureichen. Meistens handelt es sich um zweistufige Verfahren, in denen auf der zweiten Stufe ein Businessplan vorgelegt werden muss. (IP12: 7)

Im Zuge eines zweistufigen Verfahrens wurden NutzerInnen mit einem „geeigneten, eigenständig ausgearbeiteten gewerblichen und/oder kulturellen Nachnutzungskonzept“⁴⁷ gesucht. Dabei wurden gezielt identitätsstiftende und quartiersbezogene Aspekte der „Attraktivierung und Belegung des angrenzenden Gebietes“ als Auswahlkriterien vorgegeben. Auf einer ersten Stufe wurde von den EinreicherInnen ein grobes Nutzungskonzept verlangt. Im Rahmen der zweiten Stufe musste dieses durch einen „Business-Plan“ als „längerfristiges Betriebs- und Nutzungskonzept“ konkretisiert werden.

9.2 Staffelmieten

Über städtebauliche Verträge kann die Stadt Wien Bauträger für einen Teil der Erdgeschoßzone zu Staffelmieten verpflichten, die in einer Anfangsphase unter dem gängigen Marktniveau liegen. Ein liegenschaftsübergreifendes Flächenmanagement, durch das die Nachteile städtebaulicher Nutzungen durch Vorteile ertragreicher Flächen kompensiert werden⁴⁸, wurde in den untersuchten Fallbeispielen nicht angewendet.

9.3 Verwertung durch Bauträger

Vorherrschende Praxis sei derzeit, dass man die Aufgabe der Mischnutzung auf Ebene der Erdgeschoßzonen in Bauträgerwettbewerben an Bauträger überwälzt, wie eine Stadtplanerin ausführt:

⁴⁷ s. wohnfonds_wien: Ausschreibungstext für die Nachnutzung der ehemaligen Remise in im Projektgebiet Wolfganggasse, 1120 Wien.

⁴⁸ vgl. BBSR 2003: 5

Man sagt, nutzt eure Connections, bringt jemanden. Da ist das dann halt auch viel Wettbewerbslyrik, die man dann kriegt. ... Und man hat eigentlich keine Garantien, dass das dann kommt. Das Problem ist, das sind Wohnbauträger, das ist ja nicht deren Hauptgeschäft. Das Knowhow seitens der Wohnbauträger ist sicher unterschiedlich ausgeprägt. (IP1: 10)

Den Vorteil, diese Verantwortung den Bauträgern zu überlassen, sieht die Expertin in der Tragfähigkeit der erzielten Lösungen. Allerdings trete dabei das Problem auf, bereits im Vorfeld eines Bauträgerwettbewerbes spezifische räumliche und flächenbezogenen Anforderungen an entsprechende Einrichtungen abzurufen⁴⁹:

Was ich besser finde, ist, wenn man im Vorfeld was ausverhandelt, ..., also wenn ich wirklich Institutionen bei der Hand habe, die bereit sind, dort hin zu gehen und wenn ich das schon als abgeklopfte Angabe in den Wettbewerb reinspiele, dass ich sage, diese Träger mit den jeweiligen Mietvorstellungen, und dass das dann Teil des Wettbewerbs ist, diesen einen möglichst optimalen Standort anzubieten, was die Zugänglichkeit, das Vorfeld und freie Flächen betrifft. (IP1: 10)

Die Quartiersentwicklung über „belebte Sockelzonen“ voranzutreiben, bedeutet auch, Zeit für langfristige Prozesse einzuräumen. Ein Vertreter eines gemeinnützigen Wohnbauträgers sieht darin zunehmend ein Problem, spezifische gewerbliche Nutzungen in städtische Lagen zu bringen, die in einer frühen Phase einer Quartiersentwicklung noch nicht zum vollen Ausmaß den Ansprüchen der Gewerbetreibenden entsprechen. Man schafft derzeit zwar auf lange Frist Potenzialflächen, die einer künftigen Ausgestaltung offenstehen, eine optimierte Nutzung auf kurze Frist sei jedoch schwierig:

Das mit den Geschäftslokalen in den Erdgeschosszonen ist immer eher eine schwierige Geschichte, diese zu vermieten. Es gibt die Tendenzen der Stadt, dass immer mehr Erdgeschoßzonen als Gewerbebezonen gewidmet werden, teilweise in Gebieten, wo unklar ist, wer da hingehen soll. Dieses Bild aus dem sechsten, siebenten Bezirk, das man plötzlich in den 22. Bezirk transferieren will. ... Das wird vielleicht irgendwann einmal funktionieren. OK, wenn ich die Möglichkeiten nicht schaffe, dann werde ich sie nie haben, das ist schon richtig, aber wir kämpfen mit dem Thema gewaltig. Also wir haben immer wieder Geschäfte im Erdgeschoss, letztens hatten wir ein Café, das wäre wirklich gut gewesen, auch von der Planung her, der Standort wäre gut gewesen, jetzt vom Konzept her, von der Architektur her, aber es hat sich keiner gefunden, jetzt ist irgendeine Nähsschule drinnen, in dem Café. (IP11: 5)

Ein Haupthemmnis besteht nach einem interviewten Bauträger für Gewerbetreibende in den Mietpreisen für Geschäftslokale. Deren Senkung würde wiederum den Kostendruck auf die – in den oberen Geschoßen befindlichen – Wohneinheiten steigern, was wiederum hinsichtlich des Teilungsschlüssels und der Mietzinsobergrenzen ein Problem darstelle. Auch gestaffelte Mieten würden Probleme nur hinauszögern, wie der Experte ausführt.

Man hat immer die Wunschvorstellung, dass man die Mieten im Erdgeschoss billiger macht. Aber dann werden die Wohnungen wieder teurer, ..., im Gesamten kostet es ja gleich viel. Das heißt, das Modell funktioniert eigentlich nicht. Immer wieder kommt die Idee, macht es uns billiger und der Rest soll mehr zahlen. Jetzt habe ich Smart-Wohnungen, die extrem günstig sein müssen, der Rest ist auch gefördert, also wer soll dann der Kostenträger sein? Wir haben ein Beispiel beim Hauptbahnhof. Da bestand eine Vorgabe der Ausschreibung in einer sehr niedrigen Maximalmiete für das Erdgeschoß. Das haben wir eingehalten und das funktioniert. Das sind kleine Lokale, Kleingewerbe, aber der Marktwert wäre dort das Doppelte eigentlich, ja, und dann würde es wieder nicht funktionieren, ja, davon bin ich überzeugt. ... Dort haben wir Eigentumswohnungen und wir

⁴⁹ Für Jugendliche und Jugendeinrichtungen wurden daher entsprechende Empfehlungen definiert (Korab et al. 2011; FSW Team Focus 2017).

haben freifinanzierte Mietwohnungen, das heißt, da bin ich dann auch nicht in der Mietzinsbeschränkung der Förderung, obwohl es natürlich dann in der Verwertung ein Risiko ist, ... aber das funktioniert nicht im geförderten Bereich, wo ich strenge Regeln habe. Ich kann die Geschäftslokale also nicht so nieder bewerten, dann gibt es wieder einen Quadratmeter-Höchstsatz und das passt dann nicht zusammen, das dreht sich immer wieder im Kreis sage ich einmal, dieses unten entlasten. (IP11: 9)

9.4 Gewerbeflächenmanagement

Als Modell für das Gewerbeflächenmanagement wird die „gemanagte Einkaufsstraße“ in der Seestadt Aspern⁵⁰ genannt, das jedoch für das Management gebündelter Nutzungen zum Einsatz kommt und – wie bereits erwähnt – für an den Kontext kleinerer innerstädtischer Wohnquartiere adaptiert werden müsste.

9.5 Vernetzung mit potenziellen InteressentInnen und RaumpionierInnen

Eine experimentelle und dialogorientierte Entwicklung der Sockelzone wird im Oberen Hausfeld⁵¹ erprobt. Bereits im Vorfeld wurden „Early-Bird“-InteressentInnen gezielt angesprochen und miteinander vernetzt. Letztlich soll eine Kombination klassischer Handelseinrichtungen bzw. Gastronomiebetriebe und neuen Wirtschafts- und Arbeitsmodellen zu einer belebten Sockelzone führen, die aber auch Platz für experimentelle Ansätze und Nachbarschaftsprojekte bietet. „RaumpionierInnen“⁵² entwickeln nicht nur alternative Geschäftsmodelle, sondern bringen durch die Umsetzung sozialer Innovationen⁵³ mit Hilfe von (virtuellen) Netzwerken und lokalen Initiativen die Quartiersentwicklung voran. Sie initiieren Transformationen auf einer sozialräumlichen Ebene und schaffen dadurch einen Mehrwert für die Allgemeinheit.

Eine ähnliche Strategie besteht darin, Baugruppen bewusst so anzusiedeln, dass Ausstrahlungseffekte für das Umfeld erzielt werden. Die Mitglieder von Baugruppen können in diesem Zusammenhang als „Agenten des Wandels“ („change agents“) aufgefasst werden, da ihre Ansätze in der Regel von nachhaltigkeits- und gemeinschaftsorientierten Motiven geprägt sind. Sie ebnen durch ihre Pionierarbeit den Weg für die Verbreitung nachhaltiger Lebensformen. Dies geschieht, indem sie alternative Lebens-, Wirtschafts- und Konsummodelle aufzeigen und in Hinblick auf ihre Praktikabilität unter Beweis stellen. (Ahaus 2017: 181-283) Als gutes Beispiel wird diesbezüglich in den ExpertInneninterviews das „Wohnprojekt Wien“⁵⁴ am Nordbahnhof-Areal angeführt, das im Erdgeschoß bzw. Souterrain sowohl ein Café inklusive Nahversorger beherbergt als auch Veranstaltungsräume extern vermietet.

Nach Einschätzung der ExpertInnen der Gebietsbetreuung erzielen diese Initiativen vor allem dann eine Breitenwirkung, wenn sie auf lokale Traditionen bzw. Gegebenheiten zurückgreifen: Durch dieses

⁵⁰ Die „Aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH“ ist eine Kooperation der SES Spar European Shopping Centers GMBH mit der Stadt Wien in Form eines Joint Venture (s. <https://www.ses-european.com/de/portfolio/seestadt-aspern>; 13.08.2019).

⁵¹ Auf einem Gebiet von etwa 26 ha soll ein Nutzungsgemischter Stadtteil mit rd. 3.700 Wohneinheiten entstehen; (<http://superwien.com/de/index.php/2017/06/25/think-tank-eg-zone-hausfeld/>; 13.08.2019); MA 18 (2017c): 78-81

⁵² s. Christmann, G. B.; Jähne, P. 2011: 212

⁵³ s. Christmann, G. B. 2011: 195-202

⁵⁴ Dabei handelt es sich um ein Projekt des „Vereins für nachhaltiges Leben“ mit etwa 70 Mitgliedern, der Initiativen für nachbarschaftliche Projekte fördert und setzt. (<https://wohnprojekt.wien/wir>; 14.08.2019)

„lokale Framing⁵⁵“ können die anrainende Bevölkerung und lokale Medien angesprochen werden. Damit entstehen Ausstrahlungseffekte auf den Bezirk. (ebd.: 192)

Zu diesem Themenfeld gehört auch das Ansprechen migrantischer Betriebe. Gerade das Beispiel der Mautner-Markhof-Gründe zeigt im Bereich der Simmeringer Hauptstraße die Bedeutung „migrantischer“ UnternehmerInnen⁵⁶ bzw. ethnischer Ökonomie⁵⁷ für die lokale Wirtschaft, aber auch für den Stadtteil als lokale Treffpunkte. Der Straßenraum ist durch entsprechende Gastronomie- bzw. Imbisslokale, Handwerksbetriebe und Dienstleistungsgewerbe geprägt.

Berücksichtigung der „Multiethnizität“ der Umgebung durch den Themenschwerpunkt „interkulturelles Wohnen“ – Fallbeispiel „ehemalige Mautner Markhof-Gründe“

Die „Multiethnizität“ der Umgebung wurde im Rahmen des Bauträgerauswahlverfahrens durch den Themenschwerpunkt „interkulturelles Wohnen“⁵⁸ aufgegriffen. Dieser wurde als Leitidee im Rahmen der Ausschreibung des Bauträgerauswahlverfahrens vorgegeben. Von den Teilnehmenden mussten die Anforderungen an ein integratives Wohnen durch die Verbindung baulicher und sozialorganisatorischer Maßnahmen nachgewiesen werden. Außerdem befindet sich auf dem Projektareal ein Bildungs-, Beratungs- und Therapiezentrum für ImmigrantInnen.

9.6 Ansprache schwer erreichbarer Zielgruppen durch MultiplikatorInnen

Studien zur Struktur und Funktionsweise ethnischer Unternehmen belegen eine Lücke „kultursensibler“ Beratungen, von Klein- und Mikrokredit⁵⁹ und von „Förderungen für Ausbildungsplätze“⁶⁰. Quartiersbezogene Aktivierungsmaßnahmen müssten demnach Gewerbe- und Kulturvereine oder Integrationsbeiräte als MultiplikatorInnen gezielt adressieren und mehrsprachige Informationen über muttersprachliche Ansprechpersonen „aktiv hinaustragen“.⁶²

Eine Ansprache migrantischer Wirtschaftstreibender im Rahmen stadtteilbezogener Entwicklungsstrategien müsste eingebettet in ein Maßnahmenbündel zur Stärkung der lokalen Ökonomie⁶³

⁵⁵ Als „Frames“ werden sozial und kulturell geprägte Denkschemata verstanden, die die Wahrnehmung und Interpretation von Situationen strukturieren und ihnen dadurch einen speziellen Sinn verleihen. In der politischen oder öffentlichen Kommunikation werden „Frames“ strategisch eingesetzt, um die Bedeutung von Kommunikationsinhalten in einen bestimmten Kontext zu stellen. Dieser ruft automatisch eine spezifische Bewertung dieser Inhalte hervor.

⁵⁶ Darunter wird in der Regel die selbständige und abhängige Tätigkeit von Personen mit Migrationsbiographie – häufig auch Betriebsinhaber mit migrantischem Hintergrund – verstanden, die in einem spezifischen migrantischen Milieu wurzeln und deren Kunden- und Lieferantenstruktur ebenfalls migrantisch geprägt ist. (s. DIFU 2005 zit. nach Aver 213: 394)

⁵⁷ Damit sind Unternehmen bzw. Betriebe gemeint, die starke innerethnische Bezüge aufweisen und von Personen geführt werden, deren „familiäre Wurzeln unabhängig von der Staatsangehörigkeit im Ausland liegen.“ (Nuissl; Schmitz 2013: 182) Dieser werden in der Regel von mithelfenden Angehörigen und Angestellten engmaschig unterstützt.

⁵⁸ s. Wien Süd in Kooperation mit dem wohnfonds_wien: Ausschreibungstext Wien 11, Ehemalige Mautner Markhof-Gründe „interkulturelles Wohnen“.

⁵⁹ <http://dermikrokredit.at/>

⁶⁰ Aver 2013: 400

⁶¹ So bestehen häufig Informationsdefizite über „Anlaufstellen, Beratungsmöglichkeiten und Programme oder sogar Ängste, Kontakt mit Ämtern oder anderen Einrichtungen aufzunehmen (...).“ (Nuissl; Schmitz 2013: 190)

⁶² Enzenhofer, E. et al. 2007: 146

⁶³ s. dazu auch das Deutsche ESF-kofinanzierte Förderprogramm „Bildung, Wirtschaft und Arbeit im Quartier“. Dieses versucht, stadtteilbezogene Maßnahmen der Arbeitsmarktintegration mit Beratungen und Vernetzungen lokaler Gewerbetreibender zu verbinden, Unternehmen als Treiber der Quartiersentwicklung zu aktivieren und Leerstände zu vermitteln (z. B. werden Sanierungen von Geschäftslokalen mit TeilnehmerInnen

erfolgen. Dieses sollte Beratungen für ExistenzgründerInnen, Betriebsberatungen und Vernetzungsplattformen (vgl. entsprechende Angebote der Wirtschaftsagentur Wien⁶⁴ und von Einkaufsstrassenvereinen) umfassen. Eine Vernetzung unter Gewerbetreibenden durch zwischengeschaltete Ebenen wie die Gebietsbetreuungen benötigt flankierende Angebote, wie ein Experte ausführt⁶⁵:

Unternehmer sind überhaupt sehr schwierig. ... Angenommen, ich bin ein Gründer und möchte mich in ein Geschäftslokal reinsetzen, aber ich habe, ehrlich gesagt, was anderes zu tun, als mich darüber hinaus noch zu vernetzen. Das ist wirklich eine große Schwierigkeit. Wir [Anm.: Gebietsbetreuung] haben das in Simmering damals auch probiert, in der Simmeringer Hauptstraße, diese Unternehmer auch zu vernetzen. Das hat leider nicht funktioniert. Wir haben ein Projekt in der Lerchenfelder Straße, wir sind jetzt noch immer dort und betreuen das. Man muss da einen langen Atem haben und die Projekte müssen über viele Jahre gehen. (IP14: 16)

9.7 Erdgeschoßagenturen

Derzeit sind auch über das Wohnservice Wien Informationen über freistehende Geschäftslokale oder Büroflächen in geförderten Wohnprojekten zu beziehen, wobei von dieser Stelle aus wiederum auf die jeweiligen Bauträger als Anlaufstelle für weitere Informationen verwiesen wird.⁶⁶ Es gibt jedoch bereits Ansätze der Implementierung von Erdgeschoss-Agenturen, wie zum Beispiel die „Kreative Räume Wien (KRW) GmbH“⁶⁷. Derzeit wird in diesem Zusammenhang ein Fachkonzept zur Zentrenentwicklung ausgearbeitet, das entsprechende Maßnahmen durch ein räumliches Leitbild bündeln soll. Das Konzept wird bis Ende des Jahres 2019 fertiggestellt.⁶⁸

9.8 Belebung der Erdgeschoßzone durch Co-Working-Räume

Eine Nutzungsmischung von Neubauquartieren, die über die Belebung der Erdgeschoßzone in den umgebenden Stadtraum ausstrahlt, kann auch durch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen in Form von Co-Working-Räumen forciert werden. Dabei handelt es sich um temporär vermietete Arbeitsräume, für die entsprechende Büroflächen und fallweise auch Werkstatt- oder Laborinfrastrukturen zur Verfügung gestellt werden. Neben Räumen für Einzelarbeit gibt es gemeinschaftlich nutzbare Räume für Vernetzung und Interaktion. (s. MA 18 2018a: 119-120) Ursprünglich richtete sich dieses Modell an die Zielgruppe von Beschäftigten aus dem Bereich der Kreativwirtschaft und an Selbständige.

der Arbeitsmarktprojekte organisiert). (https://www.biwaq.de/BIWAQ/DE/Home/home_node.html; 21.08.2019)

⁶⁴ Von Seite der Wirtschaftsagentur werden Förderungen speziell für KMU gewährt, die der Neuvermietung leerstehender Geschäftslokale, der Geschäftsstraßenförderung sowie Nahversorgungsunternehmen und Handwerksbetrieben zu Gute kommen sollen. Die Bewerbung dieser Angebote ist (zumindest auf der Website) nicht speziell nach migrantischen Zielgruppen differenziert. (<https://wirtschaftsagentur.at/foerderungen/programme/kleine-mittlere-unternehmen-18/nahversorgung-7/>; 5.9.2019)

⁶⁵ Dies zeigt auch eine Studie, in der die Resonanz von Betrieben auf Angebote der Blocksanierung und auf betriebliche Beratungsangebote im Rahmen von Sanierungsförderungen erhoben wurde. (Bretschneider 2008: 60)

⁶⁶ <https://www.wohnberatung-wien.at/wohnberatung/geschaeftslokale/> (16.08.2019)

⁶⁷ Dabei handelt es sich um professionelles „Raumunternehmen“, das als GmbH organisiert ist. Es wird von unterschiedlichen Stadtratbüros mit der Beratung für Zwischennutzungen und Leerstandsaktivierung betraut. Der Fokus richtet sich dabei auf Einrichtungen aus den Bereichen Kultur, Soziales, Kreativwirtschaft und Stadtteilarbeit. (<https://www.kreativeraumewien.at/ueber-uns/>; 13.08.2019)

⁶⁸ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/zentren.html>; 13.08.2019

Abschätzung der Nachfrage nach Co-Working-Räumen

Ein Hinweis für die Abschätzung der Nachfrage nach Co-Working-Räumen kann aus Mikrozensus-Daten aus dem Jahr 2014 abgelesen werden. Demnach hatten rund 5 Prozent (d. s. 39.700 Personen) der insgesamt 8006.600 Erwerbstätigen mit Wohnsitz Wien ihren Hauptarbeitsplatz zu Hause⁶⁹. Das sind rund 40.000 Erwerbstätige, die zu einem großen Teil im Bereich freiberuflicher, technischer oder wissenschaftlicher Dienstleistungen tätig waren⁷⁰. Gerade diese Beschäftigtengruppe stellt sehr spezifische Ansprüche an die Rahmenbedingungen ihres Arbeitsplatzes, wozu neben Preis- und Ausstattungskriterien auch atmosphärische Qualitäten des Standortes bzw. seiner Umgebung zählen. Nach Aussagen von Seite der Geschäftsführung der Wiener Agentur Kreative Räume werden insbesondere von Raumsuchenden aus den Bereichen der Kreativwirtschaft, Bildung und Kultur vermehrt Räume mit einer Größe von 20 bis 30 m² nachgefragt, die derzeit im Bestand schwer verfügbar sind⁷¹.

Wenn es zu den Aufgaben von Wohnbauträgern zählt, maßgeschneiderte Flächen für Gewerbetreibende zur Verfügung zu stellen, sollten Modelle angedacht werden, die das Mietausfallrisiko für Bauträger minimieren und die Rahmenbedingungen für potenzielle NachfragerInnen optimieren. InteressentInnen für Co-Working-Arbeitsplätze brauchen laut Auskunft eines Bauträgers eine spezielles „urbanes Flair“, zudem dürfen Kosten, darunter auch der Finanzierungsbeitrag keine Barriere darstellen:

Wir haben ein aktuelles Beispiel im 10. Bezirk. Da steht jetzt eine Erdgeschoss-Zone leer. ... Wir haben das mit professioneller Unterstützung also mit Spezialisten auf dem Gebiet, Co-Working-Arbeitsplätze probiert, dies dort rein zu bringen. Das ist absolut nicht gegangen, ja, das ist von der Lage schlecht gewesen und auch vom Preis her. Obwohl das überall annonciert worden ist. Es hat eine geringe Nachfrage gegeben und das haben wir dann probeweise gemacht, also dass die wenig zahlen am Anfang. Aber die endgültige Miete war ihnen zu hoch, für diese Lage auch, ja. Das heißt, das muss eine Umgebung sein, wo sich der Co-Worker wohlfühlt, ich weiß nicht, ob es jetzt die Nordbahn-Halle ist oder irgendein Gründerzeit-Haus, ja, aber dort im Zehnten hat das nicht funktioniert. (IP11: 11)

Diesbezüglich gibt es Modelle aus dem Bereich der Gründerzentren und Technologiecluster, in denen ein besonders dichtes Kooperationsnetz aus Universitäten, Sponsoren und Betreibern mietwillige Start-Ups akquiriert und auf Basis der eingereichten Business-Modelle potenzielle MieterInnen selektiert werden. Staffelmieten, Schulungen, Förderungen und Vernetzungen mit potenziellen KooperationspartnerInnen und Investoren erhöhen die Erfolgchancen und reduzieren Risiko von Mietausfällen⁷².

10. Nutzeneffekte durch Angebote und Dienstleistungen für die Bevölkerung der Umgebung

Positive externe Effekte von Neubauquartieren können für die Umgebung gesteigert werden, wenn der räumliche Kreis der NutznießerInnen von Angeboten und Dienstleistungen neuer Wohnquartiere ausgeweitet wird. Damit stellt sich die Frage, ob bzw. wie im Gegenzug der Kreis der Kostentragenden erweitert werden muss, und welche Prozesse, Organisations- und Vertragsstrukturen dazu geeignet sind.

⁶⁹ Statistik Austria 2016: 190.

⁷⁰ ebd. S. 193; 16,4 Prozent (131.900 Personen) gaben an, nicht nur in den betrieblichen Räumlichkeiten, sondern auch von zu Hause aus zu arbeiten. (ebd.: 196)

⁷¹ <https://wien.orf.at/stories/3018671/>; 28.10.2019

⁷² s. Wiegand 2016

Sobald eine gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsflächen, Mobilitätsdienstleistungen oder Gebrauchsgegenständen (Werkzeuge, gemeinsamer Fuhrpark für Lastenräder, E-Bikes etc.) zusätzliche Kosten verursacht, ist kein Mehrwert des Teilens gegeben, d. h. eine Öffnung von Angeboten für Dritte ist nur dann sinnvoll, wenn dadurch Kosten für die Bewohnerschaft auf einer anderen Stelle reduziert werden können. Ein interviewter Bauträger führt zur Problematik der Finanzierung aus:

Theoretisch hat man drei Systeme. Das eine ist einmal, vom Nutzer einen Eintritt zu verlangen. Das Zweite ist, dass man sagt, für Bewohner der Bauplätze sind die Einrichtungen gegenseitig benutzbar, vom Nutzer selbst wird dafür nichts verlangt. Die dritte Möglichkeit ist, gegenseitig etwas zu verlangen. Dann muss man einen Betriebskostenausgleich machen, wenn ein Ungleichgewicht besteht oder einen Baukostenausgleich zwischen den Bauträgern. Das wird dann aufgeteilt auf alle Mieter und nicht auf den, der es nutzt. Aber das Gescheiteste ist, wenn man ein Gleichgewicht hat und nichts verlangt, wenn die Proportionen passen. ... Darum sollte man das bereits in der Planung berücksichtigen, wenn so ein Thema, sagen wir mal, vorgegeben wird, dann muss man schauen, dass das zu halbwegs gleichen Proportionen zur Verfügung gestellt wird. ... Weil wenn alles fertig ist und man sagt, jetzt setzen wir uns einmal zusammen und überlegen, wie wir das mit den Gemeinschaftsräumen machen, das funktioniert nicht. (IP11: 18)

Im Rahmen der Interviews wurden in diesem Kontext mehrere Optionen diskutiert:

- Kostenerstattung durch die extern Begünstigten
- Förderung bzw. Ausgleich der Belastungen durch übergeordnete Stellen
- gemeinschaftlicher Konsum (Sharing-Economy-Ansätze⁷³)
- optimierte Flächennutzung durch Mehrfachnutzungen und Zwischennutzungen

10.1 externe Nutzung von Gemeinschaftsflächen und -räumen

Die bauplatzübergreifende Organisation und Nutzung von Gemeinschaftsangeboten hat sich bereits in manchen Entwicklungsgebieten wie z. B. „In der Wiesen Süd“⁷⁴ in Liesing und in „Neu Leopoldau“⁷⁵ in Floridsdorf etabliert.

Eine Öffnung von Gemeinschaftsräumen für externe NutzerInnen scheitert hingegen an Fragen der Finanzierung, Haftung und des Betriebs. Darüber hinaus erfordern viele Nutzungen eine halböffentliche, eher intime oder wohnliche Atmosphäre. Daher werden Gemeinschaftsräume eher zum Hofinneren und nicht hinaus zur Straßenseite hin orientiert. Aus Sicht eines Bauträgers, besteht jedoch das größte Problem darin, Kosten für Flächen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen, im Rahmen der Betriebskosten auf die Bewohnerschaft abzuwälzen:

Also grundsätzlich ist es schön, wenn ... wer aus der Umgebung auch reinkommt, aber da braucht es eine klare rechtliche Konstruktion, ..., dass ein Park ausgewiesen ist, bei dem wir vielleicht alle

⁷³ Damit ist das gegenseitige Teilen, Leihen und Zurverfügungstellen von Gebrauchsgegenständen, Flächen, Räumen, Wissen, Informationen gemeint. Die bereitgestellten Angebote können gemeinschaftlich konsumiert und durch digitale Medien organisiert werden. Die Wohnumgebung bzw. das Quartier bieten besondere Potenziale des Tauschens und Teilens aufgrund der räumlichen Nähe potenzieller Tausch- und TeilkollegenInnen. (Sinning, H.; Sparts, G. 2019)

⁷⁴ Geregelt wird die Nutzung von Gemeinschaftsräumen durch einen „Dienstbarkeitsvertrag“ unter den Bauträgern und ein Statut, das Mitbestimmungsstrukturen festlegt (BewohnerInnenbeiräte, Themengruppen) und die Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung regelt. (s. <http://wiesendialog.at/>; 16.08.2019)

⁷⁵ <http://www.neuleopoldau.at/#Gemeinschaft/2386> (16.08.2019); im – zur Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes durchgeführten – kooperativen Planungsverfahren waren allerdings AnrainerInnen beteiligt. (<https://www.wse.at/tools/uploads/Neu-Leopoldau.pdf>; 16.08.2019)

mitzahlen, aber die Instandhaltung, die laufenden Kosten nicht bei unseren Mietern haben. (IP11: 2)

„Ein Euro ist schon zu viel, ...“ schildert ein Vertreter eines gemeinnützigen Wohnbauträgers im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung. Man müsse außerdem sehr darauf achten, was laut Mietrechtsgesetz als Betriebskosten verrechnet werden darf. Darüber hinaus können Konflikte auftreten, wenn sich BewohnerInnen von externen NutzerInnen verdrängt fühlen. Dies könne nur durch Gegenangebote und einen fairen Aufteilungsschlüssel vermieden werden:

Neben ökonomischen Problemen gibt es auch Konfliktpotenziale. Wenn wir zum Beispiel einen Gemeinschaftsraum haben und sagen, ihr könnt jetzt reinkommen, dann kostet natürlich alles was. Und es gibt vielleicht eine Art Verdrängung dann von unseren Bewohnern. ... Aber wenn ich jetzt einen Raum habe und sage, OK, da sind jetzt Fremde von einem anderen Bauplatz daneben, du kannst dann auch rübergehen, dann ist das zum gegenseitigen Vorteil. ... Jeder kann die Gemeinschaftsräume der anderen Bauplätze nutzen. ... Da haben wir einen Schlüssel entwickelt, damit sich das ausgleicht. Die Wohnnutzfläche zu der Fläche der Gemeinschaftsräume muss bei jedem Bauplatz im gleichen Verhältnis stehen. Dadurch hat man den Ausgleich der Errichtungskosten und der laufenden Kosten. Sonst geht es los mit Gegenverrechnungen. (IP11: 17)

Ein weiteres Problem stellt sich für gemeinnützige Wohnbauträger hinsichtlich der Gemeinnützigkeit, die im österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (öWGG) festgelegt ist⁷⁶, wie ein Experte im Hinblick auf eine öffentliche Nutzung von Dachschwimmbädern ausführt:

Wenn im Sommer ein hoher Andrang herrscht, muss man es womöglich sperren. Je höher der Andrang ist, desto höher ist der Pflegebedarf. Das heißt, die Betriebskosten steigen. Dann haben wir überlegt, einen Eintritt zu verlangen. Aber da war das Ende erreicht. Wenn man bei einem Schwimmbad Eintritt verlangt, ist man im Gewerbe. Das heißt, alle Vorschriften quer durch. Also ein gewerbliches Schwimmbad zu betreiben, ist ein Horror. ... Und da sind wir eigentlich auch an der Gesetzessituation gescheitert. (IP11: 18)

Außerdem erlaube das Mietrechtsgesetz (MRG) nur Betriebskosten für Aufwendungen auf der eigenen Liegenschaft. Das WGG verweist wiederum auf das MRG. Daher sei es schwierig, wenn Bauträger auf einer anderen Liegenschaft Gemeinschaftsflächen anmieten und diese Kosten auf Ebene der Betriebskosten abrechnen wollen:

Das Zusammenspiel, dass es auch Aufwendungen auf anderen Liegenschaften gibt, die man in den eigenen Betriebskosten verrechnet, das müsste erleichtert oder ermöglicht werden. (IP11: 19)

Dieses weiteres Problem könnte sich in diesem Zusammenhang bei Servituten, die mit einem Entgelt verbunden sind, ergeben.

Ein Vertreter der Gebietsbetreuung führt dazu aus, dass neben den genannten hemmenden Faktoren vor allem eine ständige Begleitung und eine entsprechende Einbindung der Hausverwaltungen nötig wären:

⁷⁶ Dieses beschränkt die Tätigkeit gemeinnütziger Bauvereinigungen auf Tätigkeiten im Bereich der Errichtung, Sanierung und Verwaltung von Wohnraum und verpflichtet diese zum Prinzip der Kostendeckung. Nach § 7 Abs 3 Z 4 dürfen von den GBV Gemeinschaftseinrichtungen und Einrichtungen zur Erzeugung bzw. Versorgung mit erneuerbaren Energien, die den Bewohnern dienen, errichtet, erworben oder betrieben werden. Auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes können von GBV umgesetzt werden, sofern sie vorwiegend den BewohnerInnen dienen, und soweit der Betrieb dieser Einrichtungen nicht den Bestimmungen der Gewerbeordnung (1994) unterliegt. (WGG idgF)

Es hat ja einige Versuche gegeben. Gerade im West-Sonnwendviertel, wo das von Anfang an von allen Seiten mit gutem Willen und mit vielen Ressourcen auch gemacht wurde. Es hat sich dann eigentlich ... aus unterschiedlichen Gründen herausgestellt, warum es dann nach Monaten oder etwa nach einem halben Jahr dann doch nicht so funktioniert hat. Das bräuchte eine ständige Begleitung. Und das leistet sich kein Bauträger. Eine wirkliche Koordination auch der Bauträger untereinander, und dann auch in der Nutzung. ... Es geht wirklich immer um Kosten und was uns schon auffällt, es ist ein Unterschied, ob ich mit dem Bauträger in der Entwicklungsabteilung was zu tun habe oder der Hausverwaltung. Diese werden ja oft in das ganze Planungsgeschehen, leider nicht in dem Maße eingebunden, wie es sinnvoll wäre. Sie kriegen ein Haus vorgesetzt, mit einem bestimmten Nutzungskonzept. Es muss ich ja finanziell ausgehen. Wer zahlt denn dafür? Es braucht auch dann weiterhin einen Kümmerer, der auf die Vision schaut, ja. (IP14: 20-21)

Ein Ansatz, der diesbezüglich erprobt wird, ist die Übertragung der Rolle eines „Kümmers“ an Baugruppen. So will zum Beispiel die Baugemeinschaft „OPENhauswirtschaft“ im Nordbahnhof genossenschaftlich organisiert Arbeitsräume und Co-Working-Spaces temporär vermieten, um Kleinunternehmen und Kulturschaffende zu unterstützen und dadurch Impulse für das öffentliche Leben im Stadtquartier setzen⁷⁷.

10.2 Sharing-Ansätze

Sharing-Ansätze bieten eine Möglichkeit zur sozialräumlichen Vernetzung von BewohnerInnen neuer Quartiere mit der Bevölkerung der Umgebung. Sie verknüpfen Nachhaltigkeitsziele mit der Quartiers-ebene. Wesentliche Motive zum Tauschen und Teilen liegen neben der Nachhaltigkeitsorientierung in Kostenersparnissen oder im Bedürfnis nach gemeinschaftlichem, solidarischen Handeln, Arbeiten und Produzieren oder einfach im Wunsch nach einer gemeinsamen Freizeitgestaltung.

Derzeit werden dazu unterschiedliche Projekte und Initiativen erprobt, wobei noch offen ist, inwieweit diese Pionierinitiativen etabliert und diffundiert werden können. Besonders für Gemeinschaftsgärten werden von Seite der ExpertInnen diesbezüglich gute Chancen eingeräumt. Diese finden zum einen schnell NachahmerInnen und liegen zum anderen im Interesse der übergeordneten Ebene der Stadtpolitik und -verwaltung. (Ahaus 2017: 197)

Sharing-Ansätze können grundsätzlich als Konsumgemeinschaften oder „do-it-together“-Initiativen für unterschiedliche wohnumfeldbezogene Bereiche wie Gemeinschaftsräume, Urban Gardening, „Share-Mobility“ oder „Co-Working-Spaces“ organisiert werden. (Löbe, Sinning: 2019)

Die technischen Möglichkeiten der Vernetzung und Kommunikation senken Transaktionskosten und schaffen neue Möglichkeiten, die soziale Nahtstelle von Wohnquartieren und ihrer Umgebung zu bearbeiten. Digitale Tausch- bzw. Leihplattformen ermöglichen eine Ausdehnung auf die Stadtteil- oder Quartiersebene. Auch digitale schwarze Bretter⁷⁸ können als Schnittstelle zum Grätzel fungieren. Tausch- und Leihbörsen sowie Nachbarschaftshilfen können über digitale Plattformen oder Smartphone-Apps gut organisiert werden. Außerdem nimmt der Bevölkerungsanteil zu, der bereits gewohnt ist, den Alltag mittels internetbasierter Strategien zu organisieren.

Tausch- und Teilarrangements zwischen Neubau- und Bestandsgebieten sind grundsätzlich für die Bereiche „Grünflächen“, „Mobilität“, „Energie“, „Gemeinschaftsräume“, „Dachflächen“ und „Zwischennutzungen“ denkbar. Generell stellt sich jedoch die Frage, wer die Dienstleitungen zur Organisation von Sharing-Aktivitäten übernehmen bzw. finanzieren soll. Im geförderten Wohnungs-

⁷⁷ <https://diehauswirtschaft.at/> (16.08.2019); gefördert im Rahmen des Programms „Smart Cities Demo – Living Urban Innovation 2018

⁷⁸ vgl. dazu die Grätzel-News der Sozialbau AG (<https://www.sozialbau.at/aktuelles/kundenmagazin-hauspost/alle-ausgaben/hauspost-ansicht/news/detail/sobis-tv-wissen-was-los-ist/>) (14.08.2019)

neubau bieten Baugruppen oder gemeinschaftliche Wohnformen Ansatzpunkte, um Sharing-Modelle für gemeinschaftlich genutzter (Büro-)Räume, Freiflächen, Lastenräder, Leihräder und Leihautos bereits in der Planungsphase zu verankern.

Ein weiteres Sharing-basiertes Modell, das im Hinblick auf die Grätzel-Ebene diskutiert wird, ist das Genossenschaftsmodell: Die zugrundeliegende Idee ist, dass GrätzelbewohnerInnen in eine Genossenschaft einzahlen, um bestimmte Leistungen kostengünstiger zu erhalten. Der beziehungsbezogene Aspekt des Teilens wird dadurch mit dem ökonomischen Aspekt des Tauschens verknüpft, so dass eine Mitgliedschaft trotz unterschiedlicher Motivlagen mit Vergünstigungen oder Vorteilen verbunden ist⁷⁹.

In der Fachliteratur geht man davon aus, dass Kostenersparnisse vor allem für Haushalte mit niedrigeren oder schwankenden Einkommen in Verbindung mit den technologischen Vernetzungsmöglichkeiten vor allem die Teilungsbereitschaft für spezielle Produktgruppen wie Werkzeug und Heimwerker-Geräte heben. (Brohmann, Gsell 2017: 99). Werden solche Gebrauchsgegenstände, aber auch spezielle Dienstleistungen gemeinsam finanziert, kommt es für den einzelnen Haushalt billiger.

Derzeit werden entsprechende Pilotprojekte⁸⁰ im Stadtentwicklungsgebiet „Berresgasse“ in der Donaustadt⁸¹ und in Ottakring („Pocket Mannerhatten“^{82 83}) erprobt.

Das Modell einer Grätzel-Genossenschaft ist dahingehend interessant, als dass durch die Genossenschaftsform eine selbsttragende Struktur geschaffen wird, was in den Interviews als Erfolgsvoraussetzung in Hinblick auf die Nachhaltigkeit dieser Modelle ins Feld geführt wird. Sharing-Ansätze benötigen in der Regel spezielle Dienstleister, die insbesondere das Teilen organisieren („Sharing-Services“). Dadurch wird ein Organisationsbedarf und die Klärung von Haftungsfragen aufgeworfen, was wiederum mit zusätzlichen Kosten verbunden ist.

Das Projekt „Pocket Mannerhatten“ erprobt Sharing-Ansätze speziell im Bestand und versucht, für die TeilnehmerInnen ein Ausgleichssystem zu entwickeln, das als Grundlage für die Bemessung von Förderungen die vielseitig diskutierte Kostenproblematik in einer fairen und praktikablen Weise auflösen soll.

Dabei handelt es sich um ein – im Rahmen der Smart-Cities-Initiative – gefördertes Projekt zur Implementierung von Sharing-Economy-Aktivitäten zwischen EigentümerInnen benachbarter Grundstücke. Es wird derzeit innerhalb eines Stadtblocks im 16. Wiener Gemeindebezirk erprobt. (Private) EigentümerInnen sollen auf vertraglich vereinbarter Basis, Nutzungsrechte über Flächen und Räume (dies betrifft Innenhöfe, Dachflächen, Stiegenhäuser, Aufzüge, Systeme erneuerbarer Energien und Haustechnikanlagen) tauschen und teilen können, wie ein Mitglied des Projektteams ausführte:

Die Idee ... war, dass zwei benachbarte Liegenschaften gemeinsam agieren. ... Das hat den ganz unmittelbaren Effekt, dass man bei Bauprojekten Verwaltungs- und Ausschreibungskosten und auch Planungskosten sparen kann. ... Die zweite Idee war, dass man sagt, die Grundstücke haben unterschiedliche Talente und die EigentümerInnen haben unterschiedliche Möglichkeiten. Vielleicht kann jemand, der oder die keine Eigenmittel hat, etwas bereitstellen, was der oder die

⁷⁹ Damit ist eine Funktion von Sharing verbunden, nämlich knappe Ressourcen besser ausnutzen zu können – die persönliche Ebene und die Ebene der ausgetauschten Güter werden getrennt. Eine andere Funktion ist das gemeinschaftliche Erleben als Bereicherung für die Persönlichkeitsentwicklung – der Gütertausch und die Beziehungsebene verschmelzen. (s. Brohmann, Gsell 2017: 102)

⁸⁰ <https://www.raum-komm.at/project/vernetzen-teilen-sparen-mit-der-graetzlgenossenschaft-2/> (14.08.2019)

⁸¹ „Grätzelgenossenschaft“

⁸² Teilen von Nutzungsrechten: <https://pocketmannerhatten.at/> 16.08.2019; <https://www.smartcities.at/assets/Uploads/20170222-Zwischenpraesentation-Pocket-Mannerhatten-fuer-Homepage.pdf>, 27.8.2019; s. auch: Wohnen Plus 2019

⁸³ s. „Pocket Mannerhatten“ Handbuch – eine Anleitung zum räumlichen Tauschen und Teilen.

mit Mitteln hat. Durch privatrechtliche Konstruktionen und / oder auch städtebauliche Verträge in Klein, ist es dann möglich, dass diese beiden zusammen agieren. Um das zu machen, braucht man aber ein Bemessungssystem, ..., ein Prinzip für diese Bewertung. Man kann ja nicht einfach die Gelder irgendwo hingeben, sondern es braucht so etwas, wie einen Gemeinwohlintikator in dem Projekt, dass man dann sagt, die Person X und die Person Y tun sich zusammen und generieren mit dem Projekt nicht nur für sich einen Gewinn, sondern auch etwas, was zum Gemeinwohl beiträgt. (IP4: 2)

Derzeit gibt es diesbezüglich unterschiedliche Fördermöglichkeiten, um die bei verschiedenen Stellen der Stadt Wien (im Bereich der erneuerbaren Energie auch bei Bundesbehörden) angesucht werden kann. Gefördert werden Maßnahmen in den Bereichen thermische bzw. energetische Sanierungen, Begründungen von Fassaden, Dächern und Innenhöfen, Nachbarschaftsgärten, Maßnahmen zur Attraktivierung von Erdgeschoßzonen sowie Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen⁸⁴.

Im Rahmen des Projektes „Pocket-Mannerhatten“ wird ein Bonussystem für den Gemeinwohlbeitrag liegenschaftsübergreifender Aufwertungsmaßnahmen entwickelt. Dieses soll nach Auskünften beteiligter ExpertInnen Anhaltspunkte für die Weiterentwicklung des neuen Förderinstrumentariums im Bereich der Stadterneuerung liefern.

10.2.1 Lokale Energiegemeinschaften

Sharing-Ansätze im Bereich von Energiesystemen (Photovoltaik, Fernwärme, Solarthermie, Wärmepumpen, Biomassekessel, etc.) zielen nach Angaben eines Energieexperten der TU Wien auf Kosteneinsparungen durch Skaleneffekte, Effizienzsteigerungen sowie auf die Bereitstellung von Flexibilität und auf die Einbindung erneuerbarer Energieträger oder auf die Ermöglichung des Anschlusses an das Fernwärmenetz (mögliche Senkung der Anschlusskosten durch mehrere AbnehmerInnen, Erhöhung bzw. Verstetigung des Wärmebedarfs) ab.

Die Chancen liegenschaftsübergreifender Energiegemeinschaften werden vor allem für die PV-Stromerzeugung von ExpertInnenseite künftig als recht gut eingeschätzt. So widmet das bereits erwähnte Projekt „Pocket Mannerhatten“ einen Schwerpunkt dem gemeinschaftlichen Betrieb von Photovoltaik-Anlagen.

Eine Energierechtsexpertin der Johannes Kepler Universität Linz stellt die (rechtliche) Situation folgendermaßen dar:

Der aktuelle gesetzliche Rahmen ermöglicht seit Sommer 2017 die Errichtung und den Betrieb einer gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage (z.B. PV-Anlagen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Speicher) auf Mehrparteienhäusern. Dementsprechend sieht § 16a ElWOG 2010 u.a. vor, dass diese gemeinschaftliche Erzeugungsanlage an die Hauptleitung angeschlossen wird, an die auch die TeilnehmerInnen dieses Modells angeschlossen sind. Die Hauptleitung steht im Eigentum des Hauseigentümers / der Hauseigentümerin.

Es findet somit kein direkter Anschluss an das öffentliche Verteilernetz und damit keine Durchleitung des erzeugten Stroms durch dieses statt. Demzufolge fallen im Rahmen der PV-Nutzung keine systemrelevanten Kostenbestandteile an.

⁸⁴ Lt. „Smarter Together – Förderungsportfolio für Sanierungsvorhaben in Wien (Stand Jänner 2019)“ https://www.smartertogether.at/wp-content/uploads/2019/01/Sanierungsfoerderungen_2019.pdf; 12.09.2019

Die Beteiligung der BewohnerInnen an einer solchen Anlage muss freiwillig erfolgen. Der Restbezug aus dem öffentlichen Verteilernetz wird von einem gewählten Lieferanten des Teilnehmers / der Teilnehmerin geliefert. Dafür fallen sämtliche systemrelevanten Kostenbestandteile an.

Die TeilnehmerInnen können einen Betreiber der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage bestimmen, mit dem u.U. ein zivilrechtlicher Errichtungs- und Betriebsvertrag abzuschließen ist.⁸⁵ Darin werden u.a. Kostentragungs- und Haftungsfragen sowie die Aufteilung der erzeugten Energie (statisch oder dynamisch) geregelt.

Voraussetzung der Teilnahme an der gemeinschaftlichen Erzeugungsanlage ist ein intelligentes Messgerät, dessen Viertelstundenwerte vom Netzbetreiber ausgelesen werden müssen. Der nicht von den TeilnehmerInnen verbrauchte PV-Strom wird ins öffentliche Verteilernetz eingespeist.

In Wien ist davon auszugehen, dass die Erzeugungsanlage grundsätzlich auf dem Haus zu errichten ist, in dem sich auch die Hauptleitung sowie die TeilnehmerInnen befinden. Die Errichtung der PV-Anlage auf einem Nachbardach und die Verlegung eines Kabels könnten aufgrund der Nutzung zweier Grundstücke bzw. des öffentlichen Grundes zu sicherheitstechnischen Bedenken des Netzbetreibers führen. In den anderen Bundesländern gibt es diesen Passus nicht. Allerdings dürfen auch dort (Direkt-)leitungen beispielsweise nicht den Charakter eines Netzes annehmen. Die befragte Energierechtsexpertin beschreibt zwei mögliche Modelle:

Beim (klassischen) Mieterstrommodell dürfen nur jene versorgt werden, die auch an der Hauptleitung angeschlossen sind. Eine Weiterleitung an Mieter anderer Gebäude, also die Durchleitung durch das öffentliche Netz ist nicht gestattet. Es gibt aber - z. B. über einen Strommarktplatz - die Möglichkeit, das auch zu implementieren. (P17b)

Aufgrund der Umsetzung der Elektrizitätsbinnenmarkt-Richtlinie 2019 und der Erneuerbaren-Energien-Richtlinie 2018 in nationales Recht sind weitere gemeinschaftliche Erzeugungs- und Nutzungsmöglichkeiten von (erneuerbarer) Energie bzw. Strom vorgesehen und zwar in Form der Bürgerenergiegemeinschaft bzw. der Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft. Der Austausch wird dabei nach Einschätzung der ExpertInnen wohl vorwiegend über das öffentliche Netz erfolgen (anders als im Rahmen des § 16a-Modells). Aufgrund der erforderlichen Nähe zum Projekt sind bei der Erneuerbaren-Energie-Gemeinschaft reduzierte Netzentgelte (Ortstarif) in der Diskussion.

Die Rahmenbedingungen für „erneuerbare Energiegemeinschaften“ sollen im Zuge der Ausarbeitung des Erneuerbare-Energie-Ausbaugesetzes 2020 verbessert werden⁸⁶. Die sozialen Hürden für die Implementierung entsprechender Energie-Kollaborationen sind vergleichsweise gering, da die Abstimmung im Wesentlichen über technische Anlagen läuft und eigentlich – mit Ausnahme der Erlangung von Zustimmungen und des Abschlusses von Verträgen – recht wenig soziale Interaktionen erforderlich sind (s. Handbuch Pocket Mannerhatten: 44-51):

Einige Systeme, wie beispielsweise Photovoltaik, können oft ... auch ohne große bauliche Maßnahmen in den Gebäudebestand integriert werden. Die gemeinsame Nutzung oder Kopplung von Energiesystemen innerhalb einer Sharing-Gemeinschaft, eines Blockes oder innerhalb eines ganzen Quartiers kann zu erhöhter Effizienz führen, da diese Anlagen in solchen Fällen größer dimensioniert werden können (Photovoltaik, Regenwassernutzung, u. v. m.). (ebd.: 44)

⁸⁵ Unterschiedliche Betreibermodelle sowie Musterverträge finden sich z. B. auf <http://pv-gemeinschaft.at/>.

⁸⁶ Diese Gemeinschaften sollen den Abschluss bilateraler Lieferverträge und Genossenschaftsmodelle zur Erzeugung, Speicherung und Lieferung von erneuerbarem Strom auch über Liegenschaftsgrenzen hinweg ermöglichen. (s. https://www.bmnt.gv.at/umwelt/energiewende/erneuerbare_energie/Erarbeitung-des-Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz-beschlossen.html; 27.10.2019)

Nutzeneffekte aufgrund einer Verstetigung des Verbrauchs ergeben sich bei PV-Anlagen insbesondere dann, wenn private und gewerbliche Nutzer zusammengespannt werden, da hier ein erhöhter Verbrauch mit hoher Stromproduktion einhergeht. Überschussstrom aus PV-Anlagen kann etwa zusätzlich in einen E-Mobilitätsfuhrpark eingespeist werden. (ebd.: 44-45) Dach- oder Fassadenflächen der Nachbarschaft können in optimaler Form für PV-Anlagen (mehrfach-)genutzt werden.

10.2.2 Car-Sharing

Will man die Nachfrage nach Car-Sharing-Angeboten abschätzen, muss Mobilität als Teil einer individuellen Optimierungsstrategie verstanden werden, die dazu dient, den Anforderungen einer auf allen Ebenen beschleunigten Gesellschaft gerecht zu werden. Mobilitätsbedürfnisse orientierten sich daher zunehmend an den Kriterien „Flexibilität“, „Individualität“ und „Spontaneität“. (Tils, Rehaag 2017: 171, 174)

Der generelle Stellenwert des Autos, von Flugreisen, Energiesparen und Klimaschutz hängt nicht nur von grundlegenden Werthaltungen sondern auch von den Ressourcen zur Lebensbewältigung ab. (BMU 2019: 75-82) Allerdings zeigen sich – insbesondere unter den Jungen – Widersprüche zwischen (behaupteten) Umwelteinstellungen und dem Umweltverhalten im Alltag, etwa in Bezug auf das Reiseverhalten. Ältere Menschen sind häufig weniger umweltbewusst eingestellt, handeln hingegen umweltfreundlicher. (Baldin, Sinning 2019: 100) Leih- und Mietangebote werden trotzdem tendenziell häufiger von jüngeren Personen (aus höheren Bildungsschichten) genutzt⁸⁷.

Studien zur Nutzung von Angeboten in Nachbarschaft und Quartier, zeigen jedoch, dass Sharing-Angebote von Angehörigen aller Lebensstile und Altersgruppen genutzt werden, sofern es sich um sozial begleitete Angebote handelt. Der hohe Einführungs- und Betreuungsaufwand ist jedoch nötig, um Veränderungen von eingeschliffenen Alltagspraktiken auf den Weg zu bringen. (Baldin, Sinning 2019: 97 und 98) Dazu kommen der gefühlte „Autonomieverlust“ und das „Gefühl, wieder zum Anfänger zu werden“, was für ältere AutobesitzerInnen eine Barriere darstellen kann.

Diese Erfahrung läuft dem mobilen Autonomieversprechen zuwider und wird je nach Temperament als willkommene oder beängstigende Herausforderung im Alltagstrott wahrgenommen (zumal das Auto bei der Bewältigung von Alltagsaufgaben eine Dienstleisterfunktion einnimmt). (Tils, Regaag 2017: 184)

Studien zeigen, dass (stationsungebundenes) Carsharing und dabei insbesondere das Angebot an „One-Way-Fahrten“ weniger aus umweltbezogenen Gründen, sondern vermehrt aus Gründen der „finanziellen und zeitlichen Entlastung“ an Bedeutung gewinnt. In Bezug auf wohnungsbezogene (stationsgebundene) Sharing-Angebote spielen ebenfalls weniger der Umweltschutz, sondern vor allem „das Bedürfnis nach sozialen Kontakten“, das „Geldsparen“ und das Aufmachen von „Möglichkeitsfenstern“ eine Rolle. (Baldin, Sinning 2019: 105) Aufgrund der räumlichen Nähe können wohnungsnah bzw. quartiersbezogen Angebote grundsätzlich viele unterschiedliche Bevölkerungsgruppen erreichen, vor allem, wenn das Umfeld und Mundpropaganda gute Erfahrungen versprechen:

Wie die qualitative Exploration zeigte, übt die Bewertung des sozialen Umfelds einen großen Einfluss darauf aus, ob Carsharing als eine positive Handlungsoption wahrgenommen oder als defizitär beurteilt wird (Verzicht auf das eigene Auto). Für Carsharing-Nutzer/innen ist es daher wichtig, die positive Botschaft im Freundes- und Bekanntenkreis weiterzutragen (siehe auch EBS

⁸⁷ Erfahrungen im Rahmen des „Smarter-Together-Projektes“ in Simmering, bei dem Leihautos in Tiefgaragen von Gemeindebauten platziert wurden, zeigen, dass diese anfänglich bei den BewohnerInnen Befremden hervorgerufen haben. Die Akzeptanz musste erst durch eine intensive Kommunikationsarbeit hergestellt werden.

2013). Soziale Resonanz ist für die Verbreitung des Carsharings von ausschlaggebender Bedeutung. (Tils, Rehaag 2017: 184-185)

Allerdings zeigen Untersuchungen zur Akzeptanz von Car-Sharing Angeboten auch, dass die Trennung vom eigenen Auto ein langwieriger Entscheidungsprozess ist, der häufig erst an biographischen Wendepunkten (z. B. jener der Familienerweiterung) zugunsten des Car-Sharing erfolgt. Daher ist es sinnvoll, Car-Sharing-Angebote im Rahmen der sozialen Begleitung bereits im Vorfeld der Besiedelungsphase speziell zu bewerben. Im Hinblick auf die Nutzung für BewohnerInnen der Umgebung sind die Vor- und Nachteile von stationsbasierten und „free-floating“-Modellen abzuwägen. (vgl. auch Tils, Regaag 2017: 186) Erstere bieten vor allem dann Vorteile, wenn sie begleitet angeboten werden. Sie können dann auch für Nutzergruppen mit Zugangsbarrieren oder Vorbehalten eine Möglichkeit zum unverbindlichen Ausprobieren bieten.

11. Anforderungen an Planungsprozesse

Die Planung von Wohnquartieren in der Bestandsstadt ist in ein Netz von Verflechtungen und Wechselwirkungen eingebettet, die sich an den Schnittstellen von Stadtentwicklung, Bevölkerung, Infrastrukturen und auch verwaltungsintern ergeben. Dadurch sind intensivere Vorplanungsphasen und ein ganzheitliches Planungsverständnis erforderlich⁸⁸. Die Planungsprozesse müssen auf eingetretene oder antizipierte bzw. prognostizierte Entwicklungen reagieren und gleichzeitig versuchen, diese aktiv mitzugestalten⁸⁹. Darüber hinaus müssen Erfordernisse einer Planung erfüllt werden, die auf „unkontrollierte“ Entwicklungen im Sinne einer „Anpassungsplanung“ und im Sinne einer „Auffangplanung“ auf prognostizierte Entwicklungen reagiert. Wie der Bereich der Pflichtschulen zeigt, ist diesbezüglich die Versorgung mit sozialen Infrastrukturen eine Herausforderung (s. Abschnitt 11.3.3).

Managementorientierte Ansätze wie jener des „kooperativen Stadtentwicklungsmanagements“ versuchen, die angesprochenen Wechselwirkungen und Verflechtungen durch fachübergreifende Zusammenarbeit, „Querschnittsorientierung“, Prozessorientierung⁹⁰, Kooperation, Verträge, Projektgesellschaften und Vernetzungen zu bearbeiten. Dazu gehört auch eine systematische „Erfolgskontrolle“ und die Möglichkeit „kontrollierter Experimente“ im Sinne „lernender Systeme und Rückkopplungsschleifen“. (BBSR 2010; Franke, Strauss 2010)

„Lernende Verfahren“ versuchen, die Offenheit und Flexibilität in der Planung aufrechtzuerhalten, wofür Kommunikationsprozesse auf allen Ebenen eine zentrale Rolle spielen, wie es zum Beispiel im Strategieplan für das Zielgebiet „U2-Donaustadt“ erläutert wird:

Seit vielen Jahren sind in der Stadtentwicklung tiefgreifende Veränderungen zu beobachten: Die Mischung unterschiedlicher Erwartungen, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen werden immer komplexer, gleichzeitig steigen in der Bevölkerung das Bewusstsein für planungsrelevante Fragen und der Anspruch an der Teilnahme an Entscheidungsprozessen. Dies macht die Notwendigkeit der Gestaltung offener, vielschichtiger Planungsverfahren deutlich, in deren Rahmen der konstruktive Dialog zwischen den verschiedenen AkteurInnen aus Politik, Verwaltung, Planung, EigentümerInnen- und BürgerInnenenschaft in den Mittelpunkt rückt. (MA 21 2013: 112)

11.1 Berücksichtigung des sozialräumlichen Kontextes

In Planungsprozessen kann der Stadtteilbezug von Wohnbauvorhaben, die eng mit dem umgebenden Stadtraum verflochten sind in den Phasen der Zielfindung, der Entwicklung von Lösungsvarianten, der Planverwirklichung und Ergebniskontrolle berücksichtigt werden. Dazu ist zunächst eine Informationsgrundlage über die Potenziale und Defizite des Standortes nötig, aus der Ziele und Vorgaben für die weiteren Planungsschritte abgeleitet werden können. Dass diesem Aspekt bei der Planung innerstädtischer Neubauquartiere insbesondere jener auf Transformationsflächen ein besonderer Stellenwert zukommt, erläutert ein befragter Experte folgendermaßen:

Hier geht es nicht um Entwicklungen am Stadtrand oder auf der grünen Wiese Das ist eigentlich eine Idealvoraussetzung, auf eine gewachsene Stadt reagieren zu können. Diese Grätzler, Quartiere oder Stadtteile haben meistens eine gewisse Identität. Die ist schon vorhanden. Beim

⁸⁸ vgl. Holländer R. et al. (2010): Nachhaltiges regionales Flächenressourcenmanagement am Beispiel von Brachflächen der deutschen Bahn AG. Integration von Flächen in den Wirtschaftskreislauf. Umweltbundesamt (Hrsg.). Dessau-Roßlau, Texte, 35/2010.

⁸⁹ Zur Unterscheidung von Planungsansätzen und dem damit verbundenen Bedeutungswandel von Leitbildern s. Streich 2005: 35-38.

⁹⁰ Damit ist eine Bedeutungszunahme von Entwicklungsstrategien gegenüber Planwerken gemeint.

Nordwestbahnhof gibt es am Brigittaplatz im Süden eine gewisse Struktur, ebenso bei Zwischenbrücken und beim Alliiertenviertel. Diese Gebiete haben sich aufgrund der Barrierewirkung der beiden Bahnhöfe ganz stark selbständig entwickelt. Es gibt sie seit über 100 Jahren. Es ist keine tote Stadt. Es stellt sich die Frage, wenn ich einen Neubau entwickle – von Seite der Stadtteilplanung – nicht von Seite des Wohnbaus – was sollen diese Transformationsflächen können, was für Defizite gibt es? Da braucht es starke Analysen (...). Das war damals beim Nordwestbahnhof die Kernfrage: brauche ich eine Stadt in der Stadt, oder ergänze ich die Ränder. Im Endeffekt war dieses Ziel viel stärker und nicht, einfach wieder eine Stadt zu bauen. Wofür? Ich habe einen gewachsenen Bezirk, alles ist da, ich habe Zentren, ich muss nicht am Reißbrett alles neu entwerfen. Das ist der Vorteil, es ist aber auch komplizierter als auf der grünen Wiese, weil dort kann ich sagen, ich brauche eine Schule, einen Kindergarten, dort oder dort brauche ich einen Platz, eine Erdgeschoßzone. (IP12: 1-2)

Für eine systematische Berücksichtigung des stadträumlichen Kontextes gibt es maßgeschneiderte Instrumente, wie sie etwa der „lokale Grünplan“⁹¹ (MA 18: 2015) oder der „Bedarfsplan öffentlicher Raum“ (MA 18 2018b: 28-29) bereitstellen. Basis für die Erstellung von Bedarfsplänen zum Öffentlichen Raum sind „Funktions- und Sozialraumprognosen“. Diese werden anhand sozialräumlicher Daten in Kooperation mit ExpertInnen aus dem Bereich der Sozialen Arbeit und anhand von Sozialdaten über die zuzuziehenden BewohnerInnen erstellt. Die – im Bedarfsplan öffentlicher Raum – ausgewiesenen Flächen („Dimensionierung und Zuschnitt“) werden im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dargelegt. (ebd.: 26)

Sozialraumanalysen

Um bewohneradäquate Quartiersentwicklungsstrategien zu entwerfen, stehen zwei Strategien zu Verfügung: Die Durchführung von Sozialraumanalysen und das Abrufen von Bedürfnissen unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen im Rahmen von Beteiligungsverfahren.

Sozialraumanalysen⁹² liefern Informationen über die Potenziale eines Standortes, die auch Lebensbedingungen der BewohnerInnen und die „stadtteilimmanenten“ Ressourcen berücksichtigen⁹³. Dadurch erhält man Aufschluss über die atmosphärischen Qualitäten eines Gebietes, die auf spezifische Milieus und Lebensstile und damit verbundene raumbezogene Verhaltensweisen (Nutzungsmuster, Aneignungen, Selbstdarstellungen) zurückzuführen sind. Außerdem zeigen Sozialraumanalysen auf, inwiefern das Lebensumfeld die Lebensverhältnisse und Teilhabechancen fördert

⁹¹ Dabei handelt es sich um eine Methode, anhand derer die Versorgung mit Grün- und Freiraum für Teilräume dargestellt werden kann. Sie kann als Teil der Grundlagenerhebung in die Flächenwidmung einfließen und Grundlage für die Verhandlung städtebaulicher Verträge, sowie für die Erstellung städtebaulicher Rahmen- bzw. Masterpläne sein. (ebd.: 81)

⁹² Der methodische Ansatz der Sozialraumanalyse gründet auf dem soziologischen Lebenswelt-Konzept. (vgl. Riege, M. 2002) Sozio-kulturelle Strukturen sind demnach Ergebnis von und Bedingung für Alltagshandeln. Sie begründen soziale Identitäten und bieten Möglichkeiten der Identifikation mit gesellschaftlichen Gruppen und Normen. Raumbezogene Verhaltensweisen und Wahrnehmungen, Aktionsradien, sozialer Zusammenhalt und Interaktionen mit anderen BewohnerInnen sind lebensweltlich geprägt. Unterschiede in den Alltagswelten sind vor allem im Hinblick auf Beteiligungsverfahren und -methoden relevant, mit denen angestrebt wird, einen möglichst repräsentativen Querschnitt der Wohnbevölkerung zu erzielen. Sie spielen aber auch eine Rolle für Gemeinwesen-orientierte Arbeitsweisen wie jene der Gebietsbetreuung oder wohnpartner. Zunehmende Bedeutung erhalten Sozialraumorientierte Ansätze auch bei der Erprobung alter(n)sgerechter Wohnformen, wobei sozialräumliche Ressourcen als Alternative bzw. Ergänzung zu technologischen Assistenzsystemen aufgefasst werden. Auch angesichts des zukünftigen Ausbaus mobiler Pflegedienste (s. Strategiekonzept Pflege und Betreuung in Wien 2030) dürften sozialräumliche Aspekte mehr Bedeutung erhalten.

⁹³ Darüber gibt auch das Konzept der „Stadtgebietstypen“ der MA 18 Aufschluss, in dem Indikatoren zur Bau- und Wohnungsstruktur mit sozioökonomischen Indikatoren verknüpft werden. (s. MA 18: 2010)

bzw. hindert⁹⁴. Das ist wichtig für potenzielle Nutzungen von Erdgeschoßzonen wie noch für den Fall der gezielten Ansprache von VertreterInnen kreativer Branchen oder ethnischer Ökonomien sowie für die Programmierung von Freiräumen und von sozialen Infrastruktureinrichtungen gezeigt werden wird.

Sozialraumorientierte Gebietsanalysen werden nicht von der Gebietsbetreuung erbracht, sondern auf Anfrage, in der Regel im Auftrag der Bezirkspolitik, von MitarbeiterInnen des Team Fokus, einer Abteilung des Fonds Soziales Wien erstellt. Fallweise werden diese im Zuge des Stadtplanungsprozesses auch einbezogen, um Kontakte zu AkteurInnen vor Ort zu vermitteln. Wie eine Stadtplanerin ausführt, handelt es sich dabei aber nicht um einen standardisierten Prozess, sondern eher um anlassbezogene Konsultationen:

Was man immer, also wenn es gut läuft ... macht, ist eine Rücksprache mit dem Team Fokus vom Fonds Soziales Wien. Die haben einen guten Überblick, wer lokales sozialräumliches Wissen haben könnte. Oft sind das die Jugendzentren oder Fair Play-Teams oder wir haben ja relativ viele Menschen mit Sozialraumorientierung auf der Straße oder in Parks. Die Situation von Jugendlichen ist eine wichtige Frage, oder ob es irgendwelche sozialräumlichen Konflikte gibt, insbesondere Nutzungsverdrängungskonflikte im Freiraum und öffentlichen Raum. (IP1: 2)

11.2 Prozessorientierung

Planungen von innerstädtischen Wohnquartieren sind mitunter sehr stark auf das Managen und Aushandeln von Prozessen unter Flächeneigentümern, Investoren und öffentlichen bzw. privaten Stakeholdern orientiert. Damit sind spezifische Anforderungen an die Zielformulierung, an die Moderation komplexer Akteurskonstellationen und die Koordination zeitlicher Abläufe verbunden.

Aufgrund der Komplexität von Akteurskonstellationen in innerstädtischen Entwicklungsgebieten erhält das Prozessmanagement bei der Entwicklung, Steuerung und Evaluierung von Projekten zunehmend an Gewicht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn es um Aktivierung, Mobilisierung und Mitwirkung oder projektbezogene Aushandlungsprozesse⁹⁵ geht.

Dies wird auch im Zuge der Fallanalyse des Aushandlungsprozesses eines städtebaulichen Vertrags (Fallbeispiel „Theodor Körner Kaserne“) und bei den Expertenaussagen zum Thema „Bestandsanierung“ deutlich. Beispielhaft für den damit einhergehenden Paradigmenwechsel im Planungsverständnis und der sich daraus ergebenden Prozess- und Beteiligungsorientierung ist folgendes Zitat aus dem Strategieplan für das Zielgebiet WU2 - Donaustadt:

Mit dem Wandel des Verständnisses einer durchgreifender [sic!], ausschließlich hoheitlich determinierten Planbarkeit von räumlicher Entwicklung rückt die Verfahrensfrage in der Planung in den Vordergrund. Der gesamte Planungsprozess, von der Auseinandersetzung mit der Ausgangslage, der Zieldefinition, der Konzeption und schließlich deren Umsetzung und Qualitätssicherung wird so zu einer höchst anspruchsvollen Kommunikations- und Beteiligungsaufgabe. Mit der Notwendigkeit, Ziele und Maßstäbe für Qualitäten in der Entwicklung diskursiv zu erarbeiten, wächst auch der Stellenwert dialogorientierter Planungs-

⁹⁴ Heintze 2019: 39

⁹⁵ Der Ansatz des „kooperativen Stadtentwicklungsmanagement“ versucht, Wechselwirkungen und räumliche Verflechtungen (Stadt – Stadtteil – Stadtregion) durch folgende Prinzipien angemessen zu bearbeiten: „Multisektoralität, Querschnittsorientierung, Prozessorientierung, Kooperation, Verträge, Projektgesellschaften (privat-öffentlich, öffentlich-öffentlich, privat-privat) und Vernetzung (auch mit externen Akteuren)“ sowie eine systematische „Erfolgskontrolle“ und die Möglichkeit „kontrollierter Experimente“ im Sinne „lernender Systeme und Rückkoppelungsschleifen“. (BBSR 2010; Franke, Strauss 2010)

und Beteiligungsprozesse. Mit Mut zur Öffentlichkeit und zur offensiven Integration der BürgerInnenschaft in Planungsprozesse kann und muss dem Rechnung getragen und der offene und kritisch/konstruktive Dialog zum Prinzip erhoben werden. (MA 21 2013: 118)

11.3 Schnittstellenmanagement

Die komplexen Akteurskonstellationen stadtteilbezogener Entwicklungsprozesse erhöhen die Zahl der internen und externen Schnittstellen. Speziell an den „Transferpunkten“⁹⁶ von Funktionsbereichen und Planungsschritten können Kommunikationsprobleme, Informationsverluste und Verzögerungen auftreten. Besondere Herausforderungen liegen dabei in der Handhabung von verwaltungsinternen Schnittstellen und von Schnittstellen zu EigentümerInnen, Gewerbetreibenden und sozialen Einrichtungen.

um übergeordnete stadträumliche Ziele möglichst ohne Reibungsverluste auf Ebene konkreter Wohnbauvorhaben zu implementieren, ist ein Schnittstellenmanagement nötig. Dieses besteht zunächst in einer maßgeschneiderten Weitergabe von Informationen. Darauf aufbauend müssen Zielvorstellungen dialogisch in Übereinstimmung gebracht werden.

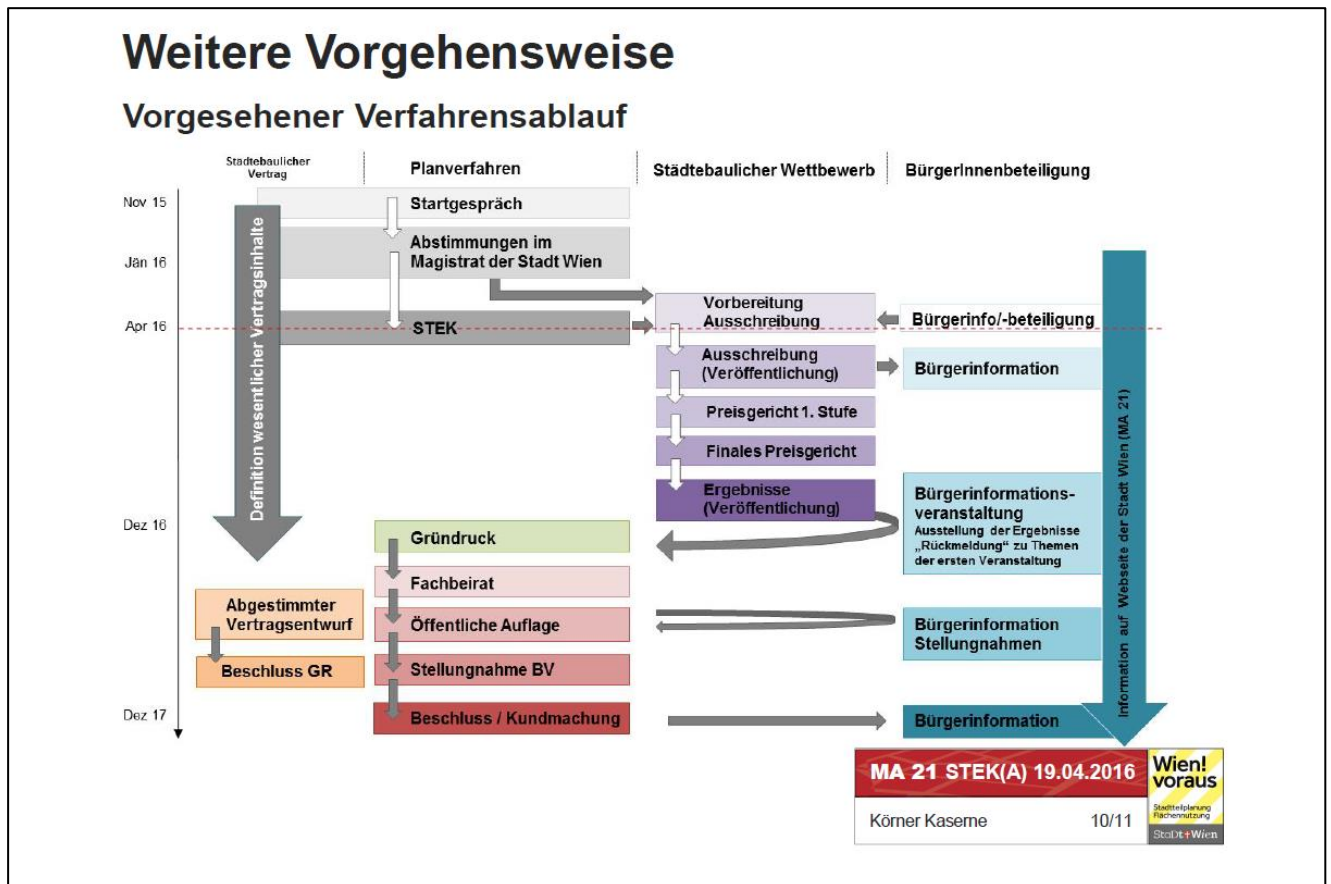
Das Fallbeispiel „Theodor-Körner-Kaserne“ zeigt, dass für die Klärung spezifischer Fragestellungen externe Spezialisten beigezogen werden müssen (im Beispiel handelte es sich dabei um den Baumbestand und den Wildtierschutz). Um diesen verzweigten und vielschichtigen Prozess zusammenzuhalten ist ein Koordinator notwendig, der auch die Einhaltung übergeordneter stadtteilbezogener Zielsetzungen im Auge behält.

Nicht nur im Hinblick auf die Akteurskonstellationen verändern sich Planungsprozesse, auch ihre zeitlichen Abläufe zeichnen sich durch lange Zeithorizonte, geschuldet durch zahlreiche Rückkoppelungen, aus. Selten können Planungsabläufe sequenziell erfolgen, häufiger gibt es Korrekturen an Konzepten und Ansätzen. Ziel-Mittel-Relationen müssen dabei ständig neu sondiert werden.

Über den gesamten Abstimmungsprozess hinweg ist demnach eine Synchronisierung interner und externer Abläufe nötig. Als Unterstützung dienen diesbezüglich die – von der MA 21 herausgegebenen – Ablaufdiagramme mit Zeitschiene für Planungsprozesse, anhand derer man bei Verzögerungen den Faden wieder aufnehmen kann. Diese werden von Seite eines interviewten Projektentwicklers auch im Hinblick auf die Abstimmung mit unterschiedlichen Magistraten als hilfreich erachtet. Das nachstehende Diagramm ist beispielhaft für eine Darstellung der äußerst komplexen Abläufe und wurde im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Fallbeispiels „Theodor Körner Kaserne“ eingesetzt.

⁹⁶ Eutener, M., Niederbacher A. (2009): 111

Abbildung 11-1: Diagramm der MA 21 zum Verfahrensablauf für das Projektareal „Spallartgasse 21“



Quelle: MA 21 (STEK(A): Körner Kaserne – 14., Spallartgasse 21; Städtebauliche Entwicklung, Verfahrensablauf (19.4.2016)

Eine inhaltliche Kontinuität über verschiedenen Planungsphasen hinweg herzustellen, ist auch aus Sicht eines Experten aus dem Bereich Stadtplanung und geförderter Wohnbau ein kritischer Faktor:

Das Problem von Planungsaufgaben ist es, Qualitätssicherungen immer hintereinander zu spielen. Dann habe ich eine Perlenkette, bei der jedes einzelne Verfahrensstück berechtigt ist, nur teilweise wiederhole ich Dinge. Teilweise habe ich die Problematik, dass das Projekt im Fortschritt in andere Hände gerät. Es gibt neue Beurteilungsgremien. Planungstheoretisch mag das gut sein, aber jedes Mal hat jemand berechtigterweise eine andere Idee. Das ist mühsam in der Umsetzung. (IP12: 7)

Neben Leitbildern, Rahmenplänen und städtebaulichen Vorgaben sind dazu ein entsprechendes Rollenverständnis, die Qualität von Arbeitsteams und insbesondere der Einsatz von KoordinatorInnen wichtig, wie ein Projektentwickler in Bezug auf die Erstellung von Masterplänen, die Vereinbarung von städtebaulichen Verträgen und die Qualitätssicherung in der Umsetzungsphase erläutert:

Kontinuität vermisst ich immer wieder in Prozessen. Nicht personenbezogen, sondern vor allem inhaltlich. ... Dass gewisse Parameter, die man sich für ein Projekt vorgenommen hat auch gleichbleiben. Das ist das eine: Kontinuität und ein zügiger Prozess. ... Natürlich ist es immer ganz entscheidend, in den Schlüsselpositionen Menschen zu haben, die auch wirklich als Projektleiter agieren. ... Das Team, das sich aus Entwicklern, Stadtplanung und Bezirk und allen Stakeholdern entwickelt, wenn da die Chemie passt, da sind alle mitverantwortlich. ... Aber auch der Projektwerber hat Möglichkeiten, Koordinatoren einzusetzen. ... Diese Mittlerrolle bringt wahnsinnig viel, wenn immer nur die, die was aushandeln müssen, sich gegenüber sitzen, ist es oft schwieriger, als wenn es jemanden in der Mitte gibt, der das ausloten kann, was Lösungen bringt. (IP9: 18)

Für verwaltungsinterne Kooperationen, aber auch für Kooperationen zwischen privaten und öffentlichen Akteuren (ProjektentwicklerInnen, Investoren, Initiativen, NGOs, etc.) braucht es demnach klare Richtlinien und entsprechende Leitbilder, die von Seite der Stadt verbindlich vorgegeben werden. Diese liefern konsensuelle, politisch abgesicherte „Zielkonzepte“, durch die städtebauliche Entwicklungen auf verschiedenen Ebenen und Phasen des Planungsprozesses gesteuert werden können. (Streich 2005: 84).

Eine Reihe von Fachkonzepten, die – basierend auf den strategischen Weichenstellungen des STEP 2025 – von Seite der Stadtverwaltung als Richtschnur für die jeweiligen Dienststellen (Magistratsabteilungen), für Immobilienentwicklung, Wohnbauträger bzw. Bauwerber vorgegeben werden, legen Richtwerte (Freiraum), Prinzipien (Hochhäuser, Bürgerbeteiligung) und entsprechende Standards (z. B. Freiraumnetz⁹⁷) fest. Gerade für private Projektentwickler sind derartige Vorgaben und planerische Grundlagen wichtig, um Rechtssicherheit, Vertrauen und Verbindlichkeiten zu schaffen.

Die Fallanalyse des Projektareals „Theodor-Körner-Kaserne“ zeigt außerdem, dass „weiche“ Planungsinstrumente wie städtebauliche Masterpläne eine gute Grundlage für das Aushandeln „harter“ Verträge über die Kostenaufteilung, über Nutzungen oder die Übertragung von Flächen (Freiraumausgleich, soziale Infrastruktur, Verkehrsflächen) darstellen. Relevante Erfolgsfaktoren sind dabei nach den Aussagen der ExpertInnen vor allem eine solide Informationsbasis im Hinblick auf die Defizite und Qualitäten der Bestandsstadt, die Klarheit von Leitbildern, die Moderation bzw. Koordination von Kommunikationsprozessen sowie die Qualitätssicherung.

Von Seite der befragten ExpertInnen wurden Abstimmungserfordernisse an bzw. mit verwaltungsinternen Schnittstellen in Zusammenhang mit folgenden Punkten thematisiert:

- verwaltungsinterne Kooperationen zwischen Stadtentwicklung und Wohnbauressort
- Aushandlungsprozesse städtebaulicher Verträge und die Abschätzung erforderlicher (sozialer) Infrastrukturen
- Synchronisierung von gefördertem Wohnungsneubau und Blocksanierung
- externe Schnittstellen zu Gewerbetreibenden, sozialen Trägerorganisationen und Vereinen

11.3.1 Verwaltungsinterne Kooperationen

Eine grundlegende Strategie zur Sicherung stadträumlicher Nutzeneffekte besteht zunächst in einer inhaltlichen Verschränkung der Ziele der Stadtentwicklung mit jenen des geförderten Wohnungsneubaus⁹⁸. Mit der Auslobung von Bauträgerwettbewerben für geförderte Wohnbauvorhaben⁹⁹ auf Basis einer rechtskräftigen Widmung geht die Verantwortung für das Verfahren von der MA 21 „Stadtteilplanung und Flächennutzung“ auf den wohnfonds_wien über. Um diese Schnittstelle im Hinblick auf Prozesse und Abläufe zu optimieren, wurden 2016 „verschränkte“ Verfahren von Widmung und Bauträgerwettbewerb eingeführt. Dadurch sollen Verfahrensdauern verkürzt werden¹⁰⁰. Das Format dialogorientierter Bauträgerwettbewerbe bietet auf einer inhaltlichen Ebene die Möglichkeit, diese Planungsebenen etwa durch die Vorgabe städtebaulicher Parameter mitein-

⁹⁷ Das Freiraumnetz wurde entwickelt, um eine Grün- und Freiraumvernetzung aufzubauen, die eine Maschenweite von maximal 500 Metern aufweist. (MA 18 2015: 43) Für jeden Abschnitt des Netzes kann aus einer Datenbank abgerufen werden, welche Maßnahmen nötig sind, um dieses Ziel bzw. spezifische Funktionalitäten zu erreichen.

⁹⁸ s. dazu auch STEP 2025: 53; <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/135>; 7.10.2019)

⁹⁹ verpflichtend ab einer Anzahl von 500 Wohneinheiten bzw. auf Grundstücken im Besitz des wohnfonds_wien

¹⁰⁰ <http://www.wohnfonds.wien.at/articles/nav/135>; 7.10.2019

ander zu verbinden¹⁰¹. Eine weitere inhaltliche Koppelung, die auch von Seite der Stadt forciert wird, geschieht auf Ebene der Vereinbarung städtebaulicher Verträge¹⁰².

Eine Verschneidung von Stadtplanung und Bauträgerwettbewerben gilt aus Expertensicht als wichtig und sinnvoll, wird jedoch nur als ein Baustein einer umfassenderen Steuerungsstrategie erachtet, wenn es darum geht, Nutzeneffekte neuer Wohnquartiere für die Umgebung zu optimieren:

Es gibt ja bereits Bauträgerwettbewerbe und Widmungsverfahren, die parallel laufen. ... Man darf aber eines nicht unterschätzen: Bauträgerwettbewerbe sind kein reines Qualitätssicherungsverfahren, sondern eigentlich ein Grundstücksvergabeverfahren. Solange ich die Widmung nicht habe, tue ich mir relativ schwer, ein Grundstück anzubieten. ... Es gibt mit den mehrstufigen Bauträgerwettbewerben Möglichkeiten, diese so anzulegen, dass man das sehr wohl mit der Planung verschneiden kann. ... Aber die Stadt wächst auch ohne Bauträgerwettbewerbe. Diese sind ein tolles Instrument, da sie mehr sind als eine reine Wohnbaumaschine auch in Richtung Quartiersentwicklung und die Nicht-Wohnnutzung. Bauträgerwettbewerbe sind aber ein Instrument für den geförderten Wohnbau und nicht für die Qualitätssicherung im Bereich der Stadtentwicklung. Die Stadtplanung entwickelt sich nicht nach einer Förderschiene, sondern Stadtentwicklung ist ein gesamtheitlicher Prozess. (A_P: 5)

11.3.2 Aushandlungsprozesse städtebaulicher Verträge

Für Aushandlungsprozesse städtebaulicher Verträge spielen interne Schnittstellen im Hinblick auf die Optimierung stadträumlicher Nutzeneffekte insbesondere dann eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, die Forderungen unterschiedlicher Dienststellen aus verschiedenen Bereichen wie z. B. Straßen, Umwelt, Grünraum, Verkehr, Soziales und Bildung in die Vertragsinhalte einzuspeisen.

Der erhöhte Koordinationsbedarf auf Ebene verwaltungsinterner Prozesse wird von einem Experten in Bezug auf den Aushandlungsprozess eines städtebaulichen Vertrags mit fehlenden sektorenübergreifenden Routineprozessen begründet:

Die Prozesse sind in den städtebaulichen Verträgen noch nicht ganz „gestreamlined“. Also da hat die Schulverwaltung dann irgendwann gesagt, eigentlich hätten wir Bedarf an Pflichtschulplätzen. Da waren die Qualitäten, die in dem städtebaulichen Vertrag geschnürt waren, bereits sehr umfassend. Das Glück war, ..., dass ohnedies im 14. Bezirk ein neuer Schulstandort geplant und jetzt schon bald gebaut wird, und das, was hier an Bedarf entsteht, im Bezirk abgedeckt werden konnte. (IP9: 15)

Die Abstimmung der Vertragsinhalte auf einer inhaltlichen (nicht vordergründig juristischen) Ebene beschreibt der genannte Experte als sehr aufwendig:

Rechtlich ist das kein Problem, aber die Herausforderung ist schlicht und einfach, die Inhalte über mehrere Ressorts hinweg abzustimmen. ... Da gibt es eigentlich keine inhaltliche Koordination. Die Baudirektion, die die städtebaulichen Verträge macht, macht das Juristische. ... Und beim Ablauf, wenn dann einer sagt, wir sind wichtiger und die anderen sagen, nein, wir sind wichtiger,

¹⁰¹ ebd.

¹⁰² Wie das Beispiel „Theodor-Körner-Kaserne“ zeigt, kann das Ausloten zusätzlicher Dichtepotenziale in innerstädtischen Lagen für die Stadt Wien Verhandlungsspielräume öffnen, wodurch das Potenzial stadträumlicher Nutzeneffekte, die durch die Vereinbarung städtebaulicher Verträge erzielt werden können, steigt.

gibt es kein Clearing. Das bleibt am Projektwerber hängen... Ein stadtinternes Clearing wäre förderlich. (IP9: 15-16)

11.3.3 Abschätzung infrastruktureller Erfordernisse auf Stadtteilebene

Die Anforderung, eine bedarfsgerechte und gezielte Versorgung mit sozialen Infrastrukturen über die Stadtentwicklung bzw. den Städtebau bereitzustellen bzw. zu steuern, würde eine Art Sozialplanung¹⁰³ auf Stadtteilebene voraussetzen.

Eine Gesamtschau der technischen und sozialen Infrastrukturerfordernisse von Wohnbauprojekten erfolgt im Bereich der Infrastrukturkommission (ISK). Diese steht unter dem Vorsitz der Baudirektion der Stadt Wien und sondiert Vorhaben, die von Bauträgern oder Immobilienentwicklern an die Stadt Wien herangetragen werden hinsichtlich der erforderlichen bzw. vorhandenen Infrastrukturversorgung. Laut Auskunft eines Experten werden Wohnbauvorhaben mit mehr als 50 (geförderten) Wohnungen, im Vorfeld von Seite der ISK im Hinblick auf technische, soziale und grüne Infrastrukturbedarfe, die von der Stadt Wien finanziert bzw. bereitgestellt werden müssen, auf Ebene der unterschiedlichen Dienststellen abgestimmt, wobei auch der Infrastrukturbedarf für freifinanzierte Wohnungen berücksichtigt wird.

Damit verfügt die Stadtentwicklung über ein Steuerungsinstrument für die Abstimmung von Infrastruktur- und Wohnbauplanung auf unterschiedlichen Maßstabsebenen. Da kleinteilige Projekte nicht erfasst werden, wird ein Teil des Bevölkerungswachstums im innerstädtischen Bereich bei den Bedarfsabschätzungen nicht berücksichtigt. Zudem stellt die mangelnde Flächenverfügbarkeit für den Ausbau von Pflichtschulen in innerstädtischen Lagen zunehmend ein Problem dar, wie ein Experte erklärt:

Die soziale Infrastruktur im Speziellen in Richtung Schulversorgung rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, wird wahrscheinlich immer schwieriger, weil einfach die Ausbaupotenziale erweiterbarer Schulen immer weniger werden. Im Prinzip kann man im innerstädtischen Bereich fast gar keine Schule erweitern, weil das irgend eine alte Schule aus der Jahrhundertwende oder was auch immer ist. (IP8: 28)

Die mangelnde Grundstücksverfügbarkeit kann eine Barriere für eine „integrierte Stadtteilentwicklung“ darstellen. Dies zeigt sich besonders deutlich, wenn es darum geht, parallel zur Wohnbebauung einen Schulstandort neu oder weiter zu entwickeln.

Planungen zur sozialen Infrastrukturversorgung sind jedoch nicht nur von Seite der Nachfrage, sondern auch von der Angebotsseite her schwierig. Insbesondere für kleinteilige soziale Einrichtungen fehle es an Planungsgrundlagen, wie eine Stadtplanungsexpertin erklärt:

Eigentlich bräuchte man einen langfristig vorausschauenden Finanzplan der Stadt, zumindest für die von ihr subventionierten Einrichtungen, damit man damit dann auf Städtebau- und Stadtentwicklungsebene jonglieren kann. Und da kommt jetzt auch noch ein Trend dazu: Von der Stadtentwicklungsseite her sind kleinteilige Einrichtungen irgendwie charmanter und belebender. Größere Einrichtungen haben erfüllen aber eher die betriebswirtschaftliche Logik. Achtgruppige Kindergärten werden lieber geführt von der Stadt Wien als viergruppige, wobei ich glaube, dass es

¹⁰³ Mit „Sozialplanung“ ist hier die Bereitstellung von Informations- und Entscheidungsgrundlagen für das Managements der „Sozialverwaltung“ gemeint. Diese Unterstützungsleistung umfasst ein regelmäßiges Sozialmonitoring sowie Bedarfs- und Angebotserhebungen. (vgl. Reichwein, A. et al. 2011: Moderne Sozialplanung. Ein Handbuch für Kommunen. Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf)

für die Kinder netter ist in einer kleinen Einrichtung. Das ist auch für das Quartier bekömmlicher. (IP1: 12)

Verschärft wird dieses Problem durch zeitliche Diskrepanzen zwischen sozialen Einrichtungen mit relativ engen Planungshorizonten und kurzfristigen Finanzierungszusagen und den langfristigen Planungszeiträumen von Stadtentwicklungsprozessen:

Eine langfristige Budgetvorschau gibt es nicht, weil sie [Jugendeinrichtungen] für die Mittel raufen, die sie für das nächste Jahr brauchen. Das kann man vielleicht bis zu einem gewissen Maß auflösen, indem man sagt, wir planen es einmal ein und regeln das in einem städtebaulichen Vertrag mit einer Fristsetzung ... dann bis zu einem Datum verfällt diese Option und dann macht man halt Wohnungen wieder daraus oder so. (IP1: 12)

11.3.4 Schnittstelle von Neubau und Sanierung

Eine Möglichkeit, um die Nutzeneffekte von neuen Wohnquartieren für die Umgebung zu steigern, ist die Förderung von Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld. Mit der Blocksanierung verfügt die Stadt Wien über eine Förderschiene¹⁰⁴ mit der liegenschaftsübergreifende Sanierungsstrategien mit dem Ziel der „städtebaulichen Strukturverbesserung“¹⁰⁵ verschränkt werden können.

Das Untersuchungsgebiet Wolfganggasse zeigt neben anderen Beispielen wie dem Sonnwendviertel und dem Kretaviertel, dass es grundsätzlich möglich ist, Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes durch die zeitliche Koppelung von Sanierungs- und Neubauvorhaben zu forcieren.

Im Zuge einer systematischen Umsetzung dieser Doppelstrategie muss jedoch eine weitere Schnittstelle bearbeitet werden, nämlich jene zu LiegenschaftseigentümerInnen, MieterInnen, Hausverwaltungen und GrundstückseigentümerInnen. Dabei stellt sich insbesondere die schwierige und langwierige Mobilisierung dieser Gruppe als hemmender Faktor heraus:

Die Resonanz von Seite der Bevölkerung ist sehr unterschiedlich und teilweise sehr zurückhaltend. Die Blocksanierung hat ja auch mehrere Ebenen. Auf der Liegenschaftsebene sprechen wir die Hauseigentümer und Verwalter an und informieren über die Möglichkeiten einer Sanierung. Das andere ist der öffentliche Raum, wo wir sehr stark den Bezirk dazu brauchen und in dem Fall in dem ein Neubaugebiet anschließt, die Stadtplanung. ... Liegenschaftseigentümer und Verwalter sind zurückhaltend. Sie sehen das grundsätzlich positiv. Die Resonanz ist grundsätzlich positiv, aber sehr stark herrscht die Stimmung – na, warten wir einmal ab. Das ist ein langfristiger Prozess. Wir haben zwar eine fixe Bearbeitungszeit über drei bis vier Jahre, aber trotzdem wirkt das nach und wird in weiterer Folge durch Gebietsbetreuungen, die auch stark involviert sind, weitergetragen. (IP12: 3)

Angesichts der EigentümerInnenstruktur und deren sehr eingeschränkter Bereitschaft zu investieren, stoßen entsprechende Interventionsmöglichkeiten von Seite der Stadt an enge Grenzen. Gerade das Initiieren liegenschaftsübergreifender Aufwertungsprozesse wird von ExpertInnen als langwieriger und aufwendiger Prozess beschrieben. Erschwert wird dieser durch den Umstand, dass es sich bei privaten EigentümerInnen um eine äußerst heterogene¹⁰⁶ Gruppe handelt, die auch in Unter-

¹⁰⁴ § 34 Abs.1 Z7 WWFG 1989; zur Förderung von städtebaulichen Strukturverbesserungen und Infrastrukturmaßnahmen s. auch § 14 Sanierungsverordnung 2008 i. d. dzt. g. F. (LGBl. Nr. 33/2008)

¹⁰⁵ zu den – im Hinblick auf die Verbesserung des Wohnumfeldes – angestrebten Zielen im Bereich der Nutzungen im Erdgeschoß und der Frei- und Grünflächen bzw. öffentlichen Räume s. Bretschneider, B. (2008)

¹⁰⁶ Die Handlungsorientierungen unterschiedlicher Eigentümergruppen wurden exemplarisch für den gründerzeitlichen Bestand in Wien untersucht. Dabei ergaben sich 10 Ausprägungen, die u. a. beschrieben

suchungen als tendenziell kapitalschwach, wenig kooperations- und quartiersbezogen beschrieben wird:

Private Einzeleigentümer gelten daher sowohl aus Sicht der öffentlichen Hand als auch der professionellen Wohnungswirtschaft für die Integration in Quartiersentwicklungs- oder auch Bündnisprozesse als äußerst schwer erreich- und aktivierbar. Dadurch werden Abstimmungsprozesse erheblich erschwert, und es kann zu einer vollständigen Verweigerung jeglicher Kooperation kommen (Grzesiok 2018: 98)

Dennoch ergibt sich bereits aus aktivierenden und informierenden Maßnahmen ein unmittelbarer Nutzen für die ansässige Bevölkerung, der vornehmlich darin besteht, zu signalisieren, dass man sich von Seite der Stadt auch um die Bestandsstadt kümmert und grundsätzlich bereit ist, in Aufwertungsmaßnahmen zu investieren¹⁰⁷:

Die Blocksanierung ist eine Untersuchung des Bestandes und der Neubau rennt auf einer anderen Schiene. Trotzdem ist es auch für die Bevölkerung wichtig, zu sehen, zu spüren, dass sich da die Stadt kümmert und dass da jemand ist, der für die Bestandsbewohner im Umfeld ansprechbar ist. Das macht – glaube ich – irrsinnig viel aus. (IP12: 2)

Daher gibt es auch Überlegungen, die Blocksanierung auf eine breitere Ebene zu stellen, indem Sanierungsmaßnahmen auf Stadtteilebene gemeinsam mit Themen wie Energieversorgung, Verkehr und Mobilität integriert betrachtet werden¹⁰⁸. Dieser umfassendere Zugang würde jedoch Finanzierungsschienen abseits der Wohnbauförderung erfordern:

Wir sind dabei, stärker in Richtung Quartiersentwicklung im Sinne „Alt und Neu“ zu gehen und Themen wie Verkehr und Energie hineinzunehmen. ... Die Stadtentwicklung darf sich nicht auf die schönen Häuser beschränken, sondern die Themen müssen weiter gefasst werden, gerade auch in Zeiten des Klimawandels. Verkehr, Energie und Klima sind Riesen-Themen, die zusammenhängen, voneinander abhängen und auch das Thema Blocksanierung / Quartiersentwicklung muss viel stärker auf diese Themen eingehen. Wobei es gibt immer die Frage der Finanzierung. (IP12: 3)

werden können als „Überforderte“, Traditionelle“, Maximierer“, „Big Player“ oder „Langzeit-Denkende“ (s. Handbuch Pocket Mannerhatten: 9-11)

¹⁰⁷ Auf einer Homepage des Wohnservice Wien können Anregungen für Verschönerungsmaßnahmen gepostet werden, die an die zuständigen Stellen weitergeleitet und von diesen bearbeitet werden. Auf dieser Homepage werden auch die Blocksanierungsgebiete des wohnfonds_wien beschrieben.

(<https://www.wirmachenwienschoener.at/de/wie-es-funktioniert>; 26.08.2019)

¹⁰⁸ Das Projekt „Smarter Together“, das in Simmering mit EU Fördermitteln umgesetzt wird, gilt als Pilotprojekt, in dem dieser Ansatz erprobt wird, indem z. B. Sanierungsprojekte mit der Implementierung von Car-Sharing-Angeboten kombiniert wurden.

12. Einbettung von Neubauquartieren in den Bestand – Fallbeispiel „ehemalige Mautner-Markhof-Gründe“

Lage, Abgrenzung und Größe

Das betreffende Gebiet befindet sich im Nordwesten des 11. Wiener Gemeindebezirkes auf einem rund 5,4 ha großen Areal. Dieses wird im Westen durch die Simmeringer Hauptstraße, im Süden durch die Krausegasse, im Osten durch die Mautner-Markhof-Gasse und im Norden durch die Dittmangasse begrenzt.

Abbildung 12-1: Orthofoto mit Grenzen des Projektareals



Quelle: <http://wien.gv.at>; eigene Darstellung

Geschichte des Planungsareals

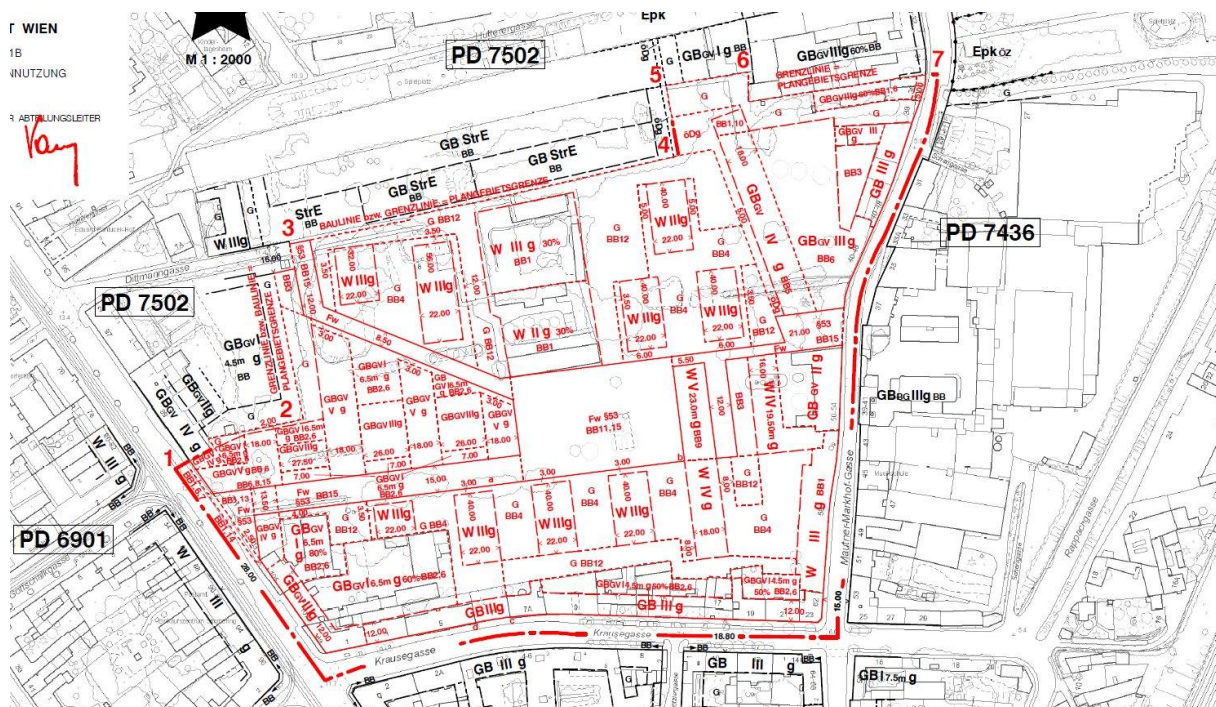
Beim Areal der ehemaligen Mautner Markhof-Gründe handelt es sich um einen ehemaligen Produktionsstandort des Lebensmittelherstellers Mautner Markhof AG, auf welchem einstmalig Hefe, Senf und Essig hergestellt wurden. Es ist somit als ein Beispiel für ein Gebiet anzusehen, welches einen Transformationsprozess vom Industriegelände zu einem Wohnquartier durchlaufen hat bzw. durchläuft¹⁰⁹.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das Areal ist überwiegend als „Bauland – Wohngebiet“ bzw. abschnittsweise als „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ gewidmet (an der Simmeringer Hauptstraße, der Exenberggasse, der Krausegasse und in Bereichen an der Mautner-Markhof-Gasse), wobei hier zusätzlich die Festlegung „Geschäftsviertel“ getroffen wurde. Überwiegend ist Bauklasse III festgelegt, in Teilbereichen wird eine Gebäudehöhe bis hin zur Bauklasse V ermöglicht.

¹⁰⁹ s. dazu das Projekt „Die Mautner-Markhof-Gründe im Wandel der Zeit“ der Gebietsbetreuung Stadterneuerung, das u. a. gemeinsam mit SchülerInnen des Gymnasiums in der Geringergasse im 11. Bezirk umgesetzt wurde. (<https://www.gbsterne.at/themen-projekte/mautner-markhof-gruende/mautner-markhof-gruende/>; 22.08.2019)

Abbildung 12-2: Ausschnitt aus dem Plandokument des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes



Quelle: <http://wien.gv.at>;

Verkehr

Insgesamt ist das Areal gut an den **öffentlichen Verkehr** angeschlossen. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die U-Bahnlinie U3, die Straßenbahnlinien 6 und 71 sowie die Buslinien 15A und 76A sichergestellt. In einer Entfernung von rund 500 bis 1.000 m befinden sich auch Haltestellen der Flughafen-Schnellbahn S7, der Linie S60 und S80. Haltestellen der U-Bahn, der Straßenbahnlinien und der Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Quartier (Anschluss Exenbergerweg und Dittmannsgasse) in der Simmeringer Hauptstraße.

Die wichtigste Verbindung für den **motorisierten Individualverkehr** ist die Simmeringer Hauptstraße. Als kleinräumige Erschließung dienen die Krausegasse bzw. die Mautner-Markhof-Gasse. Die Mautner Markhof-Gasse wird als Einbahnstraße Richtung Süden geführt. Eine Zufahrt von der Krausegasse ist bis Höhe des Durchgangs in den Wohnpark möglich.

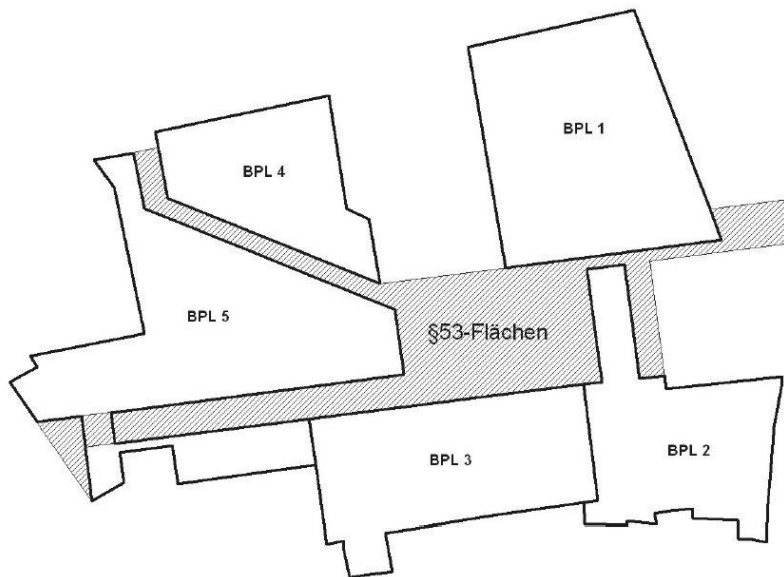
Das gesamte Wohnareal ist autofrei.

Planungsgeschichte

2007 wurde für das Areal ein einstufiger, geladener **städtebaulicher Wettbewerb** durchgeführt, um Lösungsvorschläge für ein - stufenweise realisierbares - städtebauliches Gesamtkonzept für das Gebiet und seine stadtstrukturelle und gestalterische Einordnung in die Stadtentwicklungszone „Neu-Erdberg/Simmering“ zu schaffen¹¹⁰. Aufbauend auf den Ergebnissen wurde im Jahr 2010 ein öffentliches **Bauträgerauswahlverfahren** als nicht anonymes, einstufiges Verfahren von der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien Süd“ in Kooperation mit dem wohnfonds_wien ausgeschrieben. Drei Bauplätze wurden im offenen Wettbewerb vergeben (Bauplätze 1, 3 und 4), die Projektierung der Bauplätze 2 und 5 erfolgte durch Fixstarter (jeweils mit dem Bauträger „Wien Süd“).

¹¹⁰ Die Jurierung erfolgte im Mai 2007. Als Gewinner ging die ZT-ARGE Podsedensek-Valentiny hervor.

Abbildung 12-3: Projektareal nach Bearbeitungsgebieten



Das Bauträgerauswahlverfahren stand unter der **Leitidee „Interkulturelles Wohnen“** und hatte das Ziel, baulich-architektonische sowie sozial-organisatorische Voraussetzungen für die Integration von nach Wien kommenden ausländischen ZuwanderInnen zu schaffen.

Abbildung 12-4: Überblicksdarstellung Projektareal Mautner-Markhof-Gründe

Lage	11. Wiener Gemeindebezirk Simmering
Größe	rd. 5,7 ha (Größe Bauträgerwettbewerb; 5 Bauplätze)
Bauträger / Architekten / Landschaftsplanung / Soziale Nachhaltigkeit	<p><u>Bauplatz 1: Wiener Heim/GEBÖS</u> Rüdiger Lainer + Partner Architekten ZT GmbH DI Doris Haidvogel (Landschaftsplanung) wohnbund:consult</p> <p><u>Bauplatz 2: Wien-Süd</u> atelier 4 architects – Arch. DI Dr. Harry Glück DI Anna Detzhofer (Landschaftsplanung)</p> <p><u>Bauplatz 3: Neues Leben</u> Geiswinkler-Geiswinkler Architekten Auböck + Kárász wohnbund:consult</p> <p><u>Bauplatz 4: ÖSW – FAMILIENWOHNBAU</u> Architekten TILLNER & WILLINGER ZT GmbH DI Jakob Fina (Landschaftsplanung) Dr. Johann Mathis</p> <p><u>Bauplatz 5: Wien-Süd</u> Hermann & Valentiny und Partner – Arch. DI Peter Podsedensek DI Jakob Fina (Landschaftsplanung)</p>
Anzahl der Wohneinheiten ¹¹¹	725 Wohnungen gesamt

¹¹¹ Lt. Wohnfonds_wien: Bauträgerwettbewerbe 2010

	davon geförderte Miete 580, gefördertes Eigentum 47 und 98 freifinanzierte Wohnungen
Durchschnittliche Wohnnutzfläche geförderte Wohnung ¹¹⁷	72-85,35 m ²
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	Plandokument 7846 (Beschluss des Gemeinderates vom 24.6.2009)
Einrichtungen im Areal	<u>Gesundheit</u> : 1 Zahnarzt; 1 Arzt für Allgemeinmedizin; 4 Fachärzte; Diagnosehaus; Ordination für pränatale Diagnostik; Verein zur Rehabilitation und Integration suchtkranker Menschen; Gemeinschaftspraxis für Medizin, Therapie und Gesundheitsfürsorge; Bandagist; Berufliches Bildungs- und Rehabilitationszentrum
	<u>Nahversorgung/Dienstleistung</u> : Merkur Markt, Trafik, Post & Bawag Psk (mit Bankomat, 24h SB-Zone), Frisör/Kosmetik/Nageldesign
	<u>Soziale Infrastruktur</u> : 3 private Kindergärten; 1 private Kindergruppe; MA 11 Familienzentrum; Bildungs-, Beratungs- und Therapiezentrum für ImmigrantInnen; Verein zur Förderung von Kommunikation und Spiel; sozialpädagogische Jugendarbeit

12.1 Bezüge zur stadträumlichen Umgebung

12.1.1 Städtebauliche Gestaltung – Fortführung der typischen Bebauung und Gestaltung der Übergänge und Ränder

Die angrenzenden Bauplätze im Osten bzw. Nordosten waren nicht Teil des Bauträgerwettbewerbs. Auf dem Bauplatz östlich des Franz Haas-Platzes wurde 2012 ein „Jufa“-Hotel eröffnet. Der Garten des Hotels grenzt direkt an den gepflasterten Platz östlich des Riegels. Dieser liegt tiefer und ist über Stufen erreichbar.

Die Bauten auf dem Bauplatz im Nordosten, Mautner-Markhof-Gasse 38, befinden sich derzeit in Fertigstellung (Bauträger „Wien Süd“)¹¹². Im angrenzenden „Kastanienhof“ (Mautner-Markhof-Gasse 40), einem ehemaligen Werksgebäude der Mautner-Markhof-Betriebe mit hoher kulturgeschichtlicher und architektonischer Bedeutsamkeit, errichtet die „Wien-Süd“ ein **Wohnhausprojekt**, welches 12 geförderte Mietwohnungen, 2 freifinanzierte Wohnungen sowie eine Wohngemeinschaft umfasst.

Im Norden grenzt das Areal an das „**Pflegewohnhaus** Simmering“ (Zufahrt über die Dittmannngasse). Das Pflegeheim ist durch eine Mauer vom Wohnpark abgegrenzt. Ein privates Grundstück, das zwischen dem zentralen Platz und dem Pflegewohnhaus liegt, ist ebenfalls mittels Zufahrt über die Dittmannngasse erschlossen.

Im nördlichen Anschluss an das Heim befindet sich die öffentliche Parkanlage „Hutterergasse“ mit einer Größe von ca. 7.960 m². Hier befinden sich unterschiedliche Spielflächen, darunter auch Ballspielkäfige. Der Zugang zum Park ist über den Wohnpark möglich. Die angrenzende Fläche im Nordwesten an der Dittmannngasse wurde gerodet, augenscheinlich wird diese Fläche bebaut. Gemäß Plandokument ist hier die Widmung „Bauland Wohngebiet“ und Bauklasse IV ausgewiesen.

Entlang der Simmeringer Hauptstraße, der Krausegasse und der Mautner-Markhof-Gasse wurde der **Blockrand** baulich ergänzt, dabei wurden Bestandsgebäude wie der **denkmalgeschützte Rosenhof**

¹¹² Lt. Website des Bauträgers werden hier geförderte Wohnungen mit Eigentumsoption angeboten.

integriert¹¹³. An den Nahtstellen zur Umgebung wurde der Blockrand dahingehend aufgebrochen, indem **Eingangsbereiche** platziert wurden, die in den ruhigen autofreien Wohnpark bzw. Innenhofbereich führen.

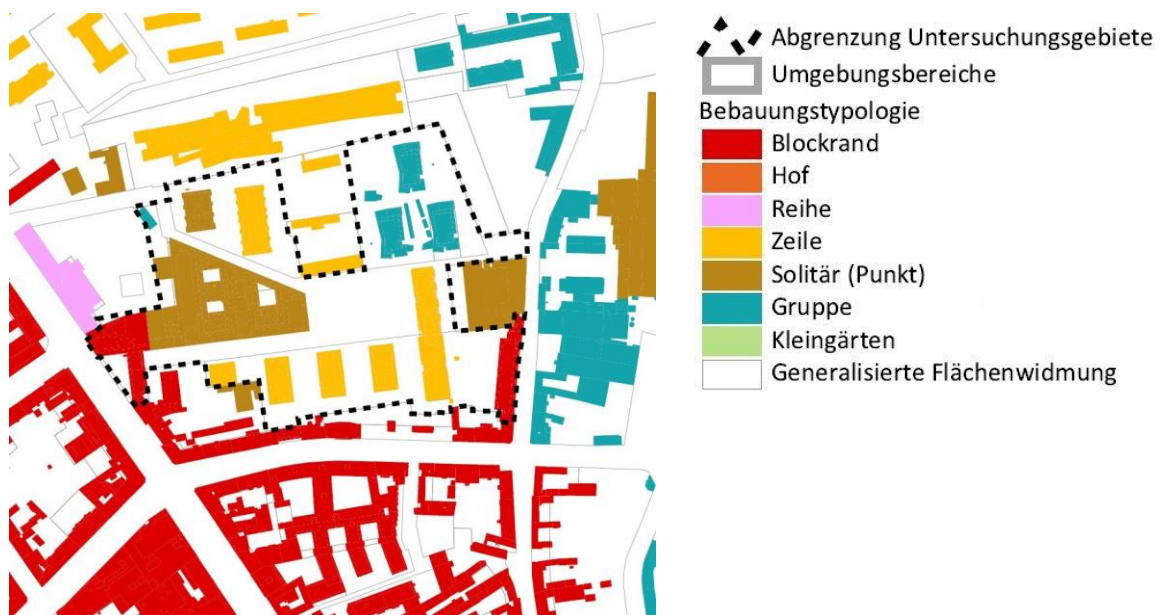
Zwei große **Boulevards** führen im Westen ins Areal hinein: Der Exenbergerweg führt von der Simmeringer Hauptstraße ins Zentrum des Wohnparks, dem Franz-Haas-Platz, der Wilhelm-Weber Weg von der Dittmannngasse ebenfalls zum zentralen Platz. Von dort aus gelangt man über den Toskaweg zur Mautner-Markhof-Gasse im Osten. Im gültigen Plandokument sind diese Wege als Fußweg ausgewiesen.

Auf Bauplatz 5 - an der Simmeringer Hauptstraße - wurde ein dominanter Baukörper in Bauklasse V errichtet. Durch Einrücken der Baufucht an der Simmeringer Hauptstraße entstand ein **Vorplatz**, welcher durch eine Vordachkonstruktion und einen, sich über zwei Geschoße erstreckenden breiten **Durchgang** architektonisch ausformuliert wird. Es handelt sich hierbei um den **Hauptzugang** zum Wohnpark von der Simmeringer Hauptstraße aus.

Bebauungstypologien / Bebauungshöhen

Die „Einbettung“ neuer städtebaulicher Strukturen in die Bestandsstadt ist in erster Linie auch anhand der horizontalen und vertikalen Übergänge zu charakterisieren, wodurch im Folgenden versucht wurde, umgebende Bebauungstypologien und Bebauungshöhen zur (geplanten) Neubebauung in Verbindung zu setzen:

Abbildung 12-5: Bebauungstypologien Mautner-Markhof-Gründe



Bezüglich der umgebenden **Bebauungstypologien** ist beim Fallbeispiel der „Ehemaligen Mautner Markhof-Gründe“ anzumerken, dass entlang der westlich verlaufenden Simmeringer Hauptstraße und der südlich verlaufenden Krausegasse überwiegend Blockrandbebauung vorzufinden ist, wohingegen im Norden – im Bereich des Tageszentrums Simmering und der mehrgeschoßigen Wohnbauten an der Hutterergasse – tendenzielle Zeilenbebauung und im Osten – im Bereich der überwiegenden betrieblichen Nutzungen östlich der Mautner Markhof-Gasse – Gruppenbebauungen und vereinzelt Solitäre situiert sind. Diese Umgebungsstrukturen werden insbesondere an den Rändern

¹¹³ darunter der denkmalgeschützte Rosenhof in der Mautner-Markhof-Gasse 50 sowie der Kastanienhof in der Mautner-Markhof-Gasse 40

berücksichtigt, da an der Simmeringer Hauptstraße, der Krausegasse und der Mautner Markhof-Gasse der Blockrand bebaut wird und somit „geschlossen“ bleibt, im Inneren des Quartiers wurden überwiegend zeilenartige Bebauungen und Solitäre geschaffen.

Hinsichtlich der **Bebauungshöhen** ist anzumerken, dass die Höhenentwicklungen im Umgebungsbereich keine einheitliche Struktur aufweisen, höhere Bebauungsstrukturen finden sich allerdings tendenziell entlang der Simmeringer Hauptstraße und im Bereich mehrgeschoßiger Wohnhausanlagen, wobei eine Höhe von 25 Meter nur äußerst selten überschritten wird. Innerhalb des Quartiers ist ein grundsätzliches Abrücken höherer Gebäude von den Rändern vorgesehen, wodurch eine weitgehende Bedachtnahme auf die relevanten Umgebungsstrukturen festzustellen ist.

Abbildung 12-6: Bebauungshöhen Mautner-Markhof-Gründe



Der baulichen **Ausgestaltung der Ränder und Übergänge** ist aufgrund der Eigenschaft von „Nahtstellen“ zur Bestandsstadt ein erhöhtes Augenmerk zu schenken. Hierbei zeigt folgende Abbildung die architektonischen und baulichen Ausformulierungen dieser Übergänge zu den Bestandsstrukturen an der Simmeringer Hauptstraße, der Krausegasse und der Mautner Markhof-Gasse:

Abbildung 12-7: Ansichten des Projektareals Mautner-Markhof-Gründe



Ansicht Simmeringer Hauptstraße



Ansicht Krausegasse I



Ansicht Krausegasse II



Ansicht Mautner Markhof-Gasse

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass hinsichtlich der Einbettung in umgebende Bebauungstypologien und Bebauungshöhen im Falle der „Ehemaligen Mautner Markhof-Gründe“ weitgehend auf die Bestandsstrukturen Bedacht genommen wurde.

Weiters ist festzuhalten, dass insbesondere das Beispiel der Außenerscheinung der ehemaligen Mautner Markhof-Gründe an der Simmeringer Hauptstraße den Schluss nahelegt, dass im Falle der lückenlosen Schließung von Baublöcken straßenseitiger Ensembles mittels Neubebauung ein besonderes Augenmerk auf die Übergänge und Ränder zu legen ist. Dies gelingt im Sinne einer stadträumlichen „Einbettung“ nicht immer auf den ersten Blick. Neue strukturelle Akzente können bestehende Defizite aber grundsätzlich auch ausgleichen, sind im Vorfeld der Planung aber jedenfalls zu diskutieren.

12.1.2 Identifikationspunkte

Für den lokalen Bezug der Bewohner ist die Bindung an den Bezirk wichtig, der Vorstadtcharakter („Vor der U3 war Simmering irrsinnig weit weg“), aber auch ehemals bedeutende Arbeitgeber, wie das Beispiel der „Mautner Markhof-Gründe“ zeigt und wie dies eine Expertin der Gebietsbetreuung ausführte:

Ich hatte in Simmering stärker als in den anderen Bezirken den Eindruck, dass die Menschen, die in Simmering wohnen, auch in Simmering bleiben möchten, das ist so, da ist ein ganz starker Lokalbezug. Das kommt aber auch daher, dass natürlich mit den, ..., Mautner-Markhof-Gründen, also Mautner-Markhof ist ein großer Arbeitgeber im Bezirk, immer noch, früher noch viel mehr gewesen. Viele Leute sind zu uns gekommen und haben gesagt, ich habe selber dort gearbeitet, meine Mutter hat dort gearbeitet, mein Großvater hat dort gearbeitet, ich habe meine Lehre dort gemacht, also das war ein besonders traditionsreicher Betrieb mit wirklich einem großen Namen,

wo auf einem Teil dieser Betriebsfläche jetzt Wohnungen gebaut werden und es gibt das Unternehmen immer noch dort, es wird immer noch produziert, und ich erlebe das in Simmering einfach jetzt, habe das stärker erlebt als in anderen Bezirken, in denen ich tätig war. (IP14: 9-10)

Neben dem Areal der ehemaligen Mautner-Markhof-Gründe selbst und deren historische Bedeutung für den Bezirk erscheinen insbesondere auch Identifikationspunkte wie das historische Gebäude des „Rosenhofs“ an der Mautner-Markhof-Gasse 50 und Kunstinstallationen vergleichsweise jungen Alters am Areal der ehemaligen Mautner-Markhof-Gründe von Relevanz.

12.1.3 Durchlässigkeit, Durchwegung, Verkehrsberuhigung

Das gesamte Areal ist autofrei. Es gibt fünf Zugänge in den Wohnpark:

- Der **Hauptzugang** ins Quartier erfolgt über die **Simmeringer Hauptstraße**. Auf Höhe dieses Zuganges befinden sich im Nahbereich die Haltestellen der U3 und der Straßenbahnlinie 71 und 6. Über einen **fußläufigen Boulevard** (Exenbergerweg) mit Grünstreifen und Sitzmöglichkeiten gelangt man zu den einzelnen Wohngebäuden. Der Zugang erfolgt über einen sich über zwei Geschoße erstreckenden breiten **Durchgang**, der sowohl durch die architektonische Ausgestaltung (Kopfbau mit **überdachtem Vorplatz**), als auch durch die Gestaltung des urbanen **Vorplatzes** markiert wird. Auf zwei hohen Infosäulen direkt am Vorplatz findet man Informationen zu den im Areal befindlichen Einrichtungen, auf einer kleineren Orientierungstafel ist der Wohnpark mit seinen Gebäuden und Eingänge/Stiegen ersichtlich. Dieser Vorplatz ist durch die Lage direkt an der Simmeringer Hauptstraße, durch die Situierung des Merkur Marktes mit dem Eingang am Exenbergerweg und die Nähe zu hochrangigen öffentlichen Verkehrsmitteln stark frequentiert. Ein Schranken regelt die Zufahrt in den Exenbergerweg.
- Ein weiterer Zugang in das Areal ist über die Dittmannngasse im Nordwesten gegeben. Eine Zufahrt ist bis zur Einfahrt in die Tiefgarage (Garage für die KundInnen des Markts als auch Zufahrt für die Garagenplätze der BewohnerInnen) bzw. für Lieferanten des Merkur Marktes bis zum Liefereingang möglich. Ein Schranken verhindert wiederum die Weiterfahrt in den Wilhelm-Weber-Weg.
- Die zwei mit Holz verkleideten und sehr offen wirkenden Wohngebäude der Bauträger „ÖSW – Familienwohnbau“ stehen der Wohnhausanlage der „Wien-Süd“ gegenüber. Die durchgezogene Erdgeschoßzone dieser Wohnhausanlage wird allein durch die teilweise tief eingeschnittenen Eingangsbereiche zu den Stiegen des Wohnhauses und durch den Eingang zum Familienzentrum unterbrochen. Hier befinden sich neben den Eingängen ausschließlich Hausnebenräume, wie beispielsweise Müllräume. Die Fassade der EG-Zone des Riegels vermittelt durch die Gestaltung einen „Hintauscharakter“, wenngleich die Grünbereiche der gegenüberliegenden Wohngebäude sehr offen gestaltet sind. Von hier aus sind auch die beiden Gebäude der „Familienwohnbau“ erreichbar. An diesem Zugang zum Wohnpark befinden sich mit Ausnahme eines Wegweisers zum Familienzentrum der MA 11 keinerlei Orientierungshilfen. Augenscheinlich handelt es sich hierbei um einen öffentlichen Durchgang. Über einen eingeschoßigen Durchgang an der Krausegasse im Süden kommt man ebenfalls ins Areal. Dieser Zugang ist neben der Tiefgarageneinfahrt platziert, von hier aus gelangt man zum westlichsten Wohngebäude auf Bauplatzes 3, außerdem über einen umlaufenden Fußweg entlang der südlichen Grenze des Areals zur östlichen Grenze des zentralen Platzes. Eine direkte fußläufige Verbindung zum Platz besteht nicht. Es handelt sich hierbei um einen untergeordneten Zugang ins Areal.

- Zusätzlich gibt es drei Zugangsmöglichkeiten von der Mautner-Markhof-Gasse aus:
 - Bei der südlichsten Zugangsmöglichkeit handelt es sich um einen teilweise zweigeschoßigen Durchgang (Riegel Bauplatz 2). Hier befindet sich wiederum ein Orientierungsplan des Wohnparks mit den Wohngebäuden und deren Zugängen (Stiegen). Von hier aus gelangt man in das Innere des Bauplatzes 2 der „Wien-Süd“ mit dem Kinder- und Jugendspielbereich und in weiterer Folge zum zentralen Platz.
 - Der zweite weiter nördlich gelegene Zugang ist als kleiner Platz ausgestaltet und führt entlang des Jufa-Hotels auf den zentralen Franz-Haas-Platz. Ein Schranken direkt an der Mautner-Markhof-Gasse verhindert die Zufahrt ins Areal. Am Platz (Toskaweg) findet man keinerlei Orientierungshilfen. Erst nach dem Eingang zum Jufa-Hotel findet man einen kleinen Wegweiser zur U3.
 - Ein weiterer Zugang ist über einen kleinen Weg, der an der nördlichen Grenze des Bauplatzes im Nordosten (Mautner-Markhof-Gasse 38; nicht Teil des Bauträgerwettbewerbs) verläuft möglich. Es handelt sich hierbei um einen schmalen, wenig ansprechenden Weg (liegt neben der Tiefgarageneinfahrt; befindet sich derzeit noch in Fertigstellung), der zu einem attraktiv ausgestalteten Freiraum mit Sitzmöglichkeiten und einem Kinder- und Jugendspielbereich führt. Dieser Spielplatz ist offen gestaltet und verfügt über keine Einzäunung. In weiterer Folge führt der Weg zur öffentlichen Parkanlage „Hutterergasse“. Die Lage und auch Ausgestaltung dieses Weges lässt vermuten, dass dieser vorrangig durch die BewohnerInnen der angrenzenden Wohngebäude bzw. von AnrainerInnen mit Ortskenntnis genutzt wird.

Die Zugänge an der Simmeringer Hauptstraße, der Dittmannngasse und der Mautner-Markhof-Gasse (Toskagasse) stellen durch deren Ausgestaltung die übergeordneten Zugänge dar. Diese Verbindungen sind auch im Plandokument als §53-Fläche und Fußweg ausgewiesen.

Mittels der angesprochenen Zugänge ist die Durchwegung des Wohnareals und der Anschluss an die Umgebung sehr gut gegeben, obgleich diese Zugänge in einigen Bereichen durch die Ausgestaltung (Schranken, schmale Durchgänge bzw. teilweise versteckte Wege ohne Orientierungshilfe) eine Art Grenze darstellen und wenig einladend wirken. Nichtsdestotrotz wurde innerhalb des Quartiers vielfältige Angebote an privaten, teilöffentlichen und öffentlichen Grünflächen geschaffen, die teils klar strukturierte Wegeführung schafft auch markante Sichtachsen. Eine zentrale Stellung nimmt der mittig gelegene „Franz Haas-Platz“ ein, welcher als öffentlich zugängliche Freifläche auch für quartiersfremde Personen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten bietet.

12.1.4 Erdgeschoßzonen und Freiflächen

Im gesamten Wohnpark nehmen die zu den Erschließungsflächen orientierten Erdgeschoßbereiche überwiegend gewerbliche und soziale Nutzungen auf. Lediglich in einem Gebäude, nämlich am Exenbergweg 1 (Punkthaus des Bauplatzes 5 „Wien-Süd“), herrscht reine Wohnnutzung vor.

Die Erdgeschoßzone der Wohnhausanlage „Wien-Süd“ ist durchgängig, zeilenförmige 8-geschoßige Baukörper in Nord-Südrichtung und zurückgesetzte 4-geschoßige Baukörper am EG-Sockel definieren den Raum des Boulevards (Exenbergweg). Am Exenbergweg befindet sich eine durchgängige Ladenzone, die lediglich durch Stiegen als Zugänge zu den Wohnungen unterbrochen wird. Hier sind Nahversorgungseinrichtungen untergebracht, am angrenzenden Franz-Haas-Platz soziale Einrichtungen.

Vier freistehende „Stadtvillen“ mit 5 bzw. 6 Geschoßen (ein Gebäude Bauplatz 5, drei Gebäude auf Bauplatz 3 „Neues Leben“) und die dazwischenliegenden Grünbereiche bzw. abgesenkten Freibereiche

begrenzen den Exenbergweg Richtung Süden. Die Erdgeschoßbereiche auf Bauplatz 3 mit Orientierung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nehmen überwiegend **gewerbliche** Nutzungen (Bürofläche, Ordination) oder **Kinderbetreuungseinrichtungen** (zwei Kindergärten) auf. Im östlichen Gebäude am Franz-Haas-Platz ist ein „**Kulturtreffpunkt**“ situiert. Augenscheinlich wurden auf Bauplatz 3 hausinterne Flächen überwiegend in den Gartengeschoßen mit Zugang bzw. Verbindung zu den abgesenkten Freibereichen (Senkgärten) situiert.

Im westlichen Gebäude befindet sich die Ordination eines Kinderarztes, die Räumlichkeiten der Kindergruppe und sonstige hausgemeinschaftliche Flächen, das Erdgeschoß des östlichen Baukörpers umfasst - soweit ersichtlich - gemeinschaftliche Flächen, eine Waschküche und „peregrina“ - ein Bildungs-, Beratungs- und Therapiezentrum für ImmigrantInnen. Diese Einrichtung nimmt den Großteil des Erdgeschoßes auf. Die hausinternen Nebenräume (Fahrradräume, Müll) befinden sich generell im nördlichen Teil der Gebäude, an bauplatzinternen Wegen platziert.

Der Bauplatz 1 des Bauträgers „Wiener Heim/GEBÖS“ stellt durch seine Lage und Ausgestaltung der Erschließungsflächen bzw. die Positionierung der Gebäude einen „introvertierten“ Bereich dar. Dieser Umstand wird durch die Positionierung mehrerer Hinweistafeln „Privatgrund - Betreten verboten“ verstärkt. Die Erdgeschoßbereiche der drei freistehenden Gebäude weisen augenscheinlich ausschließlich hausinterne Nutzungen auf.

Der Bauplatz 2 des Bauträgers „Wien-Süd“ im Südosten des Wohnparks besteht aus zwei Riegeln, ein 9-geschoßiger Riegel stellt die östliche Grenze des Franz-Haas-Platzes dar. Über einen zweigeschoßigen Durchgang und einen Freibereich mit Spielplatz erreicht man den zweiten Riegel mit 8 Geschoßen an der Mautner-Markhof-Gasse. Diese Verkehrsfläche ist über einen teilweise sich über zwei Geschoße erstreckenden Durchgang erreichbar. Die EG-Zone des westlichen Riegels am Platz nimmt vorwiegend öffentlich zugängliche Nutzungen auf (Kindergarten und Café), die EG-Zone an der Mautner Markhof-Gasse steht ausschließlich für gemeinschaftliche Nutzungen (Jugendraum, Seniorenraum, Gemeinschaftsraum) und Hausnebenräume zur Verfügung.

Die Gebäude im Quartier weisen in den Obergeschoßen vorrangig Wohnnutzung auf, in den Erdgeschoßzonen sind einerseits gewerbliche und soziale Einrichtungen situiert, andererseits befinden sich hier die gemeinschaftlichen Nutzungen (Gemeinschaftsräume) und Hausnebenräume (Müllraum, Fahrradräume, Waschküchen). Die unterschiedlichen Einrichtungen sind durchwegs für PassantInnen gut sichtbar, Tafeln, Folierungen an den Fassaden und bei den Eingängen weisen darauf hin.

12.1.5 Wohnraumversorgung und Nutzungsstruktur

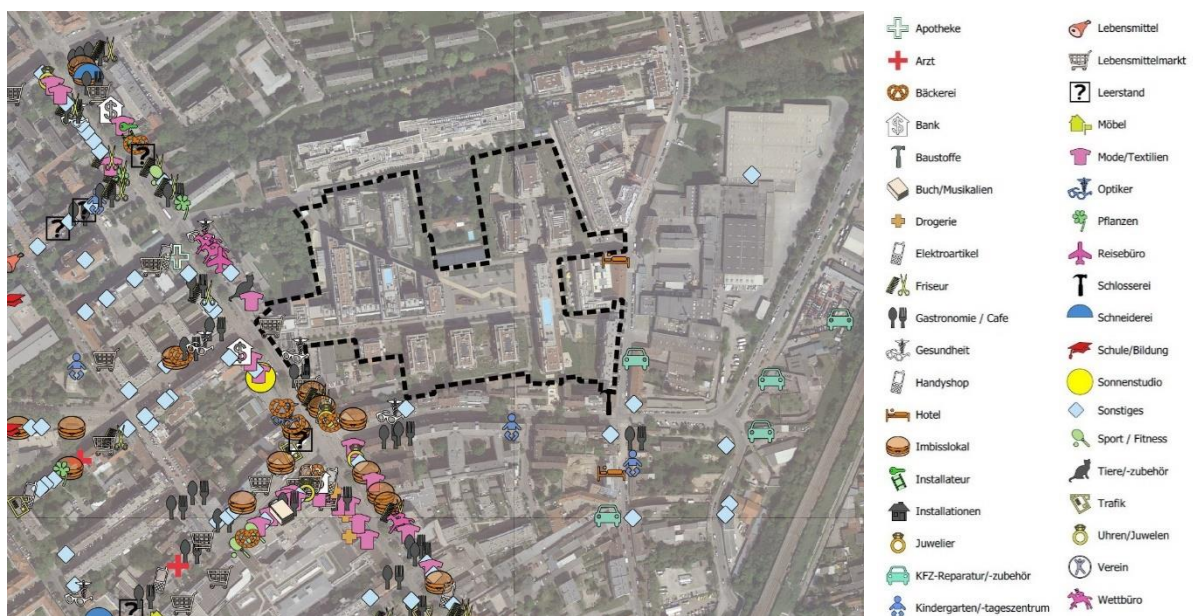
In Summe werden auf den 5 Bauplätzen 725¹¹⁴ Wohnungen, davon 580 in geförderter Miete (80 %), 47 in gefördertem Eigentum (6,5 %) sowie 98 freifinanzierte Wohnungen (13,5 %) zur Verfügung gestellt.

Die durchschnittliche Wohnnutzfläche der geförderten Wohnungen beträgt 72 bis 85,35 m².

BPL 1:
Anzahl der Wohnungen gef. Miete / gef. Eigentum / freifin. / gesamt: 48 / 47 / 47 / 142
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnung (m ²): 72,0
BPL 2:
Anzahl der Wohnungen gef. Miete / gef. Eigentum / freifin. / gesamt: 133 / 0 / 18 / 151
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnung (m ²): 81,88
BPL 3:
Anzahl der Wohnungen gesamt (100 % geförderte Mietwohnungen): 115
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnung (m ²): 82,6
BPL 4:
Anzahl der Wohnungen gesamt (100 % geförderte Mietwohnungen): 74
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnung (m ²): 81,9
BPL 5:
Anzahl der Wohnungen gef. Miete / gef. Eigentum / freifin. / gesamt: 210 / 0 / 33 / 243
Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnung (m ²): 85,35

Eine Untersuchung der Nutzungen, welche nicht bloß reines Wohnen darstellen, im Umgebungsbereich des Projektareals verdeutlicht die Bedeutung der Simmeringer Hauptstraße als historische Einkaufs- und Geschäftszone, welche bereits seit geraumer Zeit sehr stark von gastronomischen (insbesondere Imbisslokale) und Dienstleistungsangeboten dominiert wird:

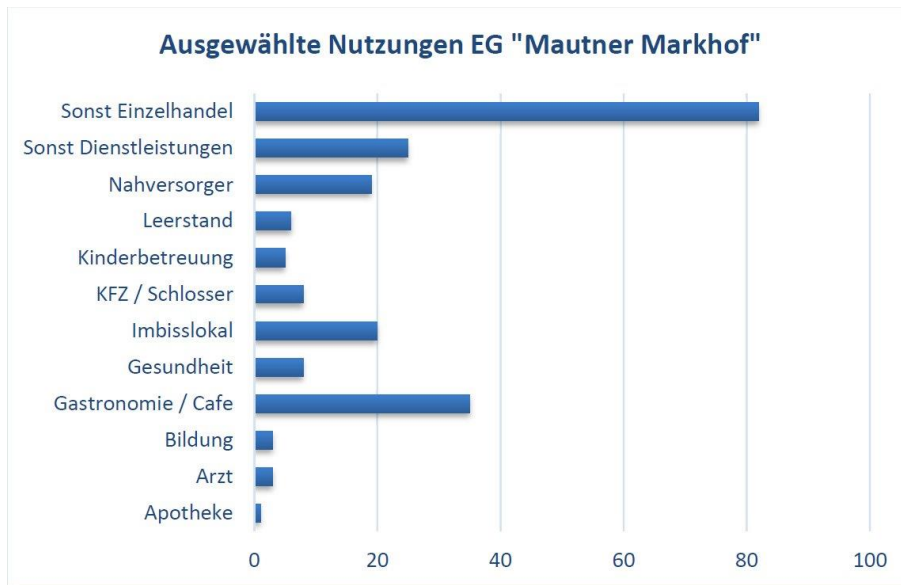
Abbildung 12-8: Nutzungen im Umgebungsbereich der Mautner-Markhof-Gründe



Quelle: eigene Abbildung, 2019.

¹¹⁴ aus Bauträgerwettbewerbe 2010

Abbildung 12-9: Nutzungen nach Nutzungsarten im Umgebungsbereich der Mautner-Markhof-Gründe



Quelle: eigene Darstellung, 2019.

Eine Zusammenfassung der Nutzungen im Umgebungsbereich des Projektareals zeigt, dass bei einem vielfältigen Angebot an gastronomischen und Dienstleistungsangeboten eine vergleichsweise geringe Versorgung an Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen festzustellen ist. Im Zuge der Quartiersentwicklung wurde allerdings versucht, einen breiten Mix an Gesundheitseinrichtungen, Nahversorgern sowie Betreuungs- und Beratungseinrichtungen anzusiedeln:

Nahversorgung/Dienstleistungen

Beinahe alle Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Nahbereich des Hauptzuganges an der Simmeringer Hauptstraße. An der Ecke Simmeringer Hauptstraße/Exenbergweg befindet sich ein Merkur Markt. Der Eingang liegt im Durchgang zum Wohnpark, gleich neben dem Tiefgaragenzugang (Lifanlage). Hier befinden sich auch die Stellplätze für die KundInnen des Marktes.

Die übrigen Einrichtungen befinden sich in der Erdgeschoßzone des Boulevards am Exenbergweg im Anschluss an den Merkur Markt (Bauplatz 5):

- Trafik: Exenbergweg 4
- Post & Bawag PSK mit Bankomat und 24h SB Zone: Exenbergweg 4
- Frisör/Nageldesign-/Kosmetikstudio: Exenbergweg 4

Im direkten östlichen Anschluss an den Franz-Haas-Platz, im Erdgeschoß des Riegels (Bauplatz 2 der "Wien-Süd"), ist ein Café untergebracht. Es handelt sich hierbei um ein kinderfreundliches Café, das Angebote für Kinder (Spielzimmer, eigener Still- und Wickelbereich) und Erwachsene beinhaltet. Ein Teil des Café's ist ausdrücklich für Kinder, der andere Teil für Erwachsene gedacht. Weiters werden Geburtstagspartys und andere Kinderfeste in den Räumlichkeiten organisiert. Ein Gastgarten befindet sich vor dem Lokal, direkt am Platz.

An der Adresse Franz-Haas-Platz 3 des Bauträgers „Neues Leben“ ist eine Bürofläche im EG/UG (zweigeschoßig) mit direkter Orientierung zum Platz derzeit nicht belegt. Gemäß Homepage des Bauträgers steht eine Nutzfläche mit 124 m² zur Verfügung.

Soziale Infrastruktur

Auf dem gesamten Areal befinden sich insgesamt 4 private **Kinderbetreuungseinrichtungen**:

- Bauplatz 3: Kindergarten Kinderliebe: Kleinkindergruppe 0-3 Jahre, Familiengruppe 0-6 Jahre; Betreiber: Kindergarten Kinderliebe; Exenbergweg 1

- Bauplatz 3: Kindergarten Kinderliebe: Kindergarten 3-6 Jahre; Betreiber: Kindergarten Kinderliebe; Franz-Haas-Platz 3
- Bauplatz 2: Kindergarten: Kleinkindergruppe 0-3 Jahre, Familiengruppe 0-6 Jahre; Betreiber: Österreichische Kinderfreunde - Landesorganisation Wien; Mautner Markhofgasse 58
- Bauplatz 4: „Kindergruppe Kinderplus“; Betreiber: Verein Kreativ Kids Kindebetreuung; Wilhelm-Weber-Weg 1

Ein Kindergarten der „Kinderliebe“ befindet sich am Exenbergweg, der andere im benachbarten Gebäude am Franz-Haas-Platz (jeweils Bauplatz 3). Beide Einrichtungen befinden sich im EG der Wohngebäude, wobei deren Eingänge direkt zum Exenbergweg bzw. zum Franz-Haas-Platz orientiert sind. Zwischen den beiden Gebäuden befinden sich Senkgärten mit unterschiedlichen Frei-, Grün- und Spielbereichen. Abgetrennte und den Kindergärten zugeordnete Freibereiche sind nicht ersichtlich.

Der **Kindergarten der Kinderfreunde Wien** ist im Erdgeschoß des Riegels (Wien Süd, Bauplatz 2) im östlichen Bereich des Wohnparks untergebracht. Der Eingang befindet sich im zweigeschoßigen Durchgang. Der dem Kindergarten zugeordnete Bereich ist eingezäunt und liegt im direkten Anschluss an die Räumlichkeiten im Osten (im Bauplatzinneren).

Weiters ist eine **Kindergruppe** im Erdgeschoß des Wohngebäudes am Wilhelm-Weber-Weg (ÖSW - Familienwohnbau; Bauplatz 4) situiert. Augenscheinlich ist die Kindergruppe über den allgemeinen Eingang des Wohnhauses erreichbar, die Räumlichkeiten sind Richtung „Innenhof“ (Bereich zwischen den beiden Gebäuden) orientiert.

Im Wohnpark ist auch ein **Familienzentrum** der MA 11 angesiedelt. Der in die Fassade eingeschnittene Eingangsbereich am Wilhelm-Weber-Weg 3 (Bauplatz 5, „Wien-Süd“) befindet sich in der Erdgeschoßzone der Wohnhausanlage. Davor befinden sich einige Radabstellplätze (Bügel). Die Anlaufstelle für Familien bietet Geburtsvorbereitung, Information/Beratung/Ausgabe des Wickeltrucksackes, medizinische und sozialpädagogische Beratung, psychologische Beratung, Babytreff und ein Eltern-Kind-Treff. Eine Tafel beim Zugang in den Wilhelm-Weber-Weg weist zum Eingang des Familienzentrums.

Am Wilhelm-Weber-Weg 1 im Erdgeschoß des Gebäudes (ÖSW - Familienwohnbau; Bauplatz 4) hat sich **„peregrina“, ein Bildungs-, Beratungs- und Therapiezentrum für Immigrantinnen angesiedelt**. Der Eingang zu Einrichtung befindet sich zwischen den beiden Wohngebäuden („Innenhof“). Diese Einrichtung ist vom öffentlichen Weg aus nicht wahrnehmbar. Allein eine kleine Tafel an der Fassade weist auf dieses Zentrum hin.

Weiters hat der Verein zur Förderung von Kommunikation und Spiel (Balu & Du) und die Senffabrik (sozialpädagogische Jugendarbeit) einen Standort direkt am Franz-Haas-Platz (Bauplatz 5).

Gesundheitseinrichtungen/gesundheitsnahe Einrichtungen

Hervorzuheben ist die große Anzahl von Gesundheitseinrichtungen bzw. gesundheitsnahen Einrichtungen im Quartier.

Der Großteil dieser Einrichtungen ist an der Simmeringer Hauptstraße 101-103 (Bauplatz 5) untergebracht:

- „Diagnosehaus 11“: im 1. Obergeschoß; alle Kassen und privat
- Facharzt für Frauenheilkunde und Geburtshilfe: im 1. Obergeschoß
- „Sonocare“ Ordination für pränatale Diagnostik: im 1. Obergeschoß
- „Ortoproban“ (Bandagist); im Erdgeschoß mit direktem Eingang an der Simmeringer Hauptstraße (Vorplatz)
- „Grüner Kreis“ Verein zur Rehabilitation und Integration suchtkrankender Menschen: 6. Obergeschoß
- BBRZ Berufliches Bildungs- und Rehabilitationszentrum: im 3.-5. Obergeschoß

In der Erdgeschoßzone der Wohnanlage „Wien-Süd“ am Exenbergweg hat sich ein Facharzt für Orthopädie und orthopädische Chirurgie niedergelassen. Im Anschluss daran befindet sich die Ordination einer Fachärztin für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde. Ein Arzt für Allgemeinmedizin hat sich am Franz-Haas-Platz 2 niedergelassen (Bauplatz 3). Der Eingang zur Ordination liegt direkt am öffentlichen Platz. Weiters hat auf Bauplatz 4 ein Facharzt für Kinder- und Jugendheilkunde (Wilhelm-Weber-Weg 1) seine Ordination eröffnet.

Zu guter Letzt gibt es eine Gemeinschaftspraxis „Vita Ihr Gesundheitspartner“ im Riegel der „Wien-Süd“. Die Räumlichkeiten befinden sich im 1. Obergeschoß des Gebäudes mit direktem Zugang am Franz-Haas-Platz (Anschluss an das Café). In der Gemeinschaftspraxis für Medizin, Therapie und Gesundheitsfürsorge ist ein Facharzt für Neurologie, eine klinische und Gesundheitspsychologin und eine Masseurin vereint.

Weitere Angebote bestehen im Wohnpark:

Auf Bauplatz 5 und 2 befindet sich jeweils ein **Pool** am Dach der Wohngebäude. In der Auslobung zum Bauträgerwettbewerb war eine Nutzung (inkl. Kostenbeteiligung) durch die Bauträger der anderen Bauplätze möglich. Inwieweit dieses Angebot genutzt wurde ist nicht bekannt. Augenscheinlich steht dieses Angebot jedoch nur für die BewohnerInnen des Wohnparks, nicht jedoch für externe NutzerInnen zur Verfügung.

Insgesamt wurden innerhalb des Projektareals eine Vielfalt an unterschiedlichen Nutzungen umgesetzt. Durch die Ansiedlung eines breiten Mix an Gesundheitseinrichtungen, Nahversorgern sowie Betreuungs- und Beratungseinrichtungen konnten bestehende Defizite in der Umgebung des Quartiers teilweise auch kompensiert bzw. sinnvoll ergänzt werden.

12.1.6 Qualität des öffentlichen Raumes und der Grün- und Freiflächen

Das grundsätzliche Schema der quartiersbezogenen Freiraumlösung am Areal der „Ehemaligen Mautner Markhof-Gründe“ ist wie folgt zu charakterisieren:

Abbildung 12-10: Freiraumschema „Mautner-Markhof-Gründe“



Das gesamte Areal ist autofrei. Die Erschließung der einzelnen Bauplätze erfolgt über eine §53-Fläche. Es handelt sich hierbei um neue Erschließungsflächen, der Erhaltungszustand ist daher sehr gut.

Der Exenbergweg weist eine attraktive Gestaltung mit Grünstreifen und zwei Baumreihen auf. Entlang des Weges sind laufend Sitzbänke positioniert, die einerseits zum öffentlichen Weg, andererseits Richtung Süden mit Blick zu den – augenscheinlich halböffentlichen - Grünbereichen zwischen den Gebäuden orientiert sind.

Der Wilhelm-Weber Weg, der vom Franz-Haas-Platz zur Dittmannngasse führt, wird zu den Gebäuden auf Bauplatz 4 (ÖSW-Familienwohnbau) mittels einer Baumreihe gesäumt. Mobiliar ist mit Ausnahme von Mistkübeln und Beleuchtung keines vorhanden. Im direkten Anschluss sich die Frei-/Grünbereiche mit Spielmöglichkeiten des Bauplatzes situiert.

Der Weg an der südlichen Grenze des Wohnparks befindet sich auf der Fläche von Bauplatz 3. Kleine Ausweitungen des asphaltierten Weges machen Platz für Sitzmöglichkeiten, die großteils mit Blick Richtung Norden zu den halböffentlichen Grün-/Freibereichen zwischen den Gebäuden auf Bauplatz 3 orientiert sind.

Im Zentrum des Wohnparks befindet sich ein **öffentlicher urbaner Platz**, der „Franz-Haas-Platz“, mit Baumpflanzungen, Spielbereichen und Sitzmöglichkeiten.

Ein zweiter fußläufiger **Boulevard**, der Wilhelm-Weber-Weg, der über die Dittmannngasse angeschlossen ist, befindet sich an der nördlichen Grenze des Bauplatzes 5 „Wien-Süd“. Dieser führt ebenfalls zum zentralen Platz. Die durchgezogene Sockelzone des Bauplatzes nimmt in diesem Bereich das Familienzentrum der MA 11, Hausenebenräume und die Stiegenzugänge zu den Wohnungen auf.

Auf dem an den Wilhelm-Weber-Weg nördlich angrenzenden Bauplatz 4 der „ÖSW – Familienwohnbau“ sind zwei freistehende Gebäude platziert. Die Gestaltung der **Frei- bzw. Grünbereiche** zwischen dem öffentlichen Weg und den Gebäuden vermitteln **Offenheit** und **Transparenz**. Die **Erdgeschoßbereiche** weisen grundsätzlich **gemeinschaftliche** und **öffentlich** zugängliche Nutzungen aus.

Der **urban gestaltete und großteils befestigte Platz, der „Franz-Haas-Platz“**, bildet das Zentrum des Quartiers. Alle übergeordneten Fußwege (Boulevards) führen zu diesem öffentlichen Platz. Hier stehen Sitzmöglichkeiten in Form von Sitzstufen, Wasserbecken, ein Trinkbrunnen, Bäume und Spielbereiche zur Verfügung (Kletterwand mit EPDM-Fallschutzflächen, am Pflaster markierte Flächen für Tempelhüpfen oder Schach, Boulebahn).

Im Nordwesten des Platzes befindet sich eine „Installation“, ein weißer Rahmen mit zwei Wänden und Spiegeln. Weiters befindet sich eine Skulptur im Nordosten des Platzes.

Die übergeordneten Boulevards und auch der zentrale Platz stellen §53-Flächen dar, die im Plandokument auch entsprechend widmungsmäßig verankert sind.

Die im Osten angrenzende, rot gepflasterte Fläche beim Riegel der „Wien Süd“, weist keinerlei Gestaltung auf. Dieser wird von Kleinkindern gerne als kleiner „Fahrradparcours“ genutzt. Im Osten grenzt dieser gepflasterte Platz an den etwas tiefer liegenden Gastgarten des Jufa-Hotels.

Zwischen den Wohngebäuden am Exenbergweg befinden sich großteils offene, nicht eingezäunte Grünflächen. Zwei der Flächen sind direkt vom Exenbergweg erreichbar. Es handelt sich hierbei um Grünflächen mit teilweisen Baumpflanzen, weitere Ausgestaltungen sind hier nicht vorhanden. Augenscheinlich sind dies halböffentliche, den Wohngebäuden zugeordnete Freibereiche, eine Fläche davon wird aktuell auch eingezäunt. Die zweite Fläche, eine Rasenfläche, weist derzeit keinerlei Zugangsbeschränkungen auf. Allein eine Tafel „Fußballspielen verboten“ und „Hunde verboten“ sind hier platziert.

Die Senkgärten zwischen den Wohngebäuden am Exenbergweg (Bauplatz 3, Bauträger „Neues Leben“) haben keinen direkten Zugang vom öffentlichen Weg aus. Bepflanzungen bilden die Grenze zum öffentlichen Weg. Es handelt sich hierbei um bauplatzinterne Bereiche für die dort wohnende Bevölkerung, die nur intern über die Wohngebäude (Gartengeschoß) erreichbar sind. Mittlerweile haben sich Trampelpfade von den tieferliegenden Gärten (Senkgärten) zum Exenbergweg ausgebildet. Unterschiedliche Spielbereiche und Aufenthaltsbereiche sind in diesen Gärten und auch im Durchgang vom mittleren Gebäude situiert.

Auf Bauplatz 1 („Wiener Heim/Gebös“) befinden sich 3 wegbegleitende, wenige attraktiv gestaltete Kleinkinderspielbereiche. Bei den Spiel- und auch Grünflächen und beim Eingangsbereich auf den Bauplatz weisen mehrere Tafeln „Privatgrund – Betreten verboten“ darauf hin, dass hier der Zugang und auch die Nutzung dieser Flächen durch Externe nicht erwünscht ist. Der attraktiv gestaltete Gartenbereich im Nordwesten des Bauplatzes mit Gartenpavillon, Urban Gardening Bereichen und einem Kinder- und Jugendspielplatz steht ebenfalls nur bauplatzintern zur Verfügung.

Im Gegensatz dazu befinden sich am Wilhelm-Weber-Weg auf Bauplatz 4 Spielflächen (Spielbereiche für Kleinkinder, Boulé) die keinerlei Beschränkungen aufweisen. Gemäß Wettbewerbsbeitrag handelt es sich hierbei um „öffentliche Bereiche des Freiraums“.

Auch der Kinder- und Jugendspielplatz auf Bauplatz 2 im Südosten ist offen gestaltet. Hier befinden sich Turngeräte zum Balancieren, ein Tisch mit Bänken und ein Sandspielbereich. Augenscheinlich bestehen auch hier keinerlei Einschränkungen für die Nutzung dieser Spielflächen (keine Tafel, Einzäunungen o.ä.). Inwieweit die Nutzung durch BewohnerInnen aus der Umgebung akzeptiert wird, ist vor Ort nicht ersichtlich. Allein auf das Rauch-, Radfahr-, Ballspiel- und Hundeverbot sowie die Winternutzung und Aufsichtspflicht— bzw. Haftung wird hingewiesen.

Die Spielbereiche auf Bauplatz 5 befinden sich in den Atrien bzw. im 5. Obergeschoß. Diese sind nur gebäudeintern erreichbar.

Innerhalb des Quartiers wurden vielfältige Angebote an privaten, teilöffentlichen und öffentlichen Grünflächen geschaffen, die teils klar strukturierte Wegeführung schafft auch markante Sichtachsen. Eine zentrale Stellung nimmt der mittig gelegene, urban gestaltete „Franz Haas-Platz“ ein, welcher als öffentlich zugängliche Freifläche auch für quartiersfremde Personen Spiel- und Aufenthaltsqualitäten bietet.

12.1.7 Umweltsituation

Lärmbelästigung im Inneren des Wohnparks gibt es keine, da alle Bereiche autofrei sind. Fahrverbotstafeln (ausgenommen Einsatzfahrzeuge und Müllfahrzeuge) sind an den übergeordneten Zugängen vorhanden.

Zufahrten zu den Tiefgaragen sind in der Dittmangasse, Krausegasse und Mautner-Markhof-Gasse vorhanden.

Die Flächen direkt an der stark frequentierten Simmeringer Hauptstraße stehen nicht für Wohnnutzungen, sondern vielmehr für Büros und gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Die Krausegasse und Mautner-Markhof Gasse stellen untergeordnete Verkehrsverbindungen dar, es handelt sich hierbei um eine verkehrsberuhigte Tempo 30-Zone. Die Mautner-Markhof-Gasse wird in diesem Bereich als Einbahnstraße Richtung Süden geführt. Eine Zufahrt von der Krausegasse (ca. 100 m) ist möglich.

Markierte Radverkehrsanlagen sind in der Simmeringer Hauptstraße vorhanden, durchs Areal führen keine Radverkehrsanlagen.

Im Wohnpark sind Radabstellanlagen vorhanden: Eine Anzahl von Radbügel sind vorm Eingangsbereich des Merkur Marktes im Durchgang, einige am Vorplatz direkt an der Simmeringer Hauptstraße, ein paar Bügel sind weiters im Bereich des Franz-Haas-Platzes (vor dem Café) und im Eingangsbereich des Familienzentrums am Wilhelm-Weber-Weg positioniert.

13. Die Berücksichtigung des Stadtteilbezugs im Planungsprozess – Fallbeispiel „Wolfganggasse“, 1120 Wien

Das Projektareal „Wolfganggasse“ im Bereich Wolfganggasse – Eichenstraße und Marx-Meidlinger-Straße ist ein Beispiel für die Konversion der ehemaligen Flächen des Betriebsbahnhofs der Wiener Lokalbahnen. Die Entwicklung des Gebietes ist einerseits mit der Einbettung in eine dichte bestehende Stadtstruktur und andererseits mit der Barrierewirkung der Bahntrasse¹¹⁵ konfrontiert. Auch hier sind die – im Rahmen einer Informationsveranstaltung eingeholten Anliegen der Bevölkerung¹¹⁶ – bereits sehr früh (April 2016) in ein kooperatives Planungsverfahren eingeflossen, bei dem auch BezirksvertreterInnen des fünften und zwölften Bezirks eingebunden waren.

Die eingebrachten Anliegen der Bevölkerung beziehen sich insbesondere auf die Erhaltung der Remise, die Nahversorgung (abseits großer Supermärkte) und das Angebot eines Kindergartens. Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur werden Befürchtungen in Hinblick auf die Höhe bzw. mangelnde Korrespondenz zur umgebenden Bebauung geäußert. Der Erhalt des Parks im Norden des Gebietes war ein wichtiger Punkt, wobei eine Überausgestaltung („betonierte begradigte Wege“, „High-Tech“) eher abgelehnt und der Erhalt des „wildem Charakters“ und des Baumbestandes gewünscht wird. Im Hinblick auf den Verkehr werden eine Beruhigung im Bereich der Eichenstraße und eine Aufwertung der Stationen bzw. eine Erhöhung des Takts der Straßenbahnlinie eingebracht.

13.1 Überblick über das Projektareal

Lage, Abgrenzung und Größe

Das betreffende Gebiet befindet sich im Südosten des 12. Wiener Gemeindebezirkes auf einem rund 3,05 ha großen Areal. Das Gebiet wird durch die Wolfganggasse im Westen, den Paula-von-Mirtow-Park bzw. die bestehende Bebauung/Kirche an der Flurschützstraße im Norden, den Gürtel im Osten sowie die Eichenstraße im Süden begrenzt. Die ehemalige Remise der Wiener Lokalbahnen an der Eichenstraße im Süden wird revitalisiert und soll mit Gastronomie- und Kulturangeboten in Zukunft sowohl BewohnerInnen als auch AnrainerInnen als „Grätzlzentrum“ dienen.

Geschichte des Planungsareals

Der Betriebsbahnhof Wolfganggasse der Wiener Lokalbahnen ("Badner Bahn") wurde 2017 durch eine neue Anlage in Wien-Inzersdorf ersetzt. Dadurch wurden die Flächen des Betriebsbahnhofs für neue Nutzungen frei. Auf dem Betriebsbahnhof liegt daher auch die alte Remise, die unter Denkmalschutz steht.

¹¹⁵ Das Gebiet zwischen Eichenstraße und Südbahntrasse soll ebenfalls entwickelt werden.

(<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/wolfganggasse-eichenstrasse/>; 9.10.2019)

¹¹⁶ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/wolfganggasse-eichenstrasse/pdf/beteiligung.pdf> (9.10.2019)

Verkehr

Die Erschließung des Gebiets mit **öffentlichen Verkehrsmitteln** erfolgt hauptsächlich durch die Straßenbahnlinien 6, 18 und 62. Diese verlaufen auf dem Gaudenzdorfer Gürtel, die Straßenbahnlinie 62 führt über die Flurschützstraße zum Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Meidling. In wenigen Stationen erreicht man Haltestellen der U4 (Margareten Gürtel) und U6 (Bahnhof Meidling). Die Station Matzleinsdorfer Platz mit zahlreichen Zug-, Straßenbahn- und Buslinien ist fußläufig erreichbar. Die Badner Bahn verläuft ebenfalls am Gürtel und in der Flurschützstraße, außerdem gibt es am Gürtel Haltestellen der Vienna Airport Linie, die zum Flughafen Wien Schwechat und retour fährt.

Radwege finden sich entlang der Flurschützstraße, des Gürtels und der Marx-Meidlinger-Straße. In den umliegenden Gassen werden Radwege als markierte Anlagen geführt.

Die wichtigsten Verbindungen für den **motorisierten Individualverkehr** stellen der Gürtel und die Eichenstraße dar.

Das künftige Quartier ist autofrei. Eine gemeinsame Tiefgaragenlösung mit abgestimmten Ein- und Ausfahrten ist nach dem Abschluss des Bauträgerwettbewerbs im Zuge der Koordinierungsphase zu erarbeiten.

Planungsgeschichte

Kooperatives Planungsverfahren

2016 wurden in einem kooperativen Planungsverfahren die Grundlagen für den Flächenwidmungs- und Bbauungsplan erstellt. Die Anliegen der Bevölkerung sind dabei im Rahmen einer Bürgerbeteiligungsveranstaltung, die im Vorfeld stattfand, eingeflossen. Die Ergebnisse des kooperativen Verfahrens wurden wiederum bei einer Informationsveranstaltung öffentlich präsentiert.

InteressentInnenauswahlverfahren für die Remise Wolfganggasse

2017 wurde ein zweistufiges InteressentInnenauswahlverfahren durch den wohnfonds_wien durchgeführt. Ziel war es für die ehemalige und erhaltenswerte Remise der Wiener Lokalbahnen an der Eichenstraße ein Nachnutzungskonzept zu finden.

Im Rahmen der ersten Stufe hatten die InteressentInnen ein grobes gewerbliches und/oder kulturelles Konzept für eine neue Nutzung des Remisengebäudes zu entwickeln. In der zweiten Stufe mussten die ausgewählten Projektteams einen Businessplan und einen verbindlichen Zeitplan für ihr Konzept vorlegen. Das Augenmerk lag auf dem Mehrwert für derzeitige und zukünftige AnrainerInnen.

Sieger dieses Auswahlverfahrens war die Interessentin Soravia Equity GmbH (Kordinator: Mag. Christoph Somme, Architektur: Architekt Katzberger ZT,). Die aufgelassene Remise soll künftig Raum für die Nutzungen Markt, Kultur, Kinderspiel und Gastronomie bieten.

Einstufiger Bauträgerwettbewerb

2018 wurde ein einstufiger Bauträgerwettbewerb durch die Grundeigentümer (wohnfonds_wien, GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft und ÖJAB Österreichische Jungarbeiterbewegung) durchgeführt.

Das Wettbewerbsgebiet umfasste vier Bearbeitungsgebiete (A, B, C und D) (s. Abbildung 13-3). Die Projektierung von A und D erfolgte durch Fixstarter (GESIBA und ÖJAB), die Bearbeitungsgebiete B und C unterlagen dem offenen Wettbewerb.

Auf dem Areal sollen geförderte Mietwohnungen, Gemeindebau NEU (Bearbeitungsgebiet A), zwei Wohnverbände des Fonds Soziales Wien und zwei sozialpädagogische Wohngemeinschaften der Magistratsabteilung 11 (Bearbeitungsgebiet C) sowie ein Pflegewohnhaus (Bearbeitungsgebiet D) realisiert werden.

Schwerpunkte des Bauträgerwettbewerbs waren insbesondere

- die Entwicklung von Wohnmodellen für **Alleinerziehende**,
- die nachhaltige **Quartiersentwicklung**,
- die Entwicklung eines hochwertigen **bauplatzübergreifenden Grün- und Freiraums** in Verbindung mit der **Ausgestaltung der angrenzenden Fußwege/Plätze**,
- die Planung einer bauplatzübergreifenden Tiefgarage mit abgestimmten Ein- und Ausfahrten und
- die Planung von nachhaltigen Nutzungskonzepten für eine lebendige **Erdgeschoßzone**.

Der Baustart soll im Frühjahr 2020 erfolgen, die Fertigstellung 2022.

Abbildung 13-3: Übersichtsdarstellung Projektareal „Wolfganggasse“

Lage	12. Wiener Gemeindebezirk Bezirk Meidling
Größe	rd. 3,1 ha 117
Bauträger / Architekten / Landschaftsplanung / Soziale Nachhaltigkeit	<p><u>Bearbeitungsgebiet A:</u> <u>Bauplatz A1:</u> Bauträger: GESIBA Architektur: königlarch Landschaftsplanung: rajek barosch</p> <p><u>Bauplatz A2 (Gemeindebau NEU):</u> Bauträger: WIGEBÄ Architektur: Peretti + Peretti Landschaftsplanung: rajek barosch</p> <p><u>Bearbeitungsgebiet B:</u> Beiträger: Heimbau Architektur: Tillner & Willinger ZT GmbH Landschaftsplanung: rajek barosch Soz. Nachhaltigkeit realitylab</p> <p><u>Bearbeitungsgebiet C:</u> Bauträger: Neues Leben, WBV-GPA Architektur: gerner°gernerplus, M&S Architekten Landschaftsplanung: YEWÖ</p> <p><u>Bearbeitungsgebiet D:</u> Beiträger: ÖJÄB Architektur: b18 Landschaftsplanung: YEWÖ</p> <p><u>Remise:</u> Remise 1120 Projekt GmbH (Eigentümerin)</p>
Anzahl der Wohneinheiten ¹¹⁷	811 geförderte Wohnungen gesamt (davon 105 Gemeindewohnungen NEU) und 410 Heimplätze
Durchschnittliche Wohnnutzfläche / geförderte Wohnung ¹¹⁷	gefördert 62,48-72,09 m ² SMART 54,10-61,93 m ² Gemeindebau NEU: 63,27 m ²
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	Plandokument 8144 (Beschluss des Gemeinderates vom 24.5.2018)

¹¹⁷ Lt. Bauträgerwettbewerbe 2018; wohnfonds_wien

geplante Einrichtungen im Areal ¹¹⁷	<u>Nahversorgung/Dienstleistung:</u> Nahversorger Büroflächen 2 Cafés Frisör, Fußpflege, Physiotherapie, Kantine (im Pflegewohnheim)
	<u>Soziale Infrastruktur/Sonderwohnformen:</u> Kindergarten mit 6 Gruppen Mutter-Kind-Haus 2 sozialpädagogische Wohngemeinschaften der MA 11 2 Wohnverbände des Fonds Soziales Wien für teilbetreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung, Pflegewohnhaus (ÖJAB) Lehrlingswohnhaus (ÖJAB) spezielle Wohnformen für Alleinerziehende „Housing-First-Wohnungen“ unterschiedliche Wohnformen für Getrennt- und Alleinerziehende
	<u>Bildung:</u> Soziale Bildungseinrichtungen und Lehrlingswerkstätten (ÖJAB)

13.2 Bezüge zur stadträumlichen Umgebung

13.2.1 Aufwertung Bestand - Blocksanierung

Ein besonderer Nutzeneffekt wird beim Untersuchungsgebiet Wolfganggasse dadurch erzielt, dass das **Bestandsgebiet** gemeinsamen mit der Neubautwicklung **aufgewertet** werden soll¹¹⁸. Dazu wurde im Frühjahr 2017 eine Sanierungsoffensive gestartet. Das „Blocksanierungsgebiet Wolfganggasse“ liegt im Nordwesten des geplanten Neubauquartiers. Es umfasst elf Baublöcke mit 100 Liegenschaften. Für diese sowie für den angrenzenden öffentlichen Raum sollen Vorschläge für eine Erneuerung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes (Verkehrsberuhigung Wolfganggasse, Ausdehnung Einbahnführung, Verbreiterung bestehender Grünstreifen) erarbeitet werden. Außerdem soll das Potenzial des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum geprüft werden¹¹⁹.

13.2.2 städtebauliche Gestaltung – Fortführung der typischen Bebauung und Gestaltung der Übergänge und Ränder

Das Gebiet Wolfganggasse liegt im Spannungsfeld stark frequentierter Verkehrsachsen, wie Gürtel und Eichenstraße, und einer Bebauungsstruktur mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung und großvolumigen Wohnbebauungen der Nachkriegszeit. Bereits im Kooperativen Planungsverfahren wurde eine **Fortsetzung** der umgebenden **Blockrandbebauung** festgelegt. An der Wolfganggasse, der Eichenstraße und im südlichen Bereich der Siebertgasse (gegenüber der Remise) entstehen klar ausgebildete Kanten. Entsprechende Anbauverpflichtungen sind im Plandokument verankert.

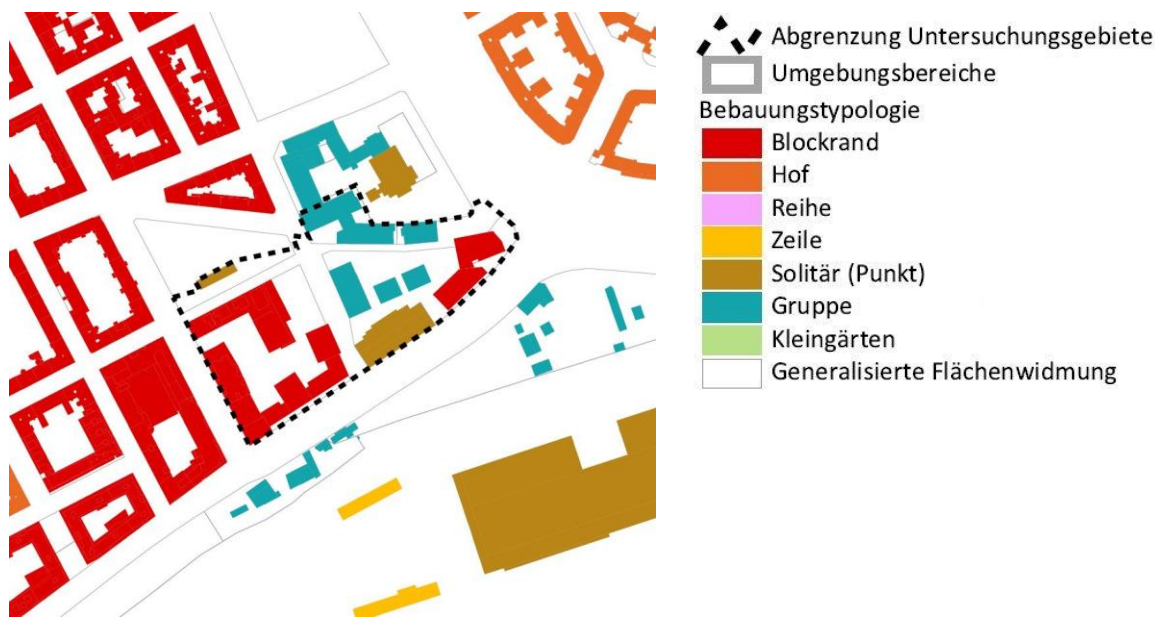
¹¹⁸ s. wohnfonds_wien 16.05.2019: 1120 Wien, Wolfganggasse (<https://www.wohnfonds.wien.at/article/id/301>; 12.08.2019)

¹¹⁹ s. STEP 2025: 34-53

Bebauungstypologien / Bebauungshöhen

Die „Einbettung“ neuer städtebaulicher Strukturen in die Bestandsstadt ist in erster Linie auch anhand der horizontalen und vertikalen Übergänge zu charakterisieren, wodurch im Folgenden versucht wurde, umgebende Bebauungstypologien und Bebauungshöhen zur (geplanten) Neubebauung in Verbindung zu setzen:

Abbildung 13-4: Bebauungstypologien Wolfganggasse



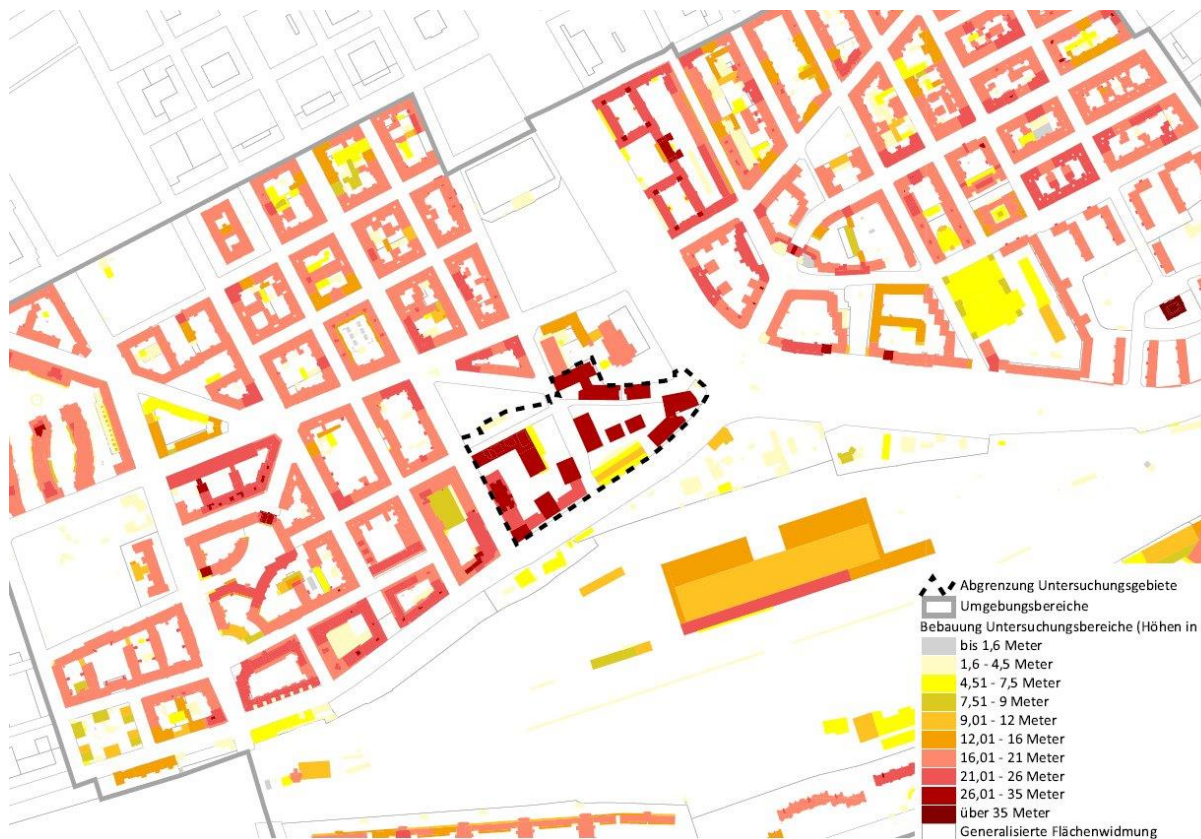
Bezüglich der umgebenden **Bebauungstypologien** ist beim Fallbeispiel der „Wolfganggasse“ anzumerken, dass nahezu im gesamten Umgebungsbereich Blockrand- oder Hofbebauung vorzufinden ist, Ausnahmen bilden lediglich die südlich verlaufende Bahn und zugehörige Gebäude sowie der Bereich rund um die Kirche Neumargareten, wo Gruppenbebauungen und vereinzelt Solitäre vorzufinden sind.

Diese Umgebungsstrukturen werden insbesondere an den Rändern berücksichtigt, da an der Wolfganggasse und der Eichenstraße der Blockrand bebaut wird und somit „geschlossen“ bleibt, im Inneren des Quartiers sollen vereinzelt gruppenartige Bebauungen geschaffen werden bzw. der Einzelbaukörper der ehemaligen Remise erhalten bleiben.

Hinsichtlich der **Bebauungshöhen** ist anzumerken, dass die Höhenentwicklungen im Umgebungsbereich überwiegend maximale Gebäudehöhen von bis zu rund 20 Meter aufweisen, was nicht zuletzt der vorherrschenden gründerzeitlichen Bebauung mit typischerweise einem Erdgeschoß und 3-4 Obergeschoßen geschuldet ist. Im Hinblick auf die umgebenden Bebauungshöhen stellt die geplante Neubebauung am Projektareal ein höhenmäßiges Abweichen von diesen Strukturen dar, da die umgebenden Bestandshöhen teilweise deutlich überschritten werden und vielfach bei ca. 35 Meter – also knapp unter dem Hochhaus – liegen.

Dadurch wird jedoch bewusst ein **städtebaulicher Akzent** gesetzt, welcher der Lage in der Stadt zwischen der Bahn und dem Gaudenzdorfer Gürtel / Margaretengürtel gerecht wird:

Abbildung 13-5: Bebauungshöhen Wolfganggasse



Hinsichtlich der **Gestaltung der Übergänge und Ränder** ist festzuhalten, dass das Gebiet gegenüber der Remise südlich der stark befahrenen Eichenstraße ebenfalls im kooperativen Planungsverfahren mitberücksichtigt¹²⁰ wurde, wobei bezweckt wurde, die Alleebäume entlang der Eichenstraße zu erhalten und durch die Gliederung stadträumlicher Kanten bzw. die Schaffung von Vorplätzen einen **Puffer** zur **Eichenstraße** zu bilden und die Adressbildung zu fördern.

Die Bebauungsstruktur im Nordwesten (Bearbeitungsgebiet A) wird von einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Wolfganggasse (EG + 9 OG, Gemeindebau NEU) und dem winkelförmigen Baukörper zum Park (EG + 7 OG im NW, ansonsten EG + 9 OG) gebildet. Die im kooperativen Planungsverfahren **klar definierten Kanten** an der Schnittstelle zur bestehenden Blockrandbebauung sollen dadurch umgesetzt werden.

Im direkten Anschluss an den „Gemeindebau NEU“ an der Wolfganggasse folgt ein Baukörper mit einem Erd- und ebenfalls 9 Obergeschoßen und setzt die klare Gebäudekante fort (Bearbeitungsgebiet B). Dieser Baukörper wird an der Eichenstraße und Siebertgasse weitergeführt, wobei die Gebäudehöhe abwechselnd 10 bzw. 7 Obergeschoße aufweist.

Der L-förmige Baukörper im Norden stellt den Übergang ins neue Quartier von der Karl-Löwe-Gasse dar. Der Übergang wird geprägt von der im Norden angrenzenden Epk-Fläche (Paula-von-Mirtow-Park). Der Fußweg im Norden des Bearbeitungsgebietes als Verlängerung der Karl-Löwe-Gasse dient als Zugang zum Wohngebäude und zum Kindergarten im Erdgeschoß. Ein 16 m breiter zweigeschoßiger

¹²⁰ Dabei handelt es sich um das Projektgebiet „Eichenstraße“ (1,4 ha). Diesem Standort wird die WSE (Wiener Standort Entwicklungs GmbH) in den nächsten Jahren eine neue Nutzung (Wohnen, Büros, Handel, Gewerbe) zuführen.

Durchgang im Norden am Fußweg in den Wohnhof ermöglicht nicht zuletzt **Ein- und Durchblicke** vom Hof bis zum Park.

Die möglichen Kubaturen des Bearbeitungsgebietes C östlich der Siebertgasse werden auf mehrere Bauteile aufgeteilt. Ein Kopfbau mit Erdgeschoß und 10 Obergeschoßen und Orientierung zum Gürtel mit begrünten Fassadengerüst bildet den Ausgangspunkt ins Bearbeitungsgebiet im Osten. In weiterer Folge führt eine höhengestaffelte Bebauung mit Vor- und Rücksprüngen und einem durchgehenden Sockelgeschoß in der Eichenstraße (9-11 Geschoße) zum Gebäude der Remise. Die Bauteile nördlich der Remise mit 10 bzw. 11 Geschoßen bieten zwei Durchgänge zu den terrassierten Freiräumen des Bearbeitungsgebietes.

Insgesamt betrachtet ist am Projektareal der Wolfganggasse versucht worden, einerseits das benachbarte Blocksanierungsgebiet in Teilbereichen städtebaulich-strukturell aufzunehmen, andererseits soll durch die vorgesehene Typologie und insbesondere Höhenentwicklung bewusst ein städtebaulicher Akzent in der Nähe des Gaudenzdorfer Gürtel bzw. Margaretengürtel geschaffen werden. Die Gestaltung der Ränder und Übergänge versucht dabei jedoch auch bestehende Strukturen aufzunehmen bzw. die Adressbildung zu fördern.

13.2.3 Identifikationspunkte

Die ehemalige Remise der Wiener Lokalbahnen an der Eichenstraße soll revitalisiert werden und künftig als „**Grätzeltzentrum**“ fungieren. Damit bleibt ein historischer Identifikationspunkt erhalten, der durch Gastro- und Kulturangebote auch für die ansässige Wohnbevölkerung einen Mehrwert erhält. Der Erhalt historischer Zweckgebäude ist keine Selbstverständlichkeit. Zunächst muss deren Potenzial erkannt werden und entsprechende Vorkehrungen müssen bereits in einer sehr frühen Planungsphase getroffen werden müssen, wie ein Stadtplanungsexperte ausführt:

Bei der Remise hat die Planung Druck gemacht, dass diese erhalten bleibt. Das war eine identitätsstiftende Maßnahme. Das sind individuelle Entscheidungen, die man nicht in einem Prozessablauf standardisieren kann. Sondern hier stellt sich eher das Thema, wie man diese identitätsstiftenden Maßnahmen orten kann. Das habe ich ja nicht überall – etwa in der Seestadt musste man das erst schaffen. Auch beim Haschahof in Rothneusiedl, da besteht etwas, was aber am Anfang auch nicht in den Köpfen war. Da gab es am Anfang die Überlegung abzureißen und einen Neubau zu machen. Mittlerweile identifiziert man sich damit. Mittlerweile sieht man, dass das ein wichtiger Attraktor für die Zukunft wird. Aber es stellt sich die Frage, wer das betreibt, wen man dafür findet, der auch ein wirtschaftliches Modell drüberlegen kann. Identitätsstiftende Erhaltungen unterschreiben viele, aber wer zahlt? (A_P: 7)

13.2.4 Durchlässigkeit, Durchwegung, Verkehrsberuhigung

Basis für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan waren die Ergebnisse des kooperativen Planungsverfahrens. Dementsprechend wurden Fußwege und öffentliche Durchgänge festgelegt:

Die **bestehenden Achsen** Siebertgasse und Karl-Löwe-Gasse werden in das Gebiet weitergeführt. Diese sind im Plandokument als Fußweg verankert. Die Siebertgasse verläuft bis zur Eichenstraße, die Verlängerung der Karl-Löwe-Gasse wird entlang des Parks bis zur Siebertgasse geführt.

Es gibt mehrere **Zugänge** ins Areal: Einerseits im Westen in der Verlängerung der Karl-Löw-Gasse, andererseits im Norden im Bereich der Siebertgasse und im Osten im Bereich der Kreuzung Gürtel/Eichenstraße/Marx-Meidlinger-Straße. Im Süden an der Eichenstraße sind auf beiden Seiten des Remisengebäudes öffentliche Durchgänge ins Neubaugebiet festgelegt. Ein öffentlicher Durchgang soll vom Vorplatz am Gürtel Richtung Remise die Durchlässigkeit und Durchwegung des Areals sicherstellen.

Die Vorgaben aus dem kooperativen Verfahren werden – soweit in den vorliegenden Wettbewerbsbeiträgen dargestellt – augenscheinlich eingehalten. Die Fußwege sind vorhanden, ebenfalls die öffentlichen Durchgänge.

Die Durchwegung des Teilbereiches im Westen (Bearbeitungsgebiet A und B) scheint ebenfalls gewährleistet. In den derzeit vorliegenden Wettbewerbsbeiträgen sind keine Zugangsbeschränkungen für Nicht-BewohnerInnen erkennbar.

Die Bearbeitungsgebiete A und B verfügen über einen gemeinsamen Wohnhof. Die Durchgänge/Zugänge in den Wohnhof im Westen an der Wolfganggasse, im Norden am Fußweg beim Park und auch im Süden an der Siebertgasse ermöglichen eine sehr gute Durchlässigkeit. Die geplanten Wegeverbindungen führen vom Park über den intensiv bepflanzten Wohnhof bis zur Remise und verknüpfen den Freiraum mit dem umliegenden Quartier.

Die Bearbeitungsgebiete C und D sind durch die geplante Wegeführung ebenfalls sehr gut mit der Umgebung vernetzt. Der gewidmete Fußweg führt vom Gürtel zur Siebertgasse. Im zentralen Bereich erweitert sich dieser Fußweg zu einem großteils befestigten Platz, dem Festplatz. Dieser Platz auf Bearbeitungsgebiet C ist öffentlich zugänglich und führt in weiterer Folge zum öffentlichen Durchgang bei der Remise. Ein weiterer Durchgang bei der Remise führt zum Freiraum am Bearbeitungsgebiet C.

Im Hinblick auf die Durchlässigkeit und Durchwegung des Projektareals „Wolfganggasse“ sollen künftig bestehende Achsen fortgeführt und neue Zugänge geschaffen werden, wodurch insgesamt von einer Attraktivierung für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer auszugehen ist.

13.2.5 Erdgeschoßzone und Freiflächen

Die Erdgeschoßzonen im Quartier stehen größtenteils für **gewerbliche Nutzungen** oder **soziale Einrichtungen** bzw. Einrichtungen der ÖJAB (Österreichische JungArbeiterBewegung¹²¹) in Form von Werkstätten und Ausbildungsräumen zur Verfügung. Eine Ausnahme bilden das Gebäude an der Wolfganggasse (Gemeindebau NEU), das überwiegend hausinterne gemeinschaftliche Bereiche und Hausnebenräume beherbergt, und der Bauteil des Bearbeitungsgebietes C an der Siebertgasse, wo auf Ebene der Remise überwiegend Wohnnutzung vorherrscht.

¹²¹ Dabei handelt es um eine gemeinnützige Jugendorganisation auf dem Gebiet der Heime für Studierende und Jugendliche, der Pflege sowie der Bildung, Integration und Flüchtlingshilfe. (<https://www.oejab.at/ueber-die-oejab>)

Am Kreuzungsbereich mit der Wolfganggasse befindet sich ein Mutter-Kind-Haus (abgesetzter Gebäudeteil mit 8 Geschoßen, eigenem Stiegenhaus und anderer Fassade) ebenfalls mit Eingang am Fußweg beim Park.

Im Nordosten rückt der L-förmige Baukörper von der Siebertgasse ab, wodurch eine Freifläche entsteht. Auf dieser Fläche wird der Außenbereich des Kindergartens und entlang der Siebertgasse ein **Kinder- und Jugendspielplatz** ausgestaltet. Die Siebertgasse wird in diesem Bereich ebenfalls als Fußweg geführt. Die gewidmete Breite von bis zu 20 Meter lässt die Gestaltung mit **Spiel- und Aufenthaltsbereichen** zu.

Situierung von Nebenräumen und Garagenzu- bzw. -ausfahrten

Zwischen den beiden Baukörpern befindet sich an der Wolfganggasse ein breiter Zugang in den innenliegenden Wohnhof. Dieses **Entrée** ist geprägt von der Garagenein- und -ausfahrt und von Fahrradabstellplätzen. Gemäß Juryprotokoll ist dieser Zugang jedoch zu überarbeiten und aufzuwerten.

Die Erdgeschoßzone des L-förmigen Baukörpers nimmt an der Wolfganggasse bzw. am Fußweg Nebenräume wie Müll-, Kinderwagenabstellraum, Stiegenhaus und Waschküche auf, die Gemeinschaftsräume¹²² und Spielräume/Bewegungsräume sind großteils Richtung Wohnhof orientiert. Der Nord-Süd verlaufende Bauteil nimmt im Erdgeschoß den 6-gruppigen Kindergarten auf, wobei der Eingang am Fußweg im Norden am Park situiert ist.

Gestaltung des Erdgeschoßbereichs

Der Erdgeschoßbereich entlang des Parks soll - soweit in den Plänen dargestellt - transparent gestaltet werden. Der Durchgang in den Wohnhof ermöglicht einen direkten Zugang zum Park, die Situierung von Gemeinschaftsräumen an diesem Durchgang (Kinderspielraum und Waschküche) und die Kindergartennutzung lassen eine belebte Erdgeschoßzone erwarten.

Die zweigeschoßige Sockelzone erzeugt mit dem hohen Anteil an Verglasung dabei einen offenen und transparenten Eindruck. Über einen teilweise zweigeschoßigen Durchgang an der Siebertgasse erreicht man den Innenhof des Bearbeitungsgebietes B.

Hausinterne Gemeinschaftsräume

Der Erdgeschoßbereich des Baukörpers an der Wolfganggasse (Gemeindebau NEU mit 105 Wohnungen) ist ähnlich aufgebaut: Der Fahrrad- und Müllraum nehmen den Großteil des Erdgeschoßes mit Orientierung zur Wolfganggasse ein, nur ein kleiner Bereich ist für einen Gemeinschaftsraum vorgesehen. Erdgeschoßwohnungen mit Terrassen und die Waschküche sind Richtung Wohnhof orientiert. Soweit ersichtlich handelt es sich bei allen geplanten Gemeinschaftsräumen um **hausinterne** Flächen, die nur den BewohnerInnen der Anlage zur Verfügung stehen. Auch bei den geplanten Hobbyräumen in den Untergeschoßen handelt es sich um **hausinterne** Räume.

Ein großer Gemeinschaftsraum („Multiraum“) befindet sich im Erdgeschoß im Bauteil an der Siebertgasse. Dieser ist Richtung Wohnhof orientiert und steht tagsüber den MieterInnen der Büroflächen zur Verfügung. Diese können diesen Raum z.B. für Besprechungen buchen.

Die anderen Gemeinschaftsräume befinden sich in den Obergeschoßen bzw. am Dach. Diese Räumlichkeiten, die Gemeinschaftsdachterrasse zum "Garteln" und die Spiel-Aufenthaltsbereiche am Dach stehen nur hausintern zur Verfügung.

¹²² Soweit in den Unterlagen ersichtlich und dargestellt, handelt es sich bei den Gemeinschaftsräumen um hausinterne Einrichtungen.

Auf Bearbeitungsgebiet C ist durch die Lage der Gemeinschaftsräume in den Obergeschoßen (in Summe 19) von einer hausinternen Nutzung auszugehen, die E-Fahrradwerkstatt, das Gästeapartment und die Dachterrassen mit Kleinkinderspielplatz sind augenscheinlich auch nur für die BewohnerInnen zugänglich.

Gewerbliche Nutzungen und soziale Einrichtungen

Die gesamte Erdgeschoßzone an der Wolfganggasse/Eichenstraße steht mit Ausnahme des Müllraums und des Foyers für **gewerbliche Nutzungen** zur Verfügung (Nahversorger, Büroflächen). Ein Café an der Platzfläche zur Remise soll zur Belebung des Platzes beitragen. An der Siebertgasse wird die Büronutzung fortgesetzt. Auch im 1. Obergeschoß sind durchwegs Büroflächen vorgesehen. In Summe werden auf diesem Bearbeitungsgebiet vier freifinanzierte Gewerbeflächen (in Summe rd. 3.130 m²) zur Verfügung gestellt.

Auf dem Bearbeitungsgebiet C östlich der Siebertgasse wird der „**Lebenscampus Wolfganggasse**“ realisiert. Hier wird in Zusammenarbeit mit dem ÖJAB eine Nutzung der Erdgeschoßflächen und teilweise im 1. Obergeschoß für soziale Bildungseinrichtungen und Werkstätten entwickelt. In Summe werden hier rd. 3.200 m² Lehrlingswerkstätten mit Unterrichtsräumlichkeiten für 18 Lehrberufe Platz finden.

Die beinahe gesamte Erdgeschoßzone von Bearbeitungsgebiet C (auf Niveau der Remise) und auch das 1. Obergeschoß dieser Bauteile wird für ÖJAB-Werkstätten und ÖJAB Seminarräume genutzt und lässt daher eine belebte Zone erwarten. Eine Ausnahme bildet der Bauteil mit 13 Geschoßen an der Siebertgasse. Hier befinden sich keine ÖJAB-Flächen, da hier die Wohnungsverbünde des FSW und das Hausbetreuungszentrum auf Ebene der Remise untergebracht werden sollen.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Lehrlingswohnheim der ÖJAB (36 Einheiten und 78 Plätze). Das Wohnheim im Norden an der aufgelassenen Marx-Meidlinger-Gasse verfügt über 9 Geschoße. Im Erdgeschoß werden ÖJAB-Seminar- und Administrationsräumlichkeiten und die Heimleitung untergebracht. In den oberen Geschoßen befinden sich die Wohneinheiten der ÖJAB, in den letzten drei Obergeschoßen befinden sich Wohneinheiten und ein Cluster für AlleinerzieherInnen des Vereins „neunerhaus“.

Die Nutzungen im Erdgeschoß und die Anordnung und Gestaltung der Freiräume lassen auf dem Bearbeitungsgebiet eine aktive, offene und belebte Erdgeschoßzone und unterschiedlich erlebbare Identifikationsmöglichkeiten erwarten.

Das benachbarte neue ÖJAB-Pflegewohnheim „Neumargareten“ befindet sich auf Bearbeitungsgebiet D im Norden des Areals. Hier werden 214 Heimplätze in Einzel- und Doppelwohneinheiten (181 Heimeinheiten) mit großzügigen Wohnbereichen, Terrassen, Stationsküchen und Aufenthaltsräumen, zwei Geschäftslokale und eine Großküche angeboten. Der 8-geschoßige, zweihüftige Baukörper mit Bezug zum Altbestand bildet das Entree in das Neubaugebiet im Norden. Ein Trakt grenzt direkt an das bestehende Heim und ersetzt einen alten Gebäudeteil, der abgerissen werden soll. Der zweite Trakt wird auf der aufgelassenen Marx-Meidlinger-Straße errichtet. Die V-förmig angelegten Trakte sind über einen transparenten Erschließungskern miteinander verbunden und bilden an der Siebertgasse einen Vorplatz. Über diesen Vorplatz erreicht man den Zugang zum Wohnheim. Das Café und der Multifunktionsraum liegen direkt neben dem Eingang und können im Sommer Richtung Vorplatz erweitert werden. Auch die Terrasse des Wohnbereichs im Erdgeschoß befindet sich auf dem Vorplatz.

Das neue Pflegewohnheim soll mit dem ÖJAB-Bestandsgebäude (außerhalb des Bearbeitungsgebietes) eine Einheit bilden. Das alte Gebäude wird generalsaniert und soll künftig wieder den Kindergarten „die kindercompany“, den Stützpunkt für Hausrankenpflege und Generationen-Wohnen aufnehmen.

Zwischen dem neuen Pflegewohnheim und dem Lehrlingswohnheim am Fußweg besteht ein Zugang zum „Therapiegarten“.

Durch den „Lebenscampus Wolfganggasse“ und die anderen Einrichtungen auf dem Bearbeitungsgebiet D entsteht sowohl für die BewohnerInnen als auch den Klientinnen der ÖJAB ein zusammenhängendes Zentrum in den Erdgeschoßzonen des Quartiers. Gemeinsam mit den Einrichtungen des Vereins „neunerhaus“ soll hier ein Mehrwert für den gesamten Stadtteil geschaffen werden.

13.2.6 Wohnraumversorgung und Nutzungsstruktur im Areal

Auf dem Projektareal soll in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier mit rd. 810 geförderten Wohnungen, speziellen Wohnformen für Alleinerziehende, einem Gemeindebau NEU, einem PflEGEwohnhaus, einem Kindergarten, Smart-Offices sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf entstehen. Soziale Bildungseinrichtungen und Lehrlingswerkstätten werden in Zusammenarbeit mit dem gemeinnützigen Verein der Österreichischen Jungarbeiterbewegung (ÖJAB) vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Lehrlingswohnheim sowie Wohnangebote für Menschen in Not in Kooperation mit dem Verein „neunerhaus“ zur Verfügung stehen.

Wohnnutzung/Wohnungen:

In Summe werden auf den 4 Bearbeitungsgebieten (Bauträgerwettbewerb) 811¹²³ Wohnungen, davon 706 geförderte Mietwohnungen und 105 Gemeindewohnungen NEU, und 410 Heimplätze realisiert.

Die durchschnittliche Wohnnutzfläche der geförderten Wohnungen beträgt 62,48-72,09 m², die der SMART-Wohnungen 54,10-61,93 m² und der Gemeindebau NEU-Wohnungen 63,27 m².

Bearbeitungsgebiet A:

A1:

133 geförderte Mietwohnungen gesamt (100 %), davon 45 SMART-Wohnungen und Wohnheim für Alleinerziehende mit 7 Wohngemeinschaften und 26 Heimplätzen

Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnung: 72,09 m²

Ø Wohnnutzfläche / SMART-Wohnung: 61,93 m²

A2 – Gemeindebau NEU: 105 Wohnungen

Ø Wohnnutzfläche / Wohnung: 63,27 m²

Bearbeitungsgebiet B:

247 geförderte Mietwohnungen (100 %), davon 83 SMART-Wohnungen

Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnung: 62,98 m²

Ø Wohnnutzfläche / SMART-Wohnung: 55,92 m²

Bearbeitungsgebiet C:

326 geförderte Mietwohnungen (100 %), davon 114 SMART-Wohnungen und 170 Heimplätze

Ø Wohnnutzfläche / geförderte Wohnung: 62,48 m²

Ø Wohnnutzfläche / SMART-Wohnung: 54,10 m²

Bearbeitungsgebiet D:

118 Heimeinheiten (214 Heimplätze)

¹²³ aus „Bauträgerwettbewerbe 2018“, wohnfonds_wien

Sonderwohnformen:

Auf allen Bearbeitungsgebieten werden unterschiedliche Wohnformen für Alleinerziehende angeboten. Diese reichen von flexibel adaptierbaren Wohneinheiten oder temporäre Gästeapartments bis hin zu Wohngemeinschaften, Clustern und einem Mutter-Kind-Haus.

Das Mutter-Kind-Haus befindet sich im Nordwesten des Bearbeitungsgebietes A an der Verlängerung der Karl-Löw-Gasse. Es handelt sich hierbei um einen abgesetzten Gebäudeteil mit eigenem Stiegenhaus, der Eingang ist am Fußweg beim Park situiert. Die Betreuung und Organisation des Wohnheims soll über einen sozialen Träger erfolgen, dem im Haus (1. OG) auch entsprechende Büroräumlichkeiten zur Verfügung stehen sollen. Das Mutter-Kind-Haus besteht aus 7 Wohngemeinschaften (26 Heimplätze) für in Not geratene Mütter mit ihren Kindern, die kurzfristig und flexibel eine Unterkunft benötigen. Pro Geschoß setzt sich eine Wohngemeinschaft aus unterschiedlich großen Zimmereinheiten einer gemeinschaftlichen Küche und einem gemeinschaftlichen Wohnzimmer zusammen. Teilweise sind separate „Adoleszenzzimmer“ im selben Geschoß vorgesehen. Außerdem gibt es auf jedem Geschoß einen Mehrzweckraum, im Erdgeschoß befindet sich ein Gemeinschaftsraum und ein Spielzimmer/Bewegungsraum, ein Dachgarten mit Spiel und Aufenthaltszonen steht der Einrichtung ebenfalls zur Verfügung.

Der Verein „neunerhaus“ mietet die obersten drei Geschoße des ÖJAB-Lehrlingswohnheims auf Bearbeitungsgebiet C an. Es werden 17 vollmöblierte Wohneinheiten im Rahmen eines Clusters für temporäres Wohnen angeboten. Hier soll Getrennt und Alleinerziehenden in akuter Notlage rasch und unbürokratisch geholfen werden können.

Auf dem Bearbeitungsgebiet B stehen 60 Wohneinheiten vorrangig für Alleinerziehende und ihre Angehörigen zur Verfügung. Getrennt- und Alleinerziehende werden bei der Wohnungsvergabe vorrangig berücksichtigt. Die ÖJAB errichtet an der aufgelassenen Marx-Meidlinger-Straße ein Lehrlingswohnheim. Im Erdgeschoß ist die Verwaltung und Heimleitung unterbracht, die 36 Heimeinheiten mit 78 Betten befinden sich in den oberen 6 Geschoßen.

Weiters bietet der Verein „neunerhaus“ Betreuung für 10 „Housing First Wohnungen“, verstreut über die gesamte Anlage auf dem Bearbeitungsgebiet C, an.

Nutzungen innerhalb und außerhalb des Projektareals

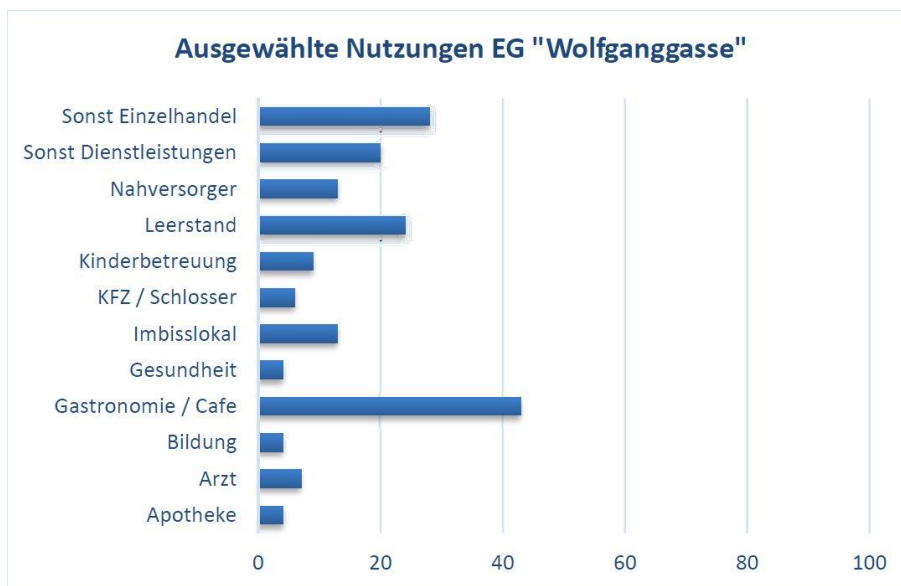
Eine Untersuchung der Nutzungen, welche nicht bloß reines Wohnen darstellen, im Umgebungsbereich des Projektareals verdeutlicht, dass – bis auf einige wenige Ausnahmen an der Flurschützstraße – derzeit keine eindeutig zuordenbare Geschäfts-, Betriebs- oder Dienstleistungszone erkennbar ist:

Abbildung 13-6: Nutzungen im Umgebungsbereich der Wolfganggasse



Quelle: eigene Abbildung, 2019.

Abbildung 13-7: Nutzungen nach Nutzungsarten im Umgebungsbereich der Wolfganggasse



Quelle: eigene Darstellung, 2019.

Eine Zusammenfassung der Nutzungen im Umgebungsbereich des Projektareals zeigt, dass in der Umgebung der Wolfganggasse derzeit eine Vielzahl an gastronomischen Einrichtungen, aber auch Leerständen vorzufinden ist. In den Bereichen Nahversorgung und Gesundheit gibt es vergleichsweise weniger Angebote.

Gemäß der Ergebnisse des Bauträgerwettbewerbes sind künftig u.a. folgende Einrichtungen geplant:

Nahversorgung

An der Ecke Eichenstraße/Wolfganggasse soll ein Supermarkt mit Fläche von rd. 1.100 m² angesiedelt werden. Der Eingang befindet sich dabei in der Eichenstraße. In der Tiefgarage werden 30 KundInnen-Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Gegenüber der Remise (Bearbeitungsgebiet B) soll ein Café im Erdgeschoß die Aufenthaltsqualität erhöhen und zur Belebung beitragen. Der Gastgarten wird im Bereich der Siebertgasse angeordnet.

Ein weiteres Café wird im Erdgeschoß im ÖJAB-Pflegewohnhaus (Bearbeitungsgebiet D) untergebracht. Dieses Gebäude bildet mit einem Vorplatz den Auftakt in das Neubauareal im Norden an der Siebertgasse. Eine Caféterrasse ist direkt am Vorplatz vorgesehen.

Dienstleistung/Büroflächen

Auf dem Bearbeitungsgebiet B werden - soweit aus den Plangrundlagen ablesbar - rund 2.200 m² an **Büroflächen** untergebracht. Es handelt sich hierbei um Flächen im Erdgeschoß (an der Eichenstraße und Siebertgasse) und um das gesamte 1. Obergeschoß. BewohnerInnen und AnrainerInnen können hier Büroflächen (Smart-Offices; Reduktion auf das Wichtigste) anmieten. Sanitärbereich und Küche werden mit den anderen Büro-MieterInnen geteilt. Auch eine Buchung des im Erdgeschoß angrenzenden „Multiraumes“ (Gemeinschaftsraum Richtung Wohnhof orientiert) durch die MieterInnen der Offices ist tagsüber für z.B. Besprechungen möglich. Der Start wird partizipativ begleitet, ebenso soll ein Vergabe-Workshop abgehalten werden.

Weiters stehen für die BewohnerInnen des Pflegewohnheims und deren Angehörigen sowie für BesucherInnen vom „Grätzl“ im Erdgeschoß des Pflegewohnheims eine Kantine, ein Frisör, Fußpflege und Physiotherapie zur Verfügung. Ein eigener Großküchenbetrieb im Pflegewohnhaus ermöglicht die Versorgung von Cafeteria und anderen Einrichtungen.

Soziale Infrastruktur

Ein 6-gruppiger **Kindergarten** wird einen Teil im Erdgeschoß des Gebäudes gegenüber des Parks einnehmen. Der dazugehörige - soweit ersichtlich abgegrenzte - Freiraum wird im östlichen Anschluss an das Gebäude angeordnet. Der Eingang zum Kindergarten befindet sich direkt am Fußweg.

Zwei sozialpädagogische Wohngemeinschaften der MA 11 werden ebenfalls auf dem Bearbeitungsgebiet C untergebracht. Beide Wohngemeinschaften befinden sich im Bauteil am Gürtel (Bearbeitungsgebiet C) und umfassen je 8 Einheiten/8 Betten.

Die zwei **Wohnungsverbände der FSW** sind im Bauteil an der Siebertgasse (Bearbeitungsgebiet C, 1. und 2. Obergeschoß) untergebracht. Jeder Verband umfasst 6 Einheiten/6 Betten

Das bestehende Wohn- und Pflegeheim in der Siebertgasse wurde von der ÖJAB als Seniorenheim errichtet und 1983 eröffnet. Da wesentliche Anforderungen an ein modernes Pflegeheim nicht mehr gegeben sind, soll ein Neubau eines Heimes erfolgen. Das neue **ÖJAB-Pflegewohnhaus „Neumargareten“** der ÖJAB umfasst künftig 181 Heimeinheiten mit 214 Heimplätzen, zwei Geschäftsflächen und eine Großküche.

Das neue Pflegewohnheim wird mit dem ÖJAB-Bestandsgebäude (außerhalb des Bearbeitungsgebietes) eine Einheit bilden. Das alte Bestandsgebäude wird generalsaniert. Hier soll künftig wieder der Kindergarten „die kindercompany“ und der Stützpunkt für Hausrankenpflege beherbergt werden, ebenfalls soll Generationen-Wohnen hier neu entstehen. Außerdem wird das sanierte Gebäude auch Raum für weitere soziale ÖJAB-Projekte sowie für die notwendige Verwaltung bieten. Im Jahr 2022, sobald das neue Wohnheim fertig ist, werden die pflegebedürftigen BewohnerInnen direkt vom alten in das neue Haus übersiedeln.

Bildungseinrichtungen

Auf Bearbeitungsgebiet C werden im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß ÖJAB-Lehrlingswerkstätten mit Unterrichtsräumlichkeiten für 18 Lehrberufe Platz finden (fünf Geschäftslokale; in Summe rd. 3.200 m²).

Remise

Die ehemalige Remise der Wiener Lokalbahnen an der Eichenstraße wird **revitalisiert** und soll in Zukunft den neuen BewohnerInnen und den AnrainerInnen als **Grätzelzentrum** zur Verfügung stehen. Das Zentrum soll mit Gastro- und Kulturangeboten einen Mehrwert schaffen und als Treffpunkt und Kommunikationsdrehscheibe dienen. Die „Remise 1120 Projekt GmbH“ soll dabei diese Liegenschaft erwerben und das Konzept entsprechend umsetzen. Es werden in Zukunft eine „GrillRemise“ mit servicierten Grillplätzen, eine „MarktRemise“ mit Marktständen, eine „KinderRemise“ mit Indoor-Spielplatz und Außenbereich zum Platz, eine „KulturRemise“ mit modularer Bühne und temporären Ausstellungsflächen und eine „PopUpRemise“ für Gastronomie verfügbar sein. Die Freiflächen rund um das Gebäude werden als Schanigärten und Spielplatz genutzt.

Insgesamt sollen innerhalb des Projektareals eine Vielfalt an unterschiedlichen Nutzungen (Nahversorgung, Büros, Soziale Infrastruktur) umgesetzt und insbesondere die ehemalige Remise als „Grätzelzentrum“ erhalten werden. So werden dadurch nicht zuletzt bestehende Defizite in der Versorgung der Umgebung des Quartiers teilweise kompensiert bzw. sinnvoll ergänzt.

13.2.7 Qualität des öffentlichen Raumes – Baumreihen, Promenaden und Plätze

Das grundsätzliche Schema der quartiersbezogenen Freiraumlösung am Areal „Wolfganggasse“ ist wie folgt zu charakterisieren:

Abbildung 13-8: Freiraumschema „Wolfganggasse“



Das gesamte Areal ist autofrei. Die interne Erschließung der einzelnen Bauplätze erfolgt über Fußwege.

Für die außenliegenden Verkehrsflächen Eichenstraße, Wolfganggasse und Siebertgasse werden im Plandokument Vorgaben für die Ausgestaltung festgelegt. Die Querschnitte der Wolfganggasse und Siebertgasse sind so auszugestalten, dass die **Herstellung** bzw. der **Erhalt** mindestens einer **Baumreihe** möglich ist. Für die Ausgestaltung des Querschnitts der Eichenstraße zwischen Wolfganggasse und Gürtel ist die Herstellung bzw. der Erhalt von mindestens zwei Baumreihen festgelegt.

Die konkrete künftige Gestaltung des öffentlichen Raums ist derzeit noch nicht gänzlich vorhersehbar. In den Wettbewerbsbeiträgen wurden von den Projektteams für die **angrenzenden öffentlichen Bereiche Gestaltungsentwürfe** erarbeitet, inwieweit diese auch umgesetzt werden ist jedoch zum jetzigen Zeitpunkt schwer abzuschätzen:

Fußweg am Park: Der 9 m breit gewidmete Fußweg im Norden des Bearbeitungsgebietes - als Verlängerung der Karl-Löwe-Gasse - dient als Zugang zum Eltern-Kind-Haus, zum Wohngebäude, zum Kindergarten und zum Park. Der Baumbestand im Bereich des angrenzenden Parks und des Fußweges soll erhalten werden. Gemäß Ausschreibungstext soll dieser als Feuerwehruzufahrt inklusive Aufstellmöglichkeiten für eine „Anleitung“ dienen, jedoch nicht über die gesamte Breite von 9 m befestigt werden.

Die **Siebertgasse** ist als Fußweg mit einer maximalen Breite von 20 m gewidmet. Diese soll als **grüne Erschließungsspanne** mit Spiel und Aufenthaltsbereichen gestaltet werden. Die Siebertgasse im Bereich der Remise soll den Gastgarten des Cafés und auch den Büros vorgelagerte Sitzmöglichkeiten aufnehmen und den Platz beleben.

Die zwischen Gürtel und Siebertgasse aufgelassene Marx-Meidlinger-Straße ist als 6 m breiter **Fußweg** gewidmet. Dieser führt neben Gartenterrassen und einem Festplatz von der Siebertgasse zum Gürtel. Um die Remise soll eine „**Remisenpromenade mit Rasenwellen**“ führen.

Im Eingangsbereich zum Areal in der Siebertgasse, am Gürtel und bei der Ecke Siebertgasse/Eichenstraße/Remise sollen **städtische Plätze (Vorplätze)** ausgestaltet, im zentralen Bereich des Bearbeitungsgebiets C südlich des Lehrlingswohnhauses ein Festplatz situiert werden. Gemäß Juryprotokoll ist die Positionierung eines Festplatzes im Hinblick auf die Lage innerhalb des Wohnbereiches und die kommunikative Schwerpunktsetzung rund um die Remise zu überdenken.

Bauplatzübergreifende Abstimmungsprozesse

Im Zuge der Ausschreibung des Bauträgerwettbewerbs wurde für die Realisierung der Projekte bereits eine intensive Abstimmung vorgegeben. Die Eigentümerin des bestehenden Remisengebäudes sowie sämtliche relevante Magistratsdienststellen (v.a. MA 21, MA 28 und MA 42) waren hierbei einzubeziehen. Ebenfalls wurden die siegreichen Projektteams zu einer begleitenden Qualitätssicherung in Form von themenbezogenen Workshops verpflichtet, die Besiedlung ist jedenfalls koordiniert umzusetzen.

Offene Gestaltung der Grün- und Freiflächen

Die Entwicklung eines hochwertigen bauplatzübergreifenden Grün- und Freiraums in Verbindung mit der Ausgestaltung der angrenzenden Fußwege/Plätze war eine wesentliche Vorgabe in der Ausschreibung zum Wettbewerb.

Soweit aus den Planunterlagen ersichtlich werden die Grün- und Freiflächen im Areal vorrangig **offen gestaltet**. Eine Beschränkung der Zugänglichkeit ist in den Wettbewerbsbeiträgen nicht ablesbar.

Das Bearbeitungsgebiet A und B verfügen über einen gemeinsamen Wohnhof. Die geplanten Wegeverbindungen führen vom Park über den Wohnhof bis zur Remise und verknüpfen den Freiraum mit dem umliegenden Quartier. Der **Paula-von-Mirtow-Park** wird durch **großzügige Rasentreppen** für BesucherInnen und BewohnerInnen geöffnet. Der Baumbestand im Bereich des Parks und Fußweges kann durch kleine Stützmauern und Anpassungen an das Gelände erhalten werden. Kleinkinderspielbereiche sind im Wohnhof situiert.

Der Kinder- und Jugendspielplatz und der Freiraum für den Kindergarten befindet sich im Nordosten des Bearbeitungsgebietes an der Siebertgasse. Soweit ersichtlich wird der Spielplatz von der Siebertgasse mittels Mauer abgegrenzt, weiters ist am Fußweg im Norden ebenfalls eine Mauer und eine Pergola situiert.

Die Bearbeitungsgebiete C und D sind durch die geplante Wegeführung gut mit der Umgebung vernetzt. Zwei Durchgänge bei der Remise führen zum Freiraum am Bearbeitungsgebiet C. Die Gartenterrassen stellen halböffentliche Bereiche mit Hochbeeten, Rückzugsmöglichkeiten und Kleinkinderspielplatz dar. Zentral am Fußweg gelegen wird ein öffentlich zugänglicher - großteils befestigter - Platz, der „Festplatz“, situiert.

Ein Jugendspielplatz ist bei der Kirche am Gürtel, außerhalb des Bearbeitungsgebietes, angedacht. Die Lage dieses Spielplatzes wird von der Jury jedoch als wesentliches Qualitätsmerkmal gesehen und soll jedenfalls umgesetzt werden.

Beim PflEGewohnheim auf Bearbeitungsgebiet D ist ein „Therapiegarten“ mit einem begrünten Pavillon mit Wasserspiel vorgesehen. Dieser bildet mit dem Garten des ÖJAB-Lehrlingswohnheims und dem Garten des ÖJAB-Altbestandes eine Einheit mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen. Der Kindergarten der „kindercompany“ im Erdgeschoß des Altbaus verfügt über einen abgetrennten Freiraum im Innenhof. Soweit ersichtlich soll der „Therapiegarten“ für das gesamte Quartier nutzbar sein.

Innerhalb des Quartiers sollen künftig verschiedenartige Angebote an privaten, teilöffentlichen und öffentlichen Grünflächen sowie attraktive und funktionstaugliche Wegeverbindungen geschaffen werden. Die Integration des Gebäudes der ehemaligen Remise spielt dabei eine zentrale Rolle, da hier insbesondere auch ein künftiges „Grätzeltzentrum“ entstehen soll.

14. Die Berücksichtigung von Bewohnerinteressen im Planungsprozess – Fallbeispiel „Theodor-Körner-Kaserne – Spallartgasse 21“, 1140 Wien

Beim Fallbeispiel „Theodor-Körner-Kaserne“ handelt es sich um ein Bauvorhaben, das 2021¹²⁴ fertiggestellt werden soll. Es wurde für eine nähere Analyse ausgewählt, weil es den Umgebungsbezug eines innerstädtischen Entwicklungsprojektes veranschaulicht und gemäß der Bewertung des Grundstücksbeirates auch ein Beispiel für ein „sehr gut in die Umgebung implementiertes Gesamtareal“¹²⁵ liefert.

Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde im Zuge eines zweitstufigen Wettbewerbsverfahrens unter Einbeziehung der Anliegen der Umgebungsbevölkerung geschaffen.

Die eingebrachten Anliegen der Bevölkerung¹²⁶ beziehen sich insbesondere auf die Schaffung von Stadtgrün in allen Facetten (Park, Straßenraum, Gebäudebegrünung, Nachbarschaftsgärten, Kleingärten, Dachterrassen). Häufig genannte Aspekte betreffen die Erhaltung des Baum- (und Wildtier-)bestands, die Gestaltung des Parks mit Bewegungsmöglichkeiten (für Kinder, Jugendliche, SeniorInnen und Hunde) sowie Ruhezonen, Liegewiesen und Wasserflächen. Im Hinblick auf die Durchwegung wird ebenfalls die Vernetzung des Körner-Areals mit dem nördlich angrenzenden Ordelt Park angeregt. Als zusätzliche Angebote wünschen sich die BewohnerInnen ein Café mit Außenterrasse oder eine Rooftop-Bar sowie eine Leihrad-Station. Im Hinblick auf den Verkehr wird zwar einerseits eine Verkehrsberuhigung in der Spallartgasse gewünscht, andererseits wird ein Stellplatzproblem durch zusätzliche PKWs befürchtet. In Bezug auf die Bebauung werden „Betonklötze“ und zu hohe Bebauungen abgelehnt. Leistbarer Wohnraum und Wohnraum für Familien sowie gemeinschaftliche Wohnformen werden gewünscht. In Bezug auf das Energiethema werden ressourcenschonende Energiesysteme angeregt.

Das Beispiel veranschaulicht auch die Berücksichtigung der naturräumlichen Begebenheiten im Freiraum bei der Gebäudekonfiguration bzw. Bebauungsplanung. Wesentliche Vorgaben zur Finanzierung der Infrastruktur, der Gestaltung und Nutzbarkeit des Freiraumes für die Öffentlichkeit und der Organisation der Mobilität wurden vertraglich zwischen Liegenschaftseigentümern und der Stadt Wien vereinbart. Daher eignet sich dieses Projekt auch für die Analyse von Aushandlungsprozessen, Rückkoppelungsschleifen und Akteurskonstellationen die als charakteristische Elemente von Planungsprozessen von stadtintegrierten Neubauquartieren ausgewiesen wurden.

14.1 Überblick über das Projektareal

Lage, Abgrenzung und Größe

Das Projektareal befindet sich auf dem Gebiet der ehemaligen Theodor-Körner-Kaserne im 14. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Station Breitensee zwischen Hütteldorfer Straße, Spallartgasse, Leyserstraße und Kendlerstraße. Es befindet sich in einem mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Gebiet (S-Bahn, U3, Straßenbahn, Bus), welches darüber hinaus auch eine gute Versorgungsqualität mit sozialen Dienstleistungen (Kindergarten, Schule) und Nahversorgern aufweist¹²⁷. Der Park innerhalb des Kasernengeländes mit seinem bedeutenden Baumbestand war bislang jedoch nicht öffentlich zugänglich. Der Bereich rund um das Kommando-

¹²⁴ www.wbv-gpa.at (5.4.2019); <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/spallart/ausblick.html> (5.10.2019)

¹²⁵ Auszug aus dem Protokoll des Grundstücksbeirates vom 16. 10. 2018

¹²⁶ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/pdf/anregungen-spallart.pdf> (9.10.2019)

¹²⁷ s. MA 21-STEK-Präsentation zum Projektareal (<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/spallart/pdf/stek-praesentation.pdf>) (3.10.2019)

gebäude Theodor Körner soll weiterhin militärisch genutzt werden. Die bestehende Polizei-Station soll ihren Standort an der Leysersstraße beibehalten.

Abbildung 14-1: Orthofoto mit Grenzen des Projektareals

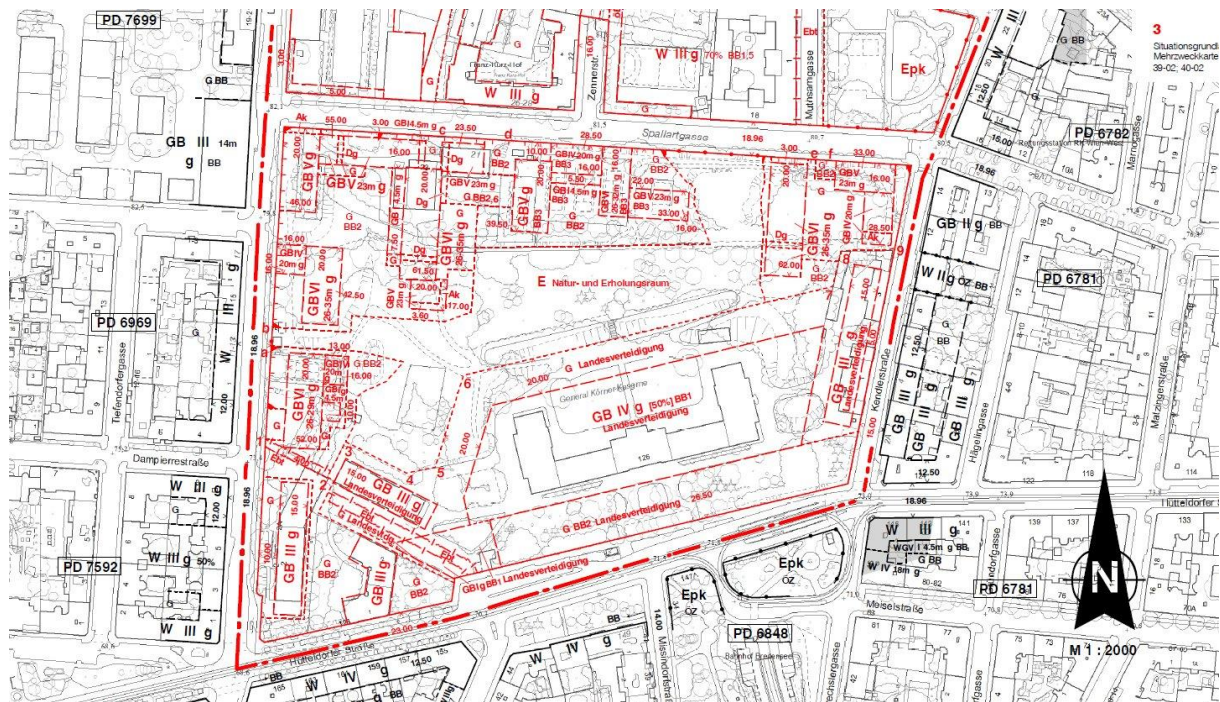


Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das Gebiet ist überwiegend als „Bauland – Gemischtes Baugebiet“ gewidmet (s.a. Abbildung 14-2). Der zentrale Park ist als „Grünland-Erholungsgebiet“ mit der Funktion „Natur- und Erholungsraum“ festgelegt. Die Gebäudehöhen sind durchwegs mit Bauklasse V bis VI ausgewiesen.

Grundsätzlich liegt ein sehr detailliert ausgearbeiteter Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vor, welcher insbesondere die Qualitäten der Baukörperstaffelung, Durchwegung und Durchgangsmöglichkeiten rechtlich verankert.

Abbildung 14-2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Planungsgeschichte

Kernstücke des Entwicklungsprozesses waren die Aushandlung eines städtebaulichen Vertrags (ab Ende 2015) sowie die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs (Herbst 2016), welcher auch Beteiligungsprozesse umfasste, bei denen Anliegen der Bewohnerschaft der Umgebung bereits für die Vorbereitung der Ausschreibung des Wettbewerbs eingeholt und dann im laufenden Prozess kontinuierlich berücksichtigt wurden¹²⁸.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen¹²⁹ beinhalteten Vorgaben im Bereich der baulichen Anordnung (Orientierung an naturräumlichen Begebenheiten, offene kleinteilige Bebauungsstrukturen, unterschiedliche Abstände zur Straße), der Höhenentwicklung (Bauklasse IV und V mit der Möglichkeit zur „punktuellen Akzentuierung“ hinsichtlich der Optimierung der Bebauung und Frei-

¹²⁸ Der Beteiligungsprozess war sehr umfangreich, da er insgesamt vier Module umfasste. Darüber hinaus startete er in einer sehr frühen Phase des Entwicklungsprozesses und gab BewohnerInnen der näheren Umgebung die Möglichkeit ihre Anliegen – insbesondere im Hinblick auf die Nutzung des Parks – bereits im Vorfeld der Ausarbeitung konkreter städtebaulicher Konzepte einzubringen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden rückgespiegelt im Hinblick auf die Umsetzung der eingebrachten Anliegen. Eine Informationsveranstaltung informierte über den Flächenwidmungs- und Bebauungsplanentwurf. Ende 2018 informierten die Bauträger über die jeweiligen Bauvorhaben. Eine detaillierte Prozessübersicht ist unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/vortraege/2017/pdf/spallartgasse.pdf> abrufbar.

¹²⁹ MA 21 STEK 19.04.2016

räume), der Bruttogeschoßflächen (90.000 m² – Netto-Geschoßflächenzahl 2,57) und der Nutzungen (zwei Drittel geförderter Wohnbau, temporäres Wohnen, Baugruppen, gewerbliche Nutzungen und Kindergarten).

Weitere wichtige Parameter waren die öffentliche Zugänglichkeit zu den Grünflächen (Schaffung einer rund 5.000 m² großen öffentlich zugänglichen Grünfläche), die Vorgabe von 4 m²/ EinwohnerIn „wohngebietsbezogenes Grün“ sowie ausreichendes „bauplatzbezogenes Grün“.

Die Durchwegung sollte neue Verbindungen von Süd-West nach Nord-Ost schaffen, sowie für eine mögliche Verbindung nach Süden zur Hütteldorferstraße – S-Bahn- bzw. Straßenbahnstation – vorsorgen.

Vorgeschrieben waren darüber hinaus Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen, die Verkehrsberuhigung im Bereich der Schule in der Spallartgasse, die Haupterschließung für den MIV im Bereich Spallartgasse / Leyserstraße sowie die Bündelung von Ein- und Ausfahrten im Hinblick auf den Erhalt des Baumbestandes (Sammelgarage). Unter Bezugnahme auf die Smart-City-Rahmenstrategie wurde für den Städtebaulichen Wettbewerb darüber hinaus ein Energie- und Mobilitätskonzept verlangt.

Ende Februar 2018 wurde im Gemeinderat die Flächenwidmung für das Kasernen-Areal beschlossen.

Abbildung 14-3: Übersichtsdarstellung Projektareal „Theodor Körner Kaserne“

Lage	14. Wiener Gemeindebezirk Penzing
Größe	rd. 4,1 ha ¹³⁰
Bauträger / Architekten / Landschaftsplanung / Soziale Nachhaltigkeit	WBV-GPA Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige GesmbH Eisenhof Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. Österreichisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft Wien immo 360 grad gmbh Volksbau Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Anzahl der Wohneinheiten	<u>insgesamt</u> : rd. 900 davon zwei Drittel gefördert (von insgesamt fünf gemeinnützigen Bauträgern im Baurecht errichtet, ein Drittel Smart-Wohnungen ¹³¹)
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	Plandokument 8184 (Beschluss des Gemeinderates vom 23.2.2018)
Nutzungen	geplant sind im EG-Bereich Büro- und Geschäftsflächen im Bereich der Leyserstraße (Supermarkt) ¹³² ; Café / Konditorei ¹³³ in Spallartgasse (unmittelbare Schulnähe); gemeinschaftlicher Kinder- und Jugendspielplatz (Jugendspielbereich nördlich des Kasernengebäudes wird auch Jugendlichen aus dem Grätzel zur Verfügung stehen); Kindergarten an der Spallartgasse; auf Bauplatz 2 wird im 6. OG (mit direktem Zugang zur Dachterrasse) eine Wohngruppe untergebracht, die die Dachterrasse für die Bewohner öffnen wird
Mobilität	bauplatzübergreifendes Mobilitätskonzept und Garagenkonzept (lt. Städtebaulichem Vertrag)
Gebäudebegrünung und Regenwassermanagement	extensiv begrünte Dachflächen; kleine Bereiche intensiv begrünt; stellenweise Rankgerüste im Erdgeschoßbereich, Entwässerungskonzept (externer Konsulent aus dem Bereich Kulturtechnik/Wasserwirtschaft)

¹³⁰ www.wbv-gpa.at; 5.4.2019

¹³¹ textliche Erläuterungen zum 4-Säulen-Modell; Datenblätter wohnfonds_wien

¹³² s. Datenblätter des wohnfonds_wien zur Einreichung bei der Geschäftsstelle des Gundstücksbeirates

¹³³ Lt. Projektbeschreibung wird die Konditorei die Gemeinschaftsräume für Mitarbeiterschulungen nutzen können und umgekehrt für BewohnerInnen Backworkshops anbieten.

14.2 Bezüge zur stadträumlichen Umgebung

14.2.1 Bürgerbeteiligung

Der Beteiligungsprozess war sehr umfangreich, da er insgesamt vier Module umfasste. Darüber hinaus startete er in einer sehr frühen Phase des Entwicklungsprozesses. Die Information erfolgte über Postwurfsendungen an alle Haushalte im Umkreis von 500 Metern. Zusätzlich wurde an strategischen Stellen Plakate aufgehängt, etwa im Bereich der Grafischen Lehranstalt, um nicht nur AnrainerInnen, sondern die BewohnerInnen des gesamten Stadtteils zu erreichen.

Die Bürgerbeteiligung gab BewohnerInnen der näheren Umgebung die Möglichkeit, ihre Anliegen – insbesondere im Hinblick auf die Nutzung des Parks – bereits im Vorfeld der Ausarbeitung konkreter städtebaulicher Konzepte einzubringen. Die Beteiligung setzte so früh ein, dass die Anliegen der Bevölkerung bereits in die Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs einfließen konnten.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden der Bevölkerung im Hinblick auf die Umsetzung der eingebrachten Anliegen rückgespiegelt. Eine Informationsveranstaltung informierte über den Flächenwidmungs- und Bebauungsplanentwurf. Ende 2018 informierten die Bauträger über die konkreten Bauvorhaben¹³⁴.

14.2.2 städtebauliche Gestaltung – Fortführung der typischen Bebauung und Gestaltung der Übergänge und Ränder

Im Zentrum des städtebaulichen Wettbewerbes, aus dem das Büro driendl*architects zt GesmbH als Sieger hervorging, stand die Bewahrung des Baumbestandes, der Erhalt der natürlichen Topographie des Geländes und die Öffnung der Parkanlage für die Umgebung. Dieser war explizit „Ausgangspunkt für die architektonischen Überlegungen, wie ein beteiligter Experte ausführt:

Ein ... wichtiger Faktor war der Umgang mit dem prachtvollen Baumbestand. Es war von Beginn an klar, dass nicht jeder Baum erhalten werden kann, aber wie kann man in einem Verfahren architektonische, städtebauliche Qualitäten mit dem Baumbestand quantifizieren? Da war der erste Schritt, eine Analyse ... erstellen zu lassen. Darin wurden einerseits besonders prächtige Baum-, also Einzelexemplare, aber auch identitätsstiftende Baumgruppen im Plan ausgewiesen. Und aus dem heraus haben wir eine mögliche Bebauungsstrategie abgeleitet. ... Und so hat man das schrittweise entwickelt. Und wie das bei größeren Prozessen üblich ist, braucht es einmal eine erste Rückkoppelung mit der Politik, um die weiteren Schritte zu gehen. Das ist auch zur gegenseitigen Absicherung sinnvoll. Das war eben diese Befassung der Stadtentwicklungskommission und die war auch uneingeschränkt positiv und die Parameter, die da definiert waren, waren wieder die Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb. (IP9: 2-3)

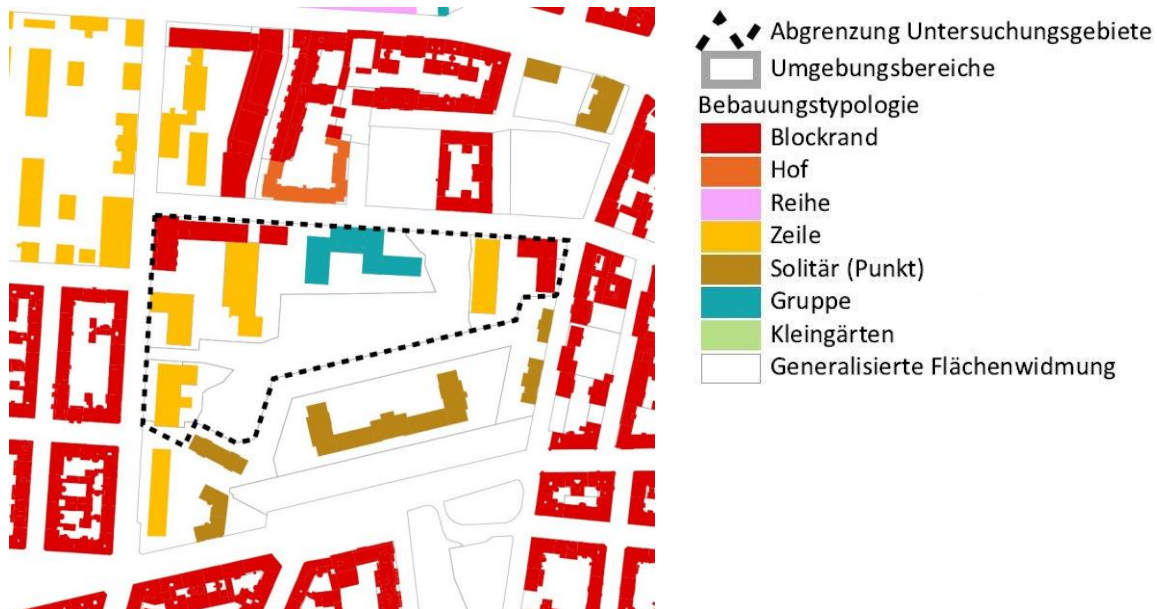
Der städtebauliche Masterplan situiert die Gebäude an der Spallartgasse und der Leysenstrasse, sodass im Innenbereich ein zusammenhängender Grünraum entsteht und möglichst viele der bestehenden Bäume erhalten werden können:

¹³⁴ Eine detaillierte Prozessübersicht ist unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/vortraege/2017/pdf/spallartgasse.pdf> abrufbar.

Bebauungstypologien / Bebauungshöhen

Die „Einbettung“ neuer städtebaulicher Strukturen in die Bestandsstadt ist in erster Linie auch anhand der horizontalen und vertikalen Übergänge zu charakterisieren, wodurch im Folgenden versucht wurde, umgebende Bebauungstypologien und Bebauungshöhen zur (geplanten) Neubebauung in Verbindung zu setzen:

Abbildung 14-4: Bebauungstypologien Theodor Körner-Kaserne



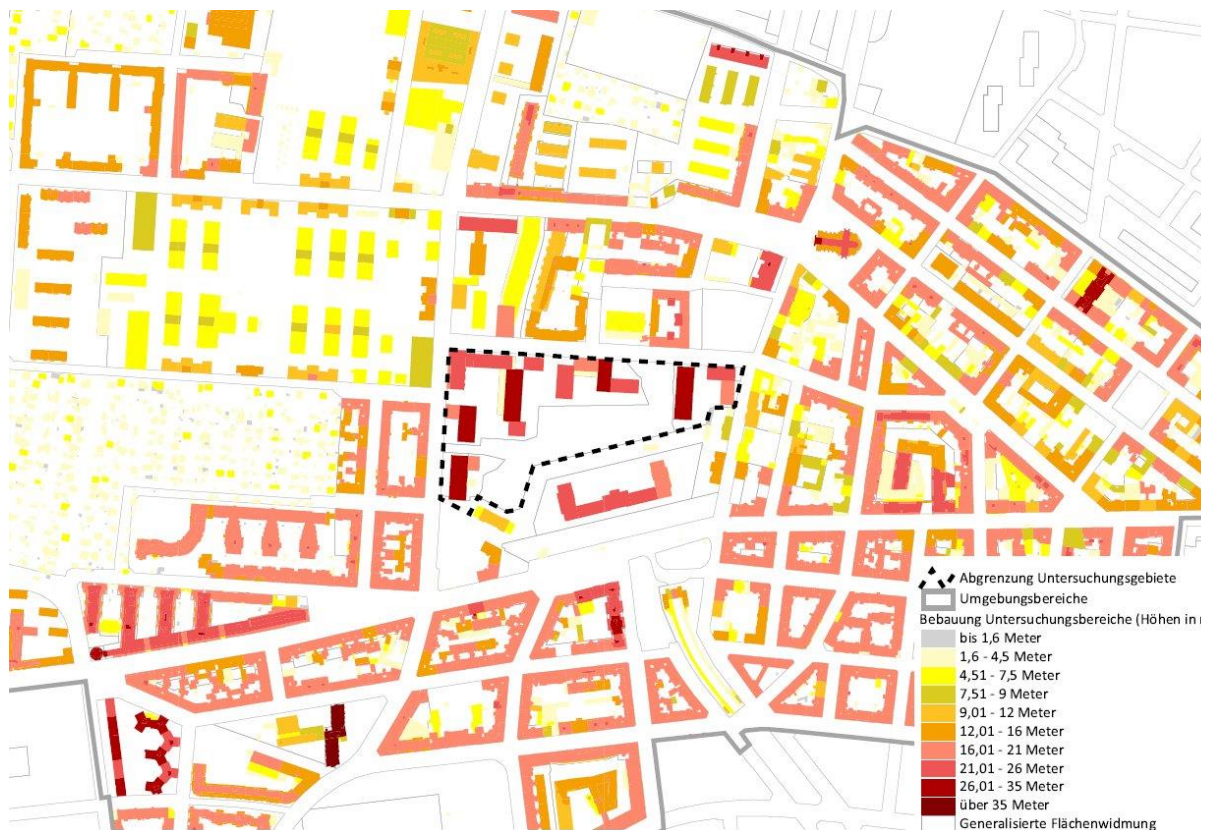
Bezüglich der umgebenden **Bebauungstypologien** ist beim Fallbeispiel der „Theodor Körner-Kaserne“ anzumerken, dass nahezu im gesamten Umgebungsbereich Blockrandbebauung vorzufinden ist, Ausnahmen bilden lediglich der Bereich der Theodor Körner-Kaserne selbst bzw. vereinzelte Bereiche an der Kendlerstraße und der Leyserstraße, wo sich Zeilenbebauungen und Solitäre befinden.

Diese Umgebungsstrukturen werden an den Rändern fallweise berücksichtigt, im Hinblick auf eine zweckdienliche Öffnung des Blockes zum zentralen Freiraum (Park) sollen vielmehr Baukörper immer wieder auseinandergerückt werden, um die hohen Qualitäten im Freiraum zu erhalten.

Hinsichtlich der **Bebauungshöhen** ist anzumerken, dass die Höhenentwicklungen im Umgebungsbereich maximale Gebäudehöhen von bis zu rund 20 Meter aufweisen, was nicht zuletzt in der überwiegenden gründerzeitlichen Bebauung mit typischerweise einem Erdgeschoß und 3 bis 4 Obergeschoßen begründet ist. Im Hinblick auf die umgebenden Bebauungshöhen und die geplanten Bauklassen V bis VI sollen allerdings die höheren Baukörper in den Blockinnenbereich gerückt werden, was nicht zuletzt auch den Wünschen der BürgerInnen im Zuge der Beteiligungsprozesse entspricht.

Dabei wurde auf den umgebenden Gebäudebestand in der Planung der Gebäude insofern Rücksicht genommen, als dass die Höhenentwicklung an die Umgebung angepasst (Höhenstaffelung entlang der Straßenräume Leyserstraße und Spallartgasse) und Fassadenelemente wie Gesimse eingesetzt und durch das Zurückrücken der Gebäude vom Straßenraum Vorplätze bzw. Vorgärten geschaffen werden sollen:

Abbildung 14-5: Bebauungshöhen Theodor Körner-Kaserne



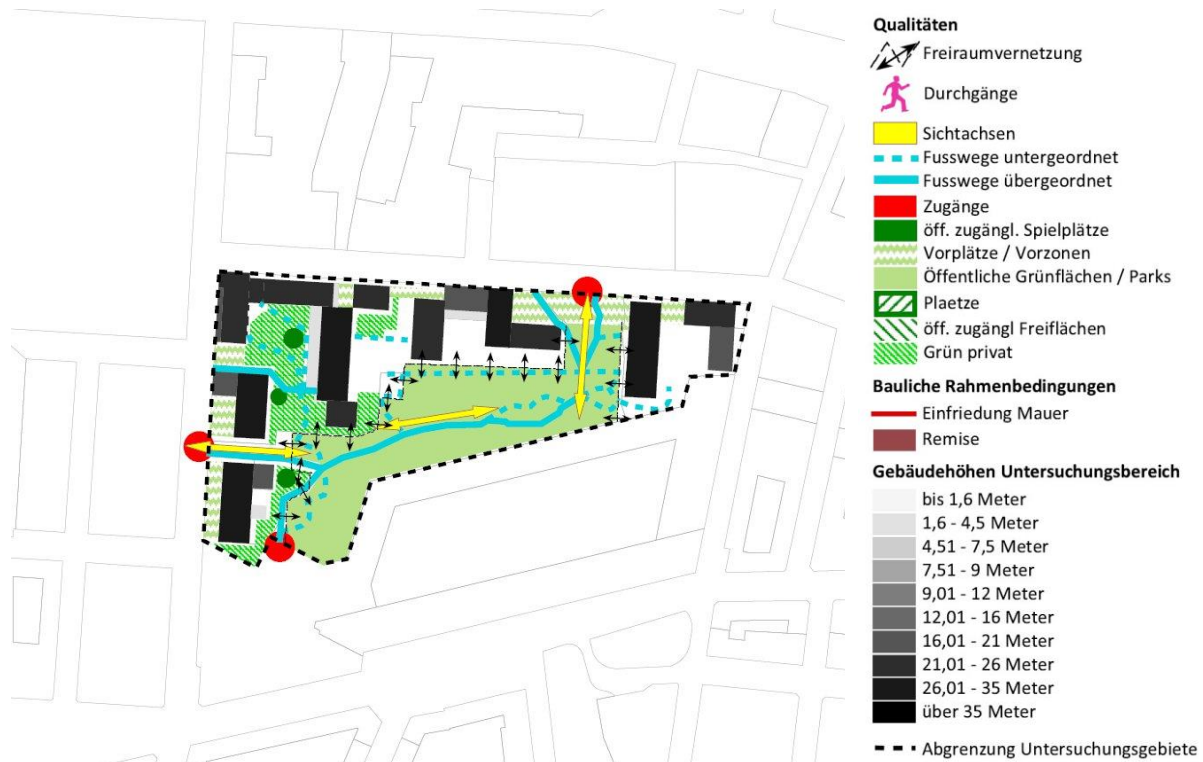
Für den gesamten Außenraum ist ein gemeinsames Gestaltungskonzept vorgesehen, wobei auch die Nutzung und Planung von Abstellflächen baufeldübergreifend erfolgt. Für den Baumschutz und den Wildtierbestand wird eine eigene Fachbauaufsicht beauftragt. Die Spallartgasse soll aufgewertet werden. Die Abfahrt zur Sammelgarage wurde möglichst nah zum Kreuzungsbereich mit der Leyserstraße angeordnet, um für die Spallartgasse keine zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erzeugen. Der Zu- bzw. Durchgang zum Park wurde vis-a-vis von der Neuen Mittelschule Spallartgasse gelegt.

Die Eckpunkte des Freiraum- und Mobilitätskonzeptes, insbesondere die Öffnung des Parks wurden in einem **städtebaulichen Vertrag** zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Wien fixiert. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrags sowie die Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans sind auch verbindliche Vorgaben für die weiteren Planungs- und baulichen Realisierungsprozesse, die in einem Qualitätssicherungshandbuch festgeschrieben sind.

14.2.3 Freiraum, Durchlässigkeit, Durchwegung, Verkehrsberuhigung

Das grundsätzliche Schema der quartiersbezogenen Freiraumlösung am Areal „Theodor Körner-Kaserne“ ist wie folgt zu charakterisieren:

Abbildung 14-6: Freiraumschema „Theodor Körner-Kaserne“



Der quartiersinterne Freiraum wird in besonders starkem Ausmaß von dem zentralen Park geprägt, welcher langfristig gesichert werden konnte. An diese **zentrale Freifläche** knüpfen auch die von der Leyserstraße und der Spallartgasse aus angebotenen, zentralen Durchwegungen an.

Durch die vergleichsweise höhere Bebauung in der „zweiten Reihe“ der Blockränder können diese stadträumlich qualitativ hochwertigen Freiflächen vor Bebauung gesichert und entsprechend ausgestaltet werden.

Insgesamt gesehen, ist es am Areal der „Theodor Körner-Kaserne“ in besonderem Ausmaß gelungen, eine bestehende, hochwertige Freifläche nachhaltig zu sichern und auch der umgebenden Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Auch im Hinblick auf die langfristige Sicherung dieser Qualitäten hat sich das Instrument des „städtebaulichen Vertrages“ bewährt.

14.2.4 Nutzeneffekte für die Umgebung

Für die Erdgeschoßzonen sind Gemeinschaftsräume, Nahversorger, gastronomische Einrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen und alternative Mobilitätsangebote geplant¹³⁵.

Durch die Öffnung des Parks werden neue Verbindungen für FußgängerInnen geschaffen. Der größte Nutzeneffekt besteht aber in der Bereitstellung einer Grünfläche im Ausmaß von rd. 1,5 ha. Deren

¹³⁵ Lt. Grundstücksbeirat: „textliche Erläuterungen zum 4-Säulen-Modell“; <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/spallart/ausblick.html> (5.10.2019)

Zugänglichkeit wurde – wie die Einhaltung bestimmter städtebaulicher, freiraum- und mobilitätsbezogener Vorgaben¹³⁶ - im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt¹³⁷. Die Mauer, die das Gelände einfasst, soll in weiten Teilen entfernt werden.

An der Leyserstrasse soll eine gewerbliche Fläche mit einem gemeinsamen Vorplatz (einem „Entrée ins Grätzel“) entstehen, der an die Umgebung anknüpft indem er als halböffentlicher Raum als „kommunikative Schnittstelle zwischen den BewohnerInnen und der Stadt“ fungieren soll. Im Park wird sich ein Kinder-Spielbereich befinden. Die straßenseitige Gestaltung der Fassade des Baukörpers an der Leyserstrasse bezweckt, insbesondere durch Gesimselemente eine Aufwertung des Straßenraumes und verweist auf die umliegende Blockrandbebauung.

Auf Baufeld 2 ist im Obergeschoß eine Wohngruppe situiert, die den Zugang zur Dachterrasse für die anderen BewohnerInnen öffnen wird, und auch beabsichtigt, diese zu bespielen bzw. zu betreiben.

Der rd. 1.500 m² große Jugendspielbereich (im Norden des Kasernengebäudes) wird auch Jugendlichen des Grätzels zur Verfügung stehen¹³⁸.

Nutzungen innerhalb und außerhalb des Projektareals

Eine Untersuchung der Nutzungen, welche nicht bloß reines Wohnen darstellen, im Umgebungsbereich des Projektareals verdeutlicht, dass vorwiegend im Süden und Osten des Areals nennenswerte Konzentrationen dieser Nutzungen vorzufinden sind (im Westen sind überwiegend mehrgeschoßige Wohnhausanlagen und Kleingärten angesiedelt):

Abbildung 14-7: Nutzungen im Umgebungsbereich der Theodor Körner-Kaserne



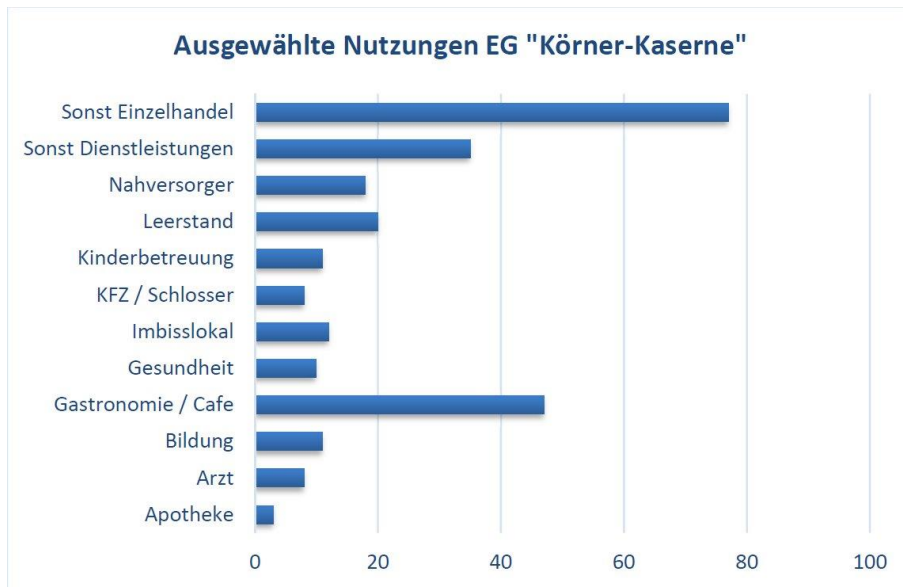
Quelle: eigene Abbildung, 2019.

¹³⁶ Diese Vorgaben sind – neben übergeordneten Planungsgrundsätzen und Leitlinien, die bereits für den städtebaulichen Masterplan relevant waren – in einem Qualitätssicherungshandbuch dokumentiert, das die Basis für laufende Qualitätssicherungssitzungen im Rahmen von Planungs- und Baubesprechungen, aber auch für Abstimmungen mit der Projektgruppe, die auf Ebene der Stadtverwaltung eingerichtet wurde, bildet.

¹³⁷ Laut Auskunft eines beteiligten Experten wurde ein Teil des Parks der Gemeinde Wien geschenkt, die damit auch für den Erhalt und die Pflege zuständig ist. Die öffentliche Zugänglichkeit ist vertraglich für das Gesamtareal zugesichert.

¹³⁸ s. Planmappe Bauplatz 3

Abbildung 14-8: Nutzungen nach Nutzungsarten im Umgebungsbereich der Theodor Körner-Kaserne



Quelle: eigene Darstellung, 2019.

Eine Zusammenfassung der Nutzungen im Umgebungsbereich des Projektareals zeigt, dass in der Umgebung der Theodor Körner-Kaserne derzeit eine Vielzahl an gastronomischen und sonstigen Einrichtungen vorzufinden ist. Insgesamt besteht eine überdurchschnittlich gute Versorgung mit Nutzungen abseits von Wohnen.

15. Die Berücksichtigung von Bewohnerinteressen im Planungsprozess – Fallbeispiel Wohnquartier „Attemsgasse Ost“, 1220 Wien

Das Fallbeispiel „Attemsgasse Ost“¹³⁹ ist ein Leitprojekt für den Anspruch der Stadt Wien, Stadtplanung unter dem Gesichtspunkt der Gendergerechtigkeit also „alltags- und frauengerecht“ zu betreiben¹⁴⁰. In der Vorphase wurden explizit geschlechtsspezifische Anforderungen an das Wohnumfeld berücksichtigt, darunter Wegeketten, Versorgungsbedarfe und Mobilitätsanforderungen. Ein Spezifikum des Bürgerbeteiligungsprozesses war es, dass die Anliegen sowohl nach Geschlecht als auch nach Altersgruppen getrennt erhoben wurden. Die Wünsche wurden außerdem durch die „Nadelmethode“ räumlich verortet.

Die eingebrachten Anliegen der Bevölkerung¹⁴¹ beziehen sich insbesondere auf den „Erhalt des Naturraumes“ bzw. dessen Aufwertung im Hinblick auf Nutzungen (Bewegung, Gemeinschaftsgarten) und eine naturnahe Gestaltung. Im Hinblick auf die Bebauung werden zu hohe Gebäude befürchtet. In Bezug auf den Verkehr werden als Anliegen eine Verkehrsberuhigung in der Attemsgasse aber gleichzeitig als Befürchtung eine Verschärfung der Stellplatzproblematik eingebracht.

Bei diesem Fallbeispiel handelt es sich um ein Bauvorhaben, das im Frühjahr 2019 Gegenstand eines Bauträgerwettbewerbs sein wird. Es dient daher weniger der Analyse eingetretener Nutzeneffekte, sondern eher der Analyse des Umgebungsbezugs in Planungsprozessen. Auch zu diesem Fallbeispiel wurde ein ExpertInneninterview durchgeführt, um die Planungsgeschichte rekonstruieren zu können.

15.1 Überblick über das Projektareal

Lage, Abgrenzung und Größe

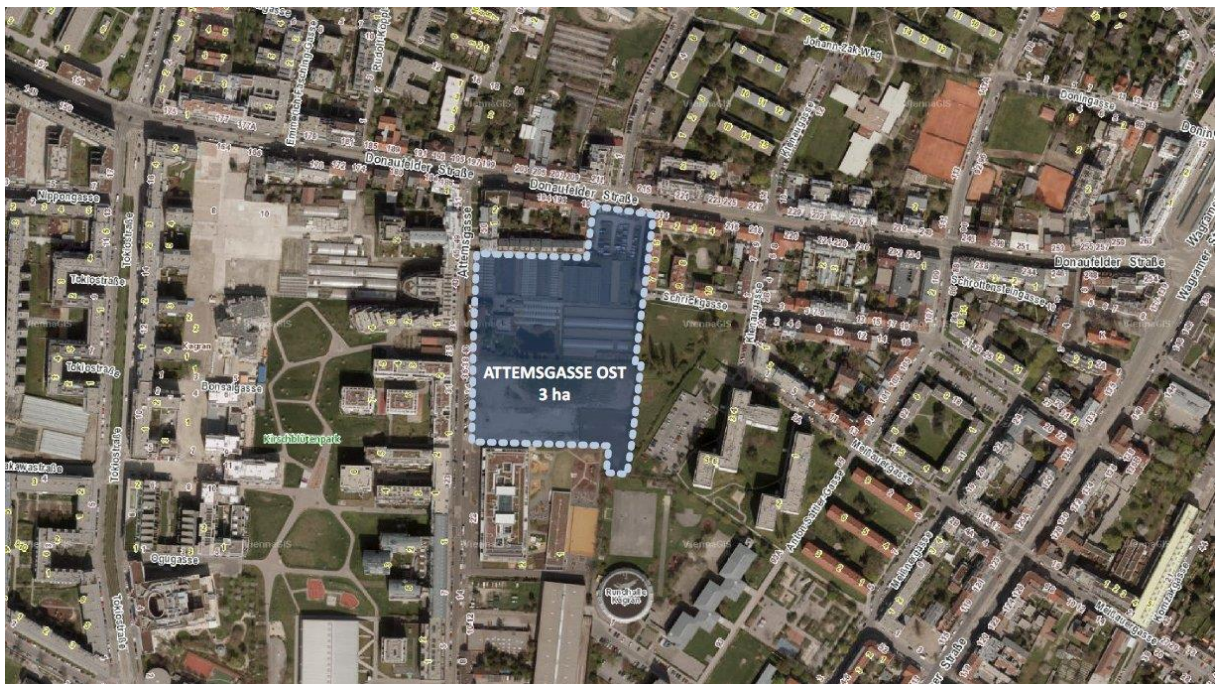
Das Projektgebiet befindet sich im Stadtteil Kagran im 22. Wiener Gemeindebezirk zwischen der Attemsgasse und einem Park im Bereich der Schrickgasse, der gemeinsam mit der Wohnbebauung entwickelt wird, sowie in unmittelbarer Nähe zu einer Wohnhausanlage in der Meißauergasse. Im Süden grenzt der „Bildungscampus Attemsgasse“ an das Projektgebiet an. Der Baustart soll 2020 erfolgen, die Fertigstellung 2022.

¹³⁹ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/atemsgasse-ost/> (9.10.2019)

¹⁴⁰ s. Berichterstattung vom 8.3.2018 in <https://apps.derstandard.at/privacywall/story/2000075660971/wien-plant-die-gendergerechte-stadt-der-zukunft/>; (1.10.2019)

¹⁴¹ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/atemsgasse-ost/pdf/wuensche-bebauung-freiraum-mobilitaet.pdf> (9.10.2019)

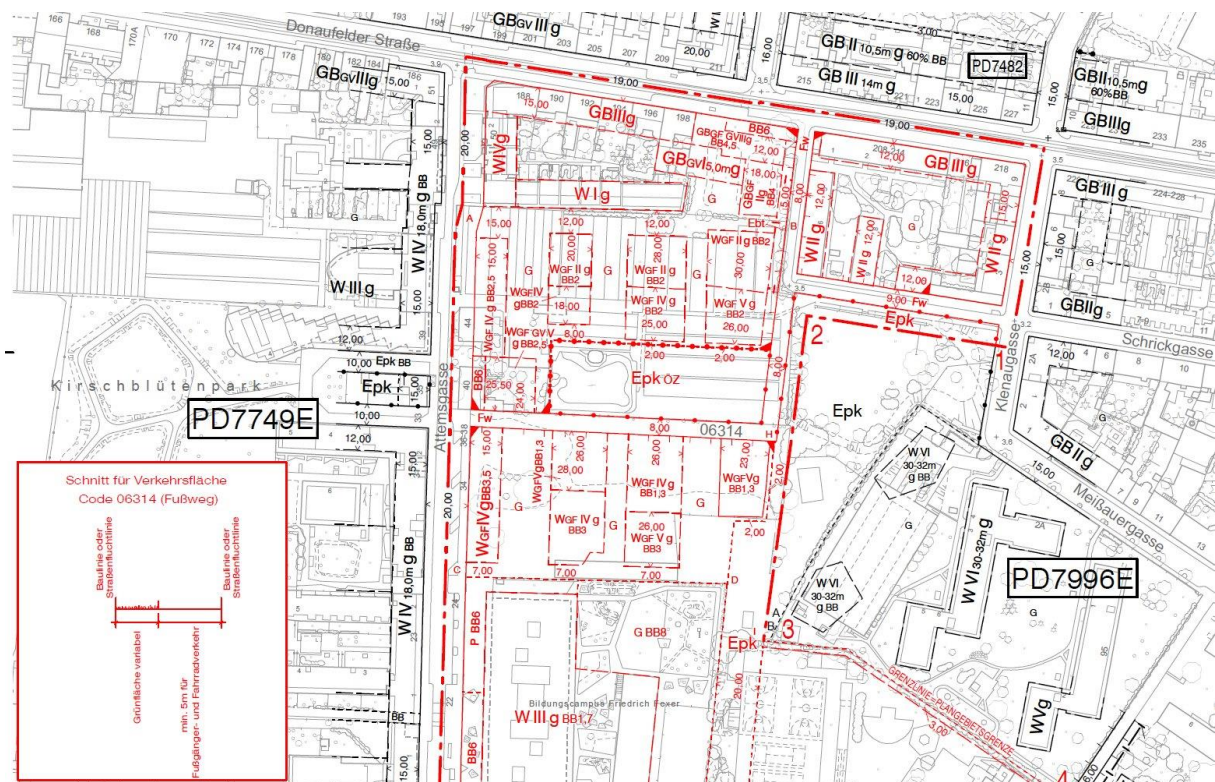
Abbildung 15-1: Orthofoto mit Grenzen des Projektareals



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Der Bereich der „Attemsgasse Ost“ ist innerhalb des Geltungsbereiches des Plandokumentes 8274 des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes der Stadt Wien gelegen. Dieses Plandokument ist in der Zeit von 16. August bis 27. September 2019 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt und daher noch nicht rechtskräftig verordnet:

Abbildung 15-2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stand: öffentliche Auflage)



Grundsätzlich sieht der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien für den Bereich „Attemsgasse Ost“ überwiegend „Bauland-Wohngebiet“ bzw. an der Donaufelder Straße „Bauland-Gemischtes Baugebiet“ vor. Der zentrale Grünraum soll als „Grünland-Erholungsgebiet-Parkanlagen“ gewidmet werden.

Abbildung 15-3: Übersichtsdarstellung Projektareal „Attemsgasse Ost“

Lage	22. Wiener Gemeindebezirk
Größe	rd. 3 ha
Anzahl der Wohneinheiten	rd. 600
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	Plandokument 8274 (noch nicht beschlossen, öffentliche Auflage von 16.8.-27.9.2019)

Planungsgeschichte

Im Fall der „Attemsgasse Ost“ handelt es sich um ein Beispiel für eine bewohnerInnenzentrierte Stadtteilentwicklung, die nicht anlassbezogen aus den Problemstellungen vor Ort, sondern als Teil einer übergeordneten Entwicklungsstrategie umgesetzt wurde. Das Projekt diente der Erprobung konkreter Maßnahmen zur genderorientierten Stadtteilentwicklung wie sie auf politischer Ebene im Regierungsübereinkommen verankert wurde¹⁴². Eine beteiligte Stadtplanerin führt dazu aus:

Bei der Attemsgasse ging es darum, einen bestehenden ganz kleinen Park zu erweitern. Wir haben einen gendersensiblen Beteiligungsprozess aufgesetzt und die Leute einmal in einer ersten Veranstaltung eingeladen, um die Vorstellungen der Anrainerbevölkerung bezüglich des Parks, aber auch insgesamt darstellen zu können. Gleichzeitig haben wir auch versucht, die Antworten nach Männern und Frauen und Altersgruppen zuzuordnen. Wir haben nach Angst- und Wohlfühlorten gefragt und nach Treffpunkten. Da war viel Bemühen da, Umgebungsknowhow in diesen Planungsprozess hinein zu spielen. (IP1: 1.)

Ein Bieterteam¹⁴³ wurde mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Masterplanes beauftragt, der von einem interdisziplinären Team (Architektur, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung) erarbeitet wurde, das von einer „**Genderbegleitgruppe**“ (besetzt durch eine Architektin, eine Landschaftsplanerin und eine Vertreterin der Stadtbaudirektion) und einer Steuerungsgruppe (Bezirksvertretung, verschiedene Dienststellen der Gemeinde Wien), begleitet wurde. Diese haben kontinuierlich die planerischen Grundentscheidungen überprüft. Einen besonderen Stellenwert hatte dabei das Abwägen unterschiedlicher städtebaulicher Konfigurationen im Hinblick auf die Qualität des Freiraumes. Gemäß einer beteiligten Stadtplanerin bildete der Freiraum das „Rückgrat“ der Stadtteilentwicklung.

Das Entwurfsteam hat verschiedene Bebauungstypologien und Zugänge entwickelt und hinsichtlich der Kennwerte für die die unbebaute Freifläche pro zukünftige/r EinwohnerIn, der Nutzbarkeit und Verschattung sowie des Grünflächenverbundes überprüft. Dabei ging es immer wieder auch um das Auflösen von Zielkonflikten, die sich manifestieren, wenn es darum geht, frauenspezifische Interessen, die im Rahmen von Beteiligungsprozessen artikuliert werden, letztlich in Planungsverfahren einzubringen:

¹⁴² <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/attemsgasse-ost/modellprojekt-die-stadt.html> (3.10.2019)

¹⁴³ Dabei handelte es sich um ein **interdisziplinäres** Team von Personen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsplanung und Verkehrsplanung.

Die Frage der Radverbindung war ein klassischer Zielkonflikt. Wir haben uns sehr dagegen gewehrt, diese quer durch den Park zu legen und gesagt, dass man diese außen herumführen muss, weil die Störung der Parkfläche größer ist als ein zumutbarer Umweg für die Radfahrer. ... Es war spannend, für Männer war die Qualität des Radfahrens wichtig und den Frauen die Fußwegqualität. (IP1: 4)

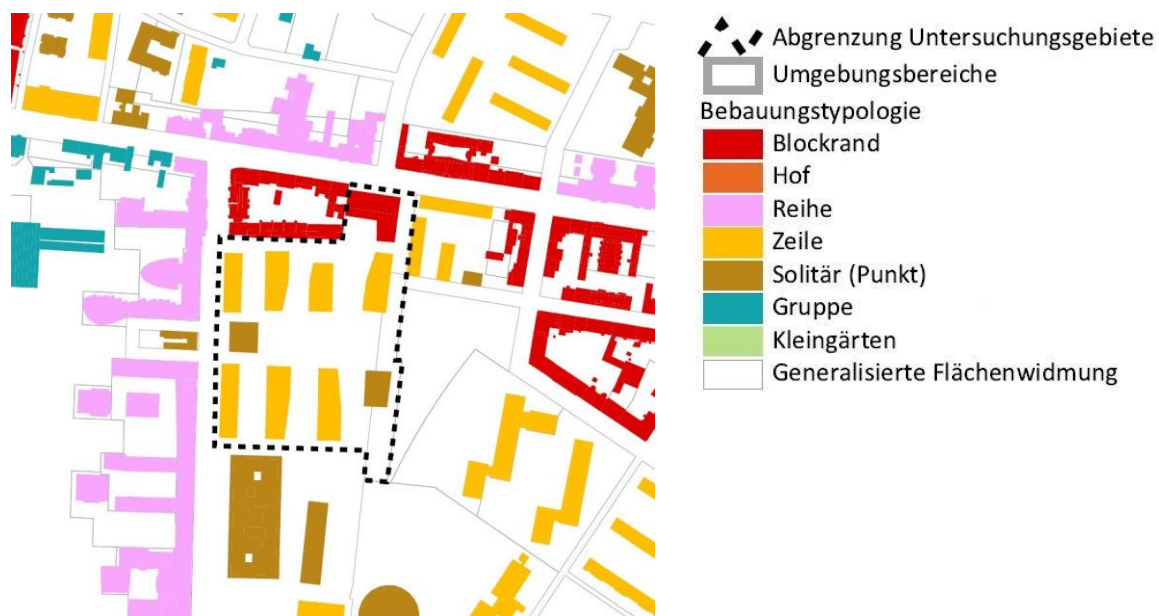
15.2 Bezüge zur stadträumlichen Umgebung

15.2.1 städtebauliche Gestaltung – Fortführung der typischen Bebauung und Gestaltung der Übergänge und Ränder

Bebauungstypologien / Bauungshöhen

Die „Einbettung“ neuer städtebaulicher Strukturen in die Bestandsstadt wird im Folgenden anhand der horizontalen und vertikalen Übergänge charakterisiert, wobei die umgebenden Bauungstypologien und Bauungshöhen in Verbindung zur (geplanten) Neubebauung gesetzt wurden:

Abbildung 15-4: Bauungstypologien Attemsgasse Ost



Bezüglich der umgebenden **Bebauungstypologien** ist beim Fallbeispiel der „Attemsgasse Ost“ anzumerken, dass im Umgebungsbereich derzeit kein eindeutiger Schwerpunkt an Typologien festzustellen ist, vielfach – wie beispielsweise an der Attemsgasse und der Donaufelder Straße - findet sich jedoch die Reihenbebauung und teilweise auch die Blockrandbebauung wieder.

Diese Umgebungsstrukturen werden an den Rändern fallweise berücksichtigt. Im Hinblick auf eine zweckdienliche Nord-Süd-Orientierung der Baukörper sollen generell Bauungszeilen umgesetzt werden.

Hinsichtlich der **Bebauungshöhen** ist anzumerken, dass die Höhenentwicklungen im Umgebungsbereich maximale Gebäudehöhen von bis zu rund 20 Meter aufweisen. Diese Maximalhöhen sind auch im Bereich der Attemsgasse Ost vorgesehen, wodurch grundsätzlich von einem Fortführen der gegebenen Bestandshöhen – insbesondere jener westlich der Attemsgasse – auszugehen ist.

Abbildung 15-5: Bebauungshöhen Attemsgasse Ost



15.2.2 Bürgerbeteiligung

2017 wurde – wie bereits erwähnt – zu Beginn des Planungsprozesses eine BürgerInnen-Veranstaltung durchgeführt, um die Anliegen der Bevölkerung in die Rahmenplan-Erstellung einfließen lassen zu können¹⁴⁴. Erwähnenswert ist, dass der Aufbau der Veranstaltungen sowie die eingesetzte Bildsprache und die verwendeten Begrifflichkeiten bewusst einfach gehalten wurden, um Kommunikationsprozesse zu vereinfachen.

¹⁴⁴ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/attemsgasse-ost/buergerbeteiligung.html> (3.10.2019)

Abbildung 15-6: Ergebnisse der BürgerInnen-Veranstaltung für die Erstellung eines Rahmenplans für das Wohnquartier „Attemsgasse Ost“

WÜNSCHE AN DIE ZUKÜNFTIGE BEBAUUNG, FREIRAUM UND MOBILITÄT Wohnquartier Attemsgasse Ost



Resultate der Wunsch- und Fragekarten der
1. BürgerInnenveranstaltung am 04. Oktober 2017



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/attemsgasse-ost/pdf/wuensche-bebauung-freiraum-mobilitaet.pdf>; (3.10.2019)

Im Rahmen einer zweiten Veranstaltung wurde ein erstes Planungskonzept präsentiert und erklärt, in welcher Form die – nach Kindern, Jugendlichen, Erwachsenen und Senioren getrennt – eingeholten Anliegen dabei berücksichtigt wurden. Der Rahmenplan bildete die Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sowie für privatrechtliche Vereinbarungen und den geplanten Bauträgerwettbewerb.

In diesem Fallbeispiel wurden außerdem ExpertInnen vor Ort mit Sozialraumorientierung eingebunden, um das Umgebungswissen abzurufen, darunter MitarbeiterInnen des Team Fokus vom Fonds Soziales Wien sowie VertreterInnen von Jugendeinrichtungen oder Freizeitvereinen. Im Fall der Attemsgasse waren Nutzungskonflikte aufgrund des begrenzten Freiraumangebots ein Problem. Trotz der relativ guten Versorgung mit Supermärkten wurden bei den Beteiligungsforen vor allem Anliegen im Hinblick auf einen Nahversorger (ein kleines Café oder eine Bäckerei) eingebracht. Unter den Bewohnerinnen der angrenzenden 60er Jahre Bauten, also vor allem von Seite älterer BewohnerInnen wurde der Wegfall von Stellplätzen als Befürchtung geäußert. Außerdem stellte sich durch Hinweise von drei VolksschuldirektorInnen heraus, dass Hortplätze für die Nachmittagsbetreuung im Gebiet knapp sind, trotz des neuen Schulcampus. Frauen brachten eher die Qualität von Fußwegen und -verbindungen als Anliegen ein, Männer eher die Qualität der Radwege.

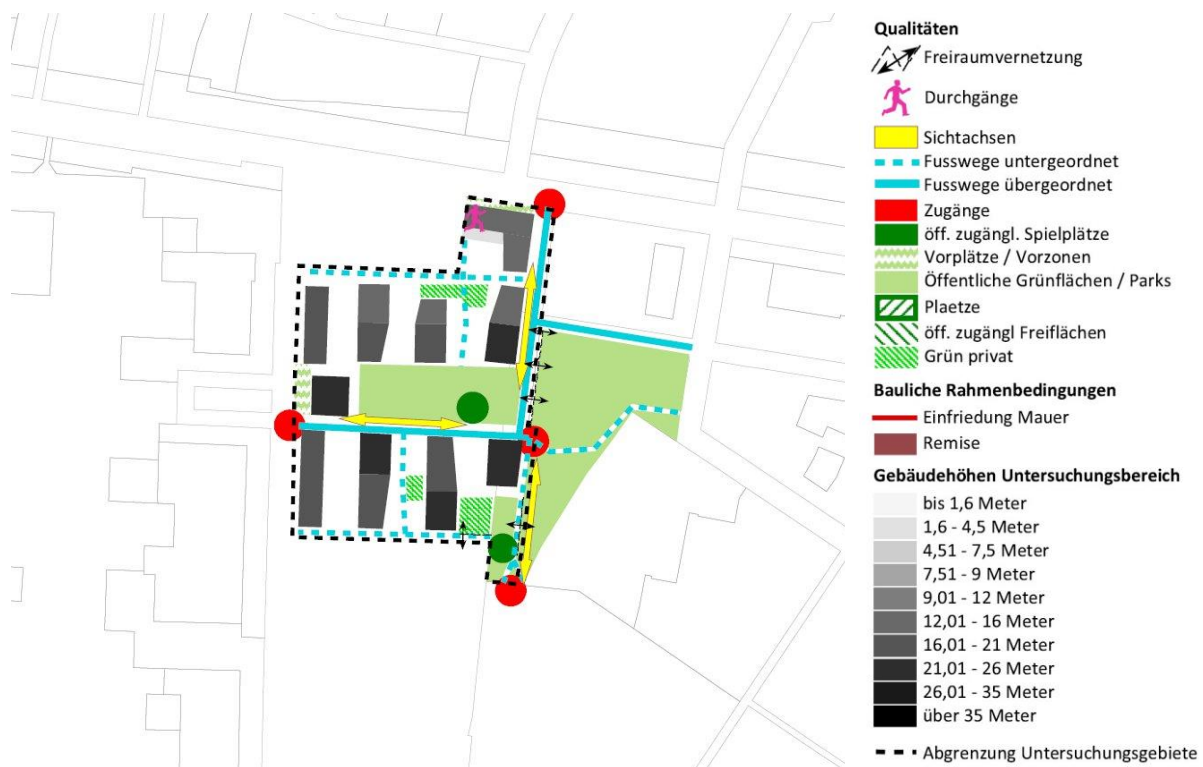
Im Zuge der Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans wurde versucht, eine gewisse „Bestandssensibilität“ zu erzielen durch die Schaffung von Vorplätzen, durch die Variabilität der Höhen der Baukörper, durch Abtreppungen bzw. die Schaffung von Akzenten durch gestaffelte Geschoße:

Der Vorplatz dient dazu, dass man ein Springen erreicht und damit eine Freundlichkeit nach außen erzeugt, eine einladende Geste, was den Vis-à-Vis-Bauten etwas gibt. Man hat das auch in der Bestandshöhe angepasst. Das war ein ziemlich subtiles Spiel, also dass man ... da wirklich auf den Bestand reagiert hat. ... Man hat auch abgetrept, und so wirklich versucht, eine gewisse Bestandssensibilität einfach zu erreichen. (IP1: 6)

15.2.3 Freiraum, Durchlässigkeit, Durchwegung, Verkehrsberuhigung

Das grundsätzliche Schema der quartiersbezogenen Freiraumlösung im Bereich „Attemsgasse Ost“ ist wie folgt zu charakterisieren:

Abbildung 15-7: Freiraumschema „Attemsgasse Ost“



Das Freiraumkonzept in der „Attemsgasse Ost“ sieht - als zentralen Bestandteil der Planung – insbesondere die **Fortführung des Schrick-Parks** in Richtung Westen vor. Darüber hinaus sollen auch zentrale Durchwegungen und öffentlich zugängliche Spielflächen geschaffen werden.

15.2.4 Nutzeneffekte für die Umgebung

Durchlässigkeit, Durchwegung, Verkehrsberuhigung

Parallel zur Wohnbauentwicklung ist die Erweiterung des Wegenetzes für FußgängerInnen und RadfahrerInnen (Verbindung zum Aktiv-Park Kagran, dem Kirschblütenpark und dem Donaufeld) und die Neugestaltung der Schrickgasse geplant, die den Park „atmosphärisch erweitern“ soll¹⁴⁵. Ein öffentlicher Fuß- und Radweg wird die Attemsgasse im Osten über den Schrickpark mit der Schrickgasse im Westen verbinden. Die anrainenden BewohnerInnen werden auch von einem – in der Nacht

¹⁴⁵ <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/atemsgasse-ost/> (3.10.2019)

beleuchteten – Fußweg, der direkt über den Schrickpark in die Meißauergasse führt, sowie von einem Nord-Süd-Fußweg vom Park zum Vorplatz der Musikschule profitieren.

Erdgeschoßzone und Freiflächen

In diesem Fall war der Freiraum der Ausgangspunkt für den Planungsprozess, wie eine beteiligte Expertin schildert:

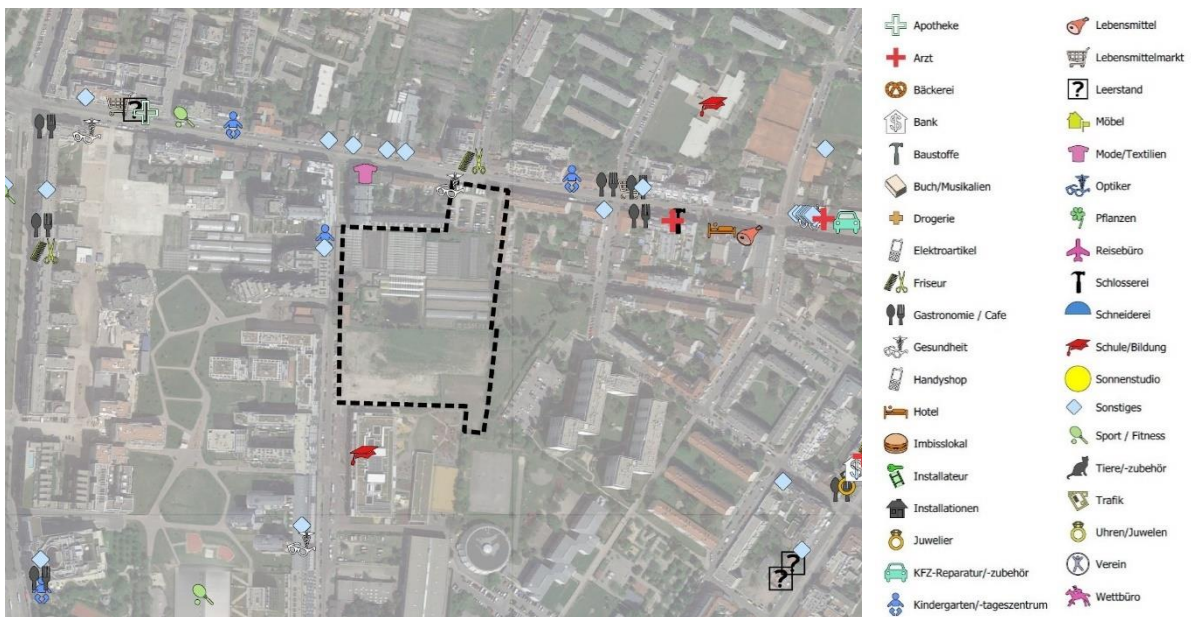
Der Freiraum war das Rückgrat der Stadtteilentwicklung, ..., das Entwurfsteam hat verschiedene Bebauungstypologien entwickelt und diese Zugänge nach ihren Auswirkungen auf die Freiraumqualität bewertet. (IP1: 2)

Ausgehend von den Kennwerten für die erforderliche Freiraumversorgung wurden die Baukörper so angeordnet, dass nicht nur der Freiflächenbedarf gedeckt war, sondern auch eine gute Nutzbarkeit gegeben war und mit den angrenzenden Freiräumen Mehrwerte durch einen Verbund von Grünflächen erzielt werden konnte. Dabei war der Mehrwert der Freiflächen gegenüber dem Mehrwert der Innenqualität einer etwaigen Hofanordnung bewusst abzuwägen.

Nutzungen innerhalb und außerhalb des Projektareals

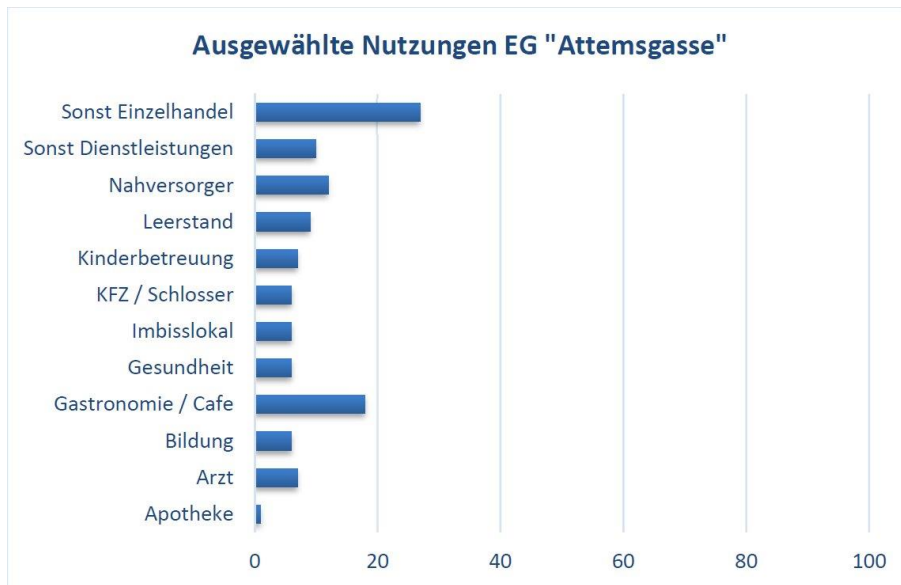
Eine Untersuchung der Nutzungen, welche nicht bloß reines Wohnen darstellen, im Umgebungsbereich des Projektareals verdeutlicht, dass – bis auf einige wenige Ausnahmen an der Donaufelder Straße – derzeit keine eindeutig zuordenbare Geschäfts-, Betriebs- oder Dienstleistungszone erkennbar ist:

Abbildung 15-8: Nutzungen im Umgebungsbereich der Attemsgasse Ost



Quelle: eigene Abbildung, 2019.

Abbildung 15-9: Nutzungen nach Nutzungsarten im Umgebungsbereich der Atemsgasse Ost



Quelle: eigene Darstellung, 2019.

Eine Zusammenfassung der Nutzungen im Umgebungsbereich des Projektareals zeigt, dass in der Umgebung der Atemsgasse Ost derzeit keinen eindeutigen Nutzungsschwerpunkte festzustellen sind, allerdings ist auf die nahegelegenen Schul- und Sportzentren an der Prandaugasse sowie das Einkaufszentrum „Donau Zentrum“ hinzuweisen, welche vergleichsweise breite Angebotspektren an entsprechenden Nutzungen aufweisen.

16. Handlungsfelder und Empfehlungen

Innerstädtische Neubauquartiere haben einen Mehrwert für ihre Umgebung, wenn maßgebliche Beeinträchtigungen der Lebensqualität im Umfeld vermieden, vorhandene Qualitäten aufgewertet und etwaige Defizite kompensiert werden. Zu den unmittelbaren Nutzeneffekten, die anhand der Fallanalysen ermittelt wurden, zählen insbesondere Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität, gute Fuß- und Radwegeverbindungen, eine nutzungsgemischte Erdgeschoßzone sowie komplementäre Angebote und Dienstleistungen.

Eine entsprechende Optimierung von Planungsprozessen innerstädtischer Neubauquartiere ist nur in Bezug auf den jeweiligen Kontext möglich. Die Fallbeispiele zeigen jedoch, dass begleitende Instrumente der Koordination, Information und Qualitätssicherung neben formalen Abläufen eine bedeutende Rolle spielen. Eine systematische Erfolgskontrolle dieser verschiedenen Herangehensweisen wäre wichtig, um deren Effektivität im Hinblick auf die Erreichung von Planungszielen, die Akzeptanz seitens der Bevölkerung, die Beschleunigung von Prozessen und Aktivierung von Zielgruppen nachträglich bewerten zu können.

Auf Basis der untersuchten Fallbeispiele lassen sich drei Handlungsfelder ableiten, um Nutzeneffekte innerstädtischer Neubauquartiere für ihre Umgebung zu fördern: das Schnittstellenmanagement, das Ausschöpfen kommunaler Handlungsspielräume und der Bedarf an zusätzlichen Kooperationen, Förderschienen und Finanzierungsquellen.

Schnittstellen

Auf Ebene der Schnittstellen wird die Kontinuität des Informationsflusses im Planungsprozess als wesentlich erachtet, um den stadträumlichen Kontextbezug über alle Phasen hinweg adäquat berücksichtigen zu können. Inhaltliche Kontinuität kann durch den Einsatz von KoordinatorInnen, durch Standardisierungen und durch systematische Erfolgskontrollen im Sinne von Evaluierungen sichergestellt werden.

Ein Ansatzpunkt dazu wäre eine standardisierte Aufbereitung von „städtebaulichen und soziodemographischen Umgebungsprofilen“ im Rahmen der Standarddokumentation, die als Planungsgrundlagen z. B. in Bauträgerwettbewerben und Projekten zur Vorlage an den Grundstücksbeirat zur Verfügung gestellt werden.

Hinsichtlich der Qualitätssicherung werden eine stringente Betrachtung der Anknüpfungspunkte an die Bestandsstadt und der Nachweis entsprechender Nutzeneffekte (etwa in Anlehnung an die Wirkungsmessung des „*Social-Return-on-Investment*“¹⁴⁶ oder im Sinne einer Ex-ante-Evaluation) im Zuge von Bauträgerwettbewerben und Grundstücksbeiräten empfohlen.

Ein entsprechendes Nachschärfen der Beurteilungskriterien von Qualitätsverfahren sollte insbesondere auch im Hinblick auf sensible Ränder und Übergänge erfolgen.

An der Schnittstelle zur Bevölkerung wird eine Ausgestaltung der vermittelnden Rolle der Bezirke (etwa durch die Installation von BürgerInnenräten) angeregt. Ergänzend sollte im Zuge von Beteiligungsprozessen die Rolle von „SenderInnen“, die aus der Bevölkerung des Stadtteils stammen oder zu dieser eine bereits etablierte Kommunikationsbeziehung haben, gestärkt werden.

Ausschöpfen von Handlungsspielräumen

Die Standortqualität innerstädtischer Neubauquartiere vergrößert kommunale Verhandlungsspielräume bei städtebaulichen Verträgen. Zusätzliche Flächen- und Mittelpotenziale könnte diesbezüglich eine Reduzierung der Stellplatzverpflichtung schaffen. Um diese auszuschöpfen, werden von Seite der ExpertInnen systematische Abstimmungsabläufe an verwaltungsinternen Schnittstellen und

¹⁴⁶ Schober, Ch.; Volker, Th. (Hg.) 2015: Praxishandbuch Social Return on Investment.

insbesondere im Hinblick auf soziale Infrastrukturen systematische Grundlagen im Rahmen einer Sozialplanung empfohlen. Ein internes Clearing im Sinne einer stadtteilbezogenen Sozialplanung könnte Aushandlungsprozesse von städtebaulichen Verträgen unterstützen.

Kooperationen, Förderschienen und Finanzierungsquellen

Um Nutzeneffekte von Neubauquartieren für die Umgebung zu optimieren, muss der stadt- und sozial-räumliche Kontext explizit in Planungsprozessen berücksichtigt werden. Darüber hinaus müssen Neubauquartiere aber auch auf einer sozialen Ebene mit ihrer Umgebung verbunden und vernetzt werden.

Derzeit werden dazu unterschiedliche Projekte und Initiativen erprobt, wobei noch unsicher ist, inwieweit diese Pionierinitiativen etabliert und diffundiert werden können. Diese Thematik tangiert auch die Frage, welche Planungshorizonte von Gebietsbetreuungen und welche Förderzeiträume bzw. Finanzierungszusagen für soziale Projekte adäquat bzw. notwendig sind. Offen ist auch, was nach Auslaufen der sozialen Begleitung im Rahmen des Besiedlungsmanagements mit bereits gestarteten Initiativen passieren soll. Ein kritischer Faktor ist dabei die Finanzierung. Aus welchen Mitteln sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Implementierung geförderter Nachbarschafts-,¹⁴⁷ Quartiers- oder Stadtteilarbeit geschaffen werden und wer soll dafür die Kosten tragen?

Vor diesem Hintergrund könnte eine Strategie zur Verstetigung quartiers- oder stadtteilorientierter Initiativen nicht nur durch die Förderung von Projekten vor Ort, sondern auch im Sinne eines Mainstreamings¹⁴⁸ auf Ebene der Stadtverwaltung ansetzen. Um die Vernetzung der BewohnerInnen von Neubauquartieren und deren Umgebung zu fördern, wäre jedenfalls eine Verknüpfung der Prozesse auf Ebene von Gebietsbetreuung und sozialer Begleitung nötig. Eine entsprechende Verschränkung könnte stellenweise auch Synergien schaffen.

Weitere Hebel, um zusätzliche Kosten zu vermeiden, liegen in einer Stärkung des freiwilligen Engagements auf Ebene von Quartieren oder Stadtteilen und im Aufbau selbstorganisierter Strukturen. In Bezug auf das Potenzial von Sharing-Ansätzen hinsichtlich einer selbsttragenden Vernetzung neuer und alteingesessener BewohnerInnen herrscht sowohl in der Literatur als auch unter den befragten ExpertInnen Uneinigkeit. Es ist jedoch unumstritten, dass sich Sharing-Ansätze nicht zur Bewältigung prekärer Lebensverhältnisse oder als Mittel zur Armutsbekämpfung eignen. Aufgrund unterschiedlicher Motivlagen (Lifestyle, Angewiesensein, Gemeinschaft) ist auch das sozialintegrative Potenzial, das mit diesen Ansätzen häufig in Verbindung gebracht wird, begrenzt.

Allerdings gibt es zielführende Ansatzpunkte des Teilens im Bereich der Energieversorgung und der Mobilität. Das Tauschen von Gebrauchsgütern und einfacher Unterstützungsleistungen (Nachhilfe, Übersetzungen etc.) kann außerdem für bestimmte Gruppen eine praktikable Hilfestellung im Alltag sein. Aber auch Sharing-Modelle benötigen in der Regel spezielle Dienstleistungen, durch die insbesondere das Teilen organisiert wird („Sharing-Services“). Sharing-Modelle werfen also einen Organisationsbedarf auf, der ebenfalls mit Kosten zu verbinden ist.

¹⁴⁷ Eine neue Förderschiene zur Förderung Grätzel- bzw. Nachbarschaftsbezogener Projekte besteht von Seite der Stadt Wien im Rahmen von 2.000,- bis maximal 20.000,- Euro. (<https://www.soziale-innovation-wien.at/>; 21.08.2019)

¹⁴⁸ Dieses könnte in Bezug auf eine stadtteilbezogene Entwicklung innerstädtischer Neubauquartiere analog zum Modell der Implementierung des Gender Mainstreaming im geförderten Wohnbau erfolgen. Dabei handelt es sich um eine systematische Berücksichtigung der Kriterien für „alltags- und frauengerechtes Planen“ im Zuge magistratsinterner Vorbegutachtungen, der Vorprüfung von Projekten, mit denen der Grundstücksbeirat befasst ist, und der Teilnahme an Jurysitzungen bei Bauträgerwettbewerben. Diese Strategie wird durch Modellprojekte ergänzt, um parallel neue Ansätze zu testen bzw. zu erproben, wie es im Untersuchungsbeispiel „Attemsgasse Ost“ der Fall ist.

Kooperationsbedarfe werden in den ExpertInneninterviews vor allem hinsichtlich des Ausbaus von Bildungslandschaften („Mini-Campus“ in der Erdgeschoßzone von Wohnbauten¹⁴⁹) sowie der Vermietung von Erdgeschoßflächen (Wirtschaftsagentur, Wirtschaftskammer) thematisiert.

Stadtteilinitiativen (Energie, Verkehr, Gesundheit, demographischer Wandel, Arbeitsmarkt) zur Flankierung bzw. Synchronisierung von Neubau- und Sanierungsvorhaben sowie Dienstleistungen für Sharing-Modelle („Energiegemeinschaften“) werfen wie bereits erwähnt einen Bedarf nach neuen Förderschienen (darunter europäische Programme und Fonds) bzw. nach Finanzierungsquellen außerhalb der Wohnbauförderung auf.

¹⁴⁹ <https://www.wien.gv.at/bildung/schulen/schulbau/campus/campus-plus.html>; (6.11.2019)

17. Literatur

Ahaus, B. (2017): Gemeinschaftsgärtner als urbane Agenten des Wandels und ihre kreativen Arenen der sozial-ökologischen Transformation. In: Reinermann, J.-L.; Behr, F. (Hg.) Die Experimentalstadt. Springer VS. Wiesbaden.

Aver, C. (2013): Migration, Ethnische Ökonomie und Stadtentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 5.

Baldin, M. L. Sinning, H. (2019): Transformationshemmnisse und -treiber für nachhaltigen Konsum in der Wohnungswirtschaft – Oder. Wie kann nachhaltiges Bewohnerverhalten befördert werden? S. 89-118 In: Sinning, H.; Spars, G. (Hg.): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Fraunhofer IRB Verlag. Stuttgart.

BMU (2019): Umweltbewusstsein in Deutschland 2018. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Berlin.

BBSR (2003): Best Practices „Neue Urbanität auf alten Bahnflächen“. Projektauftrag „Vom Reißbrett aufs Gleisbett“. Städtebauliche Chancen und Risiken bei der Entwicklung von Bahnflächen (zentrenrelevante Areale). Bonn.

Bogner A. et al. (Hg.) (2005): Das Experteninterview. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

Bretschneider, B. (2008): win wi[e]n: Blockentwicklung Erdgeschoßzone. Berichte aus Energie- und Umweltforschung. 34/2008. Wien.

Brohmann, B.; Gsell, M. (2017): Neue Konzepte für nachhaltiges Wohnen und für nachhaltige Mobilität: Optionen der ökologischen und ökonomischen Bewertung. S. 97-123. In: Jaeger-Erben, M. et al. (Hg.): Soziale Innovationen für nachhaltigen Konsum. Springer Fachmedien. Wiesbaden.

Christmann, G. B. (2011): Soziale Innovationen, Social Entrepreneurs und Raumbezüge. S. 193-210. In: Jähnke, P. et al.: Social Entrepreneurship. Perspektiven für die Raumentwicklung. Springer. Wiesbaden.

Christmann, G. B.; Jähnke, P. (2011): Soziale Probleme und innovative Ansätze in der Quartiersentwicklung. Beiträge von Social Entrepreneurs und ihren sozialen Netzwerken. S. 211-234. In: Jähnke, P. et al.: Social Entrepreneurship. Perspektiven für die Raumentwicklung. Springer. Wiesbaden.

Coelen, Th. et al. (Hg.) (2015): Stadtbaustein Bildung. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

Curdes, G. (1997): Stadtstruktur und Stadtgestaltung.

Deinet, U. (2008): Offene Kinder- und Jugendarbeit. In: Coelen, Th.; Otto, H.-U. (Hg.): Grundbegriffe Ganztagsbildung. Das Handbuch. S. 467-475. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.

Detzlhofer, A. et al. (2014): Überprüfung der Freiraumqualitäten im Realisierungsprozess neuer Wiener Wohnquartiere. Gezeigt an den Beispielen Eurogate und Nordbahnhof (1. Bauphase).

Enzenhofer, E. et al. (2007): Ethnische Ökonomien – Bestand und Chancen für Wien. Wien.

Eutener, M., Niederbacher A. (2009): Die dialogische Praxis an der Dienstleistungs-Kunden-Schnittstelle als Element innovativer Unternehmenskulturen und -milieus. S. 107-129. In: Innovationen an der Schnittstelle zwischen technischen Dienstleistungen und Kunden 2. Methoden und Strategien. Physica-Verlag. Heidelberg.

Flick, Uwe (2010): Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung. Reinbek bei Hamburg.

- Fonds Soziales Wien – Team Focus (2017): Planerische Aspekte von Jugendeinrichtungen und Grätzelzentren. Wien.
- Franke, Th.; Strauss W.-Ch. (2010): Integrierte Stadtentwicklung in deutschen Kommunen – eine Standortbestimmung. In: BBSR Informationen zur Raumentwicklung. Heft 4.2010.
- Gabler, S.; Kolar, Paceski, M. (2019): Sozialraumanalyse als Beitrag zur sozialräumlichen Entwicklung in städtischen Regionen. S. 209-224. In: Fürst, R., Hinte, W. (Hg.): Sozialraumorientierung. Ein Studienbuch zu fachlichen, institutionellen und finanziellen Aspekten. Facultas. Wien.
- Grzesiok, S. (2018): Bündnisse für Wohnen im Quartier. Springer VS. Wiesbaden.
- Heinrich, A. J. (2018): Die sozialräumliche Bildungslandschaft Campus Rütli in Berlin-Neukölln. Springer VS. Wiesbaden.
- Heintze, I. (2019): Sozialraumorientierung. In: Gottschalk, I. (Hg.) VSOP Kursbuch Sozialplanung; 39-52. Springer VS Wiesbaden.
- Hentschel, S. (2017): Nachhaltige Quartiere im Bestand.
- Holländer R. et al. (2010): Nachhaltiges regionales Flächenressourcenmanagement am Beispiel von Brachflächen der deutschen Bahn AG. Integration von Flächen in den Wirtschaftskreislauf. Umweltbundesamt (Hrsg.). Dessau-Roßlau, Texte, 35/2010: S. 313;
<https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/461/publikationen/3955.pdf>;
(6.11.2019)
- Karasz, D. (2019): Wiener Nachbarschaft(en) im Zusammenspiel aus Planungsmaßnahmen und nicht planbaren Aspekten – die Langzeituntersuchung eines Wohnquartiers. In: MA 50 Wohnbauforschung – Tagungsband des Wiener Wohnbauforschungstages am 27. November 2018.
- Kleinhüchelkotten, S.; Wegner, E. (2008): Nachhaltigkeit kommunizieren. Zielgruppen, Zugänge, Methoden. Hannover.
- Kohoutek, R. (2013). Wohnbau macht Stadt. Kommunale Wohnungspolitik als städtisches Gestaltungsinstrument. (eine Studie i. A. der MA 50)
- Korab, R. et al. (2011): Jugendgerechtes Planen und Bauen – Qualitätssteigerung im Wohnbau. Wien.
- Leyser,-Droste, M. et al. (2016): Weiterbauen historisch geprägter Stadtstrukturen. Die Qualität des Einfügens im städtebaulichen Kontext. In: Forum Stadt, 43 (3), 279-294.
- Löbe, L; Sinning, H. (2019): Sharing Ansätze im Bereich Wohnen und Quartiersentwicklung – Handlungsfelder, Potenziale und Restriktionen. S. 57-70. In: Sinning, H.; Spars, G. (Hg.) (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Fraunhofer IRB Verlag. Stuttgart.
- Lynch, K. (1961): Das Bild der Stadt.
- Mack, W. (2008): Bildungslandschaften. In: : Coelen, Th.; Otto, H.-U. (Hg.): Grundbegriffe Ganztagsbildung. Das Handbuch. S. 741-749. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.
- MA 18 (2010a): Neudefinition der Gebietstypen. in: Beiträge zur Stadtentwicklung. Nr. 23 (Download: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008137.pdf>; 19.7.2019)
- MA 18 (2010b): sALTo. Gut & selbstbestimmt älter werden im Stadtteil. Impulse für Politik, Verwaltung und Institutionen. Wien.
- MA 18 (2013): Gender Mainstreaming in der Stadtplanung und Stadtentwicklung. Werkstattbericht Nr. 130.
- MA 18 (2015): Beteiligungsprozess Nordbahnhof. Ein Grätzel stellt die Weichen. Werkstattbericht 150. Wien.

- MA 18 (2017a): Städtebauliche Kennwerte – Analyse in Praxis und Modell mit Schwerpunkt Freiraumplanung. In MA 18 Werkstattbericht Nr. 167. Wien.
- MA 18 (2017b): Lebensqualität in Neubaugebieten. Nordbahnhof, Sonnwendviertel, Aspern Seestadt, Mautner-Markhof-Gründe, Liesing. Werkstattbericht 174. Wien.
- MA 18 (2017c): Öffentlicher Raum. Transformationen im Städtischen. Wien.
- MA 18 (2018a): Einfach – mehrfach. Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht. Wien.
- MA 21 (2013): Strategieplan für das Zielgebiet U2 – Donaustadt. Wien.
- Muchow, M.; Muchow, H.-H. (1935/2012); Hrsg. v. Behnken, I.; Honig, M.-S.: Der Lebensraum des Großstadtkindes“. Neuausgabe Belz Juventa. Weinheim und Basel 2012.
- Nuissl, H.; Schmitz, A. (2013): Migration als Potenzial der kommunalen Entwicklung – Lokale Ansätze zur Unterstützung von ethnischen Ökonomien. In: Raumforschung Raumordnung 71: 181-193.
- Reichwein, A. et al. 2011: Moderne Sozialplanung. Ein Handbuch für Kommunen. Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf. Download: <https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mags/moderne-sozialplanung/1215>; (6.11.2019)
- Riege, M.; Schubert, H. (2002): Sozialraumanalyse. Grundlagen – Methoden – Praxis. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.
- Sauter, M. (2014): Die Verstetigung der Sozialen Stadt – Integrierte Stadt(teil)entwicklung auf dem Weg vom Sonderprojekt zur Regelaufgabe? Dokumentation des Kongresses Armut und Gesundheit. Berlin 2014. (Download: https://www.uni-due.de/imperia/md/content/biwi/einrichtungen/issab/die_verstetigung_der_sozialen_stadt_-_integrierte_stadtteilentwicklung_auf_dem_weg_vom_sonderprojekt_zur_regelaufgabe.pdf; 11.7.2019)
- Schober, Ch.; Volker, Th. (Hg.) 2015: Praxishandbuch Social Return on Investment. Wirkung sozialer Innovationen messen. Schäffer-Poeschel Verlag. Stuttgart.
- Seydel, O. (2017): Überlegungen zur Beziehung von Schule und Stadt. S. 23-34. In: Coelen, Th. et al. (Hg.) (2015): Stadtbaustein Bildung. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.
- Sinning, H.; Spars, G. (Hg.) (2019): Sharing-Ansätze für Wohnen und Quartier. Nachhaltigkeitstransformation, kollaborative Konsummodelle und Wohnungswirtschaft. Fraunhofer IRB Verlag. Stuttgart.
- Stadtentwicklung Wien (2004): Kabelwerk – Entwurfsprozess als Modell. Der Stand der Dinge. Wien.
- Statistik Austria (2016): Arbeitsorganisation und Arbeitszeitgestaltung. Modul der Arbeitskräfteerhebung 2014. Wien.
- Streich, Bernd (2005): Stadtplanung in der Wissensgesellschaft. Ein Handbuch. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden.
- Tils, G.; Rehaag, R. (2017): Nachhaltige Mobilität durch soziale Innovationen – Potenziale des Carsharing aus Sicht von Konsument/innen. S. 169-189. In: Jaeger-Erben, M. et al. (Hg.): Soziale Innovationen für nachhaltigen Konsum. Springer Fachmedien. Wiesbaden.
- Triconsult / Kohoutek R. 2014: Qualitäten des stadträumlichen Wohnumfeldes in der Wahrnehmung und Bewertung durch Bewohner und Anrainer; Präsentation am Wohnbauforschungstag; 9. 12. 2014
- Wiegand, D. (2016): Immobilien für Startups – Erfolgsfaktoren. In: gif im Fokus 2/2016.

Dokumente:

BBSR 2010: Positionspapier des Deutschen Städtetages zum II. Nationalen Städtebaukongress. 100. Bis 11. Mai 2004: Zukunftssicherung durch integrierte Stadtentwicklungsplanung und kooperatives Stadtentwicklungsmanagement. In: BBSR Informationen zur Raumentwicklung. Heft 4.2010.

MA 18 (2014): Smart City Rahmenstrategie. Wien.

MA 18 (2014): STEP 2025. Stadtentwicklungsplan Wien. Mut zur Stadt. Wien.

MA 18 (2015): Fachkonzept Grün- und Freiraum. Wien.

MA 18 (2018b): Fachkonzept Öffentlicher Raum. Wien.

MA 21 (2014): Fachkonzept Hochhäuser. Wien.

MA 21 (2017): Masterplan partizipative Stadtentwicklung. Frühzeitiges Beteiligen der Bevölkerung an städtebaulichen Planungs- und Widmungsprozessen. Wien.

MA 28 (2015): Öffentlicher Parkraum – alternative Nutzung. Wien.

Zeitungsartikel:

GBV (2019): GBV Einblicke 1/2019. Fachmagazin der gemeinnützigen Bauvereinigungen. (Download: <https://www.gbv.at/Document/View/4708>; 14.08.2019)

WohnenPlus (2019): Sharing und Caring. 6-7. WohnenPlus 2/2019 (Download: <https://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2019/06/Sharing-und-Caring.pdf>; 14.8.2019)

18. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 4-1: Lage der ausgewählten Projektareale in der Stadt.....	14
Abbildung 6-1: Modellierung der Einflussfaktoren auf Nutzeneffekte von Neubauquartieren für die Umgebung.....	33
Abbildung 11-1: Diagramm der MA 21 zum Verfahrensablauf für das Projektareal „Spallartgasse 21“.....	57
Abbildung 12-1: Orthofoto mit Grenzen des Projektareals.....	63
Abbildung 12-2: Ausschnitt aus dem Plandokument des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes...	64
Abbildung 12-3: Projektareal nach Bearbeitungsgebieten	65
Abbildung 12-4: Überblicksdarstellung Projektareal Mautner-Markhof-Gründe	65
Abbildung 12-5: Bebauungstypologien Mautner-Markhof-Gründe.....	67
Abbildung 12-6: Bebauungshöhen Mautner-Markhof-Gründe.....	68
Abbildung 12-7: Ansichten des Projektareals Mautner-Markhof-Gründe	69
Abbildung 12-8: Nutzungen im Umgebungsbereich der Mautner-Markhof-Gründe.....	73
Abbildung 12-9: Nutzungen nach Nutzungsarten im Umgebungsbereich der Mautner-Markhof-Gründe.....	74
Abbildung 12-10: Freiraumschema „Mautner-Markhof-Gründe“.....	77
Abbildung 13-1: Orthofoto mit Grenzen des Projektareals.....	81
Abbildung 13-2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	81
Abbildung 13-3: Übersichtsdarstellung Projektareal „Wolfganggasse“	83
Abbildung 13-4: Bebauungstypologien Wolfganggasse	85
Abbildung 13-5: Bebauungshöhen Wolfganggasse	86
Abbildung 13-6: Nutzungen im Umgebungsbereich der Wolfganggasse	93
Abbildung 13-7: Nutzungen nach Nutzungsarten im Umgebungsbereich der Wolfganggasse.....	93
Abbildung 13-8: Freiraumschema „Wolfganggasse“.....	95
Abbildung 14-1: Orthofoto mit Grenzen des Projektareals.....	99
Abbildung 14-2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.....	100
Abbildung 14-3: Übersichtsdarstellung Projektareal „Attemsgasse“	101
Abbildung 14-4: Bebauungstypologien Theodor Körner-Kaserne	103
Abbildung 14-5: Bebauungshöhen Theodor Körner-Kaserne	104
Abbildung 14-6: Freiraumschema „Theodor Körner-Kaserne“.....	105
Abbildung 14-7: Nutzungen im Umgebungsbereich der Theodor Körner-Kaserne	106
Abbildung 14-8: Nutzungen nach Nutzungsarten im Umgebungsbereich der Theodor Körner-Kaserne.....	107
Abbildung 15-1: Orthofoto mit Grenzen des Projektareals.....	109
Abbildung 15-2: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stand: öffentliche Auflage).....	109
Abbildung 15-3: Übersichtsdarstellung Projektareal „Attemsgasse Ost“	110
Abbildung 15-4: Bebauungstypologien Attemsgasse Ost	111
Abbildung 15-5: Bebauungshöhen Attemsgasse Ost	112
Abbildung 15-6: Ergebnisse der BürgerInnen-Veranstaltung für die Erstellung eines Rahmenplans für das Wohnquartier „Attemsgasse Ost“.....	113
Abbildung 15-7: Freiraumschema „Attemsgasse Ost“	114
Abbildung 15-8: Nutzungen im Umgebungsbereich der Attemsgasse Ost	115
Abbildung 15-9: Nutzungen nach Nutzungsarten im Umgebungsbereich der Attemsgasse Ost.....	116

19. Tabellenverzeichnis

<i>Tabelle 4-1: Projektareale und Nutzeneffekte für die Umgebung.....</i>	<i>14</i>
<i>Tabelle 4-2: Methodik Fallbeispiele.....</i>	<i>15</i>
<i>Tabelle 4-3: Voraussetzungen für Nutzeneffekte und Ansatzpunkte in Planungsprozessen</i>	<i>16</i>
<i>Tabelle 4-4: Übersicht über Umgebungsqualitäten der Projektareale.....</i>	<i>17</i>
<i>Tabelle 4-5: Übersicht über InterviewpartnerInnen (IP).....</i>	<i>18</i>
<i>Tabelle 6-1: planerische Aspekte eines „qualitätsvollen Weiterbauens“ nach Leyser-Droste et al. (2016) (eigene Darstellung).....</i>	<i>34</i>