TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna | Austria

Diplomarbeit

Block[]collage

Untersuchung eines typologisch gemischten Wohnblocks in Wien Währing

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des
akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von
Assoc.Prof. Dipl.Ing. Dr.habil. Angelika Psenner
260-01 | Forschungsbereich Städtebau
Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien,
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von
Gulliver Uhde
Matrikelnummer 1028148

Wien, am 03.01.2020

Abstract

Die Frage der sozial verträglichen Nachverdichtung ist gegenwärtig vermutlich die größte Herausforderung Wiens. Besonderes Augenmerk widmen Studien und Leitfäden der Stadt dabei bereits seit Jahrzehnten dem Ausbau der gründerzeitlichen Bebauung. Überdies werden auch zunehmend Strategien gesucht, mit anderer Bausubstanz wie jener der Nachkriegsmoderne umzugehen. Der Diskurs über Regelungen zum „geschützten“ Inventar ist unterdes nach wie vor tagesaktuell.
Die vorliegende Diplomarbeit beschäftigt sich mit einem Block, der all diese Themen vereint: die Nachkriegsmoderne im direkten Umfeld zur gründerzeitlichen und teilweise in einer Schutzzone befindlichen Bebauung. Das gewählte Untersuchungsgebiet liegt im urbanen, südlichen Teil Währings und ist in die Ausläufe des konsultierten Stadtgewebes eingebettet. Es umfasst einen Block, der von einer mehrheitlich gründerzeitlichen Bebauung umrandet wird und im Inneren acht, großteils punktförmige Siebengeschosser aus den 1960ern sowie eine C-förmige, verschachtelte, achtgeschossige Bebauung aus den 1970ern beherbergt. Bei einer gesamtheitlichen Block-Dichte (NGFZ) von 1,6 liegen die Nachverdichtungspotentiale gegenüber der Umgebung mit durchschnittlich 2,5 auf der Hand.
Neben offensichtlichen und „typischen“ Herausforderungen wie mangelnder Barrierefreiheit und Bauphysik, toter Sockelzone und fehlenden Funktionsräumen gilt es, sich angesichts des hohen Grünraumanteils im Blockinneren der Legitimationsfrage eines Eingriffs zu stellen. Das Betrachtungsareal bietet jedenfalls die Option, in einem der teuersten Bezirke Wiens im Verhältnis zum Bestand deutliche Wohnreserven zu generieren.
Zur vertieften Analyse wird die Methode der Zusammenhängenden Grundrissaufnahme auf den gesamten Block angewandt und es werden drei Typologien auf die zugehörigen Strategien der Wiener Stadtentwicklung untersucht: die Schutzzonenbebauung, die „klassische“ Gründerzeit, sowie die Nachkriegsmoderne.
In jeweiligen Szenarien werden daraufhin die Entwicklungsziele getestet und in Dialog gesetzt. Schliesslich werden aus den gewonnenen Erkenntnissen Collagen erstellt und damit der Versuch unternommen, eine Synthese aus den Szenarien zu bilden. Insbesondere wird die Sockelzone als integrativer Raum, jenseits grundstücksbezogener Nutzungstrennung betrachtet, wodurch wesentliche Potentiale für das Quartiersleben aufgezeigt werden.

The question of socially acceptable densification is currently probably Vienna's greatest challenge. Studies and guidelines of the city have been paying particular attention to the expansion of the „Gründerzeit“ buildings for decades. In addition, strategies are increasingly being sought to deal with other building structures, for instance post-war modernism. And the discourse on regulations on "protected" inventory is still up-to-date.
The present diploma thesis deals with a block that unites these topics: post-war modernism in the immediate vicinity of the Gründerzeit-style buildings, some of which are located in a protection zone.
The selected study area is located in the urban, southern part of Währing and is embedded in the outlets of the established urban fabric. It comprises a block that is surrounded by a majority of buildings from the Gründerzeit period and contains of eight, mostly punctiform, seven-story buildings from the 1960s and a C-shaped, eight-story building from the 1970s. With an overall block density (NGFZ) of 1.6 compared to the environment with an average of 2.5, the potential for further densification is evident.
In addition to obvious and "typical" challenges, such as lack of accessibility and building physics, dead ground floor zone and missing functional rooms, the legitimacy question of an intervention has to be addressed with regards of the high proportion of green space inside the block. In any case, the viewing area offers the option of generating significant living reserves in one of the most expensive districts of Vienna.
For an in-depth analysis, the method of connecting the floor plans of the entire block is applied and three typologies are examined for the associated strategies of Viennese urban development: the protection zone, the "classic" Gründerzeit style, and post-war modernism.
The development goals are then tested and engaged in dialogue within respective scenarios. Finally, collages are created from the knowledge gained and an attempt is made to create a synthesis of the scenarios. In particular, the base zone is viewed as an integrative space, beyond land-related use separation, which shows the essential potential for neighborhood life.

Inhalt

Einleitung 6

Ausgangslage 9
Aktueller Diskurs 10
Schutzzonen 12
Gründerzeit 16
Nachkriegsmoderne 20

Analyse 25
Lage 26
Historische Entwicklung 30
Bestandsanalyse 34
Defizite 38
Bauliche Dichte 40
Zusammenhängende Grundrissaufnahme 42
Zugänglichkeit 44
Nutzungen 46
Erdgeschosstypen / Topografie 48
Erkenntnisse aus der Anwendung der ZGA 50

Szenarien 53
Bewertungsmatrix 54
Schutzzone 56
Gründerzeit 62
Nachkriegsmoderne 68
Erkenntnisse aus den Szenarien 74

Collage 77
Methode der Collage 78
Collage A – Private Dichte 80
Collage B – Mehrwert für alle 86
Collage C – Auflösen der Barriere 92

Conclusio 99
Reflexion zur Methodik 100
Reflexion zu den Instrumentarien 104
Reflexion zum Bauareal 108

Anhang 113
Berechnungen zu den Szenarien-Kennwerten 114
Berechnungen zu den Collagen-Kennwerten 116
Ermittlung des Kompaktheitsgrades (A/V-Verhältnis) 118
Quellen 120
Abbildungsverzeichnis 122
Abkürzungen 124

Einleitung

Wie können fragmentarische städtische Zielvorstellungen zu einer gesamtheitlichen Entwicklung eines typologisch gemischten Blocks zusammengeführt werden?

Zergliederung der politischen Ziele
Der STEP liefert ein Orientierungsgerüst, das in Fachkonzepten, Masterplänen, Detailkonzepten, Studien und Expertisen konkretisiert wird. So entstehen eine Fülle an Leitlinien, Richtlinien und schließlich gesetzlichen Normen. Diese Vorgehensweise birgt die Gefahr, dass die fragmentierten Zielvorstellungen, obwohl sie auf einer gemeinsamen Grundlage basieren, in ihrer Umsetzung keine kohärente Weiterentwicklung des Stadtgefüges hervorbringen und eher auf die Befriedung von Partikularinteressen hinwirken.

Von der Bricolage zur Collage City
Der Ethnologe Claude Lévi-Strauss hat 1961 die Denkweise des Bricoleurs beschrieben. Im Gegensatz zur Denkweise des rational-analytischen Ingenieurs, der in einzelnen Objekten denkt und aus der Summe der Einzelobjekte ein Universum baut, fragt sich der Bricoleur, wie sich Fragmente in das Gesamte einfügen können. Der Bricoleur entwickelt ohne konkretes Ziel ein Repertoire aus Fähigkeiten und Materialien, die er im Dialog mit der bestehenden Welt einsetzt.[1]
Colin Rowe und Fred Koetter entwickelten auf dieser Grundlage 1978 die Collage City.[2] Sie sahen die Idee der Stadt der Moderne als totalitäre Utopie im Niedergang begriffen an. Hingegen beschrieben sie die Aufgabe der PlanerInnen als politisches Handlungsfeld. Allerdings könne die Planung nicht auf eine ideale zukünftige Handlungsanweisung aus Wissenschaft und Politik warten, bevor es nötig sei zu handeln, da insbesondere die Politik in einer Demokratie sich in einem permanenten Konflikt widerstreitender Kräfte befinde. Als Ausweg sollten die PlanerInnen der Collage City die privaten und öffentlichen Interessen nach Emanzipation von einem umfassenden bürokratischen Management anerkennen und das andauernde Austragen von Gegensätzen in einer widersprüchlichen Baupraxis berücksichtigen.

> *„Weil Architektur immer in irgendeiner Art mit Verbesserung zu tun hat – damit zu tun hat, die Dinge nach irgendeinem [...] Richtmaßstab besser zu machen – , damit zu tun hat, wie die Dinge sein sollten, ist sie hoffnungslos in Werturteile verstrickt, und darum können die Schwierigkeiten der Architektur niemals wissenschaftlich behoben werden [...]. Und wenn dies für die Architektur zutrifft, dann muss für den Städtebau [...] die Frage nach einer wissenschaftlichen Lösung seiner Probleme nur noch heikler werden."*[3]

Rowe und Koetter schreiben allerdings der Stadt auch eine vermittelnde Rolle zu, um aus der Kollision der Interessen zur Collage zu kommen. Dazu gehören die Formierung eines Diskurses und die Frage, wie ein gewünschter ethischer Gehalt aussehen soll. Als Quellen der Ethik nehmen sie zwei Grundpfeiler an: die Tradition und die Utopie, als zeitlich gerichtete Handlungsrahmen.

Der öffentliche Raum als Bedingung des Politischen
Hannah Arendt erörtert in ihrem Buch „The Human Condition" die Notwendigkeit eines zwanglosen öffentlichen Raums als Bedingung für politisches Handeln.[4] Sie sieht diesen allerdings durch die Ausuferung ökonomischer Zwänge, die in ihrer Idealvorstellung der antiken Polis in der privaten Sphäre verortet waren, kompromittiert. Sie unterteilt die aktiven Tätigkeiten des Menschen in drei Kategorien: das *Arbeiten*, womit sie Tätigkeiten verbindet, die aus Zwängen entstehen und die umgehend konsumiert werden, das *Herstellen*, eine schöpferische Leistung, die

das Individuum überdauern und folglich eine künstliche Welt für die Nachgeborenen schaffen und das *Handeln*, worunter sie den zwischenmenschlichen Austausch begreift, der zur Gründung und Erhaltung eines Gemeinwesens führen kann und die Vorraussetzung für generationenübergreifende Kontinuität bildet. Für Arendt ist dies eine existenzielle Frage:

> *„Für Menschen heißt Leben [...] so viel wie „unter Menschen weilen" (inter homines esse) und Sterben so viel wie „aufhören unter Menschen zu weilen" (desinere inter homines esse)."*[4]

Das bedeutet, wenn wir uns in unserer Planungstätigkeit nur auf die notwendigen Zwänge beziehen, bleiben wir mit unserer Arbeit in der Gegenwart verhaftet. Eine dauerhaftere Entwicklung wäre die Einbeziehung von Entwicklungsprognosen, etwa des demografischen Wandels oder des Klimawandels. Dadurch kommen wir zum Herstellen und schaffen Fortschritt, der allerdings noch ungerichtet wäre. Erst die Verankerung im Gemeinwesen ermöglicht eine Verbindung mit Tradition oder Utopie.
Dementsprechend formuliert die Stadt Wien im STEP 2025 Haltungen und Ziele der Wiener Stadtentwicklung:

> *„Ziel der Stadterweiterung ist es, zusammenhängende Stadtteile zu schaffen statt grundstücksbezogene Planung durchzuführen. Wir streben gemischte, lebendige und entwickelbare Stadtteile, von hoher baukultureller Qualität, mit Straßen und Plätzen als Begegnungszonen sowie lebendigen Erdgeschoßen an."*[5]

Allerdings sind die Ziele vage gehalten und werden in den Fachkonzepten vereinzelt konkretisiert. Der fragmentarische Charakter erleichtert die Festlegung auf Zielgrößen, lässt allerdings die Frage offen, wie das Zusammenspiel funktionieren soll.

Die Blockcollage

Mit der Blockcollage greife ich die Widersprüchlichkeit des politischen Auftrags aus der Collage City auf und setze die fragmentarischen Zielvorgaben der Stadt Wien in der Manier eines Bricoleurs anhand eines konkreten Untersuchungsgebietes zusammen. Hierfür ziehe ich einen Block heran, der nach normativen Betrachtungen in drei mehrheitlich vertretene Typologien eingeteilt werden kann: Schutzzone, Gründerzeit und Nachkriegsmoderne. Anhand von Szenarien werden die Ziele interpretiert und schließlich in Collagen zur Synthese geführt.

> *„Der Bricoleur ist in der Lage, eine grosse Anzahl verschiedenartiger Arbeiten auszuführen; doch im Unterschied zum Ingenieur macht er seine Arbeiten nicht davon abhängig, ob ihm die Rohstoffe oder Werkzeuge erreichbar sind, die je nach Projekt geplant oder beschafft werden müssten; die Welt seiner Mittel ist begrenzt, und die Regel seines Spiels besteht immer darin, jederzeit mit dem was ihm zu Hand ist, auszukommen, d.h. mit einer stets begrenzten Auswahl an Werkzeugen und Materialien, die überdies noch heterogen sind, weil ihre Zusammensetzung in keinem Zusammenhang zu dem augenblicklichen Projekt steht, wie überhaupt zu keinem besonderen Projekt, sondern das zufällige Ergebnis aller sich bietenden Gelegenheiten ist, den Vorrat zu erneuern oder zu bereichern oder ihn mit Überbleibseln von früheren Konstruktionen oder Destruktionen zu versorgen."*[6]

1. Vgl. Lévi-Strauss, Claude. Das wilde Denken.1973. Original: La Pensée Sauvage. 1961
2. Rowe, Colin; Koetter, Fred. Collage City. 1984
3. Ebda. S.153f.
4. Arendt, Hannah. Vita Activa. Oder Vom Tätigen Leben. 1960. Original: The Human Condition. 1958. S.15
5. Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2015. STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien
6. Lévi-Strauss.1973. S.29

GGV
30
Zone

Ausgangslage

Was sind die städtischen Zielvorstellungen und wo liegt der politische Handlungsrahmen?

Vor dem Hintergrund der theoretischen Einbettung der Zielsetzungen der vorliegenden Arbeit, bietet ein Einblick in den aktuellen Wiener Wohnbaudiskurs die Grundlage zur vertieften Zusammenstellung vorhandener Strategien für verschiedene Bestandstypologien im Untersuchungsgebiet: Schutzzonen, Gründerzeit und Nachkriegsmoderne.

Aktueller Diskurs

Geforderter Wohnbau
Die Wohnraumbeschaffung ist im vergangenen Jahrzehnt zu einem immer drängenderen Thema der Stadtentwicklung europäischer Großstädte geworden. Auch wenn Wien durch den großen Anteil geförderter Wohnungen, sowie regulativer Beschränkungen der Mieten im Altbau bislang einer sozialen Segregation weitgehend entgegenwirkt, steht der Markt durch die steigende Nachfrage unter Druck. Neben der wachsenden Bevölkerung (2019 0,5 Prozent) liegen die Gründe dafür auch im, gegenüber vor 50 Jahren, höheren Pro-Kopf-Flächenverbrauch (mittlerweile eingependelt bei rund 36,6m^2), sowie in der Nachfrage von Immobilien als Kapitalanlage seit der Finanzkrise.[1]

Neue Zielgebiete der Stadterneuerung
Anstatt der Erschließung umliegender Flächen, setzt Wien heute auf verschiede Varianten der Nachverdichtung: Neben brachliegenden Großarealen, wie Bahnhöfen und ehemaligen Industriegebieten, gelten aktuell Lückenschluss und Aufstockung als die großen Ziele der Wohnraumbeschaffung. Unterdessen versucht man Qualitätsverbesserungen im Bestand vorzunehmen.

> *„In tausenden – meist kleinen – Einzelfällen sind bauliche Möglichkeiten nicht ausgeschöpft. Aber auch unbefriedigende, provisorische oder überholte Gebäude und Strukturen sind zu verbessern und zu erneuern. Schlecht genutzten öffentlichen und privaten Raum kann und will sich eine wachsende Stadt nicht leisten, geringe Siedlungsdichte und mangelnde Vielfalt erschweren oft die Entwicklung urbanen Lebens.“*[2]

Wohnen in Währing
Der 18. Wiener Gemeindebezirk hält mit knapp 30.000 Wohnungen etwa 3,27% des Wiener Markts, aber nur 1,44% des öffentlichen Anteils. 60-90m^2 fassen nur rund ein Viertel der Wohnungen in Währing (zum Vergleich: in den nördlichen und südlichen Außenbezirken liegt der Anteil bei 34-43%). Beim Preisniveau liegt der Bezirk hingegen im Regelgeschoss auf Platz 5 und im Dachgeschoss auf Platz 4. Gemeindebauten gibt es insgesamt 42 in Währing, 25 davon stammen aus der Nachkriegszeit. Typologisch sind diese fast ausschließlich Zeilenbauten innerhalb des Blockrasters und bieten höchstens die Option zur Aufstockung.[3]

Diskurs zum Untersuchungsgebiet
Im Untersuchungsgebiet der vorliegenden Diplomarbeit läuft aktuell ein Flächenwidmungsverfahren. In der Beschlussfassung der Bezirksvertretung wurde vorwiegend der Erhalt des Grünraums konsolidiert. Im Beschluss wurde allerdings auch festgehalten, dass die im Frühjahr 2019 in Kraft getretene Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ geprüft werden solle, um Grundspekulationen vorzubeugen und die Fläche für sozialen Wohnbau leistbar zu halten.[4] In der Antragsresolution der SPÖ Währing heißt es dazu:

> *„Die Bezirksvertretung des 18. Bezirks appelliert an alle Einrichtungen der Stadt, des Landes sowie an BauwerberInnen im Bezirk Währing, jede städtebauliche Gelegenheit zu nutzen, um in Währing leistbares Wohnen und leistbare Parkmöglichkeiten und damit eine sozial ausgewogene und positive Bezirksentwicklung zu fördern.“*[5]

Beitrag
Der im Zuge dieser Arbeit studierte Block befindet sich im günstigeren, urbaneren Segment Währings zwischen Gürtel und Cottageviertel auf der Achse Kutschkermarkt – Währingerpark. Die Eigentümer sind mehrheitlich gemeinnützige Träger. Er unterscheidet sich besonders in

Eingangsgestaltung zum öffentlichen Durchgang, 24.2.19

drei Punkten auffallend von seiner Umgebung:
Erstens ist der Block mit beinahe 65.000m² gegenüber Nachbarblöcken mit durchschnittlich 10.000m² ungewöhnlich groß. Die Außenkanten bilden annähernd ein Quadrat mit einer Seitenlänge von 260 Metern. Eine größere Fläche haben in der Umgebung nur öffentliche Parks, das AKH, sowie der Franz-Josefs-Bahnhof mit den Gebäuden der alten WU, sowie der BOKU. Aufgrund der Flächengröße gibt es eine gewisse Relevanz bei zunehmender Flächenknappheit im Stadtgebiet.
Eine zweite Auffälligkeit ist die geringe bauliche Dichte (NGFZ von 1,63 im Vergleich zu umliegenden mit rund 2,5), die aus dem kompakten Gründerzeitquartier offensichtlich hervorsticht. Im Blockinneren sind zwei Großwohnanlagen angesiedelt, die einen geringen Bebauungsgrad aufweisen. Außerdem gibt es an einem der Blockränder eine geschlossene Reihe früher Gründerzeithäuser in zweistöckiger Bauweise. Als Ensemble ist dies in Währing sehr selten. Die fehlende Dichte in dieser Lage stellt die Frage der Verhältnismäßigkeit im Quartier. Sie bewirkt einen erhöhten Aufwand für die bereitgestellte öffentliche Infrastruktur und angrenzende Angebote im kulturellen und gewerblichen Bereich haben eine geringere BesucherInnenbasis in ihrem Einzugsbereich. In der Regel schwächt eine lokale, geringe Dichte das Angebot für das übrige Quartier.
Drittens befinden sich im Blockinneren, im Gegensatz zu den vorgenannten großen Arealen, keine öffentlichen Nutzung. Die einzige Ausnahme bildet ein – laut Bebauungsplan festgeschriebener – öffentlicher Durchgang, der jedoch an den Eingängen mit Gittertoren versehen ist, auf denen „Privatbesitz – kein Durchgang!“ steht. Durch die fehlende öffentliche Nutzung stellt sich Legitimitätsfrage. Eine geringere Dichte kann durchaus im öffentlichen Interesse liegen, wenn dadurch die Vielfalt des Nutzungsangebotes für die Anwohner erhöht wird, beispielsweise durch öffentliche Parks. Der Ausschluß der Öffentlichkeit weist in eine andere Richtung.
Im Bearbeitungsareal finden sich primär drei Bestandstypologien, für welche jeweils generelle rechtliche Rahmen, Instrumentarien und/oder Zielvorgaben seitens der Wiener Stadtentwicklung formuliert wurden: 1. Schutzzonen, 2. Gründerzeit und 3. Nachkriegsmoderne.

1. Gruber, Ernst et al. (wohnbund:consult). 2018. Standpunkte Nr 25: Leistbaren Wohnraum schaffen – Stadt weiter bauen. Zugriff 15.4.19 https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Stadtpunkte_25.pdf
2. Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2015. STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien, S.40-44. Wien: Eigenverlag.
3. Raiffeisenlandesbank Wien-Niederösterreich,. 2013. Der Wohnungsmarkt in Wien: Ein Bericht von Raiffeisen, S.4-10. Zugriff 15.4.19 https://slidex.tips/download/der-wohnungsmarkt-in-wien
4. Bezirksvorstehung 18. 2018. Protokoll zur Sitzung der Bezirksvertretung des 18. Bezirks vom 13.12.2018. Zugriff 15.4.19 https://www.wien.gv.at/bezirke/waehring/politik/sitzungen/pdf/protokoll-20181213.pdf
5. SPÖ Währing. 2018. Leistbares Wohnen und Parken für Währing. Zugriff 15.4.19 https://www.wien.gv.at/bezirke/waehring/politik/sitzungen/pdf/antrag-20180301-leistbares-wohnen-und-parken.pdf

Schutzzonen

Sanierung in Schutzzone „Döblinger Cottage“, 29.7.19
Während die Fassade einigermaßen erhalten bleibt, entsteht dahinter ein komplett neues Gebäude

Stadtgestaltung statt Denkmalschutz

Die Schutzzonen der Bauordnung für Wien (BO für Wien) wurden 1972 in der Altstadterhaltungsnovelle eingeführt und befähigen die Stadt Wien Gebiete festzulegen und damit *„charakteristische Ensembles vor Abbruch oder Überformung [zu] schützen"*[1]. Es handelt sich vorrangig um *„Ortsbildschutz und Ortsbildgestaltung", nicht um ein* ein denkmalschützerisches Instrument:

> *„Maßgeblicher Gesichtspunkt für die [...] Regelung über die Ermächtigung zur Ausweisung von Schutzzonen [...] ist die im öffentlichen Interesse gelegene Erhaltung von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrer äußeren Erscheinungsform als geschlossenes Ganzes erhaltungswürdig sind. Dem Inhalte nach handelt es sich demnach um Regelungen des Ortsbildschutzes und der Ortsbildgestaltung und nicht um Regelungen, die vom Kompetenztatbestand "Denkmalschutz" [...] umfaßt sind."*[2]

Während das Bauwesen in Österreich vorwiegend durch die Länder reglementiert wird, ist der Denkmalschutz Bundessache. Denkmale genießen einen besonderen Schutz, so ist etwa die Erhaltungswürdigkeit von Denkmälern unabhängig von baurechtlichen Belangen zu prüfen. Demnach kann ein Denkmal auch bei technischer oder wirtschaftlicher Abbruchreife als erhaltungswürdig eingestuft werden, wenn die Kriterien des § 1 Denkmalschutzgesetz (DMSG) zutreffen, wonach Denkmale von *„geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung"* und *„ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen"*[3] sind. Für Gebäude in Schutzzonen gilt dieser Grundsatz nicht generell.[4]
Folglich wird die Festlegung auch von der MA 19 (Architektur- und Stadtgestaltung) durchgeführt.

Einschränkung des Eigentumsrechts im öffentlichen Interesse

Schutzzonen schränken das verfassungsmäßige Recht auf die Unverletzlichkeit von Eigentum ein und damit auch die, durch die Verfassung geschützte rechtliche Gleichbehandlung.[5] Eingriffe in die Verfassungsrechte stehen grundsätzlich unter Vorbehalt der Gesetzmäßigkeit, des Allgemeininteresses und der Verhältnismäßigkeit.[6]
Die Gesetzmäßigkeit wird einerseits durch die BO für Wien, andererseits über das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) hergestellt, welches das *subjective Eigentumsrecht* regelt und eine Beschränkung dessen vorsieht, wenn in Rechte Dritter, insbesondere von AnrainerInnen eingegriffen wird oder *„die in den Gesetzen zur Erhaltung und Beförderung des allgemeinen Wohles vorgeschriebenen Einschränkungen übertreten werden"*.[6]
§ 365 ABGB sieht sogar die Möglichkeit zur Enteignung gegen Schadensersatz vor, wenn *„es das allgemeine Beste erheischt"*.[7]
In der BO für Wien wird vornehmlich das öffentliche Interesse behandelt. Der Verfassungsgerichtshof benennt die Begründung der Einschränkung der Persönlichkeitsrechte wiefolgt:

> *„Die durch die Bestimmung [...] bewirkte Beschränkung der Abbruchsmöglichkeiten von Gebäuden in Schutzzonen und die damit verbundene verschiedenartige Behandlung der Eigentümer in Schutzzonen und außerhalb von Schutzzonen findet im öffentlichen Interesse an der Erhaltung der wegen des örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes ihre sachliche Rechtfertigung."*[8]

Das Verhältnismäßigkeitsprinzip erfordert darüber hinaus, dass Maßnahmen, die im öffentlichen Interesse erfolgen, gegenüber Einschnitten in private Rechte sorgfältig abgewogen werden.

> *„Mit dieser Maßnahme [der Verweigerung des Abbruches von Gebäuden; Anm. d. Verf.] allein ist aber eine besondere vermögensmäßige Belastung der Eigentümer von Gebäuden in Schutzzonen [...] nicht verbunden; denn durch die Verweigerung der Abbruchbewilligung wird, gleichgültig, ob es sich um Gebäude in Schutzzonen oder außerhalb von Schutzzonen handelt, dem Eigentümer lediglich die Ausübung des ihm zustehenden Rechtes, ein Gebäude abzutragen, verwehrt, nicht aber eine über die normale Erhaltungspflicht hinausgehende Belastung auferlegt."*[9]

Folglich beurteilte der Verfassungsgerichtshof 1976 die Abbruchsbeschränkungen durch die Schutzzonen als rechtsmäßig.

Zeitgemäße Einordnung in das Stadtbild und Bewahrung des Erscheinungsbildes

EigentümerInnen von Bauwerken sind nach § 129 BO für Wien zur Erhaltung derselben verpflichtet. Für Schutzzonen gilt darüber hinaus die Pflicht zur Erhaltung „*in stilgerechtem Zustand und nach den Bestimmungen des Bebauungsplans"*.[10]
Außerdem wird die äußere Gestaltung im § 85 geregelt:

> *„Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude [...] auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen."*[11]

Diese Formulierung bietet einen recht großen Spielraum, wohingegen bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzonen der Bewahrung des Erscheinungsbildes *„besonderes Gewicht zukommt"*[12]. Mitunter hat diese Regelung zur Folge, das hinter einer erhaltenden Fassade komplett neue Gebäude entstehen.

Altstadterhaltungsfonds

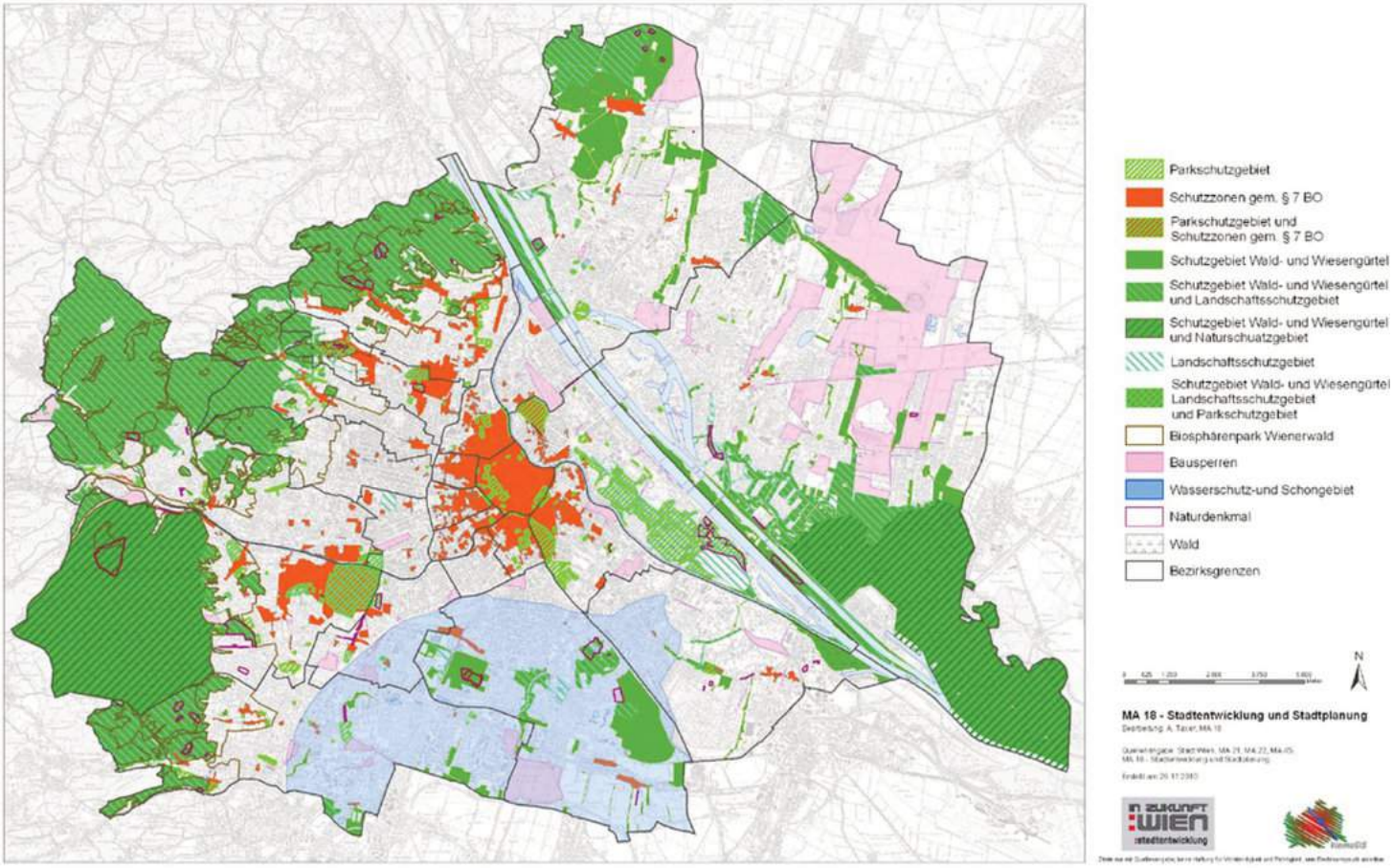
Als wesentliches Instrumentarium wurde 1972 der Altstadterhaltungsfonds gegründet. Er fördert *„stadtbildpflegerische Mehrleistungen"*, also Maßnahmen, die über die Erhaltung nach § 129 BO für Wien hinausgehen, und insbesondere die *„Restaurierung und Konservierung der Außenerscheinung von Gebäuden"*.[13]

Inventarisierung

Neben der Schnellinventarisierung 1998, die das gesamte Stadtgebiet umfasste und eine grobe Einteilung nahezu aller Gebäude in Epochen unternahm – meist ergänzt durch ein Foto der Fassade – wurden im Zuge der Basisinventarisierung, seit Anfang der 2000er Jahre, insbesondere in den Schutzzonen Archivpläne ausgewählter Gebäude ergänzt. Das Vorhaben wurde jedoch zwischenzeitlich unterbrochen, da es dem Recht auf Privatheit widerspricht.
Im STEP 2025 werden Schutzzonen nicht thematisiert.

1. Architektur und Stadtgestaltung (MA 19). 2019. Schutzzonen Wien. Zugriff 29.7.19
https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/
2. Rechtssatz VfGH, 11.3.1976, G30/74; G6/75
3. Denkmalschutzgesetz (StF: BGBl. Nr. 533/1923 - Stand: 20.08.19), § 1
4. VwGH 25.10.2018, Ra 2018/09/0117
5. Vgl. B-VG Art. 7 und StGG Art. 2 und Art. 7
6. Vgl. Art. 1, 1. EMRK-Zprot.
7. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (StF: JGS Nr. 946/1811 - Stand: 20.8.19), § 364
8. Ebda., § 365
9. Rechtssatz VfGH, 11.3.1976, G30/74; G6/75
10. BO für Wien, § 129 (2)
11. Ebda., § 85 (5)
12. Ebda.
13. Kulturabteilung (MA 7). 2019. Altstadterhaltungsfonds. Zugriff 21.8.19
https://www.wien.gv.at/kultur/abteilung/altstadtfonds/foerderungen.html

Abbildung 1: Wiener Gebiete mit Schutzbestimmungen 2010



Gründerzeit

Abbildung 2: Projektentwicklung Gründerzeitsanierung und Dachgeschossausbau Riglergasse 14

Masterplan Gründerzeit

Bereits seit den 1980ern setzt die Wiener Stadtentwicklung auf die sanfte Stadterneuerung als oberstes Modell zur Instandhaltung und Attraktivierung der gründerzeitlich geprägten Kernstadt. Der STEP 2025 setzt auch weiterhin auf diese bewährten Mittel[1], ergänzt aber durch den 2018 veröffentlichten Masterplan Gründerzeit, um vor allem bauliche Leitbilder. So werden verschiedene, typische, räumliche Transformationspotentiale im Blockrand und im Hofinneren exemplarisch aufgezeigt (siehe Abbildungen 3.1-3.8) Darüber hinaus werden in einem qualitativen Leitbild inhaltliche Ziele definiert:

> *„Erhaltenswerten Bestand bewahren; Soziale Durchmischung durch günstigen Wohnraum erhalten; Verträgliche Dichten in Blockinnenbereichen, Kleinklimatische Verhältnisse verbessern; Wandlungsfähige Erdgeschoßzonen gewährleisten; Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume steigern; Alternative Mobilitäts- und Stellplatzkonzepte entwickeln; Liegenschaftsübergreifende Kooperationen und Vernetzung anregen"*[2]

Zur Erreichung dieser Ziele formuliert der Masterplan Gründerzeit des Weiteren folgende Umsetzungsstrategien:

> *„Geschäftsviertel in der Bauordnung als Bestimmung des Bebauungsplans definieren, um in geeigneten Fällen Ausnahmebewilligungen zu ermöglichen; Abbrüche von Gebäuden aus der Gründerzeit erschweren; Verfahren für Überarbeitungen des Bebauungsplans im Sinne des qualitativen und baulichen Leitbildes vereinfachen; Größere Erdgeschoß-Raumhöhen im Neubau gezielt verfolgen; Keine PKW-Stellplätze im EG an der Straßenfront; Zusammenhängende Grün- und Freiflächen sowie nicht unterbaubare Bereiche sichern: Wachstum stadtklimatisch wirksamer Vegetation z.B. durch Entsiegelung und Begrünung forcieren: Herstellung von Fassadengrün im Bereich von breiten Gehsteigen erleichtern; Öffentliche Räume attraktiv gestalten; BewohnerInnen und LiegenschaftseigentümerInnen im Planungsprozess einbeziehen"*[3]

Der Masterplan ist nicht rechtsbindend, es handelt sich um selbstauferlegte Leitlinien der Stadt. Einige Vorschläge wurden indes bereits in die Novelle der BO für Wien 2018 übernommen. So wurde etwa generell für Gebäude, die vor 1945 errichtet wurden, vor Abbruch eine Einzelfallprüfung durch die Stadt beschlossen. Eine Genehmigung darf demnach nur erfolgen, wenn kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes besteht oder es technisch nicht mehr erhalten werden kann.[4] Außerdem wurde die Stellplatzverpflichtung gelockert.

Stellplatzregulativ

Im STEP 2025 nennt die Stadt Wien auch das Ziel, öffentlichen Raum unter Anderem durch Reduktion von Oberflächenstellplätzen und Straßenrückbau aufzuwerten.[4] Im Fachkonzept Mobilität wird präzisiert, dass dies besonders in den Gebieten, die durch den *„älteren Gebäudebestand und wenig Grünflächen geprägt sind",*[5] folglich in den Gründerzeitquartieren, stattfinden soll. Und auch in der E-Mobilitätsstrategie wird aufgeführt, dass Ladestationen vorrangig in zentralisierten privaten und halböffentlichen Garagen verortet werden sollen.[6]
Im Zuge der Bauordnungsnovelle 2018 wurde das Wiener Garagengesetz dahingehend verändert, dass nicht genutzte Stellplätze aufgelassen werden können. Dabei gilt allerdings, dass für 100m² Wohnfläche ein Stellplatz zur Verfügung stehen muss.[7]

Psenner hat bereits darauf hingewiesen, dass sich die Bevorzugung des MIV aus der Gesetzgebung des Nationalsozialismus ableitet, und noch 1931 das nächtliche Parken im öffentlichen Raum in Wien verboten war.[8] Andere Städte haben auch gezeigt, dass es möglich ist Stellplätze komplett aus dem öffentlichen Raum zu verbannen, wie beispielsweise Tokio, wo es verboten ist über Nacht auf der Straße zu parken und bei der Kfz-Zulassung ein Stellplatz nachgewiesen werden muss[9], statt bei der Baugenehmigung.

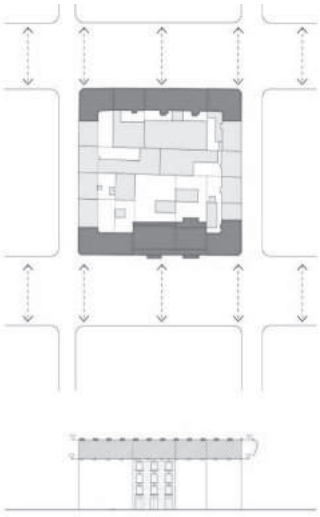
Vernetzung und Kooperation

Erhebliches Potential wird seitens der Stadt Wien auch darin gesehen, wenn das öffentliche Interesse mit den Vorstellungen von ProjektwerberInnen einhergeht.[10] So wurde mit der Bauordnungsnovelle 2014 das Instrument der *Städtebaulichen Verträge* eingeführt, das die Gemeinde zum Abschluss privatrechtlicher Verträge ermächtigt. Aufgrund des hohen Aufwands wird dieses Instrument allerdings nur bei Großbauprojekten eingesetzt.

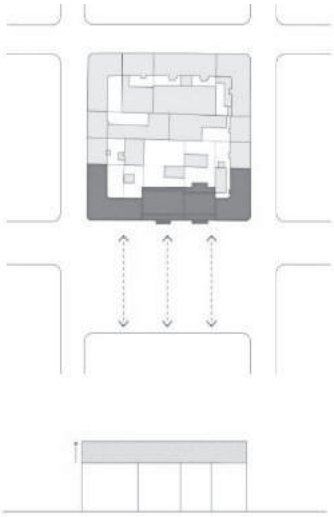
Als Beispiel für kleinteiligere Vernetzung kann das von der Stadt Wien geförderte Projekt „Pocket Mannerhatten“ angeführt werden. Es handelt sich um eine Kooperative aus privaten und wissenschaftlichen Institutionen, die auf gezielte Vernetzung der Akteure setzt, um parzellenübergreifende Potentiale in der gründerzeitlichen Blockstruktur zu heben. Dafür legt die Initiative Kategorien vor, in denen diese Potentiale verortet werden können: *Grünflächen, Mobilität, Energie, Gemeinschaftsräume, Erschließung, Dachflächen, Baumasse, Erdgeschoßzone & öffentlicher Raum, Zwischennutzung & Soziales,* sowie *Joker*. Als Anreiz werden auf der Homepage Begünstigungen bei Förderungen, Darlehen, Widmungen oder Infrastrukturmaßnahmen in Aussicht gestellt, die von der Stadt Wien gefördert werden.[11]

1. Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2015. STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien, S.40-44. Wien: Eigenverlag.
2. Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21). 2018. Masterplan Gründerzeit: STEK (A) 12.6.2018, S.8-12. Zugriff 29.7.19, https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/masterplan-gruenderzeit/pdf/masterplan-gruenderzeit.pdf
3. Ebda.
4. Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2015. STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien, S.110. Wien: Eigenverlag.
5. Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2014. Fachkonzept Mobilität, S. 54f., https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008390b.pdf
6. Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2016. E-Mobilitätsstrategie, S.18.
7. Internetauftritt der Stadt Wien, Verbesserungen im Wiener Baurecht, Stand: 4.9.19, https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/bauordnungsnovelle.html#stellplatz
8. Psenner, Angelika. Don’t Even Think Of Parking here. In: Place-Making In Urbanen Diskursen. 2014, S. 128ff.
9. Application procedure for a vehicle parking place (garage) certificate, https://www.police.pref.kanagawa.jp/eng/e_mes/engf4001.htm
10. Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21). 2018. Masterplan Gründerzeit., S.97
11. Internetauftritt Pocket Mannerhatten, Zugriff 22.8.19, https://pocketmannerhatten.at/informieren/bonus-system/

Abbildung 3.1 bis 3.8: Masterplan Gründerzeit - Bauliches Leitbild: Transformation im Hof und im Blockrand, o.M.

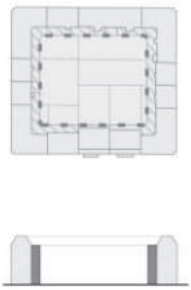


„Erhöhung der Straßentrakte“



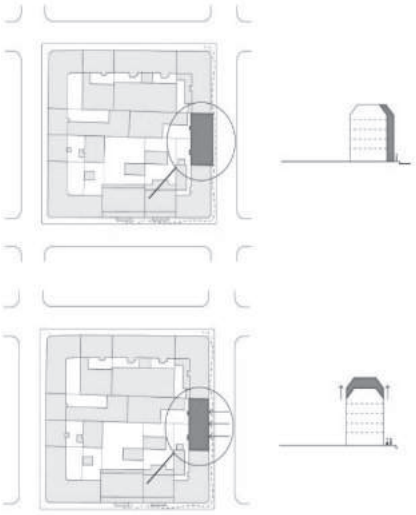
„Betonung von Platzsituationen“

„Betonung der Ecke“

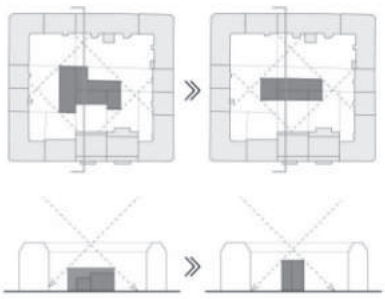


„Erhöhung der Trakttiefe“

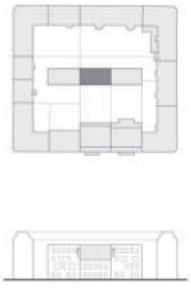
„An bestehende Feuermauern anbauen“



„Justierung der Bestandsstadt“



„Mehr Höhe, kleinerer Fußabdruck“



„Logische Lücken schließen“

Nachkriegsmoderne

Abbildung 4: Bauphysikalisches Upgrade

Erbe einer Zeit anderer Leitbilder

Gemeinsam mit seinem Planungskonzept für die Stadt Wien 1961 veröffentliche Roland Rainer als designierter Wiener Stadtplaner „Grundsätze für die künftige städtebauliche Entwicklung der Stadt Wien“, in welchen er unter anderem die Auflockerung zu dicht verbauter Stadtgebiete und die Entmischung gemischt-genutzter Wohngebiete sowie die Vorsorge für den Massen- und Individualverkehr vorsah.[1] Diesen Ideologien der Nachkriegszeit folgten viele Großbaumaßnahmen, auch im Wohnsektor. Die teils riesigen Wohnkomplexe stellen in Wien, wie auch in allen anderen europäischen Großstädten gegenwärtig eine große Herausforderung dar. Neben mangelnder Energieeffizienz und anderen bauphysikalischen und bautechnischen Problemen, zählen die starren Grundrisse, welche den diversen Gesellschafts- und Wohnprofilen von heute nicht gerecht werden, sowie die großteils schlechte öffentliche Anbindung und die Mononutzung mit ihren Konsequenzen für das Stadtparterre zu den Hauptproblemen.[2]

Ziele im STEP 2025

Der STEP 2025 will mit dem „Aktionsplan 50/60/70“ die Erfolge der „sanften Stadterneuerung“ von der gründerzeitlichen Bebauung auf die Herausforderungen der Nachkriegsmoderne anwenden.
Den unterschiedlichen Typologien und damit einhergehend verschiedenen Herausforderungen dieser 50/60/70er-Siedlungsstrukturen soll dabei mit jeweiligen Konzepten begegnet werden[3]. Der angesprochene Aktionsplan ist bisher nicht veröffentlicht.

> *„Stadtentwicklung ist im Verständnis der Stadt Wien immer auch die Weiterentwicklung der bereits gebauten Stadt. Sanfte Stadterneuerung und kontinuierliche Qualitätsverbesserungen in den Stadtstrukturen der Zwischenkriegs- und Nachkriegszeit sind Ausdruck dieses Grundverständnisses. Nun wird Wien das Wachstum der Stadt gezielt dafür nützen, um Qualität, Substanz und Urbanität der gründerzeitlichen Stadt und von Siedlungsstrukturen der 1950er bis1970erJahre weiter zu verbessern. Neben diesem starken Fokus wird die Qualität und die Nutzungsvielfalt im Bestand aber auch in anderen Bereichen verbessert; etwa in gut erschlossenen, aber nicht adäquat genutzten Standorten...“*[3]

Bewertungsmatrix

In einem EU-gefördertem Projekt der Städte Wien und Brünn wurde 2012 von BWM sowie Wehdorn Architekten eine Strategie zur Bewertung mit dem „noch ungeliebten Erbe“ der Architektur nach 1945 veröffentlicht. Darin wird zunächst grundlegend festgehalten, dass Bauwerke der Nachkriegsmoderne, anders beispielsweise als jene des Biedermeiers oder der Gründerzeit, aufgrund ihrer Entstehung unter unterschiedlichen politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen schwerer als Architekturepoche zusammenfassbar sind und aufgrund ihres geringen Alters „zu jung sind, um einen entsprechenden Alterswert beigemessen zu bekommen“. Da sie aber in ihrer Heterogenität auch Ausdruck der damals neuen Bautechnologien und des daraus folgendenden „experimentellen Umgangs mit Konstruktion, Bauformen und Bauteilen“ ist[4], führt die Studie eine Bewertungsmatrix auf drei Säulen ein: Geschichte, Architektur und Physik. Wobei zunächst unter Geschichte und Physik Fakten und Daten in einer Bestandsanalyse zusammengefasst und danach Werte aus allen drei Säulen (Geschichte: Konnotation, Architektur: Ingenium, Physik: Leistungsfähigkeit) eingeschätzt werden.[5] Vgl. Abbildung 5.

„Die geschichtliche Bestandsaufnahme liefert unveränderliche, allgemeingültige Ergebnisse. Die Wertanalyse liefert, noch jenseits einer geplanten Umnutzung, zeitgeprägte – eingeschätzte bzw. festgelegte – Parameter. Die physikalische Bestandsaufnahme liefert zuletzt wieder unveränderliche Ergebnisse, deren Gültigkeit aber eingeschränkt ist auf eine konkret geplante Baumaßnahme, sei es Sanierung oder Umnutzung."[6]

Studien zu Nachverdichtungspotentialen

In vorhergehenden, von der Stadt Wien beauftragten wissenschaftlichen Studien wie „Urbanität durch Wohnen – Eine neue Stadterneuerung"[7] von Christoph Lammerhuber et al. wird eingehend darauf aufmerksam gemacht, dass die Nachkriegsmoderne große Nachverdichtungspotentiale von 10 bis 30 Prozent („Aufstockungen, Intensivierung bestehender Nutzungen oder Neubau auf Frei- bzw. Grünflächen, d. h. {...} eine Konversion bestehender Nutzungen und Flächen") birgt, diese aber aus sozial- und wohnpolitischer Sicht nur dann argumentierbar sind, wenn die Eingriffe weitgehende Verbesserungen für die BewohnerInnen mit sich bringen, Weiters wird auf die gängigen Herausforderungen der, in die Jahre gekommenen Bausubstanzen eingegangen:

„Neben Mängeln in der materiellen Ausstattung bzw. Zurüstung, wie fehlender Barrierefreiheit, unzureichender Energiebilanz und geringer Stellplatzversorgung […], blieben die Wohnanlagen im Zuge ihres Älterwerdens meist hinter den aktuellen Anforderungen an städtische Lebensräume zurück."

Zum prozentual hohen Grünanteil und dessen Gestaltung bezieht die Studie ebenfalls Stellung:

„So verfügen sie zwar über ausreichend große Grünflächen, die auch einen zentralen Stellenwert im Wohnumfeld einnehmen, gleichzeitig sind diese Grünflächen hinsichtlich ihrer Benutzbarkeit stark eingeschränkt. […] In den meisten Anlagen wurden Kinderspielplätze und Aufenthaltsflächen im Freien gar nicht oder kaum modernisiert, spezifische Funktionsflächen für Jugendliche fehlen oft gänzlich."[8]

Außerdem wird der Mangel an Funktionsräumen wie Gemeinschaftsräumen oder Fahrradgaragen diskutiert und das demografische Profil der BewohnerInnen thematisiert, welches eine Adaptierung in Bezug auf Barrierefreiheit und Grundrisse nahelegt.

Thermisch-energetische Wohnhaussanierung

Die thermisch-energetische Wohnhaussanierung thewosan ist eine Förderung des wohnfonds-wien zur thermischen Sanierung der gesamten Gebäudehülle und ergänzenden Maßnahmen bezüglich Heiz- und Warmwasseranlagen. Dazu werden Areale in der Stadt ausgewiesen, welche förderungswürdig sind.[9] Vgl. Abbildung 6.

1. Pirhofer, Gottfried/Stimmer, Kurt. 2007. Pläne für Wien: Theorie und Praxis der Wiener Stadtplanung von 1945 bis 2005, S .44-51. Wien: In Zukunft Wien Stadt Wien.
2. Konstruktiv 287. 2012. Strategien zum Umgang mit einem (noch) ungeliebten Erbe. Zugriff 22.10.19 https://bwm.at/media/uploads/press/Konstruktiv.pdf
3. Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2015. STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien, S.40-44. Wien: Eigenverlag.
4. Konstruktiv 287. 2012.
5. BWM-Feller-Tabor / Wehdorn Architekten ZT GmbH. 2012. Bewertungsmethodik der Nachkriegsarchitektur, S.1. Zugriff 24.10.19 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/nachkriegsarchitektur/pdf/bewertungsmethodik-detail.pdf
6. Ebda.
7. Lammerhuber, Christoph et al.. 2013. Urbanität durch Wohnen: Erarbeitung von Kriterien zur Verbesserung der Wohnraumversorgung bestehender Wohnanlagen unter besonderer Berücksichtigung des Dichtebegriffs, S.37. Zugriff 15.4.19 https://www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5700
8. Ebda.
9. Wohnfonds_wien. 2019. Sanierungsgebiete thewosan, Zugriff 22.10.19 http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/112

Abbildung 5: Bewertungsmatrix

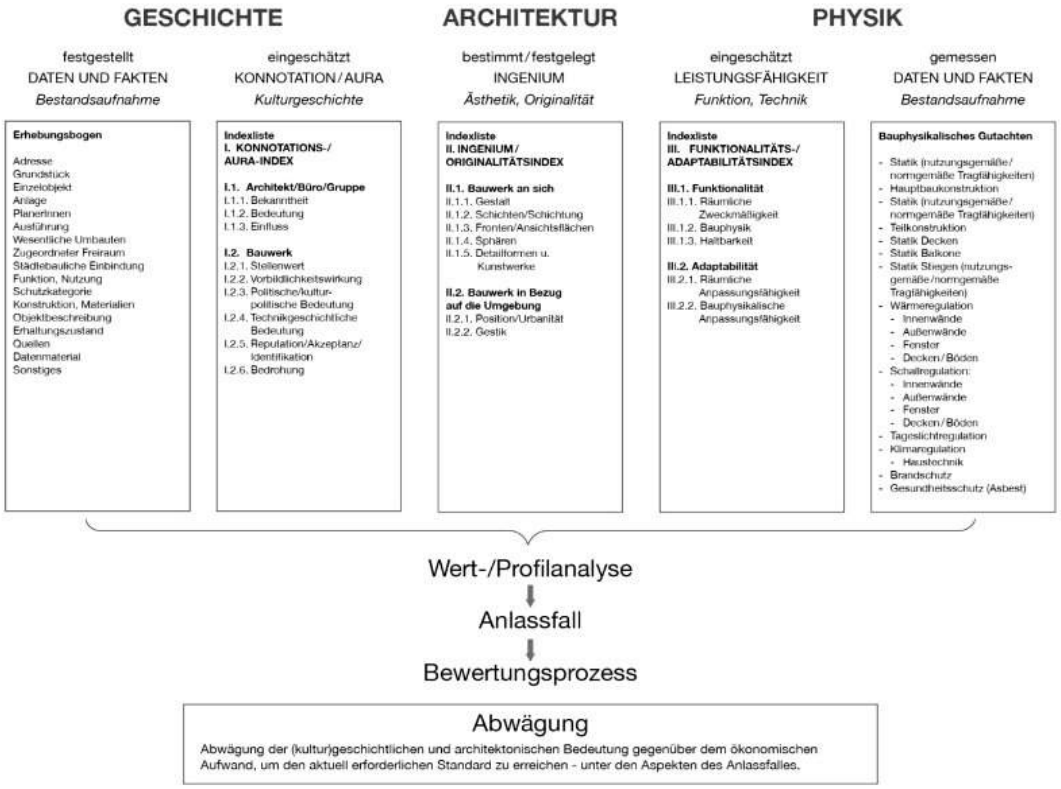
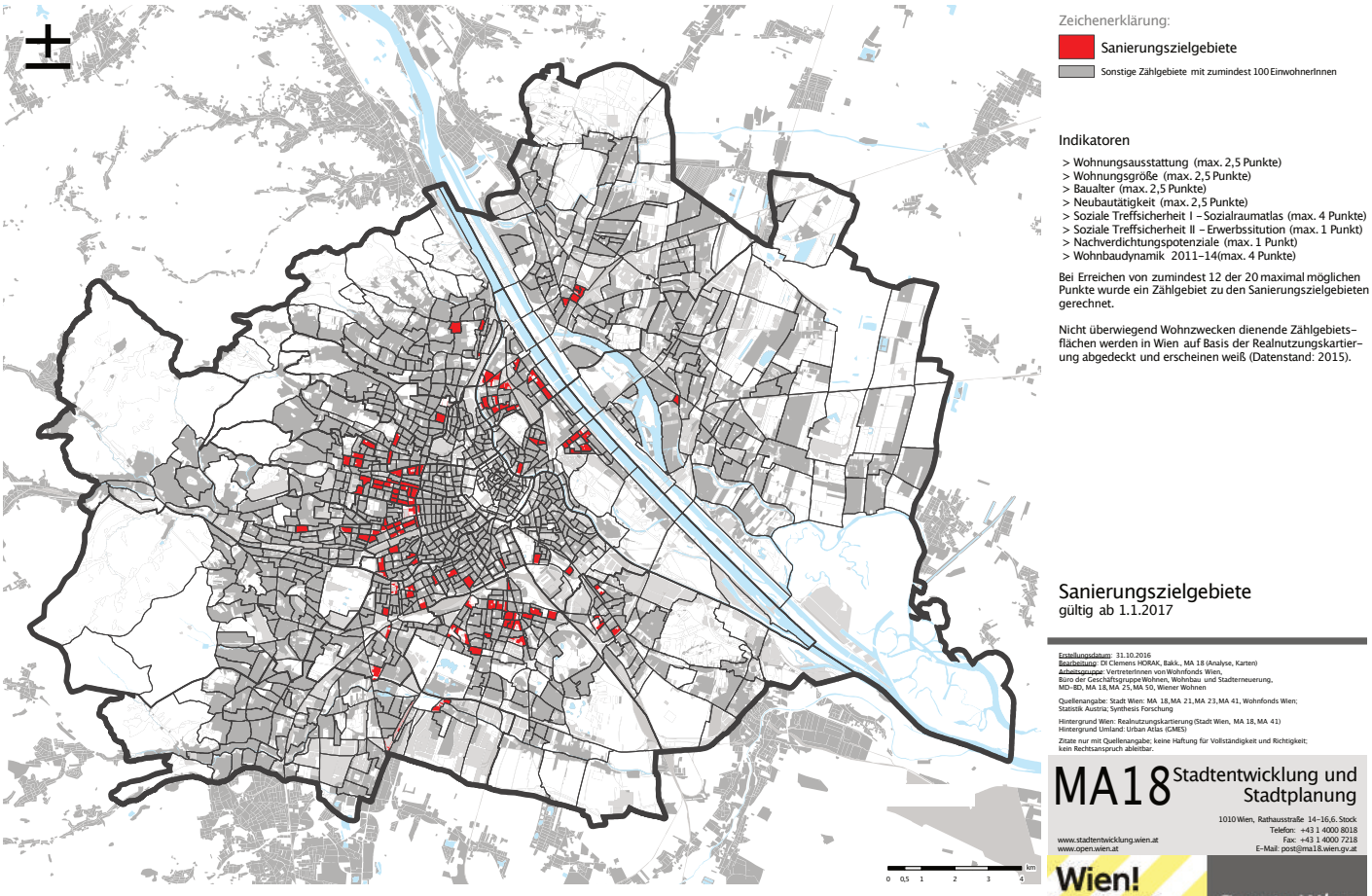


Abbildung 6: Sanierungszielgebiete thewosan



Sanierungszielgebiete
gültig ab 1.1.2017

Analyse

Wie lässt sich der Bestand abbilden?

Nach der Erörterung der Einbettung des Projektvorhabens in den aktuellen Wiener Wohnbaudiskurs und die verbundenen Strategien für verschiedene Bestandstypologien, wird nun näher auf das Untersuchungsgebiet eingegangen. Dazu wird das Areal in seiner Lage, historischen Entwicklung, Nutzungsstruktur und Substanz vorgestellt, sowie die bauliche Dichte analysiert. Ein bebilderter Rundgang gibt Einblicke in die Gestaltung und stellt die zu bearbeitenden Defizite zusammen. Abschließend werden Erkenntnisse aus der Zusammenhängenden Grundrissaufnahme diskutiert.

Abbildung 7: Orthofoto Analyseareal

Lage

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Das Untersuchungsgebiet liegt im 18. Wiener Gemeindebezirk und wird südlich von der Gentzgasse, östlich von der Semperstraße, nördlich von der Michaelerstraße und westlich von der Edelhofgasse begrenzt. Es ist allseitig mit Blockrandbebauung umschlossen.
Die Blockaußenkanten bilden annähernd ein Quadrat mit einer Seitenlänge von 260m. Es fasst eine Fläche von 64.784m^2 respektive rund 6,5ha. Von einer genordeten Ausrichtung weicht der Block um etwa zwölf Grad nach Osten ab. Die Kantenbebauung entlang der Edelhofgasse gehört größtenteils zu einer Schutzzone, jene der anderen Seiten besteht überwiegend aus Gebäuden aus der Gründerzeit. In der Michaelerstraße findet sich ein Wohnneubau aus dem Jahr 2018, in der Gentzgasse stehen ein kirchliches Pfarrhaus und ein Archiv des AKHs. Das Blockinnere wird zum überwiegenden Teil durch zwei Großwohnanlagen genutzt, einerseits durch den Ursulinenhof mit siebengeschossigen Punkthäusern, andererseits durch eine achtgeschossige Wohnanlage der BUWOG. Zum Ursulinenhof zählen außerdem zwei große Längskörper entlang der Außenkanten.

Angrenzende Straßenräume
Die Gentzgasse ist neben der Währinger Straße die wichtigste Verkehrsader des Bezirks. Sie dient als Ausfallstraße und verbindet den Währinger Gürtel mit der Vorortelinie. Im Stadtstrukturplan wird sie im Bereich des Untersuchungsgebiets als Geschäftsstraße zweiter Ordnung geführt.
Im Bereich des Betrachtungsareals hat die Gentzgasse eine Fahrbahn je Richtung und an beiden Seiten Parallelparkplätze. Entlang der, dem Block gegenüberliegenden Seite finden sich im EG fast durchgängig Geschäftslokale, wie Einzelhandel oder Restaurants, aber auch ein Kolping-Haus und eine Passage mit künstlerischen Zwischennutzungen sind angesiedelt. Es gibt keine Begrünung oder Aufenthaltsanreize entlang des Abschnitts.

Die Semperstraße ist die erste Parallelstraße zum

Währinger Gürtel stadtauswärts. Im Bereich des Untersuchungsgebiets befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der WKO Campus, bestehend aus dem Wirtschaftsförderinstitut (Wifi), der Fachhochschule für Management und Kommunikation, der Werbeakademie, sowie des Berufsinformationszentrums der Wiener Wirtschaft (BiWi). Dazugehörig ist auch die Zufahrt zu einem großen Parkhaus in der Semperstraße. Die Straße wird dennoch selten frequentiert, ist eine Einbahn Richtung Michaelerstraße und es wird auf beiden Straßenseiten geparkt. Auf der Seite des Bearbeitunsgareal parallel, auf der anderen schräg. An beiden Blockecken finden sich Ampeln mit Fußgängerübergängen. Am, der Gentzgasse zugewandten Ende finden sich auf der Seite des Wifis die einzigen Bäumen im Straßenraum der Sempergasse. Der einzige Fahrradweg im Areal verläuft auch hier entlang.

Die Michaelerstraße ist nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt und hat eine relativ geringe Verkehrsauslastung. Im Bereich des Untersuchungsgebiets liegen eine Volks-, sowie eine Mittelschule. Ansonsten prägen Hochparterre-Wohnungen und Garageneinfahrten die Nutzungsstruktur im EG. Im Straßenraum finden sich mehrere Fahrradabstellplätze. Geparkt wird entlang des Bearbeitungsareals parallel, auf der anderen Straßenseite schräg. Dazwischen verläuft eine stadteinwärtsführende Einbahn.

In der Edelhofgasse ist ein Großteil der Bebauung auf der Seite des Untersuchungsgebiets mit etwa 7,50m deutlich niedriger als in der Umgebung, die durch die typische Gebäudehöhe der Gründerzeit von 21m dominiert wird. Es handelt sich um eine, für das Stadtgebiet sehr ruhige Straße mit wenig Gewerbenutzung im EG: ein Restaurant, ein Dienstleister und zweimal Einzelhandel. Geparkt wird beidseitig parallel und auch für Fahrräder gibt es Abstellplätze. Die Fassadenbegrünung einzelner Häuser im Bearbeitungsblock stellt bisher das einzige Grün im Straßenraum dar. Zwei Bäume im Straßenraum sind aktuell projektiert.

V.l.n.r.:
Gentzgasse, Semperstraße, Michaelerstraße, Edelhofgasse

Lokales Zentrum
In der Verlängerung der Edelhofgasse, der Kutschkergasse, schließt im Südwesten des Untersuchungsgebietes das Marktgebiet Kutschkermarkt an. Hier befinden sich zahlreiche gastronomische Betriebe, sowie festinstallierte Marktstände. Die Währinger Straße, die südliche Parallelstraße zur Gentzgasse, ist die belebteste Geschäftsstraße des Bezirks.
An der Ecke Währinger Straße/Kutschkergasse befindet sich das lokale Zentrum des Quartiers. Hier ist das historische Zentrum des ehemaligen Vororts mit der Pfarre St. Gertrud und auch das Amtshaus liegt in unmittelbarer Nähe.

Grünraumversorgung
Das Untersuchungsgebiet ist vom Sternwartepark etwa 1,2km entfernt. In einer Gehdistanz von rund 800m erreicht man Währinger und Schubertpark sowie nach etwa 1,6km den Türkenschanzpark. Es befinden sich in den drei letzteren jeweils mehrere Spielplätze für verschiedene Altersgruppen, Hundezonen und Angebote für Jugendliche.
Das Cottage-Viertel mit seiner freistehenden villenartigen Bebauung liegt nur etwa 700m vom Untersuchungsgebiet entfernt und bietet durch einsehbare, grüne Privatgärten und großräumige Alleen mit alter Bausubstanz ebenfalls Erholungsraum.

Mobilität
In einer Distanz von unter 150m (jeweils nächstgelegener Außenpunkt) finden sich mehrere Haltestellen dreier Buslinien im Norden und zweier Straßenbahnen im Süden des Areals. Innerhalb von 100m erreicht man die U6. Über die Verbindung mit U6 oder Straßenbahn erreicht man ebenso innerhalb weniger Strationen S-Bahnen in Spittelau und Gersthof. Über die Tram ist man weiters innerhalb von 8 Minuten Fahrzeit an den Universitätsring angebunden.
Entlang zweier Kanten (Semper- und Michaelerstraße) führen Fahrradwege, die in kurzer Distanz an übergeordnete Fahrradverbindungen wie den Gürtel angebunden sind.
Der motorisierte Individualverkehr nützt besonders die angrenzende Gentzgasse als Ausfallstraße, sowie den bereits erwähnten Gürtel zur Anbindung an die Autobahnauffahrt in einer Distanz von rund 1,2km.
Geparkt werden Autos großteils im Straßenraum. 2016 wurde die Kurzparkzonen Regelung in Währing eingeführt. Drei öffentliche, gebührenpflichtige Garagen finden sich direkt an das Areal angrenzend in der Semperstraße (WIFI), am Eingang zum rund 800m entfernten Schubertpark und am anderen Ende des drei Straßenblöcke entfernten Währingerparks.
Großes Aufsehen erregte in den vergangenen beiden Jahren der auf Initiative der grünen Bezirksvorsteherin Silvia Nossek durchgeführte Umbau der Einkaufsmeile Währigerstraße. Hier wurden Gehsteige verbreitert, neue Sitzbänke und Begrünungen angelegt und dreizehn der zuvor 217 Parkplätze entfielen. Trotz anfänglichem großen Protestes scheint der Verlust gegenwärtig kein Parkplatzchaos verursacht zu haben.[1]

Insgesamt ist die Anbindung an grüne, soziale und technische Infrastruktur nicht nur bedarfsdeckend, sondern könnte auch ohne weiteren Ausbau höhere BewohnerInnenzahlen versorgen.

1. Bezirkszeitung Währing. 2018. Meinbezirk.at: So wird die neue Währinger Straße aussehen. Zugriff 7.12.19 https://www.meinbezirk.at/waehring/c-lokales/so-wird-die-neue-waehringer-strasse-aussehen-mit-video_a2490918

Fahrradanlage
ÖPNV
Privates, öffentlich einsehbares Grün
Öffentliche Grünanlage

Schubertpark

Cottageviertel

Währingerstraße

Kutschkermarkt

Währinger Park

Gürtel,
Stadtbahnbögen,
U-Bahntrasse U6

Lageplan M 1:5000

Historische Entwicklung

Grundherrschaft der Klöster
Die Besiedelung des Wiener Vorortes Währings erfolgte zunächst entlang der zwei Hauptstraßen, der Währinger Straße (zuvor Hauptstraße), sowie der Gentzgasse (zuvor Herrengasse). Seit dem 15. Jhdt. waren die größten Grundbesitzer im heutigen 18. Bezirk das Kloster Michaelbeuern, sowie die Hofkirche St. Michael. Ab 1626 ging der Besitz von St. Michael an die Barnabiten-Ordensgemeinschaft über, die den, im Untersuchungsgebiet liegenden, zugekauften Freihof zum Verwaltungssitz ausbauten.[1] Hier wurde die Konskription, also die Erhebung der Bevölkerungsmatriken für Währing aufgestellt und das örtliche Gericht angesiedelt.
Bis 1848 teilte sich die Grundherrschaft entlang des Währingerbaches: Der Barnabitenorden verfügte über den Großteil der linken Uferseite, während dem Stift Michaelbeuern die rechte Uferseite unterstand. Die Lage außerhalb des Linienwalls verschonte den Klostergarten vor den Konfiszierungen die im Zuge der josephinischen Klosteraufhebungen in den Vorstädten vorgenommen wurden.

Wachstum und Franziszeische Regulierung
Bis ins Jahr 1818 wuchs Währing auf 2.928 EinwohnerInnen an.[2] Zu dieser Zeit stiegen in Wien die Lebenshaltungskosten gegenüber jenen im Umland spürbar, wodurch die Vororte vermehrt Zuzug erhielten. Dies lag einerseits am Wirtschaftsaufschwung, der Wohnraum in der Stadt knapp werden ließ, sowie an Steuererhebungen in Wien, darunter das 1817 eingeführte Grundsteuerpatent, sowie die 1829 eingeführte "Verzehrungssteuer" auf Lebensmittel.[3, 4] Zudem verbesserte ab 1817 ein regelmäßiger Stellwagen von der Freyung bis Weinhaus die Erreichbarkeit des Vorortes.[5] 1832 verbot Franz II. (I.) das Anlegen neuer Häuser ohne Genehmigung, sodass das Wachstum im Umland

zunächst etwas gebremst wurde. Die Bevölkerung Währings bestand zu dieser Zeit noch vorwiegend aus BäuerInnen und HandwerkerInnen, daneben gab es aber auch Zuzug von reicheren StädterInnen, die hier Sommerresidenzen errichteten.[6] Der steigende Bodenpreis, der im Vergleich zu den innerstädtischen Lagen noch günstig war, führte zunehmend zum Verkauf von Ackerland und Ausweisung neuen Baulands.

Bevölkerungsexplosion und Eingemeindung

In den Jahren 1850 bis 1890 gab es in den Vororten eine regelrechte Bevölkerungsexplosion. Die zugespitzten Lebensbedingungen in der Stadt, die 1848 zur Stürmung des bürgerlichen Zeughauses geführt hatten, konnten von der Regierung nicht mehr ignoriert werden. Die Wohnraumschaffung über die Grenzen des Linienwalls hinaus war unausweichlich geworden und so waren die Vororte seit 1862 veranlasst Regulierungspläne zu

Aufgrund der Lage am Stadtrand wurde das Untersuchungsgebiet in den historischen Stadtplänen oft nur angeschnitten dokumentiert.

V.l.n.r.:
Abbildung 8: Nagelscher Stadtplan 1780, o.M.

Abbildung 9: Franziszeischer Kataster 1829, o.M.

Abbildung 10: Stadtplan, k.k. Ministerium des Innern, 1858
(eigene Bearbeitung, Eintragung der Grundherrschaften vor 1848):
rot Barnabitenorden, blau Stift Michaelbeuern, gelb Schottenstift

erstellen, die allerdings wenig auf die topografischen Gegebenheiten eingingen und kaum Rasterbrüche, etwa für städtische Platzgestaltungen oder Grünräume, vorsahen. Zudem waren ab 1848 auch Kleinstwohnungen zulässig, die nur aus Zimmer und Küche bestanden. Aus der Chronik der Pfarre Währing geht hervor, dass um 1850 noch ca. 3.000 Menschen in Währing wohnten, während diese Zahl bis 1890 auf etwa 50.000 Personen drastisch anstieg.[7]
1890 erfolgte die Eingliederung der Vororte in die Stadt Wien. Die seit 1866 geltende niederösterreichische Bauordnung wurde folglich von der Wiener Bauordnung abgelöst, die eine höhere Bebauung und schmalere Straßenführung zuließ. Zudem gab es Investitionen in die Infrastruktur. 1898 eröffnete die Stadtbahn, welche die Erreichbarkeit des ehemaligen Vorortes erheblich verbesserte.

Abbildung 11: Generalstadtplan 1904, o.M.

Auswirkungen auf das Untersuchungsgebiet
Der ehemalige Verwaltungssitz der Barnabiten in der Gentzgasse, seit 1982 Sitz der Schwedischen Kirche Wiens, ist das älteste erhaltene Gebäude des Blocks. Das Gebäude springt in der Straßenflucht etwa 2,50m hervor und ist in einstöckiger Bauweise errichtet.
Die übrige Bebauung an der Gentzgasse folgt der Bauflucht aus der niederösterreichischen Bauordnung von 1866, die für Hauptstraßen eine Breite von acht Klaftern (15,17m) forderte.[8] An der Ecke Semperstraße/ Gentzgasse halten noch mehrere Gebäude die damals vorgeschriebenen drei Stockwerke ein.
Die später entstandene Bebauung orientiert sich an der maximalen Bauhöhe für Wien von 13 Klaftern (24,70m). Auch in der Edelhofgasse erkennt man noch die NÖ BO 1866. Diese hält gemäß der Breite für Nebenstraßen sechs Klafter (11,18m)[9] ein und die Gebäudehöhe zwischen Nummer 10 und der Michaelerstraße entspricht den Vorgaben vor der Eingemeindung. Die Gebäude unter den Nummern 8 und 10 wurden bereits vor 1866 errichtet und springen in der Bauflucht zurück.
Im Generalstadtplan von 1904 ist hingegen die Mindeststraßenbreite nach der Wiener Bauordnung von acht Klaftern eingetragen, die durch die bestehende Bebauung unterschritten wird.
Im Jahr 1857 kaufte der Ursulinenorden im Untersuchungsgebiet ein Haus mit Garten, da der Platz für ihre Klosterschule in der inneren Stadt nicht mehr ausreichte. Sie nutzten dieses Grundstück zur Unterkunft ihrer Klösterschülerinnen, bis sie diese 1960 nach Wien Mauer übersiedelten.[10]

1. Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8). 2018. Wien Geschichte Wiki: Barnabitenfreihof. Zugriff 15.4.19 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Barnabitenfreihof
2. Schachinger, Hubert. 1976. 750 Jahre Pfarre Währing: Ereignisse aus der Geschichte Währings, S.20. Wien: Eigenverlag.
3. Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8). 2018. Wien Geschichte Wiki: Industrie. Zugriff 15.4.19 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Industrie
4. Eigner, Peter/Schneider, Petra. 2005. „Verdichtung und Expansion: Das Wachstum von Wien."
5. Wiener Bezirksmuseum Währing. 2019. Bezirksgeschichte: Zeittafel 1800-1900. Zugriff 15.4.19 http://www.bezirksmuseum.at/de/bezirksmuseum_18/bezirksgeschichte/zeittafel/1800___1900/
6. Walk, Anders. 2012. Das alte niederösterreichische Dorf Währing und sein bedeutender Ortsfiredhof bis zum Ende des 19. Jahrhunderts (1873): Eine heimatkundliche Bearbeitung, S.14. Wien: Eigenverlag.
7. Schachinger, 1976, S.20
8. In Umwelt Stadt. Geschichte des Natur- und Lebensraumes Wien, hrsg. v. Karl Brunner und Petra Schneider, S.39-40. Wien: Böhlau.
9. Matznetter, Walter. 2005. „Von der Grundherrschaft zum Stadtmanagement: Zweihundert Jahre Stadtplanung in Wien." In Umwelt Stadt. Geschichte des Natur- und Lebensraumes Wien, hrsg. v. Karl Brunner und Petra Schneider, S.62. Wien: Böhlau.
10. Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8). 2018. Wien Geschichte Wiki: Ursulinenkloster. Zugriff 15.4.19 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Ursulinenkloster

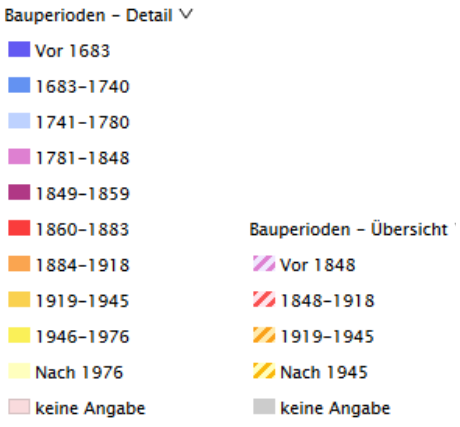
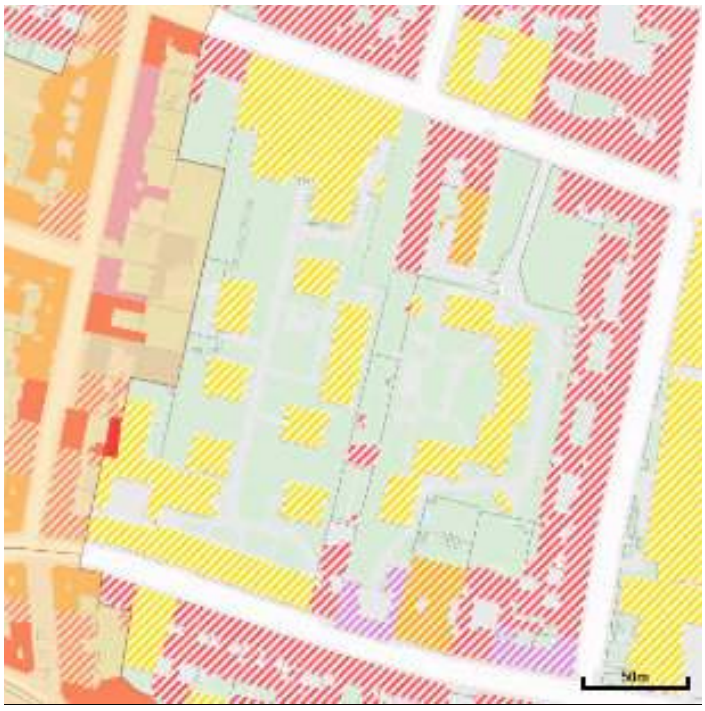


Abbildung 12 (links): Gebäudealter Bestand, o.M.
Abbildung 13 (rechts): Schutzzonen im Areal, o.M.



Bestandsanalyse

Außenränder
Die Blockränder sind größtenteils in fünfgeschossiger Gründerzeitbauweise geschlossen. Eine Ausnahme bildet die Schutzzone. Hier sind die Häuser vorwiegend zweigeschossig. An der Michaelerstraße 17 wurde vor Kurzem ein gründerzeitliches Haus abgetragen. Die Lücke wurde noch nicht geschlossen.
Im Blockinneren befinden sich zwei Großwohnanlagen:

Ursulinenhof
Der Ursulinenhof wurde 1963 von der Pfarre Währing (Architekt Alexis Franken) errichtet[1], umfasst rund 400 Wohnungen und besteht neben der teilweisen Blockrandbebauung entlang der Michaelerstraße und der Gentzgasse im Blockinneren aus sieben punktförmigen Siebengeschossern und einem ebenfalls sieben Geschosse umfassenden Bauteil, der sich räumlich aus drei der Punkthäuser konfiguriert. Jeder der somit insgesamt zehn inneren Türme wird von einem zentralen Stiegenhaus erschlossen. Zum Hauseingang führt jeweils eine Treppe mit zwei bis sechs Stufen. Das Regelgeschoss fasst rund 300m^2 Nutzfläche. Den vier Einheiten je Geschoss, welche jeweils über Eck orientiert sind, ist meist ein kleiner Balkon zu etwa 4m^2 zugeordnet. Der Grundriss des Erdgeschosses weicht vom Regelgeschoss nur durch den Eingangsbereich ab.

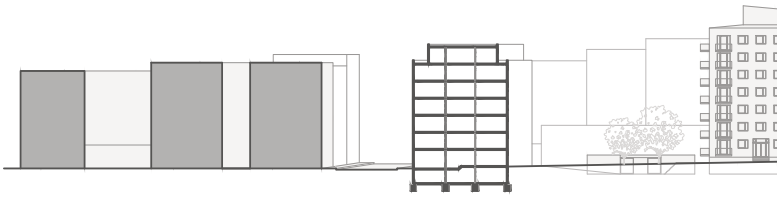
BUWOG-Wohnhof
Der zweite Wohnkomplex wurde 1979 von der BUWOG errichtet[2] und umfasst 150 Wohnungen. Der verschachtelte C-förmige Wohnhof besteht aus vier Dreispännern und zwei Zwei-Spännern. Jeweils drei Bauteile sind siebengeschossig, bzw. achtgeschossig. Die einseitig orientierten Wohneinheiten sind mit kleinen Balkonen zu etwa 6m^2 ausgestattet. Auch hier unterscheidet sich das Erdgeschoss nur geringfügig vom Regelgeschoss.
Den Hauseingängen ist jeweils eine Stufe vorgelagert, innen müssen mindestens fünf bis zum Lift überwunden werden.

Freiraumgestaltung und Funktionsräume
Innerhalb des gesamten Areals finden sich fünf Spielplätze. All diese sind für Kinder im Alter bis etwa drei Jahre gestaltet. Zwei davon sind Privatkindergärten der katholischen Kirche zugeordnet und können nicht öffentlich genützt werden.
Insgesamt stehen dreizehn Sitzbänke im Areal verteilt, wovon zehn im Innenhof der BUWOG-Anlage stehen. An sechs Stellen im Außenraum finden sich Fahrradabstellplätze für insgesamt 52 Fahrräder. Insgesamt finden 249 Autos in den fünf Garagen Platz. Die Zufahrt zu den Hauseingängen ist AnrainerInnen gestattet, geparkt wird jedoch nur in überdachten Anlagen.
Auch die fußläufige Wegführung ist als reine Erschliessung geplant. Eine öffentliche Durchquerung von Gentzgasse zu Michaelerstraße ist laut Flächenwidmungsplan vorgesehen[3], wird jedoch durch abweisende Eingangsbereiche und Verbotsschilder unterbunden.
Nach außen sind die Höfe nicht wahrnehmbar, die großräumigen Grünräume zwischen den Baukörpern sind funktionsfrei gestaltet und dienen nur den BewohnerInnen der beiden innenliegenden Wohnkomplexe als Abstandsgrün.

Terrain und Höhenentwicklung
Von der Ecke Gentzgasse/Semperstraße zu Michaelerstraße/Edelhofgasse steigt das Niveau des Areals um 9m. Dies merkt man nicht zuletzt durch einige Stufen in der Freiraumgestaltung und den zu den Hauseingängen der Ursulinenhof-Türme führenden Treppen. Die Geschosszahl bleibt je Bebauungstyp

Baudenkmal
eingeschossig
zweigeschossig
dreigeschossig
viergeschossig
fünfgeschossig
sechsgeschossig
siebengeschossig
achtgeschossig

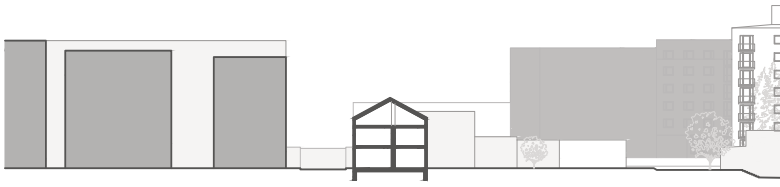
Untersuchungsgebiet M 1:2000



insgesamt über das Areal konstant. Der Flachbau des Kindergartens im Blockinneren sticht bei der Betrachtung von Potentialen zur Höhenanpassung besonders hervor.

Eigentumsverhältnisse

Für die Betrachtung des Entwicklungspotentials trägt auch das Eigentum große Bedeutung. Aufgesplittete Eigentumsverhältnisse führen zu einem langwierigen Aushandlungsprozess, der je nach Rechtsverhältnissen eine konsensuale Einigung aller Parteien erfordern kann. Im Untersuchungsgebiet gibt es einerseits in den Blockrändern eine Eigentumsstruktur, die von vielen privaten EignerInnen dominiert wird. Das signifikant untergenutzte Blockinnere gehört andererseits den gemeinnützigen Trägern der katholischen Kirche und der BUWOG.



Denkmalschutz

Die Randbebauung entlang der Edelhofgasse ist Teil einer Schutzzone. Außerdem stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz: Gentzgasse 8 (Dokumentationszentrum AKH), Gentzgasse 10 (ehem. Barnabitenfreihof), Michaelerstraße 9–13 (Akademikerhilfe).[4]

Schutzzone

1. Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8). 2017. Wien Geschichte Wiki: Ursulinenhof. Zugriff 15.4.19 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Ursulinenhof
2. BUWOG. 1979. Wohnhaustafel Michaelerstraße 9-13.
3. Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21). 2000. Flächenwidmungsplan Wien 7298, 7.7.2000 Zugriff 15.4.19
https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/geodaten.html
4. Bundesdenkmalamt Österreich. 2019. Wien – unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz: Stand 23. Jänner 2019. Zugriff 15.4.19
https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich_PDF/Wien_2019_01.pdf

Schnitt AA

Schnitt 11

Ursulinenhof

BUWOG

Gründerzeit

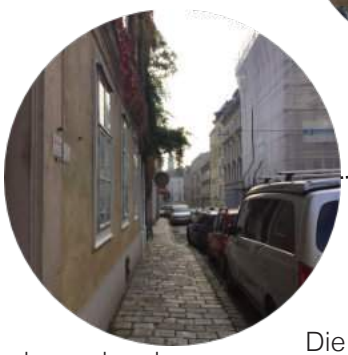
Defizite

Müllräume und Garageneinfahrten dominieren Erdgeschossflächen.

Die geringere Wohndichte in der Edelhofgasse verleiht den früheren Wirtschaftsgärten den Charakter vorstädtischer Reihenhäuser.

Das Dach der eingeschossigen Garage hat als unzugängliche Schotterfläche keinerlei ästhetischen Wert.

Die beiden Kindergärten haben getrennte Außenbereiche und können daher nur wenig aus dem räumlichen und organisatorischen Zusammenhang profitieren.



Besonders schmale Gehsteige mit herausforderndem Belag in der Edelhofgasse.

Die Wohnanlagen sind für Personen mit eingeschränkter Mobilität schwer zu nutzen. Ein einziger Eingang wurde nachgerüstet.

Fahrradabstellflächen sind teilweise übervoll, teilweise leerstehend und abgelegen. Daneben befindet sich eine unwirtschaftliche ebenerdige Garage für ein Dutzend Fahrzeuge.

Gentzgasse wird stark vom bewegten, wie auch stehenden motorisierten Individualverkehr dominiert und hat keine Aufenthaltsqualitäten.

Ausladende Eingangssituationen unterbinden die öffentliche Zugänglichkeit.

Ausladende Eingangssituationen unterbinden die öffentliche Zugänglichkeit.

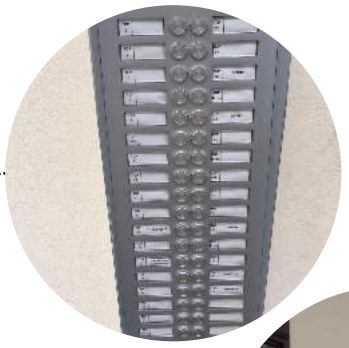
Die Garagenzufahrt erzeugt funktionale Restflächen.

Der Servitutsweg zur BUWOG-Anlage teilt die Freifläche der Akademikerhilfe in unnutzbare Trennstücke.

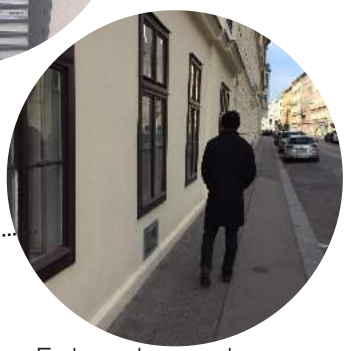
Das Grundstück in der Achse Weitlofgasse liegt brach.

Der abgesperrte Spielplatz in der Blockmitte ist nur vom Ursulinenhof aus mit Schlüssel erreichbar und trennt die Wohnanlagen statt sie zu verbinden.

Besonders viel Leerstand in der Semperstraße.



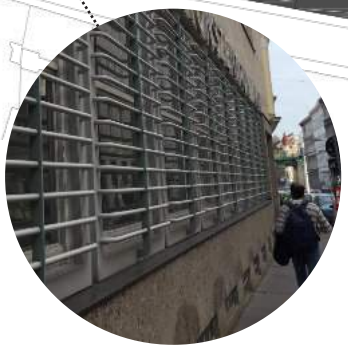
Private und öffentlich zugängliche Flächen weisen Nutzungskonflikte auf.



Erdgeschosswohnungen mit mangelnder Privatsphäre in Semperstraße.

Die repräsentative Grünanlage mit großzügigem Freiraummobiliar wird kaum genutzt, da sie nahtlos in die Privatbereiche der AnwohnerInnen übergeht.

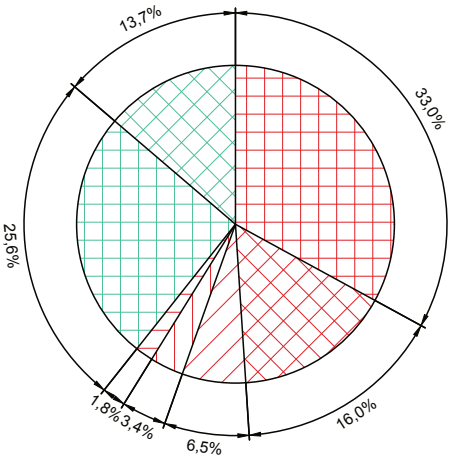
Souterrain-Leerstand im gesamten Block



Das AKH-Archiv wirkt auf Straßenraum sehr abschottend.

Der Zuweg zur Gartenvilla wird als Stellplatz genutzt statt eine Verbindung der Höfe zu ermöglichen.

Bauliche Dichte



Eigentümer Flächenanteile (1)

3

Grundstücksfläche:	11.249 m²
Bebaute Fläche:	7.125 m²
Bebauungsgrad:	63 %
BGF:	27.352 m²
NGFZ:	2,43

1

Grundstücksfläche:	64.789 m²
Bebaute Fläche:	25.414 m²
Bebauungsgrad:	39 %
BGF:	105.477 m²
NGFZ:	1,63

2

Grundstücksfläche:	7.641 m²
Bebaute Fläche:	5.071 m²
Bebauungsgrad:	66 %
BGF:	19.661 m²
NGFZ:	2,57

Gemeinnütziges Eigentum

Ursulinenhof

Grundstücksfläche:	21.744 m²
Bebaute Fläche:	5.946 m²
Bebauungsgrad:	27 %
BGF:	34.552 m²
NGFZ:	1,59

BUWOG

Grundstücksfläche:	10.566 m²
Bebaute Fläche:	2.253 m²
Bebauungsgrad:	21 %
BGF:	15.501 m²
NGFZ:	1,47

Akademikerhilfe

Grundstücksfläche:	4.264 m²
Bebaute Fläche:	924 m²
Bebauungsgrad:	22 %
BGF:	3.696 m²
NGFZ:	0,87

Lindenhof

Grundstücksfläche:	2.253 m²
Bebaute Fläche:	1.338 m²
Bebauungsgrad:	59 %
BGF:	3.455 m²
NGFZ:	1,53

Svenska Kyrkan

Grundstücksfläche:	1.202 m²
Bebaute Fläche:	576 m²
Bebauungsgrad:	48 %
BGF:	1.152 m²
NGFZ:	0,96

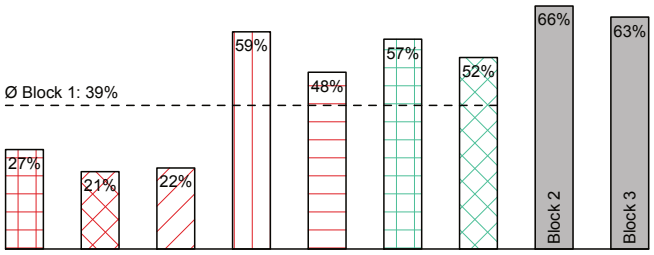
Privates Eigentum

Privat ohne Schutzzone

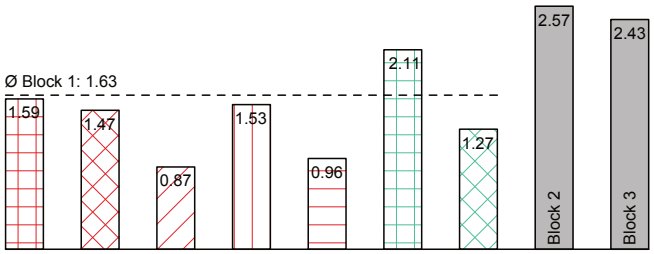
Grundstücksfläche:	16.897 m²
Bebaute Fläche:	9.637 m²
Bebauungsgrad:	57 %
BGF:	35.608 m²
NGFZ:	2,11

Privat innerhalb Schutzzone

Grundstücksfläche:	9.062 m²
Bebaute Fläche:	4.740 m²
Bebauungsgrad:	52 %
BGF:	11.507 m²
NGFZ:	1,27



Bebauungsgrad (BBG)



Netto-Geschossflächenzahl (NGFZ)

Baustruktur

Das Untersuchungsgebiet (1) ist im Vergleich zu den benachbarten Wohnblöcken (2, 3) deutlich größer, weist allerdings eine geringere Dichte auf, was sich sowohl im Bebauungsgrad, als auch in der NGFZ manifestiert.

Eigentumsverhältnisse

Annähernd zwei Drittel der Fläche des Untersuchungsgebiets sind im Besitz von gemeinnützigen Trägern. Durch die übersichtliche Eigentümerstruktur werden direkte Verhandlungen erleichtert. Während der Nutzungsgrad der privaten EigentümerInnen außerhalb der Schutzzone fast den benachbarten Wohnblöcken entspricht, fällt die Nutzung durch die gemeinnützigen Träger wesentlich geringer aus.

Fazit

Das größte Nachverdichtungspotential liegt in den Grundstücksflächen des Ursulinenhofs, der BUWOG, sowie der Akademikerhilfe, da sie einerseits über die Hälfte der Gesamtgrundfläche ausmachen, andererseits mit einer NGFZ unter 1,6 untergenutzt sind. Zum Vergleich: Im STEP 2025 wird in Neubaugebieten in unmittelbarer Nähe zu vorrangigem ÖPNV eine NGFZ von 2,5 gefordert[1].

Darüber hinaus birgt die Schutzzone aufgrund der niedrigen Bebauung ein hohes Potential, welches allerdings einerseits eine diverse Eigentümerstruktur hat, andererseits Ensembleschutz genießt.

1. Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18), STEP 2025, S.54.

Zusammenhängende Grundrissaufnahme

Grundlagen zur Methode

Zur Offenlegung der Potentiale wird die Methode der Zusammenhängenden Grundrissaufnahme (ZGA) verwendet. Dabei werden abweichend zur üblichen Vorgehensweise nicht nur die Gebäudeumrisse aus der Flächenmehrzweckkarte (MZK) als Plangrundlage herangezogen, sondern darüber hinaus Daten aus den Planarchiven der Baupolizei (MA 37) eingepflegt.
Auf diese Weise können parzellenübergreifende Nutzungscluster der Sockelzone aufgezeigt und weiterentwickelt werden.
Diese Methode basiert auf Arbeiten der italienischen Architekten Saverio Muratori und Gianfranco Caniggia aus den 1960er Jahren, die mit der *storia operante* eine organische Weiterentwicklung der Städte anstrebten, welche sich aus den historischen Wurzeln speisen sollten. In der Folge nahmen viele ForscherInnen diese Methode auf und entwickelten sie weiter. Die Grundrissaufnahme wurde dabei meist von typologischen Untersuchungen begleitet.
Die Einführung der digitalen Stadtmodelle in den 2000er Jahren bremste indes diese Entwicklung und verlagerte die Aufmerksamkeit der ArchitektInnen und StadtplanerInnen auf Gebäudeumrisse bzw. vereinfachte Volumina, da diese einfacher zugänglich und leichter verwendbar sind. Die neuerliche Forschung in diesem Feld begründet sich einerseits in der unbefriedigenden Präzision der vorhandenen Werkzeuge, andererseits in mangelhafter Zugänglichkeit von Informationen, die für Analysen des Stadtparterres als zusammenhängendes Raumgefüge notwendig sind.[1]
Auf den folgenden Seiten überlagere ich die ZGA mit unterschiedlichen Analyseschichten, die aufgrund der raumgenauen Darstellung eine feingliedrige Aussagekraft entwickeln.

1. Vgl. Psenner, Angelika. Funktionen des „Ebenerds“ – Stadtparterre reloaded, in: Umbau 29. 2017. S.70f.

Anmerkung:

Aus Gründen des Datenschutzes kann die Zusammenhängende Grundrissaufnahme nicht publiziert werden. Die Darstellung wurde daher in der öffentlichen Fassung entfernt.

Zugänglichkeit

Orientierung der Eingänge
Der Block besteht überwiegend aus Mehrparteienhäusern, die einen Eingang in einen gemeinschaftlichen Flur haben, der den einzelnen Parteien als Verteiler dient. Die Hauseingänge sind größtenteils straßenseitig gelegen, mit einigen Ausnahmen, die über eigene Zugangswege durch die Innenhöfe erschlossen werden. In der Regel ist der rückseitige Hof oder Garten über den Gemeinschaftsflur erreichbar. Auffallend sind die beiden Großwohnanlagen, die über breite befahrbare Straßen verfügen, von denen sich kleinere Fußwege zu den Hauseingängen abzweigen. Durch den Ursulinenhof führt ein öffentlicher Durchgang.

Rückgebäude
Es gibt einige Häuser in zweiter Reihe, die über einen gemeinschaftlichen Hof zugänglich sind. Hier wird ein deutlicher Unterschied in der Bebauung der vier angrenzenden Straßen ersichtlich: Während in der Semperstraße nahezu durchgehend eine zweite Reihe aus Mehrparteienhäusern steht, und die Bebauung der Gentzgasse zwar auch eher über großvolumige Rückgebäude verfügt, diese aber sehr divers sind, stehen in der Edelhofgasse einige ein- bis zweigeschoßige Solitäre und Seitentrakte. Die Baukörper an der Michaelerstraße sind komplett ohne Rückgebäude. An der Einfahrt zur BUWOG-Anlage wird der Blockrand ein stückweit eingeklappt, so dass sich ein halber Ehrenhof formiert.

Halböffentliche Räume
Zeitweise für die Öffentlichkeit zugängliche Räume auf privatem Grund (halböffentliche Räume) gibt es vermehrt entlang der Gentzgasse, sowie an den Blockecken. Außerdem gibt es im Südwesten eine Ballung halböffentlicher Räume im Blockinneren. An den anderen Straßen überwiegt der Raumanteil, der einer privaten Personengruppe vorbehalten ist.

Anmerkung:

Aus Gründen des Datenschutzes kann die Zusammenhängende Grundrissaufnahme nicht publiziert werden. Die Darstellung wurde daher in der öffentlichen Fassung entfernt.

Nutzungen

Blockrand
Der größte Flächenanteil ist der Wohnnutzung, sowie den zugehörigen Verkehrs- und Funktionsflächen zugeordnet. Die Bebauung im Untersuchungsgebiet an der Michaelerstraße und an der Semperstraße sind Straßen in Nebenlage mit vorwiegender Wohnnutzung, wenn auch vereinzelt andere Nutzungen auftreten. Die Gentzgasse kann als untergeordnete Geschäftsstraße eingeordnet werden. Hier gibt es einige Einzelhändler, Büros, sowie der Pflege zugehörige Nutzungen. Die Edelhofgasse ist recht durchmischt. In den Blockecken befindet sich Einzelhandel bzw. eine Gaststätte (vgl. Kapitel angrenzende Straßenräume).

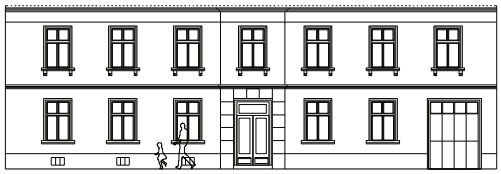
Innenhöfe
Die Höfe unterscheiden sich voneinander. Während sich im Ursulinenhof neben der dominierenden Wohnnutzung auch viele Unternehmen mit Pflege oder Büronutzung angesiedelt haben, ist die BUWOG-Anlage (fast) ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Die meisten Nutzungen aus dem Bereich Kultur-/Bildung befinden sich im Blockinneren. Dazu gehören ein Theater, zwei Pfarrsäle, drei Kindergärten, eine Jugendgruppe, sowie eine Kirche.

Dienstleistungen mit sozial-infrastrukturellem Schwerpunkt (Pflege etc.)
Auffällig ist eine Häufung der Nutzungen aus dem Pflegebereich. So gibt es neben Arztordinationen für Allgemeinmedizin, Dermatologie, Psychatrie, Gynäkologie, Gastrologie und HNO mehrere Praxen für Ergo- und Physiotherapie, Yogastudios, eine Apotheke, ein Orthopädiewarenhändler, ein Krankenhausarchiv, sowie ein Tageszentrum für Senioren.

Anmerkung:

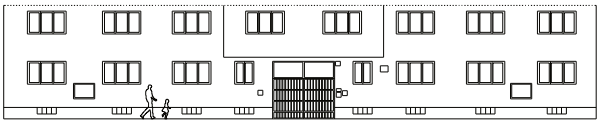
Aus Gründen des Datenschutzes kann die Zusammenhängende Grundrissaufnahme nicht publiziert werden. Die Darstellung wurde daher in der öffentlichen Fassung entfernt.

Erdgeschosstypen / Topografie



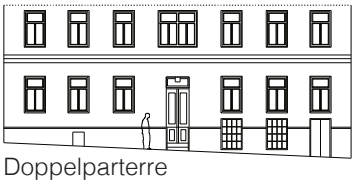
Parterre

Schaufenster



Hochparterre

Souterrain



Doppelparterre

Erdgeschoßtypen

Für die Interaktion der Fassade mit dem Straßenraum spielt die bauliche Ausbildung eine wesentliche Rolle. In Anlehnung an die Erdgeschosstypen von Drsata[1] unterscheide ich vier Typen: Parterre, Schaufenster, Hochparterre und Souterrain.

Topografie

Die Topografie nimmt deutlichen Einfluss auf den Sockel. Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Höhensteigung vom Südosten in den Nordwesten von neun Metern. Während die Höhenentwicklung entlang der Gentzgasse, sowie der Semperstrasse nur knapp drei Meter misst, sind die Edelhofgasse und die Michaelerstraße mit einem Anstieg von sechs Metern auf eine ähnliche Länge spürbar steiler. Die raumweise Darstellung ermöglicht eine genauere Differenzierung bei *Doppelparterre*-Situationen.

1. Vgl. Drsata, Kamila. Stadtparterre Prag. Eine städtebauliche Analyse des gründerzeitlichen Parterres und die Untersuchung seiner Rolle für die Stadt anhand des Viertels Žižkov. 2019. S.81

Anmerkung:

Aus Gründen des Datenschutzes kann die Zusammenhängende Grundrissaufnahme nicht publiziert werden. Die Darstellung wurde daher in der öffentlichen Fassung entfernt.

Erkenntnisse aus der Anwendung der ZGA

Struktureller Zusammenhang
Im Vergleich mit der Arbeit auf Grundlage der Flächenmehrzweckkarte (MZK), wird durch die Arbeit mit der Methode der Zusammenhängenden Grundrissaufnahme (ZGA) das Verständnis der strukturellen Zusammenhänge geschärft[1] und im Entwurfsprozess dargestellt, andererseits besteht durch die Archivpläne auch die Möglichkeit die Entwicklung von städtischen Arealen besser nachvollziehen zu können.

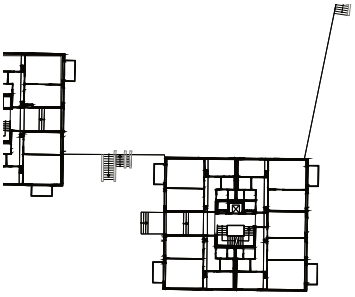
Ausgeblendete Nutzungen
Aufgrund der Beschränkung der Darstellung auf das Erdgeschoß, werden Nutzungen, die nicht in diesem Bereich liegen im ZGA nicht erfasst. Dennoch interagieren natürlich auch die weiteren Geschosse mit der Sockelzone.
Als Beispiele aus dem Untersuchungsgebiet können etwa Arztordinationen im 1. OG genannt werden oder auch Kinderwagenabstellräume, die im Keller untergebracht sind, wie etwa in der Anlage des Ursulinenhofes.
Auch bei gestaffelten Geschossen, bzw. Hochparterre und Souterraingeschossen, wie sie gerade in der Gründerzeitbebauung üblich sind, ist es schwierig zu definieren, welches Geschoss für das Stadtparterre bedeutsamer ist.

Springender Sockel
Durch Höhenversprünge im Gelände können mehrere Sockelbereiche desselben Gebäudes auftreten. Durch die projizierte Plandarstellung in einer Ebene kann dies allerdings nicht zufriedenstellend gelöst werden.
Probleme tauchten in der vorliegenden Analyse u.A. in der Verbindung des kleinen und großen Pfarrsaales der Pfarre Währing (Gentzgasse 22-24) auf. Der große Pfarrsaal ist mittels einer hofseitigen Treppenanlage erhöht und wird über eine innenliegende Treppe im Foyer mit dem kleinen Saal verbunden, der auf dem Niveau des Hofes liegt. Rückseitig führen indes Türen aus dem Großen Pfarrsaal ebenerdig in den Garten. Die verbindende Treppe zwischen den Pfarrsälen wird von einer weiteren Treppe gequert, welche u.A. Hof und Garten verbindet. Folglich musste hier eine Abwägung stattfinden, ob die beiden Säle als Teil der Sockelzone auf einer Ebene dargestellt werden sollten und welche Ebenen im Übergangsbereich aufgenommen werden. In solchen Fällen habe ich mich für eine Darstellungsoption anhand der Relevanz für die Durchquerung des Geländes entschieden.

Springende Schnittebene
Durch die Größe des Areals und die Terrainentwicklung ist eine einheitliche Schnittebene, wie sie auf Objektebene üblich ist, schon aufgrund der Quellenlage nicht praktikabel. Weitere Hindernisse sind etwa die Schwierigkeit, eine Ebene zu finden, die nicht durch Geschossdecken schneidet und die bessere Lesbarkeit eines Einzelplans, der die Sockelzone abbildet. Allerdings kann die zusammenhängende Darstellung mitunter auch Zusammenhänge suggerieren, die sich in der 3D-Analyse nicht bewahrheiten.

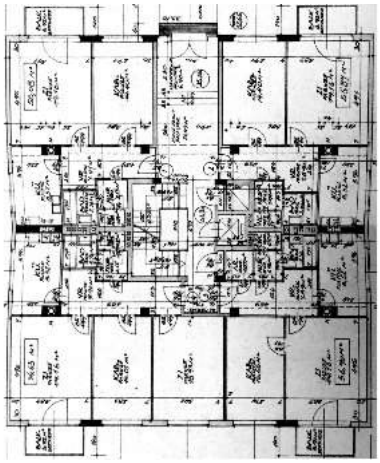
Umgang in der Forschung
Teilweise wird neben der Darstellung des Erdgeschosses bei der ZGA mitunter das Untergeschoß, das 1. Obergeschoß oder ein Regelgeschoss erfasst. So können Raumhöhen und ausgeblendete Nutzungen einbezogen werden. Andererseits wurde von Psenner mit der 3D-Zusammenhängenden Parterreaufnahme eine BIM-fähige Weiterentwicklung der Methode entwickelt. Hier werden überdies Hausbiografien integriert, mit denen vertiefende Strukturanalysen durchgeführt werden können. Es wurde etwa ein deutlicher Rückgang halböffentlicher Nutzungen der Parterrezone in Wien festgestellt.[1]

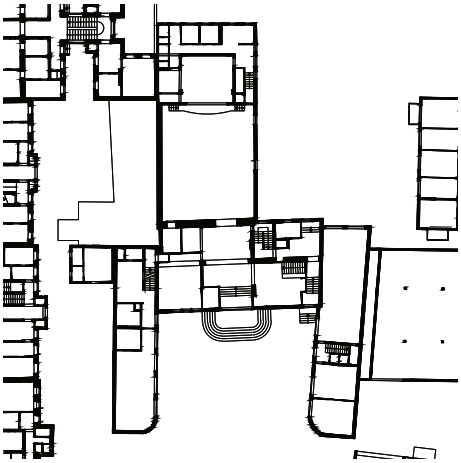
1. Psenner, Angelika. Funktionen des „Ebenerds“ – Stadtparterre reloaded, in: Umbau 29. 2017. S.70f.

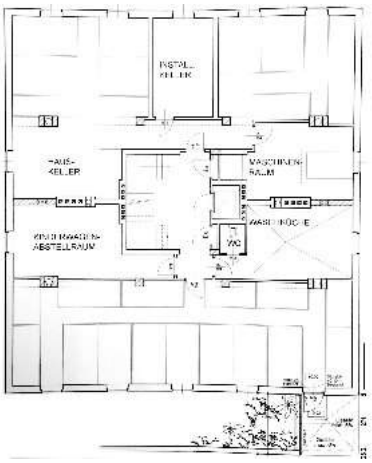


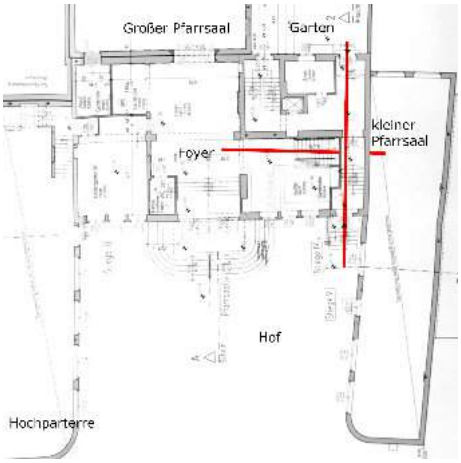
Linke Spalte:
Beispiel eines springenden Sockels mit Vorder- und Rückansicht

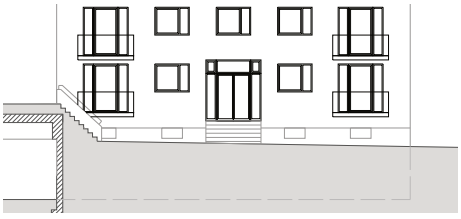
Rechte Spalte:
Beispiel eines springenden Sockels, Pfarrsäle mit Eintragung der querenden Verbindungen

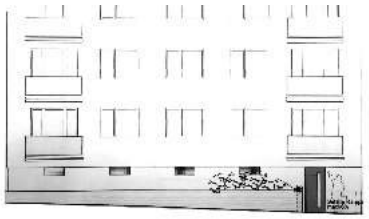


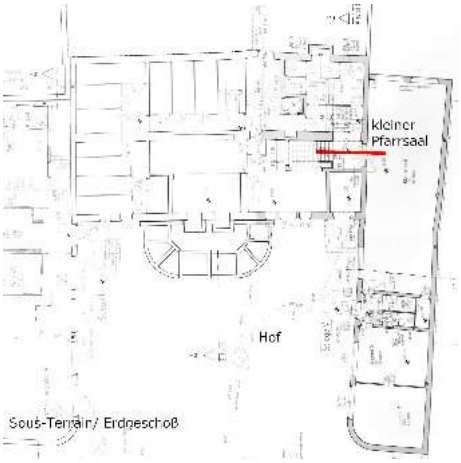


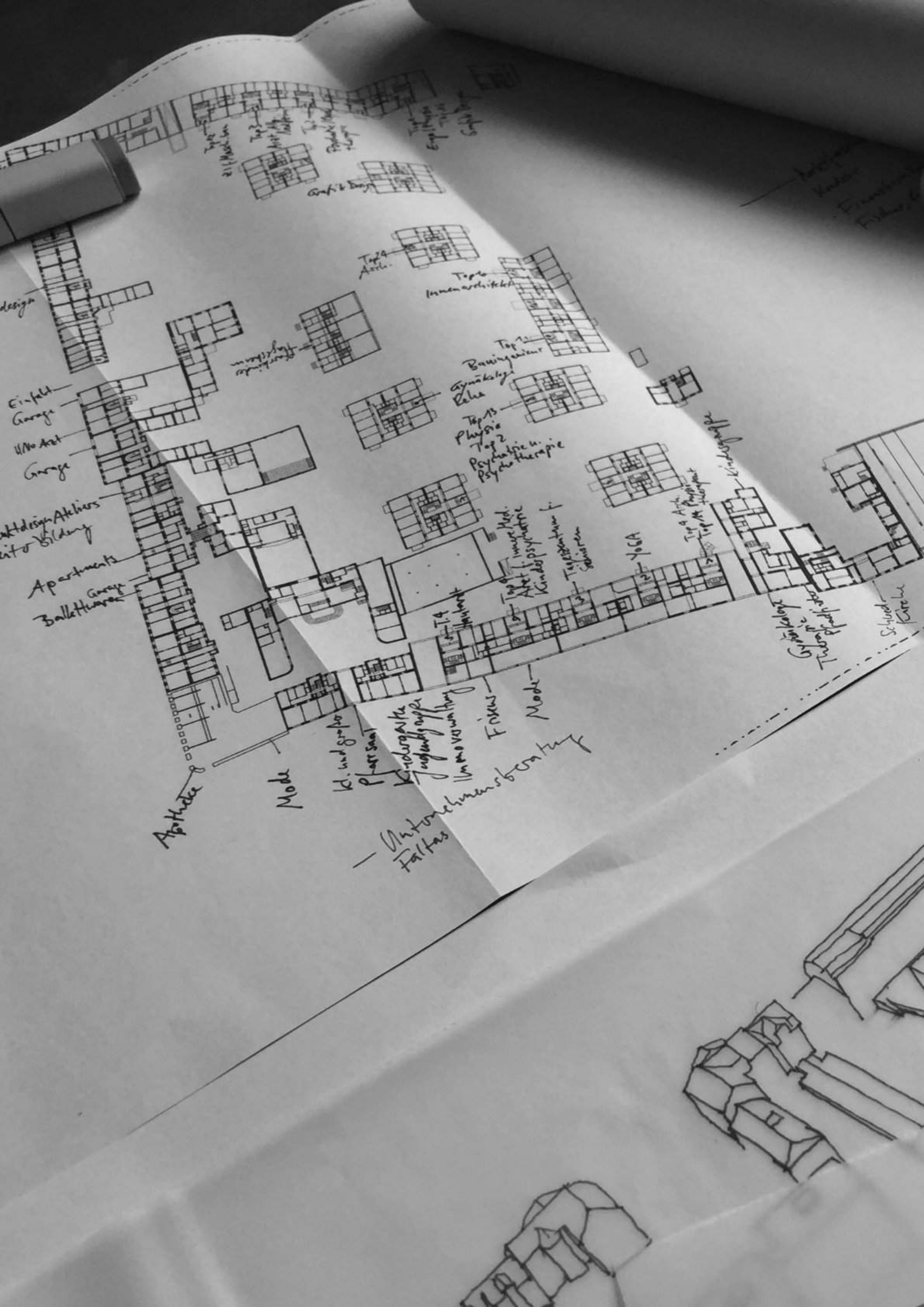




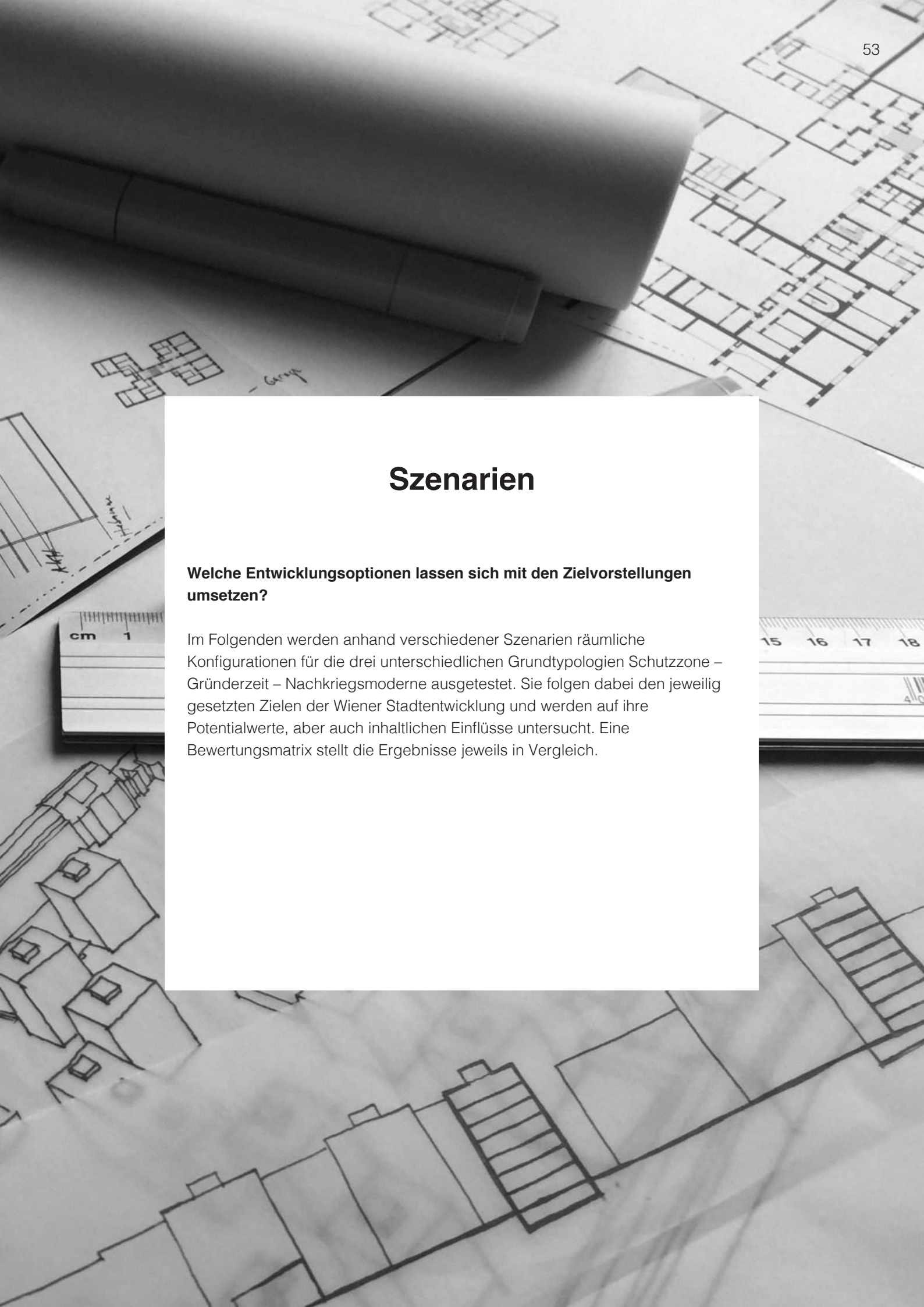








Grafik Design
Bauingenieur
Gynäkologie
Reha
Physio
Psychotherapie
Yoga
Apartments
Garage
Mode
Friseur
Apotheke
Unternehmensberatung



Szenarien

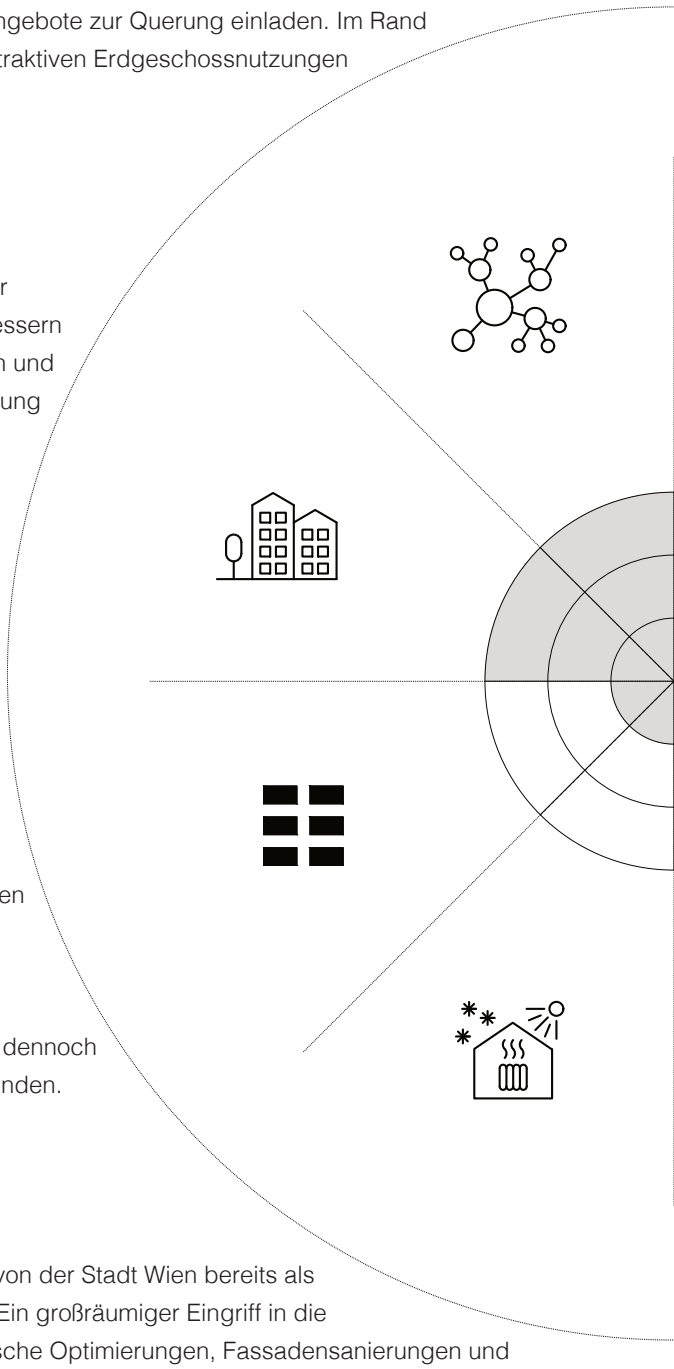
Welche Entwicklungsoptionen lassen sich mit den Zielvorstellungen umsetzen?

Im Folgenden werden anhand verschiedener Szenarien räumliche Konfigurationen für die drei unterschiedlichen Grundtypologien Schutzzone – Gründerzeit – Nachkriegsmoderne ausgetestet. Sie folgen dabei den jeweilig gesetzten Zielen der Wiener Stadtentwicklung und werden auf ihre Potentialwerte, aber auch inhaltlichen Einflüsse untersucht. Eine Bewertungsmatrix stellt die Ergebnisse jeweils in Vergleich.

Bewertungsmatrix

Einbindung in das Quartier

Die öffentliche Durchwegung des Hofes, welche vor allem zwischen dem geschäftigen Treiben an Gentz- und in Fortsetzung Währingerstraße und dem großen und gut ausgestatteten übergeordneten Freiraum Währinger Park eine ruhige und angenehme Verbindung schaffen könnten, soll nicht nur in der Freiraumgestaltung, sondern auch baulich bedacht werden. Der übergroße Block braucht mehr Porosität und Sichbeziehungen zwischen Innen und Außen. Neben dieser Gestaltung sollen auch Nutzungsmischung und Grätzlangebote zur Querung einladen. Im Rand fehlt es unterdes vielerorts an attraktiven Erdgeschossnutzungen und -gestaltungen.



Freiraumgestaltung

Die gegenwärtige Ausstattung mit wohnungsbezogenem Freiraum ist gut, aber ausbaufähig. Ein An-, Um- oder Neubau soll die individuelle Versorgung verbessern und das Angebot um gemeinschaftlich genützte Freiräume, wie Dachterrassen und -begrünungen, erweiteren. Im Außenbereich geht es primär um die Ausgestaltung multifunktionaler Freiraumbereiche, die Rückzug und Erholung ebenso ermöglichen, wie Begegnung und Kommunikation. Das bedingt das Bereitstellen von Plätzen und Mobiliar zum Verweilen und Sitzen sowie das Attraktivieren und Erweitern bestehender Nutzungen wie Spielplätze für verschiedene Altersgruppen. Weniger, aber besser genutzter Grünraum soll in Summe eine Verbesserung des Gesamtzustandes sichern.

Nachverdichtung

Der wachsende Bedarf an Wohnraum erfordert Verdichtung. Wohnblöcke in vergleichbaren Lagen mit hervorragender Infrastruktur sind wesentlich dichter bebaut. Die geringe Dichte wird nicht durch befriedigenden Mehrwert für das Quartier kompensiert. Im Sinne einer Verteilungsgleichheit und dem allgemeinen Recht auf qualitätsvolles Wohnen müssen auch Areale wie das Untersuchungsgebiet Bevölkerungswachstum aufnehmen. Eine Erhöhung der Dichtezahlen soll im Folgenden auf ihre räumliche Verträglichkeit ausgetestet werden, um abschließend ein, der Allgemeinheit gegenüber, vertretbares und dennoch qualitätsvolles Maß an Nachverdichtung für das Untersuchungsgebiet anzuwenden.

Bauphysikalische Optimierung

Das Untersuchungsgebiet wird von der Stadt Wien bereits als Thewosan-Areal[1] ausgewiesen. Ein großräumiger Eingriff in die Bebauung bietet Anlass, thermische Optimierungen, Fassadensanierungen und Adaptierungen auf aktuelle Standards umzusetzen. Zu- und Neubauten sollen unterdessen genutzt werden, alternative Energiekonzepte für den Bestand mitnutzbar zu integrieren.

Als wichtiger Indikator für den Heizwärmebedarf wird das Verhältnis der Oberfläche gegen Außenluft zum beheizten Volumen (A/V-Verhältnis) für den Neubau ermittelt.

1. Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2017. Sanierungszielgebiete: gültig ab 1.1.2017. Zugriff 15.4.2019 https://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/sanierungszielgebiete2017.pdf

Barrierefreiheit

Die Wohnanlagen der Nachkriegsmoderne, wie auch die Gebäude der Gründerzeit und jene in der Schutzzone sind für Personen mit eingeschränkter Mobilität schwer zu nutzen. Die Umgestaltung der Eingangsbereiche soll nicht nur barrierefreie Zugänglichkeit sicher stellen, sondern diese auch als nachbarschaftliche Begegnungsbereiche attraktivieren. Auch in den Außenanlagen ist den heute gängigen Standards des *Designs For All* gerecht zu werden. Wegbreiten und -belege müssen ebenso umgestaltet werden, wie die Überwindung der Höhenunterschiede im Terrain. Bei der Neuschaffung von Wohnraum wird überdies Bedacht auf die Integration barrierefreier Grundrisse gelegt.

Flexiblere Wohnformen

Das innere Wohnangebot soll um flexiblere Wohneinheiten erweitert werden. Grundrisse, die verschiedenen Lebenssituationen und -abschnitten gerecht werden, werden den aktuellen demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besser gerecht als die starre Vier-Kopf-Familien-Grundrissplanung der 50/60/70er-Jahre. Dazu zählt auch die Errichtung von barrierefreien Altenwohnungen mit optionalen Betreuungskonzepten. Zeitgemäße statische Systeme und angenehme Raumhöhen ermöglichen überdies flexible Umgestaltungen zu beispielsweise Büronutzungen oder das bedarforientierte Zusammenlegen und Trennen von Wohneinheiten nach Vorbild des Gründerzeitlichen Randes..

Gliederung der Privatheit

Private und öffentlich zugängliche Flächen weisen gegenwärtig im Blockinneren deutliche Nutzungskonflikte auf. Einerseits soll das Areal stärker belebt und genutzt, andererseits diesem stellenweisen Defizit an Privatheit sinnvoll begegnet werden. Die Bebauung soll unter diesen Bedürfnissen zu verhandeln und Hofsituationen in verschiedenen Privatheitsgraden generieren. Die gegenständlich orientierungslos wirkende Verteilung soll durch ein Ordnungsprinzip den Zwischenraum ausdifferenzieren und so für BewohnerInnen wie auch NutzerInnen des Freiraums gesteigerte Aufenthaltsqualitäten anbieten. Im gründerzeitlichen Rand sollen hingegen Lösungen gefunden werden, der mangelnden Privatheit in den Hochparterre-Einheiten zu begegnen.

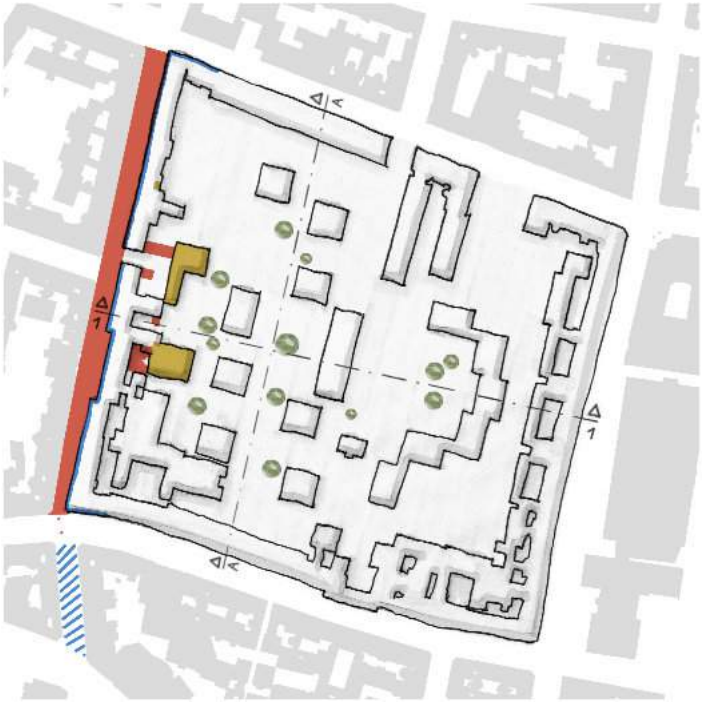
Funktionsräume und Angebote

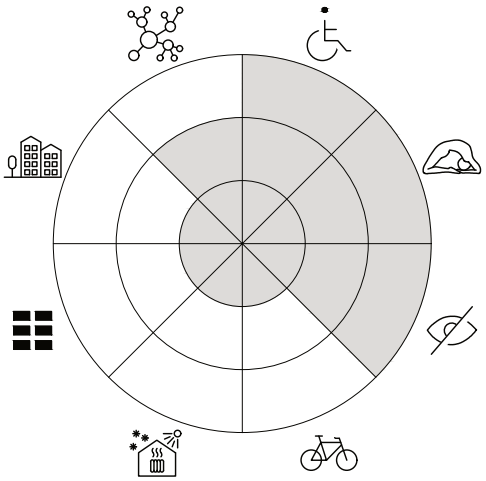
Dem Mangel an Funktionsräumen soll mit der Erweiterung des Raumangebotes um Gemeinschaftsräume für Sport, Kinder, Jugendliche und Ältere, innenliegende Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwägen sowie Einrichtungen, wie einem kleinen Schwimmbad oder weiteren Kindergartenflächen, die auch von der umliegenden Nachbarschaft genutzt werden können, begegnet werden. Die Ansiedelung all dieser Räumlichkeiten vornehmlich in direktem Bezug zum Freiraum soll zu einer wohnverträglichen Belebung der Erdgeschossflächen beitragen. Die Integration weiterer Garagenstellplätze nach Regulativ wird ebenso geprüft. Besonders die umliegenden Straßenräume des Blockrandes könnten von einer Parkplatz-Entlastung profitieren.

Schutzzone

Szenario 1a – Historisierung

Anm.: Zur einfacheren Handhabe wird in der Kategorie Schutzzone nur der einheitlich niedrig-bebaute Ensembleteil der Edelhofgasse bearbeitet. Die Eckgebäude zur Gentzgasse werden - obwohl sie auch in der Schutzzone liegen - aufgrund ihrer „klassischen“ Gründerzeithöhe im Zuge der Gründerzeit-Szenarien betrachtet.





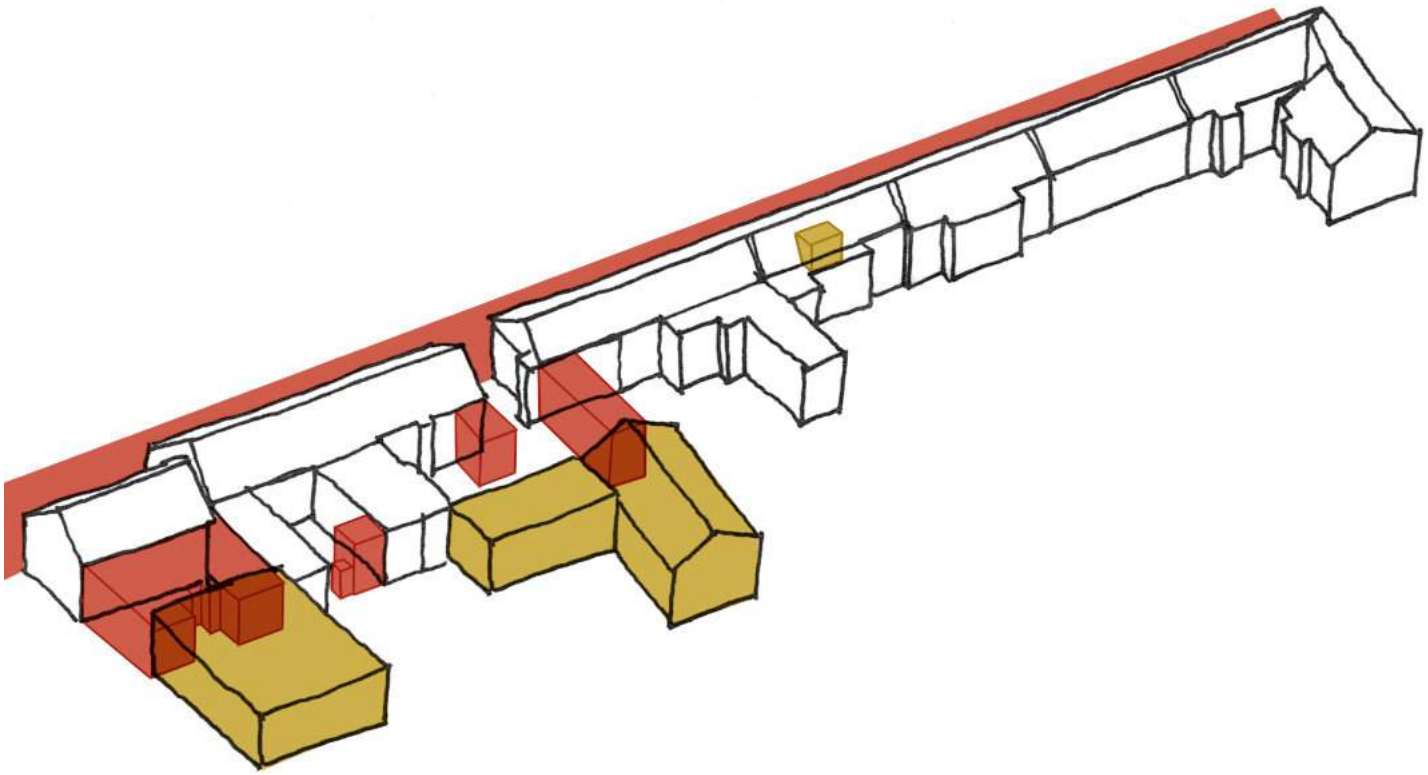
Konzept
Der aktuelle Bestand wird auf jenen zur Zeit des Generalregulierungsplans 1904 rückgebaut.

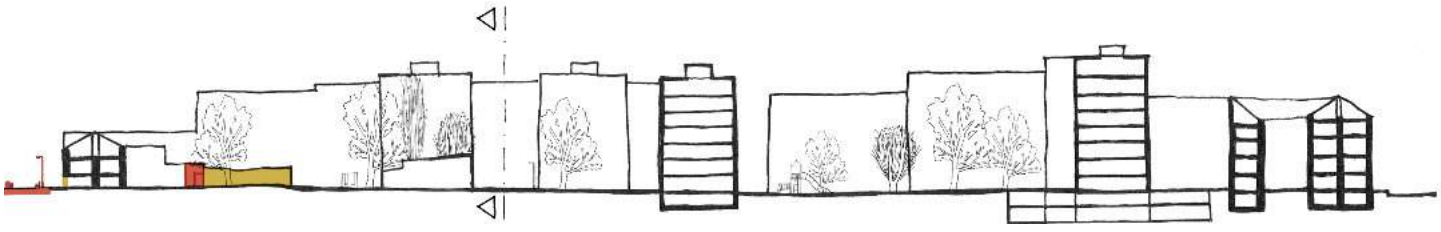
Qualitäten
Fassaden werden restauriert. Stellplätze auf der Straße werden im Bereich des Ensembles rückgebaut, so entsteht eine Verlängerung des verkehrsberuhigten Marktareals. Werkstätten für Handwerksbetriebe und straßenseitiger Einzelhandel werden gestärkt. All dies stärkt die Einbindung ins Quartier. Die Barierefreiheit wird unterdes auch erhöht, da der Straßenraum von Gehsteigerhöhungen und anderen Hindernissen befreit wird. Das Spektrum an Wohnformen wird erhöht, da der rekreierte historische Bestand verschiedene Grundrisstypen umfasst. Auch die Gliederung der Privatheit wird stark verbessert, da jedes Gebäude eine klare Vorder- und Rückseite erhält.

Nachteile
Es wird kaum neuer Wohnraum generiert. Neuer Freiraum wird nur im Straßenraum erzeugt. Die bauphysikalischen Verbesserungsmöglichkeiten sind gering, da die historischen Fassen erhalten bleiben und allenfalls die Fenster denkmalschutz-gerecht nachgerüstet werden können.

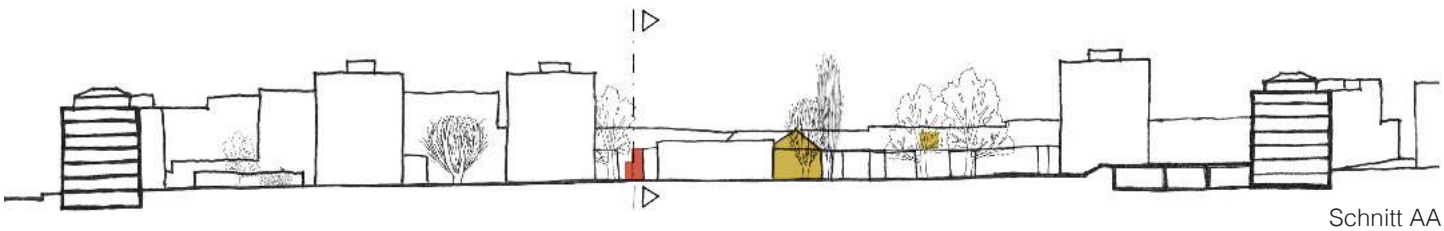
Kennwerte
BBG: 39% (-0,57%)
BGF: 105.036 m² (-440 m²)
NGFZ: 1,62 (-0,01)

A/V Neubau: 0,49 m^{-1}



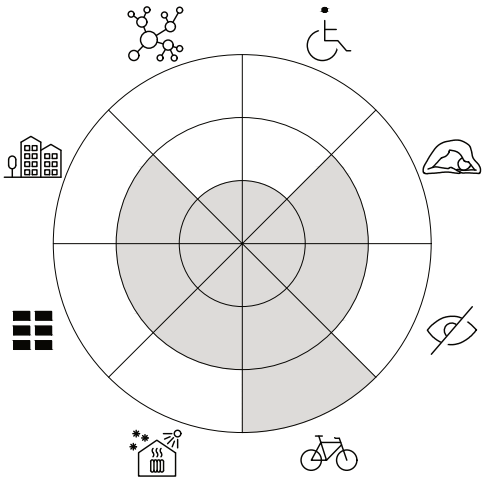


Schnitt 11



Schnitt AA

Szenario 1b – Gemeinschaftsgarten



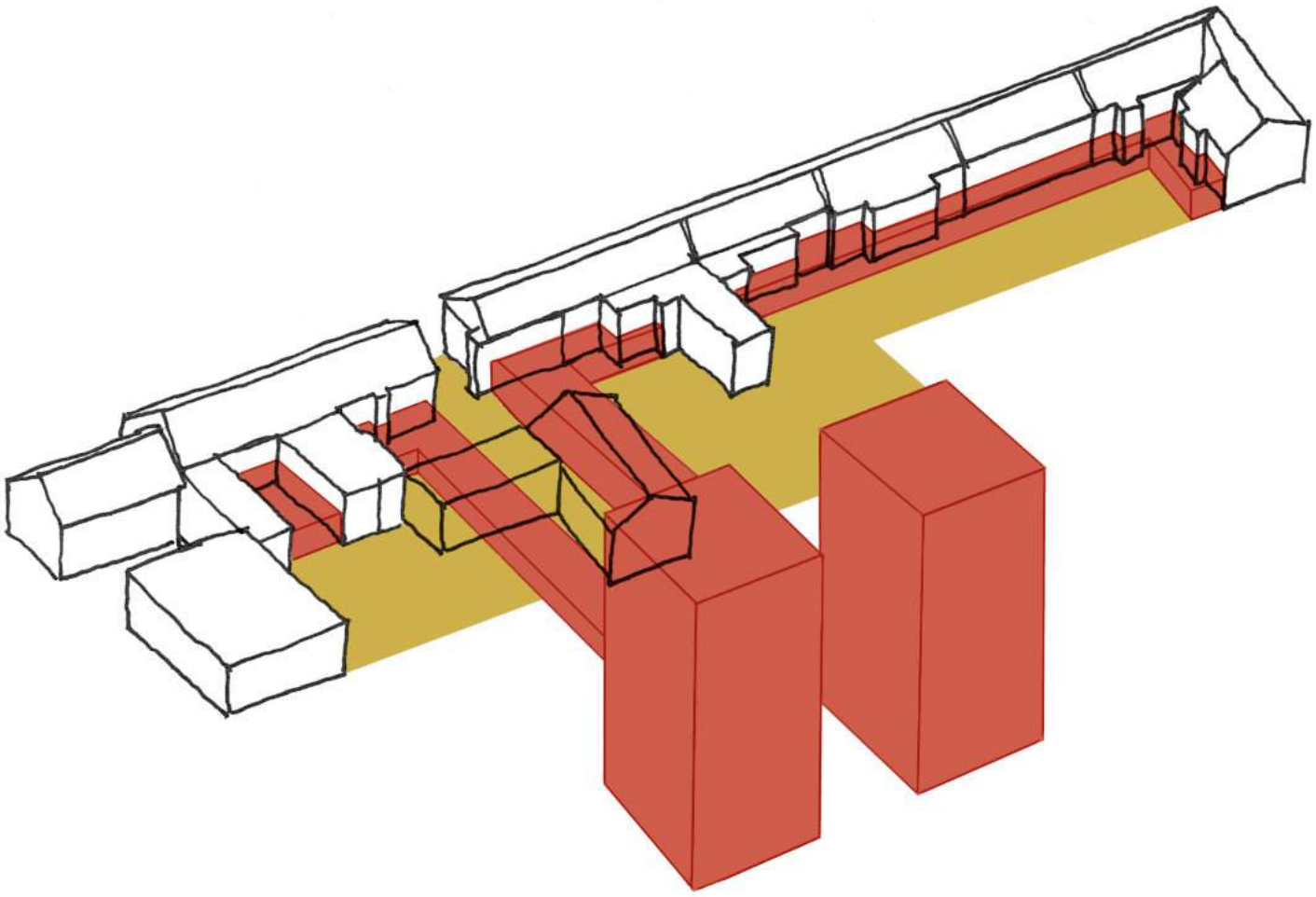
Konzept
Während das Ortsbild straßenseitig erhalten bleibt, werden hofseitig die Gärten zusammengeschlossen.

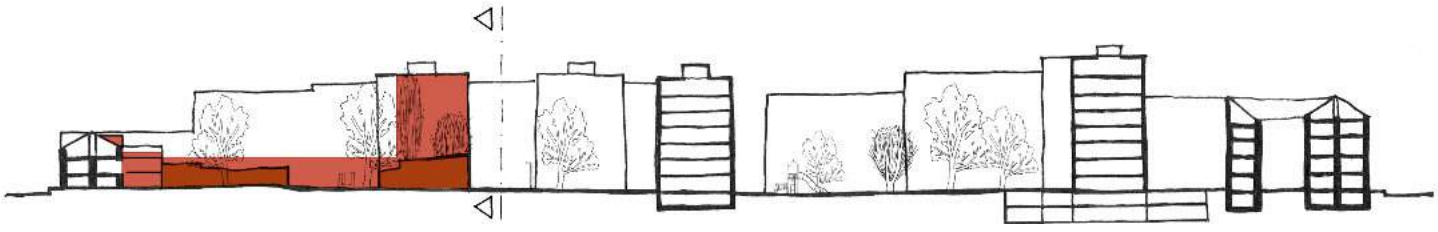
Qualitäten
In der Edelhofgasse wird die straßenseitige Fassade erhalten, lediglich ein Durchgang in der Mitte wird für die Öffentlichkeit geöffnet. Ein Teil der Gärten wird an den Gemeinschaftsgarten im Blockinneren angeschlossen. Als Ausgleich wird den EigentümerInnen ermöglicht, die Trakttiefe rückseitig durch Wintergärten zu erweitern und sich eine private Terrassenfläche im Obergeschoß zu errichten.
Entlang des Durchgangs wird zeilenförmig nachverdichtet. Somit wird der Gemeinschaftsgarten besser zugänglich und kann freier bespielt werden, während die Privatflächen vor fremden Blicken geschützt werden. In den neuen Baukörpern können diverse Wohnformen wie auch ergänzende Raumangebote untergebracht werden.

Nachteile
Tiefere Räume sind schwerer zu belichten und belüften. Es gibt nur einen neuen Zugang. Freiräume müssen von den EigentümerInnen an die Gemeinschaft abgetreten werden. Barrierefreiheit und Anbindung ins Quartier verändern sich nur geringfügig.

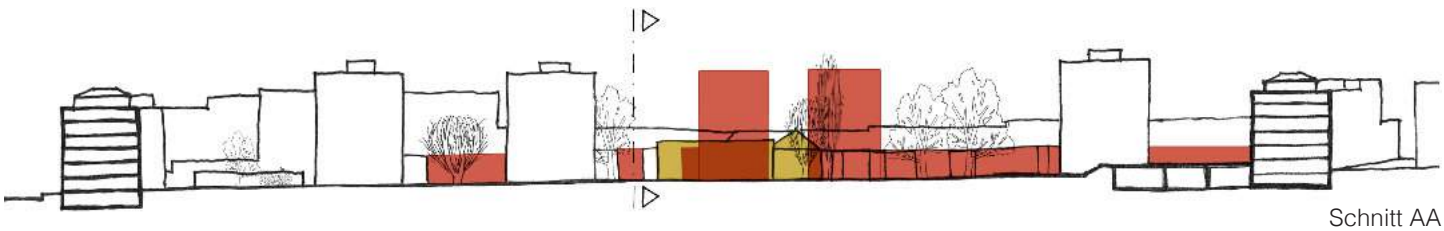
Kennwerte
BBG: 41% (+2,21%)
BGF: 111.558 m² (+6.081 m²)
NGFZ: 1,72 (+0,09)

A/V Neubau: 0,39 m^{-1}



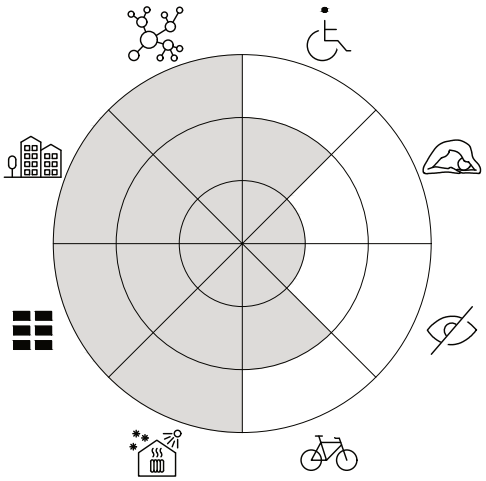


Schnitt 11



Schnitt AA

Szenario 1c – Perforierte Membran und Angleichung



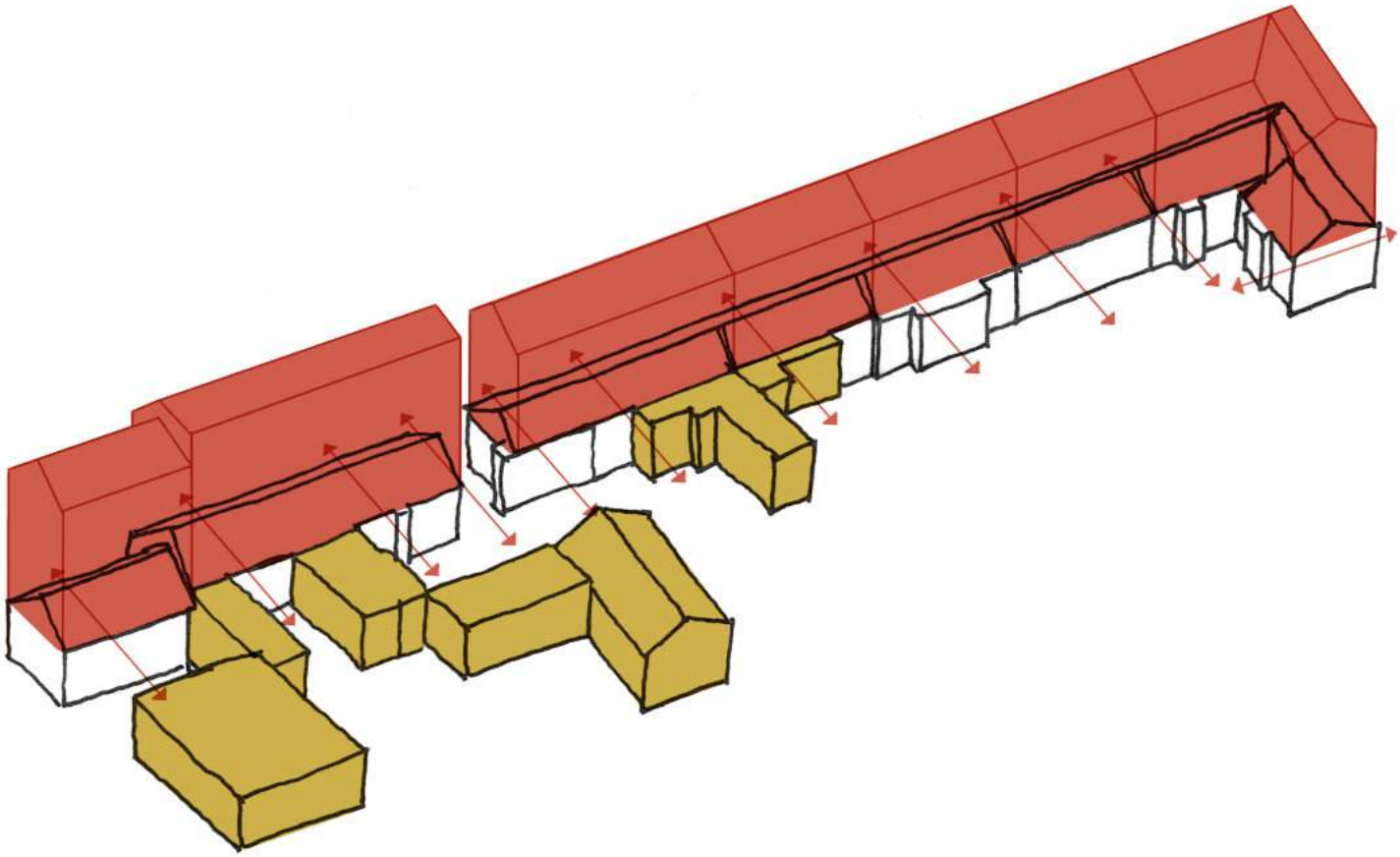
Konzept
Die Bausubstanz wird in der Sockelzone erhalten und auf umliegendes Gründerzeit-Niveau aufgestockt. Durchfahrten werden halböffentlich gemacht.

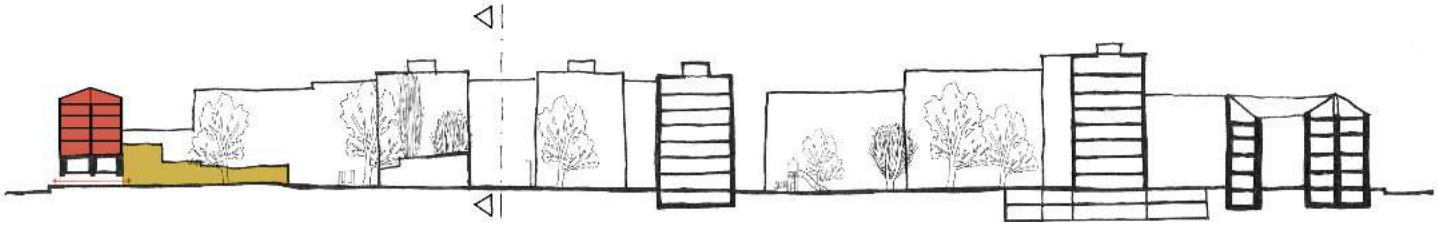
Qualitäten
Die Durchwegung des Hofes gestaltet sich individueller. Dadurch wird der Hof im Alltag höher frequentiert. Die historische Bausubstanz bleibt ablesbar. Kleinteilige Gärten werden kollektiviert. Trotz Nachverdichtung vergrößert sich der Erholungsraum. Die Porösität erhöht die Einbindung ins Quartier deutlich. Durch die Angleichung an das umliegende Höhenniveau wird stark nachverdichtet und thermische Sanierungen sowie Angebote an ergänzenden Nutzräume können nach dem Prinzip der sanften Stadterneuerung problemlos integriert werden. Auch die Barrierefreiheit wird im Zuge dessen zumindest teilweise erhöht.

Nachteile
Der Charakter des Straßenraums wird deutlich geändert. Die EigentümerInnen der kleinen Häuser müssen ihre Freiräume an die Gemeinschaft abtreten. Sie verlieren durch die neue Frequenz auch an Privatheit.

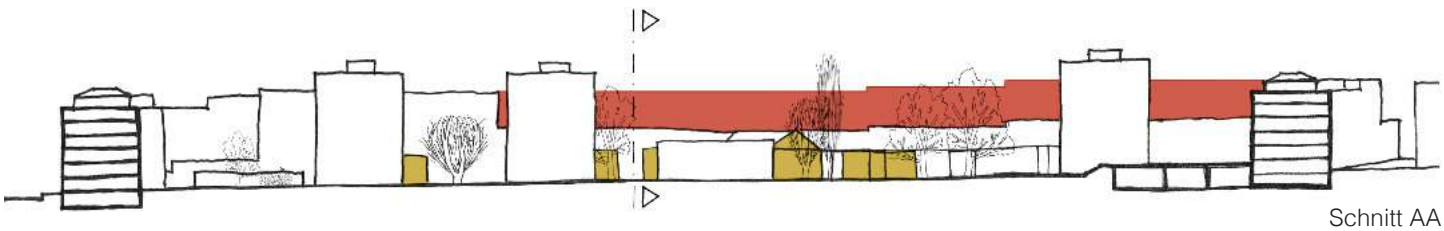
Kennwerte
BBG: 37% (-1,82%)
BGF: 113.637 m^2 (+8.160 m^2)
NGFZ: 1,75 (+0,13)

A/V Neubau: 0,27 m^{-1}





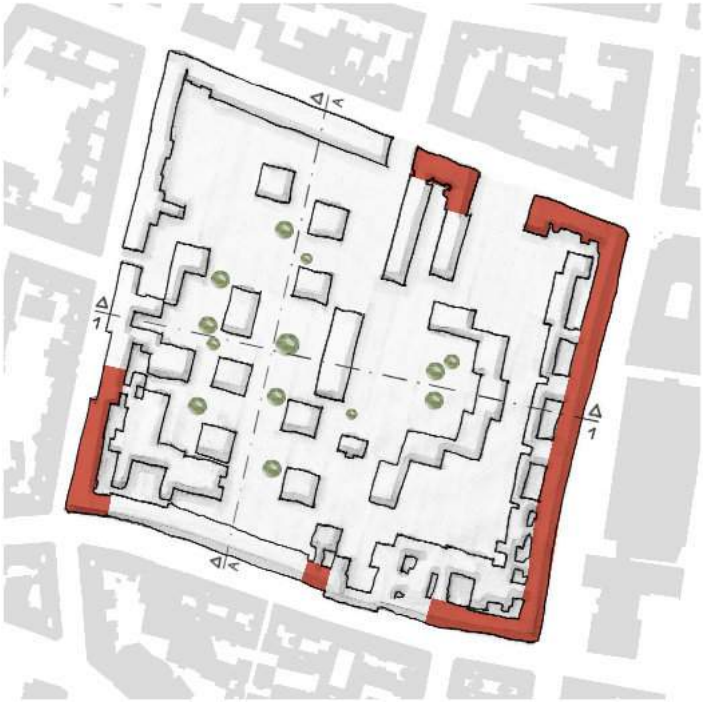
Schnitt 11

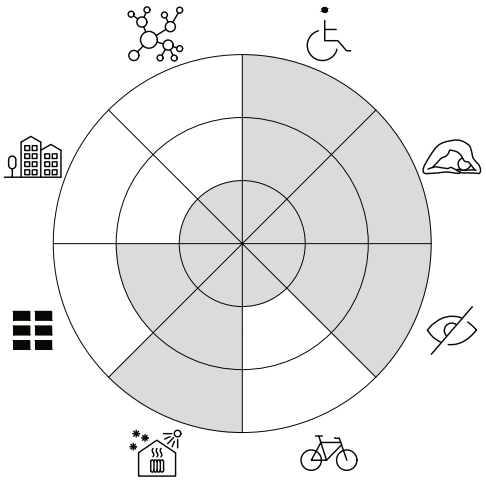


Schnitt AA

Gründerzeit

Szenario 2a – Ausbau der Dachlandschaft





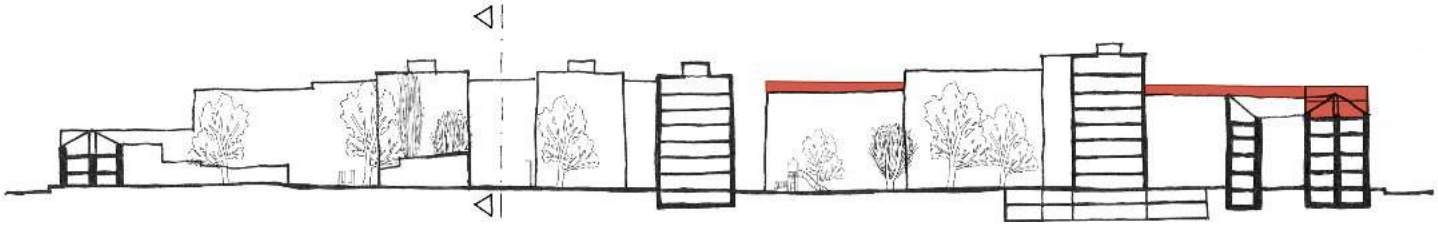
Konzept
Die Dachlandschaft der Gründerzeit-Bebauung wird flächendeckend ausgebaut.

Qualitäten
Die Nachverdichtung im Dach macht Sanierungen der Bausubstanz wirtschaftlicher ohne die bestehenden Wohnungen zu verändern. Die Freiräume des Blockinneren werden in ihrem Charakter als Erholungsraum gestärkt. Durch die Aufstockung der Straßentrakte wird der Grünraum im Blockinneren vor Immissionen geschützt. Diverse Grundrisstypologien können in den Dachflächen ergänzt werden, die Barrierefreiheit und thermische Sanierung im Zuge des Ausbaus individuell nachgerüstet und durchgeführt werden. Das Blockinnere wird in seiner Privatheit deutlich gestärkt.

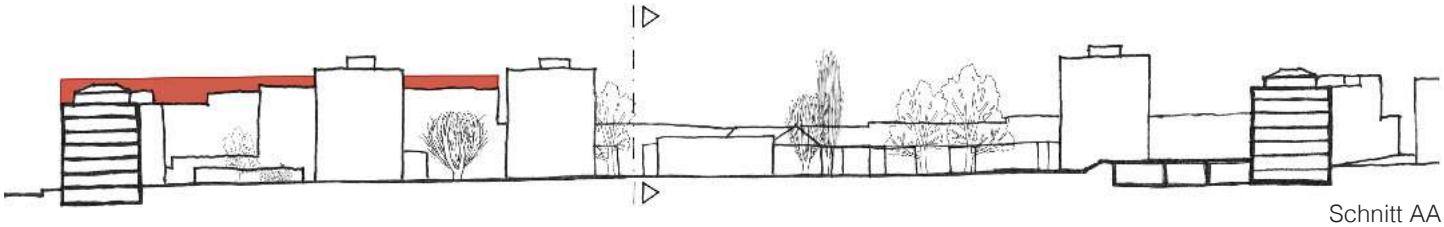
Nachteile
Der Straßenraum wird als Außenseite weiter abgewertet. Der Stadtraum wird funktionalistisch getrennt und voneinander abgeschottet, statt die Bereiche integrativ zu verzahnen. Dem Quartier bleibt das Innere des Blocks noch mehr verborgen als zuvor. Gemeinschaftsräume können durch die reine Nachverdichtung im Dach nur schwer ergänzt werden.

Kennwerte
BBG: 39% (+-0,00%)
BGF: 118.572 m² (+13.095 m²)
NGFZ: 1,83 (+0,20)

A/V Neubau: 0,35 m^{-1}

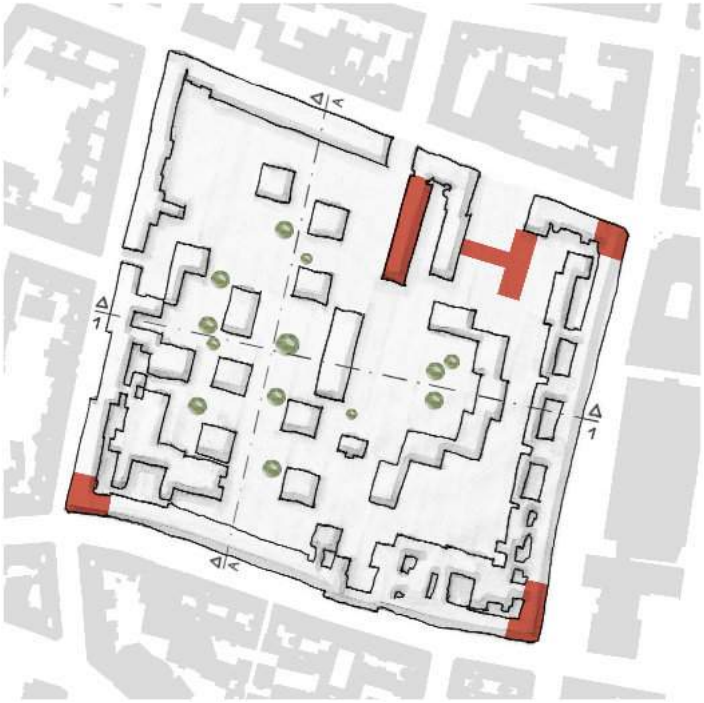


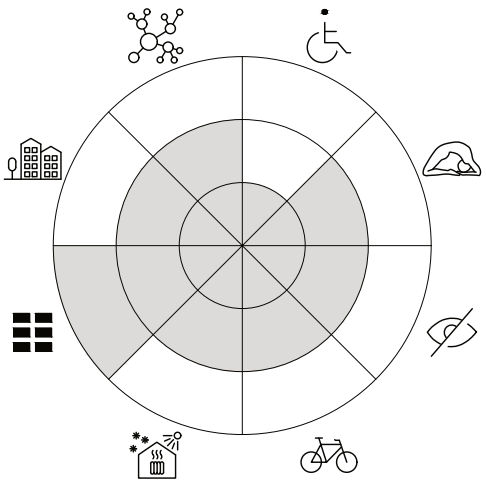
Schnitt 11



Schnitt AA

Szenario 2b – Überhöhte Betonungen





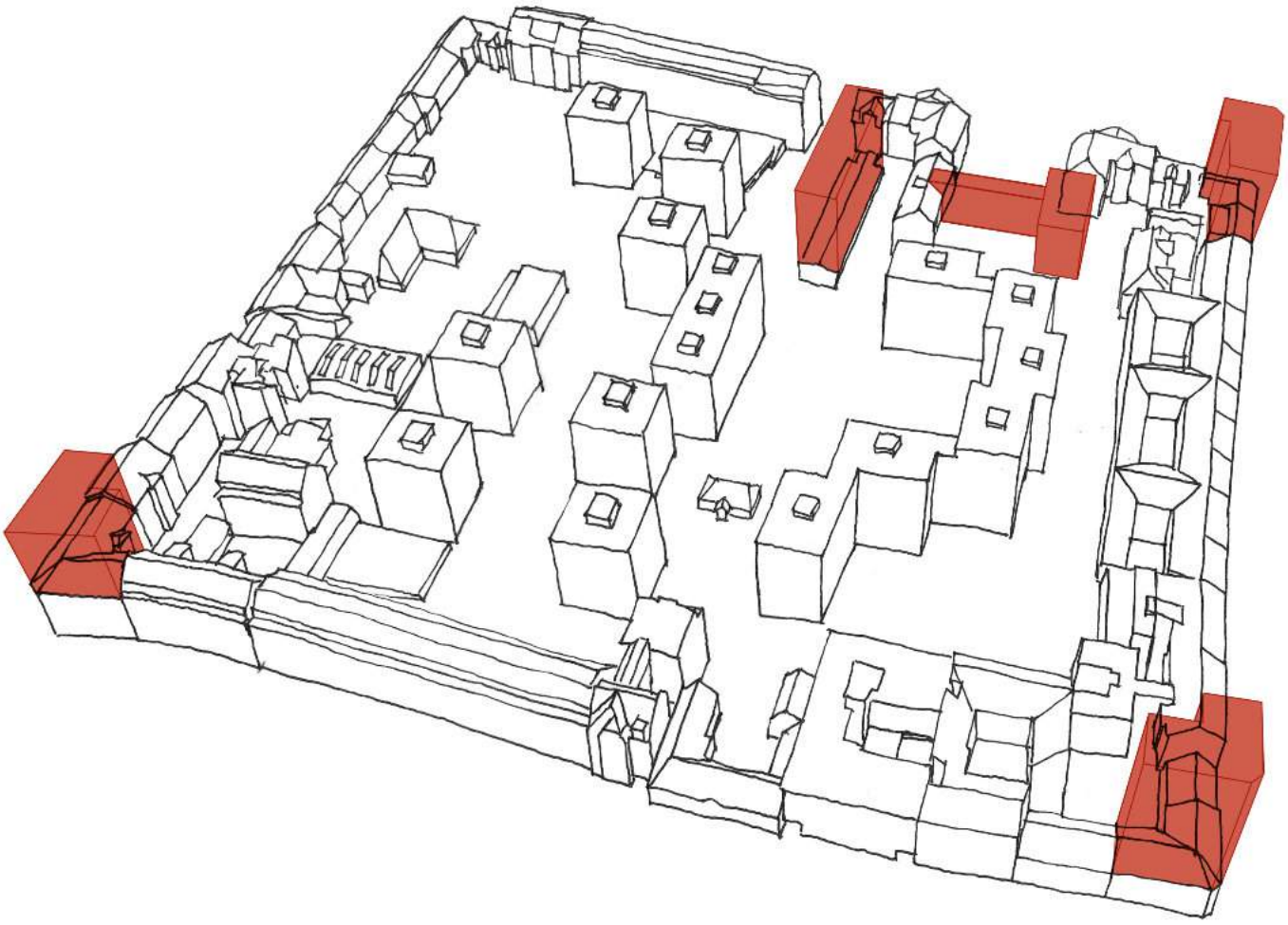
Konzept
Besondere Situationen, etwa Plätze und Straßenköpfe werden räumlich betont, indem höher gebaut werden darf.

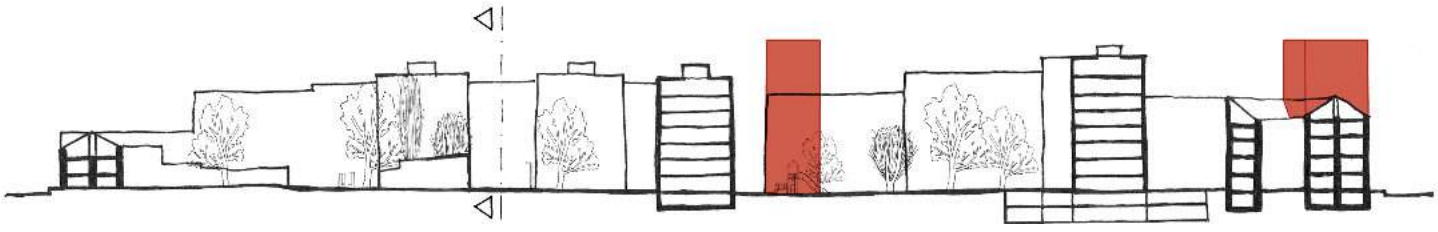
Qualitäten
Der Stadtraum wird prägnanter und definierter. Die Orientierung, sowie Indentifikation mit dem Block wird gestärkt. Es kommt zu einer mittelgroßen Nachverdichtung, die einige neue Grundrisstypologien und Zusatzangebote abdecken kann. Bauphysikalisch aktuelle Lösungen werden in den aufgestockten Baukörpern umgesetzt. Ebenso können Gemeinschaftsräume und thermische Sanierungen in die Bauvorhaben integriert werden.

Nachteile
Die Verdichtung beschränkt sich auf wenige Grundstücke, die gegenüber den benachbarten an Wert gewinnen. Unbegleitet schürt diese Ungleichbehandlung Nachbarschaftskonflikte. Ein Großteil der Probleme im unangetasteten Bestand bleibt unberührt. Die Barrierefreiheit bleibt auch in den Überhöhungen nur beschränkt umsetzbar.

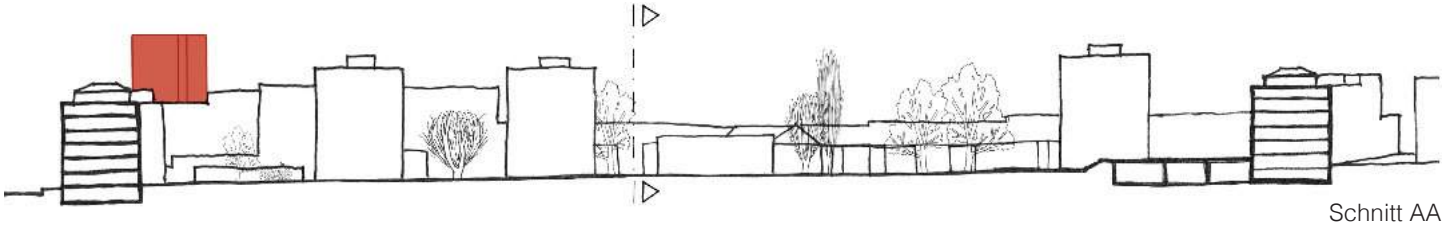
Kennwerte
BBG: 40% (+0,96%)
BGF: 119.357 m² (+13.880 m²)
NGFZ: 1,84 (+0,21)

A/V Neubau: 0,27 m^{-1}



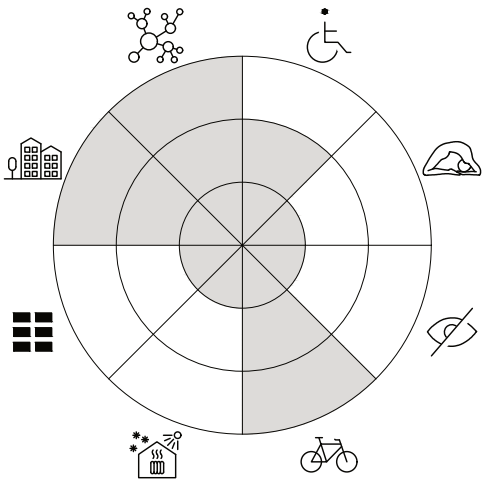


Schnitt 11



Schnitt AA

Szenario 2c – Kleiner Fußabdruck



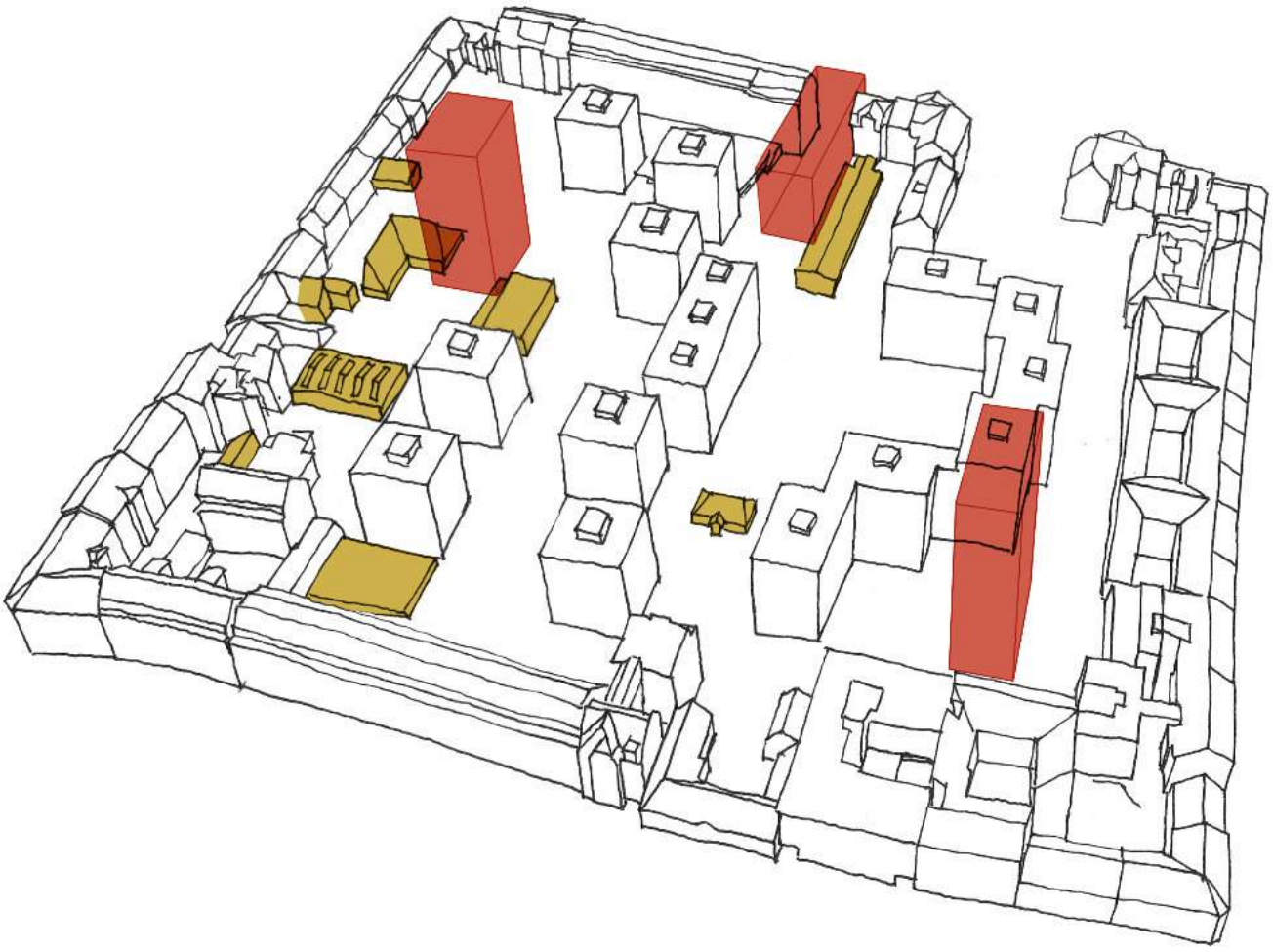
Konzept
Die kleinteilige Bebauung wird abgebrochen und durch kompaktere Volumina ersetzt.

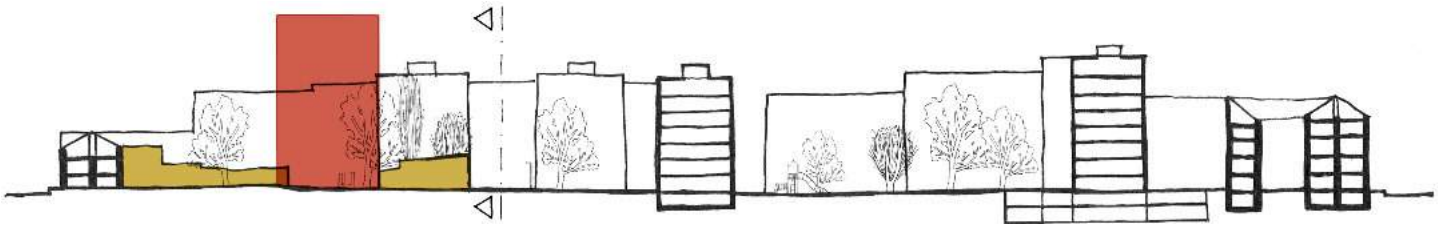
Qualitäten
Die kompaktere Bauweise bereitet Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen. Einerseits können Funktionen so platzsparender untergebracht werden, andererseits wird durch die Öffnung für eine breitere Nutzungsgruppe aufwändigere Einrichtungen – etwa ein kleines Schwimmbad – ermöglicht. Dazwischen wird der innere Grünraum ausgeweitet und gestärkt. Das ganze Quartier gewinnt durch diese neuen Angebote. Die neuen Freiräume können barrierefreier ausgestaltet werden.

Nachteile
Es besteht die Gefahr, dass scheinbar effektivere, funktionsgetrennte Räume anonym und monofunktional werden. Die zusätzlich angezogenen BesucherInnen aus dem umliegenden Quartier erhöhen die bestehenden Probleme des Privatraums. Die neu errichteten Bauvolumina lassen aufgrund ihrer geringen Grundfläche nur wenige Erschließungssysteme und somit auch nur eine gewisse Auswahl an Grundrissformen zu. Die Barrierefreiheit und der thermische Zustand der Bestandsgebäude bleibt unangetastet. Insgesamt kommt es zu einer verhältnismäßig geringen Nachverdichtung.

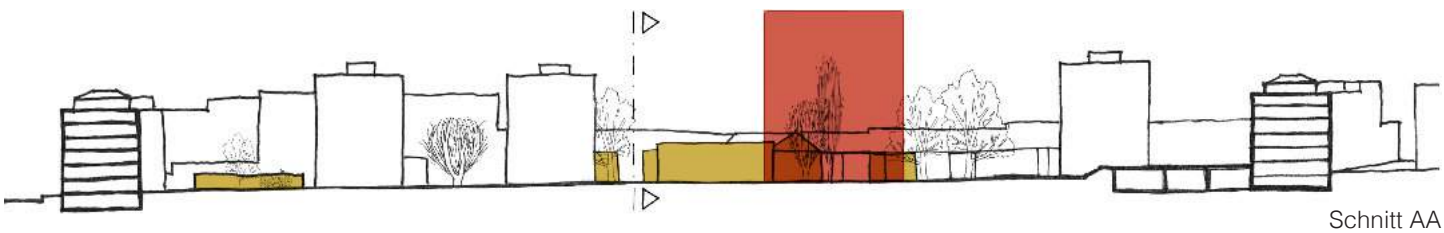
Kennwerte
BBG: 38% (-1,72%)
BGF: 117.423 m² (+11.946 m²)
NGFZ: 1,81 (+0,18)

A/V Neubau: 0,23 m^{-1}





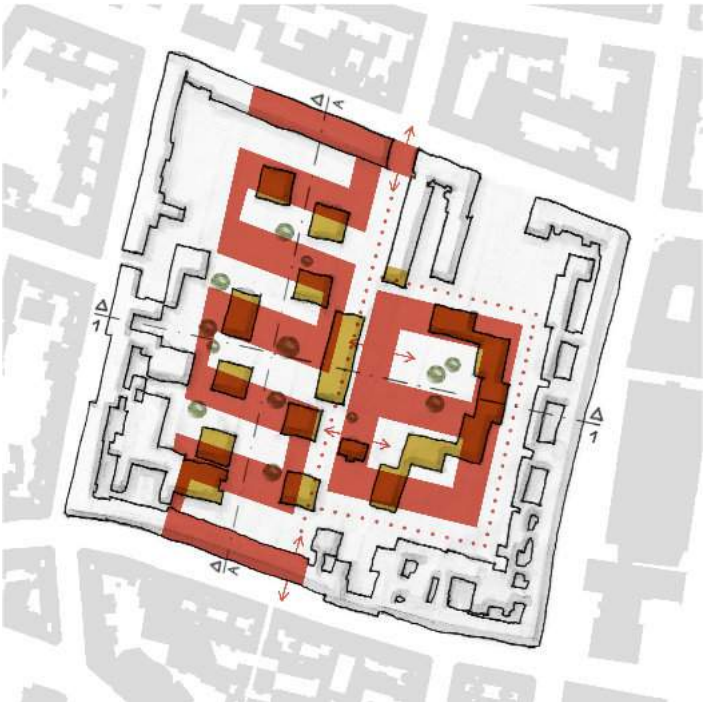
Schnitt 11

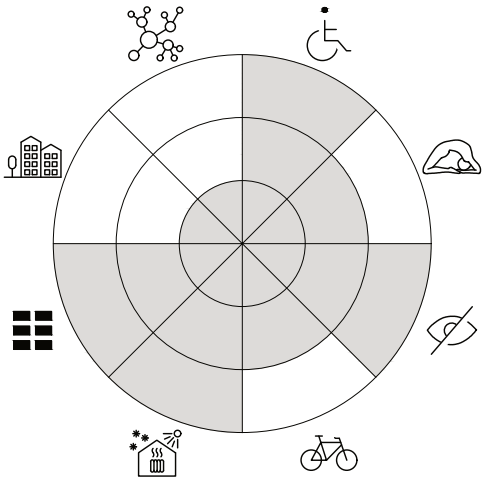


Schnitt AA

Nachkriegsmoderne

Szenario 3a – Entkernung und maximale Innenverdichtung





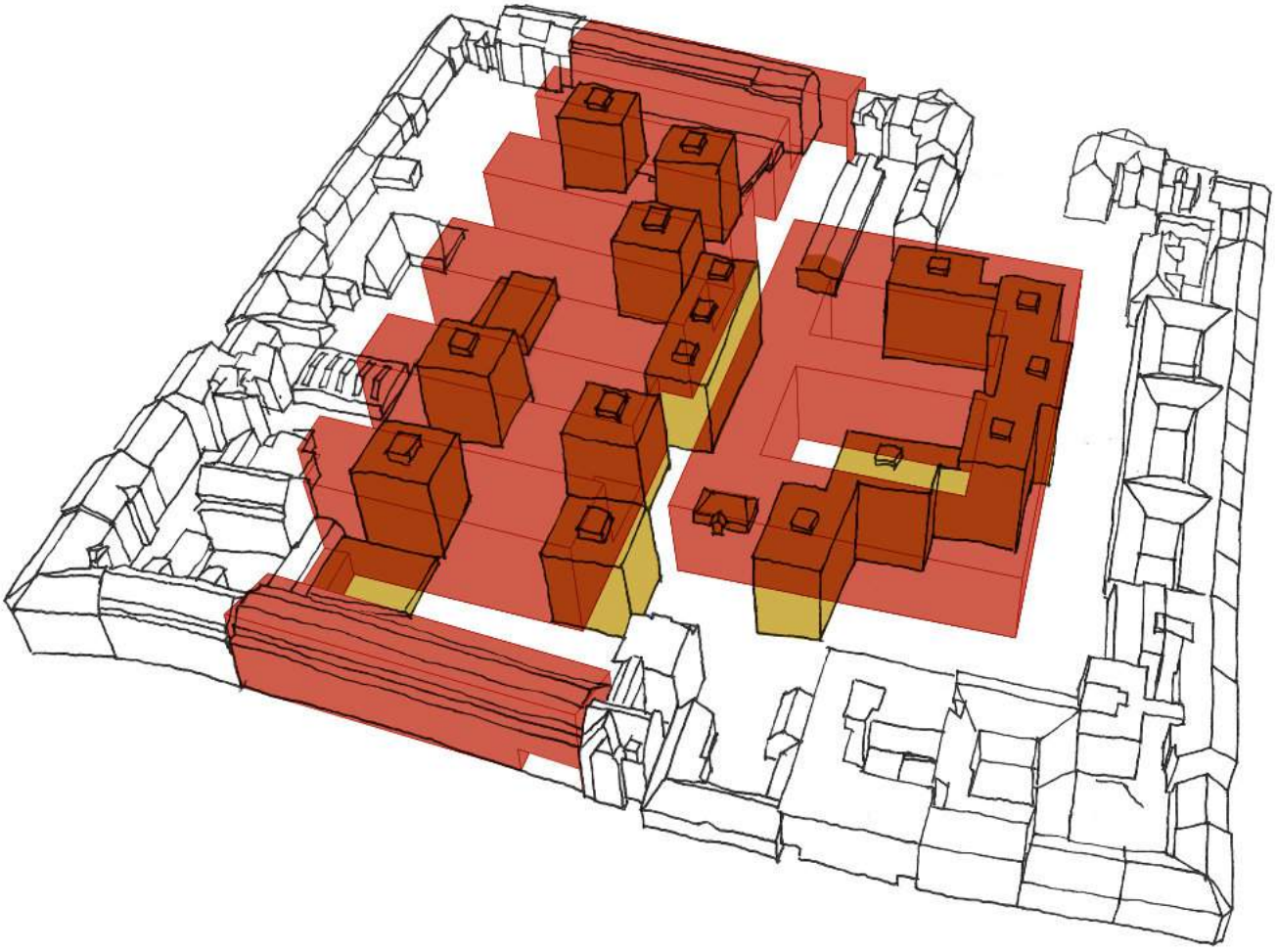
Konzept
Unter Berücksichtigung der Belichtungsmöglichkeiten wird die maximale Verdichtung unterhalb der Hochhausgrenze bei Abriss der gesamten innenliegenden Bausubstanz abgebildet.

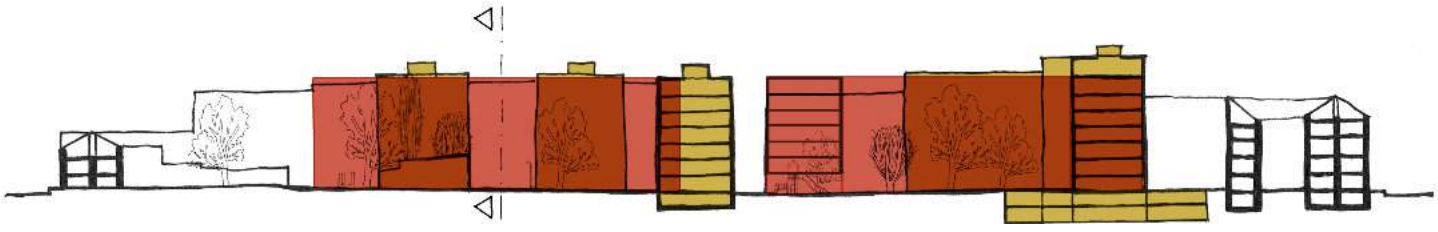
Qualitäten
Die Freiräume werden deutlich in öffentliche und private Flächen unterteilt. Es werden halböffentliche Höfe ausgebildet, die verschiedene Angebote für die BewohnerInnen aufnehmen können. Eine sinnvolle Durchwegung mit einer starken Nord-Süd-Achse und davon abgehenden Erschließungs-Sackgassen für die BewohnerInnen wird ermöglicht. Zeitgemäße technische Gebäudestandards sind gut implementierbar. Auf die Erreichbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge wurde Rücksicht genommen. Die lineare Erschließung ermöglicht flexible Wohnungsgrößen. Jede Einheit hat eine öffentliche und eine private Seite. Allen Baukörpern sind einzelne Funktionsräume zugeordnet.

Nachteile
Die sehr dichte Bebauung bietet wenig Raum für öffentliche Funktionen, die dem Quartier zusätzlichen Mehrwert bieten. Die hofseitigen Geschäftsflächen an der Gentzgasse erzeugen einen Riegel ohne Grünblick. Die radikale Entkernung ist schwer vermittelbar, eine massive Umsiedelung der Bewohnerschaft nötig.

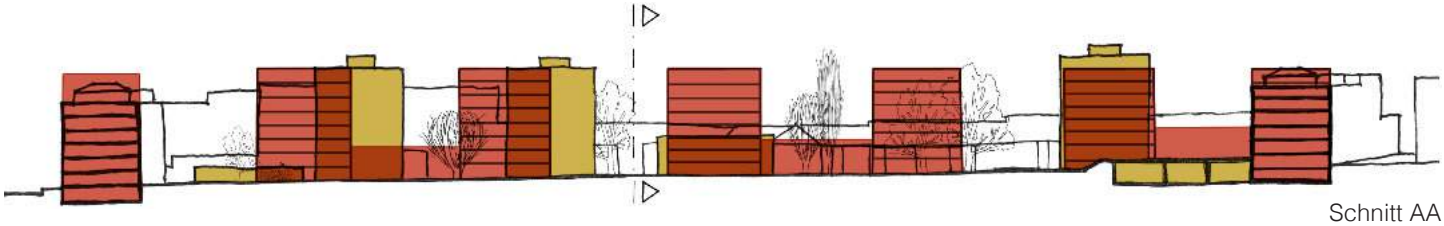
Kennwerte
BBG: 51% (+11,68%)
BGF: 152.991 m² (+47.514 m²)
NGFZ: 2,36 (+0,73)

A/V Neubau: 0,19 m^{-1}



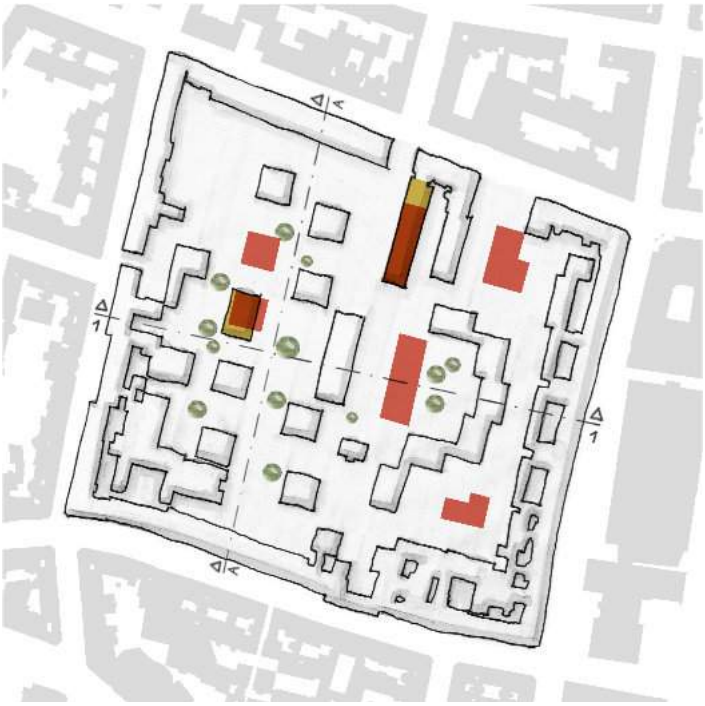


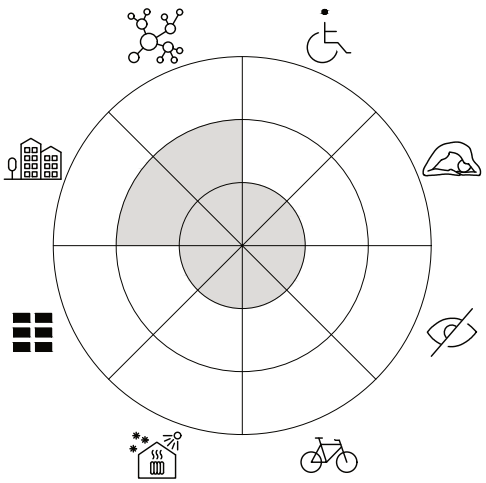
Schnitt 11



Schnitt AA

Szenario 3b – Solitäre im Hortus Conclusus





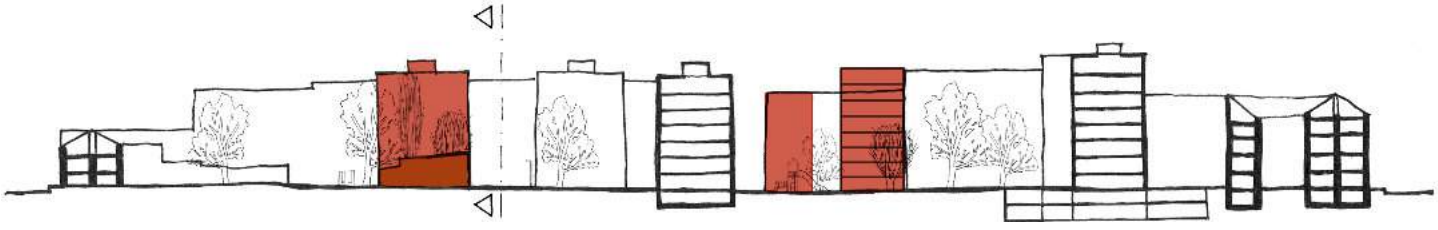
Konzept
Das Entwurfkonzept des Ursulinenhofs mit innenliegenden Solitären zwischen viel Abstandsgrün wird erweitert und auf den gesamten Block angewandt.

Qualitäten
Während sich der Block nach außen gänzlich abschottet und nur für BewohnerInnen zugänglich gemacht wird, wächst das Innere zum großen Nachbarschaftsgarten, Der gegenwärtige Baumbestand bleibt und wird ergänzt. Inmitten dieses wird die vorhandene Bebauungstypologie fortgesetzt und ergänzt. Die BestandsbewohnerInnen bleiben ungestört und verlieren nur wenig Grünraum. Die Eingriffe sind freistehend und somit in der Anschlussgestaltung unproblematisch. Die Durchwegung bleibt den BewohnerInnen vorbehalten, das Wegenetz unhierachisch.

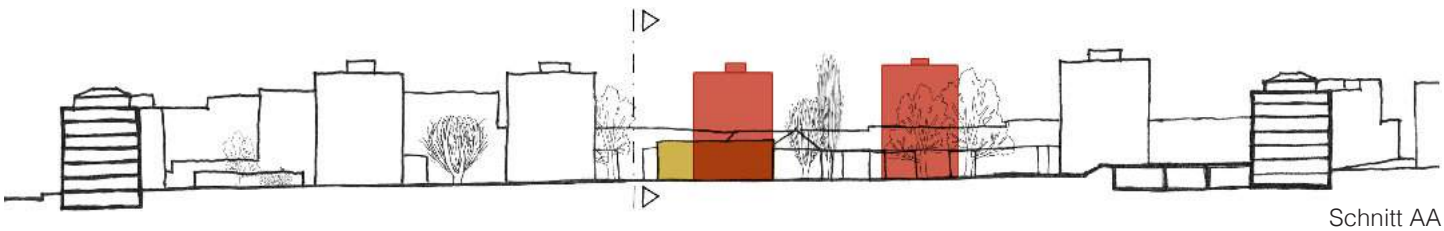
Nachteile
Der neu geschaffene Wohnraum ähnelt in Vor- und Nachteilen dem Bestand. Das Angebotsspektrum wird nicht erweitert. Das Quartier gewinnt keinerlei Mehrwert. Bezüglich Barrierefreiheit werden nur individuelle Anpassungen durchgeführt. Die punktförmige Erschliessung ermöglicht nur eingeschränkte Diversität. Der Block schottet sich weiterhin zum Blockäußeren hin ab. Wohnbezogene Nutzräume eröffnen sich nur den BlockbewohnerInnen.

Kennwerte
BBG: 42% (+2,73%)
BGF: 123.855 m² (+18.378 m²)
NGFZ: 1,91 (+0,28)

A/V Neubau: 0,25 m^{-1}

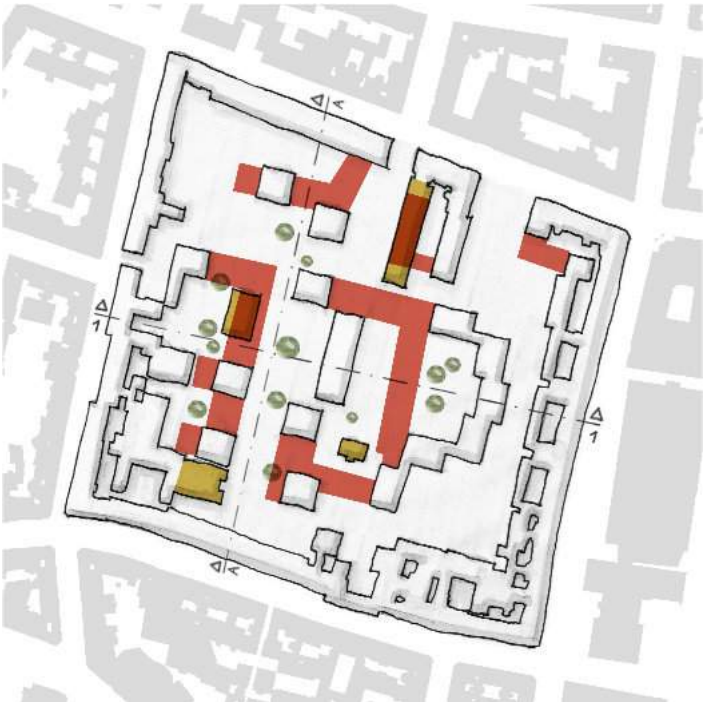


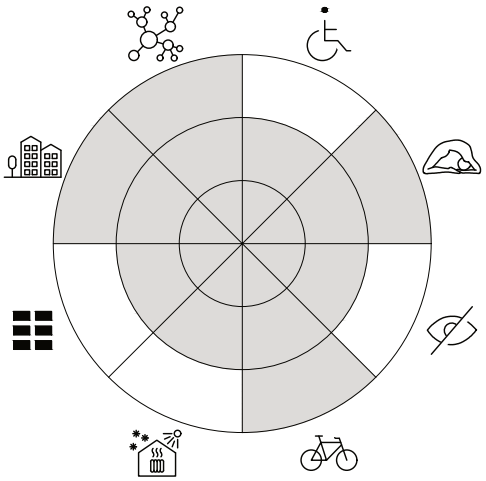
Schnitt 11



Schnitt AA

Szenario 3c – Zellverbindung und Blocköffnung





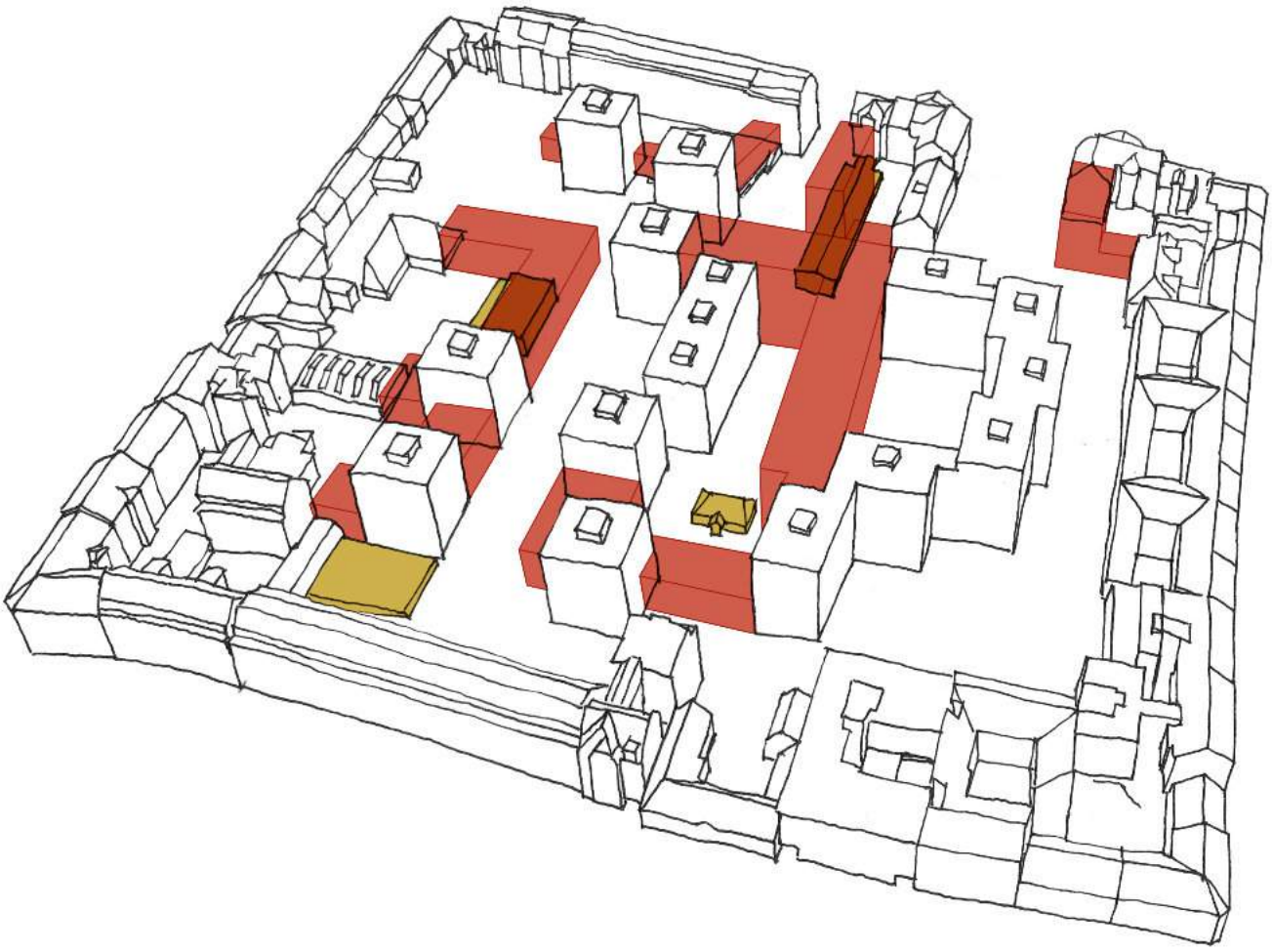
Konzept
Der Eingriff stellt eine Brücke zwischen Bestandserhaltung und Bedarfsanpassung her.

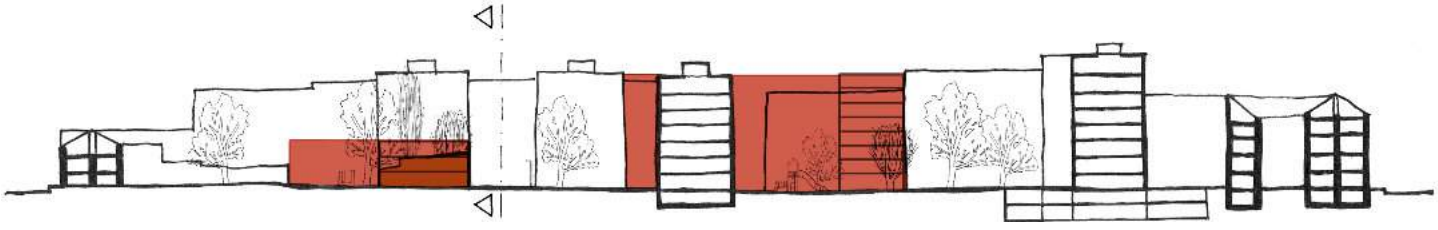
Qualitäten
Die meisten Wohneinheiten bleiben bestehen, so dass eine sanfte Transformation stattfinden kann. Öffentliche und private Freiräume werden deutlicher gegliedert, die Privatheit der wohnungsbezogenen Räume erhöht. Öffentlich zugängliche Höfe ziehen den Stadtraum über eine kontinuierliche Wegeführung in das Blockinnere. Die problematische Sockelzone wird reorganisiert, wodurch auch gleichzeitig eine Erhöhung der Barrierefreiheit erzielt werden kann. Kleinteilige Eingriffe erhöhen das Diversifizierungspotential der Wohnformen. Angebote für Wohnbezogene Nutzräume können in der Sockelzone innen, aber auch im Außenraum für BewohnerInnen und das umliegende Quarier integriert werden. Thewosan-Eingriffe können parallel zum Neubau im Bestand durchgeführt werden.

Nachteile
Die Gebäudeanschlüsse sind aufwendig und recht kleinteilig. Mehr Öffentlichkeit im Blockinneren erzeugt auch Störquellen, daher sollte die Instandhaltung durch öffentliche Hand gefördert werden.

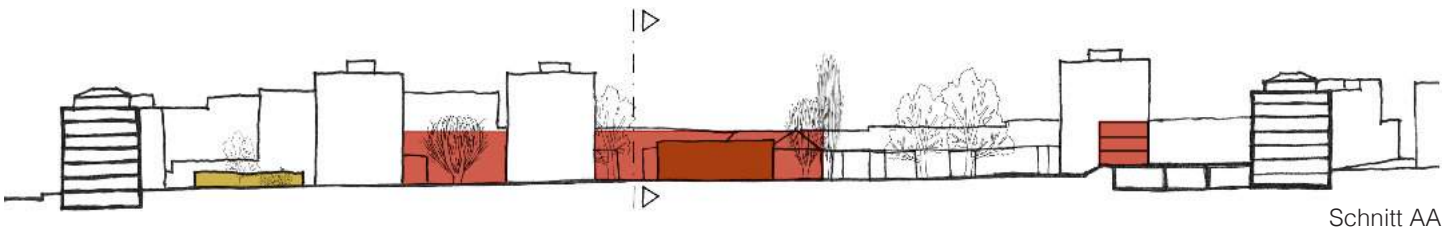
Kennwerte
BBG: 48% (+8,34%)
BGF: 134.499 m² (+29.022 m²)
NGFZ: 2,08 (+0,45)

A/V Neubau: 0,20 m^{-1}





Schnitt 11



Schnitt AA

Erkenntnisse aus den Szenarien

In den neun vorhergehenden Szenarien wurde nachgewiesen, dass die Zielvorstellungen typologisch ganz unterschiedlich erreicht werden können. Alle Szenarien haben Vorzüge, die jedoch nur teilweise vereinbar sind. Die Szenarien bilden einen Bezugsrahmen der einerseits verdeutlicht, dass eine einseitige Optimierung (maximale Verdichtung, Konservierung des Bestandes) nur zulasten der anderen Ziele möglich ist. Andererseits bilden die Szenarien eine Skala der Möglichkeiten, anhand derer die folgenden Überlagerungen gemessen werden können.

Grenzen der Bewertungsmatrix
Durch die Gegenüberstellung der Szenarien anhand einer Bewertungsmatrix werden schnell Stärken und Schwächen erkennbar.
Allerdings kann mitunter eine vermeintliche Schwäche auch in eine Stärke umgewandelt werden. So wurde die Barrierefreiheit im Szenario 2b aufgrund der punktuellen Bauhöhe als schlecht eingestuft. Hier ließen sich jedoch recht ökonomisch Aufzüge nachrüsten. Allerdings muss auch beachtet werden, dass diese im Brandfall nicht benützbar sind, wodurch ein erhöhtes Risiko für BewohnerInnen mit eingeschränkter Mobilität entsteht. Für eine präzisere Beurteilung bedarf es folglich einer differenzierteren Betrachtung, als es mit diesem Werkzeug möglich ist.

Bonusszenario Nutzungsintensivierung
Keines der bearbeiteten Szenarien geht von einer Belassung der Bebauung unter Intensivierung und Neugestaltung des Nutzungsprofils von Sockelzone und Zwischenräumen aus. Dieser Layer soll jedoch nicht unbedacht bleiben und für die weitere Betrachtung der Überlagerungsoptionen als Zusatz verstärkt Anwendung finden.

Allgemeine Erkenntnisse

1. Auch wenn man nur die Flächen der drei größten AnteilseignerInnen neu beplant, ist eine, zu den benachbarten Blöcken vergleichbare Dichte möglich.

2. Durch eine grundstücksübergreifende Planung können zusätzliche Potentiale, besonders hinsichtlich der Durchwegung und des Verhältnisses zwischen öffentlichem und privatem Raum gehoben werden.

3. Die Ergebnisse können zwei gegenüberliegenden Zielen entlang einer Skala zugeordnet werden: 1) Anpassung der Dichte an die Umgebung und 2) Öffnung der durch die geringe Dichte vorhandenen Qualitäten für das Quartier. Keines der Szenarien erreicht beide Ziele vollständig, viele bilden Kompromisse ab.

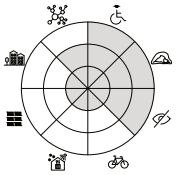
4. Die gegenwärtigen BewohnerInnen profitieren weder von Öffnung noch Nachverdichtung direkt. Umso mehr ist darauf zu achten, im Zuge eines Eingriffs zusätzliche Qualitäten wie Gemeinschaftsräume für die Bestands-BewohnerInnen zu integrieren und bestehende Defizite, vor allem im Bereich der Gliederung der Privatheit, der Barrierefreiheit und der Bauphysik zu beheben. Eine Einbeziehung der BewohnerInnen ist allenfalls erforderlich.

5. Der Baumbestand wurde nur in wenigen Ausnahmen verändert. Dennoch findet sich eine Strukturierung des gegenwärtig grünen Dazwischens zu verschieden nutzbaren Aufenthaltsräumen in fast allen Szenarien.

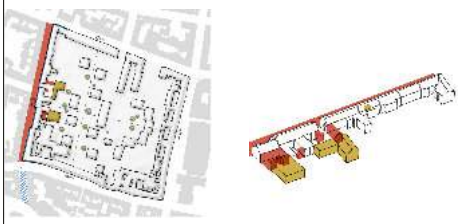
6. Der Kompaktheitsgrad (A/V-Verhältnis) des Neubaus sagt nur mittelbar etwas über die bauphysikalische Effizienz aus. Dachgeschoßausbauten senken den Energiebedarf des Blocks effektiver als kompakte Solitäre.

Schutzzone

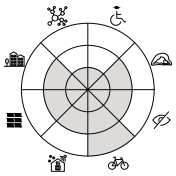
1a - Historisierung



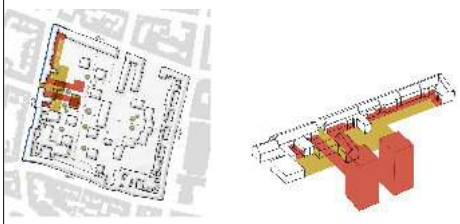
A/V Neubau: 0,49



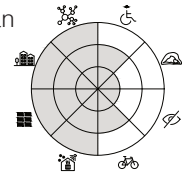
1b - Gemeinschafts-Garten



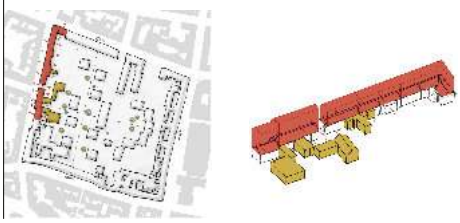
A/V Neubau: 0,39



1c - Perforierte Membran und Angleichung

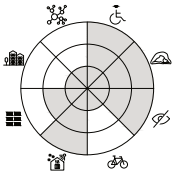


A/V Neubau: 0,27



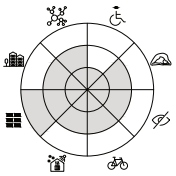
Gründerzeit

2a - Ausbau der Dachlandschaft

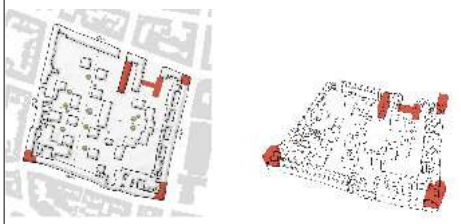


A/V Neubau: 0,35

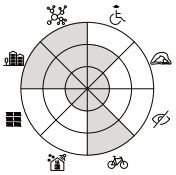
2b - Überhöhte Betonungen



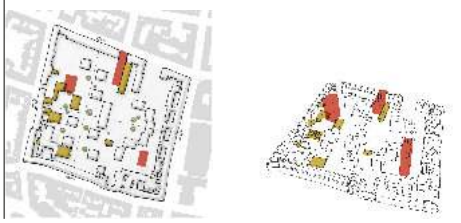
A/V Neubau: 0,27



2c - Kleiner Fußabdruck

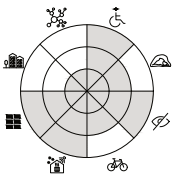


A/V Neubau: 0,23



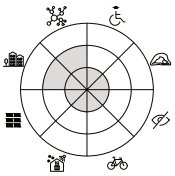
Nachkriegsmoderne

3a - Maximale Verdichtung

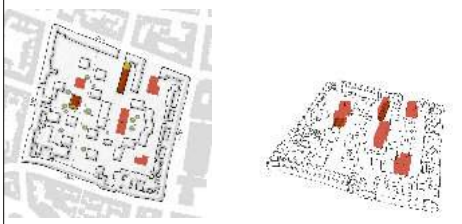


A/V Neubau: 0,19

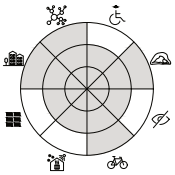
3b - Solitäre im Hortus Conclusus



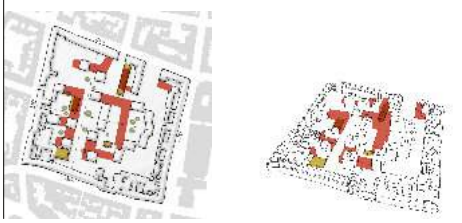
A/V Neubau: 0,25

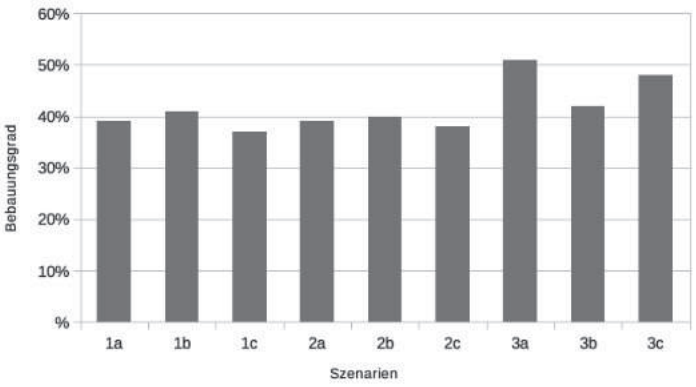


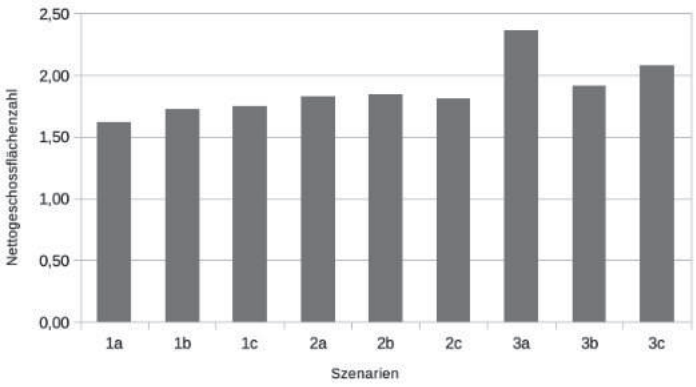
3c - Zellverbindung und Blocköffnung



A/V Neubau: 0,20







Collage

Wie können die partikulären Entwicklungsoptionen zu einer gesamtheitlichen Betrachtung des Blocks zusammengeführt werden?

Die Erkenntnisse aus den Szenarien führen im Folgenden durch Überlagerung argumentierter räumlicher Entscheidungen zu städtebaulichen Collagen für das Untersuchungsgebiet.

Methode der Collage

Im Folgenden wurden die erarbeiteten Szenarien nach verschiedenen inhaltlichen und räumlichen Motiven zusammengesetzt und um passende Nutzungsvorschläge ergänzt. Dabei wurde auf folgende Zielgrößen in verschiedenen Ausprägungen eingegangen: Privatheit der AnrainerInnen gegenüber Durchwegung; Eingliederung des Blocks im Straßenraum des Quartiers; Belebung der EG-Flächen im Inneren; Beibehaltung oder Ausbau der Grünraumqualitäten; Anpassung der Dichte auf Quartiersniveau; Generierung eines Mehwerts für das Quartier.
Durch diese Vorgehensweise entstanden in einem ersten Schritt mehrere Ideen zu möglichen Leitmotiven (siehe Abbildung rechts):

- Gewerberand: Produzierende Gewerbe nach Außen, Souterrains reaktivieren, öffentlichen Außenraum stärken; innen starke Verdichtung
- Perforierte Höfe: Poröser Durchgang, anziehende Erdgeschossnutzungen für das gesamte Quartier, Gesundheitsschwerpunkt für Nutzungen
- Gemeinschaftsgarten: Nachbarschaftsgarten im Inneren, Außenkante schützt, verschiedene Freiraumangebote, gemäßigte Nachverdichtung
- Angleichung ans Quartier: Anpassung der Dichtewerte an umliegende Blöcke, maximale Verdichtung; dafür keine Öffentlichkeit im Blockinneren
- Park: Ökosystem innen ausbauen und in Verbindung mit umliegenden Parkanlagen setzen, geringste Versiegelung der Flächen
- Adressbildung: Identitätsstiftende Ausbaumaßnahmen, Wohn- und Büronutzungen in oberen Ausbaugeschossen, belebte Erdgeschossflächen
- Betonung der typologischen Stärken: Verschiedenheit der Bestandstypologien unterstreichen, bedingt auch unterschiedliche Nutzungen

Diese wurden weiter konsolidiert und überlagert bis sich drei grundlegende Handlungsoptionen zur eingangs definierten Fragestellung der Verteilungsgerechtigkeit herauskristallisierten:
Der vorhandene Block hat eine deutlich geringere Dichte als die umliegenden, wodurch im Inneren Platz für einen unüblich großzügigen Grünraum bleibt. Da dieser aber vornehmlich den BewohnerInnen des Blocks zugänglich ist, wird der Block zur Blockade im Quartier. Die Handlungsoptionen umfassen daher drei Einflussgrößen:

A – Der Block wird dichter. Die BewohnerInnen müssen dafür den Innenraum nicht teilen. Die Blockade bleibt.

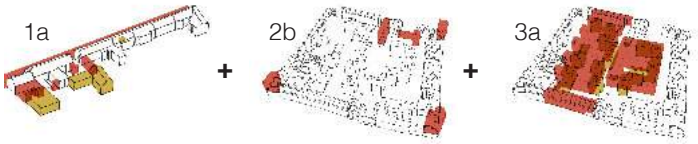
B – Der Block bleibt wenig dicht. Das Innere wird dafür aber der Allgemeinheit zugänglich. Die Blockade wird leichter.

C – Der Block wird aufgelöst. Das Innere steht teilweise den BewohnerInnen und teilweise der Allgemeinheit zur Verfügung. Die Dichte steigt leicht.

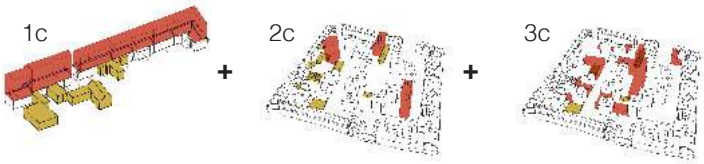
Gemäß der eingangs dargestellten Vorgangsweise des Bricoleurs werden nun die gesammelten Fragmente zu Collagen vereinigt. Unter Berücksichtigung der Leitmotive und der drei Einflussgrößen sollen die Szenarien zusammengesetzt und interpretiert werden. Es entstehen nicht nur räumliche Ideen, vielmehr werden Spielräume innerhalb der angewandten Instrumentarien überlagert. Das Ergebnis verstehe ich nicht als definitive Entwürfe, sondern als Austesten der Spielräume, um sich Handlungsoptionen und Rückschlüssen für die Instrumentarien zu den vorhandenen Typologien anzunähern. Die Collagen werden im Folgenden neben Grundriss und Schnitt über das Spannungsfeld Stimmungsbild und -text zu Kennwerten vorgestellt.

Zwischenschritt Ideensammlung Leitmotive

Gewerberand

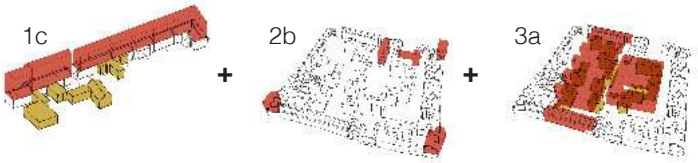


Perforierte Höfe

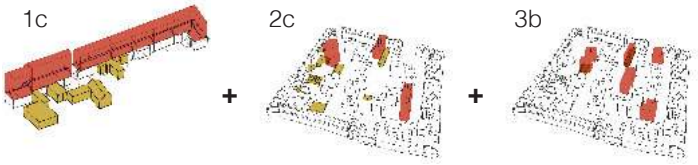


Gemeinschaftsgarten

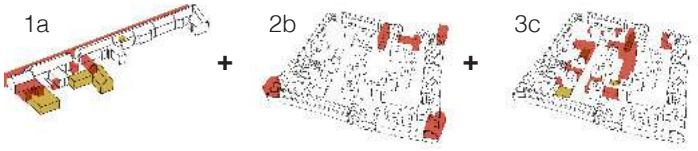
Angleichung
ans Quartier



Park



Adressbildung



Betonung der
typologischen
Stärken

Collage A – Private Dichte

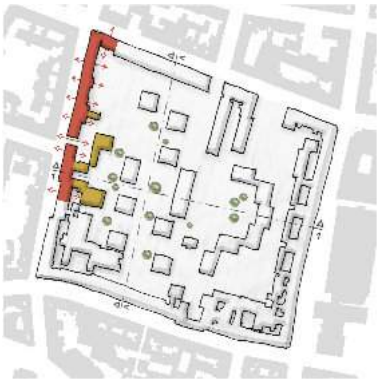
Innen dicht und privat, Rand betont und nutzungsintensiviert

Stimmungsbild

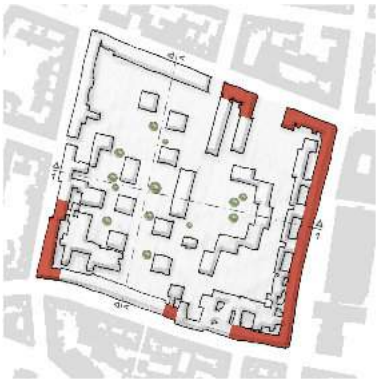
Ein neues, dichteres Wohnquartier entsteht inmitten des gründerzeitlichen Blockrandes. Die neue Bebauung folgt aktuellen Wohnbautendenzen: Ein diverses Spektrum an Grundrisstypen, wohnungsbezogene Freiraumflächen für jede Einheit, Gemeinschaftsräume und eine urbane, grüne Gestaltung mit kleinen Freizeitangeboten für die BewohnerInnen zwischen den soliden Baukörpern. Die Erdgeschossflächen sind dort, wo sie an Öffentliches angrenzen der Gemeinschaft gewidmet, in privaten Höfen bieten sie Platz für die Wohnräume und Terrassen von Maisonetteeinheiten. Getrennt werden diese von zaunlosem Abstandsgrün. Man lebt nachbarschaftlich. Die Außenseite bildet nun baulich eine homogene Kante und webt im Erdgeschoss das neue Quartier in die Umgebung ein.

Ausgehend von den Erhebungen zur Dichte widmet sich die erste Collage einer radikalen Angleichung an benachbarte Blöcke im 18. Bezirk. Dazu wird die Bebauung aus den 60ern und 70ern entfernt, der Block entkernt und ein neues Innenleben in angeglichener Dichte angelegt. Den großen Mankos der mangelnden Privatheit und uneinladenden Durchquerungsoption begegnet die neue Bebauung durch klare Gliederungen, öffentliche und private Gebäudeseiten und nach innen gerichteten Höfen. Gleichzeitig bildet die äußere Kante, der großteils bereits bestehende gründerzeitliche Rand, durch Intensivierung der Nutzungen in den Erdgeschossbereichen einen Anschlußsaum zur Umgebung. Innen intensives Wohnen, außen Eingliederung in das urbane Gewebe des Kutschkermarktviertels mit Läden, Büros und Gastronomie. Die Babuschka-artige „Blöcke im Block"-Bebauung ist beinahe flächendeckend siebengeschossig und wird dort, wo die Belichtung es einfordert, durch einzelne ein- bis zweigeschossige Flachbauten ergänzt.

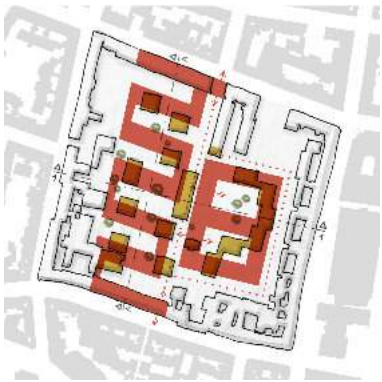
Die Wege und Grünräume zwischen den inneren, kleinen Blöcken sind halböffentlich und für alle BewohnerInnen des gesamten Areals zugänglich. Hier sind neben einem Quartierskindergarten auch Gemeinschaftsräume und Nutzräume für Fahrräder usw. angesiedelt. Die inneren Höfe dieser kleineren Blöcke sind schließlich nur noch für die BewohnerInnen der einzelnen Gebäude zugänglich. Die wohnungsbezogenen Freiräume sind, wo es möglich war, zu dieser inneren Privatheit hin orientiert. Der umliegende Rand wird ebenfalls auf sieben Geschosse aufgestockt, auch in der Schutzzone. Bauphysikalische und die Barrierefreiheit betreffende Verbesserungen können einfach in den außenliegenden Gebäuden im Zuge der Aufstockungen durchgeführt werden. Die neue Innenbebauung folgt aktuellen Standards. Es kommt nur selten zu Anschlussstellen, was die Umsetzung erleichtert. Die neu errichteten Gemeinschaftsräume im Inneren können den Rand mitversorgen. So bleiben die Erdgeschossflächen frei für gewerbliche Nutzungen, teils entsprechend ihrer ursprünglichen Intention. Durch den Tabula-Rasa-Eingriff im Inneren können die bestehenden Tiefgaragen ausgebaut werden, so dass, über die Erfüllung des Stellplatzregulativs hinaus, sogar noch Stellpätze aus dem öffentlichen Raum aufgenommen werden können. Das innere Dazwischen bleibt zur Grünraumversorgung und Bespielung mit Freizeitnutzungen. Befahren wird der Block abseits der Garagenzufahrten und Abholstellen für Müll nur bei Bedarf mit Einsatzfahrzeugen. Der Baumbestand wurde berücksichtigt und kann größtenteils gehalten werden. Er wird in den inneren Höfen erweitert. Anstelle der entfernten Wohneinheiten entstehen deutlich mehr neue. Ein beinahe vollständiger BewohnerInnenwechsel im Inneren wäre die Folge. Unter Umständen können begünstigende Konditionen und zwischenzeitliche Unterbringungen für BestandbewohnerInnen einige nach Fertigstellung reintegrieren.



Szenario 1c: Perforierte Membran und Angleichung



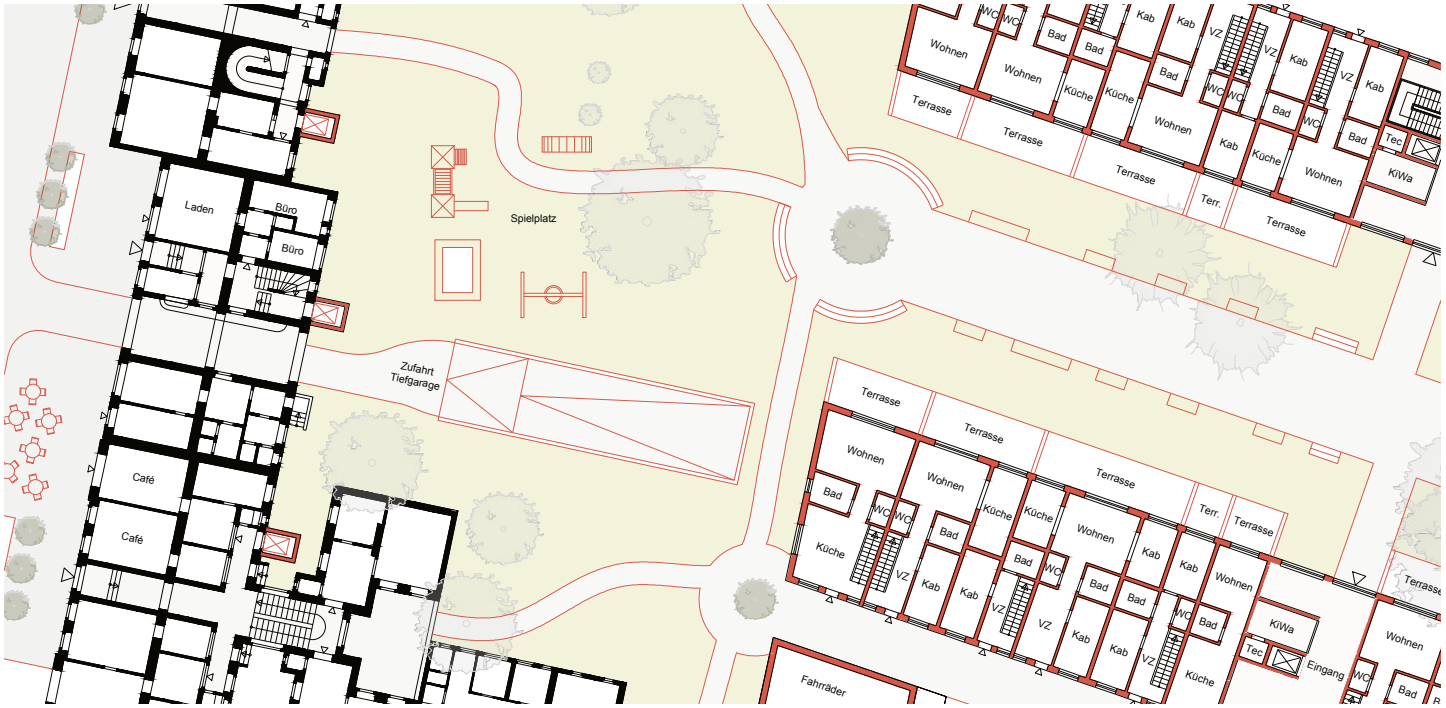
Szenario 2a: Ausbau der Dachlandschaft



Szenario 3a: Entkernung und maximale Innenverdichtung

Grundriss M 1:2000

Grundriss 1:500



Legende zu
Grundriss M1:2000

Neubau

- zweigeschossig
- siebengeschossig

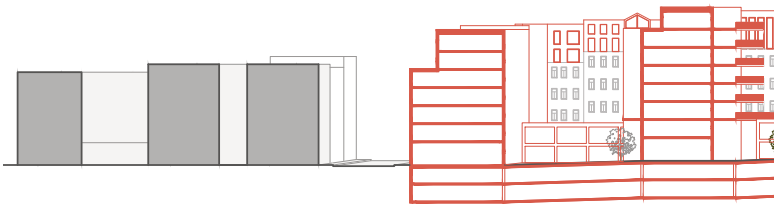
Bestand

- eingeschossig
- zweigeschossig
- dreigeschossig
- viergeschossig
- fünfgeschossig
- sechsgeschossig
- siebengeschossig
- achtgeschossig

Der Grundriss links zeigt die neue, großteils uniforme Bauhöhe und Hof-Ausbildung mit strukturiertem Erschließungs- und Freiraumkonzept. Er strebt nach der höchst möglichen Dichte unter Wahrung der Abstandsflächen.

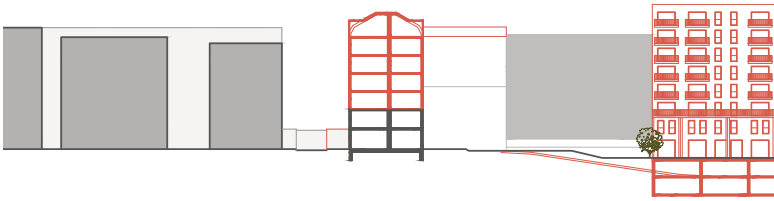
In den zentralen Grundrissplan eingezoomt werden die angestrebten EG-Nutzungen erkenntlich: in den neuen Bauteilen Wohnen und Gemeinschaft, im Bestand Öffentliches. Dazwischen gibt es Grün- und Freiraum, der allen BewohnerInnen zur Verfügung steht.

Block in Ausgangslage



Grundstück	64.789 m²
Bebaut	25.414 m²
BGF	105.477 m²
BBG	39%
NGFZ	1,63

Collage A



Abriss

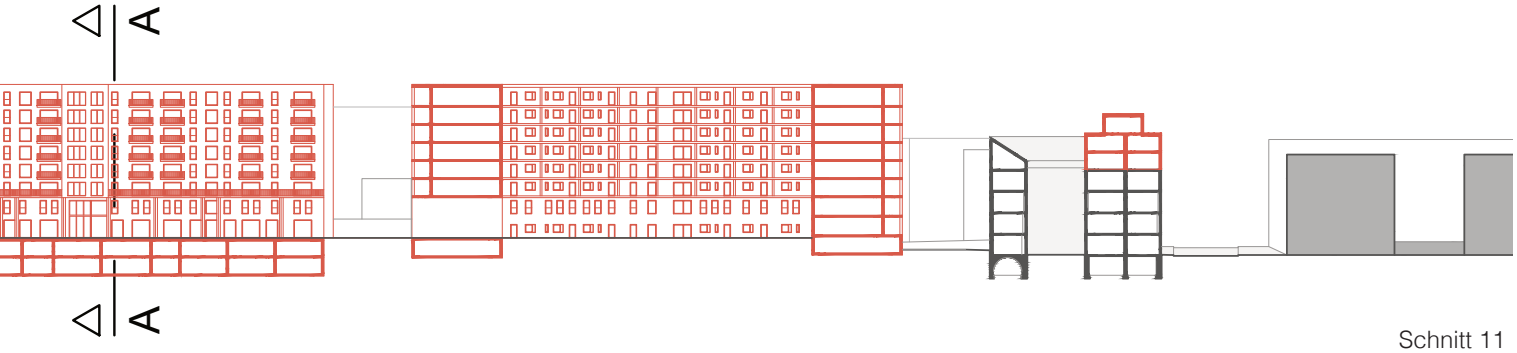
Geschosse	Grundfläche	BGF
1	3.327,01	3.327,01
2	1.672,05	3.344,1
3	0	
4	0	
5	0	
6	0	
7	2.510,6	17.574,2
8	0	
gesamt	7.509,66	24.245,31

Neubau

Geschosse	Grundfläche	BGF
1	0	
2	8.361,06	16.722,12
3	0	
4	0	
5	662,38	3.311,9
6	0	
7	13.285,63	92.999,41
8	0	
9	0	
10	0	
gesamt	22.309,07	113.033,43
Aufstockung	8.163,58	

Bebaut	**32.049,83 m²**	
BBG	**49%**	**+10,24%**
BGF	**194.265,12 m²**	**+88.788,12 m²**
NGFZ	**3,00**	**+1,37**
neue Wohnungen		**950**
entfall. Wohnungen		**-232**
Differenz Wohnungen		**718**
erf. zus. PKW-Stellp.		**598**
Neue PKW-Stellp.		**ca. 1.000**

Schnitt AA



Schnitt 11

Zur Berechnung der Kennwerte wurden die Baukörper getrennt nach der Anzahl ihrer Geschosse erfasst. So wurden Abriss und Neubau bzw. Aufstockung (im Blockrand) gegenübergestellt und BBG, BGF und NGFZ abgeleitet.

In den Schnitten oben werden diese Kennwerte anhand der hinzugekommenen Baukörper (in rot) verdeutlicht.

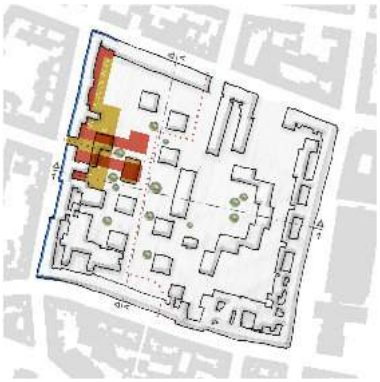
Collage B – Mehrwert für alle

Luft, Licht, Sonne und Hochhäuser

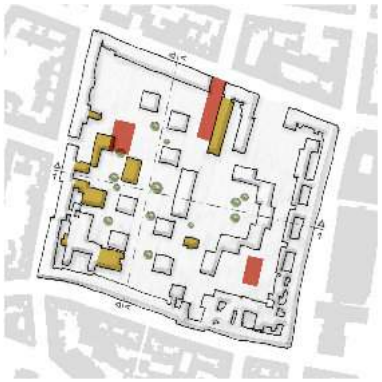
Stimmungsbild

Ein öffentlicher Wildpark inmitten der geschlossenen Gründerzeit-Blockrandbebauung lädt den Stadtteil zum Flanieren und Verweilen ein. Ruhe und eine diverse Flora bieten Anreiz, das vormals nur für die BewohnerInnen zugängliche Areal für sich zu entdecken. Dazwischen ragen sanierte und neue Wohntürme durch die Wiesen. Der Rand bietet Schutz vor der urbanen Umgebung und macht den Park zur besonderen Erholungsinsel. Die BewohnerInnen leben im Park, müssen ihn dafür aber mit den NachbarInnen teilen.

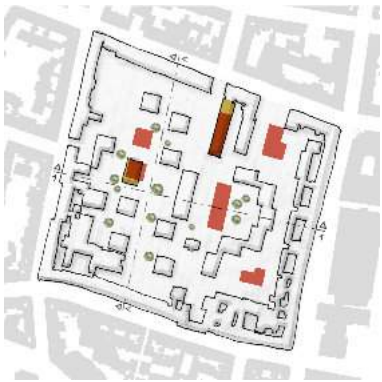
Collage 2 strebt danach, die kleinst-mögliche Fläche zu versiegeln und große Teile des Areals zu renaturalisieren. Dadurch entsteht eine kontrastreiche Kulisse für die unangetastete Bebauung aus den 1960ern und 70ern. Das vormalige Abstandsgrün wird nun zum kleinen Naturraum. Trampelwege mit Sitzbänken führen durch das nun weitläufigere Areal. Der Park steht der Allgemeinheit zur Verfügung und bereichert das Grünraumangebot des Bezirks um eine weitere Freizeitmöglichkeit. Auch die für Stadtgebiete unüblich ausgeprägte Fauna (vor allem Eichhörnchen, Vögel, Fledermäuse und Insekten) des Umfelds findet hier weiteren Platz. Die Wegeführung ist so angelegt, dass die Privatheit der Erdgeschosswohnungen möglichst ungestört im Grün verbleibt. Auch die, im Vergleich zu den umliegenden Grünräumen, ruhige Nutzung des Parks trägt dazu bei, die BewohnerInnen wenig zu stören. So ist zu erwarten, dass es kaum zu Verdrängung im BewohnerInnenbestand kommen wird. Der Baumbestand wird stark erweitert. Das unebene Terrain kann über Aufschüttungen zu einer stetig steigenden Ebene werden. Die Barrierefreiheit im Außenraum ist durch die naturnahen Belege dennoch beeinträchtigt.
Neben und Hinterhofgebäude wurden abgetragen, wenige neue Hochpunkte im Stil der alten ergänzt. Das homogene Innenbild wird von einer klaren Außenkante geschützt. Kleine, versteckte, aber für die Öffentlichkeit einladend und gut ausgeschilderte Eingänge führen in den Park.
Im Bereich der Schutzzone wird den EigentümerInnen die Option gegeben, die Trakttiefe ihrer Gebäude zum Park hin zu erweitern. Dadurch entstehen Grundrisse, die Etagenwohnungen oder Nutzungen wie Praxen zulassen. Im Gegenzug werden die vormals privaten Hinterhöfe in den gemeinschaftlichen Wildgarten integriert und im Bereich des Anschlusses an die Hainzingergasse ein öffentlicher Eingang zum Park gestaltet.
Nachrüstungen bezüglich Bauphysik und Barrierefreiheit sind nur einzeln umzusetzen und dadurch sehr aufwändig. Darüber hinaus stellen die neuen Baukörper in Anlehnung an die Bestandstypologie Einschränkungen bezüglich Ausgestaltung flexibler oder deutlich anderer Grundrisse dar.
Die Dichte der Bebauung steigt nur sehr gering. Dafür übernimmt der Block die Aufgabe, Qualitäten für die gesamte öffentliche Nachbarschaft anzubieten.
Eine Nachrüstung mit Stellplätzen ist daher nur in geringem Ausmaß nötig und kann, wenn nötig, innerhalb der Bestandsgaragen möglich gemacht werden. Die Zufahrt mit Einsatz- und Müllfahrzeugen ist nur entlang der wenigen Blocköffnungen sinnvoll gestaltbar. Abstellplätze für Fahrräder, andere Gemeinschaftsräume oder auch Einrichtungen wie Kindergärten sind am Ehesten mit neuen Konzepten in den leerstehenden Erdgeschossbereichen der gründerzeitlichen Randbebauung unterzubringen.



Szenario 1b: Gemeinschaftsgarten



Szenario 2c: kleiner Fußabdruck



Szenario 3b: Solitäre im Hortus Conclusus

Grundriss M 1:2000

Grundriss 1:500

Legende zu
Grundriss M1:2000

Neubau

- zweigeschossig
- viergeschossig
- fünfgeschossig
- siebengeschossig
- zehngeschossig

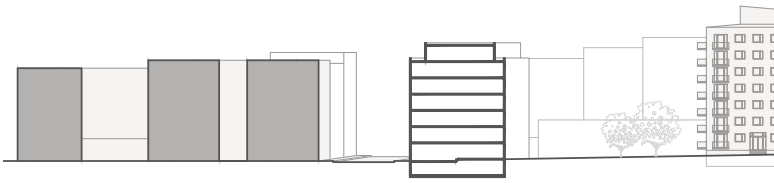
Bestand

- eingeschossig
- zweigeschossig
- dreigeschossig
- viergeschossig
- fünfgeschossig
- sechsgeschossig
- siebengeschossig
- achtgeschossig

Der städtebauliche Grundriss links zeigt die Fortführung der Bebauungstypologie der Ursulinenhof-Türme im Inneren sowie die Erweiterung der Trakttiefen im Bereich der Schutzzone. Er veranschaulicht überdies die intensivere Begrünung und hierachielose, natürlich wirkende Wegeführung.

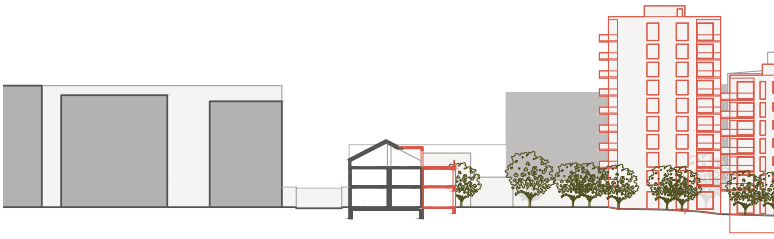
Im kleineren Maßstab wird die Flexibilisierung der Grundrisse der Schutzzone durch den rückseitigen Ausbau deutlich. Die neuen Wohntürme beherbergen ähnliche Grundrisse wie jene des Bestandes.

Block in Ausgangslage



Grundstück	64.789 m²
Bebaut	25.414 m²
BGF	105.477 m²
BBG	39%
NGFZ	1,63

Collage B



Abriss

Geschosse	Grundfläche	BGF
1	1.558,3	1.558,3
2	1.672,05	3.344,1
3	0	
4	0	
5	0	
6	0	
7	0	
8	0	
gesamt	3.230,35	4.902,4

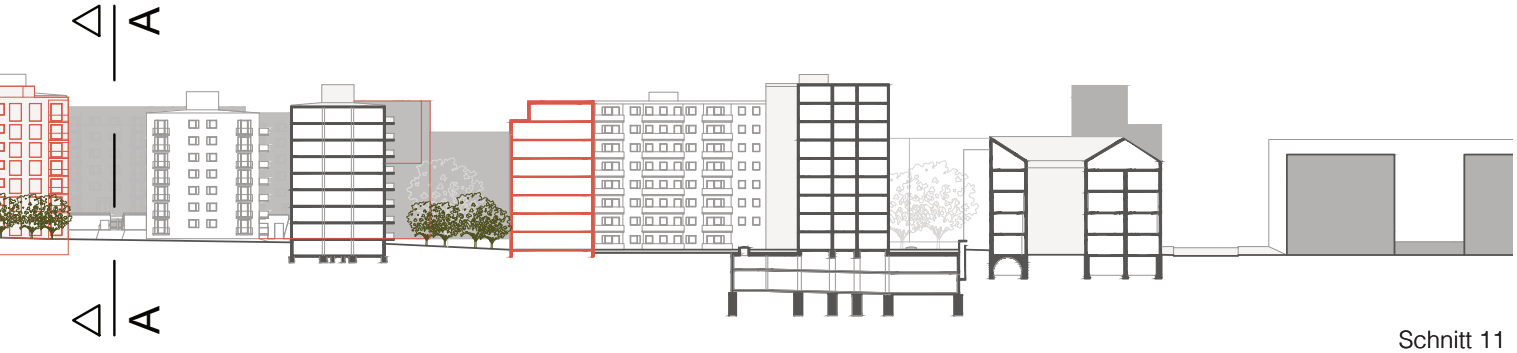
Neubau

Geschosse	Grundfläche	BGF
1	0	
2	822,65	1.645,3
3	0	
4	320,55	1.282,2
5	510,12	2.550,6
6	0	
7	1.760,47	12.323,29
8	0	
9	0	
10	581,23	5.812,3
gesamt	3.995,02	23.613,69
Aufstockung	0	

Bebaut	**26.178,67 m²**	
BBG	**40%**	**+1,18%**
BGF	**124.188,29 m²**	**+18.711,29 m²**
NGFZ	**1,92**	**+0,29**

neue Wohnungen	**168**
entfall. Wohnungen	**-47**
Differenz Wohnungen	**121**
erf. zus. PKW-Stellp.	**88**
Neue PKW-Stellp.	**0**

Schnitt AA



Schnitt 11

Gegenüber der ersten Collage werden in den Kennwerten die unterschiedlichen Zielsetzungen schnell erkenntlich.

Auch die Schnitte oben lassen den zurückhaltenderen Eingriff deutlich werden und zeigen die unterdessen intensivierte Begrünung.

Collage C – Auflösen der Barriere

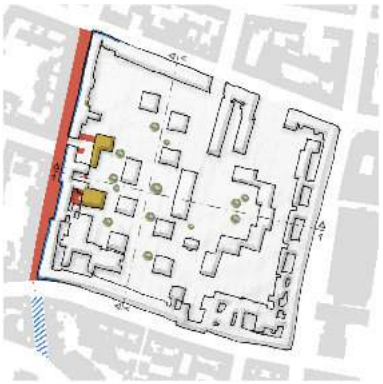
Identität und Adressbildung durch Ergänzung und Gestaltung

Stimmungsbild

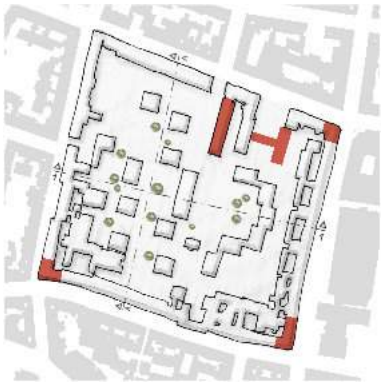
Akzentuierte Gebäude und urban gestaltetete Freiräume ziehen die Öffentlichkeit ins Innere des Areals. Der Block als Barriere wurde aufgelöst. Das Quartier beherbergt stattdessen innen wie außen diverse Nutzungen im Erdgeschoss und verschiedenste Wohnungs- und Büroangebote darüber. Man lebt inmitten des Geschehens. Für Privatheit und Rückzug sorgen ergänzte Baukörper, die neue Innenhöfe mit verschiedenen Nutzungsprofilen ausbilden. Die verschiedenen Typologien blieben erhalten, wurden erweitert und bilden ein lebendiges Neben-, Über- und Ineinander. Das Areal hat sich durch die neue Gestaltung und die vielen angesiedelten Büro- und Gewerbenutzungen über den Stadtteil hinaus einen Namen gemacht.

Der zuvor abgeschottete Block wird an mehreren Stellen aufgebrochen. Dadurch entstehen neue öffentliche Wege durch das Areal. Die Bebauung im Inneren wurde so ergänzt, dass nun neue Achsen und kleine Plätze die Öffentlichkeit hinein- und durchleiten. Urban gestaltete Außenräume mit Freizeitangeboten für verschiedene Altersgruppen stehen der Allgemeinheit zur Verfügung. Die neuen Tore finden sich an Punkten, die sinnvoll an die Umgebung Abschluss finden: vor der Schule in der Michaelerstraße, in Verlängerung der Passage in der Gentzgasse etc. Innerhalb der neuen Innenseiten finden die BewohnerInnen dennoch ausreichend Rückzug und Ruhe. Die BestandsbewohnerInnen können fast alle bleiben, dennoch ist zu erwarten, dass sich einige dazu entscheiden, aufgrund der neuen Atmosphäre des Areals etwas für sie Passenderes zu suchen. Das Wohnungsangebot kann durch die neuen Ergänzungen erweitert werden. An vielen Stellen wird aber vorrangig mit Büronutzungen erweitert. Nutzungsflexible Grundrisse lassen beides zu.

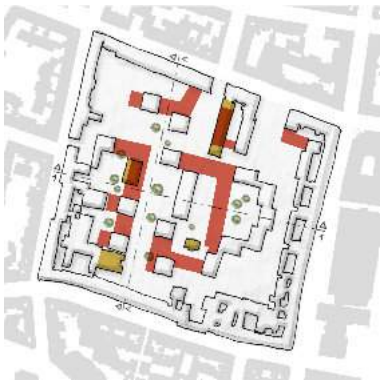
Das Quartier hat nun eine Adresse, Büros, Gastronomie und Gewerbe siedeln sich an und beleben die öffentlichen Zwischenräume. In Folge werden dadurch auch die zuvor freigestandenen Erdgeschossflächen in der übriggebliebenen Randbebauung neu belebt. Kindergärten siedeln sich im Inneren in neuen Baukörpern, aber auch in den Gründerzeiträndern an. Dadurch, dass beinahe der gesamte Gebäudebestand aus den 60ern und 70ern erhalten bleibt, kommt es zu technischen Herausforderungen bezüglich Barrierefreiheit und Bauphysik. Auch gestalterisch müssen viele Anschlüsse gelöst werden. Die neue Dichte weicht wie auch bei Collage 2 nur geringfügig von jener des Bestandes ab. Dafür übernimmt der Block nun neue Funktionen und verliert seine Blockadenwirkung.
Der Baumbestand musste teils weichen. An seine Stelle treten verbindende und meist im Erdgeschoss aufgelöste Baukörper. Zwischen ihm findet eine städtische Begrünung mit Pflanzkübeln und Beeten Platz. Auch Gemeinschaftsräume und Fahrradabstellplätze werden in den neuen Erdgeschosszonen für alle neuen und alten BewohnerInnen angeboten. Autos werden in den vorhandenen Tiefgaragen geparkt. Verbesserte Mietkonditionen für BewohnerInnen ohne Auto halten den Bedarf geringer. Die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge und Müllabfuhr ist auf den neuen befestigten, breiten Zufahrten problemlos möglich. Das öffentliche Verkehrsangebot reagiert auf das neue Treiben mit der Umbenennung einer Station nach dem neuen Quartier und kürzeren Taktungen zu Stosszeiten.



Szenario 1a: Historisierung



Szenario 2b: Überhöhte Betonung



Szenario 3c: Zellverbindung und Blocköffnung

Grundriss M 1:2000

Grundriss 1:500

Legende zu
Grundriss M1:2000

Neubau

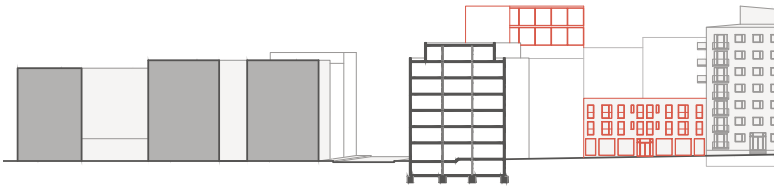
- eingeschossig
- zweigeschossig
- dreigeschossig
- sechsgeschossig
- siebengeschossig
- achtgeschossig

Bestand

- eingeschossig
- zweigeschossig
- dreigeschossig
- viergeschossig
- fünfgeschossig
- sechsgeschossig
- siebengeschossig
- achtgeschossig

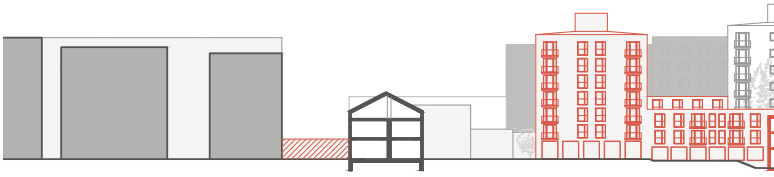
Lückenschluss und Akzentuierung werden im städtebaulichen Grundriss links klar verdeutlicht. Die inneren Gebäudekomplexe haben nun durch den Eingriff Vorder- und Rückseiten. Gestaltungsobjekte wie Sitzstufen und Rampen prägen die Identifikation mit dem neuen öffentlichen Raum und helfen das Terrain ohne große Eingriffe in die Substanz gut zu erschließen.

Im Zoom wird diese Rolle des Dazwischens noch deutlicher und die flexiblen Grundrisse im Neubau zeigen Nutzungsoptionen.



Block in Ausgangslage

Grundstück	64.789 m²
Bebaut	25.414 m²
BGF	105.477 m²
BBG	39%
NGFZ	1,63



Collage C

Abriss

Geschosse	Grundfläche	BGF
1	1.511,22	1.511,22
2	818,96	1.637,92
3	0	
4	0	
5	0	
6	0	
7	0	
8	0	
gesamt	2.330,18	3.149,14

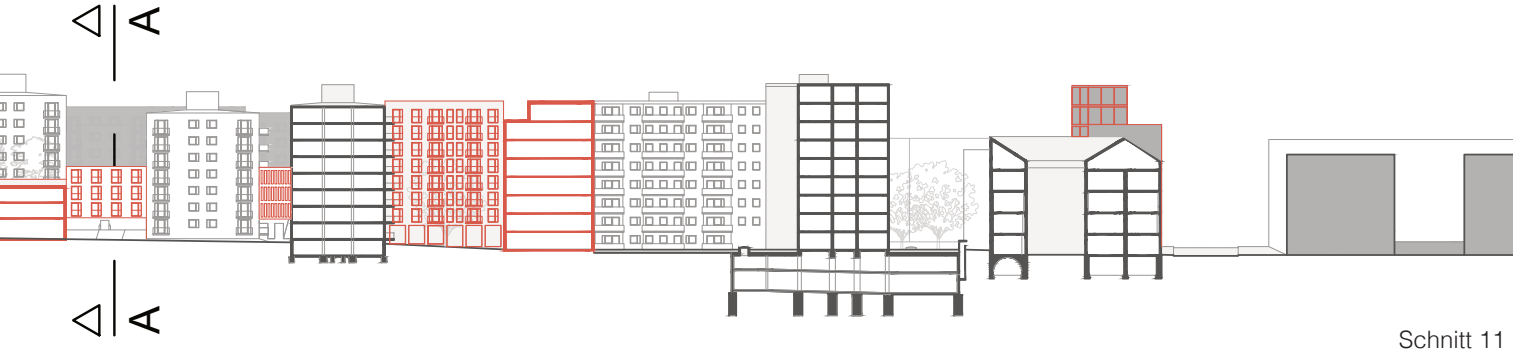
Neubau

Geschosse	Grundfläche	BGF
1	781,59	781,59
2	438,02	876,04
3	3.330,44	9.991,32
4	0	
5	0	
6	740,55	4.443,3
7	687,21	4.810,47
8	559,27	4.474,16
9	0	
10	0	
gesamt	6.537,08	25.376,88
Aufstockung	1.643,38	

Bebaut	**27.977,52 m²**	
BBG	**43%**	**+3,96%**
BGF	**127.704,74 m²**	**+22.227,74 m²**
NGFZ	**1,97**	**+0,34**

neue Wohnungen	**244**
entfall. Wohnungen	**-30**
Differenz Wohnungen	**214**
erf. zus. PKW-Stellp.	**178**
Neue PKW-Stellp.	**0**

Schnitt AA



Schnitt 11

Auch wenn die Kennwerte der dritten Collage jenen der zweiten in Summe stark ähneln, wird bei genauerer Betrachtung der Verteilung der Geschosse die andersartige Auffüllung und Kleinteiligkeit des Eingriffes klar. Dies verdeutlichen auch die beiden Schnitte oben.

Die Anzahl der neuen Wohnungen und erforderlichen Stellplätze zu den drei Collagen sind interpoliert. Die genauen Berechnungen finden sich im Anhang.

Conclusio

Welche Schlüsse lassen sich aus der Untersuchung ableiten?

Am Ende dieser Arbeit steht nicht der eine argumentierte Entwurf. Viel mehr ist eine Sammlung aus räumlichen, methodischen und stadtpolitischen Erkenntnissen der Gewinn. Diesen Zusammenhängen ist das abschließende Kapitel gewidmet.

Reflexion zur Methodik

Recherche und Archivarbeit

Die Auseinandersetzung mit dem bearbeiteten Areal begann in einer für mich neuen Recherchetiefe. So habe ich mich mit diversen Quellen zur Stadtentwicklung Währings auseinandergesetzt, unterschiedliche historische Pläne durchsucht und mich in vergangene Bauordnungen und die Rolle der Klöster in der früheren Stadtgestalt Wiens eingelesen.

Durch die Archivarbeit änderte sich meine Betrachtung einzelner Baukörper, ich verstand die Bestandsnutzung viel besser und es stellten sich einige Defizite als ursprünglich anders beabsichtigt heraus. So wurde etwa die Wegeführung des öffentlichen Durchgangs im Ursulinenhof abgeändert. Ursprünglich führte diese im Norden an der Garagenausfahrt vorbei, wodurch der Weg barrierefrei war und die Balkone über der Garage nur an einen gemeinschaftlichen Freiraum angrenzten und nicht an einen öffentlichen. Die Gebäudeform der BUWOG Anlage war eigentlich an eine andere Tiefgaragenform angepasst, die im Prozess erst schmäler und zweigeschoßig wurde, wodurch 40 Stellplätze mehr geschaffen wurden als benötigt. Und die denkmalgeschützte Akademikerhilfe war vom Architekten Clemens Holzmeister als Ehrenhofanlage konzipiert, was räumlich viel sinnvoller wäre.

Es entstand ein Sammelsurium an Erkenntnissen, die durchaus auch einen emotionalen Einfluss auf mich hatten.

Ich empörte mich darüber, dass projektierte Ersatzpflanzungen nicht ausgeführt wurden, wunderte mich über das Bundesdenkmalamt, das einem Abriss eines im Gutachten als „reizvolles Gartenhaus“ betitelten Gebäudes „wohlwollende Behandlung“ in Aussicht stellte und war schockiert über die Erkenntnis, dass das AKH-Dokumentationsarchiv 1938 als Versteigerungshaus für Kunst errichtet wurde.

Ich interpretiere solche emotionalen Momente als Anzeiger meiner eigenen Moral, die in meiner Planungsethik systematisiert werden.

Denn auch wenn es vielleicht schade wäre, das „reizvolle Gartenhaus“ abzureißen, so betrachte ich das öffentliche Interesse daran als nicht sehr hoch und somit steht in diesem Fall das Recht des Eigentümers über meiner moralischen Empfindung.

Allerdings widerspricht meiner Planungsethik etwa der Umgang mit der Schutzzone, die ohne ein transparentes Programm anlassbezogenen Einzelgutachten und im Zweifel der Rechtsprechung ausgesetzt ist. Der unbestimmte Rechtsbegriff des öffentlichen Interesses sollte durch konkretere politische Ziele festgelegt werden.

Die zusammenhängende Grundrissaufnahme

Der, durch die Auseinandersetzung mit den Hausbiografien vollzogene Perspektivwechsel setzte sich über den Prozess der Anfertigung der ZGA fort. Gebäude werden nicht mehr als bloße Bauvolumen sondern als kontinuierliche Raumfolge vieler privater und halböffentlicher Einheiten abgebildet. Die räumliche Nähe des Theaters des Augenblicks, unter sozialistisch gesinnter Trägerschaft direkt neben der Theaterbühne des katholischen Pfarrsaals, ohne dass die Bühnen einen Bezug aufeinander nehmen, war für mich sehr überraschend. Auch die Darstellung der Durchfahrten, die bei fast allen Randgebäuden vorhanden sind, eröffnen Potentiale, die ohne die zusammenhängende Darstellung der Grundrisse nicht ersichtlich wären. Die Darstellungstiefe verändert den Raum möglicher Erkenntnisse.

Auch im Freiraum erschlossen sich für mich über die Darstellung der Grundrisse einige unterschiedliche Konzeptionen des Bestandes. Während beispielsweise die Haupterschließung des Ursulinenhofes durch den Gemeinschaftsraum führt und die privaten Freiräume eher nach außen orientiert sind, verhält es sich bei der BUWOG Anlage umgekehrt, dort legt sich der Weg eher wie eine zweite Straße um den geschützten Hof und die privaten Freiräume sind zueinander gerichtet. Solche Erkenntnisse beeinflussten mich bei der Entwicklung der Szenarien.

Durch die serielle Nachbildung der verschiedenen Typologien schließlich, konnte ich die baukonstruktiven Unterschiede der Epochen gut nachvollziehen und entwickelte eine höhere Sensibilität für mögliche Eingriffe.

Schwierig empfand ich allerdings den Umgang mit den unterschiedlichen Höhenniveaus. Indem ich mich zunächst entscheiden musste, welche Ebene bedeutsamer für das Stadtparterre ist, stellte ich später fest, dass diese, in der Arbeit mit dem Plan, auch mehr Aufmerksamkeit bekam.

Dennoch war die Analyse viel genauer möglich als mit der MZK, in der dieser Prozess noch viel abstrakter geschieht. Eine 3D-ZPA wäre hier sicher hilfreich, die Herstellung eines solchen Modells für den ganzen Block war allerdings im Rahmen meiner Ressourcen nicht umsetzbar.

Neben den Vorzügen für die Analyse, war die ZGA für mich auch eine exzellente Grundlage zur Entwicklung der räumlichen Szenarien und insbesondere zum entwerferischen Austesten bei der Zusammensetzung der Szenarien. Bestand und Neubau trafen nicht nur als abstrakte Volumina aufeinander, sondern entwickelten sich zu konkreten Schnittstellen, die ich versucht habe, exemplarisch zu lösen.

In Österreich war es aus privatrechtlichen Einwänden bislang nicht möglich ZGAs als Planungswerkzeug in der Praxis zu etablieren. Dagegen wurden in den Nachbarländern Italien und der Schweiz bereits ganze Städte erfasst. Für die Festlegung konkreter politischer Ziele anstelle unbestimmter Rechtsbegriffe, wie etwa den des öffentlichen Interesses bei den Schutzzonen, wäre ein solches Werkzeug überaus hilfreich. Überdies würden städtebauliche Studien und Wettbewerbe von dieser Grundlage an Tiefe gewinnen.

Szenarien und Bewertungsmatrix

Die Erarbeitung typologisch getrennter Szenarien war für mich eine gute Form der Annäherung. So konnte ich mich zunächst einzeln in die jeweiligen Erfordernisse, Instrumentarien und Zielsetzungen hineindenken und freier agieren. Die skizzenhafte Darstellung mit Handzeichnungen und einfachen CAD-Ergänzungen, sollte dabei den konzepthaften Charakter der räumlichen Szenarien verdeutlichen.

Die Bewertungsmatrix habe ich dazu genützt, um die Szenarien vergleichbarer zu gestalten und Qualitäten und Defizite hervorzuheben. Dies war mitunter sehr vereinfachend und hat sich aufgrund der Unterschiedlichkeit der dahinterstehenden Ziele, sowie der Interpretierbarkeit der Konzeptionen als etwas oberflächlich dargestellt. Zur Zusammenstellung der Collagen hat sich die Matrix allerdings als sehr geeignet herausgestellt, da ich die Szenarien darüber gut nach Kriterien, wie etwa der geringsten Versiegelung oder höchsten Dichten zuordnen konnte.

Die Einbindung in das Quartier hingegen lässt sich schwerer in einer Matrix fassen als Dichtezahlen. Daher bin ich bei der Bewertung der Collagen dazu übergegangen, eine Kombination aus Stimmungsbild und -text sowie Kennwerten zur Beschreibung zu nützen.

Collagen

Die Zusammensetzung der Szenarien zu Collagen habe ich zunächst nach räumlichen Leitmotiven probiert. Dabei kamen auch bei unterschiedlichen Metazielen einige sehr ähnliche Konfigurationen heraus. Das veranlasste mich dazu, diese nachzuverdichten und auf drei grundsätzliche Handlungsstränge zu reduzieren.

Zur Darstellung wählte ich hier bewusst andere Mittel als zu den Szenarien, die eine Art Zwischenebene für mich waren. Ich versuchte einerseits sehr bildhaft zu werden und die jeweiligen Atmosphären in skizzenhaften Schaubildern und Texten einzufangen. Andererseits versuchte ich, mit der Darstellung zurück zur Analyseebene zu kommen, den Kreis zu schließen und die Collagen in städtebauliche Grundrisse und Schnitte einzusetzen. Schließlich testete ich meine Ideen auch in kleineren Ausschnitten aus und setzte sie in die ZGA ein. Kennwerte sollten schließlich wieder Vergleichbarkeit und Nachweis der Machbarkeit ermöglichen.

Der Vorteil in der vorhergehenden Betrachtung nach Typologien machte sich im Zusammensetzen der Collagen deutlich: Ich musste unter den Baukörpern und den dahinterstehenden kommunalen Zielen ausverhandeln und verschiedene Intentionen nach ihrer Kompatibilität zusammensetzen. Hätte ich direkt in Szenarien zu allen Typologien gleichzeitig gearbeitet, wären sicher andere Ergebnisse das Resultat. So vermute ich, dass ich mich primär um das Blockinnere gekümmert hätte und den Rand nur in Relation zu diesem betrachtet hätte. In der Tat war es schließlich so, dass mich die potentielle Nachverdichtung im Blockrand aber auch frei gemacht hat, Optionen auszutesten, in denen das Innere andere Funktionen und Rollen übernehmen kann. Mein Fokus veränderte sich so von der primären Suche nach verträglichen Auffüll-Optionen zu einer reflektierteren und offeneren Herangehensweise. So blieb auch mehr Raum, sich mit den Bedürfnissen der BewohnerInnen und AnrainerInnen auseinanderzusetzen.

Reflexion zu den Instrumentarien

Schutzzonen

Die analysierte Bebauung innerhalb einer Schutzzone wirft einige Themen auf, die Rückschlüsse auf das Instrument der Schutzzonen zulassen:
Zum Einen ist bei der Festlegung einer Schutzzone nicht ersichtlich, welches Element als schützenswert eingestuft wurde. Dies hat zur Konsequenz, dass entweder gar nicht interveniert oder durch findige InvestorInnen gänzlich überformt wird, weil der Protektionsgrund als Auslegungssache Spielräume zulässt. Eine Regelung wäre hier sinnvoll und würde sicherstellen, dass die, als erhaltenswert eingestuften Elemente bewahrt werden und dennoch das Gebäude bzw. Areal nicht entwicklungsfrei bleiben muss. Dazu müsste in Wien die flächendeckende Inventarisierung des Bestands fortgesetzt und Richtlinien für mögliche Schutzziele erlassen werden. In Summe sollten meines Erachtens die genannten Entscheidungen über Teile des historischen Baukulturguts Wiens jedenfalls nicht rein anlassbezogen getroffen werden.
Eine andere Thematik stellt die Frage nach dem zeitgemäßen Umgang mit der Bausubstanz dar. Gerade bezüglich der barrierefreien Zugänglichkeit, aber auch Bauphysik, müssten Verbesserungen auch in der Schutzzone umsetzbar sein. Auch im Bezug auf Sanitäranlagen und Grundrissgestaltung muss Spielraum bestehen, damit die Gebäude weiter bewohnt werden können und nicht zum ungepflegten, musealen Objekt verkommen. Ein Katalog zu verträglichen Maßnahmen und zum baukulturell empfehlenswerten Umgang der Substanz wäre wünschenswert.
Ein dritter Aspekt bezieht sich auf den Ensembleschutz. Hier ist abzuklären, was an der Schnittstelle zwischen dem Schutzareal und den Nachbargrundstücken bzw. angrenzenden öffentlichen Räumen passiert. Was macht das Ensemble zum Ensemble und welche Eingriffe, wie beispielsweise Überhöhung oder Veränderungen an der Trakttiefe oder Fassade sind legitim?

Gründerzeit

Die Pflege und Entwicklung der gründerzeitlichen Bausubstanz wurde in Wien bereits vor mehreren Jahrzehnten zur Priorität erklärt. Mit dem Masterplan Gründerzeit wurde vergangenes Jahr versucht, die etablierten Instrumente um räumliche Entwicklungsoptionen zu erweitern. Die dabei vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechen einer Sammlung an bereits exerzierten Bearbeitungsoptionen für gründerzeitliche Blöcke.

Beim Austesten der vorgeschlagenen Varianten im Bearbeitungsareal wurde schnell klar, dass viele Maßnahmen eine Umwidmung der Bauklasse bedürften. Akzentuiert man beispielsweise eine Blockecke über die Höhe, erreicht man das Niveau eines Hochhauses bzw., wie im Wiener Hochhauskonzept definiert, hohen Hauses mit 25-35 Metern. Wenn diese Kategorie für die Entwicklung des großen Bauvolumens der konsolidierten Stadt eine zentrale Rolle einnehmen soll, wäre es unter Umständen sinnvoll, die betreffende Bauklasse zu teilen und eine eigene für diese Zwischenkategorie des hohen Hauses einzuführen.

Gerade im Zusammenhang mit den mehrfach angeschnittenen Fragen zur Verteilungsgerechtigkeit der notwendigen Nachverdichtung der Stadt, ist das Instrument des gebundenen Richtmietzinses anzuführen. Dieser wird über das Mietrechtsgesetz geregelt und ist somit zwar Bundesrecht, hat aber erheblichen Einfluß auf die kommunale Wohnraumverteilung. Gegenwärtig wird die Einhaltung nicht proaktiv überprüft und findet zu einem hohen Anteil keine Anwendung. Eine höhere Verpflichtung würde vermutlich dazu führen, dass viele Wohnungen in Gründerzeitgebäuden, auch abseits alter Mietverträge, wieder breiteren Bevölkerungsgruppen zugänglich gemacht werden. Gegenwärtig entwickelt sich die Verteilung nämlich so, dass das Wohnen im Wiener „Altbau“ zur Luxusangelegenheit wird und soziale Durchmischung nur noch im geförderten Neubau und den Gebäuden, die nach 1945 entstanden, hier vor allem im Gemeindebau, stattfindet. Diese Trennung führt zu vielen Problemen und sollte schnell und direkt bekämpft werden. Die kommunale Prüfung der Einhaltung des Richtmietzinses wäre ein sinnvoller erster Schritt. Weiters ist auch die Ausweitung des Ortsbildschutzes auf Einzelgebäude per Baurechtsnovelle 2018 anzuführen, seit welcher der Abriss von Gründerzeitgebäuden drastisch zurückgeht.

Nachkriegsmoderne

Im STEP 2025 wurde bereits 2014 ein kommunales Instrument zum Umgang mit der Substanz der 1950er-1970er versprochen. Dieses wurde bisher nicht umgesetzt. Gerade durch die Entwicklungen der vergangenen Jahre bezüglich Bevölkerungswachstum und der angesprochenen Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ müsste hier rasch gehandelt werden. Letztere hat zur Konsequenz, dass aufgrund des nun festgelegten Grundstückpreises für gemeinnützigen Wohnungsbau fast ausschließlich nur noch im Bestand der Objekte im Eigentum der Stadt ausgebaut werden kann. Das bedeutet, dass gerade jene Gebäude der Nachkriegsmoderne nun deutlich mehr Menschen aufnehmen sollen. Im Zuge des nötigen Ausbaus müssen diverse bauliche Defizite behoben werden und auch dem Imageproblem dieser Areale gilt es zu begegnen. All dies fordert ein zusammenhängendes Konzept und sollte keinesfalls anlassbezogen durchgeführt werden.

Dies vor allem deshalb, weil auch hier die Frage der Verteilung eine große Rolle spielen sollte: Es erscheint naheliegend mit Maßnahmen an den großen Siedlungen am Stadtrand zu beginnen und dort im Zuge der Sanierung auch nachzuverdichten. Dazu sollte aber zunächst geklärt sein, wieviele Menschen welche Teile der Stadt verträglich aufnehmen können und wie man zu einer angenehmen Durchmischung verschiedener Gruppen von BestandsbewohnerInnen und neuen WienerInnen kommt. Wien will etwa ein Drittel des neu zu generierenden Wohnraums in diesen Gebäudekomplexen unterbringen. Dabei sollte keinesfalls vergessen werden, dass sich Nachkriegsmoderne nicht nur am schlecht erschlossenen nördlichen und südlichen Stadtrand findet, sondern auch Areale wie jenes meiner Diplomarbeit in Teilen der Stadt zu finden sind, die von mehr Durchmischung profitieren würden. Es muss, meines Erachtens, stadt- und gesellschaftspolitischer Konsens darüber herrschen, dass die Verteilung des neuen Wohnraums nicht zur weiteren Polarisierung gewisser Stadtteile beitragen darf.

Eine flächendeckende Analyse der vorhandenen Substanz der Nachkriegsmoderne in der gesamten Stadt wäre eine sinnvolle erste Maßnahme. Parallel muss dringend das versprochene Werkzeugset des Aktionsplans 50/60/70 aus dem STEP 2025 erarbeitet werden.

Zusammenspiel

Die Überlagerung der genannten Instrumente, oder vielmehr ihrer Ergebnisse, passiert ausschließlich über die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, welche in Wien von der MA21 erstellt bzw. beauftragt und dann dem Fachbeirat für Stadtplanung vorgelegt werden. Bei Änderungen der Flächenwidmung ist eine öffentliche Auflage von sechs Wochen vorgesehen und Interessensvertretungen sowie die Bezirksvertretungen werden um schriftliche Stellungnahmen gebeten. Daraufhin wird der Plan dem Wiener Gemeinderat vorgelegt. Bei positivem Beschluss gilt der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Verordnung.

Im Zuge der Baurechtsnovelle 2018 wurden bei „unwesentlichen Abänderungen“ der Flächenwidmung die Fristen für die öffentliche Auflage und die Einholung der Stellungnahmen auf vier Wochen verkürzt. Einerseits wurde nicht spezifiziert was alles unter diesen Begriff fällt, andererseits ist eine solche Verkürzung für die Möglichkeit zur Partizipation ein fragwürdiges Signal. Darüber hinaus fehlt es, meines Erachtens, an der Abstimmung der Instrumente selbst. Nicht nur räumlich und in Bezug auf konkrete Areale sind mehr Abstimmungsprozesse sinnvoll. Auch der neu zu erstellende Aktionsplan 50/60/70 sollte dringend in Zusammenhang mit Instrumenten und Zielen zum Umgang mit der Gründerzeit, aber auch Neubaustandards und Fachkonzepten zur produktiven Stadt etc. betrachtet werden. Der Wiener Stadtentwicklungsplan 2025 ist als Strategiekonzept ausgerichtet und veweist viele städtebauliche und stadtplanerische Entscheidungen auf andere Ebenen. Die Rückkopplung dieser ist aber gegenwärtig nur über wenige Magistratsabteilungen und Gremien, wie der Stadtentwicklungskommision gegeben. Es bleibt wünschenswert, dass diese mangelnde Transparenz und der immer wiederkehrende Kritikpunkt der anlassbezogenen Entscheidungen im Zuge der bereits angelaufenen Erstellung des STEP 2035 Bearbeitung finden.

Reflexion zum Bauareal

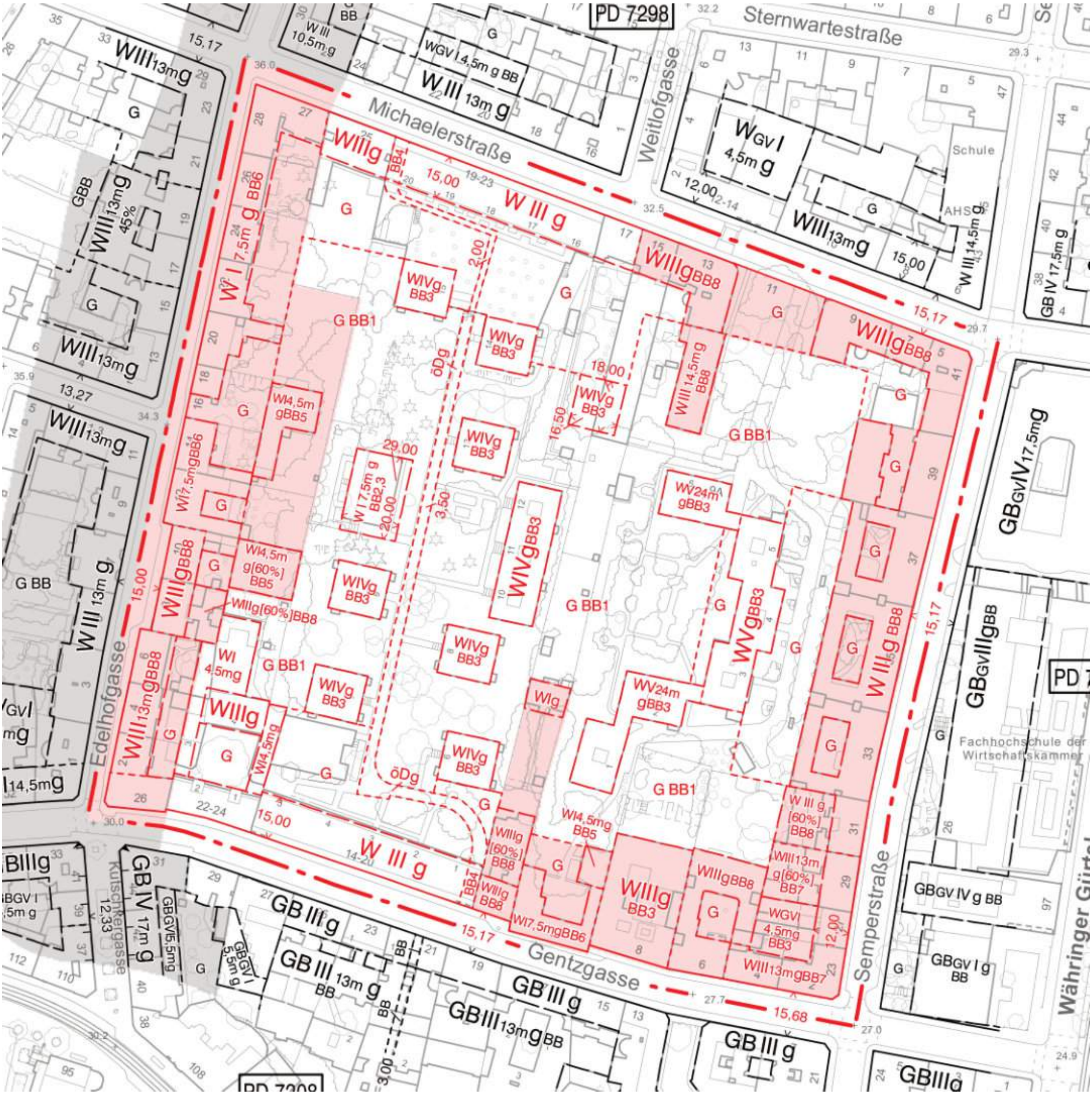
Neben vielen Erkenntnissen über die Wiener Bau- und Planungskultur konnte ich auch einige grundlegende Beobachtungen zum Bauareal selbst sammeln:

- Das Areal ist bedeutend weniger dicht als umliegende Blöcke und könnte aufgrund der hervorragenden Infrastruktur (Medizinisch, Verkehr, Kultur, Grünraum etc) der Gegend problemlos deutlich mehr Menschen beherbergen.
- Der Block bildet im Straßenraum des Quartiers eine massive Barriere. Diese Abgeschottetheit wird von den BewohnerInnen nicht zuletzt aufgrund der schlechten Ausgestaltung von Privatheit und Öffentlichkeit im Blockinneren sehr begrüßt.
- Es finden sich im Areal viele unangemessen ausgestaltete Flächen, die weder nutzbar noch ansehnlich sind. Es gibt darüber hinaus auch viele Problemstellen, die den BewohnerInnen den Alltag erschweren (vor allem im Bezug auf Barrierefreiheit im Verhältnis zur Demografie).
- Das Blockinnere ist wenigen AnrainerInnen bekannt und jedeR, mit dem/der ich mein Forschungsvorhaben besprochen habe, war darüber überrascht, was sich dort befindet.
- Der Leerstand in den Erdgschosszonen des Blockrandes ist bedeutend größer als ich ihn aus dem Straßenraum wahrgenommen habe.

Kurz vor Abschluss meiner Diplomarbeit wurde am 5.12.2019 der neue Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Areal kundgegeben. Während die Schutzzone auf nahezu die gesamte Randbebauung ausgeweitet wurde, sollte weder die Möglichkeit zur deutlichen Nachverdichtung wahrgenommen werden, noch zur Perforierung oder Aktivierung einer öffentlicheren Nutzung. Zwar heißt es zu den Durchfahrten zum öffentlichen Durchgang, dass eine lichte Höhe von 3,20m freizuhalten und der Durchgang zu dulden sei, es ist allerdings fraglich, ob dies zu einer gestalterischen Aufwertung führen wird. In Summe kann resümiert werden, dass der Plan eher den Status Quo festigt, statt eine für das Quartier wichtige Entwicklung anzustoßen.

Es ist nicht akzeptabel, das Areal nicht zu entwickeln. Zumindest die Zugänglichkeit zum inneren Grünraum und die Durchquerung müssen, meines Erachtens, wieder hergestellt werden. Auch eine Nachverdichtung ist unter dem besprochenen Gesichtspunkt der Verteilungsgerechtigkeit unabdingbar. Das Ausmaß dieser sollte Teil einer gesamtstädtischen Strategie sein und in Zusammenarbeit mit AnrainerInnen ausgestaltet werden.

Abbildung 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Nr. 8241



Abschließend möchte ich folgende Handlungsempfehlungen für den weiteren Umgang mit dem Areal zusammenfassen:

Kurzfristige Maßnahmen auf lokaler Ebene

- Provisorische Umgestaltung der Hauptwege, um diese nicht mehr direkt an den Freiräumen und Fenstern der Erdgeschosswohnungen entlang zu führen.
- Öffnung bzw. Umgestaltung der bestehenden Zugänge für die Allgemeinheit.

Gesamtstädtische Maßnahmen

- Erstellung des Aktionsplans 50/60/70
- Bestandsaufnahme von Nachverdichtungs-Potentialflächen wie dem Betrachtungsareal dieser Diplomarbeit in der ganzen Stadt
- Entscheidung zur Verteilung der Nachverdichtung auf diese Areale
- Bessere Verwebung und Rückkopplung der Stadtplanungsinstrumentarien zu Einzelkomponenten

Längerfristige Maßnahmen auf lokaler Ebene

- Gegebenenfalls Anpassungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Städtebaulicher Wettbewerb (auf Grundlage der Nachverdichtungsziele aus der Verteilungsentscheidung) unter Einbindung der BestandsbewohnerInnen und AnrainerInnen

Abbildung 15: Luftbild

Anhang

Berechnungen zu den Szenarien-Kennwerten

Bestand:

Grundstück	64789
Bebaut	25414
BGF	105477
BBG	39%
NGFZ	1,63

Im Folgenden werden die Baukörper getrennt nach der Anzahl Geschoße erfasst, die im jeweiligen Szenario abgerissen oder errichtet werden sollen:

Szenario 1a

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	409,1	409,1
2	409,11	818,22
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	818,21	1227,32

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	113,28	113,28
2	336,92	673,84
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
9		0
10		0
gesamt	450,2	787,12

Bebaut	25045,99	
BBG	39%	*-0,57%*
BGF		105036,8 *-440,20*
NGFZ		1,62 *-0,01*

Szenario 1b

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2	818,96	1637,92
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	818,96	1637,92

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2	1610,32	3220,64
3		0
4		0
5		0
6		0
7	642,72	4499,04
8		0
9		0
10		0
gesamt	2253,04	7719,68

Bebaut	26848,08	
BBG	41%	*+2,21%*
BGF		111558,76 *+6081,76*
NGFZ		1,72 *+0,09*

Szenario 1c

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2	1180,18	2360,36
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	1180,18	2360,36

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2		0
3		0
4		0
5	2104,2	10521
6		0
7		0
8		0
9		0
10		0
gesamt	0	10521

Bebaut	24233,82	
BBG	37%	*-1,82%*
BGF		113637,64 *+8160,64*
NGFZ		1,75 *+0,13*

Szenario 2a

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2		0
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	0	0

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2	5236,72	10473,44
3		0
4	655,39	2621,56
5		0
6		0
7	0	0
8		0
9		0
10		0
gesamt	0	13095

Bebaut	25414	
BBG	39%	*+0,00%*
BGF		118572 *+13095,00*
NGFZ		1,83 *+0,20*

Szenario 2b

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	788,04	788,04
2		0
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	788,04	788,04

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2		0
3	855,98	2567,94
4		0
5	318,41	1592,05
6		0
7	779,8	5458,6
8	631,28	5050,24
9		0
10		0
gesamt	1411,08	14668,83

Bebaut	26037,04	
BBG	40%	*+0,96%*
BGF		119357,79 *+13880,79*
NGFZ		1,84 *+0,21*

Szenario 2c

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	2079,61	2079,61
2	1001,11	2002,22
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	3080,72	4081,83

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2		0
3		0
4		0
5		0
6		0
7	927,76	6494,32
8	427,34	3418,72
9		0
10	611,52	6115,2
gesamt	1966,62	16028,24

Bebaut	24299,9	
BBG	38%	*-1,72%*
BGF		117423,41 *+11946,41*
NGFZ		1,81 *+0,18*

Szenario 3a

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2		0
3		0
4		0
5		0
6		0
7	7890,03	55230,21
8		0
gesamt	7890,03	55230,21

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2		0
3	1360,56	4081,68
4		0
5		0
6		0
7	14094,65	98662,55
8		0
9		0
10		0
gesamt	15455,21	102744,23

Bebaut	32979,18	
BBG	51%	*+11,68%*
BGF		152991,02 *+47514,02*
NGFZ		2,36 *+0,73*

Szenario 3b

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	766,04	766,04
2	409,84	819,68
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	1175,88	1585,72

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2		0
3		0
4		0
5		0
6	631,24	3787,44
7	2310,93	16176,51
8		0
9		0
10		0
gesamt	2942,17	19963,95

Bebaut	27180,29	
BBG	42%	*+2,73%*
BGF		123855,23 *+18378,23*
NGFZ		1,91 *+0,28*

Szenario 3c

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	985,12	985,12
2	409,84	819,68
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	1394,96	1804,8

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2		0
3	4063,57	12190,71
4		0
5		0
6	499,79	2998,74
7	2233,97	15637,79
8		0
9		0
10		0
gesamt	6797,33	30827,24

Bebaut	30816,37	
BBG	48%	*+8,34%*
BGF		134499,44 *+29022,44*
NGFZ		2,08 *+0,45*

Berechnungen zu den Collagen-Kennwerten

Bestand:

Grundstück	64789
Bebaut	25414
BGF	105477
BBG	39%
NGFZ	1,63

Im Folgenden werden die Baukörper getrennt nach der Anzahl Geschoße erfasst, die in der jeweiligen Collage abgerissen oder errichtet werden sollen:

Collage A

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	3327,01	3327,01
2	1672,05	3344,1
3		0
4		0
5		0
6		0
7	2510,6	17574,2
8		0
gesamt	7509,66	24245,31

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2	8361,06	16722,12
3		0
4		0
5	662,38	3311,9
6		0
7	13285,63	92999,41
8		0
9		0
10		0
gesamt	22309,07	113033,43
Aufstockung	8163,58	

Bebaut	32049,83	
BBG	49%	*+10,24%*
BGF		194265,12 *+88788,12*
NGFZ		3,00 *+1,37*

Collage B

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	1558,3	1558,3
2	1672,05	3344,1
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	3230,35	4902,4

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1		0
2	822,65	1645,3
3		0
4	320,55	1282,2
5	510,12	2550,6
6		0
7	1760,47	12323,29
8		0
9		0
10	581,23	5812,3
gesamt	3995,02	23613,69
Aufstockung	0	

Bebaut	26178,67	
BBG	40%	*+1,18%*
BGF		124188,29 *+18711,29*
NGFZ		1,92 *+0,29*

Collage C

Abriss		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	1511,22	1511,22
2	818,96	1637,92
3		0
4		0
5		0
6		0
7		0
8		0
gesamt	2330,18	3149,14

Neubau		
Geschoße	Grundfläche	BGF
1	781,59	781,59
2	438,02	876,04
3	3330,44	9991,32
4		0
5		0
6	740,55	4443,3
7	687,21	4810,47
8	559,27	4474,16
9		0
10		0
gesamt	6537,08	25376,88
Aufstockung	1643,38	

Bebaut	27977,52	
BBG	43%	*+3,96%*
BGF		127704,74 *+22227,74*
NGFZ		1,97 *+0,34*

Zur Berechnung der Wohneinheiten wurde eine Durchschnittswohnung von 73 m² angenommen.
Flächeneinteilung nach DIN 277-1:2016

Collage A

Ausschnitt

Geschoße	GF	NUF	%	VF + TF	%	KGF	%
2	270	179,33	66,42 %	45,03	16,68 %	45,64	16,90 %
5	239,14	168,79	70,58 %	22,21	9,29 %	48,14	20,13 %
7	495,46	297,88	60,12 %	121,14	24,45 %	76,44	15,43 %

Interpolation	BGF	NUF
2	16722,12	11.106,58
5	3311,9	2.337,61
7	92.999,41	55.913,02
Σ	113.033,43	69.357,21

VF + TF
2.788,88
307,59
22.738,36

KGF
2.826,66
666,70
14.348,03

Neue Wohnungen	950
Entfall Wohnungen	232
Δ Wohnungen	718
erf Stellplätze	524
Stellplätze neu	ca. 1000

Collage B

Ausschnitt

Geschoße	GF	NUF	%	VF + TF	%	KGF	%
2	95,82	84,68	88,37 %	0,00	0,00 %	11,14	11,63 %
4	320,55	226,95	70,80 %	50,01	15,60 %	43,59	13,60 %
5	510,12	340,81	66,81 %	91,26	17,89 %	78,05	15,30 %
7	297,88	206,66	69,38 %	41,61	13,97 %	49,61	16,65 %
10	297,26	196,90	66,24 %	58,50	19,68 %	41,86	14,08 %

Interpolation	BGF	NUF
2	1.645,30	1.454,02
4	1.282,20	907,80
5	2.550,60	1.704,06
7	12.323,29	8.162,74
10	5.812,30	0,00
Σ	23.613,69	12.228,61

VF + TF
0,00
200,02
456,30
2.425,19
0,00

KGF
191,28
174,38
390,24
1.735,36
0,00

Neue Wohnungen	168
Entfall Wohnungen	47
Δ Wohnungen	121
erf Stellplätze	88
Stellplätze neu	0

Collage C

Ausschnitt

Geschoße	GF	NUF	%	VF + TF	%	KGF	%
1	62,67	52,85	84,33 %	0,00	0,00 %	9,82	15,67 %
2	432,26	316,81	73,29 %	34,62	8,01 %	80,83	18,70 %
3	514,08	378,29	73,59 %	69,05	13,43 %	66,74	12,98 %
6	449,79	279,00	62,03 %	96,26	21,40 %	74,53	16,57 %
7	854,38	579,44	67,82 %	144,99	16,97 %	129,95	15,21 %
8	559,27	396,87	70,96 %	82,41	14,74 %	79,99	14,30 %

Interpolation	BGF	NUF
1	781,59	659,11
2	876,04	642,06
3	9.991,32	7.352,20
6	4.443,30	2.756,18
7	4.810,47	3.262,46
8	4.474,16	3.174,96
Σ	25.376,88	17.846,97

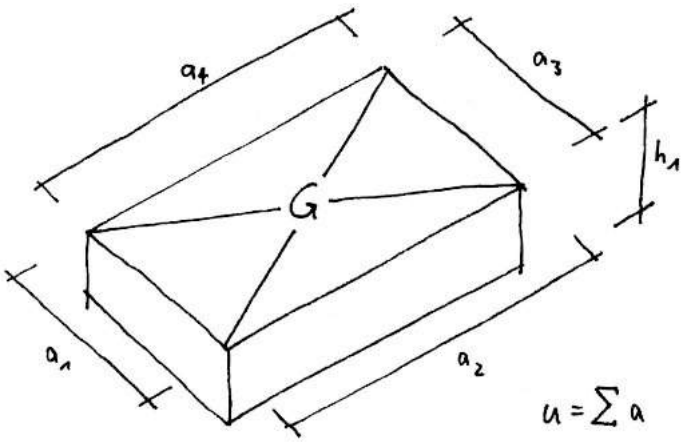
VF + TF
0,00
70,16
1.342,01
950,87
816,34
659,28

KGF
122,48
163,82
1.297,11
736,25
731,67
639,92

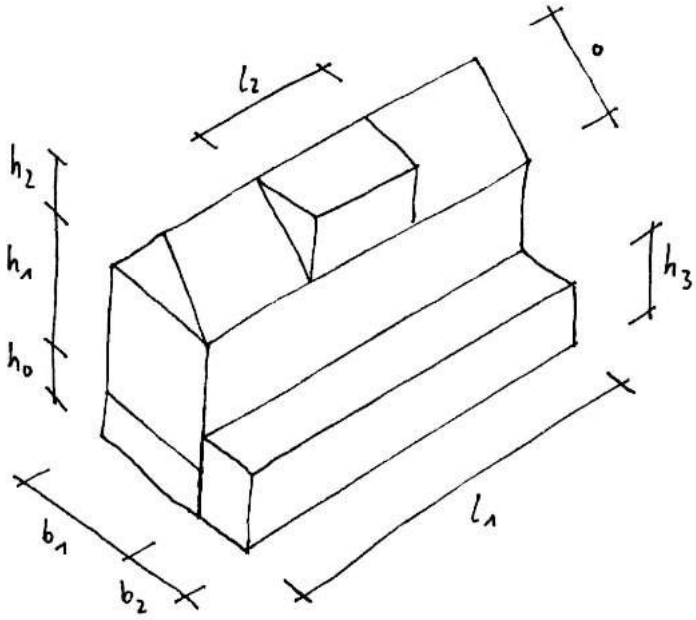
Neue Wohnungen	244
Entfall Wohnungen	30
Δ Wohnungen	214
erf Stellplätze	156
Stellplätze neu	0

Ermittlung des Kompaktheitsgrades (A/V-Verhältnis)

Die Werte beziehen sich nur auf den Neubau. Bei der Ermittlung des A/V-Verhältnisses wurden nur die Oberflächen gegen Außenluft aufgenommen, nicht jene gegen Bestandskörper oder Grund.



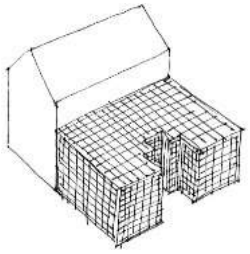
Methode I:
Ermittlung der Grundflächen aus CAD nach Bauhöhe differenziert (siehe Index).



Methode II:
Ermittlung der Grundflächen über Außenmaße.

Szenario 1a

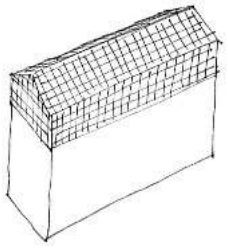
$G_7 = 361{,}84m^2$
$u_7 = 123{,}92m$
$h_3 = 7m$



$A = 1.229{,}28m^2$
$V = 2.532{,}88m^3$
$A/V = 0{,}49m^{-1}$

Szenario 2a

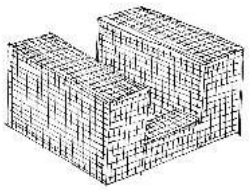
$l_1 = 426{,}76m$
$b_1 = 12m$
$h_1 = 3m$
$h_2 = 4{,}5m$
$o = 7{,}5m$



$A = 9.339{,}96m^2$
$V = 26.885{,}88m^3$
$A/V = 0{,}35m^{-1}$

Szenario 3a

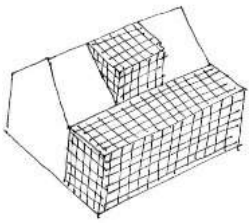
$G_7 = 49.875{,}4m^2$
$G_{20} = 2.731{,}43m^2$
$G_{22} = 12.683{,}7m^2$
$u_7 = 204{,}85m$
$u_{20} = 349{,}97m$
$u_{22} = 1.883{,}73m$



$A = 67.035{,}41m^2$
$V = 352.225{,}0m^3$
$A/V = 0{,}19m^{-1}$

Szenario 1b

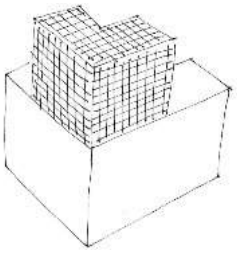
$l_1 = 183{,}21m$
$b_1 = 10m$
$b_2 = 5m$
$h_2 = 4m$
$h_3 = 7m$
$o = 6{,}4m$



$A = 2.992{,}65m^2$
$V = 7.621{,}54m^3$
$A/V = 0{,}39m^{-1}$

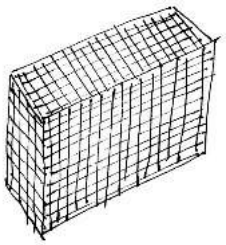
Szenario 2b

$G_7 = 675{,}36m^2$
$G_{12} = 207{,}38m^2$
$G_{18} = 444{,}86m^2$
$G_{21} = 740{,}55m^2$
$u_7 = 156{,}74m$
$u_{12} = 19m$
$u_{18} = 103{,}93m$
$u_{21} = 133{,}97m$
$A = 8.326{,}06m^2$
$V = 30.775{,}11m^3$
$A/V = 0{,}27m^{-1}$



Szenario 3b

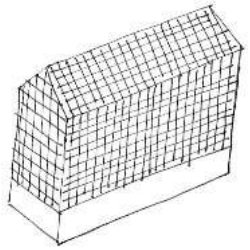
$G_{22} = 2.942{,}18m^2$
$u_{22} = 591{,}33m^2$



$A = 2.942{,}18m^2$
$V = 66.199{,}07m^3$
$A/V = 0{,}25m^{-1}$

Szenario 1c

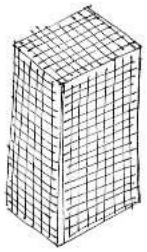
$l_1 = 183{,}21m$
$b_1 = 10m$
$h_1 = 12m$
$h_2 = 4m$
$o = 6{,}4m$



$A = 7.023{,}27m^2$
$V = 25.649{,}4m^3$
$A/V = 0{,}27m^{-1}$

Szenario 2c

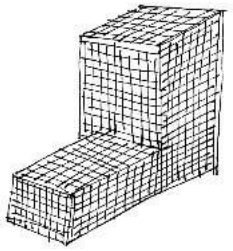
$G_{24} = 8.829{,}97m^2$
$G_{32} = 581{,}23m^2$



$A = 8.829{,}97m^2$
$V = 38.437{,}28m^3$
$A/V = 0{,}23m^{-1}$

Szenario 3c

$G_7 = 211{,}63m^2$
$G_{14m} = 3.851{,}9m^2$
$G_{22m} = 2.733{,}7m^2$
$u_7 = 37{,}21m$
$u_{14} = 520{,}85m$
$u_{22} = 385{,}23m$



$A = 23.017{,}33m^2$
$V = 116.916{,}9m^3$
$A/V = 0{,}20m^{-1}$

Quellen

Arendt, Hannah, 1996. Vita activa oder vom tätigen Leben 8. Aufl., München [u.a.]: Piper.

Architektur und Stadtgestaltung (MA 19). 2019. Schutzzonen Wien.
Zugriff 29.7.19 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/

Bezirksvorstehung 18. 2018. Protokoll zur Sitzung der Bezirksvertretung des 18. Bezirks vom 13.12.2018.
Zugriff 15.4.19 https://www.wien.gv.at/bezirke/waehring/politik/sitzungen/pdf/protokoll-20181213.pdf

Bundesdenkmalamt Österreich. 2019. Wien – unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz: Stand 23. Jänner 2019. Zugriff 15.4.19
https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich_PDF/Wien_2019_01.pdf

BUWOG. 1979. Wohnhaustafel Michaelerstraße 9-13.

BWM-Feller-Tabor / Wehdorn Architekten ZT GmbH. 2012. Bewertungsmethodik der Nachkriegsarchitektur. Zugriff 24.10.19 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/nachkriegsarchitektur/pdf/bewertungsmethodik-detail.pdf

Drsata Kamila. 2019. Stadtparterre Prag : eine städtebauliche Analyse des gründerzeitlichen Parterres und die Untersuchung seiner Rolle für die Stadt anhand des Viertels Žižkov

Eigner, Peter/Schneider, Petra. 2005. „Verdichtung und Expansion: Das Wachstum von Wien.“ In Umwelt Stadt. Geschichte des Natur- und Lebensraumes Wien, hrsg. v. Karl Brunner und Petra Schneider. Wien: Böhlau.

Gruber, Ernst et al. (wohnbund:consult). 2018. Standpunkte Nr 25: Leistbaren Wohnraum schaffen - Stadt weiter bauen. Zugriff 15.4.19 https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Stadtpunkte_25.pdf

Konstruktiv 287. 2012. Strategien zum Umgang mit einem (noch) ungeliebten Erbe. Zugriff 22.10.19
https://bwm.at/media/uploads/press/Konstruktiv.pdf

Kulturabteilung (MA 7). 2019. Altstadterhaltungsfonds. Zugriff: 21.09.19
https://www.wien.gv.at/kultur/abteilung/altstadtfonds/foerderungen.html

Lammerhuber, Christoph et al.. 2013. Urbanität durch Wohnen: Erarbeitung von Kriterien zur Verbesserung der Wohnraumversorgung bestehender Wohnanlagen unter besonderer Berücksichtigung des Dichtebegriffs.
Zugriff 15.4.19 https://www.wohnbauforschung.at/index.php?inc=download&id=5700

Lévi-Strauss, Claude, 1973. Das wilde Denken 1. Aufl., Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Matznetter, Walter. 2005. „Von der Grundherrschaft zum Stadtmanagement: Zweihundert Jahre Stadtplanung in Wien.“ In Umwelt Stadt. Geschichte des Natur- und Lebensraumes Wien, hrsg. v. Karl Brunner und Petra Schneider. Wien: Böhlau.

Pirhofer, Gottfried/Stimmer, Kurt. 2007. Pläne für Wien: Theorie und Praxis der Wiener Stadtplanung von 1945 bis 2005, S .44-51. Wien: In Zukunft Wien Stadt Wien.

Psenner, Angelika. Don't Even Think Of Parking Here. Wiener Straßenraum: Verhandlung von Nutzungsrechten und Nutzungsansprüchen. In: Place-Making in urbanen Diskursen–Interdisziplinäre Beiträge zur Stadtforschung. Boston/Berlin: de Gruyter. 2014. S. 121-147.

Psenner, Angelika. Funktionen Des. Ebenerd – StadtParterre Reloaded. In: Umbau 29, Österreichische Gesellschaft für Architektur ÖGFA (Hrsg.). 2017. S. 70-83.

Psenner, Angelika; Kodydek, Klaus. Urban Parterre Modelling UPM: Lifting the Cadastral Map to the Third Dimension. In: REAL CORP 2018–EXPANDING CITIES–DIMINISHING SPACE. 2018. S. 735-743.

Raiffeisenlandesbank Wien-Niederösterreich,. 2013. Der Wohnungsmarkt in Wien: Ein Bericht von Raiffeisen. Zugriff 15.4.19 https://slidex.tips/download/der-wohnungsmarkt-in-wien

Rowe, Colin & Koetter, Fred, 1984. Collage city, Basel [u.a.]: Birkhäuser.

Schachinger, Hubert. 1976. 750 Jahre Pfarre Währing: Ereignisse aus der Geschichte Währings. Wien: Eigenverlag.

SPÖ Währing. 2018. Leistbares Wohnen und Parken für Währing. Zugriff 15.4.19 https://www.wien.gv.at/bezirke/waehring/politik/sitzungen/pdf/antrag-20180301-leistbares-wohnen-und-parken.pdf

Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2015. STEP 2025: Stadtentwicklungsplan Wien. Wien: Eigenverlag.

Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2017. Sanierungszielgebiete: gültig ab 1.1.2017. Zugriff 15.4.2019 https://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/sanierungszielgebiete2017.pdf

Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2014. Fachkonzept Mobilität. Wien: Eigenverlag.

Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). 2016. E-Mobilitätsstrategie. Wien: Eigenverlag.

Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21). 2000. Flächenwidmungsplan Wien 7298, 7.7.2000 Zugriff 15.4.19 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/geodaten.html

Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21). 2019. Flächenwidmungsplan Wien 8241, 19.11.2019 Zugriff 20.12.19 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/geodaten.html

Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21). 2018. Masterplan Gründerzeit: STEK (A) 12.6.2018. Zugriff 29.7.19 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/masterplan-gruenderzeit/pdf/masterplan-gruenderzeit.pdf

Quellen

Walk, Anders. 2012. Das alte niederösterreichische Dorf Währing und sein bedeutender Ortsfiredhof bis zum Ende des 19. Jahrhunderts (1873): Eine heimatkundliche Bearbeitung. Wien: Eigenverlag.

Wiener Bezirksmuseum Währing. 2019. Bezirksgeschichte: Zeittafel 1800-1900.
Zugriff 15.4.19 http://www.bezirksmuseum.at/de/bezirksmuseum_18/bezirksgeschichte/zeittafel/1800___1900/

Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8). 2017. Wien Geschichte Wiki: Ursulinenhof.
Zugriff 15.4.19 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Ursulinenhof

Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8). 2018. Wien Geschichte Wiki: Barnabitenfreihof.
Zugriff 15.4.19 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Barnabitenfreihof

Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8). 2018. Wien Geschichte Wiki: Industrie.
Zugriff 15.4.19 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Industrie

Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8). 2018. Wien Geschichte Wiki: Ursulinenkloster.
Zugriff 15.4.19 https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Ursulinenkloster

Wohnfonds_wien. 2019. Sanierungsgebiete thewosan. Zugriff 22.10.19 http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/112

Rechtsnormen

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch, ABGB, StF: BGBl. I Nr. 105/2019

Bauordnung für Wien, BauO Wr, StF: LGBl. Nr. 71/2018

Bodenbeschaffungsgesetz, BobG, BGBl. Nr. 288/1974

Bundes Verfassungsgesetz, B-VG, StF: BGBl. Nr. 1/1930 (WV) idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB)

Denkmalschutzgesetz, DMSG, StF: BGBl 533/1923

Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger, StGG, StF: BGBl. Nr. 684/1988

1. Zusatzprotokoll der Europäischen Menschenrechtskonvention, EMRK, BGBl. III Nr. 30/1998

Judikatur:

ECLI:AT:VFGH:1976:G30.1976

ECLI:AT:VWGH:2018:RA2018090117.L00

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 (Wiener Gebiete mit Schutzbestimmungen 2010): Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21). 2019. Gebiete mit Schutzbestimmungen 2010. Zugriff 25.10.19 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/karten/stadtstruktur.html

Abbildung 2 (Projektentwicklung Gründerzeitsanierung - und Dachgeschossausbau Riglergasse 14): Living-Up Immobilien GmbH. 2019. 1080 Wien, Riglergasse 14. Zugriff 25.10.19 https://www.living-up.at/projekte/riglergasse-14/

Abbildung 3.1-3.8 (Masterplan Gründerzeit - Bauliches Leitbild: Transformation im Hof und im Blockrand): Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21). 2018. Masterplan Gründerzeit: STEK (A) 12.6.2018, S.8-12. Zugriff 29.7.19 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/masterplan-gruenderzeit/pdf/masterplan-gruenderzeit.pdf

Abbildung 4 (Bauphysikalisches Upgrade): en2-Consulting e.U. 2013. Zugriff 22.03.2019 http://www.en2.at/index.php/energieausweis/

Abbildung 5 (Bewertungsmatrix): BWM-Feller-Tabor / Wehdorn Architekten ZT GmbH. 2012. Bewertungsmethodik der Nachkriegsarchitektur, S.1. Zugriff 24.10.19 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/nachkriegsarchitektur/pdf/bewertungsmethodik-detail.pdf

Abbildung 6 (Sanierungszielgebiete thewosan): Wohnfonds_wien. 2019. Übersichtsplan der Sanierungszielgebiete (ab 01.01.2017). Zugriff 24.10.19 http://www.wohnfonds.wien.at/article/nav/112

Abbildung 7 (Orthofoto Analyseareal): Stadtvermessung Wien (MA 41). 2018. Mehrzweckkarte Wien. Zugriff 7.12.2018 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/stadtvermessung/geodaten/mzk/

Abbildung 8 (Nagelscher Stadtplan 1780) sowie Abbildung 9 (Franziszeischer Kataster 1829): ViennaGIS. 2019. Stadtplan Wien. Zugriff 25.1.2019 www.wien.gv.at/viennagis/

Abbildung 10 (Stadtplan, k.k. Ministerium des Innern, 1858): Grundlage: Stadtplan vom k.k. Ministerium des Inneren. 1858. https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx?bookmark=MBYJRmF-a-aUV-aLjRGkA-a7RRwpAtZGVBFvuBteomRQxA-b-b, Eintragung der Grundherrschaften nach: Ziegler, Anton; Vasquez, Carl. Wien's Nächste Umgebungen. An Den Linien. 1827.

Abbildung 11 (Generalstadtplan 1904) sowie Abbildung 12 (Gebäudealter Bestand): ViennaGIS. 2019. Stadtplan Wien. Zugriff 25.1.2019 www.wien.gv.at/viennagis/

Abbildung 12 (Schutzzonen im Areal): Stadtvermessung Wien (MA 41). 2019. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Zugriff 29.7.19 https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/start.aspx?bookmark=u8FKRvJ1S0ZmpYFEvioURG3-ceAju1ZHrYndscnPSng-b-b&lang=de&bmadr=

Abbildung 14 (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Nr.8241): Stadtteilplanung und Flächenwidmung (MA21), 2019

Abbildung 15 (Luftbild): Google Earth. 2019. Zugriff 25.12.19 https://www.earth.google.com

Alle weiteren Fotografien oder sonstigen Abbildungen wurden selbst erstellt.
Dabei diente als Grundlage für alle selbst erstellten Planmaterialien: Stadtvermessung Wien (MA 41). 2018. Mehrzweckkarte Wien. Zugriff 7.12.2018 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/stadtvermessung/geodaten/mzk/

Grundlagen für ZGA: Planarchiv MA 37

Abkürzungen

1. EMRK-ZProt.: 1. Zusatzprotokoll der Europäischen Menschenrechtskonvention
3D-ZPA: Dreidimensionale Zusammenhängende Parterreaufnahme
A/V: Verhältnis der Gebäudeoberfläche zum -volumen, Kompaktheitsgrad
ABGB: Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
AKH: Allgemeines Krankenhaus der Stadt Wien
BBG: Bebauungsgrad
BGBl: Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich
BGF: Brutto Geschoßfläche
BIM: Building Information Modeling
BO für Wien: Bauordnung für Wien
BobG: Bodenbeschaffungsgesetz
BUWOG: Firmenbezeichnung BUWOG Bauträger GmbH
B-VG: Bundes-Verfassungsgesetz
DMSG: Denkmalschutzgesetz
Ebda.: Ebenda
EG: Erdgeschoß
Et al.: und andere
Jhdt.: Jahrhundert
KGF: Konstruktions-Grundfläche (gemäß DIN 277-1:2016)
M: Maßstab
MA: Magistratsabteilung
MIV: Motorisierter Individualverkehr
MZK: Mehrzweckkarte; digitale Karte der Stadt Wien
Nr.: Nummer
NGFZ: Nettogeschoßflächenzahl
NUF: Nutzungsfläche (gemäß DIN 277-1:2016)
PKW: Personenkraftwagen
SPÖ: Sozialdemokratische Partei Österreichs
STEP: Stadtentwicklungsplan
StGG: Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger
Vgl.: Vergleiche
VF + TF: Verkehrsfläche und Technikfläche (gemäß DIN 277-1:2016)
VfGH: Verfassungsgerichtshof
VwGH: Verwaltungsgerichtshof
Wifi: Wirtschaftsförderinstitut
WKO: Wirtschaftskammer Österreichs
ZGA: Zusammenhängende Grundrissaufnahme