



# FORUM

06  
MAR.08

DIE ÖSTERREICHISCHE FACHZEITSCHRIFT FÜR BAUKULTUR | P. b. b. Verlagspostamt 1050 Wien Zul. Nr. GZ 02Z030751 M | 2,80 € | # 339 | 31. März 2008

## Blocksanierung



Sanierung des Hinterhoftrakts Sperrgasse 17, in Wien 15, durch das Architekturbüro sigs. Foto: Herta Hurnaus

adsfadsf

**ASDFADS**

Kommentar von adfdfs

### EIN STÄDTEBAULICHES STADTSANIERUNGSPROGRAMM

Wien ist mehr als andere europäische Städte von der gründerzeitlichen Bausubstanz geprägt. Rund ein Drittel aller Wohnungen befindet sich in Gründerzeithäusern, die zwischen 1848 und 1918 im Zuge eines Baubooms entstanden sind. In dieser Ära beschleunigten sich die Zuwanderung und Industrialisierung in rasantem Tempo. Hinter den ähnlich anmutenden Fassaden der homogenen Gründerzeitbebauung verbargen sich sowohl Kleinstwohnungen der Arbeiterklasse als auch großzügige Wohnungen der Bürgerlichen.

von Betül Bretschneider

**A**ls Folge der explosionsartig gewachsenen Bewohnerzahlen wurden in kurzer Zeit Mietzinskasernen errichtet, die heute auf Grund ihrer mangelhaften Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungsverhältnisse städtebauliche Probleme aufweisen. Die hohe Dichte (bis zu 85 Prozent Bebauungsgrad) der gründerzeitlichen Viertel Wiens bedingt einen wesentlichen Bedarf an Grün-, Spiel- und Freiflächen.

Ein Jahrhundert später erleben die gründerzeitlichen Stadtteile Wiens eine zunehmende Beliebtheit und Imageverbesserung. Die Sanierungsoffensive der letzten Jahrzehnte spielt dabei eine wesentliche Rolle. Das streng-geometrische Raster-system der Blockrandbebauung zeigt im Zuge des Transformationsprozesses sowohl Vorteile – wie Nutzungsmischung, kulturelle Vielfalt, guten Anschluss an Versorgungsnetze, flexible Raumstrukturen und soziale Mischung –, als auch einige Nachteile – wie zu hohe Dichte der Bebauung, Erneuerungsbedarf der Bausubstanz, zunehmende Verkehrsemissionen und kontroverse Eigentümerinteressen.

Nachdem die Bausubstanz Wiens durch die Reparaturarbeiten der Fünfziger- und Sechzigerjahre von den Kriegsschäden befreit wurde, konnte sich die Stadtverwaltung den Aufgaben der Stadterneuerung widmen. Aber die Verbesserung und Erhaltung der alten Bausubstanz fand im Vergleich zur Neubautätigkeit weniger Aufmerksamkeit. Ab 1974 wurde durch das „Bundesgesetz, betreffend die Assanierung von Wohngebieten“ eine rechtliche Grundlage geschaffen, um die Probleme der gründerzeitlichen Bausubstanz zu beheben. Im Zuge der ersten Stadterneuerungsvorhaben sollten die Bewohner der heruntergekommenen historischen Bauten abgesiedelt werden. Abriss- und Abbruchtätigkeiten wurden in den Mittelpunkt gestellt.

In den Jahren 1974 und 1975 ermöglichten eine Initiative von Architekten und Fernsehjournalisten, die hohe mediale Aufmerksamkeit auf sich ziehen konnte, das Projekt Planquadrat im 4. Bezirk: Ein partizipatives Sanierungsprojekt, das heute noch als Musterbeispiel für bewohnerorientierte und

Fortsetzung auf Seite 2

egger

auer

baumit

heroal

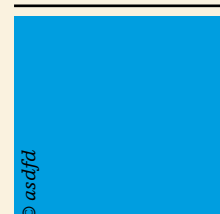
FORUM  
06/2008

adf



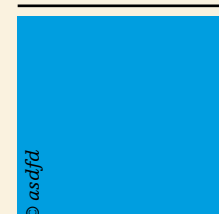
asdfd  
PLANEN Bericht auf  
Seite 9

asdfd



adfds  
BAUEN Bericht auf  
Seite 17

asdf



asdfds  
THEMA Bericht auf  
Seite 25

# Blocksanierung

Fortsetzung von Seite 1

schonende Sanierung gilt. 1984 ist das Wohnhaussanierungsgesetz in Kraft getreten und der Wiener ‚Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds‘ (WBSF) wurde gegründet.

## BLOCKSANIERUNG ALS ÖKOLOGISCHES STADTSANIERUNGSMODELL

Die Wiener Stadterneuerungsstrategie basiert auf drei Instrumenten: auf dem Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetz (WWFSG 1989), dem Blocksanierungsprogramm des wohnfonds\_wien und auf der Tätigkeit der Gebietsbetreuungen.

Die Nachhaltigkeit der Stadterneuerung benötigt mehr Maßnahmen als die gebäudetechnische und thermische Verbesserungen der Bausubstanz. In diesem Sinne wurde Blocksanierung als ein Sanierungsförderungsprogramm entwickelt, das über den Rahmen der Wohnhaussanierung und Wohnungsverbesserung hinaus reichen soll. Die Lösungsvorschläge zur Verbesserung des Wohnumfelds sollen im Dialog mit politischen, sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und administrativen Einrichtungen entwickelt werden.<sup>1</sup>

Seit Beginn der Neunzigerjahre beauftragt der wohnfonds\_wien für Blocksanierungsstudien nach einem Auswahlverfahren Architekturbüros, um Entwicklungspläne für Stadterneuerungsgebiete zu erarbeiten. Ziele sind städtebauliche und gebäudebezogene Maßnahmen, die im Rahmen der Wohnbauförderung umsetzbar sind. Eine Konzeptplanung für das jeweilige Sanierungsgebiet wird von den Blocksanierungsbeauftragten in Zusammenarbeit mit dem wohnfonds\_wien entwickelt und anschließend der WWFSG-MA21-Kommission<sup>2</sup> vorgelegt.

„Die Blocksanierung sieht für die Verbesserung ganzer Baublocks mit unterschiedlichen Eigentümern vor, Wohnungsanierungen mit weiteren Maßnahmen zur generellen Verbesserung der Wohnbedingungen zu kombinieren.“ Zusätzlich zur Wohnhaussanierung (Sockel- oder Totalsanierung) werden folgende Ziele verfolgt:

- Auflockerung zu dichter Bebauung durch Abbruchmaßnahmen an Hinter- und Nebengebäuden zur Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse
- Ausgleich der abgebrochenen Nutzflächen durch Dachgeschoß-Ausbau oder Aufstockung in den laut Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen
- Nachverdichtung von untergenutzten Liegenschaften durch Zubau, Abbruch und Neubau, dadurch auch Verbesserung der Belichtung und Belüftung oder Schaffung wohnungsnaher Freiflächen
- Verbesserungen im Wohnumfeld
- ökologische Maßnahmen wie Grünflächen- und Hofgestaltung, Schaffung von Pkw-Stellplätzen, Verkehrsberuhigung, durchgehende Grünzüge, Entsiegelungen, Dachbegrünungen sowie Schallschutzmaßnahmen
- Sicherung und Verbesserung gewünschter Nutzungsmischungen (Wohnen/Arbeiten/Nahversorgung) und wohnverträgliche Neustrukturierung des Hinterhofgewerbes
- Schaffung sozialer und technischer Infrastruktureinrichtungen
- Koordination von Maßnahmen im öffentlichen Raum<sup>3</sup>

Vorgesehen sind im Rahmen des Blocksanierungsprogramms nach eigenen Angaben des wohnfonds\_wien folgende Handlungsansätze:

- Steuerung des Potenzials der privaten Investitionen in einem Public-Privat-Partnership-Modell, um die Stadterneuerung zunehmend von der privaten Hand tragen zu lassen
- Initiierung von Beteiligungsverfahren mit Hauseigentümern, Mietern und Beschäftigten des Blocks
- Entwicklung umfassender Bebauungskonzepte für die städtebaulichen Maßnahmen des Blocks

## ZUR LAGE DER BLOCKSANIERUNG

Wiener Wohnbaustadtrat Michael Ludwig informierte kürzlich über die Blocksanierungstätigkeit: In den vergangenen fünf Jahren wurden 165 Blocksanierungsprojekte mit rund 4000 Wohnungen und einem Gesamtbauvolumen von rund 220 Millionen Euro gefördert. Zurzeit laufen die Vorarbeiten für 80 neue Blocksanierungsprojekte. Die Gesamtsanierungskosten dafür betragen rund 120 Millionen Euro, die Förderzuschüsse der Stadt rund 75 Millionen Euro. Bei den neuen Projekten werden Themenfelder wie Ökologie (thermisch-energetische Thewosanierungen), barrierefreies Wohnen und neue Wohnformen für ältere Menschen noch stärker in den Vordergrund rücken.<sup>4</sup>

Die Blocksanierung beabsichtigt vor allem durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln eine städtebauliche,

liegenschaftsübergreifende Verbesserung in den erneuerungsdringlichsten Teilen der Stadt. Heute werden Blocksanierungsmaßnahmen (in Form von [Teil]Abbrüchen im Zuge von Sockelsanierungsvorhaben) forciert, die nicht den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen entsprechen.<sup>5</sup>

Die Baublocksanierungspläne orientieren sich zwar an der ökologisch wirksamen Verbesserung des Wohnumfelds, aber sie bleiben nicht selten unrealisierbar – insbesondere bei einer Umstrukturierung und Anpassung der Erdgeschoßzone samt ihrer offenen Flächen an die Anforderungen des heutigen Stadtlebens.

In diesem Zusammenhang können die bestehenden Inhalte der Bebauungs- bzw. Flächenwidmungspläne in Frage gestellt und die einzelfallbezogenen Planungsentscheidungen nach architektonischen Überlegungen neu beschlossen werden. So soll ein gründerzeitliches Stadterneuerungsgebiet – als einzigartiges Planungsgebiet – mit allen Parametern und Beteiligten für die heutigen und künftigen Anforderungen vorbereitet und angepasst werden. Sinnvoll wäre eine gekoppelte Planung für Flächenwidmung und Blocksanierung, um eine umfassende Verbesserungsplan für den Block zu ermöglichen. Damit könnten



Architekturbüro p.good: Blocksanierungskonzept Triesterstraße, Wien 10. Visualisierung: Architekturbüro p.good

rechtliche Mittel zur Durchsetzung der maximalen Dichte, zur Gestaltung der Straßenräume und für parzellenübergreifende städtebauliche Maßnahmen geschaffen werden, um die Blocksanierung ihren eigenen Zielen näher zu bringen.

Die Bauordnung richtet sich grundsätzlich auf die Neubautätigkeit; Hier werden Regeln vorgeschrieben. Hingegen wird die Stadterneuerung bzw. Sanierung in der Bauordnung eher als Pflicht zur Bestandserhaltung behandelt. Die weitere Gestaltung und Anpassung des gründerzeitlichen Baubestands, der seit mehr als 100 Jahren der Stadt (mit vielen Vorteilen) ihren eigentlichen Charakter gibt, wird in den baulichen Vorschriften nicht umfassend behandelt.

Wenn die Sanierungsbehörden im Zuge der Blocksanierung oder anderer Sanierungsvorhaben mehr vorschreiben, als die Bauordnung verlangt, kommt es bei der Durchsetzung immer wieder Schwierigkeiten, da es für die Hauseigentümer keine zwingenden Verbindlichkeiten gibt. Außerdem wird es zunehmend schwierig, die Bewohner in Sanierungsobjekten zu halten, da die baulichen Maßnahmen sehr umfassend sind.

Eine Bündelung der Maßnahmen in den Blocksanierungsgebieten (wie Schaffung und Gestaltung von Grünanlagen und fußgeherfreundlicher Straßenräume) könnten auch die Erdgeschoßzone nachhaltig beleben. Diesbezüglich sind die Bewohner einzubeziehen. Experimentelle Lösungen sollten ausprobiert und positive Beispiele geschaffen werden. Die Tätigkeitsfelder der verschiedenen Ressorts der Stadt für Sanierung, Grünflächen, Verkehr und Straßenraumnutzung sowie architektonische und städtebauliche Planung und auch die Organisationen für Wirtschaftsförderungen berühren die Blocksanierung. Auch eine verstärkt konzentrierte und koordinierte Fokussierung der Sanierungs-, Wirtschafts-, Grünraum- und Kulturförderungen könnte mehr Erfolge erzielen, um die lebendige Stadt weiter zu erhalten.

### Anmerkungen:

- <sup>1</sup> Leistungsbeschreibung für Blocksanierungsvorhaben, wohnfonds\_wien, Stand 2006
- <sup>2</sup> Sie besteht aus Vertretern der Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächennutzung, der Baupolizei, der MD-BD Geschäftsstelle Infrastruktur-Stadterneuerung und des wohnfonds\_wien.
- <sup>3</sup> Quelle: www.wohnfonds.wien.at
- <sup>4</sup> Quelle: Rathauskorrespondenz vom 11. 09. 2007
- <sup>5</sup> Rüdiger Reichel: Blocksanierung. Stadterneuerungsstrategien in der konkreten Praxis. Wohnbauforschung in Österreich, wbfö Nr. 4/2000

## KOMMENTARE

### ASDFDSF

adsfad

adsf

### ASDFDSF

adsfad

adsf

# FORUM

Impressum

mit Mitteilungen von  
Architektur Stiftung Österreich



**Erscheinungsweise:** 22 x jährlich, 41. Jahrgang, **Medieninhaber, Herausgeber und Verleger:** Österreichischer Wirtschaftsverlag GmbH, 1051 Wien, Wiedner Hauptstraße 120–124, Tel: (01) 546 64-0, Fax: (01) 546 64-347, Internet: www.wirtschaftsverlag.at, **Geschäftsführung:** Thomas Zembacher, **Ressortleitung Verlagsbereich Bau:** Mag. arch. Ing. Konrad E. O. Fischer, DW 344, **Verkaufsleitung Verlagsbereich Bau:** Rudolf Reiter, DW 270, **Chefredakteur:** Mag. arch. Ing. Konrad E. O. Fischer, DW 344, E-Mail: k.fischer@wirtschaftsverlag.at, **Chefin vom Dienst:** Mag. Dorrit Korger, DW 339, E-Mail: d.korger@wirtschaftsverlag.at, **Fachredaktion:** Dr. Christine Müller, DW 303, E-Mail: c.mueller@wirtschaftsverlag.at, Dr. Gisela Gary, DW 231, E-Mail: g.gary@wirtschaftsverlag.at, Dipl.-Ing. Tom Cervinka, DW 224, E-Mail: t.cervinka@wirtschaftsverlag.at, **Konsulenten der Redaktion:** Dipl.-Ing. Walter M. Chramosta, Dipl.-Ing. Volker Dienst, Dr. Dipl.-Ing. Christian Kühn, **Anzeigenberatung:** Jürgen Steinermann, DW 260, E-Mail: j.steinermann@wirtschaftsverlag.at, **Anzeigenassistentin:** Birgit Wilhelm, DW 300, E-Mail: b.wilhelm@wirtschaftsverlag.at, **Anzeigenservice:** Andrea Fischer, DW 291, Fax: DW 347, E-Mail: architektur@wirtschaftsverlag.at, **Anzeigenrepräsentanz OÖ:** Gerhard Weberberger, 4030 Linz, Kleinwört Nr. 8, Tel: (07 32) 31 50 29-0, Fax: (07 32) 31 50 29-46, Handy: (06 64) 161 79 13, E-Mail: linz@wirtschaftsverlag.at, **Anzeigenrepräsentanz für Vorarlberg:** Media Team GmbH, 6832 Röthis, Interpark Focus 3, Tel: (0 55 23) 523 92, Fax: (0 55 23) 523 92-9, E-Mail: office@media-team.at, **Anzeigenrepräsentanz für Deutschland:** Verlagsbüro Siegfried Pachinger GmbH, Wertherstraße 17, D-33615 Bielefeld, Tel: (+ 49 521) 977 998-0, Fax: (+ 49 521) 977 998-90, E-Mail: info@verlagsbuero-pachinger.de, **Anzeigenrepräsentanz für Italien:** Firma Cesare Casiraghi, Oliver Casiraghi, Viale Varese 39, I-22100 Como, Tel: (+ 39 031) 26 14 07, Fax: (+ 39 031) 26 13 80, E-Mail: oliver@casiraghi.info, **Anzeigentarif:** Nr. 24, gültig ab 1. Jänner 2008, **Herstellung:** Holzhausen Druck & Medien GmbH, 1140 Wien, Holzhausenplatz 1, **Abo-Service:** Tel: (01) 740 40-78 12, Fax: (01) 740 40-78 13, E-Mail: aboservice@wirtschaftsverlag.at, **Einzelpreis (Inland):** 2,80 Euro, **Jahresbezugspreis (Inland):** 60 Euro, **für Studenten (Inland):** 35 Euro, **Ausland:** Preise zusätzlich Portospesen; Abonnements, die nicht einen Monat vor Ablauf des Bezugsjahres storniert werden, laufen weiter. **Bankverbindungen:** PSK-Konto Nr. 1892.396, Österreichische Volksbanken AG, Nr. 40675727008, Nachdruck nur mit Genehmigung des Verlages. Für namentlich gezeichnete Beiträge ist der Autor verantwortlich. **DVR: 0368491**