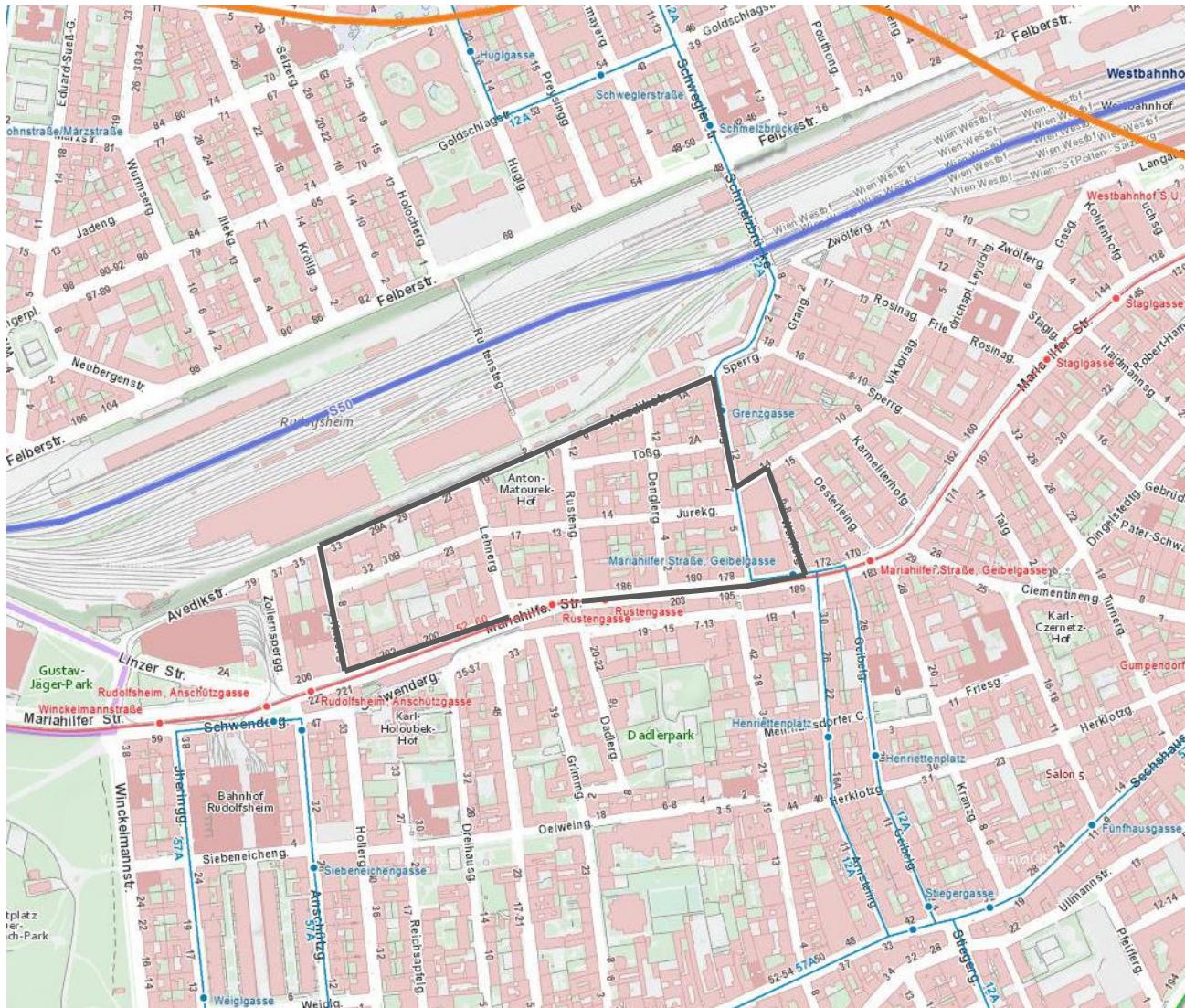


# BERICHT BLOCKSANIERUNG, TEIL A

## 1150 WIEN, RUSTENDORF

STAND: KOMMISSIONSBESCHLUSS 17.04.2018



gut für sie. schön für wien.

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und stadtneuerung  
[www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at)

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **A) ALLGEMEIN**

<b>A.1) KONTAKTE .....</b>	<b>3</b>
<b>A.2) PROJEKTABLAUF .....</b>	<b>4</b>
<b>A.3) KURATORIUMSVORLAGE .....</b>	<b>5</b>
<b>A.4) KURZBERICHT .....</b>	<b>6 - 8</b>
<b>A.5) BESONDERE ÜBERLEGUNGEN IM GEBIET .....</b>	<b>9 - 10</b>
<b>A.6) LAGEPLAN .....</b>	<b>11</b>
<b>A.7) INTERESSANTE SANIERUNGSPROJEKTE .....</b>	<b>12 - 17</b>

## **A) ALLGEMEIN**

### **A.1) KONTAKTE**

#### **Beauftragter des Blocksanierungsgebietes:**

Architekt DI Franz Denk  
staatlich beeideter und befugter Ziviltechniker  
Neumayrgasse 15/20  
1160 Wien

E-Mail: office@franzdenk.at  
Internet: www.franzdenk.at  
Mobil: 0699 / 1 / 943 55 04  
Telefon: 0043 / 1 / 929 12 54  
Fax: 0043 / 1 / 929 12 54

#### **Projektbetreuer des wohnfonds\_wien:**

BM Ing. Wolfgang Mlineritsch

E-Mail: wolfgang.mlineritsch@wohnfonds.wien.at  
Tel: 0043 / 1 / 403 59 19 / 86617  
Fax: 0043 / 1 / 403 59 19 / 86630

## A.2) PROJEKTABLAUF

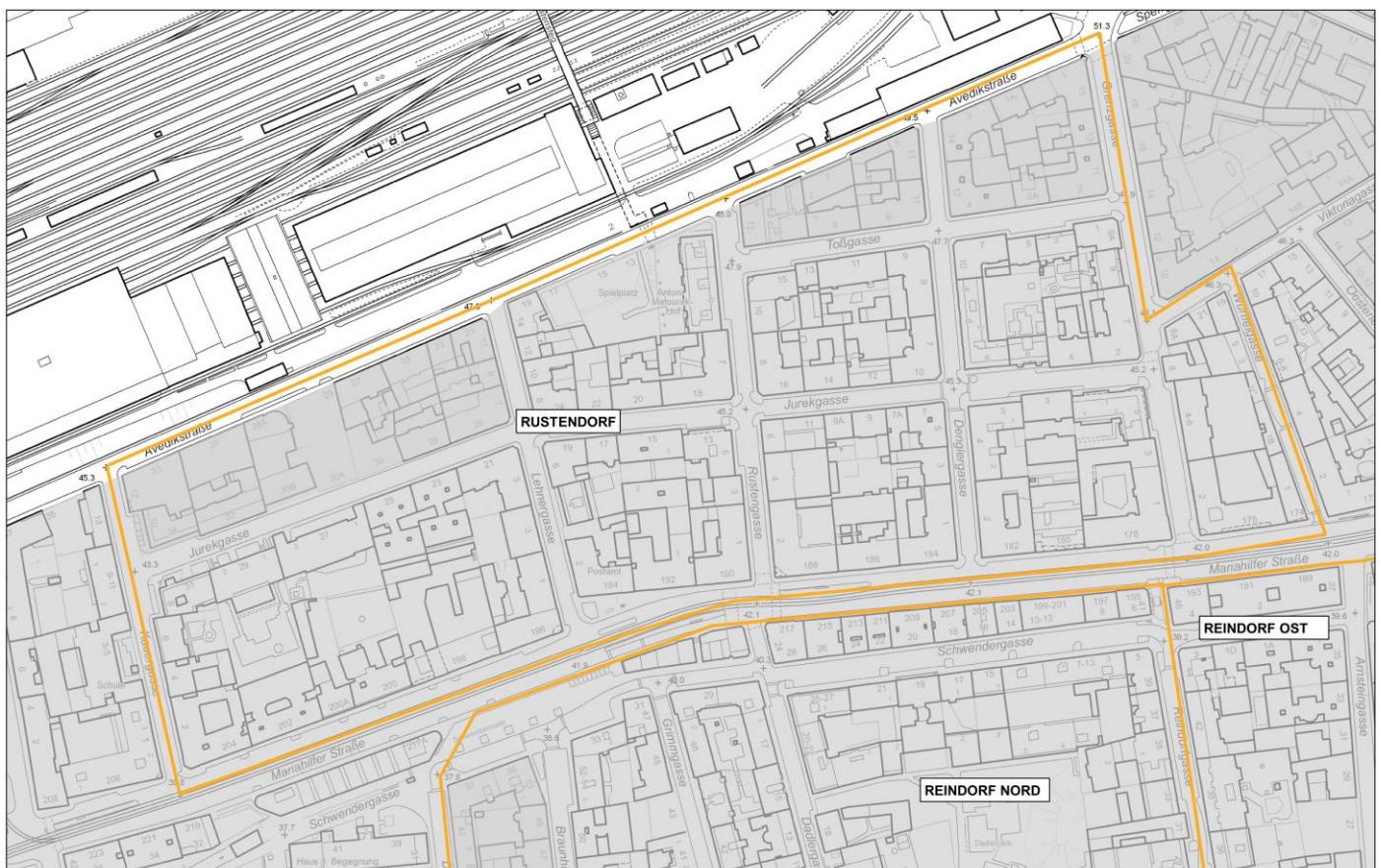
Datum	Bezeichnung	Anmerkungen
31.08.2015	Dienststellengespräch	
06.10.2015	Kuratoriumsbeschluss	
06.11.2015	<b>Auftrag Stufe1 – Chancen und Potenziale</b>	
12.01.2016	Präsentation bzw. Vorstellung in der Bezirksvorstehung	
17.03.2016	<b>START-UP</b> 1. Infoveranstaltung und Vorstellung des Gebietes vor LiegenschaftseigentümerInnen	
ab März 2016	Bestandserhebung	
19.05.2016	Rundgang im Gebiet mit LiegenschaftseigentümerInnen	
05.12.2016	Präsentation Konzept Chancen und Potenziale in der Bezirksvorstehung und vor den Dienststellen	
01.02.2017	<b>Auftrag Stufe 2 – Konzept und Durchführung</b>	
ab Febr. 2017	Ausarbeitung Blocksanierungskonzept	
17.04.2018	<b>MA 21-WWFSG Kommission – Beschluss des Blocksanierungskonzeptes</b>	

## A.3) KURATORIUMSVORLAGE

Beschluss vom 06.10.2015

### Gebietsabgrenzung:

Avedikstraße - Grenzgasse - Viktoriagasse - Würffelgasse - Mariahilfer Straße – Kauergasse



Karte: MA41 - MZK

**Blocksanierungsgebiet  
1150 Wien, RUSTENDORF**

Legende Blocksanierungsgebiete:	
neue Blockanierung	Blocksanierungsgebiet gültig
in Vorbereitung	Blocksanierung in Nachbereitung
Bestandserhaltung	Blocksanierung mit abgelaufener Gültigkeit
Entwicklung Blocksanierungskonzept	Sanierungszeitgebet

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und stadtentwicklung

## A.4) KURZBERICHT - STAND: 07.05.2018 (KONZEPT & DURCHFÜHRUNG)

### Blocksanierung Rustendorf – ein Gebiet mit Erneuerungspotenzial

Das Blocksanierungsgebiet liegt im 15. Wiener Gemeindebezirk zwischen Westbahngelände und Äußerer Mariahilfer Straße. Es umfasst 11 Baublöcke und 95 Liegenschaften und hat eine Entwicklung vom barocken Kurort über einen bedeutenden Industriestandort zum durchmischten Wohn- und Gewerbestandort vollzogen. Das zentrale, innerstädtische Quartier ist durch U-Bahn, Straßenbahnen und Busse gut erschlossen. Das vorstädtische Straßenbild wird geprägt durch Vor- und Rücksprünge, kleine Gewerbehäuser und eingestreute Nachkriegsbauten. Die historischen Fassaden sind häufig abgeschlagen und nur mehr vereinzelt erhalten. Aufgrund zahlreicher Kriegsschäden gibt es etliche nach 1945 errichtete Wohnhäuser mit guten Wohnstandards, die durch private Erneuerungs- und Neubauaktivitäten in den vergangenen Jahren weiter angehoben wurden. Nahegelegene große Erholungsflächen wie der Schönbrunner Schloßpark können das Grünraumdefizit im Gebiet nicht zur Gänze kompensieren, daher sollten die zahlreichen vorhandenen Potenziale für (Mikro-)Freiräume besser genutzt werden.



### Prägende räumliche und bauliche Akzente

Die Entwicklungen am Westbahnhof und einige Neubauten und Baulückenschließungen sind Indizien für einen laufenden Aufwertungsprozess, der durch die Blocksanierung weitere Impulse erhält. Etwa durch das Konzept des „Durchmischten Wohnens“, das vorhandene Gewerbenutzungen zum Bleiben anregt und gleichzeitig durch intelligente Sanierungsmaßnahmen das Wohnen in und zu den Höfen attraktivieren soll. Auch der öffentliche Raum ist Gegenstand der Blocksanierung: Straßenräume, Gebäudevor- und Rücksprünge und Gehsteige sollten zur Gebietsaufwertung beitragen. Fußläufige Verbindungen wurden im Hinblick auf Sicherheit, Barrierefreiheit und Erlebbarkeit - besonders für die Schulkinder - untersucht sowie die Bedeutung

des Rustensteges aufgezeigt. Zwei Initiativen wurden gemeinsam mit der Gebietsbetreuung-Stadterneuerung gestartet: ein Umstrukturierungsprozess für den Schwendermarkt als künftiger attraktiver, lokaler Treffpunkt. Besonders erfolgreich begann ein partizipativer Planungsprozess für die Neugestaltung des Schulvorplatzes der Wiener Mittelschule Kauergasse, ein IBA-Partnerprojekt, das von den SchülerInnen begeistert angenommen wurde.

### **Die Zusammenarbeit mit EigentümerInnen ist fruchtbar**

Die LiegenschaftseigentümerInnen und der Bezirk sind besonders wichtige Partner der Blocksanierung. Das große Interesse an geförderter Sanierung spiegelt sich in außergewöhnlich vielen bereits durchgeföhrten Beratungsgesprächen und Begutachtungen wider. Die Hauptthemen umfassten Widmungsfragen, Sanierungsmöglichkeiten und Hofbegrünungsmaßnahmen. Mehrere Projekte wurden bereits eingereicht, einige vorbildliche Erneuerungsprojekte sind bereits abgeschlossen. Nach der bevorstehenden Präsentation des Blocksanierungskonzeptes im Herbst 2018 ist mit dem Start weiterer Sanierungsprojekte zu rechnen.

Quelle Text und Abbildung: Architekt DI Franz Denk

## IMPULSE FÜR RUSTENDORF

**Baublock 7 - Ausgangslage**

**Zwischenstufe**

**Blocksanierungskonzept 2018**

**Schulwege und Raumpotenziale - WMS Kauergasse**

**Neugestaltung Schulvorplatz WMS Kauergasse**

**Ansicht Schulvorplatz WMS Kauergasse**

**Bauliche Maßnahmen in den Blöcken**  
Vom Westbahnhof ausgehend haben zahlreiche Erneuerungsmaßnahmen nachhaltige Aufwertungsprozesse in Rustendorf in Gang gesetzt. Das Blocksanierungskonzept fördert die begonnene Transformation des Vorstadtviertels in ein attraktives, zentrumsnahes Wohnquartier, das charakterisiert wird durch begrünte Wohnhöfe, eingestreute Gewerbenutzungen und der Geschäftszone in der äußeren Mariahilfer Straße. Typisch für das abwechslungsreiche, Kleintypische Quartier sind die zahlreichen Vor- und Rücksprünge der Straßenfassaden.

**Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume**  
Neben Maßnahmen zur Aufwertung der Mariahilfer Straße wird eine Akzentuierung der Kreuzungsbereiche durch Pflanzungen vorgeschlagen. Mikroflächen und Straßenmobiliar führen zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, vor allem beim Schulvorplatz WMS Kauergasse. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von kurzen und attraktiven Wegeführungen durch barrierefreie Lösungen (Zugang Rustensteg) und bequemere Straßenquerungen (Haltestellen). Besonderes Potenzial bietet der nahegelegene Schwendermarkt als künftiger Grätzeltreffpunkt.

**konzept und durchführung**

**blocksanierung rustendorf**  
1150 wien

**stand**  
märz 2018

**11 blöcke**  
95 liegenschaften

**Architekt DI Franz Denk**  
be beauftragter  
Neunaygasse 15/20  
A-1160 Wien  
tlf. +43 1 591254  
m: 0676 10435504  
e: office@franzdenk.at

**wohnfonds\_wien**  
fonds für wohnbau und städtebau  
Krenaustraße 10  
a-1082 wien  
t: +43 (0) 403 59 19-0  
e: office@wohnfonds.wien

Quelle: Architekt DI Franz Denk

## A.5) BESONDERE ÜBERLEGUNGEN IM GEBIET

### Bauliche Maßnahmen in den Blöcken

Vom Westbahnhof ausgehend haben zahlreiche Erneuerungsimpulse nachhaltige Aufwertungsprozesse in Rustendorf in Gang gesetzt. Das Blocksanierungskonzept fördert die begonnene Transformation des Vorstadtviertels in ein attraktives, zentrumsnahes Wohnquartier, das charakterisiert wird durch begrünte Wohnhöfe, eingestreute Gewerbenutzungen und der Geschäftszone in der äußeren Mariahilfer Straße. Typisch für das abwechslungsreiche, kleinteilige Quartier sind die zahlreichen Vor- und Rücksprünge der Straßenfassaden.

### Erhaltenswerte Objekte



Das Blocksanierungskonzept weist insgesamt 32 erhaltenswerte Objekte aus. Das sind rund 1/3 des Gebäudebestandes.

Auszug aus der Studie "Blocksanierung Rustendorf - Auswirkung der Baulinien auf die Gebietsentwicklung" (Wien, im März 2017):

Bei Umsetzung des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes verändert sich das Stadtbild: breitere Straßen, höhere Gebäude, größere Trakttiefen, verkleinerte Höfe. Diese Stadt unterscheidet sich von der Gründerzeitbebauung auch in den Proportionen und Physiognomien. Während der Transformation bilden Vor- und Rücksprünge ein Charakteristikum im Stadtbild. Im Endausbau verschwinden diese Vor- und Rücksprünge. Die Straßenräume werden breiter und die Hofräume kleiner.

Im Blocksanierungsgebiet sind die intakten Gründerzeithäuser in der Minderzahl. Zur Bewahrung des historischen Stadtbildes sind diese Gebäude besonders wichtig. Bei Wiedereinführung der historischen Baulinien wird der Erhalt der Gründerzeithäuser attraktiver, weil bauliche Maßnahmen nicht durch aufwändige Ausnahmeverfahren, sondern in Normalverfahren eingereicht werden können. Die Errichtung von Neubauten wird dort stattfinden, wo sich ein Erhalt der bestehenden Substanz als unwirtschaftlich erweist. Werden die Baulinien an den historischen Wohnhausbestand angepasst, dann führt das zur Bewahrung der gewachsenen Stadt. Defakto bringt diese Lösung eine insgesamt größere erzielbare Bruttogeschoßfläche.

## Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume

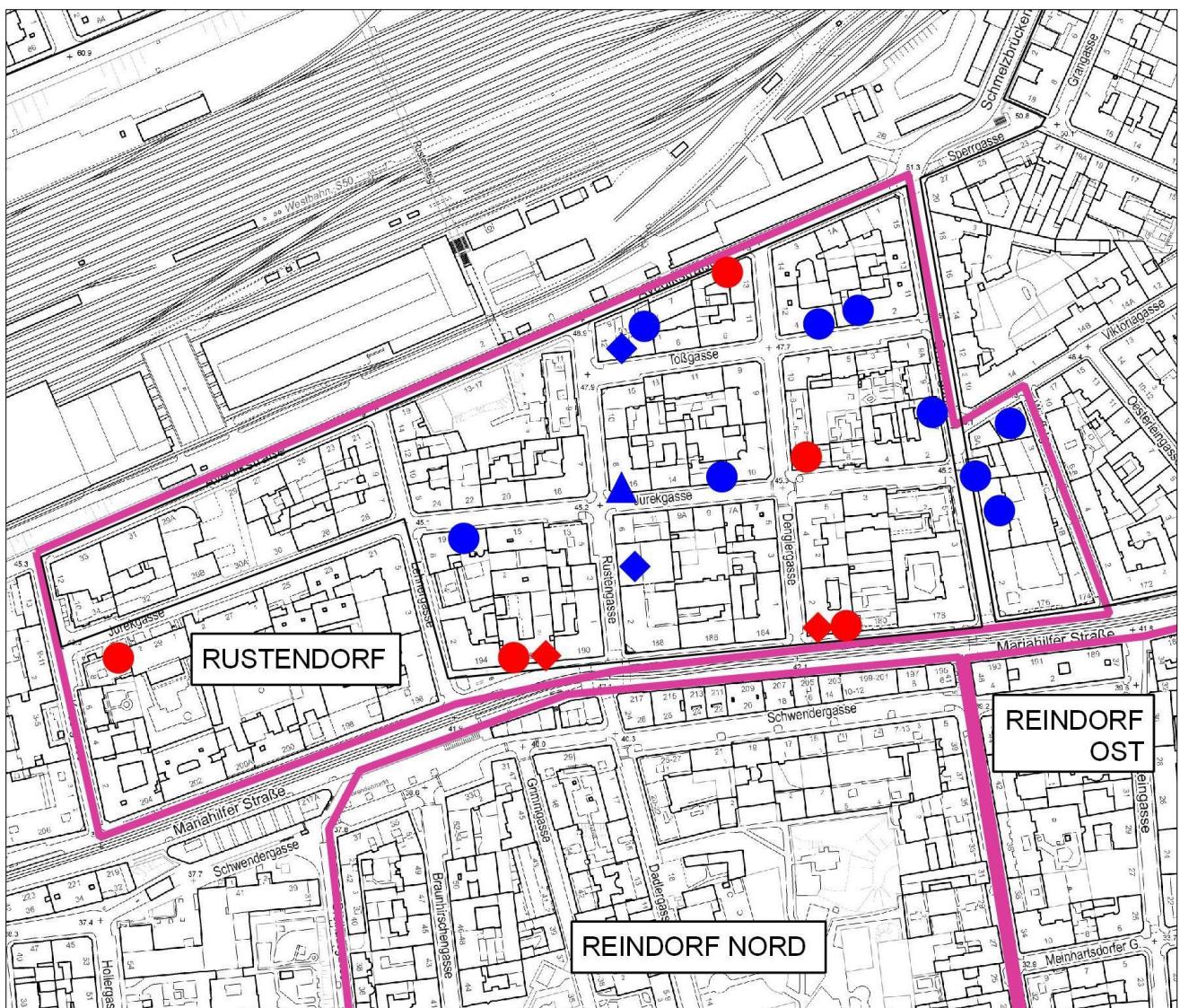


Rustensteg – mögliches Szenario

Neben Maßnahmen zur Aufwertung der Mariahilfer Straße wird eine Akzentuierung der Kreuzungsbereiche durch Pflanzungen vorgeschlagen. Mikroflächen und Straßenmobiliar führen zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, vor allem beim Schulvorplatz WMS Kauergasse. Ein weiteres Ziel ist die Schaffung von kurzen und attraktiven Wegeführungen durch barrierefreie Lösungen (Zugang Rustensteg) und bequemere Straßenquerungen (Haltestellen). Besonderes Potenzial bietet der nahegelegene Schwendermarkt als künftiger Grätzeltreffpunkt.

Quelle Text und Abbildung: Architekt DI Franz Denk vom Mai 2018

## A.6) LAGEPLAN



### LEGENDE - GEFÖRDERTE SANIERUNGSPROJEKTE:

- Sanierungsprojekte mit einem Sanierungsantrag (Antrag – Bauphase)
- Fertiggestellte Sanierungsprojekte
- ◆ Sanierungsprojekte mit einem Sanierungsantrag inkl. Infrastrukturmaßnahmen (Antrag- Bauphase)
- ◆ Fertiggestellte Sanierungsprojekte inkl. Infrastrukturmaßnahmen
- ▲ Fertiggestellte Sanierungsprojekte - **SEHENSWERT**
- Gebietsabgrenzung (BS-Gebiet in Entwicklung)
- Gebietsabgrenzung (BS-Gebiet aktuell)

## A.7) INTERESSANTE SANIERUNGSPROJEKTE

Objekt	Sanierungsart	Besonderes	Bau-träger	Rechts-form
Avedikstraße 5	TOS-A/N Stellplätze	Eckgrundstück, Baulinie rückver-setzt, Kleinkinderspielplatz auf Dachterrasse	Privat	MRG
Jurekgasse 16	Thewosan / Lift	Gründerzeithaus	Privat	MRG
Mariahilfer Straße 182	SOS	durch Gasexplosion teilweise zerstört, 1. Preis Stadterneuerungspreis 2018	Privat	MRG
Mariahilfer Straße 190-192	SOS	Teilabbrüche Hof	Privat	MRG
Toßgasse 10	SOS	Teilabbruch Straßentrakt	Privat	MRG
Viktoriagasse 19-21	TOS-A/N Stellplätze	Ehem. Gewerbegebäude	Privat	MRG

### Beispiele:

Avedikstraße 5 ident: Denglergasse 13



Straßenfassade vor Sanierung



Hoffassade vor Sanierung



Neubau (Bauphase)

**Jurekgasse 16 ident Rustengasse 8**



Straßenfassade vor Sanierung



Straßenfassade nach Sanierung



Hoffassade nach Sanierung



Hoffassade nach Sanierung

## **Mariahilfer Straße 182 ident: Denglergasse 2**



Straßenfassade vor Sanierung



Straßenfassade nach Sanierung



Hofsituation vor Sanierung



Hofsituation nach Sanierung

## **Mariahilfer Straße 190-192**



Straßenfassade vor Sanierung



Hoffassade vor Sanierung



Straßenfassade während Sanierung



Hoffassade während Sanierung

**Toßgasse 10, ident Rustengasse 12, ident Avedikstraße 9**



Straßenfassade vor Sanierung (Bild links): Fotorechte DI Dr. Hayek Hoffassade vor Sanierung



Straßenfassade nach Sanierung



Hofsituation nach Sanierung

## Viktoriagasse 19-21



Bestand: Straßenfront vor Abbruch



Straßenfront vor Abbruch



Straßenfassade während Neubau



Hofsituation während Neubau



Hofsituation während Neubau