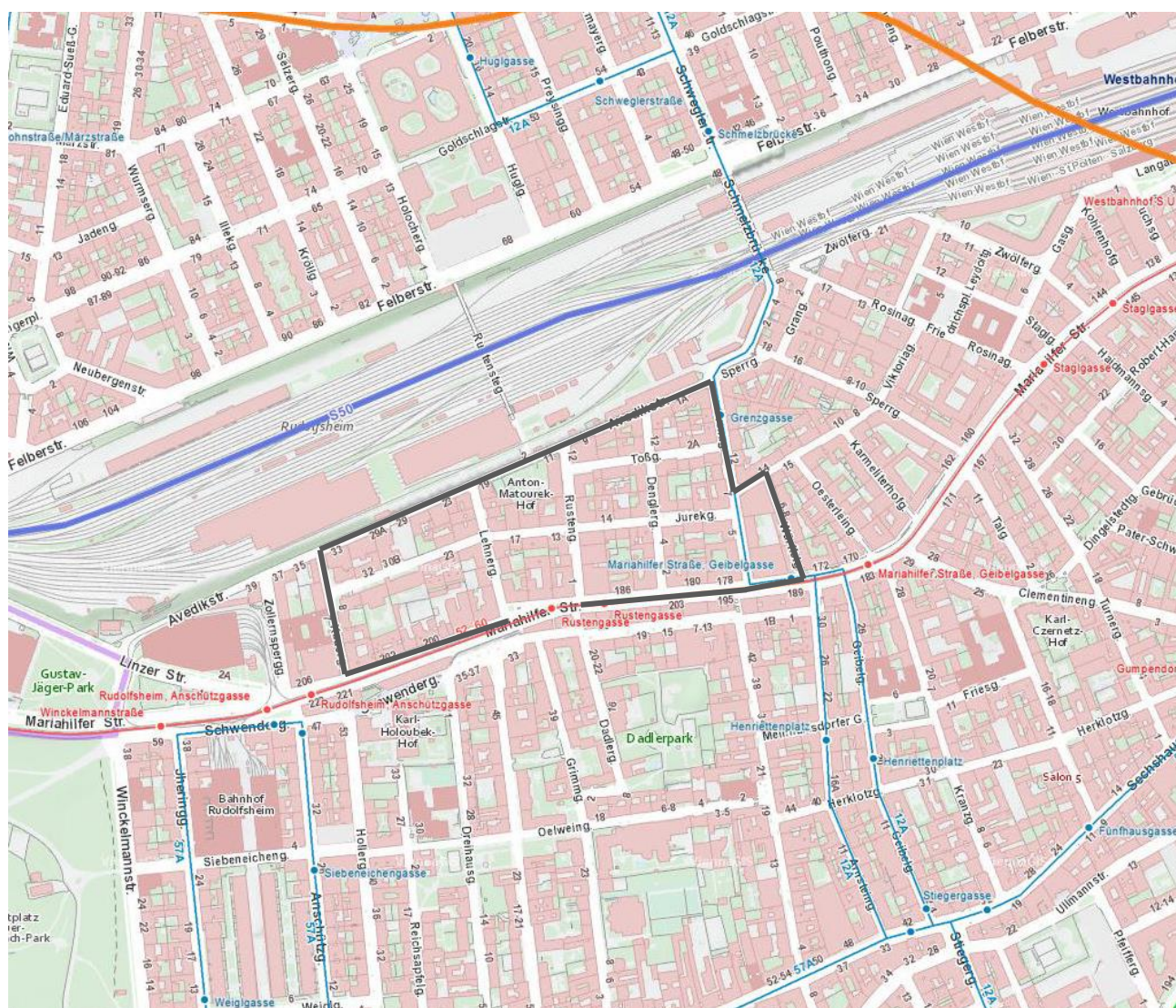


BERICHT BLOCKSANIERUNG, TEIL A

1150 WIEN, RUSTENDORF

STAND: KOMMISSIONSBESCHLUSS 17.04.2018



gut für sie. schön für wien.

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
www.wohnfonds.wien.at

INHALTSVERZEICHNIS

A) ALLGEMEIN

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

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

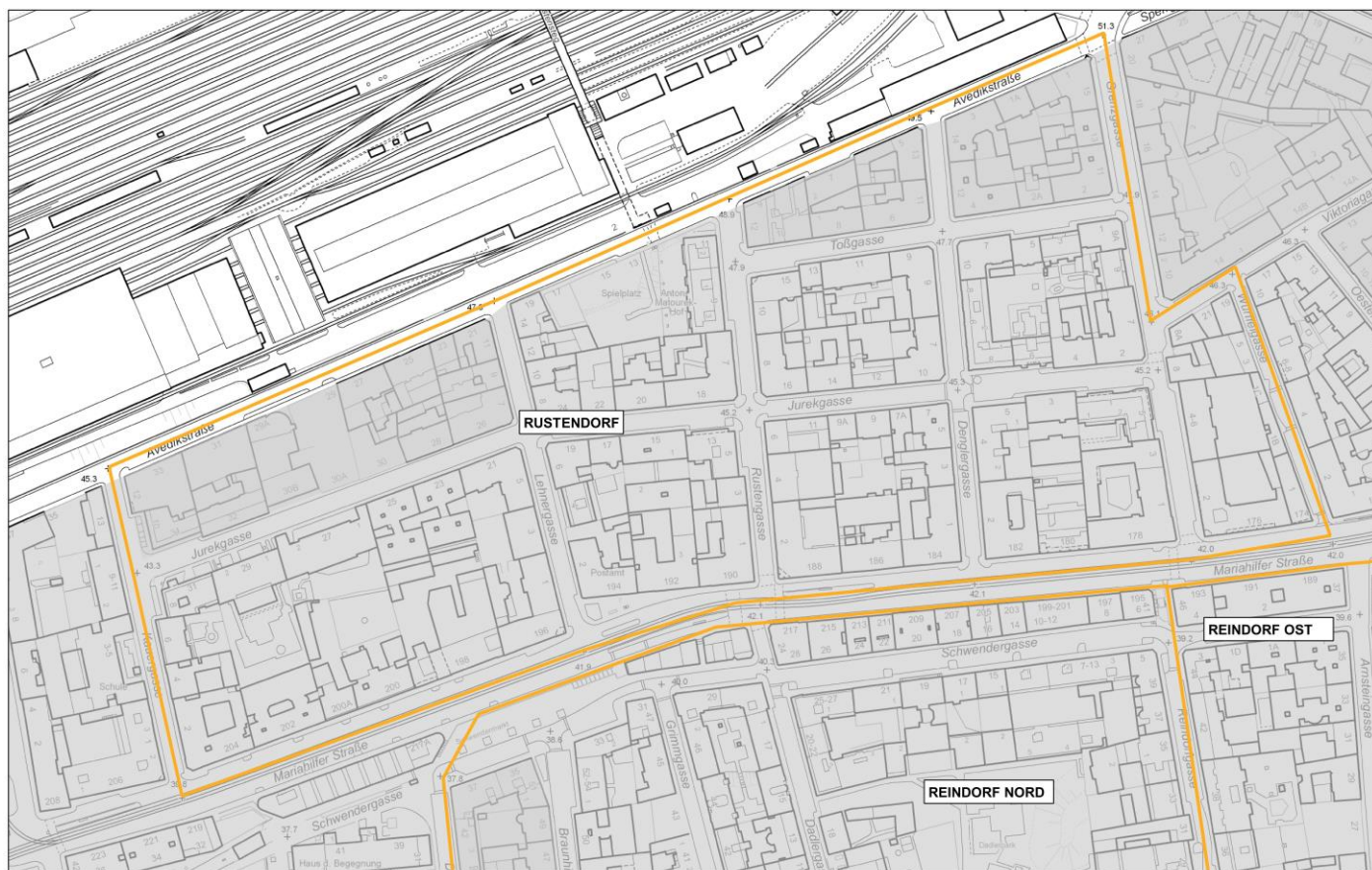
Datum	Bezeichnung	Anmerkungen
31.08.2015	Dienststellengespräch	
06.10.2015	Kuratoriumsbeschluss	
06.11.2015	Auftrag Stufe1 – Chancen und Potenziale	
12.01.2016	Präsentation bzw. Vorstellung in der Bezirksvorstehung	
17.03.2016	START-UP 1. Infoveranstaltung und Vorstellung des Gebietes vor LiegenschaftseigentümerInnen	
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	Auftrag Stufe 2 – Konzept und Durchführung	
ab Febr. 2017	Ausarbeitung Blocksanierungskonzept	
17.04.2018	MA 21-WWFSG Kommission – Beschluss des Blocksanierungskonzeptes	

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 Blocksanierung	 Blocksanierungsgebiet gültig
 in Vorbereitung	 Blocksanierung in Nichtbetreuung
 Bestandsanhebung	 Blocksanierung mit abgelaufener Gültigkeit
 Entwicklung Blocksanierungskonzept	 Sanierungszielgebiet

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und städterneuerung

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

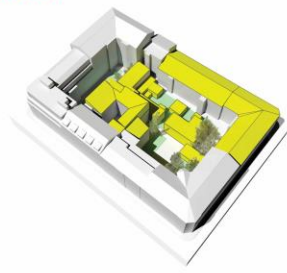
des Rustensteiges aufgezeigt. Zwei Initiativen wurden gemeinsam mit der Gebietsbetreuung-Stadterneuerung gestartet: ein Umstrukturierungsprozess für den Schwendermarkt als künftiger attraktiver, lokaler Treffpunkt. Besonders erfolgreich begann ein partizipativer Planungsprozess für die Neugestaltung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

Die Zusammenarbeit mit EigentümerInnen ist fruchtbar

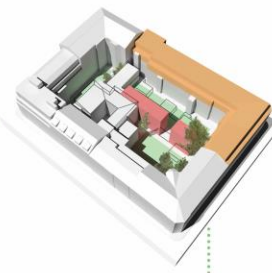
Die LiegenschaftseigentümerInnen und der Bezirk sind besonders wichtige Partner der Blocksanierung. Das große Interesse an geförderter Sanierung spiegelt sich in außergewöhnlich vielen bereits durchgeführten Beratungsgesprächen und Begutachtungen wider. Die Hauptthemen umfassten Widmungsfragen, Sanierungsmöglichkeiten 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

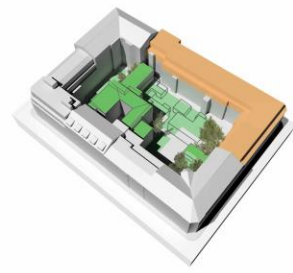
IMPULSE FÜR RUSTENDORF



Baublock 7 - Ausgangslage



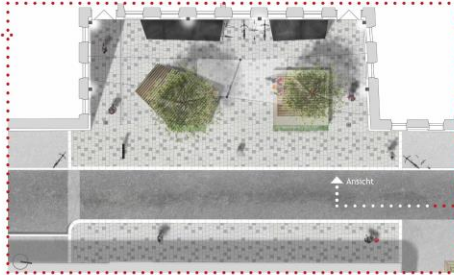
Zwischenstufe



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 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.

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 Wegführungen 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
Iris beauftragter

Neumayrgasse 15/20
A-1160 Wien
Tf: +43 1 9291254
m: 0699 1943504
e: office@franzdenk.at

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung

Immerpost 10
A-1082 wien
T: +43 (0)1 403 59 19-0
e: office@wohnfonds.wien.at

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 Bruttogeschosßfläche.

Aufwertung der öffentlichen und privaten Freiräume

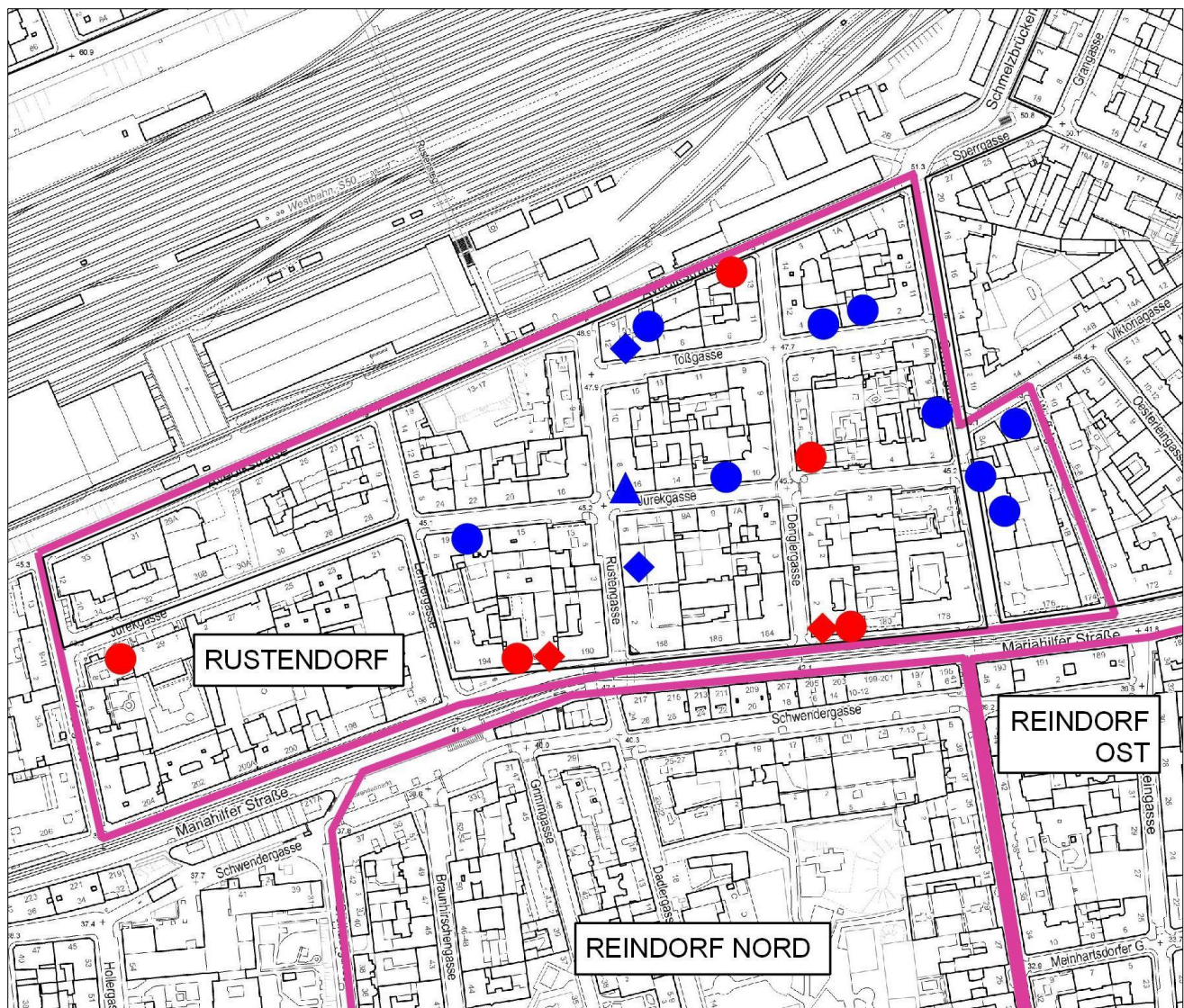


Rustensteg – mögliches Szenario

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 Wegführungen 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 - **SEHNSWERT**
- 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