

1150 Wien, Rustendorf

Status: Beschluss Blocksanierungskonzept

Umfang: 11 Baublöcke

Ansprechpartner:

Konzept: Arch. DI Franz Denk

Neumayrgasse 15/20

1160 Wien

e: office@franzdenk.at

t: 01/ 929 12 54

wohnfonds_wien: BM Ing. Wolfgang Mlineritsch

e: wolfgang.mlineritsch@wohnfonds.wien.at

t: 01/ 403 59 19 - 86617

Gebietsbeschreibung:

Das vorgeschlagene Gebiet besteht aus elf Baublöcken mit insgesamt 95 Liegenschaften im historisch als „Rustendorf“ bezeichneten südlicheren Stadtteil des 15. Bezirkes. Die Bebauungsstruktur ist heterogen, über weite Strecken aber sichtbar geprägt von gründerzeitlicher Bebauung. In den Blockrandbereichen überwiegt, vor allem entlang der Avedikstraße, gewerbliche Nutzung bei unterschiedlicher städtebaulicher Dichte. Einige begrünte Innenhöfe stehen Liegenschaften mit extrem dichter Verbauung gegenüber. Das Untersuchungsgebiet liegt im Einzugsbereich der äußeren Mariahilfer Straße und grenzt im Süden unmittelbar an die aktuellen Blocksanierungsgebiete Reindorf Nord und Reindorf Ost an, im Osten an früher bearbeitete Blocksanierungsgebiete. Wesentliche Straßenzüge im Blocksanierungsgebiet und zugleich Grenzen sind die Mariahilfer Straße, die Avedikstraße und die Grenzgasse. Diese Straßen sind Hauptverkehrsadern im Gebiet. Die restlichen Straßenzüge sind als verkehrsberuhigte (30 km/h) Zonen ausgewiesen. Es überwiegen die Widmungen Wohnen und gemischtes Baugebiet. Eine Ausnahme bildet der Baublock Kauergasse – Avedikstraße – Lehnergasse - Jurekgasse im Nordwesten des Gebietes. Dieser ist derzeit als Betriebsbaugebiet gewidmet. Im Gebiet gibt es an der Avedikstraße (Bereich Rustensteg) nur eine EPK-Fläche. Auffallend ist, dass es viele Bestandsgebäude gibt, die aufgrund einer Flächenwidmung aus den 1970-er Jahren vor der Baulinie stehen. Der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan soll in naher Zukunft nicht verändert werden. Verkehrsmäßig wird das Gebiet primär von der Mariahilfer Straße, Avedikstraße und Grenzgasse erschlossen. Die Straßenbahnlinien 52 und 58 (Mariahilfer Straße) und die Buslinie 12A (Grenzgasse) stellen den Anteil der öffentlichen Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung dar. Um zu den nächstgelegenen U-Bahnstationen (Westbahnhof) zu gelangen, sind je nach Lage im Gebiet mittlere bis weitere Fußwege notwendig. Das Westbahngelände wirkt sich im Bezirk wie ein Sperrriegel aus. Radfahrwege haben keine Verbindung und können mittel- bis langfristig nicht hergestellt werden.

Anlass eine Blocksanierung vorzuschlagen und bisherige Aktivitäten

Auf Grund mehrerer Anfragen zu Sanierungen in diesem Gebiet und der Erkenntnis, dass fast alle Liegenschaften mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nur teilweise vereinbar sind, sowie der Tatsache, dass von den zwei benachbarten Blocksanierungsgebieten rege Tätigkeiten und Aktivitäten mit aufgegriffen und weitergeführt bzw. entwickelt werden können, wird ein weiteres Blocksanierungsgebiet im 15. Bezirk vorgeschlagen.

Am 09.06.2015 fand eine Vorbegehung von Vertretern der GB* 6/14/15 und des wohnfonds_wien statt. Ein Vorgespräch folgte am 02.07.2015, mit Vertretern der Baudirektion, dem Koordinationsteam GB*, der GB* 6/14/15, weiteren Dienststellen und dem wohnfonds_wien. Am 31.08.2015 fand das Dienststellengespräch unter Teilnahme der MA 19, MA 21, MA 37, MA 46, GB* 6/14/15 und dem wohnfonds_wien statt.

Nach Auskunft der MA 21 stehen Überlegungen aufgrund einiger Umwidmungsansuchen im Raum den Block mit Widmung Betriebsbaugelände in ein gemischtes Baugelände umzuwidmen. Daher wurde der Baublock in die Gebietsauswahl aufgenommen.

Die Initiative zu einer Blocksanierung in diesem Bereich wird von der Bezirksvorstehung des 15. Bezirks unterstützt, da die vorhandene Bausubstanz durchaus Sanierungsbedarf aufweist.

Zielsetzungen

Es wird angestrebt, den Althausbestand zu sanieren und dabei möglichst viele Substandardwohnungen auf zeitgemäßen Standard zu bringen. In den Teilbereichen des Gebiets, wo Defizite in Bezug auf die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse festzustellen sind, wird angestrebt, diese Sanierungsprojekte mit städtebaulichen Strukturverbesserungen zu kombinieren, etwa durch teilweisen Abbruch der Hintergebäude und -trakte. Gebäude mit mangelhaften Heizwärmebedarfswerten sollen verstärkt thermisch saniert werden. Den überwiegend unsanierten Gemeindebauten in dem Beobachtungsgebiet soll in dieser Hinsicht ein besonderes Augenmerk gewidmet werden.

Die punktuell gegebenen Möglichkeiten zu Dachgeschoßausbauten und Aufstockungen sollen auf ihre städtebauliche Verträglichkeit genauer untersucht werden, ebenso wie Verbesserungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum.

Ablauf:

Gebietsvorbereitung–Kuratoriumsbeschluss:	06.10.2015
Auftrag Stufe I – Chancen und Potentiale:	06.11.2015
Auftrag Stufe II – Konzept und Durchführung:	01.02.2017
Beschluss Blocksanierungskonzept:	17.04.2018
Ablauf Gültigkeit:	30.04.2021