



wohn_grün_raum

grün- und freiräume im dichtbebauten stadtgebiet

wien.
unser zuhause.
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau und stadterneuerung

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,



internationale Auszeichnungen für die hohe Lebensqualität in Wien lassen uns mit Stolz auf eine über 35-jährige Erfolgsgeschichte in der geförderten Wohnhaussanierung zurückblicken. Gleichzeitig gilt es, neuen Herausforderungen zu begegnen.

Wien wächst. Angesichts der knappen Ressourcen, der Preissteigerungen auf dem freien Wohnungsmarkt und der Einkommensentwicklung braucht Wien mehr leistbare Wohnungen. Infolge des Klimawandels steigen aber auch die ökologischen Anforderungen an die Stadtentwicklung. Maßnahmen zur Verbesserung unseres Stadtklimas sind Beiträge für das Wohlergehen aller Wienerinnen und Wiener.

Auch die gebaute Stadt birgt, neben den Baulandreserven am Stadtrand, mit ihren hochwertigen Infrastrukturangeboten Potentiale für eine Weiterentwicklung des Wohnungsangebots. Ausgewogenheit kann aber nur dann gewährleistet werden, wenn dieser Prozess im Einklang mit der Planung entsprechender Grün- und Freiräume einhergeht.

Mit dieser Broschüre positioniert sich der wohnfonds_wien ganz im Sinne der aktuellen Smart-City-Ziele der Stadt Wien und bietet anhand von Best-Practice-Beispielen sowie entsprechenden Hinweisen zu Beratungs- und Förderungsangeboten einen Leitfaden für Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer, Hausverwaltungen, Planerinnen und Planer und Fachpublikum für den Umgang mit potentiellen Freiräumen.

Die Vorteile qualitativ hochwertiger Grün- und Freiflächen sind vielfältig.

Für Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer bringen sie eine langfristige Wertsteigerung und bessere Vermietbarkeit. Für Bewohnerinnen und Bewohner bedeuten sie eine höhere Lebensqualität und steigern die Zufriedenheit im Wohnumfeld. Für die Stadt sichern sie eine nachhaltige Entwicklung und verbessern das Kleinklima.

Die großen Ziele in unserer Stadt können wir nur gemeinsam erreichen.

Es freut mich, mit Ihnen Multiplikatoren für die neuen Herausforderungen zu gewinnen, und ich wünsche Ihnen viel Freude mit der vorliegenden Broschüre!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michael Ludwig', written in a cursive style.

Dr. Michael Ludwig
Präsident des wohnfonds_wien und Amtsführender Stadtrat
für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,



Freiräume und Grünflächen spielen für die Bewohnerinnen und Bewohner eines dichtbebauten Stadtgebiets eine große Rolle. Sie bieten Platz für Erholung und Rückzug auf der einen und Raum für Begegnung, Interaktion und Spiel auf der anderen Seite. Immer wichtiger wird aber auch der ökologische Effekt, den sie bewirken. Im Rahmen von Anpassungsstrategien an den Klimawandel sind die Grün- und Freiräume unserer Stadt eine wichtige Ressource für die unterschiedlichsten Maßnahmen.

Die Gliederung der Broschüre erfolgte analog zu den Ebenen, auf denen diese Maßnahmen gesetzt werden können. Die Liegenschaft selbst bildet den eigentlichen Schwerpunkt. Anhand von Beispielen möchten wir Ihnen zeigen, wie Sie im Rahmen einer geförderten Sanierung neben einer reinen Verbesserung der Bausubstanz auch lebenswerte Freiräume schaffen können.

Ob Innenhof, Dachterrasse oder Balkon, jedes Objekt bietet Möglichkeiten, den Außenraum erlebbar zu machen - und sei es durch einen Pflanztrog vor dem Fenster.

Auf Baublock- und der Stadtteilebene finden sich weitere Potentiale für Freiräume. Ob durch das Zusammenwirken mehrerer Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümer oder in Zusammenarbeit mit dem Bezirk und anderen Institutionen der Stadt - durch gemeinsame Initiativen können nachhaltige Maßnahmen gesetzt werden.

Der wohnfonds_wien ist eine der Institutionen der Stadt, die sich qualitative Stadterneuerung und Stadtentwicklung zum Ziel gesetzt haben. Um Ihnen ein möglichst breites Informationsangebot zur Verfügung zu stellen, haben wir auch weiterführende Links der Stadt gesammelt und sie den jeweiligen Themen/Kapiteln zugeordnet.

Wir wünschen Ihnen beim Lesen viele spannende Erkenntnisse und hoffen, dass die Anregungen aus dieser Broschüre Ihre Ideen bereichern, so dass viele interessante Projekte umgesetzt werden.

DIⁿ Michaela Trojan
Geschäftsführerin
des wohnfonds_wien

Dieter Groschopf
stellv. Geschäftsführer
des wohnfonds_wien

DI Werner Auer
Bereichsleiter Sanierung
des wohnfonds_wien

Inhalt

	vorworte	3
1	einführung/ausgangslage	7
2	umsetzung	11
	liegenschaft	12
	baublock und stadtteil	25
	information/förderung	30
3	ausblick	31
4	english summary	33
	anhang	34
	adressen/kontakte	
	abbildungsnachweis	
	literaturnachweis	

1

ziele der broschüre

Investitionen in Grün- und Freiflächen werden oft aufgrund der hohen Grundstückspreise und Baukosten und des dadurch entstehenden Finanzierungs- und Verwertungsdrucks reduziert. Wir möchten daher mit dieser Broschüre:

- informieren über**
 - Möglichkeiten und Vorteile der Attraktivierung des Wohnumfelds
 - neue Perspektiven (Best-Practice-Beispiele)
 - Beratungsangebote und Förderungen (siehe Information/Förderung auf Seite 30)
 - Strategien zur Klimawandel-Anpassung
- inspirieren zur**
 - Verbesserung der Luftqualität durch Begrünungsmaßnahmen
 - Liegenschaftsaufwertung und damit besseren Vermietbarkeit
 - Steigerung der Wohn- und Lebenszufriedenheit der BewohnerInnen durch Grün- und Freiflächen
- motivieren**
 - qualitätsvoll, ökologisch und sozial verträglich zu bauen
 - auf Grün- und Freiräume Wert zu legen, z. B.: Balkone, Terrassen, Hofgestaltungen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Partnerschaften entwickeln für**
 - innovative Impulse in der Stadt
 - Gesamtaufwertung und Imageverbesserung im Stadtteil
 - liegenschaftsübergreifende Maßnahmen und Synergien
 - Kooperationen bei Maßnahmen im öffentlichen Raum

einführung und ausgangslage

Grün- und Freiräume sind essentiell für unsere Lebensqualität und unser Wohlbefinden.

Wohnungszugeordnete Freiflächen und Grünräume wie z. B. Balkone oder gemeinschaftlich genutzte grüne Innenhöfe erhöhen die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit erheblich und beeinflussen die Entscheidungen von Wohnungssuchenden. Selbst kleinteilige Maßnahmen können dichtbebautes Stadtgebiet attraktivieren. Viele kleine Initiativen zusammen können einen großen Beitrag leisten, um unsere Stadt lebenswerter und nachhaltiger zu gestalten.

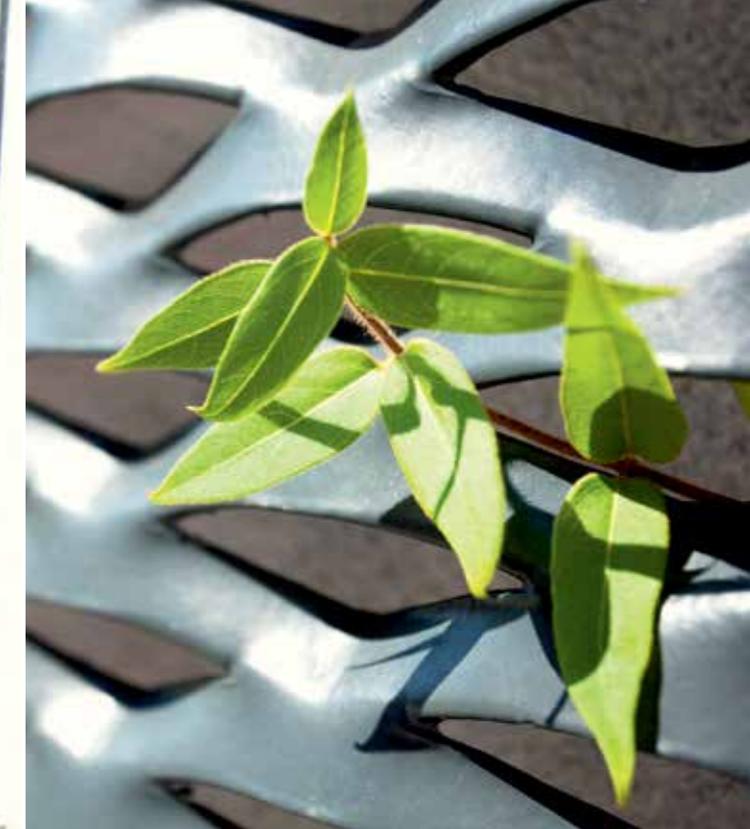
Wien wächst Die Bevölkerungsprognosen deuten klar darauf hin, dass die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Wiens bereits im Jahr 2029 die Zwei-Millionen-Marke überschreiten wird. Der Anteil der älteren und jüngeren BewohnerInnen wächst dabei im Verhältnis schneller. Durch steigende Bewohnerzahlen geraten auch die Grün- und Freiflächen in der Stadt sowie viele andere infrastrukturelle Einrichtungen unter immer höheren Nutzungsdruck. Es gilt also, die vielen brachliegenden Möglichkeiten für Freiräume in unserer Stadt aufzuzeigen und aufzuwerten.

Klimawandelanpassung Mit der Veränderung unseres Klimas und dem Verlust unversiegelter Freiflächen in der Stadt droht vermehrt die Entstehung von sogenannten Hitzeinseln (Urban-Heat-Islands - UHI). So gab es in Wien zwischen 1961 und 1990 im Durchschnitt 9,6 Hitzetage. 1981 bis 2010 stieg die Zahl der Hitzetage auf 15,2 pro Jahr. Aktuell war 2015 in Wien ein Rekordjahr mit mehr als 40 Tagen über 30 °C (Quelle: ZAMG 2012 und 2015). Versiegelte Oberflächen absorbieren Wärme und sind zumeist wasserundurchlässig. Natürliche Oberflächen wiederum können Feuchtigkeit speichern und dadurch kühlende Verdunstungsprozesse in Gang setzen. Die Potentiale für die Schaffung derartiger Oberflächen sind vielfältig - sie werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben. Steigende Temperaturen haben auf Dauer negative Auswirkungen für Stadtbe-wohnerInnen. Die Verbesserung unseres Stadtklimas kann im Gegenzug:

- Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit verbessern
- Stress reduzieren
- Produktivität in allen Bereichen steigern
- Schlafqualität erhöhen (insbesondere in der Nacht benötigt der menschliche Körper Temperaturen unter 25 Grad, um sich erholen zu können)

Strategien Die Anforderungen an die aktuelle Stadtentwicklung sind hoch. Dennoch arbeitet man bereits auf vielen Ebenen der Stadt für ein gesundes Stadtklima (z.B. UHI-Strategieplan Wien). Das Gelingen dieser Strategien ist jedoch von einem Zusammenwirken öffentlicher und privater Initiativen abhängig.

Weiterbauen und Aufwerten im Bestand Wien erhielt 2017 zum 8. Mal in Folge die Mercer-Auszeichnung als die Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität. Neben dem umfassenden Infrastrukturangebot stellt das leistbare geförderte Wohnungsangebot dabei einen wichtigen Beitrag zu diesem langjährigen Erfolg dar. Nach Jahrzehnten Erfahrung mit dem Instrument der sanften und ökologischen Stadterneuerung steckt sich Wien mit dem Fokus auf qualitätsvollem Weiterbauen im Bestand und gleichzeitiger Erhaltung einer adäquaten Grün- und Freiraumversorgung im dicht bebauten Stadtgebiet



hohe Ziele. Festgehalten und politisch beschlossen sind diese im aktuellen Stadtentwicklungsplan (STEP 2025) sowie in nachgereihten Aktionsplänen und entsprechenden Fachkonzepten.

Nutzungsvielfalt Eine kompakte Stadt der kurzen Wege kann im Gegensatz zu zersiedeltem städtischem Umland effizienter, ökologischer und nachhaltiger wirken. Die Voraussetzung dafür ist eine ausgewogene Mischung verschiedener Nutzungen, wie z. B.: Wohnen, Arbeiten, Bildung, Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächen. Neben gezielten Förderungen bietet die Stadt Wien ein dichtes Netzwerk an Initiativen, Kooperationen und Beratungen in Zusammenarbeit mit Forschungseinrichtungen an. (Siehe Seite 34 - Adressen/Kontakte).

Ökologie Rund um die Jahrtausendwende hat das Thema Klimaschutz mit der Unterzeichnung des Kyoto-Protokolls (1997) und der Klimarahmenkonvention (UN) eine neue Dimension bekommen. Mit der Einführung von Klimaschutzprogrammen und gesetzlichen Verordnungen wurde das klimaschützende Handeln politisch sowie gesellschaftlich zur Pflicht.

Wir befinden uns bereits in der Phase des Klimawandels. Eine Anpassung an diese Entwicklung wird daher, gemeinsam mit dem Klimaschutz, vor allem für Städte auch in Zukunft eine bedeutende Rolle spielen.

Eine städtische Infrastruktur mit Freiräumen sowie deren Gestaltung und Begrünung unabhängig vom städtebaulichen Maßstab spielt eine bedeutende Rolle bei der Reduktion des Hitzeeffektes in der Stadt.

Vegetationsschichten sowie feuchtigkeitsspeichernde Böden absorbieren die Sonnenstrahlung und wandeln sie in Verdunstung um, was wiederum zur Kühlung der Umgebung beiträgt. Das Aufheizen verbauter Flächen wird durch Beschattung sowie Verdunstung durch die Vegetation stark reduziert.

Ein bestehendes Wohnhaus nachhaltig aufzuwerten kann am besten durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- qualitätsvolle Weiterentwicklung der Flächenreserven
- Sicherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen verbauten und freien Flächen (Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse) auch mit Bedacht auf die Nachbarliegenschaften
- Planung wohnungszugeordneter und/oder -naher Grün- und Freiflächen

Daher ist es wichtig, bereits in der Planungsphase die Grün- und Freiraumgestaltung zu berücksichtigen und auf die ökologischen Maßnahmen Wert zu legen. Auch Gründerzeithäuser bergen Potentiale für grüne Oasen vor der eigenen Wohnung. Begrünte Höfe, vorgebaute Balkone, Gründächer oder Bauwerksbegrünung sind nur einige Optionen, die die Wohnqualität im innerstädtischen Raum nachhaltig anheben.

Strategie Das Wiener Modell der sanften und ökologischen Stadterneuerung achtet seit Beginn auf Qualität, um möglichen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima nachhaltig entgegenzuwirken. Die Vergabe der Förderungsmittel für einzelne Sanierungsprojekte ist daher mit einer Reihe von qualitativen und städtebaulichen Kriterien verknüpft.

Ökologische Maßnahmen und die Schaffung von leistbarem Wohnraum spielen aber auch in der Blocksanierung eine große Rolle. Dabei beauftragt der wohnfonds_wien Fachleute mit Blocksanierungen, um Konzepte für die Aufwertung ganzer Stadtteile zu entwickeln. Das Instrument Blocksanierung für städtebauliche Strukturverbesserungen und liegenschaftsübergreifende Maßnahmen wird im nächsten Kapitel näher erläutert. Weiterführende Informationen dazu finden Sie auf unserer Webseite - auch in Form von Publikationen:

www.wohnfonds.wien.at

2

umsetzung

Wohnen ist interaktiv und geschieht nicht nur in den eigenen vier Wänden.

Ein Wohnhaus funktioniert wie ein Organismus, der erst dann mit Leben erfüllt wird, wenn für verschiedene Bedürfnisse entsprechende Räume und Freiflächen zur Verfügung stehen.

Vor allem in Gebieten mit hoher Nutzungsdichte leisten private, aber auch öffentliche Grün- und Freiräume einen nachhaltigen Beitrag zur Wohnzufriedenheit und zum Stadtklima. In diesem Kapitel sind einige Strategien und Gestaltungshinweise für eine umfassende Aufwertung in verschiedenen Dimensionen, von der Mikro- bis zur Makroebene, zu finden.

Folgende Fragen sind im Vorfeld zu klären:

- Welche Grün- und Freiräume sind auf der Liegenschafts-, Baublock- und Stadtteilebene möglich?
- Wo gibt es Informationen, Kooperationen und Förderungen?

Nur gemeinsam - wenn alle AkteurInnen kooperieren - können wir unsere Stadt liebens- und lebenswert gestalten und erhalten.

liegenschaft

Jede Liegenschaft birgt spezifische Chancen und Potentiale. Der Schlüssel zur nachhaltigen Aufwertung einer Liegenschaft liegt in der Optimierung der Wohn- und Freiraumrelation. Versiegelte, enge Innenhöfe, Dach- und Fassadenflächen ohne Grün- und Freiräume vermindern den Wohnwert und sind Mitverursacher für die sommerliche Überhitzung. Die Erhebung möglicher Hitzequellen auf einer Liegenschaft und die aktive Einbindung der Thematik in die Planung können nachträgliche Investitionen in z. B. aufwändige Kühlungstechnik oft ersparen.

Qualitätskriterien In der Grafik rechts sind die Qualitätskriterien der geförderten Sanierung und deren Auswirkungen auf den Mehrwert für die EigentümerInnen, BewohnerInnen und die Stadt ersichtlich. Das bei der Bewertung von geförderten Neubauprojekten maßgebliche 4-Säulen-Modell „Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie“ ist auch in der Sanierung anwendbar. Diese Kriterien stehen in enger Relation zueinander und ermöglichen eine umfassende Betrachtung der Liegenschaft aus verschiedenen Blickwinkeln.

Zur Schaffung bzw. Verbesserung von Freiräumen bietet die Stadt Wien attraktive Förderungen. Im Rahmen von Einzelmaßnahmen oder umfassenden Sanierungen gibt es viele Möglichkeiten für die Aufwertung einer Liegenschaft. Der wohnfonds_wien bietet kostenlose, unverbindliche Beratungen, in denen ein für jede Liegenschaft maßgeschneidertes Sanierungskonzept erarbeitet wird und Informationen über die Förderungsmöglichkeiten angeboten werden. Auf Seite 30 am Ende dieses Kapitels befindet sich ein Überblick über aktuelle Förderungen und weiterführende Informationen. Die wesentlichen Kontakte in der Stadt sind im Anhang der Broschüre zusammengestellt.

Erhebungsphase Die Analyse der Chancen und Potentiale einer Liegenschaft bildet eine gute Grundlage für die Planung. Eine Bestandsaufnahme der Bausubstanz und die Einbeziehung der BewohnerInnen hilft, ein nachhaltiges Nutzungskonzept zu erstellen, das so weit wie möglich den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht wird.

Folgende Fragestellungen können in der Erhebungsphase nützlich sein:

- Wie sind die Eigentumsstrukturen auf der Liegenschaft?
- Welche Bebauungsstruktur ist im Bestand vorhanden? Wie sehen die zulässigen Bebauungsbestimmungen und die Flächenwidmung aus?
- Welche Grün- und Freiflächen sind vorhanden? Wie viele versiegelte Flächen sind wo notwendig?
- Wie ist die Orientierung des Objektes? Wie sind die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse?
- Welche Grün- und Freiraumtypen passen zu den örtlichen Gegebenheiten und den Interessen der BewohnerInnen?

ökologie - stadtklima

Qualitätskriterien der geförderten Sanierung umweltbewusst planen:

- wohnungszugeordnete & gemeinschaftliche Grün- und Freiräume
- entsiegeln, horizontal & vertikal begrünen
- liegenschaftsübergreifende Höfe

Ressourcen schonen:

- erneuerbare Energie (Solarenergie, Photovoltaik)
- Feuchtbiopte
- Brauchwasser

Mehrwert für EigentümerInnen & BewohnerInnen

- **Mikroklima in der Stadt:** Gesundheit der BewohnerInnen
- **Reduktion** von Staub & Schadstoffen
- **Abkühlung** überhitzter Luft
- **Emissionsschutz**
- **Energieeffizienz**

ökonomie

Qualitätskriterien der geförderten Sanierung sanieren & weiterbauen: qualitativ & nachhaltig gekoppelt planen:

- Wohnen mit Wohnumfeld
- Frei- und Grünräume
- Infrastruktur

wirtschaftlich & zweckmäßig handeln:

- Investition & Folgekosten

Mehrwert für EigentümerInnen & BewohnerInnen

- **Wertsteigerung** für die gesamte Liegenschaft
- **Vermietbarkeit** der Wohnungen
- **leistbares Wohnen** durch Förderungen

architektur - planungsqualität

Qualitätskriterien der geförderten Sanierung

einbeziehen: Grün- und Freiflächen in Gesamtplanung
optimieren:

- Wohn- und Freiraumrelation
- Bebauungsdichte
- Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse

reduzieren: nicht genutzte Gebäudeteile

berücksichtigen: Witterungs-, Sonnen- und Sichtschutz für Aufenthaltsbereiche

Mehrwert für EigentümerInnen & BewohnerInnen

- **Wohnwert:** Ästhetik und Imageverbesserung, zeitgemäße Konzepte für neue Lebensmodelle
- **Innovation:** Einsatz neuer Erkenntnisse und Technologien

soziale nachhaltigkeit

Qualitätskriterien der geförderten Sanierung

alltagsgerecht planen und bauen: barrierefrei
Übergänge verbinden: Innen- mit Außenräumen
zonieren für:

- vielfältige, wechselnde Bedürfnisse
- soziale Interaktion
- Identitätsstiftung

Mehrwert für EigentümerInnen & BewohnerInnen

- **Wohnzufriedenheit:** Wohlbefinden, Sicherheit
- **Identifikation:** fördert Achtsamkeit, vermeidet Nutzungskonflikte und erhöht den individuellen Wohnwert





Zonierung Die Einteilung einer Liegenschaft in Zonen erleichtert die Potentialanalyse für Grün- und Freiflächen. Diese Differenzierung ermöglicht, auf unterschiedliche Grün- und Freiraumbedürfnisse der BewohnerInnen im Haus einzugehen, und regelt die Nutzungsintensität.

Die Bereiche im Überblick:

- Erdgeschoß (EG) und Innenhof
- wohnungsbezogene Freiräume (Balkone, Terrassen, Loggien)
- Bauwerksbegrünungen: Dach- und Fassadenbegrünungen
- sonstige ökologische Verbesserungen: Entsiegelung, Regenwasserversickerung, Beschattung etc.

In den folgenden Kapiteln werden diese Bereiche näher beschrieben und durch aktuelle Praxisbeispiele ergänzt.

erdgeschoßzone und innenhof

Eine lebendige Erdgeschoßzone mit Sichtbeziehungen zu einem grünen Innenhof hat eine hohe Qualität. Demnach ist es wichtig, den Innenhof im Zusammenhang mit der Erdgeschoßzone zu betrachten. Die meisten Nutzungen im Erdgeschoß benötigen eine barrierefreie Anbindung zu Grün- und Freiflächen in den Innenhöfen (z. B.: Zugang zum Lift, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Gemeinschaftsraum und Müllraum) oder profitieren von einer Blickbeziehung in den

gemeinschaftlichen Hof (z. B. Waschküche). Eine durchdachte Planung dieser Übergänge im Vorfeld ist essentiell.

Für die Verbesserung des Wohnumfeldes ist die Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen äußerst effektiv. Die positiven Auswirkungen auf das Stadtklima steigen, je mehr Grünraum-potentiale - auch in kleinen Bereichen - umgesetzt werden.

Platz für Grün Ein attraktiver Innenhof kann erst dann entstehen, wenn dafür der notwendige Platz vorhanden ist. Für eine wirkungsvolle Begrünung sind zumindest Teile des Hofes zu entsiegeln. Die Planung sollte prüfen, zusätzliche Grün- und Freiflächen zu gewinnen, wie z. B. durch:

- Abbruch von nicht genutzten und nicht gewidmeten Hof- und Nebengebäuden sowie Hofmauern (Kosten für die laufende Erhaltung entfallen)
- Ersatz der Hofmauer durch Maschendrahtzaun und Gestaltung mit luft- und lichtdurchlässigen Pflanzen
- Reduktion von Pkw-Stellplätzen im Hof
- Begrünung von Flugdächern oder Pergolen
- Verlagerung der Mülltonnen in einen hausinnenseitigen (neugeschaffenen) Müllraum oder Errichtung einer begrünten „Einhausung“
- alternativ: intensiv begrünte Hofüberbauungen



Nutzung - Gestaltung Je nach Platzangebot gibt es viele Optionen für die Nutzung von Grün- und Freiflächen im Innenhof, wie z. B.:

- private, wohnungszugeordnete (Vor-)Gärten in Verbindung mit lebendigen EG-Zonen
- gemeinschaftlich genutzte Grün- und Freiflächen
- aktive und ruhige Zonen (Kinderspiel- und Sitzbereiche)
- geeignete Grün- und Freiräume für gemischte Nutzungen - Arbeiten und Wohnen, soziale Einrichtungen

Eine alltagsgerechte Gestaltung der Freiflächen spielt eine wesentliche Rolle für die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Wohnumfeld. Die Nutzbarkeit wirkt sich wiederum auf den achtsamen Umgang mit den Freiräumen aus. Je höher das Interesse daran ist, desto eher funktioniert die Pflege und Instandhaltung. Bei der Planung ist auf die Erschließung durch ein barrierefreies Wegenetz sowie auf das Vorhandensein von Witterungsschutz und Beschattung von Sitz- und Spielbereichen (z. B. mit begrünten Pergolen, Sonnensegeln) zu achten.

balkone und terrassen

Balkone, Terrassen, Loggien, Pawlatschen, Dach- und Wintergärten können als private wohnungszugeordnete oder gemeinschaftliche Freiflächen geplant werden. Alle Varianten erhöhen die Wohn- und Lebensqualität der BewohnerInnen. Oft existieren im Bestand Potentiale für

Terrassen, die mit leichten Umbaumaßnahmen adaptiert werden können, wie z. B. brachliegende Flachdächer. Neue Balkone entstehen am einfachsten durch das Vorstellen oder Anhängen von eigenen Bauteilen.

Balkone und Terrassen sind aber nicht nur Freiflächen, sondern auch wichtige architektonische Gestaltungselemente. Sie gliedern die Kubatur und geben dem Wohnhaus einen eigenen Charakter.

Pawlatschen oder Laubengänge sind Erschließungszonen, bieten den BewohnerInnen aber darüber hinaus einen zusätzlichen Freiraum zur Begegnung und zum Verweilen und fördern damit die Kommunikation und soziale Kontrolle.

Bauordnung Seit 2014 sind Balkone gemäß der Bauordnung für Wien auch an straßenseitigen Fassaden leichter umsetzbar. Die ursprüngliche Beschränkung, Balkone auf max. 1/3 der Fassadenbreite zu errichten, wurde dahingehend geändert, dass Balkone nun auf der Hälfte der Fassadenbreite errichtet werden dürfen. Feuermaueröffnungen auch in Form von Balkonen bedürfen einer entsprechenden Bewilligung. In jedem Fall ist eine Beurteilung des Stadtbildes Teil des Baubewilligungsverfahrens. Dabei bildet die gestalterische Einfügung des Balkons in das Straßenraumprofil eine Rolle.

Feuermaueröffnungen für neue Fenster zu einer Epk-gewidmeten Fläche (Parkanlage) bedürfen keiner Zustimmung des Nachbarn, wenn es sich um öffentliche Erholungsflächen handelt.

Wintergärten Die Schaffung von Wintergärten oder die Verglasung von Loggien im Rahmen der Sanierung kann bei entsprechender Ausrichtung passive Solarenergiegewinne bringen. Folglich sollte in der Heizperiode der Wintergarten möglichst gar nicht beschattet sein, für den sommerlichen Wärmeeintrag jedoch an der Rückseite des Wintergartens ein massiver Bauteil als Wärmespeicher wirken.

Verglaste Veranden oder Wintergärten erweitern die Wohnfläche und stellen einen fließenden Übergang von innen nach außen dar. Nebenbei dienen sie als Überwinterungsraum für nicht winterfeste Kübelpflanzen (z. B. Oleander, Zitronenbaum).

Hofüberbauungen Lassen es die Bebauungsbestimmungen zu, kann eine Hofüberbauung angedacht werden. Diese schafft im Erdgeschoß mehr Platz für bestehende oder neue Betriebe bzw. andere Nutzungen. Im 1. Obergeschoß entsteht dadurch eine zusätzliche Freifläche, die als begehbare Gründach mit allgemeinen und wohnungszugeordneten Bereichen gestaltet werden kann.

Bei der Planung von Hofüberbauungen ist auf die Belichtungsverhältnisse im Eingangs- und Stiegenhausbereich zu achten, da eine gute Belichtung eine angenehme Atmosphäre schafft und das Sicherheitsgefühl erhöht.

bauwerksbegrünung

Fassaden- und Dachflächen gewinnen als Grün- und Freiflächen in städtebaulicher, ökologischer und ökonomischer Hinsicht immer mehr an Bedeutung. Begrünte Fassaden und Dachgärten erhöhen den Wohnwert und haben folgende ökologisch positive Auswirkungen:

- Rückgewinnung überbauter Flächen für Flora und Fauna
- Verbesserung des Kleinklimas und wichtiger Beitrag zur Klimawandelanpassung
- Ausgleich der Temperaturextreme
- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit
- Senkung der Staubbelastung
- Schadstoffbindung, Schallabsorption
- Schutz des Gebäudes vor Überhitzung
- Reduktion des Energieaufwands für Kühlleistung im Sommer
- Wärmeschutz auch im Winter (Reduktion des Wärmedurchgangskoeffizienten)
- Lärmschutz
- Speicherung des Niederschlagswassers
- Verbesserung des natürlichen Wasserkreislaufes



Fassadenbegrünung Fassadenbegrünung ist ein wichtiger Teil des Klimaschutzprogramms, der Urban Heat Islands - Strategie der Stadt Wien (UHI-STRAT). Diese Maßnahme findet auch im Stadtentwicklungsplan - STEP 2025, in der Smart City Wien - Rahmenstrategie und im aktuellen Wiener Regierungsübereinkommen große Aufmerksamkeit. Der „Leitfaden Fassadenbegrünung“ der Magistratsabteilung 22 - Umweltschutz beinhaltet alle aktuellen Informationen auch zum Thema „Brand- schutztechnik bzw. Chancen und Risiken verschiedener Varianten der Fassadenbegrünung“. (Siehe Seite 34 - Adressen/Kontakte.)

Begrünungssysteme Es gibt boden- und fassadengebundene Begrünungen. Erstere benötigen einen ausreichenden Erdkörper und je nach Art der Kletterpflanzen - Gerüstkletterer oder Selbstklimmer - ein Rankgerüst. Die Wurzeln der Kletterpflanzen dienen als Drainage und helfen, das Fundament trocken zu halten. Zweitere stellen ein bepflanzbares vorgehängtes Fassadensystem mit automatisierter Bewässerung dar. Bei ordnungsgemäßer Durchführung bildet die Begrünung einen Schutzschild vor Hitze, Schlagregen und Wind, ist aber auch gegen Lärm wirksam. Das Blattwerk gleicht Temperaturen aus und erhöht die Lebensdauer der Fassade. Basisvoraussetzung für jedes Begrünungssystem ist jedenfalls eine intakte Bausubstanz bzw. Gebäudehülle.

Fassadenbegrünungen sind nicht nur wirkungsvoll für das Kleinklima in der Stadt, sie können auch als gestalterisches Element eingesetzt werden. Die befürchtete Zunahme von Insekten in den Wohnungen wird durch Vögel als deren natürliche Feinde hintangehalten. Ein Zusatznutzen von Begrünungen ist, dass Vandalismus erschwert wird. Auch die Begrünung von Lichthöfen und Lichtschächten ist empfehlenswert, sofern die Sonneneinstrahlung für Pflanzen in diesen Bereichen ausreichend ist.

Fassadenbegrünung: auf privatem oder öffentlichem Grund

Die Vorgehensweise bei der Planung von Fassadenbegrünungen ist abhängig davon, ob sie auf privatem oder öffentlichem Grund errichtet werden sollen. In beiden Fällen sind Einverständniserklärungen einzuholen. Nur befugte Personen – EigentümerInnen, Hausverwaltungen oder andere Bevollmächtigte – können Bewilligungen zum Begrünungsvorhaben beantragen. Geht es um die Feuermauer der Nachbarliegenschaft, wird die Zustimmung von deren EigentümerInnen benötigt.

Auf öffentlichem Grund etwa gibt es für eine straßenseitige Begrünung der Hausfassade unterschiedliche Behörden- und Bewilligungsvorgänge je nach Art der Bepflanzung (direkt im Erdreich, im Pflanztrog oder fassadengebunden).

Falls der Gehsteig oder die Verkehrsfläche der Stadt Wien gehört, beurteilt die MA 28 (Straßenverwaltung und Straßenbau) das öffentliche Interesse an einer Begrünung der privaten Fassade. EigentümerInnen müssen sich verpflichten, die Haftung für Schäden, die beispielsweise durch den Trog entstehen, zu übernehmen.

Wenn an der Fassade ein Rankgerüst oder eine Konstruktion benötigt wird, die eine Fixierung in der Fassade bzw. im Boden erfordert, dann ist mit der zuständigen Bezirksstelle der MA 37 (Baupolizei) zu klären, ob eine Baubewilligung erforderlich ist.

Sollte kein Baubewilligungsverfahren notwendig sein, ist formlos ein Antrag bei der MA 46 (Bewilligung zur Benützung von Straßen zu verkehrsfremden Zwecken nach § 82 StVO) zu stellen.

Dort wird das Ansuchen nach gesetzlichen Vorgaben geprüft, wie z. B.: Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs, Restgehsteigbreite.

Die MA 28 prüft das Vorhaben in Bezug auf Vereinbarkeit mit (unterirdischen) Leitungen wie z. B. Wasser- oder Kanalrohre, Strom- und Gasleitungen etc.

Fassadenbegrünung: Haftung & Kosten

Grundsätzlich tragen ProjektwerberInnen die Errichtungs- und Erhaltungskosten sowie die Haftung. Schäden an Bauwerken durch Begrünungsmaßnahmen sind am besten durch eine sorgfältige Planung, Wartung und Pflege zu vermeiden.



Dachbegrünung

Dachbegrünungen eröffnen neue Aufenthaltsmöglichkeiten für die BewohnerInnen des Hauses und leisten einen wichtigen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur Artenvielfalt in dicht bebauten Stadtteilen. Mit Gründächern kann ein Teil der verbauten Vegetationsfläche als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt der Stadt zurückgewonnen werden.

Die Vorteile einer Dachbegrünung sind im Leitfaden „Dachbegrünung in Wien“ der Umweltberatung wie folgt zusammengefasst: Wasserrückhalt und Retentionsleistung; Wasserreinigung; Erhöhung der Lebensdauer des Daches; Lebensraum für Flora und Fauna; ökologische Klimaanlage – fast umsonst; Schadstofffilter und Luftverbesserung; Lärminderung; Schutz vor Elektromog; Wohn-, Erholungs- und Gestaltungsraum; Ästhetikwirkung; Klimaschutz.

Licht und Luft

Im Sinne städtebaulicher Strukturverbesserungen können bei umfassenden geförderten Sanierungen für die Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Blockinnenbereich hofseitige Abbrüche und/oder Teilabbrüche erforderlich werden. Dabei entstehen neue Freiflächen wie begrünte Flachdächer oder Dachgärten, die wohnungszugeordnet oder gemeinschaftlich genutzt werden können und sich positiv auf die eigene sowie die Nachbarliegenschaften auswirken.

Die Abbruch- und Folgekosten können im Rahmen einer kleinen Blocksanierung als städtebauliche Strukturverbesserung gefördert werden.



Dachgärten Wie bereits erwähnt, stellen Dächer ein zusätzliches Potential an Freiflächen dar und können extensiv oder intensiv begrünt oder als differenziert gestaltete Dachgärten Freiraumdefizite wettmachen. Wenn Dachterrassen von der gesamten Hausgemeinschaft genutzt werden, ist es zu empfehlen, in angrenzenden Räumlichkeiten eine Kochnische, ein WC und ausreichend Platz für Gartenmöbel vorzusehen. Bei der Planung darf auf Wind- und Sichtschutz sowie Beschattung durch Pflanzen, Pergolen, Segeldächer oder Veranden nicht vergessen werden. Geeignete Pflanzen für eine extensive Begrünung sind Moose, Sukkulenten, Gräser und Kräuter. Sie müssen nur in der ersten Anwuchsphase künstlich bewässert werden. Danach tritt eine Selbstregulierung durch natürliche Bewitterung ein. Die intensive Dachbegrünung ist für die Nutzung der BewohnerInnen besser geeignet. Ein höherer, schwererer Schichtaufbau ist notwendig, daher auch eine größere Tragfähigkeit der Unterkonstruktion. Intensivbegrünungen können mit einer großen Pflanzenauswahl individuell und vielfältig gestaltet werden. Das Spektrum reicht von Wildwiesen, Pflanzung von Stauden und Kleingehölzen bis hin zur Nutzung als Gemüsegarten. Der Leitfaden „Dachbegrünung in Wien“ (Umweltberatung) bietet einen guten Überblick über die Möglichkeit der Pflanzenauswahl.

Bautechnik Bautechnische Anforderungen für eine Dachbegrünung sind neben der bereits erwähnten Tragfähigkeit und Dichtheit des vorhandenen Daches die Dachneigung, die Dachbauweise sowie die Be- und Entwässerungsmöglichkeit. Zur nachträglichen Begrünung bedarf es einer Prüfung der konstruktiven und statischen Eignung. Der Schichtaufbau des Gründaches muss wasserspeichernd, wasserabführend, belastbar und trittfest sein und soll ein möglichst geringes Gewicht ergeben. Auch leicht geneigte Satteldächer oder Oberflächen nicht überbauter Tiefgaragen eignen sich für Dachbegrünungen.

Je nach statischen Gegebenheiten kann eine extensive oder intensive Dachbegrünung zur Ausführung gelangen. Extensiv begrünzte Dächer können auch im Nachhinein auf vorhandene Flachdächer aufgebracht werden und sind in der Regel nicht begehbar.

Auch schwach geneigte Dachflächen können begehbar gemacht und mit Pflanzgefäßen zu attraktiven Dachgärten umgewandelt werden. Dächer mit einer Neigung von bis zu 8 Grad lassen sich wie Flachdächer ohne zusätzlichen Aufwand begrünen.

Wenn die Neigung eines Daches größer ist, werden z. B. Dränelemente mit einem Jutenetz benötigt, bei 25 bis 30 Grad Dachneigung Rasterelemente mit Distanzstücken zur Stabilisierung. Ab 20 Grad werden Sicherungsmaßnahmen gegen ein Abrutschen der Vegetationsschicht notwendig. Grundsätzlich sind Begrünungen für alle Dachformen und -neigungen bis zu 30 Grad möglich.

sonstige ökologische verbesserungen

Maßnahmen wie die Entsiegelung von Hofflächen, das Regenwassermanagement oder auch die Berücksichtigung von Nistplätzen für Vögel runden ein Grünraumkonzept ab und bilden einen maßgeblichen Beitrag zur Belebung von Freiräumen und Grünöasen.

Entsiegelung Wasser ist ein wesentlicher Bestandteil für eine belebte Umwelt. Entsiegelte Oberflächen dienen der Wasserverdunstung und erzeugen somit Verdunstungskälte, wodurch sich die Oberflächen im Tagesverlauf weniger aufheizen.

Die Entsiegelung von Hofflächen ist ein wichtiger ökologischer Katalysator in der Freiraumgestaltung. Bei natürlichen Versickerungsflächen wird Niederschlagswasser in Mulden- oder Versickerungsbecken gesammelt und gelangt so in den gewachsenen Boden. Von dort holen sich die Pflanzen ihre Nährstoffe und sorgen selbst wiederum für Verdunstungskälte. Durch die Photosynthese verwandeln sie Stickstoff in Sauerstoff und verbessern damit die Luftqualität.

Regenwassermanagement Entsiegelte Flächen sowie Regenauffangsysteme tragen bei starken Niederschlägen wesentlich zur Entlastung des städtischen Kanalsystems bei. Oft können Bodenabläufe oder Regenablaufsysteme die plötzlichen Wassermengen nicht bewältigen. Ein Wassereintritt im Keller und



daraus resultierende Gebäudeschäden sind die Folgen. Mit Hilfe von Regenauffangsystemen tritt bei Hochwasser eine Verzögerung des Wasserabflusses und eine Reduzierung der Wassermenge ein. Diesen Effekt erzielen auch andere Maßnahmen wie z. B. Dachbegrünungen. Der verzögerte Wasserabfluss gewinnt in Anbetracht der steigenden Zahl an Starkregen immer mehr an Bedeutung und soll nicht unbeachtet bleiben.

Nistplätze Für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten ist die gebaute Stadt ein Lebensraum, der mit vielen senkrechten Strukturen, einem milderem Kleinklima und weniger natürlichen Feinden durchaus attraktiv scheint. Nach dem Wiener Naturschutzgesetz sind alle Vogel- und Fledermausarten wie beispielsweise die Mehlschwalbe, der Mauersegler oder die Zwergfledermaus streng geschützt. Sind an einem zu sanierenden Gebäude offensichtlich Brutplätze vorhanden, ist es für alle Beteiligten hilfreich, bereits zu Beginn der Planung mit der Wiener Umweltschutzabteilung - MA 22 Kontakt aufzunehmen, um Lösungen für den Erhalt der tierischen Lebensräume zu finden, die für alle Beteiligten zufriedenstellend sind.

Förderung Neben den Möglichkeiten im Rahmen der Wohnbauförderung bieten die Wiener Stadtgärten (MA 42) subsidiäre Förderungen zur Hebung der Lebensqualität für die Begrünung von Innenhöfen, Dächern sowie Fassaden an. (Siehe Seite 34 - Adressen/Kontakte.)

baublock und stadtteil

Nicht nur auf der Liegenschaftsebene haben Grün- und Freiräume positive Auswirkungen auf das Wohnumfeld und Kleinklima in der Stadt; auch auf der Baublock- und Stadtteilebene sind die Effekte deutlich spürbar.

blocksanierung

Im Rahmen der Wohnbauförderung ist die Blocksanierung ein wichtiges Instrument der Wiener Stadterneuerung, die sich mit Aufwertungsmaßnahmen auf diesen drei Ebenen beschäftigt:

- Liegenschaftsebene: Aufwertung einzelner Liegenschaften
- Baublockebene: liegenschaftsübergreifende synergetische Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Defizite (z. B.: zusammenhängende Grün- und Freiräume, Gemeinschaftshofflächen, Teilabbrüche, Abtreppungen, Terrassierungen)
- Stadtteilebene: Schaffung alltagsgerechter Infrastruktur, Maßnahmen im öffentlichen Raum (z. B.: Verkehrsberuhigung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Schaffung bedarfsorientierter Infrastruktur etc.)



Blocksanierungsgebiet Der wohnfonds_wien beauftragt in ausgewählten Gebieten - vorrangig in Sanierungszielgebieten - externe Planungsteams mit Blocksanierungsstudien. Das Ziel ist die Aufwertung von Stadtteilen und die Erhöhung der Lebensqualität der BewohnerInnen. Dazu gibt es ein vielseitiges Angebot von verschiedenen Sanierungsmaßnahmen und Förderungsschienen. Blocksanierungsbeauftragte erarbeiten Konzepte (siehe Abbildungen oben) für Stadterneuerungsimpulse in enger Kooperation mit den GrundeigentümerInnen, den Dienststellen der Stadt Wien, den Bezirksvertretungen und den Gebietsbetreuungen. (Siehe Seite 34 - Adressen/Kontakte.)

Maßnahmen im öffentlichen Raum Die ausgewählten Blocksanierungsgebiete haben nicht nur einen hohen Sanierungs- und Entwicklungsbedarf, sondern weisen oft auch Defizite in der quantitativen und qualitativen Versorgung mit Grün- und Freiflächen auf. Deshalb sind die Maßnahmen im öffentlichen Raum neben den Verbesserungen auf der Haus- und Liegenschaftsebene ein wichtiger Schwerpunkt für den Baublock und den Stadtteil. Blocksanierungsstudien bieten Konzepte für Wohnen und Wohnumfeld als Gesamtaufwertung für die Stadtteile. Adäquate, ausreichende Freiraumangebote mit (halb-)öffentlichen Parks, Plätzen oder Spielflächen für verschiedene Zielgruppen wie z. B. Familien mit kleinen Kindern, Jugendliche und ältere Menschen sind ein wichtiger Bestandteil der Konzepte. Vorschläge für

eine optimierte Verkehrsorganisation, die barrierefreie Erreichbarkeit verschiedener Nutzungen und eine Durchwegung z. B. mit (öffentlichen) Durchgängen sowie die Verbesserung der Infrastrukturangebote runden die Blocksanierungskonzepte ab. Für die Umsetzung bedarf es der engen Zusammenarbeit mit den Bezirksvorstehungen, Dienststellen des Magistrats und Stadtteilorganisationen wie z. B. den Gebietsbetreuungen oder der Lokalen Agenda 21. (Weiterführende Infos dazu auf Seite 28.)

Kleine Blocksanierung Analog zu den Blocksanierungsgebieten ermöglicht die kleine Blocksanierung, vor allem im Zusammenhang mit anderen Sanierungsmaßnahmen, die Umsetzung von städtebaulichen Strukturverbesserungen auf einzelnen Liegenschaften auch außerhalb von Blocksanierungsgebieten.

Blocksonderförderung Für liegenschaftsübergreifend wirksame Maßnahmen kann Blocksonderförderung gewährt werden. Ausführliche Informationen dazu sind unter www.wohnfonds.wien.at zu finden. Eine Auflistung förderbarer Maßnahmen in Blocksanierungsgebieten bzw. im Falle einer kleinen Blocksanierung unter: www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/staedtebauliche_strukturverbesserung.pdf

sonstige angebote der stadt wien

In der Stadt Wien gibt es zahlreiche Initiativen für Maßnahmen im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld. Diesbezüglich kooperiert der wohnfonds_wien nicht nur mit den jeweiligen Bezirksvorstehungen, sondern auch mit den niederschwelligen Einrichtungen vor Ort, wie z. B.:

Gebietsbetreuung Stadtteilmanagement & -büros

Gebietsbetreuung Stadterneuerung – kurz GB – ist eine Service-Einrichtung der Stadt Wien und agiert mit interdisziplinären Teams in ausgewählten Stadtteilen. In der Beratung engagieren sich ExpertInnen aus den Bereichen Architektur, Raum-, Stadt- und Landschaftsplanung, Recht und Mediation.

Gebietsbetreuungen bieten kostenlose Beratungen zu den Themen Hofbegrünungen, Fassaden- und Dachbegrünungen. Darüber hinaus initiieren sie gemeinsam mit BewohnerInnen viele Projekte für wohnungsnaher Grün- und Freiräume, wie z. B.:

- urban gardening, Nachbarschaftsgärten, Gemeinsam garteln
- Essbare Stadt, Naschgarten
- Do-it-yourself-Projekte

(Siehe Seite 34 – Adressen/Kontakte.)

Lokale Agenda 21

Die Büros der Lokalen Agenda 21 Wien fungieren auch unter dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie stehen den BewohnerInnen für eine partizipative lebenswerte Gestaltung ihres Stadtteils zur Verfügung. Mit dem Aktionsprogramm „Grätzeloase“ wird versucht, den öffentlichen Raum für StadtteilbewohnerInnen nutzbarer zu machen und die Gemeinschaft im Stadtteil zu fördern. Good-Practice-Beispiele zeigen BewohnerInnen, wie ein Platz mit einfachen Mitteln partizipativ umgestaltet und anders genutzt werden kann. Dabei werden einerseits neue Akzente für kulturelle und Freizeitaktivitäten gesetzt, andererseits verbessern verschiedene Begrünungsmaßnahmen das Stadtklima und den Erholungswert.

Eine solche Kooperation besteht beispielsweise mit der MA 18 bezüglich des Projekts „Einfach-Mehrfach“ seit 1998. Das Projekt hat das Ziel, die Potentiale der vorhandenen Freiraumressourcen besser zu nutzen sowie neue Flächen für die StadtbewohnerInnen zugänglich zu machen. Auch Zwischennutzungen (wie z. B. von Baulücken) stehen dabei im Fokus.

(Siehe Seite 34 – Adressen/Kontakte.)

Fachkonzept: Grün- und Freiraum

Das Fachkonzept „Grün- und Freiraum – Freiraumnetz Wien“ vertieft die Ziele des STEP 2025 und gibt die Richtung der Grün- und Freiraumplanung der Stadt Wien vor. Der Grundgedanke dabei ist eine Vernetzung qualitativ hochwertiger Grün- und Freiräume von unterschiedlicher Ausprägung und Größe. Ein immer dichter werdendes Netz aus Grün- und Freiräumen stellt sicher, dass auch mobilitätseingeschränkte Personen Zugang zu qualitativ vollen Aufenthalts- und Bewegungsräumen in ihrem Nahbereich finden. Siehe auch: www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/gruen-freiraum/index.htm

Fachkonzept: Öffentlicher Raum

Das Fachkonzept „Öffentlicher Raum“ gibt im Anschluss an die Ziele aus dem STEP 2025 die Richtung vor, wie künftig mit den urbanen Freiräumen in Wien, also vor allem mit Plätzen und Straßen, umgegangen wird. Ein verstärkter Dialog mit der Bevölkerung wird dabei befürwortet. Siehe auch: www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/oeffentlicher-raum/index.html

Das „Leitbild zum öffentlichen Raum in Wien“ entstand bereits im Vorfeld auf Initiative der Stadt Wien und im Dialog zwischen den Magistratsabteilungen 18, 19, 21A, 21B, 28, 42, 46 sowie der Stadtbaudirektion im Bereich Gender Mainstreaming und Stadterneuerung, externen Fachleuten und der Bezirkspolitik. Es formuliert strategische Ansätze für Vorsorge, Management und Gestaltung öffentlicher Räume in Wien und gibt Orientierung für Maßnahmen der öffentlichen und privaten Hand. Siehe auch: www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/freiraum-stadtraum-wien.html

Mehrfach- und Zwischennutzung

Das Projekt Mehrfachnutzung und Zwischennutzung hat das Ziel, die Potentiale vorhandener oder nicht optimal genutzter Freiräume für die BewohnerInnen der Stadt zu gewinnen. „Mehrfachnutzung und Zwischennutzung“ kann rasch auf Bedarfsstrukturen reagieren und nicht genutzte Flächen mit Aktionen beleben.

- **Mehrfachnutzung:** Wenn z. B. eine Schule, die über einen geeigneten Schulhof oder Sportplatz verfügt, diesen außerhalb der Schulzeiten anderen überlässt.
- **Zwischennutzung:** Wenn z. B. Baulücken statt als Pkw-Abstellflächen – zumindest kurzfristig – das Freiraumangebot im Bezirk erweitern.

Siehe auch: www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/mehrfachnutzung/

information

wohnfonds_wien:

- unverbindliche, kostenlose Beratung
- Begleitung geförderter Projekte
- Blocksanierung/städtebauliche und liegenschaftsübergreifende Strukturverbesserung

sonstige Informationsstellen der Stadt Wien:

MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung

(STEP 2025, Fachkonzepte Grün- und Freiraum sowie Öffentlicher Raum, Mehrfach-, Zwischen- und temporäre Nutzung)

MA 19 Architektur und Stadtgestaltung

(Leitbild für den öffentlichen Raum)

MA 20 Energieplanung

MA 22 Umweltschutz

Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung

MA 25 Technische Stadterneuerung

Gebietsbetreuung Stadterneuerung

Nachbarschafts- und Gemeinschaftsgärten, Urban Farming, sonstige ökologische Maßnahmen

MA 28 Straßenverwaltung und Straßenbau,

MA 46 Verkehrsorganisation und technische

Verkehrsangelegenheiten

Begrünung der Straßenfassaden oder Balkone

MA 37 Baupolizei

Bauordnung, Genehmigungen

MA 42 Wiener Stadtgärten

Nachbarschafts- und Gemeinschaftsgärten

Bezirksvorstellungen

insbesondere bei Maßnahmen im öffentlichen Raum

Bundesdenkmalamt

bei Schutzzonen und Denkmalschutz

Lokale Agenda 21

Grätzloasen, BewohnerInnenbeteiligung

Die Umweltberatung

Solar- und Photovoltaikanlagen in Kombination mit Grünflächen

Wirtschaftsagentur, Leerstandsagentur der Stadt Wien

Geschäftsbelebung in der Erdgeschoßzone, Stadtteilmanagement

förderung

wohnfonds_wien:

Förderungen im Zuge einer Haussanierung und/oder Blocksanierung für Grün- und Freiräume werden gewährt für:

- Hofentsiegelung, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung, Barrierefreiheit
 - Wohnkomfort, wohnungszugeordnete Maßnahmen
- Darüber hinaus gibt es:
- spezielle Anreize in Sanierungszielgebieten und Blocksanierungen
 - Vorreihung bei mehr Qualität im Punktbewertungssystem
 - Blocksonderförderung in Verbindung mit liegenschaftsübergreifenden Verbesserungsmaßnahmen

Vorraussetzung ist, dass die Sanierungskosten im Rahmen der maximalen Gesamtbaukosten liegen.

sonstige Angebote der Stadt Wien:

MA 20 Energieplanung

Energieförderung
Photovoltaik

MA 22 Umweltschutz

Hofbegrünung
Dach- und Fassadenbegrünung

MA 25 Technische Stadterneuerung

Förderung von solarthermischen Anlagen

MA 42 Wiener Stadtgärten

Nachbarschafts- und Gemeinschaftsgärten

MA 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle

Wohnbau, -verbesserung und -sanierung, Ökoförderung

Bezirksvorstellungen

Finanzierung von Maßnahmen im öffentlichen Raum

Lokale Agenda 21

mit Grätzloasen werden drei Mal im Jahr ausgewählte Aktionen gefördert

Wirtschaftsagentur

Geschäftsbelebung, Nahversorgung in der Erdgeschoßzone
Geschäftsgebietsförderung
Geschäftsstraßenförderung

3

ausblick

Wien ist eine wachsende, prosperierende Stadt mit hoher Lebensqualität. Den erreichten Standard hat die Stadt unter anderem einer langjährigen Praxis in puncto Stadterneuerung und Stadtentwicklung zu verdanken. Das Wiener Modell der Stadterneuerung setzt daher, angepasst an neue Parameter, diesen Weg fort. Ein Weiterbauen, um den wachsenden Wohnbedarf zu decken, ist jedoch nur in Verbindung mit ökologischen Begleitmaßnahmen sinnvoll.

Insbesondere im dicht bebauten Stadtgebiet ist es notwendig, den BewohnerInnen ausreichende Frei- und Grünräume zu bieten, die ihren Bedürfnissen gerecht werden. Die Sanierung eines Wohnhauses bietet die Chance, die Wohnung selbst und das direkte Umfeld dahingehend zu optimieren.

In der sanften Stadterneuerung ist das „Sanieren mit den BewohnerInnen“ schon lange Praxis. Die Erfahrung zeigt, dass diese Einbeziehung der BewohnerInnen den verantwortungsvollen Umgang mit Gemeinschaftsbereichen in einem Haus stärkt. Die Kooperation zwischen HauseigentümerInnen und MieterInnen wird vom wohnfonds_wien deshalb besonders in den Vordergrund gestellt und ist ein wichtiges Qualitätskriterium.

weitere Informationen und Kontaktdaten auf Seite 34 - Adressen

Anpassung Weiterentwicklung

Neue Herausforderungen benötigen oft Adaptierungen der rechtlichen Grundlagen, Lenkungsinstrumente, Anreize und Förderungen.

Ein Beitrag dazu sind die neu definierten Sanierungszielgebiete (2017) - sie legen den Fokus auf Stadtteile mit besonderem Förderbedarf (Siehe www.wohnfonds.wien.at)

Die Sanierungsverordnung und das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) bilden den rechtlichen Rahmen für alle Sanierungsförderungen, die durch den wohnfonds_wien abgewickelt werden. Die ökologischen Maßnahmen und Verbesserungen im Wohnumfeld gewinnen immer mehr an Bedeutung. 2005 wurde die gesetzliche Grundlage zur Erhöhung des Wohnkomforts eingeführt. Seitdem sind z. B. die Schaffung von Gemeinschaftsräumen und Balkonen oder bauliche Maßnahmen zur Vermeidung sommerlicher Überwärmung auch unabhängig von einer umfassenden Sanierung förderbar.

Veränderte Lebensumstände, Wohnbedürfnisse und gesellschaftliche Entwicklungen erfordern weiterhin eine hohe Aufmerksamkeit bei den EntscheidungsträgerInnen. Maßgebend ist, dass die Rahmenbedingungen dem Bedarf angepasst, aber so offen gestaltet sind, dass innovative Lösungen in allen Bereichen möglich sind.

In Blocksanierungsgebieten erfolgt die Schwerpunktsetzung gebietsbezogen und liegenschaftsübergreifend. Diese Vorgehensweise hilft, auf spezifische Erfordernisse in einem Grätzel einzugehen. Die intensive Zusammenarbeit mit der Stadtplanung und die Expertise der Blocksanierungsteams ermöglichen es den ProjektwerberInnen, langfristig die Bebauung für ihre Liegenschaften zu optimieren.

Kooperationen Synergien

Damit Wien lebenswert bleibt und international weiterhin eine Vorreiterrolle spielt, wird es auch künftig notwendig sein, auf Kooperationen und Synergien zu setzen.

Aus diesem Grund vermittelt der wohnfonds_wien zwischen verschiedenen Interessensgruppen wie z. B. Liegenschafts- und HauseigentümerInnen, BewohnerInnen, Bezirken, zuständigen Abteilungen der Stadt und Fachleuten und forciert qualitätsvolle Projekte für lebenswerte Stadtteile.

Wir hoffen, mit dieser Broschüre viele MultiplikatorInnen als PartnerInnen zu gewinnen, deren Projekte mit leistbaren Wohnungen und attraktiven Grün- und Freiräumen sich unter den künftigen „Best Practices“ einreihen werden.

4

english summary

Vienna is a growing, prosperous city with a high quality of life. The city owes its success—amongst other factors—to the long practice of urban regeneration and urban development. Instruments and regulatory framework have been developed continuously and updated over time. For a balanced urban development, the major emphasis is set on the relationship between living and open spaces, especially by creating green zones and open areas.

Currently, the city of Vienna is intensively engaged in coping with the influences of climate change. Various qualitative green zones and open areas in different scales play a key role in the further development of our neighborhoods.

The Viennese model of urban renewal continues on its path with adaptations to new parameters. In order to meet the growing need for affordable housing, new housing construction is necessary. For a sustainable development however it is inevitable to set ecological compensatory measures.

The city of Vienna and wohnfonds_wien offer comprehensive information including current trends of practice and research, cooperative models as well as attractive funding and financing. These should help raise awareness for a healthy urban climate and for positive influences of ecological measures as well as contribute to the creation of green zones and free spaces. Synergies and cooperation between private and public initiatives generate additional value for all residents.

This brochure intends to support property owners and professionals who are involved in housing renovation and real estate development. It provides practical information on the potentials of green zones and free spaces as well as on how to integrate these into the planning process.

There is a wide range of possible additional value which combines particular economic advantages—such as increasing the value of the individual properties and facilitating the renting of apartments—with many aspects of the urban development policies. Major goals, for example, are the creation of healthy living conditions for residents and the image improvement of entire districts. All the efforts at various levels have a positive contribution towards the city climate.

adressen/kontakte

Büro der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen
1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2
(Tel.: 4000/81261)
Internet: www.wien.gv.at/bauen-wohnen
E-Mail: post@gws.wien.gv.at

Magistratsdirektion - Stadtbaudirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik
1010 Wien, Lichtenfelsgasse 2
(Tel.: 4000/82700)
Internet: www.baudirektion.wien.at
E-Mail: post@md-bd.wien.gv.at

Magistratsdirektion - Klimaschutzkoordination
1010 Wien, Rathaus 1, Stiege 5
(Tel.: 4000/75081 bis 75086)
Internet: www.wien.gv.at/umwelt/klimaschutz
E-Mail: post@md-kli.wien.gv.at

MA 7 - Kultur, Wiener Altstadterhaltungsfonds
1080 Wien, Friedrich-Schmidt-Platz 5
(Tel.: 4000/84719)
Internet: www.kultur.wien.at
E-Mail: post@ma07.wien.gv.at

MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung - Stadtforschung und Raumanalysen - Mehrfachnutzung, Zwischennutzung und temporäre Nutzung
1080 Wien, Rathausstraße 14-16
(Tel.: 4000/8018)
Internet: www.wien.at/stadtentwicklung/dienststellen/ma18/
E-Mail: post@ma18.wien.gv.at

MA 19 - Architektur und Stadtgestaltung
1120 Wien, Niederhofstraße 21-23
(Tel.: 81114 88916)
Internet: www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur
E-Mail: post@ma19.wien.gv.at

MA 20 - Energieplanung
1060 Wien, Amerlingstraße 11
(Tel.: 4000/88305)
Internet: www.wien.gv.at/kontakte/ma20/
E-Mail: post@ma20.wien.gv.at

MA 21 - Stadtteilplanung und Flächenwidmung
1010 Wien, Rathausstraße 14-16
(Tel.: 4000/88116)
Internet: www.wien.gv.at/stadtentwicklung/dienststellen/ma21/
E-Mail: post@ma21.wien.gv.at

MA 22 - Umweltschutz
1200 Wien, Dresdner Straße 45
(Tel.: 4000/73440)
Internet: www.umweltschutz.wien.at
E-Mail: post@ma22.wien.gv.at

MA 25 - Technische Stadterneuerung
1200 Wien, Maria-Restituta-Platz 1
(Tel.: 4000/8025)
Internet: www.um-haeuser-besser.at
E-Mail: post@ma25.wien.gv.at

MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau
1170 Wien, Lienfelderergasse 96
(Tel.: 4000/49600)
Internet: www.wien.gv.at/verkehr/strassen/kundenzentrum
E-Mail: post@ma28.wien.gv.at

MA 31 - Wiener Wasser
1060 Wien, Grabnergasse 4-6
(Tel.: 599 59 - Bereitschaftsdienst)
Internet: www.wien.gv.at/kontakte/ma31/
E-Mail: post@ma31.wien.gv.at

MA 37 - Baupolizei
1200 Wien, Dresdner Straße 73-75
(Tel.: 4000/37010)
Internet: www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei
E-Mail: post@ma7.wien.at

MA 39 - Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsstelle
1110 Wien, Rinnböckstraße 15
(Tel.: 79514 8039)
Internet: www.wien.gv.at/forschung/laboratorien/
E-Mail: post@ma39.wien.gv.at

MA 42 - Wiener Stadtgärten
1030 Wien, Johannesgasse 35
(Tel.: 4000/8042)
Internet: www.park.wien.at
E-Mail: post@ma42.wien.gv.at

MA 45 - Wiener Gewässer
1120 Wien, Am Brigittenauer Sporn 7
(Tel.: 4000/96520)
Internet: www.wien.gv.at/kontakte/ma45/
E-Mail: post@ma45.wien.gv.at

MA 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark
1050 Wien, Einsiedlergasse 2 (Tel.: 588 170)
Mist- und Schneetelefon: 546 48
Internet: www.wien.gv.at/umwelt/ma48/
E-Mail: post@ma48.wien.gv.at

MA 49 - Forst- und Landwirtschaftsbetrieb
1100 Wien, Triester Straße 114
(Tel.: 4000/49000)
Internet: www.wien.gv.at/kontakte/ma49/
E-Mail: post@ma49.wien.gv.at

MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten
1190 Wien, Heiligenstädter Straße 31/3
(Tel.: 4000/74880)
Internet: www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung
E-Mail: wohnbeihilfe@ma50.wien.gv.at

MA 50 - Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen
1190 Wien, Heiligenstädter Straße 31/3
Internet: www.wohnbauforschung.at
E-Mail: office@wohnbauforschung.at

MA 58 - Wasserrecht
1200 Wien, Dresdner Straße 73-75
(Tel.: 4000/96815)
Internet: www.wien.gv.at/umwelt/wasserrecht/
E-Mail: post@ma58.wien.gv.at

Arbeiterkammer Wien - Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
1040 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20-22
(Tel.: 501 65-0)
Internet: www.wien.arbeiterkammer.at
E-Mail: akmailbox@akwien.at

Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurInnen
1040 Wien, Karlsplatz 9 (Tel.: 5051781)
Internet: www.wien.arching.at
E-Mail: kammer@arching.at

Architekturzentrum Wien
1070 Wien, Museumsplatz 1, im MQ
(Tel.: 522 31 15)
Internet: www.azw.at
E-Mail: office@azw.at

Bezirksvorstellungen
Internet: www.wien.gv.at/bezirke/dezentralisierung/organe/index.html

Bundesdenkmalamt
1010 Wien, Hofburg, Säulenstiege
(Tel.: 53 415-0)
Internet: www.bda.gv.at
E-Mail: service@bda.gv.at

Gebietsbetreuungen
Internet: www.gbstern.at

IBA Wien - Neues Soziales Wohnen
1190 Wien, Muthgasse 62 (Tel.: 4000/74813)
Internet: www.iba-wien.at/
E-Mail: iba-wien@post.wien.gv.at

IBO - Österreichisches Institut für Baubiologie und Bauökologie
1090 Wien, Alserbachstraße 5/8
(Tel.: 319 20 05-0)
Internet: www.ibo.at
E-Mail: ibo@ibo.at

Kommunalkredit Public Consulting GmbH
1090 Wien, Türkenstraße 9 (Tel.: 31 6 31 730)
Internet: www.wien-pv.at
www.pv.klimafonds.gv.at
E-Mail: wien-pv@kommunalkredit.at

Leerstandsagentur der Stadt Wien
KRW Kreative Räume Wien GmbH @Das Packhaus
1030 Wien, Marxergasse 24/2
(Tel.: 0676 643 20 66)
Internet: www.kreativeraeumewien.at
E-Mail: office@kreativeraeumewien.at

Lokale Agenda 21
1050 Wien, Grüngasse 9/5
(Tel.: 58 58 040-0)
Internet: www.la21wien.at/
E-Mail: office@la21wien.at

Tina Vienna (Smart City Agentur, Energy Center, Urban Future Hub)
1040 Wien, Operngasse 17-21
(Tel.: 4000/84260)
E-Mail: office@tinavienna.at
Internet: www.tinavienna.at

TU Wien (Bauphysik und Bauökologie)
1040 Wien, Karlsplatz 13 (Tel.: 58801 27003)
Internet: www.bpi.tuwien.ac.at

Umweltberatung
1100 Wien, Buchengasse 77/4
(Tel.: 803 32 32)
Internet: www.umweltberatung.at
E-Mail: service@umweltberatung.at

Verband für Bauwerksbegrünung - GrünStattGrau
Österreichische Wirtschaftskammer
1045 Wien, Wiedner Hauptstraße 63 - Postfach 351
Internet: www.gruenstattgrau.at/
E-Mail: office@gruenstattgrau.at

Wirtschaftsagentur Wien
1070 Wien, Mariahilfer Straße 20
(Tel.: 4000-8670)
Internet: www.wirtschaftsagentur.at
E-Mail: info@wirtschaftsagentur.at

Wirtschaftskammer Wien
1010 Wien, Stubenring 8-10 (Tel.: 514 50 0)
Internet : www.wko.at
E-Mail: info@wkw.at

abbildungsverzeichnis

Abbildungen ohne Angaben wurden durch den wohnfonds_wien erstellt.

Deckblatt

04., Schönbrunner Straße 2

1 einföhrung und ausgangslage

Seite 9

20., Kapaunplatz 7
17., Weidmannngasse 29

2 umsetzung

Seite 14

20., Kapaunplatz 7
23., Rudolf-Zeller-Gasse 54

Seite 15

16., Grundsteingasse 32
16., Enekelstraße 16
Arch. DI Dr. techn. Karl-Heinz Schwarz

Seite 16

11., Braunhubergasse 10
Baumanagement Brandstätter
12., Tivoligasse 21

Seite 17

12., Breitenfurter Straße 25
Trimmel Wall Architekten
04., Schönbrunner Straße 2

Seite 19

04., Embelgasse 38-40
11., Dopplergasse 5
Timo Huber + Partner Architekten ZT GmbH

Seite 21

15., Künstlergasse 14-16
15., Künstlergasse 14-16

Seite 22

20., Marchfeldstraße 9
Mag. Corinna Gulder
20., Marchfeldstraße 9

Seite 24

16., Enekelstraße 25
www.studiohuger.at
08., Lenaugasse 10

Seite 25

15., Selzergasse 34
02., Zirkusgasse 47
www.studiohuger.at

Seite 26

Blocksanierungskonzept Reindorf Ost
Timo Huber + Partner Architekten ZT GmbH
Blocksanierungsstudie Am Spitz Nord
BGKS Architekten

Seite 27

05., Siebenbrunnengasse 72
www.studiohuger.at
16., Wohnpark Ottakring

literaturnachweis

Urban Heat Island - Strategieplan Wien

Magistrat der Stadt Wien, Wiener Umweltschutzabteilung -
Magistratsabteilung 22, 2015
www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/uhi-strategieplan.html

Leitfaden Fassadenbegrünung

MA 22 - Magistrat der Stadt Wien, Programm für umweltgerechte
Leistungen, 1. Ausgabe, I/2016
www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/fassadenbegruenung.html

STEP 2025 - Stadtentwicklungsplan Wien

MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien 2014

Grün- und Freiräume in der Stadt - Qualitätssicherung von der Stadtplanung bis zum Bauplatz

Thomas Knoll, ÖGLA, 13. November 2014

Wien wächst - Öffentlicher Raum - Arbeiterkammer Wien

Die Stadt als Verteilungsfrage, August 2016

Arbeit, Wohnen und Freiraum

Junge WienerInnen brauchen Platz! - Arbeiterkammer Wien,
Nr. 01/2015

IBA Talks Publikation Mai/Juni 2017, online

Die Internationale Bauausstellung Wien
im Fokus einer öffentlichen Gesprächsreihe

Internationale Bauausstellung IBA_Wien „Neues soziales Wohnen“

Kick-off-Symposium 29.2.2016, TU Wien, Dokumentation

Fachtagung GRÜNgeWANDt 2.0

Tagungsbeiträge vom 22. Februar 2013
www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/gruengewandt.html

„die umweltberatung“

Diverse Broschüren und Infoblätter
www.umweltberatung.at/themen-gaertnern-shop-download

Grün- und Freiflächen im Wohnbau bei knappen Mitteln

Gisa Ruland, Rudolf Kohoutek, November 2012

Grundlagen der Dachbegrünung

Verband für Bauwerksbegrünung, 2015

Diverse Publikationen des wohnfonds_wien

danksagung/impressum

Wir danken allen Liegenschafts- und HauseigentümerInnen, HausverwalterInnen, BaubetreuerInnen, MitarbeiterInnen des wohnfonds_wien und sonstigen Personen, die uns bei der Erstellung dieser Publikation unterstützt haben.

Eigentümer und Herausgeber

wohnfonds_wien
fonds für wohnbau und stadterneuerung
Lenaugasse 10, A-1082 Wien
www.wohnfonds.wien.at

Redaktion und für den Inhalt verantwortlich

wohnfonds_wien

Grafik und Layout

Verena Hochleitner

Lektorat

Christine Nouikat

Alle Rechte, auch Übersetzungen, vorbehalten. Kein Teil dieser Publikation darf ohne Genehmigung des Herausgebers und der AutorInnen in irgendeiner Form reproduziert werden. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Stand: September 2017

© wohnfonds_wien

