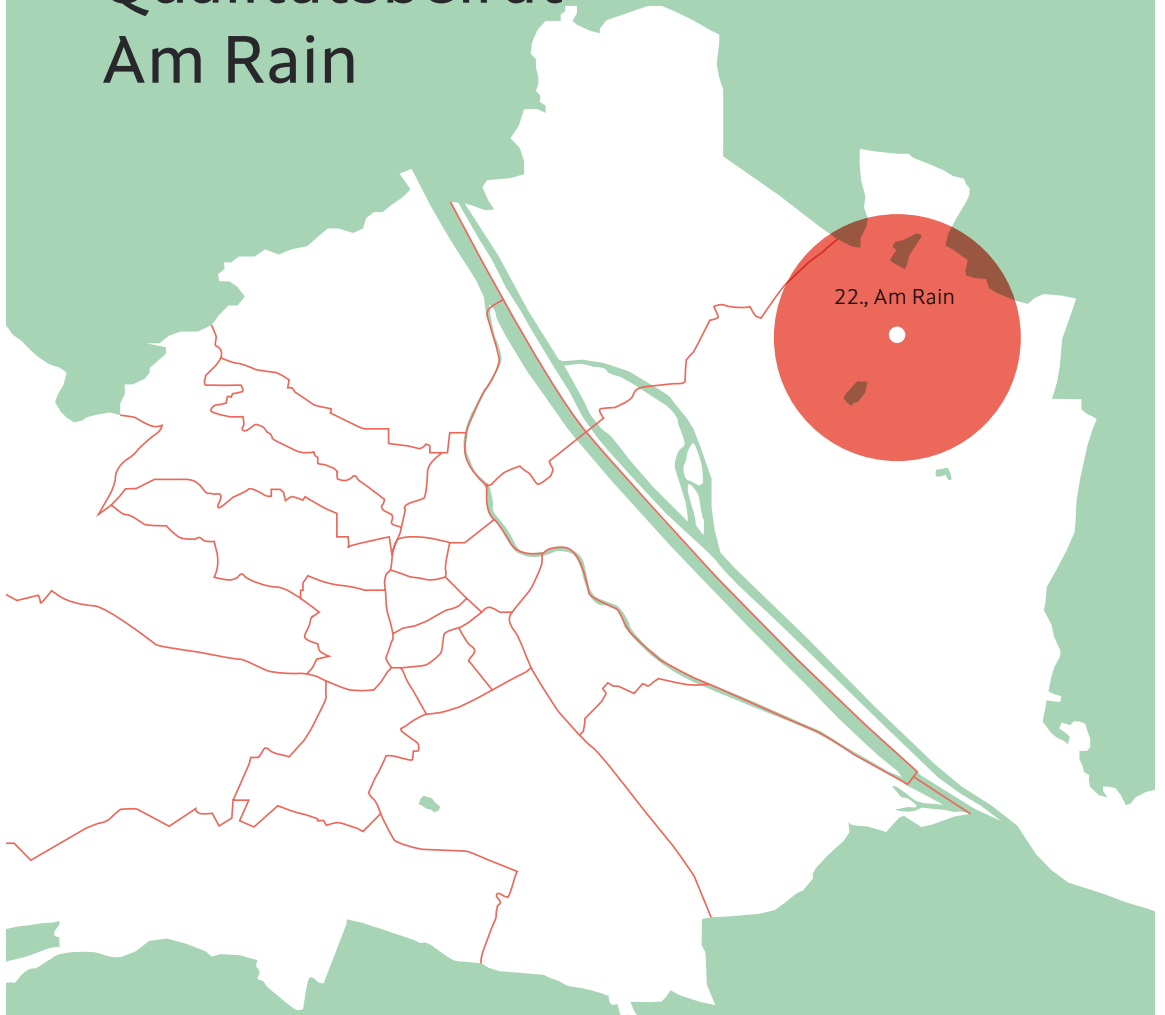


wiener
qualitätsbeirat

Qualitätsbeirat Am Rain



wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und städterneuerung

 Für die
Stadt Wien



„Quartiere bilden die Drehscheibe für das soziale Miteinander einer Stadt.
Mit der bauplatzübergreifenden Quartiersentwicklung ‚Am Rain‘ wurde die
Lebensqualität der Bewohner*innen einmal mehr in den Mittelpunkt gerückt.“

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin, Wohnbau- und Frauenstadträtin
DI Gregor Puscher und Dieter Groschopf, Geschäftsführung des wohnfonds_wien

Qualitätsbeirat Am Rain

Ein neues Qualitätssicherungsinstrument

Im 22. Bezirk entsteht auf einem rund 3 ha großen Areal bis 2026 ein neues Stadtquartier mit insgesamt rund 500 Wohnungen. Das Projektgebiet gliedert sich in zwei Baufelder - Nord und Süd.

Da eine nachhaltige Quartiersentwicklung weit über die Realisierung von qualitätsvollem Wohnbau hinausgeht, braucht es für das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum eine Abstimmung der unterschiedlichen Wohnprojekte aufeinander und deren Einbindung in den Gesamtkontext des Areals und der Nachbarschaft. Der Qualitätsbeirat hat hier die Aufgabe, die geförderten sowie auch die freifinanzierten Projekte zu begleiten und zu bewerten und beim Dialog zwischen allen Beteiligten zu unterstützen.

Weiters übernimmt er die bauplatzübergreifende Qualitätssicherung für das gesamte Stadtquartier. Ziel dieses Prozesses ist es, die Errichtung eines qualitativ hochwertigen Wohn- und Lebensraums sicherzustellen.

Das Projektareal

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordosten Wiens zwischen Rautenweg und Breitenleer Straße. 2019 wurde ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Im Zuge dessen wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das die Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und die weitere Umsetzung darstellt. Das städtebauliche Konzept wurde den Bürger*innen im Rahmen einer Informationsausstellung im Dezember 2019 präsentiert und auf Basis der Rückmeldungen weiterentwickelt.

Der Prozess des Qualitätsbeirats startete nach einem vorgeschalteten Planer*innenauswahlverfahren für geförderte und freifinanzierte Projekte.

Besondere Highlights im Quartier sind eine Apotheke auf Baufeld Süd, ein Kindergarten auf Baufeld Nord sowie die direkt an das nördliche Baufeld angrenzende SWW-Fläche mit Spielwiese, Fußballplatz und naturnahen Erholungsflächen.

Qualitätsbeirat Am Rain

Der Qualitätskatalog

Als Beurteilungsgrundlage für den Qualitätsbeirat dient der in Abstimmung mit der MA21B erstellte Qualitätskatalog. Die größten Herausforderungen bei der Umsetzung eines städtebaulichen Quartiers sind eine ganzheitliche Sichtweise und ein abgestimmtes Vorgehen aller relevanten Beteiligten im Planungs- und Realisierungsprozess. Jede planerische und bauliche Entscheidung hat Auswirkungen auf die direkte Umgebung sowie auf die gesamte Struktur. Ziel war eine umfassende Abstimmung aller baulichen und organisatorischen Maßnahmen (das Quartier selbst sowie die relevante Umgebung betreffend), um eine zusammenhängende Struktur im städtebaulichen, architektonischen, funktionalen und sozialen Sinn zu schaffen. Qualitäten bzw. Qualitätsansprüche waren auszuformulieren, um die grundsätzlichen Absichten des Planungsprozesses auch tatsächlich umgesetzt zu wissen. Im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan können bis zu einem gewissen Grad strukturelle Erfordernisse und Eigenschaften festgeschrieben werden, die meisten Soft-Facts hingegen nicht. Für das Quartier Am Rain waren daher verschiedenste Ansprüche auf unterschiedlichen Ebenen zu formulieren, und zwar:

- Versiegelungsgrad der Oberflächen auf ein Minimum zu beschränken
- ausreichender Humusaufbau über Tiefgaragen oder Kellerräumen - Sicherung eines qualitätsvollen Bewuchses

Architektur / Städtebau

- Sichtbeziehungen lt. städtebaulichem Konzept werden berücksichtigt
- Höhenabwicklung geht auf angrenzende Bebauung ein
- bewusste Gestaltung der Front Breitenleer Straße und des Eckbereichs Breitenleer Straße / Ziegelhofstraße
- offene und im Sinne einer attraktiven Erdschoßzone erfolgende Gestaltung des Vorgartens Ecke Breitenleer Straße / Ziegenhofstraße
- attraktive, der Frequenz des Ortes angemessene Nutzung an der Breitenleer Straße
- Haupteingang des Kindergartens vom nördlichen Vorplatz aus - Nebeneingang über Abstandsfläche SWW
- bodenebene oder gut in den Bau oder die Gestaltungselemente integrierte Lüftungsbauten
- baukörperinterne Garagenrampen

Freiraum / öffentlicher Raum

- offene und barrierefreie Gestaltung des Durchgangs zwischen Rautenweg und Breitenleer Straße sowie des Vorplatzes am Rautenweg
- keine Privatgärten an der internen Erschließungsachse, öffentliche Gestaltung des Durchgangs
- Gestaltung der Freiflächen sowie der Wegeverbindungen lt. Freiraumkonzept
- gemeinsame Gestaltung des Am Rain angelegten Spielplatzbereichs
- bei der Ausgestaltung der Wegeverbindungen



zur Vollversion des
Qualitätskatalogs

Qualitätsbeirat Am Rain

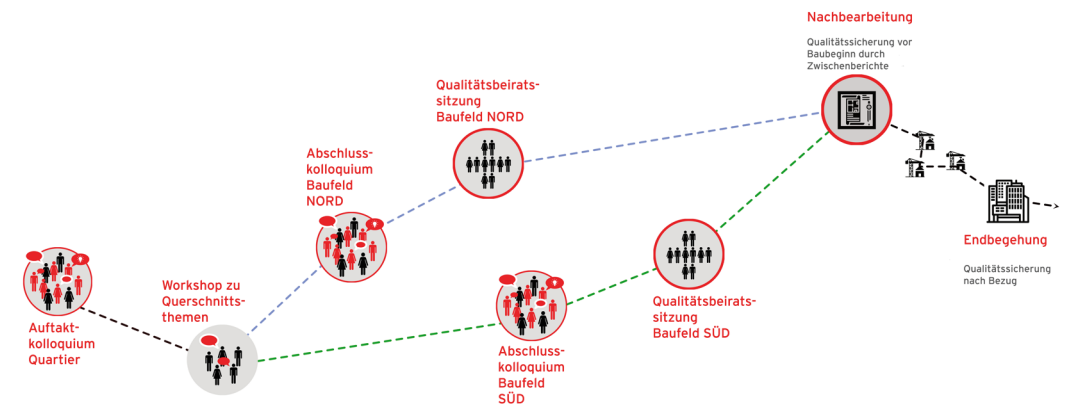


Qualitätsbeirat Am Rain

Das Verfahren

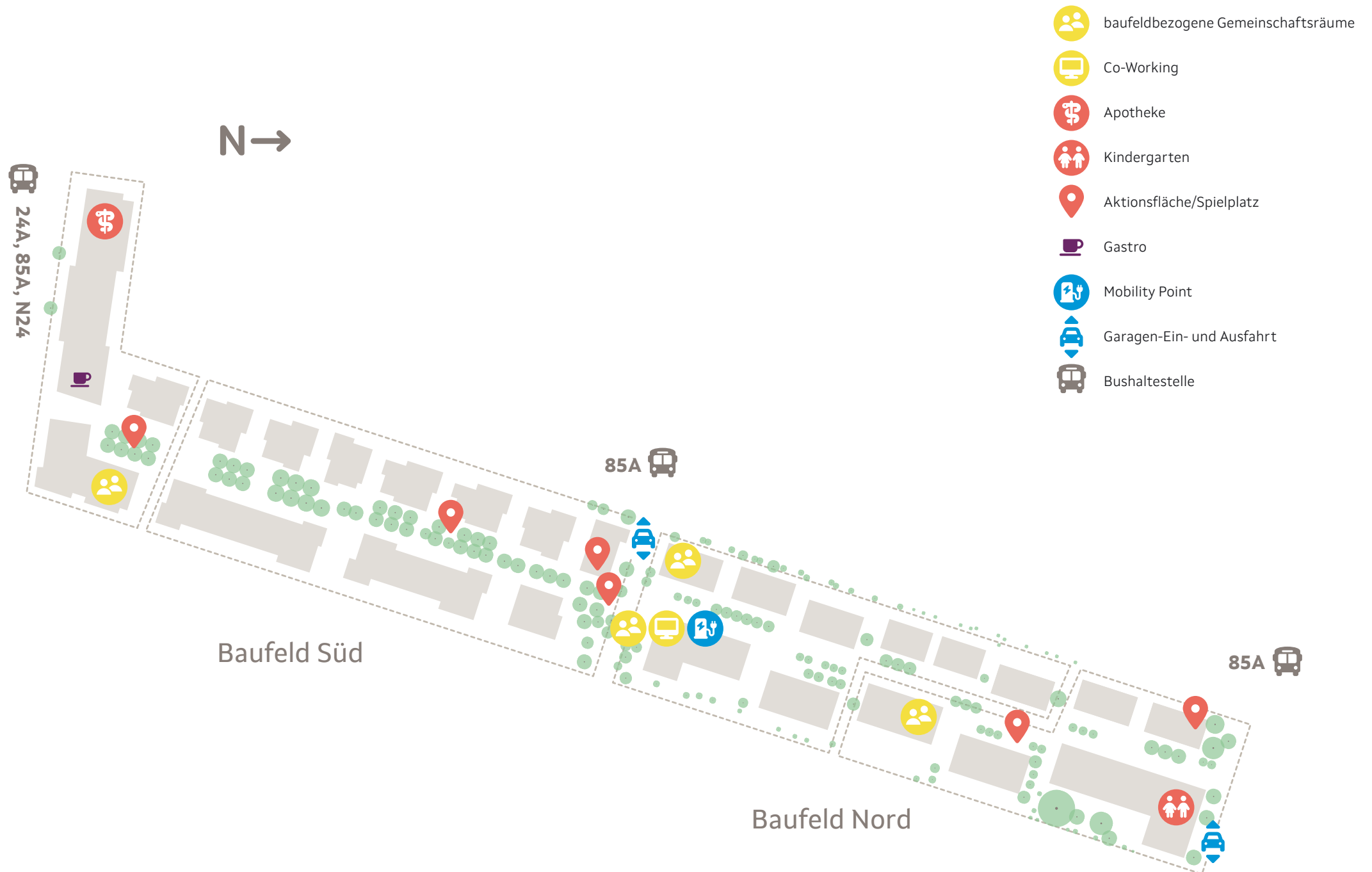
Nach Vorliegen des Qualitätskatalogs sowie des beschlossenen Flächenwidmungsplans startete die Erstellung des Verfahrenskonzepts für den Qualitätsbeiratsprozess des Quartiers Am Rain. Aufgrund der unterschiedlichen Planungsstände der Baufelder Nord bzw. Süd und um einen raschen Prozess zu gewährleisten, wurde das Verfahren nach einer quartiersübergreifenden Phase nach diesen beiden Baufeldern aufgeteilt. Der Start des Qualitätsbeiratsverfahrens erfolgte am 15. Februar 2023 mit dem Auftaktkolloquium. Im Rahmen der Veranstaltung wurde dem Beirat der aktuelle Planungsstand der beiden Baufelder präsentiert und die Inhalte des thematischen Workshops wurden mit den Planungsteams und den Beiratsmitgliedern fixiert. Im Vorfeld zum thematischen Workshop waren die wichtigsten Fragestellungen und offene Punkte bei den Projektteams einzuholen und an die zuständigen Dienststellen zu übermitteln. Vertreter*innen der einzelnen Fachdienststellen waren auch beim Workshop am 7. März 2023 anwesend. Im Zuge des Workshops wurden zwei Arbeitstische mit den Themen „öffentlicher Raum“ und „EG-Zone / Freiraum“ gebildet.

Der Workshop wurde hierbei nicht als klassischer Arbeitstermin genutzt, sondern diente dazu, Themen mit den Dienststellen, den Beiratsmitgliedern und anderen Projektteams rückzukoppeln und weitere Arbeitsschritte zu definieren. Nach dem gemeinsamen Workshop erfolgte eine Aufteilung des Prozesses in die Baufelder Nord und Süd. Im Abschlusskolloquium am 28. März 2023 wurde Feedback seitens der Beiratsmitglieder für die weitere Bearbeitung von Baufeld Nord eingeholt. Die Beurteilung des Baufelds erfolgte in der Qualitätsbeiratssitzung am 16. Mai 2023. Das Abschlusskolloquium für das Baufeld Süd fand am 31. August 2023 statt. Die Beurteilung folgte in der Qualitätsbeiratssitzung am 19. Oktober 2023. Durch die Trennung der Verfahren betrug die Verfahrensdauer für das Baufeld Nord sechs Monate; für das Baufeld Süd aufgrund des mit Beginn des Verfahrens weniger fortgeschrittenen Arbeitsstands insgesamt zehn Monate. Durch die Optimierung des Verfahrens und die flexible, auf das Quartier zugeschnittene Gestaltung konnte ein rascher Prozess für alle Beteiligten sichergestellt werden.



Qualitätsbeirat Am Rain

Quartiersplan 22., Am Rain





Baufeld Nord (gefördert)



Baufeld Nord (freifinanziert)

Baufeld Nord, geförderter Bauplatz

Bauträger: Bauhilfe
Architektur: Dietrich | Untertrifaller
Landschaftsplanung: Kieran Fraser

Wohnungsangebot/Lokale

- 49 geförderte Mietwohnungen
- 50 SMART-Wohnungen
- ein Kindergarten

Für die Gemeinschaft

- ein Gemeinschaftsraum mit Quartiersküche und Home-Office-Bereich
- ein Waschsalon
- „Rautenkiosk“ am Rautenweg

Grün- und Freiraum

- Kleinkinderspielbereich
- gemeinsamer Kinder- und Jugendspielplatz im Platzbereich bei „Am Rain“
- zwei Gemeinschaftsterrassen mit Urban-Gardening-Flächen

Geplanter Bezugstermin: 3. Quartal 2026

Baufeld Nord, freifinanzierter Bauplatz

Bauträger: ÖSW
Architektur: Dietrich | Untertrifaller
Landschaftsplanung: Kieran Fraser

Wohnungsangebot/Lokale

- 104 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- zwei Geschäftslokale

Für die Gemeinschaft

- Mobility-Point
- eine Werkstatt
- ein Gemeinschaftsraum mit Co-Working-Bereich

Grün- und Freiraum

- Kleinkinderspielbereich
- gemeinsamer Kinder- und Jugendspielplatz im Platzbereich bei „Am Rain“

Geplanter Bezugstermin: 1. Quartal 2026



Baufeld Süd (gefördert)



Baufeld Süd (freifinanziert)

Baufeld Süd, geförderter Bauplatz

Bauträger: ÖSW

Architektur: Architekt Knötzl ZT GmbH

Landschaftsplanung: SI-Landschaftsarchitektur

Wohnungsangebot/Lokale

- 60 geförderte Mietwohnungen
- 60 SMART-Wohnungen
- sieben Lokale (Gewerbeflächen und Büros)

Für die Gemeinschaft

- ein Gemeinschaftsraum mit vorgelagertem Gemeinschaftsgarten
- eine Waschküche
- eine Werkstatt

Grün- und Freiraum

- Kleinkinderspielbereich
- gemeinsamer Kinder- und Jugendspielplatz im Platzbereich bei „Am Rain“
- eine Gemeinschaftsterrasse mit Urban-Gardening-Flächen, Sitzmöglichkeiten und Pergola

Geplanter Bezugstermin: 3. Quartal 2026

Baufeld Süd, freifinanzierter Bauplatz

Bauträger: Ökowohnbau

Architektur: Architekt Knötzl ZT GmbH

Landschaftsplanung: SI-Landschaftsarchitektur

Wohnungsangebot/Lokale

- 158 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- vier Geschäftslokale (eine Eisdiele, drei Büroflächen)

Für die Gemeinschaft

- Gemeinschaftsraum im Platzbereich „Am Rain“
- Eisdiele direkt bei dem Kinder- und Jugendspielplatz
- Getränkeautomaten und Tauschbörse

Grün- und Freiraum

- Kleinkinderspielbereich
- gemeinsamer Kinder- und Jugendspielplatz im Platzbereich bei „Am Rain“

Geplanter Bezugstermin: 2. Quartal 2026



Impressum

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, lenagasse 10, 1082 wien, 01/403 59 19,
office@wien.at, www.wohnfonds.wien.at

Stand: November 2023

Bildcredits: wohnfonds_wien, PID David Bohmann, ViennaGIS, Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH,
Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH, Architekt Knötzl ZT GmbH, Architekt Knötzl ZT GmbH,
MA 41 - Stadtvermessung

Qualitätsbeirat Am Rain