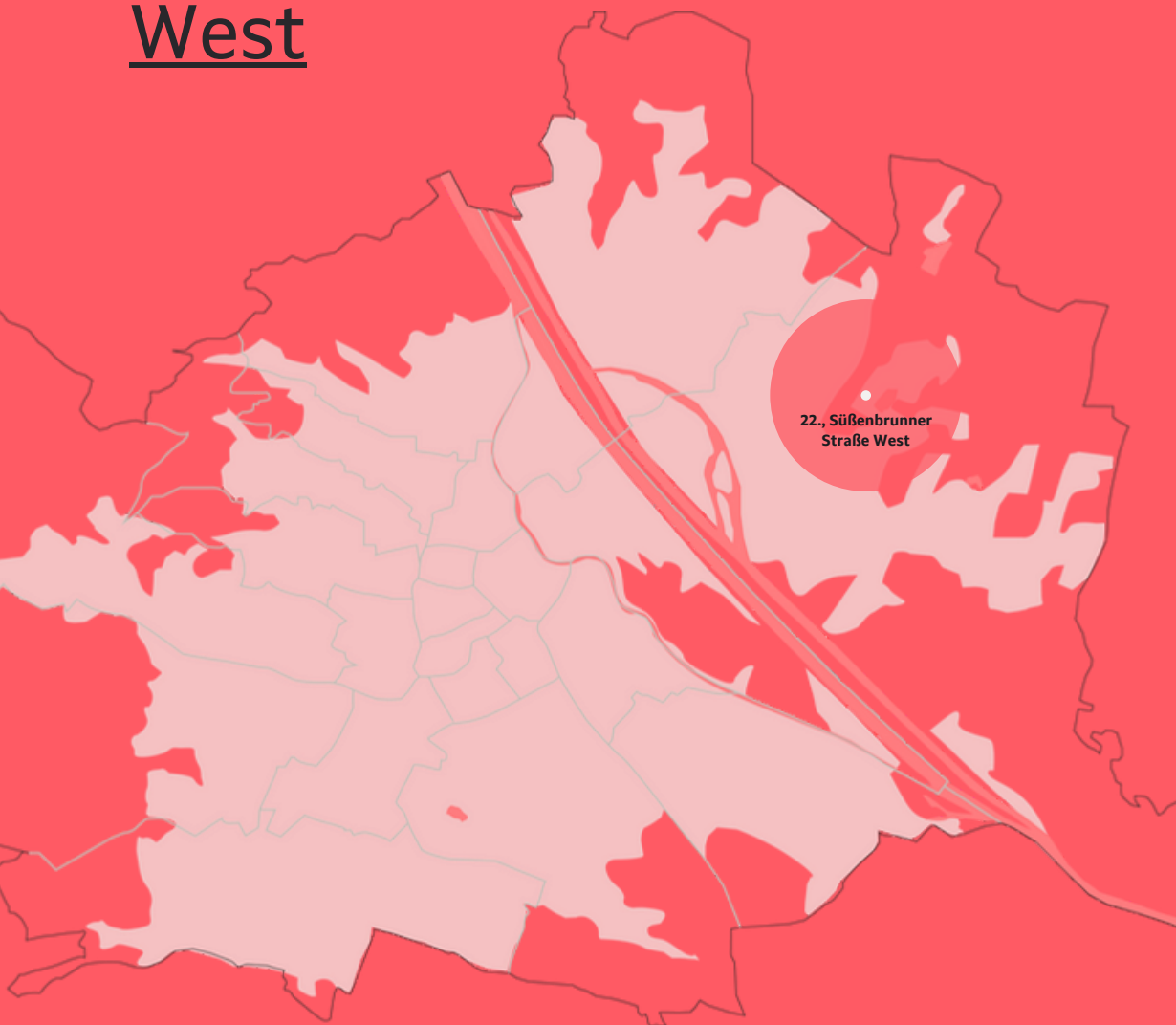


Qualitätsbeirat Süßenbrunner Straße West



wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und stadterneuerung



Für die
Stadt Wien



Nachhaltige Qualitätssicherung geht über geförderte Wohnbauprojekte hinaus, integriert auch freifinanzierte Vorhaben und wird somit auf das gesamte Quartier mit seiner kompletten Infrastruktur ausgedehnt. Städtebauliche, freiräumliche, soziale und ökologische Gesichtspunkte werden allumfassend betrachtet, um so zu einem großen Ganzen zu werden.“

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

Der Qualitätsbeirat

Der Qualitätsbeirat übernimmt seit 2021 in ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten die Qualitätssicherung für das gesamte Quartier. Dies beinhaltet sowohl geförderte als auch freifinanzierte Wohnbauprojekte und quartiersbezogene Themenschwerpunkte. Für qualitätsvolle Quartiere braucht es das Zusammenspiel von Nutzungen und Freiräumen sowie die Abstimmung der Projekte aufeinander und deren Einbindung in den Gesamtkontext und in die bestehende Nachbarschaft. Der Qualitätsbeirat koordiniert

den Dialog zwischen allen Beteiligten und stellt sicher, dass eine themenübergreifende Auseinandersetzung mit städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen, sozialen und (bau-) ökologischen Fragestellungen erfolgt. Ziel ist es, dass bauplatzübergreifend gedacht, geplant und umgesetzt wird. In einer ersten Phase wird das Quartier von allen Planungsteams gemeinsam bearbeitet und vom Qualitätsbeirat begleitet. Danach erfolgt die Ausarbeitung der bauplatzbezogenen Konzepte mit einer abschließenden Beurteilung durch den Beirat.

Das Projektgebiet Süßenbrunner Straße West

- Fläche: ~ 84.000 m²
- 5 Baufelder mit insgesamt 10 Bauplätzen
 - 6 gefördert (BPL 0, BPL 2, BPL 2H_2, BPL 3b, BPL 4, BPL 4_25)
 - 1 gefördert und freifinanziert (BPL 1)
- 5 freifinanziert (BPL 1_7, BPL 1_8, BPL 1_9, 2H_1, BPL 3a)
- 2 Parks
 - Park Nord: ca. 11.600 m² großer, frei zugänglicher, öffentlicher Grünraum für Aufenthalt, Erholung, Spiel und Sport mit Wegeverbindungen
 - Park Mitte: ca. 4.600 m² großer, frei zugänglicher, öffentlicher Grünraum für Aufenthalt und Erholung mit Wegeverbindungen
- Wohneinheiten: 1.411 WE
 - 977 geförderte WE
 - 434 freifinanzierte WE
- Ziel des Quartiers:

Erschaffung eines hochwertigen, klimaresilienten Stadtquartiers, mit einem ausgewogenen Angebot an Wohnnutzungen, Handel und Dienstleistungen, sowie begrünten Freiräumen für Freizeit und Erholung.

- 7-gruppiger Kindergarten inkl. Grün- und Freiräume auf BPL 4_25
- vielseitiges Wohnungsangebot im Quartier: geförderte Mietwohnungen, SMART-Wohnungen sowie freifinanzierte Wohnbauten
- Schwerpunktthemen/Qualitäten
 - klimaresilientes Stadtquartier
 - ressourcenschonendes und kreislauffähiges Bauen
 - Erdgeschoß-Nutzungen
 - bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräume
 - Nahversorgung
 - Grün- und Freiraum
 - Biodiversität
 - Animal-Aided-Design
 - Mobilitätskonzept / Sammelgaragen / Mobility Points
 - Parks (EpK-Flächen)
 - Baulogistik
 - Besiedelungs- & Quartiersmanagement
 - baufeldübergreifendes Energiekonzept



Das Qualitätenhandbuch

Die Basis zur Beurteilung der Qualitäten jedes Quartiers ist das entsprechende Qualitätenhandbuch, welches seitens der Wiener Stadtplanung erstellt wird. Die Kernaufgabe des Qualitätsbeirats liegt darin, durch ein maßgeschneidertes Verfahren die Umsetzung der im Handbuch benannten Qualitäten sicherzustellen.



Folgende Inhalte finden im Qualitätenhandbuch zur Süßenbrunner Straße West Berücksichtigung:

- 1. Städtebauliche und stadtplanerische Grundsätze
- 2. Ökologische und soziale Grundsätze
- 3. Architektur
- 4. Freiraum / öffentlicher Raum
- 5. Prozesse der Beteiligung und Aktivierung
- 6. Struktur und Verankerung der Qualitätssicherung
- 7. Baustellenlogistik bzw. -abwicklung

zur Vollversion des
Qualitätenhandbuchs



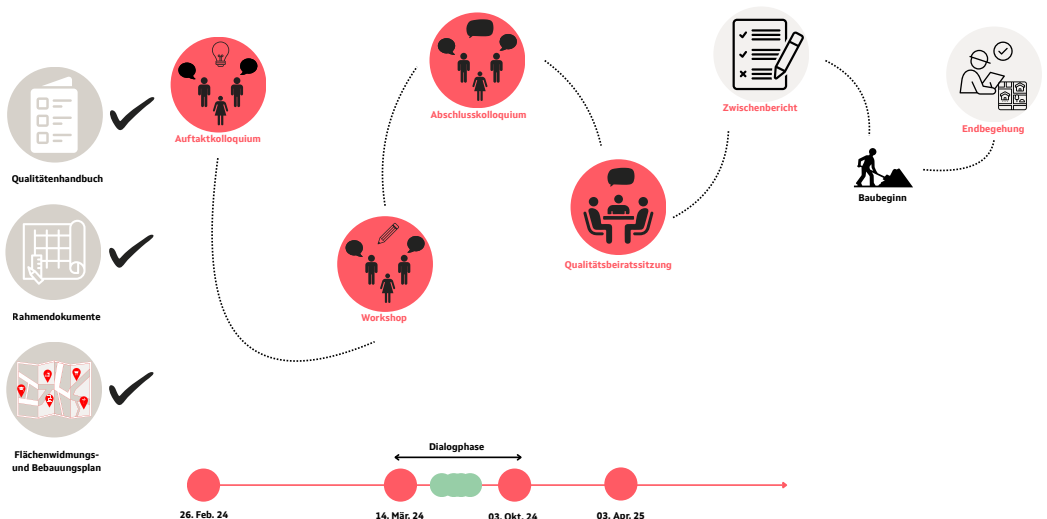
Der maßgeschneiderte Prozess

Der Qualitätsbeirat besteht neben dem Vorsitz aus der Kerngruppe – diese umfasst Mitglieder des Grundstücksbeirats aus den Bereichen „Städtebau und Architektur“, „Freiraum und öffentlicher Raum“, „Klima, Energie und Kreislaufwirtschaft“ sowie „Kultur und Soziales“ – sowie aus der quartiersbezogenen Erweiterung, die Vertreter*innen der Masterplaner*innen und der Grundeigentümer*innen, je einem/einer Vertreter*in des Bezirks, der Stadtplanung Wien, der Kammer der Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und Ingenieur*innen sowie der Vereinigung österreichischer Projektentwickler*innen umfasst. Grundlage für das Qualitätsverfahren sind die gültigen Gesetze, Normen und Richtlinien, das generelle Mobilitätskonzept, das Nutzungskonzept

Sockelzone sowie das Qualitätenhandbuch der Wiener Stadtplanung, insbesondere die Qualitätskriterien sowie die für jedes Baufeld festgelegten Vorgaben.

Der jeweils nach den Anforderungen des Qualitätenhandbuchs und den Anforderungen des Standorts maßgeschneiderte Prozess erstreckt sich vom Auftaktkolloquium bis zur Fertigstellung.

Den Abschluss des Qualitätssicherungsprozesses stellt die Endbegehung nach Baufertigstellung dar. Weiter ist vor Baubeginn ein Zwischenbericht einzureichen, im Zuge dessen die Umsetzung der dem Beurteilungsgremium vorgelegten Qualitäten nachzuweisen ist. Wesentliches Element des Qualitätssicherungsprozesses ist der Dialog zwischen den unterschiedlichen Stakeholder*innen.



Die Meilensteine



1. Vorbesprechung 26.02.2024:

Im Rahmen der Vorbesprechung wurden den Mitgliedern des Qualitätsbeirats die wesentlichen Qualitäten des Quartiers, basierend auf dem Qualitätenhandbuch der Wiener Stadtplanung vorgestellt.

Ziel der Veranstaltung war es, die Beiratsmitglieder über die zentralen Themen des Quartiers zu informieren und das Verfahren zur Qualitätssicherung näher zu erläutern.



2. Auftaktkolloquium 26.02.2024:

Im Rahmen der Vorbesprechung wurden den Mitgliedern des Qualitätsbeirats die wesentlichen Qualitäten des Quartiers, basierend auf dem Qualitätenhandbuch vorgestellt.

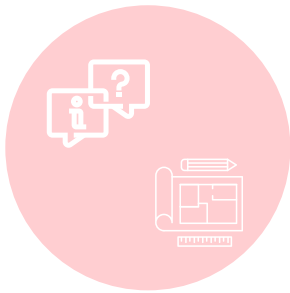
Ziel der Veranstaltung war es, die Beiratsmitglieder über die zentralen Themen des Quartiers zu informieren und das Verfahren zur Qualitätssicherung näher zu erläutern.



3. Dialogphase März 2024/April 2024:

Während der Dialogphase wurden zwei Workshops abgehalten, welche sich mit bauplatzübergreifenden Querschnittsthemen befassen (Erdgeschoß, Freiraum, öffentlicher Raum (Park), Energieversorgung, Besiedelungsmanagement, Mobilität etc.). Ein wesentlicher Bestandteil dieser Phase war die Einbeziehung der relevanten Fachdienststellen der Stadt Wien in den Qualitätsbeiratsprozess.

Ziel der Workshops war es, eine enge Abstimmung der verschiedenen Bauplätze sicherzustellen und den Dialog zwischen den Planer*innen und den beteiligten Dienststellen zu initiieren. So wurde ein kooperatives Miteinander gefördert, um eine ganzheitliche und aufeinander abgestimmte Entwicklung des Quartiers zu gewährleisten.



Workshoptermine zu Querschnittsthemen

Workshop 1 - EG, Freiraum, Mobilität und Besiedelungsmanagement

• Thementisch 1 – EG-Nutzungen, Besiedelungsmanagement:

- EG-Nutzungen
- Kleinkinderspielplätze, Kinder und Jugendspielplätze
- Wegeanschlüsse innerhalb des Quartiers
- Feuerwehraufstellflächen
- Einsatzfahrzeuge & Sondernutzung
- Bauplatzübergreifendes Besiedelungskonzept und Quartiersmanagement

• Thementisch 2 – Freiraumqualität:

- Farb- und Materialkonzept
- Abgestimmtes Freiraumkonzept
- Bepflanzungskonzept
 - Beleuchtungskonzept (Straße & Epk-Fläche)

• Garagenentlüftungen

• Thementisch 3 – Mobilität:

- Mobility Points (Sharing-Angebote)
- ÖV/IV/Fußgänger- und Radfahrrelationen
- Situierung & Errichtung der Fahrradabstellplätze
- Abgestimmtes Garagenkonzept

Workshop 2 - Energie und klimaaktive Planung sowie Baulogistik

• Thementisch – Energie und klimaaktive Planung, Baulogistik

- Quartierbezogenes Energieversorgungssystem (regenerative Energieträger)
- Berücksichtigung der Mikroklimaanalysen
- Baulogistikkonzept für das Quartier
- Bauphasenplan
- Materialität, Konstruktion und Fassadengestaltung



4. Abschlusskolloquium 03.10.2024:

Im Abschlusskolloquium hatten die Mitglieder des Qualitätsbeirats die Gelegenheit gehabt, den Projektteams ihr finales Feedback zu den Planungen vor der anschließenden Beurteilungssitzung zu geben. Dieser Austausch diente dazu, letzte Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge zu berücksichtigen, bevor die endgültige Bewertung erfolgte. Es weiteres Ziel war dabei die Förderung eines offenen Dialogs zwischen allen Beteiligten.



5. Qualitätsbeiratssitzung 03.04.2025:

In der Qualitätsbeiratssitzung erfolgt die abschließende Beurteilung der vorgestellten Planungen auf Basis des Qualitätsenhandbuchs. Die Beiratsmitglieder prüfen, ob die festgelegten Qualitätskriterien erfüllt wurden und geben ihr abschließendes Feedback ab.

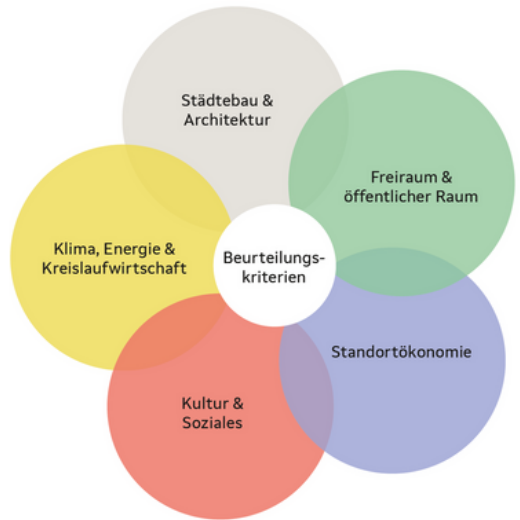


6. Realisierungs- bzw. Nachbearbeitungsphase:

Die Qualitätssicherung im Rahmen des Qualitätsbeiratsverfahrens endet nicht mit der abschließenden Beurteilung, sondern begleitet das Projekt bis zur vollständigen Fertigstellung des Quartiers. In der Realisierungsphase ist der Geschäftsstelle des Qualitätsbeirats vor Baubeginn ein Zwischenbericht vorzulegen, in dem mögliche Projektänderungen nachvollziehbar begründet und benannt werden. Nach der Genehmigung dieser Änderungen kann der Baustart erfolgen. Der abschließende Meilenstein des Verfahrens ist die Endbegehung nach der Fertigstellung.

Die Qualitäten des Quartiers

Der Qualitätsbeirat bearbeitet die Qualitäten aus dem Qualitätenhandbuch nach den fünf Kategorien der sogenannten "Blume für lebenswerte Quartiere". Folgende Punkte aus dem Qualitätenhandbuch für die Süßenbrunner Straße West wurden anhand der Bewertungsmatrix festgehalten.



Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft

Es entsteht ein **klimaresilientes Stadtquartier**, das auf die Anpassung an klimatische Veränderungen ausgerichtet ist. Durch **ressourcenschonendes und kreislauffähiges Bauen** werden Materialien effizient genutzt und Wiederverwertung gefördert.

Planungsbegleitende Mikroklimaanalysen sichern eine optimale städtebauliche und ökologische Gestaltung. Die **Energieversorgung mit regenerativen Energieträgern** erfolgt über ein autarkes bzw. dezentrales Energieversorgungssystem aus erneuerbarer Energie. Zudem wird ein aktives **Regenwassermanagement** umgesetzt, und **Animal-Aided-Design, Biodiversität und Naturschutz** werden gezielt integriert, um die ökologische Qualität und Artenvielfalt im Quartier zu fördern.

Städtebau & Architektur

Das neue Stadtquartier Süßenbrunner Straße West legt im Bereich Städtebau und Architektur großen Wert auf **Offenheit, Gestaltung und Nutzungsvielfalt**. Die **Durchlässigkeit der Baufelder** fördert attraktive Wegebeziehungen und eine offene Quartiersstruktur. Eine **abgestimmte Fassadengestaltung und Farbgebung** sorgt für ein harmonisches und hochwertiges Erscheinungsbild. Die **Programmierung von Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss** belebt das Quartier und schafft attraktive Angebote für die Öffentlichkeit. Ein **abgestimmtes Angebot an Gemeinschaftsräumen** stärkt die soziale Interaktion und das Miteinander im Quartier. Ergänzend gewährleistet ein **abgestimmtes Mobilitätskonzept** eine nachhaltige und effiziente Erschließung des Quartiers.

Freiraum & öffentlicher Raum

Im Bereich Grün- und Freiraum wird großer Wert auf **Qualität, Vernetzung und Ökologie** gelegt. **Park Nord und Park Mitte bilden zentrale Freiräume**, ergänzt durch **abgestimmte Grünflächen**, grüngestaltete Verbindungswege und **bauplatzübergreifende Spielplätze**. **Gebäudebegrünung, Farb- und Materialkonzept sowie eine rhythmisch strukturierte Folge von Freiräumen** mit zentralem Wegenetz sichern hohe Wohnqualität. **Gartenhöfe** bieten Aufenthalts-, Erholungs- und Spielflächen für Kleinkinder und öffnen sich zum „**Grünen Band**“ im Westen.

Kultur & Soziales

Ein **Kindergarten** mit attraktivem Außenraum (Baufeld 04) bietet Kindern hochwertige Betreuungs- und Spielmöglichkeiten. Der **urbane Nutzungsmix** sorgt für ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen, Freizeit- und Begegnungsräumen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines **Besiedelungs- und Quartiersmanagements**, um eine koordinierte und nachhaltige Quartiersentwicklung sicherzustellen.

Standortökonomie

Im Bereich Standortökonomie wird eine **lebendige und vielfältige Nutzung** angestrebt. Eine **aktive Sockelzone** belebt das Quartier und bietet Raum für Dienstleistungen und Gewerbe. Ein **vielfältiges Wohnungsangebot** deckt unterschiedliche Bedürfnisse ab. Gleichzeitig sorgt die **Einbindung in den städtischen Kontext** für eine gute Vernetzung mit der Umgebung.



Blitzlicht zu den Bauplätzen

Bauplatz 0 – gefördert

Bauträger: Siedlungsunion

Architektur: trans_city ZT

Landschaftsplanung: rajek barosch

Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult

173 geförderte Wohneinheiten



Bauplatz 1 – gemischt

Bauträger: Wiener Heim

Architektur: g.o.y.a Ziviltechniker – Mischek

Bauträger Service

Landschaftsplanung: DnD Landschaftsplanung

Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult

120 geförderte Wohneinheiten und 144

freifinanzierte Wohneinheiten



Bauplatz 1_7 – freifinanziert

Bauträger: Wiener Heim Wohnbaugesellschaft m.b.H

Architektur: g.o.y.a ZT GmbH

Landschaftsplanung: DnD Landschaftsplanung ZT

72 freifinanzierte Wohneinheiten



Bauplatz 1_8 – freifinanziert

Bauträger: SBPE 1220 GmbH

Architektur: WUP ZT GmbH

Landschaftsplanung: DnD Landschaftsplanung ZT

36 freifinanzierte Wohneinheiten



Bauplatz 1_9 – freifinanziert

Bauträger: Wiener Heim Wohnbaugesellschaft m.b.H

Architektur: Mischek Bauträger Service GmbH

Landschaftsplanung: DnD Landschaftsplanung ZT

55 freifinanzierte Wohneinheiten



Bauplatz 2 – gefördert

Bauträger: Wien-Süd

Architektur: Nerma Linsberger ZT / Kirsch ZT /

ARGE GernerGernerPlus/AllesWirdGut

Landschaftsplanung: EGKK / Carla Lo

Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult

243 geförderte Wohneinheiten



Bauplatz 2H_1 – freifinanziert

Bauträger: SBPE 1220 GmbH

Architektur: HARING GROUP Bauträger GmbH

Landschaftsplanung: EGKK landschaftsarchitektur

33 freifinanzierte Wohneinheiten



Bauplatz 2H_2 – gefördert

Bauträger: Schöner Zukunft

Architektur: simon und stütz architekten zt

Landschaftsplanung: rajek barosch

31 geförderte Wohneinheiten



Bauplatz 3a – freifinanziert

Bauträger: Wien-Süd

Architektur: AllesWirdGut Architektur ZT GmbH

Landschaftsplanung: Carla Lo

Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult

94 freifinanzierte Wohneinheiten



Bauplatz 3b – gefördert

Bauträger: Wien-Süd

Architektur: Architekten Gerner und Partner ZT

Landschaftsplanung: Carla Lo

Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult

82 geförderte Wohneinheiten



Bauplatz 4 – gefördert

Bauträger: Wien-Süd

Architektur: BUP Architekten ZT GmbH / Studio

Urbanek/BELT Architektur (ARGE)

Landschaftsplanung: SI Landschaftsarchitektur ZT

Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult

209 geförderte Wohneinheiten



Bauplatz 4_25 – gefördert

Bauträger: Bauplatz 4_25

Architektur: BUP Architekten ZT GmbH

Landschaftsplanung: SI Landschaftsarchitektur ZT

Soziale Nachhaltigkeit: wohnbund:consult

119 geförderte Wohneinheiten



Qualitätsbeirat

Vorsitz (ohne Titel)

Regina Freimüller-Söllinger

Kerngruppe (ohne Titel)

Vertreter*in wohnfonds_wien: Dieter Groschopf / Silvia Hofer

Expertin Städtebau / Architektur: Katharina Bayer

Expertin Freiraum / Öffentlicher Raum: Katja Simma

Expert*in Klima / Energie / Kreislaufwirtschaft: Bernhard Lipp

Experte Kultur / Soziales: Gernot Tscherteu

Experte Standortökonomie: Alexander Gluttig

Quartiersbezogene Erweiterung (ohne Titel)

Vertreter Bezirk: Thomas Gollner

Vertreterin Stadtplanung: Alexander Straka

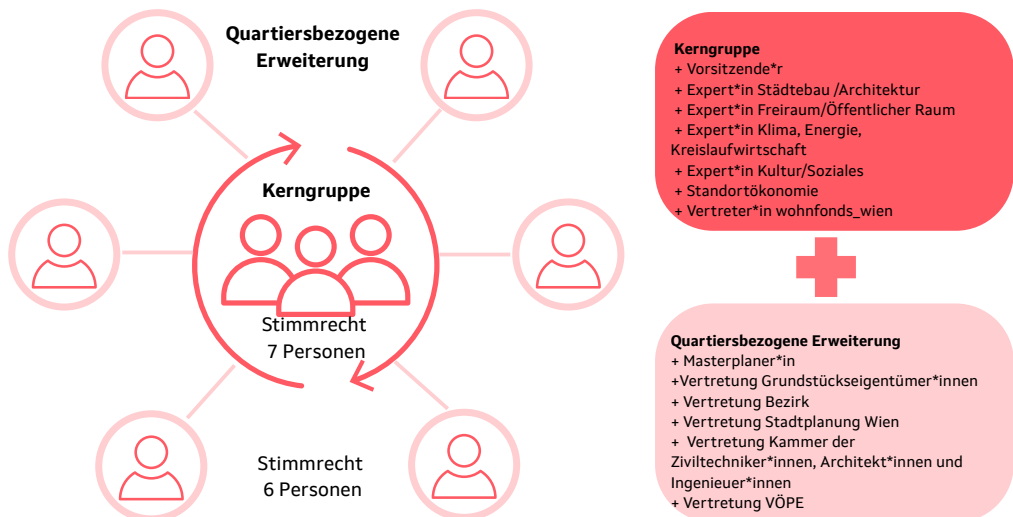
Vertreter Masterplaner: Mark Gilbert

Vertreter*innen Grundstückseigentümer: Walter Koch

Vertreter Kammer für Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und Ingenieur*innen:

Florian Sammer

Vertreter VÖPE: Michael Pech



Der wohnfonds_wien bedankt sich für die konstruktive Zusammenarbeit sämtlicher Beteiligten am Prozess. Ein besonderer Dank geht hierbei an den Qualitätsbeirat 22., Süßenbrunner Straße West.

Quartiersplan



Impressum

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

Stand: November 2025

Bildcredits: PID David Bohmann, Bpl. 0: trans_city ZT GmbH, Bpl. 1: g.o.y.a
Ziviltechniker – Mischek Bauträger Service, Bpl. 1_7: g.o.y.a Ziviltechniker, Bpl. 1_8:
WUP ZT GmbH, Bpl. 1_9: g.o.y.a Ziviltechniker, Bpl. 2: Schreiner, Kastler Büro für
Kommunikation GmbH, Bpl. 2H_1: HARING GROUP Bauträger GmbH, Bpl. 2H_2: simon
und stütz architekten zt gmbh, Bpl. 3a: AllesWirdGut Architektur ZT GmbH, Bpl. 3b:
Schreiner, Kastler Büro für Kommunikation GmbH, Bpl. 4: studio urbanek + BELT,
expressiv, Bpl. 4_25: bup architekten, expressiv



UW 1206