

Innerstädtische Verdichtung des Baulandes in der Brigittenau

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Volker Lambrecht

Rosa Bruckmoser, MMAS, MRICS

7940274

Wien, August 2010

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ROSA BRUCKKMOSER, MMAS, MRICS**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "INNERSTÄDTISCHE VERDICHTUNG DES BAULANDES IN DER BRIGITTENAU", 73 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 31.08.2010

Unterschrift

I. Vorwort

Die Brigittenau als 20. Wiener Gemeindebezirk existiert seit 110 Jahren als eigenständiger Bezirk. In der vorliegenden Arbeit beschreibt die Autorin, wie aus einem überschwemmungsgefährdeten Auegebiet, ein Industriebezirk und heute ein moderner innerstädtischer Wohn- und Arbeitsstättenbezirk geworden ist.

In der Brigittenau gibt es noch einen volkswirtschaftlich ungenügend genutzten Bereich, den Nordwestbahnhof. Dieser Stadtentwicklungsprojekt mit dem Titel „Nordwestbahnhof neu“, wird von der Autorin als äußerst spannende Aufgabe und Herausforderung für die zukünftige Nutzung in der Brigittenau eingestuft und folglich eine massive Verbesserung für Wohnen, Handel, Freizeit, Bildung und Individualverkehr ergeben. Eine sehr gute Lage innerhalb des Stadtgefüges, durch die Nähe zur City kann innerhalb weniger Jahrzehnte optimiert werden, indem die derzeitige Bahninfrastruktur an den Stadtrand (z.B. Wien Süd) verlagert wird.

Die Autorin hat vor 30 Jahren selber kurz in der Brigittenau beim Wallensteinplatz gelebt und spürte bereits damals das pulsierende Leben und Schaffen rund um diesen Platz. Mittlerweile sind viele Bereiche in der Brigittenau wiederbelebt worden, wie der Höchstädtplatz, die Leystraße, der Handelskai, die Dresdner Straße und unter anderem auch der Wallensteinplatz mit seiner Neugestaltung als Gesamtheit.

In der vorliegenden Arbeit werden die Bezeichnungen „Einwohner“, „Nutzer“, „Fußgänger“, etc. sowohl für männliche als auch weibliche Personen verwendet.

Die verwendeten Fotos stammen zum größten Teil aus eigener Produktion (im Rahmen der Berufstätigkeit als Immobiliensachverständige, ist die Autorin seit über 8 Jahren mit der Befundaufnahme von Immobilien beschäftigt).

In den Dokumenten, in welchen als Copyright „© STADT WIEN“ angeführt ist, wird auf den nochmaligen Quellenverweis verzichtet.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
2. Wo und was ist die Brigittenau?	4
2.1. Lage innerhalb Wiens	4
2.2. Die Geschichte der Brigittenau	5
2.3. Entstehung der Brigittenau als Bezirk.....	6
2.4. Industrialisierung und Neuzeit	9
2.5. Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg.....	9
2.6. Moderner Hochwasserschutz	10
2.6.1. Nußdorfer Wehr.....	11
2.7. Verkehrsanbindung	12
2.7.1. Brigittenauer Brücke.....	13
2.7.2. Öffentliche Verkehrsanbindung.....	14
2.8. Vom Auland zum Bauland.....	16
2.8.1. Entwicklung der Wohnbevölkerung von 1870 bis 2001.....	16
2.8.2. Erwerbstätigkeit in der Brigittenau.....	17
2.8.3. Entwicklung des Gebäudebestandes	18
2.8.4. Entwicklung des Wohnungsbestandes	19
2.8.5. Wohnungen nach Ausstattungskategorie	20
2.9. Grundkostenanteil, Lagezuschlag	22
2.9.1. Was ist der Richtwert?.....	23
3. Nutzung der Brigittenau als Bauland	24
3.1. Die Zeit bis 1918 (gründerzeitliche Blockverbauung).....	24
3.2. Wohnbauten in der Zwischenkriegszeit	26
3.2.1. Der Winarskyhof - ein Gemeindebau aus der Zwischenkriegszeit.....	28
3.3. WP Kornhäusel - moderner Wohnbau aus der Neuzeit	33
3.3.1. Mietzinsgestaltung.....	37
3.3.2. Grundankauf	38
3.3.3. Bebauung	39

4. Wandel vom Industriestandort zum modernen Wohnbau.....	41
4.1. Der Wohnpark Brigittenauer Lände.....	41
4.1.1. Bebauung.....	42
4.1.2. Grundankauf	44
5. Gemischt genutzter Standort - der Höchstädtplatz.....	46
5.1. Von der industriellen zur gemischten Nutzung.....	47
5.1.1. Die Niederösterreichische Molkerei am Höchstädtplatz.....	48
5.2. Bebauung der letzten Baulücke.....	49
5.3. Moderne Büroimmobilien ziehen neue Unternehmen an	52
5.3.1. Was ist der WWFF?.....	52
5.4. Der Globusverlag	53
5.5. Das BC20 - Bürogebäude.....	54
5.6. Wohnen am Höchstädtplatz	55
6. Das letzte große Entwicklungsgebiet.....	58
6.1. Der Nordwestbahnhof	58
7. Schlussfolgerungen	62
Zusammenfassung.....	65
Abkürzungsverzeichnis.....	66
Literaturverzeichnis.....	67
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis.....	68

1. Einleitung

Der moderne Gewerbe- und Wohnbau in der Brigittenau hat eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur, der Arbeitssituation und der Lebensqualität bewirkt. Hervorgerufen wurde dies durch Weitblick, Mut und Vision von der Stadt Wien, diversen Bauträgern und Immobilienentwicklern und vor allem durch den Druck der Öffentlichkeit, modernen Arbeits- und Wohnraum zu schaffen. Dies wurde durch die Errichtung von modernen Wohnparks, wie z.B. die Wohnparks Kornhäusel, Brigittenauer Lände und Wohnturm am Höchstädtplatz, in den vergangenen 20 Jahren erfolgreich umgesetzt.

Neben der Schaffung von modernem Wohnraum wurde parallel dazu auch der Wirtschaftsstandort modernisiert und den zeitgemäßen Anforderungen an die heutige Arbeitswelt umgesetzt. In der Vergangenheit war die Brigittenau durch die großen Freiflächen und des großen Angebotes an billigem Grund und Boden, sowie dem Angebot an zahlreichen Arbeitskräften ein nachgefragter Standort für diverse Unternehmungen. Die gute Anbindung an das Eisenbahnnetz in die ehemaligen Kronländer durch die Nordbahn, die Nordwestbahn und der Donauländebahn begünstigten nach der erfolgten Donauregulierung die Ansiedelung von unterschiedlichsten Betrieben aus der Metall- und Schwerindustrie. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts folgten Betriebe der chemischen Industrie, Lebensmittelindustrie und Elektroindustrie. Durch den 2. Weltkrieg erlitten diese Betriebe schwere Beschädigungen, vor allem wenn sie in der Nähe von Bahnhöfen angesiedelt waren – es wurden beinahe alle Bahnhöfe in der Brigittenau durch Bomben zerstört. Nach Abzug der russischen Besatzungsmacht konnte eine rasche Instandsetzung der zerstörten Gebäude, sowie ein Wiederaufbau oder kompletter Neubau begonnen werden. Zahlreiche Baulücken waren bis in die 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts auch in der Brigittenau noch vorhanden. Zahlreiche Kupfertafeln an den älteren Häusern in der heutigen Brigittenau erinnern an die Zerstörung im 2. Weltkrieg und die nachfolgende Instandsetzung mit Hilfe von öffentlichen Geldern, dem so genannten Wohnhauswiederaufbaufond.

Durch diese Zerstörungen der Fabrikanlagen im 2. Weltkrieg begann auch die Veränderung der Brigittenau – vom Industriestandort zum Wohnbezirk. Bis heute ist ein abnehmender Anteil an Betriebsstätten und Arbeitsplätzen im Bezirk erkennbar

und konnte auch nicht durch den Bau von modernen Bürogebäuden und Einkaufszentren gestoppt werden.

Der Wohnbau wurde in den vergangenen Jahrzehnten größtenteils mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet. Dadurch konnte eine große Anzahl an gut ausgestatteten Wohnungen der Kat. A teilweise mit Balkonen oder Terrassen geschaffen werden. Dies wiederum bewirkte einen Zuzug besser ausgebildeter Einwohner, einhergehend mit höheren Einkommen und stärkerer Kaufkraft. Dieser Zuzug an gut ausgebildeten Einwohnern bewirkte auch eine Nachfrage nach höherwertigerer gewerblicher Nutzung und dem Angebot nach verbesserter Dienstleistung im Bezirk.

Diese höherwertigere gewerbliche Nutzung wurde durch die 1996 fertig gestellte U-Bahn der Linie U6 nach Floridsdorf zusätzlich angekurbelt und ist bis heute ungebrochen. Die Büroachsen Dresdnerstraße und rund um die Millenium-City sind bis heute nachgefragte Standorte für Büroneubauten. Diese Entwicklung geht weiter, es werden laufend minderwertig genutzte Standorte mit älteren Gebäuden abgebrochen oder modernisiert, um die Nachfrage nach zeitgemäßen Arbeits- und Ausbildungsstätten befriedigen zu können. Ein weiterer Komplex wird der Nordwestbahnhof sein, die letzte große Entwicklungsperspektive in der Brigittenau.

Meine Arbeit untersucht diese Entwicklungen anhand von zwei Thesen:

These 1: Absiedelung von unattraktiven, emissionserzeugenden Betrieben an den Stadtrand oder außerhalb von Wien, Zuführung dieser Brachflächen einer höherwertigeren Nutzung durch verdichtete, mehrgeschossige Bebauung, geeignet sowohl für Wohnen, als auch für Arbeiten.

These 2: eine gute Infrastruktur (z.B. Anbindung an das leistungsfähige, öffentliche Verkehrsnetz und hochrangige Individualverkehrsnetz, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Spitäler, Freizeitaktivitäten, etc) führt zu attraktivem Wohnen und Arbeiten. Dies wiederum steigert die Preise (Grundstückspreise, Kaufpreise und Mieten, einhergehend mit einer Renditeerhöhung).

Diese zwei Thesen werden anhand der in der vorliegenden Arbeit dargestellten Beispiele untersucht, analysiert und einem Ergebnis zugeführt. Das Ergebnis lautet: erfüllt oder nicht erfüllt.

Ein weiteres, ausführlicher behandeltes Kapitel in meiner Arbeit stellt die historische Entwicklung des Bezirkes und hier vor allem die Auswirkungen der Donau-

regulierung im 19. Jahrhundert dar. Diese Donauregulierung war sowohl ein Meilenstein für die technische Umsetzung von Erdbauarbeiten mit relativ einfachen Hilfswerkzeugen, als auch für die weitere industrielle Entwicklung dieses Bezirkes und hier vor allem auch für das Transportwesen. Es konnte nach der Herstellung von hochwertigem und überschwemmungssicherem Bauland die Errichtung der Bahnhöfe der Nordbahn und der Nordwestbahn vorangetrieben werden.

Der 2. Weltkrieg hinterließ auch in der Brigittenau seine Spuren, zahlreiche Gebäude wurden zerstört, unter anderem auch die beiden Bahnhöfe (Nordwestbahn im 20. und Nordbahn im 2. Bezirk).

In den 70er-Jahren des vorigen Jahrhunderts wurde über einen verbesserten Hochwasserschutz entlang der Donau und des Donaukanals nachgedacht – es wurde der Bau des Entlastungsgerinnes (Neue Donau) und der Donauinsel umgesetzt. Als endgültiger Hochwasserschutz von Wien folgte der Bau des Kraftwerkes Freudenau am östlichen Stadtrand von Wien im Jahre 1990 mit seiner Inbetriebnahme. Im Zuge der Errichtung dieses Donauflusskraftwerkes mussten alle Dämme und Uferbefestigungen entlang des Handelskais erhöht und verdichtet werden. Seither sind auch die Bereiche am Handelskai hochwassersicher und es konnte mit dem Bau der Millenium-City (derzeit höchstes Gebäude von Wien) begonnen werden mit dessen Inbetriebnahme im Jahre 1999.

Insgesamt betrachtet haben in den letzten Jahren zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe, die Brigittenau verlassen, sei es durch Stilllegung oder durch Verlegung der Standorte außerhalb von Wien. Die neugewonnenen Flächen konnten einer höherwertigeren Nutzung zugeführt werden, (z.B. Brigittenauer Lände, Leystraße, Handelskai, Höchstädtplatz) – um nur einige Beispiele aufzuzählen. Eine vollzählige Auflistung würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen, d.h. wurden nur ein paar markante Standorte analysiert.

Diese Stadtflucht von produzierenden Betrieben und Industriebetrieben an den Stadtrand oder außerhalb von dichte besiedeltem Gebiet ist auch in den anderen Bezirken von Wien erkennbar (z.B. Wagner Birò in Stadlau, Siemens in Wien-Landstraße), sowie auch in den Landes- und Bezirksstädten in Österreich (z.B. Glanzstofffabrik in St. Pölten) – alle diese Betriebe haben die alten Standorte verlassen. Die alten Standorte sollen eine höherwertigeren Nutzung zugeführt werden, tlw. ist dies bereits im Gange, wie bei Wagner Birò in Stadlau.

2. Wo und was ist die Brigittenau?

In diesem Kapitel wird beschrieben, wo sich der 20. Wiener Gemeindebezirk mit der Bezeichnung „Brigittenau“ befindet, wie dieser Bezirk an die übrigen Wiener Gemeindebezirke angebunden ist, bzw. in welcher wechselseitigen Verbindung dieser steht. Ein weiterer Abschnitt beschäftigt sich mit der Entstehung der Brigittenau als eigenständiger Bezirk und als nachgefragtes Bauland im Laufe der wechselvollen Geschichte innerhalb von Wien.

2.1. Lage innerhalb Wiens

Die Brigittenau liegt auf einer Insel zwischen dem Donaukanal und der Donau, nördlich vom Wiener Stadtzentrum mit einer Fläche von rund 5,67 km² und derzeit rund 76.300 Einwohnern.

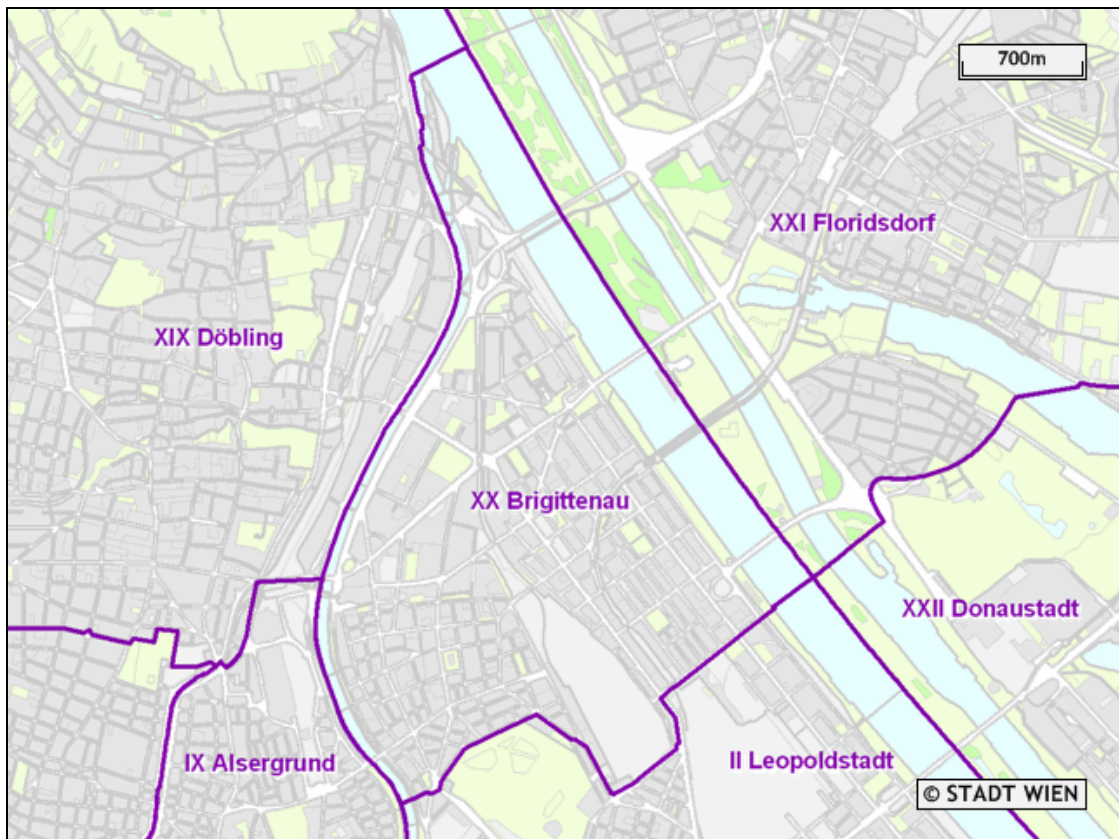


Abbildung 1: die Bezirksgrenzen

Die Brigittenau ist begrenzt durch den Donaukanal im Westen, der Leopoldstadt im Süden und der Donau im Nordosten. Zahlreiche Brücken verbinden den durch Gewässer getrennten Bezirk mit den umliegenden Bezirken im Westen und Süden von Wien.

2.2. Die Geschichte der Brigittenau

Die ersten bekannten Besitzer dieses Gebiets waren im 11. Jahrhundert die Babenberger. Die Wiener bezeichneten das Gebiet als „Werd“ (= Insel). Die ersten Siedler in diesem Gebiet waren Fischer, Jäger und Holzfäller. 1463/64 wurde die Schlagbrücke (heutige Schwedenbrücke) gebaut, welche die erste feste Brücke über den noch unregulierten zentrumsnächsten Donauarm war.

1810 siedelten sich die ersten Handwerksbetriebe, beispielsweise eine Kunstblecherei, ein Dampfsägewerk und eine Feuerspritzenfabrik in der Brigittenau an. In den nachkommenden Jahren wurden einige Vergnügungsstätten wie z.B. das "Colosseum", oder das "Universum" (heute Universumstraße) errichtet. Die Kaiser-Ferdinand-Nordbahn wurde 1837 als erste Dampfeisenbahn von Österreich-Ungarn eröffnet. Ab dem Jahr 1846 kam es zur Rodung des verbliebenen Auwaldes und zur Entstehung von Gärtnereien (Vorgartenstraße) im Norden des Bezirkes. 1870 war Baubeginn der großen Donauregulierung. In den Jahren 1870 – 1873 wurde der Nordwestbahnhof¹ an der Stelle des ehemaligen "Universums", nahe dem heutigen Tabor errichtet. 1874: Einweihung Kaiser-Franz-Josephs-Brücke über das neue Strombett der Donau (heute Floridsdorfer Brücke). 1875 war das neue Donaubett fertig, es kam zu großen Gebietsgewinnen². Im Jahre 1897 wurde die erste elektrische Straßenbahn in Wien in Betrieb genommen und querte die Brigittenau. Die „Transversallinie“ (heute Linie 5) verband die Wiener Kopfbahnhöfe von Nord-, Nordwest-, Franz-Josephs- und Westbahn. Diese Straßenbahnlinie führte entlang der Nordwestbahnstraße, Rauscher- und Wallensteinstraße über die heutige Friedensbrücke in den 9. Bezirk. Diese technischen Neuerungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsanbindung waren für den Standort Brigittenau als Wirtschaftstandort von enormer Bedeutung. Dadurch entstanden zahlreiche neue Betriebe und auch Arbeiterquartiere, die den großen Bedarf an Wohnraum befriedigten.³

¹ siehe S.59, Projekt Nordwestbahnhof

² siehe S.7, Schaffung von Bauland

³ siehe S.24, gründerzeitliche Blockverbauung

2.3. Entstehung der Brigittenau als Bezirk

Am 24. März 1900 wird die Brigittenau vom Wiener Gemeinderat zum 20. Wiener Gemeindebezirk erklärt und 1906 das Amtshaus auf dem Brigittaplatz eröffnet.

Das Gebiet der heutigen Brigittenau war ursprünglich eine bis zu fünf Kilometer breite Schwemmlandschaft. Nachdem die Donau beim Leopoldsberg das Wiener Becken erreicht, wobei der Leopoldsberg auch heute noch als Wiener Pforte bezeichnet wird, teilte sich die Donau fächerförmig in mehrere Arme auf. Es wurde diese Gegend als Jagd-, Fischerei- und Waldgebiet genutzt. Die Verbindung des südlichen und nördlichen Donauufers konnte nur mit Fähren und Flößen bewerkstelligt werden. Im Jahre 1820 lebten rd. 480 Personen in der Brigittenau, vor allem auf den Inseln rund um den Wallensteinplatz, der als sicherer galt, als der nördliche und westliche Bereich in Richtung unregulierter Donauarme.

Durch den allgemeinen Bevölkerungszuwachs in Wien, hervorgerufen durch den Zuzug aus den Monarchieländern, wurde auch das Auwaldgebiet in der heutigen Brigittenau gerodet und es entstanden ländliche Siedlungskerne mit vorwiegender Weidewirtschaft, Gartenbau und Forstwirtschaft.

Infolge der beginnenden Industrialisierung in der Monarchie wurde weiteres Bauland benötigt, sowohl zur Nutzung für gewerbliche Produktion, als auch zur Bewohnung geeignet. Das vorhandene Bauland war bis 1870 in der Brigittenau nur punktuell genutzt, so z.B. entlang der Wallensteinstraße, Rauscherstraße oder Hellwagstraße.

Im Frühjahr 1870 konnte mit der Donauregulierung begonnen werden, nachdem ausreichend Kapital und Arbeitskräfte (rd. 1.000 Arbeiter) vorhanden waren; 1875 wurde das neue Flussbett geflutet. In diesen fünf Jahren wurde ein neuer Durchstich der Donau gegraben und ein neues Strombecken, mit rd. 6,6 km Länge und 285 m Breite, geschaffen. Mit dem anfallenden Aushubmaterial konnten die zahlreich vorhandenen Lacken und Nebenarme befüllt werden, sowie das ursprüngliche Geländeniveau zusätzlich angehoben. Dazu wurden Teile vom heutigen Nußberg und Leopoldsberg – die in den Donaustrom ragen, abgetragen. Mit diesem zusätzlichen Schüttmaterial wurden große Teile der Brigittenau um 2 m bis 4 m angehoben; so ist

auch das heutige Areal des Nordwestbahnhofes⁴ um rund 4 m im Niveau angehoben worden, um verbesserte Hochwassersicherheit zu gewährleisten. Im heutigen Bereich der Hellwagstraße ist das ursprüngliche Straßenniveau noch ersichtlich.

Der neue Donaustrom wurde am 30. Mai 1875 eröffnet. Durch das anfallende Aushubmaterial konnte neues wertvolles Bauland von rund **260 Hektar**⁵ geschaffen werden – ein Teil der heutigen Brigittenau.

In Abbildung 2 sind der neue Donaudurchstich mit dem Überflutungsareal in nördlicher Richtung und der Donaukanal in südlicher Richtung dargestellt (dunkelgraue Färbung). Die hellgrauen Färbungen zeigen die alten Lacken und stehenden Gewässer, die im Zuge von Hochwässern neu entstanden oder durch kleinere Seitenarme von den fächerförmig ausgebildeten Hauptarmen dotiert wurden.



Abbildung 2: Plan der Donauregulierung 1875 Quelle: Heimatbuch Wien 1994, Raimund Hinkel

Im Zuge der Donauregulierung wurde gleichzeitig in den Jahren 1870 bis 1875 am neu entstandenen linken Donauufer ein rund 450 m breites Überschwemmungs-

⁴ siehe S.59

⁵ siehe S.11 – neue Siedlungsflächen

gebiet⁶ geschaffen, mit dem Hubertusdamm als Abschluss. Dieses Überschwemmungsgebiet nördlich der Donau stellt die heutige „Neue Donau“ dar. Die ursprünglichen Donauarme wurden bis auf die „Alte Donau“ beinahe vollständig zugeschüttet und das neu entstandene Hauptgerinne für die Schifffahrt ausgebaut. Im Zuge der Donauregulierung wurden bestehende Dörfer geschliffen, ein gleichmäßiger Straßenraster angelegt, der sowohl horizontal als auch vertikal zum neu geschaffenen Donaudurchstich verläuft. Diese neuen Siedlungsflächen wurden geplant, parzelliert und an private Investoren verkauft. In Abbildung 3 wird dieser Straßenraster dargestellt mit den beiden Bahnhöfen Nordbahnhof und Nordwestbahnhof, sowie dem neuen Siedlungsland, das sich bis an die Donau erstreckt.

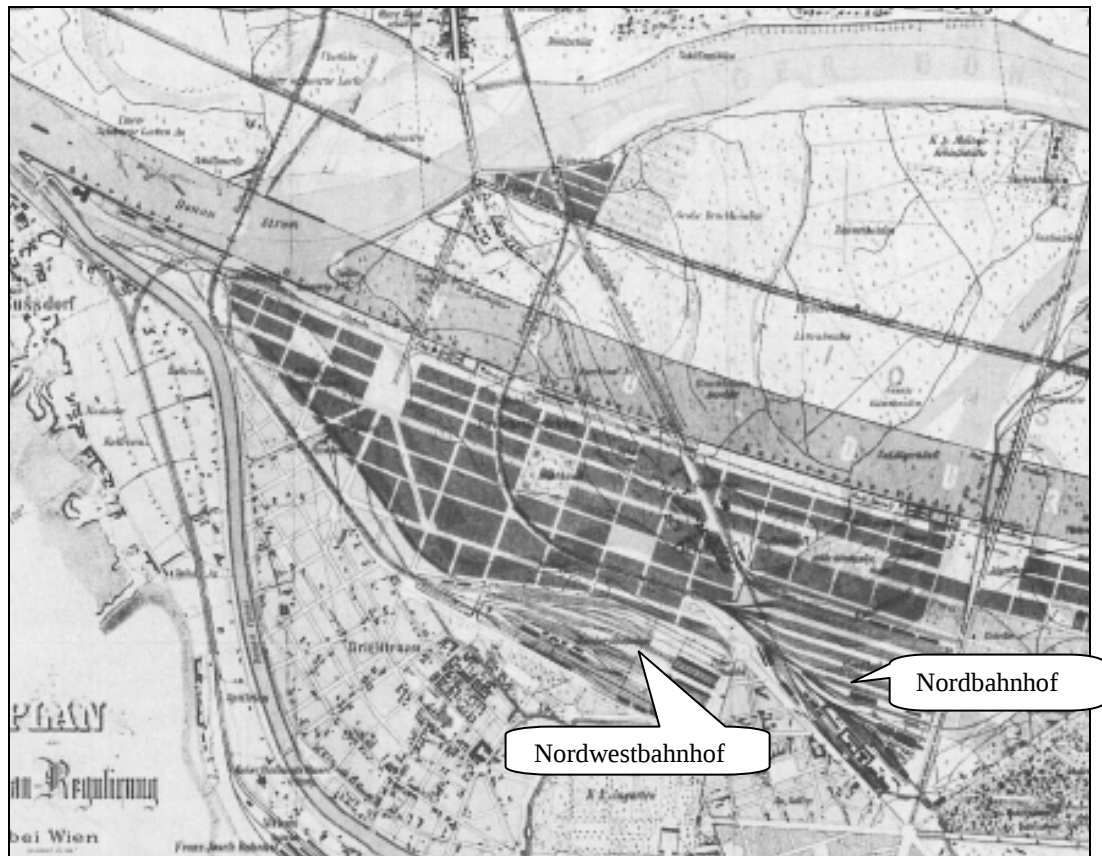


Abbildung 3: neue Siedlungsflächen

Quelle: Das Wiener Modell

⁶ siehe S.10 – moderner Hochwasserschutz

2.4. Industrialisierung und Neuzeit

Nach Verkauf dieser neuen Siedlungsflächen (siehe Abbildung 3) an private Investoren war auch eine Verbesserung der Infrastruktur notwendig. So wurde 1907 die Remise Wexstraße (heute noch in Betrieb) für die damaligen Straßenbahnlinien 3, 34 und V in Betrieb genommen. Zur Abdeckung des dringend notwendigen Wohnbedarfes wurden neue Wohnbauten errichtet – z.B. konnte 1926 die Gemeinde-Wohnhausanlage der „Winarskyhof“⁷ besiedelt werden. Sieben Jahre später wurde die Gemeinde-Wohnhausanlage am Friedrich-Engels-Platz bei der Floridsdorfer Brücke fertig gestellt. 1926 erfolgte die Errichtung des Unfallkrankenhauses in der Webergasse unter der Leitung von Dr. Lorenz Böhler, welches 1965 einem Neubau in der Donaueschingenstraße wich.

Ab Mitte 1944 wird die Brigittenau durch amerikanische Bomben schwer getroffen (Zerstörung des Bezirksamtes, der Leyschule, der Bahnhöfe Nordbahn und Nordwestbahnhof). Nach Kriegsende und Aufteilung in die 4 Besatzungszonen wurde die Brigittenau von russischen Truppen besetzt.

2.5. Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg

Im Jahre 1952 erfolgte die Abtragung der zerstörten Nordwestbahnhof-Halle. Dieser Bahnhof war nach dem 1. Weltkrieg beinahe funktionslos und wurde für Lagereibetriebe und Speditionen genutzt, so auch noch heute. 1962 wurde die Neue Wiener Schnellbahn mit der Haltestelle Traisengasse auf der Nordbahnstrecke durch die Brigittenau, eröffnet. Diese Neue Wiener Schnellbahn verband die ehemaligen Kopfbahnhöfe innerhalb Wiens miteinander (Nordbahn, Südbahn, Ostbahn). Der Nordwestbahnhof und auch der Westbahnhof waren ausgenommen. Der Westbahnhof wurde erst Jahrzehnte später durch die U-Bahn an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

1977 erfolgte die Eröffnung des neuen Gebäudes der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt in Adalbert Stifter Straße. 1979 konnte der Neubau des TGM (Technologisches Gewerbemuseum) in der Wexstraße besiedelt werden, nachdem

⁷ siehe S.28

der Standort in der Währinger Straße in Alsergrund zu klein war (seither ist im alten TGM das WUK – eine Kulturwerkstätte untergebracht).

1982 wurde die 7. Wiener Donaubrücke = Brigittenauer Brücke⁸ errichtet. Diese Brücke wurde von der VOEST in Linz als reine Stahlbrücke konstruiert, mit Schiffen an den heutigen Standort transportiert und montiert und diente als Vorzeigeobjekt für den modernen Brückenbau. Die Brigittenauer Brücke befindet sich zwischen der Nordbahnbrücke (heute Schnellbahn und U-Bahn) und der Reichsbrücke. Im Zuge der Neuentwicklung des Nordwestbahnhofes in den kommenden 20 Jahren wird die bisher kaum benutzte und an das hochrangige Verkehrsnetz angebundene Brigittenauer Donaubrücke an Bedeutung für den ungehinderten Verkehrsfluss zwischen der Brigittenau und den Bezirken Floridsdorf und Donaustadt gewinnen.

1996 erfolgte die Eröffnung der U-Bahn-Linie U6, vom Gürtel durch die Brigittenau nach Floridsdorf mit den Stationen Jägerstraße, Dresdner Straße und Handelskai. 1999 erfolgte die Eröffnung des Millenniums-Towers, des höchsten Gebäudes von Wien.

2.6. Moderner Hochwasserschutz

Im Dezember 1969 beschloss der Wiener Gemeinderat, einen umfassenden Hochwasserschutz für Wien und das angrenzende Niederösterreich auszuführen. Dieses Projekt sollte für rd. 65 km² Wiener Gemeindegebiet und für mehr als 100 km² Flächen in Niederösterreich gesicherten Schutz bieten. Anfang 1970 wurde mit dem Bau des linken Donau-Sammelkanals (Abwasserkanal bis zur Hauptkläranlage in Wien-Simmering) begonnen. 1971 wurde das Entlastungsgerinne vom Hafen Lobau stromaufwärts errichtet. Weiters wurden zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Kahlenbergerdorf bis zum Wehr Nußdorf durchgeführt.

Der Reichsbrückeneinsturz im August 1976 verzögerte die Fertigstellungsarbeiten am Projekt „Neue Donau“, da die Brückenwiderlager anderweitig positioniert werden mussten.

⁸ siehe S.13 – Brigittenauer Brücke

Parallel zum Bau der Donauinsel wurde die Donauuferautobahn (A22), größtenteils in Tieflage im Wiener Stadtgebiet, errichtet. Mit dem anfallenden Aushubmaterial konnte die Donauinsel errichtet werden.

Insgesamt wurden über 20 Jahre an diesem neuartigen Hochwasserschutzprojekt gearbeitet, an dem zahlreiche Experten in einem mehrjährigen Ideenfindungsprozess mitarbeiteten. Diese Fachleute kümmerten sich um die Gestaltung der heutigen Donauinsel, mit der Erschließung für die Fußgeher und der Errichtung von ökologisch nachhaltigen Uferbefestigungen, die auch für die Tiere und Pflanzen nutzbar sind und nicht nur dem Hochwasserschutz dienen.

Die Neue Donau ist durch Wehranlagen geschützt und wird nur bei Hochwasser geflutet. Der Donaukanal ist durch das Nußdorfer Wehr vor Hochwasser geschützt.

2.6.1. Nußdorfer Wehr

Das Nußdorfer Wehr ist für die Brigittenau ein wichtiger Bestandteil des Hochwasserschutzes und stellt außerdem ein städtebaulich beeindruckendes Bauwerk dar. Es befindet sich bei der Abzweigung des zentrumsnächsten Donauarmes (des heutigen Donaukanals) vom Hauptstrom. Dieser Hochwasserschutz war für das nördliche Areal der Brigittenau vonnöten, um die Galeriebahn (am Nordwestbahnhof beginnend) und die Abwässerkanäle entlang der Lände zu schützen. Es wurde daher am Einlauf des Donaukanals von der Donau ein Wehr errichtet. Diese Wehranlage wurde gleichzeitig als Schleusenanlage ausgestaltet, weiters diente sie der Regulierung des Wasserstandes im Donaukanal. Im Jahre 1894 wurde Otto Wagner mit der Planung und Errichtung dieser Wehr-, Brücken- und Schleusenanlage beauftragt, die 1898 fertig gestellt und in Betrieb gehen konnte. Anfang der 70er Jahre des 20. Jh. wurde die Anlage technisch auf den neuesten Stand gebracht. Im Zuge der Modernisierung wurde ein Wasserkraftwerk eingebaut, das auch Strom in das öffentliche Energienetz einspeist. Diese Brücken- und Schleusenanlage wurde nicht nur als technisches Objekt hergestellt, sondern auch künstlerisch gestaltet mit den beiden Löwenstandbildern aus Bronze vom Bildhauer Rudolf Weyr, welche der Anlage den Charakter eines Stadttors geben, siehe unten dargestellt das rechte Bild. Die Schemerlbrücke als Verbindung von Döbling zum Brigittenauer Sporn ist eine beeindruckende Stahlkonstruktion.



Fotos: Nußdorfer Wehr mit Schemerlbrücke, Pylon und Löwe Quelle: eigene Produktion, Stadt Wien

2.7. Verkehrsanbindung

Über 33 Prozent der Brigittenauer Landfläche nehmen Verkehrsflächen ein; der Grünflächenanteil beträgt hingegen nur knapp zehn Prozent, vor allem der Containerterminal Nordwestbahnhof⁹ benötigt noch sehr viel Fläche. Die Verkehrsbelastung ist sehr hoch, da die wichtigsten Verbindungsachsen über die Donau durch den Bezirk führen. Stromaufwärts befindet sich die nächste Donaubrücke 30 Kilometer entfernt in Tulln.

Insgesamt arbeiten rund 86 Prozent aller Brigittenauer Beschäftigten außerhalb ihres Bezirkes und pendeln täglich.

Die Verkehrsflächen betrugen 2008 insgesamt 1.227.834 m², davon 1.058.973 m² befestigte Flächen, dies bedeutet einen Verkehrsflächenanteil von drei Prozent in der Brigittenau im Vergleich zu Wien als Bundesland. Folgende wichtige hochrangige Straßen sind in der Brigittenau vorhanden: z.B. Brigittenauer Lände, Handelskai, Adalbert Stifter Straße und Vorgartenstraße.

In den Verkehrskonzepten aus 1993 wurde vom Wiener Gemeinderat bereits festgelegt, dass ein Vorrang des Fußgängerverkehrs erfolgen soll, da die Fußgänger die „stadtverträglichsten“ Verkehrsteilnehmer darstellen und der motorisierte Verkehr zurückgedrängt werden soll.

⁹ siehe S.59

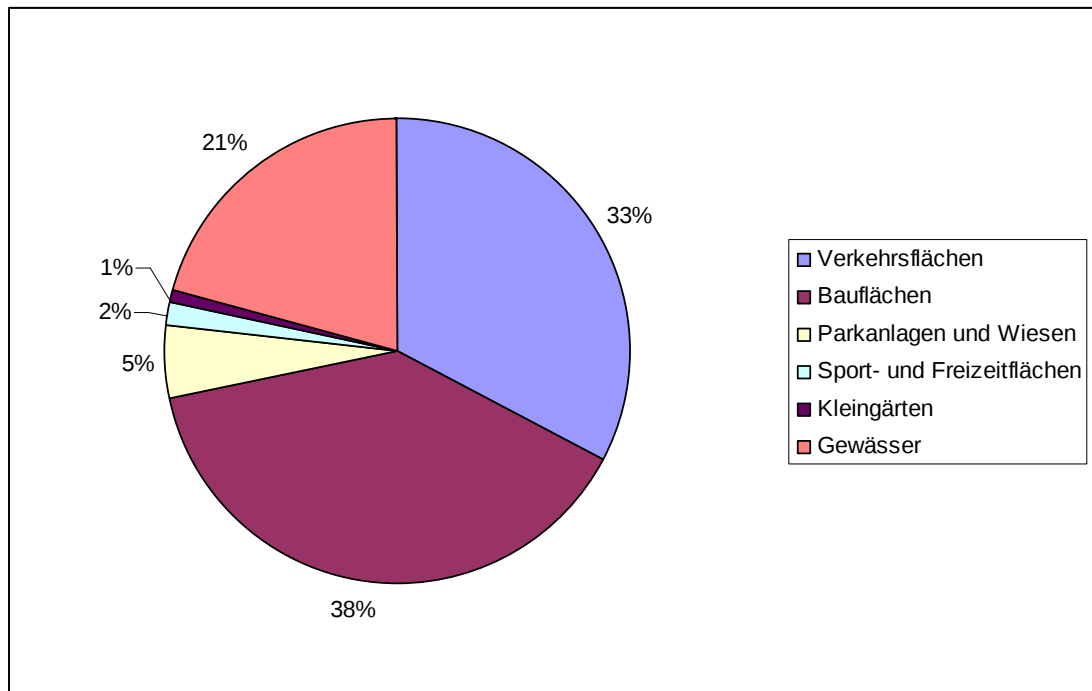


Abbildung 4: Anteil der Nutzungen in der Brigittenau

Quelle Stadt Wien, MA34

2.7.1. Brigittenauer Brücke

Nach dem Reichsbrückeneinsturz am 1. August 1976 wurde eine weitere Donaubrücke für den Durchgangsverkehr vom Stadtzentrum über den 20. Bezirk und den 21. Bezirk stadtauswärts benötigt und die Brigittenauer Brücke errichtet.



Foto: Brigittenauer Brücke über die A22

Quelle: Wikipedia.de, Internetrecherche 21.2.2010

Die Brigittenauer Brücke wurde nach dem Bezirk benannt, 1982 eröffnet und ist eine sechsspurige Straßenbrücke über die Donau mit zusätzlichen Geh- und Radwegen. Charakteristisch sind die rote Farbe und die spiralförmigen Rampen zum Geh- und Radweg. Geplant war ursprünglich eine großzügige Untertunnelung der Wohngebiete, dies wurde jedoch fallengelassen und daher eine Stahlbrücke errichtet. Diese Stahlbrücke wurde als Autobahnbrücke gebaut und endet derzeit am Handelskai, ohne optimale Einbindung in das hochrangige Straßennetz. Unten dargestellt die Anbindung an den Handelskai, die Traisengasse und weiterführend zum Nordwestbahnhof.



Fotos: Brigittenauer Brücke in Richtung Nordwestbahnhof und Stadtzentrum, eigene Produktion

2.7.2. Öffentliche Verkehrsanbindung

Das öffentliche Verkehrsnetz ist durch den U-Bahnbau 1996 mit der Errichtung der U-Bahnlinie der U6 seither bestens an das Wiener U-Bahnnetz angebunden. Die Stationen Dresdner Straße, Jäger Straße und Handelskai verbinden den Bezirk mit den peripheren Bereichen in der Brigittenau durch Anbindung von Straßenbahnlinien (z.B. 5, 31, 33), sowie zahlreichen Autobuslinien an die jeweilige U-Bahnknoten. Die Schnellbahnstationen Traisengasse und Handelskai sind für die Anbindung an das Schnellbahnnetz der Linien S1, S2 und S3 und der Donauuferbahn der S45. Dadurch ist eine bezirksübergreifende Verbindung vorhanden.



Fotos: U-Bahn und S-Bahnbrücke über die Donau und die Station Handelskai, eigene Produktion

In der untenstehenden Karte sind die U-Bahnlinie der U6 braun, die S-Bahn blau und die Straßenbahnlinien rot dargestellt.

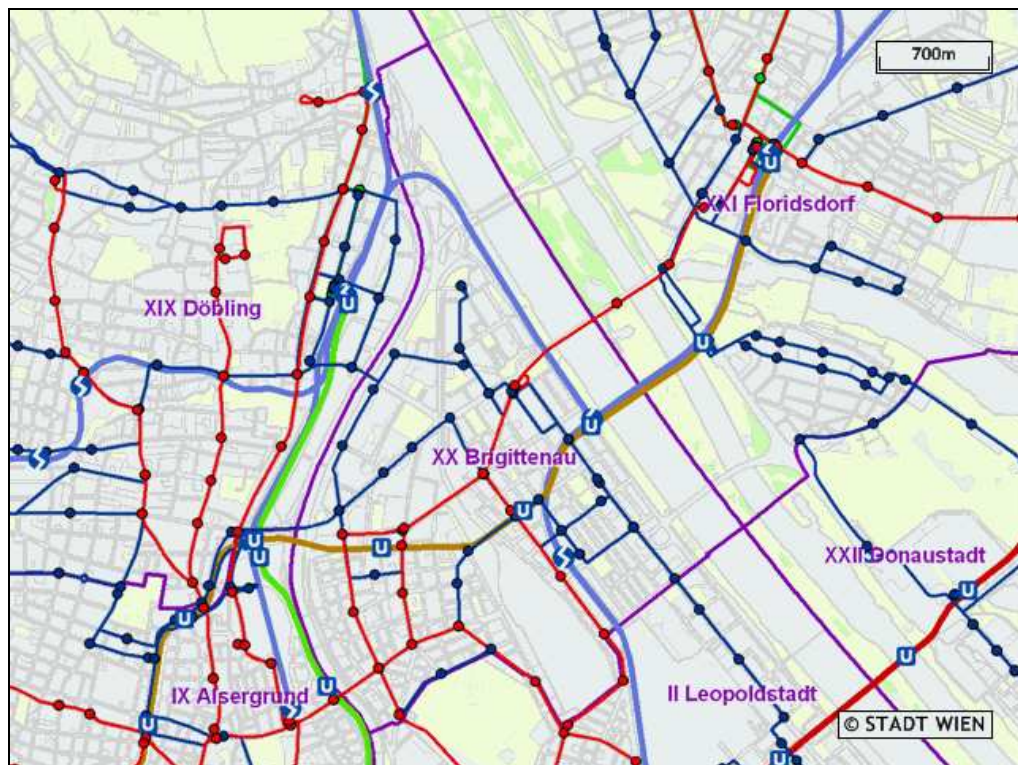


Abbildung 5: öffentliches Verkehrsnetz in der Brigittenau

Der Bahnhof Heiligenstadt mit Anschluß an die U-Bahnlinie U4 (von Heiligenstadt nach Hütteldorf) und an die Bundesbahn (Franz-Josefs-Bahn) sind nach Überquerung des Donaukanals erreichbar, stellt jedoch für den nördlichen Teil der Brigittenau eine gute Anbindung an das öffentliche hochrangige Verkehrsnetz dar.

Das Radwegenetz wurde in den vergangenen Jahren in der Brigittenau umfangreich erweitert, so ist es nun auch möglich, den Bezirk zwischen dem Donaukanal und der Donau zu queren. Früher waren nur die Radwege entlang des Donaukanals und der

Donau zu Erholungszwecken gut ausgebaut, mittlerweile sind zahlreiche Straßen mit eigenen Radspuren ausgestattet.

2.8. Vom Auland zum Bauland

Nach der Fertigstellung der Donauregulierung, konnte neues, hochwassersichereres Bauland gewonnen werden. Mit dem Aushubmaterial vom Donaudurchstich, konnten Lacken zugeschüttet, das Geländeniveau ausgeglichen oder sogar angehoben werden. Es wurde insgesamt **260 Hektar** wertvolles Bauland geschaffen. Dieses von Hochwässern gesicherte Bauland bewirkte den Zuzug von Bewohnern in der Brigittenau. Unten dargestellt die rasterförmige Ausgestaltung der Brigittenau.

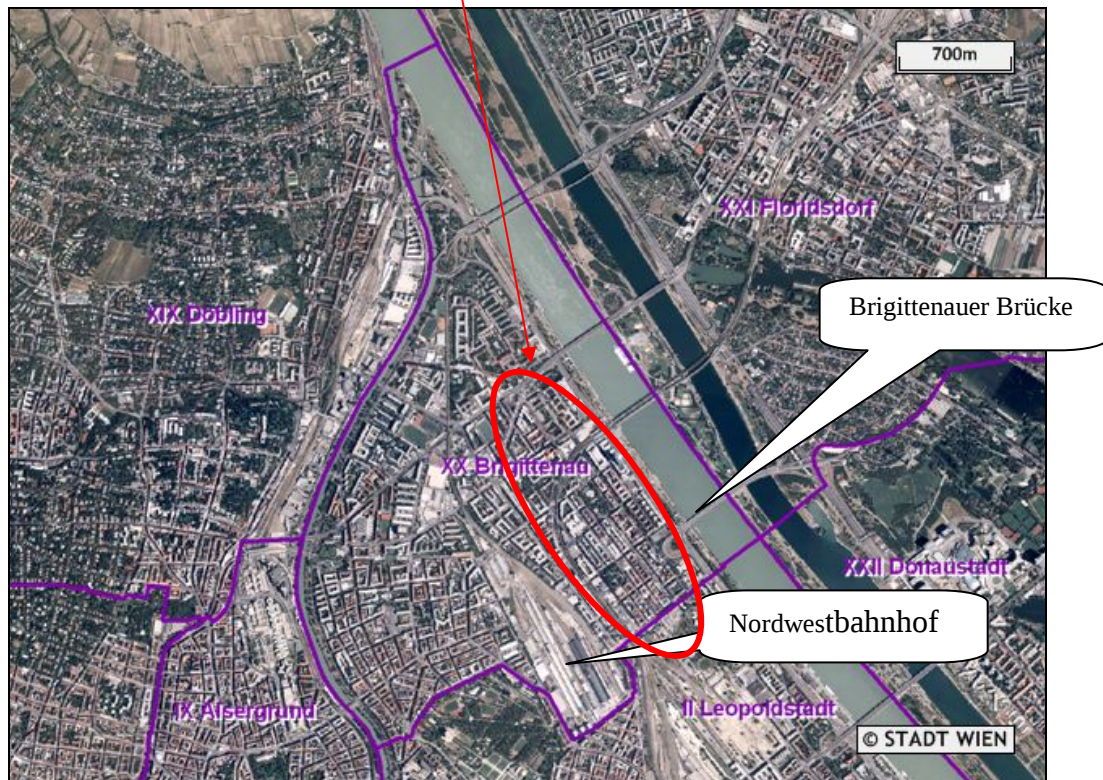


Abbildung 6: Orthofoto Brigittenau

2.8.1. Entwicklung der Wohnbevölkerung von 1870 bis 2001¹⁰

Die Wohnbevölkerung in der Brigittenau beträgt lt. Volkszählung 2001 76.267 Einwohner, was einen Zuwachs von 2,5 % im Vergleich zur Volkszählung aus 1991

¹⁰ Anmerkung: die nächste Volkszählung findet 2011 statt.

mit 71.876 Einwohnern ergibt. In Tabelle 1 werden die in den Jahren 1869 bis 2001 durchgeführten Volkszählungen dargestellt, wobei die Brigittenau in rot angeführt ist.

Jahr	1869	1910	1934	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Wien	900.998	2.083.630	1.935.881	1.616.125	1.627.566	1.619.885	1.531.346	1.539.848	1.550.261
Einwohner									
<u>20. Bezirk</u>	<u>15.922</u>	<u>101.326</u>	<u>98.021</u>	<u>72.855</u>	<u>75.671</u>	<u>81.647</u>	<u>73.696</u>	<u>71.876</u>	<u>76.267</u>

Tabelle 1: Veränderung der Wohnbevölkerung

Quelle: ÖSTAT

In Tabelle 1 ist der Bevölkerungsanstieg in der Monarchie um die Jahrhundertwende (Volkszählung 1910) auch in der Brigittenau (durch den Zuzug aus den Kronländern in den Industrie- und Arbeiterbezirk Brigittenau) sehr deutlich erkennbar. Nach dem 2. Weltkrieg ist der allgemeine Bevölkerungsrückgang in Wien und auch in der Brigittenau erkennbar. Der Bezirk Brigittenau erholte sich einwohnermäßig erst wieder in den letzten Jahren, hervorgerufen durch großzügige Neubauten im Wohnbereich.

Der Gesamtanteil der Brigittenauer Bevölkerung beträgt rd. 4, 70 %, bezogen auf das Bundesland Wien (in Wien wurden 2001 exakt 1.550.261 Einwohner gezählt, Zahlen aus 2001, die nächste Volkszählung findet 2011 statt).

2.8.2. Erwerbstätigkeit in der Brigittenau

Das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen für in der Brigittenau lebende Personen wurde von der Stadt Wien im statistischen Jahrbuch 2008 für das Jahr 2006 angegeben: die unselbständig Beschäftigten verdienten durchschnittlich 16.399 EUR p.a, davon die Männer 17.723 EUR, die Frauen 14.676 EUR.

Die pensionierten und ehemals unselbständig beschäftigten Personen verdienten im Durchschnitt 2006 15.654 EUR, davon die Frauen 13.831 EUR und die Männer 18.280 EUR. Dies lässt darauf schließen, dass nach Beendigung der Berufstätigkeit infolge der durchaus guten Wohnqualität, die Brigittenau ein lebenswerter Bezirk geworden ist.

2.8.3. Entwicklung des Gebäudebestandes

In Tabelle 2 ist der Anteil an Gebäuden in der Brigittenau aus dem Jahre 2001 und aufgeteilt nach den Bezirken 1 bis 23 dargestellt. In Wien wurden im Jahre 2001 insgesamt 168.167 Gebäude gezählt, davon betrug der Anteil in der Brigittenau 2.650 Gebäude, da sind rd. 7,3 %.

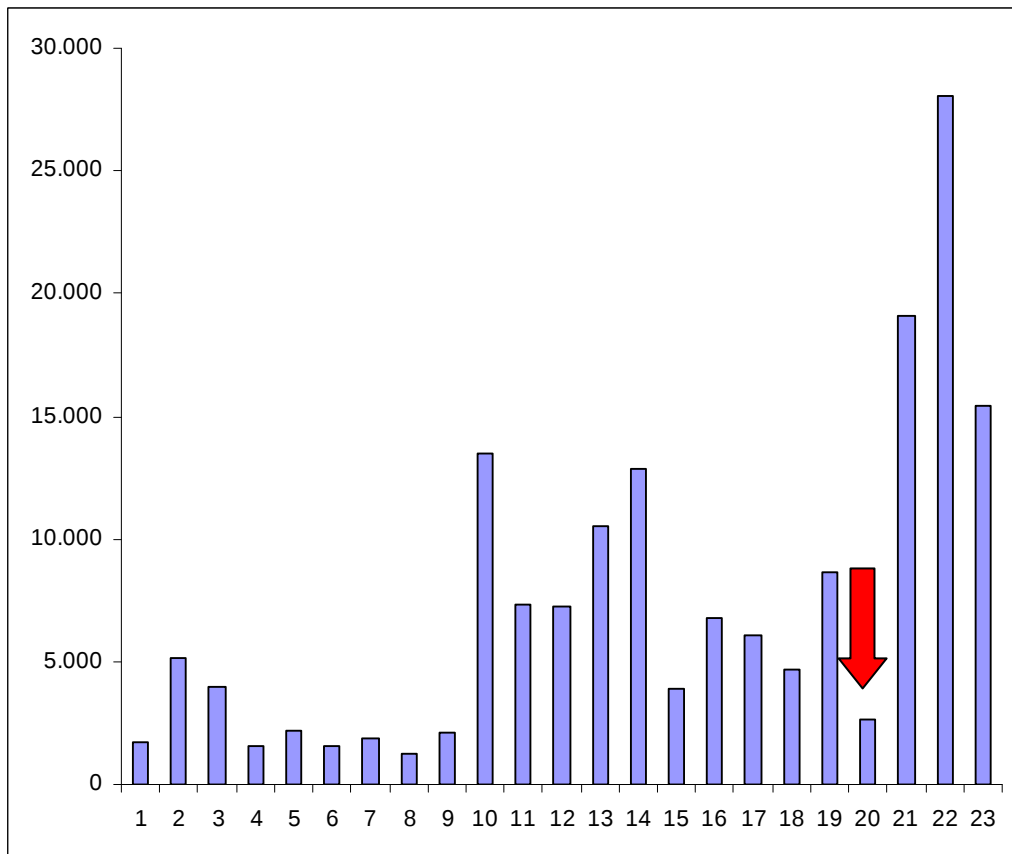


Tabelle 2: Gebäudebestand, aufgeteilt nach Bezirken aus 2001

Quelle: ÖSTAT

Darstellung des Gebäudebestandes in Wien und in der Brigittenau zu den jeweils angeführten Großzählungszeiträumen

Bezeichnung	1951	1961	1971	1981	1991	2001	Veränderung 1991/2001 in %
Wien	67.292	74.481	96.209	134.321	153.693	168.167	+9,4
In der Brigittenau haben sich die Gebäudebestände kontinuierlich nach oben bewegt.							
20.	1.127	1.224	1.637	2.255	2.469	2.650	+7,3

Anmerkung: Gebäude sind frei stehende oder – bei zusammenhängender Bauweise – klar gegeneinander abgegrenzte Baulichkeiten, deren verbaute Fläche mindestens 20 m² beträgt. In Wohnhausanlagen gilt jedes Stiegenhaus als eigenes Gebäude.

2.8.4. Entwicklung der Wohnungsgrößen

In Tabelle 3 ist der Anteil an durchschnittlicher Wohnnutzfläche in der Brigittenau aus dem Jahre 2001 (roter Pfeil) und aufgeteilt nach den Bezirken 1 bis 23 dargestellt.

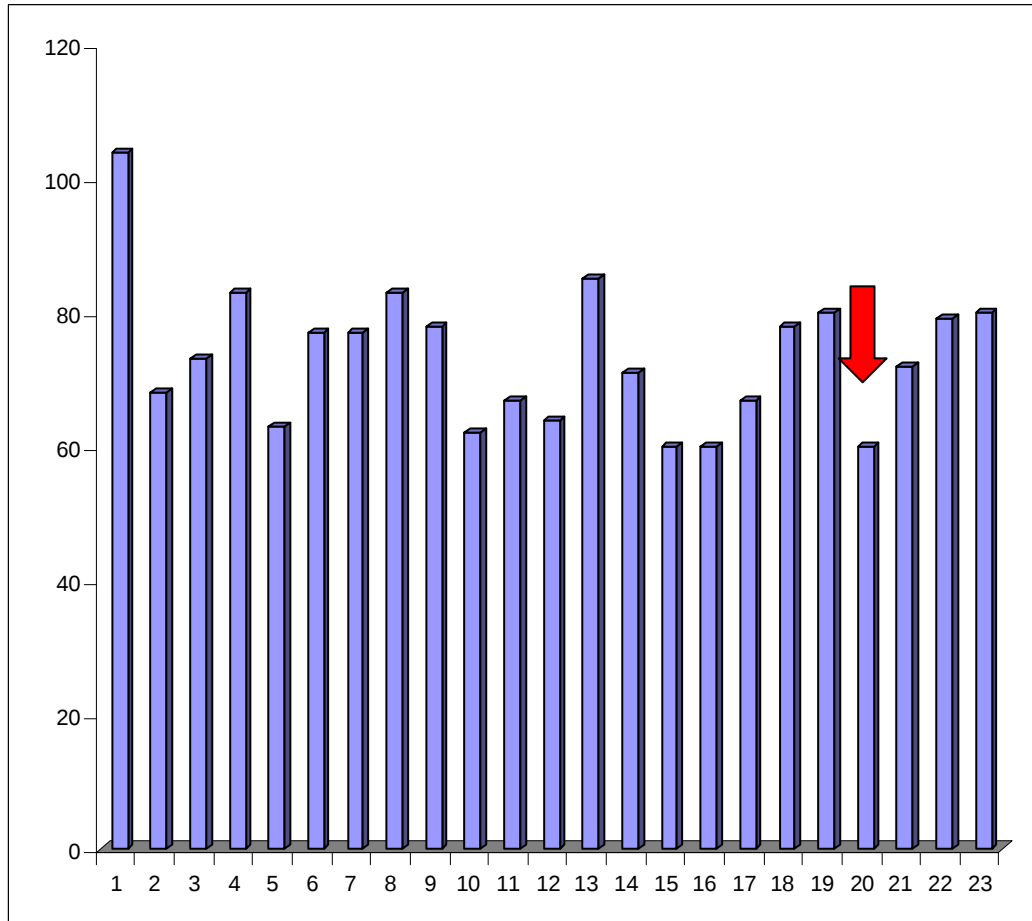


Tabelle 3: Entwicklung der Wohnnutzfläche in Wien

Quelle: ÖSTAT

In der Brigittenau wurden im Jahre 1991 39.540 Wohnungen und 2001 43.320 Wohnungen gezählt, was eine Veränderung von **+ 9,60 %** ergibt.

Die Nutzflächen aller Wohnungen in der Brigittenau betrugen im Jahr 1991 2.240.000 m², das sind durchschnittlich 57 m² pro Wohnung; im Jahr 2001 bereits 2.558.000 m², das sind durchschnittlich 59 m². Diese Veränderung betrug einen Anstieg um 14,2 % an Wohnungen oder eine Nutzflächenvergrößerung um durchschnittlich 2 m² pro Wohnung. Daraus lässt sich schließen, dass die Ausstattungsqualität der Wohnungen bereits 1991 sehr gut war und keine Substandardwohnungen mehr errichtet worden sind, sondern infolge der

Neubautätigkeit nach dem 2. Weltkrieg nur mehr gut ausgestattete (Kat. A) Wohnungen gebaut wurden sind

Anmerkung: als Wohnung gelten ein Raum oder mehrere Räume mit Nebenräumen, die eine in sich abgeschlossene Einheit bilden und mindestens mit Küche oder Kochnische ausgestattet sind.

2.8.5. Wohnungen nach Ausstattungskategorie

Tabelle 4 zeigt die Entwicklung der Ausstattungskategorien in allen Wiener Bezirken im Jahre 2001. Die Anzahl der Wohnungen, aufgeteilt nach Kat. A und B betrug in Gesamt-Wien im Jahre 2001 701.053 Einheiten.

In der Brigittenau wiesen im Jahre 1991 27.401 Wohnungen Kat. A oder B auf und 2001 bereits 32.877 Wohnungen, was einer Veränderung von 16,65 % entspricht und somit über dem Wiener Durchschnitt liegt.

Die Anzahl an Kat. C und Kat. D Wohnungen veränderte sich in Gesamt-Wien innerhalb von 10 Jahren (von 1991 bis 2001) von 47.998 Wohnungen auf 11.869 Wohnungen. Bei den Kat. D Wohnungen war ein wesentlich geringerer Rückgang bemerkbar, von 74.758 im Jahre 1991 auf 58.033 im Jahre 2001. Die Veränderungen zugunsten gut ausgestatteter Wohnungen waren 75,27 % bei Kat. C Wohnungen und 22,37 % bei Kat. D Wohnungen.

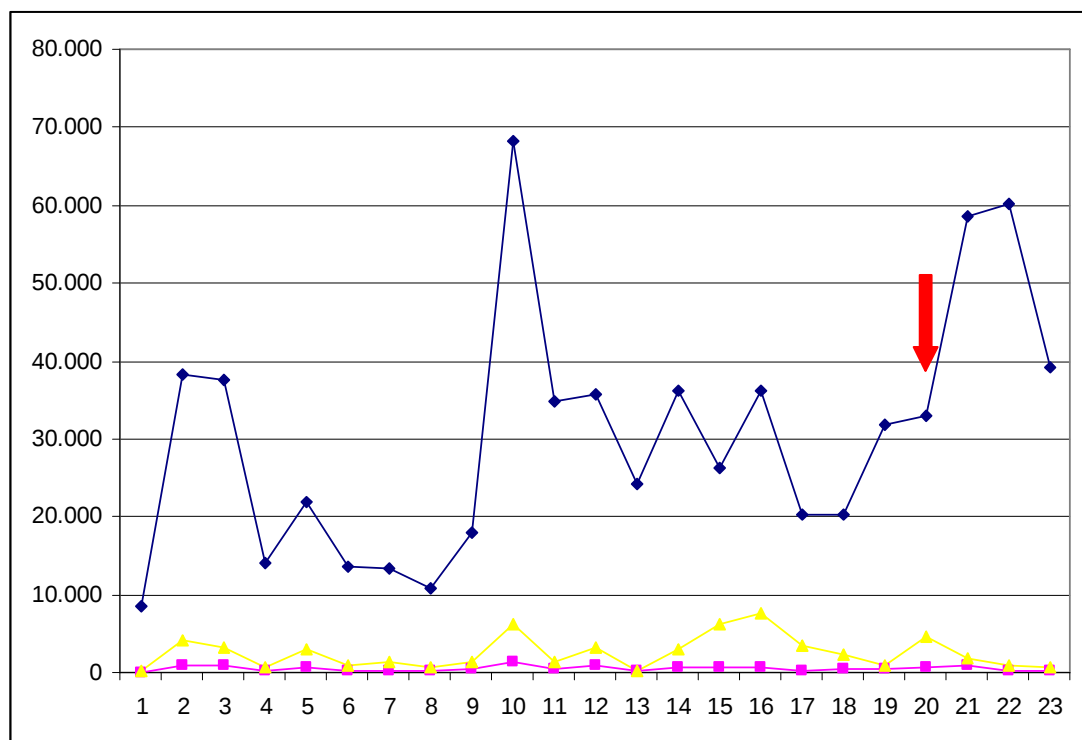


Tabelle 4: Ausstattungskategorien in Wien aus 2001

Quelle: ÖSTAT

Legende: blau = Kat A und B, pink = Kat C, gelb = Kat. D

Dieser Umstand setzte sich auch in der Brigittenau fort: die Veränderungen bei Kat. C Wohnungen von 2.823 im Jahre 1991 zu 755 Kat. C Wohnungen 2001 und Kat. D Wohnungen von 5.379 (1991) zu 4.573 im Jahre 2001.

Diese Zahlen belegen, dass eine Anhebung von Kat. C Wohnungen auf Kat. A oder B Wohnungen (gut ausgestattete Einheiten) wesentlich leichter umsetzbar ist, als die Auflösung von billigem Wohnraum (z.B. Kat. D Wohnungen) und Anhebung auf gut ausgestattete Einheiten. Die älteren Gebäude (Baujahr vor 1920) in der Brigittenau befinden sich eher im südlichen und östlichen Bereich, im nördlichen und westlichen Bereich sind Zwischenkriegsbauten und Neubauten vorhanden.

Die Angaben wurden der Statistik Austria – Gebäude- bzw. Häuser- und Wohnungszählungen 1991 und 2001 entnommen.

Anmerkung: die Ausstattungskategorie richtet sich nach dem Ausstattungszustand der Wohnung zum Zeitpunkt der Großzählung:

Kat. A = Zentralheizung oder gleichwertige Heizung, Bad/Dusche, WC in der Wohnung

Kat. B = Bad/Dusche, WC in der Wohnung

Kat. C = WC und Wasserentnahme in der Wohnung

Kat. D = Keine Wasserentnahmestelle oder kein WC in der Wohnung.

2.9. Grundkostenanteil, Lagezuschlag

Frage: was bedeutet die Lagezuschlagskarte für Wien und wie ergeben sich daraus die Grundkostenanteile?

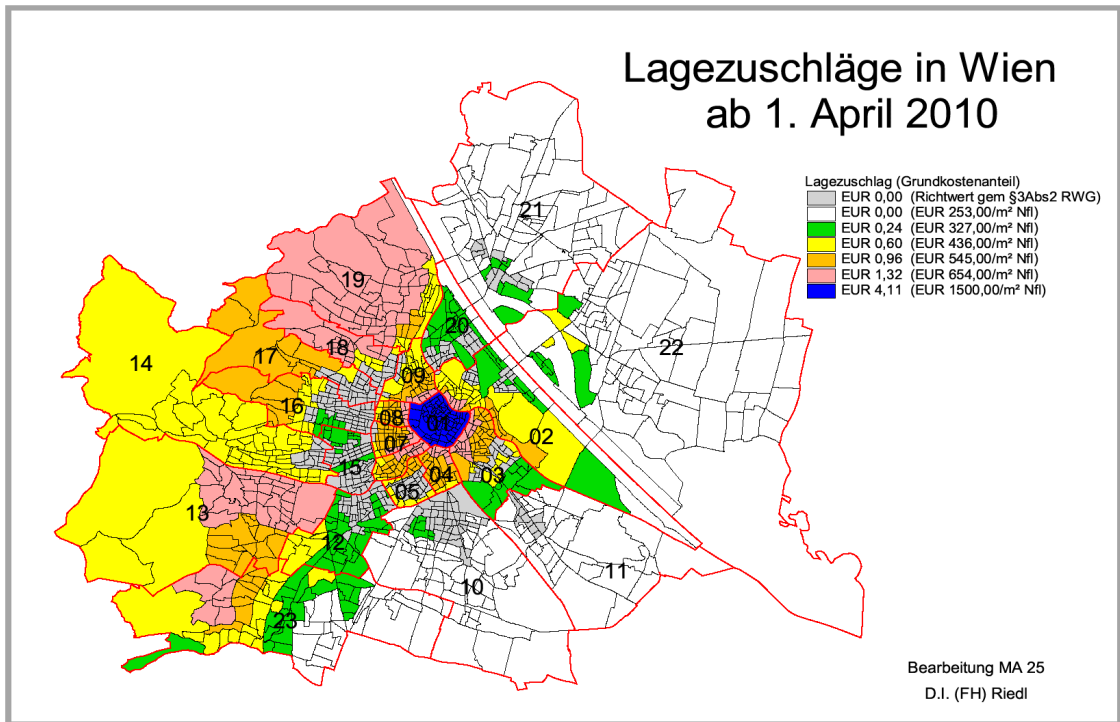


Abbildung 7: Lagezuschlagskarte von Wien, herausgegeben von der MA25, DI Riedl

Auf der Lagezuschlagskarte, herausgegeben von der Abteilung Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser (MA25) sind die unterschiedlichen Lagen in Wien farblich dargestellt. Bei einer durchschnittlichen Lage ist ein Lagezuschlag nicht zulässig. Was eine durchschnittliche Lage ist, wird nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens beurteilt. Die Lagezuschlagskarte stellt die Lagezuschläge dar, die bei Wohnungen, denen der Richtwertmietzins zugrunde liegt, berücksichtigt werden können. Als Datengrundlage wird die Kaufpreissammlung der MA69 Liegenschaftsmanagement herangezogen.

Welche Lage weist die Brigittenau auf?

- kein Lagezuschlag ist für Teile des 20. Bezirkes, wie z.B. rund um den Wallensteinplatz, Wallensteinstraße, Klosterneuburger Straße, Rauscherstraße, Nordwestbahnstraße, Treustraße, Am Tabor (in der Karte grau dargestellt) – hier sind sogenannte gründerzeitliche Gebäude vorherrschend,

mit entsprechend einfacher Gebäudeausstattung und einem maximal zulässigen Grundkostenanteil von 253,- EUR/m² Nutzfläche und keinem Zuschlag bei der Richtwertmietzinsgestaltung.

- b) Lagezuschlag mit 0,24 EUR/m² Nutzfläche und einem max. zulässigen Grundkostenanteil von 327,- EUR/m² Nutzfläche ist vor allem im nördlichen Bereich der Brigittenau, hervorgerufen durch die Neubauten, so auch der Wohnpark Kornhäusel, zulässig. Diese Lagen sind als bessere Lage als die Durchschnittslagen (mit 253,- EUR/m² Grundkostenanteil) einzustufen. Durch diese bessere Einstufung ist im Vermietungsfall ein Lagezuschlag von derzeit 0,27 EUR/m² Nutzfläche bei Anwendung der Mietzinsgestaltung nach dem Richtwertmietzins, zulässig.
- c) Erfahrungsgemäß werden diese Zonierungen und Grundkostenanteile für die Bemessung der max. zulässigen Grundkostenanteile für geförderte Objekte herangezogen und als Basis für die weiteren Überlegungen im Falle eines Grundankaufes¹¹ berücksichtigt.

2.9.1. Was ist der Richtwert?

Der Richtwert¹² stellt das Bindeglied zwischen der Mietzinsbildung im Altbestand und der Mietzinsgestaltung im geförderten Wohnungsneubau dar. Die Ausgangsbasis bilden die im geförderten Neubau anfallenden Grund- und Baukosten. Dabei werden nur jene geförderten Bauvorhaben einbezogen, für die in den jeweiligen landesgesetzlichen Förderungsvorschriften Mietzinsobergrenzen oder Bau- und Grundkostenbeschränkungen vorgesehen sind. Die Richtwerte werden in Zusammenarbeit des Bundesministeriums für Justiz mit Mieter- und Vermieterinteressengruppen ermittelt und festgesetzt.

¹¹ siehe S.44 Grundankauf.

¹² vgl. S.3 Abs. 4 RichtWG

3. Nutzung der Brigittenau als Bauland

Im nachfolgenden Kapitel werden Projekte vorgestellt, die innerhalb des letzten Jahrhunderts entwickelt worden sind und noch weiter entwickelt werden. Weiters werden die Thesen 1 und 2, wie bereits in der Einleitung vorgestellt, angewendet und analysiert.

Die zwei Thesen lauten:

These 1: Absiedelung von unattraktiven, emissionserzeugenden Betrieben an den Stadtrand oder außerhalb von Wien, Zuführung dieser Brachflächen einer höherwertigeren Nutzung durch verdichtete, mehrgeschossige Bebauung, geeignet sowohl für Wohnen, als auch für Arbeiten.

These 2: eine gute Infrastruktur (z.B. Anbindung an das leistungsfähige, öffentliche Verkehrsnetz und hochrangige Individualverkehrsnetz) diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Spitäler, Freizeitaktivitäten, etc., führt zu attraktivem Wohnen und Arbeiten. Dies wiederum steigert die Preise (Grundstückspreise, Kaufpreise und Mieten, Renditeerhöhung).

3.1. Die Zeit bis 1918 (gründerzeitliche Blockverbauung)

Im Zuge der beginnenden Industrialisierung in Wien, musste Wohnraum geschaffen werden, ebenso auch in der Brigittenau. Es wurden drei- bis fünfgeschossige „Zinskasernen“ errichtet, mit sog. Kat. D Wohnungen (bestehend aus Zimmer und Gangküche, dem WC und die Wasserentnahmestelle am Gang). Die Beheizung erfolgte mit Kohle oder Holz, die Mieten erreichten Ausmaße, die ein normaler Arbeiter nicht verdienen konnte. Es wurden die sog. „Bettgeher“, die nur tagsüber das Zimmer benutzen konnten, aufgenommen. Diese Bettgeher hatten keinerlei Rechte im mietrechtlichen Sinn, man benutzte sie nur, um die finanziellen Belastungen in den Griff zu bekommen.

Der Verbaugrad der einzelnen Parzellen erreichte bis zu 85 % der Grundstücksfläche, indem Seitentrakte und Hofquertrakte errichtet wurden. Die Vertikalerschließung erfolgte durch ein zentrales Stiegenhaus, mittig zwischen den beiden Trakten angeordnet (sogenannte H-Trakter).

Die damals geltenden Bebauungsvorschriften unterstützten diese intensive Art der Verbauung, indem geschlossene Blockverbauung angepasst an den Straßencharakter zulässig war.

Diese Optimierung der Verbauung der einzelnen Parzellen mit sog. „gründerzeitlichen Mietzinshäusern“ ist einhergegangen mit der Ertragssteigerung der Investoren. Was wird heute aus diesen Gebäuden, die mittlerweile über 100 Jahre Nutzungsdauer aufweisen, tatsächlich gemacht?

Viele werden und wurden geschliffen, wenn die Bausubstanz eine längere Nutzungsdauer nicht mehr zuließ. Einige wurden vorbildlich saniert, sowohl vom Vermieter, als auch von den Mietern (das Mietrechtsgesetz, kurz MRG, hat durch den §18 MRG eine befristete Erhöhung der Hauptmietzinse für zulässig erklärt). Durch diese befristete Erhöhung der Mieten ist eine Sanierung der Allgemeinteile ermöglicht worden.



Das Foto links zeigt das Gebäude am Wallensteinplatz 6 – ein Gründerzeitgebäude aus dem 19. Jahrhundert, welches seit Errichtung laufend saniert und adaptiert, sowie die Mieten laufend angepasst werden. Das gewerblich genutzte Lokal im Erdgeschoss und Kellergeschoss, sowie der vollständig

Foto: Wallensteinplatz 6, eigene Produktion

überbaute Innenhof bildeten das ehemalige Vindobona-Theater. Der Beginn dieses Theaters war ein Kino und wurde 1921 installiert, nach dem 2. Weltkrieg als Theater adaptiert und mehrmals umgebaut. Der letzte große Umbau wurde 2009 abgeschlossen und als modernes Theater/Kabarett mit einem Literaten-Cafehaus, wiedereröffnet.

These 1: Absiedelung von unattraktiven, emissionserzeugenden Betrieben an den Stadtrand oder außerhalb von Wien, Zuführung dieser Brachflächen einer höherwertigeren Nutzung durch verdichtete, mehrgeschossige Bebauung, geeignet sowohl für Wohnen, als auch für Arbeiten.

- Der Wallensteinplatz und die umliegenden Straßenzüge waren nur in geringem Ausmaß einer gewerblichen Produktion ausgesetzt, eher vorherrschend der Handel oder Dienstleistung waren bereits vorhanden. Durch die ansprechende Neugestaltung der Oberfläche, der Schaffung von Freiflächen für Fußgänger und Theaterbesucher vor dem oben angeführten

Gebäude insgesamt in seinem Erscheinungsbild optisch verbessert und modernisiert.

These 2: eine gute Infrastruktur (z.B. Anbindung an das leistungsfähige, öffentliche Verkehrsnetz und hochrangige Individualverkehrsnetz) diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Spitäler, Freizeitaktivitäten, etc., führt zu attraktivem Wohnen und Arbeiten. Dies wiederum steigert die Preise (Grundstückspreise, Kaufpreise und Mieten, Renditeerhöhung).

- Die bereits vorhandene Infrastruktur hat in den vergangenen 5 Jahren an Qualität zugenommen und ist auf hohem Niveau.
- Steigerung der Mieten, durch Modernisierung des Gebäudes (Lifteinbau, Türsprechanlage, Anhebung von Altwohnungen auf Kat. A Standard durch Einbau eines zeitgemäßen Bades und einer Zentral- oder Etagenheizung).
- Grundstückspreis kann durch Erhöhung der Nutzfläche und durch Erhöhung der Verzinsung des Bodenwertes = Ertragssteigerung durch höhere Mieten, erhöht werden.

Anmerkung: dieses Gebäude unterliegt aufgrund der Errichtung vor dem 8.5.1945 (Ende des 2. Weltkrieges in Österreich) voll dem Anwendungsbereich des MRG, hinsichtlich Gestaltung des Mietzinses¹³.

3.2. Wohnbauten in der Zwischenkriegszeit

Die Zwischenkriegszeit von 1918 bis 1939 war in Wien geprägt durch die Kommunalbauten des „roten Wiens“. Die Brigittenau war ein Auffanggebiet für Zuwanderer aus den ehemaligen Kronländern. Die Wohnungsnot konnte bei weitem nicht befriedigt werden. Die sozialdemokratische Gemeindeverwaltung wird daher selber zum Bauherrn, es tritt eine neue Baugesinnung ein. An die Stelle der spekulativen Gesichtspunkte, wie in den bestehenden Zinskasernen gelebt, wird der soziale Wohnungsbau umgesetzt. Es war nicht nur die Zweckdienlichkeit, sondern auch das Schaffen von gesunden Wohnverhältnissen ein vorrangiges Ziel. Die Arbeiter waren in der Zwischenkriegszeit die sich behauptende Gesellschaftsschicht

¹³ siehe S.22, Grundkostenanteile

im roten Wien, im Gegensatz zu den Grundbesitzern, Fabrikanten und Bürgern in der Monarchie. Deshalb wurden auch Architekten mit der Umsetzung dieser Wohnbauten beauftragt, die diese Manifestation untermauerten. Die „Gemeindebauten“ erhielten nicht nur eine große Anzahl von Kleinwohnungen, sondern auch Gemeinschaftseinrichtungen, Kindergärten, genossenschaftlich organisierte Einkaufsmöglichkeiten (z.B. der Konsummarkt) und Freiräume in den begrünten Innenhöfen. Die ehemalige Blockrandbebauung wurde in eine geschlossene Bebauung entlang der Außenachsen umgesetzt, die Innenhöfe wiesen große Freiflächen mit Kinderspielflächen und Ruhebänken auf. Wenige Zugänge von der Straße, die auch noch abgeschlossen werden konnten, verleihen diesen Bauten auch heute noch einen festungsähnlichen Charakter.

Beispiele davon sind der Otto Haas-Hof in der Winarskystraße 16-20, errichtet 1924 bis 1926 von den Architekten Adolf Loos, Grete Schütte Lihotzky, Karl Dirnhuber und Franz Schuster. Unten dargestellt ist die Lage vom Otto Haas-Hof als Orthofoto. Der Otto Haas-Hof ist an der Durchlaufstraße unmittelbar angrenzend an die Schnellbahn und U-Bahntrasse und im nördlichen Bereich an die Winarskystraße.

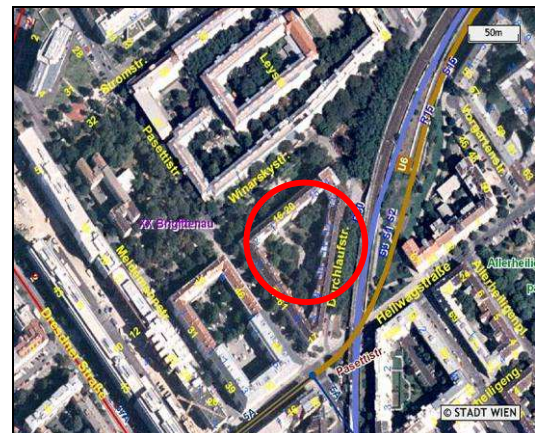


Abbildung 8: Foto und Orthofoto vom Otto Haas-Hof

Auf der gegenüberliegenden Seite ist der Winarskyhof. Der Winarskyhof und der gegenüberliegende Otto Haas-Hof gelten heute als Denkmal der Architektur der Zwanziger- und Dreißigerjahre und werden vom Denkmalamt beaufsichtigt.

3.2.1. Der Winarskyhof - ein Gemeindebau aus der Zwischenkriegszeit

Der Winarskyhof umfasst die Straßenzüge Stromstraße, Pasettistraße, Winarskystraße und Vorgartenstraße. Die Leystraße ist in diesem Bereich unterbrochen und wird nach der Stromstraße weitergeführt. Der Winarskyhof wurde in den Jahren 1924 bis 1926 nach Plänen von Josef Hoffmann, Josef Frank, Oskar Strnad, Oskar Wlach, Franz Schuster, Adolf Loos und Peter Behrens erbaut und wurde nach dem ersten sozialdemokratischen Gemeinderat der Brigittenau, Leopold Winarsky (1873–1915), benannt. Der nach außen monumental wirkende Block wird in seinem Inneren von geräumigen Innenhöfen durchbrochen, die von der durchquerenden Leystraße aufgeschlossen werden.

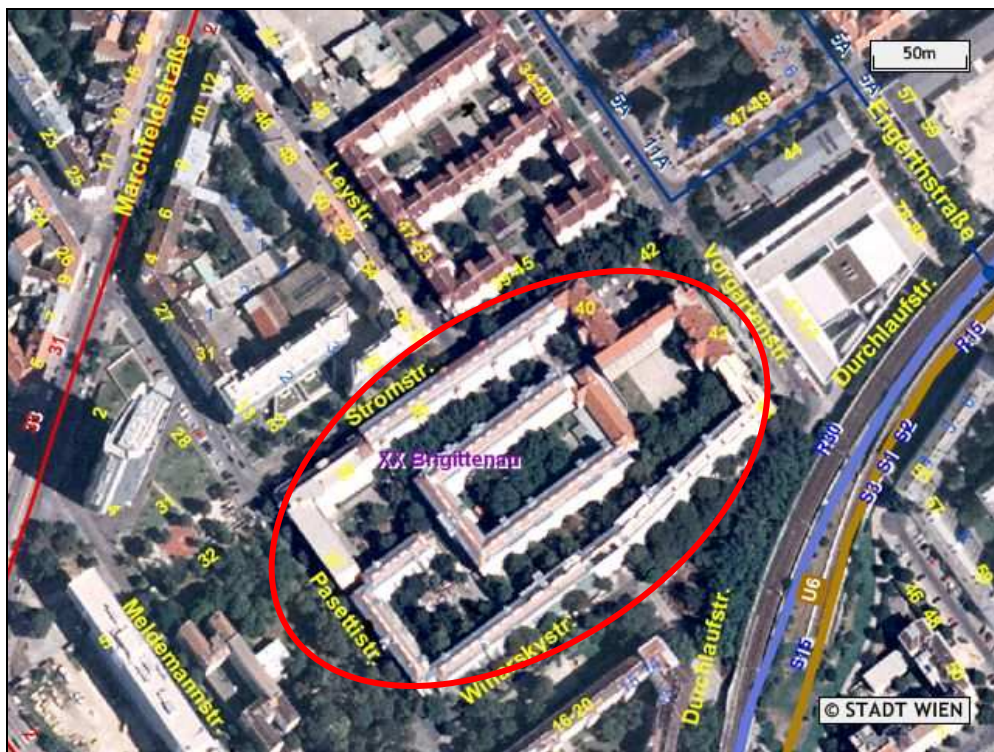


Abbildung 9: Orthofoto Winarskyhof

Ein „Premierenkino „das Winarsky“ war nach der Errichtung des Wohnblocks im Erdgeschoss vorhanden - heute ist darin ein Lebensmittelsupermarkt untergebracht. In den Jahren 2005 bis 2009 wurde die gesamte Anlage vom Eigentümer, der Stadt Wien - Wiener Wohnen modernisiert. Es wurden die Liftanlagen überholt, ein Dachausbau und eine thermische Sanierung der Gebäudehülle mit einem Ausmaß von rund 28.500 m² Fassadenfläche durchgeführt.

Der Stadtplan verdeutlicht die Lage des Winarskyhofes, sowie die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

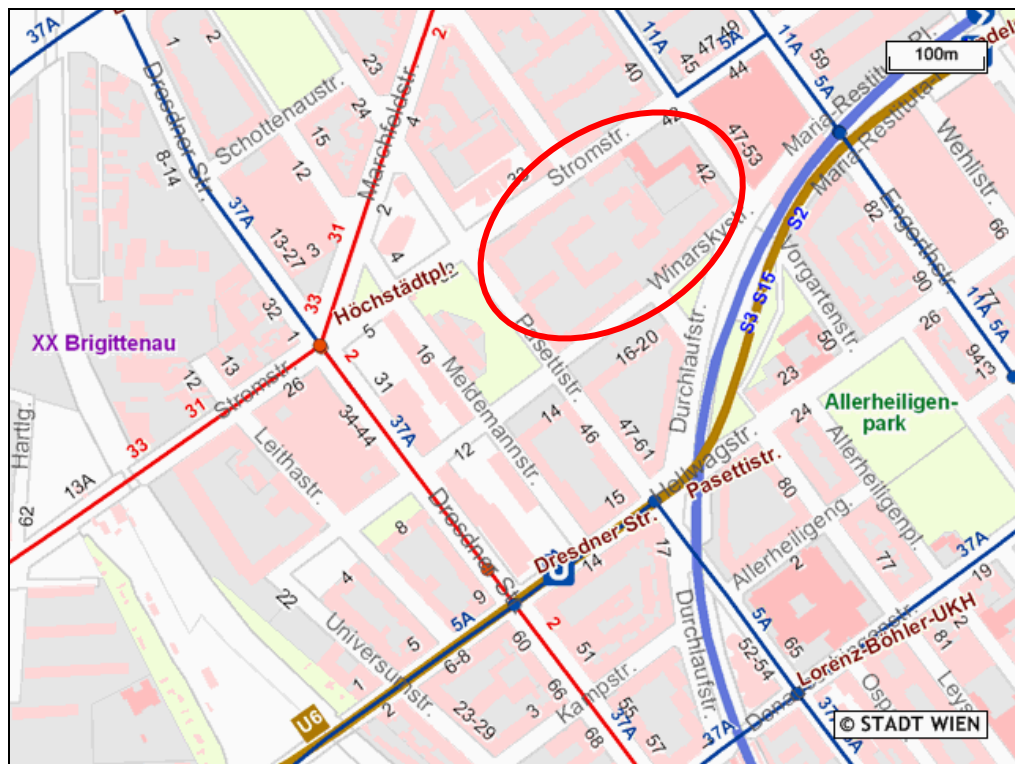


Abbildung 10: Stadtplan Winarskyhof

Die gesamte Wohnhausanlage besteht aus 534 Wohnungen, zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen (Kindergarten, Versammlungssaal, Bibliothek, Ateliers und Werkstätten) sowie Geschäftslokalen. Unten sind Fotos aus den unterschiedlichen Zeitepochen dargestellt. Heute ist der Winarskyhof saniert und entspricht den modernen Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen im Gemeindebau auf Mietbasis. Durch die Größe der Wohnungen (von 30 m² bis 90 m²) ist leistbares, zeitgemäßes Wohnen auch für sozial schwächere Einwohner möglich.





Fotos: eigene Quelle



Internetrecherchen aus „das Rote Wien“

Ein weiteres Beispiel für die Wohnbauten in der Zwischenkriegszeit ist der Engels-Platz Hof am Friedrich-Engels-Platz 1-10, errichtet 1930 bis 1933 von Rudolf Perco mit 1.467 Wohnungen, einem Kindergarten, Apotheke und kleineren Geschäftslökalen (z.B. Trafik, Bäckerei, Friseur, etc).



Abbildung 11: Orthofoto vom Friedrich-Engels-Platz 1-10, eigenes Foto



In dieser Arbeit wird von einer detaillierten Beschreibung Abstand genommen, da dieser Hof in Aufbau, Funktionalität und Modernisierung ähnlich dem Winarskyhof entspricht. Nachfolgend zwei Fotos mit dem markanten Eingangstor und den liebevoll restaurierten Balkonen samt Abschlussdetails.



Quelle: eigene Fotos

These 1: Absiedelung von unattraktiven, emissionserzeugenden Betrieben an den Stadtrand oder außerhalb von Wien, Zuführung dieser Brachflächen einer höherwertigeren Nutzung durch verdichtete, mehrgeschossige Bebauung, geeignet sowohl für Wohnen, als auch für Arbeiten.

- Die Gebäude wurden auf unbebautes Bauland errichtet, bereits in verdichteter mehrgeschossiger Bebauung und stellten ein zeitgemäßes Wohnen für die Arbeiterschaft in den umliegenden Betrieben oder in den umgebenden Bezirken dar. Durch die bereits vor 80 Jahren vorhandene öffentliche Verkehrsanbindung war es den Bewohnern möglich auszuwandern. Die damalige Nutzung der Geschäftslokale entspricht auch noch den heutigen Anforderungen, so z.B. Kindergärten, Geschäftslokale, Supermärkte und Dienstleistungsbetriebe sind fußläufig erreichbar vorhanden.

These 2: eine gute Infrastruktur (z.B. Anbindung an das leistungsfähige, öffentliche Verkehrsnetz und hochrangige Individualverkehrsnetz) diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Spitäler, Freizeitaktivitäten, etc., führt zu attraktivem Wohnen und Arbeiten. Dies wiederum steigert die Preise (Grundstückspreise, Kaufpreise und Mieten, Renditeerhöhung).

- Schaffung der Nachhaltigkeit der Gebäudestruktur und somit der Wohnqualität der mittlerweile 80 Jahre alten Gebäude: Modernisierung des Gebäudes durch Lifteinbau oder Erneuerung der bestehenden Lifтанlagen,

thermische Sanierung der Gebäude durch Anbringung von Außenwärmedämmung, Fenster- und Türentausch, Erneuerung der Heizungs-systeme durch Anschluß an die Fernwärme -> Reduktion des Kohlendioxid (CO₂)-Ausstosses durch Ersetzen der Öl- oder Gasheizungen. Teilweise erfolgte eine innenseitige Sanierung der Wohnungen, im Falle eines Mieterwechsels, durch Erneuerung der Bodenbeläge, Wandmalereien, Sanierung der Sanitäreinheiten. Sanierung des bereits bestehenden Dachgeschossausbaues oder Schaffung von neuem Wohnraum durch Ausbau der Rohdachböden und Errichtung von gut ausgestatteten Wohnungen.

- Die Mieten sollen nachhaltig erzielbar sein und die Gebäude einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden, dabei den Aspekt des billigen Wohnraumes beibehalten, da der Eigentümer der Gebäude die Stadt Wien ist und das soziale Gedankengut beibehalten werden soll.
- Die Stadt Wien hat mit diesem Gebäudestand versucht, eine Verslumung ganzer Viertel zu verhindern, indem solche Wohnhausanlagen aus der Zwischenkriegszeit modernisiert worden sind und solche, die noch nicht saniert sind, zukünftig saniert werden. Schaffung von Arbeitsplätzen durch thermische Gebäudesanierung und Reduktion des CO₂-Ausstosses durch Reduktion der Wärmegesamtlast und der Änderung des Heizmediums (Fernwärme statt Öl, Gas oder feste Brennstoffe). Dadurch ist eine Nachhaltigkeit der Wohnqualität gegeben.
- Diese Gebäude stellen leistbares Wohnen auch für einkommensschwächere Gruppen dar; es ist eine Durchmischung unterschiedlicher Bevölkerungsschichten gegeben: so z.B. Jungfamilien, Drittstaatenbürger, rüstige Senioren, arbeitslose oder einkommenslose Personen, etc.

3.3. WP Kornhäusel - moderner Wohnbau aus der Neuzeit

Der Wohnpark Kornhäusel ist ein Beispiel des modernen Wohnbaues aus der Neuzeit. Der Wohnpark ist als Blockrandbebauung als Teil der Gesamtbebauung entlang der Kornhäuselgasse, der Aignerstraße, welche in diesen Bereichen Fußwege und Feuerwehruzufahrten darstellen, der zweispurigen Leystraße und der Robert-Blum-Gasse Richtung Griegstraße, ausgebildet. Dazwischen sind zwei Quertrakte errichtet worden, die die strenge Kaskadengestaltung auflockern und den Bauplatz optimal ausnutzen.



Foto: Straßenansicht Leystraße – Aignerstraße, eigene Produktion

Diese Wohnhausanlage hat sich im "Spitz" zwischen Donaukanal und Donau gelegen, etabliert und bietet sehr viel für die umliegenden Bewohner: Volksschule, Kindergarten, Geschäftslokale, Cafe, Restaurant, eine „Piazzetta“ mit einer Schwarzpappel und einer Tiefgarage für ausreichenden Platz zum Abstellen der Kraftfahrzeuge. Im Westen der Anlage ist eine stillgelegte Bahntrasse zum Frachtenbahnhof Nordwestbahnhof vorhanden, wobei die Bahntrasse durch eine Kleingartenanlage getrennt ist von der Kornhäuselgasse. Die Sportanlagen des ASKÖ sind westlich der Bahntrasse in Richtung Donaukanal und Brigittenauer Lände vorhanden, welche umfangreiche Sportaktivitäten, sowohl im Freien als auch in der Halle zulassen.

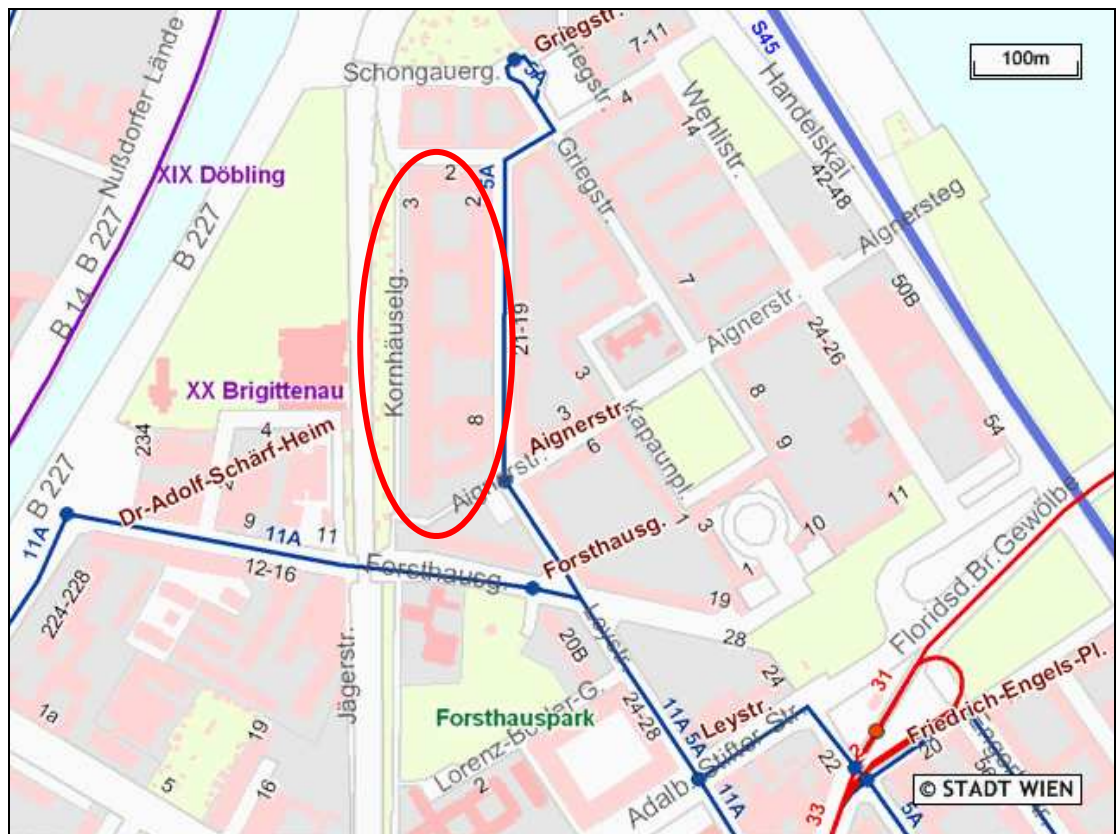


Abbildung 12: Stadtplan Wohnpark Kornhäusel



Fotos: Ansichten vom Wohnpark Kornhäusel, eigene Produktion

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch U-Bahn der U-Bahnlinie U6, Station Dresdner Straße in rund 1 km Entfernung gut an das leistungsfähige Verkehrsnetz gegeben. Die Schnellbahnstation der S 45, gewährleistet in rund 1 km Entfernung die Anbindung an das hochrangige Netz des öffentlichen Verkehrs. Zusätzlich bieten die direkt neben der Anlage vorbeiführende Buslinien 5A und 11A in rund 100 m Entfernung und die Straßenbahnlinie 2 am rund 300 m entfernten Friedrich-Engels-Platz weitere Möglichkeiten.

Die Anbindung an das hochrangige Individualverkehrsnetz erfolgt in 300 m Entfernung über den Handelskai, oder, über die Brigittenauer Lände in den Norden und Westen von Wien, Anbindung an die A22 oder Klosterneuburger Straße. Die Donauinsel in weniger als 1 km Gehentfernung bietet großräumigen Erholungsraum. Die "Brigitta-Passage" beim Höchstädtplatz¹⁴ schafft in 900 m Entfernung zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten.

Das Grundstück ist an das städtische Versorgungsnetz angeschlossen mit Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation und Fernwärme.

Die ursprüngliche Nutzung war ein Lagerplatz bzw. Drahtverspannerwerk der VOEST. Nach Abbruch der Gebäude wurde ein städtebaulicher Wettbewerb für das heutige Nutzungsspektrum ausgeschrieben.

Die gesamte Grundstücksgröße beträgt 25.735 m² laut Grundbuch; das Grundstück ist unregelmäßig konfiguriert und hat folgende Abmessungen: die Straßenfrontlänge entlang der Leystraße beträgt rund 285 m, entlang der Robert-Blum-Gasse rund 85 m, entlang der Kornhäuselgasse rund 315 m und entlang der Aignerstraße rund 95 m.

¹⁴ siehe S.46

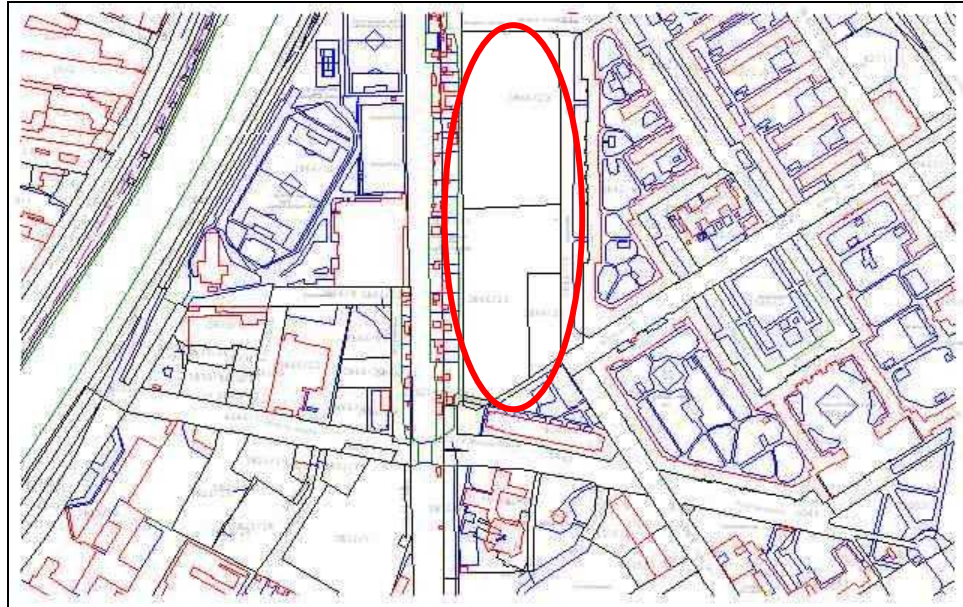


Abbildung 13: Katasterplan

Quelle: Webmedix-Abfrage

Die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen schreiben folgende Art der Nutzung und Bebauung vor: gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV, maximal 26 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise. Im Hof gilt gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, Bauklasse I, maximal 4,5 m Gebäudehöhe, geschlossene Bauweise und gärtnerische Ausgestaltung der Freiflächen.

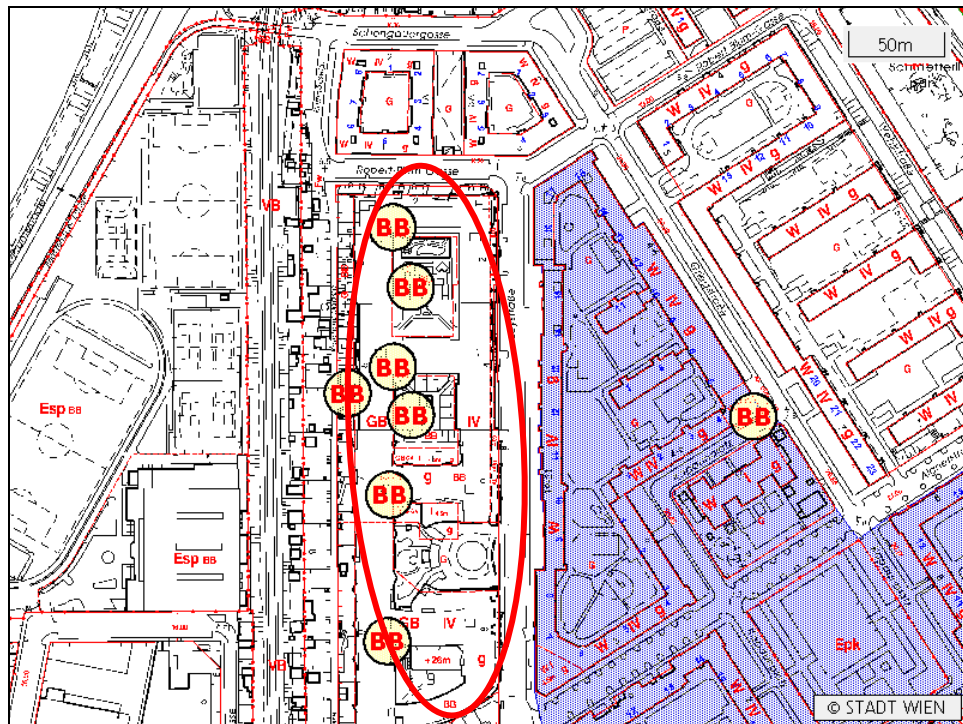


Abbildung 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Wohnungen im Erdgeschoss weisen Eigengärten auf, die Wohnungen in den Regelgeschossen Loggien und die Wohnungen in den Dachgeschossen sind mit Terrassen ausgestattet. Das Wohnungsangebot ist vielfältig: es gibt sowohl Etagen- als auch Maisonettewohnungen. Es gibt Wohnungen mit der Aussicht zum Kahlenberg oder zum Innenhof orientiert. Eine kräftige farbige Gestaltung gibt dem Wohnpark eine fröhliche Note.

Die Außenanlagen bestehen aus gärtnerischer Gestaltung mit Begrünung und Bepflanzung, einem Kinderspielplatz mit Heckenbegrenzung als Sicht- und Lärmschutz, einer „Piazetta“ mit Bäumen und zahlreichen Sitzbänken, sowie zwei Garagenein- und -ausfahrten von der Leystraße in die darunter liegende Tiefgarage.

Insgesamt sind im Wohnpark Kornhäusel 650 Wohnungen, 12 Büros und Geschäftslokale, ein Kindergarten, eine Schule der Stadt Wien, 11 Lager- und Archivräume, sowie eine Tiefgarage auf 2 Ebenen mit insgesamt 650 Stellplätzen vorhanden. Davon sind mittlerweile rund 300 Wohnungen und 6 Büros und Geschäftslokale im Wohnungseigentum abverkauft. Die restlichen Einheiten sind als Mietobjekte im Eigentum des Wohnungseigentumsorganisators verblieben, bzw. an einen Investor (z.B. Immobilienfond) als Paket verkauft. Alle Einheiten sind mit Hilfe von Wohnbaufördermitteln errichtet worden.

3.3.1. Mietzinsgestaltung

Der Wohnpark Kornhäusel unterliegt den Regelungen hinsichtlich der Mietzinsbildungsvorschriften den Vorschriften des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, §2 Z8. Als monatlicher Hauptmietzins darf ein Grundbetrag von $43,- \text{ ATS/m}^2 = 3,13 \text{ EUR/m}^2 \text{ Nutzfläche}$ und für zukünftige Erhaltungsarbeiten ein Betrag von $6,30 \text{ ATS/m}^2 = 0,46 \text{ EUR/m}^2 \text{ Nutzfläche}$ pro Monat eingehoben werden. Eine Indexanpassung nach dem VPI 1986, Ausgangsbasis Juni 1993 ist zulässig. Gemäß §2 Z.6 lit. C WWFSG 1989 gelten die von der Förderungsendbestätigung erfassten Wohnungen auf die Dauer von 20 Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Erteilung der Erstzusicherung (11.1.1994), als wohnbaugefördert.

Durch die Indexsteigerungen errechnete sich z.B. für das Jahr 2008 eine Nettomiete für die Mietwohnungen inkl. Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von rd. $4,39 \text{ EUR/m}^2 \text{ WNFl. pro Monat}$.

Die Geschäftslokale und Gastronomieflächen sind zwischen 8,11 EUR/m² Nutzfläche und 15,96 EUR/m² Nutzfläche vermietet; diese Mietansätze sind für frei finanzierte Flächen für sogenannte Nebenlagen als nachhaltig erzielbar, einzustufen. Die Lager- und Archivflächen sind zwischen 2,- EUR/m² und 5,- EUR/m² vermietet.

3.3.2. Grundankauf

Im Jahre 1992 wurden zwei Kaufverträge¹⁵ abgeschlossen, um die mittlerweile brachliegende Industrieliegenschaft einer höherwertigeren und gemischten Nutzung zuführen zu können.

Als Erstkäufer der Industrieliegenschaft trat der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF)¹⁶ auf, der das Areal von der VOEST-Alpine Stahlhandel AG erwarb. Die VOEST-Alpine Stahlhandel betrieb auf dem Areal ein Drahtwerk, d.h. es wurden die einzelnen Stähle gezogen. Diese dünnen Einzeldrähte wurden mit anderen Drähten verdreht, um eine Drahtlitze zu erhalten. Nach Verkauf der Liegenschaften an den WWFF wurde dieser Standort aufgegeben und nach Linz verlegt.

Insgesamt wurden von ursprünglich drei vorhandenen Grundstückspartzen im Gesamtausmaß von 25.135 m², zwei Bauplätze geschaffen. Der Kaufpreis für die Gesamtfläche betrug 1992 lt. Kaufvertrag 152.515.000 ATS, das sind 11.083.697 EUR. Ergibt einen Grundstückspreis von 6.070 ATS oder 441 EUR pro m² Grundstücksfläche.

Die Abtragung der darauf befindlichen Gebäude, die Entsorgung des Erdreiches im Falle des Auftretens von verunreinigten Materialien, die die Eluatsklasse¹⁷ IIIb, gem. ÖNORM S2072 übersteigen, wurden lt. Kaufvertrag vom Verkäufer übernommen. Eventuelle Grundabtretungen in das öffentliche Gut sind vom Käufer unentgeltlich vorzunehmen.

Der heutige Grundbuchauszug weist eine Gesamtfläche von 25.735 m² auf, was auf Zuschreibungen von benachbarten Grundstücken aus der Einlagezahl (EZ) 5435 zurückzuführen ist.

¹⁵ Kaufvertragsurkunden, verbüchert unter der Tagebuchzahl 28/93 im BG Floridsdorf

¹⁶ siehe S.52

¹⁷ Bodenverunreinigung, früher in Eluatsklassen unterteilt, heute als Gesamtbelastung eingestuft

3.3.3. Bebauung

Die Wohnnutzfläche beträgt rd. 59.600 m², die gewerblichen Nutzflächen mit Schule, Kindergarten, Büro und Geschäftsflächen insgesamt rd. 10.000 m², zusammen rd. 70.000 m² Nutzfläche. Rückgerechnet auf den Bodenwert ohne Nebenkosten ergibt dies einen Grundkostenanteil¹⁸ von rd. 160 EUR/m² Nutzfläche.

Dieser Wert ist für Objekte, welche der Wiener Wohnbauförderung unterliegen ein durchaus plausibler Wert. Bei Liegenschaften, die vom WWFF angekauft werden und eine entsprechende Flächenwidmung erhalten (z.B. Gemischtes Baugebiet oder Bauland Wohngebiet), sind die max. zulässigen Grundkostenanteile nach oben hin beschränkt und halten sich im wesentlichen an die von der MA25 herausgegebenen Lagezuschlagskarten mit den jeweiligen Lagezuschlägen.

These 1: Absiedelung von unattraktiven, emissionserzeugenden Betrieben an den Stadtrand oder außerhalb von Wien, Zuführung dieser Brachflächen einer höherwertigeren Nutzung durch verdichtete, mehrgeschossige Bebauung, geeignet sowohl für Wohnen, als auch für Arbeiten.

- Durch die Absiedelung des VOEST-Alpine Stahlhandels konnte dieser brachliegende Straßenzug gegenüber dem bereits dicht bebauten Engels-Platz Hof einer neuen Nutzung zugeführt werden. Anschluß an die zeitgemäße öffentliche Versorgung (z.B. Fernwärme), Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen und mehrgeschossige Bebauung mit neuzeitlichen Baumaterialien und Erschließungen.

These 2: eine gute Infrastruktur (z.B. Anbindung an das leistungsfähige, öffentliche Verkehrsnetz und hochrangige Individualverkehrsnetz) diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Spitäler, Freizeitaktivitäten, etc., führt zu attraktivem Wohnen und Arbeiten. Dies wiederum steigert die Preise (Grundstückspreise, Kaufpreise und Mieten, Renditeerhöhung).

- Der Wohnpark Kornhäusel stellt zeitgemäßes und modernes Wohnen für förderungswürdige Personen (d.h. große Bevölkerungsgruppen) dar. Durch die Schaffung von zeitgemäßer Infrastruktur im Gebäude (Schule,

¹⁸ siehe S.22, Lagezuschlagskarte, Grundkostenanteil.

Kindergarten, Supermarkt, Tiefgarage) sind die unmittelbaren Lebensbedürfnisse gestillt und für Jungfamilien sehr gut geeignet.

- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Sekundärverbindungen (Busse und Straßenbahnen) an das U-Bahnnetz gut gegeben.
- Sämtliche Infrastruktur ist fußläufig vorhanden, sowohl in der Anlage selbst oder im benachbarten Engels Platz-Hof.
- Der Wohnpark Kornhäusel ist ein typisches Gebäude, welches mit Wohnbaufördermittel errichtet worden ist und den Mietzinsbildungsvorschriften gem. WWFSG 1989 entspricht. Dies bedeutet, solange das Objekt als wohnbaufördert gilt, sind die Mieten nach oben hin begrenzt. Nach Rückzahlung der Darlehen durch den Mieter ist das Objekt sozusagen „frei“, d.h. die Mieten sind nur durch den Markt nach oben hin begrenzt. Da jedoch die Mietverträge unbefristete Dauer aufweisen, ist eine Anhebung der Miete nach Ablauf der Förderdauer nur im Falle eines Mieterwechsels zulässig. Weiters haben die Mieter nach 10 Jahren ab dem Datum des Erstbezuges, die Möglichkeit, die Wohnungen zu erwerben und als Wohnungseigentümer zu nutzen. Durch diese Begrenzung der Miethöhe während des Förderzeitraums ist eine Leistbarkeit durchaus gegeben. Eine Hürde bildet der Finanzierungsbeitrag, den die Mieter bei Mietvertragsabschluß zu leisten haben. Die Höhe des Finanzierungsbetrages wird alljährlich um 1 % von der Ausgangsbasis = 1994 abgezinst und beträgt derzeit rund 350,- EUR/m² Wohnnutzfläche. Dieser Betrag ist vor Bezug der Wohnung zu leisten, daher hat der Mieter den Vorteil der nach oben hin begrenzten Miete (rd. 4,39 EUR/m² WNFl. pro Monat).
- Nach Rückzahlung der Wohnbaufördermittel sind die Wohnungen am Markt frei vermietbar. Hier ist eine Möglichkeit einer zukünftigen Wertsteigerung gegeben.
- Die Wohnungen sind jedoch bereits in der Errichtungsphase und durch die relativ hohen Grundkostenanteile im oberen Preissegment angesiedelt, d.h. werden voraussichtlich nach Ablauf der Förderdauer (in diesem Fall nach 20 Jahren = 2016) die Preise für gebrauchtes Wohnungseigentum kaum höher steigen.

4. Wandel vom Industriestandort zum modernen Wohnbau

In diesem Kapitel wird untersucht, wie auf einem ehemaligen betrieblich genutztem Grundstück ein zeitgemäßer Wohnstandort geschaffen wurde unter Einschaltung des Bodenbereitstellungsfonds und unter Anwendung von Wohnbaufördermitteln am Beispiel des unten dargestellten Wohnparks Brigittenauer Lände.

4.1. Der Wohnpark Brigittenauer Lände

Die Wohnhausanlage mit der Bezeichnung „Brücke nach Döbling“ ist auf den ehemaligen Hofbauer Gründen (Schokoladefabrik) im Norden der Brigittenau neu errichtet worden. Diese Wohnhausanlage ist entlang der Brigittenauer Lände, beginnend ab der Dietmayrgasse bis zur Lorenz Müller Gasse situiert. Der westlich von der Lände vorhandene Donaukanal bildet eine natürliche Grenze zum 19. Bezirk (Döbling). Die Brigittenauer Lände ist die Ausfallstraße Richtung Westen und Norden von Wien (Klosterneuburg oder Nordbrücke zur Donauuferautobahn).

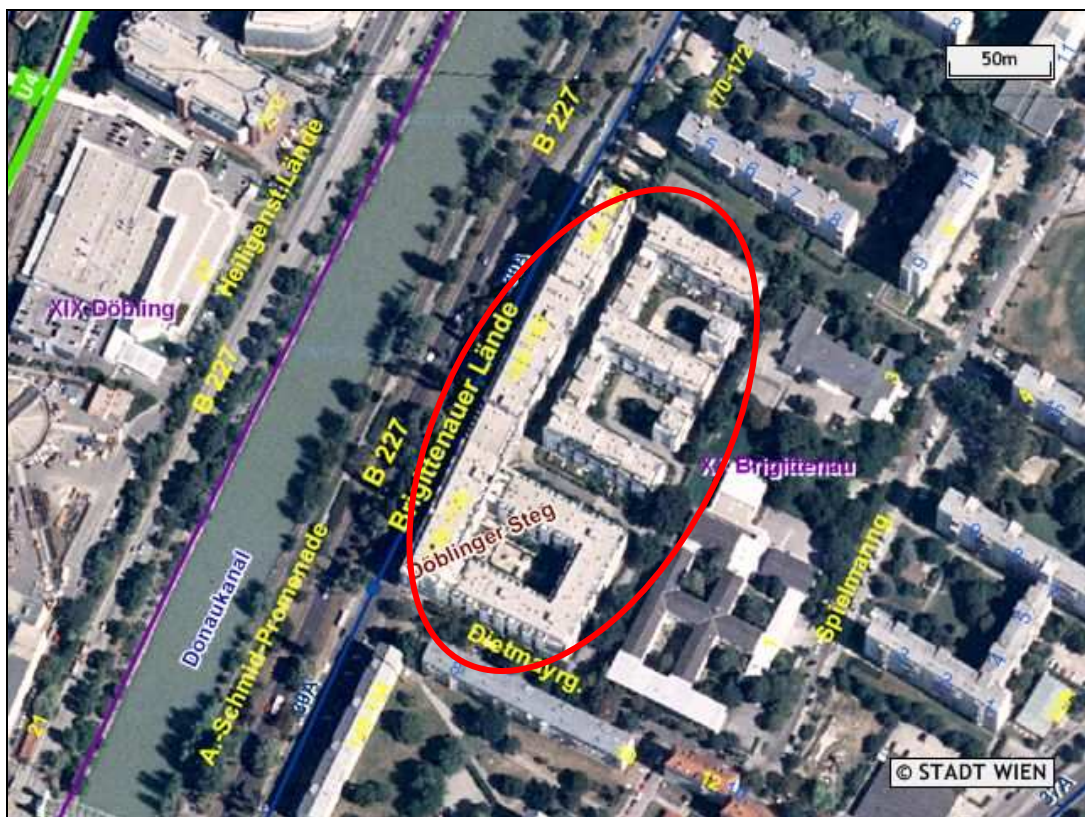


Abbildung 15: Orthofoto Brigittenauer Lände

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Autobuslinie 37A von der Traisengasse zur Dänenstraße in Döbling gegeben und tangiert dabei die U-bahnstation der Linie U6; der Fußweg zu dieser U-Bahnstation beträgt rd. 10 min.

Sämtliche Infrastruktur für den täglichen und gehobenen Bedarf befindet sich auf der Adalbert Stifter Straße, Lorenz Müller Straße, Stromstraße, Wexstraße, und Leipziger Platz. Dieser Abschnitt des 20. Bezirkes ist parkraumbewirtschaftet, es sind für die Anrainer öffentliche Parkplätze auf der Straße vorhanden.

Unten dargestellt die Straßenansicht der Wohnhausanlage entlang der Lände mit westlich orientierten Loggien.



Foto: Straßenansicht Brigittenauer Lände, eigene Produktion

4.1.1. Bebauung

Der Wohnpark „Brigittenauer Lände“ wurde in den Jahren 1998 bis 2000 errichtet und besteht aus 3 Bauteilen. Davon ist der Bauteil I mit der Bezeichnung Brigittenauer Lände 156 – 158 der älteste Teil, beginnend an der Dietmayrgasse mit der Straßenfront direkt an der Lände. Die Bauteile B und C weisen die Nummerierung Brigittenauer Lände 160 – 162 und 164 – 168 auf; die beiden Bauteile befinden sich unmittelbar hinter Bauteil I in einer U-Form mit 2 Einzelblöcken. Diese Wohnungen sind aufgrund der Abschottung durch den vorderen Wohntrakt, ruhiger gelegen und über die Spielmannsgasse anfahrbar.

Die Wohnhausanlage umfaßt insgesamt 440 geförderte Eigentums- und Genossenschaftswohnungen (rd. 50 % sind verkauft im Wohnungseigentum, rund 50 % sind vermietet) mit insgesamt rd. 31.600 m² Nutzfläche.

Die Wohnungen in den Obergeschossen verfügen über Loggien und Terrassen. Die Grünflächen in den Hofzonen sind mit Kinderspielflächen und Sitzbänken ausgestattet.

Bauteil 1 wurde 1998 übergeben und besteht aus 6 Stiegenhäusern mit 8 Geschossen. Bauteil B wurde 1999 – 2000 übergeben, hat 7 Stiegenhäuser und 8 Geschosse, Bauteil C wurde 2000 übergeben, hat 4 Stiegenhäuser und 8 Geschosse. Die darunter errichtete Tiefgarage weist über 680 Stellplätze auf. Mittig vom Bauteil I ist im Erdgeschoss ein Lebensmittelsupermarkt vorhanden.



Fotos: eigene Produktion

4.1.2. Grundankauf

Am 1. März 1993 wurde ein Kaufvertrag zwischen der Firma A.Müller&L.Böhm GmbH als Verkäuferin und dem Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfond (WBSF), sowie der Wiener Heim WohnbaugmbH abgeschlossen. Gleichzeitig wurde eine Realteilungsvereinbarung zwischen den Käufern unterzeichnet. Bis zum 15.7.1993 hatte die Voreigentümerin, die Schokolade- und Zuckerwarenfabrik Hofbauer das Fabriksareal zu räumen und eine Übergabe des Gebäudealtbestandes durchzuführen. Als Erstkäufer der Industrieliegenschaft trat der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds auf, der das Areal von der A.Müller&L.Böhm GmbH bzw. diese vom Vorbesitzer F.Ludwig Hofbauer Schokolade und Zuckerwarenfabrik erwarb. Nach Absiedelung wurde eine Nutzungsänderung angestrebt und daher an den WBSF veräußert. Dieser wiederum führte eine Grundstücksteilung durch, damit die einzelnen Bauträger (Buwog – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete, Gemeinnützige Bauvereinigung „Wohnungseigentum“ und „Wiener Heim“) die Bauplätze entwickeln konnten.

Die gesamte Grundstücksgröße betrug 19.740 m², davon kaufrelevant 12.915 m².

Als verbüchelter Kaufpreis sind 181.000.000 ATS = 13.153.879 EUR oder 1.019 EUR/m² Grundstücksfläche ausgewiesen. Dieser Kaufpreis ergibt bei rd. 31.600 m² Nutzfläche einen Grundkostenanteil von rund 416 EUR/m² NFL.

Insgesamt wurden 31.605 m² Nutzfläche, davon 16.112 m² Buwog und 15.493 m² Eigentum errichtet.

Die Firma Hofbauer ist mittlerweile in Gloggnitz im südlichen Niederösterreich ansässig und produziert hier Schokolade. Das österreichische Unternehmen wurde 2002 vom Schweizer Konzern Lindt&Sprüngli, übernommen. Das Werk im Industrieviertel in Niederösterreich exportiert weltweit seine Waren, 2007 hat die Lindt&Sprüngli Austria GmbH einen Gesamtumsatz von rd. 49 Millionen EUR erwirtschaftet.

These 1: Absiedelung von unattraktiven, emissionserzeugenden Betrieben an den Stadtrand oder außerhalb von Wien, Zuführung dieser Brachflächen einer höherwertigeren Nutzung durch verdichtete, mehrgeschossige Bebauung, geeignet sowohl für Wohnen, als auch für Arbeiten.

- Der Wohnpark Brigittenauer Lände stellt zeitgemäßes Wohnen dar und wurde auf einem ehemaligen Industrieareal umgesetzt. Dieses Gebiet war vorher als Arbeiterquartier und Industriekomplex eher unattraktiv für Wohnen und wurde nach Absiedelung der Schokoladenfabrik umgewidmet und umgenutzt. Heute sind dort attraktive Wohnungen vorhanden.

These 2: eine gute Infrastruktur (z.B. Anbindung an das leistungsfähige, öffentliche Verkehrsnetz und hochrangige Individualverkehrsnetz) diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Spitäler, Freizeitaktivitäten, etc., führt zu attraktivem Wohnen und Arbeiten. Dies wiederum steigert die Preise (Grundstückspreise, Kaufpreise und Mieten, Renditeerhöhung).

- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Sekundärverbindungen (Busse) an das U-Bahnnetz (Heiligenstadt) gut gegeben.
- Sämtliche Infrastruktur ist fußläufig vorhanden, sowohl in der Anlage selbst oder im Q19 am Kreilplatz (Einkaufszentrum).
- Der Wohnpark Brigittenauer Lände ist mit Wohnbaufördermittel errichtet worden und entspricht den Mietzinsbildungsvorschriften gem. WWFSG 1989 für die vermieteten Einheiten. Dies bedeutet, solange das Objekt als wohnbaufördert gilt, sind die Mieten nach oben hin begrenzt. Der Teil der vermieteten Wohnungen, die dem WGG unterliegen sind auch nach Ablauf der Förderung nicht frei vermietbar, sondern unterliegen hinsichtlich Mietzinsbildung den WGG Regelungen (Buwog-Anteil).
- Die Wohnungen, welche im Wohnungseigentum sich befinden (rd. 50 %) sind nach Rückzahlung der Förderdarlehen (durchschnittlich 35 Jahre) am Markt frei veräußerbar oder vermietbar – hier sind Ertragssteigerungen durchaus gegeben.

5. Gemischt genutzter Standort - der Höchstädtplatz

Der Höchstädtplatz liegt zwischen der Dresdner- und der Marchfeldstraße in der Brigittenau. Die Verkehrsfläche verdankt ihren Namen der Erinnerung an das Gefecht bei Höchstädt (1704). Damals errangen die österreichischen Truppen unter Prinz Eugen im Spanischen Erbfolgekrieg einen Sieg über die Franzosen und Bayern. Der Höchstädtplatz war im vorigen Jahrhundert noch ein sogenannter „Arbeits-Platz“, da zahlreiche Betriebe, wie die Niederösterreichische Molkerei, die Globusdruckerei, die Wabco Kühler- und Metallwarenfabrik rund um diesen Platz ihre Standorte hatten.

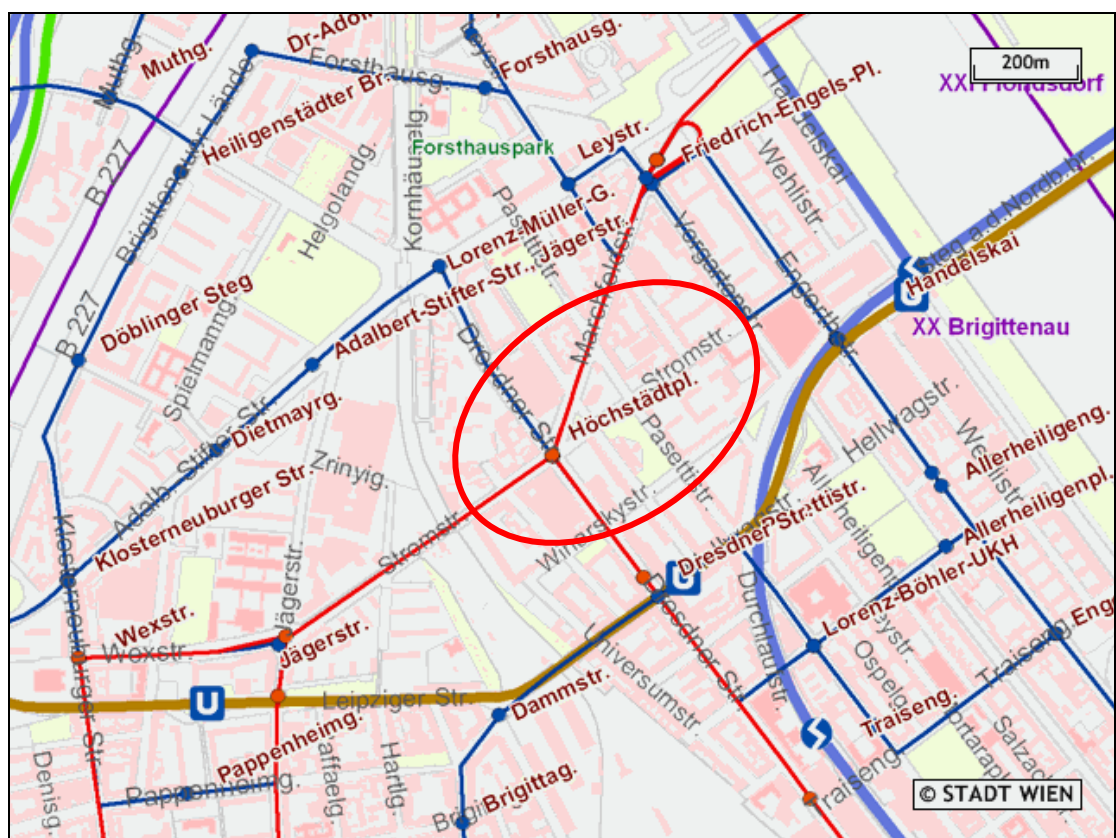


Abbildung 16: Stadtplan Höchstädtplatz

Der Höchstädtplatz präsentiert sich nach einer umfassenden Umgestaltung unter einem Markennamen: "Habitat 20". Die Bezeichnung Habitat 20 steht für die Entwicklung des früheren Industrie- und Gewerbegebiets zu einem modernen Business-Standort mit Büros, Forschung, Ausbildung, Wohnen und Grünraum, sowie Unternehmensservice.



Fotos: eigene Produktion

5.1. Von der industriellen zur gemischten Nutzung

Der Impulsgeber für die Entwicklung des Höchstädtplatzes war in den letzten Jahren der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF)¹⁹, die Wirtschaftsagentur der Stadt Wien. Nach Absiedlung der Niederösterreichischen Molkerei kaufte der WWFF 1996 das rund 16.000 Quadratmeter große Areal. Der Abbruch der alten Baulichkeiten, die Änderung der bestehenden Flächenwidmung und ein städtebauliches Expertenverfahren legten die Basis für den neuen Stadtteil mit dem Markennamen "Habitat 20". Hier ist ein erfolgreicher Strukturwandel am Standort Höchstädtplatz umgesetzt worden - vom brach liegenden Industriestandort zum modernen Technologiestandort mit attraktiver Büro- und Wohnnutzung. Als Grundstücksverwerter und Standortentwickler wurden nationale und internationale Investoren geholt und gemeinsam mit dem WWFF eine multifunktionale Stadtteilentwicklung zur Belebung dieses Teils der Brigittenau umgesetzt. Alle Projekte, die rund um den Höchstädtplatz entwickelt worden sind und noch entwickelt werden, lösen ein Investitionsvolumen von insgesamt rund 110 Millionen Euro aus.

Das letzte freie Grundstück²⁰ wird mit dem Erweiterungsbau der bereits bestehenden Fachhochschule bebaut werden. Die derzeit bestehende Fachhochschule „Technikum Wien“ wurde im Jahr 2001 an diesem Standort neu angesiedelt. Heute kann man in 26 Studiengängen eine Ausbildung in den Bereichen Telekommunikation, Internet-

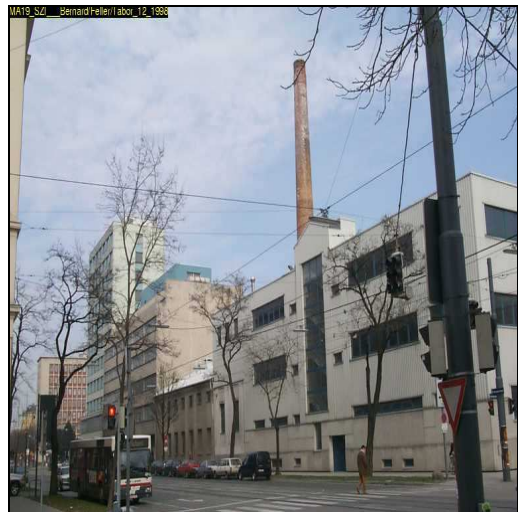
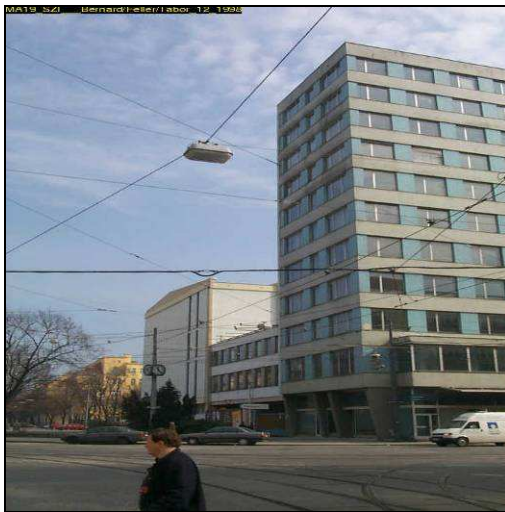
¹⁹ siehe S.52.

²⁰ siehe S.49.

Technologien, Wirtschaftsinformatik, Mechatronik oder Electronic Engineering machen. Derzeit werden rd. 2.000 Studenten betreut. Zusätzlich betreibt das Technikum Wien anwendungsorientierte Forschung und Entwicklung auf höchstem Niveau.

5.1.1. Die Niederösterreichische Molkerei am Höchstädtplatz

Die Bebauung am Höchstädtplatz war bis 1990 geprägt durch den „Turm“ des NÖM-Komplexes (Sitz der Niederösterreichischen Molkerei). Nach Schließung der Molkerei wurde das Areal der NÖM vom Wiener Wirtschaftsförderungsfonds angekauft, der Gebäudebestand abgebrochen und diverse Bodenverunreinigungen behoben.



Fotos: eigene Produktion und Internetrecherchen vom Jänner 2010

Nach einem städtebaulichen Wettbewerb wurde das bestehende NÖM-Areal als gemischt genutzte Liegenschaften entwickelt.

Was passierte mit der NÖM AG, nachdem sie den Höchstädtplatz verließ?

Heute ist die NÖM AG in Baden ein europaweit konkurrenzfähiger Betrieb mit internationalen Handelsbeziehungen.

Ein kurzer historischer Abriss der Entwicklungsgeschichte der NÖM AG:

1997 erfolgte die Übersiedlung nach Baden und Inbetriebnahme des Kühlturms in Baden. 1995 Fusion der Wien Milch und der Schärdinger Milch AG. 1993 Einbringung der Niederösterreichischen Molkerei in die Wien Milch AG. Kauf der Alpenmilchzentrale Trösch in der Weyringergasse in 1040 Wien (heute bebaut genutzt als Büro und Gewerbebetrieb). Einbringung der MOGROS (Baden, Wr. Neustadt, Hainfeld und Kirchschlag) und Mirimi (Prinzersdorf, St. Pölten, St. Georgen, Pöggstall) in die Wien Milch AG. 1992 Fusion der WIMO in die Niederösterreichische Molkerei reg. Gen. mbH und Gründung der Wien Milch AG. 1991 Kauf der WIMO (Wiener Molkerei) in 1020 Wien, Molkereistraße, heute mit einem Studentenheim bebaut. 1989 Gründung der Schärdinger Milch AG (später "NÖM AG") durch den Schärdinger Molkereiverband reg. Gen. mbH in 1140 Wien; Einbringung des Milchhofes in 1140 Wien in die NÖM AG. Im Jahre 1900 nimmt die von Franz von Pirko gegründete "Niederösterreichische Molkerei reg. Genossenschaft mbH" die unternehmerische Tätigkeit auf am Standort in 1200 Wien, Höchstädtplatz 5 auf.

5.2. Bebauung der letzten Baulücke

Auf dem Höchstädtplatz rund um die Dresdner Straße und Meldemannstraße wurden in den letzten 15 Jahren eine Fachhochschule, Büros, ein Wohnturm und die Brigittapassage, sowie das erweiterte Männerwohnheim errichtet. Die letzte Baulücke an der Dresdner Straße soll durch einen Erweiterungsbau der bestehenden Fachhochschule geschlossen werden. Dieser Erweiterungsbau ist bereits im Projektstadium und soll nach Abschluß der Finanzierungsgespräche in einer großen Variante oder in einer kleineren Variante umgesetzt werden.



Abbildung 17: Orthofoto mit der bestehenden Baulücke

Geplant ist die Überbauung der Marchfeldstraße mit einem mehrgeschossigen, modernen Baukörper, der ein sogenanntes Einfahrtor zum Friedrich-Engels-Platz bilden soll.

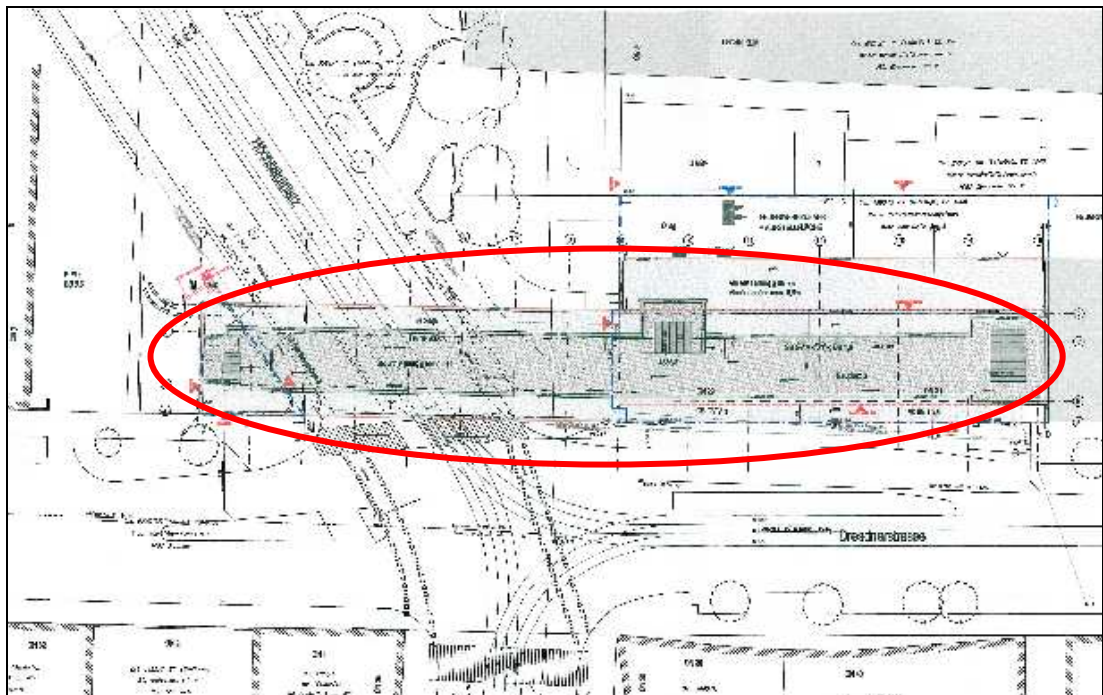


Abbildung 18: Überbauung der Marchfeldstraße = große Variante Quelle: Projektentwicklung Technikum Wien

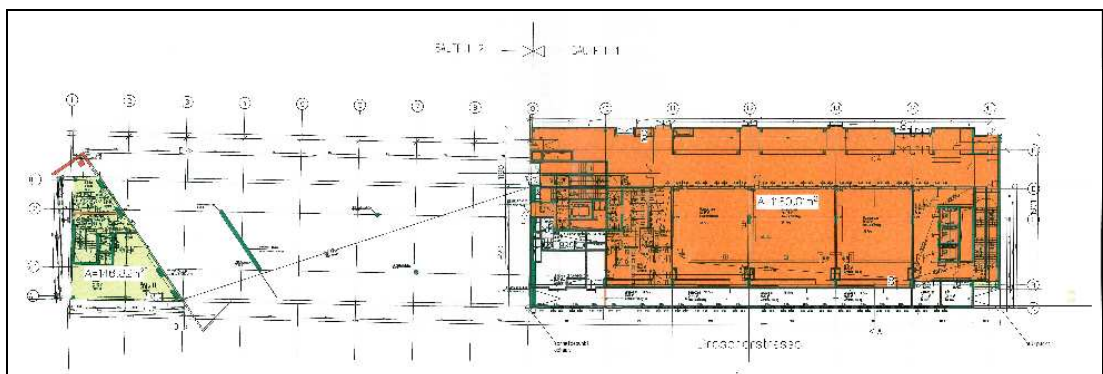


Abbildung 19: Bebauung vorhandene Baulücke = kleine Variante, Quelle: Projektentwicklung Technikum Wien

Geplant ist die Erweiterung der bestehenden Fachhochschule für den elektronischen Bereich um rd. 14.000 m² Nutzfläche, verteilt auf das Kellergeschoss, Erdgeschoss mit großzügigem Entree und Speisesaal, Bibliothek und Aufenthaltsbereichen, sowie Seminarräumen, Büros, Labors und Hörsälen in den Obergeschossen. Die Fortsetzung der bestehenden Baustruktur soll hiermit nochmals erfolgen.



Fachhochschule am Höchstädtplatz 5, dahinter der Wohnturm von Sozialbau



Fachhochschule am Höchstädtplatz, rechts Bürokomplex Dresdner Straße



BC20 anschließend an die Baulücke, dahinter Wohnblock „Brigitta Passage“



Baulücke entlang der Dresdner Strasse, Wohnblock „Brigitta Passage“



Fotos: Speisesaal, Mensa im EG und Gang im Bereich der bestehenden Fachhochschule

Alle oben dargestellten Fotos stammen aus eigener Produktion

5.3. Moderne Büroimmobilien ziehen neue Unternehmen an

Der WWFF tritt auch als Immobilienentwickler auf und eröffnete 2005 gemeinsam das mit der HPL Liegenschaftsentwicklung GmbH errichtete Business&Research Center Höchstädtplatz (BRC) direkt neben dem Technikum Wien. Das 4.200 m² große BRC entwickelte sich zu einem Zentrum für Firmen aus dem ITK-Bereich (Internet-Technologie, Kommunikation), für die sich mit der benachbarten Fachhochschule optimale Kooperationsmöglichkeiten ergeben. Die Fachhochschule zählt zu den Nutzern des BRC, ebenso wie das Kompetenzzentrum Elektronik&Umwelt KERP. Weiters ist das BRC ein wichtiger Standort zur Ansiedlung junger Start-up-Unternehmen im Bezirk. Unten dargestellt sind die Gebäudeansichten von diesen modernen Gebäuden am Höchstädtplatz.



Fotos: eigene Produktion

5.3.1. Was ist der WWFF?

In diesem Kapitel wird die Funktion des WWFF erläutert. Der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (kurz „WWFF“) ist das zentrale wirtschaftspolitische Instrument der Stadt Wien. Das Ziel ist die Stärkung der Wiener Unternehmen, sowie die nachhaltige Modernisierung des Wirtschaftsstandortes, um seine internationale Wettbewerbsfähigkeit auszubauen. Seine Leistung erstreckt sich von der professionellen Beratung von Unternehmen, Gründern und Investoren über die Vergabe von Förderungen, die Bereitstellung und Erschließung von geeigneten Grundstücken bis hin zum weltweiten Standortmarketing für den Wirtschaftsstandort Wien. Aber auch die Errichtung und der Betrieb von modernen Technologie- und Gründerzentren sowie die Organisation von Netzwerken und Kooperationen in Österreich und im EU-Raum zählen zum Leistungsspektrum. Die Finanzierung des

WWFF wird vorwiegend aus öffentlichen Mitteln der Stadt Wien dotiert. Mit rund 3,5 Mio. Quadratmeter an Grundstücksflächen gehört der WWFF zu den größten Liegenschaftseigentümern der Stadt.

Der WWFF wurde 1982 von der Stadt Wien, der Wirtschaftskammer Wien (damals Wiener Handelskammer), der Bank Austria AG (damals Zentralsparkasse), sowie der Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG (damals Erste Österreichische Sparkasse) gegründet. Der Ankauf, die Aufschließung und die Veräußerung von Gewerbe- und Industriegrundstücken für Unternehmen sind die wesentlichen Aufgaben des WWFF. Diese Grundstücke werden einerseits an in- und ausländische Investoren als Betriebsstandorte verkauft, vermietet oder über ein Baurecht vergeben.

5.4. Der Globusverlag

Das Gebäude am Höchstädtplatz Nr. 3. war Sitz des Zentralkomitees der KPÖ (Kommunistische Partei Österreichs), ursprünglich Globus Zeitungs-, Druck- und Verlagshaus. Das Gebäude wurde 1954 von Karl Eder, Fritz Weber und Margarete Schütte Lihotzky errichtet. Es ist ein Platz beherrschendes achtgeschossiges Bürohaus mit einer breit gelagerten Fassade und Rastergliederung. Private Investoren kauften 2005 das Gebäude und sanierten es. Aus der ehemaligen Globusdruckerei wurde ein zeitgemäßer Büro- und Gewerbepark und beherbergt heute Büros, Lager und einen Baumarkt. Die KPÖ Österreich residiert heute in einem Privathaus im 14. Wiener Gemeindebezirk.



Fotos: eigene Produktion und Internetrecherche vom 18.1.2010, Stadtentwicklung Wien

5.5. Das BC20 - Bürogebäude

Die Errichtung des Business Center 20 (BC20) entlang der Dresdnerstraße durch den privaten Investor KGAL Asset Management Österreich erfolgte in mehreren Bauetappen und ist seit 2006 besiedelt. Errichtet wurde das BC20 von den Architekten Neumann und Partner.



Fotos: Brigitta-Passage von der gegenüberliegenden Seite des BC20, eigene Produktion

Das Bürogebäude wird ausschließlich vermietet, davon sind Ankermieter DiTech, Billa, Bipa, MA22, MEC, KGAL, Weka und Parkhausverwaltung Optimus.

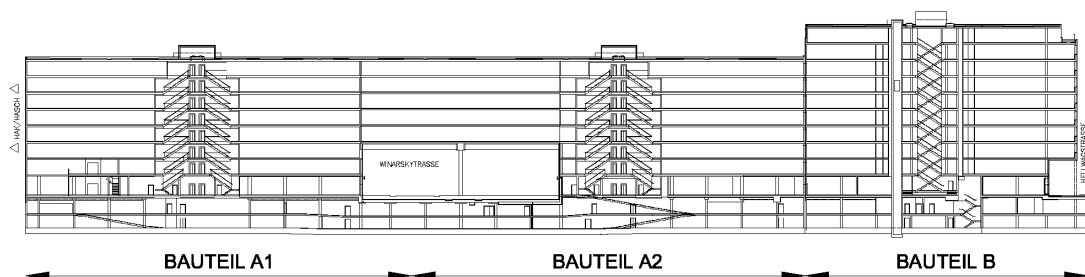


Abbildung 20: Schnitt

Quelle: Internetrecherche vom 25.1.2010, www.KGAL.at

Die Bauteile A1 und A2 bestehen aus 7 Geschossen mit rund 15.200 m² Nutzfläche, der Bauteil B weist 6.900 m² Nutzfläche, verteilt auf 9 Geschosse auf. In den Kellergeschossen sind 417 Kfz-Stellplätze untergebracht, neben den herkömmlichen Technikräumen und Lagerräumen.

Die Vorteile dieses modernen Bürogebäudes sind eine energiesparende Bauteilkühlung, Doppelböden, 16 m Trakttiefe, 3 m lichte Raumhöhen und flexibel gestaltbare Grundrißlösungen. Die Alu/Glas-Fassade weist offenbare Fensterelemente auf. Der südwestseitig angebrachte Sonnenschutz vor der Fassadenkonstruktion und ein nordostseitig innen liegender Blendschutz gewährleisten

blendfreies Arbeiten tagsüber. Die Personenaufzüge sind ausreichend dimensioniert (bis zu 10 Personen) und weisen eine Niroauskleidung auf.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U-Bahn der Linie U6, Station Dresdner Straße vor dem Gebäude sehr gut. Die Straßenbahnlinien 2, 31 und 33 bieten Anschluss an das Stadtzentrum, die Schnellbahnstation Traisengasse der Schnellbahnlinien S1, S2 und S3 sind fußläufig 5 min entfernt. Die Anbindung an den Individualverkehr ist durch die A22 (Donauuferautobahn) und A23 (Südosttangente), A4 (Flughafenautobahn) bestens über die Marchfeldstraße oder Dresdner Straße gegeben.

5.6. Wohnen am Höchstädtplatz

Der gemeinnützige Bauträger „Sozialbau“ errichtete den Wohnturm mit einer Höhe von 83,5 Metern und 25 Geschossen, wurde Ende 2006 fertig gestellt und Anfang 2007 besiedelt. Im Wohnturm sind 256 Miet- und Eigentumswohnungen, Büros und Geschäftslokale, ein Wohnheim und ein Kindertagesheim untergebracht. Die Stadt Wien hat das Projekt mit 12,4 Millionen EUR Wohnbauförderung unterstützt.

Das Objekt besteht aus dem Hochhaus und zwei flachen, versetzten Wohnhäusern. Die Stiegenhäuser sind natürlich belichtet, das Foyer ist großzügig bemessen. Unter Miteinbeziehung des bestehenden Parks entstand ein Freiraum mit Bepflanzungen, Aktivitätszonen für Kinder und Jugendliche mit Sandspielplätzen und eine Gartenanlage mit einem Kinderspielplatz im Freien.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die U-Bahnlinie der U6, Station Dresdnerstraße, der Schnellbahn der Linien S1, 2 und 3 mit der Station Traisengasse (in fußläufiger Entfernung von rd. 700 m), den Straßenbahnlinien 31 und 33 sehr gut gegeben.

Die Infrastruktur ist im Nahbereich mit dem Einkaufszentrum im Bereich Stromstraße/Dresdnerstraße mit Geschäften der Nahversorgung gut gegeben. Die Millenium-City mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheke, das Lorenz Böhler Krankenhaus, Schulen aller Art (Technikum Wien, Business & Research Center), sowie- Kindergarten sind fußläufig vorhanden. An Freizeiteinrichtungen sind die Neue Donau, das Hallenbad Brigittenau, der Wiener Prater und das Kino- und Entertainmentcenter Millenium-City ebenfalls fußläufig vorhanden.



Fotos: Wohnturm in Bau und Wohnturm heute; Quelle: Internetabfrage vom 18.1.2010 aus Stadtentwicklung Wien und eigene Produktion

These 1: Absiedelung von unattraktiven, emissionserzeugenden Betrieben an den Stadtrand oder außerhalb von Wien, Zuführung dieser Brachflächen einer höherwertigeren Nutzung durch verdichtete, mehrgeschossige Bebauung, geeignet sowohl für Wohnen, als auch für Arbeiten.

- Der Höchstädtplatz ist vom hässlichen und Emissionen erzeugenden Industriebereich zu einem modernen Dienstleistungsplatz geworden. Nicht nur die Architektur ist bemerkenswert, auch die Arbeitsbedingungen sind mit den vorherigen Bedingungen nicht mehr vergleichbar.
- Nach Abbruch der Baulichkeiten der NÖM Gebäude wurde der Platz neu entwickelt. Die Bezeichnung „Habitat 20“ steht für die Entwicklung dieses früheren Industriegebiets zu einem Business-Standort mit Büros, Forschung, Ausbildung, Unternehmensservice, Wohnungen und einer Einkaufspassage.

These 2: eine gute Infrastruktur (z.B. Anbindung an das leistungsfähige, öffentliche Verkehrsnetz und hochrangige Individualverkehrsnetz) diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Spitäler, Freizeitaktivitäten, etc., führt zu attraktivem Wohnen und Arbeiten. Dies wiederum steigert die Preise (Grundstückspreise, Kaufpreise und Mieten, Renditeerhöhung).

- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die U-Bahn der Linie U6, Station Dresdner Straße hervorragend gegeben. Die Sekundärverbindungen (Busse und Straßenbahn) bieten Anschluß an den Ring oder an den Handelskai (S-Bahnstation).
- Sämtliche Infrastruktur ist fußläufig vorhanden, z.B. in der Brigittapassage (Nahversorgungszentrum), im BC20, in der Fachhochschule und entlang der Dresdner Straße.
- Die Büros sind gut vermietet (zwischen 6,- EUR/m² Nutzfläche im Globusverlag und 12,- EUR/m² im BC20); die Fachhochschule ist überbelegt und wird erweitert. Die Büroflächen in der gegenüberliegenden Brigittapassage sind weniger gut ausgelastet, da diese Büroflächen nicht mehr mit der hohen Qualität und Ausstattung des BC20 mithalten können. Der WWFF vergab und vergibt die Grundstücke im Baurecht, um die Grundstückspreise auf einem wirtschaftlich vertretbaren Niveau halten zu können (speziell für die Fachhochschule). Die Mieten im BC20 sind vergleichbar mit den Mieten für moderne Büros in Wien in vergleichbaren Lagen.
- Der Wohnturm am Höchstädtplatz ist mit Wohnbaufördermittel errichtet worden und entspricht den Mietzinsbildungsvorschriften im Bereich der Wohnungen gem. WWFSG 1989 dem WGG²¹ und somit nach oben hin begrenzt. Die gewerblichen Flächen sind frei vermietbar und unterliegen nicht den Mietzinsbildungsvorschriften nach WGG. Das Gebäude ist voll belegt, die Nachfrage nach Wohnungen ist sehr groß, da eine gute Wohnqualität gegeben ist.

²¹ Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz

6. Das letzte große Entwicklungsgebiet

Die Brigittenau hat sich innerhalb von 150 Jahren vom überschwemmungsgefährdeten Auland zu einem modernen Wohn- und Arbeitsbezirk entwickelt, der durch die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz noch weiter verbessert werden kann.

Die Bebauung mit modernen, mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern in den letzten 20 Jahren hat die Brigittenau auch zu einem Bezirk mit zeitgemäßen Arbeitsstätten gemacht. Die rauchenden und Emissionen erzeugenden Betriebe sind beinahe vollständig verschwunden und haben Dienstleistungsbetrieben Platz gemacht. Der Anteil der Bürobeschäftigten ist innerhalb von 10 Jahre um über 20 % gestiegen, da sich internationale Betriebe hier niedergelassen haben, wie z.B. DiTech in der Dresdner Straße, das Patentamt, die Agrarmarkt Austria, das Verkehrsbüro, Cisco, etc, haben ihre Headquarter in der Brigittenau etabliert.

Das Projekt Nordwestbahnhof wird diese Entwicklung fortführen und unterstützen, die Lebensqualität in der Brigittenau wird steigen und die Stadt Wien kann in zentraler Lage nachgefragte Standorte für Wohnen und Arbeiten anbieten, indem sie langfristig diese städtebauliche Entwicklung plante.

6.1. Der Nordwestbahnhof

Der Nordwestbahnhof teilt die Brigittenau durch die großflächig vorhandenen Bahnanlagen in zwei Teile. Nach Absiedelung und Neugestaltung sollen die beiden Bezirkshälften miteinander verbunden werden und eine Anbindung an die beiden Grünräume (Augarten und Donauinsel) herstellen. Derzeit wird der Nordwestbahnhof noch als Frachtenbahnhof genutzt. Bis 2025 soll auf dem Areal ein neuer Stadtteil entstehen, der alle Qualitäten des innerstädtischen Wohnens und Arbeitens mit höchstem Freizeit- und Erholungswert vereint. Das derzeit vorhandene Leitbild ist die Grüne Mitte, ein multifunktionaler zentraler Freiraum.



Abbildung 21: Modell der geplanten Verbauung Quelle: Internetrecherche vom Dezember 2009

Warum benötigt die Stadt Wien neue Stadtentwicklungsgebiete? Wien wächst – dies hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich fortgesetzt, durch den Zuzug von Nicht-Österreichern. Dies wurde hervorgerufen durch die gute wirtschaftliche Stellung innerhalb des EU-Raumes, als auch durch die EU-Osterweiterung im Jahre 2002 durch Integration von 10 osteuropäischen Ländern. Wien wurde als Headquarter von vielen internationalen Firmen ausgewählt. Hervorgerufen wird dies durch die stabile soziale und hervorragende Lebensqualität, dem guten Preis-Leistungsverhältnis im Wohnbereich, im Schulbereich, in der medizinischen Versorgung und im kulturellen Bereich - dadurch wird zusätzlicher hochwertiger Wohnraum benötigt. Es sollen jedoch nicht nur die Bedürfnisse der sozial einkommensstarken Mitbewohner, sondern auch die der einkommensschwächeren, der Immigranten aus Nicht-EU-Ländern und der älteren Personen befriedigt werden. Daher kommt es sehr gelegen, dass der innerstädtische Frachtenbahnhof, der Nordwestbahnhof in Zukunft betrieblich nicht mehr benötigt wird.

Das Leitbild weist eine großzügige Blockrandbebauung mit einer Grünen Mitte im Inneren der geplanten Bebauung auf. Diese Grüne Mitte mit einer öffentlichen Parkesplanade durchzieht das gesamte Areal. Die Erdgeschoße entlang der Grünen

Mitte sind mehrheitlich öffentlich zugänglichen Nutzungen vorbehalten. Dies können Cafés, Geschäfte, Kindertagesstätten, Fitnessseinrichtungen, Servicepunkte sein. Auf Höhe Traisengasse öffnet sich ein Platz zur Dresdner Straße hin mit einem Kultur- und Freizeitbereich. Weitere wichtige Schwerpunktnutzungen im Bereich Bildung und Kultur sollen an der Taborstraße im Süden und zwischen Stromstraße und Hellwagstraße im Norden des neuen Stadtviertels entstehen.

a) Kenndaten

- Fläche des Areals 44 Hektar, davon öffentliche Grünanlagen: 10 Hektar
- Bruttogeschoßfläche: rd. 750.000 Quadratmeter, davon Wohnen: 66 Prozent (entspricht zirka 5.000 Wohnungen) für rd. 11.800 Einwohner
- Arbeitsplätze: 5.100

b) Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung erfolgt über Stichstraßen. Es sind bis auf die Traisengasse keine Durchgangsrouten für den Autoverkehr vorgesehen, da die Verkehrsbelastung durch das neue Stadtviertel, so gering als möglich gehalten werden soll. Eine Schlüsselrolle wird dabei dem öffentlichen Verkehr und dem Radverkehr, sowie der Erschließung mit Fußwegen zukommen. Geplant ist, dass es maximal 25 % Individualverkehr (mit keinem Durchzugsverkehr und möglichst wenig Stellplätzen im öffentlichen Raum) geben soll, und im Gegenzug dafür 75 % öffentlicher Verkehr stattfinden soll, dazu zählen auch der Radverkehr und die Fußgänger.

c) Umweltpolitische Aspekte

- Anpassung sich ändernde Rahmenbedingungen, z.B. Wirtschaftlichkeit/Entwicklungsfähigkeit
- kürzere Wege durch neue Straßen im Bereich der Traisengasse
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte (ökologisches Bauen, umweltbewusste Verkehrserschließung, nachhaltige logistische Entsorgung etc.) für Wohn- wie auch für gewerbliche Nutzung
- Alternative Energienutzung (Solarenergie, Geothermie)
- Bewusste Nutzung des Schutzgutes Wasser (in Form von Kreislaufbewirtschaftung)

d) Traisengasse

Die Brigittenauer Brücke konnte ihrer erforderlichen „Brückenfunktion bisher noch nicht gerecht werden. Die Brücke ist an keiner Seite der Donau mit dem Hinterland

verbunden und ermöglicht somit nur ein Wechseln der Donauseite. Dazu wird die Brücke von den meisten Autofahrer aber nur gebraucht wenn es über die benachbarten Brücken zu größeren Wartezeiten wegen Staues kommt. Im Zuge des Projektes „Nordwestbahnhof“ kann dieses Manko zumindest auf der Seite der Brigittenau beseitigt werden und es können sinnvolle Verkehrsströme erzielt werden. Nach Überquerung der Brigittenauer Brücke kann die Verkehrsführung überwiegend in die Traisengasse verschwenkt, oder wie bisher an den Handelskai angebunden werden. Der Verkehr wird dann vierspurig (je 2 Spuren in jede Richtung) durch die Traisengasse Richtung Zentrum West (über die Traisengasse, den Nordwestbahnhof, Wallensteinstraße, Alserbachstraße, Gürtel oder Zentrum Ost (Traisengasse, Dresdner Straße, Nordbahnstraße, Praterstern) geführt. Damit kann ein kleiner Beitrag zur Entlastung der Südosttangente geschaffen werden. Nach Norden kann die Brigittenauer Brücke zweispurig über die Alte Donau Richtung Donaufelder Straße geführt werden.

e) Verlegung des bestehenden Bahnterminals

Die bisher bestehende Nutzung des Bahnterminals Nordwestbahnhof als Umlademöglichkeit von der Schiene auf die Straße bedeutet auch einen ungewünschten Mehrverkehr nahe dem Zentrum von Wien. Künftig kann man versuchen, diesen Ladeübergang weiter außerhalb der Stadt an sehr guten bestehenden Hochleistungsstrecken von Straße und Bahn zu schaffen. Dazu bietet sich z.B. die südöstliche Region an der S2 zwischen Vösendorf und Schwechat an, wo auch der Zentralverschiebebahnhof angepasst werden kann.

7. Schlussfolgerungen

Der Bezirk Brigittenau wurde nach der großen und umfassenden Donauregulierung im Jahre 1875 zu einem nachhaltig besiedlungsfähigen Gebiet, nahe bei der Stadt und doch hochwassersicher. Durch diese Donauregulierung wurden rund 260 Hektar Bauland geschaffen, und rasterförmig an Investoren verkauft. Diese nutzten die Gunst der Stunde und errichteten rund um den Nordwestbahnhof, der Rauscherstraße, Allerheiligenplatz, Wallensteinplatz, Dresdner Straße, etc. Wohnungen und Fabriken. Durch die rasche Industrialisierung der Kaiserstadt Wien setzte ein enormer Bevölkerungszug aus den Kronländern ein. Die Brigittenau als dünn besiedeltes Gebiet war ideal für diese neuen Bevölkerungsschichten. Die sog. „Hausbesitzer“ errichteten innerhalb kürzester Zeit drei- bis fünfgeschossige „Zinskasernen“, um den Wohnbedarf zu stillen. Diese Wohnungen bestanden aus Zimmer und Küche, mit der Wasserentnahmestelle und dem WC am Gang. Der Verbauungsgrad der einzelnen Parzellen erreichte bis zu 85 % der Grundstücksfläche, da Seitentrakte und Hofquertrakte in derselben Bauhöhe, wie der Straßentrakt, errichtet wurden. Ein Teil dieser dichten Verbauung ist rund um den Wallensteinplatz auch heute noch vorhanden, die Gebäudesubstanz ist seit der ursprünglichen Errichtung kaum geändert worden. Ein ansprechendes Gründerzeitgebäude mit zeitgemäßer Nutzung ist das Gebäude am Wallensteinplatz 6, mit dem „Vindobona-Theater im Erdgeschoss und Kellergeschoss.

Die damals entstandenen Betriebe sind größtenteils nicht mehr vorhanden, da im innerstädtischen Bereich der Verdrängungswettbewerb zugunsten der höherwertigeren Nutzung als mehrgeschossiger Wohn- oder Bürobau auch in der Brigittenau stattgefunden hat.

Beispiele davon sind die ehemaligen Hofbauer-Gründe entlang der Brigittenauer Lände, Höhe Dietmayrgasse bis zur Lorenz Müller Gasse. Bis Anfang 1990 produzierte die Firma Hofbauer in der Brigittenau Schokolade in alten Backsteingebäuden, die nicht mehr den hygienischen und logistischen Anforderungen einer modernen Produktion entsprachen. Das Grundstück wurde an gewerbliche und gemeinnützige Bauträger verkauft, die darauf den Wohnpark Brigittenauer Lände mit rund 440 Wohnungen errichteten. Heute ist dieser Wohnpark mit seiner markanten Farbgebung ein Farbtupfer entlang der Ausfahrt in den Westen nach Klosterneuburg oder zur Nordbrücke und nach Floridsdorf.

Ein weiterer Industriestandort, der im Zuge der Industrialisierung um 1900 entstand, war der Höchstädtplatz mit seinen Betrieben, wie der Niederösterreichischen Molkerei, der Wabco Kühler- und Metallwarenfabrik und etwas neuzeitlicher der Globusdruckerei. Nachdem die Produktionsbedingungen für die Niederösterreichische Molkerei in der Brigittenau immer schwieriger wurden, ebenfalls die hygienischen und logistischen Bedingungen nicht mehr erfüllt werden konnten, verkaufte diese das Areal und siedelte sich in Baden bei Wien an. Der Höchstädtplatz mit der anschließenden Dresdner Straße entwickelte sich zu einem modernen Dienstleistungsstandort mit einer Fachhochschule, einem Business&Research Center, einem Wohnturm, einem Büro- und Gewerbepark, einem Einkaufszentrum und einer Bürozeile mit dem BC20. Da Forschung und Lehre sehr gut an diesem Standort harmonisieren, ist eine Erweiterung in Richtung Marchfeldstraße geplant – die Fachhochschule soll in einer großer Version als Tor zum Friedrich-Engels-Platz die Marchfeldstraße überspannen und zum Gebäude der ehemaligen KPÖ-Zentrale = Globusdruckerei, heute Büro- und Gewerbepark, einen markanten Übergang bilden. Der Wohnturm vom gemeinnützigen Bauträger Sozialbau errichtet, ist derzeit das auffälligste Gebäude am Höchstädtplatz.

Die Zwischenkriegsbauten aus dem „Roten Wien“ sind der Winarskyhof, der Engels-Platz-Hof, der Otto Haas-Hof, welche auch noch heute den Wohnbedürfnissen sozial schwächerer Personen vollauf gerecht werden. Diese Wohnhausanlagen werden durch den Liegenschaftseigentümer „Stadt Wien“ thermisch saniert und leisten so auch einen Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstosses und schaffen gleichzeitig Arbeitsplätze. Infolge dieser Instandhaltungsarbeiten ist auch eine Ghettobildung kaum wahrnehmbar.

Die modernen Neubauten, z.B. der Wohnpark Kornhäusel, die Brigittapassage, der Wohnpark Brigittenauer Lände sind ein Beispiel der modernen Umsetzung von sozialem Wohnbau, gepaart mit Anwendung der Wohnbauförderung und hochwertiger Nutzung der vorhandenen Grundstücksflächen.

Der U-Bahnbau der U-Bahnlinie U6 von der Spittelau nach Floridsdorf, mit der Inbetriebnahme 1996 war für die Brigittenau ein Meilenstein für die künftige Entwicklung. Als Höhepunkt kann 1999 die Millenium-City mit dem Büroturm, dem Einkaufszentrum und den anschließenden Wohnbauten entlang des Handelskais und der Wehlistraße eingestuft werden. Die U-Bahn und S-Bahnstation Handelskai

bindet dieses Zentrum hervorragend an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz an. Der Handelskai, die Floridsdorfer Brücke und die Vorgartenstraße bieten sehr gute Anbindung an das Individualverkehrsnetz mit Anschluß an die Autobahnen oder an die innerstädtischen leistungsfähigen Verkehrsträger.

Der Nordwestbahnhof ist das letzte große Entwicklungsgebiet in der Brigittenau und wird in den kommenden 20 Jahren einen neuen Stadtteil an der Grenze zur Leopoldstadt schaffen. Die Brigittenauer Brücke soll nach Herstellung von Durchfahrten eine echte Brückenfunktion im ehemaligen „Zwischenbrücken“ herstellen und die Bezirke Donaustadt und Floridsdorf mit der Brigittenau und der Leopoldstadt verbinden.

Die Wohnbevölkerung ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich in der Brigittenau angestiegen, die Qualität und Ausstattung der Wohnungen analog. Dies wiederum bedeutet, dass die Lebensqualität und die Wohnzufriedenheit gestiegen sind.

Nach Ansicht der Verfasserin sind die in der Einleitung angeführten Thesen erfüllt und werden nach Umsetzung des Projektes Nordwestbahnhof weiterhin gelten.

Diese beiden Thesen bilden sehr gut den Wandel vom Primär- und Sekundärsektor zum Tertiärsektor ab, d.h. hochwertige innerstädtische Nutzung des vorhandenen Baulandes, anstatt großer Flächenverbrauch im urbanen Gebiet – diese Thesen gelten sowohl für die restlichen Bezirke von Wien und können auch auf die Landeshaupt- und Bezirksstädte von Österreich umgelegt werden.

Zusammenfassung

Diese Masterthese hat zum Inhalt die Darstellung des wirtschaftlichen und sozialen Wandels innerhalb von einem Jahrhundert durch Schaffung von hochwasser-sicherem Bauland, innerstädtische Verdichtung des vorhandenen Baulandes durch zeitgemäße Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn-, Geschäfts- und Bürohäusern am Beispiel des 20. Wiener Gemeindebezirkes Brigittenau.

Der Hintergrund diese Arbeit ist die Veranschaulichung von Wohnen und Arbeiten in der Brigittenau heute und im Vergleich zur Monarchie, Zwischenkriegs- und Nachkriegszeit.

Als Hypothese wurde aufgestellt, dass durch den Einfluss von wirtschaftlichen und sozialen Faktoren, wie der Veränderung der Wohnungs- und Arbeitsformen durch Schaffung von modernen Büro-, Schul- und Wohnbauten, ein ehemals weniger attraktiver Standort sich zu einem nachgefragten Standort entwickelte.

Die gewählte Methode war die Untersuchung anhand von Fallbeispielen von ausgewählten Plätzen und Straßenzügen.

Es wurden 2 Thesen aufgestellt und untersucht: unter *These 1* wurde aufgezeigt, dass durch die Absiedelung von unattraktiven, emissionserzeugenden Betrieben an den Stadtrand oder außerhalb von Wien, die Zuführung dieser Brachflächen einer höherwertigeren Nutzung und durch verdichtete, mehrgeschossige Bebauung, die sowohl für Wohnen, als auch für Arbeiten geeignet ist, eine Wertsteigerung und Attraktivität eintritt. Unter *These 2* wurde dargestellt, dass durch eine gute Infrastruktur (z.B. Anbindung an das leistungsfähige, öffentliche Verkehrsnetz und hochrangige Individualverkehrsnetz) Vorhandensein diverser Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Spitäler, Freizeitaktivitäten, etc., dies zu attraktivem Wohnen und Arbeiten führt. Dadurch ist wiederum ein Anstieg der Preise (Grundstückspreise, Kaufpreise und Mieten, Renditeerhöhung) vorhanden.

Anhand der untersuchten Beispiele wurden beide Thesen bestätigt und als erfüllt eingestuft.

Abkürzungsverzeichnis

ABGB.....	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
MRG.....	Mietrechtsgesetz
RichtWG.....	Richtwertgesetz
VOEST.....	Vereinigte österreichische Edelstahlwerke
WEG.....	Wohnungseigentumsgesetz
WBO	Wiener Bauordnung
WGG.....	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG.....	Wiener Wohnhaus Förderungs- und Sanierungsgesetz
WWFF.....	Wiener Wirtschaftsförderungsfond

Literaturverzeichnis

- Czeike, Felix: 1981, Wiener Bezirkskulturführer, XX. Brigittenau, J&V Verlag Wien
- Elsner, Michael: 1990, Geschichte der Brigittenauer Sozialdemokratie, Verlag der SPÖ Wien
- Feistritz, Kurt, Maurer, Jakob: 1985, Das Wiener Modell – Erfahrungen innovativer Stadtplanung, Compress Verlag, Wien
- Gebietsbetreuung Brigittenau: 1995, Jüdische Brigittenau, auf den Spuren einer verschwundenen Kultur, Ausstellungskatalog, Magistrat Wien
- Hautmann, Hans und Rudolf: 1980, Die Gemeindebauten des Roten Wien 1919–1934, Verlag der SPÖ Wien
- Herold, Roland Peter: 2006, Wien – Brigittenau, Sutton Verlag Erfurt
- Herold, Roland Peter: 2009, Die österreichische Nordwestbahn, Sutton Verlag Erfurt
- Kaiser, Franz: 1975, Brigittenau, J&V Verlag Wien
- Kompast, Susanne: 1999, Auf den Spuren von Kunst am Bau im 20. Wiener Gemeindebezirk, Verlag Ed. Uhdla Wien
- Riha, Georg: 2002, Wien – Perspektiven einer Stadt, J&V Verlag, Wien.
- Steinberger, Sigrun: 1997, Diplomarbeit an der TU Wien, Fakultät Raumplanung und Architektur, Autofreies Wohnen am Höchstädtplatz in Wien-Brigittenau, TU Bibliothek Wien
- Weihsman, Helmut: 2002, Das Rote Wien, Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919–1934, Verlag der SPÖ Wien

Sekundärliteratur

- Österreichisches Institut für Raumplanung, regionalwirtschaftliche und stadtstrukturelle Wirkungen des U-Bahn-Ausbaus in Wien, 13.12.2005
- Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser der MA25 für den Bereich Lagezuschläge, Abteilung Liegenschaftsmanagement der MA69.
- Wien_live no 1/2001, Echo Media, das soziale Wien

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: die Bezirksgrenzen	4
Abbildung 2: Plan der Donauregulierung	7
Abbildung 3: neue Siedlungsflächen	8
Abbildung 4: Anteil der Nutzungen	13
Abbildung 5: öffentliches Verkehrsnetz	15
Abbildung 6: Orthofoto Brigittenau	16
Abbildung 7: Lagezuschlagskarte von Wien	22
Abbildung 8: Orthofoto vom Otto Haas-Hof	27
Abbildung 9: Orthofoto vom Winarskyhof	28
Abbildung 10: Stadtplan Winarskyhof	29
Abbildung 11: Orthofoto vom Friedrich-Engels-Platz	30
Abbildung 12: Stadtplan Wohnpark Kornhäusel	34
Abbildung 13: Katasterplan	36
Abbildung 14: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	36
Abbildung 15: Orthofoto Brigittenauer Lände	41
Abbildung 16: Stadtplan Höchstädtplatz	46
Abbildung 17: Ortofoto mit der bestehenden Baulücke	50
Abbildung 18: Überbauung der Marchfeldstraße	50
Abbildung 19: Bebauung der vorhandenen Baulücke	50
Abbildung 20: Schnitt	54
Abbildung 21: Modell der geplanten Verbauung	59
Tabelle 1: Veränderung der Wohnbevölkerung	17
Tabelle 2: Gebäudebestand 2001	18
Tabelle 3: Entwicklung der Wohnnutzfläche	19
Tabelle 4: Ausstattungskategorien in Wien	20