

Verkannte Außenseiter im Stadtsystem –
Eine Untersuchung ungewöhnlicher Parzellen
entlang einer 45 km langen Stadtbahnlinie

LOTS D D

Verkannte Außenseiter im Stadtsystem –
Eine Untersuchung ungewöhnlicher Parzellen
entlang einer 45 km langen Stadtbahnlinie

LOTS D D

Diplomarbeit

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen
Grades einer Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

Tina Gregoric Dekleva

Univ.Prof. Dipl.-Ing. M.Arch (AADist)

in Zusammenarbeit mit

Katharina Urbanek

Senior Artist Arch.in Dipl.-Ing.in

Forschungsbereich Gebäudelehre & Entwerfen E253-01
Institut für Architektur und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung von
Dana Faridani-Rad I 11832427

Wien, am 30.10.2023

Abstrakt

Städte sind dichte Gefüge, gewachsen aus politischen und strukturbestimmenden Entscheidungen. Deren Schichten folgen Regeln, Maßnahmen oder Entscheidungen und schaffen somit eine Ordnung. Aber auch Ungeplantes entsteht aus Zufällen oder Notwendigkeiten.

Die Beschäftigung dieser Diplomarbeit bezieht sich auf den Aspekt der strukturbestimmenden Entscheidungen, die im geplanten System als Lücke fungieren - die Odd lots.

Als Überbleibsel von stadtplanerischen Maßnahmen sind diese Grundstücke oft vernachlässigt und stellen ein Paradoxon zur städtischen Boden- und Immobilienentwicklung dar. Ihre Entziehung vom Markt fördert die endlose Entwicklung des städtischen Bodens – eine Tendenz, die Umwelt- und Bodenrisiken ignoriert. Odd – also kurios im weitesten Sinne - sind diese Flächen durch ihre Struktur sowie durch die Tatsache, im dicht bebauten Gefüge über Jahrzehnte übersehen zu werden.

Den Einstieg in die Thematik ermöglichen drei Referenzprojekte aus verschiedenen lokalen Kontexten. Anschließend bildet die detektivische Suche nach Odd Lots den Ausgangspunkt für die Untersuchung der historischen und strukturellen Entwicklung Wiens. Infolgedessen entwickelt sich ein Verständnis für den chronologischen Ablauf der Entstehung dieser Restflächen, indem die Raumplanung einer Syntaktik gleichgesetzt wird und die Odd Lots als Folge von Systemfehlern fungieren. Eine Aneinanderreihung solcher Systemfehler wird entlang einer der größten strukturbestimmenden Maßnahmen der Gründerzeit – dem Bau der Stadtbahn – analysiert. Alle entlang dieser Infrastruktur gefundenen Odd Lots – insgesamt 9,4 Hektar – werden in der Folge kartografiert, analysiert und im Katalog dargestellt.

Angesichts der begrenzten städtischen Ressourcen und der herrschenden Bodenknappheit, ergeben sich daraufhin drei Maßnahmen: Zugang, Revitalisierung und Bebauung, die zum einen den Zugriff auf leistbaren Wohnraum, und zum anderen notwendige Klimaanpassungsstrategien thematisieren. Dabei steht die Betrachtung des Bodens als gemeinsames Gut, einer nicht vermehrbare Ressource, im Vordergrund. Schließlich wird an einem exemplarischen Odd Lot des Katalogs ein Szenario im Detail dargestellt.

Trotz kleinteiliger Struktur schaffen diese unbeachteten Grundstücke in der Summe eine Relevanz und schaffen innerhalb der Stadtstruktur eine gewisse Unvorhersehbarkeit. Ziel dieser Arbeit ist es, das Verständnis für die Existenz dieser Grundstücke zu schaffen sowie deren Potenzial für zukünftige Stadtentwicklung und Bodenpolitik jenseits standardisierter Planung aufzuzeigen.

Letztendlich stellt die Betrachtung der Odd Lots einen wichtigen Baustein in der Diskussion über die nachhaltige Nutzung und Verwaltung vom städtischem Boden dar.

Abstract

Cities are dense structures, grown by political and structure-determining decisions. These layers follow rules, measures, or decisions, thus creating an order. However, unplanned elements also emerge from coincidences or necessities.

The focus of this thesis pertains to the aspect of structure-determining decisions that function as gaps in the planned system – the so-called Odd Lots.

As remnants of urban planning measures, these plots are often neglected and present a paradox to urban land and real estate development. Their withdrawal from the market fosters the endless development of urban land – a tendency that ignores environmental and soil crises.

Odd – meaning curious in the broadest sense - these areas are due to their structure as well as the fact of being overlooked for decades in densely built environments..

Three reference projects from various local contexts provide an entry into the topic. Subsequently, the detective-like search for Odd Lots forms the starting point for the examination of Vienna's historical and structural development. As a result, a chronological understanding of the origin of these residual areas is developed by equating urban planning with syntax, considering the Odd Lots as a consequence of system errors.

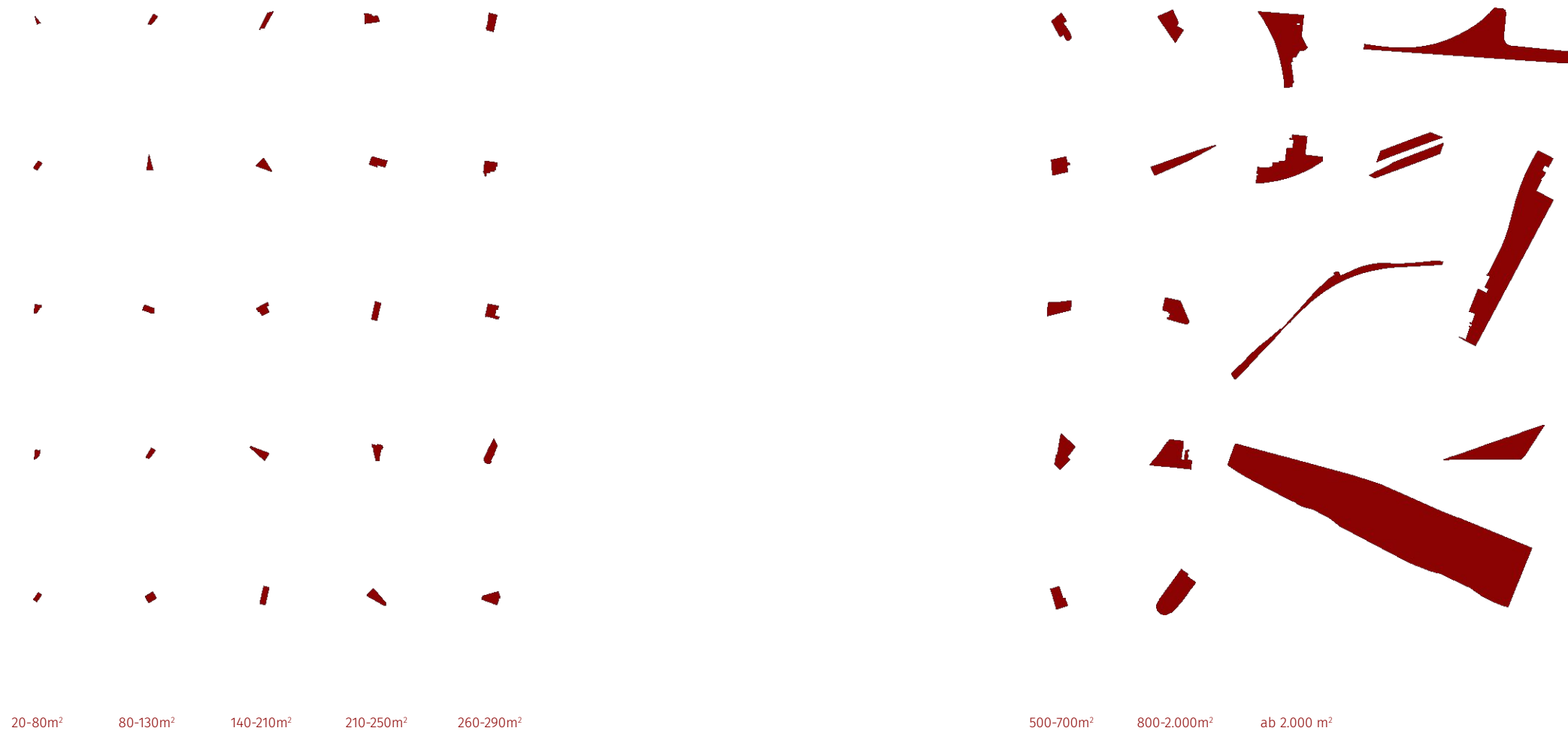
A sequence of such system errors is analyzed along one of the most significant structure-determining measures of the Gründerzeit period – the construction of the Stadtbahn (urban railway). All Odd Lots found along this infrastructure – in total 35,6 acres – are subsequently mapped, analyzed, and presented in a catalog.

Given limited urban resources and prevailing land scarcity, three measures emerge: Access, Revitalization, and Construction, which address both affordable housing access and necessary climate adaptation strategies. The consideration of land as a common good, a non-reproducible resource, takes center stage.

Lastly, a scenario is detailed on an exemplary Odd Lot from the catalog.

Despite their fragmented structure, these unnoticed plots collectively generate urban relevance and add an element of unpredictability within the city's structure.

The goal of this work is to sharpen the understanding of the existence of these plots and to stimulate their potential for future urban development and land policy beyond standardized planning. Ultimately, the examination of Odd Lots constitutes an important component in the discourse on sustainable use and management of urban land.



Inhalt

Prolog	1	Außenseiter der Stadt	16
	1.1	Strategie	
Referenzrecherche	2	Learning from...	26
	2.1	<i>Odd Lots: Revisiting Gordon Matta-Clark's „Fake Estates“</i>	
	2.1.1	New Yorks Bürokratie zu Zeiten von Gordon Matta Clark	
	2.1.2	Real Estate vs. Fake Estate	
	2.1.3	Mythologie von Grundsteuer und Eigentumsrecht	
	2.1.4	Zwischenfazit	
	2.2	<i>Pet Architecture Guide Book. Atelier Bow Wow</i>	
	2.2.1	Tokyo – Metabolismus der Hohlräume	
	2.2.2	Das Buch als Werkzeug	
	2.2.3	Konstruktion der Adaption	
	2.2.4	Zwischenfazit	
	2.3	<i>Option Lots. Eine Recherche von brandlhuber+</i>	
	2.3.1	Berlins Vorgaben eines historischen Gefüges	
	2.3.2	<i>Option Lots</i> als Negativbestand im Raum	
	2.4	Fazit – ist das Befüllen der Lücken ein Widerspruch?	
Chronologie	3	Der geplante Raum	70
	3.1	Syntaktischer Raum	
	3.1.1	Wer plant die Raumplanung	
	3.1.2	Syntaktik der übergeordneten Raumplanung - Exkurs zur Raumplanung in Österreich	
	3.1.3	Wie geplant ist Wien	
	3.2	Entstehungsgeschichte Wiens	
	3.2.1	Mittelalter - Wien als Festungsstadt	
	3.2.2	Die frühe Neuzeit	
	3.2.3	Gründerzeit - strukturbestimmende Maßnahme	
	3.2.4	Zusammenfassung	
	3.3	Entstehungsgeschichte Odd Lot	
	3.3.1	Strukturbestimmende Maßnahme: Stadtbahn	
	3.3.2	Strukturelles Resultat – Odd Lot Typologien	
	3.3.3	Strukturelles Resultat anhand zweier Beispiele	
	3.4	Zwischenfazit	
Dokumentation	4	Missfit in der Stadtsyntax	138
	4.1	Odd Lots Katalog	

Ressourcen	5	Der Boden als Ware	210
	5.1	Was ist Boden?	
	5.2	Die Bedeutung der Ressource	
	5.2.1	Bodenfraß – Zahlen und Fakten	
	5.2.2	Ausgangslage in Wien	
	5.2.3	Bodenfraß als politisches Versagen	
	5.2.4	Folgen	
	5.2.5	Zwischenfazit	
	5.3	Grundeigentum und Bodenreform	
	5.3.1	Wem gehört der Boden – allgemeine Entwicklungsgeschichte	
	5.3.2	Österreichs Grundeigentum und Bodenreform	
	5.4	Wiens Verteilung des Bodens	
	5.4.1	Wie wohnt Wien?	
	5.5	Fazit – Leistbarkeit von Boden als begrenzte Ressource	
Maßnahmen	6	Stadtstücke für alle	264
	6.1	Maßnahmen der Odd Lots	
	6.1.1	Ausgangslage entlang der Bahnlinie	
	6.1.2	Übergeordnetes Konzept der Maßnahmen	
	6.1.3	Maßnahmen des strukturellen Resultats – Odd Lots Typologien	
	6.1.4	Flächenberechnung und Rauminhalte	
	6.2	Maßnahmen anhand drei Odd Lots	
	6.2.1	Zugang	
	6.2.2	Revitalisierung	
	6.2.3	Bebauung	
	6.3	Machbarkeitsstudie der Bebauung	
	6.3.1	Einbettung in das übergeordnete System	
	6.3.2	Städtebauliche Situation	
	6.3.3	Syntaktische Vorgaben – Grundeigentum	
	6.3.4	Entwurfparameter definieren, Rahmen komprimieren	
	6.3.5	Ressourcen – Abbruch vs. Erhalt	
	6.3.6	Fazit	
Fazit & Schluss	7	Stadt durch das Sieb	376
		Befreiung der Odd Lots als Denkanstoß für Wien Anhang	

Terrestrisch¹
zu denken
heißt einen
gemeinsamen
Grund zu
schaffen.

¹ Ableitung aus dem Duden
die Erde betreffend, zur Erde gehörend
auf dem Land lebend, auftretend

Basierend auf der Ausstellung
Critical Zones -
Horizonte Einer Neuen Erdpolitik
des zkm Karlsruhe¹

Lege ein Ohr
auf den Boden,
halte kurz inne.

Was hörst du?
Was spürst du?

2 Durchschneidung durch die
Bahntrasse in der Stadt



2



Außenseiter der Stadt

Städte sind dichte Gefüge aus verschiedenen politischen und strukturbestimmenden Entscheidungen, die seit ihrer Gründung ineinander wachsen und eine Chronologie aufweisen. Diese Schichten der Stadt folgen bestimmten Regeln, Maßnahmen und Entscheidungen, die oft auf den ersten Blick nicht sichtbar erscheinen, aber eine Ordnung schaffen. Doch auch in jeder Ordnung manifestiert sich das Ungeplante und Informelle, herausgebildet aus Zufällen oder Notwendigkeiten. Diese Diplomarbeit bezieht sich auf den Aspekt der strukturbestimmenden Entscheidungen, die im geplanten System als Lücke oder Systemfehler fungieren - die *Odd lots*.

Als Überbleibsel einer stadtpolitischen Maßnahme *Odd* – also kurios, im weitesten Sinne, – sind diese Restflächen durch ihre Struktur sowie dadurch, dass sie im dicht bebauten Stadtgefüge über Jahrzehnte vernachlässigt wurden. Diese Orte, oft versiegelte Flächen oder ungenutzte Freiräume, bilden ein Paradoxon zur städtischen Boden- und Immobilienentwicklung

Angesichts der begrenzten Bodenressourcen wird das Gefüge jeder städtischen Umgebung durch den Einfluss der Immobilienentwicklung beeinflusst. Motiviert durch ein kapitalmarktorientiertes Handeln wird die Ware Boden optimiert verwertet – und oft werden keine Möglichkeiten für Spielraum in Städten mehr zugelassen. Durch die Entziehung der übersehenen Bodenflächen vom Markt wird die endlose Entwicklung des städtischen Bodens vorangetrieben, eine Tendenz, die die Umwelt- und Boden Krisen außer Acht lässt.

3 Versiegelter Neuzuschnitt an der Bahntrasse
 4 Restfläche durch Verlauf des Verkehrsbandes



3



4

5 Seit Jahren verwaistes Grundstück
6 Durchschneidung des Baufelds
durch die Bahntrasse



5



6

7 Abgesperrte Grünfläche der ÖBB
8 Ungenutzter Freiraum im Bereich der historischen Stadtbahnbrücke



7



8

9 Eingekeilt im dichtbebauten Umfeld



9

1.1 Strategie

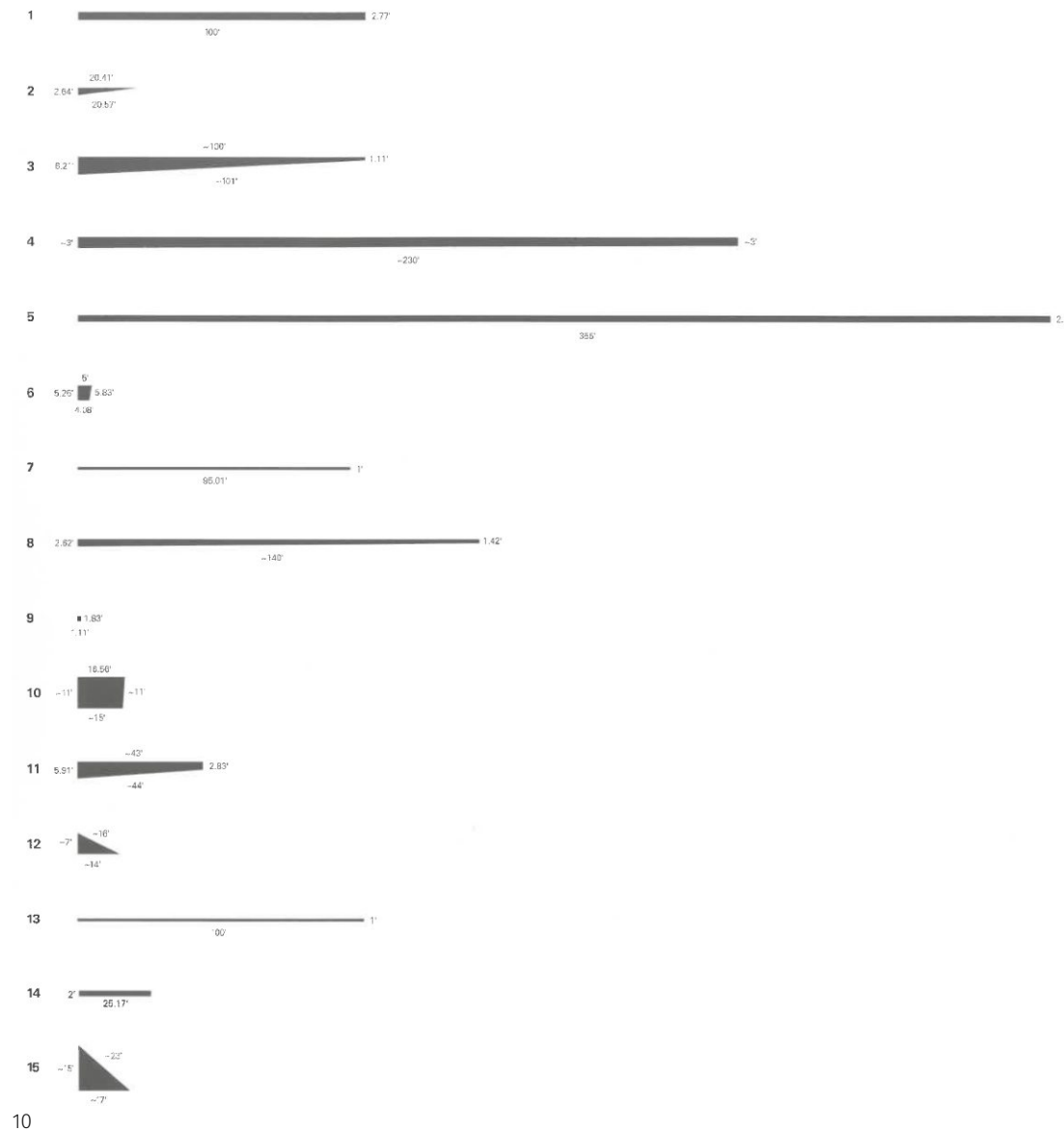
Der Titel *Odd Lots* erfordert zunächst eine kurze Begriffserklärung, um darauf aufbauend mit drei relevanten Referenzprojekten den Einstieg in die Thematik zu ermöglichen. Jede dieser drei Referenzen bezieht sich auf einen anderen lokalen Kontext und thematisiert unterschiedlich das *Odd*, von dem bestimmte Aspekte adaptiert und „gelernt“ werden.

Die folgende detektivische Suche nach *Odd Lots* bildet den Ausgangspunkt für die Untersuchung der historischen und strukturellen Entwicklung Wiens. Diese Arbeit strebt ein Verständnis für die Entstehung dieser Restflächen an, indem sie die Raumplanung einer Syntaktik gleichsetzt und die *Odd Lots* als Resultate der „Systemfehler“ interpretiert. Die Aneinanderreihung solcher Systemfehler in der Stadt wird entlang einer größten strukturbestimmenden Maßnahme der Gründerzeit – dem Bau der Stadtbahn – analysiert. Alle entlang dieser Infrastruktur gefundenen *Odd Lots* – insgesamt 9,4 Hektar – werden in der Folge kartografiert, analysiert und im Katalog dargestellt. **Die Summe der Flächen verdeutlicht die städtebauliche Relevanz von *Odd Lots* und ihr Potenzial für die weitere Stadtentwicklung.**

Aus der Untersuchung der städtischen Ressourcen und ihrer Nutzung ergeben sich daraufhin drei vorgeschlagene Maßnahmen, die zum einen den Zugang zu leistbarem Wohnraum, zum anderen notwendige Grünraumentwicklung thematisieren. Dabei steht die Betrachtung des Bodens als gemeinsames Gut und eine nicht vermehrbare Ressource im Vordergrund.

Letztlich ist die Betrachtung der *Odd Lots* ein Baustein in der Diskussion über die nachhaltige Nutzung und Verwaltung von städtischem Boden. Trotz ihrer geringen Parzellengröße können sie in der Summe eine relevante Rolle spielen.

10 Schematische Zeichnung
Gordon Matta Clarks Odd Lots,
die er 1973 erwarb



2

Learning from...

Ausgangspunkt dieser Diplomarbeit bilden drei Referenzbeispiele, um unterschiedliche städtebauliche Kontexte und deren Umgang mit Odd Lots zu untersuchen. Dabei werden die Referenzbeispiele zunächst beschrieben und der spezifische Kontext hervorgehoben, um anschließend Erkenntnisse daraus abzuleiten. Diese können sich auf den Umgang mit Odd Lots, deren Darstellung oder den wechselseitigen Einfluss beziehen.

Chronologisch abgebildet, ist die erste Referenz Gordon Matta-Clarks Projekt *Fake Estates* (1973), das das komplexe Verhältnis zwischen Eigentumsrecht und Grundsteuer in New York thematisiert und die Rolle der Behörden als strukturgebendes System beleuchtet. Dabei wird deutlich, dass Restflächen oft durch Fehler im System entstehen und die Zeit eine bedeutende Rolle spielt.

Die zweite Referenz ist das *Pet Architecture Guide Book* (2001) von Atelier Bow Wow, welches sich als Werkzeug für den Umgang mit den Herausforderungen der kleinteiligen Parzellenstruktur in der Megastadt Tokyos sieht. Es beschreibt, wie der permanenten Druck der Flächen zu innovativen Anpassungen und Konstruktionen der Adaption geführt hat.

Die abschließende Referenz *Option Lots* von brandlhuber+ (2010), betrachtet die Leerstellen in Berlin, die wie ein bauliches Erbe der sozialistischen Postmoderne eine Art Zeitkapsel darstellen. Modellhaft sollen diese Möglichkeitsräume besetzt und für eine gezielte Nutzung eröffnet werden. Jede dieser Referenzen besitzt zwar ein spezifisches Verständnis von Restflächen als Odd Lots, kann allerdings dabei helfen, die allgemeine Existenz zu strukturieren und durch Zusammenhänge Rückschlüsse zu ziehen, um die Odd Lots in Wien leichter zu identifizieren.

2.1 *Odd Lots: Revisiting Gordon Matta-Clark's „Fake Estates“*

2 Gordon Matta Clark's *Letter to the Meeting* 1973

Mit *Juggling with syntax* beschreibt Gordon Matta-Clark seine Methode der Wort- und Satzfindung. Das Gedicht stellt ein Beispiel dieses Jonglierens dar und verdeutlicht seine Denkweise, indem er eine syntaktische Struktur von links nach rechts und von oben nach unten schafft. Das Zyklische des Gedichts ist verwirrend, gleichzeitig zwingt es die Leser*innen zu stolpern, was die Art der Überlagerung und Abhängigkeit symbolisiert und sich dabei der syntaktischen Regeln bedient. Ähnlich wie bei den *Odd Lots* im städtischen Raum fungieren die Platzhalter im Gedicht als Gedächtnisstützen und ergeben ein Gesamtbild.³

Gordon Matta-Clark (*1943 New York, +1978 New York) war ein Künstler mit einer Faszination für das Unzugängliche. Durch seine dekonstruktivistische Herangehensweise präsentierte er aus dem Zusammenhang herausgelöste Flächen und bot damit neue Einblicke über das, was dahinter lag². Dies war nicht nur auf die Architektur reduziert, sondern spiegelte sich auch in seinen Denkansätzen wider.

Seine politischen bzw. sozialen Denkansätze spiegeln sich auch in seiner Arbeit *Fake Estates*, hier gleichzustellen mit der Begrifflichkeit *Odd Lots* wider.

Mit einer Sammlung von Grundstücken, die Matta-Clark in den 1970er Jahren in New York für 25 bis 75 Dollar ersteigerte, lag sein Fokus darauf, diese ungenutzten Flächen zu erforschen, ihre Eigenschaften zu dokumentieren und ihre Potenziale aufzuzeigen. Indem er sie kartografierte, ermöglichte er eine neue Sichtweise auf die oft übersehenen und vernachlässigten Bereiche der Stadt.

Eine Weiterführung dazu gab es nach Gordons Tod mit der Ausstellung *Odd Lots – Revisiting Gordon Matta-Clark's Fake Estates* im Queens Museum, bei der Künstler*innen seine Lots erneut aufsuchten und interpretierten.

Somit ist Clark's Arbeit nicht nur eine Reflexion über Fragen des Eigentums, der Materialität und des Verschwindens, die seinen gesamten künstlerischen Werdegang geprägt hat, sondern auch Überbleibsel seines Schaffens. Sie erinnern an Präsenz und Abwesenheit, die unser Verhältnis zur Vergangenheit bestimmen.

the space it takes to house enemies

" " " " " " " lovers
 " " " " " " " *dodge a bullet*
 " " " " " " " *remove " "*
 " " " " " " " " *your hat*
 " " " " " " " " " *house*
 " " " " " " " " " "

2

11 Die Odd Lots Heute
Die fünfzehn ersteigerten Flächen
von Gordon Matta Clark

The Lots Today



1
Block 2497, Lot 42
Between 69th and 70th Streets on
53rd Drive, Queens
2.77 x 100 feet



2
Block 209, Lot 160
Corner Borden Avenue and 40th Street,
Queens
2.64 x 20.41 x 20.57 feet



3
Block 138, Lot 107
On 49th Street between 43rd Avenue
and Roosevelt Avenue, Queens
6.21 x 100 x 1.15 x 101 feet



4
Block 10142, Lot 15
On Arlington Terrace between 154th
Street and Surphin Boulevard, Queens
1.3 x 130 feet



5
Block 3398, Lot 116
On Woodward Avenue between Suydam
Street and Hart Street, Queens
2.33 x 355 feet



6
Block 2406, Lot 148
Framed by 66th Street, 68th Street,
53rd Avenue and 53rd Road, Queens
5.26 x 5 x 5.83 x 4.06 feet
(Interior lot)



7
Block 2286, Lot 110
On 48th Street between 47th Avenue
and 48th Avenue, Queens
1 x 95.01 feet.



8
Block 3660, Lot 140
Framed by 70th Street, 76th Avenue,
Central Avenue, and 69th Place, Queens
2.62 x 1.4 x 1.40 feet
(Interior lot)



9
Block 1107, Lot 146
Between 24th Avenue and 25th Avenue
on 96th Street, Queens
1.83 x 1.11 feet



10
Block 556, Lot 103
Framed by 21st Street, 33rd Avenue,
23rd Street, and 33rd Road, Queens
1.1 x 16.56 x 1.1 x 15 feet
(Interior lot)



11
Block 3165, Lot 155
Framed by Yellowstone Boulevard,
Clyde Street, Burns Street, and
67th Avenue, Queens
5.91 x 1.43 x 2.83 x 1.44 feet
(Interior lot)



12
Block 2366, Lot 241
On 54th Avenue between 63rd Street
and 64th Street, Queens
1.7 x 14 x 16 feet



13
Block 624, Lot 141
Framed by 34th Street, 35th Street, 31st
Avenue, and Broadway, Queens
1 x 100 feet (Interior lot)



14
Block 1224, Lot 12
On Coonley Court between Richmond
Terrace and Sylvan Place, Staten Island
2 x 25.17 feet



15
Block 672, Lot 106
Framed by 38th Street, Steinway Street,
34th Avenue, and 35th Avenue, Queens
23 x 15 x 17 feet
(Interior lot)

2.1.1 New Yorks Baubürokratie zu Zeiten von Gordon Matta Clark

Die Geschichte der *Fake Estates* ist von Lücken durchzogen. Das äußerst provokative Werk wurde nie vollendet und ist bis heute aktuell. Noch zwischen Konzeption und Fertigstellung spiegelt *Fake Estates* nicht nur die Themen von Matta-Clarks künstlerischer Laufbahn wider, sondern auch die Zeit, den Ort und die Umstände, in denen die Arbeit entfaltet wurde.

Im Jahr 1973 entdeckte Matta-Clark in New York kleine Grundstücke, die aufgrund von Übertragungsfehlern in der Stadtplanung entstanden sind. Er erwarb fünfzehn solcher unzugänglichen und unbrauchbaren Grundstücke zu einem geringen Preis, sammelte die entsprechenden Dokumente und erwog, sie als Standorte für seine Interventionen zu nutzen. Bevor er seine Pläne umsetzen konnte, starb er und das Eigentum ging zurück an die Stadt.

Heute ist es unmöglich Matta-Clarks Ersteigerung in New York zu wiederholen. Je mehr man sich der Gegenwart annähert und sich von Matta-Clarks Zeit entfernt, desto mehr verblassen die Erinnerungen an die Zeiten New Yorks im Niedergang. Die Kriminalitätsrate stieg in einem sprunghaftem Ausmaß, Drogenmissbrauch forderte seinen Tribut in den Bezirken und die verlassenen Wohnblocks wurden zum Symbol für die urbanen Probleme des Landes. In dieser Zeit litt die Stadt in allen Bereichen. Auch Vermieter*innen sahen sich mit leeren Gebäuden und die Stadt mit sinkender Steuerbasis konfrontiert.⁴

Diese Situation gab Gelegenheit für Künstler*innen die Lücken zu nutzen, indem sie die preiswerten und anpassungsfähigen Lofts bewohnten. Während Vermieter*innen dankbar waren, ihre Industrielofts vermieten zu können und über den Verstoß der Bewohner*innen hinwegschauten, diese Flächen als ihren Wohnsitz zu beziehen, verschloss die Stadt ihre Augen vor den stattfindenden

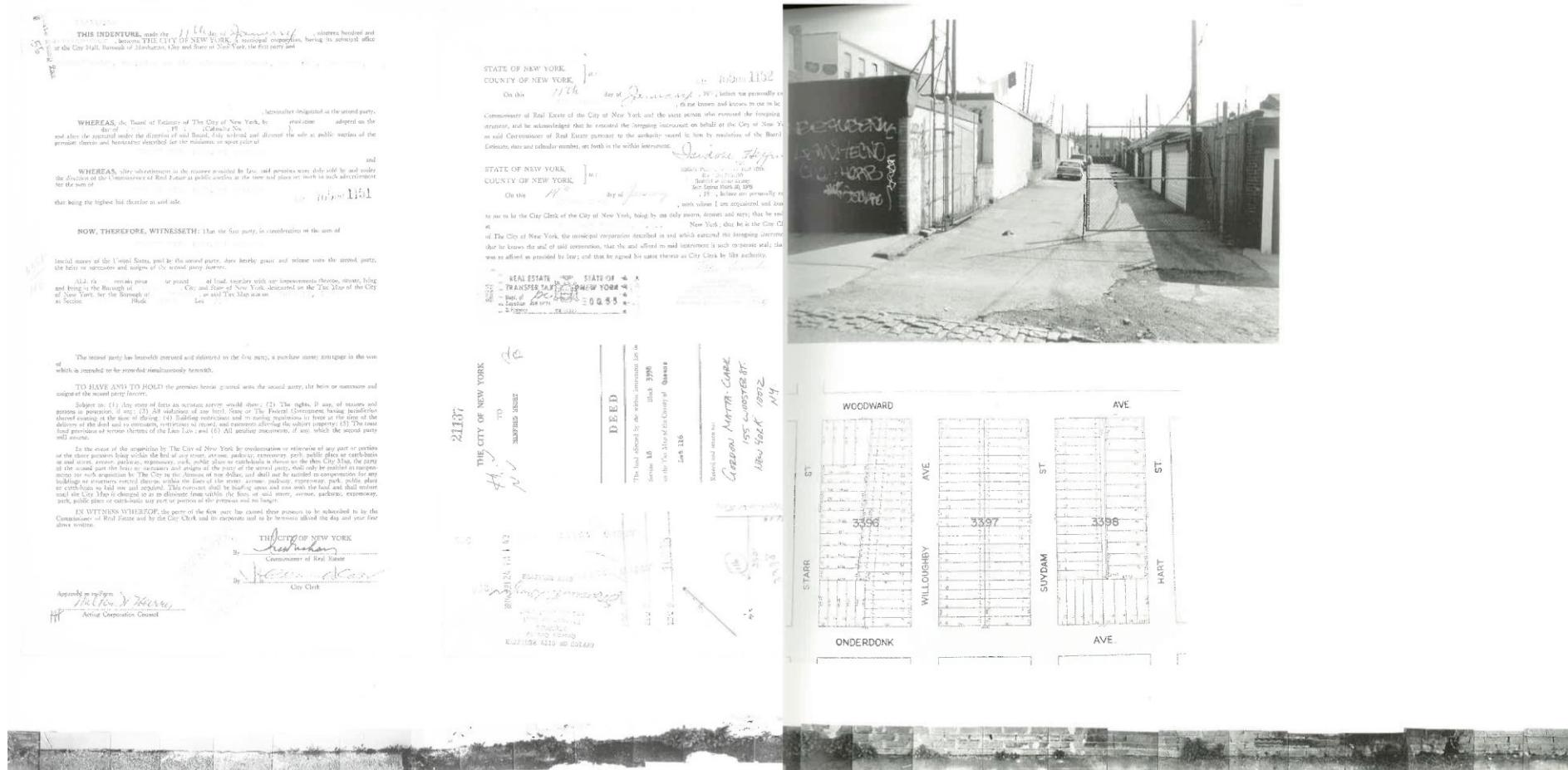
illegalen Umbauten. Um umbaufähige Lofts zu bekommen, mussten Künstler*innen zum Rathaus oder Bauamt. [...] *Gordon liebte es, denn [...] er interessierte sich für das Gefühl[...], den Code geknackt zu haben und in [...] den Gehirnen der Bürokratie [...] zu sein*⁵.

Gordon Matta-Clark war von Gebäuden und Immobilien fasziniert, lebte in Lofts und renovierte sie, um Geld zu verdienen. Seine Idee war es, Architektur zu verändern und Strukturen zu manipulieren, um skulpturale Werke zu schaffen. Diese Werke waren bedeutend, aber auch vergänglich, da sie nach ihrer Fertigstellung nicht länger existierten.

Tina Girouard, eine Freundin von Gordon Matta-Clark, reflektiert über die Dialoge innerhalb ihres gemeinsamen Kollektivs, bei denen es um die Räume zwischen den Orten ging. Sie betont, dass neben seiner Leidenschaft für Lücken und Zwischenräume, Matta-Clarks Interesse auch darin bestand, ein Stück Land zu besitzen. Durch Zufall entdeckte er Mitte der 70er Jahre in der Zeitung Grundstücke, die zum Verkauf standen. Alles, was die Stadt über die Flächen wusste, war, dass es Eigentumsflächen waren und, dass es wichtig war, diese aus ihren Händen und in die Steuerlisten zu bekommen. Dies war ihre bürokratische Funktion. Tatsächlich kostete die Transaktion mehr an Verwaltungsaufwand, als die Stadt jemals an Grundsteuern wieder hereinholen würde.⁶

Nach Gordons Tod fielen die Grundstücke zurück an die Stadt und es bleibt unklar, was seine Intention, abseits der Dokumentation der *Odd Lots* war.

12 Long Alley, Block 3398, Lot 116
Zu sehen ist ein Beispiel einer Zusammenstellung der Dokumentation Matta Clark's Reality Properties: Fake Estates in Generali Foundation in Wien. Mit Collagen, Fotografien, Urkunde und Fotokarte von 1973.



5
Reality Properties: Fake Estates—“Long Alley” Block 3398, Lot 116, 1973
Collage: black and white photographs, 4 1/2 inches x 27 1/2 inches; deed, 14 x 8 1/2 inches; 3 photographic maps, 11 inches x 14 inches each; mounted on board, 21 inches x 22 inches.
Generali Foundation, Vienna

1 *Queens Museum of Art und White
Columns, S. 71. (mit eigener Übersetzung)*

Real and unreal, there and not, the physical poetics of Fake Estates directs the sensory body onto dry land, only to greet it there with an infinite regression of substitutes, facsimiles and traces; among its indexical sources hovers the selective, commenting spirit of Gordon Matta-Clark. Untraceable, abandoned, inaccessible yet diverse, excessive, persistent, Fake Estates underscores its building cuts with a repetitive but transformative “absence”. It thus forms a system for communication.¹

2.1.2 Real Estate vs. Fake Estate

Der englische Begriff *Real Estate*, der sich auf Immobilien oder Grundbesitz bezieht, umfasst Land, Gebäude, Wohnungen, und andere physische Eigenschaften. *Fake Estates* wiederum ist ein Wortspiel Gordon Matta-Clarks und bezieht sich auf seine ersteigerten Odd Lots, die sowohl real als auch nicht existent zugleich sind. Diese eigenartigen Grundstücke sind oft unauffindbar, verlassen oder für die Öffentlichkeit unzugänglich. Die Idee von den Odd Lots als Räume zwischen Orten betont, dass in diesen Grundstücken kein realer Wert liegt, wie ihn Immobilien normalerweise haben. Dennoch sind sie vielfältig und beeindruckend und symbolisieren die physische Abwesenheit.

Doch verleiht diese eingeschränkte Präsenz nicht eine besonderen Wert und eröffnet Raum für Interpretation, wie es beispielsweise die Künstler*innen des Queens Museum taten?



14

14 Queens County, Block 2406, Lot 148
≈ 1,6 m x 1,5m x 1,77 x 1,2 m

15 Plan von 1915 - Kreuzung
Grundstücke 8 und 50 mit 9 und 48

16 Plan von 1934 - Entstehung
Grundstück 148 durch Überlagerung
im städtisches Blocksystem

17 Plan von 1965 - Zusammenlegung
der Grundstücke 9 und 10 hätte 148
mit einschließen können.

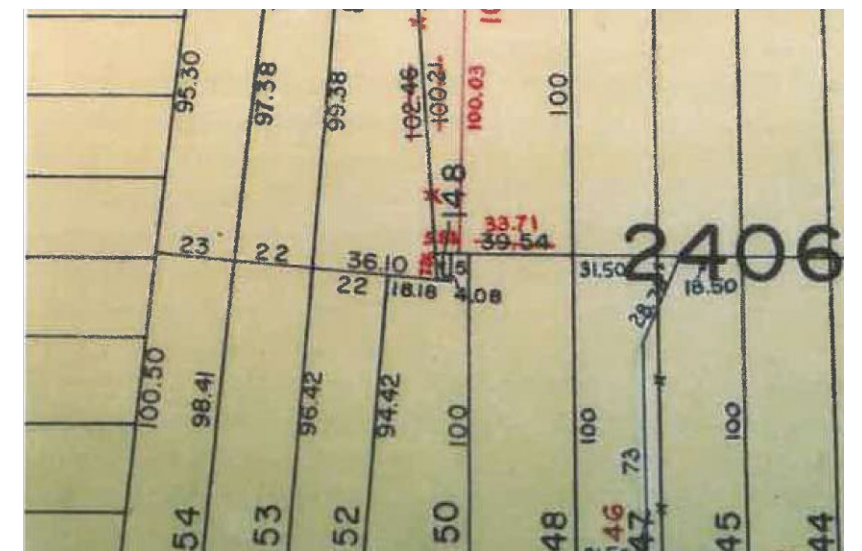


15

Grundstück 148 ist eine der ersteigerten Flächen. Von der Straße aus völlig unzugänglich und begrenzt von den umliegenden Grundstücken 8, 10 und 50, ist dieses Odd Lot durch die Überlagerungen des städtischen Blocksystems auf bereits bestehenden ländlichen Grundstücken entstanden. Auf der Karte von 1915 ist zu erkennen, wie sich die Grundstücke 8 und 50 mit den Grundstücken 9 und 48 kreuzen. Trotz mehrerer Immobilientransaktionen seit der Entstehung des Grundstücks 148 im Jahr 1934 hat es überlebt. Die Zusammenlegung der Grundstücke 9 und 10 in den Jahren 1967-68 hätte das Grundstück 148 einschließen können. Es ist anzunehmen, dass einer der drei angrenzenden Grundstücksinhaber*innen es unrechtmäßig für sich beansprucht hat.⁷



16

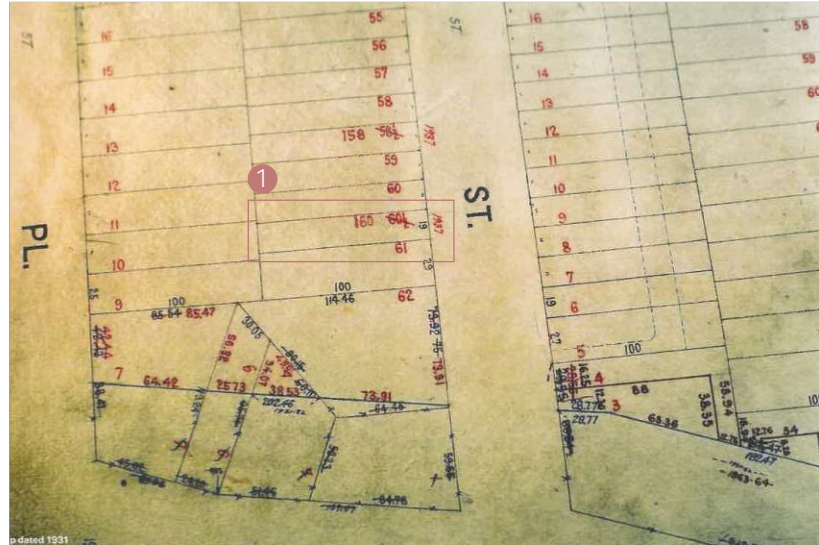


17



18

18 Queens County, Block 209, Lot 160
 ≈ 08 m x 6,2m x 6,3 m



19

19 Plan von 1931 – Grundstücksgröße ehemals 176m²

20 Plan von 1965 – Grundstück wurde diagonal geschnitten.

21 Plan von 2006 – fast alle Grundstücke entfernt

22 Vorschlag für Block 209

23 Aktuelle Situation

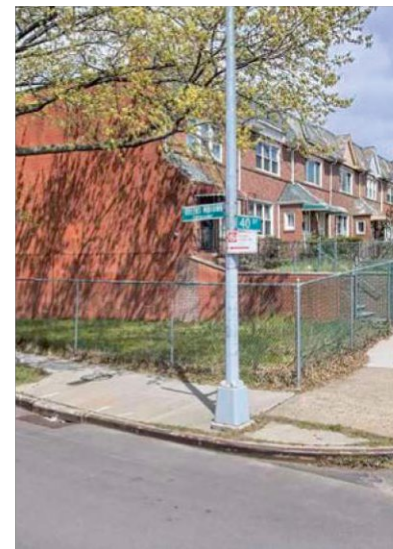
Ein weiteres Odd Lot stellt das Grundstück 160 dar und wurde im Jahr 1967-68 aufgrund des Baus des Long Island Expressway und der Neugestaltung der Borden Avenue diagonal geschnitten. Im Plan von 1965 ist durch die gestrichelte Linie der Verlauf der geplanten Autobahn markiert.

Es wurden fast alle Grundstücke, bis auf ein kleines Stück von ca 2,5m² an der Ecke von der 40th Street und der Borden Avenue nicht zerstört. Diese Restfläche ist so winzig, dass es nicht möglich ist, ihre Abmessungen entlang der Grundstücksgrenzen im Plan von 2006 einzutragen.

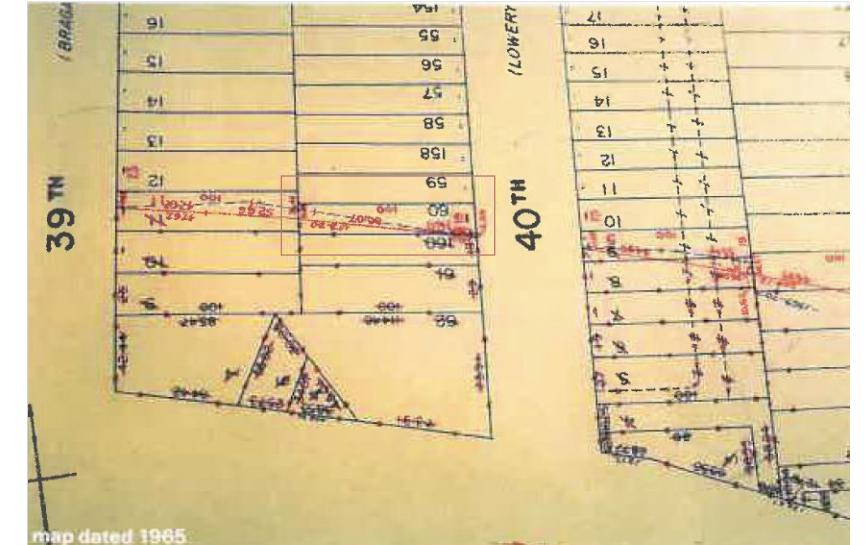
Aus unbekanntenen Gründen blieb dieser Rest als eigenständiges Eigentum erhalten und wurde nie zusammengelegt.⁸



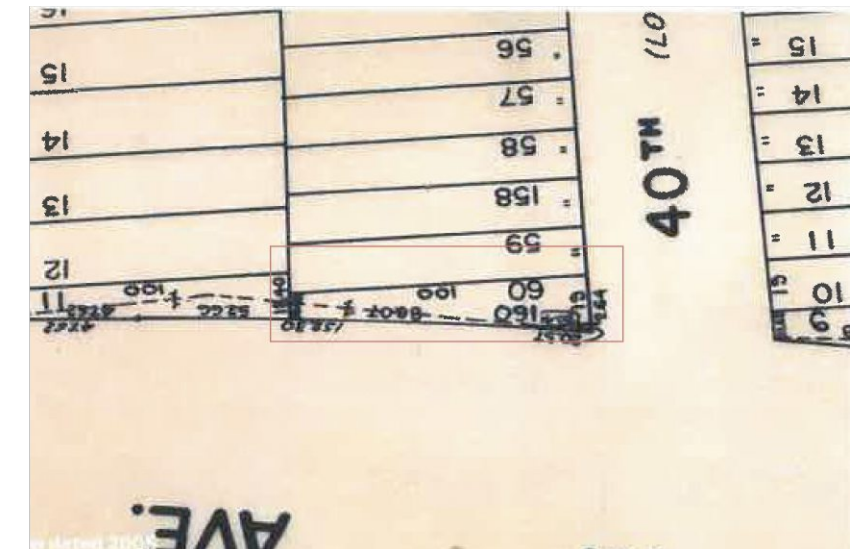
22



23



20



21

22 Rechnug für die Grundsteuer
Grundsteuer für Lot 12 adressiert an
Gordon Matta Clark im Jahr 1974.

Nach Gordon Matta Clarks Tod im Jahr 1978 - acht Jahre nach dem Erwerb der Odd Lots - blieben viele Steuerbelege unbezahlt, so dass die Grundstücke von der Stadt beschlagnahmt wurden. Der genaue Zeitraum und Umstände, wann die Stadt die Flächen wieder in ihren Besitz genommen hat, sind nicht eindeutig. Es ist jedoch bekannt, dass Matta-Clark die Odd Lots in den 1970er Jahren erwarb und, dass nach seinem Tod das Eigentum an die Stadt zurückfiel. Die genauen Umstände hängen von den rechtlichen Bestimmungen und Verfahren der Stadt ab.

2.1.3 Mythologie von Grundsteuer und Eigentumsrecht

Gordon Matta-Clark war nicht nur künstlerisch interessiert an Immobilien und Grundbesitz, er sah sich auch mit der kulturellen Vorstellung konfrontiert, dass [...] *Amerika so viel Land besaß, dass es genug für alle gab*⁹. Dieser Mythos des amerikanischen Landbesitzes versprach, dass ausreichend Land für jeden zugänglich sei. Doch Matta-Clark erkannte, dass dies nicht der Realität entsprach, insbesondere für Personen mit begrenzten finanziellen Mitteln. Er spürte die Notwendigkeit eine neue Mythologie zu entwickeln, die in den von ihm ersteigerten Odd Lots Ausdruck findet. Durch den Erwerb sah sich Matta Clark nicht mehr nur als kritischer Künstler, sondern auch als Immobilien - und Grundbesitzer, konfrontiert mit Steuerzahlungen, Nachzahlungen und sogar Zwangsvollstreckung seines Eigentums. Die Nichtzahlung führte schlussendlich dazu, dass die Grundstücke wieder zurück an die Stadt gingen. Ob er den Mythos widerlegen konnte, sei offengestellt, denn selbst bei fremdem Grundeigentum scheint die Stadt herrschende Positionen zu bewahren.

Das ist einerseits zu Gunsten der Stadt und zum Nachteil der Eigentümer*innen, allerdings kann dies auch einen Mehrwert für die Allgemeinheit darstellen, wenn die Stadt Grundeigentum nicht als Kapitalanlage verwertet.

Dies wirft Fragen auf, wie Grundsteuer erhoben werden sollte, um einen gerechten und nachhaltigen Umgang mit Grundbesitz und ungenutzten Flächen zu gewährleisten. Es erfordert eine Auseinandersetzung mit politischen, ökonomischen und sozialen Aspekten, um Lösungen zu finden, die eine sinnvolle Nutzung dieser Flächen ermöglichen und gleichzeitig die Bedürfnisse der Gemeinschaft berücksichtigen.

Im Falle Matta-Clark's hat er es geschafft die Existenz von Flächen, welche ohne bürokratische Instrumente für das Auge unsichtbar wären, sichtbar zu machen – auch wenn dies zu bedeuten hatte, dass die Stadt wieder Verursacher des Verschwindens sein wird.

24

2.1.4 Zwischenfazit

Gordon Matta-Clark's *Fake Estates* ist ein Puzzelteil aus Dokumentationen und Geschichten Matta Clark's sowie seinen Künstler*innen-Freund*innen. Sie dienen als Erinnerung an die Bedeutung von Raum, Eigentum und Zeit und werfen Fragen nach Wert, Kontrolle und dem Konzept des Immobilienbesitzes auf. Durch seine Arbeit machte Matta-Clark auf die Existenz und Bedeutung vernachlässigter Räume aufmerksam und trug dazu bei, das Bewusstsein für ihre mögliche kreative Nutzung und städtische Entwicklung zu schärfen.

25 Pet Architecture, Atelier Bow Wow

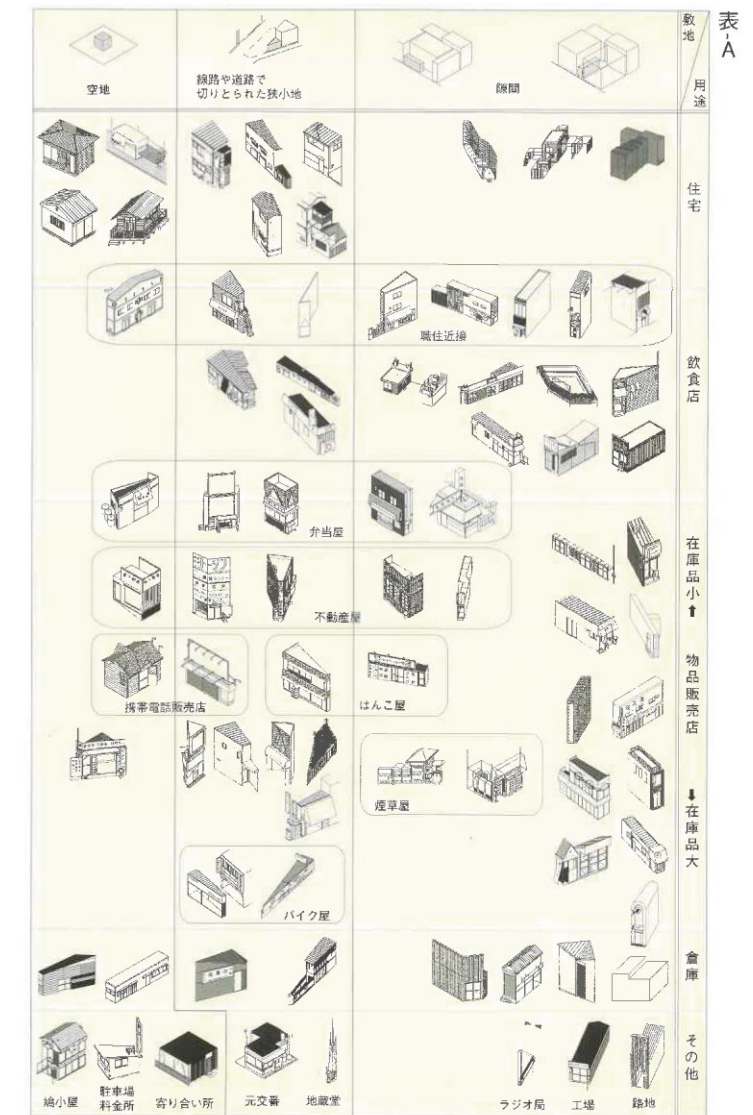
2.2 Pet Architecture Guide Book. Atelier Bow Wow

Was verbirgt sich hinter dem Begriff *Pet Architecture*? Entspricht diese Assoziation des Begriffs *Haustier-Architektur* wirklich den Vorstellungen der japanischen Architekt*innen, Yoshiharu Tsukamoto und Momoyo Kajima, die in ihrem Buch verschiedene *Pets* anhand von Fotos, Karten und Axonometrien illustrieren?

Unter Haustieren versteht man Tiere, die in das Leben des Menschen kommen, der ihnen Raum zum Leben gibt. Der Mensch baut zumeist eine enge Beziehung mit dem Haustier auf, denn es wohnt bei ihm, der Mensch kümmert sich um seine Bedürfnisse und spielt mit ihm. Haustiere sind meistens klein und nehmen wenig Raum ein. Außerdem wirkt ihre physische Präsenz positiv auf die Psyche des Menschen, zumal der Mensch, aufgrund des verschiedenen Daseins, sich nicht in den direkten Vergleich zum Haustier setzt, stellt das Tier für den Menschen keine Konkurrenz dar.¹⁰

So zumindest beschreiben die japanischen Architekt*innen von Atelier Bow Wows die Beziehung zwischen einem Menschen und seinem Haustier. Die Architekt*innen stellen auf ironische Weise den Vergleich zwischen der Beziehung bestimmter Gebäude in Tokio und der Beziehung zwischen Mensch und Haustier her.

Die Gebäude, die sie als *Pet Architecture* bezeichnen (Abb. 25), befinden sich auf übriggeblieben Restflächen oder quetschen sich in die kleinsten Nischen der Stadt. Sie ergeben sich durch Infrastruktur-Maßnahmen wie Straßenverlegungen, der nachträglichen Planung von Straßen durch alte Wohnblöcke, sind geometrische Lücken zwischen Fluss und Straße bzw. zwischen Gebäude und Nachbargebäude (Abb. 26).



26 Pet Architecture Typologien



- 1 Veränderung der Straßenbreite
- 2 Geplante Infrastruktur durch den alten Wohnblock
- 3 Geometrische Lücke zwischen Flusslauf und und Straßenraster
- 4 Lücke zwischen Gebäude und Nachbargebäude

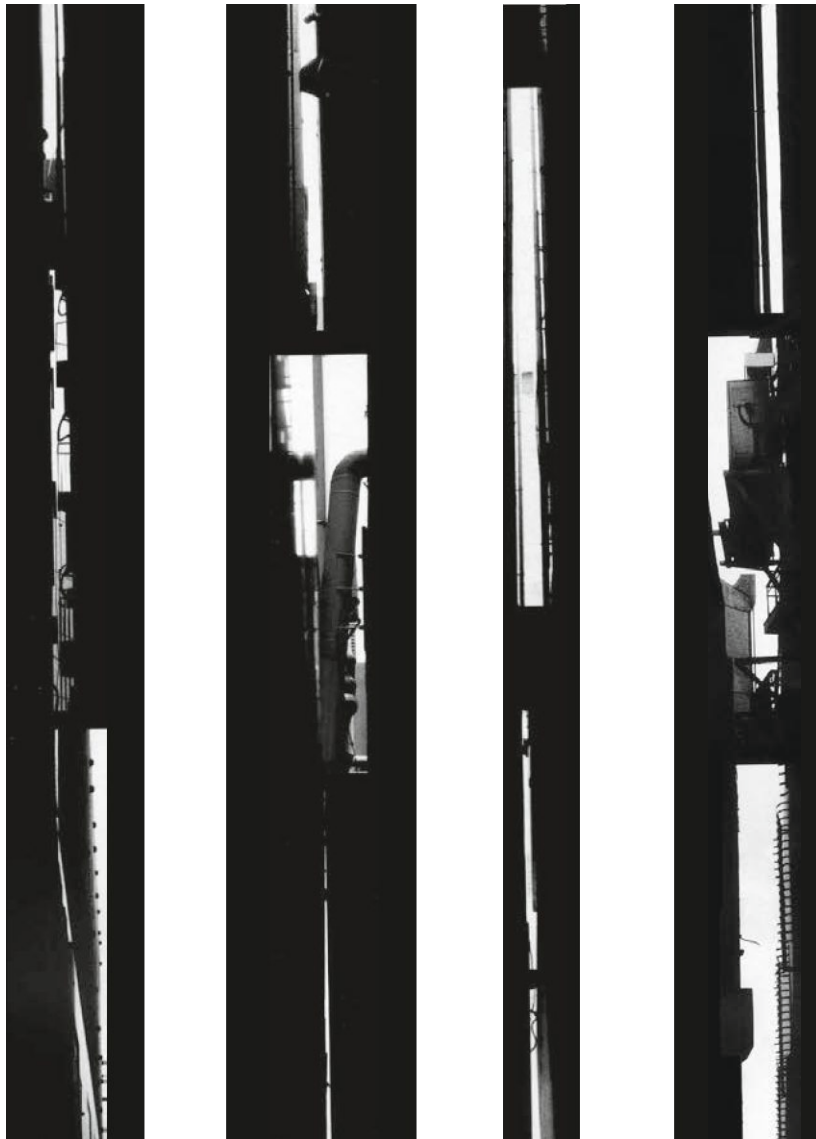
26

Pet Architecture ist meist preiswert gebaut und daher nicht spektakulär im Design. Daher [...] erfüllen sie eine gewisse Anziehungskraft, da ihre Anwesenheit [...], so empfinden es die Architekt*innen des Bow Wow Ateliers, [...] eine entspannte Atmosphäre und einen erleichternden Effekt erzeugt¹¹.

So wie der Mensch sich nicht in direkter Konkurrenz mit seinem Haustier setzen kann, grenzt sich auch *Pet Architecture* durch die Unterscheidung in Form, Größe und Breite deutlich von ihrer Umgebung ab. Allerdings herrscht eine gewisse Abhängigkeit sowohl zwischen dem Menschen und seinem Haustier, sowie den *Pets* zu den umliegenden Gebäuden, da *Pet Architecture* sich als Restfläche dem Bestand unterordnen muss, um aus ihm zu entstehen. Genau so muss auch das Tier sich dem Menschen unterordnen.

Daraus kann folgende Analogie gezogen werden: die von Atelier Bow Wow gefundenen Bestandsgebäude symbolisieren den Menschen und die damit verbundenen Restflächen, welche zum Bestand gehören, die Haustiere. Die *Pets* gehen eine Symbiose mit dem bereits Vorhandenen ein und müssen maßgefertigt werden, um sich in die Gegebenheiten ihrer Umgebung einzufinden.

Mit anderen Worten sagen die Architekt*innen Yoshiharu Tsukamoto und Momoyo Kajima mit ihrem Buch, dass Gebäude, die in gewöhnlichen Räumen stehen, menschlich gesehen werden können und kleine Gebäude, die sich mit aller Kraft in seltsamen Lücken zwängen, wie Haustiere gesehen werden können – Haustiere des städtischen Raums.¹²

27 *Stadt der Lücken*

27

2.2.1 Tokio - Metabolismus der Hohlräume

Derartige Gebäude, die sich mit aller Kraft in den Bestand hineinquetschen, sind das Resultat von massiver Baulandknappheit in Tokio.

Angelehnt an *Void Metabolism* (Abb. 27) untersucht folgendes Kapitel Tokio-spezifische Ereignisse, die zur heutigen Erscheinung der Metropole geführt haben. Einerseits ist der permanente Wandel des Stadtbildes, aufgrund der durchschnittlichen Lebensdauer des japanischen Hauses von nur 26 Jahren zu erwähnen. Andererseits spielen die historischen Ereignisse und die Suburbanisierung des 20. Jahrhunderts eine entscheidende Rolle, da sie bereits jeden Hohlraum Tokios ausgebeutet haben und somit das Patchwork aus völlig unterschiedlichen Vierteln begründen.

[...] Für einen kurzen Moment huscht ein Lichtstrahl durch eine Straße, die ansonsten während des gesamten Tages im Schatten dicht beieinander stehender Gebäude zu liegen pflegt.¹³

Diesen Augenblick bezeichnet Ryoji Suzukials, Autor des *Void Metabolism*, als lineare Aura. Einmal am Tag erhellen die schmalen Gassen Tokios, wenn das Licht der Sonne in einem bestimmten Moment und im richtigen Winkel in die Straße fällt. Dieses

28 Entwicklungsmuster Tokios:

Entstehung eines *Urban Village* als Brandschutzgürtel

Commersidence anhand eines Beispiels: Gewerbliche und Wohnbebauung aus verschiedenen Generationen

Fortschreitende Parzellierung als *Subdiurban*: Parzellenstruktur der letzten 90er Jahre immer weiter geteilt auf Grund der Erbschaftssteuer

Phänomen ist eine Erscheinung, wie es in Europäischen Städten nicht aufzufinden ist, da sie ausgelöst wird durch die Abstände der schmalen Lücken zwischen den Gebäuden, den sogenannten *Vides*. Diese unzähligen Lücken [...] *verwischen und ergeben ein Netz [...]* die das gesamte Volumen der Stadt in Fragmente aufspalten.¹⁴

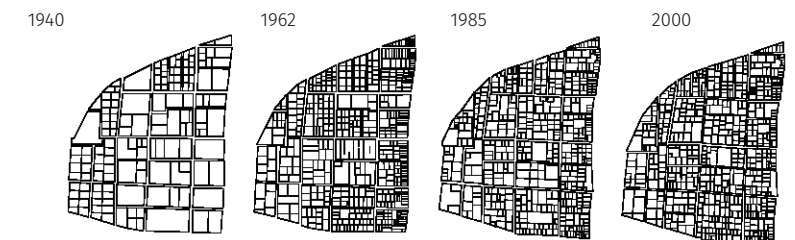
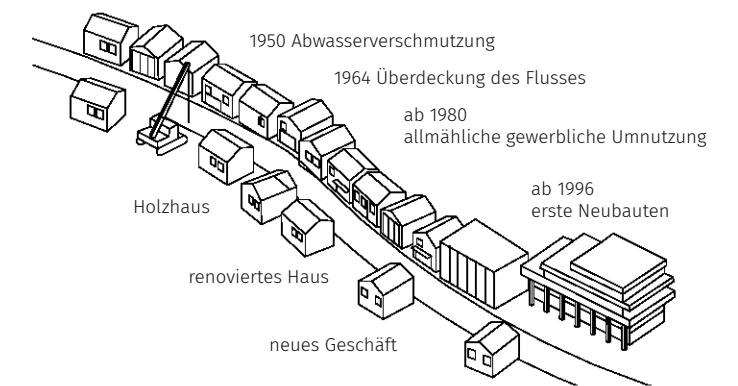
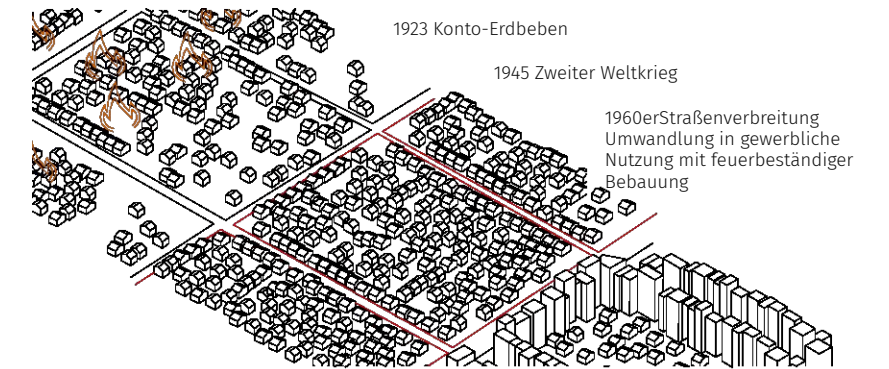
Um den Hintergrund des blinkenden Netzes aus Lichtstrahlen erfassen zu können, muss zuerst die Entstehung Tokios, einer gegensätzlichen Entstehung im Vergleich zu europäischen, historischen Städten, verstanden werden, denn Tokio – die größte Metropole der Welt – ist eine komplizierte Stadt, entstanden durch spontane Architekturen, hervorgegangen aus der Akkumulation von Einzelgebäuden. Geprägt von historischen sowie Naturereignissen, ist sie eng mit dem Wandel verbunden und einer ständigen Anpassung unterlegen.

Der permanente Wandel in Tokio führt zu einer durchschnittlichen Lebensdauer von Gebäuden von nur 26 Jahren, was eine chaotische Stadtlandschaft ergibt. Dieser als *Void Metabolism* bezeichnete Wandel grenzt sich vom Metabolismus der 1960er Jahre ab und thematisiert die bebaubaren Zwischenräume und damit die einzelnen Parzellen.

Yoshiharu Tsukamoto, Architekt des Atelier Bow Wows, teilt die Entwicklungsmuster Tokios in drei Ereignisse einer kleinmaßstäblichen, schrittweise Anpassung bestehender Strukturen: **Urban Village**, **Subdivurban** und **Commersidence**.¹⁵

Urban Village

Um eine unkontrollierte Ausbreitung von Bränden zu verhindern, gibt es in bestimmten Abständen Brandschutzringe aus feuerfesten Gebäuden mit 10 Stockwerken, die dorfartige Bereiche mit 2-stöckigen Wohnbauten umgeben. Wenn man diesen Brandschutzring verlässt, betritt man ältere Viertel dicht beieinander stehender Holzhäusern von niedriger Höhe. Die engen, gewundenen Gassen ermöglichen keinen Durchgangsverkehr.¹⁶



Fortschreitende Parzellierung

Subdivurban

nennt die Nachverdichtung durch fortschreitende Parzellierung auf Grund der hohen Erbschaftssteuer und dem demografischen Wandel Japans.

Eine Untersuchung der Parzellierung zeigt, dass deren Flächen im Laufe der letzten 90 Jahre nur noch einem Drittel der ursprünglichen Größe entspricht. Das bedeutet, dass die Größe von durchschnittlich 240m² auf durchschnittliche 80m² geschrumpft ist.¹⁷

Commersidence

meint die Ausbreitung kommerzieller Gebäude in Wohngebieten. Das Aufkommen des Häuserbestandes unterschiedlicher Generationen führt zu einer visuellen Unordnung und spiegelt die Veränderung wider.¹⁸

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in Tokio sowohl sehr große (oft überregionale Einkaufsgegenden mit großem Grundbesitz) als auch sehr kleine Gebäude (oft traditionelle Nachbarschaften mit niedrigen Einfamilienhäusern) aufeinandertreffen. Diese Mischung von Strukturen unterschiedlicher Dimensionen und Typologien ist ein charakteristisches Merkmal der Stadt.

Einhergehend aus den Zielsetzungen der Regierung, die Hauptstadt als politisches und wirtschaftliches Zentrum voranzutreiben, bringen diese beiden Ausprägungen hinsichtlich ihrer baulichen Gestalt sowie Modernisierung unterschiedliche Standards mit sich. Während die Regierung die Industrialisierung, die wirtschaftliche Entwicklung und den Bau von Infrastrukturen und Geschäftszentren vorangetrieben hat, wurde die städtebauliche und architektonische Gestaltung der traditionellen Nachbarschaften lange Zeit vernachlässigt.

2.2.2 Das Buch als Werkzeug

Das Buch versteht sich als Werkzeug, das die Möglichkeiten einer Anpassung aufdecken soll, um die Potenziale eines noch so kleinen Raums, anhand erfinderischer Lösungen, bestmöglich auszuschöpfen. Ungeachtet, ob es sich um das Bebauen eines kleinen Grundstücks oder die Freifläche einer schon bebauten Fläche handelt, sind die von den Architekt*innen ausgewählten *Pets* Konstruktionen der Anpassung an bestehende städtische Situationen.

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, ist die Metropole Tokio gekennzeichnet von historischen Ereignissen, Umwelteinflüssen sowie einem immer wieder stattfindenden Neuaufbau, was zu einem Mix aus Typologien sowie Adaptionen Tokios führte. Diese Fähigkeit, sich ohne eine strategische Stadtplanung an die neuen Situationen anzupassen, führte zu einer enormen Bebauungsdichte und neuen Architektonischen Typologien.

*Die Popularität von Pet Architecture mit seinem einzigartigen Sinn für Maßstab als kleinste Struktur in Tokio ermöglicht es, Unterschiede im Konzept von Baugrundstücken, Bautechniken [...] wieder aufzudecken*¹⁹. Sogar die Notwendigkeiten des Lebens wie Klimaanlage, Rohrleitungen, Schilder etc., um die man sich beim Bau normalerweise wenig Gedanken machen muss, werden zu wichtigen Aspekten der Architektur.

Ziel der Architekt*innen ist es, die Nutzung städtischer Lücken in der Zukunft sinnvoll zu integrieren. Es regt an, zu hinterfragen, ob das Verbauen jeder noch so kleinen Lücke der richtige Ansatz gegen den Flächendruck ist, oder ob es nicht Änderungen seitens der Politik geben müsste.

2.2.3 Konstruktionen der Adaption

Um das Buch als Werkzeug verstehen zu können, sowie die Individualität der einzelnen Situationen, die zum kreativen Umgang der Restflächen geführt haben, werden kurz einige Beispiele der *Pet Architecture* näher erläutert.

Ooki Bicycle Shop – Pet Nr. 52

Das Projekt (Abb. 29) ist ein 40cm schmaler Fahrradladen, der wegen seiner Maße seine Funktion auf den Bürgersteig auslagern muss. Auf einer schmalen Lücke eines Bestandes erstreckt sich das 10 Meter lange Gebäude. Die ungewöhnlichen Maße stellen Anforderungen an die Konstruktion, um gegen Windlasten standzuhalten, welche mit L- und C-Förmige Winkelstahlkonstruktionen gelöst werden. Da die Dimensionierung des Geschäfts wenig Platz bietet, müssen die Fahrräder in ihre Einzelteile zerlegt werden. Aktivitäten des Geschäfts wie Büroarbeiten und der Verkauf werden auf den Bürgersteig verlagert und beschleunigen die Interaktion mit Passant*innen, was zu einem Mehrwert des Geschäfts führt.²⁰

Sumida River – Blue Sheet House – Pet Nr. 07

Diese Unterkünfte für Obdachlose (Abb. 30) verlaufen entlang eines Flusses. In regelmäßigen Abständen aufgebaut, unterscheidet sich dieses *Pet* von den anderen, da es sich nicht in eine Nische zwingt, sondern den städtischen Kontext gezielt nutzt. Die Trasse der Metropolitan Expressway ergibt das Dach, der Damm des Flusses die Außenmauer, die Promenade den Fußboden und die vorhandenen Bänke die Wohnraumerweiterung der Unterkünfte. Einige der Obdachlosen nutzen sogar den Fluss zum Fischen. Dieses Beispiel zeigt die konstruktive Lösung mit günstigen Materialien wie Holz, Wellpappe, Tücher und Bänder. So wird mit dem *Pet* ein Beispiel des Problems der Wohnknappheit für marginalisierte Gruppen in Tokio dargestellt.²¹



29



30

Apartment – Pet Nr. 10

Dieses Beispiel (Abb. 31) steht auf einer Restfläche inmitten eines überfüllten Gebietes entlang der Keisei-Hauptlinie, der Tobu-Isezaki-Linie, dem Arakawa-Fluss und einer Hochstraße.

Das Wohnhaus besteht aus einem zweistöckigen Haupthaus und einem einstöckigen Anbau, wobei das Badezimmer ausgelagert ist. Auf der Rückseite des Hauses befindet sich das Umspannwerk, zu dessen Seite sich das Gebäude abwendet und keine Fenster beinhaltet.

Das Beispiel verdeutlicht, dass jeder noch so kleine Zuschnitt, egal wie gelegen, auf Grund des Flächendrucks genutzt werden.²²



31

Yamada Udon – Pet Nr. 31

Das nächste *Pet* (Abb. 32) befindet sich unter der Brücke der Hochbahn, am Bahnhof Gotanda. Das schmale Gebäude beinhaltet einen Nudelladen. Im vorderen schmalen Teil, welcher eine Breite von 80cm aufweist, ragt die Theke geradeaus und die Küche fügt sich in die etwas breitere Nische der Stützmauer.

An der Außenwand des Geschäfts ist ein Ticketautomat eingelassen, an dem Kund*innen vor dem Betreten des Geschäfts eine Essenskarte lösen müssen. Die Fensterfront des Geschäfts beleuchtet nachts den Raum unter der Brücke.

Das *Pet* zeigt die kreative Nutzung einer Fläche, die in erster Linie nicht der Nachverdichtung zugeordnet werden würde.²³



32



33

Kosuge Shop – Pet Nr. 09

Das auf dem Bürgersteig befindliche *Pet Nr. 09* (Abb. 33) beherbergt im Erdgeschoss eine Bäckerei mit einer zur Straße orientierten Brotvitrine, sowie Wohnräume in den zwei Obergeschossen. Mit einer Breite von einem Meter ergibt sich an der Spitze des Gebäudes eine kleine Öffnung, vor der ein Saftautomat, ein Zigarettenautomat, Bäume, ein Münztelefon und die Transformatoreneinheiten des Bestandes aneinandergereiht aufgestellt sind.

Es werden kreative Lösungen gefunden, um den Hof zu verdecken, in dem ein Automat und ein Technikkasten der Kulturhalle in den Neubau integriert werden und die die Vitruinfront dekorativ erweitern.²⁴

2.2.4 Zwischenfazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Erscheinungsbild der Metropole Tokios das Produkt einer Kombination aus rapidem Wirtschaftswachstum und der Kultur des privaten Grundbesitzes ist. Angekurbelt durch die Modernisierung Tokios, mit einem Fokus auf Bereiche, die für die Industrialisierung und wirtschaftliche Entwicklung von Bedeutung waren, wurden die traditionellen Nachbarschaften mit den winzigen Häusern außer Acht gelassen. Sie sind allerdings repräsentativ für das Wohnen in der japanischen Stadt. Verstärkt wird dies durch ein Wirtschaftssystem, bei dem Bodenwert an höchster Stelle,- und privater Profit über dem öffentlichen Interesse steht, auf Kosten der Stadtplanung. Das Resultat daraus ergibt ein Patchwork dichter Gebäudemassen. Die großflächige Stadtplanung und die kleinräumige Nachbarschaftsgestaltung ohne übergeordnete Planungsstrategie werden lediglich durch funktionale Kriterien zusammengehalten.

Die vorgestellten *Pet* Beispiele zeigen, dass ungewöhnliche oder scheinbar unattraktive Flächen das Potenzial einer Nutzung mit unkonventionellen Lösungsansätzen aufweisen können.

Der Fokus, der aus *Pet Architecture* mitgenommen wird, liegt auf der kreativen Adaptierbarkeit und dem Mehrwert, den Restflächen für die städtische Entwicklung bieten können, um den Flächenverbrauch zu optimieren und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern. Außerdem werden kreative Lösungsansätze mitgenommen, die die Notwendigkeiten des Lebens sowie die Notwendigkeiten eines funktionsfähigen Gebäudes, trotz Platzmangel, unterzubringen.

Es ist möglich, diese Erkenntnisse auf die Flächen Wiens anzuwenden. Es ist jedoch zu beachten, dass Tokio im Vergleich zu Wien eine andere Entstehungsgeschichte aufweist, die aus Interventionen und spontanen Architekturen resultiert, während Wien nach typologischen und morphologischen Gesetzen entstanden ist.

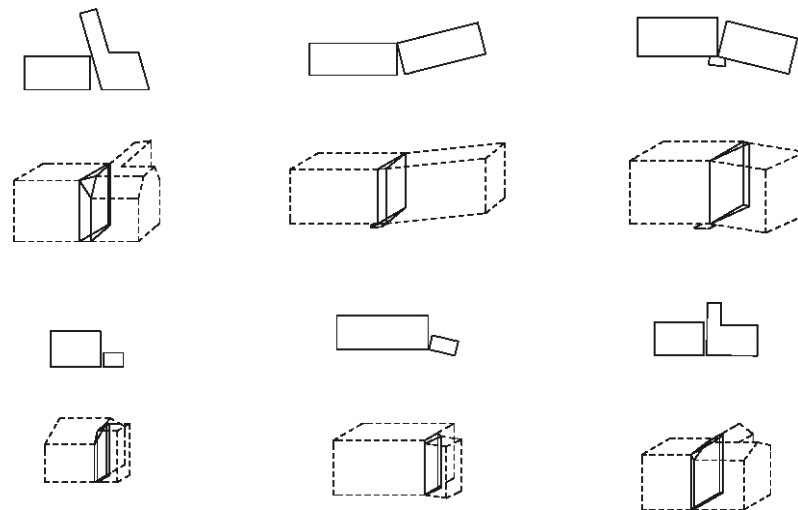
Auch wenn Kontext und Flächendruck in Tokio anders sind als in Wien, gibt es auch hier eine Knappheit an Flächen, wie es später im Kapitel *Boden als Ware* näher beleuchtet wird.

2.3 Option Lots - Eine Recherche von brandlhuber+

Ähnlich den *Fake Estates* von Gordon Matta-Clack und in der Form vergleichbar, dokumentiert brandlhuber+ fast vierzig Jahre später 58 Hohlräume zwischen Gebäuden in Berlin Mitte.

Mit einer durchschnittlichen Länge von zehn Metern und einer Breite zwischen 0,4 und 2,5 Metern und mit insgesamt 7.635 m³ Volumen auf 404 m² Grundfläche sind die Flächen nicht unähnlich der Dimensionierungen der Odd Lots in New York von Gordon Matta Clarck.

Oft keilförmig zugespitzt sind die Berliner Odd Lots Resultate städtebaulicher Anpassungsmaßnahmen der Nachkriegsmoderne.



34 Beispiele der Zwischenräume Berlins
Entstanden durch die Errichtung
der Plattenbauten innerhalb der
Altbausubstanz

2.3.1 Berlins Vorgaben eines historischen Gefüges

Der rasche Wiederaufbau der Nachkriegszeit prägte Berlins städtebauliche Entwicklung, denn die großflächigen Kriegsschäden hinterließen Baulücken, die zur Revitalisierung der Stadt genutzt werden sollten.

Ab 1980 erkannte die DDR, dass eine Umwandlung Berlins in eine sozialistische Musterstadt, wie sie es bis zur 750-Jahrfeier 1987 propagierte, auf Grund finanzieller Engpässe nicht realisierbar war. Die Kosten für den Ersatz der Altbaubestände durch moderne Plattenbau-Ensembles waren zu hoch. Statt sie abzureißen, wurde die Sanierung dieser historischen Gebäude zur Priorität, ebenso wie die Bebauung der leer stehenden Grundstücke seit Kriegsende. Gleichzeitig wurde in dieser Phase auch der Denkmalschutz verstärkt, um die historische Substanz der Stadt als kulturelles Erbe zu bewahren.²⁵

Diese Umstände führten zu einer interessanten Dynamik, in der die Stadtplanung gezwungen war, sowohl historische Integrität, als auch den Wiederaufbau mit moderner Infrastruktur zu berücksichtigen. Es entstanden verschiedene Gebäudetypologien, mit unterschiedlichen Bauweisen. Da die effizienteste Methode der Zeit das industriell gefertigte Bauteilsystem erschien, wurde diese verwendet, um große Wohnflächen zu schaffen.

Die Modularität der sozialistischen Moderne ermöglichte zwar eine rasche Massenproduktion, allerdings konnte die seriell gefertigte Platte oft nicht nahtlos in die unregelmäßige Gründerzeitstruktur eingesetzt werden. Resultierend daraus bildeten sich zwischen diesen Bauweisen keilförmige Lücken, die Berliner *Odd Lots*.²⁶

Diese Kollision zwischen bestehender historischer Struktur und dem Sozialismus schuf neue Situationen ohne Identität, im Schatten der übrigen städtebaulichen Entwicklung.

35 Beispiel eines *Option Lots*
in der Joachimstraße 12B

36 Beispiel eines *Option Lots*
in der Linienstraße 97

2.3.2 *Option Lots* als Negativbestand im Raum

Entstanden aus der Verschiebung zwischen der Vergangenheit und dem Sozialismus, dokumentierte brandlhuber+ die jahrzehntelang undefinierten Orte. Damit schaffte er eine Art Zeitkapsel aus einer Zeit, als das DDR-System Orte ohne klare Identität schuf und entdeckte ihre Möglichkeiten.²⁷

Umgeben von den Brandwänden der Nachbargebäude, sowie zur Straße geschlossen, entstanden Volumina, die nur von oben betrachtet sichtbar sind.

Diese Berliner *Option Lots*, von brandlhuber+ als solche bezeichnet²⁸, entstanden als Begleiterscheinung der städtebaulichen Anpassungen. Ihre Leerstellen spiegeln nicht nur die physischen Gegebenheiten wider, sondern sind auch ein Ausdruck der rasanten urbanen Transformation Berlins.²⁹

Die Bezeichnung *Option Lots* unterstreicht ihre Rolle als Potenzialträger im Stadtraum, denn sie verkörpern eine zukünftige Funktion. Architektonisch schon fast vollendet, fehlt es ihnen lediglich an Nutzungsprogrammen, wofür das Interesse von brandlhuber+ geweckt wurde.

Hier erkennt er das Potenzial für vielfältige kreative Nutzungsmöglichkeiten. Dies zeigt sich beispielsweise in der Gegenüberstellung der 7.635 m³ Volumen der 58 Hohlräume mit anderen temporären Kunsthallen, bei der er Eigenschaften identifiziert, die in keiner anderen Berliner Kunstinstitution anzutreffen sind. Diese Lücken bieten mit ihrem größeren Fassungsvermögen sowie einer glatten Oberfläche von bis zu 22 Metern (entsprechend der Berliner Traufhöhe) neue Szenarien als Schauplätze.³⁰

Option Lots eröffnen alternative Perspektiven auf den umgebenden Raum und stellen Nutzungsmuster der Stadt in Frage. Somit fungieren sie als Experimentierfeld für innovative Stadtnutzung.



35



36

2.4 Fazit

In der Thematisierung dieser drei unterschiedlichen lokalen Kontexte – New York, eine der teuersten Städte der Welt, Tokio, eine bevölkerungsreiche Stadt mit jahrzehntelanger Flächenknappheit, und Berlin, mit seiner besonderen urbanen Dynamik – ergeben sich unterschiedliche Erkenntnisse für die Entwicklung von Odd Lots und die Stadtplanung in Wien.

Das Beispiel von Gordon Matta-Clark hat zuerst ein Bewusstsein für die Existenz vernachlässigter, eigentumsloser Räume geschaffen. Es zeigt, wie städtebauliche Entscheidungen, wie etwa der Bau von Highways, zu Vermessungsfehlern und damit der Entstehung von Restflächen führen können.

Des Weiteren behandeln die Odd Lots New Yorks die Themen von Realität versus Unreal, die Präsenz und das Verschwinden dieser Orte. Die zyklische Natur dieser Räume wird durch bürokratische Vorgaben, wie die Grundsteuer und Zwangsvollstreckung weiter verdeutlicht, was Fragen zur Erhebung von Grundsteuern allgemein aufwirft.

Das zweite Beispiel des Atelier Bow Wow zeigt die ungewöhnliche Konstruktionen der Adaption Tokios, die in europäischen Städten so nicht auffindbar sind. Die schmalen Lücken zwischen den Gebäuden prägen das Erscheinungsbild einer Stadt, die gegensätzlich europäischer Städte entstanden ist. Als Werkzeug auf die Herausforderungen der kleinteiligen Parzellenstruktur entwickeln die Pets eigene Persönlichkeiten und zeigen das Leben auf begrenztem Raum. Das Buch als Werkzeug vermittelt nicht nur innovative architektonische Ideen, sondern regt auch zum Hinterfragen an, ob die Bebauung jeder noch so kleinen Lücke tatsächlich der richtige Ansatz gegen den Flächendruck ist.

Das letzte Beispiel von brandlhuber+ in Berlin wirft Fragen zur Definition von Architektur und Raum als Ort auf. Es zeigt, wie 58 Hohlräume, die architektonisch vollendet sind, durch die Neuinterpretation von Nutzungszwecken transformiert werden.

Wiens Flächenverbrauch und Bodennutzung gehen ähnliche Wege wie Berlin – Gentrifizierung und Wohnraumknappheit werden zunehmend spürbar. Beide Städte folgen einer paradoxen Tendenz, die Bodennutzung nicht außer Acht lassen kann.

Zusammengefasst bieten die Referenzprojekte Erkenntnisse für die Entwicklung von Odd Lots und die Stadtplanung in Wien. Von der Sensibilisierung für vernachlässigte Räume über die Überlegung zur Grundsteuer bis hin zu innovativen Lösungen für beengte städtische Umgebungen. Jeder Kontext liefert neue Perspektiven auf den Raum und stellt Nutzungsmuster der Stadt in Frage, die Wien bei der Bewältigung seiner urbanen Herausforderungen unterstützen können.

Fußnoten

- 1 vgl. zkm Karlsruhe, „Critical Zones“ (4.9.23), <https://critical-zones.zkm.de>.
- 2 vgl. Jeffrey Kastner und in conjunction with the Queens Museum of Art and White Columns, Hrsg., *Odd Lots: Revisiting Gordon Matta-Clark's „Fake Estates“* (Cabinet Books, 2005), S. 65.
- 3 vgl. ebd., S. 62.
- 4 vgl. ebd., S. 62.
- 5 ebd.
- 6 vgl. ebd., S. 39-42.
- 7 vgl. ebd., S. 27.
- 8 vgl. ebd., S. 29.
- 9 ebd., S. 51.
- 10 vgl. Atelier Bow-Wow, *Pet Architecture Guide Book. Living Spheres, Volume 2.*, hg. von Kesaharu (Tokyo: World Photo Press, 2002), S. 9.
- 12 vgl. ebd.
- 13 Ryoji Suzuki, „Tokio – Stadt der Lücken“, in ARCH+ 151 Minihäuser in der Megacity Tokio (Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2000), S. 24-26.
- 14 vgl. ebd.
- 15 vgl. Yoshiharu Tsukamoto, „Metabolismus der Zwischenräume - Neue Typologien des Wohnens in Tokio“, in ARCH+ 208 Tokio: Die Stadt bewohnen (Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2012), S. 30-34.
- 16 vgl. ebd.
- 17 vgl. ebd.
- 18 vgl. ebd.
- 19 Atelier BOW-WOW, *Pet Architecture Guide Book. Living Spheres, Volume 2.*, S. 28.
- 20 vgl. ebd., S. 117.
- 21 vgl. ebd., S. 27.
- 22 vgl. ebd., S. 33.
- 23 vgl. ebd., S. 75.
- 24 vgl. ebd., S. 31.
- 25 vgl. Alexander Koch, „Option Lots. Eine Recherche von Brandlhuber+“, KOW Berlin, (23.7.23), <https://kow-berlin.com/texts/option-lots-eine-recherche-von-brandlhuber>.
- 26 - 30 vgl. ebd.

Abbildungen & Grafiken

- 1 Odd Lots Grafik: Eigene Darstellung.
- 2 - 8 Eigene Aufnahmen.
- 10 Schematische Zeichnung: Jeffrey Kastner in conjunction with the Queens Museum of Art and White Columns, Hrsg., *Odd Lots: Revisiting Gordon Matta-Clark's „Fake Estates“* (Cabinet Books, 2005), S. 3.
- 11 Die Odd Lots Heute: ebd., S. 24-25.
- 12 Long Alley, Block 3398, Lot 116: ebd., S. 12-13.
- 13 Eigene Darstellung.
- 14 Queens County, Block 2406, Lot 148: ebd., S. 24.
- 15-17 Queens County, Block 2406, Lot 148: ebd., S. 27.
- 18 Queens County, Block 209, Lot 160: ebd., S. 24.
- 19-21 Queens County, Block 209, Lot 160: ebd., S. 29.
- 22 Vorschlag für Block 209, Lot 160: ebd., S. 75.
- 23 Aktuelles Street-View Foto von Block 209, Lot 160: Apple Karten (5.7.2023).
- 24 Rechnung für die Grundsteuer: Jeffrey Kastner in conjunction with the Queens Museum of Art and White Columns, Hrsg., *Odd Lots: Revisiting Gordon Matta-Clark's „Fake Estates“* (Cabinet Books, 2005), S. 52.
- 25 Atelier Bow-Wow, *Pet Architecture Guide Book. Living Spheres, Volume 2.*, hg. von Kesaharu (Tokyo: World Photo Press, 2002), S. 10.
- 26 Pet Architecture Typologien: ebd., S. 9.
- 27 Stadt der Lücken: Eigene Collage basierend auf Fotografien des Textes: Ryoji Suzuki, „Tokio – Stadt der Lücken“, Bd. ARCH+ 151 Minihäuser in der Megacity Tokio (Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2000), S. 24-26.
- 28 Yoshiharu Tsukamoto, „Metabolismus der Zwischenräume - Neue Typologien des Wohnens in Tokio“, in ARCH+ 208 Tokio: Die Stadt bewohnen (Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2012), S. 30-34.
- 29 Ooki Bicycle Shop – Pet Nr. 52: Atelier Bow-Wow, *Pet Architecture Guide Book. Living Spheres, Volume 2.*, hg. von Kesaharu (Tokyo: World Photo Press, 2002), S. 117.
- 30 Sumida River – Blue Sheet House – Pet Nr. 07: ebd., S. 27.
- 31 Apartment – Pet Nr. 10: ebd., S. 33.
- 32 Yamada Udon – Pet Nr. 31: ebd., S. 75.
- 33 Kosuge Shop – Pet Nr. 9: ebd., S. 31.
- 34 Beispiele der Zwischenräume Berlins: Alexander Koch, „Option Lots – Eine Recherche von brandlhuber+“, in ARCH+ 201/202 Berlin (Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2011), S. 107.
- 35 Beispiel eines Option Lots: Apple Karten, (24.8.2023).
- 36 Beispiel eines Option Lots: Apple Karten, (24.8.2023).

3

Der geplante Raum

3

Der geplante Raum

Aus dem zweiten Kapitel abgeleitet, zeichnet sich ein wichtiges Merkmal von städtischen Gefügen ab, nämlich dass sie komplexe und unvollständige Systeme sind. Auf bestimmten Grundsätzen und Regeln basierend, sollen sie eine logische Struktur oder Funktionalität gewährleisten.

Doch in jedem davorangegangenen Kapitel gibt es ungeplant entstandene Außenseiter, die *Odd Lots*.

Um den Zusammenhang systematischer Ordnung von Städten und der Entwicklung von *Odd Lots* näher zu bringen, wird in diesem Kapitel zunächst eine kurze Analogie aus der Sprachwissenschaft gezogen und auf das städtische Gefüge übertragen.

Anschließend wird die Entstehungsgeschichte der Stadt Wien einer systematischen Betrachtung unterzogen, die zeigt, dass *Odd Lots* städtebauliche Konsequenzen verkörpern.

Durch die Perspektive auf die Stadt als Regelgeber für die Ordnung unter dem Einfluss historischer Ereignisse, eröffnet sich die Möglichkeit, durch eine systematische Betrachtung weitere *Odd Lots* in anderen Städten zu erkunden.

3.1 Syntaktischer Raum

In der Sprachwissenschaft bezieht sich die Syntaktik auf die Untersuchung der grammatikalischen Strukturen einer Sprache und die Beziehung zwischen den einzelnen Elementen. Sie beschäftigt sich mit der Struktur der Sätze, mit der Zusammensetzung der Wortstellungen, mit den Beziehungen zwischen Subjekt, Verb und Objekt sowie mit der Bildung von Sätzen und Phrasen.

Ähnlich wie in der Sprachsyntax, in der die Wörter und Satzteile nach bestimmten Regeln der Grammatik angeordnet werden, gibt es hier eine Parallele zum städtischen Gefüge. Basierend auf raumplanerischen Maßnahmen, kann man die Anordnung von Gebäuden, Straßen, Plätzen, Grünflächen etc. syntaktisch sehen. Die Syntaktik ermöglicht in einer Sprache – übersetzt in einer Stadt – die Regeln zu verstehen, nach denen Wörter und Satzteile – in diesem Fall Bauordnungen/Regelungen etc. – organisiert sind.

Die Planung einer Stadt – oder wie es in Österreich genannt wird, Raumplanung – kann im Rahmen der Möglichkeiten als die bewusste Komposition und Organisation der raumplanerischen Maßnahmen gesehen werden, die syntaktisch einen komplexen Zusammenhang ergeben.

Trotz der raumplanerischen Rahmenbedingungen entstehen jedoch solche Teile, die nicht ins Muster passen, da sie im Vorfeld nicht geplant waren. Sie sind Resultate von etwas, das unbewusst durch das Zusammenführen verschiedener syntaktischer Regeln entstanden ist.

Im Kapitel *Learning from...* wurden einige dieser Nebeneffekte aus verschiedenen Städten angeführt, die aufzeigen, wie eine Planung trotz ihrer vorgeschriebenen Rahmenbedingungen zu ungewöhnlichen Resultaten führen kann. Beispielsweise die Restflächen in New York, die aufgrund von Neuvermessungen entstanden sind, oder die schmalen Zwischenräume der Berliner

Blöcke, die aufgrund des Wiederaufbaus der Nachkriegsmoderne nicht nahtlos in die gründerzeitlichen Gebäudestruktur eingesetzt werden konnten. Ebenso die Kleinarchitekturen in Tokio, die aufgrund einer immer weiteren Unterteilung der Parzellen zu innovativen kreativen Einzelresultaten führten.

Nach welchen syntaktischen Rahmenbedingungen in Wien städtisches Gefüge zusammengesetzt ist – hierfür wird der Begriff Syntaktischer Raum genutzt – und wer sich mit welchen Planungsaufgaben befasst, soll in diesem Kapitel näher erläutert werden. Dabei werden historische und städtebaulich relevanten Ereignisse von der mittelalterlichen Stadt bis hin zur gründerzeitlichen Stadt erwähnt. Da die Gründerzeit wichtige Meilensteine in der städtebaulichen Planung Wiens gesetzt hat und somit das Erscheinungsbild sowie das Fundament heutiger Raumordnungsziele bildet, wird dieser Epoche am meisten Aufmerksamkeit geschenkt.

3.1.1 Wer plant die Raumplanung

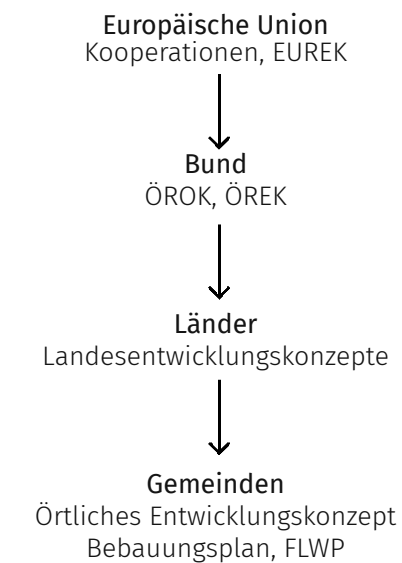
Raumplanung bildet die Grundlage, also die Syntaktik, für die Entwicklung und Gestaltung von Städten und Dörfern, indem sie Grund und Boden reguliert und festlegt, wie diese wachsen. Wer in der Raumplanungspolitik für welche Planungsgebiete zuständig ist, welche beteiligten Parteien welche Leitlinien bestimmen und wie bindend diese sind, wird im Folgenden näher erläutert.

Die Aufgabe der Raumplanung in Österreich ist keine eigene Verwaltungsangelegenheit, sondern eine *Querschnittsmaterie*¹ aus verschiedenen Gebietskörperschaften, die für unterschiedliche Teilbereiche der Raumplanung zuständig sind. Diese ist hierarchisch und auf die Verwaltungsebenen von Bund, Ländern und Gemeinden aufgeteilt:

Der Bund ist zuständig für Angelegenheiten von Berg-, Forst-, Wasser- und Verkehrswesen, einschließlich Eisenbahn, Bundesstraßen und Stromnetz. Die **Länder** hingegen tragen ihre Zuständigkeit in Bereichen wie Natur- und Landschaftsschutz, Landesentwicklung und Regionalplanung. Dies führt dazu, dass es neben den Bundesgesetzen neun verschiedene Landesgesetze der Raumplanung gibt, wobei diese in Wien Teil der Bauordnung sind. Auf der kommunalen Ebene liegt die örtliche Raumplanung in den Händen der **Gemeinden**. Sie sind allein verantwortlich für die Erstellung des örtlichen Entwicklungskonzepts, in dem Entwicklungsziele, die nicht bindend sind, festgelegt werden, sowie für die Erstellung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, die konkret bindende Ergebnisse liefern.

Der Flächenwidmungsplan wird vom Gemeinderat in Form einer Verordnung beschlossen und unterteilt das gesamte Gemeindegebiet in verschiedene Widmungskategorien wie Bauland, Grünland, Verkehrsbänder und Sondergebiete.

Dem Bund als auch dem Land obliegt ein Aufsichtsrecht über die Gemeinden. Dadurch ergeben sich möglicherweise Interessenskonflikte, da mehrere Planungsebenen unterschiedlicher Verwaltungseinheiten mit verschiedenen Interessenbereichen über demselben Grundstück liegen.²



3.1.2 Syntaktik der übergeordneten Raumplanung - Exkurs zur Raumplanung in Österreich

Im Jahr 1938, nach dem Anschluss Österreichs an das dritte Reich, wurde offiziell der Begriff *Raumordnung* eingeführt. Das Hauptziel hier bestand darin, *Lebensraum für die wachsende deutsche Bevölkerung* zu schaffen.³

Karoline Mayer und Katharina Ritter sprechen von einer [...] *bewussten Schwächung der Stadtplanung gegenüber der Raumplanung und des ländlichen Raums* [...] und sehen möglicherweise hier den Ursprung der [...] *anhaltenden Rivalität von Stadt- und Raumplanung*.⁴

Dadurch, dass die Bundesverfassung von 1929 keine eigene Zuständigkeit für Raumplanung kannte, und diese nach dem Zweiten Weltkrieg wieder in Kraft gesetzt wurde, mussten 1954 vom Verfassungsgerichtshof die Zuständigkeitsbereiche der Raumordnung geklärt werden.

Dabei wurde festgestellt, dass es keinen speziellen Zuständigkeitsbereich für Raumordnung gibt, sondern dass es sich um einen umfassenden Begriff handelt, der alle Tätigkeiten der Raumordnung beinhaltet. So können sowohl der Bund als auch die Länder raumordnende Tätigkeiten ausüben, was auf Grund der Struktur des Bundesstaates zu Interessenskonflikten führen kann. Gleichzeitig wurde auch festgelegt, dass bei der Erlassung der Raumordnungsgesetze der Länder die Vorgaben des Bundesrechts beachtet werden müssen, jedoch ohne in die Raumordnungsgesetze der Gemeinden einzugreifen. So sind die Gemeinden für die örtliche Raumplanung zuständig und dürfen von den Raumordnungsgesetzen der Länder nicht beeinträchtigt werden.⁵

Nach dem Zweiten Weltkrieg erließen die meisten Bundesländer zwischen den 1950er und 1970er Jahren eigene Gesetze zur Raumplanung und setzten die bereits im Nationalsozialismus

begonnene Trennung von Bau- und Planungsrecht fort. So nutzen jetzt alle Bundesländer, außer Wien, sowohl die vorher erwähnte Bauordnung als auch das eingeführte Raumordnungsgesetz. Wien besitzt kein Raumordnungsgesetz in diesem Sinne, hier ist das Vorgehen geregelt durch verschiedene rechtliche und planerische Instrumente.

Die Besonderheit Wiens ist, dass die Stadt als eigenes Bundesland fungiert und die Zuständigkeiten der Stadt und des Bundes in Bezug auf die Raumordnung etwas anders gestaltet sind als in den anderen Bundesländern Österreichs. Obwohl der Bund die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Raumordnung in ganz Österreich vorgibt, hat die Stadt Wien eine gewisse Autonomie und Kompetenz, um diese Rahmenbedingungen entsprechend den spezifischen Bedürfnissen und Gegebenheiten der Stadt anzupassen und umzusetzen.

Das bedeutet, dass die Stadt Wien die übergeordneten Grundsätze und Ziele der Raumordnung, die vom Bund vorgegeben werden, berücksichtigen muss, aber auch die Möglichkeit hat, diese im Hinblick auf ihre lokalen Bedürfnisse anzupassen und zu konkretisieren.

Betrachtet man also diese drei Ebenen als jeweils einen Syntaktischen Raum mit eigenen Regelungen wird klar, dass es zu Koordinationschwierigkeiten und Interessenskonflikten auf Grund unterschiedlicher regionaler Bedürfnisse und Prioritäten kommen kann. Um die Koordination in der Raumplanung anzugehen, wurde 1971 die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) gegründet mit einer übergreifenden Koordinationsaufgabe. Auch erstellt die ÖROK alle 10 Jahre das österreichische Raumentwicklungskonzept, welches Strategien empfiehlt, um bindende Ziele festzulegen, die auf allen Ebenen gleiche Wirksamkeit mitbringen sollen.⁶

heute noch angewandte **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** mit ersten Regulierungsplänen und Widmungen entstand. Diese Bauordnung wurde mit der Zeit weiterentwickelt und regelt Aspekte wie Gebäudehöhen, Abstandsflächen, Bauweise, Nutzungszonen und andere planerische und bautechnische Aspekte. Sie legt also fest, wie die verschiedenen Grundstücke genutzt werden dürfen und schafft somit die rechtliche Grundlage für Bauprojekte, Infrastrukturvorhaben und andere stadtplanerischen Maßnahmen.⁹

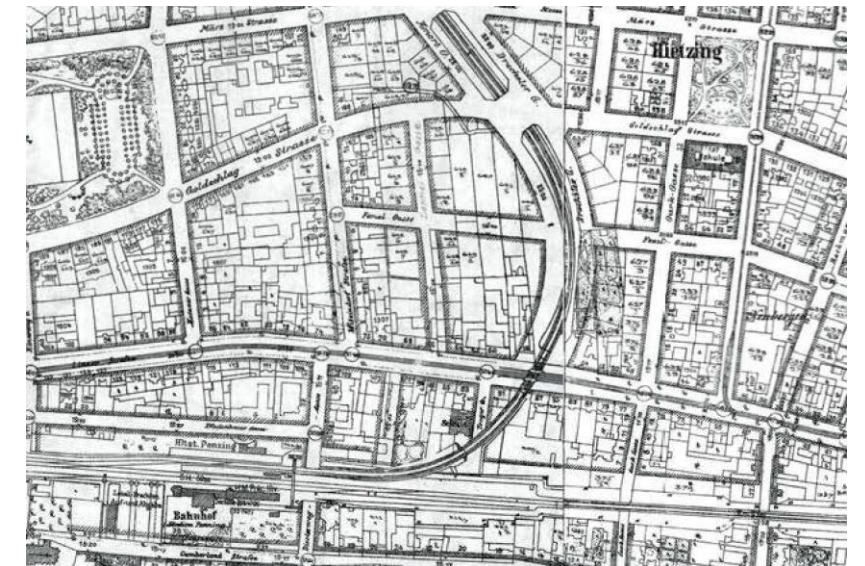
Der syntaktische Raum Wiens wird heute vorgegeben durch verschiedene Planungsinstrumente, die für die Raumordnung und Stadtentwicklung relevant sind. Dazu gehören vor allem der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie Stadtentwicklungspläne. Ersterer legt syntaktische Regeln bezüglich der Nutzungsarten und Bebauungsmöglichkeiten des Bodens fest, zweitere definieren nur strategische Möglichkeiten und Leitlinien, wie die Syntaktik (also Regeln) entwickelt werden könnte. Die vom Bund vorgegebene übergeordnete Raumordnung verfolgt eine eigene übergeordnete Syntaktik, welche die örtliche Syntaktik Wiens beeinflusst.

39 Generalstadtplan 1902 Ausschnitt Penzing

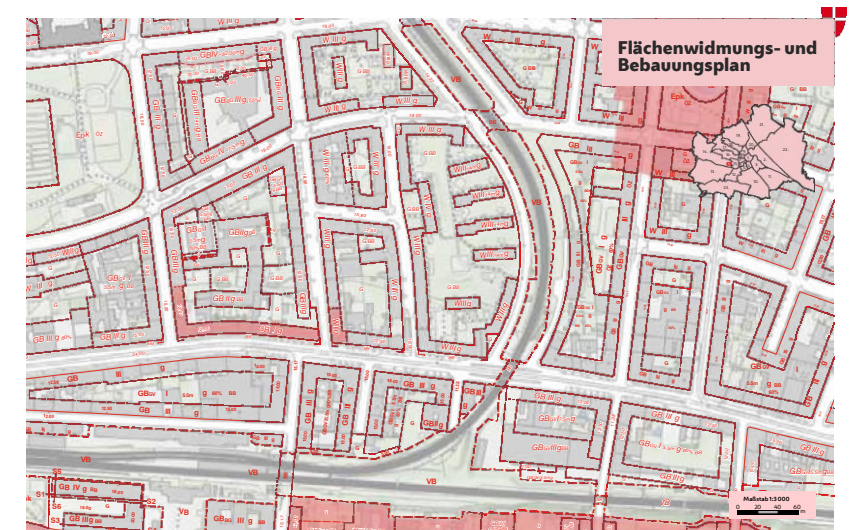
Der Generalstadtplan stellt eine umfassende Darstellung des städtebaulichen Konzepts und der Infrastruktur der Stadt dar. Er zeigt die verschiedenen Stadtteile, Verkehrswege, Grünflächen und wichtige Einrichtungen. Dieser Ausschnitt zeigt einen Teil in Penzing.

40 Flächenwidmungsplan 2023, Ausschnitt Penzing

Auf Grundlage des Generalstadtplans wurde der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erstellt. Dieser bildet die Grundlage für städtebauliche Entscheidungen und dient als Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einer Stadt oder Gemeinde.



39



40

3.1.4 Zwischenfazit

Österreichs Raumplanung als syntaktischer Raum ist hierarchisch und komplex ineinandergreifend. Doch trotz dieser Struktur bleibt Raum für unvorhergesehene Effekte.

Angesichts des aktuellen Umgangs mit vorhandenen Ressourcen der Stadt, der zunehmenden Herausforderungen bei der Anpassung an den Klimawandel und steigenden Wohnungspreisen müssen verstärkte Anstrengungen unternommen werden, um eine effektive und nachhaltige Raumplanung zu gewährleisten, die den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Umwelt gerecht wird.

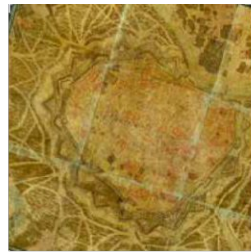
Ein wichtiger Schritt hier wäre, dass Leitlinien verbindlich und verpflichtend angenommen werden, anstatt sie lediglich als Empfehlungen zu betrachten. Darüber hinaus ist es entscheidend, dass es wirksame politische Kontrollen gibt, um sicherzustellen, dass diese Vorgaben nicht leichtfertig ignoriert werden.

Der Kontext des vorher beschriebenen Unvorhersehbaren bezieht sich explizit auf die Odd Lots. Diese ungenutzten und kuriosen Restflächen entstehen zum Teil durch unbewusste Zusammenführung verschiedener syntaktischer Regeln und Rahmenbedingungen. Sie sind kontextabhängig und verraten oft durch ihrer ungewöhnliche Zuschnitte die Überlagerungen verschiedener Systeme. Dabei müssen die syntaktischen Ebenen eine nach der anderen chronologisch rückwärts gesehen werden, um die Entstehungsgeschichte verstehen zu können

Die Odd Lots, insbesondere in ihrer Summe, sind somit nicht nur Randerscheinungen, sondern sind Teil des vielschichtigen Gefüges der Stadt, die sich im Hintergrund aufhalten. Die Betrachtung hinter die Syntax der Stadt macht die Existenz der Odd Lots und deren ungenutztes Potenzial erkennbar, anstatt diese zu

übersehen. Die gezielte Anerkennung und Integration der Odd Lots in die Raumplanung bietet eine Chance für eine nachhaltige und integrierte Stadtentwicklung, die soziale, kulturelle und ökologische Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

41 Historische Pläne von Wien
 von links nach rechts
 Albertinischer Plan 1421
 Steinhausenplan 1710
 Nagelplan 1780
 Stadtplan 1812
 Franziszeischer Katasterplan 1829
 Historischer Stadtplan 1858
 Lechner Plan 1887
 Generalstadtplan 1904
 Generalstadtplan 1912



3.2 Entstehungsgeschichte Wiens

Seit Beginn der ersten planartigen Aufzeichnungen von Wien (Albertinischer Plan von 1421) hat die Stadt im Laufe der Jahrhunderte die Transformation von einer mittelalterlichen Stadt zu einer modernen Metropole durchlaufen. Während im Mittelalter Wien als Festungsstadt von Stadtmauern umgeben war und hauptsächlich aus engen Gassen und historischen Gebäuden bestand, entwickelte sich Wien im Laufe der Zeit zu einem wichtigen politischen und kulturellen Zentrum.



3.2.1 Mittelalter – Wien als Festungsstadt

Wiens Entstehung geht zurück auf die Gründung einer Höhensiedlung im Bereich des heutigen 1. Bezirks, mit lediglich einigen Gutshöfen. Dank seiner günstigen geografischen Lage im Wiener Becken sowie an der Donau wurde das Gebiet von den Römern erobert, die dort das Legionslager Vindobona gründeten, das die östlich gelegene Provinzstadt Kanonien-Panontum schützen sollte. Um das Lager herum entstanden kleinere Siedlungen, die sich um die Jahrtausendwende zu einer Stadt zusammenschlossen.¹⁰

Als im Jahr 1165 der erste Babenberger Herzog seine Hofhaltung von Klosterneuburg nach Wien verlegt, wurde die Stadt zum politischen und kulturellen Mittelpunkt des Herzogtums.

Mit der Verleihung eines Stadtrechts im Jahr 1221 erhielt Wien das Stapelrecht, ein Handelsrecht, das den Handel dazu zwang, seine Waren in Wien anzubieten. Dies führte zu einem wirtschaftlichen Aufschwung und das Wachstum der Stadt erreichte Ende des 13. Jahrhunderts die Größe des heutigen ersten Bezirks. Es fanden erste bewusste stadtplanerische Maßnahmen statt, bei denen der Siedlungsbereich auf das dreifache vergrößert, und mit dem Bau der Ringmauer sichtbar gemacht wurde.

Neueren Forschungen zufolge wurden die mittelalterlichen Vorstädte, die klar abgegrenzt waren und in den Burgfried einbezogen wurden, bewusst angelegt und entstanden nicht aufgrund von Platzmangel innerhalb der Stadtmauern.¹

43 Albertinischer Plan von Wien um 1421/22

In diesem Plan befindet sich die erste planartige Darstellung von Wien (angrenzend zu sehen Pressburg – heute Bratislava). Dieser südwestlich orientierte Plan zeigt die Wiener Altstadt mit Mauerring, sieben Tore, dem Wienfluss, Teile des Donauarms sowie Alsbach.

Einfache Linien im Vorstadtbereich können als Wege gedeutet werden, dies wurde allerdings nicht nachgewiesen. Die falsche Zahl der Stadttürme sowie der nicht nachvollziehbare Maßstab lassen darauf schließen, dass es sich um eine grobe Darstellung ohne maßstäbliche Bezugspunkte handelt.



43

44 Albertinischer Plan von Wien

Der Plan beinhaltet ausschließlich geistige Gebäude wie Kirchen, Kapellen, Klöster und Spitäler. Außerdem abgebildet ist die spätere Hofburg und die Universität.



44

3.2.2 Frühe Neuzeit (1500-1700)

Die Neuzeit brachte demografische, politische, militärische und gesellschaftliche Veränderungen mit sich. Wien begann sich einerseits als Hauptstadt eines größeren Reiches zu entwickeln, andererseits war es geprägt von den Türkenbelagerungen.¹² Die erste fand 1529 statt, bei der die Vorstädte nicht verteidigt werden konnten. Im Anschluss daran begann man 1530 mit der Neubefestigung von Wien und den Vorstädten. 1672 waren schließlich die Festungsbautätigkeiten abgeschlossen. Ein fast 400m breiter Streifen vor der Befestigungsanlage wurde von Bebauung freigehalten. Das Glacis erstreckte sich als ein Streifen vor der Befestigung und trennte die Vorstädte von der Festungsstadt. Die Vorstädte siedelten sich um die barocke Stadt an, während sich gleichzeitig Siedlungen in den Vororten, insbesondere entlang des Wienflusses mit dessen Nutzbarkeit, ausdehnten. Die Vororte waren größtenteils landschaftlich geprägte Flächen (siehe Karte).

Gegen Ende des Jahrhunderts bewährten sich die umfangreichen Verteidigungseinrichtungen bei der 2. Türkenbelagerung 1683, allerdings auf Kosten der Vororte. In Zeiten des Wiederaufbaus erfuhr die Stadt ein enormes Bevölkerungswachstum. Die Ausdehnung der Stadt erforderte eine zweite Befestigung außerhalb der Stadtmauern, den Linienwall. 1705 wurde dieser im Bereich des heutigen Gürtels mit Hilfe der Bevölkerung errichtet. Die Vorstädte verdichteten sich und die verfügbaren Flächen innerhalb des Linienwalls wurden knapp. Die Trennung der Befestigungsmauern stellte außerdem eine soziale Trennung dar. Während der Adel in Wien residierte, die Mittelschicht die Vorstädte besiedelte, lebte die ärmere Bevölkerungsschicht in den Gebieten außerhalb des Linienwalls.¹³

Vertreibung war ein Resultat dessen, dass die Bedeutung der Stadt zunahm, als Wien zur Haupt- und Residenzstadt erhoben wurde, sowie die Zentralverwaltungsbehörden und der Länderkomplex im

45 Stadtplan, Daniel Suttinger (1864)

Abbildung des fertigen Zustandes der Stadtbefestigung nach der Ersten Türkenbelagerung von 1529.

Zu sehen ist die Befestigung, die Grundrisse der Gebäude des Stadttinneren mit ihren Innenhöfen und Gärten, sowie den Namen der Besitzer*innen.

Verschiedene Kolorierung der Gebäude unterscheiden diese in Gebäude des Kaisers, der Geistlichkeit, bürgerliche Häuser, Amtshäuser und Freihäuser.



45

18. Jahrhundert zu einem Gesamtstaat ausgebaut wurden. So zog die Stadt den Hofadel sowie Luxushandwerker an. Dadurch wurde das bürgerliche Bevölkerungselement in der Stadt allmählich verdrängt und bürgerliche Gewerbe mussten in die Vorstädte ausweichen.¹⁴

46 Wiener Stadtgebiet vor und nach den Eingemeindungen

Um 1850 zähle Wien innerhalb des Linienwalls, also in den 34 Vorstädten, 476.222 Einwohner*innen auf 55,4 Km². Die zweite Eingemeindung der Vororte um 1890 erweiterte das Stadtgebiet auf 178,1 km² mit einer Einwohner*innenzahl von 1.364.548.

Die dritte Eingemeindung von 1904 erfasste die östlich der Donau gelegenen unbesiedelten Flächen, somit eine zusätzliche Fläche von 95 km², ausgelegt für eine Stadtgröße mit 4 Millionen Einwohner*innen. Allerdings zählte Wien nach der dritten Eingemeindung 1.877.839 Einwohner*innen und erreichte schließlich um 1908 die 2 Millionen Grenze.

47 Zeitliche Abfolge der Verwirklichung von städtebaulichen Großprojekten

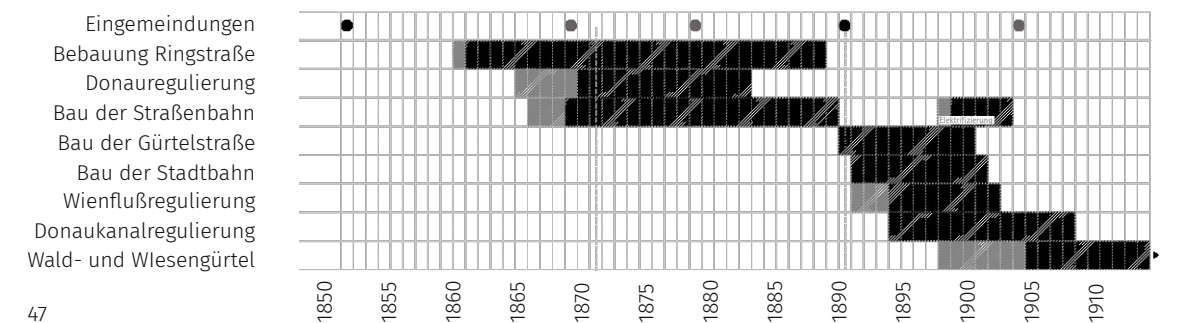
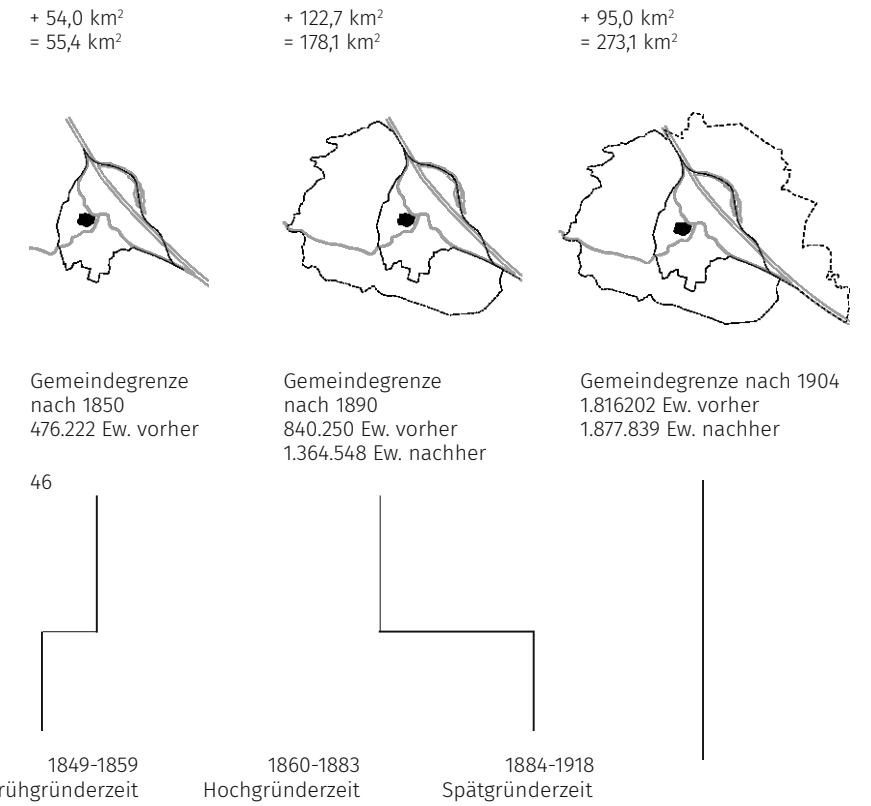
zu sehen ist der Ausführungszeitraum (dunkelgrau) sowie Planungszeitraum (hellgrau) der einzelnen strukturbestimmenden Großprojekten.

3.2.3 Gründerzeit - Strukturbestimmende städtebauliche Maßnahmen

Die Gründerzeit umfasst die Zeit von 1840 bis 1910 und stellt aus sozialer, politischer und wirtschaftlicher Sicht eine der wichtigsten Epochen für Wien dar, denn in dieser Zeit erlebte die Stadt einen intensiven wirtschaftlichen und städtebaulichen Aufschwung. Dabei spielte die Industrialisierung eine wesentliche Rolle und zog zahlreiche Veränderungen im Bereich der Wirtschaft, Gesellschaft und Demografie mit sich. Der wirtschaftliche Boom, hervorgehend aus den technologischen Fortschritten der Industrialisierung, insbesondere im Verkehrssektor, erleichterte den Handel und förderte das Wirtschaftswachstum. In Wien führte dieser Prozess zu einer Entwicklung der Stadt als Industriestandort. Die schnelle Veränderung der Gründerzeit und das rasante Wachstum machten eine gezielte Stadtplanung erforderlich und der Bedarf nach strukturbestimmenden städtebaulichen Planungen als Instrument der Entwicklung der Stadt entstand.¹⁵

Die Abbildung auf der rechten Seite zeigt den Planungszeitraum sowie Umsetzungszeitraum der wichtigsten städtebaulichen Großprojekte der Gründerzeit. Diese zeitliche Abfolge der strukturbestimmenden städtebaulichen Projekte verdeutlicht die komplexe Abhängigkeit von Planung und zeitlichem Aufwand für eine rasch wachsende Stadt.

Zum Verständnis der städtebaulichen Situation und Wichtigkeit der Gründerzeit wird im Folgenden mit diesen drei Karten die veränderte städtebauliche Entwicklung und Gestaltung der Stadt vor und während der Gründerzeit näher erläutert.



Darstellungen von oben nach Unten

48 Ausschnitt aus dem Nagelplan vom heutigen Bezirk Mariahilf, 1781

49 Ausschnitt aus dem Stadtplan für Wien von 1887 vom heutigen Bezirk Mariahilf

50 Ausschnitt aus dem Generalstadtplan von 1912 vom heutigen Bezirk Mariahilf

Der Nagelplan zeigt eine Darstellung Wiens vor der Gründerzeit.

Zu sehen ist die Stadtmauer, die die Grenze zwischen dem städtischen Gebiet und den Vorstädten markiert. Es sind Straßenverbindungen als Hauptachsen gezeichnet, die das Stadtzentrum mit den umliegenden Vororten verbinden. Zu dieser Zeit ist der natürliche Verlauf des Wienflusses deutlich erkennbar, welcher sich durch das Stadtgebiet schlängelt und die Stadt in verschiedene Abschnitte teilt.

Die Vermessung des Planes enthält abgegrenzte Parzellen und Grundstücke sowie eine Häusernummerierung. Im Gesamtausschnitt des Nagelplans lassen verschiedene Parzellen auf unterschiedliche Nutzungen schließen: Parzellen mit dichteren Ansammlungen von Gebäuden auf Wohnnutzung, größere Parzellen mit repräsentativen Gebäuden auf öffentlichen Nutzung, sowie auf Gewerbebetriebe entlang der Hauptachsen. In den Gebieten entlang des Wienflusses waren einige Bauernhöfe und kleinere landwirtschaftliche Flächen zu finden.¹⁶

Der Plan von 1887 wurde erstellt, als Wien sich inmitten der Gründerzeit befand. Die Stadtmauer war bereits abgetragen, das Glacis verbaut, der Wienfluß reguliert und die ersten Eingemeindungen hatten 1850 stattgefunden. Die stark veränderte räumliche Struktur entstehend aus dem rasanten Bevölkerungswachstum und den technischen Neuerrungen spielt in dieser Abbildung eine bedeutende Rolle. Neu-Parzellierungen sowie neue Bahnverbindungen und Bahnhöfe veranschaulichen den Wandel zu einer modernen Weltstadt.¹⁷

Im späten 19. Jahrhundert erlebte Wien eine rasante politische, technische und demografische Entwicklung, die zu erheblichen Veränderungen des Stadtbildes führte.

Der **Generalstadtplan** von 1904 und seine Aktualisierung 1912 wurden erstellt, um als Planungsgrundlage für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebiets zu dienen. Indem Strukturen, Bebauung und Infrastruktur festlegt wurden, erfolgte die Lenkung



48



49



50

grundlegenden Fragen der Stadtentwicklung sowie das Wachstum der Stadt.¹⁸

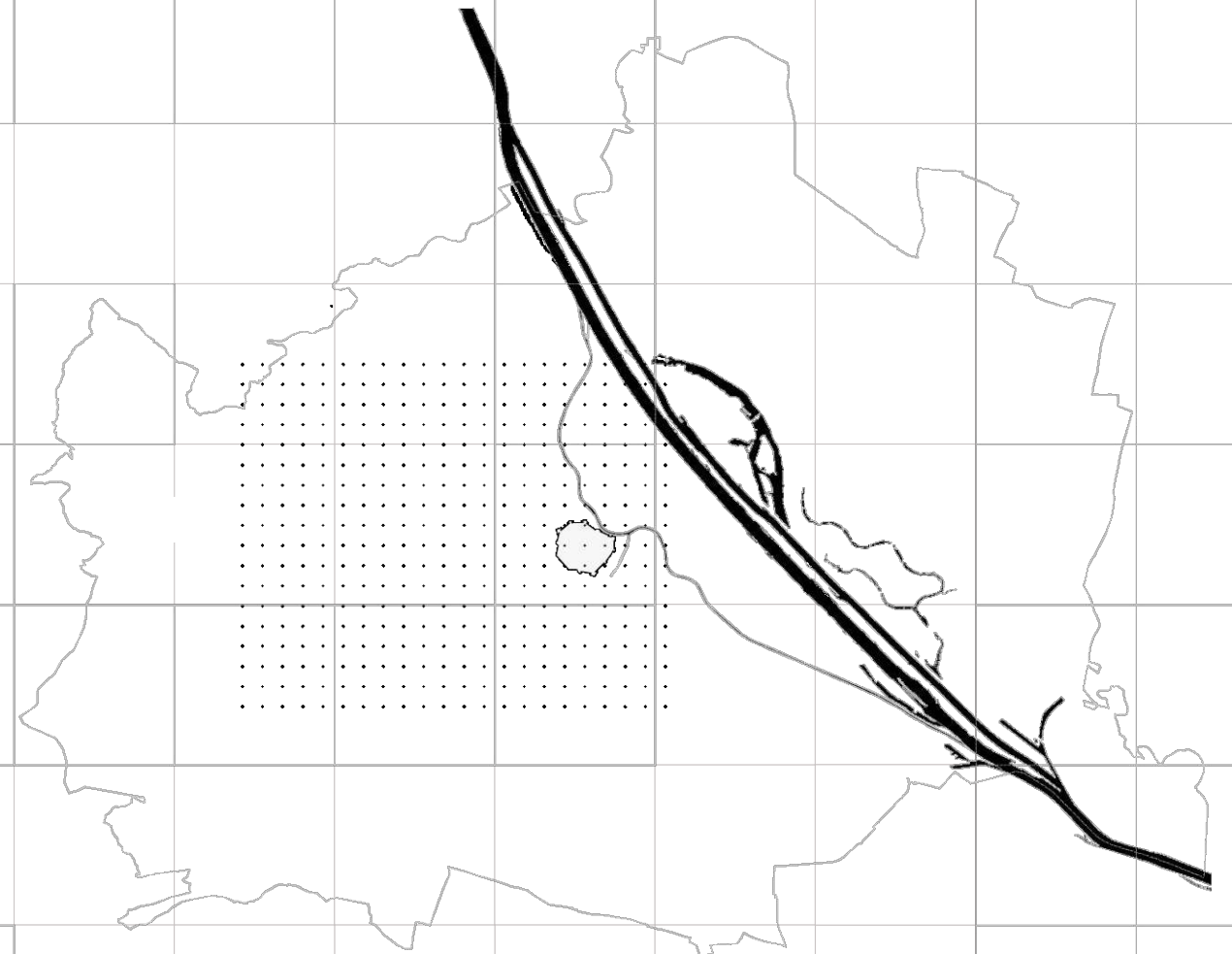
In Bezug auf die Bauweise wurden die Grundzüge der Bebauung vom Gemeinderat festgelegt. Otto Wagner, der zum Wettbewerb des Generalregulierungsplans für Wien Beiträge leistet, betonte in seiner Erläuterung zum Generalregulierungsplan, dass bei der Parzellierung Rücksicht auf bestimmte Bestrebungen genommen werden sollte und die Norm bei Bedarf angepasst werden müsste. Die Flexibilität in der Umsetzung ermögliche es, den spezifischen Anforderungen gerecht zu werden und ein ausgewogenes städtebauliches Umfeld zu schaffen.¹⁹ Ob dies geschah, bleibt offengestellt, zeigt aber die notwendige Anpassungsfähigkeit der Regulierungen.

Eine zentrale Rolle für den Baurat Otto Wagner spielt die Bedeutung von Kunst. Er erkannte, dass Wien bisher eine „geschmacklose Stadt“ sei und es in der Verantwortung der Architekt*innen und Planer*innen liegen würde, das künstlerische und technische Niveau der Stadt zu steigern. Um das ästhetische Potenzial der Stadt zu entfalten und ein harmonisches Zusammenspiel von Architektur, Kunst und Stadtentwicklung zu schaffen, sah Otto Wagner mit dem Generalregulierungsplan eine Chance, auf diese Notwendigkeit zu antworten.²⁰

Der **Generalregulierungsplan** enthielt die umfassenden städtebaulichen Visionen für die Entwicklung der Stadt, somit sind die strukturbestimmenden städtebaulichen Großprojekte in *Abbildung 50* zu erkennen.

Der Plan von 1912 führte eine systematische Zonierung ein, bei der verschiedene Bereiche der Stadt für bestimmte Funktionen und Nutzungen festgelegt wurden. Es wurden Wohngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete und öffentliche Einrichtungen identifiziert und geplant.

Im Folgenden werden die wichtigsten städtebaulichen Großprojekte Wiens einzeln aufgezeigt, die strukturbestimmend für die Stadt waren und maßgeblich zur Morphologie und Entwicklung während der Gründerzeit beigetragen haben. Jedes dieser Großprojekte wurde sowohl von seiner eigenen inneren als auch der gesamtstädtischen Syntaktik geleitet und führte zu einem großmaßstäblichen Eingriff in die Stadtlandschaft und somit dazu, dass jedes System eigene Ursprünge für die Entstehung von Odd Lots aufweist. Besonders die Syntaktiken der Infrastrukturmaßnahmen nahmen dabei eine zentrale Rolle ein, da sie großflächig Raum beanspruchten und bestehende städtische Strukturen und Parzellen nachhaltig beeinflussten. Es ist entscheidend, diese großmaßstäbliche Eingriffe systematisch zu analysieren und gleichzeitig ihre Abhängigkeit vom gesamten städtischen Gefüge zu berücksichtigen.

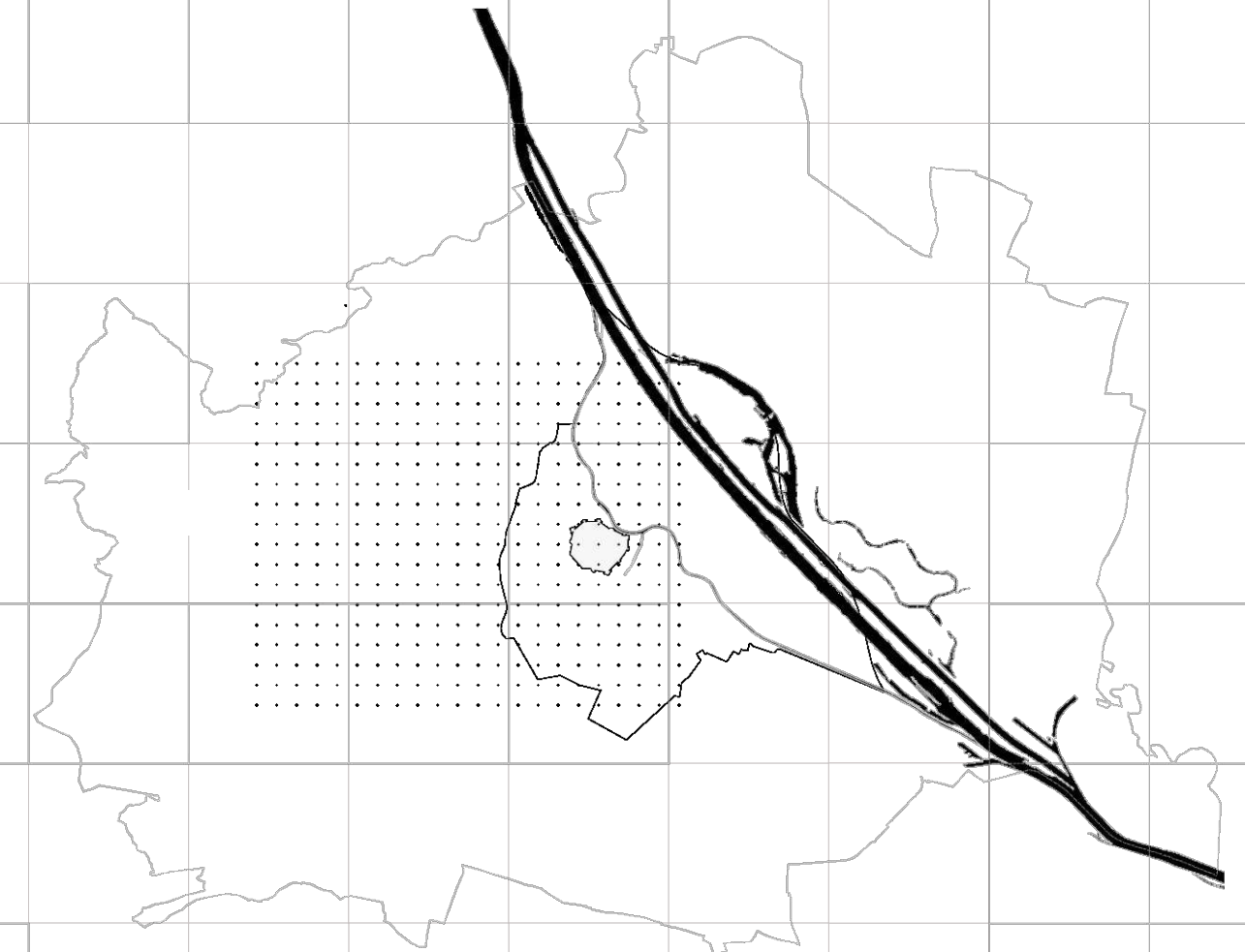


51a

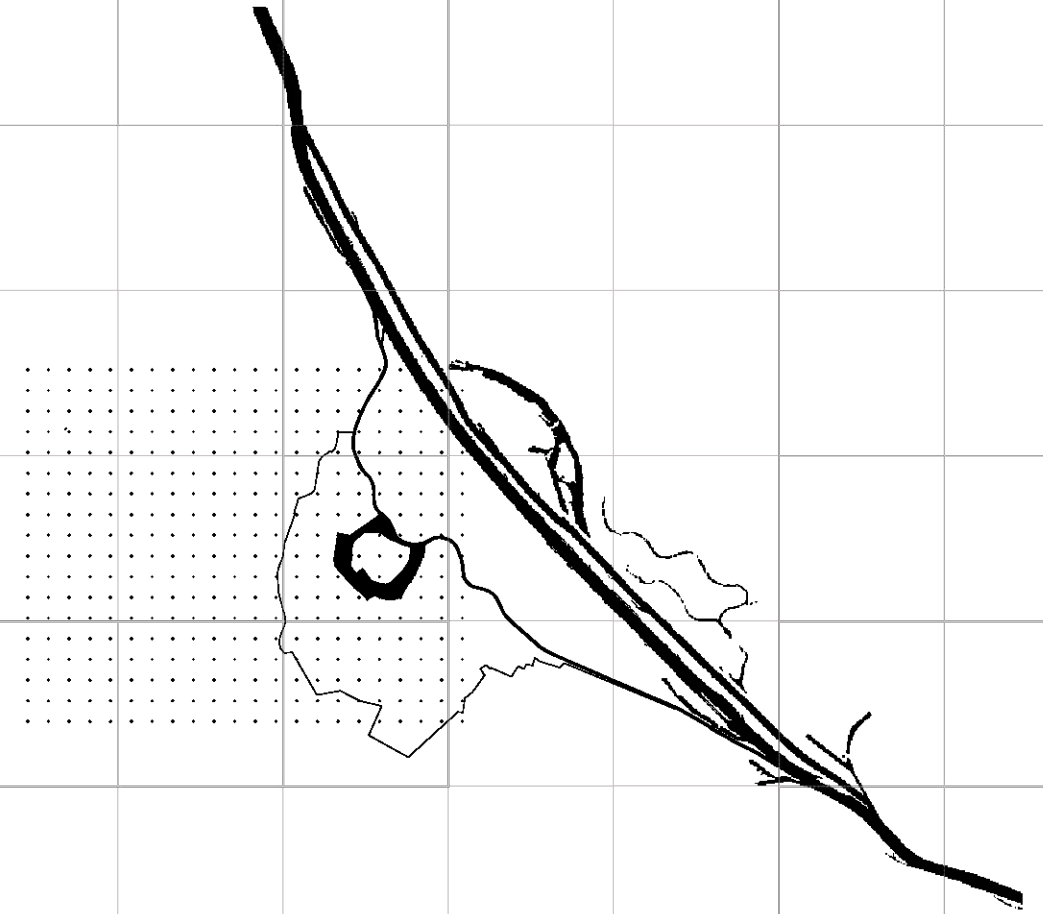
16. bis 18. Jahrhundert
Historische Stadtbefestigung
des Mittelalters im Vergleich zur
Gemeindegrenze heute sowie Verlauf der
heutigen Donau

um 1850
Eingemeindung der Vororte

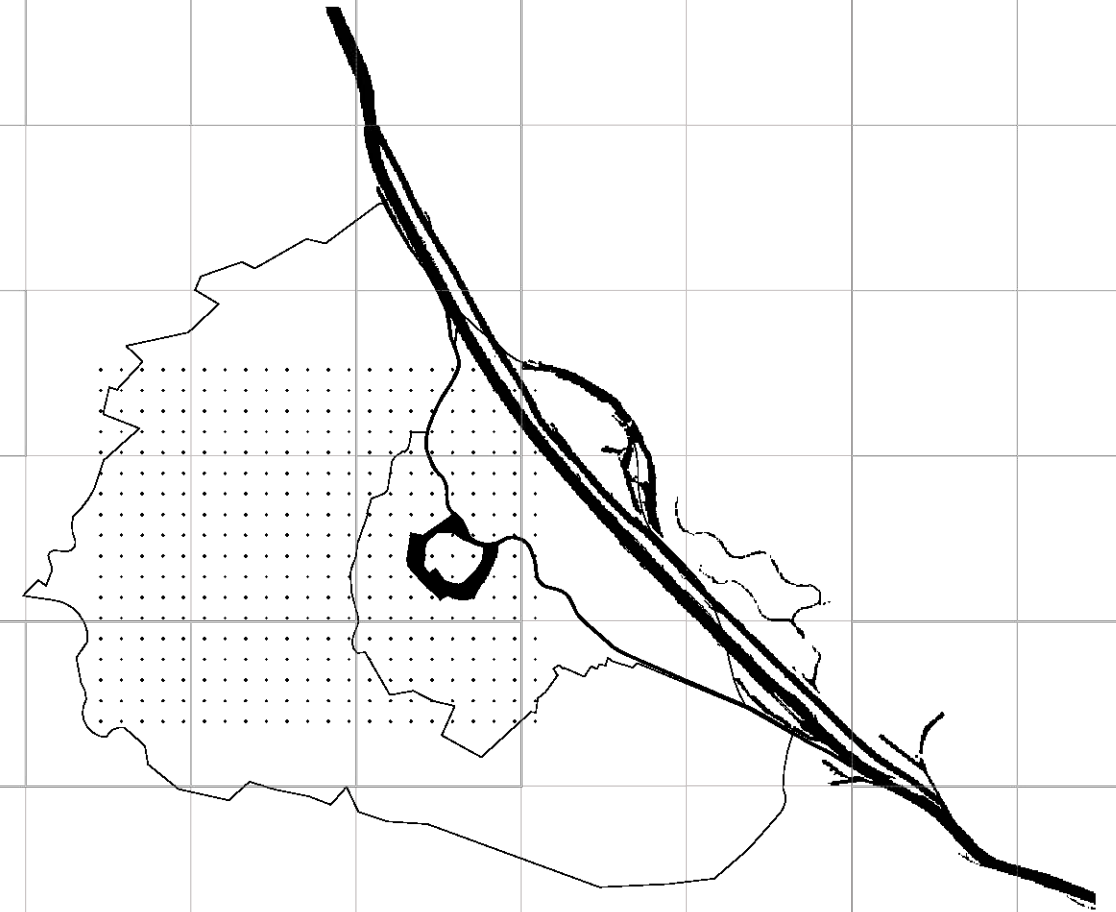
Den Beginn der strukturbestimmenden städtebauliche Maßnahmen stellt 1850 der Abriss der Stadtmauern und die einhergehende Eingemeindung der Vororte dar. Mit einem internationalen städtebaulichen Wettbewerb 1892 nach der Eingemeindung der Vororte, sollte ein umfassender Plan, der sich auf das gesamte Stadtgebiet Wien bezieht, erstellt werden.²¹ Mit dem **Generalregulierungsplan** wurde eine ganzheitliche Entwicklung des Stadtgebietes ermöglicht, dieser diente zukünftigen planerischen Entscheidungen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs flossen in den **Bauzonenplan 1893** ein, welcher das Stadtgebiet in Wohn- und Industriegebiete gliederte sowie eine zum Stadtzentrum hin zunehmende Gebäudehöhe definierte.²²



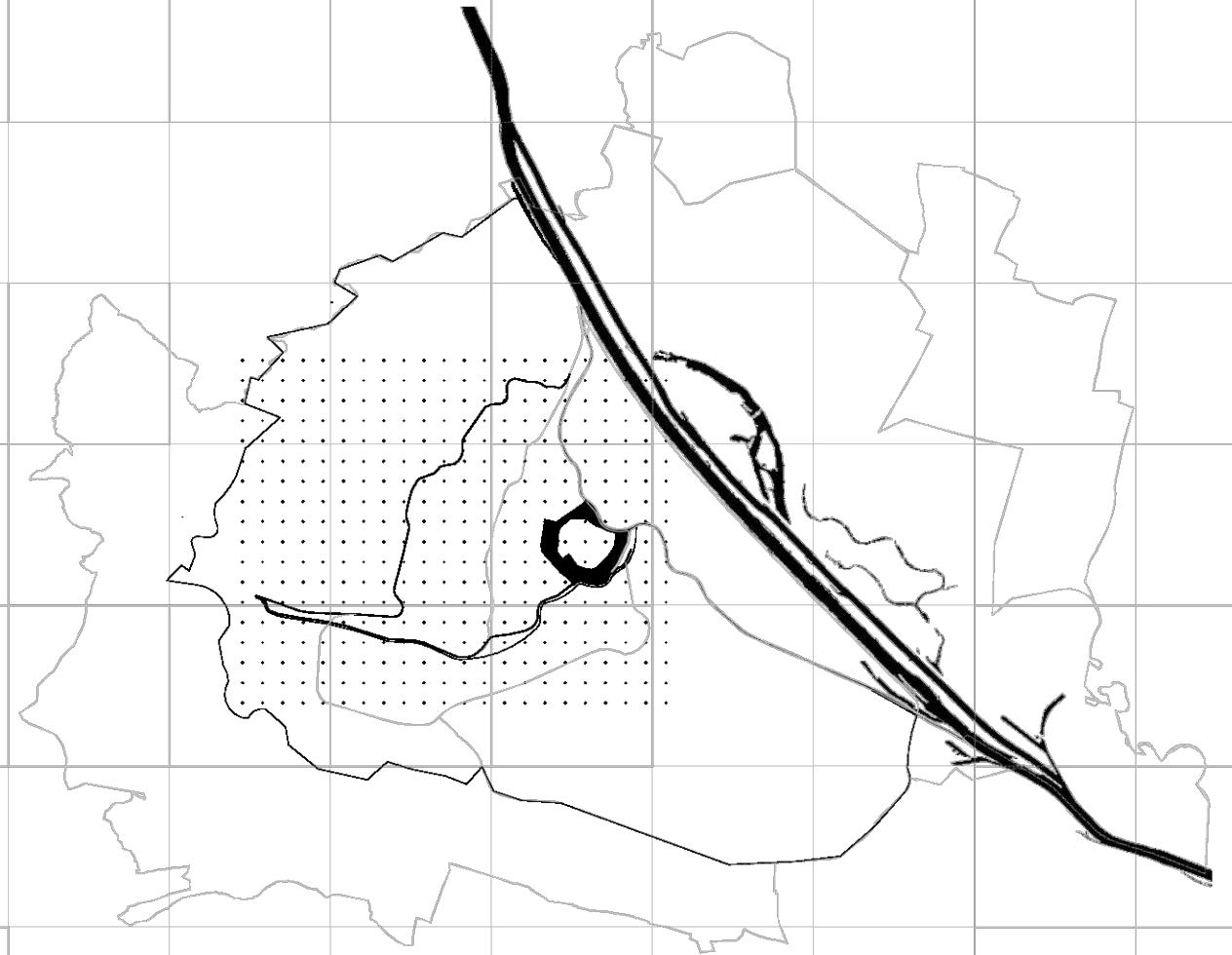
51b



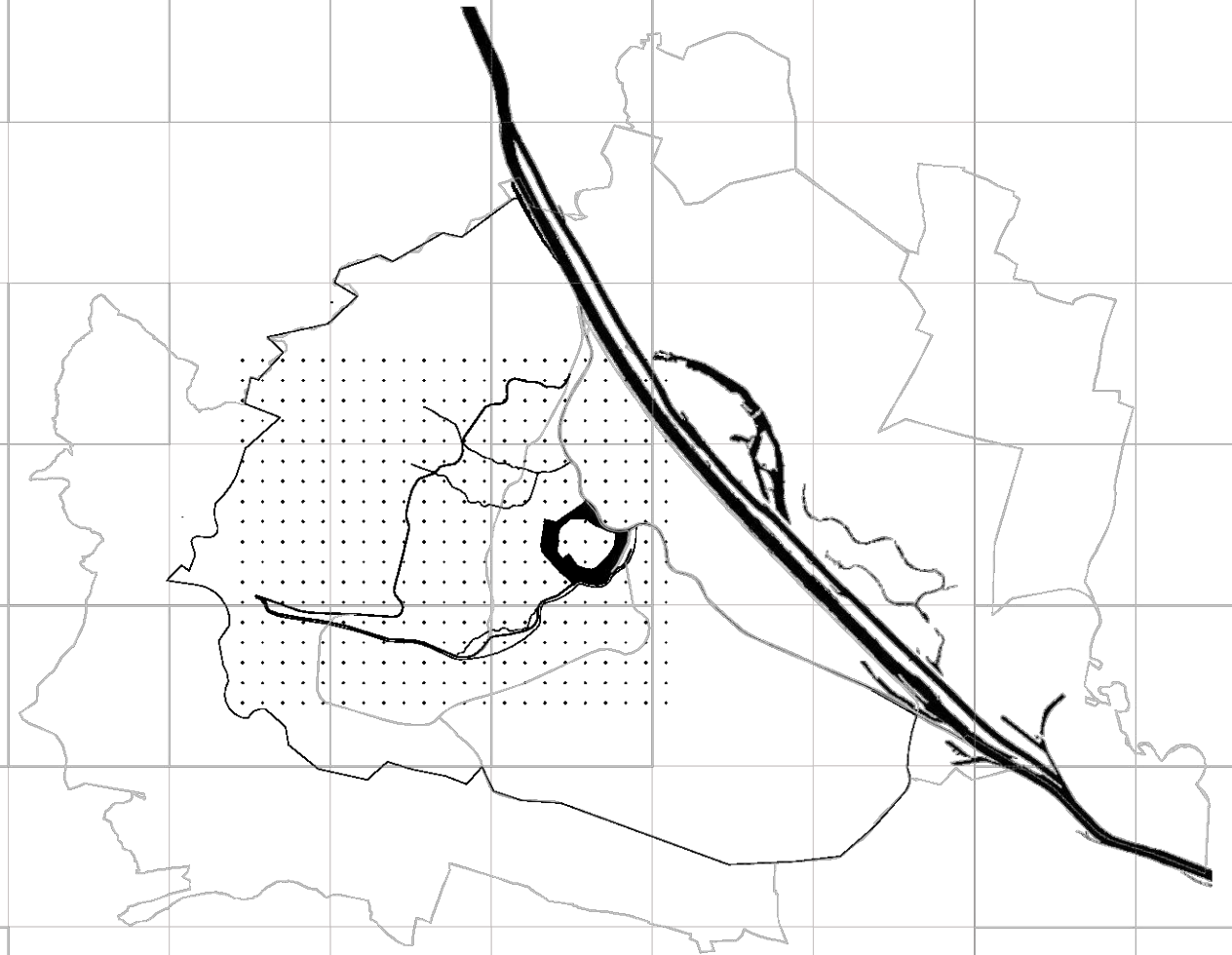
um 1860
Ringstraßenbebauung und
Donauregulierung



um 1890
Eingemeindung der Vorstädte



um 1890
Baubeginn der Stadtbahn



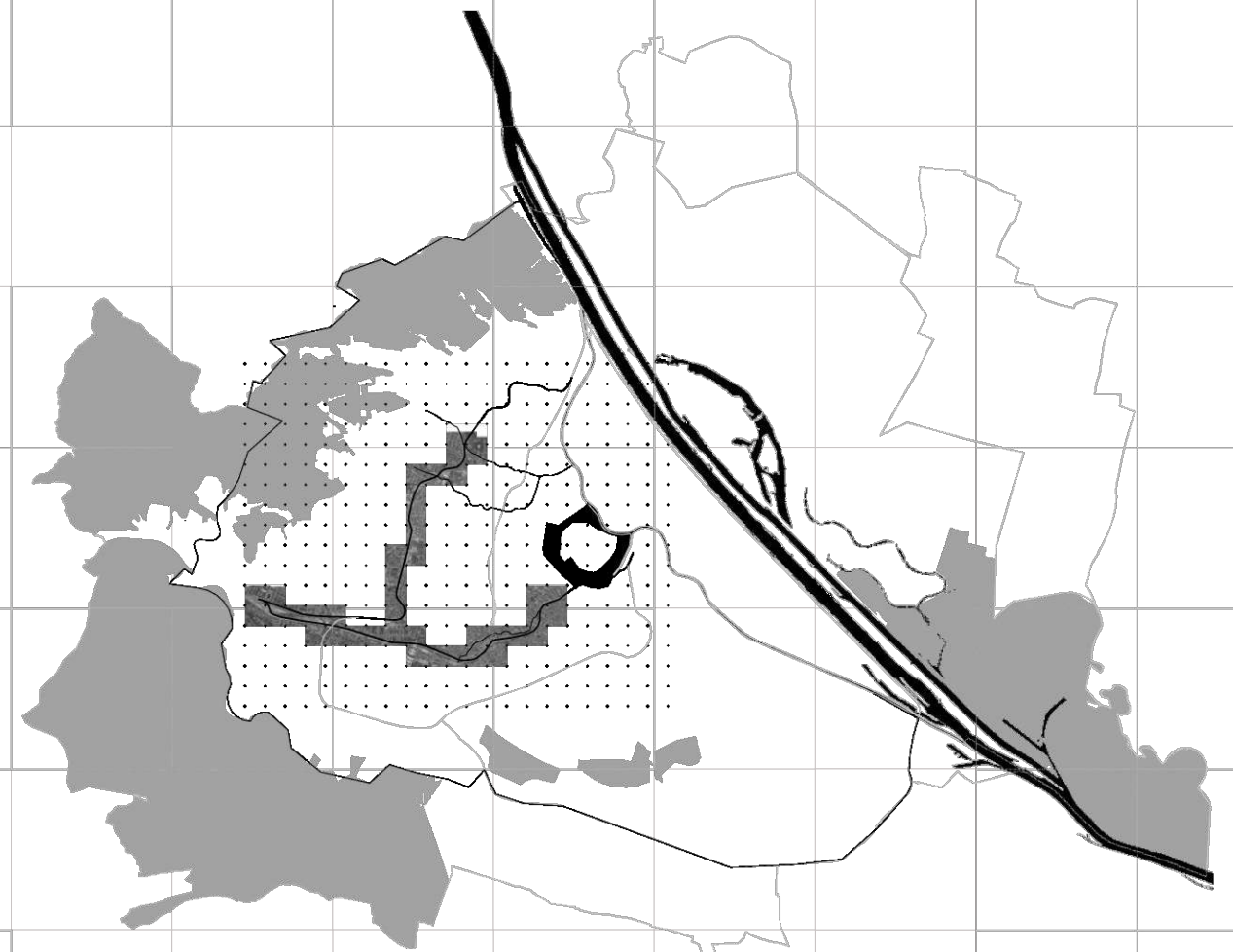
3.2.4 Zusammenfassung

Die städtebaulichen Großprojekte der Gründerzeit, einschließlich des Generalregulierungsplans von Wien, zeigten eine syntaktische Herangehensweise an die städtische Entwicklung und hatten eine bedeutende Auswirkung auf die Stadtstruktur.

Obwohl nicht alle Ideen und Vorschläge vollständig umgesetzt wurden, legten die strukturbestimmenden Maßnahmen systematisch wichtige Grundlagen für die Stadtplanung fest und prägten das Erscheinungsbild und die städtische Funktionalität Wiens.

Die vorhergehende Recherche zeigt, dass städtebauliche Leitlinien und Vorschriften dazu dienen, einer ungeordneten und zufälligen Bauweise der Stadt entgegen zu wirken, um eine optimale räumliche Struktur mit verbesserter Infrastruktur zu schaffen. Allerdings können Leitlinien und Vorschriften auch zu verstärktem Bodenverbrauch und Fehlplanungen führen, wenn die Schwerpunkte der Stadtplanung auf falsche Ebenen gesetzt werden.

Getragen von wirtschaftlichem Aufschwung, neuen Industriezweigen, einer Urbanisierung der Städte mit besseren Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten, kultureller Vielfalt sowie infrastruktureller Entwicklung, erreichte Wien im Jahr 1908 mit 2,08 Millionen Einwohner*innen den damaligen Höchststand.²³ Damit war Wien nach Städten wie London, Paris, New York und Berlin die fünftgrößte Stadt der Welt und besaß damals genauso viele Einwohner*innen wie heute, obwohl die Fläche damals kleiner war. Auffällig ist, dass die zweite Eingemeindung 1890 die Stadtfläche auf 178 Quadratkilometer und die dritte im Jahr 1904 auf 278 Quadratkilometer ausdehnte und sich auf unbesiedelte Gebiete östlich der Donau erstreckte. Das ist darauf zurückzuführen, dass die Stadtplanung damals auf eine Bevölkerung von 4 Millionen für das Jahr 1950 ausgerichtet war. Diesen Stand hat Wien bis heute nicht erreicht.²⁴



3.3 Entstehungsgeschichte Odd Lots

Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, ist die Entstehung einer Stadt eng mit dem Überlagern stadtplanerischer Syntaktiken, wie die der strukturbestimmenden Großprojekten verbunden. Die Infrastrukturmaßnahme der Stadtbahn, als eine der größten und aufwendigsten Maßnahmen, nahm dabei eine zentrale Rolle ein, da sie großflächig Raum beanspruchte und bestehende städtische Strukturen und Parzellen langfristig veränderte.

Die neue Bahntrasse durchquerte oftmals bereits bestehende Bebauungsblöcke und ließ eine Reihe ungewöhnlicher Grundstücke entstehen – die Odd Lots. Diese unkonventionellen Flächen reichen von schmalen Aussparungen bzw. Lücken, dreieckigen Restflächen, versteckten Innenhofgrundstücken bis hin zu großflächigen, offenen Strukturen, denen jede einzigartige Merkmale und Bedingungen aufweist.

Folgend sollen die Ursprünge und Wechselwirkungen zwischen dem Bau der Stadtbahn und den entstandenen Odd Lots genauer untersucht werden.

3.3.1 Strukturbestimmende Maßnahme: Stadtbahn

Mit der Eingemeindung der Vororte und der Schaffung des Großraums Wien im Jahr 1890 strebte die Staatsregierung an, eine Lösung für die seit Jahren geforderte Stadtbahn zu finden. Diese sollte eine Verbindung der am Stadtrand liegenden Bahnhöfe der 19 Bezirke untereinander sowie mit der Stadt zu gewährleisten.

Die Verantwortung für die Koordination der Aktivitäten für den Betrieb der Stadtbahn wurde an die 1892 neu gegründete Kommission für Verkehrsanlagen in Wien übertragen. Die Bauführung wiederum wurde von der k.k. Generaldirektion der österreichischen Staatsbahnen übernommen. Für die technische und künstlerische Ausgestaltung der gesamten Stadtbahn war Otto Wagner als künstlerischer Beirat der Kommission für Verkehrsanlagen verantwortlich. Für die Umsetzung der *äußerst schwierigen Aufgabe*²⁵ musste er bis zu 70 Mitarbeiter*innen beschäftigen und nur unter Einsatz von 100.000 Arbeitskräften konnte die Stadtbahn errichtet werden.²⁶

Die Errichtung der Stadtbahn wurde in Hauptbahn und Lokalbahn differenziert, mit der Absicht erstere von der Kommission für Verkehrsanlagen, zweitere von Privatgesellschaften errichten zu lassen.

Die Bauarbeiten auf den ersten Strecken (Heiligenstadt-Westbahn) begannen ab Ende 1894, bis im Jahr 1898 der Betrieb der Vorortelinie, Gürtellinie und oberen Wientallinie aufgenommen wurde.

Das Liniennetz der Stadtbahn, unterteilt in Enges Netz und Weites Netz, wurde schließlich auf Grund der topografischen Lage sowie der finanziellen Mittel teils in Tief- und teils in Hochlage ausgeführt. Die Länge des Liniennetzes belief sich damals auf 89 Betriebskilometer²⁷ und einer Bauanlage von 45 km²⁸.



54 Strukturbestimmende städtebauliche Großprojekte von 1858-1914

- Gemeindegrenze 1904
- ▨ Ringstraßenzone
- == Regulierte Fußläufe
- Sonstige Fußläufe
- Hochwasserdamm
- Wienflußregulierung
- Stadtbahn weites Netz
- Stadtbahn enges Netz
- Fernbahn
- Wald und Wiesengürtel

- Vorortelinie: Hütteldorf – Heiligenstadt (heute S45)
- Wientallinie: Hütteldorf – Hauptzollamt
- Donaukanallinie: Hauptzollamt – Heiligenstadt
- Linie in den 2. Bezirk Hauptzollamt – Praterstern
- Gürtellinie: Meidling Hauptstraße – Heiligenstadt

Die architektonische Ausstattung der Viadukte, Brücken, Bahnhofgebäude [...], welche in einfachen Renaissance Formen gehalten, [...] einen einheitlichen Stilcharakter zum Ausdruck bringen [...] sind bis heute erhalten und dienen weiterhin als wichtige Verkehrsknotenpunkte in Wien. Die Bahnhofgebäude sind in Putzbau, die Viaduktbögen in Ziegel-Rohbau [...] die Pfeiler der eisernen Brücken aus Quadern herzustellen.³⁰

Charakteristisch und identitätstiftend sind diese Elemente der Stadtbahn nicht nur funktional, sondern auch kulturell und historisch bedeutsam.

Die Infrastruktur und Weitläufigkeit der ursprünglichen Stadtbahn prägen noch heute das Stadtbild und hat die städtische Entwicklung maßgeblich beeinflusst

Die Stadtbahn trägt somit nicht nur zur Identität der Stadt bei, sondern auch zur Wertschätzung und Erhaltung des kulturellen Erbes Wiens.

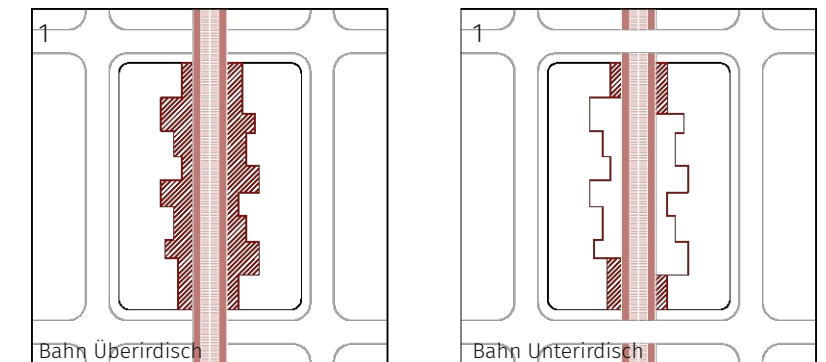
Die Baumaßnahmen und Erschließung der Stadtbahn führten zu Veränderungen im städtischen Gefüge und beeinflussten bestehende Grundstücke und Strukturen entlang der Trasse. Die entstandenen ungenutzten und kuriosen Restflächen können teilweise auch auf die Planung und Umsetzung der Stadtbahn selbst zurückgeführt werden, teilweise auf die Überlagerung verschiedener Stadtsyntaktiken

3.3.2 Strukturelles Resultat – Odd Lots Typologien

Die Baumaßnahmen und Erschließung der Stadtbahn führten zu Veränderungen im städtischen Gefüge und beeinflussten bestehende Strukturen entlang der Trasse. Diese ungenutzten und scheinbar unbrauchbaren Flächen wurden oft vernachlässigt und blieben in der Stadtplanung und Immobilienentwicklung lange Zeit unbeachtet.

Im Weiteren werden die entstandenen Restflächen auf Grund der strukturbestimmenden Maßnahme in verschiedene Kategorien unterteilt und beschrieben.

In dieser Hinsicht orientieren sich die Typologien zur Kategorisierung der entstandenen Flächen an den Prinzipien von *Pet Architecture*, während gleichzeitig eine eigene, spezifische Kategorisierung der Stadtbahn-Flächen entwickelt wird.

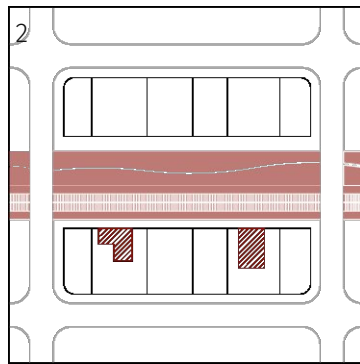


1 Versatz

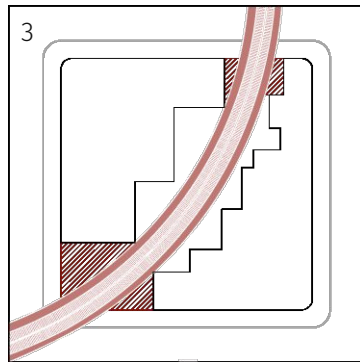
Die Bahntrasse verläuft parallel und durchquert das Baufeld sowie den Block rechteckig

- Der Block ist wie durch Zwei geteilt: zwei unabhängige Zeilen entstehen
- Gebäude auf einzelnen Parzellen können nicht an die Bahnkante andocken - ein Versatz entsteht,
- Zwischenraum, der nicht öffentlich zugänglich ist

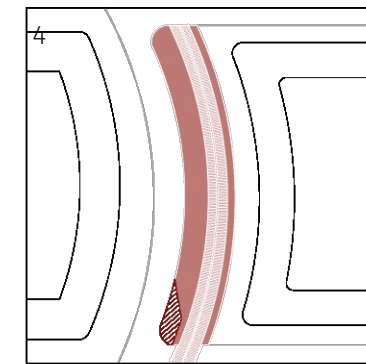
55 Strukturelles Resultat –
Odd Lot Typologien



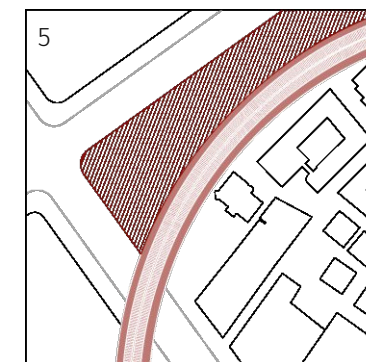
- 2 Öffnung**
- Die historische Struktur des *Straßendorfs* ist noch zu erkennen, der Hinterhof ist zum Wiental orientiert, die Gebäude entlang der Straße bilden eine Zeile
 - fungiert als eigenes Baufeld und verläuft parallel zur Trasse sowie Wienflußt



- 3 Dreieck**
- Ein vorhandenes Baufeld wird nachträglich durch die gekrümmte Trasse geschnitten
 - Der Block wird quer geteilt, so entsteht eine ähnliche Situation wie bei 1 (Versatz), da die Gebäude nicht andocken können und nach hinten eine Lücke entsteht



- 4 Ausschnitt**
- Höhenunterschied in der Topografie
 - Ausgrabung in der Trassenmauer am höchsten Punkt des Höhenunterschieds



- 5 Erweiterung**
- Ungenutzte, teilweise weitläufige Grün- bzw. Brachfläche entlang der Bahntrasse
 - Verschiedene topografische Situationen (erhöht, am Hang, ebenerdig)

3.3.3 Strukturelles Resultat anhand zweier Beispiele

Die Anlage der Stadtbahn erforderte oft die Neugestaltung und Umwidmung von Flächen, was dazu führte, dass einige Grundstücke in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr sinnvoll genutzt werden konnten. Als Folge davon entstanden unregelmäßig geformte Restfläche mit den bereits im vorherigen Kapitel beschriebenen Typen.

In diesem Kapitel werden zwei dieser Typologien, die für die jeweilige Stadtbahnlinie prototypisch sind, genauer beleuchtet und mithilfe von Grafiken veranschaulicht.

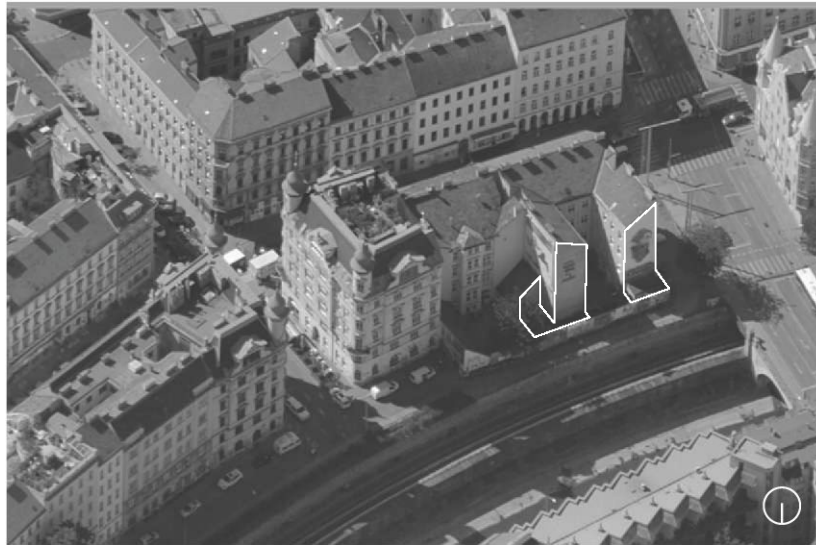
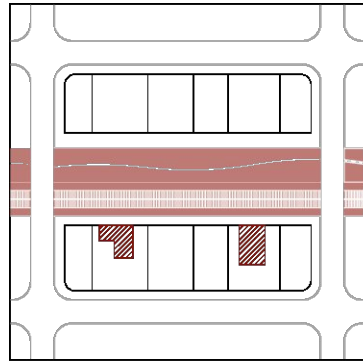
Chronologisch zeigt Ersteres die *Öffnung* entlang der U4 – Stadtbahn Enges Netz, als Bau der ersten Stadtbahnlinie – und thematisiert die Entstehung solcher Odd Lots, die durch den Stadtbahnbau und Wienflussregulierungen beeinflusst wurden. Zweiteres, entlang der S45 – Stadtbahn weites Netz – beleuchtet die im Zuge der Stadterweiterung entstandenen Odd Lots und zeigt die Überlagerung mehrerer Systeme: hier den Ottakringer Bach, den diagonalen Schnitt der Bahn in bestehende Baufelder inklusive Gebäude, welche zu einem *dreieckigen Reststück* führte.

Heute bieten diese Flächen Potenziale für innovative und kreative Lösungen, um ungenutzte Raumreserven in der Stadt zu aktivieren und für eine nachhaltige städtische Entwicklung zu nutzen. Die Berücksichtigung dieser Odd Lots in der Planung kann wertvolle Beiträge für die Stadtentwicklung leisten, insbesondere wenn unzureichende Widmungen und Eigentumsrechte – z.B. wie lange vergessene Grundstücke im Besitz von Unternehmen wie der ÖBB – in die Betrachtung einfließen.

Es ist von entscheidender Bedeutung, zunächst ein Bewusstsein für das Potenzial dieser Flächen zu schaffen und sie als wertvolle Ressourcen anzuerkennen. Die Neubewertung und alternative Nutzung solcher Odd Lots kann zu einer vielfältigen und lebendigen Stadtlandschaft beitragen und neue Möglichkeiten einer nachhaltigen urbanen Entwicklung eröffnen.

Strukturbestimmende Veränderung
am Wienfluss-Ufer, Odd Lot Typologie
Öffnung

Schönbrunner Straße 98-76



Lage Odd Lot entlang der Wientallinie
sowie Wienfluß

56 Überlagerung Historische Situation
von Wien und Heute - Lage Entlang der
Wientallinie sowie Wienfluß



Strukturbestimmende Veränderung am Wienfluss-Ufer, Odd Lot Typologie Öffnung

Schönbrunner Straße 90-76, 1050

57 Ausschnitt aus dem Nagelplan, 1780

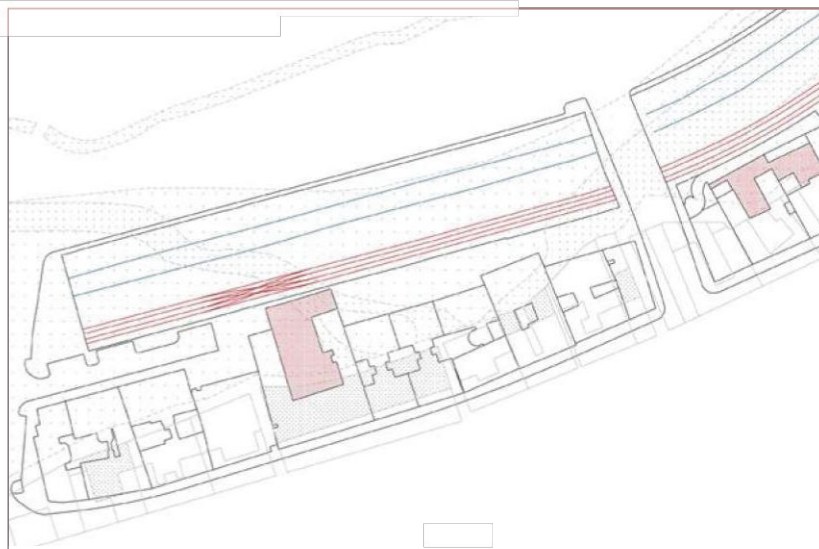
Startpunkt der hofartigen Odd Lots beginnt in dieser Zeit. Hier zu erkennen ist der historische Verlauf des Wienflusses, dessen Uferzonen und Flußauen sowie die Anordnungen der ersten Häuserzeilen entlang des Wienflusses, die sich zum Fluß öffnen und ein Uferzeilendorf bilden. Der Verlauf der wichtigen Verbindungswege der Reinprechtsdorfer Straße – welche am Wienflußufer mündet – sowie Schönbrunnerstraße sind bereits vorhanden.



57

57 Ausschnitt aus dem Nagelplan überlagert mit der Situation heute

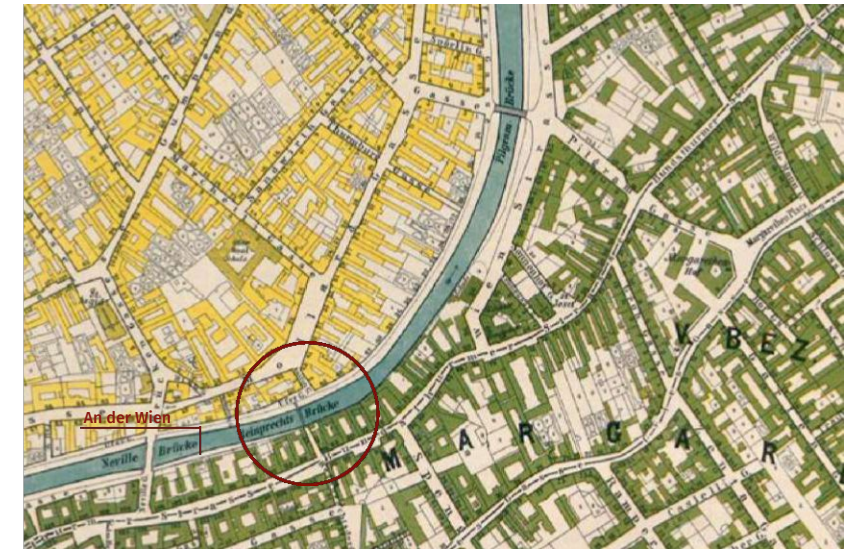
-  Feld/ Aue
-  Historischer Wienflußverlauf
-  Feld
-  Bebauung damals
-  Bebauung heute
-  Odd Lot
-  Wienfluß heute
-  Stadtbahn - U4 heute



57

58. Ausschnitt aus dem Lechnerplan, 1887

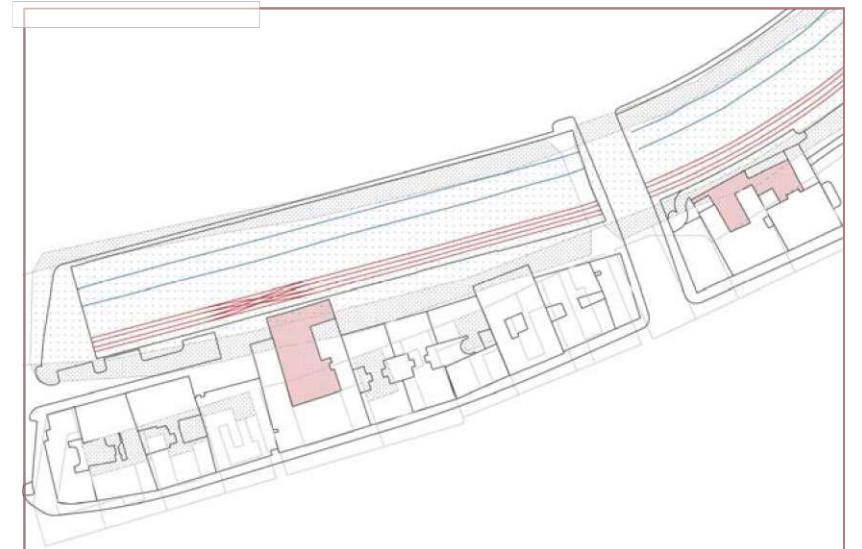
Dargestellt ist die Situation nach der Wienflußregulierung und zeigt die Veränderung der breiteren Flußufer, die sich in einer begründeten Form durch die Stadt ziehen. Das gesamte Gebiet ist dicht bebaut und die neu entstandenen Flächen entlang des Flußes weisen eine Orientierung des Hofes, mit gewerblicher Nutzung - im eingekreisten Bereich hauptsächlich Textilien – zum Wienfluß auf. Die historischen Grundformen der Baufelder und Gebäude, die vorher existierten, sind hier gut erkennbar, ebenso die wichtigsten Verkehrswege. Die Reinprechtsdorfer Brücke schafft nun die Verbindung der Reinprechtsdorfer Straße mit der anderen Seite.



58

58 Ausschnitt aus dem historischen Plan um 1858

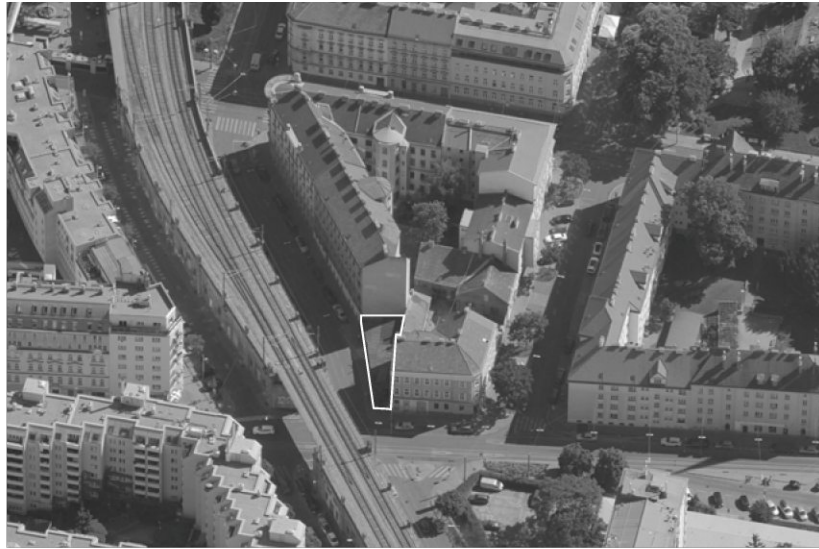
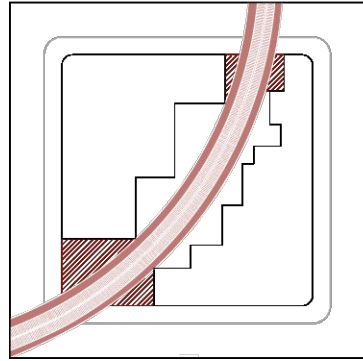
Der historische Plan von 1858 zeigt die Böschung und Felder entlang des Wienflusses sowie den durchgängigen, schmalen Weg „An der Wien“, bevor der Kanal erneut begründet wurde. In der Folge wurden einige Gebäude bis zum Wienfluss errichtet, wie im Lechnerplan ersichtlich. Dies könnte damit zusammenhängen, dass die Parzellen im Nagelplan bis zu den Uferwiesen des Wienflusses reichten.



58

Strukturbestimmende Veränderung durch nachträglichen Schnitt der Stadtbahn durch das Baufeld, Odd Lot Typologie Dreieck

Weinheimergasse, 1160



Situation Odd Lot entlang der Vorortelinie







59 Überlagerung Historische Situation von Wien und Heute - Lage Entlang der Vorortelinie sowie Ottakringer Bach



Strukturbestimmende Veränderung durch nachträglichen Schnitt der Stadtbahn durch das Baufeld, Odd Lot Typologie Dreieck

Weinheimergasse, 1160








60 Franziseischer Katasterplan von 1829 überlagert mit heutige Situation

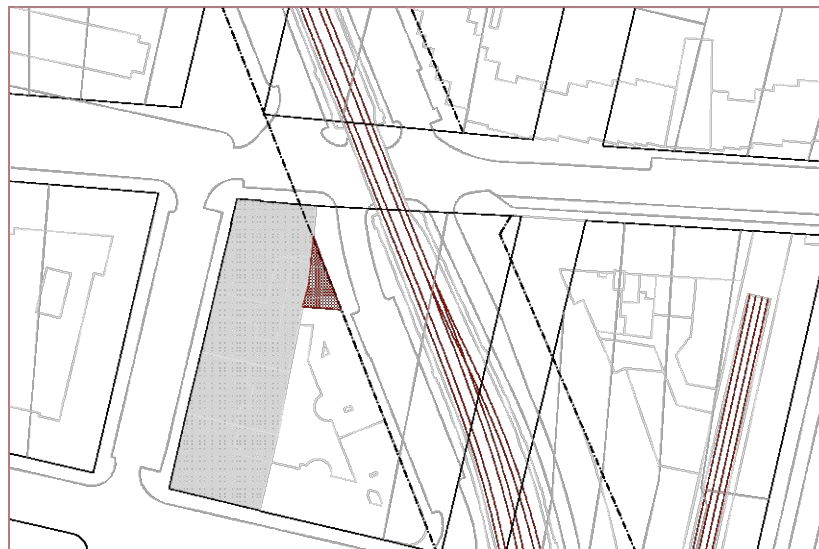
-  Ackerflächen
-  Bebauung
-  Hölzerne Struktur
-  Ottakringer Bach
-  Stadtbahn - S45 heute
-  Odd Lot



60

61 Baulinien-Änderungs-Antrag von 1897 – vor dem Bau der Stadtbahn – überlagert mit der Situation heute

-  Bestehende Bebauung
-  Bestehende Parzellierung
-  Neu beantragte Baulinien
-  Derzeit genehmigte Baulinien
-  Baufelder u. Bebauung heute
-  Stadtbahn - S45 heute
-  Odd Lot



61

62 Odd Lot Situation heute



62 M 1-1000

3.4 Fazit

Im Kapitel *Der geplante Raum* wird die Bedeutung der stadtplanerischen Syntaktiken und ihre räumliche Auswirkung betrachtet. Hierbei wird untersucht, welche Steuerelemente die Raumplanung beeinflussen und welche strukturbestimmenden Maßnahmen die Morphologie systemisch formen.

Im Verlauf dieses Kapitels wurde die Entstehungsgeschichte Wiens in den verschiedenen Epochen beleuchtet, von der Rolle als Festungsstadt bis zur strukturbestimmenden Gründerzeit mit ihren städtebaulichen Großprojekten. Besonders die Auswirkungen dieser Maßnahmen auf die Entstehung der Odd Lots wurden genauer betrachtet, wobei die sichtbaren und unsichtbaren Resultate durch die Planung und Umsetzung der Stadtbahn sowie die Odd Lot Typologien untersucht wurden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die stadtplanerische Syntaktik und die historischen Entwicklungen Wiens eng miteinander verknüpft sind. Die Umsetzung der Großprojekte und die Entstehung der Odd Lots haben die städtische Morphologie nachhaltig geprägt, auch wenn diese im Laufe der Zeit immer wieder übersehen wurden und erst dadurch ihre Identität erhielten.

Da die Auswirkungen von Planungsentscheidungen oft erst Jahrzehnte später sichtbar werden, ist es daher von großer Bedeutung, dass die Stadtplanung eine langfristige und nachhaltige Perspektive einnimmt. Dafür müssen die Planungsinstrumente kontinuierlich angepasst werden, um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.

Eine reflektierte Betrachtung der Vergangenheit und die Berücksichtigung der Potenziale der Odd Lots könnten heute wertvolle Impulse für eine innovative und nachhaltige Stadtentwicklung in Wien liefern.

Fußnoten

- 1 Karoline Mayer u. a., Hrsg., War das wirklich so „geplant“?, in *Boden für alle* (Wien: Park Books, 2020), S. 119.
- 2 vgl. ebd., S. 121ff.
- 3 ebd., S. 126.
- 4 vgl. ebd., S. 128.
- 5 vgl. ebd., S. 128-129.
- 6 vgl. ebd.
- 7 vgl. ebd., S. 125.
- 8 vgl. ebd.
- 9 vgl. ebd., S. 126.
- 10 vgl. Elisabeth Lichtenberger, *Die Wiener Altstadt: von der mittelalterlichen Bürgerstadt zur City. Textbd.* (Wien: Deuticke, 1977). S. 13-15.
- 11 Stadt Wien, „Mittelalter“, Wien Geschichte Wiki, o. J. (23.0.23), www.geschichtewiki.wien.gv.at/Mittelalter.
- 12 vgl. Lichtenberger, *Die Wiener Altstadt*, S. 14.
- 13 Kurt Mollik, Hermann Reining, und Rudolf Wurzer, *Planung und Verwirklichung der Wiener Ringstraßenzone* (Wiesbaden: Steiner, 1980), S. 15-18.
- 14 Stadt Wien, „Frühe Neuzeit (Ereignisse)“, o. J. (23.7.23), [www.geschichtewiki.wien.gv.at/Fr%C3%BChe_Neuzeit_\(Ereignisse\)](http://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Fr%C3%BChe_Neuzeit_(Ereignisse)).
- 15 vgl. „Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt – die Entwicklung der Wiener Bevölkerung“, *wien1x1.at - Die Stadt.* (23.7.23), <https://wien1x1.at/bev-entwicklung-1/>.
- 16 vgl. ktv_adittrich, „Wien Kulturgut: Nagelplan 1773“. (23.7.23), <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/nagel.html>.
- 17 vgl. ktv_adittrich, „Wien Kulturgut: Stadtplan 1887“. (23.7.23), <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/stadtplan-1887.html>.
- 18 Otto Antonia Graf, *Otto Wagner. 1. Das Werk des Architekten : 1860-1902.*, 2. Auflage (Böhlau Verlag, 1994). S. 88.
- 19 vgl. ebd., S. 90.
- 20 vgl. ebd., S. 90-93.
- 21 vgl. ebd., S. 87.
- 22 vgl. ktv_adittrich, „Wien Kulturgut: Bauzonenplan“. (23.7.23), <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Bauzonenplan>.
- 23 Auf dem Weg zurück zur Zwei-Millionen-Stadt – die Entwicklung der Wiener Bevölkerung“, *wien1x1.at - Die Stadt.* (23.7.23), <https://wien1x1.at/bev-entwicklung-1/>.
- 24 Elisabeth Lichtenberger, „Wien: zwischen extremer Grenz- und Mittelpunktlage“, hg. von Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg, *Der Bürger im Staat* 47, Nr. 2 (1997), S. 80–86.
- 25 Otto Antonia Graf, *Otto Wagner. 1. Das Werk des Architekten : 1860-1902.*, 2. Auflage (Böhlau Verlag, 1994), S. 134.

- 26 vgl. Kurt Mollik, Hermann Reining, und Rudolf Wurzer, *Planung und Verwirklichung der Wiener Ringstraßenzone* (Wiesbaden: Steiner, 1980), S. 396.
- 27 vgl. ebd., S. 396-397.
- 28 vgl. ebd., S. 134.
- 29 vgl. ebd.
- 30 vgl. ebd.

Abbildungen & Grafiken

- 37 Wien Abbildung: Google maps, (12.7.23).
- 38 Plan der Stadt Wien (Bauzonenplan): „Bauzonenplan“. (23.7.23), <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Bauzonenplan>.
- 39 Generalstadtpläne Wien: Stadt Wien, „Wien Kulturgut: Generalstadtplan 1904 und 1912“, Historische Stadtpläne. (12.7.23) , <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/generalstadtplan.html>.
- 40 Flächenwidmungspläne Wien: Stadt Wien, „Flächenwidmungs- und Bebauungsplan“. (4.9.23), <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>.
- 41 Historische Pläne von Wien von links nach rechts: Generalstadtpläne Wien: Stadt Wien, „Wien Kulturgut: Generalstadtplan 1904 und 1912“, Historische Stadtpläne. (12.7.23)
- 42 Grafik Großraum Wien: Eigene Darstellung auf Basis des Schwarzplanes.
- 43-44 Albertinischer Plan von Wien: Wien Geschichte Wiki, „Albertinischer Plan (1421/1422)“. (4.9.23), [https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Albertinischer_Plan_\(1421/1422\)](https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Albertinischer_Plan_(1421/1422)).
- 45 Stadtplan, Daniel Suttinger (1684): „Stadtplan, Daniel Suttinger (1684)“. (4.9.23), https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadtplan,_Daniel_Suttinger_%281684%29.
- 46 Wiener Stadtgebiet vor und nach den Eingemeindungen: Eigene Darstellung, vgl. Kurt Mollik, Hermann Reining, und Rudolf Wurzer, *Planung und Verwirklichung der Wiener Ringstraßenzone* (Wiesbaden: Steiner, 1980), S. 33.
- 47 Zeitliche Abfolge der Verwirklichung von städtebaulichen Großprojekten: Eigene Darstellung, vgl. ebd., S. 381.
- 48 Ausschnitt aus dem Nagelplan: ktv_adittrich, „Wien Kulturgut: Nagelplan 1773“. (23.7.23), <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/nagel.html>.
- 49 Ausschnitt aus dem Stadtplan 1887: ktv_adittrich, „Wien Kulturgut: Stadtplan 1887“. (23.7.23), <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/stadtplan-1887.html>.
- 50 Ausschnitt aus dem Generalstadtplan: Stadt Wien, „Wien Kulturgut“. (4.9.23), <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/grafik.aspx?bookmark=01gjsH0BkZmpQFGviqURRwpYpBm&lang=de&bmadr=>.
- 51 Strukturbestimmende Städtebauliche Maßnahmen Schritt für Schritt: Eigene Darstellungen, vgl. Kurt Mollik, Hermann Reining, und Rudolf Wurzer, *Planung und Verwirklichung der Wiener Ringstraßenzone* (Wiesbaden: Steiner, 1980). Kurt Mollik,

- Hermann Reining, und Rudolf Wurzer, *Planung und Verwirklichung der Wiener Ringstraßenzone* (Wiesbaden: Steiner, 1980), S. 32.
- 52 16. Jahrhundert bis 1918: Eigene Darstellung, vgl. ebd., S. 378.
- 53 Entstehungsgeschichte Odd Lots: Eigene Darstellung, Google Maps Kartenausschnitt gemappt (5.7.23).
- 54 Strukturbestimmende städtebauliche Großprojekte von 1858-1914: Kurt Mollik, Hermann Reining, und Rudolf Wurzer, *Planung und Verwirklichung der Wiener Ringstraßenzone* (Wiesbaden: Steiner, 1980), S. 378.
- 55 Strukturelles Resultat – Odd Lot Typologien: Eigene Darstellung.
- 56 -59 Überlagerungen Historischer Situationen und Grafiken entlang der Wientallinie sowie Wienfluß: Eigene Darstellungen, vgl. „Wien Kulturgut“, (4.9.23).
- 60-62 Überlagerungen Historischer Situationen und Grafiken entlang der Vorortelinie sowie Ottakringer Bach: Eigene Darstellungen, vgl. ebd., (4.9.23).



Wientallinie - U4
Odd Lots entlang des engen
Netztes der Stadtbahn

64 Odd Lots entlang der U4

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
 The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.





U01

Alfred-Grünwald-Park, 1060

Lage entlang der Stadtbahn
Kein direkter Bezug

Grundstückstyp
Ungenutzte Grünfläche

Derzeitige Nutzung
Öffentlicher Raum

Form und Dimensionen Lot
167 m²

Architektonische Eigenheiten
Unregelmässiges Viereck,
aus dem Park ausgelagert

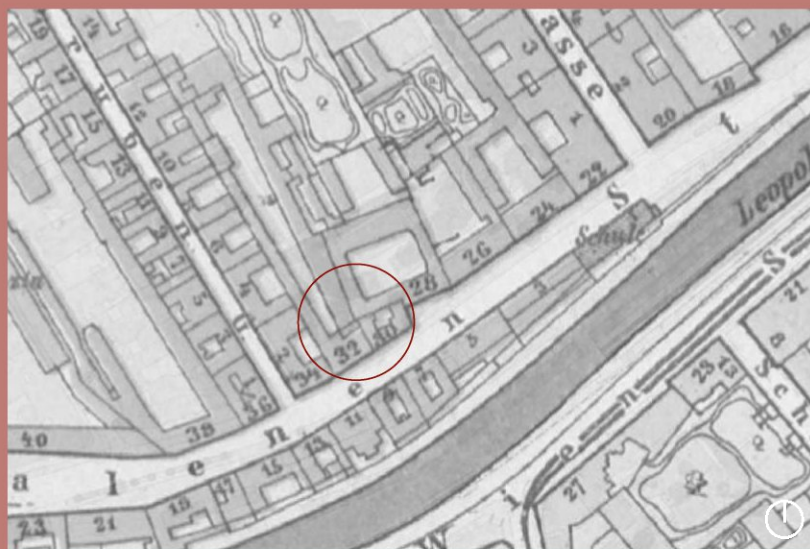
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: Spk
Grundstücksnummer:
257/13 Teil des Parks

Entstehungsgeschichte
Historische Parzellierung nach
Wienflußregulierung ergibt die
heutige Form des Odd Lots

Potenziale
Revitalisierung



Situation M 1-2500



Stadtplan von 1887

OL-U01 (OL-Odd Lot, U-Bahn) ist
klein unregelmässig geschnitten

Diese Fläche ist dem
Park (1) zur Wienzeile hin
vorgelagert und gegenüber des
Nachmarktes (3) gelegen. Im
Flächenwidmungsplan ist sie als
Grundstück ausgewiesen und
wird vom Park durch einen Zaun
(2) getrennt.

Etwa bis zum Zweiten
Weltkrieg war diese Fläche
eigenständig, dann erfolgte
die Zusammenlegung mit dem
Grundstück 257/13, aus dem
Ende der 1990er Jahre der
Alfred-Grünwald-Park entstand.
Warum im Zuge dieser
Massnahme das hier vorgestellte
Teilstück bis heute nicht mit
in den Park einbezogen wurde,
bleibt offen.

Vielmehr verhält es sich durch
die Abschottung vom Park wie
ein Reststück.

Die Bank auf der Fläche, welche
von Passanten genutzt wird, ist
vom Park abgewandt aufgestellt,
was die Bezuglosigkeit zum Park
noch einmal unterstreicht.



Luftbild



Fotodokumentation der ungenutzten Fläche sowie Eingangssituation des Parkes



U02

Rechte Wienzeile, 1040

Lage entlang der Stadtbahn
Direkter Anschluss

Grundstückstyp
Ungenutzte Flächen, mehrere Grundstücke

Derzeitige Nutzung
Privat-Parkplatz

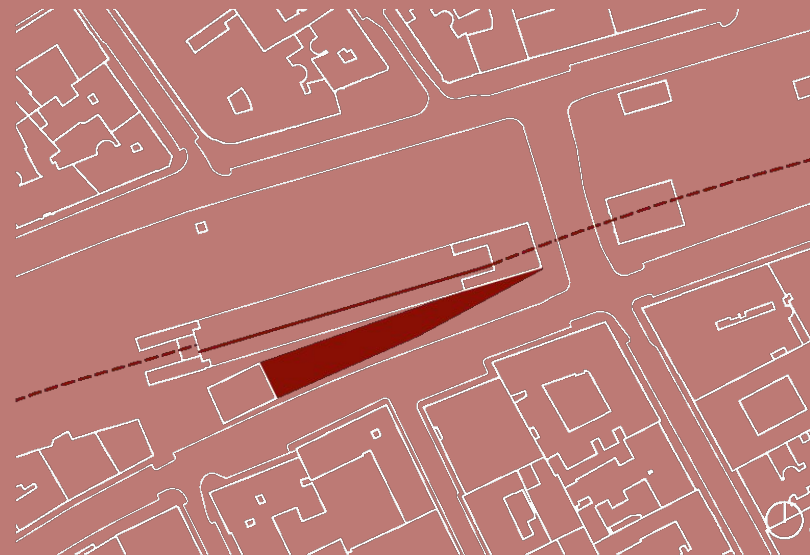
Form und Dimensionen Lot
807 m²

Architektonische Eigenheiten
Langgezogene, versprungene Fläche, keilförmig

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung:
7 zusammengesetzte Teilgrundstücke

Entstehungsgeschichte
1829 teilweise bebaut,
ab 1904 Grünfläche

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Stadtplan von 1887

An der Stadtbahn gelegen verläuft diese langgestreckte keilförmige Fläche parallel zur versiegelten Parkplatzfläche des Naschmarkts (2). Die Form von OL-U02 erinnert an eine Speerspitze.

Dank des in Sichtweite gelegenen Naschmarkt hat das Grundstück eine exquisite Innenstadtlage und schliesst sich direkt an den dicht bebauten 4. Bezirk an. Die Kettenbrückengasse und die Wienzeilenhäuser von Otto Wagner befinden sich in unmittelbarer Nähe (1).

Dem Plan von 1887 lässt sich entnehmen, dass es sich ursprünglich um ein zusammenhängendes Grundstück handelte.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den Flächen vor der Regulierung des Wienflusses um Agrarflächen handelte. Der franziszeische Katasterplan stellt diese Flächen dann als Auwiesen dar, was eine landwirtschaftliche Nutzung ausschliessen lässt. Möglicherweise gab es eine Teilbebauung bis 1904



Luftbild



Blick von der Rechten Wienzeile Richtung OL



U03

Schönbrunner Straße 72-74, 1050

Lage entlang der Stadtbahn
Baufeld zur Stadtbahn orientiert

Grundstückstyp
Abgesperrter Streifen

Derzeitige Nutzung
Schuppen

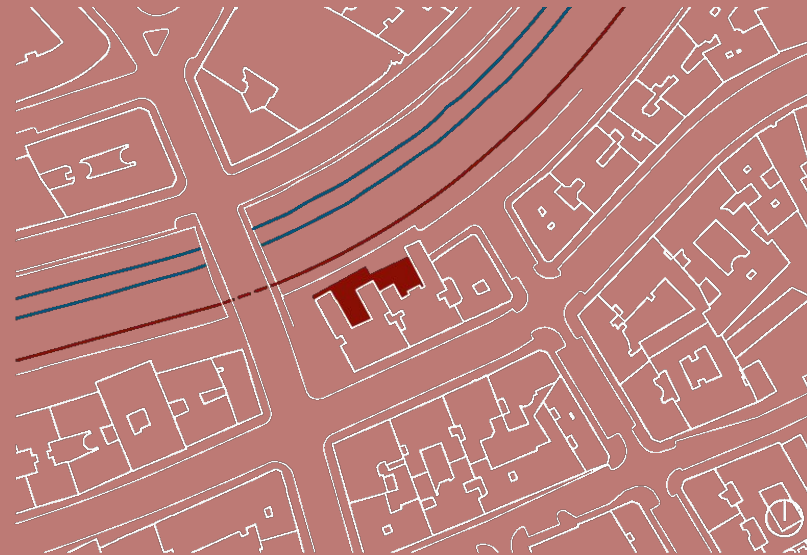
Form und Dimensionen Lot
288 m²

Architektonische Eigenheiten
Unregelmässig geschnittene
und zueinander versetzte
Grundstücke

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: GB_{GV} IV g
Teilfläche von 379,
380/2 - 380/4 sind
eigenständige Grundstücke

Entstehungsgeschichte
Die historische Parzellenstruktur
wurde beibehalten

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Stadtplan von 1887

OL-U03 ist schmal und befindet sich eingebettet zwischen der Stadtbahn und den an der Schönbrunner Strasse gelegenen Mietshäusern Nr. 72 und 74 in Hinterhoflage.

An den Brandwänden dieser Mehrfamilienhäuser (1) stehen Anbauten, welche als Schuppen genutzt werden (2).

Da sie über die Bebauungsgrenze ragen, ist davon auszugehen, dass diese Strukturen historischen Ursprungs sind.

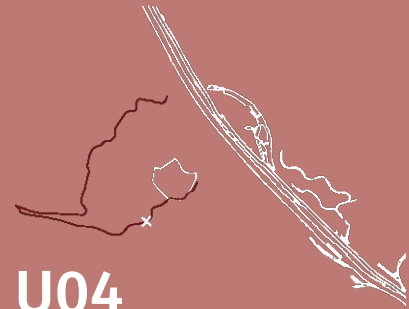
Diese Gebäude sind durch einen Holzzaun (3) von einem gut frequentierten Fussweg getrennt, der entlang der Rechten Wienzeile (Nähe Pilgramterasse) an den historischen Gebäuden vorbeiführt.



Luftbild



Blick über die Reinprechtsdorfer Brücke Richtung des OLs



U04

Schönbrunner Straße 90, 1050

Lage entlang der Stadtbahn

Öffnung zur Stadtbahn
und zum Wienfluß

Grundstückstyp

Versiegelter Innenhof

Derzeitige Nutzung

Unklar

Form und Dimensionen Lot

488 m²

Architektonische Eigenheiten

Nur über Zufahrt von der
Schönbrunner Straße
erreichbar

Baurechtliche Syntax

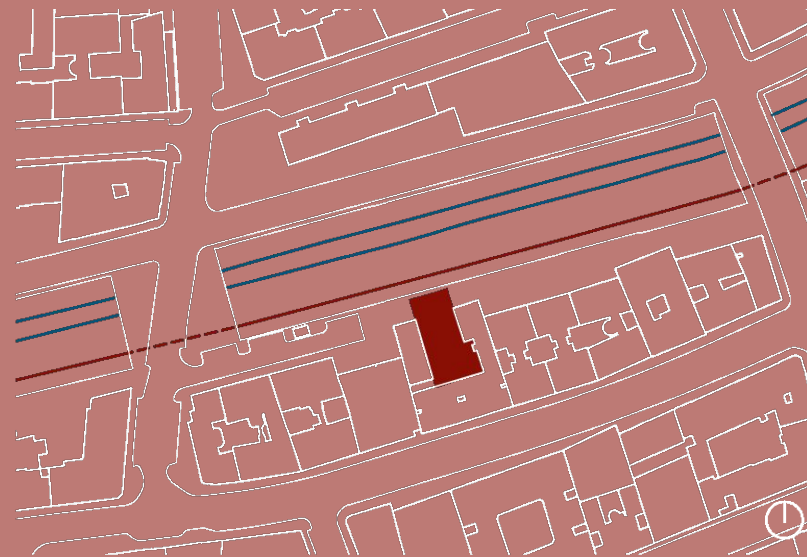
Flächenwidmung: GB^{GV} IV g
Grundstücksnummer: 477/1

Entstehungsgeschichte

Historische Parzellierung und
Gebäudestruktur noch erhalten

Potenziale

Bebauung



Situation M 1-2500



Stadtplan von 1887

OL-U04 ist beinahe gradlinig und
im Innenhof des Flurstücks 477/1
gelegen.

Auf diesem Grundstück befinden
sich ebenfalls Schuppen (1), die
vermutlich auch in diesem Fall
historischen Ursprungs sind,
denn diese ragen bis zur Hälfte
über die Baulinie.

Auch hier wurden also
baurechtliche Bestimmungen
wie die Bebauungsgrenze nicht
eingehalten.

Zum Wienfluss hin gibt ein
durchsichtiger Zaun den Blick
frei auf den gut frequentierten
Fussweg entlang der Rechten
Wienzeile.

Lieferwagen und Gegenstände
lassen auf eine wahrscheinlich
gewerbliche Nutzung des Hofes
schliessen, der ansonsten kaum
Aufenthaltsqualitäten bietet.



Luftbild



Innenhofsituation des OLS



U05

Linke Wienzeile 154, 1060

Lage entlang der Stadtbahn

Entlang der Stadtbahn und des Wienflusses, aber kein direkter Bezug oder Zugang

Grundstückstyp

Versiegelter Hof bzw. Parkplatz

Derzeitige Nutzung

Parkplatz

Form und Dimensionen Lot

527 m²

Architektonische Eigenheiten

kann zur Linken Wienzeile hin geöffnet werden

Baurechtliche Syntax

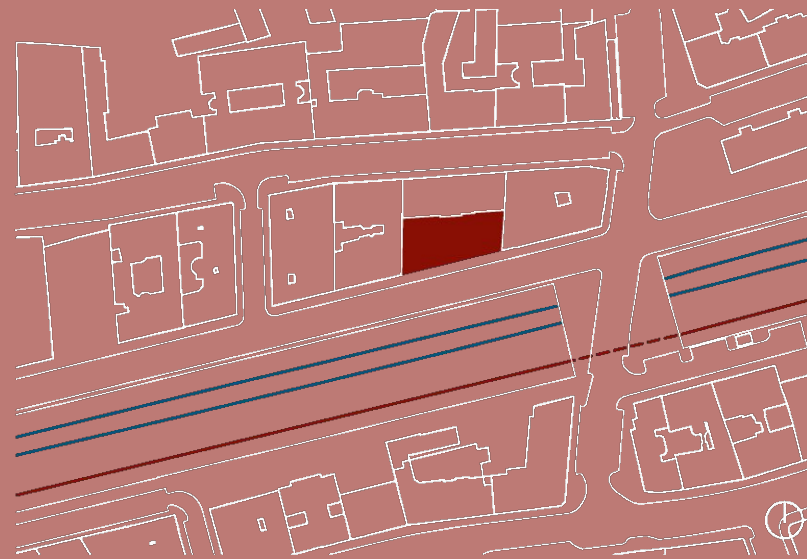
Flächenwidmung: GB IV g BB
Grundstücksnummer: 1014/1

Entstehungsgeschichte

Struktur des Hof bereits im Historischer Plan zu erkennen

Potenziale

Bebauung



Situation M 1-2500



Stadtplan von 1887

Direkt an der linken Wienzeile gelegen und mit offenem Zuschnitt befindet sich OL-U05

In der jetzigen Bebauung ist etwa die Hälfte des Grundes mit einem Baukörper bedeckt, welcher von der Linken Wienzeile ausgehend nach hinten versetzt ist.

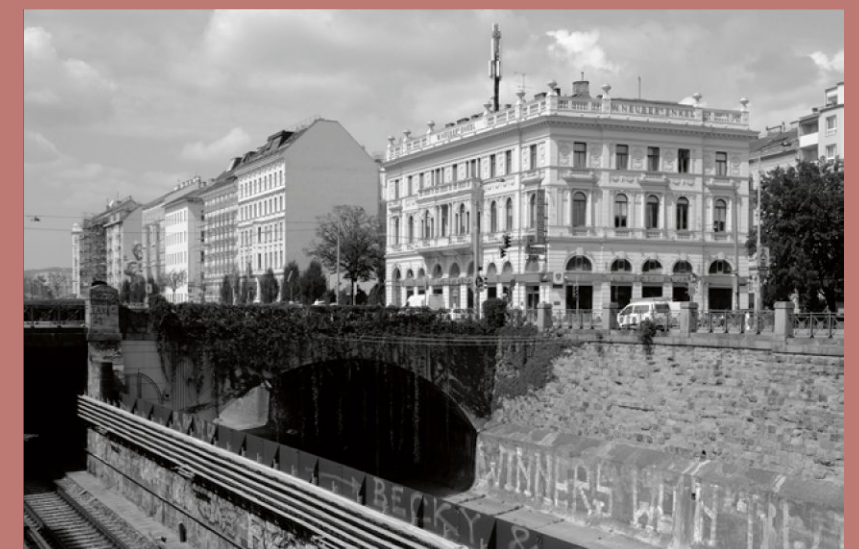
Durch diese Lage und die angrenzenden seitliche Bebauung ergibt sich eine Hinterhofsituation.

Die Fläche wird als Parkplatz genutzt mit Zufahrt aus der parallel zur Linken Wienzeile verlaufenden Mollardgasse. Es ist denkbar, sie zur Linken Wienzeile hin wieder zugänglich zu machen.

Im Plan von 1829 zeigte sich das Grundstück noch als voll überbaut. Bereits 1858 ist das nicht mehr der Fall und es zeigt sich die heutige, offene Struktur.



Luftbild



Sicht auf die Baulücke aus Richtung der Nevillebrücke



U06

Linke Wienzeile 164, 1060

Lage entlang der Stadtbahn

Entlang der Stadtbahn und des Wienflusses, aber kein direkter Bezug oder Zugang

Grundstückstyp

Baulücke

Derzeitige Nutzung

Keine

Form und Dimensionen Lot

491 m²

Architektonische Eigenheiten

Mix aus Gebäudetypologien, eigenartiger Rücksprung des Gewerbes

Baurechtliche Syntax

Flächenwidmung: GB
Grundstücksnummer: 1021

Entstehungsgeschichte

Historische Parzellenstruktur erhalten

Potenziale

Bebauung



Situation M 1-2500



Stadtplan von 1887

Nur einige Häuser von OL-U05 entfernt zeigt OL-U06 eine ähnliche Situation: Zur Linken Wienzeile hin offen und im rückwertigen Teil mit zwei länglichen Gebäuderiegeln mehr als hälftig bebaut.

Es finden sich zwei komplett unterschiedliche Gebäudetypen auf diesem Grundrücken.

Zur Mollardgasse ein U-örmiges, zwei-geschossiges Gebäude, welches die historische Form annimmt.

Daran anschließend ein Gewerbebau aus der jüngeren Vergangenheit, der sich über die gesamte Querung des Grundstücks erstreckt.

Hier ist ein Textilpflege-Betrieb untergebracht, der vermutlich historischen Ursprungs ist und schon ansässig war, als es sich noch um ein Ufergrundstück des Wienflusses handelte.



Luftbild



Fotodokumentation der Baulücke



U07

Koblingergasse 4, 1120

Lage entlang der Stadtbahn
Zur Stadtbahn hin tiefer gelegen und von dieser durch einen Zaun getrennt

Grundstückstyp
Ungenutzter Innenhof/Fläche

Derzeitige Nutzung
Teilweise Parkfläche

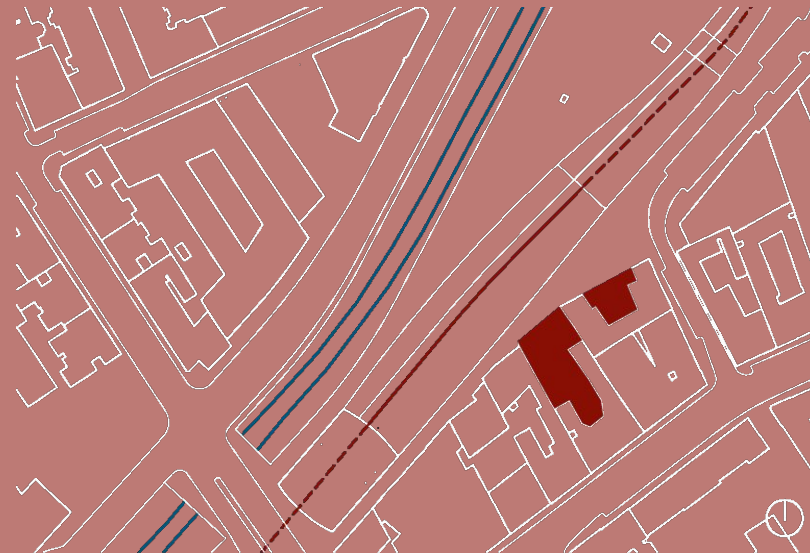
Form und Dimensionen Lot
691 m²

Architektonische Eigenheiten
Einschnitt des Baufeldes

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: GB_{GV}
Grundstücksnr.: 203/4 und 301

Entstehungsgeschichte
Historische Parzellenstruktur unverändert, teilweise historische Gebäudestruktur noch vorhanden

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Historischer Plan von 1872

OL-U07 besteht aus zwei Hinterhof-Flächen auf den Flurstücken 203/4 und 301 im Verlauf von Rechter Wienzeile und der Stadtbahn.

Die höher gelegene Stadtbahn und der Verlauf des Wienflusses bestimmen sowohl den Verlauf des vorgenannten Grundstücks als auch den der dazwischenliegenden, dreieckigen Grünfläche, bei der es sich um ein eigenständiges Grundstück handelt, auf der ursprünglich Gebäudekörper standen, die sich an die noch Vorhandenen auf den Teilstücken 203/4 und 301 anschlossen.

Die Baufelder des OL-U07 sind durch die Entstehung der Stadtbahn dann quer beschnitten worden und das vorgelagerte Dreieck und das Flurstück 301 fügen sich jetzt an deren Verlauf der Stadtbahn an.

An dieser verläuft ein stark frequentierter Fussweg, der die vorgenannten Flächen besäuml.



Luftbild



Blick von Koblingergasse Richtung OL sowie Fußgängerweg entlang der Stadtbahn



U08

Diefenbachgasse 1-3, 1150

Lage entlang der Stadtbahn

Durch Linke Wienzeile keinen Bezug

Grundstückstyp

Baulücke

Derzeitige Nutzung

Keine

Form und Dimensionen Lot

772 m²

Architektonische Eigenheiten

Zwei ungenutzte Grundstücke

Baurechtliche Syntax

Flächenwidmung: GB_{GV}
Grundstücksnummer:
196/1 und 194/5

Entstehungsgeschichte

Parzellen im Baufeld im Zuge der Linken Wienzeile verkürzt und teilweise neu eingeteilt. Historische Grundform noch zu erkennen

Potenziale

Bebauung



Situation M 1-3000



Historischer Plan von 1872

Bei OL-U08 handelt sich um eine Fläche, die mittig (1) im Block zwischen Linker Wienzeile, Stiebergasse und Diefenbachgasse zu finden ist.

Bei der Begehung ergab sich, dass die Fläche in der Spitze des Dreiecks dieses Blocks ebenfalls freigezogen wurde (2), diese kann nun ebenfalls beplant werden, wobei wahrscheinlich unterschiedliche Eigentümern zu berücksichtigen sind.

Ursprünglich verliefen die Parzellen bis zum Wienfluss und bestanden aus Grün- und Anbauflächen.

Mit der Wienflussregulierung und dem Bau von Stadtbahn (3) und Linker Wienzeile (4) wurden diese verkürzt und teilweise neu eingeteilt.

Vergleicht man die Situation heute mit dem historischen Plan von 1872 lassen sich noch immer die Grundformen des Baufeldes und der Grundstücke erkennen.

Als interessantes Detail sei zu erwähnen, dass hier die Stadtbahn (heutige U4) und die Gürtellinie (heutige U6) zusammenkommen.



Luftbild - ohne Baulücke des Grundstückes 194/5



Baulücke der Grundstücke 196/1 und 194/5



U09

Diefenbachgasse, 1150

Lage entlang der Stadtbahn
Kein direkter Bezug

Grundstückstyp
Ungenutzte Freifläche

Derzeitige Nutzung
Grünfläche - Parkplatz

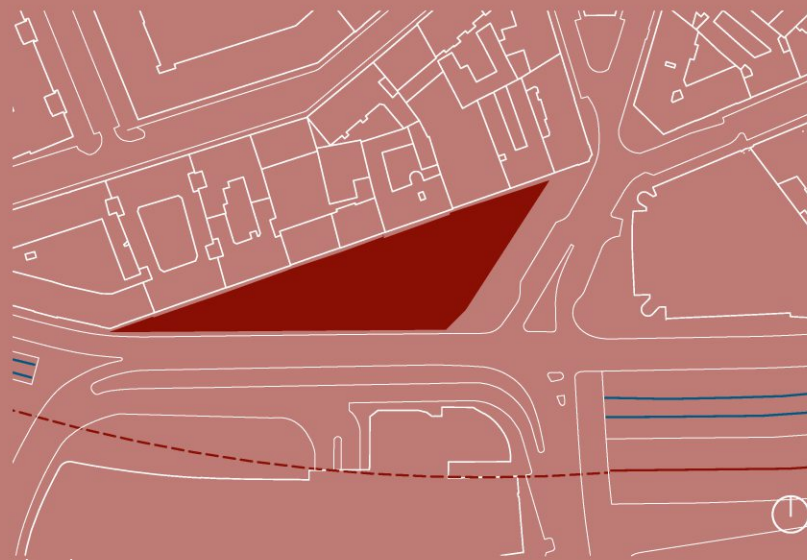
Form und Dimensionen Lot
2.867 m²

Architektonische Eigenschaften
Ungewidmetes Baufeld

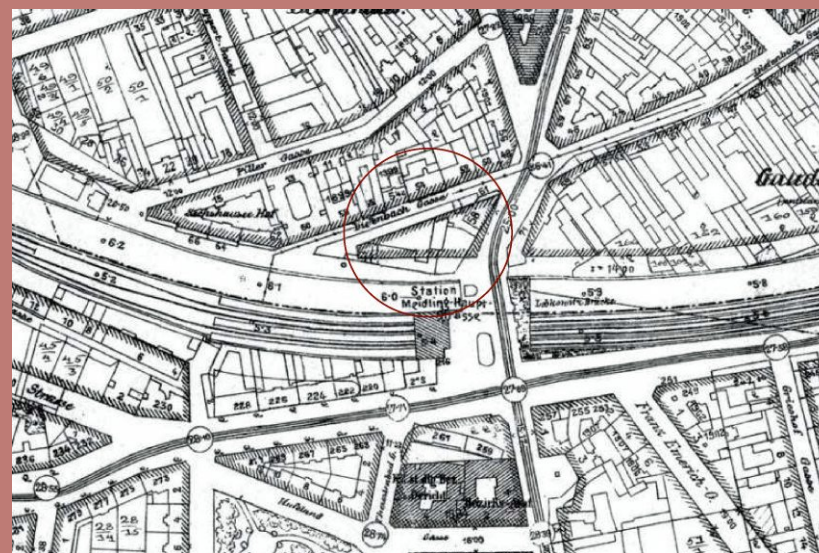
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: -
Grundstücksnummer:
239/1, 239/2, 169/1

Entstehungsgeschichte
Restbaufeld historischen Ursprungs

Potenziale
Revitalisierung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1904

Bereits zu einem großen Anteil begrünt, schirmt das OL-U09 die angrenzenden Wohnhäuser von der viel befahrenen Linken Wienzeile und der Kreuzung (2) ab, bietet allerdings keine Aufenthaltsqualitäten (u.A. durch fehlende Sitzmöglichkeiten bzw. Schattenplätze (1). Das Areal wird auch als Fußgängerweg genutzt und stellt eine wichtige Verbindung dar (3)

Die Parkplatzflächen (4) vor den Wohnhäusern sind sehr präsent und nehmen auf der gesamten Länge den Raum ein und teilen so die Wohnhäuser von der Grünfläche.

Diese Fläche liesse sich derart verändern, dass dort weniger Parkplatz vorhanden ist bzw. an eine Stelle verlegt wird, wo auch die viel befahrene Straße ist. Die gewonnene Fläche könnte man dann entsiegeln und begrünen, so dass die anliegenden Bewohner*innen Grünräume vor ihren Wohnungen, statt der Parkplätze vorfinden.

Schon vor der Wienfluß-Regulierung war dieses Baufeld in der vorhandenen Form als Grünwiese vorhanden (1829).



Luftbild



Sackgasse – keine Aufenthaltsqualitäten der Grün- und versiegelten Flächen



U10

Pillergasse, hinter Nr. 17, 1150

Lage entlang der Stadtbahn
Kein Bezug

Grundstückstyp
Baulücke

Derzeitige Nutzung
Keine

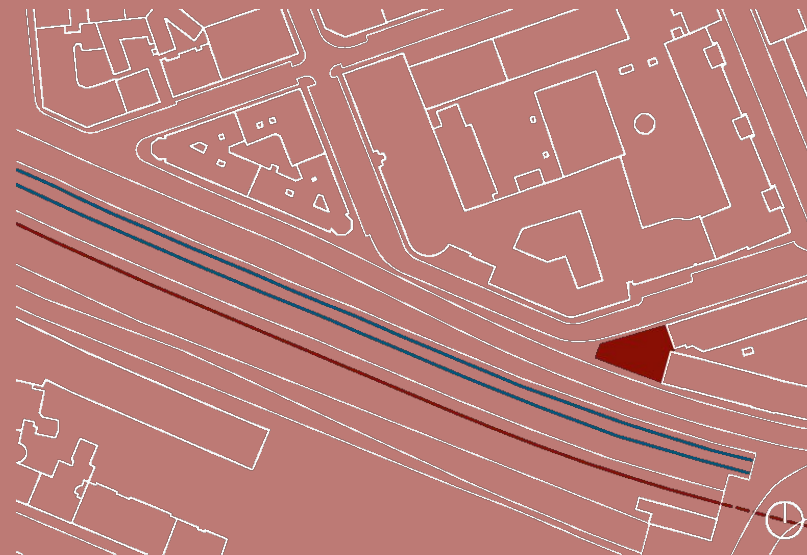
Form und Dimensionen Lot
287 m²

Architektonische Eigenheiten
OL ausserhalb der Syntax

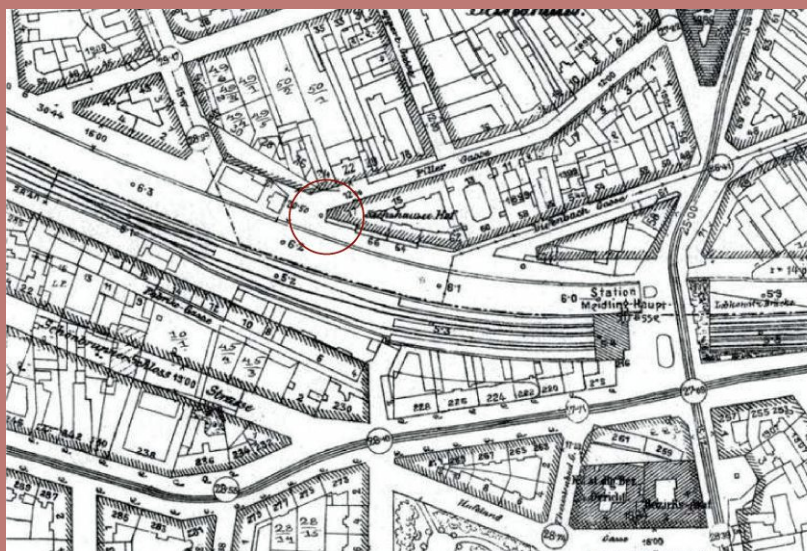
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: -
Grundstücksnummer: 99/1

Entstehungsgeschichte
Baufeld im Historischen Plan als geschlossener Block verbaut

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1904

Die Entstehungsgeschichte des OL-U10 ist etwas unklar.

Einen Teil des Grundstückes bedeckt eine Zeilenbebauung (1), jenseits der Syntax. Diese Bebauung muss vor den aktuellen Bestimmungen errichtet worden sein, denn im aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gibt es für das gesamte Grundstück 99/1 keine Bestimmungen.

In den Plänen von 1904 und 1912 ist eine vollflächige Nutzung mit dem Namen „Sechshauser Hof“ erkennbar, die auch das OL mit einschließt.

Auf der Karte der Schäden des Zweiten Weltkriegs macht es den Eindruck als sei in dieser Zeit das Ensemble beschädigt worden.

Das kann die Erklärung dafür sein, warum die Ecke ungenutzt ist. Es wäre interessant zu wissen, wann die Ecke abgetragen wurde.

Der franziszeischer Katasterplan von 1829 zeigt, dass genau dort, wo das Grundstück ist, der historische Wienfluß verlief und sich eine Böschung befand.



Luftbild



Blick von der Pillergasse



U11

Pillergasse 7-9, 1150

Lage entlang der Stadtbahn
Kein Bezug

Grundstückstyp
Hohlraum

Derzeitige Nutzung
Keine

Form und Dimensionen Lot
25 m²

Architektonische Eigenheiten
Kleinste hier vorgestellte Fläche

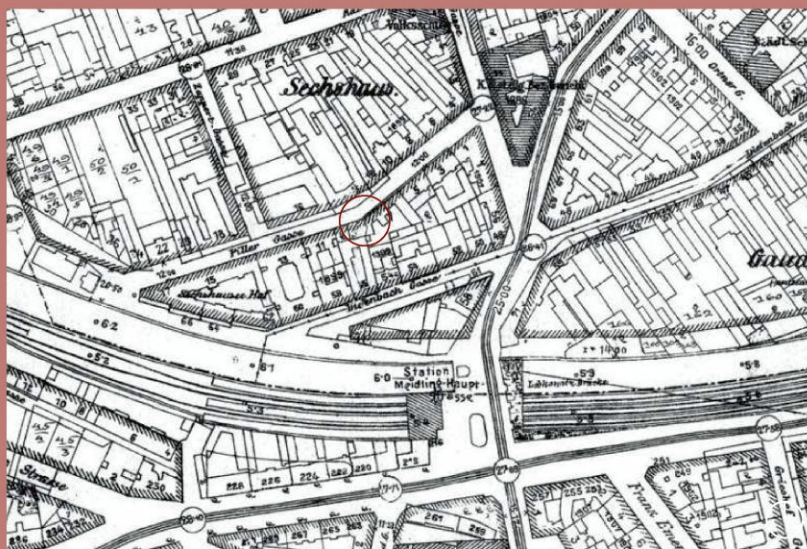
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: GB
Grundstücksnummer:
OL Teil von 264

Entstehungsgeschichte
Der Verlauf des Mühlbaches führte zu einem Knick des Baufeldes, aus dem dieses unbebaute Dreieck hervorging

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1904

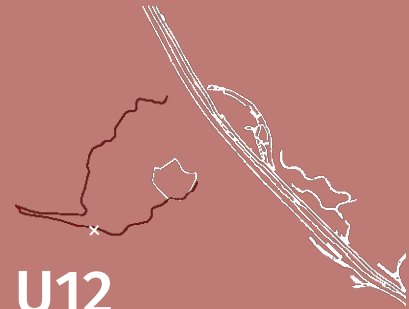
Brandlhuber dokumentierte in Berlin Ähnliches: wegen eines Knicks im Baufeld und Umbau/Neubau gehen Gebäude nicht nachlos ineinander über. Dieser Knick ist im Franziszeischen Katasterplan gut ablesbar: der Mühlbach führte durch das gesamte Baufeld, die Grundstücke folgen dessen kurvigen Verlauf. Nach dem Zuschütten des Baches entstanden nach 1856 neue Flächen. Laut historischem Plan verläuft das damalige Gebäude auf dem heutigen Grundstück 264 in einem Knick, befüllt das ganze Grundstück und geht mit dem angrenzenden Grundstück wie ein Puzzerteil lückenlos ineinander über. Möglicherweise war die im historischen Plan gezeichnete Bebauung nur ein Gebäudenebenteil. Im Zuge des Neubaus/Umbaus des Nachbargrundstückes wurde sich dann an die Grundstücksgrenze gehalten und es entsteht dieser Leerraum. Dieser hätte im Neubau berücksichtigt werden können, sofern die Elgenümer*innen des Flurstücks 264 dem zugestimmt hätten.



Luftbild



Ansicht auf die Gebäude Pillergasse 7-9



U12

Schönbrunner Schloßstraße, 1120

Lage entlang der Stadtbahn
Angrenzend

Grundstückstyp
Freifläche

Derzeitige Nutzung
Parkplatz, Bushaltestelle

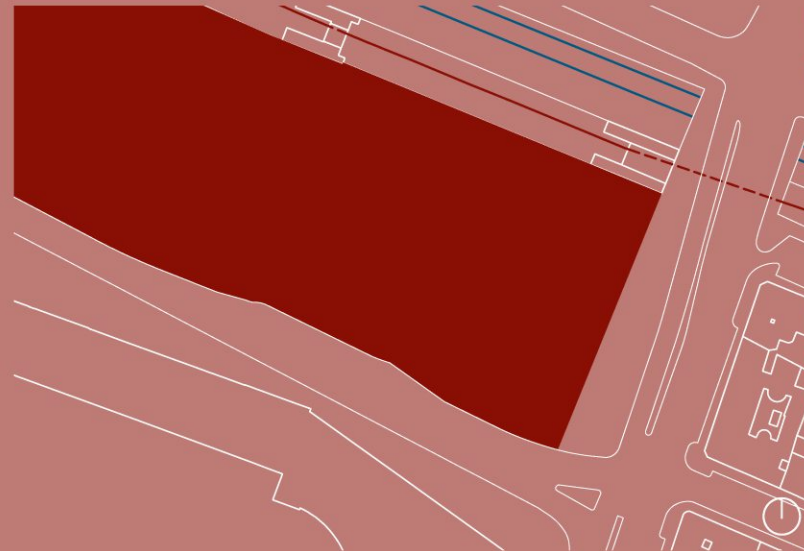
Form und Dimensionen Lot
32.836 m²

Architektonische Eigenheiten
Versiegeltes Areal dient als Empfangsbereich für Reisebusse und Parkplatz des Schlosses

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: Spk
Grundstücke zusammengesetzt aus mehreren großflächigen wie kleinflächigen Teilgrundstücken, die nicht entsprechend der Flächenwidmung genutzt werden

Entstehungsgeschichte
Parzellierung nach
Wienflußregulierung

Potenziale
Revitalisierung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1904

Bei OL-U12 handelt es sich um eine sehr weitläufige, versiegelte Fläche gegenüber dem Schloss Schönbrunn (1). Die Versiegelung entspricht nicht der Flächenwidmung SpK, welche hier ein Parkschutzgebiet ausweist:
Parkschutzgebiete sind Flächen, die für Gartenanlagen bestimmt sind – Definition entnommen aus dem Flächenwidmungsplan.

Aus dem Franziszeischen Katasterplan ist zu entnehmen, dass um 1829, als der Wienfluß nicht reguliert war, diese Grünfläche als Reitschule des Hofadels diente. Später kam eine Nutzung als Exerzierplatz hinzu.

Heute stellt es sich so dar, dass das Areal als Empfangsbereich für Touristenbusse und Parkplatz für das Schloss Schönbrunn fungiert.

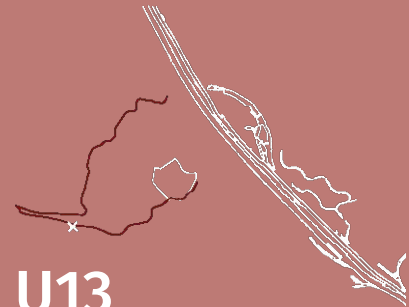
Diese große Fläche stellt einen Cut zum grünen Auer-Welsbach Park (2), Stadtbahn und Wiental (3) und dem Schloss und Schlosspark (4) Schönbrunn dar.



Luftbild



Sicht aus Richtung U Bahn Station Schönbrunn



U13

Braunschweigasse 17, 1130

Lage entlang der Stadtbahn

Verbindung OL zur Stadtbahn durch die Treppe der Haltestelle Braunschweigasse, sonst wenig Bezug zur Stadtbahn

Grundstückstyp

Ungenutzter Innenhof

Derzeitige Nutzung

Parkplatz

Form und Dimensionen Lot

117 m²

Architektonische Eigenheiten

Frequentierte Ecklage

Baurechtliche Syntax

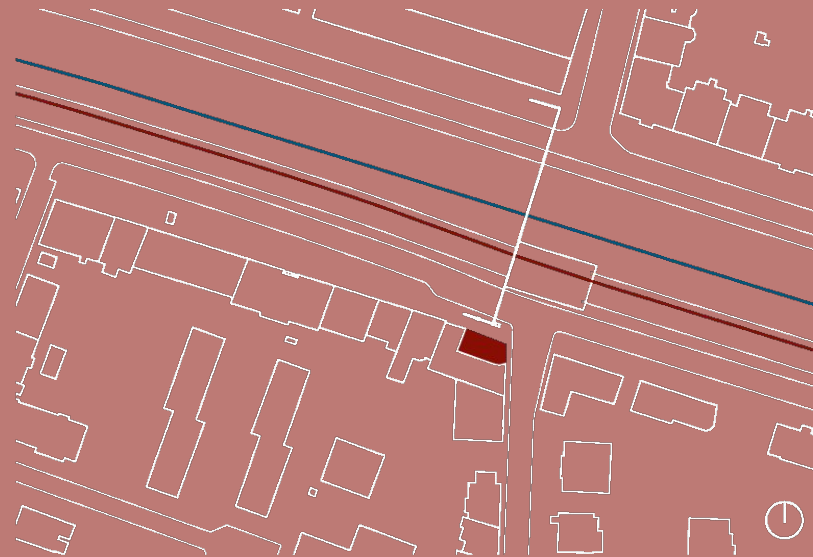
Flächenwidmung: Spk
Grundstücksnummer:
257/13- Teil des Parks

Entstehungsgeschichte

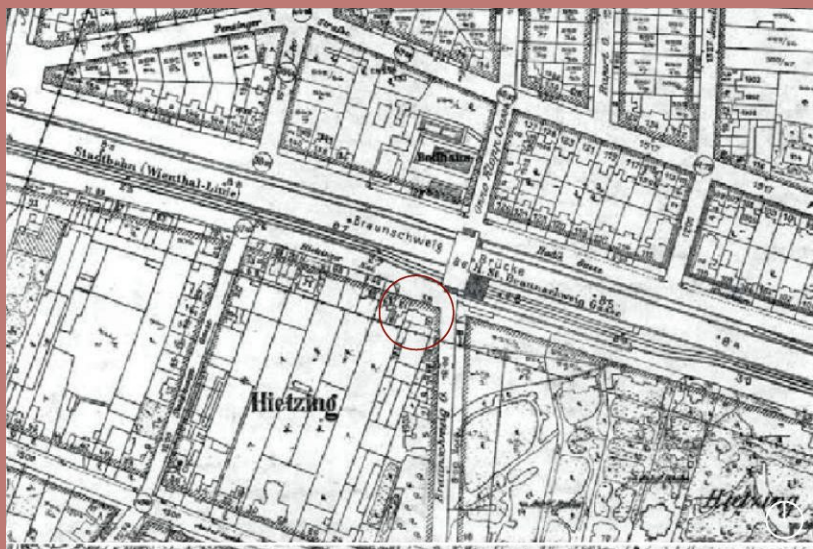
Historische Parzellierung nach Wienflußregulierung ergibt die heutige Form des Odd Lots

Potenziale

Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1904

Das OL-U13 befindet sich in Hinterhoflage an der Ecke Braunschweigasse / Hitzinger Kai.

Es ist versiegelt und dient wahrscheinlich als Parkfläche, auch für die im Hinterhof befindliche kleine Halle.

Ohne die Verbindung zur Stadtbahn durch die Treppe der Haltestelle Braunschweigasse (1) hätte es sonst wenig Bezug zur Stadtbahn, da die Lage am Hitzinger Kai (2) sowohl eine räumliche als auch visuelle Trennung zur Stadtbahn und dem Wienfluß schafft.

Der Hitzinger Kai-Steg (3) führt über die Stadtbahn und den Wienfluß (6), verbindet das OL mit der Braunschweigbrücke (4) und dem Hadiksteg (5) und schafft die Verbindung zur anderen Seite.



Luftbild



Blick von der Braunschweigbrücke zum OL



U14

Hietzinger Kai, 1130

Lage entlang der Stadtbahn

Sichtbeziehung Stadtbahnbögen und Brücke

Grundstückstyp

Ungenutzte Grünfläche

Derzeitige Nutzung

Keine

Form und Dimensionen Lot

729 m²

Architektonische Eigenheiten

Axialer Rest, 2 Teilstücke

Baurechtliche Syntax

Flächenwidmung: BB
Grundstücke in Teilen ohne Widmung und Bebauungsbestimmungen, partiell Teil der Auhofstraße

Entstehungsgeschichte

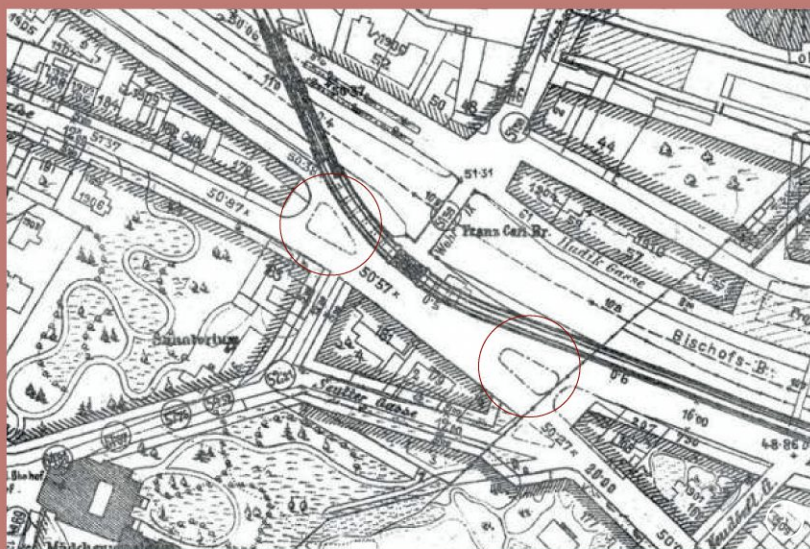
Historischer Verlauf des Wienflusses, Teil der Auhofstraße

Potenziale

Revitalisierung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1904

Die Form der beiden Baufelder des OL-U14 war bereits 1820 durch den historischen Verlauf des Wienflusses gegeben, es diente als Teil der Auhofstraße als Weg entlang des Wienflusses (zu entnehmen dem Franziszeischen Katasterplan).

Der Generalstadtplan zeigt, dass diese Restflächen durch den Bau der Bahnlinie und der Kurve entstanden. Sie waren bereits zu dieser Zeit nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Durch die gegenüberliegenden Stadtbahnbögen, ein in der Nähe gelegenes historisches Brückenbauwerk und die Stadtbahnbögen bietet es sich an, die Baufelder als grüne Erholungsfläche mit Sitzmöglichkeit und als Schattenspendler zu nutzen.



Luftbild



Ungenutzte Fläche den Stadtbahnbögen gegenüberliegend



U15

Hackinger Kai 7-13, 1130

Lage entlang der Stadtbahn

Kein Bezug

Grundstückstyp

Baulücke

Derzeitige Nutzung

Keine

Form und Dimensionen Lot

148 m²

Architektonische Eigenheiten

Schmale Lücken zwischen Wohngebäuden

Baurechtliche Syntax

Flächenwidmung: GB

Grundstücksnummer: 198/6 und 200/1

Vermerhtes Vorkommen solcher Flächen entlang des Baufeldes

Entstehungsgeschichte

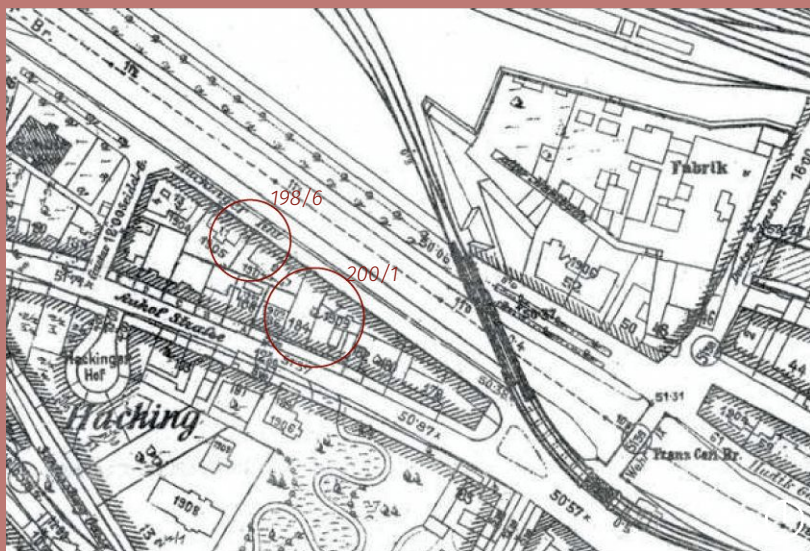
Historische Gebäudestruktur und Parzellierung teilweise erhalten

Potenziale

Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1904

Das Baufeld weist eine lockere Bebauungsstruktur mit Freiflächen zwischen den Gebäuden auf.

Die hier vorgefundenen Öffnungen (1) kommen vermehrt vor und führen zu den Hinterhöfen der Gebäude, die teilweise bespielt sind.

Auf die Zwischenräume, hier also das OL-U15, trifft das nicht zu. Dank der umschliessenden Brandwände und der teilweisen Versiegelung können diese nachverdichtet werden, zumal eine geschlossene Bauweise vorgesehen ist. Einige Flächen sind Grünflächen, diese können aktiviert werden für die Nachbar*innenschaft.

OL-U15/1: Der Generalstadtplan von 1904 zeigt, dass das Grundstück 184 bis 1912 ein eigenständiges Grundstück war und danach weiter unterteilt wurde in 184 und 1909. Heute sind beide wieder zu einem Grundstück vereint.

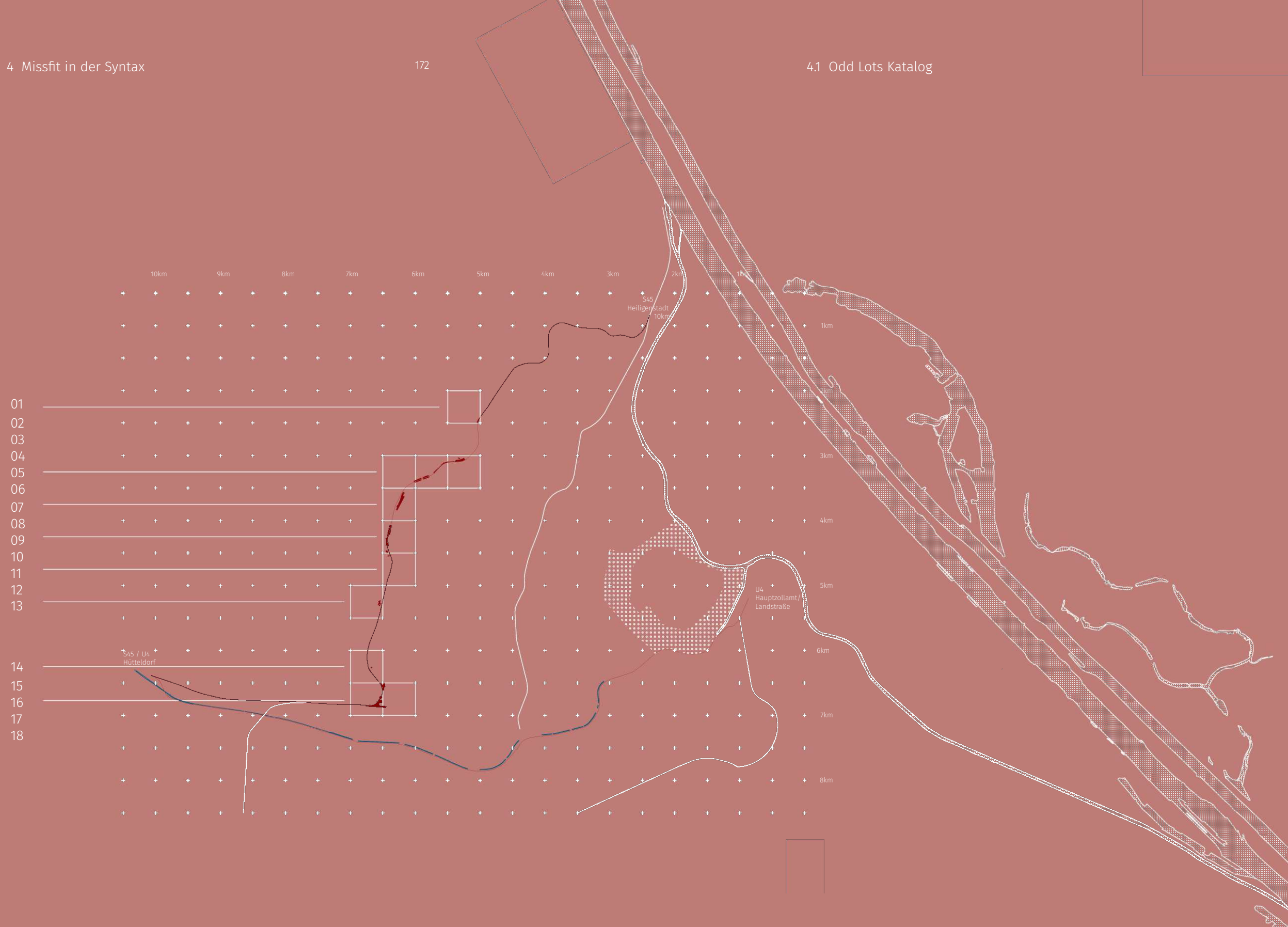
OL-U15/2 hat zwei Grundstücksnummern. Interessant ist, dass bei beiden Gebäude, die darauf stehen, eine andere Grundstücksnummer aufweisen, als der Hof und der Zwischenraum.



Luftbild



Blick zum Innenhof



Vorortelinie - S45
Odd Lots entlang des
weiten Netzes der Stadtplan

65 Odd Lots entlang der S45



S01

Bäckenbrünnlgasse, 1180

Lage entlang der Stadtbahn
Fläche Teil des Verkehrsbandes

Grundstückstyp
Ungenutzte Grünfläche

Derzeitige Nutzung
Keine

Dimensionen Lot
1136 m²

Architektonische Eigenheiten
Langgestrecktes Reststück

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB
Grundstücksnummer: 1038/1,
1038/2 (Gebäude steht innerhalb
der Verkehrsfluchtlinie)

Entstehungsgeschichte
Heutige Grundform der
Baufelder und Parzellen durch
Verlauf des Währinger Baches,
topografische Lage sowie der
Einteilung der Ackerflächen

Potenziale
Zugang



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Das langgestreckte OL-S01 (OL–
Odd Lot, S–Schnellbahn) ist Teil
des heutigen Verkehrsbandes
und weist keinerlei Nutzung auf.

Historisch betrachtet verlief
der Währinger Bach in der
Gentzgasse (1) über die
Gersthofer Straße (2).
Die Flächen oberhalb des
Baches wurden als Ackerfläche
genutzt.
Die Entstehung des OL lässt sich
auf ein Baufeld (3) zurückführen,
das im Rahmen der
Stadterweiterung neu entstand
und aufgeteilt wurde.

Die Flächen rechts und links der
Trasse, die eine leichte Kurve
aufweist, waren nicht parzelliert.
Gemäß dem Generalstadtplan
von 1912 entstand die
geradlinige Bäckenbrünnlgasse
(4) in diesem Bereich, in dem
zuvor keine Parzellen vorhanden
waren.

Einige Parzellen westlich
der Trasse machen einen
Rücksprung, um die Nord-Süd-
Erschließung zu gewährleisten.
Im Norden befindet sich heute
der Türkenschanzpark.



Luftbild



Wildnis der ungenutzten Fläche entlang der Stadtbahn



S02

Gersthofen Straße, 1180

Lage entlang der Stadtbahn
Kein direkter Bezug

Grundstückstyp
Baulücke

Derzeitige Nutzung
Keine

Dimensionen Lot
217 m²

Architektonische Eigenheiten
Historisch nachgewiesene
Teilung der
Eigentümergeinschaft

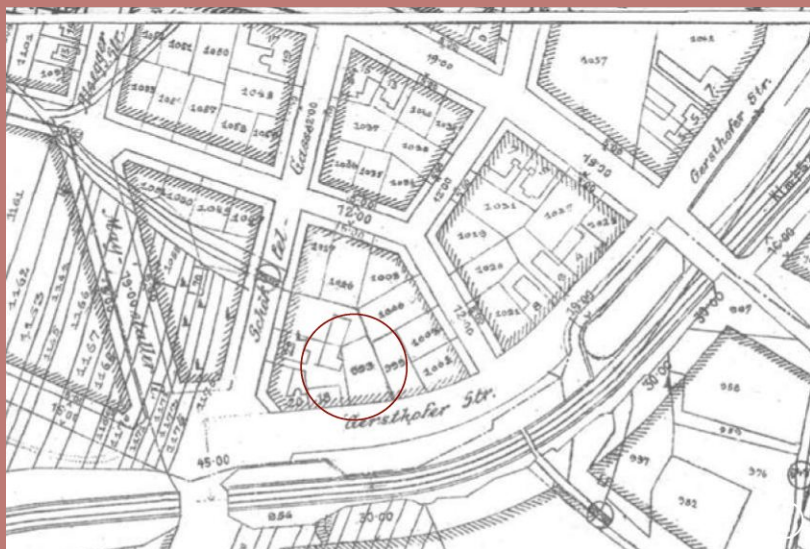
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: W
Grundstücksnummer 763, 769

Entstehungsgeschichte
Entstehung Gärsthoferstraße
parallel zur Vorortelinie

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Ende des 19. Jahrhunderts entsteht die Gersthofenstraße im Zuge der Stadterweiterung. Die genauere Einteilung des Baufeldes, auf dem sich OL-S02 befindet, entsteht im Zuge der Weiterplanung der Gersthofenstraße bis zur Währinger Straße.

Wie auf dem Luftbild zu erkennen ist, verläuft an der Stelle, an der die Mauer auf das Tor trifft (2), die Grenze zwischen den Grundstücken 763 und 769. Selbst die Art und Weise, wie die Autos geparkt sind, deutet auf eine imaginäre Grenze hin.



Luftbild

Der schmale Streifen, der Teil des heutigen Grundstück 763 ist (3), wurde bereits auf dem Generalstadtplan von 1912 neben dem Grundstück Nr. 18 verzeichnet. Es ist jedoch nicht ganz klar, ob es überhaupt ein eigenständiges Grundstück ist bzw. zu welchem es gehört, da keine Nummerierung vorhanden ist.



Grundstücksgrenzen durch unterschiedliche Absperrungen angedeutet



S03

Gersthofer Straße, 1180

Lage entlang der Stadtbahn

Paralleler Verlauf zur tiefergelegenen Stadtbahn

Grundstückstyp

Ungenutzte Grünfläche

Derzeitige Nutzung

Stadtbegrünung ohne Aufenthaltsqualität

Dimensionen Lot

3900 m²

Architektonische Eigenheiten

Großflächiges Grundstück, ungenutzte Grünfläche

Baurechtliche Syntax

Flächenwidmung: Epk mehrere Grundstücke

Entstehungsgeschichte

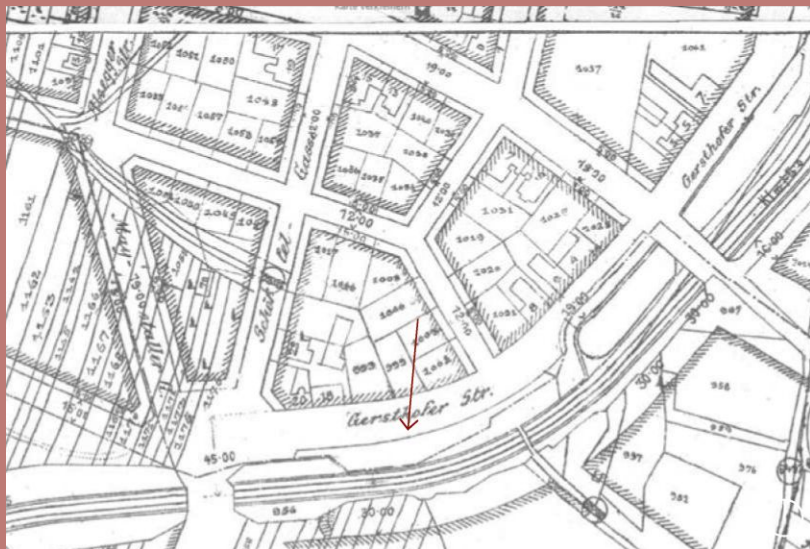
Entstehung Gärsthoferstraße parallel zur Vorortelinie

Potenziale

Revitalisierung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Ebenso wie OL-S02 entsteht OL-S03 Ende des 19. Jahrhunderts durch die Anlage der Gersthoferstraße im Zuge der Stadterweiterung.

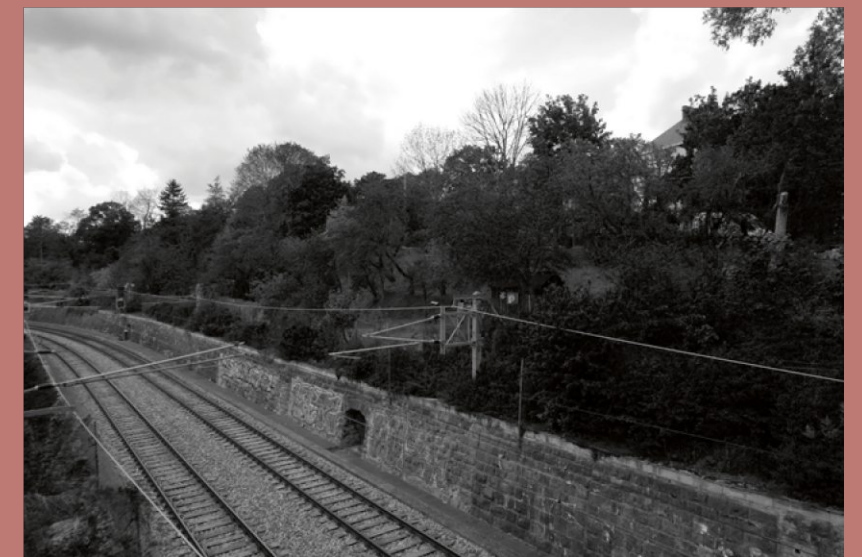
Auf dem Generalstadtplan ist zu erkennen, dass das Bau Feld an der tiefer gelegenen Stadtbahn zu Beginn nicht die heutige Breite hatte und die Grünfläche erst im nächsten Schritt geplant wurde.

Besäumt wird der Grund von einer Wohnsiedlung und einer Sportanlage, welche durch zwei nahegelegene Brücken über die Stadtbahn verbunden sind.

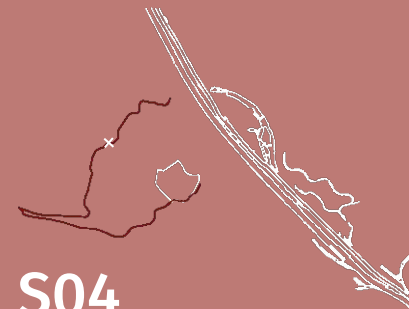
Eine Nutzung im Erholungs- und Freizeitbereich bietet sich an.



Luftbild



Begrünte Fläche entlang der Stadtbahn



S04

Lazargasse, 1180

Lage entlang der Stadtbahn
Fläche Teil des Verkehrsbandes

Grundstückstyp
Unzugänglicher Grünstreifen

Derzeitige Nutzung
Keine, da unzugänglich

Dimensionen Lot
2290 m²

Architektonische Eigenheiten
Langgestreckter, schmaler
Grünstreifen

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB
Grundstücksnummer: 977/1

Entstehungsgeschichte
Nach Bau der Vorortelinie,
Planung des Grünstreifen sowie
Böschung der Trasse

Potenziale
Zugang



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

OL-S04 weist einen verschlossenen Zugang von der Lidlgasse, Ecke Lazargasse auf (1). Besitzer*in des Grünstreifens scheint die ÖBB zu sein, wie auf dem Schild der Zugangstür ausgewiesen.

Ob es noch eine Nutzung gibt, ist anzuzweifeln, da die Grünfläche einen ungenutzten Eindruck macht.

Ein langer Streifen des OL führt ohne Zaun/Absperrung in eine Parkanlage mit einigen Schrebergärten (2) und den Friedhof (3), diese sind zur Lazargasse abgesperrt. Für die Wohnsiedlung im Norden der Lazargasse (4) könnte dieser Grünstreifen als Naherholungsgebiet zugänglich gemacht werden. Durch die Tieferlegung stellt auch die Lage entlang der Bahn kein Problem dar.

Historisch: Die Form des Streifens ist im Generalstadtplan erkennbar. Diese Fläche entstand nach dem Bau der Stadtbahn, es kann also angenommen werden, dass die ÖBB damals auch Eigentümer*in war. Danach wurde oberhalb die Lazargasse geplant und der Grünstreifen entsteht.



Luftbild



Eingangssituation von der Lazargasse, Ecke Lidlgasse (1)



S05

Leopold-Kunschak-Platz 4a, 1170

Lage entlang der Stadtbahn
Neben sowie unter der Brücke

Grundstückstyp
Ungenutzte Fläche

Derzeitige Nutzung
Keine

Dimensionen Lot
172m²

Architektonische Eigenheiten
Dreieckige Restfläche

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB
Grundstücksnummer: 977/1

Entstehungsgeschichte
Nach Bau der Vorortelinie,
Planung des Grünstreifens sowie
Böschung der Trasse

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

OL-S05 scheint die Weiterführung von OL-S04 zu sein, das hierhin führt, es könnte also ein zusammenhängendes Grundstück sein (1). Vermutlich gehört auch dieses der ÖBB.

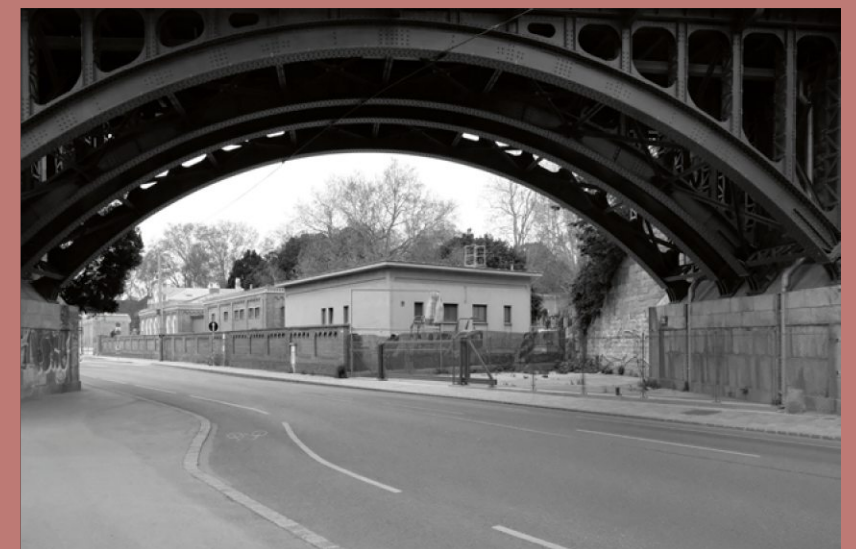
Die Mauer der Böschung der Stadtbahn (2) gehört genauso zur historischen Bebauung des Umfelds wie die schöne eiserne Brücke von Otto Wagner (siehe Fotodokumentation), unter welcher sich ein Teil des Grundstücks befindet. Der Höhenunterschied zwischen Mauer und Brücke misst ca. 11 Meter.

Die dreieckige Restfläche ist bereits im Generalstadtplan gekennzeichnet.

In nördlicher Lage befindet der Friedhof.



Luftbild



Blick unter der Brücke hindurch Richtung Odd Lot



S06

Zwischen Gräffergasse und Dittersdorfsgasse, 1170

Lage entlang der Stadtbahn
Neben sowie unter der Brücke

Grundstückstyp
Ungenutzte Grünflächen

Derzeitige Nutzung
Teilweise Aufwertung der Stadt durch einzelne Bäume

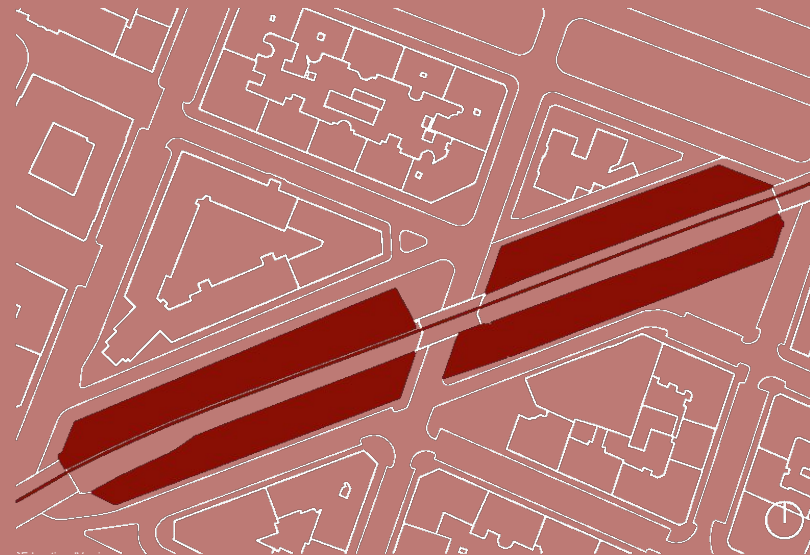
Dimensionen Lot
4872 m²

Architektonische Eigenheiten
Überschüssige Flächen

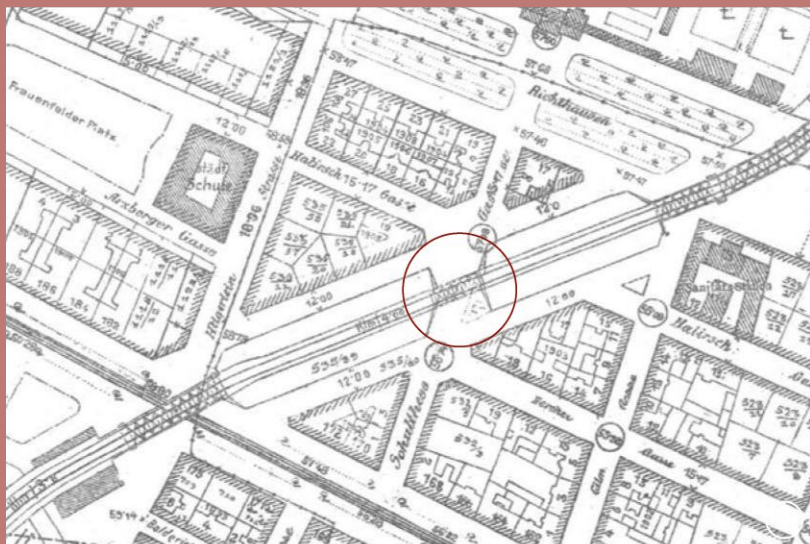
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB
OL ist Teil der Bahn-Trasse sowie der Straßen Gräffergasse und Dittersdorfsgasse

Entstehungsgeschichte
Teil der Straße während des Baus der Stadtbahn

Potenziale
Revitalisierung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Ähnlich wie OL-S05 entstand eine Ecke in Brückenlage und an der Böschung der Stadtbahn.

In diesem Fall sind die beiden dreieckigen Flächen (1) nicht im Besitz der Stadt Wien, auch wenn OL 06 Straßenteilflächen beinhaltet.

Im Generalstadtplan ist gut erkennbar, dass die dreieckige Restflächen Teil der Straße ist.

Außer den länglichen Flächen der Böschung (2) sind diese als VB gewidmet und gehören zur Stadtbahn.

Es gibt allgemein ein hohes Aufkommen von Böschungen und länglichen Flächen entlang der Stadtbahn, bei denen einige weniger, andere wiederum mehr begrünt sind. Tendenziell können aber diese Flächen mehr Grün und Bäume beinhalten (als kühlende Maßnahme, Sicht- und Lärmschutz).



Luftbild



Begrünte Überreste mit wenig Aufenthaltsqualitäten



S07

Seeböckgasse 53, 1160

Lage entlang der Stadtbahn
Teil des Güterbahnhofs

Grundstückstyp
Brachfläche, teilweise Gewerbe, Parkplatz

Derzeitige Nutzung
Frachtenbahnhof

Dimensionen Lot
9173 m²

Architektonische Eigenheiten
Große ungenutzte Fläche inmitten einer dichten Gründerzeitbebauung

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB, (GB, StrE)
Grundstücksnummer: 3182/1

Entstehungsgeschichte
Flächen im Zuge der Vorortelinie entstanden, verfügte damals über weitere Bahn-Anschlüsse

Potenziale
Revitalisierung



Situation M 1-5000



Generalstadtplan von 1912

OL-S07 gehört zum Güterbahnhof Hernalds und verfügt noch über einige Gleisanschlüsse.

Nördlich des OL befindet sich der Bahnhof Hernalds (Personenverkehr), welcher als zentraler Verkehrsknotenpunkt der äußeren Bezirksteile Hernalds und Ottakring fungiert.

Die Fläche östlich dient heute zum Teil als Gewerbeareal (1) und ein weiterer großer Teil als Parkplatz (2) (im Generalstadtplan gehörte diese Fläche zum Güterbahnhof).

Südlich des Parkplatzes befindet sich das in den Jahren 1985/86 errichtete Stellwerk (3), das heute unbesetzt ist. Um diesen Bereich herum liegen Brachflächen, insbesondere südlich des Stellwerkes. Diese gehen über in den südlichsten Teil, der bereits zum Else-Federn Park (4) umgenutzt wurde und als Nachbarschaftsgarten dient.

Wie der Fotodokumentation zu entnehmen ist, haben einige Strukturen und Gebäude (5) auf der anderen Seite den Anschein, leerstehend zu sein.



Luftbild



Zu sehen: die Brachfläche, Leerstände links sowie das Stellwerk rechts



S08

Wilhelminenstraße 71-72, 1160

Lage entlang der Stadtbahn
Oberhalb verlaufend

Grundstückstyp
Zwischenraum

Derzeitige Nutzung
Keine oder Abstellfläche

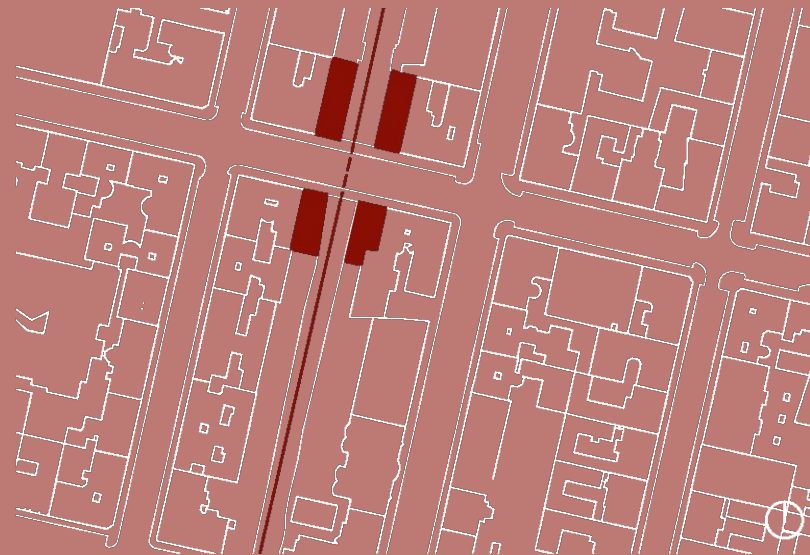
Form und Dimensionen Lot
164 m² - 207 m²

Architektonische Eigenheiten
Schmale Lücken

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung
Nördliche OLs: GB_{GV}
Teilweiser Rücksprung der Gebäude zur Baufluchtlinie
Südliche OLs: GB
Grundstücke nicht ganz bis zur Verkehrsfluchtlinie bebaut

Entstehungsgeschichte
Baufeld orthogonal durch Vorortlinie definiert, Parzellierung passt sich an

Potenziale
Revitalisierung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Bei OL-S08 handelt es sich um eine Lücke zwischen Gebäude und tiefgelegener Bahntrasse (1), welche orthogonal quer durch das Baufeld schneidet.

Im Generalstadtplan fällt auf, dass die Gebäude oberhalb der beiden nördlichen OL (2) keinen Rücksprung machen, sondern bis an den Rand der darunterliegenden Trasse/ Böschung ragen. Im Plan zu erkennen ist die Teilung der Baufelder und die Lücke zur Stadtbahn. Die Pläne nach dem 2. Weltkrieg zeigen, dass die Bauten in dieser Zeit ebenso einen Rücksprung machten und die heutige Lücke des ganzen Baufeldes so entstanden ist.

Heute sind beide Grundstücke jeweils wieder zu einem Baugrundstück zusammengelegt. Ähnlich stellt sich die Situation beim gegenüberliegenden Baufeld dar.

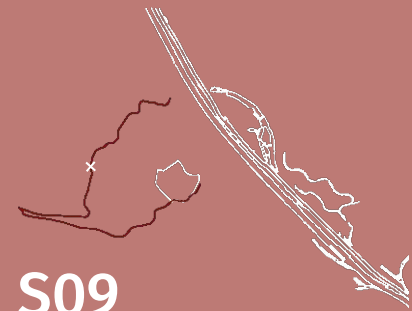
Die Flächen bieten nach einer Öffnung die Möglichkeit zur Entsiegelung bzw. zur Begrünung.



Luftbild



Abgesperrte Lücke



S09

Degengasse 56-58, 1160

Lage entlang der Stadtbahn
Direkter Anschluss

Grundstückstyp
Zwischenraum

Derzeitige Nutzung
Garage, Gärten

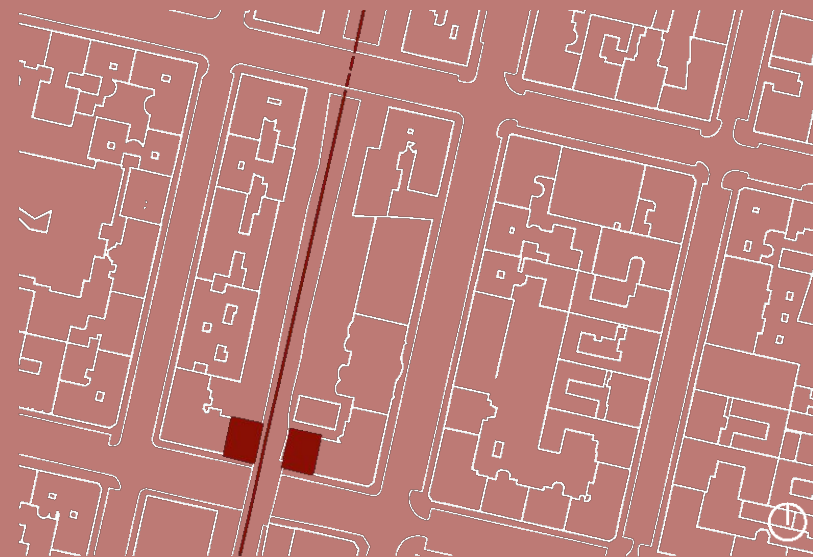
Dimensionen Lot
Jeweils 129 m²

Architektonische Eigenheiten
Schmale Lücke

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: GB
Grundstücksnr.:
801/11 (linkes OL)
801/12 (rechtes OL)
Grundstücke weisen aufsteigende Nummerierung auf

Entstehungsgeschichte
Baufeld orthogonal durch Vorortelinie definiert, Parzellierung passt sich an

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1904

Ähnlich wie OL-S08 und nur ein Baufeld weiter südlich wird OL-S09 orthogonal von der Trasse (1) geschnitten. Durch den Rücksprung der Gebäude entsteht wiederum eine Lücke zwischen Gebäude und Trasse, allerdings liegt in diesem Fall die Bahn erhöht und durchtrennt die Degengasse (2).

Im rechten OL befindet sich eine Garageneinfahrt (3), das OL gegenüber, auf der anderen Seite der Trasse, weist außer einem kleinen Schuppen keine Bebauung auf. Beide OLs sind von der Degengasse aus durch eine Mauer versperrt, welche die Straße von der Stadtbahn trennt. Die Grundstücke weisen heute eine aufbauende Nummerierung auf, welche darauf zurück zu führen ist, dass die Flächen in einem Zuge eingeteilt wurden. Es ist zu erkennen, welche Grundstücke verbaut sind und welche nicht. Im Generalstadtplan erkennt man bereits die Lücke als eigenes Grundstück, und dass die Bebauung oberhalb der OLs teilweise bis an die Wand der Stadtbahn vorgenommen wurde.



Luftbild



Blick von Degengasse Richtung erhöhte Trasse, die den Durchgang versperrt



S10

Arnethgasse 92-94, 1160

Lage entlang der Stadtbahn
Direkter Anschluss

Grundstückstyp
Ungleichmäßiger Zwischenraum

Derzeitige Nutzung
Garten, Schaniegarten

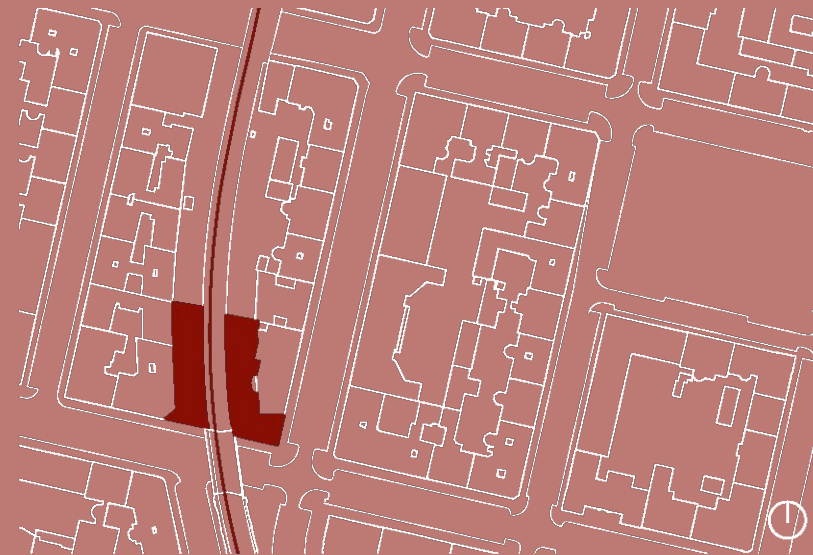
Dimensionen Lot
388 m² und 437 m²

Architektonische Eigenheiten
Unregelmäßige Zuschnitte

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: GB
Grundstücksnummer:
801/24, 801/26, 801/29

Entstehungsgeschichte
Baufeld durch Vorortelinie im
Nachhinein geschnitten

Potenziale
Zugang



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1904

Hier ist die Situation ähnlich wie bei den vorangegangenen OL, allerdings führt bei OL-S10 die Kurve der Stadtbahn zu einem unregelmäßigeren Zuschnitt als bei OL-S08 und OL-S09, bei denen dieser orthogonal ist. Auch ist die Lücke bei OL-S09 anders: durch die Stadtbahn werden die Gebäude mit einem klaren Schnitt zweigeteilt und auseinandergezogen. Die Lücke wird zusätzlich durch die Brandwände markiert.

Hier bilden die Gebäude, die sich auf den Grundstücken befinden (1) ein Gegensatz zur Stadtbahn, da sie nach hinten ausgerichtet sind und durch Fenster und Balkone mit dieser interagieren und sich nicht abwenden.

Die Absperrung der Flächen (2) in der Arnethgasse deutet auf eine private Nutzung der Lücken. Gegenüber befindet sich ein Gasthof und dessen Schaniegarten (3)

Laut Bebauungsplan wäre ein direkter Anschluss des OL bis zur Stadtbahn möglich.



Luftbild



Blick von der Arnethgasse - Abgesperrte begrünte Lücke



S11

Ottakringer Straße 200, 1160

Lage entlang der Stadtbahn
Gegenüber von Stadtbahn und Stadtbahnbögen

Grundstückstyp
Versiegelte Fläche

Derzeitige Nutzung
Parkplatz

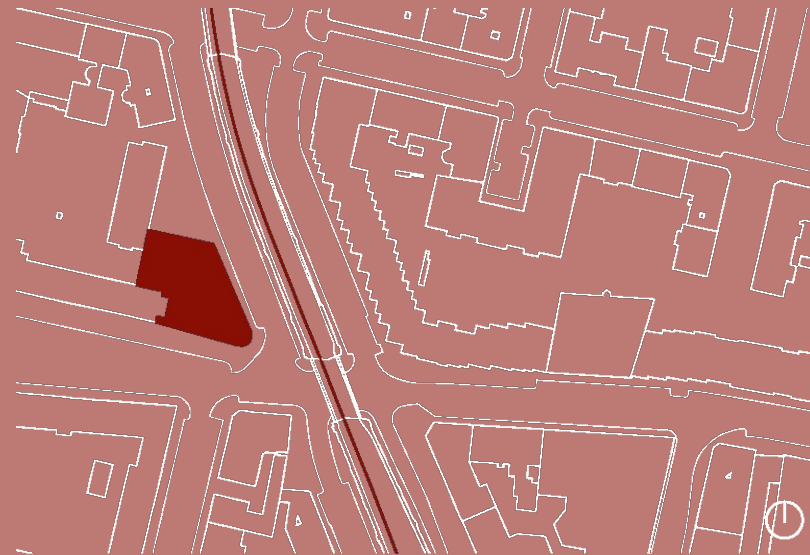
Dimensionen Lot
852 m²

Architektonische Eigenheiten
Verschwenderische Nutzung

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: P
Grundstücksnummer: 864/2

Entstehungsgeschichte
Baufeld durch Vororthelinie im nachhinein geschnitten

Potenziale
Revitalisierung



Situation M 1-2500



Baulinienänderungsplan

Das Franzische Kataster zeigt, dass die Ottakringer Straße (1) zunächst dem Verlauf des Ottakringer Baches folgte.

Der Baulinienänderungsplan zeigt die vorherigen Baufelder und wie die geplante Stadtbahn diese im Nachhinein schneiden wird. Dies führt zur Grundform der Baufelder von OL-S11 und gleichwohl auch zur Grundform des OL-S12.

Dem Generalstadtplan von 1904 ist zu entnehmen, dass die Situation der heutigen fast gleichkam und das OL-S11 ist deutlich zu erkennen.

Heute ist die Fläche als Parkplatz gewidmet (2) und verschwendet einen Großteil des Grundstückes 864/2.

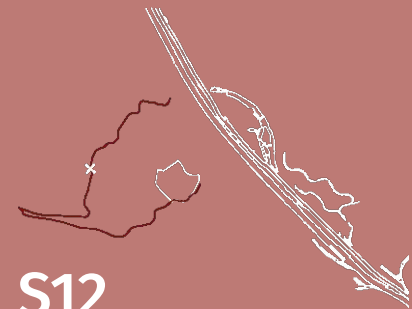
Wünschenswert wäre eine Nutzung als Grün- oder Erholungsfläche.



Luftbild



Blick auf die Fläche und angrenzende Bahnbögen



S12

Ecke Ottakringer Straße/
Weinheimergasse, 1160

Lage entlang der Stadtbahn

Gegenüber von Stadtbahn und
Stadtbahnbögen

Grundstückstyp

Ausschnitt

Derzeitige Nutzung

Keine

Dimensionen Lot

80 m²

Architektonische Eigenheiten

Dreieckiges Reststück

Baurechtliche Syntax

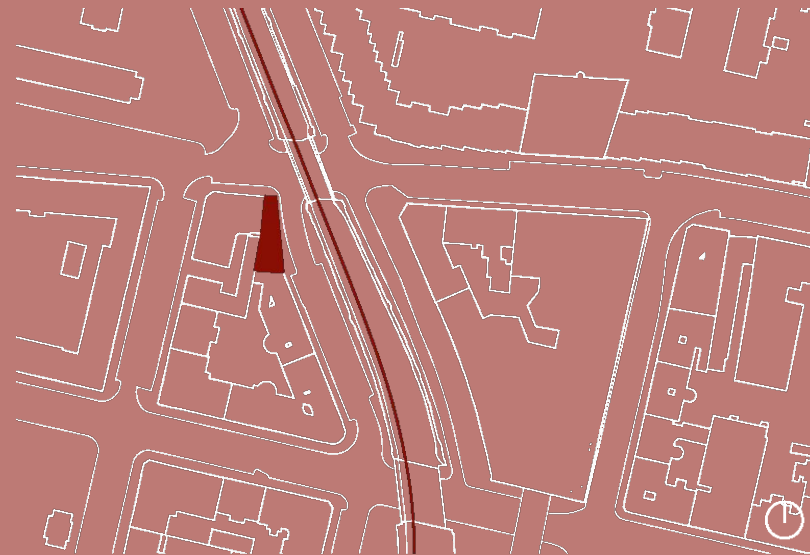
Flächenwidmung: GB_{GV}
Grundstücksnummer: 1617/2

Entstehungsgeschichte

Wegen des Einschnitts der
Vorortelinie in das Baufeld
entsteht ein Neues in
dreieckiger Form.

Potenziale

Bebauung



Situation M 1-2500



Baulinienänderungsplan

Eigentlich handelt es sich bei OL-S12 um ein dreieckige Reststück (1), bei dem die Bebauung aus den 60er Jahren eine Genehmigung bekam und über die Grundstückslinie ragt. Gegenüber und zur Stadtbahn hin orientiert ist diese Fläche versiegelt und beinhaltet noch alte hölzerne Fassadenelemente des Schuppens. Diese Fläche ist abgesperrt.

Ein kleiner schmaler Spalt zum Nachbargrundstück (2) und die angrenzenden Brandwände lassen die Fläche wie einen Ausschnitt wirken.

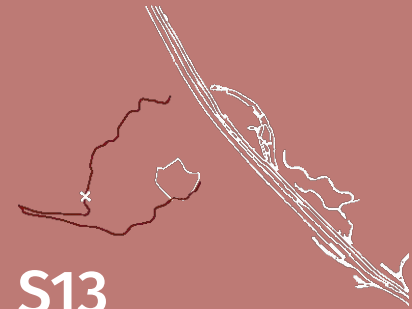
Im Baulinienänderungsplan sieht man die Struktur der Baufelder und Parzellen vor dem Bau der Stadtbahn, welche dem Ottakringer Bach folgten und so die erste Form vorgaben. Weiterhin ist zu erkennen, dass die Baufelder im nächsten Schritt durch die Fluchtlinie geschnitten werden und vor allem das Gebäude an der Ottakringer Straße 201. Durch die spätere Bebauung mit Gebäuden auf dem neu geplanten dreieckigen Baufeld richten sich die Gebäude an die neue Fluchtlinie, doch ein kleiner Rest macht eine Ausnahme.



Luftbild



OL als Ausschnitt in der Gründerzeitlichen Bebauung



S13

Drechslergasse 40, 1140

Lage entlang der Stadtbahn
Ecklage an der Stadtbahn

Grundstückstyp
versiegelte Baulücke

Derzeitige Nutzung
Keine

Dimensionen Lot
258 m²

Architektonische Eigenheiten
Baulücke

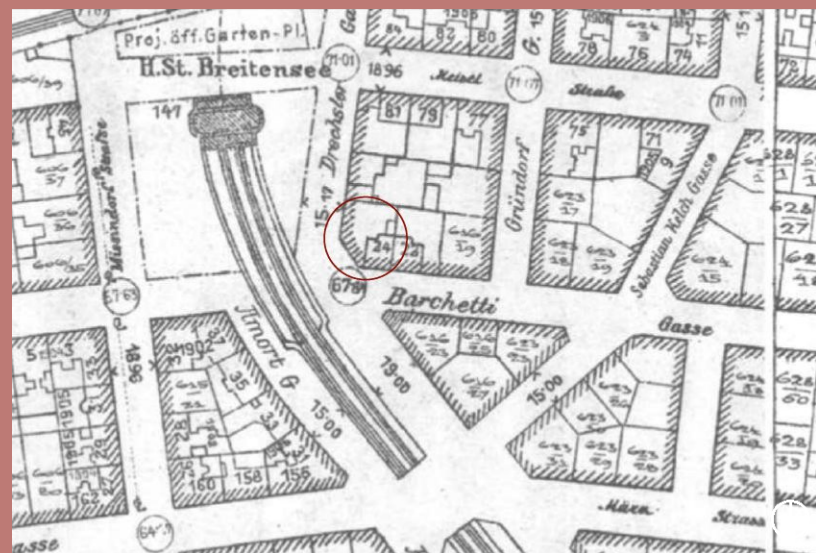
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: W
Grundstücksnummer: 616/52

Entstehungsgeschichte
Baufeld orientiert sich an Freifläche der Station Breitensee

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

OL-S13 ist eine typische Baulücke (1) in der Nähe der Station Breitensee (3)

Das Baufeld des OL orientiert sich am Baufeld der Station Breitensee. Die Grünfläche (2) ist bereits im Generalstadtplan von 1912 in dieser Form zu sehen und ist damals wie heute unbebaut.

Eine Hälfte des Grundstückes 616/52 ist heute bebaut, die zweite Hälfte steht vermutlich seit längerer Zeit leer, da hohe Bäume über den Zaun ragen, was diesen Rückschluss zulässt.

Die mit Nr. 24 im Generalstadtplan gekennzeichnete Fläche war damals ein eigenes Baufeld, wie es scheint, und wurde dann zusammengelegt. Heute ist sie Teil des Grundstückes 616/25.



Luftbild



Abgesperrter OL mit Hochhinausragender Bäume



S14

Drechsler Gasse -
Goldschlagstraße, 1140

Lage entlang der Stadtbahn
Anschließend

Grundstückstyp
Brachfläche

Derzeitige Nutzung
Keine

Dimensionen Lot
3426 m²

Architektonische Eigenheiten
Großflächige Brache

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: GB,
mehrere Grundstücke teilweise
ohne Widmung. Teile des OL
gehören zur Verkehrsfläche
entlang der Stadtbahn

Entstehungsgeschichte
Nach Teilung der Fenzlgasse
nach 1912 wird dieser Teil der
Drechslergasse nicht mehr als
Strasse genutzt.

Potenziale
Zugang



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Das OL-S14 ist großflächig und un bebaut (1) und grenzt an ein Wohngebiet an (2).

Es schließt direkt mit der Stadtbahn an, welche tiefer liegend verläuft (3).

Zur Goldschlagstraße hin, wie in der Fotodokumentation zu erkennen ist, trennt ein Holzzaun die Fläche von der Straße. (4). Die Art des Zauns weist auf die frühere Nutzung hin (Holzhandlung).

Südlich des OLs verläuft die Drechslergasse weiter (5), allerdings gibt es wegen des Zauns keinen Durchgang. Somit stellt das OL eine Absperrung der Weiterführung der Drechslergasse von Norden nach Süden dar. Der Generalstadtplan zeigt, dass die Drechslergasse damals ein durchgehender Weg war, welcher entlang der Stadtbahn führte. Das ist auch die Fläche, die heute im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan keine Widmung aufweist bzw. Teil der Straße ist. Allerdings ist dieser Teil in unterschiedliche Grundstücke eingeteilt. Vermutlich verlor die Drechslergasse mit der Teilung der Fenzlgasse nach 1912 an Bedeutung.



Luftbild



Blick von der Goldschlagstraße - Holzabspernung deutet auf eine Zwischennutzung



S15

Amortgasse-Drechslergasse
6-8, 1140

Lage entlang der Stadtbahn
Ebenerdige Fläche schließt an
Stadtbahnmauer an

Grundstückstyp
Versiegelte Restfläche

Derzeitige Nutzung
Parkplatz

Dimensionen Lot
304 m² und 140 m²

Architektonische Eigenheiten
Ausschnitte

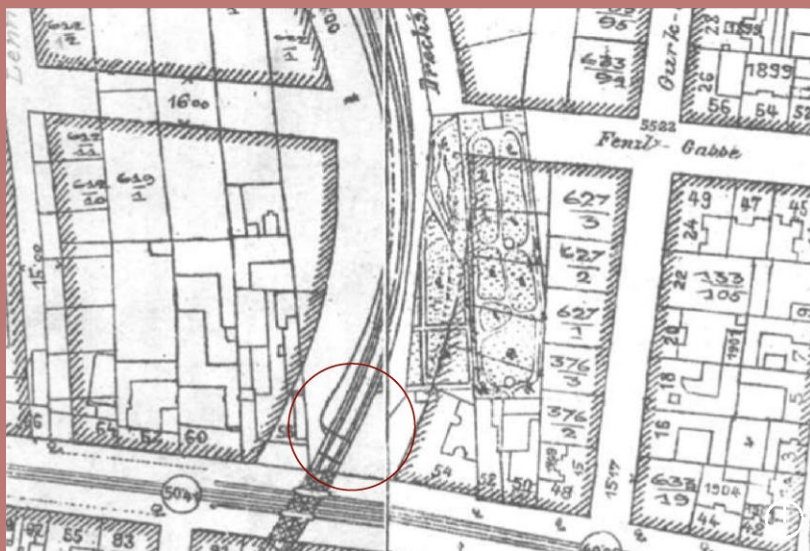
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB
Grundstücksnummer: 811/1
Teil des Verkehrsbandes

Entstehungsgeschichte
Durch die Böschung der höher
gelegenen Vorortelinie

Potenziale
Revitalisierung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Die Weiterführung der Drechslergasse südlich des OL-S14 (1) führt zu OL 15. Hier befinden sich zwei Flächen, die an der Böschung der Stadtbahn gelegen aus dem länglichen Grünstreifen des Grundstück 811/1 herausgearbeitet zu sein scheinen (2).

Obwohl diese Flächen nicht wie die Stadtbahn erhöht sind, sondern sich auf Straßenniveau befinden, sind sie Teil des VB im Flächenwidmungsgplan

Im Generalstadtplan scheinen sie wie als Negativbestand von Brücke/Böschung nicht als zu diesen gehörend und als Leerraum eingezeichnet zu sein, da hier die Böschung schmaler eingezeichnet ist.

Die Mauer der Böschung (3) wirkt wie ein Schnitt und grenzt die OLS ein.

Eine Öffnung in der Brücke verbindet beide Flächen miteinander (4)



Luftbild



Blick von der Amortgasse Richtung des OLS sowie Öffnung des Bogens zur 2. Fläche



S16

Linzer Straße 87, 1140

Lage entlang der Stadtbahn
Angrenzend

Grundstückstyp
Versiegelte Freifläche

Derzeitige Nutzung
Keine

Dimensionen Lot
70 und 78 m²

Architektonische Eigenheiten
Versiegelte Fläche in Ecklage

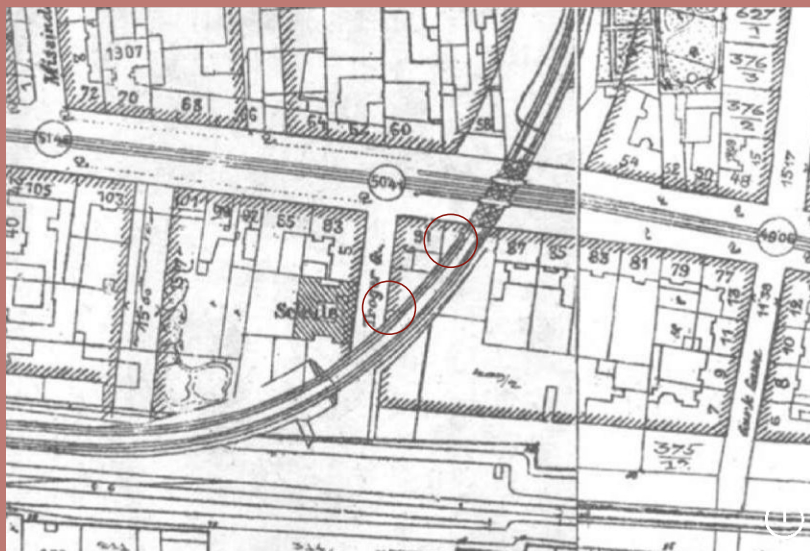
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB,
Grundstücksnummer: 810/1 (VB),
409/1 (keine Widmung)

Entstehungsgeschichte
Schnitt durch Vorortelinie

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Es gibt eine ähnliche Situation wie bei OL-S15, auch hier sind die Flächen des OLs nicht auf dem gleichen Niveau wie die erhöhte Stadtbahn, allerdings sind auch diese als Verkehrsband gewidmet. Die Verkehrsfluchtlinie im Flächenwidmungsplan schliesst die zwei Restflächen in den VB mit ein.

Die gründerzeitliche Blockrandbebauung (1) wirkt hier wie diagonal durch die Trasse geschnitten, mit einem Hof (2), der hin zur Stadtbahn und den Stadtbahnbögen gerichtet ist und sich auch dorthin öffnet.

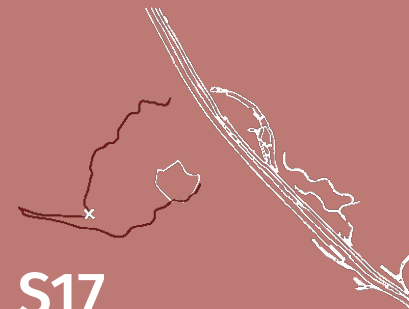
Die Nutzung der OL Flächen durch Nachbarschaft ist vermutlich nicht autorisiert: bei dem einen steht der Schaniegarten des angrenzenden Restaurants (3), bei dem anderen OL befindet sich eine Garageneinfahrt (4). Bereits im Generalstadtplan sind die dreieckigen Restflächen erkennbar. Dieser Zuschnitt entstand unvermeidbar beim Anlegen der Kurve der Stadtbahn in Höhe der Grundstücke Linzer Strasse 89 und 91.



Luftbild



OL entstanden durch Schnitt der Stadtbahn durch das Baufeld



S17

Linzer Straße 87, 1140

Lage entlang der Stadtbahn
Angrenzend

Grundstückstyp
Versiegelte Freifläche

Derzeitige Nutzung
Keine

Dimensionen Lot
1480 m²

Architektonische Eigenheiten
Grosse versiegelte Fläche in Ecklage

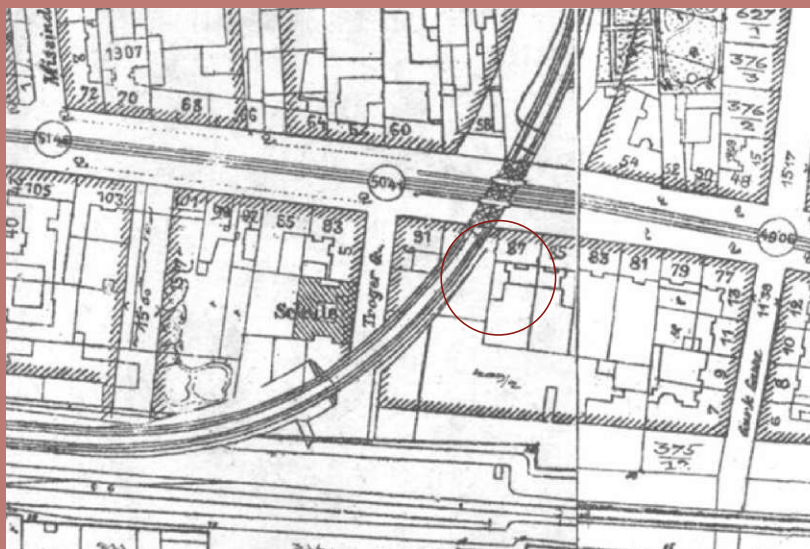
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB,
teilweise GB und GB_{GV}
Grundstücksnummer: 810/1 (VB),
409/3 (keine Widmung),
409/21 (GB und GB_{GV})

Entstehungsgeschichte
Schnitt durch Vorortelinie

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Bei OL-S17 (1) handelt es sich um das Pendant zu OL 16, auch diese Fläche ging aus dem Grundstück Linzer Strasse 89 hervor wie dem Generalstadtplan entnommen werden kann und liegt gegenüber OL 16 auf der anderen Seite der Bahntrasse. Im Plan von 1912 ist bei Nr 87 ein Gebäude erkennbar, dieses ist allerdings heute nicht mehr vorhanden im Gegensatz zu Nr. 91 (2).

Das OL ist durch Werbetafeln zur Linzer Straße (3) hin abgesperrt, Auch die Stadtbahnbögen (4) sind dadurch von dieser Seite aus unzugänglich. Östlich des OL sind Wohngebäude (5) gelegen, südöstlich der Fläche befindet sich ein Gewerbebau (6).

Der Generalstadtplan zeigt klar erkennbar, welche Baufelder um die Stadtbahn herum Aussparungen haben und welche im Umkreis unbebaut sind.

Der gesamte süd-westliche Teil des Baufelds zeigt sich bereits in den historischen Aufzeichnungen unbebaut. Warum dies so war ist unklar.



Luftbild



Blick von der Linzer Straße



S18

Linzer Straße 91 / Gurkgasse, 1140

Lage entlang der Stadtbahn
Angrenzend

Grundstückstyp
Ungenutzte Freifläche

Derzeitige Nutzung
Keine

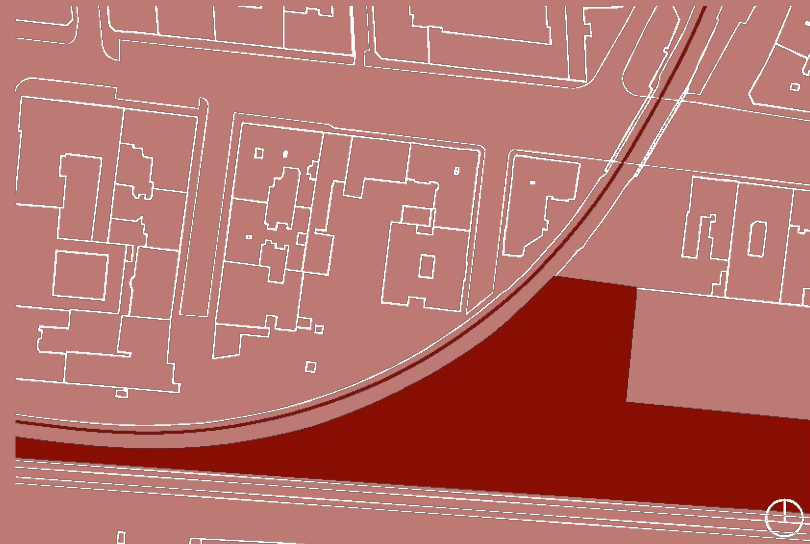
Dimensionen Lot
2763 m²

Architektonische Eigenheiten
Hauptsächlich Grünfläche mit teilweiser Versiegelung

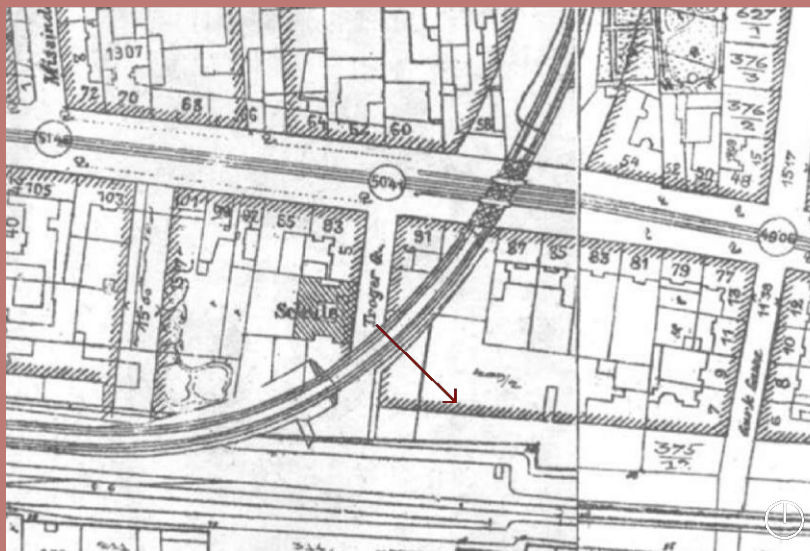
Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB
Grundstücksnummer: 810/1 (Teil der Vorortelinie) und 214/1

Entstehungsgeschichte
Schnitt durch Vorortelinie

Potenziale
Zugang



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

OL-S18 befindet sich südlich des OL-S17 und hat von der Gurkgasse aus einen Zugang, welcher allerdings durch ein Tor verschlossen ist, somit ist die Fläche nicht begehbar.

Angrenzend an die versiegelte Fläche des zuvor beschriebenen OL-S17 (1) liegt diese grosse Grünfläche (2), welche zum OL 17 hin zu einem kleinen Teil versiegelt ist.

Sie liegt zwischen der Stadtbahn und der Bahntrasse der Schnellbahn (3) und könnte als Naherholungsort dienen sowie den Zugang zu den Stadtbahnbögen auf dieser Seite der Trasse öffnen.

Historisch gesehen handelte es sich bei OL-S18 schon immer um eine Grünfläche.



Luftbild



Blick von der Linzer Straße

66 Der Boden unter unseren Füßen besteht aus verschiedenen Schichten, den so genannten Bodenhorizonten. Anhand dieser Bodenhorizonte lässt sich die Geschichte des Bodens nachvollziehen: Regen, Trockenheit, Pflanzenwurzeln, Bodenorganismen.



5

Der Boden als Ware

Die Bodenfrage und das Thema der Odd Lots sind eng miteinander verknüpft, da sie beide Aspekte der städtpflegerischen Entwicklung berühren. Die scheinbar unbedeutenden und übersehenen Flächen, – oft auf Grund falscher Widmungen – entstehen an den Schnittpunkten von verschiedenen städtebaulichen und rechtlichen Entscheidungen.

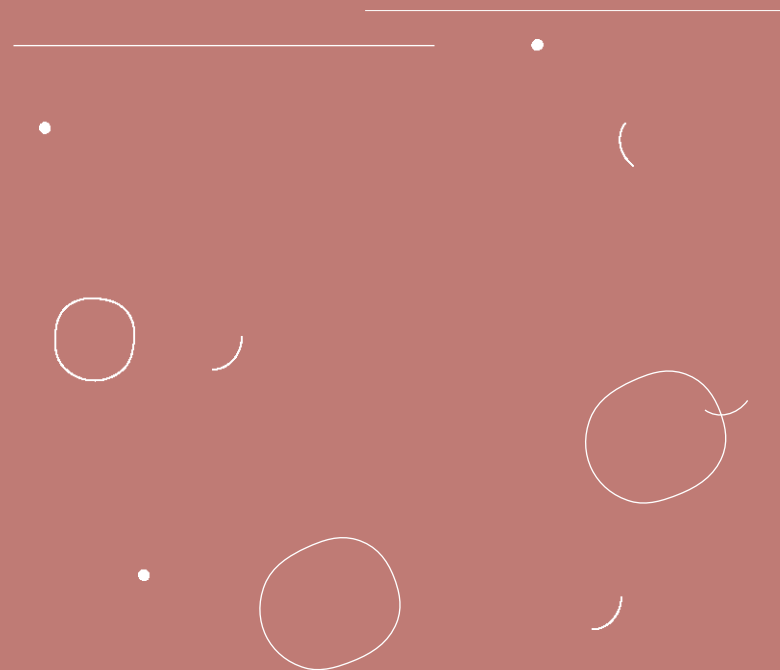
Beide dieser Themen werfen Fragen hinsichtlich der Nutzung, Verteilung, Eigentumsverhältnisse und den Wert von Boden auf. Die Odd Lots als ineffizient oder ungenutzte Bodenfläche im städtischen Raum, die Bodenfrage die grundlegenden Aspekte der Raumplanung, Umweltschutz und Stadtentwicklung.

Letztendlich ist die Betrachtung der Odd Lots als Baustein in der Diskussion über die nachhaltige Nutzung und Verwaltung von städtischem Boden zu verstehen, um zur Lösung der Bodenfrage beizutragen. Sie können trotz kleiner Parzellengröße in der Summe eine relevante Rolle spielen.

Der Vergleich der Gesamtfläche der un- oder falsch genutzten 9,4 Hektar umfassenden Odd Lots mit einem aktuellen Wiener Stadtentwicklungsgebiet wie dem alten Sophienspital-Areal mit 13 Hektar verdeutlicht die Bedeutung der kleinen Odd Lots in der Summe, genauso wie Österreichs täglicher Flächeninanspruchnahme von 13 Hektar pro Tag – oder fast 100m² pro Minute!¹

67 Zeichnen Sie Ihre eigenen Schichten und Horizonte. Welche Bedingungen haben diese geprägt und geformt?

67



5.1 Was ist Boden

Die Chronologie des Bodens

Die Erde ohne Menschen.

Der Boden ist unser kostbarstes Gut², er bietet die Hauptgrundlage für die Entwicklung der auf der Erde existierenden Lebewesen und ist – neben anderen Faktoren – Grundvoraussetzung für deren Bestehen.

Die Erde mit Menschen.

Der Mensch beginnt, sich die Erde untertan zu machen (statt wie bisher alle anderen Kreaturen deren Untertan zu sein). Ackerbau und Viehzucht führen zu ersten Ausbeutungen der Ressource Boden, allerdings noch nicht in einem Maße, der diese Ressource bedrohen könnte.

Mit der Tatsache, dass dem Menschen nun bewusst wird, dass er sich mit dieser zerstörerischen Haltung selbst in seiner Existenz bedroht, findet langsam ein Umdenken statt, das mit der bereits begonnenen Ausrottung vieler Arten im Pflanzen- und Tierreich zunächst nur wenig gedanklichen Nährboden gefunden hat.

Verschiedene Disziplinen haben unterschiedliche Auffassungen des Begriffs Bodens:

Architektur

Der Boden ist Lebensraum für Menschen, Pflanzen und alle weiteren Lebewesen und dient als Filter. Er trägt Gebäude und Straßen und stellt Flächen für den Städtebau zur Verfügung. Der Boden besteht aus mehreren Schichten wobei die oberste Schicht die Erdkruste ist. [...] Der Boden in einem Gebäude wird als Fußboden bezeichnet und kann aus harten (Holz, Stein, Beton) oder weichen (Teppich) Materialien sein. Der Boden ist der untere Abschluss eines Raumes.³

Landwirtschaft

In der Landwirtschaft ist der Boden Produktionsgrundlage und Ort für die Erzeugung von Nahrungsmitteln. Er hat eine große Bedeutung in der Nahrungsmittelsicherung, da über 90 Prozent der weltweiten Nahrungsmittelproduktion vom ihm abhängt.⁴

Baustoffwissen

Dem Fundament kommt beim Hausbau [...] eine tragende Rolle zu. Es verbindet den Hochbau mit dem Grund und Boden, auf dem er steht und nimmt sein Gewicht auf. Genauer gesagt hat das Fundament die Aufgabe, das Gebäudegewicht so in den Untergrund abzutragen, dass dessen Belastbarkeit nicht überfordert wird. Es verhindert also, dass der Boden unter der Gebäudelast nachgibt und absackt. Wo das nicht gelingt, drohen Risse in den Wänden oder noch schlimmer: Es kommt zum Gebäudeeinsturz oder zu Schiefstellungen [...].⁵

Archäologie

In der Archäologie werden Bodenbefunde in Fundstücke und Befunde klassifiziert. Während das Fundobjekt einer Sammlung zugeführt und somit als Tatsache erhalten werden kann, bleibt den Bodenbefunden [...] der Weg zur Sammlung verwehrt. Dies liegt unter anderem daran, dass mit der Ausgrabung der Fundstücke eine

Zerstörung des Befundes einhergeht. Daher tritt die Dokumentation schon im Verlauf der Ausgrabung selbst an die Stelle des Befundes.⁶

Kunst

Die hohe Taktrate der modernen Welt verdrängt seit längerem die Notwendigkeit, die Grenzen des Planeten zu beachten. Doch seit Neustem findet eine allgemeine Hinwendung zur Erde statt und eine Sensibilisierung dafür, wie sie von verschiedenen Lebewesen bewohnt und genutzt wird.

So herrscht auch in der Politik eine neue Aufmerksamkeit dafür, dass der Mensch nicht mehr für sich allein Entscheidungen treffen kann. Ein Verständnis für Gemeinschaft [...] sind notwendig, um einen gemeinsamen Grund zu schaffen.⁷

Weitere Definitionen, die bisher für Boden stehen, ergänzend zu denen, die bereits aufgeführt sind:

- Gesellschaftlich – Lebensraum für Menschen
- Gedanklich – im Sinne von Nährboden
- Psychologisch – im Sinne von Sicherheit, Standhaftigkeit
- Philosophisch – Realitäts-Sinn
- Wirtschaftlich – Eigentum zum Zweck der Ertragserzielung,
- Politisch – Anspruch auf Nutzung und Ausbeutung (Territorialrechte),
- Physikalisch – der Boden bietet Halt auf Grund der Gravitationskräfte

Wie bereits erwähnt ist der Boden unser *kostbarstes Gut*⁸, denn er ist Grundlage unseres Lebens. Die Grundlage für Arbeit, Wohnen, Freizeit, Lebensmittelversorgung, Speicherort für Wasser, Nährstoffe, Energiespeicher sowie Lebensraum von Organismen.

Außerdem ist er nicht vermehrbar und schwer regenerierbar, weshalb der sorgfältige Umgang mit dieser begrenzten Ressource wichtig ist.

Die Ressource Boden stellt ein nicht vermehrbares und nicht erneuerbares Gut dar. Einmal versiegelt, kann Boden nur mit großem Aufwand wieder renaturiert werden.⁹

Die verschiedenen Interessengebiete verfolgen unterschiedliche Motive, jedoch unter der gleichen Prämisse: Profit daraus zu schlagen, sei es auch auf Kosten des Ressourcenverbrauchs.

5.2 Die Bedeutung der Ressource

Der Wunsch nach einem Leben mit einem guten Einkommen, leistbarem Wohnraum, schöner Nachbar*innenschaft, naturbelassener Umwelt, florierenden Städten, wachsender Wirtschaft und unbegrenzter Mobilität steht im Konflikt mit der akuten Boden- und der damit einhergehenden Klimakrise, denn nahezu all diese Aktivitäten benötigen befestigte Flächen. Wie die Herausgeberinnen des Buchs *Boden für alle* erwähnen, haben die verschiedenen Interessensbereiche im unbewussten Kollektiv ein System geschaffen, in dem [...] *Bodenverbrauch Voraussetzung zu sein scheint [...]*¹⁰, denn diese Begehrlichkeiten werden auf Kosten des Bodens, einer nicht nachproduzierbaren und nicht selbst regenerierbaren Ressource, befriedigt.¹¹

Neben der Tatsache, dass Verbauung den Boden und somit die Umwelt zerstört, die Klimakrise massiv beschleunigt und die Gesundheit gefährdet, wird die Ressource wie eine Ware gehandelt, die spätestens mit der Einführung von Eigentumsrechten an Grund und Boden einsetzte. Vorangetrieben durch Missstände in der Politik, einem profit- und kapitalorientierten Gesellschafts- bzw. Wirtschafts-System, welches die aktuelle Klimakrise außer Acht lässt, entspricht Europas jährlicher Bodenverbrauch mit rund 1.000 km² etwa der Fläche Berlins und stellt eines der dringlichsten Umweltprobleme unserer Zeit dar.¹²

Es bedarf eines Umdenkens seitens der Politik, bei dem Bund, Länder und Gemeinden durch eine übereinstimmende Naturschutz-Offensive einen gemeinsamen erhaltenden Umgang des Bodens entwickeln. Nachhaltige Ansätze für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ohne profitorientierten Ansatz und ohne zusätzlichen Ressourcenverbrauch wären erforderlich.¹³

5.2.1 Bodenfraß – Zahlen und Fakten

Nachfolgend wird Österreichs Umgang mit dieser nicht vermehrbaren Ressource anhand von Zahlen, Fakten und Grafiken näher beleuchtet, um die Dringlichkeit für eine Veränderung offensichtlich zu machen.

Abbildung 3 zeigt den Flächenfraß Österreichs nach Sektoren. Mehr als die Hälfte des Flächenfraßes und somit der größte Verursacher mit 2.610 Hektar sind Bauflächen. Darunter zu verstehen sind Gebäude und Gebäudenebenenflächen. Betriebsflächen stellen mit 1.450 Hektar den zweitgrößten Bodenverbrauch dar. Laut Bundesrecht §2 (8) 5. Sonstige sind Betriebsflächen [...] Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzung wie z.B. Lagerplätze, Werksgelände, [...] sowie landwirtschaftliche Betriebsanlagen (z.B. befestigte Abstellflächen, Fahrsilos)¹⁴.

Der drittgrößte Sektor ist der Straßenbau mit 520 Hektar. Anders als im Bundesrecht §2 (8), in dem Straßenverkehrsanlagen, befestigte sowie unbefestigte Straßen- und Weganlagen¹⁵ dazuzählen, handelt es sich hierbei vor Allem um Autobahnen und Straßen mit einer hohen Verkehrsbelastung. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die Abwanderung von Produktionsstätten, Einzelhandel und Wohngebieten an die Orstränder, was zu einer zusätzlichen Infrastrukturbereitstellung und somit zu weiterem Verkehrsaufkommen sowie Flächenfraß führt.¹⁶ Den letzten und kleinsten Sektor stellen die Erholungs- und Abbaufächen mit 220 Hektar dar. Erholungsflächen sind gleich gestellt mit den im §2 (8) 7 Bundesrecht erwähnten Freizeitflächen, die dem Erholungszwecke dienen.¹⁷ Auch wenn dieser Sektor im Vergleich einen geringeren Versiegelungsgrad aufweist, zerschneidet er Landschaften, wertvolle Grünflächen, Lebensräume und Wanderrouten von Wildtieren¹⁸. Das Umweltbundesamt definiert diesen Bodenverbrauch als dauerhaften Verlust biologisch produktiven Bodens¹⁹, da die



68 Flächenfraß im Vergleich: Bodenverbrauch 2019 aufgliedert nach Sektoren

69 Zahlen, Daten und Fakten zum Bodenverbrauch



69

Inanspruchnahme fast 41% versiegelt, also mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht (wie Asphalt oder Beton) überzieht. Österreich liegt mit einem Wert des Bodenverbrauchs von 13 Hektar pro Tag – oder fast 100 Quadratmeter pro Minute – weit über dem in der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes festgesetzten Zielwert von maximal 2,5 Hektar pro Tag bis 2010. Insgesamt sind in Österreich bereits 572.900 Hektar, also fast ein Fünftel *der bewohnbaren oder zur Landwirtschaft geeigneten Flächen* verbaut.²⁰

Wird der Bodenverbrauch der letzten 19 Jahre im Vergleich zum Bevölkerungswachstum gestellt (*Abbildung 4*), fällt auf, dass der Flächenfraß mehr als doppelt so schnell ansteigt, als das Wachstum der Bevölkerung.

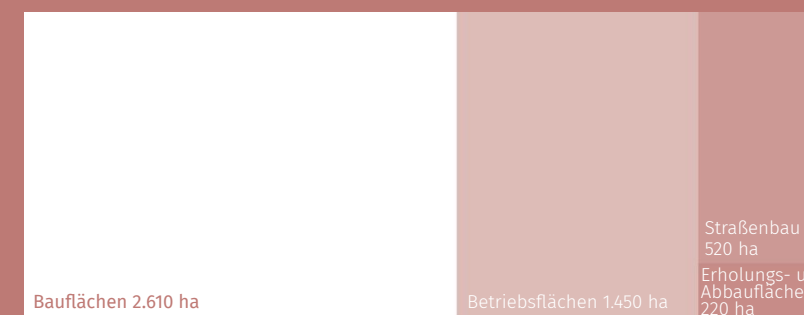
Täglich verlieren wir Boden: Österreich ist Europameister*in²¹

In der Disziplin Bodenfraß pro Kopf ist laut der Österreichischen Hagelversicherung Österreich Europameister, denn allein in den letzten 25 Jahren verlor das Land durch Verbauung 150.000 Hektar Äcker und Wiesen, was der gesamten Agrarfläche des Burgenlands entspricht.²²

Sowohl Österreich als Republik, als auch der Siedlungsentwicklung der Landgemeinden ist es bis jetzt nicht gelungen, wertvolle Grünflächen zu schützen und zu bewahren. Die Errichtung von Bauten – vor allem Großbauten an den Ortsrändern – und eines *der dichtesten Straßennetze Europas*²³ führten zur Zersiedlung und verschwenden das begrenzte Naturgut Boden. Zersiedelung beschreibt den Trend der Abwanderung an den Ortstrand und führt zu eher verwaisten Ortskernen. Ausgelöst durch das Vorhandensein von Freiräumen und preisgünstigeren Flächen, gleichen viele Ortschaften Österreichs einem Donut mit einer leeren Füllung, die von einem Ring umschlossen wird.

- Gebäude u. Gebäudenebenflächen
- Lagerplätze, Werksgelände, Parkplätze, Einkaufszentren
- Autobahnen, Straßen, Wege
- Parks, Sportplätze, Freibäder, oberirdische Rohstoffgewinnung

68 Flächenfraß im Vergleich: Bodenverbrauch 2019 aufgegliedert nach Sektoren



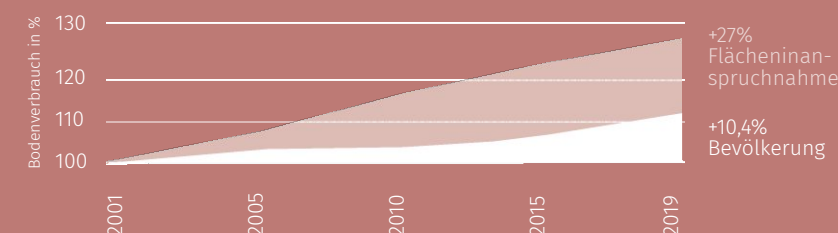
69 Zahlen, Daten und Fakten zum Bodenverbrauch

70 Negativ-Trend: Der Bodenverbrauch steigt seit Jahren schneller als die Bevölkerung

68

69

70



5.2.2 Ausgangslage in Wien

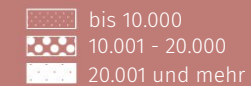
Wien ist mit durchschnittlich 4.635 Einwohner*innen pro Quadratkilometer eine Stadt mit einer hohen Bevölkerungsdichte. Es ist die bevölkerungsreichste Stadt Österreichs und eine der am dichtesten besiedelten Städte Europas, vor allem die innenliegenden bebauten Gebiete.²⁴

In Bezug auf diese Analyse muss auch die Größe der Stadtfläche in Betracht gezogen werden, da sie einen wichtigen Einflussfaktor darstellt.

Wien erstreckt sich im Vergleich zu Berlin, Paris oder Tokyo über eine kleinere Stadtfläche. Dass die Bevölkerungsdichte in Wien mit 4.635 Einwohner*innen pro Quadratkilometer moderat erscheint, liegt daran, dass bei der Flächenberechnung die um Wien befindlichen Naherholungsgebiete des Wald- und Wiesengürtels mit einberechnet werden. Betrachtet man nur die innenliegenden Bezirke, in denen tatsächlich gewohnt wird, würde die Bevölkerungsdichte vermutlich anders aussehen.

Die Größe der Stadtfläche hat somit einen wesentlichen Einfluss auf die Bevölkerungsdichte, beeinflusst die räumliche Verteilung der Bevölkerung in der Stadt und gibt den hohen Anteil an urbaner Bebauung wieder.

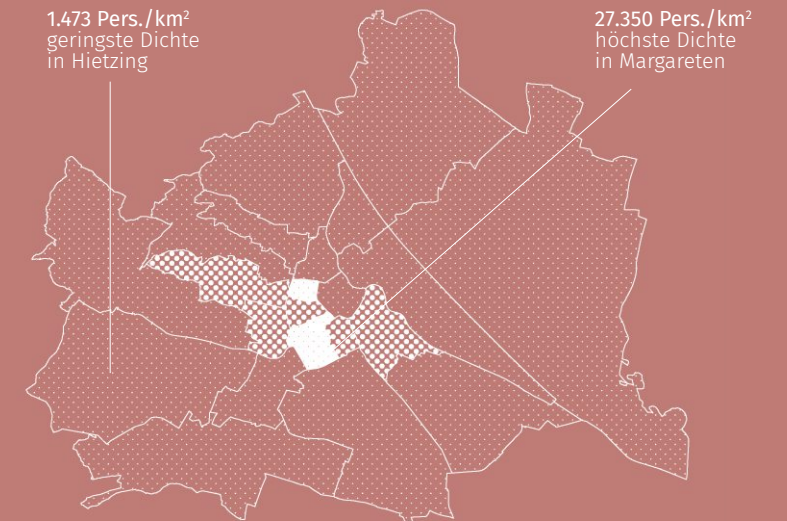
71 Bevölkerungsdichte Wien, Stand 2023
Der Vergleich zur Bevölkerungsdichte anderer Hauptstädte zeigt, dass Wien vor allem in den innenliegenden Bezirken eine hohe Bebauung sowie Bevölkerungsdichte aufweist.



Ø4.778 Pers./km²
Bevölkerungsdichte Wien

Berlin: 4.127 Einw./km²
Paris: 20.545 Einw./km²
Brüssel: 5676 Einw./ km²
Tokyo: 14.500 Einw./km²

Bevölkerungsdichte anderer Hauptstädte



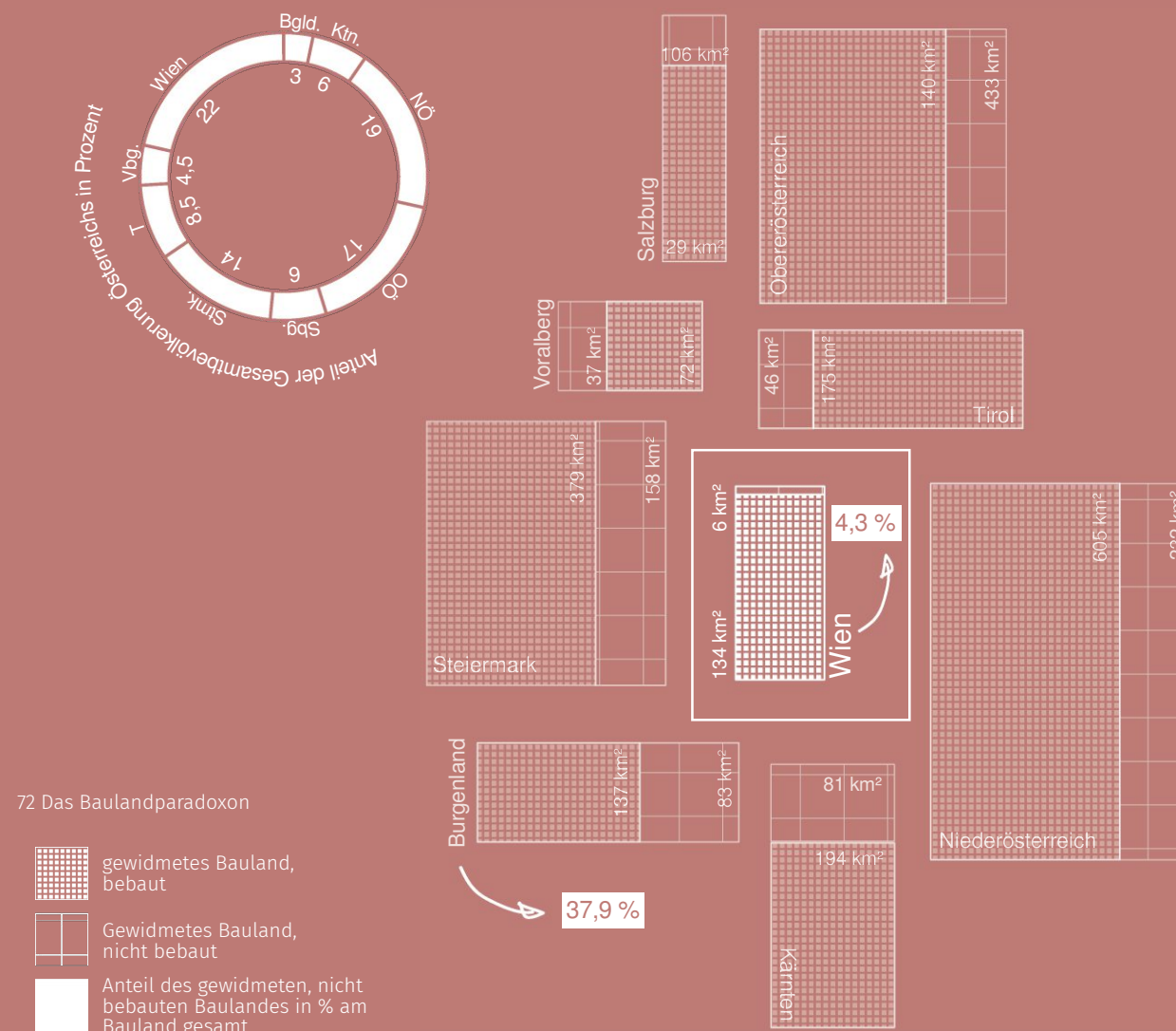
71

Der verschwenderische Bodenverbrauch, sowohl heute als auch in der historischen Entstehungsgeschichte Wiens, ist nicht nur der Verbauung geschuldet, sondern auch dem spekulativen Umgang mit der Ressource.

Das Baulandparadoxon – dieser Begriff wurde 1996 vom österreichischen Juristen Benjamin Davy geprägt – beschreibt, dass trotz Baulandüberhang ein Mangel an verfügbarem Bauland herrscht, da es aus verschiedenen Gründen „gehortet“, also z. B. für die Nachkommen vorgehalten, für spätere Projekte von Bauträgern bevorratet oder aus spekulativen Motiven nicht genutzt wird. Für das städtische Wachstum müssen Gemeinden oft neue Baulandflächen ausweisen, die häufig an ungeeigneten und nicht zentrumsnahen Standorten liegen. Dies führt zur Zersiedelung, die wiederum durch die Erschließung weitere Konsequenzen mit sich bringt (dies wird im Kapitel 5.2.3 *Folgen* näher erläutert). Die Grafik des Baulandparadoxon in *Abbildung 7* zeigt die Verteilung von bebautem und unbebautem Bauland in den Bundesländern Österreichs und verdeutlicht, dass Wien die meisten Einwohner*innen hat, aber den geringsten Anteil an unbebautem Bauland aufweist. Andere Bundesländer wie Tirol und Burgenland haben unterschiedliche Verhältnisse von Fläche und Bevölkerung im Verhältnis zum ausgewiesenen Bauland, allerdings einen weit höheren Anteil an unbebautem Bauland. Das bedeutet, dass für Wien die Konsequenz des verschwenderischen sowie profitorientierten Umgangs mit dem Boden wesentlich mehr spürbar ist.

Ein weiterer Faktor sind die in Vergessenheit geratenen, falsch gewidmeten sowie ungenutzten Flächen, resultierend aus den oben genannten Punkten – die Odd Lots.

Wird Österreichs Flächeninanspruchnahme mit der Gesamtfläche aller kartografierten Odd Lots entlang der Stadtbahn im Verhältnis gegenübergestellt, zeigt sich, dass die Gesamtfläche aller Odd Lots mit 9,4 ha über der allein an einem Tag verbauten Fläche pro Tag in Österreich liegt.



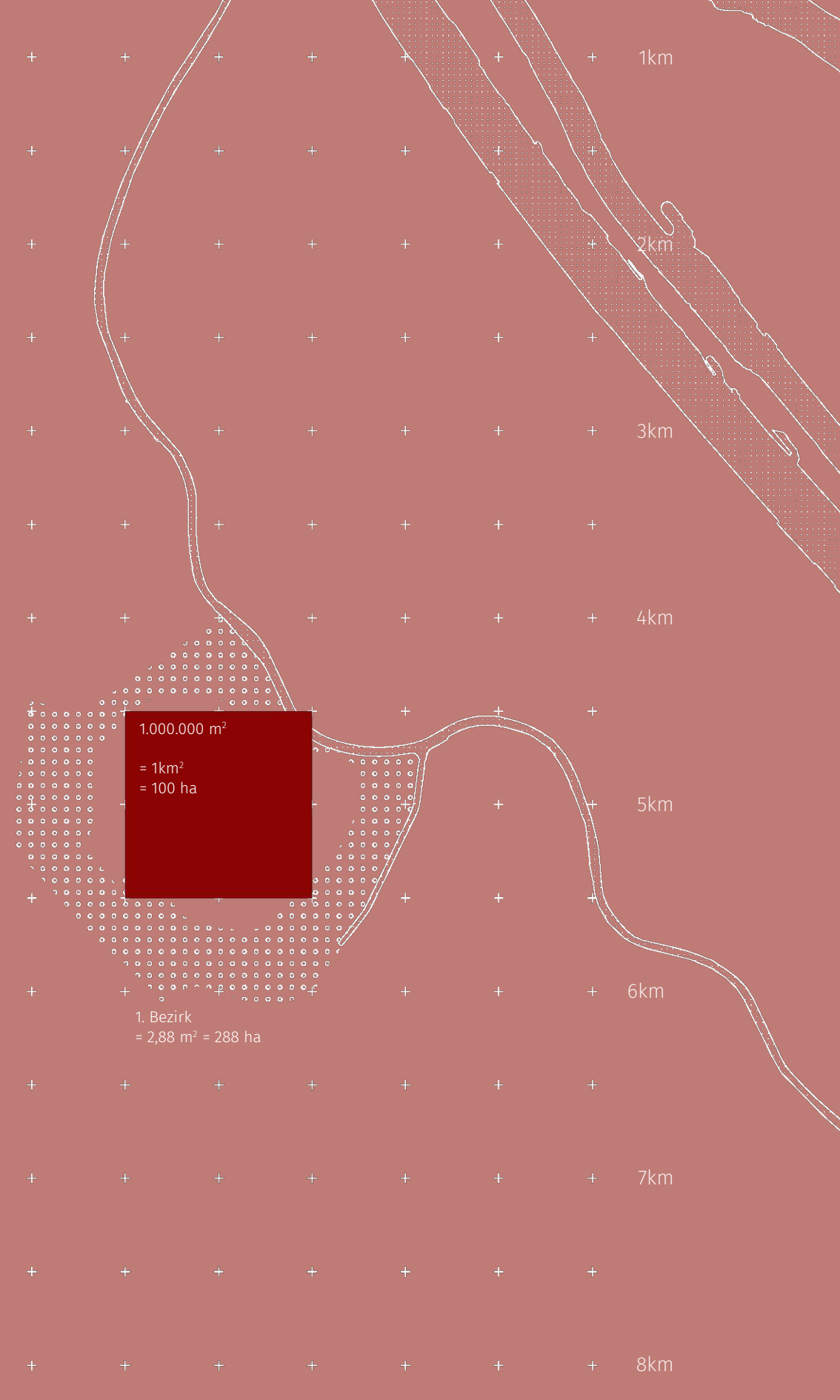
Zielwert
2,5 ha Verbrauch/ Tag

13 ha
Verbrauch/Tag in Ö.

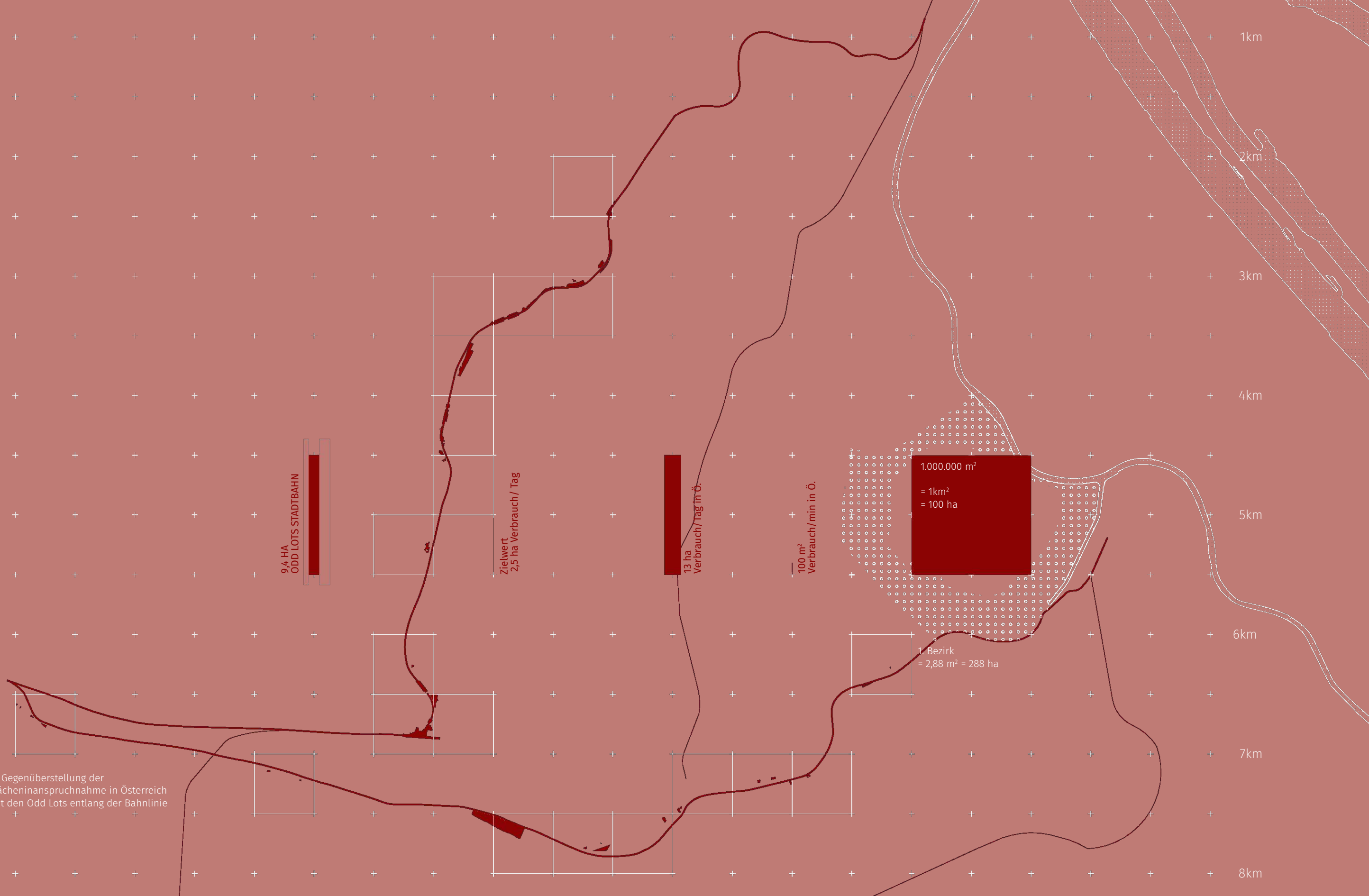
100 m²
Verbrauch/min in Ö.

1.000.000 m²
= 1km²
= 100 ha

1. Bezirk
= 2,88 m² = 288 ha



74 Gegenüberstellung der
Flächeninanspruchnahme in Österreich
mit den Odd Lots entlang der Bahnlinie



9,4 HA
ODD LOTS STADTBahn

Zielwert
2,5 ha Verbrauch / Tag

13 ha
Verbrauch / Tag in Ö.

100 m²
Verbrauch / min in Ö.

1.000.000 m²
= 1 km²
= 100 ha

1. Bezirk
= 2,88 m² = 288 ha

1km
2km
3km
4km
5km
6km
7km
8km

5.2.3 Bodenfraß als politisches Versagen

Der Verlust produktiver Flächen, bedingt durch eine Vielzahl von Faktoren, erfordert Beachtung auf allen Ebenen. Laut dem *Bodenreport* des WWF werden insbesondere drei Hauptursachen für dieses Versagen identifiziert²⁵. Diese Fehler umfassen:

1. **Fehlende verbindliche Reduktionsziele**
2. **Umweltschädliche Subventionen und Steuern**
3. **Mangelnde Nachhaltigkeit in der Raumplanung sowie Schwierigkeiten der Kompetenzzuständigkeiten**

1. In den Klimaschutzprogrammen wie den Nachhaltigkeitsstrategien des Bundes und dem Österreichischen Raumentwicklungskonzept 2011 (ÖREK) fehlt die Verbindlichkeit der dort aufgeführten Maßnahmen. Sowohl diese als auch übergeordneten Strategien der Bundesländer erwiesen sich somit als ineffektiv in Bezug auf die Reduktion des Bodenverbrauchs, da sie eben nicht verbindlich sind und außerdem die wesentlichen Kriterien der Reduktion außer Acht lassen²⁶.

Die 73-seitige Oö. Klimawandel-Anpassungsstrategie beispielsweise, bei der Oberösterreich als erstes Bundesland eine Strategie zur Anpassung an den Klimawandel erstellt hat²⁷, beinhaltet keinen Bezug zur Raumordnung. Vielmehr handelt es sich um die Vermarktung neuester Technologien (Bsp. neue Heizsysteme oder E-Autos) und Lösungsansätze, die eher dem Greenwashingansatz ähneln, als dass sie zur dringend notwendigen Reduktion beitragen²⁸.

Ein weiteres Versagen stellen hier die Umwidmungen und Einzelbewilligungen auf unberührtem Boden dar, jenseits der Stadtgrenzen und ohne Bezug zu Infrastrukturen. Diese treiben durch den daraus resultierenden Donut-Effekt⁵ den Flächenfraß an.²⁹

2. Eine Analyse des WIFO aus dem Jahr 2016 ergab, dass in den Bereichen Energie und Verkehr jährlich Subventionen in Höhe von 3,8 bis 4,7 Milliarden Euro fließen, die nach Einschätzung des WIFO lediglich als „Untergrenze“ anzusehen sind. Diese Subventionen begünstigen fossile Energieträger und unterstützen somit indirekt den Verbrauch von Flächen für infrastrukturelle Maßnahmen, was zu einer Zunahme des Bodenfraßes führt.³⁰

Zusätzlich wird das Steuersystem hier auf Grund fehlender ökologischer Komponenten als raumblind charakterisiert. Ein spezielles Problem ist die Kommunalsteuer, die von den Gemeinden direkt erhoben wird. Durch dieses System entsteht ein unregulierter Wettbewerb zwischen den Gemeinden, bei dem diejenigen Gemeinden bevorzugt werden, die großzügige Flächen für Gewerbegebiete oder Infrastrukturprojekte bereitstellen. Dies führt zu einem erhöhten Bodenverbrauch, da die Gemeinden finanzielle Anreize haben, ihren Boden verstärkt für gewerbliche oder infrastrukturelle Zwecke zu nutzen, anstatt ihn langfristig zu erhalten.³¹

Die Ökologisierung des Steuersystems bedarf einer Differenzierung nach Art und Nutzung des Bodens ohne finanzielle Anreize.

3. Die Raumplanung und Bauordnung ist wie bereits im Kapitel 3.1 *Syntaktischer Raum* erwähnt eine Querschnittsmaterie aus verschiedenen Gebietskörperschaften von Bund, Ländern und Gemeinden, die für unterschiedliche Teilbereiche der Raumplanung zuständig sind. Die Verteilung der Zuständigkeiten führt oft zu einem komplexen System, in dem es Spielräume für Ausnahmen und Interpretationen gibt. In manchen Fällen können diese dazu führen, dass ökologische Bedenken und nachhaltige Raumplanung nicht ausreichend beachtet werden.

Der Bodenverbrauch ist eines der dringendsten Umweltprobleme

● Bodenschutz-Vertrag³²

Schützen
Sparen
Öko-Sozial Steuern

was noch unverbaut ist
wenn unbedingt zu verbauen

- ① Ökologisierung des Steuersystems
- ② Abbau umweltschädlicher Subventionen
- ③ Naturschutzoffensive

Leerstand³³
Österreich verfügt über
40.000 ha

- Gewidmetes Bauland, nicht entsprechend genutzt
- Baulandreservenhaltung

Leerstands-Datenbank ?

Grundsteuer

verfügt derzeit keine **Ökologische Komponente³⁴**

Differenzierung Nutzungsart notwendig

- Reformierung „Pendler*innen-pauschale“
- Wohnbauförderungen neu ausrichten
- Förderungen kompakter, mehrstöckiger Bauweisen
- mehr Förderungen für Sanierung & Stärkung Innerstädtischer Verdichtung
- Ausbau öffentliches Verkehrsnetz + Fahrradnetz

75 Thematische Verknüpfungsdarstellung des Bodenverbrauchs als eines der dringendsten Umweltprobleme

5.2.4 Folgen

Der unökologische und verschwenderische Umgang der nicht vermehrbaren Ressource Boden zerstört die Umwelt, beschleunigt die bereits drohende Klimakatastrophe und belastet die menschliche Gesundheit.

Einige Aspekte seien hier näher erklärt:

Artenvielfalt und Lebensräume

Der Flächenfraß beeinträchtigt die biologische Vielfalt und die Lebensräume auf unterschiedliche Weisen. Einerseits führt die Verbauung dazu, dass Lebensräume geschädigt werden. Andererseits verhindert die Zerschneidung, beispielsweise durch Infrastrukturprojekte, die Ausbreitung von Tieren und Pflanzen oder kann sogar zu ihrem Verschwinden führen. Untersuchungen des *WWF-Living-Planet* Index für Österreich seit 1989 haben gezeigt, dass der Bestand heimischer Wirbeltiere und die Gesamtmasse an Insekten im Durchschnitt um etwa 70% reduziert wurden. Ein Drittel der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt ist gefährdet und steht auf der Roten Liste.³⁵

Ernährungssicherheit

Die Wichtigkeit der Sicherung regionaler landwirtschaftlich genutzter Böden wurde zuletzt in der COVID-19-Pandemie von 2019 deutlich, als die Abhängigkeit von Importen und Lieferketten sichtbar wurde. Hinzu kommt, dass 20-30% der Treibhausgasemissionen in Österreich über die Lieferketten von Lebensmitteln verursacht werden. Regionaler Anbau kann klimaneutraler sein, da kurze Wege und geschlossene Stoffkreisläufe gefördert werden. Darüber hinaus schafft regionale Ernährungssicherheit Arbeitsplätze vor Ort und bietet transparente Produktionsbedingungen.³⁶

Verlust überlebenswichtiger Bodenfunktionen

Ein ökologisch intakter Boden sorgt nicht nur für die Ernährungssicherheit, sondern auch für den Zugang zu Trinkwasser,

saubere Luft, Abkühlung im Sommer und schützt vor Hochwasser und Naturkatastrophen. Außerdem ist er Erholungsraum und dient zur Erhaltung körperlicher sowie psychischer Gesundheit.³⁷

Wasserhaushalt

Laut dem Umweltbundesamt kann ein Hektar unversiegelter Boden 2.300 Kubikmeter Wasser speichern. Die Versiegelung führt dazu, dass weniger Wasser versickern kann und vermehrt oberirdisch abfließen muss. Dies hat zur Folge, dass Hochwasser häufiger auftreten und die Grund- und Wasserversorgung beeinträchtigt wird. Die Klimakrise führt zudem zu vermehrten extremen Regenfällen, die insbesondere in Gebieten mit hoher Bodenversiegelung zu Überschwemmungen führen können, was wiederum die Trinkwasserqualität beeinflusst.³⁸

Gesundheit und Lebensqualität

Versiegelter Boden lässt Hitzeinseln entstehen. Insbesondere in städtischen Gebieten, wie z.B. Wien, kann dies schwerwiegende gesundheitliche Folgen haben, vor allem für ältere Menschen. Prognosen von Umweltmediziner*innen zeigen, dass sich die Zahl der Hitzetoten aufgrund des Hitzeinsel-Effekts verdreifachen wird. Zusätzlich belastet die Versiegelung die Gesundheit durch Lärmbelästigung, stört den Schlaf, was zu Müdigkeit, reduzierter Leistungsfähigkeit und einem erhöhten Risiko für Herzinfarkte führen kann. Im Extremfall wirkt sich dies negativ auf soziale Interaktion und Kommunikation aus.³⁹

5.2.5 Zwischenfazit

In Österreich sind die Herausforderungen im Umgang mit Bodenverbrauch und Raumplanung komplex. Aus wirtschaftlichen Gründen neigen Gemeinden oft dazu, großzügig Flächen für Bauprojekte bereitzustellen. Insbesondere in Wien erhöht die starke Nachfrage nach Wohnraum, Gewerbeflächen und Infrastrukturentwicklung den Druck auf den verfügbaren Boden.

Ein Bodenschutzvertrag könnte verbindliche Ziele zur Reduzierung des Bodenverbrauchs festlegen, indem er auf eine sparsame Flächennutzung hinzielt und Naturschutz- und Raumplanungsbereiche besser koordiniert. Hier könnten Maßnahmen wie Umwidmungen von Flächen oder die Nachverdichtung in innerstädtischen Gebieten priorisiert werden, um Zersiedelung zu vermeiden und Grünflächen zu schützen.

Wien als Ballungsraum bringt viele ökologische Problematiken mit sich, allerdings setzt die Stadt auch auf eine kompakte Bauweise, besitzt bereits ein effizientes öffentliches Verkehrsnetz und kann die Abhängigkeit vom Individualverkehr verringern. Diese Aspekte bieten Lenkungsansätze für eine sparsame Flächennutzung. Eine enge Abstimmung zwischen Naturschutz und Raumplanung wäre hier entscheidend, um Überschneidungen zu berücksichtigen und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.

Weitere Maßnahmen für sparsame Flächennutzung durch ökologische Steuern, die je nach Nutzung der Fläche und der daraus resultierenden Schädigung der Natur die Steuerbelastung anpassen, wären ebenso erforderlich. Dies beinhaltet auch eine Leerstands-Datenbank-Erfassung sowie Reformierung der Flächenwidmungen, um gehortetes Bauland, welches zur Flächenfraß der Peripherie führt, entgegenzusteuern.

Diese Schritte könnten Wien auf den Weg zu einer nachhaltigeren und lebenswerten Stadtentwicklung führen.

Das Konzept der Odd Lots an der Stadtbahn bietet eine Chance, die genannten Herausforderungen anzusprechen und Lösungsansätze zu liefern.

Die 9,4 Hektar Odd Lot entlang der Stadtbahn bergen Potenziale, um bisher ungenutzte und vernachlässigte Flächen sichtbar zu machen. Dies ermöglicht die Nutzung bereits bestehender städtischer Ressourcen, wie etwa des Bodens, die kompakte Bauweise und die vorhandenen Infrastrukturen.

Zudem trägt die Integration ökologischer Aspekte im Umgang der Odd Lots dazu bei, umweltschädliche Anreize zu reduzieren und eine nachhaltige Entwicklung zu fördern. Beispiele hierfür können ökologische Steuern je nach Grad der Naturschädlichkeit der Flächen sein, oder Widmungen und Baurichtlinien, die reformiert werden, um gehorteten Boden wieder zugänglich zu machen. In ihrer Gesamtheit bieten die Odd Lots innovative Anreize und neue Lösungsansätze zur Minimierung des Bodenverbrauchs.



5.3 Grundeigentum und Bodenreform

Terrestrisch*
zu denken
heißt einen
gemeinsamen
Grund zu
schaffen.

* Ableitung aus dem Duden:
*Die Erde betreffend, zur Erde gehörend,
auf dem Land lebend, auftretend*

5.3.1 Wem gehört der Boden – allgemeine Entwicklungsgeschichte

Die Früchte gehören allen, und die Erde niemandem⁴⁰ - wer zuerst auf die Idee kam, ein Stück Land durch einen Zaun für sich einzugrenzen, hatte gewonnen. Denn er nahm etwas als seins und die Leute um ihn glaubten es.

Privates Eigentum entstand erst mit den ersten Zivilisationen, während urgeschichtlich der Boden als ein kollektiv-genutztes Gut angesehen wurde, das von Stammesmitgliedern kollektiv bewirtschaftet wurde. Mit der Entstehung von Privateigentum und stärkeren politischen Strukturen entwickelte sich auch eine Problemgeschichte:

Der Besitz und die Kontrolle von Land führten oft zu Konflikten und Ungerechtigkeiten.

Im Laufe der Geschichte haben verschiedene Theorien zu Landnutzung und Eigentumsrecht existiert. Im Feudalismus gehörte der Boden oft dem Adel oder der Kirche, während die Bauern lediglich Nutzungsrechte hatten und Abgaben leisten mussten. Mit der Industrialisierung im 19. Jahrhundert wurden Eigentumsrechte an Grund und Boden stärker privatisiert.

Im 20. Jahrhundert entstanden verschiedene Theorien und Ideologien, die die Landnutzung und den Bodenbesitz anders betrachteten. Die marxistische Theorie betonte die kollektive Kontrolle über Land als Mittel zur Überwindung von Klassenunterschieden. Die Umweltbewegung und die Ideen von nachhaltiger Entwicklung brachten die Notwendigkeit einer verantwortungsvollen Bodennutzung in den Vordergrund.

Heutzutage sind die Eigentumsrechte und die Verwaltung von Grund und Boden in den meisten Ländern gesetzlich geregelt. Es gibt weiterhin Debatten über die gerechte Verteilung von Land, den Schutz natürlicher Ressourcen und die Auswirkungen der Bodennutzung auf die Umwelt. Die Geschichte von Grund und Boden ist somit eine komplexe und weiterhin aktuelle Thematik, die eng mit sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten verknüpft ist.

5.3.2 Österreichs Grundeigentum und Bodenreform

In Österreich spielte das Grundeigentum und die Bodenreform eine bedeutende Rolle in der Nachkriegszeit des Zweiten Weltkriegs. Vor dem Krieg war der Großteil des Bodens in den Händen weniger Großgrundbesitzer konzentriert, was zu sozialen Spannungen und wirtschaftlicher Ungleichheit führte.

Nach dem Krieg setzte die österreichische Regierung Maßnahmen zur Bodenreform um, um eine gerechtere Verteilung des Landes zu erreichen. Diese Reform zielte darauf ab, landwirtschaftliche Flächen an Bauern zu verteilen, die zuvor keine oder nur wenig eigenen Boden besaßen. Dies sollte die Selbstversorgung fördern und den Lebensstandard der ländlichen Bevölkerung verbessern.

Die Bodenreform in Österreich wurde durch verschiedene Gesetze und Verordnungen umgesetzt, die die Enteignung von großen Landbesitzern ermöglichten und die Verteilung des Landes an landlose oder landarme Bauern förderten. Diese Maßnahmen führten zu einer deutlichen Umverteilung des Grundeigentums und trugen zur Stabilisierung der ländlichen Gesellschaft bei.

In den folgenden Jahrzehnten wurden weitere Reformen im Bereich des Grundeigentums durchgeführt, um die Nutzung des Landes

effizienter zu gestalten und städtische Entwicklungsprojekte zu fördern. Dabei wurden auch rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen, um den Schutz von natürlichen Ressourcen und die Erhaltung der Umwelt zu gewährleisten.

Heute spielt das Grundeigentum in Österreich eine wichtige Rolle in der Wirtschaft und Gesellschaft. Die Bodenreformen der Vergangenheit haben dazu beigetragen, die Landnutzung gerechter zu gestalten und eine breitere Verteilung des Landbesitzes zu ermöglichen. Allerdings bleiben Herausforderungen bestehen, insbesondere im Hinblick auf den Schutz landwirtschaftlicher Flächen, die Förderung nachhaltiger Landnutzung und die Bewältigung von aktuellen sozialen und ökologischen Fragestellungen im Zusammenhang mit dem Grundeigentum.

Österreichisches Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger*innen, Artikel 5

Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt.

→ Österreichs Staatsgrundgesetz: Das Eigentum ist unverletzlich

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Artikel 14

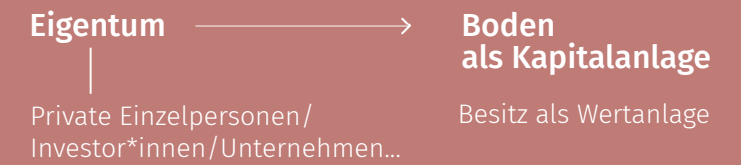
Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg von den ordentlichen Gerichten offen.

→ Deutsches Grundgesetz: Eigentum verpflichtet



Eigentum schafft Einkommen



vs.



77 Gegenüberstellung des Österreichischen Staatsgrundgesetz mit dem deutschen Grundgesetz

78 Konzepte des Eigentums in Bezug auf Bodennutzung – Realität und Vision

Die dargestellten Punkte auf der vorherigen Seite behandeln die Konzepte des Grundeigentums in Bezug auf die Bodennutzung:

Die Thematiken des Grundeigentums stehen im Widerspruch zum terrestrischen Gedanken des Bodens als gemeinschaftlichem Gut, das jedem gleichermaßen zugänglich ist.

In den Verfassungen der Bundesrepublik Deutschland und Österreichs wird die Bedeutung des Eigentums betont. Das Eigentumsrecht und das Erbrecht werden geschützt, aber sie unterliegen auch bestimmten rechtlichen Beschränkungen.

Das deutsche Grundgesetz betrachtet Eigentum im Kontext sozialer Verantwortung und verknüpft es mit sozialen Verpflichtungen. Im Gegensatz dazu ist der Schutz des Eigentums in Österreich besonders stark ausgeprägt. Anders als in Deutschland, wo soziale Verpflichtungen als neues Staatsziel diskutiert wurden, gab es in Österreich sogar Bestrebungen im Jahr 2019, die Wirtschaft in der Verfassung zu verankern.

Das *Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch* von 1811 beinhaltete bereits den Schutz des Eigentums und auch die Möglichkeit einer Enteignung im Sinne des öffentlichen Wohls. Jedoch hat der Verfassungsgerichtshof die Gründe für Enteignungen als unzureichend angesehen.⁴¹

Der Zweck einer Enteignungsmaßnahme ist nur bei Infrastrukturprojekten gesetzlich festgelegt, was erneut den Fokus auf die Infrastrukturmaßnahmen als Hauptverursacher des Flächenfraß in Österreich unterstreicht.⁴²

Die Unterscheidung zwischen 'Eigentum als Kapitalanlage' und 'Boden als Gemeineigentum' aus der vorherigen Seite ist von zentraler Bedeutung für unsere Betrachtung von Bodenknappheit und leistbarem Wohnraum. Wenn private Einzelpersonen, Unternehmen oder Investoren Land als Kapitalanlage nutzen, kann

dies zur Spekulation und zur Preissteigerung von Boden führen, was die Verfügbarkeit von leistbarem Boden für die Gemeinschaft beeinträchtigen kann. Auf der anderen Seite bietet das Konzept des Bodens als Gemeineigentum die Möglichkeit, den Boden zum Wohl der gesamten Gemeinschaft zu nutzen und zu schützen, wodurch eine nachhaltige Bodennutzung und die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum gefördert werden können. Diese Arbeit soll auf den Umgang mit den Odd Lots als Raumreserven und verschwendete Ressourcen aufmerksam machen.

Das Konzept der Odd Lots zielt darauf ab, das Potenzial der Flächen als Raumreserven und ungenutzter Ressourcen hervorzuheben und auf den verschwenderischen Umgang mit ihnen aufmerksam zu machen. Dabei spielt das Thema des Eigentums eine entscheidende Rolle, um diese Räume als Potenzial für zukünftige Nutzung bereitzustellen.

5.4 Wiens Verteilung des Bodens

Die Bedeutung der Bodenressource im Kontext von Grundeigentum als Kapitalanlage wurden im vorherigen Kapitel beleuchtet.

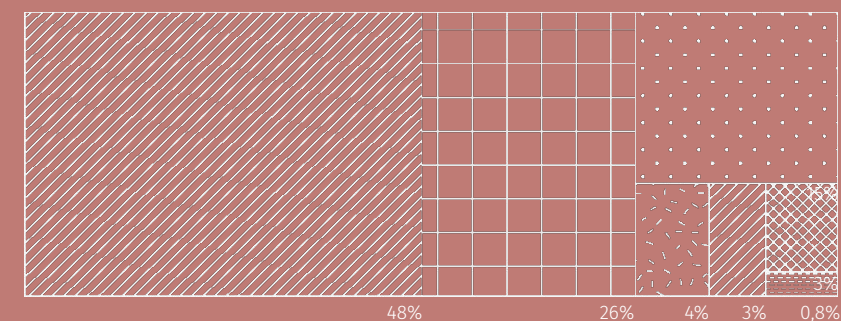
Die Art und Weise wie eine Stadt die Bodenfrage behandelt, entscheidet über Verfügbarkeit von Raum und soziale Teilhabe. Im folgenden Kapitel steht die Frage, wie mit dieser Ressource umgegangen wird und für wen sie zur Verfügung steht, im Mittelpunkt. Dabei umfasst Verfügbarkeit von Boden nicht nur die Existenz von Flächen, sondern auch die ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere vom leistbaren Wohnraum.

International betrachtet zeigt sich, dass sich in Wien vergleichsweise viel Grund und Boden in öffentlicher Hand befindet. Fast 50% des Bodens ist derzeit im Eigentum der Stadt, gefolgt von privaten Grundeigentümer*innen mit 26%, sonstige juristische Personen (Unternehmen, Fonds etc.) mit 15%, der ÖBB (Bahnhöfe, Strecken, Grundstücke, Wohnungen) mit 3% und mit jeweils 3% und 0,8% Kirchen und Stiftungen (Abb. 14).⁴³

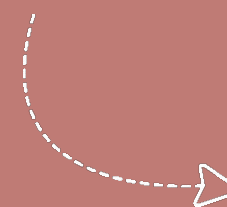
Mit 220.000 Gemeindewohnungen ist Wien die größte Wohnungseigentümer*In Europas. Damit besitzt die Stadt Verfügungsgewalt über den Boden, welcher entscheidend für die Gestaltungsmacht eines Gemeinwesens und den städtischen Raums ist. Im Gegensatz dazu haben viele Kommunen europäischer Städte in den letzten Jahrzehnten ihre Wohnbestände und Liegenschaften durch Verkauf und Privatisierung verringert. Auch in Österreich wurden einige Privatisierungswellen durchgemacht, bei denen 60.000 BUWOG-Wohnungen, 1.600 Grundstücke der Bundesforste



79 Wem gehört Wien



79



**48%
im Besitz
der Stadt**

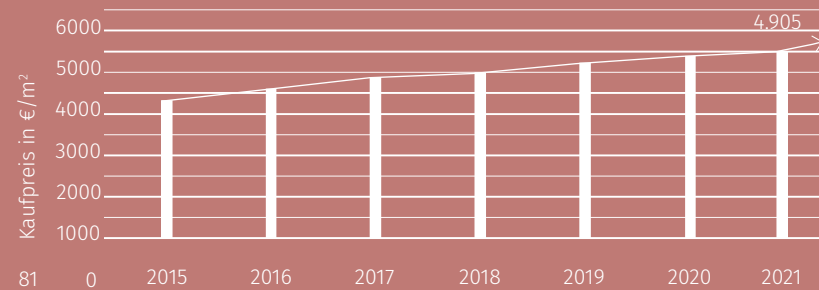
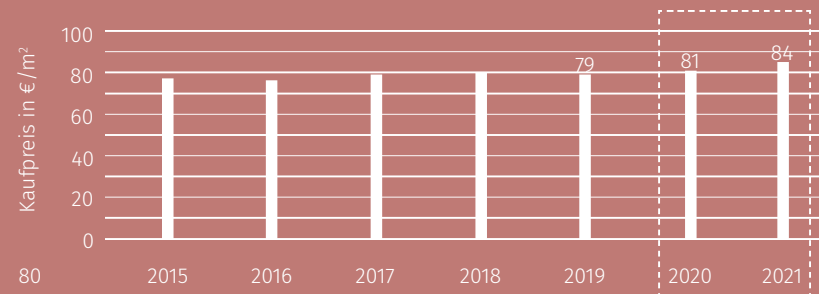
und 3.900 Wohnungen der BIG verkauft wurden. Auch die ÖBB veräußerten bahneigene Immobilien.⁴⁴ Während Gewinne in Verbindung mit Bodenwertsteigerung oft privatisiert sind, müssen Verluste, bei beispielsweise Enteignungen, von der Gesellschaft selbst getragen werden. Dies verdeutlicht die Komplexität und Herausforderung einer ausgewogenen Bodenpolitik im Kontext des Wohnungsbaus und der sozialen Gerechtigkeit.

80 Kaufpreis für Baugrundstücke in Wien

81 Kaufpreis für Wohnungen in Wien

82 Durchschnittlicher Anstieg von Baugrund

83 Vergleich der Baugrundstückspreise mit dem Immobilienpreisindex und dem Baukostenindex



Das zweite Jahr in Folge auf einem neuen Höchststand



Kontinuierlicher Anstieg

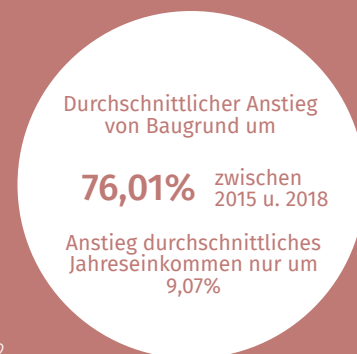


Die Darstellungen stellen die Preissteigerung des Bodens dar. Insbesondere *Abbildung 17* zeigt, dass die durchschnittlichen Baugrundstückspreise in den letzten drei Jahren um 76,01% gestiegen sind. Dieser Preisanstieg ist auf eine erhöhte Nachfrage und steigende Preise des Bodens zurückzuführen.

Wie im Buch *Boden für Alle* erwähnt, reguliert sich der Markt nach den Prinzipien von Angebot und Nachfrage, was im Idealfall zu einer gerechten Verteilung führen sollte. Allerdings ist Boden eine begrenzte Ressource, und bei zunehmender Nachfrage, wie sie in wachsenden Städten zu beobachten ist, steigen die Preise zwangsläufig.

Ein weiterer Faktor, der zu steigenden Bodenpreisen beiträgt, ist der Rückzug der öffentlichen Hand aus dem Immobilienmarkt. So kann er beispielsweise dazu führen, dass Grundstücke vermehrt in private Hände gelangen, was die Preise weiter antreibt. Zudem kann der Rückzug der öffentlichen Hand dazu führen, dass weniger Boden für öffentliche Zwecke zur Verfügung steht, was die Konkurrenz um verbleibende Flächen und damit die Preise erhöht.⁴⁵

Diese Aspekte sind komplex, sollen jedoch einen Einblick in die Wechselwirkungen zwischen Bodenverbrauch und der Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums bieten.



2015-2019



+76%
Baugrundstückspreis



+23,7%
Immobilienpreisindex



+8,3%
Baukostenindex

2015-2021



+119,1%
Baugrundstückspreis



+53,26%
Immobilienpreisindex



+20,6%
Baukostenindex

46 Anh-Linh Ngo in Wien: Das Ende des Wohnbaus (als Typologie)

84 Wie wohnt Wien?

85 Miet- und Eigentumsquote von Hauptmieszwohnungen in Österreich nach Bundesland im Jahr 2022

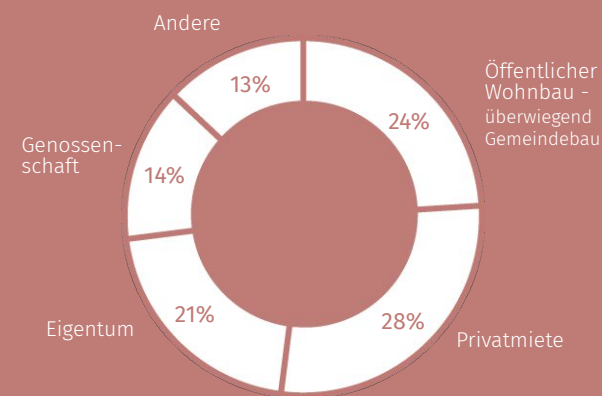
86 Durchschnittliche monatliche Nettomiete (exkl. Betriebskosten) von Hauptmieszwohnungen in Österreich von 2011 bis 2021

87 Durchschnittliches Bruttojahreseinkommen der unselbstständig Erwerbstätigen in Österreich von 2011 bis 2021 (Medianwerte)

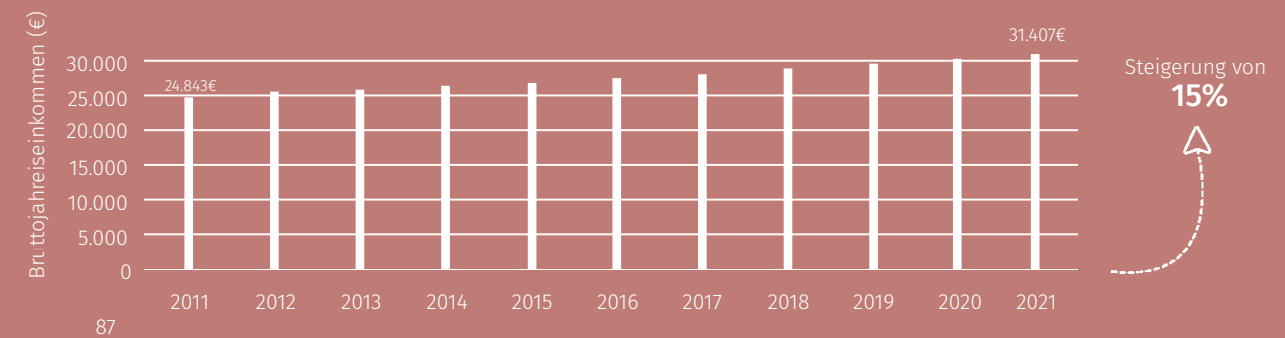
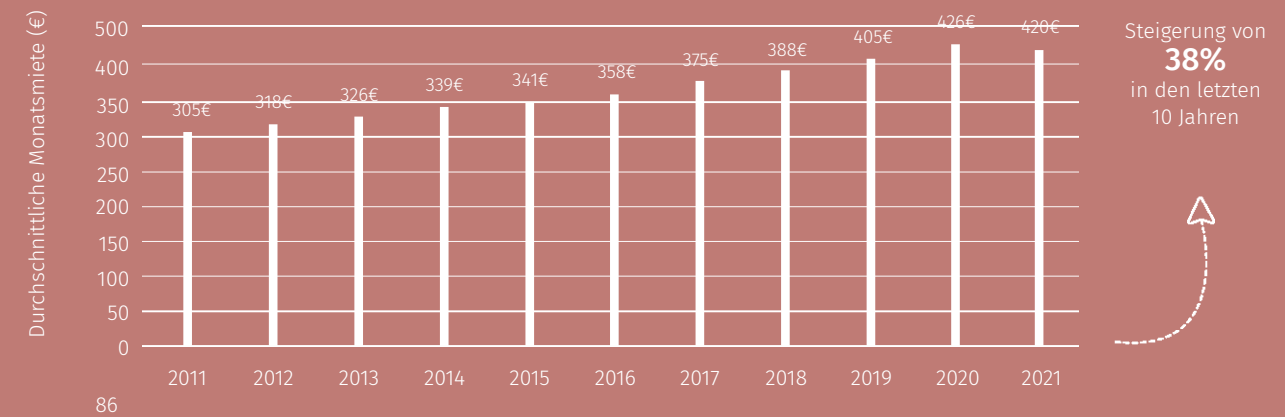
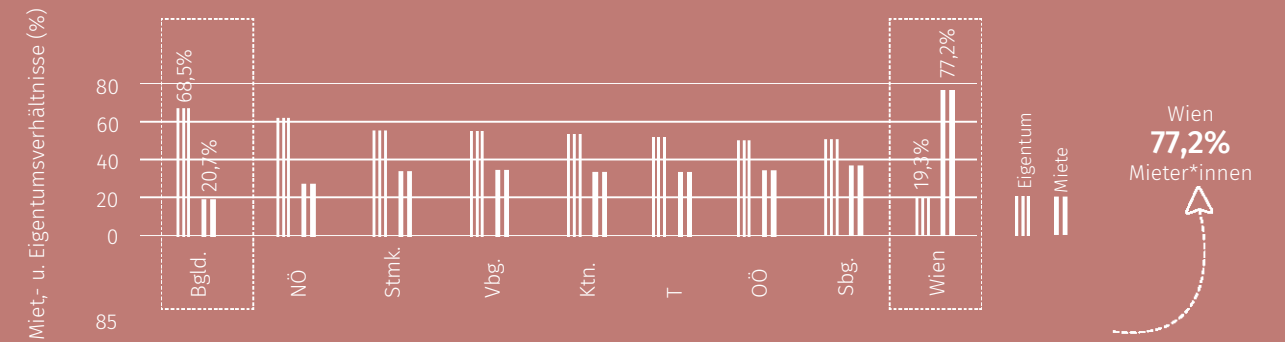
5.4.1 Wie wohnt Wien?

Wohnbau beginnt und endet mit der Bodenfrage⁴⁶

Drei Worte, beginnend mit W, stellen eine Alliteration dar, hinter der sich ein untrennbarer Zusammenhang mit der Bodenfrage verbirgt. Die Art und Weise wie Wien das Boden thematisiert, entscheidet über Verfügbarkeit von Raum und soziale Teilhabe – Kurz: was mit dieser Ressource passieren soll und sie bewohnt wird.



84



In Wien zeigt sich eine besondere Wohnsituation, wie aus den Daten von *Statista* und *Wien in Zahlen* hervorgeht. Rund 24% der Bevölkerung lebt in öffentlichen Wohnungen, vorwiegend in Gemeindebauten. Zusätzlich sind etwa 28% der Wiener Bevölkerung Mieter*innen im privaten Sektor, während 21% im Eigentum leben. Die verbleibenden 14% verteilen sich auf Genossenschaftswohnungen und 13% auf andere Wohnformen.⁴⁷

Die regionalen Unterschiede der Wohnformen innerhalb Österreichs sind auffällig. In Wien liegt die Mietquote bei 77,7%, während sie im Burgenland lediglich 20% beträgt. Im Burgenland hingegen ist die Eigentumsquote mit 71% sehr hoch, während sie in Wien lediglich 19,2% erreicht (*Abb. 20*).⁴⁸ Diese Unterscheidung der Wohnverhältnisse ist zum Teil auf die hohen Kaufpreise für Wohnungseigentum im Ballungsraum Wien zurückzuführen. Die erwähnte Abhängigkeit der steigenden Bodenpreise und damit Kaufpreise (*Abb. 15* und *Abb. 16*) hat allerdings nicht nur einen Einfluss auf die Wohneigentumsquote, sondern auch auf die Mietquote. Allein in den letzten 10 Jahren ist bei der *durchschnittlichen monatlichen Nettomiete (exkl. Betriebskosten) von Hauptmietwohnungen in Österreich (Abb. 21)* eine Steigerung von 38 % festzustellen.⁴⁹

Im Vergleich dazu erhöhte sich das Bruttojahreseinkommen in den letzten 10 Jahren nur um 15%⁵⁰. Eine ausgewogene Bodenverteilung und ein gut regulierter Mietmarkt sind daher wichtig für die Wohnungsversorgung für eine breite Schicht der Bevölkerung.

Im europäischen Kontext ist zu beobachten, dass in ärmeren Ländern der Anteil an Wohneigentum besonders hoch ist, oft über 90%. Im Gegensatz dazu liegt die Quote in Österreich unter diesem Durchschnitt. Dies ist teilweise auf die Notwendigkeit eines stabilen Rahmens des Mietmarkts zurückzuführen. Eine hohe Mietquote gewährleistet eine gute Wohnversorgung für Menschen mit unterschiedlichem Einkommen, da nicht jeder in der Lage ist, Wohneigentum zu erwerben.⁵¹

Die Verteilung von Boden in Wien ist ein entscheidender Faktor bei der Gestaltung dieser Wohnverhältnisse, da rund 48% des Bodens im Besitz der Stadt sind.⁵²

Haushaltsformen in Wien

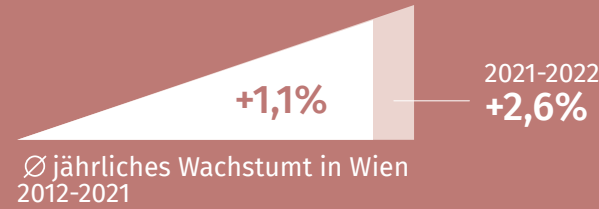
In Bezug auf die Haushaltsgrößen in Wien zeichnen sich verschiedene Haushaltsformen durch demografische und soziale Entwicklungen ab.

Einerseits verzeichnet die Stadt jährlich ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 1,1% , was dazu geführt hat, dass die Einwohner*innenzahl mittlerweile erneut die 2 Millionen erreicht hat. Allein in den Jahren 2021 auf 2022 gab es ein Wachstum von 2,6% (*Abb. 23*). Auf der anderen Seite wird durch die Verknappung von Bauland und deren Auswirkungen auf die Wohnversorgung die begrenzte Ressource Boden erneut in den Fokus gerückt. Ebenso ist eine Tendenz zu erkennen, dass nicht nur die Gesamtbevölkerung Wiens zunimmt, sondern auch die Haushaltsformen. Aktuell leben 44,7% der Wiener*innen in Einpersonenhaushalten – der höchste Wert in ganz Österreich. Gleichzeitig steigt die Wohnnutzfläche pro Person kontinuierlich, wie in *Abbildung 24* zu entnehmen. Heute liegt die durchschnittliche Wohnnutzfläche pro Person bei 36m² bzw. 35m² (im Gemeindebau) in Wien - im Vergleich zu nahezu der Hälfte vor 50 Jahren.

Diese drei Entwicklungen schaffen eine wechselseitige Abwärtsspirale: Der anhaltende Zuzug in die Innenstadt, bei gleichzeitig knapperem Wohnraum und steigendem Flächenbedarf pro Kopf, führt zu einer komplexen Herausforderung in der Stadtentwicklung.

88 Jährliches Wachstum in Wien 2012-2021 in Wien

89 Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte 1971-2080



Bevölkerungsentwicklung³

Wien ist seit 2013 um 138% gewachsen (+240.851 Pers.)

88

44,7%
Einpersonenhaushalte
in Wien

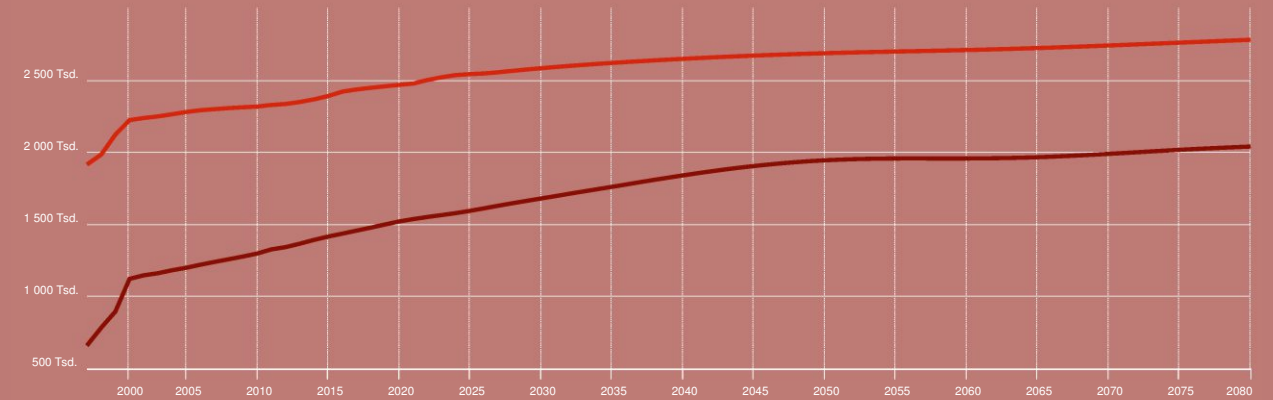
= höchster Wert Österreichweit



36 m²
Wohnnutzfläche p.P.

35m² im Gemeindebau

§ 119. (2):
Laut Wiener BO muss die
Mindestgröße einer Wohnung
30m² (NF) betragen



89

Einpersonenhaushalte
Mehrpersonenhaushalte

→ Einpersonenhaushalte
nehmen stetig zu

5.5 Fazit – Leistbarkeit von Boden als begrenzte Ressource

Der Aspekt, dass Boden als Ware behandelt wird, unterstreicht die zentrale Bedeutung und Notwendigkeit einer nachhaltigen Bodenpolitik, welche auf Grund von unterschiedlichen profitorientierten Interessen bisher schwer umsetzbar ist. Der Umgang mit dieser Ressource muss umgedacht werden, um der steigenden Nachfrage nach Boden nachhaltig umweltschonend und sozial gerecht zu werden.

Die aktuelle Bodenpolitik Österreichs liegt europaweit weit über den festgelegten Zielen des Flächenverbrauchs von 2,5 Hektar Verbrauch pro Tag. Besonders Bauflächen für Gebäude als größter Sektor der Flächeninanspruchnahme stellen eine große Hausforderungen dar, was sich durch der Praxis der städtischen Entwicklung erklärt. Deshalb ist ein Umdenken in der Politik notwendig, um den Boden effizienter zu nutzen und den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, vor Allem in Anbetracht der Verknappung der noch vorhandenen Bodenflächen. Weiterhin ist von Bedeutung, dass die gesetzten Zielwerte für den Bodenverbrauch derzeit keine verbindliche rechtliche Grundlage besitzen, was ebenso eine Überprüfung erfordert, um den Herausforderungen der Klimakrise gerecht zu werden.

Eine Besonderheit Wiens ist die Verteilung von Boden: hier sind fast 50% im Besitz der Stadt. Das verleiht der Stadt Verfügungsrecht und somit Gestaltungsmacht, sowohl über die städtische als auch die soziale Entwicklung. Mit einer vergleichsweise geringere Wohnkostenbelastung und die Stadt als großer Besitzer*in ihres Bodens, genießt sie inerenation viel Aufmerksamkeit. Die Wohnraumbereitstellung ist dennoch, in Anbetracht der steigenden

Klimakrise und Ressourcenknappheit, der demografischen und sozialen Prognosen nicht zukunftsweisend. Daher ist es umso wichtiger, die Boden- und Wohnbaupolitik weiterhin verstärkt als gesellschaftliche und interdisziplinäre Aufgabe anzusehen, statt einer Kapitalmarktorientierten Entwicklungen zu folgen. Hier agieren verschiedene Interessengruppen mit unterschiedlichen Motiven, jedoch alle mit dem Ziel, Profit zu erzielen, oft auf Kosten des Ressourcenverbrauchs.

Es bedarf bundesweit bindende Ziele, um die Bodennutzung und damit Flächeninanspruchnahme zu mindern. Zusätzlich sind die eng mit der Wohnungsfrage verbunden Aspekte der Bodenfrage als die dringlichste soziale Frage zu manifestieren. Möglicherweise dadurch, die vorhandenen städtischen Ressourcen der Gemeinschaft zuzuführen - sei es in materieller oder immaterieller Form. Denn dieser begrenzte Raum dient oft zur Spekulation und wird häufig von den Eigentümer*innen durch Leerstand oder Vorhaltung nicht für eine Nutzung freigegeben.

In einer wachsenden Stadt mit unzureichender Versorgung von verfügbarem Boden zeigt sich deutlich, dass die Bodenfrage und Wohnungsfrage eng mit einander verknüpft sind und beides zu den dringlichsten sozialen und ökologischen Fragen führt. Odd Lots können hier einen Impuls des Umgangs städtischer Ressourcen leisten. Durch eine Umwidmung und somit Erschließung dieser Flächen würde die städtebauliche Planung nachhaltig positiv beeinflusst werden.

Fußnoten

- 1 vgl. Umweltverband WWF Österreich, Hrsg., „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, 2021, S. 4.
- 2 Karoline Mayer u. a., Hrsg., War das wirklich so „geplant“?, in *Boden für alle* (Wien: Park Books, 2020), S.6.
- 3 Archipendium, „Boden“. (14.11.22), www.archipendium.com/architekturwissen/architektur-lexikon/boden/.
- 4 Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, „Boden“, (14.11.22), https://www.bmel.de/DE/themen/landwirtschaft/pflanzenbau/bodenschutz/bodenschutz_node.html.
- 5 Roland Grimm, „Gebäude-Fundamente und ihre verschiedenen Bauweisen“, 2015. (14.11.22), https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoffknowhow/fassade_und_massivbau/gebäude-fundamente-streifenfundament-punktfundament-pfahlgründung/.
- 6 Christian Möller, „Bodenkundliche Feldmethoden in der Archäologie (Bodenart und - Farbe)“, GRABUNG e.V. Verein für Grabungstechnik, Archäologie, Bodendenkmalpflege und Nachbargebiete, 2002. (14.11.22), <http://www.grabung-ev.de/>.
- 7 vgl. ebd.
- 8 Karoline Mayer u. a., Hrsg., *Boden für alle* (Wien: Park Books, 2020), S.6.
- 9 vgl. Alexandra Wegschneider-Pichler, Catherine Prettnner, und Nadja Lamei, „Wie geht's Österreich? Indikatoren und Analysen sowie Covid-19-Ausblicke“ (Wien, 2020), S. 111.
- 10 Karoline Mayer u. a., Hrsg., *Boden für alle* (Wien: Park Books, 2020), S.6.
- 11 vgl. ebd., S. 12ff.
- 12 „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“. S. 33ff.
- 13 vgl. ebd.
- 14 „RIS - Benützungarten-Nutzungen-Verordnung - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 11.08.2023“. (11.8.23), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20006750>.
- 15 „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 3.
- 16 vgl. ebd., S. 3ff.
- 17 RIS - Benützungarten-Nutzungen-Verordnung - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 11.08.2023“.
- 18 „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 18.
- 19 Umweltbundesamt, „Bodenverbrauch in Österreich“, 2021. (11.8.23), <https://www.umweltbundesamt.at/news210624>.
- 20 vgl. Umweltbundesamt, „Bodenverbrauch in Österreich“, 2021. (11.8.23), <https://www.umweltbundesamt.at/news210624>, S. 3.
- 21 Österreichische Hagelversicherung, „Täglich verlieren wir Boden: Österreich ist Europameister“. (21.11.22), <https://www.hagel.at/presseaussendungen/taeglich-verlieren-wir-boden-oesterreich-ist-europameister/>.
- 22 vgl. ebd.
- 23 „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 19.
- 24 vgl. Landesstatistik Wien (MA23), Hrsg., „Wien in Zahlen 2023“, 2023, S. 5.
- 25 WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 9ff.
- 26 WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 9.
- 27 Amt der Oö. Landesregierung, „Land Oberösterreich - Klimawandelanpassung in Oberösterreich“, Land Oberösterreich, (8.8.23), <https://www.land-oberoesterreich.gv.at>.
- 28 vgl. Weber Gerlind, „Verschandelt! Verschleudert! Verbaut!“, in *Boden für Alle*, hg. von Karoline Mayer u. a. (Wien: Park Books AG, Zürich, 2020), S. 141.
- 29 vgl. „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 9.
- 30 vgl. ebd.
- 31 vgl. ebd.
- 32 vgl. ebd., S. 26.
- 33 vgl. ebd., S. 32.
- 34 vgl. ebd., S. 30.
- 35 vgl. ebd., S. 10.
- 36 vgl. Weber Gerlind, „Verschandelt! Verschleudert! Verbaut!“, in *Boden für Alle*, hg. von Karoline Mayer u. a. (Wien: Park Books AG, Zürich, 2020), S. 139ff.
- 37 vgl. WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 11f.
- 38 vgl., ebd., S. 12.
- 39 vgl., ebd., S. 12f.
- 40 vgl., Heinrich Meier, Hrsg., *Diskurs über die Ungleichheit Discours sur l'inégalité*, 7. Auflage, 2019, S. 137.
- 41 vgl. ebd., S. 227 ff.
- 42 vgl. Tristan Pöchacker, „Die Raumordnung und das Recht - Der Österreichische Gemeindebund“, 2020. (8.8.23), <https://gemeindebund.at/die-raumordnung-und-das-recht>.
- 43 Karoline Mayer, „...oder warum Boden kein Joghurt ist“, in *Boden für Alle*, hg. von Karoline Mayer u. a. (Wien, Zürich: Park Books, 2020). S. 74f.
- 44 vgl. ebd.
- 45 vgl. ebd., S. 68f.
- 46 vgl. Nikolaus Kuhnert, Anh-Linh Ngo, und Günter Uhlig, Hrsg., „ARCH+ 244: Wien – Das Ende des Wohnbaus (als Typologie)“, 2021.

- 47 vgl. Landesstatistik Wien (MA23), Hrsg., „Wien in Zahlen 2023“, 2023, S. 5.
- 48 vgl. Miet- und Eigentumsquote: Statista, „Österreich - Miet- und Eigentumsquote nach Bundesland 2022“, Statista. (8.8.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/512011/umfrage/miet-und-eigentumsquote-von-hauptwohnsitzwohnungen-in-oesterreich-nach-bundesland>.
- 49 vgl. Statista, „Österreich - Nettomiete Hauptmietwohnungen Wien 2022“, Statista. (8.8.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/899406/umfrage/nettomiete-von->
- 50 vgl. Statista, „Medianeinkommen Österreich 2021“, Statista. (18.10.22), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/290721/umfrage/bruttojahreseinkommen-in-oesterreich/>.
- 51 vgl. „Österreich - Nettomiete Hauptmietwohnungen Wien 2022“, Statista. (8.8.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/899406/umfrage/nettomiete-von->
- 52 vgl. Karoline Mayer, „...oder warum Boden kein Joghurt ist“, in *Boden für Alle*, hg. von Karoline Mayer u. a. (Wien, Zürich: Park Books, 2020). S 75.

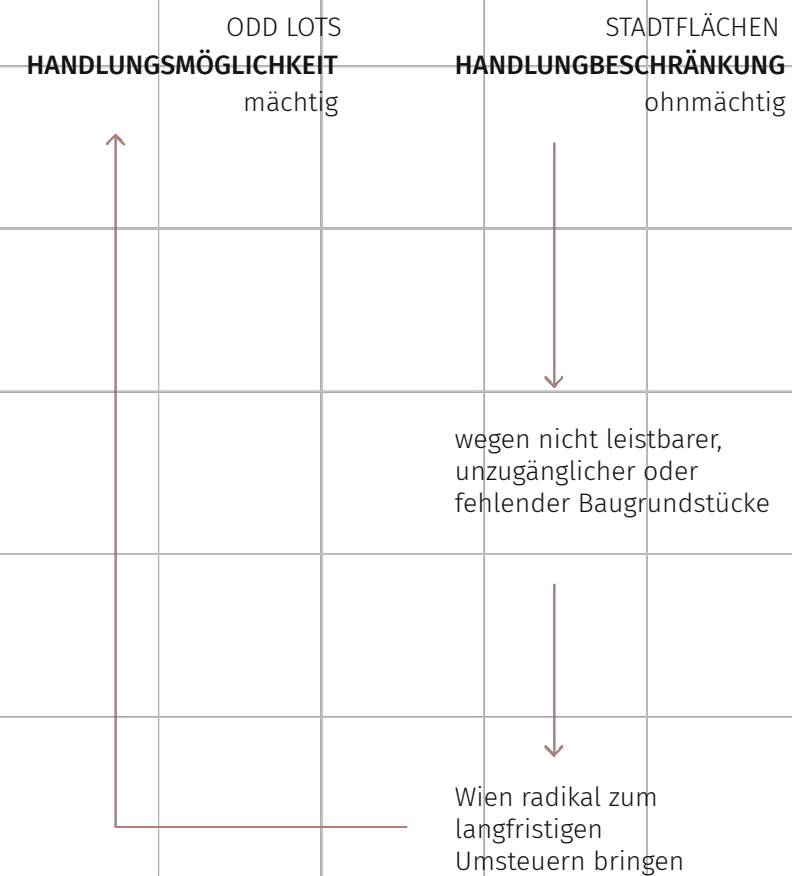
Abbildungen & Grafiken

- 66 Bodenhorizonte: Grafik angelehnt an zkm Karlsruhe, „Critical Zones“, (4.9.23), <https://critical-zones.zkm.d>
- 67 Zeichnung der Bodenhorizonte: Angelehnt an zkm Karlsruhe, „Critical Zones“, (4.9.23), <https://critical-zones.zkm.de>.
- 68 Flächenfraß im Vergleich: Bodenverbrauch 2019 aufgegliedert nach Sektoren: „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 18.
- 69 Zahlen, Daten und Fakten zum Bodenverbrauch: Eigene Darstellung basierend auf: „Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes (NSTRAT)“, (24.1.23), https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/nachhaltigkeit/strategien/nstrat.html.
- 70 Negativ-Trend: Der Bodenverbrauch steigt seit Jahren schneller als die Bevölkerung: WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 4.
- 71 Landesstatistik Wien (MA23), Hrsg., „Wien in Zahlen 2023“, 2023.
- 72 Baulandparadoxon: Architekturzentrum Wien, Hrsg., Grafik: LWZ und Manuel Radde
- 73 Flächeninanspruchnahme in Österreich: Grafik angelehnt an: „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 4.
- 74 Gegenüberstellung der Flächeninanspruchnahme in Österreich mit den Odd Lots entlang der Bahnlinie: Eigene Grafik, Werte aus: „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 4.

- 75 Thematische Verknüpfungsdarstellung des Bodenverbrauchs als eines der dringendsten Umweltprobleme: Eigene Darstellung, Werte entnommen aus: „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 26ff.
- 76 Ansicht eines in Vergessenheit geratenen Odd Lots in mitten von Ottakring - OL-S12: Eigene Darstellung
- 77 Gegenüberstellung des Österreichischen Staatsgrundgesetz mit dem deutschen Grundgesetz: Darstellung angelehnt an: Karoline Mayer u. a., Hrsg., *Boden für alle* (Wien: Park Books, 2020), S. 229.
- 78 Konzepte des Eigentums in Bezug auf Bodennutzung – Realität und Vision: Eigene Darstellung
- 79 Wem gehört Wien: Darstellung, angelehnt an: Karoline Mayer, „...oder warum Boden kein Joghurt ist“, in *Boden für Alle*, hg. von Karoline Mayer u. a. (Wien, Zürich: Park Books, 2020). S 74.
- 80 Kaufpreis für Baugrundstücke in Wien in den Jahren 2015 bis 2021: Statista. (11.8.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1321491/umfrage/kaufpreis-fuer-baugrundstuecke-in-oesterreich/>.
- 81 Kaufpreis für Wohnungen in Wien in den Jahren 2015 bis 2021: Statista. (11.8.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1321486/umfrage/kaufpreis-fuer-wohnungen-in-wien/>.
- 82 Karoline Mayer u. a., Hrsg., *Boden für alle* (Wien: Park Books, 2020), S.16
- 83 Vergleich der Baugrundstückspreise mit dem Immobilienpreisindex und dem Baukostenindex 2015-2019: Karoline Mayer, „...oder warum Boden kein Joghurt ist“, in *Boden für Alle*, hg. von Karoline Mayer u. a. (Wien, Zürich: Park Books, 2020). S. 69.
- 84 Wie wohnt Wien: Grafik angelehnt an: Landesstatistik Wien (MA23), Hrsg., „Wien in Zahlen 2023“, 2023, S. 5.
- 85 Miet- und Eigentumsquote: Statista, „Österreich - Miet- und Eigentumsquote nach Bundesland 2022“, Statista. (8.8.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/512011/umfrage/miet-und-eigentumsquote-von-hauptwohnsitzwohnungen-in-oesterreich-nach-bundesland/>.
- 86 Durchschnittliche monatliche Nettomiete: Statista, „Österreich - Nettomiete Hauptmietwohnungen Wien 2022“, Statista. (8.8.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/899406/umfrage/nettomiete-von-hauptmietwohnungen-in-wien/>.
- 87 Durchschnittliches Bruttojahreseinkommen: Statista, „Medianeinkommen Österreich 2021“, Statista. (18.10.22), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/290721/umfrage/bruttojahreseinkommen-in-oesterreich/>.
- 88 Landesstatistik Wien (MA23), „Wien in Zahlen 2023“, S.3.
- 89 Haushaltsprognosen“, STATISTIK AUSTRIA. (22.10.23), <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/familien-haushalte-lebensformen/haushaltsprognosen>.

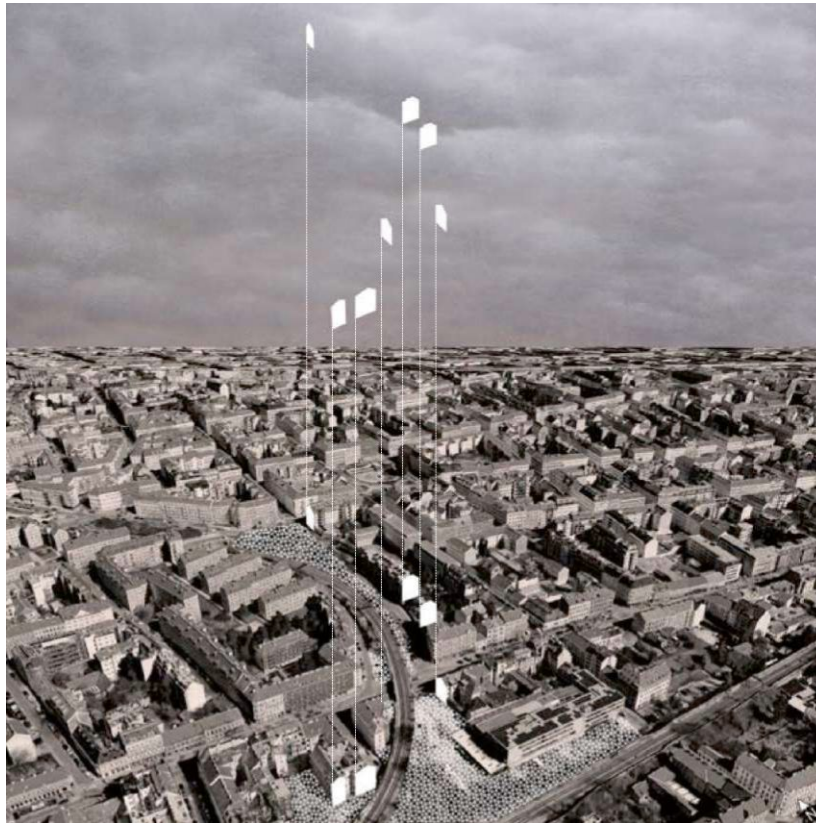
Was hat
das jetzt
zu bedeuten
für die

LOTS D D



- 6 Stadtstücke für alle**
- 6.1 Maßnahmen der Odd Lots
 - 6.1.1 Ausgangslage entlang der Bahnlinie
 - 6.1.2 Übergeordnetes Konzept der Maßnahmen
 - 6.1.3 Maßnahmen anhand des strukturellen Resultats
 - 6.1.4 Flächenberechnung und Rauminhalte
- 6.2 Maßnahmen anhand drei Odd Lots
 - 6.2.1 Zugang
 - 6.2.2 Revitalisierung
 - 6.2.3 Bebauung
- 6.3 Machbarkeitsstudie der Bebauung
 - 6.3.1 Einbettung in das übergeordnete System
 - 6.3.2 Städtebauliche Situation
 - 6.3.3 Syntaktische Vorgaben – Grundeigentum
 - 6.3.4 Entwurfparameter definieren, Rahmen komprimieren
 - 6.3.5 Ressourcen – Abbruch vs. Erhalt
 - 6.3.6 Fazit

90 Die Darstellung zeigt den Verlauf der Bahnlinie durch die Stadt und wie sie auf ihrem Weg die Baufelder durchkreuzt. Der weiße Schatten legt sich auf die brachliegenden Flächen, während die Brandwände der umliegenden Odd Lots in Weiß aus der Collage hervorstechen - als würden sie aus dem Hintergrund auftauchen, um miteinander zu kommunizieren und ihre Präsenz kundzutun.



90

6

Stadtstücke für Alle

Nicht nur klimabedingt sieht Wien sich mit neuen Herausforderungen konfrontiert, sondern auch durch ein *seit dem 19. Jahrhundert nicht mehr gekanntes Stadtwachstum*¹. Die demografischen Entwicklung hinzukommend zu steigenden Bodenpreisen, gesellschaftlicher Diversität, unterschiedlichen Formen des Lebens und Arbeitens und sozialräumlicher Segregation sind aktuelle Aufgaben der Stadt.

Nachfolgend wird erläutert, wie die Flächen der Odd Lots mittels Konzepten und Leitideen einen Beitrag zu einer sozialnachhaltigen und klimafreundlicheren Stadt leisten können und so den Impuls für zukünftige Stadtplanung setzen.

Insgesamt lassen sich die 9,4 Hektar in übergeordnete Grünraumentwicklung sowie kleinteilige Nachverdichtung als neue Wohntypologie einteilen. Ersteres verfolgt für die großmaßstäblich vernachlässigter Restflächen die Hauptziele der Nachhaltigkeitsstrategie – Schützen, Sparen, Ökosozialsteuern. Hier geht es insbesondere um die Bodenfrage und die ressourcenschonende Stadtplanung. Die zweite kleinmaßstäbliche Wohnstrategie zeigt, wie durch Umwidmungen, Nachverdichtung, Umbau und Erweiterung leistbares Wohnen in die bestehende Stadtstruktur integriert werden kann, ohne zusätzlich Bodenressource zu verbauen.

Beide Maßnahmen beleuchten die Potenziale der Odd Lots entlang der Bahnlinie im Einzelnen sowie in der Summe.

Maßnahmen

6 Stadtstücke für Alle

6.1 Maßnahmen der Odd Lots

6.1 Maßnahmen der Odd Lots

Die Darstellung zeigt, die Gesamtfläche der Odd Lots, im Verhältnis zur Flächeninanspruchnahme.

Folgend wird die Gesamtsumme der Flächen in drei Maßnahmen eingeteilt: Der Zugang und die Revitalisierung als Grünraumentwicklung sowie die Bebauung als kleinmaßstäbliche Nachverdichtung.

Es ist zu erwähnen, dass dies eine eigene Kategorisierung darstellt, welche sich an klaren Parametern ausrichtet, die später näher erläutert werden. Außerdem werden Typen aus Kapitel 3.3.2 *Strukturelles Resultat – Odd Lot Typologien* der jeweilige Maßnahme zugeordnet.

ODD LOTS 9,4 ha

Zielwert 2,5 ha

Verbrauch pro tag 13 ha

Verbrauch pro min. 100m²

1000m
1000m

S45 / U4
Hütteldorf

U4
Karlsplatz

91 Flächeninanspruchnahme im Vergleich

S45 / U4
Hütteldorf

U4
Karlsplatz

92 Einteilung der Odd Lots Flächen in
drei Maßnahmen

0,7 ha
BEBAUUNG

5,1 ha
REVITALISIERUNG

3,5 ha
ZUGANG

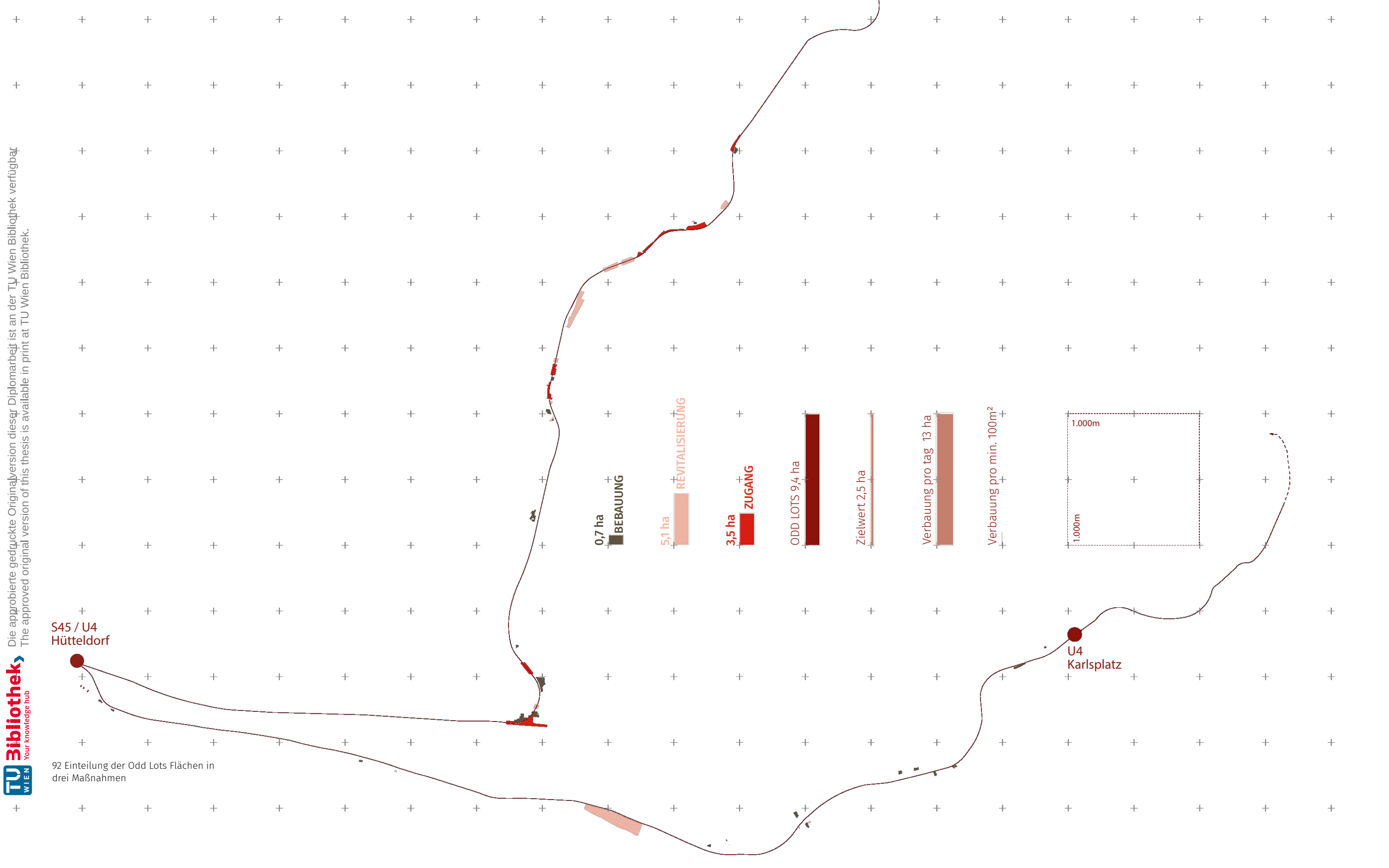
ODD LOTS 9,4 ha

Zielwert 2,5 ha

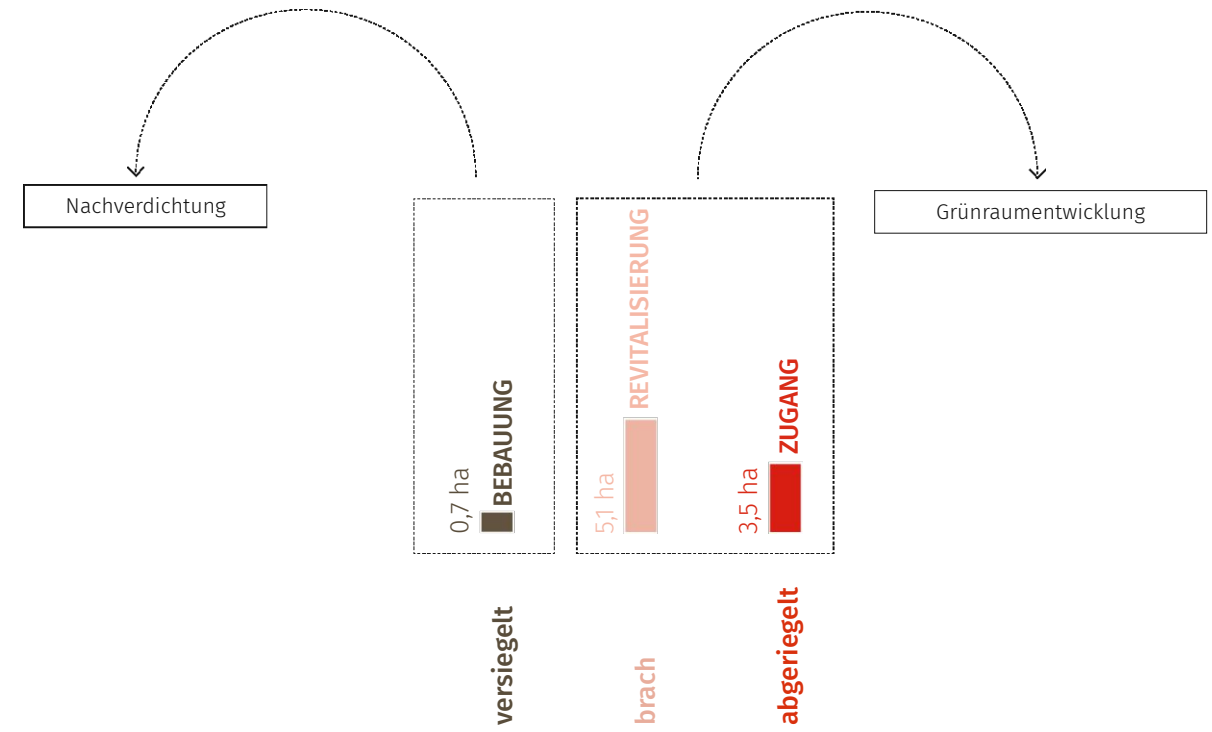
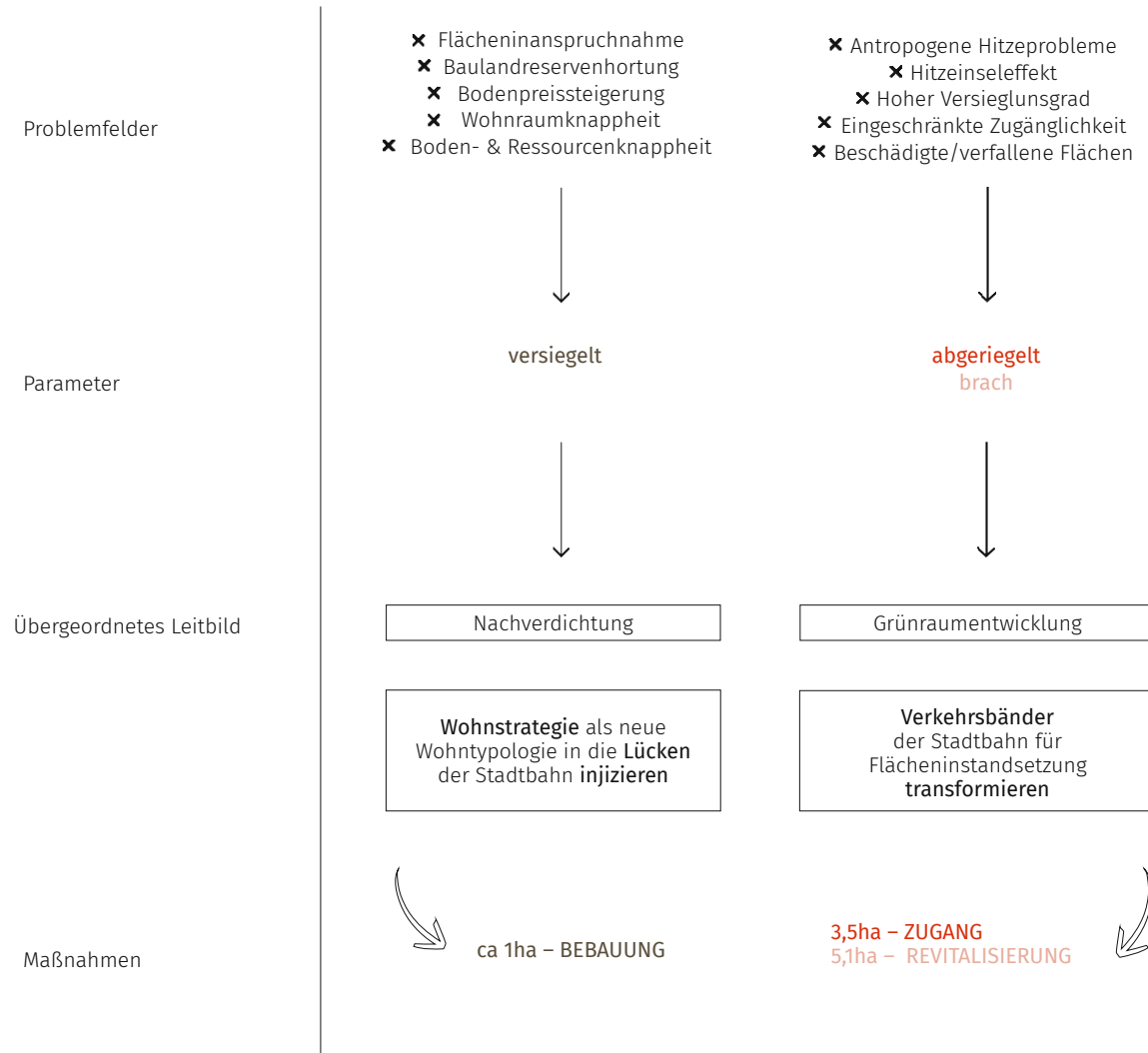
Verbauung pro tag 13 ha

Verbauung pro min. 100m²

1.000m
1.000m



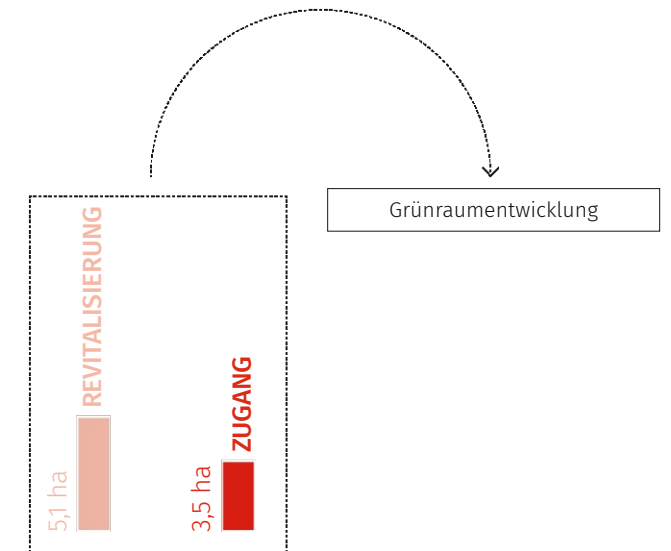
6.1.1 Ausgangslage entlang der Bahnlinie



6.1.2 Übergeordnete Konzepte der Maßnahmen

Das übergeordnete Konzept der Maßnahmen *Revitalisierung* und *Zugang* bezieht sich auf die zuvor beschriebene Flächeninanspruchnahme Wiens, sowie dessen ökologische Folgen. Es werden **übergeordnete Maßnahmen zur Erzielung klimabedingter Anpassungen** präsentiert, die sich positiv auf das umgebene Gebiet sowie angrenzende Bezirke auswirken sollen. Diese Maßnahmen – als "Grüne" Interventionen – können als **Grünraumentwicklung** auf einer gesamtstädtischer Ebene betrachtet werden, die zur Hitzeminderung, Freiraum- und Grünraumvernetzung sowie der Entlastung städtischer Ressourcen in Wien führen (Abb. 93). Jedem dieser Handlungsfelder lassen sich mehrere konkrete Handlungsansätze (Abb. 94-95), je nach Odd Lot, zuordnen.

Die Grünraumentwicklung stellt somit einen Baustein hinsichtlich der angesprochenen Problematiken aus dem Kapitel *Der Boden als Ware* bezüglich einer Klimafreundlicheren Stadt. Nach den Prinzipien des *Bodenschutzvertrages*² sowie der Strategien des deutschen Pavillons der Internationalen Architekturausstellung³ werden Leitideen der *Grünraumentwicklung* dargestellt. Ebenso werden hier Fragen des Grundeigentums, insbesondere in Bezug auf die Maßnahme *Zugang*, adressiert (Abb. 95).



Stadtbahn

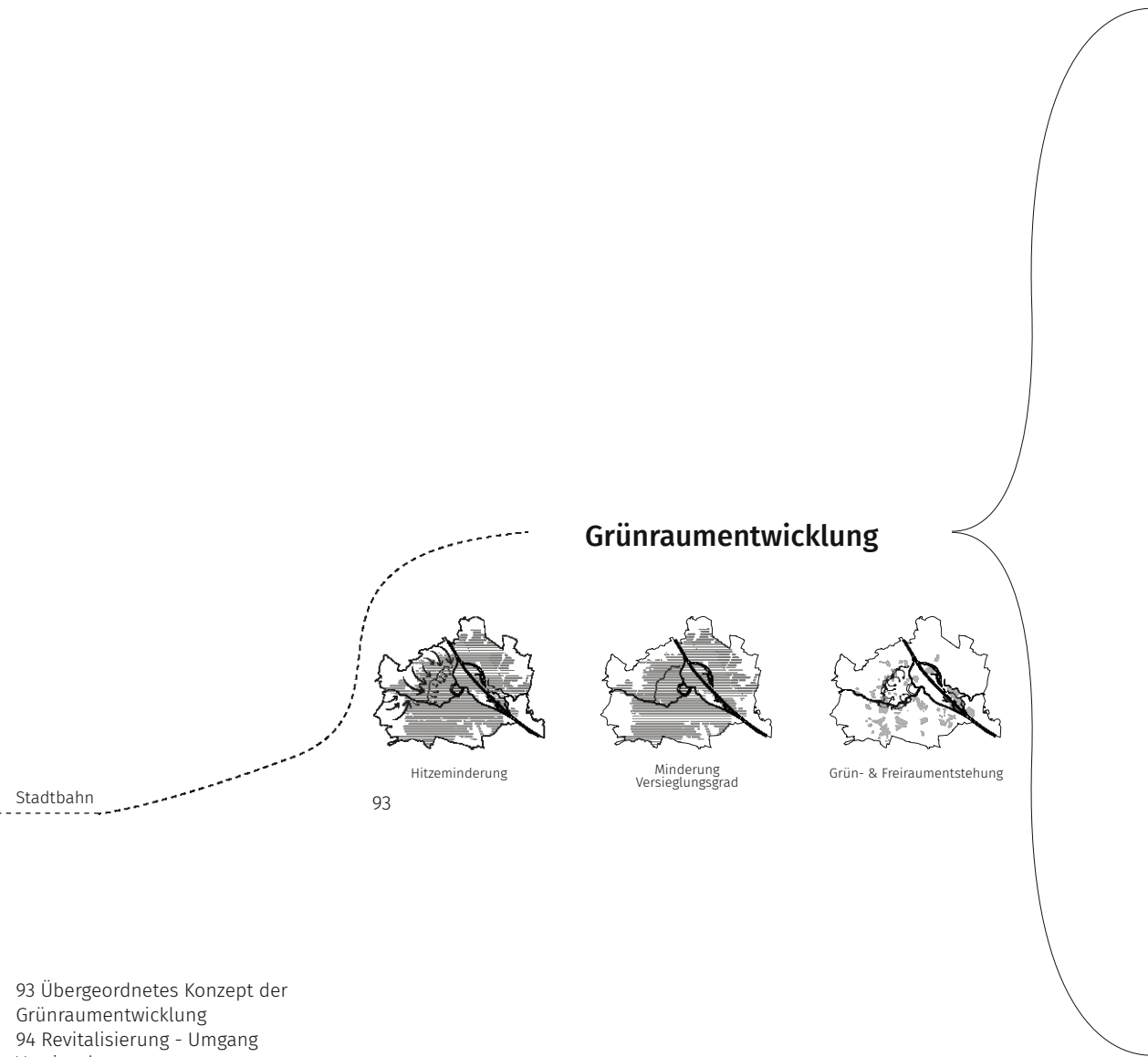
- ✘ **schützen** Was an unberührter Natur übrig ist
- ✘ **sparen** Wenn neue Flächen verbaut werden
- ✘ **ökosozialsteuern** Minimierung Baulandhortung & Flächenfraß

- REDUZIEREN** ... Verbauung
Umbauvermeidung- oder minimierung
- WIEDERVERWENDEN** ... des gebrauchten Bodens
Erhaltung, Anpassung, Erweiterung
- RECYCLE** Transformation in neue Produkte
materielle + formale Wiedereinführung
im Architektonischen Kreislauf

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



93 Übergeordnetes Konzept der Grünraumentwicklung
94 Revitalisierung - Umgang Versiegelung
95 Die rechtlichen Themen der Bodennutzung



REVITALISIERUNG

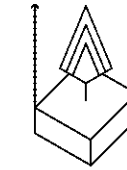


Versiegelungsgrad mindern durch nachträgliche Entsiegelung der Restflächen



Verhältnis zwischen grünen und bebauten Flächen in unterschiedlichen Ausführungen entlang der Bahnlinie

94



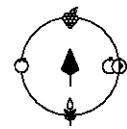
Natürliche Wachstumsprozess, die das räumliche Konzept unterstützen



Unterschiedliche Begrünungsarten, die durch Höhe, Habitus und Dichte das räumliche Konzept unterstützen

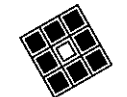


Wie kann die Pflanzenwahl die menschliche Gesundheit beeinflussen?

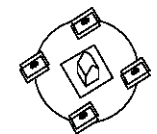


Wie kann die Pflanzenwahl einen Beitrag zur Produktivität leisten?

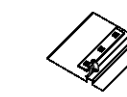
ZUGANG



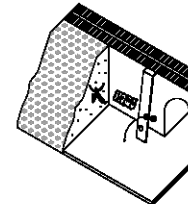
Ungenutztes Spekulationsfläche inmitten des bebauten Systems



Bau- und Eigentumsrecht als juristische Materie



Welches Moibiliar schafft welche Art von Aufenthaltsqualitäten



Integration der Topografie zur Aktivität

95

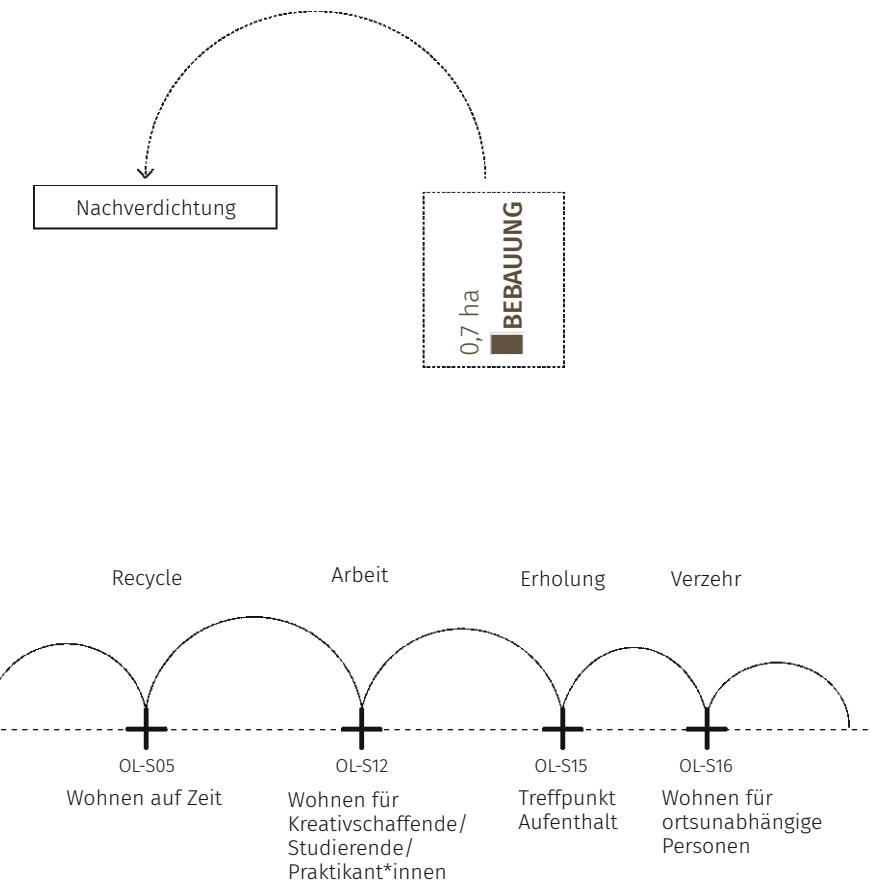
Die Nachverdichtung als übergeordnetes Konzept der Bebauungsmaßnahme:

Zur innovativen Nutzung für eine neue Wohnform dienen versiegelten Flächen, wie etwa dreieckige übrig gebliebene Räume oder Lücken der Stadtbahn. Ihre geringe Größe und minimierter Ressourceneinsatz tragen zur Wirtschaftlichkeit und Leistbarkeit dieser Wohnräume bei.

Die beschriebene Maßnahme hat mehrere Vorteile. Primär sind die Odd Lots bereits durch ihrer Nähe zur Stadtbahn sowie die innerstädtische Lage gut vernetzt. Ersteres ermöglicht nicht nur eine schnelle Bahnverbindung, sondern erleichtert auch die Anbindung sowie die Kommunikation zwischen verschiedenen Lots, insbesondere im Kontext gemeinschaftlicher Zusatznutzungen – darauf wird im weiteren Verlauf des Kapitels näher eingegangen. Die Vernetzung der Odd Lots untereinander ist ein zentraler Teil des Konzepts, wobei bestimmte Aspekte gemeinschaftlich genutzt werden.

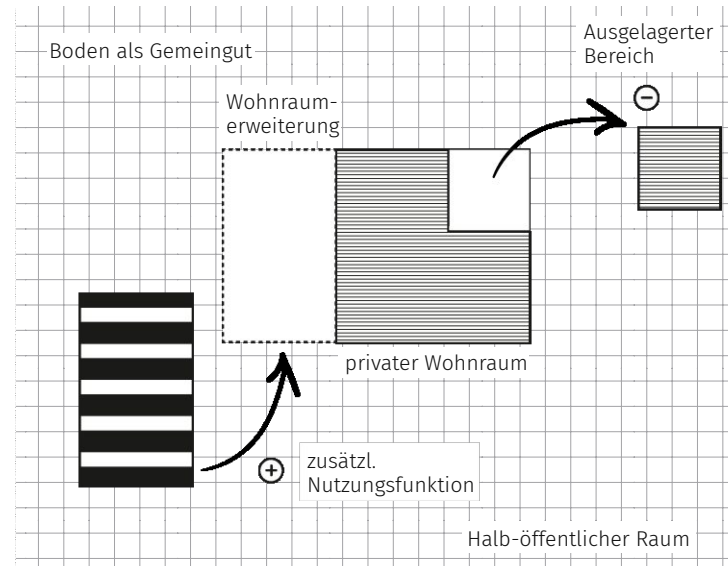
Ein weiteres Thema betrifft die Unterscheidung von Privatheit und Gemeinschaft. Die Aufgabe besteht darin, den privaten Wohnraum auf das persönlich Wichtigste und täglich Notwendigste zu reduzieren, und gleichzeitig ausgelagerte gemeinschaftliche Nutzungen zu schaffen. Hierbei nimmt die Thematik des Besitzes, sowohl im Kontext materieller Ressourcen wie Wohnraum als auch im Bezug auf immaterielle Ressourcen wie Wissen und Arbeit, eine zentrale Rolle ein.

Die vorangegangenen Betrachtungen tragen letztlich zu einer Stadtteilaufwertung bei.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Stadtbahn



97

+ ZUGANG NUTZUNG > BESITZ

Ressourcen-schonendes Leben durch

Vernetzen & Teilen

innerhalb des Odd Lots + entlang der Bahnlinie (Odd Lot übergreifend)

Odd Lot Typologien aus Kapitel 3.2.2

- 1 Versatz
- 2 Öffnung
- 3 Dreieck
- 4 Ausschnitt
- 5 Erweiterung

Es ist anzumerken, dass die Zuordnung dieser Maßnahmen zu bestimmten Typologien nicht immer eindeutig und streng vorgegeben ist. Ebenso die Typologisierungen, da jedes Odd Lot spezifisch ist. Dennoch bilden die Hauptkriterien eine Orientierungshilfe bei der Einordnung. Die Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Maßnahmen – in Abhängigkeit von den individuellen Gegebenheiten und Anforderungen jedes einzelnen Odd Lots – sind ein entscheidender Aspekt, um die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und maximale Flächeneffizienz der Lots zu generieren.

98 Zuordnung Odd Lots Typologien an die Maßnahmen

6.1.3 Maßnahmen des strukturellen Resultats – Odd Lots Typologien

Wie bereits im Kapitel 3.3.2 *Strukturelles Resultat – Odd Lot Typologie* erwähnt, führte die Erschließung der Stadtbahn zu Veränderungen bestehender Strukturen entlang der Trasse. Die daraus resultierenden Restflächen wurden in Typologien eingeteilt, welchen hier den drei Maßnahmen **Bebauung**, **Revitalisierung** und **Zugang** zugeordnet werden.

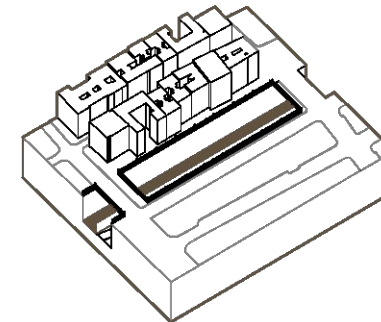
In Bezug auf die **Bebauung** wird ein bereits bestehendes Baufeld nachträglich – S45 oft von einer gekrümmte Trasse, U4 oft parallel zum Wienfluß – durchschnitten, was zur Teilung des bestehenden Blocks und zur Entstehung von Lücken führt. Diese Maßnahme sieht vor, die versiegelten Restflächen für eine kleinmaßstäbliche Nachverdichtung zu nutzen, da bereits räumliche Strukturen der angrenzenden Gebäude vorhanden sind.

Die **Revitalisierung** nutzt vorhandene Bodenressourcen, um klimatische Anpassungen – wie die Reduzierung von Hitzeinseln durch Mangel an Grünflächen oder hohe Versiegelung – umzusetzen. Häufig betrifft dies die Verkehrsbänder der Trasse, die brachliegen, verfallen sind oder nur wenig Begrünung aufweisen. Diese Anpassung dient der Flächeninstandsetzung und schafft eine grüne Struktur in den bestehenden Verkehrsflächen, verbunden mit potenziellen Aufenthaltsqualitäten.

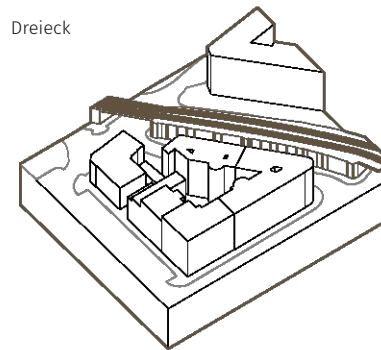
Im Zusammenhang mit der Maßnahme **Zugang** liegt der Schwerpunkt auf die Öffnung abgesperrter Grünflächen. Diese Flächen, sei es aufgrund ihrer natürlichen Topografie oder ähnlich wie bei bestimmten Typologien der **Bebauung**, beispielsweise dem Versatz, sind bereits begrünt und weisen Aufenthaltsqualitäten auf. Dennoch sind sie derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

BEBAUUNG

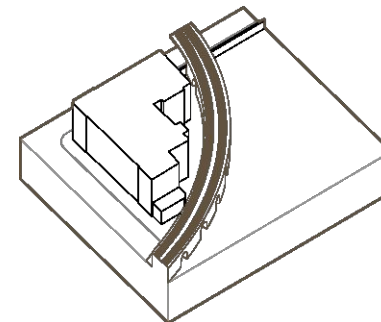
Öffnung



Dreieck

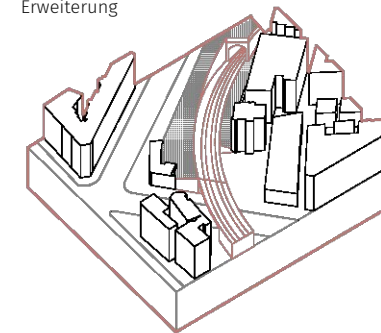


Dreieck

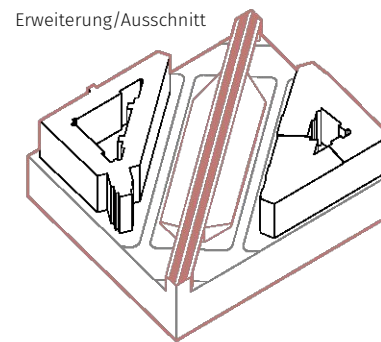


REVITALISIERUNG

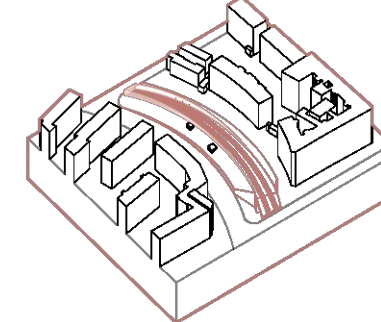
Erweiterung



Erweiterung/Ausschnitt

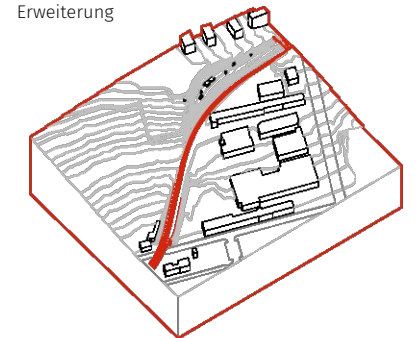


Ausschnitt

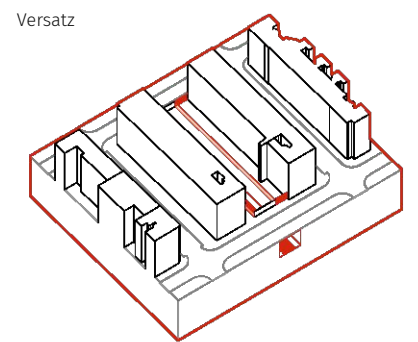


ZUGANG

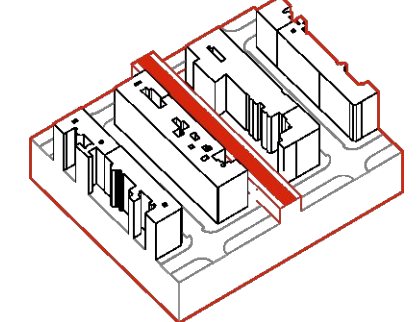
Erweiterung



Versatz



Versatz



6.1.4 Flächenberechnung und Rauminhalte

Im folgenden sind alle gefundenen Odd Lots entlang der U4 und S45 in einer Tabelle aufgeführt, wobei die Gesamtfläche berechnet wird. Die verschiedenen Farben repräsentieren die verschiedenen Maßnahmen (**Zugang**, **Revitalisierung**, **Bebauung**). Um die grundlegende Syntax dieser Flächen zu verstehen, werden zuerst die Gesamtfläche, die Bauklasse und die Bauweise überprüft. Dafür wird von einer Baukategorie- und Bauklassenanpassung ausgegangen, sofern diese nicht bereits das Grundstück optimal nutzen. Die Anpassung orientiert sich an benachbarte Grundstücke und vorhandene Bauungen. Zudem soll eine geschlossene Bauweise sowie eine mögliche Widmungsänderung der Verkehrsbänder eine optimierte Nutzung gewährleisten.

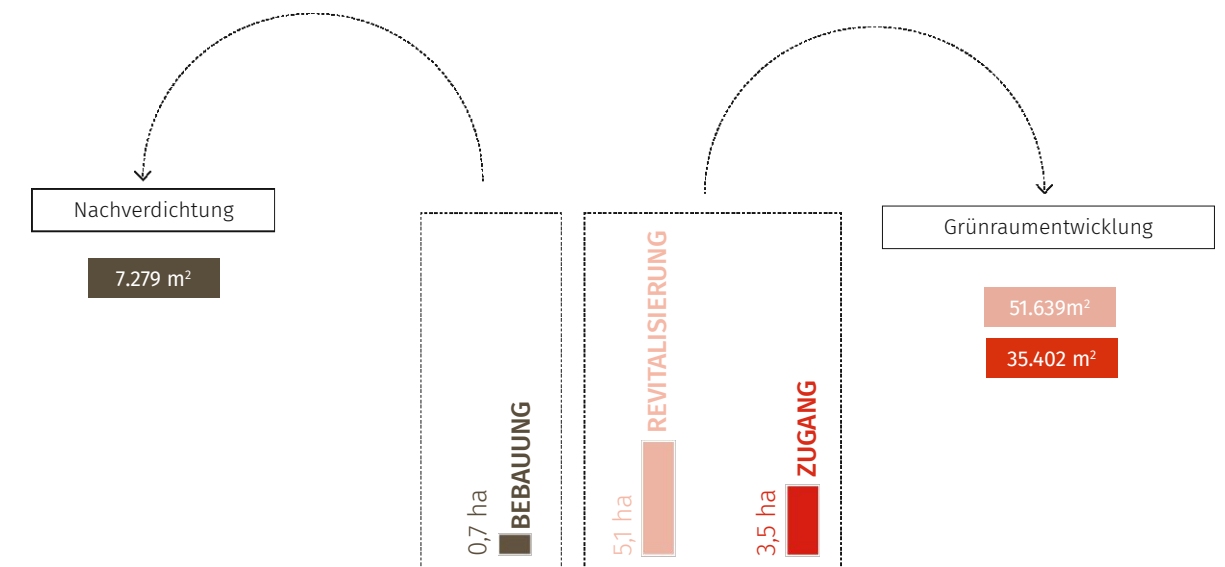
Für die Berechnung der Flächen und Rauminhalte der *Bebauung* wird die Fläche des Grundstücks (FGB), also des Odd Lots, in die bebaute Fläche (BF) und unbebaute Fläche (UBF) aufgeteilt – allerdings wird hier von einer maximalen Ausnutzung der bebauten Fläche ausgegangen. Dies ermöglicht die Berechnung der Grundfläche des Bauwerks, gefolgt von der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Nutzfläche (NF). Die Durchschnittswerte, die für die Berechnung verwendet werden, ergeben sich weitgehend aus Objekten des BKI (Baukostenindex), die ähnliche Objektinformationen oder Grundstücksmerkmale aufweisen (S. 292 ausführlichere Berechnung).

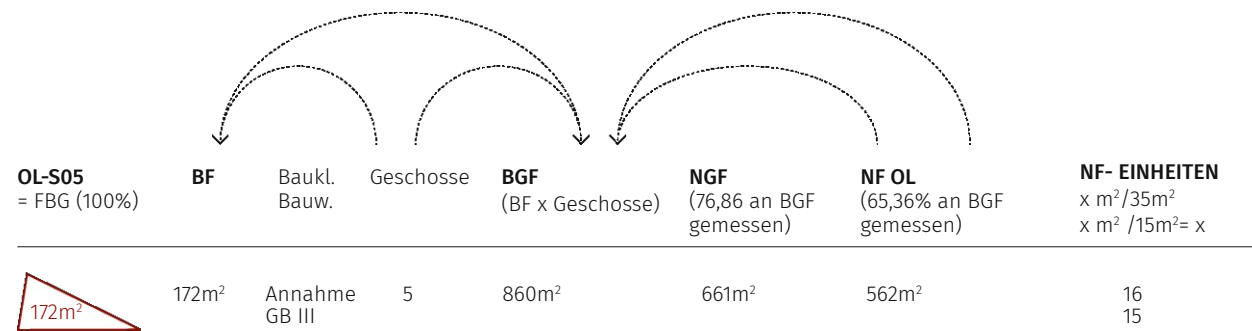
Anhand der Nutzfläche aller Geschosse wird schließlich die Netto-Nutzflächeneinheit berechnet, sowohl für eine Größe von 35m² als auch für 15m². Ersteres entspricht der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person in Wien, wie in *Wien in Zahlen* angegeben. Die Referenz von 15m² bezieht sich auf die frühere Flächennutzung, wie im späteren Kapitel näher erläutert wird. Um die Möglichkeit einer maximalen Ausnutzung dieser Maßnahme zu veranschaulichen, wird eine geringere Wohn-Nutzfläche pro Kopf

angenommen, und somit die doppelte Anzahl an Nutzflächeneinheiten erreicht.

Insgesamt ergeben sich aus allen Odd Lots der Bebauung 736 Wohneinheiten (also Nutzflächeneinheiten) mit jeweils 35 m² oder 1542 Einheiten mit jeweils 15 m².

Die insgesamt zugänglichen Flächen erstrecken sich über eine Gesamtfläche von 32.617 m², während die Flächeninstandsetzung 96.598 m² umfasst.





Beispiel einer Berechnung -
Bezeichnungen

- BF Bebaute Fläche
- UBF Unbebaute Fläche
- FBG Fläche des Grundstücks
- NF Nutzfläche
- TF Technische Funktionsfläche
- VF Verkehrsfläche
- NGF Netto-Grundfläche
- KGF Konstruktions-Grundfläch
- BGF Brutto-Grundfläche
- BRI Brutto-Rauminhalt

Beispiel einer Berechnung der Nutzflächen-Einheiten

Um die Tabellen auf Seite 288 und 289, und somit die Berechnung der Wohneinheiten nachzuvollziehen, ist hier ein Beispiel einer Berechnung aufgeführt. Es sollte angemerkt werden, dass die Bauflächenausnutzung vollständig auf die maximale Ausnutzung des Odd Lots ausgerichtet ist. Daher entspricht die bebaubare Fläche 100% der Odd Lot-Fläche. Darüber hinaus unterstreichen die Wohn-Nutzeinheiten mit 15m² und 35m² Nutzfläche das Konzept des *Bodens als Gemeingut*³. Dies trägt dazu bei, die Flächeninanspruchnahme pro Person zu minimieren und Ressourcen zu schonen. Dabei bilden die Wohneinheiten alternative Wohnformen, bei denen bestimmte Aktivitäten privat bleiben, während andere mit der Gemeinschaft geteilt werden. Die beiden Größen für den privaten Raum, nämlich 15m² und 35m², haben ihre jeweiligen Bezüge: 15 m² spiegelt die gestiegenen Wohnansprüche seit den 1950er Jahren wider, insbesondere von Einpersonenhaushalten⁴. Die 35 m² hingegen entsprechen der durchschnittlichen Wohn-Nutzfläche pro Person in Wien, welche im Kapitel *Der Boden als Ware* näher beleuchtet wurde. Da es sich bei beiden Größen um vergleichsweise kleine Wohneinheiten handelt, wird in Betracht gezogen, dass jede Wohneinheit zusätzliche Gemeinschaftsflächen enthält, die großzügiger dimensioniert sind.

Im Bezug auf die Geschosshöhen wird ebenso mit einer Maximalausnutzung gerechnet. Je nach Bauklasseneinteilung, soweit sich nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes keine andere Höhe ergibt, wird die maximal zulässige Höhe eingehalten. Für die Wohn-Nutzeinheiten wird mit einer Lichte-Raumhöhe von 2,78m gerechnet⁵ (Werte aus dem BKI). Diese geteilt durch die Gesamt-Bebauungshöhen ergeben in diesem Fall 5,7 Geschosse, welche auf 5 gerundet werden. Somit ergeben sich bei einer Bebauungshöhe von 16m 5 Geschosse mit einer Höhe von 3,2m pro Geschoss.

6.2 Maßnahmen anhand drei Odd Lots



Grünraumentwicklung

1 ZUGANG

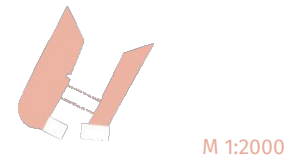


OL-S04
2290m²
Lazargasse, 1180

Widmung: VB
Bauklasse: -
Eigentümer*in: ÖBB
Derzeitige Nutzung: Keine

Benachbartes Grundstück
Stadtbahntrasse

2 REVITALISIERUNG



OL-S15
132m² und 285m²
Drechslergasse, 1140

Widmung: VB
Bauklasse: -
Eigentümer*in: ÖBB
Derzeitige Nutzung: Parkplatz

Benachbartes Grundstück
Stadtbahntrasse

Nachverdichtung

3 BEBAUUNG

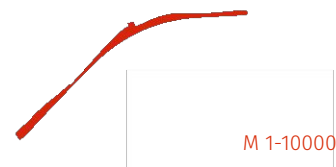


OL-S12
80m²
Weinheimergasse, 1160

Widmung: GBGV
Bauklasse: I
Eigentümer*in: Privatperson
Derzeitige Nutzung: Leerstand/Brach

Benachbartes Grundstück
Zwischennutzung durch Kollektiv Kaorle

1 ZUGANG



OL-S04
2290m²
Lazargasse, 1180

Widmung: VB
Bauklasse: -
Eigentümer*in: ÖBB
Derzeitige Nutzung: Keine

Benachbartes Grundstück
Stadtbahntrasse



S04

Lazargasse, 1180

Lage entlang der Stadtbahn
Fläche Teil des Verkehrsbandes

Grundstückstyp
Unzugänglicher Grünstreifen

Derzeitige Nutzung
Keine, da unzugänglich

Dimensionen Lot
2290 m²

Architektonische Eigenheiten
Langgestreckter, schmaler
Grünstreifen

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: VB
Grundstücksnummer: 977/1

Entstehungsgeschichte
Nach Bau der Vorortelinie,
Planung des Grünstreifen sowie
Böschung der Trasse

Potenziale
Zugang



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

OL-S04 hat einen verschlossenen Zugang von der Lidlgasse, Ecke Lazargasse (1). Besitzer des Grünstreifens scheint die ÖBB zu sein, wie auf dem Schild der Zugangstür ausgewiesen. Ob es noch eine Nutzung gibt, ist anzuzweifeln, da die Grünfläche einen ungenutzten Eindruck macht.

Ein langer Streifen des OL führt ohne Zaun/Absperrung in eine Parkanlage mit einigen Schrebergärten (2) und den Friedhof (3), diese sind zur Lazargasse abgesperrt. Für die Wohnsiedlung im Norden der Lazargasse (4) könnte dieser Grünstreifen als Naherholungsgebiet zugänglich gemacht werden. Durch die Tieferlegung stellt auch die Lage entlang der Bahn kein Problem dar.

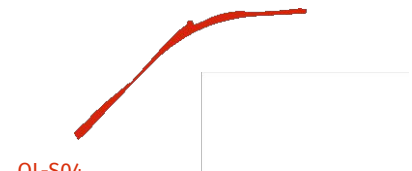
Historisch: Die Form des Streifens ist im Generalstadtplan erkennbar. Diese Fläche entstand nach dem Bau der Stadtbahn, es kann also angenommen werden, dass die ÖBB damals auch Eigentümer*in war. Danach wurde oberhalb die Lazargasse geplant und der Grünstreifen entsteht.



Luftbild



Eingangssituation von der Lazargasse, Ecke Lidlgasse (1)



OL-S04
2290m²
Lazargasse, 1180

Widmung: VB
Bauklasse: -
Eigentümer*in: ÖBB
derzeitige Nutzung: Keine

benachbartes Grundstück
Stadtbahntrasse

Hauptmerkmal – Abgeriegelt

Kriterien

Abgesperrte Grünflächen
Oft topografisch ausgeformt
Großflächige Grünräume
Weisen mehrere Bereiche auf
Mehr als die Hälfte der Fläche ist
ungenutzt
Erstrecken sich oft entlang der Bahnlinie
Bei ungenutzten Grünflächen: oft ÖBB
als Eigentümer*in
Teil des VB
Bei Brachflächen: oft mehrere
Grundstücke, da sie Teil der
Infrastruktur – Bahn oder Straße – sind

Typologien

Versatz, Ausschnitt, Erweiterung

101 Übersicht der Maßnahme Zugang
102 Abgeleitetes Raumkonzept
& Entwurfsparameter durch die
Bestandsituation
103 Lageplan des Verkehrsbandes
M 1:2000
104 Das Öffnen des Verkehrsbandes

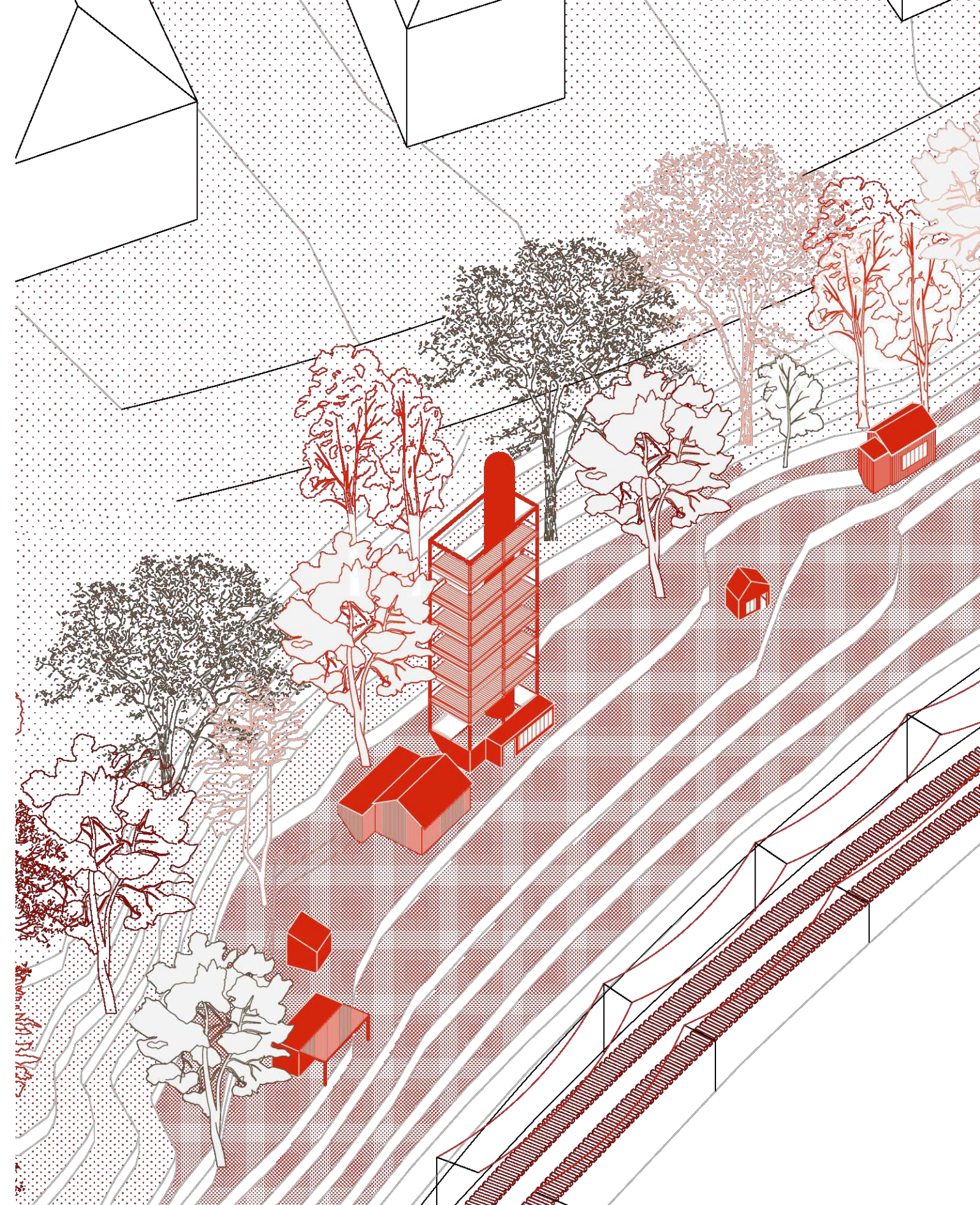
6.2.1 ZUGANG

Das Hauptziel dieser Maßnahme besteht darin, die Erreichbarkeit von Grün- und Freiflächen entlang der Stadtbahn zu ermöglichen. Dies erfordert zu erst ein Bewusstsein über ihren Leerstand, sowie ihrer nicht sozialgerechte Bodennutzung. Im Gegenteil, sind sie unzugänglich – physisch und rechtlich – und beanspruchen in der Regel große Bereiche innerhalb der Stadt.

In dieser Maßnahme sind die Instrumente der Stadtplanung von zentraler Bedeutung. Die Planungshoheiten müssen spezifisch auf gemeinwohlorientierte Vorgaben ausgerichtet sein und baurechtliche Bestimmungen neu überdenken. Ebenso muss die Eigentumsfrage sozialpflichtig angepasst werden.

Physisch symbolisiert oft ein Zaun die Bedeutung der Barriere und die Kontrolle des Grundeigentümer*innen über die Bodennutzung. Die Beseitigung dieser Barrieren und die Hervorhebung von geöffneten Flächen, beispielsweise durch betonte Eingangsbereiche oder die Sichtbarmachung des Bestands, schaffen öffentliche Grünflächen, Naherholungsgebiete und begrünte Plätze.

Mit vergleichsweise wenigen Eingriffen kann zusätzliche Aufenthaltsqualität geschaffen werden, da viele dieser Flächen bereits als nutzbare Grünräume existieren. Dennoch ist zu betonen, dass die Berücksichtigung der komplexen baurechtlichen Angelegenheiten von entscheidender Bedeutung ist.



a Öffnung
Vertikalität, Bewegung

b Zugänglichkeit
Grünraum als Naherholungsgebiet, Aussichtspunkt, Aufenthaltsort, multifunktionaler Schuppen

c Durchgang
Stadtbahnbezug
Aussicht
Verbindung zum Friedhof

d Bestand
Aktivierung der Häuschen
Erhalt Grünflächen

1 Odd Lot Fläche

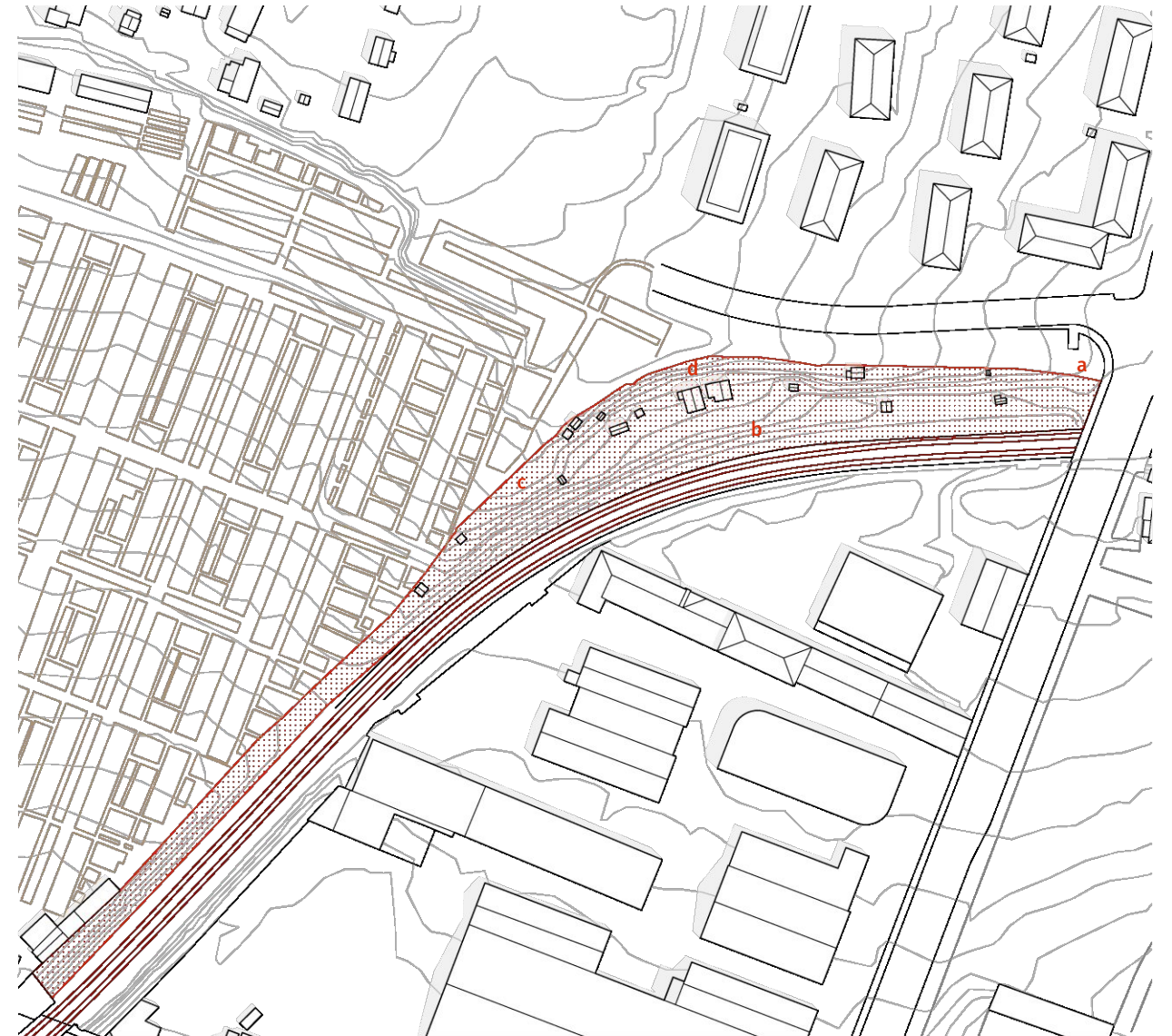
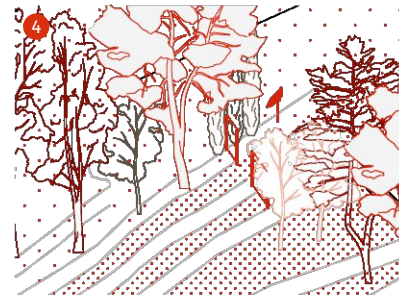
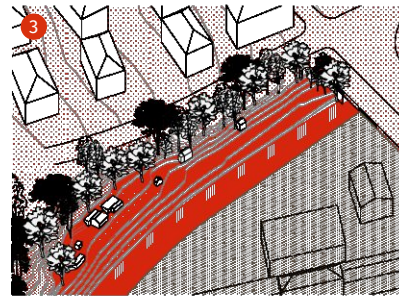
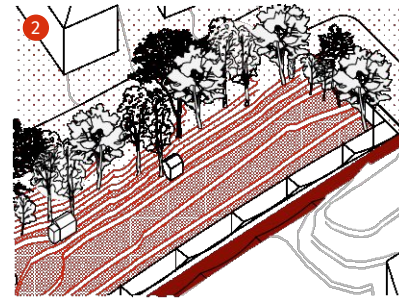
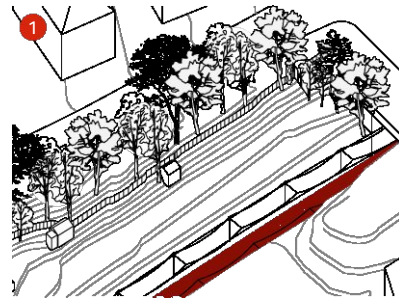
2 Umgang Fläche: Öffnung

3 Flächengliederung
Verlauf der Topografie abfallend zur Bahntrasse, Topografie als Freifläche und Aussichtspunkt

4 Architektonisches Element
Hervorhebung Eingangssituation sowie farbliche Markierungen der Bestandsgebäude

5 Nutzung
Freiraum und multifunktionaler Schuppen

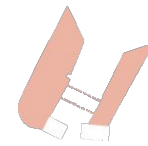
6 Umgang Bestand
Naturraum bleibt unberührt, Schotterweg, Umgestaltung der Bestandsgebäude/Häuschen zu einem Multifunktionszweck, Addition eines Bestandsbaus zu einem Aussichtsturm





Grünraumentwicklung

2 REVITALISIERUNG

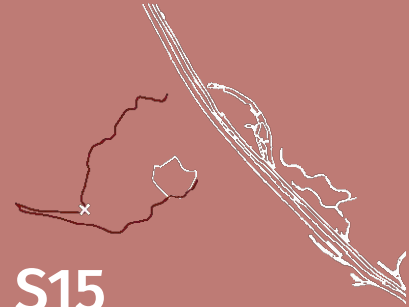


M 1:2000

OL-S15
132m² und 285m²
Drechslergasse, 1140

Widmung: VB
Bauklasse: -
Eigentümer*in: ÖBB
Derzeitige Nutzung: Parkplatz

Benachbartes Grundstück
Stadtbahntrasse



S15

Amortgasse-Drechslergasse
6-8, 1140

Lage entlang der Stadtbahn

Ebenerdige Fläche schließt an
Stadtbahnmauer an

Grundstückstyp

Versiegelte Restfläche

Derzeitige Nutzung

Parkplatz

Dimensionen Lot

304 m² und 140 m²

Architektonische Eigenheiten

Ausschnitte

Baurechtliche Syntax

Flächenwidmung: VB
Grundstücksnummer: 811/1
Teil des Verkehrsbandes

Entstehungsgeschichte

Durch die Böschung der höher
gelegenen Vorortelinie

Potenziale

Reparatur



Situation M 1-2500



Generalstadtplan von 1912

Die Weiterführung der
Drechslergasse südlich des
OL-S14 (1) führt zu OL 15. Hier
befinden sich zwei Flächen, die
an der Böschung der Stadtbahn
gelegen aus dem länglichen
Grünstreifen des Grundstück
811/1 herausgearbeitet zu sein
scheinen (2).

Obwohl diese Flächen nicht
wie die Stadtbahn erhöht sind,
sondern sich auf Straßenniveau
befinden, sind sie Teil des VB im
Flächenwidmungsplan

Im Generalstadtplan scheinen
sie wie als Negativbestand von
Brücke/Böschung nicht als
zu diesen gehörend und als
Leerraum eingezeichnet zu sein,
da hier die Böschung schmaler
eingezeichnet ist.

Die Mauer der Böschung (3)
wirkt wie ein Schnitt und grenzt
die OLS ein.

Eine Öffnung in der Brücke
verbindet beide Flächen
miteinander (4)



Luftbild



Blick von der Amortgasse Richtung OL sowie Öffnung des Bogens zur 2. Fläche



OL-S15
132m² und 285m²
Drechslergasse, 1140

Widmung: VB
Bauklasse: -
Eigentümer*in: ÖBB
derzeitige Nutzung: Parkplatz

benachbartes Grundstück
Stadtbahntrasse

Hauptmerkmal – Brach

Kriterien
Versiegelte Flächen, die nicht der
Bebauungsmaßnahme zugeordnet wird
Verfallene Böschungen der Bahntrasse
Unversiegelte Reststücke der Bahn ohne
Grün- und Aufenthaltsqualitäten

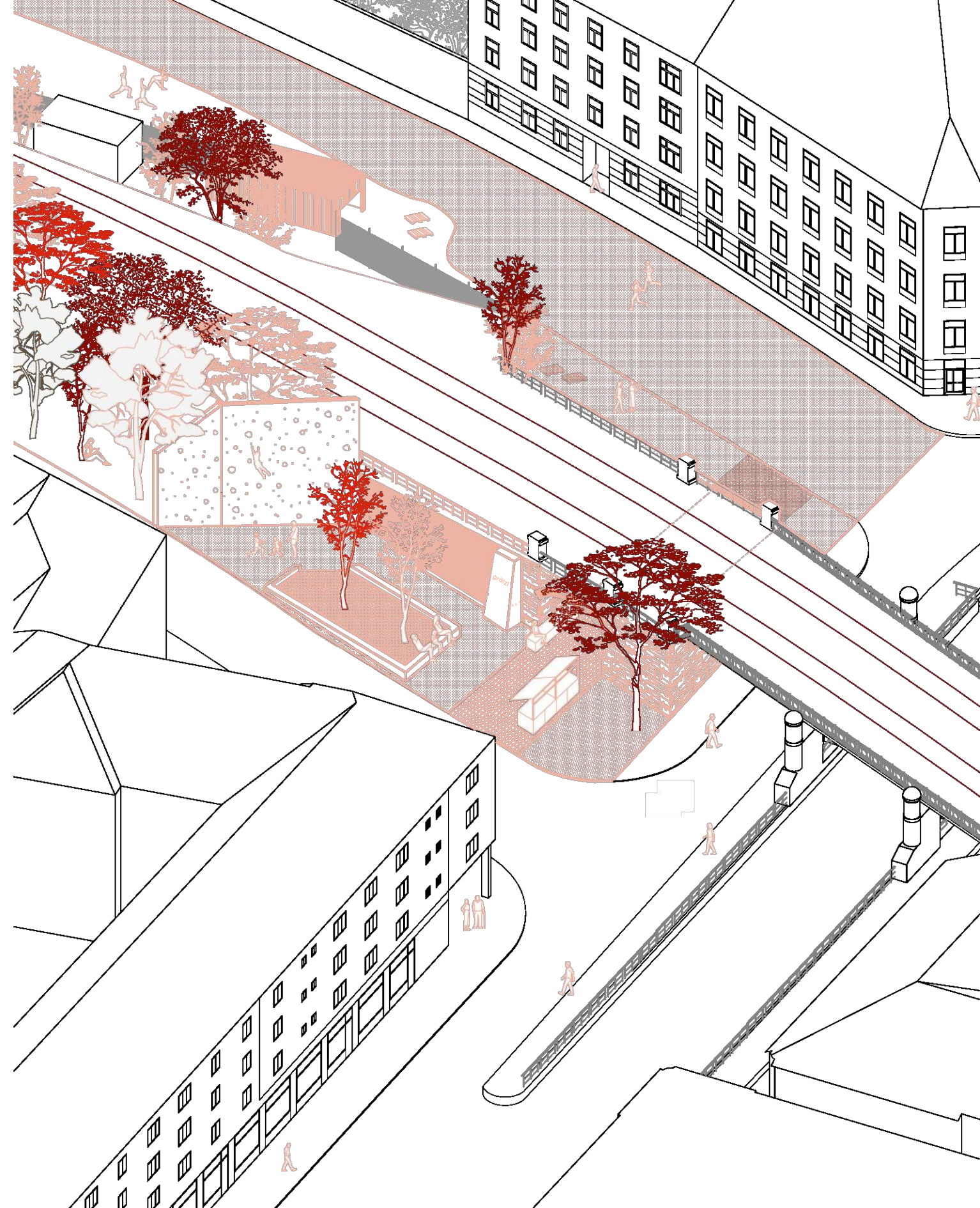
Typologien
Versatz, Öffnung, Dreieck, Ausschnitt

105 Übersicht der Maßnahme
106 Abgeleitetes Raumkonzept
& Entwurfsparameter durch die
Bestandssituation
107 Schnitt und Draufsicht der
Bestandssituation - Möglichkeiten der
Flächenanpassung M 1:250
108 Lageplan der umgestalteten
Verkehrsfläche M 1:250
109 Das verborgene Potenzial der
Bestandsstadt

6.2.2 REVITALISIERUNG

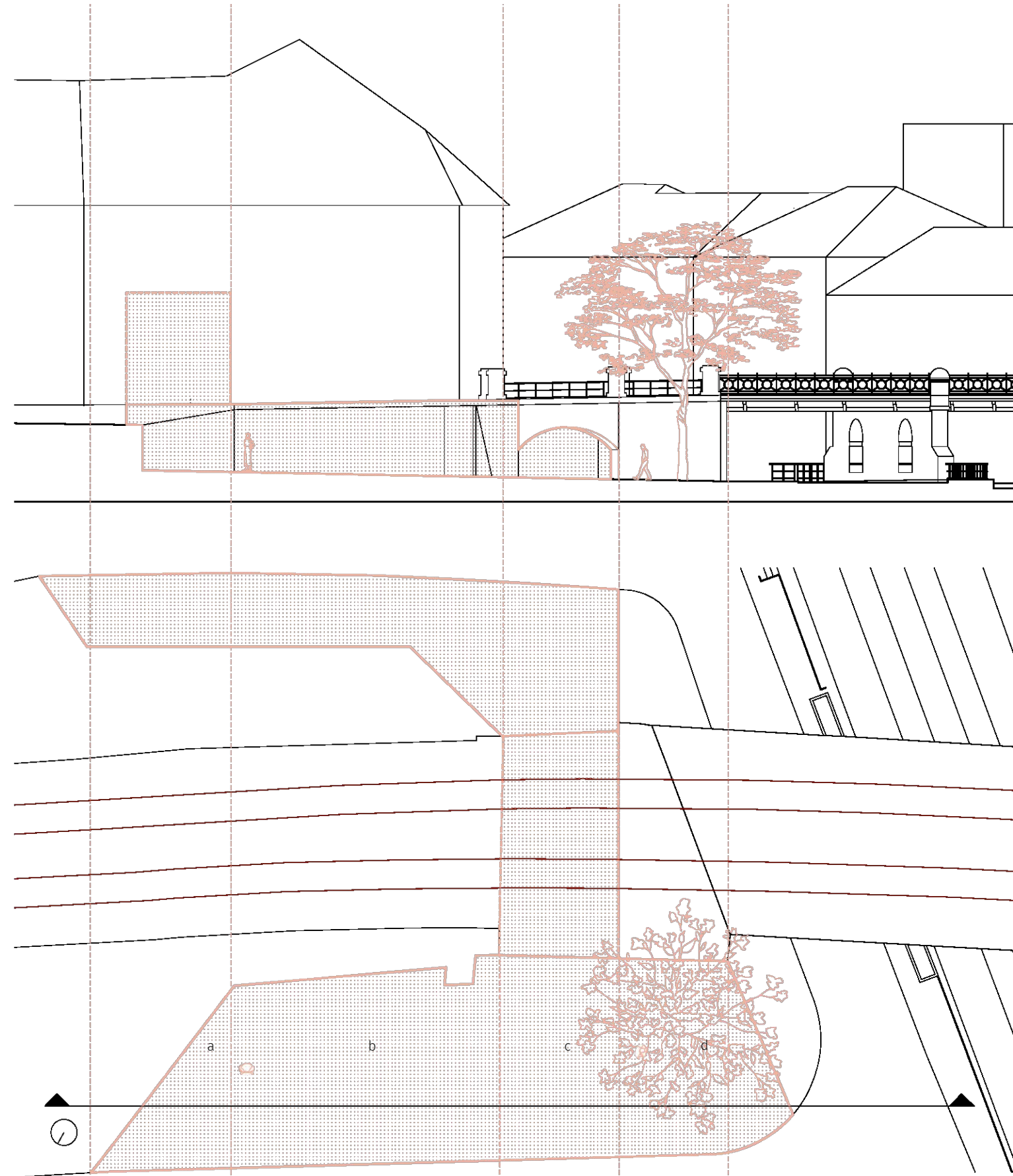
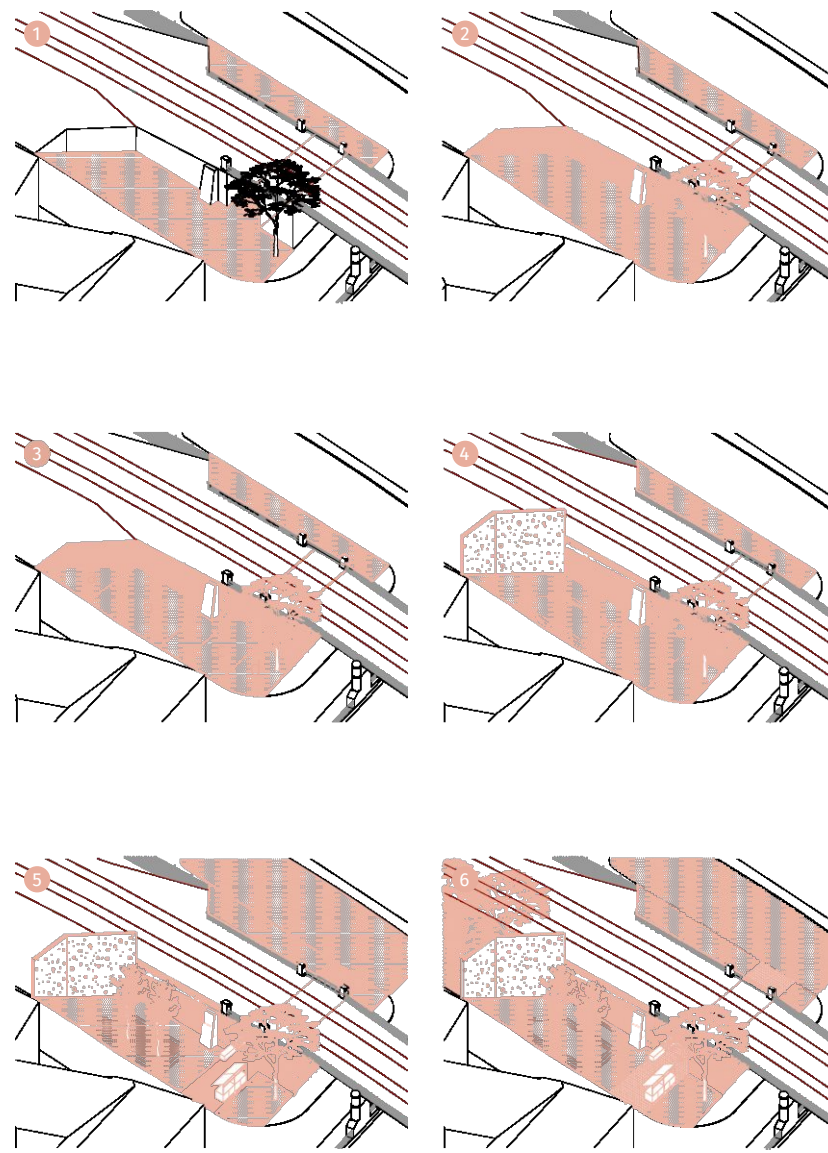
Hier liegt der Schwerpunkt auf der Wiederherstellung beschädigter, verfallener oder versiegelter Flächen, um ihre Funktionalität zu revitalisieren und gleichzeitig klimaneutrale Lösungen zu schaffen. Dies beinhaltet die Umgestaltung von ungenutzten oder vernachlässigten Arealen, um sie besser für die Anwohner*innen nutzbar zu machen, sowie die Reparatur von Bodenhorizonten durch die Entsiegelung. Hierbei ist es auch von entscheidender Bedeutung, die ökologischen Komponenten der Bodennutzung, wie sie im Kapitel *Der Boden als Ware* beschrieben wurden, wiederherzustellen.

Auf politischer und rechtlicher Ebene wird die Frage des Rückkaufs oder der Rückwidmung von Flächen relevant, insbesondere um naturnahe Gebiete ökologisch aufzuwerten. Durch solche Maßnahmen wird auch die Naturschutzoffensive weiter vorangetrieben, um die nachhaltige Nutzung des Bodens zu gewährleisten.

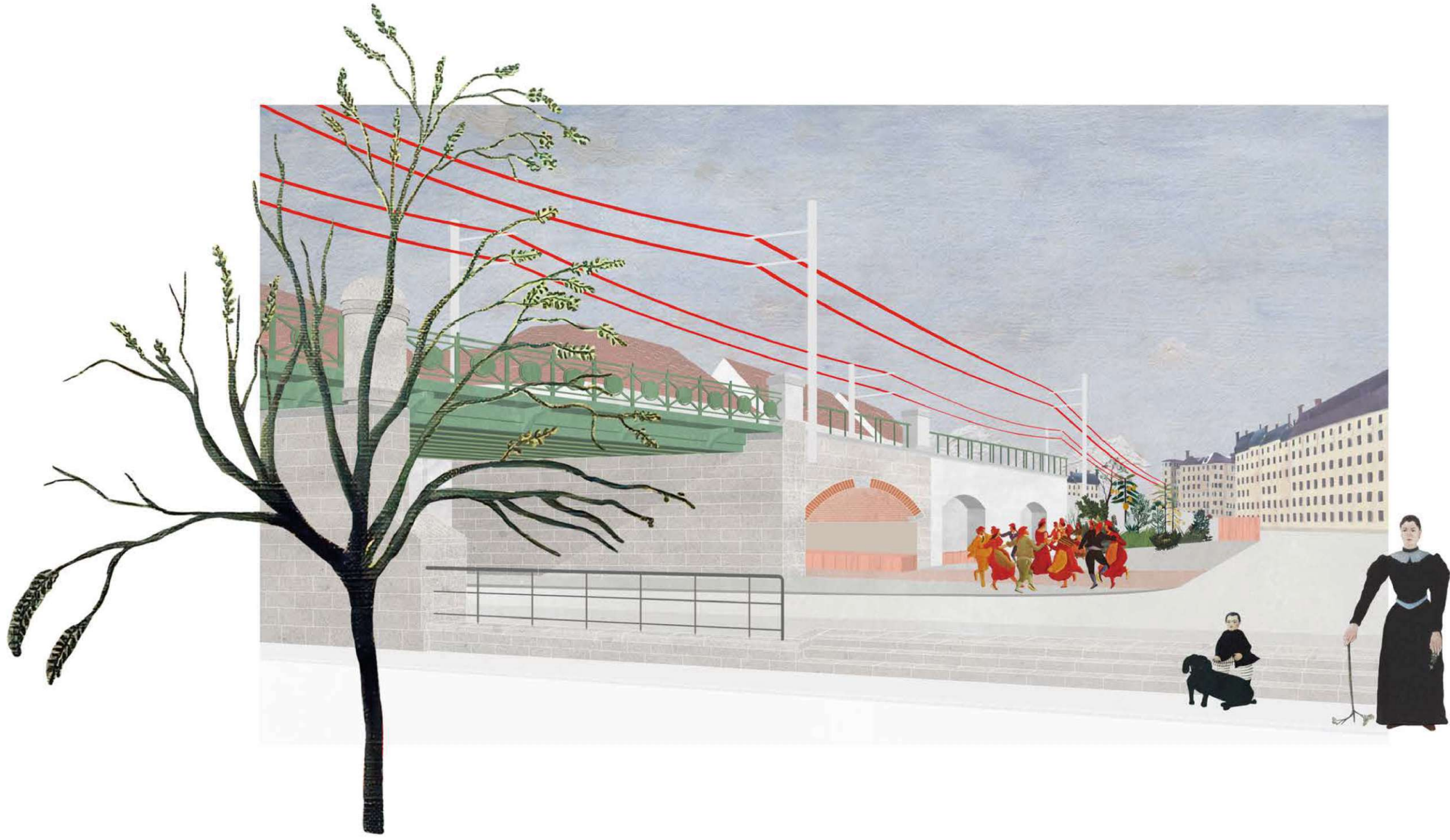


- a Umnutzung**
Vertikalität, Bewegung
- b Wiederherstellung**
Platzsituation, Grünschaffung
- c Aktivierung**
Stadtbahnbezug
Verbindung
Öffnung
Lichtspiel
- d Bestand**
Minimaleingriff

- 1 Situation Odd Lot Grundfläche**
- 2 Expansion**
- 3 Gliederung**
- 4 Architektonisches Element**
Vertikale Kletterwand
Begrünter öffentlicher Platz
Bogen als Verbindungselement
- 5 Nutzung**
Begegnung, Spielen, Erholung,
Gemeinschaftsgarten
- 6 Umgang Bestand**
a- Umnutzung Böschung
b- Wiederherstellung der
Bodenhorizonte
c- Integration Stadtbahnöffnung
d- Unberührt







Nachverdichtung

3 BEBAUUNG

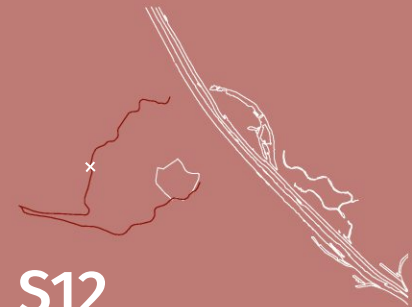


M 1-2000

OL-S12
80m²
Weinheimergasse, 1160

Widmung: GBGV
Bauklasse: I
Eigentümer*in: Privatperson
derzeitige Nutzung: Leerstand/Brach

benachbartes Grundstück
Autowerkstätte



S12

Ecke Ottakringer Straße/
Weinheimergasse, 1160

Lage entlang der Stadtbahn
Gegenüber von Stadtbahn und
Stadtbahnbögen

Grundstückstyp
Ausschnitt

Derzeitige Nutzung
Keine

Dimensionen Lot
80 m²

Architektonische Eigenheiten
Dreieckiges Reststück

Baurechtliche Syntax
Flächenwidmung: GB_{GV}
Grundstücksnummer: 1617/2

Entstehungsgeschichte
Wegen des Einschnitts der
Vorortelinie in das Baufeld
entsteht ein Neues in
dreieckiger Form.

Potenziale
Bebauung



Situation M 1-2500



Baulinienänderungsplan

Eigentlich handelt es sich bei OL-S12 um ein dreieckiges Reststück (1), bei dem die Bebauung aus den 60er Jahren eine Genehmigung bekam und über die Grundstückslinie ragt. Gegenüber und zur Stadtbahn hin orientiert ist diese Fläche versiegelt und beinhaltet noch alte hölzerne Fassadenelemente des Schuppens. Diese Fläche ist abgesperrt. Ein kleiner schmaler Spalt zum Nachbargrundstück (2) und die angrenzenden Brandwände lassen die Fläche wie einen Ausschnitt wirken.

Im Baulinienänderungsplan sieht man die Struktur der Baufelder und Parzellen vor dem Bau der Stadtbahn, welche dem Ottakringer Bach folgten und so die erste Form vorgaben. Weiterhin ist zu erkennen, dass die Baufelder im nächsten Schritt durch die Fluchtlinie geschnitten werden und vor allem das Gebäude an der Ottakringer Straße 201. Durch die spätere Bebauung mit Gebäuden auf dem neu geplanten dreieckigen Baufeld richten sich die Gebäude an die neue Fluchtlinie, doch ein kleiner Rest macht eine Ausnahme.



Luftbild



OL als Ausschnitt in der Gründerzeitlichen Bebauung

OL-S12
80m²
Weinheimergasse, 1160

Widmung: BGV
Bauklasse: I
Eigentümer*in: Privatperson
derzeitige Nutzung: Leerstand/Brache

benachbartes Grundstück
Zwischennutzung durch Kollektiv Kaorle

Hauptmerkmal – versiegelt

Kriterien

Ungenutzter Raum zwischen Bahntrasse und Gebäude
Bereits Versiegelung
Trotz Kleinteiligkeit Potenzial nicht ausgeschöpft

Typologin

Versatz, Dreieck, Ausschnitt

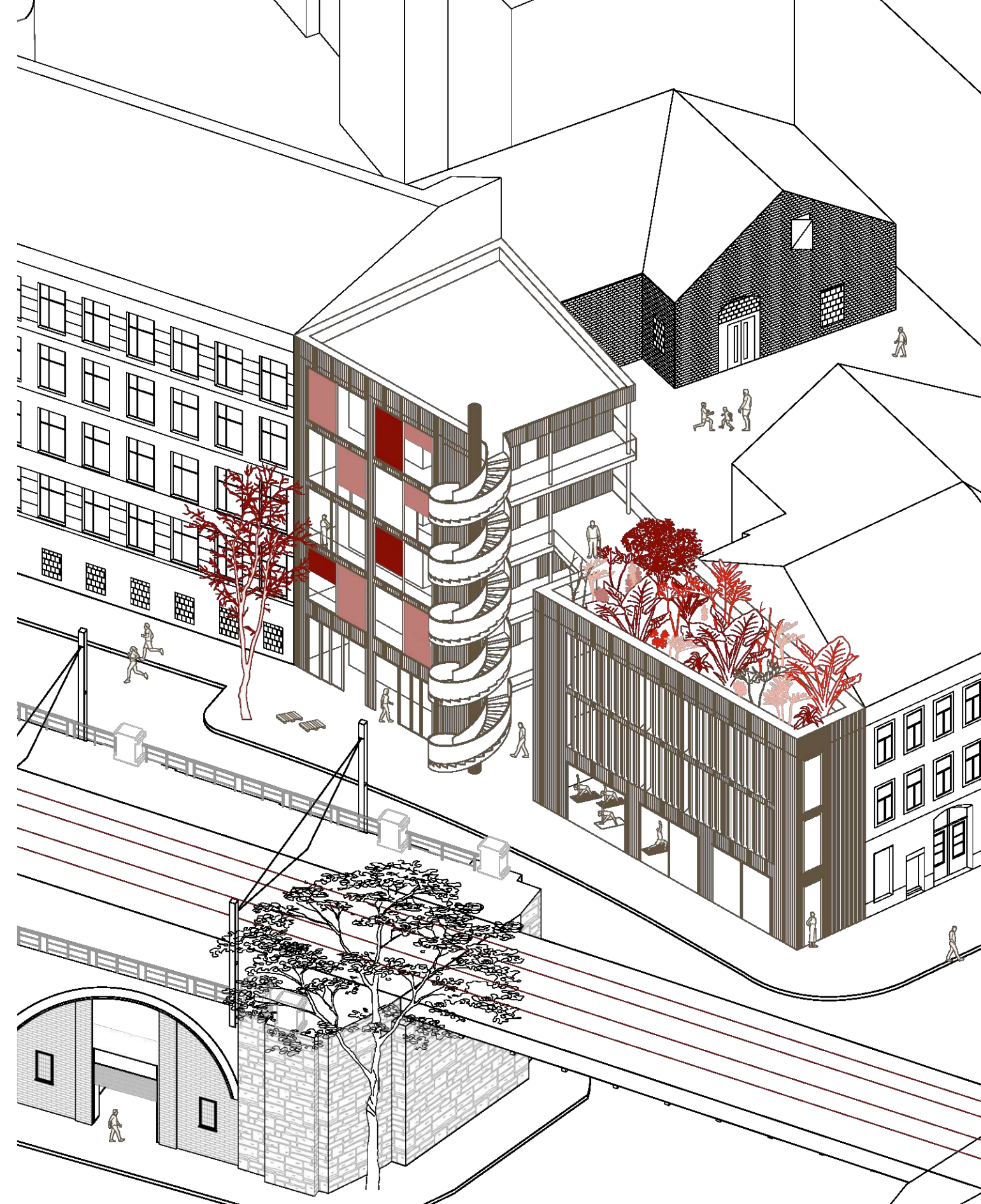
110 Übersicht Maßnahme Bebauung
111 Abgeleitetes Raumkonzept
& Entwurfsparameter durch die Bestandssituation
112 Schnitt und Draufsicht der Bestandssituation - Möglichkeiten der Flächenaneignung M 1:250
114 Die Bebauung als Potenzial

6.2.3 BEBAUUNG

Hierbei handelt es sich um die Nachverdichtung als kleinste Maßnahme und mit geringer Flächeninanspruchnahme. Sie zielt darauf ab, den Mangel an verfügbarem Boden zu adressieren, indem sie effizient von bereits versiegelten Flächen Gebrauch macht. Dabei stehen besonders die Typologie *Dreieck* und die Lücken zwischen der Bahntrasse und Gebäude im Fokus. Die Besonderheit dieser Flächen liegt oft in ihrer kleinteiligen Natur mit unregelmäßigen Zuschnitten, was sie zu einem vielseitigen Herausforderungsfeld macht. Jede dieser einzigartigen Flächen erfordert daher genaue ortsspezifische Betrachtung ihrer Bestandssituation sowie des städtischen Gefüges, in dem sie sich unauffällig aufhalten. Es soll verdeutlicht werden, dass diese Flächen mehr als nur Restzuschnitte einer stadtplanerischen Syntaktik sind.

Folgend wird ein Beispiel präsentiert, welche Parameter bei der Planung einer zukünftigen Wohnbebauung des OL-S12 zu berücksichtigen sind.

Durch die ersten beiden Maßnahmen, Zugang und Revitalisierung, im Rahmen des übergeordneten Konzepts der Grünraumentwicklung, konnte bereits Boden ökologisch aufgewertet werden. Somit dienen sie als Ausgleich für die kleinteilige Nachverdichtung. Des weiteren verdeutlicht die Maßnahme, dass die Bodenfrage nicht nur ökologische Komponenten betrifft, sondern auch eng verbunden ist mit der Wohnraumbereitstellung.



a vertikal bebaubar

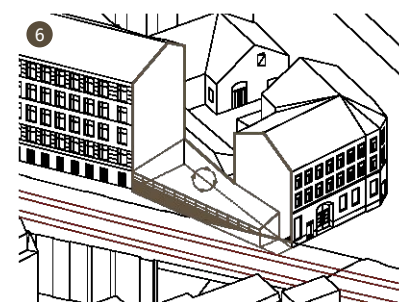
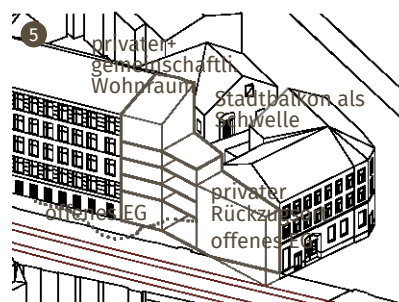
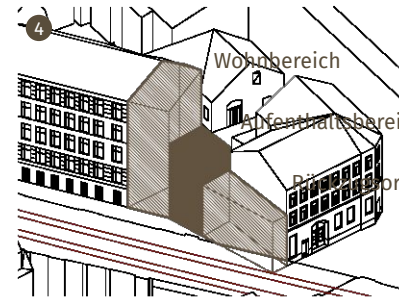
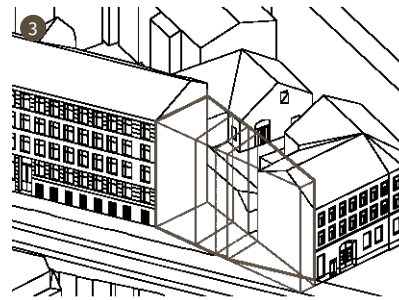
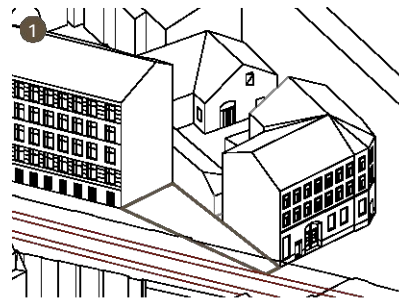
Vertikalität entlang der Brandwand, Zweiseitigkeit, Artikulation

b gut bebaubar

Zugänglichkeit, verbindendes Element, Schwelle, Visibilität, Horizontalität

c bebaubar

Zuspitzung, Zurückgezogenheit



1 Odd Lot Grundfläche

2 Umgang Fläche: Extrusion

3 Volumengliederung

Dreiteilung des Gesamtvolumens orientiert sich an Bestandsgebäude Öffnung zur Stadt und zum Hof

4 Architektonisches Element

Einbettung in das bestehende Stadtsystem durch Anpassung an bestehende Gebäudehöhen, Integration der Bestandswände sowie des Hofes

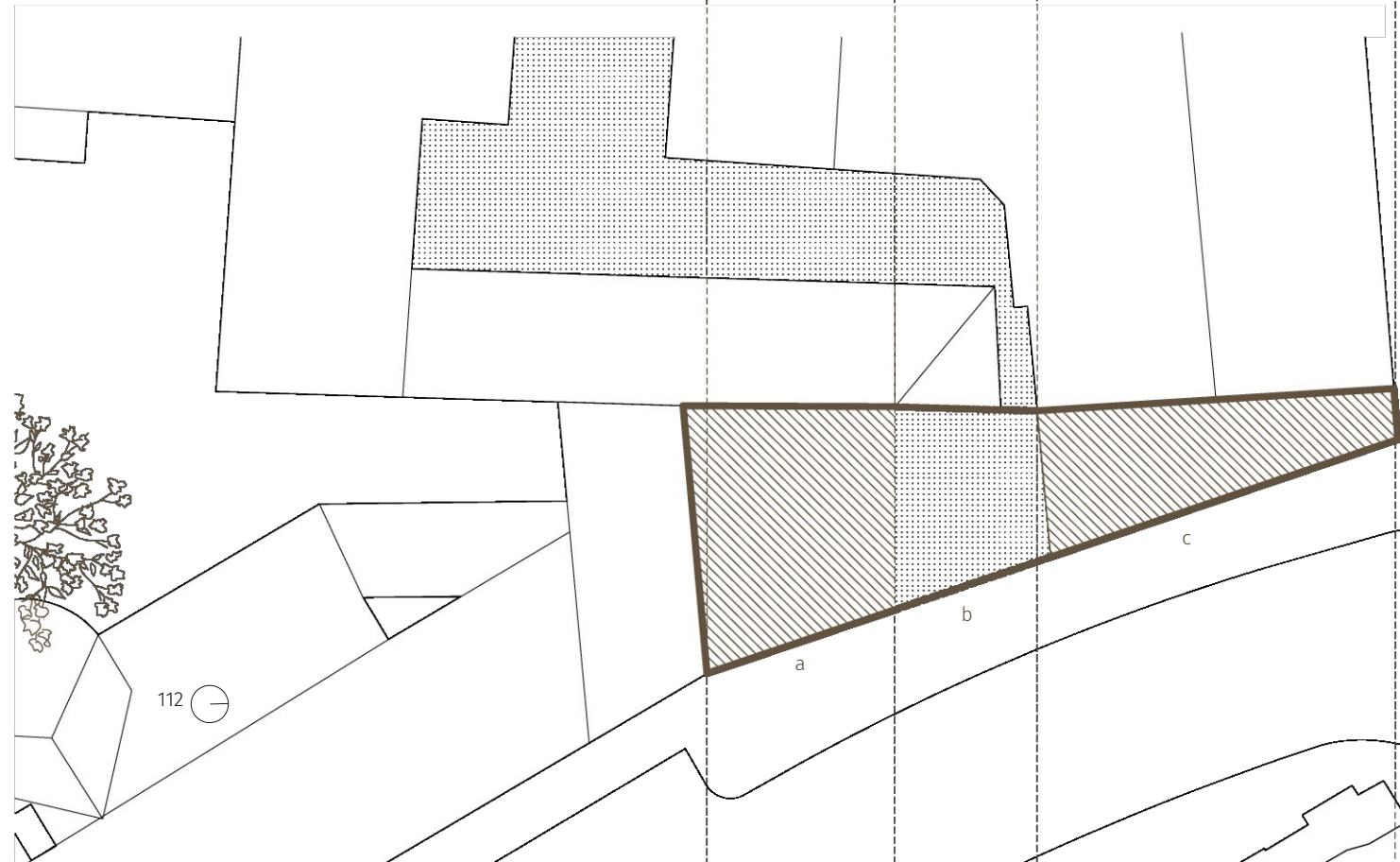
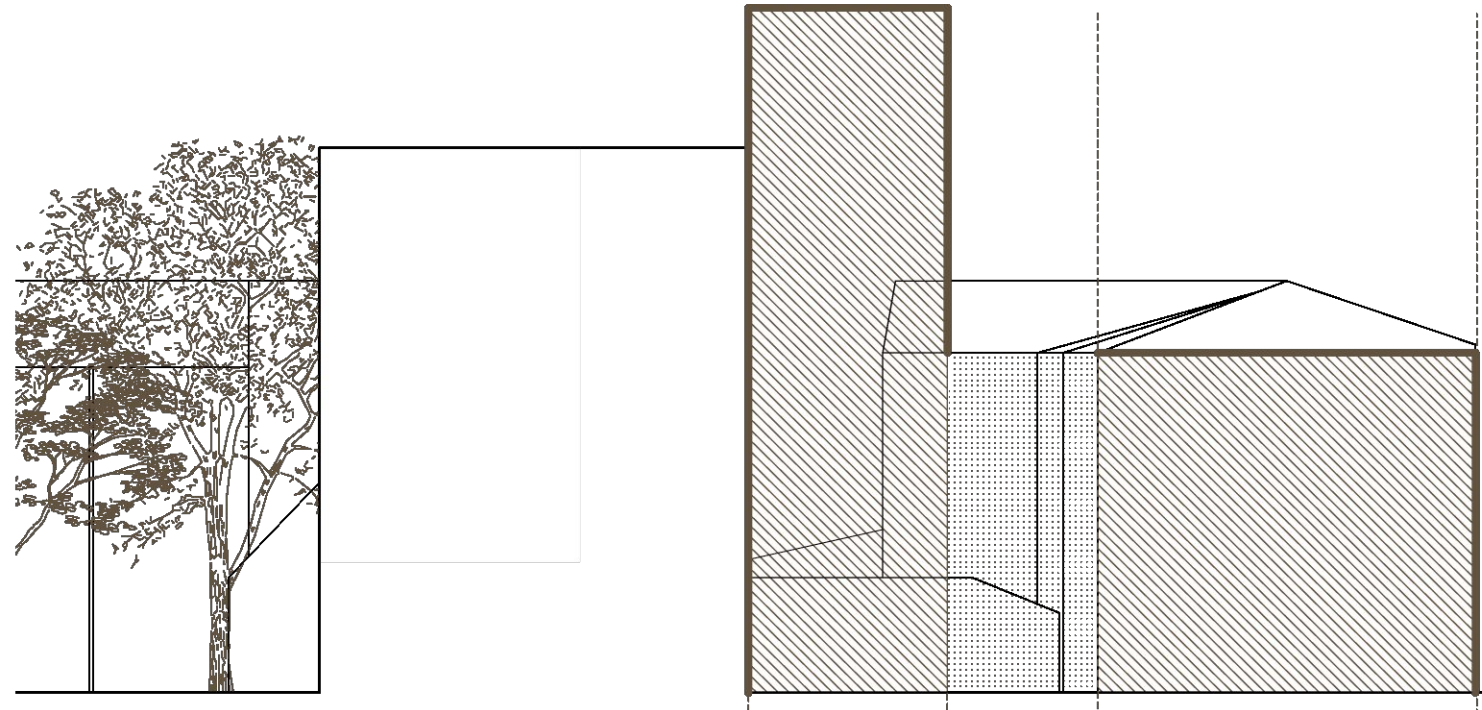
5 Nutzung

Gemeinschaftlich genutzte Wohnbereiche, private Wohnbereiche, Arbeitsplätze

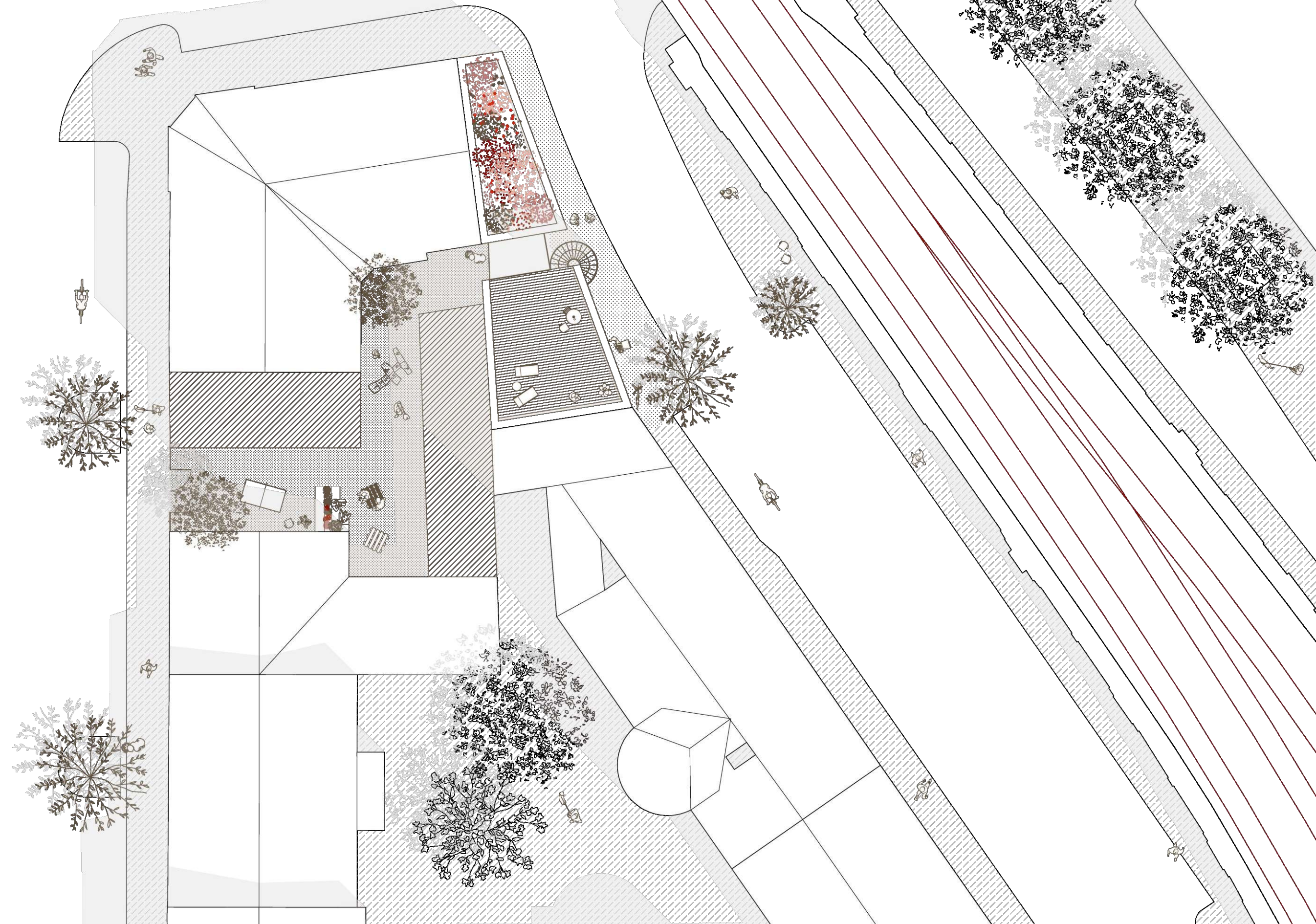
6 Umgang Bestand

Integration Brandwände, Wiederverwertung vorhandener Materialien

111

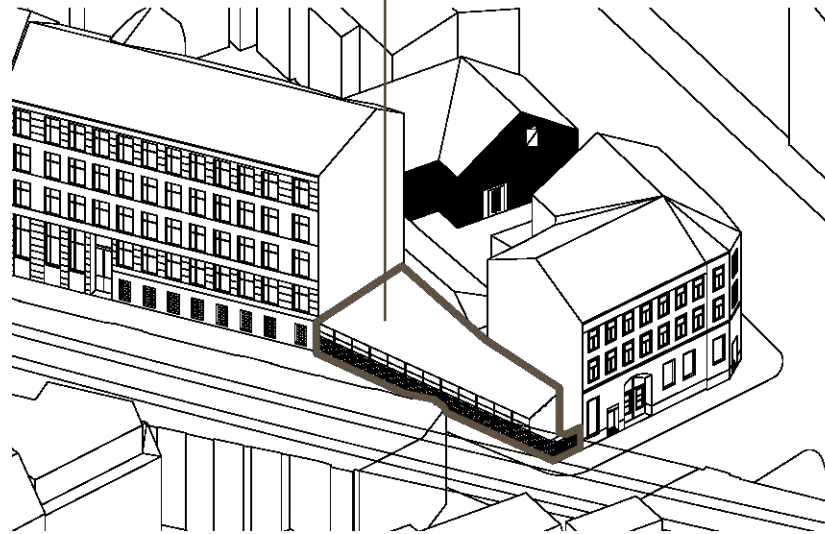


112





ODD LOT



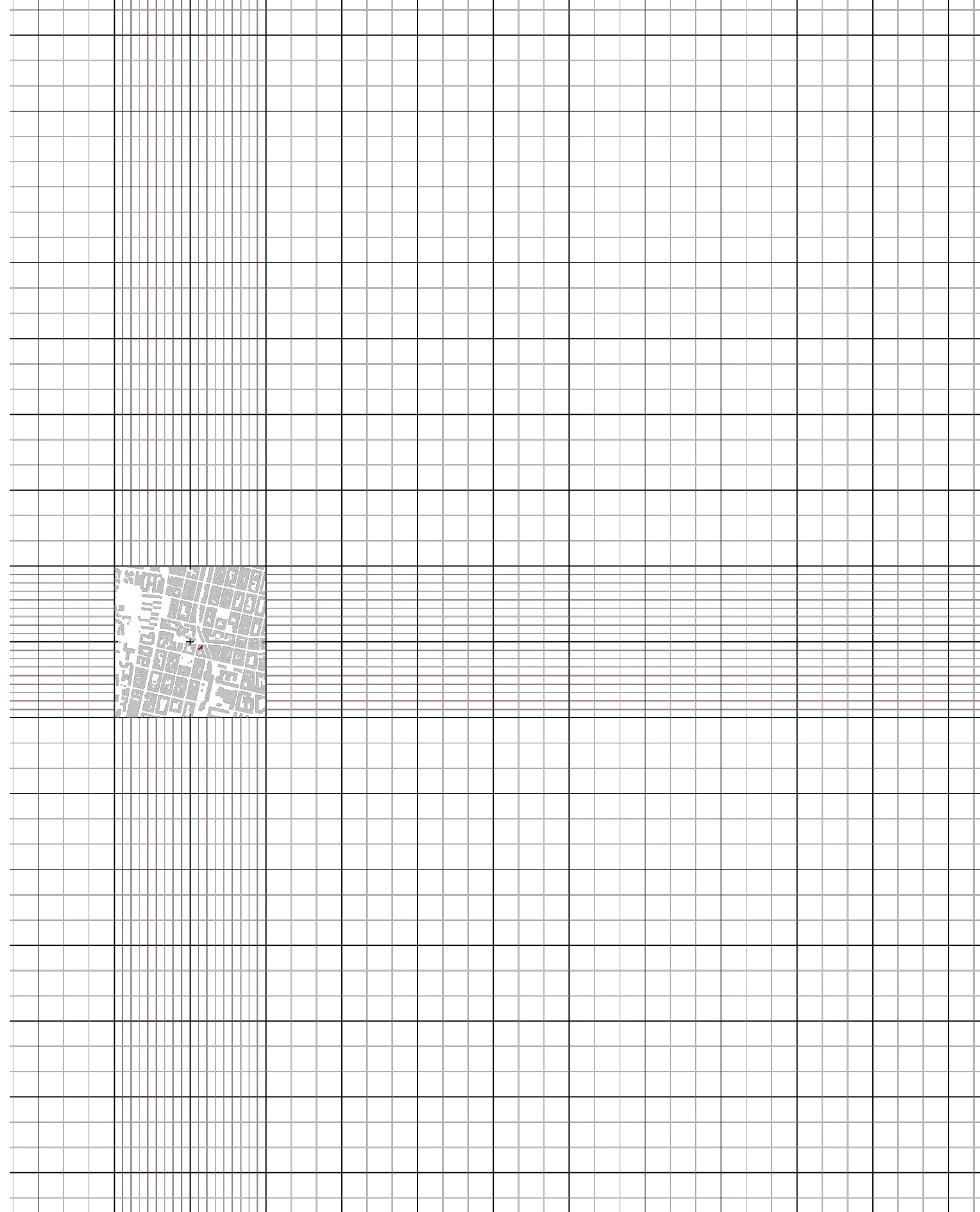
118

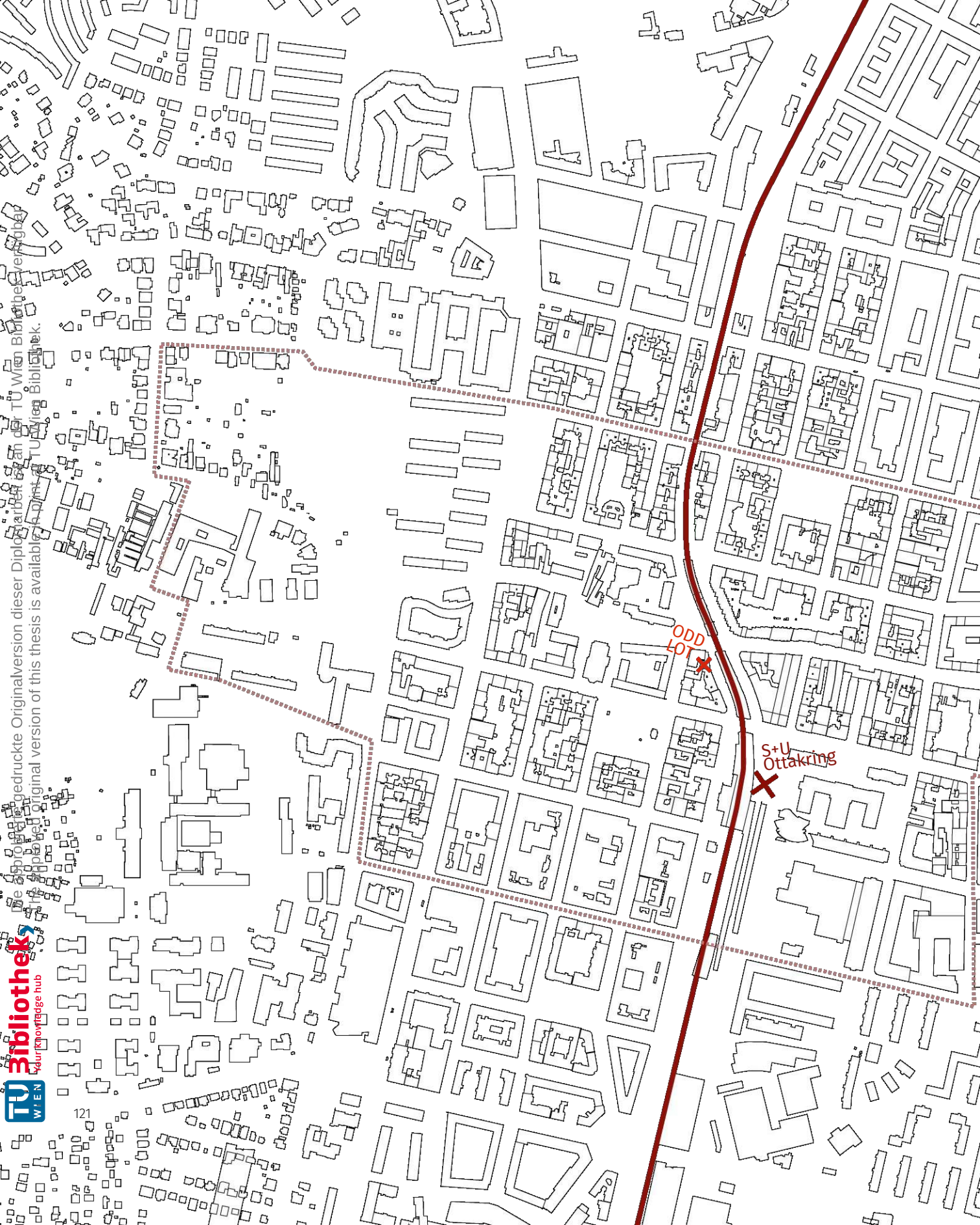


119

118 Axonometrie Odd Lot Bestand
119 Luftbild Odd Lot Bestand
120 Verortung in der Stadtsyntax

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.





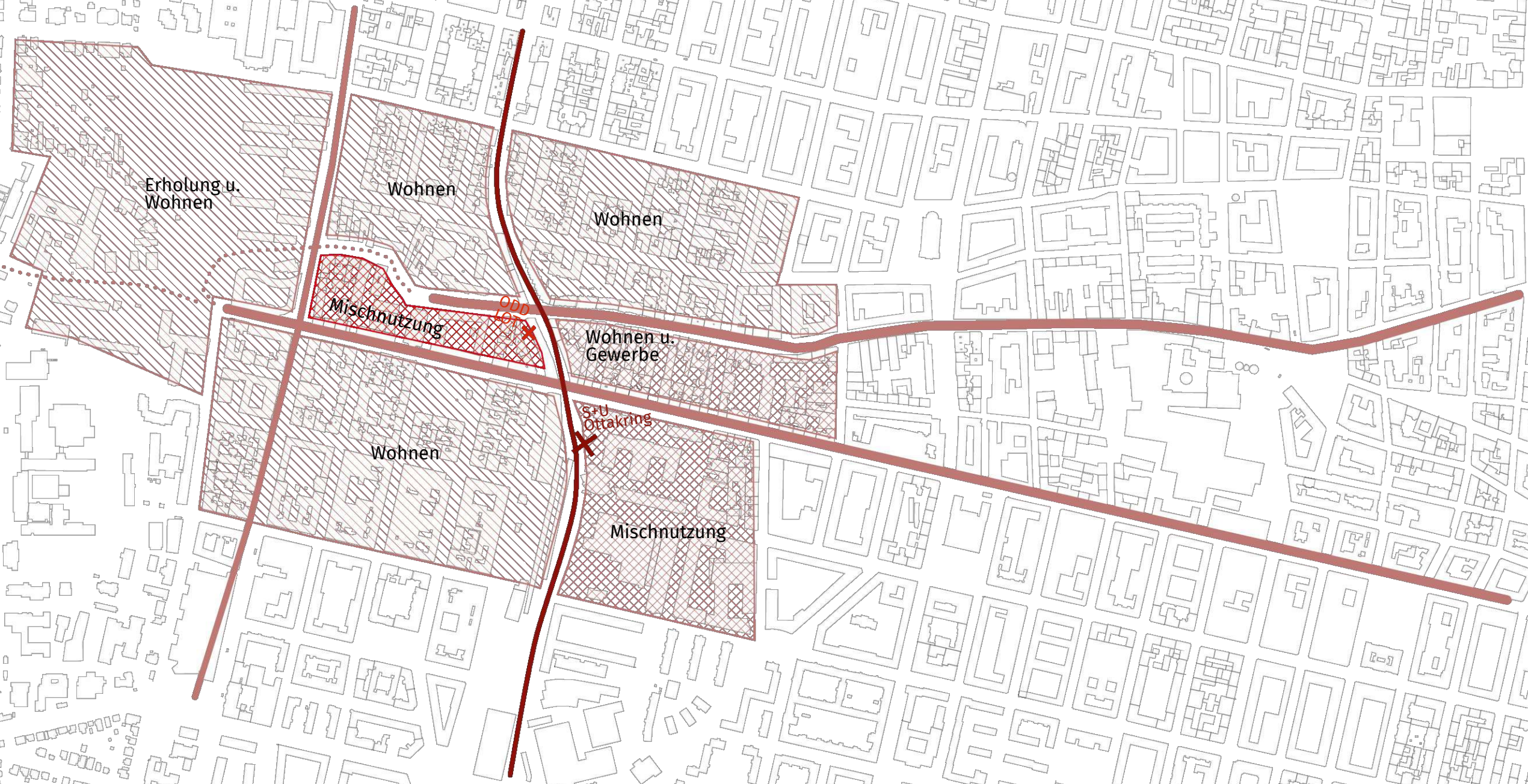
6.3.2 Städtebauliche Situation

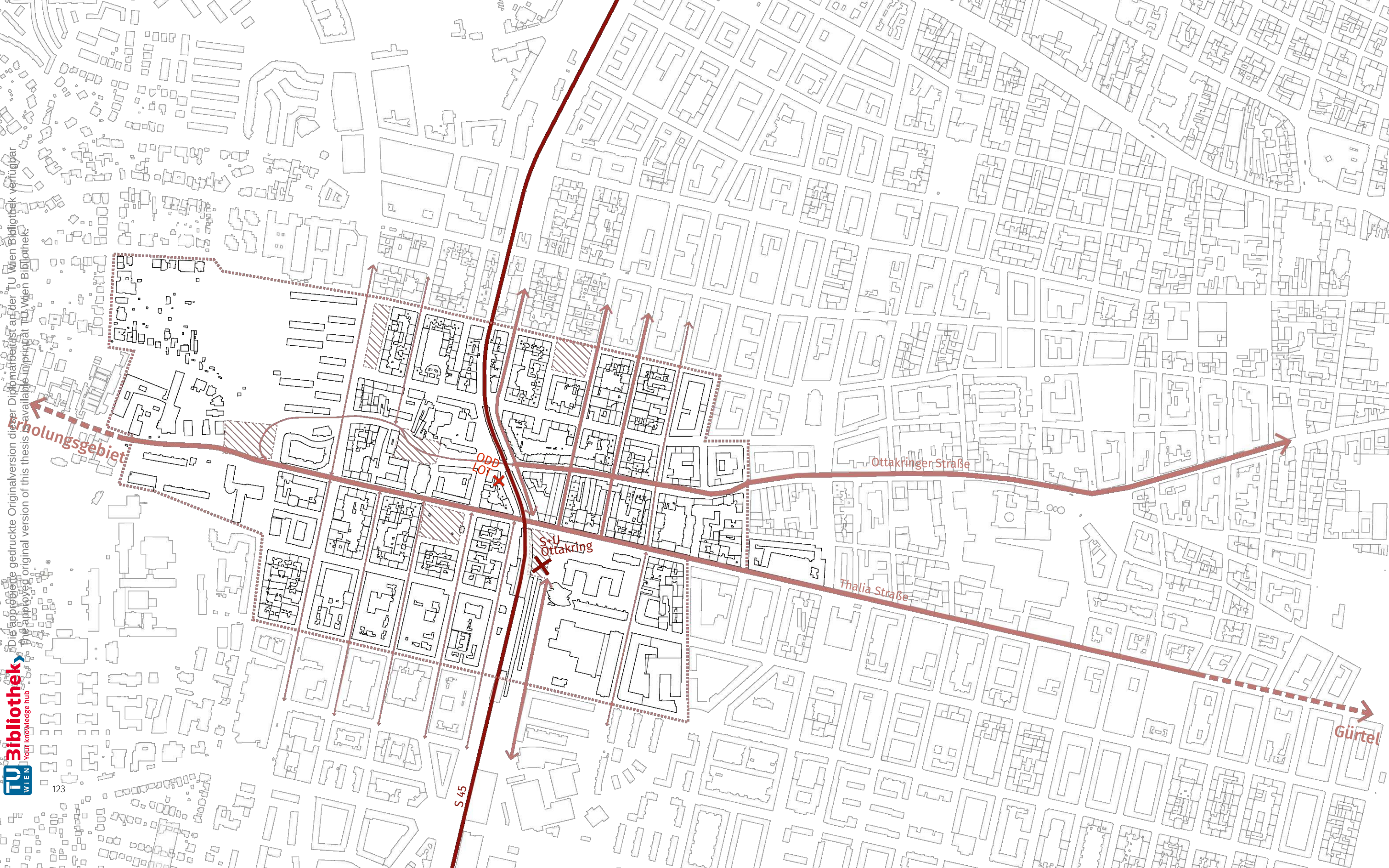
Das für eine potenzielle Bebauung vorgesehene Odd Lot befindet sich im historischen Ortskern des 16. Bezirks und ist lediglich zwei Gehminuten vom Bahnhof Ottakring entfernt. Einst ein Arbeiter*innenbezirk, ist Ottakring heute von starken Kontrasten geprägt. Während im östlichen Teil dicht besiedelte Gebiete vorherrschen, sind im Westen hauptsächlich Wohngegenden anzutreffen.

Eine Besonderheit um den Ortskern sind die leerstehende Strukturen des Bestandes sowie der hohe Anteil der Grundflächen im Besitz der Stadt.

Der U-Bahnhof spielt eine wichtige Rolle im städtischen Gefüge Ottakrings. Er fungiert als zentraler sozialer Treffpunkt für die Bewohner*innen und stellt die Hauptverbindung zum Stadtzentrum dar.

Um das zu entwerfende Grundstück finden sich einige soziale Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Gewerbe (beispielsweise Garagen - welche typisch sind für Ottakring sind), sowie weitere Erdgeschossnutzungen, wodurch dieser Ort eine hohe Frequenz verzeichnet. Darüber hinaus führen die Hauptverkehrsstraßen Ottakringer Straße und Thaliastraße aus dem Stadtzentrum in das Gebiet und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.





Erholungsgebiet

OBB LOT

S+U
Ottakring

Ottakringer Straße

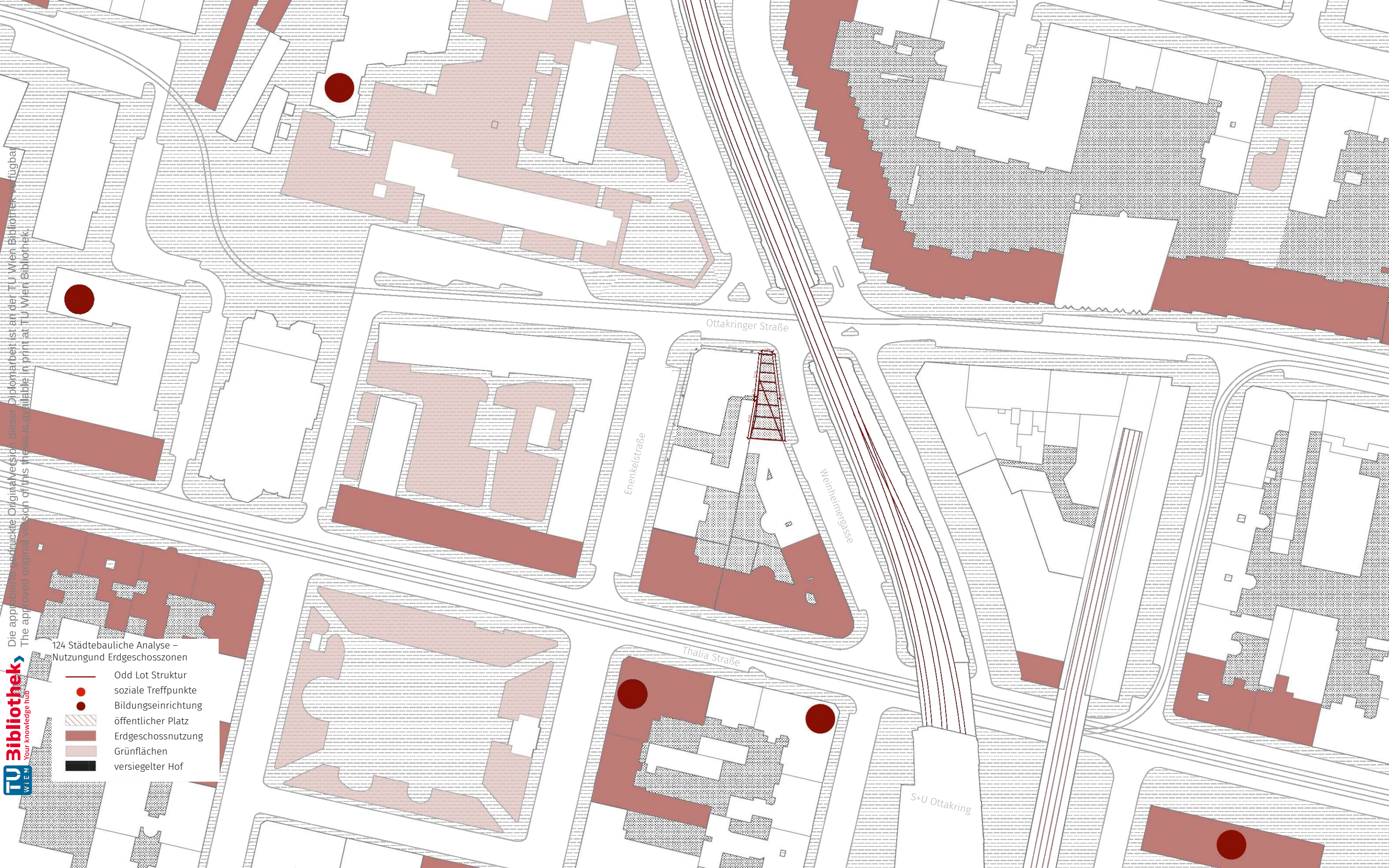
Thalia Straße

Gürtel

S 45

124 Städtebauliche Analyse –
Nutzung und Erdgeschosszonen

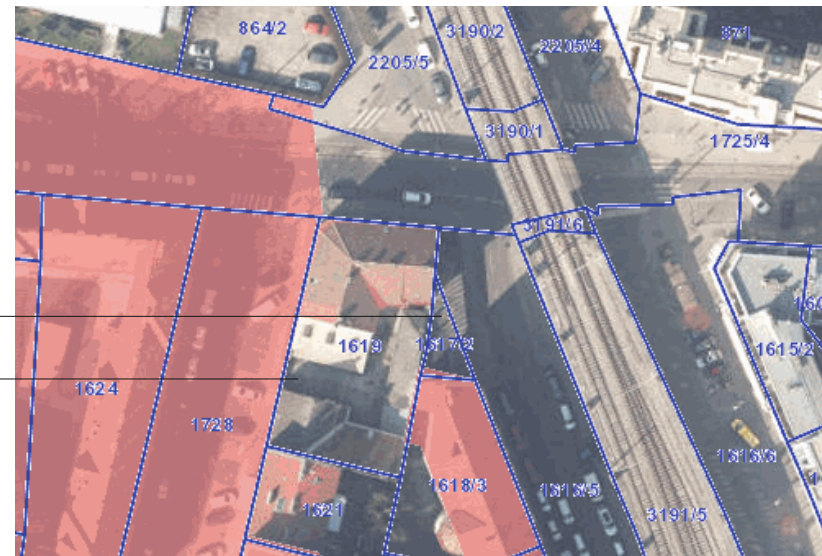
- Odd Lot Struktur
- soziale Treffpunkte
- Bildungseinrichtung
- ▨ öffentlicher Platz
- Erdgeschossnutzung
- Grünflächen
- versiegelter Hof



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

6.3.3 Syntaktische Vorgaben – Entwurfparameter

- 125 Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- Lot 1617/2 und 1619
- Grundstücksgrenze
- Schutzgebiet

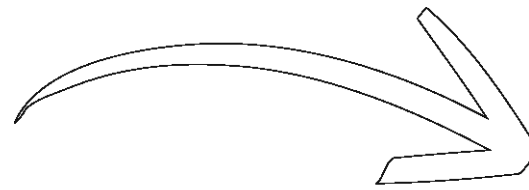


1617/2
1619

125

Grundbucheintrag – Auszug aus dem Hauptbuch

1619	Eigentümer: [redacted] Projektentwicklung GmbH
30.06.2011	KV Geppel LEO Dr. Hofer KG
...	[redacted]
26.09.2017	Kaufvertrag AMILE Wohnungseigentum GmbH
10.01.2023	Löschungserklärung
1617/2	Eigentümer*in: [redacted]
15.07.1992	Kaufvertrag und Eigentumsrecht Vorgemerkt



Wiener Bauordnung

10 Bau- und Bodenrecht sowie Recht der Technik (B) Beurteilung des Abteilungsvorhabens

§ 16.

(1) [...] Bleiben bei der Schaffung von Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten selbständig nicht bebaubare Restflächen bestehen (Ergänzungsflächen), die nicht zur Baureifgestaltung anderer Grundstücke vorbehalten werden müssen, ist der Antragsteller verpflichtet, diese Ergänzungsflächen in seine beabsichtigten Bauplätze, Baulose oder Kleingärten einzubeziehen, und der Eigentümer dieser Flächen verpflichtet, sie gegen Entschädigung abzutreten.

(2) Die Größe eines Bauplatzes soll unbeschadet einer Festsetzung im Bebauungsplan nach § 5 Abs. 4 lit. v mindestens 500 m², die eines Bauloses mindestens 250 m² betragen.

- nicht gesondert bebaubares Grundstück -
- sog. **Ergänzungsfläche**
- müssen **in den Bauplatz einbezogen** werden damit keine nicht bebaubare Flächen übrig bleiben
- Die Ergänzungsfläche ist ihrem **Eigentümer abzulösen**

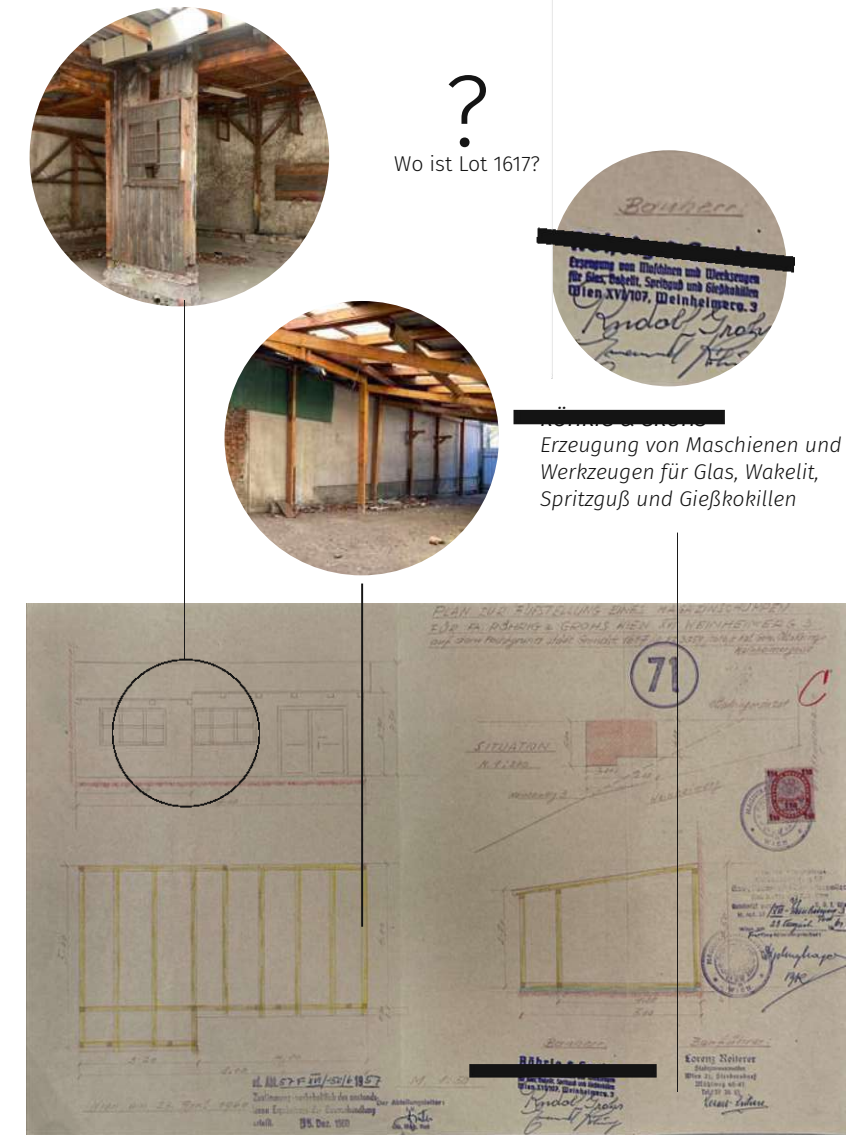
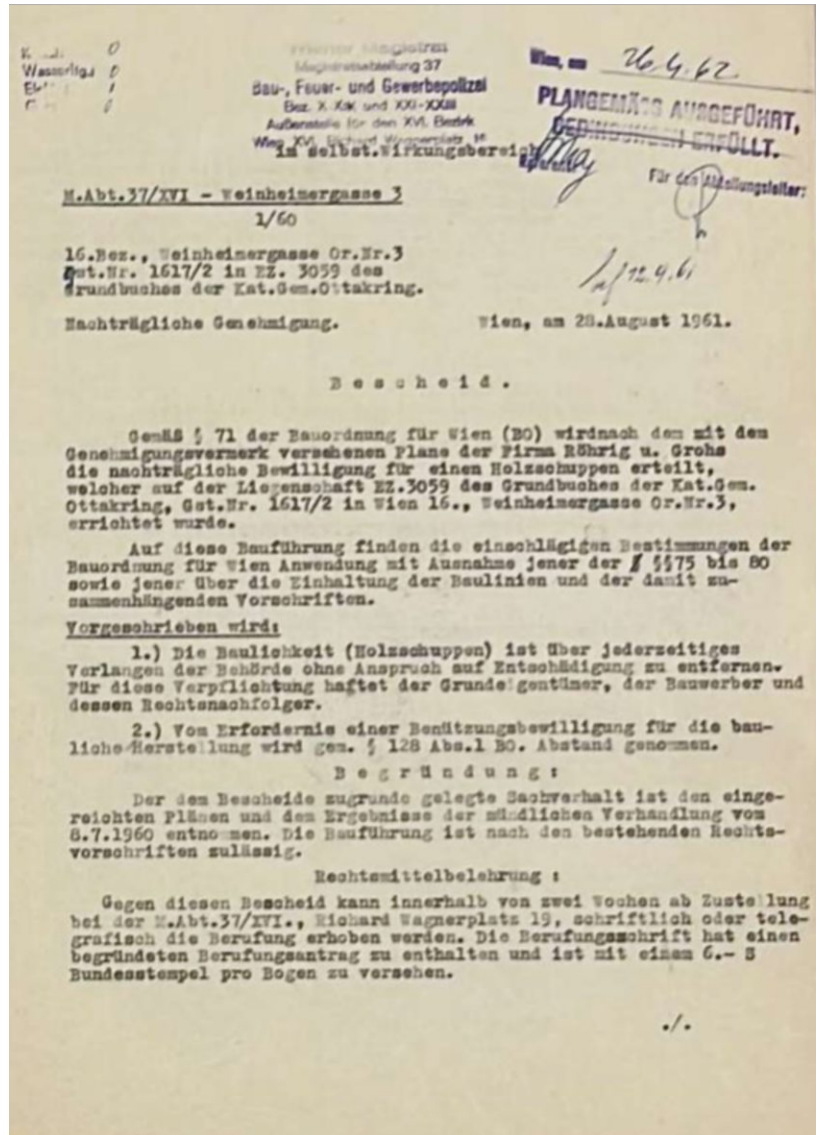
126 Planeinsicht MA 37 - Gebietsbetreuung West



Nachträgliche Genehmigung Erklärung zur Überbauung?

Die Baulichkeit (Holzschuppen) ist über jederzeitiges Verlangen der Baubehörde ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen [...]

Freie Nutzungsart



6.3.4 Entwurfparameter definieren, Rahmen komprimieren

Was möchte ich verbessern

Wie könnte es umgesetzt werden

Referenzrecherche GMC Chronologie

- Nachlässigkeit im geplanten Raum durch Systemfehler der Stadt (bsp Vermessungsf.)
- *Räume zwischen Orte* – In diesen Grundstücken liegt kein reeller Wert, welche GMC durch *Fake Estates* ausdrücken möchte

Systemfehler der Stadt nicht wiederholen

Vorstellung von Raum und Eigentum überdenken und Fragen nach der Nutzung und Bedeutung von Flächen aufwerfen

- Vorhandene Grundstücksgrenze neu definieren
- Perspektiven und Sichtbeziehungen (symbolisch sowie architektonisch), durch Zugänglichkeit neuen Wert schaffen.

Referenzrecherche PA

- Kleinteiligkeit der Architekturen ergeben sich aus vorherrschendem Flächendruck
- Persönlichkeiten der *Pets* entstehen auf Grund des Platzmangels, was dazu führt, dass die Notwendigkeiten des Lebens Teil der Architektur werden und eine gestalterische Wirkung mit sich bringen

Leben auf begrenztem Raum mit begrenzten materiellen sowie immateriellen Ressourcen akzeptabler machen

Ungewöhnliche Dinge der Architektur entstehen durch Kubatur und Konstruktionen der Adaption

- Minimierung des privaten Wohnraums auf das Wesentliche
- Reduzierung privaten Besitzes durch kollektiv geteilte Ressourcen (Materielle Ressourcen)
- Immaterielle Ressourcen räumlich auf die Gemeinschaft auslagern (Care-Arbeit, sozialer Austausch,...)
- Notwendigkeiten des Lebens als Teil der Architektur betrachten

Referenzrecherche B

- Die Bezeichnung *Option Lots* unterstreicht ihre Rolle als Potenzialträger im Stadtraum
- Die Voids werden oft nicht als Architektur betrachtet, obwohl sie architektonisch schon fast vollendet sind – nach oben hin offen fehlt es ihnen an Nutzungsprogrammen

Auf die Existenz der vorhandenen Flächen aufmerksam machen

Was macht einen Raum zu einem Ort? Architekturdefinition durch Form und Funktion oder kann Architektur mehr sein, durch (Um)Nutzung unvollendeten Raumelemente?

- Durch Architektonisches Element, das sich in der Bauweise oder Materialität absetzt
- Bestandsstrukturen integrieren, auch wenn unvollendet

Syntaktik der Stadt

- Bauklassenanpassung
- Es bedarf eines Umwidmungsverfahrens

Boden als Ressource

- Flächenfraß weit über dem festgelegten Zielwert von 2,5ha Verbrauch pro Tag in Ö.
- Das Baulandpradoxon verdeutlicht, dass Wien keine innerstädtischen Flächen mehr besitzt
- Kapitalmarktorientiertes Handeln der Bodenhortung schafft Einkommen ohne Arbeit

Boden als unvermehrbares Gut bewahren

Zerschneidung unversiegelter Flächen am Stadtrand verhindern durch Nachverdichtung

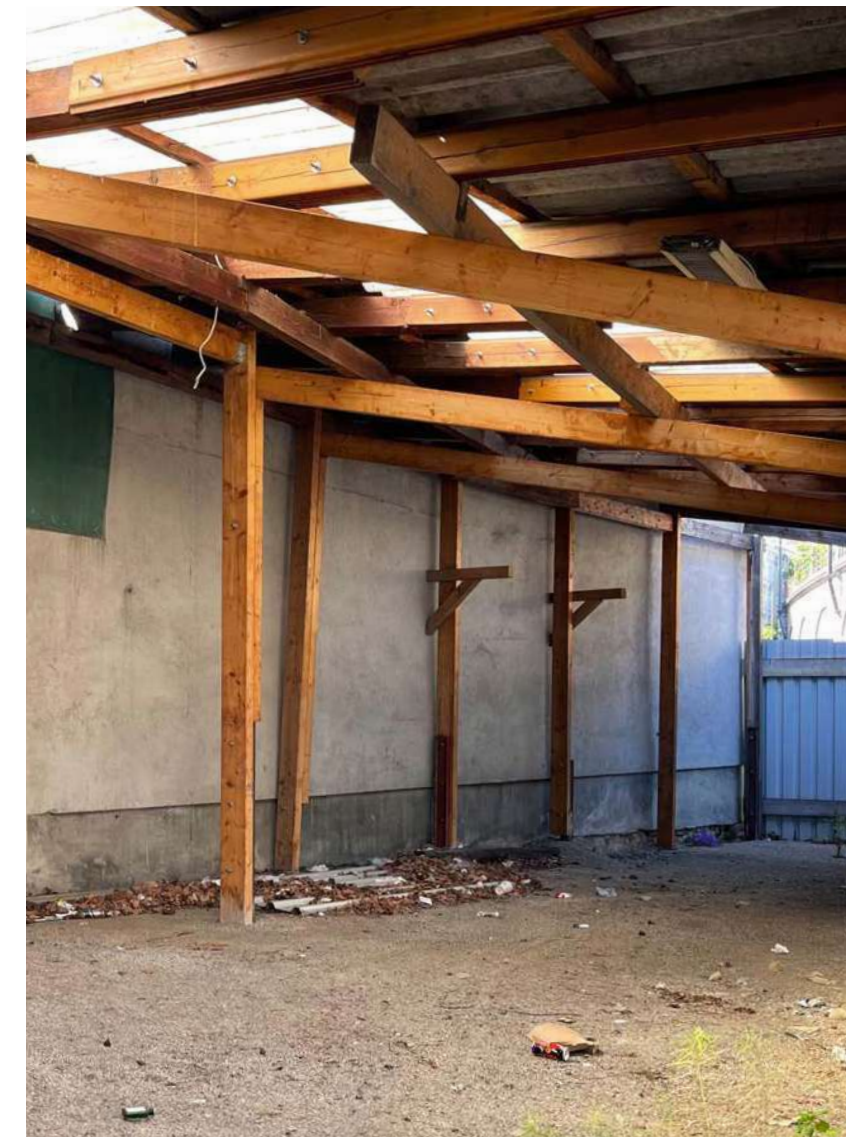
Das Ausnutzen des Bodens zum Zwecke des Profits führt zur Bodenknappheit und damit auch Verknappung des leistbaren Wohnens.

- Versiegelungsgrad minimieren
- Umnutzung leer stehender versiegelter Odd Lots
- Minimierter Ressourceneinsatz führt zu leistbarem Wohnen sowie mehr Wohnnutzeinheiten

6.3.5 Ressourcen – Abbruch vs. Erhalt

In einer Zeit des stetigen Wandels, städtischen Umbruchs und wiederkehrenden Klimakatastrophen sind die Themen Abbruch und Erhalt – von Ressourcen – zu essenziellen Themen geworden. Dabei spielen nicht nur die ökonomischen und rechtlichen Aspekte eine bedeutende Rolle, sondern auch die nachhaltige Entwicklung. Der Diskurs über Abbruch und Erhalt von städtischer Ressource symbolisiert die Transformation, manifestiert sich in der Stadtgeschichte und prägt die Struktur.

Folgend soll die Bedeutung der Bestandsstadt als Ressource, anhand eines spezifischen Beispiels genauer betrachtet werden: der komplexen Situation eines Odd Lots und seiner Wechselwirkung mit dem umliegenden Stadtgefüge. Dieses scheinbar unberührte Grundstück wirft Fragen auf, die über die bloße Bauplanung hinausgehen, und verdeutlicht, wie die Entscheidungen in Bezug auf Abbruch und Erhalt das städtische Umfeld und seine Ressourcen beeinflussen können.

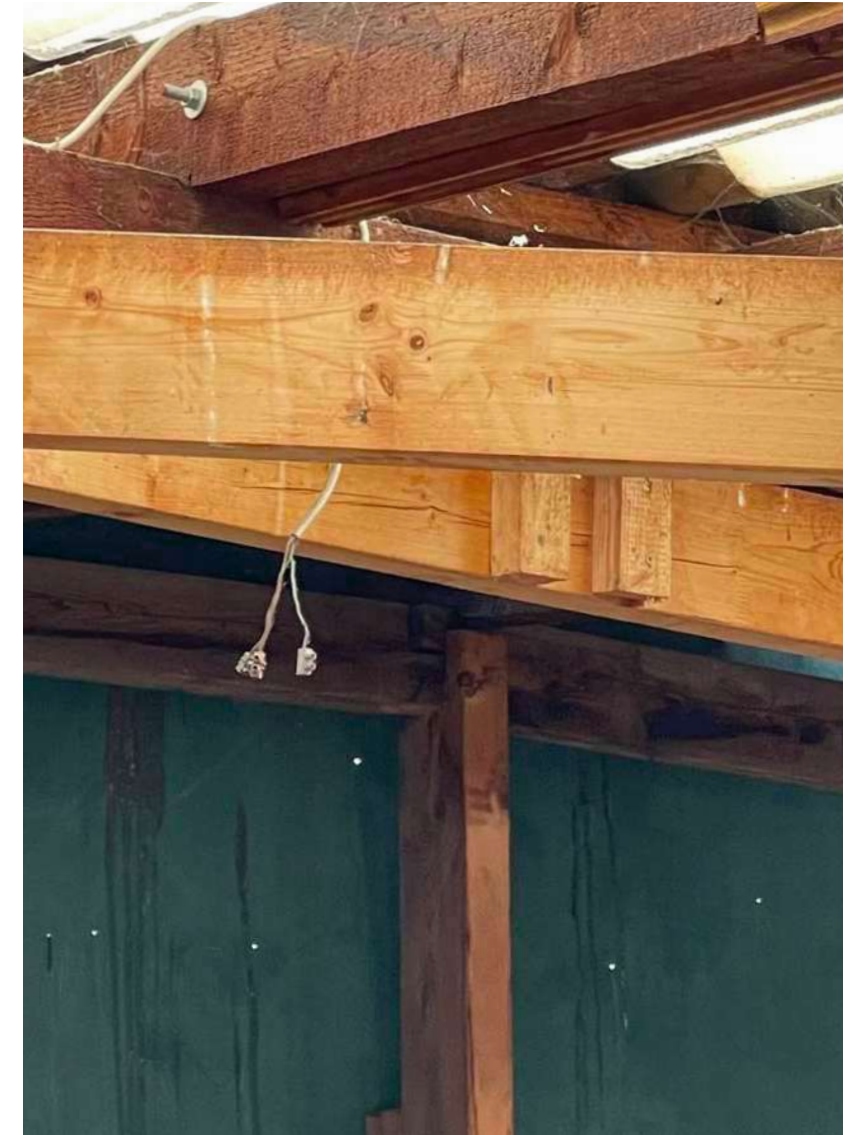


128 Offene Ziegelmauer des
benachbarten Grundstücks

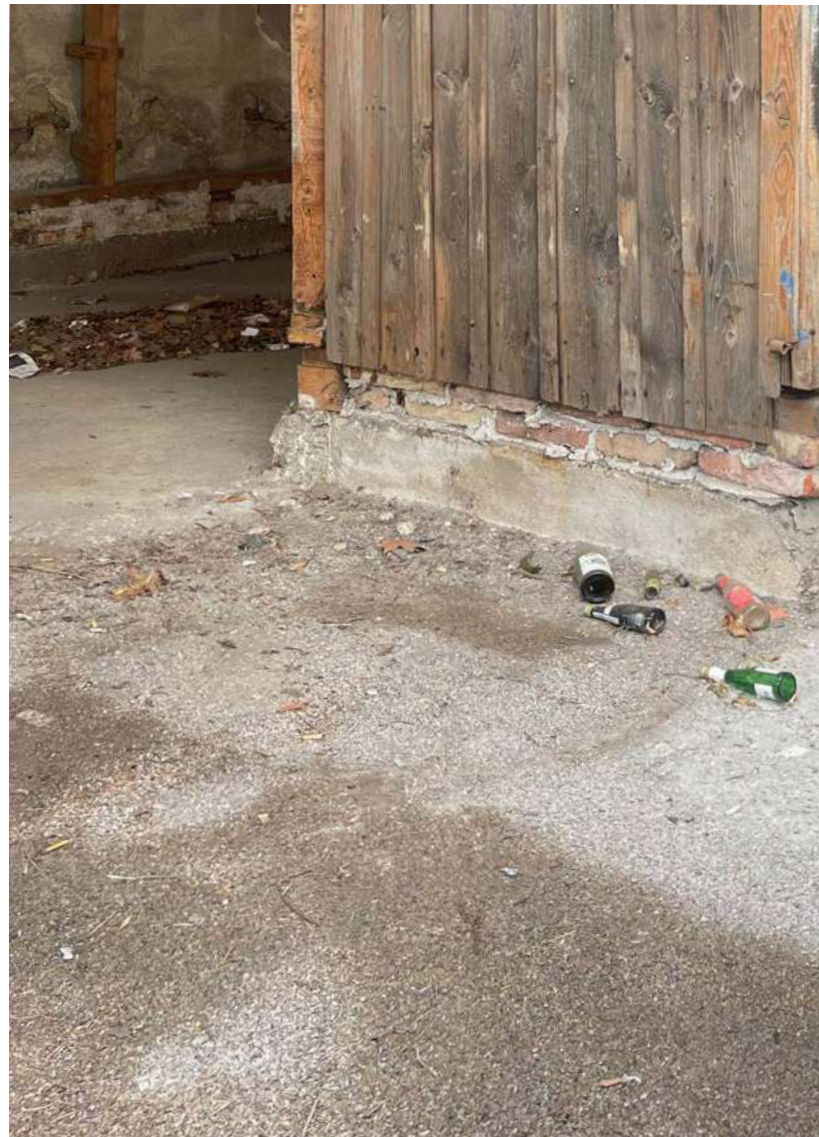
129 Materialien – Überbleibsel der
ursprünglichen baulichen Anlage



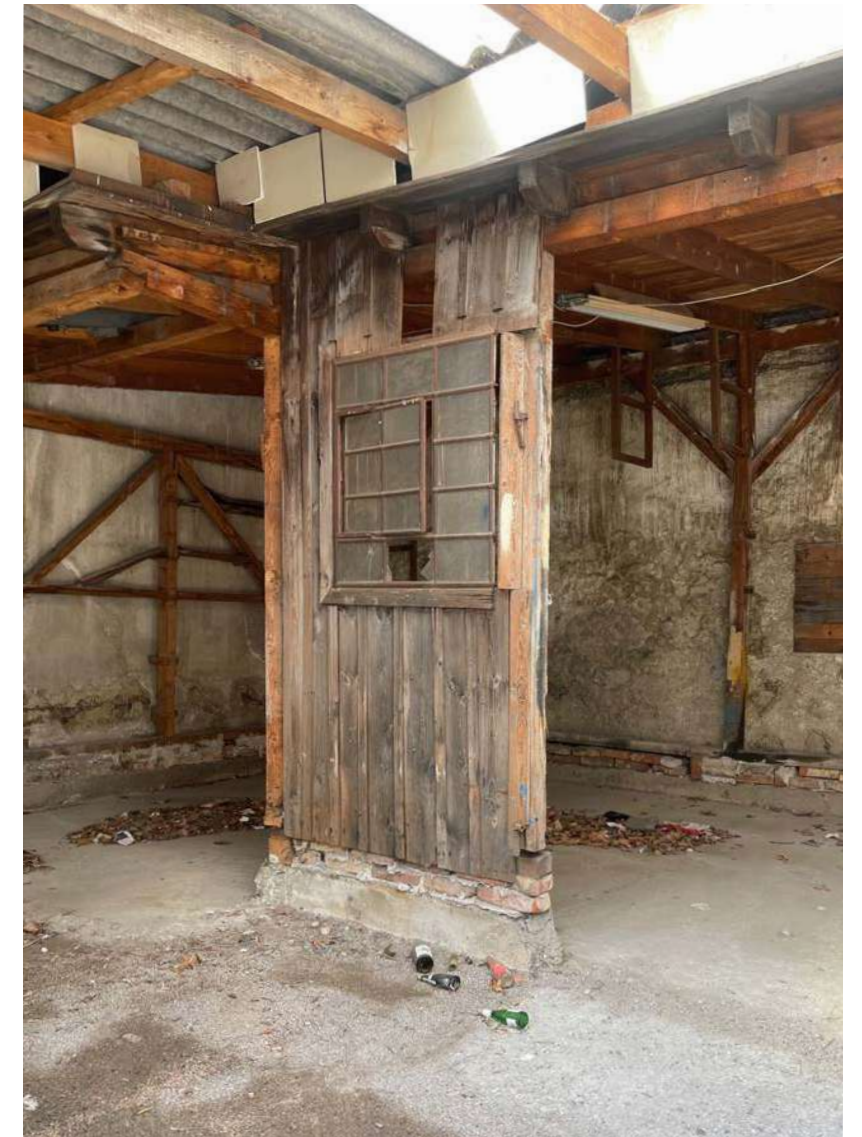
128



129



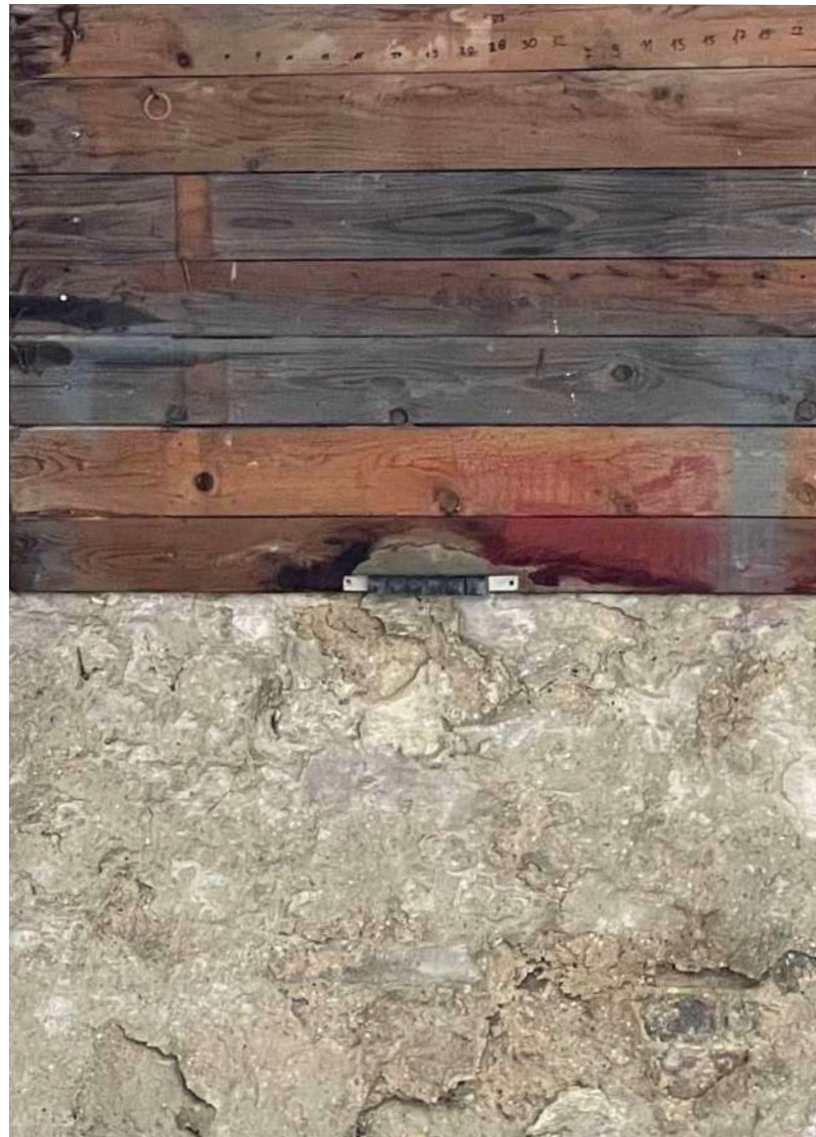
130



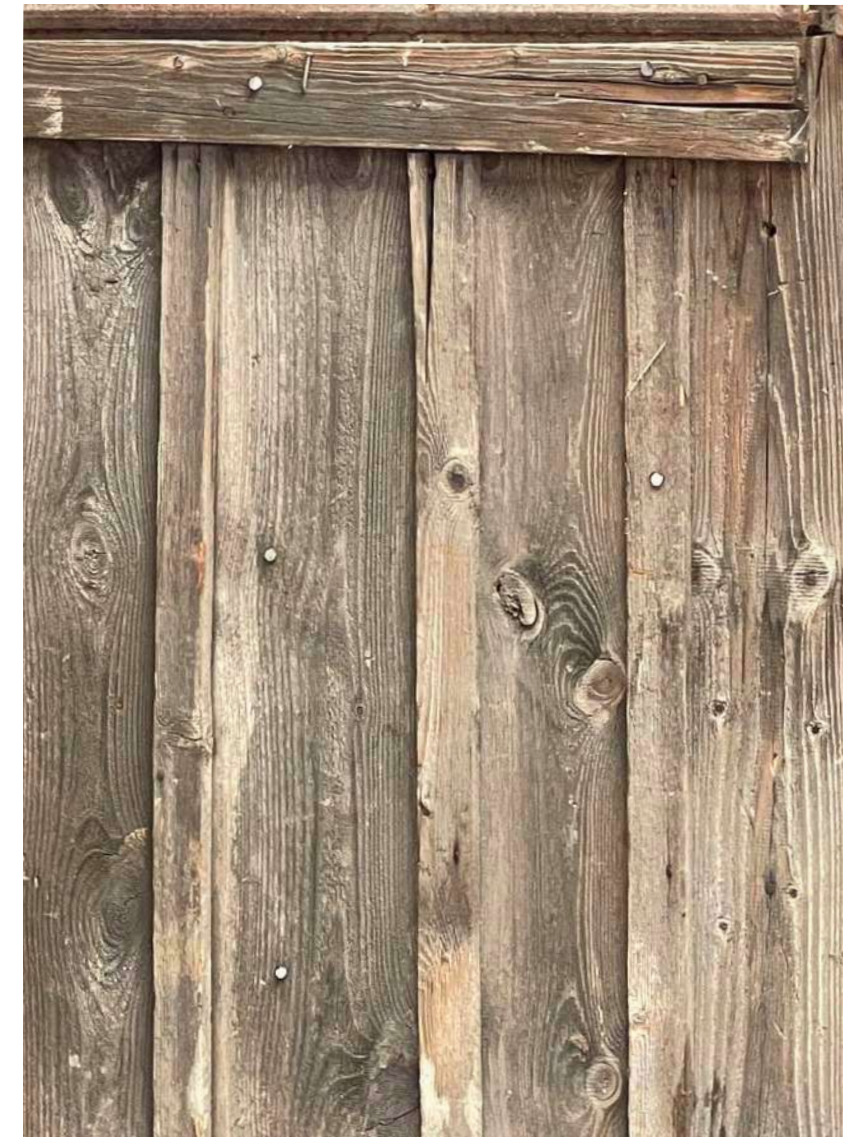
131

130 Materialzusammenführung

131 Materialien – Überbleibsel der
Fassade des ursprünglichen Schuppens



132

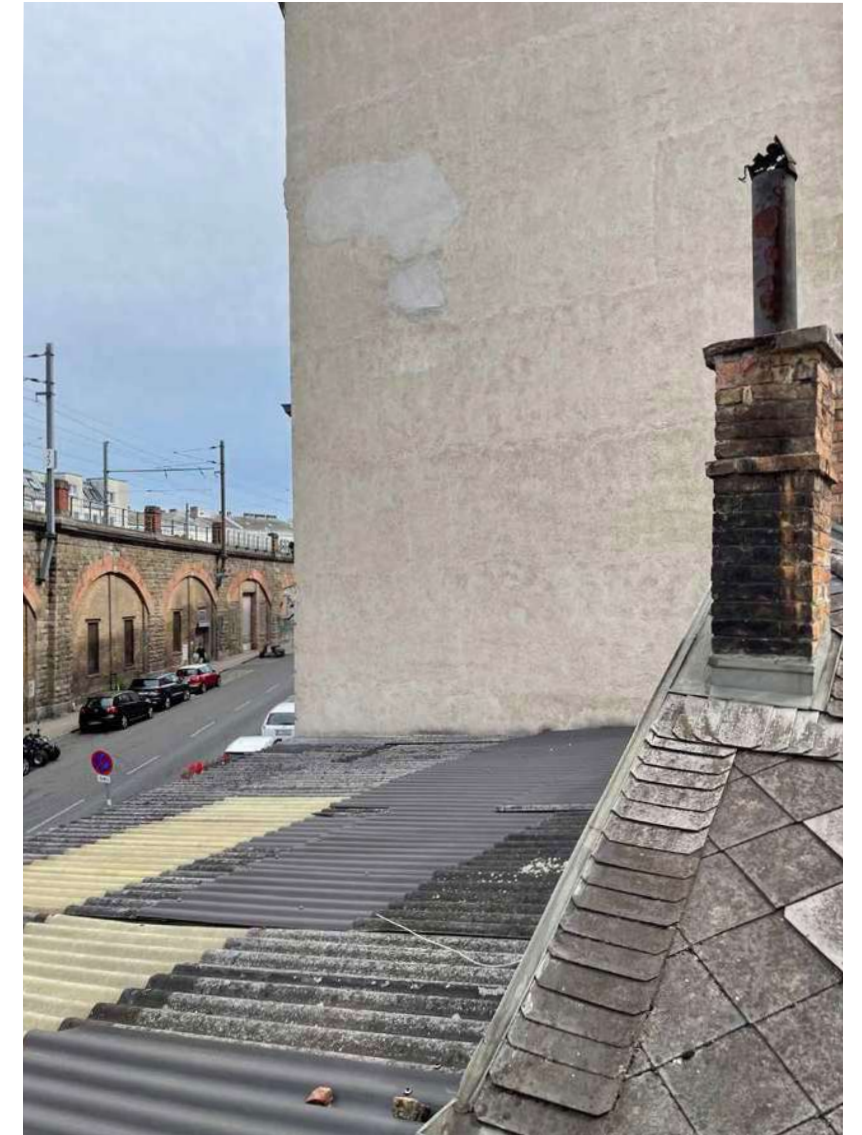


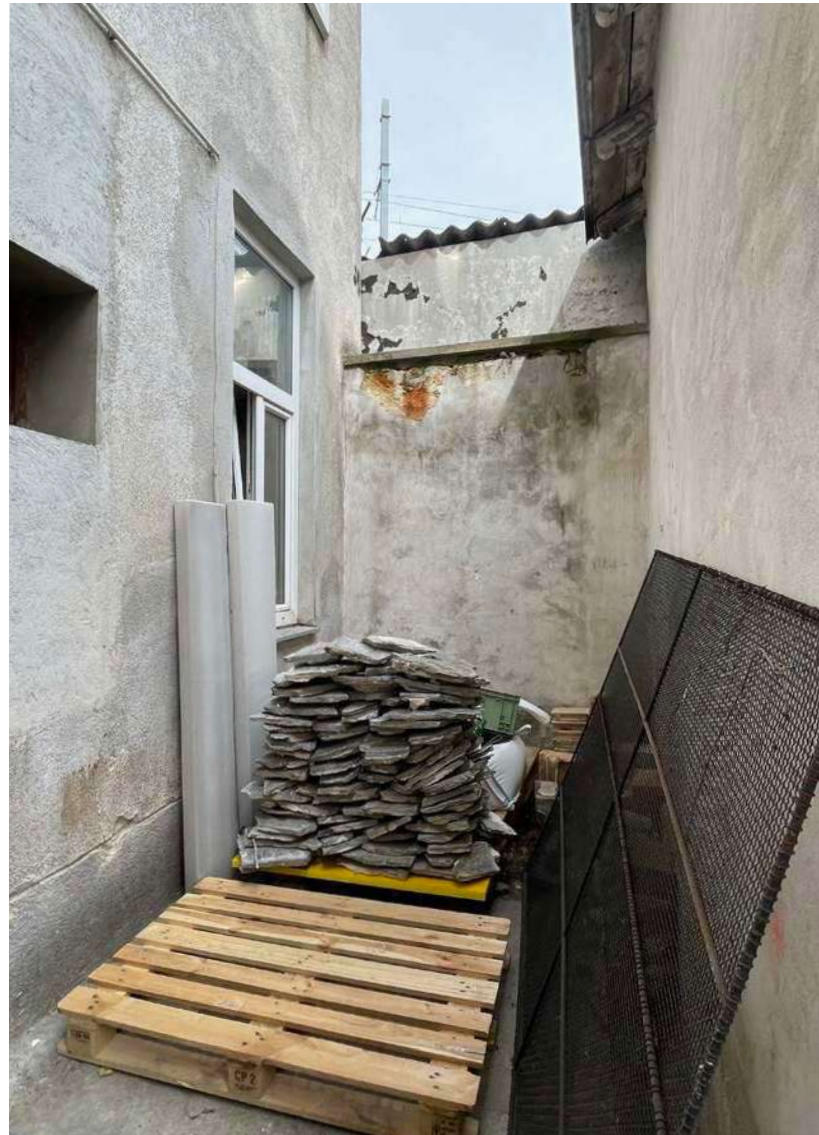
133



134 Sicht von Grundstück 1619 auf das
Odd Lot und der Stadtbahn

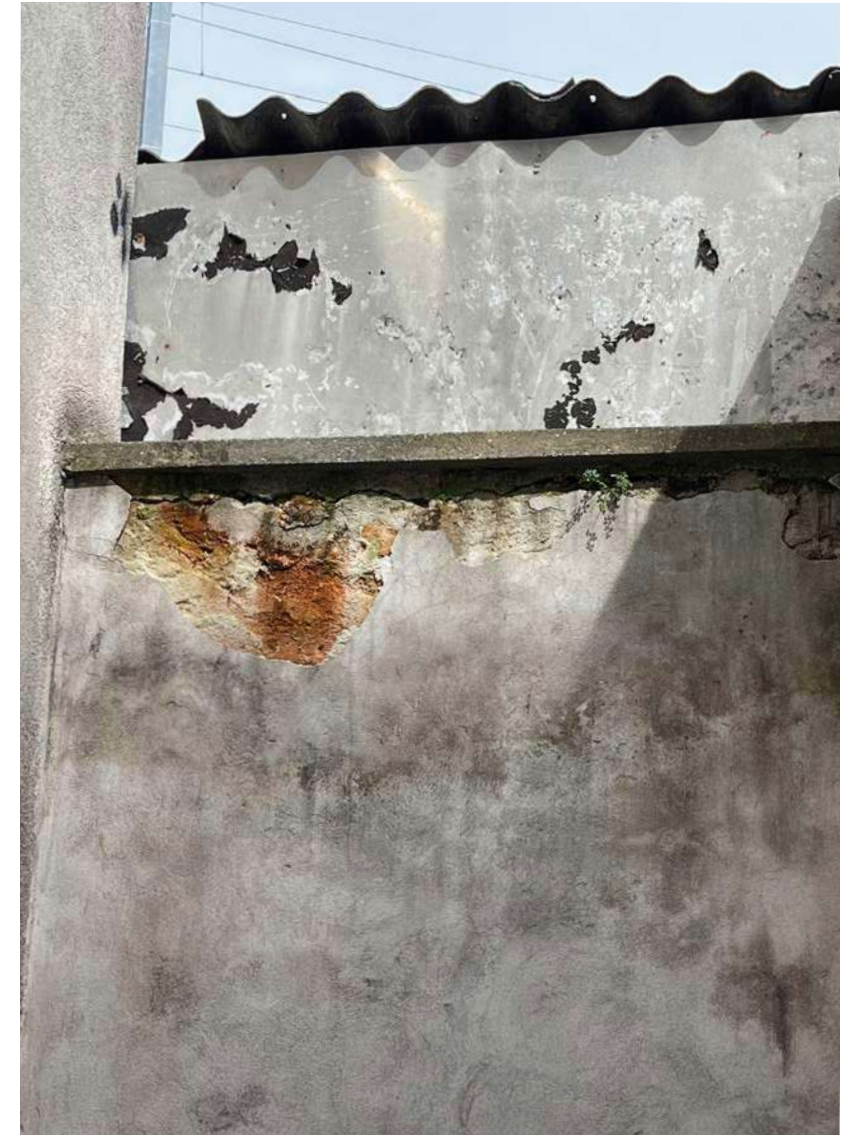
135 Dachstruktur des Bestandes des
Odd Lots





136 Sicht von Grundstück 1619 auf das
Odd Lot - Mögliche Öffnung

137 Mauer zwischen dem Grundstück
1619 dem Odd Lot



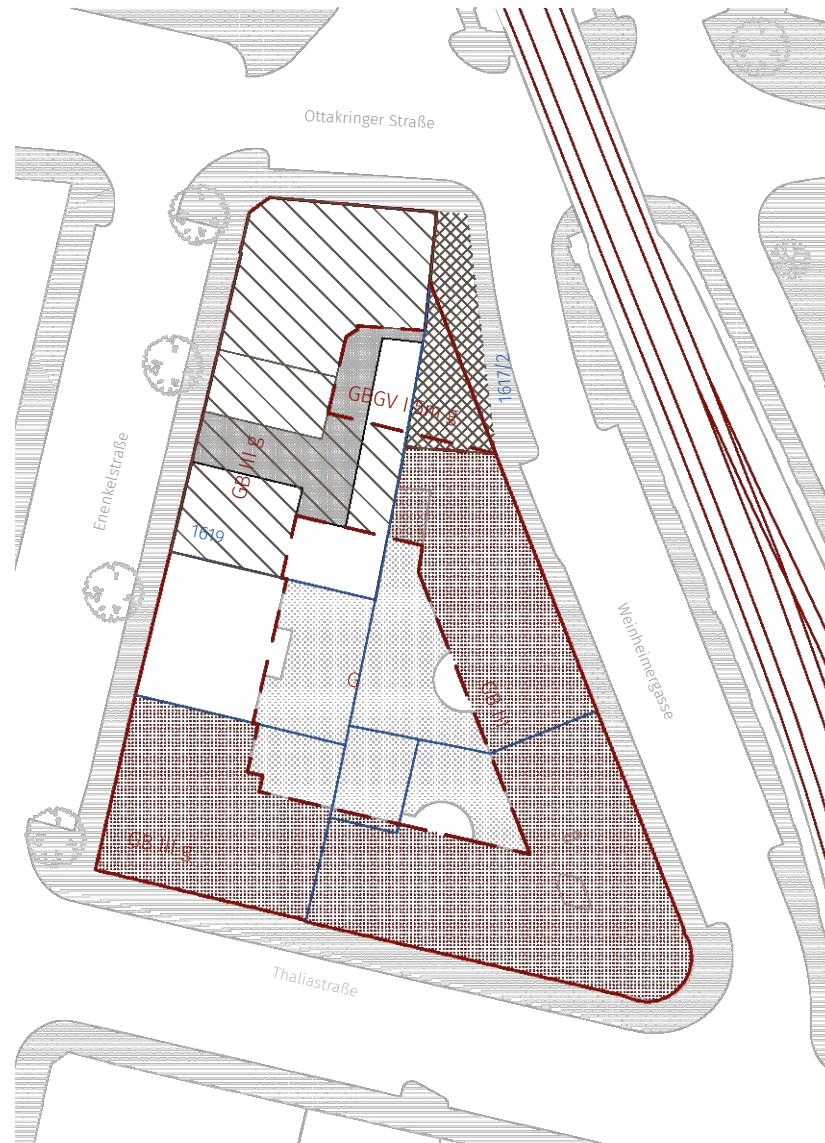
138 Odd Lot Flächenwidmung

FBG	150 m ²
BF	150 m ²
BGF	750 m²
NGF	576 m ²
NF	490 m²

- 14 NF-Einheiten a 35 m²
- 33 NF-Einheiten a 15 m²

Das Odd Lot weist eine Bebauung mit einer Fläche von 150 m² auf, die um 70m² über der Baulinie hinausragt. Es wird geplant, die Bauklasse auf Bauklasse III zu erhöhen, um den umliegenden Gebäuden zu entsprechen. Gleichzeitig sollen die Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen an die aktuellen Anforderungen angepasst werden, um ein gemischtes Baugebiet zu schaffen. Die aktuelle Grundstücksgrenze bzw. Baulinie zur Weinheimergasse wird erweitert, um die derzeit bebaute Fläche von 150 m² einzubeziehen. So ergeben sich mit einer bebauten Fläche von 150m² eine Bruttogrundfläche (BGF) von 750m² und eine Nutzfläche (NF) von 490m², was 33 bzw. 14 Wohn-Nutzeinheiten generieren könnte.

Das OL ist vom Grundstück 1619 umgeben, das derzeit zwischengenutzt wird, sowie vom restlichen Block, der als Schutzzone ausgewiesen ist. Dies wirft die Frage auf, warum das abzubrechende Grundstück nicht ebenfalls der Schutzzone zugeordnet wurde.



139 - Grundstück 1619 Abbruch Total

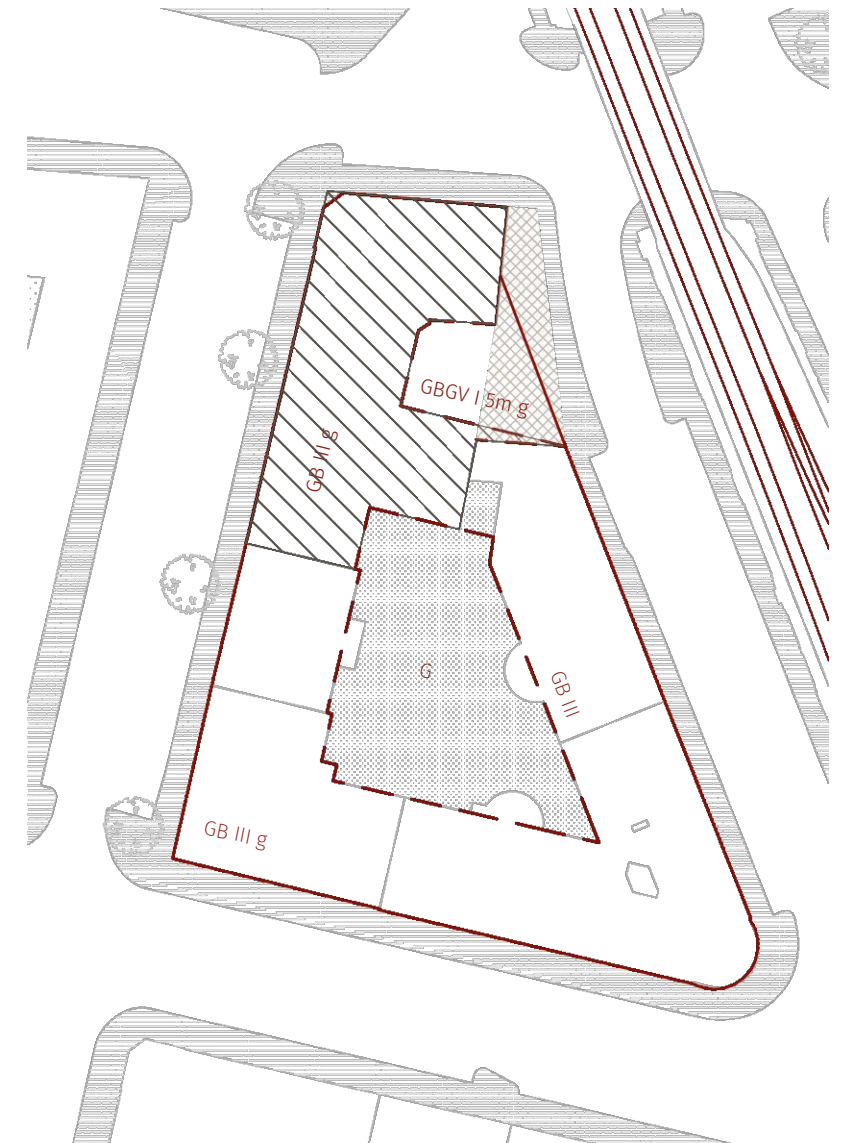
FBG	678 m ²
BF	678 m ²
BGF	3.390 m²
NGF	2.606 m ²
NF	2.216 m²

- 65 NF-Einheiten a 35 m²
- 146 NF-Einheiten a 15 m²

Kompensation Odd Lot = 5 Geschosse

Durch den Abbruch des gesamten Bestandes auf dem Nachbargrundstück 1619, das eine Bruttogrundfläche von 3.390 m² aufweist, würden 146 Nutzflächeneinheiten mit 15 m² sowie 65 Nutzflächeneinheiten mit 35 m² erzeugt. Dies bedeutet, dass für ein geplantes Projekt auf dem Odd Lot 4,5-mal mehr Nutzflächeneinheiten generiert werden müssten, um den Abriss zu kompensieren. Das entspricht 5 Geschossen.

- Derzeit bebaute Fläche - OL
- Bebaubare Fläche nach Abbruch
- Schutzzone
- Baulinie
- Baufluchtlinie
- Grundstücksgrenzen
- versiegelter Hof



Nutzflächenberechnung Bestand Grundstück 1619

Umnutzung erhaltungswürdiger Bestandsgebäude*

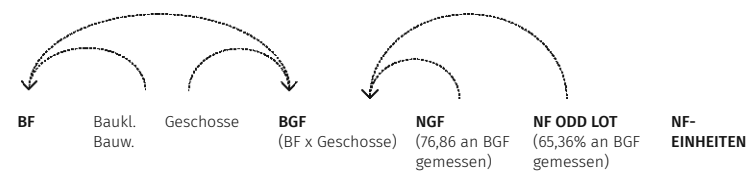
	BF	Baukl. Bauw.	Geschosse	BGF	NGF	NF	NF-EINHEITEN	
							35m ²	15m ²
Wohngebäude	307m ²	h=13,2m	3	920m ²	707m ²	601m ²	17	40
Werkstatt	83m ²	h=3,3m	-	-	-	-	-	-
Halle	179m ²	GB III	5	357m ²	274m ²	233m ²	7	16
Schuppen Teil	50m ²	GBG	5	-	-	-	-	-
Hof	117m ²	GB III	5	-	-	-	-	-
							24	56

Nutzflächenberechnung Totalabbruch Grundstück 1619

Neubau*

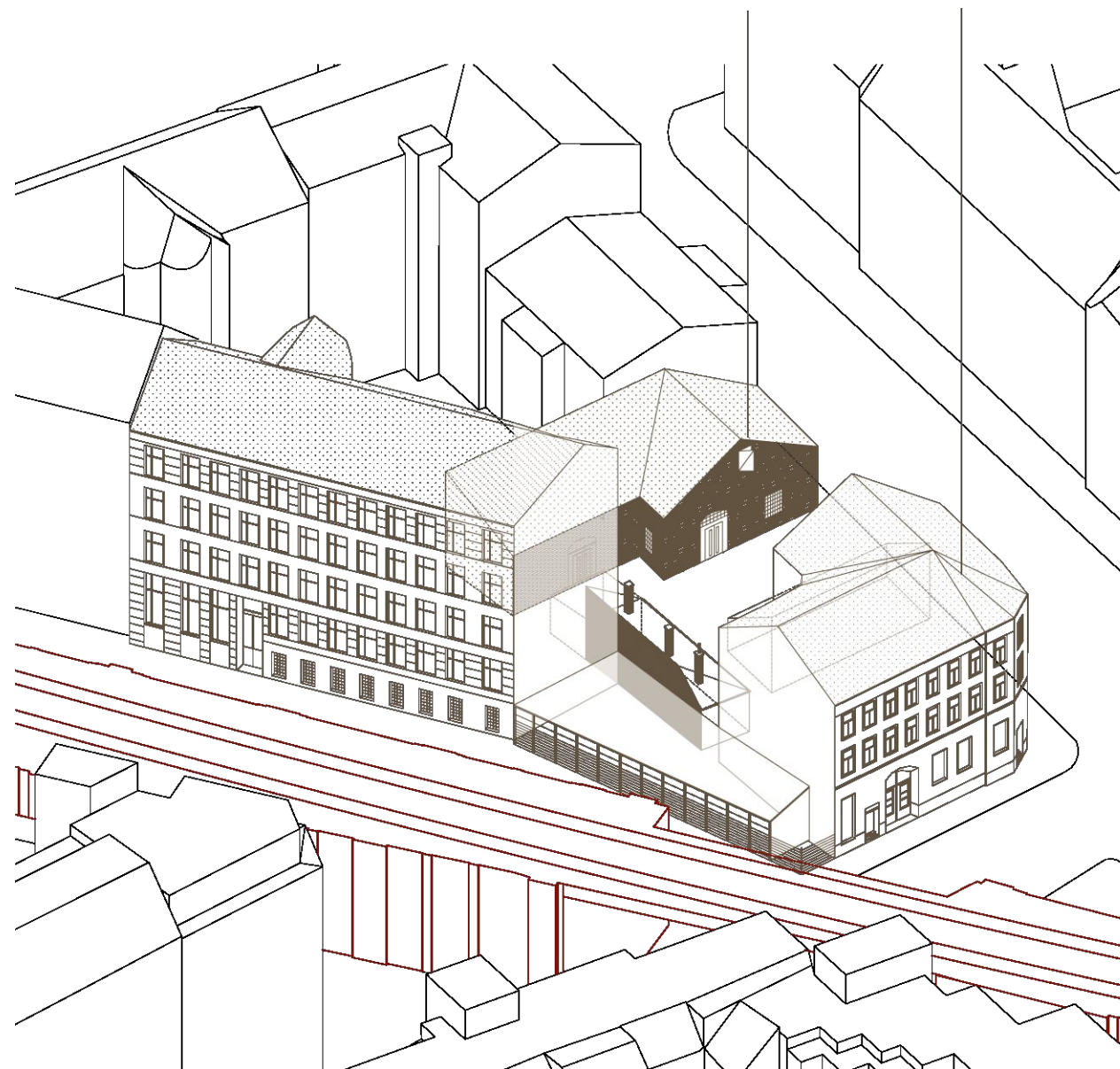
	BF	Baukl. Bauw.	Geschosse	BGF	NGF	NF	NF-EINHEITEN	
							35m ²	15m ²
Wohngebäude	307m ²	GB III	5	1533m ²	1178m ²	1002m ²	29	67
Werkstatt	83m ²	GB III	5	416m ²	320m ²	272m ²	8	18
Halle	112m ²	GB III	5	560m ²	430m ²	366m ²	12	24
Schuppen Teil	50m ²	GBG	5	249m ²	191m ²	162m ²	5	11
Hof	117m ²	GB III	5	586m ²	450m ²	383m ²	11	26
							65	146

* Weiterführende Darstellungen dazu:
Abbildung 140 und 141



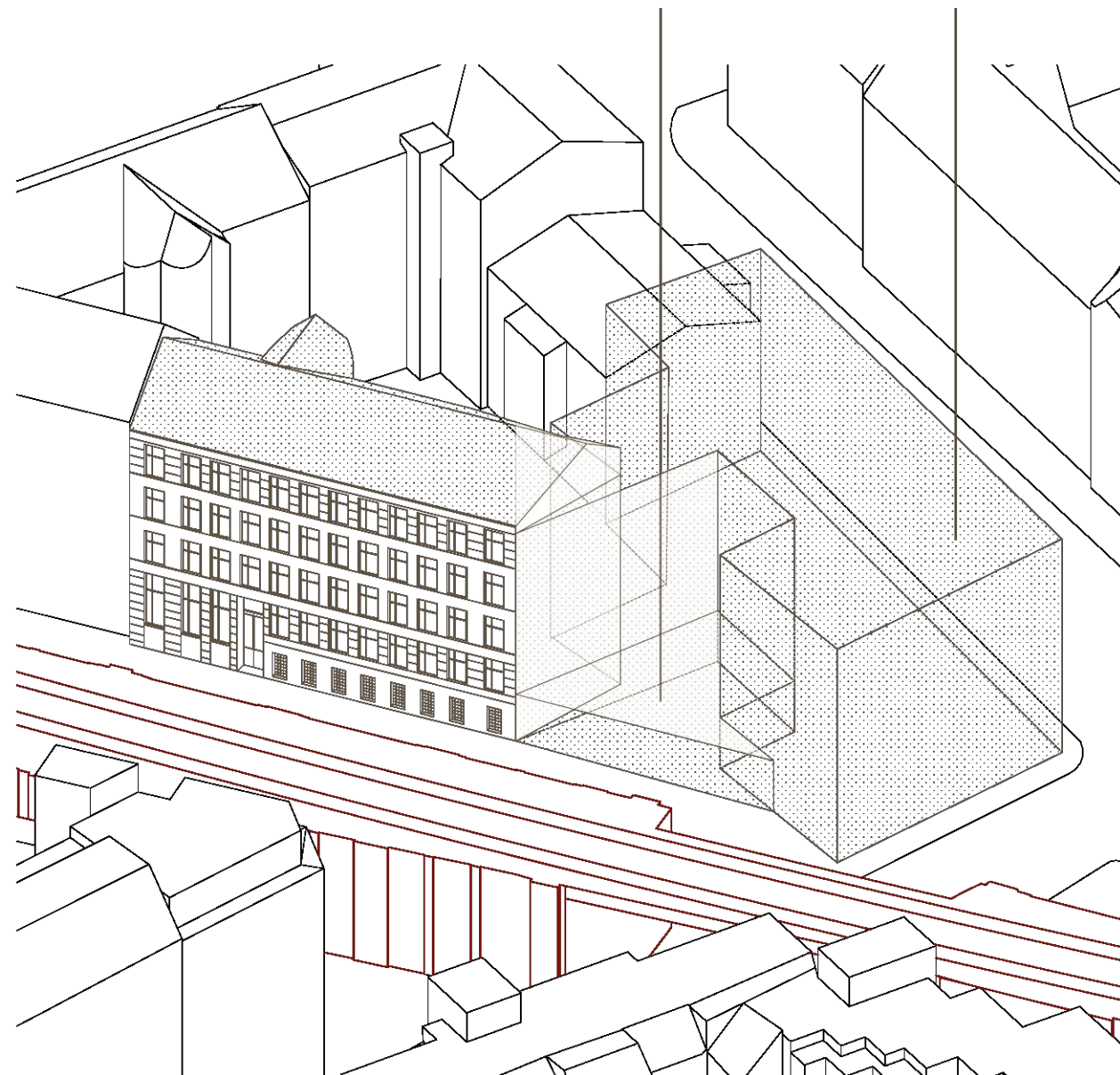
**Nutzflächenberechnung
Bestand / Erhalt Gesamt**

Halle - 179m ² (BF)	Wohngebäude - 307m ² (BF)
16 Wohn-NF (15m ²)	40 Wohn-NF(15m ²)
7 Wohn-NF (35m ²)	17 Wohn-NF (35m ²)



**Nutzflächenberechnung
Totalabbruch**

188m ² Bauflächen für Gebäudenebenenflächen 0 Wohn-NF	678m ² Bauflächen für Gebäude 146 Wohn-NF (15m ²) 65 Wohn-NF (35m ²)
--	---



Nutzflächenberechnung
Szenario Erhalt + Teilabbruch
 Erhalt: OL, Whg., Halle
 Neubau: Schuppen, Werkstatt

118 Wohn-NF (15m²)
 51 Wohn-NF (35m²)

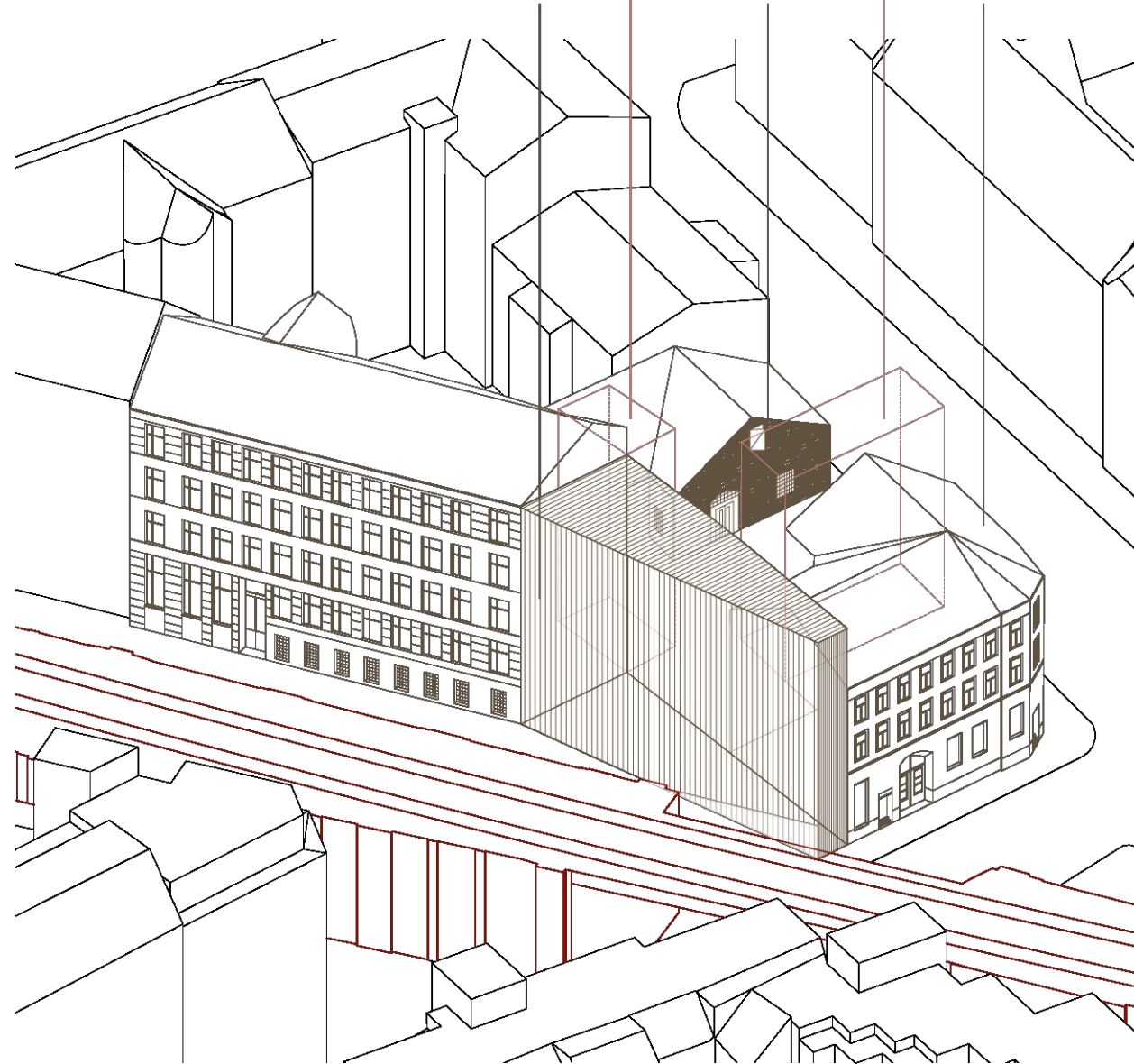
Schuppen Teil 50m² (BF)
 11 Wohn-NF (15m²)
 5 Wohn-NF (35m²)

Odd Lot- 150m² (BF)
 33 Wohn-NF (15m²)
 14 Wohn-NF (35m²)

Halle - 179m² (BF)
 16 Wohn-NF (15m²)
 7 Wohn-NF (35m²)

Werkstatt - 83m² (BF)
 18 Wohn-NF (15m²)
 8 Wohn-NF (35m²)

Wohngebäude - 307m² (BF)
 40 Wohn-NF (15m²)
 17 Wohn-NF (35m²)

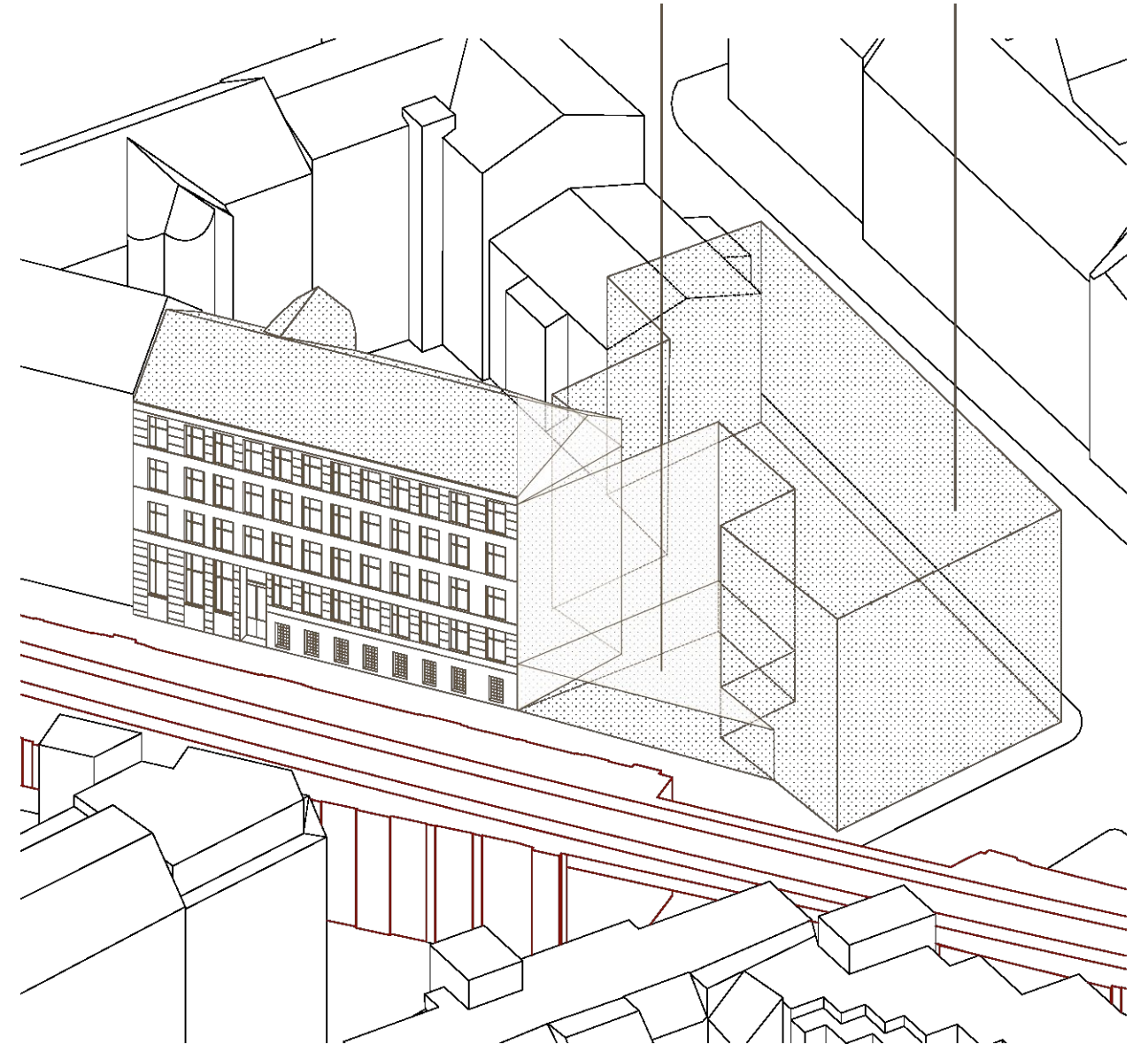


Nutzflächenberechnung
Szenario Totalabbruch

146 Wohn-NF (15m²)
 65 Wohn-NF (35m²)

188m² Bauflächen für
 Gebäudenebenenflächen
 0 Wohn-NF

678m² Bauflächen für Gebäude
 146 Wohn-NF (15m²)
 65 Wohn-NF (35m²)



140 Nutzflächenberechnung –
Bestand / Erhalt Gesamt

141 Nutzflächenberechnung –
Totalabbruch

142 Nutzflächenberechnung –
Szenario Erhalt + Teilabbruch

143 Nutzflächenberechnung –
Szenario Totalabbruch

Szenarios

Anhand der Eigentümer*in Abfrage des benachbarten Grundstücks 1619 ist laut der *Grundflächen-Durchschnittberechnung* (kurz GDB) eine Gesamtfläche von 860m² ermittelt worden. Damit stimmt die von mir ermittelte Fläche der Gesamtliegenschaft mit der des GDBs überein. Dies ist eine Methode der Liegenschaftsbewertung und Grundstücksvermessung, um die Nutzflächen eines Grundstückes zu bestimmen.

Des Weiteren sind in der Abfrage Daten bezüglich der Benutzungsart der Flächen übermittelt, welche in der *Abbildung 141* zu sehen sind. Wie der Darstellung zu entnehmen ist, generiert ein **Totalabbruch** und somit reiner Neubau des Grundstücks mit 666m² Bauflächen für Gebäude 65 Wohnnutzeinheiten mit 35m² und 146 mit 15m². Hier darf angenommen werden, dass die Projektentwickler*innen bestrebt sind, so viele Wohneinheiten wie möglich zu schaffen.

Im Falle eines **Erhalts + Teilabbruch** wird das Wohngebäude zusammen mit der Halle für eine mögliche Umnutzung in Betracht gezogen (*Abbildung 142*). Dies ergibt sich aufgrund baulicher Gegebenheiten, historischer Aspekte des Gebäudes und ästhetischer Gesichtspunkte. Dies wirft erneut die Frage auf, warum nicht das gesamte Baufeld der Schutzzone zugeordnet wurde. Des Weiteren entstehen durch den Umbau der Halle und des Wohngebäudes, im Vergleich zu den übrigen Gebäuden des Grundstücks, die meisten Wohneinheiten. Der Umbau dieser beiden generiert 24 Wohnnutzeinheiten mit 35m² oder 56 Wohnnutzeinheiten mit 15m².

Um den Erhalt dieser historisch relevanten Bausubstanz zu rechtfertigen, gleichzeitig aber der Projektentwicklung eine Chance des Neubaus zu ermöglichen, wäre es sinnvoll, die übrigen Gebäudeteile (Werkstatt und Schuppen) zu bebauen. So würde sowohl neuer zusätzlicher Wohnraum geschaffen, als auch bestehende Bausubstanz erhalten. Zudem wird bei diesem Szenario mehr Fläche gewonnen, da die Halle derzeit eine Fläche von 178 m² aufweist, während bei einem Abbruch gemäß den Baubestimmungen

nur etwa 112m² zur Verfügung stehen würde. Zusätzlich kann die Fläche des Odd Lots, die nach Abbruch des Grundstücks 1619 den Gebäudenebenenflächen des Nachbargrundstücks zugeordnet sind und somit keine Wohnbebauung ermöglichen, zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beitragen.

Somit werden durch das Szenario des Erhalts + Teilabbruchs 118 Wohnnutzeinheiten mit 15m² und 51 Wohnnutzeinheiten mit 35m² geschaffen. Diese **decken zu 78% bzw. 80% den kompletten Abbruch** und somit Neubau der Projektentwickler*innen ab.

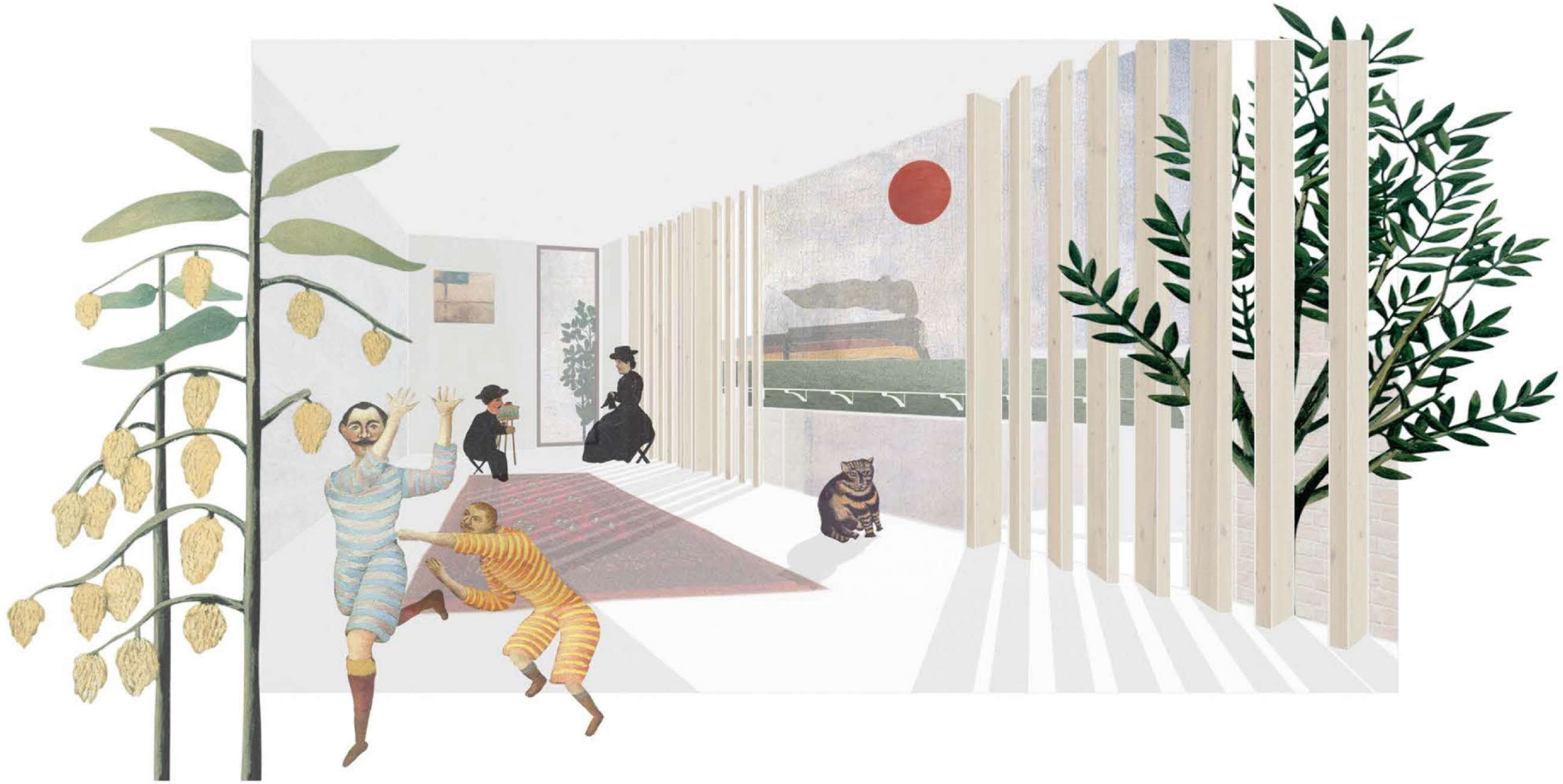
Das Beispiel der Szenarien verdeutlicht, dass ein reiner Abbruch nicht immer die wirtschaftliche Lösung ist.

6.3.6 Fazit

Die sorgfältige Analyse der verschiedenen Szenarien veranschaulicht diverse Potenziale für die Nutzung und den Erhalt des Grundstücks 1619 und des Odd Lots. Das Szenario des Totalabbruchs priorisiert die Maximierung der Wohnnutzeinheiten, übergeht dabei jedoch wichtige historische, ästhetische und ökologische Werte des Grundstücks, wie sie in vorherigen Kapiteln diskutiert wurden.

Im Gegensatz dazu präsentiert das Szenario des Erhalts und Teilabbruchs einen ausgewogenen Ansatz. Es würdigt die historische Substanz, ermöglicht neue Entwicklungen und schafft einen Wohnraum, der dem des Totalabbruchs vergleichbar ist, während essentielle, historisch und ästhetisch wertvolle Elemente beider Grundstücke (des OLS sowie 1618) bewahrt werden. Zudem fördert dieses Szenario ökologische Ansätze und trägt zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt bei, indem es Ressourceneffizienz und Umweltschutz in den Vordergrund stellt.

Diese Überlegungen illustrieren, dass ein kompletter Neubau nicht zwangsläufig den größten Nutzen bringt, insbesondere wenn die Vielfalt der in Betracht gezogenen Aspekte berücksichtigt werden.



Fußnoten

- 1 Wolfgang Förster, „Warum eine IBA für Wien? Überlegungen zu einer ungewöhnlichen Aktion“, in Neues soziales Wohnen (Berlin, 2020), S. 10.
- 2 „WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, S. 26. ff.
- 3 vgl. Stefan Rettich und Tastel Sabine, *Die Bodenfrage – Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (JOVIS Verlag GmbH, 2020), S. 77.
- 4 vgl. ebd., S. 46.
- 5 BKI Baukosteninformationszentrum, Hrsg., *BKI Objektdaten: Kosten abgerechneter Bauwerke* (Stuttgart: Stuttgart BKI, 2003).

Abbildungen & Grafiken

Die aufgeführten Grafiken sind eigene Darstellungen, sofern nicht auf andere Quellen hingewiesen wird.

- 93 Übergeordnetes Konzept der Grünraumentwicklung
- 94 Revitalisierung - Umgang Versiegelung: Gabriele G. Kiefer und Anika Neubauer, *Landschaft für Architekten* (Basel: Birkhäuser Verlag GmbH, 2020).
- 95 Die rechtlichen Themen der Bodennutzung, angelehnt an: Stefan Rettich und Tastel Sabine, *Die Bodenfrage – Klima, Ökonomie, Gemeinwohl* (JOVIS Verlag GmbH, 2020).
- 96 Übergreifendes Konzept der Bebauung entlang der Bahnlinie
- 97 Übergreifendes Konzept der Bebauung entlang der Bahnlinie
- 98 Zuordnung Odd Lots Typologien an die Maßnahmen
- 99 Odd Lots Flächenberechnung - eigene Tabelle
- 100 Verortung der Maßnahmen entlang der Bahnlinie
- 101 Übersicht der Maßnahme Zugang
- 102 Abgeleitetes Raumkonzept & Entwurfsparameter durch die Bestandssituation
- 103 Lageplan des Verkehrsbandes M 1:2000
- 104 Das Öffnen des Verkehrsbandes
- 105 Übersicht der Maßnahme Revitalisierung
- 106 Abgeleitetes Raumkonzept & Entwurfsparameter durch die Bestandssituation
- 107 Schnitt und Draufsicht der Bestandssituation - Möglichkeiten der Flächenanpassung M 1:250
- 108 Lageplan der umgestalteten Verkehrsfläche M 1:250
- 109 Collage: Das verborgene Potenzial der Bestandsstadt
- 110 Übersicht Maßnahme Bebauung
- 111 Abgeleitetes Raumkonzept & Entwurfsparameter durch die Bestandssituation
- 112 Schnitt und Draufsicht der Bestandssituation - Möglichkeiten der Flächenaneignung M 1:25

- 114 Collage: Die Bebauung als Potenzial
- 115 Verortung der Bebauung in der Stadtsyntax
- 116 Sicht aus der Ottakringer Straße in Richtung des Odd Lots
- 117 Verortung der Bebauung in der Stadtsyntax entlang der Stadtbahnlinie
- 118 Axonometrie Odd Lot Bestand
- 119 Luftbild Odd Lot Bestand
- 120 Verortung der Bebauung in der Stadtsyntax
- 121 Städtebauliche Situation
- 122 Städtebauliche Analyse Ottakring
- 123 Städtebauliche Analyse – Hauptverbindungsstraßen und Achsen
- 124 Städtebauliche Analyse – Nutzung und Erdgeschosszonen
- 125 Flächennutzungs- und Bebauungsplan
- 126 Planeinsicht MA 37 - Gebietsbetreuung West, Juni 2022.
- 127 Materialbestände des Odd Lots
- 128 Offene Ziegelmauer des benachbarten Grundstücks
- 129 Materialien – Überbleibsel der ursprünglichen baulichen Anlage
- 130 Materialienzusammenführung
- 131 Materialien – Überbleibsel der Fassade des ursprünglichen Schuppens
- 132 Materialzusammenführung
- 133 Materialien – Vergleich baulicher Substanzen
- 134 Sicht von Grundstück 1619 auf das Odd Lot und der Stadtbahn
- 135 Dachstruktur des Bestandes des Odd Lots
- 136 Sicht von Grundstück 1619 auf das Odd Lot - Mögliche Öffnung
- 137 Mauer zwischen dem Grundstück 1619 dem Odd Lot
- 138 Odd Lot Flächenwidmung
- 139 Grundstück 1619 Abriss Total
- 140 Nutzflächenberechnung – Szenario Erhalt Gesamt
- 141 Nutzflächenberechnung – Szenario Totalabbruch
- 142 Nutzflächenberechnung – Szenario Erhalt + Teilabbruch
- 143 Nutzflächenberechnung – Szenario Totalabbruch
- 144 Collage: Tobendes Leben einer Bebauung
- 145 Ansicht auf das Odd Lot

7

Stadt durch das Sieb

In dieser Arbeit wird die Bedeutung des städtischen Bodens, in einer Zeit geprägt von Verknappung und kapitaorientiertem Handeln, kritisch betrachtet.

Die Odd Lots, oft übersehen und vernachlässigt, haben das Potenzial einen Beitrag für zukunftsfähige und innovative Nutzung des Bodens und somit stadtplanerischer Maßnahmen zu leisten.

Ihre Entstehung als Ergebnis einer Vielzahl von Faktoren, einschließlich historischer Entwicklungen, rechtlicher Rahmenbedingungen und der Dynamik des städtischen Bodenmanagements macht deutlich, dass die städtische Syntax fehlerträchtig ist sowie Raum für Unvorhersehbares lässt.

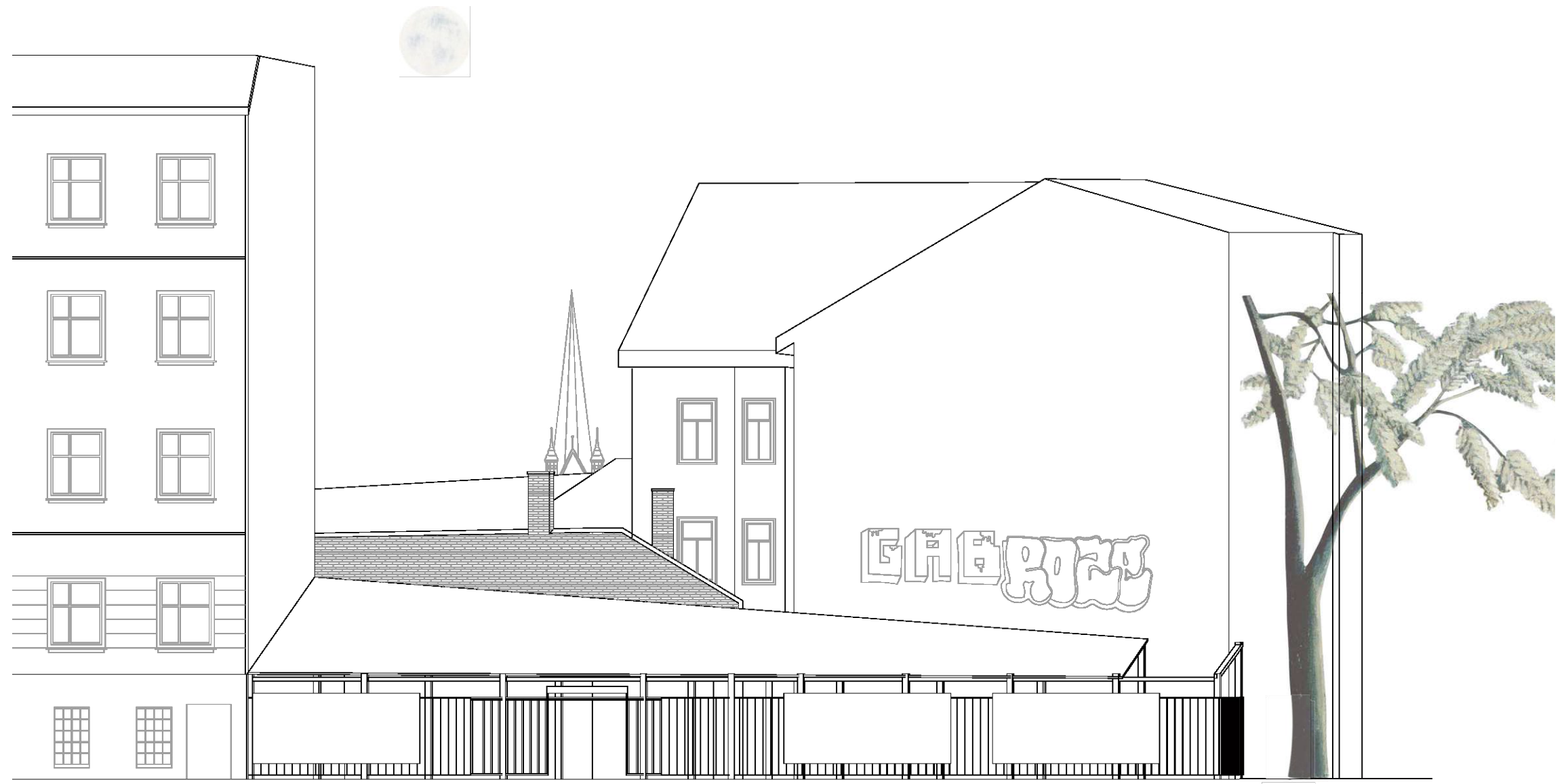
In der Vision dieser Arbeit können die Odd Lots befreit und revitalisiert werden, indem sie in den Mittelpunkt einer erneuerten städtischen Planungsstrategie gestellt werden. Durch innovative Ansätze und flexible Planung können die Flächen der Odd Lots von vernachlässigten Räumen zu lebendigen, produktiven und wertvollen Teilen des städtischen Gefüges transformiert werden.

Des Weiteren betont diese Arbeit die Universalität des Odd Lots-Phänomens, das über Wien hinausgeht und in anderen Städten beobachtet werden kann. Hierbei ist der Austausch von Ideen und Strategien wesentlich, um die Odd Lots als integrierte Elemente einer zukunftsorientierten, resilienten und nachhaltigen urbanen Entwicklung zu positionieren, statt sie zu ignorieren und weiterhin brachliegen zu lassen.

Die Befreiung der Odd Lots steht somit nicht nur für den physischen Zugang der Flächen, sondern viel mehr für das Verständnis ihrer Existenz als Potenzialträger innerhalb bestehender Strukturen. Das Zukunftspotenzial von Bauen auf ungewöhnlichen Restflächen,

die oft nicht als attraktive urbane Wohnräume wahrgenommen werden, obwohl sie eigentlich ein besonderes Potenzial bieten, ist gross. Denn diese unbeachteten Restflächen fügen eine einzigartige Tiefe hinzu, weil sie oft inmitten des städtischen Umfelds ungenutzt bleiben und dadurch eine gewisse Unvorhersehbarkeit und Unkontrollierbarkeit in die Gestaltung der Stadt einbringen. Diese Brachflächen oder ungenutzten Grundstücke können eine Vielfalt von Möglichkeiten bieten, die nicht immer im Rahmen der vorherrschenden urbanen Planung berücksichtigt werden. Dadurch bereichern sie das Stadtbild auf unkonventionelle Weise und tragen zur Vielfalt und Lebendigkeit der Stadt auf unterschiedlichen Maßstäben bei – wie es hier anhand von drei Maßnahmen zu drei beleuchtet wurde.

Es ist dringend an der Zeit als Beteiligte Person der Terrestrik – unabhängig ob als Planer*in oder Konsument*in, die noch vorhandenen vielschichtigen Bodenhorizonte als Ressource zu bewahren, statt so wie bisher weiter zu machen.



Abbildungen

- 4 Missfit in der Syntax Situation: Eigene Darstellung,
Stadtpläne: Stadtplan Wien,
Luftbilder: Google Maps (16.10.23 abrufbar),
Fotodokumentation: Eigene Aufnahme.
- 64 Odd Lots entlang der U4
- 65 Odd Lots entlang der S45

Literaturverzeichnis

- Amt der Oö. Landesregierung. „Land Oberösterreich - Klimawandelanpassung in Oberösterreich“. Land Oberösterreich. (8.8.23), <https://www.land-oberoesterreich.gv.at>.
- Archipendium. „Boden“. (14.11.22), www.archipendium.com/architekturwissen/architektur-lexikon/boden/.
- Architekturzentrum Wien, und LWZ und Manuel Radde. „Baulandparadoxon“, o. J.
- Atelier Bow-Wow. *Pet Architecture Guide Book. Living Spheres, Volume 2*. Herausgegeben von Imai Kesaharu. Tokyo: World Photo Press, 2002.
- „Bauzonenplan“ <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Bauzonenplan>.
- Boden, Themendossier. „2015. JAHR DES BODENS BODEN. GRUND ZUM LEBEN.“, o. J.
- Bundemministerium für Ernährung und Landwirtschaft. „Boden“. (14.11.22), https://www.bmel.de/DE/themen/landwirtschaft/pflanzenbau/bodenschutz/bodenschutz_node.html.
- Bundemministerium Land-und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft. „Ein gesunder Boden ist die Grundlage unseres Lebens“. (14.11.22), <https://info.bml.gv.at/themen/landwirtschaft/landwirtschaft-in-oesterreich/bodenschutz.html>.
- „Flächeninanspruchnahme“. (8.8.23), <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>.
- Förster, Wolfgang. „Warum eine IBA für Wien? Überlegungen zu einer ungewöhnlichen Aktion“. In *Neues soziales Wohnen*. Berlin, 2020.
- G. Kiefer, Gabriele, und Anika Neubauer. *Landschaft für Architekten*. Basel: Birkhäuser Verlag GmbH, 2020.

Gerlind, Weber. „Verschandelt! Verschleudert! Verbaut!“ In *Boden für Alle*, herausgegeben von Karoline Mayer, Katharina Ritter, Angelika Fitz, und Architekturzentrum Wien. Wien: Park Books AG, Zürich, 2020.

Graf, Otto Antonia. *Otto Wagner. 1. Das Werk des Architekten : 1860-1902*. 2. Auflage. Böhlau Verlag, 1994.

Grimm, Roland. „Gebäude-Fundamente und ihre verschiedenen Bauweisen“, 2015. (16.10.23) https://www.baustoffwissen.de/baustoffe/baustoffknowhow/fassade_und_massivbau/gebaeude-fundamente-streifenfundament-punktfundament-pfahlgruendung/.

Hein, Carola. „Japan – big-scale versus small-scale“. ARCH+ 151 Minihäuser in der Mega-City Tokio (2000): 24–26.

Hirtz, Mira, Daria Mille, und Max Mueller. „Critical Zones. In Search of a Common Ground 2022-2023“, 2022. (16.10.23), <https://critical-zones.zkm.de/#/>.

IBA_Wien 2022, und future.lab, Hrsg. *Neues soziales Leben - Positionen zur IBA_Wien 2022*, 2022.

Jäger-Klein, Caroline. *Österreichische Architektur des 19. und 20. Jahrhunderts*. Architektur. Wien Graz: NWV - Neuer Wiss. Verl., 2005.

Kastner, Jeffrey, und in conjunction with the Queens Museum of Art and White Columns, Hrsg. *Odd Lots: Revisiting Gordon Matta-Clark's „Fake Estates“*. Cabinet Books, 2005.

Knebel, Nikolaus, und Mahoko Hoffmann. „Minihäuser in der Megacity Tokio“. ARCH+ 151 Minihäuser in der Mega-City Tokio (2000): 20–21.

Koch, Alexander. „Option Lots – Eine Recherche von brandlhuber+“, ARCH+ 201/202 Berlin:106–9. Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2011.

Kraus, Blog / Friederike. „Die Wiener Stadtbahn: Otto Wagners Gesamtkunstwerk“. DER STANDARD, (23.4.21), <https://www.derstandard.at/story/2000125864097/die-wiener-stadtbahn-otto-wagners-gesamtkunstwerk-stadtbahn>.

ktv_adittrich. „Wien Kulturgut: Nagelplan 1773“. (23.7.23), <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/nagel.html>.

Kuhnert, Nikolaus, Anh-Linh Ngo, und Günter Uhlig, Hrsg. „ARCH+ 244: Wien – Das Ende des Wohnbaus (als Typologie)“, 2021.

Kunsmann, Jeanette. ARCH+208 Tokio: Die Stadt bewohnen. ARCH+ Verlag, 2012.

Lichtenberger, Elisabeth. *Die Wiener Altstadt: von der mittelalterlichen Bürgerstadt zur City. Textbd.* Wien: Deuticke, 1977.

Mayer, Karoline. „...oder warum Boden kein Joghurt ist“. In *Boden für Alle*, herausgegeben von Karoline Mayer, Katharina Ritter, Angelika Fitz, und Architekturzentrum Wien. Zürich: Park Books, 2020.

Mayer, Karoline, und Katharina Ritter. *Einleitung*. In *Boden für Alle*, herausgegeben von Karoline Mayer, Katharina Ritter, Angelika Fitz, und Architekturzentrum Wien. Zürich: Park Books, 2020.

Mayer, Karoline, und Katharina Ritter. „War das wirklich so geplant?“ In *Boden für Alle*, herausgegeben von Karoline Mayer, Katharina Ritter, Angelika Fitz, und Architekturzentrum Wien. Zürich: Park Books, 2020.

Mayer, Karoline, Katharina Ritter, Angelika Fitz, und Architekturzentrum Wien, Hrsg. *Boden für alle*. Wien, Zürich: Park Books, 2020.

Meier, Heinrich, Hrsg. *Diskurs über die Ungleichheit Discours sur l'inégalité*. 7. Auflage. utb, 2019.

Möller, Christian. „Bodenkundliche Feldmethoden in der Archäologie (Bodenart und -Farbe)“. GRABUNG e.V. Verein für Grabungstechnik, Archäologie, Bodendenkmalpflege und Nachbargebiete, 2002. (16.10.23), <http://www.grabung-ev.de/>.

Mollik, Kurt, Hermann Reining, und Rudolf Wurzer. *Planung und Verwirklichung der Wiener Ringstraßenzone*. Wiesbaden: Steiner, 1980.

„Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes (NSTRAT)“, 2002. (16.10.23), https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/nachhaltigkeit/strategien/nstrat.html.

„Ökologisierung des Steuersystems – Forum Umweltbildung“. (8.8.23), <https://www.umweltbildung.at/praxismaterial/oekologisierung-des-steuersystems/>.

Österreichische Hagelversicherung. „Täglich verlieren wir Boden: Österreich ist Europameister“. (21.11.22), <https://www.hagel.at/presseaussendungen/taeglich-verlieren-wir-boden-oesterreich-ist-europameister/>.

Rechtsinformationssystem des Bundes. „RIS - Benützungarten-Nutzungen-Verordnung - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 28.01.2023“, 2023. <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20006750>.

Rettich, Stefan, und Tastel Sabine. *Die Bodenfrage – Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*. JOVIS Verlag GmbH, 2020.

Rettich, Stefan, und Sabine Tastel. „Ökonomie - der Boden als Wirtschaftsgut und Ware“. In *Die Bodenfrage – Klima, Ökonomie, Gemeinwohl*, 57–76. JOVIS Verlag GmbH, 2021.

Stadt Wien. „Frühe Neuzeit (Ereignisse)“, o. J. (16.10.23), [www.geschichtewiki.wien.gv.at/Fr%C3%BChe_Neuzeit_\(Ereignisse\)](http://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Fr%C3%BChe_Neuzeit_(Ereignisse)).

„Mittelalter“. Wien Geschichte Wiki, o. J. (16.10.23), www.geschichtewiki.wien.gv.at/Mittelalter.

„Stadtplan, Wien 1887“. (16.10.23), https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Stadtplan,_Wien_1887.

Statista. „Eigentumsquote Österreich 2022“. (18.10.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/512011/umfrage/miet-und-eigentumsquote-von-hauptwohnsitzwohnungen-in-oesterreich-nach-bundesland/>.

Statista. „Medianeinkommen Österreich 2021“. Statista. (18.10.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/290721/umfrage/bruttojahreseinkommen-in-oesterreich/>.

Statista. „Österreich - Bruttojahreseinkommen Bildung 2021“. (18.10.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/955670/umfrage/bruttojahreseinkommen-in-oesterreich-nach-bildungsabschluss/>.

„Österreich - Kaufpreis für Baugrundstücke 2022“. Statista. (18.10.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1321491/umfrage/kaufpreis-fuer-baugrundstuecke-in-oesterreich/>.

Statista. „Österreich - Miet- und Eigentumsquote nach Bundesland 2022“. (18.10.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/512011/umfrage/miet-und-eigentumsquote-von-hauptwohnsitzwohnungen-in-oesterreich-nach-bundesland/>.

Statista. „Österreich - Nettomiete Hauptmietwohnungen 2021“. (18.10.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/513994/umfrage/nettomiete-von-hauptmietwohnungen-in-oesterreich/>.

„Wien - Kaufpreis für Wohnungen 2022“. (18.10.23), <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1321486/umfrage/kaufpreis-fuer-wohnungen-in-wien/>.

STATISTIK AUSTRIA. „Haushaltsprognosen“. (22.10.23), <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/familien-haushalte-lebensformen/haushaltsprognosen>.

Suzuki, Ryoji. „Tokio – Stadt der Lücken“, ARCH+ 151 Minihäuser in der Megacity Tokio:24–26. Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2000.

Tsukamoto, Yoshiharu. „Metabolismus der Zwischenräume - Neue Typologien des Wohnens in Tokio“, ARCH+ 208 Tokio: Die Stadt bewohnen:30–34. Berlin: ARCH+ Verlag GmbH, 2012.

Umweltbundesamt. „Bodenverbrauch in Österreich“, 2021. (16.10.23), <https://www.umweltbundesamt.at/news210624>.

Weber, Gerlind. „Verschandelt! Verschleudert! Verbaut! Schluss mit dem Bodenfraß“. In *Boden für Alle*, herausgegeben von Karoline Mayer, Katharina Ritter, Angelika Fitz, und Architekturzentrum Wien, Bd. Boden für alle. Park Books, 2020.

Wegschneider-Pichler, Alexandra, Catherine Prettnner, und Nadja Lamei. „Wie geht's Österreich? Indikatoren und Analysen sowie Covid-19-Ausblicke“. Wien, 2020.

„Wien: zwischen extremer Grenz- und Mittelpunktlage“. Herausgegeben von Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg. *Der Bürger im Staat* 47, Nr. 2 (1997): 80–86.

„Wien Kulturgut: Stadtplan 1887“. (23.7.23), <https://www.wien.gv.at/kultur/kulturgut/plaene/stadtplan-1887.html>.

„WWF-Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs. Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise“, 2021.

Zeitung, Süddeutsche. „Hans-Jochen Vogel fordert Bodenrechtsreform“. Süddeutsche.de, 11. November 2017. (16.10.23), <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/wohnen-steigende-baulandpreise-sind-genauso-ein-problem-wie-der-klimawandel-1.3745258>.

„Politik muss sich um steigende Baulandpreise kümmern“. Süddeutsche.de, 10. November 2017. (16.10.23), <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/wohnen-die-verdraengte-herausforderung-der-steigenden-baulandpreise-1.3744678>.

zkm Karlsruhe. „Critical Zones“. (4.9.23), <https://critical-zones.zkm.de>.

Erwähnung und Danksagung

Es ist von entscheidender Bedeutung zu erwähnen, dass die ODD LOTS-Forschungsagenda als Rahmen für die Forschung und die Entwicklung von Lösungsansätzen von folgenden Personen eingeführt wurde:

Prof. Tina Gregoric, Katharina Urbanek und Gordon Selbach (GBL, TU WIEN) mit dem Entwerfen *ODD LOTS Wien/Ljubljana* im Jahr 2021, fortgesetzt *Wien/Brüssel, Wien/Barcelona* und *Wien/Berlin*.

Die vorliegende Arbeit setzt diesen Ansatz als Grundlage ein und stützt sich auf die erste schriftliche Zusammenfassung. Ebenso zu erwähnen ist, dass die gesamte Literatur, die hier in der Einleitung vorgestellt wird, von den genannten Personen als Grundlage für die Forschung vorgeschlagen wurde.

An dieser Stelle möchte ich mich herzlich bei Prof. Tina Gregoric, Katharina Urbanek und Gordon Selbach für die Bereitstellung des ODD LOTS-Themas bedanken. Ein besonderer Dank gilt Prof. Tina Gregoric und Katharina Urbanek für ihre inspirierende, motivierende und intensive Betreuung während des Entstehungsprozesses dieser Diplomarbeit.

Auch möchte ich mich herzlich bei Prof. Angelika Psenner und Karoline Mayer für ihre Unterstützung bei dieser Arbeit und den kompetenten Austausch bedanken.

Nicht zu letzt möchte ich den wichtigsten Menschen in meinem Umfeld, die mir stets zur Seite standen, an mich geglaubt und mich unterstützt haben, meinen Dank aussprechen. Insbesondere meinen Freund*innen und Studienkolleg*innen, für die unvergessliche Zeit des Studiums, und meiner wunderbaren Familie für ihr Verständnis, Zuversicht, Rückhalt und Energie. Danke!