

6.3 Umgang mit Grundstücksgrenzen

Werden Erschließung und Freiräume grundstücksübergreifend angelegt, entstehen Spielräume im öffentlichen Raum des Stadtteiles. Zufahrten und Abstandsflächen werden minimiert, bei vergleichbarer Grundfläche entsteht ein Mehr an nutzbaren Räumen. Als zentrale Handlungsebenen stellten sich bei den untersuchten Gebieten der ruhende Verkehr, das Wegenetz für den nicht-motorisierten Verkehr, gemeinsame Aufenthaltsräume und die gemeinsame Vermietung von Erdgeschoßflächen heraus. Der Umgang mit Grenzen zwischen Grundstücken und die Ebenen der Zusammenarbeit von Bauträgern unterscheiden sich in den drei Gebieten erheblich.

- Synergien durch grenzüberschreitende Ansätze

Im Sonnwendviertel wurden nur in Einzelfällen Synergien für bessere gemeinsame Freiräume genutzt, bei einem Durchgang mit einem Spielplatz zwischen Hackergasse und Vally-Weigl-Gasse und bei einem kleinen zur Hackergasse offenen Sitz- und Spielbereich. Eine solche grundstücksübergreifende Abstimmung war auch nicht vorab in der übergeordneten Planung und der Flächenwidmung intendiert. In einzelnen Höfen wurden von den Bauträgern parallele Erschließungswege direkt nebeneinander errichtet, fallweise mit unterschiedlicher Möblierung und Beleuchtung. Einerseits benötigt dies mehr Platz und wirkt sehr unruhig, andererseits ist es auch teurer sich nicht abzustimmen. Auch der Versiegelungsgrad wird dadurch erhöht – ohne eine bessere Erschließung zu erzeugen.

Wie die Befragung im Sonnwendviertel zeigte, sind gemeinsame Flächen zur Identifizierung mit dem Quartier wichtig: Gerade der öffentlich durchgängige Hof ist ein Ort, den die Menschen im Quartier besonders schätzen, vor allem als Spielplatz für Kinder.

Das untersuchte Entwicklungsgebiet in Floridsdorf wurde schrittweise bebaut: In der Frauen-Werk-Stadt ermöglichte der Bebauungsplan durch die Festlegung der Lage der Baukörper eine fußläufige Verbindung vom Carminweg zur Donaufelder Straße. Dieser Weg führt über mehrere Grundstücke, und ist offen, er wirkt jedoch eher wie ein Durchgang nur für SiedlungsbewohnerInnen. Im Bereich der Anlage „Grüne Schanze“ und der Kleingärten bestehen Fußwege vom Satzingerweg/Carminweg zur Donaufelder Straße. Diese sind mit verschlossenen Toren zu den Straßen abgegrenzt und daher nur für die BewohnerInnen nutzbar.

Beim Entstehungsprozess der Siedlung auf den ehemaligen Bombardiergründen wurde ein anderer Weg gewählt: Im städtebaulichen Wettbewerb und auch im Erläuterungsbericht zur Flächenwidmung wurde ein zentraler, grundstücksübergreifend nutzbarer Freiraum und ein Wegenetz mit Durchgängen vorgesehen, verbunden mit einem Einfriedungsverbot. Diese Bereiche liegen auf unterschiedlichen Grundstücken, wurden von den Bauträgern hergestellt und sind in deren Erhaltung. Ebenso wird in den Dokumenten eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen, wodurch in dem Quartier ein weitgehend autofreier Raum entstand.

Durch einen privaten Wachdienst können in der Mittagszeit und ab 20.00 Uhr alle Menschen, die sich in den Freiräumen aufhalten, weggewiesen werden. Darüber hinaus fällt die große Anzahl an Verbotsschildern auf, die das Spiel und die Bewegung der Kinder und Jugendlichen begleiten: Es findet viel Spiel statt, eine Vielzahl der Tätigkeiten ist jedoch als verboten ausgeschildert.

Die Interviews zu den Freiräumen der Siedlung auf den Bombardiergründen weisen darauf hin, dass solche räumlich öffentlich zugänglichen Orte durch Regeln der BewohnerInnen und Bauträger bestimmt werden. Vor allem Kinder und deren Eltern schätzen die öffentlichen Räume der Anlage, viele Menschen nennen jedoch andere Freiräume der Umgebung als „Lieblingssorte“, allen voran die Alte Donau.

Abbildung 19: Zusammenarbeit über Grundstücksgrenzen als zentrales Element der Raumqualität⁷⁷



Bombardiergründe: Bauplatzübergreifender, öffentlich zugänglicher Spielplatz



Sonnendviertel: Bauplatzübergreifender Durchgang

Die Seestadt Aspern ist durch sehr großzügige öffentliche Flächen geprägt, die Straßen und Parkanlagen bieten ein engmaschiges Fußwegenetz und vielseitige Aufenthaltsangebote. Die Übergänge zwischen den Grundstücken der Bauträger als auch zum öffentlichen Raum sind durch ein Einfriedungsverbot fast überall, wo keine grenzständigen Baukörper liegen, offen. Fallweise wurden Höhenunterschiede als Grenzen eingesetzt. Viele Baublocks wurden zur Gänze von einem Bauträger bebaut und in den Freiräumen der Blockinnenbereichen gibt es kaum öffentliche Angebote. Ein gemeinsamer kleiner öffentlicher Platz zweier Bauträger wurde an der Ecke Mimi-Grossberg-Gasse / Gisela-Legath-Gasse umgesetzt, ein Treffpunkt in diesen Gassen. Durch die angrenzenden Gemeinschaftsräume eignet er sich auch für temporäre Nutzungen wie Feste oder einen Flohmarkt. Jedenfalls gemeinsam organisiert sind in der Seestadt die Pkw-Abstellplätze, wodurch große Teile des öffentlichen Raumes autofrei gestaltet werden konnten (siehe Kapitel 6.12: Ruhender Pkw-Verkehr). Ein für neuer Ansatz der grundstücksübergreifenden Zusammenarbeit ist die Betreiber-gesellschaft für Erdgeschoßflächen⁷⁸, die einen großen Teil der guten Geschäftslagen gemietet hat und diese ähnlich wie in Einkaufszentren nach Überlegungen eines guten Branchenmixes weitervermietet (siehe Kapitel 3.2.2). Dies hat zu offenen Erdgeschoßzonen und einer guten Nahversorgung geführt, die insbesondere in peripheren Lagen für neue Entwicklungsgebiete notwendig ist.

⁷⁷ Fotos: Rosinak & Partner / tilia

⁷⁸ Siehe Hinterkömer (2011): Ist öffentliches Leben planbar?

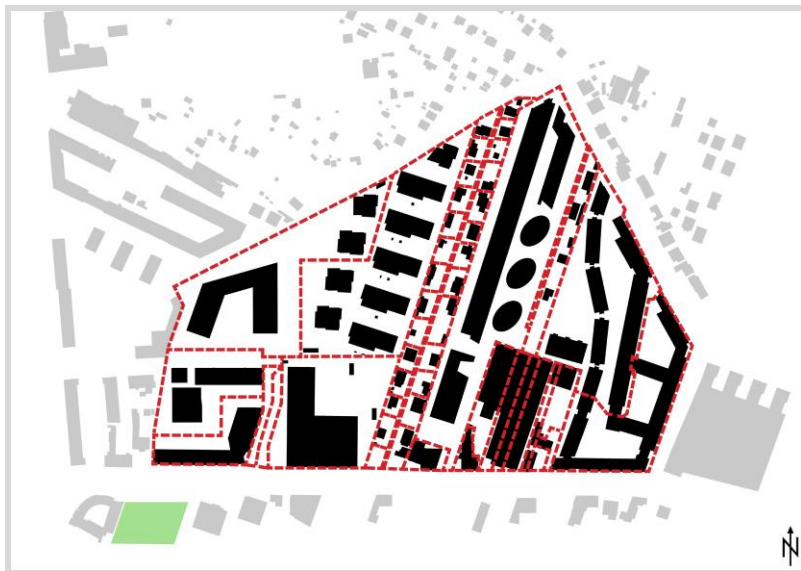
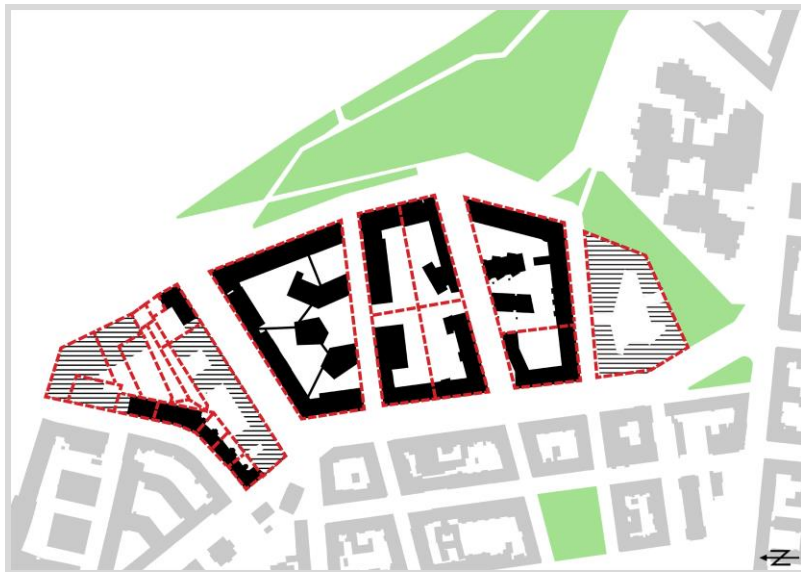


Abbildung 20: Grenzen

Die Skizzen zeigen die Lage der Grundstücksgrenzen der Bauträger in den untersuchten Bereichen des Sonnwendviertels (oben), des Quartiers um die ehemaligen Bombardiergründe und der Frauen-Werkstadt (mittig) sowie in der Seestadt Aspern (unten).

Bildquelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Stand: Juni 2016

- LEGENDE
- Grundstücksgrenzen
 - ▨ in Bau



Abbildung 21: Quartiersangebote

Die Skizzen zeigen das Angebot für kurzzeitigen und langzeitigen Aufenthalt im öffentlichen Raum sowie Erdgeschoßzonen mit unterschiedlichen Angeboten. Diese reichen von Geschäften, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe über Sozial- und Bildungseinrichtungen bis zu Gemeinschaftsräumen.

Sonnenwendviertel (oben, Helmut-Zilk-Park vor Eröffnung)

Quartier um die ehem. Bombardiergründe und Frauenwerkstadt (mittig)

Seestadt Aspern (unten).

Bildquelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Stand: Juni 2016

AUFENTHALTSANGEBOTE / ATTRAKTOREN

LEGENDE

- Kurzeilaufenthalte
- Langzeilaufenthalte
- S Spielen
- G Nachbarschaftsgarten
- B Barrierefreies Sitzen
- T Temporäre Nutzung
- Gastgarten
- Erdgeschoß-Nutzung
- Barriere
- in Bau