

# Stadtentwicklung versus Lifestyle – zur steigenden Prosperität des Brunnenviertels in Wien Ottakring

Kurt Smetana

(Kurt Smetana, Gebietsbetreuung Stadterneuerung im 16. Bezirk, Haberlgasse 76, 1160 Wien,  
kurt.smetana@kaisme.at)

## 1 KURZFASSUNG

### 1.1 Ausgangslage

Es gibt Stadtteile in Wien, die als „stagnierend“ eingestuft werden. Kumulative Verfallsprozesse initiieren einen Sog nach unten: kaufkraftstärkere Schichten verlassen ein Viertel, vorwiegend sozial Benachteiligte bleiben, Billigprodukte erfahren eine stärkere Nachfrage, teurere Geschäfte sperren zu; Ein-Euro-Shops, Massagesalons und Wettlokale bestimmen zunehmend das Bild der Straßen, Erdgeschoßlokale stehen leer und verkommen. Dazu kommen geringe Investitionen in die bauliche Erneuerungen, ein hoher Substandardanteil des Wohnungsbestandes, Verkehrs- und Straßenlärm, auch verursacht vom täglichen Auf- und Abbau der Marktstände ab 4h früh. Die Rede ist vom Brunnenviertel in den letzten Jahrzehnten des vorigen Jahrhunderts.

Bereits Mitte der 90er Jahre versuchte man durch verschiedene Maßnahmen den Abwärtstrend durch Projekte wie „Wien Urbion – Urban Intervention Gürtel West“ umzupolen. Seit 2001 gibt es Bestrebungen, das Brunnenviertel umfassend durch ein differenziertes Maßnahmenprogramm aufzuwerten. Das „Upgrading“ war ein Wunsch vieler, angefangen von Stakeholdern und „Local Heros“ bis zu den Bewohnern/-innen des Viertels, von den Kaufleuten bis zu den Verantwortlichen der Stadt und des Bezirkes.

### 1.2 Aufwertungsprozess

Die Gebietsbetreuung Ottakring bildet dazu seit 2001 die Vernetzungsdrehscheibe und Informationsplattform. Zusammen mit den involvierten Stellen des Magistrats, den zugeordneten Kammern und wesentlichen Institutionen, den wichtigen Akteuren vor Ort und den Vertreter/innen der Stadt und des Bezirks wird in abgestimmter Form der Aufwertungsprozess koordiniert.

Seit 9 Jahren läuft der Aufwertungsprozess Brunnenviertel. Was als Bürgerbeteiligungsprojekt mit Unterstützung der MA21A begann, wird nun sukzessive bis 2010/2011 in einem 10 Punkte Programm umgesetzt. Als Vorgehensweise hat man sich für parallel gesteuerte Umsetzungsschritte in langsamerer und „verzögerter“ Form entschieden, damit alle involvierten Akteure auch die Chance haben, sich am Aufwertungsprozess aktiv zu beteiligen. Das Kunst- und Standortprojekt „SOHO in Ottakring“ bildet dabei bis heute einen wesentlichen Impuls und wird als wichtiger Motor der Stadterneuerung gesehen.

Die bestehenden Potenziale des Marktes werden langsam sichtbar, eine neue Marktinfrastruktur ist im Entstehen begriffen. Neue Marktstände, Neubauten, attraktiv sanierte Gründerzeithäuser, eine vielseitige Lokalszene, verkehrsberuhigende Maßnahmen, neu gestaltete Freiräume und ein besserer Nutzungsmix prägen das neue Bild des Viertels.

Das Bauvolumen der Wohnhaussanierung und des Wohnungsneubaus beträgt derzeit mehr als 40 Mio. Euro. Bis Ende 2010 werden rd. 500 neue Mieter, die überwiegend das urbane Flair des Viertels als Wohnort bevorzugen, in unterschiedlichen Wohnprojekten – einem Mix aus Eigentums- und Mietwohnungen – eingezogen sein und damit einen Beitrag zu einem sozial besser ausgeglichenen Stadtteil leisten. Durch den sanften Aufwertungsprozess mit viel Augenmerk und Respekt vor dem Bestehenden, blieb die immer wieder prognostizierte Absiedlung von einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen geringfügig, vielmehr ist ein stärker sozial durchmischter Stadtteil in Entstehung begriffen.

## 2 OTTAKRING, NEULERCHENFELD UND DAS BRUNNENVIERTEL

### 2.1 Zur Lage im Stadtgebiet, Zahlen, Daten

Ottakring (16. Bezirk) gehört zu den westlichen Bezirken Wiens, der sich vom Gürtel bis zum Wienerwald erstreckt. Mit seinen fast 95.000 Einwohnern ist er der viertgrößte Bezirk der Stadt. Der Migrationsanteil beträgt rd. 27 % (2008, in Wien 20%), der Anteil an Substandardwohnungen rd. 22 % (in Wien 9 %).

## 2.2 Neulerchenfeld und das Brunnenviertel

Neulerchenfeld war um 1860 eine Vorstadt von Wien und bildete zusammen mit dem „Alten Ort“ den ältesten Teil des Bezirks. Einige bauliche Reste aus der Barockzeit und dem Biedermeier sind auf schmalen Langriemenparzellen noch sichtbar.

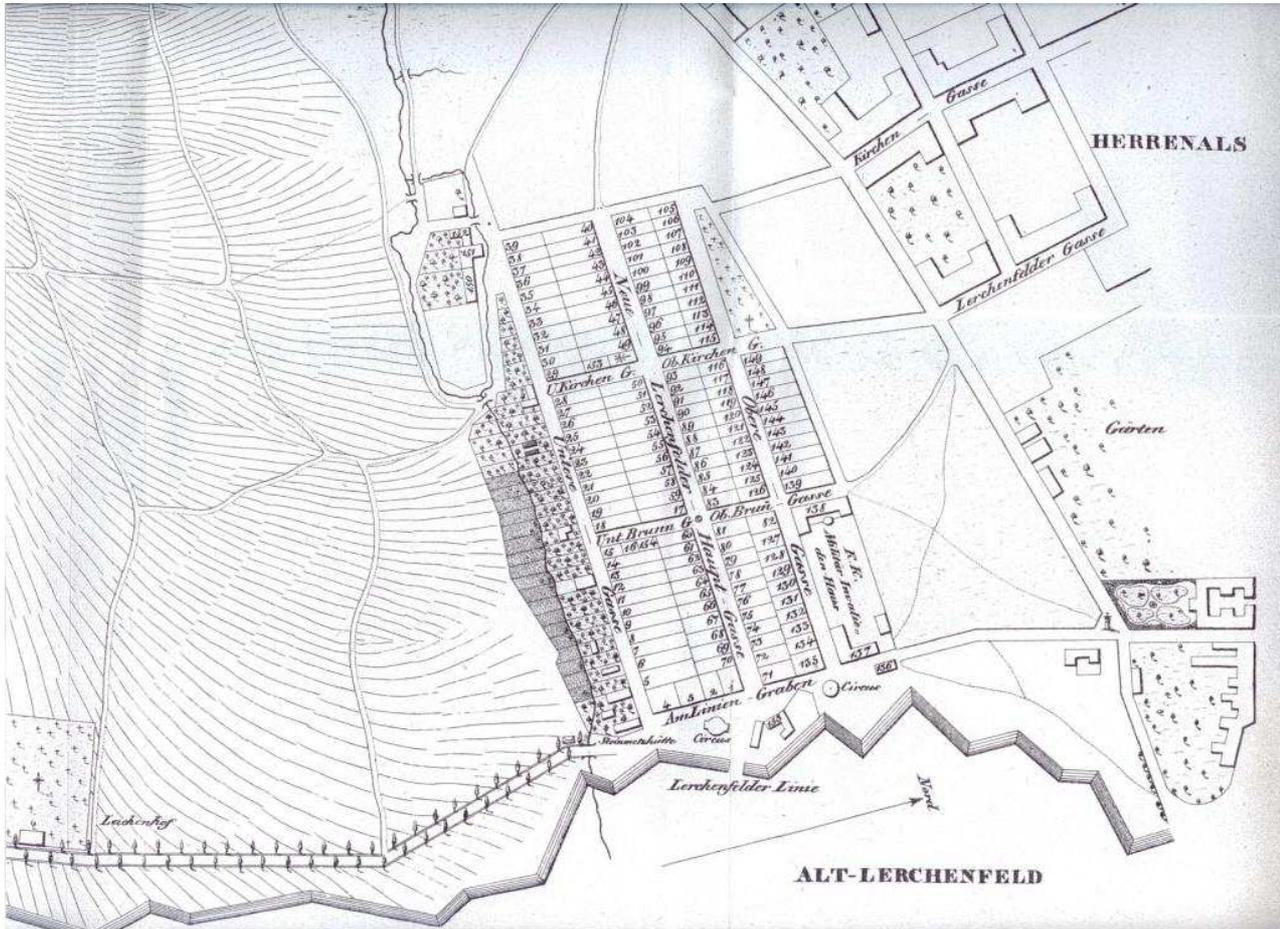


Abb.1 Neulerchenfeld um 1819

Die gründerzeitliche Baustruktur sprengte den Maßstab der 2- bis max. 3- geschossigen Vorstadtbauten. Entgegen anderen Gebiete im Bezirk, wo eine „einheitliche“ gründerzeitliche Bebauung in Form von Rastervierteln sichtbar wurden, zeugen hier bauliche Implantate unterschiedlicher Maßstäbe und Dichten von der Differenziertheit des Viertels.



Abbildung 2) Gründerzeitliche Hinterhofbebauung und Abbildung 3) Der Hof im Gasthaus „Zum Pelikan“

Im Neulerchenfeld lebten 2005 rund 10.100 Bewohner/-innen, der Migrationsteil entsprach einem Anteil von 34,5%, in einigen Baublöcken lag er deutlich über 40%, der Substandardanteil betrug rd. 25%. Im Stadtentwicklungsplan 2005 wurden für das Viertel noch rd. 45% der Baublöcke als erneuerungsdringlich ausgewiesen.

Das prägende Element des Stadtteils bildet bis heute der rd. 600m lange Brunnenmarkt. Mit seinen 197 Ständen stellt er den größten Straßenmarkt Europas dar. Im Brunnenviertel leben auf 0,4 km<sup>2</sup> ca 7000 Einwohner, davon rd. 41% mit Migrationshintergrund. Die hohe Abnahme von österreichischen Staatsbürgern über den Zeitraum von 1991-2001 steht einem Zuzug von rd. 28% ausländischer Bevölkerung gegenüber, die diese Abnahme bis auf 2% kompensiert. Heute dürfte das Brunnenviertel wieder den Bevölkerungsstand von 1991 erreicht haben.

### **2.3 Die Negativspirale oder der kumulative Verfallsprozess des Brunnenviertel**

- Der hohe Substandard und die kleinen Zimmer-Gangküchenwohnungen (rd. 30 m<sup>2</sup>) waren für viele Bewohner/-innen seit den 80er Jahren Anlass ihr Wohnquartier zu wechseln. Zurück blieben ältere und meist einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen.
- Es erfolgte ein hoher Zuzug ausländischer Bevölkerung, vorwiegend aus Ostanatolien und den Ländern aus Ex-Jugoslawien. Der Brunnenmarkt wird sukzessive von der türkischen Community übernommen.
- Der Lärm, der durch den täglichen Auf- und Abbau der Stände entstand, erzeugte zur ohnedies geringen Wohnumfeldqualität Ärgernis bei der anrainenden Bevölkerung.
- Aufgrund einer einkommensschwächeren Bewohnerschicht mussten attraktivere Geschäfte zusperren, Ein-Euro-Shops, Massagesalons und Spiellokale entstanden, zahlreiche Geschäftslokale blieben leer. Kaufkraftkräftigere Kunden aus den benachbarten Innenstadtbezirken sind aufgrund der Qualitätsminderung des Warenangebots ausgeblieben, die Kundenfrequenz ging zurück. Man war auf den Verkauf billiger Massenprodukte an kinderreiche Großfamilien angewiesen.

## **3 DER AUFWERTUNGSPROZESS BRUNNENVIERTEL**

### **3.1 Die Phase der Vorbereitung (2001-2002)**

Im Herbst 2001 begann die Gebietsbetreuung Ottakring in enger Kooperation mit dem Bezirk den Prozess der Aufwertung einzuleiten. Grund dazu war der allgemeine Wunsch von Politikern und Politikerinnen des Bezirks zu ortsansässigen in- und ausländischen Geschäftsleuten, von Bewohnerinnen und Bewohnern mit und ohne Migrationshintergrund bis zu local playern, von unterschiedlichen Geschäftsstellen des Magistrats bis zu vorhandenen Netzwerken und Interessensvereinigungen im Viertel. Obwohl „alle“ eine Veränderung als unumgänglich ansahen, waren die Interessen und Vorstellungen was eine Aufwertung ausmacht, mehr als unterschiedlich.

Die Einleitungsphase stellte sich im Nachhinein als eine wichtige Grundlage des Aufwertungsprozesses dar. Sie diente vor allem der Aktivierung und dem Auffinden von Kooperationspartnern und wichtigen Akteuren zur Einleitung einer gemeinsamen, oft nicht einfachen Problemfindung und Planung des späteren Bürgerbeteiligungsprozesses. In dieser Phase fanden die ersten vertrauensbildenden Veranstaltungen statt, die vor allem das Ziel hatten das vorherrschende Misstrauen gegenüber nicht eingelösten Versprechungen aus der Vergangenheit langsam abzubauen.

### **3.2 Die Phase der Bürgerbeteiligung (ab Herbst 2002-2003)**

Mit der Aufnahme des Brunnenviertels in das von der MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) initiierte 50-Orte-Programm und die Beauftragung der Gebietsbetreuung durch den Bezirk mit der Projektvorbereitung begann ein Diskussionsprozess mit den Akteurinnen vor Ort und den Verwaltungsstellen unterschiedlicher Ressorts. Das daraus entwickelte Strategiepapier wurde im Frühjahr 2002 präsentiert und im Sommer 2002 von den beteiligten Entscheidungsträgern auf Stadt- und Bezirksebene unterstützt.

Im Herbst 2002 wurde ein großangelegter Bürgerbeteiligungsprozess eingeleitet, das von einer, von der MA 21 A (Stadtteilplanung und Flächennutzung) beauftragten Zivitechnikergemeinschaft moderiert wurde.

Gleichzeitig beauftragte die MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung) ein mit den Themen des Brunnenviertels vertrautes Architektenteam ein Gestaltungskonzept für die Aufstellung und Gestaltung der Marktstände auszuarbeiten.

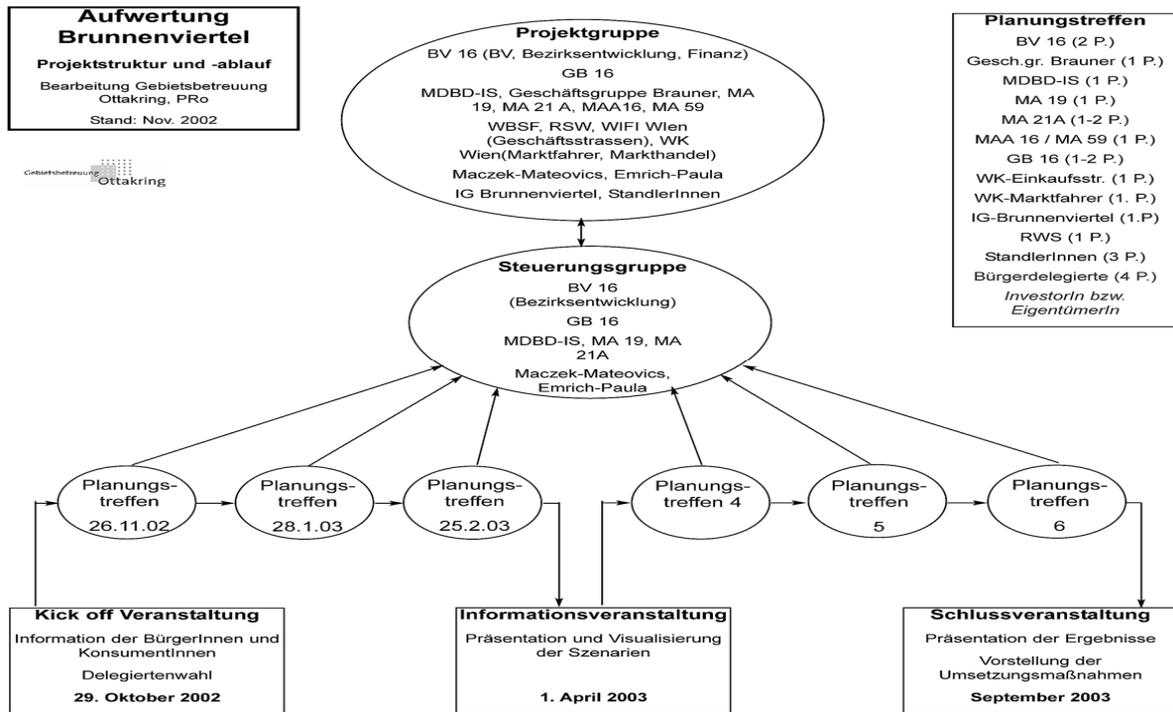


Abbildung 4) Projektstruktur und Ablauf des Bürgerbeteiligungsverfahrens

Bei dem auf ein Jahr begrenzten Verfahren wurden die Bewohner des Viertels, die Betreiber der Marktstände und die vor Ort tätigen Gewerbetreibenden in sechs Planungsgruppentreffen eingeladen, an der Ausarbeitung eines Ziel- und Maßnahmenkataloges mitzuwirken. Gemeinsam mit der Bezirkspolitik, den Fachdienststellen der Stadt und der Gebietsbetreuung erarbeiteten sie ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept, inklusive eines Verkehrskonzeptes für das Gebiet, die bei der Schlußveranstaltung in Form eines 10-Punkte Programms im Herbst 2003 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden.

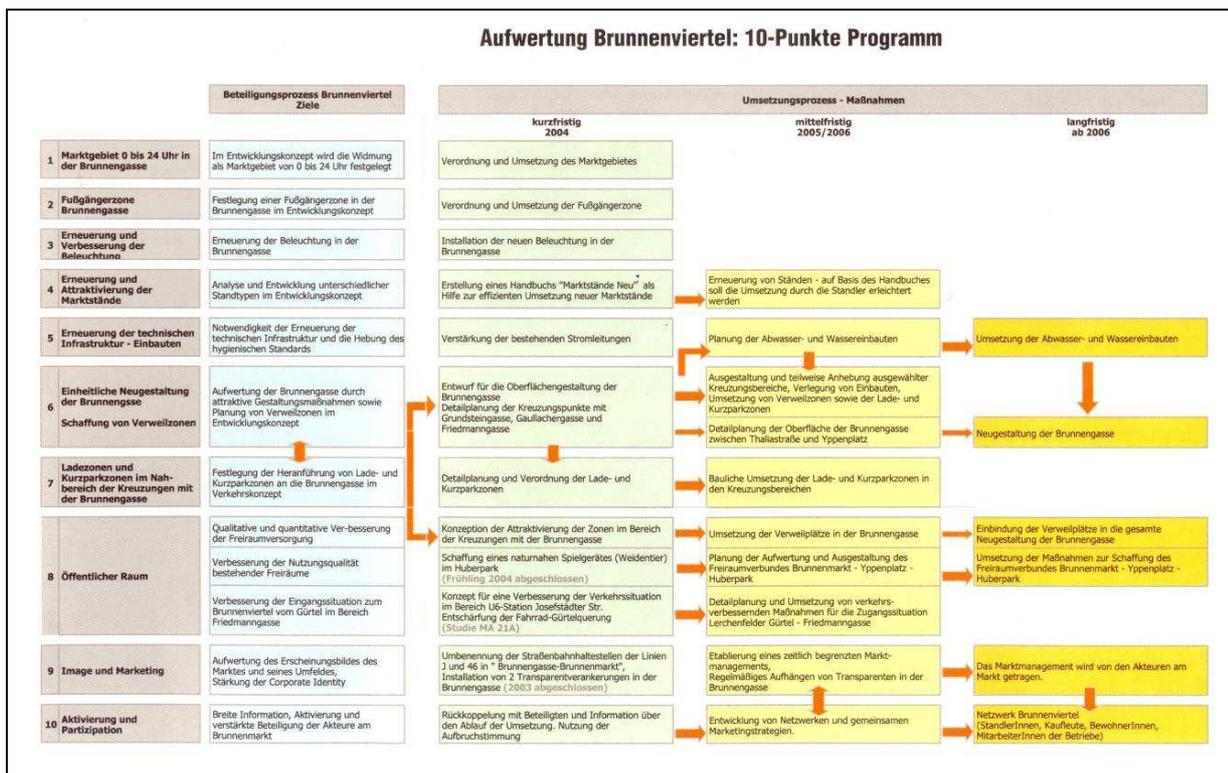


Abbildung 5) Das 10-Punkte-Programm

### 3.3 Die Umsetzungsphase (2005-2010)

#### 3.3.1 Maßnahmen, die den Markt betreffen:

- Neugestaltung der Fußgeherzone Brunnengasse im Sinne des Bürgerbeteiligungsprozesses mit einer neuen Infrastruktur, die einen Anschluss der Marktstände für Strom, Zu- und Abwasser ermöglicht. In 5 Bauphasen wird die Brunnengasse bis Ende Juni 2010 fertig gestellt sein. Stadt und Bezirk investieren dazu rd. 4,5 Millionen €.
- Die Fußgeherzone wurde später um den Bereich der Schellhamnergasse erweitert.
- Mit der „Piazza“ (ein kleiner Platz mit rd. 350 m<sup>2</sup>) steht ein temporär nutzbarer Freiraum zur Verfügung, der eine hohe Flexibilität gewährleistet.
- Mit einem Handbuch zur Neugestaltung der Marktstände wurde ein Instrumentarium für unterschiedliche Standformen geschaffen. Die Vorgaben von transparent wirkenden Marktständen sollen eine Sicht auf dahinter liegende Geschäfte ermöglichen.
- 24 neue Marktstände befinden sich im Stadium der Ausarbeitung, davon sind 12 Stände bereits fertig gestellt. Die Kosten dafür tragen die Standbetreiberinnen und Standbetreiber
- Die Piazza an der Payergasse wurde durch zahlreiche neue Lokale aufgewertet und als Szenetreff positioniert. Eine Entwicklung, die auch den Geschäfts- und Standbetreiber der Brunnengasse zu Gute kommen soll.

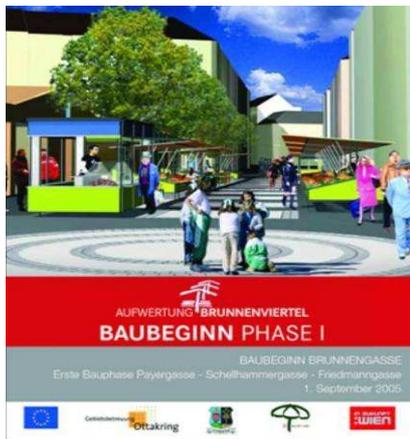


Abbildung 6) Neugestaltung der Fußgeherzone und Abbildung 7) Fertigstellung 1. Bauabschnitt (Ausschnitt aus dem Flyer anlässlich des Spatenstichs durch den Bürgermeister und den Bezirksvorsteher)



Abbildung 8) Sommerflair auf der Piazza und Abbildung 9) Immer mehr neue Marktstände prägen das Bild der Fußgeherzone

3.3.2 Maßnahmen, die zur Erhöhung der Wohnungsumfeldqualität der anrainenden Bevölkerung beitragen:

- Reduzierte Lärmentwicklung durch den Wegfall des täglichen Auf- und Abbaus der Marktstände
- Schaffung von „verkaufsfreien“ Räumen in der Brunnengasse und Errichtung von Verweilplätzen
- Einführung einer Tempo30-Zone für das Brunnenviertel
- Einführung eines Marktmanagements, das durch Marketingstrategien, Öffentlichkeitsarbeit und Initiierung einer Produktvielfalt zu einer Qualitätsverbesserung der angebotenen Waren bzw. des Warenssegments beitragen soll.

3.3.3 Unterschiedliche Formen von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen für ein an urbanem und multikulturellem Flair interessiertes Publikum. Eine Maßnahme, die das städtebauliche Ziel eines „sozial durchmischten“ Viertels ermöglicht und zur Aufwertung des Markthandels beitragen soll:

- Geförderte Wohnhaussanierungen in Form von Sockel- und Totalsanierungen
- Sanierung als Aufwertungsinitiative privater Investoren
- Abbruch und Errichtung geförderten und ungeforderten Neubauten
- Alternative Wohnformen:
  - 50+, ein gefördertes Gemeinschaftsprojekt für eine aus mehreren Familien zusammengesetzte Baugruppe (Sockelsanierung), Baubeginn Sommer 2010
  - „Haus der Nationen“ als Begegnungshaus für Familien und Singles unterschiedlichster Kulturen. Baubeginn 2010/2011



Abbildung 10) Anstelle eines alten Kaufhauses wurde ein Wohnhaus mit Loggien zum Markt errichtet und Abbildung 11) Ein überwiegend aus privaten Mitteln saniertes Gründerzeithaus mit einem modernen DG-Ausbau



Abbildung 12) Ein neues Wohnhausprojekt gegenüber dem Wallnerhof (Baubeginn 2011) Abbildung 13) Ein über ein Jahrzehnt bekanntes Problemhaus (Wallnerhof) wurde im Rahmen einer Sockelsanierung umfassend revitalisiert

### 3.3.4 Umsetzung des Verkehrskonzepts

- Die Kurzpark- und Lieferzonen werden in den querenden Seitengassen direkt beim Markt geschaffen
- Ortsbekannte Schleichwege durch das Viertel werden durch entsprechende Maßnahmen unterbunden
- Der dringend erforderliche Garagenstandort im Bereich „Hernalser Hof/Vorplatz Yppenheim“ genießt vorrangige Priorität.

### 3.3.5 Umsetzung des Freiraumkonzepts

- Schaffung von zusätzlichen Aufenthaltszonen im Bereich der Fußgeherzone.
- Erweiterung des Huberparks um 250 m<sup>2</sup>
- Neugestaltung des Yppenplatzes mit erhöhtem Augenmerk auf eine „beschattete“ und klimagerechte Gestaltung. (Eröffnung Ende Mai 2010)

## 3.4 Kunst und Kultur als Motor der Stadterneuerung

Seit 1999 bildet das alljährlich im Mai/Juni stattfindende 14-tägige Kunst- und Stadtteilprojekt „SOHO IN OTTAKRING“- das zu einem wesentlichen Branding des Brunnenviertels beigetragen hat - einen fixen, kulturellen Bestandteil. „SOHO IN OTTAKRING“ hat sich sukzessive zu einem Label entwickelt, das dem Brunnenviertel eine neue Form der kulturellen Aufmerksamkeit, weit über die Bezirksgrenzen hinaus, vermitteln konnte.

Mit der Etablierung der „Brunnenpassage“ der Caritas Wien im Jahre 2007 wurde eine weitere Institution geschaffen, die regelmäßig Kunst- und Kulturveranstaltungen auf „gehobenem“ Niveau mit niederschwelligem Zugang vermittelt. Mit der Intention Kunst als Integrationsfaktor zu propagieren erfährt sie durch ihre unterschiedlichsten Veranstaltungsreihen und Angebote eine immer stärker Positionierung im Viertel.



Abbildung 14) Flyer über die Brunnenpassage (Auszug) und Abbildung 15) Posters für „SOHO IN OTTAKIRNG“ aus den Jahren 1999-2007

## 4 SCHLUSSFOLGERUNGEN

Eine einfache Erklärung kausaler Zusammenhänge zum Phänomen „Aufwertung Brunnenviertel“ ist aus heutiger Sicht kaum möglich. Der „Stein der Weisen“ konnte bis dato nicht gefunden werden. Und das ist auch gut so. Wahrscheinlich muss von einem vielfältigen Wirkungsgefüge ausgegangen werden, deren einzelne Teile zu unterschiedlichen Zeiten eine unterschiedliche Gewichtung erhalten haben.

- 1. Stadtmorphologische Gegebenheiten:

Unverkennbarer Stadtgrundriss mit einer unterschiedlichen Parzellenstruktur und verwobenen, noch heute sichtbaren Spuren zur Geschichte des Stadtteils (z.B. vom Impulszentrum zum Weinhaus Sittl)

- 2. Räumliche Ressourcen:

Vorhandene Folgen verschiedener Freiräume, unterschiedlich beispielbare Orte, alte Industriegebäude, die ihre Funktion verloren haben, periodisch unterschiedlich lange Leerstehungen von Erdgeschosszonen

- 3. Soziale Dichte:

Verschiedene Bevölkerungsgruppen und das vorherrschende Nationen- und Sprachgewirr ermöglicht einen stadtsoziologischen Diskurs über Fragen zum „sozialen Raum“

- 4. Vorhandene Potentiale und Partner:

Flair des Marktes, kommunikative Dichte und Treffpunkt unterschiedlicher Schichten, multikulturelles Erscheinungsbild, stark sichtbare Improvisation, vor Ort ansässig Kreative (Galerienverbund Grundsteingasse), Kunst- und kulturschaffende Einrichtungen mit hohen integrativen Ansätzen (SOHO IN OTTAKRING, Brunnenpassage)

- 5. Vorhandenes Netzwerk, das sukzessive verdichtet wurde: Kaufleute, Interessensgemeinschaften, Kammern, lokale Players.
- 6. Top-Down und Bottom-Up:

Unterschiedliche Partizipationsvorhaben von Mietermitbestimmung zum klar strukturierten Bürgerbeteiligungsverfahren.

- 7. Klare politische Positionierung:

Nach Vorliegen der Ergebnisse des Bürgerbeteiligungsverfahrens erfolgte eine Bereitstellung öffentlicher Mittel mit den Intentionen eines nachhaltigen Empowerments.

- 8. Klar strukturierter Organisationsablauf:

Regelmäßige Abstimmung und Information im Rahmen von Steuergruppentreffen, an den alle involvierten Stellen, Planerinnen, Planer und Interessensvertretungen unter der Moderation der Gebietsbetreuung Ottakring mitgearbeitet haben, Jahr-fixe-Veranstaltungen im Bezirk, Baubesprechungen, usw.

- (Anmerkung: Insgesamt wurden ca 25.000 Arbeitsstunden in den Planungsprozess investiert)
- 9. Hohes Engagement aller involvierten Akteure
- 10. Ressort- und dienststellenübergreifende Vorgehensweise:

In dem Aufwertungsprozess waren fünf Geschäftsgruppen der Stadt mit 16 Dienststellen vertreten, die untereinander vernetzt tätig waren. Dazu kamen die Vorsitzenden der Bezirksausschüsse, Vertreter der Fonds und der Wirtschaftskammer.

- 11. Herausnahme der Umsetzungsgeschwindigkeit und parallele Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen

Die übliche Vorgehensweise, vorgesehene Maßnahmen Punkt für Punkt abuarbeiten, wurde zugunsten eines parallel gesteuerten Maßnahmenprogramms verändert. Dazu bedurfte es eines hohen Managementgrades, um unterschiedliche Interessen auszugleichen. Auf diese Weise kann und konnte ein Public-Private-Partnership-Modell entwickelt werden, das auf eine bis 2012 getätigte Investition von rd. 11 Mio € - die von der öffentlichen Hand getragen wird – mit rd. 55 Mio € (durch Private und verschiedene Bauträger) auf den Aufwertungsprozess reagiert.

- 12. Glück

## 5 QUELLENANGABEN

Jahresbericht der GB-Ottakring, Wien 2001-2006

Werkstattbericht Nr. 67, Aufwertungs des Brunnenviertels, MA 18, Wien 2004

Philipp Rode, Bottom-Up, Empowerment, Sustainability, Upgrading: Aktuelle Stadterneuerungsstrategien in Wien, in *dérive*, Heft 17, 2004, Schwerpunkt Stadterneuerung

Aufwertung des Brunnenviertels, Wien 2007-2009, Jahresbericht der Gebietsbetreuung Stadterneuerung

Ula Schneider, Beatrix Zobl (Hrsg.) SOHO IN OTTAKRING, WHATS'UP' was ist hier los, Springer Wien New York, 2008, ISBN 978-3-211-78587

Philipp Rode, Bettina Wanschura, Christian Kubesch, Kunst macht Stadt, vier Fallstudien zur Interaktion von Kunst und Stadtquartier, VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2009, ISBN: 978-3-531-17005-3

Pamela Bartar, Angela Heide, City\_System\_S., Art Minutes Publishing (Hrsg.), Wien 2009, ISBN: 978-3-9502711-0-2

Reinhard Seiß, Stadterneuerung: Hilfe zur Selbsthilfe in Architektur&Bauform 19, 2009, Wien