



DIE SOCKELZONE IN NEUBAUGEBIETEN

Katalog möglicher Nutzungen

DIE SOCKELZONE IN NEUBAUGEBIETEN

KATALOG MÖGLICHER NUTZUNGEN

Der vorliegende Werkstattbericht basiert auf der Studie „Katalog möglicher tertiärer Nutzungen in den Sockelzonen – Zur Entwicklung von Neubaugebieten“, welche im Auftrag der Wien 3420 AG und der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, Stadtteilplanung und Flächenwidmung von MMBT. Michaela Mischek Bauträger GmbH erstellt wurde.

Koordination

Philipp Fleischmann, Denise Schluderbacher-Girsch, MA 21

Inhaltliche Bearbeitung

Birgit Brodner, Michaela Mischek, Thomas Kautzky,
MMBT. Michaela Mischek Bauträger GmbH
Denise Schluderbacher-Girsch, Philipp Fleischmann,
Thomas Spritzendorfer, MA 21

Redaktionelle Bearbeitung und grafische Gestaltung

Denise Schluderbacher-Girsch, MA 21

Technische Koordination

Willibald Böck, MA 18

Lektorat

Ernst Böck

Grafik Cover

Atelier Unterkircher Jankoschek

Produktion

MA 21 – Druckerei

Eigentümer und Herausgeber

Stadtentwicklung Wien
Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung
www.stadtentwicklung.wien.at

Mit besonderem Dank an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Wien für ihre Expertise im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung.

Vorwort



© Lukas Beck

In Wien besteht die Tradition von kleinteiligen Strukturen und ihrer Nutzungsvielfalt in Sockelzonen. Gerade in den Neubaugebieten können diese einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt und Lebendigkeit der Stadt beitragen. Besser genutzte Sockelzonen können als zentrales Bindeglied zum öffentlichen Raum und als Impuls für ein lebendiges Wohngebiet fungieren.

Immer mehr Menschen entscheiden sich für Wien als Lebensmittelpunkt und bestätigen uns in den Qualitäten dieser Stadt. Diese weiterhin aufrechtzuerhalten, ist vor allem in den Neubaugebieten bzw. Stadterweiterungsgebieten eine Herausforderung, der wir uns stellen müssen. Die Sockelzonen können hier eine besondere Bedeutung einnehmen und zu einem attraktiveren, lebenswerten und vielfältigen Stadtraum beitragen. Durch ein unmittelbares Angebot an unterschiedlichen Nutzungen – wie Bildung, Gemeinwesen, Gewerbe, Medizin – können auch lange Wege vermieden und so viele Erledigungen zu Fuß getätigt werden. Durch die Belebung der Sockelzonen können also nicht nur die Straßenräume interessanter werden, sondern auch die Wege und die Zeit von jeder und jedem verkürzt werden.

Der Katalog möglicher Nutzungen für die Sockelzonen in Neubaugebieten zeigt die unterschiedlichen Nutzungsansprüche auf. Dadurch wird eine abgestimmte Entwicklung zwischen dem Bedarf der Nutzerinnen und Nutzer der Sockelzonen und den daraus folgenden technischen und baulichen Anforderungen möglich.

Mit dem vorliegenden Werkstattbericht liegt ein weiterer Baustein für die Entwicklung von Erdgeschosszonen für eine lebendige und vielfältige Stadt vor.

Mag.ª Maria Vassilakou

Vizebürgermeisterin und amtsführende
Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr,
Klimaschutz, Energieplanung
und BürgerInnenbeteiligung

Vorwort



© David Bohmann

Die Thematik der Sockelzone beschäftigt die Stadtplanung schon seit längerer Zeit. Wie sehen nun eigentlich die konkreten Anforderungen an unterschiedliche Nutzungen im Erdgeschoss aus? Welche technischen, rechtlichen und ökonomischen Anforderungen lassen sich festmachen? Die Notwendigkeit eines laufenden Dialogs aller relevanten Akteurinnen und Akteure liegt dabei auf der Hand.

Das Ziel des vorliegenden Werkstattberichts ist es, einen Überblick über die möglichen Nutzungen sowie entsprechende Rahmenbedingungen aufzuzeigen und damit Planerinnen und Planern optimale Grundlagen für ihre Vorschläge zu liefern.

Dipl.-Ing. Thomas Madreiter

Planungsdirektor

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	9
Bildung – Allgemeines	11
Elementare Bildung	14
Sportstätten	19
Außerschulische Bildung	24
Gemeinwesen	27
Stadtteilzentrum	29
Kinder- und Jugendeinrichtungen	31
Familienbetreuung	33
Mobility Points	35
Religion, Seelsorge	36
Öffentliche WC-Anlagen	38
Wohnnutzung	41
Familienwohnungen	43
Wohnen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen	45
Wohnheime, WGs	48
Startwohnungen	50
Atelierwohnungen	52
Gewerbe	55
Bürobetriebe	58
Geschäfte, Einzelhandel	60
Creative-Industries Werkstätten	63
Galerien	65
Co-Working/Hubs	67
Sport gewerblich	69
Indoor-Kinderspielräume	71
Gastronomie	73
Medizin	77
Gruppenpraxis, Praxisgemeinschaften	79
Ambulatorien	81
Apotheke	83
Geriatrisches Tageszentrum	85
Best Practice	89
Aspern Seestadt – Wohnquartier Süd	90
Nordbahnhof – Freie Mitte, Vielfältiger Rand	94
Hauptbahnhof – Leben am Helmut-Zilk-Park	95
Erläuterungen	97
Träger und schnelle Nutzungen	97
Umsatzsteuerthematik	98
Nutzwertbewertung der Sockelzone	98
Vermietung und Verkauf von freifinanzierten Neubauten	99
Vermietung und Verkauf von gefördert errichteten Neubauten	100
Nutzungsmatrix Sockelzone inkl. Detailmatrix	im Umschlag eingelegt

Einleitung

Der urbane Raum wird maßgeblich von der Sockelzone (= Erdgeschoss inkl. Souterrain, ggf. 1. OG) eines Quartiers geprägt. Ein essenzieller Bereich, der niemandes Kernkompetenz ist und eine klassische Querschnittmaterie. Eine nachhaltig funktionierende Sockelzone als Mix aus gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen ist zumeist ein über längere Zeit gewachsenes Zusammenspiel vieler unterschiedlicher Faktoren, die Stadtplanung hat jedoch die Möglichkeit, über die Gestaltung der Rahmenbedingungen steuernd einzuwirken.

Je nach Interessenlage nähern sich die jeweiligen Stakeholder dem Thema Sockelzone mit zum Teil unterschiedlichen Fokussierungen und Zielen. Demzufolge beschreiben eine Bauträgerin bzw. ein Bauträger eine funktionierende Sockelzone mit anderen Worten als z. B. die Stadtplanung, deren Betrachtungswinkel breiter und nicht ausschließlich ökonomisch ausgerichtet ist. Ferner gibt es die Interessen der Mieterinnen und Mieter in der Sockelzone, deren Bedürfnisse zum Zeitpunkt des Baues oft wenig bis gar nicht bekannt sind und meistens erst zum Zeitpunkt der Besiedelung ins Spiel kommen.

Der gegenständliche Katalog über mögliche Nutzungen in der Sockelzone von Neubaugebieten soll helfen, Bedürfnisse, Herausforderungen und Rahmenbedingungen der unterschiedlichen Gruppen transparent zu machen.

Der Katalog gliedert sich pro Nutzungskategorie (Bildung, Gemeinwesen, Wohnnutzung, gewerbliche Nutzungen, Medizin) in:

- allgemeine Kapitel, worin die wichtigsten Aspekte aus technischer, rechtlicher und ökonomischer Sicht angeführt sind, welche für alle darunter fallenden Einzelnutzungen relevant sind;
- daran anschließende Unterkapitel, worin die konkreten Nutzungen detaillierter betrachtet werden und auf spezifische Erfordernisse und Besonderheiten eingegangen werden kann.

Die beiden Übersichtstabellen, welche im Einband eingelegt sind, geben einen kompakten Überblick über die im Katalog behandelten Themen.

Bei der Erstellung des Katalogs wurde insgesamt auf eine einfache Handhabung und Übersichtlichkeit der Themenbereiche geachtet. Alle enthaltenen Angaben sind daher keineswegs als umfassend zu verstehen, sondern bilden vielmehr Mindestanforderungen ab und sollen als erster Einstieg in die Planung dienen, um Chancen und Herausforderungen bei der Integration einer bestimmten Nutzung in die Sockelzone bereits frühzeitig abzuschätzen.

Im Hinblick auf die Qualitätsansprüche der Stadtplanung wird im Kapitel „Best Practice“ ein kurzer Abriss über die im Wiener STEP 2025 und den darauf aufbauenden Fachkonzepten enthaltenen Zielsetzungen gegeben und die Sockelzonen-Planungen in der Aspern Seestadt sowie auf den Entwicklungsflächen des ehemaligen Nordbahnhofs und des Hauptbahnhofs näher betrachtet.

BILDUNG

Bildung – Allgemeines

Bildungseinrichtungen und Sockelzone sind eine durchaus prädestinierte Kombination insbesondere in Verbindung mit Wohnbauten. Für Eltern, insbesondere auch aufgrund der wachsenden Bedeutung des lebenslangen Lernens, ist eine wohnortnahe Unterbringung ihrer Kinder in qualitätsvollen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie ein rascher Zugang zu Erwachsenenbildungseinrichtungen essenziell. Genauso interessant kann es sein, in Büroeinrichtungen unternehmensübergreifende Betriebskindergärten und Horte einzurichten. Auch Sportstätten für Vereine und/oder als externe Ergänzung bestehender Bildungsbauten sind mögliche Sockelzonen-Nutzungen.

Bildungseinrichtungen sind immer Einrichtungen mit KundInnenfrequenz. Sie beleben daher nachhaltig die Sockelzone und das Stadtquartier, bringen aber auch, an der falschen Stelle im Gebäude positioniert oder nicht mit genügend spezifischen Nebenräumen versehen (etwa Kinderwagen- oder Fahrradabstellplätze), durchaus Konfliktpotenziale.

Barrierefreiheit ist eine wichtige Grundforderung an alle Bildungseinrichtungen. Bei öffentlichen sowie öffentlich geförderten Einrichtungen sind die jeweiligen vergaberechtlichen und förderrechtlichen Kriterien zu beachten.

Die Lage

Die Lage des Projekts sollte so gewählt werden, dass der Zugang gut von der nächstgelegenen Versorgung mit öffentlichem Verkehr erreichbar ist. Der Eingangsbereich verfügt optimalerweise über einen Vorplatz, der gleichzeitig als Bindeglied zwischen Bildungseinrichtung und Grätzel wirkt und als Ort der Kommunikation dient. Seine Ausgestaltung sollte verkehrsberuhigt, robust, multifunktional und sicher sein. Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten sollten in ausreichendem Maße im Gebäude (auf gleichem Niveau wie der Eingang in die Bildungseinrichtung) oder davor zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig braucht Bildung und Betreuung (insbesondere von Kindern) vor allem auch ein ruhiges Element, daher ist die Lage von Bildungsräumen in Richtung einer stark frequentierten, lärmbelasteten Straße nicht ideal. Teilweise werden Bildungseinrichtungen bereits mit einer kontrollierten Lüftung errichtet, sodass das Öffnen der Fenster nicht mehr unbedingt notwendig ist.

Im Sinne der Vermeidung von Angsträumen sollte auf eine transparente Gestaltung der Erdgeschosszone Bedacht genommen werden, ohne dadurch die Privatsphäre der Nutzerinnen und Nutzer (Kinder, Bedienstete, Eltern) oder das Lernklima zu beeinträchtigen.

Elementare
BildungPflicht-
schulenSport-
stättenAußerschulische
Bildung

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Für Stadterweiterungsgebiete bieten Bildungseinrichtungen für die Sockelzone eine besondere Chance. Nicht nur verbessern sie die Lebensqualität der neu zuziehenden Bevölkerung und sind somit in weiten Teilen sogar Pflicht, sie können auch zusätzlich weitere Einrichtungen für das wachsende Gemeinschaftsleben beherbergen. So können Bildungseinrichtungen einfach um und mit Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit oder eines entstehenden Club- und Vereinslebens (in den Tagesrandzeiten) angereichert werden. Auch öffentliche oder private Informationseinrichtungen sind integrierbar.

Wichtige technische Anforderungen

Baurechtlich ist vor allem auf den Arbeitnehmerschutz, das Wiener Kindergarten-gesetz und die Kindergartenverordnung hinzuweisen.

Brandschutz:

- OIB-Richtlinie 2 Brandschutz, insbesondere Punkt 7.2 und Punkt 7.2.5 (Brandabschnitt max. 1.600 m² Netto-Grundfläche).
- Die Richtlinie „Brandschutztechnische Sicherheitsstandards in Bildungseinrichtungen“ vom 20.11.2013 der Kompetenzstelle Brandschutz (KSB) der MA 37 – Baupolizei ist einzuhalten.

Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken:

- Wiener Bauordnung § 115 Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken;
- OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit;
- ÖNORM B 1600.

Raumhöhe:

Die Raumhöhe von Bildungsräumen sollte mind. 3,0 m (mind. Raumhöhe laut Arbeitsstättenverordnung), besser 3,2 m (Angabe in den Raumblättern für Schulen der Stadt Wien) betragen. Die Raumhöhe ist projektspezifisch mit den Behörden/Dienststellen der Stadt Wien abzustimmen.

Erdbeben:

Prinzipiell ist bei Bildungsbauten die ÖNORM EN 1998-1:2011 Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben – Teil 1 zu beachten. Die ÖNORM EN 1998-1 gilt für die Auslegung von Bauwerken des Hoch- und Ingenieurbaus in Erdbebengebieten.

Wichtige rechtliche Anforderungen (speziell zu beachtende Materiengesetze siehe Unterkapitel)

- Wiener Bauordnung;
- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG);
- Arbeitsstättenverordnung (ASTV);
- Wiener Bedienstetenschutzgesetzes (W-BedSchG 1998).

Ökonomische Betrachtung

Aufgrund der hohen Diversität der einzelnen Bildungseinrichtungen wird auf die Besonderheiten in der Errichtung, Miete und den Mietnebenkosten in den Untergruppen eingegangen.

Generell muss davon ausgegangen werden, dass alle Bildungseinrichtungen unter das Stabilitätsgesetz 2012 fallen und somit die Umsatzsteuer einzukalkulieren ist (siehe Erläuterungen Seite 98).

Förderungen

Aufgrund der hohen Diversität der einzelnen Bildungseinrichtungen wird darauf in den Untergruppen eingegangen.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Aufgrund der hohen Diversität der einzelnen Bildungseinrichtungen wird darauf in den Untergruppen eingegangen.

Stellplätze

Bei für Bildungszwecke dienenden Räumlichkeiten ist für je 100 m² Aufenthaltsraum ein PKW-Stellplatz zu schaffen. In Bauwerken für Bildungszwecke werden Räume, die überwiegend für den Unterricht und die Betreuung von Kindern und Jugendlichen bis zu einem Alter von 18 Jahren genutzt werden, in diese Fläche nicht eingerechnet (Wiener Garagengesetz Änderung 2014).

Fahrradabstellanlagen:

Richtwerte für den Bedarf an Abstellanlagen für Fahrräder betragen für

→ Sportstätten und Bäder: 0,5 Fahrradabstellplätze je Kleiderablage.

Freiraum

Die exklusive oder Mitbenutzung von Freiräumen ist für Bildungseinrichtungen ein wichtiger Faktor. Geht es hier bei vielen ganztägigen Einrichtungen und Einrichtungen für Kinder vor allem um den Gesundheits- und Bewegungsfaktor. Aber auch bei Erwachsenenbildungseinrichtungen ist zumindest das Ausruhen in einem Pausenbereich erstrebenswert. Die Freiräume sollten immer qualitativ hochwertig und integrativ geplant werden.

Elementare Bildung – Beschreibung

Unter elementarer Bildung wird im Allgemeinen die Bildung und Betreuung der Kinder bis zur allgemeinen Schulpflicht verstanden. In Wien wird von den Anbieterinnen bzw. Anbietern elementarer Bildung in der Regel auch außerschulische Nachmittagsbetreuung (Hort) angeboten. Die elementare Bildung umfasst sowohl Einrichtungen nach dem Wiener Kindergartengesetz als auch nach dem Wiener Tagesbetreuungsgesetz (Tagesmütter/-väter und Kindergruppen).

Die üblichen in (Wohn-)Bauten integrierten Größen divergieren stark und reichen von 1 bis 9 Gruppen (225 Kinder).

Trägerinnen sind entweder die öffentliche Hand (Wiener Kindergärten MA 10) oder häufig eine gemeinnützige Organisation. Darüber hinaus verfügt fast jede anerkannte Religionsgemeinschaft über eine oder mehrere eigene Organisationen der elementaren Bildung.

Viele Kindergruppen sind im Dachverband der Kindergruppen Wien organisiert. Insbesondere im Bereich der Kindergruppen ist es in Wien in den letzten Jahren zu Verschärfungen im Bereich der Zulassung und Anzahl der Gruppen an einem Standort gekommen. Hier wird jedenfalls die Abklärung der Seriosität der Betreiberin bzw. des Betreibers mit den zuständigen Behörden angeraten.

Aufgrund der allgemeinen taxativ aufgezählten räumlich qualitativen Vorschriften in der Wiener Kindergartenverordnung sowie den Vorschriften der Aufsichtsbehörde MA 11 für Kindergärten und Tagesbetreuung ist ein Mitdenken einer möglichen Nutzung einer Sockelzone durch eine Einrichtung der elementaren Bildung bereits in der Projektphase hilfreich.

Die Lage

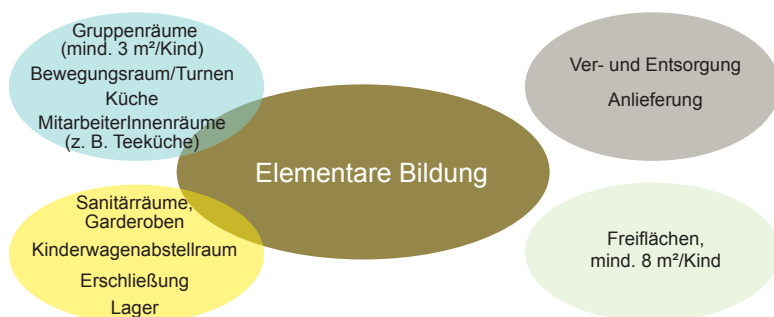
Einrichtungen elementarer Bildung können in allen wesentlichen Baulandausweisungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans umgesetzt werden. Eine attraktive, klare und helle Eingangszone ist von Vorteil. Für Einrichtungen mit unter 3-jährigen Kindern sind vor allem Erdgeschosse anzudenken, um hier eine optimale Sicherheits- und Fluchtwegkonzeption zu gewährleisten.

Ebenso sind auftretende Schallemissionen während des Betriebs bei der Standortwahl zu berücksichtigen und der Verletzungsschutz zu beachten. Zum Betrieb notwendiger Sichtschutz soll einer transparent gestalteten Straßenfront nicht entgegenstehen.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Im dicht verbauten Stadtgebiet und in dichten Stadterweiterungsgebieten ist ein Netz von Einrichtungen elementarer Bildung, das maximale Wegdistanzen von 150 m vom Wohnort zulässt, optimal.

Funktionsschema



Einrichtungen elementarer Bildung lassen sich besonders gut mit allen möglichen Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit kombinieren. Darüber hinaus sind sie zumeist auch sehr gut in aufgelassenen Geschäftslokalen unterbringbar bzw. sind aufgelassene Kindergärten oft gut in Geschäftslokale umnutzbar. Auch viele offene Wohnungsgrundrisse oder Wohngemeinschaftsgrundrisse sind für die Umnutzung geeignet.

Wichtige technische Anforderungen

☞ siehe Seite 12.

Wichtige rechtliche Anforderungen

Nachstehend werden beispielhaft anzuwendende Gesetze und Verordnungen angeführt:

- Wiener Kindergartengesetz (WKGG),
- Wiener Kindergartenverordnung (WKGVO), insbesondere §§ 5 (Raumgrößen) und 6 bis 8 (Ausstattung).

Ökonomische Betrachtung

Generell ist die Umsatzsteuerthematik zu beachten (siehe Erläuterungen Seite 98). Kindergärten können in der Regel im Rahmen der Baukosten des sozialen Wohnbaus errichtet werden. Erfahrungsgemäß ist es meist gewünscht, allgemeine Baukosten über die Miete und ggf. Mietzuschuss langfristig zu finanzieren, für spezielle Einrichtungen (z. B. Küche, Einrichtung im Bewegungsraum) sind Betreiberinnen und Betreiber eher bereit, Einmalkosten zu bezahlen.

Förderungen

Die Stadt Wien unterstützt private Einrichtungen elementarer Bildung durch die Gewährung von Förderungen.

Gefördert wird die Bildung und Betreuung von Kindern bis zu 16 Jahren. Die Fördermodelle sind pro Kind beziehungsweise im Hortbereich pro Gruppe ausgerichtet.

- Förderungen im Zusammenhang mit der Schaffung von neuen elementaren Bildungs- und Betreuungsplätzen („Anstoßfinanzierung“): Eine „Anstoßfinanzierung“ wird nur gemeinnützigen, nicht gewinnorientierten Organisationen, die eine private elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung in Wien eröffnen wollen, gewährt. Folgende Richtwerte sind für mögliche Fördersummen festgelegt (Stand: 2015):
 - Pro Kleinkindergruppe (bis zu drei Jahren): bis zu 125.000 €;
 - Pro Familiengruppe (bis zu sechs Jahren): bis zu 80.000 €;
 - Pro Kindergruppe (bis zum vollendeten 16. Lebensjahr): bis zu 32.000 €.
- Förderungen im Rahmen des Modells „Beitragsfreier Kindergarten“: Die Stadt Wien fördert den von Eltern bzw. Obsorgeberechtigten zu leistenden „Elternbeitrag“ für den Besuch einer privaten elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung. Gefördert wird der Besuch von allen Kindern bis zu sechs Jahren bis zum Beginn der Schulpflicht mit einem Betreuungsbeitrag (Basisförderung).
 - Der Betreuungsbeitrag liegt abhängig vom Alter des Kindes und der Betreuungsart zwischen 147,41 und 249,06 € pro Kind und Monat (Stand: 2015).
 Zusätzlich zum Betreuungsbeitrag erhalten gemeinnützige Trägerinnen bzw. Träger einen Grundbeitrag pro Kind und einen Verwaltungszuschuss pro Gruppe (Vollförderung):
 - Der Grundbeitrag liegt abhängig vom Alter des Kindes und der Betreuungsart zwischen 83,36 und 318,08 € pro Kind und Monat (Stand: 2015).
 - Der Verwaltungszuschuss liegt abhängig von der Anzahl der verwalteten Gruppen zwischen 558,61 und 1.675,85 € pro Gruppe und Monat (Stand: 2015).
- Für die gesetzlich erlaubten Arten des Betriebs von Hortgruppen sind unterschiedliche Fördermöglichkeiten eingerichtet:
 - Hortgruppenförderung: Förderungen für Schulkinder bis zum Ende der Schulpflicht für Standorte in Kindergärten oder Schulen.
 - Teilhortgruppenförderung: Förderungen für Kinder bis zu zehn Jahren am Standort der Familiengruppe (im Kindergarten). Teilhorte sind Gruppen, die in Familiengruppen für Kinder von drei bis zehn Jahren eingerichtet sind.
 - Hortkindergruppen: Förderungen für Kinder bis zum Ende der Schulpflicht am Standort der Kindergruppe. Hortkindergruppen sind Gruppen, die in Kindergruppen für Kinder bis zum vollendeten 16. Lebensjahr eingerichtet sind.
- Wohnbauförderung gemäß WWFSG im Ausmaß von max. 25 % der förderbaren Wohnnutzflächen im Gebäude. Ein den Förderungsbedingungen entsprechender Mietzins ist zu berücksichtigen.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Erste Ansprechpartnerin ist die MA 10 (Wiener Kindergärten). Anträge für Anstoßfinanzierung, Basis- bzw. Vollförderung sowie Hortgruppenförderungen sind für das laufende Jahr bis spätestens 15. Jänner an die MA 10 zu übermitteln. Anträge können auch schon im Vorjahr eingereicht werden.

Den Antrag auf Betriebsbewilligung ist mindestens 3 Monate vor dem geplanten Betriebsbeginn an die MA 11 (Amt für Jugend und Familie) zu übermitteln.

Darüber hinaus sind je nach Sachlage u. a. die MA 15 (Gesundheitsdienst der Stadt Wien), die MA 34 (Bau- und Gebäudemanagement), die MA 36 (technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen) sowie die MA 59 (Marktservice und Lebensmittelsicherheit) für eine Genehmigung relevant.

Stellplätze

☞ siehe Seite 13.

Freiraum

Derzeit wird von einem Freiraumschlüssel von 5 bis 8 m² je Kind ausgegangen. Dies ist jedoch standortabhängig. Sollten nicht ausreichend Freiräume vorhanden sein, kann auch ein Ersatzangebot diesen Bedarf ergänzen, z. B. durch nahegelegene Parks und Spielplätze (siehe WKGVO § 4 Abs. 3). Bei Neubauten sollten die notwendigen Freiräume bereits entsprechend eingeplant werden. Auch bei Kleinkindergruppen (0–3 Jahre) sollte der Freiraum jedenfalls direkt an die Gruppenräume anschließen.

Vorhandene Kinder- und Jugendspielplätze können auch in Mehrfachnutzung (z. B. Nutzungsvereinbarung) mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Wohnhausanlage genutzt werden.

Sonstiges – Besonderheiten

Bei Kombination mit anderen Einrichtungen (z. B. Altenbetreuung) sind insbesondere zwischen den Bedürfnissen nach Schutz, Belebung, aber auch Lärm und Ruhebedürfnissen geeignete Abwägungen zu treffen.

Pflichtschulen - Beschreibung

Die Integration einer eigenständigen Schule in Sockelzonen ist ebenso denkbar und von der Stadt Wien aus wirtschaftlichen Gründen erwünscht.

Elementare
Bildung

**Pflicht-
schulen**

Sport-
stätten

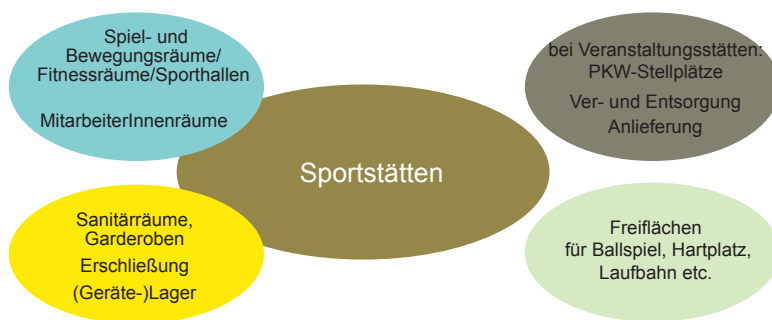
Außerschulische
Bildung

Sportstätten – Beschreibung

In der ÖNORM B 2608 werden die Richtlinien für die Planung und Ausführung von Sportstätten geregelt. Es gibt Ein-, Zwei-, Drei- und Vierfach-Sporthallen bzw. diverse Sonderhallen. Für den Schulbereich wird in erster Linie die 1- und 2-fach-Sporthalle (= Normturnsaal) ausgeführt. Ergänzend zum Normturnsaal kann auch ein Gymnastiksaal (Indoor-Spiel- und Bewegungsräume nach ÖISS) errichtet werden. Dieser ist speziell bei kleineren Kindern möglich (Volksschule).

Typische Nutzungen für Sportstätten sind neben der schulischen Nutzung z. B. die Nutzung durch Vereine. Ferner können sie auch für Veranstaltungen (schulische Veranstaltungen, aber auch von Vereinen etc.) genutzt werden. Im Sinne einer Mehrfachnutzung ist jedenfalls ein frei von der Straße zugänglicher Eingang.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Zu beachten ist die erhöhte Anforderung an die Statik aufgrund größerer Spannweiten sowie an den Schallschutz. Bei der Integration einer Sporthalle in ein Wohnhaus sollte aus Schallschutzgründen eine mechanisch/statische Entkoppelung zwischen Wohnhaus und der Sporthalle vorgesehen werden.

Die speziellen Anforderungen für die Normturnsäle werden in der ÖNORM B 2608 „Sporthallen-Richtlinien für Planung und Ausführung“ geregelt und betreffen in erster Linie die erforderlichen Raummaße (Länge, Breite, Höhe) und deren Zubehör (Geräteraum, Garderoben, Sanitär ...) sowie deren Ausstattung. Raumhöhen für Sporthallen reichen von 4,5 m bis 9,0 m, zum Teil auch darüber.

Beim Gymnastiksaal sind die Vorgaben der ÖISS-Richtlinie einzuhalten, wobei hier nur empfohlen wird, den Raum möglichst rechteckig zu gestalten (10,0 m x 10,0 m, besser 15,0 m x 15,0 m). Ebenso wird auch für die Raumhöhe nur eine Empfehlung gegeben (3,5 m bis 4,0 m).

Spiel- und Bewegungsräume bzw. Fitnessräume – Übersicht über die Vorgaben in der ÖNORM B 2608 bzw. im ÖISS:

ÖNORM B 2608 bzw. ÖISS		
Typ	Spiel- und Bewegungsraum, Gymnastiksaal	Fitnessräume (Konditions-, Fitness- und Krafttraining)
B/L [m]	ÖNORM: keine bindenden Vorgaben, Empfehlung – quadratisch 10/10 besser 15/15 ÖISS: quadratisch bis rechteckig	ÖNORM: keine bindenden Vorgaben, Empfehlung – quadratisch 10/10 besser 15/15 ÖISS: annähernd quadratisch
Nutzfläche [m ²]	ÖISS: Kindergarten 60 – 75 für Wohnhäuser abh. Von Personen und Nutzung, mind. 40	ÖISS: keine Vorgaben, da stark nutzungsabhängig, mehrere Beispiele angeführt (20 bis 300 m ²)
Raumhöhe [m]	ÖNORM: keine bindenden Vorgaben ÖISS: für Kindergärten ¹ und Wohnhäuser 3,5 – 4,0	ÖNORM: keine bindenden Vorgaben ÖISS: nutzungsabhängig 2,5 – 4,0
Grundausrüstung ⁵ für 0- bis 10-Jährige (ÖISS)		
Sprossenwände	möglich, wenn Raumhöhe > 3,1 bzw. 3,6 ²	
Schaukelringe	möglich ^{3,4}	
Klettertaue	möglich ⁴	
zusätzliche Ausstattung ⁵ ab 6 Jahren (ÖISS)		
Boulderwand	möglich	

1 Grundsätzlich richtet sich die Mindestraumhöhe von Bewegungsräumen in Kindergärten nach den jeweiligen Kindergartengesetzen und Bauordnungen der Länder. In Hinblick auf eine gute Nutzbarkeit der Bewegungsräume wird eine lichte Raumhöhe von 3,5 bis 4,0 m empfohlen.

2 Erforderliche Raumhöhe: Lt. ÖNORMEN 12346 bzw. S4706 Sprossenwand 2,6m bzw. Raumhöhe 3,6 m. Lt. ÖISS kann in Bewegungsräumen von Kindergärten und anderen Einrichtungen die freie Höhe über den Sprossenwänden um 50 cm reduziert werden, wenn diese ausschließlich von Kindern bis 6 Jahren benutzt werden.

3 ÖISS: Sicherheitsabstände Aufhänghöhe + 2,0 m.

4 Vorrichtungen zum Einhängen von Schaukeln und Hängematten, für Schaukelringe und Taue sollten in jedem Fall vorgesehen werden. Bei kleinen Räumen sind Hängematten besser geeignet, für größere Räume oder für temporäre Nutzung in kleinen Räumen sind Schaukeln und Schaukelringe für die gemeinsame Nutzung von Kindern und Eltern ein wichtiges Angebot.

5 ÖISS: Für den Transport der Geräte bei Ersteinbringung und Nachrüstung sind von der Anlieferstelle bis zum Spiel- und Bewegungsraum entsprechend große Türen und Durchgangsdimensionen (Breite mind. 1,2 m, Höhe mind. 2,2 m) vorzusehen.

ÖNORM B 2608							
Sport-hallen-typ	Klein (VS)	1-fach (Norm-turnsaal)	Basket-/ Volleyball	2-fach	Ball-Spiel-halle	3-fach	4-fach
B/L [m]	10/18	15/27	19/34	27/30 bzw. 2 x 15/27	22/44	27/45 bzw. 3 x 15/27	27/60 bzw. 4 x 15/27
Nutz-fläche [m ²]	180	405	646	910	968	1215	1620
Raum-höhe [m]	4,5 – 5,5	5,5	7 – 9	7	7	7 – 9	7 – 9
Grundausrüstung ² für 0- bis 10-Jährige (ÖISS)							
Sprossen-wände	8	10	10	2x10	20	mind. 24	nach Bedarf
Schaukel-ringe	2	3 (+1) ¹	(3) ¹	3 (+3) ¹	3 (+3) ¹	3 (+3) ¹	nach Bedarf
Kletter-taue	6	8	(8) ¹	8 (+8) ¹	6 (+6) ¹	2 x 6	nach Bedarf
zusätzliche Ausstattung ² ab 6 Jahren (ÖISS)							
Boulder-wand	-	nutzbare Breite mind. 6,0 m					

1 Zahlenangaben in Klammern: fakultative Zusatzausrüstung.

2 ÖISS: Für den Transport der Geräte bei Ersteinbringung und Nachrüstung sind von der Anlieferstelle bis zum Spiel- und Bewegungsraum entsprechend große Türen und Durchgangsdimensionen (Breite mind. 1,2 m, Höhe mind. 2,2 m) vorzusehen.

Weitere zu beachtende Normen und Richtlinien:

- ÖNORM B 2605 „Sportanlagen im Freien - Spielfelder und Leichtathletikanlagen-Planungsrichtlinien und Ausführungshinweise“;
- ÖNORM B 2609 „Geräteausstattung für Sporthallen - Richtlinien für Planung, Ausführung und Erhaltung“;
- ÖNORM EN 12346 „Turngeräte - Sprossenwände, Gitterleitern und Kletterrahmen“;
- ÖNORM S 4706 „Turngeräte - Sprossenwände“;
- ÖISS-Richtlinie „Indoor-, Spiel- und Bewegungsräume“;
- ÖISS-Richtlinie „Konditions-, Fitness- und Krafttrainingsräume“.

Wichtige rechtliche Anforderungen

Bei zusätzlicher Nutzung für Veranstaltungen sind das Wiener Veranstaltungsgesetz (WVG) und das Wiener Veranstaltungsstättengesetz (WVStG) zu beachten. Darin ist u. a. geregelt, welche Vorkehrungen zum Schutz der Zuschauerinnen und Zuschauer zu treffen sind, es sollte daher bereits bei der Planung von Sportstätten (indoor und outdoor) darauf Bedacht genommen werden, sodass im Falle künftiger Veranstaltungen keine diesbezüglichen Umbauarbeiten und Mehrkosten entstehen können.

Elementare Bildung

Pflichtschulen

Sportstätten

Außerschulische Bildung

Die erforderlichen Raumhöhen von 5,5 m für einen Normturnsaal sind in der konventionellen Sockelzone eher unüblich und müssen daher schon frühzeitig in der Planung berücksichtigt werden. Deswegen kann es für Sockelzonen sinnvoll sein, eine Nutzung als Gymnastikraum nach ÖISS - Richtlinie vorzuschlagen.

Förderungen

Förderungen für den Bau sind grundsätzlich nicht vorgesehen. Förderungen für den Betrieb sind unter Einhaltung bestimmter Kriterien im Rahmen der Subventionen für Sportvereine im selektiven Ausmaß möglich. Die zuständige Ansprechpartnerin ist die MA 51 (Sportamt).

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Die MA 51 ist bei der Errichtung von Sportstätten mit einzubeziehen. Ihre Aufgabenbereiche sind u. a. neben der Subventionsvergabe die Mitwirkung bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen und die Führen von Sportanlagen, Sporthallen.

Im Sinne einer Mehrfachnutzung ist eine Bewilligung nach dem Wiener Veranstaltungsstättengesetz bei der für Veranstaltungswesen zuständigen MA 36 empfehlenswert. Hier kommt es speziell auf die Anzahl der Personen an, die diese Veranstaltungen besuchen. Im Normalfall sind zusätzliche Fluchtwege und entsprechende WC-Anlagen erforderlich. Der Betrieb einer solchen mehrfach genutzten Sporteinrichtung im Rahmen einer Wohnbebauung durch die Bauträgerin bzw. den Bauträger setzt erhebliche Managementqualitäten voraus.

Stellplätze

Im Falle einer Nutzung als Veranstaltungsstätte ist gemäß Wiener Garagen-gesetz § 50 für je 50 Personen ein PKW-Stellplatz zu schaffen, wobei die behördlich zugelassene BesucherInnenzahl als Bemessungsgrundlage dient.

Werden Sportstätten im Rahmen eines Bildungsbaus errichtet und diese nicht gemäß Wiener Veranstaltungsstättengesetz bewilligt oder zumindest zum überwiegenden Teil für die Betreuung und den Unterricht von Jugendlichen unter 18 Jahren verwendet, so besteht für diese Flächen keine Stellplatzverpflichtung.

Freiraum

Im Hinblick auf die Nutzung der Freiflächen wird angemerkt, dass das größte Spielfeld (ausgenommen Fußball) das Handballfeld mit Feldmaßen von 44 x 22 m (inkl. Sicherheitszone) darstellt. Diese Feldgröße ist für Schulsport wie auch für außerschulische Nutzung erforderlich. Alle anderen Spielfelder lassen sich innerhalb dieser Fläche unterbringen (Basketball, Volleyball, Badminton, Kleinfeldfußball etc.). Es ist daher bei den Freiräumen eine Fläche von min. 968 m² (44 x 22 m) vorzusehen.

Ballspielflächen sind gemäß WVStG mit Ballfangeinrichtungen (Zäunen) von mindestens 6,0 m Höhe gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen abzugrenzen. Die Höhe gegenüber anderen Spielflächen richtet sich nach dem Verwendungszweck und einer eventuell absehbaren Gefährdung.

Diese Ballspielflächen sollen möglichst offen und zugänglich gestaltet werden (mindestens zwei Zugänge) und auch barrierefreie Sitzplätze an den Spielplatzrändern aufweisen.

Elementare
BildungPflicht-
schulenSport-
stättenAußerschulische
Bildung

Außerschulische Bildung – Beschreibung

Man unterscheidet zwischen (schul)bildungsunterstützenden Einrichtungen (Lernclubs, Nachhilfeinstituten etc.) und Erwachsenen-Fort- und Weiterbildungsangeboten.

Oft sind beide Formen – schulbegleitende und Erwachsenenbildungseinrichtungen – am gleichen Standort/Institut möglich. Es gibt sowohl öffentliche Angebote (Volkshochschulen, Städtische Büchereien, Musikschulen) als auch eine immer stärker wachsende Anzahl privater Angebote. Die Größe ist daher flexibel und reicht je nach Angebot von ca. 100 – 3.000 m².

Die Lage

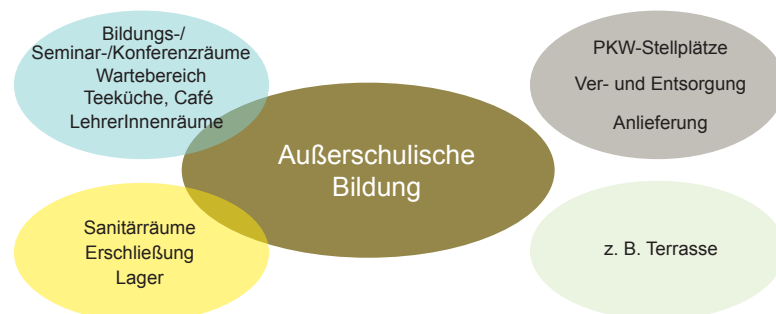
Generell benötigt Lernen eine ruhige Lage. Zu beachten ist aber auch die – vor allem bei Kursangeboten – sich stetig verändernde KundInnenfrequenz. Ein leicht zu findender, übersichtlicher Zugang ist daher ein Muss. Kurse finden auch oft in den Abendstunden und/oder Wochenenden statt, auch dies ist ein Aspekt, der bei der Situierung im Projekt zu bedenken ist.

Ein Standort der Büchereien Wien sollte im Erdgeschoss situiert, von außen gut sichtbar und mit eigenem Gebäudeeingang erschlossen sein – vorzugsweise in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Märkten bzw. in der Nähe von stark frequentierten Plätzen oder Bildungs- bzw. Kultureinrichtungen wie z. B. Schulen. Die Anlieferung von Medien erfordert eine Parkmöglichkeit in unmittelbarer Nähe. Büchereien an Verkehrsknotenpunkten und in zentralen Lagen im Bezirk sind mit einer Fläche von rund 1.000 – 2.000 m² zu planen, Büchereien im Grätzel oder am Stadtrand mit rund 500 m².

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Bildungseinrichtungen vor allem für Personengruppen jenseits der Schulpflicht können wesentlich zur Belebung und Aktivierung von Stadterweiterungsgebieten beitragen. Oft ist allerdings die Finanzierungssituation schwierig, insbesondere bei kostengünstigen öffentlichen Einrichtungen (z. B. VHS). Eine wohnortnahe Versorgung sollte aber zumindest in kleinem Umfang angestrebt werden.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Wie bei allen Einrichtungen mit erhöhter KundInnenfrequenz ist die brandschutz-technische Einrichtung sehr wichtig. Gemäß OIB RL 2/Punkt 7.2.5 B darf ein Brandabschnitt eine Netto-Grundfläche von 1.600 m² nicht überschreiten. Um hier einen gewissen Spielraum zu haben, wird empfohlen, von 1.600 m² BGF auszugehen.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist der Einbau einer guten kontrollierten Lüftung. Vor allem bei kreativen Angeboten – insbesondere Musikschulen – sind die besonderen technischen Anforderungen (Lärmschutz) von Anfang an einzuplanen. Hierzu gibt es aber heute sehr gute technische Standards, die eine Integration auch in Wohnbauten problemlos erlauben.

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass im Sinne einer umfassenden Inklusion eine strenge Auslegung der Barrierefreiheit für alle Bevölkerungsgruppen notwendig ist.

Stellplätze

☞ siehe Seite 13.

Freiraum

Es gibt keine speziellen Anforderungen, aber z. B. eine Terrasse wäre sinnvoll.

Wichtige rechtliche Anforderungen und ökonomische Betrachtung

Generell sind die üblichen rechtlichen und ökonomischen Anforderungen des Büro- bzw. des Geschäftslokal-Baus anzuwenden. In diesem Bereich agieren zum Teil Trägerinnen bzw. Träger, die unecht umsatzsteuerbefreit sind. Daher kann hier keine klare Aussage über die umsatzsteuerliche Betrachtung getroffen werden (siehe Erläuterungen Seite 98). Eine Wohnbauförderung ist abhängig von der Nutzung und im Einzelfall zu prüfen.

Sonstiges – Besonderheiten

Die Komplexität der Organisation und Finanzierung sowie der technischen Auflagen im Bereich der außerschulischen Bildung bedingt, dass insbesondere bei größeren Einrichtungen wie Bibliotheken, Dependancen von Volkshochschulen u. Ä. eine Abstimmung mit der Trägerin bzw. dem Träger sehr früh im Planungsprozess erforderlich ist.

GEMEINWESSEN

Gemeinwesen – Allgemeines

Einrichtungen des Gemeinwesens sind allgemein zugängliche Stellen oder Institutionen, die verschiedenen Zwecken zum Wohle der Gemeinschaft in einem Grätzel oder Quartier dienen. Neben öffentlichen Serviceeinrichtungen (z. B. WC-Anlagen, Mobility Points) versteht man darunter vor allem Einrichtungen, die Beratungsleistungen anbieten, zu gemeinschaftlichen Aktivitäten im Quartier einladen oder Bewohnerinnen und Bewohner untereinander vernetzen.

Gemeinwesenarbeit wird zumeist von öffentlichen Institutionen bzw. deren Auftragsnehmerinnen und Auftragsnehmern oder von karitativen Vereinigungen (Caritas, Diakonie, Volkshilfe etc.) und auf diesem Gebiet spezialisierten Vereinen und Institutionen betrieben. In der Auftragsvergabe gibt es inzwischen auch eine Kooperation mit Bauträgerinnen bzw. Bauträgern und Entwicklungsgesellschaften.

Die Lage

Möglichst in einer attraktiven Straßenlage im Erdgeschoss, um Passantinnen und Passanten anzuziehen. Freiräume (Terrassen, Vorplatz) sollten vorhanden sein. Ebenso sollte, wenn keine funktionellen Kriterien dagegen sprechen, durch eine offene Gestaltung der Fassaden der Bezug zwischen Gebäuden und Außenraum hergestellt werden.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit übernehmen insbesondere in der Stadterweiterung viele Aufgaben, die zum Aufbau einer sozialen, solidarischen und verwurzelten Bevölkerungsstruktur in einem Stadtentwicklungsgebiet beitragen können. Professionelles Konfliktmanagement lässt Konflikte erst gar nicht entstehen, professionelle Unterstützung in der Besiedelungsphase hilft die Lebenskrise, die durch den Umzug entstehen kann, zu meistern. Gemeinwesenarbeit ist daher ein ganz essenzieller und wesentlicher Teil jeder Stadterweiterungsstrategie.

Wichtige technische Anforderungen

Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken:

- siehe Wiener Bauordnung § 115
- siehe OIB-Richtlinie 4 – Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- siehe ÖNORM B 1600.

Weitere technische Anforderungen, wie z. B. Raumhöhen, variieren je nach spezifischer Nutzung:

- ☞ siehe Unterkapitel.

Stadtteilzentrum

Kinder- und Jugendeinrichtungen

Familienbetreuung

Mobility Points

Religion, Seelsorge

Öffentliche WC-Anlagen

Wichtige rechtliche Anforderungen (speziell zu beachtende Materien- gesetze siehe Unterkapitel)

- Wiener Bauordnung;
- das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG);
- die Arbeitsstättenverordnung (AStV);
- Wiener Bedienstetenschutzgesetzes (W-BedSchG 1998).

Förderungen

- Wohnbauförderung gemäß WWFSG im Ausmaß von max. 25 % der förderbaren Wohnnutzflächen im Gebäude. Ein den Förderungsbedingungen entsprechender Mietzins ist zu berücksichtigen.

Freiraum

Die Anforderungen an die Freiräume sind sehr unterschiedlich zu bewerten. Diese gehen von einem Vorplatz über Terrassen bis zu kleinen Gärten und sind meist zum Teil oder zur Gänze eingebunden in den öffentlichen Raum.

Stadtteil-
zentrum

Kinder- und Jugend-
einrichtungen

Familien-
betreuung

Mobility
Points

Religion,
Seelsorge

Öffentliche
WC-Anlagen

Stadtteilzentrum – Beschreibung

Stadtteilzentren bieten ein breites Spektrum an quartiersbezogenen Services, Beratungsleistungen und gemeinschaftlichen Aktivitäten. Sie dienen als Anlaufstelle für Wünsche und Anregungen der Bewohnerinnen und Bewohner, und viele lokale Initiativen zur Steigerung der Lebensqualität im Quartier finden hier ihren Ausgangspunkt.

Das Stadtteilmanagement in Wien hat sich stark mit den Wiener Gebietsbetreuungen entwickelt, die 1974 als Ansprechpartnerinnen vor Ort für alle Agenden der sanften Wiener Stadterneuerung ins Leben gerufen wurden. 40 Jahre später sind die Problemstellungen ganz andere geworden, die Sanierung der Substandard-Bassena-Wohnungen im Gründerzeithaus ist keine zentrale Aufgabe mehr, und die Gebietsbetreuungen haben sich zu kompetenten Quartiersmanagementzentren entwickelt. Sie agieren nach wie vor im dicht bebauten Gebiet und werden vermehrt in neuen Stadtteilen eingesetzt. Seit 2012 wurde ein zusätzliches Arbeitsfeld erschlossen, indem Gebietsbetreuungen, in deren Bezirk sich ein größeres Stadtentwicklungsgebiet befindet, zusätzliche Services anbieten, um das Zusammenleben von Neuzuziehenden und Alteingesessenen zu fördern sowie „Alt und Neu“ aus stadtplanerischer Sicht gut aufeinander abzustimmen. Abhängig vom Entwicklungsstatus des Stadtentwicklungsgebiets wurden vor Ort bzw. in unmittelbarer Nähe eigene Stadtteilbüros eingerichtet.

Die Lage

Sie sind an einem zentralen, öffentlich gut erreichbaren Platz möglichst mit Freibereich verortet.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Die ArbeitnehmerInnenschutzbestimmungen sind einzuhalten. Mindestraumhöhe ist daher 3,0 m, eine Verringerung in Absprache mit dem Arbeitsinspektorat auf 2,80 m bzw. 2,50 m ist möglich (§ 23 AStV).

Sofern ein Veranstaltungssaal geplant ist, ist eine Zulassung gemäß Veranstaltungsstättengesetz einzuholen. Bei Mehrfachnutzung der Räumlichkeit empfiehlt sich ein ausgeklügeltes Schließ- und Buchungssystem.

Stadtteilzentrum

Kinder- und Jugendeinrichtungen

Familienbetreuung

Mobility Points

Religion, Seelsorge

Öffentliche WC-Anlagen

Stadtteil-
zentrumKinder- und Jugend-
einrichtungenFamilien-
betreuungMobility
PointsReligion,
SeelsorgeÖffentliche
WC-Anlagen

Förderungen

→ siehe Seite 28.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Je nach (Mehrfach-)Nutzung können zusätzliche Bewilligungen bzw. Abstimmung mit den Behörden und Dienststellen der Stadt Wien erforderlich werden.

Dies sind z. B.:

- Bewilligung bzw. Eignungsfeststellung für Veranstaltungen, Ausstellungen bei der MA 36 (Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen);
- Betriebsanlagengenehmigung beim Magistratischen Bezirksamt;
- Abstimmung/Bewilligung MA 11 (Amt für Jugend und Familie);
- MA 13 (Bildung und außerschulische Jugendbetreuung);
- Büchereien Wien unter Abstimmung mit der MA 13.

Stellplätze

Je 100 m² Aufenthaltsraum ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen.

Freiraum

Freiflächen sind nicht zwingend erforderlich, aber nachstehend sind ein paar Beispiele angeführt, die je nach Nutzung sinnvoll sein könnten.

- Vorplatz (kann auch öffentliches Gut sein);
- öffentlicher Raum mit Treffpunkt- und Verweilqualität;
- Gast-/Schanigarten bei Café-Betrieb;
- private/halböffentliche Freiflächen für Vereins- und Clubleben.

Stadtteilzentrum

Kinder- und Jugendeinrichtungen

Familienbetreuung

Mobility Points

Religion, Seelsorge

Öffentliche WC-Anlagen

Kinder- und Jugendeinrichtungen – Beschreibung

Offene Kinder- und Jugendarbeit versteht sich als Teil der Bildungslandschaft, die sich an den vielfältigen und unterschiedlichen Interessen und Bedürfnissen von jungen Menschen orientiert. Sie findet indoor in Jugendtreffs oder Jugendcafés oder outdoor in Form Mobiler Jugendarbeit oder Parkbetreuung statt.¹

Um Nutzungs- und Aneignungskonflikten vorzubeugen, sollten Kinder- und Jugendangebote frühzeitig geplant und implementiert werden. Durch eine vorangehende Sozialraumanalyse und die Einbeziehung der MA 13 als zuständige Fachabteilung können die Bedarfslagen im Vorfeld abgeklärt werden. Die Größe der Einrichtung orientiert sich an den geplanten Angebotsformen.²

Die Lage

Durch die Nähe zu anderen Bildungs- oder Gemeinschaftseinrichtungen können Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung erschlossen werden. Die Zugangsbereiche sollen die Bedürfnisse in angrenzenden Wohneinheiten berücksichtigen.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Kinder- und Jugendeinrichtungen sind eine wertvolle Ergänzung der Sozial- und Bildungsinfrastruktur.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Die Mindestraumhöhe ist 3,0 m, eine Verringerung ist in Absprache mit dem Arbeitsinspektorat auf 2,8 m bzw. 2,5 m ist möglich (§ 23 ASStV)².

¹ siehe Richard Krisch, Christoph Stoik, Johannes Kellner, Evelyn Benrazougui-Hofbauer: *Glossar Soziale Arbeit im öffentlichen Raum, Im Auftrag der Stadt Wien. Wien. 2011.*

² siehe auch Gerhard Schuster: *Beispiele für die Planung und Ausstattung von Jugendeinrichtungen in Wien. In: Florian Arlt, Klaus Gregorz, Arno Heimgartner: Raum und Offene Jugendarbeit, Reihe: Soziale Arbeit - Social Issues, Bd. 18. Wien. 2014.) und den Möglichkeiten zu Mehrfachfachnutzungen (Schulsportflächen, Veranstaltungsräume, etc.)*

Stadtteil-
zentrumKinder- und Jugend-
einrichtungenFamilien-
betreuungMobility
PointsReligion,
SeelsorgeÖffentliche
WC-Anlagen

Ökonomische Betrachtung

Jugendzentren werden in Wien von diversen Trägerinnen bzw. Trägern oder direkt von der MA 13 geführt. Die spezifische Umsatzsteuerregelung (siehe Erläuterungen Seite 98) sowie die Abstimmung mit dem Bezirk und der MA 13 ist zu beachten.

Förderungen

→ siehe Seite 28.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Die zuständigen Behörden sind die MA 13 (Bildung und außerschulische Jugendbetreuung) bzw. bei Bewilligung/Eignungsfeststellung für Veranstaltungen die MA 36 (Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen).

Freiraum

Freiflächen sind nicht zwingend erforderlich. Dem sozialräumlichen Ansatz folgend, sind Jugendangebote auch regelmäßig im Sozialraum/Grätzel/Stadtteil präsent und führen freizeitorientierte Angebote etwa in Parks, Wohnhausanlagen oder an anderen öffentlichen Orten durch, um Jugendliche auch außerhalb ihrer Einrichtungen zu erreichen und deren Aneignungsmöglichkeiten zu erweitern.

Stadtteilzentrum

Kinder- und Jugendeinrichtungen

Familienbetreuung

Mobility Points

Religion, Seelsorge

Öffentliche WC-Anlagen

Familienbetreuung – Beschreibung

Familienbetreuungsstellen bzw. Eltern-Kind-Zentren sind Anlaufstellen, die entweder von der MA 11 (Amt für Jugend und Familie) oder von geförderten privaten Vereinen betrieben werden. Sie dienen für niederschwellige Sozialarbeit und sind Treffpunkte für Eltern. Bei Treffen mit Säuglingen und Kleinkindern geht es vor allem darum, miteinander ins Gespräch zu kommen. Eltern können in zwangloser Atmosphäre ihre Erfahrungen untereinander austauschen und sich mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus den Bereichen Sozialpädagogik, Sozialarbeit und Psychologie beraten. Daher ist es notwendig, dass diese Zentren über zumindest einen kindgerechten Gemeinschaftsraum sowie über Räume für Einzelberatungen verfügen.

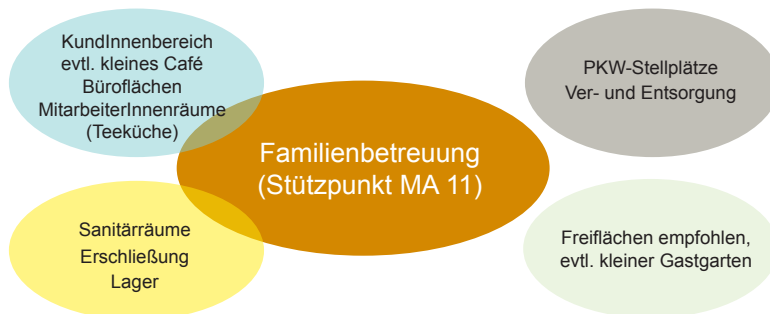
Die Lage

Ein einladender barrierefreier Zugang ist erforderlich, ein vom öffentlichen Raum aus einsehbarer Eingangsbereich von Vorteil. Gemeinschaftsräume sollten allerdings auch einen gewissen Rückzug ermöglichen, die Beratungsräume sollten uneinsehbar sein.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Familien mit kleinen Kindern stellen die größte Gruppe der Erstbesiedlerinnen bzw. -besiedler in einem neuen Stadtteil dar. Über gemeinsame Aufgaben und Herausforderungen lassen sich rasch erste Kontakte knüpfen und soziale Netzwerke aufbauen.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Mindestraumhöhe 3,0 m, eine Verringerung in Absprache mit dem Arbeitsinspektorat auf 2,80 m bzw. 2,50 m ist möglich (§ 23 AStV).

Stadtteil-
zentrum

Kinder- und Jugend-
einrichtungen

Familien-
betreuung

Mobility
Points

Religion,
Seelsorge

Öffentliche
WC-Anlagen

Förderungen

→ siehe Seite 28.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Die zuständige Behörde ist die MA 11 (Amt für Jugend und Familie).

Freiraum

Empfohlen werden kleine Freiräume, wie z. B. eine Terrasse, oder auch ein kleiner Garten mit Sitzmöglichkeiten für Kundinnen bzw. Kunden und eventuell auch Rückzugsmöglichkeit für vertrauliche Gespräche.

Mobility Points – Beschreibung und Lage

Unter Mobility Points versteht man gemäß Wiener STEP 2025 – Fachkonzept Mobilität Orte, an denen ein unkomplizierter und rascher Zugang zu Angeboten emissionsarmer Mobilität rund um die Uhr gewährleistet wird. Es können Fahrzeuge und Dienste unterschiedlicher Art gebucht und genutzt werden.

Speziell in neuen Stadtentwicklungsgebieten können so Mobilitätsdienste übersichtlich an einer Stelle gebündelt werden und sind idealerweise mit einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs kombiniert.

Mögliche Angebote eines Mobility Points:

- Leihräder;
- Carsharing-Fahrzeuge (Stellplätze für unterschiedliche Betreiberinnen bzw. Betreiber und lokale Initiativen);
- Zweirad-Leihfahrzeuge (z. B. E-Scooter, Motorräder, Lastenräder, E-Bikes);
- Infrastrukturen für Lieferservices (z. B. Schließfächer für die Zwischenlagerung, Kühlboxen);
- IT-Infrastruktur (Terminal o. Ä. für die Fahrzeuganmietung, Freigabe und Schließfachzuordnung, Lieferbestätigungen etc.);
- Reparatur- und Servicewerkstätten für Fahrräder;
- E-Ladestellen (z. B. für Fahrräder und Roller oder auch für mobile Endgeräte, die z. B. für den Abruf dynamischer Verkehrsinformationen genutzt werden).

Angebotsbreite und -umfang eines Mobility Points sind abhängig von Lage und lokaler Nachfrage unterschiedlich. Die Errichtung und der Betrieb eines Mobility Points können eigenständig oder in Kooperation mit bestehenden Organisationen (z. B. Quartiersmanagement) erfolgen. Eine Kombination mit einer Sammelgarage bietet sich an.

Wichtige technische Anforderungen

Die Raumhöhe ist in erster Linie abhängig vom Angebot des Mobility Points. Für Fahrräder und E-Bikes sollte eine Raumhöhe ab 2,50 m ausreichen, sollen auch größere Fahrzeuge (z. B. Lieferwägen) verfügbar sein, ist die Raumhöhe entsprechend dem Fahrzeugtypus anzupassen. Ist eine mechanische Lüftung vorgesehen, ist auch diese bei der Bemessung der Raumhöhe zu berücksichtigen.

Förderungen

- siehe Seite 28.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Abhängig von der Ausstattung (ist z. B. mit Emissionen zu rechnen?) ist beim Magistratischen Bezirksamt abzuklären, ob eine Betriebsanlagengenehmigung einzuholen ist (siehe Gewerbe/Bewilligungswesen Seite 56).

Stellplätze

Keine Stellplatzverpflichtung.

Stadtteil-
zentrum

Kinder- und Jugend-
einrichtungen

Familien-
betreuung

Mobility
Points

Religion,
Seelsorge

Öffentliche
WC-Anlagen

Stadtteil-
zentrum

Kinder- und Jugend-
einrichtungen

Familien-
betreuung

Mobility
Points

Religion,
Seelsorge

Öffentliche
WC-Anlagen

Religion, Seelsorge – Beschreibung

Es gibt in Österreich Räume für Religionsvereine mit sehr unterschiedlichen Anforderungen, welche nicht nur die Gestaltung, sondern auch deren Größe, Raumhöhe, Lage im Projekt usw. betreffen können. Die Räumlichkeiten werden daher immer mit den jeweiligen Religionsvereinen zu gestalten sein.

Multireligiöse Räume sind multikonfessionell zu gestalten. In ihnen ist die Ost-Ausrichtung zu markieren (dezente Markierung an Wand oder Boden). Ferner kann ein eigener Bereich für Anbetung (ökumenischer Gebetsraum) eingerichtet werden. Auf eine stimmungsvolle Lichtgestaltung ist zu achten.

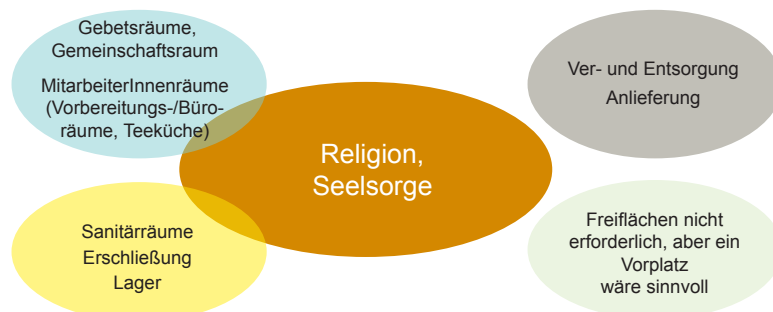
Die Lage

Die Räume für Religionsvereine benötigen nicht unbedingt eine natürliche Belichtung und können daher auch im Inneren eines Gebäudes liegen.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Besondere Bedeutung kommt solchen Räumen für Religionsvereine in den Stadterweiterungsgebieten zu. Hier wird es vor allem auf eine ausgewogene Verteilung der verschiedenen Konfessionen ankommen. Generell betreiben viele Glaubens- und Bekenntnisgemeinschaften neben religiösen Andachtsräumen auch Sozial- und Kultureinrichtungen.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Bei der Bemessung der Nutzlast ist darauf zu achten, dass es sich um Räume mit erhöhten Menschenansammlungen handeln kann.

Die Raumhöhe sollte dem Zweck entsprechend konfiguriert sein.

Wichtige rechtliche Anforderungen

- Wiener Veranstaltungsgesetz (WVG);
- Wiener Veranstaltungsstättengesetz (WVStG);
- Recht zur freien Religionsausübung im Sinne der derzeitigen Gesetzeslage.

Ökonomische Betrachtung

Auch diese Einrichtungen unterliegen der Problematik der Umsatzsteuerregelung (siehe Erläuterungen Seite 98). Insbesondere soll darauf hingewiesen werden, dass vor allem bei potenziellen Mieterinnen bzw. Mietern, die nicht einer anerkannten Religion der Bekenntnisgemeinschaft angehören, eine Überprüfung empfohlen wird.

Förderungen

→ siehe Seite 28.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

In den meisten Fällen wird eine Bewilligung nach Veranstaltungstätten-gesetz erforderlich sein. Hier kommt es speziell auf die Anzahl der Personen an, die diese Veranstaltungen besuchen. Im Normalfall sind zusätzliche Fluchtwege und entsprechende WC-Anlagen erforderlich. Die zuständige Behörde ist die MA 36 (Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen).

Mit dem Magistratischen Bezirksamt ist abzuklären, ob eine Betriebs-anlagengenehmigung einzuholen ist.

Stellplätze

Für unmittelbar kultische Anlagen besteht keine Verpflichtung zur Schaffung von PKW-Stellplätzen.

Freiraum

Ein Vorplatz, kann auch öffentliches Gut sein, wäre sinnvoll.

Stadtteil-
zentrum

Kinder- und Jugend-
einrichtungen

Familien-
betreuung

Mobility
Points

Religion,
Seelsorge

Öffentliche
WC-Anlagen

Stadtteil-
zentrum

Kinder- und Jugend-
einrichtungen

Familien-
betreuung

Mobility
Points

Religion,
Seelsorge

Öffentliche
WC-Anlagen

Öffentliche WC-Anlagen – Beschreibung

Öffentliche WC-Anlagen sind in einer Stadt eine nicht zu unterschätzende Notwendigkeit, insbesondere auf Plätzen mit öffentlichen Nutzungen. Die Größe variiert von einzelnen Kabinen bis zu großen WC-Anlagen.

Wichtige Aspekte sind die Sauberkeit und Sicherheit solcher Anlagen. Dies kann durch regelmäßige Reinigung und Kontrollen sowie durch entsprechende Planung sichergestellt werden. Ferner gibt es auch selbstreinigende WC-Kabinen bzw. -Anlagen.

Bei der Planung sind insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- barrierefreier Zugang;
- Vermeidung von Sachbeschädigung durch intelligente Situierung und Verwendung robuster Materialien;
- leichte Reinigung;
- subjektive Sicherheit der Benutzerinnen und Benutzer – diese kann neben regelmäßiger Reinigung/Kontrolle durch intelligente Situierung, transparente und übersichtliche Gestaltung und gute Beleuchtung gesteigert werden;
- Kanal- und Wasseranschluss erforderlich;
- Euroschließsystem: Der Euroschlüssel ist ein europaweit einheitliches Schließsystem, das mittels eines Einheitsschlüssels körperlich beeinträchtigten Menschen den selbstständigen und kostenlosen Zugang zu barrierefreien sanitären Anlagen ermöglicht.

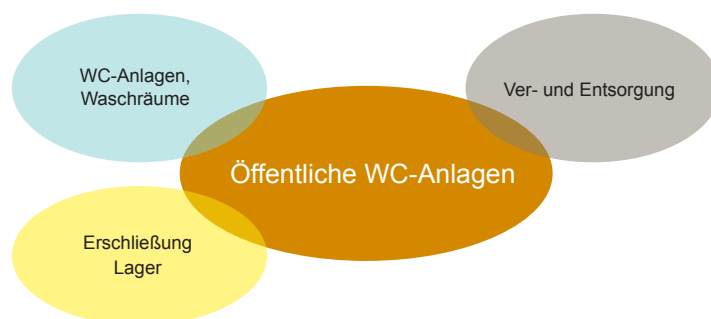
Die Lage

Für einen barrierefreien Zugang ist es zweckmäßig, diesen niveaugleich zum öffentlichen Gut anzuordnen. WC-Anlagen im Untergeschoss sind nur schwer barrierefrei zu gestalten.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Speziell in Stadtentwicklungsgebieten besteht die einmalige Chance, diese mitzuplanen und eben auch in Sockelzonen unterzubringen.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Lt. Wiener Bauordnung sind öffentliche Toiletten barrierefrei auszuführen (§ 115 Abs. 1 lit. 11).

Wichtige rechtliche Anforderungen

Hinsichtlich des Schutzes vor Missbrauch und Vandalismus ist Abs. 5 des Datenschutzgesetzes 2000 zu beachten, weshalb keine Videoüberwachung in WC-Anlagen gestattet ist. Zum Schutz vor Missbrauch und Vandalismus sind andere geeignete Maßnahmen zu setzen. Dies können sein:

- Kontrollgänge;
- bauliche Maßnahmen (z. B. Verwendung robuster Materialien).

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Im Allgemeinen keine, ggf. ist beim Magistratischen Bezirksamts abzuklären, ob eine Betriebsanlagengenehmigung einzuholen ist (siehe Gewerbe/Bewilligungswesen Seite 56).

Stellplätze

Keine Stellplatzverpflichtung.

Stadtteil-
zentrum

Kinder- und Jugend-
einrichtungen

Familien-
betreuung

Mobility
Points

Religion,
Seelsorge

Öffentliche
WC-Anlagen

WOHNNUTZUNGEN

Wohnnutzung – Allgemeines

Generell gibt es seit Jahren die Diskussion zum Thema Wohnen im Erdgeschoss bzw. Wohnen in der Sockelzone. Sicherlich gibt es hier viele gute Gründe, die dafür, aber auch dagegen sprechen. Wohnungen an stark frequentierten Verkehrsbändern und belebten Geschäftsstraßen sowie Aufenthaltsräume mit Fenstern zum Gehsteig sind in der Sockelzone zu vermeiden und werden auch von der Stadtplanung meist schon in der Widmung ausgeschlossen. In Seitenstraßen und kombiniert mit einer Vorgartenzone bzw. in speziellen Stadthaustypologien können solche Wohnformen aber einen attraktiven Beitrag zur Gestaltung dieser Sockelzonen leisten.

Wichtige technische Anforderungen

Die Wohnbauförderungsmittel des Landes Wien sichern die Bereitstellung leistbarer Wohnungen mit hohen ökologischen Standards.

In dieser Kategorie wird der ArbeitnehmerInnenschutz im Normalfall keine Rolle spielen, daher ist die Mindestraumhöhe gemäß Wiener Bauordnung bzw. den OIB-Richtlinien einzuhalten, diese beträgt 2,5 m.

Wichtige rechtliche Anforderungen (speziell zu beachtende Materiengesetze siehe Unterkapitel)

- Wiener Bauordnung: bei reiner Wohnnutzung insbesondere §§ 6 und 5, Abs. 4 lit. x.

Förderungen

- Wohnbauförderung:
Die Hauptförderung besteht in der Gewährung eines Landesdarlehens als Fixbetrag. Dieser beträgt, je nach Größe der Anlage gestaffelt, zwischen 510 und 700 €/m² Wohnnutzfläche. Die Superförderung besteht in der Gewährung eines pro Jahr 1-prozentig verzinsten weiteren Landesdarlehens in Höhe von 150 €/m² Wohnnutzfläche.

Zusatzförderungen:

- für Passivhausstandard ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von 60 €/m²;
- für die Errichtung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von 20 €/m²;
- für erneuerbare Energieträger ein nicht rückzahlbarer Zuschuss von 20 €/m²;
- für den Erschwernisfaktor „Kleinbaustelle“ ein nicht rückzahlbarer Zuschuss bis max. 140 €/m².

Familien-
wohnungenBesondere
BedürfnisseWohnheime,
WGsStart-
wohnungenAtelier-
wohnungen

Familien-
wohnungenBesondere
BedürfnisseWohnheime,
WGsStart-
wohnungenAtelier-
wohnungen

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Die zuständigen Behörden betreffend Wohnbauförderung sind für rechtliche Angelegenheiten die MA 50 (Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten) und für technische Angelegenheiten die MA 25 (Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser).

Zusätzlich zu dem „normalen“ Baubewilligungsverfahren ist für eine Förderzusage eine positive Beurteilung durch den Grundstücksbeirat (Wohnfonds Wien) Voraussetzung, wodurch ca. 3 bis 6 Monate hinzuzurechnen sind. Die Prüfung der MA 50 dauert ca. weitere 6 Monate. Wobei mit der Bauführung zwar vor schriftlicher Zusicherung, nicht aber vor positiver Bewertung des Bauvorhabens hinsichtlich planerischer und ökologischer Qualität durch den Grundstücksbeirat begonnen werden darf.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Endabrechnung durch die MA 50 bzw. 25 mind. 1 Jahr in Anspruch nimmt.

Stellplätze

Für je 100 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen. Bei mehr als 30 PKW-Stellplätzen ist für jeweils angefangene 50 PKW-Stellplätze ein Stellplatz für Personenkraftwagen von behinderten Menschen (Behindertenstellplatz) herzustellen.

Werden nur die Pflichtstellplätze geschaffen, haben die Anrainerinnen und Anrainer kein Mitspracherecht, werden allerdings darüber hinaus PKW-Stellplätze errichtet, können sie ihre Rechte geltend machen (z. B. erhöhte Immissionsbelastung).

Richtwerte für den Bedarf an Abstellanlagen für Fahrräder:

→ Ein Fahrradabstellplatz je 30 m² Wohnnutzfläche.

Freiraum

Der Freiraum wird in den einzelnen Unterkapiteln behandelt.

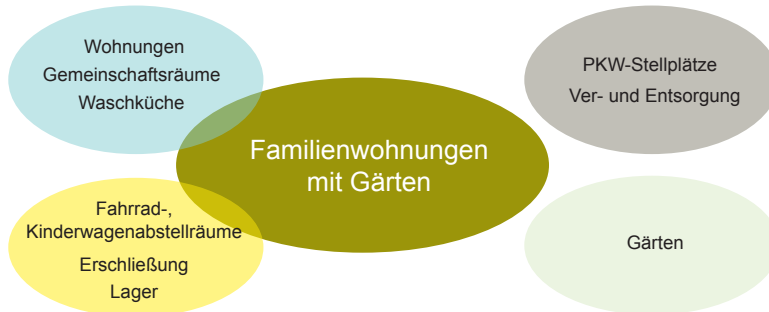
Familienwohnungen – Beschreibung und Lage

Für Familienwohnungen ist die Sockelzone (EG + 1. OG) aufgrund der Freiraummöglichkeiten und der „Reihenhaus“-ähnlichen Struktur attraktiv.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Der Wohnungstypus stellt einen Beitrag zur guten Durchmischung von Anfang an dar und kann Nebengassenfronten attraktivieren.

Funktionsschema



Wichtige technische/rechtliche Anforderungen

Es gibt keine speziellen Anforderungen.

Ökonomische Betrachtung

Diese Nutzungsform wird von Mehrfamilien besonders stark nachgefragt. Im Rahmen der Nutzwertfestsetzung sollten alle möglichen Spielräume ausgenutzt werden, um diese auch nachhaltig für Großfamilien finanziell leistbar zu gestalten.

Diese Nutzung ist sowohl miet- als auch eigentumsfähig.

Förderungen/Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

→ siehe Seite 41 und 42.

Familien-
wohnungen

Besondere
Bedürfnisse

Wohnheime,
WGs

Start-
wohnungen

Atelier-
wohnungen

Freiraum

Besonders für Familien mit Kindern ist ein adäquates Freiraumangebot von Bedeutung. Dies reicht von gemeinsam nutzbaren Kinderspiel- und Jugendspielplätzen bis zu einem privaten kleinen Garten. Zumindest sollte aber eine Terrasse, Loggia oder Balkon vorhanden sein.

Bei der Festlegung der Größen der privaten Gärten ist auf ein Gleichgewicht zwischen Nutzbarkeit für die private Nutzerin bzw. den privaten Nutzer (keine Abstandsgrünflächen) und den Bedürfnissen der Hausgemeinschaft nach allgemeinen Grünflächen für ein reibungsloses Zusammenleben zu achten.

Familien-
wohnungen

Besondere
Bedürfnisse

Wohnheime,
WGs

Start-
wohnungen

Atelier-
wohnungen

Wohnen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen – Beschreibung

Im Sinne der UNO-Menschenrechtskonvention hat sich auch Österreich verpflichtet, Inklusion in allen Bereichen zu leben. Daher wird auch vermehrt von den Verbänden und Institutionen, die Menschen mit besonderen Bedürfnissen betreuen, die Integration nicht nur etwa in das Regel-Bildungswesen, sondern auch in das Regel-Wohnbaugeschehen gefordert. Viele Heimstrukturen werden daher aufgelassen, neue Heimförderungen nicht erteilt. Für Bauträgerinnen bzw. Bau-träger ist das zumeist eine relative Herausforderung, da sich die Bedürfnisse vieler Personen, aber auch von Familien mit Mitgliedern mit besonderen Bedürfnissen, nicht nur auf die Errichtung einer barrierefreien Wohnung erstrecken.

Gleichzeitig erzählen viele Familien von wahren Canossagängen und extremen finanziellen Belastungen, bis sie eine für ihre Bedürfnisse angepasste Wohnung gefunden haben. Dabei eignen sich gerade einige Wohnungen für diese Personengruppen ganz besonders für die Integration in eine Sockelzone, da die Nutzung der Wohnungen weitgehend ohne Abhängig-keiten von technischen Hilfsmitteln gewährleistet werden kann. Gerade Verbände und Organisationen, die diese Personengruppen unterstützen, stehen in Planung und Konzeption immer gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Besonders große Nachfrage gibt es auch bei Familien mit einem Kind mit besonderen Bedürfnissen in der Umgebung eines (oft in einen Campus integrierten) sonderpädagogischen Zentrums.

Weiters zu beachten ist:

- die bewusste Auseinandersetzung mit den Problematiken der einzelnen Personengruppen;
- 100% Barrierefreiheit;
- einfach und eben erreichbare private Freiräume;
- Einrichtungen für Hilfseinrichtungen (etwa Halteverbot für Behinderten-transport);
- eine Kombination von 3 bis 5 Wohnungen erscheint ideal, um den Bewohner-innen und Bewohnern Gemeinschaftsgefühl vermitteln zu können.

Die Lage

Leicht von einem Hauptstiegenhaus erreichbar, oft gerne im Erdgeschoss, da keine zusätzlichen Liftfahrten notwendig sind und das Erreichen einer ebenen priva-ten Terrasse meist möglich ist.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Den Inklusionsgedanken auch in der Stadterweiterung zu leben ist eine wich-tige Aufgabe. Gerade Stadterweiterungsgebiete sind zumeist besser als die gewachsene Stadt mit barrierefreien Einrichtungen im öffentlichen Raum aus-gestattet. Gleichzeitig werden viele neue Campusschulen mit Sonderpädagogischen Zentren errichtet, was die Nachfrage an Wohnungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen steigen lässt.

Familien-
wohnungen

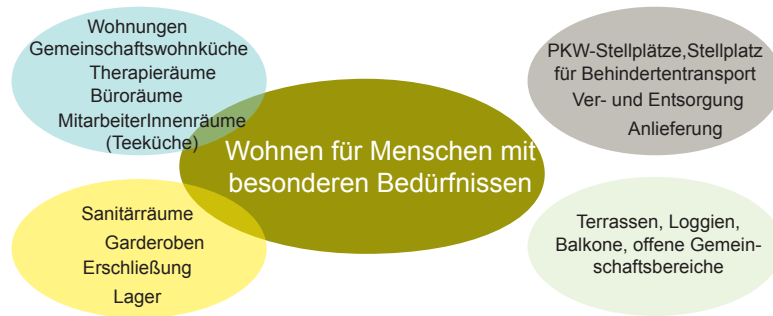
Besondere
Bedürfnisse

Wohnheime,
WGs

Start-
wohnungen

Atelier-
wohnungen

Funktionsschema



Familien-
wohnungen

Besondere
Bedürfnisse

Wohnheime,
WGs

Start-
wohnungen

Atelier-
wohnungen

Wichtige technische Anforderungen

- OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, insbesondere Punkt 8.1 Barrierefreie Wohngebäude
- ÖNORM B 1600 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen
- ÖNORM B 1601 Spezielle Baulichkeiten für behinderte oder alte Menschen – Planungsgrundsätze

Ökonomische Betrachtung

Für die sehr individuellen Bedürfnisse der Menschen mit Behinderungen einen allgemeinen Leitfaden zu schreiben, ist fast unmöglich. Es sollte in einem modernen Wohnbau Regel sein, einige Wohnung für diese Personen mit besonderen Bedürfnissen anzubieten. Aufgrund der hohen Adaptionskosten und speziellen Einrichtungen erweisen sie sich zumeist als sehr langfristige Mieterinnen und Mieter und sind auch bereit, sich in einem sehr frühen Stadium rechtlich an das Objekt zu binden. Die Finanzierung der benötigten Sozialeinrichtung stellt immer wieder eine besondere Herausforderung dar, die trotz des guten Angebots des öffentlichen Unterstützungswesens oft nur durch individuelles soziales Engagement gelöst werden kann. Generell wird die frühe Zusammenarbeit mit Vereinen, die in diesem Spektrum tätig sind, angeregt.

Förderungen/Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

- siehe Seite 41 und 42.

Stellplätze

Bei dieser Wohnform sollte die Anzahl von Behindertenstellplätzen an die Anzahl der Wohnungen mit speziellen Bedürfnissen angepasst bzw. entsprechend erhöht werden. Ferner sollte ein Parkplatz für einen Behindertentransport bzw. Taxi vor dem Eingang vorgesehen werden (kann auch auf öffentlichem Gut sein).

Freiraum

Für Wohnungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen ist besonders auf die Barrierefreiheit zu achten. Dies betrifft auch die Möglichkeit, private Freiräume barrierefrei zu erreichen. Ferner tragen gemeinsam nutzbare Freiflächen mit entsprechenden Sitzgelegenheiten zur Kommunikation zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern bei.

Sonstiges – Besonderheiten

Speziell im Hinblick auf die Antidiskriminierung sei darauf hingewiesen, dass die Sockelgeschosswohnung nur ein Beispiel darstellt. Menschen mit besonderen Bedürfnissen müssen ebenso wie allen anderen Wohnungssuchenden alle Wohnungen im Gebäude zur Auswahl stehen.

Familien-
wohnungen

Besondere
Bedürfnisse

Wohnheime,
WGs

Start-
wohnungen

Atelier-
wohnungen

Familien-
wohnungenBesondere
BedürfnisseWohnheime,
WGsStart-
wohnungenAtelier-
wohnungen

Wohnheime, WGs – Beschreibung

Wohnheime werden von den gewerblichen und gemeinnützigen Trägerinnen bzw. Trägern angeboten. Die HauptnutzerInnengruppen sind ältere Personen mit Pflegebedarf (I), Personen mit besonderen Bedürfnissen (II), Studentenheime (III) und Einrichtungen der Wiener Jugendwohlfahrt (IV).

Zu I und II:

Zumeist brauchen diese Einrichtungen eine Förderung durch den Fonds Soziales Wien. Dieser ist einerseits für die Anerkennung der Organisation zuständig, andererseits übernimmt er die kapazitätsmäßige und regionale Steuerung für ganz Wien. Projektentwicklerinnen bzw. -entwicklern wird dringend geraten, etwaige Ideen zur Unterbringung von Wohngemeinschaften in Heimform vorab mit dem FSW abzustimmen.

Für die Einrichtungen gelten das Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz (WWPG) und dessen Durchführungsverordnungen. Das WWPG ist das strengste Gesetz auf dem Heimsektor – werden die Anforderungen erfüllt, sollte auch relativ einfach eine Umnutzung in andere Heimformen möglich sein. Das WWPG lässt eine Gemeinschaft (ehemals Station) von max. 28 Personen (Betten) zu. Der internationale Trend zeigt eine Entwicklung hin zu kleineren Wohngemeinschaften mit max. 15 Personen.

Zu IV:

Diese Einrichtungen werden ständig von Sozialpädagoginnen bzw. -pädagogen der MA 11 (Amt für Jugend und Familie) betreut. Man unterscheidet zwischen sozialpädagogischen Wohngemeinschaften, welche langfristige Wohnplätze für Jugendliche zwischen 4 und 18 Jahren bieten (Flächenbedarf ca. 250 m²), und regionalen Krisenzentren, welche temporäre Krisenplätze für Kinder von 3 bis 15 Jahren bieten (Flächenbedarf ca. 300 m²).

Eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen in fußläufiger Umgebung sind wichtig. Die Einrichtungen befinden sich vorzugsweise im Erdgeschoss mit eigenem Zugang und/oder einem separierten Trakt mit Freiräumen.

Wichtige technische Anforderungen

- OIB-Richtlinie 2 und 4; insbesondere aus OIB-Richtlinie 2 Punkt 7.3.;
- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG) für die Räumlichkeiten der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer;
- ÖNORM B 1600 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen;
- ÖNORM B 1601 spezielle Baulichkeiten für behinderte oder alte Menschen – Planungsgrundsätze.

Wichtige rechtliche Anforderungen

Nachstehend werden beispielhaft anzuwendende Gesetze und Verordnungen angeführt:

- Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG)
- Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz (WWPG)
- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG)
- Arbeitsstättenverordnung (AStV)
- Wiener Bedienstetenschutzgesetz 1998 (W-BedSchG 1998)

Ökonomische Betrachtung

Wohnheime sind als gewerbliches Wohnen einzustufen und sind meist aus öffentlicher Förderung und Spenden finanziert. Mit Ausnahme der MA 11 sind sie für die Einrichtung einer Wohngemeinschaft zur Abstimmung mit der Förderstelle verpflichtet, was zu längeren Genehmigungsprozessen führt.

Förderungen

- Hinweis zur Wohnbauförderung: Die Hauptförderung bei Heimen beträgt grundsätzlich 510 €/m² Nutzfläche (inkl. Zusatzflächen). Bzgl. Zusatzförderungen siehe Seite 41.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Die zuständigen Behörden sind die MA 11 (Amt für Jugend und Familie) sowie ggf. die MA 15 (Gesundheitsdienst der Stadt Wien) und MA 36 (Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen).

Bei den genannten speziellen Wohnformen ist ein erhöhter Abstimmungsbedarf mit den Nutzerinnen und Nutzern zu berücksichtigen. Dies erfordert sowohl in der Planungsphase als auch in der Durchführungsphase ein gezieltes Projektmanagement, um die projektierte Terminplanung einhalten zu können.

Stellplätze

Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen. Bei mehr als 30 PKW-Stellplätzen ist für jeweils angefangene 50 Stellplätze ein Stellplatz für Personenkraftwagen von behinderten Menschen (Behindertenstellplatz) herzustellen.

Freiraum

- I. ältere Personen mit Pflegebedarf
- II. Personen mit besonderen Bedürfnissen

Für diese zwei Gruppen ist auch speziell bei Freiraumangeboten auf die Barrierefreiheit zu achten. Ferner sollten die Freiräume auf möglichst kurzem Weg erreichbar sein, um zur verstärkten Nutzung beitragen zu können.

- III. Studentenheim
- IV. Einrichtungen der Wiener Jugendwohlfahrt

Bei diesen Gruppen sollte speziell auf die Bedürfnisse junger Menschen eingegangen werden. Neben Sitzgelegenheiten (können z. B. auch Sitzstufen sein) wären auch kleine Sporteinrichtungen sinnvoll (Beachvolleyball, Tischtennis etc.).

Für alle gilt, dass neben einem privaten Freiraumangebot auch entsprechend den Bedürfnissen der Personengruppen gemeinsam nutzbare Flächen eingerichtet werden.

Familien-
wohnungenBesondere
BedürfnisseWohnheime,
WGsStart-
wohnungenAtelier-
wohnungen

Familien-
wohnungen

Besondere
Bedürfnisse

Wohnheime,
WGs

Start-
wohnungen

Atelier-
wohnungen

Startwohnungen – Beschreibung und Lage

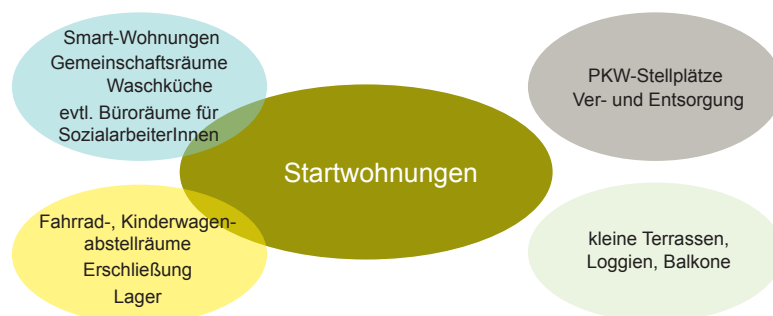
Auch für die Personen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind oder waren, geht die internationale Tendenz immer mehr davon ab, diese in speziellen (Heim-) Einrichtungen unterzubringen. Stattdessen wird versucht, Obdachlosigkeit durch Delogierungsprävention zu vermeiden bzw. betroffene Personen so schnell wie möglich wieder in geregelten Mietverhältnissen unterzubringen. Die große Hürde hierbei stellen die hohen Einmalzahlungen am geförderten Mietwohnungsmarkt bzw. die hohen Provisionszahlungen und hohen Mieten im freifinanzierten Markt dar. Gerade die Sockelzone könnte hier Angebote schaffen. Vertragliche Verpflichtungen zu Mietobergrenzen bzw. Angeboten speziell für diese Personengruppen sind von den Bauträgerinnen und Bauträgern einzufordern. Besondere Anforderungen für diesen Typus umfassen

- die Errichtung von gut geschnittenen Kleinstwohnungen (1–2 Zimmer, aber auch kleine Zimmer/Familien),
- die Zusammenarbeit mit einer anerkannten Einrichtung,
- sozialarbeiterische Betreuung.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Soziale Durchmischung wird gefördert, umgekehrt bietet die meist vorhandene, gute Bildungsinfrastruktur Chancen gerade für junge Betroffene.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Es bestehen keine speziellen Anforderungen.

Wichtige rechtliche Anforderungen

Das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG) und die Arbeitsstättenverordnung (AStV) werden nur bedingt Anwendung finden, z. B. wenn ergänzend Büros für Sozialarbeiterinnen bzw. Sozialarbeiter vorgesehen sind.

Förderungen

- siehe Seite 41.

Bei dieser Wohnform ist eine erhöhte Anzahl an Superförderungswohnungen anzustreben bzw. sind die Smart-Wohnungen hierfür gut geeignet.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Es bestehen keine speziellen Anforderungen, jedoch ist gerade bei diesen Wohnungen ein zusätzlicher Zeitaufwand einzurechnen. Zusammenarbeit und Abstimmung mit den diversen sozialen Einrichtungen, wie FSW (Fonds Soziales Wien), Neunerhaus und dgl. sind zu berücksichtigen.

Stellplätze

Für je 100 m² Wohnnutzfläche ist ein Pflichtstellplatz zu schaffen. Daher ergibt sich speziell bei kleineren Wohnungen ein geringerer PKW-Stellplatzbedarf.

Freiraum

Auch bei diesen Wohnungen sollten kleine, aber trotzdem gut nutzbare Freiräume errichtet werden.

Familien-
wohnungen

Besondere
Bedürfnisse

Wohnheime,
WGs

Start-
wohnungen

Atelier-
wohnungen

Familien-
wohnungen

Besondere
Bedürfnisse

Wohnheime,
WGs

Start-
wohnungen

Atelier-
wohnungen

Atelierwohnungen – Beschreibung

Die Atelierwohnung war lange Zeit eine Form der öffentlichen Förderung im Kunstbereich. Sowohl die Stadt Wien als auch der Bund vergeben nach wie vor Atelierwohnungen an Künstlerinnen und Künstler. Aber nicht nur für diese Berufsgruppe ist diese Form des Wohnens und Arbeitens interessant. Für viele Personen in freien Berufen, aber auch für Angestellte mit freiem Zeitmanagement ist das eine ideale Wohnform. Die Atelierwohnung hat zwei miteinander verbundene, aber doch getrennte Bereiche, in einem Teil der Wohnung findet das Arbeiten, im anderen Teil das Wohnen statt. Das kann die Sockelzone bieten – entweder zu ebener Erde und im ersten Stock oder aber straßenseitig arbeiten und hofseitig wohnen.

Die Lage

Sollten Atelierwohnungen in Geschäftsvierteln angesiedelt sein, ist zu beachten, dass Wohnen erst möglich ist, wenn der Fußboden des Wohngeschosses an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt. Ein gemeinsamer Zugang ist jedoch möglich.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Atelierwohnungen stellen besonders in Stadterweiterungsgebieten eine gute Möglichkeit dar, eine spezielle Gesellschaftsgruppe anzusprechen und somit eine Durchmischung von verschiedenen sozialen Schichten zu unterstützen.

Funktionsschema

Nachstehendes Funktionsschema stellt ein Beispiel für eine Widmung im Geschäftsviertel dar. In diesen hat das Wohnen im Geschoss darüber stattzufinden (Maisonette).



Wichtige technische Anforderungen

Die Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes (ASchG) sind nur einzuhalten, wenn auch zusätzliche Arbeitskräfte im Sinne des ASchG vorhanden sind. Dies wird in Atelierwohnungen zumeist nicht der Fall sein.

Gerade bei der Ateliernutzung sollte auf ausreichende natürliche Belichtung Wert gelegt werden. Die Belichtungsflächen sollten über die Anforderungen der Bauordnung (bzw. OIB-Richtlinien) hinausgehen.

Wichtige rechtliche Anforderungen

Sind ArbeitnehmerInnen im Sinne des ASchG vorhanden:

- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG)
- Arbeitsstättenverordnung (AStV)

Ökonomische Betrachtung

Wichtig ist, darauf zu achten, Atelierwohnungen tatsächlich nur in Flächen, die auch für Wohnnutzungen geeignet sind, einzurichten. Die besondere Herausforderung besteht in der Gleichzeitigkeit von Wohnen und Arbeiten in ein und derselben Einheit. Die steuerliche Beurteilung unterlag hier in den letzten Jahren stetiger Abänderung, sodass zum Abschluss der jeweiligen Projektentwicklung solcher Wohnungen auf die aktuell gültige Steuergesetzgebung zu achten ist. Ansätze könnten etwa die Einplanung von zwei getrennten Eingängen bzw. von Maisonetten sein. Hierbei ist die Abstimmung und Abgrenzung mit der Wohnbauförderung notwendig.

Förderungen

- siehe Seite 41.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Es bestehen keine speziellen Anforderungen.

Stellplätze

Es werden zur Bemessung der Pflichtstellplatzanzahl die Wohnnutzfläche und die Fläche der Aufenthaltsräume des Ateliers zu addieren sein.

Freiraum

Freiräume sind nicht zwingend erforderlich, jedoch heben diese den Wohnstandard und sollten, wenn möglich, direkt vom Wohnbereich erschlossen sein.

Familien-
wohnungen

Besondere
Bedürfnisse

Wohnheime,
WGs

Start-
wohnungen

Atelier-
wohnungen

GEWERBE & HANDEL

Gewerbe – Allgemeines

Gewerbliche Nutzungen wie z. B. Büros, Geschäftslokale und Restaurants in Stadterweiterungsgebiete zu integrieren, hat in Wien eine lange Tradition. Die Durchmischung ist und bleibt eine Grundforderung der Stadtplanung. Umso mehr ist es in diesem Kapitel wichtig, aufzuzeigen, was die Probleme sind, welche die Integration solcher Nutzungen mit sich bringen und warum gute Projektideen in der Umsetzung nicht halten, umgeplant werden oder Leerstände entstehen.

Hindernisse können z. B. sein:

- InvestorInnen- bzw. EigentümerInnenstruktur: Soll das Objekt langfristig gehalten oder schnell verwertet werden? Viele Immobilienfonds schrecken vor gemischten Objekten zurück, wodurch eine Mischnutzung ein Risiko für eine rasche Verwertung darstellen kann.
- Kernkompetenzen der Entwicklerin bzw. des Entwicklers: Viele gemeinnützige Wohnbauträgerinnen und Wohnbauträger haben keinen geeigneten Verwertungsapparat für Nicht-Wohnnutzungen.
- Hoher Wohnungsdruck: Durch die rasant steigende Wohnungsnachfrage ist das Animo, gemischte Objekte zu errichten, weiter gesunken.
- Wohnungseigentums- und Mietrechtsgesetze: Flexible Umnutzungen sind in diesen Gesetzen eher schwierig, der Wohnungseigentumsvertrag etwa muss bereits alle Eventualitäten in der Erstverwertungsphase beinhalten. Mischobjekte mehrerer Rechtsformen gelten zudem als schwer verwaltbar.
- Spezifische bauliche Anforderungen/nicht rechtzeitige Einbindung von Fachleuten: Insbesondere die Anforderungen des Einzelhandels im Drogerie- und Nahversorgungsbereich an Größen, Geometrien, Höhen, Anlieferung, Ausstattung sind sehr eng und müssen strikt eingehalten werden. Aber auch Planungsfehler wie nachträglich nicht einbaubare Lüftungen für Lokale sind immer wieder zu beobachten. Bautechnisch stellen sich hier große Herausforderungen – die aber, wie etwa die Studie „Das Neue Stadthaus“ beweist, ausgehebelt werden können, allerdings um den Preis von Mehrkosten.
- Standorte mit zu geringen Dichten: In der Erstvermietung sind Geschäftslokale oft leicht vermietet, aber genauso oft sind diese Verwertungen nicht nachhaltig. Hohe Fluktuation reißt oft auch gut gehende, benachbarte Nutzungen mit sich. Eine strenge Programmierung nach Marktkriterien und Umfeldanalysen mit Bezug auf das zu entwickelnde Viertel sind hier der Schlüssel zum Erfolg.

Im Hinblick auf die zu beachtenden raum- und stadtplanerischen Aspekte für den gewerblichen Bereich wird auf die im Fachkonzept Mobilität, Kapitel „Wirtschaft in Fahrt“, angeführten Zielsetzungen verwiesen.

Wichtige technische Anforderungen

Technische Erfordernisse sind abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung (Statik, Raumhöhen, Haustechnik, Brandschutz etc.), weshalb darauf in den einzelnen Unterkapiteln eingegangen wird.

Bzgl. Raumhöhen geht die Arbeitsstättenverordnung von einer mind. Raumhöhe von 3,0 m aus, die in bestimmten Fällen auf 2,8 m bzw. bei einer Bodenfläche von 100 m² bis 500 m² bzw. auf 2,5 m bei einer Bodenfläche bis 100 m² reduziert werden kann. Zu beachten ist aber, dass jeder Arbeitnehmerin bzw. jedem Arbeitnehmer sowie Kundinnen und Kunden etc. ein bestimmter Luftraum zur Verfügung zu stehen hat (vgl. AStV § 24).

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Die gesetzliche Mindestraumhöhe aus dem ArbeitnehmerInnenschutz reicht aber in vielen Fällen nicht aus, bzw. werden von bestimmten Einrichtungen größere Raumhöhen benötigt. Dies wird dann in den Unterkapiteln betrachtet.

Belichtung und Belüftung:

Gemäß § 106 Abs. 7 BO Wien müssen Verkaufsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion den Bestimmungen über den gesetzlichen Lichteinfall, die natürliche Belichtung und die natürliche Belüftung nicht entsprechen; dies gilt auch für einen mit diesen Räumen verbundenen Büroraum. Als Ersatz werden Tageslichtlampen und mechanische Belüftung eingesetzt.

Wichtige rechtliche Anforderungen (speziell zu beachtende Materiengesetze siehe Unterkapitel)

- das ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG)
- die Arbeitsstättenverordnung (AStV)
- Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994)

Förderungen, ökonomische Anforderungen

- Wohnbauförderung gemäß WWFSG im Ausmaß von max. 25% der förderbaren Wohnnutzflächen des Gebäudes. Ein den Förderungsbedingungen entsprechender Mietzins ist zu berücksichtigen.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Speziell neben der baubehördlichen Bewilligung ist die gewerberechtliche Bewilligung einzuholen. Die Errichtung, Inbetriebnahme und Änderung einer Betriebsanlage muss beim Magistratischen Bezirksamt genehmigt werden, wenn von ihr

- Gefahren für die Betriebsinhaberin, den Betriebsinhaber, die Kundschaft, und die Nachbarschaft sowie deren Eigentum ausgehen können,
- eine Belästigung für die Nachbarschaft ausgehen kann,
- nachteilige Einwirkungen auf Gewässer entstehen können,
- der öffentliche Verkehr beeinträchtigt wird oder
- eine Religionsausübung, ein Schulunterricht oder eine Kur- oder Krankenanstalt gestört werden kann.

Beispiele:

- KFZ-Werkstatt: Betriebslärm, Fahrzeugbewegungen, Abgas-Absauganlagen;
- Gastgewerbe: Gästelärm, Betrieb einer Musikanlage, Geräusche bzw. Gerüche von Küchen oder Lüftungsanlagen;
- Handel (Geschäfte, Selbstbedienungsläden): Lüftungs- oder Klimaanlage (Gerüche, Lärm), nächtliche Lieferung und Ladetätigkeit, KFZ-Bewegungen auf Parkplätzen, Gefahren für Kundschaft und Personal im Zusammenhang mit Fluchtmöglichkeiten (Ausgänge, Notausgänge, Fluchtwege).

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Die hieraus resultierenden Anforderungen gehen meist über die der baubehördlichen Einreichung hinaus und sind daher unbedingt schon in der Planungsphase zu berücksichtigen, da nachträgliche Adaptierungen oft gar nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich sind. Z. B. hat eine Lüftung bei Büronutzung ganz andere Anforderungen als bei Sport und Fitnessnutzung.

Sollten auch Veranstaltungen abgehalten werden können, ist eine Bewilligung nach Wiener Veranstaltungs- bzw. Wiener Veranstaltungsstättengesetz erforderlich. Dies ist bereits in der Planung zu berücksichtigen, da eine nachträgliche Bewilligung aufgrund der strengeren Auflagen meist nicht möglich ist bzw. bauliche Adaptierungen erfordert, die oft nachträglich nicht umgesetzt werden können (zusätzliche Fluchtwege, Parkplätze usw.). Die Auflagen hängen von der Anzahl der zu erwartenden Besucherinnen und Besucher ab.

Zuständige Behörde:

- Die gewerberechtliche Bewilligung ist beim Magistratischen Bezirksamt zu beantragen.
- Die MA 36 (Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen) gibt technische Beratung.

Stellplätze/Freiräume

Je 100 m² Aufenthaltsraum ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen.

Das Gastgewerbe ausgenommen, spielen Freiräume bei der gewerblichen Nutzung meist eine untergeordnete Rolle und können z. B. Terrassen oder kleinere Freibereiche sein. Eine größere Rolle spielt die Parkplatzsituation. Große Betriebe, wie etwa Supermärkte, sind oft nur an einer Einmietung interessiert, wenn PKW-Stellplätze ausreichend zur Verfügung stehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist jedoch auf einen Flächenverbrauch durch ruhenden Verkehr an der Oberfläche zu verzichten, und gerade in Neubaugebieten besteht die Zielsetzung, Stellplätze in Tiefgaragen oder besser noch in Quartiers-Sammelgaragen unterzubringen.

Ferner sind Flächen für Ladetätigkeiten zwingend. Gemäß STEP 2025 sollen in Neubaugebieten vermehrt überdachte Ladehöfe errichtet werden, welche mit angrenzenden Geschäften und Betrieben gemeinsam genutzt werden, um dadurch den öffentlichen Raum zu entlasten und die anrainende Bevölkerung vor Emissionen zu schützen.

Richtwerte für den Bedarf an Abstellanlagen für Fahrräder

- Bürogebäude in zentraler Lage: 0,3 Fahrradabstellplätze je Arbeitsplatz;
- VerbraucherInnen-Märkte: Ein Fahrradabstellplatz je 25–80 m² Verkaufsfläche;
- Sportstätten und Bäder: 0,5 Fahrradabstellplätze je Kleiderablage.

Zusätzlich sollten auch Abstellplätze für E-Bikes und E-Mopeds berücksichtigt werden.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Bürobetriebe – Beschreibung

Büros sind in ihrer Anforderung sehr flexibel und hängen stark von der Nutzerin bzw. vom Nutzer ab. Einer der großen Vorteile von Büronutzungen ist, dass es Betriebe gibt, die kleine Räumlichkeiten suchen, bis zu solchen, die Großraumbüros benötigen. Dazwischen sind alle Varianten denkbar. Es empfiehlt sich daher, die Trennwände erst in Abstimmung mit der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufzustellen. Ferner sollte auch die Elektroinstallation sehr flexibel gehalten werden, um diese den spezifischen Anforderungen anpassen zu können. Doppelböden und/oder Kabelkanäle (Brüstungskanäle) sind hier von Vorteil.

Die Lage

Wichtig für Büroräumlichkeiten, insbesondere bei Büros mit KundInnenfrequenz, ist ein attraktiver Zugang.

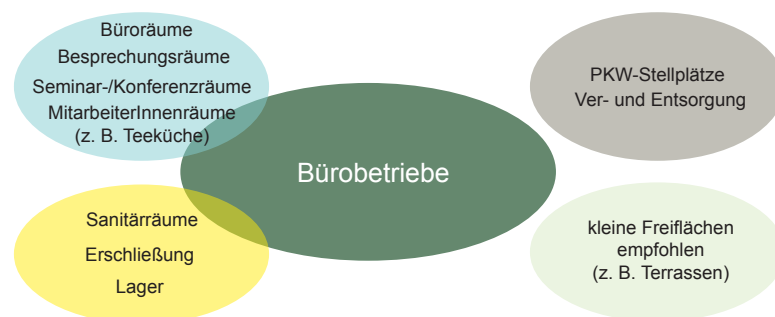
Da es sich bei Büroarbeitsplätzen im Normalfall um ortsgebundene Arbeitsplätze handelt, besteht gem. AStV die Anforderung nicht nur aus der notwendigen Belichtung, sondern auch aus dem Erfordernis der Sichtverbindung ins Freie. Daher ist ein tiefer Baukörper bei Büronutzung ein Nachteil. Jedoch werden im Wohnbau meist Trakttiefen gebaut, die einer Büronutzung zugute kommen.

Ebenso kann die Nähe des Büros zum Wohnort bei einer Sockelgeschossnutzung in Betracht gezogen werden.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Kleine Büroeinheiten können in Stadterweiterungsgebiete, entsprechend dem Wachstum des Stadtgebietes, eine gute Ergänzung zu großen Bürobauprojekten sein und sind im Sinne der Stadt der kurzen Wege.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

- OIB-Richtlinie 2 Brandschutz, insbesondere Punkt 3.1. (Brandabschnitt max. 1.600 m² Netto-Grundfläche).
- Raumhöhen gem. AStV meist ausreichend, siehe Seite 60.

Ökonomische Betrachtung

Büros unterliegen keinerlei Beschränkungen. Die Kalkulation ist daher nach Angebot und Nachfrage zu gestalten.

Förderungen

→ siehe Seite 56.

Stellplätze

Je 100 m² Aufenthaltsraum ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen.

Freiraum

Freiräume sind nicht zwingend erforderlich, ein kleiner Freiraum (Terrasse) kann aber sinnvoll sein.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Geschäfte, Einzelhandel – Beschreibung

Die Sockelzone für Geschäftslokale zu nutzen kann als Standardnutzung betrachtet werden. Gute und ausgewogene Verteilung und eine dem Standort angepasste Funktion sind hier wichtig. Insbesondere kommen Geschäfte kleinerer Lebensmittel- sowie Drogeriemarktketten, Trafiken etc. in Frage.

Geschäfte sollen möglichst in rechteckiger Form ausgebildet werden (z. B. Vorgabe Billa: ca. 18,3 x 50 m oder ca. 15 x 60 m), die Nebenraumtrakte können jedoch auch seitlich an den Verkaufsraum anschließen. Die Tragkonstruktion ist so zu wählen, dass möglichst wenig Stützen vorhanden sind und diese an die Nutzung angepasst wird. Je nach Art der Geschäfte gibt es auch Mindestvorgaben für Nutzflächen und Nutzlasten. Gleiches gilt auch für Raumhöhen, Anlieferung und dgl.

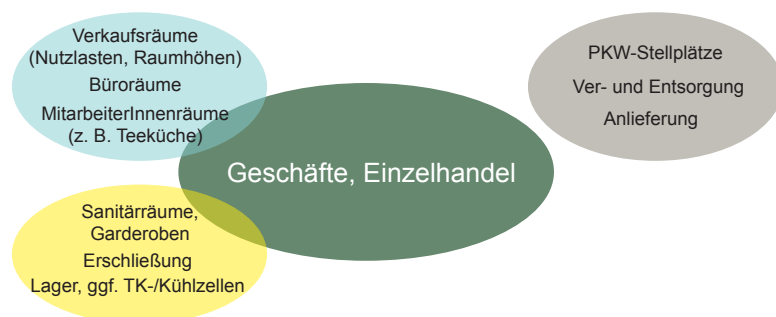
Die Lage

Den Geschäftsbetreiberinnen bzw. -betreibern ist eine Situierung an belebten Straßen zumeist Bedingung zur Anmietung, je nach Lage können auch entsprechende Parkmöglichkeiten gegeben sein. Dies müssen aber nicht unbedingt vorgelagerte Parkplätze sein, sondern können auch Tiefgaragenplätze oder bei kleineren Geschäften gekennzeichnete Parkverbote sein, die aber das kurze Halten gestatten.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

In Stadterweiterungsgebieten besteht die Möglichkeit, durch eine frühzeitige Planung einen ausgewogenen Branchenmix zu erhalten. Dies kommt Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Gewerbetreibenden gleichermaßen zugute.

Funktionsschema



Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Wichtige technische Anforderungen

Überblick Raumbedarf/Raumhöhen:

Raubedarf bis 250 m ² (small)	Bäckerei, kleine Lebensmittelmärkte Trafik, Zeitungskiosk Papier-, Buch-, Blumenhandlung Textilhandel klein	Raumhöhen 2,5 m – 3 m
Raubedarf bis 700 m ² (medium)	Supermärkte Drogeriemärkte Textilhandel mittel	Raumhöhen 3 m – 4,5 m
Raubedarf größer 700 m ² (larg)	Supermärkte groß Textilhandel groß Sportartikel groß Baumärkte groß Möbelhandel groß Buchhandlung, Medien groß	Raumhöhen ab 4,5 m

Speziell größere Konzerne haben exakte technische Vorgaben, die Größe, Ausstattung und Haustechnik der Märkte betreffen. Nachstehend sind beispielhaft solche Vorgaben angeführt:

- Supermarkt (mittlerer Größe): Verkaufsflächen von 500 bis 800 m² ergeben eine Gesamtnutzfläche von 700 bis 1000 m². Die idealtypische Raumhöhe beträgt mind. 3,30 m.
- Supermarkt (groß): Die idealen Abmessungen sind 60 m x 58 m, die Verkaufsfläche beträgt ca. 2.200 m². Idealtypisch sollte der Verkaufsraum annähernd in rechteckiger Form ausgebildet werden, der Nebenraumtrakt sollte den Verkaufsraum L-förmig umschließen. Die Tragkonstruktion ist so zu wählen, dass möglichst wenige Stützen die Einrichtung beeinträchtigen. Die Anlieferung kann sowohl niveaugleich als auch über eine Rampenlösung mit einer Höhendifferenz von 1,20 m erfolgen – die Belieferung erfolgt mit allen auf Österreichs Straßen zugelassenen LKWs (Höhe mind. 4,20 m). Die idealtypische Raumhöhe eines Supermarktes (groß) beträgt 4,50 m. Nutzlasten: eine Nutzlast von mind. 1.000 kg/m² sollte erfüllt sein. Lüftung: nach Möglichkeit natürliche Lüftung über Fenster bzw. Lichtkuppeln. Heizung (Gas, Fernwärme, Wärmepumpe, E-Anschluss): ca. 250–350 kW.

Brandschutz:

Bei Geschäften ist der Punkt 7.4 Verkaufsstätten der OIB-Richtlinie 2 Brandschutz zu beachten, insbesondere bei einer Verkaufsfläche größer 600 m², da hier der erste „Sprung“ in der Anforderung liegt.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Wichtige rechtliche Anforderungen

Die meisten Geschäfte werden im sogenannten Edelrohbau angemietet, die Schnittstelle ist dabei aus Gewährleistungsgründen klar zu definieren. Aus ökonomischer Sicht der Bauträgerin bzw. des Bauträgers wird zumeist ein möglichst langer Kündungsverzicht der Mieterin bzw. des Mieters angestrebt.

Förderungen

- ☞ siehe Seite 56, wobei Geschäftslokale von marktbeherrschenden Konzernen nicht wohnbauförderungsfähig sind.

Bewilligungswesen

(spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

- ☞ siehe Seite 56.

Stellplätze

Je 100 m² Aufenthaltsraum ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen. Jedoch liegt der Wunsch von mittleren bis großen Lebensmittel- bzw. Fachmärkten meist über den gesetzlichen Anforderungen:

- Bei Supermärkten (Billa, Spar) werden 50 PKW-Stellplätze angestrebt.
- Bei größeren Märkten sollten ca. 200–250 PKW-Stellplätze mit Abmessungen von 2,70 x 5 m vorgesehen werden.

Zu beachten ist, dass bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen, die über die erforderlichen Pflichtstellplätze hinausgehen, ein AnrainerInnenrecht besteht (§ 134a der BO Wien).

Aus stadtplanerischer Sicht werden ebenerdige Parkflächen vor Supermärkten kritisch gesehen und eine Garagenlösung bevorzugt, um Wegdistanzen für Fußgängerinnen und Fußgänger gering zu halten und die „belebte Sockelzone“ direkt an der Gehsteigkante sicherzustellen.

Freiraum

Freiräume sind nicht erforderlich.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

**Creative-Industries
Werkstätten**

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Creative-Industries Werkstätten – Beschreibung und Lage

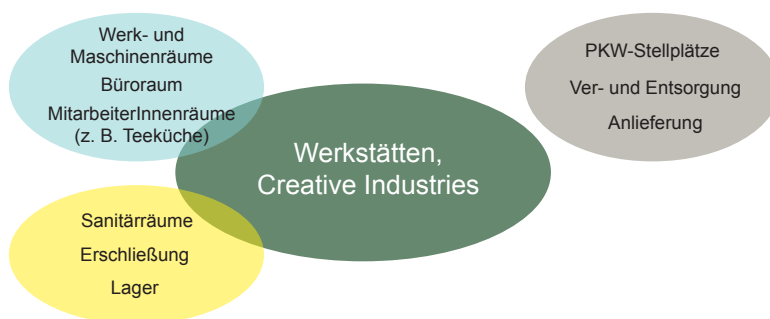
Eine Werkstätte ist ein Ort, der für die Produktion der Produkte sowie als Kontaktplatz mit Kundschaft, Lieferantinnen und Lieferanten genutzt wird. Da sich die Kreativwirtschaft durch starkes Networking auszeichnet und sehr viele Projekte in Form von „Cross-over“-Arbeiten mit anderen Bereichen entwickelt werden, entstehen oft Straßen oder Vierteln mit einer hohen Dichte an Kreativbüros.

Große Fensterfronten können als Display für die Arbeiten verwendet werden, die niederschwellig „Laufkundschaft“ anlockt. Einheiten, die gerade groß genug sind, um die Basisarbeit verrichten zu können, reichen oft aus, Besprechungen werden auswärts oder beim Mittagessen abgehalten. Daher sind ergänzende Infrastrukturen wie z. B. Cafés, Esslokale, Kindergarten etc. wichtig. Eine gute Anbindung an das öffentliche Netz bzw. fahrradfreundliche Erreichbarkeit ist wesentlich. Auch die Kombination mit Gemeinschaftseinrichtungen eines Wohnhauses bietet sich an.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Wo Kreative sind, fliegen Kreative hin. Wenn eine kritische Masse erreicht ist und die Bedingungen in einem Quartier stimmen, dann geht die Clusterbildung von selbst. Mittels Schwerpunktsetzungen durch Bereitstellung von optimalen Arbeitsbedingungen sowie günstigen Arbeitsräumen kann die Clusterbildung unterstützt werden.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Hinsichtlich Lärm und Emissionen ist auf die Verträglichkeit mit Wohnnutzung zu achten.

Raumhöhe: 3,0 m sind das Mindestmaß, je nach Betrieb sind höhere Raumhöhen erforderlich.

Lüftung: Je nach Betrieb kann auch eine technisch aufwendige Lüftungsanlage erforderlich sein, die aufgrund ihres Platzbedarfes rechtzeitig eingeplant werden muss.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Förderungen

- ☞ siehe Seite 56, Souterrainlösungen sind möglich, dann ist aber keine Wohnbauförderung möglich.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

- ☞ siehe Seite 56.

Stellplätze

Je 100 m² Aufenthaltsraum ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen.

Freiraum

Freiräume sind nicht erforderlich, ein kleiner Freiraum kann manchmal sinnvoll sein.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Galerien – Beschreibung und Lage

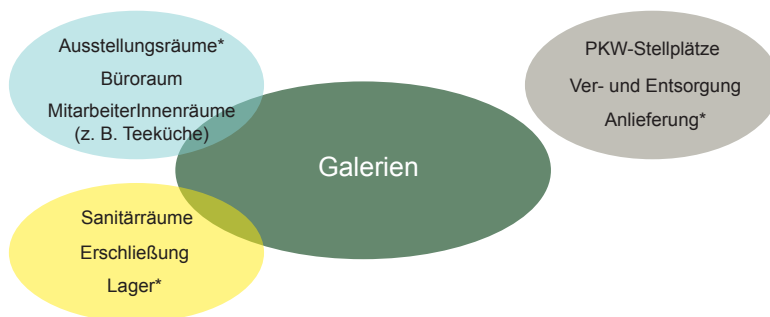
Aufgrund ihrer Doppelfunktion als Ausstellungs- und Veranstaltungsort sowie als Verkaufsfläche von Kunstwerken aller Sparten (Fotografie, Malerei, Skulpturen etc.) können sich Galerien äußerst günstig auf die Aktivierung und Belebung des Stadtraums auswirken. Galerien sind oftmals Pionierinnen – in Stadtquartieren, wo sie sich etablieren, ziehen weitere nach und bilden Galerienstraßen und -viertel.

Für die Galerie ist die große Auslage in der Sockelzone geradezu ein bestimmendes Merkmal, wobei die Größe dieser Präsentationsfläche sehr unterschiedlich sein kann.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Der Einblick in die Galerie und beleuchtete Galerieschaufenster sind eine Aufwertung für den Stadtraum.

Funktionsschema



* Gegebenenfalls spezielle klima- und sicherheitstechnische Anforderungen.

Wichtige technische Anforderungen

Raumhöhe:

Um repräsentative Flächen für Galerien zu schaffen, können hohe Räume sinnvoll sein.

Technische Standards der Ausstellungsflächen:

Je nachdem, ob die Ausstellungsflächen einen internationalen oder nur einen reduzierten Standard haben sollen, werden unterschiedliche Anforderungen an die technische Ausführung gestellt.

Sicherheitstechnik:

Je nach Art und Wertigkeit der ausgestellten Objekte können entsprechende sicherheitstechnische Einrichtungen erforderlich sein, die auch von Versicherungen vorgeschrieben werden können. Hierbei ist entscheidend, was in den Versicherungsverträgen der Exponate gefordert wird. Eine hochwertige Ausstattung beinhaltet Bewegungs- und Wärmesensoren, bewegungsgesteuerte Videoüberwachung, eine Objektsicherung mit Schienensystem und sogar eine Außenhautsicherung, welche jedoch aufwendig und störanfällig ist.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Lüftung:

Erhöhte Luftwechselzahlen bis zu konditionierter Raumluft können erforderlich werden.

Beleuchtung:

Eine Beachtung der Lichtfarben, Beleuchtungsstärke und der damit verbundenen Abwärme durch die Beleuchtung ist erforderlich. Flexible Schienensysteme werden bevorzugt. LED hat eine geringere Wärmeentwicklung.

Wichtige rechtliche Anforderungen

Sollen die Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen genutzt werden:

- Wiener Veranstaltungsgesetz (WVG);
- Wiener Veranstaltungsstättengesetz (WVStG).

Ökonomische Betrachtung

Galerien sind gute Frequenzbringerinnen, es sind aber keine hohen Mieten zu erwarten, daher eher kleinere Einheiten zu empfehlen.

Förderungen

- ☞ siehe Seite 56.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

- ☞ siehe Seite 56.

Stellplätze

Je 100 m² Aufenthaltsfläche (Büro) oder je 50 Personen (Veranstaltungen) ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen.

Freiraum

Freiräume sind nicht erforderlich.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Co-Working/Hubs – Beschreibung

Co-Working ist ein sich seit einigen Jahren abzeichnender Trend im Bereich „Neue Arbeitsformen“. Unterschiedliche Berufsgruppen (Freie Berufe, Kreativwirtschaft etc.), die unabhängig voneinander agieren, arbeiten in meist größeren Räumen zusammen und können auf diese Weise voneinander profitieren. Co-Working-Spaces stellen Arbeitsplätze und Infrastruktur (Netzwerk, Drucker, Scanner, Telefon, Beamer, Besprechungsräume etc.) auf Tages-, Wochen- oder Monatsbasis zur Verfügung und ermöglichen die Bildung einer Gemeinschaft, welche mittels gemeinsamer Veranstaltungen, Workshops und weiterer Aktivitäten gestärkt werden kann. Dabei bleibt die Nutzung jedoch stets unverbindlich und zeitlich flexibel.

Die Idee des Hubs geht über die Co-Working-Spaces hinaus. Ein Veranstaltungsraum, der auch von externen Personen angemietet werden kann, bietet weitestgehende Vernetzungs- und aber wirtschaftliche Möglichkeiten. Einzelpersonen und Teams arbeiten an einem gemeinsamen Thema wie z. B. an Initiativen zur Armutsbekämpfung, Energielösungen aus Recyclingprodukten etc.

Betrieben werden sie oft von Privaten, die idealerweise zumindest in der Startphase selbst vor Ort sind. Ein Co-Working-Space oder Hub braucht einen engagierten, inspirierten Geist, der sich persönlich um jene Agenden kümmert, die über die der Einzelnutzerin bzw. des Einzelnutzers hinausgehen.

Die Lage

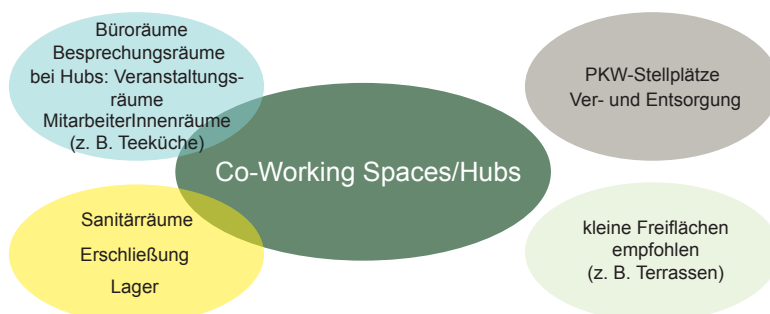
Co-Working-Spaces/Hubs können eigentlich überall im Gebäude sein. In einem Gebäude mit vorwiegender Wohnnutzung ist die Sockelzone insbesondere dann zu empfehlen, wenn es einen vermietbaren Veranstaltungsraum gibt.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Co-Working-Spaces in der Sockelzone schaffen wohnungsnaher Arbeitsplätze, die oft bis spät in die Nacht genutzt werden, und bringen Lebendigkeit für den Stadtteil.

Bei einem Hub steht auch das gemeinsame Thema im Fokus und kann noch mehr als der reine Co-Working-Space imageprägend für den Stadtteil sein. Betreiberinnen bzw. Betreiber sowie Nutzerinnen bzw. Nutzer zeigen häufig auch Engagement, Aufgaben für den Stadtteil zu übernehmen.

Funktionsschema



Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Wichtige technische Anforderungen

- OIB-Richtlinie 2 Brandschutz, insbesondere Punkt 3.1. (Brandabschnitt max. 1.600 m² Netto-Grundfläche).
- Raumhöhen gem. AStV meist ausreichend, siehe Seite 60.

Ökonomische Betrachtung

Ziel ist es, eine Trägerin bzw. einen Träger zu finden, der als Gesamtmieterin bzw. -mieter inkl. Clustermanagement agiert und damit die ökonomische Verantwortung übernimmt sowie für eine passende Durchmischung der Mieter sorgt.

Förderungen

- ☞ siehe Seite 56.

Bewilligungswesen (spezielle Baubewilligungen neben der Baubewilligung)

- ☞ siehe Seite 56.

Freiraum

Freiräume sind nicht zwingend erforderlich, ein kleiner Freiraum (Terrasse) kann aber sinnvoll sein.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Sport gewerblich – Beschreibung

Die Nutzungsarten in dieser Sparte haben sehr unterschiedliche räumliche Voraussetzungen, jedoch können in einem Sockelgeschoss mit einer Raumhöhe von 3,5 bis 4,0 m sehr viele Nutzungen ermöglicht werden. Mögliche kommerzielle Nutzungen sind Fitnessräume, Tanzschulen, Kampfsportschulen, Kletterhallen (Raumhöhen größer 4,0 m von Vorteil; Boulderräume können aber auch bei normalen Raumhöhen ausgeführt werden) u.v.m.

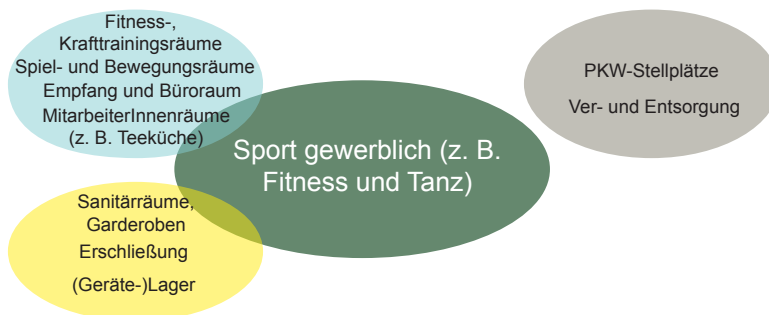
Die Lage

Die mögliche Lärmentwicklung sollte schon in der Planung berücksichtigt werden. Diese Nutzungen benötigen zumeist keine natürliche Belichtung und können daher auch im Untergeschoss, oder um bestimmte Raumhöhen zu erzielen, auch geschossübergreifend angeordnet werden.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Speziell in Stadterweiterungsgebieten ist es notwendig und sinnvoll, Sport- und Fitnesseinrichtungen rechtzeitig einzuplanen, um deren Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzen zu können.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Statik:

Erhöhte Anforderung an die Statik kann aufgrund größerer Spannweiten gegeben sein.

Sportstätten gemäß Ö-Norm B 2608 werden bei kommerziellen Nutzungen in den Sockelgeschosszonen eher keine Rolle spielen (zu den Empfehlungen der Ö-Norm B 2608 und des ÖISS siehe Seite 23–24). Die Lüftungsanlage ist aufgrund ihres Platzbedarfes rechtzeitig einzuplanen.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

**Sport
gewerblich**

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Wichtige rechtliche Anforderungen

Sollen die Räumlichkeiten auch für Veranstaltungen genutzt werden:

- Wiener Veranstaltungsgesetz (WVG);
- Wiener Veranstaltungsstättengesetz (WVStG).

Ökonomische Betrachtung

Fitnesscenter u. ä. m. liegen im unteren Drittel der gewerblich erzielbaren Mieten.

Förderungen

☞ siehe Seite 56.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine Sportförderung möglich. Gesetzliche Grundlage für die Vergabe von Förderungsmitteln für den Sport ist das Bundes-Sportförderungsgesetz 2013 – BSFG 2013. Zuständige Behörde ist das Bundesministerium für Sport.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

☞ siehe Seite 56.

Für Fitnessstudios, eingeschränkt insbesondere auf Yoga, Pilates, Qi Gong, Tai Chi sowie Damenfigur-Studios mit leichten Geräten, ist keine gewerberechtliche Bewilligung für Betriebsanlagen erforderlich.

Stellplätze

Je 100 m² Aufenthaltsfläche (Büro) oder je 50 Personen (Veranstaltungen, Sportanlagen) ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen.

Freiraum

Freiräume sind nicht erforderlich, natürlich besteht bei größeren Sportanlagen auch die Möglichkeit, diese mit Sportflächen im Freien zu kombinieren.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

**Indoor- Kinder-
spielräume**

Gastronomie

Indoor-Kinderspielräume – Beschreibung

Indoor-Kinderspielräume sind eine spezielle Form der Indoor-Spiel- und Bewegungsräume im Sinne der ÖISS-Richtlinien. Sie können in Ergänzung zu sozialen Infrastruktureinrichtungen errichtet werden oder auch als eigenständige Einrichtung, die entweder der Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden oder aber auch multifunktional von verschiedensten Nutzerinnen und Nutzern angemietet werden können.

Die Lage

Aufgrund der möglichen Lärmentwicklung empfiehlt sich dies schon in der Planung zu berücksichtigen (Lage im Projekt, besondere Schallschutz- und Akustikmaßnahmen).

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Indoor-Kinderspielräume stellen einen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner dar und sind insbesondere dort eine sinnvoll Ergänzung, wo Freiräume nicht unmittelbar zur Verfügung stehen. In Stadterweiterungsgebieten besteht die einmalige Chance, diese zeitgerecht einzuplanen.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Die ÖISS-Richtlinie empfehlen für Gymnastiksäle eine Raumhöhe von 3,5 bis 4,0 m bzw. für Fitnessräume eine Raumhöhe von 2,5 m bis 4,0 m, für Indoor-Kinderspielräume sollte aber eine Mindestraumhöhe von 5,5 m bis 6,0 m angestrebt werden, um der Nutzung (Klettergerüste, Rutschen, Ballspiel und dgl.) gerecht zu werden.

Wichtige rechtliche Anforderungen

→ Ggf. Richtlinien der MA 11 (Amt für Jugend und Familie).

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

**Indoor- Kinder-
spielräume**

Gastronomie

Ökonomische Betrachtung

Es gibt einen hohen Bedarf an diesen Indoor-Kinderspielplätzen. Die derzeit in Wien verwirklichten Räumlichkeiten befinden sich zumeist in alten Fabrikhallen am Rande von Wien und umfassen mehrere 1000 m². Gerne sind solche Angebote in Kombination mit anderen Freizeiteinrichtungen wie Bowling, Kino etc. situiert. Innerstädtische Angebote gibt es kaum. Die Betreiber kombinieren ihre Einrichtungen gerne mit Gastronomieangeboten (Auflagen beachten, siehe Unterkapitel „Gastronomie“ ab Seite 73), eine hohe Anzahl von leicht erreichbaren Stellplätzen muss verfügbar sein.

Förderungen

☞ siehe Seite 56.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Gegebenenfalls ist hier auch eine Bewilligung der MA 11 (z. B. wenn dieser Raum auch als Bewegungsraum für einen Kindergarten genutzt werden soll) einzuholen.

Stellplätze

Je 100 m² Aufenthaltsraum ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen. Werden die Indoor-Kinderspielräume gemeinsam mit einem Bauwerk für Bildungszwecke errichtet und diese Räume überwiegend für den Unterricht und die Betreuung von Kindern und Jugendlichen bis zu einem Alter von 18 Jahren genutzt, sind diese Flächen nicht einzurechnen (§ 50 Abs. 2 des Wiener Garagengesetzes).

Freiraum

Freiräume sind nicht erforderlich.

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

Gastronomie – Beschreibung und Lage

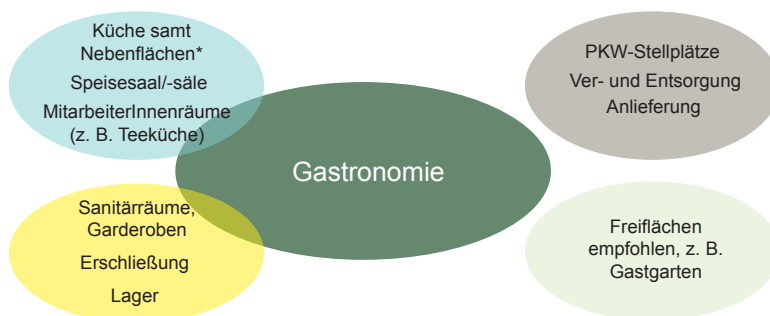
Gastronomieeinrichtungen sind wesentliche Infrastrukturen, die ein vitales und vielfältiges Quartiersleben fördern. Gleichzeitig gelten für sie strenge Auflagen, die ebenso wie mögliches Konfliktpotenzial aufgrund von langen Öffnungszeiten und Geruchsentwicklung eine frühzeitige Berücksichtigung in der Planung erfordern. Flächen für Gastgärten sind von Vorteil.

Eine spezielle Form der Gastronomieeinrichtung ist eine sogenannte „offene Küche“, welche im Rahmen der Gemeinwesenarbeit z. B. durch eine Sozial-einrichtung oder einen Verein betrieben wird. Sie ermöglicht unter professioneller Anleitung ein verschiedene Ethnien und Sozialisationen ansprechendes Angebot an Essen zu kochen, Veranstaltungen zu besuchen und auch das Umfeld (etwa bettlägerige Personen) zu versorgen.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Gastronomieeinrichtungen dienen als Treffpunkt und ermöglichen ein niederschwelliges Kennenlernen und tragen damit zur Beschleunigung des Wachstums eines „natürlichen“ Stadtgefüges bei.

Funktionsschema



* Beim Bistro- und Café-Betrieb verringern sich die Flächen für Küche und Nebenräume, bzw. können diese auch ganz entfallen.

Wichtige technische Anforderungen

Raumhöhe (ArbeitnehmerInnenschutz)

Bei Gastronomieeinrichtungen wird meistens eine Raumhöhe von 3,0 m erforderlich sein, jedoch ist je nach Nutzung und Umfang der Einrichtungen auch eine Reduktion der Raumhöhe auf 2,8 m bzw. 2,5 m denkbar.

Lüftung

Bei Betrieben mit einem Küchenbetrieb werden speziell an die Lüftung erhöhte Anforderungen gestellt. Hier sind teure Lüftungsanlagen einzubauen, welche auch in den laufenden Kosten zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig ist die Einhaltung der erforderlichen lichten Raumhöhe zu berücksichtigen, welche durch den Einbau der Lüftung nicht herabgesetzt werden darf.

Wiener Mindestausstattungsverordnung 1996 / Toilettenanlage:

Verbreichungsplätze	Zahl der Sitzzellen für Frauen	Zahl der Sitzzellen für Männer	Zahl der Pissoirstände
Bis 8	-	-	-
9 bis 25	1	1	0
bis 80	1	1	1
bis 170	2	1	2
bis 350	3	2	3
über 350	4	3	4

Wichtige rechtliche Anforderungen

Anzuwendende Gesetze und Verordnungen (beispielhaft):

→ Wiener Mindestausstattungsverordnung 1996.

Ökonomische Betrachtung

Generell ist das Vorhandensein von attraktiven gastronomischen Einrichtungen ein Kennzeichen gut entwickelter Neubaugebiete, eine Integration in Wohngebäude kann jedoch wie beschrieben zu Konflikten führen, die bei einer Integration in ein Bürogebäude eher nicht auftreten.

Lokale mit vollständigem Küchenbetrieb nachträglich in Gebäude zu integrieren ist aufgrund der hohen – insbesondere Lüftungstechnischen – Auflagen eine Herausforderung.

Speiselokale sind wohnbauförderungsfähig. Sie sind nur selten zu einem Kündigungsverzicht bereit und können, an der falschen Lage situiert, eine hohen Fluktuation aufweisen. Dies ist bei der Errichtung von Sonderwünschen bzw. bei hohen Anfangsinvestitionen jedenfalls zu bedenken.

Ein neuer Trend ist die „offene Küche“, die sich an der Schnittstelle zwischen gewerblichem Kochen und Gemeinschaftseinrichtung befindet. Aufgrund steuerrechtlicher und baurechtlicher Fragen der Abgrenzung sollte hier aber ein eindeutiges Konzept von der zukünftigen Betreiberin bzw. dem zukünftigen Betreiber vorliegen.

Förderungen

☞ siehe Seite 56.

- Bürobetriebe
- Geschäfte, Einzelhandel
- Creative-Industries Werkstätten
- Galerien
- Co-Working, Hubs
- Sport gewerblich
- Indoor- Kinderspielräume
- Gastronomie

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

☞ siehe Seite 56.

Die Behördenauflagen sind davon abhängig, um welche Art von Gastgewerbebetrieb es sich handelt. So werden z. B. bei einem Café-/Bistro-Betrieb geringere Auflagen vorgeschrieben werden (keine Küche und somit keine mögliche Geruchsbelästigung) als bei einer Gastwirtschaft mit Restaurantbetrieb (Lüftungsanlage mit geeigneter Filteranlage notwendig). Die Auflagen hängen auch stark von der Größe ab – personenabhängig sind z. B. Fluchtwege, Fluchtwertüren, Bemessung der Lüftungsanlage, Sanitäranlagen usw. Bei der Betriebsbewilligung sind die gewünschten Betriebszeiten (auch für Gastgarten, eventuell Schanigarten) einzureichen. Nachträgliche Ausdehnung selbiger kann auf Widerstand der Anrainerschaft stoßen.

Die zuständigen Behörden sind neben dem Magistratischen Bezirksamt und der MA 36 (Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen) die MA 15 (Gesundheitsdienst der Stadt Wien) und die MA 59 (Marktservice und Lebensmittelsicherheit).

Freiraum

Freiräume sind nicht zwingend erforderlich, sind jedoch eine Bereicherung. Ein Gastgarten auf öffentlichem Grund muss vom Magistratischen Bezirksamt genehmigt werden.

GEWERBE & HANDEL

Büro-
betriebe

Geschäfte,
Einzelhandel

Creative-Industries
Werkstätten

Galerien

Co-Working,
Hubs

Sport
gewerblich

Indoor- Kinder-
spielräume

Gastronomie

MEDIZIN

Medizin – Allgemeines

Eine wohnortnahe medizinische Grundversorgung ist eine der Basisanforderungen an ein Stadterweiterungsgebiet. Durch die durchgängig einzuhaltenen Barrierefreiheit und die Erfordernis einer erhöhten Sichtbarkeit sind medizinische Einrichtungen prädestiniert, um in der Sockelzone umgesetzt zu werden. Obwohl die benötigten Flächen im Vergleich zu anderen Nutzungen klein sind und die Betreiberinnen und Betreiber meistens sehr standorttreu agieren, ist die Umsetzung von Gesundheitseinrichtungen eine zumeist vernachlässigte, da extrem schwierige Thematik.

Im Rahmen der aktuellen Gesundheitsplanung stehen eine Entlastung der Spitalsambulanzen und somit ein Ausbau der hausärztlichen Versorgung in Form von Einzel- und Gruppenpraxen im Vordergrund. Ergänzend dazu werden zunehmend Ambulatorien (z. B. für Radiologie, Zentren für Wundmanagement) wohnortnahe ausgebaut. Eine weitere Versorgungsform im Wohnbereich betrifft die FachärztInnenpraxis, welche oftmals in räumlichem Zusammenschluss mehrerer Ordinationen anzutreffen ist. Hierbei sind flexible Erweiterungsmöglichkeiten rund um einen zentralen Eingangs- und Wartebereich gesucht. Die Erweiterungsflächen können durchaus auch in den darüber gelegenen Geschossen zur Verfügung stehen. Dabei geht es um Einheiten von 120 m² bis ca. 500 m².

Die Summe all der genannten Einrichtungen werden grundsätzlich durch die Sozialversicherungen in Abstimmung mit der Ärztekammer genehmigt. Im Rahmen der aktuellen Landeszielsteuerung ist eine Bedarfsabstimmung (örtlich und inhaltlich) eingerichtet. In der Stadt Wien liegt die zentrale Gesundheitsbedarfsplanung im Bereich der MA 24 (Gesundheits- und Sozialplanung) und der Wiener Gebietskrankenkasse (WGKK). Diese sind somit sinnvolle Erstansprechpartnerinnen. Weitere wichtige Ansprechpartnerinnen sind ferner die Ärztekammer und auch die Wirtschaftskammer, der medizinische Institute unterstehen.

Auch der Fonds Soziales Wien ist ein wichtiger Akteur, insbesondere wenn es um die Schnittstellenthematik bei chronisch Kranken und pflegebedürftigen Menschen geht.

Wichtige technische Anforderungen

Raumhöhe (ArbeitnehmerInnenschutz):

Die Arbeitsstättenverordnung geht von einer mind. Raumhöhe von 3,0 m aus, die in bestimmten Fällen auf 2,8 m bei einer Bodenfläche von 100 m² bis 500 m² bzw. auf 2,5 m bei einer Bodenfläche bis 100 m² reduziert werden kann. Zu beachten ist aber, dass jeder Arbeitnehmerin bzw. jedem Arbeitnehmer sowie Kundinnen und Kunden etc. ein bestimmter Luftraum zur Verfügung zu stehen hat (vgl. AStV § 24).

Wichtige rechtliche Anforderungen (speziell zu beachtende Materiengesetze siehe Unterkapitel)

Anzuwendende Gesetze und Verordnungen (beispielhaft):

- ArbeitnehmerInnenschutzgesetz (ASchG)
- Arbeitsstättenverordnung (AStV)

Weitere Gesetze, die darüber hinausgehen, sind in den Untergruppen angeführt.

Gruppenpraxis,
Praxisgemeinschaft

Ambulatorien

Apotheke

Geriatrisches
Tageszentrum

Gruppenpraxis,
Praxisgemeinschaft

Ambulatorien

Apotheke

Geriatrisches
Tageszentrum

Förderungen, Ökonomische Betrachtung

- Wohnbauförderung gemäß WWFSG im Ausmaß von max. 25% der förderbaren Wohnnutzflächen im Gebäude. Ein den Förderungsbedingungen entsprechender Mietzins ist zu berücksichtigen.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Neben WGKK, MA 24 und Ärztekammer sind die zuständige Stellen die MA 40 (Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht), die MA 15 (Gesundheitsdienst der Stadt Wien), die MA 36 (Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen).

Stellplätze

Je 100 m² Aufenthaltsfläche ist ein PKW-Stellplatz zu schaffen.

Richtwerte für den Bedarf an Abstellanlagen für Fahrräder:

- 0,3 Fahrradabstellplätze je Arbeitsplatz

Freiraum

Freiräume werden in diesem Kapitel eine untergeordnete Rolle spielen. Eine Ausnahme stellt das geriatrische Tageszentrum dar – siehe Unterkapitel.

Gruppenpraxis, Praxisgemeinschaften – Beschreibung und Lage

Eine Gruppenpraxis tritt nach außen als eine Rechtsträgerin auf und kann nur von fachgleichen Ärztinnen und Ärzten (Mindestanzahl: 2) betrieben werden. Diese kleinste Einheit der Gruppenpraxis kann bis zu 5.000 Personen mit einer Fläche ab 120 m² in einem Stadtteil niederschwellig versorgen. Die wöchentlichen Mindestöffnungszeiten belaufen sich auf 30 Stunden, es gibt keine Schließtage außer die gesetzlichen Feiertage und den 24. sowie 31. Dezember.

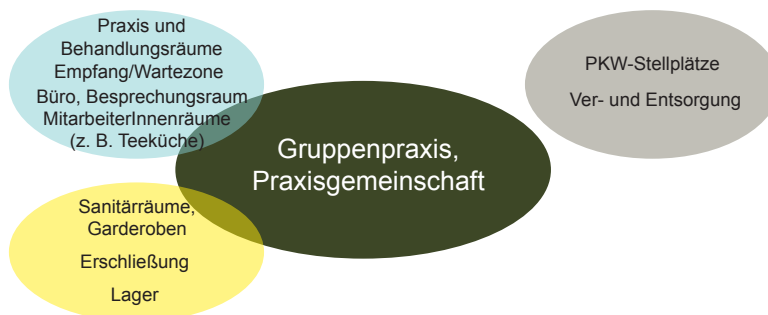
Von Gruppenpraxen zu unterscheiden sind Praxisgemeinschaften. Dabei handelt es sich um lose Zusammenschlüsse mehrerer Ärztinnen und Ärzten gleicher oder unterschiedlicher Fachgebiete. Die Praxisgemeinschaft tritt nach außen nicht als eine gemeinsame Rechtsträgerin auf, nutzt aber gewisse Infrastrukturen (Geräte, Ordinationshilfe) gemeinschaftlich.

Die Lage einer Gruppenpraxis oder Praxisgemeinschaft in der Sockelzone bietet sich aufgrund der gebotenen Barrierefreiheit an. Bei der Standortwahl ist die Bevölkerungsstruktur und -dichte und der ÄrztInnenbestand zu berücksichtigen.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Ordinationen mit erweiterten Öffnungszeiten und Bereitschaftsdiensten an den Wochenenden entlasten einerseits Ambulanzen und ersparen andererseits auch den Menschen den oft belastenden Gang ins Krankenhaus. Die Hausärztin bzw. der Hausarzt ist die erste Anlaufstelle in der allgemeinen Gesundheitsversorgung der Familie und somit auch Partnerin bzw. Partner im Prozess des Stadtwerdens von neuen Stadtteilen.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Barrierefreie Gestaltung:

- BO Wien § 115 Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken;
- OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit;
- ÖNORM B 1600.

Wichtige rechtliche Anforderungen

Anzuwendende Gesetze und Verordnungen (beispielhaft):

- Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz.

Gruppenpraxis,
Praxisgemeinschaft

Ambulatorien

Apotheke

Geriatrisches
Tageszentrum

Ökonomische Betrachtung

Generell sind Ordinationen – ausgenommen einiger Spezialisten mit speziellen Geräteanforderungen – einfach in Objekte integrierbare Einrichtungen. Es gibt hier die unterschiedlichsten Größenanforderungen. Eine einzelne Ordination fängt bei ca. 50 m² an, bei Gruppenpraxen können aber auch bis zu 1000 m² benötigt werden.

Bei Neubewilligungen von Kassenstellen ist das zusätzliche Bewilligungsverfahren in der Zeitplanung zu berücksichtigen. Die Entwicklung startet am besten bereits im Flächenwidmungsprozess unabhängig von der konkreten Lage der zukünftigen Praxis. Oft dauert der Planungsprozess neuer Kassenstellen weit aus länger als eine normale Projektentwicklungs- und Bauphase von 3 Jahren.

Die Gesetzgebung für Gruppenpraxen, Praxisgemeinschaften ist im Fluss und daher laufenden Veränderungen unterlegen. Dies gilt insbesondere, was die Rechtsform, die Integration anderer Berufsgruppen sowie die steuerliche Behandlung betrifft. Bei einer konkreten Projektentwicklung kann daher nur geraten werden, den aktuellen Stand vorab zu erheben. Zu beachten ist auch hier die Umsatzsteuer-Gesetzgebung (siehe Erläuterungen Seite 98).

Förderungen

Ordinationen sind wohnbauförderungsfähig. Die für Ärztinnen bzw. für Ärzte leistbaren Mieten sind in der Regel, außer bei eingesessenen Großpraxen, die übersiedeln, im wohnbaugeforderten Bereich.

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Im Wohnungseigentum ist insbesondere auf die geeignete Raumwidmung zu achten.

Für Kassenstellen gibt es eine Zulassungsbeschränkung, von der Wiener Ärztekammer wird eine InteressentInnen-Liste geführt.

Stellplätze

☞ siehe Seite 78.

Freiraum

Ein Freiraum ist nicht erforderlich.

Ambulatorien – Beschreibung und Lage

Medizinische Institute bzw. Ambulatorien bieten die Möglichkeit, ärztliche Behandlung mit anderen medizinischen und therapeutischen Leistungen zu verknüpfen. Hierunter sind beispielsweise physikalische Therapiezentren, Radiologie-Institute, Zentren für Logopädie, aber auch Kombinationen unterschiedlicher medizinischer und therapeutischer Angebote zu finden. Mit Ausnahme der von den Krankenkassen selbst betriebenen Ambulatorien unterstehen diese Gesundheitszentren den Regelungen der Wirtschaftskammer (Bedarfsprüfung, Anforderungsspezifikationen, Mindestflächen und technische Ausstattung).

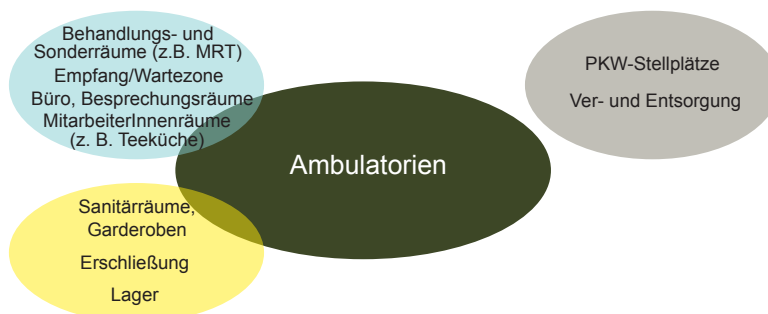
Auch hier ist eine mit dem Straßenraum niveaugleiche Lage dringend zu empfehlen bzw. in gewissen Fällen gesetzlich erforderlich, ebenso können Empfangs- und Warteräume zum Straßenraum orientiert sein, auch eine Vorfahrt für Fahrtendienste (Kurzparkzone, Halteverbot etc.) sollte eingeplant werden.

Die Räume müssen dem Ablaufschema der jeweiligen Einrichtung entsprechen. Es braucht also eine hohe planerische Flexibilität, d. h. die Grundstruktur sollte eine große nutzungsoffene Fläche sein.

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Ambulatorien unterstützen notwendige Zusatzleistungen zur Primäerversorgung durch die Hausärztin bzw. den Hausarzt und ergänzen das Anbot in neuen Stadtteilen.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Die Mindestgröße beträgt ca. 800 m². Die technischen Anforderungen sind durchaus komplexer als jene von Gruppenpraxen. Beispielsweise sind besondere Strom- und Gasversorgungen und/oder hygienische Spezifikationen, wie Reinluftraum, erforderlich. Besondere Vorsicht ist hier insbesondere bei jeglicher Art von Strahlenmedizin geboten, insbesondere auch in Bezug auf die Verträglichkeit mit anderen Einrichtungen des Objektes (Wohnen).

Barrierefreie Gestaltung:

- BO Wien § 115 Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken;
- OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit;
- ÖNORM B 1600.

Wichtige rechtliche Anforderungen

→ Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz.

Ökonomische Betrachtung

Die Einrichtung von Ambulatorien ist durch die notwendigen Bewilligungsschritte der Ärztekammer und MA 40 (Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht) eine zeitintensive und risikobehaftete Thematik. Ambulatorien zählen also zu den trägen Nutzungen (siehe Erläuterungen Seite 97) und gehören bereits im Entwicklungsprozess eines Stadtteils mitgedacht und organisiert. Insbesondere die notwendigen Kassenbewilligungen sind sehr schwer zu bekommen. Aufgrund der aufwendigen Bewilligungsverfahren ist davon auszugehen, dass nach Errichtung ein Ambulatorium standorttreu ist. Auch Varianten im Eigentum sind denkbar.

Förderungen

Generell ist diese Nutzung wohnbauförderungsfähig, Ambulatorien sind aber oft bereit, auch freifinanzierte Mieten zu bezahlen. Ambulatorien unterliegen der normalen 20% Umsatzsteuer (siehe Erläuterungen Seite 98).

Bewilligungswesen

(spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Auf die geeignete Raumwidmung ist insbesondere im Wohnungseigentum zu achten.

Für das Zulassungsverfahren für selbstständige Ambulatorien ist § 3a des Krankenanstalten- und Kuranstaltengesetzes (KAKuG) zu beachten, worin die zu erfüllenden Kriterien aufgelistet sind. Zum Vorliegen dieser Kriterien ist ein Gutachten der Gesundheit Österreich GesmbH oder eines vergleichbaren Planungsinstituts sowie eine begründete Stellungnahme der jeweiligen Landesgesundheitsplattform einzuholen.

Bewilligung MA 40 (Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht):

Der Fachbereich Gesundheitsrecht der MA 40 ist unter anderem für die Genehmigung und Überwachung von selbstständigen Ambulatorien und Röntgeneinrichtungen zuständig.

Stellplätze

☞ siehe Seite 78.

Freiraum

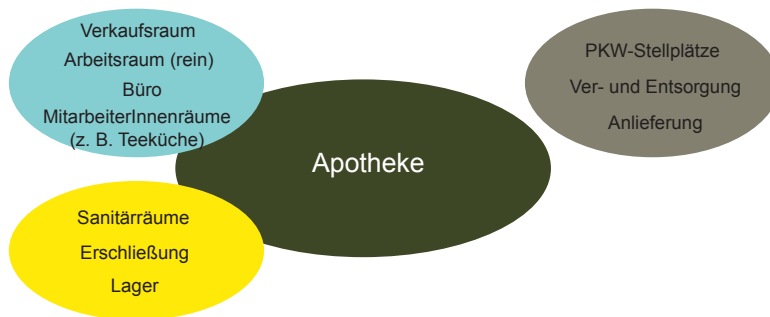
Ein Freiraum ist nicht erforderlich.

Apotheke – Beschreibung

Die Entfernung zwischen zwei Apotheken sollte nicht weniger als 500 m betragen, bzw. die Zahl der von der Apotheke zu versorgenden Personen sollte nicht weniger als 5.500 betragen.

Apotheken genießen Gebietsschutz, sodass das Anerkennungsverfahren oft länger dauert als die Planungs- und Bauphase. Bei einer Übersiedlung bestehender Apotheken in Stadterweiterungsgebiete ist das Verfahren kürzer.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

- BO Wien § 115 Barrierefreie Gestaltung von Bauwerken;
- bei Apotheken ist insbesondere auch der Punkt 7.4 Verkaufsstätten der OIB-Richtlinie 2 Brandschutz zu beachten.

Wichtige rechtliche Anforderungen

Rechtliche Grundlage bildet das Apothekengesetz. Im § 6 Apothekengesetz werden die Bedingungen an die Räumlichkeiten und das erforderliche behördliche Genehmigungsverfahren beschrieben. Im §§ 9 und 10 wird die erforderliche Konzessionierung festgehalten. Die Möglichkeit der Verlegung einer Apotheke wird im § 14 behandelt. Im § 56 des Apothekengesetzes werden das Genehmigungsverfahren und die dafür erforderlichen Unterlagen beschrieben.

Ökonomische Betrachtung/Förderungen

Die größte Herausforderung bei der Einrichtung einer Apotheke ist das Bewilligungsverfahren. Ähnlich wie bei Gruppenpraxen bzw. Praxisgemeinschaften sollten daher die notwendigen Bewilligungsschritte frühzeitig und bauplatzunabhängig gestartet werden. Einmal installiert, erweisen sich Apotheken allerdings als sehr standorttreu. Besondere technische Anforderungen an Lüftung etc. ergeben sich nicht, auch die Entsorgung der medizinischen Güter lassen sich zumeist mit Apotheken problemlos organisieren.

In der Regel kann man bei Apotheken von Mietobjekten ausgehen. Nur selten wollen Apothekerinnen und Apotheker ihren Standort in Eigentum erwerben. Apotheken sind generell wohnbauförderungsfähig, sind aber oft bereit, auch frei-finanzierte Mieten zu bezahlen. Apotheken unterliegen der normalen 20% Umsatzsteuer (siehe Erläuterungen Seite 98).

Gruppenpraxis,
Praxisgemeinschaft

Ambulatorien

Apotheke

Geriatrisches
Tageszentrum

Bewilligungswesen (spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Zur Frage des Bedarfes an einer neu zu errichtenden öffentlichen Apotheke ist ein Gutachten der österreichischen Apothekerkammer einzuholen. Soweit gemäß § 29 (Bewilligung zur Haltung einer ärztlichen Hausapotheke) Ärztinnen und Ärzte betroffen sind, ist auch ein Gutachten der Österreichischen Ärztekammer einzuholen.

Gemäß § 46 des Apothekengesetzes ist ein Antrag auf Erteilung der Konzession zum Betrieb einer bestehenden Apotheke bei der Österreichischen Apothekerkammer einzubringen, während ein Antrag auf Erteilung der Konzession zum Betrieb einer neu zu errichtenden öffentlichen Apotheke bei der Bezirksverwaltungsbehörde, in Wien MA 40 (Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht), einzubringen ist.

Stellplätze

☞ siehe Seite 78.

Freiraum

Ein Freiraum ist nicht erforderlich.

Geriatrisches Tageszentrum – Beschreibung

Geriatrische Tageszentren sind Einrichtungen, in denen pflegebedürftige alte Menschen soziale Beschäftigung und Kontakte, aber vor allem auch eine geregelte Tagesstruktur und therapeutische Angebote finden. Nachdem in der Pflege generell der Grundsatz ambulant vor stationär gilt, wird versucht, Personen mit Pflegebedarf so lange wie möglich das Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Für die Angehörigen ist es genauso wie für den Pflegebedürftigen wichtig, dass es eine professionelle Tagesbetreuung gibt.

Die geriatrischen Tageszentren werden entweder von einer gemeinnützigen Trägerin bzw. einem gemeinnützigen Träger oder einem Tochterunternehmen des Fonds Soziales Wien (FSW) betrieben. Die Wichtigsten sind neben dem FSW die Caritas Erzdiözese Wien, die Caritas Socialis, das Wiener Hilfswerk, die Wiener Sozialdienste Alten- und Pflegedienste GmbH und die Israelitische Kultusgemeinde.

Zumeist bieten sie Platz für rd. 50–100 Personen und benötigen rd. 1.000–2.000 m² Nutzfläche. Bei allen Räumlichkeiten ist speziell auf die barrierefreie Ausführung zu achten, sodass auch Personen mit Rollstuhl ungehindert das gesamte Tageszentrum benutzen können. Ferner ist eine Abstimmung über die Förderbarkeit mit dem FSW jedenfalls vor Beginn der Projektentwicklung zu klären.

Die Lage

Sinnvollerweise sollte das Tageszentrum ebenerdig von der Straße aus zugänglich sein und einen möglichst kurzen Weg zu Freiräumen (Terrassen, kleiner Garten oder dgl.) haben. Auch ist auf die Notwendigkeit einer direkten Vorfahrtmöglichkeit für Fahrtendienste hinzuweisen (zumeist ca. 4 PKW-Stellplätze).

Spezielle Qualitäten für Stadterweiterungsgebiete

Gerade in Stadterweiterungsgebieten können Tageszentren ein Angebot an ältere Personen sein und ein Anreiz für diese Personengruppen, sich in dem Stadtteil niederzulassen. Geriatrische Tageszentren können also zu einer ausgewogeneren Altersdurchmischung in Stadterweiterungsgebieten beitragen, da diese Stadtteile zumeist von jüngeren Altersgruppen bewohnt werden.

Funktionsschema



Wichtige technische Anforderungen

Barrierefreie Gestaltung:

- OIB-Richtlinie 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit;
- ÖNORM B 1600 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen;
- ÖNORM B 1601 Spezielle Baulichkeiten für behinderte oder alte Menschen – Planungsgrundsätze.

Wichtige rechtliche Anforderungen

Bei öffentlichen Einrichtungen ist das Vergaberecht zu beachten.

Ökonomische Betrachtung

Die angestrebten Miethöhen sollten sich in der Stadterweiterung an der Wohnbauförderung orientieren, da sonst die Förderfähigkeit durch den FSW wahrscheinlich nicht gegeben ist.

Förderungen

Geriatrische Tageszentren sind wohnbauförderungsfähig. Sie dürfen nur von Trägerinnen und Trägern, die vom FSW anerkannt werden, geführt sein.

Allgemeine Förderrichtlinien

Die allgemeinen Förderrichtlinien des Fonds Soziales Wien stellen die verbindlichen Richtlinien zur Inanspruchnahme sämtlicher Förderungen dar. Für die Errichtung bzw. den Betrieb relevant sind:

- Objektförderungen: Förderung des laufenden Betriebes einer gemeinnützigen Einrichtung.
- Projektförderungen: Förderung von zeitlich befristeten Projekten.

Bewilligungswesen

(spezielle Bewilligungen neben der Baubewilligung)

Die regionale Bedarfsplanung unterliegt dem FSW. Je nach Nutzung kann eine Bewilligung durch die MA 40 (Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht) erforderlich werden. Diese ist unbedingt im Vorfeld abzuklären, da dies einen starken Einfluss auf die bauliche Herstellung hat.

Stellplätze

☞ siehe Seite 78.

Ferner sollte ein Parkplatz für einen Behindertentransport bzw. Taxi vor dem Eingang vorgesehen werden (kann auch auf öffentlichem Gut sein).

Freiraum

Kleine private Freiflächen, wie z. B. ein kleiner Garten oder eine Terrasse, wären hier sinnvoll. Wichtig ist die barrierefreie Erschließung, damit diese auch von gebrechlichen Personen oder auch von Personen, die auf den Rollstuhl angewiesen sind, verwendet werden können. Hiermit ist nicht nur der Austritt in den Freiraum gemeint, sondern auch die Weggestaltung im Garten.

MEDIZIN

Gruppenpraxis,
Praxisgemeinschaft

Ambulatorien

Apotheke

Geriatrisches
Tageszentrum

BEST PRACTICE

Der Sockelzone kommt eine besondere Rolle bei der Attraktivität eines Stadtquartiers und seines öffentlichen Raumes zu, weshalb im Wiener Stadtentwicklungsplan STEP 2025 bzw. den darauf aufbauenden Fachkonzepten zahlreiche Qualitäten für die Schaffung und Erhaltung lebendiger und urbaner Sockelzonen definiert wurden, wie u. a.

- die Sicherstellung der Multifunktionalität z. B. durch Ausarbeitung von übergeordneten Nutzungskonzepten mit Blick auf die ökonomische Rentabilität sowie die Gemeinwohlorientierung, gezielte Interventionen/ Investitionen (gemeinsames EG-Management, Leerstandsabgaben, Begünstigungen bei Vollvermietung etc.) und die Festsetzung von Mindestraumhöhen;
- die flächendeckende und fußläufige Nahversorgung und die Sicherstellung einer guten Durchwegung auch innerhalb von Baublöcken/-feldern;
- die Kooperation der Stadtplanung („Governance“) mit weiteren AkteurInnengruppen der Gesellschaft (Bürgerinnen und Bürger/ Interessenverbände/Wirtschaft etc.) als Chance, die Stadt gemeinsam zu entwickeln;
- die Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten (städtebauliche Verträge, Wohnbauförderung);
- die Förderung von Mehrfachnutzungen insbesondere auch der Freiräume und die Verschränkung der Sockelzone mit dem Straßenraum bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ausreichenden qualitativen und quantitativen Grün- und Freiraumversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner;
- die Erstellung von abgestimmten Mobilitätskonzepten und die konsequente Förderung des Umweltverbunds z. B. durch die Errichtung von Sammelgaragen, gemeinsam genutzte, überdachte Ladehöfe für störungsarme Anlieferung der Betriebe und die Förderung von innerbetrieblichem Mobilitätsmanagement.

Einige der angeführten Strategien und Zielsetzungen wurden bereits angewandt bzw. befinden sich in Umsetzung. In diesem Zusammenhang werden im gegenständlichen Kapitel die aktuellen, die Sockelzone betreffenden Strategien der Wiener Stadtentwicklungsgebiete Aspern Seestadt, die Entwicklungsflächen am ehemaligen Nordbahnhof und die Flächen rund um den Wiener Hauptbahnhof vorgestellt.

Aspern Seestadt
Wohnquartier Süd

Nordbahnhof
Freie Mitte

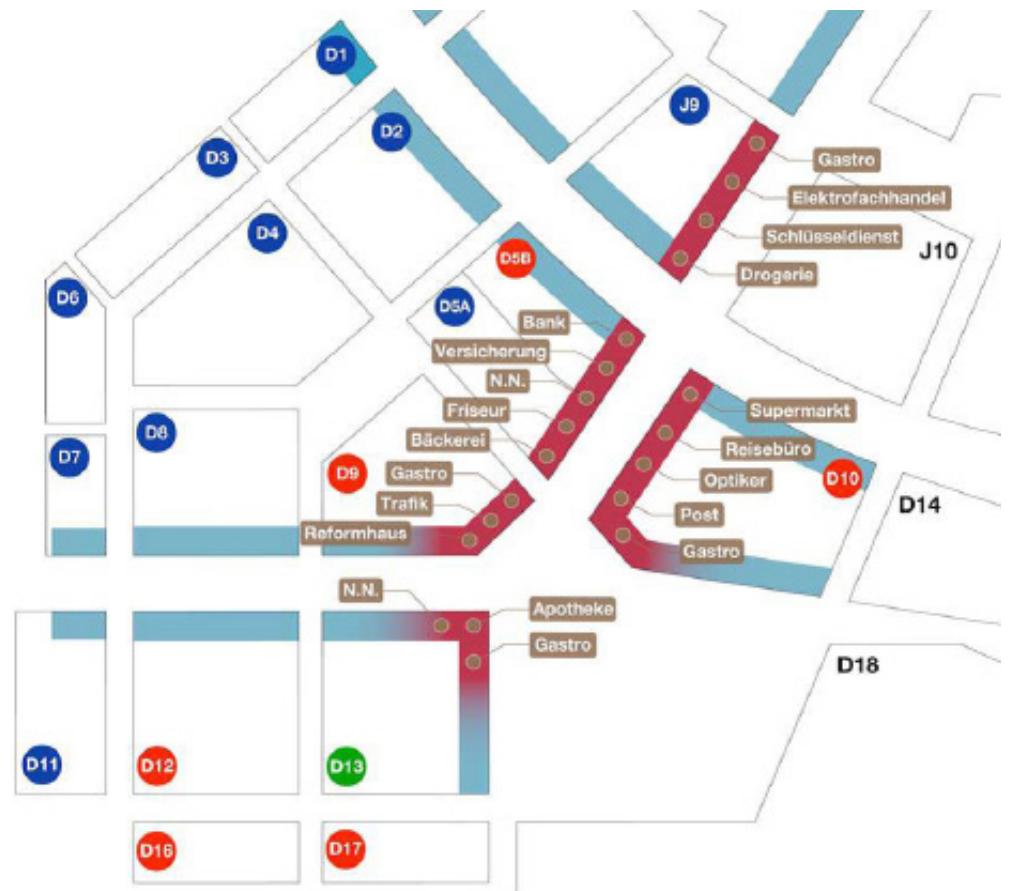
Hauptbahnhof
Helmut-Zilk-Park

Aspern Seestadt – Wohnquartier Süd

Die Seestadt Wiens im 22. Wiener Gemeindebezirk ist eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Der zugrundeliegende Masterplan wurde 2007 im Wiener Gemeinderat beschlossen. Für die Entwicklung und Verwertung ist die Wien 3420 Aspern Development AG zuständig. Die Entwicklung erfolgt in mehreren Etappen, 2014 zogen die ersten SeestädterInnen in ihre Wohnungen. Der Vollausbau ist für 2030 geplant.

Die Sicherstellung einer von Beginn an funktionierenden Nahversorgung und Handelsinfrastruktur wurde von den beteiligten Planerinnen und Planern als einer der entscheidenden Erfolgsfaktoren für den neuen Stadtteil erkannt. Ergänzend zum Masterplan wurde daher 2009 ein Leitfaden zum öffentlichen Raum in der Aspern Seestadt, die sogenannte „Partitur des öffentlichen Raums“, erarbeitet, worin Visionen, Potenziale und Herausforderungen des öffentlichen Raums nach unterschiedlichen Typologien formuliert sind.

Basierend darauf wurde ein Erdgeschosszonen-Konzept erstellt, welches Teil der Aufgabenstellung des ersten BauträgerInnenwettbewerbs im Jahr 2010 für die Wohnbauten im Süden war. Die Ansiedlung von Handelsnutzungen werden darin in zwei verschiedenen Zonen, der Sockelzone Geschäft (SZ-G, rote Zone) und der Sockelzone Erweiterung (SZ-E, blaue Zone) örtlich konzentriert.

Aspern Seestadt
Wohnquartier SüdNordbahnhof
Freie MitteHauptbahnhof
Helmut-Zilk-Park

Sockelzone – Geschäft (SZ-G, rote Zone)

Diese Sockelzonen waren generell freifinanziert zu errichten, um inhaltliche Einschränkungen durch eine öffentliche Förderung auszuschließen. In den Unterlagen zum BauträgerInnenwettbewerb wurde bereits der gewünschte Ausstattungszustand vorgegeben. Die einzelnen Handelsnutzungen wurden bereits genau verortet, d. h. jede Bauträgerin bzw. jeder Bauträger kannte schon zum Zeitpunkt der Bewerbung die vorgesehene Nutzung der Sockelzone. Als Grundprinzip galt die Kleinteiligkeit der Flächen, um für die ersten Bewohnerinnen und Bewohner die Nahversorgung sicherzustellen, dabei aber die Betriebe in einer Größe zu halten, dass sie von der aktuellen Frequenz in der Seestadt auch leben können.

Sockelzone – Erweiterung (SZ-E, blaue Zone)

Hier sind Nutzungen, die eine gewisse PassantInnenfrequenz erzeugen, vorgesehen, z. B. wohnungsnah Arbeitsräume, Gemeinschaftsräume sowie wohnungsverträgliche Kleingewerbebetriebe. Darüber hinaus gehende Nutzungen sollten einen plausiblen Beitrag zum öffentlichen Raum leisten. Um einen ausgewogenen Branchenmix für das Gesamtgebiet nicht aus den Augen zu verlieren, ist jede Geschäftsnutzung mit der Wien 3420 Aspern Development AG abzustimmen. Eine Wohnbauförderung ist möglich, wenn eine Mietzinsbindung gemäß § 63 WWFSG und ein Nahversorgungscharakter gegeben ist.

Die Umsetzung

Innovativ und einzigartig ist, dass die Sockelzonen der SZ-G so errichtet werden sollten, dass eine wirtschaftliche Zusammenführung aller Sockelzonen der einzelnen Baufelder möglich ist, die von einer eigens gegründeten Gesellschaft angemietet und bewirtschaftet wird.

Diese Gesellschaft, die Aspern Seestadt Einkaufsstraße GmbH, wurde bereits 2 Jahre vor Baubeginn des ersten Wohnquartiers von der Wien 3420 AG in Kooperation mit der in Entwicklung und Management von Shoppingcentern erfahrenen SES Spar European Shopping Centers GmbH gegründet.

Die wesentlichen Punkte dieser Kooperation sind:

- Die Gesellschaft mietet die Bereiche der Sockelzone in der SZ-G (rote Zonen) auf zumindest 12 Jahre mit Verlängerungsoptionen auf maximal 30 Jahre zu dem ebenfalls im Vorfeld festgelegten Mietzins von 7,50 €/m² bis 8,0 €/m² (exkl. USt., exkl. BK, indexiert nach VPI 2010).
- Sie vermietet die Flächen an Unternehmen nach einem gemeinsam vereinbarten Branchenmix unter. Das Management steuert auch langfristig den Branchenmix und kann rasch auf Leerstände reagieren.
- Es gibt eine gemeinsame Vermarktung der Geschäftsflächen und ein laufendes Management der Einkaufsstraße, wobei die dafür anfallenden Kosten, wie in Einkaufszentren üblich, von den Untermieterinnen und Untermietern der einzelnen Geschäfte getragen werden.

Aspern Seestadt
Wohnquartier Süd

Nordbahnhof
Freie Mitte

Hauptbahnhof
Helmut-Zilk-Park

- Die 3420 Aspern Development AG stellt sicher, dass in der SZ-E keine Vermietungen an Unternehmen erfolgen, die in Konkurrenz zu jenen in der SZ-G stehen.
- Für Mieterinnen und Mieter der Geschäftsflächen sollen Gratisplätze (1 Stunde) in Sammelgaragen für ihre Kundschaft zur Verfügung gestellt werden. Für 2.900 m² Geschäftsfläche gibt es 150 PKW-Stellplätze.

Zur Umsetzung der vereinbarten Ziele wurde zwischen der Wien 3420 Aspern Development AG und den einzelnen Bauträgerinnen und Bauträgern eine Projektumsetzungsvereinbarung geschlossen, in der die bereits im Bau-trägerInnenwettbewerb klar dargelegten Regelungen zu Sockelzonen festgeschrieben wurden. In dieser Vereinbarung wurde die Vermietung der Flächen in der SZ-E noch einmal präzisiert.

Eine weitere wesentliche Vorgabe des Bau-trägerInnen-Wettbewerbs stellt für eine qualitativ hochwertige, aber auch flexible Nutzung das Mindestmaß einer lichten Raumhöhe von 4,0 m sowohl in der roten als auch in der blauen Zone dar. Für alle anderen Bereiche gilt es, künftige Nutzungsänderungen innerhalb der Gebäude zu ermöglichen. Das heißt, es sind größere zusammenhängende Flächen mit flexiblen Grundrissen und einer lichten Raumhöhe von zumindest 2,8 m (vorzugsweise 3,0 m) zu errichten. Darüber hinaus wurde festgelegt, dass die sogenannten Serviceräume der Wohnnutzung wie z. B. Hauseingänge und Müllräume nicht mehr als 35 % der Fassadenlänge im Erdgeschoss beanspruchen dürfen. Für alle Sockelzonen gilt ein Garagenverbot.

Resümee

Nachfolgend sind Empfehlungen für zukünftige Sockelzonen-Entwicklungen, welche im Rahmen eines Interviews mit Alexander Eck (Geschäftsführung SES) gesammelt wurden, aufgelistet:

- Die vertragliche Regelung und das Festschreiben von Rahmenbedingungen der Sockelzone von Ausstattung bis Nutzung in den Grundstücksverträgen im gemeinnützigen Wohnbau ist ein geeignetes Steuerungsinstrument.
- Die ideale Sockelzone hat eine Bauplatzgröße von 20.000–30.000 m², einen Stützenraster von 16 m x 10 m (vgl. 8 m x 8 m im sozialen Wohnbau) und eine lichte Raumhöhe von 4,5 m (5,2 m brutto). Nicht nur das Erdgeschoss, sondern auch die Zugänge zum ersten Obergeschoss sollten mitgedacht werden.
- Gemischt genutzte Gebäude gewinnen an Wert. Je flexibler der Kreis der Umverteilungsmöglichkeiten in einer Immobilie, desto besser kann man steuern. Über die Lebenszeit der Immobilie verliert man mit der reinen Wohnnutzung Flexibilität. Man sollte daher eine Immobilie in 25-Jahres-Zyklen denken und die Infrastruktur flexibel halten. Auch Mietwohnungen über Shoppingcenter sind möglich und wirtschaftlich sinnvoll.
- Die Planung der Sockelzonenbewirtschaftung sollte bereits im städtebaulichen Wettbewerb auch aus dieser Handlungsperspektive betrachtet werden.

- Investitionen in eine Haustechnik, die Nutzungsänderungen erlaubt, lohnen sich, wichtig sind auch Lichtplanung und Akustik. Das Gleiche gilt für die Erschließungstechnik (z. B. Deckendurchbrüche für Rolltreppen). Gemischte Nutzungen sind unproblematisch, wenn sie zeitgerecht geplant werden.
- Das Mitdenken von Kultur als Frequenzbringerin bringt eine andere Wahrnehmung. Eine gewisse Bündelung der Handelsnutzungen ist notwendig und sinnvoll, da dies auch einen Vorteil für die Kundschaft aufgrund der kurzen Wege bringt und von den Betreiberinnen und Betreibern der Geschäfte gewünscht ist. Grundsätzlich muss jedoch zwischen Frequenz und Umsatz unterschieden werden. Es könnten daher auch in der Kernzone umsatzstarke Nutzungen von ein oder zwei frequenzstarken soziokulturellen Nutzungen, wie z. B. einer Kleinkunstabühne oder ein Indoor-Kinderspielraum, ergänzt werden.

Aspern Seestadt
Wohnquartier Süd

Nordbahnhof
Freie Mitte

Hauptbahnhof
Helmut-Zilk-Park

Aspern Seestadt
Wohnquartier SüdNordbahnhof
Freie MitteHauptbahnhof
Helmut-Zilk-Park

Nordbahnhof – Freie Mitte, Vielfältiger Rand

Ein weiteres bedeutendes Stadtentwicklungsgebiet in Wien befindet sich auf den Flächen des ehemaligen Nordbahnhofs. Während im Osten das Wohnquartier um den Rudolf-Bednar-Park bereits bezogen ist, wurde für einen Großteil des noch unbebauten Teils 2012 ein EU-weiter, städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf Basis des Siegerprojektes von Studiovlay, Agence Ter und Verkehrsplanung Käfer (Planungsteam) startete im Mai 2013 der Prozess zum städtebaulichen Leitbild für das Areal. Die hohe Bedeutung der Sockelzone für die Entwicklung eines lebendigen Quartiers wurde in diesem Leitbild festgeschrieben.

Das städtebauliche Leitbild

Die Durchmischung Wohnen, Arbeiten und urbanen Nutzungen (im Erdgeschoss) soll innerhalb des Gebiets je nach Lage, Anbindung und Umgebung variieren. Es soll variable und flexible Typologien der Baukörper mit ausreichend hohen Räumen im Erdgeschoss und Trakttifen von 12 bis 18 m geben, die eine variable Nutzbarkeit unterstützen sollen.

Für die Aktivierung der Erdgeschosszonen werden urbane Nutzungen wie Handel und Dienstleistung, soziale und kulturelle Infrastruktur und extrovertierte Wohnfolgeeinrichtungen schwerpunktmäßig an der Taborstraße und Bruno-Marek-Allee empfohlen. Für die Ansiedlung sollen Anreize durch die Bebauungsstruktur geschaffen werden. Weiters könnten Bestandsobjekte des Bahnbetriebs reaktiviert und mit sozialen und kulturellen Nutzungen in den Stadtteil integriert werden.

Als qualitätssichernde Maßnahmen sieht das städtebauliche Leitbild neben einem Masterplan für den Freiraum mit Finanzierungs-, Planungs-, Errichtungs- und Pflegekonzept auch einen Projektbeirat und ein bauplatzübergreifendes Erdgeschossmanagement vor, das durch kreative Akquise einen attraktiven Nutzungsmix forcieren soll.

Die Umsetzung

In einem weiteren Schritt sind konkrete Fragestellungen, wie z. B. die Finanzierung des Erdgeschossmanagements und die Übernahme des wirtschaftlichen Risikos der Startphase genauer zu betrachten. Die Eigentümerin ÖBB hat ein Gutachten zu Kaufkraft und möglicher Steuerung des Branchenmixes in Auftrag gegeben. Fix sind bereits kleinere Einheiten der Lebensmittelversorgung (Stand: Mai 2015).

Im Gespräch mit DI Alexandra Madreiter und DI Gregor Puscher von der MA 21 (Stadtteilplanung und Flächennutzung) wurde folgende Empfehlung formuliert:

- Soziale und kulturelle Nutzungen sind explizit gewünscht. Es wäre gut, einen Pool zu schaffen, in dem städtische oder von der Stadt finanzierte soziale und kulturelle Nutzungen ihren Raumbedarf anmelden können und auf diese Weise in den Entwicklungs- und Planungsprozess aufgenommen werden können. Dies hätte den Effekt, dass man Nutzungen mit existierender Finanzierung als Impulsgeber und Motor der Ansiedlungsdynamik auch zum Vorteil der Institutionen und der Stadt verorten kann.

Die soziale und kulturelle Infrastruktur soll partizipativ unter Einbeziehung von Politik, Verwaltung, verschiedenen Organisationen und den (künftigen) Bewohnerinnen und Bewohnern geplant und koordiniert werden.

Östlich des Helmut-Zilk-Parks wurde der Masterplan aus dem Jahr 2004 im Rahmen des kooperativen Verfahrens „Leben am Helmut-Zilk-Park“ einer Überarbeitung unterzogen. Hierbei wurde großes Augenmerk auf die Ausgestaltung des öffentlichen Raums und der angrenzenden Sockelzone gelegt.

Das Veräußerungsverfahren

Um die bauliche Umsetzung der darin entwickelten planerischen Ansätze gewährleisten zu können, haben ÖBB und Stadt Wien vereinbart, dass fünfzehn der zum Verkauf stehenden Liegenschaften in einem Verfahren veräußert werden, in denen nicht der angebotene Preis, sondern die städtebauliche Qualität der Bewerbungen ausschlaggebend ist. Geplant sind 11 sogenannte Quartiershäuser mit Schwerpunkt Wohnbau, gefördert und freifinanziert, sowie vier Bauplätze für Baugruppen. Die ersten dieser 2-stufigen Verfahren wurden Anfang 2015 gestartet.

Die Ausschreibung erfolgt nach einem Kriterienkatalog, der auf den Ergebnissen eines kooperativen Verfahrens basiert. Die Gestaltung und Nutzung der Sockelzone wird eines der für den Zuschlag relevanten Kriterien sein. Das Ziel ist, eine Belegung der entstehenden Fußgängerzone von Anfang an sicherzustellen.

Wesentliches Thema ist hierbei der Mehrwert für den öffentlichen Raum. Die Bereiche der Sockelzonen, für die ein entsprechendes Nutzungskonzept bei der Bewerbung erarbeitet werden muss, sind mit einer GV-Widmung festgelegt. Das Nutzungskonzept muss mit dem Mobilitäts- und dem Freiraumkonzept abgestimmt und stimmig verzahnt werden.

Die Entscheidung über die Bewerbungen trifft ein Quartiersentwicklungsgremium, bestehend aus einer Vertreterin und einem Vertreter des Grundeigentümers ÖBB, einem Architekten des zugrunde liegenden kooperativen Verfahrens, Vertretern der MA 19 und MA 21 sowie einer Stadtsoziologin und einer Vertreterin der lokalen Gebietsbetreuung.

Aufgabe des Gremiums ist nicht nur, die Bewerbungen zu beurteilen, sondern mittels Zusammenschau der vorgeschlagenen Nutzungen einen bauplatz-übergreifenden Ausgleich vorzunehmen. Ziel ist eine Vielfalt an Nutzungen zu erhalten.

Um die Bauwerberinnen und Bauwerber bei der Implementierung einer funktionierenden Sockelzone auch in der Realisierungsphase zu unterstützen, ist die Einrichtung eines Stadtteilmanagements angedacht.

Aspern Seestadt
Wohnquartier Süd

Nordbahnhof
Freie Mitte

Hauptbahnhof
Helmut-Zilk-Park

ERLAUTERUNGEN

Träge und schnelle Nutzungen

Erfahrungsgemäß erfordern Nutzungen in der Sockelzone je nach den spezifischen Anforderungen der Nutzung und den damit verbundenen Verfahren (Bewilligung, BetreiberInnensuche etc.) unterschiedlich lange Planungs- bzw. Bauphasen.

Eine wird daher eine Kategorisierung der Sockelzonen-Nutzungen in

- baulich träge (konkrete Anforderungen an die Baustruktur, technische Infrastruktur etc.)
- baulich schnell (anpassungsfähige Baustruktur);
- inhaltlich träge (möglichst frühzeitige Planung erforderlich, Bewilligungsverfahren bei unterschiedlichen Stellen notwendig),
- inhaltlich schnell (klarer Planungshorizont, wenige Unsicherheitsfaktoren)

angeregt.

Beispiele dafür sind:

- Nahversorger sind baulich träge, da sich die Anforderungen nur schwer nachträglich in Projekte integrieren lassen. Gleichzeitig sind sie aber inhaltlich schnell, da keine spezifischen Bewilligungen erforderlich sind.
- Apotheken sind baulich schnell in jedem neutralen Geschäftslokal umsetzbar, aber extrem schwierig in der Bewilligung und somit inhaltlich träge. Gleiches gilt für Ordinationen etc.
- Kindergärten sind baulich einfach, und auch der Bewilligungsprozess ist klar und einfach. Aufgrund des möglichen Konfliktpotenzials mit der Wohnbevölkerung ergibt sich aber hier die Einstufung als inhaltlich träge.
- Hubs, Co-Working-Spaces, Kurzzeitwohnen sind als baulich schnell, inhaltlich träge einzustufen, da sie gesellschaftsrechtlich komplexer sind (Mietverträge, kurzfristige Untermietverträge, Versicherungs- und Haftungsfragen, fördertechnische Fragen usw.).

Vor allem bei baulich und inhaltlich trägen Einrichtungen ist es wichtig, diese rechtzeitig, d. h. wenn möglich schon im Prozess der Stadtplanung zu verorten und mit zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern bzw. Trägerinnen und Trägern intensiv zusammenzuarbeiten.

Auf der anderen Seite kann bei einer frühen Einbindung konkreter Betreiberinnen bzw. Betreibern von baulich schnell umsetzbaren Nutzungen auch der Fall auftreten, dass aufgrund des vergleichsweise langen Zeitraums zwischen Planung und Realisierung in Stadtentwicklungsgebieten diese im Zuge des Planungsprozesses auf andere, kurzfristig verfügbare Flächen ausweichen.

Träge und schnelle Nutzungen

Umsatzsteuerthematik

Nutzwertbewertung in der Sockelzone

Vermietung/Verkauf freifinanziert

Vermietung/Verkauf gefördert

Träge und schnelle Nutzungen

Umsatzsteuerthematik

Nutzwertbewertung in der Sockelzone

Vermietung/Verkauf freifinanziert

Vermietung/Verkauf gefördert

Umsatzsteuerthematik

Die umsatzsteuerliche Behandlung der von Vermieterinnen bzw. Vermietern in Rechnung gestellten Mietentgelte und sonstiger Entgelte hängt davon ab, ob die Vermietung an unecht steuerbefreite Mieterinnen bzw. Mieter erfolgt. Unecht steuerbefreit sind z. B. Banken, Versicherungen, Ärztinnen und Ärzte, gemeinnützige Vereine etc.

Mit Inkrafttreten des Stabilitätsgesetzes 2012 darf bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken bzw. baulich abgeschlossenen Teilen des Grundstücks nur mehr dann zur Steuerpflicht optiert werden, wenn die Mieterin oder der Mieter das Grundstück zu mindestens 95 % für Umsätze verwenden, welche den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Diese Regelung betrifft Gebäude, bei denen mit der Errichtung ab dem 1. September 2012 begonnen wurde bzw. bei ab diesem Tag begonnenen Miet- und Pachtverhältnisse. Für Gebäude, bei denen mit der Errichtung vor dem 1. September 2012 begonnen wurde bzw. bei davor begonnenen Miet- und Pachtverhältnissen besteht die Optionsmöglichkeit weiterhin für jede einzelne Vermietung. Sofern keine Optierung zur Vermietung mit Umsatzsteuer möglich ist, kann auch von Seite der Vermieterin oder des Vermieters kein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden (z. B. im Sanierungsfall).

Die Vermieterin bzw. der Vermieter hat die Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug nachzuweisen. Dementsprechend ist für eine korrekte Ermittlung die umsatzsteuerliche Berechtigung jeder Mieterin bzw. jedes Mieters zu erfragen und auch laufend zu aktualisieren, um nachzuvollziehen ob die 95%-Grenze weiterhin erreicht wird. Somit kann es auch vorkommen, dass ein MieterInnen-Wechsel von der Steuerpflicht zur unechten Steuerbefreiung oder umgekehrt (egal ob es sich um eine neue Mieterin bzw. einen neuen Mieter handelt oder ob die bisherige Mieterin bzw. der bisherige Mieter diesen umsatzsteuerlichen Wechsel vollzieht) dazu führt, dass die 5%-Grenze nach unten oder nach oben durchbrochen wird. Neben dem ohnehin jährlichen Administrationsaufwand des Vermieters zur Ermittlung des prozentuellen Anteils ist zudem zu beachten, dass somit auch umsatzsteuerliche Korrekturen für vergangene Jahre zu tätigen sein könnten.

Nutzwertbewertung der Sockelzone

Die Nutzwertbewertung bestimmt das Verhältnis der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümerinnen und Miteigentümer z. B. eines Wohnhauses untereinander. Der Nutzwert wird aus der Nutzfläche der Wohnung oder der sonstigen Räumlichkeit errechnet, Zu- und Abschläge gibt es für werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede. Auf Basis der Anteile wird ein Berechnungsschlüssel festgelegt, welcher dazu dient, z. B. den Betriebskostenanteil der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer zu ermitteln.

Zu beachten ist, dass eine zu spezifische Festlegung der Nutzungsart (Ordination, Lager etc.) Veränderungen in weiterer Folge stark einschränkt, die alle nachträglichen Änderungen erschwert, d. h. nur mit entsprechender Mehrstimmigkeit im Rahmen des Wohnungseigentumsvertrags durchführbar ist.

Es ist daher sinnvoll, in Bauplänen nur zwischen „Wohnen“ und „Nicht-Wohnen“ zu unterscheiden und eine umsichtige Ausgestaltung des Wohnungseigentumsvertrages sicherzustellen.

Vermietung und Verkauf von freifinanzierten Neubauten

Bei der Vermietung von Sockelflächen von freifinanzierten Wohn- und Geschäftsflächen fällt das Mietverhältnis in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Daraus ergibt sich, dass für die Mieterin bzw. den Mieter Kündigungsschutz besteht. Das Mietverhältnis darf nur bei Vorliegen der in § 30 (2) genannten wichtigen Gründe aufgelöst werden. Es besteht die Möglichkeit, den Zeitraum der Vermietung zu befristen, wobei bei der Vermietung von Geschäftsräumen kein Mindestbefristungszeitraum besteht. Das Mietverhältnis kann auch beliebig oft (wieder befristet) verlängert werden. An den Befristungszeitraum ist auch die Mieterin bzw. der Mieter gebunden, es besteht kein vorzeitiges Kündigungsrecht.

Bei unbefristeten und langfristigen Vermietungen von Geschäftsräumen an Unternehmen empfiehlt sich, dass die Untervermietung, Verpachtung und Weitergabe des Geschäftsraumes der vorherigen Zustimmung der Vermieterin bzw. des Vermieters bedarf. Die gesetzliche Eintrittsautomatik des § 12a MRG gilt nicht.

Üblich ist auch, den Verwendungszweck vertraglich festzuhalten, wonach die Flächen nur für bestimmte Zwecke benützt werden dürfen.

Zu welchen Zwecken die Vermietung erfolgen darf, ergibt sich insbesondere aus folgenden (rechtlichen) Umständen, z. B.:

- Einschränkungen gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie baurechtliche Widmung (z. B. in reinen Wohngebieten dürfen keine emissionsträchtigen Nutzungen – Schadstoffe oder Lärm – erfolgen);
- Einschränkungen bei gemischt genutzten Häusern, die sich aus einem Wohnungseigentumsvertrag ergeben (siehe Nutzwertbewertung der Sockelzone, Seite 98).
- Öffentlich-rechtliche Vorgaben (Baurecht, Betriebsanlagenrecht, Arbeitnehmerschutz, Veranstaltungsrecht etc.) z. B. für Ambulatorien, Gemeinschaftspraxen, Kindergärten, Pflegeheime, Sportstätten etc., die anlassbezogen beachtet werden müssen.
- Bedarfsprüfung bei Apotheken und Ordinationen.

Beim Verkauf von Sockelflächen, an denen Wohnungseigentum begründet ist (der Verkauf von schlichten Miteigentumsanteilen ist zwar rechtlich möglich, stellt aber eher die Ausnahme dar) sollte darauf geachtet werden, dass künftige Nutzungsänderungen ohne Beschränkungen (insbesondere ohne erforderliche Zustimmung der übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer) jederzeit möglich sind (siehe auch Nutzwertbewertung der Sockelzone, Seite 98). In der Regel wird eine möglichst offene Nutzungsmöglichkeit auch die Fremdfinanzierung des Kaufpreises erleichtern.

Träge und schnelle Nutzungen

Umsatzsteuerthematik

Nutzwertbewertung in der Sockelzone

Vermietung/Verkauf freifinanziert

Vermietung/Verkauf gefördert

Vermietung und Verkauf von gefördert errichteten Neubauten

Im Bereich der Errichtung von geförderten Wohn- und Geschäftsflächen sind neben den bereits zum freifinanzierten Neubau genannten Punkten auch und insbesondere die jeweils anwendbaren Förderbestimmungen zu beachten. Dies sind in Wien das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), das Wiener Wohnbau-förderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) und die dazu ergangenen Verordnungen (insbesondere die Neubauverordnung).

Die zentrale Beschränkung liegt in der Mietzinsbildung. Nach der im WGG allgemein gehaltenen Regelung muss der Mietzins für Wohnungen und Geschäftsräume (auch in der Sockelzone) so berechnet und festgelegt werden, dass die Summe aller Mietzinse den Gesamtbetrag der Aufwendungen für die Bewirtschaftung der gesamten Baulichkeit deckt sowie zur Bildung von angemessenen Rücklagen erforderlich ist.

Das WWFSG enthält nicht nur eine ebenfalls allgemein gehaltene Mietzinsbeschränkung – im Wesentlichen vergleichbar mit jener des WGG –, sondern sieht für Wohnungen und Geschäftsräume höchstzulässige (wertgesicherte) Hauptmietzinse pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat vor, die während der gesamten Förderungsdauer gelten und nicht überschritten werden dürfen. Der im Einzelfall zulässige Mietzins ist anhand des jeweiligen Bauprojekts und der dafür gewährten Förderungen zu ermitteln. All dies natürlich unter der Voraussetzung, dass auch für die Räumlichkeiten in der Sockelzone öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen wurden.

Im Übrigen sieht das WGG vor, dass eine Vielzahl von Bestimmungen des MRG auch dann gilt, wenn die vermieteten Räumlichkeiten grundsätzlich vom Vollanwendungsbereich des MRG ausgenommen sind. Dazu gehören die gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen des § 30 (2) MRG, das Erfordernis einer gerichtlichen Aufkündigung sowie dass die Weitergabe (Veräußerung oder Verpachtung) des in der Sockelzone betriebenen „Unternehmens“ weder der Mieterin bzw. dem Mieter untersagt noch von der Zustimmung der Vermieterin bzw. des Vermieters abhängig gemacht werden kann.

Eine weitere Einschränkung bei der Vermietung von geförderten Sockelzonen liegt darin, dass Mieterinnen bzw. Mieter von Geschäftsräumen, sofern es sich um „Gesellschaften“ handelt, ihren Sitz im Inland müssen haben (wobei der EWR dem Inland gleichzusetzen ist). Wird das in den Geschäftsräumen betriebene Unternehmen hingegen als Einzelunternehmen betrieben, gelten keine Beschränkungen (auch nicht hinsichtlich eines bestimmten Jahreseinkommens). Sollen in den Sockelflächen Heime für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer oder für Studierende betrieben werden, sind nur Unternehmen der Stadt Wien oder gemeinnütziger Bauvereinigungen bzw. Körperschaften förderungswürdig.

Bei einem beabsichtigten Verkauf eines in einer Sockelfläche bestehenden Wohnungseigentumsobjekts kann der Verkaufspreis nicht frei vereinbart werden. Die Berechnung des angemessenen Preises, der im Wesentlichen die gesamten Herstellungskosten zugrunde gelegt werden, ist im WGG im Detail geregelt. Zu den Herstellungskosten zählen die für die widmungsgemäße Benützung der Baulichkeit aufgewendeten Baukosten einschließlich notwendiger Rückstellungen, die Grundkosten und die Aufschließungskosten sowie sonstige Kosten, soweit sie für die Errichtung und Bewohnbarmachung der Baulichkeit erforderlich sind (wie etwa Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten).

Träge und schnelle Nutzungen

Umsatzsteuer-thematik

Nutzwertbewertung in der Sockelzone

Vermietung/Verkauf freifinanziert

Vermietung/Verkauf gefördert

Abweichend von der im WGG vorgegebenen Berechnung des angemessenen Preises kann ein Fixpreis vereinbart werden, der jedoch – ähnlich der Mietzinsüberprüfung gemäß den Bestimmungen des MRG – im Nachhinein von den Gerichten überprüft und gegebenenfalls abweichend festgesetzt werden kann. Für den Fixpreis gelten unterschiedliche Regelungen, und zwar je nachdem, ob ein Objekt unmittelbar nach der Herstellung – hier ist § 15a in Verbindung mit § 23 (4b) WGG anzuwenden – oder erst zu einem späteren Zeitpunkt übertragen wird – in diesem Fall ist § 15d in Verbindung mit § 23 (4c) WGG anzuwenden.

Der Fixpreis nach § 15a WGG ist innerhalb einer Bandbreite zu ermitteln. Die Untergrenze dieser Bandbreite bemisst sich nach den Kosten des Grunderwerbs zuzüglich der Finanzierungskosten und einer Abgeltung für notwendige und nützliche Aufwendungen sowie den Baukosten. Die Obergrenze bemisst sich nach den Grund- und Baukosten sowie den zu berücksichtigenden Rücklagen zuzüglich eines Pauschalsatzes zur Risikoabgeltung.

Beim nach § 15d zu ermittelnden Fixpreis ist entweder ausgehend vom Substanzwert unter Bedachtnahme auf den Verkehrswert im Zeitpunkt der Fixpreisvereinbarung oder ausgehend von Fixpreis gemäß § 15a unter Bedachtnahme auf eine jeweils sachgerechte und angemessene Absetzung für Abschreibung und eine Wertsicherung insbesondere

- die anteilige Übernahme aller Verpflichtungen der Bauvereinigung,
- die (einmaligen) Finanzierungsbeiträge vermindert um die Absetzung für Abschreibung im Ausmaß von 1 % pro Jahr,
- bei bereits bestehendem Wohnungseigentum die anteilige Höhe der Rücklage gemäß § 31 WEG 2002,
- die Kosten der Wohnungseigentumsbegründung, der Verwertung und der Information der Mieterinnen bzw. der Mieter und sonstigen Nutzungsberechtigten (wie insbesondere über förderungsrechtliche Auswirkungen)

zu berücksichtigen.

Träge und schnelle Nutzungen

Umsatzsteuerthematik

Nutzwertbewertung in der Sockelzone

Vermietung/Verkauf freifinanziert

Vermietung/Verkauf gefördert

Anmerkungen zur Nutzungsmatrix

- 1 Bei einem Kindergarten kann man von einem Raumbedarf je Gruppe von ca. 160 bis 180 m² ausgehen (z. B. 4 Gruppen ca. 720 m²).
- 2 Einfach-Sporthallen nach ÖNORM B 2608: Innenmaße B/L/H = 15 m/27 m/5,5 m Nutzfläche 405 m², zzgl. Nebenräume von ca. 200 m² (= Standard-Schulturnsaal, meist 2 nebeneinander).
- 3 Sozialpädagogische Wohngemeinschaften für langfristige Wohnplätze für Jugendliche zwischen 4 und max. 18 Jahren der MA 11 benötigen eine Fläche von ca. 250 m².
- 4 Regionales Krisenzentrum für Krisenplätze für Kinder von 3 bis max. 15 Jahren der MA 11 benötigt eine Fläche von ca. 300 m².
- 5 Viele Trägerinnen bzw. Träger streben eine Mindestanzahl von 50 Personen zur Betreuung an. Der internationale Trend geht mehr in Richtung kleinerer Einheiten (max. 15 Personen).
- 6 Apotheken benötigen eine Nutzfläche von ca. 300–500 m².
- 7 Ob in der elementaren Bildung 2,8 oder 3,0 m Raumhöhe erforderlich sind, hängt von der Auslegung des Arbeitsinspektorates ab. Dies ist vorab abzuklären.
- 8 Erforderliche Mindestraumhöhen sind abhängig von der tatsächlichen Nutzung, gilt die AStV, so sind nur unter bestimmten Voraussetzungen Raumhöhen unter 3,0 m zulässig, ob dann 2,5 oder 2,8 m erforderlich sind, hängt unter anderem von der Raumgröße ab.
- 9 Bei Apotheken wird von einer Raumgröße größer 100 m² ausgegangen, daher sind hier als mind. Raumhöhe 2,8 m (erf. lt. AStV) angeführt, aufgrund der zu erwartenden hohen BesucherInnenzahl wird aber eine Raumhöhe von mind. 3,0 m empfohlen.
- 10 Im Normalfall ist bei Sportstätten für Bildungsbauten ein Normturnsaal erforderlich. Dieser hat eine Raumhöhe von 5,5 m. Nur in Ausnahmefällen kann hier von dieser Vorgabe der MA 51 abgewichen werden und Gymnastikräume mit einer Raumhöhe von 4 bis 4,5 m nach ÖISS errichtet werden.
- 11 Raumhöhen für Indoor-Kinderspielräume sollten möglichst 5,5 bis 6,0 m betragen, um eine kindergerechte Nutzung (Klettergerüste, Ballspiel ...) zu ermöglichen.
- 12 Die angegebenen Traktiefen hängen nicht nur von der Nutzung, sondern auch von anderen Faktoren wie Erschließungstyp, erforderliche Belichtung der Räume usw. ab. Daher können die angegebenen Werte nur Richtwerte sein, von denen teilweise starke Abweichungen möglich sind.
- 13 Einhüftige Erschließung, Laubengang mit einseitiger Anordnung der Bildungsräume.
- 14 Zweihüftige Erschließung, innenliegender Gang mit zweiseitiger Anordnung der Bildungsräume.
- 15 Belichtung teilweise von oben erforderlich.
- 16 Bei Werkstätten sind auch tiefere Traktiefen (keine ständigen Arbeitsplätze) möglich.
- 17 Eine gute natürliche Belichtung ist nur bei nicht zu tiefen Traktiefen gewährleistet.
- 18 Benötigen nicht zwingend eine natürliche Belichtung, obwohl diese sinnvoll und empfehlenswert ist.
- 19 z. B. Büchereien.
- 20 siehe Gerhard Schuster: Beispiele für die Planung und Ausstattung von Jugendeinrichtungen in Wien. In: Florian Arlt, Klaus Gregorz, Arno Heimgartner: Raum und Offene Jugendarbeit, Reihe: Soziale Arbeit – Social Issues, Bd. 18. Wien. 2014.
- 21 siehe Erläuterungen Seite 91.

Detailmatrix für bestimmte gewerbliche Nutzungen	Bürobetriebe			Geschäfte, Einzelhandel											Sport gewerblich										
				Lebensmittelhandel			Artikel des täglichen Bedarfs				Großmärkte														
	Großraumbüro	Kleinraumbüro	Tageszentrum	große Supermärkte	Supermärkte	Bäckereien, Feinkost	Drogeriemärkte	Trafiken	Papier-, Buchhandlung	Blumen-handlung	Textilhandel klein/mittel	Textilhandel groß	Sportartikel groß	Baumärkte	Möbelhandel	Buchhandel groß	Fitnesscenter, Gymnastik	Tanz	Theater	Sporthallen, klein	Einfach-Sporthallen	Basketball/Volleyball	Zweifach-Sporthallen	Ball-Spielhalle	
Raumbedarf (BGF)																									
Small – bis 250 m ²	x ¹	x ¹				x		x	x	x	x						x ⁶	x ⁷	x ⁸						
Medium – bis 700 m ²	x ¹	x ¹	x		x ³		x ⁴				x						x ⁶			x ⁹	x ¹⁰				
Large – ab 700 m ²	x ¹	x ¹	x	x ²	x ³							x ⁵	x ⁵	x ⁵	x ⁵	x ⁵						x ¹¹	x ¹²	x ¹³	
Raumhöhe (min. lichte Höhe)																									
bis 2,50 m		x ¹⁵															x ²⁰	x ²⁰							
2,51–2,80 m	x ¹⁴																x ²⁰	x ²⁰							
2,81–3,00 m			x ¹⁶			x ¹⁹	x ¹⁹	x ¹⁹	x ¹⁹	x ¹⁹	x ¹⁹						x ²⁰	x ²⁰	x						
3,01–4,50 m			x ¹⁶		x ¹⁸		x ¹⁹		x ¹⁹		x ¹⁹	x ¹⁹	x ¹⁹	x ¹⁹	x ¹⁹	x ¹⁹	x ²⁰	x ²⁰	x	x ⁹					
über 4,51 m				x ¹⁷									x ¹⁹	x ¹⁹	x ¹⁹					x ⁹	x ¹⁰	x ¹¹	x ¹²	x ¹³	
Traktiefen²¹																									
<10 m		x				x		x	x	x							x	x							
10–20 m	x		x ²²		x	x	x		x	x	x						x		x ²⁴	x ⁹	x ¹⁰				
>20 m			x	x ²³	x						x	x ²³	x ²³	x ²³	x ²³	x ²³	x					x ¹¹	x ¹²	x ¹³	

Anmerkungen zur Detailmatrix

- 1 Aufgrund der Flexibilität der Branche kann hierfür keine Größenangabe gegeben werden, Büros sind in allen Größen üblich.
- 2 Große Supermärkte ab ca. 2.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich ca. 1/3 bis 1/2 Lager- und Nebenflächen (Beispiel Merkur: durchschnittlich 2.200 m² + 1.000 m²).
- 3 Supermarkt Verkaufsflächen (z.B. Billa) von 500–800 m² ergibt eine Gesamtnutzfläche von 700–1.100 m².
- 4 Z. B. ein DM-Markt hat folgende Anforderungsprofile: Einzugsgebiet 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner, mind. 400–500 m² Verkaufsfläche, zzgl. mind. 100–120 m² Nebenflächen (Quelle: http://www.dm.de/de_homepage/standortanforderung/).
- 5 Großmärkte ab ca. 2.000 m² Verkaufsfläche, aber Flächen können auch darüber hinausgehen (sehr branchen- und konzernspezifisch).
- 6 Unterschiedliche Konzepte erfordern unterschiedlichen Raumbedarf (z. B. Miss Sporty ist ab ca. 50 m² möglich; große Fitnesscenterketten können auch 500 m² und mehr haben).
- 7 Tanz kommt im Normalfall mit Flächen bis zu 250 m² aus.
- 8 Betrachtet werden kleine Theater, Kabarettbühnen und dergleichen, Flächenbedarf unter 250 m²:
- 9 Klein-Sporthallen nach ÖNORM B 2608: Innenmaße B/L/H: 10/18/4,5–5,5 m Nutzfläche 180 m² zzgl. Nebenräume von ca. 100 m².
- 10 Einfach-Sporthallen nach ÖNORM B 2608: Innenmaße B/L/H: 15/27/5,5 m Nutzfläche 405 m² zzgl. Nebenräume von ca. 200 m² (= Standard-Schulturnsaal, oft auch 2 nebeneinander).
- 11 Sporthalle mit Basketball- und Volleyball-Schwerpunkt, nach ÖNORM B 2608: Innenmaße B/L/H: 19/34/7 – 9 m Nutzfläche 646 m² zzgl. Nebenräume von ca. 200 m².
- 12 Zweifach-Sporthallen nach ÖNORM B 2608: Innenmaße B/L/H: 27/30/7 m Nutzfläche 810 m² zzgl. Nebenräume von ca. 400 m².
- 13 Ball-Spielhalle nach ÖNORM B 2608: Innenmaße B/L/H: 22/44/7 m Nutzfläche 968 m² zzgl. Nebenräume von ca. 300 m².
- 14 abhängig von AStV; da Großraumbüros eher größer 100 m² sind, werden mind. 2,8 m erforderlich sein.
- 15 abhängig von AStV; da Einzelbüroräume eher kleiner 100 m² sind, werden mind. 2,5 m erforderlich sein.
- 16 Tagungszentren, Seminar, Konferenzräume werden im Normalfall aufgrund ihrer Größe und Personenanzahl mind. 3,0 m, bei größeren Räumen auch darüber erfordern.
- 17 Die idealtypische Raumhöhe eines Supermarktes (z.B. Billa-Markte) beträgt mind. 3,3 m.
- 18 Die idealtypische Raumhöhe eines großen Supermarktes (z.B. Merkur-Markte) beträgt 4,5 m.
- 19 Hier kann nur ein ungefährender Durchschnittswert angegeben werden, da es hier sehr unterschiedliche Anforderungen (AStV, Gewerbeordnung, Konzernvorgaben und dgl.) gibt.
- 20 Raumhöhen für Fitness und Tanz laut Empfehlungen in den ÖISS-Richtlinien 2,5 m bis 4,0 m; Gymnastikräume: hier verweist die ÖNORM B 2608 auf die ÖISS-Richtlinien – Spiel- und Bewegungsräume, und in dieser werden 3,5 m bis 4,0 m empfohlen.
- 21 Die angegebenen Trakttiefen hängen nicht nur von der Nutzung, sondern auch von anderen Faktoren, wie vom Erschließungstyp, erforderliche Belichtung der Räume usw. ab. Daher können die angegebenen Werte nur Richtwerte sein, von denen teilweise starke Abweichungen möglich sind.
- 22 Bei kleinen Seminarräumen und einseitiger Erschließung auch mehr als 10 m möglich.
- 23 Große Supermärkte benötigen eine große Trakttiefe (z. B. Merkur-Konzernvorgabe: Die idealen Abmessungen sind 60 m Breite und 58 m Tiefe). Für Großmärkte sind tiefe Trakttiefen erforderlich, diese können auch 3-stellig werden.
- 24 Kleine Bühnen können auch in geringeren Trakttiefen untergebracht werden.

