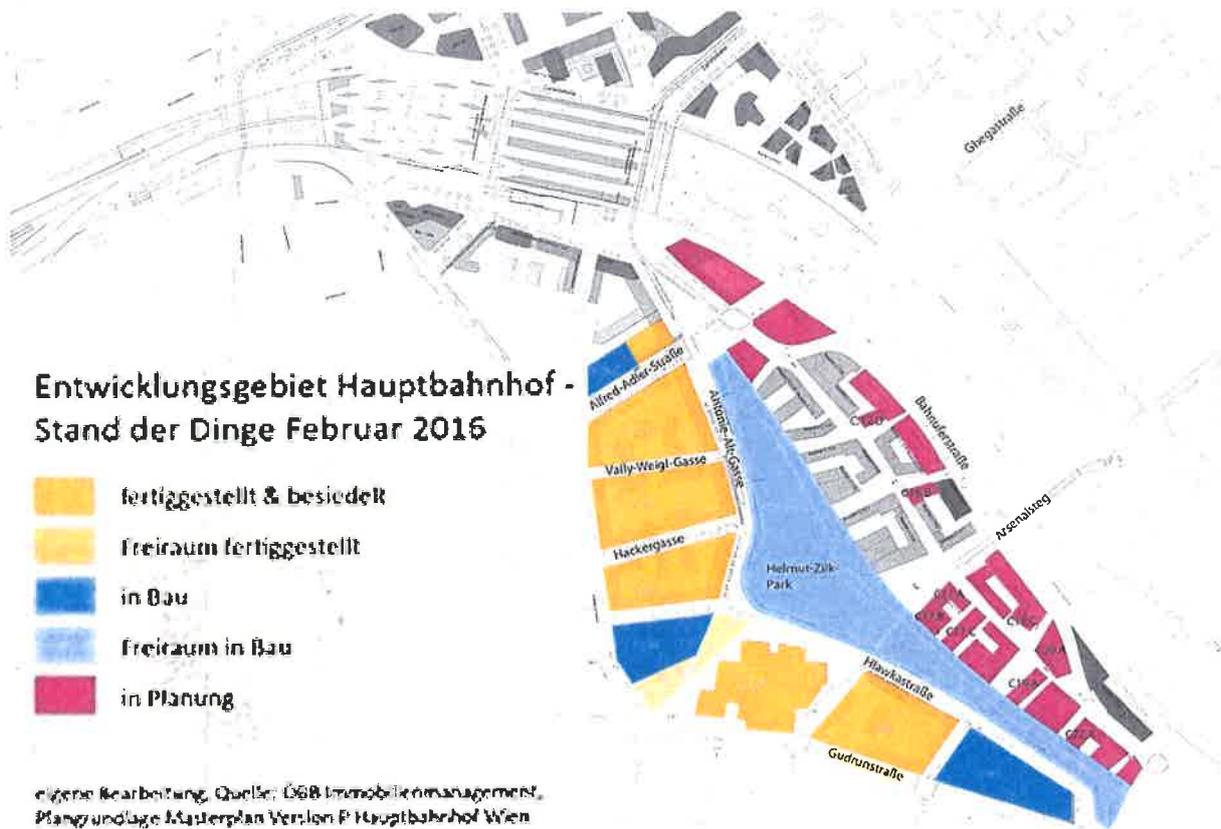


## TOP 3.4.4 Wohnen am Hauptbahnhof – nächste Bauetappe

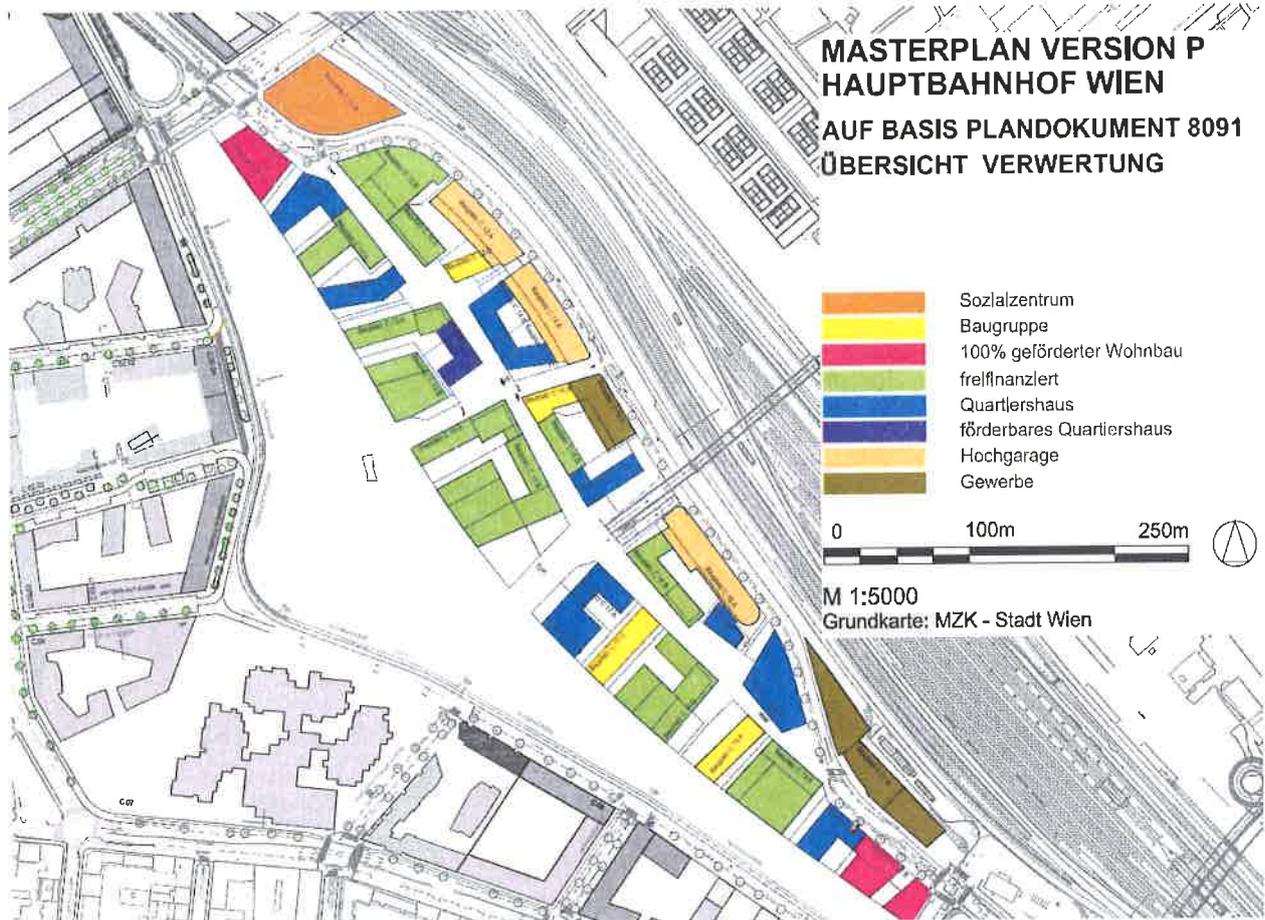
Die in den letzten Jahren realisierten Wohnbauten im Bereich des Sonnwendviertels wurden zum überwiegenden Teil bereits besiedelt. Letzte Bauteile sind derzeit in Fertigstellung.



Quelle: Gebietsbetreuung Stadterneuerung

Als nächste Bauetappe entsteht östlich des Helmut-Zilk-Parks in den kommenden Jahren ein kleinteiliger, gemischt genutzter und weitgehend autofreier Stadtteil. Mit der Verwertung der einzelnen Baufelder wurde 2015 begonnen. So soll im zentralen Bereich eine belebte verkehrsberuhigte Erdgeschoßzone entstehen. Der ruhende Verkehr soll zum überwiegenden Teil in drei Hochgaragen Platz finden. Situier sind diese Garagen zwischen der Bahnhofsstraße und den Wohngebäuden, sie schirmen letztere von den Emissionen der Straße und der Bahn ab. Im Erdgeschoss der Garagen sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Im Unterschied zum fertiggestellten Bauteil West mit gefördertem Wohnbau, sind im Bauteil Ost verschiedene Baumodelle für die Errichtung geplant. So sind neben vier Bauplätzen für Baugruppen, Bauplätze für Quartierhäuser vorgesehen deren Ziel eine besondere Nutzungsmischung darstellt. Der überwiegende Teil der Wohnimmobilien soll freifinanziert errichtet werden. Nur ein untergeordneter Teil (vier Liegenschaften) ist für die vollständige Realisierung von gefördertem Wohnbau vorgesehen.



Quelle: Gebietsbetreuung Stadterneuerung

**Baugruppen** (Mehrere Personen schließen sich zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und ein Wohnprojekt gemeinsam mit Planern und eventuell Bauträgern zu planen):

**bikes & rails, allgemeinnützige loftgmbh, Gleis 21, Grätzelmixer**

**Quartiershäuser** (Quartiershäuser sind kleinteilige Projekte (25-60 Wohneinheiten) mit gemischter Nutzung. Neben der Qualität eines Nutzungskonzeptes für das gesamte Gebäude, bietet ein Quartiershaus Konzepte für die öffentlich orientierte Erdgeschoßnutzung, soziale Durchmischung, Freiraum- und Mobilität, Nutzungs- und NutzerInnenvielfalt):

**Heimbau, Kallco, S-Immo Property Invest, Neues Leben, at home Immobilien & Neue Heimat,** (vier weitere Baufelder folgen 2016)

Insgesamt sollen im Bauteil „Wohnen am Helmut Zilk Park“ rund 1.500 Wohneinheiten realisiert werden. Die Fertigstellung der Baukörper ist bis spätestens 2020 vorgesehen.

#### **Einschätzung seitens der AK:**

Die angestrebte kleinteilige Quartiersentwicklung verfolgt einen deutlich anderen Entwicklungsansatz als das Sonnwendviertel. Dieser bietet zwar die Chance der Entwicklung eines abwechslungsreichen Stadtteiles, allerdings ist zu erwarten, dass der größte Teil der fertiggestellten Wohnungen im nichtgeförderten Wohnungssegment errichtet wird. Die Organisationsstruktur von Baugruppen stellt darüber hinaus besondere Anforderungen an Wohnungsinteressenten. Informationszugang, Beteiligungserfordernisse ... verhindern den potentiellen Zugang für jene Bevölkerungsgruppen die sich nicht aktiv in die Entwicklung der Bauprojekte einbringen können und wollen.

Trotz der gleichen Voraussetzungen (Grundstückseigentum), erfahren die Gebiete westlich und östlich des Helmut Zilk Parks eine gänzlich unterschiedliche Entwicklung. Dem Potential der Errichtung leistbaren Wohnraums auch in zentrumsnahen städtischen Lagen kann - mit den vorliegenden Rahmenbedingungen der Entwicklung - leider nur bedingt entsprochen werden.