

Im traditionellen Arbeiterwohn- und Industriebezirk Ottakring herrscht Aufbruchsstimmung. Zahlreiche Revitalisierungen und Neubauten schaffen immer mehr Urbanität.



VOM VORORT ZUM HIPPEN VIERTEL

Ottakring hat speziell seit der Jahrtausendwende einen bemerkenswerten Aufschwung erlebt. Der Bezirk profitiert von der Revitalisierung öffentlicher Räume und der Etablierung eines regen Kulturbetriebs. Im Fokus des Grätzlreports von Rustler steht dabei der Bezirksteil „Neulerchenfeld“.

»



Seit der Jahrtausendwende ziehen wieder mehr Menschen nach Ottakring. Vor drei Jahren überschritt der 16. Bezirk die 100.000 Marke.

Im 20. Jahrhundert verzeichnete der traditionelle Arbeiterwohnbezirk Ottakring kontinuierliche Einwohnerverluste. Im Jahr 2001 wurde mit rund 86.000 Personen der bisherige Tiefststand erreicht. Seit der Jahrtausend-

wende registriert der Gemeindebezirk aber wieder beträchtliche Zugewinne. Bereits Anfang 2015 überschritt Ottakring die 100.000 Marke. Laut aktuellen Prognosen der Stadt Wien ist auch in den kommenden Jahren mit

einer weiteren positiven Entwicklung zu rechnen. Fast ein Viertel der Ottakringer lebt aktuell in einem Singlehaushalt. Mit einem Durchschnittsalter von 39,8 Jahren sind die Bezirksbewohner jünger als die Durchschnittswiener. Der Migrantenanteil beträgt aktuell 33 Prozent.

Als charakteristisch für den Bezirk wird heute die Multikulturalität und wachsende Urbanität gesehen. Ein Indiz dafür ist die boomende Gastronomieszene. Das hat in Neulerchenfeld schon lange Tradition. Bereits Mitte des 19. Jahrhunderts galt der Bezirksteil wegen der vielen Gaststätten und Weinschenken als „des Heiligen Römischen Reichs größtes Wirtshaus“. 1835 befanden sich in den 157 Häusern Neu- »



„BEI DER REVITALISIERUNG DER NEULERCHENFELDERSTRASSE WAR MIR DIE UMSETZUNG VON IDEEN UND ANLIEGEN DER ANRAINERINNEN UND ANRAINER SOWIE DER GESCHÄFTSLEUTE DER NEULERCHENFELDER STRASSE EIN WICHTIGES ANLIEGEN.“

FRANZ PROKOP BEZIRKSVORSTEHER,
WIEN OTTAKRING



Der Bezirksteil Neulerchenfeld setzt sich aus den Grätzeln „Neulerchenfeld“, welches farblich hervorgehoben ist, und „Brunnenviertel“ zusammen.

Fotos Rustler, Milena Krobath

„BEI DEN BÜROIMMOBILIEN GIBT ES IN NEULERCHENFELD KEINEN ÖRTLICHEN SCHWERPUNKT BESTIMMTER BRANCHEN. AUCH DIE VERTEILUNG DER FÜR BÜROZWECKE UMGEWIDMETEN GESCHÄFTSLOKALE ERSCHEINT EHER ZUFÄLLIG.“

MAG. CHRISTIAN SCHNOBRICH,
RUSTLER IMMOBILIENTREUHAND



Im Zuge der Umgestaltung wurde die Infrastruktur für die Marktstände am Brunnenmarkt und für die angrenzenden Wohnhäuser völlig neu geschaffen. Heute weist der Brunnenmarkt, mit wöchentlich knapp 60.000 Besuchern, von allen 18 Wiener Märkten die höchste Frequenz auf – noch vor dem Naschmarkt. Die Aufwertung des Brunnenviertels wirkte sich in der Folge auch äußerst positiv auf die Entwicklung der angrenzenden Grätzel aus.

» lerchenfelds nicht weniger als 92 Lokale sowie zwei Tanzsäle.

In Wien eingemeindet wurde Neulerchenfeld schließlich Ende des 19. Jahrhunderts und bildet seitdem, gemeinsam mit Ottakring, den 16. Bezirk. Während Ottakring damals noch bäuerlich geprägt war, lebten in Neulerchenfeld vorwiegend Handwerker und kleinbürgerliche Gewerbetreibende.

WACHSENDE URBANITÄT

Mit der Brunnengasse weist der Bezirksteil Neulerchenfeld, welcher die Grätzel „Neulerchenfeld“ und „Brunnenviertel“ beinhaltet, eine für Wien einzigartige Marktstraße auf, deren Ruf weit über die Bezirksgrenzen hinausreicht. Der Brun-

nenmarkt ist nicht nur eine wichtige Einrichtung zur Nahversorgung, sondern hat für Ottakring auch eine bedeutende Funktion. Das hat die Stadt Wien erkannt und den Fokus der Stadtentwicklung schon vor einigen Jahren auf das Brunnenviertel-Grätzel gelenkt, welches vom Grätzel Neulerchenfeld unmittelbar umschlossen wird, wie die Skizze auf Seite 29 zeigt.

Der Planungsbeginn zur Belegung des Brunnenviertels erfolgte bereits 2002 mit Einbindung der anliegenden Bevölkerung und der Wirtschaftstreibenden. Die Belegung des Brunnenviertels wurde anschließend Schritt für Schritt umgesetzt. 2010 wurden der neue Brunnenmarkt und der benachbarte, ebenfalls modernisierte Yppenplatz eröffnet.

NEUGESTALTUNG DER NEULERCHENFELDER STRASSE

Die Neulerchenfelder Straße im 16. Bezirk ist eine wichtige Verbindung für Fußgänger zwischen dem Gürtel und dem Johann-Nepomuk-Berger-Platz. Dieser soll innerhalb der nächsten Jahre verschönert und verkehrsberuhigt werden. Ausgehend vom neugestalteten Platz wird eine attraktive fußläufige Verbindung zum Gürtel entstehen. Nach dem Umbau werden unter anderem breitere Gehsteige und attraktive Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen, die das Grätzel deutlich aufwerten werden. Ende August wurde der erste Abschnitt zwischen Kirchstetterngasse



Der Zinshaus-Bereich zeigt eine ganze Reihe von eindrucksvollen Häuserzeilen mit alten, gut erhaltenen, zum Teil auch prachtvoll sanierten Zinshäusern.

und Deinhardsteingasse von der MA 28 fertiggestellt und für den Verkehr freigegeben. „Die Umsetzung von Ideen und Anliegen der Anrainerinnen und Anrainer sowie der Geschäftsleute der Neulerchenfelder Straße war mir ein wichtiges Anliegen. Gemeinsam mit den Fachdienststellen des Magistrats konnten die Interessen der Bevölkerung berücksichtigt werden“, sagt Ottakrings Bezirksvorsteher Franz Prokop.

NEULERCHENFELD IM FOKUS

Ein Wiener Team von Rustler Immobilien hat sich für den aktuellen Beitrag das Grätzel Neulerchenfeld genauer angesehen. Der Zinshaus-Bereich zeigt zwischen Gablenzgasse und Koppstraße eine ganze Reihe von eindrucksvollen Häuserzeilen mit alten, gut erhaltenen, zum Teil auch prachtvoll sanierten Zinshäusern. „Dabei finden sich überwiegend gegliederte Fassaden, teilweise mit wunderschönen Elementen, manche Zinshäuser weisen auch glatte Fassaden auf. Eindrucksvoll präsentiert sich auch die Zentrale des Militärkommandos Wien, das einen ganzen Häuserblock einnimmt“, beschreibt Dr. Kira Freigassner.

Aufgrund der Novelle zur Bauordnung, wonach bestehende Zinshäuser nicht mehr so leicht abgerissen werden können, sei davon auszugehen, dass auch die wenigen, nicht so gut erhaltenen Zinshäuser bestehen bleiben könnten. Dieser Teil von Wien wird voraussichtlich nachhaltig ein recht geschlossenes Zinshausbild aufweisen können.

Gut erkennbar seien jene Teile, die in der Nachkriegszeit mit Bauten aus den 1960er Jahren neu erschlossen wurden: „In manchen Straßen wurden gleich mehrere solcher Objekte nebeneinander errichtet – aber auch hier wird wiederum ein in sich rundes Stadtbild geliefert. Jene Zinshäuser, die den Krieg nur mit großen Schäden überlebt haben, wurden offenkundig in den 1980er-Jahren ersetzt – davon gibt es jedoch wesentlich weniger als in vielen anderen Bezirken der Stadt“, sagt Freigassner. Echte Neubauten sind zwischen Gablenzgasse und Koppstraße kaum zu finden.



In Neulerchenfeld trifft man auf zahlreiche neue Wohnbauprojekte. Im nördlichen Teil des Grätzels entwickelte Rustler in der Deinhardsteingasse 21 ein Objekt mit insgesamt 30 Wohnungen.



„IN NEULERCHENFELD GIBT ES SPEZIELL IM BEREICH GABLENZGASSE UND KOPPSTRASSE GROSSES POTENZIAL FÜR DACHGESCHOSSAUSBAUTEN.“

MAG. DR. KIRA FREIGASSNER,
RUSTLER IMMOBILIENTREUHAND

POTENZIAL BEI DACHAUSBAUTEN

Die wenigsten Häuser im Bereich Gablenzgasse und Koppstraße weisen Dachgeschoßausbauten auf – somit liegt hier das größte Potenzial für die Entwicklung des Gebietes. „Es gibt wunderschöne Eckliegenschaften, die groß genug sind, um einen effizienten Dachgeschoßausbau

durchzuführen, aber auch ganze Häuserzeilen, die definitiv aufgestockt werden könnten“, meint Freigassner. In manchen Bereichen ist die Aufstockung aber aus Denkmalschutz-Gründen fraglich, wie zum Beispiel beim Biedermeier-Ensemble zwischen Brunnengasse und Neumayrgasse. »



Heute weist der Brunnenmarkt, mit wöchentlich knapp 60.000 Besuchern, von allen Wiener Märkten die höchste Frequenz auf – noch vor dem Naschmarkt.

KLEINTEILIGE STRUKTUR

Den Bereich zwischen Koppstraße und Thaliastraße bewertet Freigassner als kleinteiliger. Dafür findet man hier mehr Gewerbebetriebe, aber auch einen größeren Leerstand von Erdgeschoßflächen. Auch in diesem Abschnitt von Neulerchenfeld gebe es ein beträchtliches Ausbaupotenzial bei Dachgeschoßen.

Auch das Gebiet zwischen Thaliastraße und Ottakringerstraße präsentiert sich recht kleinteilig. „Weite Strecken zeigen unattraktive Bauten, vornehmlich aus den 1980er-Jahren, insgesamt ist das Stadtbild hier nicht so großzügig und schon gar nicht elegant“, so Freigassner. Im Vergleich zu den beiden anderen Teilen findet sich hier aber die meiste Bautätigkeit. So ist beispielsweise auch die Rustler Gruppe aktuell mit drei Wohnbauprojekten in diesem Abschnitt des Grätzels Neulerchenfeld engagiert. In der Deinhartsteingasse 21 wurde eines dieser Projekte aktuell fertiggestellt.

GUTE VERSORGUNG IN GEHDISTANZEN

Der Handel in Gürtelnähe ist geprägt durch den Einkaufsschwerpunkt „Lugner City“ mit einem Jahresumsatz von rund 140 Millionen Euro in über 100 Geschäften unterschiedlichster Branchen. Auf einer Verkaufsfläche von über 25.000 Quadratmetern haben sich überwiegend

ationale und internationale Konzerne des Handels eingemietet, allen voran Merkur und Media Markt als sogenannte „Ankermieter“.

Durch die massive Konzentration des Handels in der Lugner City wurde die Umgebung im Süden des Grätzels Neulerchenfeld „ausgedünnt“, was sich in

vielen und vor allem schon lange leerstehenden, ebenerdigen Handelsflächen niederschlägt.

„Wo früher Bäcker, Metzger, Schuh- und Textilgeschäfte anzutreffen waren sind nunmehr rund 50 ebenerdige Leerstände zu finden“, beschreibt Günther Schüttelkopf die Situation im südlichen Teil des Grätzels Neulerchenfeld. Besser stellt sich hier der gewerbliche Bereich dar, so sind beispielsweise Kfz-Betriebe, Tischler, Installateure oder Wäschereien vertreten.

Im mittleren Abschnitt des Grätzels beherrscht die Thaliastraße das Handelsgeschehen, wobei auch hier Fachgeschäfte verschwinden, hingegen viele private ausländische Anbieter von Textilien und Schuhen zu finden sind. Stark vertreten sind die Bereiche Gastronomie mit über 40 Lokalen sowie Handyshops und Frisöre. Gewerbebetriebe findet man entlang der Thaliastraße keine, sehr wohl aber in den Seitengassen und in der Koppstraße. Während entlang der Thaliastraße eine sehr geringe Leerstandsquote zu beobachten ist, zeigt sich in den Seitengassen tendenziell ein ähnliches Bild wie im südlicheren Bereich des Grätzels. Im Norden

OTTAKRING FAKTEN

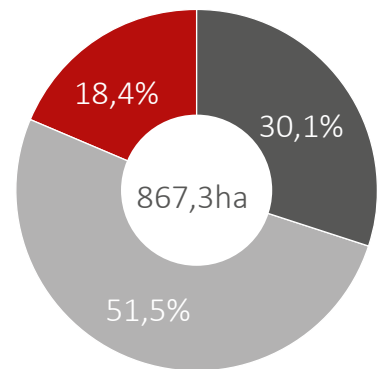
Wohnbevölkerung 2017	104.323
Männer	51.588
Frauen	52.735

Gebäude 2011	6.623
erbaut vor 1919	2.143
zwischen 1919 und 1944	1.097
zwischen 1945 und 1980	2.025
zwischen 1981 und 2000	900
zwischen 2001 und 2011	458

Wohnungen 2017	
Bewohnte Wohnungen	51.744
Personen je Wohnung	2,03

Straßen 2016	
Gemeindestraßen in m	100.390
Radwege in m	36.730

Bezirksfläche nach Nutzung 2016



- Bauflächen
- Verkehrsflächen
- Grünland und Gewässer

Quelle: MA 18



Der Bezirksteil Neulerchenfeld weist keine ausgeprägte Bürostruktur auf. Das Angebot an Büroflächen konzentriert sich auf wenige, dafür größere Bürohäuser.

sind die Neulerchenfelder Straße und die Ottakringer Straße jene Bereiche, wo Handel stattfindet. Sehr ausgeprägt ist auch hier die Gastronomieszene. Schuh- und Modegeschäfte sind im Gegensatz zur Thaliastraße eher schwach vertreten. Neulerchenfeld ist somit insgesamt in den Bereichen Handel und Gewerbe aktuell gut versorgt und ermöglicht der ansässigen Bevölkerung den Einkauf von Artikeln des täglichen Bedarfs auf kurzem Weg. Zu ergänzen wäre das Angebot allenfalls noch mit Anbietern für Tiernahrung oder Billigwarenkonzerne wie „TEDI“ oder „Action“.

Die aktuellen Mietpreise für Gewerbeflächen in Ottakring bewegen sich in 1 A Lagen – wie beispielsweise in der Thaliastraße – und je nach Größe zwischen 13 Euro netto pro Quadratmeter bei Flächen bis 60 Quadratmeter und 19 Euro bei größeren Flächen ab 150 Quadratmeter.

Bereits in etwas weniger attraktiveren 1 B Lagen wie etwa in der Neulerchenfelder Straße sinkt dieses Niveau maßgeblich ab – auf nur mehr rund 10,70 Euro netto pro Quadratmeter bei Kleinflächen und auf knapp neun Euro netto pro Quadratmeter bei größeren Flächen. Nebenlagen

wie die Herbststraße, Hippgasse, Fröbelgasse oder Haberlgasse zeigen ein noch niedrigeres Niveau, begleitet von einer schwierigen Vermietbarkeit. Die beschriebenen Leerstände in den Seitengassen nehmen dabei in allen Grätzelteilen nach Westen hin zu.

BÜROFLÄCHEN IN NEULERCHENFELD

Der Bezirksteil weist keine ausgeprägte Struktur an Büroflächen auf und verfügt lediglich über drei moderne Bürohäuser. Zwei dieser Gebäude befinden sich direkt am Gürtel bei der U-Bahnstation „Josef- »



RUSTLER[®]
REAL ESTATE EXPERTS

**1160, DEINHARDSTEINGASSE 21
NOCH 9 MIETWOHNUNGEN
VERFÜGBAR!**

**Timo Kohlweiss
0676 834 34 683
kohlweiss@rustler.eu**

www.rustler.eu





Im Eigentumswohnungs-Segment findet man in Neulerchenfeld sowohl Neubauwohnungen als auch sanierte Objekte.

„DIE VIELEN TRANSAKTIONEN BEI WOHNIMMOBILIEN ZEIGEN, DASS SOWOHL NEULERCHENFELD ALS AUCH OTTAKRING GENERELL IM TREND LIEGEN.“

MAG. MAXIMILIAN KAINZ,
RUSTLER IMMOBILIENREUHAND



städter Straße“. Das dritte Bürohaus ist der Firmensitz eines großen Pharmaunternehmens und befindet sich auf der Herbststraße, unweit der U-Bahnstation „Thaliastraße“.

Auf den führenden Immobilienplattformen waren im gesamten Grätzel im Oktober und November 2018 nur sieben freie Büroflächen zur Anmietung verfügbar, welche sich allesamt in den erwähnten Bürohäusern am Gürtel befinden. Die Mieterstruktur dieser beiden Objekte setzt sich zum vorwiegenden Teil aus Non

Profit Organisationen zusammen. Am Lerchenfelder Gürtel 43 finden sich zum Beispiel die Büros von Amnesty International, dem WWF und der Caritas.

„Auffällig im Grätzel ist, dass Firmen teilweise vormalige Geschäftsflächen für Büroräume nutzen sowie auf den Fassaden kaum Firmenschilder zu finden sind, die auf eine Büronutzung hinweisen. Vereinzelt gibt es an den großen Geschäftsstraßen Ordinationen oder physikalische Institute“, berichtet Mag. Christian Schnobrich. Somit ist festzuhalten, dass

im Grätzel Neulerchenfeld kein strukturierter Markt für Büroflächen besteht. „Es gibt keinen örtlichen Schwerpunkt bestimmter Branchen. Auch die Verteilung der für Büro Zwecke umgewidmeten Geschäftslokale erscheint eher zufällig“, resümiert Schnobrich.

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe hat im Rahmen der Standortanalyse zu Neulerchenfeld auch zahlreiche Transaktionen von Bauträgerwohnungen der vergangenen drei Jahre ausgewertet. Die angeführten Preise sind Eigennutzerpreise, die bei Erstbezug bezahlt wurden. Darüber hinaus wurde zwischen den unterschiedlichen Varianten, konkret Neubau, Dachgeschoßausbau und sanierter Altbau, unterschieden. Die Auswertung hat ergeben, dass im Jahre 2015 in diesem Teil von Ottakring durchschnittlich 3.661 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche bezahlt wurden, wobei davon lediglich 20 Prozent Neubauwohnungen waren. Die übrigen Transaktionen stammten von Gebäuden, bei denen ein Dachgeschoßausbau oder eine Sanierung des Bestandes erfolgte. Im Jahr 2016 war ein starker Preisanstieg festzustellen, der sich auch durch einen wesentlich höheren Anteil an Neubauwohnungen von rund 65 Prozent erklären lässt. Pro Quadratmeter Wohnnutzfläche wurden im Durchschnitt 4.111 Euro bezahlt. Im vergangenen Jahr sind die Preise leicht zurückgegangen, auf 4.018 Euro pro Quadratmeter. Aufgrund des geringen Anteils an Neubauwohnungen, von 23 Prozent, ist es hier zwar insgesamt zu einem leichten Preisabfall gekommen. Vergleicht man lediglich die Transaktionen für Neubauwohnungen, gab es von 2015 bis 2017 einen Preisanstieg in Höhe von acht Prozent. Die im Jahr 2017 im Vergleich zu den beiden Vorjahren hohe Anzahl an Transaktionen bestätigt, dass dieser Bezirksteil für Wohnimmobilien im Trend liegt. Aus heutiger Sicht ist daher ein weiterer Preisanstieg in den kommenden Jahren zu erwarten. ■