



Peter Engert, Geschäftsführer ÖGNI
Foto: ÖGNI/Martinez-Flener

Stadtentwicklungsgebiete

Wenn wir von Stadtentwicklung sprechen, denken wir sofort an die großen Entwicklungsgebiete wie Wienerberg oder Aspern, wo alles, teilweise experimentell, neu wird. Das ist aus unserer Sicht zu kurz gedacht, Stadtentwicklungsgebiete gibt es im ganzen Stadtgebiet.

Überall wo es gute Infrastruktur gibt und eine vernünftige Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz besteht, muss Stadtentwicklung stattfinden. Sie besteht nicht nur darin, Baulücken zu füllen, bestehende Gebäude zu überbauen oder zu verdichten. Wir brauchen Smart Cities und die sind am besten dadurch zu erreichen, indem Smart-City-Grundlagen innerhalb von Quartieren und einzelnen Gebäudegruppen Berücksichtigung finden. Das reduziert die Komplexität der Konzepte und nimmt durch die Einbeziehung lokaler Stakeholder in den Planungsprozess Rücksicht auf die Bedürfnisse der Einwohner.

Einzelne, politisch motivierte, Zwangsmaßnahmen für die Stadtentwicklung sind zwar nett, machen aber mehr kaputt als sie bewirken. Jedes einzelne Viertel ist gesondert zu betrachten, um die jeweiligen Mankos in Bebauung, Infrastruktur, gemischter Nutzung sowie öffentlicher Anbindung ausgleichen zu können. Das ist zwar deutlich mühsamer als eine Regelung für ein gesamtes Stadtgebiet, aber nachhaltig erfolgreich.

Die Städte brauchen Entwicklung, die Menschen, die es in die Städte zieht, brauchen Wohnraum. Die ÖGNI bemüht sich, Lösungen dafür zu erarbeiten, diesen Wohnraum leistbar, sozial verträglich und trotzdem wertvoll für die Menschen, die darin leben, zu gestalten.



GUT GEBAUT

Ausgezeichnete Sehnsuchtsinsel

Eine Halbinsel, 1,6 Hektar groß, aus Elbsand aufgeschüttet: Die Sehnsuchtsinsel im ehemaligen Hafengebäude Baakenhafen – Zentrum der bis 2024 entstehenden östlichen Hafencity Hamburg – wurde kürzlich mit dem Deutschen Landschaftsarchitekturpreis 2019 ausgezeichnet. Für die Planung zeichnete Atelier Loidl in Berlin verantwortlich. Weitere Preisträger in einer Bildergalerie auf Immobilien.DiePresse.com

[Atelier Loidl Leonard]

Mit Vision und Masterplan

Stadtentwicklung. Eine Stadt ist mehr als die Summe ihrer Häuser, Straßen und Einwohner. Wer steuert die Geschicke – und wie? Aktuelle Wiener Projekte und ein Blick auf die Hintergründe.

VON ANTONIE ECKHART

Die ÖBB-Werkstätten sind abgewandert, das Areal Laxenburger Straße/Landgutgasse/Südstrecke in Favoriten ist bereit für Neues: Rund 190.000 m² sollen mit Wohnungen, einem Bildungscampus und Park bis 2023 zu einem neuen Stadtteil werden. Das Projekt „Neues Landgut“ ist nur eines von rund 30, das derzeit die Stadt verändert. Nutzungsbedarf, Bevölkerungszusammensetzung, der Stand der Technik, die Verkehrssituation, Klima und Wohlstandsverteilung – alles ändert sich, und die Stadt muss sich fortlaufend anpassen, mitdenken, vorausplanen – und die Entwicklung mit den Wünschen der Bevölkerung in Einklang bringen. „Es begann in den 1970er-Jahren, als die Stadt Wien vor der Entscheidung stand, das damals desolate Spittelbergviertel abzureißen oder zu revitalisieren“, erzählt Bernhard Steger, Leiter der MA 21A und verantwortlich für Stadtteilplanung und Flächennutzung. Bekannterweise habe man sich entschlossen, den Bestand zu erhalten. „In dieser Zeit hat man auch begonnen, ein grundsätzliches Prozedere zu erarbeiten“, sagt Steger: Die Stadtentwicklungspläne entstanden. Heute umfasst die

Stadtentwicklung in erster Linie die Schaffung des Neuen, darunter Stadtrandsiedlungen wie etwa die Seestadt Aspern oder das Bahnhofsviertel, wobei der Zeithorizont natürlich ein mittel- bis langfristiger ist.

Gemischte Struktur

„Beim Bahnhofsviertel haben wir Anfang der 2000er-Jahre begonnen, einen Masterplan zu erstellen. In einem ersten Schritt schaut sich die Stadtplanung an, welches Potenzial vorhanden ist, welcher Bedarf besteht, welche Nutzungen möglich sind. Das geht natürlich weit über Architektur hinaus. Mitzudenken sind auch soziale Einrichtungen, Handel, Gewerbe, Grünräume“, erläutert Steger. „Wir wollen keine reinen Wohnsiedlungen,

es muss zu einem Zusammenspiel aus öffentlichem Bereich und sozialer Infrastruktur kommen. Ganz wichtig sind die partizipativen Elemente – dass die Bürger informiert werden und auch mitreden können.“

Ein gutes Beispiel dafür ist für Stadt- und Architekturforscher Robert Temel die Seestadt Aspern. „Da das ein sehr großes Areal ist, ging man hier neue Wege. Besonderer Wert wurde auf die Qualitätsorientierung gelegt, man arbeitete mit breit aufgestellten Teams, in denen Stadtplaner, Immobilienfachleute, Architekten, Marketingfachleute, Mobilitäts- und Grünraumexperten versammelt waren, die verschiedene Themen im Blick hatten und ganzheitliche Lösungen fanden.“ Viel verwirklicht wur-

de schon im Stadtteilprojekt Viertel Zwei in der Leopoldstadt. Hier arbeitet die Stadt Wien auch mit Value One Development zusammen. „Ausgangspunkt war eine starke Vision, wir wollten einen lebenswerten Stadtteil für alle schaffen“, erklärt GF Walter Hammeringer. „Wichtig war uns, über den notwendigen und wichtigen Freiraum einen Mehrwert für die Nutzer zu schaffen.“ Daher habe man sich auch für die Anlage des Sees entschieden, an dem heute die Bewohner zum Teil ihre Freizeit verbringen. „Wir wollten das Areal auch unbedingt autofrei halten, was uns den einen oder anderen Mieter kostete, der nicht damit einverstanden war. Aber man muss seinen Visionen treu bleiben.“

Wiener Beispiele zum Thema . . .

Projekt 1

Seestadt Aspern. Auf dem ehemaligen Flugfeld Aspern in der Donaustadt sollen auf 240 Hektar bis 2028 etwa 10.500 Wohnungen, 15.000 Büroarbeitsplätze und 5000 Arbeitsplätze in Gewerbe, Wissenschaft, Forschung und Bildung entstehen. Der erste Abschnitt südlich des künstlichen Sees ist zum Großteil fertig, die Bauarbeiten am Abschnitt „Am Seebogen“ wurden begonnen.

Projekt 2

Viertel Zwei. Das Viertel Zwei in der Leopoldstadt wurde ab 2007 auf rund 40.000 m² errichtet und besteht aus Büro- und Wohngebäuden, Restaurants und Geschäften, mittendrin ist ein kleiner See. Weitere Abschnitte folgen bis 2021. Eine Besonderheit: das Energiekonzept. Das Areal wird zum Teil aus alternativen Wärmequellen vom eigenen Viertel-Zwei-Kraftwerk Kriau versorgt.

Projekt 3

Neues Landgut. Auf neun Hektar entstehen in Favoriten bis 2023 1500 Wohnungen, ein Kindergarten, eine Schule und Musikschule rund um einen begrünten Platz. Die alten Backsteingebäude Gössehallen und Inventarhallen bleiben erhalten, die Erdgeschoßzone der Wohnbauten soll mit kleinen Geschäften belebt werden. Insgesamt investiert die Stadt Wien rund 100 Millionen Euro.

Stadtentwicklung.

EXKLUSIVHIT DER WOCHE

THE AMBASSY PARKSIDE LIVING



LEBEN WIE IN EINEM LUXUSHOTEL

IHRE EXZELLENTLE LAGE IM BOTSCHAFTSVIERTEL: BEATRIXGASSE 27, 1030 WIEN

Den Pulsschlag der City spüren und Naturnähe genießen! THE AMBASSY PARKSIDE LIVING befindet sich im Wiener Diplomatenviertel zwischen Stadtpark und Modenapark. In dieser exklusiven, innerstädtischen Lage wurden extravagante Stadt-Residenzen von 50 bis 190 m² geschaffen. Das Smart Living Konzept eignet sich perfekt für kunst- und kulturinteressierte Wienbesucher, da es die Annehmlichkeiten eines Luxushotels mit der angenehmen Atmosphäre und der Behaglichkeit der eigenen vier Wände vereint. Diese Top-Immobilie setzt neue Maßstäbe: Concierge Service, XL-Parkplätze, außergewöhnliche Raumhöhen, Business Center und viele weitere Annehmlichkeiten urbanen, zeitgemäßen Wohnens.

Unser Maklerteam berät Sie gerne persönlich und beantwortet Ihre Fragen kompetent.

Telefon: +43 1 365 365
living@theambassy.com
www.theambassy.com

