

## „AREAL SPALLARTGASSE“ nach Fertigstellung und Übergabe

### DIE KUNST DER ABLENKUNG ODER DIE „STADT ALS ANTWORT“

#### KURZCHRONOLOGIE:

- Städtewachstum schneller als Wachstum der Weltbevölkerung – Strategien um Wachstum in der Stadt zu bewältigen: innen und in der Peripherie - Suburbia
- Was ist und wer macht Stadtbau?
- Beispiel Wien: Gründerzeit Otto Wagner – spekulative Blockrandsiedlung, junge Republik nach 1. WK - revolutionäre Gemeindebauten, moderne Demokratie – in Widmung festgelegtes Verhältnis von gefördert / freifinanziertem Wohnbau
- 2015 Österr. Bundesheer verkauft Teilgrundstück im Bieterverfahren an private Investoren
- Ausgangslage für Entwicklung: Baumbestand über 100 Jahre / rundum ist die Stadt gewachsen
- Wettbewerbsausschreibung vorbereitet, Rahmen fixiert – 90 000m<sup>2</sup>
- Bürgerinformationsveranstaltungen
- 2016 int. WB mit 100 Teilnehmern – 1. Preis: d\*a mit Bödecker landscape architects
- daraus Leitbild, gemeinsam mit der für Begleitung des Widmungsverfahrens im Rathaus eingesetzten Projektgruppe, entwickelt
- auch wird ein „Kernteam QS“ mit Mitgliedern aus der Jury und allen notwendigen Magistraten eingesetzt + „Handbuch QS“ – laufende Sitzungen
- städtebaulicher Vertrag aufgesetzt
- 2018 Rotdruck rechtskräftig in Gemeinderatssitzung beschlossen

#### SCHNITTSTELLE INDUKTION – DEDUKTION

- 2018 Wiederverkauf der Bauplätze an Bauträger;
- 2019 Auswahl der Architekten aus Wettbewerbsergebnis auf unseren Vorschlag – Folie Architekten + Bauträger
- 2 dunkle Wolken: Hochkonjunktur UND finanzieller Aufwand durch Grundstückserwerb
- 4 Säulen Wohnfonds Wien: Soziologie, Ökologie, Ökonomie, Architektur (?) – verantwortungsvolle Planung
- Focus auf Baukosten – zu Lasten einer idealen Ökologie (Baumaterial-Entsorgungsmüll, Weglassungen von Bauteilen, umlegen auf Betriebskosten)
- Mathematische Geometrie der Volumina – Resilienz bewiesen.
- 2022 Rd. 1000 Wohnungen, öffentliche Einrichtungen, öffentlicher Park 15000m<sup>2</sup> umgesetzt.
- Resümee: Städtebau = keine Leistung einer Berufsgruppe, sondern ein Ergebnis im Zusammenspiel aller Beteiligten (Magistrate, Gemeinderat, Bürger:innen, Bauträger, Bauunternehmer:innen, Architekt:innen).

Wir stehen immer wieder vor der Aufgabe die leider auseinanderdriftenden Probleme in der Gesellschaft und mit der Umwelt auf eine gemeinsame zielgerichtete Plattform zu bringen – diese Plattform kann nur die STADT sein.

Bleibt die Frage: Kann Demokratie im Städtebau radikal genug verändern, oder suchen wir weiter nach einer Strategie der Ablenkung?

GD

## DIE KUNST DER ABLENKUNG ODER DIE „STADT ALS ANTWORT“

Was ist „Stadt“, oder was ist „Urbanität“?

Stadt ist jedenfalls immer im Zusammenhang ihrer gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse zu verstehen, also mit welchen Wertvorstellungen wird eine Entwicklung vorangetrieben? Demokratisch gemeinschaftsorientiert, kapitalistisch gewinnorientiert oder planwirtschaftlich zentral gesteuert (selbstverständlich sind das theoretische Extreme für jeweilig auftretende Mischformen)?

Fakt ist, dass Städte schneller wachsen als die Weltbevölkerung zunimmt. Es wird erwartet, dass in naher Zukunft 70% der Weltbevölkerung in Städten leben werden – was bedeutet das?

Dies führt uns gleich zur nächsten Frage: Was ist „Dichte“ und ist Dichte notwendig? Und: Wieviel Land braucht die Stadt und umgekehrt? Spätestens an dieser Stelle sollte man bedenken, dass das durch den Bevölkerungszuwachs in den Städten erforderliche Wachstum nicht 1:1 als endlose Suburbia, mit dem Flächenfraß ins Umland, ausufern darf.

Und nun also: Städtebau - Was ist das? Wer macht das?

Am Beispiel Wien lässt sich der Wachstumsprozess von der Hauptstadt einer Monarchie, hin zu einer gemeinschaftsorientierten, sozialdemokratisch gesinnten Stadtentwicklung gut ablesen.

Von Otto Wagners spekulativer Blockrandstrategie, mit einem alles verbindenden öffentlichen Verkehrssystem, in der Gründerzeit und frühen Industrialisierung, über die revolutionären Gemeindebauten der jungen Republik nach dem 1. Weltkrieg, welche die Infrastruktur aus einer prosperierenden Vorzeit nutzen, hin zu Steuerungsmechanismen in einer modernen Demokratie, zum Beispiel mit Widmungsvorgaben des Verhältnisses von geförderten zu freifinanziertem Wohnen, unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Erkenntnisse, deren Umsetzung allerdings noch nicht dort angelangt ist wo die demokratische Stadt ihr volles Potential entfalten könnte.

Stellvertretend für eine seismographische Momentaufnahme der Prozesse für städtische Entwicklung, möchten wir gerne das Beispiel „Areal Spallartgasse“, 1140 Wien, um die Erkenntnisse in den gesamten Lernprozess einfließen zu lassen, durchleuchten.

In nahezu jeder Stadt pendeln die Strategien des Wachstums seit jeher zwischen den Extremen Nachverdichtung innerhalb des Stadtkörpers und Weiterentwicklung an den Rändern. Diese diametral auseinander liegenden Entwicklungsmöglichkeiten sind geprägt von Eigentumsstruktur und topographischen Gegebenheiten. Sie sind verbunden mit Adaptierungen, durch Ergänzungen des Verkehrssystems, der Infrastruktur und dem Ausbau des Potentials von gewerblicher Flächennutzung und sollten frei übersetzt hinsichtlich Gemeinwohl, Ökologie, Ökonomie, sowie Verantwortung und Qualität in der Planung, wie dies auch unter anderem betreffend Wohnen im Wiener Wohnfonds formuliert ist, sinngemäß voll ausgeschöpft werden.

Das „Areal Spallartgasse“ wurde, als heute nicht mehr benötigtes Teilgrundstück der Bundesheerverwaltung vom Grundstückseigentümer an einen privaten Bieter verkauft. Durch die bisherige Nutzung ist das Grundstück von Bebauung nahezu frei geblieben, von der Öffentlichkeit abgemauert, konnte ein wertvoller Baumbestand mit zugehöriger Fauna über hundert Jahre hinweg ungestört wachsen. Während dessen wächst auch die Stadt rundum in der direkten Nachbarschaft.

Ein unbebautes Grundstück in innerstädtischer Lage, ohne Aussicht auf entsprechende Bebauungsmöglichkeit, wird nicht schon automatisch von der Stadtentwicklungsplanung für eine

optimierte Nachverdichtung im Voraus herangezogen, da eine solche Vorauswidmung vom Besitzer rein spekulativ genutzt werden könnte. Allerdings wäre auf Grund des starken Drucks durch Wachstum, zu evaluieren ob nicht etwa ein öffentliches Interesse auf innerstädtische Nachverdichtung generell für solche Flächen anzudenken wäre und ob die Spekulationen durch vorausschauende Stadtplanung in ein sinnvolles Potential verwandelt werden könnten.

Zusätzlich stellt sich hier die Frage, von wem oder wie die Festlegung des Dichtepotentials erarbeitet werden sollte.

Eine dazu erforderliche Einzelprojektierung, als Grundlage für einen fiktiven Bebauungsplan, kann auf unterschiedliche Weise erarbeitet werden: zum Beispiel als Ergebnis der Ausschreibung eines offenen Wettbewerbs, oder durch eine fachgerechte Amtsplanung, oder durch ein kooperatives Verfahren zwischen Planer und Behörde, jeweils unter öffentlicher Einbeziehung der Nachbarschaft. Für das „Areal Spallartgasse“ wurde im Jahr 2016 ein zweistufiger internationaler städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben. Schon ab Grundstückskauf wurde der Prozess periodisch mit Bürgerinformationsveranstaltungen vor Ort begleitet. Folgende wesentliche Ziele wurden durch Voruntersuchungen seitens der Stadtverwaltung erarbeitet und präzise als Strategie formuliert. Es sollen

- rund 90 000 m<sup>2</sup> BGF oberirdisch, zwei Drittel davon gefördert und ein Drittel davon frei finanziert (amtsintern 60000, Prof Luchsinger 90000),
- ein hochwertiges Wohnquartier mit leistbaren Wohnungen,
- ein Freiraumkonzept unter Einbeziehung des wertvollen Baumbestandes (Studie Auböck+Kárász) mit öffentlicher Durchwegung (mindestens 5 000 m<sup>2</sup>)
- öffentliche Nutzungen (Kindergarten, Nahversorgung, Gastronomie, Coworking) im Erdgeschoß,

entstehen.

Das von uns eingereichte Projekt wurde mit dem ersten Rang als Gewinnerprojekt, gemeinsam mit dem Büro Bödecker Landschaftsplanung, (ev Kurzzitat aus WB), durch das Erreichen aller Ziele unter fast 100 Teilnehmern, ausgezeichnet und wir in Folge mit der Erstellung eines Bebauungsplans und der Begleitung des Widmungsverfahrens beauftragt. Zusätzlich wurde dazu im Rathaus eine Projektgruppe unter der Leitung des Planungsdirektors der Stadt Wien eingesetzt.

Das Leitbild aus dem Wettbewerbsergebnis wurde als Testlauf wie ein Vorentwurf durchgearbeitet, um alle maßgeblichen Grundlagen, besonders hinsichtlich der im Wettbewerb geforderten hohen Dichte, für die Widmung zu schaffen und einen punktgenauen Bebauungsplan hinsichtlich der späteren Realisierung zu verifizieren. Und zwar

- Nachweis hinsichtlich der hohen Dichte
- Abstände innerhalb und nach außen, sowie die erforderlichen natürlichen Belichtungsverhältnisse für die projektierten Innenräume und die bestehende Nachbarschaft laut Wiener Bauordnung.
- Schaffung von Bauplätzen mit Grundgrenzen, Natur- und Erholungsraum.
- Freiraumzuordnungen und Umgang mit der Geländetopographie.
- Verkehrsberuhigung Spallartgasse, sowie die gesamte Stellplatzorganisation, inklusive Garagenein- und Ausfahrten und Mobilitätskonzept.
- Evaluierung und Vorentwurf von Grundrisstypologien (Wohnen) innerhalb der vorgeschlagenen Bebauungsstruktur und Trakttiefen, sowie Mindestraumhöhen.
- Innere und äußere Erschließung der Baukörper.

- Potentialanalyse für den Nutzungsmix im Erdgeschoss.
- Erschließung des Areals mit öffentlicher Durchwegung.
- Brandverhütung trotz Baumschutz des Bestandes und dem Nachweis, ohne Feuerwehrzufahrten innerhalb der konzipierten Parkanlage auszukommen.
- Aufzeigen von Spielräumen für Folgeplanungen.
- Integration von Reaktionen aus den Bürgerbeteiligungen der Nachbarschaft.

All diese Parameter wurden entwurfsmäßig für die spätere Projekt- und Landschaftsplanung aufgezeigt und nachgewiesen, sowie mit allen zuständigen Behörden innerhalb der Projektgruppe koordiniert. Als Plangrundlage für die Flächenwidmung und den Bebauungsplan wurden die Gesamtflächen, die Volumetrie, die öffentliche Durchwegung, die Bauplätze, der öffentliche Park und Unterbauungen, sowie Ein- und Ausfahrten festgelegt.

Parallel dazu wurde als Direktive für die weiteren Planungsschritte, ein begleitendes „**Kernteam QS**“ mit laufenden Sitzungen von der Projektgruppe eingesetzt und dazu ein „Handbuch Qualitätssicherung“ erarbeitet, in welchem unter anderem die Raumhöhen von 2,7 m anstelle von 2,5 m im Regelgeschoß und 3,2 – 3,5 m im EG von festgelegt wurden.

Ebenso wurde gemäß § 1a der Bauordnung für Wien ein städtebaulicher Vertrag „über die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben“ ausgearbeitet.

Der Rotdruck, in welchem die Rahmenbedingungen für die Bebauung und die im Folgenden beschriebenen Festlegungen fixiert werden, wurde am 23.02.2018 für das „Areal Spallartgasse“ durch den Gemeinderat beschlossen.

Das in den Rotdruck gegossene Konstrukt, auf Basis des Wettbewerbsergebnisses und des von uns gemeinsam mit allen Dienststellen des Magistrats entwickelten und abgestimmten Vorentwurfs, beinhaltet:

- eine Bebauungsdichte von 3,7 (BGF/BP) auf 3 Bauplätzen, mit Anschluss ans öffentliche Gut, mit insgesamt ca. 25 000 m<sup>2</sup>.
- ca. 92 500 m<sup>2</sup> BGF oberirdisch.
- 2/3 gefördert und 1/3 freifinanziert.
- absolute Höhenfestlegungen der einzelnen Baukörper.
- anstelle 5 000 m<sup>2</sup> Mindestfläche wurden für den öffentlichen Park ca. 15 000 m<sup>2</sup> als E Natur- und Erholungsraum festgesetzt.
- öffentliche Durchwegungen und Erschließungen.
- die Erhaltung des im Vorfeld als wesentlich erachteten Baumbestands (Gutachten Auböck+Kárász) durch entsprechende Abstände.
- Festlegung der Unterbauungen, inklusive Ein- und Ausfahrten für Stellplätze.

An diesem Punkt angekommen, kann nun in Folge das rechtskräftige städtebauliche Konzept aus dem induktiven Prozess, also der theoretischen, empirischen Entwicklung, in seinen deduktiven Prozess, nämlich als praktische Ableitung für Projekt- und Objektplanung, entlang der festgeschriebenen Leitplanke (Rotdruck), in die Umsetzung gebracht werden.

Das „Areal Spallartgasse“ wurde in sieben Bauplätze und einen öffentlichen Park aufgeteilt. Der private Grundstückskäufer hat nach Rotdruck die sieben Bauplätze an gemeinnützige Bauträger zur Umsetzung (2/3 gefördert, 1/3 freifinanziert) weiterverkauft, die bauplatzübergreifende Koordination des öffentlichen Parks und der Verkehrsberuhigung Spallartgasse hat ein Bauträger übernommen.

Als Wettbewerbsgewinner und Mittverfasser des Rotdrucks, wurde ich beratend zur Aufteilung der

Bauplätze und des Freiraums an planende Architekten, aus den Anerkennungspreisen des Wettbewerbs, herangezogen und mein Vorschlag wurde angenommen.

Der Start in die Realisierung war geprägt und vorgezeichnet durch den Weiterverkauf der frisch gewidmeten Grundstücke und der auf einer Spitze befindliche Konjunktur im Bauwesen. Über dem Projekt lagen somit zwei dunkle Wolken schwer in der Luft: Zum einen die finanzielle Belastung durch den Erwerb der mittlerweile hochverdichtet umgewidmeten Liegenschaften, verknüpft mit der Bedingung zur Errichtung des Parks und der Verkehrsberuhigung in der Spallartgasse-Muthsamgasse, und zum anderen die Vorahnung eines hohen Baupreisniveaus auf Grund der Vollausslastung in der Baubranche.

Die bereits im Konzept angelegte, hocheffiziente Verdichtung der gewidmeten Volumetrie, begründet durch die privilegierte Lage – im Süden der Park, im Norden die Verkehrsberuhigte Spallartgasse - und die unüblich hohen Trakttiefen wirken sich zwar positiv aus, allerdings werden damit Raumhöhen in den Regelgeschoßen, 20cm höher als in der Bauordnung gefordert, notwendig. Trotzdem führte dies insgesamt schließlich zu einem Vorteil, nämlich einem sehr günstigen Kompaktverhältnis von Oberfläche zu Nutzfläche, welches eigentlich die wesentliche Voraussetzung für eine optimierte und daher günstige Bauweise darstellt und darüber hinaus eine Grundlage für energetische Nachhaltigkeit im Betrieb ermöglicht. Wir haben im Vorfeld generell kalkuliert, mit dem Ergebnis, dass so diese Faktoren, welche nunmehr im Bebauungsplan festgeschrieben sind, trotz der zuvor beschriebenen Konjunkturlage, zu einem guten Ergebnis geführt werden konnten. Hier ist die Schwelle zwischen Stadtplanung und Objektplanung, also Städtebau und Architektur!

Die Grundlagen waren quasi im Hintergrund in Stellung gebracht, trotzdem mussten sowohl bei den geförderten als auch bei den freifinanzierten Projektteilen, massive Einsparungen für die Bauausführung durch Umplanungen möglich gemacht werden.

Dieser deduktive Prozess, die architektonische Ausformulierung der Objektplanungen und der Freiraumplanung wurde vom Kernteam QS laufend beratend und korrektiv begleitet.

Wir, als verantwortliche für den Bebauungsplan, haben uns in der „Mitte“ des Gesamtareals als Architekten mit einem geförderten und mit einem freifinanzierten Projekt auf zwei benachbarten Bauplätzen positioniert. Diese bewusst strategische Setzung war eine Entscheidung bei welcher, einerseits die Parallelerfahrung, gefördert und freifinanziert, unter gleichen Rahmenbedingungen, und andererseits die schwierigsten Verknüpfungen des Gesamtprojektes am Areal, zu lösen waren. Aus der Gesamtfiguration der Volumetrie, der Organisation, der Erschließung innerhalb des Areals und zur Nachbarschaft, der Topografie, der Aufteilung in Bauplätze und Naturraum, ist im Zuge der Entwicklung auf diesen beiden Bauplätzen die komplexeste Herausforderung unter Bedachtnahme auf das Spiel mit allen Rahmenbedingungen entstanden.

Bezogen auf das Gesamtbauvorhaben kann nun im Sinne des 4 Säulen Modells des Wohnfonds, gesagt werden, dass die wesentlichen Kriterien mehr als erfüllt werden konnten, allerdings werden Einsparungen in den Herstellungskosten, wie zuvor angesprochen, schlussendlich zu Lasten einer idealen Ökologie (Baumaterial) und zu Lasten der Ökonomie (Betriebskosten) gehen.

Mit Unterstützung der MA20, wurden auf die kombinierten Möglichkeiten von Geothermie und Solarthermie sowie Photovoltaik hingewiesen, es konnte aber bei den, für die Ausführung Verantwortlichen, wegen der angespannten Marktlage und der nahen Fernwärmeleitung, trotz Bemühungen keine Lösung gefunden werden. Obwohl dies bei koordiniertem Einsatz über das Gesamtareal auf der Hand gelegen wäre und noch dazu mit Fördermitteln teilweise abgedeckt worden wäre. Heute wissen wir es besser!

Die ökologischen Aspekte, wie etwa der Fußabdruck beim Einsatz von Baumaterial, sind, für ein Einzelprojekt betrachtet, wesentlich komplexer zu erfassen, da die Bauindustrie und das Regulativ der Wohnbauförderung, als auch der freie Wohnungsmarkt hier noch kein stimmiges Sensorium entwickelt haben. Es wird beispielsweise versucht durch Ersatz mittels Kunststoffen oder einfaches Weglassen von Bauteilen das Kostenziel knapp zu erreichen – man nimmt lieber den frühen Tausch und damit Müllberge in Kauf. Von giftigen Stoffen in direkter Wohnumgebung einmal ganz abgesehen.

Bei Bauplatz 4 konnten moderate Kompromisse, um die Qualität der geförderten Wohnungen, unter dem Aspekt „der Mieter zahlts“ nicht zu gefährden, gemeinsam gefunden und umgesetzt werden. Ebenso konnte bei Bauplatz 5, mit allerdings schwerwiegenden Einsparungsbedingungen, trotz radikalen Weglassungen und Veränderungen, ein Ergebnis erzielt werden, bei dem zumindest erahnt werden kann was es sein könnte.

Insgesamt hat die strikte mathematische Herangehensweise mit der orthogonalen Geometrie und Organisation der Volumina in räumlicher Figuration eine resiliente Flexibilität bewiesen, im Ausweichen gegenüber dem Baumbestand und in der Reaktion gegenüber der Nachbarschaft. Darüber hinaus konnte auch die Durchlässigkeitsstrategie für das gesamte Gelände (hinsichtlich Belichtung, Einbeziehung Naturraum, Einbeziehung umgebender Stadtraum) umgesetzt werden und alle bereits im Wettbewerb formulierten Ziele, sowohl bei den Nutzflächen, als auch bei den öffentlichen Flächen für den Park, übertroffen werden.

Zurück auf die universale Betrachtungsebene: Eine demokratisch orientierte Stadtplanung ist nicht Aufgabe einer einzelnen Berufsgruppe, sondern nur im Zusammenspiel aller verfügbaren Instrumentarien möglich, also der Gemeinderat, die Magistrate, wer macht den Stadtplan?, die Bauträger, die Bauunternehmer:Innen, die Architek:Innen und die Bürger:Innen.

Wir stehen immer wieder vor der Aufgabe die leider auseinanderdriftenden Probleme in der Gesellschaft und mit der Umwelt auf eine gemeinsame zielgerichtete Plattform zu bringen – diese Plattform kann nur die STADT sein.

Jetzt bleibt nur die Frage: Kann Demokratie im Städtebau radikal genug verändern, oder suchen wir weiter nach einer Strategie der Ablenkung?

GD