

# aspersn, die Seestadt Wiens: Offene Strukturen für eine robuste Stadtentwicklung

Peter Hinterkörner

(DI Peter Hinterkörner, Wien 3420 Aspern Development AG, Rostthorng. 5, 1220 Wien, p.hinterkoerner@wien3420.at)

## 1 EINLEITUNG

Innerhalb der nächsten zwei Dekaden entsteht im Nordosten Wiens, auf dem ehemaligen Flugfeld Aspern, eines der größten Stadterweiterungsgebiete Europas: **aspersn** Die Seestadt Wiens. Auf einer Fläche von 240 ha wächst ein Stadtteil mit 20.000 Arbeitsplätzen und mit Wohnungen für etwa 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die räumliche und zeitliche Dimension sowie funktionale Komplexität des Gebietes legen nahe, dass sich „strukturelle Offenheit“ sowohl in den Planungsprozessen als auch den gebauten Strukturen wiederfinden muss. Daher soll auf folgende zwei Aspekte eingegangen werden:

- Transformation des Ortes: Planungsdokumente und Planungsprozesse
- Transformation der Strukturen: Nutzungsoffenheit und Durchmischung

Der Masterplan und die ihn ergänzenden Konzepte werden als solide Basis für einen vertieften städtebaulichen Diskurs verstanden, der sich in den unterschiedlichen Formaten des **aspersn** Citylabs materialisiert: eine interdisziplinäre Dialogplattform, mittels derer aktuelle und künftige Themenstellungen des Stadtwerdungsprozesses mit der Öffentlichkeit ausgetauscht und bearbeitet werden.

In der Projektumsetzung definiert sich Qualitätssicherung im Zusammenspiel von öffentlich-rechtlichem Rahmen, der für jeden Bauplatz qualitativ formulierten Anforderungen und der kooperativen Projektbegleitung durch die Fachleute des **aspersn**-Beirats. So wird ein produktiver und qualitätsorientierter Freiraum geschaffen für Interpretationen und Adaptierungen an geänderte Rahmenbedingungen.

Nachhaltige Stadtentwicklung verlangt aber auch nach der Herstellung ebensolcher baulich-räumlicher Strukturen: Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit sind unverzichtbare Parameter für das Entstehen urbaner Komplexität durch Transformationsprozesse. Die Balance zwischen Freizeit und Arbeit ist die übergeordnete Vision der Seestadt. Ihre bauliche Umsetzung erfolgt über die Realisierung funktional durchmischter und transformierbarer Quartiere, Baufelder und Häuser.

Große Aufmerksamkeit wird den Sockelzonen der Gebäude zuteil. Insbesondere durch die Gründung einer Gesellschaft, die die Bewirtschaftung der Sockelzonen zentraler Bereiche organisiert, entsteht ein weiteres Werkzeug zur flexiblen Reaktion auf Veränderungsprozesse. Als Vorsorge für künftige Nutzungsänderungen ist darüber hinaus ein bestimmter Anteil der Fläche eines Hauses nutzungs offen zu planen und herzustellen, also z. B. mit überdurchschnittlichen Raumhöhen und flexibler Grundrissorganisation.

So werden die Rahmenbedingungen für selbstregulierende und unterstützte Transformationsprozesse geschaffen, die Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind.

## 2 TRANSFORMATION DES ORTES

### 2.1 Kommunikative Planungsprozesse

Stadt kann nicht alleine gedacht werden, sie ist nicht top-down planbar. Stadtentwicklung braucht die besten Köpfe und viele fleißige Hände. Bereits die Ausarbeitung des Masterplans für die Entwicklung der Seestadt war keine „Reißbrett-Planung“, sondern ein intensiver kommunikativer Prozess. Das Ergebnis ist ein robuster Rahmen zur räumlichen Disposition von Funktionen, Infrastruktur, Freiräumen und Bauland. Dieser Plan ist jedoch gleichzeitig eine Plattform: auf ihm bauen vertiefte Nachdenk- und Planungsprozesse auf; es entstehen ergänzende Konzepte, beispielsweise zur Entwicklung des öffentlichen Raums, zur Förderung alternativer Mobilität oder zur Ressourcenschonung.

So gesehen versteht sich die Wien 3420 AG als Impulsgeberin, die zukunftsweisende Lösungen fordert, fördert und ermöglicht. Sie betreibt daher die modulare interdisziplinäre Dialogplattform **aspersn** Citylab. Das Stadtentwicklungslabor ist

- eine Arena für Ideen, eine Expertenplattform
- ein Qualitätsmanagement-Tool im Entwicklungsprozess
- experimentell, diskursiv, ergebnisoffen, aber ergebnisorientiert

**aspersn** Citylab geht auf konkrete Fragestellungen der Planungsprozesse ein. Die Ergebnisse fließen in die Realisierung der Seestadt ein: Sie dienen der fachlichen Konkretisierung und Erweiterung von städtebaulichen Strategien bzw. Maßnahmen.

**aspersn** Citylab richtet sich vor allem an Experten und die interessierte Öffentlichkeit, also jene Menschen, die sich aktiv über das Projekt **aspersn** Seestadt informieren und dabei auch in Dialog mit anderen treten wollen. Berichte und Publikationen sind im Internet ([www.aspersn-seestadt.at](http://www.aspersn-seestadt.at)) zugänglich.

## 2.2 Definition und Sicherstellung von Qualitäten

### 2.2.1 Geteilte Werte

Um die Vision der Seestadt anhand einzelner – planbarer – Umsetzungsparameter festzumachen, wurden von der Wien 3420 AG Werte formuliert, die sie mit ihren Entwicklungspartnern verbindlich teilt. Bei aller Nachdrücklichkeit haben diese Werte jedoch nicht restriktiven, sondern affirmativen Charakter: jeder Beteiligte soll sein Bestes geben in der Umsetzung der Ziele.

- Stadt ist geteilter Möglichkeitsraum: Sie ist ein Rahmen für geteilte öffentliche Räume, unterschiedliche Nutzungen und gegensätzliche Ansprüche.
- Lebensteile Arbeit und Freizeit: Die vielen Facetten des Lebens vereinbar zu machen und in eine gute Balance zu bringen, ist die Vision der Seestadt.
- Der Mensch, das Individuum: Jede Planung geht von der Frage aus, was ihr Ergebnis in Zukunft für jene Menschen bedeutet, die hier arbeiten und wohnen werden.
- Mit künftigen Generationen teilen: Nachhaltigkeit ist ein Generationen übergreifendes Bewusstsein im Umgang mit Ressourcen.
- Natur ist Bestandteil von Urbanität: Stadt und Natur schließen einander nicht mehr aus, Grün wird Teil der Stadt, Stadt wird zum Grünraum.
- Geteilte Benützung von Straßen und Plätzen: Bewegung, die den Menschen achtet, verlangt nach miteinander geteilten Straßen, mehreren Geschwindigkeiten und parallelen Verkehrsmitteln, die man kombinieren kann.
- Kleinteiligkeit und Großzügigkeit: Die Qualität einer Stadt liegt zu einem Teil in ihrer Größe und Großzügigkeit, zum anderen Teil in ihrer Vielfalt und Kleinteiligkeit.
- Freiraum ist Teil des Plans: Stadtraum will gut geplant sein und muss trotzdem Freiheiten einräumen. Freiräume bewahren für das Denken und Entwerfen, für Flexibilität und Partizipation.
- Aus Partizipation gewachsene Identität: eine Kultur geteilter Werte, des gemeinsamen Gestaltens und des Respekts voreinander - daraus erwächst am Horizont das Bild einer zukunftsstragenden urbanen Identität.

### 2.2.2 Grundlagen der Qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung für die Entwicklung der Seestadt ruht auf vier Säulen:

- dem **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** als öffentlich-rechtlichem Rahmen für bauliche Entwicklung;
- den **Bebauungsleitfäden** für die einzelnen Liegenschaften zur qualitativen Beschreibung der Anforderungen an hochwertige Projektentwicklung;
- dem **Prozess der Projektauswahl und -begleitung** zur Sicherung der Qualitäten in der Projektumsetzung;
- dem **aspersn-Beirat** zur Sicherstellung fachlich fundierter Entscheidungen in der Projektbegleitung.

Diese aufeinander abgestimmten Prozessbestandteile dienen dem übergeordneten Ziel, die (affirmative) Formulierung von erwünschten Qualitäten über die (restriktive) Festsetzung enger Rahmenbedingungen zu stellen. Der öffentlich-rechtliche Rahmen als langfristig angelegtes und relativ schwerfälliges Instrument ermöglicht große Spielräume für qualitative Umsetzungen, privatrechtlich vereinbarte Leitlinien können hingegen sehr flexibel auf geänderte Rahmenbedingungen eingehen, ohne dass übergeordnete Zielsetzungen



aus den Augen verloren werden. Schließlich ermöglicht der kommunikative Baustein der Projektbegleitung das individuelle Eingehen auf einzelne Projektentwickler bei größtmöglicher Transparenz.

Die Vergabe der Liegenschaften erfolgt nach einem transparenten und standardisierten Verfahren. Dieses Qualitätssicherungsverfahren signalisiert Wertschätzung gegenüber besonderen Lösungen und bietet einen guten Boden für das kreative Potenzial von Planern und Bauherren. Darüber hinaus bietet dieses Verfahren für alle Beteiligten die Sicherheit, dass es durch eine qualitätsvolle Entwicklung ermöglicht wird, ökonomische Nachhaltigkeit zu erzielen. Die Wien 3420 AG betont damit ihren Willen zur partnerschaftlichen Entwicklung und Umsetzung zur Erzielung der bestmöglichen Ergebnisse für die Seestadt.

Bei der Abwicklung des Qualitätssicherungsverfahrens werden drei Phasen unterschieden:

- Auswahl
- Entwicklung
- Umsetzung

In der **Auswahlphase** werden potenzielle Partner basierend auf einer Bekanntmachung oder Akquisition ersucht, ein Realisierungskonzept für einen Bauplatz einzureichen. Dabei ist neben Aspekten des Städtebaus und der Umsetzung vor allem auch auf die Projektbeiträge zur Identität und den Ansprüchen der Seestadt einzugehen.

Der Umfang wird für jedes Baufeld durch die Wien 3420 AG vorab definiert bzw. bei Wettbewerben in der Ausschreibung festgehalten. Nach Begutachtung des Konzepts durch ein Fachgremium (Wettbewerbsjury bzw. **aspern**-Beirat) wird die Grundstückstransaktion vertraglich fixiert, unter Bezugnahme auf etwaige ausgesprochenen Empfehlungen oder Auflagen.

In der **Entwicklungsphase** bis zur behördlichen Einreichung erfolgt eine zumindest zweifache Abstimmung der Planung mit der Wien 3420 AG und dem **aspern**-Beirat, wobei hier der kooperative „Werkstatt“-Charakter im Vordergrund steht. Ziel ist es, die Projektidee bis zur behördlichen Einreichung gemeinsam zu einem Projekt reifen zu lassen, das einen positiven Beitrag zur Gesamtentwicklung der Seestadt leistet.

In der **Umsetzungsphase**, nach der behördlichen Einreichung, ist die Erreichung der angepeilten Qualitäten auf Basis der Detailplanung mittels eines – derzeit in Entwicklung befindlichen – Qualitätssicherungs-Tools nachzuweisen.

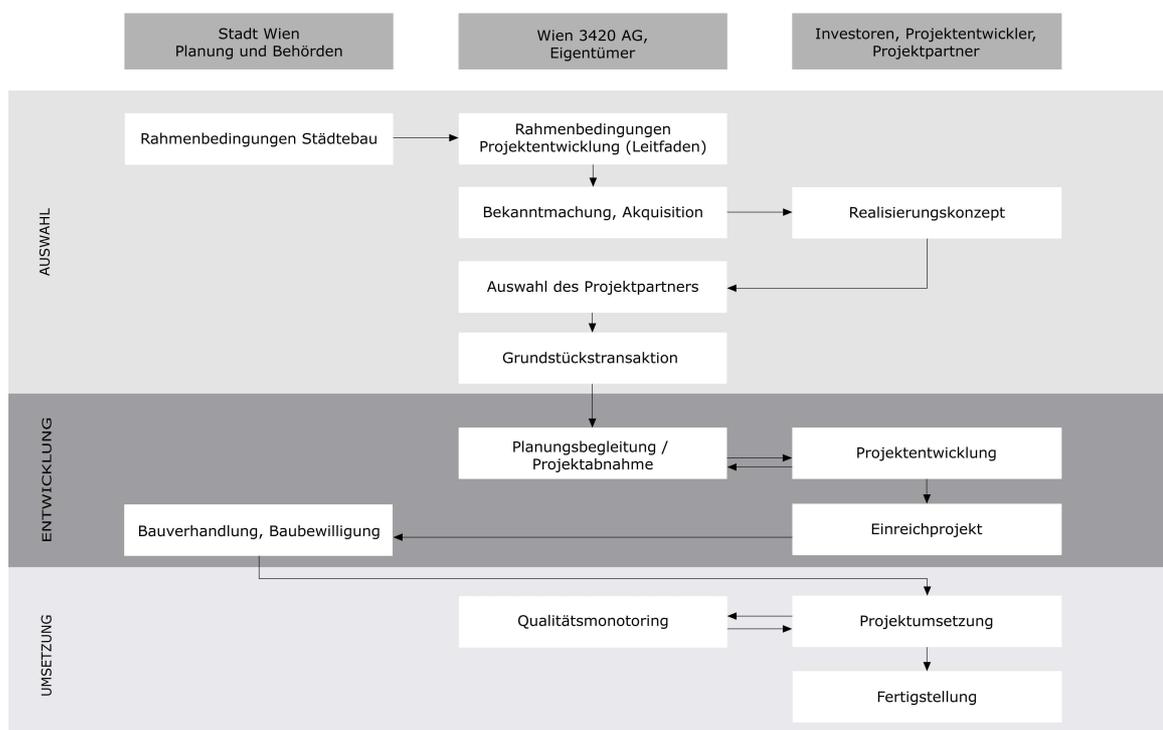


Abb. 1: Qualitätssicherung in der Projektentwicklung

### 3 TRANSFORMATION DER GEBAUTEN STRUKTUREN

#### 3.1 Von der Work-Life-Balance zum durchmischten Stadtquartier

Für ein brachliegendes ehemaliges Flugfeld in Nordosten Wiens wurde nach dem städtebaulichen Leitbild auch ein „emotionales Leitbild“ in einem komplexen, partizipativen City Branding-Projekt als zukunftssträchtige Entwicklungsstrategie entwickelt. Aufbauend auf dem Ort, dem Plan, gesellschaftlichen Trends und internationalen Benchmarks der Stadtentwicklung wurden die Positionen für die Entstehung einer Identität für den neuen Stadtteil erarbeitet: **asperm** Die Seestadt Wiens als Stadt für den Lebensstil des 21. Jahrhunderts. **asperm** schafft den Rahmen für den Ausgleich zwischen privaten Wünschen und beruflichen Ansprüchen, zwischen unternehmerischem Erfolg und gesellschaftlicher Verantwortung – und damit ein Leben in Balance. Auf kurzen Wegen können hier die unterschiedlichsten Bereiche des Alltags miteinander verbunden werden: Wohnen und Arbeiten, Beruf und Familie, Karriere und Freizeit, Erholung und Aktivität.

Diese Identität ist das Leitbild für die Umsetzung vieler größerer und kleinerer Bausteine im Stadtwerdungsprozess – im hier diskutierten Fall: die Umsetzung einer Stadt der kurzen Wege, eines funktional durchmischten, lebenswerten Quartiers.

#### 3.2 Sockelzonen – Konzeption, Anforderungen und Management

Besonderes Augenmerk in der strategischen Konzeption und Definition von Anforderungen wird dem „städtischen Sockel“ zuteil: hier wird der Grundstein für ein lebendiges, durchmischtes Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten gelegt. Aufbauend auf der sogenannten „Partitur des öffentlichen Raums“, einem von Gehl Architects konzipierten Handbuch für die Entwicklung der städtischen Freiräume, werden in den verschiedenen Quartieren die Erdgeschoßzonen hierarchisiert und hinsichtlich ihrer Nutzungspotenziale (Nahversorgung, Kleingewerbe, Gemeinschaftsräume, individuelles Arbeiten und Wohnen) kategorisiert. Dabei werden verschiedene Aspekte wie etwa Orientierung, Windkomfort oder Verkehrssituation einbezogen.

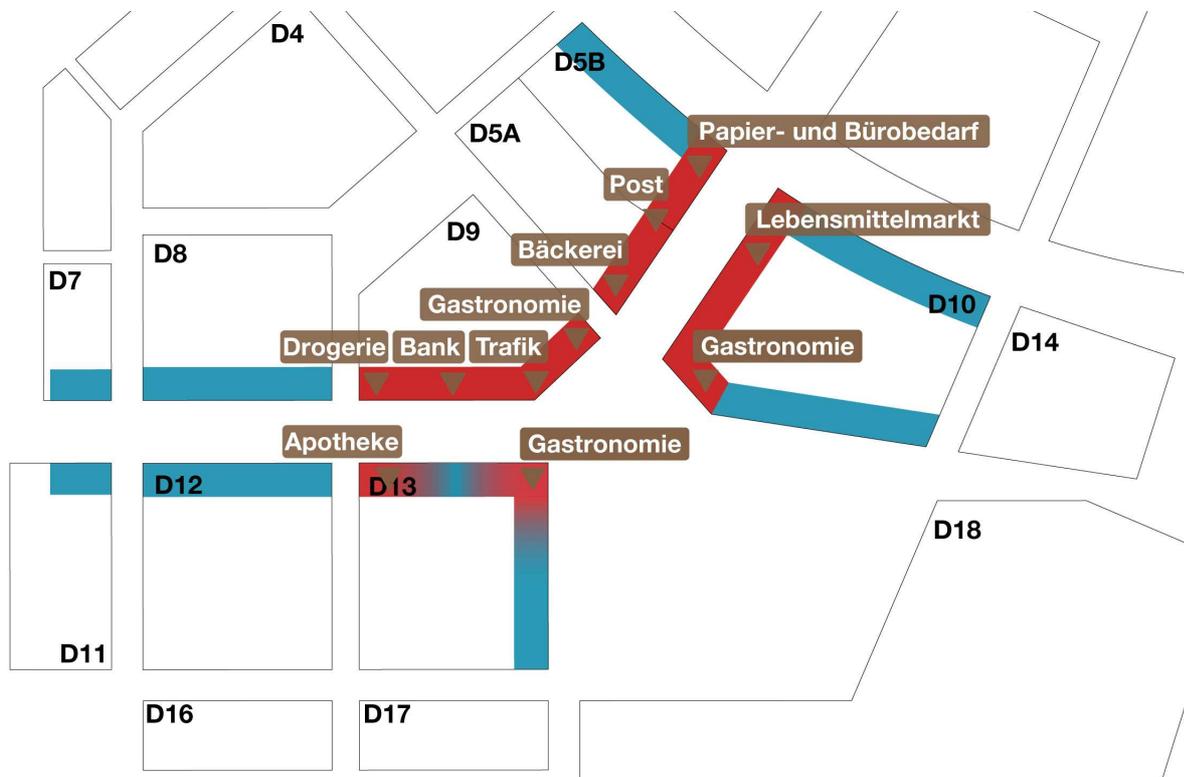


Abb. 2: Schema der Grundversorgung im ersten Stadtteilzentrum sowie die Verortung der „Sockelzone-Geschäft“ (rot) und „Sockelzone-Erweiterung“ (blau)

Zur Entwicklung eines Geschäftsgebiets im zentralen Straßenraum des ersten Stadtteilzentrums wurden folgende Maßnahmen getroffen:

- Ausweisung von Zonen mit einer überhöhten Raumhöhe von 4 m, um unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsänderungen gerecht zu werden;
- Unterscheidung von zwei Kategorien: „Sockelzone-Geschäft“ und „Sockelzone-Erweiterung“;
- Gründung einer eigenen Gesellschaft zur gezielten Anmietung und Bewirtschaftung der Geschäftszone „unter einem Dach“; Definition der Geschäftsbedingungen zwischen Bauträgern und Gesellschaft;
- Klare Nutzungsvorgaben in der Geschäftszone zur Sicherstellung der grundlegenden Nahversorgung in einem ausgewogenen Branchenmix aus Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Unterhaltung sowie Kunst und Kultur;
- Gezielte Nutzungsempfehlungen für die Erweiterungszone als Ergänzung der o.a. Nutzungen, z. B. mit Kleingewerbe, wohnungsbezogenen Arbeitsräumen, Gemeinschaftseinrichtungen.

### 3.3 Das Stadthaus – eine nutzungsoffene Gebäudetypologie

Die Verknüpfung von Wohnort und Arbeitsplatz hat jedoch nicht nur eine räumliche, sondern auch eine zeitliche Dimension: neben der Nutzungsmischung im Quartier und im Gebäude ist daher auch die strukturelle Vorsorge für künftige Nutzungsänderungen in den geschaffenen Räumen zentrale Aufgabe eines nachhaltigen Städtebaus und Wohnbaus. Diese Nutzungsoffenheit verlängert den Lebenszyklus der Gebäude und damit deren ökonomische und ökologische Bilanz. Vorbild sind dabei gerade in Wien die Häuser aus der Gründerzeit.

In einem ersten Schritt wird jedenfalls von den Bauträgern gefordert, jeweils ein bestimmter Anteil der Nutzfläche nutzungsoffen zu planen und herzustellen. Dazu sind folgende Parameter zu beachten:

- Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an Wohnbau und Arbeitsstätten, z.B. erhöhte Raumhöhen
- Flexible Grundrissorganisation (Erweiterbarkeit und Abtrennbarkeit, Haustechnik, Erschließung)
- Ressourcenschonende Gebäudekonzeption (Verschattung, Speichermassen, Tageslichtversorgung)

Längerfristiges Ziel ist die schrittweise Abkehr von der „Wohnhausanlage“ und Rückkehr zum „Stadthaus“, welches parallel oder über seinen Lebenszyklus verteilt, die wichtigsten Funktionen einer städtischen Gesellschaft aufnehmen kann.