Bebauungsplanung

- Von der typischen Nachfrage zur baulichen Typologie
- Der Leitfaden für die Bebauung
- Der Leitplan
- Forschung und Vision

Erich Raith:
Evolutionärer Städtebau

KURZFASSUNG

BEBAUUNGSPLANUNG

Auf der Grundlage der im Masterplan definierten Baufeldgeometrien und räumlichen Charaktere muss ein Regelwerk für die Bebauung entwickelt werden. Da angestrebt wird, „Stadt“ herzustellen und nicht etwa eine „Anlage“, müssen die Regeln auf eine Vielzahl unbekannter AkteurInnen ausgelegt werden. Man muss also mit der „typischen Nachfrage“ in den Bereichen Wohnen, Büro, Gewerbe arbeiten. So wurden in Form eines „Leitfadens“ Bebauungsbedingungen erarbeitet, die einerseits die bewährten hoheitlichen Instrumente des Bebauungsplanes und der Flächenwidmung enthalten, darüber hinaus aber auch eine Anzahl von räumlichen Festlegungen, die privatrechtlichen Charakter haben – also mit der Vergabe der Grundstücke verbindlich werden. Die typische Nachfrage findet ihren Ausdruck in der Typologie. Man musste daher typologische Festlegungen vornehmen – nicht zuletzt, um den angestrebten Charakter der öffentlichen Räume sicherzustellen. Welche Seiten von Baufeldern müssen in geschlossener Form bebaut werden, wo tritt die Bebauung hinter die Baufeldgrenze zurück, wie definiert man eine „Raumkante“? Dieser Prozess war natürlich auch eine Auseinandersetzung mit der Blockrandbebauung. Wenn man sie zur Schaffung von städtischem öffentlichem Raum nutzen möchte, muss man die zahlreichen Fragen lösen, die mit dieser Bebauungsweise verbunden sind. Auch für die funktionellen Vorgaben, also den Nicht-Wohnungsanteil in Wohngebäuden bzw. für die Nutzung der Sockelzone, mussten einfache und praktikable Regeln gefunden werden. Im Bereich der Bebauungsparameter bestand die Aufgabe darin, die baufeldbezogenen Dichte-Werte auf Zonen herunterzubrechen, damit bauplatzbezogene, also baurechtlich nachvollziehbare Werte entstehen. Damit einher geht die Frage der Parzellierung, also der Schaffung von Bauplätzen. Sie sind das wesentliche Mittel zur Herstellung von Kleinteiligkeit, welche ihrerseits ein wesentliches Mittel ist, die Qualität des öffentlichen Raums zu gewährleisten.

VON DER TYPISCHEN NACHFRAGE ZUR BAULICHEN TYPOLOGIE

Im Gegensatz zum Freiraum und zu den übrigen öffentlichen Flächen, wo die TrägerInnen der Umsetzung von Projektbeginn an feststehen, muss die Planung der Bebauung vorerst damit umgehen, dass die AkteurInnen, also die BauherrInnen und NutzerInnen nicht bekannt sind. Diese Tatsache liegt in der Natur des Konzeptes, das Projekt am ehemaligen Flugfeld Aspern als „Stadt“ zu entwickeln und nicht etwa als Großwohnungsanlage in der Hand eines einzigen Bauträgers. Das bedeutet: Planung für nicht bekannte BauinteressentInnen. Diese Situation ist aus dem städtebaulichen Selbstverständnis heraus keine Einschränkung, sondern geradezu eine Voraussetzung. Städtebauliche Planung definiert sich ganz wesentlich dadurch, das Zusammenwirken unterschiedlicher AkteurInnen im Raum zu organisieren – und das über einen längeren Zeitraum hinweg.

Die Ausarbeitung des städtebaulichen Regelwerks konzentrierte sich vorerst auf das Quartier „Wohnen und Stadtteilzentrum“, da hier mit dem geförderten Wohnbau eine unmittelbare und kalkulierbare Nachfrage vorliegt. Diese Nachfrage drückt sich aber – im Gegensatz etwa zur einer Betriebsansiedlung oder einem Schuvvv als „Anlage“ aus, sondern als Addition vieler möglicher Gebäude.

So bestand also die Aufgabe, der sich das städtebauliche Team der Wien 3420 AG im Jahr 2008 nach Vorliegen des Masterplans gegenüberstand, darin, die Bedingungen der Bebauung für eine „typische Nachfrage“ zu entwickeln. So offen angelegt, dass sich die unterschiedlichen Markttypologien und Herstellungsformen einfügen konnten, so stringent, dass die wesentlichen Ziele des Masterplans – die Kompaktheit, die Hochwertigkeit des öffentlichen Raums, die räumliche und funktionale Vielfalt – langfristig gewährleistet werden können.

Was diese typische Nachfrage betrifft, galt es, mit allen Beteiligten ein gemeinsames Verständnis herzustellen. Dazu gehört es auch, vermeintliche Selbstverständlichkeiten zu hinterfragen. Etwa jene, dass „Wohnbau“ in Wiener Fachkreisen gleichbedeutend mit „gefördertem Wohnbau“ gesehen wird. Tatsächlich kommt in Wien ein hoher Anteil der Wohnbauleistung aus dem geförderten Bereich – hergestellt von einer Fülle von gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträgern – und ist damit sowohl im österreichischen wie auch im europäischen Vergleich als Sonderfall zu bezeichnen.

Dennoch gibt es aber auch in Wien Anteile freifinanzierten Wohnbaus und man muss in allen Planungen berücksichtigen, dass es für den Charakter des Gebietes von Vorteil ist, wenn auch Wohnungen in diesem Segment errichtet werden und wenn auf diese Weise eine Verbreiterung der BewohnerInnenschaft erfolgt.

Aber auch innerhalb des geförderten Wohnbaus gibt es eine breite Palette an Produktionsformen bzw. Projektgrößen. Gerade wenn man die Kleinteiligkeit fördern möchte, ist das „kleine Bauträgerprojekt“ ein wichtiges Element, weiters Baugruppenprojekte, die voraussichtlich ebenfalls im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung zur Realisierung kommen werden. Darüber hinaus sind auch Sonderwohnformen wie Studierenden- oder Seniorenheime zu berücksichtigen.

Nicht zu vergessen die EinzelinvestorInnen: Sie sind zugleich NutzerInnen und AnlegerInnen, sie stehen für jene elementare Art der Herstellung des städtischen Hauses, des mehrgeschossigen, multifunktionalen Objektes. Dieser Produktionsform verdanken wir letztlich das Bild der vormodernen Stadt, aus der die Inspiration für das Vorhaben „kompakte Stadt“ herrührt.

VON DER TYPISCHEN NACHFRAGE ZUR BAULICHEN TYPOLOGIE

Wie muss also der städtebauliche Rahmen beschaffen sein, damit sich diese Produktionsformen einnisten und ihren Beitrag für das beabsichtigte Ganze leisten können?

Hier geht es nicht ohne typologische Festlegung. Jede funktionierende Stadt hat ihre Gebäudetypen. Sie sind die Verkörperung einer typischen Nachfrage in einem bestimmten Zeitabschnitt, in einer bestimmten gesellschaftlichen Konstellation. Der Gebäudetypus definiert das „Produkt“, vom Produkt gehen Ansprüche an die Grundstücksgröße, die Orientierung, die Erschließung aus. Gebäudetypen erfordern ihrerseits Bebauungstypen. Über die Typologie wird Kohärenz geschaffen, nicht nur im Erscheinungsbild, sondern auch in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht.

VON DER TYPISCHEN NACHFRAGE ZUR BAULICHEN TYPOLOGIE

Ausschnitt Masterplan „geschlossener Hoftyp“
MA 21B (Hrsg.): *Masterplan Flugfeld Aspern, Pläne und Ergebnisbroschüre;* Wien 2007. S. 210

Der Masterplan arbeitet vor allem mit dem Bebauungstypus Blockrandbebauung. Es gibt den „geschlossenen Hoftyp“, den „offenen Hoftyp“ und die „multifunktionale Randbebauung“. Wiederholt wird in den Beschreibungen auch das Wort „Block“ verwendet, als Synonym für eine Einheit, die zu allen Seiten von öffentlichem Raum begrenzt wird.

Es gibt eine Reihe von Gründen dafür, dass die Blockrandbebauung nach dem Muster des 19. Jahrhunderts nicht mehr als selbstverständliche Lösung für ein multifunktionales Stadtquartier anwendbar ist. Zuviel hat sich an den Rahmenbedingungen, an den Anforderungen und an den Produktionsweisen geändert.

Am Beginn der Diskussion zur Bebauungsplanung stand eine gründliche Auseinandersetzung mit jenen Aspekten der Blockrandbebauung, die gelöst werden müssen, bevor man sich darauf festlegt, wo und in welchem Ausmaß sie zur Anwendung kommen kann (siehe Kasten).

Der Schritt zwischen städtebaulichem Leitbild und Objektplanung wird in Wien mit dem Instrument der gleichzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung vollzogen. Im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern gibt es daher im Land Wien ein flächendeckendes, sich dynamisch entwickelndes Plandokument, in dem sowohl die Nutzungsarten als auch die bestimmenden Geometrien der Bebauung dargestellt sind. Dieses Dokument hat den Charakter einer Verordnung. Die Instrumente und die Detailgenauigkeit dieses hoheitlichen Instrumentes müssen allerdings richtig bemessen sein, um der Pragmatik einer längerfristigen Entwicklung Raum zu geben. Die Geometrie beschränkt sich auf wenige baurechtliche Linien, die in Zusammenwirken mit den Bauklassen die volumetrische Entwicklung von Bauten eingrenzen.

Diese Praxis der hoheitlichen Planung bringt es aber auch mit sich, dass für die Herstellung spezifischer Qualitäten innerhalb eines neu herzustellenden Stadtteils zusätzliche Instrumente erforderlich sind. Hier findet man weder Bestandsbauten, an denen man sich orientieren könnte, noch gibt es ein konkretes Bauprojekt oder eine bestehende Grundstücksstruktur. Letztere ist es ja, die in Bestandsgebieten einen hochgradig determinierenden Faktor darstellt. Städtebauliche Planung muss daher in der Stadterweiterung vor allem auch Bauplatzdefinition (Parzellierung) betreiben – etwas, das die hoheitliche Planung nicht vermag. Der Masterplan für das Flugfeld Aspern tat mit der Ausweisung von Baufeldern einen wesentlichen Schritt in Richtung dieser Bauplatzschaffung – doch er war nicht dazu ausgelegt, so weit ins Detail zu gehen, dass daraus jene kleinteilige Bebauungsstruktur entstehen konnte, die er postuliert.

Was immer also in der Folge über Bebauungsbedingungen gesagt wird: jede Regel muss in Bezug zu einem Bauplatz, zu dessen Lage, Größe und Geometrie gesehen werden. Darin besteht der Schritt von der Raumplanung zum Städtebau. Die Arbeit der Differenzierung, die zum Wesen jeder Art von Planung gehört, wird hier in einem städtebaulichen Maßstab betrieben. Im konkreten Fall **aspern** Seestadt bedeutet das: im Maßstab der fußläufigen Nutzung.

DIE HERAUSFORDERUNGEN DER BLOCKRANDBEBAUUNG:

Wenn man die Blockrandbebauung, deren wesentlicher Wert darin besteht, dass sie geeignet ist, städtischen öffentlichen Raum zu schaffen, wieder für die Stadterweiterung nutzen möchte, muss man die folgenden Punkte beachten und Lösungen anbieten:

1. DIE AUSRICHTUNG VON WOHNUNGEN

In der traditionellen europäischen Stadt wurden Gebäude nicht nach der Sonne ausgerichtet. Wichtig war die Orientierung am sozialen Raum. Das hat sich seit der Moderne umgekehrt. Heute geht die kosmische Orientierung vor der sozialen Orientierung – mit dem Effekt, dass viele Wohnbauten dem öffentlichen Raum den Rücken zuwenden.

2. DAS WOHNEN IN DEN ERDGESCHOSSZONEN

Wohnungen im Erdgeschoß sind in der Blockrandbebauung sowohl für das Wohnen als auch für den öffentlichen Raum problematisch.

3. DIE KOMMERZIELLE NUTZUNG DER SOCKELZONEN

Die Nachfrage nach Geschäftslokalen ist außerhalb etablierter Handelszonen sehr gering. Große kommerzielle Einheiten, etwa Lebensmittelmärkte, Büros, Fitness-Studios etc. haben geringen Wert für den öffentlichen Raum, da sie nur sehr beschränkt mit dem Straßenraum kommunizieren.

4. DIE STRASSENSEITIGEN BALKONS

In der vormodernen Stadt war die Vorderseite der Häuser von repräsentativem Anspruch geprägt – das Private sollte verborgen bleiben. Wenn man heute Wohnqualität erzeugen möchte, muss man die Freizeitnutzung auch nach außen kehren können, wenn sich das aufgrund der Orientierung empfiehlt. Straßenseitige Balkons bringen aber nicht nur Probleme mit der Bauordnung, weil diese die öffentliche Verkehrsfläche nicht überragen dürfen, sondern sie schaffen auch einen Charakter des öffentlichen Raums, der wesentlich informeller, suburbaner ist als jener der traditionellen Städte.

5. DIE KLEINTEILIGKEIT

Die Probleme mit der Sockelzone relativieren sich bei kleinteiliger Bebauung, da durch die Vielzahl der Eingänge und durch die wechselnden Identitäten genügend Abwechslung und Kommunikation entsteht Das unterstützt die Fußläufigkeit des Außenraums. Doch: Wer macht heute in der Stadt kleinteilige Bebauung? Wer baut „Häuser"?

6. DIE GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Für den Aspekt der Kleinteiligkeit ist die gestalterische Differenzierung ein unterstützendes Instrument. Gemeinsam mit den Elementen „Bauplatz", „Programm", „Adresse", „Entstehungszeit" wird eine „Wahrnehmungseinheit" geschaffen. Vielfalt entsteht also nur dann, wenn hinter den unterschiedlichen Gestaltungen auch tatsächlich unterschiedliche Identitäten und Nutzungen stehen.

7. DIE KOMBINATION VON KOMMERZIELLER SOCKELNUTZUNG UND WOHNEN

Die klassische Anordnung von Geschäften im Erdgeschoß und von Wohnungen in den Geschoßen darüber birgt nach heutigen Ansprüchen der BewohnerInnen beträchtliches Konfliktpotenzial: Lärm- und Geruchsbelästigung, Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung in den Erschließungs- und Nebenräumen, Beeinträchtigung der Wohnqualität durch kommerzielle Nutzung der Höfe, Gärten etc.

8. DIE ERRICHTUNG WAND AN WAND DURCH UNTERSCHIEDLICHE AKTEURINNEN

Die Herstellung der Bauten durch unterschiedliche AkteurInnen bedarf einer klaren, öffentlich hergestellten Regelung der Bebaubarkeit und der Schnittstellen. Im Bestand gibt es dafür bewährte Praktiken, die auf vorhandene Parzellengrenzen Bezug nehmen. In der Stadterweiterung fehlen diese Parzellen und es liegt nicht in der Hand der Stadtplanung, diese vorzugeben. Das Abstimmungserfordernis wird auf den Grundstücksverwerter übertragen. Das fördert das Prinzip der „Anlage" aus einer Hand und damit die Verarmung des StraßenRaums.

9. DER BEZUG ZUR STRASSE

Im Gegensatz zur positiven Bewertung der „Straße" in der vormodernen Stadt, als Ort der Repräsentation und des Austausches, betrachtet die heutige Gesellschaft die Straße als „feindliches Territorium", von dem es sich abzuschotten gilt. Dieser Wandel ist auf die Vereinnahmung des Straßenraums durch den Autoverkehr zurückzuführen und hat somit eine reale Grundlage.

Fiedler, 2008

DER LEITFADEN FÜR DIE BEBAUUNG

DER LEITFADEN FÜR DIE BEBAUUNG

Als erstes wurden die Bebauungsbedingungen für das Quartier „Wohnen und Stadtteilzentrum“ – also den südwestlichen Abschnitt der Etappe 1 – bearbeitet. Als Voraussetzungen galten:

- die Werte und Ziele des Masterplans
- die Geometrie der Baufelder und der Freiräume
- die Kennzahlen des Masterplans, nämlich Baufeldfläche, Brutto-Geschoßfläche bezogen auf die einzelnen Baufelder

Das angestrebte Ergebnis ist:

- Ein Regelwerk, das auf einer konsistenten Logik beruht und auf den einzelnen Bauplatz anwendbar ist;
- ein Mindestmaß an geometrischen Festlegungen,
- ein Vorschlag für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Nachdem klar war, dass sowohl die Instrumente der hoheitlichen Planung als auch darüber hinausgehende Regelungsmechanismen notwendig sein würden, um die Inhalte und Qualitäten des Masterplans umzusetzen, entstand das Format „Leitfaden“. In diesem Dokument sollen sowohl die behördlichen als auch die privatrechtlich zu vereinbarenden, wie auch die von der Wohnbauförderung ausgehenden Bedingungen zur Bebauung gebündelt und übersichtlich dargestellt werden.

Der Leitfaden ist nicht, wie beispielsweise der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, an normierte Regelungsinstrumente gebunden. Er kann daher städtebauliche Anforderungen differenziert beschreiben und so das öffentliche Regelwerk gut ergänzen. Darüber hinaus beinhaltet er eine Fülle von Werten und Zielen, die aus unterschiedlichen Prozessen, etwa der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung), der Definition von Mobilitätsmaßnahmen oder der Planung des öffentlichen Raums kommen. Er stellt diese Vorgaben sowohl auf Quartiersebene als auch auf den Bauplatz bezogen dar.

Zu all diesen Festlegungen gehört natürlich auch eine präzise Begrifflichkeit, denn nur so lassen sich die formulierten Regeln implementieren. So werden im Zuge der Regelung auch Begriffsdefinitionen vorgenommen.

Die Synthese der bauplatzbezogenen Bebauungsbedingungen wird in Form einer Tabelle dargestellt. Die nachstehende Beschreibung folgt dem Aufbau dieser Tabelle.

Der Bauplatz und die Bebauungsbedingungen

Baufeld **D15** Netto Bauland (m²) **7.147**

BGF (m²) **21.441**

Gegenstand der Regelung	Regelungsebene	Inhalt der Regelung
Nutzung		
Widmungskategorie	W	GB-BG (Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet)
Nutzungsmix	**V**	F&E (forschungsorientierte Dienstleistungen)
Sockelzone – Erweiterung (SZ-E): öffentlich zugängliche/nutzbare Bereiche	V	an der nördlichen und westlichen Bauplatzseite
Anteil der Nebenräume in der SZ-E	**V**	max. 35% der Straßenfront
Bauplatz und Bebaubarkeit		
GFZ	UVP	3,0
Bebauungsgrad	W	60%
Gebäudehöhe	W	Bauklasse IV, mind. 12,0 m, max. 21,0 m
Bauweise	W	geschlossen, BB: Unterbrechung zulässig
Raumkante	**V**	an der nördlichen und westlichen Baufeldseite
bevorzugte Lage der Eingänge (fußläufig)	**V**	an der nördlichen und westlichen Baufeldseite
Lage der Einfahrten (Kfz)	W	an der südlichen und östlichen Baufeldseite
Lärmschutz	UVP	Prinzip der geschlossenen Bebauung sowie Abschluss der Einfahrten mit Toren/Schleusen an der nördlichen Baufeldseite oder Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte im Bauplatzinneren
Dienstbarkeit	G	Fernwärme-Primärleitung unter dem Baufeld
Gebäudestruktur		
Raumhöhe Sockelzone – Erweiterung	**G**	4,0 m
Lärmschutz	UVP	gegliederte Fassaden zur Straße
Lärmschutz	UVP	zu den Straße 06890 orientierte Fassade mit erhöhtem Lärmschutz (ÖNORM B 8115 - 2) für Aufenthaltsräume
Außenräume		
Freiflächengestaltung	W	gärtnerische Ausgestaltung von mind. 50% der oberirdisch bebaubaren, unbebauten Flächen
Ökologie und Ressourcen		
Nachhaltigkeit im Hochbau	**V**	TQB-Bewertung (ÖGNB), mind. 800 Punkte
Energieeffizienz Dienstleistung/Büro	UVP	HWB [kWh/m³V a] = 5*(1+2,5/lc) außeninduzierter KB = max. 1 kWh/m³V a
Dachbegrünung	W	60% der errichteten Flachdächer
	UVP	zumindest 60% der Dachflächen generell
Oberflächenentwässerung	UVP	Verbot der Einleitung in öffentl. Kanal
Vorreinigung und Versickerung von Dachflächenwässern	UVP	Dachbegrünung in Verbindung mit Sickerschächten oder Versickerungsschachtanlagen oder Versitzbecken
Beleuchtung	UVP	Verbot von Quecksilber-Hochdruckdampflampen, Verbot von Kugelleuchten
Anschlussverpflichtungen	**V**	Kanal
Parken		
Stellplatzverpflichtung	W	70 v.H. der Pflichtstellplätze
Stellplatzorganisation	**V**	Tiefgarage oder oberird. Stellplätze
Anordnung oberirdische Stellplätze	**V**	nicht unmittelbar an der nördlichen und westlichen Baufeldseite
Fahrradparken Arbeiten	**V**	0,15 Stellplatz/Arbeitsplatz, davon 30% im Gebäude
Fahrradparken Kundenverkehr	**V**	1 Stellplatz/100 m² Verkaufsfläche
Platzbedarf Fahrradparken	**V**	mind. 2,5 m²/Fahrrad im Gebäude

Tabellarische Aufstellung der Bebauungsbedingungen: Auszug aus dem Leitfaden, Stand 08/2011

DER LEITFADEN FÜR DIE BEBAUUNG

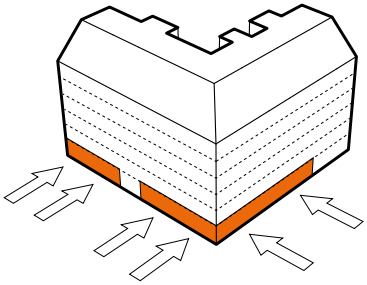
Nutzung: Will man ein bestimmtes Maß an funktionaler Vielfalt in einem Wohngebiet verankern, müssen unter anderem das Ausmaß der Nicht-Wohnungsnutzungen (NW-Nutzungen) und deren räumliche Integration geregelt werden. Die Wiener Wohnbauförderung bietet die Möglichkeit, bis zu einem gewissen Ausmaß Flächen für Nicht-Wohnungsnutzungen, also etwa Geschäfte, Büros, Gemeinschaftseinrichtungen gefördert zu errichten. Was deren Lage betrifft, wurden die verschiedenen Formen der Anordnung und ihre städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Aus städtebaulicher Sicht sind zweifellos der „eigene Trakt“ und „Geschäfte in der Sockelzone“ am interessantesten, weil erstere die Adressenbildung unterstützt, zweitere zusätzlich die Fußläufigkeit. Das gilt auch für die Form der „Work/Live Maisonette“, in der das Erdgeschoß als Studio, Ordination oder Geschäft im Wohnungsverband genutzt wird.

Kaum wahrnehmbaren Einfluss auf die Belebung des städtischen Raums hat das „Büro im OG“. Auch die Herstellung von „großen, punktuell erschlossenen Nicht-Wohnungseinheiten“ (von Büros, Therapieräumen oder Lebensmittelmärkten) im Sockelgeschoß hat zwar funktionale Vorteile für das Quartier, ist aber für den öffentlichen Raum nachteilig.

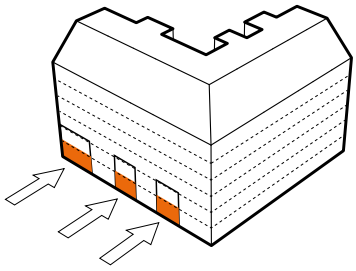
In quantitativer Hinsicht wurden aus der beabsichtigten Struktur des Gebietes Werte für den herzustellenden NW-Anteil pro Baufeld festgelegt. Was die Lage der NW-Nutzungen betrifft, wird diese über das Instrument „Sockelzone-Geschäft“ geregelt.

Es gibt aber auch die Vorgabe, im geförderten Wohnbau ein gewisses Ausmaß „nutzungsneutraler Räume“ herzustellen. Der Leitfaden gibt bauplatzbezogene Kennwerte und sagt dazu im Kapitel „Wohnen und Arbeiten – nutzungsoffene Räume“:
»Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Erzeugung eines funktional durchmischten Quartiers, die räumlich nahe Verknüpfung von Wohnort und Arbeitsplatz und damit die Verwirklichung einer „Stadt der kurzen Wege“. Neben der Belebung der Sockelzone der Gebäude durch verschiedene Nutzungen, ist auch die strukturelle Vorsorge für künftige Nutzungsänderungen in den geschaffenen Räumen zentrale Aufgabe eines nachhaltigen Wohnbaus. Diese Nutzungsoffenheit verlängert den Lebenszyklus der Gebäude und damit deren ökonomische und ökologische Bilanz.

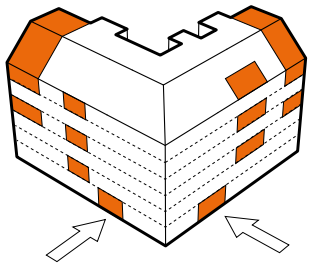
Geschäfte



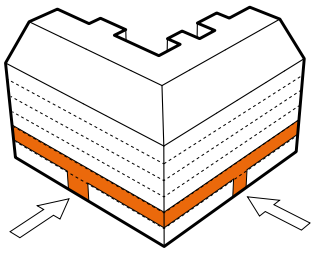
Work/Live Maisonette



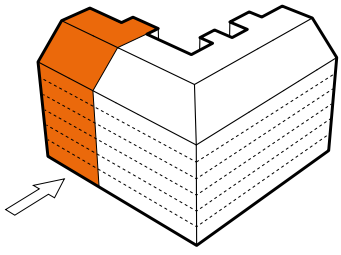
Büros im OG



große, punktuell erschlossene NW-Sockel



eigener Trakt



DER LEITFADEN FÜR DIE BEBAUUNG

Um diese Ziele zu unterstützen, ist 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
- Lichte Raumhöhe von mind. 2,8– 3,0 m; in bestimmten definierten Sockelzonen (SZ-G, SZ-E) 4,0 m.
- Flexible Grundrissorganisation (Zusammenlegen/ Trennen von Räumen, Position und Erweiterbarkeit von Sanitärkernen und Schächten, Funktionalität des Erschließungssystems etc.)
- Ressourcenschonende Gebäudetechnik (Verschattung, Speichermassen, Tageslichtversorgung etc.)«

Sockelzone – funktionale Differenzierung: Bestimmte Bereiche entlang der strukturbildenden Straßenzüge werden zur Unterstützung des angestrebten öffentlichen Charakters im Leitplan als „Sockelzone“ (SZ) ausgewiesen. In funktionaler Hinsicht gliedert sich diese in eine „Sockelzone-Geschäft“ (SZ-G), die primär Einrichtungen der Nahversorgung aufnimmt und zentral bewirtschaftet wird, und eine „Sockelzone-Erweiterung“ (SZ-E) mit ergänzenden Funktionen zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums (Kleingewerbe, Gemeinschaftsräume etc.). Für alle SZ lautet die bauliche Vorgabe, dass das Niveau des Erdgeschoßes auf der Höhe der anschließenden Verkehrsfläche liegen und die Raumhöhe mind. 4,0 m betragen muss.

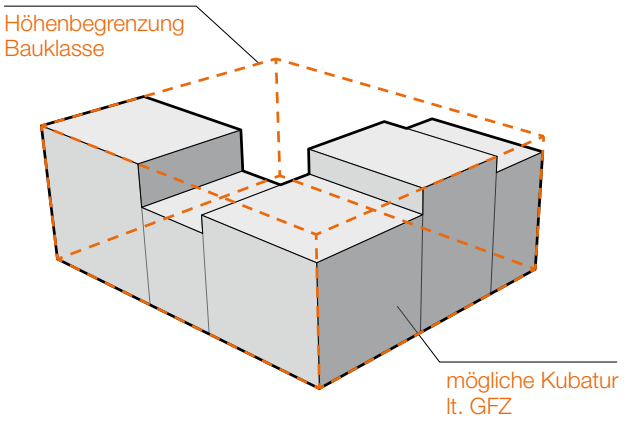
Die Regelung der Sockelzonen ist Teil der privatrechtlichen Festlegungen. Der Bebauungsplan legt zudem fest, dass in bestimmten Bereichen keine Wohnungsfenster zum Straßenraum hin angeordnet werden dürfen.

Sockelzone – Serviceräume: Wenn die Wohnnutzung in der Sockelzone ausgeschlossen ist, besteht die Gefahr, dass hier andere Nicht-Wohnungsnutzungen, etwa Müllräume, angeordnet werden, die sich auf die Fußläufigkeit und auf die Qualität des öffentlichen Raums negativ auswirken. Daher wird im Leitfaden das Ausmaß solcher „Serviceräume“ limitiert. Man muss aber auch darauf hinweisen, dass es außerhalb der Geschäftszonen keine quantifizierten Vorgaben für die Nutzung und Ausgestaltung von Sockelzonen gibt. Die Qualität muss hier über die Jurys der Objekt-Wettbewerbe gesichert werden.

DER LEITFADEN FÜR DIE BEBAUUNG

Dichte: Im Masterplan wurde „Dichte“ vor allem in Zusammenhang mit der Gebäudehöhe angesprochen. Eine flächenbezogene Festlegung erfolgte zudem auf Baufeldebene, indem jedem Baufeld eine bestimmte Brutto-Geschoßfläche zugeordnet wurde. Dieser Wert hat Bedeutung auf struktureller Ebene und für die Verwertung; ein regulatives Instrument stellt er vorerst nicht dar. Dies vor allem deswegen, weil die Wiener Stadtplanung auf der Bebauungsplanebene in der Regel nicht mit Geschoßflächenkennzahlen (GFZ), also dem Verhältnis von Bauplatz zu Brutto-Geschoßfläche (BGF) arbeitet, sondern mit Gebäudeformen, mit Bebauungsart und Gebäudehöhe – mit „Bauklassen“. In diesem System wird das Gebäudevolumen unabhängig vom Grundstückszuschnitt und ungeachtet der resultierenden GFZ festgelegt. Da aber auch die GFZ – vor allem im Neubau – ein wirksames Steuerungsinstrument darstellt, wurde untersucht, wie und für welche Zwecke diese Kennzahl eingesetzt werden könnte:

Erstens, zur Entkoppelung von Bauklasse und Raumhöhe. Es sollte möglich sein, innerhalb der von der Bauklasse definierten Gebäudehöhe unterschiedliche und großzügige Raumhöhen zu verwirklichen. Aus stadtplanerischer Sicht kann man sich davon nicht nur eine Belebung des Fassadenbildes, sondern auch eine interessantere Nutzung der Gebäude erwarten. Es sollte also für die Bauträger keine Notwendigkeit geben, die gemäß Bauklasse mögliche Ausnutzung durch Minimierung der Raumhöhen auszureizen. Der Bebauungsplan legt daher eine mögliche GFZ fest, die im Rahmen der Bauklasse vertikal vielfältig angeordnet werden kann, weil der Wert unter jenem liegt, den eine maximale Ausnützung der Bauklasse ergäbe.



„Spreizung” zwischen Bauklasse und GFZ

Zweitens, zur Akzentuierung von Punkten oder Kanten, zur Unterstützung der Raumbildung, zur Charakterisierung der öffentlichen Räume. Für beide Zwecke ist es erforderlich, dass ein Bezug der GFZ zu einer Grundfläche hergestellt wird. Wie kann diese Grundfläche definiert werden? In Bestandsgebieten ist diese Fläche die Parzelle, der Bauplatz. Da aber in der Widmungsplanung bewusst noch keine Parzellierung oder Bauplatzschaffung stattfinden soll, muss man andere Bezugsflächen definieren.

Daher wurde eine „Dichtezonierung“ vorgenommen. Es wurden also innerhalb der Baufelder Zonen unterschiedlicher Dichte ausgewiesen. Das konnte allerdings nur aufgrund einer bestimmten räumlichen Vorstellung geschehen. Die Suche nach dieser Vorstellung mündete in ein einfaches typologisches Modell, das darin besteht, dass jedes Baufeld geschlossene und offene Seiten besitzt. Die geschlossenen Seiten richten sich dorthin, wo urbaner öffentlicher Raum entstehen soll, die offenen dorthin, wo der Wohncharakter überwiegen und das Grün im öffentlichen Raum in Erscheinung treten soll.

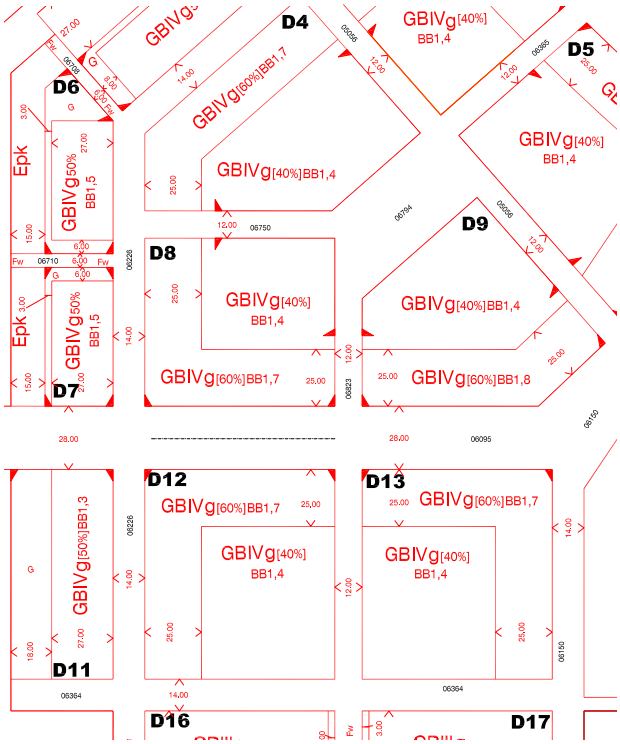
offen geschlossen Synthese offen/geschlossen

Für die Grenze zwischen den Dichtezonen musste dann auch die richtige Lage gefunden werden. Sollte sich die Grenze auf eine typische Gebäudetiefe bzw. auf eine typische Grundstückstiefe beziehen? Welche Auswirkungen haben die unterschiedlichen Varianten? Parallel zur Geometrie mussten auch die Zahlenwerte für die unterschiedlichen Dichten getestet werden, denn in der Summe sollte die mögliche BGF pro Baufeld konstant bleiben.

Bebauungsgrad: Bei der gewählten Geometrie ist es allerdings auch notwendig, eine Steuerung dahingehend einzuführen, dass das mögliche Volumen nicht gleichmäßig innerhalb der Dichtezone verteilt wird, sondern sich im konkreten Fall auch entlang bestimmter Kanten konzentrieren kann. Zwar gibt es das Instrument „Raumkante“ (Definition folgt), aber dieses kann nicht in der Widmung verankert werden.

DER LEITFADEN FÜR DIE BEBAUUNG

Will man eine zusätzliche rechtliche Steuerung, so muss parallel zur GFZ auch ein Bebauungsgrad festgelegt werden. Das ist ein weiterer Schritt in Richtung einer Einengung möglicher Bebauungstypen.

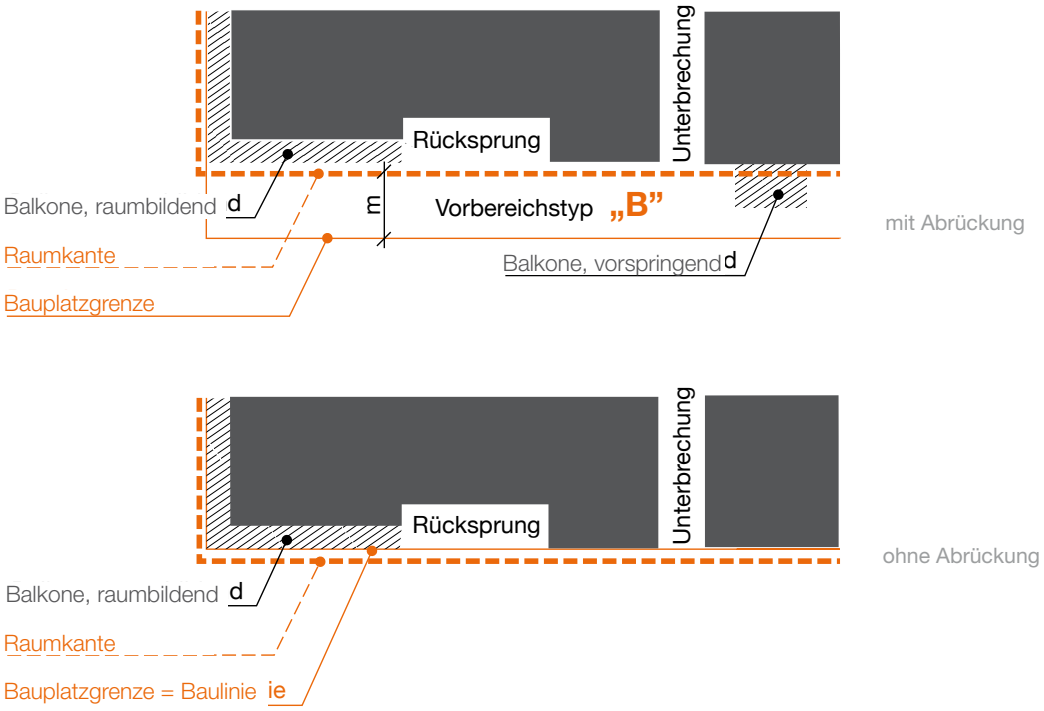


Darstellung der Dichtezonen in der Widmung

Gebäudehöhe: Sie wird allein durch die Bauklasse definiert und soll so gehandhabt werden wie in Bestandsgebieten. Auf eine Festlegung der Traufhöhe wurde bewusst verzichtet, denn Höhensprünge sind Teil des beabsichtigten Erscheinungsbildes.

Bauweise: Im Sinn der Wiener Bauordnung gilt für alle Baufelder in der Etappe 1 die „geschlossene Bebauung“, mit der „Besonderen Bestimmung“, die Unterbrechungen erlaubt. Damit ist eine Bebauung nach dem oben angeführten typologischen Modell möglich.

DER LEITFADEN FÜR DIE BEBAUUNG



Möglichkeiten der Ausbildung einer Raumkante

Raumkante: Die lineare Bebauung der Ränder, die für den urbanen Charakter einzelner Straßenzüge erforderlich sind, soll zusätzlich zu den anderen Instrumenten mit der „Raumkante" unterstützt werden. Sie gilt als Richtlinie für die Jury in den Wettbewerben und ist Teil der privatrechtlichen Vereinbarungen. Die „Raumkante" ist vor allem durch ihre Wirkung definiert, nicht durch eine explizite Geometrie oder durch Kennzahlen. Es soll sichergestellt werden, dass die Kante öffentlichen Raum bildet. Sie kann an der Grundstücksgrenze, aber auch hinter diese zurückversetzt angegeben werden. Denn es ist keineswegs selbstverständlich, dass die Grundstücksgrenze zugleich Bebauungskante sein muss.

Im Leitfaden ist das Instrument „Raumkante" wie folgt dargestellt:
Die angeführten Instrumente „Zonierung", „Bebauungsgrad", „Raumkante" sind unter der Prämisse entwickelt worden, dass es zumindest in Teilbereichen der Baufelder eine lineare Anordnung von Bauten geben soll. Dieses Bekenntnis zur „Meterware" ist eine bewusste Unterstützung der kleinteiligen Produktion. Kleinere AkteurInnen, also Kleinbauträger, Baugruppen, EinzelinvestorInnen haben weder die Möglichkeit noch das Interesse, städtebauliche Planung und Abstimmung mit anderen zu betreiben. Sie benötigen einfache Rahmenbedingungen – also in diesem Fall feste Parameter für die Höhe und Tiefe der möglichen Bebauung.

Gibt es diese einfachen städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht, wirkt dieser Zustand zugunsten großer Bauträgerobjekte, die das städtebauliche Arrangement als Teil der Objektarchitektur mitliefern. Die Entscheidung zur linearen, geschlossenen Bebauung ist also – paradoxerweise – eine Entscheidung für ein offenes System.

DER LEITFADEN FÜR DIE BEBAUUNG

Parzellierung: Eine wichtige Rolle in diesem offenen System hat die Parzelle (im Baurecht: der Bauplatz). Nur wenn sich die Bebauungsbedingungen auf eine Grundstückseinheit beziehen, die zugleich als eine individuelle Nutzungseinheit funktioniert, können sie Wirkung entfalten. Und wenn man das Prinzip der Kleinteiligkeit und Nutzungsvielfalt fördern möchte, dann müssen möglichst viele Parzellen geschaffen werden. Darüber gibt es – vor allem in Deutschland – seit geraumer Zeit einen breiten Konsens. Der Berliner Stadtplaner Dieter Hoffmann-Axthelm sagt dazu: »Die Grundeinheiten können – größer oder kleiner, sogar sehr groß und sehr klein sein – entscheidend ist, wie in der Biologie, dass es diese Behälter überhaupt gibt, mit ihren Grenzen zwischen innen und außen, ihren Durchlässen und Innen- und Außenwirkungen. Von der Ausdehnung und Differenziertheit des Netzes hängt die Belastbarkeit einer Stadt ab. [...] Verdichtung ist nur dann zu verantworten, wenn sie mit funktionaler Durchmischung einhergeht und wenn diese Mischstruktur auch wirklich auf den Punkt gebracht wird: also die Parzelle. Der Straßenblock bereits ist eine unnötig große Einheit, die, wenn man sie zum Maßstab machen wollte, zu vieles wieder unter sich begrübe, was für eine wirkliche Belastbarkeit der Stadt unverzichtbar ist.«[1]
Im Fall des Projektes **aspern** Seestadt wird die Parzellierung im Bereich „Wohnen und Stadtteilzentrum“ durch die dargestellte Dichtezonierung – im Sinn einer „Grobparzellierung“ – und durch die Verfahrensabschnitte in den Bauträgerwettbewerben vorgenommen. Bei der Festlegung der Größe der Verfahrensabschnitte gilt es, zwischen den Wirtschaftlichkeitsüberlegungen des Wohnbauförderungssystems und den Anforderungen des öffentlichen Raums, der Kleinteiligkeit, abzuwägen. Hier wird es evident, dass sich gegenüber der Stadt des 19. Jahrhunderts ein Faktor ganz wesentlich geändert hat – die Größe der „Produktionseinheit“ – und damit die Größe der städtischen Parzelle. Jedenfalls ist im Leitfaden für die Bebauung die Parzelle bereits als Faktum integriert. Das Leitfadendokument wird bauplatzbezogen ausgefertigt.

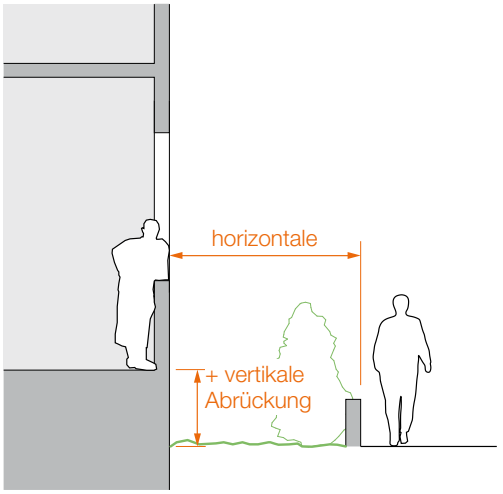
Raumhöhen: Die Möglichkeit, Raumhöhen flexibel zu handhaben, wurde schon durch die Spreizung von GFZ und Bauklasse geschaffen. Gibt es auch Erfordernisse, die Raumhöhe in manchen Bereichen genauer zu definieren? Ein solcher Fall ist die schon erwähnte Ausbildung nutzungsoffener Räume, die unterschiedlichen gesetzlichen Regelungen Genüge tun müssen (siehe Nutzung) und bei den Raumhöhen in den Sockelbereichen der Geschäftszonen (siehe Sockelzone – funktionale Differenzierung). Hier sollen durch größere Raumhöhen besondere Qualitäten erzeugt und eine vielfältigere Nutzung ermöglicht werden.

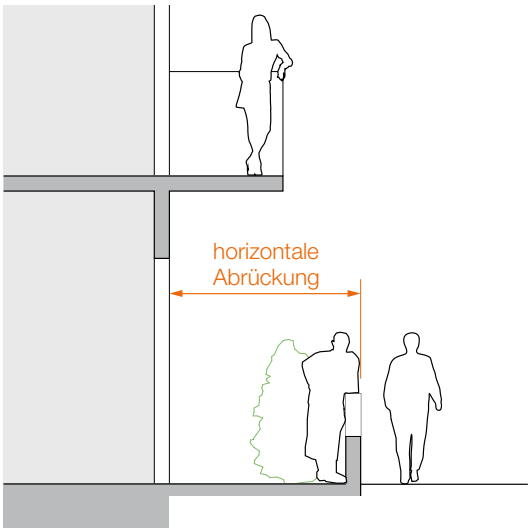
[1] Dieter Hoffmann-Axthelm. *Warum Stadtplanung in Parzellen vor sich gehen muß.* Bauwelt. Nr. 48/1990.

DER LEITFADEN FÜR DIE BEBAUUNG

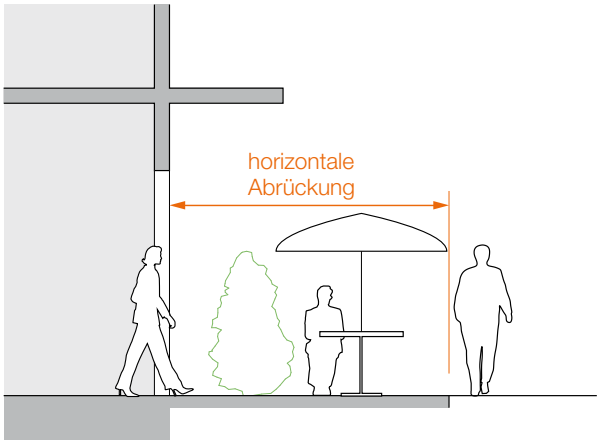
Vorbereiche: Nachdem festgestellt wurde, dass bestimmte Nutzungsformen bzw. bestimmte Zonen danach verlangen, die Gebäudekante von der Grundstücksgrenze abzurücken, muss auch festgelegt werden, wie diese Vorbereiche auszugestalten sind. Das Abrücken erfolgt etwa deswegen, weil man straßenseitig auskragende Balkone ermöglichen möchte, die laut Bauordnung keine öffentlichen Verkehrsflächen überragen dürfen, oder um die Wohnfunktion im Erdgeschoß zu unterstützen. Tatsächlich besteht ja sowohl funktionell als auch atmosphärisch ein beträchtlicher Unterschied, ob ein Vorbereich als eingezäunter Vorgarten oder als Zone für Gastgärten ausgestaltet wird. Hier lieferte die „Partitur des öffentlichen Raums“ eine Liste von typischen Gestaltungsanforderungen, die letztlich in drei Typen von Vorbereichsdefintionen mündete: *„Frontlawn“, „Boulevard“* und *„Kommunikationszone“*. Ist eine solche Regelung notwendig? Die Antwort lautet: Ja, es gibt ein übergeordnetes Interesse, das in der Verantwortung für den öffentlichen Raum begründet ist. Man kann sie daher nicht der Objektplanung überlassen.

Wohnungsbezogene Außenräume: Abgesehen von der Perspektive der Verwertung der Qualitätssicherung im Wohnbau gibt es auch ein genuin städtebauliches Interesse, dass die Wohnungen mit Balkons, Terrassen und Loggien ausgestattet werden. Das Vorhandensein dieser „individuellen Freiräume“ ist wichtiger Bestandteil des gewählten Bebauungsmodells, das dezidiert ohne private Grünräume operiert.

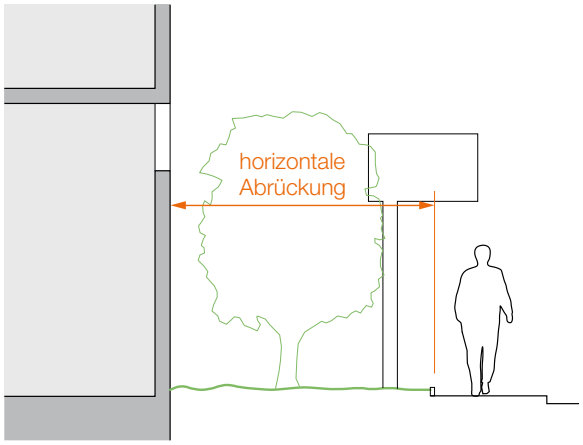




Vorbereichstyp „Kommunikationszone” (mit und ohne Sockel)

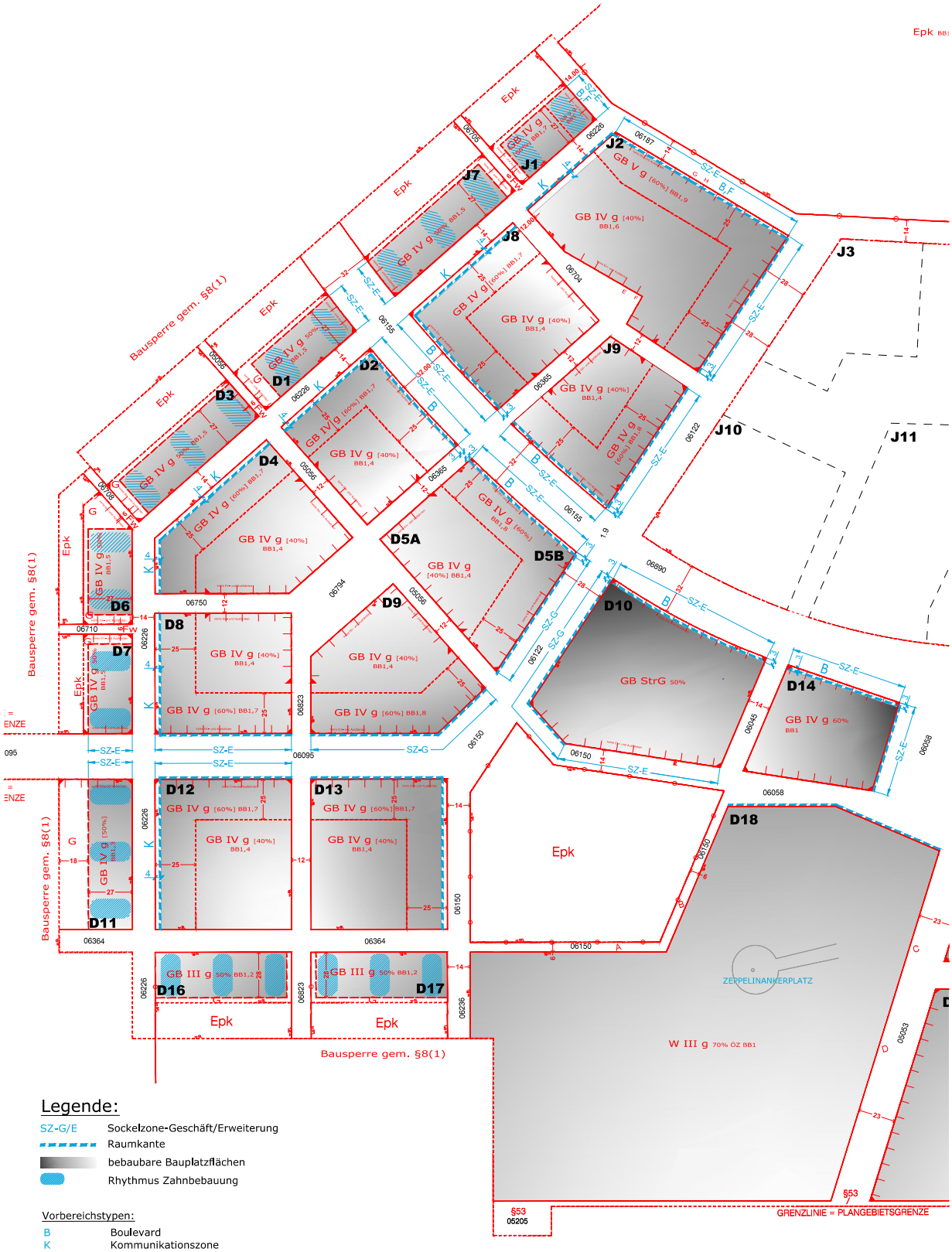


Vorbereichstyp „*Boulevard*”



Vorbereichstyp „*Frontlawn*”

DER LEITPLAN



Legende:

SZ-G/E	Sockelzone-Geschäft/Erweiterung
	Raumkante
	bebaubare Bauplatzflächen
	Rhythmus Zahnbebauung

Vorbereichstypen:

B	Boulevard
K	Kommunikationszone
F	Frontlawn

0 10 20 100 m

LEITPLAN WOHNBAU ETAPPE 1	
MASSSTAB	1:2.000
DATUM	20.04.2011

Leitplan, Stand 04/2011

FORSCHUNG UND VISION

Im Übrigen macht der Leitfaden auch eine Reihe von Angaben zu den Freiräumen, zu Aspekten der Ökologie zu Aspekten und der Ressourcen sowie zum Parken. Diese Inhalte wurden bereits in den Kapiteln Umwelt, Freiraum und Mobilität behandelt.

Schließlich wurde als Teil des Leitfadens auch ein „Leitplan“ angefertigt, in dem die geometrischen Angaben zu den Bebauungsbedingungen dargestellt werden. In diesem Plan sind – gemäß der Logik des Leitfadens – sowohl die öffentlich-rechtlichen als auch die privatrechtlichen Festlegungen ausgewiesen: rot = öffentlich-rechtlich (also der Inhalt des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans), blau = privatrechtlich (also die Regeln, die mit der Vergabe des Grundstückes vereinbart werden).

In der Darstellung des entwickelten Regelwerkes „Leitfaden“ sollte sich eine Haltung abbilden, die nach Auffassung der Beteiligten die Grundvoraussetzung für die Verwirklichung des angestrebten Stadtmodells ist: das Bekenntnis zu typischen Lösungen, zum Generischen. Diese Vorgangsweise unterscheidet sich damit ganz wesentlich von anderen Stadterweiterungsvorhaben der Vergangenheit und der Gegenwart, die ihre Form aus spezifischen Objektarchitekturen ableiten. Warum dieses Bekenntnis zum Generischen? Weil es zum Charakter und zum Produktionsmodus jener multifunktionellen, kleinteiligen Stadt gehört, die nicht nur vormodernes Vorbild ist, sondern vor allem ein nachhaltiges Zukunftsmodell.

FORSCHUNG UND VISION

Modellbebauungen: Im Zuge der Ausarbeitung der Bebauungsbedingungen für das Quartier „Wohnen und Stadtteilzentrum“ entstand im Sommer 2008 die Idee, das zu diesem Zeitpunkt vorliegende städtebauliche Instrumentarium in Form einer Modellbebauung zu testen. Welches Maß an typologischer und architektonischer Vielfalt lassen die Parameter zu, wie müssten sie angepasst oder ergänzt werden? Es wurden sieben Architekturbüros aus Österreich, der Slowakei, Ungarn und Kroatien eingeladen, für jeweils ein Baufeld auf der Basis des damaligen Standes des Leitfadendokumentes Vorentwürfe zu erarbeiten. Die Aufträge bezogen sich ganz dezidiert auf die architektonische Gestaltung, beschränkten sich also nicht auf volumetrische oder typologische Aspekte, wie es der städtebauliche Maßstab üblicherweise vorgeben würde. Das Städtebau-Team der Wien 3420 AG wollte die Wirkung der unterschiedlichen formalen Ansätze auf den öffentlichen Raum, auf das Gesamtbild des Gebietes erkunden.

Bild ganz oben: Modellbebauung – Perspektive
Bild oben: Modellbebauung – Draufsicht

Nach Einlangen der einzelnen Entwürfe wurden die 3D-Objekte in das Gesamt-Lagemodell eingefügt und in einem einheitlichen Rendering dargestellt. Das Ergebnis konnte dann auch in dynamischer 3D-Darstellung betrachtet werden.

Ein wesentlicher Impuls, der von den Modellbebauungen ausging, wirkte in Richtung eines höheren Maßes an typologischer Festlegung. Daraus entstanden die Regelungen für die Typologie, die Dichtezonen und die Angabe des Bebauungsgrades in der Widmung.

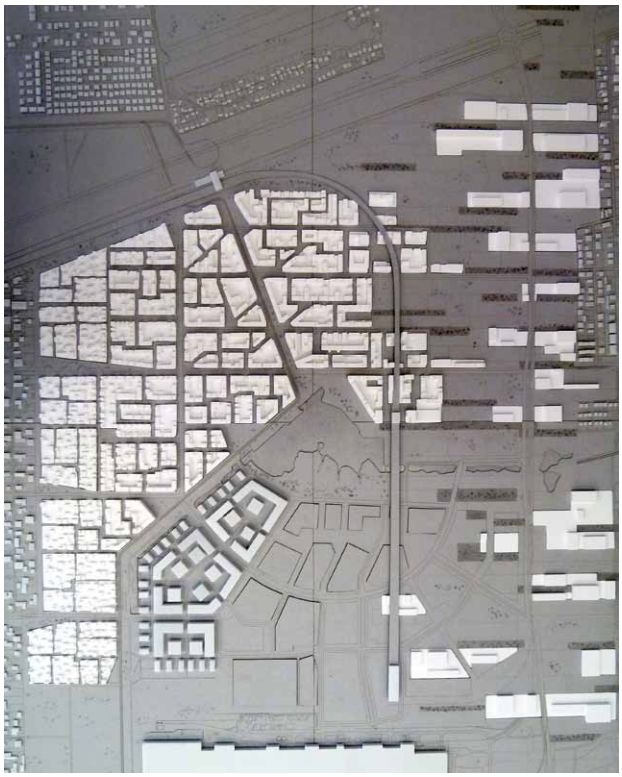
FORSCHUNG UND VISION

Entwurfsstudio TU Wien: Projekt: Anna Zocco

Design Studios: Parallel zu den Prozessen der städtebaulichen und freiraumplanerischen Umsetzung gibt es eine lose Reihe von universitären Aktivitäten, die sich mit dem Projekt **aspern** Seestadt auseinandersetzen. Die Wien 3420 AG unterstützt diese Projekte und in manchen Fällen lassen sich aus den Ergebnissen Antworten auf aktuell zu lösende oder strategische Fragen ableiten.

Im Wintersemester 2008/09 entwickelte die französische Architektin **Manuelle Gautrand** im Rahmen einer Gastprofessur am Fachbereich Hochbau 2 der TU Wien mit Studierenden innovative architektonische Lösungen für das Quartier „Wohnen und Stadtteilzentrum“. Ansatzpunkt war das Austesten der Parameter des Masterplans und die Entwicklung von Funktionen, die für die Entstehung eines urbanen Stadtraums mit hoher Nutzungsdurchmischung und Vielfalt erforderlich sind. Auf den Baufeldern in der Größe von 2.000 bis 10.000 m² entstanden 18 innovative und sehr individuelle Architekturtypologien. Das Ergebnis weist auf zwei wesentliche Aspekte hin: Erstens auf die von den Studierenden als ungenügend betrachtete Verknüpfung im Konzept der Seestadt **aspern** mit dem bestehenden Siedlungsgebiet, vor allem im Südwesten. Hier greifen die Projekte weit in die Grünzüge ein. Zweitens auf die Frage der gestalterischen Abstimmung zwischen einzelnen Bauten – auf Baufeldern und über die Baufelder hinweg. Angesichts der expressiven und oft deutlich konkurrierenden Entwürfe auf den einzelnen Baufeldern stellt sich die Frage, ob die von einem städtebaulichen Projekt erwartete Kohärenz in der Gestaltung allein durch die regulativen Instrumente, also Baulinien oder städtebauliche Parameter gewährleistet werden kann. Ist es notwendig, die Projekte der unterschiedlichen BetreiberInnen in einer bauplatzübergreifenden, ja etwa auch in einer baufeldübergreifenden Sicht gestalterisch abzustimmen? Diese Frage wird sich nicht zuletzt in der Durchführung der Bauträgerwettbewerbe erneut stellen.

FORSCHUNG UND VISION



Strukturentwurf TU Braunschweig: Wolfgang König, Moritz Caesar Kühl, Jonathan Schuster

Im Sommer 2011 beschäftigte sich eine Gruppe von Studierenden der TU Braunschweig unter der Leitung von **Johannes Fiedler** mit den Potenzialen im nördlichen Abschnitt von **aspern** Seestadt. Ausgehend von konkreten Impulsen zur Überarbeitung des Masterplans (Verkehrsanbindung, Grünbrücke, Straßenquerschnitte, U-Bahn-Trasse etc.) wurden alternative Strukturkonzepte entwickelt. Darin kommt es z.B. zu einer Neudefinition des westlichen Grünzuges, der als Teil des Siedlungsraums gesehen wird, während der östliche Grünzug in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung tatsächlich Freiraumcharakter annimmt. In einem anderen Vorschlag wird die Ringstruktur nach Norden hin geöffnet und damit die übergeordnete Erschließungsfunktion der Ringstraße verdeutlicht. Das verbleibende Ringsegment im Norden wird dann zu einem breiten Grünzug umgedeutet. Auch für das Erschließungssystem innerhalb des Projektgebietes entwickeln die Studierenden mehrere alternative Vorschläge.

FACTBOX

ZEITRAUM	PROZESSE, MEILENSTEINE, RESULTATE
2005	STEP 05
2007	Masterplan
04/2008–05/2010	Leitfäden „Wohnen und Stadtteilzentrum“
10/2008–02/2009	Design Studio TU Wien, Manuelle Gautrand
07–10/2008	Modellbebauung
27.01.2010	Beschlussfassung im Wiener Gemeinderat Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Gewerbegebiet der Etappe 1
31.05.2010	Beschlussfassung im Wiener Gemeinderat Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das restliche Gebiet der Etappe 1
01–09/2010	Ausarbeitung Unterlagen Bauträgerwettbewerbe Tranche 1
04–07/2011	Entwurfsstudio TU Braunschweig, Johannes Fiedler

BETEILIGTE

STEP 05:
Stadt Wien, MA 18

Masterplan:
Tovatt Architects & Planners, Stockholm
N+ Objektmanagement GmbH

Projektleitung Leitfäden:
Wien 3420 AG, Peter Hinterkörner

Beratung Städtebau:
Johannes Fiedler

Modellbebauungen:
Wien 3420 AG, Peter Hinterkörner, Johannes Fiedler
PlanerInnen: BARAK architekti – Nitra; FROETSCHERLICHTENWAGNER – Wien; pool Architektur – Wien; AllesWirdGut Architektur – Wien; ATMOSFERA – Zagreb; SPORA ARCHITECTS – Budapest; touzimskyherold architects - Linz
digitale Bearbeitung: Rudi Gräf

Design Studios:
TU Wien, Fachbereich Hochbau 2: Manuelle Gautrand, Sandra Häuplik-Meusburger
TU Braunschweig, Fachbereich Städtebau: Johannes Fiedler, Melanie Humann, Mathias Madaus; Fachbereich Städtebau und Entwurfsmethodik: Uwe Brederlau, Natalija Kopycko; Fachbereich Landschaftsarchitektur: Gabriele Kiefer, Andreas Westendorf

KOMMENTAR

ERICH RAITH:
Evolutionärer Städtebau

Das Leitbild: Aktuelle Stadterweiterungsprojekte, die unter den privilegierten wirtschaftlichen, sozialen, entwicklungspolitischen, planungskulturellen und verwaltungstechnischen Bedingungen europäischer Großstädte konzipiert werden, sind durchwegs dem Leitbild einer „kompakten, gemischt genutzten Stadt der kurzen Wege“ verpflichtet. Dahinter stehen einerseits traditionelle Bilder der europäischen Stadt, die nach dem Kulturschock der Moderne eine postmoderne Neubewertung erfahren haben, andererseits Konzepte ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit. Die Seestadt **aspern** ist bislang ein Musterbeispiel in diesem Mainstream.

Die unverkennbare Rückwärtsgewandtheit in der Produktion von „Stadtbildern“ und der Rückgriff auf städtebauliche Elemente wie eine Ringstraße, Alleen, Parks, radialkonzentrisches Layout, geschlossene Häuserblöcke, signifikante Inszenierung von Sonderbauten etc. sind zweischneidig. Einerseits macht es Sinn, auf offensichtlich bewährte und allgemein verständliche Muster zuzugreifen, andererseits unterschätzt man dabei die prinzipielle Unmöglichkeit, unter heutigen Bedingungen Strukturen zu generieren, die den „Vorbildern“ auf tieferen Systemebenen gerecht werden können. Die Analyse typischer europäischer Stadtentwicklungsprozesse sollte zu grundlegenderen konzeptionellen Konsequenzen führen als nur zu motivischen Reminiszenzen.

So sind fast ausnahmslos alle „Blöcke“, die in den letzten Jahrzehnten in Rückbesinnung auf den Städtebau des 19. Jahrhunderts europaweit entstanden sind, bei genauerer Betrachtung alles andere als Blöcke. Sie sind meist monofunktionale Großformen, quasi zu Blockfiguren geknickte Zeilenbebauungen, die gerade jene Systemeigenschaften nicht aufweisen, die in Hinblick auf ihre urbanen Entwicklungspotenziale die Stärken der Blockrasterstadt des 19. Jahrhunderts ausmachen.

Die Stadt als Prozess: Gründungsstädte und Stadterweiterungsstrukturen, die in relativ kurzen Zeitspannen und unter stabilen Randbedingungen entstanden sind (wie das römische Militärlager Vindobona oder eben die gründerzeitliche Blockrasterstadt), zeichnen sich seit jeher durch charakteristische Merkmale aus:

- Es gibt einen „Leittyp“, einen Gebäudetyp, der die baukulturellen, bautechnischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Verhältnisse der Entstehungszeit in sich synthetisiert hat und für das generelle baulich-räumliche Gefüge maßgeblich ist.

- Das städtische Gefüge ist nicht komplex und in sich weitgehend widerspruchsfrei. Es entsteht durch *top-down*-Planung. Alles ist aus einem Guss und geht sich perfekt aus. Die Bebauungen und die öffentlichen Räume sind genau so bemessen, wie es die zeitspezifischen Nutzungsszenarien erfordern.

- Jede Sonderfunktion bekommt ihr Sondergebäude. Mehrdeutigkeiten und Mehrfachnutzungen, wie sie für jene Entwicklungsphasen typisch sind, in denen die Ressourcen knapper sind, entstehen in Boomphasen nicht.

KOMMENTAR

Alle diese charakteristischen Merkmale von Gründungsstädten werden auch die Seestadt **aspern** prägen. Das, was wir heute an „ausgereiften“ Städten so bewundern und zum Weltkulturerbe erklären, nämlich Komplexität, Mehrdeutigkeit, historische Tiefe, charakteristische Individualität etc., findet sich in neu entwickelten Stadtstrukturen nicht und kann auch nicht im Schnellsiedeverfahren generiert werden. Diese urbanen Qualitäten entstehen nur durch langfristige Transformations- und Anpassungsprozesse, die einerseits den Bestand bewahren, ihn immer wieder intelligent verwerten und ihn gleichzeitig mit innovativen Aspekten anreichern und veränderten Ansprüchen entsprechend aktualisieren können.

Die entscheidende konzeptionelle Frage ist daher: Welche Eigenschaften müssen neu geschaffene baulich-räumliche Strukturen haben, um evolutionäre Reifungsprozesse langfristig und erfolgreich absolvieren zu können?

Prozessorientierung: Das Kernproblem in der Konzeption aktueller Stadterweiterungen ist, dass die substanziellen Erfahrungsschätze aus dem Bereich der Stadterneuerung ignoriert werden. Man sollte sich zu Beginn aller Überlegungen bewusst machen, dass die Neubauten von heute die Stadterneuerungsfälle der nächsten Generation sind und dass es gerade im Interesse nachhaltiger Stadtentwicklung nicht darum gehen kann, starre Idealzustände zu entwerfen, sondern dass es primär darum geht, zukünftige Entwicklungsprozesse zu initiieren, deren Verlauf wir nicht verlässlich prognostizieren können. Würde man so an das Thema herangehen, hätten wir auf allen Maßstabsebenen grundlegend andere Planungs- und Umsetzungsergebnisse.

Man würde z.B. keine ringförmig umschlossenen Stadtteile etablieren, weil es eine historische Erfahrung ist, dass solche Formen nur in einem einzigen Moment der „Form-Vollendung“ überzeugend sind. Vor Erreichung dieses Zustandes erscheinen sie als Fragment, alle Entwicklungen darüber hinaus werden als problematische Wucherungen wahrgenommen. Alle linearen Bandstrukturen, flächigen Raster oder chaotischen *Sprawls* sind diesbezüglich wesentlich unempfindlicher und strukturell entwicklungsfähiger.

Auch der „Wohnbau“ als charakteristisches typologisches Programm reifer Industriegesellschaften hat in den letzten hundert Jahren kein ausreichendes evolutionäres Potenzial bewiesen. Die ihn charakterisierenden bauplatzbezogenen, starren und monofunktionalen Strukturen können genau jene Entwicklungsprozesse (Nachverdichtungen, Ausdünnungen, Kapillarmutationen, Nutzungsänderungen, Clusterbildungen, Mischungs- und Entmischungsprozesse, Selbstregulationen etc.) nicht leisten, die langfristig eine unverzichtbare Voraussetzung für vitale Urbanität sind. Durch Wohnbau sind daher auch immer nur (Groß-)Siedlungen entstanden und nie Städte.

Daraus ist zu schließen: Wenn die Leittypen der aktuellen Stadterweiterungen vorwiegend die Systemeigenschaften des traditionellen Wohnbaus aufweisen, wird es dort auch langfristig keine aus-

KOMMENTAR

reichenden urbanen Entwicklungspotenziale und schon gar nicht jene Urbanität geben, die man mit den zitierten Stadtbildern beschwört.

Wenn man wirklich urbane Stadtquartiere haben will und den nächsten Generationen die Chance eröffnen will, die von uns geerbten baulich-räumlichen Ressourcen ihren Bedürfnissen entsprechend effizient anpassen zu können, dann braucht es andere typologische Modelle. Dann braucht es Städtebau statt Wohnbau, das heißt: konsequent nutzungsoffen konzipierte Stadthäuser statt funktionell und formal spezialisierte Wohn- oder Bürobauten.

Strukturelle Offenheit: In diesem Sinn ist auch der Aspekt der Nutzungsmischung evolutionär zu interpretieren: Mischung darf nicht als starre Festschreibung eines einmal mühsam ausgehandelten Zustandes verstanden werden, sondern ist grundsätzlich als Prozess zu verstehen, der auch selbstorganisierend und selbstregulierend ablaufen können muss. Es geht in diesem Sinn um Qualitäten und Potenziale der Nutzungsoffenheit, die immer wieder neu abgerufen werden können. Die bebauungstypologischen Konsequenzen, die aus diesem Postulat abzuleiten sind, wären ja durchaus mit üblichen architektonischen Mitteln umsetzbar.

Es geht also darum, die langlebigen, robusten baulich-räumlichen Primärstrukturen möglichst von allen jenen Aspekten zu emanzipieren, die immer schnelllebiger und unberechenbarer werden (Nutzungsszenarien, Lebensstile, Lebensformen, Berufsbilder, biographische Muster etc.). Diesen beschleunigten Dynamiken muss auf anderen Systemebenen Rechnung getragen werden. Das massiv und aufwändig Gebaute ist dafür in jedem Fall zu träge. Der Ausweg liegt in der Herstellung einer grundlegenden städtebaulichen und gebäudetypologischen Qualität, die als „strukturelle Offenheit“ bezeichnet werden kann.

Es ist dies jene Qualität, die vorindustrielle (vorfunktionalistische) Stadtstrukturen und Gebäudetypen aufweisen und die Voraussetzung dafür war, dass sich Städte über Jahrhunderte hinweg erfolgreich weiterentwickeln konnten, ohne dabei die signifikanten Spuren ihrer Geschichte und ihre Identität zu verlieren. Wenn man sich bei heutigen Stadterweiterungsprojekten im Sinne langfristiger, nachhaltiger Entwicklungspotenziale an diesen substanziellen Qualitäten historischer Stadtmodelle orientieren würde, müsste das primär zu einem grundlegenden gebäudetypologischen Fortschritt führen – und in weiterer Folge auch zu neuen Stadtbildern als unmittelbarer Ausdruck zukunftsweisender Urbanität.

Erich Raith (Arch., Ao. Univ.Prof., Dipl.-Ing., Dr. techn.) ist Architekt und Stadtplaner in Wien und Professor am Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen der Technischen Universität Wien. Publikationen, z.B.: Erich Raith: Stadtmorphologie. Annäherungen, Umsetzungen, Aussichten. Wien 2000; Erich Raith. Lernen von Allentsteig. Konfrontationen mit einer anderen Stadt. Wien 2004.