

NEU STADLAU

VOM INDUSTRIEAREAL ZUM
MODERNEN STADTQUARTIER



mehr wien zum leben.
wienholding

Ein Unternehmen der Stödt+Wienn

WSE

Wiener
Standortentwicklung

3 Neu Stadlau: ein Musterprojekt
*Vorwort von Wirtschaftsstadtrat
Komm.-Rat Peter Hanke*

4 Gelungenes Beispiel moderner
Quartiersentwicklung
*Vorwort von DIⁱⁿ Sigrid Oblak
(Wien Holding) und DI Stephan
Barasits (WSE)*

6 Vom Industrieareal zum
modernen Stadtquartier

32 Das ist ein markanter
zentraler Ort
*Gesprächsrunde mit
Stephan Barasits (WSE),
Karl Gasta (BV-Stv. Donaustadt),
Ewald Kirschner (Gesiba)
und Andreas Trisko (MA18)*

42 **STAR22**

54 **OASE22 Gartensiedlung**

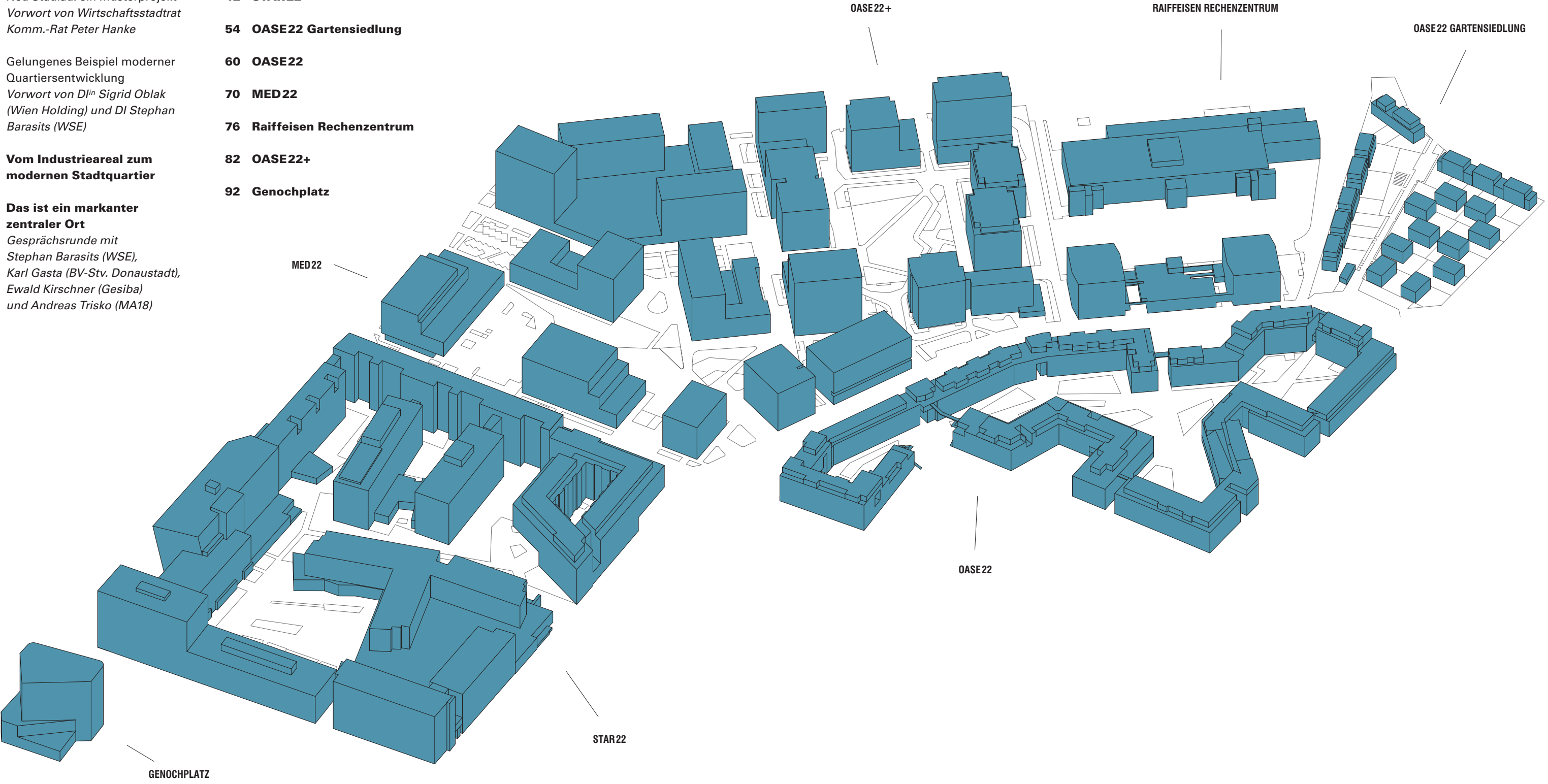
60 **OASE22**

70 **MED22**

76 **Raiffeisen Rechenzentrum**

82 **OASE22+**

92 **Genochplatz**



OASE22+

RAIFFEISEN RECHENZENTRUM

OASE22 GARTENSIEDLUNG

MED22

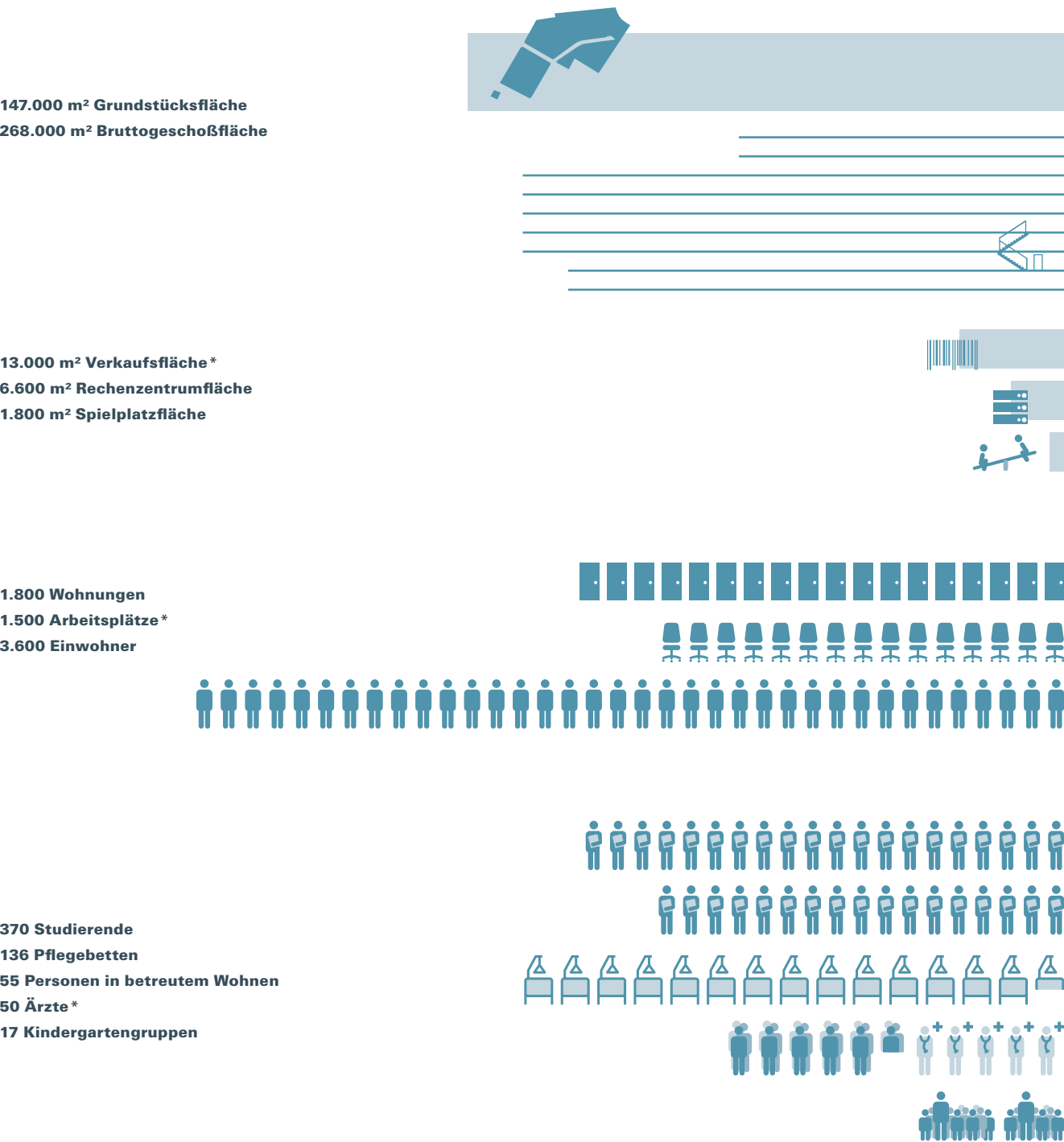
OASE22

STAR22

GENOCHPLATZ

NEU STADLAU

VOM INDUSTRIEAREAL ZUM MODERNEN STADTQUARTIER



Werte gerundet, * Schätzung

NEU STADLAU: EIN MUSTER-PROJEKT

Mehr als in anderen Städten werden in Wien Maßnahmen umgesetzt, die sich ausschließlich an den Bedürfnissen der hier lebenden Menschen orientieren. Nicht umsonst ist Wien seit Jahren Weltmeister in Sachen Lebensqualität. Wir arbeiten jedoch nicht nur für die Gegenwart, sondern auch schon jetzt für kommende Generationen. In Wien zu leben muss auch weiterhin so erstrebenswert sein, wie es jetzt ist. Das ist unser klar definiertes Ziel und daran arbeiten wir hart und konsequent. Ein wichtiger Bereich in der Entwicklung der Stadt ist die Infrastruktur, die permanent modernisiert werden muss.

Denn Städte verändern sich ständig. Im Zuge der Industrialisierung Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden außerhalb des Stadtzentrums von Wien zahlreiche, große Fabriksareale. Im Fall der ehemaligen Waagner-Biró-Gründe im 22. Bezirk war es eine Fläche von rund zwanzig Fußballfeldern. Zahlreiche Gebäude haben im Laufe der Jahre ihre Funktion verloren. Produkte, die vor 100 Jahren noch innovativ und gefragt waren, spielen heute keine Rolle mehr. Fabriken, die damals auf dem neuesten Stand der Technik waren, muten heute wie riesige Museen an.

Solche Areale bieten sich für eine neue Nutzung an. Denn die Bevölkerung Wiens wächst rasant. Neu Stadlau ist ein Musterbeispiel dafür, wie eine Stadt auf die veränderten Bedingungen und Bedürfnisse reagieren soll und muss: mit mutiger, innovativer, kreativer Stadtentwicklung. Wo früher Industrie war, spazieren heute Familien auf den Freiräumen zwischen den modernen Wohn- und Bürobauten, es gibt ein Pflegeheim und auch das digitale Herz der Stadt schlägt hier: Die neu gegründete Magistratsabteilung 01 mit dem Rechenzentrum der Stadt Wien hat hier ihr neues, sicheres Zuhause gefunden.

Neu Stadlau ist ein moderner, gemischt genutzter und belebter Stadtteil in einer wachsenden Metropole geworden, in dem man gerne lebt und arbeitet. Die Wien Holding, die WSE Wiener Standortentwicklung und die Wirtschaftsagentur Wien haben hier mit fachlichem Know-how im Sinne der Bevölkerung und des Wirtschaftsstandorts ein Quartier für die Zukunft geschaffen.

Komm.-Rat Peter Hanke
Amtsführender Stadtrat für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales

»Neu Stadlau ist ein Musterbeispiel dafür, wie eine Stadt auf die veränderten Bedingungen und Bedürfnisse reagieren soll und muss.«



Komm.-Rat Peter Hanke

GELUNGENES BEISPIEL MODERNER QUARTIERSENT- WICKLUNG

Wir freuen uns, Sie in dieser Broschüre gesammelt und in kompakter Form über die städtebaulichen Prozesse, die zur Entwicklung Neu Stadlaus führten, informieren zu können. Der gesamte Planungs- und Bauprozess umfasste einen Zeitraum von ungefähr zwanzig Jahren, in dem sich das Areal langsam zu einem bewohnten und belebten Teil Stadlaus wandelte. Wien wächst, zwar nicht mehr so schnell wie zuletzt angenommen, doch stetig. Die letzten großen Leerräume der Stadt, vor allem die nicht mehr betriebenen Frachtenbahnhöfe und Industrieareale, füllen sich mit neuem Leben.

Noch im Jahr 2010 war auf den früheren Waagner-Biró-Gründen im 22. Wiener Gemeindebezirk noch nichts anderes zu sehen als eine riesige Baugrube. Die Geschichte dieses Stadtteils reicht weit zurück: Die Besiedlung Stadlaus geht in das 12. Jahrhundert zurück. Bis zum Jahr 1904 blieb Stadlau eine eigenständige Gemeinde, die anschließend mit acht weiteren Gemeinden zum 21. Wiener Gemeindebezirk Floridsdorf zusammengelegt wurde. Der Dorf-kern der Gemeinde Stadlau wies – im Gegensatz zu den übrigen angrenzenden Gemeinden – bereits damals eine städtische Prägung auf.

Durch die Ansiedlung großer Fabriken entstanden Industriegebiete, zu denen auch das Areal der Eisengießerei und Brückenbauanstalt Waagner-Biró-AG gehörte. 1938 erfolgte die Trennung von Aspern, Hirschstetten, Kagran und Stadlau vom 21. Bezirk, welche von diesem Zeitpunkt an gemeinsam mit Breitenlee, Essling, Süßenbrunn, Kaisermühlen und 15 weiteren Marchfeldgemeinden zum 22. Wiener Gemeindebezirk Groß-Enzersdorf zusammengelegt wurden. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges fielen die 15 Marchfeldgemeinden wieder an Niederösterreich zurück und der Rest bildete den neuen Bezirk Wien Donaustadt.

Das gegenständliche Projektgebiet befand sich seit Anfang des 20. Jahrhunderts im Besitz der Waagner-Biró-AG, welche im Jahr 2001 große Teile dieses Areals an die Stadt Wien veräußerte. Letztlich brachte vor allem die Verlängerung der U2 bis zur Station Aspernstraße mit der dem Gebiet nächstgelegenen Station Hardeggasse im Jahr 2010 eine optimale Erschließung des neuen Stadtteils. Auf dem jahrelang brachliegenden Gelände, das so groß ist wie zwanzig Fußballfelder, ist mittlerweile ein völlig neues Stadtquartier entstanden: Neu Stadlau. Die Wien Holding hat sich mit mehreren Tochtergesellschaften aus dem Immobilienbereich am Standort engagiert. Als Leitprojekte für die Entwicklung des Areals gelten der aus zwei Bauteilen bestehende Bürokomplex STAR22, der im Spätsommer 2013 eröffnet wurde, sowie der Wohnpark OASE22. In den vergangenen Jahren ist mit dem Rechenzentrum der Stadt Wien, einem Pflege- und einem Studierendenheim, sozialer Infrastruktur sowie zahlreichen Wohnungen ein neues Zentrum zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen entstanden. Ergänzt wird das alles durch das Projektgebiet OASE22+ und das Gesundheitszentrum MED22.

Die Erschließung des Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt vorrangig durch Buslinien. An der westlich des Wettbewerbsgebietes gelegenen Station Miriam-Makeba-Gasse verkehren die Buslinien 86A, 87A und 95A. Im Süden des Gebietes entlang der Erzherzog-Karl-Straße findet sich die Station Konstanziagasse mit Stationen der Straßenbahnlinie 25 sowie der Buslinien 26A, 95A, 86A, 87A und 96A. Über alle Buslinien findet man Anschluss an das Wiener U-Bahn-Netz, insbesondere über die U2-Station Hardeggasse sowie die U1-Station Kagran.

Die nahe gelegenen S-Bahn-Stationen Hirschstetten (rund 550 Meter) sowie Erzherzog-Karl-Straße (rund 850 Meter) bieten zudem einen Anschluss an das Wiener S-Bahn-Netz (S80 Wien Hirschstetten – Wiener Neustadt Hbf.) und diverse Regionallinien der ÖBB. Für den motorisierten Individualverkehr sind die Stadlauer Straße und die Erzherzog-Karl-Straße die überregionalen Verkehrsträger. Die Autobahn A23 (Südosttangente) sowie die Schnellstraße S2 befinden sich in unmittelbarer Nähe und stellen somit den Anschluss des Gebietes an das höchstrangige Straßenverkehrsnetz sicher.

Die Unternehmen der Wien Holding haben mit der Entwicklung einen lebenswerten Stadtteil auf einer ehemaligen Industriebrache geschaffen. Der Baustart für die nun noch zu errichtenden Gebäude wird voraussichtlich Anfang 2019 stattfinden. 2020 wird Neu Stadlau endgültig fertig sein: als gelungenes Beispiel moderner Quartiersentwicklung mit gemischter Nutzung und viel Freiraum.

**DIⁱⁿ Sigrid Oblak, Geschäftsführerin
Wien Holding und DI Stephan Barasits,
Geschäftsführer WSE Wiener Standort-
entwicklung**



DIⁱⁿ Sigrid Oblak



DI Stephan Barasits

»Die Unternehmen der Wien Holding haben mit der Entwicklung einen lebenswerten Stadtteil auf einer ehemaligen Industriebrache geschaffen.«

URBANE QUALITÄTEN AM STADTRAND

Die ehemaligen Waagner-Biró-Gründe liegen nicht im Zentrum der Stadt, sondern über der Donau, am Stadtrand Wiens, dort, wo die Stadt hineinwächst und zu den Rändern hinausläuft. Wie also, bei Anerkennung der herben Realität der Vorstadt, die urbanen Qualitäten der Großstadt in Richtung Stadlau ausdehnen? Und wie diesen sensiblen Entwicklungsprozess, bei dem eine Vielzahl an AkteurInnen gemeinsam einer Leitidee folgen soll, über fast zwei Jahrzehnte hinweg steuern, sodass nachhaltige Stadt- und intelligente Grundstücksentwicklung stattfinden?



Außenansicht OASE22 / 2013

Heute kann sich die Nachbarschaft auf den Flächen des ehemaligen Industrieareals über drei qualitätsvolle gemischt genutzte Quartiere freuen. Die strategische Entscheidung der Wien Holding, zeitlich gestaffelt die zukünftigen Quartiere in einzelnen Entwicklungs-etappen zu denken, hat sich als langfristig nachhaltige Lösung erwiesen. Aus dem Projektauftitel „STadtAmRand22“ wurde STAR22, ein Gewerbezentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und der neue urbane Stern Stadlaus.

Die Pioniere von Neu Stadlau, die in die ersten Wohnhäuser der OASE22 einzogen, haben sich gut eingelebt, die Bäume wachsen höher und im Gartenhof trifft sich die Nachbarschaft. Vom gemeinsamen Skywalk aus wird man das Entstehen der OASE22+ und damit die Fertigstellung des letzten Quartiers von Neu Stadlau gut verfolgen können. Die Kräne der in der Ferne entstehenden Seestadt Aspern werden noch länger als Fixpunkt den Horizont markieren.

STADLAU IM WANDEL DER ZEIT

Stadlau war bis 1904 eine eigenständige Gemeinde und ist heute ein Stadtteil Wiens im 22. Wiener Gemeindebezirk Donaustadt. Er grenzt im Norden an Kagran und Hirschstetten, im Osten an Aspern, im Süden an den jenseits der Donau gelegenen 2. Bezirk und im Westen an Kaisermühlen jenseits der Alten Donau. Ein Teil der Donauinsel zählt zu Stadlau. Im Jahr 1150 wurde Stadlau erstmals als „Stadelouve“ – „Stadel in der Au“ – urkundlich erwähnt. Um 1820 bestand Stadlau aus wenigen Häusern, die sich in Form eines Reihendorfes zu beiden Seiten der heutigen Schickgasse (zwischen Stadlauer Straße und Konstanziagasse) befanden. Die von 1870 bis 1875 durchgeführte Wiener Donauregulierung führte unter anderem zur Trockenlegung von Donaunebenarmen in der Nähe von Stadlau. 1870 wurde für die Laaer Ostbahn und die Marchegger Ostbahn der Stadlauer Bahnhof eröffnet. In weiterer Folge entwickelte sich das Dorf zu einem Eisenbahner- und Industrieort.



Die unmittelbare Nachbarschaft

NEU STADLAU

Laut einer Befragung der „Lokalen Agenda 21 Plus Donaustadt“ sind Gebiete, die außerhalb der Katastralgrenze Stadlau liegen, wie etwa der Genochplatz oder die ehemaligen Waagner-Biró-Gründe, fester Bestandteil des „gefühlten Stadlaus“. Hingegen wird das Gebiet westlich der Südosttangente von den meisten BewohnerInnen dem Stadtteil Kagran zugeordnet.

Das Zentrum Stadlaus sehen sie im Gebiet um den alten Ortskern „Am Bahnhof“ sowie um die Stadlauer Straße. Der Begriff „Neu Stadlau“ wird erstmals von der Wien Holding und der Wirtschaftsagentur Wien im Rahmen des Marketings für die Projektentwicklung auf den ehemaligen Waagner-Biró-Gründen verwendet. Die Namensgebung folgt somit diesem „gefühlten Stadlau“ als Bezugsraum. Formell wird das Areal der ehemaligen Waagner-Biró-Gründe der Katastralgemeinde Hirschstetten zugeordnet.



DIE WAAGNER-BIRÓ-GRÜNDE

Das Stadlauer Werk der 1904 fusionierten Aktiengesellschaft R. Ph. Wagner, L. und J. Biró & A. Kurz wurde nach Plänen des Ingenieurs Eduard Pabritz erbaut und bestand aus einer Dreherei, einer Schlosserei, einer Schmiede mit angebautem Kessel- und Maschinenhaus, einer großen Brückenhalle, einem Wohn- und Bürogebäude und einigen Nebenbauten. 1906 und 1908 erweiterte man die Anlage durch Verlängerung der Brückenhalle auf einem im Osten der Stadlauer Straße neu erworbenen Gelände. 1944 und 1945 kam es zu schweren Kriegszerstörungen und 1947 bis 1955 war das Werk unter sowjetischer Militärverwaltung. In den 1960er- und 1970er-Jahren wurden neue Technik- und Verwaltungsgebäude hinzugefügt. Die Werksanlage umfasste ein großes Areal an der Erzherzog-Karl-Straße, das im Norden und Westen von der Ostbahn begrenzt und von der Stadlauer Straße in zwei Teile getrennt wurde. Von den ehemaligen Werksgebäuden kann das Gebäude der Stahlgussputzerei hervorgehoben werden: Ein Sichtziegelbau mit einem Dachstuhl, der aus einfachen Dreiecksbindern gebildet wurde. Die Halle war ein typischer spätgründerzeitlicher Werkstättenbau.¹



Wagner-Biró Stahlgussputzerei und Verwaltungsgebäude

In den 1990er-Jahren beschloss Wagner-Biró, sämtliche Produktionsstandorte in Österreich, unter Beibehaltung des Firmensitzes, aufzulösen. Im Jahr 2000 wurden alle Werkhallen geschlossen. 2001 kaufte die Stadt Wien das Areal an. Die weitere Projektentwicklung erfolgte durch Wien Holding, Wirtschaftsagentur Wien und WSE Wiener Standortentwicklung.

ANBINDUNG AN DIE STADT

Als „Zielgebiet U2 Donaustadt/Flugfeld Aspern“ definierte der Stadtentwicklungsplan von 2005 den zentralen Entwicklungsraum des 22. Bezirks und gab somit die Richtung für Neuplanungen, insbesondere entlang der Verlängerung der U2 vor, die seit 2013 bis in die Seestadt Aspern geführt wird. Die beiden U2-Stationen Stadlau und Hardeggasse tangieren dabei das Gebiet Neu Stadlau nicht unmittelbar, sind aber innerhalb weniger Bus- bzw. Straßenbahnstationen erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie die Schnellbahnstation Erzherzog-Karl-Straße.

In Planung ist außerdem die Stadtstraße Aspern, die die A 23 (Anschlussstelle Hirschstetten) mit der S1 (Anschlussstelle Seestadt West) verbinden und somit das Verkehrsaufkommen der Erzherzog-Karl-Straße verringern soll. Alte Donau, Lobau und Mühlwasser, die nächsten großen Naherholungsgebiete, sind mit dem Rad in weniger als fünfzehn Minuten erreichbar.

Die Nähe zu hochwertigen Naherholungsräumen macht Neu Stadlau zu einem beliebten Wohngebiet. Die attraktive Verkehrsanbindung macht es außerdem zu einem gut erreichbaren Ort und somit auch interessant für gewerbliche Nutzungen.

STÄDTEBAULICHE LEITPROJEKTE

Wie erfolgt nun die städtebauliche Anbindung dieses ehemaligen Industrieareals an Stadlau? Als wesentlicher Impuls erweist sich die Entscheidung der Entwicklerinnen Wien Holding, Wirtschaftsagentur Wien und WSE Wiener Standortentwicklung, einzelne räumlich kohärente Stadtstücke zu bilden, die zeitlich unabhängig realisiert werden können, sich aber gegenseitig ergänzen. Ein Archipel sich untereinander stetig vernetzender Entwicklunginseln.³ Diese verdichteten Inseln fungieren als Impulsgeber und räumliche Fixpunkte im Durcheinander der Zwischenstadt. Nicht alle öffentlich benutzbaren Räume werden dabei von den Unternehmen der Stadt bzw. der Stadt Wien selbst hergestellt. Oftmals stellen Bauträger und Projektentwickler ein öffentliches und halböffentliches Raumangebot zur Verfügung, das für alle BewohnerInnen des Stadtteils nutzbar ist.²

»Wenn die infrastrukturelle Vernetzung nur sehr langfristig zu haben sein wird, muss die prozesshafte Aktivierung des Umfelds von neuen Wohnquartieren selbst ausgehen.«²



DIE NEUEN QUARTIERE

Das Gesamtareal wird durch lediglich zwei neue, sich kreuzende öffentliche Straßen erschlossen, die jeweils in einem Wendehammer münden. Der Verlauf der beiden Straßen (Miriam-Makeba-Gasse und Adelheid-Popp-Gasse) folgt dabei der Ausrichtung der ursprünglichen Erschließungsstraßen des ehemaligen Betriebsgeländes. Lediglich in einem Teilstück wird die Adelheid-Popp-Gasse zur Aufschließung entlang des östlichen Arealrandes zur Erzherzog-Karl-Straße hin erweitert. Dieser überaus pragmatische Zugang zur Neuerschließung des Gebiets teilt das Gelände in drei große Teilgebiete. Neue Durchfahrtsstraßen werden vermieden. Richtung Nord-osten wird das Gebiet lediglich durch fußläufige Verbindungen sowie einer Fußgängerunterführung unter der Bahn an die umliegenden Nachbarschaften angeschlossen. Ziel ist es somit, möglichst viele Bereiche mit autofreier Aufenthaltsqualität zu schaffen. Diese Vorgehensweise teilt das Gebiet in gut wahrnehmbare Einzelquartiere. Durch die zeitlich gestaffelte Implementierung der einzelnen Teilgebiete und die flexible Anpassbarkeit im Laufe der Projektentwicklung ist Neu Stadlau heute ein durch und durch gemischt genutzter Stadtteil.

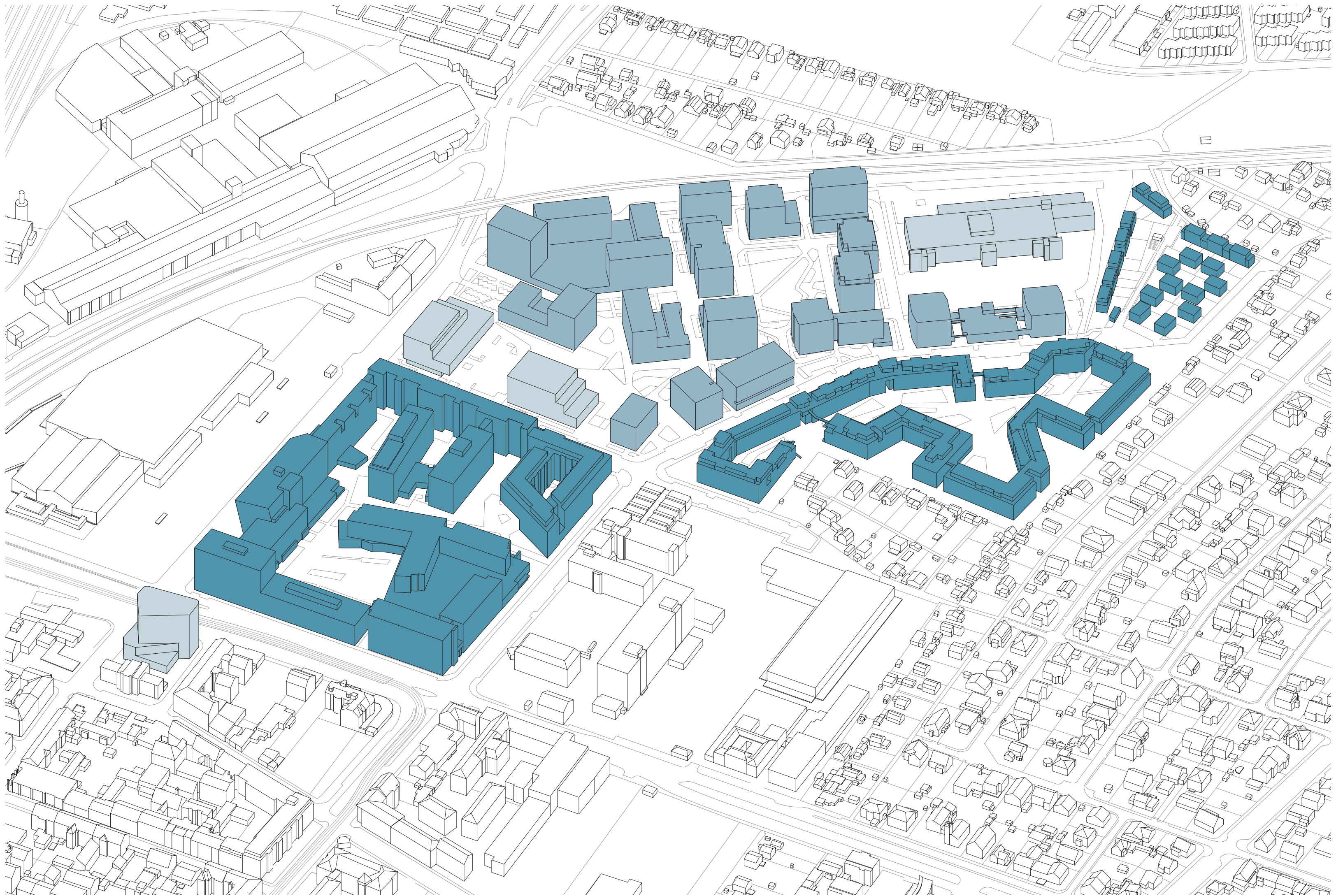


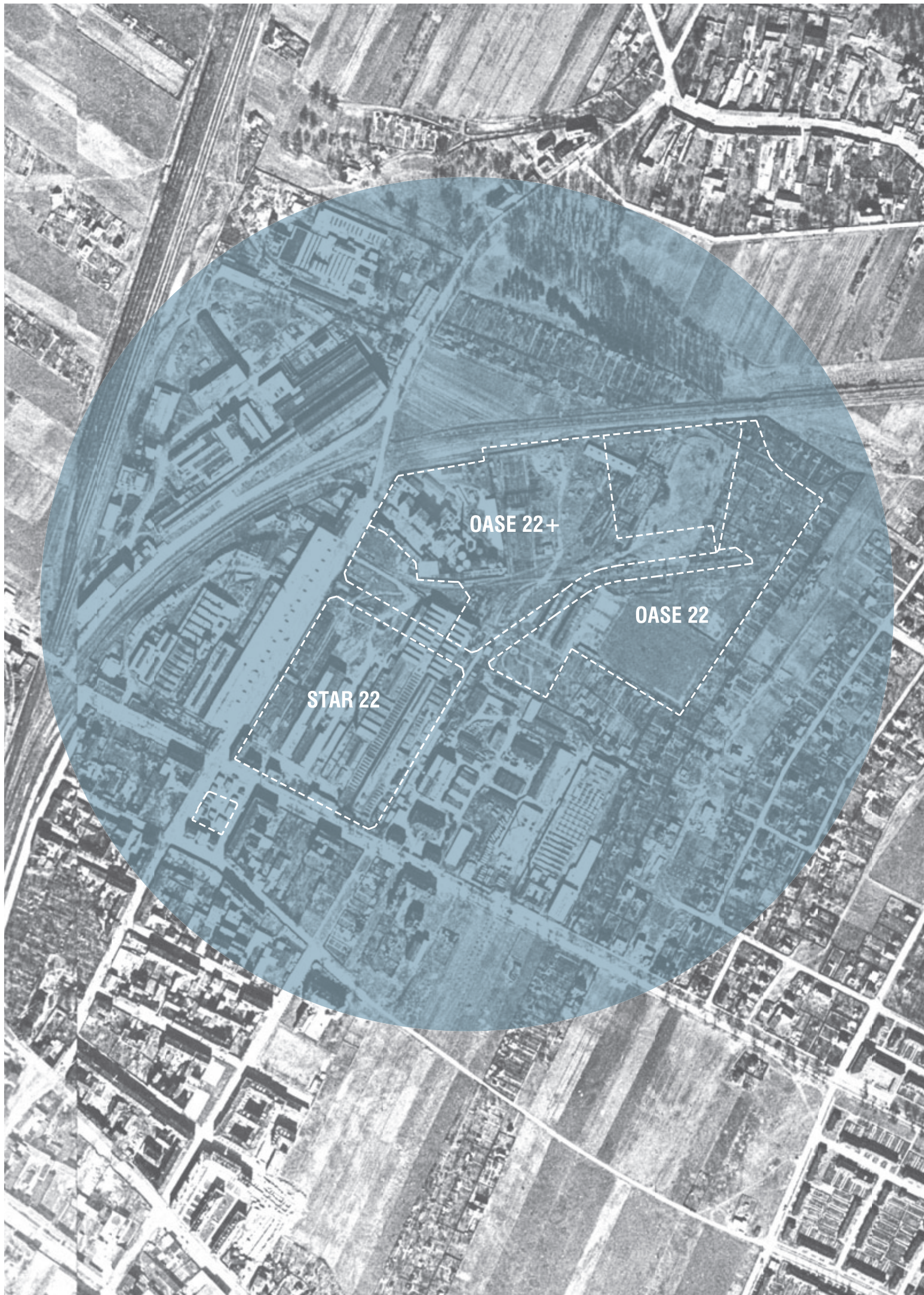
Der Vorplatz in der OASE22

- 1 STAR22 (mit base22, Caritas Haus St. Teresa)
- 2 OASE22
- 3 OASE22 Gartensiedlung
- 4 OASE22+
- 5 Rechenzentrum
- 6 MED22
- 7 Genochplatz

Übersichtsplan 1:5000







DREI GROSSE STÜCKE STADT

Das Projekt STAR22 basiert ursprünglich auf der zentralen Idee eines gemischt genutzten Bereiches samt einem „Gewerbehof“, einem Ort, an dem Menschen leben und arbeiten können. Das Projekt überzeugt heute durch die vielfältigen Nutzungsangebote: Neben Wohnhäusern findet sich hier auch das Studierendenwohnheim base22, das von der guten Anbindung an die U2 und damit an den WU-Campus profitiert. Die Caritas betreibt gleich daneben mit dem Haus St. Teresa innerhalb des Quartiers STAR22 ein modernes Pflegeheim. Hier werden pflegebedürftige Menschen in Wohngruppen mit Einzel- und Doppelzimmern betreut. Auch die Bedürfnisse von Menschen mit Kindern wurden berücksichtigt: Kinder können unmittelbar im quartierseigenen Kindergarten betreut werden.

Der großzügige Bürokomplex von STAR22 beherbergt zudem das Rechenzentrum der Stadt Wien, das auf dem neuesten Stand der Technik und auch weiter ausbaufähig ist. STAR22 wurde von der WSE Wiener Standortentwicklung und der Wien Holding nicht nur konzipiert, sondern gemeinsam mit Partnern auch teilweise selbst realisiert.

Die Baukörper der unterschiedlichen Projekte umschließen eine innenliegende, durchwegbare Piazza, die zum Verweilen einlädt. Die unmittelbare Aufenthaltsqualität der Piazza steht Kindern, Studierenden, alten und pflegebedürftigen Menschen sowie im STAR22 arbeitenden Menschen in gleichem Ausmaß zur Verfügung und dient als übergeordneter Treffpunkt der Generationen in Neu Stadlau.

Hinsichtlich der Parkierung setzt STAR22 neue Maßstäbe: Der Verbrauchermarkt kommt hier ohne die sonst obligatorischen ebenerdigen Stellplätze aus. Anlieferung und Parken werden ins Untergeschoß verlegt. Der entstehende Freibereich bleibt der Nutzung durch den Fußgängerverkehr vorbehalten. Auf dieser Piazza findet jeden zweiten Freitag nun der „Bauernmarkt Stadlau“ statt. Auch die anderen beiden großen Quartiere folgen einer aufenthaltsfreundlichen Strategie. Die Innenräume der OASE22 und OASE22+ bleiben autofrei. Ring- und Sammelgaragen erfüllen die vorgegebenen Stellplatzschlüssel. In der Adelheid-Popp-Gasse ist vorgesehen, in einzelnen Teilbereichen Kurz- und Besucherparkplätze zu installieren.

Beim Wohnquartier OASE22 gestaltet sich der Innenraum als großer, gemeinschaftlich genutzter Gartenhof. Die mäandrierende Bebauungsstruktur bildet Richtung Gartensiedlung immer wieder Taschen aus, die als echte begrünte Gärten gestaltet sind. Die Häuser der OASE22 bilden also keine abgeschlossene und ausschließende Insel, sondern vielmehr ein offenes Atoll, das zwischen innen und außen vermittelt.⁴ Auf Dachebene der OASE22 bietet ein durchlaufender, durch Brücken verbundener Skywalk eine zusätzliche Ebene von Öffentlichkeit.

Bei der OASE22+ wird die offene Bebauung an den Rändern konzentriert, im Inneren des Quartiers können somit durchgehende Freiräume geschaffen werden. Ein zusammenhängendes Freiraum-Kontinuum verbindet die unterschiedlichen Binnenräume miteinander. Der zentrale Binnenraum ist als begrünter Park konzipiert.



Blick über die Piazza im STAR22

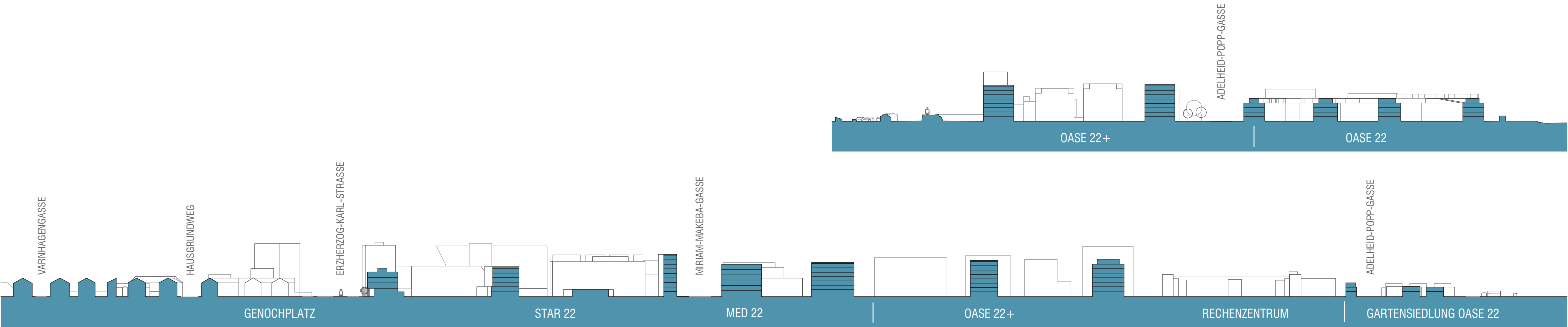
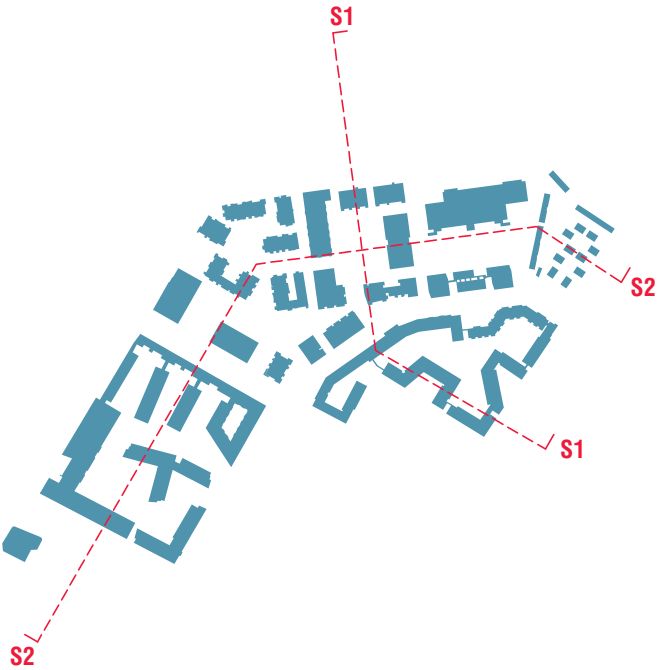


Grün- und Freiräume / Übersichtsplan 1:5000

FUSSLÄUFIGE QUALITÄTEN UND GRÜN-RÄUME

Die drei Quartiere entwickeln also einen jeweils typischen fußläufigen „Innen-raum“, der für die BewohnerInnen Neu Stadlaus zugänglich bleibt. Die frei-raumplanerische Gestaltung dieser drei autofreien Räume ist unterschiedlich, als städtischer Platz (STAR22), grüne Park-landschaft mit hohen Bäumen (OASE22+) oder bespielter Gartenhof (OASE22) konzipiert. Eine fußläufige Verbindung führt durch die OASE22-Gartensiedlung hindurch auf die andere Seite der Bahn und in den Hirschstettner Aupark. Die Seestadt Aspern ist mit den neuen Quartieren durch den Radweg auf dem Ostbahnbegleitweg verbunden.

Große räumliche Barrieren stellen an den Rändern Neu Stadlaus die dicht befahrene Erzherzog-Karl-Straße und Stadlauer Straße dar. Ohne die räumliche Unterbrechung großer Verkehrsachsen schließt hingegen an der östlichen Seite der OASE22 eine bestehende Klein-gartensiedlung direkt an das Gebiet an. Lokale BewohnerInnen nutzen schon jetzt gerne die neu entstandenen Spazierrouten, die ausgehend von der Gartensiedlung durch die OASE22 hindurch zu den neuen Einkaufsmöglich-keiten des STAR22 führen. Die neuen BewohnerInnen können hier von nahe liegenden gewachsenen Infrastrukturen profitieren. Dabei hervorzuheben sind die fußläufig erreichbaren, vom Wiener Stadtgartenamt betriebenen Blumen-gärten, eine wunderbare Parkanlage mit Streichelzoo und Heurigem inmitten von Hirschstetten.



Schnitte 1:2500



- 1 Dachweg OASE22
- 2 Wohnhof im STAR22
- 3 Aupark Hirschstetten



Gartenhof und Übergang
zur Nachbarschaft der
OASE22



NUTZUNGS- MISCHUNG AUF AUGENHÖHE

Bei den drei großen Quartieren Neu Stadlaus (STAR22, OASE22 und OASE22+) verfolgen die Wien Holding und die WSE Wiener Standortentwicklung in ihrer Konzeption unterschiedliche Strategien zur Aktivierung und Nutzung der Erdgeschoßzone.

In den Gebäuden des STAR22 wird auf Wohnen im Erdgeschoßbereich weitgehend verzichtet. Die Gewerbegebäude sind zur innenliegenden Piazza hin durch großzügige und übersichtliche Foyer-Situationen geprägt. Der große Verbrauchermarkt an der Piazza tritt den BewohnerInnen mit einem vorgelagerten Cafébereich entgegen.

In der OASE22 sind die Gebäudehöhen und Dichten deutlich geringer als in den beiden anderen Quartieren. Auf Erdgeschoßebene finden sich neben einem Tageszentrum für ältere Menschen, einem großen Sport- und Freizeitraum sowie kollektiven Gemeinschaftsräumen auch Wohnungen. Bei den Wohnungen, die direkt an den Gartenhof anschließen, sind Loggien, Brüstungselemente und Vorbereiche in die architektonische Gestaltung miteinbezogen. In den rückseitigen Freibereichen gibt es vorgelagerte Eigengärten. Die meisten Wohnungen auf Erdgeschoßniveau sind als Maisonetten konzipiert, die privateren Räume finden sich im ersten Obergeschoß. Kinder und auch ältere Menschen nutzen den geschützten, zentralen, autofreien Gartenhof für Spiel und Freizeit. Großzügige Außenstiegen führen auf den allgemeinen Dachweg. Die Nutzung des Dachweges ist halböffentlich, also nur den HausbewohnerInnen vorbehalten.

Das städtebauliche Konzept der OASE22+ sieht eine klare bauliche Differenzierung zwischen Sockelbereich und darüberliegender Bebauung vor. Ab einer Höhe von acht Metern (Erdgeschoß und Beletage) springt die offene Bebauung optisch zurück und ermöglicht in den oberen Geschoßen interessante Wohntypologien. Im Anschluss an das STAR22 sowie auf der Fläche des ehemaligen Tardi-Fachmarktzentrums ist auch im Quartier OASE22+ auf Erdgeschoßebene ein Geschäftsviertel geplant. Im Anschluss an den Park, in den ruhigeren privateren Teilen des Quartiers, ist auch Wohnen im Erdgeschoßbereich vorgesehen. Wie im STAR22 wird auch in der OASE22+ aufgrund der vielen neuen BewohnerInnen ein Kindergarten mit Außenbereich im Anschluss an den Park in die Gesamtkonzeption inkludiert.

»Die Erdgeschoßzone erfährt die meiste Aufmerksamkeit in der Wahrnehmung der Stadt. Sie ist das Schaufenster zur Straße und somit auch ihr Aushängeschild. Hier präsentieren sich die städtischen Gebäude auf Sichthöhe.⁵«



Der Park in der OASE22+

ZEITLICHE IMPLEMEN- TIERUNG

Im Falle der ehemaligen Waagner-Biró-Gründe war der zu beplanende Standort nicht nur der Wohnbauproduktion vorbehalten, sondern sollte auch anderen Nutzungen zugeführt werden. Die Strategie der Projektentwickler der Wien Holding, der Wirtschaftsagentur Wien und der WSE Wiener Standortentwicklung bestand also darin, klar gestaltete Quartiere anzubieten, die als Impulsgeber für die gesamte Nachbarschaft fungieren sollten.

Das STAR22 als gemischt genutztes Quartier war dabei Zentrum der ersten Phase der Standortentwicklung und Umwidmung.

In einer weiteren Projektphase hat die Wien Holding für das östlichste Teilgebiet des Industrieareals einen internationalen Ideenwettbewerb (Europas 9) ausgelobt und auf Basis des Siegerprojektes ein übergeordnetes Leitkonzept für das Areal unter dem Titel OASE22 entwickelt. Der darauffolgende Bauträgerwettbewerb beinhaltete das konzipierte Leitbild als verbindlichen Teil der Wettbewerbsausschreibung. Zeitgleich zu den beiden großen Quartieren STAR22 und OASE22 entstand das Projekt MED22, ein medizinisches Zentrum an der Miriam-Makeba-Gasse, das später in die städtebauliche Konzeption der OASE22+ als unmittelbares Nachbarquartier integriert wurde.

Der nördlichste Teil des Projektgebietes (später OASE22+) war ursprünglich zur Entwicklung eines Umweltzentrums Nord für die Zentralisierung der MA48 vorgesehen. Auf dem nordöstlichsten Teil des Grundstücks entstand das Rechenzentrum der Stadt Wien, das auch als Schallschutz zur Bahn für die entstandene Wohnbebauung dient. In der letzten Phase der Entwicklung wurde das vormals als Umweltzentrum Nord angedachte nördliche Areal einer nochmaligen Überarbeitung unterzogen. Der Bedarf der MA48 war nicht mehr gegeben, gleichzeitig entwickelte sich das Gesamtquartier zu einem attraktiven Ort, an dem auch auf dem nördlichen Grundstück eine gemischte Wohnnutzung als sinnvoll erschien. Auf Basis eines Leitprojekts, das mithilfe eines von der WSE Wiener Standortentwicklung durchgeführten kooperativen Planungsprozesses entwickelt wurde, kam es zur Neuwidmung dieses Teilgebiets unter dem Namen OASE22+. Die Besitzer der nördlichen Liegenschaft, auf dem das in die Jahre gekommenen Tardi-Fachmarktzentrum situiert war, wurden in die Gesamtentwicklung involviert. Hier entsteht nun in planerischer Abstimmung und zeitgleich mit der OASE22+ unter dem Namen Wohnpark Stadlau ein eigenständiges Quartier. Eine weitere Liegenschaft, die auf der Fläche des ehemaligen Genochmarktes südlich der Erzherzog-Karl-Straße gelegen ist, wurde im Rahmen der anderen Entwicklungen mitkonzipiert. Hier soll in Zukunft ein Wohnbauprojekt als Landmark errichtet werden.

AKTIVIERUNG DES WOHNUM- FELDES UND BEWOHNER- INNENPARTIZI- PATION IN DER OASE 22

Ein neues Quartier braucht Menschen, die es bevölkern und über den Tag hinweg beleben, sich zugehörig fühlen. Im Quartier OASE22 hat die WSE Wiener Standortentwicklung bei der Planung einen besonderen Fokus auf das Zusammenleben unterschiedlicher Generationen gelegt. Das Projekt ist durch eine Vielzahl an innen- und außenliegenden Gemeinschaftsräumen charakterisiert, in denen mit der Nachbarschaft interagiert werden kann. Bei mehr als 300 neuen Wohnungen erschien es sinnvoll, ein gemeinsames Prozedere für die Nutzung und Gestaltung dieser Räume zu finden. In der Planungsphase definierten die drei beteiligten Bauträger der Wohnbauprojekte ein zusätzliches Budget, das für die Installation eines Teams aus NachbarschaftskuratorInnen reserviert wurde, die in den ersten Jahren nach der Besiedlung den Prozess begleiten sollten. Mithilfe von moderierten Workshops wurde z. B. die Einrichtung der Gemeinschaftsräume oder die Vergabe der Pflanzbeete und Gärten ausverhandelt. Ziel war es, möglichst tragfähige Strukturen der Eigeninitiative und Selbstverwaltung zu etablieren. Die Bürgerinformationsveranstaltungen zu den neuen Widmungen (OASE22+) fanden in den Gemeinschaftsräumen der OASE22 selbst statt.

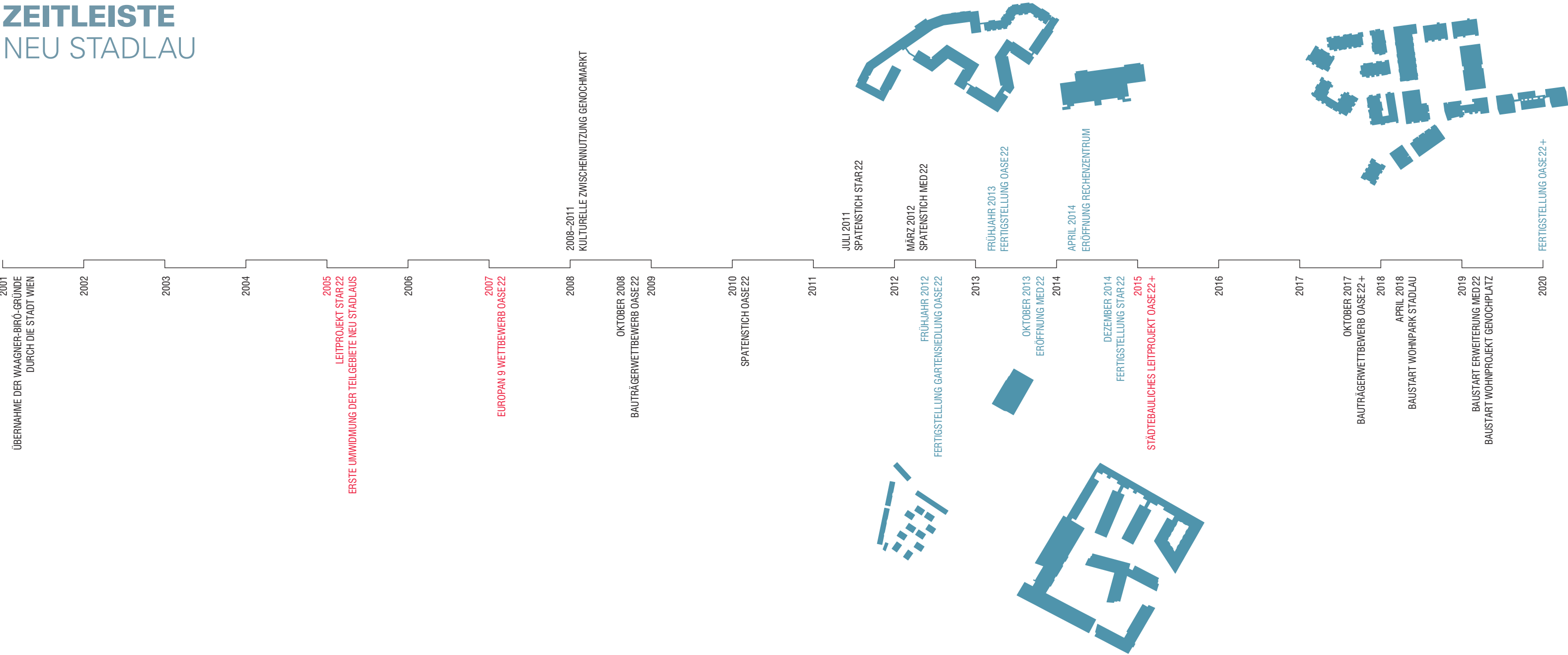
ZWISCHEN- NUTZUNG DES **GENOCH-** MARKTES

Die Marktstände des ehemaligen Genochmarktes wurden über mehrere Jahre hinweg parallel zur Bautätigkeit von STAR22 und OASE22 durch den gemeinnützigen Verein *Mission Ignition Kagan (MIK)* für künstlerische und partizipative Zwecke zwischengenutzt. In den Räumen wurden offene Werkstätten eingerichtet, Ausstellungen gezeigt und Konzerte veranstaltet. Der Verein erweiterte mit seiner Initiative das kulturelle Angebot der Donaustadt. Ein Standplatz wurde zum Infopoint, der über die neuen Bautätigkeiten informierte. Die Schließung des Marktes, die schon vor der Zwischennutzung beschlossen wurde, stand im Zeichen des generellen Marktsterbens in Wien. Auf der Piazza des STAR22 konnte sich jeden zweiten Freitag ein lokaler Bauernmarkt etablieren. Im Falle dieses Projektes wurde also die Zwischennutzung tatsächlich zu einer Nutzung dazwischen. Sie manifestierte sich nicht in einem langfristigen Projekt. Ziel war es, in einer Übergangsphase – der Phase der größten Baustelle – kulturelle Impulse auszusenden.



Tanzworkshop und Urban Gardening auf dem Gemeinschaftsdach in der OASE22

ZEITLEISTE
NEU STADLAU



DAS IST EIN MARKANTER ZENTRALER ORT

STEPHAN BARASITS, EWALD KIRSCHNER, ANDREAS TRISKO UND KARL GASTA* IM GESPRÄCH MIT THERESA KRENN UND BENNI EDER ÜBER DIE NEUEN QUARTIERE NEU STADLAUS, DIE ERREICHTEN ZIELE IM STADT-ENTWICKLUNGSPROZESS, DIE MASSGEBLICHEN HERAUSFORDERUNGEN BEI DER UMSETZUNG UND DARÜBER, WAS MAN KONKRET AUS DER NAHEZU ABGESCHLOSSENEN ENTWICKLUNG LERNEN KANN.

Ihr Tätigkeitsbeginn in der Wien Holding war fast zeitgleich mit dem Projektbeginn auf den ehemaligen Waagner-Biró-Gründen. Bei den durchschnittlichen Laufzeiten von Stadtentwicklungsprozessen kann man nicht grundsätzlich davon ausgehen, in einem Berufsleben Beginn und Abschluss des Entwicklungsprozesses mitgestalten zu dürfen. Wie würden Sie die Errungenschaften des Gebietes Neu Stadlau im Hinblick auf die sich zeitlich verändernden Rahmenbedingungen reflektieren?

Stephan Barasits: Ich beschäftige mich mit dem Gebiet seit dem Jahr 2005, da begann meine Tätigkeit im Wien Holding-Konzern. Im Bereich des Immobilienwesens der Wien Holding gab es damals zwei Leitprojekte, das eine war der Wirtschaftspark Breitensee, das andere war eine große Projektentwicklung hier auf den Waagner-Biró-Gründen.

Die Firma Waagner-Biró war zu der Zeit noch vor Ort mit zwei Bürotürmen und MitarbeiterInnen aktiv. Zu Beginn war die maßgebliche Fläche der ehemaligen Waagner-Biró-Gründe als Hauptstützpunkt für die MA48 reserviert. Kurz vor Projektstart wurde aber klar, dass die MA48 mit weniger Flächen, nämlich nur denen nördlich der Bahn, ihr Auslangen finden würde. Die anderen übrigen Flächen sollten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zentrales Anliegen war dabei eine programmatische Durchmischung, also betriebliche Ansiedlungen zusätzlich zum Thema Wohnen.

Am Anfang beschäftigten wir uns sehr intensiv mit dem vorderen Teil des Gebietes, dem STAR22, das als Leuchtturm für den Bezirk konzipiert wurde. Mit Architektin Laura Spinadel wurde ein erstes städtebauliches Modell entwickelt. Die Wirtschaftsagentur unterstützte die gewerbliche Ansiedlung und es entstand die Idee, einen Wirtschaftshof zu integrieren. Die Stadt Wien beschloss, die IT-Abteilungen zusammenzuführen und 1.100 MitarbeiterInnen der Stadt in diesem neuen Projekt unterzubringen. Außerdem wurde das Rechenzentrum der Stadt integriert. Für eines der Büroobjekte entlang der Stadtlauer Straße wurde auch ein Architekturwettbewerb durchgeführt, denn die Tor- oder Leuchtturmfunktion sollte auch gestalterisch umgesetzt werden. Aufgrund der guten Anbindung mit der U2 an die Stadt und die ideale Freizeitlage, wie z. B. die Nähe zur Alten Donau, erschien uns der Standort für ein Studierendenwohnheim interessant, obwohl uns natürlich bewusst war, dass sich nicht jeder nördlich über die Donau traut. Es gab daher auch ein wenig Anlaufschwierigkeiten bei der Besiedlung des Studierendenheims, aber mittlerweile funktioniert es sehr gut. Eine andere gelungene Kooperation gingen wir mit der Caritas und dem Pflegeheim für das STAR22 ein. Bei den Wohnbauprojekten wurde dann mit Gesiba und Gewog/Neue Heimat kooperiert. Diese Konzeption einer Nutzungsvielfalt macht heute eben das STAR22 aus.

Die Idee für das Ärztezentrum MED22 ging von zwei interessierten Ärzten selbst aus. Andere ÄrztInnen wurden dann durch die Initiative angezogen. Das Ärztezentrum wurde baulich aber aus dem STAR22 ausgelagert und auf der anderen Seite der Miriam-Makeba-Gasse in die Gesamtentwicklung integriert.

Parallel zur Entwicklung von STAR22 und MED22 wurde zusammen mit der MA21 ein European-Wettbewerb durchgeführt. Mit dem jungen ArchitektInnenstudio uek, das hinter dem Siegerprojekt des Wettbewerbs steckt, bereiteten wir gemeinsam einen Bauträgerwettbewerb vor: Vier Bauträger setzten das städtebauliche Konzept dieser so genannten OASE 22 dann um.

Parallel dazu kristallisierte sich heraus, dass die MA48-Zentralisierung hier in Stadlau doch nicht kommen würde. So mussten wir dann wieder umdenken und andere Nutzungen integrieren: Eine Besonderheit des Standortes ist, dass das Gebiet sehr gut von zwei Umspannwerken versorgt werden kann und deshalb für die Errichtung eines Rechenzentrums ideal geeignet ist. So wurde nun mit der Raiffeisen gemeinsam auf einem Teilgebiet der nördlichen Liegenschaft ein weiteres großes Rechenzentrum realisiert. Mit der Wirtschaftskrise 2008 verlagerten sich dann viele Interessen. Das Thema Wohnen wurde immer zentraler und so kam es gemeinsam mit der MA21 zu der Entscheidung, die Wohnbebauung wie in der OASE 22, die ja sehr gut funktioniert, zu erweitern: Im Zuge eines kooperativen Prozesses, in den wir auch die ArchitektInnen der OASE 22 integrierten, wollten wir die offensichtlichen Qualitäten dieser Entwicklung auch auf das gegenüberliegende Areal übertragen.

Unserer Meinung nach ist das Ergebnis dieses Prozesses, die OASE 22+, ein sehr gelungenes Quartier, ein bisschen dichter und ein bisschen kompakter als die OASE 22. Auf Basis eines Leitprojektes, das aus dem kooperativen Prozess entstand, wurden von der MA21 die Flächen gewidmet und anschließend ein zweiter Bauträgerwettbewerb durchgeführt. Der Bauträgerwettbewerb wurde vor einem Jahr fertiggestellt. In der Zwischenzeit wurden die Liegenschaften verkauft und die Bauarbeiten gestartet.

Sehr geehrter Herr Gasta, die Stadt wächst ja besonders gerne in den 22. Bezirk hinein. Inwiefern können aus Ihrer Sicht Hirschstetten und Stadlau von den neuen Quartieren – STAR22, OASE22 und bald auch OASE22+ profitieren?

Karl Gasta: Tatsächlich wächst die Donaustadt besonders stark und derzeit ist auch kein Ende dieses Trends zu sehen. Es liegt an uns, ob wir aus dieser Entwicklung den Nutzen ziehen, der sich durchaus anbietet. Gerade die neuen Quartiere STAR22 und OASE 22 zeigen, dass hier Urbanität und reges Leben Einzug gehalten haben, was schon jetzt eine Infrastruktur nach sich zieht, von der auch die alteingesessenen BewohnerInnen profitieren. Vor allem die AnrainerInnen des benachbarten Siedlungsgebietes nutzen die neuen Nahversorger, die nun auch fußläufig erreichbar sind, und auf der Piazza im STAR22 schätzt man auch die besondere Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einlädt. Es ist wirklich schön, zu sehen, wie hier ein neuer belebter Ort entstanden ist.

Wie sieht die Ausstrahlung in Richtung Hirschstetten aus? Wir haben selbst erst vor Kurzem das unglaubliche Freizeitpotenzial der Blumengärten entdeckt.

Gasta: Das ist ja das Schöne an der Donaustadt, dass wir nicht nur eine Stadt sind, immerhin sind wir ja theoretisch die fünftgrößte Stadt Österreichs, sondern auch ein Dorf. Neben der angestrebten Urbanität und Dichte gibt es auch einen dörflichen Charakter, den auch die BewohnerInnen der Donaustadt schätzen. Die Donaustadt überrascht immer wieder mit ihrer Schönheit und ihren verborgenen Grünräumen wie eben die angesprochenen Reservegärten. Die maßgebliche Ausstrahlung von STAR22 und OASE 22 liegt aber wie gesagt in Richtung des direkt angrenzenden Siedlungsgebietes, obwohl die Durchwegung von Neu Stadlau Richtung Reservegärten durchaus seine Reize hat, das stimmt schon.

*Karl Gasta war leider nicht vor Ort mit dabei. Das Gespräch mit ihm, das in der Bezirksvorstehung Donaustadt geführt wurde, wurde nachträglich thematisch in den Gesamttext integriert.



Karl Gasta

Als Generaldirektor der Gesiba waren Sie, Herr Kirschner, ja maßgeblich an zwei der hier entstandenen Quartieren mit Wohnbauprojekten gestalterisch mitbeteiligt. Die Wohnhausanlage OASE22 wurde dabei vom Wohnfonds Wien mit einem Anerkennungspreis für besonders gelungene Quartiersentwicklung ausgezeichnet. Wie würden Sie die Eckpfeiler dieser gelungenen Entwicklung umschreiben?

Ewald Kirschner: Wir wurden von Herrn Barasits im Zuge des European-Wettbewerbes mit an Bord genommen. Jetzt haben wir bald den 10. Jahrestag der damaligen Jurysitzung des Bauträgerwettbewerbes. Wichtig war für uns von Anfang an die gemischte Nutzung. Für uns stand – wie für die Wien Holding – die Idee, ein Leuchtturmprojekt zu entwickeln im Vordergrund. Ruft man sich noch einmal den damaligen Standort ins Gedächtnis – mit einem Markt, der nicht mehr funktionierte, zwei Bürotürmen und einer großen Straße – ist offensichtlich, dass es hier ein Zentrum brauchte. Für die Gesiba ist grundsätzlich die Beschäftigung mit betreibbarem Wohnen eine Herzensangelegenheit. Die Idee dieser Wohnform ist, in den Wohnbau auch Wohnungen für den letzten Lebensabschnitt zu integrieren.

Nachdem die Caritas hier im STAR22 einen Stützpunkt mit dem Pflegeheim konzipierte, wollten wir das betreibbare Wohnen auch in das Projekt OASE22 integrieren und Synergien zwischen Pflegeheim und betreibbarem Wohnen nutzen. Das Pflegeheim steht nun bei Bedarf als Partner den NutzerInnen des betreibbaren Wohnens zur Verfügung. Es war uns außerdem wichtig, zusätzlich ein geriatrisches Tageszentrum zu integrieren. Wir verfolgten also als Gesamtes einen integrativen Ansatz. Das Thema *Leben im Alter* ist hochpolitisch, die Menschen werden gesund immer älter – und wir wollen die Hardware dazu liefern. Hier beim Projekt OASE22 standen bauplatzübergreifende Synergien im Vordergrund. Durch den gemeinsamen Dachweg und die bauplatzübergreifenden gemeinschaftlichen Räume sollte ein Gefühl von Einheitlichkeit entstehen.

Obwohl das städtebauliche Konzept von unterschiedlichen Bauträgern umgesetzt wurde, sind hier in der OASE22 keine Bauplatzgrenzen sichtbar. Deshalb wurde dem Projekt auch der Anerkennungspreis des Wohnfonds verliehen. Da hatten wir eine Vorreiterrolle für andere Projekte. Grundsätzlich sucht die Gesiba als Bauträgerin aber auch in der Rolle des Hausbetreuers den direkten Kontakt zu den BewohnerInnen und ihren Wünschen. Hier in der OASE22 wurde ein Hausbetreuungszentrum realisiert. Die HausbetreuerInnen sind in unseren Häusern unsere BotschafterInnen vor Ort.

Auch bei dem Projekt STAR22 war die Gesiba involviert. Unter anderem versuchten wir im STAR22, Archivierungsmöglichkeiten des Wien Museums zu integrieren und investierten dafür ein Jahr Planungsarbeit. Ich erwähne es nur der guten Ordnung halber, denn damals war noch nicht vorgesehen, dass das Museum am Karlsplatz umgebaut wird und es somit jetzt keinen Bedarf für ein ausgelagertes Archiv gibt. Prinzipiell wäre es sehr spannend gewesen, neben dem IT-Thema auch die Archivierung zu integrieren. Umgesetzt wurde von der Gesiba im STAR22 das Wohnbauprojekt mit Kindergarten. Bei der Eröffnung waren die Gäste, auch internationale, schon auf der Zugangsebene sehr beeindruckt, aber als wir sie dann zu Swimmingpool und Sauna am Dach führten, konnten sie es gar nicht glauben, dass das bei uns der geförderte Wohnbau ist. Das ist eines der Geheimnisse des Erfolges dieser Stadt: Wo gibt es noch eine Millionenstadt mit einer Quantität von 220 000 Gemeindewohnungen und 160 000 gemeinnützigen Wohnungen mit stabilen Mieten? Das normale Leben funktioniert nur dort, wo normale Leute wohnen und eine ordentliche Durchmischung gegeben ist.

Herr Trisko, jetzt haben wir drei Stimmen gehört, die jeweils betonen, mit wie viel Energie hier versucht wurde, eine Nutzungsmischung aufzubauen. Wie wichtig ist diese Nutzungsmischung für das Gelingen dieses Entwicklungsprozesses aus Sicht der Stadt?

Andreas Trisko: Nutzungsmischung ist auf vielen Ebenen wichtig. In Wien wuchsen Kernstadt und Vorstädte zu einer polyzentralen Stadt zusammen und bieten heute eine einzigartige Versorgungssituation. Wir kennen alle das Stichwort *die Stadt der kurzen Wege*: So eine Stadt ist sozial und auch ökologisch nachhaltig. Mobilitätsgerechtigkeit ist auch, dass viele tägliche Erledigungen zu Fuß, mit dem Rad und dem öffentlichen Verkehr möglich sind. Wien ist außerdem in den letzten 15 Jahren um 320 000 EinwohnerInnen gewachsen. Ich darf erinnern, Graz hat noch nicht ganz 300 000 EinwohnerInnen. Das Wachstum bringt zusätzliche Herausforderungen.

Es geht in Zukunft nicht nur darum, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern das Ziel ist eine resiliente Stadtwirtschaft, in der auch der produzierende Bereich und die Versorgungseinrichtungen mitwachsen müssen, wie z. B. die Rechenzentren, die hier geplant wurden. Der Standort Neu Stadlau ist top erschlossen, eines der wichtigsten Erschließungskreuze nördlich der Donau: Erzherzog-Karl-Straße, Stadlauer Straße, Genochmarkt. Das ist ein markanter zentraler Ort mit einem großen Angebot an öffentlichem Verkehr, U-Bahn, Schnellbahn, Straßenbahn. Außerdem der urbanste und einer der ältesten Teile des 22. Bezirks. Jeder Ort erzählt eine Geschichte und hat eine Vergangenheit und für Neu Stadlau ist diese Vergangenheit sehr stark mit der betrieblichen Nutzung von Waagner-Biró verbunden. Es gilt, diese Geschichte aufzunehmen und weiterzuerzählen. Die schon genannten Initiativen wie das betreibbare Wohnen, das Pflegeheim, das Studierendenheim, das Ärztezentrum, all diese Projekte tragen zu einer neuen Geschichte des Ortes bei.

»Das Schöne an der Donaustadt ist, dass wir nicht nur eine Stadt sind, sondern auch ein Dorf.«

Karl Gasta, Bezirksvorsteher-Stellvertreter, Donaustadt

In den neuen Gebieten wird zum Großteil auf eine fußläufige Durchwegung mit besonderer Aufenthaltsqualität geachtet. Wie viel Aufklärungsarbeit steckt dahinter, den neuen BewohnerInnen eine alternative Art der Mobilität zu vermitteln, sprich auf das Auto möglichst zu verzichten?

Gasta: Sowohl die Mobilitätsangebote als auch unser Verhalten entwickeln sich stetig weiter. Der Umweltverbund (Fuß, Rad, ÖV) ist in den letzten Jahren in Wien weiter gestärkt worden. Zurzeit erleben wir, dass immer mehr Menschen die ganze Bandbreite der unterschiedlichen Mobilitätsformen nutzen. Durch das vermehrte Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität in den neuen Quartieren wird das Zufußgehen deutlich attraktiver, unterstützt wird dies durch ein gesteigertes Gesundheitsbewusstsein. Es braucht also gar nicht so viel Aufklärungsarbeit, die meisten Menschen wissen die Neuerungen durchaus zu schätzen. Hier im Gebiet ist besonders auffällig, dass die Luftlinie zu hochrangigen Verkehrsmitteln sehr gering ist, tatsächlich aber durch die großen Straßenzüge eine echte Barriere entsteht.

Man muss vermeiden, dass die BewohnerInnen in der direkten Nachbarschaft in ihr Auto steigen und lange Umwege machen, um dann z. B. im STAR22 einzukaufen. Da versuchen wir, dagegen zu arbeiten. Jetzt wird der Durchgang hinter dem Postzentrum hergestellt. Die AnrainerInnen des angrenzenden Kleingarten- und Siedlungsgebietes werden auch davon profitieren, an die neuen Quartiere und Infrastrukturen besser angebunden zu sein.

Grundsätzlich wäre auch eine funktionierende, sichere Radwegverbindung zur U-Bahn wünschenswert. Das größte Potenzial für Radfahrer liegt aus meiner Sicht in Richtung U2-Station Hardegasse.

Wir haben jetzt viel über die Entwicklung und den Prozess gehört – was aber immer dazu gehört, sind Schwierigkeiten und Unwägbarkeiten. Die würden wir jetzt gerne reflektieren. Hier fällt auf, dass der Zwischenraum, also der Raum zwischen der Bebauung, qualitativ sehr hochwertig ist. Die von der Gesiba entwickelten Wohnbauprojekte wurden im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung errichtet und bieten leistbaren Wohnraum für alle. Wie schafft man es trotz Baukostendruck, nachhaltigen, qualitätsvollen Wohnbau inklusive der zugehörigen halböffentlichen Zwischenräume zu entwickeln?

Kirschner: Wir waren damals noch in der glücklichen Situation, dass die Baupreise ein ganz anderes Niveau hatten. Ganz allgemein gilt: Zu jeder Zeit im Projekt ist man als Bauträger mit dem Kostenthema beschäftigt.

Die Wohnbauförderung sieht dabei zwei Vorgaben vor: einerseits die Obergrenze der Mietzinsbildung und andererseits die Deckelung der Baukosten. Zusätzlich gibt es die qualitätssichernden Auflagen über die vier Säulen der Wohnbauförderung. Die Qualitäten im geförderten Wohnbau stehen oft dem Verwertungsdruck entgegen. Wir als gemeinnütziger Bauträger loten diese Grenzen aus und probieren auch mal etwas aus, z. B. eine Waschküche in den ersten Stock zu legen, weil wir darin eine Qualität sehen. Aber das wäre natürlich auch ein Ort, der gut verwertet und als Wohnung entwickelt werden könnte. Die Kosten, die wir im Grundstücksbeirat oder im Bauträgerwettbewerb bekannt geben, sind schon die Nutzerkosten der Besiedlung, die sind bindend.

Die Politik probiert nun, um die Situation zu entspannen, das Korsett des Baukostendeckels etwas aufzumachen. Das ist aufgrund der günstigen Zinsenlandschaft momentan sinnvoll.

Die Nutzerkostenvorgabe muss natürlich bleiben. An den Qualitätsanforderungen ändert sich nichts, nur die Baukosten sind zuletzt enorm gestiegen und werden noch steigen. Über Jahre hinweg waren wir mit dem geförderten, leistbaren Wohnbau der Träger der Bauwirtschaft. Durch die Zuwanderung in den Ballungsräumen sind viele gewerbliche Bauträger auf den Plan getreten.

Es gibt Goldgräberstimmung und neue Mitspieler. Die Baufirmen haben ihre Auftragsbücher voll und sind ausgelastet. Im Bereich der FacharbeiterInnen und ProfessionistInnen gibt es Engpässe und Mangel. In diesem Spagat zwischen Baukostendruck und Qualitätssicherung bewegen wir uns und müssen unsere Projekte im geförderten und leistbaren Wohnen durchführbar machen. Das ist eine sehr schwierige Situation.

In Abstimmung mit den ArchitektInnen gelingt es uns dann, an der richtigen Stelle einzusparen. Vom Erstanbot bis zur Vergabe mit Detail, Einsparungspotenzial und Verhandlungen arbeiten wir bis zu sechs Monate pro Projekt. Man muss aktuell froh sein, wenn man überhaupt vier Angebote von Baufirmen bekommt. Prinzipiell ist uns Qualität sehr wichtig. Unser zweites Geschäft ist die Hausverwaltung, und mit guten, qualitativ hochwertigen Projekten haben wir die nächsten Jahrzehnte keine Probleme in der Bewirtschaftung. Hier in diesem Projekt ist es allen Bauträgern gelungen, im Rahmen der damaligen Wohnbauförderung dieses gelungene Quartier zu entwickeln. Aber das war auch noch in einer Zeit, wo der Wohnbau die Trägerakete für die Bauwirtschaft war.



Ewald Kirschner

Was bei Ihnen gut herauskommt, ist das Zusammenspiel vieler Faktoren. Wie gehe ich mit den Flächen um und wie widme ich? Das war natürlich hier auch ein großes Thema.

Kirschner: Es war ja für die Wien Holding auch nicht so einfach, der Grundstückspreis war nicht gerade schwach. Wenn man aus heutiger Sicht da rausschaut, muss man sagen, zwei, drei Geschoße mehr könnte das Quartier auch ohne Qualitätsverlust vertragen.

»Durch den Dachweg und die bauplatzübergreifenden gemeinschaftlichen Räume entstand ein Gefühl von Einheitlichkeit.«

Ing. Ewald Kirschner, Generaldirektor GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft



Andreas Trisko

Trisko: Projekte reagieren auf die Zeit. Wien hat momentan, was das Wachstum betrifft, eine sehr dynamische Phase hinter sich. Gut 40 Prozent des Wohnbauanteils sind in geförderter Hand und 60 Prozent der Bevölkerung lebt darin. Es ist ein wichtiges Signal, dass wir jetzt die Widmungskategorie *geförderter Wohnbau* bekommen werden. Die neuen Herausforderungen bringen das mit sich. Aber wir werden die neue Widmung vonseiten der Stadt nachhaltig einsetzen, weil wir den Markt dadurch mitbestimmen. Stichwort *geförderter Wohnbau* und Stichwort *Wohnbau Call*. Wien ist nach wie vor in allen Umfragen die Stadt mit der höchsten Lebensqualität und da gehört der geförderte Wohnbau ganz wesentlich dazu.

Zum Themenpunkt unvorhergesehene Entwicklungen: Lange Zeit war der nördliche Teil des Gebietes für das so genannte Umweltzentrum Nord der MA48 reserviert. Aus logistischen Gründen hat sich die MA48 zurückgezogen, die Flächen konnten als gemischtes Wohnquartier entwickelt werden. Über einen längeren Zeitraum sind solche strategischen Entscheidungen sehr schwierig vorherzusehen. Wie würden Sie diese Wendung vom geplanten Umweltzentrum Nord zu einem gemischt genutzten Wohnquartier reflektieren?

Trisko: Zu der Frage Umweltzentrum ja oder nein: Die Entwicklung zeigt ganz grundsätzlich, wie resilient die Stadt und die AkteurInnen der Stadt sind. Stadtentwicklung und Stadtplanung denken wir schon lange nicht mehr wie in den deterministischen Plänen der 1980er-Jahre. Es geht darum, Qualitäten, Werte und Prozesse sicherzustellen und sich zu fragen, wie man denn zusammenwohnen will. Wichtig ist, dass alle AkteurInnen, die mit Stadtentwicklung zu tun haben, auch handlungsfähig sind. So können wir dynamische Entwicklungen gut bewältigen. Und gerade weil ich immer die Wichtigkeit von Infrastruktureinrichtungen betone: Im konkreten Fall hat man ja anwoanders eine bessere Lösung für das Management von Abfallstoffen gefunden. Daher ist doch nur richtig und erfreulich hier auf einer größeren Fläche eine hochwertige Quartiersentwicklung umsetzen zu können.

Wir haben erlebt, wie in der Projektentwicklung Hand in Hand mit der Stadt Wien gearbeitet wird, um eine möglichst hohe Qualitätssicherung zu erzielen. Welche qualitäts-sichernden Instrumente wurden bei der Entwicklung der drei großen Quartiere angewandt?

Barasits: Hier kam uns entgegen, dass wir von der Stadt ein sehr großes Quartier zur Entwicklung erhielten. Das hat es uns erleichtert, den gesamten Prozess zu koordinieren. Für die einzelnen Teilbereiche sind dann die richtigen AkteurInnen mit ins Boot geholt worden: die Wirtschaftsagentur Wien oder auch der Wohnfonds Wien. Das hat es dann ermöglicht, einen Sog zu erzeugen und andere Liegenschaften miteinzubeziehen. Wir konnten die Spielregeln definieren. Anfangs hatten wir zwei große Hauptgebiete: STAR22 und OASE22. Gemeinsam mit der MA21 haben wir die Kriterien für die Flächenwidmung erarbeitet. Was in der Flächenwidmung nicht lösbar war, wurde durch privatrechtliche Vereinbarungen, die im Rahmen des Kaufprozesses geschlossen wurden, definiert. So musste für die OASE22 beispielsweise eine Bauträgergemeinschaft gebildet werden, die den jeweiligen Freiraum und auch Sozialräume, wie z.B. übergeordnete Gemeinschaftsräume, allen BewohnerInnen gleichermaßen zur Verfügung stellt. Für die Bauträger ist dieser Rahmenkatalog sehr wichtig.

Zuerst hatten wir zwei Planungsteams, Laura Spinadel mit dem STAR22 und studio uek mit der OASE22. Es wurden Baufeldkataloge erstellt und dann andere ArchitektInnen integriert, die sich an die Spielregeln halten mussten. Im Großen und Ganzen wurde dieser vorgegebene Rahmen auch eingehalten. Unsere Aufgabe war, auf die Einhaltung der Spielregeln zu achten. Dass das so gut funktioniert hat, freut uns natürlich auch sehr.

»In Wien wuchsen Kernstadt und Vorstädte zu einer polyzentralen Stadt zusammen und bieten heute eine einzigartige Versorgungssituation.«

DI Andreas Trisko, Leiter MA18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung

Was für uns schwieriger war, war die Integration der Bevölkerung, der alteingesessenen AnrainerInnen. Es war auch deshalb schwierig, weil es fast keine gab: Die KleingärtnerInnen hatten eine Mauer rundherum, die hat der beginnende Planungsprozess wenig interessiert. Die andere Seite der Erzherzog-Karl-Straße war wie eine andere Welt. Damals ist da keiner freiwillig hinübergekommen. Wir haben dann gemeinsam mit *Mission Ignition Kagran (MIK)*, einer selbstinitiierten Kulturinitiative, einen Informations-Pavillon am Genochmarkt errichtet. Wir wollten den Leuten klar machen, dass hier nicht ewig das Waagner-Birò-Areal sein wird. Aufgrund dieser Initiative hat aber keine intensive Beteiligung stattgefunden, der Prozess war eher ein Wachrütteln, auch in Zusammenarbeit mit dem Bezirk. Die Kaufleute auf der Stadlauer Straße waren schon skeptisch, aber jetzt ist der Weg aus den Quartieren durch die Stadlauer Straße eine Verbindungsachse zur U-Bahn und die Kaufleute profitieren von den 1.100 MitarbeiterInnen des neuen Quartiers. Mit dem Merkur Markt ist eine Piazza, ein kleines Zentrum geschaffen worden. Die Leute kommen jetzt über die Erzherzog-Karl-Straße. Das ist ganz normal. Diese ehemalige Marktfunktion haben wir also zu uns ins STAR22 geholt. Das ist die neue Nahversorgung und es gibt auch die Verknüpfung mit dem ganzen Umfeld. Das ist sehr schön, das jetzt zu sehen.

Im letzten Jahrzehnt sind in Wien einige Quartiere und nicht zuletzt auch die Seestadt entstanden, die als Grundidee eine erhöhte Verdichtung – baulich, atmosphärisch und auch programmatisch – verfolgen. Auffallend ist auch der individuelle Charakter dieser Quartiere. Inwiefern sind diese zeitgenössischen Stadtentwicklungskonzepte besonders innovativ und wie können wir von ihnen lernen?

Trisko: Lernen ist das richtige Stichwort. Darum bemühen wir uns alle und da können wir auf eine gute Tradition zurückblicken. Seit über 100 Jahren ist Wien bei der intelligenten Wohnraumproduktion international führend. Dass die Bevölkerung möglichst gut versorgt und möglichst zufrieden ist sowie optimale Lebens- und Wohnbedingungen vorfindet, ist ja nicht zufällig. Da ist ein konstanter Innovationsprozess passiert. Das setzt voraus, sich ernsthaft und über lange Zeit grundlegend mit dem Thema des leistbaren Wohnens auseinanderzusetzen und vernetzt mit allen Beteiligten daran zu arbeiten, den Prozess auch laufend zu verbessern. Architektur und Städtebau ist immer ein Bild der Zeit.

Zu der Diskussion vorhin: Als dieses Projekt begann, war die momentane Dynamik nicht absehbar. Das ist ein super Projekt, das kann man so stehen lassen. Wenn man es jetzt aufstocken würde, wäre es nicht zwingend besser. Wir, die Stadtplanung und auch die Bauträger, versuchen zu lernen und die Dinge immer besser zu machen. Ein wirkliches Gelingen ist, dass wir jetzt diese Quartiere den Menschen als Lebensraum anbieten können. Alle sind Fans der Toskana und ihrer Städte und was findet man dort – einen urbanen Raum, fußläufig und durchaus dicht. Es gibt dort eine große Versorgungsqualität und die offensichtliche Qualität des öffentlichen Raumes. Daraus lernen wir und versuchen, Ähnliches auch in unsere Quartiersentwicklungen zu bringen. Wir haben laufend Anfragen von Leuten, die sich diese Stadtteile anschauen wollen. Wien ist das Modell, von dem man, vor allem in Europa, lernt. Das machen wir sehr gut, weil wir gute ArchitektInnen und Bauträger haben und weil wir das als Stadt verfolgen. Der Schlüssel zum Gelingen ist auch der individuelle Charakter der Quartiere. Wenn man z.B. in die Seestadt schaut. Die ist sehr intelligent gemacht, ein robuster Entwurf, der anfangs zwar kritisiert wurde, aber die Entwicklung eines funktionierenden und lebenswerten Stadtteils ermöglicht hat.

Das Ziel ist, darin kleinteilige Qualitäten zu schaffen. Individualität soll erkennbar sein und nicht alles gleich aussehen. Das Bemühen um eine gute Lebensqualität steht im Mittelpunkt.

Das Stichwort ist Kleinteiligkeit, die richtige Maßstäblichkeit, auf die man achten muss. Das ist auch eine Qualität, die man hier in diesem Quartier sieht. Die Gesiba hat eine lange Geschichte und Tradition in der Wohnbautätigkeit. Wodurch sticht Ihrer Meinung nach auf der Ebene des geförderten Wohnens dieses Quartier besonders hervor und welche positiven Erfahrungen können Sie für neue Projekte mitnehmen?

Kirschner: Für uns als Bauträger ist der Freiraum auch wichtig. Nur das Objekt zu bauen und bei der Wohnungstür aufzuhören, ist zu wenig. Die Qualität im Umfeld muss passen. Warum also fühlt man sich wohl in diesen Städten in der Toskana, wie gerade erwähnt? Das ist die Kunst des Städtebaus, wenn man die Maßstäblichkeit im Griff hat. Zuzug ist gerade ein Fakt und die Ballungsräume wie Wien werden die Zuzugsräume sein. Wir haben ja ein klares Bekenntnis zu den Qualitäten des Stadtentwicklungsplans und wenn wir diese erhalten wollen, brauchen wir daher auch in der Vertikalen intelligente verdichtete Lösungen. Ich sage daher, wir brauchen das zeitgemäße Alt Erlaa.

Projekte, die nicht diesen Hochhauscharakter haben, sondern wo man die Qualitäten des Wohlfühlens spürt. Dazu gehören auch der Zusammenschluss im Sockelbereich und die zugehörigen Freiflächen. Wir wissen, wo wir nachverdichten können, wir wissen, wo wir umnutzen können, wir haben z.B. noch ein paar Kasernen bzw. ÖBB Areale und vereinzelt die Möglichkeit der Umnutzung von ehemaligen Industriearealen, aber das ist alles enden wollend und man muss jetzt 20 bis 30 Jahre vorausdenken. Das, was wir machen, soll ja für die nächsten 100 Jahre funktionieren. Der gemeinnützige Bauträger ist in diesem Prozess ein ehrlicher Partner und denkt im Sinne des Generationenvertrages. Wir verwalten die Wohnbauförderungsgelder, wir sind für die Deckelung der Mieten zuständig. Wichtig ist, dass der Druck vom privaten Markt weg ist. Wir wollen ja auch in den nächsten Jahrzehnten den sozialen Frieden aufrechterhalten. Ein wesentlicher Beitrag war der politische Beschluss, bei den steigenden Grundkosten den geförderten Wohnbau in die Widmung mit hineinzunehmen. Das wird auch Rechtsstreitigkeiten nach sich ziehen. Aber jetzt müssen wir es einmal angehen, ein Signal setzen. Am Objekt selbst wird man immer Lösungen finden, aber ich bin der Meinung, wir brauchen die Maßstäblichkeit, die Proportionalität und die Lösung in der Vertikalen als Vorsorge.

Trisko: Da geht es um neue Themen. Ich denke, die Vertikale ist nicht die einzige Lösung. An manchen Orten mag das wichtig sein, aber da geht es um mehrere Themen. Wie integriere ich neue Nutzungen, z.B. die Integration von Wohnen und Arbeiten, oder wie gehe ich mit wohnungsbezogenen Grünräumen um?

Auch Sie kennen diese neuen Quartiere. Viele neue BewohnerInnen ziehen aus anderen Bezirken nach Donaustadt. Was kann man aus Sicht des Bezirks von der Entwicklung dieser Quartiere lernen?

Gasta: Die Vorteile der neuen Quartiere für das Zusammenleben sind theoretisch gut begründbar, aber glücklicherweise auch in der Praxis sofort offenkundig. Vor allem die Durchmischung macht es hier, so wie ja letztlich im ganzen Leben, aus: Wohnen und Arbeiten finden sich nebeneinander und insbesondere sind alle Generationen hier anzutreffen. Das ist schon überraschend, wie wenig Beschwerden es aus diesem Gebiet gibt. Ich denke, das hängt auch damit zusammen, dass hier ganz früh unterschiedliche AkteurInnen in den Prozess miteinbezogen wurden. Die Leute wussten dann schon vor dem Bezug, dass hier ein gemischtes Quartier für alle Generationen entsteht. Die Caritas ist vor Ort und gleich daneben ist ein Kindergarten – den Menschen gefällt das hier. Dazu kommt noch ein Mix an Nahversorgung und Erholungsmöglichkeit sowie ein Bereich des Zusammenkommens und Austausches – das machen lebenswerte, moderne Quartiere aus. Das hat auch Vorbildwirkung für andere Entwicklungsvorhaben. Wir versuchen, den Wünschen und Vorschlägen der BewohnerInnen nachzugehen. Für dieses Quartier gibt es vonseiten der AnrainerInnen z.B. den großen Wunsch, eine Apotheke vor Ort zu bekommen.



Stephan Barasits

Immerhin wird jetzt sogar das Ärztezentrum erweitert. Manchmal ist es nicht einfach, diese Ziele in der Praxis zu erreichen. Die Standorte für Apotheken sind seitens der Kammer gebietsgeschützt. Aber wir geben nicht auf. Gerade in Neu Stadlau, wo der Fokus auf Generationenwohnen, Leben im Alter und betreubares Wohnen liegt, wäre ein eigener Apotheken-Standort wünschenswert.

»Es ist manchmal nicht so wichtig, sich von Anfang an zu versteifen. Es ist wichtig, einen Prozess zuzulassen, Inputs anzunehmen.«

DI Stephan Barasits, Geschäftsführer WSE Wiener Standortentwicklung GmbH



Ewald Kirschner, Stephan Barasits und Andreas Trisko in der OASE22*

Zu guter Letzt hat sich der Eigentümer des ehemaligen, in die Jahre gekommenen Tardi-Fachmarktzentrums von den geplanten Projekten mitreißen lassen und lässt jetzt die Bagger auffahren, um auf Basis des vorgegebenen Bebauungsplans ein gemischtes Quartier mit Gewerbe und Wohnen zu errichten. Das hat viele überrascht. Wie überrascht sind Sie vom Gesamtprozess und was nehmen Sie für andere Projekte mit?

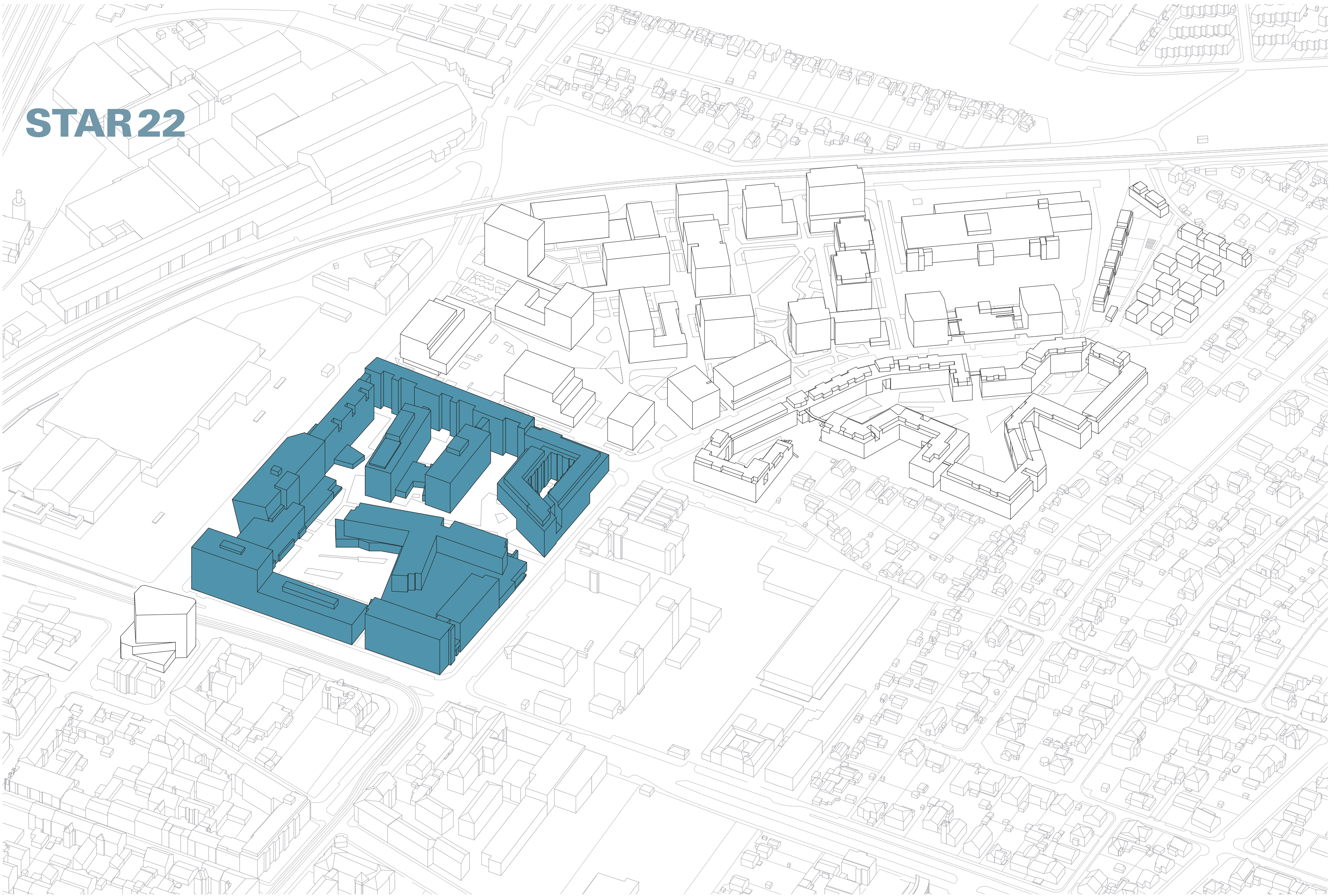
Barasits: Es gibt zwei Dinge, die mich in diesem Prozess sehr gefreut haben. Das eine war, dass das Tardi-Fachmarktzentrum in das übergeordnete städtebauliche Projekt integriert werden konnte. Zuerst war der Besitzer der Meinung, das alte Fachmarktzentrum funktioniere noch gut und er wolle nicht investieren. Als dann der Merkur Markt umzog, änderte sich seine Haltung. Wir dachten damals: Wir versuchen eine offene, transparente Stadt zu bauen, und das Fachmarktzentrum hat sich mit seinen Feuermauern abgekapselt. Als wir das kooperative Verfahren gestartet haben, hat der Eigentümer jemanden hergeschickt, um sich zu informieren. Es hat sich dann gezeigt – das ist eben die Qualität des Verfahrens –, auch Akteure wie dieser, die vorerst kein Interesse haben, kann man integrieren. Jedenfalls wurde dann vonseiten des Fachmarkt-Besitzers mitgearbeitet und jetzt entsteht auf dieser privaten Liegenschaft ein gemischtes Quartier, das sich in das Gesamtensemble einfügt und auf der neuen städtebaulichen Entwicklung fußt. Ich wäre froh, wenn dieser Impuls auch Richtung Genochmarkt und in die nördliche Richtung hin weitergehen würde.

Die zweite Überraschung war, reflektierend gesehen und auch für mich persönlich, dass das Ganze ein lernender Prozess ist. Zuerst haben wir ja angenommen, es kommt der Stützpunkt der MA48. Das hieße Betriebsbaugelände mit starkem Schwerverkehr. Dann ein Überdenken: Vielleicht ist das nicht der sinnvollste Standort für die MA48, vielleicht gibt es doch bessere Standorte in der Stadt. Dann haben wir ein konventionelles Gewerbegebiet angedacht und jetzt ist Wohnen das Hauptthema. Das zeigt, wie wichtig das Zulassen des Lernens in der Stadt – und zwar in Form einer Kooperation – ist. Es ist also manchmal nicht so wichtig, sich von Anfang an zu versteifen. Es ist wichtig, diesen Prozess zuzulassen, Inputs anzunehmen. Der Prozess ist dynamisch: Es gab Wirtschaftskrisen, es gab ein starkes Bevölkerungswachstum, das hat Einflüsse. Es müssen gewisse Dinge ausprobiert werden, da sind auch Sackgassen dabei, z.B. das Lager für das Wien Museum oder auch das geplante Hotel auf der Fläche des ehemaligen Genochmarktes. Aber dann zu sagen, gehen wir eben einen anderen Weg, ist ganz wichtig.

Das ist eine schöne Conclusio, dass Sackgassen auch wo hinführen können. Das ist das Schöne, hier zu sehen, dass, auch wenn Entwicklungsprozesse manchmal sehr lange dauern, sie zu einem guten kollektiven Ende kommen, mit dem dann alle AkteureInnen zufrieden sind und hoffentlich auch die Menschen, für die wir planen und bauen.

**Karl Gasta war leider nicht vor Ort mit dabei. Das Gespräch mit ihm, das in der Bezirksvorstehung Donaustadt geführt wurde, wurde nachträglich thematisch in den Gesamttext integriert.*

STAR 22



STAR 22

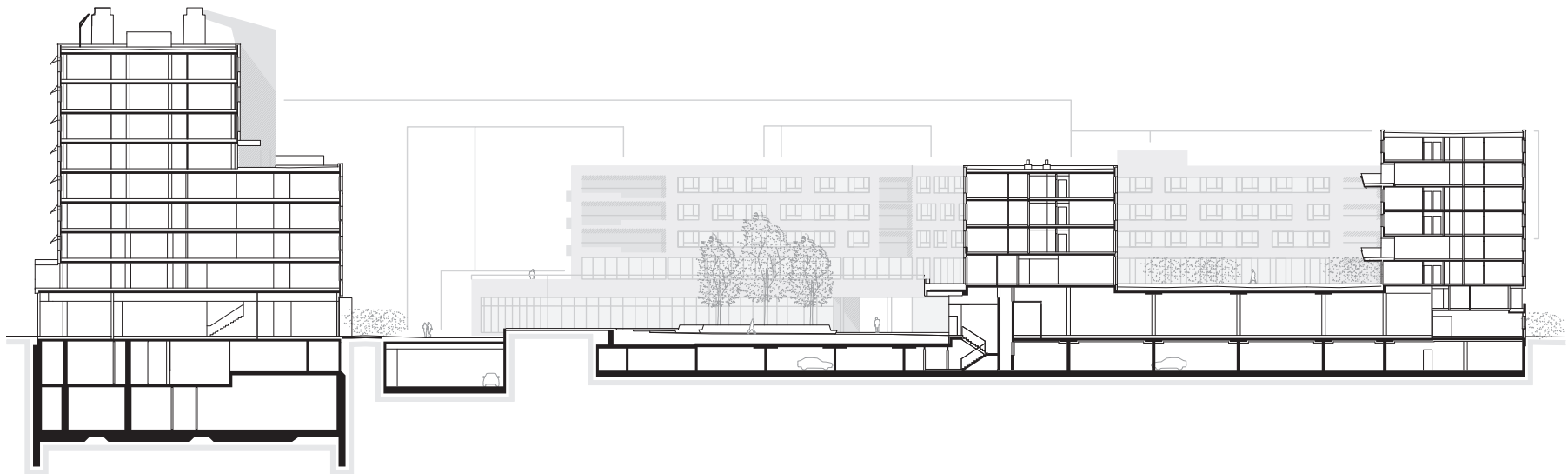
Das Projekt STAR22 zeichnet sich in besonderem Maße durch sein heterogenes Nutzungsangebot aus: Neben Wohn- und Bürogebäuden entstanden ein Wohnheim für Studierende, ein Pflegeheim und zwei Kindergärten sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Das Ensemble gruppiert sich um die zentrale Piazza, die als öffentlicher Freiraum ebenso Aufenthaltsqualität wie eine Vernetzung der unterschiedlichen Bauteile bietet. Durchgänge zu den angrenzenden Straßenräumen sowie eine interne Passage in Nord-Süd-Richtung sorgen für die fußläufige Durchlässigkeit der Anlage. Den städtebaulichen Schwerpunkt des Gebiets bilden zwei höhere Bürobaukörper im westlichen, stadteinwärts gelegenen Eckbereich. Gemeinsam mit dem östlich angrenzenden Studierendenheim schirmen sie die Piazza sowie das mittig im Gebiet liegende Pflegeheim von den Straßenemissionen ab. Das Pflegeheim, dessen drei Flügel den Hofraum gliedern, setzt auf dem weitläufigen Sockelgebäude des Verbrauchemarktes auf. Auf dem Dach des Sockels eröffnet sich eine zweite Freiraumebene, die als Therapie- und Demenzgarten genutzt wird. Den nördlichen Abschluss des Gebiets bilden Wohngebäude: Ein dreigeschoßiger Durchgang öffnet hier STAR22 großzügig zum umgebenden Stadtgebiet von Neu Stadlau.



Zentrale Piazza



Pflegeheim und Studierendenheim // b18 Architekten



Schnitt 1:750



Studierendenheim base22
 // b18 Architekten
 Hofansicht und Südfassade Bürogebäude
 // BUSarchitektur



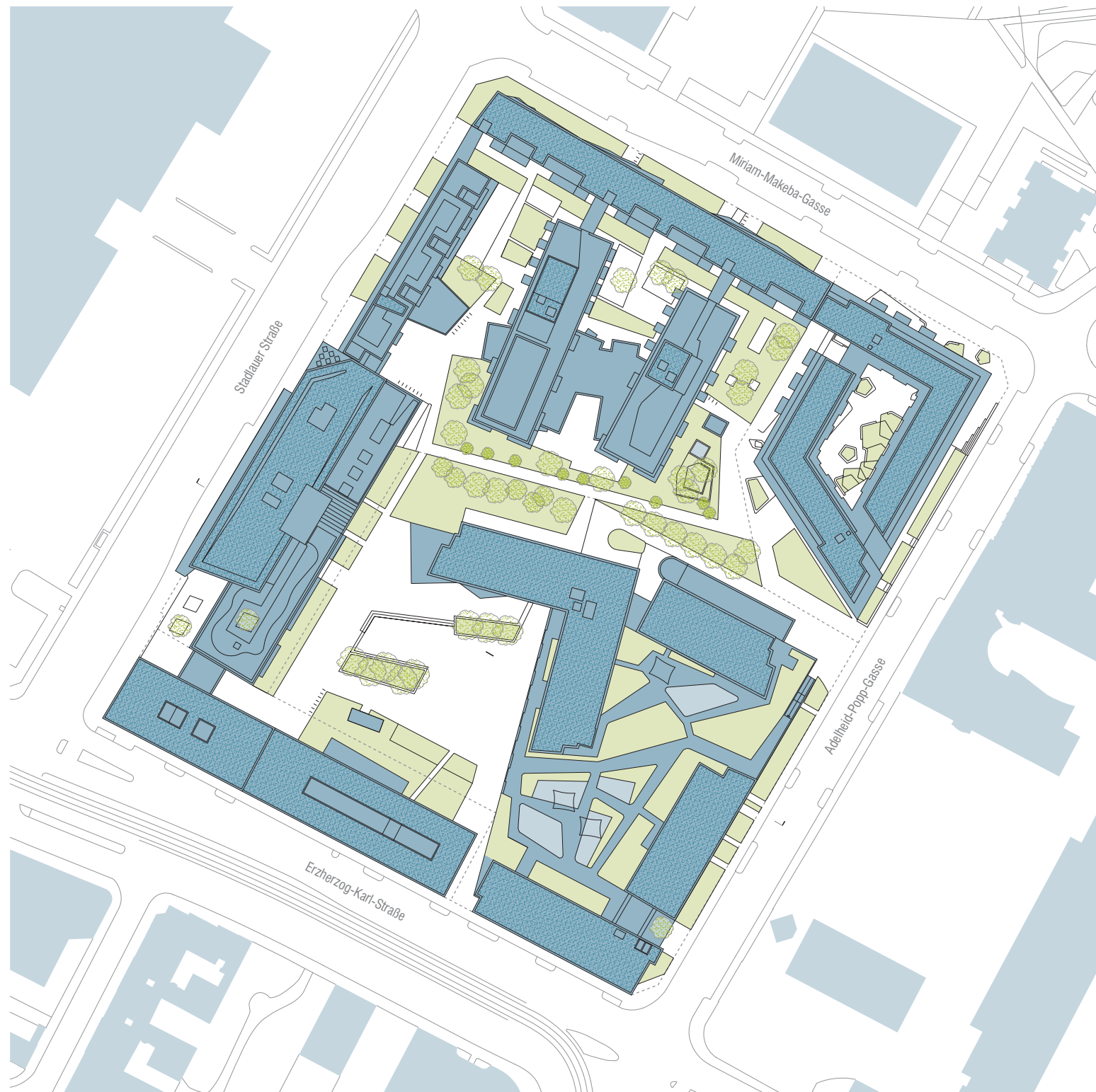
Westfassade Bürogebäude // archiguards



Nord-Süd-Passage Wohngebäude // g.o.y.a.



Wohngebäude und Kindergarten // Scheifinger + Partner und Huss Hawlik Architekten



Lageplan 1:1500

STAR22 / 5 BAUTEILE

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

BUSarchitektur – Laura P. Spinadel – Bernd Pflüger

BAUHERREN

STAR22 eins Planungs- und Errichtungs GmbH

STAR22 Planungs- und Errichtungs GmbH

HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgen. reg.GenmbH.

GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H.

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

EKS Garagen GmbH / Wipark Garagen GmbH

ARCHITEKTEN

archiguards ZT GmbH.

BUSarchitektur – Laura P. Spinadel – Bernd Pflüger

b18 Architekten ZT GmbH

g.o.y.a Ziviltechniker GmbH

Scheifinger + Partner ZT GmbH und Huss Hawlik Architekten ZT GmbH

FREIRAUMPLANUNG

rajek barosch landschaftsarchitektur

BOA büro für offensive aleatorik – Laura P. Spinadel & Stefan Schmidt

Landschaftsarchitektur

carla lo landschaftarchitektur

NUTZUNGEN

Anzahl Wohnungen 345

Sonstige Nutzungen Büros, Rechenzentrum der Stadt Wien,

Pflegeheim Caritas Wien (130 Heimeinheiten, 136 Heimplätze),

Studierendenheim base22 (289 Heimeinheiten, 368 Heimplätze),

Verbrauchermarkt Merkur, Restaurant, Mobile Dienste,

2 Kindergärten, Gewerbelokale

GRUNDSTÜCK 36.148 m²

BEBaute FLÄCHE 19.522 m²

BGF (oberirdisch, inkl. Loggien) 91.902 m²

GFZ 2,54

NUTZFLÄCHE

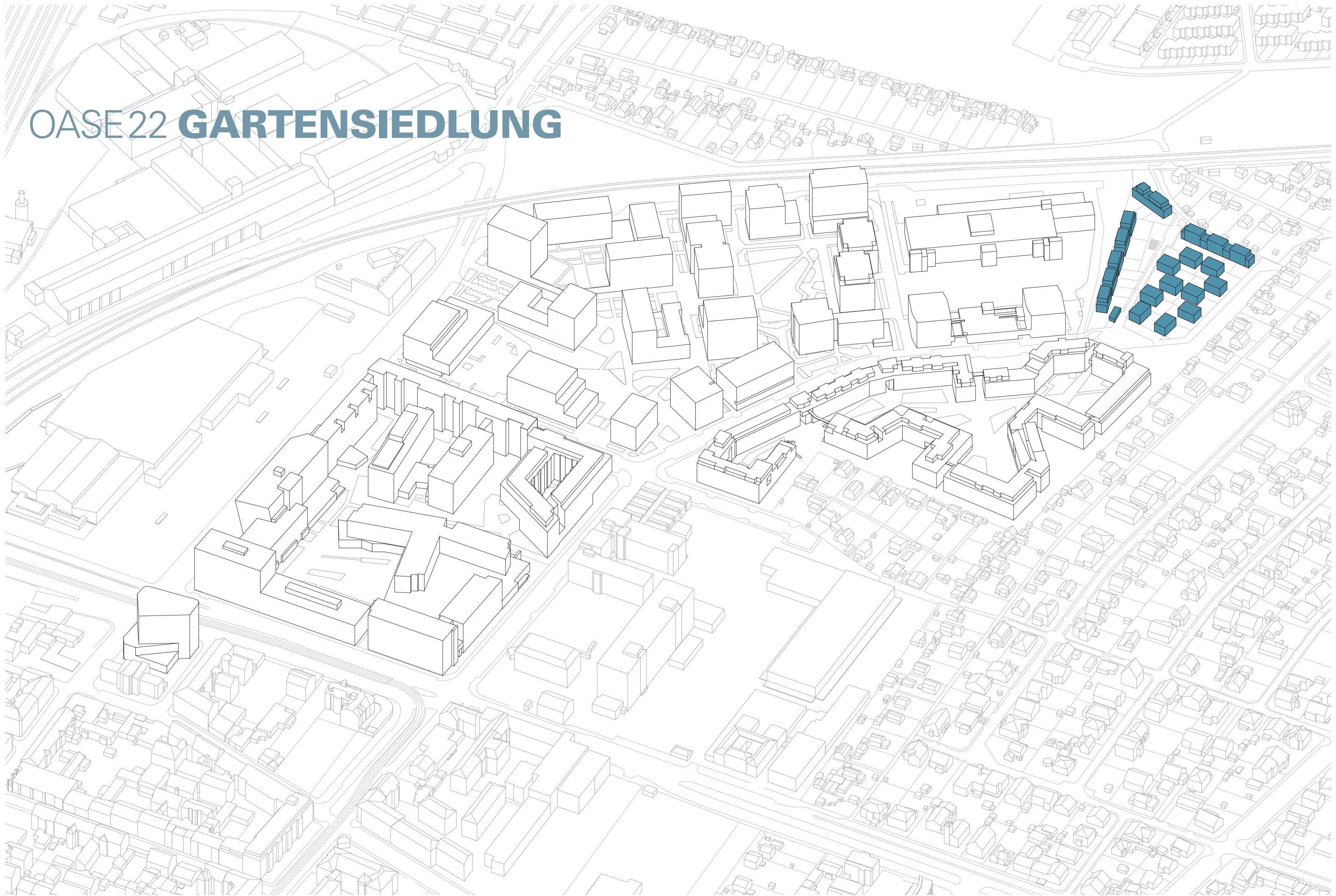
Wohnnutzfläche 29.432 m²

sonstige Nutzfläche 72.197 m²

Gesamtfläche Garage 9.951 m²

FERTIGSTELLUNG 03/2013 – 12/2014

OASE 22 **GARTENSIEDLUNG**



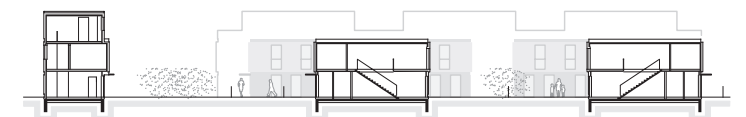
OASE 22 GARTENSIEDLUNG

Die OASE 22-Gartensiedlung bildet den nordöstlichen Abschluss von Neu Stadlau. In der Anlage werden Reihen- und frei stehende Einzelhäuser kombiniert. Die Reihenhäuser dienen als Schild zu den Gleisen im Norden und zur angrenzenden höheren Bebauung. Die Einzelhäuser schaffen eine offene, durchschaubare Bebauung innerhalb der Anlage. Ein öffentlicher Fußweg quert das Grundstück und verbindet den Stadtteil mit den Gebieten jenseits der Bahntrasse. Der Weg erweitert sich im Zentrum zu einem Hauptplatz, an dem Hochbeete und ein Gewächshaus zur Benutzung einladen.



Reihenhäuser entlang des Fußwegs // Architekt Moosmann

Schnitt 1:750





Reihenhäuser und Hauptplatz am öffentlichen Fußweg



Lageplan 1:1500

OASE22 **GARTENSIEDLUNG**

BAUHERR
ÖSG Stadtentwicklungs- und
Wohnbaumanagementges.m.b.H.

ARCHITEKTEN
Architekt MOOSMANN ZT-GmbH

FREIRAUMPLANUNG
Land in Sicht

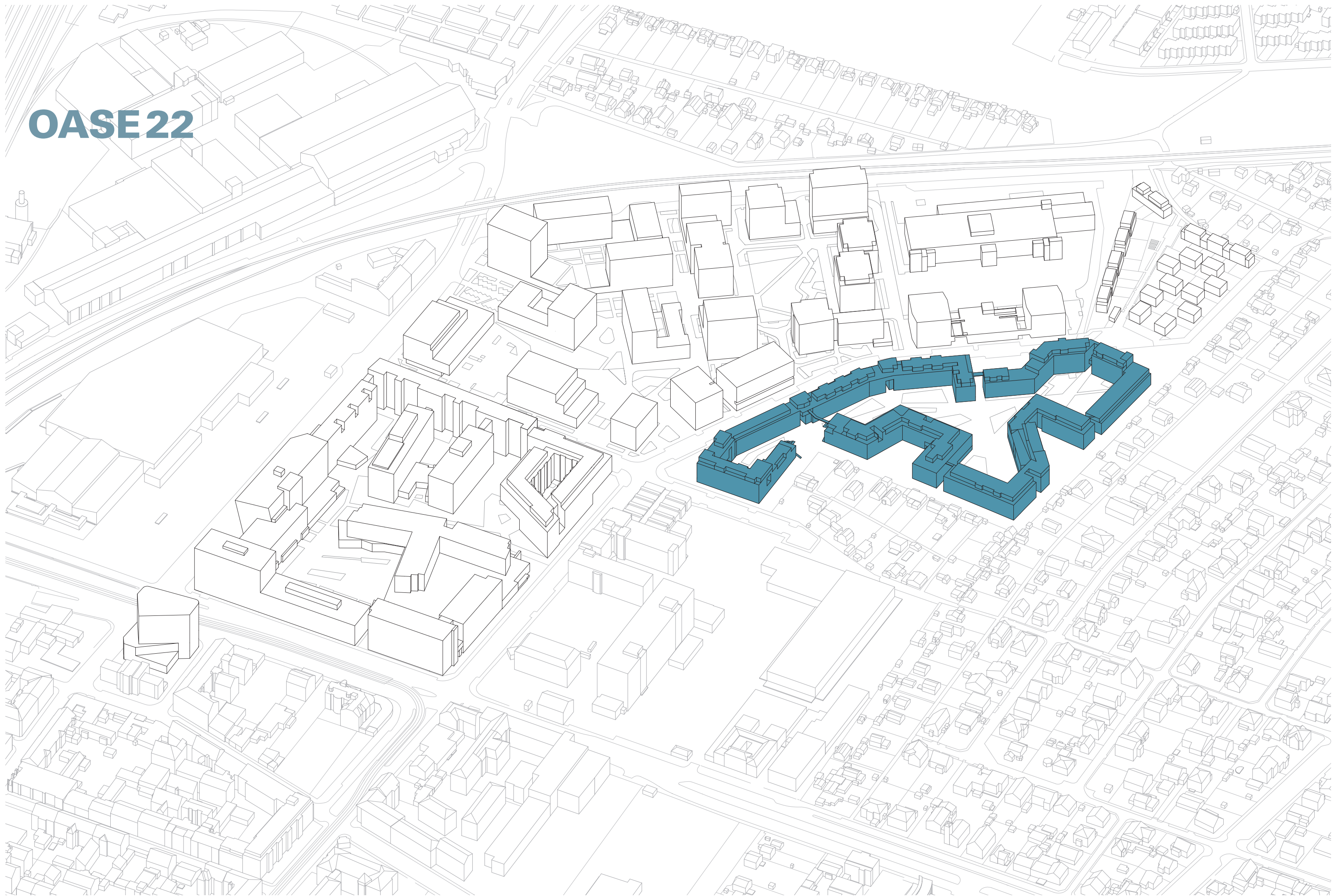
NUTZUNGEN
29 Häuser

GRUNDSTÜCK 9.104 m²
BEBAUTE FLÄCHE 1.836 m²
BGF (oberirdisch, inkl. Loggien) 4.326 m²
GFZ 0,48

NUTZFLÄCHE
Wohnnutzfläche 3.376 m²

FERTIGSTELLUNG 03/2012

OASE22



OASE 22

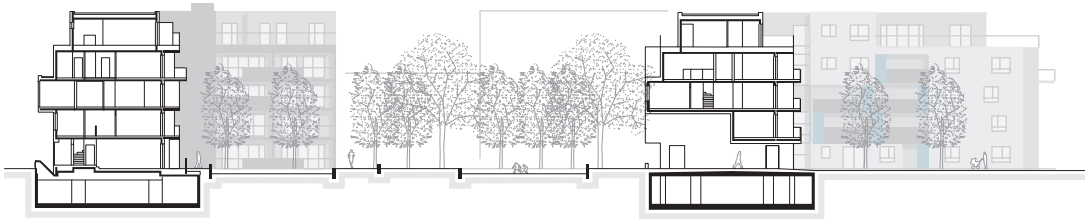
Das an der Adelheid-Popp-Gasse gelegene generationengemischte Wohnquartier OASE 22 umfasst rund 320 Wohneinheiten, zahlreiche Gemeinschaftsräume, ein geriatrisches Tageszentrum, Einheiten für betreubares Wohnen und eine Sporthalle. Das Projekt reagiert in seiner Idee und Konfiguration auf die Inselhaftigkeit der Peripherie: Die Bebauung folgt der unregelmäßigen Kontur des Areals und fasst im Inneren einen gemeinschaftlich genutzten Gartenhof mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch das stellenweise Abrücken des Mäanders von den Grundstücksgrenzen eröffnen sich außenseitig neue Platz- und Gartensituationen, die die OASE 22 mit der unmittelbaren Nachbarschaft verknüpfen. Durch Fugenbereiche und Zäsuren in der Bebauung eröffnen sich Durchblicke und Durchwegungen für PassantInnen und BewohnerInnen. Ein über alle Dächer führender Weg, der zwischen den einzelnen Bauteilen durch Brücken verbunden ist, ermöglicht eine zweite Ebene an gemeinschaftlicher Nutzung. Neben einer Bebauung, die Möglichkeiten für gemeinschaftliches Wohnen eröffnet, liegt der Schwerpunkt des Projekts somit auf dem Angebot an hochwertigen Freiräumen und gemeinschaftlichen Einrichtungen. Die Nutzung dieser kleinteiligen Strukturen wurde mit einer Moderation begleitet.



Blick in den Gartenhof – 3 Bauteile



Blick in Richtung Haupteingang // studio uek



Schnitt 1:750



Gartenhof // studio uek





Hoffassade und Fassade Richtung Vorplatz (S67) // ARGE Köb&Pollak / Alexander Schmoeger



Hoffassade // g.o.y.a.



Dachweg // g.o.y.a.
Fuge // studio uek



Lageplan 1:1500

OASE22 / 3 BAUTEILE

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

studio uek

BAUHERREN

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH.

ÖSW Österreichisches Siedlungswerk, Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft

ARCHITEKTEN

studio uek mit Pesendorfer ZT GmbH

ARGE Köb&Pollak / Alexander Schmoeger

goya ZT GmbH

FREIRAUMPLANUNG

rajek barosch landschaftsarchitektur

Joachim Kräftner Landschaftsarchitektur

NUTZUNGEN

Anzahl Wohnungen

319 Wohnungen (inkl. 30 betreubare Wohnungen und 3 Wohngemeinschaften)

Sonstige Nutzungen

Geriatrisches Tageszentrum FSW, Bewegungsraum ASKÖ,

Hausbetreuungszentrum Gesiba, Stadtteilbüro Caritas,

Spiel- und Festraum, Fahrradwerkstatt, anmietbare Lounge,

Dachweg mit Dachterrassen

GRUNDSTÜCK 25.774 m²

BEBaute FLÄCHE 8.644 m²

BGF (oberirdisch, inkl. Loggien) 40.657 m²

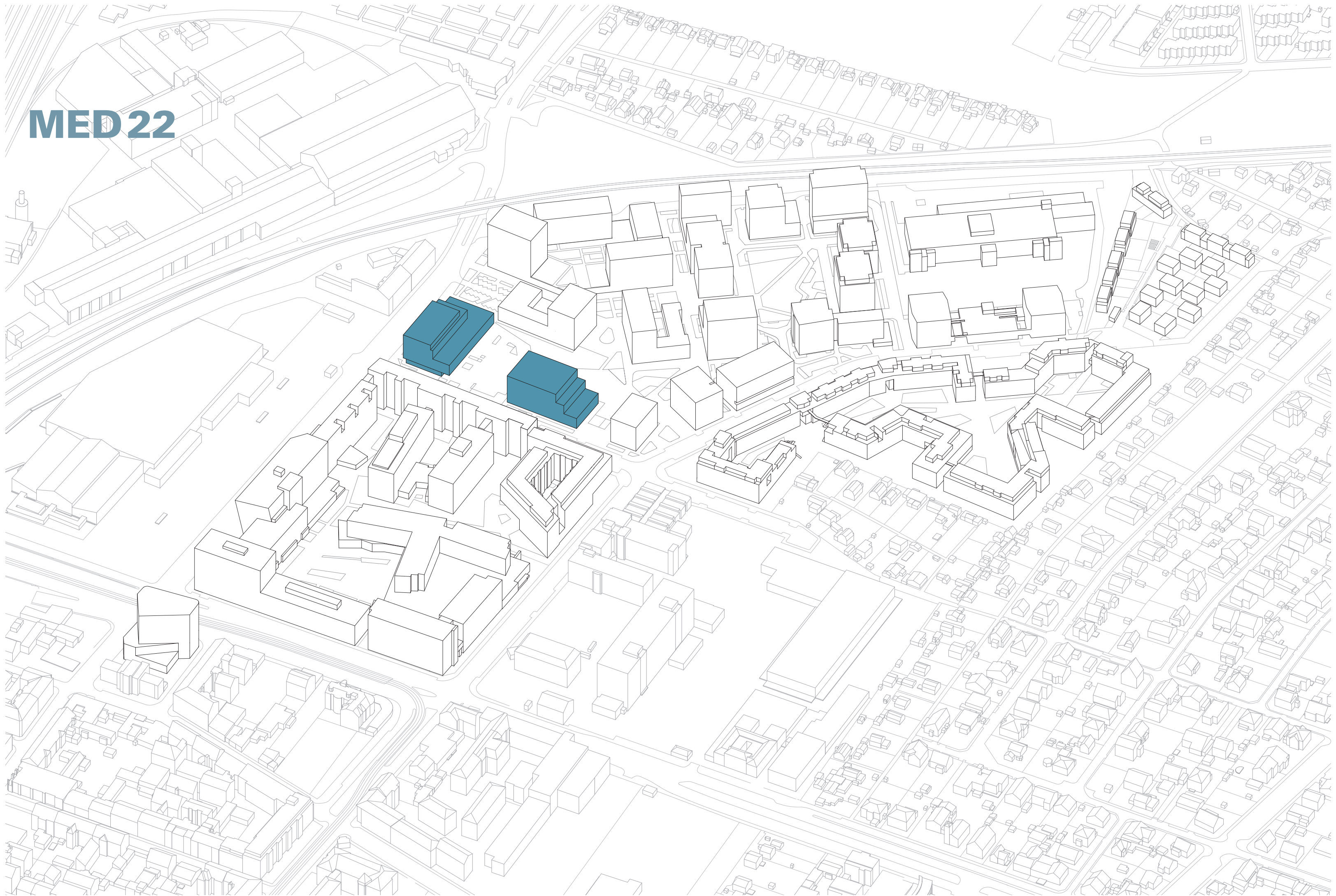
GFZ 1,58

NUTZFLÄCHE

Wohnnutzfläche 26.655 m²

FERTIGSTELLUNG 12/2012–05/2013

MED 22



MED 22

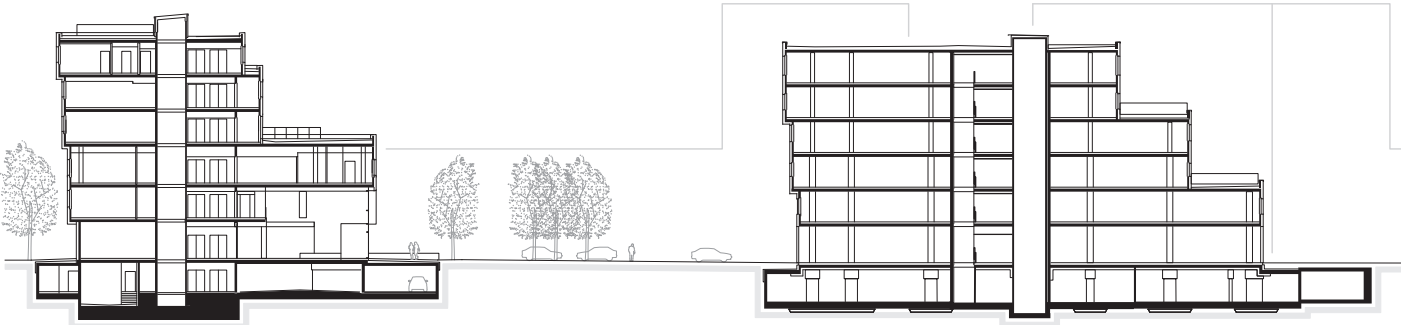
An der Ecke Stadlauer Straße / Miriam-Makeba-Gasse wurde ein sechsge-schoßiges medizinisches Zentrum mit kommerzieller Nutzung im Erdgeschoß und Arztpraxen in den Obergeschoßen errichtet. Der terrassierte Baukörper ist durch eine horizontale Schichtung, Vorsprünge in der Fassade und durch-gehende Fensterbänder geprägt. An der Straßenecke bildet er einen markanten Schwerpunkt. Entlang der Miriam-Ma-keba-Gasse wird das Ärztezentrum um einen weiteren frei stehenden Baukörper erweitert. Die Erweiterung knüpft funkti-onal und gestalterisch an das bestehen-de Projekt an.



Erweiterung Miriam-Makeba-Gasse // WGA



Ostfassade // WGA



Schnitt 1:750



Westfassade Stadlauer Straße



Lageplan 1:1500

MED22 / 2 BAUTEILE

BAUHERREN
Barosu GmbH
AES Privatstiftung

ARCHITEKTEN
WGA ZT GmbH

FREIRAUMPLANUNG
WGA ZT GmbH

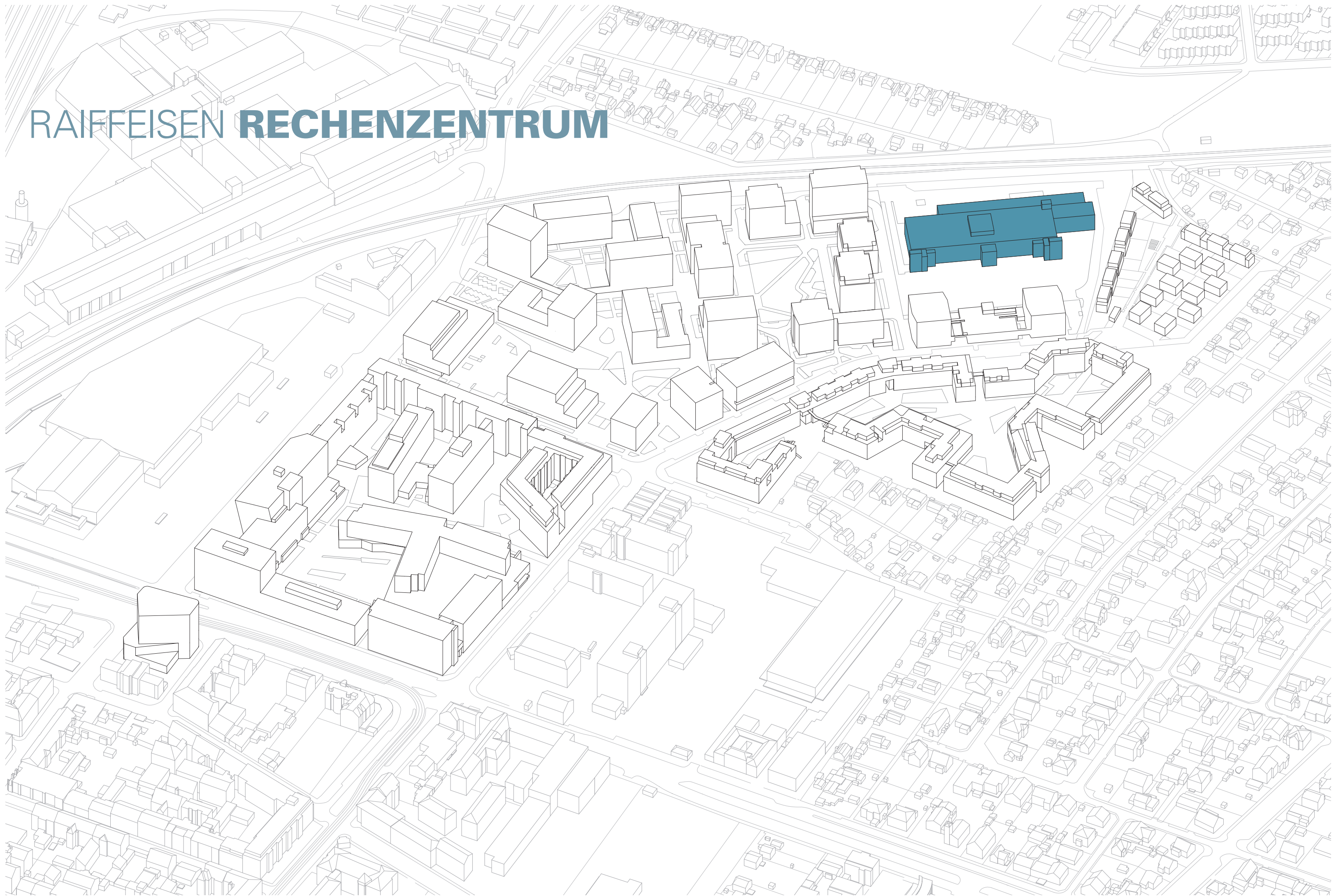
NUTZUNGEN
19 Ordinationen, 6 Geschäftsflächen

GRUNDSTÜCK 7.586 m²
BEBAUTE FLÄCHE 3.005 m²
BGF (oberirdisch, inkl. Loggien) 12.846 m²
GFZ 1,69

NUTZFLÄCHE
1.513 m² Geschäftsflächen
8.509 m² Ordinationen

FERTIGSTELLUNG 9/2013–12/2020

RAIFFEISEN **RECHENZENTRUM**

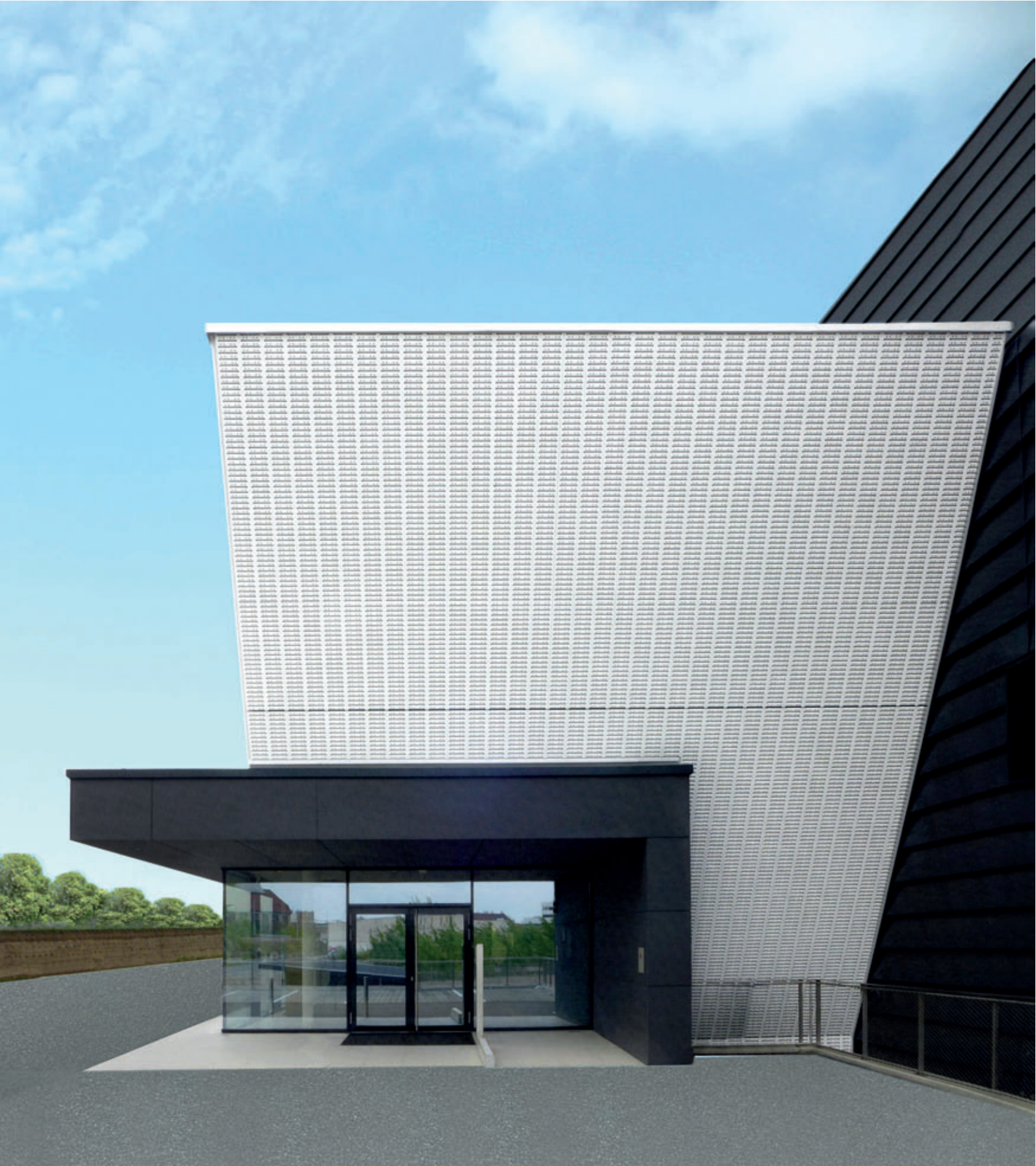


RAIFFEISEN RECHENZENTRUM

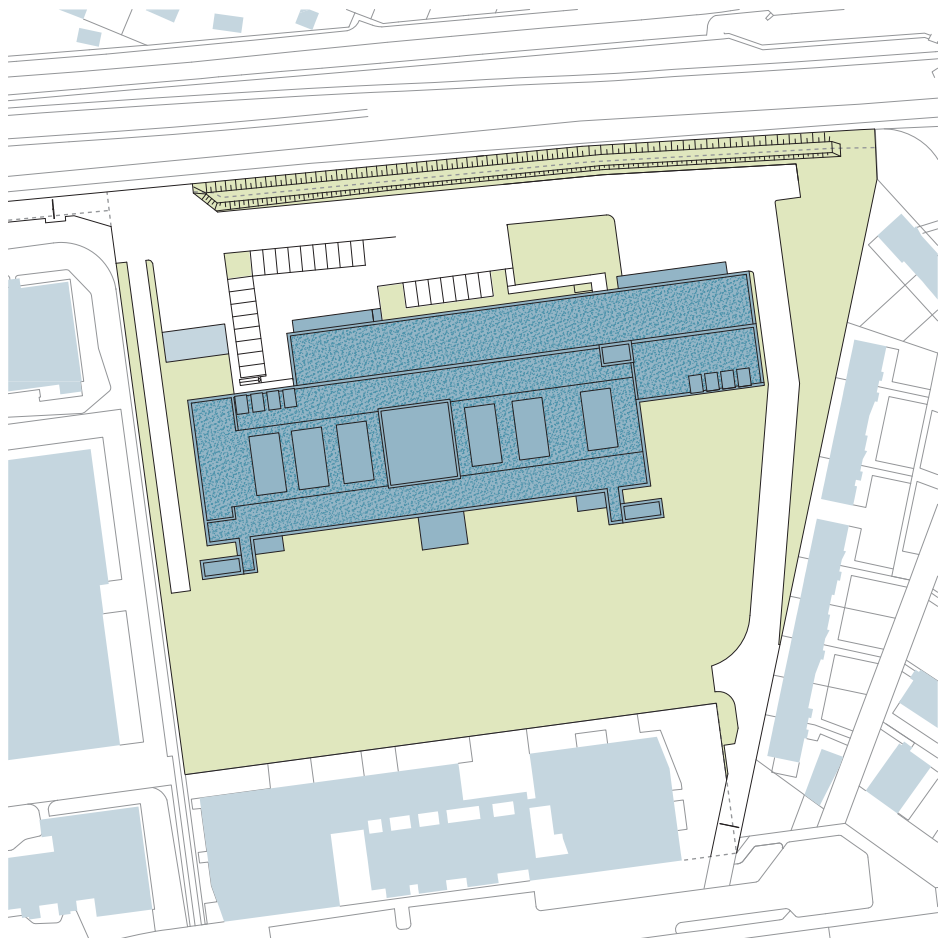
Angrenzend an die Bahntrasse entstand im Norden von Neu Stadlau eines der größten Rechenzentren Österreichs. In der ersten Bauphase wurden hier 2.400 m² Serverräume errichtet. In einer zweiten Bauphase sollen diese Flächen verdoppelt werden. Büro- und Techniktrakt wurden bewusst gestalterisch differenziert: Der Bürobereich setzt sich mit der weiß gehaltenen Fassade markant von den dunkelgrauen, großflächig geknickten Metallelementen des Techniktraktes ab, was dem voluminösen Baukörper die Massigkeit nimmt.



Büro- und Techniktrakt // K/A/D



Nordseitiger Zugangsbereich



Lageplan 1:1500

RAIFFEISEN **RECHENZENTRUM**

BAUHERR
Raiffeisen Informatik GmbH

ARCHITEKTEN
K/A/D ZT-GmbH

FREIRAUMPLANUNG
K/A/D ZT-GmbH

NUTZUNGEN
Büros, Serverräume, Technik

GRUNDSTÜCK 24.000 m²
BEBAUTE FLÄCHE 4.010 m²
(erster Bauabschnitt)
BGF (oberirdisch, inkl. Loggien) 9.240 m²
GFZ 0,39

NUTZFLÄCHE
10.720 m² (erster Bauabschnitt)

FERTIGSTELLUNG 04/2014
(erster Bauabschnitt)

OASE22+



OASE 22+

Im gemischt genutzten Quartier OASE22+ entstehen neben hochwertigem Wohnraum – darunter auch ein Baugruppenprojekt – ein Kindergarten sowie Flächen für Handel und Gewerbe. Das Gebiet etabliert räumlich vielfältige Situationen: Ausgehend von einer Konzentration der Bebauung an den Rändern werden im Inneren größere durchgehende Freiräume geschaffen. Drei neue Binnenräume mit jeweils typischer Identität fungieren als Impulsorte für die umgebenden Nachbarschaften: Das südliche Entrée dient als urbane Erschließungszone, der zentrale Grünraum als Aufenthalts- und Erholungsort für die BewohnerInnen und NutzerInnen, und um den nordwestlich gelegenen Marktplatz gruppieren sich Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Gewerbe. Die kompakte Bebauung in den Randbereichen bleibt durchlässig und gewährleistet fließende Übergänge und ein zusammenhängendes Freiraumkontinuum. Als frei stehende Häuser unterstützen die Baukörper Identifikation und gute Orientierung und tragen so zur Adressbildung im Quartier bei. Als wiederkehrendes Thema findet sich in mehreren Bauteilen die vertikale Gliederung in einem den Stadtraum fassenden Sockelbereich und darüberliegenden, zurücktretenden Baukörpern. Die einzelnen Häuser fügen sich zur differenzierten Stadtsilhouette zusammen, in der spezifische Höhenakzente gesetzt werden.



Baugruppenhaus // einszueins architektur



Blick vom Entrée // g.o.y.a. und wup



Schnitt 1:750



Blick von der Adelheid-Popp-Gasse // g.o.y.a. und wup



Blick vom zentralen Grünraum // g.o.y.a. und wup
// schneider+schumacher



Südfassade // ARGE Baumschlager Hutter und SMAC



Wohngebäude Miriam-Makeba-Gasse // WGA
Gebäude am Marktplatz // WGA
Blick von der Adelheid-Popp-Gasse // Hofmann-Janz



Lageplan 1:1500

OASE22+ / 8 BAUTEILE

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

studio uek

BAUHERREN

SP64 Projektentwicklung GmbH

DIE2 Projektentwicklungs GmbH

GEWOG Gemeinnützige Wohnungsbau Ges.m.b.H.

HEIMAT ÖSTERREICH gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.

ARWAG Bauträger Gesellschaft m.b.H

BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft m.b.H.

MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.

Neues Leben Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H.

ARCHITEKTEN

WGA ZT GmbH

g.o.y.a Ziviltechniker GmbH

wup zt-gmbh

ARGE Baumschlagler Hutter ZT GmbH und SMAC Smart Architectural Concepts KG

schneider+schumacher Architekten ZT GmbH

Hoffmann–Janz ZT GmbH

einszueins architektur zt gmbh

FREIRAUMPLANUNG

WGA ZT GmbH

EGKK Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. Jakob Fina Garten- & Landschaftsarchitekt

Lindle+Bukor atelier für landschaft

YEWO LANDSCAPES e.U.

NUTZUNGEN

Anzahl Wohnungen 1000 (inkl. 25 betreubare Whg)

Sonstige Nutzungen

Kindergarten, Büro (Caritas-Sozialstation), 11 Geschäftsflächen

GRUNDSTÜCK 42.896 m²

BEBAUTE FLÄCHE 17.641 m²

BGF (oberirdisch, inkl. Loggien) 99.246 m²

GFZ 2,31

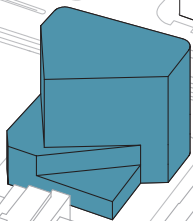
NUTZFLÄCHE

Wohnnutzfläche 58.096 m²

sonstige Nutzfläche 8.852 m²

FERTIGSTELLUNG 06–12/2020

GENOCHPLATZ

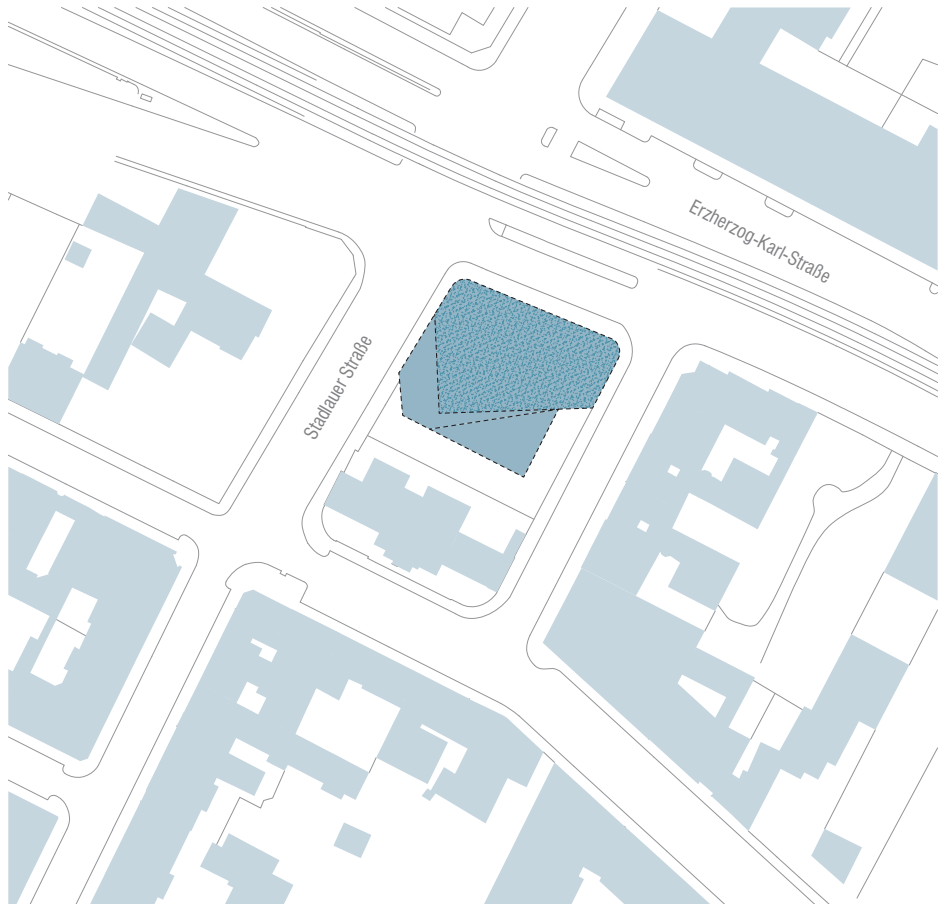


GENOCHPLATZ

Im Süden von Neu Stadlau liegt jenseits der Erzherzog-Karl-Straße der Genochplatz. Das Gebiet des ehemaligen Marktes hat das Potenzial, einen Brückenschlag vom alten Ortskern in Stadlau zum neuen Stadtteil zu bilden. Das hier geplante Wohnhaus wird rund 120 Wohnungen, eine Gewerbefläche im Erdgeschoß und eine zweigeschoßige Tiefgarage umfassen. Der Baubeginn soll 2019 erfolgen.



Blick von der Erzherzog-Karl-Straße



GENOCHPLATZ 14

BAUHERR
PREMIUM Immobilien AG

ARCHITEKTEN
HUSS HAWLIK Architekten ZT GmbH

NUTZUNGEN
Anzahl Wohnungen ca. 120
Sonstige Nutzungen
Gewerbefläche mit ca. 400 m²
zweigeschoßige Tiefgarage

GRUNDSTÜCK ca. 1.500 m²

FERTIGSTELLUNG
geplanter Baubeginn 2019

VOM INDUSTRIEAREAL ZUM MODERNEN STADTQUARTIER



MIT FREUNDLICHER UNTERSTÜTZUNG VON

HEIMBAU Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- u. Siedlungsgen. reg.GenmbH., GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H., ARWAG Holding – Aktiengesellschaft, Neues Leben Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Reg. Gen.m.b.H., ÖSW Österreichisches Siedlungswerk, Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft



QUELLENVERZEICHNIS

Die Waagner Biró Gründe
1 Manfred Wehdorn, *Baudenkmäler der Technik und Industrie in Österreich*, Bd. 1, Wien u.a.: Böhlau, 1985, S. 120

Städtebauliche Leitprojekte
2 Kaye Geipel, *OASE22 in Wien Neu Stadlau. Modell für die Zwischenstadt*, in: ders., *Together – eine urbane Strategie für ein Wohnbauprojekt in Wien Neu Stadlau* (Europäer Implementation, 28), Paris: Europäer, S. 7ff
3 Lorenzo De Chiffre, *Archipel der Wohnbauinseln*, in: *Werk Bauen Wohnen*, 7/8, 2013, S. 25ff

Nutzungsmischung auf Augenhöhe
4 Lina Streeruwitz, *Wohnen für Vorstadt-Insulaner*, in: *Werk Bauen Wohnen*, 7/8, 2013, S. 36ff

Zeitliche Implementierung
5 Doris Zoller, *Erdgeschosszone – Wechselwirkungen zwischen öffentlich und privat*, in: dies. u.a., *Herausforderung Erdgeschoss*, Berlin: Jovis, 2014, S. 10

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
WSE Wiener Standortentwicklung GmbH
1020 Wien, Messeplatz 1
www.wse.at

REDAKTION studio ederkrenn, studio urbanek, K wie Scalet e.U., Heribert Fruhauf

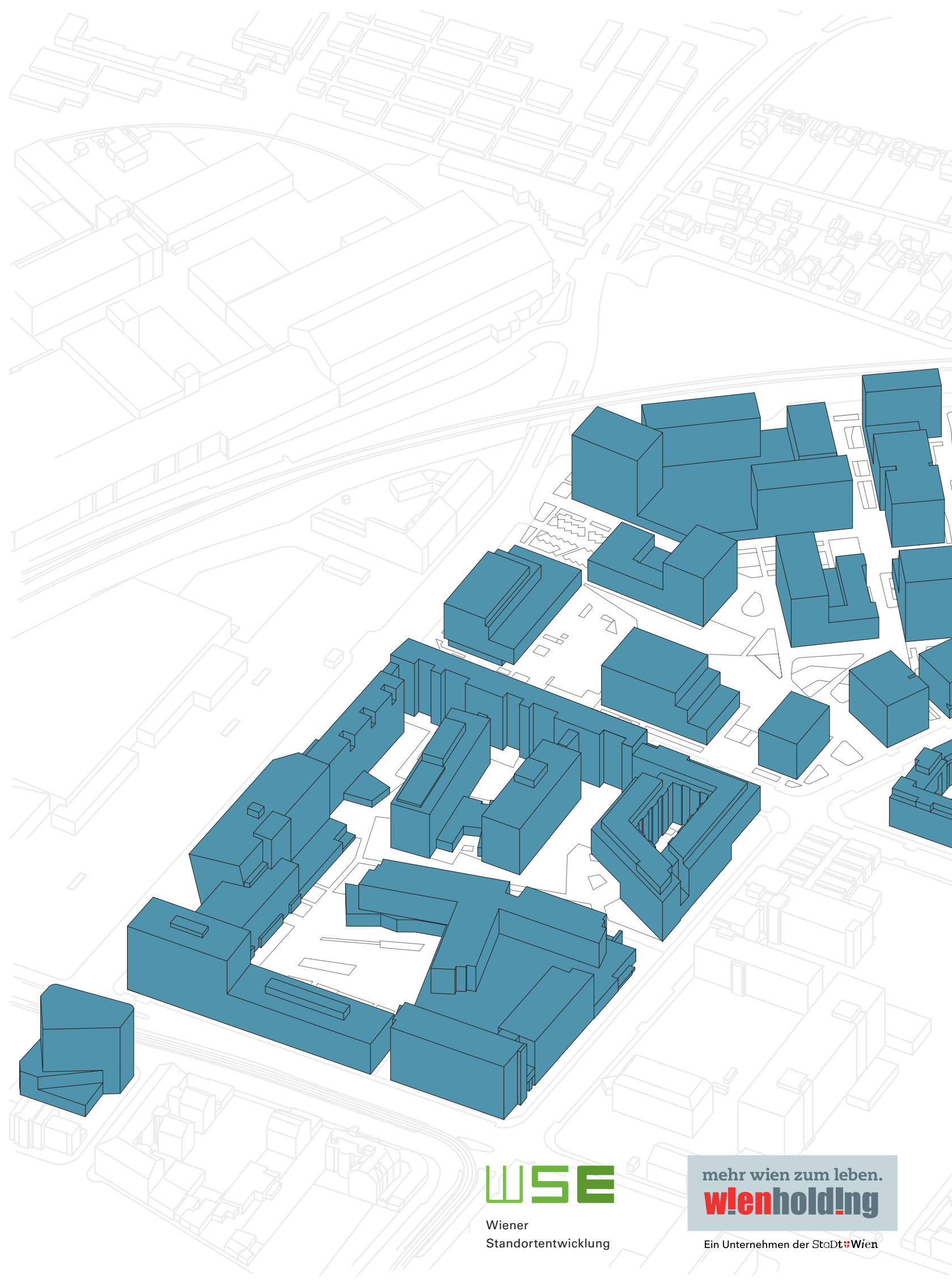
FOTOS
Vorwort Portrait Hanke 3 © David Bohmann, Portraits Oblak, Barasits 5 © Eva Kelety
Vom Industrieareal zum modernen Stadtquartier Außenansicht OASE22 6 © studio uek, Nachbarschaft 7 © Wolfgang Thaler, Historischer Standort/Karte 8 © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV), Waagner-Biró 9 – Abbildung aus *Baudenkmäler der Technik und Industrie in Österreich* (S 121), Wien Böhlau 1984, Wehdorn Manfred und Ute Georgeacopol-Winischhofer, fotografiert von Elfriede Mejchar, Vorplatz Oase 22 12 © rajek barosch, Luftbild 16 © Stadt Wien – data.wien.gv.at, Piazza STAR22 18 © Martin Votava, Dachweg OASE22 23 © Julian Mullan, Wohnhof STAR22 23 © Kurt Hoerbst, Aupark Hirschstetten 23 © studio ederkrenn, Panorama OASE22, Übergang zur Nachbarschaft 24/25 © Wolfgang Thaler, Spielplatz, Gartenhof OASE22 24, 25 © rajek barosch, Park OASE22+ 27 © g.o.y.a., Tanzworkshop, Urban Gardening OASE22 27 © caritas, Das ist ein markanter zentraler Ort Portrait Gasta 34 © studio ederkrenn, Portraits, Gruppenfoto 37, 38, 41, 42 © Martin Votava STAR22 Piazza 46 © Martin Votava, Pflegeheim, base22 47, 49 © Gisela Erlacher, Bürogebäude 48, 49 © BOAnet.at, Westfassade Bürogebäude 50 © Matthias Silveri, Nord-Süd-Passage 50 © Kurt Hoerbst, 51 © imageindustry.at OASE22 Gartensiedlung 56/57, 58 © Manfred Seidl OASE22 62, 64–67 © Wolfgang Thaler, 63 © rajek barosch landschaftsarchitektur MED 22 Erweiterung 72 © WGA ZT GmbH, 73, 74 © Kurt Hoerbst Raiffeisen Rechenzentrum 78–80 © Romana Fürnkranz OASE22+ 84 © einszueins architektur 84/85, 86/87, 87 oben © www.janusch.co 87 unten © schneider+schumacher/ZOOM VP.AT 88/89 © ARWAG/office le nomade 89 oben © WGA ZT GmbH 89 mitte © www.bildraum.at 89 unten © Hoffmann-Janz/office le nomade Genochplatz 94 © PREMIUM Immobilien AG

ÜBERSICHTSPÄNE, SCHNITTE, AXOMETRIEN
11, 13, 14/15, 19, 20/21, 22, 30/31, 44/45, 54/55, 60/61, 70/71, 76/77, 82/83, 92/93, Umschlag © studio ederkrenn

SCHNITTE, LAGEPLÄNE
46/47, 52, 57, 59, 63, 68, 72, 75, 81, 84/85, 90/91, 95 © studio urbanek

GESTALTUNG
Barbara Nedved, www.pure-illusion.at

DRUCK, BINDUNG Gugler GmbH



WSE

Wiener
Standortentwicklung

mehr wien zum leben.
wienholding

Ein Unternehmen der StADt Wien