Pläne für die Stadt der Ermöglichung

„Linz verändert", lautet der omnipräsente Stadtslogan. Dazu zählen auch die großen Wohnbauprojekte und die damit verbundene Stadtplanung, die Linz in den kommenden Jahren ertüchtigen sollen. Das Problem: Die Baulandreserven sind knapp. Und so muss man ausweichen – in die Historie, in die Höhe und in den Süden.

WOJCIECH CZAJA

Visualisierung: expressiv.at

Rund 50 Prozent der Linzer Stadtfläche sind heute Grünland beziehungsweise Schutzgebiet", erklärt Gunter Amesberger, Direktor für Planung, Technik und Umwelt im Magistrat Linz. „Entsprechend spärlich sind die Baulandreserven. Vor allem in der Innenstadt und nördlich der Donau sind die Grundstücksressourcen sehr eng. Daher werden wir in diesen Bereichen künftig vor allem auch auf Hochhäuser und Nachverdichtung setzen." Was in anderen Städten wie etwa Wien geradezu als Entwertung der historischen Stadtidentität verstanden würde, ist in Linz eine so sinnvolle wie auch dringend benötigte Strategie. Ein aktuelles Projekt sorgte für Aufregung: Wo bis 2015 die Anton-Bruckner-Privatuniversität beheimatet war, soll ab 2020 ein 100 Meter hoher, schwarzweiß gestreifter Turm in die Höhe ragen. Der sogenannte Bruckner-Tower, ein Kooperationsprojekt der beiden Büros AllesWirdGut (AWG) und Hertl Architekten, wird auf 32 Geschoßen Wohnungen, Büroflächen und eine Schule beherbergen. „Die Hochhausdebatte ist immer eine emotionale Angelegenheit", so Amesberger, „aber ich habe das Gefühl, dass die Diskussion in Linz sachlicher und aufgeschlossener geführt wird als anderswo." Schon in den vergangenen Jahren sind – vor allem rund um den Hauptbahnhof, diverse Wohn- und Bürotürme entstanden, die das Linzer Stadtbild mitprägen.

> „Wir möchten Linz als eine Stadt der Ermöglichung positionieren."
> Gunter Amesberger

In zehn Punkten zum Hochhaus

„Wir handhaben das so, dass ein Hochhaus prinzipiell überall in der Stadt möglich ist, und zwar auch in der Altstadt entlang der Landstraße. Wir sehen Hochhäuser als potenzielle Aufwertung der Stadt. Ich denke, mit dieser Sichtweise sind wir in Österreich einzigartig", so Amesberger. Im Gegensatz zu anderen Städten muss man in Linz nicht den Nach-

1 / Der Bruckner-Tower vereint wohnen und arbeiten – und ist Teil der Stadtplanungsstrategie, dem Flächenengpass in Linz entgegenzuwirken.
2 / Baulandreserve in Ebelsberg: Auf dem Areal der ehemaligen Hiller-Kaserne ist ein durchmischtes Stadtviertel mit Infrastruktur, Arbeitsplätzen und bis zu 3.500 Wohnungen geplant.

weis erbringen, dass ein Hochhaus an einem bestimmten Standort notwendig sei. Ganz im Gegenteil: Es genügt schon der Beweis, dass ein Hochhaus an einem bestimmten Standort nicht stören werde. Ein Zehn-Punkte-Programm hilft dabei, die Argumente zu versachlichen und die Entscheidung transparent zu machen. Dazu zählen Faktoren wie etwa öffentlicher und Individualverkehr, Stadtdurchlüftung und programmatischer Mehrwert für die Bevölkerung. Auch eine Bürgerkonsultation in der Anfangsphase und eine detaillierte städtebauliche Studie werden in diesem Rahmen gefordert.

„Wir möchten Linz als eine Stadt der Ermöglichung positionieren", sagt Gunter Amesberer. Rund 20 Hochhäuser wurden in den vergangenen Jahren realisiert beziehungsweise befinden sich aktuell in Planung und in Bau.

Foto: P. H. Magistrat Linz Planung, Technik und Umwelt

Umgang mit dem NS-Erbe

Auch im niedergeschossigen Bereich ist Nachverdichtung ein hochaktuelles Thema. Die Baulandreserven sind rar, und so muss so manch historische Wohnsiedlung in Zukunft weiter verdichtet werden. Neben einigen Siedlungen in der Stadtmitte handelt es sich dabei vor allem um die Wohnbauten aus der NS-Zeit. „Die Siedlungen am Bindermichl und in der Neuen Heimat", so Amesberger, „sind clever geplant und bieten sehr hochwertigen Lebensraum. Daher sind diese Wohnungen bei den Linzern sehr beliebt." Die WAG Wohnungsanlagen GmbH verwaltet rund 10.000 Wohnungen in den Stadtteilen Bindermichl, Spallerhof und Oed. Allein am Bindermichl stammen rund 2.136 Wohnungen aus der NS-Zeit. „Diese Stadtteile sind aufgrund ihrer großen Freiräume sehr begehrt", sagt Wolfgang Schön, Geschäftsführer der WAG. „Natürlich werden wir diese Attraktivität beibehalten. Dennoch müssen wir aufgrund des steigenden Wohnbedarfs in einem sinnvollen und zuträglichen Maße nachverdichten." Geplant sind Wohnraum- und Loggia-Anbauten in bestehenden Wohnungen, Ausbauten der bislang meist ungenutzten Rohdachböden wie auch Punkthäuser. Die ersten Wohnungserweiterungen sind für Herbst geplant. Das Pilotprojekt wolle man in Folge auf eine Vielzahl von Wohnbauten anwenden, so Schön, und auf diese Weise den Bestand sukzessive aufwerten. Das Potenzial an Dachausbauten umfasst rund 1.000 Wohneinheiten, jenes

an zusätzlichen Neubauten innerhalb der Wohnsiedlungen sogar 1.500. Den dafür anberaumte Zeitraum beziffert die WAG mit rund zehn Jahren.

Auch die 1.761 Wohnungen der Neuen Heimat Oberösterreich werden saniert, bestandsoptimiert und mit diversen Neuerrichtungen ergänzt. „Und auch hier", verspricht Robert Oberleitner, Geschäftsführer der Neuen Heimat Oberösterreich, „möchten wir die hohe Lebensqualität und die teils außergewöhnliche Freiraum-Atmosphäre dieser Siedlungen auf jeden Fall beibehalten."

Hoffnungsträger im Süden

In den kommenden Jahren soll Linz um einige Tausend Einwohner wachsen. „Linz hat heute mehr Arbeitsplätze als Einwohner", erklärt Baudirektor Gunter Amesberger. „Wir haben rund 120.000 Pendler. Und nachdem wir zwar ein gutes Öffi-Netz in der Stadt haben, nicht aber über die Stadtgrenzen hinaus, wo die Bus- und S-Bahn-Verbindungen in ihrer Taktdichte noch zu wünschen lassen, pendeln die meisten mit dem Auto."

Das mit Abstand höchste Potenzial an neuem Wohnraum liegt daher vor allem in der Ausschöpfung und Ertüchtigung der Baulandreserven im südlichsten Zipfel von Linz – südlich der Traun. Die großen Hoffnungsträger sind die an der S-Bahn und an der Straßenbahnlinie 2 gelegenen Stadtteile Pichling und Ebelsberg, wo heute 20.000 Menschen leben. Dem gegenüber stehen rund 3.500 Arbeitsplätze.

In den kommenden Jahren soll die Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze um zumindest 50 Prozent steigen. „Eine strategisch wichtige Achse ist der östliche Kreisbogen von Ebelsberg nach Pichling, der noch auf einen alten Masterplan von Roland Rainer zurückgeht", sagt Amesberger. „An diesem Bogen beziehungsweise Straßenring werden einige kleinere und mittlere Siedlungen entstehen. Wenn man so will, kann man die 2004 an genau dieser Achse eröffnete solarCity als einen frühen Vorboten unserer heutigen Siedlungsstrategie betrachten."

Projekte der nächsten Jahre

Eine Handvoll oberösterreichischer Gemeinnütziger errichten in diesem südöstlichen Bereich der Landeshauptstadt insgesamt weit über 1.000 Wohnungen. Besonders stolz ist man bei Giwog, WAG und Neue Heimat Oberösterreich auf das Entwicklungsprojekt „Wohnen beim See" auf den ehemaligen Mauhart-Gründen in der Schwaigausstraße. In unmittelbarer Nähe zu Wiese, Wald und Wasser sollen 644 geförderte Wohnungen errichtet werden. Derzeit läuft das Flächenwidmungsverfahren. Der Baustart ist für 2018 vorgesehen.

„Noch haben wir südlich der Traun eine extrem geringe Bebauungsdichte", rechnet Amesberger vor. „Die meisten Wohnsiedlungen wie auch die solarCity haben eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,65. Und diesen Charakter wollen wir großflächig auch beibehalten. Lediglich im Bereich der öffentlichen Verkehrsknoten werden wir die GFZ punktuell auf 0,9 anheben." Auch die Stadterweiterungsprojekte der Lawog, der GWG, der WSG und der privaten Wohnbauträger fallen unter diese Bestimmung. Die größte Baulandreserve ist jedoch die ehemalige Hiller-Kaserne mitsamt den nördlich angrenzenden Sommergründen. 32 Hektar umfasst das Planungsgebiet, das man – eine Premiere in Oberösterreich – als kooperatives Verfahren abwickelt. Zum Vergleich: Das entspricht rund der Fläche von 46 Fußballfeldern. Geplant ist ein durchmischtes Stadtviertel mit Infrastruktur, Arbeitsplätzen und bis zu 3.500 Wohnungen. Die bestehende, denkmalgeschützte Kaserne wird revitalisiert und erweitert (17 Hektar), das Green Field gehört der Familie Sommer (15 Hektar), wird gänzlich neu bebaut. Die Realisierung ist für den Zeitraum 2019 bis 2024 anberaumt.

Innovative Stadtentwicklung

Das 32 Hektar große Areal der ehemaligen Hiller-Kaserne ist das aktuell größte Stadtentwicklungsgebiet in Linz. Gunter Amesberger, Direktor für Planung, Technik und Umwelt im Magistrat Linz, erläutert das Konzept.

„Die Kaserne ist die mit Abstand größte Projektentwicklung, die wir in Linz haben", erklärt Gunter Amesberger. „Daher möchten wir hier etwas Besonderes machen. Für uns ist dieses Bauvorhaben auch eine Art Pilotprojekt, mit dem wir Erfahrung mit kooperativen Planungsmethoden sammeln möchten." Nach zwei Auswahlsitzungen konnten aus insgesamt 36 Bewerbern vier Finalisten auserkoren werden. Mit von der Partie sind die drei Stadtplaner Hubert Rieß, Markus Kaplan und Bernd Vlay sowie die Wiener Landschaftsplanerin Carla Lo.

Gemeinsam sollen sie das entwickeln, worauf die Stadt Linz und die drei maßgeblich beteiligten Wohnbauträger Giwog, WAG und Neue Heimat Oberösterreich schon jetzt stolz sind – einen lebendigen Stadtteil mit guter öffentlicher Anbindung, mit Mobility-Points für Car-Sharing, Elektromobilität und Mitfahrgelegenheit sowie mit all jenen Soft- und Hardware-Faktoren, die die Stadt erst zur Stadt machen.

„Linz ist eine wachsende und dynamische Stadt", ist Gunter Amesberger überzeugt. „Diesem Charakter müssen und wollen wir uns stellen." Derzeit befinden sich, nachdem die alte Eisenbahnbrücke abgetragen wurde, lediglich zwei Donaubrücken auf Linzer Stadtgebiet – die Nibelungenbrücke in der Stadtmitte und Autobahnbrücke im Osten. Mit dem Brückenneubau des Pariser Architekten Marc Mimram und der vierten Donaubrücke von Schlaich Bergermann, die als Teil des Großprojektes Westumfahrung A26 errichtet wird, soll sich die Situation bessern. „In manchen Bereichen der Stadt ist das Bauland extrem knapp", so Amesberger. „Wenn wir in Linz von Stadtplanung sprechen, ist das immer auch eine Frage der Verkehrsplanung, des Umgangs mit Grünland und Schutzgebieten sowie der Revitalisierung von ehemaligen Industriearealen." Wie lautet der selbst auferlegte Slogan der Donaustadt? „Linz verändert."

Foto: Magistrat Linz

Gunter Amesberger, Direktor für Planung, Technik und Umwelt im Magistrat Linz