

Biotope City – die Stadt als Natur

Auf dem Wienerberg entsteht auf dem ehemaligen Gelände eines internationalen Getränkeherstellers die „Biotope City“ mit 900 Wohnungen. Ähnlich wie bei der grünen Mitte Linz steht auch hier ein Park im Zentrum. Stadt als Natur verstehen ist jedoch hier der Ansatz – ein Ausblick in eine grüne Zukunft.

GERHARD KRAUSE



Visualisierung: RLP Rüdiger Lainer + Partner

Das Wort Biotop leitet sich aus *bíos* (Leben) und *tópos* (Ort) ab. Es bezeichnet ideale Lebensräume für Gemeinschaften. Und genau das wollen fünf Bauträger auf dem Wienerberg verwirklichen. Das Projekt wird nach den Prinzipien von Biotope City, als dichtes Stadtquartier im engen Miteinander von Natur und Menschen realisiert. Biotope City ist ein städteplanerisches Konzept der „Stadt als Natur“. Stadtplanerin Helga Fassbinder – siehe dazu auch das Interview auf Seite 22 – begründete 2002 den Begriff. Ihre Idee postuliert eine neue grüne Ästhetik für den Städtebau, die mit einer neuen Formensprache nicht nur Forderungen der Nachhaltigkeit berücksichtigt, sondern auch den Menschen konkrete Ausdrucksformen für ihre Sehnsucht nach Naturnähe bietet.

Auf dem Wienerberg wird nun der erste Stadtteil Österreichs nach dem Biotope-City-Konzept errichtet. Das neue Wohnquartier soll den künftigen Bewohnern und Besuchern ein völlig neues Wohngefühl vermitteln. Auf dem 50.000 Quadratmeter großen, ehemaligen Areal

von Coca-Cola wird bis 2019 qualitativ hochwertiges Wohnen mitten in einem Park mit begrünten Fassaden und dicht bepflanzten Balkonen, mit weiten Freiräumen, Gemeinschaftsgärten für „urban gardening“, mehreren Kinderspielplätzen und natürlich mit einem Dachschwimmbad zum Entspannen und Sonnenbaden, entstehen. Und das alles mit einem Panoramablick über das Naherholungsgebiet mit den Wienerbergeichen – an klaren Tagen bis zum Schneeberg und zur Rax. Die Biotope City soll urbanes Leben mit Schulen und Kindergärten, gepaart mit attraktiven Freizeitmöglichkeiten und höchster Lebensqualität bieten.

Kooperatives Planungsverfahren

Möglich wurde die neue Wohnidee durch ein interdisziplinäres und kooperatives Planungsverfahren. Beteiligt im interdisziplinären Planungsteam waren neben Harry Glück und der Stadtplanerin Helga Fassbinder von der Stiftung Biotope City, RLP Rüdiger Lainer + Partner, Renate Rödel/Franz Sumnitsch, BKK3, die Freiraumplaner Maria Auböck und János Kárác,

1 / Der von Architekt Rüdiger Lainer geplante Bauteil für die ÖSW AG zeichnet sich durch den weiten Blick und die ungehinderte Zugänglichkeit in den südlichen Grünraum des Naherholungsgebietes aus.

2 / Städteplanerisches Konzept der Biotope City: Grün für alle ist die Devise des Wohnbauprojekts am Wienerberg mit 900 Wohnungen.

die Mobilitäts- und Verkehrsexperten Andreas Käfer und TraffiX sowie das Institut für Ingenieurbio- und Landschaftsbau der Boku-Wien. Projektauslober war die Gesiba, in Kooperation mit Wien Süd und Mischek/Wiener Heim.

Harry Glück brachte seine Erfahrungen mit den von ihm geplanten Wohntürmen von Alterlaa ein, welche sich immer noch einer ungebrochenen Wohnzufriedenheit erfreuen. Glück zeichnet bei der Biotope-City auch für den Masterplan verantwortlich. Seine „gestapelten Einfamilienhäuser“ im Wohnturm entwickelte er zu „Grünen Wohnbauten“ weiter. Neben den Grünflächen und Fassadenbepflanzungen, welche das Mikroklima beeinflussen, den Feinstaub binden und die CO₂-Bilanz neutralisieren, gilt es nachhaltig zu bauen: Energieeffizienz, Baubiologie und die Recyclbarkeit der Baumaterialien.

Ohne Zäune und Mauern

Neben der hohen Wohnqualität sollen in der „Biotope-City“ vielfältige Outdoor-Aktivitäten im Grünen geboten werden. Das Quartier soll zum Entspannen und Verweilen einladen, aber gleichzeitig auch urbane Räume und ein reichhaltiges großstädtisches Hinterland bieten. Wohnen von seiner schönsten Seite also. Geplant ist, auf 13 Bauplätzen rund 900 Wohnungen zu errichten, 608 davon gefördert. 217 Wohnungen werden als besonders kostengünstige Smart-Wohnungen ausgeführt. „In der Biotope-City verschmelzen die 13 verschiedenen Wohnverbauungen gleichsam über die gemeinsam geplanten grünen Freiräume, ohne Zäune oder Mauern dazwischen und mit wertvollen Gemeinschaftseinrichtungen,“ betont Wohnbau-Stadtrat Michael Ludwig. Bei Gesamtbaukosten von rund 100 Millionen Euro für die geförderten Wohnprojekte schießt die Stadt Wien insgesamt 32 Millionen Euro an Fördermitteln zu. Die Kosten liegen zwischen 6,89 bis zu 7,50 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Bewohnter Park

Das gesamte Areal der „Biotope City“ wird naturnah bepflanzt sein und neben Kindergärten, Schule und Geschäften auch weitläufige Erholungs- und Spielflächen sowie die Möglichkeit zum „urban gardening“ bieten. Zentrales Thema der „Biotope City“ ist wie auch bei der grünen Mitte Linz mit ihren „hängenden Gärten“, die vertikale Fassadenbegrünung zur Klimaregulierung und zur Optimierung des Mikroklimas. Das Erholungsgebiet Wienerberg wird so durch 18.000 Quadratme-

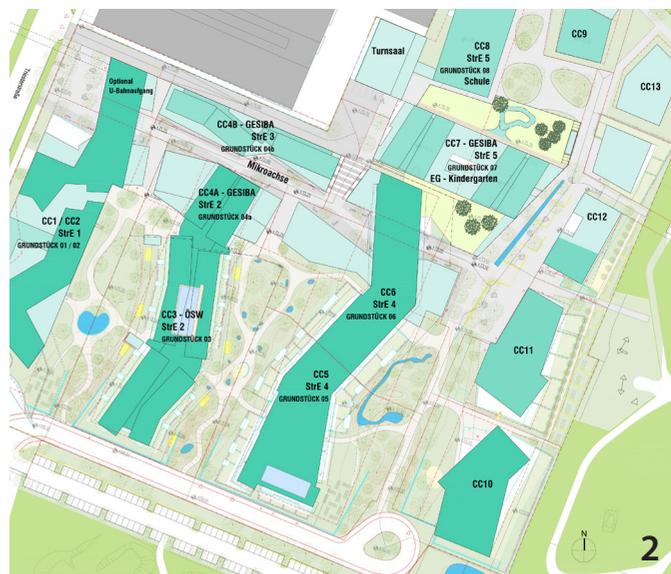
ter Grün- und Freiräume ergänzt.

Die Bandbreite der angebotenen unterschiedlichen Wohnmodelle ist vielfältig und bietet damit beste Voraussetzungen für ein lebendiges Quartier. Das größte Projekt entsteht auf dem Bauplatz 3, direkt an der Triester Straße. Das ÖSW errichtet nach Plänen von RLP Rüdiger Lainer + Partner 197 geförderte Mietwohnungen, 66 davon als Smart-Wohnungen.

Das Wohnungsangebot umfasst Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen in den Größen von 40 bis 102 Quadratmeter. Sie alle verfügen über begrünte, private Freiräume mit Loggien, Balkonen mit großzügigen Pflanzentragen oder wohnungserweiternden Gärten. In Erdgeschoß-Wohnungen sorgen leicht angehobene Freiraumflächen dafür, dass die Privatsphäre auch im Garten, auf der Terrasse oder in den Loggia-Wohnungen gewahrt bleibt. Michael Pech, ÖSW-Vorstand, freut sich über den neuen Stadtteil: „Der von Architekt Rüdiger Lainer geplante Bauteil zeichnet sich durch den weiten Blick und die ungehinderte Zugänglichkeit in den südlichen Grünraum des Wienerbergs aus. Das ÖSW stellt mit diesem ökosozialen Wohnbau einmal mehr seine Verantwortung für Mensch und Umwelt unter Beweis.“ Nicht zu vergessen – das Highlight der Anlage: Ein Schwimmbad auf dem Dach, mit großzügigen Liegeflächen sowie einer schattigen Pergola.

Frei finanziert

Die Bewohnervielfalt soll auch durch die unterschiedlichen Finanzierungskonzepte gewährleistet werden. Deshalb werden rund 300 freifinanzierte Eigentumswohnungen angeboten. Die autofreie Anlage soll die Gemeinschaft zwischen den Bewohnern stärken und eine thematische Verbindung zum angrenzenden Erholungsgebiet Wienerberg darstellen. Die Gemeinschaftsflächen für Sport, ein Mobility Point sowie Kultur-, Sozial-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen erstrecken sich über mehrere Bauplätze. Begegnungszonen bilden eine Erschließungshalle im Erdgeschoß mit einem Kinderspielraum, einen Waschsalon mit vorgelagertem Kinderspielplatz sowie zweigeschossige Gemeinschaftsbalkone. Die Wohnhausanlage verfügt auch über



Plan: RLP Rüdiger Lainer + Partner

Biotope-City: Die geförderten Wohnprojekte im Überblick

Bauplatz 3:

Bauträger: ÖSW, Architekt RLP
197 Wohnungen, 66 davon
SMART-Wohnungen

Bauplatz 4/1:

Bauträger Gesiba, Architektur RLP
Rüdiger Lainer + Partner
63 Wohnungen, 21 davon
SMART-Wohnungen

Bauplatz 4/2: Bauträger: Gesiba,
Architektur RLP Rüdiger Lainer +
Partner, 29 Wohnungen, 24 davon
SMART-Wohnungen

Bauplatz 5:

Bauträger Wien Süd, Architektur
Glück/HD Architekten, 98 Wohnun-
gen, 33 davon SMART-Wohnungen

Bauplatz 6:

Bauträger: ARWAG, Architektur
Glück/Peretti&Peretti, 160 Wohnun-
gen, 53 davon SMART-Wohnungen

Bauplatz 7:

Bauträger Gesiba, Architektur:
RLP Rüdiger Lainer + Partner, 61 Wohnun-
gen, 20 davon SMART-Wohnungen

zahlreiche – teilweise überdachte – Fahrradstellplätze und barrierefreie Abstellräume für Kinderwagen. Die hauseigene Tiefgarage bietet Platz für 153 Pkw. Biotope City wird öffentlich gut erreichbar, ab 2028 fährt die U2 bis vor die Haustüre. Das Baufeld für den neuen Stadtteil wird bereits frei gemacht, die Fertigstellung ist für Herbst 2019 geplant. Dann ist das Erlebnis Stadt als Natur zu erfahren bei einem Spaziergang durch den neuen Stadtteil auch für Gäste von außen möglich.

Stadt braucht mehr Grün

Die Biotope City auf den ehemaligen Coca-Cola-Gründen in Wien-Favoriten ist ein Demonstrationsprojekt für den künftigen Umgang mit Grünraum in der Stadtplanung. Ein gut geplanter Freiraum senkt die sommerliche Temperatur, hält Regenwasser zurück, schafft Atmosphäre und Sozialisation – und kostet keinen Cent mehr. Ein Gespräch mit der Projektinitiatorin und Stadtplanerin Helga Fassbinder.

WOJCIECH CZAJA



Foto: Henbert.Com

Haben Sie einen Garten?

Fassbinder: „Ja, ich wohne mitten in Amsterdam, an einer Gracht, und ich habe hinter dem Haus einen kleinen Garten. Der ist zwar nur so groß wie ein Wohnzimmer, aber ich habe regelmäßig Besuch von vielen Vögeln. Und hier in Wien wohne ich in einem Wohnhaus von Harry Glück. Ich habe einen Balkon und den kleinen Auersperg-Park vor mir. Die Bäume reichen bis hoch in den fünften Stock und noch höher. Es ist ein wunderbarer Ort.“

Als eine von wenigen Stadtplanerinnen in Europa kreiden Sie der heutigen Stadtplanung enorm viele Fehler an. Unter anderem vertreten Sie die Meinung, dass unsere Städte zu wenig grün sind.

Fassbinder: „Die Städte in Europa sind Betonwüsten. Und das, obwohl wir in unserem Kulturkreis auf eine Jahrhunderte lange Garten- und Landschaftskultur zurückblicken – von der Antike über den Barock bis hin zu den Anfängen des 20. Jahrhunderts. Ich beobachte allerdings, wie sich bei den Bürgern und Bewoh-

nern in den letzten Jahren etwas getan hat. Sie entwickeln Interesse, die Sensibilität steigt, und viele sehnen sich nach mehr Grün in ihrem Lebensumfeld.“

Und was ist mit den Architekten und Stadtplanern?

Fassbinder: „Das ist der Punkt! Es gibt zwar einzelne Projekte, bei denen sich Architekten eine systematische Integration von Grün ins Bauwerk getraut haben – so wie etwa Stefano Boeri mit dem Bosco Verticale in Mailand oder Édouard François mit dem Flower Tower in Paris. Aber Tatsache ist: Im Städtebau wird das Grün generell immer noch sehr stiefmütterlich behandelt.“

Warum ist die Stadt noch nicht so weit?

Fassbinder: Die systematische Integration von Grün in die Stadt erfordert ein umfassendes Umdenken und auch ein Umorganisieren des gesamten Regelsystems. Das kann keine Berufsgruppe alleine stemmen. Schon gar nicht die Landschaftsarchitekten.

Sie wollen das nun ändern. Auf den ehemaligen Coca-Cola-Gründen in Wien

Favoriten planen Sie in Zusammenarbeit mit mehreren Bauträgern und Architekten ein Stadterweiterungsgebiet mit ausgesprochen viel Grün. Was genau soll auf diesem Areal passieren?

Fassbinder: „Die Coca-Cola-Gründe sind ein 5,4 Hektar großes Areal, auf dem rund 900 Wohnungen realisiert werden sollen – davon rund zwei Drittel gefördert. Anders als in bisherigen Stadterweiterungs- und Stadtverdichtungsprojekten spielt die Grünraumplanung hier nicht nur eine untergeordnete, sondern eine zentrale, ja sogar essentielle Rolle. Das Grün legt sich, wenn Sie so wollen, als größter gemeinsamer Nenner über alle Teilprojekte. Es geht uns hier erstmals – wirklich – um die Renaturierung der Stadt, um die dichte Stadt als Natur.“

Wie sieht das im Detail aus

Fassbinder: „In einem klassischen Wohnprojekt gibt es eine Freiraumplanung mit Wiesen, Stauden und Jungbäumen und vielleicht noch ein extensiv begrüntes Flachdach. Doch hier soll das Grün in jeder erdenklichen Form realisiert werden – als Garten, als Gärten, als begrünte Fassade, als Atrium mit begrünten Wän-

den, als Pflanzentröge auf der privaten Loggia, als intensiv und extensiv begrüntes Dach und so weiter. Das schafft natürlich eine ganz eigene Atmosphäre, ein sinnliches Erlebnis, das sich nicht zuletzt auf die Seele auswirkt. Mein ganz persönliches Highlight ist, dass in der Biotope City zum größten Teil große, erwachsene Bäume eingesetzt werden sollen – heimische Laubbäume wie etwa Birken und Platanen. Das schafft vom ersten Tag an eine unverwechselbare Atmosphäre, die sonst erst nach zehn, fünfzehn Jahren eintritt. Vor allem aber – und das ist der technisch wichtigste Punkt – dient das Grün hier als sogenannte grüne Infrastruktur.“

Das heißt?

Fassbinder: „Das Grün ist, wenn Sie so wollen, eine durchdachte, leistbare Antwort auf den Klimawandel. Es trägt zur Temperatursenkung auf dem Areal bei, es regelt die Luftfeuchtigkeit in der warmen Jahreszeit, es hält das Wasser bei Starkregen zurück, es absorbiert Feinstaub. Besonders freue ich mich darüber, dass sogenannte Rain-Gardens angelegt werden. Das sind bewusst eingeplante Auf-

Das PLUS an
MÖGLICHKEITEN

das PLUS an
KNOW-HOW

das PLUS an
EFFIZIENZ

das PLUS an
MOBILITÄT

das PLUS an
SICHERHEIT

das PLUS an
KUNDENSERVICE

das PLUS an
INNOVATIONEN

domizil+

Das PLUS für Immobilienverwaltungen.
domizil+. Die führende IT-Komplettlösung für die Wohnungswirtschaft.

d+
www.domizilplus.at

fang- und Sickerflächen, in denen sich das Wasser bei starken Regenfällen sammelt. Sie sollen das städtische Kanalnetz entlasten, indem sie den Wasserabfluss reduzieren und verlangsamen.“

Reisen wir für einen Moment zehn Jahre in die Zukunft. Wie sieht die Biotope City aus?

Fassbinder: „Grün! Ich sehe einen dicht begrünten Stadtteil mit Veitschi, Glyzinien und anderen Kletterpflanzen an den Fassaden, mit Flächen für Urban Gardening und einer gut vernetzten, stabilisierten Nachbarschaft. Harry Glück hat bei seinen Schwimmbädern am Dach gesagt: Das Wasser habe eine bandstiftende Wirkung, denn in der Badehose seien alle Menschen gleich – vom Vorstandsdirektor bis zum Aushilfskellner. Beim Garteln ist es so ähnlich. Mit dem Unterschied vielleicht, dass die Wienerin von der anatolischen Immigrantin noch viel Wertvolles über Tomatenanbau lernen kann.“

Welche technischen, juristischen und logistischen Schwierigkeiten bringt die Biotope City mit sich?

Fassbinder: „Eine große technische und baurechtliche Schwierigkeit ist leider der Brandschutz. Immer wieder wird argumentiert, dass Grün eine gefährliche Brandlast sei. Ja und nein. Efeu – um nur ein Beispiel zu nennen – hat einen hohen Ölanteil und brennt im Gegensatz zu wildem Wein relativ leicht. Daher werden wir Efeu nur punktuell einsetzen. Auch bei anderen Pflanzen muss man das Brandverhalten sehr genau differenzieren. Wir haben zu diesem Thema sogar einen eigenen Workshop mit Expertinnen und Experten veranstaltet. Aktuell werden in Zusammenarbeit mit der Boku sehr komplexe Brandversuche gemacht.“

Wie schaut es mit der Ansiedelung von Tieren aus?

Fassbinder: „Nun, wo Blattgrün ist, siedeln sich auch zwangsweise Vögel und Insekten an. Flora ohne Fauna geht nicht. Das ist eine wertvolle Symbiose und muss bei der Planung entsprechend mitberücksichtigt werden. Diese Komplexität im Blickfeld zu behalten ist eine meiner Aufgaben und Kompetenzen. Wenn Sie mich fragen: Die Biotope City wird ein Stadtteil mit einigen Millionen Bewohnern werden!“

Wie sieht die Zusammenarbeit mit den Architekten und Bauträgern aus? Allein, wenn ich an die begrünten Fassaden

denke, ergeben sich hier Schnittstellen, die man bei einem klassischen Projekt nicht hat.

Fassbinder: „Genau so ist es. Manche Planer und Errichter tun sich leichter, mit Biologen, Wasserwirtschaftlern, Kulturtechnikern und Landschaftsarchitektinnen zusammenzuarbeiten und sich bei der eigenen Arbeit ein bisschen reinpfuschen zu lassen – andere tun sich schwerer. Tatsache ist: Hier gibt es nicht nur kollaborative, sondern auch technische Schnittstellen, die von Anfang an Millimeter für Millimeter mitgeplant werden müssen. Das funktioniert nicht zuletzt auch deshalb gut, weil wir hier eine interdisziplinäre, wissenschaftliche Projektbetreuung haben.“

Wie wird dieser Mehraufwand finanziert?

Fassbinder: „Das Ganze läuft als Forschungsprojekt und wird mit 100.000 Euro finanziert. Wir haben jetzt weitere 300.000 Euro für weitere drei Jahre beantragt. Sinn und Zweck dieses Projekts ist ja, am Ende eine Betriebsanleitung zu bekommen, wie so ein Stadtteil, wie so ein grüner Ansatz auch anderswo realisiert werden kann. Dazu braucht es objektive Aussagen und eine entsprechende Dokumentation in Form eines Forschungsberichts.“

In der Regel geben Bauträger zwei bis drei Prozent der Baukosten für die Freiraumanlagen aus. Wie groß ist der Anteil in der Biotope City?

Fassbinder: „Genauso hoch. Keinen Cent mehr. Es ist nur ein Umdenken und Paradigmenwechsel in der Planung.“

Das geht sich aus?

Fassbinder: „Ja. Das Geheimnis ist: Es gibt – wie überall auf der Welt – auch in der Landschaftsarchitektur Trends und Moden. Und diese Trends und Moden sind teuer. Wir greifen, wenn Sie so wollen, auf die Vorjahrskollektion zurück, die längst out ist, und können das Projekt auf diese Weise gut finanzieren.“

Welche Auswirkungen wird das Projekt kurz- und mittelfristig auf die Wiener Baukultur haben?

Fassbinder: „Hoffentlich einen sehr großen! In vielen Städten herrscht ein richtiger Backofen-Effekt im Sommer. Studien haben ergeben, dass man mit zehn Prozent mehr Grün – und das ist gar nicht so viel – die sommerliche Temperatur in den Städten um drei Grad Celsius senken

kann. Mit speziellen Computer-Simulationen können wir die Effekte der Begrünung in der Biotope City darstellen. Und wir haben berechnet, dass die gefühlte Temperatur im Außenbereich an den meisten Stellen von über 40 Grad Celsius auf unter 30 Grad gesenkt wird. Mit einem Wort: Mehr Grün in die Stadt ist ein relativ simples und kostengünstiges Mittel, um die Probleme zu mildern, die der Klimawandel uns beschert.“

Klingt überzeugend. Warum macht man das nicht öfter?

Fassbinder: „Unbekanntes Terrain! Das ist das allergrößte Problem. Es gibt einen Wust von Paragrafen, Bauvorschriften und Haftungsfragen sowie eine gewisse Angst und fehlende Erfahrung bei Architekten, Bauträgern und Behörden. Das Neuland will noch erforscht werden. Genau das ist die mittel- und langfristige Aufgabe der Biotope City. Sie ist gewissermaßen das Demonstrationsobjekt.“

Wie lautet Ihr Appell an die Stadtplanung und Politik?

Fassbinder: „Ich wünsche mir generell mehr Offenheit und Weitsicht. Ich wünsche mir, dass die Stadtplanung erkennt, dass eine engagierte und ambitionierte Grünraumplanung die eierlegende Wollmilchsau ist, die viele unserer städtischen, mikroklimatischen und auch sozialen Probleme erheblich mildern kann.“

Und an die Bauwirtschaft?

Fassbinder: „Trauen Sie sich! Machen Sie! Sie werden sehen: Größere Wohnzufriedenheit, viel weniger Mieterwechsel – und das spart viel Geld.“

Helga Fassbinder, geboren 1941, studierte Architektur, Städtebau, Kunstgeschichte und Politologie. Sie ist Professorin für Stadtplanung an der TU Eindhoven und an der TU Hamburg-Harburg. 2004 gründete sie die Stiftung Biotope City, die sich mit Konzepten für Stadtbegrünung beschäftigt. Beim Projekt Biotope City am Wienerberg ist sie als Initiatorin maßgeblich beteiligt.