

# Gründerzeitidee und städtische Vielfalt

Masterpläne, Leitbilder und ein aktives Erdgeschoßzonenmanagement sollen aus Stadtentwicklungsgebieten wie dem Wiener Nordbahnhof vielfältige und lebendige „Grätzln“ machen. Städtische Vielfalt kann aber auch dort entstehen, wo Bestandsgebäude saniert oder umgenutzt werden.

VON BERND AFFENZELLER

**M**it dem Revolutionsjahr 1848 und der bald darauffolgenden Schleifung der Stadtmauer begann in Wien die architektonisch und städtebaulich noch heute prägende Gründerzeit. In dieser Phase entstanden entlang der Ringstraße Wahrzeichen wie die Oper, das Parlament oder die Universität. Der Bauboom war aber nicht auf einige wenige Prunkbauten beschränkt. Schließlich galt es, dem enormen Bevölkerungswachstum der Hauptstadt Herr zu werden. Von knapp einer Million auf über zwei Millionen stieg die Zahl der Einwohner in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Um den dringend benötigten Wohnbedarf zu decken, wurden niedrige Biedermeiergebäude abgerissen und durch doppelt so hohe Gründerzeithäuser ersetzt. „Man hat die Zeichen der Zeit erkannt und das Richtige getan“, ist Bauräger Hans-Jörg Ulreich überzeugt. Zusätzlich wurden die Vororte immer stärker verdichtet und unzählige Mietskasernen hochgezogen. In vielen Fällen wurde dabei in unmittelbarer Nähe der Arbeitsstätten gebaut. So entwickelte sich etwa in Simmering rund um die 1841 errichtete Mauthner-Markhof-Fabrik eine eigene kleine Vorstadt mit zahlreichen Gründerzeithäusern. Durch den Zuzug



Die Nordbahnviertel Service GmbH ist für das zentrale Erdgeschoßzonen-Management rund um die Bruno-Marek-Allee in Wien 2 verantwortlich und sorgt baufeldübergreifend für einen funktionierenden Nutzungsmix, der Vielfalt und kurze Wege schafft.

kleinerer Betriebe und Nahversorger entstand städtische Vielfalt und eine „Stadt der kurzen Wege“.

Diese Idee liegt auch heute den meisten modernen Stadtentwicklungsgebieten zu Grunde. „Voraussetzung für den Erfolg eines Stadtteils ist ein gesamthaf-

„Voraussetzung für den Erfolg eines Stadtteils ist ein gesamthafes, strategisches Nutzungskonzept, damit sich die Menschen wohlfühlen und idealerweise kurze Wege haben.“

Gerald Aichhorn

tes, strategisches Nutzungskonzept, damit sich die Menschen wohlfühlen und idealerweise kurze Wege haben“, erklärt WAG-Geschäftsführer Gerald Aichhorn. Um die jeweils richtige Strategie für den zu entwickelnden Ort zu finden, bedarf es einer intensiven Analyse- und Planungsphase des jeweiligen Standortes. „Erst aus der umfassenden Analyse kann sich die passende Strategie ableiten. Einen Stadtteil auf der grünen Wiese zu errichten, hat andere strategische Überlegungen zur Folge, als vorhandene Stadtteile umzu-

strukturieren“, so Aichhorn. Auch Monika Hohenecker, Geschäftsführerin der Nordbahnviertel Service GmbH, ist überzeugt, dass die Entwicklung neuer Stadtquartiere ohne übergeordnetem Masterplan und Leitbild zum Scheitern verurteilt ist. „Das ist bei Großprojekten wie dem Sonnwendviertel, der Seestadt Aspern oder bei uns am Nordbahnhof absolut unverzichtbar. Ich möchte mir nicht vorstellen, wie diese Projekte ohne Leitbilder aussehen würden“, so Hohenecker.

## Von der Brache zum Stadtteil

Mit mehr als 10.000 Wohnungen und über 20.000 Arbeitsplätzen ist das Gebiet des ehemaligen Nordbahnhofs eines der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete in Wien. Neben dem bereits bebauten Gebiet rund um den Rudolf-Bednar-Park und dem Austria Campus werden im Nordbahnviertel bis 2026 die letzten Projekte rund um die Bruno-Marek-Allee, Taborstraße, Nordbahnstraße und Innstraße realisiert. Die Nordbahnviertel Service GmbH agiert dabei als verlängerter Arm des Bauräger-Konsortiums. Ihre Aufgabe ist die bestmögliche Umsetzung des Leitbildes aus dem Jahr 2014, das neben hochwertigem Wohnraum auch eine nachhaltige Belebung des Standortes



Foto: Allahyari PR

Ulreich Bauträger saniert Gründerzeithäuser auf Niedrigenergieniveau und versucht mit einfachen Maßnahmen, totgesagte Plätze und Gassen mit Leben zu füllen.

vorsieht. Sie hat unter anderem die Verantwortung für das zentrale Erdgeschoßzonen-Management und das Quartiersmanagement übernommen. Mit diesem zentralen Ansatz soll städtische Vielfalt geschaffen werden, um die Entstehung einer Schlafstadt nachhaltig und langfristig zu verhindern.

Diese Vielfalt zeigt sich neben der Erdgeschoßzonen-Belebung auch in der Architektur. Rund um die „Freie Mitte“, dem Herzstück des Areals, entstehen Häuser mit sehr unterschiedlichen Höhen und optischer Anmutung, die den Eindruck eines gewachsenen Viertels erzeugen sollen. Durch die Einbindung der Anrainer in die Erstellung des Leitbildes ist der Nordbahnhof eines der wenigen Stadtentwicklungsgebiete in Wien, in dem kein Beeinträchtungsverfahren gegen Hochhäuser läuft. „Hochhäuser ziehen immer Kritik auf sich. Es ist bei der Leitbildentwicklung aber gelungen, den Mehrwert der Hochhäuser zu kommunizieren als auch den Erhalt der Freien Mitte“, erklärt Hohenecker.

Die baulichen und architektonischen Voraussetzungen sind laut Hohenecker auch ein wesentlicher Baustein für eine gelungene Erdgeschoßzonen-Belebung und einen funktionierenden Nutzungsmix. „Ohne den richtigen Räumlichkeiten kann es keine Belebung der Erdgeschoßzonen geben“, ist Hohenecker überzeugt. Wichtig sei auch, ein Gebiet in seiner Gesamtheit zu betrachten, baufeldübergreifend und straßenübergreifend. „Nur so kann man den wichtigen und richtigen Nutzungsmix erreichen“, sagt Hohenecker. Die Nordbahnviertel Service GmbH kümmert sich nicht nur um das Erdgeschoßzonen-Management, sie ist auch Hauptmieter der Erdgeschoßflächen. Sie trägt das Leerstandsrisiko, kann aber auch entscheiden, welche Mieter in

ein Geschäftslokal einziehen. Im „älteren“ Teil des Stadtentwicklungsgebietes fehlte diese zentrale Steuerung der Erdgeschoßzonen noch. Dort dominieren Müll- und Fahrradräume das ebenerdige Bild. „Es gibt nur sehr wenige Gewerbeflächen. Diese Einzelkämpfer haben es unglaublich schwer. Da hilft auch das beste Konzept nur wenig“, weiß Hohenecker.

### Totgesagte leben länger

Es müssen aber nicht immer gleich ganze Stadtteile neu entwickelt werden. Städtische Vielfalt kann auch dort entstehen, wo Bestandsgebäude saniert oder umgenutzt werden. „Ich bin ein Sanierer aus vollster Überzeugung“, sagt etwa Hans-Jörg Ulreich. „Dafür muss ich keine neuen Quartiere entwickeln, sondern meist nur totgesagte Plätze und Gassen mit ein bisschen Leben füllen.“ Als Bauträger müsse man aber auch Verantwortung überneh-

men. Für Ulreich endet die Lebensraumgestaltung nicht beim Hausausgang. „Wir begrünen und streichen auch Nachbarfasaden und bieten spannende Zwischennutzungsprojekte an.“

Städtische Vielfalt hat auch die WAG mit der Umnutzung der ehemaligen Dragonerkaserne in Wels geschaffen. Heute beherbergen die „Dragonerhöfe“ mehr als 300 Wohnungen und über 30 Gewerbelokale. „Die größten Herausforderungen waren zum einen der Denkmalschutz des Gebäudes und zum anderen der Nutzungswechsel von ehemaligen Pferdestallungen zum anspruchsvollen Quartier mit attraktiven Wohnungen, sozialen

„Ich möchte mir nicht vorstellen, wie diese Projekte ohne Leitbilder aussehen würden.“

Monika Hohenecker

Einrichtungen, Geschäften und Gewerbelokalen“, erklärt WAG-Geschäftsführer Aichhorn. Auch der Umnutzung der historischen Reithalle in den Dragonerhöfen gingen mehrjährige Planungsphasen voraus, in denen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten geprüft, geplant und wieder verworfen wurden. Anders als bei einer Stadtteilentwicklung auf „grüner Wiese“ gibt hier die Struktur der Immobilie den Rahmen für die Nutzung vor. Mit einer Tanzschule und einem Fitnessstudio ist es der WAG aber gelungen, auch hierfür die perfekten Mieter zu finden. Die Gründerzeithausidee erweist sich als nachhaltiges Erfolgskonzept.



Foto: WAG

Mit der Umnutzung der ehemaligen Dragonerkaserne in Wels in ein Quartier mit Wohnungen, Geschäften und Gewerbelokalen ist es der WAG gelungen, einen historischen Bestand neu zu beleben.