



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

Diplomarbeit

Viertel Z.**weiter**

Weiterentwicklung des Stadtquartiers Viertel Zwei

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung
des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin
unter der Leitung von

Ass.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Dr.h.c.

Andreas Hofer

E260 - Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen

eingereicht an der
Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Nairi Summhammer
01126090

Wien, am 03.11.2021



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Kurzfassung

Die Diplomarbeit „Viertel Z.weiter“ beschäftigt sich mit der Weiterentwicklung des Stadtquartiers „Viertel Zwei“ in der Wiener Leopoldstadt. Ausgangslage für das Projekt ist die vorhandene Bebauung des Planungsgebiets zu jenem Zeitpunkt, zu dem die Masterarbeit erstellt wurde (2021).

Die innerstädtische Lage inmitten bereits existierender Bebauung wird als Alleinstellungsmerkmal gewertet, ebenso wie der direkte Kontext zur Nachbarschaft, zu dem die beiden wichtigen Naherholungsgebiete grüner Prater und die Donaulandschaft im Bereich des Wiener Stadtgebiets gehören. Gleichzeitig ist das Viertel Zwei vom Ernst-Happel-Stadion, dem Messegelände und dem Campus der Wirtschaftsuniversität eingefasst.

Zuzüglich der anfänglichen Sekundärforschung, welche die Bebauungsstruktur sowie die Entwicklungsgeschichte umfasst, wurde durch ergänzende Primärforschung der Status Quo erhoben und mögliche Zukunftsszenarien aufgezeichnet.

In Form von Interviews mit unterschiedlichen Stakeholder:innen sowie Umfragen unter den Bewohner:innen und den im Viertel Arbeitenden wurde die Sichtweise jener Personen zu Wort gebracht, die direkt in Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen.

In einem weiteren Schritt wurde das Viertel in Kontext zum zeitgenössischen Wiener Städtebau gesetzt. Durch einzelne Fallstudien wurde herausgearbeitet, welche Thematiken moderne Stadtplanung in Wien begleiten und welche

Instrumente zur Bewältigung zukünftiger Herausforderungen wie der Klimakrise angewandt werden.

Die Summe der gesammelten Informationen und das daraus resultierende Destillat flossen als Grundlage in die Entwurfsarbeit ein:

In zwei Entwürfen wurden unterschiedliche Zugänge zur Weiterentwicklung des Stadtquartiers beleuchtet. Der erste Entwurf stellt eine Stadtplanung vor mit Fokus auf die Vernetzung von vorhandenen Freiräumen. Der zweite Entwurf widmet sich einem Konzept, welches die Entstehung eines neuen Subzentrums zur Deckung möglichst vieler Bedürfnisse im eigenen Quartier zum Ziel hat.

Die Arbeit endet mit einer Conclusio, welche einen Vergleich der beiden erarbeiteten Entwürfe beinhaltet und Ausblick auf städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung gibt.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Abstract

The master thesis „Viertel Z.weiter“ deals with the further development of the urban quarter „Viertel Zwei“ in the 2nd district of Vienna. The starting point for the project was the existing development of the planning area at the time the master thesis was written (2021).

The inner-city location is considered a unique feature, as is the direct context to the neighbourhood, which includes the two important local recreational areas, the green Prater park and the Danube landscape within Vienna's municipal region. At the same time, Viertel Zwei is bordered by the Ernst Happel Stadium, the exhibition grounds “Messe Wien” and the campus of the University of Economics.

In addition to the initial secondary research, which includes the building structure as well as the development history, the status quo was surveyed and possible future scenarios recorded through primary research. In the form of interviews with various stakeholders and surveys among residents and people working in the neighbourhood, the views of those directly connected to the planning area were heard.

In a further step, the quarter was put into context of contemporary Viennese urban development. Individual case studies were used to work out which themes accompany modern urban planning in Vienna and which instruments are used to cope with future challenges such as the climate crisis.

The sum of the collected information resulted in a condensed distillate which incorporated into the design work as a basis:

In two drafts, different approaches to the further development of the urban quarter were examined. The first draft presents an urban planning with a focus on the interconnection of existing open spaces. The second draft is dedicated to a concept that aims to create a new sub-centre to meet as many needs as possible in the neighbourhood.

The work ends with a conclusion including a comparison of the two drafts and an outlook on urban planning measures for implementation.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Danksagung

Kontinuierlich an einem Projekt dieser Größe zu sitzen und allein dafür verantwortlich zu sein fiel mir nicht immer leicht. Deshalb danke ich in erster Linie meinen Freund:innen für ihre Unterstützung und die Erinnerung in intensiven Arbeitsphasen, dass es noch mehr gibt in der Welt.

Ich danke meinem Bruder Aram für seinen stets erheiternden Humor.

Ich danke Anna B., Claus und Thomas für die anregenden Architekturdebatten.

Ich danke Anna H. für die gemeinsamen Arbeitstage in der WU Bibliothek.

Ich danke Clara und Paul für den stetigen Zuspruch aus Sicht frischer Absolvent:innen.

Ich danke meiner Familie, dass sie mir niemals Druck gemacht hat.

Ich danke Mikey, weil er so lange für mich da war.

Und ich danke Kat und Maxi für die inhaltliche Auseinandersetzung, die mich den Wert von Austausch in der Architektur - besonders in Zeiten von Corona - wieder erkennen und schätzen ließ.

Ohne euch wäre es nie klargegangen.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Anmerkung

In dieser Arbeit wurde von der Autorin auf eine geschlechtsneutrale Formulierung geachtet. Sämtliche Personen(-gruppen), welche in der deutschen Sprache einen Verweis auf das Geschlecht in ihrer Benennung erfahren, werden in beiden binären Formen angegeben und durch einen Doppelpunkt voneinander getrennt, welcher Inklusion schaffen soll für intergeschlechtliche und non-binäre Identitäten.

Einleitung

Viertel Zwei ist ein einzigartiger Stadtteil innerhalb Wiens. Bereits die Lage des Quartiers bildet ein Alleinstellungsmerkmal. In direktem Anschluss zu einem der wichtigsten Naherholungsgebiete – dem grünen Prater – fügt es sich zusätzlich in ein Band an Architekturen mit Sondernutzung ein: dem Campus der Wirtschaftsakademie Wien, sowie dem Messegelände und dem größten Stadion der Stadt, dem Ernst-Happel-Stadion, als Veranstaltungsorte. Den wichtigsten Faktor der Nachbarschaft macht jedoch der Wiener Trabrennverein aus, dessen Rennbahn eine weite Horizontale im Gegensatz zur dichten Vertikalen der Neubebauung bildet.

Die architektonische Gestaltung ist eigenwillig, sofort fallen einem die organischen Formen ins Auge. Im hohen Glasanteil spiegelt sich tagsüber die Sonne und die Freiraumgestaltung mit ihren grünen Hügeln und eigenem See als Mittelpunkt umsäumt die Gebäude sanft.

Die ältesten Neubauten wurden 2008 fertiggestellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Diplomarbeit waren die vorerst letzten Erweiterung in Bau. Das Viertel erhielt mehrere ÖGNI-Zertifikate, zum einen für einzelne Gebäude und zum anderen für das Stadtquartier als Ganzes (ÖGNI, 2018).

Zielsetzung und Fragestellung

Medial ist das Viertel positiv konnotiert. Ein einzigartiger Stadtteil wurde erschaffen, der seinen Nutzer:innen hohe Lebensqualität und Vielfalt verspricht. Der hohe Standard der Immobilien und deren Stil lassen auf eine finanziell besser gestellte Klientel schließen. Vor Ort hängt die vorzufindende Situation von der jeweiligen Tageszeit ab. Der Schwerpunkt auf Büronutzung lässt das Viertel tagsüber belebt erscheinen, abends nimmt man einen ruhigen, unaufgeregten Charakter wahr, der durch die Nachbarschaft zum Wiener Trabrennverein oftmals verstärkt wird.

Im Zuge der Diplomarbeit sollte erkundet werden, wer die tatsächlichen Nutzer:innen des Viertels sind, ob auf diese ausreichend vom Entwicklungsteam Rücksicht genommen wurde und ob der gute Ruf des Stadtquartiers gerechtfertigt ist. Diese Fragestellungen gehen dem Ziel voraus, Stärken und Schwächen zu benennen und diese in einer etwaigen Weiterentwicklung des Areals in einigen Jahren zu berücksichtigen. Vorhandene Mankos sollen in der weiteren Planung reduziert und die Stärken ausgebaut werden.

Aufbau und Methodik

Für die Erarbeitung der theoretischen Grundlagen wurde zu Beginn in Form von Literaturrecherche der Geschichte des Viertels nachgegangen. Mehrere Begehungen trugen zu einem besseren Verständnis des Orts bei. Nachdem die Chronologie der Entstehung aufgestellt und die Hauptbeteiligten der Arealentwicklung identifiziert waren, wurde in einem weiteren Schritt neues Informationsmaterial geschaffen. In Zuge dessen fanden drei Stakeholder:innen-Interviews statt, in der die Sicht der Stadtplanungsdirektion, der privaten Projektentwicklung sowie des Wiener Trabrennvereins festgehalten wurden. Themen der Interviews waren zum einen die retrospektive Betrachtung des Entstandenen und zum anderen der Blick der einzelnen Beteiligten auf die Zukunft des Stadtquartiers. Zusätzlich wurden in einem Zeitraum von ca. einem Monat zwei Online-Umfragen durchgeführt, in der statistische Informationen über die Bewohner:innen und den im Viertel arbeitenden Personen gesammelt wurden und ihnen Raum für Lob, Kritik und konkrete Verbesserungsvorschläge gegeben wurde.

In der zweiten Hälfte der Arbeit floss das Extrakt aller gesammelten Informationen in konzeptionelle Entwürfe für eine prospektive Erweiterung des heutigen Viertel Zwei ein. Zwei unterschiedliche gestalterische Zugänge weisen auf, welche Themen die Stadtplanung bezugnehmend auf mehrere Faktoren wie Klimaresilienz, Wirtschaftlichkeit und Wohnraumschaffung beschäftigen und welche Tendenzen es geben könnte, um damit an einem Ort wie Viertel Zwei umzugehen.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Inhaltsverzeichnis

<i>I.</i>	<i>Gebietsanalyse</i>	<i>15</i>
I. A.	Lage & Umgebung	15
I. B.	Entwicklung Viertel Zwei	27
I. C.	Viertel Zwei im städtebaulichen Kontext	38
I. D.	Viertel Zwei im Hinblick auf Nachhaltigkeit	41
<i>II.</i>	<i>Case Studies</i>	<i>44</i>
II. A.	EUROGATE II	45
II. B.	SONNWENDVIERTEL	48
<i>III.</i>	<i>Reality Check</i>	<i>57</i>
III. A.	Umfragen im Viertel Zwei	58
III. B.	Stakeholder:innen im Interview	68
<i>IV.</i>	<i>Stadtquartiersentwürfe</i>	<i>77</i>
IV. A.	Ausgangslage	78
IV. B.	Viertel Zweiter als Verbindung übergeordneter Freiräume	82
IV. C.	Viertel Zweiter als neues Subzentrum	96
IV. D.	Modellfotos beider Konzepte	109
<i>V.</i>	<i>Fazit und Empfehlungen</i>	<i>110</i>
<i>VI.</i>	<i>Verzeichnisse</i>	<i>114</i>
VI. A.	Literaturverzeichnis	114
VI. B.	Abbildungsverzeichnis	119
VI. C.	Abkürzungen	123
VI. D.	Transkriptionen der Interviews	126



I. Gebietsanalyse

I. A. Lage & Umgebung

Viertel Zwei liegt – wie der Name vermuten lässt – im zweiten Bezirk Wiens. Das Stadtquartier befindet sich in jenem Übergangsbereich, in dem die Bebauungsdichte stromabwärts der Donau abnimmt und der grüne Prater sich zunehmend ausdehnt. Es grenzt somit zu einer Seite direkt an das größte Naherholungsgebiet in innerstädtischer Lage. Neben diesem Alleinstellungsmerkmal sind auch die Einrichtungen in der umgebenden Nachbarschaft durch die zentrale Lage und deren Nutzung einzigartig: Südöstlich des Viertels befindet sich das Ernst-Happel-Stadion (siehe Abb. 3), in dem internationale Fußballspiele, Konzerte und andere Großveranstaltungen mit einem Fassungsvermögen von über 50.000 Menschen stattfinden (Lindengrün, 2021). Im Nordwesten liegt zum einen das Messegelände (siehe Abb. 4), auf welchem 1873 erstmals eine Weltausstellung in Wien stattfand. Seither wurde das Gebiet geteilt und die nördliche Hälfte 2004 gänzlich erneuert (MA 8, MA9, 2021).

Zum anderen wurde vor wenigen Jahren die Wirtschaftsuniversität Wien von ihrem ursprünglichen Quartier in Spittelau übersiedelt und auf dem ehemaligen südlichen Teil des Messegeländes ein neuer Campus errichtet (siehe Abb. 5), welcher 2013 eröffnet wurde (Stadt Wien XI, 2021). Verkehrstechnisch ist das Viertel Zwei zur Wirtschaftsakademie durch die Trabrennstraße und zum Stadion durch die Meiereistraße getrennt. Nordöstlich grenzt es an die Vorgartenstraße, an

welcher in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts einige großvolumige Wohnbauten, unter anderem auch Seniorenheime errichtet wurden (siehe Abb. 6).

Parallel zur Vorgartenstraße verläuft die Engerthstraße, an welche weitere Bebauung im grobkörnigen Maßstab anschließt. 2021 soll ein neuer Gemeindebau an der Adresse Handelskai 214a fertiggestellt werden (siehe Abb. 7), welcher den Stadtraum zwischen den vorhandenen Gebäuden und der Bundesstraße zusätzlich verdichtet (Stadt Wien XI, 2021).

In gleicher Richtung liegend befindet sich die Donau und das Donauufer des zweiten Bezirks (siehe Abb. 8 und Abb. 9). Der Fluss befindet sich somit in nächster Nähe, dennoch wird der Wasserlauf vor Ort kaum wahrgenommen, da zwischen dem Stadtraum hin zum Flussufer mehrere Barrieren zu überqueren sind:

Die großvolumigen Bauten entlang Vorgarten- und Engerthstraße lassen keine Sichtachse zur Donaulandschaft zu. Zwischen Donau und Wohnbebauung befindet sich zudem eine hochfrequentierte Verkehrsachse auf zwei Ebenen: Im Bereich des motorisierten Individualverkehrs erweist sich der Handelskai als stark befahrene Bundesstraße. Darüber hinaus befindet sich eine Schnellbahntrasse, welche vor allem für den Güterverkehr von und zu den Häfen Wiens genutzt wird (siehe Abb. 18). Nur vereinzelt finden sich Brückenschläge. Die nächsten Überquerungsmöglichkeiten von Viertel Zwei sind der Kafkasteg sowie der Roman-

Köhler-Steg. Mit der Fertigstellung des Gemeindebau am Handelskai 214a würde der Kafkasteg durch eine breite begrünte Dachlandschaft für alle Bewohner:innen ergänzt werden.

Der Roman-Köhler-Steg bildet die Anschlussstelle zum Hilton Vienna Waterfront Hotel, welches eines der wenigen Bauwerke direkt am Donauufer auf Seite der Wiener Leopoldstadt ist.

Das gesamte Gebiet des zweiten Bezirks entlang der Donau ist als Zielgebiet der Wiener Stadtplanung ausgeschrieben (Stadt Wien V, 2021), worauf in Kapitel I. C näher eingegangen wird. In den Folgejahren ist einiges an Veränderung zu erwarten. So entstehen etwas weiter entfernt entlang der Wehlstraße nahe der nächsten U-Bahnstation „Donaumarina“ die beiden Hochhausprojekte Marinatower (siehe Abb. 12) und BAI-Tower (vormals Donaumarina Tower).

Näher zum Viertel Zwei gelegen wird seit August 2021 das Ferry-Dusika-Stadion (siehe Abb. 14) als einziges Radstadion in Österreich Ostregion rückgebaut. An seiner statt wird die neue Sport Arena Wien ohne Radrennbahn, dafür mit Fokus auf Ballsportarten und Leichtathletik (kub-a, 2021), und nach Abbruch der angrenzenden Sport- und Fun-Halle das neue Fernbusterminal Wiens errichtet (vgl. Stadt Wien VI und Stadt Wien VII, 2021).

Zwischen Ferry-Dusika- und Ernst-Happel-Stadion befindet sich das 2007 eröffnete Stadion Center (Stadt Wien XI, 2021), welches einige Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote wie beispielsweise ein Fitnesscenter beherbergt (siehe Abb. 15).

Nordöstlich des Viertel Zwei liegen die Bildhauergebäude des Bundes. Die beiden Zwillingsbauten liegen isoliert von ihrer restlichen Umgebung blickdicht bepflanzt an der Meiereistraße (siehe Abb. 16 und Abb. 17).

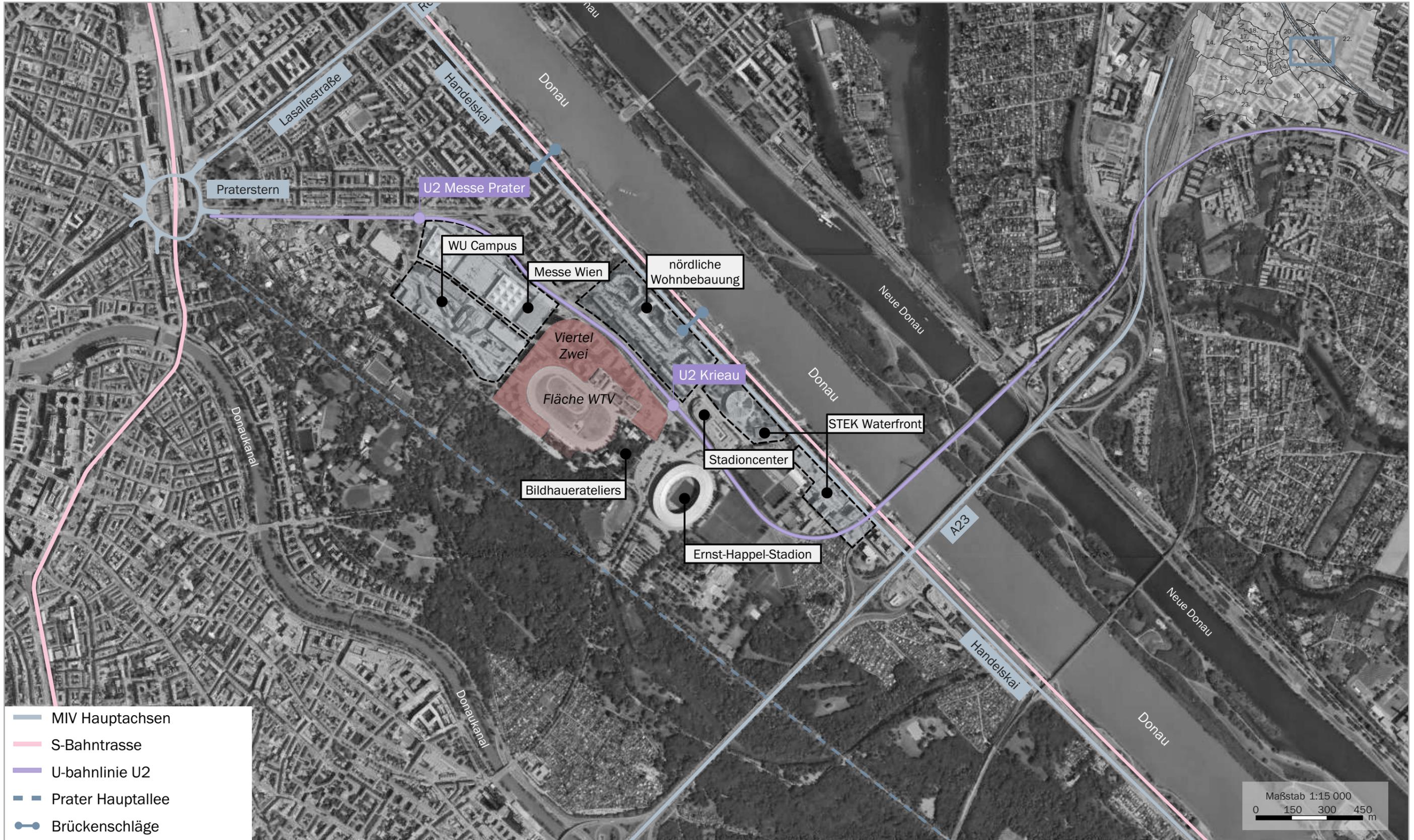


Abb. 1: Umgebungsplan Viertel Zwei 17



Abb. 2: Naherholungsgebiet Grüner Prater



Abb. 3: Ernst-Happel-Stadion



Abb. 4: Messe Wien



Abb. 5: Campus Wirtschaftsakademie Wien



Abb. 6: Vorgartenstraße und umgebende Wohnbauten



Abb. 7: Baustelle Handelskai 214a und Situation zu Bestandsgebäuden



Abb. 8: Donauufer entlang 2. Bezirk mit Blick auf Donau City



Abb. 9: Donauuferpromenade 2. Bezirk, Wegführung



Abb. 10: Eingang Hilton Waterfront Hotel



Abb. 11: Blick auf Hilton Waterfront Hotel von Engerthstraße



Abb. 12: Blick von Wehlistraße auf Marinatower



Abb. 13: Marinatower in seiner Errichtung



Abb. 14: Ferry-Dusika-Stadion



Abb. 15: Stadion Center



Abb. 16: versteckte Bildhauerateliers



Abb. 17: wucherndes Grün um Bildhauergebäude des Bundes



Abb. 18: Barriere Handelskai



Abb. 19: U-Bahnplan Wien 2020

I. B. Entwicklung Viertel Zwei

Startschuss für die Entwicklung des Viertel Zwei war die vorgesehene Verlängerung der U-Bahnlinie 2 in den 2000er Jahren. Ziel dieser Erweiterung war die Erschließung nördlicher Stadtentwicklungsgebiete, allem voran das Großprojekt Aspern Seestadt.

Ab 2002 wurden anknüpfend an die Endstation Schottenring fünf neue Stationen (Taborstraße – Praterstern – Messe Prater – Kriemhild – Stadion) errichtet, welche rechtzeitig zur Fußball-Europameisterschaft 2008 eröffnet werden konnten.

Mit der prospektiven Anbindung an das U-Bahnnetz ging eine Attraktivierung der umliegenden Areale einher und die Achse Prater – Messe – Kriemhild – Stadion wurde zu einem Zielgebiet der Stadtentwicklung erklärt (MA 18, 2005). Während des Aufwertungsprozesses wurde bis 2004 das alte Messegelände erneuert und entlang der

Vorgartenstraße entstanden mit vorhergehendem Wettbewerb eine neue Volksschule, Kindertagesstätte und ein Hort.

Für das Planungsgebiet Trabrennstraße/Vorgartenstraße wurden im Auftrag der Stadt 2002 mehrere Studien, unter anderem eine Nutzungs- und Entwicklungsstudie und eine Verkehrsuntersuchung zur Bebauungsstudie erstellt (Eder, 2013, S. 45). Für jegliche Art der Verwirklichung im ausgeschriebenen Zielgebiet suchte die Stadt Wien private Entwicklungsfirmer, die das Projekt von Anfang bis zum Ende begleiten würden. Viertel Zwei wurde somit von stadtplanerischer Seite als Public Private Partnership konzipiert: In PPP-Projekten arbeiten öffentliche Dienststellen mit privatwirtschaftlich motivierten Dienstleister:innen zusammen. Dahinter steht meist ein Modell, in dem der öffentliche Sektor die Zielvorgaben festlegt. Investor:innen der Privatwirtschaft übernehmen die Finanzierung, erhalten jedoch eine

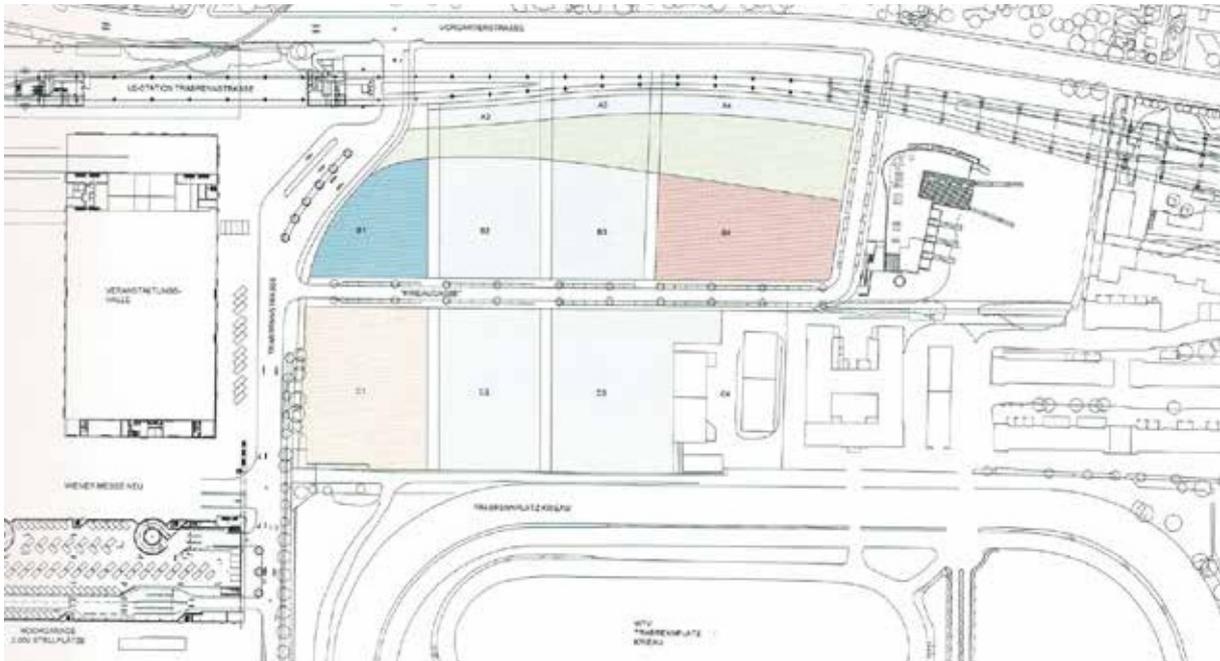


Abb. 20: Masterplan aus 2003 für Viertel Zwei

Form der Rendite. Im Wohnungssektor sind dies beispielsweise die Mieteinnahmen der errichteten Wohnungen oder in Straßenbauprojekten die Mautgebühren (Planradar, 2019). Im Falle von Viertel Zwei fand sich 2002 die damalige IC Projektentwicklung GmbH als Developingfirma (vgl. Art+Design, 2011. und Anhang 2). Mittlerweile konnte das Unternehmen nicht zuletzt durch die Realisierung des neuen Stadtquartiers im zweiten Bezirk große Erfolge erzielen und expandieren. Damit ging die Namensänderung in „Value One Holding“ und eine Untergliederung der unterschiedlichen Geschäftsmodelle in Development, Operations, Investment einher (value one holding AG, 2021).

2003 konzipierte die MA 21 (Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen – Südwest) das Leitbild „U2-Station Messe bis Wehlstraße“, welches in den Folgejahren im Rahmen des generellen „Leitbild der U2-Achse“ (Station Stadion bis Donaumarina) stetig geprüft und aktualisiert wurde (Stadt Wien I, 2003).

Architekt DI Franz Kuzmich wirkte bereits in den Jahren 1999/2000 bei der Konzepterstellung des Prater-/Messegeländes mit (Kuzmich, 1999).

2003 beteiligte er sich bei der Magistratsabteilung 21 der Stadt Wien an der Erarbeitung des Masterplans für die Fläche der ersten Bauphase des heutigen Viertel Zwei. Dieser wies eine Unterteilung in Baufelder und die Lage der Verkehrsachsen auf.

2004 fand ein Wettbewerb für das Planungsgebiet von Viertel Zwei statt. Der im Vorfeld verfasste Masterplan (siehe Abb. 20) diente als Grundlage. In dem geladenen Wettbewerbsverfahren wurde zwischen einem engeren und einem weiteren Wettbewerbsareal unterschieden. Das engere Planungsfeld umfasste den Bauplatz an der Kreuzung Trabrennstraße/Vorgartenstraße, für welches eine Hochhausentwicklung mit „Landmark“-Wirkung vorgesehen war. Das weitere Wettbewerbsgebiet beinhaltete die gesamte Fläche von besagtem Bauplatz bis hin zur angrenzenden Trabrennbahn im Süden und der neuen Volksschule und Gebäuden des Wiener Trabrennvereins im Westen. Aus den



Abb. 21: Masterplan aus 2004 für Viertel Zwei

Angaben des Nutzungsprofils ging mit 67 % der zu errichtenden BGF ein eindeutiger Schwerpunkt als Bürostandort hervor. Die restlichen 40.000 m² waren für Wohnbebauung, Hotellerie und Infrastruktur ausgewiesen (Eder, 2013, S. 57).

Durch die zeitgleiche Planung der Donau City im 22. Bezirk bestand seitens einiger Projektentwickler:innen Skepsis über den Bedarf eines weiteren Bürostandorts (siehe Anhang 2).

Henke & Schreieck konnten mit ihrem Entwurf des heutigen OMV-Hauptquartiers den Wettbewerb des Bauplatzes für sich gewinnen. Die eingereichten städtebaulichen Konzepte für das gesamte Entwicklungsareal brachten keine annehmbaren Lösungsansätze für die Jury hervor.

In Folge entschied das Projektkonsortium einen neuen Weg zu gehen: Statt einem Flächenkonzept mit Fokus auf die Bebauung sollten Fachleute der Landschaftsarchitektur ein Freiraumkonzept entwickeln, dem sich die Objektrealisierung unterordnete.

Die damalige IC Projektentwicklung GmbH (heutige Value One) engagierte Prof. Wehdorf des Büro WES International für den Auftrag (Art+Design, 2011). Dieser stellte u. a. die Idee eines mittig liegenden Sees anstatt der geplanten „Krieaugasse“ vor. Trotz des unkonventionellen Zugangs wurde die Qualität des konzipierten Freiraums von der Projektentwicklung als Chance gesehen. Mit dem Wegfallen der Straße als Erschließungsweg ging das Konzept eines autofreien Viertels einher. Im Stadtquartier sollten Geh- und Fahrradwege dominieren, Stellplätze werden alleinig in unterirdischen Parkgaragen angeboten.

Beschriebener Landschaftsentwurf floss 2004 maßgebend in die Erarbeitung eines neuen Masterplans ein (siehe Abb. 4). 2005 wurde darauf basierend der Flächenwidmungsplan für das Gebiet festgelegt, welcher im Juni vom Gemeinderat beschlossen wurde. Ungefähr zeitgleich, im Mai 2005, fanden zwei Architekturwettbewerbe auf Grundlage des neuen Masterplans für die beiden angrenzenden Baufelder zur OMV-Zentrale statt. Auf dem Bauplatz entlang der Trabrennstraße

sollte ein Hotel entstehen (heute Marriott-Hotel), wofür im Vorfeld Zielgruppenstudien erstellt wurden. Angrenzend an die Vorgartenstraße war ein weiteres Büro- und Geschäftsgebäude vorgesehen. Mit ihrem Entwurf für den Hotelstandort konnten Zechner & Zechner Architekten überzeugen. Das realisierte Bürohaus namens „Plus Zwei“ stammte aus der Feder Martin Kohlbauers.

Bauetappe I und II

Im Zuge der 1. Bauetappe des neuen Stadtquartiers wurden für die weiteren freien Flächen keine Wettbewerbe mehr ausgerufen. Auf Basis diverser Gutachterverfahren wurden die bereits tätigen Architekturbüros Henke & Schrieck, Martin Kohlbauer und Zechner & Zechner von der Projektentwicklung mit weiteren Entwürfen für das Viertel beauftragt.

Henke & Schrieck knüpften dabei an ihr städtebauliches Konzept aus dem ersten Wettbewerb an und realisierten gegenüber ihrem Hochhaus in selbiger Formensprache das Projekt „Rund Vier“. Martin Kohlbauer entwickelte auf dem Nachbargrundstück seines Wettbewerbsbeitrags ein weiteres Bürogebäude, das „Biz Zwei“ und war auch beteiligt an der Renovierung des einzigen Bestandsgebäudes, dem „Loft Zwei“, welches zum neuen Hauptsitz des Developers Value One wurde.

Zechner & Zechner wurden mit der Planung des einzigen Wohngebäudes, dem „Stella Zwei“ gegenüber der bestehenden Volksschule beauftragt. Value One investierte ohne Renditemodell durch zukünftige Vermietung in die Errichtung des Sees (Art+Design. 2011). Der Freiraum war 2010 fertiggestellt.

2012 wurden Teile der gepachteten Grundstücke des Wiener Trabrennvereins an die Projektentwicklung abgetreten. Die Trabrennbahn wurde von 1.100 auf 1.000 Meter verkleinert. Dadurch ergab sich eine neue Freifläche entlang der Trabrennstraße für die Weiterentwicklung des Viertels: Die zweite Etappe „Viertel Zwei PLUS“ startete 2013 durch ein kooperatives Verfahren zur konzeptuellen Erarbeitung der Erweiterung. Die Kooperation fand zwischen den zuständigen städtischen Magistraten und dem Projektentwickler Value One statt. Nachdem sich in den ersten Jahren der Projektentwicklung die Kommunikation mit den vorhandenen Nutzer:innen als ausbaufähig herausstellte (siehe Anhang 3), wurden weitere Akteure wie der Wiener Trabrennverein in den Planungsprozess miteinbezogen und Informationsveranstaltungen für die Öffentlichkeit organisiert.

Die Wettbewerbe für das Erweiterungsareal begannen 2014. 2015 wurden bereits die ersten Gebäude errichtet. 2018 endete die zweite Bauphase.

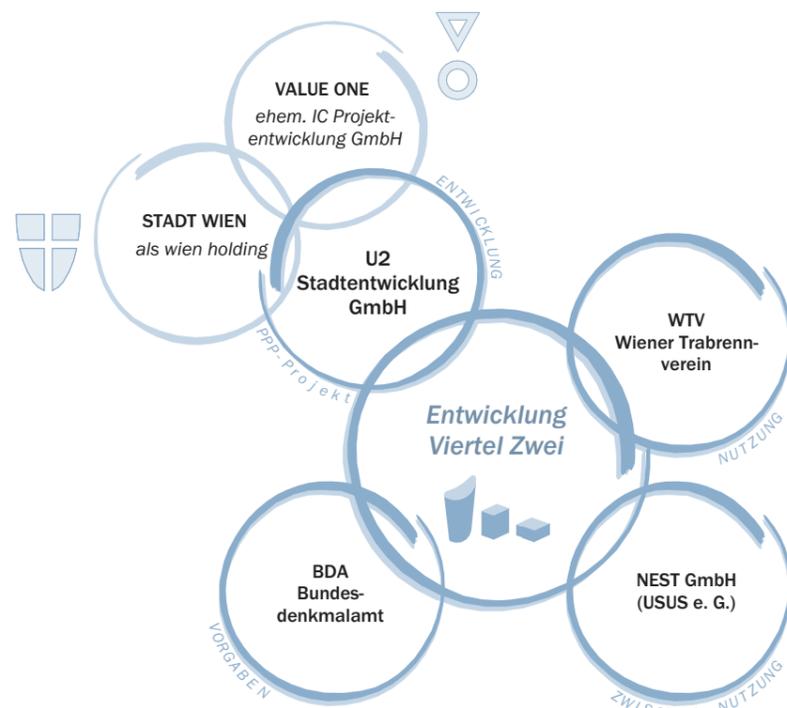


Abb. 22: Stakeholder:innen-Diagramm

CREAU

Während der Bebauung des Gebiets an der Trabrennstraße wurde von Seiten der Developmentfirma 2009 die Option auf weitere Grundstücksabtretungen gezogen (Panic, 2021, 20). Diese betraf einen Teil der Fläche angrenzend an die Meiereistraße, auf welchem Nebengebäude der Stallungen des WTV standen. Von 2016 bis 2018 fand auf diesem Liegenschaftsbereich die Zwischennutzung „CREAU“ statt.

Die Idee einer Zwischennutzung stammte von der Projektentwicklung (siehe Anhang 2), die Koordination und das Management wurde von der eingetragenen Genossenschaft USUS übernommen. Der ursprüngliche Plan war, durch das Zwischennutzungsprojekt neue Nutzer:innengruppen anzuziehen, die sich das Areal aneignen und durch einen nahtlosen Übergang direkter Bestandteil der prospektiven Erweiterung würden (siehe Anhang 2).

Der Zeitablauf des Gesamtprojekts machte diesem Vorhaben jedoch einen Strich durch die Rechnung. Der Start der dritten Bauphase und somit die Realisierung des Projekts „Korso“ rückte näher, zeitgleich blieb die Zukunft des Wiener Trabrennvereins ungewiss. Abstimmungen mit dem Bundesdenkmalamt, der Bezirksverwaltung und Politik ließen sich nicht mit dem Bauzeitplan vereinen. Die Fortführung der Zwischennutzung sowie eine klare Richtungsvorgabe des Wiener Trabrennvereins zu dessen Bestehen am Areal ließen sich nicht festlegen. 2018 wurde die Zwischen- nutzung abgesiedelt und die von der Neubebauung betroffenen Bestandsgebäude rückgebaut.



Abb. 23: *Hotel Zwei*
 Zechner / Zechner
 Fertigstellung 2008



Abb. 24: *Hoch Zwei*
 Henke Schreieck Architekten
 Fertigstellung 2009

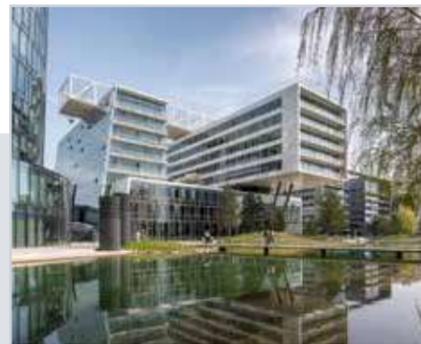


Abb. 25: *Plus Zwei*
 Architekt Martin Kohlbauer
 Fertigstellung 2009



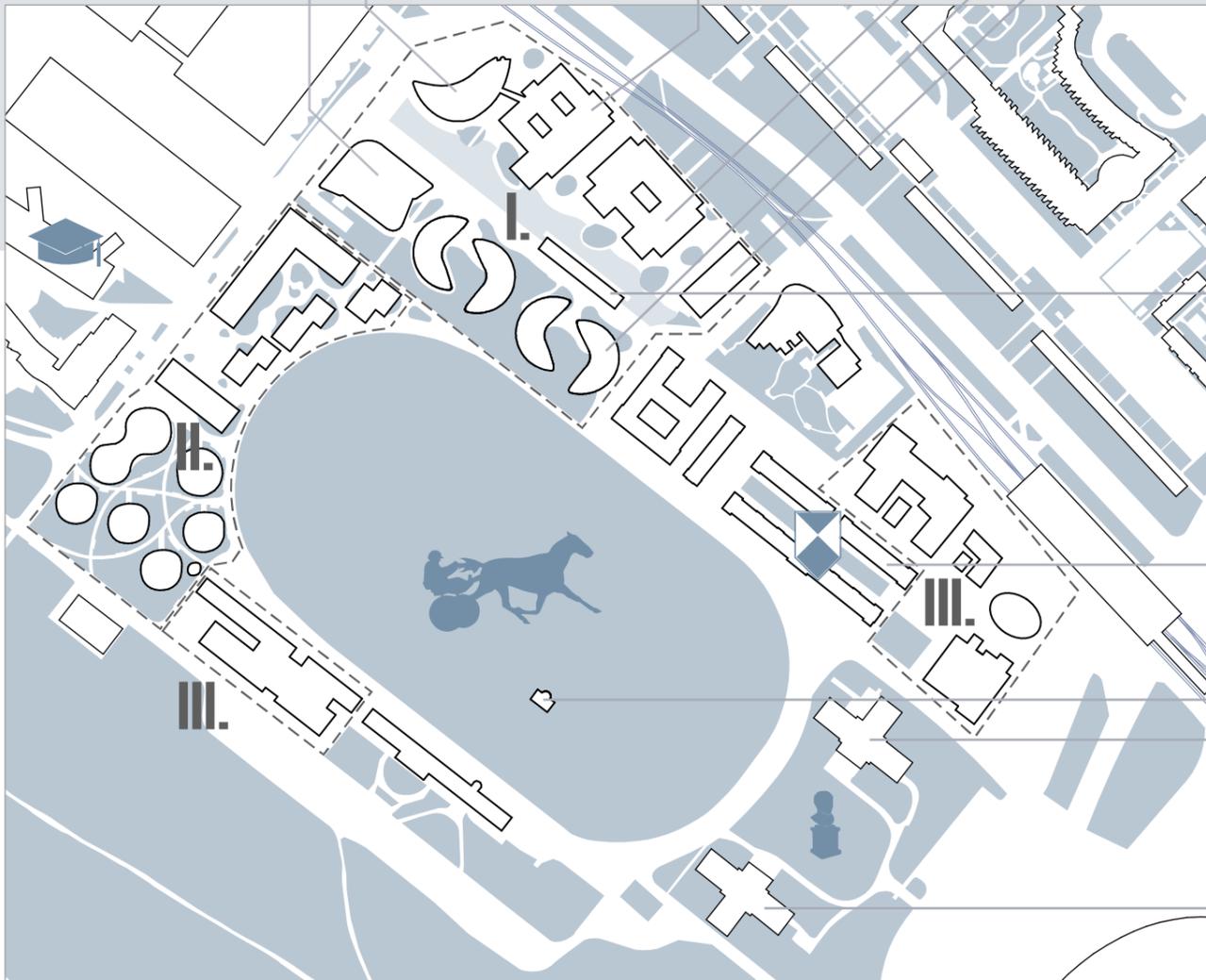
Abb. 26: *Rund Vier*
 Henke Schreieck Architekten
 Fertigstellung 2009



Abb. 27: *BIZ Zwei*
 Architekt Martin Kohlbauer
 Fertigstellung 2010



Abb. 28: *Stella Zwei*
 Zechner / Zechner
 Fertigstellung 2010



Bauphase I
 2006 - 2010

Bestand



Abb. 29: *Loft Zwei* (Sanierung Bestand aus 1910)
 Architekt Christian L. Einwaller & Martin Kohlbauer
 Fertigstellung 2006



Abb. 30: *H Zwei O*
 WES Landschaftsarchitektur
 in Kooperation mit Architekten von BPH I.
 Fertigstellung (gesamter Freiraum) 2010



Abb. 31: *Stallungen*, denkmalgeschützt
 errichtet im 19. Jh. (Cerny, Kastel, 1993)



Abb. 32: *Zielrichterturnm*, denkmalgeschützt
 1919



Abb. 33: *Bildhauerateliers des Bundes*, original Ge-
 bäudefront - 1873



Abb. 34: *Bildhauerateliers des Bundes*, Ein-
 gang Meiereistraße - 1873

Bauphase II 2013 - 2018



Abb. 36: *Grüne Inseln*, Freiraumgestaltung
WES Landschaftsarchitektur
Fertigstellung 2018



Abb. 37: *Denk Drei*
Chaix & Morel et Associés
Fertigstellung 2017



Abb. 38: *Studio Zwei*
Chaix & Morel et Associés, Christian Pichler
Fertigstellung 2017



Abb. 39: *Rondo*
Atelier Thomas Pucher
Fertigstellung 2018



Abb. 40: *Milestone Studentenappartments*
Chaix & Morel et Associés
Fertigstellung 2017



Abb. 42:



Abb. 41: *Tribüne 2*, Sanierung & Erweiterung des Bestands
Architekt Martin Kohlbauer
Fertigstellung 2021

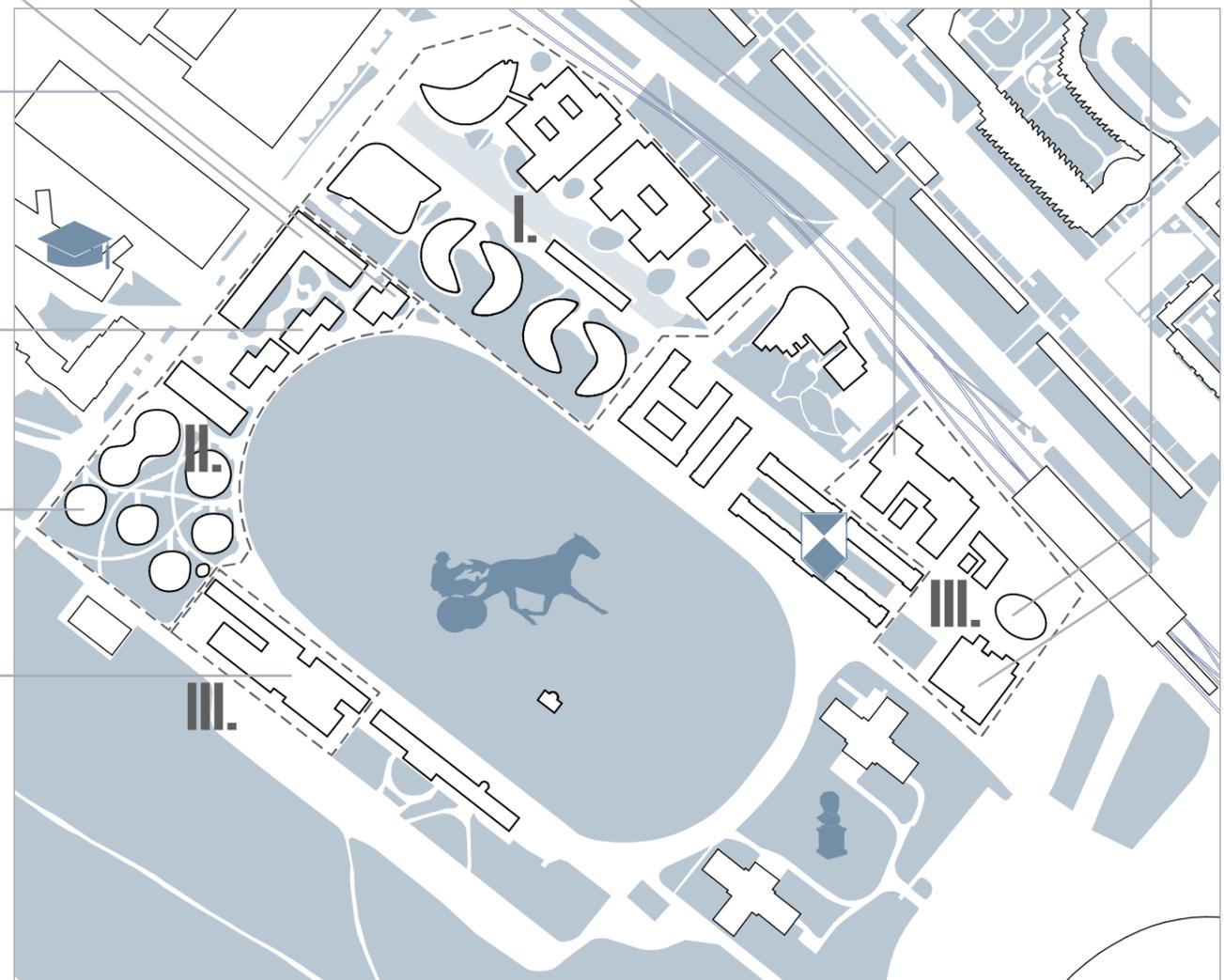
Bauphase III 2018 - laufend



Abb. 43: *Korso im Viertel Zwei*
Architekt Martin Kohlbauer
Fertigstellung 2021

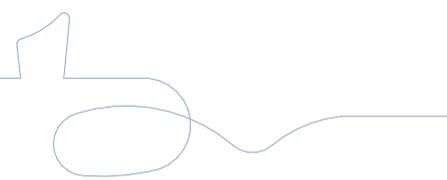


Abb. 44: *Hochhäuser Weitblick & Grünblick*
Mario Cucinella Architects
prognostizierte Fertigstellung 2024





Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Baustappe III

Die Vorbereitungen für die dritte Bauphase begannen schon lange vor Einzug der Zwischennutzung. Das kooperative Planungsverfahren, welches 2013 von der U2 Stadtentwicklung GmbH ausgelobt wurde und in dem Stadtplanung, MA19, MA21, Verkehrsplaner:innen, Bezirksvertreter:innen, Expert:innen für soziale Infrastruktur, Projektentwicklung und das Bundesdenkmalamt gemeinsam die Weiterentwicklung des Viertels ausarbeiteten (Panic, 2021, 11), war ebenso wichtig für die dritte wie für die zweite Bauphase.

Die Öffentlichkeit, Anrainer:innen aus der Umgebung oder zukünftige Nutzer:innen waren in diesem frühen Planungsstadium nicht eingebunden. In Anbetracht wachsender Tendenz in Stadtplanungsprozessen zu zunehmender Partizipation hätte die Gruppe der Endverbraucher:innen hier ebenfalls integriert werden können. Dennoch wurde durch den großen Pool an beteiligten Fachleuten eine Mehrzahl an Perspektiven eingefangen und diskutiert. Somit konnte auch das Verfolgen rein privatwirtschaftlicher Interessen vermieden werden.

In Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt wurden Maßnahmen zur Renovierung von zwei der drei Tribünen auf der gegenüberliegenden Seite des Infields festgelegt. In Abwägung unterschiedlicher Zukunftsszenarien des Wiener Trabrennvereins wurde thematisiert, welche Nutzungen unter welchen Bedingungen in den denkmalgeschützten Stallungen realisiert

werden können – vorausgesetzt, der WTV kündigt seinen darauf lautenden Pachtvertrag.

Value One schrieb dazu auf einem der Ausstellungsplakate zur Bürger:innen-Beteiligung aus 2021:

„Ein neues emotionales Zentrum des Viertels mit Raum für Handwerk, Kunst und Kulinarik soll hier entstehen und für Bewohner und Anrainer eine Attraktion werden.“ (Stadt Wien II, 2021)

In der architektonischen Gestaltung wurden die Grundstücksbereiche zur Meiereistraße als Hochhausstandorte definiert. Eine aktive Erdgeschoßzone zur Belebung des Viertels wurde zum Ziel erklärt.

2016 fand parallel zum Einzug der Zwischennutzung CREAU ein Architekturwettbewerb für ein Wohngebäude sowie eine öffentliche Ausschreibung der Stadt Wien für die Errichtung einer Schule statt. Den Architekturwettbewerb gewann erneut Martin Kohlbauer mit seiner Planung des „Korso“. Nach Bekanntgabe des Siegerprojekts gab es zusätzlich eine öffentliche Ausstellung.

Ein Jahr später, 2017, folgte ein Wettbewerb für die städtebaulich festgelegte Hochhausentwicklung. Das italienische Architekturbüro „Mario Cucinella Architects“ konnte die Jury mit seinen Entwürfen „Grünblick“ und „Weitblick“ überzeugen. 2018 fanden eine Ausstellung und Informationsveranstaltungen zu den Hochhausprojekten mit 90 und 120 m Höhe statt. Auf den Bauplätzen be-

gann der Abbruch von Bestandsgebäuden für das Projekt Corso sowie die Renovierungsarbeiten für zwei der drei Bestandtribünen im Anschluss der Rondo-Wohnbauten. Tribüne 1 wird weiterhin vom WTV genutzt, Tribüne 2 und 3 gingen von der Stadt in den Besitz von Value One über und bilden mit Zeitpunkt ihrer Fertigstellung 2021 den neuen Hauptsitz der Projektentwicklungsfirma.

2021 starteten die Bauarbeiten der beiden Hochhäuser, deren Fertigstellung für 2024 prognostiziert ist. Für die Realisierung bildete sich eine ARGE des Büros Mario Cucinella Architects und Zechner & Zechner ZT.

Die Eröffnung der öffentlichen Schule geht den Hochhäusern ein Jahr voraus und ist für 2023 angesetzt.

Die approbierte, gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

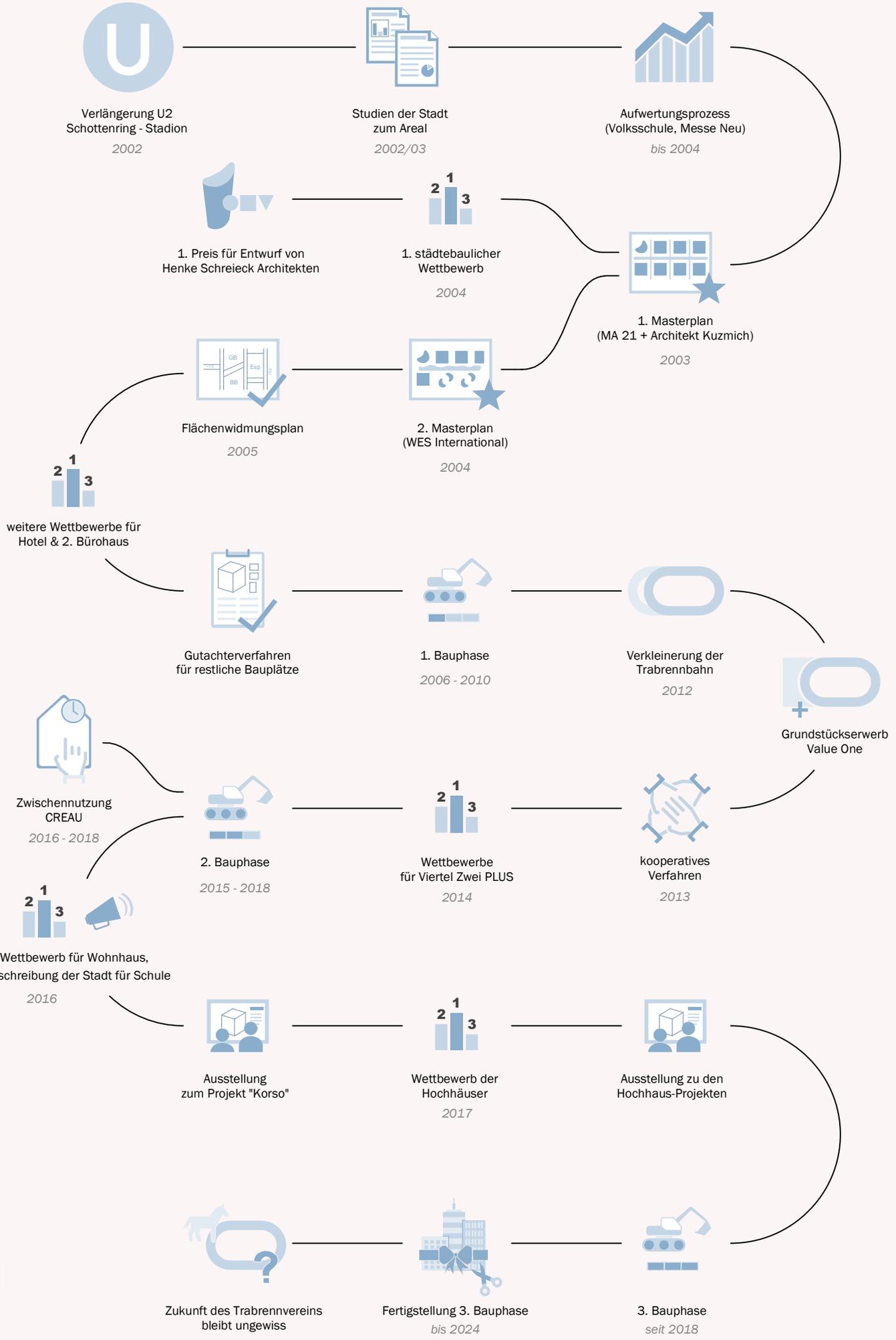


Abb. 45: Prozessablauf Entwicklung Viertel Zwei

I. C. Viertel Zwei im städtebaulichen Kontext

Seit der Erarbeitung des STEP 2005 werden von der Stadtplanung Wien Zielgebiete definiert. Für diese werden Leitbilder und Konzepte erstellt, welche in der weiteren Entwicklung regelmäßig evaluiert werden (Stadt Wien VIII, 2021). Nach dem letzten veröffentlichten Plan aus 2019 wird das Zielgebiet „Donauraum Leopoldstadt – Prater“ angeführt (Stadt Wien V, 2021).

Als Ziel für das Gebiet Donauraum wird von der Stadt Wien unter anderem die Verbesserung der Anbindung an das rechte Donauufer genannt (Stadt Wien IX, 2021). Die Herausforderung hierbei besteht darin, die Barriere der Schnellstraße Handelskai und der Güterverkehrsstrasse zu den Wiener Häfen zu überwinden. Stellenweise ist dies bereits in den letzten Jahren gelungen, zum Beispiel mit der Errichtung des Judith-Deutsch-

Stegs (Stadt Wien X, 2021).

Weitere Ziele sind die Mehrwertschaffung durch bauliche Entwicklungen, die Attraktivierung von Wegen und öffentlichen Räumen und die Verbesserung und Bewahrung von Grün- und Freiräumen (Stadt Wien IX, 2021).

Das Stadtentwicklungsgebiet in der Leopoldstadt inkludiert Viertel Zwei sowie seine Erweiterungen. Wie in Kapitel I. B bereits erläutert, ging mit der Anbindung an das U-Bahnnetz eine Attraktivierung der umgebenden Areale einher. Für eine koordinierte Verbesserung der zumeist unternutzten Flächen entstanden und entstehen mehrere städtebauliche Planungen, die als Leitbild U2-Achse zusammengefasst werden. (Stadt Wien I, 2021)

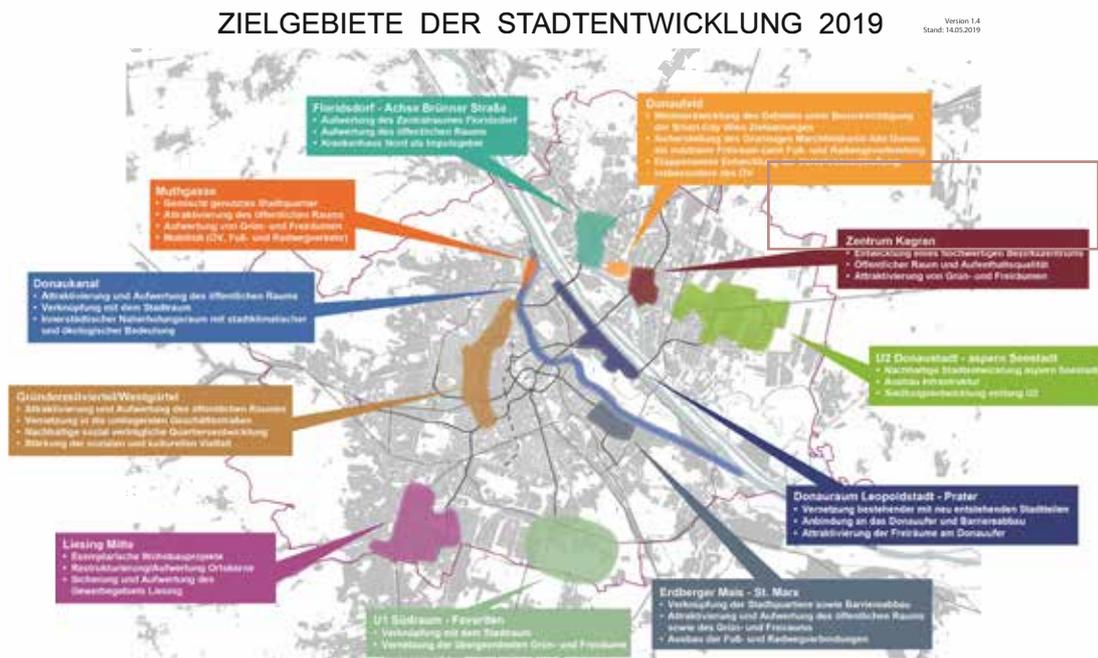


Abb. 46: Zielgebiete der Stadtentwicklung Wien 2019

Ein spezifisches Unterkapitel des Leitbilds U2-Achse ist der „Schwerpunkt Umfeld Krieau“ (MA 21, 2014). Hierin kann man die Festlegungen der Stadt ablesen, die der bisherigen und momentanen Erweiterung „Viertel Zwei PLUS“ vorausgingen. Das Planungsgebiet „Westkurve“ und dessen Realisierung enthielt die Verkleinerung der Trabrennbahn um 100 m zur Freimachung für die neue Bebauung der zweiten Baustufe. Die dritte Bauphase orientiert sich an den im Leitbild festgelegten Hochhausstandpunkten und später daraus resultierenden Vorgaben. Die Entscheidung zum Umgang mit den sanierungsbedürftigen Stallungen ist 2014 noch nicht gefallen, wurde jedoch bereits thematisiert. Aus den geführten Interviews, auf welche im 3. Kapitel „Reality Check“ näher eingegangen wird, geht hervor, dass selbst im

Frühjahr 2021 noch keine Lösung mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden gefunden war. Entwürfe des Planungsbüros Tillner & Willinger ZT GmbH lassen auf eine Umnutzung der Objekte und deren Sanierung schließen (Tillner & Willinger, 2021), ob und auf welches Areal der Wiener Trabrennverein in Folge übersiedelt, bleibt jedoch offen.

Die Hochhauserrichtung innerhalb des Viertel Zwei ist Teil eines größeren Hochpunktekonzpts der Stadt. Ein Blick auf die Planung für das angrenzende Gebiet „Waterfront“ zeigt auf, dass die bisherige Errichtung von Hochhäusern entlang der Ufer Transdanubiens nun durch hohe Gebäude im zweiten Bezirk ergänzt und somit neue Tore zum Stadtzentrum Wiens gebildet werden. Konkrete Bauvorhaben hierfür sind der bereits in Bau



Abb. 47: Orte städtebaulicher Entwicklung lt. Leitbild U2-Achse

befindliche Marinatower nahe der U-Bahnstation „Donaumarina“, oder der in Planung befindliche „BAI-Tower“ (vormals Donaumarina Tower). (Stadt Wien VI, 2021)

Besonderen Mehrwert für die Bevölkerung hat das zum Marinatower gehörende Marinadeck, welches einen öffentlich zugänglichen Brückenschlag von Stadtlandschaft zu Donauufer schafft und dem stadtplanerischen Ziel der Freiraumvernetzung nachkommt.

Eine weitere Neuerung, welche zum STEK Waterfront gezählt werden kann und im städtebaulichen Kontext zu Viertel Zwei steht, ist der seit 2021 von statten gehende Rückbau des Ferry-Dusika-Stadions (Stadt Wien VII, 2021). An dessen Stelle wird eine neue Sportstätte ohne Radrennbahn errichtet. Wichtiger jedoch ist der Folgeabbruch der daneben liegenden Sport- und Fun-Halle. Auf ihrer Fläche errichtet die Stadt in den kommenden Jahren ein Fernbus-Terminal, welches ebenfalls eine Hochhausstruktur und ein öffentliches, begrüntes Verbindungsdeck zum Donauufer beinhaltet (MA 21, 2021).

Das Viertel Zwei liegt in Anbetracht der projektierten Bauvorhaben in einer sich stark wandelnden Umgebung. Ein Spielraum für weitere Entwicklung im eigenen Quartier kann als Mehrwert gesehen werden, um auf kommende Veränderungen zu reagieren und sich stärker mit den anschließenden Arealen zu vernetzen.

I. D. Viertel Zwei im Hinblick auf Nachhaltigkeit

Zur Entstehungszeit von Viertel Zwei wagten die Projektbeteiligten mutige Schritte in eine nachhaltigere Zukunft der Stadt, die damals noch nicht weit vertreten waren. Zum einen ist hierbei die Autofreiheit gemeint. Vor wenigen Jahren war eine Stadt ohne Straßen für die Fortbewegung mit dem eigenen Auto noch undenkbar. Zum anderen war der Entschluss, dem Quartier einen See zu geben, ein innovativer Ansatz, der zu einem besseren Mikroklima im Stadtteil beiträgt und auf sozialer Ebene eine höhere Lebensqualität herstellt. Wie aus dem Interview mit Sabine Müller und Walter Hammertinger hervorging (siehe Anhang 2), wurden die Entwickler:innen für ihre Ideen belächelt.

Heute sind autofreie Viertel zwar kein Standard, aber wesentlich weiter verbreitet. Der Autoverkehr wird in den meisten Stadtentwicklungsgebieten auf ein Minimum reduziert, was auch durch die Case Studies in Kapitel II bestätigt wird.

Ein weiterer wichtiger nachhaltiger Aspekt des Viertel Zwei ist seine Energiegewinnung. Auf der Homepage der Entwicklungsfirma heißt es dazu: „Durch das Kraftwerk Krieau wurde das größte Anergienetz Österreichs erschlossen. Der Energieverbund nutzt hierzu erneuerbare Energiequellen wie Grundwasser, Erdwärme und die Sonne für die Energieproduktion am Standort. Nach dem Heizen oder der Warmwassernutzung wird die Restenergie erneut in den Kreislauf eingespeist. So lassen sich die CO₂-Emissionen signifikant reduzieren.“ (Value One Holding AG II, 2021)

Und weiter:

„Das Kraftwerk Krieau ist ein Vorzeigeprojekt in Sachen intelligenter Energienutzung, -verteilung und -speicherung. Im Vergleich zu herkömmlichen Heizsystemen können im Viertel Zwei jährlich bis zu 60 Prozent der CO₂-Emissionen eingespart werden.“ (Value One Holding AG III, 2021)

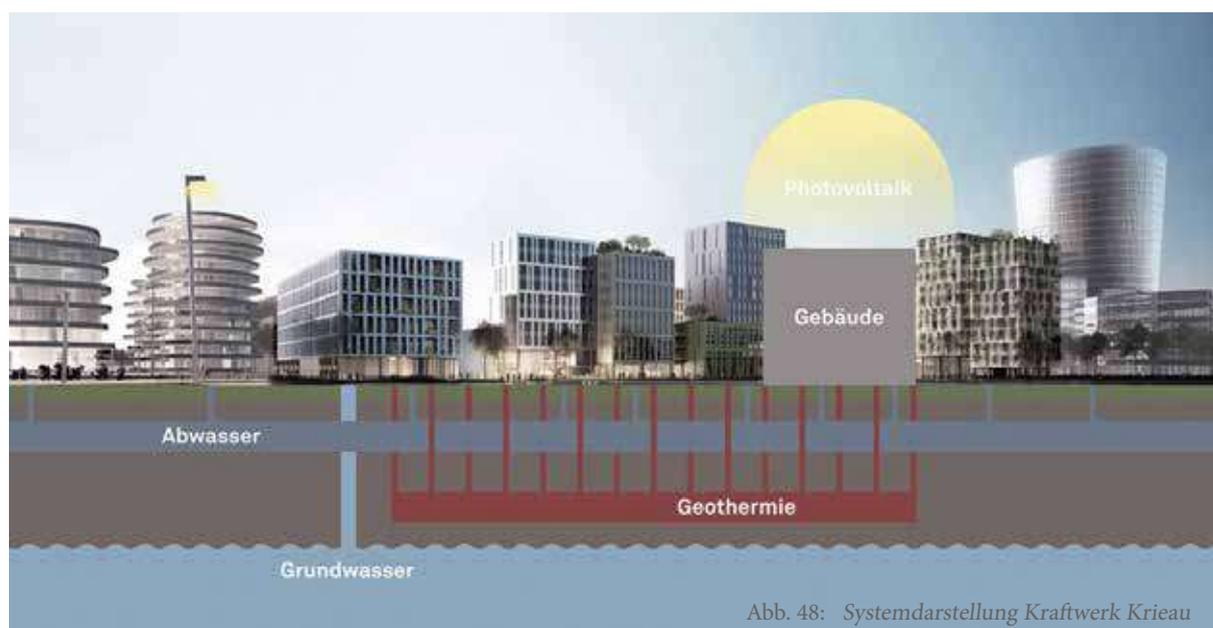


Abb. 48: Systemdarstellung Kraftwerk Krieau

Das System besteht aus drei Komponenten, die in ihrer Synergie eine ausgeklügelte Energienutzung zur Schonung der Umwelt ermöglichen. Die erste Komponente ist die Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen. Wie bereits zitiert, handelt es sich dabei unter anderem um Solarenergie und die Nutzung von Grundwasser. Als zweiter Faktor wird der Nutzungsmix des Stadtteils als Vorteil ausgespielt. Die unterschiedlichen Bedürfnisse und Tagesspitzen von Wohnen und Arbeiten eröffnen die Option in die Abwärme und das Abwasser aus anderen Nutzungsteilen zu gebrauchen. Die dritte Komponente ist die Verschaltung der diversen Bedarfsansprüche und Energiequellen unter- und miteinander. Dazu gehört auch die Speicherung überschüssiger Energien durch das Rückspeisen unbenötigter Wärme in Erdsonden. Die benötigten niedrigen Temperaturen im Austausch der Einzelsysteme verringern die thermischen Verluste. Es entsteht ein Kreislauf, der die Energie für Heizung und Kühlung nicht nur lokal entstehen lässt, sondern diese auch vor Ort hält. Diese Form der energetischen Infrastruktur wird wie oben nach Wiedergabe von Value One bereits erwähnt „Anergienetz“ genannt. (vgl. Zach, 2016)

ÖNGI Zertifizierung

Mit dem umgesetzten Konzept der Autofreiheit erhielt Viertel Zwei 2018 vom ÖGNI die Platin-Zertifizierung für das Erschließungssystem. In die Bewertung wurde die Gesamtheit des Quartiers miteinbezogen, unter anderem auch das Energiesystem und die Freiraumgestaltung.

Die Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft zertifiziert Bauprojekte nach Standards der DGNB. Die Hauptkriterien dabei sind in der unteren Graphik abgebildet.

Bei dem Erschließungszertifikat von Viertel Zwei wurden in allen Bereichen außer der Ökologie die Kriterien zu über 80 % erfüllt. Die ökologische Qualität erhielt knapp 67 % und ergab eine Gesamtobjektbewertung von 80,5 %. (ÖGNI, 2018)
Die tatsächlichen Faktoren für die geringere Punktevergabe konnten in der Recherche nicht eruiert werden. Ein Manko, das dem Viertel eingeräumt werden kann, ist, dass es oberflächlich zwar autofrei funktioniert, im Untergrund dennoch Tiefgaragen angelegt wurden und somit das Konzept der Autofreiheit eine gewisse Weiche in dessen Ausführung aufweist.



Abb. 49:
Bewertungskriterien der ÖGNI

Im Verlauf der letzten Jahre wurden zwei weitere Objekte des Viertels ÖGNI-zertifiziert: Das Projekt Korso sowie das geplante Hochhaus Grünblick erhielten mit dem Vorzertifikat in Gold jeweils die zweite Stufe der ÖGNI-Klassifizierung. Der Wohnbau punktete am meisten mit seiner sozio-kulturellen und funktionalen Qualität (ÖGNI III, 2019), worin die Gesundheit der Bewohner:innen und die Benutzer:innenfreundlichkeit bewertet werden. Der Hochpunkt erhielt in der Kategorie „Prozessqualität“ durch den hohen Qualitätsanspruch in dessen Planung fast 89 % (ÖGNI IV, 2020).

Die nachhaltigen Aspekte des Viertels stellten zu Beginn seiner Entwicklung fortschrittliche Vorgangsweisen dar und wurden wie beschrieben auch durch Zertifikate einer qualifizierten Prüfstelle und positive Meldungen in den Medien offiziell anerkannt.

Für zukünftige Erweiterungen ergeben sich Möglichkeiten, um die ökologischen Ansätze stärker auszuprägen. Aus architektonischer Sicht abseits der Energieeffizienz von Gebäuden kann ein Fokus auf kreislaufwirtschaftliche Materialwahl gesetzt werden. Das jetzige Viertel besteht überwiegend aus Gebäuden mit gläsernen Fassaden oder Hüllen aus klassischem Wärmedämmverbundsystem mit Anteilen aus XPS, EPS und ähnlichem nicht kreislauffähigen Baustoffen.

In prospektiven Entwicklungen kann die Bewertung der grauen Energie in der Objektherstellung durch vermehrten Einsatz nachwachsender Rohstoffe verbessert werden.

II. Case Studies



II. A. EUROGATE II

Zu Beginn städtebaulicher Überlegungen für das Areal Eurogate im 3. Bezirk Wiens wurden Studien durchgeführt. Im Jahr 2000 veröffentlichte Norman Foster im Zuge der Architekturbiennale in Venedig seinen „Masterplan in Progress“ für „Eurogate Vienna“, welcher jedoch nicht weiter verfolgt wurde (Graner, 2019).

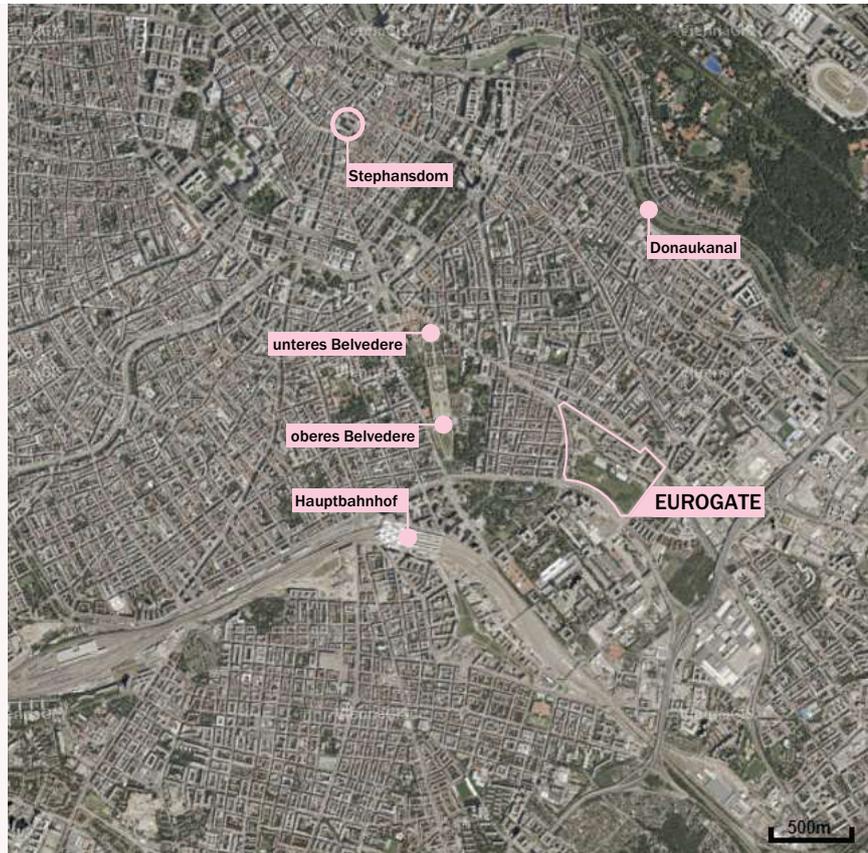


Abb. 50: Luftbild-Lageplan

2003 wurde der erste Strukturplan durch den Wiener Gemeinderat beschlossen. Dieser hielt Leitideen fest für die Umnutzung des Gebiets von einer ehem. Bahnanlage, der dazugehörigen lockeren Bebauung und der dichten umgebenden Vegetation hin zu einem neuen Wohnviertel mit Bereichen gemischter und Büro-Nutzung (Graner, 2019). Infolgedessen wurde das Gebiet in zwei Teilareale gegliedert: Eurogate I und Eurogate II.

Eurogate I

Eurogate I beschreibt die erste Bauphase und umfasst jenen nördlichen Bereich zwischen Aspangstraße und Otto-Preminger-Straße. Hierfür fand von 2004 bis 2005 ein einstufiger, anonymer, geladener städtebaulicher Wettbewerb statt.

Das Siegerprojekt von DI Albert Wimmer sowie der eingereichte Vorschlag der Architekten Ganal Ifsits Larch des Baublocks an der Kreuzung Rennweg – Landstraßer Hauptstraße stellten Grundlagen für den 2006 festgelegten Flächenwidmungsplan dar (Graner, 2019).

Als nächsten Schritt wurde 2007 ein öffentlicher

Bauträgerwettbewerb durchgeführt. Das Verfahren war einstufig und nicht anonym mit dem Themenschwerpunkt eines Niedrigstenergie- bzw. Passivhauses für den urbanen Wohnbau. Aus dem Wettbewerb gingen bauplatzspezifische Empfehlungen zur Realisierung hervor.

2009 wurde mit dem Bau begonnen, 2011 waren die ersten Gebäude fertiggestellt. Parallel dazu wurden archäologische Untersuchungen durchgeführt, die unter anderem Fundstücke aus der Awarenzeit und wesentlich frühere Relikte aus dem 2. und 3. Jahrhundert hervorbrachten.

2017 war die Bauphase 1 vollständig abgeschlossen. Es entstanden 1.200 neue Wohnungen und der erste Teil des Leon-Zelman-Parks, welcher ein Mahnmal als Erinnerung an die dunkle Geschichte des Aspangbahnhofs während des zweiten Weltkriegs enthält (Graner, 2019).

Ausgangslage zweite Entwicklungsphase

Von der Entstehung des Strukturplans 2003 bis zur Realisierung der Phase 1 änderten sich die Rahmenbedingungen für das Viertel Eurogate. Dem zunehmenden Druck auf den Wohnungsmarkt und dem prognostizierten Bevölkerungswachstum musste die Stadt Wien Rechnung tragen, somit kam der Schaffung von Wohnraum größer werdende Bedeutung zu. Der ursprüngliche Anteil an Gewerbeflächen wurde zugunsten eines höheren Wohnanteils und damit einhergehenden Infrastrukturen herabgesetzt (Graner, 2019). Das Angebot des Bildungscampus Aron Menczer wurde in Abstimmung dazu vergrößert.

Insgesamt umfasst das Gebiet Eurogate II eine Fläche von ca. 11,5 Hektar, worauf 255.000 m² BGF entstehen sollen. 75 % davon sind als Wohnnutzung geplant (Stadt Wien IV, 2021).

2016 fand ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für die Fläche der Phase 2 statt. Das Architekturbüro Superblock gewann gemeinsam mit YEWO Landscapes (Landschaftsplanung) und Gruber Consulting (Verkehrsplanung) den ersten Preis.

Auf Basis des Wettbewerbs wurde von der Magistratsabteilung 21 der Stadt Wien ein städtebauliches Leitbild erstellt, welches die neuen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen festhielt und 2017 von der Stadtentwicklungskommission beschlossen wurde.

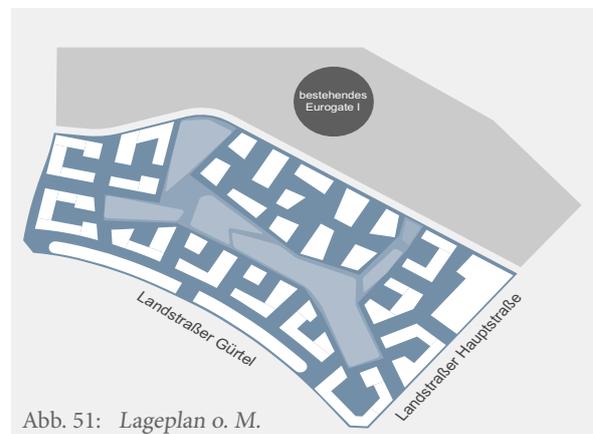


Abb. 51: Lageplan o. M.

Eurogate II

Der Entwurf für Eurogate II von Superblock basiert auf zwei grundsätzlichen Überlegungen:

Im ersten Schritt wurde sämtliche Bebauung an den Rand des Planungsgebiets gesetzt. Da das Areal Eurogate im südlichen Bereich an stark befahrene Straßen grenzt, galt es dem Viertel eine ruhige Mitte zu verschaffen.

Im zweiten Schritt wurde die geschützte innere Fläche konzipiert. Als Resultat fließt ein grünes Parkband mit einer Verkettung an Freiraumangeboten vom existierenden nördlichen Areal in Eurogate II. Der Fokus auf den Freiraum ist auch in der Baukörperverteilung ersichtlich, da die meisten Blockrandbebauungen sich zum Park hin öffnen und die geschlossenen Fassaden sich zu den

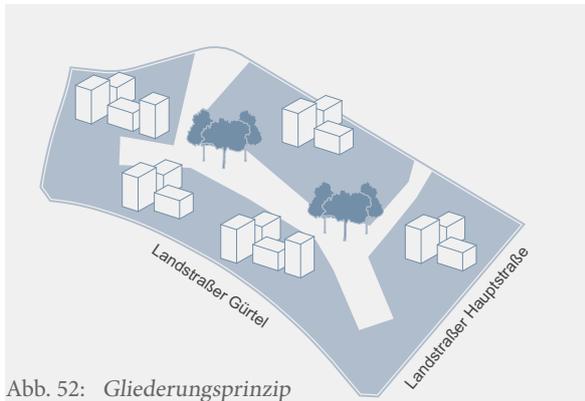


Abb. 52: Gliederungsprinzip

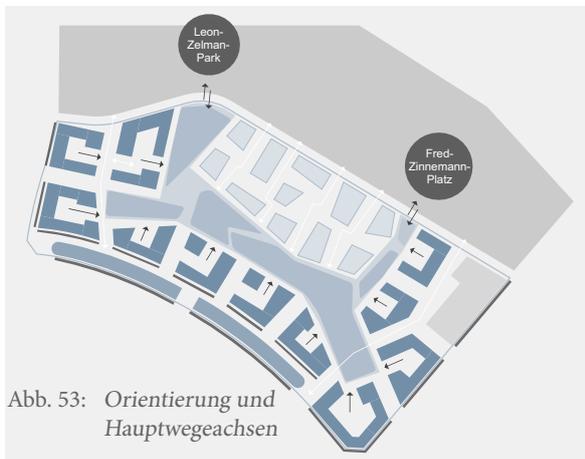


Abb. 53: Orientierung und Hauptwegeachsen

- Ausrichtung Parkband
- ↔ Bezugnahme zur Umgebung
- geschlossene Fassaden zu unattraktivem Außenraum



Abb. 54: Typologiestudie

- Blockrandbebauung
- Punktbebauung
- Zeilen
- Bildungseinrichtung (AHS)

verkehrsbelasteten Seiten richten.

Eurogate II schließt mit unterschiedlichen Interventionen wie der Durchwegung oder dem Bildungsstandort an seine Umgebung an und nimmt bestehende Faktoren in die Planung auf, dennoch stellt es sich als introvertiertes System heraus. Eine allgemeine Ausrichtung nach Norden oder Süden lässt sich nicht ablesen, einzig und allein die Parameter innerhalb des Areals bestimmen die Positionierung der Gebäude und das Entstehen hochwertiger Raumqualitäten.

Die Konzentration des Viertels in die eigene Mitte entspricht dem STEP25 der Stadt Wien (vgl. MA 18, 2015 und MA 18, 2017), in dem unter anderem die kompakte Stadt sowie die Stadt der kurzen Wege als Leitbilder für Entwicklungsgebiete beschrieben werden. Sämtliche Versorgung wird weitestgehend innerhalb des eigenen Areals abgehandelt, weshalb keine starke Verknüpfung zur Umgebung geschaffen werden *muss*, im Zuge der barrierefreien offenen Stadt für alle sehr wohl aber *kann*.

II. B. SONNWENDVIERTEL

Neben dem Entwicklungsgebiet von Eurogate II wurde zusätzlich das Sonnwendviertel im 10. Bezirk Wiens untersucht. Im Vergleich zum Stadtplanungsprojekt am Landstraßer Gürtel wurde dieses bis 2021 weitestgehend realisiert und konnte begangen und vor Ort studiert werden.

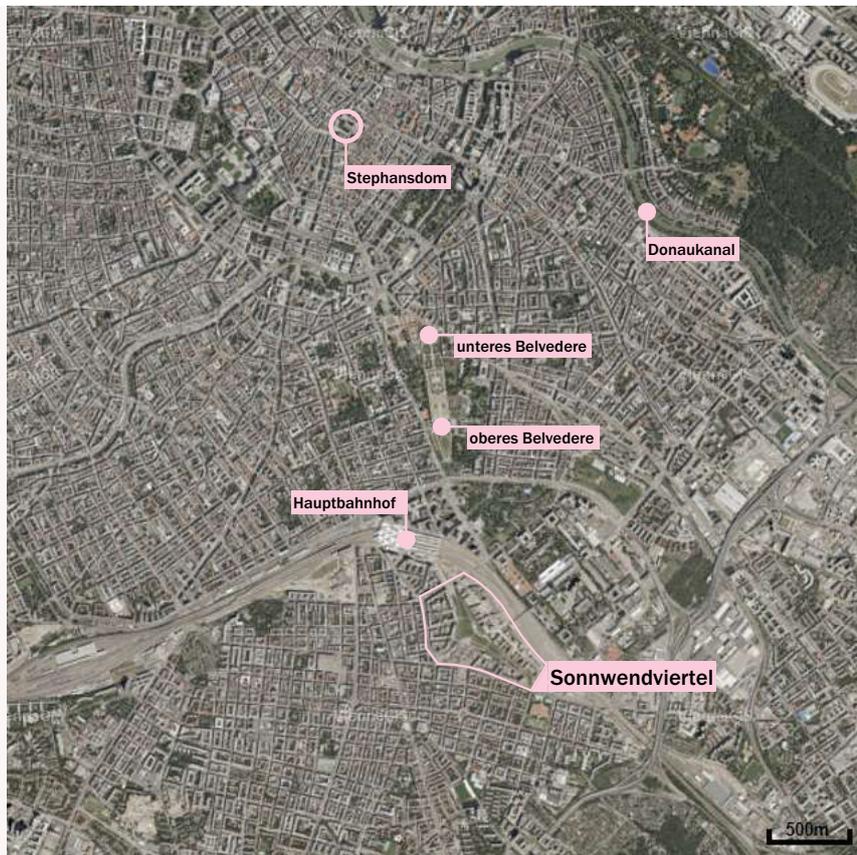


Abb. 55: Luftbild-Lageplan

Entstehungsgeschichte

Bereits 1995 wurde im Nachgang eines Architekturwettbewerbs die Idee gefasst, den damaligen Südbahnhof in Wien zu einem größeren, zentralen Durchgangsbahnhof für die Stadt umzugestalten (David-Freihsl, 2004). Damit ging eine Neukonzeption der gesamten Umgebung, insbesondere den damit freierwerden und vom Bahnhof nicht mehr benötigten Flächen einher.

Das 34 ha große Sonnwendviertel schließt auf der Seite des Bezirk Favoriten an den Wiener Hauptbahnhof an. Es verläuft Richtung Südost ent-

lang der Ostbahngleise bis zur Absberggasse. Im Nordwesten ist es durch die Sonnwendgasse und die Gudrunstraße vom weiteren 10. Bezirk abgegrenzt. Insgesamt werden hier rund 5.500 Wohnungen für 13.000 Menschen geschaffen.

Der erste Masterplan für das Gebiet des ehemaligen Frachtenbahnhofs, das heute das Sonnwendviertel beschreibt, wurde in Abstimmung mit dem Grundeigentümer ÖBB 2004 vom Gemeinderat beschlossen. Zeitgleich wurde zum Erzielen einer höheren Akzeptanz unter den Anrainer:innen ein Stadtteilmanagement eingeführt (Urian, 2020). 2009 fanden die ersten Bauträgerwettbewerbe

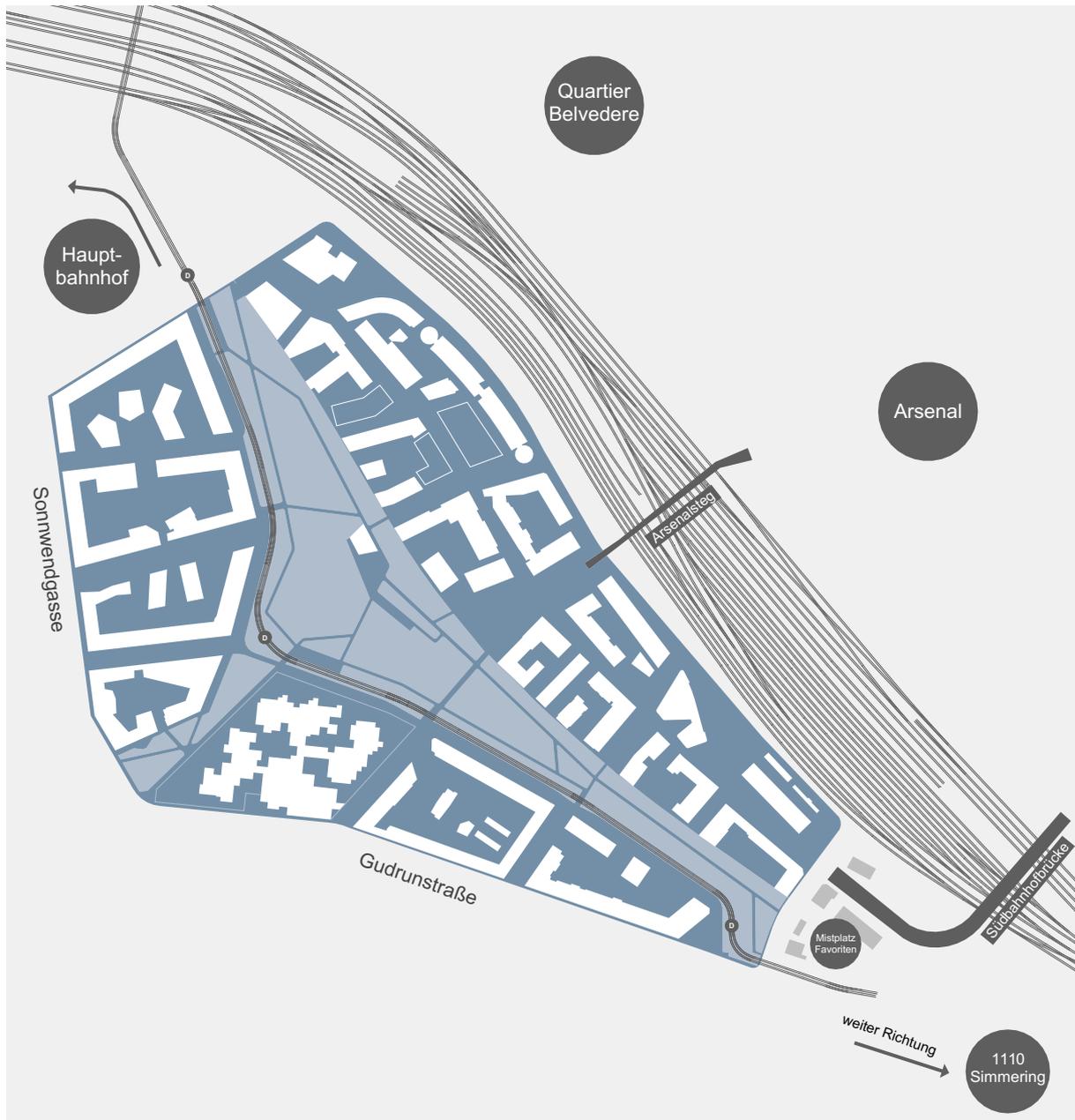


Abb. 56: Lageplan o. M.

für das „Sonnenwendviertel West“ statt. Von 2012 bis 2016 wurden die daraus hervorgegangenen Siegerprojekte inklusive des modernen Bildungscampus von PPAG in einer ersten Bauetappe realisiert (Stadt Wien III, 2010).

2016 eröffnete auch das Herzstück des neuen Viertels: der Helmut-Zilk-Park. Mit seiner mittigen Lage und einer Gesamtfläche von 7 ha gliedert

er die Bebauung in einen West- und einen Ostflügel. Geplant wurde der beliebte Grünraum von dem Schweizer Landschaftsarchitekturbüro Hager AG, welche bereits 2006 den 1. Preis im Wettbewerb für den Rudolf-Bednar-Park in 2. Wiener Bezirk gewannen (Ott, 2009). 2010 konnten sie die Jury im Ideenwettbewerb zur Parkgestaltung im Sonnenwendviertel mit ihrem Freiraumkonzept neuerlich überzeugen (Ott, 2017).

Vor Beginn der zweiten Bauphase und somit des „Sonnwendviertels Ost“ wurde der Masterplan aus 2004 der Architekten Albert Wimmer, Ernst Hoffmann und Hotz Architekten und in mehreren Workshops durch Kooperation der Planungsbüros ARTEC, Franz Denk, Gasparin & Meier, Rüdiger Lainer & Partner, Studio Vlay Steeruwitz und Max Rieder nachgeschärft (Marboe, 2018).

Ziel war es einen belebteren, durchmischten Stadtteil verglichen zur ersten Realisierungsetappe zu generieren. Als Lösungsansatz wurde die geplante Bebauung aus 2004 aufgebrochen und in kleinere Körnungen unterteilt. Dies ermöglichte eine höhere und damit diversere Zahl an Projekten, wobei zusätzlich einzelne Bereiche Baugruppen zugesprochen und zukünftige Mieter:innen früh in den Planungsprozess miteinbezogen wurden (STADT WIEN III, 2010). Die Interpretation der gewachsenen Stadt in einem durchgeplanten neuen Stadtentwicklungsgebiet beinhaltet zusätzlich eine aktive Erdgeschoßzone sowie eine autofreie Promenade, die das Erfahren des eigenen Viertels zu Fuß, am Rad oder mit Scooter einladender gestaltet.

Lokalaugenschein

Die Abänderung des Masterplans aus 2004 ließ eine ausgestorbene, unattraktive Szenerie im Sonnwendviertel West vermuten, in dem die Begehung startete. Gänzlich das Gegenteil war der Fall: Die Größe der Baukörper war durch die angelegte Durchwegung in den Innenhöfen kaum spürbar. Die Proportion von Innenhof zu Höhe und Wuchtigkeit der Bebauung schien in den meisten Fällen stimmig.

Die Abschottung zur verkehrsbelasteten Straße funktioniert gut. In den Innenhöfen wurde ein sicherer Freiraum für die Bewohner:innen ge-

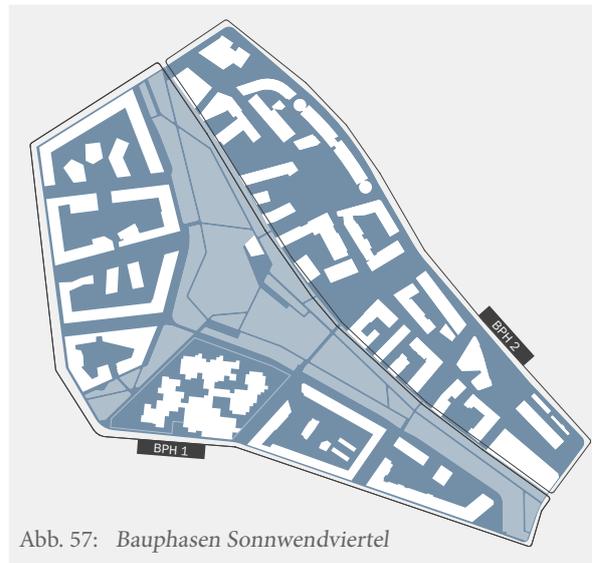


Abb. 57: Bauphasen Sonnwendviertel

schaffen. Während des Aufenthalts konnten zwei Nutzungsprofile beobachtet werden: Zum einen bilden die Innenhöfe aufregende Spielmöglichkeiten für Kinder, zum anderen auch Rückzugsorte und Erholungspotential für die weniger stürmischen Nutzer:innen. Die diversen Nutzungen treten nicht räumlich getrennt, sondern zeitlich versetzt auf, wodurch dem Freiraum eine hohe Nutzungsflexibilität zugesprochen werden kann.

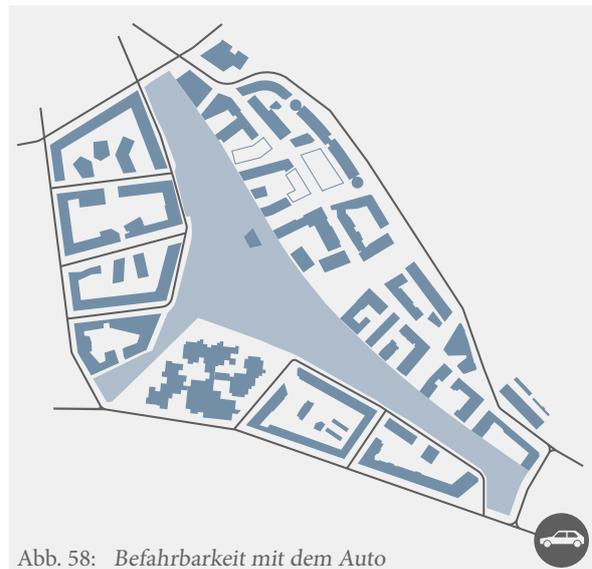


Abb. 58: Befahrbarkeit mit dem Auto

Die Blockrandbebauungen stellen eine Welt für sich dar, welche den Vorteil mit sich bringt, dass auch die dazwischenliegenden Gassen verkehrsberuhigt sind und zum Großteil reine Erschließungsflächen für die Anrainer:innen darstellen.

Der Bildungscampus war als außenstehende Person nicht frei zugänglich, wie für Schulzentren üblich. Er ist gänzlich eingezäunt. Zusätzlich wurde das Viertel an einem Wochenende besichtigt. Dennoch stellt seine Geometrie ein Alleinstellungsmerkmal im gesamten Stadtquartier da. Die Gebäudehöhe ist im Vergleich zur Umgebung niedrig gehalten und die Konstellation an einzelnen Kuben lässt auf ein komplexes Raumprogramm schließen, welches von außen schwierig zu fassen ist.

Beim Übergang von westlicher Bebauung zum Helmut-Zilk-Park fällt die Erschließung durch die Straßenbahnlinie D positiv auf: Die Gleise sind in eine Rasenfläche eingebettet, wodurch die Wahrnehmung einer Barriere wegfällt. Stattdessen wird durch smarte Bepflanzung und Platzierung von Geländern unvorsichtiges Queren vermieden. Hat man den Übertritt zur Parkfläche geschafft, findet man sich in grüner Weite wieder, denn der Park besteht überwiegend aus aneinander gereihten Wiesenflächen. Baumbestände befinden sich in den Randbereichen. Zwischen Parkzentrum und den Übergangsbereichen zu Bebauung wurden sanfte Anstiege als Zonierungs- und Gestaltungselemente angewandt.



Abb. 59: Gliederung des Viertels und Orientierung zum Freiraum

Die Vielfalt an Nutzungen stößt auf reges Interesse, insbesondere bei Jungfamilien. Unzählige Kinder laufen über die Wiesen, spielen Ballspiele oder toben sich im heiß begehrten Motorikpark aus.

Die Weite lässt für andere Nutzergruppen Abstand zum Spieleabenteuer zu und ermöglicht es, einen ruhigen Platz im Grünen zu finden.

Zur Stärkung wurde ein Café auf mittlerer Höhe des Parks platziert, das gut besucht war.

Anders als der Westflügel mit seinen begrünten Innenhöfen und befahrbaren Straßen zwischen den einzelnen Blöcken stellt das Sonnwendviertel Ost ein innerstädtischeres Gefüge dar. Der Übergang zwischen Park und Ostbebauung ist vermehrt bepflanzt, Erschließungszonen weitestgehend autofrei, die Öffnungen der Gebäudestrukturen

zahlreicher und die Konfiguration von Räumen unterschiedlicher. Es gibt klare, breit angelegte Eingangspassagen zur Bloch-Bauer-Promenade, welche als befestigte Fläche von Nord nach Süd durch den Ostflügel führt. Stellenweise stößt man von der Parkwiese in halboffene Hofsituationen. Die Abgrenzung ist durch leichte Höhensprünge und informelle Trampelpfade augenfällig.

Durch die Kleinteiligkeit der einzelnen Objekte, die Mehrzahl an Gestaltungsformen, sowie die diversen Nutzungen in der Erschließungszone entsteht ein heterogenes, belebtes Bebauungsbild. In der Anwendung durch die Nutzer:innen findet sich das Bekenntnis zum Urbanen noch nicht wieder. Noch, da dieser Teil des Sonnwendviertels sich nach wie vor in Realisierung befindet



Abb. 60: Vergleich Hauptwegeachsen zu Fuß, Ost- und Westviertel

und einzelne Baustellen die Idylle eines funktionierenden neuen Stadtteils offenlassen. Es ist abzuwarten, ob die stadtplanerische Ausgestaltung langfristig angenommen und gelebt wird.

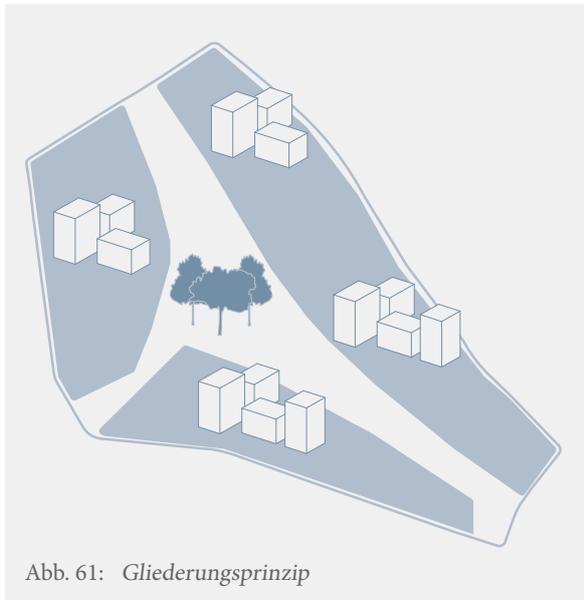


Abb. 61: Gliederungsprinzip

Destillat

Ähnlich zu Eurogate II bildet die Bebauung durch ihre Orientierung an den Randbereichen eine Abgrenzung zur Umgebung. Der Fokus des Stadtquartiers wird auf das grüne Herz gerichtet.

Der Helmut-Zilk-Park nimmt durch seine Konzeption eine gliedernde Funktion ein. Er stellt keine einfache Zwangsnutzung des großen Zwischenraums der Bebauung dar, sondern wirkt durch seine Präsenz als ordnendes Element sowohl im Park als auch übergreifend auf die umgebenden Gebäude. Der großzügige Grünraum nahe des Bahnhofs wirkt für Nutzer:innen als beruhigender Blickfang.

In Anbetracht der Klimakrise und steigende Temperaturen in der Stadt drängt sich jedoch als Manko die Frage nach mehr Schattenplätzen auf.

Die Unterschiede in der Bebauungsstruktur zwischen Ost und West können als Werkzeug zum Umgang mit der direkten Umgebung gedeutet werden: Zwischen Helmut-Zilk-Park und Gudrunstraße bzw. Sonnwendgasse ist eine Abschottung von den stark befahrenen Straßen und der Dichte der Bestandsbebauung notwendig, um die Schaffung eines gemütlichen Wohnraums zu erreichen. Das Angebot des Städtischen liegt direkt vor der Haustür – Nutzer:innen müssen alleinig ihr Gebäude verlassen, um sich im Treiben der Stadt wiederzufinden. Wird ein Rückzugsort oder sicherer Platz zum Spielen gesucht, bieten zusätzlich zum Park in den meisten Objekten die Innenhöfe gute Raumangebote.

Im Osten verhält sich die Situation anders: Zu einer Seite liegt der Park als Naherholungsgebiet, zur anderen die Bahngleise. Selbst bei Überquerung dieser Barriere durch die architektonisch gut inszenierten Brückenschläge Arsenalsteg und Südbahnbrücke wartet jenseits der Schienen kein Abenteuer. Die Belebtheit für den Ostflügel des Sonnwendviertels muss von innen heraus entstehen.

Eine offene Bebauungsstruktur, die Anordnung kleinerer Volumina und aktive Erdgeschoßzonen stellen aus Sicht der Planungslogik gute Lösungsansätze dar, um dieses Ziel zu erreichen.

Der Zustand während der Bauarbeiten lässt Möglichkeiten der Ausgestaltung bis zur Fertigstellung offen. Es ist zu hoffen, dass in den letzten Zügen der Realisierung auch in diesem Teil des Viertels verstärkt begrünt wird, da der Widerspruch komplexen Stadtgeschehens, Nutzungsüberlappungen, starker Belebtheit und Frequenz zu einer ausgeprägten Pflanzenvielfalt heutzutage nicht mehr gegeben ist.



Abb. 62: *Innenhofsituation*



Abb. 63: *Innenhofsituation*



Abb. 64: *Motorikpark*



Abb. 65: *Blick von Helmut-Zilk-Park zu
Sonnwendviertel Ost*



Abb. 66: *Übergang von Helmut-Zilk-Park in
Hofsituation*



Abb. 67: *Trampelpfad von Helmut-Zilk-Park zu
Sonnwendviertel Ost*



Abb. 68: in Wiese eingebettete Straßenbahnschienen



Abb. 69: Parkhaus als Schallschutzwand zwischen Viertel und Bahn, davor Baustelle



Abb. 70: Bloch-Bauer-Promenade



Abb. 71: Anfang Bloch-Bauer-Promenade nahe Cape 10



Abb. 72: aktive Erdgeschoßzone, Ostflügel



Abb. 73: aktive Erdgeschoßzone, Ostflügel



Abb. 74: Blick auf Sissy-Löwinger-Weg von Arsenalsteg aus

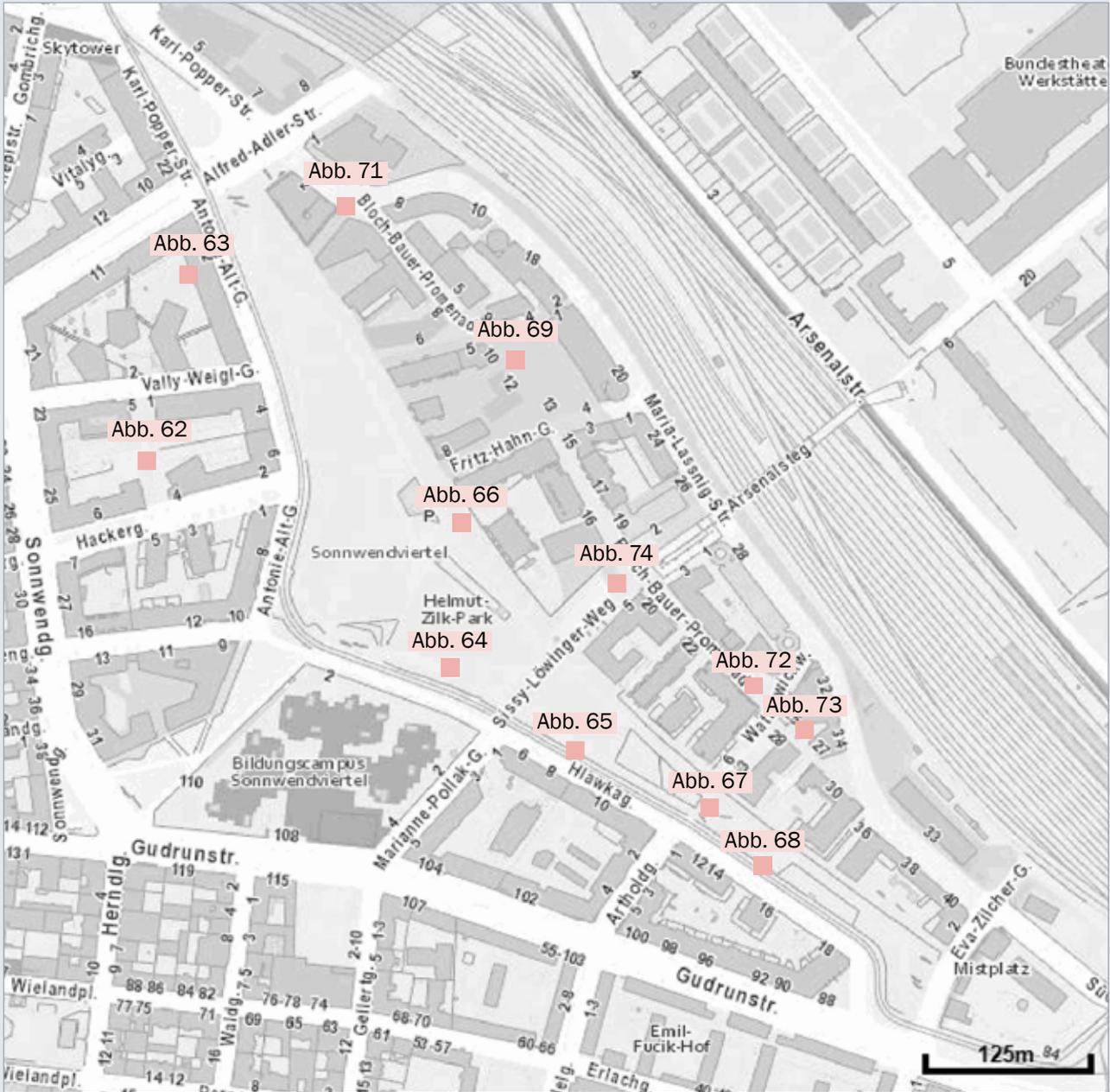


Abb. 75: Stadtplanauszug mit Verortung der Fotomotive

III. Reality Check

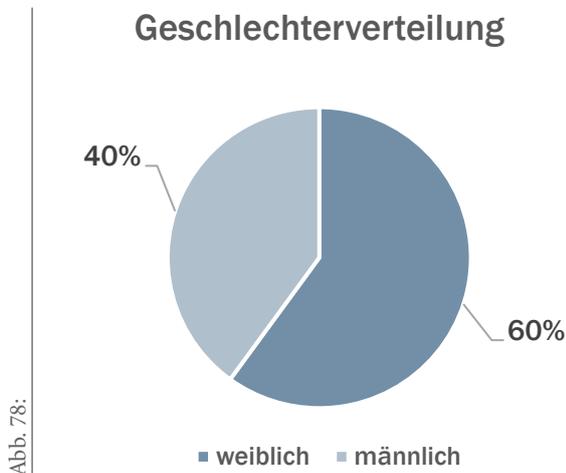
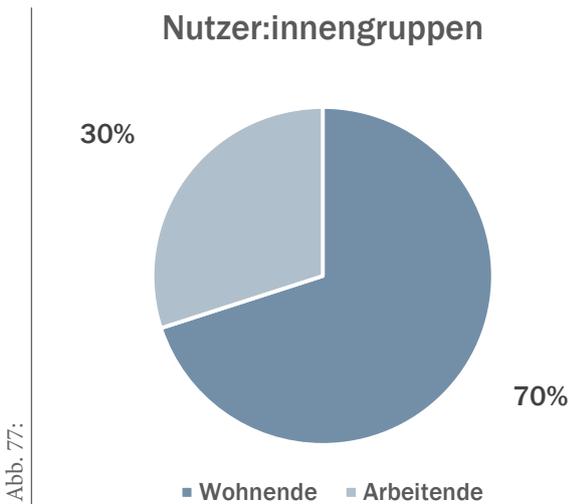
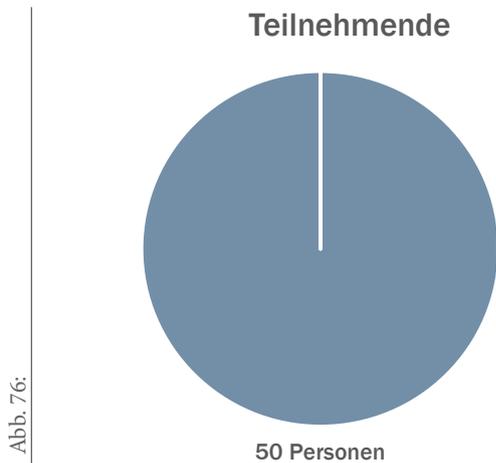
Nach der vorangegangenen Sekundärforschung wurden in einem zweiten Analyseschritt Feldforschung betrieben. Ziel war es, ein realitätsgetreues Bild des Stadtquartiers zeichnen zu können.

Zur quantitativen Datenerhebung wurden zwei Umfragen für Bewohner:innen und den im Viertel arbeitenden Personen gestaltet.

Damit sollte geklärt werden, wer die Nutzer:innen des Viertels sind, welche Qualitäten sie dem neuen Stadtteil zusprechen und welche Verbesserungsvorschläge der Endverbraucher:innen in die Weiterentwicklung mit einfließen können.

Um einen besseren Einblick in die Entstehungsgeschichte und momentane Diskussionen bezüglich Viertel Zwei zu erlangen, wurden ebenfalls qualitative Daten gesammelt. In Tiefeninterviews mit drei Stakeholdern wurde deren Sichtweise auf Vergangenes, aber auch auf Zukünftiges festgehalten.

III. A. Umfragen im Viertel Zwei



Die Umfragen haben von 23. Dezember 2020 bis 17. Januar 2021 stattgefunden. Für die Umfrage der Bewohner:innen wurden Flugblätter (im Anhang beigelegt) in den Wohnbauten „Rondo“ und „Stella Zwei“ im Eingangsfoyer und in den Postfächern verteilt. Anhand eines angeführten Links und QR-Codes wurden die Befragten zur Online-Umfrage weitergeleitet.

Für die Befragung der im Viertel Arbeitenden wurden diverse vor Ort ansässige Unternehmen telefonisch kontaktiert und, sofern diese sich dafür bereit erklärt hatten, in Folge die zuständige Person per Mail benachrichtigt mit der Bitte, die Umfrage an die Mitarbeiter:innen weiterzuleiten.

Statistik

Von insgesamt 50 befragten Personen, waren 30 weiblich und 20 männlich (siehe Abb. 76). Unter den Bewohner:innen war die Geschlechterverteilung mit 17 (w.) zu 18 (m.) als ausgeglichen*, wobei in der Umfrage der Arbeitenden 13 Teilnehmende Frauen waren.

* Keine Angabe des Geschlechts sowie eine alternative Geschlechtsbezeichnung stellten weitere Antwortmöglichkeiten dar, wurden jedoch von keiner der befragten Personen in Anspruch genommen.

Altersverteilung

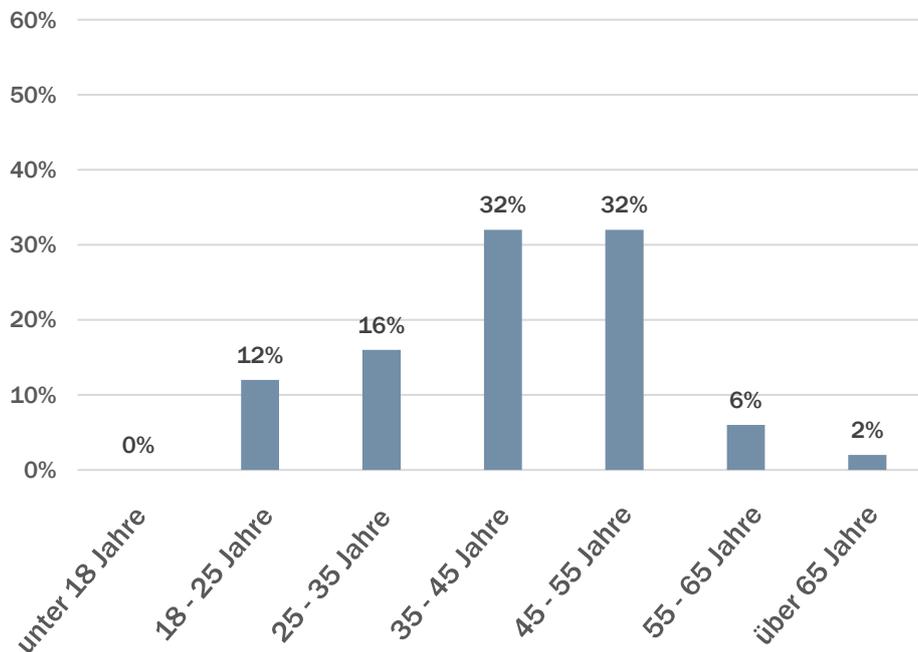


Abb. 79:

Die am stärksten vertretenen Altersgruppen mit über 60 % sind jene zwischen 35 – 45 und 45 – 55 Jahren (siehe Abb. 79).

Die Einkommensverteilung unter den Befragten ist relativ ausgeglichen. Ein Drittel verdient bis zu 2.200 EUR pro Monat, das zweite Drittel bildet das Mittelfeld mit 2.200 bis 4.200 EUR, das letzte Drittel besteht aus besserverdienenden Personen mit einem monatlichen Einkommen von über 4.200 EUR brutto (siehe Abb. 80).

Brutto-Monatseinkommen

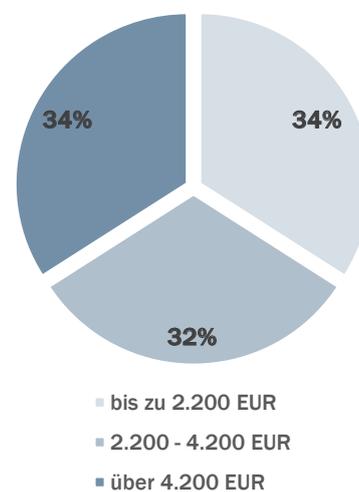


Abb. 80:

Unter den im Viertel Zwei Wohnenden haben 35 Personen an der Onlineumfrage teilgenommen (siehe Abb. 77). Davon leben 25 in einer Eigentumswohnung (71 %), 10 Personen wohnen auf Miete (29 %).

71 / 29

Haushaltsform

Wohnungsgrößen

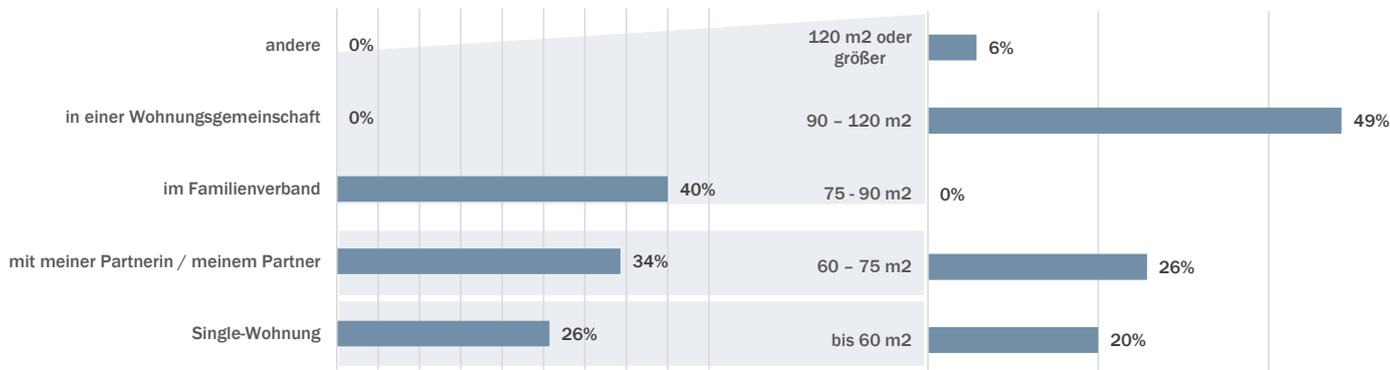


Abb. 81: Gegenüberstellung der Haushaltsformen zu Wohnungsgrößen

Von den Befragten wohnt niemand in einer Wohnungsgemeinschaft. 40 % leben gemeinsam im Familienverband, 34 % wohnen zu zweit in Beziehung, 26 % wohnen alleine als Single-Haushalt. Unter den Personen mit Familie wurden überwiegend Haushalte mit drei bis vier Personen angeführt, ein Haushalt zählte fünf oder mehr Personen.

Die angegebenen Haushaltsgrößen spiegeln sich in den Wohnungsgrößen wider: Fast die Hälfte der befragten Bewohner:innen lebt in einer Wohnung mit 90 – 120 m². Die zweithäufigste Antwort mit 26 % war eine Wohnung mit 60 – 75 m². Die Single-Haushalte waren mit 17 %-igem Anteil an Wohnungen zwischen 45 und 60 m² vertreten (siehe Abb. 81).

Wahrnehmung des Viertels

Die Umgebung des Arbeitsortes spielt für die Befragten aus den Firmen kaum eine Rolle. Die Relevanz der Nähe zur Donau und zum Prater bewertete die Mehrheit als „neutral“ bis „unwichtig“. Den Bewohner:innen ist die Präsenz des Praters wiederum sehr bewusst: 23 von 35 Personen reichten den Bezug zum Naherholungsgebiet als wichtig ein, 7 weitere wählten die Option „eher wichtig“. Der Donaauraum wird weniger stark wahrgenommen. 12 Personen stufen die Relevanz als „neutral“ ein, 16 der befragten Bewohner:innen wählten „wichtig“ bis „eher wichtig“. Das Freiraumangebot abseits des Praters wurde von 46 % der insgesamt 50 Befragten als „eher gut“ bewertet.

Wie wichtig ist Ihnen die Nähe Ihres Wohnortes zum Prater?



Abb. 82:

Wie wichtig ist Ihnen die Nähe Ihres Wohnortes zur Donau?

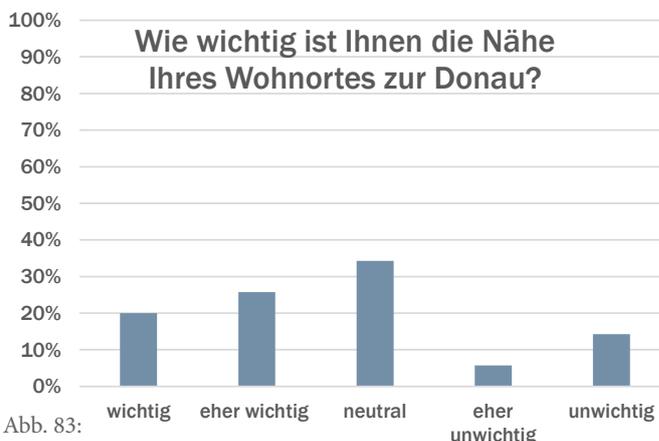


Abb. 83:

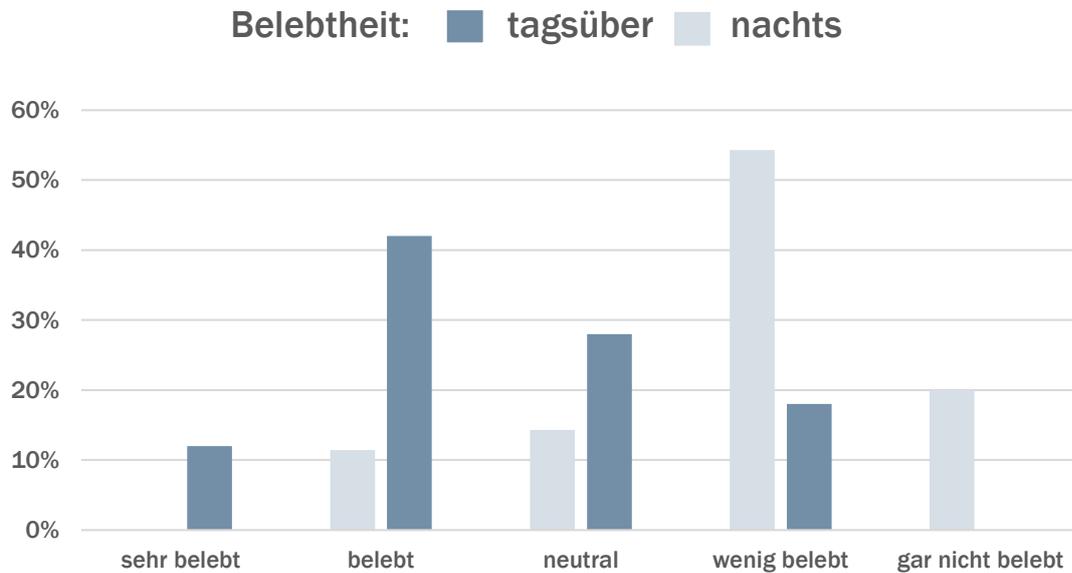
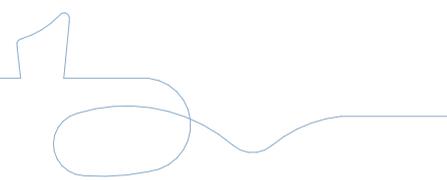


Abb. 84: Bewertung der Belebtheit

Sowohl von den Bewohner:innen, als auch von den im Viertel Arbeitenden wird das Stadtquartier tagsüber eher belebt wahrgenommen. Für die Nachtstunden gaben über 70 % der befragten Anrainer:innen an, ihre Wohngegend sei wenig bis gar nicht belebt (siehe Abb. 84).

Das Angebot an Gastronomie und Nahversorgern wird von 48 % der Befragten, sowohl im Viertel wohnende als auch arbeitende Personen, als durchschnittlich bewertet (siehe Abb. 85). Bei der Firmenumfrage wurden die Lokalpreise überwiegend als „eher teuer“ eingestuft. Ein teilnehmender Bewohner äußerte den Wunsch nach Geschäften anderer Branchen (Kleidung, Fahrräder) und Gastronomie, die auch am Wochenende geöffnet hat.

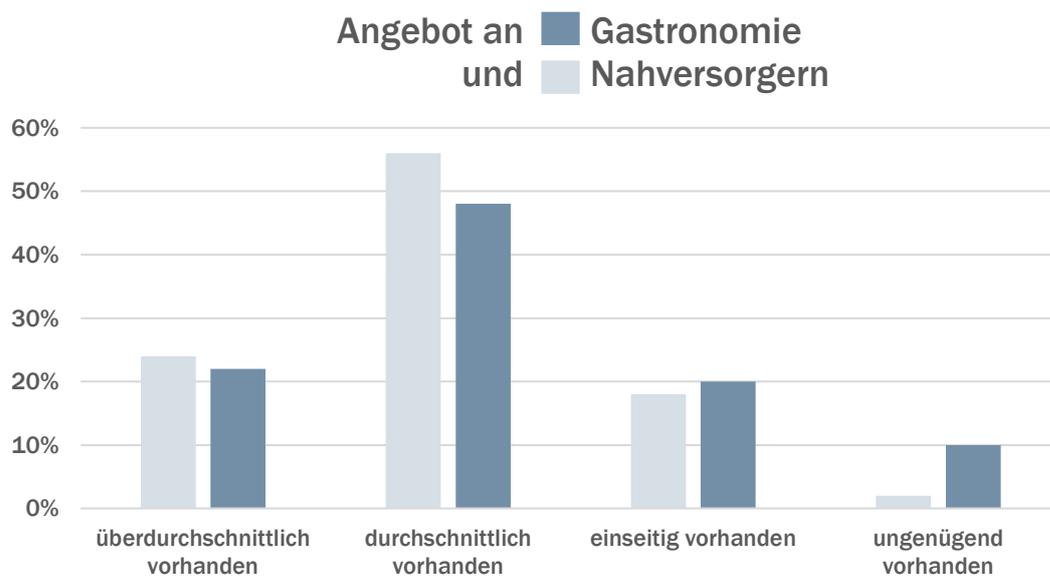


Abb. 85: Bewertung des Angebots an Gastronomie und Nahversorgungseinrichtungen

Lärmsituation

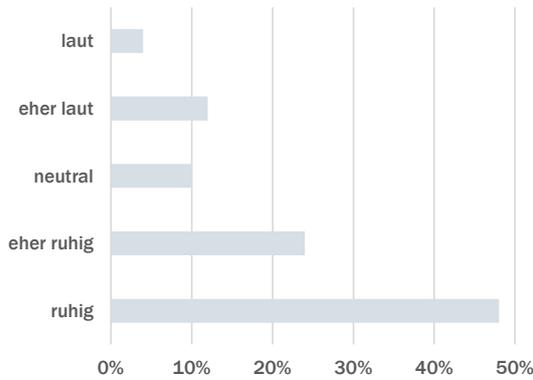


Abb. 86: Beurteilung des Lärmaufkommens

72 % der Teilnehmenden empfinden das Viertel als „eher ruhig“ bis „ruhig“ (siehe Abb. 86). Einzelne Kommentare gaben Aufschluss darüber, dass abends im Sommer Nicht-Anrainer:innen Treffen in der Nähe des Sees veranstalten und es daher zu nächtlichen Ruhestörungen kommt.

Sicherheitsempfinden

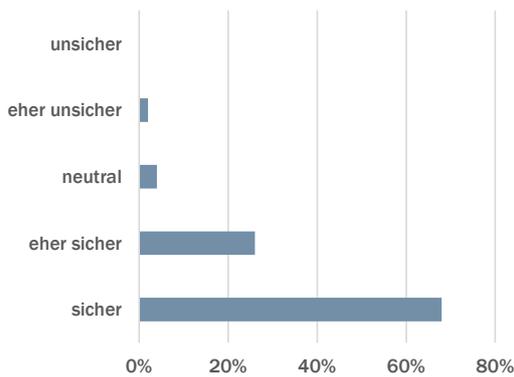


Abb. 87: Beurteilung der Sicherheit im Viertel

Das Sicherheitsempfinden im Viertel Zwei ist sehr hoch. Fast 70 % gaben an, sich im Stadtquartier sicher zu fühlen, weitere 26 % antworteten mit „eher sicher“. Keine der teilnehmenden Personen gab an, sich unsicher zu fühlen (siehe Abb. 87).

Bebauungsdichte

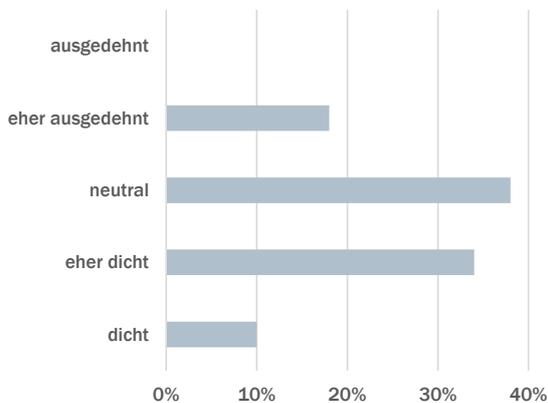
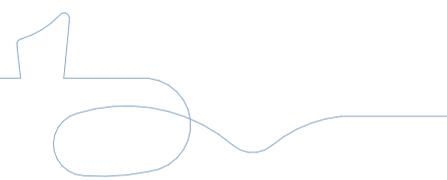


Abb. 88: Beurteilung der Bebauungsdichte

Die Dichte des Viertels wurde von 19 Personen als „neutral“ eingestuft, gefolgt von 17 Personen, die „eher dicht“ wählten (siehe Abb. 88). Dennoch ist die Mehrheit mit dem Freiraumangebot zufrieden (siehe Interpretation „Umgebung“).



gewählte Fortbewegungsmittel

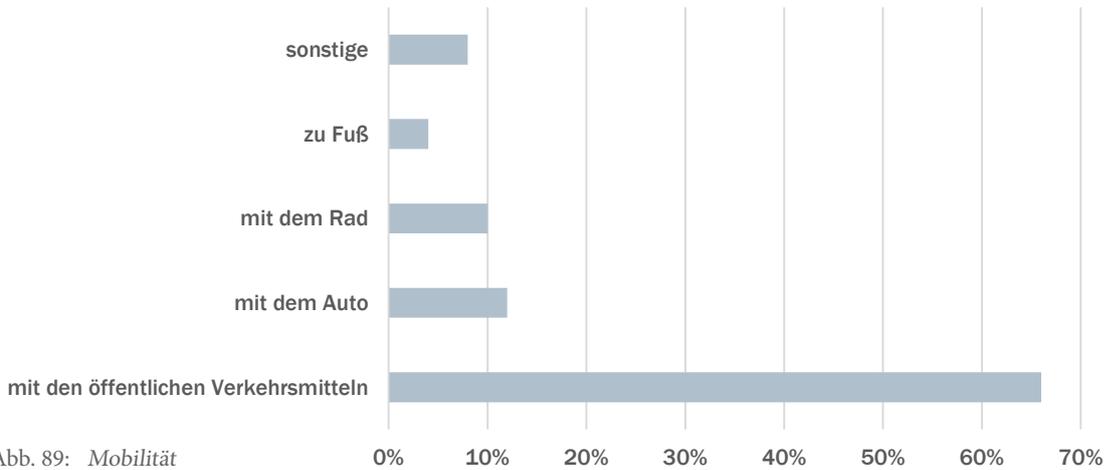


Abb. 89: Mobilität

66 % aller Befragten wählen die öffentlichen Verkehrsmittel für ihre Wege durch die Stadt. 12 % nutzen das Auto, die restlichen 22 % verteilen sich auf Fahrrad, zu Fuß, E-Scooter, Skateboard oder eine Kombination mehrerer Transportmittel. Über 90 % stufen die Erreichbarkeit des Viertels als „gut“ oder „eher gut“ ein (= die besten beiden Bewertungsmöglichkeiten).

Unter den Arbeitenden hat die Mehrheit mit 47 % eine Anfahrtszeit von 15 – 30 Minuten, gefolgt von 33 % mit einem Arbeitsweg von 30 – 45 Minuten. Hochgerechnet könnte durch das Entfallen des Arbeitens vor Ort somit für 80 % der Belegschaft täglich eine Stunde Reisezeit eingespart werden.

Meinung zu den beiden Hochhäusern „Grünblick“ (90 m) & „Weitblick“ (120 m)

Unter allen Befragten steht fast die Hälfte mit 48 % der Errichtung der Hochhäuser neutral gegenüber. 28 % gaben an, die Ergänzung des Viertels durch den Bau der Türme als „gut“ oder „eher gut“ einzuschätzen.

Bei der Frage, ob ausreichend über die Hochhausprojekte informiert wurde, gab sowohl unter den Bewohner:innen, als auch unter den Arbeitenden

die Mehrheit an NICHT ausreichend informiert worden zu sein. Unter den Arbeitenden gab keine unter den teilnehmenden Personen an, ausreichend informiert worden zu sein. Daraus ist ablesbar, dass in der Kommunikation des Bauvorhabens eindeutig Fokus auf die Anrainer:innen gelegt wurde, andere Nutzergruppen jedoch vernachlässigt wurden.

Nutzer:innen-Echo 1: Kommentare zu den Hochhausprojekten*

„Für uns nicht relevant, keine Änderungen erwartet, da weit entfernt“

„Zwar ist man informiert, aber man kann sowieso nichts ändern.“

„Etwas zu hoch für die Gegend.“

„Ich bin NICHT hierher gezogen, in die Nähe der denkmalgeschützten Stallungen und der Rennbahn, um die nächsten Jahrzehnte zwischen Baustellen zu leben! Und kein Ende ist in Sicht. Ich erkenne die Notwendigkeit von Hochhäusern für eine effiziente Stadtplanung, aber hier hatte ich das nicht erwartet.“

„Wusste bis gerade eben nichts über deren Errichtung“

„Die Grundkosten und Netzkosten der Krieau Energie sollten dann für alle V2 Nutzer günstiger werden, da sehr viele neue Nutzer hinzukommen.“

„Wie sehen die Zukunftsperspektiven aus? Weitere Bauprojekte? Bleibt der Grünraum bestehen?“

„Wenn architektonisch und von den Nutzungsbedingungen zB Cafes, Gastronomie gut gemacht, könnte hier ein neuer Treffpunkt mit Nachbarn entstehen“

„Durch jede zusätzliche Verbauung in Wien geht Grünfläche verloren, und somit auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Auch bedeutet dies für die Einwohner zusätzliche Einschränkungen, sich in der Natur zu bewegen und diese zu genießen.; Die Klimaerwärmung wird durch die starke Verbauung in Wien stärker und die Sommer in Wien oft unerträglich heiß.“

Nutzer:innen-Echo 2:

Gibt es etwas, das Ihrer Meinung nach besonders gut im Viertel funktioniert oder verbesserungswürdig ist?*

„Es handelt sich derzeit hauptsächlich um ein Business-Viertel, somit sind die Wohnhäuser eher isoliert und ich habe kein Nachbarschaftsgefühl im Sinne eines belebten „Grätzels“, wie sie in urbaneren Gegend von Wien der Fall ist. ; Verbesserungswürdig wäre in jedem Fall die Konstruktion der Gebäude bezüglich Schall. Durch die Glas- bzw. Metallfassaden hallen Geräusche besonders laut, auch Gespräche vor dem Wohnhaus werden unnatürlich laut gehört, wenn man zB die Fenster offen hat oder auf dem Balkon sitzt.“

„Beleuchtung verbesserungsfähig,
Buslinie 4a bis Prater hauptallee“

„Verbesserungswürdig:
Verschmutzung und Larmbelästigung
durch nicht-Anrainer.“

„Zur Frage, wie es in der Nacht ist: gerade rund um den See halten sich in der warmen Jahreszeit auch nachts viele junge Menschen auf, die teilweise extrem lärmen. Auch ist sonntags, manchmal schon samstags, eine absurde Menge an Müll im Viertel zu sehen. Mittlerweile werden die putztrupps sogar schon am Sonntag aktiv, damit die Berufstätigen, die montags wieder zur Arbeit kommen, nicht mehr mit diesen teilweise Verwüstungen konfrontiert sind.. dieses Problem - Lärm und Müll - sehe ich als einziges hier.“

„Das Areal wurde schön angelegt, aber es wird nicht immer genauso gut imstande gehalten. ; Kein Gemeinschaftsraum.“

„Der Mix zwischen wohnen und arbeiten. Ein paar Geschäfte (Kleidung, Fahrrad, etc.) wären noch fein und auch Gastronomie und Kaffeehäuser, die auch am Wochenende offen haben.“

„Gut funktionierende Hausverwaltung.; Kommunikation und Verhältnis mit Verkäufer Value One verbesserungsbedürftig.“

„Es ist nachts extrem ruhig, das liebe ich. Ich denke das liegt an der Tatsache, dass das Viertel Privatgrund ist. Wir haben auch Security hier. Der Umstand, dass keine Clubs oder sehr große Restaurants angesiedelt sind, empfinde ich als sehr angenehm, dennoch ist es hier gemäßigt belebt!; Die freie Sicht auf die Rennbahn ist ein Traum und ich bedaure sehr, dass auch dieser Platz verbaut werden wird.“

„Bessere Überwachung des Viertels durch z.B. Security/Cameras vor und nach den Hauptarbeitszeiten 8-17 Uhr und am Wochenende.“

„Ich hoffe, die Kriehaus, die Stallungen und die wenige Grünfläche drumherum bleibt bestehen! Dieses einzigartige Juwel darf nicht noch weiter beschnitten werden. Die Preise der Wohnungen sind viel zu hoch. Man merkt, dass etliche Wohnungen nur zu Anlagezwecke angeschafft wurden um zu vermieten. Abends wirkt es hier oft sehr „ausgestorben“.“

„Viertel 2 ist ein sehr lebendiges und angenehmes Gebiet!“

„Die Reinigung des Areal“

„Erhalt des Trabrennplatzes ist für den Umgebungs-Charakter, Menschen und Tiere und einer Wohlfühl-Atmosphäre sehr wichtig. Angebot der Gastronomie ist sehr gut.“

* Die Kommentare sind direkt aus den beantworteten Umfragen übernommen. Etwaige Grammatik- oder Rechtschreibfehler stammen von den Teilnehmenden und wurden zur wahrheitsgetreuen Wiedergabe nicht verändert, daher gilt für alle unter Anführungszeichen und kursiv gesetzten Kommentare die Anmerkung [sic].

Schlussfolgerungen

1 Wider anfänglicher Erwartungen ist die finanzielle Aufstellung der Bewohner:innen ausgeglichen: Ein Drittel ist schwächer gestellt, ein weiteres Drittel bildet das Mittelfeld, während das letzte Drittel zu Besserverdiener:innen gezählt werden kann.

2 Der überwiegende Anteil der Befragten mit über 60 % befand sich in einem Alter zwischen 35 und 55 Jahren.

3 Bei den im Viertel Wohnenden handelt es sich Familien-, Pärchen- und Single-Haushalte. Diese Tatsache bildet sich ebenso in den Wohnungsgrößen wie in den Wohnverhältnissen ab: Es gab keine Angaben zu Wohngemeinschaften und 25 von 30 befragten Anrainer:innen gaben an, in einer Eigentumswohnung zu leben. Die restlichen 10 Personen befanden sich in einem Mietverhältnis. Zwei Tatsachen sollten in die Betrachtung der Auswertung miteinfließen: (1) Für temporäres Wohnen, Wohngemeinschaften und traditionell jüngere Gesellschaftsschichten befindet sich ein eigenes Wohnheim im Areal, welches nicht in die Befragung miteinbezogen wurde. (2) Zum Zeitpunkt der Errichtung des Viertel Zwei bis 2017 gab es von Seiten der Stadt und den Flächenwidmungsplänen keine gesetzlichen Verpflichtungen leistbares Wohnen im neuen Quartier vorzusehen.

4 Die Nähe zum Prater ist für die Bewohner:innen von auffällender Wichtigkeit.

5 Die Vielfalt an Gastronomie könnte gesteigert werden. Aus den offenen Fragen geht hervor, dass der Wunsch nach einem Ort für Nachbarschaftstreffen und die Ergänzung existierender Läden durch z. B. Fahrrad- und Kleidungsgeschäfte besteht.

6 Die Befragten nehmen das Viertel zur großen Mehrheit als sehr sicher wahr.

7 Mobilitätsbedürfnisse werden überwiegend durch den öffentlichen Verkehr gedeckt.

8 Die Hochhausprojekte Grün- und Weitblick hätten stärker kommuniziert werden können, einige der befragten Personen hatten den Eindruck unzureichend informiert worden zu sein.

III. B. Stakeholder:innen im Interview

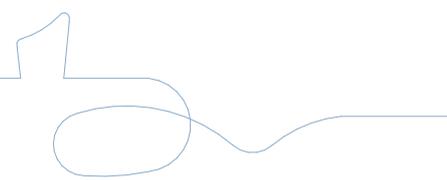
Im Zeitraum von Jänner bis Februar 2021 fanden drei Interviews statt. Die Motivation für diese Art von Datenerhebung war, die unterschiedlichen Perspektiven der Beteiligten des PPP-Projekts einzufangen. Zu diesem Zweck wurde ein Gespräch mit einer Vertretung der städtischen Sichtweise angefragt sowie ein Termin mit Ansprechpartner:innen der privatwirtschaftlichen Projektentwicklungfirma gesucht.

Thomas Madreiter, Stadtplanungsdirektor in Wien, war am Entstehungsprozess von Viertel Zwei beteiligt und erklärte sich gerne für ein Interview am 10. Jänner 2021 online bereit.

Das Gespräch mit Value One fand mit Walter Hammertinger, geschäftsführender Gesellschafter, und Sabine Müller als leitende Rolle im Innovations-, Weiterentwicklungsbereich und Marketingbereich statt. Corona-bedingt wurde das Interview ebenfalls online am 29. Jänner 2021 durchgeführt.

Als Folge des vorangegangenen Austauschs stellte sich der Wiener Trabrennverein als dritter wichtiger Stakeholder heraus. Es wurde ein Interview mit Peter Truzla, Vereinspräsident und leidenschaftlicher Trabrennfahrer, vereinbart, welches am 16. Februar 2021 per Videokonferenz abgehalten wurde.

Alle Interviews beliefen sich zeitlich ca. auf eine halbe Stunde. In den Anhängen 1-3 sind die Transkriptionen der einzelnen Gespräche zu finden. Im Folgenden ist ein Auszug der wichtigsten Informationen aus den Interviews zu lesen.



*Exzerpt des Interviews mit Thomas Madreiter,
Planungsdirektor der Stadt Wien,
vom 10.01.2021*

Thomas Madreiter bestätigt den Ruf von Viertel Zwei als Erfolgsprojekt. Als einen Grund für die gute Zusammenarbeit mit Value One nennt er das hohe Qualitätsverständnis der Entwickler:innen. Die Stadt stößt mit ihren Vorgaben in der Realisierung von Projekten ab einem bestimmten Punkt an ihre Grenzen. In der Entwicklung von Viertel Zwei hatte die Stadtplanung ein Gegenüber, welches die gemeinsam erarbeiteten Konzepte wie vereinbart zu Ende brachte. Als Faktor, der dies ermöglichte, ist die Tatsache miteinzubeziehen, dass in der bisherigen Errichtung des Stadtquartiers leistbares Wohnen noch kein Thema war und die Renditemodelle der Entwicklungsfirma sich somit als wirtschaftlich erwiesen. Den Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten im Viertel erachtet der Planungsdirektor mit Fertigstellung des Korso 2021 als ausgewogen.

Zu der Frage, wie die Stadt Wien einer Weiterentwicklung des Viertels im Falle einer Absiedelung des Wiener Trabrennvereins gegenübersteht, wurde entgegnet, dass die Stadt keinerlei Interesse an einer Weiterentwicklung auf der Fläche des Infields verfolgt. Ausschlaggebend für diese Entscheidung ist der Wunsch, keinen weiteren spekulativen Druck auf den ohnehin bereits belasteten Trabrennverein aufzubauen.

Zur generellen Entwicklung von zukünftigen Stadtgebieten fügt Thomas Madreiter an, dass eine nachhaltige Stadt jene ist, die Stadt sein darf. Damit ist gemeint, dass er das Planungsziel verfolgt, die Stadt als solche städtisch zu halten und zu verbessern. Als ein Konzept hierfür erachtet er

es in Wien für wichtig, die starke Monozentralität abzubauen. Er verfolgt eine dezentrale Konzentration und damit den Ausbau der Stadt der kurzen Wege. Subzentren sollen gestärkt und qualitativ weiterentwickelt werden, um Wege der Bevölkerung zu minimieren und ökologische Mobilitätsformen zu fördern.

Hinzu kommt der Anspruch an einen sorgsameren Umgang mit dem Bestand. Aus seiner Sicht wird zu oft zu rücksichtslos mit Bauten, die erst wenige Jahrzehnte alt sind, umgegangen und zu rasch wird zur Methode des Abbruchs gegriffen. Für ihn steht vielerorts nicht die Frage im Raum, was stattdessen errichtet, sondern wie man den Bestand besser nutzen könnte. Es gilt vermehrt einer Reparaturlogik zu folgen als dem alten Modell des Abrisses.

Als weiteres Instrument zur Entwicklung einer nachhaltigen Stadt nennt er den Ausstieg aus fossilen Energieträgern und den Wechsel zu erneuerbaren Quellen.

Thomas Madreiter steht purer Technikgläubigkeit skeptisch gegenüber. Er vertritt die Meinung, dass der Erhalt unseres momentanen Lebensstils und insbesondere des Konsumverhaltens in Kombination mit CO₂-Reduktion rein durch technische Neuerungen keine Lösung für die Klimakrise darstellen. Es bedarf einer sozialen Innovation, einem Ablegen umweltschädlicher Gewohnheiten und die Erkenntnis neuer Qualitäten durch ein Sein, welches mit der Umwelt stärker im Einklang steht. Er sieht es als Aufgabe der Stadt, hierfür Anreize zu schaffen und Gelegenheiten zu einem leichteren Wechsel für die Bewohner:innen zu bieten.

Exzerpt des Interviews mit Sabine Müller, Chief Innovation and Marketing Officer, und Walter Hammertinger, geschäftsführender Gesellschafter, der Value One Development vom 29.01.2021

Auch von Seiten der privatwirtschaftlichen Entwicklungsfirma wird die Zusammenarbeit mit der Stadt gelobt und die Wahrnehmung ausgesprochen, dass ein Einverständnis über die hohe Qualität des Projekts vorherrschte.

Als Erfolgsfaktoren des Viertel Zwei nannte Herr Hammertinger den mutigen Schritt vorwärts, einen autofreien Stadtteil zu entwickeln und zusätzlich das Augenmerk auf den Freiraum – noch vor Konzeption der Gebäude – zu richten.

Das kooperative Verfahren hat aus Sicht von Value One zur Verbesserung des Projekts beigetragen, weil aktiv am größten gemeinsamen Vielfachen anstatt am kleinsten gemeinsamen Nenner gearbeitet wurde.

Im Zuge des Interviews kam es zu einem kurzen Abriss der Projektentstehung aus Sicht von Value One: 2002 war die damalige IC Projektentwicklung GmbH eine der wenigen Interessent:innen an der Liegenschaft in der Krieau. Es handelte sich um eine schlechte Gegend. Zur gleichen Zeit fand die Entwicklung der Donau City am transdanubischen Ende der Reichsbrücke statt. Die meisten Developmentfirmen waren davon überzeugt, es gäbe keinen weiteren Bedarf an Bürostandorten innerhalb Wiens. Die Stadt und IC Projektentwicklung fanden einander und gründeten für die Zusammenarbeit an Viertel Zwei die Gesellschaft „U2 Stadtentwicklung“.

Die Zwischennutzung von 2016 bis 2018 war Idee einer ehemaligen Mitarbeiterin der Entwicklungsgesellschaft. Mit dem Projekt CREAU sollten neue Nutzungsprofile für die Stallungen erforscht

werden. Für jene Konzepte, die sich erfolgreich im Arealetablierten, wareinfließender Übergang in die Erweiterung des Viertels vorgesehen. Eine Beendigung der Zwischennutzung war nicht Teil des Plans. Der unglückliche Ausgang des Projekts basiert unter anderem auf Verzögerungen von Genehmigungsverfahren zur Umnutzung der Stallungen. Die Beantragung auf deren Umnutzung hängt mit dem sogenannten „aktiven Szenario“ zusammen. In Kooperation zwischen der Stadt Wien, dem Wiener Trabrennverein und Value One wurde ein Konzept erarbeitet, in dem der Pferdesport seinen Standort in der Krieau behält und sich am Areal weiterentwickelt. Geplant ist die Errichtung neuer, moderner Stallungen und Verwaltungsgebäude hinter Tribüne 1, welche noch vom Verein an Renntagen genutzt wird. Die vorhandenen Stallungen nordöstlich des Infields würden somit in ihrer Nutzung an Value One übergehen und könnten neu bespielt werden.

Für eine Erweiterung des Viertels auf den Flächen der Trabrennbahn gibt es klare Bedingungen, die erfüllt werden müssen, um diese Entwicklung zu verfolgen:

Der Wiener Trabrennverein muss von sich aus die Entscheidung treffen, den Standort aufzugeben. Gesetzlich steht das Grundstück unter dem Sportstättenchutzgesetz, welches besagt, dass für die Auflassung dieser Sportstätte ein neues Ersatzquartier anderenorts geschaffen werden muss. Daher ist eine Umwidmung in Bauland erst mit dem fixen Aufbau des Pferdesports in einem anderen Gebiet innerhalb der Wiener Stadtgrenzen möglich.

Würden diese beiden Fälle eintreten, ist es der Entwicklungsgesellschaft ein Anliegen, die momentanen Qualitäten in der Weiterentwicklung des Viertels fortzuführen.

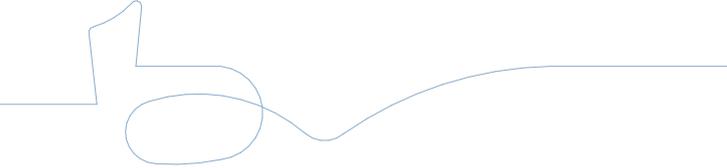
Das Quartier sollte stärker durchmischter werden. Dieses Ziel kann durch die Schaffung von gefördertem Wohnbau gut erreicht werden, da im bisherigen Projekt noch Eigentumsmodelle verfolgt wurden. Durch den Zuwachs an Bewohner:innen würde Value One mehr Bildung ins Viertel holen und auch Wohnformen mit spezieller Bedacht auf ältere Gesellschaftsgruppen sind für die Entwickler:innen vorstellbar. Unterschiedliche Nutzungen und vielfältige Architektur tragen zur Lebendigkeit des Areals und damit zur hohen Qualität des Standorts bei, sind Sabine Müller und Walter Hammertinger überzeugt.

In Anbetracht der Nachhaltigkeit würde die Autofreiheit beibehalten werden. Bestehende Faktoren wie das zukunftsweisende Energiekonzept der Kriemhild und die bereits errungenen ÖGNI-Zertifizierungen für das Viertel und einzelne Gebäude bestärken Sabine Müller darin, dass der Fokus auf Nachhaltigkeit ein Schlüsselthema für den Erfolg von Projekten darstellt. Eine Weiterentwicklung zu einem „Klimamusterstadtteil“ ist für sie daher erstrebenswert.

Aus wirtschaftlichen Gründen muss die private Entwicklungsfirma auf der sicheren Seite bleiben. Die Umsetzung klimaschonender Maßnahmen ist auf den Grad ihrer Rentabilität beschränkt. Value One ist dennoch daran interessiert, umweltfreundliche Projektentwicklung zu betreiben und im regen Austausch mit Pionier:innen

unserer Zeit zu stehen. Einige Ideen stecken heutzutage noch in den Kinderschuhen und sind aufgrund der Trägheit gesetzlicher Vorgaben für die Entwicklungsfirma schwierig zu realisieren, fügt Walter Hammertinger hinzu.

Digitalisierung wird von Value One als wichtiges Instrument für eine nachhaltige Stadtgestaltung gesehen. Durch digital gesammelte Daten werden Gebäude, ihr Ge- und Verbrauch messbar, wodurch Potential zur Effizienzsteigerung entsteht.



*Exzerpt des Interviews mit Peter Truzla,
Präsident des Wiener Trabrennvereins,
vom 16.02.2021*

Zur Eingebundenheit in den Entwicklungsprozess hat der Wiener Trabrennverein zwei unterschiedliche Erfahrungen gemacht: In der Planung und Umsetzung der ersten Bauphase war dieser nicht inkludiert. Die Grundstücke wurden im Alleingang der Stadt an Value One überschrieben. Der Verein hatte erst im Nachhinein erfahren, dass der Entwicklungsfirma die Option auf den Ankauf erhielt und zog. In der zweiten Bauetappe wurde aus Fehlern gelernt und der WTV in das kooperative Verfahren miteinbezogen. Somit wurde die Verkleinerung der Trabrennbahn zur Platzschaffung für Viertel Zwei Plus gemeinsam beschlossen.

Die Meinungen über die Entwicklung seiner Nachbarschaft sind innerhalb des Vereins divers. Peter Truzla steht dem umgebenden Quartier sehr positiv gegenüber. Auch er erwähnt, dass das Areal vor Schaffung des Viertel Zwei ein „totes Gebiet“ war und sich im Lauf der letzten Jahre zu einem attraktiven Stadtteil gewandelt hat. Durch die Anwohner:innenschaft kamen Themen der Lärmbelästigung und ähnliches auf. Insgesamt überwiegen aus seiner Sicht jedoch die Vorteile der Belebtheit des Viertels.

An der Zwischennutzung war der Verein nicht beteiligt. Tatsächlich bestand diesbezüglich eher ein angespanntes Verhältnis, da während Veranstaltungen der CREAM wichtige Vorgaben nicht immer eingehalten wurden.

In Zusammenarbeit der Stadt Wien, Value One und des Vereins wurde 2012 das Übersiedlungsszenario hinter Tribüne 1 entwickelt und schrift-

lich festgehalten. Das Konzept beinhaltet die Thematik des Sportstättenchutzgesetzes, aufgrund dessen Grundstücksabtretungen des WTV nur mit Schaffung eines passenden Ersatzes vorstattengehen können. Die Übergabe der Stallungen und deren Ausgleich durch einen Neubau auf der Südseite des Areals wurden bereits genehmigt.

Das Szenario wird vom Verein nach wie vor verfolgt, allerdings muss vor der Umsetzung die Gesamtentwicklung des Trabrennsports in der Krieau betrachtet werden.

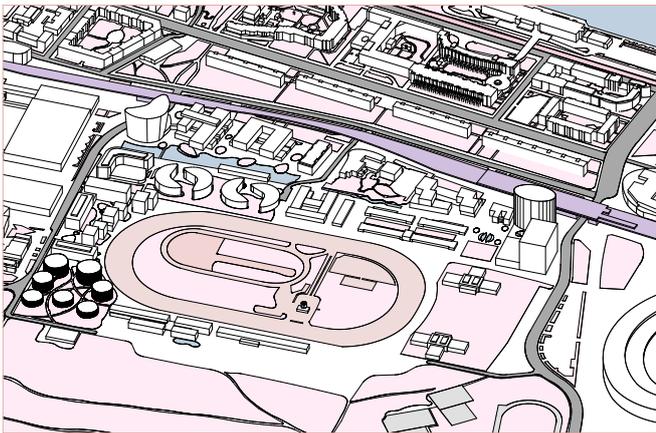
Der langfristige Nutzen des Überlebens am Areal muss eingehend bewertet werden. Dem Trabrennverein ist nicht geholfen mit der Schaffung neuer Stallungen, wenn der Erhalt der denkmalgeschützten Anlagen unrentabel bleibt und wenige Jahre später aus wirtschaftlichen Gründen eine Absiedlung unausweichlich wird.

Um vor Ort zu bleiben benötigt der WTV eine Form finanzieller Unterstützung, um die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude erhalten zu können. Die Einkünfte aus den Trabrennen und der Mitgliedschaftsbeiträge allein decken diese Kosten nicht. Es gilt Zusatzeinkünfte zu generieren. Die Nutzung der Krieau als Veranstaltungstätte erweist sich hierfür als gute Lösung. Dazu bedarf es ein klares Bekenntnis der Stadt, des Bezirks und aller Beteiligten, dass Veranstaltungen an diesem Ort durchgeführt werden dürfen. Gerade der politische Zuspruch war in den vergangenen Jahren nicht immer gegeben und muss neu ausverhandelt werden.

Diese Aspekte brachten die Projektbeteiligten zu neuen Überlegungen darüber, ob anderenorts bessere Lösungen gefunden werden könnten. Ziel ist eine Win-Win-Situation sowohl für den Verein, als auch für die Stadt und Value One. Zum Zeitpunkt des Interviews ging Peter Truzla von einer diesbezüglichen Entscheidung Ende 2021 aus.

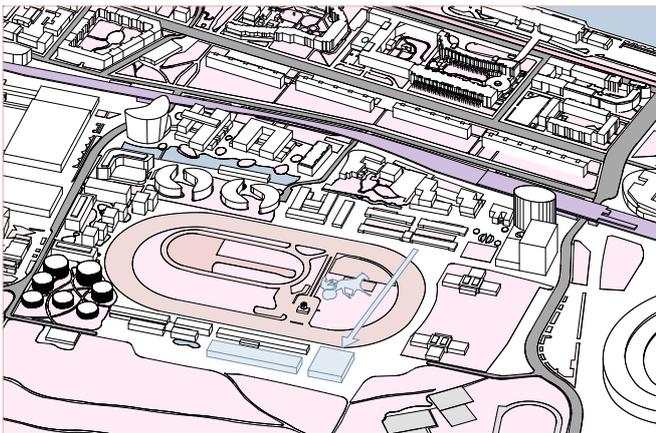
3 Sichtweisen, 3 Szenarien

Aus den Interviews ergeben sich drei mögliche Szenarien für die Zukunft des Viertel Zwei:



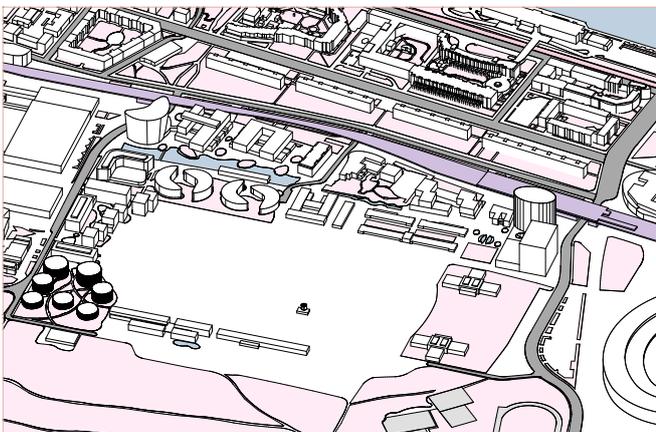
Szenario 1

Aus Sicht der Stadtplanung stellt der Trabrennsport eine große Qualität für das Quartier dar und soll am Standort gehalten werden. Ein Konzept zur Weiterentwicklung wird zurzeit in keiner Weise verfolgt, da der spekulative Druck auf den Verein nicht erhöht werden soll.



Szenario 2

Dennoch erfolgen Gespräche zwischen der Stadtplanung, Value One und dem Trabrennverein zu einer möglichen Umsiedlung am Areal. Die denkmalgeschützten Stallungen werden von der Projektentwicklungsfirma saniert und neu bespielt, der WTV zieht auf die Südseite des Infields in Neubauten mit zeitgemäßen technischen Standards um.



Szenario 3

Für den Wiener Trabrennverein ergibt sich am Standort keine Option einer wirtschaftlichen Erhaltung. Die Projektbeteiligten finden ein besser geeignetes Areal innerhalb des Wiener Stadtgebiets, in dem der Trabrennsport florieren kann. Somit wird die Fläche der Trabrennbahn frei für eine großflächige Weiterentwicklung.





IV. Stadtquartiers- entwürfe

IV. A. Ausgangslage

Im gewählten Zukunftsszenario ist der Wiener Trabrenn Verein auf ein neues Areal innerhalb Wiens übersiedelt.

Die Fläche der Trabrennbahn steht dem Viertel Zwei als Erweiterungsgebiet zur Verfügung. Die bestehenden Infrastrukturgebäude des Trabrennvereins (Tribüne, Stallungen) stehen unter Denkmalschutz.

Die Sport- und Fun-Halle sowie das Ferry-Dusika-Stadion wurden rückgebaut, an ihrer statt wurde die Sport Arena und ein Fernbusterminal Wiens realisiert, dessen Freifläche einen Übergang zum Donauufer schafft (öffentlich zugänglich). Somit wurden punktuell die Barrieren Handelskai und Zugtrasse überwunden.

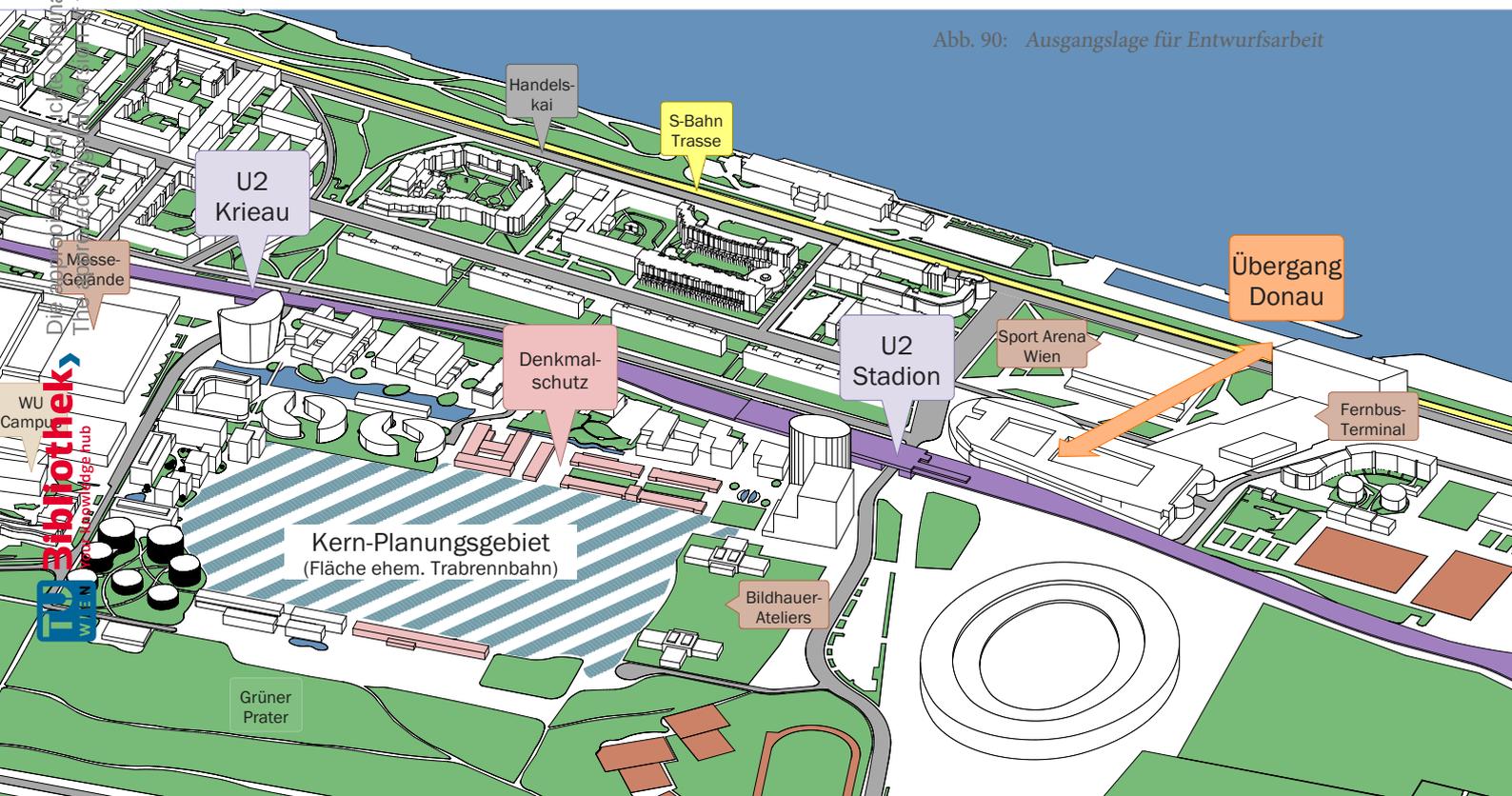
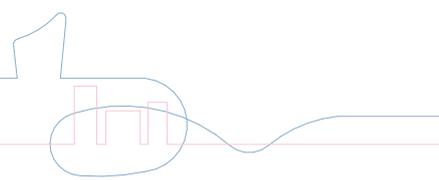


Abb. 90: Ausgangslage für Entwurfsarbeit



- » Ins Viertel Zwei führen im Westen und Osten zwei Haupteingänge: Einer schließt aus Richtung des WU Campus an, der zweite befindet sich zwischen den Hochhäusern Grünblick und Weitblick und eröffnet das Viertel mit einem Vorplatz zum Projekt Korso und den denkmalgeschützten Stallungen.
- » Wasser kommt als Gestaltungselement mehrmals im Viertel vor und kann als Freirauminstrument weiterentwickelt werden.
- » Der Grüne Prater als direkter Nachbar gilt als wichtiger Identifikationsfaktor für die Nutzer:innen des Stadtquartiers.
- » Die wichtigste Erschließung stellen die beiden U-Bahnstationen „Krieau“ und „Stadion“ dar.

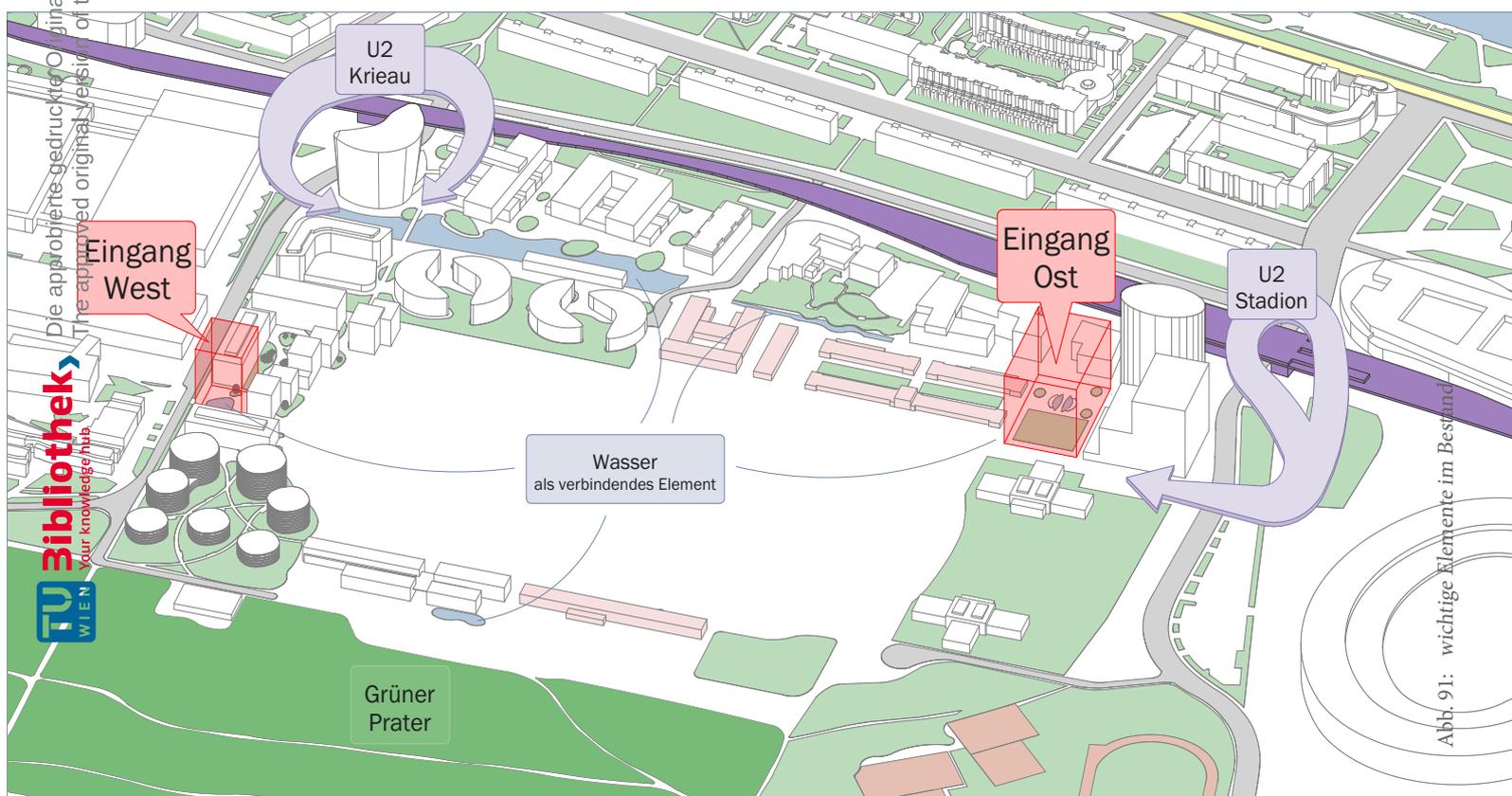


Abb. 91: wichtige Elemente im Bestand

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Der Anfang zweier Entwürfe

Um zu Beginn auf Papier zu bringen, wie die Erweiterung Viertel Z. weiter auf der Fläche der heutigen Trabrennbahn aussehen könnte, wurde die Idee eines einzigartigen Masterplans zur Seite gelegt. Es erwies sich als sinnvoller, die Entwicklung in mehreren Varianten zu denken und diese weiterzuverfolgen, bis sich in einem späteren Arbeitsprozess eine davon womöglich als die beste erweist.

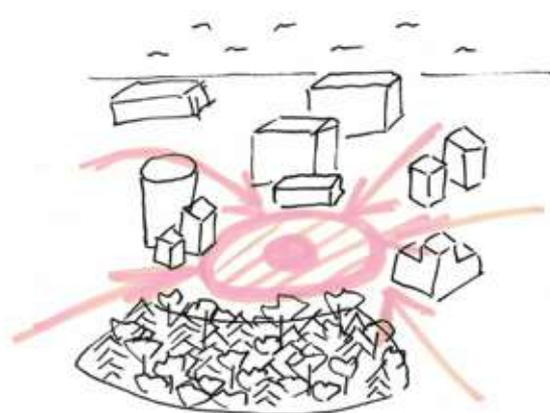
Es wurden zwei Konzepte mit unterschiedlichen Ansätzen festgelegt:

- » Ein Konzept widmet sich der Vernetzung übergeordneter Freiräume,
- » das andere beschäftigt sich verstärkt mit dem Viertel selbst und hat die Schaffung eines neuen Subzentrums zum Ziel.

(1) Konzept zur Freiraumvernetzung



(2) Konzept zur Neuen Zentrumsbildung



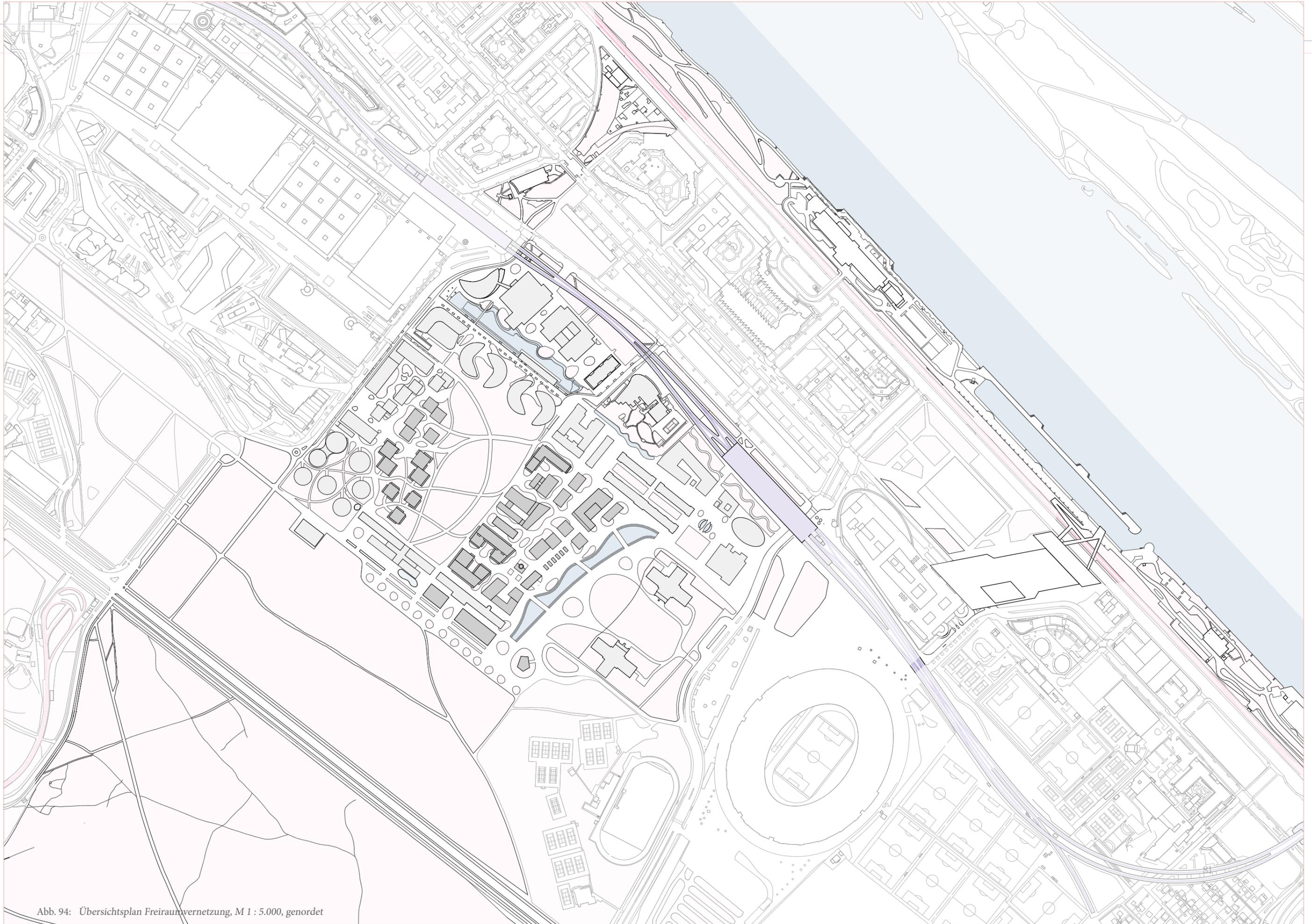


Abb. 94: Übersichtsplan Freiraumvernetzung, M 1 : 5.000, genordet

IV. B. Viertel Zweiter als Verbindung übergeordneter Freiräume

Das Konzept zur Freiraumvernetzung ist linear strukturiert. Bebauung und Freiraumbänder wechseln sich ab und vermischen sich nicht. Zwischen den verdichteten Gebäudestrukturen ziehen sich weite Flächen, welche Überblick geben.

Die begrünten Wiesen stellen die Verlängerung des Praters in das Areal dar. Eine direkte Wegeachse bis zum Donauufer hängt von mehreren Faktoren außerhalb des Planungsgebiets ab. Die beiden Freiräume grüner Prater und Donaulandschaft wachsen somit jedoch in jedem Falle näher zusammen. Gleichzeitig wird die ehemalige Weite, die vormals nur als Aussicht zu genießen und in ihrer Nutzung dem Trabrennverein vorbehalten war, in Teilen für die breite Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Es verhält sich ähnlich wie

der Rückbau des Ferry-Dusika-Stadions:

Der Abbruch ist für die Radrennfahrer:innen und deren Fangemeinde ein Verlust, doch der Umbau zu einer Sport Arena mit Angeboten für weiter verbreitete Sportarten kann als Mehrwert für eine größere Bevölkerungsgruppe erachtet werden.

Ebenso ist es zu bedauern, wenn der Wiener Trabrennverein aus wirtschaftlichen Gründen im Viertel Zwei weichen muss. Doch die Umwidmung zu Freiräumen, welche für alle begehbar sind und die Qualität der Weite des ehemaligen Infields in ihre Gestaltung übernehmen, stellt definitiv eine Verbesserung für die Nutzer:innen und Passant:innen des Viertels dar.

Das Konzept lehnt sich stark an die zuvor analysierten Case Studies Eurogate II und das Sonnwendviertel (siehe Kapitel II) an.

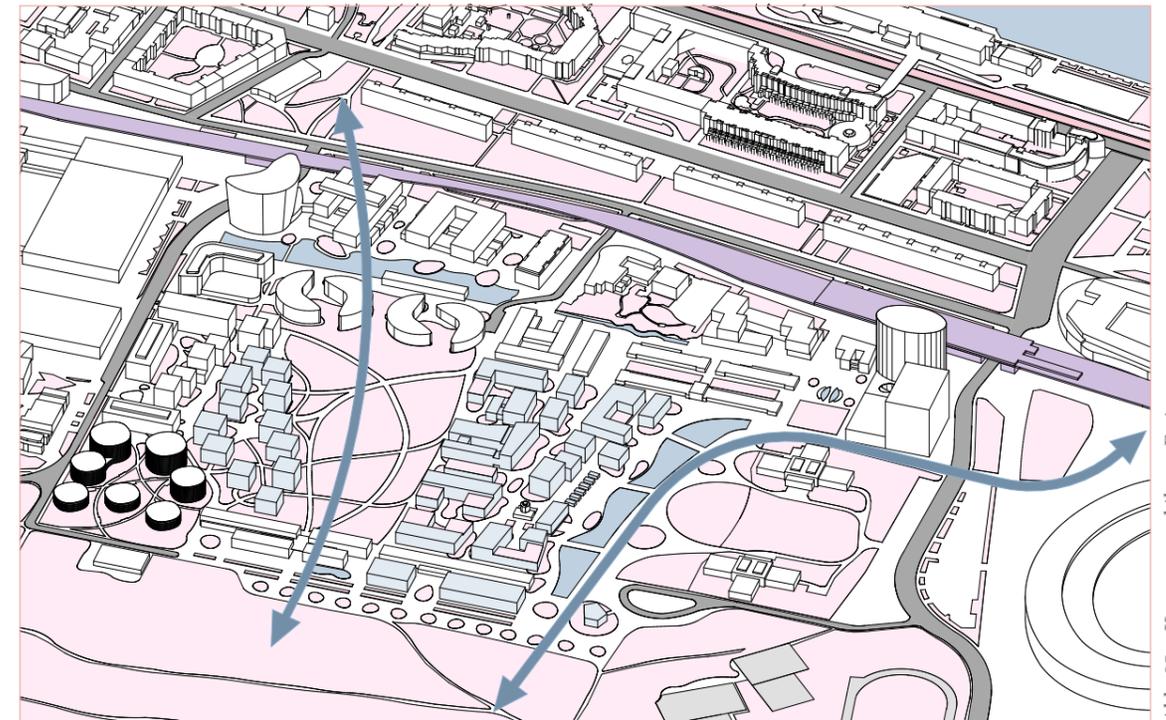


Abb. 95: Konzeptgraphik zur Freiraumvernetzung



Abb. 96: Lageplan Freiraumvernetzung, M 1 : 2.000

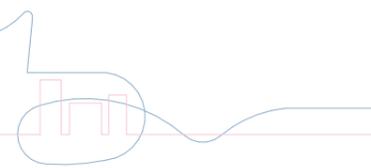
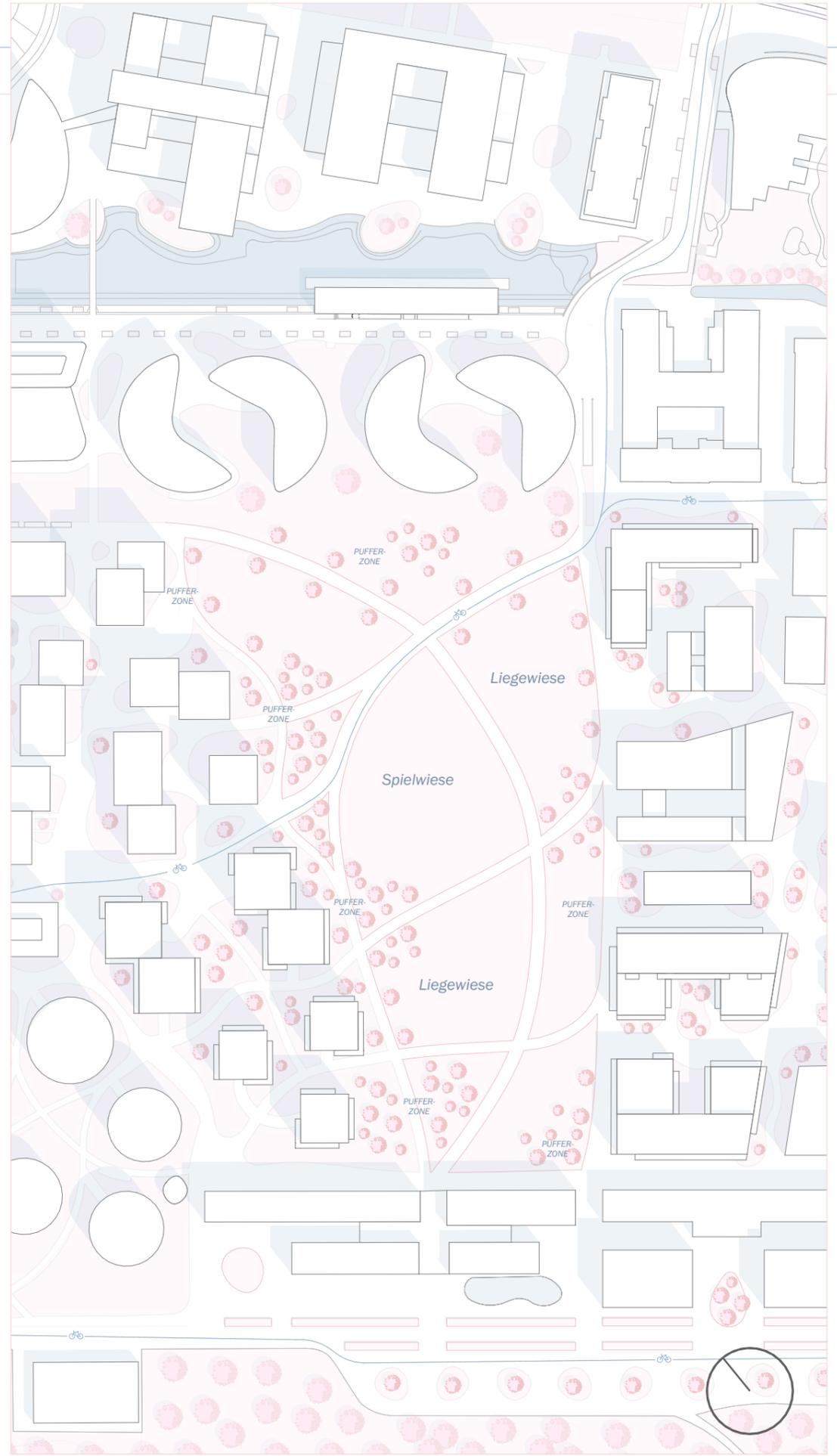


Abb. 97: Ausschnitt Wiesenpark, M 1:2.000



In beiden Quartieren der Fallstudien fungiert eine großzügig angelegte Parkfläche als gliederndes Element und Herzstück mit großem Mehrwert für alle im Viertel lebenden und schaffenden Personen.

Freiraum Wiesenpark

Die Ausrichtung des Wiesenparks (siehe Abb. 99) orientiert sich am Wunsch der Stadt Wien, die Anbindung an das rechte Donauufer auszubauen sowie bestehende Grünräume zu bewahren und zu verbessern (siehe Unterkapitel I. C). Daraus ergibt sich jene Querachse durch das Viertel, welche den angrenzenden grünen Prater hinter den Tribünen und die Wegführung gen Norden in Richtung Donau verbindet. Würde das Konzept von der Stadt aufgegriffen und weiterverfolgt werden, wäre die Fortführung des Spielplatzes entlang der Offenbachgasse und die Errichtung eines neuen Brückenschlags über den Handelskai naheliegend, um den im Viertel angelegten Weg zu vervollständigen (siehe Abb. 98).

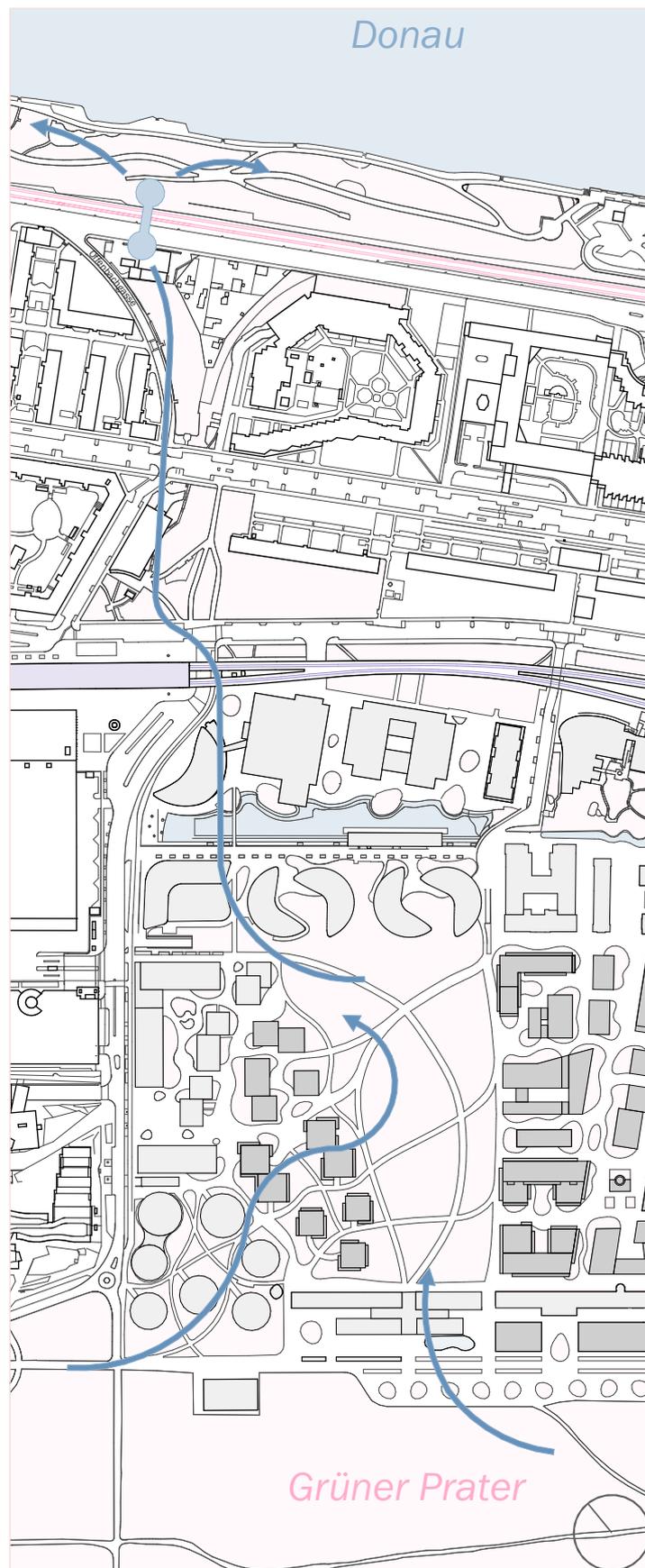


Abb. 98: Brückenschlag

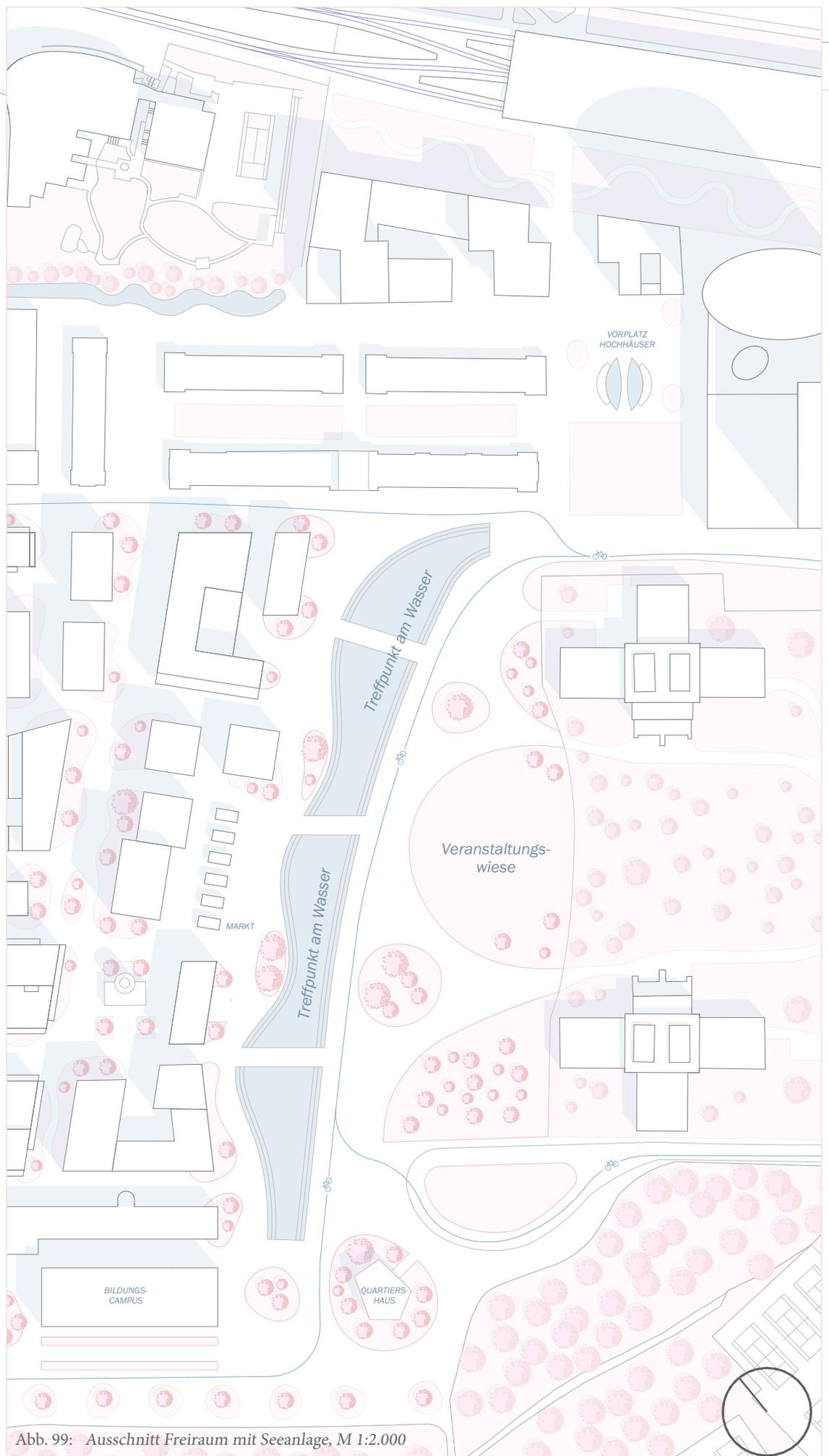
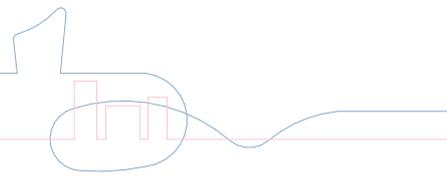


Abb. 99: Ausschnitt Freiraum mit Seeanlage, M 1:2.000



Freiraum Seeanlage

Der zweite große Freiraum steht im Kontrast zum Parkband. Er erhält durch das Grundstück der Bildhauergebäude und der Bebauung zwischen Tribünen und Stallungen seine Fassung und arbeitet mit dem im bestehenden Viertel vorhandenen Element Wasser. Sein großer See, oberflächlich geteilt in vier Teilstücke durch drei Brücken, trägt durch seine kühlende Wirkung an heißen Tagen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Dahinter schafft ein Marktplatz mit kulinarischen Angeboten einen Übergang zwischen Freifläche und Bebauung.

Zu den Bildhauerateliers gerichtet erstrecken sich Rasenflächen, die nur dünn bewaldet sind und ähnlich der Praterwiese als Veranstaltungsort genutzt werden.

Zwischen Markt, See und Eventwiese entlang der Ufer verlaufen großzügige Promenaden und ein Radweg. Am südlichen Ende der Wegführung und bei der Busumkehrschleife von der Meiereistraße kommend befindet sich das Quartiershaus, in dem Nachbarschaftstreffen veranstaltet, Events organisiert und Projekte der Bewohner:innen für das Viertel gemeinsam geplant werden können.



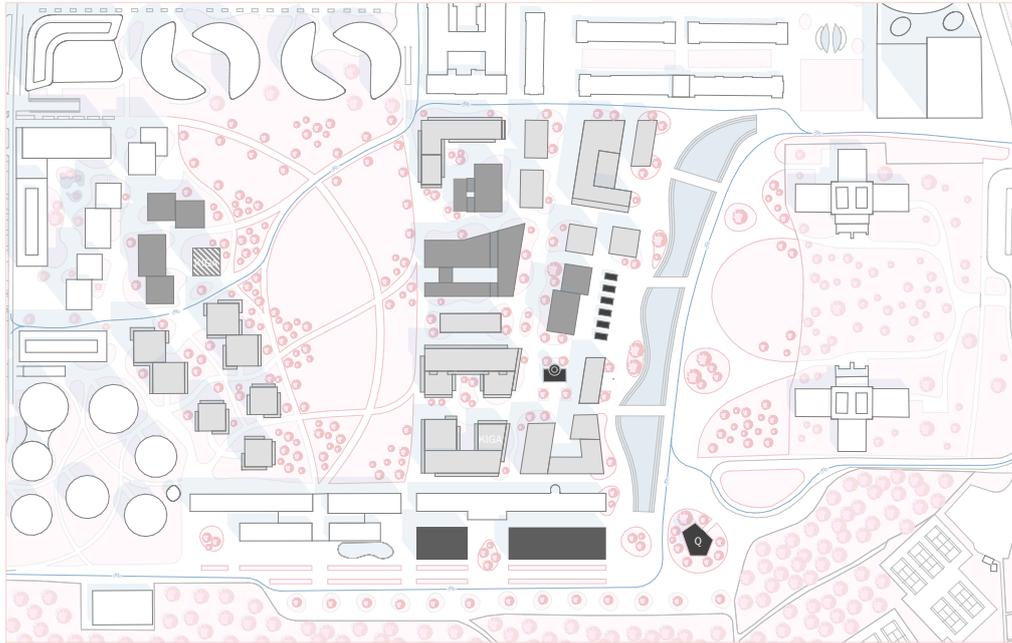


Abb. 101: Nutzungsverteilung

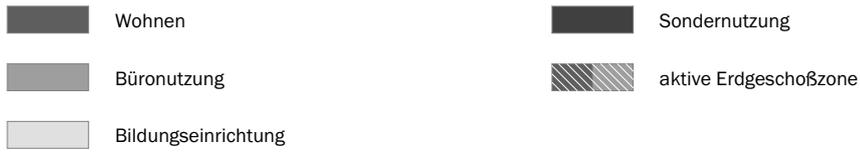
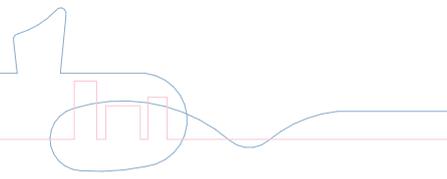


Abb. 102: Höhenverteilung





Nutzungen

Über weite Teile des Areals ziehen sich überwiegend Wohnbauten, da in der Erweiterung Viertel Z.weiter vor allem Wohnraum geschaffen und finanziell schwächer gestellte Gesellschaftsschichten integriert werden sollen. In den Erdgeschoßzonen nahe der Gebiete mit vermehrtem Wohnen sind als infrastruktureller Ausbau Kindergärten vorgesehen.

Entlang der Längsachse zwischen Bestandsgebäuden des Viertel Zwei Plus und den Bildhauerateliers durchschneidet eine Reihe an Bürogebäuden die Wohnnutzung.

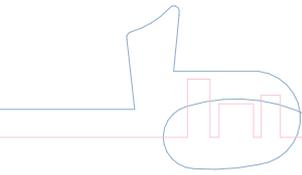
Zwischen Bürobauung und See befindet sich der Marktplatz.

Das Quartiershaus am südlichen Ende der Seeanlage dient wie bereits beschrieben als Nachbarschaftszentrum. Findet ein Event statt, dient das Quartiershaus als versorgendes Gebäude.

Der unter Denkmalschutz stehende Richterturm bleibt erhalten und wird saniert. Durch seine Höhe und Geometrie bietet sich eine Nutzung ähnlich dem Lusthaus im Prater an: Der Hochpunkt kann als Restaurant mit Ausblick auf den umgebenden Platz fungieren. Auch eine in sich gekehrte Nutzung als Ausstellungsturm ist denkbar.

Höhenentwicklung

Die bebauten Bänder stellen verdichteten Stadtraum dar. Besonders anschließend an die nordwestlichen Bestandsgebäude des Viertel Zwei Plus (Denk Drei, Hotel Zwei, Rondo) werden die vorgegebenen Höhen übernommen. Im Gebäudeband zwischen den Freiräumen entwickelt sich ein Sammelpunkt höherer Bebauung nahe des Marktes.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
 The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

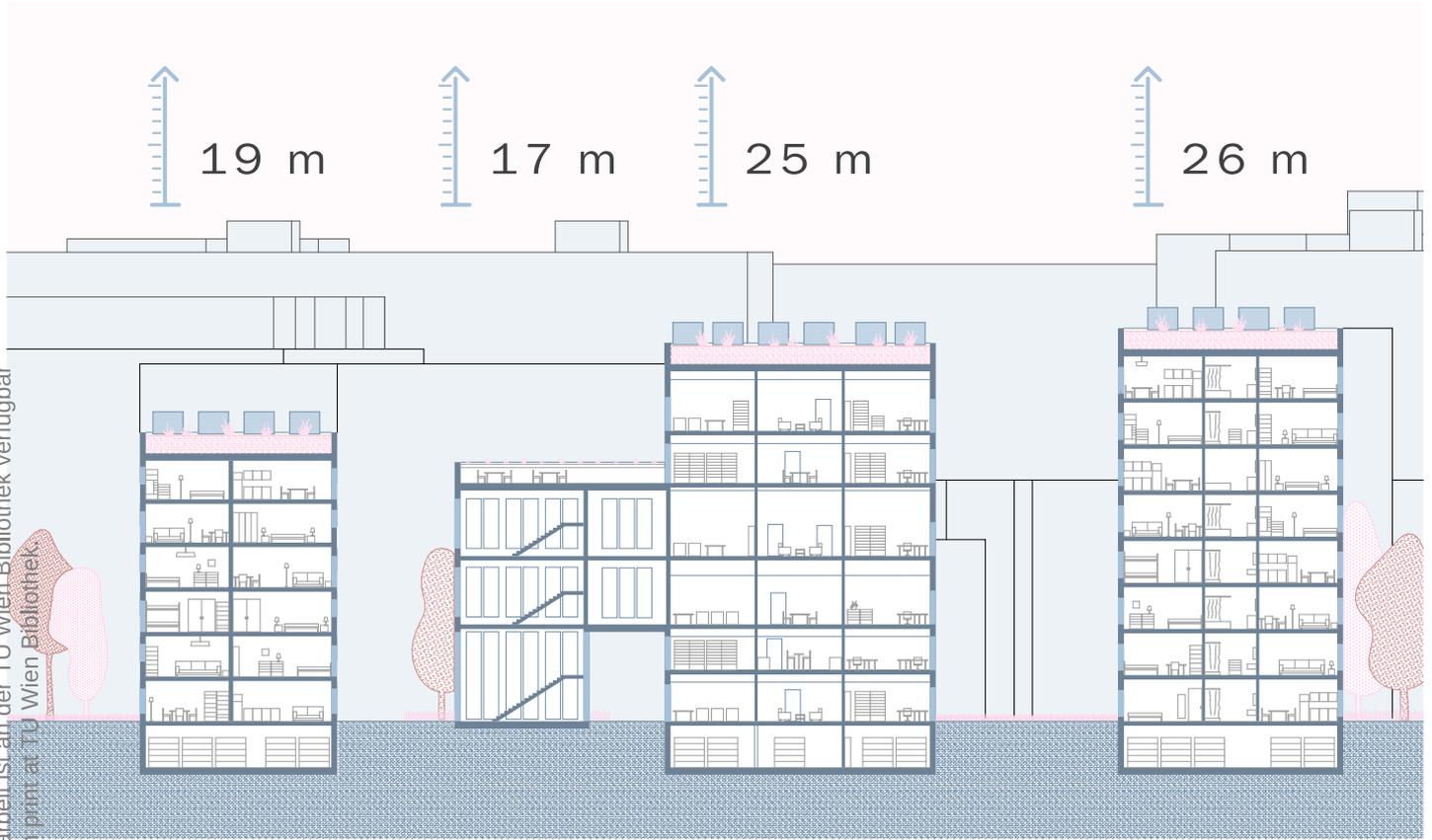


Abb. 103: Schnitt, M 1 : 500

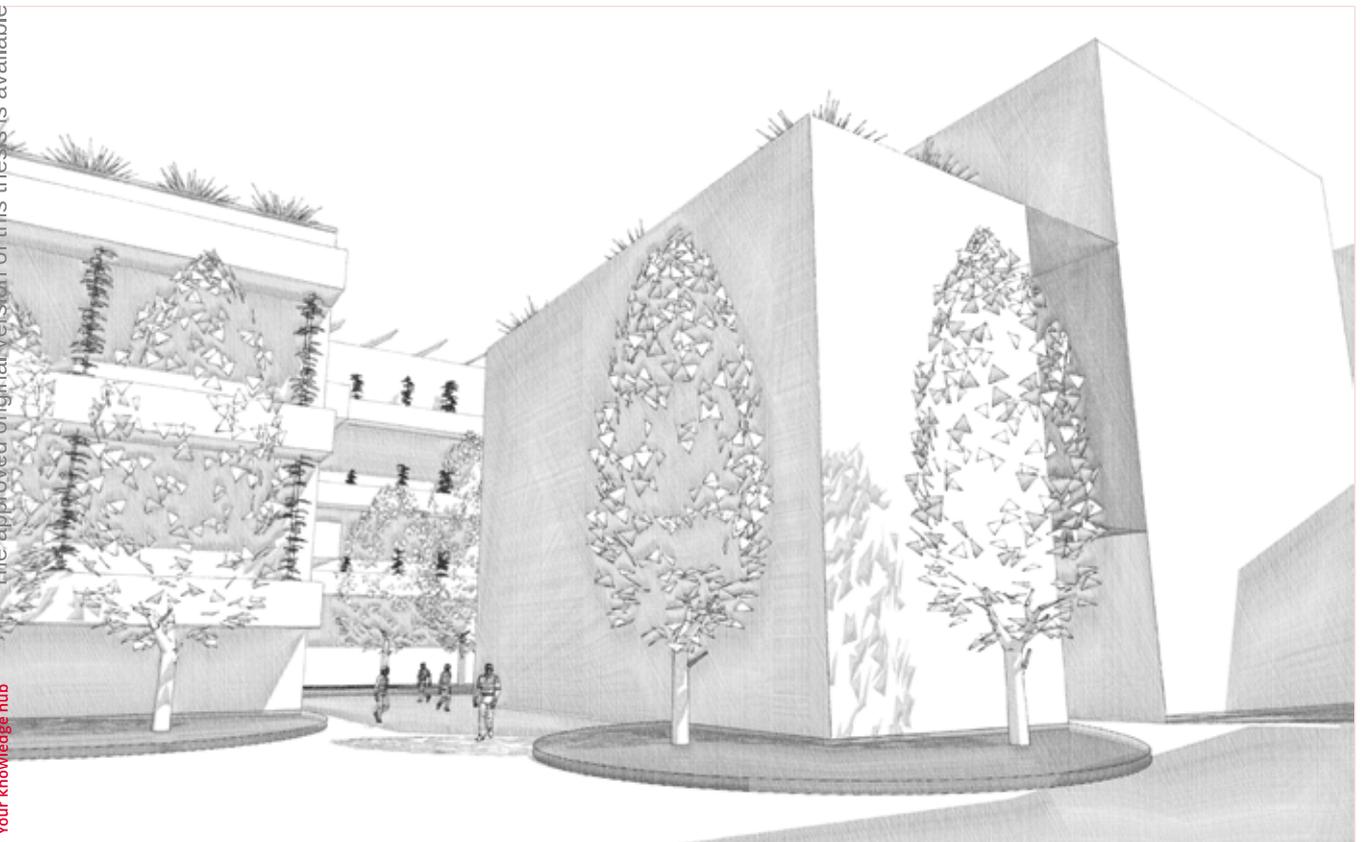
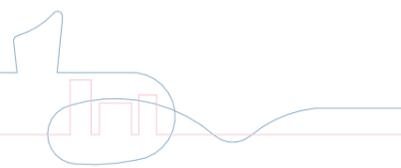


Abb. 104: Perspektive



Grundrissausschnitt in M 1 : 500



Abb. 106: Verortung



Abb. 105: Grundrissausschnitt, M 1 : 500

Grundrissausschnitt in M 1 : 500



Abb. 109: Grundriss, M 1:500



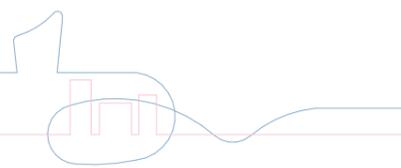
Abb. 107: Schnitt, M 1:1.000



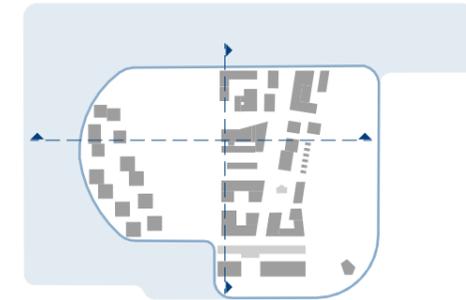
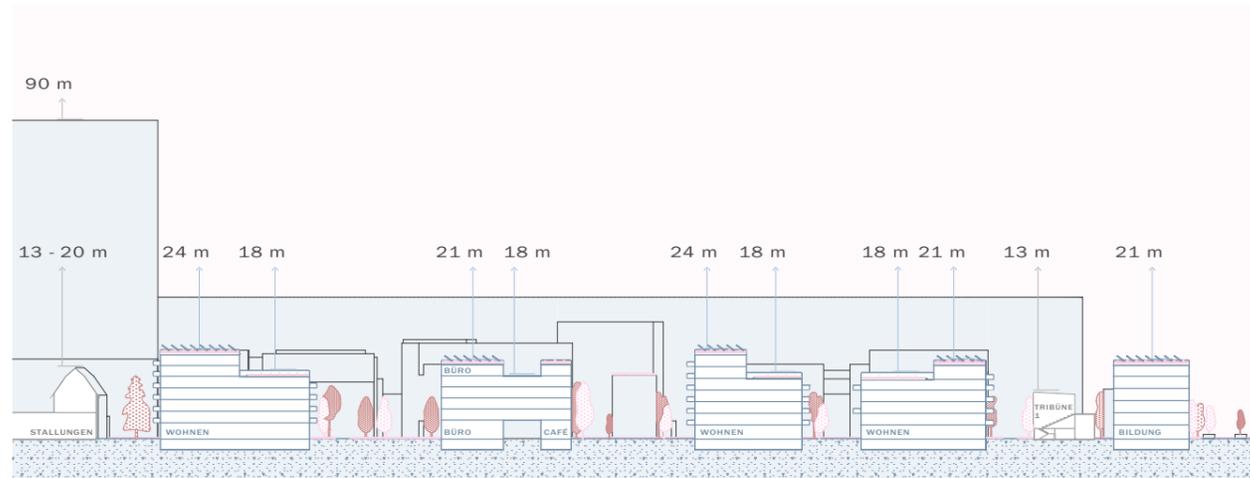
Abb. 108: Verortung



Abb. 110: Perspektive



Querschnitt durch Areal, M 1 : 2.000



Längsschnitt durch Areal, M 1 : 2.000

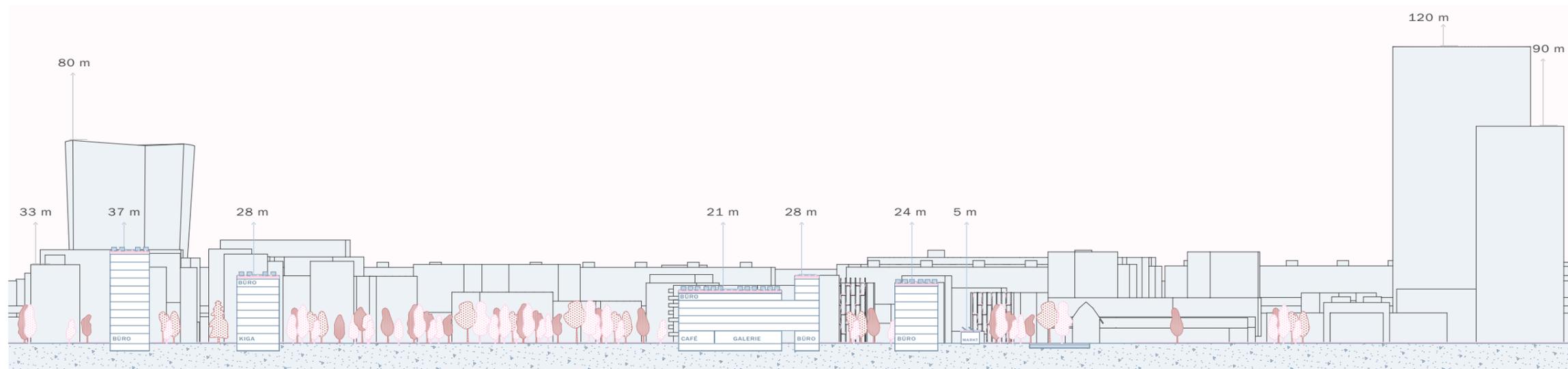




Abb. 114: Collage im Wiesenpark - selbst erstellte Graphik



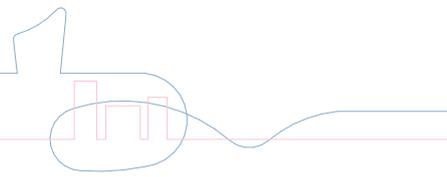


Abb. 116:
Perspektive Blockbebauung mit Balkonen



Abb. 117:
Perspektive auf Wegeachse zwischen Bebauung



Abb. 118:
Perspektive in den Park auf Bebauung

IV. C. Viertel Zweiter als neues Subzentrum

Im Unterschied zum ersten Konzept ist der Ansatz zur Entstehung eines neuen Zentrums in seinen Strukturen verwobener. Bebauung und Freiräume entfalten fließende Übergänge und überlagern sich. Angelehnt an Aussagen von Thomas Madreiter wird das Urbane stärker ausformuliert und ein dichter Raumeindruck inszeniert. Wie ein Teppich legt sich die Bebauung über das gesamte Areal. Die Abwechslung von offenen und geschlossenen Bereichen findet in kleinerem Maßstab und höherer Frequenz statt.

Weitere Faktoren für die Entstehung des Konzepts waren die oftmals als unliebsam eingestuften Einflüsse auf Projekte wie zum Beispiel der Fokus auf Wirtschaftlichkeit und der steigende Wachstumsdruck auf die Stadt.

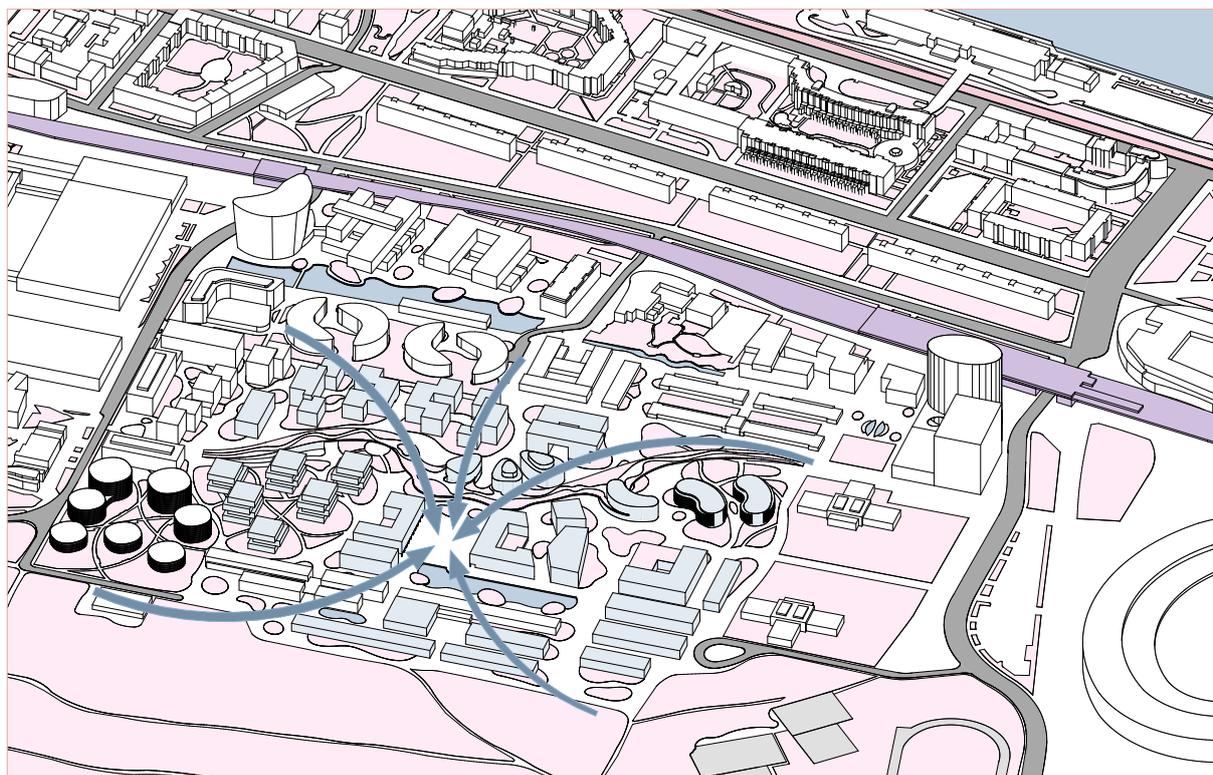


Abb. 119: Konzeptgraphik zur Neuen Zentrumsbildung

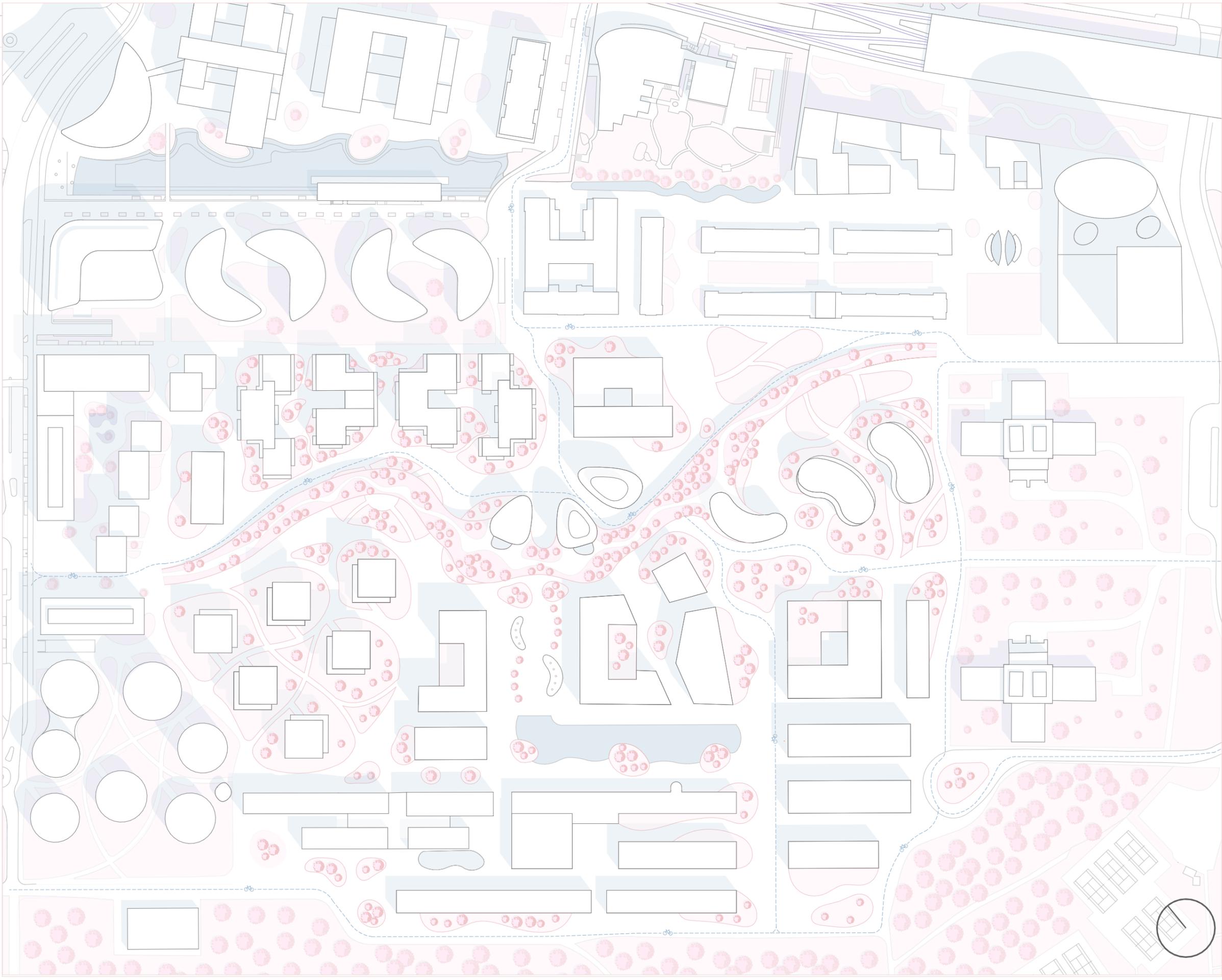
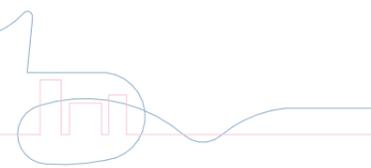


Abb. 120: Lageplan FZentrumsbildung, M 1 : 2.000



Der Stadtplatz im Alltag

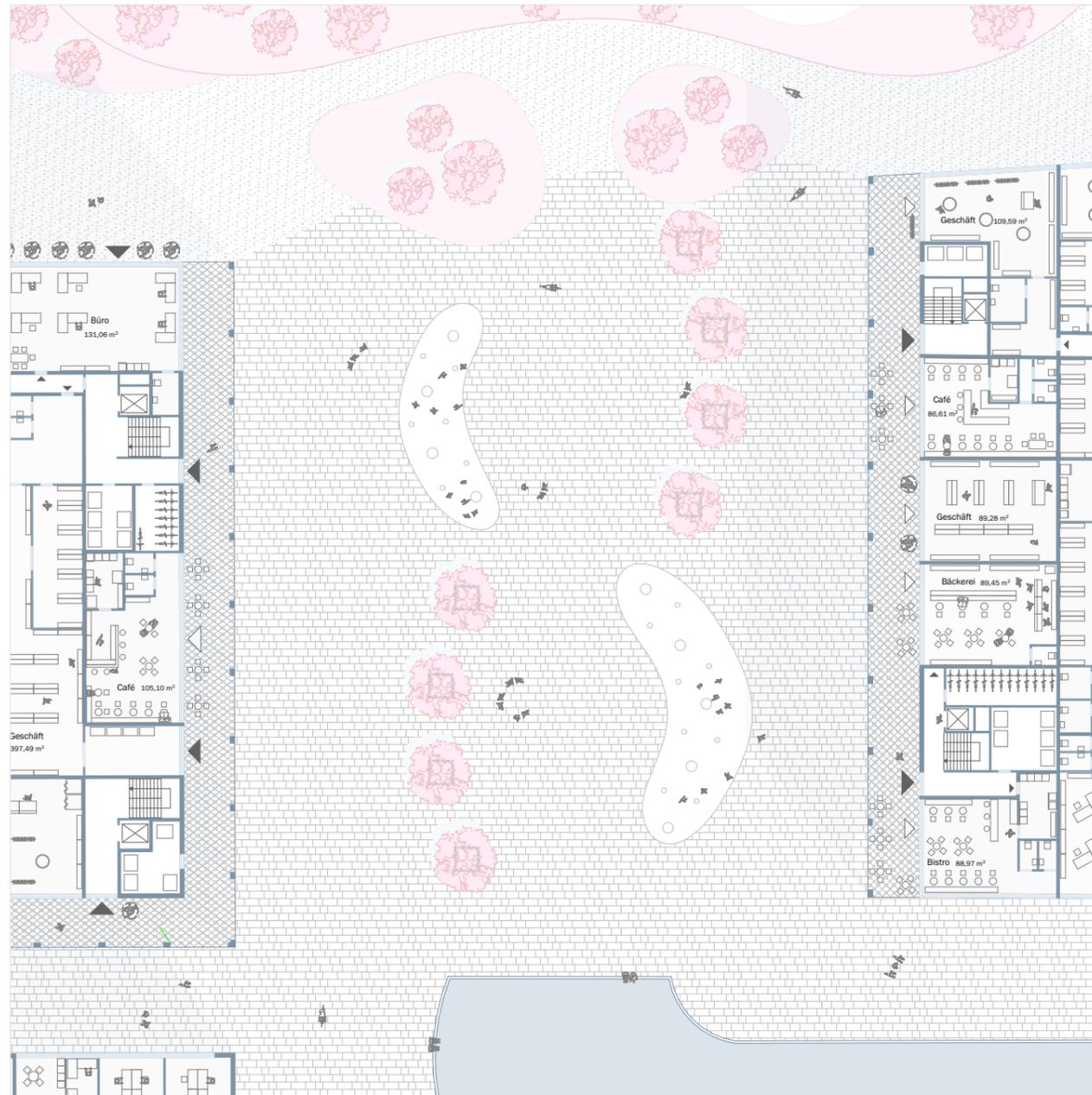
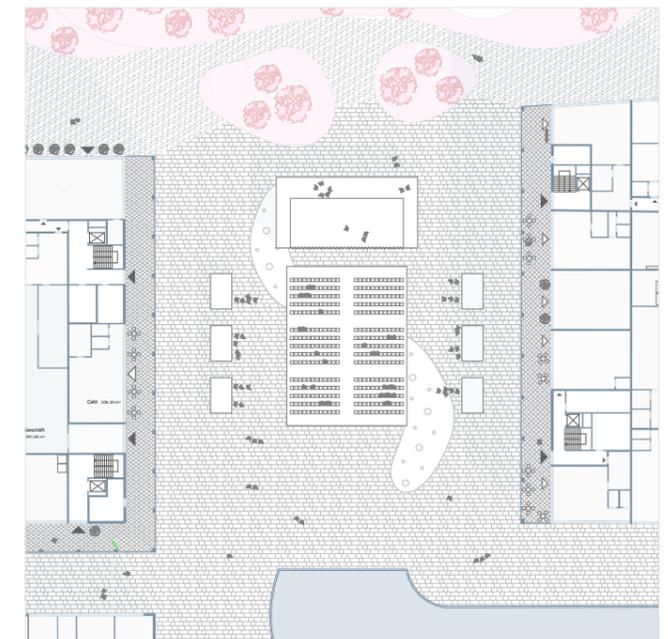


Abb. 121: Grundriss Stadtplatz in M 1:500

Bespielungsvarianten

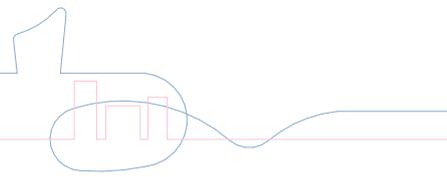


Stadtplatz während einer Klimaschutzdemonstration



Stadtplatzgestaltung für ein Musikevent

Abb. 122: Grundrisse Bespielungsvarianten in M 1:1.000



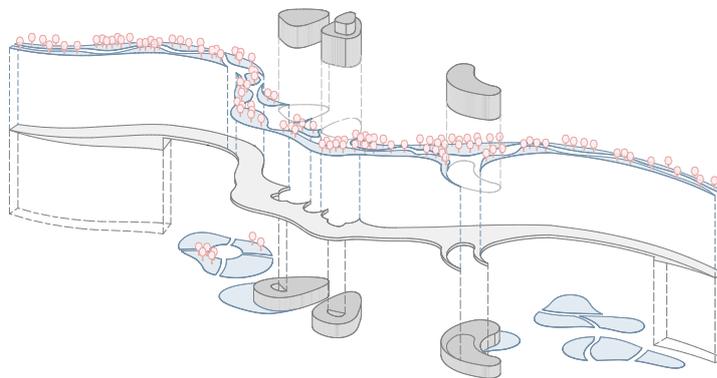
Ein Stadtplatz als Zentrum

Das Herzstück des Konzepts bildet der als Zentrum fungierende Stadtplatz. Die weite gepflasterte Fläche schenkt der neuen Mitte einen hohen Grad an Nutzungsflexibilität. Zum Gegenwirken städtischer Überhitzung in stark bebauten Bereichen befindet sich als fixer Bestandteil ein Wasserspiel, welches bei Veranstaltungen ausgeschaltet und gegebenenfalls überdeckt werden kann, um beispielsweise Publikumsbestuhlungen und Bühnen auf dem Platz aufzubauen (siehe Abb. 122).

Die seitlichen Flanken des Platzes werden von Rücksprüngen in der Erdgeschoßzone der Gebäude gestaltet. Durch vorgesetzte Bogenreihen entstehen beschattete Durchgänge, die den angesiedelten Lokalen die Möglichkeit geschützter Gastgärten einräumt.

Die aktive Nutzung der Erdgeschoßzone in Richtung des Platzes bildet ein städtisches Gegenüber von Gebäuden, welches dem Verweilen gewidmet ist. Die Wegeachse, welche die offenen Seiten des Platzes verbindet, führt vom Bereich des Terrassenparks zu einer Seeanlage. Diese bildet das Pendant zu Tribüne 1, welche vormals den Blick auf die Trabrennbahn richtete.

Dem Gebäude soll trotz etwaiger Umnutzung durch eine neue Aussicht seine Typologie und Vergangenheit eingeräumt werden.



Der Terrassenark

Mit dem Terrassenpark wird wertvoller Freiraum auf zwei Ebenen geschaffen. Die benötigte Fläche, um ausreichendes Angebot zu erzeugen, halbiert sich durch ihre Überlagerung und lässt ein Andocken zusätzlicher Nutzungen zu. Im Hinblick auf steigende Temperaturen innerhalb der Stadt ergeben sich durch die vertikale Struktur kühlende Schatten.

Der Verlauf des höhergelegten Stadtgartens verbindet die Haupteingänge und prägt die Längsachse zwischen Stadion und WU Campus aus. Einladende Rampen, welche mit Obstbäumen bepflanzt sind, führen auf die 11 m hohe Aussichtsplattform. Die angedockten Wohngebäude

beinhalten direkte Ausgänge für dessen Bewohner:innen, um auf die Terrasse zu gehen.

An breiten Stellen bilden sich abseits der Wegeführung Lichtungen inmitten reger Bewaldung. Diese bieten gemütliche Ruhebuchten für gemütliche Nachmittage im Freien.

Im ebenerdigen Geschoss laufen Querachsen, welche den Nordosten des Viertels mit dem Südwesten verbinden, entlang der die Unterführung des höher gelegenen Grünraums. Auch auf Ebene 0 befinden sich bespielte Parkabschnitte. In den Gebäuden handelt es sich im Erdgeschoß um aktive, öffentliche Nutzungen wie zum Beispiel Supermärkte.

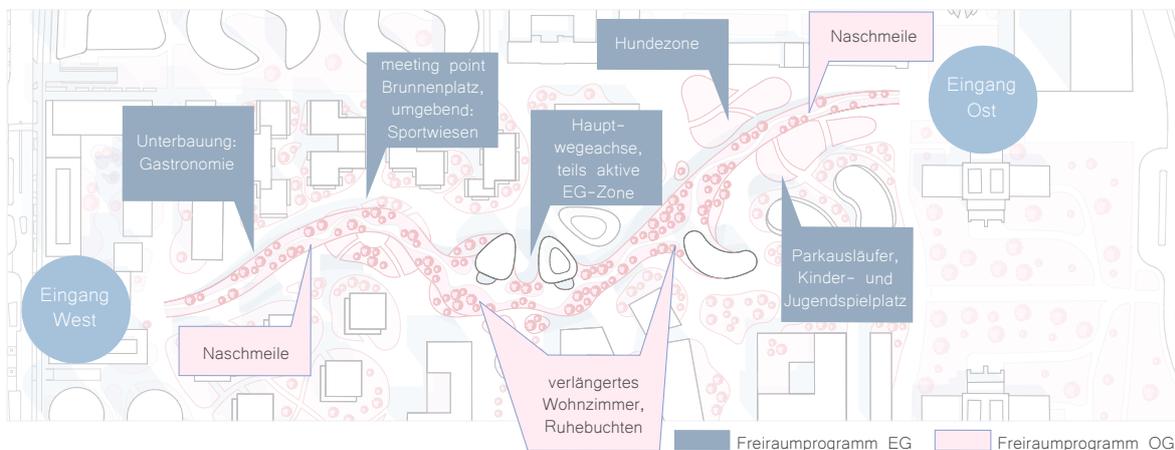


Abb. 123: Nutzungen entlang des Terrassenparks

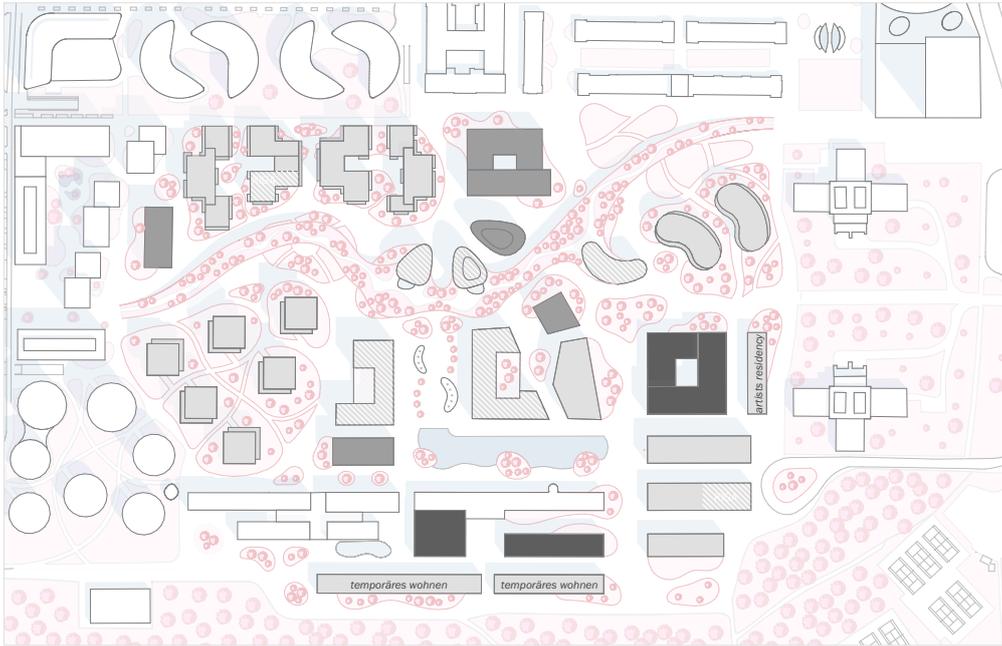
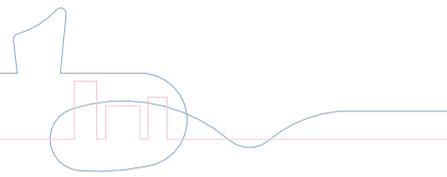


Abb. 125: Nutzungen, M 1:5.000

Nutzungen

Wie im Konzept zur Freiraumvernetzung überwiegt der Anteil an Wohnnutzungen auch im Konzept zur neuen Zentrumsbildung. Auch hier ist die Erweiterung des bestehenden Viertel Zwei um geförderten Wohnraum vorgesehen, da diese Ergänzung in den Interviews mit der Stadtplanungsdirektion sowie der Projektentwicklungsfirma (siehe III. B sowie Anhänge 1-2) von beiden als wichtig erachtet wurde.

Bürogebäude mischen sich unter die Wohnbebauung, stellen jedoch nur einen geringen Prozentsatz der im Viertel vertretenen Nutzungen dar. Eine Durchmischung der Tätigkeiten am Areal basiert auf der intensiven Bespielung des Stadtplatzes, welcher auch Personen von außerhalb anlocken soll.

	Wohnen
	Büronutzung
	Bildungseinrichtung
	aktive Erdgeschoßzone

Zusätzlich gibt es geplante Bildungseinrichtungen. Neben einer Schule ist ein Institut mit künstlerischem Schwerpunkt vorgesehen, welches sich gut mit der Nachbarschaft der Bildhauerateliers ergänzen ließe.

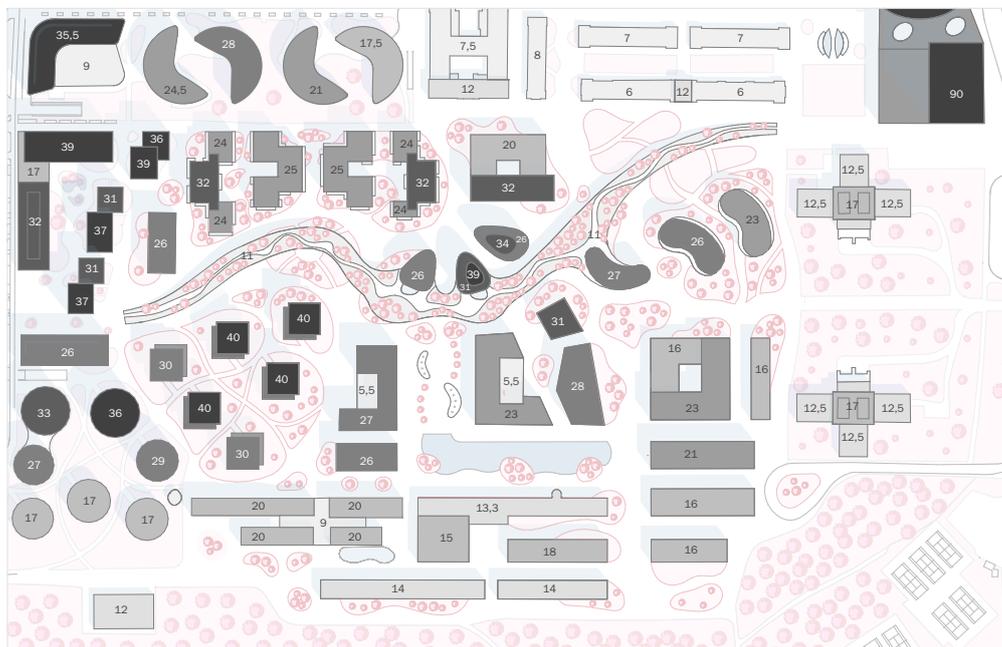
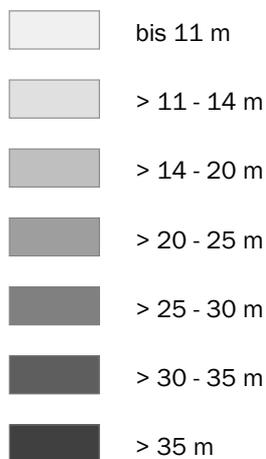


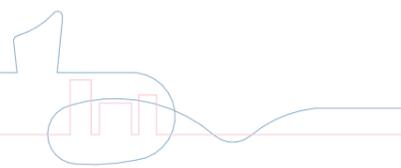
Abb. 126: Höhenentwicklung, M 1:5.000 - selbst erstellte Graphik



Höhenentwicklung

Entlang des Terrassenparks findet eine gesteigerte Höhenentwicklung statt. Ausnahme hierbei sind die an die vorhandene Wohnbebauung „Rondo“ anschließenden Objekte.

In Richtung des grünen Praters fallen die Gebäudehöhen ab.



Grundrissausschnitt in M 1 : 500

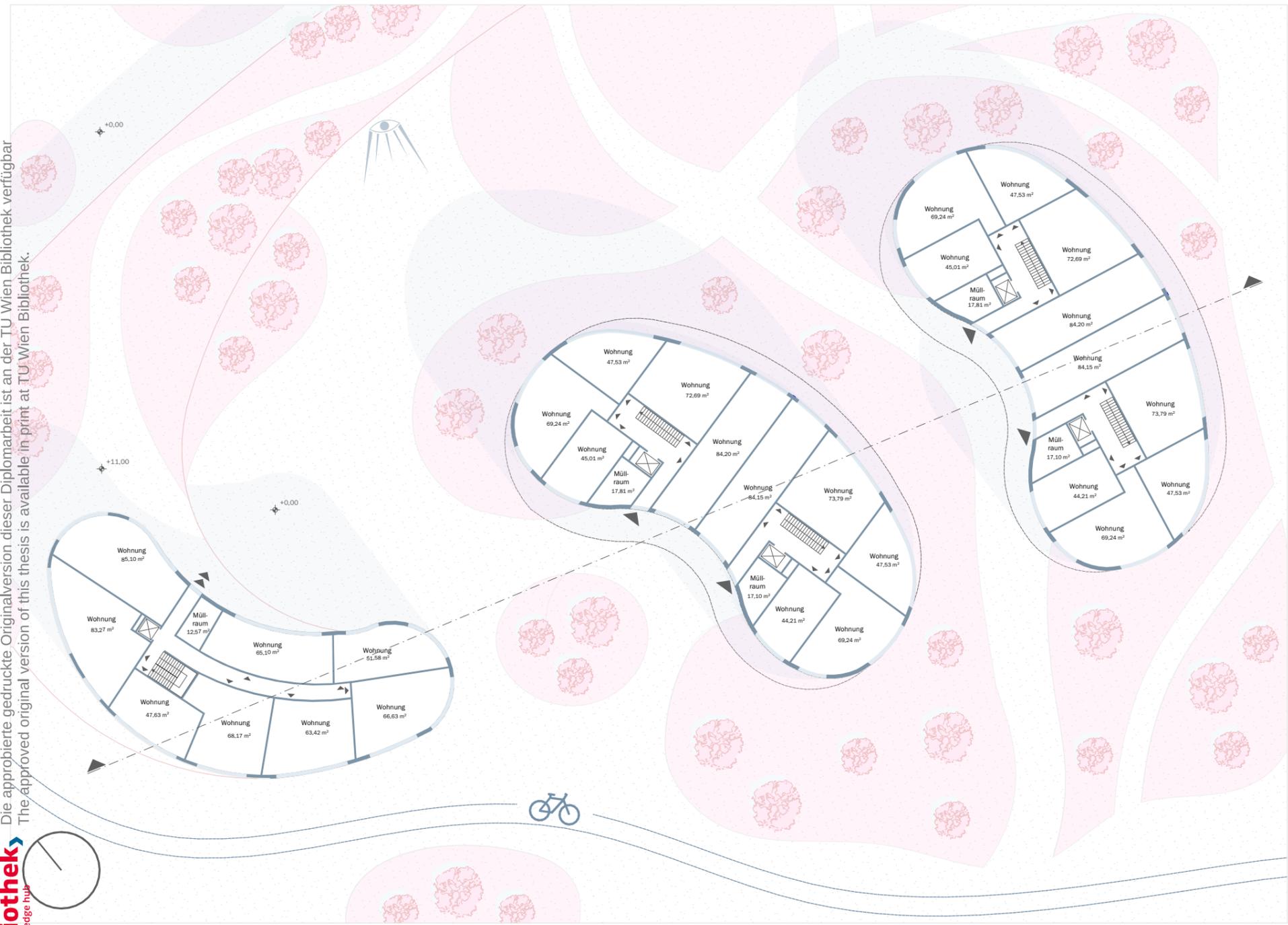


Abb. 129: Verortung

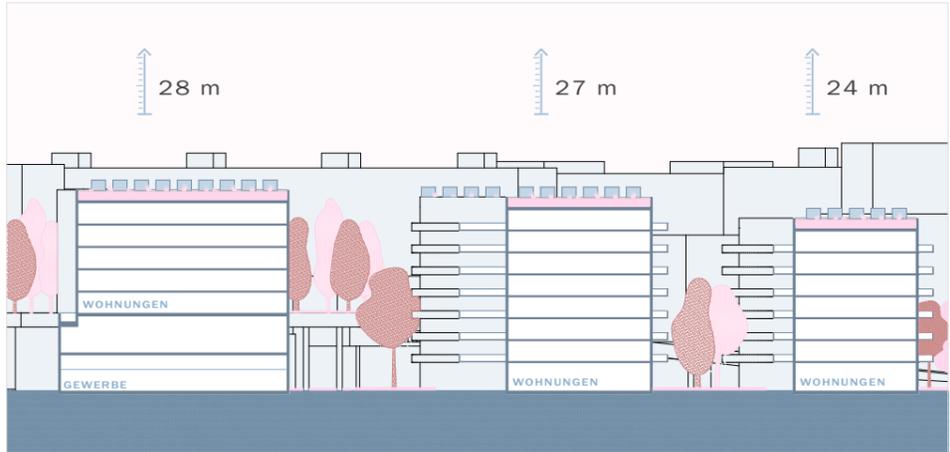


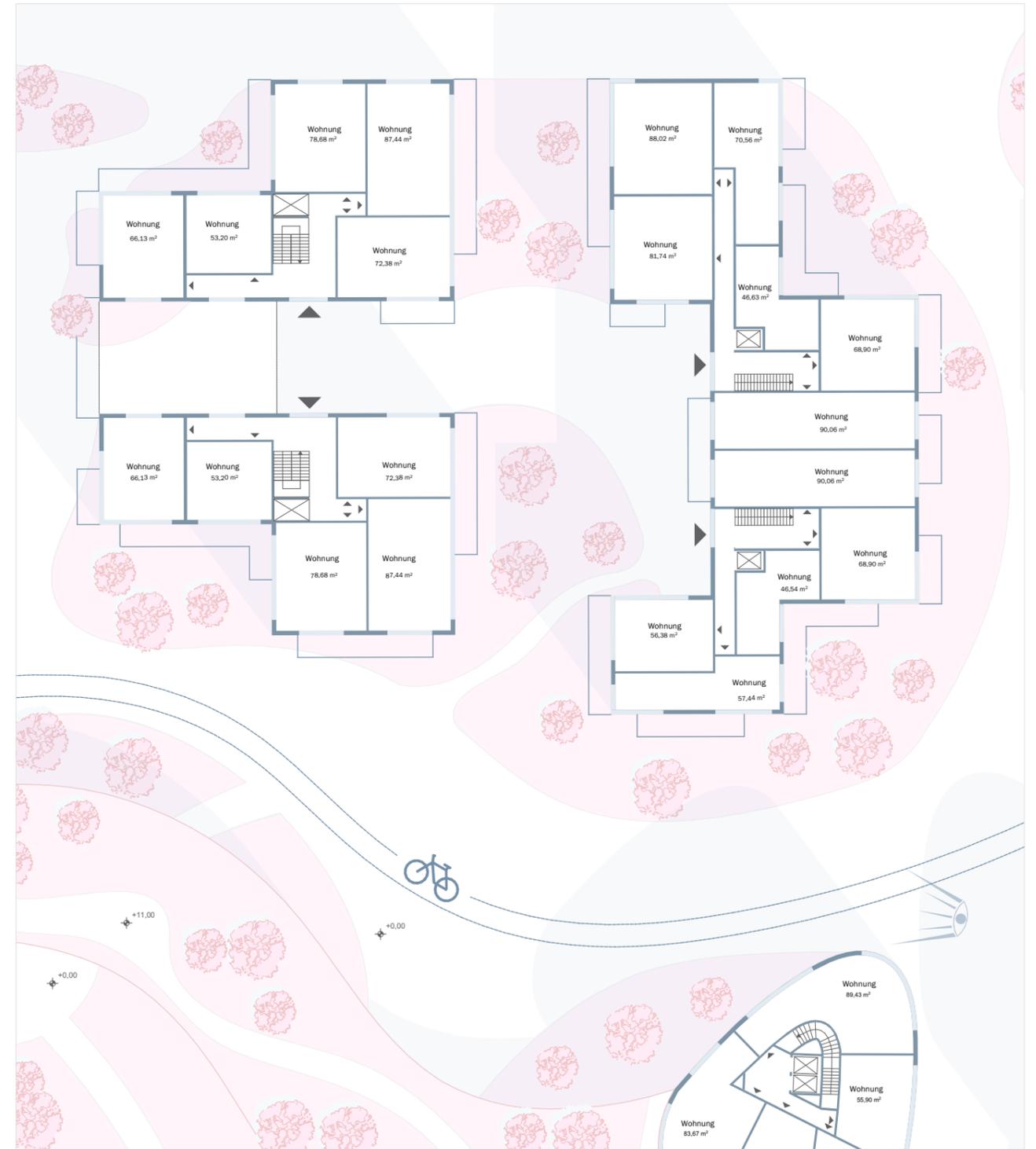
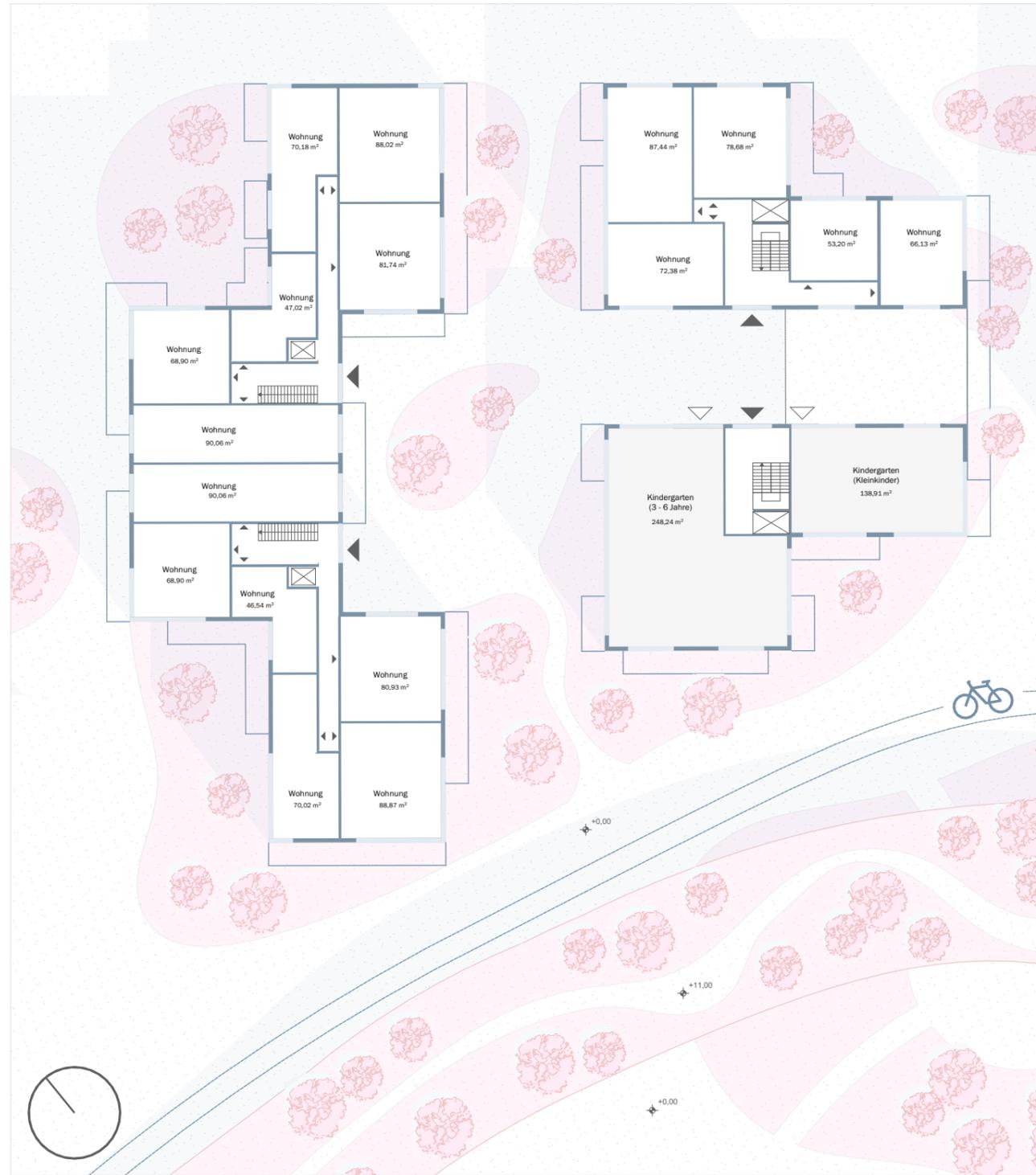
Abb. 128: Gebäudeschnitt, M 1:1.000

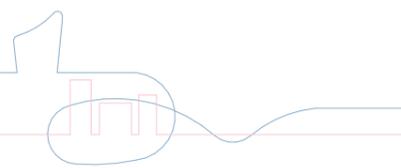
Abb. 127: Grundrissausschnitt, M 1:500

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Grundrissausschnitte in M 1 : 500





Schnitte in M 1 : 500

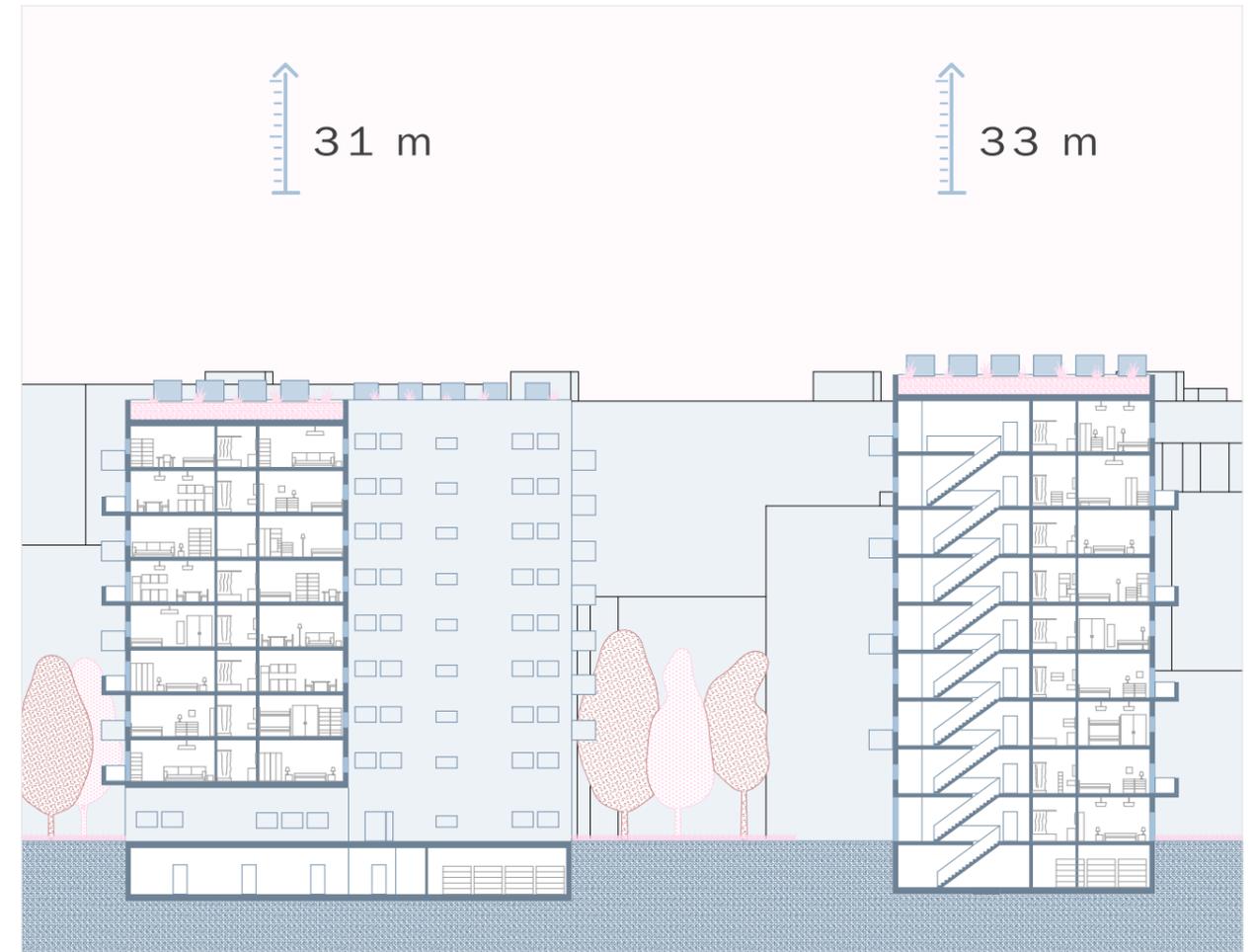
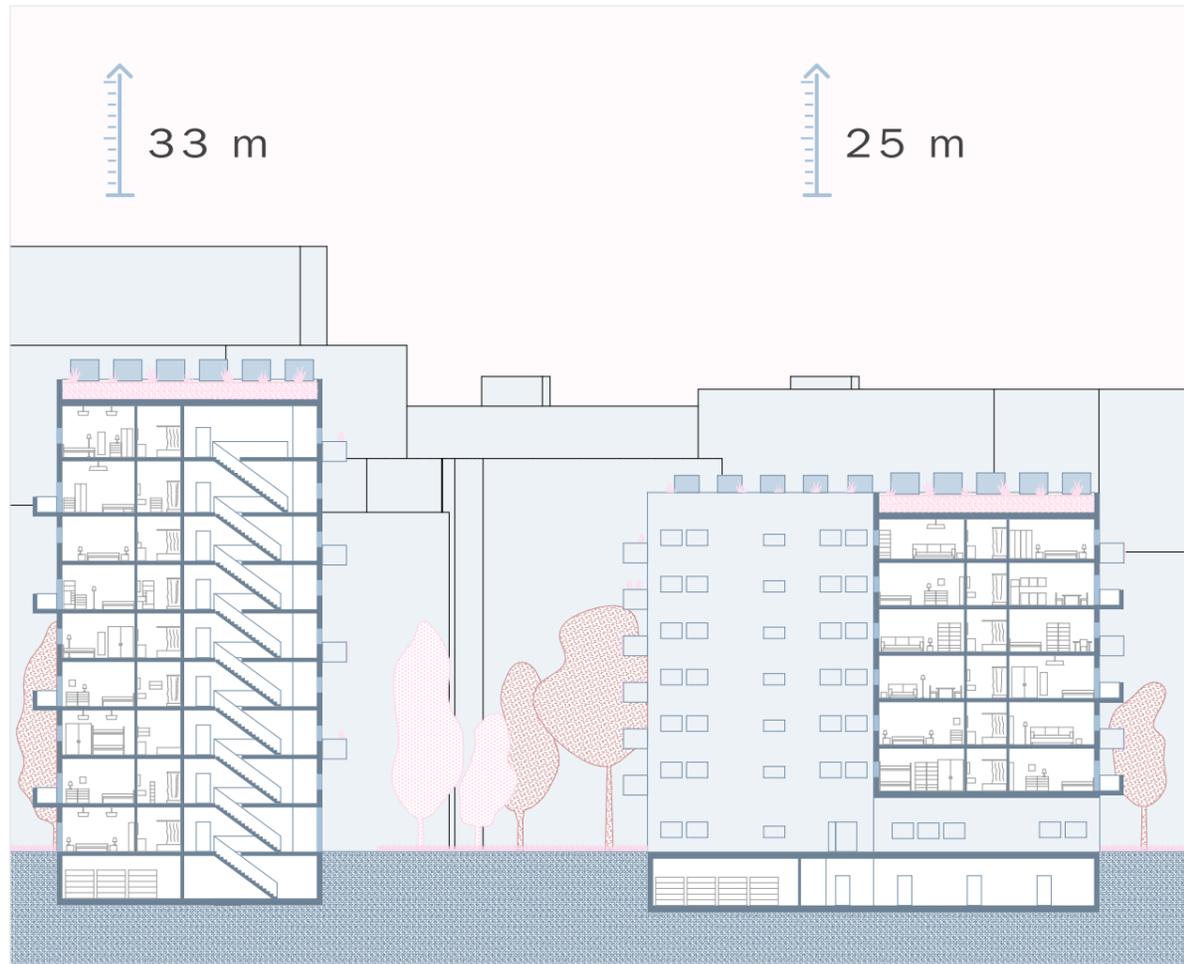


Abb. 131: Schnitt durch Wohnbebauung in M 1:500

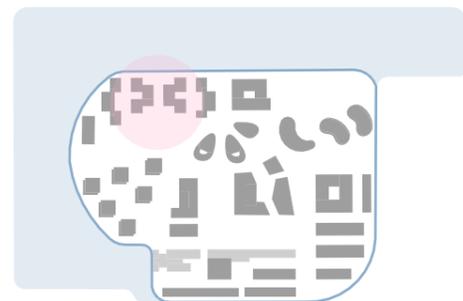


Abb. 132: Verortung

Querschnitt durch Areal, M 1:2.000

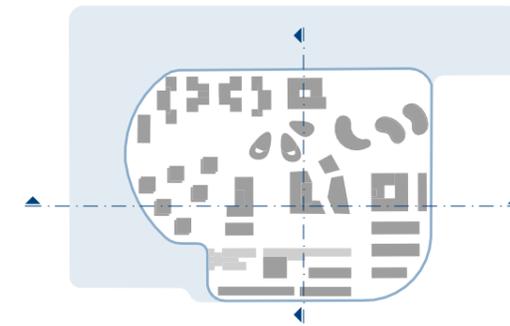
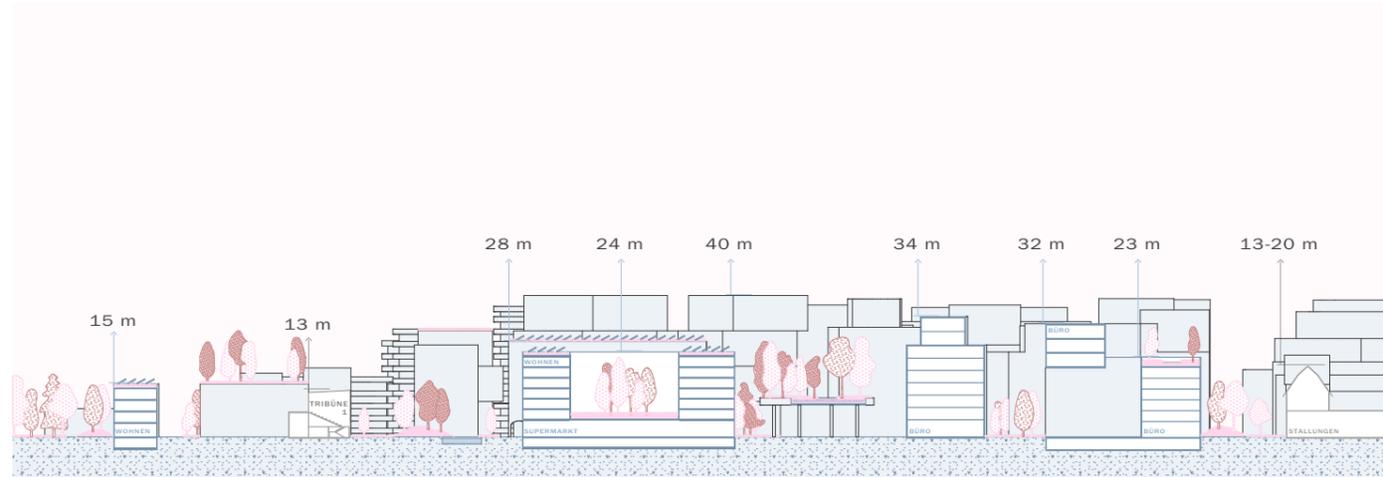


Abb. 133: Querschnitt durch Konzept zur Neuen Zentrumsbildung, M 1 : 2.000

Längsschnitt durch Areal, M 1:2.000

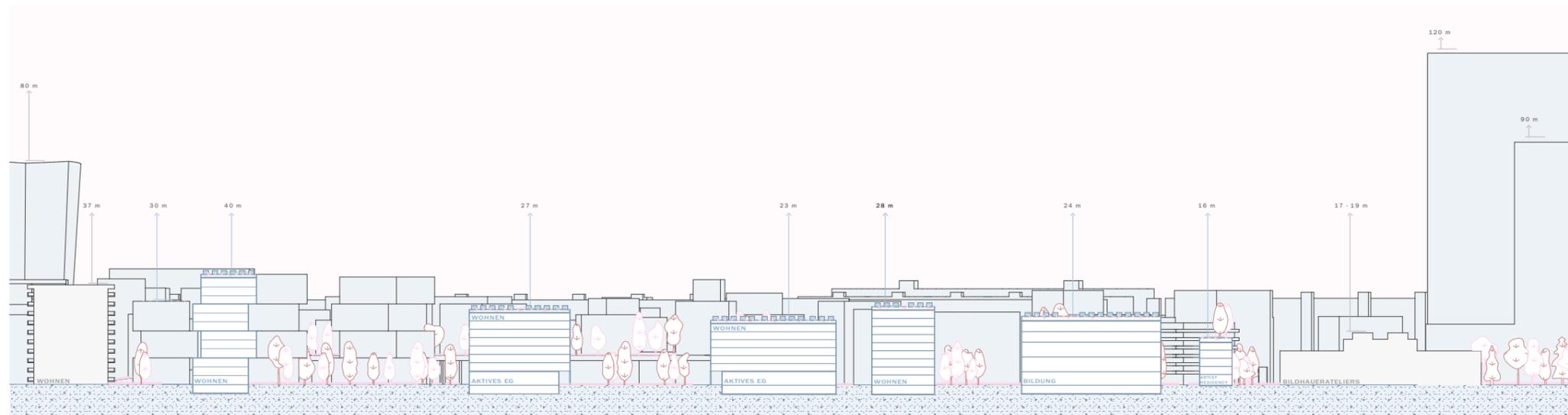


Abb. 134: Längsschnitt durch Konzept zur Neuen Zentrumsbildung, M 1 : 2.000



Abb. 136: Collage „Aufenthalt am Stadtplatz“



Abb. 138: Perspektive Terrassenweg bei Wohnbebauung



Abb. 139: Perspektive auf Terrassenweg von EG aus

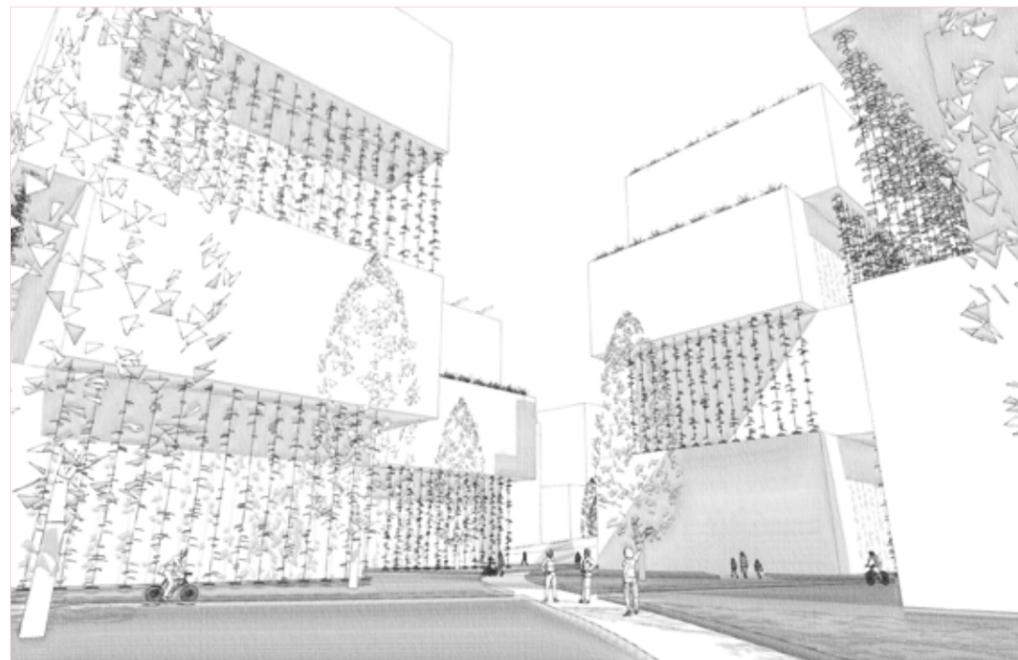


Abb. 140: Perspektive Wohnbebauung nahe Rondo

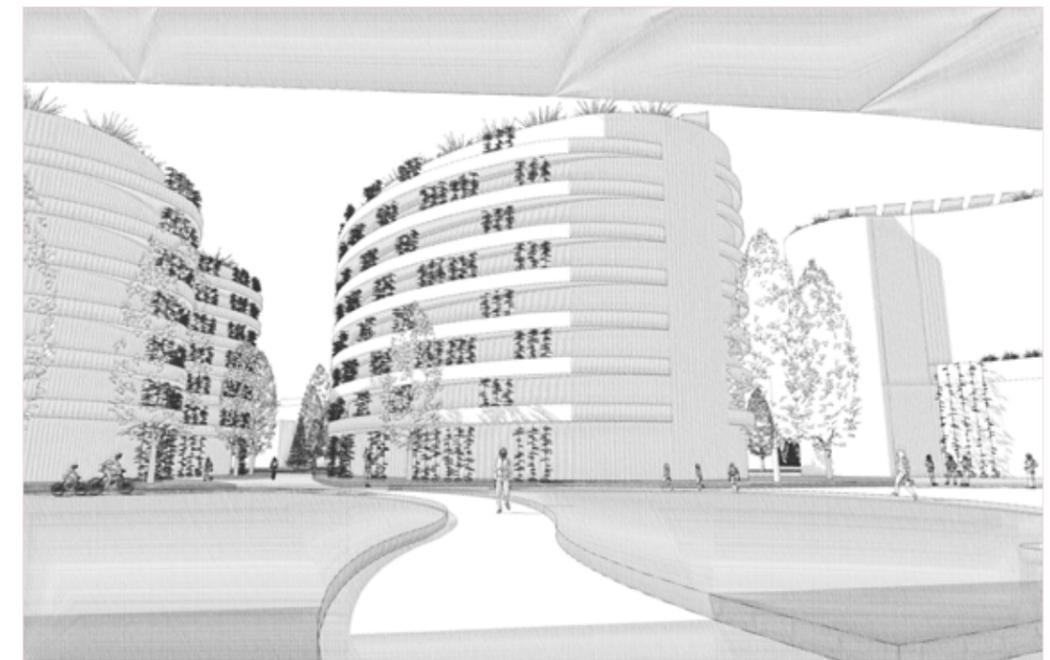
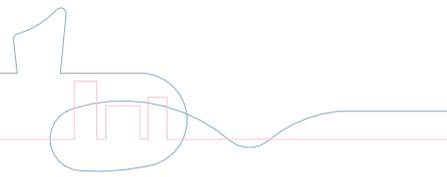


Abb. 141: Perspektive unter Terrassenweg auf organische Wohnbebauung



IV. D. Modellfotos beider Konzepte

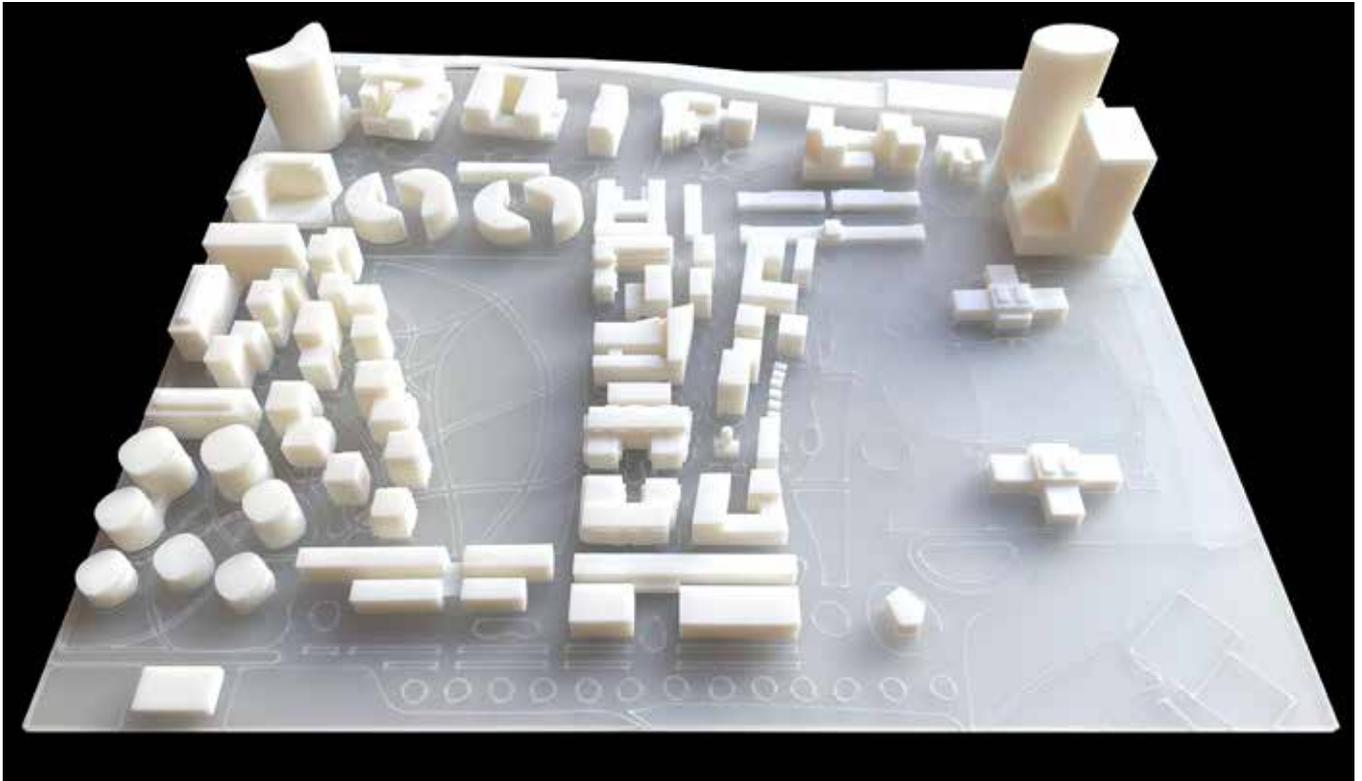


Abb. 142: Modell des Konzepts zur Freiraumvernetzung

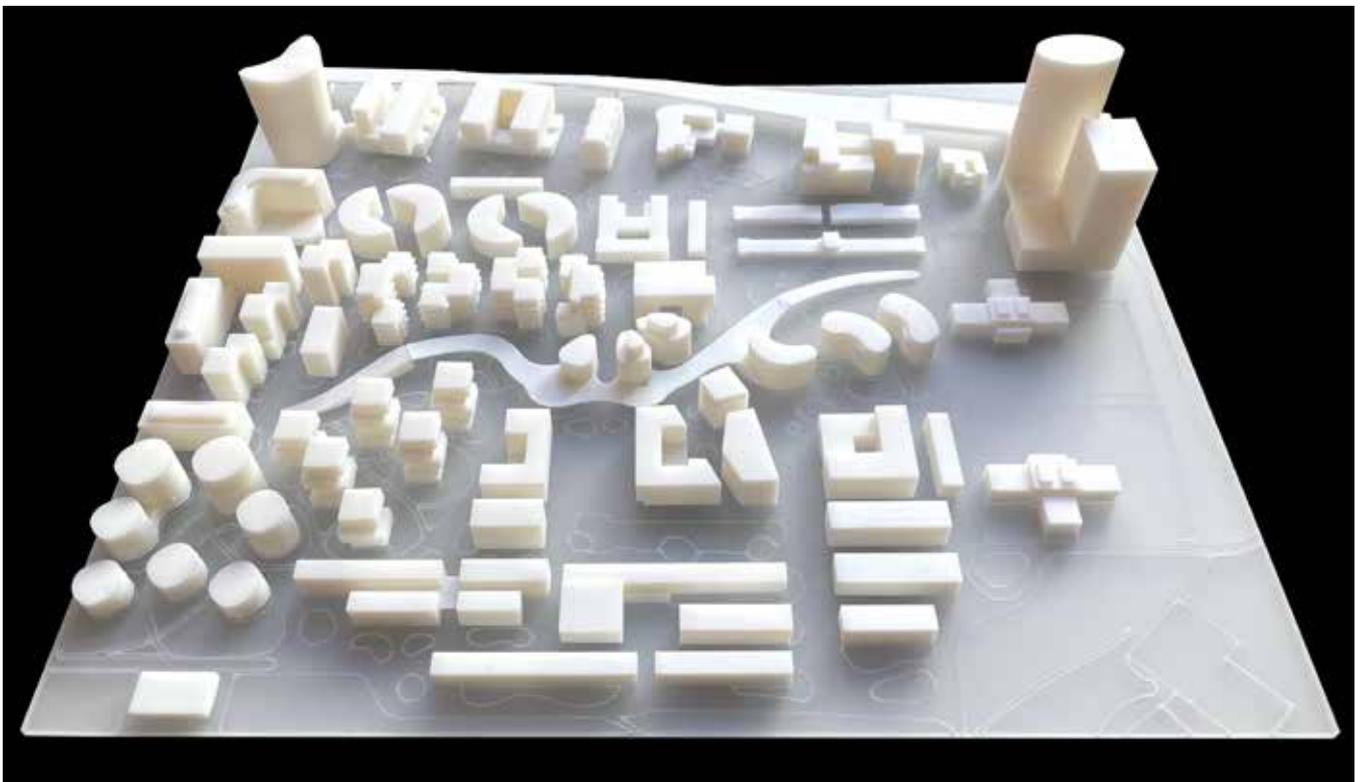
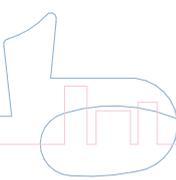


Abb. 143: Modell des Konzepts zur Zentrumsbildung



V. Fazit und Empfehlungen

Nach Erstellung der zwei Konzepte lautet die Conclusio, dass beide eine Chance haben in der Zukunft verfolgt zu werden – vorausgesetzt, der Trabrennverein siedelt tatsächlich aus Viertel Zwei ab.

Die Frage ihrer Wahrscheinlichkeit zur Realisierung ist vom Faktor Zeit abhängig und davon, wie sehr die Stadt Wien bereit ist Neues auszuprobieren.

Die erste Variante zur Vernetzung der übergeordneten Grün- und Freiräume könnte schon heute entstehen, da sie sich an erprobte Entwicklungsstrategien lehnt. Die durchgeführten Fallstudien und eine Auseinandersetzung mit weiteren Stadtentwicklungsgebieten Wiens stellte klar, dass in den letzten Jahren und auch im Moment oft die Ausrichtung an einem gliedernden Element gewählt wird, welches aus einem Naherholungsgebiet in Form eines Parks besteht. Die stärkere

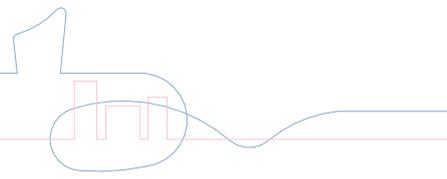


Abb. 144: Konzeptgraphik des Nordbahnhofviertels

Verdichtung der Baukörper zugunsten eines großzügigen Freiraums wird von den Bewohner:innen gut angenommen, wie bei Begehung des Sonnwendviertels augenscheinlich wurde. Gleichzeitig wird auf den immer stärker werdenden Druck auf Naturräume innerhalb der Stadt reagiert.

Das Konzept zur Freiraumvernetzung ist somit eine Lösung, die bereits existiert und dennoch Potential zur Weiterentwicklung hat. Im Entwurf wurde überwiegend auf die Gestaltung im Areal eingegangen. Das übergeordnete Ziel Prater und Donau näher zusammenzurücken liegt in den Händen der Stadtplanung, welche großräumige Maßnahmen dafür setzen kann. Die Methode ist auch auf andere Entwicklungsareale wie zum Beispiel der Donaustadt anwendbar. Mit Blick auf eine Zukunft mit weniger Autoverkehr und vermehrter E-Mobilität in Form von e-Bikes, e-Scootern und Elektrorollern, kann die Vernetzung der Freiräume zusätzlich zur Stadt der kurzen Wege

beitragen. Für die Bewohner:innen der Stadt werden Anreize geschaffen, ihre Wege tatsächlich wahrzunehmen und zu genießen und sie vielleicht sogar zu Erholungszwecken zu nutzen. Die Vision des ersten Konzepts ist somit im weiteren Sinne ein grünes Netz, das sich durch ganz Wien zieht und die Mobilität zwischen Außenbezirken und dem Herz der Stadt auf umweltschonende Weise gestaltet.

Die Variante zur neuen Zentrumsbildung hat einen geringeren Anspruch auf die Entwicklungen außerhalb des Viertels. Sie versucht Lösungen für eine optimale Erweiterung des Viertel Zwei in sich zu suchen. Die Idee eines Terrassenparks ist unkonventioneller und scheint gewagt, da es kein Vergleichsprojekt im Stadtgebiet Wiens gibt. Ein Grund, der für eine solche Entwicklung steht, ist die bisherige Sonderstellung des Viertel Zwei. Der Wille der Projektentwicklungsfirma, etwas besonderes zu schaffen und dafür auch neue Wege

zu gehen, gibt dem höhergelegten Park eine reale Chance.

Der bereits in den Interviews erörterte Faktor der Denkmalpflege spielt ebenfalls für jegliche Weiterentwicklung eine wichtige Rolle. Im Konzept zur Freiraumvernetzung wird auf Bestehendes Rücksicht genommen. Der Richterturm bleibt erhalten und die Weite der ehemaligen Trabrennbahn wird als Gestaltungselement neu artikuliert.

Das Konzept eines Subzentrums innerhalb der Erweiterung Viertel Z.weiter setzt vermehrt auf Innovation und das Neue. Somit entfernt es sich von Vorstellungen ländlichen Stadtgefüges und ist geprägt von urbanen Elementen. Mit Blick in die Zukunft verschmelzen Grünräume und Bebauung miteinander.

Worte zur Umsetzung

Unabhängig davon, welches Konzept in Zukunft verfolgt wird, gibt es gewisse Methoden, die in beiden Varianten beachtet werden sollten.

Aus heutiger Sicht muss das Entgegenwirken einer dramatischen Klimaentwicklung von der Stadt und in jedem einzelnen Projekt von allen Entscheidungsträger:innen forciert werden. Der Bau-sektor besitzt dabei erhebliches Potential. Nicht nur die Bevölkerung Wiens sollte Anhäng-erin der Stadt der kurzen Wege sein, sondern auch die Art des Bauens kann Transportwege und Verkehr innerhalb des Stadtgebiets erfolgreich reduzieren.

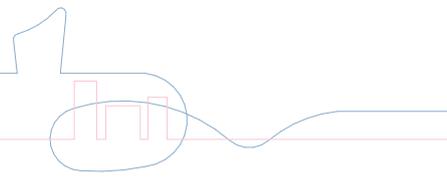
Durchführbar ist hierbei die Verwendung von lokalem Material, welches beim Erdaushub bewegt wird. Statt wertvolle Böden zu deponieren und neue Massen auf die Baustelle zu bewegen, kann in situ Material aufbereitet und eingesetzt werden. Gerade der zweite Bezirk lässt durch seine ehemalige Donaulandschaft einen kieshaltigen Untergrund vermuten, welcher beispielsweise als Zuschlagsstoff im Ortbeton verwendet werden kann. Zudem benötigt die Stadt der Zukunft zweifelsohne viel Grün, wodurch auch die Aufbereitung der Erde als Pflanzensubstrat in Dach- und Parkbegrünungen genutzt werden kann.

Ein weiterer Ansatz ist die Planung von Gebäuden mit einem Mindestanteil nachwachsender Rohstoffe, um den CO₂-Gehalt in der Errichtung von Objekten zu reduzieren. Damit wird der heutige Fokus auf Energieeffizienz erweitert um die Bewertung der tatsächlich benötigten Ressourcen, die zum Einsatz kommen.

Das Argument, dass Beton nicht ersetzt werden kann, ist nicht zu widerlegen. Doch selbst bei Anwendung dieses Materials gibt es Möglichkeiten, dies nachhaltiger zu gestalten. Zum Beispiel durch Rezepturen, die durch ihren geringeren Klinkeranteil und die Verwendung von Sekundärrohstoffen ein niedrigeres CO₂-Äquivalent aufweisen als konventionelle Betonmischungen.

Dies nur als kurze Aufzählung klimaschonender Maßnahmen, die bereits existieren und in Zukunft vermehrt zum Einsatz kommen müssen, wenn die Klimaziele wirklich erreicht werden sollen.

Die Forschung im Bereich nachhaltigen Bauens bietet viele Lösungsansätze. Keiner davon wird sich als alleiniges Allheilmittel erweisen. Das Verfolgen unterschiedlicher Methoden und die Entwicklung als Ganzes zu einem klimagerechteren Bauen ist unausweichlich und sollte in einer potentiellen Erweiterung von Viertel Zwei in jedem Falle angewandt werden.



VI. Verzeichnisse

VI. A. Literaturverzeichnis

Literaturquellen

Art+Design, 2011.	Art+Design, Edita Lintl & Jan Dirk Snel. (2011). Viertel zwei : hereinspaziert ; come on in. Wien: Metroverlag.
Czerny, Kastel, 1993.	Czerny, W., & Kastel, I. (1993). Wien : II. bis IX. und XX. Bezirk / bearbeitet von Wolfgang Czerny [und 6 weiteren] ; Beiträge von Ingrid Kastel [und 3 weiteren]. Verlag Berger.
Eder, 2013.	Eder, Michaela. (2013). Die Rolle von Großprojekten in der Stadtentwicklung : Darstellung des Entwicklungsprozesses anhand der Beispiele Viertel Zwei und Canary Wharf. Wien: Selbstverlag.
Graner, 2019.	Graner, Hans Peter. (2019) Städtebauliche Entwicklung – Aspanggründe-Eurogate von der Idee zum städtebaulichen Leitbild. 1. Auflage, 2019. Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21A – Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-Südwest (Hrsg.).
MA 18, 2005.	Magistratsabteilung 18: Stadtentwicklung und Stadtplanung. (2005). STEP05: Stadtentwicklungsplan Wien 2005. Wien: Selbstverlag.
MA 18, 2014.	Magistratsabteilung 18: Stadtentwicklung und Stadtplanung. (2014). STEP25: Stadtentwicklungsplan Wien 2025. Wien: Selbstverlag.
MA 18, 2015.	MA 18, 2015. Magistratsabteilung 18: Stadtentwicklung und Stadtplanung. (2015). Fachkonzept Grün- und Freiraum. S. 15, 57. Wien: Selbstverlag.
MA 18, 2017.	MA 18, 2017. Magistratsabteilung 18: Stadtentwicklung und Stadtplanung. (2015). Fachkonzept Produktive Stadt. S. 15, 57. Wien: Selbstverlag.
Marboe, 2018.	Marboe, Isabella. (2018). Das Haus am Park, Sonnwendviertel Ost, Wien. architektur.aktuell 7-8/2018.

Internetquellen

DAVID-FREIHSL, 2004.	DAVID-FREIHSL, 2004. David-Freihsl, D. (2004). Zentralbahnhof. aufgesucht am 30.09.2021 auf https://www.nextroom.at/building.php?id=17948&inc=artikel&sid=11339
IBA, 2021.	Internationale Bauausstellung Wien (IBA). (2018). Quartiershäuser Sonnwendviertel. aufgesucht am 30.09.2021 unter https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/quartiershaeuser-sonnwendviertel
ITZINGER, 2018.	Itzinger, M. (2018). Stadtplanung geht neue Wege. aufgesucht am 30.09.2021 unter https://schaffnerin.wordpress.com/2018/02/02/stadtplanung-geht-neue-wege/
KRAFTWERK KRIEAU, 2017.	Kraftwerk Krieau GmbH. (2017). Grün – unsere Energie ist erneuerbar. aufgesucht am 26.10.2021 unter https://energie-krieau.at/
KUB-A, 2021.	KUB-A, 2021. KUB-A, Karl und Bremenhorst Architekten. (2021). Sport-Arena Wien. aufgesucht am 23.10.2021 unter https://kub-a.at/sport-arena-wien/
KUZMICH, 1999.	KUZMICH, 1999. Kuzmich, Franz. (1999). Werkliste. aufgesucht am 05.08.2021 unter http://www.architekt-kuzmich.com/Werkliste/
LINDENGRÜN, 2021.	Lindengrün, Fritz. (2021). Ernst Happel Stadion – Praterstadion. aufgesucht am 30.09.2021 unter https://www.stadt-wien.at/wien/sehenswuerdigkeiten/prater/ernst-happel-stadion.html
MA 8, MA 9, 2021.	Magistratsabteilung 8: Wiener Stadt- und Landesarchiv, Magistratsabteilung 9: Wienbibliothek im Rathaus. (2021). Wiener Messe. aufgesucht am 23.10.2021 unter https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Wiener_Messe

MA 21, 2014.	Magistratsabteilung 21: Stadtteilplanung und Flächenwidmung. (2014). Evaluierung Leitbild U2-Achse mit Schwerpunkt Umfeld Krieau. PDF-Dokument. online zur Verfügung gestellt und zuletzt aufgerufen am 23.10.2021 unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/pdf/stek-umfeld-krieau.pdf
MA 21, 2021.	Magistratsabteilung 21: Stadtteilplanung und Flächenwidmung. (2021). Der neue Fernbus-Terminal Wien: offen, verbindend, lebendig. aufgerufen am 23.10.2021 unter https://fernbusterminal.wien.gv.at/siegerprojekt/
ÖGNI, 2018.	ÖGNI, Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft. (2018). DGNB Zertifikat in Platin. aufgesucht am 23.10.2021 unter https://www.ogni.at/projekte/viertel-zwei/
ÖGNI II, 2020.	ÖGNI, Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft. (2020). ÖGNI Systembroschüre. aufgesucht am 26.10.2021 unter https://www.ogni.at/wp-content/uploads/OeGNI-Systembroschuere-2020_web.pdf
ÖGNI III, 2019.	ÖGNI, Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft. (2019). DGNB Vorzertifikat in Gold für das Projekt Korso. aufgesucht am 26.10.2021 unter https://www.ogni.at/projekte/v2b5-korso/
ÖGNI IV, 2020.	ÖGNI, Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft. (2020). DGNB Vorzertifikat in Gold für das Projekt Grünblick. aufgesucht am 26.10.2021 unter https://www.ogni.at/projekte/gruenblick-im-viertel-zwei-v2c9/
Ott, 2009.	Ott, E. (2009). Rudolf-Bednar-Park, Wien. aufgesucht am 30.09.2021 unter https://www.hager-ag.ch/de/project/fdl707_qgt883_qsf568/
Ott, 2017.	Ott, E. (2017). Helmut-Zilk-Park, Wien. aufgesucht am 30.09.2021 unter https://www.hager-ag.ch/de/project/cui707_uit883_oag568/
Panic, 2021.	Panic, Julia. (2021). FAQ Viertel Zwei. aufgesucht am 03.10.2021 unter https://www.value-one.com/de/FAQ-Viertel-Zwei_pbb_978
Planradar, 2019.	Planradar. (2019). PPP-Projekte: Die Vor- und Nachteile des Modells im Überblick. aufgesucht am 02.10.2021 unter https://www.planradar.com/de/ppp-projekte/
STADT WIEN I, 2003.	Stadt Wien. (2003). Leitbild U2-Achse – STEK-Beschlüsse und Evaluierungen. aufgesucht am 05.08.2021 unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/stek-beschluesse.html

STADT WIEN II, 2021.	Stadt Wien. (2021). BürgerInnen-Beteiligung – Viertel Zwei Plus. Download: Ausstellungsplakate (4 MB PDF). aufgesucht am 19.08.2021 unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/viertel-zwei-plus/beteiligung.html
STADT WIEN III, 2010.	Stadt Wien. (2010). Sonnwendviertel: ab 2012 entstehen 1.160 günstige Wohnungen. aufgesucht am 30.09.2021 unter https://web.archive.org/web/20120303221425/http://www.wien.gv.at/bezirke/favoriten/wirtschaft-wohnen/sonnwendviertel.html
STADT WIEN IV, 2021.	Stadt Wien. (2021). Aspanggründe-Eurogate II - Aktuelle Entwicklungsphase. aufgesucht am 03.10.2021 unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/erdbergermais/teilgebiete/aspanggruende-eurogate/entwicklungsphase-zwei.html
STADT WIEN V, 2021.	Stadt Wien. (2021). Donauraum Leopoldstadt - Prater: Zielgebiet der Stadtentwicklung. aufgesucht am 07.10.2021 unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/index.html
STADT WIEN VI, 2021	Stadt Wien. (2021). Stadtentwicklungsgebiet Waterfront - Wehlistraße 234 im 2. Bezirk. aufgesucht am 07.10.2021 unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/waterfront.html
STADT WIEN VII, 2021.	Stadt Wien. (2021). Ferry-Dusika-Stadion: 5.500 Tribünenstühle sollen neues Zuhause finden. aufgesucht am 07.10.2021 unter https://www.wien.gv.at/presse/2021/07/14/ferry-dusika-stadion-5-500-tribuenenstuehle-sollen-neues-zuhause-finden
STADT WIEN VIII, 2021.	Stadt Wien. (2021). Zielgebiete der Stadtentwicklung. aufgesucht am 23.10.2021 unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/
STADT WIEN IX, 2021.	Stadt Wien. (2021). Herausforderungen und Ziele im Zielgebiet Donauraum. aufgesucht am 23.10.2021 unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/ziele.html
STADT WIEN X, 2021.	Stadt Wien. (2021). Neubau des Judith-Deutsch-Stegs. aufgesucht am 23.10.2021 unter https://www.wien.gv.at/verkehr/brueckenbau/baustellen/holubsteg-bau.html
STADT WIEN XI, 2021	Stadt Wien. (2021). Abgeschlossene Projekte im Zielgebiet Donauraum Leopoldstadt – Prater. aufgesucht am 23.10.2021 unter https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/abgeschlossene-projekte.html
Stadt Wien – Wiener Wohnen, 2021.	Stadt Wien – Wiener Wohnen. (2021). 2. Bezirk: Handelskai 214a. aufgesucht am 23.10.2021 unter https://www.wienerwohnen.at/gemeindewohnungenneu/handelskai-214a

Tiller & Willinger, 2021.	Architekten Tillner & Willinger ZT GmbH. (2021). Viertel Zwei Plus Stallungen. aufgesucht am 23.10.2021 unter https://www.tw-arch.at/index.php?inc=projectSelection&id=178:3331&lang_id=en
URIAN, 2020.	Urian, H. (2020). Sonnwendviertel. aufgesucht am 30.09.2021 unter https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Sonnwendviertel&oldid=205033507
Value One Holding AG, 2021.	value one holding AG. (2021). Value One. aufgesucht am 02.10.2021 unter https://www.value-one.com/de/Value%20One
Value One Holding AG II, 2021.	value one holding AG. (2021). Nachhaltige Stadtentwicklung. aufgesucht am 26.10.2021 unter https://www.value-one.com/de/Projekte/Viertel-Zwei_project_320
Value One Holding AG III, 2021.	value one holding AG. (2021). Stadtentwicklung von morgen. aufgesucht am 26.10.2021 unter https://www.value-one.com/de/Leistungen/Development/Stadtentwicklung
Zach, 2016.	Zach, Franz. (2016). Anergienetze, Optimierte Nutzung lokaler erneuerbarer Energieträger in urbanen Neubaugebieten – Beispiel Nordwestbahnhof. Vortrag. aufgesucht am 26.10.2021 unter https://nachhaltigwirtschaften.at/resources/iea_pdf/events/20160622_highlights_der_energieforschung_2016_vortrag_zach.pdf?m=1469661433

VI. B. Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Umgebungsplan Viertel Zwei - eigene Bearbeitung auf Grundlage von <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>, S. 17
- Abb. 2: Naherholungsgebiet Grüner Prater - <https://www.wien.gv.at/english/environment/parks/prater.html> 18
- Abb. 3: Ernst-Happel-Stadion - Foto (C) Maximilian Holl, S. 18
- Abb. 4: Messe Wien - Foto (C) Maximilian Holl, S. 19
- Abb. 5: Campus Wirtschaftsakademie Wien - <https://www.flickr.com/photos/pk210/47228320272/>, S. 19
- Abb. 6: Vorgartenstraße und umgebende Wohnbauten - Foto (C) Maximilian Holl, S. 20
- Abb. 7: Baustelle Handelskai 214a und Situation zu Bestandsgebäuden - Foto (C) Maximilian Holl, S. 20
- Abb. 8: Donauufer entlang 2. Bezirk mit Blick auf Donau City - Foto (C) Maximilian Holl, S. 21
- Abb. 9: Donauuferpromenade 2. Bezirk, Wegführung - Foto (C) Maximilian Holl, S. 21
- Abb. 10: Eingang Hilton Waterfront Hotel - Foto (C) Maximilian Holl, S. 22
- Abb. 11: Blick auf Hilton Waterfront Hotel von Engerthstraße - Foto (C) Maximilian Holl, S. 22
- Abb. 12: Blick von Wehlstraße auf Marinatower - Foto (C) Maximilian Holl, S. 23
- Abb. 13: Marinatower in seiner Errichtung - Foto (C) Maximilian Holl, S. 23
- Abb. 14: Ferry-Dusika-Stadion - <https://www.heute.at/g/ferry-dusika-stadion-macht-platz-fuer-multifunktionale-sport-und-veranstaltungshalle-100122039>, S. 24
- Abb. 15: Stadion Center - Foto (C) Maximilian Holl, S. 24
- Abb. 16: versteckte Bildhauerateliers - Foto (C) Maximilian Holl, S. 25
- Abb. 17: wucherndes Grün um Bildhauergebäude des Bundes - Foto (C) Maximilian Holl, S. 25
- Abb. 18: Barriere Handelskai - Foto (C) Maximilian Holl, S. 26
- Abb. 19: U-Bahnplan Wien 2020 - https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=87197146&uselang=de-at#/media/File:U-Bahnnetz_Wien_2019.png (Stand 05.08.2021), S. 27
- Abb. 20: Masterplan aus 2003 für Viertel Zwei
Art+Design, Edita Lintl & Jan Dirk Snel. (2011). Viertel zwei : hereinspaziert ; come on in. Wien: Metroverlag 28
- Abb. 21: Masterplan aus 2004 für Viertel Zwei - Art+Design, Edita Lintl & Jan Dirk Snel. (2011). Viertel zwei : hereinspaziert ; come on in. Wien: Metroverlag, S. 29
- Abb. 22: Stakeholder:innen-Diagramm - selbst erstellte Zeichnung, S. 31
- Abb. 23: <https://zechner.com/de/projects/hotel-courtyard-marriott/> - Stand 23.07.2021, S. 32
- Abb. 24: <https://www.henkeschrieck.at/index.php/projects/buero/omv/> - Stand 23.07.2021, S. 32
- Abb. 25: <https://www.architectuur-fotograaf.eu/wordpress/wp-content/uploads/AAB3676.jpg> - Stand 23.07.2021, S. 32
- Abb. 35: Bauphasen Viertel Zwei - selbst erstellte Plangraphik, S. 32
- Abb. 26: <https://www.henkeschrieck.at/index.php/projects/buero/rund-vier/> - Stand 23.07.2021, S. 32
- Abb. 27: <http://www.martinkohlbauer.com/> - Stand 23.07.2021, S. 32
- Abb. 29: [https://www.value-one.com/Projekte/Loft%20Zwei/image-thumb__133__lightbox/Loft%20Zwei%20\(3\).jpeg](https://www.value-one.com/Projekte/Loft%20Zwei/image-thumb__133__lightbox/Loft%20Zwei%20(3).jpeg) - Stand 23.07.2021, S. 32
- Abb. 31: <http://raumbasis.at/2017/03/31/creau/> - Stand 06.08.2021, S. 32
- Abb. 33: <https://www.artmagazine.cc/content/2019-01/105494/praterateliers.jpg> - Stand 23.07.2021, S. 32

- Abb. 28: <https://zechner.com/de/projects/wohnbau-stella-zwei/> - Stand 23.07.2021, S. 32
- Abb. 30: <https://www.wienholding.at/Unternehmen/U2/34> - Stand 23.07.2021, S. 32
- Abb. 32: https://en.wikipedia.org/wiki/Trabrennbahn_Krieau - Stand 29.07.2021, S. 32
- Abb. 34: selbst erstellte Fotografie, 05.03.2020, S. 32
- Abb. 42: <https://www.facebook.com/wearevalueone/photos/a.252869755146068/1236659923433708/> - Stand 29.07.2021, S. 33
- Abb. 36: <https://www.wes-la.de/de/projekte/stadtentwicklung-viertel-zwei-plus-wien-at?from=180&status=160&location=162&type=165&year=170&acceptance=0> - Stand 29.07.2021, S. 33
- Abb. 37: http://www.chaixetmorel.com/bin/projets/Chaix%20Morel_Viertel%20Zwei%20campus%2003%20C2%A9Paul%20Ott.jpg - Stand 23.07.2021, S. 33
- Abb. 39: <https://www.thomaspucher.com/category/work/?project=news-post-7> - Stand 23.07.2021, S. 33
- Abb. 41: <https://solidbau.at/a/dachgleiche-bei-tribuenen-im-viertel-zwei> - Stand 23.07.2021, S. 33
- Abb. 38: https://www.value-one.com/de/Projekte/Buero-Business-Lounge-Studio-Zwei_project_1597 - Stand 23.07.2021, S. 33
- Abb. 40: https://www.value-one.com/de/Projekte/MILESTONE_project_309 - Stand 23.07.2021, S. 33
- Abb. 43: https://www.ogni.at/wp-content/uploads/18.01.2019-KORSO_INNEN_c-OLN_value-one-5.jpg - Stand 23.07.2021, S. 33
- Abb. 44: <https://www.mcarchitects.it/project/viertel-zwei> - Stand 29.07.2021, S. 33
- Abb. 45: Prozessablauf Entwicklung Viertel Zwei - selbst erstellte Zeichnung, S. 37
- Abb. 46: Zielgebiete der Stadtentwicklung Wien 2019 - <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/>, S. 38
- Abb. 47: Orte städtebaulicher Entwicklung lt. Leitbild U2-Achse - <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donau-raum-prater/leitbild-u2-achse.html>, S. 39
- Abb. 48: Systemdarstellung Kraftwerk Krieau - <https://energie-krieau.at/> (Stand 26.10.2021), S. 41
- Abb. 49: Bewertungskriterien der ÖGNI - https://www.ogni.at/wp-content/uploads/OeGNI-Systembroschuere-2020_web.pdf (Stand 26.10.2021), S. 42
- Abb. 50: Luftbild-Lageplan - eigene Bearbeitung auf Basis von <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>, S. 45
- Abb. 51: Lageplan o. M. - selbst erstellte Zeichnung, S. 46
- Abb. 52: Gliederungsprinzip - selbst erstellte Zeichnung, S. 47
- Abb. 53: Orientierung und Hauptwegeachsen - selbst erstellte Zeichnung, S.47
- Abb. 54: Typologiestudie - selbst erstellte Zeichnung, S. 47
- Abb. 55: Luftbild-Lageplan - eigene Bearbeitung auf Basis von <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>, S. 48
- Abb. 56: Lageplan o. M. - selbst erstellte Zeichnung, S. 49
- Abb. 57: Bauphasen Sonnwendviertel - selbst erstellte Zeichnung, S. 50
- Abb. 58: Befahrbarkeit mit dem Auto - selbst erstellte Zeichnung, S. 50
- Abb. 59: Gliederung des Viertels und Orientierung zum Freiraum - selbst erstellte Zeichnung, S. 51
- Abb. 60: Vergleich Hauptwegeachsen zu Fuß, Ost- und Westviertel - selbst erstellte Zeichnung, S. 52
- Abb. 61: Gliederungsprinzip - selbst erstellte Zeichnung, S. 53
- Abb. 62: Innenhofsituation - selbst erstellte Fotografie, S. 54
- Abb. 64: Motorikpark - selbst erstellte Fotografie, S. 54
- Abb. 66: Übergang von Helmut-Zilk-Park in Hofsituation Sonnwendviertel Ost - selbst erstellte Fotografie, S. 54
- Abb. 63: Innenhofsituation - selbst erstellte Fotografie, S. 54
- Abb. 65: Blick von Helmut-Zilk-Park zu Sonnwendviertel Ost - selbst erstellte Fotografie, S. 54
- Abb. 67: Trampelpfad von Helmut-Zilk-Park zu Sonnwendviertel Ost - selbst erstellte Fotografie, S. 54

- Abb. 68: in Wiese eingebettete Straßenbahnschienen - selbst erstellte Fotografie, S.55
- Abb. 70: Bloch-Bauer-Promenade - selbst erstellte Fotografie, S. 55
- Abb. 72: aktive Erdgeschoßzone, Ostflügel - selbst erstellte Fotografie, S. 55
- Abb. 74: Blick auf Sissy-Löwinger-Weg von Arsenalsteg aus - selbst erstellte Fotografie, S. 55
- Abb. 69: Parkhaus als Schallschutzwand zwischen Viertel und Bahn, davor Baustelle - selbst erstellte Fotografie, S. 55
- Abb. 71: Anfang Bloch-Bauer-Promenade nahe Cape 10 - selbst erstellte Fotografie, S. 55
- Abb. 73: aktive Erdgeschoßzone, Ostflügel - selbst erstellte Fotografie, S. 55
- Abb. 75: Stadtplanauszug mit Verortung der Fotomotive - eigene Bearbeitung auf Basis von <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>, S. 56
- Abb. 76: Teilnehmende an Umfragen (eigene Abbildung), S. 58
- Abb. 77: Nutzer:innengruppen (eigene Abbildung), S. 58
- Abb. 78: Geschlechterverteilung (eigene Abbildung), S. 58
- Abb. 79: Altersverteilung (eigene Abbildung), S. 59
- Abb. 80: Brutto-Monatseinkommen (eigene Abbildung), S. 59
- Abb. 82: Wichtigkeit des Praters für Nutzer:innen (eigene Abbildung), S. 60
- Abb. 81: Gegenüberstellung der Haushaltsformen zu Wohnungsgrößen (eigene Abbildung), S. 60
- Abb. 83: Wichtigkeit der Donau für Nutzer:innen (eigene Abbildung), S. 60
- Abb. 84: Bewertung der Belebtheit (eigene Abbildung), S. 61
- Abb. 85: Bewertung des Angebots an Gastronomie und Nahversorgungseinrichtungen (eigene Abbildung), S. 61
- Abb. 86: Beurteilung des Lärmaufkommens (eigene Abbildung), S. 62
- Abb. 87: Beurteilung der Sicherheit im Viertel (eigene Abbildung), S. 62
- Abb. 88: Beurteilung der Bebauungsdichte (eigene Abbildung), S. 62
- Abb. 89: Mobilität (eigene Abbildung), S. 63
- Abb. 90: Ausgangslage für Entwurfsarbeit - selbst erstellte Zeichnung, S. 78
- Abb. 91: wichtige Elemente im Bestand - selbst erstellte Zeichnung, S. 79
- Abb. 92: eigene Handskizze zum Konzept der Freiraumvernetzung, S. 80
- Abb. 93: eigene Handskizze zum Konzept der Neuen Zentrumsbildung, S. 80
- Abb. 94: Übersichtsplan Freiraumvernetzung, M 1 : 5.000, genordet - selbst erstellte Graphik, S. 81
- Abb. 95: Konzeptgraphik zur Freiraumvernetzung - selbst erstellte Graphik, S. 82
- Abb. 96: Lageplan Freiraumvernetzung, M 1 : 2.000 - selbst erstellte Graphik, S. 83
- Abb. 97: Ausschnitt Wiesenpark, M 1:2.000 - selbst erstellte Graphik, S. 84
- Abb. 98: Brückenschlag - selbst erstellte Graphik, S. 85
- Abb. 99: Ausschnitt Freiraum mit Seeanlage, M 1:2.000 - selbst erstellte Graphik, S. 86
- Abb. 100: Eindruck Freiraum mit Seeanlage - selbst erstellte Graphik, S. 87
- Abb. 101: Nutzungsverteilung - selbst erstellte Graphik, S. 88
- Abb. 102: Höhenverteilung - selbst erstellte Graphik, S. 88
- Abb. 104: Perspektive - selbst erstellte Graphik, S. 90
- Abb. 103: Schnitt, M 1 : 500 - selbst erstellte Graphik, S. 90
- Abb. 105: Grundrissausschnitt, M 1 : 500 - selbst erstellte Graphik, S. 91
- Abb. 106: Verortung - selbst erstellte Graphik, S. 91
- Abb. 108: Verortung - selbst erstellte Graphik, S.92

- Abb. 110: Perspektive - selbst erstellte Graphik, S. 92
- Abb. 107: Schnitt, M 1:1.000 - selbst erstellte Graphik, S. 92
- Abb. 109: Grundriss, M 1:500 - selbst erstellte Graphik, S. 92
- Abb. 111: Querschnitt durch Konzept zur Freiraumvernetzung, M 1:2.000 - selbst erstellte Graphik, S. 93
- Abb. 112: Längsschnitt durch Konzept zur Freiraumvernetzung, M 1:2.000 - selbst erstellte Graphik, S. 93
- Abb. 113: Verortung der Quartiersschnitte, Konzept zur Freiraumvernetzung - selbst erstellte Graphik, S. 93
- Abb. 114: Collage im Wiesenpark - selbst erstellte Graphik, S. 94
- Abb. 116: Perspektive Blockbebauung mit Balkonen - selbst erstellte Graphik, S. 95
- Abb. 117: Perspektive auf Wegeachse zwischen Bebauung - selbst erstellte Graphik, S. 95
- Abb. 118: Perspektive in den Park auf Bebauung - selbst erstellte Graphik, S. 95
- Abb. 115: Verortung der Perspektiven - selbst erstellte Graphik, S. 95
- Abb. 119: Konzeptgraphik zur Neuen Zentrumsbildung - selbst erstellte Graphik, S. 96
- Abb. 120: Lageplan FZentrumsbildung, M 1 : 2.000 - selbst erstellte Graphik, S. 97
- Abb. 121: Grundriss Stadtplatz in M 1:500 - selbst erstellte Graphik, S. 98
- Abb. 122: Grundrisse Bespielungsvarianten in M 1:1.000 - selbst erstellte Graphik, S. 98
- Abb. 124: Explosionszeichnung des Terrassenparks und seiner Elemente - selbst erstellte Graphik, S. 100
- Abb. 123: Nutzungen entlang des Terrassenparks - selbst erstellte Graphik, S. 100
- Abb. 125: Nutzungen, M 1:5.000 - selbst erstellte Graphik, S. 101
- Abb. 126: Höhenentwicklung, M 1:5.000 - selbst erstellte Graphik, S. 102
- Abb. 129: Verortung - selbst erstellte Graphik, S. 103
- Abb. 128: Gebäudeschnitt, M 1:1.000 - selbst erstellte Graphik, S. 103
- Abb. 127: Grundrissausschnitt, M 1:500 - selbst erstellte Graphik, S. 103
- Abb. 130: Grundrissausschnitte Wohnbebauung in M 1:500 - selbst erstellte Graphik, S. 104
- Abb. 131: Schnitt durch Wohnbebauung in M 1:500 - selbst erstellte Graphik, S. 105
- Abb. 132: Verortung - selbst erstellte Graphik, S. 105
- Abb. 133: Querschnitt durch Konzept zur Neuen Zentrumsbildung, M 1 : 2.000 - selbst erstellte Graphik, S. 106
- Abb. 134: Längsschnitt durch Konzept zur Neuen Zentrumsbildung, M 1 : 2.000 - selbst erstellte Graphik, S. 106
- Abb. 135: Grundriss Schnittlinienführung - selbst erstellte Graphik, S. 106
- Abb. 136: Collage „Aufenthalt am Stadtplatz“ - selbst erstellte Graphik, S. 107
- Abb. 137: Verortung der Perspektiven des Konzept zur Zentrumsbildung - selbst erstellte Graphik, S. 108
- Abb. 138: Perspektive Terrassenweg bei Wohnbebauung - selbst erstellte Graphik, S. 108
- Abb. 140: Perspektive Wohnbebauung nahe Rondo - selbst erstellte Graphik, S. 108
- Abb. 139: Perspektive auf Terrassenweg von EG aus - selbst erstellte Graphik, S. 108
- Abb. 141: Perspektive unter Terrassenweg auf organische Wohnbebauung - selbst erstellte Graphik, S. 108
- Abb. 142: Modell des Konzepts zur Freiraumvernetzung - Foto (c) Katharina Sophie Krump, S. 109
- Abb. 143: Modell des Konzepts zur Zentrumsbildung - Foto (c) Katharina Sophie Krump, S. 109
- Abb. 144: Konzeptgraphik des Nordbahnhofviertels
- aufgesucht am 28.10.2021 auf <https://www.nordbahnhofhalle.org/wp-content/uploads/2017/06/12.jpg> S. 111

VI. C. Abkürzungen

ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BGF	Bruttogeschoßfläche
BPH	Bauphase
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
EPS	extrudiertes Polysterol
Infield	Trabrennbahn
ha	Hektar
MA	Magistratsabteilung
MIV	motorisierter Individualverkehr
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
PPP	Public-Private-Partnership
STEG	Stadtentwicklungsgebiet
STEK	Stadtentwicklungskonzept
STEP	Stadtentwicklungsplan
WTV	Wiener Trabrennverein
WU	Wirtschaftsuniversität
XPS	extrudiertes Polysterol, feuchtebeständig



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

VI. D. Transkriptionen der Interviews

Anhang 1

Interview mit Thomas Madreiter, Stadtplanungsdirektion Wien



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Viertel Zwei aus Sicht der Stadt

Transkription des Interviews von 10.01.2021

Thomas Madreiter, Planungsdirektor der Stadt Wien, war in unterschiedlichen Rollen mit Fragen der Entwicklung der Projekte Viertel Zwei und Viertel Zwei Plus befasst.

Das Stadtquartier Viertel Zwei wird oft als Erfolgsprojekt und gutes Beispiel für PPP-Projekte genannt. Was hat besonders gut bei dem Projekt funktioniert bzw. was sind die üblichen Stolpersteine bei so einer Art von Projekt, die im Viertel Zwei vermieden werden konnten?

Zum einen hat sich die Kooperation in Phasen entwickelt, insofern hat sich die Möglichkeit ergeben – sowohl für den Developer als auch für die Stadt – zu lernen. Als Beispiel wollte der Developer in der ersten Etappe keine gemischte Nutzung, etwa Wohnen und Arbeiten. Das war ein Anliegen der Stadt. Mittlerweile hat er erkannt, dass die Mischung den Standort erheblich attraktiver macht. Was auch ein Erfolgsfaktor war, ist, dass grundsätzlich auf Seiten des Developers ein hohes Qualitätsverständnis vorhanden ist. Die Möglichkeiten öffentlich-rechtlich oder zivilrechtlich Dinge festzulegen, im Bezug auf die Feinheiten der Qualität, sind ab einem gewissen Punkt beschränkt. Wenn das Vis-a-vis ein ausgeprägtes Qualitätsverständnis mitbringt und diese Feinheiten weiterverfolgt, lassen sie sich leichter im Projekt umsetzen. Gesamtheitlich betrachtet stammt die Entwicklung des Viertel Zwei aus einer Zeit, in der weniger Wert auf Leistbarkeit gelegt wurde als heutzutage. Insofern muss man fair sein und sagen, dass gewisse Elemente durch den Developer leichter finanzierbar waren, weil dieses Projekt grundsätzlich höhere Renditen abwirft als ein vergleichbares Projekt, das man heute starten würde, bei

welchem ein ent-sprechender Anteil förderbaren Wohnens dazukommen würde.

Eine Kollegin hat Sie bereits 2013 zu Viertel Zwei interviewt. Damals gab es noch nicht die Erweiterung Viertel Zwei Plus, diese war erst in Entstehung. Aus Sicht der Stadt herrschte damals ein Missverhältnis zwischen Arbeiten und Wohnen. Mittlerweile gibt es als zusätzliche Wohnbauten die Rondos und das Studentenwohnheim. Der Korso wird heuer bezugsfertig und auch bei den kommenden Hochhäusern ist eine Wohnfunktion vorgesehen. Ist damit ein Gleichgewicht hergestellt oder könnte von Seiten der Stadt noch mehr Wohnen im Viertel realisiert werden?

Nein, das ist durchaus eine ausgewogene Mischung. Die Stadtplanung lässt der Bauordnung nach grundsätzlich ein hohes Maß an Autonomie beim Liegenschaftseigentümer. Die Kategorie Wohnen als auch gemischtes Baugebiet lassen in Wahrheit sowohl Wohnen als auch Büronutzungen zu. Innerhalb dieser Schranken finde ich die Mischung ausgewogen im Projekt.

Die Grundstücke des Wiener Trabrennvereins wurden bereits veräußert von der Stadt Wien, aber es gilt weiterhin ein Pachtvertrag. Angenommen, der Wiener Trabrennverein siedelt ab, die Fläche würde frei und das Viertel weiterentwickelt: Gibt

es in Anbetracht dieses Szenarios bereits Überlegungen von Seiten der Stadt Wien?

Ganz bewusst nicht. Man muss sehr präzise sein, was Sie unter der Stadt Wien verstehen. Ich kann für die Stadtplanung sprechen. In dieser wurden bewusst keine Überlegungen getätigt, und zwar insbesondere deshalb nicht, weil aus Sicht der Stadtentwicklung und -planung die Trabrennnutzung eine sehr traditionsreiche an diesem Standort ist und wir alles vermeiden wollen, um den Trabrennsport an diesem Standort weiter unter Druck zu setzen, als er es ohnehin schon ist.

Das heißt, eine Weiterentwicklung wird in keiner Art und Weise verfolgt...

Ja.

...und der Trabrennverein wird versucht zu halten.

Aus unserer Perspektive sehr wohl. Ich bin kein Spezialist des Trabrennsports beziehungsweise des Pferdesports im Allgemeinen. Wir wollen einfach alles vermeiden, um hier einen weiteren spekulativen Druck aufzubauen.

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist der Pferdesport – sowohl mit dem Trabrennsport in der Krieau als auch mit dem Galopprennsport in der Freudenau – eine traditionsreiche Nutzung. Diese Nutzung ist international einem Wandel unterworfen, auch einem Wandel des Besucherinteresses, aus einer Ursache heraus, die nichts mit Stadtplanung zu tun hat. Wir wollen jedenfalls keinesfalls forcie-

rend oder beschleunigend unterwegs sein.

Geförderter Wohnbau ist momentan im Viertel noch nicht vorhanden. Seit 2018 gibt es die neue Widmungsklasse „geförderter Wohnbau“. Wenn die Grünflächen der Trabrennbahn umgewidmet werden würden, würde diese Widmungsklasse in Frage kommen?

Ja, wobei wir wie bereits erwähnt derzeit eine Nutzungsänderung auf den durch den Trabrennsport genutzten Flächen in keiner Form andenken.

Im Zuge der Klimakrise ist nachhaltiges Bauen das Um und Auf. Als Stadt hat man einen großen Hebel, was die Beschaffung betrifft und wie gebaut werden soll. Von Ihnen würde ich gerne wissen, welche Instrumente Ihrer Meinung nach die besten sind, um die Stadt nachhaltiger zu gestalten? Was ist Ihnen hierbei wichtig? Ich weiß, es handelt sich um eine große Frage, aber sie ist spezifisch so gestellt und es geht um Ihre erste Assoziation.

Bevor ich diese Frage beantworte: Es geht nicht um Viertel Zwei, mit der Frage sind wir auf einer generellen Ebene gelandet. Ist das von mir jetzt richtig zugeordnet?

Wenn Sie auf Viertel Zwei eingehen wollen, können Sie das, aber es ist auch eine interessante Frage umgelegt auf ganz Wien.

Ich nähere mich dem in Schichten an:

Die erste Schicht ist, dass wir grundsätzlich zur Kenntnis nehmen müssen: „Die nachhaltigste Stadt ist jene, die Stadt sein darf.“ Was meine ich damit? Das meint ein Bekenntnis zur Urbanität und zu qualitätsvoller Dichte. Romantische Fantasien, die bei sehr geringen Dichten am Papier alle möglichen Nutzungsmischungen einzeichnen, finden in der Realität so nicht statt, weil Stadt und Urbanität eine Intensität an Menschen voraussetzen. Wenn ich eine Stadt der kurzen Wege erziele und erzeuge, ist das die Basis für eine nachhaltige Stadt.

Der zweite Punkt ist, dass wir alles tun müssen, um zu einer dezentralen Konzentration zu kommen. Wien ist extrem monozentral aufgebaut. Wir müssen die Subzentren stärken und qualitativ weiterentwickeln. Das leistet wiederum einen Beitrag dazu, dass Wege vermieden werden und ökologische Mobilitätsformen Fuß fassen. Die dezentralen Zentren sind zu stärken und funktional besser auszustatten, damit das monozentrale System Wiens ein Stück weit aufgebrochen und ergänzt wird.

Auf Objektebene brauchen wir alle Elemente einer Kreislaufwirtschaft. Sprich: ein sorgsamerer Umgang mit den Bauten, die Frage der Energieversorgung – raus aus fossilen Energieträgern bei Heizung und Kühlung in der Stadt. Das sind in meinen Augen die Hauptaspekte. Zusammengefasst:

- » Die Stadt städtisch halten auf einer stadtplanerischen Ebene.
- » Die Stadt der kurzen Wege, in der man sich wohlfühlt, aber ein urbanes Umfeld hat, durch welches die Erledigung vieler Funktionen kei-

ne großen Mobilitätsanfordernisse auslöst.

- » Auf Objekt- und Quartiersebene in der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energieträgern. Es gibt einige Energiekonzepte, die das gut umsetzen können.
- » Last but not least: Ein sorgsamerer Umgang im Sinne der Kreislaufwirtschaft mit Vorhandenem. Das ist ein Thema, welches durchaus der Architekturszene vorzuwerfen ist: Man hat zwar mittlerweile einen sehr wertschätzenden Blick entwickelt für Gebäude der Vorkriegszeit, aber Gebäude der Nachkriegszeit bis in die 70er-, 80er-, 90er-Jahre, werden mit einer Nonchalance, die oft erstaunlich ist, als obsolet erklärt. Und das in völliger Verkenntnis des Umstandes des CO₂-Impacts, den das Wegreißen von Stahlbetonstrukturen hat. Auch hier werden wir einen geänderten Umgang brauchen, der viel stärker einer Reparaturlogik folgt, durch welche sich nicht die Frage stellt: Was kann hier anderes stehen? Sondern: Wie kann ich das Vorhandene besser und optimaler nutzen?

Das als mein Versuch auf diese globale und – wie Sie richtigerweise sagen – sehr große Frage zu antworten.

In einem Vortrag aus November 2020 bei W24 haben Sie über den Plan der Stadt gesprochen „auf Basis forcierter Ressourcenschonung die Lebensqualität und sozialen Frieden zu sichern“, auch weg von einer reinen Technikgläubigkeit, hin zu „sozialer Innovation“. Zum Schluss sprachen Sie über die „Vision Venedig“. Sie meinten nicht, dass

Wien ein neues Venedig wird, aber dass es in Venedig sehr viele Anhaltspunkte gibt, die Sie mit sozialer Innovation verbinden. Was bedeutet diese soziale Innovation für Wien oder in einem Stadtquartier wie Viertel Zwei konkret für Sie?

Wenn wir den Klimawandel bewältigen wollen – und das ist eine Riesenaufgabe – dann heißt das, dass wir uns viele tradierte Verhaltensmuster, die wir uns im Lauf der letzten 50, 100, 150 Jahre aneignen haben, wieder abtrainieren müssen. Es ist die Frage, ob ich das als Verlust empfinde oder ob ich hier im Stande bin auch neue Qualitäten zu entdecken. Dieser gesamte Veränderungs- und Transformationsprozess ist ein sozialer Prozess. Das betrifft uns Menschen in unserem ureigsten Verhalten zu leben, welchen Anspruch wir ans Leben, Wohnen, Zusammenleben und unsere Freizeitgestaltung haben.

Ein Ansatz, der nur davon ausgeht zu versuchen, die Art und Weise wie wir heute leben – um nicht zu sagen „konsumieren“ – CO₂-schonend abzubilden, rein durch technische Prozesse, ist in meinen Augen zum Scheitern verurteilt.

Würde ich einen Diesel-PKW-Kombi durch einen E-Kombi ersetzen, fährt dieser genauso 1.000 km. Damit habe ich das Problem nicht gelöst. Eine soziale Innovation wäre in diesem Fall neue Muster zu finden, wie wir Mobilität generell anders organisieren. Zum Beispiel eine Entwicklung von Städten oder Siedlungen, die es nicht für uns erforderlich machen, jedes Wochenende zu flüchten. Mobilitätsformen, welche wir teilen können und durch welche wir Ressourcen gemeinsam nutzen können.

Das betrifft nicht nur die Mobilität, sondern auch die Energieversorgung. Finden wir Wege, mit denen wir grundsätzlich mit dem Vorhandenen sorgfältiger umgehen, ohne es als Verlust zu begreifen?

Wenn ich nun kein Auto mehr besitze, ist das ein Verzicht? Ich kann es auch anders sehen und sagen: „Nein, es ist eine neue Form, in der ich mir ökonomische und soziale Freiräume schaffe, meine Wege anders gestalte und ich Dinge gemeinschaftlich löse.“ Das ist aber nicht allein durch technische Gadgets machbar, sondern das geht auch an die Grundsubstanz, wie wir zusammenleben, arbeiten und Mobilität und Freizeit verstehen. Somit sind es am Ende soziale Prozesse und Veränderungen.

Für mich klingt das nach der Umwandlung von einer sehr materialistischen Gesellschaft hin zu einer postmaterialistischen. Es muss nicht jeder haben, man kann auch teilen. In der Wirtschaft fasst es ebenfalls Fuß, zum Beispiel durch das verstärkte Aufkommen von Mietkonzepten, durch welche man leih und nicht kauft.

Die Form einer konsumorientierten Gesellschaft, die wir derzeit pflegen, zerstört unseren Planeten. Es ist ein Unfug zu meinen, ich könnte diese Art des Lebens mit höher entwickelten technischen Niveaus so umsetzen, dass das Klima nicht zerstört wird. Es scheitert schon am Ressourcenverbrauch.

Der entscheidende Punkt ist jener, an dem wir uns auf neue Verhaltensweisen einlassen, die Per-

spektive wechseln, um in Folge festzustellen, dass es ein besseres Leben sein kann. Genau das meine ich mit sozialer Innovation.

Das ständige Hinterherhecheln des Habens ist eine Anstrengung, ein Stress. Ein soziales Zusammenleben, das stärker dem Sein gewidmet ist, wird in meinen Augen auch ein glücklicheres Leben sein. Ein oft zitierter Satz, der nicht von mir stammt, aber der mir hierbei in den Sinn kommt, ist: „Es kann kein richtiges Leben im Falschen geben.“ Wenn der Lebensstil, von dem manche glauben, er sei unverzichtbar, weil er sie glücklich macht, dazu führt, dass die Welt rundherum in rauchenden Trümmern zusammenfällt und zukünftige Generationen keine Lebens-chance mehr haben – muss ich kein Philosoph sein, um zu erkennen: Das kann in Wahrheit kein gutes Leben sein.

Ich lese daraus, um die Stadt dementsprechend zu gestalten geht es stark um Anreizpolitik. Ich muss die Leute dazu bringen, sich ändern zu wollen, weil es einfacher, gemütlicher ist. Viertel Zwei wurde autofrei geplant und angelegt, gleichzeitig besteht eine sehr gute Anbindung durch die U2. Tatsächlich nutzt der überwiegende Teil der Bewohnerinnen das öffentliche Verkehrsnetz.

Genau. Als Stadtplanung und -entwicklung muss ich Gelegenheiten schaffen. Dabei zeigt sich, dass diese durchaus positiv angenommen werden.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Anhang 2

Interview mit Sabine Müller und Walter Hammertinger, Projektentwicklung Value One



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Viertel Zwei aus Sicht von Value One

Transkription des Interviews von 29.01.2021

Walter Hammertinger (WH) ist geschäftsführender Gesellschafter der Value One Development und mit seinem Team operativ für die Entwicklung des Viertel Zwei verantwortlich. Sabine Müller (SM) ist seit 2019 Chief Innovation and Marketing Officer der value one holding AG und war zuvor als Co-Geschäftsführerin von Walter Hammertinger für die Entwicklung und Etablierung der Marke des Stadtentwicklungsgebiets Viertel Zwei tätig. Das Interview wurde zuerst mit Herr Hammertinger geführt, Frau Müller stieß im Zuge der Onlinesitzung dazu.

Welche Themen im Viertel Zwei nehmen momentan viel Ihrer Zeit in Anspruch? Was sind gerade wichtige Punkte, die Sie alltäglich für das Projekt erarbeiten?

(WH) Ich bin Geschäftsführer des österreichischen Unternehmens Value One Development. Zu diesem Unternehmen gehören alle österreichischen Entwicklungsprojekte der Value One. Ich bin seit Oktober 2004 im Unternehmen, mein erster Arbeitstag war die Jurysitzung des Hoch Zwei – also des OMV-Turms, und seitdem begleite und entwickle ich das Viertel Zwei. Aktuell sind wir in der dritten Phase dieser Entwicklung, die entlang der U-Bahn in Richtung Meiereistraße stattfindet. Der Baubeginn der beiden Hochhäuser steht vor uns.

Sie haben vermutlich ständig Abstimmungstermine mit den Planern?

(WH) Ich habe ein großes Team, welches sehr operativ im Projekt tätig ist und vieles selbst abwickelt. Ich beschäftige mich vor allem mit Akquisitionen und mit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Dazu gehören die großen Entwicklungsüberlegungen.

Das Stadtquartier Viertel Zwei wird oft als Beispielprojekt herangezogen und gilt allgemein als sehr gelungen. Die Vorgaben der Stadt wurden gut umgesetzt. Was hat Ihrer Meinung nach in dem Projekt besonders gut funktioniert? Was sind die üblichen Stolpersteine eines public-private-partnerships, welche bei Viertel Zwei gut umgangen werden konnten?

(WH) Der Vorteil war, dass wir sehr stark mit der Stadt zusammengearbeitet haben. Natürlich zu Beginn über die PPP-Schiene mit der U2 Stadtentwicklung, wobei es darum ging, dass man gemeinsam mit der Stadt – mit den Vertretern der Magistrate – etwas entwickelt und zu einer gemeinsamen Vision kommt.

Wir denken gerne groß. Wir denken in starken und klaren Bildern. Das macht es uns einfach „Reibebaum“ zu sein, Ecken und Kanten zu zeigen und dabei etwas gemeinsames Gutes hervorzubringen.

Was uns dabei geholfen hat, ist, dass wir einen irrsinnig hohen Qualitätsanspruch haben an das, was wir entwickeln und es gut begründen können. Zum Beispiel den Mut neue Wege zu gehen: Einen See wie in Viertel Zwei zu entwickeln ist nicht unbedingt das Naheliegendste. Es ist eher eine Aufwands- als eine Erlösquelle, aber es macht das

Flair im Viertel aus.

Wir sind mit der Stadt einen anderen Weg gegangen. Wir haben uns zuerst angesehen, wie der Freiraum aussieht und erst später setzten wir die Baumassen – sprich die Gebäude – ein. Daraus entstand eine Kombination aus lebenswertem Freiraum und unterschiedlichen Nutzungen. Wobei man sagen muss, dass es in der ersten Phase rund um den See sehr gewerbelastig war. Erst später wurde es so, wie wir es uns vorstellen: bunt, lebendig, gemischt genutzt, offen, transparent. Wir haben von Beginn an nach Mehrwerten gesucht, die wir im Projekt einsetzen wollen und einer der größten war „öffentlich“, also:

- » öffentlich zugänglich für jedermann,
- » keine Zäune: Es sollten keine Liegenschaftsgrenzen durch Zäune ablesbar sein.
- » und „autofrei“ als Thema bestmöglich durchzuziehen.

Damit hat man dem Ganzen eine Identität gegeben, die wir bis heute beibehalten konnten. Das war auch dem Umfeld zu verdanken, in dem wir gearbeitet haben. Der Prozess war zum Teil Workshop-basiert. Vor allem für den zweiten Bereich fand gemeinsam mit der Stadt Wien ein operatives Planungsverfahren statt. Das hat sehr gut gewirkt, da man beim gemeinsamen Arbeiten sieht, was das Gegenüber bewegt.

Daraus entstand die Kunst nicht den kleinsten gemeinsamen Nenner zu kreieren, sondern die größte gemeinsame Vielfache. Aber es ist wirklich Gemeinschaftsarbeit. Es hat viel mit den Menschen zu tun, die vor allem aus den Behörden, den Magistraten, der Politik, Bezirksvorstehung kamen, Planungssprechende der jeweils regierenden

Parteien, die mitgegangen sind in die Workshops und den Grundrahmen gesteckt haben.

Man findet alle möglichen Quellen über die Planerinnen der Objekte und des Freiraums, aber mich interessiert auch der Abschnitt davor: Wie haben sich Value One, bzw. damals noch IC Projektentwicklung, und die Stadt gefunden? Wie kam es dazu, gemeinsam an diesem Projekt zu arbeiten?

(WH) Ich denke, das war 2002 – noch vor meiner Zeit. Wir haben diese Liegenschaft entdeckt. Es gab damals bereits die entsprechende U-Bahnentwicklung, wobei es zu der Zeit darum ging die U2 bis zum Stadion zu verlängern. Ein riesengroßer ungenutzter Fleck lag innerhalb der Stadt entlang dieser wichtigen Verkehrsader. Niemand hat sich für diesen Standort interessiert, zumindest keine der großen Developer, weil die Stadt gesagt hat, sie will dort auf jeden Fall eine gewerbliche Entwicklung haben. All jene, die damals auf der Donauplatte entwickelt haben, sahen keinen zusätzlichen Bürostandort mehr in Wien. Sie dachten, der Markt sei gesättigt.

Dazu muss man sagen, es war damals nicht die beste Gegend. Wir haben dort um die Ecke alles gehabt: Drogenhandel, Prostitution... Es war eher ein „Glasscherbenviertel“, dort zog es niemanden hin. Wir haben uns daraufhin gefragt: „Wie könnte man hier etwas qualitativ Hochwertiges entwickeln?“

Ich weiß nicht mehr, ob die Stadt auf uns zugeht oder wir auf die Stadt. Wir haben gesagt, dass wir uns diese Entwicklung vorstellen können. Zu die-

ser Zeit waren wir noch keiner von den großen Playern. In Folge wurde die Idee geboren, ein gemeinsames Unternehmen mit der Stadt Wien zu starten. So kann die Stadt verhindern, dass wir reine Grundstücks-spekulation betreiben. Die gibt es heute noch immer und zu genüge: Es entwickelt einer an und verkauft die Liegenschaft mit entsprechender Wertsteigerung ab. Das war noch nie unsere Zielsetzung. Damals nicht und auch heute nicht. Wir sind leidenschaftliche Entwickler, die auch umsetzen und den Kunden hereinholen wollen. Das ist unser Zugang zu Projekten.

So haben wir die gemeinsame Gesellschaft gegründet und haben auf unsere Kosten entwickelt. Wenn die Qualität gesichert war, sprich die Baugenehmigung eintraf, trugen wir alleinig das Umsetzungsrisiko und haben das Projekt allein abgewickelt.

Auf den Grundstücken der kommenden beiden Hochhäuser und des Korso fand vor den Bauarbeiten die Zwischen-nutzung „CREAU“ statt. Konnten daraus Erkenntnisse gewonnen werden und sind diese in die weitere Planung eingeflossen, zum Beispiel in die Erdgeschosszonen der beiden Hochhäuser?

(WH) Wir hatten einen etwas anderen Plan mit der Zwischennutzung. Unser Ziel war es, aus der Zwischennutzung heraus Nutzungen für die zu sanierenden, denkmalgeschützten Stallungen des Trab-rennvereins zu kreieren. Dabei machte uns der Zeitablauf einen Strich durch die Rechnung. Wir wollten die Zwischen-nutzung „CREAU“ mit ins Projekt ziehen, sodass man aus der Zwischen-nutzung heraus Nutzungen generiert und auch die Menschen, die diese in Folge bespielen. Das ist ein Instrument, mit der wir stark agieren.

Frau Sabine Müller (SM) stößt zu Onlinesitzung dazu.

(WH weiter) Die Idee war die Zwischennutzung in die Gebäude hinein-zunehmen – von der Zwischennutzung zur echten Nutzung. Leider hat dieser nahtlose Übergang aus unterschiedlichsten Gründen, Verzögerungen, Behördenabläufen und sonstigen Themen nicht funktioniert. Wir haben es großartig gefunden, auf diese Art ein Thema für einen Standort zu finden. Dahinter stehen eine eigene Philosophie und ein eigenes Flair. Ein Flair, das wir uns in der Bespielung des Stallungskarrees auch wünschen.

(SM) Damals hat Birgit Brodner bei uns gearbeitet. Sie verfolgte die Idee, dass Kultur nicht „top down“ initiiert wird, sondern versuchte den richtigen Leuten durch eine Zwischennutzung diesen Ort zur Verfügung zu stellen. Wir haben grob den Rahmen vorgegeben und dann entstehen lassen. Die Zwischennutzung fand zwei Jahre lang statt und das hat großartig funktioniert. Innerhalb kürzester Zeit hat der Ort eine Identität bekommen, die nicht künstlich oktroyiert war, sondern dort entstanden ist. Es war nach den zwei Jahren schwierig in enttäuschte Gesichter zu schauen und zu sagen: „Es tut uns leid, die Zwischennutzung muss tatsächlich wieder absiedeln.“; was nie unsere Intention war. Es war nicht vorgesehen, dass die Zwischennutzung endet und wir danach etwas Neues daraus machen. Der Plan war zuerst die Zwischennutzung zu starten, zu sehen, was daraus entsteht und Teile davon in die Stallungen hinein-wachsen zu lassen.

Ich nehme an, das hatte auch damit zu tun, dass der Trabrennverein nach wie vor aktiv ist. Er hätte weichen müssen, wenn ich Sie richtig verstehe?

(SM) Ja, genau. Ursprünglich war ein anderer Zeitplan vorgesehen. Es gab immer und es gibt nach wie vor ein Szenario, welches vorsieht, dass die Stallungen hinter die Tribüne 1 umgesiedelt werden und damit hätten wir den Raum frei gehabt. Das hat sich aufgrund der Genehmigungsverfahren zeitlich verzögert. Mit den Wahlen kam eine neue Bezirksvorstehung, zeitgleich begann das Korsoprojekt. Der Zeitplan war nicht immer perfekt vorhersehbar für uns, so wie vieles zurzeit immer schwieriger vorhersehbar oder planbar wird, und das hat uns einen Strich durch die Rechnung gemacht.

Die Grundstücke des Trabrennvereins sind bereits von der Stadt veräußert worden. Meine Masterarbeit beschäftigt sich mit dem Szenario, dass der Trabrennverein absiedelt. Was passiert in Folge mit den Flächen, wie könnte das Viertel weiterentwickelt werden? Gibt es von Value One diesbezüglich schon Überlegungen?

(WH) Wir haben ein „aktives“ Szenario, welches vorsieht, dass der Trabrennverein sich auf dem Standort Krieau verändert, da er mit den Verhältnissen der denkmalgeschützten Stallungen ein Problem hat. Diese passen nicht mehr zu seiner Tierhaltung und sportlichen Ausführung, weil sie im Wesentlichen über 100 Jahre alt sind. Sie sind nur mehr spärlich genutzt. Es gibt wenige Pferde,

die tatsächlich hier stehen, die meisten kommen an den Renntagen. Es geht vor allem darum, dass der Trabrennverein moderne Ställe und Verwaltungsräume benötigt, damit er den Rennsport aktiv ausüben kann und es sich wirtschaftlich leisten kann. Daher gibt es die Umsiedlungsvariante, bei der neue Stallungen hinter der Tribüne 1 errichtet werden. Pferde und Verwaltung übersiedeln am Standort und wir hätten somit die Chance, die denkmalgeschützten Gebäude zu entwickeln. Hierzu gibt es bereits Abstimmungen mit dem Bundesdenkmalamt. In Folge würden die Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt.

Obwohl uns die Liegenschaften gehören, hat der Trabrennverein einen Pachtvertrag, der ihm ermöglicht am Standort zu bleiben – de facto unbefristet. Damit leben wir in sehr guter Nachbarschaft zusammen.

Wenn man Szenarien andenkt, in denen sich Viertel Zwei weiterentwickelt, gibt es für uns stets zwei Hürden, die man überspringen muss:

- » Der Trabrennverein muss von sich aus sagen, dass er seinen Sport woanders weiterführen möchte. Erst daraus ergibt sich, dass die Liegenschaft bestandsfrei wird. Das ist in alleiniger Hand des Trabrennvereins.
- » Der zweite Punkt ist, dass man sich überlegen muss, wie man mit der Sportstättenwidmung umgeht. Diese ist gemäß Sportstättenchutzgesetz geschützt. Wenn man hier eine Umwidmung wollte, um das Gebiet weiterzuentwickeln, muss man hierfür eine Lösung finden.

Das sind für uns die beiden Herausforderungen, wenn wir an das Thema der Weiterentwicklung denken, und sie liegen nur bedingt in unserer

Hand. Vor allem der 1. Punkt liegt zu 100 % beim Trabrennverein.

In einem Szenario, in dem wir annehmen, diese zwei Punkte sind gelöst, geht es uns darum, die jetzigen Qualitäten des Viertels weiterzuziehen: Es soll weiterhin durchmischt sein. Es soll noch bunter und lebendiger werden. Ein Thema, das sich dadurch eröffnen würde, ist, den leistbaren und geförderten Wohnbau hinein-zunehmen. Das bedeutet eine Weiterentwicklung. Vorher waren wir mit dem klassischen Eigentumswohnen und einem höherpreisigen Segment beschäftigt. Mit einer Weiterentwicklung wäre der Standort so groß, dass man mit einer stärkeren Durchmischung anfangen kann. Zusätzlich geht es darum, mehr Bildung einzubringen. Wir haben einen Kindergarten und eine Schule im Viertel und daneben befindet sich die Universität.

(SM) Ich könnte mir auch Seniorenwohnen vorstellen. Wir sind sehr gut als Stadtentwickler ohne Monokulturen gefahren. Zu Beginn des Viertel Zwei war es noch anders, es war sehr bürolastig. Danach kamen unterschiedliche Nutzungen nebeneinander – das macht die Stadt aus: die Vielfalt und der Unterschied. Wir haben unterschiedliche Nutzungen und unterschiedliche Architektur. Das würden wir sicherlich weiterführen. Vorausgesetzt, wie Herr Hammertinger sagt, Punkt eins und zwei sind gelöst, rücken wir diese Nutzungsvielfalt in den Vordergrund.

Was uns auch ein großes Anliegen ist, ist das Thema Nachhaltigkeit. Vor über 10 Jahren haben wir beschlossen, das Viertel „autofrei“ zu entwickeln. Damals galt das noch als Utopie. Man hat uns be-

lächelt und sich gefragt, was das soll. Wir bauten einen See. Wir sind nicht ganz ernst genommen worden. Jedoch war das einer der Erfolgsschlüssel. Bei der Oberflächengestaltung und der Nachhaltigkeit der Gebäude, auch in der Gebäudezertifizierung der Nachhaltigkeit, waren wir vorne dabei. Dieses Thema würden wir bei einer Weiterentwicklung stark besetzen.

Wir haben noch keine elaborierten Ideen dazu, aber das sind Schwerpunktthemen, mit denen wir uns intensiv befassen. Wenn wieder ein größeres Gebiet weiterentwickelt würde, würden wir diese Themen in den Vordergrund stellen.

Ich könnte mir eine Art Klima-Musterstadtteil vorstellen. Es ist groß genug, dass es international ein Musterbeispiel sein kann, wie man CO₂-freie Stadtteile entwickeln könnte. Das ist uns mit dem Energiekonzept schon gut gelungen. In diesem Sinne würden wir das Thema Nachhaltigkeit stark weiterführen.

Was bedeutet nachhaltige Stadtgestaltung für Sie als Developer? Sie haben bereits erwähnt, dass es das Energiekonzept gibt. Auch der See und seine Wirkung auf das Mikroklima sind ein Punkt. Wo sehen Sie einen guten Handlungsspielraum als Developer in Bezug auf nachhaltige Stadtgestaltung?

(SM) Als Entwickler ist man Besteller. Wenn wir den Glaspalast bestellen, bekommen wir den Glaspalast. Wenn wir den CO₂-freien, kreislaufwirtschaftsfähigen Holzturm bestellen, bekommen wir ihn. Wir sind in einer tollen Position, um maßgeblich eine Richtung vorzugeben. Es ist wirtschaft-

lich zum Teil eine harte Nuss, die man knacken muss. Aus meiner Position heraus darf ich jedoch die Inhalte, die erfolgsversprechend sind, vorgeben – und das ist Nachhaltigkeit. Ich halte das für ein sehr spannendes Thema. Allerdings ist es in der Bauwirtschaft noch nicht angekommen. Es steckt noch in den Kinderschuhen. Was wir schon sagen müssen ist, dass wir nicht groß genug sind, um immer Pionier und „first mover“ sein zu können. Wir müssen aus wirtschaftlichen Gründen auf der sicheren Seite sein. Aber wir sind stark interessiert diesbezüglich mitzuarbeiten, mitzudenken, Architekten zu suchen, die in die richtige Richtung denken. Es muss wirtschaftlich darstellbar sein. Das ist immer die Krux, aber in diesem Punkt entwickelt sich wahnsinnig viel.

Was wir auch stark sehen, ist das Thema digitaler Unterstützung als Teil von Nachhaltigkeitsthemen. Also keine Nachhaltigkeit im Sinne von „back to nature“, sondern im Sinne digital unterstützter Technologien, die beispielsweise die Steuerung der Gebäude energieeffizienter werden lassen, weil wir die Daten, die wir haben, sinnvoll nutzen. Die Kombination aus Digitalisierung und Nachhaltigkeit ist eine, die wir in Zukunft viel stärker bespielen wollen.

(WH) Die drei Rahmenbedingungen, unter die wir diese Aspekte immer stellen müssen, sind:

- (1) Kommt es beim Kunden an, was wir machen? Hier kann man auch Begehr generieren.
- (2) Wie sind meine behördlichen Rahmenbedingungen? Nicht nur behördlich, auch die gesetzlichen Gegebenheiten. Denn damit die Systeme gut funktionieren, greife ich womög-

lich in das eine oder andere etwas ältere Gesetz ein. Zum Beispiel Wohneigentums- oder Mietrechtsgesetze: Diese stimmen oft mit den modernen, sehr flexiblen Überlegungen nicht überein. Hier muss man einen Weg finden, wie man links und rechts daran vorbei arbeitet und es dennoch zu den Gesetzen passt. Die behördlichen und gesetzlichen Vorgaben müssen oft erst nachziehen.

- (3) Der dritte Punkt ist ein Ausführungspartner, der diese Themen auch mittragen kann.

Wir legen die Themen, mit denen wir uns beschäftigen, nie ganz auf die Seite. Wir sagen: „Vielleicht geht es noch nicht, aber wir bleiben dran.“ Ich glaube, es ist wichtig, dass wir in all unseren Entwicklungsschritten nie sagen: „Das machen wir wie gewohnt.“, oder „wie beim letzten Projekt“, sondern wir achten intensiv darauf, was auf uns zukommt. Das Spannende ist, dass Immobilien zu entwickeln unglaublich lange dauert. Mit einem Hochhaus beschäftigen wir uns acht Jahre, bis der Mieter einzieht. Wir müssen aber ganz zu Beginn – wie Frau Müller gesagt hat – die Bestellung abgeben. Zumindest in einem der ersten Schritte: beim Architekturwettbewerb. Allerdings dreht sich die Welt etwas schneller, als dass man eine Bestellung acht Jahre aufrechterhalten kann. In diesem Spagat müssen wir agieren.

(SM) Der Anspruch ist „mit Weitblick“ zu agieren. Also zu versuchen, die Zukunft in irgendeiner Art vorauszusehen oder einzukalkulieren. Dabei arbeiten wir mit bestimmten Partnern zusammen, die uns helfen, diesen Blick nach vorne zu fokussieren und auf die richtigen Themen zu setzen.

Das ist beispielsweise das Zukunftsinstitut, mit dem wir uns intensiv auseinandersetzen – auch in der Stadtentwicklung. Wie entwickelt sich das gesellschaftliche Klima? Was sind die neuen Megatrends, auf die wir beispielsweise bereits acht Jahre vor Entwicklung eines Hochhauses eingehen sollten?

Seit einem Jahr sind wir einer der ersten Entwickler, die bei „Plug and Play“ mitmachen. Plug and Play ist ein globales Netzwerk von Startups, die sich mit neuesten Technologien beschäftigen, in Wien beispielsweise auch mit dem Thema der „smart city“. Hier sind wir in intensiver Zusammenarbeit. Für unsere Ideen versuchen wir über dieses Netzwerk herauszufinden, wer – wenn es in Wien noch keine Lösung dazu gibt – im globalen Netzwerk eine Lösung dafür hat. Diese Zusammenarbeit begleitet uns permanent. Wir machen keine Schublade auf, holen einen 0-8-15-Plan heraus und bauen dieses Bürogebäude, sondern wir wollen einen Schritt vorausdenken.

Bezüglich des aktiven Szenarios der Umsiedlung: Würde der Trabrennverein diese selbst finanzieren und das Bauen neuer Stallungen gewährleisten oder würde das in den Quartiers- und Aufgabenbereich von Value One fallen? Ist das ein Thema für Sie oder beschäftigen Sie sich ausschließlich mit den denkmalgeschützten Stallungen, wenn diese frei sind?

(WH) Grundsätzlich ist das Projekt der Umsiedlung eines, welches der Trabrennverein vo-

rantreibt. Dieser kennt auch seinen Bedarf. Wir können vieles entwickeln, aber in den Pferdesport sind wir noch nicht vorgedrungen. Wir sind interessierte Zuschauer. Wir unterstützen mit allem, was wir zur Verfügung haben: ob das technisches oder rechtliches Know-How ist. Wir möchten sie an unser Energiesystem anbinden, damit man diese Systeme nachhaltig gestaltet. Es soll das Ziel sein, die neuen Objekte langfristig zu nutzen. Alle Qualitäten, die wir im Viertel haben, möchten wir auch hier umsetzen, obwohl wir wissen, dass nicht alles möglich ist. Wir unterstützen mit allem, was wir zur Verfügung haben und wollen es so nachhaltig wie möglich machen. Wir beschäftigen uns gerne mit Dingen, bei denen wir einen Mehrwert liefern können. In Facetten können wir es für den Trabrennverein, zum Beispiel beim Anschluss an unser Energiesystem, auch technisch, behördlich, rechtlich, oder dass es flexibel bzw. nachnutzbar oder multifunktional nutzbar ist, wenn das gewollt ist. Aber rund ums Pferd gibt es Profis und der Trabrennverein ist gut beraten, mit diesen dabei zusammen-zuarbeiten.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Anhang 3

Interview mit Peter Truzla, Präsident des Wiener Trabrennvereins



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Viertel Zwei aus Sicht des Wiener Trabrennvereins

Transkription des Interviews von 16.02.2021

Peter Truzla ist seit 2017 Präsident des Wiener Trabrenn Vereins (WTV). Als langjähriges Mitglied ist er nicht nur aus seiner Position heraus, sondern auch persönlich durch seine Leidenschaft zum Trabrennsport an einer Zukunft des Vereins stark interessiert. Im Interview wurden die Sicht des Vereins und Möglichkeiten einer Weiterentwicklung näher beleuchtet.

Sie sind seit 2017 Präsident des Wiener Trabrennvereins. Welche Aufgaben verfolgen Sie in Zuge dieses Amtes, worin bestehen Ihre üblichen Tätigkeiten für den Verein?

Grundsätzlich bin ich als Präsident des Vereines derjenige, der für den Verein nach außen hin auftritt und für ihn spricht – sei es in rechtlicher oder medialer Hinsicht. Weiters betreiben wir einen nicht unwesentlichen Geschäftsbetrieb in der Krieau. Wir haben am Standort vier Beschäftigte, wir haben eine riesige Anlage mit 12 Hektar Fläche zu betreuen und zu bearbeiten. Zusätzlich stehen regelmäßig einige Behördenkontakte an, nicht ausschließlich für neue Projekte wie Übersiedlung oder Bau, sondern Day-to-Day-Aufgaben: Von der Veranstaltungsbehörde über den Tierschutz bis hin zur Elektro-, Wasser- und Gewerbebehörde oder Brandschutz. Derzeit beschäftigt uns auch das Thema des neuen Wiener Wettengesetzes stark, da wir ein Anbieter von Pferdewetten sind. Als dritten Punkt komme ich selbst aus dem Pferdesport: Seit 2017 bin ich Präsident, aber seit 30 Jahren bin ich im Wiener Trabrennverein, seit 45 Jahren im Trabrennsport tätig und besitze selber einige Rennpferde, die regelmäßig in der Krieau starten. Ich bin mit dem Sport verbunden.

Das Stadtquartier Viertel Zwei wird seit über 15 Jahren entwickelt und stetig erweitert. Es wird oft betont, dass es dabei stark um Zusammenarbeit geht – besonders zwischen der Stadt Wien und Value One als Developer. Wie wurde die Entwicklung aus Sicht des Trabrennvereins wahrgenommen? Hatten Sie ein aktives Mitspracherecht und wurden in den Planungsprozess eingebunden?

Hier muss man unterscheiden zwischen früher und den letzten Jahren. Am Anfang vor ca. 15 Jahren, als Value One die Option auf die damals der Stadt Wien zugehörigen und vom Trabrennverein gepachteten Gründe eingeräumt wurde – war es ein Alleingang der Stadt Wien mit dem Eigentümer der Value One, Hr. Griesmayr. Es war eine Entscheidung auf politischer Ebene, bei welcher dem Entwickler die Kaufoption auf dieses Gelände eingeräumt wurde. Daran war der Wiener Trabrennverein nicht beteiligt. Er war nicht einmal informiert, muss ich sagen. Das waren Dinge, die wir später erfahren haben. Nicht durch die Medien, aber plötzlich standen Leute auf dem Gelände und haben uns gesagt: „Wir haben diesen und jenen Teil von der Stadt Wien gekauft.“ Wir haben entgegnet, dass wir von diesen Grundstücken die Pächter sind, woraufhin uns die Kaufop-

tion erklärt wurde. Dieser Deal wurde damals, unter Grete Laska als Stadträtin, eingefädelt. Wenn Sie mich fragen, ob wir beteiligt oder eingeladen waren, muss ich sagen: Damals nein.

Das Ganze hat sich bis heute sehr deutlich verändert. Seit diese Tatsachen auf den Tisch kamen und offiziell wurde, dass der Developer des Viertel Zwei mittel- oder langfristig Grundstückseigentümer wird – was er mittlerweile auch geworden ist –, haben wir in einem sehr kooperativen Verfahren zwischen Value One, der Stadt Wien und dem Wiener Trabrennverein ein Zukunftsszenario entworfen, das im Jahre 2012 anhand einer entsprechenden Vereinbarung verschriftlicht wurde. Darin haben wir versucht, die Wünsche der Entwicklung dieser gesamten Umgebung und die Bedürfnisse des zukünftigen Trabrennvereins auf einen grünen Zweig zu bringen, um dieses Vorhaben im Sinne des Wiener Sportstättenschutzgesetzes realisierbar zu machen.

Der dominierende Faktor hinter diesen Vereinbarungen ist, dass die Wiener Krieau als Trabrennplatz eine Sportstätte ist und damit durch das Wiener Sportstättenschutzgesetz absolut geschützt ist. Sie kann nur aufgelassen werden, wenn anderenorts in Wien eine gleichwertige Ersatzsportstätte errichtet wird. Das hat dazu geführt, dass wir gesagt haben: Wenn diese Gesamtachse zwischen Trabrennstraße und Meiereistraße auf der nördlichen Seite entlang der U-Bahn entwickelt werden soll und wir die Stallungen verlegen, müssen wir uns ein Projekt überlegen, das funktioniert und mit dem wir auch in Zukunft leben können. Die Idee war, dass wir die Stallungen auf die südliche Seite hinter die derzeitige Tribüne 1

übersiedeln. Dieses Projekt wurde eingereicht und von der MA 51 und der Stadt Wien als gleichwertiger Ersatz-standort für die Stallungen akzeptiert. Somit wurde eine Auflassung der der-zeitigen Flächen bewilligt.

Darüber hinaus gab es im Laufe der Jahre seit 2012, und auch davor schon, Abtretungen verschiedener Grundstücksteile, die der Wiener Trabrennverein nicht mehr benötigt hat. Das war zuerst der Bereich an der Trabrennstraße selbst – dafür wurde die Trabrennbahn von 1.100 auf 1.000 m verkürzt. Wir sind hereingerückt und haben jenen Platz freigemacht, an dem unter anderem jetzt das Hotel steht. Bis hin zu den aktuellen Teilen, die hinter unseren noch bestehenden Stallungen Richtung U-Bahn liegen, auf denen zurzeit der Wohnbau „Korso“ gebaut wird. Zu den Abtretungen gehört auch der Teil auf Seite der Meiereistraße, auf dem in letzter Konsequenz die beiden Hochhäuser „Grünblick“ und „Weitblick“ gebaut werden. Das war alles einst Stallgelände des Wiener Trabrennvereins. Die Abwicklung ist sehr kooperativ gelaufen, es handelte sich um ein kooperatives Verfahren. Darin waren die Stadt Wien, Value One und der Wiener Trabrennverein eingebunden.

In diesem Aufhänger leben wir jetzt. In der Zwischenzeit hat Value One das gesamte Grundstück erworben – auch das „Infield“. Zu Beginn wurde nur die Option für die Außenflächen gezogen. In der Zwischenzeit – weil die Kaufoption mit einem gewissen Datum abgelaufen ist – wurde die Option das Infield von der Stadt Wien zu kaufen, gezogen, sodass wir nun Pächter der Value One sind. Hierbei musste Value One eins zu eins in unseren Pachtvertrag einsteigen, welcher bereits 70 Jahre

alt ist. Er ist aus den 50er Jahren, wurde nach dem zweiten Weltkrieg aufgesetzt und besteht seither unverändert.

Wie wurde die Entwicklung des Viertels abseits des Planungsprozesses wahrgenommen? Am Anfang gab es vor Ort nur den Trabrennverein, jetzt gibt es viele unterschiedliche Nutzungen. Wird das vom Trabrennverein als eher gut oder schwierig bewertet?

Das ist eine subjektive Frage. Wenn Sie dazu zehn Mitglieder des Trabrennvereins fragen, bekommen Sie wahrscheinlich sechs verschiedene Antworten. Es gibt Menschen, die sagen, alles was hier gebaut und betoniert wird, gehört weg – wir brauchen viel mehr Grünfläche, wir brauchen keine neuen Häuser oder neue Büros. Es gibt auch Menschen, die sagen, ausgehend von der neuen WU über die Messe Neu bis zum Viertel Zwei ist hier ein architektonisch einzigartiger Stadtteil entstanden, der europa- oder sogar weltweit Aufsehen erregt hat und Wien und insbesondere den zweiten Bezirk aufgewertet hat. Das ist die andere Amplitude. Und alles dazwischen gibt es auch.

Wenn Sie mich persönlich fragen, sehe ich diese Gesamtentwicklung sehr, sehr positiv. Ich sage das auch gerne, abseits Corona, wenn wir die ein oder andere Führung durch die Tribüne 1 geben und einer Gruppe von Gästen die Historie der Stahlbetonbauten im Jugendstil aus 1910, 1911 erzählen: Wenn man an die Zeit vor der Europa-Fußballmeisterschaft 2008 zurückdenkt, ist in diesen Teil der Stadt abends niemand freiwillig gekommen.

Und wenn jemand gekommen ist, dann nur aus einem ganz bestimmten Grund, den es in der Zwischenzeit nicht mehr vor Ort gibt.

Es war ein absolut totes Gebiet. Es gab die völlig unattraktiven Messehallen und sonst nichts – außer dem Wiener Trabrennverein – bis zum Ernst-Happel-Stadion. Hier hatte niemand ein Interesse irgendetwas zu tun oder hinzugehen. Inzwischen ist das eines der belebtesten Viertel Wiens. Wenn man die Wohnungspreise anschaut, bestimmt auch eines der bestbezahltesten Wohngegenden und wenn ich mir ansehe, wie gut Value One ihre Wohnungen verkauft, einer der erstrebten Bereiche in der Stadt.

Eine positive Entwicklung des Umfeldes kann für einen Sportverein nur positiv sein, meine ich grundsätzlich. Dass mit dem Zuzug von Anrainern Probleme auftauchen, ist logisch. Es ist auch ein Zeichen der Zeit: Egal, wo Sie heute sind, selbst wenn Sie in Niederösterreich mitten am Land sind, wachsen die Städte dort hinaus und plötzlich sind Sie nicht mehr allein. Die Stille gibt es nicht mehr im Umfeld einer Großstadt. Dazu müsste man heute 100 km weit wegfahren, dann sieht es anders aus. Aber dort möchte man als Trabrennverein nicht sein, weil man attraktiv sein möchte für das Publikum und Menschen, die zu den Veranstaltungen kommen.

Aus meiner Sicht überwiegen die Vorteile gegenüber den Nachteilen, die es sicher auch gibt. Daher sehe ich und der Verein das positiv.

Es gab von 2016 bis 2018 auf dem Areal neben den jetzigen Stallungen, auf welches die Hochhäuser gebaut werden, die Zwischennutzung CRE-AU. Was war im Bezug dieses Projekts Ihre Rolle? Stellten Sie in erster Linie die Flächen zur Verfügung oder haben Sie zum Beispiel Leute eingeladen, die zwischennutzen sollten? Wurde durch das Zwischennutzungsprojekt ein Mehrwert für den Wiener Trabrennverein generiert?

Wir hatten die Fläche bereits an Value One abgetreten, es war keine Fläche des Wiener Trabrennvereins mehr. Es war auch keine Entscheidung des Wiener Trabrennvereins, sondern die des Developers, eine Zwischennutzung anzusiedeln. Wir haben damit defacto kaum Kontakt gehabt. Unsere Trainer und anwesenden Rennstallbesitzer betrachteten es eher sehr skeptisch, weil man sich seitens der Verantwortlichen – muss man ganz ehrlich sagen – nicht immer an die Vorgaben gehalten hat, die es für die Zwischennutzung gab. Dabei ging es um Lärm, um Pyrotechnik, um offene Feuer, die entzündet wurden, wobei nebenan Stroh, Heu und weitere brandgefährdete Dinge gelagert werden. Die Zwischennutzung war eher eine belastete Situation, von Mehrwert kann man aus meiner Sicht nicht sprechen. Es gibt auch sicher niemanden, der dort war und in Folge die Kriehaus besucht hat. Die Zwischennutzung war für uns nicht relevant.

Ich habe im Zuge eines Interviews mit Value One von dem Übersiedlungsprojekt erfahren. Sie haben vorher erwähnt, es sei bereits vor einer Weile

eingereicht und genehmigt worden. Handelt es sich dabei um ein Szenario, das der Wiener Trabrennverein noch verfolgt?

Wir verfolgen es nach wie vor. Die MA 52 hat bescheidmäßig festgestellt, dass bei Auflassung der nordseitigen Stallungen Ersatzstallungen zu schaffen sind. Es handelt sich also nicht um eine „Kann“, sondern um eine „Muss“-Bestimmung. Klarerweise muss man sich bei diesem Projekt überlegen, wie diese Idee zum wirtschaftlichen Fortbestand des Vereins beiträgt. Es geht nicht nur um den örtlichen Fortbestand – den kann man herstellen. Man kann etwas hinbauen, so wie es vorgesehen ist, so wie es der jetzigen Flächenwidmung nach genehmigt ist. Doch etwas um viele Millionen Euro hinzubauen, das wir nur wenige Jahre nützen können, weil es den Wiener Trabrennverein aufgrund der folgenden wirtschaftlichen Situation nicht mehr gibt, wäre eine Verschwendung von Steuergeldern. Schlussendlich zahlt die Stadt Wien das Investment. Value One kann sich die Ausgaben vom Kaufpreis der Anlage wieder zurückholen.

Das wollen wir vermeiden. Das kann und soll nicht sein und wurde bereits mit den zuständigen Politikern geklärt. Wir wollen kein Denkmal bauen, das in Folge niemand braucht, sondern wir wollen eine aktive Sportanlage für die Zukunft haben. Wenn es uns wirtschaftlich gelingt, das an diesem Standort zu tun, ist es genau das, was wir wollen. Wenn wir aber sehen, dass uns das aus den unterschiedlichsten Rahmenlinien heraus nicht gelingen kann, dann muss man sich eine Alternative überlegen.

Das bedeutet, es besteht die Möglichkeit auf einen anderen Standort zu übersiedeln, um das Fortbestehen des Vereins zu sichern? Handelt es sich um ein Abwägen der beiden Optionen, des Übersiedelns vor Ort oder auf ein neues Areal?

Die Frage ist im Zuge der Verfahren aufgekommen: Ist es aus wirtschaftlicher Sicht für den Wiener Trabrennverein, aber auch – und das muss man betonen – aus wirtschaftlicher Sicht der Stadt Wien, aus städtebaulicher Sicht, und aus der Sicht von Value One die vernünftige Variante für alle drei Partner den Trabrennsport an einer anderen Stelle in Wien zu haben? Das betone ich immer wieder: Es muss ein Win-Win für alle drei Partner, Stadt Wien – Value One – Wiener Trabrennverein, sein. Es kann wirtschaftlicher sein, auf einer grünen Wiese ein neues Projekt aufzusetzen, welches anders betrieben werden kann, bei dem wir vielleicht neben dem Trabrennsport auch andere Pferdesportaktivitäten miteinbinden können, was wir am derzeitigen Standort aufgrund der Beengtheit des Platzes nicht können. Somit könnten wir auch für die Stadt Wien einen Mehrwert schaffen, im Sinne einer Sportanlage für die Jugend im Stadterweiterungsgebiet und wodurch wir auch aus dem Spannungsfeld herauskommen, in der Mitte eines sehr besiedelten Ortes zu liegen mit all den Schwierigkeiten, die daraus entstehen können.

Diese zweite Variante diskutieren wir derzeit gemeinsam mit der Stadt Wien und Value One. Hierzu gibt es noch keine Entscheidung, aber die ein oder andere Idee, wie es sein könnte. Die Gespräche sind im vergangenen Jahr durch die Gemeinderatswahlen und die neue politische Auf-

stellung in Wien zum Stillstand gekommen. Sie wurden nun unter den neuen verantwortlichen Stadträten und Stadträtinnen und dem Bürgermeister wieder aufgenommen, sodass wir auf einem guten Weg sind und davon ausgehen, dass wir im Laufe des Kalenderjahres 2021 eine endgültige Entscheidung haben werden.

Herr Madreiter von der Stadtplanungsdirektion Wien hat in seinem Interview des Öfteren betont, dass die Stadt Wien auf keinen Fall das Spannungsfeld im Viertel Zwei weiter beanspruchen möchte. Die Stadt Wien steht dem Wiener Trabrennverein sehr positiv gegenüber und sieht diesen als wichtige Qualität für das Quartier. Aus dieser Sicht heraus – angenommen Sie entscheiden sich vor Ort zu bleiben: Was bräuchte der Wiener Trabrennverein? Was sind offene Forderungen, die erfüllt werden müssen, um zu bleiben?

Es sind zwei Themen. Bleiben wir zuerst bei der Anlage selbst. Dem Wiener Trabrennverein ist nicht damit geholfen, wenn wir die alten, jetzt bestehenden Stallungen durch Neue austauschen. Das ist eine tolle Geschichte, weil neue Baulichkeiten neue Funktionalitäten bieten, energie-technisch anders bewirtschaftet werden können, erhaltungstechnisch vermutlich für die nächsten zehn, zwanzig Jahre keine Investitionen benötigen – also ein sicherer Vorteil. Aber wir haben zusätzlich eine historische, bestehende Anlage, die uns um den Hals hängt. Damit meine ich vor allem die Tribüne 1 und den Richterturm, der weiterhin bestehen bleibt. Diesen wird man nicht durch einen

neuen ersetzen, das darf man aufgrund des Denkmalschutzes nicht. Denkmalgeschützt bedeutet, es ist erhaltensnotwendig. Es gibt klare Erhaltungsvorgaben seitens des Bundesdenkmalamtes, die jedes Jahr zigtausende Euro verschlingen. Das sind Beträge, die sich der Wiener Trabrennverein nicht mehr leisten kann. Wir haben diese Anlage seit fast 150 Jahren an diesem Standort erhalten, aber irgendwann ist es vorbei. Wir können es uns nicht mehr leisten. Wir können keine denkmalgeschützte Anlage für 25 Renntage pro Jahr 365 Tage pro Jahr erhalten.

Um vor Ort zu bleiben brauchen wir eine Lösung für die restlichen denkmalgeschützten Baulichkeiten. Ein Beispiel wäre eine Unterstützung oder eine sonstige Hilfestellung der Stadt Wien oder von jemand anders. Dieses Problem muss man lösen, denn es ist wirtschaftlich wichtig.

Zur besseren Einschätzung: Wir haben allein für Tribüne 1 jährliche Erhaltungskosten von 120.000 bis 150.000 Euro. Diese Tribüne benütze ich genau 25-mal im Jahr. Wenn Sie sich das betriebswirtschaftlich ausrechnen, müssen Sie das Geschäft sofort zusperren, weil sich das nicht positiv darstellen lässt.

Der zweite Punkt ist genauso wichtig wie der erste. Der Wiener Trabrennverein kann seinen gesamten Geschäftsbetrieb nicht rein aus den Einkünften des Trabrennsports erhalten. Wir brauchen Zusatzeinkünfte. Zusatzeinkünfte kommen in erster Linie aus Veranstaltungen – wenn man eine Veranstaltungsstätte hat. Wir wissen alle, dass das Thema Veranstaltungen seit einem Jahr – ohne unser aller Verschulden – ein totes Thema ist. Wir

wissen nicht, wie Corona weitergeht und ab wann es Veranstaltungen mit höheren Besucherzahlen geben wird – das kann man jetzt nicht sagen. Aber selbst unter der Annahme, dass eines Tages alle geimpft sind und Corona vielleicht wirklich nur mehr eine „zweite Grippe“ ist, mit der wir umgehen können, brauchen wir ein Commitment der Stadt, des Bezirks und aller Beteiligten, dass die Kriemauer als Veranstaltungsstätte auch außerhalb von Trabrennveranstaltungen eine Veranstaltungsstätte ist.

In den vergangenen Jahren war es sehr schwierig, da sich damals der Bezirk und die 4-jährig amtierende Bezirksvorsteherin gegen Veranstaltungen aussprach. Auf unsere Nachfrage hin, weshalb keine Veranstaltungen in der Kriemauer stattfinden dürfen, bekamen wir die Antwort, dass sich dahinter der Prater befindet und die Tiere nicht schlafen könnten. Es waren keine sinnvollen Argumente. Ich habe gefragt, was der Unterschied zwischen Veranstaltungen im Ernst-Happel-Stadion und Veranstaltungen in der Kriemauer sei. Es hieß, die Kriemauer sei ein geschlossener Raum. Daraufhin habe ich sie zu uns eingeladen vorbeizuschauen und sich vor die Stallungen hinzusetzen, wenn ein Rockkonzert im Stadion stattfindet, und auch an einem Tag zu kommen, an dem wir selbst ein Konzert veranstalten. Wenn im Stadion ein Konzert spielt, ist es bei uns lauter als bei eigenen Veranstaltungen. Von Seiten der Behörde ist das Thema zusätzlicher Veranstaltungen in der Kriemauer ein sehr problembehaftetes gewesen. Das scheint mit der neuen Bezirksvorsteherung anders zu sein.

Wir wissen, dass viele Anrainer, die ins Viertel gezogen sind, sich unter anderem wegen der Renn-

bahn dafür entschieden haben und eine Eigentumswohnung gekauft, auch wegen des schönen Blicks auf die Bahn. Es gab sogar eine Unterschriftenliste an die Bezirksvorsteherin, in der die meisten Eigentümer der Wohnungen in den Rondos deren ausdrückliche Zustimmung zu Konzerten und Veranstaltungen in der Kriekau kundgaben und unterschrieben haben, mit der Bitte um Kenntnisnahme seitens der Bezirksvorsteherung.

Nun bekommt Viertel Zwei neue Häuser, neue Anwohner. Diese haben vielleicht einen anderen Zugang dazu. Man weiß es nicht. Je mehr Menschen rundherum wohnen, desto mehr Lärmthemen hat man. Dann reicht es, wenn ein, zwei oder drei Anwohner sich beschweren und sagen, es sei unzumutbar.

Das Thema Zusatzeinnahmen in Zukunft zu generieren und ob es uns behördenseitig und auf diesem Standort gelingt, ist ein fragwürdiges Thema. Das sind die beiden Punkte, die zusätzlich zum Projekt des Neubaus gelöst werden müssen, wenn wir am Standort bleiben wollen.