



Die Seestadt Wien

Offene Strukturen für eine robuste Stadtentwicklung

REAL CORP, Essen, 18. 5. 2011

Peter Hinterkörner, Wien 3420 AG



- Übersicht

- Das Projekt
- Transformation des Ortes: Planung als Prozess
 - Vernetzung von Dokumenten, Format „Citylab“
 - Qualitätssicherung, Projektbegleitung
- Transformation der Strukturen: Mischung und Offenheit
 - Durchmischung als städtebauliches Ziel
 - Sockelzonen: Programmierung und Management
 - Nutzungsoffene Strukturen



Die Seestadt Wiers

Das Projekt



Zahlen und Fakten

- **Ziel:** neues, multifunktionales Stadtgebiet für **20.000 EinwohnerInnen** und **20.000 Arbeitsplätze**, regionales Zentrum
- **Nutzung:** Wohnen, Büros und Dienstleistungen, Geschäfts-, Wissenschafts- und Forschungsviertel, Bildung, Gewerbe, großzügige öffentliche Räume und Grünflächen
- **Fläche:** 240 ha, eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Europa (BGF ca. 2,2 mio m²)
- **Entwicklungszeitraum:** > 20 Jahre
- **Lage:** 22. Bezirk in Wien, nordöstlich der Donau, 28 min nach Bratislava (Intercity), 25 min ins Wiener Zentrum (U2)
- Das Gebiet wird von der **Wien 3420 AG** in enger Kooperation mit der **Stadt Wien** entwickelt

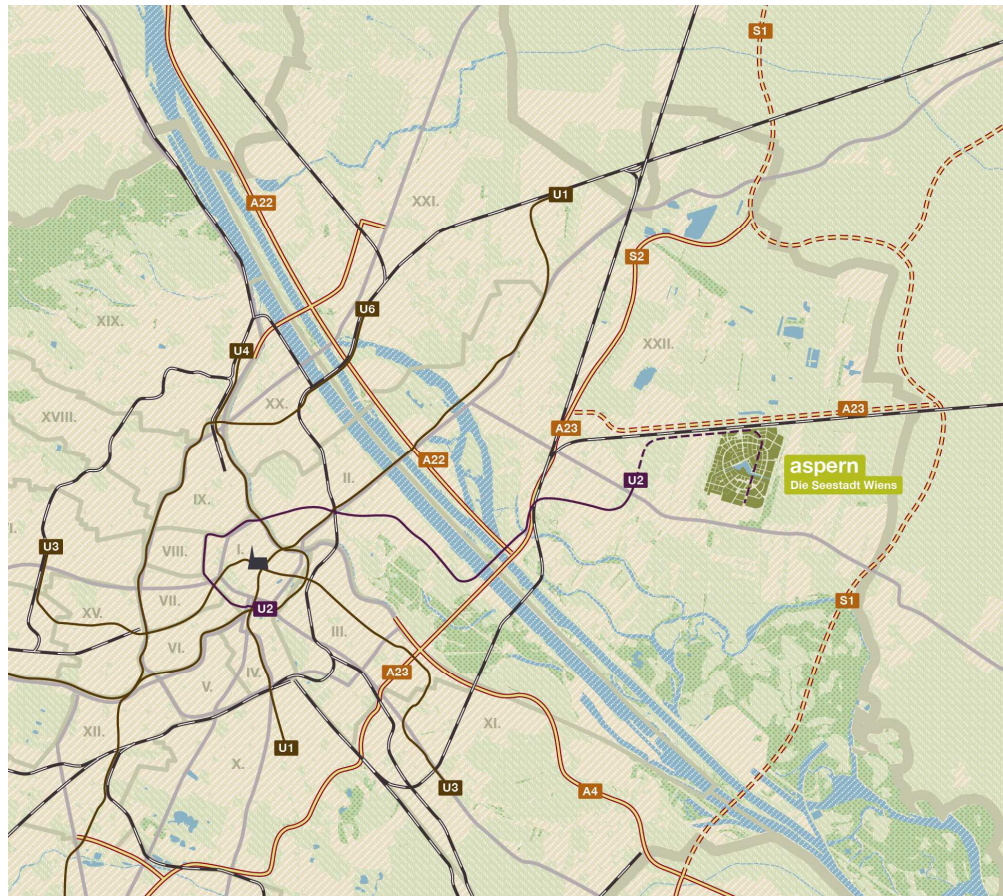


Die Seestadt Wiens

CENTROPE-Region/Twin Cities



aspersn Seestadt – Lage in Wien



Im 22. Bezirk „Donaustadt“:
150.000 EW, 100 km², stark
wachsend, **dörflich-
suburbane Strukturen,
Unterversorgung mit
Arbeitsplätzen**

Zwischen Kulturlandschaft
Marchfeld und
**Nationalpark Donauauen
(Lobau)**

Brückenkopf zu Bratislava:
ca. 30 min nach Bratislava
(Intercity), ca. 25 min ins
Wiener Zentrum (U2)

Luftbild aspern Seestadt

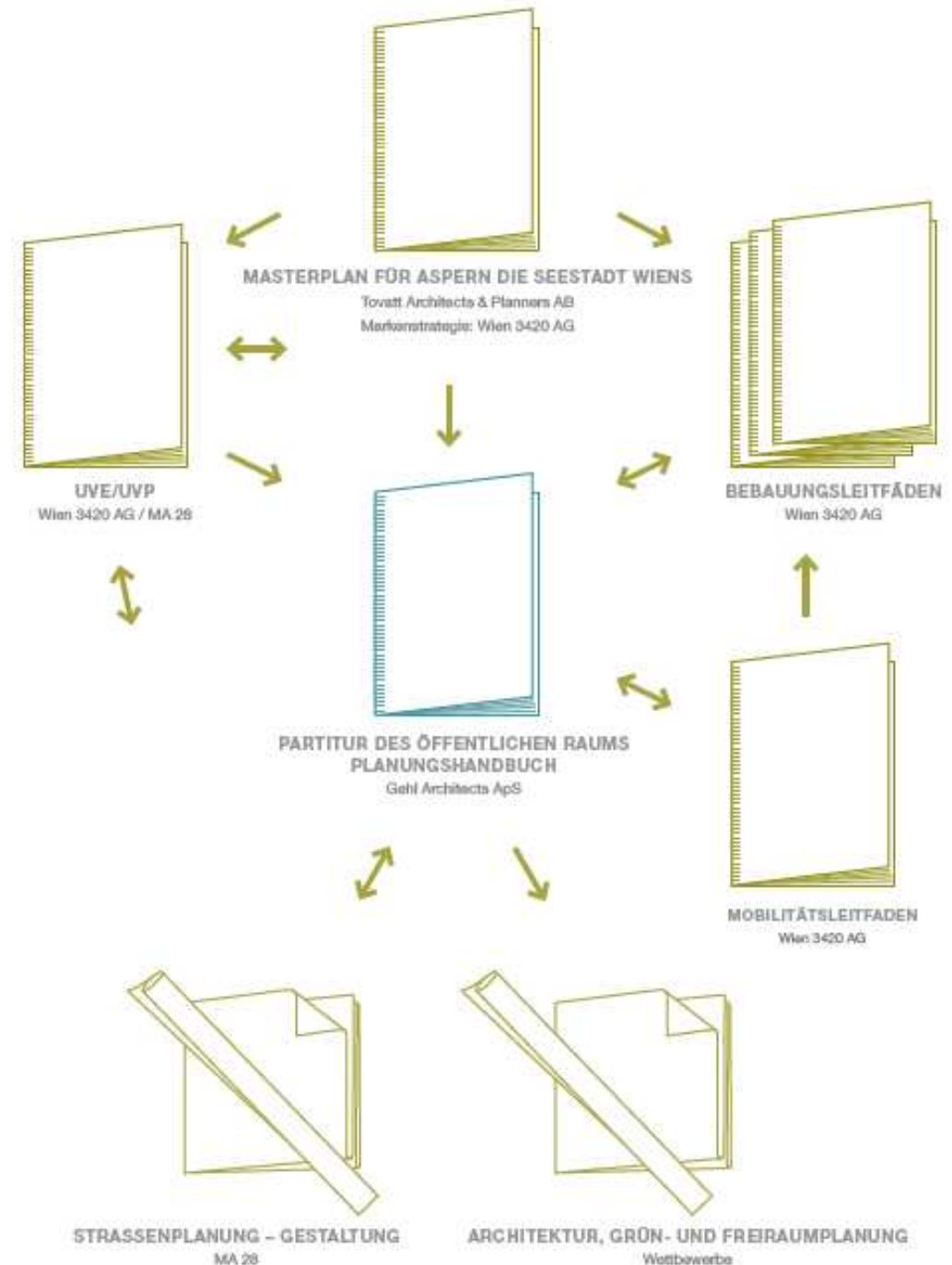




Die Seestadt Wien

Transformation des Ortes: Planung als Prozess

- Plattform I:
vernetzter
Masterplan





Plattform II: aspern Citylab



- eine interdisziplinäre Dialogplattform
- für ExpertInnen & die interessierte Öffentlichkeit
- eine Arena der Ideen
- ein aktives Tool für die qualitätsvolle Stadtentwicklung
- die laufende Begleitung des Entwicklungsprozesses
- experimentell, diskursiv, ergebnisoffen, aber ergebnisorientiert





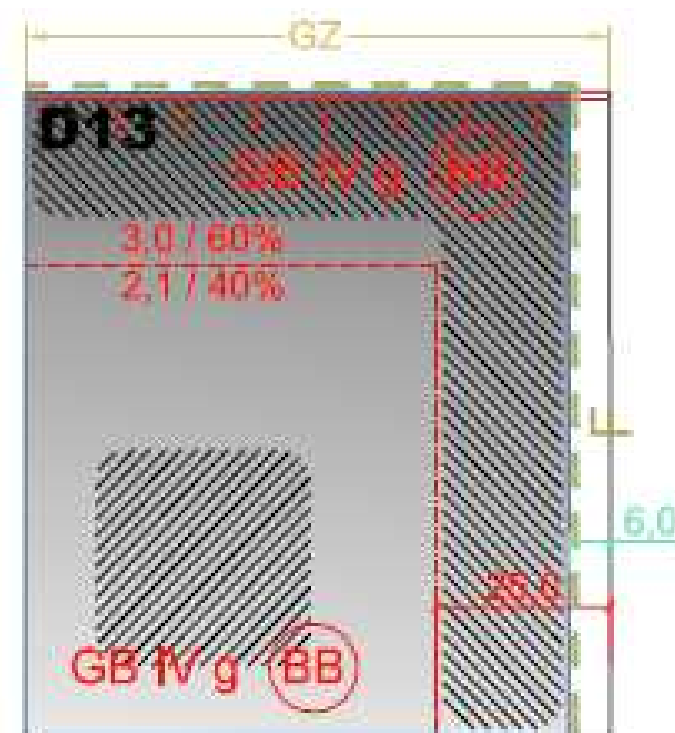
Elemente der Qualitätssicherung

- **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**, ergänzt durch:
- **Bebauungsleitfaden inkl. Leitplan**, mündet in:
 - Vertragliche Absicherung
 - Grundbücherliche Festlegungen
- **Kooperative Projektbegleitung**
- **aspern Beirat**

Definition von gewünschten Qualitäten

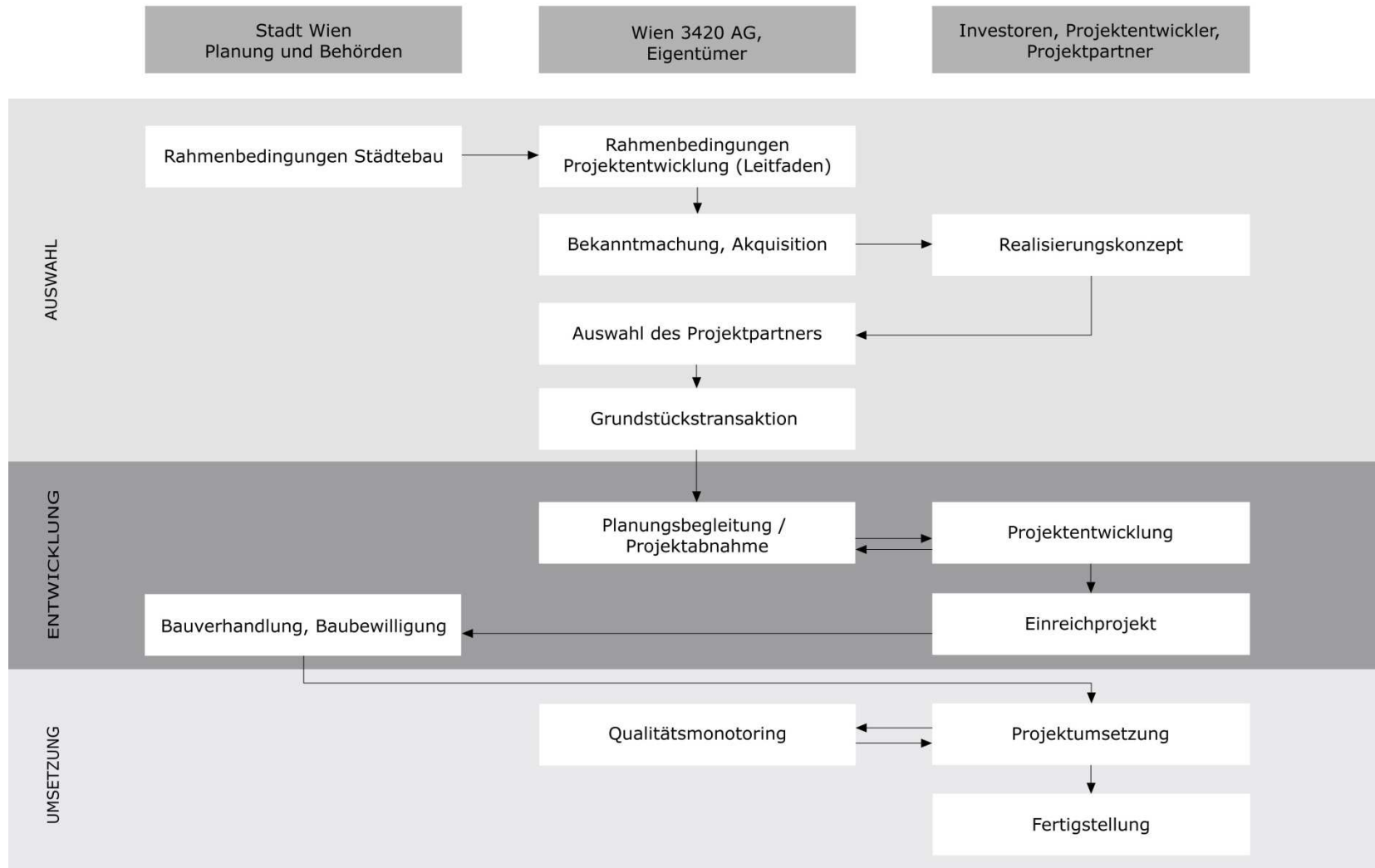
Bsp. „Geschäftszone“

- **Plandokument:**
Verbot von Hauptfenstern von Wohnungen im EG an bestimmten Straßen
- **Leitfaden/Leitplan:**
Ausweisung Geschäftszone mit Mindestraumhöhen, Niveaufestlegung, Beschränkung der „Serviceräume“, Nutzungsvorgaben (tw.)



Auszug Leitplan

kooperative Projektbegleitung





Die Seestadt Wien

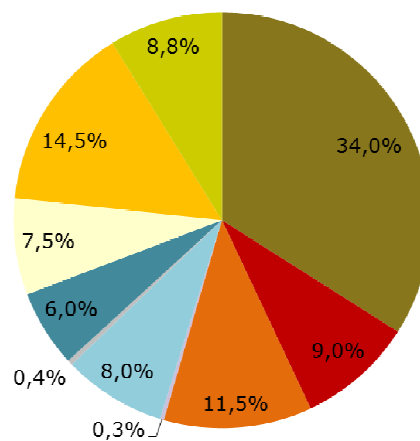
Transformation der Strukturen: Mischung und Offenheit

Nutzungsverteilung Seestadt

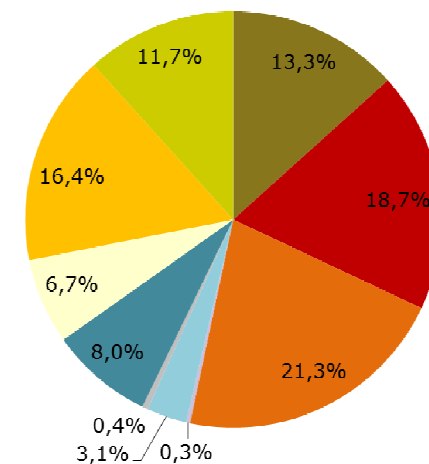


- Gewerbe
- Alle Nutzungen außer Gewerbe und Wohnen
- Alle Nutzungen außer Gewerbe
- Kulturelle Einrichtungen
- Schulen und Kindergärten
- Sonderfunktion
- F&E
- ausschließlich Wohnen
- Wohnen, flexible Nutzung im EG
- vorwiegend Wohnen, flexible Nutzung in allen Geschossen

NBL nach Nutzungen in %
Summe NBL: 1.000.000 m²



BGF nach Nutzungen in %
Summe BGF: 2.250.000 m²





Funktionelle Durchmischung – strukturelle Offenheit

Vision: „das ganze Leben“ in einer lebenswerten, nachhaltigen Stadt

→ Ziele der städtebaulichen Entwicklung:

- belebter öffentlicher Raum
- umweltfreundliche Mobilität, kurze Wege
- ein funktionell durchmischtes Quartier

→ Maßnahmen:

- Programmierung und Management der Sockelzone
- strukturelle Vorsorge für künftige Nutzungsänderungen



Sockelzone: Strategie und Programmierung

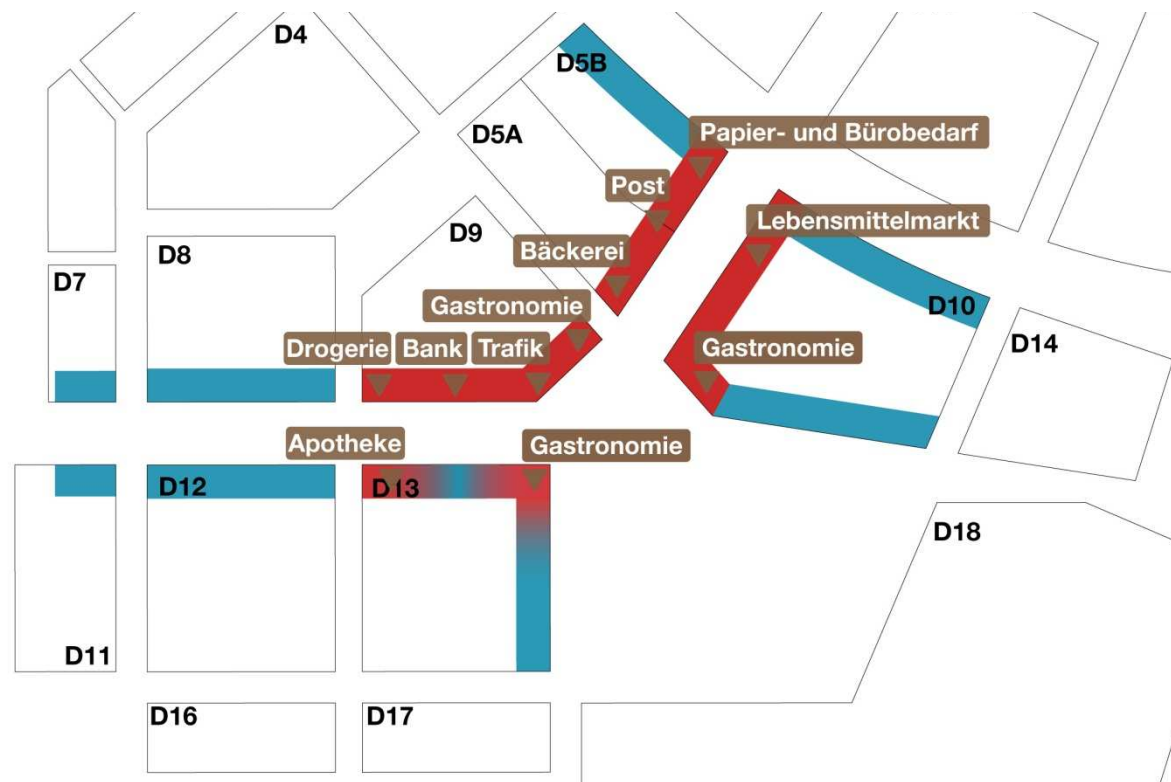
- Belebter öffentlicher Raum: Identifikationsfaktor des Quartiers
- Schnittstelle Bebauung – öffentlicher Raum:
 - Kleinteiligkeit und Vielfalt (Wahrnehmung)
 - Hinwendung zum öffentlichen Raum („eyes on the street“)
 - **„Kommunizierende Sockelzonen“**
- Räumliche Strategie: **„Partitur des öffentlichen Raums“** (Gehl Architects): Entwicklungsachsen, Verdichtung des öff. Lebens
- **Kategorisierung der Sockelzonen** hinsichtlich der Nutzungspotenziale in Bezug auf Orientierung, Verkehr, Mikroklima etc.

Sockelzone: Nahversorgung und Ergänzung

Rot:
Kern der
Nahversorgung

Blau:
Ergänzung NV,
Kleingewerbe,
Gemeinschafts-
einrichtungen

Weiß:
Wohnen +
Arbeiten





Sockelzone: Management

- **Ausweisung von Zonen** mit einer überhöhten Raumhöhe (4 m), Unterscheidung von zwei Kategorien
- **Gründung einer Gesellschaft** zur Anmietung und Bewirtschaftung der Geschäftszone „unter einem Dach“; Definition der Geschäftsbedingungen zwischen Bauträgern und Gesellschaft
- Nutzungsvorgaben in der Geschäftszone zur Sicherstellung eines **ausgewogenen Branchenmixes** aus Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Unterhaltung sowie Kunst und Kultur
- Gezielte **Nutzungsempfehlungen für die Erweiterungszone** als Ergänzung der o.a. Nutzungen, z. B. mit Kleingewerbe, wohnungsbezogenen Arbeitsräumen, Gemeinschaftseinrichtungen.



Nutzungsoffene Strukturen: Motivation

- Stadtwerdung als **Prozess** begreifen, Stadt-**Entwicklung** ermöglichen (**Umnutzung, Mutation, Aneignung**) → schafft Komplexität und Tiefe einer Stadt
- **Robustes Gerüst** für den Prozess der Stadtwerdung/-entwicklung auf verschiedenen Maßstabsebenen (Masterplan – Haus)
- Entwicklung neuer (?) **Gebäudetypologien** als Zellen der Nachhaltigkeit; Prinzip Gründerzeithaus
- Nutzungsoffenheit verlängert den **Lebenszyklus** der Gebäude und damit deren ökonomische und ökologische Bilanz.

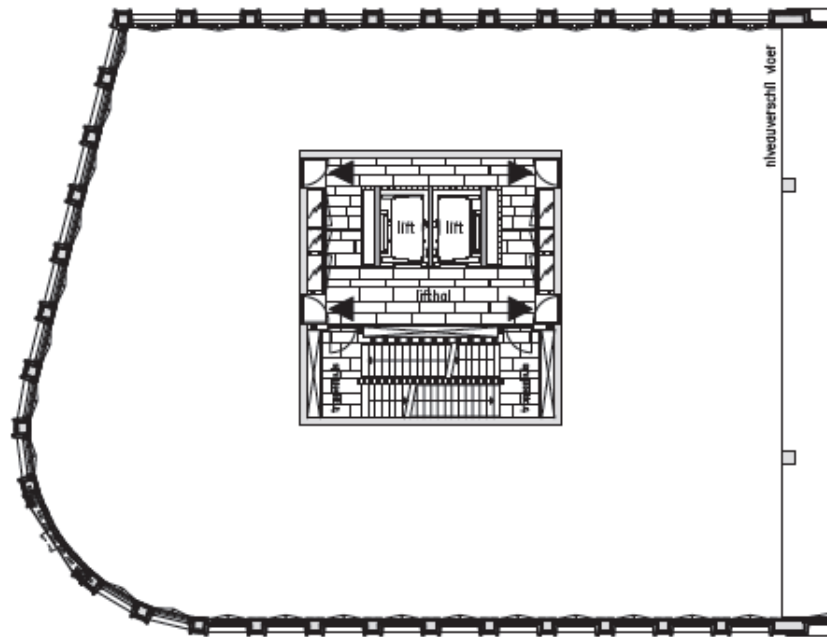


Nutzungsoffene Strukturen: Erste Schritte

- **Anforderung an den Wohnungsbau**, einen bestimmten **Anteil an Nutzfläche** „nutzungsoffen“ herzustellen
- Planungsparameter:
 - Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen an Wohnbau und Arbeitsstätten
 - Lichte **Raumhöhe** von mind. 2,80 - 3,00 m; in bestimmten definierten Sockelzonen 4,00 m.
 - **Flexible Grundrissorganisation** (Zusammenlegen/Trennen von Räumen, Position und Erweiterbarkeit von Sanitärkernen und Schächten, Funktionalität des Erschließungssystems etc.)
 - **Ressourcenschonende Gebäudeplanung** (Verschattung, Speichermassen, Tageslichtversorgung etc.)

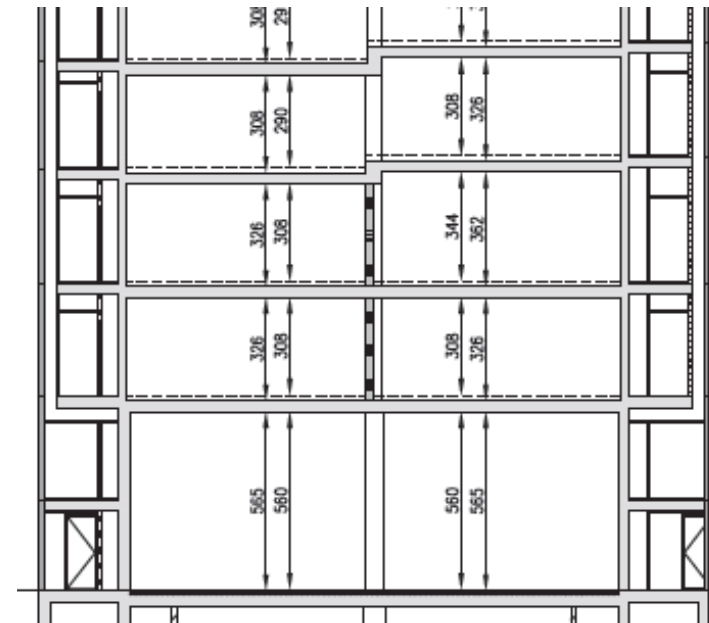
Nutzungsoffene Strukturen: Ziel

- „**Stadthaus**“ statt spezialisiertem Gebäude = Zelle eines nachhaltigen Städtebaus



Flexibler Grundriss

Abb.: www.solids.nl



- überdurchschnittliche Raumhöhe
Bsp. „Solids“, Amsterdam-IJburg

Businesslunch + Babybrei

Meetingtisch + Couchlandschaft

Kopfstand + Wohlstand

Börsegang + Yogastunde

Geschäftsbericht + Liebesbrief

Workstyle + Lifestyle

Morgen + Übermorgen

Face to Face + Arm in Arm

Ausblick + Weitblick

Das ganze Leben.

**Aktuelle
Informationen:
www.aspern-seestadt.at**

