



Entscheidend ist das Eigentümer- Commitment

Gerhard Schuster, CEO der Wien 3420 aspern Development AG, der Entwicklungsgesellschaft hinter der Aspern Seestadt in Wien, über Zukunft und Erfolgskriterien der Stadtentwicklung.

Fragen: Matthias Boeckl



Die Skyline der Seestadt Aspern 2020, u. a. mit dem „HoHo“ (Holzhochhaus) von Rüdiger Lainer (ganz links) und dem Wohnturm „Wohnen am See“ von querkraft rechts daneben. Foto Daniel Howelka

Welche Schwerpunkte wird die Entwicklung der Seestadt in den nächsten fünf Jahren bringen?

In den nächsten zwei bis drei Jahren werden wir den Großteil des „Quartiers am Seebogen“ fertigstellen. Die Projekte dort sind bereits im Bau oder stehen unmittelbar vor Baubeginn. Hier wird es um die 1200 Wohneinheiten geben, aber auch einen weiteren Schulcampus, ein Jugendzentrum, eine Bücherei und die Jugendorganisation WienXtra, einen Wirtschaftspark und den „Campus der Religionen“. Es wird erneut ein sehr bunt gemischtes Quartier sein. Damit wollen wir die Grundkonzeption der engen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, auch im geförderten und sozialen Wohnbau, in einen echten Praxistest schicken. Dieser Praxistest ist auch Teil der Internationalen Bauausstellung Wien – Neues soziales Wohnen (IBA 2022), die heuer, 2020, bereits eine Zwischenpräsentation zeigte. Etliche der Projekte sind IBA-Kandidaten, aber auch gewissermaßen das gesamte Quartier

„Am Seebogen“. Wir haben dort nämlich gemeinsam mit der IBA das Instrument der „Quartierswerkstatt“ etabliert. Das ist ein Format, in dem man die Planer des Freiraums und der Bauten und die Entwickler der unterschiedlichen Projekte zusammenbringt. Die Werkstatt sorgt dafür, dass es optimale Schnittstellenlösungen gibt, dass Synergien genutzt werden und dass gemeinsame Qualitätssicherungen betrieben wird. Und zwar sowohl bezüglich architektonischer Qualität und Freiraumgestaltung als auch in der organisatorischen Qualität. Die Strukturen sollen so aufgebaut werden, dass in der Besiedelung und Nutzung die nicht ganz homogenen Funktionen hier auch wirklich gut miteinander auskommen und sich bestens ergänzen.

Wie arbeitet die Quartierswerkstatt konkret?

Wir als Entwicklungsgesellschaft organisieren das und stellen das Angebot. Wir können aber natürlich niemanden zwingen, mit uns zu kooperieren. Sobald wir ein Grundstück verkauft haben, kann jeder

Bauherr sagen, dass er selbst für qualitätsvolle Planung sorgt. Wir haben ja schließlich schon vorher diese Partner ausgewählt, von denen wir glauben, dass sie ähnlich ticken wie wir. Wir bieten in der Quartierswerkstatt aber eine Struktur an, mit der man perfekt an die Planungen der Umgebung andocken kann – also etwa bezüglich Grünraum, Verkehrsflächen, Nachbarschaftsdienste und Infrastruktur. Alles mit dem Ziel, Mehrwert zu schaffen. Die Quartierswerkstatt trifft sich je nach Bedarf viertel- bis halbjährlich. Anfangs ging es hier vor allem um Planungen: Man koordiniert Planungskonzepte, identifiziert mögliche Kollisionen und sucht Lösungen, wo es Reibungen geben könnte. Programmierungen werden abgestimmt, aber auch technische Lösungen, etwa bei Gehsteigen, Freiräumen und Spielflächen. Beispielsweise sollten nicht drei Projekte direkt nebeneinander entstehen, die alle eine Sporthalle anbieten, sondern vielleicht nur eines mit Turnsaal, dafür aber weitere mit Probe-raum für Musik und Theater sowie einem sozialen Treffpunkt. Dafür sorgen wir.

Welche Architekturwettbewerbe wird es in nächster Zeit geben?

Gerade eben, im August 2020, wurde der internationale Wettbewerb für den Campus der Religionen entschieden. Und demnächst bereiten wir gemeinsam mit dem Wohnfonds der Stadt Wien einen weiteren Baurägerwettbewerb vor. Diese Verfahren haben in der Regel einen Vorlauf von einem bis zwei Jahren. So wird es wahrscheinlich im Jahr 2022 einen Baurägerwettbewerb geben, in dem wir wieder einige Baufelder beplanen, die gemeinsam ein Quartier bilden oder ein bestimmtes Thema bearbeiten. Etwa das Thema des seriellen Bauens oder bestimmte Baustoffe sowie Optimierung von Energieproduktion und -versorgung. Hier könnte es beispielsweise um Energielösungen auf Quartiersebene gehen. Oder auch um neue Themen für Baugruppen-Projekte, etwa beim Mehrgenerationen-Wohnen. Außerdem soll es 2021 ein

Bieterverfahren für zwei prominente und für den Norden der Seestadt sehr wichtige Baufelder an der Seestadtpromenade geben. Diese relativ lange Promenade am Nordostufer des Sees wird anders gestaltet sein als das Südufer mit seinem Park und den Grünräumen, Wiesen, kleinen Stränden und bepflanzten Uferbereichen. Es wird eine sehr urbane Uferkante geben, wie man sie von Hafenstädten her kennt, etwa von der HafenCity in Hamburg. Man soll hier auch entspannt sitzen und flanieren können. Die „Waterfront“ wird Geschäfte und Gastronomie bieten. Dazu werden Architekturwettbewerbe ausgelobt werden, auch weil hier Hochhäuser entstehen werden, wofür ja Realisierungswettbewerbe vorgeschrieben sind. Da suchen wir die besten Konzepte für diese beiden Baufelder. Jedes hat über 30.000 m² Bruttogeschoßfläche, es sind also große Objekte mit entsprechend ausgebildeten Sockelzonen. Dafür haben wir bereits einen städtebaulichen

Wettbewerb durchgeführt, auf Basis dessen nun unterschiedliche Qualitätsanforderungen definiert wurden – bezüglich Sockelhöhe und einem Arkadengang, an dem die Läden und Gastronomielokale mit Gastgärten liegen werden. All das soll so gestaltet werden, dass es nicht mehr dem Zufall überlassen bleibt, ob es funktioniert, da es bereits vorkonzipiert ist. Auf diesen Konzepten setzen dann die Architekturwettbewerbe auf.

Wie lief das städtebauliche Vorverfahren dazu ab?

Das war ein offener zweistufiger Wettbewerb, den das Wiener Büro Studio Vlay Streeruwitz mit Carla Lo Landschaftsarchitektur gewonnen hat. In einer Art Werkstattverfahren haben wir dann unter Beiziehung verschiedener Experten aus Deutschland und Österreich, etwa für Einkaufsstraßen, Kulturquartiere und Brandingprozesse, das finale Konzept entwickelt. Das Produkt ist ein Planungshandbuch mit



Das südwestliche Quartier der Seestadt 2019. Im Vordergrund die U-Bahn-Station und das „hoHo“. Foto MA 18. C. Fürthner



Das zukünftige Quartier am Seebogen mit Arkadengängen entlang einer Seepromenade. Visualisierung von schreinerkastler

Leitlinien, die zum Teil auch der Gestaltung eine Orientierung geben. Denn es soll einen verbindenden gestalterischen Bogen geben. Wichtig ist, dass auch Themen des klimasensiblen Städtebaus Eingang in das Handbuch fanden. Man wird etwa je nach Gebäudetypologie die Produktion von nachhaltiger Energie vor Ort thematisieren, etwa mittels PV am Dach oder in der Fassade. Oder auch, wie man mittels Verschattungs- und Bepflanzungskonzepten der urbanen Überhitzung begegnen kann.

Erfordert die Coronakrise eine Strategieanpassung der Seestadt-Entwicklung?

Ich bin ziemlich sicher, dass unsere Entwicklungsstrategie etwa auch das Home Office gut unterstützt, da sie nicht ausschließlich auf eine einzige Nutzungskategorie setzt. Sondern auf einen Nutzungsmix sowie hohe Freiraumqualität im öffentlichen Raum mit Fußgängerzonen sowie an den Gebäuden selbst mit Terrassen, Loggien, Balkonen, Innenhöfen. So können unsere BewohnerInnen besser mit den Corona-

Auswirkungen zu Rande kommen. Da haben wir bereits die Rückmeldung, dass wir diesbezüglich ein resilientes Stadtentwicklungskonzept verfolgen. Wo uns niemand helfen kann und wo wir sehr vorsichtig in der Risiko-Einschätzung sind, ist die Frage des Bürobaus. Wie geht es mit Bürokonzeptionen weiter? Wir haben derzeit einige Büro-Objekte in Fertigstellung, die nicht sehr groß sind. Das Projekt Sirius – Ergebnis eines internationalen geladenen Architekturwettbewerbs – ist eine Mischung aus einem Professoren-Gästehaus der Universität Wien, einer Volkshochschule, freifinanzierten Miet- und Eigentumswohnungen, einem Drogeriemarkt im Erdgeschoß sowie Büros, deren Flächen jetzt in Vermietung gehen. Außerdem ist es relevant, wenn das Hotel Dormero im HoHo Wien Corona-bedingt erst verspätet aufsperrern kann. Corona verunsichert naturgemäß manche Branchen mehr und wir wissen nicht, wie lange die Verunsicherung dauert. Wir überlegen uns daher schon, wann wir annehmen, dass potenzielle Partner wieder in solche Projekte einsteigen würden.

Ist die Seestadt resilienter aufgestellt als andere Stadtentwicklungsgebiete?

Unsere Strategie hat sich als richtig herausgestellt, aber sie immunisiert uns natürlich nicht gegen alle negativen Rahmenbedingungen. Aber im Grunde können wir entspannt weitermachen, weil sich das Gesamtkonzept als sehr resilient erwiesen hat.

Was sind die aktuellen Hoffnungsträger der Seestadt?

Mit dem Projekt ARIANA bekommen wir in Kürze eine hochmoderne Event-Location mit Fokus auf den B2B-Bereich. Wir sind mit verschiedenen anderen Entwicklern im Gespräch. Mit der Wirtschaftsagentur werden wir eine weitere Etappe des Technologiezentrums Seestadt in Bau bringen, neben dem Technologiezentrum 1 und 2. Dort ziehen große und kleine Software-Entwickler ein, denkbar sind auch Digitalisierungsspezialisten für den Bau- und Energiebereich. Demnächst werden wir ein Demo-Center eröffnen, wo die Aspern Smart City Research (ASCR) ihre Energieforschungs-



Schlendern und Schlemmen an der neuen Seestadtpromenade. Visualisierung von schreinerkastler

projekte präsentiert und im Rahmen unserer Kooperation mit dem Innovationslabor „Digital findet Stadt“ Anbieter von Digital Building Solutions ihr Know-how präsentieren. Das zeigt uns, dass wir attraktiv für Branchen sind, die entscheidende Zukunftsfragen lösen helfen. Etwa das Klimathema, wo das Bauen und dessen Konzeption einen ganz wesentlichen Beitrag leistet. Im vorher erwähnten Sirius werden wir auch innovative Gastronomie haben. Wir freuen uns sehr, dass solche Betriebe nicht nur in Selbstläufer-Bezirken für einschlägige Lifestyle-Nachfragen eröffnen, sondern auch in einem offenen Setting, wie wir es hier anbieten.

Welchen Austausch pflegt die Seestadt mit der internationalen Architekturdebatte?

Für mich hat sich etwa beim „Forum Trieste“ im September 2020 bestätigt, dass – abseits aller Kontroversen zwischen verschiedenen Architekturauffassungen – der Planungsprozess das Entscheidende an guter Architektur und gutem Städtebau ist. Er muss professionell aufgesetzt sein, die wesentlichen Stakeholder müssen sich auf Augenhöhe austauschen. Nur so entstehen taugliche, zukunftsfeste Lösungen. Und dann werden auch die Architektursprachen nebensächlich – ob es nun

ein postmoderner Zugang ist, ein technoider oder ein historisierender. Es braucht ein werteorientiertes Herangehen an den Planungsprozess. Ich glaube, dass wir in der Seestadt einige gute Beispiele dafür geliefert haben, dass dies möglich ist. Diese Beispiele haben wir in Triest und anderswo eingebracht und sie werden auch international weiterdiskutiert. Stadtentwicklung braucht zudem auch laufend kritische Evaluierung: Wir haben vielleicht nicht alles richtig gemacht, aber wir haben sehr viel richtig gemacht. Wir prüfen stets, wo wir noch Luft nach oben haben – diese Potentiale identifizieren wir und daran lernen wir. Zum Beispiel werden wir bei der Freiraum- und Straßenplanung in den nun anstehenden nördlichen Quartiersentwicklungen alles konsequent am Schwammstadt-Prinzip ausrichten. Im südlichen Teil haben wir das vorerst an einigen Straßen gemeinsam mit der Magistratsabteilung 28 und der Stadtplanung erprobt. Dort hat das bestens funktioniert. Deshalb wird das Schwammstadt-Prinzip jetzt im Norden zum durchgängigen Konzept mit entsprechender Bepflanzung. Neben klimasensibler Architektur werden auch Freiraum und Infrastruktur so gestaltet, dass sie maximale Kühlungseffekte und Wasserbindung ermöglichen. So vermeiden wir nachträgliche Kühlungsmaßnahmen.

Die Seestadt hat wegen des einheitlichen Grundeigentums und den politischen Rahmenbedingungen sehr günstige Voraussetzungen einer gelungenen Stadtentwicklung. Kann man das hier Gelernte auf Bestandsquartiere mit großer Diversität anwenden?

Bei unseren günstigen Rahmenbedingungen sind die beschriebenen Planungsmethoden realisierbar. Die Seestadt kann aber natürlich keine Blaupause für jede städteplanerische Aufgabenstellung sein. Es funktioniert, wenn man ein großes Projekt und eine einheitliche Eigentümerschaft hat, die sich zu bestimmten Planungsprinzipien bekennt. Wenn dies der Fall ist, dann kann man hohe Qualitätslevels anstreben und sie leichter umsetzen. Wir müssen beispielsweise kaum zusätzliche Baugründe ankaufen. 99 Prozent der Gesamtfläche gehören der Republik Österreich sowie zwei Einrichtungen der Stadt Wien – dem Wirtschaftsförderungsfonds und dem Wohnfonds. Wir haben drei öffentliche Eigentümer, die sich auf etwas verständigt haben, das damals keineswegs selbstverständlich war. Von diesem Glücksfall leben wir noch heute.

GERHARD SCHUSTER

ist seit 2014 Vorstandsvorsitzender der Wien 3420 aspern Development AG. Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Salzburg, danach in Leitungsfunktionen im Bundesdienst in verschiedenen Ministerien, u.a. als Abteilungsleiter für Konsumentenschutz. Experte für Wohnbaufinanzierung für die ERSTE-Bank und Geschäftsführer der S-Wohnbauträger GmbH. Von 1996 bis 2013 Geschäftsführer der BUWOG – Bauen und Wohnen GmbH. Schuster betreut als Vorsitzender des Vorstandes der Wien 3420 aspern Development AG die Agenden Vertrieb, Marketing, Kommunikation und Personal.