

## Kabelwerk: Ein städtebauliches Modell

Volkmar Pamer<sup>1\*</sup>

### Zusammenfassung

Alleine das Interesse, das dem Kabelwerk - auch Jahre nach seiner Fertigstellung entgegen gebracht wird, sagt viel über die Einzigartigkeit dieses Projekts aus. Der Bekanntheitsgrad in Fachkreisen (China, Japan, USA, vielen Ländern der EU und Norwegen) ist enorm. Viele Anfragen von Schulen, Fachhochschulen und Universitäten zeigen, dass hier ein Modellfall geschaffen wurde. Es gibt zwar nichts, was es vielleicht nicht schon in anderen Projekten gegeben hat, aber wie es aussieht, ist es hier erstmals gelungen, alle nach dem heutigen Stand der Stadtplanung wichtigen Kriterien in einem Projekt zusammenzuführen. Natürlich wurden nicht alle Ziele, die im Laufe des Planungsprozesses von den verschiedenen Beteiligten angestrebt wurden, erreicht. Dennoch war es möglich, einen Kompromiss zu finden, der alle Mitwir-

kenden grundsätzlich zufrieden stellt. Die Kabelwerke mögen vielleicht ein Modell darstellen, niemals aber ein Rezept. Eine Kabelwerkplanung ist nicht direkt auf andere Projekte umzulegen, erlaubt es aber verschiedene Mechanismen aufzugreifen und entsprechend zu adaptieren. Die wichtigste Erkenntnis mag dabei sein, dass - abseits von stadt- und objektplanerischen Faktoren - vorab eine grundsätzliche Kenntnis über einen Planungsprozess vonnöten ist, wobei gleichzeitig der Freiraum gegeben sein muss, innerhalb dieses Prozesses flexibel zu sein, um rasch auf wechselnde Bedingungen reagieren zu können. Dies ist aber nur möglich, wenn es unter allen Beteiligten eine Bereitschaft zur Flexibilität, zum Verlassen gewohnter Denkbahnen und eine kritische Masse an Enthusiasmus gibt - kurz gesagt, es hängt ausschließlich von den handelnden Personen ab.



Abbildung 1: Luftbild 2011 © Kabelwerk Bauträger

<sup>1</sup> Magistratsabteilung 21B, Stadtteilplanung und Flächennutzung, Rathausstraße 14-16, A-1082 WIEN

\* DI Volkmar PAMER, volkmar.pamer@wien.gv.at



## Background Kabelwerke

### *Lage in Wien*

Das Projekt Kabelwerk ist auf einem ehemaligen Fabrikgelände im südlichen Bereich des 12. Bezirks, Meidling, gelegen. Das Stadtzentrum ist mit der U-Bahn in 10 Minuten erreichbar. Die umliegenden Strukturen sind äußerst heterogen - von zweigeschossigen Reihenhäusern bis zu Gemeindebauten und frei stehenden Einfamilienhäusern.

### *Geschichte des Kabelwerks*

Das Kabelwerk wurde nach exakt 100 Jahren Bestand im Dezember 1997 geschlossen. Errichtet außerhalb des Linienwalles auf der sprichwörtlichen leeren Wiese, war es ein starker Magnet und Auslöser für die Bebauung und Siedlungsentwicklung rund um die Fabrik. Als Zentrum der Umgebung, nicht nur örtlich, sondern auch als Ort der Arbeit und der Geldbeschaffung, war und ist das Kabelwerk ein starker Identitätsgeber für seine Umgebung.

## Projektentwicklung Kabelwerk

### *Die fünf Säulen des Projektes*

1. Bürgermitbeteiligung
2. Zwischennutzung
3. Kooperativer Planungsprozess
4. neue städtebauliche Instrumente
5. Gebietsmanagement

### 1. Bürgerbeteiligung

Eine schon im Vorfeld der Planung beginnende und nach Besiedelung noch immer gepflegte Bürgerbeteiligung ist einer der Grundpfeiler des Erfolgs des Projekts. Ideen der Bewohner der Umgebung flossen ein, laufend wurden die Bewohner von Planungen informiert und es fand ein steter Gedankenaustausch statt. Dies führte zu einer äußerst positiven Einstellung der Anrainer zu diesem Bauvorhaben. Der Standard titelte im August 2005: „Das Wunder von Wien“ und schreibt: „einige hunderttausend Quadratmeter Nutzfläche werden hier innerhalb von 2-3 Jahren gebaut, aber kein einziger Anrainer protestiert. Wie so etwas möglich ist, wollten neuerdings sogar die Chinesen von den Projektbetreuern vor Ort wissen.“

### 2. Zwischennutzung

Entgegengesetzt der herkömmlichen Praxis bei großen Bauvorhaben, die Fläche zuerst von sämtlichem Bestand zu räumen, dann zu umzäunen und bis zum Anrollen der Baufahrzeuge brach liegen zu lassen, ging man beim Kabelwerk einen anderen Weg.

Die Backsteinziegelgebäude, die kulturell und von ihrer Substanz als erhaltenswert angesehen sind, wurden einer kulturellen Zwischennutzung übergeben. Die äußerst engagierte Kulturarbeiter der Gruppe IG Kabelwerke umfasste

Theaterproduktionen, Musikhappenings, eine Graffiti-Akademie etc. Die umliegende Bevölkerung übernahm überraschend großen Anteil auch durch eigene Aktivitäten und nahm dadurch direkt an der Aneignung und Belebung des neuen Gebiets teil. Über 500.000 (!) Besucher konnten innerhalb von 5 Jahren von der IG Kultur begrüßt werden.

## 3. Kooperativer Planungsprozess

Um die von der Stadt Wien geforderten urbanen Qualitäten zu erreichen, musste ein völlig neuer Weg der Planung beschritten werden.

Die komplexen Anforderungen an das Projekt Kabelwerk - neue Stadtteilidentität, urbane Vernetzung, Raum- und Freiraumqualität, Nutzungssynthese, Verkehrserschließung, Zwischennutzung, Bürgerbeteiligung - wie auch die Forderung nach einem neuen Denkansatz, einer neuen Dimension in der Planung, machten von Anfang an notwendig, bislang übliche Handlungsabläufe zu verändern. Daher waren Kooperation und Interaktion der Beteiligten kein Lippenbekenntnis sondern ein zentrales Anliegen dieses Planungsansatzes. Zwei Foren wurden für diese Aufgaben installiert:

### *a) Die Arbeitsgruppe*

In 14-tägigen Treffen fungierte die Arbeitsgruppe als das zentrale Informations-, Diskussions- und Stadterneuerungsinstrument der Planung. Sie vernetzte alle wesentlichen Akteure wie Vertreter der Stadt, des Bezirks, verschiedenste Konsulenten verschiedenster Fachgebiete, Planer, Bauherrn und Anrainer. Die Arbeitsgruppe entwickelte verschiedenste Lösungsansätze, stellte sie ins Forum, diskutierte sie und versuchte einen Konsens zu finden. Es bildete sich ein Raum des Vertrauens und der gegenseitigen Achtung, der eine konstruktive Arbeit an noch nicht erprobten Strukturen zuließ.

Eine wesentliche Rolle innerhalb des Prozesses spielten die so genannten „Testprojekte“. Jeweils mindestens 2 Architektenteams entwickelten auf Grund vorgegebener Regeln eines Bebauungsplans Testprojekte, um zu testen ob diese Regeln zu den gewünschten hohen Anforderungen führten. Die Testprojekte minimieren die Risiken des Experiments.

### *b) Die städtebauliche Begleitgruppe*

Als begleitendes, übergeordnetes Forum wurde eine Plattform geschaffen, welche die von der Arbeitsgruppe entwickelten Lösungen diskutierte und einerseits als Korrektiv und andererseits als Impulsgeber der Arbeitsgruppe diente. Die Bedeutung der städtebaulichen Begleitgruppe als Mediator war ein wesentlicher. Turbulenzen und Gegensätze, die sich während der Diskussionen in den Arbeitsgruppen aufgebaut hatten, wurden in den Sitzungen der städtebaulichen Begleitgruppe diskutiert und im Hinblick auf die nächsten Schritte entschieden. Schließlich dienten die Termine an denen die Begleitgruppe tagte, auch als wichtige Etappenziele und waren somit für die Umsetzung des geplanten Zeithorizonts von eminenter Bedeutung. Darüber hinaus fungierte die Begleitgruppe als Forum, um Lösungsansätze der Bevölkerung vorzustellen und mit dieser zu diskutieren und eventuelle Einwände entgegenzunehmen.

## 4. Städtebauliche Instrumente: Der Bebauungsplan - Neue Instrumente, strategische Vorgaben

### a) Freiräume

Kabelwerk als Teil einer Stadt wird durch seine Freiräume definiert. Wesentliche Ansätze zur Entwicklung der Freiräume waren:

- Fortsetzung bestehender Straßen- und Gassenzüge
- Aufnehmen der historischen Stüber-Günther Gasse (im Fabrikgelände nicht mehr existent) als neues Rückgrat des Kabelwerkes
- eine Serie verschiedener Außenräume/Plätze, verteilt über das Gebiet mit unterschiedlichen Qualitäten
- ein Vorherrschen städtisch urbaner harter Außenräume und dem gegenüber gesetzt weiche Naturräume.
- eine vielfache Durchwegung mit einer klaren Wegehierarchie
- das Freihalten des Zentrums von jeglichem fließenden Verkehr

### b) Anbaupflicht, „wrap-around architecture“

Wesentlicher Ausgangspunkt des Projekts Kabelwerk war, die Außenräume festzulegen und Bebauungen nach diesen Außenräumen zu richten. Um diese städtischen Außenräume entstehen zu lassen, wurde das Instrument der Anbaupflicht installiert, d.h. sämtliche Bauplätze haben Fassaden an öffentlichen Plätzen zu errichten und dürfen davon nicht abrücken.

### c) Kubatur/Bonuskubatur

Für jeden Bauplatz wurde eine auszunutzende Kubatur festgeschrieben und darüber hinaus eine so genannte Bonuskubatur (ca. 20%). Diese Bonuskubatur kann verbaut werden, aber nur dann, wenn sie folgenden Kriterien dient.

- größere Raumhöhen
- mehr Gemeinschaftsanlagen
- vergrößerte Erschließungsflächen

Das heißt, die Bonuskubatur dient dazu, Raumqualitäten zu erhöhen und Gemeinschaftsflächen zu maximieren, nicht aber einen verwertbaren Nutzflächengewinn

### d) Das Sockelgeschoß

Jedem Bauplatz wurde eine zu errichtende Geländehöhe so vorgeschrieben, dass an dem sanft nach Süden fallenden Hang pro Bauplatz Sockeln, die deutlich aus der Umgebung ragen, entstehen. Oberhalb dieses Sockels kann die vorgeschriebene Kubatur errichtet werden. Die Höhe der Sockelgeschosse wurde so festgelegt, dass innerhalb des Sockels Räume errichtet werden konnten. Allerdings wurde die Verwendung als Wohnung ausgeschlossen. Die Sockelzonen stellen so quasi das Grundgerüst der städtebaulichen Ordnung im Kabelwerk dar, und fungieren darüber hinaus als Aktiv- und Reserveflächen. Aktivflächen insofern als hier Kleingewerbe, Kleinbüros, Werkstätten und Gemeinschaftsräume angesiedelt werden können.

### e) Nutzungsverteilung

Im Bebauungsplan wurde sowohl für den nördlichen wie für den südlichen Teil eine Nutzungsverteilung vorgeschrieben, welche die prozentuellen Anteile von Nicht-Wohnen vorschreibt. Hiermit soll eine starke Durchmischung der Funktionen gewährleistet werden.

f) Der Bebauungsplan legt die Position möglicher Garagen fest. Er setzt weiters fest, dass der zentrale und größte Teil des Kabelwerkes autofrei gehalten wird.

g) Weiters legt der Bebauungsplan die zu erhaltenden Altbauten und deren Nutzungen fest.

## 5. Gebietsmanagement

Da über einen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan niemals alle Intentionen des Planungsprozesses transportiert, geschweige denn in diesem festgeschrieben werden können, entschloss man sich zur Schaffung eines Gebiets-

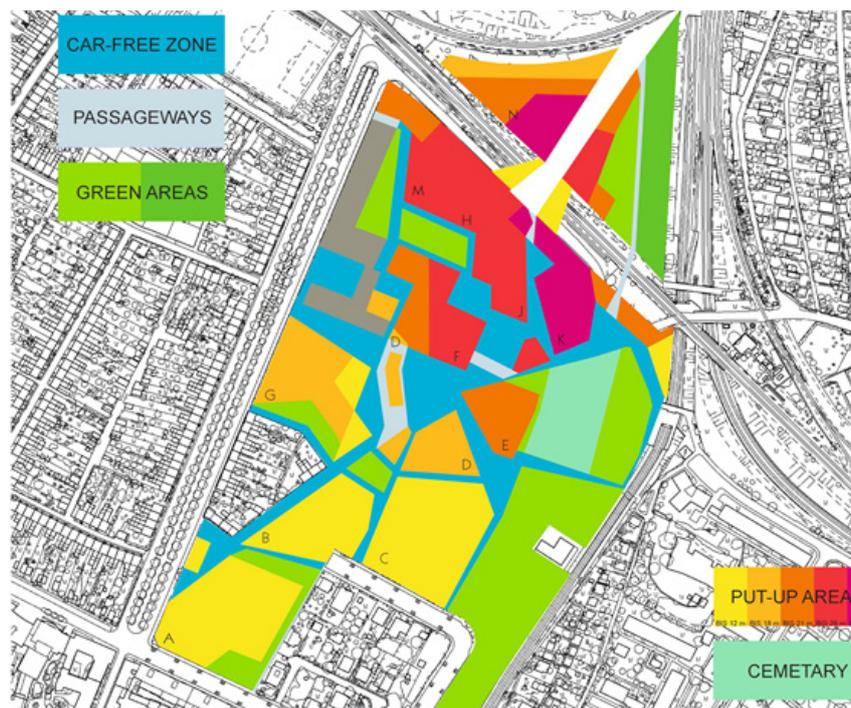


Abbildung 2: Schemaplan © MA 21B

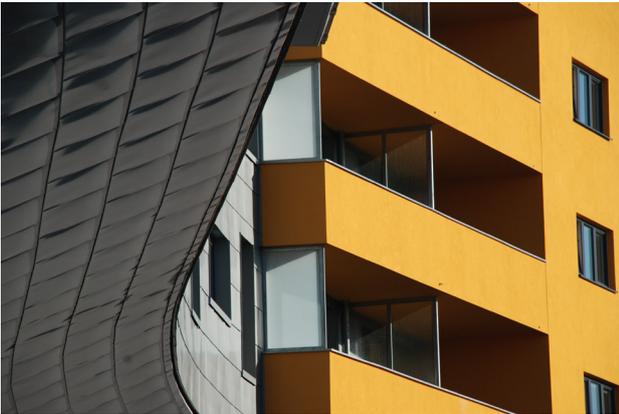


Abbildung 3-6 (iUZS): Bauteil C, Arch. Schwalm-Theiss-Gressenbauer; Bauteil D2, Arch. Mascha-Seethaler; Bauteil G; Arch. Wurnig-Klajic Bauteil D1, Arch. Hermann - Valentiny; © Pamer

managements, mittels dessen man die Umsetzung der Vorstellungen garantieren sollte. Im Gebietsmanagement wirken die Vertreter der Bauträger, Vertreter der für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan verantwortlichen Magistratsdienststelle, der Bürgerbeirat und ein Vertreter des Bezirks. In regelmäßigen Zusammenkünften wurde über den Planungsfortschritt und danach über den Baufortschritt diskutiert und bei auftretenden Problemen sofort nach einer praktikablen, für alle Beteiligten zufriedenstellenden Lösung, gesucht. Das Gebietsmanagement kann grundsätzlich als Qualitätsmanagement gesehen werden. Durch die schnelle Reaktion auf auftretende Probleme konnten Friktionen zwischen allen Beteiligten (Anrainer - Bauträger, Bauträger - Architekten, Bauträger - Behörde etc.) rasch und unbürokratisch erledigt werden. Der Verzicht auf klar umrissene Kompetenzbereiche, sondern das Bekenntnis zu einer gewollten Unschärfe an den Trennlinien zwischen Bauträger - Architekt - Bürger - Politik machte ein Miteinander einfacher, da quasi jeder versuchte sich in die „andere“ Seite hineinzudenken und dementsprechend auch mitzudenken. Dies wäre aber ohne den vorangegangenen Prozess und das damit aufgebaute Vertrauen nur schwer möglich.

## Literatur

Pamer V., Kohoutek R., Buchner H. 2004: Kabelwerk, Entwurfsprozess als Modell, A Development Process as a Model

## Statistik

Plangebietsgröße:	ca. 6,5 ha ohne Parkflächen. Mit Park 8,0 ha
Geschossflächenzahl (GFZ):	2,0 (1,2 im Süden bis 3,9 im Norden)
Nutzungen:	Wohnen, Boardinghouse, Kulturzentrum, Hotel, Seminarzentrum, Ärztezentrum, Apotheke, Restaurants, Cafe, Nahversorgung, Kindergarten, Geriatrie, Gemeinschaftsräume
Planungsbeginn	1998
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	2002
Übergabe Bauplatz A (südl. Bauplatz)	2005
Fertigstellung	2009, Geriatrie 2011

## Planer

Architekten:	Mascha&Seethaler, Schwalm-Theiss Gressenbauer, Hermann&Valentiny, pool Architektur, Werkstatt Wien Spiegelfeld, Holnsteiner & Co, DI Wurnig
Freiraumplanung:	H. Langenbach und A. Detzhofer, Wien
Verkehrsplanung:	Rosinak und Partner, Wien
Lichtplanung:	Andreas Zoufal, Linz