

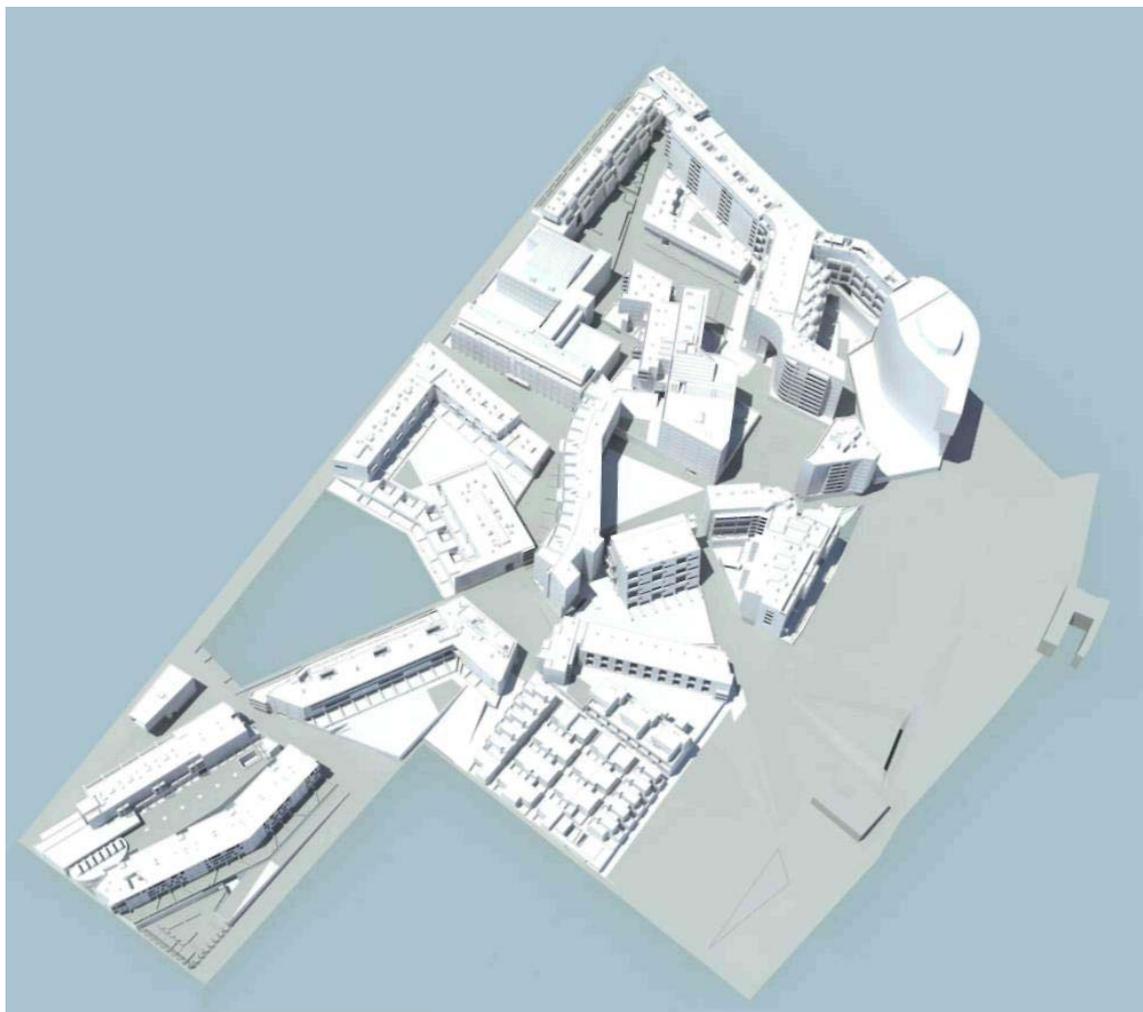
## Kabelwerk: Genese eines Stadtteils

Volkmar PAMER\*, 21Christian SEETHALER\*\*

\*MA 21, \*\*Mascha & Seethaler Architekten

### 1 KABELWERK: EIN STÄDTEBAULICHES MODELL

Bürgerbeteiligung, kooperativer Planungsprozess und neue städtebauliche Instrumente machten den Prozess zum Experiment. Das Experiment ist gelungen und Kabelwerk als realisiertes Projekt ist ein Modellfall für künftige Planungen.



### 2 BACKGROUND WIEN

- Sozialer Wohnbau in Wien: Das Kabelwerk kann nur innerhalb der Tradition des sozialen Wohnbaus in Wien verstanden werden. Der soziale Wohnbau in Wien versteht sich, anders als in anderen Städten, nicht nur als Stützung wirtschaftlich Schwacher sondern als kulturelles Anliegen. Er gibt Anreize für die heutige Gesellschaft adäquate Wohn- und Siedlungsmodelle höchsten Standards zu entwickeln. Jedes Projekt, das gefördert werden soll, wird vom Grundstücksbeirat als Basis des "best practice" Prinzips beurteilt und so Jahr für Jahr die Qualität des Wohnbaus in Ökonomie, Ökologie und Architektur gesteigert. Neu ist beim Projekt Kabelwerk, dass über das Objekt hinaus, die

öffentlichen Räume und der gesamte Stadtteil einer solchen Qualitätssteigerung zugeführt werden sollte. Dazu mussten neue Instrumente der Planung erdacht und ausprobiert werden.

- Städtebauliche Instrumente in Wien:  
Im Spiel zwischen der flexiblen Stadt der vielen Möglichkeiten versus die festgesetzte unveränderbare, bis ins Detail vorgeschriebene Stadt, tendieren städtebauliche Instrumente auf Grund übertriebener Vorsicht bezüglich Rechtssicherheit, zur Erstarrung der Stadt beizutragen. Daher müssen diese von Zeit zu Zeit auf Funktionstüchtigkeit überprüft und neu definiert werden.
- Anforderungen an zukünftige städtebauliche Instrumente:  
Im Vorfeld des Projekts Kabelwerk wurde im so genannten Millenniumsworkshop das bestehende Regelwerk der Planung untersucht und Anforderungen an zukünftige Instrumente definiert. Mit dem Stichwort "Flexibilisierung" wurde der Wunsch nach "mehr Freiheit innerhalb eines gegebenen Rahmens" laut. Freiheiten in Bezug auf Baukörper und Nutzungen.  
Das Schlagwort "Durchmischung" zielt auf einen stärkeren Nutzungsmix und auf eine größere Durchmischung der Bewohnerstrukturen ab.  
Mit dem Schlagwort "Bonuspunkte" wird die Entwicklung städtebaulicher Instrumente, welche eine Qualitätssteigerung fördern, umrissen.

### 3 BACKGROUND KABELWERKE

- Lage in Wien  
Das Projekt Kabelwerk ist auf einem ehemaligen Fabrikgelände, im südlichen Meidling situiert, 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 das Kabelwerk. 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.



### 4 PROJEKTENTWICKLUNG KABELWERKE

Die fünf Säulen des Projektes

1. Bürgerbeteiligung
2. Zwischennutzung
3. Kooperativer Planungsprozess
4. Neue städtebauliche Instrumente
5. Gebietsmanagement

#### 4.1 Bürgermitbeteiligung

Eine schon im Vorfeld der Planung beginnende und nach Besiedelung noch immer gepflegte Bürgerbeteiligung ist der Grundpfeiler des Erfolgs von Kabelwerk. Ideen der Bewohner der Umgebung flossen in das Projekt ein, laufend wurden und werden die Bewohner von Planungen informiert und es findet ein steter Gedankenaustausch statt. Dies führte zu einer äußerst positiven Einstellung der Anrainer zu einem doch in seiner Entstehungszeit belastenden 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."

## 4.2 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 wurden, wurden einer kulturellen Zwischennutzung übergeben. Die äußerst engagierte Kulturarbeit 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. 500.000 (!) Besucher konnten innerhalb von 5 Jahren von der IG Kultur begrüßt werden.

Auch der Bauträger profitierte:

- a) Mit der kulturellen Bespielung des Areals hörte schlagartig der Vandalismus auf und Sicherheitsdienste konnten eingespart werden.
- b). Die überall promoteten kulturellen Aktivitäten machten das Kabelwerk in der gesamten Stadt und darüber hinaus bekannt. Eine neue Art von Standortmarketing. Die kulturelle Zwischennutzung wurde ein so großer Erfolg, dass sie zu einem bestimmenden Element in den Planungsüberlegungen wurde und daher die Stadt Wien zusagte, einen permanenten Kulturbetrieb zu fördern



## 4.3 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, die Arbeitsgruppe und die städtebauliche Begleitgruppe

- 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, Bauherren 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 minimierten 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

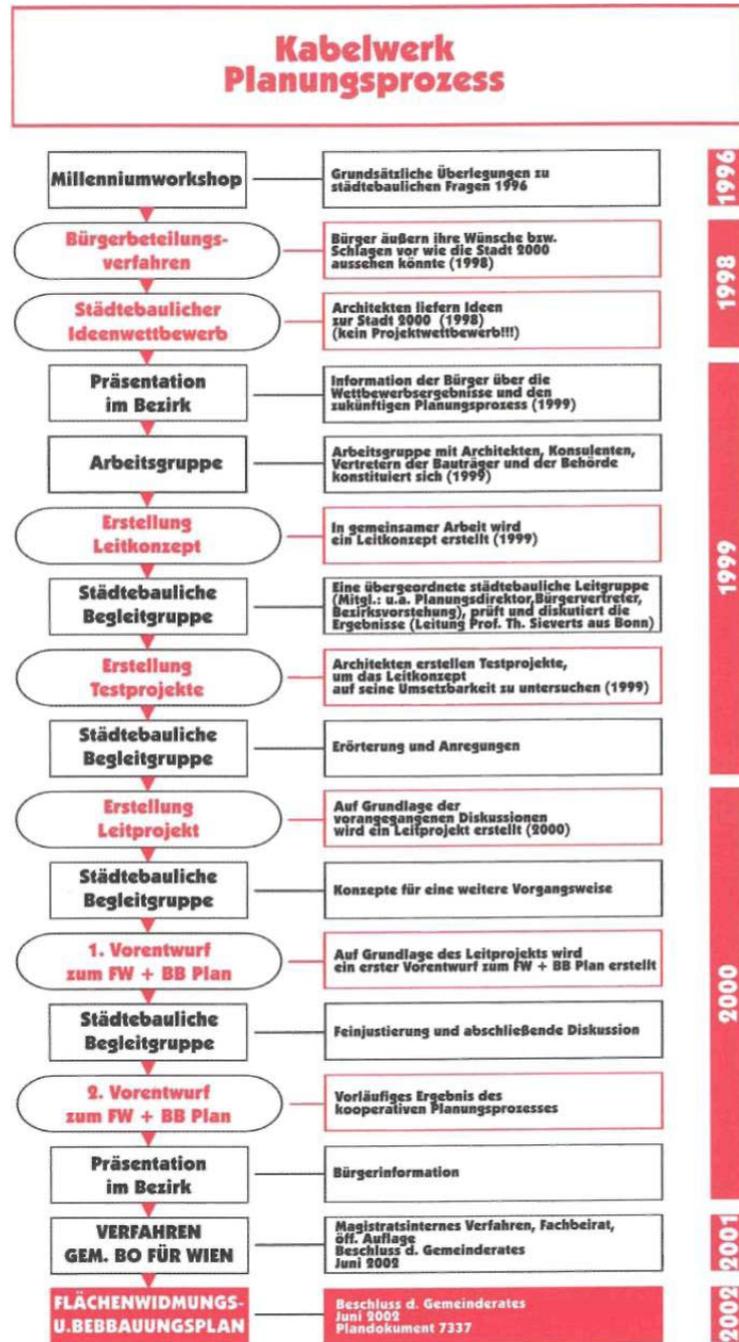
als Mediator war ein wesentlicher. Turbulenzen und Gegensätze, die sich während der Diskussionen in den Arbeitsgruppen aufgebaut hatten, wurden in den Sitzungen der städtebaulichen Begleitgruppe diskutiert und im Hinblick auf die nächsten Schritte entschieden. Schließlich dienten die Termine an denen 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, mit dieser zu diskutieren und eventuelle Einwände entgegenzunehmen.

#### **4.4 Neue städtebauliche Instrumente – Erläuterung siehe Punkt C – der Bebauungsplan**

#### **4.5 Gebietsmanagement**

Da über einen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan niemals alle Intentionen des Planungsprozesses transportiert werden, geschweige denn in diesem festgeschrieben werden können, entschloss man sich zur Schaffung eines Gebietsmanagements, 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 (jetzt über den Baufortschritt) diskutiert und bei auftretenden Problemen, sofort nach einer praktikablen, für alle Beteiligten zufrieden stellenden Lösung, gesucht. Das Gebietsmanagement kann grundsätzlich als Qualitätsmanagement gesehen werden. Durch die schnelle Reaktion auf auftretende Probleme konnten und können Friktionen zwischen allen Beteiligten (Anrainer – Bauträger, Bauträger – Architekten, Bauträger – Behörde etc.) rasch und unbürokratisch erledigt werden. Der Verzicht auf klar umrissene Kompetenzbereiche, das unausgesprochenen Bekenntnis zu einer gewollten Unschärfe an den Trennlinien zwischen Bauträger – Architekt – Bürger – Politik macht ein Miteinander einfacher, da quasi jeder versucht 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. Es ist geplant, das Gebietsmanagement bis zur vollständigen Besiedlung des Areals beizubehalten.

## 5 STRUKTUR DES PLANUNGSPROZESSES



## 6 DER BEBAUUNGSPLAN

Neue Instrumente, strategische Vorgaben

1) Freiräume

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

Freiräume waren:

- Fortsetzung bestehender Straßen- und Gassenzüge,
- Aufnahmen 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

2) Anbaupflicht, wraparound 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.

3) Kubatur / Bonuskubatur Für jeden Bauplatz wurde eine ausnützbar 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.

4) 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 (außer aus Gründen einer sozialen Kontrolle von internen Verbindungswegen) 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. Reserveflächen insofern als die Sockel sehr groß sind und wahrscheinlich bis zur Fertigstellung nicht voll besiedelt werden und daher für spätere oder später aufkommende Erfordernisse zur Verfügung stehen.

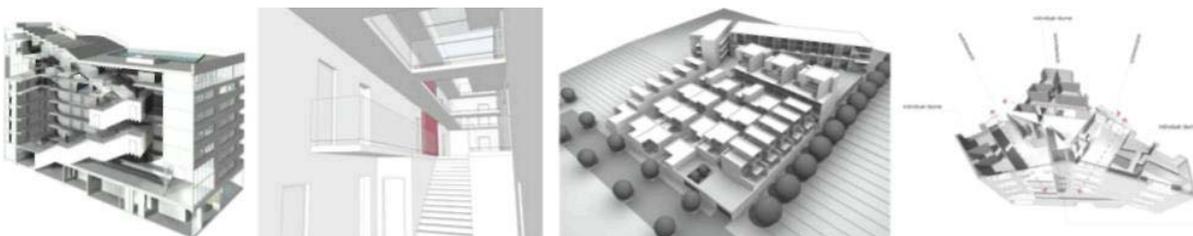
5) Nutzungsverteilung.

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.

6) Der Bebauungsplan legt die Position möglicher Garagen fest. Er setzt weiters den zentralen Teil als quasi „autofreie Zone“ fest.

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

Anhand des Bebauungsplanes wurden die Einzelplanungen durchgeführt, besonderes Augenmerk auf die Bauplatz übergreifenden Freiflächen gelegt.



## 7 RESÜMEE:

Alleine das Interesse, das dem Kabelwerk 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 Mitwirkenden 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.

## 8 STATISTIK:

- Plangebietsgröße: ca. 6,5 ha ohne Parkflächen 8Ha inclusive Bahnpark
- Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0 (1,2 im Süden bis 3,9 im Norden) aufs Nettobauland
- Nutzungen: Wohnen, Boardinghouse, Kulturzentrum, Hotel, Seminarzentrum, Ärztezentrum,
- Apotheke, Restaurants, Cafe, Nahversorgung, Kindergarten, Geriatrie, Gemeinschaftsräume
- Planer:
- Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs: ARGE dyn@mosphäre Rainer Pirker architecture team und The Poor Boys Enterprise
- Fachplanung, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan: Herbert Buchner, MA 21 B Volkmar Pamer, MA 21 B, Tel. 01-4000 88142, pav@m21abb.magwien.gv.at
- Architekten: Architektengruppe Kabelwerk:
- Mascha & Seethaler Tel. 01-587 2924, E-Mail: office@architects.co.at
- Hermann & Valentiny pool Architektur DI Martin Wurnig Schwalm-Theiss & Gressenbauer Werkstatt Wien
- Verkehrsplanung: DI. Rosinak
- Außenanlagenplanung: Heike Langenbach und Anna Detzlhofer
- Lichtplanung: Zoufal Andreas
- Bauherr: „Kabelwerk Bauträger“ GmbH, Oswaldgasse 33, 1120 Wien

## 9 CHRONOLOGIE DES PROJEKTES:

- Schließung der Kabel und Drahtwerke AG am 19.Dezember 1997
- Bürgerbeteiligungsverfahren 1998
- Städtebaulicher Ideenwettbewerb 1998, Jury im Dezember Sieger: ARGE dyn@mosphäre Rainer Pirker architecture team und The Poor Boys Enterprise
- Konstituierung der Arbeitsgruppe KDAG: Frühjahr 1999 1. Sitzung 17.05.1999 und in der Folge weitere 20 Sitzungen und zahlreiche kleinere Besprechungen mit thematischen Schwerpunkten bis Ende 1999
- Kooperative Diskussion und Erarbeitung des Leitkonzepts in der Arbeitsgruppe KDAG auf der Basis der Ausarbeitungen von Haydn und Pirker (Juni bis Oktober 1999)
- Untersuchung zur Erhaltung und künftigen Nutzung von Teilen des Altbestandes KDAG (August/September 1999)

- Laufende Ausarbeitungen zu Verkehr, Grünraum und Leitkonzept
- Vorlage und Diskussion des Entwurfs zum Leitkonzept KDAG in der 1. Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe am 4. Oktober 1999
- Beauftragung (durch die Bauträger) zur Ausarbeitung von 5 Testprojekten, die in Bebauungsstudien die Anwendbarkeit des im Leitkonzept vorgeschlagenen Regelwerks überprüfen sollten (November 1999)
- Präsentation der Zwischenergebnisse der Testprojekte in der zweiten Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe am 14. und 15. Dezember 1999 mit Empfehlungen zur Überarbeitung
- Vorlage des Leitprojekts durch die ARGE dyn@mosphäre als Bebauungsstudie der Preisträger und Überarbeitung der Testprojekte entsprechend den Vorschlägen der zweiten Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe
- Dritte Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe im März 2000 und Abklärung offener Fragen in Bezug auf die zukünftige Widmung
- Vierte Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe Ende Juni 2000. Erste Entwurfsskizzen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Diskussionsgrundlage und zur detaillierteren Abklärung der rechtlichen Gegebenheiten
- Vorentwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch Haydn/Pirker im Spätsommer 2000
- Allgemein verständliche Aufbereitung des Planungsergebnisses (Pläne, Modell) und Präsentation im Bezirk im Herbst 2000
- Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (Herbst 2000)
- Präsentation des Entwurfs vor dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung am 10. Juli 2001
- Beschluss der Bezirksvertretung (einstimmig) am 2. Dezember 2001
- Abstimmungsgespräche und Nachjustierung einzelner Punkte (erstes Halbjahr 2002)
- Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Juni 2002
- Gründung der Kabelwerk Bauträger GmbH im Juli 2002 durch die Bauträger
- Installierung des Gebietsmanagements im Sommer 2002
- Beginn der Abbrucharbeiten im Juli 2002 und Abtransport des Abbruchmaterials mit der Bahn
- Sicherung der Verlängerung der sozialen und kulturellen Zwischennutzung für weitere zwei Jahre während der Bauzeit im August 2002
- Erfolgreicher Abschluss der Bauverhandlungen im November 2003
- Baubeginn Herbst 2004
- Besiedelung Bauplatz A 2005
- Fertigstellung Kabelwerke Sommer 2008