

14 | Planung & Ausführung

BAUZEITUNG 21 2019

m/12

„Und wenn net morgen, dann übermorgen...“

Was wurde aus der Gasometer City und ihrem Umfeld? Immerhin war hier vor 20 Jahren ein blühender Stadtteil versprochen! Ein Blick auf den ehemaligen „Zukunftsstandort“ Wiens.

TEXT: REINHARD SEISS



Reinhard Seiß/Urban+

UNVERGLEICHLICH Das Durcheinander von Einzelprojekten im Stadtentwicklungsgebiet Erdberger Mais.

Auf dem Areal des westlichen und südlichen Gasometervorfelds im 3. und 11. Bezirk wird ein neuer Stadtteil mit einem für Wien einzigartigen Charakter entwickelt. Entstehen soll ein vielfältiger, urbaner und belebter Stadtteil, in dem ein optimales Mit- und Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen möglich ist“, verheißt die Ausschreibung des Rathauses für den städtebaulichen Wettbewerb „Gasometervorfeld 2.0“, den das Büro **BWM** in diesem Frühjahr für sich entscheiden konnte. Der Entwurf der Architekten ist bemüht, auf den verbliebenen Restflächen um die denkmalgeschützten Gasometer jenem Wildwuchs, der in den letzten beiden Jahrzehnten hier Platz gegriffen hat, doch noch einen Sinn zu geben. Denn tatsächlich ist der „neue Stadtteil mit einem für Wien einzigartigen Charakter“ und einem „vielfältigen Mit- und Nebeneinander“ bereits Realität: Unvergleichlich ist schon heute

das zusammenhanglose Durcheinander von Einzelprojekten im Stadtentwicklungszielgebiet Erdberger Mais.

Wenn in dem alten Gartenbau- und Gewerbegebiet im Schatten der Stadtautobahn A23 eine planerische Konstante ablesbar ist, dann jene urbanistische Heilsversprechen, die allesamt von der realen Entwicklung konterkariert wurden. Dabei waren die Visionen noch vielversprechend als 1999 mit dem Umbau der vier leerstehenden Gasbehälter

SERIE**Was wurde aus ...?**

fragt der Stadtplaner Reinhard Seiß in einer vierteiligen Serie und erkundet Wiener Stadtentwicklungsgebiete, die vor zwei Jahrzehnten in aller Munde waren, um die es längst aber wieder still geworden ist.



Reinhard Seif/Urban+

begonnen wurde. Die 72 Meter hohen Hinterlassenschaften gründerzeitlicher Ingenieurbaukunst sollten dank zeitgenössischer Architekten(namen) wie Jean Nouvel und Coop Himmelb(l)au zu einem „europaweit einzigartigen Gesamtkunstwerk“ werden und Ausgangspunkt eines neuen, natürlich „urbanen“ Stadtteils sein.

EIGEN Schräge Wände und versetzte Fenster als Besonderheit.

Gescheiterte Architektursensation

Aus der angestrebten Architektursensation „Gasometer City“ wurde ein denkmalpflegerisch wie ökonomisch fragwürdiges Immobilienprojekt mit 615 hochsubventionierten Wohnungen, einem Studentenheim zwecks Auslastung ansonsten unvermietbarer Apartments, mit Büro- und Magistratsnutzungen, einer Konzerthalle, mit 1.200 Stellplätzen sowie einer durch alle vier Gasometer durchlaufenden, 450 Meter langen Shopping Mall mit 22.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Durch einen Glassteg angedockt wurde noch der sogenannte Pleasure Dome von Architekt Rüdiger Lainer: Wiens erstes „Urban Entertainment Center“ mit zwölf Kinosälen, zahlreichen Restaurants und Amüsements sowie weiteren 840 Stellplätzen. Schon nach wenigen Jahren erwies sich der gesamte Konsumbereich als einziger Flop – und die in weiten Teilen brachliegende Shopping Mall gilt als erstes gescheitertes Einkaufszentrum Wiens.

Mitgrund für den bedrückenden Leerstand ist wohl auch, dass sich das Umfeld deutlich weniger attraktiv entwickelt hat, als gewünscht. Nördlich der Gasometer, jenseits der zweispurig verparkten Guglgasse, schließen – abgesehen vom Pleasure Dome – zunächst baublockgroße Bürokomplexe an, deren Konzeption keinerlei Urbanität generiert. Dahinter wiederum reihen sich hochverdichtete Wohnblöcke aneinander. Zudem berauben die wuchtigen Kuben mit bis zu zwölf Geschoßen die Gasometer auf dieser Seite weitgehend ihrer beschworenen „Landmark“-Funktion.

Architektonische „Vielfalt“

Auf der Südseite geht es – derweil noch – weniger dicht zu. Hier flankieren erst fünf grüne Wohnhäuser die backsteinernen Baudenkmäler und bemühen sich, durch schräge Wände sowie wirt versetzte Fenster ebenfalls als architektonische Besonderheit zu wirken. Weniger Aufhebens wurde um die Freiraumgestaltung zwischen den schiefen Wohntürmchen und den Gasometern gemacht. Trotz unzähliger Tiefgaragen wurde die gesamte Fläche asphaltiert, durch Felsbrocken zu „strukturiert“ und von parkenden Autos verstellt.

Auch die städtebauliche Einbettung der Gasometer auf der Westseite durch die Stadt Wien ist nicht preisverdächtig. Die entfernt an Sichtziegelmauerwerk erinnernde Fassade des Bürokomplexes von „Wiener Wohnen“ mag zwar als Reminiszenz an die 120 Jahre alte Backsteinarchitektur vis-à-vis gemeint sein, sie macht die Grobschlächtigkeit des baublockgroßen Kolosses aber in keiner Weise wett. Auf demselben Bauveld soll nun das Hochhaus „Gate 2“ entstehen, welches 120 Meter messen soll. Damit wird der Büroturm der holländischen Architekten MVRDV die Gasometer endgültig als

16 Planung & Ausführung

BAUZEITUNG 21 2019



Fotos: Reinhard Seif/Urban

VERBESSERUNGSBEDARF Leerstände und Betonwüsten offenbaren Verbesserungsbedarf in der Stadtplanung.

„Landmarks“ im Bereich Erdberg Mais – St. Marx ablösen.

Konkurrenzlos wird aber auch das „Gate 2“ nicht bleiben. Denn am Baufeld schräg gegenüber entstehen seit wenigen Wochen „The Marks“ mit dem unüberlesbaren Anspruch, sich ebenfalls als Landmarken in Wiens Immobiliensilhouette einzuschreiben. Die drei Wohntürme mit 109, 114 und 126 Metern ermöglichen dem Eigentümer des benachbarten Büro- und Gewerbecenters MGC eine hochprofitable Nachnutzung seines einstigen, heute überdimensionierten Parkplatzes. Das Rathaus preist das Bauvorhaben als Beitrag, um den großen Bedarf an leistbaren Wohnungen zu decken – noch dazu unweit einer U-Bahn-Station. Aktuell befinden sich die rund 1.000 geplanten Wohneinheiten noch inmitten eines Gewerbegebiets, unmittelbar neben der Autobahnabfahrt St. Marx.

Vision vs. Realität

Für das südwestliche Vorfeld, für das nun ein neuer Masterplan geschmiedet wurde, bestanden 2003 allerdings noch ganz andere planungspolitische Ziele. So sollte hier „mit qualitativ hochwertiger Architektur, ausreichender sozialer Infrastruktur, einem zentralen Park mit einem großzügig angelegten Teich als Kernstück einer Freizeit- und Erholungslandschaft, Fuß- und Radwegen sowie kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen ein neuer Bezirksteil entstehen, der sowohl für die bereits ansässigen Bewohner als auch für neu zuziehende Menschen ein attraktives Lebens- und Arbeitsumfeld sowie ein neues Naherholungsgebiet schafft.“

Verwirklicht werden sollte dieses städtebauliche Wunschkonzert mit dem Titel „Mehrwert Simmering“ durch eine Public Private Partnership: Das Rathaus wollte potenzielle Bauträger dazu anhalten, einen Teil ihres durch Umwidmung ent-

stehenden Planungsgewinns – konkret 145 Euro pro Quadratmeter Bauland – als Schenkung an die Stadt Wien abzuführen. Damit beabsichtigte die öffentliche Hand, besagtes paradiesisches Umfeld herzustellen und so auch deren Neubauten in ihrem Wert zu steigern. Bis heute lassen ein „städtebauliches Rückgrat“ sowie eine „boulevardartige Geschäftsstraße“ zwischen den Gasometern und dem Bezirkszentrum Simmering auf sich warten.

Stattdessen wird das südwestliche Gasometer-vorfeld geprägt von monofunktionalen Wohnungsneubauten und großmaßstäblichen, unausgelasteten Büroneubauten, von alten Gewerbeobjekten und einem relativ neuen städtischen Mistplatz. Auch die Public Private Partnership nahm eine ganz andere Form an, als ursprünglich geplant: Nicht die privaten Investoren tun etwas für die Allgemeinheit, sondern die öffentliche Hand federt die Spekulationsverluste der Immobilienwirtschaft ab. Während die Magistratsabteilung 67 – Parkraumüberwachung zeitweise den Leerstand im MGC Office Park milderte, dient das städtische „Wohnservice Wien“ als Nachnutzung des Bürobaus „Adler & Ameise“ in der Guglgasse. Schließlich findet sich im chronisch um Auslastung ringenden „Marximum“ in der Modecenterstraße ebenso wie in dem kürzlich von Pricewaterhouse Coopers aufgegebenen Bürohaus in der Erdbergstraße „Wiener Wohnen“ als willkommenen Mieter wieder – obwohl dessen erst jüngst errichtete Zentrale neben den Gasometern alle Bereiche der städtischen Wohnhausverwaltung unter einem Dach vereinen sollte.

Während sich das Rathaus mit Verweis auf die Seestadt Aspern und einige wenige weitere Vorzeigeprojekte nun schon seit Jahren einer neuen Planungskultur rühmt, zeigen andere, einst gehypte planungspolitischen Zielgebiete, dass in Sachen Stadtplanung noch Luft nach oben ist. ■