

Biotope City Wienerberg (ehem. Coca-Cola-Areal)

Auf dem ehemaligen Coca Cola Areal in Wien Favoriten ist ein neuer, dichter und grüner Stadtteil mit rund 1.000 Wohnungen, einem Schulstandort und Kindergarten sowie Büroflächen und Hotel auf einem Areal von ca. 5,4 ha entstanden.

Stadtquartier mit vielen Aufgaben

Das Areal ist auf eine Nutzungsmischung in vielerlei Hinsicht ausgerichtet. Neben den unterschiedlichen Angebotsformen für Wohnen (frei finanziert/gefördert, Miete/Eigentum, diverse Wohnungsgrößen, SMART-Wohnungen, Wohnungen für Menschen mit speziellen Bedürfnissen, zu betreuende Wohnungen) bietet das Quartier Gemeinschaftsräume, vielfältige Grün- und Freiräume, eine Schule und einen Kindergarten. Dabei sind nur die Eigentumswohnungen frei finanziert, während alle Mietwohnungen im Rahmen des sozialen Wohnbaus errichtet werden. Diverse Gemeinschaftseinrichtungen, beispielsweise im Bereich Sport und Fitness, sind für alle nutzbar. Zusätzlich befinden sich Schwimmbäder auf den Dächern der Gebäude mit Mietwohnungen im sozialen Sektor.

Darüber hinaus stellt die Biotope City Wienerberg einen Forschungsraum, ein Experimentierfeld dar, um innovative Angebote zu entwickeln, das Zusammenleben in der grünen Stadt der Zukunft als Sozialraum zu analysieren sowie die Verfahren und Planungsprozesse den hohen Anforderungen entsprechend weiterzuentwickeln

Biotope City Leitbild

Der Entwurf der vielfältigen Freiräume des Quartiers basiert auf dem Leitbild der „Biotope City“. Dabei geht es darum, bisherige avancierte Verfahren und Techniken im Planen und Bauen zu ergänzen und teilweise zu ersetzen. Dies geschieht durch innovative Verfahren und Techniken einer smarten Kooperation zwischen Mensch & Technik mit Flora & Fauna. Auf der Ebene der Freiraumplanung bedeutet



dies insbesondere den gezielten Einsatz von Vegetation zur Nutzung der Speicher- und Verdunstungsleistungen, klimaregulierenden Effekte und Lebensraumfunktionen für die heimische Tierwelt.

Öffentlichkeit ausdifferenziert ist. Der Freiraum enthält sowohl landschaftlich geprägte als auch urbane Teilbereiche. Das einheitliche Gestaltungskonzept und die pavillonartig in der Stadtlandschaft situierten Baukörper mit



Masterplan mit Qualitätenkatalog

Der Masterplan diente der Schärfung und Konkretisierung der Überlegungen des kooperativen Planungsverfahrens und führte zu einem verpflichtenden Katalog, der die Qualitäten einer Biotope City für die weiteren Entwicklungs-, Planungs- und Umsetzungsschritte sicherstellte.

Freiraumkonzept

Das gesamte Quartier wird als funktionsfähiger urbaner Landschaftsteil betrachtet, welcher durch die vielfältigen unterschiedlichen Nutzungen und die Abstufungen der

den sich abwechselnd öffnenden und wieder verengenden Freiräumen erzeugen ein campusartiges Gesamtbild. Das gesamte Areal wird so – trotz funktional unterschiedlich ausgestatteter Teilflächen – als räumliche Einheit wahrgenommen.

Begrünung als zentrales Element der Biotope City

Zentrales Instrument zur Umsetzung der Biotope City ist die umfassende Begrünung der Gebäude und des Außenraums. Begrünung stellt einen natürlichen Mechanismus bei der Milderung einer Reihe von Folgen des Klimawandels dar. Durch die umfassenden Begrünungsmaßnahmen werden gleichzeitig folgende Effekte erreicht:

- Senkung hochsommerlicher Temperaturen und damit Verringerung der Hitzetage
- Regenwasser-Retention und damit Entlastung der Abwassersysteme
- Verringerung von Umweltbelastungen (Feinstaub, Lärm) und einer damit zusammenhängenden Verringerung gesundheitlicher Schäden
- Senkung des CO2-Ausstoßes
- Verbesserung der Biodiversität durch eine geeignete Wahl vielfältiger einheimischer, naturnaher und klimaresilienter Pflanzen und Nistmöglichkeiten für Tiere und Insekten
- Positive, gesundheitliche, psychosoziale und sozialräumliche Effekte.

Zusammenhängender Freiraum

Bereits in der Entwurfsphase wurde in der Planung nicht zwischen den öffentlichen Freiflächen und den Freiflächen der Bauplätze unterschieden. Vielmehr wird der Freiraum der Biotope City als ein über alle Bauplätze zusammenhängendes System ohne Grenzen und gestalterische Unterschiede gesehen.

Generalplanung Freiraum

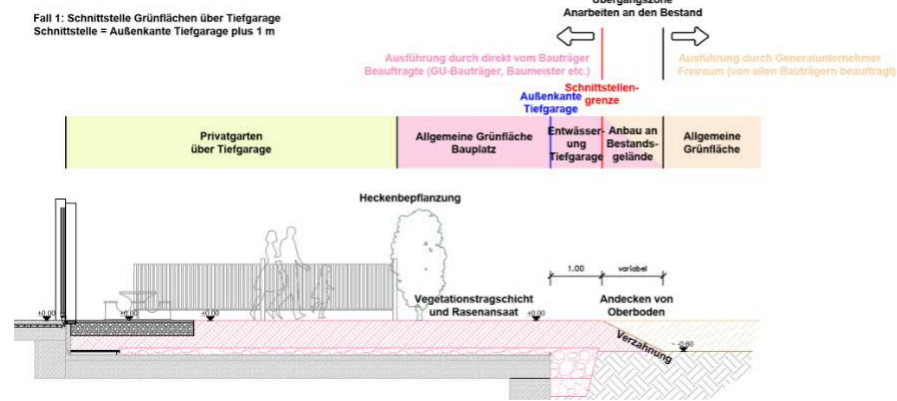
Der über die Bauplatzgrenzen hinaus zusammenhängende Freiraum und der damit verbundene Anspruch eines einheitlichen Ergebnisses stand bei der Planungsarbeit vielfach im Vordergrund. Als Generalplaner Freiraum liefern alle relevanten Fragen und Aufgaben zum Außenraum in dieser Funktion zusammen. Sowohl zwischen den Bauwerken und dem Freiraum, als auch zwischen den einzelnen Freiräumen der Bauplätze selbst, war die Freiraumplanung stets Schnittstelle zwischen den Gewerken und Fachplanern. Eines der wichtigsten Instrumente war ein eigens entwickelter Schnittstellenplan, der die Übergänge und Nahtstellen klar definierte und letztlich maßgebend für die Qualität der Umsetzung war.

Klimawandelanpassung und Mikroklima

Einen hohen Anteil an der Qualität dieses Projektes ergibt sich aus dem Ansatz des Biotope City Leitbilds, der umfassenden Begrünung der Gebäude. Jedes Haus ist be-

Biotope City Wienerberg (ehem. Coca-Cola-Areal)

grünt, auf den Dächern, Fassaden, Balkonen oder Terrassen. Um diese Idee umfassend umzusetzen mussten die Begrünungen sowohl auf allgemein verwalteten, als auch auf privaten Flächen angebracht werden. Dieser Umfang der Bauwerksbegrünung leistet einen deutlichen Beitrag zur Klimawandelanpassung und zum Ökosystem Stadt. Die Dächer wurden teils als extensive Naturdächer und teils als nutzbare Dachgärten ausgestaltet. In beiden Fällen können positive Effekte durch die Dämmwirkung erzielt werden und zusätzlich Retentionsflächen geschaf-



Schnittstellenplan - Unverzichtbares Instrument der Generalplanung Freiraum

fen werden. Nebenbei tragen sie zur Habitatbildung für Pflanzen und Tiere bei und stellen eine wertvolle Möglichkeit zur zusätzlichen Schaffung von Freiraum dar.

Das nachhaltigste und klimawirksamste Element der Biotope City Wienerberg ist das Schwammstadt Konzept. Dabei wurde das gesamte Areal unter Einbindung der Bauwerksbegrünung als ein System konzipiert, das Regenwasser über Gebäudeflächen und Oberflächen im Freiraum aufnimmt und überschüssiges Wasser in vor Ort geschaffene Retentionsbereiche (Pflanzflächen) ableitet. Zur weiteren Regenwasserrückhaltung steht ein naturnaher Retentionsteich und in weiterer Folge ein Überlauf in den nahegelegenen Wienerbergteich zur Verfügung. Dieses Schwammstadt Konzept versorgt die Grünflächen und Pflanzen über das Regenereignis hinaus mit Wasser und unterstützt damit ihre Verdunstungs- und Kühlungsleistung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität. Abgesehen von den ökologischen Werten entlastet die verzögerte Regenwasserableitung und Versickerung vor Ort das städtische Kanalsystem und verhindert Überflutungen.



Erdkerne - Weitläufig nicht unterbaute Zonen im Freiraum

Berücksichtigung der Kostensituation

Die laufende Kontrolle im Rahmen der Projektumsetzung erforderte immer wieder die Evaluierung der Qualitäten auch im Hinblick auf die Einhaltung des Kostenrahmens.

Die Priorisierung lag eindeutig auf der Umsetzung der im Masterqualitätenkatalog definierten Werte, wobei nachhaltige und langfristig wertbestimmende Faktoren wie die Qualitäten des künftigen Baumbestandes den höchsten Stellenwert bekamen.



Masterqualitäten - Baumqualitäten als oberste Priorität

Schwammstadt Konzept - Umfassendes Regenwassermanagement

Biotope City Wienerberg (ehem. Coca-Cola-Areal)

ECKDATEN

Planungsfläche gesamt: 26.600 m²

Nettoherstellungskosten: 3,5 Mio. EUR

Baubeginn: 2018

Erstbezug: Herbst 2019

Fertigstellung: 2021

