



ALTHAN QUARTIER IN WIEN STADTTEIL IM WANDEL

Das neue Althan Quartier ist derzeit das größte Konversionsprojekt Wiens. Für den Alsergrund soll der Wachstumsschub besonders markant ausfallen. Das Atelier JWA hat in einer ARGE mit Delugan Meissl Associated Architects das Ensemble geplant, das im Herbst 2024 über dem Franz-Josef-Bahnhof abgeschlossen sein wird.

TEXT: ALEXANDER PEER

1

Zwölf neue Weichen sorgen im ausgebauten und modernisierten Franz-Josefs-Bahnhof dafür, dass die Zukunft des Althan Quartiers in die gewünschte Richtung führt. In Summe investieren die ÖBB über 54 Millionen Euro, um den Kopfbahnhof mit wechselvoller Geschichte attraktiver und zeitgemäß zu gestalten. Angesichts von 8.000 Fahrgästen pro Tag steht die Notwendigkeit dieses Standorts außer

Frage. Auch durch das Wachsen der nahen Städte Klosterneuburg und Tulln mit etlichen Institutionen und universitären Einrichtungen braucht es diese Infrastruktur. Es wurde sogar ein ursprüngliches Abstellgleis verlängert, um ein zusätzliches Personengleis zu aktivieren. Jetzt existieren fünf Bahnsteige. Diese Arbeiten wurden soeben beendet. Bis zum Sommer 2024 wird dann auch die neue Eingangshalle fertig sein.

Ein neuer Stadtteil entsteht

Noch wichtiger ist allerdings das soeben in Errichtung befindliche Althan Quartier für den Alsergrund. Immobilienentwickler 6B47 Real Estate Investors AG nimmt etwa eine halbe Milliarde Euro in die Hand, um das 2,4 Hektar große Areal in ein Stadtquartier zu verwandeln, das viele Nutzungen und begehrte Durchlässigkeiten erlaubt. Aus dem einstigen Glaspalast der Bank Austria wird so etwas wie ein neues „Grätzl“ für den nördlichen Teil des 9. Bezirks. Die Alserbachstraße verläuft wie ein Schnitt durch den Bezirk. Auf der einen Seite der vitale Teil rund um die Porzellangasse, mit vielen vermieteten Lokalen und emsigem Treiben. Auf der anderen Seite die beiden durch den Abzug der WU weiter unter Druck geratenen Stadtteile Lichtental und Althan.

Die Herausforderung, das Althan Quartier zum kräftig schlagenden Herzen zu verwandeln, ist entsprechend groß. Josef Weichenberger hat mit seinem Atelier JWA und in einer ARGE mit Delugan Meissl Associated Architects das Ensemble geplant, das im Herbst 2024 über dem Franz-Josef-Bahnhof abgeschlossen sein wird.

„Beim Althan Quartier gab es am Anfang die Entscheidung, ob man es abreißen soll oder ob eine Konversion vernünftiger ist“, formuliert Weichenberger die erste Weichenstellung für das Projekt. „Der Investor verlässt sich auf diese Expertise. Deshalb ging es zunächst darum, das Potenzial zu erkennen und es ökonomisch zu untermauern. Ist die Stahlbetonstruktur tatsächlich so fit, dass sie zukünftigen Anforderungen genügt? Das betrifft nicht nur die Statik, sondern auch den Lärm- und Brandschutz sowie bauphysikalische und landschaftstechnische Aspekte.“

Der erstellte digitale Zwilling ließ parallel Untersuchungen am Gebäude zu. Es galt unter anderem, die Materialdichte zu erfassen. Welche Betonkubatur liegt hier vor? Selbstverständlich ermöglicht auch erst das digitale Gebäude, die Konsequenzen diverser Adaptionen zu verstehen.

Dank der Studie der disziplin- und standortübergreifenden Taskforce „Triple Zero“ von Werner Sobek erkannte man das CO₂-Einsparungspotenzial durch die Umwandlung gegenüber einem Abriss. Auf Basis des BIM-Modells und von Datensätzen aus der Ökobaudat wurden die grauen Emissionen für Tragwerk, Fassade und Innenausbau ermittelt. Der Rückbau bis auf das Gebäudeskelett mit anschließender Aufstockung spart im Vergleich zu Abriss und Neubau 67 Prozent an Treibhausemissionen ein, in Zahlen sind das 18.625 Tonnen an Kohlendioxid. Durch den Verzicht auf einen Abriss entfallen geschätzt 10.000 innerstädtische Lkw-Fahrten für den Abtransport des Schutts. Zusätzlich werden 122.480 Tonnen Beton und 10.944 Tonnen Stahl eingespart.

Konversion bedeutet Recherche

„Zusätzlich zu den enormen ökologischen Vorteilen ermöglicht es die Konversion, die Lebensqualität der Bewohner während der Baustellenzeit zu erhalten“, sieht Weichenberger eine Verantwortung, die über die

reine Emissionsreduktion hinausreicht. „Die Substanz zu bewahren ist natürlich das Gebot der Stunde. Salopp formuliert: Das Gebäude ist jetzt schon so grün, so grün kriegst du es mit dem Neubau gar nicht hin. Wir haben es de facto nach innen entsorgt. Dank der großen Garageneinfahrt konnten die Laster rein und über den Keller die Demontage abwickeln. Kurz habe ich davon geträumt, über eine entfernte Decke über ÖBB-Waggons das Gebäude zu entsorgen. Das war aber zu romantisch gedacht!“

Konversion ist angesichts des Klimawandels und der Rohstoffverknappung notwendiger denn je, aber sie muss auch gelingen. Josef Weichenberger Architects verfügen über einen Kriterienkatalog, mit dem die damit verbundenen Prozesse abgeschätzt werden können. „Ein komplizierteres Projekt als dieses muss man im Bereich der Konversion lange suchen“, urteilt der gebürtige Salzburger sanft ironisch. Dabei ist das Prozedere des einstigen Projektpartners von Coop Himmel(b)au, der seinerzeit nach dem Studienabschluss vor allem Wohnbauprojekte in Wien und Lyon betreut hat, vor jedem Start ident. „Wir versuchen zunächst einmal, das Gebäude zu verstehen“, illustriert Weichenberger die Geburtsstunden jedes Konversionsprozesses. „Wir versetzen uns in die Zeit, in welcher es entstanden ist, und rekonstruieren, wie die Grundidee des Architekten aussah. Was hat sich der Statiker dabei

gedacht? Ein Gebäude zu lesen ist etwas Magisches – man recherchiert in den Plänen und Dokumenten. Irgendwann kommt dann der Punkt, wo man sagt, jetzt habe ich das Gebäude ansatzweise verstanden und bin in der Lage, eine grundlegende Entscheidung zu treffen, ob man eine Konversion machen oder man abreißen sollte.“

Neue Nutzung, neue Parameter

Karl Schwanzler war einer der Architekten des Bank-Austria-Palastes am Tandler-Platz. Damals war es Usus, Bankbauten mit verspiegelten Fassaden auszustatten, damit sie wie eine Festung wirken. Das erklärt auch die imperiale Stiege, welche die Bank-Austria-Filiale noch mehr auf einen Thron hievte und die Distanz zur ebenen Erde verstärkte. Die Aussage einer solchen Architektur entspricht einer Corporate Architecture: Hier ist ihr Geld sicher.

„Es war uns rasch klar, dass wir hier eine Umkehr erzielen müssen. Denn das Hermetische ist das Gegenteil des Marktplatz-Charakters, den das neue Quartier innehaben soll. Transparenz ist das Mittel dazu“, erklärt Weichenberger die basalen Ideen. „Gemeinsam mit Delugan Meissl haben wir in kreativen Workshops die Planung vorangetrieben.“ Auch wenn man sich persönlich bereits lange kennt und für die Arbeit des anderen Wertschätzung aufbringt, ist die gemeinsame Planung eine neue »



„Zusätzlich zu den enormen ökologischen Vorteilen ermöglicht es die Konversion, die Lebensqualität der Bewohner während der Baustellenzeit zu erhalten“, sieht Architekt Josef Weichenberger die Verantwortung, die über die reine Emissionsreduktion hinausreicht



Erfahrung. „Es ist ein Kennenlernprozess wie bei einem kooperativen Verfahren“, beschreibt Weichenberger: „Natürlich geht es im operativen Bereich um das Eingemachte. Dafür braucht es eine klare Arbeitsteilung.“ Die Ausführung beinhaltet bei einem Komplex dieser Größenordnung viele Abstimmungstermine mit den beteiligten Subfirmen – immerhin geht es um 130.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche und bis zu 70.000 Quadratmeter Nutzfläche, inklusive der Wohnbauten.

Beteiligt am Projekt sind ferner Spirk + Partner für die Statik, Beleuchtungsspezialist Christian Bartenbach und sein Team, Pilz & Partner sorgen für die Bauphysik, Dr. Pfeiler ist Fassadenkonsulent, die ICE projekt group setzt die Haustechnik um und die IMS-Brandrat trägt für den Brandschutz Verantwortung. Schließlich kümmert sich Traffix um die Verkehrsplanung und iC consulents verantworten das Projektmanagement.

Öffnung statt Trennung

Der Entwurf von JWA und DMAA löst einen Makel, der über Jahrzehnte den Bezirk belastet hat. Denn die Gleise wirken wie ein großer Graben durch den Bezirk. Vor allem dann, wenn das darauf konzipierte Gebäude diesen Graben eher manifestiert als ihn zu überwinden. Hier zeigt sich der Clou des neuen Ensembles. „Urbane Plätze, die zum Aufenthalt einladen, und halböffentliche Räume, mehrere Stiegenaufgänge sowie Gastronomie mit Grünzonen sind essenziell,

um eine Brücke zwischen Spittelau und Lichtental zu bauen“, zählt Weichenberger die Key Facts der Durchlässigkeit auf. „Mit der Plaza-Ebene schaffen wir eine entscheidende Verknüpfung zwischen den beiden Wohnvierteln rechts und links“, erläutert Weichenberger. Der Spittelauer Platz mit seinen mächtigen Platanen, ebenso der Lichtentaler Platz und der neu gestaltete Julius-Tandler-Platz sind wertvolle Freiräume im dichten 9. Bezirk. Im Mittelpunkt des Althan Quartiers steht „Francis“. Hier schaffen acht Büroggeschosse und etwa 40.000 m² Nutzfläche zentrale moderne Büroflächen. Dank der exquisiten Deckenhöhen von bis zu 3,5 Metern, der Helligkeit sowie dem anmutigen Ausblick auf das Alserbachpalais, den Liechtensteinpark samt Gartenpalais, die Porzellangasse und die Innenstadt vermitteln die Räume das Flair historischer Bauten. Die großzügigen Außenflächen vieler Büros leisten einen kompletten Gegenentwurf zur seinerzeitigen Abschottung. Mit rund 660 Pkw-Stellplätzen bietet das Quartier auch Anbindung für Pendler.

Unter den Namen „Sophie“ und „Joseph“ entstehen Wohngebäude. Auf dem vierten Bauplatz entsteht schließlich das Hotel „Arcotel AQ“, das Ende Juni 2023 die Dachgleiche feiern konnte – das zwölfte Hotel der österreichischen Arcotel-Gruppe. Zusätzliche erhöht der neu gestaltete Althan-Park die Attraktivität dieses neuen Magneten für den Alsergrund. Mit dem Nutzungsmix von Arbeiten, Wohnen und Alltag mit Nahversor-

gern und Dienstleistern verspricht sich der Bezirk natürlich einen mächtigen Impuls. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Entwürfe von Architekten irgendwann einmal durch Neugestaltung revidiert werden. Mit der Konversion muss der Nachfolger den Kern des ursprünglichen Entwurfs wahren und zugleich eine zeitgemäße Adaption realisieren – ästhetisch und technologisch. „Ich schätze Karl Schwanzer sehr, denn jedes seiner Projekte schafft eine vollkommen eigenständige Lösung“, verrät Weichenberger. „Im Vordergrund steht nicht sein individueller Stil, sondern er findet für die jeweilige Aufgabe die passende Lösung. Ein Zugang, der in unserer Zunft nicht mehr oft anzutreffen ist. Wenn ich an das BMW-Gebäude in München denke, das ist ein Unikat! Das damalige 20er-Haus – ein Unikat! Das Philipps-Haus – ein Unikat!“

Vorausgedachte Intelligenz der Flexibilität

Das Wiener Philipps-Haus hat Josef Weichenberger vor einigen Jahren in das PhilsPlace verwandelt. Dieses Gebäude stand unter Denkmalschutz. Damit war Konversion geboten. Beim Althan Quartier entfacht die Planungsleistung von Schwanzer wieder Weichenbergers Respekt: „Mich beeindruckt die Intelligenz der Ökonomie. Wir haben Stützenabstände von 10 x 10 Metern. Eine kluge Mischbauweise mit einer damals seltenen Fertigteildecke. Das sind Stahlbetonrippendecken, die man leicht herausnehmen kann. Eine solche vorausgedachte Intelligenz der Flexibilität war in den 70er-Jahren unüblich. Mit 3,60 Metern Raumhöhe haben wir die Grandezza eines Prestigebaus. Heute würde niemand mehr ein solches Bürogebäude bauen. Dabei ist die Qualität des Aufenthalts beträchtlich. Hier kann jeder seinen Arbeitsweltentraum ausleben!“, zählt Weichenberger, der selbst einige Jahre an der Universität für angewandte Kunst und an der TU Wien unterrichtet hat und damit auch architektonischer Wissensvermittler ist, die Vorzüge auf.

Obwohl Erfahrung und Referenz es nahelegen, wollen Josef Weichenberger Architects jedoch nicht als reine Konversionsexperten verstanden werden. Aktuelle Projekte zeigen, wie breit die Aufgaben des 2002 gegründeten Ateliers sind: Vom Krankenhaus in Burkina Faso bis hin zum Laborgebäude für Start-ups mit Campus-Charakter – sowohl geographisch als auch architektonisch geht es wohl kaum breiter. ■



KURZINTERVIEW SEBASTIAN NITSCH

„DAS ALTHAN QUARTIER WIRD ZUM GAMECHANGER FÜR DEN 9TEN“

Mit dem 2,4 Hektar großen Althan Quartier entwickelt die 6B47 derzeit österreichweit das größte innerstädtische Stadtquartier. Das macht einerseits stolz, bringt aber auch viel Verantwortung gegenüber der Stadt Wien und vor allem gegenüber seinen Bewohnern mit sich, erklärt Sebastian Nitsch, CEO 6B47 Real Estate Investors AG, im Interview.

a3BAU: War die Modernisierung des ÖBB-Bahnhofs und damit die stärkere mobile Anbindung an Niederösterreich eine unabdingbare Voraussetzung, um dieses doch kostspielige Konversionsprojekt mit einer Gesamtinvestition von rund 500 Millionen Euro zu starten?

Sebastian Nitsch: Es freut uns, dass nach dem Ankauf des Areals im Jahr 2015 und nach der Finalisierung der Entwicklungsplanung unsererseits auch den ÖBB klar war, mit der bevorstehenden Großbaustelle im Althan Quartier eine einzigartige Gelegenheit zu haben, die Renovierung des Franz-Josefs-Bahnhofs zeitgleich mit unserem Projekt durchzuführen. Die beiden Projekte werden finanziell und organisatorisch völlig getrennt voneinander abgewickelt, wiewohl beide Projektteams in regelmäßiger Abstimmung sind, was Bauzeitpläne und mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen auf der Baustelle betreffen. Das Althan Quartier bietet als einziges Stadtquartier sowohl einen Pendlerbahnhof, eine U-Bahn und eine Straßenbahn, die Wien komplett verbindet. Durch den Donaukanal ist man mit dem Auto in 20 Minuten am Flughafen Schwechat.

Theoretisch hätte es bis 126 Meter hinauf gehen können. Warum hat man die mögliche Höhe nicht ausgereizt?

Seitens der Stadt gab es damals für das Entwicklungsgebiet Lichtental-Donaukanal einen von allen Parteien einstimmigen STEK-Beschluss, der 126 Meter Höhe vorsah. Unsere Entwicklung und Planung der Baufelder sah nur eine Höhe von 86 Meter vor, was allerdings ein neues Widmungsverfahren notwendig gemacht hätte und das Gesamtprojekt zeitlich weit hinter unseren Gesamtplan für das Althan Quartier zurückgeworfen hätte. Der Zeitplan muss immer im richtigen Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit des Projektes stehen. Aus diesem Grund haben wir uns schlussendlich für die Bebauung in der ursprünglichen Widmung entschieden. Mit den Wohnbauprojekten „Sophie“ und „Joseph“ finden wir nun eine Kubatur und Bebauung vor, die sich sehr harmonisch und fließend in die Umgebung des gesamten Stadtquartiers einbetten. Ein Aspekt, der am Ende des Tages auch nicht unerheblich ist, wenn Stadtviertel nachverdichtet werden.

Der Nutzungs-Mix ist das Herz, damit das neue Viertel funktioniert. Wie schwierig könnte die Vermietung angesichts aktueller Krisen – Stichwörter: Post-Corona, der Krieg in der Ukraine, Rohstoffknappheit und Inflation – sein?

Die Corona-Pandemie hat der Entwicklerbranche gezeigt, dass wir Büroflächen neu denken müssen und dass ein Bürogebäude viel mehr flexible, soziale und vor allem Teamwork-Flächen braucht, als wir noch vor vielen Jahren geplant haben. Das haben wir in unserem

Bürogebäude „Francis“ mitgeplant und werden wir realisieren. Flächenmäßig steht für Kleinstmieter eine Fläche ab 250 Quadratmeter zur Verfügung, während Großmieter auf einer durchgehenden Geschossfläche von bis 7.000 Quadratmeter pro Stockwerk Platz finden. Die Varianten sind mannigfaltig und das bestehende Kernzonenkonzept mehr als flexibel und zeitgemäß. Die Zahlen sprechen für sich: Wir haben bereits 1,5 Jahre vor Fertigstellung ein Drittel der Gesamtbürofläche vermietet! In echten Zahlen sind das 14.304 Quadratmeter von 47.281 Quadratmetern. Das unterstreicht meines Erachtens die Tatsache, dass Unternehmen auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten aktiv auf der Suche nach hochwertigen und flexiblen Flächen sind. Hier punkten besonders Projekte in zentraler Lage, die auch den Nachhaltigkeitsansprüchen entgegenkommen.

Die Alserbachstraße wirkt wie ein Schnitt durch den Bezirk – hier der prosperierende Teil um die Porzellangasse, dort das eher herausfordernde Viertel um Althan und Lichtental. Was macht Sie zuversichtlich, dass das Projekt zu diesem Gamechanger fürs Viertel und den Bezirk wird?

Ich würde nicht von einem herausfordernden Viertel, sondern von einer großen Chance sprechen, ein ruhiges Viertel neu zu beleben. Was früher den Bezirk getrennt hat, wird jetzt zum Mittelpunkt des sozialen Lebens. Durch die Neuentwicklung des Althan Quartiers schaffen wir einen optimalen Mix für alle: Es wird Büros, Wohnungen, ein Hotel mit Hochgarage und umfassende Gastronomie und großzügige, teils konsumfreie Freiflächen geben – und alles mit den höchsten Nachhaltigkeits-Ratings. Auf der Plaza stehen nicht nur den Büromietern, Reisenden, sondern den Bewohnern des gesamten Viertels sieben Tage die Woche quasi rund um die Uhr Kulinarik und Shopping zur Verfügung. Durch den Bahnhofsbetrieb haben Geschäfte Sonderöffnungszeiten, die auch der gesamten Nachbarschaft zugutekommen. Ja, ich bin definitiv überzeugt, dass das Althan Quartier ab 2024 ein Gamechanger für den 9. Bezirk wird. ■

