

# solarCity Linz-Pichling – Nachhaltige Stadtentwicklung

Autoren:  
Robert Lechner  
Manfred Koblmüller

## Evaluierung

---

Die Stadt Linz erstellte im Rahmen des BMVIT-Forschungsprogramms „Nachhaltig Wirtschaften“ in der Programmlinie „Haus der Zukunft“ eine Methode zur Bewertung von Stadtentwicklungsvorhaben. „LES - Linz entwickelt Stadt!“ umfasst einen Zielkatalog zur nachhaltigen Stadtentwicklung, an dem größere bauliche Vorhaben gemessen werden können. Allgemeine städtebauliche Voraussetzungen zur „Nachhaltigen Stadt“, soziale Aspekte, Energie- und Umweltperformance, Einbettung in das wirtschaftliche Umfeld und Mobilitätsfragen sind in diesem Kriterienkatalog zusammengefasst, der über ein netzwerktaugliches Datenbank-Tool auch innerhalb einer Stadtverwaltungsstruktur leicht anwendbar ist. Für die solarCity wurde mit diesem Bewertungstool nach Abschluss der Bauphase eins (Ende 2005) ein erster „Nachhaltigkeits-Check“ durchgeführt, dessen wichtigste Ergebnisse in diesem Beitrag vorgestellt werden.

### „solarCity auf der grünen Wiese“ versus „Stadt der kurzen Wege“

Als auf den ersten Blick hin klassisches Stadterweiterungsprojekt muss die solarCity aus der Nachhaltigkeitsperspektive durchaus kritisch eingeschätzt werden, da mit einer Erweiterung außerhalb des bebauten Stadtgebiets Flächenverbrauch und hoher infrastruktureller Aufwand verbunden sind. Gemischte Nutzungen wären in zentraler Lage leichter zu realisieren, die Stadt der kurzen Wege ist mit der solarCity – so drängt sich eine erste Schlussfolgerung auf – nicht erreichbar.

Wird Nachhaltigkeit aber als umfassender Bewertungsansatz verstanden, dann ist sowohl die langfristige Entwicklungsperspektive der betrachteten Stadt als auch die Bedeutung des Umlands von größter Relevanz. „Stadt“ muss somit hinsichtlich des real vorhandenen Siedlungsraums mitsamt den existierenden Wechselbeziehungen zwischen „innen“ (Zentrum) und „außen“ (Speckgürtel) definiert werden. In dieser Denkart liegt die solarCity nicht außerhalb der Stadt, sondern im Zentrum einer regionalen „Zwischenstadt“ (T. Sieverts).

Dennoch ist für die Gegenwart festzuhalten: Die solarCity ist ganz klar eine Stadterweiterung, ein Neubau „auf einer grünen Wiese“. Die Vernetzung mit der Kernstadt Linz erfolgt über leistungsfähige und den heute gegebenen Notwendigkeiten angepasste Verkehrsnetze. Vom erfolgten Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes profitiert aber ganz Pichling, was äußerst positiv zu bewerten ist. Alt-Pichling wird städtebaulich adäquat angebunden, die solarCity mit ihren Nahversorgungsangeboten und Schulstandorten wertet den gesamten

Stadtteil auf und bietet hier für ein weit über die eigentliche solarCity hinausgehendes Einzugsgebiet soziale und wirtschaftliche Grundversorgung auf hohem Niveau an.

Die Idee eines neuen Stadtteilzentrums als positiv erlebbarer Mittelpunkt der solarCity wurde mit hohem architektonischen Standard umgesetzt. Die Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist attraktiv, dazu ist es auch gelungen, Orte der täglichen Kommunikation (Kaffeehaus, Pizzeria, Stadtbibliothek, etc.) anzubieten. Mit der solarCity erhält Pichling ein Zentrum, welches die Entwicklung im gesamten Süden der Stadt Linz voran treiben konnte.

### **Planungsprozess**

Über den gesamten Planungs- und Umsetzungsprozess war einerseits weitsichtiges Engagement der verantwortlichen EntscheidungsträgerInnen, andererseits auch eine geeignete Struktur im öffentlichen Verwaltungsbereich erforderlich, die eine vernetzte Arbeitsweise ermöglichte. Damit konnte das vorhandene Innovationspotenzial - von den technischen und ökologischen Aspekten bis zu zeitgemäßen sozialen und kulturellen Zugängen in der Stadtentwicklung - auf optimale Weise eingesetzt werden.

Für die zukünftige Entwicklung der solarCity wird von Bedeutung sein, ob eine Weiterführung von laufenden Optimierungsschritten gelingt. Wachstums- und Veränderungsprozesse erfordern auch weiterhin geeignete Management-Strukturen, um die baulichen und sozialen Standards an die über die Zeit sich ändernden Rahmenbedingungen rechtzeitig anpassen zu können. Nicht unerwähnt darf dabei die Bedeutung für den gesamten Stadtteil – also über die Grenzen der solarCity hinaus – bleiben: Wenn diese „Investition für die Zukunft“ sich für die Gesamtstadt Linz rechnen soll, dann wird es notwendig sein, die am Beispiel der solarCity erprobten inhaltlichen Zugänge zur Stadtentwicklung ebenso auf ein weiteres Gebiet auszudehnen wie die erlernten und erfolgreich praktizierten Management-Methoden für die Stadtentwicklung.

### **Innovative Baukonzepte, Umgang mit Ressourcen**

In der solarCity ist das Energiekonzept Teil der Stadtentwicklungsphilosophie. Eine Musterstadt für Energieeffizienz und nachhaltige Energienutzung war Ziel und Programm. Der durchschnittliche energetische Standard der Wohngebäude liegt bei 36 kWh/(m<sup>2</sup>a) (Heizwärmebedarf). Das städtebauliche Konzept setzt an der optimalen Nutzung passiver Solarpotenziale an. Einzelne Wohngebäude wurden als Passivhäuser oder Niedrigstenergiehäuser ausgeführt, ebenso ausgewählte öffentliche Gebäude (z.B. Kindergarten, Schule). Es ist davon auszugehen, dass die Energiekennzahl von vergleichbaren Neugründungen der Gegenwart übertroffen werden können (Stichworte: Passivhaussiedlungen). Wird aber der Zeitpunkt der ersten Planungsschritte berücksichtigt (Mitte der 90er Jahre), so ist der innovative Zugang zu Energiefragen im gemeinnützigen Wohnbau unbestritten. Denn auch wenn nun die ersten Passivhaussiedlungen mit 100 oder 200 Wohneinheiten derzeit errichtet werden, bleibt abzuwarten, wie lange es europaweit dauern wird, bis ein ganzer Stadtteil mit rund 1.300 Wohneinheiten eine derart niedrige Energiekennzahl nachweisen wird können.

Ambitioniert ist auch der Umgang mit der Ressource „Wasser“. Versickerungsmulden sind als Teil der wohnungsbezogenen Freiraumgestaltung zwischen den Wohngebäuden angelegt und münden in den außenliegenden Landschaftsräumen. Das Gesamtsystem „Regenwasser-Versickerung“ erspart dem städtischen Kanalnetz größere Mengen an Entsorgungsfahrt und gewährleistet die Grundwasser-Neubildung vor Ort.

## **Soziale Stabilität**

Nachhaltige Stadtentwicklung muss wirtschaftlich tragfähig und sozial verträglich sein. In der solarCity konnte demonstriert werden, wie trotz bautechnischen Mehraufwands die Netto-Miete inklusive Erhaltungsaufwand im Durchschnittsbereich des geförderten Wohnungsneubaus zu halten ist. Die Strategie der Stadt Linz, Grundstücke für den neuen Stadtteil zu günstigen Konditionen an die Bauträgerschaft zu übergeben und gleichzeitig ambitionierte bauliche und freiraumbezogene Qualitätsstandards einzufordern, ist aufgegangen. Die Energiekosten dürften – nach ersten Schätzungen – bei ca. einem Drittel des vergleichbaren gesamtstädtischen Durchschnitts liegen, wodurch die wirtschaftliche Bilanz deutlich im positiven Bereich liegt.

Die Stadt hat einiges an Anstrengung unternommen, um die solarCity zum attraktiven Wohnort für Familien aus der Mittelschicht zu machen: Hohe Ausstattungsstandards, Infrastruktur vor Ort, aber auch gezielter Imageaufbau als „Wohnpark im Grünen“. Ziel war es, auch den Sekundär-Wohnungsmarkt anzusprechen, d.h. Personen, die sich im Wohnstandard verbessern wollen. Dazu passend wurde die Zuteilung von sogenannten „Sozialwohnungen“ auf ein Minimum beschränkt, auch der MigrantInnen-Anteil liegt unter dem Durchschnitt der Stadt Linz.

In der Altersstruktur ist der „junge Stadtteil“ ablesbar: Nur 3 % der BewohnerInnen sind zur Zeit älter als 60 Jahre. Auf eine alternde Gesellschaft ist die solarCity (noch) nicht ausgerichtet: Nur für einen geringen Teil der Wohnungen konnte eine barrierefreie Ausführung erreicht werden. Hier könnte sich spätestens in 20 Jahren ein Anpassungsbedarf ergeben, der bautechnisch und wirtschaftlich problematisch ist. In diesem Zusammenhang ist die bewusste Entscheidung, eine sehr geringe Baudichte (0,65) vorzugeben, nicht ohne negative Rückkopplung, da aufgrund der geringen Geschossanzahl Lifteinbauten aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchgehend umgesetzt wurden.

Es bleibt eine offene Frage, ob es gelingen wird, eine stabile Bewohnerschaft in der solarCity aufzubauen. Aus den gegenwärtig vorhandenen Eigentums- und Mietverhältnissen kann noch nicht abgelesen werden, ob etwa in zehn Jahren ein großer Teil der ErstbewohnerInnen immer noch in der solarCity wohnen wird. Etwa die Hälfte der Wohnungen sind auf Dauer als Mietwohnungen geführt, nur 10 % wurden im Eigentum vergeben, für 40 % der Wohnungen gelten Miet-Kauf-Optionen. Für die Bauträgerschaft und das Stadtteilmanagement wird in zehn Jahren die Anzahl der eingelösten Kaufoptionen eine klare Aussage darüber treffen, ob die angestrebte positive Stadtteil-Entwicklung auch von den BewohnerInnen so erkannt wird.

## **Mobilität als zentrale Herausforderung des Standorts**

Mobilitätsstandards werden definiert über die Erreichbarkeit individueller Zielpunkte: Wie rasch komme ich zu meinen täglichen Orten für Arbeit, Bildung, Kinderbetreuung, Einkauf, Freunde, etc.. Welche Verkehrsarten stehen dafür zur Verfügung? Insgesamt ist durch die breite Palette an Angeboten im Stadtteilzentrum Nahmobilität möglich und wird täglich praktiziert. Über die Straßenbahn-Anbindung ist eine gute Erreichbarkeit der Gesamtstadt gewährleistet. Die Alternative Rad, aber auch der Stadtteilbus sind im Nahbereich, zur Anknüpfung an Alt-Pichling oder an das Stadtteil-Zentrum Ebelsberg attraktiv.

Es ist jedoch auch erkennbar, dass mit dem vorhanden öffentlichen Verkehrsangebot oft lange Wegzeiten verbunden sind (z.B. solarCity – Goethekreuzung: 32 min.). Der PKW stellt daher immer noch für viele Mobilitätsbedürfnisse das attraktivste Verkehrsmittel dar. Damit gewinnt die Stellplatz-Frage an Gewicht, sie hat auch die Gestaltung des öffentlichen Raums innerhalb der solarCity mitbestimmt. Um langfristig eine andere Art der Mobilität zu ermöglichen, fehlt es noch an übergeordneter Infrastruktur (z.B. S-Bahn-Anbindung), an

gemeindeübergreifenden Verkehrsangeboten. Auch sind Schritte zur aktiven Kommunikationsarbeit, wie etwa Mobilitätsberatung für neue BewohnerInnen des Stadtteils, erforderlich.

### **Herausragende Berücksichtigung von Freiraum und Landschaft**

Besondere Pluspunkte der solarCity sind in der außergewöhnlichen Ausstattung mit Grünraum zu finden. Die hohen Qualitätsstandards konnten von einem Masterplan, der in die Topographie des Ortes eingebettet ist über die Realisierung des „Landschaftsparks Weikerlsee“ bis zum Logbuch für die Gestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume durchgehend eingehalten werden. Auch die wohnungsbezogenen Grünbereiche wie Erdgeschoß-Gartenflächen und gemeinschaftliche Spielzonen werten die Lebensqualität im Stadtteil sichtbar auf. Über die Freiräume konnten die BewohnerInnen ihren Stadtteil in Besitz nehmen, Identifizierung wurde möglich gemacht. Im Außenbereich ist es gelungen, die solarCity über den Landschaftspark direkt in den Erholungsraum der Donau- und Traunauen zu integrieren. Neben den zahlreichen anderen positiven Aspekten, die hier bereits genannt wurden, verdienen diese Leistungen der solarCity aus Nachhaltigkeitssicht besondere Würdigung.

### **Option für die Zukunft**

Die solarCity ist als eine Investition in die Zukunft zu sehen: Eine Art Neugründung, die von Beginn das Potenzial für weitere Entwicklungsschritte der Gesamtstadt aufzeigen soll und solche Schritte auch provoziert. Aus dieser Perspektive betrachtet, kann die grundsätzliche Frage nach Erfolg oder Misserfolg für die Gesamtstadt eigentlich erst in der Zukunft beantwortet werden. Erfolgreich wird die solarCity für die gesamte Agglomeration Linz dann sein, wenn sie künftig ein positiv besetzter Fixpunkt für die Stadtentwicklung ist. Ein Misserfolg wird dann festzustellen sein, wenn die solarCity zum Satelliten ohne Bezug zur Gesamtstadt wird.

### **Kontakt:**

**Bürgerservice**

**Hauptstraße 1-5**

**4041 Linz**

**Tel: +43 (0)732/7070**

**Fax: +43 (0)732/7070-54-2222**

**E-Mail: [info@mag.linz.at](mailto:info@mag.linz.at)**

**Internet: [www.solarcity.linz.at](http://www.solarcity.linz.at)**