



# STADTREPARATUR & STADTERNEUERUNG

Allzu oft wird Stadtentwicklung mit Stadterweiterung, Wachstum und Neubau verbunden. Mindestens so wichtig für eine nachhaltige Stadt ist aber die Erneuerung von in die Jahre gekommenen Vierteln – und gegebenenfalls die „Reparatur“ von Orten, deren Entwicklung oft jahrzehntelang aus dem Ruder gelaufen ist.

# Urbanistische Sanierungsfälle



Das eindrücklichste Beispiel für einen solchen Reparaturbedarf in St. Pölten ist zweifellos der Baublock am Neugebäudeplatz, der von Eybnerstraße, Klostersgasse und Rennbahnstraße begrenzt wird. Trotz seiner Lage unmittelbar am historischen Zentrum, ist er – geprägt von jahrelangem Leerstand und Verfall – der wohl morbideste und heterogenste Ort der ganzen Stadt. Maximale Gegensätze prallen hier unmittelbar aufeinander: ein maßstabsloser Hochhauskomplex neben gründerzeitlicher Blockrandbebauung, extreme Verdichtung neben weitläufiger Brache.



Begonnen hat der Niedergang des Blocks im Grunde mit der Errichtung der drei Hochhäuser auf ihrem wuchtigen Sockel. Dieser schottete die Neubebauung von Anfang an gegenüber ihrem Umfeld ab und degradierte die angrenzenden Liegenschaften zu Restbeständen.



Zur Rücksichtslosigkeit dieser städtebaulichen Verfehlung gesellte sich dann noch die Ignoranz gleich mehrerer „Stakeholder“ dieses Blocks. Zum einen die Ignoranz der früheren Eigentümer der verödeten Shopping Mall gegenüber dem öffentlichen Raum: Sie verließ dem Viertel eine kaum überbietbare Tristesse. Zum anderen die Gleichgültigkeit des Landes Niederösterreich als Eigentümer des angrenzenden Parkplatz-„Provisoriums“ gegenüber dem Anspruch einer kompakten und lebenswerten Stadt: Sie beschränkte dem zentral gelegenen Grundstück über Jahre die urbanistisch schlechtestmögliche Nutzung. Und nicht zuletzt die Geringschätzung des Rathauses gegenüber dem Wert eines kommunalen historischen Gebäudes: Sie machte aus einem stadtbildprägenden Wohnbau nach jahrelanger Vernachlässigung eine „Wanzenburg“, die schließlich an einen privaten Immobilienentwickler verkauft und jüngst abgerissen wurde.

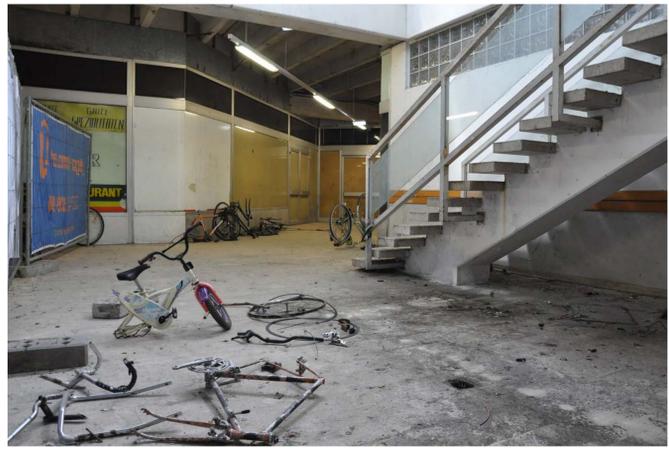


Dass sich hinter der despektierlichen Bezeichnung „Wanzenburg“ das architektonisch bedeutsamste Gebäude im gesamten Quartier verbarg, änderte an dessen Devastierung nichts. Auch wenn das Bundesdenkmalamt es als ein „wertvolles und in St. Pölten fast einzigartiges Beispiel für Arbeiterwohnhäuser der Gründerzeit“ bezeichnete – das, so wie viele historische Bauten, freilich arg bedrängt war vom Verkehr. Schönheit hat in den Wirtschaftlichkeitsrechnungen unserer Zeit keinen Wert. Und alte Häuser zählen, solange Neubauten dank billiger Rohstoffe und Energie rentabler sind als Umbauten und Sanierungen, allzu oft als Altlasten – oder als Hindernisse für eine „zeitgemäße“ Stadtentwicklung. Es ist zu hoffen, dass als Ergebnis der nun geplanten Neubebauung des Grundstücks nicht nur ein würdiges Nachfolgeobjekt diesen Ort prägen wird, sondern tatsächlich auch die späte städtebauliche Integration des angrenzenden Hochhauskomplexes sowie die Sanierung dessen brachgefallener Sockelzone gelingt.



Allein wie die Zugänge zu den drei Wohntürmen derzeit beschaffen sind, lässt erahnen, wie umfangreich die Maßnahmen ausfallen müssen, um den Block am Neugebäudeplatz aus seiner Verwahrlosung zu holen.

Erforderlich wäre im Grunde ein den ganzen Baublock umfassendes Maßnahmenbündel, das unter Einbindung aller Beteiligten eine liegenschaftsübergreifende Neuordnung und Aufwertung des Areals zum Ziel hat.





Bedeutend einfacher erschiene die langfristige Neuordnung eines anderen städtebaulichen Sanierungsfalls, zumal es hier nur einen Eigentümer gibt und dieser noch dazu ein öffentlicher ist. Die Rede ist vom Universitätsklinikum: Zwar erhielt der Komplex jüngst einen zeitgemäßen Frontbau und einen neu gestalteten Vorplatz, die Situation dahinter stellt hingegen einen baukulturellen Ernstfall dar.



Klarerweise hat sich das Krankenhaus über 100 Jahre kontinuierlich weiterentwickelt, sodass eine gewissen Heterogenität der Bebauung selbst-verständlich ist. Doch geht das architektonische Chaos, das sich bis zuletzt auf dem Gelände herausgebildet hat, weit darüber hinaus. Kaum ein Gebäude steht in nachvollziehbarem Bezug zu einem anderen. Die moderneren Bauten wirken für sich genommen allesamt banal – und im Zusammenspiel noch schlimmer. Manche von ihnen haben schon nach einigen Jahren wieder ausgesiedet, dafür überdauern scheinbare Provisorien bereits eine gefühlte Ewigkeit. Kaum verwunderlich, dass die Freiräume zwischen diesen Objekten ein ähnlich schäbiges Bild abgeben. Es gibt in Niederösterreich über Jahrzehnte gewachsene Industriebetriebe, die ein nachvollziehbareres Gesamtkonzept, mehr baukulturelle Ambition und größeren Charme zeigen.



Vielsagend ist auch der Umgang mit den gründerzeitlichen Spitaltrakten – und wie die heutigen baulichen Ergänzungen auf den Altbestand reagieren. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass der fortwährende Ausbau des Landeskrankums erst recht auf Anrainer keine städtebauliche Rücksicht nimmt.



Es gibt, wie in jeder Stadt, auch in St. Pölten Orte, die scheinbar übriggeblieben sind, für die niemand zuständig ist. Da aber auch sie Lebensräume sind, fällt der öffentlichen Hand die Verantwortung zu, sie auf ein Mindestmaß an stadträumlicher Qualität zu heben.

Ein solcher Ort liegt in Spratzern, im Kreuzungsbereich von Ober-Grafendorfer Straße und Brunnenfeldgasse. Hier finden sich Einfamilienhäuser und Geschößwohnbauten, ein Supermarkt, Gewerbebetriebe und eine Gaststätte – doch so recht will hier nichts zueinander passen.



Die Gestaltqualität der Bauten liegt deutlich unter dem Durchschnitt in St. Pölten, und auch die Freiräume wirken verwahrlost. Es bedürfte nicht viel, dieses Abgleiten eines Orts aufzuhalten. Die Stadt müsste nur den ersten Schritt tun und auf die lokalen Eigentümer, Unternehmer und Bewohner zugehen.





Nicht einfach „passiert“, sondern durchaus geplant ist die Entwicklung von Stadträumen wie jenem an der Daniel Gran-Straße. Dieser ursprünglich gründerzeitlich geprägte Ort ist durch die Großbauten der letzten Jahrzehnte buchstäblich in Einzelteile zerfallen, die nichts mehr miteinander zu tun haben. Seine Mitte bildet ein Einkaufszentrum, das mit Leerstand zu kämpfen hat, samt Tiefgarage und dennoch auch vorgelagerten Parkplätzen.



Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstrecken sich auf 100 Meter, auch hier in einer monofunktionalen Bebauung, das Arbeitsamt und das Finanzamt. Man kann sich vorstellen, welche „Lebendigkeit“ diese Form von Städtebau im dazwischenliegenden Straßenraum erzeugt. Dabei liegt der Standort quasi im Stadtzentrum, fünf Minuten vom St. Pöltner Hauptbahnhof entfernt.



Schaut man in der Daniel Gran-Straße nach Osten oder Westen, sieht man noch die Relikte jener urbanen Struktur, in der Handel und Verwaltung noch kleinräumig mit Wohn- und Arbeitsstätten durchmischt waren und sind. Ein Modell, zudem wir in zeitgemäßer Gestalt zurückkehren sollten, wenn wir tatsächlich wieder eine lebenswerte Stadt der kurzen Wege haben wollen. In der nahen City von St. Pölten funktioniert es ja auch. Sehen Sie sich nur den Rathausplatz an! Er nimmt keine größere Fläche ein, als SPAR, AMS und BMF, bietet aber so viel mehr: zeitgemäße Geschäfte, zentrale Behörden und eine Tiefgarage, aber auch Wohnungen, Büros, Kultur, Unterhaltung, Gastronomie und einen anspruchsvollen Freiraum. Und das alles in bedeutend schöneren Häusern, die – obwohl wirtschaftlich längst abgeschrieben – immer noch ihre Zwecke erfüllen.



Was spräche dagegen, wenn St. Pölten anlässlich der nächsten, durchaus absehbaren Veränderungen am Areal des Einkaufszentrums eine urbanistische Trendwende einläutet – und hier prototypisch mit dem Rückbau der monofunktionalen Stadt beginnen würde? Dies hieße auch, all die Mauern einzureißen, die derzeit noch eine Nutzung von der anderen trennen, und das Viertel wieder zu einem durchlässigen baulichen Kontinuum umzugestalten.



Anregungen dazu ließen sich in der Josefstraße finden. Nördlich der Pfarrkirche St. Josef zeigt sie den klassischen Städtebau der 1950er Jahre, dessen Qualitäten oft erst auf den zweiten Blick bewusst werden. Charakteristisch ist das Wechselspiel von urbanen Straßentrakten mit Nahversorgern zum einen und ruhigen Hoftrakten mit Grünanlagen zum anderen. Sechs Jahrzehnte nach seiner Errichtung hat dieses Viertel inzwischen merklich Bedarf an einer Sanierung, die über die bisherigen Einzelmaßnahmen hinausgeht – aber seine architektonischen und funktionalen Qualitäten erhält.



Als mustergültiges Vorbild für eine solche Erneuerung kann der südlich anschließende Teil der Josefstraße mit seiner umfassend renovierten Bebauung aus der Zwischenkriegszeit dienen. Deren Kleinteiligkeit zeugt von der damals noch verschwindend geringen Bedeutung des Autos im Städtebau.





Ein Fall für eine klassische Stadterneuerung wäre die Hinterhoferstraße in Wagram. Das geradezu dörfliche Grätzl ist gekennzeichnet durch Altbauten in überwiegend schlechtem Zustand sowie eine sozial schwache Wohnbevölkerung. Gleichzeitig merkt man an den Freiräumen, dass sich die Bewohner im Rahmen ihrer Möglichkeiten sehr wohl ihres unmittelbaren Umfelds annehmen. Hier einen behutsamen Erneuerungsprozess gemeinsam mit der Bevölkerung zu starten, könnte dieses Quartier in seinem Standard heben, ohne seinen Charakter allzu stark zu verändern.



St. Pölten weist eine nicht unbeträchtliche Anzahl an leer stehenden und verkommenen Gebäuden auf. Ihre Revitalisierung und Neunutzung entspräche dem Gebot eines effizienten Umgangs mit Ressourcen. In manchen Fällen bräuchte es bloß eine überschaubare finanzielle Unterstützung, um ein Haus wieder nutzbar zu machen, in anderen Fällen nur das Wissen um einen Leerstand und dessen Vermittlung an einen Interessenten. Der Aufwand dafür steht in keinem Verhältnis dazu, was die öffentliche Hand an Kosten im Fall von Neubauten auf der „grünen Wiese“ zu tragen hat.



Freilich, nicht jedes leere Gebäude ist von baugeschichtlichem Wert, nicht jedes heruntergekommene Einfamilienhaus noch sanierbar, und nicht jede brachliegende Gewerbehalle umzunutzen. Doch nehmen sie wertvolles Bauland und öffentliche Infrastruktur in Anspruch. Nachhaltige Stadtentwicklung kann auch heißen, aufgegebenen Bauten abzutragen, ihre Baustoffe bestmöglich zu recyceln und ihren Bauplatz in angemessener Form wiederzuverwenden, um so den Neuverbrauch von Boden und Baumaterial hintanzuhalten.

