

# Stadt neu gedacht

## Neues Konzept für moderne Stadtplanung



Das Gewerbegebiet Mühlau/Arzl wäre für die Schaffung eines modernen, urbanen Gebiets geeignet.

LORENZATELIERS

**Die Nachfrage nach Wohnungen in Innsbruck nimmt weiter zu, doch Wohnraum ist knapp und somit teuer. Innovative Konzepte sind gefragt, um aus den bestehenden Flächen so viel Wohnraum wie möglich zu gewinnen. Der Architekt Peter Lorenz und sein Team zeigen am Beispiel Mühlau/Arzl, wie in Gewerbegebieten leistbarer Wohnraum geschaffen werden kann.**

VON MARIA KNIPS-WITTING

**K**aum ein Thema beschäftigt die Tiroler so sehr wie die Frage nach leistbarem Wohnen. Der Zuzug in die Ballungsräume ist ungebremst, doch der Wohnraum ist knapp. Die steigenden Immobilienpreise sind eine Belastung für die Gesellschaft und immer mehr Menschen müssen ins Umland ziehen, weil die Wohnungen in der Stadt für sie nicht mehr leistbar sind. Freie Flächen sind kaum verfügbar. Bei der Suche nach Antworten wird schnell klar, dass man über den Tellerrand schauen muss und nicht davor zurückschrecken darf, alte Raumplanungskonzepte zu überdenken. Der Innsbrucker Architekt Peter Lorenz sieht die Zukunft der städtischen Raumplanung in einer neuen Form von gemischt genutzten Gebieten, in denen Gewerbe und Wohnraum miteinander kombiniert werden: „Die bestehende Widmungsphilosophie in Österreich ist veraltet und gehört neu gedacht“.

### Kritik am ÖROKO

Erst heuer wurde das örtliche Raumordnungskonzept (ÖROKO 2.0) der Stadt Innsbruck beschlossen. Dieses ist ein strategisches Planungsinstrument, in dem die Ziele für die räumliche Entwicklung der Stadt Innsbruck für die nächsten zehn Jahre festgelegt sind. Peter Lorenz und zahlreiche Kollegen üben Kritik an dem beschlossenen Konzept. „Das ÖROKO wurde nicht nur mit vielen Jahren Verspätung beschlossen, es beinhaltet auch keinerlei Lösungsansätze für die bestehenden Probleme der Stadt“, kritisiert er. Es gehe in der Tiroler Politik beim Thema „Wohnen“ seit Jahren nur um die Interessen Einzelner und das Bewahren veralteter Konzepte. „Die strikte Trennung von Gewerbe und Wohnen in der Raumordnung ist nicht sinnvoll und verhindert sinnvolle Projekte“, ist auch der Architekt Hans Hauser überzeugt. Die heutige Stadtplanung, in der Gewerbegebiete und Wohn-

gebiete getrennt bleiben, entstammt der Zeit der Industriellen Revolution. „Damals war es in den Gewerbegebieten laut und schmutzig, man konnte dort nicht wohnen“, erklärt Lorenz. Heute sei eine Kombination der beiden Gebiete allerdings durchaus möglich. „Das moderne Gewerbe ist sowohl in Bezug auf Lärm als auch auf Abgase weitaus emissionsärmer“, so der Architekt. Gewerbegebiete benötigen zudem sehr viel Fläche, gleichzeitig wird dort aber nicht in die Höhe gebaut. „Die gegenwärtige Widmungsphilosophie zerstört die Urbanität der Dörfer und Städte, produziert Verkehr und verschwendet Bauland“, so das Fazit von Lorenz.

### Neue Mischgebiete

Gemeinsam mit seinem Team hat der Architekt am Beispiel des Gewerbegebiets Mühlau/

Arzl ein Konzept für eine Mischnutzung solcher Gebiete für Gewerbe und Wohnraum erarbeitet. Das Gebiet bietet große Chancen für die Stadt Innsbruck und deren Entwicklung, ist Lorenz überzeugt. „Im Ist-Zustand präsentiert sich das Areal als vergessener Stadtraum, der sich im Schatten stadtplanerischer Steuerung und Intervention entwickelt hat. Jahrzehntlang hat sich niemand um diese „Nichtstadt“ gekümmert. Es findet sich bereits jetzt eine Mischnutzung aus Handwerksbetrieben und kleinen bis mittleren Gewerbebetrieben, die durchsetzt sind mit Wohnen, Einzelhandel, Kultur- und Freizeittätten“, so der Architekt. Dieser Zustand biete für die bestehenden Betriebe wegen der kleinteiligen Grundstückstruktur unzureichende Entwicklungsmöglichkeiten, gleichzeitig aber viel Potenzial für Wohnraum. Das

Gebiet verfügt über eine zentrumsnahe Lage und ist umschlossen von bestehenden Wohn- und Mischgebieten. Die Lärmsituation ist beherrschbar bis ausgezeichnet, es drohen keine Naturgefahren, die bestehende Infrastruktur kann synergetisch genutzt werden und Aussicht und Lage sind atemberaubend. Über ein- bis zweigeschossigen Gewerbehallen könnten mehrere Stockwerke für Wohnraum aufgestockt werden – wie in der Innenstadt. Für die Grundstücksbesitzer findet durch die Umwidmung eine Aufwertung ihres Grundstücks statt. „Viele davon werden daher ihre Grundstücke gerne dafür zur Verfügung stellen“, ist Lorenz überzeugt. Ein großer Teil der Flächen gehört zudem bereits der Stadt Innsbruck. Das heißt: Sie selbst könnte dort rasch viele hunderte Wohnungen realisieren. „So

**Die Widmungsphilosophie in Österreich ist veraltet und gehört neu gedacht.**

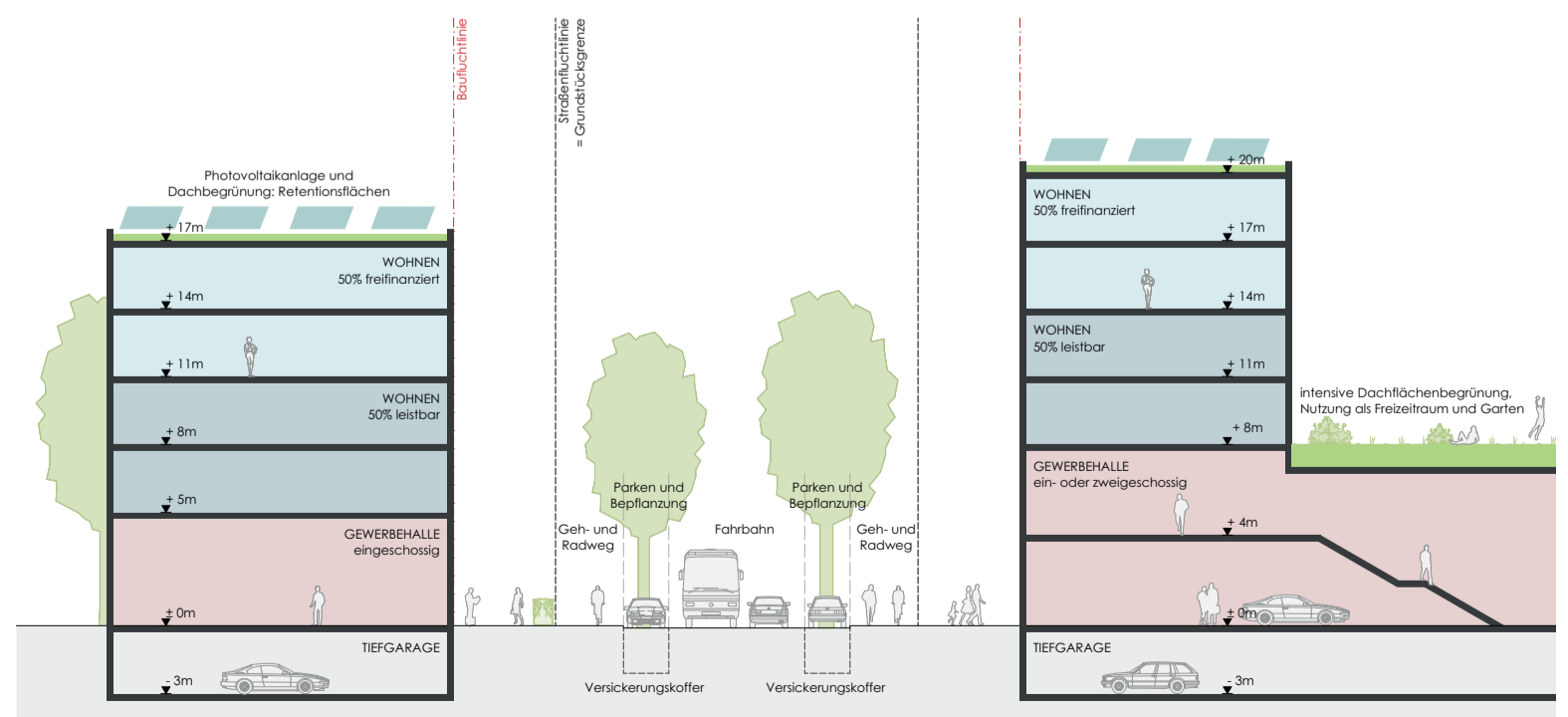
Architekt Peter Lorenz

könnte leistbarer, städtischer Wohnraum entstehen, ohne dass wertvolle Freiflächen an den Siedlungsrändern verbraucht werden müssen, die es zudem kaum mehr gibt“, erklärt Lorenz. Die Ressourcen- und Flächeneffizienz könnte gesteigert werden.

### Klimaschonendes Konzept

Kompakte, urbane Strukturen schaffen für die Bewohner kurze Wege. Durch die Durchmischung von Handwerk, Gewerbe und Wohnungen sind Arbeitsplätze und Nahversorger gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. „So werden lange Wege mit dem Auto vermieden und es können klimaneutrale, nachhaltige Stadtquartiere geschaffen werden“, erklärt Peter Lorenz.

In anderen europäischen Städten sind solche Konzepte bereits Realität. In Deutschland wurde im Mai 2017 die Widmungskategorie „Urbanes Gebiet“ eingeführt, die die Festsetzung unterschiedlicher Nutzungen für verschiedene Geschosse ermöglicht. Auch die Leipzig-Charta, die 2007 von den EU-Mitgliedsstaaten unterzeichnet wurde, sieht für die nachhaltige Planung europäischer Städte eine gemischte Nutzung von Gebieten vor. „Bei der Raumplanung in Tirol muss endlich über den Tellerrand hinausgeschaut und eine öffentliche Diskussion geführt werden, die auch die Interessen der Jungen berücksichtigt“, fordert Architekt Peter Lorenz. „Nur so kann das Problem gelöst werden.“



Über ein- und zweigeschossigen Gewerbehallen könnten mehrere Stockwerke Wohnraum entstehen. Auch Gartenflächen auf den Dächern wären möglich.

VISUALISIERUNG: LORENZATELIERS