

IMMOBILIEN MAGAZIN

IMMOBILIEN MAGAZIN

MEHR ALS NUR FASSADE

NACHHALTIGKEIT IN DER IMMOBILIENBRANCHE

VORSORGEWOHNUNGSMARKT

WOHNEN AM WASSER

WERTVOLLSTE
IMMOBILIENMARKE
ÖSTERREICHS



REAL
ESTATE
BRAND
AWARD
2019



WWW.EHL.AT

STADT, KEINE GSTÄTTN

Wächst Wien per Zufall – oder steckt ein Masterplan dahinter? Wenn ja: Wie geht Stadtentwicklung eigentlich, damit aus neuen Stadtteilen keine Gstättn werden?

AUTOR: CHARLES STEINER

Es ist Muttertag“, dröhnt Barbara Spitz, Frontfrau von „Wiener Wunder“, gleich zu Beginn des Kultfilms „Muttertag“. Gespielt wird dieser Film nämlich in einem damaligen Stadtentwicklungsgebiet, am Schöpfwerk – und dieser Film bringt gleich einmal auf den Punkt, was passiert, wenn eine Stadtentwicklung nicht so funktioniert, wie von den Planern erhofft. Nämlich, dass es soziale Spannungen gibt, die schnell einmal in Kriminalität umschlagen. Immobilienfachleuten könnte sich dabei folgende Frage aufdrängen: Wie plant man eine Stadtentwicklung ohne besagte Spannungen? Gibt es einen Masterplan – oder basiert Stadtentwicklung auf Zufall? Eine Frage, der auch das Live-Format 5 o'clock Tea des Immobilien Magazins nachgegangen ist. Es diskutierten unter der Moderation von Chefredakteur Gerhard Rodler: Alexander Kopecek (Wien 3420 Aspern Development), Anton Bondi de Antoni (Bondi Consult), Ewald Stückler (T.O.C.), Hermann Klein (IG Immobilien) sowie Thomas Madreiter, Planungsdirektor der Stadt Wien.

Leichter Plan, schwierige Erfüllung

Und Alexander Kopecek erklärte gleich zu Beginn der Gesprächsrunde, dass wenn man bei der Stadtentwicklung etwas falsch



Live im Gespräch: Anton Bondi de Antoni, Gerhard Rodler, Ewald Stückler und Thomas Madreiter (v.l.n.r.). Der leere Stuhl gehört Alexander Kopecek, der etwas später eintraf.



Eine spannende Diskussion. Gerhard Rodler (unten) befragt Alexander Kopecek, Thomas Madreiter (links oben) musste geduldig die Fragen aus der Immo-Branche beantworten.



MANCHMAL IST DIE STADTENTWICKLUNG IN WIEN ETWAS MUTLOS

HERMANN KLEIN
IG IMMOBILIEN

macht, dann „braucht man 100 Jahre, um das wieder zu korrigieren.“ Er muss es wissen, denn die Seestadt ist quasi von einer brachliegenden Fläche aus dem Boden gestampft worden und funktioniert heute – anders als etwa die Großfeldsiedlung oder Am Schöpfwerk in den 1980er-Jahren.

Also: Wie plant man Stadt richtig? Kopecek: „Vom Plan her ist so etwas nicht schwierig. Schwierig wird es dann, die Ziele, die auf dem Plan formuliert sind, auch zu erreichen.“ Er spricht dabei die richtige Mischung an: soziale Durchmischung, Durchmischung von den Nutzungen, von den Produkten. „Handel bekommt man dort schnell hin – aber dass sich dann Betriebe ansiedeln, ist schon eine höhere Challenge“, so Kopecek, der sich über den Verlauf der Entwicklung der Seestadt sehr zufrieden zeigt. Ein Ansatz, Qualität zu liefern, sei, dass man Projekte in der Seestadt nach der Qualität wählt und nicht nach dem Preis. Zudem erlaubt er auch kein Landban-

king: Wenn ein Grundstück vergeben wird, gibt es eine „vertraglich ganz harte Pflicht, zu bauen“ – und Pönanen bis Vorkaufsrechte, wenn man sie nicht erfüllt.

Unflexibel?

Nicht kleinkrämerisch, also „nicht apodiktisch“ bei der Stadtplanung in den vorhandenen Zonen innerhalb der Stadt sein, das rät hingegen Anton Bondi de Antoni, der derzeit auf den Siemensgründen einen Businesscluster errichten will. „Ich bin kein Wohnentwickler – als Wohnentwickler würde ich mich mit der Stadtplanung in Wien freuen. Als Gewerbeentwickler frage ich mich aber, ob wir das Kind nicht mit dem Bade ausschütten“, so Bondi, denn es gäbe sehr viele Restriktionen, auch durch die neue Bauordnung – etwa durch die Zwei-Drittel-Regelung. „Das könnte durchaus etwas flexibler gehandhabt werden“, ist er überzeugt, denn Gewerbeentwicklungen würden immer weiter aus der Stadt gedrängt werden. Dennoch



OHNE DEN MUT VON INVESTOREN WIRD STADTPLANUNG NICHT FUNKTIONIEREN.

EWALD STÜCKLER
T.O.C.

sei es gut, dass die Stadt die Stadtplanung betreibt, sagt er in Richtung Thomas Madreiter. Der wiederum entgegnet, dass „wir alle in einer Welt der Zielwidersprüche leben“, das gelte auch für die Stadtplanung.

Aber „in Bezug auf Widmungen bedenken wir seit einigen Jahren viel stärker betriebswirtschaftliche Faktoren mit“, so Madreiter: „Jedoch hat der Liegenschaftsmarkt die Flexibilität eingepresst, weswegen die Flächen, wo die Betriebe damals hinwollten, aufgrund der Preise bei den Liegenschaften nicht mehr hingehen. Dort hat dann die Flexibilität ein Ende, um auch die Preisentwicklung

etwas runterzujustieren.“ Die Bauordnung solle jedenfalls für Klarheit am Liegenschaftsmarkt, und das sei für den Markt eher positiv. In den Entwicklungen sieht Madreiter Partner für die weitere Urbanisierung der Stadt – „aber mit Maß und Ziel und unter Einbindung der Einwohner“.

Dort knüpft Ewald Stückler an: „Ohne den Mut von Investoren wird Stadtplanung nicht funktionieren, viele Leuchtturmprojekte wären nicht möglich.“ Denn ein Investor braucht einen langen Atem, Quartiersentwicklung ist mitunter ein langwieriger Prozess. Hermann Klein, er war von Anfang an Partner beim Viertel Zwei, sieht hin-

gegen die Stadtplanung in Wien etwas mutlos. Er hat sich mit der HafenCity in Hamburg beschäftigt und zieht einen Vergleich zu Wien: „Ein Vorteil in Hamburg etwa war, dass der Grundpreis pro m² fixiert war und die Qualität der Projekte bewertet worden ist. Was wir in Wien in zwei Fällen – nicht beim Viertel Zwei und auch nicht beim Stadioncenter – beobachtet haben, war, dass auf die Nutzfläche maximiert wurde, damit die Stadt den höchsten Preis erzielen konnte, wogegen die Qualität leidet“, so Klein.

Da fehle in der Stadt offenbar der Mut, zu sagen, man geht nicht nach dem höchsten Ertrag, sondern nach



der höchsten Qualität. Doch die Stadt sei diesbezüglich zuweilen politisch gebunden und dem Rechnungshof verpflichtet.

Provokante Fragen

Viele Fragen gab es dazu von den Zusehern. Eine davon war durchaus provokant: Nämlich, ob es auch Stadtentwicklungsgebiete gibt, die nicht funktionieren haben, und wie man Stadtentwicklungen, die nicht den besten Ruf haben – Großfeldsiedlung, Per-Albin-Hansson-Siedlung oder am Schöpfwerk – wieder attraktiver machen kann. Oder sind die schon aufgegeben? „Aufgeben tut man höchstens einen Brief“, so die postwendende Antwort von Madreiter.

Im Stadtentwicklungsplan sei als klares Ziel die Reurbanisierung der Nachkriegsstadt formuliert. Mit hohem Ausmaß an sozialer Sensibilität und besserer Durchmischung sollen auch diese Entwicklungen wieder an die Hand genommen werden, Fehlendes soll ergänzt werden, optimiert werden, erklärt der Stadtplanungsdirektor. Stadtentwicklungen, die in die Hose gegangen sind? „Ja, die gibt es“, sagt Madreiter, „aber es gibt nichts, was nicht reparierbar ist. Man kann nachjustieren. Wegschmeißen tun wir nix – Gebiete müssen immer positiv kritisch im Auge behalten werden, damit man sie weiterentwickelt.“

Wichtig ist in diesem Zusammenhang natürlich, dass Durchmischung nur dann funktionieren kann, wenn sich im infrastrukturellen und kulturellen Angebot auch die verschiedensten Einkommensschichten wiederfinden können. Punkte, die dann bei der Stadtentwicklung selbst – aber besonders bei der Reattraktivierung von in Verruf geratenen Siedlungen – gelten. Damit es nicht wie bei der Komödie „Muttertag“ zu Situationen kommt, die es im Alltag – freilich nicht so überspitzt wie im Film – durchaus gibt. Letztendlich entscheidet nämlich das Angebot, von wem Stadtentwicklungen angenommen werden. Nicht, dass es so kommt wie in der Filmszene, in der der Bürgermeister (gespielt vom seligen Fritz Muliar) entsetzt aus dem Auto blickt und sagt: „Ist das meine Stadt? Das ist doch überhaupt nicht meine Stadt!“ Es ist ein Prozess mit vielen Beteiligten. ■



**MAN MUSS PROJEKTE
NACH IHRER QUALITÄT
WÄHLEN, NICHT NACH
IHREM PREIS.**

ALEXANDER KOPECEK
3420 ASPERN DEVELOPMENT