

Entwickler. Es hat umfangreichste städtebauliche Verfahren gegeben, deren Ergebnisse ich natürlich nicht gut finden muss. Ich kann, wie Christian Kühn, die seiner Ansicht nach schlechte Qualität des Ergebnisses kritisieren. Aber so zu tun, als ob die Stadt einem Investor das zugeworfen hätte, was er haben möchte, ist in diesem Zusammenhang Unsinn.

Wo steht das Intercont-Projekt heute?

Ist es auf dem Weg zur Realisierung?

Madreiter: Die Stadt macht es sich nicht leicht. Bevor wir nach Bauordnung den ersten Planentwurf machen, werden alle städtischen Fachstellen befragt. Es ist also keineswegs alles gegessen. Wenn wir das aber zu Papier bringen, bringen wir damit zum Ausdruck, dass wir es grundsätzlich für realisierungsfähig halten. Auch die formale Einbindung der Bevölkerung in diesem Prozess beginnt erst noch. Selbstverständlich wird hier ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen sein, dessen Inhalte kann man aber auch erst kritisieren, wenn er vorliegt.

Das 2014 beschlossene Wiener Hochhauskonzept versucht, den Mehrwert, den ein Hochhaus für die Allgemeinheit liefern muss, zu benennen. Ist das ein Schritt in die richtige Richtung?

Kühn: Das Problem des Hochhauskonzepts ist, dass in seiner Prämisse steht, es muss der Mehrwert für die Stadt stimmen, damit das Projekt genehmigt werden kann. Dabei fehlt der Nebensatz: Es muss ein Mehrwert sein, „der anders nicht hergestellt werden kann“. Es ist ja sehr leicht darzustellen, dass ich ein paar Toiletten oder eine Eishalle hinstellen kann, da findet sich immer irgendein „Mehrwert“, aber man muss überlegen, ob man dasselbe nicht auch anders erreichen kann. Wo es nicht anders geht, kann man mit dem Investor richtig umgehen und etwas entwickeln, ansonsten ist es eine Sache von Planungsmehrwertpolitik. Dieser Mehrwert gehört routinemäßig abgeschöpft, damit nicht in jedem einzelnen Fall erneut eine Verhandlung ausbricht um die Frage: Was ist ein Mehrwert für die Stadt?

Seiß: Was ich als Teil unserer städtebaulichen und architektonischen Krise sehe, ist der chronische Missbrauch unserer Sprache samt einer Flut schwammiger Worthülsen. Allein was heute alles als „urban“ verkauft wird! Es kann nicht sein, dass jemand einen nicht quantifizierbaren „sozialen Mehrwert“ für sein Projekt reklamiert und dafür doppelt so hoch bauen darf wie alle anderen. Das ist keine koschere Lösung. Zur Begriff-

Zur Person

Gabu Heindl studierte Architektur an der Akademie der bildenden Künste in Wien, in Tokio und in Princeton. Zu ihren Werken zählen die Umbauten des Künstlerhauses und des Filmmuseums, des BRG in Wiener Neustadt und die programmatischen Leitlinien für den Donaukanal. Seit 2009 ist sie Vorstandsmitglied der Österreichischen Gesellschaft für Architektur (ÖGFA)



„Es ist ein Armutszeugnis, mit wie wenig Mehrwert sich eine reiche Stadt wie Wien zufriedengibt“

lichkeit des Mehrwerts: Silja Tillner hat vor 15 Jahren eine hervorragende Studie über die Hochhausstrategien in anderen Städten vorgelegt. In New York und Chicago ist das ganz klar: Jeder Quadratmeter Nutzfläche mehr, als im Zoning Plan vorgesehen, kostet so und so viele Dollar an Abgaben an die Öffentlichkeit. Das ist keine Frage von Stadtgestaltung. Das ist eine Frage der Fairness! Jeder Grundeigentümer hat dieselben Rechte, und wenn jemand höher baut, hat er das der Stadt oder auch den Anrainern abzugelten. Das geht nur über Quadratmeter und Geld, da gibt's keine anderen Parameter. Erst dann kann man über Stadtgestaltung reden.

Tillner: Konkret: Das Hochhauskonzept finde ich einen Schritt in die richtige Richtung. Was mir abgeht, und das habe ich auch in der Echogruppe gesagt, ist genau das, was Reinhard Seiß angesprochen hat: Eine Präzisierung des schwammigen Begriffs Mehrwert. Es wird angeführt: gemischte Nutzung, höhere Geschoßhöhen, Schaffung so-

zialer Infrastruktur, Schaffung von Grünräumen etc. Ich kenne aber weltweit kein Beispiel, das diese Maßnahmen nicht genau quantifiziert. Basel etwa hat ein Hochhauskonzept, und die Beamten dort haben mir bestätigt, dass sie es in den Verhandlungen schwer hätten, wenn nicht ganz genaue Regeln für die Umrechnung von gegenüber der Widmung mehr erzielbaren Quadratmetern in Schweizer Franken existierten. Investoren gehen ja mit mehr Mannschaft, mehr Vorbereitung und mehr Kapital in solche Gespräche. Eine Konkretisierung ist ja immer noch möglich, man kann ja auf Basis des Hochhauskonzeptes noch in die Tiefe gehen. Ich finde die Mischnutzung eine Forderung, die man unbedingt erheben sollte, es sollten nur noch gemischt genutzte Hochhäuser entstehen! Man könnte das, Herr Madreiter, auch hier noch einfordern. Es gibt in San Francisco und London die Regel, dass man einen gewissen Prozentsatz an Sozialwohnungen in einem Hochhaus bereitstellt. Ich glaube nicht, dass sich das Projekt sonst nicht rechnen würde. Diese Forderungen weiterzudenken, fände ich spannender, als immer wieder dieses eine Projekt zu kritisieren, denn das hat nun mal einen geordneten Prozess durchlaufen. Ich denke eher konstruktiv: Man sollte davon lernen, um es in Zukunft besser zu machen,

Das heißt, Modelle mit konkreten finanziellen Mehrwertabgaben wie in Basel oder München wären anzustreben?

Tillner: Es heißt immer, das ginge in Österreich gesetzlich nicht. Salzburg und Innsbruck haben trotzdem konkretere Regelungen für Abgaben. Dem müsste einmal ein Jurist genau nachgehen.

Madreiter: Es ist eine Haltung, die manchem sympathisch sein mag: Der Stadtplaner als Robin Hood, der den Reichen nimmt und den Armen gibt. Aber wenn man sich die Rechtssituation in Wien ansieht, für die wir lange gekämpft haben, haben wir erstmals die Möglichkeit, städtebauliche Verträge zu schließen, nicht im Sinne einer Abschöpfung von Mehrwerten, sondern in Form von Verträgen mit einem Investor, der uns unterstützt, die Voraussetzungen für ein Projekt zu schaffen. Das mag einem gefallen oder nicht, ist aber die Rechtsbasis.

Seiß: Noch einmal zum internationalen Vergleich. Wir haben in Wien keine saubere Trennung. In anderen Städten wäre es ausgeschlossen, dass Mitglieder eines städtischen Beratungsgremiums mit der Stadt

Fortsetzung nächste Seite

die Stadtentwicklungs-Kontroversen der letzten Jahre

pläne für die Donauplatte hier je ein Hochhaus vorgesehen hatte. Ende 2014 wurde die Flächenwidmungsplan-Änderung öffentlich, eine Stellungnahme der Architektenkammer ließ kaum ein gutes Haar daran. Kritisiert wird weniger der Hochhausstandort an sich als die Intransparenz und der Planwertgewinn des Investors. Die Aufzoning wird zurzeit geprüft.

Ein bisschen beruhigt haben sich die Gemüter in Sachen Steinhof. Hier gibt es eine lange Historie des Streits. Schon 1981 gab es Planungen für ein riesiges Wohngebiet hinter dem Otto-Wagner-Spital, diese wurden nach Bürgerprotesten ad acta ge-

legt. Seit 2006 besteht hier eine Schutzzone. 2008 beschloss der Gemeinderat den Verkauf des Ostteils an die Gesiba, die dort die Errichtung von bis zu 620 Wohnungen plante. Auch hier protestierten Anrainern und Fachleute gegen die Bebauung. Der 2013 fertiggestellte, wuchtige Bau der Rehaklinik VAMED wurde von allen als äußerst unglücklich angesehen. 2012 begann ein Mediationsverfahren mit Beteiligung der Bürgerinitiative, eine Expertenkommission ließ Alternativen untersuchen, als Kompromiss werden nun nur 160 Wohnungen errichtet – keine „Luxuswohnungen“, wie betont wird. Der Kaufvertrag wur-

de 2014 zurückgenommen, das Areal bleibt im Besitz der Stadt.

Anders als im Prater: Dort wurde, wie der Falter berichtete, ein Areal neben der Rennbahn Krieau 2011 (noch vor Rot-Grün) trotz Warnungen von Rathausbeamten zum äußerst günstigen Preis von 60 Millionen Euro an die private IC Projektentwicklung verkauft, der bereits (über eine Zweitfirma) 2004 ein Vorkaufsrecht gestattet worden war. Hier werden in den nächsten Jahren Wohnbauten entstehen. Die Frage, ob städtische Grundstücke verkauft werden sollen, ist bis heute immer wieder zwischen Rot und Grün umstritten. **M N**