

Wie steigende Regenwassermassen gemanagt werden können Seite 19

In Baden-Württemberg herrscht bei gezielter Zuwanderung Konsens Seite 20

Vancouver kommen die Olympischen Winterspiele teuer zu stehen Seite 24

Immense Gewinne lukrieren Grundeigentümer nach der Baulandwidmung ihres Grundstückes

Geldregen nach Umwidmung

Von Bernd Vasari

■ „Widmungsgewinn soll öffentlicher Hand zugute kommen“, fordert Seiß.

Wien. Stadtplaner Reinhard Seiß hat mit der „Wiener Zeitung“ über die Planungspolitik der Stadt Wien gesprochen. Er ortet unter anderem eine Investoren- und Grundeigentümer-Freundlichkeit.

Am 17. Oktober findet im Wiener Gartenbaukino die Premiere seines Films „Häuser für Menschen – Humaner Wohnbau in Österreich“ statt.

★★★★★

„Wiener Zeitung“: Immer mehr Wiener wollen nicht mehr in der Stadt, sondern am Land wohnen. Wo sehen Sie die Ursachen für diese Stadtfucht?

Reinhard Seiß: Ein Grund ist die Mittelmäßigkeit des Wohnbaus selbst, ein anderer das städtische Umfeld. Die Kleinstrukturiertheit und Durchmischung der gründerzeitlich geprägten Stadt geht in den meisten Vierteln immer mehr verloren. Dazu kommt die Dominanz des Autos im öffentlichen Raum. Und in den Neubaugebieten ist es bis dato nicht gelungen, tatsächlich urbane Strukturen zu schaffen. Die Stadt

verliert zunehmend an Vielfalt, allein schon durch die Randwanderung des Einzelhandels. Es ist ein immenser Schaden für Wien, dass Supermärkte, also Nahversorger, in Gewerbegebieten errichtet werden dürfen. Der Einkauf mit dem Auto wird dadurch quasi zur Norm. Dasselbe gilt für ganze Bürostadtteile, die viele Arbeitsplätze aus den durchmischten Quartieren abziehen und diese funktional verarmen.

Können Sie ein Beispiel für so einen Bürostadtteil nennen?

TownTown in Erdberg ebenso wie Marximum in Simmering oder Europlaza am Wienerberg in Favoriten. Auch der neue Stadtteil am Nordbahnhof zeigt, wie man es nicht machen sollte. Dort steht Büroblock neben Wohnblock neben Wohnblock neben Büroblock usw. Einzelne Häuser haben dort die Größe ganzer Baublöcke und dienen nur einer einzigen Funktion. Das ist alles andere, als eine urbane Struktur, sondern städtebauliche Banalität mit wertlosen Straßenräumen dazwischen. Dieser Trend sollte dringend gestoppt werden.

Wie soll diese Entwicklung gestoppt werden?

Im Wohnbau etwa gibt es zahlreiche Qualitätskriterien, die Voraussetzung für eine Förderung sind. Doch wird oft sehr subjektiv darüber entschieden, ob ein Projekt sie tatsächlich erfüllt. Und eine Kontrolle, ob sie auch baulich umgesetzt wurden, erfolgt so gut wie nicht. Christoph Chorherr sagte einmal: ‚Ich kenne so viele Projekte, die am Plan gut aussehen. Aber wenn ich mir dann die Bauten anschau, erkenne ich oft nicht wieder, was ich daran toll gefunden habe.‘ Das spricht Bände. Die Qualitätskontrolle be-



Über Nacht zum Millionär werden Eigentümer, die ihr Grundstück nach der Baulandwidmung etwa an Investoren verkaufen, die danach darauf Bürotürme bauen. Foto: Business Park Vienna

schränkt sich meist darauf, ob die geplante Wohnfläche errichtet und die Baukosten eingehalten wurden. Meines Wissens musste noch nie ein Bauträger eine Pönale zahlen, wenn er statt der versprochenen Gestaltung des Grünraums eine quasi unnutzbare Freifläche hinterlassen hat.

Sie kritisieren auch immer wieder die „fehlende Bodenpolitik“ der Stadt Wien. Was meinen Sie damit?

Nach wie vor lukrieren Grundeigentümer und Investoren durch Umwidmungen immense Gewinne. Die Baulandwidmung einer landwirtschaftlichen Fläche macht den Eigentümer über Nacht ebenso zum Millionär wie die Hochhauswidmung einer bis dahin herkömmlichen Bauparzelle. Und das ohne nennenswerte Gegenleistung für die Öffentlichkeit. Wohnbauträger zahlen dafür dann hohe Grundstückspreise, die sie im Endeffekt auf die Käufer oder Mieter der Wohnungen abwälzen. Das Ergebnis sind Wohnungen, die sich viele nicht mehr leisten können. Und durch die tendenzielle Wohnungsknappheit erzielen auch schlechte

Wohnbauten gute Preise. Die Bauträger haben so keinerlei Druck, ihren Standard anzuheben und Innovationen zu entwickeln.

Was schlagen Sie vor?

Die Abschöpfung des Widmungsgewinns durch die öffentliche Hand. Wenn die Verkäufer von Grünland das Doppelte des Marktwerts von landwirtschaftlichem Grund erhalten, erzielen sie immer noch eine schöne Rendite, für den Wohnbau stünde dann aber wieder leistbarer Boden zur Verfügung. Es gibt genügend Kommunen, die solches oder Ähnliches bereits praktizieren – kleinere Gemeinden auch in Österreich, größere Städte in Deutschland, Holland oder Skandinavien. Oft widmen Kommunen erst dann in Bauland um, wenn sie selbst Eigentümer der Flächen sind – und geben diese dann zu moderaten Preisen an Bauwillige weiter. Das ermöglicht in weiterer Folge auch die Verknüpfung des Grundverkaufs mit urbanistischen Qualitätsvorstellungen. Die Praxis, dass der Bodenpreis im Grunde bereits die städtebauliche Dichte eines Projekts vorgibt, wäre in

Wien dann schlagartig vorbei. Darüber hinaus wäre es möglich, dass die Stadt ihre Kosten für die Errichtung der technischen und sozialen Infrastruktur auf den Bodenpreis aufschlägt und somit an die Grundkäufer überträgt.

Was macht den Wohnbau sonst noch teuer?

Das beginnt bei der Stellplatzverpflichtung und reicht bis hin zu den immer umfangreicheren technischen Normen in der Bauordnung. Das Problem dabei ist, dass jene, die die Normen kreieren, davon leben – die Kosten ihrer Umsetzung aber nicht bezahlen müssen. Dazu kommt noch ein wohl schon übersteigertes Sicherheitsdenken im Wohnbau, das in keiner Relation zu anderen Bereichen unseres Alltags steht. Wenn alle paar Jahre einmal ein Wohnhaus abbrennt, kann man davon ausgehen, dass sich die Brandschutzbestimmungen weiter erhöhen. Dass Jahr für Jahr hunderte Österreicher im Straßenverkehr sterben, hat bislang aber weder zu Tempo 30 in den Städten noch zu Tempo 80 auf Landstraßen geführt. ■

Zur Person



Reinhard Seiß

studierte Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien. Er arbeitet als Planer und Berater, Fachpublizist und Filmemacher, zuletzt „Architektur der Erinnerung. Die Denkmäler des Bogdan Bogdanovic“.

Foto: privat

Sehnsucht nach Freiflächen sehr hoch

Von Bernd Vasari

■ Großteil der Wohnungssuchenden will Terrasse, Garten oder Balkon.

Wien. 95 Prozent der Wohnungssuchenden in Österreich wünschen sich Freiflächen in ihrer nächsten Immobilie. Das ergab eine Umfrage von Immobilien.net, Österreichs größter Immobilienplattform. Ganz oben auf der Wunschliste steht dabei die Terrasse mit 64 Prozent. 54 Pro-

zent hätten gerne einen Garten, 44 Prozent einen Balkon und 26 Prozent einen Park in ihrer zukünftigen Wohnnähe. „Die meisten Österreicher haben eine Sehnsucht nach einem privaten Rückzugsgebiet. Deshalb ist der Wunsch nach dem eigenen kleinen Rückzugsgebiet unter freiem

Himmel so stark“, erklärt Maria Bürger von Immobilien.net.

Aber auch das freistehende Einfamilienhaus mit Garten steht bei Österreichern hoch im Kurs. Laut dem Stadtplaner Reinhard Seiß würden tausende Wiener pro Jahr von der Stadt ins Grüne ziehen, vor allem in das Einzugsgebiet rund um die Bundeshauptstadt. Sieht man sich die Wanderungszahlen der vergangenen zehn Jahre in den Gemeinden an, so liegen die Zuwachszahlen meist über 20 Prozent. ■



Ein Haus mit Garten wünschen sich viele Wiener. Foto: apa/Pfarrhofer