

## Peripherisierung des Zentrums: PPP-Projekte Wiens am Standort 'City'

Betül BRETSCHEIDER

Dipl. Ing. Dr. Betuel Bretschneider, UrbanTransForm Architektur Stadtforschung, Kegelgasse 30/19, 1030 Wien,  
office.bretschneider@chello.at

Um die post-industrielle Planungskultur in Europa zu verstehen, sollten wir einen kurzen Blick auf den rasanten Wandel der Industrie um die letzte Jahrhundertwende werfen. Der Wandel von der Fertigungsindustrie zur Finanzindustrie, die nicht mehr ortsgebunden ist, änderte die Organisationsform der Stadt und den Charakter der Stadt(bau)planung - auch in Wien.

### 1 TRANSFORMATION DER POST INDUSTRIELLEN STADT

Die Tertiärisierung des sekundären Sektors schreitet beschleunigt voran und die Zahl der Industriearbeitsplätze schrumpft. Die Anteile der Produktionsflächen und vor allem der Lagerflächen der Industrie sinken, dagegen nehmen Büros und büroähnliche Flächen für Forschung, Entwicklung, Verwaltung und Marketing zu.

Bekanntlich optimiert die europäische Industrie; sie verlagert, wandert ab, schließt und gliedert sich in KMU's aus. Die - durch das Stadtwachstum inzwischen in der Kernstadt liegenden - Industrieareale mit verhältnismäßig geringerer Bebauungsdichte fallen brach oder unterliegen einer Erneuerungsnotwendigkeit. Im Moment des rückgängigen oder nur noch kurzfristigen Bedarfes an Fertigungsflächen wurde die Industrie auf ihre Betriebsimmobilien aufmerksam.

Betriebsgründe, die alle Zonen eines Produktionsablaufs beherbergen, erübrigen sich schon lange. Durch kostengünstige Straßentransporte und Just-in-time Lieferungen können die Lagerflächen fast gänzlich reduziert oder auf preiswerte Standorte verlagert werden. Die Produktteile durchlaufen mehrere Stationen in den Produktionshallen verschiedener Unternehmer, Regionen und Länder bis sie zu einem Fertigprodukt zusammengeführt werden; nicht selten mit Verpflegungs- und Erlebnisgarantie für die Kunden in werbewirksamen Stararchitektenbauten wie der Gläsernen Fabrik Dresden, der VW-Autostadt Wolfsburg oder bei BMW Leipzig. Die klassische Industrie in Standortkrise sorgt wieder einmal durch ihre Bauten für Image und Werbeeffekt.

Das Fließbandmodell der fordistisch-tayloristischen Ära läuft in Richtung voll automatisierter Robotertechnik in menschenleeren Produktionshallen oder macht halt im von Hightech-Spezialisten bevölkerten Produktionsgeschoss von Waferfabriken.

Die kürzeren Produktionszyklen, die nur mehr ein paar Jahre beziehungsweise ein paar Monate betragen, stellen die klassische Rolle der Industriebetriebe als Bauherren, Investoren, Planer so wie Nutzer ihrer Bauten in Frage: Sie werden zu Developern und Projektabwicklern und nicht selten zu Projektsteuerern. Durch die Verwertung von Betriebsimmobilien und vor allem von Betriebsgründen brachten die Immobilientöchter manchen Industriekonzernen in den letzten Jahren sehr hohe Einnahmen, die sich mit den Einnahmen aus der Produktion leicht messen konnten.

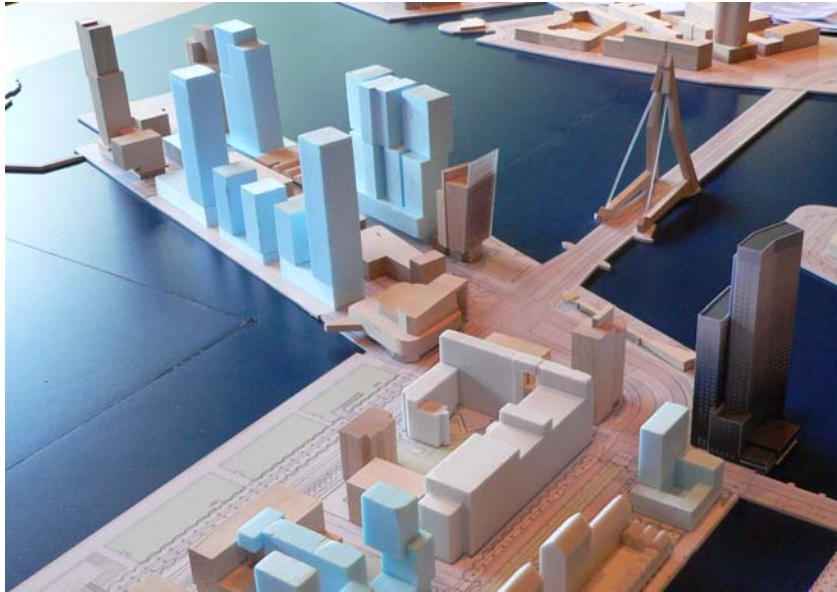
### 2 PUBLIC PRIVATEPARTNERSHIP-MODELLE NEO-MODERNER STADTPLANUNG

Um die Betriebsgelände optimal verwerten zu können, werden neue Bebauungsrechte bzw. Bebauungspläne gebraucht. Die ehemaligen Industrieareale bekommen neue Nutzungswidmungen und neue Bebauungspläne mit mehrfach höherer Bebauungsdichte. Die Bodenflächen werden stückweise an Investoren und Trägergesellschaften verkauft.

Die Absicherung der städtischen Versorgung, der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Abtretung und Errichtung von Verkehrsflächen und Grünanlagen ist u.a. Voraussetzung für erfolgreiche Veräußerbarkeit der Flächen meist gemischter Baugebiete.

Hier kommt die Stadt mit ihren hoheitlichen Rechten ins Spiel. Der bekannte finanzielle und organisatorische Druck auf die Kommunen des post-industriellen Zeitalters, getarnt als EU-weite Städtekonkurrenz, ändert die Methoden der planenden Stadt. Die neuen Aufgaben der Stadt sind nun mehr Stadtmarketing oder Stadtmanagement.

Die ursprünglich US-amerikanischen Modelle der Public-Privat-Partnership wurden seit den 80er Jahren vermehrt auch in Europa umgesetzt: Einer der Partner, der 'Public Sector' hat die Macht der Planungshoheit und der Baurechtschaffung, der andere 'Privat Sector' Geld und Grund. Eines der ersten Beispiele ist Kop van Zuid in Rotterdam auf den ehem. Docklandschaften.



Q: City of Rotterdam + Aeroview

Die Stadtplanung wurde zum Stadtmanagement, die Behörde zur Projektkoordinatorin, die gesamte Stadt zum Standort, in dem nun mehr koordiniert, vermarktet, Werbung gemacht, Investoren angelockt und vor allem Strategien festgelegt werden sollen.

Time-to-market des Produktes 'City Projekt' wird zunehmend wichtiger, weil die Konjunkturschwankungen am Immobilienmarkt kurzfristiger werden. Die Planungsmethoden der Developer agieren nach subjektiven Kriterien. In Städten wie München wurden ab dem Ende der 80er Jahre, Jahre nach London massenhaft Büroflächen gebaut. Heute wird eine hohe Leerstandsrate am Büromarkt berichtet, die von der Not am vernachlässigten Wohnungsmarkt begleitet wird.

Ähnliches geschieht in den letzten Jahren in Wien mit den innerstädtischen Malls, deren Flächen sich fast bei jedem City-Projekt sprunghaft vermehren: Heute sollen die Einkaufsflächen in Wien pro Kopf gerechnet eine der höchsten in Europa ausmachen. Das zweitgrößte Einkaufsgebiet Europas - Shopping City Süd - gleich hinter der Wiener Stadtgrenze, machte die Umlandgemeinde Vösendorf um einiges reicher. Um der Flächenkonkurrenz entgegen zu wirken, wurden in den letzten Jahren immer mehr Wiener Einkaufszentren bewilligt: Millennium City, Gasometer City, Shopping City Nord usw.

Nicht nur die Namensgebung auch die Architektur der neuen Developer-Projekte, die an die Nachkriegszeitmoderne erinnert, reflektiert die US-amerikanischen Einflüsse; ebenso die feierlich beleuchteten Glasfassaden der Turmbauten über introvertierten Malls, die sich mit ihren eigenen privat-public spaces zum Straßenraum verschließen; eine Art zu planen, die sich in den US-Städten langfristig als nicht markttauglich erwiesen hat; an Hand der Versuche zu Paradigmenwechsel in Sachen Projektentwicklung, in Richtung Schaffung der Nutzungsmischung, Verdichtung und öffentlichen Verkehrsnetze.

New Urbanism and Smart Growth Bewegungen sowie die Projektentwickler der Investoren in den US-Städten tendieren in den neuen Projekten deutlich zu kleineren Geschäftseinheiten und sonstigen Funktionen in engen Verschränkungen mit den Aussenräumen. Während dort die mittelmeerähnlichen Außenräume, Straßen und Ortseinheiten in übersichtlichen kleinen Strukturen immer mehr zu einer Planungsstrategie werden, wachsen paradoxer Weise in Europa zunehmend Stadtteile mit großen Bausteinen wie gläsernen Officetürmen und Wohnbaukasten heran, die kaum einen Außenraumbezug besitzen und unterdessen von Garagen Ein- und Ausfahrten umgeben sind.

Die Projektabwicklung und Entscheidungsfindung für die jüngsten Stadtteilprojekte läuft in Developer-Manier: Der Erfolgsfaktor der Projektentwicklung, der 'Ertrag', wird über die erzielbaren Einnahmen der maximal vermietbaren Flächen und Volumen berechnet, die auch den Verkaufspreis bestimmen.

Auf der anderen Straßenseite kommen die kleinen Nahversorger-Geschäfte immer mehr unter Druck und überleben die Konkurrenz der naheliegenden Malls nicht mehr. In der Folge stehen die Erdgeschossräume ganzer Straßenzüge leer, was dem Viertel sowie ganzen Stadtteilen Image- und Immobilienwert kostet. Die Stadt ist grundsätzlich auf der Straßenebene wahrnehmbar, nicht auf den oberen Etagen der neo-modernen Bürotürme, der Headquarters, die weit sehen und noch mehr gesehen werden wollen. Die Stadt wird zum Standort, der sich gegenüber den Auswahlkriterien des transnational beweglichen Unternehmertums behaupten soll.

Unerwartet kommen wissenschaftliche Forschung und Marktforschung zu ähnlichen Resultaten: die Standortfaktoren, die so wichtig für die Standortauswahl der Welt-Konzerne sind, sind nicht so hart und eindeutig wie gedacht: die Konzentration des Kapitals und der Unternehmer macht zwar die Städte als Marktplatz attraktiv, jedoch überlappen sich die Kriterien für Wirtschaftsstandort-Stadt und nachhaltige Stadt eindeutig: Lebens-, Freizeit-, Bildungsqualität, kulturelle und soziale Vielfalt sowie Intensität der städtischen Versorgung und Transparenz der öffentlichen Prozesse gehören heutzutage sowohl zu den privat-wirtschaftlichen Auswahlkriterien als auch zu sozial-städtischen Entwicklungsstrategien. Sieht die Umsetzungsrealität aber nicht anders aus?

### 3 DEVELOPER-STADT AM POST-INDUSTRIELLEN MARKT

Nicht nur die Industrie wurde zum Projektentwickler und nutzt die Methoden des Immobilienmarktes, in dem sie Pläne erstellt, parzelliert und auf ihren Betriebsgeländen Infrastruktur errichtet, um sie nach einer erfolgreichen Abwicklung aufgewertet zu veräußern. Wie schon erwähnt, übernahm seit den 80er bzw. 90er Jahren auch die öffentliche Hand in Europa die unternehmerischen Handlungsmodelle mit dem gängigen Jargon.

Die Kommunen lagern Bereiche aus, privatisieren, verhandeln, suchen Investoren, machen Verkaufswerbung, kümmern sich um die Zielgruppen. Sie übergeben ihre Aufgaben an Private, agieren als Projektsteuerer – in erster Linie, um ihre eigenen komplexen Abläufe zu koordinieren und das Produkt City zeitgerecht zum Markt zu bringen. Sie setzen Strategien ein, um am Städtemarkt erfolgreich zu sein.

Die Stadt Wien ist eine der EU-Städte, die in den letzten Perioden auch mit strategischen Plänen anstatt mit herkömmlichen Stadtplänen agierte. Neben den allgemeinen Überbegriffen und Zielen der nachhaltigen Stadt wie Lebensqualität, Nutzungsmischung, Kurze Wege und Vielfalt umfasst der letzte Wiener Stadtentwicklungsplan wieder eine Reihe strategischer Projekte, die Konzentrations- und Handlungsgebiete der Stadtentwicklung sein sollen. Dazu gehören die Projekte für Brach- oder Verwertungsflächen der Industrie sowie Bahnhofflächen und Kasernen, die zum Teil durch Stadtwachstum vom Stadtrand ins Zentrum gerückt sind. Der wunderbare Augenblick einer neuen Möglichkeit, die Stadt in der Stadt zu erweitern und nicht nur an der Peripherie, wird von den Ergebnissen überschattet. In diesem Zusammenhang drückte Walter Siebel bei einem Expertentreffen in Wien die Sorge aus, dass die neuen Public Private Partnership-Projekte, die "(...)Sonderbedingungen, Sonderorganisation, Ausgliederung aus der normalen Verwaltung" voraussetzen, die Gefahr bergen, sich als spektakuläre Projekte zu verselbständigen und ihre Umwelt und Nachbarschaftseffekte nicht zu berücksichtigen.

Auch in Wien kam, nach der Phase der punktuellen Implementierung von Bauprojekten, die Zeit der innerstädtischen Stadtentwicklung auf den brachgefallenen oder mindergenutzten Arealen von Großunternehmen aber auch auf den 'Nicht-Grundstücken' über den Autobahnen, Schnellstrassen, auf den Bahnflächen und Trassen der historischen Stadtbahnbögen sowie in den historischen Grünanlagen. Im Zuge der Dezentralisierung und des Stadtteilzentren-Diskurses wuchs beispielweise die Donau City am Ufer der Donau auf einer Betonüberbrückungsplatte. Das Wachstum der Vienna DC, der immer höher und dichter gewordenen, großteiligen Siedlung, wurde durch das Investitionsinteresse der Immobilienfonds getragen, ebenso der restliche Wiener Hochhausboom der letzten Jahre. Entwickelt und auch zum Teil errichtet und auf jeden Fall gut verwertet werden die Plattenprojekte von der Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum (WED), einem Konsortium der Banken und Versicherungen. Das neue Bauensemble sollte ein zweites Zentrum neben der Weltkulturerbe Wiener City sein, zeigt jedoch eher den Stadtrandcharakter von

Industriestädten, geprägt von 'unterirdischen' Schnellstrassen. Die Office-Bauten mit Ausblick wurden im Stück verkauft, obwohl die klassischen Büroflächenstandorte Wiens eine beachtliche Leerstandsrate aufweisen.



Donau City auf der Donau Platte samt neu geplanten Hochhäusern von D. Perrault. Q: MA 21 der Stadt Wien



Wienerberg City im Süden Wiens, besteht aus u.a. Bürozwillingstürmen von M. Fuksas, zwei Wohntürmen von Coop Himmelb(l)au, einer von Delugan\_Meissl sowie einer von A. Wimmer, drei Riegel von Coop Himmelb(l)au und dem Atelier 4, einer Schule und einem Riegel von C. Brullmann.(Eigenes Foto)

Die Bebauungsprojekte der letzten Jahre wie Wienerberg City samt Twin Towers und Businesspark auf dem ehemaligen Betriebsareal der Ziegelwerke Wienerberger und Monte Laa auf den ehemaligen Lagerflächen der Porr werden durch weitere Projekte des PPP-Modells, wie dem Zentralbahnhof auf dem Areal des Südbahnhofs oder Siemens City auf dem Siemens-Areal fortgesetzt.

In Anbetracht der architektonischen Erscheinungsbilder und von Tag zu Tag sich ändernder Skylines bleibt ein Déjà vu-Effekt erhalten; ist es eine Rückkehr des Stils des Städtebaus der Nachkriegszeit-Moderne? Hat sich seitdem nichts geändert?

Die ursprünglichen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne verloren ihre Bedeutung. Die Planungsprozesse der neuen Entwicklungsgebiete werden als moving targets 'flexibel' gestaltet. Aber wer kontrolliert den Stadtwerdungsprozess, da wir von den Wiener City-Projekten sprechen? Entstehen wirklich neue urbane Stadtteile, die dem Namen CITY gerecht werden, die Standortqualitäten mit lebendigen Verschränkungen der Kernstadtgebiete samt öffentlichen Räumen produzieren? Oder entwickeln sich Stadtrandsiedlungen mitten in der Stadt? Verbergen sich in dieser Art der PPP-Modelle alias Investoren-/Developerprojekte die ehemaligen Fehler der Planungspolitik der US-Städte, mit dem uferlosen Sprawl, entfunktionalisierten

Stadtzentren und hoher Segregation, deren Zentren ihre Lebensqualität, ihr Image und in der Folge ihre Bewohner an die Peripherie verloren haben?

Um die postindustriellen Städte in ihren Transformationsprozessen vor den negativen Folgen der kurzfristigen – gewinn-orientierten - Marktinteressen zu schützen, sollten die Stadtverwaltungen Planungsinstrumente zum Schutz der öffentlichen Interessen schaffen. So könnten bei den laufenden PPP-Projekten nicht nur unterschiedliche Nutzergruppen sondern auch die lokale Wirtschaft geschützt werden.

Die Anpassung der Planungsentscheidungen an den Privat-Partner, in der Folge das Sprengen des städtischen Maßstabs und die extreme Verdichtung zu Gunsten der Spekulation kann die Städte bzw. Stadtteile in ihrer Lebensqualität wieder einmal so gefährden, dass nicht zuletzt auch Investoreninteressen davon betroffen werden, weil die Stabilität des Marktwerts von Immobilien mit den Standortqualitäten eng verknüpft ist.

#### 4 REFERENZEN

- Kühn, Beate: Die Bedeutung der Architektur für die Identität eines Unternehmens; Risiko Industriebau; Springer Wien New York, 2003
- ULMANN, MICHAEL: Chance Industriebau- Von Bilanzkosmetikern und Schnäppchenjägern; in Risiko industriebau; Springer Wien New York, 2003
- Ghahremani, Amir: Flexible Immobilienbewirtschaftung; in Industrie ohne Bau? Produktionsmittel im Kopf? Neue Anforderungen an die Industrieimmobilie, Industriebau Praxisreport 2000; Österreichische Studiengemeinschaft für Industriebau Wien, 2000
- FUNKE, URSULA: Stadtkonzeption, Stadtmarketing und Citymanagement; in Stadtentwicklung mit Stadtmanagement, 2005; S. 145 ff; VS Verlag für Sozialwissenschaften Wiesbaden
- Rosemann, Jürgen: Leitbild oder Strategie? Zur Diskussion der städtebaulichen Planung in den Niederlanden; in Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und in Europa, 1999, S. 349 ff; Karl Krämer Verlag Stuttgart + Zürich.
- BRETSCHNEIDER, BETÜL: Remix City – Nutzungsmischung: Ein Diskurs zu neuer Urbanität; S.139 ff; Peter Lang Verlag; Frankfurt am Main, 2007
- GOSLING, DAVID: The Evolution of American Urban Design; S.189 ff; Willey-Academy, West Sussex, 2003
- HESSE, MARKUS: Konzepte und Beispiele städtebaulicher Funktionsmischung in den USA; in Planung städtebaulicher Nutzungsmischung in Stadterweiterungs- und Stadtbauvorhaben in Europa; Werkstatt Praxis; 2/99; Bundesministerium für Bauwesen, Bonn 1999
- [www.newurbanism.com](http://www.newurbanism.com); [www.ceunet.de/regionalcity.htm](http://www.ceunet.de/regionalcity.htm) (Council of European Urbanism)
- <sup>1</sup>Schwanke, Dean et al.: 'Mixed-use Development Handbook', Second Edition, ULI- Urban Land Institute, Washington D.C., 2003
- SELLE, KLAUS: Öffentliche Räume in der europäischen Stadt – Verfall und Ende oder Wandel und Belebung? Reden und Gegenreden; in Die europäische Stadt; S.131 ff; edition Suhrkamp, 2004, Frankfurt am Main
- BREUER, MÜLLER; WIEGAND: Nutzungsmischung im Städtebau; Enbericht2/2000; BBR (Hg.); S.53-58; Bonn
- NIEHAUS; PETER: Stadtentwicklung und Industrie; in Industriebau ohne Bau? Produktionsmittel im Kopf? Neue Anforderungen an die Industrieimmobilie, Industriebau Praxisreport 2000; Österreichische Studiengemeinschaft für Industriebau Wien, 2000
- HOFFMANN-AXTHELM DIETER: Die dritte Stadt; S.162-163; edition Suhrkamp.; Frankfurt am Main, 1993
- PIRHOFFER, GOTTFRIED: Strategische Planung in europäischen Städten; in 'Verständigungsversuche zu Wandel der Stadtplanung'; S.109 ff; Springer Wien New York, 2005
- Siebel, Walter: Konstanz und Transformation von Planungsfunktionen; in 'Verständigungsversuche zu Wandel der Stadtplanung'; S.109 ff; Springer Wien New York, 2005
- SeiSS, Reinhard: Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989; S.17 ff; Verlag Anton Pustet, 2007 und in [www.wienerzeitung.at/extra](http://www.wienerzeitung.at/extra) (3/8/2005)

