

„Der Zustand ist unfassbar“

EXPERTENRUNDE Warum in der Raumplanung Theorie und Praxis so weit auseinander liegen – und wie man das ändern könnte.

Österreichs Gemeinden wachsen immer mehr in die Breite. Seit Jahren empfehlen die Raumplaner und Raumplanungskommissionen den sorgfältigeren Umgang mit der Ressource Grund und Boden. Trotzdem werden immer mehr Einfamilienhäuser und Gewerbebauten an die Ortsränder gebaut. Die Gemeinden wachsen immer mehr zusammen, die Ortszentren leiden unter der Verlagerung. Nur: Vielen Bürgermeistern bleibt nichts anderes übrig, als auf Kosten der Raumplanung Flächen für die Verbauung zur Verfügung zu stellen. Sie müssen ja auch auf die Finanzen der Gemeinden schauen.

Ob es einen Ausweg aus diesem Spannungsfeld gibt und ob sinnvolle Strategien gefunden werden können, hat eine Expertenrunde auf Einladung des Business Circle Immobilien des Wirtschaftsverbands

und von SOLID im forum moztartplatz diskutiert. Am Podium: Christian Wöhrlleitner, Bürgermeister Wiener Neudorf, Erich Dallhammer, Raumplaner (Österreichisches Institut für Raumplanung), Arthur Kanonier, Studiendekan des Bereichs Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien, Thomas Kopp, Filialnetzentwickler der Handelskette Zielpunkt, Karl Peter Schörghuber, Leiter der Gruppe Schörghuber, Alexander Neuhuber, Wiener Gemeinderat und Geschäftsführer der Mangan Immobiliengruppe. Die Diskussion leitete SOLID-Redakteurin Priska Koiner.

SOLID: Herr Kopp, nach welchen Kriterien suchen Sie die Standorte für Ihr Unternehmen aus?

Thomas Kopp: Wir richten uns nach den Kunden. Je besser ein Markt mit dem Auto zu erreichen ist, je besser er sichtbar ist, je leichter man parken kann, desto eher wird das Geschäft angenommen. Der Handel versucht möglichst kundenfreundlich zu agieren. Die Raumplanung gibt vor, wo man etwas errichten darf. Das harmonisiert nicht immer mit den Wünschen der Kunden und Händler.

„Konservieren ist das dominierende Element in der Raumplanung. Das ist nicht gut.“

Thomas Kopp

Haben die Kommunalpolitiker etwas verabsäumt, dass die Handelsgeschäfte nach außen wandern?

Alexander Neuhuber: Wien hat nichts verabsäumt. Das ist ein internationales Problem.

Speckgürtel gibt es bei jeder größeren Stadt. Die Menschen haben zur Nahversorgung eine ambivalente Haltung. Jeder möchte einen Greißler bei sich ums Eck und schimpft, dass die Nahversorgung schlecht ist. Gibt es einen Nahversorger, geht er nicht hin und fährt auf die grüne Wiese ins Einkaufszentrum. Letztendlich kann sich der Handel nur nach dem Konsumenten richten, weil er sonst zugrunde geht – und somit die Politik auch.

Karl Peter Schörghuber: Da muss ich einhaken: Es gibt überhaupt keine innerstädtische Planung. Es gibt keine Masterpläne für die 140 österreichischen Stadtgemeinden für die nächsten zehn Jahre mit wirtschaftlichem Blickwinkel. Wo treffe ich auf Raumplaner innerstädtisch? Bei einem Museumsquartier, das immer dann gemacht wird, wenn einem nichts mehr einfällt, beim Busbahnhof und beim Rinnsal, das nach fünf Jahren wie ein Urinal aussieht und da ist, damit es wenigstens irgendeine Frequenz gibt. Jede Stadt hat den besten und teuersten Platz. Nicht draußen bei Zielpunkt & Co, sondern innen, dort wo die beste Frequenz ist.

Die städtische Sicht ist durch die regionale zu ergänzen. Wie sieht es außerhalb der Städte aus?

Erich Dallhammer: Die Gemeinden ste-

„In der Stadt fehlen nicht nur die Instrumente, sondern auch die Fantasie.“

Erich Dallhammer





„Zeigen Sie mir mal, wo sie 4.000 Quadratmeter in der Innenstadt herbekommen.“

Alexander Neuhuber

Neuhuber: Immobiliendevelopper, Raumplaner und Raumordner haben permanente Interessenkonflikte. Der eine versucht ordnend einzugreifen, der andere ist als Kaufmann auf Maximierung aus. Da prallen Interessen diametral aufeinander. Man hat miteinander leben gelernt. Ein freundlich wettbewerbsorientiertes Miteinander hat sich entwickelt.

Wir gehen trotzdem in die Fläche, haben ein Verkehrsproblem, ein Umweltproblem und keine Lösung. In welchem Spannungsfeld agiert da ein Bürgermeister?

Christian Wöhrleitner: Wiener Neudorf ist eine Marktgemeinde mit sechs Quadratkilometern Fläche und fast 11.000 Einwohnern. Es werden enorme Anforderungen gestellt: Wir brauchen Schulen, Kindergärten und Horte. Dem muss auf der Einnahmenseite etwas gegenüberstehen.

Sie sind klein, aber reich durch die angesiedelten Betriebe ...

Wöhrleitner: Reichtum ist eine relative Größe. Ich hätte gerne den Reichtum auf eine größere Fläche verteilt. Ich habe mir ein spannendes Ziel für unsere Gemeinde gesetzt: eine Ortsentwicklung zu betreiben, die in den Jahren zuvor nicht gemacht wurde. Wir haben schon lange kein Zentrum mehr. Das soll sich ändern.

Schörghuber: Da könnte ein engagierter Bürgermeister eine gemeinsame Planung mit den ansässigen Product Managern zu Wege bringen. Mangels Planung haben die Innenstädte keine Vollsortimenter erhalten. Sie benötigen 1000 Quadratmeter und bekommen nach derzeitiger Regelung 600. Dieser Zustand ist unfassbar. Es ist genug Platz in jeder Stadt. Der Bürger will ja in der Stadt einkaufen, er will

nicht auf die grüne Wiese. Wir erzielen bei Projekten gewaltige Kaufkraftgewinne, wenn innerstädtisch versorgt wird. Dann fahren die Kunden an den Burgen draußen vorbei in die Stadt hinein.

Neuhuber: In der Wiener City ist es tatsächlich so, dass ich keinen Platz mehr für Geschäfte finde. Das ist ein enges Pflaster. Aber zeigen Sie mir mal, wo Sie 4.000 Quadratmeter in der Innenstadt herbekommen.

Schörghuber: Sie haben wie viele Bezirke?

Neuhuber: 23.

Schörghuber: Wie viele Geschäftsstraßen haben Sie?

Neuhuber: Hundert.

Schörghuber: Eben: Wir reden über die Geschäftsstraßen und nicht nur über den historischen ersten Bezirk.

Kanonier: Das ist ja nicht ein Problem der Kärntner Straße oder der Mariahilfer Straße, sondern der zweiten und dritten Lage.

Dallhammer: In der Stadt fehlen nicht nur die Instrumente, sondern auch die Fantasie. In England ist festgelegt, dass nur neu gewidmet wird, wenn bestehende Brachen – alte Gebäude – wieder genutzt werden. In der Innenstadt haben

„Es läuft innerstädtisch überhaupt keine Planung.“

ter
Schörghuber



hen untereinander in einem sehr starken Wettbewerb um Arbeitsplätze und Bevölkerung. Diese Menschen kommen in der Regel aus der Stadt. Damit ist in den vergangenen fünfzig Jahren die Verkehrsentwicklung rasant gestiegen, was Lärm, Luftschadstoffe und unzumutbare Pendeldistanzen mit sich brachte. Die Gemeinden geben Investitionsanreize, die Raumplanung versucht mit ihren Instrumenten steuernd einzugreifen. Sie ist aber natürlich an die Grenzen des Machbaren gebunden und an die Politik, die wiederum den Kundenwünschen und Wählerwünschen dient.

Arthur Kanonier: Seit 1954 ist Raumordnung verfassungsrechtlich fixiert. Man entschied allerdings: Niemand ist wirklich zuständig, aber jeder ein klein wenig. Der Bund zeichnet für Forst- und Wasserrecht und Verkehrswege verantwortlich. Die Länder entwickeln ihre Raumordnungsgesetze. Für Einkaufszentren haben neun Bundesländer in den vergangenen 20 Jahren versucht, eine Lösung zu finden. Doch gerade Einkaufszentren sind so komplex, dass sie durch einfache Planungsaspekte nicht in den Griff zu bekommen sind. Mit dem Flächenwidmungsplan können gewisse Fehler verhindert werden.



„Man nimmt bei der Raumordnung auf spezielle regionale Gegebenheiten keine Rücksicht.“

Christian Wöhrleitner

nutzen darf, ist es zu wenig. Man darf den ohnehin nicht benützten Grünstreifen im Hinterhof nicht bebauen – und damit kann sich die Straße nicht mehr entwickeln.

Neuhuber: In Wien kann ich Ihnen da nur Recht geben.

Das ist die Frage, wie wirtschaftsfreundlich eine Stadtverwaltung in der Raumplanung ist. Es ist die Wiener Art der Raumplanung, mit Wohnbau zu beginnen.

Blicken wir doch über die Grenzen Österreichs hinaus. EUREK ist ein europäischer Plan für Raumentwicklung. Seit 50 Jahren wissen wir, Raumentwicklung ist Landesache, wir feiern Jubiläen der Raumplanung mit halber Freude.

Schörghuber: Wenn Sie nach Amerika schauen, finden Sie die BIDs – Business Improvement Discrit programs. Die Eigentümer von einem Viertel setzen sich zusammen und sagen: Uns geht es schlecht und morgen wird es uns noch schlechter gehen. Masterpläne für die nächsten zehn Jahre werden erstellt. Bei uns hat das kaum jemand entdeckt. Die Eigentümer bekommen nur fertige Entscheidungen zur Begutachtung ausgeschickt. Vom ersten Augenblick an muss interdisziplinär und gemeinsam vorgegangen werden. Wenn ich das Spiel vom Bürgermeister über Medien und Fraktionen abspule – dann kriegen wir das auch hin. Nur so kann es gehen.

Und was ist mit Europa?

Dallhammer: Auf europäischer Ebene ist das Problem erst recht spät erkannt worden. Europa hinkt hinten nach, was in den Staaten Status quo ist. Wo es anfängt zu wirken, ist im Verkehr. Wichtige Verkehrsverbindungen werden von Brüssel aus gefördert. Sie werden in Regionen eingebunden. Davon kann man lernen: Denn eine Koordination zwischen Landesstraßen und Bundesstraßen findet bei uns derzeit nicht statt. Die große Europa-Vision – das gibt es nicht.

Herr Bürgermeister, würden Sie sich von der EU etwas sagen lassen?

Wöhrleitner: Ich glaube nicht. Die Förderschiene der EU sieht vor allem für den Speckgürtel wenig vor. Da heißt es: Diese Gemeinden sind so reich, sie brauchen keine Förderung. Menschen zogen zu uns, wollten ins Grüne und keinen Verkehr, besitzen aber selbst zwei Autos. So sieht die ambivalente Haltung in der Bevölkerung aus. Dieses Spannungsfeld muss ausgeglichen werden durch eine geschickte Ortsentwicklung. Wir haben durch die Autobahn, die Landesstraße B 17 und die Badener Bahn Schnitte durch die Gemeinde und eine stark inhomogene Struktur. Würden wir ein Konzept drüberlegen und uns für ein Einkaufszentrum entscheiden, könnten wir das nicht. Denn in Niederösterreich gibt es die 1000-Quadratmeter-Regelung. Und deshalb sage ich: Man nimmt bei der Raumordnung auf spezielle regionale Gegebenheiten keine Rücksicht.

Ist eine einheitliche Strategie das falsche Ziel?

Kanonier: Die Wahl ist gut. Das Problem haben alle, obwohl die Ausformungen verschieden sind. Hier muss man Instrumente und Strategien entwickeln, die nicht nur für eine einzelne Kommune gelten. Es gibt einen enormen Erfahrungsschatz in jedem Bundesland. Da gibt es Verbesserungsmöglichkeiten, um es positiv zu formulieren. In einzelnen Bundesländern gibt es schon eine Renaissance der Regional- und Landesplanung, weil der Problemdruck inzwischen so groß ist. Viele Probleme kann eine Gemeinde allein überhaupt nicht mehr regeln.

Kopp: Wenn die Tendenz dahin geht, auf neuen Ortseinfahrten nichts hinzubauen, weil alles so bleiben soll, wie es war, dann geht es an der Realität vorbei. Wenn man solche Regelungen so streng nimmt, macht man den Ort auf lange Sicht kaputt damit. Momentan ist das Konservierende das dominierende Element in der Raumplanung. – Das ist nicht gut.

Kanonier: Wenn ich höre, dass die Raumplanung wirtschaftlicher werden muss, so klingt das recht gut. Ob etwas wirtschaftlicher werden muss, das hätte ich aber bitte gerne am konkreten Projekt beurteilt.



„Niemand ist wirklich zuständig, aber jeder ein klein wenig.“

wir heute auch brache Flächen. Vor die Tore der Stadt zu gehen, ist der einfache Weg.

Kopp: Der Handel würde die vorhandenen Einkaufsstraßen gerne nutzen. Aber wir stoßen auf Bebauungspläne und Vorschriften, die nur Größen zulassen, die heute nicht zeitgemäß sind. Wenn ich in der Thaliastraße nur die Gebäudefläche