

Der große Immo-Gipfel



Reinhold Sahl
Burghauptmann, Hofburg

Beim runden Tisch im ÖSTERREICH-Newsroom

Die wichtigsten Wohnbau-Manager diskutierten für ÖSTERREICH mit Wiens Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou.

Ernst Machart
Partner ISB Real Consulting

Philipp Kaufmann
ÖGNI-Präsident

Round Table der Immobilien-Profis

So soll die Stadt künftig aussehen

ÖSTERREICH lud Top-Wohnbau-Manager und Wiens Vizebürgermeisterin zum Round Table.

Wohnraum für Wien ist ein Top-Anliegen. Doch es geht auch darum, die Stadt lebenswert zu erhalten, die Umwelt zu schützen, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten zu schaffen.

Welche Trends Wiens Zukunft bestimmen

ÖSTERREICH lud die führenden Vertreter der heimischen Immobilien-Szene und die Wiener Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou zum großen Round Table in den Newsroom. Vassilakou stellte dabei ihre Thesen für die moderne Stadtentwicklung auf. Für Porr-Chef Karl-Heinz Strauss muss dabei auf die 85 Prozent privater Flächen in Wien Rücksicht genommen werden. Auch die Ansiedlung von Unternehmen und



schneller Individualverkehr sind ihm wichtig. BAR-Chef Michael Zöchling rät dazu, den Wettbewerb mit Städten wie Prag nicht zu vernachlässigen. Signa-Chef Christoph Stadlhuber setzt auf starke Office-Projekte. ISB-Partner Ernst Machart betont die Standort-Stärken Wiens. ÖGNI-Gründungspräsident Philipp Kaufmann rät, nicht nur von Mieten, sondern auch von Betriebskosten zu reden. Gut unterwegs sieht Buwog-Development-Chef Andreas Holler die Stadt. Ein starker Tourismus-Faktor ist die Hofburg unter Burghauptmann Reinhold Sahl.

Round Table für Stadtentwic

ÖSTERREICH: Wo kommen die Wohnungen der Zukunft her, wo arbeiten wir, wie sieht das Wien der Zukunft aus?

MARIA VASSILAKOU: Städte weltweit wachsen. Auch für Wien gilt dieser Trend. Wien ist inzwischen die zweitgrößte Stadt im deutschsprachigen Raum sowie die größte Studentenstadt. Wien erlebt sogar so etwas wie eine Rückkehr in die Stadt, wo doch viele Jahrzehnte lang das Haus im Grünen das Ziel für junge Familien war. Die Herausforderung liegt in der Errichtung neuer Stadtteile und darin, kompakt und dicht in den bestehenden Gebieten Wiens weiterzubauen. Hier sind die freiwerdenden Kasernen- und Bahnhofsbereiche von besonderer Bedeutung. Gleichzeitig gilt es, hohe Qualität im öffentlichen Raum zu schaffen. Die Stadt soll das erweiterte Wohnzimmer ihrer Bürger sein. Immer mehr Menschen lieben es, ihre Zeit im Freien zu verbringen. Unsere Straßen sind nicht nur Verkehrsachsen, sondern auch Orte, die zum Verweilen einladen sol-

len. Hier setzen wir mit Mariahilfer Straße, Meidlinger Hauptstraße, Ottakringer Straße, aber auch Wagramer Straße Schwerpunkte. Wir wollen belebte Stadtviertel, in denen man wohnt, arbeitet und die Freizeit verbringt. Die neuen Viertel rund um den Hauptbahnhof sind bereits gute Beispiele. Eine wachsende Stadt braucht dazu leistbare, effiziente und umweltfreundliche Mobilität. Man soll auch ohne ein Auto zu besitzen, möglichst schnell von A nach B kommen können. Wir bauen dazu den öffentlichen Verkehr aus, forcieren Carsharing und den Radverkehr.

ÖSTERREICH: Wie wird das in der Praxis umgesetzt?

VASSILAKOU: Wir wollen Stadtteile bauen, in denen man Wohnen, Freizeit, aber auch Produktion, Arbeitsplätze, Büroräumlichkeiten und Handel verbinden kann. Wir gehen dazu auch neue Wege, wie etwa bestehende Gewerbebauten mit Wohnbau zu verbinden. Ein Beispiel ist Auhof, wo auf dem Dach des Einkaufszentrums geförderte Wohnun-

gen entstehen. Der Schlüssel zur Lebensqualität ist Leistbarkeit. Wir werden in den nächsten Jahren weitere Wohnungen entstehen lassen, die leistbar sind und bleiben. Derzeit sind wir mit stark steigenden Bodenpreisen konfrontiert. Als Stadt gehen wir in die Richtung, vermehrt Baurechte zu vergeben, anstatt Grund und Boden zu verkaufen. Denn für die öffentliche Hand gilt es, die Gestaltbarkeit der Zukunft der Stadt in den eigenen Händen zu behalten. Das sollte natürlich auch für Bundeseigentum gelten, denn hier gibt es in Wien viele Areale, die geeignet sind neue Stadtteile zu werden, zum Beispiel Kasernenareale. Und wir brauchen ein neues, faires Mietrecht, um den steigenden Mieten im Altbau Einhalt zu gebieten. Stadtentwicklung bedeutet auch Energieversorgung und Klimaschutz mitzudenken. Hier hat sich die Stadt mit ihrer Smart-City-Strategie hohe Standards gesetzt. Wir wollen bis 2050 den Energieverbrauch pro Kopf um 40% senken. Das bedeutet, dicht, kompakt und



Maria Vassilakou
Wiener Grünen-Chefin

Christoph Stadlhuber
SIGNA-Geschäftsführer

Andreas Holler
BUWOG-Development

Karl-Heinz Strauss
Porr-Generaldirektor

Michael Zöchling
BAR-Chef

klung: „Stadtteile für Wohnen, Freizeit & Büros“

nach modernsten Maßstäben zu bauen. Wir wollen dort wachsen, wo es hochwertige Achsen des öffentlichen Verkehrs – U-Bahn, S-Bahn – gibt. Zentrales Ziel ist ein 10-Minuten-Intervall der S-Bahn auch im Umland, damit die Pendler echte Alternativen haben. Wir haben uns in Wien zur Vorgabe gemacht, dass wir den Grünraumanteil von 50% wie bisher wahren wollen und sogar ausbauen wollen, obwohl die Stadt wächst. Das bedeutet nicht nur begrünte Boulevards, sondern auch die Schaffung von großzügigen grünen Räumen in neuen Stadtteilen. Nichts geht mehr ohne kluge Bürgerbeteiligungskonzepte zu Beginn von Planungsverfahren. Am Ende hat man dadurch viel qualitativere Ergebnisse in der Planung, weil

man mit geeigneten Methoden die AnrainerInnen gewinnen kann und auch ihre Expertisen einfließen lassen kann. Ein großer Trend der Zukunft ist die Selbstorganisation. Das heißt für mich: Neue Stadtteile müssen genügend Platz für Projekte vorsehen, die von Bürgerinnen und Bürgern selbst entwickelt werden.

ÖSTERREICH: Wie sieht das vom Standpunkt der Baubranche aus aus?

KARL-HEINZ STRAUSS (PORR): Was ich in der aktuellen Diskussion zur Stadtentwicklung ein wenig vermisste, sind die Anreize für Private. 85% der Flächen in Wien sind private Flächen. Hier liegt also ungeheures Potenzial. Dass der Trend zu mehr Lebensqualität in der Stadt überall anhält, ist unbestritten. Ich bin ein großer Fan einer Stadt, die eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten ist: so wie Wien, wo es in den letzten Jahrzehnten gelungen ist, so viel Geld aufzubringen und das Zentrum so zu renovieren, dass nahezu jeder Besucher – ob aus Asien oder den USA – sprachlos ist.

Ich bin seit Anfang der 1980er-Jahre in Wien. Damals hat die Stadt noch ganz anders ausgesehen. Durch die Anstrengungen vieler Privater und Anreize steuerlicher Natur hat sich ein unglaublich freundliches Bild entwickelt. Wien hat im Vergleich zu anderen Städten ein enormes Potenzial durch ihre kleinen und mittleren Unternehmen: In keiner anderen Großstadt der Welt gibt es beispielsweise eine so hohe Dichte an Gastronomiebetrieben wie in Wien. Das belebt die Stadt. Ich halte die Strategie der Stadtentwicklung im Hinblick auf die Verdichtung für richtig. Gleichzeitig muss Wien lebenswert bleiben. Das gelingt, indem man zum Beispiel mehrere Zentren schafft oder Erdgeschosszonen durchlässiger werden. Gerade in

sehr dicht verbauten Bezirken wie zwischen 2er-Linie und Gürtel können diese Maßnahmen die Attraktivität des Viertels extrem erhöhen. Man darf in einer Stadt aber nicht verabsäumen, auch Verkehrswege zu beschleunigen, Achsen und Ringe frei zu machen, den Individualverkehr möglichst effizient zu gestalten. Egal, wie man zur neuen Mariahilfer Straße steht: Es ist ein gelungenes Projekt. Wenn man von Anfang an für mehr Querungen und Parkgaragen gesorgt hätte, wäre es ein noch größerer Erfolg geworden.

ÖSTERREICH: Setzt Wien genug Impulse für die Zukunft?

CHRISTOPH STADLHUBER (SIGNA): Wien wächst und damit ist eine große Herausforderung verbunden. Seien wir doch froh, dass Wien wächst und nicht schrumpft: Was das erst für Probleme auslöst! Zweitens: Wien ist nach wie vor die lebenswerteste Stadt der Welt. Das machen wir uns nie bewusst, wenn wir in dieser Stadt leben, dessen werden wir uns immer nur dann bewusst, wenn wir mit Leuten

aus dem Ausland reden, je weiter weg um so stärker. Im asiatischen Raum ist es ein Kernthema der Stadtentwicklung, die Bildungsinfrastruktur hoch zu halten. Da sind wir sensationell unterwegs in diesem Land und vor allem auch in dieser Stadt. Zum Hauptbahnhof möchte ich nur sagen: Ich glaube, es wird massiv unterschätzt, was da jetzt entsteht. Der Wiener Hauptbahnhof ist der zentrale Verkehrsknotenpunkt der transeuropäischen Netze. Sie steigen ab dem nächsten Jahr, wenn der Vollausbau da ist, auf der Achse Paris-Budapest am gleichen Bahnhof um wie von Prag Richtung Zagreb, Triest, Venedig. Wir werden da viel vom Flugverkehr ersetzen können. Und damit ist natürlich auch ein starker Standort hier entstanden, in puncto Verdichtung: Stadt ist nun einmal Dichte. Wir haben es auch geschafft, ein Grätzl im Stadtzentrum zu bekommen, gerade mit dem Thema Umnutzung von Erdgeschosszonen. Das Goldene Quartier ist Einkaufs- und Flaniermeile. Was



» **Wien ist in einer besonderen**

Situation.◀

Maria Vassilakou,
Vizebürgermeisterin



» **Was ich ver-**

misste, sind die Anreize für Private.◀

Karl-Heinz Strauss, Porr-Chef