



FORUM

20
NOV.08

DIE ÖSTERREICHISCHE FACHZEITSCHRIFT FÜR BAUKULTUR | P. b. b. Verlagspostamt 1050 Wien Zul. Nr. GZ 02Z030751 M | 2,80 € | # 353 | 10. November 2008

Hoheitsrechtlich geplant?



Kop van Zuid in Rotterdam: 1. Europäisches Stadtentwicklungs-PPP-Modell. Foto: Gemeente Rotterdam, dS+V

Sie kennen die Lebensmittelkette mit der grünen Tanne im Logo? „Wir handeln mit Verantwortung“, heißt es seitens des Konzerns. Doch Achtung: Wenn es um Baukultur geht, sind die Nadeln des zierlichen Bäumchens ganz schön spitz. Mitte Oktober schrieb die Spar Österreichische Warenhandels-AG einen Architekturwettbewerb aus, bei dem man aus dem Staunen nicht herauskommt. Für den Eurospar-Flagship-Store St. Pölten, ein ganz schön großer Brummer mit 1.500 Quadratmetern Verkaufsfläche, wird um Zusendung von Entwürfen gebeten: Grundrisse, Schnitte, Fassaden, Außenanlagen, Renderings, Materialvorschläge und so weiter. Überraschungsmoment: „Ihre Teilnahme am Wettbewerb erfolgt unentgeltlich!“ Doch kein Grund zur Sorge: Der Planer des Siegerprojekts erhalte ja ohnehin einen Anerkennungspreis in der Höhe von 1.500 Euro. „Das ist zwar nicht kostendeckend, aber dafür gibt's ja auch einen Auftrag“, heißt es seitens der Zweigniederlassung St. Pölten auf Anfrage. Und, ach ja: In der achtköpfigen Jury ist kein einziger Architekt vertreten. Kleine Anregung fürs nächste Mal: Wenn man in den Ausschreibungsunterlagen schon großspurig aus dem Österreichischen Baukulturreport zitiert, dann wäre es zumindest angebracht, dieser Kultur zu frönen.

Kommentar von Wojciech Czaja

PUBLIC-PRIVATE-PARTNERSHIP IN DER STADTENTWICKLUNG

In Zeiten wie diesen wird die Rolle des „Privaten“ in Public-Private-Partnership-Modellen kräftiger in Frage gestellt. Immer lauter wird die Kritik wegen der nicht berücksichtigten Interessen der Öffentlichen Hand und der Allgemeinheit. Um die bereits mehr oder weniger innerstädtischen Brachflächen optimal verwerten zu können, werden neue Bebauungsrechte bzw. Bebauungspläne gebraucht. Hier kommt die Stadt mit ihren Hoheitsrechten ins Spiel.

von Betül Bretschneider

DIE NEUE ROLLE DER „PLANENDEN“ STADT

Die ursprünglich US-amerikanischen Modelle der Public-Private-Partnership wurden seit den Achtzigerjahren vermehrt auch in Europa als Zauberformel umgesetzt; es gibt zahlreiche Definitionen und Umsetzungsmodelle. In der Stadtplanung wird im Allgemeinen unter einem PPP-Modell Folgendes verstanden: Einer der Partner, der „Public Sector“, hat die Macht der Planungshoheit und der Baurechtschaffung, der andere, der „Private Sector“, Geld und/oder Grund.

Durch die PPP-Verfahren bekommen die Brachflächen der Bahn, des Militärs oder Industrieariale neue Nutzungswidmungen und neue Bebauungspläne mit mehrfach höherer Bebauungsdichte. Die städtische Versorgung, der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz sowie die Errichtung von Verkehrsflächen und Grünanlagen, ist für eine erfolgreiche finanzielle Verwertbarkeit der Grundflächen Voraussetzung. Dabei gab es immer weniger Finanzmittel, um diese Aufgaben der Stadt zu bezahlen. Viele der reichsten Städte der Welt sind in Finanznö-

ten und hoch verschuldet. Der finanzielle und organisatorische Druck auf die verschuldeten Stadtgemeinden und die Abwanderung der Produktionsindustrie änderten die Methoden der planenden Stadt. Es gibt weltweit neue Strukturierungsversuche, was die Rolle der öffentlichen Hand anbelangt. Inzwischen läuft Projektentwicklung für die jüngsten Stadtteilprojekte 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.

DER MARKT RICHTET ES NICHT

Der Immobilienmarkt agiert nach subjektiven Kriterien. In Städten wie München wurden ab dem Ende der Achtzigerjahre, Jahre nach London, massenhaft Büroflächen gebaut. In den letzten Jahren wurde dann über eine hohe Leerstandsrate am Büromarkt berichtet, die von der Not am vernachlässigten Wohnungsmarkt begleitet wird. Ähnliches geschah in Wien → 2

egger

auer

baumit

heroal

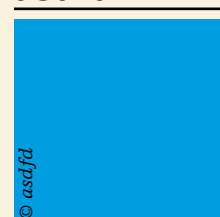
FORUM
20/2008

adf



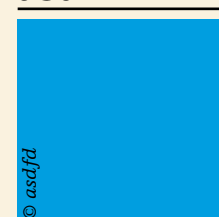
asdfd
PLANEN Bericht auf
Seite 9

asdfd



adfds
BAUEN Bericht auf
Seite 17

asdf



asdfs
THEMA Bericht auf
Seite 25

