„Wien hat eine sehr gute Ausgangsposition“

Der neue Geschäftsführer des wohnfonds_wien, Gregor Puscher, über die Erfahrungen mit städtebaulichen Verträgen und die Herausforderungen an die städtische Bodenpolitik.

MAIK NOVOTNY

Sie treten am 1. September 2018 Ihren Posten an der Spitze des Wohnfonds an. Werden Sie dort in Zukunft verstärkt Ihre Erfahrungen in der Stadtplanung aus der Tätigkeit bei der MA21 einbringen?

Gregor Puscher: „Die Stadtplanung Wien und der wohnfonds_wien haben und hatten schon bisher eine Vielzahl an Berührungspunkten. Natürlich soll zukünftig meine städtebauliche Expertise noch stärker in die Entwicklungen des wohnfonds_wien einfließen. Speziell die Herausforderungen der großen Quartiersentwicklungen mit Schwerpunkt sozial gebundener Wohnbau, aber auch die gesamte Bestandsentwicklung unter dem Begriff ´Stadt weiterbauen´ bieten genügend Anknüpfungspunkte.“

Hat sich Ihrer Ansicht nach das Instrument der städtebaulichen Verträge in Wien bewährt?

Puscher: „Grundsätzlich ja, auch wenn die Stadt und ihre Vertragspartner hier Neuland betreten und vieles zu erarbeiten sein wird.“

In welchen Fällen sind sie besonders geeignet, was sind die Voraussetzungen, damit sie funktionieren?

Foto: www.studiohoger.at

Puscher: „Die städtebaulichen Verträge dienen neben den konkreten Vereinbarungen vor allem auch dem Dialog. Die Vertragspartner müssen von Anfang an auf Augenhöhe einen ´gemeinsamen Weg´ einschlagen. Dafür sind allerdings klar strukturierte Prozesse und entsprechend kalkulierbare Zeitabläufe notwendig.“

Wie beurteilen Sie die Bereitschaft der Wohnbauträger, was städtebauliche Verträge betrifft? Wie viel kann man ihnen abverlangen?

Puscher: „Grundsätzlich scheint unter den Bauträgern eine höhere Akzeptanz erkennbar, nachdem erste Erfahrungen gemacht wurden und das Instrument ´greifbarer` wird. Trotzdem ist gerade in der Bauträgerszene der Ruf nach Strukturen, Abläufen und damit einer klaren Orientierung sehr ausgeprägt. Zu beobachten ist aber großes Engagement auf allen Seiten der Beteiligten sowohl innerhalb des Magistrats als auch außerhalb. Die Höhe der Beteiligung ist immer in Relation zur ´Art` des Wohnbaues zu sehen. Freifinanzierte und sozial gebundene Wohnbau-Entwicklungen sind einfach unterschiedlich zu betrachten und zu bewerten.“

Manche Architekten befürchteten bei der Einführung der städtebaulichen Verträge die Auslagerung öffentlicher Aufgaben in private Hände. Sehen Sie diese Kritik als gerechtfertigt an?

Puscher: „Nein. An der Wiener Stadtentwicklung sind wir alle in unterschiedlichen Rollen und Aufgaben mitverantwortlich. Eine Beteiligung bzw. eine Übernahme von ´öffentlichen´ Aufgaben ist daher keineswegs abzulehnen. Wichtig ist, dass weiterhin der Nutzen der Allgemeinheit dient.“

Die Flächenreserven in Wien werden knapper, die Bodenpreise steigen rapide. Muss sich die Stadt neue Strategien zur Bodenpolitik überlegen, und wenn ja, welche wären das?

Puscher: „Die Stadt Wien hat im Vergleich mit internationalen Städten, vor allem deutschen Städten, eine sehr gute Ausgangsposition. Grundeigentum ist noch im hohen Ausmaß im Eigentum der Stadt Wien. Gemeinnützige Bauträger und auch der wohnfonds_wien mit seiner Funktion als ´Bodenbevorrater´ (dzt. knapp 2,7 Millionen Quadratmeter) halten beträchtliche Grundstücksreserven. Trotzdem ist die Bodenpreisentwicklung dynamisch. Daher ist es unbedingt notwendig, über geeignete und vor allem effiziente Maßnahmen nachzudenken. Auch eine noch intensivere Anwendung bestehender Instrumente wie die städtebaulichen Verträge oder neu zu schaffender ´Entwicklungszonen´ wäre effizient.“

Gregor Puscher studierte Architektur an der TU Wien und in Portsmouth. Ab 2000 im Magistrat der Stadt Wien tätig, zuletzt als interimistischer Leiter der Magistratsabteilung 21 für Stadtteilplanung und Flächennutzung. Mit 1. September 2018 wurde er Geschäftsführer des wohnfonds_wien und folgt damit Michaela Trojan nach, die in Pension geht.