

# Leben

**Gunther Maier:** „Stadtplanung ist notwendig. Wirtschaftliche Mechanismen alleine reichen nicht aus. Sie brauchen Steuerung, die Richtung ist aber nicht absehbar.“ Der Forscher für Raum- und Immobilienwirtschaft mit einer Erklärung zur Entwicklung von Städten.

## Am Stadtrand

Doris Lippitsch

**economy:** Welchen Zugang haben Sie zu Stadtentwicklung?

**Gunther Maier:** Wir beschäftigen uns mit räumlichen Gegebenheiten und wirtschaftlichen Konsequenzen sowie deren Wechselwirkung. Am Beispiel Gasometer ist der Zusammenhang sehr gut zu beobachten. Ohne Anbindung an die U3 ergibt das Projekt keinen Sinn, aber auch eine Bahnstation ohne Gasometer nicht. Beide Komponenten sind wichtig, um etwas entwickeln zu können.

**Die U3 wurde verlängert, die Anbindung ist gegeben. Geschäfte siedeln bei zunehmend fehlender Auslastung ab.**

Man muss zwischen dem Bauprojekt Gasometer und den urbanen Intentionen trennen. Das Projekt wurde am Stadtrand in einer Industrierüste entwickelt. Das Einkaufszentrum im Gasometer krankt daran, dass die Geschäftsflächen für einen Anker Tenant, einen strategischen Mieter, der Frequenz bringt, nicht ausreichen. Mit privaten Investoren hat sich um den Gasometer aber viel getan. Öffentliche Einrichtungen haben sich angesiedelt. Mit jeder Investition ändern sich die Rahmenbedingungen für Neuinvestitionen. Der Gasometer



Städte breiten sich aus und ballen sich neu. Suburbane Zonen erfordern neue räumliche Strukturen: In Los Angeles sollen Urban-Train-Projekte das öffentliche Verkehrsnetz verbessern. Foto: Photos.com

kann erst in einigen Jahren wirklich beurteilt werden.

**Wie sieht Ihre Forschungstätigkeit im Bereich der Stadtplanung aus?**

Die Stadt wird als funktionale Einheit betrachtet. Standardansatz sind Kern, Ring und Peripherie einer Stadt. Die räumliche Verteilung von Aktivitäten wird im Zeitablauf umverteilt. Was sagen Randzonen, die zur Stadt gehören, über Verteilung der Aktivitäten und räumliche Gegebenheiten aus? Die intensive Diskussion über Urban Sprawl – das Auseinanderfließen der Stadt – schwappt aus den USA über nach Europa. Durch Suburbanisierung werden der Stadt Aktivitäten abgezogen.

**Kann man dieses Phänomen verhindern? Wie lässt sich Stadtplanung steuern?**

Das ist die eigentliche Kernfrage. Wie lässt sich der Prozess beeinflussen? Ich habe keine Antwort, sondern nur Fragen. Grundsätzlich beruht das Problem auf räumlicher Konzentration mit bestimmten Bevölkerungsgruppen. Länder entwickeln eine klare Dekonzentration – zumindest in großen europäischen Städten. Am Beispiel Wiens können Bevölkerungsverluste im ersten Bezirk beobachtet werden. Dafür verantwortlich ist infolge verbesserter Einkommenssituation und wirtschaftlicher Entwicklung die Nachfrage nach mehr Raum. Die Fläche der Wohneinheit nimmt pro Kopf bei höheren Dichten und Bodenpreisen zu. Durch fallende Energiepreise und niedrigere Transportkosten

steigt zusätzlich der Druck, am Stadtrand zu bauen.

**Wien ist monozentrisch. Wie wirkt sich Suburbanisierung hier aus?**

In europäischen Städten ist aus historischer Sicht starke Konzentration auf das Zentrum zu beobachten. Suburbanisierung bedeutet, sich an Veränderungen räumlicher Strukturen anzupassen. An Gleichgewicht in urbanen Prozessen glaube ich aus ökonomischer Sicht nur bedingt. Stadtentwicklung verstehe ich als zirkulär kumulativen Prozess: Gehen Menschen infolge erhöhten Raumbedarfs an den Stadtrand, braucht man die nötige Verkehrsinfrastruktur. Transportkosten werden dadurch reduziert. Was wiederum mehr Leute dazu bringt, an den Stadtrand zu gehen.

**Wie können Stadtzentren erhalten werden?**

Los Angeles hatte Anfang des 20. Jahrhunderts ein gutes öffentliches Verkehrsnetz, das geopfert wurde und jetzt mit Urban-Train-Projekten wieder auf die Beine gestellt werden soll. An diesem Beispiel zeigt sich, dass solche Prozesse nicht oder nur sehr schwer – verbunden mit hohen Investitionen – umkehrbar sind. Wenn sich eine Stadt stark ausbreitet, kann sie nur sehr schwer mit Verkehr versorgt werden. Linien können zwar gebaut werden, sie werden aber größtenteils leer fahren. Dasselbe gilt für Einrichtungen, die wichtig sind, um eine gewisse „Kompaktheit“ einer Stadt zu erhalten. Wenn wirtschaftliche Aktivitäten stärker an den Rand gehen, wird das Zentrum zuneh-

mend leer. Randzonen werden sich neu ballen.

**Soll Stadtplanung in Stadtentwicklung eingreifen?**

Ja, das soll sie. Stadtentwicklungsprozesse basieren auf „Externalitäten“, Auswirkungen einer wirtschaftlichen Aktivität auf andere, die nicht über den Markt laufen, wie etwa steigende Bodenpreise oder verbessertes Image. Der Investor ist primär an Grundstücksrenditen interessiert. Was bewirkt aber diese Investition in der Umgebung? Das ist die eigentliche Frage der Stadtplanung.

**Welche Aufgabe hat also Stadtplanung?**

Stadtplanung ist notwendig. Ein Patentrezept dafür gibt es nicht. Das ist das große Dilemma. Wirtschaftliche Mechanismen alleine reichen nicht aus. Sie brauchen Steuerung, die Richtung ist aber nicht absehbar. Soll man ein Stadtzentrum, autogerechtes urbanes Konzept oder Neubausiedlungen forcieren? In den 70er Jahren hat man Menschen in solche Siedlungen gebracht. Urbanes Leben ist mit allen nötigen Einrichtungen – wenn überhaupt – erst nachgekommen. Das führt zu Segregationsprozessen, weil bestimmte Bevölkerungsschichten gezwungen sind, bestimmte Angebote anzunehmen. Probleme entstehen, weil bestimmte Anforderungen nicht erfüllt werden. Die Alternative dazu, nur Infrastruktur hinzubringen, reicht auch nicht aus. Wenn ein Subzentrum entstehen soll, stellt sich wie am Beispiel Gasometer die Frage: „Wie mache ich das?“

## Karriere

● **Evi Roseneder** wurde Mitte Juli 2007 als Management Supervisor in die Geschäftsführung der Werbeagentur Ogilvy berufen. Die 32-Jährige arbeitet seit über zehn Jahren in der Werbebranche. Vor ihrem Wechsel zu Ogilvy im Jahr 2005 war sie vier Jahre bei Createam in Linz tätig. Foto: Ogilvy



● **Christian Lutz** wechselt die Fronten und wird Venture Capital Partner beim Risikokapitalgesellschaftlicher Gamma Capital Partner (GCP) in Wien. Lutz war über 15 Jahre in der Telekommunikations- und Internet-Branche tätig. Der Maschinenbau-Absolvent war maßgeblich an der Gründung der Internet-Unternehmen SMS.at, Uboot.com, UCP und UCPmorgen/Qpass beteiligt, die er als Vorstandschef (CEO) auch geleitet hat und wo er selbst Gelder von Investoren – etwa T-Mobile International – lukrieren konnte. Foto: GCP



● **Gerhard Schwartz** hat beim Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen Ernst & Young (EY) in Österreich die Leitung der „Transaction Advisory Services“ übernommen. Der 41-jährige Wirtschaftsprüfer und Steuerberater ist außerdem seit dem 1. Juli 2007 auch Vorstandsmitglied (Executive Board) der österreichischen EY-Dependance. Foto: EY



● **Daniela Winnicki-Eisenhuth** zieht es aus den Corporate Communications von Mobilkom Austria in die Zentrale der Konzernmutter Telekom Austria (TA). Ab 1. August 2007 wird sie für internationale Public Relations der TA-Gruppe zuständig sein. Die 35-jährige Absolventin der Kommunikations- und Politikwissenschaften an der Uni Wien und eines Post-graduate-Studiums in Boston/USA kam im Juli 2005 zu Mobilkom, wo sie für Koordination der Produkt-PR verantwortlich war. *jake* F: TA



## Steckbrief



**Gunther Maier** leitet das Forschungsinstitut für Regionentwicklung und Umweltwirtschaft an der Wirtschaftsuniversität Wien. Neu ist die Forschungseinrichtung Raum- und Immobilienwirtschaft. Neben internationaler Vernetzung soll wissenschaftliche Kompetenz im Bereich der Immobilienwirtschaft gefördert werden. Privater Partner ist die Immofinanz AG. Foto: WU/Wien, Schuster-Merlicek