

Städtebauliche Verträge und öffentliche Räume

Tarek Diebäcker

*Seit dem Jahr 2014 hat die Stadt Wien die Möglichkeit mit privaten Grundeigentümer*innen städtebauliche Verträge abzuschließen. Bisher getroffene Vereinbarungen zeigen, dass insbesondere der öffentliche Raum einen zentralen Anwendungsbereich von städtebaulichen Verträgen darstellt. Aufgrund der engen Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privaten Projektentwickler*innen stellt sich aber die Frage, ob die daraus resultierenden Räume tatsächlich öffentlichen Charakter aufweisen. Die Analyse des Wohnbauprojekts Danube Flats und der Neugestaltung des Hotel InterContinental am Heumarkt zeigt, dass grundsätzlich Stadträume mit unterschiedlichen Schattierungen von Öffentlichkeit geschaffen werden können. Allerdings wird auch deutlich, dass mittels städtebaulicher Verträge der Ausschluss von unerwünschtem Verhalten und die Ausgrenzung bestimmter Personengruppen legitimiert werden kann. Das spiegelt kritisch zu betrachtende Privatisierungstendenzen in der Stadtentwicklung wider.*

1 Ein neues Planungsinstrument für neue Herausforderungen

Seit einer Novellierung der Bauordnung für Wien im Jahr 2014 verfügt die Stadt Wien über die Möglichkeit zur Beteiligung von Grundeigentümer*innen an Planungs- und Infrastrukturkosten privatrechtliche Verträge abzuschließen (BO für Wien, LGBl Nr. 25/2014). Die in der Praxis als städtebauliche Verträge bezeichneten Vereinbarungen stellen eine Ergänzung des hoheitlichen Planungsinstrumentariums – wie Flächenwidmungs- und Bebauungspläne – dar und werden mit zunehmender Häufigkeit im Zuge von Bauprojekten eingesetzt, zu deren Realisierung eine Änderung der hoheitlichen Planungsakte erforderlich ist (Pekar 2016). Die rechtliche Verankerung dieses neuen Planungsinstrumentes erfolgte vor dem Kontext der steigenden Dynamik in der Wiener Stadtentwicklung, die sich unter anderem durch ein starkes Bevölkerungswachstum, ein hohes Preisniveau am Bodenmarkt, ein knappes öffentliches Budget und nicht zuletzt durch die notwendige Anpassung an den Klimawandel kennzeichnet (MA 18 2014: 21, 26; Schremmer 2016: 70).

Konkret geht die aktuelle Bevölkerungsprognose der Stadt Wien davon aus, dass bereits im Jahr 2028 eine Bevölkerungszahl von über zwei Millionen erreicht wird (Bauer et. al. 2018: 86). Die prognostizierte Wachstumsrate im

Zeitraum 2014-2030 entspricht in Wien mit 18 % etwa dem doppelten Wert von vergleichbaren Großstädten wie München oder Prag (MA 18 2015: 18). Dem zusätzlichen Bedarf an Wohnraum als Folge des Bevölkerungswachstums wurde seit dem Ende der 1990er-Jahre zunächst vor allem in Form von Dachbodenausbauten, der Aktivierung von Leerwohnungen sowie der Nutzung von Baulücken innerhalb des Siedlungskörpers begegnet (Schremmer 2016: 70). Mittlerweile ist aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums eine höhere Neubauleistung notwendig, die jedoch in den vergangenen Jahren weitgehend nicht erreicht wurde (ebd.). Daraus ergeben sich zahlreiche Herausforderungen für die Wiener Stadtplanung: Auf der einen Seite sollen Maßnahmen ergriffen werden, um Stadtentwicklung und Wohnbau zu beschleunigen und dabei soziale Durchmischung und Leistbarkeit im Wohnbau sicherzustellen, auf der anderen Seite verunmöglicht das hohe Preisniveau am Bodenmarkt in zentralen Lagen den (sozialen) Wohnbau (ebd.). Währenddessen steigt auch der Aufwand für Investitionen in soziale und technische Infrastruktur (Rainer 2014: 241). Aus dieser Dynamik ergibt sich die Notwendigkeit neue Steuerungsformen und Instrumente in der Stadtplanung zu verankern und einzusetzen.

Der vor diesem Hintergrund etablierte städtebauliche Vertrag ist ein Instrument der Vertragsraumordnung und ermöglicht der Stadt Wien gezielt Einfluss auf private Bauprojekte zu nehmen und zugleich von entstehenden Planwertgewinnen zu profitieren. Städtebauliche Verträge werden in der Regel für eine spezifische Liegenschaft zur Realisierung einer konkreten Projektidee gemeinsam von den zuständigen Planungsabteilungen und Projektverantwortlichen bzw. Grundeigentümer*innen erarbeitet (Mathis 2017). Mit Stand Juni 2019 wurden zu insgesamt 23 Änderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen städtebauliche Verträge nach dem 2014 neu implementierten § 1a der Bauordnung für Wien beschlossen (Magistrat der Stadt Wien, o.J.). Aufgrund der teils langen Vorlaufzeiten und einigen Projektverzögerungen wurde allerdings noch keines der betreffenden Bauvorhaben fertiggestellt (siehe dazu Graber/Krutzler 2019; Schuh 2019; Czaja 2017). In Anbetracht der Neuheit von städtebaulichen Verträgen in Wien und dem Mangel an realisierten Praxisbeispielen beschränkt sich der wissenschaftliche Diskurs bislang weitgehend auf eine theoretische Analyse des Instruments, anstatt die konkreten planerischen Auswirkungen zu beleuchten. Denn die Bauordnung für Wien ermöglicht den Vertragspartner*innen einen verhältnismäßig großen Gestaltungsspielraum bei der inhaltlichen Erarbeitung der Verträge. So können gemäß § 1a der Bauordnung für Wien privatrechtliche Verträge nicht ausschließlich zur Beteiligung der Grundeigentümer*innen an den Planungs- und Infrastrukturkosten eingesetzt werden, sondern ganz allgemein zur Verwirklichung der in der Bauordnung genannten Planungsziele (BO für Wien, LGBl 25/2014). Dieser weitgefaste Zielkatalog ermöglicht somit eine Bandbreite an Maßnahmen, so lange ein sachlicher Zusammenhang zwischen öffentlich-rechtlicher Planung und privatrechtlicher Leistung besteht (Kleewein 2017b: 137). Daher zählen beispielsweise klassische Infrastrukturmaßnahmen wie Straßenbauprojekte, die Errichtung von Rad- und Fußverkehrsanlagen, die Gestaltung von Freiflächen für die Öffentlichkeit oder Beiträge zur Einrichtung von Bildungseinrichtungen zu üblichen Vertragsgegenständen (Chorherr 2015; Czaja 2017).

Die bisher beschlossenen Vertragswerke zeigen, dass neben dem sozialen Wohnbau insbesondere der öffentliche Raum als zentraler Anwendungsbereich von städtebaulichen Verträgen anzusehen ist. Aufgrund der engen Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privaten Projektentwickler*innen stellt sich aber die Frage, ob die im Zuge solcher Vereinbarungen geschaffenen Stadträume tatsächlich öffentlichen Charakter aufweisen oder vorwiegend durch private Interessen geprägt werden. Gerade öffentliche Räume sind besonders von Privatisierungstendenzen in der Stadtentwicklung betroffen und werden oft von kommerziellen Entwicklungen eingenommen (Nussmayr 2014). Daher gilt es zu untersuchen, welchen Beitrag privatrechtliche Verträge in Wien zur Gestaltung öffentlicher Räume leisten können, oder ob im Gegenteil eine Produktion (teil)privater Räume befördert wird. Das war

für mich Anlass, diese Thematik unter dem Titel *Städtebauliche Verträge und öffentliche Räume – Eine empirische Analyse* (2018) in einer Bachelorarbeit am Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP) an der TU Wien zu analysieren. Dieser Artikel bietet eine zusammenfassende Betrachtung dieser Bachelorarbeit und soll zu einem differenzierten öffentlichen Diskurs hinsichtlich des Einsatzes von städtebaulichen Verträgen beitragen. Auf die bislang unveröffentlichte Forschungsarbeit, die Grundlage der folgenden Ausführungen ist, wird im Weiteren einzig in Schlüsselpassagen zusätzlich verwiesen und die Ergebnisse im Kontext der aktuellen Entwicklungen neu bewertet.

Im Folgenden soll zunächst ein Überblick über die praktische Anwendung von städtebaulichen Verträgen in der Praxis und die rechtlichen Rahmenbedingungen gegeben werden (Kap. 2). Daran anknüpfend werden Entwicklungstendenzen von öffentlichen Räumen dargestellt und der Begriff des öffentlichen Raumes auf verschiedenen Ebenen differenziert (Kap. 3). Den Kern des Beitrags bildet schließlich die empirische Analyse von zwei Fallbeispielen, dem Wohnbauprojekt Danube Flats (Kap. 4) und der Neugestaltung des Heumarkt-Areals rund um das Hotel InterContinental (Kap. 5). Schlussendlich werden die wichtigsten Erkenntnisse aus Perspektive der räumlichen Planung zusammengefasst (Kap. 6).

2 Städtebauliche Verträge in der Wiener Planungspraxis

Während andere österreichische Bundesländer zum Teil schon seit Ende des vergangenen Jahrhunderts über eine gesetzliche Grundlage zum Abschluss privatrechtlicher Verträge verfügen, sorgte Wien im Jahr 2014 als letztes Bundesland für eine rechtliche Verankerung der Vertragsraumordnung (siehe dazu Kleewein 2017a: 124; ROG 1992, LGBl Nr. 48/1993; BO für Wien, LGBl Nr. 25/2014). Grundgedanke des Einsatzes von privatrechtlichen Verträgen in der Raumplanung war ursprünglich die widmungskonforme Verwendung von Baulandflächen sicherzustellen und unbebaute Flächen einer Bebauung zuzuführen (Kleewein 2005: 52f.). Dadurch sollte seit Beginn der 1990er-Jahre unkontrolliertem Baulandüberhang und fortschreitenden Zersiedelungstendenzen begegnet werden (ebd.). Aus diesem Ansatz haben sich in der Zwischenzeit breite Anwendungsfelder für privatrechtliche Verträge in der Raumplanung entwickelt, die sich jedoch in einem engen verfassungsrechtlichen Rahmen widerfinden. So wurden 1999 in einem wegweisenden Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes die damals gültigen Bestimmungen zum Einsatz von privatwirtschaftlichen Maßnahmen aus dem Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 für verfassungswidrig erklärt (VfSlg, 15625/1999). Der Verfassungsgerichtshof stellte im sogenannten „Salzburger

Erkenntnis“ einerseits Verstöße gegen das Legalitätsprinzip, das Rechtsstaatsgebot, den Gleichheitsgrundsatz und einen unverhältnismäßigen Eigentumseingriff fest (ebd.). Andererseits wurde auch eine von der Bundesverfassung nicht vorgesehene Verknüpfung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen und der hoheitlichen Erlassung von Raumordnungsplänen festgestellt (ebd.).

Bedeutendste Konsequenz des „Salzburger Erkenntnis“ ist das sogenannte Koppelungsverbot, demzufolge der Abschluss eines privatrechtlichen Vertrages keine zwingende Voraussetzung für eine hoheitliche Maßnahme – wie zum Beispiel die Festsetzung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – darstellen darf (Hecht/Pekar 2016: 75). In der Wiener Stadtplanung wird das Koppelungsverbot insofern umgangen, dass gemäß § 1a Abs. 3 der Bauordnung für Wien *„die Festsetzung (...) eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen [privatrechtlichen] Vereinbarung abhängig gemacht“* (BO für Wien, LGBl Nr. 25/2014; eigene Anmerkung) werden darf. In der Planungspraxis bedeutet diese Bestimmung, dass eine Widmungsentscheidung zwar nicht an das Zustandekommen eines städtebaulichen Vertrages geknüpft sein darf – eine umgekehrte Vorgehensweise, die einen städtebaulichen Vertrag von einer Widmungsfestlegung abhängig macht, ist nach vorherrschender Rechtsansicht allerdings möglich (Putschögl 2017).

Das Verständnis der verfassungsrechtlichen Grenzen von privatrechtlichen Verträgen in der österreichischen Raumplanung ist deshalb entscheidend, da sie die breiten Einsatzmöglichkeiten in der Stadtplanung und damit auch die direkten Auswirkungen auf die Gestaltung von öffentlichen Räumen begründen. Aus Sicht der öffentlichen Hand wäre beispielsweise eine automatische Abschöpfung von Planwertgewinnen in Form einer Mehrwertabgabe dem Abschluss von komplexen privatrechtlichen Vereinbarungen vorzuziehen. Das ist allerdings aufgrund der starken verfassungsrechtlichen Bedeutung des Eigentumsbegriffes in Österreich nur eingeschränkt möglich (Kary 2015). Daher begibt sich die Stadt Wien in Aushandlungsprozesse mit privaten Projektentwickler*innen und Investor*innen, um öffentliche Mehrwerte wie zum Beispiel die Ausgestaltung öffentlich zugänglicher Freiräume vertraglich sicherzustellen.

In Wien werden städtebauliche Verträge im Zuge des Verfahrens zur Neufestsetzung bzw. Abänderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen erarbeitet und anschließend in der Regel gemeinsam mit den jeweiligen Plandokumenten im Gemeinderat beschlossen. Eine entscheidende Eigenschaft der Verträge ist jedoch, dass die Vertragswerke im Gegensatz zu den zugehörigen Plandokumenten nicht veröffentlicht werden und damit die Rahmenbedingungen für Forschungstätigkeiten deutlich eingeschränkt werden. So kann auch zur Anzahl der städtebaulichen Verträge, die tatsächlich den öffentlichen

Raum betreffende Maßnahmen setzen, keine Aussage getroffen werden. Bislang wurde als Folge der intensiven politischen und medialen Debatte lediglich der Vertrag über das Bauvorhaben am Heumarkt veröffentlicht (ORF Wien 2017b).

Dass der öffentliche Raum ein wesentlicher Bestandteil von städtebaulichen Verträgen ist, unterstreicht auch das „Fachkonzept Öffentlicher Raum“, das als thematisches Fachkonzept dem aktuellen Stadtentwicklungsplan (STEP 2025) zugeordnet ist. So wird nicht nur im Allgemeinen eine Weiterentwicklung von Kooperationen zwischen öffentlicher Hand und privaten Investor*innen gefordert, sondern spezifisch auf die Möglichkeit zum Abschluss von privatrechtlichen Verträgen nach § 1a der Bauordnung für Wien hingewiesen (MA 18 2018: 65). Demnach soll der öffentliche Raum neben sozialer und technischer Infrastruktur *„zukünftig als gleichwertige Infrastruktur angesehen und folglich mitverhandelt werden“* (ebd.). Die Stadt Wien betont in diesem Zusammenhang, dass gerade der Wert von Immobilien durch die umliegenden Freiräume beeinflusst wird und der private Sektor daher eine Mitverantwortung für den öffentlichen Raum zu übernehmen hat (ebd.: 64). Zudem wird festgehalten, dass bei allen Vereinbarungen, die den öffentlichen Raum zum Gegenstand haben, *„die Ziele und Qualitätskriterien der Stadt Wien für die Ausgestaltung und Pflege gelten“* (ebd.) müssen. Das „Fachkonzept Öffentlicher Raum“ sowie in der Zwischenzeit bekannt gewordene Informationen über bisher getroffene Vereinbarungen zeigen somit deutlich die Bedeutung des öffentlichen Raumes beim Einsatz von städtebaulichen Verträgen.

3 Eine begriffliche Annäherung an öffentliche Räume

Die gesamtstädtische Entwicklungsdynamik findet sich auch beim Blick auf öffentliche Räume wieder. Die steigende Bevölkerungszahl und vielfältige Nutzungsansprüche resultieren in einem zunehmenden Nutzungsdruck auf öffentliche Räume (MA 18 2018: 9). Zugleich beeinträchtigen verschiedene Phänomene, die oftmals unter dem Schlagwort der „Privatisierung öffentlicher Räume“ zusammengefasst werden, die Nutzbarkeit von Stadträumen. Privatisierungstendenzen lassen sich dabei auf unterschiedlichen Ebenen identifizieren. Der deutsche Stadtforscher Selle (2002: 41-55) nennt in diesem Kontext unter anderem Flächenverluste, Qualitätsverluste und Steuerungsdefizite als maßgebliche Entwicklungstrends. Unter Flächenverlusten versteht Selle eine fortschreitende Zweckentfremdung und Kommerzialisierung öffentlicher Räume, die von spezifischen Nutzungen wie dem motorisierten Verkehr oder Gastronomie- und Handelseinrichtungen in Anspruch genommen werden (ebd.: 49f.). Qualitätsverluste werden vor allem dadurch verursacht, dass

auf privatisierten Flächen in weiterer Folge auch privates Hausrecht gilt, wodurch verschiedene Formen der Ausgrenzung ermöglicht werden (ebd.: 52). Auf diese Weise können störende Gruppen ausgeschlossen und unerwünschte Verhaltensweisen verboten werden (ebd.). Darüber hinaus thematisiert Selle zunehmende Steuerungsdefizite, da Aufgaben, die ursprünglich von der öffentlichen Verwaltung wahrgenommen wurden, zusehends an private Unternehmen ausgelagert werden (ebd.: 55).

Die genannten Entwicklungstendenzen verdeutlichen, dass einst klare Trennlinien zwischen dem Handeln öffentlicher und privater Akteur*innen sowie zwischen öffentlichen und privaten Räumen weitgehend aufgelöst worden sind (Selle 2010: 47). Stattdessen führt die Analyse von Stadträumen heutzutage zu einer Vielzahl an Differenzierungen zwischen öffentlichen und privaten Räumen, was in einer Bandbreite an Bezeichnungen – von halb-öffentlich über quasi-privat bis hin zu hybriden Räumen – resultiert (Wehrheim 2009: 22). Daher ist es notwendig, geeignete Dimensionen zu finden, anhand derer Öffentlichkeit in der Praxis von Privatheit abgegrenzt werden

kann. Für den deutschen Soziologen Wehrheim ist der „Kern von Öffentlichkeit und des öffentlichen Raums [...] eine freie, unkontrollierte Zugänglichkeit“ (ebd.: 21). Die allgemeine Zugänglichkeit gilt dabei als lediglich notwendige Bedingung für Öffentlichkeit, darüber hinaus kann der öffentliche Raum auf zahlreichen weiteren Ebenen vom privaten Raum abgegrenzt werden (ebd.). Wehrheim stellt in diesem Zusammenhang fest, dass der Begriff des öffentlichen Raumes letztlich einem Idealtypus entspricht, der nicht nur allgemein zugänglich, sondern darüber hinaus etwa „eigentumsrechtlich öffentlich [...] sowie symbolisch offen in seiner Gestaltung“ (ebd.: 25) ist.

Einen Vorschlag zur Beschreibung der Übergänge und Unschärfen zwischen öffentlichen und privaten Räumen liefert Selle (2002: 38) mit einer Unterscheidung von vier Dimensionen: Produktion, Eigentum, Nutzungsregulierung und Sozialcharakter. Er nutzt sein Differenzierungsschema auch zur Erstellung von Polaritätsprofilen, bei denen die vier Dimensionen mit jeweils zwei Polen (öffentlich und privat) und dazwischen befindlichen Übergangsbereichen dargestellt werden (ebd.: 40). Dadurch können unter-

Abbildung 1: Kategoriensystem zur Analyse öffentlicher Räume



Quelle: Eigene Darstellung nach Diebäcker 2018

schiedliche Charakteristika von Stadträumen der Gegenwart – wie zum Beispiel private Produktion und Nutzungsregulierung bei gleichzeitiger öffentlicher Zugänglichkeit – nachvollziehbar abgebildet und systematisiert werden.

Akkar Ercan (2010: 23) und Madanipour (2003: 111) beschränken sich bei ihrer Forschungstätigkeit hingegen auf drei Dimensionen öffentlicher Räume: Access (Zugänglichkeit), Interest (Interesse) und Agency (Akteur*innen). Um einen öffentlichen Raum handelt es sich demnach „*if it is controlled by public authorities, concerns people as a whole, is open or available to them, and is used or shared by all members of society.*“ (Madanipour 2010a: 9) Als Schlüsselfaktor fungiert in diesem Modell ähnlich wie bei Wehrheim die Zugänglichkeit: „*If a place is equally accessible to everyone, irrespective of their physical abilities, age, gender, ethnicity, income level and social status, it can be called a public space.*“ (Madanipour 2010b: 232) Daher ist unter Access in diesem Kontext nicht nur die physische Zugänglichkeit, sondern auch der Zugang zu Aktivitäten, Ressourcen und Informationen zu verstehen (Madanipour 2003: 112).

Die Analyse von öffentlichen Räumen im Kontext von städtebaulichen Verträgen bringt einige spezielle Herausforderungen mit sich, beispielsweise sind die gegenständlichen Projekte bislang nicht realisiert und die notwendigen Informationen nur eingeschränkt veröffentlicht. Daher habe ich in Hinblick auf die bevorstehende empirische Analyse ein neues Kategoriensystem zur Analyse öffentlicher Räume entwickelt, das verschiedene Elemente aus den geschilderten Differenzierungsversuchen aufgreift. Daraus ergeben sich insgesamt sechs Dimensionen, die in Anlehnung an Selle in Polaritätsprofilen dargestellt werden können: Produktion, Eigentum, Zugangsmöglichkeiten, Nutzungsregulierung, Nutzbarkeit und Information (Diebäcker 2018: 31). Die sechs Dimensionen werden mit insgesamt drei Übergangsstufen in einem Spannungsfeld zwischen den beiden Polen öffentlich und privat beschrieben (ebd.: 31f.; siehe Abbildung 1). Dieses neue Kategoriensystem ermöglicht unter anderem eine differenzierte Betrachtung des physischen Zugangs und der tatsächlichen Nutzbarkeit im Raum – zwei Aspekte, die bei Selle gebündelt betrachtet wurden. Dazu ist die Zugänglichkeit von Informationen, die Akkar Ercan und Madanipour als Teil der Dimension Access sehen, ein neuer Bestandteil des Kategoriensystems. Damit kann in einer empirischen Analyse nachvollziehbar untersucht werden, wie nahe die gegenständlichen öffentlichen Räume dem beschriebenen Idealbild in der Realität tatsächlich kommen. In der Folge wird das vorgestellte Kategoriensystem zur Analyse der geplanten Maßnahmen, die den öffentlichen Raum im Rahmen der Bauvorhaben Danube Flats (Kap. 4) und InterContinental Wien am Heumarkt (Kap. 5) betreffen, erstmals angewendet.

4 Schauplatz Kaisermühlen: Danube Flats

Das Projekt Danube Flats stellt das erste Bauvorhaben dar, bei dem ein privatrechtlicher Vertrag nach § 1a der Bauordnung für Wien zur Anwendung gelangte (Putschögl 2019). Der zwischen Stadt Wien und der Danube Flats GmbH abgeschlossene städtebauliche Vertrag wurde zwar nicht veröffentlicht, hat aber als erstes Praxisbeispiel breiten Eingang in wissenschaftliche Kreise und Medienberichterstattungen gefunden, und liegt so auch mir in vollem Umfang vor. Bei diesem Fallbeispiel handelt es sich um die geplante Neunutzung eines verkehrsgünstig gelegenen Standortes auf der Donauplatte im 22. Wiener Gemeindebezirk als Hochhausprojekt. Der aktuelle Stand der Planungen sieht die Errichtung von zwei Baukörpern vor, wobei ein neunstöckiges Terrassenhaus sowie ein 160 Meter hoher Wohnturm mit insgesamt 49 Stockwerken geplant sind (Putschögl 2019). Im Laufe des Planungsprozesses wurde Danube Flats in der öffentlichen Diskussion wiederholt als prominentes Beispiel für eine investorenorientierte Stadtplanung angeführt, bei der sich die Änderung von hoheitlichen Plandokumenten an den Vorstellungen privater Investor*innen ausrichtet (Laubner 2017).

Hintergrund war unter anderem, dass die beim Kauf der Projektflächen durch die Danube Flats GmbH im Jahr 2011 gültigen Plandokumente die Errichtung von Wohnungen über besondere Bestimmungen explizit untersagten und darüber hinaus eine maximale Gebäudehöhe von 26 Metern vorschrieben (Putschögl 2015). Denn ursprünglich war das Areal an der Reichsbrücke als Gewerbegebiet zur Strukturhaltung vorgesehen und diente als Standort des Kinobetriebes Cineplexx sowie der Kinderstadt Minopolis (Maurer 2016). 2015 wurde jedoch ein neuer Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gemeinsam mit dem städtebaulichen Vertrag im Wiener Gemeinderat beschlossen, woraufhin nach einem langen Verfahren inzwischen eine rechtskräftige Baubewilligung erteilt wurde (Krutzler 2016, Putschögl 2019). Derzeit wird das Bestandsgebäude des ehemaligen Kinos abgebrochen, die Fertigstellung der Danube Flats ist für das Jahr 2023 vorgesehen (Putschögl 2019).

Aus raumplanerischer Perspektive gäbe es ausreichend Anlass, das gesamte Verfahren am Weg vom Kauf des Projektareals bis zum Baubeginn der Danube Flats näher zu hinterfragen und zu diskutieren. Dieser Artikel soll sich aber vordergründig mit den möglichen Auswirkungen von städtebaulichen Verträgen auf öffentliche Räume auseinandersetzen. Denn im Umfeld der Projektfläche sind flankierende Maßnahmen vorgesehen, die „der infrastrukturellen Erschließung und bestmöglichen Nutzbarkeit des Projekts Danube Flats“ (Vertrag Danube Flats 2015: 6) dienen sollen. Der städtebauliche Vertrag soll folglich sicherstellen, dass die vertragsgegenständlichen Maßnahmen tatsächlich auch auf Kosten der Projektwerber*innen

realisiert werden (ebd.). Insgesamt verpflichtet sich die Danube Flats GmbH zur Erfüllung von elf Maßnahmen, welche die Bandbreite der Einsatzmöglichkeiten von städtebaulichen Verträgen offenlegen. So wird zum Beispiel die Einrichtung eines Kindergartens, die finanzielle Unterstützung einer Schulerweiterung, Maßnahmen zum Schall- und Windschutz entlang der Reichsbrücke sowie die Schaffung von leistbaren 40-Smart-Wohnungen vertraglich vereinbart (ebd.: 7f.). Fünf Maßnahmen aus dem städtebaulichen Vertrag betreffen im Weiteren unmittelbar den öffentlichen Raum und sind in Bezug auf das Erkenntnisinteresse dieser Arbeit näher zu betrachten. Die in Abbildung 2 ausgewiesenen Maßnahmen sind folglich Gegenstand einer näheren Analyse auf Basis der sechs herausgearbeiteten Dimensionen öffentlicher Räume.

4.1 Teilweise Überplattung der Zufahrt zur Autobahn A22 Richtung Graz (Zufahrtsstraße Ufer Neue Donau)

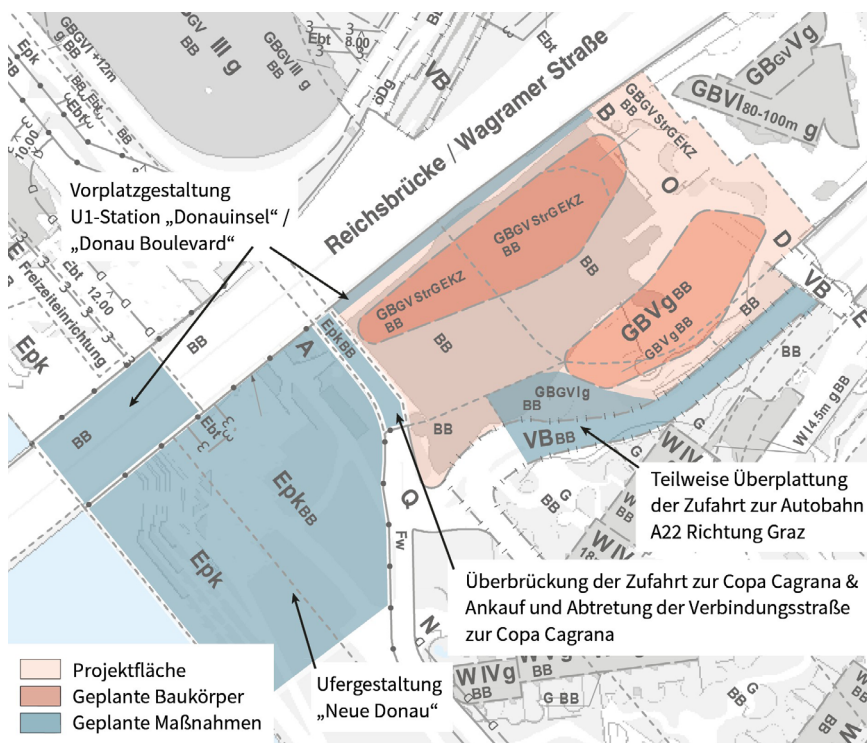
Eine zentrale Maßnahme im Zuge der Errichtung von Danube Flats ist die teilweise Überplattung der Zufahrt zur Autobahn A22 Richtung Graz. Die A22 Donauuferautobahn fungiert als hochrangige Straßenanbindung und verläuft unweit der Projektfläche parallel zur Neuen Donau (Magistrat der Stadt Wien 2019). Die Autobahntrasse selbst ist in diesem Bereich zwar bereits überplattet, die Zufahrt liegt jedoch zum Teil an der Oberfläche und sorgt unmit-

telbar östlich der Projektfläche für eine räumliche Barriere zur angrenzenden Wohnbebauung (ebd.). Ziel der Überplattung ist es einerseits die Lärmemissionen auf Danube Flats, das „Hochhaus Neue Donau“ und den „Wohnpark Neue Donau“ zu verringern und andererseits die Anbindung der Gebäude an die Uferzone zu verbessern.

Danube Flats trägt gemäß dem städtebaulichen Vertrag sowohl die Herstellungskosten der Überplattung als auch die zukünftig anfallenden Kosten für Erhaltung und Wartung (Vertrag Danube Flats 2015: Anl. 1). Die Gestaltung und Ausführung der Überplattung erfolgt „nach den Standards der und in Abstimmung mit den Magistratsabteilungen 28, 29, 33 und 42“ (ebd.). Dabei wird eine konstruktiv von anderen baulichen Maßnahmen konzipierte Umsetzung angestrebt, die auf den Geländeverlauf des angrenzenden Bauplatzes Rücksicht nimmt, um die Barrierewirkung der Zufahrtsstraße tatsächlich zu minimieren (ebd.). Die Oberfläche soll zudem begrünt werden und ein ansprechendes Ortsbild sicherstellen (ebd.).

In Bezug auf die sechs Dimensionen öffentlicher Räume lässt sich sagen, dass die erstmalige Herstellung und die fortlaufende Instandhaltung durch die privaten Investor*innen übernommen werden und sich die gegenständliche Überplattung im privaten Eigentum der Danube Flats GmbH befinden wird. Allerdings regelt der städtebauliche Vertrag, dass „öffentliche Nutzung der Infrastrukturbestandteile, die nicht auf Flächen der Stadt Wien errichtet werden [...] durch geeignete Maßnahmen, etwa durch

Abbildung 2: Verortung der geplanten Maßnahmen im Zuge des Projekts Danube Flats



Quelle: Eigene Darstellung nach Diebäcker 2018 (Kartengrundlage: Stadt Wien – Vienna GIS)

Dienstbarkeiten, dauerhaft sicherzustellen“ (Vertrag Danube Flats 2015: 8f.) ist. Da im Vertragswerk keine Einschränkungen der Öffentlichkeit zu erkennen sind, kann davon ausgegangen werden kann, dass die Dimensionen Nutzungsregulierung, Zugangsmöglichkeiten und Nutzbarkeit nach der Fertigstellung als öffentlich bezeichnet werden können. Die Informationen zum Projekt und der geplanten Gestaltung der Überplattung befinden sich hingegen gänzlich in privater Hand, wodurch die Allgemeinheit auf vereinzelte Informationsveranstaltungen und Medienberichterstattungen angewiesen ist.

4.2 Überbrückung der Zufahrtsstraße zur Copa Cagrana & Ankauf und Abtretung der Verbindungsstraße zur Copa Cagrana

Die beiden Maßnahmen zur Überbrückung sowie zum Ankauf und Abtretung der Zufahrt zur Copa Cagrana stellen zwar im städtebaulichen Vertrag zwei individuelle Leistungspflichten dar, betreffen aber die gleiche Fläche und werden daher hier gemeinsam dargestellt. Die Copa Cagrana befindet sich nordwestlich der Reichsbrücke, wird aber über die gleiche Zufahrtsstraße wie die Donauuferbahn und ein weiterführendes Straßenstück erschlossen (Magistrat der Stadt Wien 2019). Letzteres soll im Zuge der Projektentwicklung ebenfalls überbrückt werden und gleichsam für eine verbesserte Erreichbarkeit der Uferzone sorgen. Durch die Schaffung eines ansprechenden Geländeverlaufs von der Projektfläche in Richtung Neue Donau soll zudem eine bessere Anbindung zur U-Bahn-Station Donauinsel und die dort verlaufende Hauptradroute erreicht werden (Vertrag Danube Flats 2015: Anl. 1). Die Ausführung der Überbrückung soll als „geschlossene Überdeckung mit erforderlichen Licht- bzw. Lüftungsöffnungen in massiver Ausführung“ (ebd.) hergestellt werden. Ebenso soll auch hierbei eine Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen der Stadt Wien erfolgen und eine begrünte Oberfläche samt ansprechendem Ortsbild entstehen (ebd.).

Soweit dies im Zuge der Bauplatzschaffung nicht ohnehin verpflichtend vorgeschrieben wird, ist die Danube Flats GmbH zum Ankauf und zur Abtretung der Verbindungsstraße ins öffentliche Gut verpflichtet (Vertrag Danube Flats 2015: Anl. 1). Im Unterschied zur Überplattung der Autobahnzufahrt verpflichtet sich die Danube Flats GmbH bei dieser Maßnahme ausschließlich zur Herstellung der Überbrückung, während die Erhaltungslast mit Übernahme durch die Stadt Wien in deren Verantwortung übergeht (ebd.: 8). Somit ist die Stadt Wien zukünftig nicht auf die Kooperation der Investor*innen angewiesen, muss dafür allerdings wiederkehrende Kosten für die Erhaltung selbst übernehmen. Die Produktion der Überbrückung erfolgt also geteilt zwischen privater und öffentlicher Hand. Da aber die hergestellte Überbrückung ins Eigen-

tum der Stadt Wien und somit auch in die Verfügung bzw. Regulierungshoheit der Stadt Wien übergeht, ergeben sich keine Einschränkungen hinsichtlich der öffentlichen Nutzungsregulierung, Zugänglichkeit oder Nutzbarkeit. Einzig die Nutzbarkeit der überbrückten Zufahrtsstraße selbst ist aufgrund der Nutzung durch den motorisierten Verkehr voraussichtlich nicht vollständig öffentlich möglich.

4.3 Ufergestaltung „Neue Donau“

Die drei bereits beschriebenen Maßnahmen zielen auf die verbesserte Anbindung der Projektflächen an das Ufer der Neuen Donau an, folglich ist auch die Neugestaltung der Uferzone ein bedeutender Bestandteil des städtebaulichen Vertrages. Diese Maßnahme hat eine möglichst nutzungs offene, großzügige Gestaltung der Uferzone für eine öffentliche Nutzung zum Ziel und soll unter anderem eine neue Geländemodellierung, Begrünung, Oberflächengestaltung und Beleuchtung beinhalten (Vertrag Danube Flats 2015: Anl. 1). Als Gestaltungselemente sind Baumpflanzungen, Sitz- und Liegegelegenheiten, Sonnendecks, ein Sanitärbereich mit WC-Anlage, Duschen und Umkleidemöglichkeit sowie eine Schwimmsinsel auf der Neuen Donau vorgesehen (ebd.). Außerdem soll eine Zonierung der einzelnen Freiflächenbereiche vielfältige Nutzungsformen ermöglichen (ebd.).

Die konzipierte Ufergestaltung dient vor allem der Optimierung der vorhandenen Erholungsbereiche zwischen Projektareal und Neuer Donau und bedeutet die gezielte Aufwertung eines derzeit mäßig attraktiven Freiraums. Auch für diese Maßnahme gilt, dass in der Detailplanung eine Abstimmung mit den Magistratsabteilungen 19, 29, 33 und 45 erforderlich ist (Vertrag Danube Flats 2015: Anl. 1). Da sich die Uferzone auf öffentlichem Grund befindet, ist diese grundsätzlich auch für alle Personen frei zugänglich. Das bedeutet zwar abermals, dass auch die Erhaltungslast mit der Fertigstellung der Neugestaltung an die Stadt Wien übergeht, sich aber im Gesamteindruck das Bild eines weitgehend öffentlichen Freiraums zeigt. Die Produktion erfolgt aufgrund der vertraglich vereinbarten Neugestaltung gemeinsam mit den Investor*innen, in den übrigen Kategorien sind jedoch aus aktueller Perspektive keine Einschränkungen für die Öffentlichkeit zu vermuten. Eine Ausnahme bildet erneut die Zugänglichkeit von Informationen, die als Charakteristikum dieses Projektes gänzlich in privater Hand liegen.

4.4 Vorplatzgestaltung U1-Station „Donauinsel“ / „Donau Boulevard“

Die letzte Maßnahme, die bei einer Betrachtung des öffentlichen Raumes zu analysieren ist, betrifft die Vorplatzgestaltung bei der U1-Station Donauinsel und die parallel zur U-Bahn verlaufende Radwegverbindung, die im Vertrag als

„Donau Boulevard“ bezeichnet wird. Die Neugestaltung des Vorplatzes soll einerseits die Aufenthaltsqualität und das subjektive Sicherheitsgefühl vor Ort erhöhen und andererseits das Bike+Ride-Angebot verbessern (Vertrag Danube Flats 2015: Anl. 1). Hierbei lässt sich allerdings auch mit vorliegendem Vertrag nicht zweifelsfrei klären, wie der gegenständliche Vorplatz räumlich abzugrenzen ist. Während im Text „vom unmittelbaren Zugangsbereich zur U-Bahn“ (ebd.) die Rede ist, lässt die im Vertrag abgedruckte Skizze eher auf einen südwestlich an die Haltestelle anschließenden Teilbereich schließen. Selbst bei einer Verfügbarkeit des städtebaulichen Vertrages ist somit nicht nachvollziehbar, welche Bereiche der Projektumgebung von der vereinbarten Maßnahme betroffen sind. Das verdeutlicht erneut die Problematik von nicht öffentlichen Informationen in der Stadtentwicklung.

Inhaltlich ist eine „Neugestaltung des Lichtmilieus, der Begrünung, der Oberflächen der Wandgestaltung und der Möblierung“ (Vertrag Danube Flats 2015: Anl. 1) geplant. Des Weiteren sollen Fahrradabstellplätze in „angemessener, von der Stadt Wien zu bestimmender Anzahl“ (ebd.) im Stationsbereich errichtet werden. Zusätzlich ist die entlang der Reichsbrücke verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung zu optimieren und barrierefrei mit dem Umfeld zu vernetzen (ebd.). Analog zu den bisher diskutierten Maßnahmen ist abermals eine Abstimmung mit den zuständigen Magistratsabteilungen der Stadt Wien vorzunehmen (ebd.). In Bezug auf die sechs Dimensionen öffentlicher Räume zeigt sich auch hier ein ähnliches Bild an Öffentlichkeit, da erneut die Produktion des Raumes als öffentlich und privat zu beschreiben sind, während die übrigen Dimensionen – ausgenommen der Verfügbarkeit von Information – als öffentlich einzustufen sind. Das zeigt, dass beim Fallbeispiel Danube Flats voraussichtlich Räume entstehen, die sich durch eine geteilte Produktion von Stadt Wien und der Danube Flats GmbH auszeichnen. Hinsichtlich Eigentum, Nutzungsregulierung, Zugangsmöglichkeiten und Nutzbarkeit lassen sich keine zukünftigen Einschränkungen für die öffentliche Nutzung erkennen. Aufgrund der aktuellen Vorgehensweise bei Erarbeitung

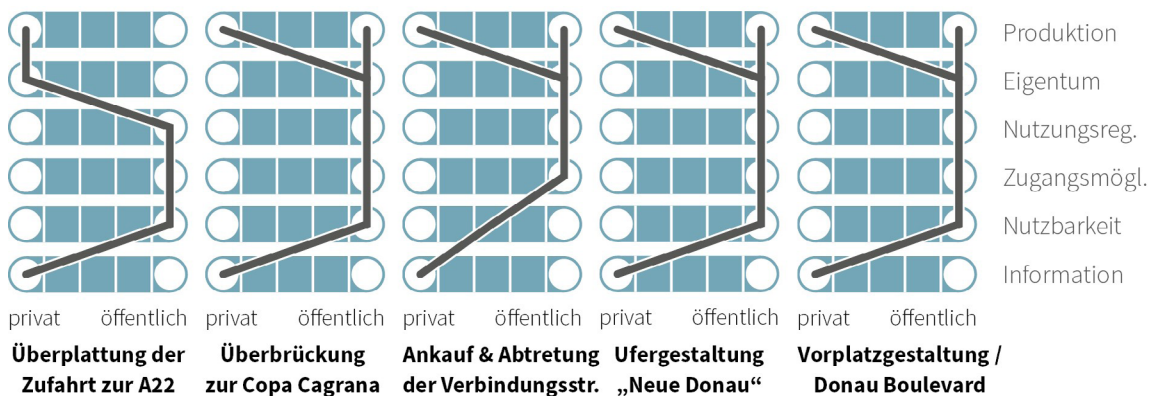
und Beschluss städtebaulicher Verträge bleiben die Informationen zu großen Teilen in privater Hand.

5 Schauplatz Innenstadt: Inter-Continental Wien

Beim zweiten Fallbeispiel handelt es sich um die städtebauliche Entwicklung des sogenannten Heumarkt-Areals um das Hotel InterContinental Wien. Es ist „wohl das umstrittenste Wiener Bauprojekt seit langem“ (ORF Wien 2017a), dessen Brisanz sich in erster Linie durch die Lage innerhalb der Kernzone des UNESCO-Weltkulturerbes des historischen Zentrums von Wien begründet. Das stadtplanerische Konzept sieht für das Gelände zwischen Heumarkt, Johannesgasse, Lothringerstraße und Konzerthaus unter anderem den Bau von zwei Hochhäusern vor, die zur Aberkennung des Welterbestatus der Wiener Innenstadt führen könnten (Flori 2016). In diesem Zusammenhang wird immer wieder auf den sogenannten Canaletto-Blick verwiesen, eine historisch bedeutende Sichtachse zwischen dem Schloss Belvedere und der Wiener Innenstadt (Marits 2016). Denn genau in dieser Sichtbeziehung sollen am Projektstandort ein 66 Meter hoher Wohnturm und ein 48 Meter hoher Neubau des Hotelgebäudes entstehen (Krutzler 2017). Auf die geplante Höhenentwicklung der Gebäude fokussierte sich auch die teils heftige öffentliche Kritik an dem Bauvorhaben, die den mehrjährigen Planungsprozess begleitete. Darüber hinaus wurde allerdings auch – ähnlich wie beim ersten Fallbeispiel – das Verfahren zur notwendigen Änderung der hoheitlichen Plandokumente kritisch diskutiert, da etwa der Volkswirtschaftsrecht (2017: 86f.) zufolge die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes grundsätzlich vor der Projektplanung erfolgen und nicht entlang der Interessen von privater Investor*innen entwickelt werden sollte.

Aufgrund der intensiven politischen und medialen Debatten über das Bauvorhaben am Heumarkt wurde der

Abbildung 3: Zusammenfassende Übersicht der Polaritätsprofile des Projekts Danube Flats



Quelle: Eigene Darstellung nach Diebäcker 2018

zwischen Stadt Wien, WertInvest Hotelbetriebs GmbH und Lothringerstraße 22 Projektentwicklungs GmbH ausgehandelte städtebauliche Vertrag im Jahr 2017 für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht (ORF Wien 2017b). Die Offenlegung des Vertrages sollte wohl auch als Signal an die Projektgegner*innen fungieren und die darin vereinbarten Mehrwerte für die Öffentlichkeit sichtbar machen (ebd.). Verstummt ist die öffentliche Kritik daraufhin allerdings nicht und im Frühjahr 2019 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass zur Realisierung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen ist (BVwG, W104 2211511-1/53E). Somit ist ein Beginn der Bauarbeiten und der Neugestaltung des Areals derzeit nicht abzusehen. Auch die Umsetzung der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen damit vorerst aufgeschoben.

Wie beim Fallbeispiel Danube Flats dient der rund 80 Seiten umfassende städtebauliche Vertrag explizit der „Sicherstellung und Umsetzung von Mehrwerten für die Öffentlichkeit [...] und [der] Gewährleistung der bestmöglichen Nutzbarkeit der Projektflächen und des die Projektflächen umgebenden öffentlichen Raums“ (Vertrag InterContinental Wien 2017: 7). Insgesamt verpflichten sich die Projektwerber*innen zur Umsetzung von sieben Maßnahmen, darunter auch zur Sanierung des auf den Projektflächen befindlichen Wiener Eislaufvereines (WEV) und der Errichtung einer Turnhalle für öffentliche Schulen (ebd.: 7, 15). Insbesondere die Erhaltung des traditions-

reichen WEV an seinem innerstädtischen Standort gilt als zentrales öffentliches Interesse im Zuge des Projektes und wurde stets als besonderer Mehrwert für die Öffentlichkeit angeführt. Die Maßnahmen, welche die Freiräume auf den Projektflächen bzw. in deren unmittelbarem Umfeld betreffen (siehe Abbildung 4), wurden hingegen im öffentlichen Diskurs nicht ausführlich beleuchtet. Daher sollen nun die sechs Dimensionen öffentlicher Räume auch auf die am Heumarkt geplanten Freiräume umgelegt werden und den Rahmen für eine differenzierte Analyse setzen.

5.1 Zentraler Platz

Eine zentrale Maßnahme, die zwischen Stadt Wien und den Projektentwickler*innen vereinbart wurde, ist die Öffnung der im Winter vom Eislaufverein in Anspruch genommenen Fläche zwischen 21. März und 3. Oktober eines jeden Jahres (Vertrag InterContinental Wien 2017: 8). Dadurch soll in den Frühlings- und Sommermonaten ein weitgehend öffentlich zugänglicher Freiraum im Stadtzentrum entstehen, zu dessen Herstellung, Erhaltung und jährlicher Ausgestaltung die Investor*innen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verpflichtet wurden (ebd.: 8f.). Der Zentrale Platz soll sich außerhalb der Wintersaison mit einem breiten Angebot aus den Bereichen Musik, Unterhaltung, Konsumation, Kommunikation, Sport und Erholung „in kultureller und touristischer Hinsicht zu einem impulsgebenden Faktor für Wien entwickeln“ (ebd.: 7). Unabhängig vom jeweils aktuellen Veranstaltungs- und Gastronomieangebot ist aber stets eine Teilfläche von mindestens 4.000 m² für den konsumfreien Aufenthalt freizuhalten

(ebd.: 8). Die Gestaltung des Platzes hat in jedem Fall Sitzgelegenheiten für den konsumfreien Aufenthalt, Beschattungs- und Grünelemente zu beinhalten und in Abstimmung mit der MA 19 für Architektur und Stadtgestaltung zu erfolgen (ebd.: Anl. 11). Insofern kann im Vergleich zum Ist-Zustand in den Sommermonaten – einem Gastronomieangebot mit Einlasskontrollen und Konsumzwang – von einer grundsätzlichen Öffnung des Areals für die Öffentlichkeit gesprochen werden.

Allerdings wird die öffentliche Zugänglichkeit des Zentralen Platzes durch mehrere Vertragsdetails entscheidend beeinträchtigt. Die öffentliche Zugänglichkeit gilt etwa nur „mit der Maßgabe, dass Personen, die sich zwischen 22:00 und 8:00 auf dem Zentralen Platz auf-

Abbildung 4: Verortung der geplanten Maßnahmen im Zuge des Projekts InterContinental Wien



Quelle: Eigene Darstellung nach Diebäcker 2018 (Kartengrundlage: Stadt Wien – Vienna GIS)

halten, aufgefordert werden können den Zentralen Platz zu verlassen, sofern durch deren Aufenthalt Nachteile für das Umfeld (etwa durch Drogenkonsum/-handel oder Ruhestörungen) entstehen oder unmittelbar drohen.“ (Vertrag InterContinental 2017: 8). Es ist denkbar, dass diese Bedingung in der Praxis zum Ausschluss von bestimmten Personengruppen von der Nutzung des Platzes führt. Zum Beispiel könnten Gruppen, von denen an einem späten Sommerabend allein theoretisch eine Lärmbelästigung ausgehen könnte, oder Personen, die alkoholische Getränke konsumieren, zum Verlassen des Platzes aufgefordert werden. Die demonstrative Aufzählung der möglichen Nachteile für das Umfeld ermöglicht zudem einen weiten Interpretationsspielraum hinsichtlich der konkreten Ausschlussgründe. Das entspricht einem Qualitätsverlust von öffentlichen Räumen durch das Gelten von privatem Hausrecht auf privatisierten Flächen, das in weiterer Folge verschiedene Formen der Ausgrenzung ermöglicht (siehe dazu Diebäcker 2018: 58).

Darüber hinaus dürfen die Projektwerber*innen den Zentralen Platz an bis zu zwanzig frei wählbaren Tagen je Sommersaison „zur Gänze für Veranstaltungen [...] aller Art nutzen“ (Vertrag InterContinental 2017: 8). Außerdem wird im städtebaulichen Vertrag festgehalten, dass am Zentralen Platz „insb. das Rad-, Scooter-, Rollschuh- oder Skateboardfahren (auch dauerhaft) untersagt werden kann“ (ebd.). Das verdeutlicht, dass die Gestaltung des Zentralen Platzes eine Verstärkung kritisch zu beobachtender Trends wie beispielsweise die zunehmend private Kontrolle öffentlicher Räume oder die Verdrängung von störenden bzw. marginalisierten Gruppen widerspiegelt. Der Blick auf die Polaritätsprofile in Abbildung 5 zeigt, dass der Zentrale Platz sich nicht nur in privatem Eigentum der Projektwerber*innen befindet und von diesen produziert wird, sondern auch die Nutzungsregulierung in privater Hand liegt, wodurch in weiterer Folge die Zugangsmöglichkeiten und Nutzbarkeit des Raumes maßgeblich eingeschränkt werden (siehe dazu Diebäcker 2018: 59).

5.2 Straßenprojekt Lothringerstraße/Jo-hannegasse/Am Heumarkt

Im Zuge des Bauvorhabens um das Hotel InterContinental Wien soll durch eine „Verschiebung der Fahrbahnen, Gehsteige und Randbegrenzungen ein großzügiges Vorfeld“ (Vertrag InterContinental Wien 2017: 10) für das Projektareal geschaffen werden. Es handelt sich hierbei um die einzige Maßnahme aus dem städtebaulichen Vertrag, die auf Flächen der Stadt Wien realisiert wird. Ziel ist es, die angrenzenden Straßenzüge „in Richtung eines städtebaulichen Boulevards zu entwickeln“ (ebd.), wobei die konkrete inhaltliche Bedeutung des Begriffes nicht näher beschrieben wird. Zudem sind keine Einzelheiten über die geplante Gestaltung nachvollziehbar, da der Straßenraumwurf des Büros Rosinak & Partner dem städtebaulichen Vertrag nicht beigelegt ist. So zeigt sich auch bei die-

sem Fallbeispiel die Problematik von zumindest teilweise unveröffentlichten Informationen in der Stadtplanung (siehe Diebäcker 2018: 60).

Obwohl das Straßenprojekt im öffentlichen Straßenraum geplant ist, lassen sich aus dem Vertragstext erneut Privatisierungstendenzen ablesen. Denn im Winter soll ein 625 m² großer Bereich des Straßenraumes für die Eislauffläche des WEV mitgenutzt werden (Vertrag InterContinental Wien 2017: 11). Es lässt sich durchaus ein öffentliches Interesse an der flächenmäßigen Erhaltung des Eislaufvereins feststellen, nichtsdestotrotz bedeutet diese Maßnahme einen nennenswerten Flächenverlust des öffentlichen Raumes in der Wintersaison. Das entspricht einer Zweckentfremdung des öffentlichen Raumes für private Zwecke und führt letztlich dazu, dass öffentliche Räume nicht mehr für alle Stadtbewohner*innen gleichermaßen nutzbar sind (siehe dazu Diebäcker 2018: 60). Damit lässt sich beim Straßenprojekt zwar eine öffentliche Nutzungsregulierung und Zugänglichkeit feststellen, die konkrete Nutzbarkeit und Verfügbarkeit von Informationen ist jedoch im Spannungsfeld zwischen öffentlich und privat einzuordnen.

5.3 Öffentlicher Durchgang entlang dem Wiener Konzerthaus & Öffnung eines zusätzlichen Durchgangs auf Höhe Lagergasse

Maßgeblicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts für die Neugestaltung des Heumarkt-Areals ist die Einrichtung zweier öffentlicher Durchgänge durch das Projektgelände. Der städtebauliche Vertrag sieht einen ganzjährig geöffneten Durchgang entlang dem Wiener Konzerthaus und einen zusätzlichen Durchgang auf Höhe Lagergasse in der Sommersaison vor (Vertrag InterContinental Wien 2017: 13f.). Dadurch soll ein Beitrag zur Abschwächung der Barrierewirkung des Areals geleistet und die Fußwegeverbindungen zwischen dem ersten und dritten Gemeindebezirk verbessert werden. Die im Vertrag getrennten Leistungspflichten werden aufgrund ihrer ähnlichen Rahmenbedingungen an dieser Stelle gemeinsam betrachtet.

Im Gegensatz zum Zentralen Platz sind in Bezug auf die beiden Durchgänge, die sich ebenfalls auf privaten Flächen der Investor*innen befinden, keine vergleichbaren Einschränkungen des Öffentlichkeitsgrades erkennbar (Vertrag InterContinental Wien 2017: 13f.). Die Nutzung der Durchgänge wird über Dienstbarkeiten sichergestellt, die beim Durchgang am Konzerthaus die „Duldung der Nutzung als öffentlicher Durchgang“ (ebd.: Anl. 9) bzw. beim Durchgang in Richtung Lagergasse die „Duldung des Gehens für die Öffentlichkeit“ (ebd.) umfassen. Ob diese unterschiedlichen Formulierungen der Dienstbarkeiten in der Realität dann unterschiedliche Nutzungsformen ermöglichen, bleibt in diesem Zusammenhang ungeklärt.

Es scheinen aber dann Eingriffe seitens der Grundstückseigentümer*innen denkbar, wenn Aktivitäten nicht der festgeschriebenen Nutzung als Durchgang entsprechen, wie zum Beispiel ein längerer Aufenthalt oder die Durchquerung mit einem Fahrrad (siehe dazu Diebäcker 2018: 61). Bei der Darstellung in Polaritätsprofilen ist vor allem anzumerken, dass es aufgrund der Wintersperre einen Unterschied hinsichtlich der Zugangsmöglichkeiten zwischen den beiden Durchgängen gibt, und die Nutzbarkeit durch den Fokus auf die Verbindungsfunktion lediglich als eingeschränkt öffentlich zu interpretieren ist.

5.4 Einbindung Stadtterrasse

Als letzte Maßnahme, die den öffentlichen Raum betrifft, ist die Einbindung der Stadtterrasse zu nennen. Die Projekthomepage kündigt wörtlich die „Herstellung einer öffentlich zugänglichen Stadtterrasse“ (WertInvest Hotelbetriebs GmbH 2017: 15) an, die auf dem Dach des Kongress- und Veranstaltungszentrums entstehen soll. Die Bestimmungen aus dem städtebaulichen Vertrag lassen jedoch an einer tatsächlich öffentlichen Zugänglichkeit zweifeln: Zunächst sind die Öffnungszeiten auf 8 Uhr bis 22 Uhr beschränkt, des Weiteren sind die Projektwerber*innen dazu berechtigt, „die Verfügbarkeit der Stadtterrasse für die Öffentlichkeit zu reduzieren bzw. zu beschränken, wenn dies aus dem Hotel- oder Konferenzbetrieb erforderlich ist“ (ebd.). Es wird festgehalten, dass eine „langfristige, insbesondere ganzjährige Sperre“ (ebd.) nicht zulässig ist, wobei nicht geklärt werden kann, was in diesem Zusammenhang unter „langfristig“ verstanden wird. Hinzu kommt, dass – soweit aus den online verfügbaren Projektmaterialien ersichtlich – der Zugang zur Terrasse über das Konferenzzentrum erfolgt, wodurch eine hohe Zugangsbarriere geschaffen wird (WertInvest Hotelbetriebs GmbH 2017: 4f.). Diese Rahmenbedingungen lassen darauf schließen, dass die Stadtterrasse nicht für alle Stadtbewohner*innen gleichermaßen nutzbar ist, sondern vor allem Besucher*innen des Veranstaltungszentrums davon profitieren. Bei dieser Maßnahme lassen sich daher kaum noch Merkmale an Öffentlichkeit iden-

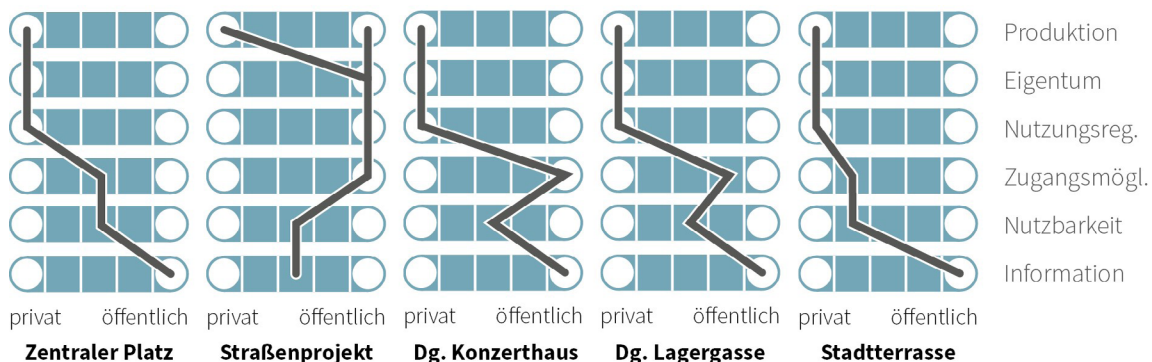
tifizieren, einzig die Einsicht in das Vorhaben ist über das veröffentlichte Vertragswerk und im Internet verfügbare Projektunterlagen dokumentiert (siehe dazu Diebäcker 2018: 63f.).

Das Fallbeispiel vom Hotel InterContinental Wien zeigt deutlich, dass die privaten Eigentumsrechte bei der Mehrzahl der Maßnahmen mit weitgehenden Ermächtigungen hinsichtlich der Regulierung der Nutzung im Raum und der Kontrolle der Zugangsmöglichkeiten einhergehen. Die Kombination von privatem Eigentum und den im städtebaulichen Vertrag genannten Bestimmungen resultiert außerdem in einer langfristigen Abhängigkeit von den Investor*innen, die über diese neu geschaffenen Stadträume verfügen können. Durch die Veröffentlichung des Vertrages sind die Informationen darüber zumindest einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Auch die grundsätzliche Öffnung der Flächen in den Frühlings- und Sommermonaten kann letztlich nicht davon ablenken, dass die entstehenden Stadträume aller Voraussicht nach weit von einem Idealbild des öffentlichen Raumes entfernt sind.

6 Schlussfolgerungen und Perspektiven

Die empirische Analyse der beiden Fallbeispiele Danube Flats und InterContinental Wien hat die Bandbreite der Einsatzmöglichkeiten von städtebaulichen Verträgen im Allgemeinen sowie spezifisch für den öffentlichen Raum dargelegt. Aus den zusammenfassenden Polaritätsprofilen kann abgelesen werden, dass dabei grundsätzlich verschiedene Formen von Stadträumen geschaffen werden können, die unterschiedliche Schattierungen von Öffentlichkeit erkennen lassen. Es wird aber auch deutlich, dass der Öffentlichkeitsgrad maßgeblich durch den Vertragstext gesteuert und beeinflusst werden kann.

Abbildung 5: Zusammenfassende Übersicht der Polaritätsprofile des Projekts InterContinental Wien



Quelle: Eigene Darstellung nach Diebäcker 2018

Im Rahmen des Projekts Danube Flats wird vorwiegend die Gestaltung von Freiräumen vereinbart, die im Umfeld der Projektflächen liegen und sich im öffentlichen Eigentum befinden. Dadurch werden Räume geschaffen, die privat durch die Projektwerber*innen produziert werden, aber nach der Fertigstellung in die Regulierungshoheit der Stadt Wien übergehen. Maßgebliche Einschränkungen der zukünftigen öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarkeit lassen sich aus dem Vertragstext nicht ableiten. Zugleich lässt sich allerdings bei diesem Vorhaben feststellen, dass öffentlich zugängliche Informationen eine Grundbedingung für die Öffentlichkeit von Räumen darstellen, da bei mangelnder Verfügbarkeit von Informationen zukünftig kaum eine gleichberechtigte öffentliche Nutzung erfolgen kann. Dennoch kommen die vereinbarten Maßnahmen mit Blick auf das andere Praxisbeispiel der Idealvorstellung eines öffentlichen Raumes vergleichsweise nahe.

Denn beim Bauvorhaben InterContinental Wien zeigt sich, dass das Eigentumsrecht an den jeweiligen Stadträumen einen Schlüsselfaktor darstellt, der sich auch auf andere Dimensionen von Öffentlichkeit auswirkt. Beim zweiten Fallbeispiel wird überwiegend die Ausgestaltung von Freiflächen vereinbart, die sich auf den privaten Flächen der Projektwerber*innen befinden. In Verbindung mit den Bestimmungen aus dem städtebaulichen Vertrag, die unter anderem Einschränkungen hinsichtlich der Öffnungszeiten, den erlaubten bzw. unerwünschten Nutzungsaktivitäten sowie private Nutzungsrechte der Eigentümer*innen beinhalten, eröffnet das weitreichenden Spielraum für die zukünftige private Nutzungsregulierung. In diesem Zusammenhang scheint aufgrund der privaten Kontrolle der Freiräume sogar eine systematische Verdrängung von bestimmten sozialen Gruppen denkbar. Das macht deutlich, dass städtebauliche Verträge letztlich auch die eingangs genannten Privatisierungstendenzen in öffentlichen Räumen widerspiegeln können: Am Heumarkt-Areal lassen sich etwa sowohl Flächenverluste in Form einer

Zweckentfremdung bzw. Kommerzialisierung als auch Qualitätsverluste durch das Gelten von privatem Hausrecht identifizieren.

Dennoch muss festgehalten werden, dass in beiden Projekten die Investor*innen zu einer Schaffung von Mehrwerten und insbesondere zur Gestaltung von Freiräumen für die Öffentlichkeit verpflichtet wurden. Außerdem ist im Vergleich zum Ist-Zustand eine Öffnung von Freiflächen vorgesehen, die derzeit zum Teil gänzlich privatisiert sind (wie etwa der Zentrale Platz) oder überhaupt noch nicht bestehen (wie zum Beispiel die Überplattung der Zufahrt zur A22 oder die Stadterrasse). Um aber dauerhafte Eingriffe der Privaten auf das Geschehen in den entstehenden Stadträumen zu vermeiden, ist entsprechendes Augenmerk auf die Vertragsgestaltung zu legen. Nachdem städtebauliche Verträge das Ergebnis eines Verhandlungsprozesses zwischen Stadt Wien und den Projektwerber*innen sind, hat erstere dafür Sorge zu tragen, dass Bestimmungen ähnlich denen beim InterContinental Wien nicht zu wiederkehrenden Vertragsinhalten werden. Eine Alternative dazu ist die Grundeigentümer*innen vertraglich zu einer Überlassung der jeweils gegenständlichen Freiflächen zu verpflichten. Die Abtretung von Grundflächen für öffentliche Zwecke mittels privatrechtlicher Verträge wird aus juristischer Perspektive als gerechtfertigt erachtet und in zahlreichen anderen Bundesländern in dieser Form angewendet (Kleewein 2005: 52ff.). Dadurch könnten öffentliche Zugänglichkeit und Regulierung langfristig sichergestellt und somit eher Räume mit tatsächlich öffentlichem Charakter geschaffen werden. Im anderen Fall bleibt zu befürchten, dass die Stadt Wien ihre eigenen, im „Fachkonzept Öffentlicher Raum“ gestellten Ansprüche an die Entwicklung des öffentlichen Raumes nicht erfüllen kann. Denn demnach soll der öffentliche Raum so gestaltet sein, dass „gerade Personen, die auf den öffentlichen Raum besonders angewiesen sind [...] hier ihren Platz [finden]“ (MA 18 2018: 19; eigene Anmerkung).

Der vorliegende Text basiert auf einer von Tarek Diebäcker am Forschungsbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der TU Wien verfassten Bachelorarbeit.

Quellen

Akkar Ercan, Müge (2010): Less public than before. In: Madanipour, Ali (2010): Whose Public Space? International Case Studies in Urban Design & Development: 21-50. Routledge. Abingdon (Oxon, UK).

Bauer, Ramon/Fendt, Christian/Haydn, Gerlinde/Rommel, Wolfgang/Seibold, Eva (2018): Kleinräumige Bevölkerungsprognose Wien 2018. Statistik Journal Wien 1/2018. Stadt Wien (MA 23). URL: <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/bev-prog-2018.pdf> (10.05.2019).

Bauordnung für Wien. Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch. LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 25/2014.

BVwG, Erkenntnis des Bundesverwaltungsgericht Republik Österreich vom 09.04.2019. GZ: W104 2211511-1/53E. URL: https://www.bvwg.gv.at/amtstafel/Erkenntnis_Heumarkt.pdf?6xab04 (10.05.2019).

Chorherr, Christoph (2015): Städtebauliche Verträge garantieren soziale Infrastruktur. URL: <https://wien.gruene.at/wohnen/staedtebauliche-vertraege-garantieren-soziale-infrastruktur> (10.05.2019).

Czaja, Wojciech (2017): „Städtebauliche Verträge stecken in Wien noch in den Kinderschuhen“. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. URL:

- <https://derstandard.at/2000051611607/Staedtebauliche-Vertraege-stecken-in-Wien-noch-in-den-Kinderschuhren> (10.05.2019).
- Diebäcker, Tarek** (2019): Öffentliche Räume in der Wiener Stadtentwicklung – Von städtebaulichen Verträge und Privatisierungstendenzen am Schauplatz Heumarkt. In: Soziales Kapital (Bd. 21/2019): 225-240. URL: <https://soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/view/612> (10.05.2019).
- Diebäcker, Tarek** (2018): Städtebauliche Verträge und öffentliche Räume – Eine empirische Analyse. Unveröffentlichte Bachelorarbeit. Department für Raumplanung. Technische Universität Wien.
- Flori, Nina** (2016): Neue Heumarkt-Pläne wackeln schon. Wiener Zeitung GmbH. URL: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/wien/861958-Neue-Heumarkt-Plaene-wackeln-schon.html> (10.05.2019).
- Graber, Renate/Krutzler, David** (2019): UVP-Pflicht für Heumarkt-Projekt verzögert Baustart um Jahre. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. URL: <https://derstandard.at/2000101075917/Gericht-sieht-UVP-Pflicht-fuer-Wiener-Heumarkt-Projekt#> (10.05.2019).
- Hecht, Michael/Pekar, Rudolf** (2016): Der städtebauliche Vertrag nach der BO für Wien in der Praxis. In: Immolex (Ausgabe 3/2016): 74-79. Manz Verlag. Wien.
- Kary, Christine** (2015): Bauvorhaben: „Mehrwert abschöpfen geht nicht“. „Die Presse“ Verlags-Gesellschaft m.b.H. Co KG. URL: https://diepresse.com/home/wirtschaft/recht/4822770/Bauvorhaben_Mehrwert-abschoepfen-geht-nicht (10.05.2019).
- Kleewein, Wolfgang** (2017a): Infrastrukturverträge im Bau- und Raumordnungsrecht. In: Baurechtliche Blätter (Ausgabe 4/2017): 117-131. Verlag Österreich GmbH. Wien.
- Kleewein, Wolfgang** (2017b): Planungsqualität in der Raumordnung. Die rechtliche Dimension. In: RFG – Recht & Finanzen für Gemeinden (Ausgabe 2/2005): 133-139. Manz Verlag. Wien.
- Kleewein, Wolfgang** (2005): Vertragsraumordnung in der Praxis. Privatrechtliche Verträge und deren Grenzen. In: RFG – Recht & Finanzen für Gemeinden (Ausgabe 2/2005): 52ff. Manz Verlag. Wien.
- Krutzler, David** (2016): Kritik an höchstem Wohnturm Wiens. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. URL: <https://derstandard.at/2000048752415/Kritik-an-hoehchestem-Wohnturm-Wiens> (10.05.2019).
- Krutzler, David** (2017): Heumarkt-Areal: „Brauchen keinen Trump Tower im Herzen Wiens“. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. URL: <https://derstandard.at/2000052005393/Heumarkt-Areal-Brauchen-keinen-Trump-Tower-im-Herzen-Wiens> (10.05.2019).
- Laubner, Alexandra** (2017): Die Deals mit den Investoren. Wiener Zeitung GmbH. URL: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/wien/929044-Die-Deals-mit-den-Investoren.html> (10.05.2019).
- MA 18 – Magistrat der Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung** (2018): STEP 2025. Fachkonzept Öffentlicher Raum. URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008522.pdf> (10.05.2019).
- MA 18 – Magistrat der Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung** (2015): Materialien der Stadtentwicklung. URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008468.pdf> (10.05.2019).
- MA 18 – Magistrat der Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung** (2014): STEP 2025. Stadtentwicklungsplan Wien. URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf> (10.05.2019).
- Madanipour, Ali** (2010a): Introduction. In: Madanipour, Ali (2010): Whose Public Space? International Case Studies in Urban Design & Development: 1-15. Routledge. Abingdon (Oxon, UK).
- Madanipour, Ali** (2010b): Whose public space? In: Madanipour, Ali (2010): Whose Public Space? International Case Studies in Urban Design & Development: 237-242. Routledge. Abingdon (Oxon, UK).
- Madanipour, Ali** (2003): Public and Private Spaces of the City. Routledge. Abingdon (Oxon, UK).
- Magistrat der Stadt Wien** (2019): Stadtplan Wien. URL: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> (10.05.2019).
- Magistrat der Stadt Wien** (o.J.): Berichte und Protokolle des Wiener Gemeinderates. URL: <https://www.wien.gv.at/mdb/gr/> (10.05.2019).
- Marits, Mirjam** (2016): Heumarkt: Rechtlicher Kampf gegen den Turm. "Die Presse" Verlags-Gesellschaft m.b.H. Co KG. URL: https://diepresse.com/home/panorama/wien/4985773/Heumarkt_Rechtlicher-Kampf-gegen-den-Turm?from=suche.intern.portal (10.05.2019).
- Mathis, Daniela** (2017): „Chancen- statt Risikokarte ziehen“. „Die Presse“ Verlags-Gesellschaft m.b.H. Co KG. URL: <https://diepresse.com/home/immobilien/immobiliennews/5219484/Chancen-statt-Risikokarte-ziehen?from=suche.intern.portal> (10.05.2019).
- Maurer, Alexandra** (2016): Wenn der Investor die Stadt gestaltet. Wiener Zeitung GmbH. URL: https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/wien/863506_Wenn-der-Investor-die-Stadt-gestaltet.html (10.05.2019).
- Nussmayr, Katrin** (2014): Öffentlicher Raum: „Guerillabewegungen können ein Funke sein“. „Die Presse“ Verlags-Gesellschaft m.b.H. Co KG. URL: https://diepresse.com/home/99ideen/3850134/Oeffentlicher-Raum_Guerillabewegungen-koennen-ein-Funke-sein (10.05.2019).
- ORF Wien** (2017a): Heumarkt: Fahrplan steht fest. Österreichischer Rundfunk, Stiftung öffentlichen Rechts. URL: <https://wien.orf.at/news/stories/2846893/> (10.05.2019).
- ORF Wien** (2017b): Stadt veröffentlicht Heumarkt-Vertrag. Österreichi-

- scher Rundfunk, Stiftung öffentlichen Rechts. URL: <https://wien.orf.at/news/stories/2840807/> (10.05.2019).
- Pekar, Rudolf** (2016): Vergaberechtsrisiken bei städtebaulichen Verträgen. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. URL: <https://derstandard.at/2000047476545/Vergaberechtsrisiken-bei-staedtebaulichen-Vertraegen> (10.05.2019).
- Putschögl, Martin** (2019): Bau der "Danube Flats" startet sieben Jahre nach Planungsbeginn. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. URL: <https://derstandard.at/2000096258173/Sieben-Jahre-nach-Planungsbeginn-Bau-der-Danube-Flats-startet> (10.05.2019).
- Putschögl, Martin** (2017): Noch viele offene Fragen bei städtebaulichen Verträgen. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. URL: <https://derstandard.at/2000057413585/Noch-viele-offene-Fragenbei-staedtebaulichen-Vertraegen> (10.05.2019).
- Putschögl, Martin** (2015): „Danube Flats“: Sozialwohnungen nur für zehn Jahre. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H. URL: <https://derstandard.at/2000018327079/Danube-Flats-Sozialwohnungen-nur-fuer-zehn-Jahre> (10.05.2019).
- Rainer, Herbert** (2014): Städtebauliche Verträge in Wien. In: Immolex (Ausgabe 9/2014): 241. Manz Verlag. Wien.
- ROG 1992. Salzburger Raumordnungsgesetz 1992. Gesetz über 21. Oktober 1992 über die Raumordnung im Land Salzburg. LGBl Nr. 98/1992 idF LGBl Nr. 48/1993.**
- Schremmer, Christof** (2016): Anforderungen der Stadtentwicklung und städtebauliche Verträge. In: Immolex (Ausgabe 3/2016): 70-73. Manz Verlag. Wien.
- Schuh, Karin** (2019): Donaocity: Baustart für höchsten Wohnturm. Die Presse“ Verlags-Gesellschaft m.b.H. Co KG. URL: https://diepresse.com/home/panorama/wien/5561423/Donaocity_Baustart-fuer-hoechsten-Wohnturm (10.05.2019).
- Selle, Klaus** (2002): Was ist los mit öffentlichen Räumen? Analysen, Positionen, Konzepte. Werkbericht der AGB. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. 1. Auflage. Aachen, Dortmund, Hannover.
- Selle, Klaus** (2010): Die Koproduktion des Stadtraumes. Neue Blicke auf Plätze, Parks und Promenaden. In: *dérive* – Zeitschrift für Stadtforschung (Nr. 40/41): 47-52. Wien.
- Vertrag Danube Flats** (2015): Vertrag gemäß § 1a der Bauordnung für Wien über die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Danube Flats“, abgeschlossen zwischen der Danube Flats GmbH und der Stadt Wien. URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/wev/pdf/vertrag-heumarkt.pdf> (10.05.2019).
- Vertrag InterContinental** (2017): Vertrag gemäß § 1a der Bauordnung für Wien über die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „InterContinental Wien“, abgeschlossen zwischen WertInvest Hotelbetriebs GmbH, Lothringerstraße 22 Projektentwicklungs GmbH und Stadt Wien.
- VfSlg, 15625/1999. Entscheidung des Verfassungsgerichtshof (VfGH).** 13.10.1999. G77/99, V29/99.
- Volksanwaltschaft** (2017): Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes – Wiener Heumarkt. In: Bericht der Volksanwaltschaft an den Wiener Landtag 2017: 82-89. URL: <http://volksanwaltschaft.gv.at/downloads/4kiib/39.%20Wien%20Bericht.pdf> (10.05.2019).
- Wehrheim, Jan** (2009): Der Fremde und die Ordnung der Räume. Verlag Barbara Budrich. Opladen & Farmington Hills (Michigan, USA).
- WertInvest Hotelbetriebs GmbH** (2017): Heumarkt Neu – Neugestaltung des Areals Hotel InterContinental / Wiener Eislaufverein / Wiener Konzerthaus. URL: https://www.heumarkt-neu.at/files/Broschuere_2-2-2017.pdf (10.05.2019).