Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

http://www.ub.tuwien.ac.at

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.

http://www.ub.tuwien.ac.at/eng

Diplomarbeit

Potenziale von Militärkonversionen für den Wohnbau in Wien

ausgeführt zur Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs
unter der Leitung von

Univ.-Ass. DI Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald
E 280/3
Department für Raumplanung
Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

Eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von
Mag. Wolfgang Kiselka, BSc
0500482
Tivoligasse 21/4
1120 Wien

Wien, im Juli 2014

KURZFASSUNG

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit den Herausforderungen und Potenzialen der militärischen Liegenschaften für die Wiener Stadtentwicklung. Aufgrund des veränderten Anforderungsprofils des Bundesheeres wurden bereits in der Vergangenheit Militärliegenschaften in Wien verkauft und umgenutzt. Auch in der Zukunft ist mit weiteren Verkäufen zu rechnen. Vor dem Hintergrund des starken Bevölkerungswachstums wird insbesondere analysiert, welche Möglichkeiten sich für den Wohnbau auf den militärischen Liegenschaften ergeben.

Abzüglich der nicht geeigneten Liegenschaftsteile gibt es in Wien ein Flächenpotenzial von ca. 70 Hektar an Militärstandorten. Auf dieser Fläche könnten zwischen 15.000 und 20.000 Wohnungen errichtet werden, was dem Neubaubedarf von etwa 2-3 Jahren entspricht. Diese Flächen werden natürlich nicht alle umgenutzt werden, da das Bundesheer weiter Raumbedarf in Wien haben wird. Aber das Potenzial der Flächen ist nicht nur in ihrer Quantität, sondern vor allem auch in ihrer Qualität begründet: Ein Großteil der Flächen befindet sich in guter Lage und ist infrastrukturell bereits gut angebunden. Auf ihnen kann im Sinne der Innenentwicklung eine flächensparende Stadtentwicklung realisiert werden.

Kasernenkonversionen finden in einem Spannungsfeld divergierender Interessen von unterschiedlichen Akteuren statt. Der Bund als Eigentümer und die Gemeinde als Planer verfolgen oft unterschiedliche Interessen. Am Beispiel der deutschen Konversionspraxis wird analysiert was notwendig ist, um die Umnutzung von Kasernenkonversion in Wien für alle Beteiligten erfolgreich zu gestalten. Die Handlungsmöglichkeiten der beteiligten Akteure werden aufgezeigt und Empfehlungen abgegeben. Für erfolgreiche Konversion ist eine vertrauensvolle Kooperation zwischen Bund und Gemeinde notwendig, da nur so eine Umsetzung der gemeinsam vereinbarten Ziele möglich ist.

ABSTRACT

This Master thesis is about the challenges and potentials of military real estate for the urban development of Vienna. A shift in the military challenges has led to the sale and transformation of military property in the past. Further sales are to be expected. As the Viennese population is increasing quickly, this thesis analyzes the potential of the military real estate for housing.

About 70 hectares of military real estate in Vienna would be suitable for housing. Between 15.000 and 20.000 dwellings, could be erected on this area, which is equal to the housing need of about two to three years. As the military will still need some space in the future, not all of this area can actually be transformed into housing. But these properties are a big potential not only because of their size. Most of them are situated very well and are already provided with important infrastructure. The reuse of these existing properties would be more sustainable than using new space on the outskirts of the city.

The transformation of military areas involves different stakeholders. The federal state often has different interests than the local municipalities. Experience from Germany is taken into account to analyze the key factors to success. The German know-how is adapted to the Austrian context und suggestions on how to best deal with the military transformation process are made. Measures are proposed for both the federal state and the local municipalities, but the most important point is for both of them to start cooperating. Only a reliable trustworthy collaboration can result in the quick and successful realization of the common goals.

DANKSAGUNG

Diese Arbeit stellt den Abschluss meiner Zeit als Student dar. Zeit inne zu halten und all jenen, die mich in dieser Zeit begleitet haben zu danken. An erster Stelle stehen meine Eltern, die mir immer schon großes Vertrauen entgegen gebracht haben und all meine Entscheidungen und Wünsche stets respektiert und unterstützt haben. Ohne sie könnte ich nicht der Mensch sein, der ich heute bin. Sowohl ihre materielle als vor allem auch die immaterielle Unterstützung haben mein Studium erst möglich gemacht.

Großer Dank geht auch an den Rest meiner Familie, die mich ebenfalls in sämtlichen Lebenslagen stets unterstützt und gefördert hat. Selbiges gilt für meine Freunde, sie haben immer dafür gesorgt, dass mein Leben voll Freude und Unterhaltung geblieben ist.

Vielen Dank möchte ich auch meiner Betreuerin Gerlinde Gutheil aussprechen. Ihre Rückmeldungen waren sehr hilfreich für mich und haben die Arbeit definitiv verbessert, ohne mich in meiner Freiheit einzuschränken. Ich könnte mir keine bessere Betreuung vorstellen. Zu Dank bin ich natürlich auch den Interviewpartner verpflichtet, welche sich Zeit genommen haben mit mir die Inhalte der Arbeit zu erörtern. Darüber hinaus möchte ich auch meinen Dienstgebern bei der Gebietsbetreuung, Andrea Breitfuss und Franz Denk, sowie meinen KollegInnen großen Dank aussprechen. Mit ihnen habe ich begonnen die tatsächliche Praxis der Stadtentwicklung in Wien zu verstehen.

Großen Dank an Sigrid dafür, dass sie mir geholfen hat, diese Arbeit klarer zu formulieren und die Beistriche dort zu setzen, wo sie gesetzt werden sollten, sowie an Christina für die Zeit und Ruhe, die es gebraucht hat, um den Grundstein für diese Arbeit zu legen.

GESCHLECHTERSENSIBLE SPRACHE

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wurde sowohl auf die Verwendung von Binnen-I und Differenzierungen (z.B. Bauträger und Bauträgerinnen) verzichtet. Der Verfasser war bemüht geschlechtsneutrale Formulierungen zu verwenden. Ansonsten sind auch bei der Anwendung des generischen Maskulinums sowohl Männer als auch Frauen in der Bedeutung inkludiert.

ERKLÄRUNG

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche gekennzeichnet.

Die Arbeit wurde bisher in gleicher oder ähnlicher Form keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch noch nicht veröffentlicht.

Wien, im Juli 2014

Mag. Wolfgang Kiselka, BSc

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG IN DEN KONTEXT DER ARBEIT 1

1.1 Kontext und Erkenntnisinteresse der Arbeit 1

1.2 Methodisches Vorgehen 2

1.3 Aufbau der Arbeit 3

2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN IN WIEN 5

2.1 Wiener Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 5

2.2 Wohnungsmarkt 8

2.2.1 Ökonomische Grundlagen des Immobilienmarkts 9

2.2.2 Der Wohnungsmarkt in Wien 11

2.3 Wohnraumschaffung 13

2.4 Flächenkonversion 18

3 KASERNEN IN WIEN 22

3.1 Die österreichischen Armee und militärische Bauten in Wien 22

3.2 Bestehende Bundesheerareale in Wien 31

3.2.1 Amtsgebäude Vorgartenstraße 34

3.2.2 Kaserne Arsenal 35

3.2.3 Amtsgebäude Stiftgasse 37

3.2.4 Amtsgebäude Rossau 38

3.2.5 Starhemberg Kaserne 39

3.2.6 Kommandogebäude Heckenest-Burian 40

3.2.7 Maria-Theresien-Kaserne 41

3.2.8 Kommandogebäude General Körner 42

3.2.9 Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne 43

3.2.10 Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne 44

3.2.11 Kommandogebäude Feldmarschall Radetzky 45

3.2.12 Van-Swieten-Kaserne 46

3.2.13 Datenblätter zu den bestehenden Kasernenbauten 48

3.3 Potenzialanalyse der Wiener Bundesheerareale 60

4 MILITÄRKONVERSION IN ÖSTERREICH 63

4.1 Akteure der Militärkonversion 63

4.1.1 Republik Österreich (Bund) 63

4.1.2 SIVBEG 64

4.1.3 Bundesländer 65

4.1.4 Gemeinden 65

4.1.5 Projektentwickler bzw. Investoren 66

4.1.6 Bürger und (Fach)Öffentlichkeit 66

4.2 Verkaufsverfahren der SIVBEG 67
4.3 Besonderheiten von Militärkonversionen 69
4.3.1 Denkmalschutz 69
4.3.2 Kontaminationen 71
4.4 Bisherige Kasernenverkäufe 72
4.5 Kritik 74
4.6 Ausblick & Herausforderungen 77
5 MILITÄRKONVERSION IN DEUTSCHLAND 80
5.1 Historische Rahmenbedingungen der Konversion 80
5.2 Akteure 81
5.2.1 Bundesrepublik Deutschland 81
5.2.2 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) 82
5.2.3 Bundesländer 82
5.2.4 Gemeinden 83
5.2.5 Projektentwickler bzw. Investoren 84
5.2.6 Bürger und (Fach)Öffentlichkeit 84
5.3 Der Konversionsprozess 85
5.3.1 Ablauf des Konversionsprozess 85
5.3.2 Kaufpreisfindung 87
5.3.3 Kooperation 89
5.4 Planungsrechtliche Grundlagen 91
5.4.1 Grundlagen des deutschen Planungsrechts 91
5.4.2 Allgemeines Städtebaurecht 92
5.4.3 Besonderes Städtebaurecht 96
5.4.4 Vorkaufsrecht und Enteignungsmöglichkeiten 98
5.5 Steuerungsmöglichkeiten der Kommune 99
5.6 Innovationspotenzial 101
6 RESÜMEE 104
6.1 Unterschiede der Militärkonversion in Österreich und Deutschland 104
6.1.1 Bundesebene 104
6.1.2 Gemeindeebene 105
6.1.3 Kooperation zwischen Bund und Gemeinde 107
6.2 Herausforderungen & Empfehlungen für die Militärkonversion in Österreich 108
6.2.1 Bundesebene 108
6.2.2 Gemeindeebene 109
6.2.3 Kooperation zwischen Bund und Gemeinde 112
6.3 Empfehlungen für die Wiener Standorte 113
7 LITERATURVERZEICHNIS 116

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Bevölkerungsprognose für die Stadt Wien 6
Abbildung 2: Entwicklung und Prognose der Wanderungs- und Geburtenbilanz für Wien 6
Abbildung 3: Vergleich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Wien 7
Abbildung 4: Jährlicher Zuwachs an Haushalten in Wien 8
Abbildung 5: Wiener Immobilienindex im Vergleich zum VPI 12
Abbildung 6: Wohnungseigentümer in Wien 2011 13
Abbildung 7: Platzbedarf bei Neuplanungen 14
Abbildung 8: Verwendung der Wohnbauförderungsmittel in Wien 16
Abbildung 9: Wachstumsphasen Wien 23
Abbildung 10: Übersichtskarte über die bestehenden Bundesheerareale in Wien 33
Abbildung 11: Übersichtskarte Amtsgebäude Vorgartenstraße, M 1:5000 48
Abbildung 12: Historischer Plan Erzherzog-Albrecht-Kaserne 48
Abbildung 13: Übersichtskarte Kaserne Arsenal, M 1:5000 49
Abbildung 14: Historischer Plan Arsenal 49
Abbildung 15: Übersichtskarte Amtsgebäude Stiftgasse, M 1:5000 50
Abbildung 16: Historischer Plan Stiftskaserne 50
Abbildung 17: Übersichtskarte Amtsgebäude Rossau, M 1:5000 51
Abbildung 18: Historischer Plan Amtsgebäude Rossau 51
Abbildung 19: Übersichtskarte Starhemberg-Kaserne, M 1:5000 52
Abbildung 20: Historischer Plan Starhemberg-Kaserne 52
Abbildung 21: Übersichtskarte Kommandogebäude Heckenest-Burian, M 1:5000 53
Abbildung 22: Historischer Plan Meidlinger Trainkaserne 53
Abbildung 23: Übersichtskarte Maria-Theresien-Kaserne, M 1:5000 54
Abbildung 24: Historisches Luftbild Fasangartenkaserne (1938) 54
Abbildung 25: Übersichtskarte Kommandogebäude General Körner, M 1:5000 55
Abbildung 26: Historischer Plan Kadettenschule Breitensee 55
Abbildung 27: Übersichtskarte Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne, M 1:5000 56
Abbildung 28: Historischer Plan „kleine Breitenseer Kaserne“ 56
Abbildung 29: Übersichtskarte Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne, M 1:5000 57
Abbildung 30: Historischer Plan Breitenseer Kaserne 57
Abbildung 31: Übersichtskarte Kommandogebäude Feldmarschall Radetzky, M 1:5000 58
Abbildung 32: Historischer Plan Graf-Radetzky-Kaserne 58
Abbildung 33: Übersichtskarte Van-Swieten-Kaserne, M 1:5000 59
Abbildung 34: Historisches Luftbild Van-Swieten-Kaserne (1956) 59
Abbildung 35: Truppenreduktionen der Deutschen Bundeswehr nach der Wiedervereinigung 80
Abbildung 36: Phasen des Konversionprozesses; 87
Abbildung 37: Vor- und Nachteile der Entwicklungsvarianten für die Gemeinden 101

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Potenziale der Wiener Militärstandorte für den Wohnbau 62
Tabelle 2: Kasernenverkäufe in Wien seit 2005 74

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

B-VG:	Bundes-Verfassungsgesetz
BauGB:	(deutsches) Baugesetzbuch
BBodSchG:	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
BDA:	Bundesdenkmalamt
BIG:	Bundesimmobiliengesellschaft
BImA:	(deutsche) Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
BMF:	Bundesministerium für Finanzen
BMLVS:	Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport
BMVg:	(Deutsches) Bundesministerium der Verteidigung
BO:	Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung)
DMSG:	Denkmalschutzgesetz
ImmoWertV:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
NGFZ:	Nettogeschoßflächenzahl
ÖREK:	Österreichisches Raumentwicklungskonzept
ÖROK:	Österreichische Raumordnungskonferenz
SIVBEG:	Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungs GesmbH
STEP:	Stadtentwicklungsplan
VPI:	Verbraucherpreisindex

1 EINFÜHRUNG IN DEN KONTEXT DER ARBEIT

1.1 Kontext und Erkenntnisinteresse der Arbeit

Seit geraumer Zeit wird das österreichische Bundesheer umstrukturiert. Die letzte einschneidende Änderung war die im Jahr 2004 beschlossene Heeresreform, welche durch den Verkauf von Heeresliegenschaften finanziert werden sollte. Die Umsetzung der Reform erfolgte jedoch bisher nur stückweise. Bei einer Volksbefragung im Jänner 2013 sprach sich die Mehrheit der Teilnehmer für eine Beibehaltung der Wehrpflicht aus. Damals wurde eine neuerliche Heeresreform angekündigt, welche jedoch noch in Arbeit ist. Aufgrund der Budgetknappheit ist jedenfalls abzusehen, dass der Verkauf von Heeresimmobilien weiter fortschreiten wird, unabhängig davon auf welche Art und Weise das Bundesheer künftig strukturiert sein wird.

Als ehemalige Hauptstadt der österreichisch-ungarischen Monarchie verfügt Wien über viele militärische Liegenschaften. Diese waren in ihrem Ausmaß für das kaiserliche Heer einer Großmacht ausgelegt, welches eine bedeutend größere Zahl an Soldaten als das heutige Bundesheer hatte. Deshalb sind in Wien immer noch viele militärische Liegenschaften vorhanden, deren Bausubstanz teilweise deutliche Mängel aufweist und welche nicht mehr adäquat für die heutigen Anforderungen des Bundesheeres sind. Seit 2005 wurden in Wien sechs Liegenschaften verkauft, der Verkauf von weiteren Liegenschaften ist beauftragt.

Gleichzeitig steht die Stadt Wien vor großen Herausforderungen: Die Bevölkerung nimmt zu, bis zum Jahr 2030 soll die Stadt auf zwei Millionen Einwohner angewachsen sein. Daher muss einerseits Wohnraum geschaffen, andererseits aber auch für die entsprechende technische und soziale Infrastruktur gesorgt werden. Die erhöhte Nachfrage treibt Wohnungs- und Mietpreise in die Höhe, Bauland mit Wohnbaueignung ist in Wien daher dringend gesucht.

In der vorliegenden Arbeit wird daher folgender Frage nachgegangen:

Welche Potenziale und Herausforderungen stellen militärische Liegenschaften für die Wiener Stadtentwicklung und insbesondere den Wohnbau dar?

Um diese Frage zu beantworten, werden die beteiligten Akteure am Prozess der Militärkonversion identifiziert und ihre Interessenslagen dargestellt. Erhöhte Aufmerksamkeit liegt auf den formellen und informellen Regelungen und Rahmenbedingungen der Konversion. Hierzu wird einerseits die aktuelle Lage in Österreich und insbesondere in Wien

beschrieben. Andererseits werden Anregungen aus Deutschland geholt. Die dortigen Erfahrungen dienen als Vorlage für mögliche Formen der Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren.

1.2 Methodisches Vorgehen

Um die Potenziale und Herausforderungen der Militärkonversion herauszuarbeiten, wird einerseits die Situation in Österreich und insbesondere in Wien beschrieben. Andererseits werden Erfahrungen der Militärkonversion in Deutschland herangezogen, um für die anstehenden Aufgaben auf deren Erfahrungen zurückgreifen zu können. Dort war die Wiedervereinigung von Ost- und Westdeutschland der Startschuss für einen andauernden Prozess der Umnutzung von Militärflächen, welcher nun fast ein Vierteljahrhundert andauert. Die Erfahrungen aus Deutschland können auf Grund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen allerdings nicht direkt auf den österreichischen Kontext übertragen werden.

Für die Arbeit wurde ein akteursbezogener Ansatz gewählt: Im Sinne einer komparativen Analyse wird anhand der deutschen Konversionspraxis herausgearbeitet, welche besonderen Herausforderungen die Militärkonversion für die beteiligten Akteure darstellt. Zusätzlich werden Anregungen gesucht, wie diesen Herausforderungen begegnet werden kann. Die Empfehlungen beziehen sich ebenfalls explizit auf die jeweils beteiligten Akteure.

Um insbesondere die Potenziale der Militärkonversion für Wien darzustellen wurde eine Analyse der Wiener Militärstandorte durchgeführt. Hierfür wurden die Eigenschaften der jeweiligen Militärstandorte in Wien beschrieben und hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnstandorte analysiert. Für jeden Standort wurde eine Einschätzung getroffen, in welcher Dichte er bebaut werden könnte, welche Anzahl an Wohnungen sich somit realisieren ließe, sowie die möglichen Hemmnisse und die Umsetzbarkeit der Konversion dargestellt.

Es wurde darauf verzichtet, eine breite Analyse von einzelnen Praxisbeispielen aus dem deutschen Raum durchzuführen. Dies ist an mehreren Stellen bereits umfassend erfolgt, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass im Rahmen dieser Diplomarbeit dadurch ein Mehrwert geschaffen wird, ohne den Umfang der Arbeit zu sprengen. Stattdessen wird auf bereits vorhandende Literatur zurückgegriffen, in der deutsche Fallbeispiele bereits analysiert und Schlussfolgerungen abgeleitet wurden. Der Fokus dieser Arbeit liegt also nicht darauf, Erkenntnisse aus deutschen Einzelbeispielen zu generieren, sondern die vorhandenen Erfahrungen auf den österreichischen und insbesondere den Wiener Kontext zu übertragen.

Um die zuvor genannten Inhalte herauszuarbeiten, müssen viele Fakten gesammelt und interpretiert werden. Wo notwendig wurden Experteninterviews geführt, die meisten Informationen stammen jedoch aus Literatur. Hilfreich war hierbei insbesondere das Praxiswissen des Autors aufgrund seiner Arbeit in der Wiener Gebietsbetreuung Stadterneuerung. Im Rahmen der beruflichen Tätigkeit konnten viele Details über die Akteure und Prozesse der Wiener Stadtplanung in Erfahrung gebracht werden, die in der Literatur nicht zu finden sind. Die Schwierigkeit solcher besonderen Informationen im Rahmen einer akademischen Abschlussarbeit ist, dass für dieses Wissen keine Quelle angegeben werden kann. Zwar wurde dennoch zusätzliche Literatur zu finden. Vereinzelt musste jedoch ohne diese Angaben ausgekommen werden.

1.3 Aufbau der Arbeit

Nach diesem ersten einführenden Kapitel folgt ein weiteres Kapitel, in dem die zuvor bereits kurz angeschnittenen aktuellen Rahmenbedingungen in Wien detaillierter dargestellt werden. Den Anfang stellt die bisherige und die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung und seine Folgen für die Wiener Stadtplanung dar. Es folgt eine Beschreibung der Eigenschaften des Wohnungsmarktes und weshalb diese staatliches Eingreifen legitimieren. In diesem Rahmen wird auch auf die Besonderheiten des Wiener Wohnungsmarktes genauer eingegangen. Nach dieser ökonomischen Beschreibung des Wohnungsmarktes werden die planerischen Herausforderungen und Rahmenbedingungen der Wohnraumschaffung beschrieben. Schließlich folgt eine Heranführung an das Thema der Flächenkonversion in Wien.

Weil der Fokus dieser Arbeit auf den Potenzialen von konkreten Flächen und den Herausforderungen im Umgang mit ihnen liegt, widmet sich das dritte Kapitel den Wiener Kasernen. Es beginnt mit einer historischen Rückschau, in welcher die Entwicklung der Stadt Wien im Kontext seiner militärischen Bauten beschrieben wird. Parallel erfolgt eine Beschreibung der Entwicklung der österreichischen Streitkräfte allgemein und seiner Kasernenbauten im Besonderen. Um die Potenziale der Konversion in Wien darzustellen, werden die einzelnen bestehenden Bundesheerareale detailliert beschrieben und insbesondere ihre Potenziale für den Wohnbau herausgearbeitet.

Im vierten Kapitel wird die Konversion von Militärflächen in Österreich ausführlich analysiert. Eingangs werden die Akteure und ihre formellen Kompetenzen beschrieben, sowie deren möglichen Interessen erörtert. Es folgt eine Beschreibung des Verkaufsverfahrens von Militärliegenschaften. Themenfelder, die in der Militärkonversion meist eine besondere Herausforderung darstellen werden genauer beschrieben. Es folgte eine Übersicht der

bisher erfolgten Kasernenverkäufe in Wien und eine Kritik der derzeitigen Verkaufspraxis. Das Kapitel endet mit einem Ausblick in die kommenden Jahre und die Herausforderungen für die Stadt Wien.

Das fünfte Kapitel ist ein zentraler Bestandteil dieser Arbeit, da darin die deutschen Erfahrungen der Militärkonversion beschrieben werden. Um diese in einen entsprechenden Kontext zu setzen, wird eingangs die historische Entwicklung in Deutschland erläutert. Es folgt die Beschreibung der dortigen Akteure, wobei insbesondere die Unterschiede zu Österreich herausgearbeitet werden. Der Konversionsprozess wird näher beleuchtet, wobei hier versucht wird darzustellen, wie sich die Praxis der Militärkonversion über die Jahre verändert hat. Um die deutschen Beispiele für österreichische Leser verständlich zu machen, werden auch die planungsrechtlichen Grundlagen erläutert. Ein besonderer Fokus liegt auf den Steuerungsmöglichkeiten der Kommune, da sich daraus wertvolle Schlussfolgerungen für die Stadt Wien ziehen lassen. Schließlich wird betont, welches Innovationspotenzial die deutschen Kasernenkonversionen bisher zu Tage gebracht haben.

Im letzten Kapitel erfolgt die Synthese der vorhergehenden Kapitel: Die Praxis der Militärkonversion in Österreich und Deutschland wird verglichen und Rückschlüsse gezogen, welche Herausforderungen sich für den Wiener Kontext ergeben. Auf Basis der zuvor erarbeiteten Analyse der Wiener Liegenschaften werden diese Herausforderungen mit den Potenzialen in Wien verknüpft, um Empfehlungen für den Umgang mit den militärischen Liegenschaften zu formulieren.

Der Aufbau dieser Arbeit weicht von dem herkömmlichen Muster wissenschaftlicher Abschlussarbeiten ab: Üblicherweise nähern sich solche Arbeiten langsam an das Thema an, gehen vom Großen ins Kleine und lösen gewissermaßen Schale um Schale ab, um zum Kern des Themas durchzudringen. In der vorliegenden Arbeit wird hingegen sehr bald auf die konkret vorhandenen Wiener Heeresliegenschaften eingegangen, während die nationalen Rahmenbedingungen und der Vergleich mit dem Referenzland Deutschland erst später erfolgen.

Dieser Ansatz wurde gewählt, weil er dem Wesen der Konversion entspricht: Während in der Raumplanung üblicherweise ein gewisser Bedarf besteht und daraufhin geeignete Flächen gesucht werden, welche für die angestrebte Nutzung geeignet sind, ist es bei Konversionen umgekehrt: Ausgangspunkt ist eine Fläche, für die eine passende Nutzung gefunden werden muss. Analog hierzu wird daher auch in der vorliegenden Arbeit den betreffenden Flächen, die ja der Ausgangspunkt der Arbeit sind, sehr früh Platz eingeräumt.

2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN IN WIEN

2.1 Wiener Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Wien wächst. Diese zwei Schlagwörter prägen seit fast einem Jahrzehnt die Diskussionen über die zukünftige Entwicklung Wiens. Mehrere Ausstellungen der Stadt Wien haben sich dieser Thematik gewidmet, um der Bevölkerung die Bedeutung dieser Entwicklung aufzuzeigen. Bereits seit dem Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP 05) ist klar, dass eine der größten Herausforderungen der Stadtplanung für die kommenden Jahre sein wird, mit dem Bevölkerungszuwachs der Bundeshauptstadt umzugehen. Im Folgedokument (STEP 2025) wurde diesem Trend noch mehr Bedeutung beigemessen.

Das Ausmaß des Wachstums kann nur ungefähr prognostiziert werden. Gemäß dem Hauptszenario der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria von 2013 wird die Stadt Wien bis 2030 auf fast 2 Millionen Einwohner angewachsen sein. In 20 Jahren würde die Stadt Wien also fast die Einwohnerzahl von Graz, der zweitgrößten Stadt Österreichs, hinzubekommen. Zwar ist eine solche Prognose immer mit bedeutenden Unsicherheiten behaftet, da insbesondere die Wanderungsbewegungen sehr schwer vorherzusagen sind, doch ist die Wachstumsdynamik in Wien aktuell sehr deutlich erkennbar. So wurde die Bevölkerungsvorausberechnung von 2011, welche damals bereits ein starkes Wachstum prognostiziert hatte, im Jahr 2013 deutlich nach oben korrigiert.

Bei einer Bevölkerungsprognose werden immer unterschiedliche Szenarien gerechnet. Auch wenn das genaue Ausmaß des Wachstums unklar bleibt, so zeigt Abbildung 1 doch deutlich, dass alle Szenarien ein bedeutendes Bevölkerungswachstum für Wien in den kommenden Jahren vorhersagen.

Bei einem genaueren Blick auf die Prognosedaten der Statistik Austria zeigt sich, dass aktuell ein Großteil des Zuwachses durch Zuwanderung, insbesondere aus dem Ausland zustande kommt. Die Binnenwanderung (innenösterreichische Wanderung) ist zwar derzeit knapp positiv, soll aber ab 2016 wieder negativ werden. Das bedeutet, dass innerhalb Österreichs mehr Menschen aus Wien in andere Bundesländer ziehen werden als umgekehrt. Der Außenwanderungssaldo nimmt zwar ab, bleibt aber positiv und somit die treibende Kraft hinter dem Wiener Bevölkerungswachstum. Auch die Geburtenbilanz ist in den letzten Jahren gestiegen und soll weiterhin positiv bleiben (siehe Abbildung 2).

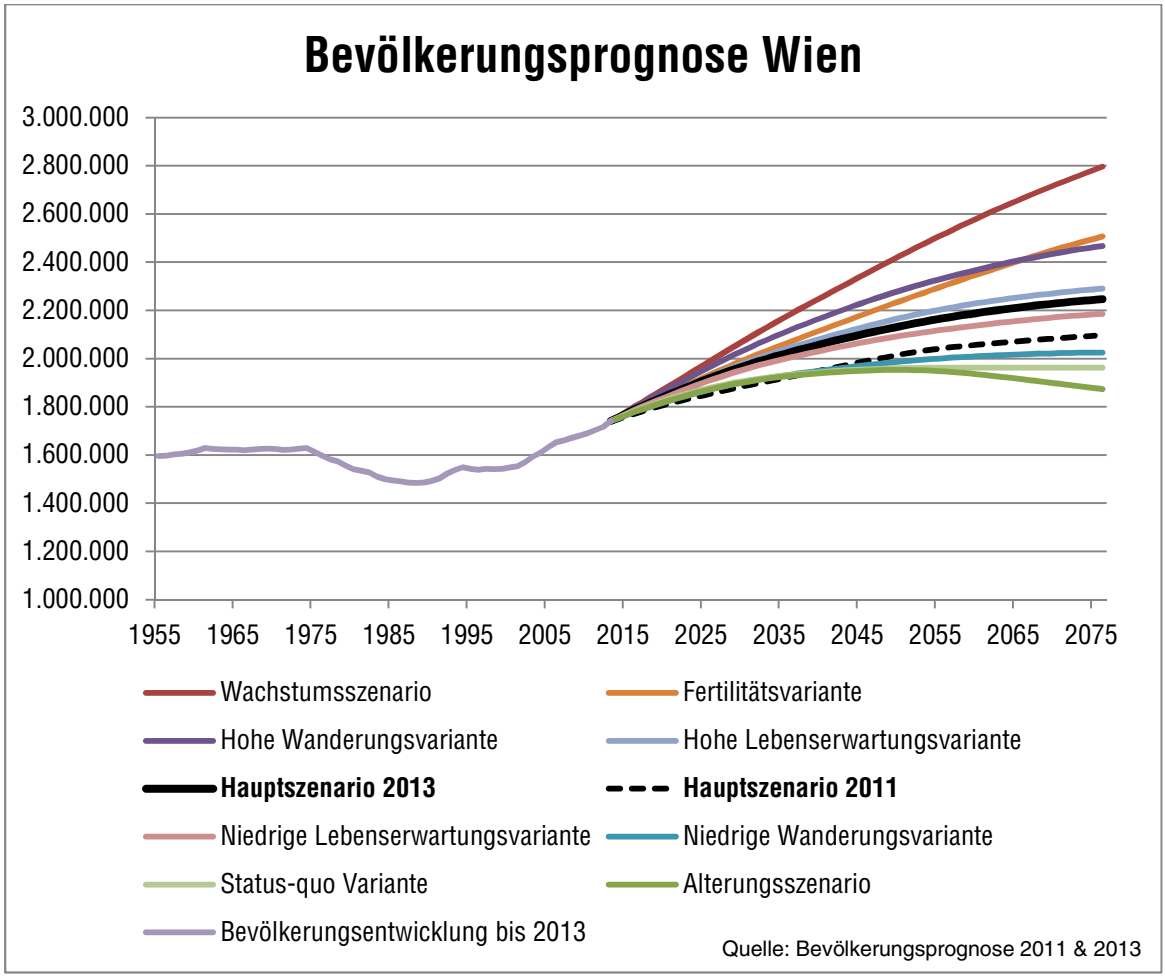


Abbildung 1: Bevölkerungsprognose für die Stadt Wien

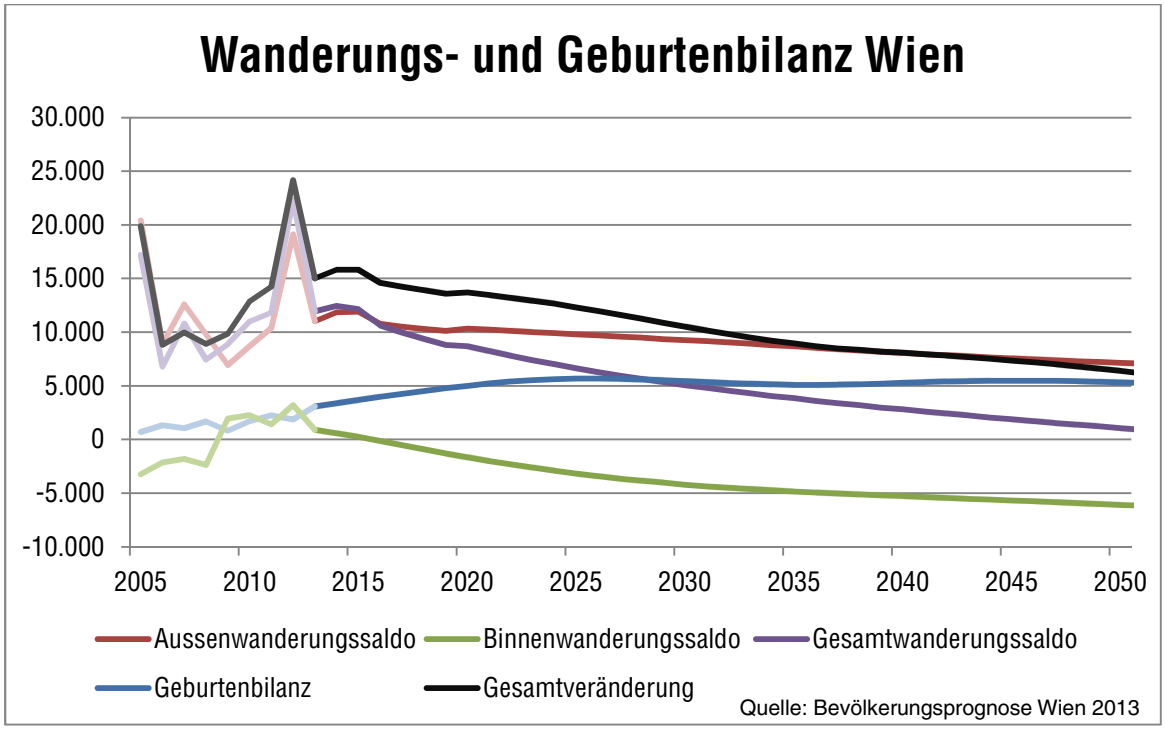


Abbildung 2: Entwicklung und Prognose der Wanderungs- und Geburtenbilanz für Wien

Die wachsende Bevölkerung Wiens hat entsprechenden Bedarf an Wohnraum. Für die Frage, wie viele zusätzliche Wohnungen die Stadt Wien benötigt, ist vor allem die Zahl der Haushalte relevant, da diese die eigentlichen Nachfrager nach Wohneinheiten darstellen.[1] Ein Vergleich der Bevölkerungsvorausberechnung mit der Haushalts- und Familienprognose zeigt, dass die Zahl der Haushalte etwas langsamer wachsen wird als die Einwohnerzahl. In Abbildung 3 ist die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte indexiert dargestellt, wodurch dieser Zusammenhang gut ersichtlich ist. Der Grund für die relativ langsamer wachsende Zahl der Haushalte ist vermutlich, dass das Bevölkerungswachstum in Wien sich vor allem aus Zuzug und der positiven Geburtenbilanz nährt und die jüngere Bevölkerung eine größere durchschnittliche Haushaltsgröße hat, als die älteren Bevölkerungsschichten.

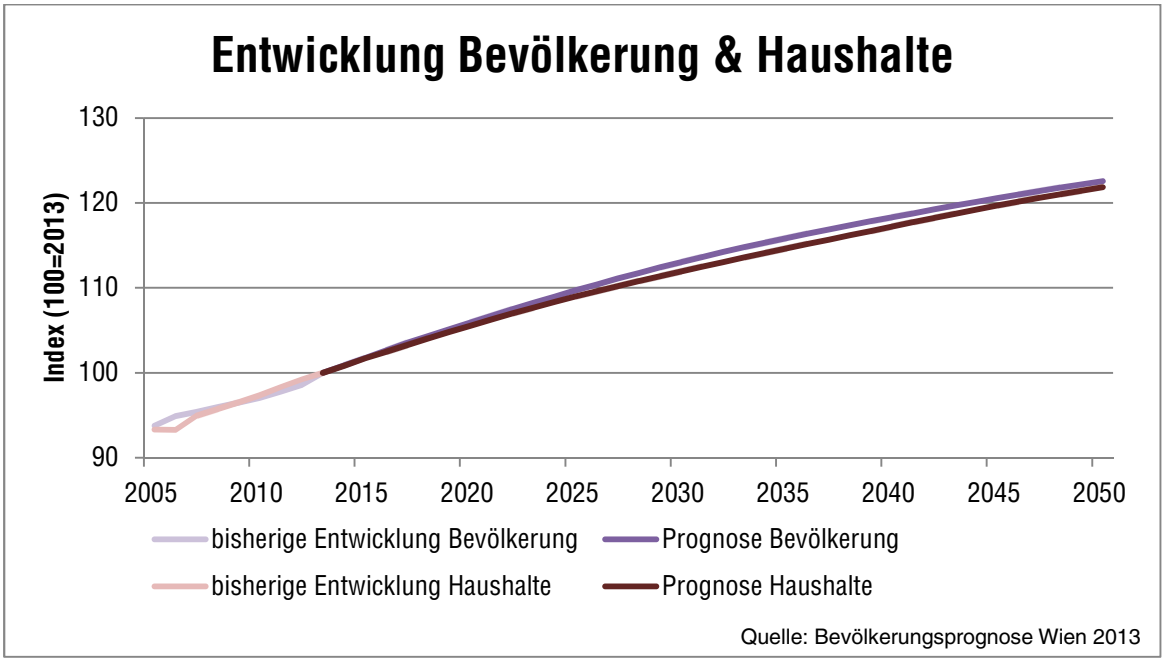


Abbildung 3: Vergleich der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Wien

In Abbildung 4 ist der absolute Zuwachs an Haushalten in Wien dargestellt[2]. In den nächsten 10 Jahren rechnet die Statistik Austria mit mehr als sechstausend zusätzlichen Haushalten pro Jahr. In weiterer Folge soll sich der jährliche Zuwachs zwar abschwächen, dennoch soll er klar positiv bleiben. Weniger als die Hälfte der neuen Haushalte sollen Einpersonenhaushalte sein.

[1] Vornholz (2013: 212)
[2] Die Extremwerte aus den Jahren 2006 und 2007 könnten auf einen Daten- oder Messfehler zurückzuführen sein

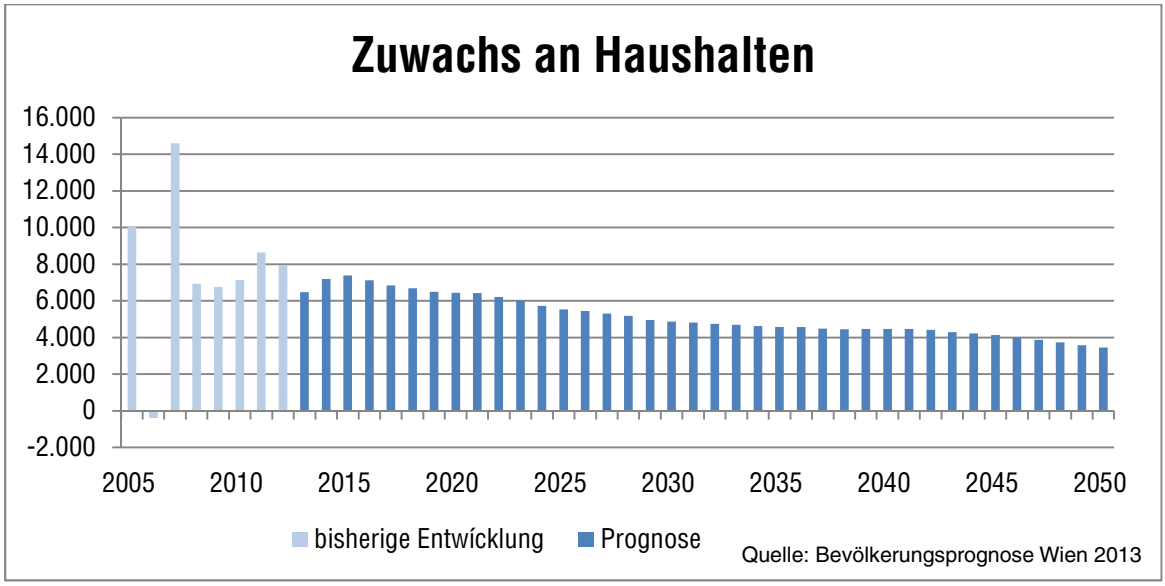


Abbildung 4: Jährlicher Zuwachs an Haushalten in Wien

2.2 Wohnungsmarkt

Der zuvor beschriebene Zuwachs an Einwohnern und Haushalten bedeutet, dass in Wien in den kommenden Jahren viele zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Gutheil (2014: 21) nennt neben dem Neubedarf, welcher aus dem Haushaltszuwachs entsteht folgende weitere Komponenten, des Wohnungsneubaubedarfs:

Der **Ersatzbedarf** ergibt sich aus dem Verlust von Wohnraum, insbesondere durch Abbruch, Zusammenlegung von Bestandswohnungen oder Umnutzung (z.B. in Büros). Wenn manche Haushalte nicht über ausreichenden Wohnraum verfügen (Überbelag), ist ein **Nachholbedarf** gegeben. Dies kann auch der Fall sei, wenn zwar eine ausreichende Zahl an Wohnungen vorhanden wäre, aber die Wohnkosten für die betreffenden Haushalte zu hoch sind. Um den Markt „am Laufen zu halten“ ist ein gewisser Wohnungsüberhang notwendig. Dieser dient als **Funktionsreserve**, damit ausreichend freie Wohnungen vorhanden sind und die Nachfrager Wohnungswechsel gemäß ihrer Präferenzen durchführen können. Zusätzlicher Bedarf entsteht durch Wochenpendler oder auch Studierende, die einen **Zweitwohnsitz** am jeweiligen Ort haben.

Um den Kontext der Wohnraumschaffung zu erläutern, wird in weiter Folge der Wohnungsmarkt allgemein und in Wien im Speziellen dargestellt.

2.2.1 Ökonomische Grundlagen des Immobilienmarkts

Wohnungen werden unter Marktbedingungen geschaffen bzw. gehandelt. Allerdings ist der Immobilienmarkt kein vollkommener Markt, da er sich in folgenden Aspekten davon unterscheidet:[3]

- Immobilien sind **heterogene Güter**. Immobilien sind einander nie gleich, da sie einerseits Lageunterschiede aufweisen (und zusätzlich standortgebunden sind) und auch die Ausstattung sich oft deutlich unterscheidet. Somit ist jede Immobilie ein Unikat.
- Es gibt eine **begrenzte Anzahl an Marktteilnehmern**, es herrscht somit keine vollständige Konkurrenz. Das führt einerseits dazu, dass große Immobilienfirmen Preise gezielt beeinflussen können und andererseits die Preisvorstellungen so stark divergieren können, dass es zu keiner Transaktion kommt.
- Aufgrund von Informationsmangel besteht nur eine **geringe Markttransparenz**. Anbieter und Nachfrager wissen oft zu wenig über die Marktbedingungen und Preisniveaus Bescheid, wodurch es zu Ineffizienzen auf dem Markt kommen kann. Außerdem können vor allem professionelle Immobilienfirmen Informationsvorteile gegenüber den Nachfragern von Wohnungen haben.
- Durch die vertragliche Bindung bei Mietverträgen, Such- und Transaktionskosten, sowie der langen Planungs- und Errichtungsdauer von Immobilien, gibt es eine **geringe Anpassungsfähigkeit an Marktveränderungen**. Dadurch kann es zu zyklischen Schwankungen am Immobilienmarkt kommen.
- Der Wert von Immobilien ist in einem hohen Maß durch **externe Effekte** beeinflusst. Wenn ein Nachbarhaus nicht gepflegt ist, mindert dies den Wert der Immobilie, andererseits kann z.B. der Bau einer U-Bahn-Linie die Lagegunst des Objekts und somit seinen Wert erhöhen.
- Schließlich existieren hohe **Asymmetrien zwischen Anbieter und Nachfrager**. Während es für Anbieter andere attraktive Anlagemöglichkeiten geben kann, ist das Gut Wohnung für den Nachfrager praktisch nicht substituierbar.

Auch wenn der Wohnungsmarkt als Teilsegment des Immobilienmarktes kein vollkommener Markt ist, gelten trotzdem die Grundregeln von Angebot und Nachfrage. Wenn mehr Haushalte in einer Stadt wohnen (wollen), ist dies eine Steigerung der Nachfrage nach Wohnungen, wodurch es gemäß der ökonomischen Theorie zu Preiserhöhungen kommt. Allgemein ist zu beobachten, dass es wegen der zunehmenden ökonomischen Bedeutung von Städten und Ballungsräumen oft zu steigenden Wohnungsmieten, teuren

[3] Vornholz (2013: 137ff), Gutheil-Knopp-Kirchwald (2010: 17f)

Büroarbeitsplätzen, Verdrängungseffekten und einer Verstärkung der sozialen Segregation kommt. Steigende Energiekosten verteuern das Pendeln, wodurch diese Trends auch in Zukunft weiter anhalten werden.[4]

Da der Immobilienmarkt kein vollkommener Markt ist, greift der Staat regulierend ein, um den oben genannten negativen Effekten entgegenzuwirken. Einerseits bestimmt er mittels seiner rechtlich-organisatorischen Maßnahmen der **Ordnungspolitik** die Rahmenbedingungen für Aktivitäten am Immobilienmarkt. Diese ordnungspolitischen Maßnahmen des Staates umfassen gemäß Vornholz (2013: 26ff):

- Das Herstellen eines stabiles Rechtssystems, in dem die Marktteilnehmer auf Rechtssicherheit vertrauen können (z.B. Fördermöglichkeiten, Vertragsusancen und steuerliche Regelungen),
- den Schutz von Eigentumsrechten,
- die Regelungen des Planungs- und Mietrechtsrechts,
- Bestimmungen für den Kapitalverkehr sowie Bestimmungen des Banken- und Versicherungssektors, welche sich auf den Immobilien-Investmentmarkt auswirken.

Andererseits beeinflusst der Staat den Wirtschaftsablauf durch Maßnahmen der **Prozesspolitik** direkt. Laut Vornholz (2013: 28f) umfasst die Prozesspolitik folgende wirtschaftspolitische Maßnahmen:

- Direktes Eingreifen in mikroökonomische Prozesse als Nachfrager und Eigentümer von Immobilien (z.B. Gemeindewohnungen),
- Beeinflussung der Immobiliennachfrage durch direkte und indirekte Transfers an Haushalte,
- Steuerung der Angebotsseite durch Steuern, Subventionen und Transaktionskosten,
- sowie direkte Eingriffe in das Marktgeschehen durch Mietpreisbeschränkungen.

Die Republik Österreich ist ein föderalistischer Staat. Das bedeutet, dass staatliche Aufgaben sowohl vom Bund, von den Ländern als auch von den Gemeinden ausgeübt werden können. Die Kompetenzbereiche sind im Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) geregelt. Da der Fokus dieser Arbeit auf der Stadt Wien liegt, soll an dieser Stelle herausgehoben werden, wie diese in den Immobilienmarkt eingreift.

Gemäß der oben genannten Möglichkeiten agiert die Stadt Wien im Planungsrecht, durch planerische Maßnahmen und Rahmenbedingungen, als Nachfrager und Eigentümer von

[4] Dilger, Pfrang & Wittig (2011: 435)

Immobilien, nachfrageseitig durch Transfers an Haushalte (insbesondere Wohnbeihilfe), sowie angebotsseitig durch Fördermittel (insbesondere Wohnbauförderung).

Gutheil-Knopp-Kirchwald (2010: 21ff) weist darauf hin, dass die Marktunvollkommenheit nicht der einzige Grund für staatliches Eingreifen ist. Insbesondere in „sozialen Marktwirtschaften" wie Österreich sieht der Staat seine Funktion auch in der Umverteilung von Einkommen und Vermögen. Selbst wenn der Markt effizient wäre, könnte die resultierende Allokation so ungleich sein, dass der Staat eine Intervention gerechtfertigt sieht. Schließlich werden durch die wohnungspolitischen Instrumente auch meritorische Güter[5] gefördert, was neben Marktversagen und der ungerechten Einkommensverteilung ein dritter Grund für staatliches Eingreifen am Wohnungsmarkt ist.

2.2.2 Der Wohnungsmarkt in Wien

Wie bereits in Kapitel 2.1 ausgeführt wächst die Wiener Bevölkerung derzeit stark. Auch für die nächsten Jahrzehnte wird ein weiteres Wachstum an Einwohnern und Haushalten prognostiziert. Abgesehen von der Zunahme der Bevölkerung wirken auch viele andere Elemente auf den Wohnungsmarkt ein (vgl. Kapitel 0). Ein weiterer wichtiger Faktor ist die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Einwohner. Während diese laut den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 1961 noch bei 22 m² pro Einwohner lag, war sie bis 2001 auf 35,9 m² pro Einwohner angewachsen. 2011 lag sie bereits bei 37,2 m pro Einwohner. Da die Gebäude- und Wohnungszählung nach 2001 von einer Befragung mittels Fragebogen auf eine Registerzählung umgestellt wurde, ist der Vergleich zwischen diesen Jahren zwar mit Vorsicht zu genießen, der Trend ist dennoch klar: Die Wohnfläche pro Einwohner nimmt kontinuierlich zu, auch wenn man auf Grund der ökonomischen Restriktionen davon ausgehen kann, dass dieses Wachstum in Zukunft nicht mehr im selben Tempo voranschreiten wird.

Die Mietpreise in Wien sind seit dem Jahr 2000 um ca. 30% gestiegen. Dies entspricht in etwa der Steigerung des Verbraucherpreisindizes (VPI). Wie in Abbildung 5 ersichtlich ist, waren die Mietpreise bis 2006 relativ stabil, erst danach stiegen sie stärker an und passten sich in etwa dem VPI an. Besonders stark steigen die Preise für Eigentumswohnungen. Während sich deren Preisentwicklung bis 2008 am VPI orientierte, stiegen die Preise danach rasant an. Dies kann mit der Banken- und Finanzkrise ab 2007 zusammenhängen. Obwohl die Krise im US–amerikanischen Immobiliensektor ihren Ursprung nahm, scheinen viele Menschen als Folge der unsicheren Wirtschaftslage und fallender Börsenkurse ihre

[5] „Ein meritorisches Gut ist ein Gut, von dem angenommen wird, dass es einen größeren Nutzen stiftet, als sich in der in freier Marktwirtschaft bestehenden Nachfrage widerspiegelt, und zwar ohne, dass internalisierbare externe Nutzen die Ursache dafür sind." (Gutheil-Knopp-Kirchwald, 2010: 22)

Ersparnisse in Immobilien investiert zu haben. Gleichzeitig werden Wohnungen in den vergangenen Jahren auch offensiv als Anlageobjekte beworben und verkauft.

Seit dem Wahlkampf zur Nationalratswahl 2013 werden die steigenden Mietpreise von politischen Parteien konsequent zum Thema gemacht. Vor allem SPÖ und Arbeiterkammer thematisierten in ihren Kampagnen den starken Anstieg der Mietpreise seit 2005. Obwohl es stimmt, dass die Mieten seit 2005 stärker gestiegen sind als der VPI, zeigt Abbildung 5 klar, dass die Mieten in den fünf Jahren zuvor fast gleichbleibend waren. Es liegt also einerseits im Auge des Betrachters, andererseits auch am betrachteten Zeitraum, ob die Mieten überproportional steigen oder nicht.

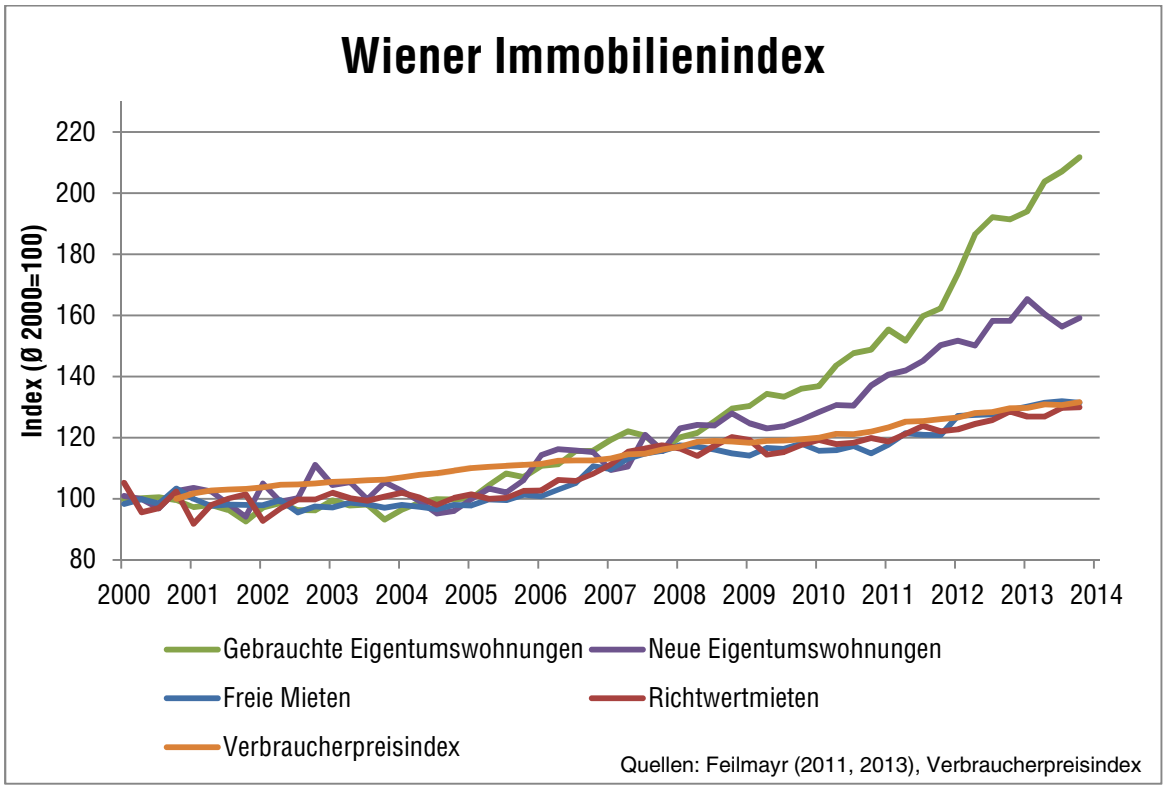


Abbildung 5: Wiener Immobilienindex im Vergleich zum VPI

Als „Bremse“ bei der Mietpreisentwicklung wirken die besonderen Eigentumsverhältnisse in Wien. Laut der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 befinden sich fast ein Viertel der Wiener Wohnungen im Eigentum der Stadt Wien, weitere 15 % gehören gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen, welche ebenfalls vergleichsweise günstige Mieten haben. 60 % der Wohnungen befinden sich somit in privatem Besitz (siehe Abbildung 6). Mehr als die Hälfte dieser Wohnungen wurde wiederum vor 1945 errichtet, wodurch sie dem Richtwertzins unterliegen. 26 % der Wohnungen würden somit potentiell dem freien Mietzins unterliegen. Allerdings werden wiederum drei Fünftel dieser Wohnungen von den Eigentümern selbst bewohnt. Es werden somit derzeit in Wien lediglich etwa 11 % des

Gesamtwohnungsbestandes zum freien Mietzins vermietet.[6] Vor allem in diesem Bereich findet bei Neuvermietungen üblicherweise eine Preissteigerung über den VPI hinaus statt.

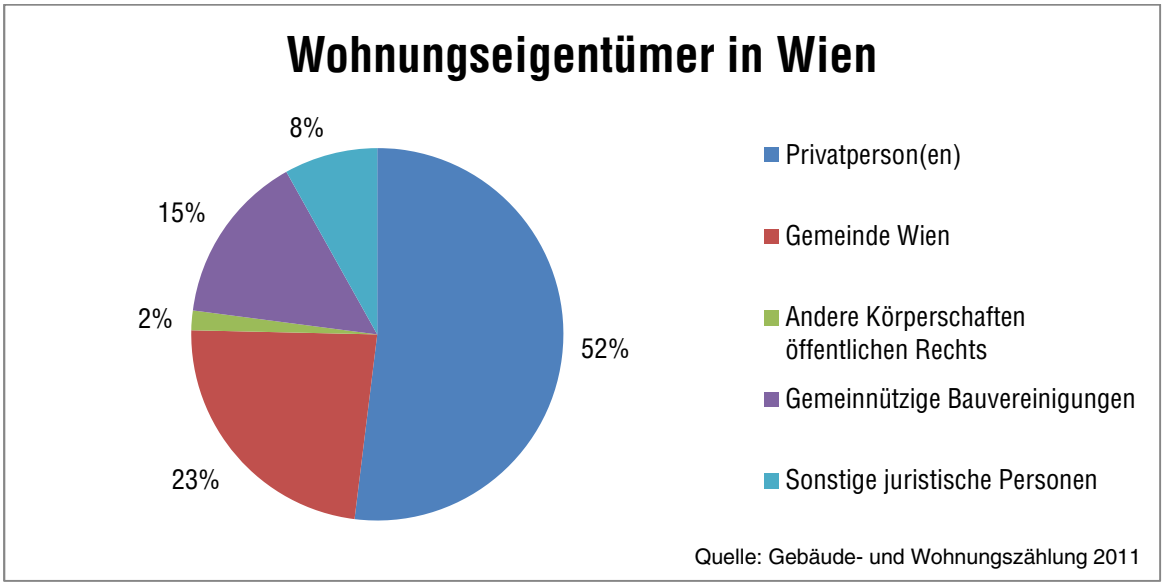


Abbildung 6: Wohnungseigentümer in Wien 2011

2.3 Wohnraumschaffung

Aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums ist klar, dass in Wien zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss. Im Jahr 2012 wurde von einer Unterdeckung an Wohnungen von fast 5.000 Einheiten pro Jahr ausgegangen.[7] An dieser Stelle sei der Vollständigkeit halber erwähnt, dass es mit der Schaffung von Wohnraum allein nicht getan ist. Die neuen Bewohner benötigen entsprechende Infrastruktur, auch für andere Nutzungen (Gewerbe, Industrie) müssen ausreichende Flächen vorhanden sein (vgl. Abbildung 7). Aufgrund des Fokus dieser Arbeit wird jedoch in weiterer Folge nur auf die Schaffung von Wohnraum Bezug genommen.

Die Wohnraumschaffung erfolgt in einem Spannungsfeld zwischen der öffentlichen Hand und privaten Investoren und Projektentwicklern. Während die Stadt Wien bis zum Jahr 2004 noch selbst als Bauträger von Wohnbauten (Gemeindebauten) in Erscheinung getreten ist, wird der geförderte Wohnungsbau nun vollständig von gemeinnützigen Wohnbauträgern errichtet.[8] Dennoch hat sie weiterhin eine bedeutende Rolle in der Steuerung der Planungs- und Bautätigkeiten.

[6] Es handelt sich hierbei um eine grobe Schätzung an Hand von statistischen Daten. In der Praxis hängt es von weiteren Faktoren ab, ob ein Mietvertrag in den Anwendungsbereich des Mietrechtgesetzes fällt.
[7] Amann in Gutheil (2014: 22)
[8] Wiener Wohnen (2013: 8)

Abbildung 7: Platzbedarf bei Neuplanungen
Quelle: MA 21 (2000)

Im Kontext der typischen postfordistischen Gesellschaft zieht sich der Staat auf seine Kernfunktionen zurück und nimmt selbst weniger aktiv am Marktgeschehen teil. Er nimmt stattdessen eine lenkende und regulierende Rolle ein. Dies trifft nicht nur auf die wirtschaftliche Funktion des Staates zu. Auch in ihrer Rolle als Planer versucht die öffentliche Hand weniger bevormundend aufzutreten und stattdessen in Kooperation mit anderen Akteuren ihre Zielvorstellungen umzusetzen. Für die öffentliche Hand vermischen sich so die hoheitlichen, koordinierenden und kooperierenden Funktionen zunehmend.[9]

Die relevante rechtliche Grundlage für Belange der Wiener Stadtentwicklung ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch, kurz Bauordnung für Wien (BO) genannt. In dieser sind die relevanten Grundlagen der Stadtentwicklung und für Bautätigkeit, welche im Aufgabenbereich der Stadt Wien liegen geregelt. Die generellen Richtlinien der Planung werden periodisch im Stadtentwicklungsplan (STEP), verschiedenen sektoralen Teilkonzepten (Hochauskonzept, Masterplan Verkehr, agrarstruktureller Entwicklungsplan, etc.) festgelegt. Hinzu kommen die konkreteren Stadtteilplanungen (Bezirksentwicklungspläne, Städtebauliche Leitbilder, Masterpläne, etc.). Diese Planungen führen zu der Festsetzung von Bebauungs- und Flächenwidmungsplänen, welche die rechtsverbindlichen Plandokumente der Stadt Wien darstellen.

Obwohl Bebauungs- und Flächenwidmungsplan eigentlich zwei Einzeldokumente sind, werden sie oft in einem Atemzug genannt. Dies liegt daran, dass beide Pläne in Wien üblicherweise gemeinsam erstellt und auch gemeinsam dargestellt werden. In der Flächenwidmung wird bestimmt, für welche Nutzungen Grundstücke bebaut werden dürfen. Auf dieser Ebene wird also grundlegend entschieden, ob auf einem Grundstück Wohnungen

[9] vgl. Selle (2005)

errichtet werden dürfen oder nicht. Der Bebauungsplan stellt schließlich dar, auf welche Weise die Bebauung erfolgen darf und welche Rechte und Pflichten sich für die Grundstückseigentümer ergeben.

Die Ausweisung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen alleine stellt jedoch noch nicht sicher, dass tatsächlich Wohnraum geschaffen wird. Dies obliegt schließlich den Eigentümern der jeweiligen Flächen. Es ist somit ein kontinuierlicher Dialog zwischen der Stadt und den Eigentümern bzw. Projektentwicklern notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Wille besteht die gewidmeten Flächen entsprechend zu bebauen. Hierzu kann die Stadt Wien Anreize schaffen, bzw. muss sie auch dafür Sorge tragen, dass die entsprechenden Infrastrukturen für die gewünschten Entwicklungen zur Verfügung gestellt werden. Wohnraumschaffung ist somit ein permanenter Aushandlungsprozess. Im Sinne einer strategischen Planung ist es daher notwendig einerseits langfristige Rahmenplanungen vorzugeben und andererseits an konkreten durchführbaren Projekten zu arbeiten.[10]

Eine gesellschaftspolitische Zielsetzung ist, dass Wohnraum leistbar sein soll. Zwar herrscht keine Einigkeit darüber, was „Leistbarkeit" in diesem Kontext genau bedeutet, trotzdem gibt es einen historisch gewachsenen gesellschaftlichen Konsens, dass staatliches Eingreifen erwünscht ist. In Österreich stellt der Bund Mittel zur Wohnbauförderung zur Verfügung. Über die Verwendung dieser Mittel entscheiden die Länder. Das Land Wien wendet ihre Mittel für drei Teilbereiche auf:[11]

- Neubauförderung
- Sanierungsförderung
- Subjektförderung (Wohnbeihilfe)

Wie in Abbildung 8 zu sehen ist, wird der Großteil der Fördermittel für Sanierungs- und Neubauförderung aufgewendet, dennoch gewinnt die Subjektförderung zunehmend an Bedeutung. Die Fördermittel bestehen zu einem Großteil aus Darlehen, welche den Bauträgern zu günstigen Konditionen gewährt werden.

[10] vgl. Kühn (2008)
[11] Wohnservice Wien (2014)

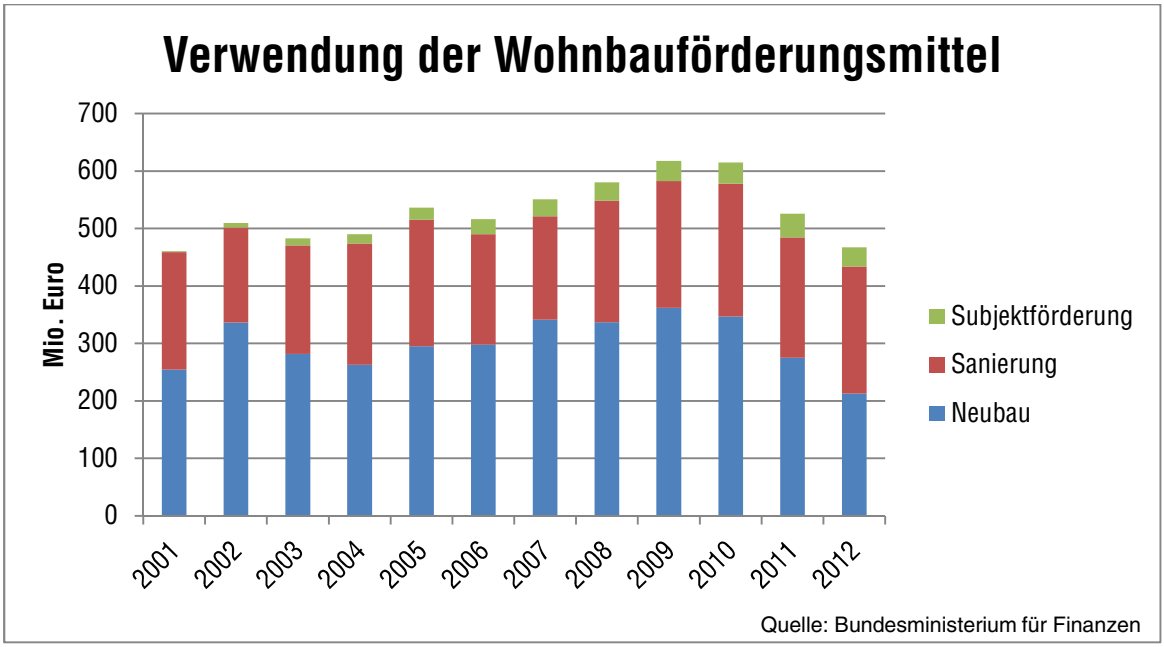


Abbildung 8: Verwendung der Wohnbauförderungsmittel in Wien

Die Wohnbauförderung hat sich im Laufe der Jahre in ihrer Ausrichtung verändert. In der Nachkriegszeit war das primäre Ziel der Wohnbauförderung, möglichst viel Wohnraum zu einem gewissen Mindeststandard zu schaffen. Seit einer Neuausrichtung 1968 liegt der Fokus hingegen auf höherer Qualität, welche trotzdem leistbar bleibt. Seit 1992 wird auch verstärkt auf Energieeffizienz geachtet.[12]

1984 wurde nach einem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds gegründet. 2005 folgte die Umbenennung in Wohnfonds Wien.[13] Der Zweck dieses Fonds ist, entsprechend seines ursprünglichen Namens, die Bereitstellung von Boden für den sozialen Wohnbau in Wien. Um dies zu erreichen, erwirbt der Fonds Grundstücke, macht diese baureif und verkauft sie an interessierte Bauträger. Seit 1995 sind Bauträgerwettbewerbe das standardmäßige Grundstücksvergabeverfahren des Wohnfonds. In diesem wird ein Grundstück zu einem Fixpreis angeboten, der Teilnehmer mit dem höchstqualitativen Projekt erhält den Zuschlag.

Hierzu lobt der Wohnfonds Bauplätze aus und gibt Mindestanforderungen vor. Bauträger suchen sich entsprechende Partner (Architekten, Freiraumplaner, etc.) und geben ein Konzept ab. Die eingelangten Konzepte werden von einer Jury nach festgelegten Kriterien

[12] Schluder (2005: 14)
[13] Schluder (2005: 15)

bewertet. Die Bewertungskriterien sind nach vier Säulen gegliedert, wobei die vierte Säule erst 2009 eingeführt wurde:[14]

- Architektur
- Ökologie
- Ökonomie
- Soziale Nachhaltigkeit

Durch die Konkurrenzsituation in den Bauträgerwettbewerben haben die teilnehmenden Teams starke Anreize, innovative Projekte zu entwickeln und einzureichen. Bei manchen Wettbewerben gibt der Wohnfonds auch spezielle Themen vor, welche besonders behandelt werden sollen. Die Wettbewerbe sorgen also einerseits für hohe Qualität der entstehenden Wohnungen, andererseits für Innovation im Wohnbau. Anders als bei anderen Wettbewerben wird nicht nur ein Bebauungskonzept gefordert, die Teilnehmer müssen auch ein detailliertes finanzielles Konzept abgeben. Somit ist die Umsetzbarkeit des Projekts gesichert, da nicht im Nachhinein erst ein entsprechender Investor gefunden werden muss.

Bauträgerwettbewerbe werden nicht nur auf Grundstücken des Wohnfonds Wien selbst durchgeführt. Wenn ein Bauträger eine Liegenschaft besitzt und auf diese mehr als 300 Wohneinheiten errichten möchte, muss ebenfalls ein Bauträgerwettbewerb durchgeführt werden. Bei Grundstücken, die nicht dem Wohnfonds selbst gehören, werden für Projekte mit weniger als 300 Wohneinheiten keine Bauträgerwettbewerbe abgehalten. Stattdessen werden diese bei dem Grundstücksbeirat eingereicht. Dieser beurteilt die eingereichten Projekte auf einer Punkteskala auf Basis der zuvor genannten vier Kriterien. Je nachdem wie viele Punkte ein Projekt bekommt, wird es entweder zur Förderung empfohlen (evt. mit Auflagen) oder eine Wiedervorlage, bzw. Neukonzeption gefordert. Besonders hohe Projektqualität wird honoriert. Es ist also auch hier deutlich zu erkennen, dass der Grundstücksbeirat hochqualitative Projekte fördern will.

Um auch in Zukunft genügend Flächen für geförderten Wohnbau zur Verfügung zu haben, soll durch eine Novelle der Wiener Bauordnung eine neue Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ geschaffen werden.[15] Gleichzeitig soll die Bauordnung auch vereinfacht werden, um Wohnungen einfacher und unbürokratischer errichten zu können. Zusätzlich sollen Baulandwidmungen künftig zeitlich begrenzt gelten können. So soll Spekulation mit Grundstücken verhindert werden.[16] Genaueres zu der geplanten Novelle in Kapitel 4.6.

[14] MA 53 (2008)
[15] MA 52 (2014)
[16] Die Presse (22.4.2013)

2.4 Flächenkonversion

Abgeleitet vom lateinischen Wort „conversio“ (Umkehrung, Umwälzung oder Umwandlung) wird die Umnutzung von Ressourcen zu einem anderen Zweck Konversion genannt. Da sich diese Arbeit auf die Umnutzung von Liegenschaften bezieht, ist mit dem Konversionsbegriff immer die Umnutzung von Liegenschaften gemeint. Im militärischen Kontext bezieht sich Konversion auf die Umwandlung von militärischen Gütern für zivile Zwecke im Allgemeinen. Dies kann sich beispielsweise auch auf Rüstungsbetriebe beziehen, welche ihre Produktion umstellen sollen.[17] Im Kontext dieser Arbeit wird der Begriff der Militärkonversion allerdings enger gefasst und bezieht sich immer auf die Umnutzung von militärischen Liegenschaften und Gebäuden zu einem zivilen Zweck.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass im Zuge der Wohnraumschaffung auch Flächen für andere Nutzungen benötigt werden (siehe Abbildung 7). Zusätzlich müssen neue Baufelder auch infrastrukturell und verkehrlich erschlossen werden, was eine zusätzliche Belastung für den kommunalen Haushalt darstellt. Es ist daher von Vorteil, wenn innerstädtische Flächen, die bereits erschlossen sind, für Wohnbau genutzt werden können. Ehemalige Industrie- und Gewerbestandorte, Verkehrsanlagen oder eben auch brach liegende Militärflächen können einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Konversion ist ein Potenzial für Kommunen, den Freiflächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu reduzieren, da Flächen entwickelt werden können, ohne neue Siedlungsfläche in Anspruch zu nehmen.[18] Innenentwicklung auf Konversionsflächen hat den großen Vorteil, dass sich die Fläche üblicherweise in einheitlichem Besitz befindet. So wird eine ganzheitliche Planung ermöglicht, welche bei mehreren Einzeleigentümern nur langfristig und über Anreize (Fördermittel) realisierbar wäre. Mit einer qualitativ hochwertigen Bebauung kann überdies der Zersiedelung im Umland entgegengewirkt werden.[19]

So schätzt beispielsweise die ETH Zürich, dass in der Schweiz zwischen 6.000 und 17.000 Hektar an inneren Nutzungsreserven verfügbar wären. Hinzu kommen bis zu 5.500 weiteren Hektar an bebauten Flächen die intensiver genutzt werden könnten.[20] Diese Botschaft hat auch der Gesetzgeber aufgegriffen und das Schweizer Raumplanungsgesetz dahingehend geändert, dass die Ausweisung von neuem Bauland nur möglich ist, wenn eine Entwicklung nach Innen nicht mehr möglich ist. Ergänzend wurden konkrete Bestimmungen erlassen,

[17] Koch (2012: 7f)
[18] Koch (2012: 12)
[19] Dilger, Pfrang & Wittig (2011: 435)
[20] ETH Zürich (2012)

wie die Flächenpotentiale im Innenbereich berechnet werden müssen, um eine bundesweit einheitliche Regelung zu schaffen.[21]

Die große Bedeutung der Innenentwicklung für eine nachhaltige Stadtentwicklung wurde in der Schweiz bereits erkannt. Im Sinne einer flächensparenden Siedlungspolitik hat die ETH Zürich berechnet, dass

Für Konversionsflächen bestehen zwei gegensätzliche Entwicklungsstrategien mit vielen denkbaren Zwischenpositionen: Man kann diese Areale als große städtische Baulücken sehen, welche analog zu der umgebenden Bebauungsstruktur geschlossen werden sollen. Alternativ kann die bisherige Eigenständigkeit dieser Areale als Thema aufgegriffen werden.[22] Entscheidend kommt immer auch hinzu, ob Bestandsgebäude vorhanden sind und ob, bzw. wie diese umgenutzt werden können.

Eine Besonderheit der Konversion liegt darin, dass a priori nicht die Nutzung, sondern die Fläche im Mittelpunkt steht. Während Planer normalerweise ausgehend vom Bedarf eine geeignete Fläche für eine gewisse Nutzung suchen, ist es hier umgekehrt: Eine Fläche steht zur Verfügung und es muss eine geeignete Nutzung gefunden werden.[23] Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums ist die Suche nach möglichen Nutzungen in Wien derzeit scheinbar einfach. Dadurch besteht jedoch gleichzeitig die Gefahr, dass andere, besser geeignete Nutzungen nicht in Betracht gezogen werden.

Konversionsflächen stellen auch eine Herausforderung für die betroffenen Städte dar. Wenn die Kommune die Fläche selbst erwerben möchte, sind hohe finanzielle Vorleistungen beim Erwerb sowie in späterer Folge für die infrastrukturelle Erschließung zu leisten. Stadtplanerisch muss eine fachübergreifende Planung der Fläche erfolgen. Zusätzlich sind auf Konversionsflächen oft Altlasten vorhanden, welche zu weiteren Kosten führen können (siehe Kapitel 4.3.2).[24] Teile dieser Kosten können durch Partnerschaften mit privaten Investoren ausgelagert werden, doch verbleibt die Herausforderung, die Konversion der Fläche gemäß den Zielen der Stadt zu steuern.

Viele Autoren gehen bei Konversionsflächen davon aus, dass die Flächen für die Stadt verfügbar sind. Dies ist jedoch nicht immer gegeben. Wie im Laufe der Arbeit gezeigt werden wird, ist es insbesondere in Österreich der Fall, dass die Stadt bei Verkäufen von privaten Flächen mit anderen Käufern in einen Preiswettbewerb treten muss. Im Hinblick auf

[21] Bundesamt für Raumentwicklung (2014)
[22] Raith (2000: 116)
[23] Steinebach & Jacob (1997: XI)
[24] Koch (2001: 155)

Militärstandorte zeigt sich, dass die Flächen zwar im Eigentum der öffentlichen Hand (des Bundes) sind, die Kommune deshalb aber nicht unbedingt Zugriff auf diese Flächen hat.

In Wien werden für Konversionsflächen üblicherweise städtebauliche Wettbewerbe ausgeschrieben, in welchen Lösungen für die jeweiligen Herausforderungen gesucht werden. Auf Basis dieser Wettbewerbsergebnisse erstellt die Stadt Wien Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Gleichzeitig gibt es üblicherweise Bestrebungen des Wohnfonds, bereits im Vorfeld Flächen für geförderten Wohnbau zu sichern.

In Wien wurde bereits im STEP 05 die wichtige Rolle der Umnutzung von Industriebrachen und ehemaligen Bahnhofsarealen erwähnt. Allerdings wurde in diesem Dokument kaum explizit Bezug auf die Potenziale von Militärflächen genommen. Dies hat sich auch im Entwurf zum STEP 2025 nicht geändert. Militärstandorte werden auch in diesem neuen Dokument nicht explizit als Potenzialflächen genannt. Dies erfolgte jedoch in der Präsentation des Entwurfs zum STEP 2025 von Planungsstadträtin und Vizebürgermeisterin Maria Vasillakou, in welchem sie die Potenziale dieser Flächen explizit hervorhob.[25]

Ein zentrales Thema im STEP 2025 ist jedoch die Transformation und Erneuerung sowohl von bestehenden Stadtteilen, als auch von Zwischenräumen.[26] Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung stellen zentrumsnahe Konversionsflächen eine herausragende Möglichkeit dar, Stadtentwicklung flächensparend und ressourcenschonend ablaufen zu lassen.

Große Wiener Stadtentwicklungsprojekte finden jetzt schon auf Konversionsflächen statt. Wie bereits zuvor erwähnt, handelt es sich hierbei allerdings primär um ehemalige Bahnhofsareale. Rund um den Hauptbahnhof entsteht das neue Sonnwendviertel mit ca. 6.000 Wohnungen. Auf den Aspanggründen (ehemaliger Aspangbahnhof) sollen ebenfalls bis zu 2.000 Wohnungen entstehen. Am ehemaligen Nordbahnhof sollen bis 2025 ebenfalls 10.000 Wohneinheiten gebaut werden. Weitere 5.000 Wohnungen sollen auf dem Areal des derzeitigen Nordwestbahnhofs errichtet werden.

Da insbesondere der Neubau des Hauptbahnhof Wiens und der angrenzenden neu entstehenden Stadtteilen eine umfassende Abstimmung zwischen den beteiligten Magistraten der Stadt Wien, der ÖBB und weiteren externen Projektbeteiligten erforderte, wurde 2009 die Projektleitung Hauptbahnhof begründet. Diese koordiniert zwischen den Beteiligten Akteuren und überwacht die Einhaltung des Zeitplanes sowie des Budgets. Mittlerweile ist der Bau des Hauptbahnhofs bereits sehr weit fortgeschritten, Ende 2013 erfolgte bereits die Teilinbetriebnahme. Auch die ersten Wohnungen im angrenzenden

[25] Präsentation „Wien wohin? Stadt entwickeln“ am 23. April 2014 im Theater Odeon
[26] MA 18 (2014: 45)

neuen Sonnwendviertel wurden bereits übergeben, Ende 2014 werden auch die ersten Arbeitsplätze in neuen Quartier Belvedere bezogen.

Da die Projektleitung ihre Tätigkeiten offensichtlich zur Zufriedenheit der Stadt Wien abgewickelt hatte, soll diese in Zukunft auch die Entwicklung des Nordwestbahnhofes steuern. Der neu eingesetzte Projektleiter ist überdies Projektkoordinator für die Entwicklung von großflächigen Konversionszonen. In der Praxis ist er weiterhin primär in der Koordination mit den ÖBB bei den Bahnhofsprojekten tätig. Im Mai 2014 war innerhalb der Abteilung noch keine Rede davon, auch Kasernenkonversionen zu betreuen.[27] Dennoch zeigt die Beibehaltung dieser Koordinationsstelle deutlich, dass der Stadt Wien die vielfältigen Herausforderungen der Konversion bewusst sind und sie gewillt ist, Mittel dafür einzusetzen, dass die Umnutzungen gezielt gesteuert und koordiniert werden können.

[27] Telefonat mit Mag. Hans-Christian Heintschel am 29. Mai 2014

3 KASERNEN IN WIEN

Nach der obigen Einführung in die aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in Wien wird in diesem Kapitel aufgezeigt, welche militärischen Liegenschaften in Wien vorhanden sind und analysiert, welche Potenziale diese für den Wohnbau darstellen. Hierzu wird zuerst ein näherer Blick auf die historische Entwicklung der österreichischen Armee und der militärischen Bauten in Wien geworfen. Danach erfolgt eine detaillierte Beschreibung der einzelnen militärischen Areale sowie ihres Gesamtpotenzial für die Wiener Stadtentwicklung, insbesondere des Wohnbaus.

3.1 Die österreichischen Armee und militärische Bauten in Wien

Die morphologische Entwicklung der Stadt Wien hängt eng mit ihrer militärischen Geschichte zusammen. Aus der heutigen Stadtgestalt lassen sich viele Spuren ablesen: Die ehemaligen Befestigungsanlagen Stadtmauer und Linienwall sind als Ringstraße und Gürtel erkennbar. Straßennamen geben oft Auskunft darüber, welche Basteien[28] oder andere militärische Einrichtungen einmal an dieser Stelle gestanden sind.

Erich Raith argumentiert, dass eine Auseinandersetzung mit der historischen Stadt, ihrer Entwicklung, Struktur und inneren Logik nicht nur aufgrund ihrer historisch-archäologischen Bedeutung interessiert. Von Interesse sind hingegen jene strukturellen Eigenschaften, die bis heute fortwirken. Die lokalen Elemente wie Bauwerke, Straßen oder auch nur im kollektiven Bewusstsein geprägte Ort wirken auf das „große Ganze“ ein.[29] Wenn die Neunutzung von ehemaligen militärischen Standorten erwägt wird, sollten diese Beziehungsmuster zwischen den unterschiedlichen Maßstabsebenen konzeptionell in Betracht gezogen werden.

Dennoch kann klarerweise im Rahmen dieser Arbeit keine morphologische Analyse der Stadt Wien und ihrer militärischen Anlagen erfolgen. Es sollen lediglich die bedeutendsten Wechselwirkungen der militärischen Entwicklung auf das Stadtbild und die Stadtstruktur, sowie vice versa, aufgezeigt werden.

Die frühesten Funde, welche eine Besiedelung Wiens belegen, werden auf die Altsteinzeit datiert. Dabei dürfte es sich primär um Nomaden gehandelt haben. Es wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass die Gegend ab der Jungsteinzeit dauerhaft besiedelt war. Insbesondere die militärstrategische Bedeutung des Kahlenbergs wurde schon früh erkannt,

[28] vorspringende Teile der Stadtbefestigung
[29] Raith (2000: 12)

weshalb dort mehrere Völker Befestigungsanlagen errichteten. In friedlichen Zeiten wurde auch das heutige Stadtplateau, teilweise sehr dicht, besiedelt.[30]

Um das Jahr 90 n.Chr. wird ein erstes römisches Reiterkastell im Bereich der Freyung errichtet. Etwa zehn Jahre später wird das Lager verlegt, vergrößert und befestigt. Rund um das Lager entsteht ein „canabae legionis“, eine zivile Vorstadt. Östlich des Lagers befindet sich entlang des Limes (in etwa der heutige Rennweg) eine Zivilsiedlung.[31] Da die Römer die ersten waren, die ihre Truppen gemeinsam in Kastellen unterbrachten, ist das römische Lager also gewissermaßen die „**erste Kaserne Wiens“**.

Dieses Lager gewinnt über die Jahre stark an Bedeutung, doch mit dem Einfall der Markomannen und Quaden im Jahr 395 ziehen sich die Römer aus dem Lager zurück und nach dem Niedergang der römischen Reiches wird auch diese Art der Unterbringung nicht mehr weiter angewandt. Trotzdem hat das ehemalige römische Lager weiterhin eine große Bedeutung für die weitere Entwicklung der Stadt Wien, da sich in weiterer Folge das mittelalterliche Wien innerhalb derselben Grenzen entwickelt.[32]

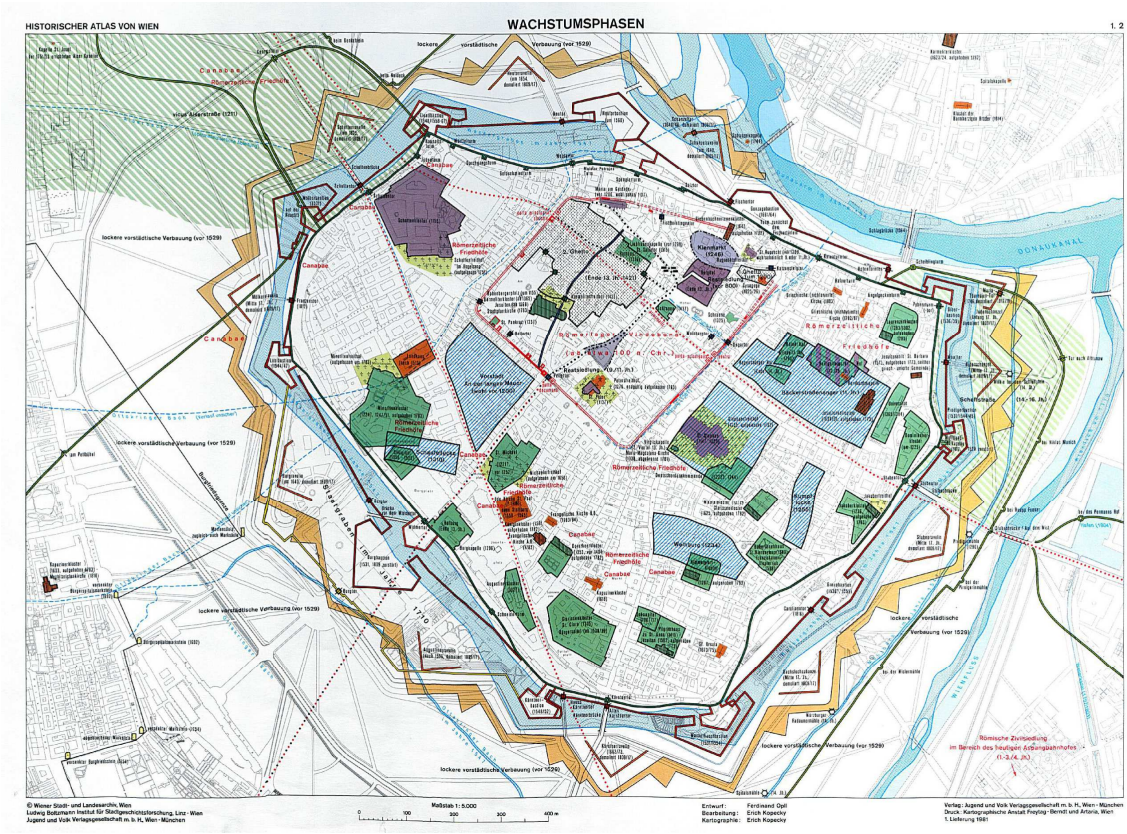


Abbildung 9: Wachstumsphasen Wien, Quelle: Wiener Stadt-& Landesarchiv (1991)

[30] Urrisk (2009a: 34f)
[31] Hauer & Zabrana (2012: 20ff)
[32] Urrisk (2009a: 43ff)

Durch mehrere Stadterweiterungen im 12. und 13. Jhdt. dehnt sich die Stadt Wien in etwa auf das Areal des heutigen ersten Bezirk (inklusive Stadtmauern) aus (vgl. Abbildung 9). Rund um die befestige Stadt befinden sich diverse Vorstädte, deren Namen oft noch heute ersichtlich sind. Ab dem 15. Jhdt. gibt es Pläne, diese zu befestigen. Auch wenn einige Bauwerke errichtet werden, sind diese bei der ersten Türkenbelagerung 1529 militärisch praktisch wertlos. Auch bis zur zweiten Türkenbelagerung 1683 entsteht kein militärisch wirkungsvoller Schutz der Vorstädte. Diese werden daher beide Male weitgehend zerstört.[33]

Die **ersten Vorläufer eines Kasernenwesen** seit den Römern in Wien entstehen im 16. Jahrhundert: Die Stadt war zu dieser Zeit von der Stadtguardia bewacht, deren Soldaten meist in Bürgerhäusern oder Gasthöfen untergebracht sind und deshalb oft weite Wege bis zu ihren Dienstorten zurücklegen müssen. Insbesondere jene Soldaten, die in den Vorstädten untergebracht sind, errichten daher auf den Befestigungsmauern selbständig und illegal sogenannte „Batzenhäuschen“[34]. 1613 legalisiert Kaiser Matthias diese Bauten und ordnet den Bau von weiteren Soldatenwohnhäusern bei den Befestigungsmauern an.[35] Diese Bauten, welche meist aus 1-2 Räumen bestanden, lösten zwar die Frage der Unterbringung, doch trugen sie nicht erheblich dazu bei, eine militärische Zucht und Ordnung herzustellen. Dies hatte zur Folge, dass die militärische Funktion der Stadtmauern nur eingeschränkt wahrgenommen werden konnte.

Von 1648-1763 vollzieht sich der Übergang von einem Söldnerheer zu einem stehenden Heer. Während für militärische Konflikte zuvor bezahlte Soldaten, meist für begrenzte Zeit, angeworben wurden, bedeutete der Wechsel zum stehenden Heer, dass ab dann auch in Friedenszeiten Truppen vorhanden waren. Erst mit dieser Entwicklung kommt die **Frage nach der dauerhaften Unterbringung von Soldaten** auf. Charlotte Neumann sieht diesen Zeitraum daher als Geburtsstunde (sic!) der österreichischen Armee.[36]

Zu diesem Zeitpunkt waren in Frankreich unter Ludwig XIV bereits die ersten Kasernen der Neuzeit errichtet worden. Insbesondere Baumeister Vauban entwickelt dort Ideen wie eine „moderne“ Armee unterzubringen sei. Während beispielsweise die Preußen diese Tendenz rasch aufnahmen, brauchte es noch einige Zeit, bis diese auch in Österreich zur Umsetzung kam. Erst 1720-1730 erfolgt unter Karl VI die erste Kasernenbauperiode in deren Rahmen die **ersten vier Kasernen** in Niederösterreich (Krems, Stockerau, Ybbs und Leopoldstadt[37]) errichtet werden. Dies geschieht insbesondere auf Druck von Prinz Eugen, der mutmaßlich

[33] Urrisk (2009a: 89ff)
[34] Basteihäuschen (Urrisk, 2009a: 82)
[35] Neumann (1948: 20ff)
[36] Neumann (1948: 7f)
[37] Die Leopoldstadt war zu diesem Zeitpunkt noch nicht zur Stadt Wien eingemeindet

über seinen Mathematiklehrer Sauver, welcher wiederum ein Schüler Vaubans war, von der Bedeutung von Kasernen erfahren hatte.[38]

Nach der erneuten Zerstörung der Vorstädte im Zuge der zweiten Türkenbelagerung beginnt im Jahr 1704 der Bau des Linienwalls. Es handelt sich dabei um einen durch Palisaden verstärkten Erdwall mit einem Wassergraben auf der stadtauswärtigen Seite, welcher erhöhten Schutz bieten soll. Der Wall verlief in etwa entlang des heutigen Gürtels, er trennte also die damaligen Vorstädte (3.-9. Bezirk) von den erst später eingemeindeten Vorstädten (10.-19. Bezirk) ab. Von militärischem Nutzen ist der Linienwall nur einmal im Juni 1704, als ein Einfall der Kuruzzen bei Schloss Neugebäude abgewehrt werden kann.[39]

Auch die Stadtmauer erweist sich bei beiden Türkenbelagerungen als unzureichend. Zwar wird sie nach der ersten Belagerung modernisiert und Basteien errichtet, dennoch hindert nur das rechtzeitige Eintreffen des Entsatzheeres die Osmanen daran, die Stadt Wien einzunehmen. Dies war primär in deren schlechten Pflege auf Grund von Geldmangel und Desinteresse begründet. Wegen dem hohen Siedlungsdruck wird das Bauverbot am Glacis[40] wiederholt ignoriert und temporäre Bauten errichtet, welche schleichend in eine dauerhafte Nutzung übergehen.[41]

Die **zweite Kasernenbauperiode** fällt in die Mitte des 18. Jhdt. und wird unter Maria Theresia durchgeführt. Im Erbfolgekrieg (1740-1748) sieht sie, dass das österreichische Heer stark reformbedürftig ist. Noch während des Krieges löst sie daher die Stadtguardia auf und lässt die Batzenhäuschen an den Stadtmauern abreißen. Als Ersatz werden sukzessive vier Kasernen errichtet, um dauerhaft Garnisonen in Wien stationieren zu können:

- Kaserne am Salzgries (1748)
- Kaserne am Getreidemarkt (1753)
- Alser Kaserne (1753)
- Penzinger Kaserne (1758)

Unter ihrem Sohn Joseph II. wird die **dritte Kasernenbauperiode** notwendig, da dieser das österreichische Heer weiter vergrößert: Während es unter Maria Theresias Alleinregierung auf 108.000 Mann angewachsen war, verdoppelt Joseph II. es rasch auf 200.000 und

[38] Neumann (1948: 14f)
[39] Urrisk (2009a: 135ff)
[40] Die Fläche rund um die Stadtmauer, welche frei gehalten werden soll, damit die Kanonen freie Schussbahn haben
[41] Dmytrasz (2008: 12f)

schließlich sogar 300.000 Mann. Unter ihm werden folgende Kasernen errichtet bzw. umgenutzt:

- Heumarktkaserne (1770)
- Adaptierung Schloss Kaiserebersdorf (1773)
- Kasernen Mauer (1776)
- Josefstädter Kaserne (1777)
- Umwandlung Gumpendorfer Kaserne (1785)
- Holzhofkaserne (1790)

Nach der Regierungszeit von Joseph II. flaut die Kasernenbautätigkeit kurz ab. Unter Franz II. wird das ehemalige Waisenhaus am Rennweg zu einer Artillerie-Kaserne umgenutzt (1797). Ferdinand I. errichtet in Meidling eine weitere Kavalleriekaserne (1837).

Während dieser Kasernenbauten gibt es eine Vielzahl von kleineren militärischen Auseinandersetzungen des Habsburgerstaates mit anderen Reichen, welche an dieser Stelle nicht ausgeführt werden sollen, da sie keine unmittelbare Bedeutung für die militärischen Bauten in Wien hatten. Wichtig ist jedoch die militärische Auseinandersetzung von 1848, da diese überraschenderweise nicht mit einem anderen Land, sondern mit der eigenen Bevölkerung stattfand.

Die Revolution im März 1848 führt zum Rücktritt von Staatskanzler Metternich und bewegt Kaiser Ferdinand I. dazu, bedeutende Zugeständnisse an die Bürger zu machen. Als im Oktober desselben Jahres Wiener Truppen gegen Ungarn ziehen sollen, um die dortigen Aufstände niederzuschlagen, solidarisierten sich Teile der Wiener Bevölkerung, es kommt zu Straßenkämpfen und die Revolutionäre bringen die Stadt Wien vollständig unter ihre Kontrolle. Da die Waffenlager innerhalb der Stadt waren, können diese ebenfalls eingenommen werden und von den Revolutionären verwendet werden. Kaiserliche Truppen aus Kroatien und Böhmen müssen anrücken, um die Stadt einzunehmen. Hierbei zeigt sich, dass die Stadtbefestigung in ihrer derzeitigen Form bei Aufständen höchst nachteilig für das Militär ist.

Diese Revolution stellt eine bedeutende Zäsur dar, da damals die kaiserlichen Soldaten zum ersten Mal gegen die eigene Bevölkerung vorgingen. Dies ändert einerseits die Einstellung der Bevölkerung zur Armee, andererseits beginnt damit auch die Repression, welche unter Metternich primär durch die soziale Komponente geprägt war, sich aber auch baulich manifestierte.[42] Kasernen werden nun eher außerhalb der Stadt errichtet, öffentliche

[42] Allmayer-Beck (1974: 37f)

städtische Räume werden so angelegt, dass sie möglichst einfach vom Militär kontrolliert werden können.

Als unmittelbare Reaktion auf die Aufstände wird mit dem Bau des „Festungsdreiecks“ aus Arsenal (1856), Franz-Joseph-Kaserne (1857) und Rossauer Kaserne (1870) außerhalb der Stadtmauer begonnen, um sich gegen die eigenen Bürger verteidigen zu können. Diese sind Teil der vierten Kasernenbauperiode, welche weiters folgende Bauten umfasst:

- Fuhrwerkskaserne (1849)
- Krimskykaserne (1860)
- Rennweger Infanterie-Kaserne (1882)
- Landwehrkaserne Siebenbrunnengasse (1886)

Als der Kaiser gegen Weihnachten 1857 beschliesst, die Stadtmauer abzureißen und stattdessen die Ringstraße zu errichten, stehen ebenfalls militärische Gründe im Vordergrund: Die breite Ringstraße soll die Truppenverschiebungen vereinfachen, die Polygonstücke sind immer wieder gerade, um direkte Schussbahn zu ermöglichen. Auch die Zäune entlang der Hofburg und des Burggartens haben einen militärischen Hintergrund: Infanteristen konnten hinter den steinernen Sockeln halbwegs gedeckt knien und ihr Gewehr gut auflegen.[43]

Auch die Bauten rund um die Ringstraße sollten ursprünglich dem Militär gewidmet sein. An Stelle des Kunst- und Naturhistorischen Museums sollen Garde und Generalkommando errichtet werden, doch nach der Niederlage im sardinischen Krieg 1859 schwindet der Einfluss des Militärs und das Bürgertum kann seinen Willen in der zivilen Bebauung der Ringstraße durchsetzen. Da auch der Krimkrieg (1853-1856) und der deutsche Krieg (1866) ungünstig für das Habsburgerreich verlaufen, folgen ab 1868 tiefgreifende Reformen, wie z.B. die **Einführung der allgemeinen Wehrpflicht**.[44]

In der zweiten Hälfte des 19. Jhdt. setzt in Wien eine rege Bautätigkeit ein. Da der Baugrund knapp war, werden 1892 weitere Vororte zur Stadt Wien eingemeindet. Bereits im Jahr 1891 war ein Gesetz verabschiedet worden, welches dem Finanzminister erlaubte bestehende Kasernen zu verkaufen und mit dem Erlös neue Kasernen auf Brachflächen in den ehemaligen Vororten zu errichten.[45] Die sogenannte **Kasernentransaktion** hat zwei Ziele: Zum einen werden so hochwertige Baugründe nahe dem Zentrum frei, welche der Stadt Spielräume in der Stadtplanung eröffneten. Zum anderen liegen die neuen

[43] Dmytrasz (2008: 22ff)
[44] Allmayer-Beck (1974: 80, 126)
[45] Zeinar (2008: 18)

Kasernenstandorte näher an Bahnlinien und Bahnhöfen, was die Verschiebung der Truppen erleichtert. Unter anderem zu diesem Zweck wird die Vorortelinie zwischen Heiligenstadt und Hütteldorf errichtet. Zusätzlich ist in den Vororten auch mehr Platz für Übungs- und Exerzierplätze vorhanden.

Insgesamt werden neun Kasernen abgerissen und 10 neue Kasernen errichtet. Diese sind in baulicher Hinsicht nicht vergleichbar mit den früheren Unterkünften. Zuvor waren Kasernen meist große Gebäude, in welchen die Truppen unmittelbar zusammen wohnten. Um die Verbreitung von Krankheiten (insbesondere Schwindsucht und Tuberkulose) zu verhindern, geht man am Ende des 19. Jhdt. dazu über, Kasernen in Pavillonbauweise zu errichten, wodurch die einzelnen Truppenteile getrennt untergebracht werden können. Hierzu werden 1880 „Beispiele für die Anlage von Kasernenbauten und Truppenspitälern" erarbeitet. 1895 findet eine weitere Adaption statt, die neuen Kasernen werden entsprechend der „Anleitung für den Neubau von Kasernen" erlassen. In dieser werden Fragen wie Raumaufteilung, Belichtung, Umfeld, Verbauungsgrad, Wasserversorgung detailliert geregelt. In den folgenden 20 Jahren werden folgende Kasernen errichtet:

- Erzherzog-Albrecht-Kaserne (1896)
- Erzherzog-Wilhelm-Kaserne (1896)
- Graf-Radetzky-Kaserne (1896)
- Breitenseer Kaserne (1903)
- Meidlinger Trainkaserne (1904)
- Erzherzog-Karl-Kaserne (1911)
- Franz-Ferdinand-Kaserne (1912)
- Marokkanerkaserne (1913)

Von den zuvor erbauten Kasernen bleiben nur das Arsenal, die Rossauer Kaserne (Rudolfs Kaserne), die Rennwegkaserne und die Stiftskaserne bestehen.

Nach dieser umfassenden Bauperiode, in welcher der Großteil der heute bestehenden Kasernen errichtet wurden (vgl. Kapitel 3.2), folgte der **Erste Weltkrieg**. Dieser besiegelt das Ende des österreichischen Vielvölkerstaates, der Vertrag von St. Germain verbietet außerdem die Wehrpflicht und beschränkt auch die Truppenstärke und Ausstattung des neuen Berufsheeres. In der Zwischenkriegszeit erfolgen daher kaum bauliche Maßnahmen. An Stelle der Neuerrichtung von militärischen Bauten werden manche bestehenden Militärareale vorübergehend zivil genutzt.[46] Das neue Bundesheer hat in der Zwischenkriegszeit vorrangig Einsätze gegen die eigene Bevölkerung zu verzeichnen, der

[46] Huber (2010)

Einmarsch der Deutschen Wehrmacht 1938 wird nicht verhindert. Es folgt die Übernahme in die Deutsche Wehrmacht und der **Zweite Weltkrieg**.

Unter der nationalsozialistischen Herrschaft wird Wien bedeutend vergrößert. Aufgrund des enormen Bedarfs an militärischen Unterkünften werden insbesondere in der Peripherie (Stammersdorf, Mödling, Auhof, Mauer, Klosterneuburg, Laxenburg, Biedermannsdorf, Guntramsdorf und Hinterbrühl) Barackenlager angelegt. Erhaltene Kasernenbauten in Wien sind die hinter Schloss Schönbrunn errichtete Maria-Theresien-Kaserne (1940) und Van-Swieten-Kaserne (1940), sowie die Marinekaserne Tegetthoff (1939). Dem Stadtbild sind weiters die Flaktürme im Augarten, Arenbergpark, Esterhazypark und Stiftskaserne erhalten geblieben.

Nach dem Zweiten Weltkrieg ist Österreich besetzt und hat vorerst keine eigene Armee. Die provisorische Staatsregierung richtet zwar ein Heeresamt ein, dieses wird jedoch noch 1945 auf Weisung des alliierten Rates aufgelöst. Erst 1952 wird, durch die sogenannte B-Gendarmerie eine heeresähnliche Unterabteilung der Gendarmerie geschaffen, aus welcher später auch das österreichische Bundesheer hervorgehen sollte. 1955 wird der Staatsvertrag unterzeichnet, welcher Österreich seine Unabhängigkeit zurückgibt. In der Folge darf Österreich die militärische Landesverteidigung wieder aufnehmen. Am 26. Oktober 1955 wird das Bundesverfassungsgesetz über die **Neutralität Österreichs** beschlossen, was heute noch jedes Jahr gefeiert wird.[47]

Ende 1956 muss das neu formierte Heer auch gleich eine erste Bewährungsprobe ablegen. Nach Studentenprotesten kommt es zu einem **Volksaufstand in Ungarn** im Zuge dessen, Imre Nagy den Austritt Ungarns aus dem Warschauer Pakt erklärt. Dies wollen die Sowjets nicht hinnehmen, weshalb sie militärisch intervenieren. Da die neue österreichische Regierung ein Übergreifen der Kampfhandlungen befürchtet, werden Truppen an die Grenze entsandt um diese zu sichern. Eine Situation wie im März 1938, als die deutsche Wehrmacht unbehelligt die Grenze überschritten hatte, soll um jeden Preis vermieden werden. Schließlich kommt es glücklicherweise zu keinen Zwischenfällen, alle flüchtenden Ungarn lassen sich widerstandslos entwaffnen.[48]

Auch wenn es zu keinen Zwischenfällen kam, wurde im Zuge der Ungarn-Krise der ungenügende Stand an Ausrüstung und Bewaffnung klar. Das meiste Material war von den Alliierten zurückgelassen worden und qualitativ nicht ausreichend. Daher kommt es in den Jahren 1962/63 zur **ersten Bundesheerreform**. Die Truppe wird verkleinert, um über einen

[47] Speckner (2005: 14f)
[48] Sinn (2005)

quantitativ geringen Körper an qualitativ gut ausgestatten Soldaten zu verfügen. Der geringe permanente Truppenkörper soll im Einsatzfall rasch durch die Reserve ergänzt werden können.[49]

Im Jahr 1968 kommt es zur nächsten Krise in einem Nachbarland: In der Tschechoslowakei werden Forderungen nach einem „demokratischen Kommunismus" immer lauter. In einem Prozess der von westlichen Medien als **Prager Frühling** bezeichnet wird, versuchte die tschechische KP einen „Sozialismus mit menschlichem Antlitz" umzusetzen. In der Nacht auf den 21. August 1968 marschieren daraufhin Truppen des Warschauer Pakts in der Tschechoslowakei ein und erzwingen die Rücknahme der Reformen. Wie bereits 1956 werden wegen des großen Truppenaufgebots Grenzverletzungen befürchtet und das Bundesheer in Stellung gebracht. Um eine militärische Konfrontation zu vermeiden, werden die Einheiten allerdings erst ab 30 Kilometern nach der Grenze postiert. So sollen irrtümliche Grenzvergehen unbeachtet bleiben.[50]

Es kommt 1968 zwar zu keinen ernsten Zwischenfällen, doch die halbherzige Grenzsicherung wird von Bevölkerung und Opposition scharf kritisiert. Die Folge ist eine **zweite Bundesheerreform**. Eine Reformkommission arbeitet einen Vorschlag aus, welcher allerdings nur teilweise umgesetzt wird. Kernpunkte sind die Verkürzung des Präsenzdienstes, der Aufbau einer Bereitschaftstruppe und die Einführung von regelmäßigen Waffenübungen. In weiterer Folge wird auch die Möglichkeit des Wehrersatzdienstes (Zivildienst) im Falle von Gewissensgründen geschaffen.[51]

Zu dieser Zeit ist die Sowjetunion die einzige denkbare Bedrohung für Österreich. Es ist klar, dass der einzig mögliche Konflikt zwischen NATO und Warschauer Pakt ausgetragen werden würde. Auch wenn Österreich neutral ist, so ist man gesinnungsmäßig trotzdem deutlich der westlichen Hemisphäre zuzurechnen. Die größte Bedrohung Österreichs wird also nicht darin gesehen, dass ein anderes Land Österreich angreift, sondern, dass es im Zuge von Kampfhandlungen mit einem anderen Land auf österreichisches Territorium vordringen will. Um dies zu verhindern, wird das sogenannte **Raumverteidigungskonzept** erarbeitet.

Anstelle einer umfassenden Grenzsicherung (welche sowohl gegen die NATO als auch gegen den Warschauer Pakt ohnehin aussichtslos gewesen wäre), soll ein gewisser Basisraum gesichert werden. Aus diesem sollen nadelstichartige Überfälle und Kleinkriege in das restliche Gebiet unternommen werden. Ziel dieses Konzeptes ist eine abschreckende

[49] Steiger (2005a)
[50] Pleiner (2005)
[51] Trauner (2005)

Wirkung, welche die potentiellen Aggressoren dazu bewegen sollte, im Falle eines Konfliktes lieber um das österreichische Staatsgebiet herum zu agieren.[52]

Im Zuge der Erarbeitung der Raumverteidigungsstrategie sollte das Heer auf 300.000 Mann ausgebaut werden. Auf Grund von budgetärer Knappheit wird diese Zahl allerdings nie erreicht. Bis 1987 hatte das Heer erst eine Größe von 186.000 Mann erreicht, aufgrund der sich entspannenden internationalen Lage wird dies als ausreichend angesehen.

Nach dem Ende des Warschauer Paktes muss die politische Lage neu beurteilt werden. Es folgt eine faktische **Aufgabe des Raumverteidigungskonzeptes** und der Beschluss zur Reduktion der Truppe auf 150.000 Mann (30.000 davon aus Reserve). Auch als Folge der Ereignisse im ehemaligen Jugoslawien 1991, ist der Schutz der Grenze erneut oberste Priorität geworden.[53]

In den folgenden Jahren werden zwar weitere Anpassungen an die neue sicherheitspolitische Herausforderung vorgenommen. Grundsätzliche Reformen bleiben allerdings aus. Erst mit der **Heeresreformkommission unter Helmut Zilk**, welche das Konzept ÖBH 2010 erarbeitete, werden neue konkrete Vorschläge gemacht. Besonders bedeutend ist der Beschluss, 40% der militärischen Liegenschaften zu veräußern, um die angestrebte Neuorganisation zu finanzieren.

Die Heeresreform wird jedoch nur teilweise umgesetzt und gilt heute bereits als gescheitert. Als Folge werden dennoch militärische Liegenschaften verkauft. Auf Grund der veränderten geopolitischen Herausforderungen und dem damit einhergehenden Bedrohungsszenario, kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig im Zuge von Umstrukturierungen Militärflächen verkauft und umgenutzt werden. Auch ökonomische Überlegungen können zum Verkauf von Flächen führen. Da insbesondere manche der Wiener militärischen Liegenschaften gut gelegen sind, kann das Bundesheer durch die Verlagerung von Standorten in periphere Gebiete potenziell einen Gewinn abschöpfen. Dennoch ist klar, dass auch zukünftig Militärstandorte in Wien notwendig sein werden.

3.2 Bestehende Bundesheerareale in Wien

In diesem Kapitel werden die heute bestehenden Militärflächen in Wien beschrieben und auf deren Potenzial für die Stadtentwicklung, insbesondere den Wohnbau, eingegangen. Die Beschreibung bezieht sich auf Kasernen, sowie jene Standorte, die ursprünglich als Kasernen genutzt wurden, aber in denen heute keine Truppen mehr untergebracht sind.

[52] Steiger (2005b)
[53] Hessel (2005)

Diese wurden 1990 in Kommandogebäude umbenannt.[54] Der Vollständigkeit halber sind auch die Amtsgebäude inkludiert. Diese sind meist ehemalige Verwaltungsgebäude, die künftig ebenfalls zum Verkauf stehen könnten und ebenfalls zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten.

Für die einzelnen Kasernen werden jeweils die historischen Entwicklung sowie der aktuelle baulichen Bestand und die aktuelle Nutzung des Standortes beschrieben. Hierfür wird auf diverse Literatur zurückgegriffen (v.a. Ceipek, 1906 und Czeike 1992-1997). Um die Lagegunst der Standorte einschätzen zu können, werden die Verkehrsanbindung sowie die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen und urbanen öffentlichen Plätzen ausgeführt. Die letztgenannten Beschreibungen basieren auf Erhebungen der MA 22 Wiener Umweltschutzabteilung[55] sowie auf der (noch) nicht publizierten Studie „Eine Strategie urbaner öffentlicher Räume“ der MA 18. Weitere relevante Rahmenbedingungen, wie die aktuelle Widmung und Denkmalschutz, werden ebenfalls angeführt. Schließlich erfolgt eine planerische Einschätzung zu den Potenzialen der Liegenschaften durch den Autor. Diese werden im Folgekapitel zusammengefasst, um die aggregierte Bedeutung der Militärflächen für Wien zu beschreiben.

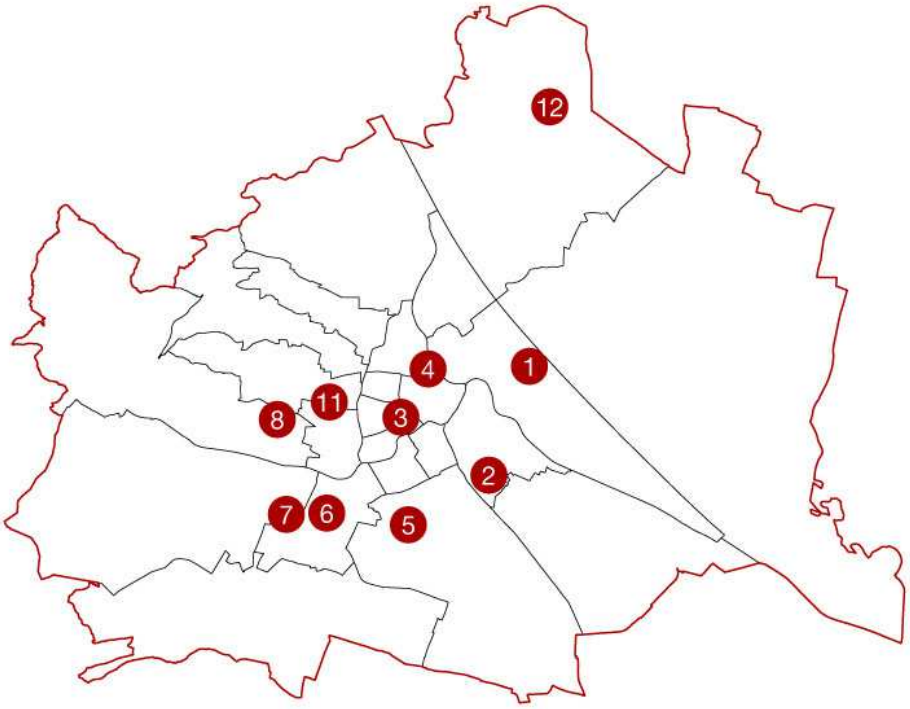
An Hand der Lagegunst wird eine Einschätzung der potenziell realisierbaren Dichten vorgenommen. Hierbei orientiert sich die Arbeit an einem Dichtemodell aus dem STEP 05, welches bei baulichen Entwicklungen in Wien zur Anwendung kommen sollte. Gebiete, die durch hochrangigen öffentlichen Verkehr erschlossen sind, sollen mit einer Nettogeschoßflächenzahl (NGFZ) [56] von mindestens 3 bebaut werden (hohe Dichte). Bei weniger gut erschlossenen Flächen im dicht bebauten Stadtgebiet wird eine Nettogeschoßflächenzahl (NGFZ) von mindestens 2 angestrebt, was einer geschlossenen Bauweise mit 3 bis 4 Geschoßen entspricht (mittlere Dichte). Gebiete in peripherer Lage sollten hingegen mit geringerer Dichte bebaut werden (niedrige Dichte).[57]

Der Autor trifft eine Einschätzung bezüglich der Umsetzbarkeit der Maßnahme indem mögliche Hemmnisse identifiziert werden. Wenn die Konversion prinzipiell umsetzbar erscheint, aber durch leichte Hemmnisse erschwert wird, wird die Umsetzbarkeit als

[54] Urrisk (2009b: 145)
[55] http://www.wien.gv.at/umweltschutz/umweltgut/oeffentlich.html
[56] „Die Nettogeschoßflächenzahl (NGFZ) in einem Gebiet kennzeichnet die erzielbare Geschoßfläche. Genauer beschreibt sie das Verhältnis zwischen der erzielbaren Geschoßfläche und den für Bauzwecke gewidmeten Grundstücksflächen (Nettobauland); NGFZ 1,0 bedeutet daher ein Verhältnis von 1:1, NGFZ 2,0 bedeutet, dass die Geschoßfläche doppelt so groß ist wie die Fläche des Nettobaulandes.“ (MA 18, 2005: 177)
[57] MA 18 (2005: 177)

komplex bezeichnet. Wenn die Hemmnisse schwerwiegender sind, und/oder die Wohneignung nicht zumindest gut ist, wird die Umsetzbarkeit als schwierig eingeschätzt.

Für jede beschriebene Liegenschaft wurde eine Art „Steckbrief“ erstellt, in welchem die relevanten Eigenschaften übersichtlich dargestellt sind. Diese befinden sich in Kapitel 3.2.13. In Abbildung 10 ist die Lage der Liegenschaften in Wien zu sehen.



1 ... Amtsgebäude Vorgartenstraße
2 … Kaserne Arsenal
3 … Amtsgebäude Stiftgasse
4 … Amtsgebäude Rossau
5 … Starhemberg Kaserne
6 … Kommandogebäude Heckenest-Burian
7 … Maria-Theresien-Kaserne
8 … Kommandogebäude General Körner, Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne und Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne
11… Kommandogebäude Feldmarschall Radetzky
12… Van-Swieten-Kaserne

Abbildung 10: Übersichtskarte über die bestehenden Bundesheerareale in Wien
Quelle: Eigene Darstellung

3.2.1 Amtsgebäude Vorgartenstraße

1894-1896 wurde im Zuge der Kasernentransaktion die Erzherzog-Albrecht-Infanteriekaserne als Ersatz für die abgetragene Franz-Joseph-Kaserne errichtet. Auf einem nordwestlich benachbarten Grundstück wurde zeitgleich die Erzherzog-Wilhelm-Artilleriekaserne errichtet. Diese wurde im Jahr 2005 abgerissen und an ihrer Stelle Wohnungen sowie ein betreutes Wohnheim errichtet.

Die Randbebauung stammt noch aus der Jahrhundertwende, doch es kam im zweiten Weltkrieg zu starken Beschädigungen. Nicht alle Gebäude wurden wieder aufgebaut, auch die historische Fassade wurde nicht wiederhergestellt. Im Jahr 1979 wurde im Inneren der Anlage ein zusätzliches Gebäude für die Musterungspflichtigen Wiens und aus dem nördlichen Burgenland errichtet.[58] Die Musterung der Wehrpflichtigen wird bis heute an diesem Standort durchgeführt. Auch das Amt für Rüstung und Wehrtechnik ist hier untergebracht.[59]

Die Verkehrsanschließung ist optimal, da in 100 Metern Entfernung die U2-Station Krieau liegt. Durch den benachbarten Elderschplatz ist die Liegenschaft gut mit öffentlich zugänglichen Grünflächen und urbanen öffentlichen Räumen versorgt. Im weiteren Einzugsbereich liegen außerdem die Donauinsel und der Prater.

Das Areal ist heute zu 32% verbaut, lediglich auf der Freifläche im Zentrum der Anlage bestünde Spielraum zur Nachverdichtung. Die gesamte Anlage steht nicht unter Denkmalschutz. Die Fläche ist derzeit als gemischtes Baugebiet gewidmet, es wurden allerdings noch keine Bebauungsbestimmungen bekannt gegeben, wodurch die Fläche momentan de facto nicht bebaut werden kann.

Durch den Neubau der Wirtschaftsuniversität ist die Liegenschaft für den Wohnbau, bzw. auch für Studentenwohnheime sehr interessant geworden. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehrs und die Versorgung mit Freiflächen wäre der Standort für eine Umnutzung zu Wohnzwecken sehr gut geeignet. Aufgrund der exzellenten Verkehrsanbindung wäre eine hohe Dichte möglich. Erleichternd kommt hinzu, dass kein Denkmalschutz besteht. Somit könnten die Bestandsgebäude einfacher adaptiert werden, bzw. würde auch dem Abtragen der Bestandsgebäude nichts im Wege stehen. Da die Liegenschaft auch nicht sonderlich groß ist, könnte im Falle einer Freigabe vermutlich relativ schnell ein Projekt umgesetzt werden.

[58] Czeike (1993: 212)
[59] BMLVS (2014)

3.2.2 Kaserne Arsenal

Wie bereits in Kapitel 3.1 erläutert, wurde das Arsenal 1849-1856 als Reaktion auf die Aufstände von 1848 errichtet. Die heutige Kaserne Arsenal liegt jedoch nördlich neben dem damals bebauten Areal. Im historischen Arsenal sind heute teils Wohnungen bzw. Werkstätten und Lagerräume untergebracht. Im Inneren der Anlage befinden sich das Heeresgeschichtliche Museum, Probebühnen, Werkstätten und Lagerräume von Burgtheater und Staatsoper, das WIFO sowie A1 Telekom Austria mit dem markanten Richtfunkturm und Grünflächen.

Auf dem heutigen Kasernengelände wurden ursprünglich Schießstände errichtet, um die im Arsenal hergestellten Gewehre zu kalibrieren. Auch die österreichische Luftfahrt nahm dort ihren Ausgang: Im Jahr 1891 wurde hinter den Schießständen die „Militär Aeronautische Anstalt“ errichtet. Fast 100 Jahre nachdem der erste Fesselballon von den Franzosen erbeutet wurde, machte auch das österreichische Heer seine ersten Versuche, Ballone zu nutzen, um die Artillerie zu befehligen.[60]

Im Ersten Weltkrieg stieg der Platzbedarf des Rüstungsbetriebs Arsenal sprunghaft an, rund um das historische Arsenal wurden weitere Baracken errichtet.[61] In der Zwischenkriegszeit gab es mehrere Versuche, die Produktion im Arsenal auf zivile Güter umzustellen, welche scheiterten und einen enormen finanziellen Verlust bedeuteten. Auch wurden bereits damals erstmals Teile verkauft und zu Wohnungen umgenutzt. 1928 wohnten bereits 2500 Personen dauerhaft im Arsenal.[62]

Mit dem Einmarsch der deutschen Truppen 1938 wurde das Arsenal von der Wehrmacht übernommen, die es erneut erweiterte und einige der heute in der Kaserne bestehenden Gebäude errichtete. Im darauf folgenden Krieg wurden große Teile des Arsenals schwer beschädigt. Hier fanden auch beim Einmarsch der roten Armee noch teils heftige Kämpfe statt.[63] 1951 genehmigte der Ministerrat ein neues Konzept für das Arsenal, für welches ein Wohn- und Studienviertel mit Versuchs- und Forschungseinrichtungen, vorgesehen war. Somit wurde die heute noch bestehende Kaserne von dem restlichen Arsenal getrennt. Seitdem wurden vereinzelt neue Gebäude errichtet. Auf dem Kasernengelände befinden sich derzeit Werkstätten, das Heereslogistikzentrum Wien sowie die Heeresdruckerei und eine sechsgeschossige Lagerhalle.[64]

---

[60] Schubert (1975: 25f)
[61] Schubert (1975: 28f)
[62] Schubert (1975: 45)
[63] Schubert (1975: 47ff)
[64] BMLVS (2014)

2012 wurde eine Teilfläche im Norden der Kaserne verkauft. Das benachbarte Möbelhaus plant auf dieser Fläche zu erweitern. Im Zuge der Planungen rund um den neuen Hauptbahnhof wurde auch eine neue Straße durch das Kasernengelände projektiert. Diese soll bis Ende 2016 fertiggestellt werden.[65] Nach Fertigstellung der Straße sollen weitere Teile der Kaserne verkauft werden. Ein gewisser Teil der Fläche soll jedoch im Besitz des Bundesheeres bleiben und von der Heeresdruckerei und dem Heeresgeschichtlichen Museum genutzt werden.

Der Standort liegt zwar nicht im Einzugsbereich der U-Bahn, doch ist er mit der Straßenbahn 18 öffentlich angebunden. Mittelfristig kann über die neu zu errichtende Franz-Grill-Straße eine zusätzliche Busanbindung hinzukommen. Die Südverlängerung der U2 wird hingegen, wenn überhaupt, erst langfristig erfolgen. Die Kaserne ist derzeit nicht unmittelbar mit öffentlich zugänglichen Grünflächen versorgt, sie befindet sich auch nicht im Einzugsbereich eines urbanen öffentlichen Raumes. Mit den nahe gelegenen Flächen des Arsenals, Schweizergarten und künftig auch Leon-Zelman-Park auf den Aspanggründen ist die Grünraumversorgung jedoch zumindest mittelbar gegeben.

Die aktuelle Flächenwidmung ist primär gemischtes Baugebiet (teils Geschäftsviertel, teils Betriebsbaugebiet). Beträchtliche Teile der Fläche sind jedoch nicht als Bauland gewidmet. Der Bebauungsgrad beträgt 28 %. Zwei Gebäude im Kasernengelände stehen unter Denkmalschutz.

Während entlang der Autobahnauffahrt aufgrund der Lärm- und Schadstoffimmissionen keine Wohnnutzung möglich sein wird, stellen die südwestlichen Teile neben dem historischen Arsenal gute Wohnstandorte dar. Da durch den Bau der Franz-Grill-Straße die Kaserne ohnehin geteilt wird, wäre dies ein guter Impuls, um eine Umnutzung zu starten. Aufgrund der geringen Qualität der bestehenden Bebauung würde vermutlich ein Großteil der Hallen abgetragen werden, um Neubauten zu ermöglichen. Eine Herausforderung stellt die denkmalgeschützte Halle dar. Für sie muss eine entsprechende Sondernutzung gefunden werden.

Die Bebauung könnte mit der derzeitigen Verkehrsanbindung nur in mittlerer Dichte erfolgen. Eine hohe Dichte wäre jedoch insofern wünschenswert, als eine entsprechende Mantelbevölkerung benötigt wird, damit die Herstellung von Infrastruktur rentabel ist und auch lokale Nahversorger Anreize haben, sich dort anzusiedeln. Wenn die Konversion zu einem Wohnstandort angestrebt wird, wäre daher die Einrichtung einer Buslinie auf der Franz-Grill-Straße wünschenswert. Die Kaserne ist Teil eines Entwicklungsbogens entlang

[65] Präsentation von Vera Layr (Stadt Wien, MA 28) am 24.10.2013

der neuen Franz-Grill-Straße. Es würde vermutlich einen komplexeren Planungsprozess brauchen, um die zukünftigen Nutzungen in der Gegend gut aufeinander abzustimmen.

3.2.3 Amtsgebäude Stiftgasse

Im Jahr 1666 wurde an der Stiftgasse eine Waisenstiftung errichtet. Maria Theresia ließ diese schließen und stattdessen 1746 eine Ingenieur- bzw. Militärakademie bauen. 1850 wurde die Akademie teilweise verlegt und das Gebäude zu einer Kaserne umgenutzt. Es wurde schrittweise umgebaut und aufgestockt, ab 1870 zogen erneut militärische Schulen ein, weswegen bald Platznot herrschte. Als in Breitensee 1898 die neue Infanteriekadettenschule fertiggestellt und zusätzlich 1904 in Mödling eine moderne Militärakademie errichtet wurde übernahm das Militär die Stiftskaserne vollständig.[66]

In den Jahren 1943-1944 errichteten die Nationalsozialisten im Innenhof einen Flakturm. An dem Standort befinden sich heute die Landesverteidigungsakademie, die Direktion für Sicherheitspolitik, das Führungsunterstützungszentrum, die Heeres Bild- und Filmstelle, die österreichische Militärbibliothek sowie das Institut für militärisches Geowesen.[67]

Die Verkehrsanbindung ist durch die U2 und U3 optimal gegeben. Die Liegenschaft ist nicht im unmittelbaren Einzugsbereich von Grünräumen, wobei der Maria-Theresien-Platz und Burggarten trotzdem eine mittelbare Versorgung bieten. Mit der umgestalteten Mariahilfer Straße liegt die Liegenschaft allerdings unmittelbar an einem öffentlichen urbanen Raum.

Mit 47 % ist der Bebauungsgrad, insbesondere durch den Flakturm im Hof, sehr hoch. Die aktuelle Widmung ist gemischtes Baugebiet–Geschäftsviertel, der Flakturm ist als Sonderwidmung–militärische Anlage gewidmet. Alle Bauten stehen unter Denkmalschutz.

Aufgrund der innerstädtischen Lage an der Mariahilfer Straße und die daraus resultierende Verkehrsanbindung ist dieser Standort für eine breite Reihe von Nutzungen relevant. Der Flakturm ist für Wohnzwecke ungeeignet, doch die Randbebauung und der Mitteltrakt sind für Wohnnutzung potentiell gut geeignet. Die Bestandsgebäude müssten hierfür adaptiert werden, wobei der Denkmalschutz zu beachten ist. Denkbar wären somit hochwertige Wohnungen in hoher Dichte in der Randbebauung und dem Mitteltrakt, während der Flakturm für kulturelle Zwecke genutzt werden oder eine andere Spezialnutzung in Frage kommen könnte. Eine attraktive Nutzung des Flakturms, die mit dem Ruhebedürfnis von Anrainern vereinbar ist, wäre jedenfalls wichtig für die Marktgängigkeit von etwaigen Wohnungen.

[66] Ceipek (1906: 294f)
[67] BMLVS (2014)

3.2.4 Amtsgebäude Rossau

Die ehemalige Kronprinz-Rudolf-Kaserne wurde wie das Arsenal als Reaktion auf die Revolution von 1848 in den Jahren von 1864 bis 1870 als „Defensionskaserne“ errichtet. Sie sollte also bei Aufständen gut zu verteidigen sein. Daher ist sie sehr dicht in einem geschlossen Baustil ausgeführt. Im Inneren des Rohziegelbaus befinden sich drei Innenhöfe.

Vorübergehend wurde auch diese Kaserne anderweitig genutzt: Nach dem Ende der Monarchie wurden im Nordteil teilweise Wohnungen errichtet.[68] Im Ersten Weltkrieg wurden hier Ausländer festgehalten, bevor sie in ihre Heimatländer transportiert wurden. In der Zwischenkriegszeit wurde hier ein Obdachlosenasyl untergebracht. Im Zweiten Weltkrieg gab Adolf Hitler Anweisung auch in der Rossauer Kaserne einen Flakturm errichten zu lassen, diese wurde jedoch nicht ausgeführt. Ab der Nachkriegszeit wurde das Gebäude vor allem von der Polizei genutzt, noch heute haben WEGA und COBRA Truppen in dem Amtsgebäude Rossau.[69]

1988 wurde überlegt, die Kaserne aufgrund von Baufälligkeit abzureißen. Der Denkmalschutz sprach jedoch dagegen, außerdem meldete das Bundesministerium für Landesverteidigung Platzbedarf an und bestand auf eine Renovierung. Heute wird das Gebäude von Stadt Wien, Polizei und Bundesministerium für Landesverteidigung gemeinsam genutzt.[70] 2010 wurde unter dem Mittelhof eine Tiefgarage errichtet.

Die Liegenschaft ist durch mehrere Straßenbahnlinien, Busse und zwei U-Bahnlinien bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zusätzlich ist sie von mehreren kleinen Grünräumen umgeben und somit gut versorgt. Mit dem Donaukanal befindet sich auch ein urbaner öffentlicher Raum in der unmittelbaren Umgebung. Der Bebauungsgrad ist mit 44 % sehr hoch. Die aktuelle Widmung ist gemischtes Baugebiet in Bauklasse IV, was der aktuellen Bebauung entspricht. Das gesamte Amtsgebäude steht unter Denkmalschutz.

Allein vom Grundstückswert ist diese Liegenschaft wegen ihrer Lage eine der wertvollsten Militärliegenschaften in Wien. Von der Lagegunst her wäre der Standort ideal für Wohnungen, auch in hoher Dichte. Der Denkmalschutz führt allerdings dazu, dass eine Umnutzung nur im Bestand möglich wäre. Dies mindert den Wert der Liegenschaft. Die Konversion zu Wohnzwecken wäre somit womöglich relativ teuer. Außerdem ist das Bestandsgebäude so dicht, dass nicht klar ist, ob eine Wohnnutzung in dem Gebäude aufgrund von Lichteinfall überhaupt möglich wäre. Zusätzlich wurde das Gebäude erst

[68] Sabitzer (2007: 70)
[69] Wolf (1989: 7ff)
[70] Sabitzer (2007: 71)

unlängst adaptiert, weshalb eine neue Nutzungsänderung unwahrscheinlich wirkt. Auch könnte der Standort möglicherweise gut für andere Zwecke besser verwertet werden. Wegen der guten Lage am Ring könnte beispielsweise Büronutzung oder die Errichtung eines Hotels höhere Rendite bringen. Es erscheint daher nicht wahrscheinlich, dass die Liegenschaft künftig zu Wohnzwecken genutzt wird.

3.2.5 Starhemberg Kaserne

Diese Infanteriekaserne wurde 1910-1912 unter Kaiser Franz-Joseph errichtet. 1913 fand eine Erweiterung in südöstlicher Richtung statt. Nach dem Ersten Weltkrieg erfolgte zunächst die Umbenennung in Trostkaserne (nach der nahe gelegenen Straße), 1967 erfolgte die neuerliche Umbenennung nach Ernst Rüdiger Starhemberg.[71]

In der Zwischenkriegszeit waren hier Radfahrkompanien untergebracht. Während dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kaserne als Gefängnis verwendet und dort Verhöre durchgeführt. Nach der Rückgabe an das österreichische Bundesheer wurden 1957 die Fernmelder untergebracht, welche das Gebäude bis heute nutzen.[72] Eine parlamentarische Anfrage aus dem Jahr 2009 an den damaligen Verteidigungsminister Darabos über die Zukunft der Kaserne und der darin untergebrachten Truppen wurde unter Verweis auf „Geheimhaltung im Interesse der umfassenden Landesverteidigung“ nicht beantwortet.[73]

Die Kaserne liegt zwar nicht im Einzugsbereich der U-Bahn, doch ist sie direkt durch eine Buslinie angebunden. Auch drei Straßenbahnlinien sind fußläufig erreichbar. Sie befindet sich im unmittelbaren Einzugsgebiet des Fortunaparks sowie nahe am Erholungsgebiet Wienerberg. In ihrer Nähe befindet sich jedoch kein urbaner öffentlicher Raum.

Das Gelände ist zu 30 % bebaut. Die aktuelle Flächenwidmung weist gemischtes Baugebiet aus, wobei die Bebaubarkeit auf 60% beschränkt ist. In einer besonderen Bestimmung wird festgelegt, dass die zur Errichtung gelangenden Bauwerke nur für Zwecke der Landesverteidigung und des Katastrophenschutzes verwendet werden dürfen. Für die Gebäude besteht kein Denkmalschutz.

Da auf dem westlichen Nachbargrundstück 2010 beträchtliche Flächen für Wohnbau gewidmet wurden, ist anzunehmen, dass auch die Kaserne selbst für Wohnnutzung geeignet wäre. Die Lage würde aufgrund der mangelnden hochrangigen Verkehrsanbindung jedenfalls nur eine Bebauung in mittlerer Dichte rechtfertigen.

---

[71] Czeike (1997: 319)
[72] BMLVS (2007, 2014)
[73] Parlament (2009)

Die bestehende Randbebauung könnte adaptiert werden, im südlichen Bereich gibt es Flächenpotenzial für Neubauten. Da kein Denkmalschutz besteht, könnten die Bestandsbauten theoretisch auch abgetragen werden. Es ist somit letztlich vor allem eine ökonomische Frage, ob ein Nachnutzer die Bestandsbauten weiter nutzen will. Je nachdem wie der bauliche Zustand ist könnte das Abreißen und Neuerrichten kostengünstiger sein, als die Adaptierung. Im Falle einer Freigabe der Liegenschaft könnte die Umsetzung vermutlich relativ einfach erfolgen.

3.2.6 Kommandogebäude Heckenest-Burian

Im Zuge der Kasernentransaktion wurde 1903-1905 als Ersatz für abgebrochene Gebäude in der Ungargasse und Favoritenstraße hier eine „Trainkaserne“ errichtet. Dies war eine Art Logistikzentrum, von hier fuhren die Fuhrwerke aus, der innere Platz wurden für den Fahr- und Reitunterricht genutzt. Im östlichen Teil der Kaserne waren die Soldaten untergebracht, der westliche Teil umfasste primär Lagerräume.[74]

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kaserne von englischen Besatzungssoldaten genutzt und 1942 an die Gendarmerie zurückgegeben. Mit der Unabhängigkeit 1955 wurde die Kaserne geteilt: Im größeren östlichen Teil blieb das Landesgendarmeriekommando Niederösterreich, der östliche Teil ging zurück an das Bundesheer. Heute ist in dem Komplex das Kommando Einsatzunterstützung untergebracht, welches wie bereits vor einem Jahrhundert die Logistik im Bundesheer steuert.

Die Liegenschaft ist mit dem nahe gelegenen Bahnhof Meidling und mehreren Bussen und Straßenbahnen bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine unmittelbare Versorgung mit Grünflachen ist gegeben. Zusätzlich liegen die Grünflächen bei Schloss Schönbrunn im erweiterten Einzugsbereich. Auch urbane öffentliche Räume sind in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Die Bebauung von 27 % lässt nur Nachverdichtungen im Inneren des Areals zu. Der östliche Teil ist bereits für Wohnzwecke gewidmet. Der westliche Teil ist als gemischtes Baugebiet ausgewiesen, wobei sowohl Höhe als auch Dichte derzeit relativ niedrig sind. Die gesamte Anlage steht unter Denkmalschutz.

Das Grundstück wäre wegen seiner Lage und der Versorgung mit Freiflächen sehr gut für Wohnbauten geeignet. Die hochrangige Verkehrsanbindung würde eine hohe Dichte rechtfertigen. Die östliche Randbebauung könnte adaptiert werden, während im westlichen Bereich Neubauten an Stelle der Lagerhallen errichtet werden könnten. Hierbei ist jedoch zu

[74] Czeike (1995: 233)

klären, ob die Denkmalschutzbestimmungen eine Entfernung der Lagerhallen zulassen. Wenn dem nicht so ist, wäre zu prüfen, ob ein Umbau ökonomisch sinnvoll ist oder ob andere Sondernutzungen für die geschützten Gebäude gefunden werden können. Die Schutzbestimmungen könnten die Umsetzung eines Wohnbauprojekts an diesem Standort also erschweren.

3.2.7 Maria-Theresien-Kaserne

Die Maria-Theresien-Kaserne ist die größte Wiener Kaserne. Im Ständestaat wurde der Bau als Dollfuß Führerschule geplant und 1937 begonnen. Nach der Machtübernahme durch die Nationalsozialisten wurden die Pläne jedoch stark abgewandelt, statt einem Bau mit „südländischer Grazie“ wurde ein „nordisch, preußisches Schloss“ errichtet.[75] Der Gebäudekomplex war bis 1941 Sitz der Waffen-SS in Wien. Später wurden hier Soldaten sowie ein Forschungsbetrieb untergebracht. Bis kurz vor Kriegsende arbeitete hier Viktor Schauberger an der Antriebstechnologie „Repulsine“. Um ihm Arbeitskräfte zur Verfügung zu stellen, wurde ein Außenlager des KZ Mauthausen errichtet.[76]

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Kaserne von der englischen Armee genutzt. Sie hieß vorerst weiter Fasangartenkaserne, erst zum 250. Geburtstag von Maria Theresia erhielt die Kaserne ihren heutigen Namen. Sie beheimatet nun die Garde sowie die Militärstreife und Militärpolizei. Im Jahr 2001 wurde ein Wettbewerb zur Gestaltung des Umfelds des Weltkulturerbes Schönbrunn durchgeführt in welchem auch Überlegungen für den Fall der Absiedlung der Kaserne gefordert wurden. Die resultierenden Vorschläge reichten von Wohnnutzung über museale Zwecke, Handel, Bildungs-, und Kongresseinrichtungen bis hin zu einem olympischen Dorf mit Hochhaustürmen. Die Grünräume nördlich der Kaserne sollten in den meisten Entwürfen erhalten bleiben.[77]

Das Grundstück ist mit Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, die nächste hochrangige Verkehrsanbindung ist jedoch eineinhalb Kilometer entfernt. Positiv ist der geringe Verbauungsgrad, auch Grün- und Freiflächen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden bzw. könnten auf dem Gelände selbst zugänglich gemacht werden. Es gibt allerdings keine öffentlichen urbanen Räume in der Umgebung der Kaserne.

Derzeit ist das Gelände zu 20 % bebaut, wobei die vorhandene Bebauung meist nur ein- bis zweistöckig ist. In der aktuellen Widmung sind nur die existenten Gebäude als Baugebiet ausgewiesen. Die gesamte Kaserne steht unter Denkmalschutz.

---

[75] Weihsmann (1998: 1045)
[76] Rabl (2013: 14ff)
[77] Jordan (2001)

Aufgrund ihrer Größe bietet dieser Standort ein großes Potenzial für Wohnbauzwecke. Durch seine Lage ist er für Wohnnutzung prinzipiell gut geeignet. Es wäre allerdings eine bessere öffentliche Verkehrsanbindung erforderlich, wobei aufgrund der fehlenden hochrangigen Verkehrsanbindung nur eine mittlere Dichte zu rechtfertigen wäre. Wenn der Denkmalschutz dies zulässt, könnten die Bestandsgebäude aufgestockt werden und auf den Freiflächen neue Bauten errichtet werden. Wegen des großen Ausmaßes der Fläche wäre für diesen Standort ein umfassendes Planungsverfahren notwendig, welches mehr Zeit in Anspruch nehmen könnte. Die Umsetzbarkeit hängt auch von den Spielräumen ab, welche der Denkmalschutz ermöglicht.

3.2.8 Kommandogebäude General Körner

Das Kommondogebäude General Körner wurde als Ausweichquartier für jene Infanterie-Kadettenschule errichtet, welche zuvor in der Stiftskaserne untergebracht war. Der Neubau lag in unmittelbarer Nähe zur Vorortelinie und erfolgte von 1896-1898. Nur ein kleiner Teil des Grundstückes wurde verbaut, auf dem Rest befand sich eine weitläufige Parkanlage.[78]

Auch in der Zwischenkriegszeit und unter den Nationalsozialisten wurde in dem Gebäude eine Bildungsanstalt weitergeführt. Da die Gebäude kaum Bombenschäden erlitten hatten, richtete die französische Besatzungsarmee dort nach dem Zweiten Weltkrieg ihr Hauptquartier ein. Nach der Rückgabe an das österreichische Bundesheer waren über die Jahre viele unterschiedliche Abteilungen untergebracht. Seit 1957 wird das Gelände vom Heeresnachrichtenamt genutzt. 1967 erhielt es schließlich seinen heutigen Namen.[79]

Im Jahr 2008 gab das BMLVS den Auftrag die unbebauten nördlichen Flächen im Ausmaß von ca. 4 Hektar zu verkaufen. Das Verkaufsverfahren wurde allerdings nicht weitergeführt, da Gespräche mit der MA 21 der Stadt Wien nicht im Sinne des Verkäufers verlaufen waren.[80] Anstelle der angestrebten Neuwidmung zu Wohnzwecken wurde das Grundstück als gemischtes Baugebiet zu Zwecken der Landesverteidigung gewidmet. Laut Information der Verwertungsgesellschaft SIVBEG ist der Verkauf nun für 2015/2016 geplant.[81]

Die Liegenschaft liegt im Einzugsbereich der U3 sowie direkt an der Vorortelinie. Weiters ist sie mit Straßenbahn und Bus unmittelbar erschlossen. Die Lage an einem Südhang macht das Grundstück besonders attraktiv. In unmittelbarer Umgebung gibt es ausreichend Grün- und Freiflächen und der Wienerwald ist gut erreichbar. Die Liegenschaft ist auch von ausreichenden urbanen öffentlichen Räumen umgeben.

[78] Ceipek (1906: 309f)
[79] Zeinar (2008: 100ff)
[80] Rechnungshof (2013: 267ff)
[81] SIVBEG (2014a)

Wie bereits zuvor erwähnt, sieht die aktuelle Widmung eine Nutzung für Zwecke der Landesverteidigung vor. Das Grundstück ist mit 11 % nur wenig bebaut, die vorhandenen Gebäude stehen jedoch unter Denkmalschutz.

Durch seinen geringen Bebauungsgrad und die hohe Lagegunst stellt dieses Grundstück ein großes Potenzial für den Wohnbau dar. Insbesondere auf den unbebauten Flächen wäre die Neuerrichtung von hochqualitativem Wohnraum leicht möglich. Aufgrund der guten öffentlichen Verkehrsanbindung wäre an diesem Standort eine hohe Dichte gerechtfertigt. Die Nutzungsmöglichkeiten der denkmalgeschützten Bestandsgebäude müssten genauer untersucht werden. Das große Hauptgebäude könnte möglicherweise adaptiert werden, bei den Nebengebäuden ist dies fraglich. Andernfalls müssten Sondernutzungen hierfür gefunden werden. Insgesamt könnte hier dennoch relativ einfach ein Wohnbauprojekt umgesetzt werden.

3.2.9 Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne

Die ehemalige Kaiser Franz-Josef Kavalleriekaserne wurde als Ersatz für eine Kaserne auf der Josefstädterstraße von 1901 bis1903 errichtet. Ursprünglich handelte es sich um einen großen zusammengehörigen Kasernenkomplex, doch nach dem Zerfall der Monarchie bürgerte sich für den nördlichen Teil aufgrund der sie teilenden Straße die Bezeichnung „kleine Breitenseer Kaserne“ ein. 1950 wurden Hallen im nordöstlichen Teil zu einem Kulissendepot der Bundestheater umgebaut. Die Kaserne wurde 1967 nach drei österreichischen Offizieren benannt, die von den Nationalsozialisten als Widerstandskämpfer hingerichtet worden waren.[82]

Heute ist in der Kaserne der Entminungsdienst des Bundesheeres untergebracht. Im nördlichen Teil der Kaserne wird ab 2015 eine Schule errichtet, da die AHS Maroltingergasse großen Raumbedarf hat.[83] Das zentrale Areal mit dem Sportplatz und den Eingangsgebäuden an der Montleartstraße wurde 2014 von der SIVBEG an einen gemeinnützigen Bauträger verkauft. Der neue Eigentümer plant auf der Fläche rund 150 frei finanzierte Wohneinheiten zu errichten.[84]

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sowohl durch die 500 Meter entfernte U3, sowie Bus- und Straßenbahnverbindung gegeben. In der unmittelbaren Umgebung gibt es keine öffentlich zugänglichen Grünräume, der einzige relevante öffentliche urbane Raum befindet sich in einer städtischen Wohnhausanlage. Der nahe gelegene Wienerwald alleine ist als Grünraumversorgung nicht ausreichend.

[82] Czeike (1992: 424)
[83] ORF (2013)
[84] ÖSW (2014)

Der Bebauungsgrad der Liegenschaft beträgt 27 %, sämtliche Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Nach dem Verkauf der zwei zuvor erwähnten Teilflächen bleibt von der Kaserne nur der südliche Teil mit den Hallen über. Dieser ist, so wie die restliche Liegenschaft, als gemischtes Baugebiet gewidmet.

Durch den bestehenden Flächenwidmungsplan hat die Stadt Wien bereits signalisiert, dass der Standort für Wohnnutzung sehr gut geeignet wäre. Durch die nahe U-Bahn wäre eine hohe Dichte möglich. Auf Grund des Denkmalschutzes müssten möglicherweise die Hallen bestehen bleiben. Dies könnte die Umsetzung erschweren, da in diesen Hallen primär Lofts oder andere Sonderwohnformen möglich wären. Es wäre somit fraglich ob sich das Projekt für einen Investor ökonomisch rentiert.

3.2.10 Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne

Diese Kaserne wurde gemeinsam mit den beiden zuvor genannten Kasernen im Zuge der Kasernentransaktion als Kavalleriekaserne errichtet. In ihrem Inneren befanden sich Ställe und Lagerräume, in der Randbebauung Unterkünfte der Soldaten. In der entmilitarisierten Zwischenkriegszeit befanden sich Teile der Kaserne in ziviler Nutzung. Historische Adressbücher zeigen, dass hier eine Autokarosseriefabrik und andere Betriebe untergebracht waren. Teile der Kaserne waren auch an Privatpersonen zu Wohnzwecken vermietet.[85] 1955 wurde die Kaserne im Westen verkleinert und stattdessen Wohnbauten errichtet.[86]

Heute wird die Kaserne von der Heereslogistikschule genutzt. Große Teile des Komplexes befinden sich in sehr schlechtem baulichem Zustand, der Kommandant der Kaserne hat 2010 aus Sicherheitsgründen für einzelne Gebäude ein Begehungsverbot ausgesprochen.[87] Es gibt derzeit keine Aussagen zur weiteren Nutzung der denkmalgeschützen Kaserne. Im Rahmen eines Studierendenprojekts wurden 2009 städtebauliche Entwürfe zur Umnutzung der Kaserne erstellt, welche auch von Seiten der Stadt Wien mit Interesse aufgenommen wurden.[88] Seitdem gab es jedoch keine weiteren Schritte zu einer Umnutzung.

Die Kaserne ist im Einzugsbereich der U3-Station Kendlerstraße und auch mit Bus und Straßenbahn erschlossen. Die Lage an einem Südhang macht die Fläche für Wohnbau zusätzlich interessant. Es gibt in der näheren Umgebung jedoch keine öffentlichen Grünräume, der einzige öffentliche urbane Platz ist in einem Gemeindebau. Die Versorgung mit Freiflächen müsste also auf dem Gelände selbst erfolgen.

---

[85] Huber (2010)
[86] Czeike (1992: 424)
[87] Die Presse (8.2.2010)
[88] IFOER (2009)

Die Liegenschaft ist Großteils als gemischtes Baugebiet in Bauklasse III ausgewiesen, wobei meist nur 50% der Fläche bebaut werden dürften (derzeit beträgt der Bebauungsgrad 27 %). Die Kaserne steht zu Gänze unter Denkmalschutz.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage sehr gut für Wohnzwecke geeignet. Die gute Verkehrsanbindung würde zwar eine hohe Dichte rechtfertigen, allerdings sollte Rücksicht auf die umgebende wenig dichte Bebauung genommen werden. Insgesamt weist dieser Standort jedenfalls ein großes Potenzial für den Wohnbau auf. Die mangelnden Freiflächen könnten auf der Liegenschaft selbst geschaffen werden.

Wegen des Denkmalschutzes und der teils schlechten Bausubstanz könnte eine Umnutzung zu Wohnzwecken jedoch schwierig werden. Während die Randbebauung bereits in der Vergangenheit Soldaten beherbergt hat und daher vermutlich leicht adaptiert werden kann, stellt sich dies bei den Hallen im Inneren der Kaserne anders dar. Bei diesen kann eine Adaptierung baulich ohnehin schwierig werden, der bestehende Denkmalschutz erschwert die Aufgabe zusätzlich. Für eine künftige Wohnnutzung wäre die rentabelste Option wahrscheinlich das Abtragen und die Errichtung eines Neubaus. Ob dies möglich ist, wäre daher mit dem BDA zu klären. Alternativ müssten Sondernutzungen für die Hallen gefunden werden.

3.2.11 Kommandogebäude Feldmarschall Radetzky

Die Graf-Radetzky-Kaserne wurde von 1894 bis 1896 im Zuge der Kasernentransaktion neben dem damaligen Exerzierplatz auf der Schmelz errichtet. Das östliche Gebäude ist heute nicht mehr Teil der Kaserne. Abgesehen davon ist die Kaserne in ihrer Gliederung gleich geblieben, lediglich ein Stallgebäude existiert nicht mehr.

Nach dem Ersten Weltkrieg wurde die Kaserne von der Stadt Wien für obdachlose Familien zur Verfügung gestellt, 1930 übernahm das Militär die Fläche erneut. Es folgten die Deutsche Wehrmacht, die sowjetische und die französische Armee. Nach 1955 wurde die Kaserne von diversen Ministerien genutzt, auch Zivilpersonen wohnten hier. 1980 wurde das Militärkommando Wien in die Gebäude verlegt und der gesamte Komplex renoviert.[89] Im Jahr 2005 wurde beschlossen, die Kaserne zu schließen.[90] Zwar sprach der damalige Verteidigungsminister noch 2010 davon, diese Liegenschaft zu verkaufen,[91] doch ist die Nutzung durch das Militärkommando Wien und das Heerespersonalamt weiterhin aufrecht.[92]

[89] Czeike (1993: 586)
[90] Salzburgen Nachrichten (8.6.2005)
[91] Parlament (2012)
[92] BMLVS (2014)

Die Liegenschaft ist mit je einer Straßenbahn- und Buslinie gut öffentlich angebunden. Die in unmittelbarer Umgebung liegende Schmelz stellt die Grünraumversorgung sicher, auch der Wienerwald ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Es gibt jedoch keine öffentlichen urbanen Räume in der unmittelbaren Umgebung.

Die Liegenschaft ist zu 31 % verbaut und als gemischtes Baugebiet gewidmet. Es dürfen allerdings nur 50% der Fläche verbaut werden. Durch die Bauklasse III ist bei den Bestandsgebäuden aktuell keine Höhenentwicklung möglich. Der gesamte Komplex steht unter Denkmalschutz.

Die Liegenschaft ist aufgrund ihrer Lage sehr gut für Wohnzwecke bei mittlerer Dichte geeignet. Im Inneren der Liegenschaft besteht die Möglichkeit der Nachverdichtung und auch die bestehende Randbebauung könnte für Wohnzwecke adaptiert werden. Das Grundstück hat somit auch durch seine Lagegunst ein großes Potenzial für den Wohnbau. Im Falle einer Freigabe durch das Bundesheer wäre eine Umnutzung prinzipiell einfach möglich. Das einzige Hindernis einer zügigen Konversion könnte der Denkmalschutz darstellen.

3.2.12 Van-Swieten-Kaserne

Die Van-Swieten-Kaserne wurde 1939-1940 als Artilleriekaserne von der Deutschen Wehrmacht errichtet. Während dem Krieg wurde sie vor allem für die Luftabwehr verwendet. Bereits zu Kriegsende wurde sie schließlich als Behelfslazarett verwendet. Nach 1945 richteten auch die sowjetischen Besatzer hier ein Heeresspital ein. 1958 begannen Planungen für ein modernes Heeresspital an diesem Standort, welches im Jahr 1964 fertiggestellt wurde. Im Laufe der Zeit wurde das Heeresspital mehrfach ausgebaut und modernisiert.[93]

Die Liegenschaft wird auch heute noch vom dem militärmedizinischen Zentrum und der Sanitätsschule belegt. Die Auslastung des Heeresspitals ist jedoch seit mehreren Jahren sehr gering: Während sie im Jahr 2005 schon nur knapp 30 % betrug war sie bis 2008 auf unter 20% abgefallen.[94] Als Reaktion darauf wurde 2011 eine Amtshilfevereinbarung mit dem Justizministerium geschlossen. Seitdem werden in dem Krankenhaus auch Häftlinge ambulant behandelt.[95] 2012 wurde die Strukturreform „Sanitätswesen neu“ beschlossen, laut welcher die Bettenabteilungen aller Heeresspitäler geschlossen werden sollten.[96] Die

[93] BMLVS (2008)
[94] Rechnungshof (2009: 18)
[95] Rechnungshof (2012: 176)
[96] Die Presse (16.7.2012)

Umsetzung ist jedoch noch nicht erfolgt. Erst Anfang 2014 schlug der Wiener Bürgermeister Häupl vor, den Standort an einen Wohnbauträger zu verkaufen.[97]

Die Liegenschaft liegt am Rand von Wien, rund 10 Kilometer von der Innenstadt entfernt. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist nur durch Straßenbahn gegeben, die nächste U-Bahn ist fast 3 Kilometer entfernt. Die Grünraumversorgung ist rund um die Kaserne durch den Marchfeldkanal gegeben. Die Liegenschaft befindet sich zwar nicht im unmittelbaren Einzugsbereich des nächsten öffentlichen urbanen Raums, doch kann dies bei einer derartigen peripheren Lage auch nicht erwartet werden.

Die derzeitige Widmung ist überwiegend gemischtes Baugebiet. Als 2010 nördlich der Kaserne Bauland Wohngebiet ausgewiesen wurde, wurden auch im nordöstlichen Teil der Kaserne selbst Teile als Bauland Wohngebiet gewidmet. Ein Großteil der Liegenschaft ist unbebaut, der Bebauungsgrad liegt bei nur acht %. Die Kaserne steht nicht unter Denkmalschutz.

Ein Problem der Verwertung der Liegenschaft könnte jedoch die umfangreiche Zieselpopulation in der Gegend sein. Diese Tiere sind gemäß Wiener Naturschutzgesetz und Fauna-Flora-Habitats-Richtlinie der EU streng geschützt, derzeit leben auf dem Areal des Heeresspitals ca. 600 Ziesel. [98] Bereits im Zuge der geplanten Bebauung der Nachbarliegenschaften kam es zu beträchtlichen Kontroversen. Eine Bürgerinitiative gegen das Projekt hat sich formiert und auch eine Strafe der EU wegen Verstoß gegen die Naturschutzrichtlinien ist nicht ausgeschlossen.

Auch wenn die großen unbebauten Flächen also eigentlich gut für Wohnnutzung geeignet wären, können diese aus heutiger Sicht vermutlich nicht verwertet werden. Falls es möglich wäre, die Ziesel zum Umzug auf Ersatzflächen zu ermutigen, so wäre wegen der peripheren Lage und der mäßigen Anbindung an den öffentlichen Verkehr nur eine Bebauung mit mittlerer oder geringer Dichte möglich.

Derzeit stellen somit nur die Bestandsgebäude eine Entwicklungsoption dar. Die älteren Gebäude im Westen der Liegenschaft könnten hierbei möglicherweise adaptiert werden. Der Spitalsneubau müsste abgetragen werden, da der Stahlbetonbau kaum zu attraktiven Wohnungen umgewandelt werden könnte. Das Potenzial der Liegenschaft könnte somit derzeit nicht voll ausgeschöpft werden. Auch bei einer teilweisen Konversion zu Wohnzwecken wäre vermutlich mit Widerständen aus der Bevölkerung zu rechnen. Die Umsetzbarkeit ist damit aus mehreren Gründen schwierig.

[97] Die Krone (27.1.2014)
[98] IGL Marchfeldkanal (2012)

3.2.13 Datenblätter zu den bestehenden Kasernenbauten

Abbildung 11: Übersichtskarte Amtsgebäude Vorgartenstraße, M 1:5000
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

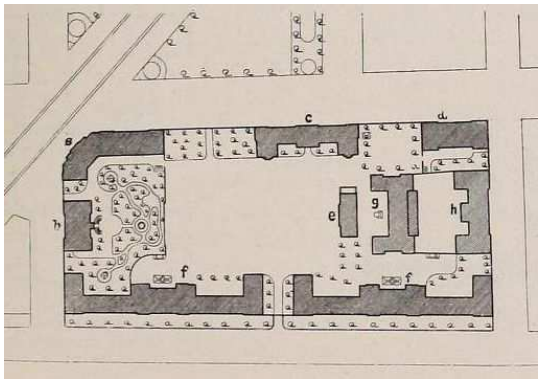


Abbildung 12: Historischer Plan Erzherzog-Albrecht-Kaserne;
Quelle: Ceipek (1906: 299)

Amtsgebäude Vorgartenstraße

Bezirk:	2., Leopoldstadt
Bauzeit:	1894-1879
Größe:	2,8 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 3 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U2 Krieau
Distanz U-Bahn:	100 Meter
Distanz Bus/Tram:	100 Meter
Bebauungsgrad:	32 Prozent
Flächenwidmung:	GB
Denkmalschutz:	nein

Abbildung 13: Übersichtskarte Kaserne Arsenal, M 1:5000

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

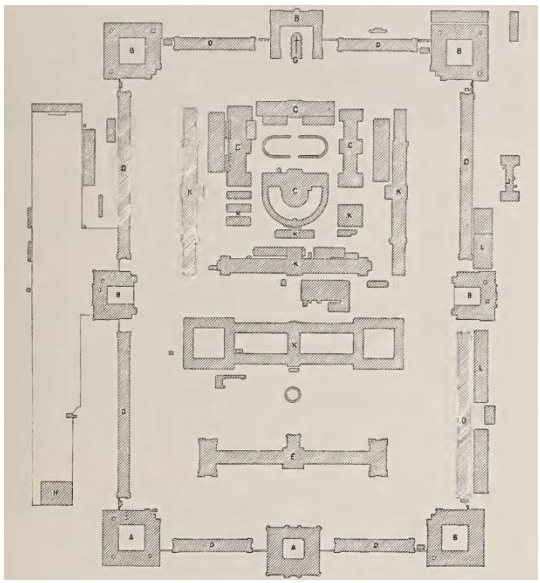


Abbildung 14: Historischer Plan Arsenal

Quelle: Ceipek (1906: 307)

Kaserne Arsenal

Bezirk:	3., Landstraße
Bauzeit:	ca. 1891-1960
Größe:	12,3 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 3 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U3 Zippererstraße
Distanz U-Bahn:	1,3 Kilometer
Distanz Bus/Tram:	200 Meter
Bebauungsgrad:	28 Prozent
Flächenwidmung:	GB (GV & BG), G
Denkmalschutz:	Zwei Lagerhallen

Abbildung 15: Übersichtskarte Amtsgebäude Stiftgasse, M 1:5000

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

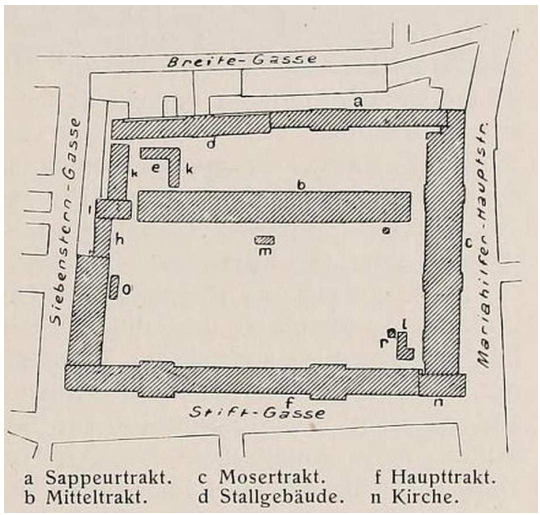


Abbildung 16: Historischer Plan Stiftskaserne

Quelle: Ceipek (1906: 295)

Amtsgebäude Stiftgasse

Bezirk:	7., Neubau
Bauzeit:	1666-1944
Größe:	3,6 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 1,5 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U2/U3 Volkstheater
Distanz U-Bahn:	300 Meter
Distanz Bus/Tram:	direkte Anbindung
Bebauungsgrad:	47 Prozent
Flächenwidmung:	GB GV, SO
Denkmalschutz:	gesamte Kaserne

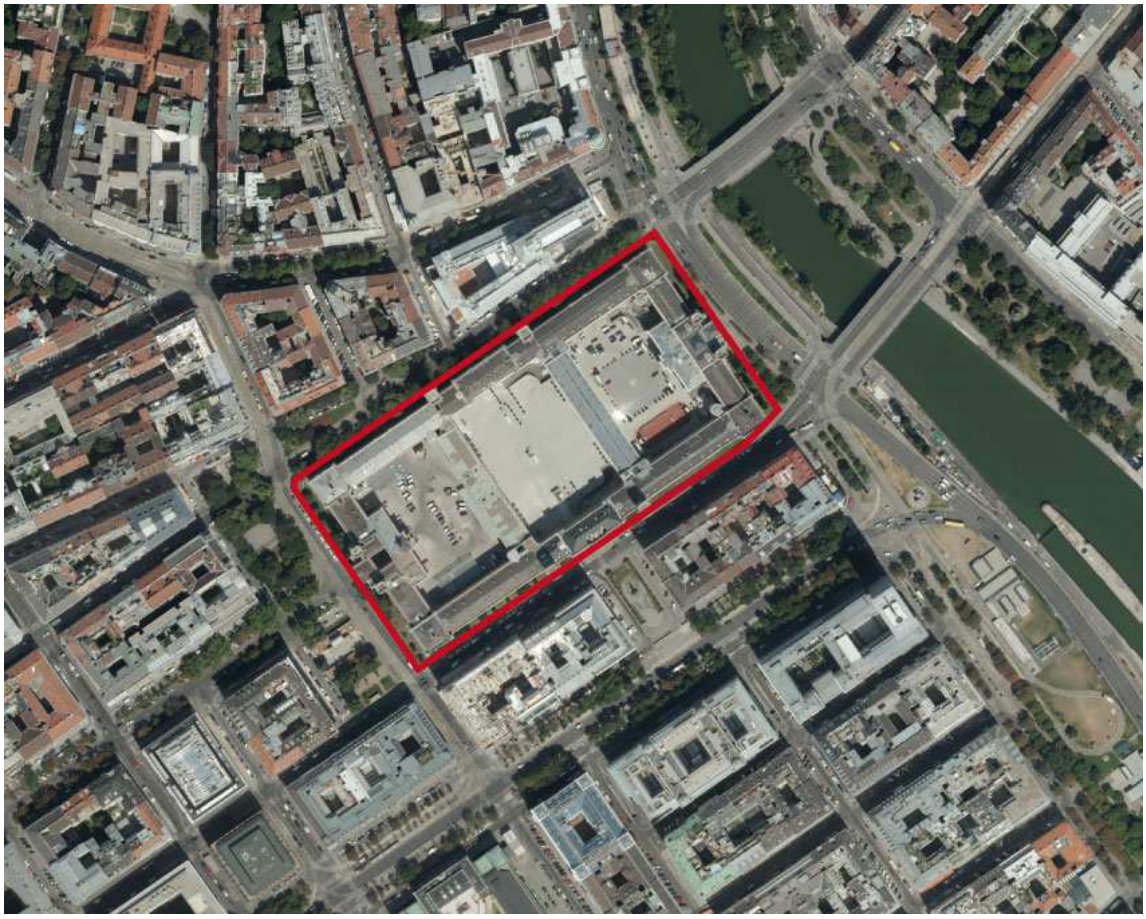


Abbildung 17: Übersichtskarte Amtsgebäude Rossau, M 1:5000
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

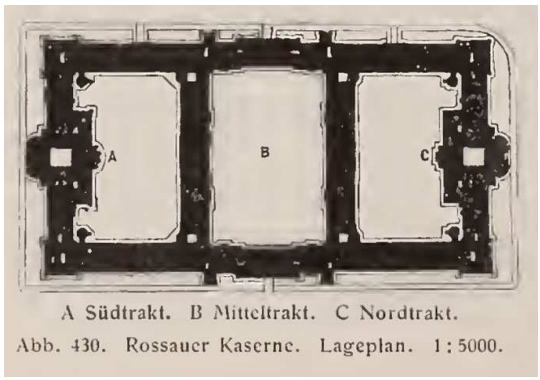


Abbildung 18: Historischer Plan Amtsgebäude Rossau
Quelle: Ceipek (1906: 296)

Amtsgebäude Rossau	
Bezirk:	9., Alsergrund
Bauzeit:	1865-1869
Größe:	4,3 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 1 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U2/U4 Schottenring
Distanz U-Bahn:	200 Meter
Distanz Bus/Tram:	100 Meter
Bebauungsgrad:	44 Prozent
Flächenwidmung:	GB IV
Denkmalschutz:	gesamtes Gebäude

Abbildung 19: Übersichtskarte Starhemberg-Kaserne, M 1:5000
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

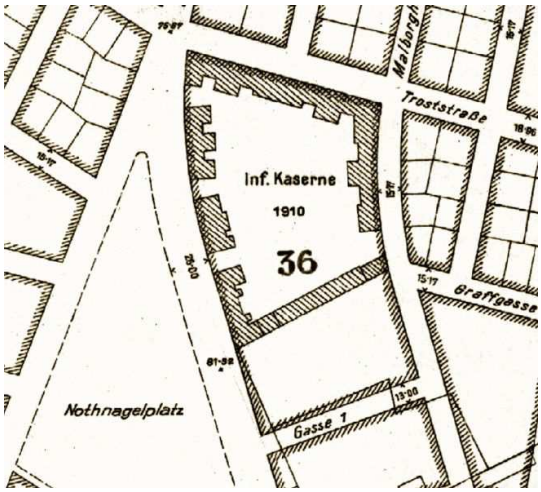


Abbildung 20: Historischer Plan Starhemberg-Kaserne
Quelle: MA 8 (1946)

Starhemberg-Kaserne

Bezirk:	10., Favoriten
Bauzeit:	1910-1913
Größe:	2,3 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 4 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U1 Reumannplatz
Distanz U-Bahn:	1,5 Kilometer
Distanz Bus/Tram:	direkte Anbindung
Bebauungsgrad:	30 Prozent
Flächenwidmung:	GB III 60%
Denkmalschutz:	nein

Abbildung 21: Übersichtskarte Kommandogebäude Heckenest-Burian, M 1:5000
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

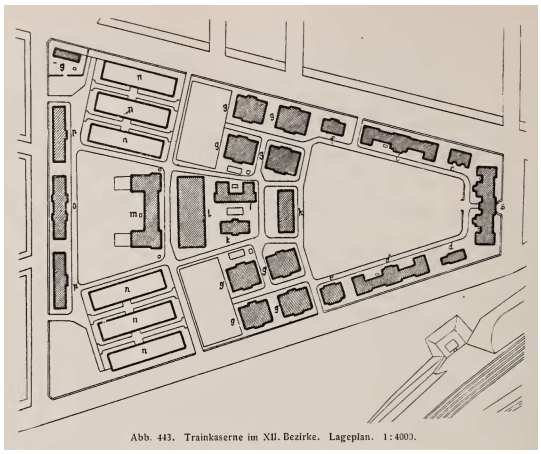


Abbildung 22: Historischer Plan Meidlinger Trainkaserne
Quelle: Ceipek (1906: 304)

Kommandogebäude Heckenest-Burian

Bezirk:	12., Meidling
Bauzeit:	1903-1905
Größe:	9 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 5 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U6 Bahnhof Meidling
Distanz U-Bahn:	500 Meter
Distanz Bus/Tram:	direkte Anbindung
Bebauungsgrad:	27 Prozent
Flächenwidmung:	W III, GB II 33%
Denkmalschutz:	gesamte Kaserne

Abbildung 23: Übersichtskarte Maria-Theresien-Kaserne, M 1:5000
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

Abbildung 24: Historisches Luftbild Fasangartenkaserne (1938)
Quelle: MA 41 (2014)

Maria-Theresien-Kaserne

Bezirk:	13., Hietzing
Bauzeit:	1937-1940
Größe:	23 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 6 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U4 Hietzing
Distanz U-Bahn:	1,5 Kilometer
Distanz Bus/Tram:	direkte Anbindung
Bebauungsgrad:	20 Prozent
Flächenwidmung:	GB I-II
Denkmalschutz:	gesamte Kaserne

Abbildung 25: Übersichtskarte Kommandogebäude General Körner, M 1:5000
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

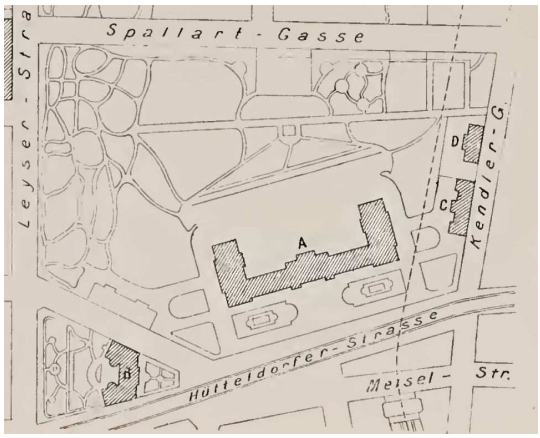


Abbildung 26: Historischer Plan Kadettenschule Breitensee
Quelle: Ceipek (1906: 302)

Kommandogebäude General Körner	
Bezirk:	14., Penzing
Bauzeit:	1898
Größe:	7,6 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 5 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U3 Hütteldorfer Str.
Distanz U-Bahn:	400 Meter
Distanz Bus/Tram:	direkte Anbindung
Bebauungsgrad:	11 Prozent
Flächenwidmung:	GB III-IV BB
Denkmalschutz:	gesamtes Ensemble

Abbildung 27: Übersichtskarte Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne, M 1:5000
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

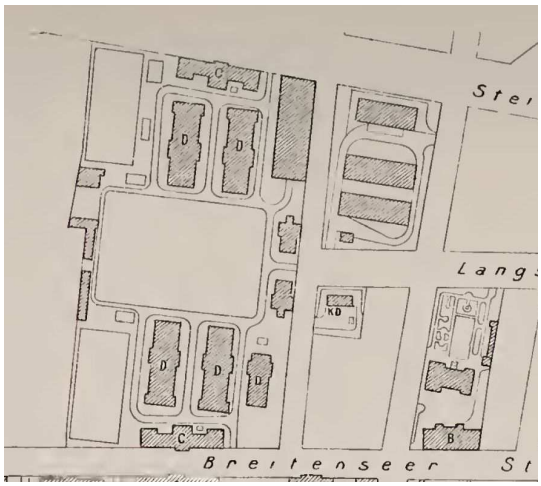


Abbildung 28: Historischer Plan „kleine Breitenseer Kaserne“
Quelle: Ceipek (1906: 302)

Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne

Bezirk:	14., Penzing
Bauzeit:	1901-1903
Größe:	3,5 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 5 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U3 Kendlerstraße
Distanz U-Bahn:	500 Meter
Distanz Bus/Tram:	100 Meter
Bebauungsgrad:	27 Prozent
Flächenwidmung:	GB III
Denkmalschutz:	gesamte Kaserne

Abbildung 29: Übersichtskarte Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne, M 1:5000
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

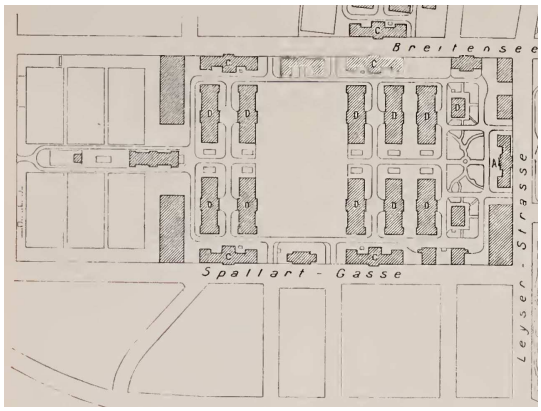


Abbildung 30: Historischer Plan Breitenseer Kaserne
Quelle: Ceipek (1906: 302)

Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne	
Bezirk:	14., Penzing
Bauzeit:	1901-1903
Größe:	8,3 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 5 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U3 Kendlerstraße
Distanz U-Bahn:	600 Meter
Distanz Bus/Tram:	direkte Anbindung
Bebauungsgrad:	31 Prozent
Flächenwidmung:	GB III
Denkmalschutz:	gesamte Kaserne

Abbildung 31: Übersichtskarte Kommandogebäude Feldmarschall Radetzky, M 1:5000; Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

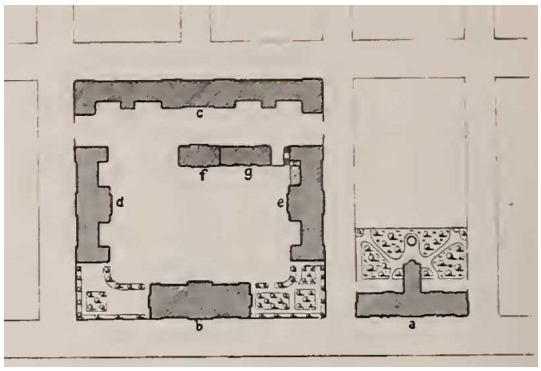


Abbildung 32: Historischer Plan Graf-Radetzky-Kaserne Quelle: Ceipek (1906: 298)

Kommandogebäude FM Radetzky	
Bezirk:	16., Ottakring
Bauzeit:	1895
Größe:	1,6 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 3,5 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U6 Thaliastraße
Distanz U-Bahn:	1 Kilometer
Distanz Bus/Tram:	100 Meter
Bebauungsgrad:	31 Prozent
Flächenwidmung:	GB III 50%
Denkmalschutz:	gesamte Kaserne

Abbildung 33: Übersichtskarte Van-Swieten-Kaserne, M 1:5000
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS; eigene Bearbeitung

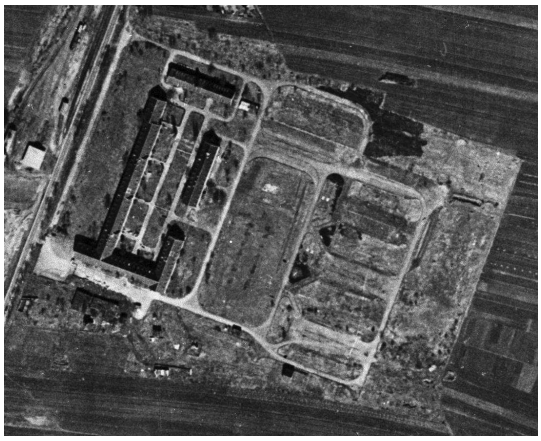


Abbildung 34: Historisches Luftbild Van-Swieten-Kaserne (1956)
Quelle: MA 41 (2014)

Van-Swieten-Kaserne	
Bezirk:	21., Floridsdorf
Bauzeit:	1939-1940
Größe:	15,3 Hektar
Distanz Zentrum:	ca. 10 Kilometer
Näheste U-Bahn:	U1 Leopoldau
Distanz U-Bahn:	2,7 Kilometer
Distanz Bus/Tram:	direkte Anbindung
Bebauungsgrad:	8 Prozent
Flächenwidmung:	GB I-III, W I-III
Denkmalschutz:	nein

3.3 Potenzialanalyse der Wiener Bundesheerareale

In Summe sind in Wien 93,6 Hektar an Militärflächen vorhanden. Zum Vergleich: Das Sonnwendviertel, derzeit eines der größten Konversionsprojekte Wiens, umfasst etwa 34 Hektar. Hier entstehen ca. 6.000 Wohnungen, ein Schulcampus und ein sieben Hektar großer neuer Park.

Von zwölf analysierten Standorten ist die Hälfte sehr gut für Wohnnutzung geeignet. Weitere fünf Liegenschaften sind gut geeignet. Der einzige Standort, welcher nicht gut geeignet erscheint, ist das Amtsgebäude Rossau, da es schwierig scheint, die vorhandene Bebauung zu Wohnungen zu adaptieren. Bei manchen Standorten könnten nur Teile zu Wohnungen konvertiert werden. Nach Abzug der nicht geeigneten Flächen ist daher von einem relevanten Flächenpotenzial von etwa 70 Hektar auszugehen. Aufgrund der Lagegunst der Standorte wäre an etwa 40 % dieser Flächen eine hohe Dichte gerechtfertigt, der Rest würde eine mittlere Dichte rechtfertigen, nur bei der Van-Swieten-Kaserne müsste eventuell eine niedrige Dichte realisiert werden.

Um abzuschätzen, wie viele Wohnungen auf den zuvor genannten Flächen errichtet werden könnten, müssen neben den erzielbaren Dichten weitere Faktoren berücksichtigt werden. Die vorhandenen 70 Hektar stellen das Bruttobauland dar. Von diesem sind Flächen für Erschließung, Infrastruktur und ähnliche Zwecke abzuziehen. Bei einem Faktor von 0,7 steht also 30 % der Flächen für die zuvor genannten Zwecke zur Verfügung, die verbleibenden 49 Hektar stellen das Nettobauland dar. Wenn 40 % dieser Flächen mit einer NGFZ von 3 und 60 % mit einer NGFZ von 2 verbaut werden, ergibt dies eine erzielbare Geschoßfläche von etwa 1.180.000 m².

Die Anzahl der erzielbaren Wohnungen hängt nun von der Wohnungsgröße ab. In den letzten Jahren ging der Trend wieder in Richtung kleiner Wohnungen. Wenn man also eine Bandbreite von 60-80 m² als durchschnittliche Wohnungsgröße annimmt, so ließen sich zwischen 15.000 und 20.000 Wohnungen errichten. Dies entspricht immerhin der Neubauleistung der letzten zwei bis 3 Jahre.

Diese Berechnung stellt eine sehr grobe Schätzung dar und ist klarerweise entsprechend ungenau. Dennoch gibt sie einen Einblick in die Potenziale der vorhandenen Flächen. Ein Vorteil ist jedenfalls, dass vor allem innerstädtische kleine Flächen vorhanden sind, welche möglicherweise zu Wohnungen konvertiert werden können, ohne dass sie unmittelbar neue Infrastruktur wie Schulen, Parkanlagen etc. bedingen. Bei den großflächigen Standorten wäre dies aber klarerweise schon notwendig.

Es liegt auch auf der Hand, dass nicht alle dieser Flächen künftig tatsächlich für Wohnzwecke umgenutzt werden können. Schließlich wird das Bundesheer auch weiterhin Flächen in Wien benötigen. Welcher Anteil der Flächen in Wien in den nächsten Jahren verfügbar sein könnte, kann an dieser Stelle nicht seriös abgeschätzt werden. Hier ergibt sich weiterer Forschungsbedarf. Unabhängig davon, kann jede einzelne Kasernenkonversion dazu beitragen, dass dringend benötigter Wohnraum in Wien geschaffen wird.

Im Fall der Militärflächen ist im Übrigen nicht nur die Quantität entscheidend. Diese Flächen stellen ein großes Potenzial für die Stadtentwicklung dar, weil viele von ihnen bereits an das öffentliche Verkehrsnetz und andere relevante Infrastrukturen angebunden sind. Sie sind im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung daher der Entwicklung auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen.

Die Umsetzbarkeit von Konversionsprojekten ist jedoch an vielen Standorten noch durch Hemmnisse beeinträchtigt. Nur an drei Standorten könnte ein Konversionsprojekt schnell und einfach umgesetzt werden. Diese haben ein summiertes Flächenpotenzial von 12,7 Hektar. Bei anderen Standorten stellt meistens der Denkmalschutz ein mögliches Hemmnis dar. Weitere Unsicherheiten entstehen durch komplexe Planungsaufgaben bei großen Liegenschaften, mangelnde Verkehrsanbindung, sowie im Fall der Van-Swieten-Kaserne durch Naturschutzbestimmungen.

Bei dem Großteil der Liegenschaften würde es sich anbieten, einen Teil der Bestandsgebäude zu erhalten und umzunutzen und diese durch neue Bauten zu ergänzen. Bei jenen Standorten, an denen kein Denkmalschutz besteht, ist jedoch fraglich, ob eine Ertüchtigung des Bestandes für die Investoren wirtschaftlich wäre.

Tabelle 1 fasst die Potenziale der Wiener Militärliegenschaften für den Wohnbau übersichtlich zusammen. Für jeden Standort sind das Ausmaß der Wohneignung, die mögliche Dichte und die Anzahl der erzielbaren Wohnungen sowie die Umsetzbarkeit und mögliche Hemmnisse dargestellt.

Tabelle 1: Potenziale der Wiener Militärstandorte für den Wohnbau

	Größe	Wohneignung	Anteil Eignung	Geeignete Fläche	Mögliche Dichte	Erzielbare Wohnungen	Umsetzbarkeit	Mögliches Hemmnis
Amtsgebäude Vorgartenstraße	2, 8 ha	Sehr gut	Gänzlich	2, 8 ha	Hohe Dichte	700 - 1000	Einfach	
Kaserne Arsenal	12,3 ha	Gut	Teilweise	8 ha	Mittlere Dichte	1400 - 1900	Komplex	Planungsprozess
Amtsgebäude Stiftgasse	3,6 ha	Gut	Teilweise	2,5 ha	Hohe Dichte	650 - 850	Komplex	Denkmalschutz
Amtsgebäude Rossau	4,3 ha	Mäßig	Fraglich	4,3 ha ?	Hohe Dichte	1100 - 1500	Schwierig	Denkmalschutz
Starhemberg Kaserne	2,3 ha	Gut	Gänzlich	2,3 ha	Mittlere Dichte	400 - 500	Einfach	
Kommandogebäude Heckenest-Burian	9 ha	Sehr gut	Gänzlich	9 ha	Hohe Dichte	2500 - 3000	Komplex	Denkmalschutz
Maria-Theresien-Kaserne	23 ha	Gut	Gänzlich	23 ha	Mittlere Dichte	4000 - 5000	Komplex / Schwierig	Verkehrsanbindung / Denkmalschutz
Kommandogebäude General Körner	7,6 ha	Sehr Gut	Gänzlich	7,6 ha	Hohe Dichte	2000 - 2500	Einfach	
Biermann-Huth-Raschke-Kaserne	3,5 ha	Sehr Gut	Gänzlich	1,2 ha	Hohe Dichte	300 - 400	Komplex	Denkmalschutz
Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne	8,3 ha	Sehr Gut	Fraglich	8,3 ha	Hohe / Mittlere Dichte	1800 - 2400	Komplex / Schwierig	Planungsprozess / Denkmalschutz
Kommandogebäude Feldmarschall Radetzky	1,6 ha	Sehr Gut	Gänzlich	1,6 ha	Mittlere Dichte	250 - 350	Komplex	Denkmalschutz
Van-Swieten Kaserne	15,3 ha	Gut	Teilweise	4,5 ha	Mittlere / Niedrige Dichte	550 - 750	Schwierig	Naturschutz / Verkehrsanbindung

4 MILITÄRKONVERSION IN ÖSTERREICH

Nachdem im vorhergehenden Kapitel beschrieben wurde, wie sich die Kasernen in Wien entwickelt haben und welche Eigenschaften die bestehenden Kasernen haben, wird nun näher auf die Umnutzung von Kasernen in Österreich eingegangen. Die Stadt Wien benötigt neuen Wohnraum und die fast 100 Hektar Wiener Militärareale stellen hierfür ein großes Potenzial dar.

In dem folgenden Kapitel werden deshalb die Rahmenbedingungen der Konversion von Militärflächen genauer beschrieben. Der Fokus liegt auf den beteiligten Akteuren und ihren Interessen, den Besonderheiten der Militärkonversionen sowie der Beschreibung und Kritik des Verkaufsverfahrens. Schließlich wird auch ein erster Ausblick auf die Herausforderungen in der Zukunft gewagt.

4.1 Akteure der Militärkonversion

Die Akteure der Konversion von Militärflachen lassen sich in fünf Gruppen gliedern, welche in den folgenden Unterkapiteln kurz beschrieben sowie deren Hauptinteressen identifiziert werden.

4.1.1 Republik Österreich (Bund)

Die Republik Österreich ist Eigentümerin aller österreichischen Militärflächen. Das Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport (BMLVS) trifft alle militärstrategischen Entscheidungen, zu welchen auch die Standortwahl zählt. Im Zuge der aktuellen Umstrukturierungen des Bundesheeres werden Stützpunkte zusammengelegt und vor allem unrentable Standorte geschlossen.[99]

Auch wenn die Militärflächen in Österreich alle im Eigentum des BMLVS stehen, gibt es mittlerweile auch Kooperationen mit der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG). So wurde eine neue Kaserne in Güssing von der BIG im Baurecht erbaut und vorfinanziert, das BMLVS mietet die Gebäude nun wiederum von der BIG an. So kann das BMLVS eine moderne Infrastruktur nutzen, ohne selbst die umfassende Erstinvestition tätigen zu müssen[100].

Entgegen der ursprünglichen Absicht der Reformkommission um Helmut Zilk von 2004, werden die Erlöse der Liegenschaftsverkäufe des Bundesheeres nicht für militärische Zwecke verwendet, sondern fließen in das Gesamtvermögen des Bundes. Da das Bundesheer für die von ihm genutzten Flächen keine Miete zahlen muss, besteht keine Kostenwahrheit und kaum ein Anreiz Liegenschaften zu veräußern. Das einzige

[99] Patane (2014: 22)
[100] Telefonat mit DI Hannes Smolnik (SIVBEG) am 13. Juni 2014

Einsparungspotenzial liegt in der Vermeidung von Betriebs- und Erhaltungskosten, wobei auch diese oft verhältnismäßig hoch sind.[101]

Da stadt- und regionalplanerische Fragestellungen in Österreich prinzipiell bei den Gemeinden und Ländern angesiedelt sind, zeigt der Bund selbst kaum Interesse an diesen Fragestellungen. Er beachtet üblicherweise nur jene Fachplanungen, die ihm gemäß B-VG obliegen. Im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) kooperiert der Bund mit Vertretern der anderen Akteure, um gemeinsame Inhalte umzusetzen. So wurde 2011 das letzte Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK 2011) erarbeitet, welches derzeit umgesetzt werden soll. Hierzu arbeiten die unterschiedlichen Akteure in sogenannten ÖREK-Partnerschaften zusammen.

4.1.2 SIVBEG

Die Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungs GesmbH (SIVBEG) wurde 2005 auf Basis eines Nationalratsbeschlusses gegründet mit dem Ziel, die nicht mehr benötigten militärischen Liegenschaften zu verkaufen, um zur Finanzierung der Bundesheerreform (siehe Kapitel 3.1) beizutragen. Bei ihrer Gründung lautete das Ziel, durch den Verkauf von 152 Liegenschaften 621 Mio. € bis ins Jahr 2013 einzunehmen. Im Jahr 2008 wurde dieses Ziel auf 146 Liegenschaften und geplante Einnahmen von 414 Mio. reduziert.[102]

Um die Liegenschaften nach wirtschaftlichen und marktorientierten Grundsätzen zu verkaufen, beauftragt die SIVEG Gutachten und Studien und führt Öffentlichkeitsarbeit in Standortgemeinden durch. Hierzu kooperiert sie mit der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), welche wiederum 45% der Anteile an der SIVBEG hält. Im Fall der erfolgreichen Veräußerung von Liegenschaften stehen der SIVBEG Provisionen und Erfolgshonorare zu, die Gesellschaft hat daher einen Anreiz, möglichst viele Liegenschaften zu hohen Preisen zu verkaufen.[103]

Das BMLVS erteilt der SIVBEG die Aufträge zur Liegenschaftsveräußerung, welche daraufhin in einem öffentlichen Bieterverfahren, im Einklang mit den Vorgaben der Europäischen Union, erfolgt. Da die SIVBEG im Auftrag des BMLVS handelt, ist sie den Akteuren des Bundes zuzurechnen. Genaue Informationen zum Verkaufsverfahren der SIVBEG in Kapitel 4.2.

[101] Patane (2014: 79)
[102] Rechnungshof (2010: 153f)
[103] Rechnungshof (2010: 155f)

4.1.3 Bundesländer

Den Bundesländern kommt in der Militärkonversion formal gesehen eine geringe Bedeutung zu. Die jeweiligen Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze sowie die weiteren sektoralen Landeskonzepte stellen den rechtlichen Rahmen dar. Abgesehen davon, treten die Länder aber formal nur als eventuelle Fördergeber sowie in beratender und kontrollierender Funktion in Erscheinung.

Informell zeigt sich, dass die Länder in der Umstrukturierung des Bundesheeres ein bedeutendes Mitsprachrecht eingeräumt bekommen. Obwohl militärische Angelegenheiten laut Artikel 10 des B-VG eindeutig Bundessache sind, wurden die Länder in den Reformprozess des Bundesheeres miteingebunden. Es ist naheliegend, dass kein Bundesland auf Standorte verzichten möchte, da diese auch regionalwirtschaftliche Bedeutung haben. Ein Hinweis auf die Bedeutung der Bundesländer ist, dass weiterhin jedes Bundesland ein eigenes Militärkommando hat.

Da sich diese Arbeit in weiterer Folge vorrangig auf die Stadt Wien bezieht, wird kaum explizit Bezug auf Belange der Bundesländer genommen. Schließlich füllt die Stadt Wien beide Rollen gemeinsam aus.

4.1.4 Gemeinden

Den Gemeinden kommt in Konversionsprozessen eine bedeutende Rolle zu. Gemäß Artikel 118 des B-VG haben die Gemeinden Planungshoheit im Rahmen der Vorgaben der Landesgesetze (eigener Wirkungsbereichs der Gemeinde). Sie können also durch die Bestimmungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festlegen, welche Nutzungen auf ehemaligen Militärstandorten künftig möglich sein sollen.

Während die Flächen noch unter militärischer Nutzung sind, haben die Gemeinden formell kaum Eingriffsmöglichkeiten, da die militärischen Bauten nicht nach dem Wiener Baurecht errichtet werden. Die Gemeinde kann zwar Flächenwidmungs- und Bebauungspläne festlegen, das Bundesheer muss sich allerdings in der Praxis nicht an diese halten, da sie keine Baugenehmigung nach der jeweiligen Bauordnung einholen muss.[104] Während zum Beispiel in Niederösterreich militärische Nutzungen im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht werden müssen, gibt es in Wien keine derartige Bestimmung.

Je nach aktueller Ausgangslage werden die betroffenen Gemeinden unterschiedliche Zielsetzungen für die Liegenschaften verfolgen. Gemeinsam ist ihnen jedenfalls, dass sie die Standorte bei geringen eigenen Kosten (Erschließung etc.) möglichst schnell in die

[104] Telefoninterview mit der Planungsauskunft Wien am 13. Juni 2014

angestrebte Neunutzung überführen wollen. Sie stehen daher vor der Herausforderung, die potenziellen Käufer der Standorte dazu zu bewegen, die von der Gemeinde gewünschten Entwicklungen umzusetzen.

Da die Stadt Wien Gemeinde und Bundesland zugleich ist, hat sie eine besonders starke Position. Während in anderen Bundesländern die Gemeinden nach den Vorgaben der Landesgesetzgebung handeln müssen, kann die Gemeinde Wien diese Gesetze selbst erlassen und hat somit einen besonders großen Handlungsspielraum.

4.1.5 Projektentwickler bzw. Investoren

Im Bieterverfahren der SIVBEG werden die Grundstücke im Regelfall an den Meistbieter verkauft. Diese sind im Regelfall private Projektentwickler/Investoren, welche auf dem Grundstück ein Projekt realisieren möchten. Den gewerblichen Investoren ist das Streben nach einem wirtschaftlichen Vorteil (Rendite) aus ihrer Investition gemein. In Österreich gibt es allerdings auch gemeinnützige Bauvereinigungen, welche nicht auf Gewinn orientiert sind. Ihre primäre Aufgabe besteht in der Schaffung von Wohnraum, die erzielten Renditen werden wieder für neue Projekte verwendet.

In deutscher Literatur wird zwischen drei Typen von Investoren unterschieden: Sogenannte „Service Developer" erbringen ihre Dienstleistung im Auftrag von anderen. „Trader Developer" handeln auf eigene Rechnung und verkaufen danach das fertige Projekt. „Investor Developer" handeln ebenfalls auf eigene Rechnung und bewirtschaften die Flächen nach Umsetzung selbst oder sind Selbstnutzer.[105]

4.1.6 Bürger und (Fach)Öffentlichkeit

Auch den Bürgern und der interessierten Öffentlichkeit kommt eine bedeutende Rolle zu. Ehemalige Militärstandorte sind oft unbekannt Areale, gewissermaßen „weiße Flecken" auf der Landkarte. Je nach lokaler Kultur der Information und Beteiligung von Bürgern, wird die Gemeinde diese von sich aus in das Projekt einbinden, bzw. werden die Bürger selbst ein Mitspracherecht fordern.

Die meisten siedlungsnahen Militärliegenschaften in Österreich werden nicht intensiv genutzt und stellen keine Lärm- oder sonstigen unmittelbar wahrnehmbaren Belastungen für die Nachbarn dar. Da neue Nutzungen dies ändern könnten, wäre es denkbar, dass die Anrainer den neuen Plänen vorerst oft ablehnend gegenüber stehen und im Extremfall Bürgerinitiativen gründen könnten, um dieser Ablehnung Gehör zu verschaffen.

[105] BMVBS (2013: 27f)

Eigentümer, Projektentwickler und Gemeinde sind daher gut beraten, die Bürger in den Transformationsprozess einzubeziehen, um für Akzeptanz des Projekts zu sorgen. Es hat sich auch gezeigt, dass das Einbinden von Bürgern die Qualität des Projektes positiv beeinflussen kann, da diese über relevantes lokales Wissen verfügen können.

In Wien gibt es immer noch kaum eine institutionalisierte Kultur der Bürgerbeteiligung. Im Rahmen der Erstellung von Flächenwidmungsplänen werden die Entwürfe aufgelegt und Stellungnahmen entgegengenommen, weitere Schritte sind nicht vorgesehen. Abgesehen davon finden die meisten Beteiligungsprozesse anlassbezogen statt. Mitunter werden auch Plebiszite abgehalten und die Ergebnisse als Zeichen der direkten Demokratie gefeiert. Unrühmliche Höhepunkte waren die Wiener Volksbefragungen 2010 und 2013, bei der Sachfragen ohne vorherige Diskussion zur Abstimmung gebracht wurden und der Verdacht nahe liegt, dass sie lediglich zu Wahlkampfzwecken missbraucht wurden.

Um eine gemeinsame Grundlage für Beteiligungsprozesse zu haben, hat die MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung 2012 das „Praxisbuch Partizipation" herausgegeben.[106] In diesem Praxisbuch werden Hilfestellungen gegeben, was bei Beteiligungsprozessen zu beachten ist. Die Erarbeitung von verbindlichen Leitlinien für Partizipationsprozesse ist bisher noch nicht erfolgt, wird im STEP 2025 aber zumindest angekündigt.[107]

4.2 Verkaufsverfahren der SIVBEG

Die SIVBEG führt die Kasernenverkäufe nach einem standardisierten Verfahren unter den Prämissen der Gleichbehandlung aller Bieter und maximaler Transparenz durch. Sie sind an die Vergaberichtlinien des Bundes gebunden, nach welchen Verkäufe von Bundesvermögen öffentlich auszuschreiben sind.[108]

Gemäß der Rahmenvereinbarung zwischen BMLVS und SIVBEG kann das BMLVS direkt an eine Gebietskörperschaft verkaufen, wenn diese öffentliches Interesse bekundet.[109] Es liegt an der Finanzprokuratur des Bundes zu prüfen, ob das öffentliche Interesse begründet ist. Wenn die Prüfung positiv verläuft, kann ein Verkauf zum Mindestverkaufspreis direkt an die jeweilige Gebietskörperschaft erfolgen.[110] DI Obersthauptmann Günther Klug räumt ein, dass hier ein Interessenskonflikt zwischen möglichst hohem Verkaufserlös einerseits und dem öffentlichen Interesse andererseits vorliegt.[111] Wenn kein öffentliches Interesse gemeldet wird, gibt das BMLVS den Verwertungsauftrag an die SIVBEG. Bei

[106] MA 18 (2012)
[107] MA 18 (2014: 18)
[108] APA-OTS (2012)
[109] Rechnungshof (2010: 159)
[110] APA-OTS (2012)
[111] Patane (2014: 23)

Liegenschaftsverkäufen mit einem prognostizierten Wert von über vier Millionen Euro muss das Parlament den Verkauf per Gesetz beschließen.

Laut Auskunft von DI Hannes Smolnik von der SIVBEG ist die Regelung zum Direktverkauf an Gemeinden derzeit so, dass nur in jenem Fall ein Direktverkauf ermöglicht wird, wenn rechtlich auch eine Enteignung möglich wäre. Das Salzburger Raumordnungsgesetz ermöglicht beispielsweise Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau, welche auch enteignet werden könnten. Diese könnten daher auch zum entsprechenden Wert verkauft werden. Da es in Wien allerdings (noch) keine entsprechenden Regelungen gibt, ist der Direktverkauf zum Zweck des geförderten Wohnbaus hier praktisch nicht möglich.[112]

Der Verkaufsprozess der SIVBEG läuft in folgenden Schritten ab:[113]

1) Grundlage der Tätigkeiten der SIVBEG ist ein **Verwertungsauftrag** des BMLVS.
2) Es folgt die **Kontaktaufnahme zu der** jeweiligen **Standortgemeinde**, in deren Rahmen die SIVBEG Vorschläge für die zivilen Nachnutzungsmöglichkeiten unterbreitet.
3) Zu jeder Liegenschaft werden die rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen **Rahmendaten** (z.B. Denkmalschutz, Kontamination, Liegenschaftsrecht) erhoben.
4) Im Rahmen der **Liegenschaftsentwicklung** lässt die SIVBEG Machbarkeitsstudien und Nachnutzungskonzepte erarbeiten.
5) Sachverständige erstellen Verkehrswertgutachten. Hierfür werden je nach Liegenschaft unterschiedliche Verfahren (z.B. Residual-, Ertrags-, Vergleichs-, und Sachwertverfahren) angewandt. Diese sind die Grundlage für die Festlegung des **Mindestverkaufspreises** durch ein Bewertungsteam mit Vertretern von BMLVS, BMF (Bundesministerium für Finanzen) und BIG.
6) Aufgrund der vorherigen Verfahrensschritte erstellt die SIVBEG ein **Verkaufsexposé**.
7) Es folgt die **Ausschreibung** zum Verkauf (Homepage der SIVBEG sowie Zeitungsinserate) und die Sammlung der Kaufangebote. Wenn es mehr als einen Kaufinteressenten gibt, werden alle zu einer gemeinsamen Verhandlungsrunde eingeladen und der Maximalpreis ermittelt.
8) Der Meistbieter hat daraufhin in der Regel drei Wochen Zeit, für die **Vertragsunterzeichnung**. Andernfalls kommt der Zweitbieter zum Zug.

[112] Telefonat mit DI Hannes Smolnik (SIVBEG) am 13. Juni 2014
[113] SIVBEG (2014b) und Telefonat mit DI Hannes Smolnik (SIVBEG) am 13. Juni 2014

4.3 Besonderheiten von Militärkonversionen

Die Konversion von Liegenschaften bringt besondere Herausforderungen mit sich. Die speziellen Herausforderungen unterscheiden sich je nach der Vornutzung. In diesem Kapitel wird dargestellt, welche Besonderheiten bei Militärkonversionen besonders häufig anzutreffen sind und welche Folgen dies für die beteiligten Akteure hat. Insbesondere wird auf Unterschiede zu anderen Formen der Konversion (Industrie- oder Bahnflächen) hingewiesen.

4.3.1 Denkmalschutz[114]

Nach dem ersten Denkmalschutzgesetz (DMSG) von 1923 waren alle Denkmäler im Eigentum von öffentlich-rechtlichen Körperschaften sowie von Fonds und Kirchen kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz (§2 DMSG). Diese Bestimmung wurde ursprünglich in Hinblick auf die zahlreichen Bauten der Monarchie erlassen, welche aufgrund von mangelnden personellen Ressourcen nicht einzeln auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft werden konnten, das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieser Bauten aber aufgrund der Eigentumsstruktur als gegeben angenommen wurde. Da in folgenden Jahrzehnten diese Bestimmung auch dazu führte, dass viele unbedeutende Neubauten per Vermutung unter Schutz gestellt waren, wurde das Gesetz im Jahr 2000 abgeändert. Die Unterschutzstellung per Vermutung galt nur noch zeitlich begrenzt, bis Ende 2009 musste das Bundesdenkmalamt (BDA) die relevanten Denkmäler per Verordnung unter Schutz stellen (§2a DMSG).

Denkmäler, auf die dies nicht zutrifft, können vom BDA trotzdem unter Schutz gestellt werden. In diesem Fall findet ein formelles Ermittlungsverfahren statt, in welchem die Eigentümer die Möglichkeit zur Stellungnahme erhalten. Wenn die Erhebungen des BDA ergeben, dass ein Denkmal schutzwürdig ist, erfolgt die Unterschutzstellung durch Bescheid (§§1 und 3 DMSG). Im Zuge des Ermittlungsverfahrens wird üblicherweise bereits genau dokumentiert, welche Eigenschaften des Denkmals erhöhter denkmalpflegerischer Aufmerksamkeit bedürfen.

Die genaue Schutzwürdigkeit von Denkmälern, die nach §2a unter Schutz stehen, kann entweder von Amt wegen oder auf Antrag des Eigentümers erhoben werden. Es folgt im Regelfall ein Ermittlungsverfahren wie oben beschrieben, welches entweder in der Unterschutzstellung durch Bescheid nach §§1 und 3 DMSG oder in der Aufhebung des Denkmalschutzes endet (negative Feststellung nach § 2 DMSG).

[114] Sofern sie sich nicht unmittelbar auf das Denkmalschutzgesetz beziehen, stammen alle inhaltlichen Informationen in diesem Kapitel aus einem Telefoninterview mit DI Oliver Schreiber (Bundesdenkmalamt) vom 22. Mai 2014

Unabhängig davon, welche Rechtsgrundlage der Schutz von Objekten hat, gelten für beide Fälle dieselben Schutzbestimmungen, welche im DMSG geregelt werden. Für Veränderungen oder die Zerstörung von Denkmälern ist eine Bewilligung des BDA einzuholen. Wenn ein Denkmal bedroht ist, kann das BDA einen Antrag bei der Bezirksverwaltungsbehörde einbringen, damit diese von Amts wegen die entsprechenden Maßnahmen verfügt.

Da militärische Liegenschaften immer im Eigentum des Bundes stehen, waren alle Kasernen bis Ende 2009 gemäß §2 DMSG unter Schutz gestellt. Die daraufhin erfolgte Verordnung umfasst zwar nicht mehr alle militärischen Liegenschaften, aber ein Großteil der (ehemaligen) Wiener Kasernen ist weiterhin geschützt. Da die Schutzbestimmungen mit einem zusätzlichen Aufwand bei Bauplanung und –ausführung verbunden sind, können diese einen Risikofaktor für potenzielle Investoren darstellen. Desto genauer die schutzwürdigen Elemente bekannt sind, desto besser kann der Investor planen.

In der Praxis der Militärkonversion arbeitet die SIVBEG eng mit dem BDA zusammen. Wenn denkmalgeschützte Gebäude verkauft werden sollen, findet in der Vorbereitungsphase eine gemeinsame Begehung der Objekte statt. Bei dieser Begehung werden jene Objekte identifiziert, die weiterhin für die Denkmalpflege relevant erscheinen. Für diese Objekte wird aufgelistet, welche Eigenschaften schutzwürdig sind, bzw. welche Verbesserungen oder Veränderungen möglich erscheinen. Das Protokoll dieser Begehung fügt die SIVBEG den Verkaufsunterlagen bei, damit sämtliche Kaufinteressenten über die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen Bescheid wissen.

Kaufinteressenten kontaktieren das BDA während des Verkaufsverfahrens oft auch direkt, um genauere Informationen zu erhalten. Schließlich wirken sich die Möglichkeiten der Umgestaltung (Können Balkone errichtet werden? Ist Fenstertausch möglich? Wie kann Barrierefreiheit hergestellt werden? Müssen historische Fassaden wiederhergestellt werden? usw.) direkt auf den Wert des Grundstückes aus. Im Sinne der Gleichbehandlung gibt das BDA allen Anfragern dieselben Informationen.

Nach erfolgtem Verkauf liegt es im eigenen Interesse der neuen Eigentümer, sich detailliert mit dem BDA abzustimmen. In der Regel finden mehrere Besprechungen statt, in welchen die Bauwerber ihre Ziele und Vorstellungen darlegen. Das BDA nimmt hierzu Stellung, damit die Detailplanungen in Einklang mit den Schutzbestimmungen erfolgen können. In einem Zwischenschritt findet auch die trilaterale Abstimmung zwischen MA 19 Architektur und Stadtgestaltung, der BDA und dem Investor statt. Wenn besondere technische oder bauliche Herausforderungen vorliegen, ist das BDA auch gerne behilflich, um kompetente

Firmen bzw. relevante Referenzprojekte zu nennen. Schließlich muss das BDA die Umsetzung der Einreichpläne bewilligen.

Es gibt in Wien gewisse Bauträger, die bereits viele Erfahrungen mit dem Umbau von denkmalgeschützten Gebäuden gemacht haben. Diese haben Kontakt zu kompetenten Firmen, die mit der Umsetzung von Bauprojekten unter diesen Voraussetzungen vertraut sind. Es ist daher nicht verwunderlich, dass beide denkmalgeschützte Kasernen, die in Wien bisher verkauft wurden, von demselben Bauträger erworben wurden (vgl. Kapitel 4.4).

Denkmalschutz kann auch bei Industriekonversionen ein Thema sein. Bei den Wiener Bahnkonversionsflächen war dies meist nicht der Fall, wodurch die Bahnhofshallen abgetragen werden konnten. Zudem wurden in diesem Kontext meist Flächen konvertiert, auf denen sich früher Gleisanlagen befunden hatten. Der Umgang mit geschützten Gebäuden ist also eine Besonderheit der Militärkonversion sowie in geringerem Ausmaß auch bei der Industriekonversion. Ein Vorteil für den Projektentwickler von denkmalgeschützten Gebäuden ist, dass für diese ein angemessener Mietzins verlangt werden kann, wenn der Eigentümer erhebliche Eigenmittel zu deren Erhaltung verwendet hat. Das kann zu einem Zielkonflikt zwischen der Erhaltung der historischen Bausubstanz und „leistbarem“ Wohnen führen.

4.3.2 Kontaminationen

Kontaminationen sind Verunreinigungen des Bodens der Liegenschaft aufgrund der vorangegangenen Nutzung. Bevor eine Neuentwicklung auf den betreffenden Liegenschaften stattfinden kann, müssen diese Kontaminationen im Regelfall entfernt werden. Sie stellen somit ein potenzielles Entwicklungshemmnis dar, da die Entfernung meist kostspielig ist.

In Deutschland erfolgt eine Unterscheidung der Kontaminationen auf Militärstandorten von Altlasten, Kampfmittel und weiteren Belastungen, welche keiner gesetzlichen Handlungsverpflichtung unterliegen (Gebäudeschadstoffe oder sonstige Grundstückskontaminationen).[115] Kampfmittel sind von dem Bundesheer vor der Räumung des Geländes prinzipiell auf eigene Kosten durchzuführen. Bei der Beseitigung von Altlasten hängt es in Österreich davon ab, ob eine Verunreinigung des Grundwassers vorliegt, die Bodennutzung massiv beeinflusst wird.[116]

Prinzipiell muss der Verursacher für die Beseitigung der Schäden aufkommen. In der österreichischen Praxis bedeutet das allerdings nicht, dass das BMLVS die Altlasten selbst

[115] BMVBS (2013: 39)
[116] Patane (2014: 57)

beseitigt. Stattdessen werden die Kosten der Altlastenbeseitigung üblicherweise vom Kaufpreis abgezogen. Es ist daher wichtig, das Ausmaß der Kontamination möglichst genau zu erheben, damit das Risiko des Käufers möglichst gering gehalten wird. Bei verbleibenden Unsicherheiten können auch Nachzahlungsklauseln im Kaufvertrag vereinbart werden.

Kontaminationen treten bei vielen Konversionsflächen auf, auch Bahn- und Industrieflächen müssen vor einer Neunutzung meist saniert werden. Der Vorteil bei Militärflächen ist, dass der ursprüngliche Verursacher meist relativ klar identifizierbar ist und somit auch die Kostenübernahme deutlich geregelt ist. Dies ist bei Industriekonversionen oft problematisch, da die eigentlichen Verursacher nicht mehr herangezogen werden können oder mit den entstehenden Kosten schlicht überfordert sind. Allerdings kann auch bei Militärflächen eine so starke Verschmutzung vorkommen, dass sie nicht rentabel veräußert werden können, sondern das Brachliegenlassen die beste ökonomische Alternative für das Bundesheer ist.[117]

Genauere Informationen zu den Möglichkeiten und technischen Herausforderungen der Altlastenbeseitigung im Kontext von Industrie- und Militärkonversion ist von Franco Patane (2014: 56ff) im Rahmen einer Diplomarbeit bereits ausführlich beschrieben worden, weswegen die interessierten Leser auf dessen Arbeit verwiesen werden.

4.4 Bisherige Kasernenverkäufe

Die Bundesheer Reformkommission um Dr. Helmut Zilk ging davon aus, dass bis zu 40 % der Liegenschaften des Bundesheers veräußerbar wären.[118] In der darauffolgenden „Dislokationsplanung“ wurde bestimmt, dass 140 Liegenschaften zu verkaufen wären. Zehn dieser Liegenschaften sollten in Wien verkauft werden.[119] Ziel der SIVBEG war es, bis ins Jahr 2013 146 Liegenschaften zu verkaufen. Dieses Ziel wurde vermutlich nicht erreicht, da bis Juli 2012 nur 113 Liegenschaften verkauft wurden und seither keine weiteren Verwertungsaufträge an die SIVBEG erteilt wurden.[120]

Die Gründe für die Verzögerungen liegen allerdings nicht unbedingt in Versäumnissen der SIVBEG begründet. Vielmehr bestehen innerhalb des BMLVS Meinungsverschiedenheiten hinsichtlich der Schaffung der Verwertungsvoraussetzungen und unklare Zeitangaben bezüglich des militärischen Nutzungsendes. Beispielsweise stoppte ein Mitarbeiter des BMLVS die Verwertungsaufträge an die SIVBEG, da er es für sinnvoller erachtete, die

[117] Patane (2014: 56)
[118] BMLVS (2004: 56)
[119] BMLVS (2005: 103ff)
[120] Rechnungshof (2013: 278f)

Verkäufe durch das BMLVS selbst durchzuführen.[121] Weitere dokumentierte Gründe für Verwertungsprobleme umfassten: Denkmalschutz, Verkehrskonzepte, Flächenwidmung, Kontamination, Rechtsfragen, Naturschutz und Ersatzbauten.[122]

Die unklare Haltung des BMLVS zieht sich durch die vergangenen zehn Jahre der Liegenschaftsverkäufe. In seinen Prüfberichten kritisiert der Rechnungshof mehrfach, dass das BMLVS Verwertungsaufträge zuerst erteilt und später wieder zurückgezogen hatte.[123] Obwohl in dem Bericht zur Realisierung der Bundesheerreform deutlich die Liegenschaften genannt werden, welche veräußert werden sollten, scheint das BMLVS nicht auf Basis dieser Entscheidung zu handeln.

In Wien wurden bis Ende 2013 fünf Liegenschaften verkauft und damit ein Erlös von 20,5 Mio. € erzielt (siehe Tabelle 2). Der Verkauf von weiteren fünf Liegenschaften war zu diesem Zeitpunkt bereits beauftragt. Die verkauften Flächen waren oft relativ klein. Ein Einzelgebäude wird nun von einer Religionsgemeinschaft genutzt, eine andere Fläche wurde von einem benachbarten Möbelhaus als Erweiterungsfläche angekauft.[124]

Drei Flächen wurden zu Wohnbauzwecken verkauft. Die Teilflächen der Van-Swieten-Kaserne sollen gemeinsam mit der nördlich liegenden Liegenschaft entwickelt werden (siehe Kapitel 3.2.12). Der Verkauf mit dem größten Erlös war jener der Marine Kaserne Tegetthoff an der Grenze zu Klosterneuburg. Ein gemeinnütziger Bauträger wird dort frei finanzierte Wohnungen am Wasser errichten.[125] Derselbe Bauträger hat auch die Teilfläche der Biedermann-Huth-Raschke Kaserne erworben und wird dort ebenfalls frei finanzierte Wohnungen errichten.

	Mindestkaufpreis	Erlös	Käufer
Amtsgebäude Breitenseerstraße	0,89 Mio. €	1,03 Mio. €	Selbstnutzer
Teilfläche Arsenal	3,93 Mio. €	4,4 Mio. €	Selbstnutzer
Teilfläche Van-Swieten-Kaserne	0,68 Mio. €	0,68 Mio. €	Investor
Teilfläche Van-Swieten-Kaserne	0,13 Mio. €	0,13 Mio. €	Privatperson
Marine Kaserne Tegetthoff	9,34 Mio. €	14,2 Mio. €	Investor
Teilfläche Biedermann-Huth-Raschke Kaserne	7,18 Mio. €	~13 Mio. €	Investor

[121] Rechnungshof (2013: 278f)
[122] Rechnungshof (2010: 179)
[123] Rechnungshof (2010, 2013)
[124] APA-OTS (2012)
[125] ÖSW (2013)

Tabelle 2: Kasernenverkäufe in Wien seit 2005;
Quellen: APA-OTS (2012), ÖSW (2014) und Telefonat SIVBEG am 13. Juni 2014

Ein Beispiel für einen misslungenen Versuch eine Liegenschaft zu verkaufen, stellt die Liegenschaft in der Breitenseer Straße 116 dar. Das BMLVS beauftragte die SIVBEG mit der Erstellung eines Verwertungsvorschlages sowie in weiterer Folge mit dem Verkauf einer Teilfläche der Liegenschaft auf welcher ein Bestandsmieter vorhanden war. Nachdem sich herausgestellt hatte, dass die Absiedlung des Bestandsmieters teurer wäre, als die zu erwartenden Einnahmen des Verkaufs, stellte die SIVBEG ihre Bemühungen ein.

Auch in einem anderen Fall musste die SIVBEG einen bereits ausgeschriebenen Verkaufsprozess stoppen. Die Biedermann-Huth-Raschke Kaserne war bereits zum Verkauf ausgeschrieben, als das BMLVS den Verkauf wieder stoppen ließ, da das BMUKK Eigenbedarf für eine Schule angemeldet hatte. Dieser Bedarf war zwar bereits zuvor bekannt gewesen, doch es war unklar, auf welchem Standort die Schule errichtet werden sollte. Mittlerweile wurde die Fläche der Biedermann-Huth-Raschke Kaserne geteilt und erneut zum Verkauf ausgeschrieben (siehe Kapitel 3.2.9).

Zu einem bedeutenden Konflikt zwischen Stadt Wien und BMLVS kam es schließlich bei dem gescheiterten Verkauf einer Teilfläche des Kommandogebäude General Körner (siehe Kapitel 3.2.8). 2008 beauftragte das BMLVS die SIVBEG mit einem Verkauf der unbebauten Teile der Liegenschaft. Diese nahm daraufhin Kontakt mit der MA 21 auf, welche für die Flächenwidmung und Stadtplanung zuständig ist. An den folgenden Gesprächen nahm auch der Wohnfonds Wien teil und strebte einen Direktverkauf an. Die SIVBEG erkannte das Interesse an gefördertem Wohnbau jedoch nicht als öffentliches Interesse an, da insbesondere der vorgeschlagene Kaufpreis unter dem ermittelten Verkehrswert der Liegenschaft lag. Es kam schließlich zu keiner Einigung, wonach die MA 21 einen neuen Entwurf für den Flächenwidmungsplan erstellte, der 2012 vom Gemeinderat beschlossen wurde. In diesem ist die Fläche mit der Zweckbestimmung „Landesverteidigung“ versehen, was die Fläche für andere Interessenten de facto nicht nutzbar macht, da dort errichtete Bauwerke nur der Landesverteidigung dienen dürfen.

4.5 Kritik

An der zuvor beschriebenen Praxis der Liegenschaftsverkäufe im Rahmen der Umstrukturierung des Bundesheeres wurde vielfach Kritik geübt. Einerseits wurde oftmals die Reform des österreichischen Bundesheeres an sich kritisiert. Da diese nur am Rande mit der vorliegenden Arbeit zu tun hat, werden an dieser Stelle nur demonstrativ die Hauptkritikpunkte von Kyrer und Populorum (2013: 75ff) aufgezählt:

- Die Reform konnte aufgrund von fehlenden budgetären Mitteln nicht umgesetzt werden.
- Durch die fehlende Einbindung der Mitarbeiter des Bundesheeres, wurden die Reformziele innerhalb der Organisation nicht anerkannt und daher deren Umsetzung nicht unterstützt bzw. teilweise sogar bewusst behindert.
- Es fehlt das politische Bekenntnis zu der Reform, bereits wenige Jahre nach Vorstellung des Berichts wurden deren Inhalte hinterfragt.
- Spätestens seit der Volksbefragung zur Wehrpflicht 2013 gilt: „Vor der Reform ist nach der Reform".

Die zweite Art der Kritik bezieht sich auf die Verkaufsverfahren der SIVBEG. Hierzu erstellte der Rechnungshof im Jahr 2010 einen Prüfbericht, in welchem folgende Hauptkritikpunkte geäußert wurden:[126]

- Die Gründung der SIVBEG war unwirtschaftlich, da mit der BIG bereits eine staatliche Immobiliengesellschaft existiert und die SIVBEG in weiterer Folge ohnehin auf Ressourcen der BIG zurückgreifen musste.
- Die mangelnde Weiterentwicklung des Unternehmenskonzeptes, obwohl die Unternehmensziele nicht erreicht wurden.
- Die fehlende Erarbeitung von Entwicklungsvarianten für Liegenschaften, wodurch es zu Verzögerungen im Verkaufsverfahren kam sowie der fehlende systematische Lösungsansatz, welcher eine bestmögliche Verwertung der Liegenschaften sicherstellen würde.
- Die Vergabepraxis von Gutachten sowie die interne Personal- und Provisionsstruktur.
- Die mangelnde Klärung der verkaufsrelevanten Sachverhalte durch das BMLVS vor Erteilung der Verwertungsaufträge.

Im Jahr 2013 erstellte der Rechnungshof eine Follow-Up-Überprüfung[127], um die Umsetzung der Empfehlungen zu beurteilen. Von Seiten des BMLVS wurden von fünf überprüften Empfehlungen lediglich eine umgesetzt, zwei teilweise und zwei nicht umgesetzt. Von vierzehn überprüften Empfehlungen setzte die SIVBEG die Hälfte um und die andere Hälfte nur teilweise um. Neuerliche Kritik wurde vor allem daran geübt, dass die Zweckmäßigkeit der SIVBEG nicht geprüft wurde. Die Entscheidung des BMLVS und der BIG, die SIVBEG weiterzuführen war ohne dokumentierten Überlegungen und Untersuchungen nicht nachvollziehbar.

[126] Rechnungshof (2010)
[127] Rechnungshof (2013)

Die Ziele bezüglich Verkaufserlöse und Zeitplan der SIVBEG wurden deutlich verfehlt, weshalb der Rechnungshof erneut zu bedenken gab, dass die Aufrechterhaltung der SIVBEG bis zum Ende der Verwertungsprozesse relativ hohe Kosten verursachen würde. Auch die durch das BMLVS hervorgerufenen Verzögerungen im Verkaufsprozess wurden erneut kritisiert, da so vermeidbare Kosten entstanden. Ein weiterer Kritikpunkt waren die Gespräche mit dem Wohnfonds Wien als Kaufinteressent vor Beginn des offiziellen Verkaufsverfahrens des Kommandogebäude General Körner, da damit eine Bieterungleichbehandlung stattgefunden hätte.

Eine dritte Art der Kritik möchte der Autor an dieser Stelle selbst üben. Aus den zuvor genannten Beispielen geht hervor, dass die Kooperation zwischen Bund und Stadt Wien bei den Konversionsprojekten nicht friktionsfrei verläuft. Aufgrund der fehlenden Einigung wurde beim Kommandogebäude General Körner der Status Quo im Flächenwidmungsplan festgeschrieben, obwohl das Grundstück an sich für neue Wohnnutzung sehr gut geeignet wäre (vgl. Kapitel 3.2.8).

Der Bund als Grundeigentümer ist primär an der Erzielung eines hohen Verkaufspreises interessiert, ohne stadtplanerische Überlegungen zu berücksichtigen. Auch die Prüfungen des Rechnungshofes zielen nur darauf ab, welche Verkaufserlöse lukriert wurden. Die Frage, ob bei einer besseren Kooperation zwischen Bund und Gemeinde ein gesamtgesellschaftlicher Mehrwert erzielt werden hätte können, wird indessen nicht behandelt. Im Sinne der bestmöglichen Allokation der öffentlichen Ressourcen (zu welchen in diesem Fall eben auch Grundstücke zählen), ist eine Unternutzung auf diesen Flächen ineffektiv. An Stelle von neuen Stadtquartieren, die von vielen Menschen genutzt werden können, bleiben weiterhin Flächen in guten Lagen unzugänglich, während in Wien dringend Wohnraum benötigt wird und die Mieten steigen.

Da militärische Liegenschaften in Bundesbesitz sind, würden sie auch die Möglichkeit bieten, darin geförderte Wohnbauten zu errichten. Durch die Maxime des BMLVS bzw. der SIVBEG, Flächen nur an den Meistbietenden zu verkaufen, ist es allerdings de facto nicht möglich auf Konversionsflächen geförderten Wohnbau zu errichten, da sich die Stadt Wien selbst Preisobergrenzen für Grundstückankäufe im geförderten Wohnbau gesetzt hat. Beispielsweise fordert die Interessensvereinigung der gemeinnützigen Bauvereinigungen, Grundstücke im Besitz der öffentlichen Hand mit einer angemessenen Preisobergrenze für den geförderten Wohnbau zu reservieren.[128]

[128] GBV (2014: 10)

Die grundlegende Frage, ob der Staat in den Wohnungsmarkt eingreifen soll, wurde bereits in Kapitel 2.2.2 diskutiert und soll an dieser Stelle nicht näher behandelt werden. Unter der Voraussetzung, dass es gesellschaftlicher und politischer Konsens ist, dass niedrige Mieten erwünscht sind, wären Konversionsflächen im Bundesbesitz allerdings eine gute Gelegenheit, um dieses Ziel zu erfüllen. Diese volkswirtschaftlich und strukturpolitisch relevante Frage wurde allerdings bislang kaum beachtet. Auch in den Prüfberichten des Rechnungshofes wurde auf diese Frage keinerlei Bezug genommen, sondern strikt die unmittelbar ersichtlichen fiskalen Aspekte geprüft. Auch wenn der Bund in seiner Rolle als Eigentümer nicht für die zivile Nachnutzung der Grundstücke verantwortlich ist, sollte ihm diese auf Grund seiner sozial- und gesellschaftspolitischen Aufgaben dennoch nicht gleichgültig sein.

4.6 Ausblick & Herausforderungen

Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, gibt es in Wien derzeit Militärareale im Ausmaß von fast 95 Hektar. Klarerweise wird das Bundesheer auch zukünftig Flächen in Wien benötigen und nicht alle Liegenschaften werden für Wohnraum geeignet sein. Dennoch ist das Potenzial dieser Flächen augenscheinlich.

Dass dieses Potenzial erkannt wurde, zeigt sich auch im Programm der Bundesregierung von 2013. Dort findet sich unter dem Titel „Leistbares Wohnen“ eine deutliche Absichtserklärung: „Nutzung von Kasernenverkäufen für den Zweck der leistbaren Wohnraumschaffung, Reservierung eines bestimmten Anteils der Kasernenflächen für geförderte Wohnungen sowie Einräumung eines Vorkaufsrechts für den geförderten Wohnbau“ (BKA, 2013: 60). Die Umsetzung der Maßnahme lässt jedoch bisher auf sich warten. Zwar wurde eine Reformgruppe eingesetzt, doch hat diese bisher keine Ergebnisse erzielen können. Eine Umsetzung etwaiger Maßnahmen ist ohnehin erst 2015 zu erwarten.[129]

Auch innerhalb der Stadt Wien gibt es Bestrebungen, die Kasernenareale für Wohnbau zu nutzen. So bekräftigen diverse Stadtpolitiker in Medienartikeln, großes Interesse an den Militärstandorten zu haben.[130] Auch bei der Präsentation des STEP 2025 erklärte Planungsstadträtin und Vizebürgermeisterin Maria Vasillakou, dass die benötigten Wohnungen der nächsten Jahre insbesondere auf innerstädtischen Brachflächen realisiert

[129] Format (31.3.2014)
[130] Der Standard (8.7.2011), Die Presse (11.5.2009 & 6.4.2013), Die Krone (27.1.2014), Kurier (21.9.2012)

werden sollen, wobei die Militärstandorte explizit erwähnt wurden.[131] In der Tradition des „roten Wien“ wird weiterhin angestrebt, vor allem geförderte Wohnungen zu errichten.

Bisher hatte die Stadt Wien jedoch manchmal Schwierigkeiten, Flächen für geförderten Wohnbau zu mobilisieren. Der Wohnfonds Wien war zwar gewillt, entsprechende Gründe zu erwerben, ist hierbei jedoch immer vom Willen des jeweiligen Eigentümers abhängig. Dies soll mit einer geplanten Bauordnungsnovelle durch die neue Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ erleichtert werden. Auf Flächen mit dieser Widmung sind nur Wohnbauten erlaubt, die wegen der Wohnungsgröße und des energetischen Standards förderbar wären.[132] So sollen die Grundstückbesitzer größere Anreize haben, die Wohnbauförderung entweder selbst in Anspruch zu nehmen, oder ihre Grundstücke an den Wohnfonds zu veräußern. Die Bundesregierung unterstützt diese Neuerung und hat in ihrem Regierungsübereinkommen angegeben, dass die Maßnahme im B-VG abgesichert werden soll.[133]

Des Weiteren sollen Baulandwidmungen künftig auch befristet erfolgen können. Dies soll das „Horten“ von Bauland verhindern und sicherstellen, dass die Baulandreserven mobilisiert werden. Schließlich würde die Rückwidmung den erzielbaren Kaufpreis des Grundstückes verringern, weshalb Eigentümer bestrebt sein werden entweder selbst zu bauen, oder die Liegenschaft rechtzeitig zu veräußern. Auch bei Militärflächen könnte eine befristete Widmung ein Anreiz für das Bundesheer sein, die Liegenschaft möglichst rasch zu veräußern . Im neuen Stadtentwicklungsplan STEP 2025 werden überdies weitere Maßnahmen zur Bodenmobilisierung angekündigt, welche Grundstücksspekulation unterbinden sollen.[134]

Eine weitere wichtige Neuerung, welche im Rahmen der Bauordnungsnovelle erfolgen soll, ist die Einführung von städtebaulichen Verträgen in Wien. Diese ermöglichen es der Stadt, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern abzuschließen, in welchen sich diese verpflichten, gewisse Infrastrukturen auf ihre Kosten herzustellen. So möchte die Stadt die privaten Akteure an ihren Folgeinfrastrukturkosten beteiligen. Diese Art von Verträgen ist in Deutschland bereits seit geraumer Zeit üblich (vgl. Kapitel 5.4.2).

Die zuvor erwähnten Inhalte des Regierungsübereinkommens des Bundes sowie die geplanten Neuerungen in der Wiener Bauordnung machen deutlich, dass es in Zukunft zu Kooperationen zwischen Bund und Stadt Wien im Bereich der Kasernenkonversionen

[131] Präsentation „Wien wohin? Stadt entwickeln“ am 23. April 2014 im Theater Odeon
[132] MA 52 (2014)
[133] BKA (2013: 60)
[134] MA 18 (2014: 39f)

kommen könnte. Wie solche Kooperationen aussehen sollten, damit möglichst alle Beteiligten davon profitieren, kann anhand eines breiten Erfahrungsschatzes aus Deutschland gezeigt werden. Dort ist die Konversion von Militärliegenschaften bereits seit fast einem Vierteljahrhundert ein großes Thema und es liegen bereits viele Erfahrungswerte vor. Im folgenden Kapitel wird daher die Militärkonversion in Deutschland genauer betrachtet, um Rückschlüsse auf die anstehenden Aufgaben in Wien zu ziehen.

5 MILITÄRKONVERSION IN DEUTSCHLAND

In diesem Kapitel werden die deutschen Erfahrungen mit der Konversion von Militärflächen aus dem letzten Vierteljahrhundert beschrieben. Das Ziel dieses Kapitels ist es, einerseits besondere Herausforderungen der Militärkonversion aufzuzeigen und andererseits auch zu präsentieren, wie diese in Deutschland gelöst wurden. In Kapitel 6 erfolgt schließlich die Übertragung auf den österreichischen und insbesondere den Wiener Kontext.

5.1 Historische Rahmenbedingungen der Konversion

Anfang der 90er Jahre veränderten sich die politischen Rahmenbedingungen und Kräfteverhältnisse in Europa drastisch. Mit dem Fall der Berliner Mauer, der Wiedervereinigung Deutschlands und der Auflösung des Warschauer Pakts im Zuge der sowjetischen Perestroika war das Bedrohungsszenario des „Kalten Krieges", welches zuvor die Verteidigungsdoktrinen der europäischen Länder geprägt hatte, plötzlich weggefallen. Die Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte zog aus der damaligen DDR ab, parallel dazu fand auch ein umfangreicher Truppenabbau der NATO-Streitkräfte statt.[135]

Zeitpunkt der Bekanntgabe	Grundlage der Umstrukturierung	Veränderung
1990	2+4 Vertrag	Truppenreduzierung auf 370.000 Soldaten
1994	„Konzeptionelle Leitlinien zur Bundeswehrplanung"	Truppenreduzierung auf 335.000 Soldaten und 3.000 Wehrübungsplätze
2000	Empfehlungen der Kommission „Gemeinsame Sicherheit und Zukunft der Bundeswehr"	Truppenreduzierung auf 285.000 Soldaten und Abbau der Zivilbeschäftigten
2004	Stationierungskonzept der Bundeswehr	Truppenreduzierung auf 252.000 Soldaten, Reduzierung der Zivilbeschäftigten auf 75.000, Reduzierung auf 392 Bundeswehr-Standorte
2011	Stationierungskonzept der Bundeswehr	Truppenreduzierung auf 185.000 Soldaten, Reduzierung der Zivilbeschäftigten auf 55.000

Abbildung 35: Truppenreduktionen der Deutschen Bundeswehr nach der Wiedervereinigung; Quelle: BMVBS (2013: 8)

Innerhalb verhältnismäßig kurzer Zeit fand in Deutschland eine bedeutende Abrüstung statt: Ca. 700.000 ausländische Soldaten wurden aus Deutschland abgezogen, parallel dazu wurde auch die Deutsche Bundeswehr von 670.000 auf 370.000 Soldaten verkleinert. Weitere schrittweise Truppenreduktionen wegen des veränderten Bedrohungsszenarios (vgl. Abbildung 35) führten dazu, dass die deutsche Bundeswehr künftig nur noch 185.000 Soldaten umfassen soll. Durch diesen Truppenabbau werden viele militärische Areale nicht

[135] Hardt(1996: 1)

mehr benötigt. Alleine bis zum Jahr 2000 wurden Flächen im Ausmaß von 386.000 ha frei und standen somit für Konversion zur Verfügung. Nach 2000 kamen weitere 75.000 ha an Konversionsflächen hinzu.[136] Zusätzlich werden bis 2020 durch weitere Flächenrückgaben der amerikanischen und britischen Gaststreitkräfte Konversionsflächen im Ausmaß von ca. 22.500 ha hinzukommen.[137]

Die betroffenen Kommunen wurden hierdurch oft vor eine große Herausforderung gestellt. Flächen, die der kommunalen Planung bislang entzogen waren, mussten plötzlich neu gestaltet werden. Insbesondere in ländlichen Gebieten bedeutete die Schließung von militärischen Einrichtungen den Verlust von Arbeitsplätzen und negative wirtschaftliche Auswirkungen. Der Fokus der Umnutzung lag daher oft auf der Generierung von neuen Arbeitsplätzen. Viele Städte kämpften zu dieser Zeit bereits mit Abwanderungstendenzen, wodurch die Transformation zu Wohnstandorten aufgrund der geringen Nachfrage schwierig war. Dennoch wurde ein Großteil der verfügbaren Kasernen und Wohngebäude im Zuge der Konversion für Wohnzwecke weiterverwendet.[138] Große Flächen wie Flugplätze oder Truppenübungsplätze wurden hingegen oft zu Natur- und Landschaftsflächen umgenutzt.[139]

5.2 Akteure

5.2.1 Bundesrepublik Deutschland

Die deutschen Bundeswehrareale stehen nicht mehr im unmittelbaren Eigentum der Bundesrepublik, sondern wurden mit 1. Jänner 2013 auf die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übertragen. Seitdem hat das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) für die Nutzung der Liegenschaft Miete zu zahlen.[140] Durch das bundesweite Baugesetzbuch setzt der Bund auch die rechtlichen Rahmenbedingungen der Konversion, da darin die Instrumente des Städtebaus geregelt werden.

Der Bund möchte primär einen hohen Ertrag für die jeweiligen Liegenschaften erzielen. Vor allem in der Anfangsphase der deutschen Konversionsprozesse zeigte der Bund kaum Interesse daran, welche zivilen Folgenutzungen auf den jeweiligen Flächen realisiert wurden. Dies hat sich jedoch schrittweise gewandelt und der Bund nimmt seine gesellschaftspolitische Aufgabe nun stärker wahr. Der Anfang wurde durch Verbilligungsgrundsätze gemacht, welche den Verkauf der Grundstücke zu einem

[136] Koch (2012: 9)
[137] BMVBS (2013: 9)
[138] Weith & Zimmermann (2001: 108)
[139] Land Brandenburg (2007: 10)
[140] BMVBS (2013: 4f)

niedrigeren Preis als dem Verkehrswert ermöglichten (siehe Kapitel 5.3.2).[141] Große Anstrengungen wurden unternommen, um gemeinsam mit den Kommunen geeignete Nachnutzungen zu finden (siehe Kapitel 5.3.3). Dennoch besteht für den Bund immer ein Zielkonflikt zwischen dem möglichst hohen Ertrag aus der jeweiligen Liegenschaft und der gesamtgesellschaftlich besten Nachnutzung.

5.2.2 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)

Die BImA wurde 2005 als Nachfolgerin der Bundesvermögensverwaltung sowie der einzelnen Abteilungen in den Oberfinanzdirektionen der Bundesländer gegründet. Sie verwaltet die Liegenschaften des Bundes nach wirtschaftlichen Prinzipien und veräußert nicht mehr benötigte Liegenschaften. Nach § 63 Abs. 3 der Bundeshaushaltsordnung darf die BImA Grundstücke nur zu ihrem vollen Verkehrswert veräußern. Im Bedarfsfall beteiligt sich die BImA an konzeptionellen und investiven Maßnahmen, um die jeweiligen Liegenschaften baureif zu machen. Die BImA ist an einer zügigen Veräußerung der Liegenschaften interessiert und möchte einen möglichst hohen Erlös erzielen.[142]

Die BImA ist somit das deutsche Pendant zur österreichischen BIG. Während in Österreich mit der SIVBEG jedoch eine eigene Gesellschaft zur Veräußerung der Militärliegenschaften gegründet wurde, übernimmt in Deutschland die BImA diese Aufgabe.

5.2.3 Bundesländer

Wie bereits zuvor erwähnt, haben die deutschen Bundesländer keine eigenen Raumplanungsgesetze. Sie können in ihren jeweiligen Landesentwicklungsplänen allerdings Grundsätze vorgeben, welchen die untergeordneten Ebenen nicht widersprechen dürfen, solange deren Belange bei der Aufstellung der Regelungen auf Landesebene berücksichtigt wurden (Gegenstromprinzip).[143]

Da die Militärstandorte räumlich ungleich verteilt waren, gab es Bundesländer, die besonders oft von Konversionsprozessen betroffen waren. Diese haben häufig eigene Informations- und Beratungsstellen aufgebaut, um ihren Kommunen Hilfestellungen zu geben. Oft haben Länder durch finanzielle Unterstützungsprogramme zum Gelingen von Konversionsprojekten beigetragen. In einzelnen Fällen waren die Länder auch direkt in die Liegenschaftsentwicklung eingebunden.[144]

[141] Steinebach & Jacob (1997: 19f)
[142] BMVBS (2013: 27)
[143] Albers & Wékel (2008: 93)
[144] BMVBS (2013: 28)

In den deutschen Bundesländern wurden die Konversionsaufgaben oft unterschiedlich interpretiert. Gemeinsam hatten die Herangehensweisen jedenfalls immer, dass die Länder sich entscheidend in die Ermittlung, Bewertung und Bewältigung von Altlasten einbrachten sowie Unterstützungen zur Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur boten. Die Kernaufgaben der Länder liegen in der Überwachung der kommunalen Tätigkeiten durch Fachbehörden (Wasser-, Abfall-, Altlasten-, Boden- und Naturschutzrecht), der Unterstützung der Gemeinden durch Beratung, sowie finanzielle und strukturelle Beihilfen.[145]

5.2.4 Gemeinden

Den Kommunen kommt im Konversionsprozess die Hauptrolle zu. Ähnlich wie in Österreich können sie die kommunale Planungshoheit für sich beanspruchen. Dies gilt jedoch nicht für militärische Liegenschaften, da das BauGB entsprechende Ausnahmen vorsieht. Militärische Liegenschaften sind somit von der kommunalen Planung ausgenommen, erst mit der Aufgabe der militärischen Nutzung können die Kommunen ihre Planungshoheit erneut geltend machen. Bei Konversionsprozessen muss die Gemeinde möglichst rasch Überlegungen anstellen, welche Nachnutzungen sie für die Liegenschaften anstrebt und welche Instrumente des Städtebaus (siehe Kapitel 5.4) sie hierfür verwenden möchte. Die Gemeinde ist der Hauptakteur, welcher die notwendigen Abläufe des Konversionsprozesses steuern muss.[146]

Abgesehen von den mit der Planung verbundenen Erschließungs- und (weiteren) Infrastrukturmaßnahmen, kann die Gemeinde auch selbst Bautätigkeiten (z.B. für kommunalen Wohnungsbau oder soziale Infrastruktur) auf den jeweiligen Liegenschaften anstreben. In diesem Fall muss die Gemeinde selbst am Bodenmarkt aktiv werden und die Flächen ankaufen. Hierfür kann sie entweder von den Vorkaufsrechten gemäß dem BauGB (siehe Kapitel 5.4.4) Gebrauch machen oder die Fläche von der BImA erwerben.

Seit 2012 haben deutsche Gemeinden ein Erstzugriffsrecht auf ehemals von der Bundeswehr oder von Gaststreitkräften genutzte Liegenschaften. Hierfür muss die Kommune das Grundstück unmittelbar für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben verwenden. Dazu zählen insbesondere die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Wohnungsfürsorge oder weitere Maßnahmen zur strukturellen Entwicklung. Die konkrete Bewertung des Projekts wird von Fall zu Fall

[145] Steinebach & Jacob (1997: 17f)
[146] Steinebach & Jacob (1997: 15)

entschieden. Die Gemeinde muss jedenfalls eine verbindliche Erklärung zur beabsichtigten Nutzung unterzeichnen.[147]

5.2.5 Projektentwickler bzw. Investoren

Falls die Kommune beschließt, nicht selbst als Bauträger in Erscheinung zu treten, werden im Normalfall private Akteure gesucht werden, die die jeweilige Nutzungsvorstellung der Kommune umsetzen möchten. Diese privaten Akteure streben einen wirtschaftlichen Gewinn aus ihrer Tätigkeit an, ihre Herstellungs- und Modernisierungsinvestitionen sollen eine möglichst hohe Rendite erbringen.[148]

Die Investoren können in jene drei Typen unterschieden werden, welche bereits in Kapitel 4.1.5 beschrieben wurden. In Deutschland treten am häufigsten Trader Developer und Investor Developer auf. Durch die städtebaulichen Verträge haben die deutschen Kommunen größere Möglichkeiten, verbindliche Vereinbarungen mit den Investoren zu treffen. So können die privaten Akteure auch originär kommunale Aufgaben wie Erschließung, Baureifmachung etc. übernehmen.

5.2.6 Bürger und (Fach)Öffentlichkeit

In Deutschland ist die frühe Information und Einbindung der Bürger in Konversionsprozessen üblich. Die BImA strebt eine gute Öffentlichkeitsarbeit an und informiert transparent über die jeweiligen Konversionsprojekte. Die Informationen richten sich sowohl an interessierte Bürger, als auch an potentielle Investoren. Einerseits soll bei den Einwohnern ein Bewusstsein für die Bedeutung der Konversion für die Kommune geschaffen werden. Andererseits soll die Aufmerksamkeit für das entstehende Projekt dazu führen, potentielle Investoren und Nachfrager zu finden. Hierfür werden die Auftritte der BImA und der Kommunen meistens abgestimmt.[149]

Wenn die jeweilige Kommune noch keine konkrete Nachnutzung beschlossen hat, werden häufig Veranstaltungen mit Bürger abgehalten, bei denen Nachnutzungsideen gesammelt werden. Oft beziehen sich diese Verfahren nicht nur auf die Konversionsfläche selbst, sondern schließen größere Überlegungen zur Stadtentwicklung mit ein. So sollen einerseits neue Ideen generiert werden und andererseits eine höhere Akzeptanz für die künftige Nachnutzung geschaffen werden.

[147] BMVBS (2013: 84)
[148] Steinebach & Jacob (1997: 21f)
[149] BMVBS (2013: 74ff)

5.3 Der Konversionsprozess

5.3.1 Ablauf des Konversionsprozess

Diederichs (1996: 30ff) gliedert den Ablauf von städtebaulichen Projekten in fünf Phasen: Zuerst erfolgt die **Projektinitiierung** z.B. durch Rahmenplanungen der Gemeinde, politischen Impulsen oder dem Veräußerungswillen eines Grundstückseigentümers. In der folgenden **Projektvorbereitung** werden Zielsetzungen erarbeitet, Entwicklungspartner gesucht und die Entwicklungsstrategie konzipiert. Wenn diese Inhalte geklärt sind, fällt der **Projektbeschluss**, in welchem die zuvor erarbeiteten Inhalte formalisiert und als politischer Wille ausgedrückt werden. Nun kann die **Projektdurchführung** starten, welche die baulichen Maßnahmen sowie die Vermarktung des Grundstückes umfasst. Schließlich kommt es zum **Projektabschluss** und gegebenenfalls zur Auflösung von etwaigen Projektgesellschaften, die speziell für dieses Projekt gegründet wurden.

Im Gegensatz dazu unterscheidet der deutsche Praxisratgeber Militärkonversion (BMVBS, 2013: 22ff) nur drei Phasen. Da diese sich spezifisch auf Konversionsprozesse beziehen, orientieren sie sich nicht so sehr an den städtebaulichen Projektphasen, sondern an jenen Zeitpunkten, die speziell für Konversionsprojekte relevant sind:

Zwischen der Absichtserklärung zur Aufgabe der militärischen Nutzung und der tatsächlichen Rückgabe an die BImA liegt die **Orientierungsphase**. Sie beinhaltet die Projektinitiierung, welche in diesem Fall durch den absehbaren Grundstücksverkauf erfolgt sowie die Projektvorbereitung. Diese Phase kann unterschiedlich lang dauern, umfasst aber meistens mehrere Jahre. Soweit es möglich ist, versuchen in dieser Phase die Eigentümer bereits die Eigenschaften der Liegenschaft zu erheben und eine erste Bewertung zu erstellen. Erste Verwertungsmöglichkeiten werden sondiert und Kontakt mit der jeweiligen Standortgemeinde aufgenommen.

Mit der Ankündigung zur Aufgabe einer Liegenschaft übermittelt das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) Informationen zu den geplanten Schließungszeitpunkten und liegenschaftsbezogene Informationen sowohl an die BImA, als auch an das betroffene Land und die Standortgemeinde. Die Gemeinde kann auf Basis dieser Informationen mit ihren städtebaulichen Planungen beginnen. Wenn die Aufgabe der militärischen Nutzung konkreter wird, erfolgt das Kündigungsschreiben des Mietvertrages an die BImA und schließlich die Rückgabe der Liegenschaften. In dem gesamten Prozess leitet die BImA relevante Informationen an die jeweilige Kommune weiter, damit diese ihre Planung möglichst effizient durchführen kann.

Bereits vor der Rückgabe prüft die BImA einen möglichen Anschlussbedarf des Bundes. Nur wenn keine andere Bundesstelle Bedarf an der Fläche anmeldet, wird diese weiter verwertet. Denkbar wäre bei ehemaligen Militärliegenschaften vor allem eine Nutzung durch die Polizei. Bei Bundesbedarf wird oft nicht die gesamte Liegenschaft benötigt. In diesem Fall erfolgt eine Teilung der Fläche und nur der nicht benötigte Teil wird veräußert.

Nach erfolgter Rückgabe der Liegenschaft startet die **Vorbereitungsphase**. Jetzt ist die Planungshoheit auf die Kommune übergegangen, viele der bereits zuvor gestarteten Tätigkeiten können erst jetzt intensiviert werden. Die ersten Schritte zur Steuerung der Umsetzung der Pläne müssen eingeleitet, die Finanzierung der geplanten Maßnahmen gesichert werden. Je nach Planungsstand können auch bereits die Vertragsverhandlungen starten. Bei absehbarer längerer Planungsdauer sind in dieser Phase auch Zwischennutzungen denkbar. So können lange Leerstandszeiten und Vandalismus vermieden werden. Allerdings ist bei Zwischennutzungen bedacht darauf zu nehmen, dass diese den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht entgegenstehen. Überdies müssen sie durch den rechtlichen Rahmen gedeckt sein.[150] Im Sinne der zuvor genannten fünfphasigen Struktur ist der Vorbereitungsphase die Projektvorbereitung und der Projektbeschluss zuzuordnen.

Schließlich folgt die **Umsetzungsphase,** in welcher die städtebaulichen Vorstellungen der Kommune umgesetzt werden und die Grundstücksverkäufe erfolgen. Es gibt keine klare Grenze zwischen der Vorbereitungs- und Umsetzungsphase. Je nach der gewählten Vorgehensweise werden sich manche Tätigkeiten, welche eher der Vorbereitungsphase zuzuordnen wären, bis in die Umsetzungsphase hineinziehen. Dies liegt darin begründet, dass Konversionsprozesse in der Regel iterative Planungsprozesse benötigen. Gemäß der Struktur von Diederichs (1996: 30ff) sind hier Projektdurchführung und Projektabschluss einzuordnen.

Von Seiten der Kommune ist nur die Dauer der Vorbereitungs- und Umsetzungsphase beeinflussbar. Umso wichtiger sind die vorbereitenden Tätigkeiten in der Orientierungsphase, damit der Prozess nach Rückgabe der Flächen zügig durchgeführt werden kann. Denkbar wäre auch, dass die Vorbereitungsphase wegfällt, da noch während der militärischen Nutzung der Liegenschaft die Planungen und ein Bieterverfahren durchgeführt wurden. Dann könnte im Moment der Rückgabe der Verkauf an den jeweiligen Investor erfolgen.

[150] vgl. Koch (2012: 118ff)

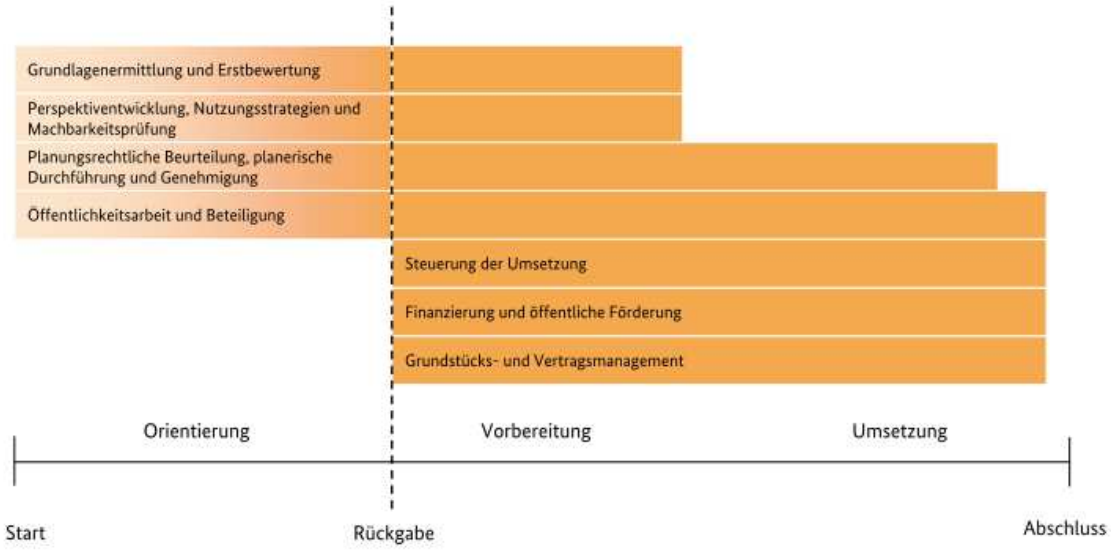


Abbildung 36: Phasen des Konversionprozesses; Quelle: BMVBS (2013: 22)

5.3.2 Kaufpreisfindung

Am Beginn der deutschen Kasernenkonversion war die Kaufpreisfindung oft ein schwieriger Teil der Kooperation zwischen Bund und Kommune. Dies ist nicht weiter verwunderlich, da der Wert einer Liegenschaft ermittelt werden soll, die wegen ihrer Zweckbindung bislang nicht am Grundstücksmarkt teilgenommen hatte. Auch wenn es nicht an der prinzipiellen Kompromissbereitschaft der Beteiligten mangelte, mussten zuerst rechtliche Restriktionen überwunden werden: In der deutschen Gemeindeordnung ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit festgeschrieben. Das bedeutet, dass sie im Falle eines Ankaufes nicht mehr als den Verkehrswert eines Grundstückes bezahlen dürfen. Andererseits muss der Bund gemäß seiner Bundeshaushaltsordnung Grundstücke mindestens zum „vollen Wert“ (Verkehrswert) verkaufen. [151]

Es leuchtet schnell ein, dass diese beiden Bestimmungen ergaben, dass Grundstücke nur zum Verkehrswert verkauft werden konnten. Da den Gemeinden zusätzlich auch Bodenordnungs-, Erschließungs-, Abriss-, Freilegungs- und Umbaumaßkosten entstehen, wäre der Verkauf zum Verkehrswert eine große Belastung für die jeweiligen kommunalen Budgets gewesen. Nach eingehender Prüfung wurde daher die Bundeshaushaltsordnung so ausgelegt, dass gesellschaftspolitische, sozial- und stadtentwicklungspolitische Aspekte berücksichtigt werden konnten. Wenn Grundstücke (aufgrund der angestrebten Nachnutzung) zu einem niedrigeren Preis veräußert werden sollten, musste dies als Posten in den Haushaltsplan aufgenommen werden.

[151] Rother & Schwarte (1997: 10)

Verbilligungsgründe waren die angestrebte Nutzung als sozialer Wohnungsbau, Studentenwohnungen, Altenheime, Kindergärten sowie weitere Nutzungen im allgemeinen Interesse bei denen im Einzelfall entschieden werden musste, ob sie rabattierungswürdig sind.[152] Seit einer Änderung der Bundeshaushaltsordnung im Jahr 2000 ist die nutzungsgebundene Rabattierung allerdings nicht mehr möglich, der Verkehrswert ist somit weiterhin der relevante Indikator der Kaufpreisermittlung.[153]

Der Verkehrswert als Grundlage für den Kaufpreis scheint somit recht eindeutig, umso mehr als mit der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (ImmoWertV) eine klare Bewertungsgrundlage vorliegt. Dennoch gab es in der Praxis oft stark unterschiedliche Interpretationen wie hoch der Verkehrswert der Liegenschaften wäre. In den Anfangszeiten der Konversion holten Gemeinden und Bund jeweils eigene Gutachten ein, deren Ergebnisse oft stark voneinander abwichen. Es folgten oft langwierige Preisverhandlungen, die teilweise auch ergebnislos blieben.[154]

Grund für die unterschiedlichen Ergebnisse der Berechnungen waren einerseits divergierende Bewertungsmethoden für die Ermittlung der Gebäudewerte, andererseits die Wahl des Bewertungszeitpunktes: Während die Gemeinden diesen Zeitpunkt relativ früh ansetzten, um die Liegenschaften zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu kaufen, versuchte der Bund diesen Zeitpunkt später zu setzen. Problematisch ist auch weiterhin die Tatsache, dass es für Konversionsflächen kaum Vergleichswerte gibt, auf welche sich Gutachter berufen können.[155]

Mit den Jahren war der Bund gewillt, das Kaufpreisverfahren deutlich zu verkürzen und akzeptierte die Wertermittlung durch den örtlichen Gutachterausschuss grundsätzlich als Basis für die Kaufverhandlungen. So konnte lokales Wissen stärker berücksichtigt werden.[156]

Eine attraktive Option für die Kommunen stellt das deutsche „besondere Städtebaurecht“ dar. Dieses räumt den Kommunen die Möglichkeit ein, Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu erwerben, um es nach erfolgter Umwidmung, Erschließung und Baureifmachung zum entwicklungsbeeinflussten Wert zu veräußern. So kann die Kommune die entstehenden Kosten zumindest teilweise refinanzieren. Genaueres zu dieser Möglichkeit in Kapitel 5.4.

[152] Rother & Schwarte (1997: 10f)
[153] Koch (2012:128f)
[154] Rother & Schwarte (1997: 10)
[155] BMVBS (2013: 85f)
[156] Rother & Schwarte (1997: 10)

Während die oben genannte Maßnahme nicht im Interesse des Bundes ist, bestehen auch viele Möglichkeiten kooperativ vorzugehen. Bei großen Unklarheiten, ob die angestrebte Nachnutzung tatsächlich umgesetzt werden kann, kann beispielsweise ein Optionsvertrag abgeschlossen werden. In diesem Fall leistet die Gemeinde anfangs nur eine Anzahlung, denn die definitive Wertermittlung und Auszahlung erfolgt erst nach dem Weiterverkauf der Kommune. Erfolgreiche Maßnahmen führen somit zu einer nachträgliche Ausschüttung an den Bund, während dieser das Risiko einer fehlgeschlagenen Entwicklung mitträgt. Zusätzlich muss die Gemeinde die beträchtlichen Grundstückskosten nicht auslegen, was das kommunale Budget deutlich entlastet. Dieses Verfahren benötigt jedoch eine dauerhafte Begleitung des Prozesses und somit eine arbeitsintensive Kooperation für alle Beteiligten.[157]

Eine bedeutender Risikofaktor in der Kaufpreisfindung sind Kontaminationen. Der Bund selbst beseitigt nur jene Kontaminationen, welche er von Rechts wegen entfernen muss. Alle weiteren Kontaminationen müssen daher im Kaufpreis berücksichtigt werden. Es ist daher notwendig die Kontaminationen des Grundstücks möglichst genau zu erheben, um das Risiko zu minimieren[158]

5.3.3 Kooperation

In den letzten Jahrzehnten der Konversionspraxis in Deutschland hat sich gezeigt, dass aufgrund der Vielzahl der beteiligten Akteure mit divergierenden Interessen nur ein kooperatives Vorgehen zu einer kurzen Prozessdauer führen kann.[159] Dies ist für alle Beteiligten erstrebenswert, weil so Kosten und nachteilige Effekte vermieden werden können. In den letzten Jahren strebt die BImA verstärkt an, formale Rahmenvereinbarungen mit den Kommunen für den Konversionsprozess abzuschließen. Es hängt von der Kommune ab, ob sie solch eine Partnerschaft eingehen will. Von Seiten des Bundes werden jedenfalls folgende wichtigen Aspekte einer Kooperation mit den Kommunen genannt:[160]

- Offenheit und Transparenz:

Um Vertrauen zwischen den Partnern herzustellen, wird eine offene, transparente Partnerschaft angestrebt. Dies zeigt sich zum Beispiel in der frühen Einbindung und umfangreichen Information der Standortgemeinden bereits in der Orientierungsphase.

- Vereinbarung von operationalisierbaren Zielen:

Kommune und BImA trachten danach, sich möglichst früh auf Nachnutzungsziele zu einigen um Reibungsverluste im Vermarktungsprozess zu vermeiden.

---

[157] Koch (2012: 133)
[158] BMVBS (2013: 39ff)
[159] Koch (2012: 122)
[160] BMVBS (2013: 29f)

- Vereinbarung einer Prozessstruktur:

Unter den Projektpartnern werden Verantwortliche benannt und Abstimmungs- und Kommunikationsstrukturen vereinbart.

- Vereinbarung von Verfahrensschritten:

Gemeinsam wird ein Muster für die Abwicklung der operativen Verfahrensschritte erarbeitet. Insbesondere für die potentiellen Reibungspunkte der Kostenteilung und Verkehrswertermittlung ist dies zu empfehlen.

Um die Kooperation zwischen Bund und Gemeinden zu vereinfachen, hat der Bund im Rahmen des neuen Stationierungskonzeptes von 2004, in dessen Zuge 105 Standorte der Bundeswehr geschlossen werden sollten, eine Koordinierungsstelle für Konversionsfragen geschaffen. Diese wurde mit Fachleuten aus den Ministerien der Verteidigung sowie der Finanzen besetzt und bot den beteiligten Ländern und Kommunen Hilfestellung dabei, frühzeitig gemeinsame Nutzungsvorstellungen zu entwickeln und diese in Planungsrecht umzusetzen. Mit der Schaffung der BImA wurden die Aufgaben der Koordinierungsstelle von dieser übernommen und fortgeführt. Mit dem Praxisratgeber Militärkonversion (BMVBS, 2013), welcher in dieser Arbeit bereits mehrfach zitiert wurde, wurde ein umfassendes Werk geschaffen, welches den Kommunen einen guten Einblick in die erforderlichen Details der Konversion bietet.

Kooperationsvereinbarungen zwischen Bund und Gemeinde werden in der Regel am Anfang eines Konversionsprozesses aufgesetzt. Sobald es zum Verkauf kommt, ist klarerweise ein verbindlicher Kaufvertrag abzuschließen. In diesem muss vor allem die fachgerechte Entsorgung der Altlasten und Kampfmittel geregelt werden. Weitere Vereinbarungen sind in Hinsicht auf die Gebäudesubstanz zu treffen. Zur Kaufpreisfindung werden gewisse Abbruch- bzw. Instandhaltungskosten angenommen. Wenn sich nach dem Verkauf herausstellt, dass bestimmte Maßnahmen nicht notwendig sind, so sind die ersparten Kosten der BImA nachträglich zu bezahlen. Auch in Hinblick auf die tatsächlich erfolgte Ausnutzung der Liegenschaft werden in der Regel Nachbesserungsklauseln vereinbart. Diese sind jedoch im Falle von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nicht zulässig.[161]

Kooperation beschränkt sich nicht nur auf das Verhältnis zwischen Kommune und Bund (bzw. BImA). Auch die Länder können mit dem BImA Konversionsvereinbarungen über die landesspezifischen Oberziele schließen. Dies vereinfacht die Abstimmung mit den Ländern, da gemeinsame Ziele und Richtlinien formuliert werden.

[161] BMVBS (2013: 88f)

Schließlich erfolgt auch eine Kooperation zwischen Kommunen und/oder Bund und den jeweiligen Investoren. Diese werden in der Regel in städtebaulichen Verträgen festgehalten, in denen die Kostenteilungen für Erschließungsmaßnahmen etc. geregelt werden (vgl. Kapitel 5.4.2).

Eine besondere Form der Kooperation stellt das Grunderwerbskooperationsmodell dar. Hintergrund ist, dass der Grunderwerb durch die Gemeinde immer mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden ist. Aufgrund von knappen Budgets kann darin also ein Hinderungsgrund für die erfolgreiche Nachnutzung liegen. Um dieses Hindernis zu überwinden, bietet sich die Möglichkeit an, die Liegenschaft direkt vom Bund an einen Investor zu verkaufen. Die Gemeinde schließt mit diesem ihrerseits einen städtebaulichen Vertrag ab, welcher gewährleistet, dass die Umsetzung des Projekts innerhalb eines gewissen Zeitraums erfolgt und der Investor der Gemeinde einen Betrag für den Wertzuwachs durch Widmungsgewinne entrichtet. Wenn dieses Modell angestrebt wird, sind umfassende trilaterale Verhandlungen zwischen Bund, Gemeinde und Investor notwendig, damit die Interessen aller Kooperationspartner berücksichtigt und formal gesichert werden können.[162]

5.4 Planungsrechtliche Grundlagen

In Deutschland gibt das bundesweite Baugesetzbuch (BauGB) die verschiedenen Instrumentarien des Städtebaus vor. Diese reichen vom hoheitlich geprägten Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bis zum privatwirtschaftlich orientierten vorhabenbezogenen Bebauungsplan. An dieser Stelle soll eine kurze Übersicht über die planungsrechtlichen Grundlagen in Deutschland gegeben werden, um die unterschiedlichen Rahmenbedingungen zwischen Deutschland und Österreich zu verdeutlichen.

5.4.1 Grundlagen des deutschen Planungsrechts

Die Regelung der baulichen Entwicklung erfolgt in Deutschland mittels der Bauleitplanung. Es handelt sich hierbei um ein zweistufiges Verfahren, welches jenem der österreichischen Bundesländer ähnlich ist. In einem ersten Schritt wird der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) erstellt. Aus dem Flächennutzungsplan werden in einem zweiten Schritt Bebauungspläne (verbindlicher Bauleitplan) für räumliche Teilbereiche erstellt. Die Analogie zu den Wiener Instrumenten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist augenscheinlich.

[162] Koch (2012: 234f)

In Deutschland wird zwischen Flächen im Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und im Außenbereich unterschieden. Die Unterscheidung zwischen Innen- und Außenbereich ist oft Ermessenssache und hat deshalb bereits öfter zu Rechtsstreitigkeiten geführt. Klar ist, dass jene Flächen, für die ein Bebauungsplan existiert, per Definition im Innenbereich liegen. Bei anderen Flächen ist entscheidend, ob sie innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen und von der umliegenden Bebauung geprägt werden. Diese Unterscheidung ist deshalb von Bedeutung, weil das Bauen im Außenbereich grundsätzlich nur für bestimmte Vorhaben zulässig ist. Diese sind landwirtschaftliche Zwecke, Gartenbau, Forstwirtschaft, spezielle Versorgungseinrichtungen, Bodenschatzabbau und gewerblich Nutzungen, die aufgrund ihrer Emissionen nicht im Innenbereich zugelassen werden können. Wohnnutzung ist somit im Außenbereich prinzipiell nicht möglich.[163]

Militärische Konversionsflächen sind oft dem Außenbereich zuzuordnen, da sie entweder auf Grund ihrer isolierten Lage nicht als innerhalb von zusammenhängenden Ortsteilen gelten, oder allein aufgrund ihrer Größe nicht als von der umliegenden Bebauung geprägt angesehen werden können. Um auf diesen Liegenschaften Baurecht zu schaffen, ist es daher im Regelfall notwendig, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten.[164]

Nicht zu vernachlässigen sind die informellen städtebaulichen Planungen. Da bei Militärkonversionen die formelle Planung erst mit der formellen Freigabe erfolgen kann, sind in der Orientierungsphase nur informelle Planungen möglich. Es bietet sich an, diese Zeit dafür zu nutzen, umfassende städtebauliche Neuordnungen anzudenken, welche über die jeweilige Konversionsfläche hinausgehen. Es ist auch im Interesse der BImA, frühzeitig Nachnutzungskonzepte und Machbarkeitsstudien zu entwickeln. Daher beteiligt sich diese im Bedarfsfall auch finanziell an deren Erstellung. In Deutschland wird insbesondere in den frühen informellen Planungen danach getrachtet, auch die Bevölkerung einzubinden und offen für neue Ideen zu sein.[165]

5.4.2 Allgemeines Städtebaurecht

Die geringstmögliche Tätigkeit der Gemeinde ist die Beschränkung auf eine reine **Angebotsplanung**: Sie stellt diesem Fall einen Bebauungsplan auf und schafft die weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nutzung der Liegenschaft. Der Käufer muss daher aus eigenem Antrieb von seinem Baurecht Gebrauch machen. Die Gemeinde muss bis zur Bebauung der Liegenschaft Vorleistungen für die Erschließung des

[163] Albers & Wékel (2008: 80)
[164] BMVBS (2013: 56)
[165] Koch (2012: 176ff)

Grundstückes etc. erbringen. An diesen Kosten kann sie den Projektentwickler zwar mittels Erschließungsbeiträgen beteiligen, sämtliche Folgekosten müssen aber von der Gemeinde selbst getragen werden. Außerdem hat die Gemeinde keine Sicherheit, dass der Eigentümer die ihm eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten nutzt. Ein solches Vorgehen ist daher nur bei relativ kleinen Liegenschaften in innerstädtischer Lage bei guten Entwicklungsaussichten zielführend. [166]

Um die Zusammenarbeit mit privaten Akteuren zu vereinfachen, ist im deutschen BauGB ein eigener Abschnitt geschaffen worden, in welchem die formellen Möglichkeiten der Kooperation beschrieben sind. Eine bedeutende Möglichkeit ist das Abschließen von **städtebaulichen Verträgen**. Solche Verträge werden mit Investoren vor Entstehen eines Rechtsanspruches auf Bebauung abgeschlossen, wenn die städtebauliche Zielstellung hinreichend definiert werden kann.

Allgemein lassen sich städtebauliche Verträge in vier Gruppen unterteilen: In Maßnahmenverträgen verpflichten sich Vertragspartner städtebauliche Maßnahmen wie z.B. die Sanierung des Bodens auf eigene Kosten durchzuführen. Planverwirklichungsverträge beziehen sich auf die Umsetzung der vereinbarten Ziele. Hierin können z.B. Ausgleichsmaßnahmen des Umweltschutzes oder auch Einheimischenmodelle zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung vereinbart werden. Folgekostenverträge regeln die Kostenaufteilung für Maßnahmen, die unmittelbar durch ein Bauprojekt ausgelöst werden (z.B. Erschließungsmaßnahmen oder soziale Infrastruktur wie Kindergärten). Auch zur Förderung von erneuerbaren Energien können städtebauliche Verträge abgeschlossen werden.[167]

Diese vier Gruppen von städtebaulichen Verträgen können in der Praxis können auch kombiniert angewandt werden sowie durch weitere Bestimmungen ergänzt werden. In dem Praxisratgeber für Militärkonversionen werden folgende relevante Inhalte der städtebaulichen Verträge genannt:

- „Städtebauliche und genehmigungsrechtliche Rahmenbedingungen,
- verbindliche städtebauliche Ziele, Nutzungen, Standards, energetische Versorgung,
- Vorplanung (sogenannte Anentwicklung),
- Zwischennutzung,
- Kostentragung und Finanzierung, insbesondere der Planung, der Baureifmachung, der Erschließung und sonstiger Infrastrukturmaßnahmen,

[166] Koch (2012: 144)
[167] Albers & Wékel (2008: 74)

- Altlasten und Kampfmittel,
- Management- und Steuerungsaufgaben,
- zeitliche Abläufe,
- prozessuale und organisatorische Elemente,
- Verknüpfungen zu parallelen (Kauf-)Verträgen,
- Vorkaufsrecht der Kommune bei Wiederveräußerung,
- gemeinsame Aktivitäten (z.B. Vermarktung) und
- Regelungen zur Rechtsnachfolge (z.B. für die kaufvertraglich geregelten Übernahme-/ Haftungsvereinbarungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach BBodSchG[168])." (BMVBS, 2013: 58)

Städtebauliche Verträge werden in der Regel zwischen Gemeinde und Investor abgeschlossen. Da im Kontext der Konversion von militärischen Liegenschaften auch der Bund als bedeutender Akteur beteiligt ist, sind aber auch städtebauliche Verträge zwischen Bund und Gemeinde von Relevanz. Der Bund hat bereits 1996 erklärt „sich an „interessensgerechten und ausgewogenen städtebaulichen Verträgen zu beteiligen und die Kosten für notwendige Maßnahmen aus den Verwertungserlösen in angemessenem Umfang zu tragen, vorausgesetzt es lasse sich ein angemessener Verwertungserlös erzielen" (Koch, 2012: 265).

Die Folge ist eine Risikoteilung zwischen Bund und Gemeinde, da ersterer das Vermarktungsrisiko, zweiterer hingegen das Risiko der Einhaltung der geschätzten Herrichtungs- und Erschließungskosten trägt. Die Kommune muss weniger Geld auslegen, da sie die Flächen nicht erwerben muss. Der Bund kann die voll erschlossenen Grundstücke zu einem höheren Preis veräußern, wodurch seine Kostenbeteiligung an den Maßnahmen der Gemeinde refinanziert werden kann. Auch für potentielle Investoren hat dieses Modell den Vorteil, dass höhere Kostenklarheit besteht.[169]

Eine weitere Möglichkeit besteht in dem Abschluss von **mehrpoligen städtebaulichen Verträgen**. Durch die Einbeziehung mehrerer Vertragspartner kann der großen Anzahl von Akteuren Rechnung getragen werden und spezifisch auf die jeweiligen Bedürfnisse eingegangen werden.

Eine Variante ist das sogenannte „Kasseler Modell", welches im Zuge der Konversion der dortigen Militärflächen angewandt wurde: Kommune, Bund und Investor schlossen einen

[168] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten [Anmerkung des Autors]
[169] Koch (2012: 265)

gemeinsamen Vertrag ab. Der Investor kaufte die noch nicht erschlossene Liegenschaft zum Verkehrswert des erschlossenen Grundstückes und finanzierte somit die Erschließung vor. Zusätzlich trug die Stadt mit Fördermitteln ebenfalls zu den Infrastrukturkosten bei, weshalb fertiggestellte öffentliche Verkehrs- und Grünflächen kostenfrei an die Stadt übertragen wurden.[170] Die Vorfinanzierung erfolgte also durch den Investor, welcher darauf vertrauen musste, dass die entsprechende Baureifmachung durch den städtebaulichen Vertrag erfolgte. Dieses Vertrauen wurde vor allem dadurch hergestellt, dass ein Treuhandkonto eingerichtet wurde, von welchem die Erschließungsarbeiten finanziert wurden. Zusätzlich zu den finanziellen Vorleistungen des Investors wurde dieses Konto durch Fördermittel der Stadt und dem Land Hessen gedeckt.[171]

Auch das „Bitburger Modell" stammt aus einem erfolgreich umgesetzten Konversionsprojekt. Hier wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Bundesrepublik Deutschland, dem Zweckverband Flugplatz Bitburg[172] und dem Land Rheinland-Pfalz abgeschlossen. Einerseits enthielt der Vertrag Bestimmungen zum kooperativen Vorgehen der Parteien, andererseits wurden auch die Kosten der inneren Erschließung durch den Vertrag geregelt. Erstmals übernahm der Bund die Hälfte der Kosten, die andere Hälfte wurde vom Zweckverband getragen, welcher hierfür wiederum eine 90-prozentige Landesförderung erhielt. Der Bund behielt das Recht an der Veräußerung der Flächen, welche bedarfsorientiert erschlossen wurden, um eine Baulandhortung zu vermeiden. Der Zweckverband verpflichtete sich wiederum dazu, die planerische Entwicklung des Geländes sicherzustellen. Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen wurden dem Zweckverband auch hier unentgeltlich überlassen. Ähnliche Vertragskonstruktionen wurden seither bei der Konversion von anderen Großliegenschaften erfolgreich angewandt.[173]

Eine weitere Möglichkeit der Kooperation mit einem Investor stellt der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** dar. Der Investor verpflichtet sich hierin für ein bestimmtes Projekt die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen sowie das Vorhaben selbst innerhalb einer gewissen Zeit auszuführen. Wenn der Investor dieser Verpflichtung nicht nachkommt, kann die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben.[174] So wird verhindert, dass Bauland „auf Vorrat" ausgewiesen wird. In der Praxis werden die vorhabenbezogenen Bebauungspläne meist mit städtebaulichen Verträgen gekoppelt. Dieses Vorgehen hat sich in der Praxis nur

[170] BMVBS (2013: 58f)
[171] Koch (2012: 270f)
[172] Gegründet von der Stadt Bitburg, Landkreis und benachbarten betroffenen Gemeinden
[173] Koch (2012: 272f)
[174] Albers & Wékel (2008: 74)

bei kleineren Liegenschaften und solchen, die aktiv von einem Investor vorangetrieben werden, bewährt.[175]

5.4.3 Besonderes Städtebaurecht

Die zuvor genannten Maßnahmen sind rechtlich im ersten Kapitel des BauGB als „allgemeines Städtebaurecht“ verankert. In einem zweiten Kapitel räumt der Bund den Gemeinden auch andere Möglichkeiten im Rahmen des „besonderen Städtebaurechts“ ein, welche auf Planungen im Bestand ausgerichtet sind. Sein Ursprung ist in den 70er Jahren zu finden, als man zum Schluss kam, dass die verfügbaren Instrumente für die Umgestaltung und Neuplanung von Stadtteilen nicht ausreichend war. Grundprämissen sind die Deckung der Kosten der öffentlichen Hand durch Planungsgewinne sowie die rechtlich möglichen Eingriffe in Bodeneigentumsrechte. Ziel ist, einerseits die möglichst schnelle Umsetzbarkeit von städtebaulichen Maßnahmen und andererseits, dass die erzielten Wertsteigerungen nicht den Privateigentümern, sondern der Gemeinde zu Gute kommen, welche durch ihren Mitteleinsatz die Werterhöhung ermöglicht hat.[176]

Eine Möglichkeit ist die **städtebauliche Sanierungsmaßnahme**. Die Voraussetzung, dass diese Maßnahme angewandt werden kann, ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in baulicher oder funktioneller Hinsicht. Nach vorbereitenden Untersuchungen, bei denen geklärt wird, ob die Voraussetzungen für die Durchführung gegeben sind, wird das Sanierungsgebiet förmlich als Satzung festgelegt. Die Gemeinde legt in weiterer Folge Ordnungsmaßnahmen fest. Diese können Bau- und Bodenumlegungsmaßnahmen, den Umzug von Bewohnern und die Änderung der Erschließungsstrukturen umfassen. Bedeutend ist, dass die Gemeinde so in den Grundverkehr eingreifen kann, da sie im Zuge dieser Maßnahme ein Vorkaufsrecht auf Grundstücke hat, sofern der Eigentümer sich nicht verpflichtet, es den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechend zu nutzen. Nach Abschluss der Sanierung wird der Sonderstatus aufgehoben. Die Eigentümer der Liegenschaften im Sanierungsgebiet haben einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Dieser ergibt sich aus der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung abzüglich etwaiger anzurechnender Beträge. Wenn die Gemeinde selbst Grundstücke erworben hat, muss sie diese wieder veräußern, sofern sie nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.[177]

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme kommt bei Militärkonversionen immer wieder zum Einsatz. Die städtebaulichen Missstände liegen meist in baulichen Mängeln begründet, da

[175] BMVBS (2013: 57)
[176] Albers & Wékel (2008: 83f)
[177] Albers & Wékel (2008: 83ff)

die Gebäude ohne bauliche Adaptierungen nicht für zivile Nutzungen geeignet sind. Funktionale Missstände ergeben sich aus mangelhafter Erschließung und unzureichender Infrastruktur.[178] Zu der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme kommt es im Normalfall nur dann, wenn keine Einigkeit zwischen den beteiligten Akteuren über die angestrebte Nutzung und die Mittel der Zielerreichung bestehen. Insbesondere der Bund hat kein Interesse an der Anwendung dieser Maßnahme, da dann der Verkauf der Liegenschaft nur zum entwicklungsunbeeinflussten Preis erlaubt ist. Deshalb ist der Bund gut beraten, die Kooperation mit der Gemeinde zu suchen, um diese Maßnahme abwenden zu können.

Die zweite Möglichkeit nach besonderem Städtebaurecht ist die **städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**. Sie kann zur Anwendung kommen, wenn ein Gebiet städtebaulich neu geordnet oder erstmalig entwickelt werden soll. Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden die stärksten Eingriffe in den Bodenmarkt unternommen, da sie prinzipiell vorsieht, dass die Gemeinde die Grundstücke im jeweiligen Gebiet erwirbt. Davon wird nur abgesehen, wenn Art und Ausmaß der baulichen Nutzung nicht geändert werden sollen oder wenn der Eigentümer des Grundstücks sich verpflichtet, dieses gemäß den Zielen der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen.[179]

Der Vorteil für die Gemeinde ist, dass sie die jeweiligen Liegenschaften zum entwicklungsunbeeinflussten Wert erstehen kann und ihre eigenen Tätigkeiten durch den späteren Verkauf der Liegenschaften zu einem höheren Preis finanzieren kann. Jedoch stellt die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einen hohen finanziellen Aufwand für die Gemeinde dar. Zusätzlich zum Grunderwerb müssen Planungen, Erschließung und Baulandentwicklung vorfinanziert werden, ehe die Liegenschaft wieder veräußert werden kann. Außerdem trägt die Gemeinde das volle Entwicklungsrisiko. [180]

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme stellt einen bedeutsamen Eingriff der öffentlichen Hand in die Eigentumsrechte dar. Bevor diese eingeleitet wird, ist eine eingehende inhaltliche Prüfung der Sach- und insbesondere der Interessenslage der Eigentümer durchzuführen. Nur wenn klar ist, dass die Ziele und Interessen der Gemeinde nicht anders erreicht werden können, ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gerechtfertigt. Analog zu der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hat der Bund kein Interesse an der Durchführung dieser Maßnahme und wird daher in der Regel versuchen, diese durch kooperatives Handeln abzuwenden.

[178] BMVBS (2013: 59)
[179] BauGB §§165 & 166
[180] BMVBS (2013: 60f)

Mit dem **Stadtumbau** und der **sozialen Stadt** sieht das besondere Städtebaurecht zwei weitere Möglichkeiten vor. Diese sind jedoch in der Praxis für Militärkonversionen nicht relevant, weshalb an dieser Stelle nicht näher auf deren Bestimmungen eingegangen wird. Durchaus relevant sind jedoch die **städtebaulichen Gebote**: Wenn die baldige Durchführung von Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, kann die Gemeinde ein Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungs-, Pflanz- oder Entsiegelungsgebot erlassen. Diese Gebote wurde ursprünglich im Rahmen des Sanierungsrechts geschaffen, können aber mittlerweile auch unabhängig davon Anwendung finden. Dennoch werden sie in der Praxis aber meistens im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht angewandt.[181]

5.4.4 Vorkaufsrecht und Enteignungsmöglichkeiten

In dem deutschen BauGB sind die Vorkaufsrechte und die Enteignungsmöglichkeiten der Gemeinde deutlich geregelt. Deutsche Gemeinden haben hier mehr Möglichkeiten als ihre österreichischen Gegenstücke. Wie bereits zuvor erwähnt, hat die Gemeinde ein Vorkaufsrecht auf Liegenschaften, die nach dem besonderen Städtebaurecht formal ausgewiesen sind. Analog wie in Österreich können auch jene Flächen, die für öffentliche Zwecke bestimmt sind, privilegiert erworben werden. Besonders ist allerdings, dass die Gemeinden auch ein Vorkaufsrecht auf unbebaute Wohnbauflächen[182] hat. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Der Käufer kann die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn er sich verpflichtet, das Grundstück im Sinne der baurechtlichen Vorschriften bzw. der Ziele der städtebaulichen Maßnahme zu nutzen.[183]

Alle Grundstücksverkäufe sind der Gemeinde mitzuteilen. Diese hat zwei Monate Zeit ein eventuelles Vorkaufsrecht auszuüben. Prinzipiell hat sie den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen, sie kann aber bestimmen, dass nur der Verkehrswert zu zahlen ist, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet.[184] In der Praxis wird das Vorkaufsrecht z.B. von der Stadt München konsequent angewandt, um die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Luxuswohnungen) und die Verdrängung der angestammten Bevölkerung zu verhindern. Hierzu hat sie in Erhaltungssatzungen Gebiete nach dem besonderen Städtebaurecht ausgewiesen. Ziel ist es nicht, das Vorkaufsrecht

[181] Albers & Wékel (2008: 59 & 89)
[182] „Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken […] im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist, [oder] in Gebieten, die nach § 30, 33 oder 34 Abs. 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind […].“ (BauGB §24 Abs 1)
[183] BauGB §§24-27
[184] Kronenbitter (2004)

möglichst oft auszuüben, sondern die jeweiligen Käufer zu überzeugen, eine Verpflichtungserklärung abzugeben, Mietwohnungen nicht in Eigentumswohnungen umzuwandeln und so das Vorkaufsrecht abzuwenden.[185]

Für die Konversion von ehemaligen Militärstandorten ist das Vorkaufsrecht primär im Rahmen von dem besonderen Städtebaurecht relevant. Die Ausübung des Vorkaufsrechts auf unbebauten Flächen, welche dem Wohnbau gewidmet sind, ist nicht dokumentiert. Das erklärt sich daraus, dass für militärische Liegenschaften im Normalfall noch keine Bauleitplanung erfolgt ist, da diese der kommunalen Planungshoheit entzogen ist . Eine weitere Option stellt allerdings das Vereinbaren von Vorkaufsrechten in städtebaulichen Verträgen dar. So kann sich die Gemeinde absichern, dass im Falle einer Veräußerung die vereinbarte Nutzung von dem Rechtsnachfolger entweder selbst umgesetzt wird oder die Gemeinde selbst die Möglichkeit bekommt, die Liegenschaft zu erwerben.

Auch Möglichkeiten der Enteignung sind im BauGB geregelt, wobei auch weitere Gesetze eine Enteignung zulassen. Diese ist prinzipiell nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig und darf nur gegen angemessene Entschädigung erfolgen. Da eine Enteignung ein starker Eingriff in das Recht auf Eigentum ist, wird sie nur als letzte Möglichkeit gesehen. Erst wenn ernsthafte Bemühungen, das Grundstück zu erwerben, nicht zum Erfolg geführt haben und der Enteignungszweck nicht auf anderem Wege erreicht werden kann, ist diese zulässig.

Während einige Vorbedingungen erfüllt sein müssen, um eine Enteignung zu rechtfertigen, ist der Enteignungszweck im BauGB sehr allgemein gefasst: Grundstücke können enteignet werden, um sie gemäß des Bebauungsplanes zu nutzen, wenn ein Eigentümer einem Baugebot nicht nachkommt oder andere Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht dies erfordern. Im Rahmen von Militärkonversionen wird die Enteignung im engeren Sinn praktisch nie angewandt, da die BImA immer bemüht ist, kooperativ mit der Gemeinde vorzugehen. Es kommt allerdings immer wieder zur Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, welche auf Grund des starken Eingriffes in die Bodenrechte praktisch einer Enteignung gleichzusetzen ist.[186]

5.5 Steuerungsmöglichkeiten der Kommune

Die Kommune steht im Konversionsprozess vor zwei Herausforderungen. Zuerst muss eine gute städtebauliche und planerische Lösung für die Konversionsfläche gefunden werden. Damit ist die Arbeit allerdings noch nicht getan. Denn erst wenn diese Lösung auch wie geplant umgesetzt wurde, kann die Kommune den Konversionsprozess als Erfolg ansehen.

[185] Kommunalreferat München (2014)
[186] BMVBS (2013: 59)

Hierfür ist es notwendig, dass gemeinsam mit den Partnern ein Gesamtkonzept gefunden wird, in welchem die städtebaulichen Ziele für die umsetzende Instanz auch wirtschaftlich sind.

In der Umsetzung steht die Kommune vor der grundsätzlichen Frage, ob sie die Liegenschaften selbst erwerben soll oder nicht[187]. Der Erwerb stellt eine bedeutende finanzielle Bürde dar und es ist auch ein gewisses Risiko damit verbunden. Wenn sich herausstellt, dass das geplante Projekt nicht marktgängig ist, kann die Gemeinde mit der Entwicklung der Liegenschaft Verluste machen. Andererseits kann die Gemeinde eventuelle Planungsgewinne durch die Entwicklung in Eigenregie selbst abschöpfen.

Wenn die Kommune die Fläche (vorübergehend) erwirbt, spricht man von einer **Entwicklung in kommunaler Eigenregie**. Sie bietet die Möglichkeit, die Ziele und Vorstellungen der Kommune zielgerichtet durchzusetzen. Um die Projektentwicklung erfolgreich umzusetzen, ist allerdings einschlägiges Fachwissen vonnöten, welches in öffentlichen Körperschaften nicht immer vorhanden ist. In der Regel wird die Kommune die Fläche erwerben, Bauleitplanung und Erschließung betreiben und die baureifen Grundstücke weiterverkaufen. Dieses Modell ist vor allem dann relevant, wenn der Grundstückspreis moderat ist und die Entwicklungsperspektiven der Flächen gut sind.

Oftmals gründen Kommunen zur Entwicklung der Liegenschaften eine **kommunale Projektgesellschaft**. Diese unterliegt nicht dem Haushaltsrecht und kann daher flexibler agieren, als wenn die Kommune die Fläche selbst erwirbt. Solange die Kommune Eigentümer der Gesellschaft ist, hat sie trotzdem die volle Handlungsmacht. Es müssen aber die entsprechenden personellen Ressourcen neu angeworben oder umgeschichtet werden. Auch verbleibt das Risiko weiterhin bei der Gemeinde.

Die Kommune kann auch auf das Know-how von privaten Gesellschaften zurückgreifen. Hierfür bietet sich die Gründung einer **gemischt-wirtschaftlichen Gesellschaft** an. Der Vorteil für die Kommune liegt in der Risikoteilung sowie der Möglichkeit über den Projektpartner zusätzliches Investitionskapital zu lukrieren. Andererseits verliert sie so an Handlungsfreiheit und ist auch an etwaigen Gewinnen nur geringer beteiligt. Überdies kann es auch zu gesellschaftsinternen Interessenskonflikten kommen.

Schließlich kann die Kommune auf den Erwerb der Liegenschaft auch gänzlich verzichten. In diesem Fall wird die BImA die Liegenschaft in einem Meistbieterprozess verkaufen. Auch in diesem Fall kann die Gemeinde allerdings die Vertragsverhandlungen zwischen Bund und

[187] Zu den Vorkaufs- und Enteignungsrechten der Kommune siehe oben

Investor begleiten und z.B. durch städtebauliche Verträge Einfluss auf die Entwicklung der Liegenschaft nehmen. Vor allem die mehrpoligen städtebaulichen Verträge, welche in Kapitel 5.4.2 vorgestellt wurden, stellen hierbei einem gute Möglichkeit der Gemeinde dar, trotz geringer finanzieller Verpflichtungen ausreichend Einfluss auf die Entwicklung der Konversionsflächen zu nehmen.

In Abbildung 37 sind die Vor- und Nachteile des Eigenerwerbs und der Fremdentwicklung für die Gemeinde dargestellt. Wie die obigen Ausführungen zeigen, gibt es aber diverse Mittelwege, welche die Gemeinde wählen kann, um jeweils einzelne Nachteil zu reduzieren.

Eigenerwerb ⟷	**Fremdentwicklung**
Viele Steuerungsmöglichkeiten	Geringe Steuerungsmöglichkeiten
Hohes Risiko	Niedriges Risiko
Volle Möglichkeit der Abschöpfung von Widmungsgewinnen	Beschränkte Möglichkeit der Abschöpfung von Widmungsgewinnen
Hoher Kapitalbedarf	Niedriger Kapitalbedarf

Abbildung 37: Vor- und Nachteile der Entwicklungsvarianten für die Gemeinden

Wenn die Gemeinde eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht anstrebt, kann sie sich eines Entwicklungsträgers bedienen. Auf Grund der Komplexität der Aufgabe räumt das BauGB den Gemeinden die Möglichkeit ein, ihre Aufgaben der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme an einen geeigneten Dritten zu übertragen. Die Gemeinde behält zwar die eigentlichen hoheitlichen Befugnisse und die Entscheidungsgewalt, operative Maßnahmen führt allerdings der Entwicklungsträger aus. Diese Möglichkeit ist vor allem für kleinere Gemeinden relevant, welche nicht über die personellen Ressourcen verfügen, um eine städtebauliche Maßnahme anderweitig umzusetzen.[188]

5.6 Innovationspotenzial

Aufgrund der umfassenden Herausforderungen, welche Konversionsprozesse im Laufe der Jahre mit sich gebracht haben, sind unter diesen besonderen Rahmenbedingungen oft innovative neue Projekte entstanden. Ein Vorzeigebeispiel stellt die Kasernentransformation in Tübingen dar. Dort standen durch den Abzug der französischen Garnison ca. 60 Hektar Neuordnungsflächen zur Disposition. Die Stadt Tübingen nutzte dies, um die gesamte Südstadt, welche sich bis dahin eher ungeordnet entwickelt hatte, neu zu ordnen. Von Anfang an war klar, dass eine dichte Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen entstehen

[188] Koch (2012: 235ff)

sollte, welche vielfältige Formen von Wohnen, Arbeiten, Sozialem und Kultur zusammenbringen sollte.

Um diese Ziele zu verwirklichen, wurden mehrere Maßnahmen gesetzt. Die Baugebiete wurden durchgehend als Mischgebiete mit erhöhter Dichte ausgewiesen, wobei die vorhandenen Kasernengebäude durch eine Blockrandbebauung ergänzt wurden. Viele Erschließungswege wurden autofrei gestaltet, um den öffentlichen Raum attraktiver zu machen. Der ruhende Verkehr wurde in Sammelgaragen untergebracht, wodurch die Distanz zum Stellplatz und dem ÖV etwa gleich groß ist. Zusätzlich wurden weitere Mobilitätsangebote wie Car-Sharing geschaffen und großer Wert auf gute Fahrradanbindungen gelegt.[189]

Grundstücke wurden bevorzugt an Baugruppen[190] abgegeben, welche sich individuell zusammenfanden, um einzelne Stadthäuser mit stark variierender Wohnungszahl und unterschiedlicher Erdgeschoßnutzung, je nach ihren Bedürfnissen zu planen und zu realisieren. Hierfür war es erforderlich, dass die Stadt Tübingen individuelle Grundstückszuschnitte nach Bedarf ermöglichte. Die Vielzahl an Baugruppen führte zu vielen unterschiedlichen architektonischen Lösungen und heterogenen Nutzungen. Rückblickend zeigte sich auch, dass das Bauen in Baugruppen für die Nutzer kostengünstiger war als herkömmliche Wohnungen von gewerblichen Bauträgern.[191]

Der Erfolg der Tübinger Kasernenkonversion war der Tatsache geschuldet, dass der damalige Leiter des Stadtsanierungsamtes jahrelang intensiv an der Umsetzung dieser Idee arbeitete und sich auch von anfänglichen Widerständen nicht davon abbringen ließ. Als zentral wurde auch hervorgehoben, dass die Stadt die Entwicklung der Flächen selbst in der Hand behielt: Die Flächen wurde im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von der Stadt erworben und später bevorzugt an Baugruppen abgegeben.[192] Vereinfachend kam hinzu, dass in Tübingen zu diesem Zeitpunkt ein Mangel an Wohn- und

[189] Feldtkeller (2001: 57ff)
[190] „Das selbstorganisierte Wohnen wird heutzutage mit dem Begriff der Baugruppe gekennzeichnet. Er fungiert als Sammelbezeichnung für alle Bautätigkeiten, die weder von einem einzelnen privaten Bauherrn noch auf Initiative eines öffentlichen oder privaten Bauträgers durchgeführt werden. […] Der Begriff birgt Heterogenes, eine ganze Welt an Initiativen – das Bauen ist nur ihr kleinster gemeinsamer Nenner“ (Kläser, 2006: 90)
„Es handelt sich bei Baugruppen um einen Zusammenschluss von privaten Bauherren, die ein Gebäude für ihre eigenen Wohnzwecke errichten oder adaptieren. Bei vielen derartigen Projekten gibt es einerseits Ziele, die sich auf das Zusammenlaben in der Gemeinschaft beziehen oder andererseits Ziele, die nach außen gerichtet sind. Diese können sich auf das Wohnumfeld beziehen oder sich in einer ökologischen Bau- und Lebensweise zeigen.“ (Hendrich, 2010: 14)
[191] Feldtkeller (2007: 84ff)
[192] Dangschat & Baumgartl (2007: 23ff)

Gewerbeflächen herrschte, wodurch die Vermarktung der neuen Flächen sich einfacher gestaltete.

Insbesondere der Altbestand der Kasernenbauten bot oft Raum für neuartige Nutzungen. Sofern diese nicht unter Denkmalschutz standen, hatten sie den Vorteil, flexibel adaptierbar zu sein und boten aufgrund ihrer großen Raumhöhen große Potenziale für soziale Nutzungen und Einrichtungen sowie Sondernutzungen, deren spezifischen Raumanforderungen im Bestand erfolgreich integriert werden konnten.[193]

In vielen weiteren Konversionsprojekten wurden weitere innovative Modelle umgesetzt. Die Innovation lag hierin oft nicht unbedingt in den städtebaulichen oder architektonischen Lösungen, sondern in den Kommunikations- und Partizipationsformen, mit welchen die Bürger in die Projekte eingebunden wurden. Viele Städte nutzten den Impuls der Konversion, um städtische Planungsfragen von größerem Maßstab anzusprechen und mit ihren Bürgern zu diskutieren. Mittlerweile ist eine umfassender Informationskampagne zu den Konversionsprozessen in Deutschland die Norm. Auch die Partizipation der Bürger ist oft möglich.

So hat beispielsweise die Stadt Münster bei der Neuplanung der York- und Oxford Kasernen jeweils mehrtägige Workshops mit interessierten Bürgern durchgeführt, deren Ergebnisse in den informellen städtebaulichen Perspektivenplan integriert wurden. Auf Basis des Perspektivenplans wurden Wettbewerbe ausgeschrieben. Die Ergebnisse konnten von den interessierten Bürgern erneut kommentiert werden und wurden daraufhin in der Überarbeitung des Siegerprojektes möglichst berücksichtigt. Die neuerlichen Ergebnisse wurden abermals öffentlich präsentiert. In dem gesamten Beteiligungsprozess arbeitete die Stadt Münster eng mit der BImA zusammen, welche sich auch an der Finanzierung der Workshops beteiligte.[194]

[193] Dangschat & Baumgartl (2007: 19f)
[194] BImA (2014)

6 RESÜMEE

In diesem abschließenden Kapitel werden die zuvor erarbeiteten Inhalte zusammengefasst, verglichen und Schlussfolgerungen gezogen. Zuerst werden die Unterschiede der Militärkonversion zwischen Österreich und Deutschland zusammengefasst und vor allem in Hinblick auf den Wiener Kontext untersucht. Basierend auf diesen Erkenntnissen werden, um die Forschungsfrage zu beantworten, die Herausforderungen der Militärkonversion identifiziert und Empfehlungen für den Umgang damit abgegeben. Abschließend wird konkret auf die vorhandenen Potenziale und Herausforderungen der Wiener Standorte eingegangen und Empfehlungen für eine weitere Vorgehensweise gegeben.

In diesem Kapitel erfolgt also die Synthese der obigen Inhalte, indem die deutschen Beispiele auf den österreichischen Kontext umgelegt werden und explizite Empfehlungen für den Umgang mit Militärkonversion in Wien gegeben werden. Um das Resümee zu strukturieren und deutlich zu machen, wen die erwähnten Inhalte betreffen, wird es anhand der Akteursebene gegliedert. Die Belange von Bund und Gemeinde werden jeweils einzeln beschrieben sowie die notwendigen Ebenen der Zusammenarbeit identifiziert.

6.1 Unterschiede der Militärkonversion in Österreich und Deutschland

6.1.1 Bundesebene

Die deutsche Bundesregierung befasst sich mehr mit Themen der Stadtentwicklung als ihr österreichisches Pendant. Dies liegt in der jeweiligen **Kompetenzverteilung** begründet. Während Raumplanung in Deutschland zu den Bundesaufgaben zählt und auch das deutsche Baugesetzbuch vom Bund erlassen wird, hat in Österreich jedes Bundesland seine eigenen gesetzlichen Regelungen zur Raumplanung und Raumordnung. Da die Raumplanung hier als eine Querschnittsmaterie gesehen wird, bei der unterschiedliche Akteure ihre jeweiligen Kompetenzbereiche bearbeiten, tritt der Bund nur in jenen Angelegenheiten in Erscheinung, die gemäß B-VG bei ihm liegen.

In Raumplanungsfragen ist der Bund somit lediglich informell eingebunden, z.B. bei den ÖREK-Partnerschaften. Auch das Wohnungswesen ist zwar in der Gesetzgebung Bundessache, die Vollziehung obliegt hingegen den Ländern. Die Wohnbauförderung und Wohnungssanierung ist überhaupt Ländersache. Die Bundesregierung hat formell keine Berechtigung sich mit Fragen des Wohnungsbaus zu beschäftigen, sofern sich diese nicht auf die Gesetzgebung beziehen. Der Bund stellt zwar die Mittel für die Wohnbauförderung zur Verfügung, über deren Verwendung entscheiden allerdings die Länder. Während die deutsche Bundesregierung mehrere Förderprogramme für Anliegen der Stadtentwicklung

hat, in welchen bewusst Experimentierfelder geöffnet werden, um neue Herangehensweisen an aktuelle Herausforderungen des Städtebaus zu finden, hat die österreichische Bundesregierung hierzu keine Anreize.

Ein wichtiger Unterschied der Militärflächen in Deutschland und Österreich ist in den **Eigentumsverhältnissen und Nutzungsbedingungen** begründet. Während sich in Deutschland seit 2013 alle Flächen im Eigentum der BImA befinden und das BMVg für die Benutzung Miete zu zahlen hat, befinden sich die Militärflächen in Österreich im Eigentum des BMLVS selbst. Das Bundesheer hat keine Miete zu entrichten und somit keine Kostenwahrheit über seine Flächennutzungen.

Auch in Österreich gibt es bereits vereinzelt Kasernengebäude, welche im Eigentum der BIG stehen. Diese wurden von der BIG im Baurecht erbaut, das BMLVS tritt hier als Mieter auf. Dies ist aber bisher nur selten der Fall. Durch diese Eigentumsstruktur hat das BMLVS kaum Anreize ihre Flächen effizient zu nutzen, da bei einer etwaigen Unternutzung der Flächen dem Bundesheer kaum Kosten anfallen.

Auffällig ist auch, dass die Entscheidungen zu **strukturellen Veränderungen** des Militärs in Deutschland deutlicher und verbindlicher **kommuniziert** werden. Zu jedem neuen Stationierungskonzept gibt es eine Informationsbroschüre, in welcher dargestellt wird, wie die Umstrukturierung abläuft und welche Standorte geschlossen werden sollen. Im Gegensatz dazu werden in Österreich beschlossene Reformen oft nur teilweise umgesetzt, bzw. wird es verabsäumt, die grundsätzliche Einigung in eine operationalisierbare Entscheidung umzusetzen. So herrscht oft Unklarheit darüber, welche Standorte geschlossen werden sollen und wie der Zeitplan der Umstrukturierung abläuft. Dies führt oft auch zu großen Widerständen innerhalb der eigenen Belegschaft.

6.1.2 Gemeindeebene

Eine der größten Herausforderungen für deutsche Kommunen war die **Finanzierung von Konversionsprojekten**. Um möglichst viel Einfluss auf die Entwicklung der Liegenschaft nehmen zu können, ist es von Vorteil diese selbst zu erwerben. Dies stellt allerdings häufig eine Überforderung der kommunalen Haushalte dar. Mitunter unterstützten die Länder ihre Gemeinden mit Förderungen, mittlerweile ist auch die BImA gewillt, den Gemeinden finanzielle Unterstützung für einzelne Verfahrensschritte zu gewähren. Diese Förderungen erleichtern zwar den Konversionsprozess, sie ermöglichen aber natürlich nicht den Kauf einer ganzen Liegenschaft.

Die städtebaulichen Verträge sind für die deutschen Kommunen von großem Vorteil. Durch sie können Gemeinden den Konversionsprozess lenken, ohne das Grundstück selbst erwerben zu müssen. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine enge Abstimmung mit dem Bund. Kommunen können die Projektentwickler mittels städtebaulicher Verträge an den Folgekosten des Projekts beteiligen. Vor allem mehrpolige Verträge haben sich bewährt, da in ihnen die Interessen aller Beteiligten Akteure am besten berücksichtigt werden können.

Auch viele österreichische Gemeinden stehen vor budgetären Herausforderungen. Die Stadt Wien nimmt jedoch durch seine Größe sowie seine Doppelfunktion als Bundesland und Gemeinde eine Sonderstellung ein. Mit dem Wohnfonds verfügt die Stadt überdies über einen finanzstarken Akteur, der Liegenschaften für geförderten Wohnbau erwirbt. Dieser hat sich jedoch selbst Preisbeschränkungen auferlegt, zu denen Grundstücke angekauft werden. Dies ist ein Grund, wieso es in Wien bisher zu keinem Verkauf von Militärflächen an die Stadt Wien (bzw. den Wohnfonds) kam.

Das Abschließen von städtebaulichen Verträgen war in Wien bisher nicht möglich. Zwar gab es im Rahmen der Bahnkonversionen eine enge Kooperation mit der ÖBB, in welcher diese die Folgekosten der Infrastruktur teilweise übernahm. Dies waren aber Einzelfälle, denen keine rechtliche Basis als Regulativ zugrunde liegt. Für neue Projekte müssen daher neue Mittel der Kooperation gefunden werden. Mit der anstehenden Bauordnungsnovelle wird sich dies ändern und auch die Stadt Wien **städtebauliche Verträge** abschließen können.

Die Kasernenkonversion hat deutsche Gemeinden vor allem in der Anfangszeit vor große Herausforderungen gestellt, sie bot aber auch Chancen, Projekte umzusetzen, zu denen es unter „normalen“ Bedingungen vielleicht nicht gekommen wäre. Oft war es ein erklärtes Ziel, neue Stadtteile zu schaffen, in denen eine breite **Nutzungsvielfalt** herrscht, um die „Stadt der kurzen Wege“ umsetzen zu können. Vor allem das Tübinger Beispiel illustriert, mit welchen unkonventionellen Methoden hierbei teilweise gearbeitet wurde. Die Länder trugen oft Fördermittel bei, damit neue Ansätze ausprobiert werden konnten. Insbesondere in Städten, in denen ein hoher Bedarf an Wohnungen herrschte, konnten **innovative Wohnmodelle** umgesetzt werden.

Im österreichischen Kontext wurden Kasernenkonversionen bislang kaum für innovative Projekte genutzt. Die größeren Kasernen, welche in Wien verkauft wurden, werden primär für Wohnzwecke adaptiert, von einer Nutzungsmischung ist kaum je die Rede. Allerdings waren die Liegenschaften, die bisher in Wien verkauft wurden viel kleiner, weswegen sich kaum Raum für größere Projekte bot. Dies kann sich bei den verbleibenden Liegenschaften

ändern. Vor allem die großen Liegenschaften, die unter Denkmalschutz stehen, können Raum für Experimente bieten.

6.1.3 Kooperation zwischen Bund und Gemeinde

In Deutschland wurde über die Jahre eine gute Kooperation zwischen dem Bund und den Gemeinden ermöglicht. Nach anfänglichen Unstimmigkeiten gibt es nun eine Einigung über die Berechnung des Verkehrswerts der Liegenschaften und zu welchen Bedingungen die Kommunen die Liegenschaften erwerben können. Im Normalfall müssen sie nicht in einen **Preiswettbewerb** mit anderen Kaufinteressenten treten. Hilfreich war hierbei das besondere Städtebaurecht, welches den Kommunen die Möglichkeit einräumt, Liegenschaften zum entwicklungsunbeeinflussten Wert zu erwerben. Um dies abzuwenden ist es notwendig, dass der Bund sich kooperativ verhält und die geplante städtebauliche Entwicklung der Gemeinde unterstützt.

Die **Kooperationsvereinbarungen** stellen die gemeinsamen Ziele plakativ dar und helfen den beteiligten Partnern dabei, sich frühzeitig über generelle Leitlinien und Verfahrensabläufe abzustimmen. Deutsche Gemeinden haben seit 2012 ein Erstzugriffsrecht auf militärische Liegenschaften, solange sie diese zu Erfüllung öffentlicher Aufgaben verwenden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum hier als eine solche Aufgabe verstanden wird. Die kooperative Haltung des Bundes zeigt sich in Deutschland auch dadurch, dass Zeitabläufe frühzeitig und transparent an die betroffenen Kommunen kommuniziert werden. Sobald dem BImA die Aufgabe einer militärischen Liegenschaft angekündigt wird, informiert diese die jeweilige Standortgemeinde und übermittelt ihr die relevanten liegenschaftsbezogenen Informationen.

In Österreich gibt es kaum Anzeichen einer funktionierenden Kooperation zwischen Bund und Gemeinden. Das Standardverfahren der SIVBEG sieht keinen Verkauf an Gemeinden vor, solange diese nicht in Preiswettbewerb mit anderen Kaufinteressenten treten. Direktverkauf ist nur r bei vorliegendem öffentlichem Interesse möglich, wobei geförderter Wohnbau nicht als solches anerkannt wird. Insbesondere in Wien ist die nicht erfolgreiche Kooperation bereits mehrfach dokumentiert. Dieses Ergebnis ist für alle Beteiligten nicht zufriedenstellend.

Die Zeitpläne der Konversion sind oft deswegen nicht klar, weil das BMLVS der SIVBEG zwar Verwertungsaufträge gibt, doch noch kein konkreter Schließungszeitpunkt absehbar ist. Wie der Rechnungshof in seinen Prüfberichten mehrfach kritisierte, wurden unterschiedliche Verkaufsprozesse gestartet, die aufgrund von veränderten

Rahmenbedingungen später wieder eingestellt werden mussten. So haben BMLVS und SIVBEG möglicherweise bereits Vertrauen der Beteiligten verloren.

Bei Konversionsprojekten ist es in Deutschland üblich, diese mit einem breiten Prozess der **Bürgerbeteiligung** zu begleiten. Dies liegt daran, dass die betreffenden Militärstandorte oft sehr groß waren und ihre Konversion die Entwicklung der jeweiligen Gemeinde stark beeinflusst hat. Insbesondere bei kleinen Gemeinden waren die Kasernen auch ein starker Wirtschaftsfaktor. Durch ihre Schließung mussten sich die Gemeinden daher auch wirtschaftlich neu orientieren. In Österreich und in Wien wurden Kasernenkonversionen bisher noch nicht zum Anlass genommen, Partizipationsprozesse einzuleiten. Auch die erfolgten Konversionen von Bahnflächen in Wien beinhalteten keine Beteiligungsprozesse im engeren Sinn, sondern primär Information der Bürger.

6.2 Herausforderungen & Empfehlungen für die Militärkonversion in Österreich

6.2.1 Bundesebene

In dem Übereinkommen der Bundesregierung von 2013 wurden verschiedene Maßnahmen angeführt, durch welche „leistbares Wohnen“ ermöglicht werden soll. Explizit erwähnt wurde die Nutzung der vorhanden Kasernenflächen zur Errichtung von geförderten Wohneinheiten. Die Umsetzung dieser Maßnahme stellt eine bedeutende Herausforderung für den Bund dar, da dieser auf Grund der bestehenden Kompetenzverteilung nur in der Gesetzgebung aktiv werden kann. Er sollte daher die bestehende ÖREK-Partnerschaft zum Thema des leistbaren Wohnen nutzen, um seine legislativen Maßnahmen mit den anderen Akteuren abzustimmen.

Das Parlament kann bei der Erteilung von Verkaufsaufträgen die Rahmenbedingungen vorgeben. Bei kommenden Beschlüssen sollte angegeben werden, welcher Anteil der zu veräußernden Fläche für den geförderten Wohnbau vorzusehen ist, damit dies in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden kann. Um zu vermeiden, dass der verringerte Kaufpreis der Militärliegenschaft dem BMLVS zum Nachteil gelangt, kann im Budget ein ausgleichender Posten für das BMLVS vorgesehen werden. Sie könnte beispielsweise eine Förderung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) sein, da die Reduktion des Flächenverbrauchs ein deklariertes Ziel der österreichischen Nachhaltigkeitsstrategie ist.

Wie bereits erkennbar ist, benötigt die Förderung von gefördertem Wohnbau die Zusammenarbeit mehrere Ressorts. Es wäre daher ratsam, eine Koordinationsstelle

einzurichten, in welcher die beteiligten Ministerien (beispielsweise BMLVS, BMF, BMLFUW und Justizministerium) vertreten sind. Dort können die relevanten Fragen innerhalb der Bundesregierung vorab geklärt werden, damit der Bund eine gemeinsame Linie findet, welche nach außen vertreten werden kann.

Eine weitere Herausforderung für die Bundesregierung liegt darin, Anreize für das BMLVS zu schaffen, ihre Liegenschaften effizient zu nutzen und nicht benötigte Liegenschaften für andere Nutzungen freizugeben. Dieser Anreiz ist derzeit kaum vorhanden, da dem BMLVS durch untergenutzte Flächen nur geringe Kosten entstehen. Im Gegenteil, es erscheint mitunter, als ob die Liegenschaften als eine Art „Faustpfand“ gesehen werden, welche bei Budgetverhandlungen entsprechend eingesetzt werden können.

Um diesen Zustand zu überwinden, sollten die militärischen Liegenschaften der BIG übertragen werden und das BMLVS zukünftig Miete entrichten. Im Gegenzug müssten dem BMLVS budgetäre Mittel zur Verfügung gestellt werden, damit sich dieses die Miete leisten kann. Der Vorteil für das BMLVS wäre, dass Investitionen auf den Liegenschaften künftig von der BIG getätigt werden würden, während das Bundesheer diese über ihre Mieten erst langfristig zurückzahlen muss. Es ist davon auszugehen, dass durch diese Kostenwahrheit die internen Umstrukturierungen des Bundesheeres schneller vonstattengehen würden, da durch frühere Bestandsfreimachungen Mietkosten eingespart werden könnten.

Um sich besser mit den anderen Akteuren abstimmen zu können, muss das BMLVS seine geplanten Verkäufe von Militärliegenschaften frühzeitig kommunizieren. Dafür müssen die Standortentscheidungen intern zeitgerecht beschlossen werden. Hierbei steht der Bund vor der Herausforderung, ein Konzept für die Struktur des Bundesheeres der nächsten Jahre zu erarbeiten und daraus konkrete Standortentscheidungen abzuleiten. Es wird wichtig sein, dass die Belegschaft des Bundesheeres in diese Planungen eingebunden wird, die Ziele dahinter versteht und den resultierenden Prozess mitträgt.

6.2.2 Gemeindeebene

Auch wenn Militärflächen meistens bereits über infrastrukturelle Anbindung verfügen, müssen die Gemeinden im Zuge der Kasernentransformation dennoch neue Infrastruktur errichten und finanzieren. Deshalb sollte die Stadt Wien die jeweiligen Investoren und Bauträger an den Infrastrukturkosten beteiligen. Um diese Kostenbeteiligung zu erreichen, wird es notwendig sein, dass die neu geschaffene Möglichkeit der städtebaulichen Verträge konsequent genutzt wird.

Da städtebauliche Verträge bisher in Wien noch nicht angewandt wurden, wird dieses Instrument alle Beteiligten vor neue Herausforderungen stellen. Es wird voraussichtlich ein

paar Jahre dauern, bis sich eine Praxis im Umgang mit städtebaulichen Verträgen ergeben hat. Wichtig ist, dass beide Vertragspartner von der jeweiligen Regelung profitieren und so einen ausreichenden Anreiz haben, diesen Vertrag abzuschließen.

Städtebauliche Verträge sollten bereits ausgearbeitet werden, während die Flächenwidmung und Bebauungsplanung läuft. Da zu diesem Zeitpunkt die Liegenschaften meist noch nicht verkauft sind, müssten die Verhandlungen zwischen Bund und Stadt Wien, bzw. deren handelnde Firmen erfolgen. Die getroffene Vereinbarung sollte daher so gestaltet werden, dass der potenzielle Käufer der Liegenschaft in den Vertrag einsteigen muss. Langfristig sind auch komplexere Formen der Vertragsgestaltung wie mehrpolige Verträge denkbar. Es wird aber vermutlich zuerst notwendig sein, dass alle Beteiligten zuerst Vertrauen in dieses neue Instrument fassen, bevor es auf komplexe Art angewandt werden kann.

Wie der STEP 2025 ausführt, stellt die Flächenmobilisierung eine große Herausforderung für die Wiener Stadtplanung der nächsten Jahre dar. Um den benötigten Wohnraum zu schaffen, sollen neue Mittel der Baulandmobilisierung geschaffen werden. Es wäre wünschenswert, dass diese Mobilisierungsmaßnahmen auch für Kasernenflächen anwendbar sind. Solange es der verfassungsrechtliche Rahmen zulässt, wäre insbesondere eine Regelung wichtig, die der Stadt Wien bei jenen Flächen, die besondere städtebauliche Bedeutung aufweisen und auf denen die Realisierung der vorgesehenen Planung nicht anderweitig umsetzbar ist, ein Vorkaufsrecht einräumt.

Aufgrund der vergaberechtlichen Bestimmungen ist es dem Bund derzeit nicht möglich, Grundstücke bevorzugt an Körperschaften zu verkaufen, wenn diese sie nicht für öffentliche Zwecke benötigen. Der Wohnfonds sollte daher prüfen, wie eine geeignete Kooperation mit den Käufern von Militärliegenschaften aussehen könnte. Vor allem das Festschreiben eines angestrebten Anteils an geförderten Wohnungen im Rahmen der städtebaulichen Verträge scheint ein praktikabler Ansatz zu sein. Hierfür wäre eine Kooperation mit dem BMLVS und der SIVBEG notwendig.

Falls es dem Wohnfonds möglich ist, Militärliegenschaften zu erwerben, so stellt sich die Frage, wie diese danach vergeben werden sollen. Derzeit sind Bauträgerwettbewerbe das standardmäßige Grundstücksvergabeverfahren des Wohnfonds. Es ist allerdings fraglich, ob sie auch für Kasernengrundstücke geeignet sind. Wie gezeigt wurde, ist ein Großteil der Kasernen denkmalgeschützt, was oft dazu führen wird, dass Bestandsgebäude bestehen bleiben müssen. Bauträgerwettbewerbe wurden bislang jedoch immer nur auf bestandsfreien Grundstücken durchgeführt. Dies liegt unter anderem darin begründet, dass

bei Bauträgerwettbewerben die Kostensätze aus der Neubauförderung zur Anwendung kommen. Diese wären auf Projekte mit Bestandsbauten klarerweise nicht anwendbar.

Eine Möglichkeit bestünde darin, die Flächen zu teilen und auf unbebauten Teilen Bauträgerwettbewerbe und auf bebauten Flächen geförderte Sanierungen in Direktvergabe durchzuführen. In diesem Fall sollte aber in einem früheren Schritt ein städtebaulicher Masterplan für das gesamte Areal entworfen werden, an dem sich die einzelnen Bauprojekte orientieren müssen. Wenn sich zeigt, dass die Bauträgerwettbewerbe in ihrer derzeitigen Form nicht geeignet sind, so sollte dies als Chance betrachtet werden, ein neues Verfahren zu entwickeln, in dem geförderte Sanierung und Neubau gemeinsam realisiert werden können.

Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums von Wien, wird neues Bauland für den Wohnbau benötigt. Konversionsflächen sind hierfür relevant, da sie oft bereits gut erschlossen sind. Eine funktionierende Stadt braucht aber mehr als nur Wohnungen. Neue Stadtteile sollten eine funktionelle Mischung aufweisen und sich als lebendige Orte in die Stadt einfügen. Im Rahmen der Militärkonversion ist es daher wichtig, dass andere Nutzungen als Wohnnutzung nicht aus den Augen verloren werden. Auch Gewerbe, Handel und Büronutzungen sollten in den Konversionsprojekten Platz finden.

Militärflächen könnten durch ihre Bestandsgebäude einen interessanten Rahmen vorgeben, in welchem neuartige Projekte realisiert werden könnten. Durch die Verbindung von Neubau und Sanierung können kleinteilige Entwürfe realisiert werden. Es wäre denkbar, Grundstücke bevorzugt an private Baugemeinschaften zu verkaufen, die auf den jeweiligen Flächen ihre speziellen Vorstellungen umsetzen können. Wenn die Stadt Wien solch eine Nutzungsmischung fördern will, sollte sie flexibel in der Grundstücksteilung sein, da Baugruppen oft unterschiedliche Gruppengrößen haben und je nach Interesse divergierende Anforderungen an die Grundstücke stellen.

Um eine Durchmischung der künftigen Bewohner der Kasernenflächen zu erreichen, sollte darauf geachtet werden, dass eine Mischung aus geförderten und ungeförderten Projekten besteht und sowohl Miet-, als auch Eigentumswohnungen angeboten werden. Damit die Stadt Wien hierauf Einfluss nehmen kann, wird es allerdings notwendig sein, dass sie die Liegenschaften vorab selbst erwirbt. Andernfalls wäre eine sehr enge Kooperation mit der SIVBEG vonnöten.

Je nach Verfahrensdauer kann es vorkommen, dass Liegenschaften zwischen dem Nutzungsende durch das Bundesheer und einer weiteren Nutzung brach liegen. In diesem Zeitraum sollten die Flächen möglichst weiter nutzbar gemacht werden. Die Stadt Wien

sollte versuchen, die Liegenschaften für temporäre Zwischennutzungen zur Verfügung zu stellen.

Eine weitere Herausforderung der Militärkonversionen ist es, die interessierten Bürger in den Planungsprozess einzubinden. Um dies zu ermöglichen, ist es notwendig, dass die Stadt Wien einen Prozess mit offenem Ergebnis zulässt und so Spielräume für neue Ideen schafft. Durch das Wissen der „Experten vor Ort“ können Fehlplanungen und Kostensteigerungen vermieden werden. Wenn Bürger in die Planung von Projekten eingebunden sind, steigert dies auch die Akzeptanz des Ergebnisses. Da ein Bürgerbeteiligungsprozess relativ früh starten müsste, um entsprechend ergebnisoffen zu sein, sollte die Stadt Wien hierfür eine Kooperation mit dem Bund anstreben.

Wenn Bürgerbeteiligung im engeren Sinn nicht möglich oder nicht erwünscht ist, so ist es auf jeden Fall notwendig, zeitgerecht und transparent über die geplante Entwicklung der Konversionsflächen zu informieren. Hierfür können bereits bestehende Institutionen wie die Gebietsbetreuung Stadterneuerung genutzt werden.

6.2.3 Kooperation zwischen Bund und Gemeinde

Die deutschen Beispiele haben deutlich gezeigt, dass Militärkonversion dann am schnellsten und besten funktioniert, wenn die beteiligten Akteure miteinander kooperieren. Gefordert sind hier insbesondere Bund und Gemeinde, da diese beiden die wichtigsten Akteure in dem Prozess sind. Während auch die Länder in Österreich eine wichtige Rolle einnehmen könnten, da sie für den geförderten Wohnbau zuständig sind, erübrigt sich dies im Fall der Stadt Wien durch ihre Doppelfunktion als Land und Gemeinde.

Die Zusammenarbeit zwischen der Republik Österreich und der Stadt Wien hat bereits bei Liegenschaftsverkäufen in der Vergangenheit schlecht funktioniert, wodurch es zu einem Vertrauensverlust zwischen den beiden Seiten gekommen sein kann. Es benötigt daher einer besonders großen Anstrengung, um neues Vertrauen schaffen zu können, was für eine erfolgreiche Zusammenarbeit unabdingbar ist. Die beiden Partner sollten in einem ersten Schritt gemeinsame Ziele formulieren. Unabhängig von den konkreten Liegenschaften sollte einer Rahmenvereinbarung gefunden werden, in welcher die gemeinsam abgestimmten Ziele festgeschrieben werden. Auf Basis dieser Übereinkunft sollten Verfahrensabläufe entwickelt werden, wie bei weiteren Kasernenkonversionen vorzugehen ist.

Der Bund sollte eine Ansprechstelle schaffen, an welche die Gemeinden herantreten können. Derzeit ist dies die SIVBEG, die in ihrer Rolle jedoch stark beschränkt ist, da sie einen konkreten Verkaufsauftrag hat, von dem sie nicht eigenmächtig abweichen kann. Sie

darf keine Konzessionen bezüglich des Kaufpreises machen, da sie ein ausführendes Unternehmen des Bundes ist, das einen möglichst hohen Kaufpreis erzielen soll.

Eine erfolgversprechende Kooperation zwischen Bund und Gemeinde müsste auf einer höheren Ebene passieren, auf der relevante Entscheidungen getroffen können. Sowohl innerhalb des Bundes, als auch in der Stadt Wien betrifft die Militärkonversion mehrere unterschiedliche Ressorts. Zwischen diesen sollte vorab eine interne Abstimmung erfolgen. Das Ergebnis der Kooperation zwischen Bund und Gemeinde sollte durch das Parlament beim Beschluss zum Verkauf der Liegenschaften berücksichtigt werden. Beispielsweise können im Verkaufsauftrag Zielvorgaben genannt, welcher Anteil an geförderten Wohnungen auf den zu veräußernden Flächen zu errichten ist. Dies würde den Verkehrswert der Liegenschaft beeinflussen, wodurch der potentielle Käufer die Zielsetzung ökonomisch umsetzen kann. Auch ein etwaiger Direktverkauf an die Gemeinde wäre so kostengünstiger für die Gemeinde.

Eine der größten Herausforderungen liegt überhaupt in der Preisfindung für militärische Liegenschaften. Eine Koordinierungsstelle für Stadt Wien und Bund sollte frühzeitig in Verhandlungen darüber treten, wie die Kasernengrundstücke bewertet werden sollen. Insbesondere für geförderten Wohnbau sollten Verbilligungen des Kaufpreises ermöglicht werden. Derzeit gibt es keine genaue Regelung, wie hoch der Grundkostenanteil bei gefördertem Wohnbau in Wien sein darf. Zwar hat sich der Wohnfonds selbst eine Beschränkung der Bodenpreise aufgelegt. Diese sind allerdings nicht in einer verbindlichen Richtlinie oder Verordnung festgelegt. Allgemeingültige Regelungen des Wohnfonds wären aber notwendig, damit ein verbindlicher Preisfindungsmechanismus für die Militärliegenschaften geschaffen werden kann.

6.3 Empfehlungen für die Wiener Standorte

In den obigen Kapiteln wurde gezeigt, mit welchen strukturellen Herausforderungen der Bund und die Stadt Wien konfrontiert sind und welche Maßnahmen sie ergreifen sollten. Als besonders wichtig wurde die Kooperation zwischen Bund und Gemeinde eingeschätzt.

Für die Wiener Liegenschaften wäre zu empfehlen, dass Bund und Gemeinde ihre Kooperation vorerst an einer kleinen, relativ einfach transformierbaren Liegenschaft testen. Hierfür würde sich das Amtsgebäude Vorgartenstraße oder auch die Starhembergkaserne eignen, da sie beide verhältnismäßig klein sind und keine offensichtlichen Hemmnisse aufweisen. Bei beiden Liegenschaften muss keine Rücksicht auf Fragen des Denkmalschutzes genommen werden, trotzdem könnten die Bestandsgebäude in ein neues Projekt integriert werden. Anhand dieser Liegenschaften könnte der Wohnfonds versuchen,

ein neues Format zu entwickeln, wie ein Qualitätswettbewerb ähnlich dem Bauträgerwettbewerb auch mit Bestandsgebäuden umgehen kann.

Andere kleine Liegenschaften wie das Kommandogebäude Feldmarschall Radetzky, die Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne oder das Amtsgebäude Stiftgasse stellen komplexere Aufgaben dar, da diese unter Denkmalschutz stehen. Hier wäre vorab mit dem BDA zu klären, welche Teile der Kasernen tatsächlich schützenswert sind. Diese kleinen Liegenschaften könnten als Experimentierfelder für neue Wohnformen dienen, bei denen der Bestand den Rahmen der künftigen Entwicklung vorgibt. So könnten beispielsweise Einzelgebäude oder Teile davon bevorzugt an Baugruppen vergeben werden, welche diese für ihre speziellen Bedürfnisse anpassen können. Wenn solche Experimentierfelder geöffnet werden sollen, muss allerdings vermutlich auch eine besondere Förderung für diese Baugruppen gefunden werden.

Die größeren Liegenschaften wie die Kaserne Arsenal, da Kommandogebäude Heckenest-Burian, die Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne und das Kommandogebäude General Körner sollten je nach Verfügbarkeit erst verwertet werden, wenn bereits gute Erfahrungen der Kooperation zwischen Bund und Stadt Wien gemacht wurden. Bei diesen Liegenschaften ist besonders darauf zu achten, dass nicht nur Wohnnutzung in der Planung berücksichtigt wird, sondern dass hier neue belebte Stadtteile mit einer ansprechenden Nutzungsmischung entstehen.

Die deutlich größte Kaserne ist schließlich die Maria-Theresien-Kaserne. Die Konversion dieser Kaserne bedeutet eine große städtebauliche Herausforderung und benötigt eine Verbesserung der öffentlichen Verkehrsanbindung in diesem Gebiet. Aufgrund ihrer Größe und der Komplexität der Aufgabe kann diese Kaserne zum „Meisterstück“ der Kasernenkonversion in Wien werden. Für die erfolgreiche Umsetzung ist einerseits eine gute Kooperation zwischen Bund und Stadt Wien, andererseits auch eine gezielte Koordinierung innerhalb der Stadt Wien notwendig. Es würde sich anbieten, den bestehenden Projektkoordinator für Konversionszonen (derzeitige Projektleitung Hauptbahnhof) in diesen Prozess einzubinden, um die Tätigkeiten der diversen Dienststellen der Stadt Wien untereinander abzustimmen.

Die Frage ob und auf welchen Liegenschaften geförderte Wohnbauten errichtet werden sollten, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Wie zuvor betont, wäre es wünschenswert, auf jeder einzelnen Liegenschaft eine Mischung aus geförderten und nichtgeförderten Projekten zu haben. Auf allen Liegenschaften sollte die Stadt Wien versuchen, ihre neuen Möglichkeiten der städtebaulichen Verträge anzuwenden und so

Kostenbeteiligungen durch die Investoren zu erreichen. Wenn es dem Wohnfonds künftig möglich ist, selbst Flächen zu erwerben, kann er neue Grundstückvergabeverfahren suchen. Wenn der Bund den Direktverkauf an die Stadt Wien hingegen weiter ablehnt, so sollten auf Basis der städtebaulichen Verträge Kooperationsmuster zwischen Bund, Stadt Wien und den Investoren und Bauträgern gefunden werden.

7 LITERATURVERZEICHNIS

BÜCHER UND ARTIKEL IN FACHZEITSCHRIFTEN

Albers, G., Wékel, J., 2008: Stadtplanung – Eine illustrierte Einführung. Darmstadt: WBG.

Allmayer-Beck, J.C., 1974: Die k.(u.)k. Armee – 1848-1914. München: Bertelsmann.

Ceipek, J., 1906: Militärgebäude. In: Kortz, Wien am Anfang des XX. Jahrhunderts. Wien: Gerlach & Wiedling, 289-316.

Czeike, F., 1992: Historisches Lexikon Wien: 1 A-Da. Wien: Kremayr & Scheriau

Czeike, F., 1993: Historisches Lexikon Wien: 2 De-Gy. Wien: Kremayr & Scheriau

Czeike, F., 1994: Historisches Lexikon Wien: 3 Ha-La. Wien: Kremayr & Scheriau

Czeike, F., 1995: Historisches Lexikon Wien: 4 Le-Ro. Wien: Kremayr & Scheriau

Czeike, F., 1997: Historisches Lexikon Wien: 5 Ru-Z. Wien: Kremayr & Scheriau

Diederichs, C.J., 1996: Grundlagen der Projektentwicklung. In: Schulte, Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. Köln: Müller. 17-80.

Dilger, T., Pfrang, D., Wittig, S., 2011: Wohnimmobilien. In: Schulte, Immobilienökonomie – Band III: Stadtplanerische Grundlagen. München: Oldenbourg, 423-442.

Dmytrasz, B., 2008: Die Ringstraße – Eine europäische Bauidee. Wien: Amalthea.

Etschmann, W., Speckner, H., 2005: Zum Schutz der Republik Österreich… Wien: Gra&Wis.

Feldtkeller, A., 2001: Städtebau: Vielfalt und Integration – Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. Stuttgart: Deutsche Verlags-Anstalt GmbH.

Feldtkeller, A., 2007: Renaissance der Stadt – Französisches Viertel in Tübingen. In: Stemshorn, Besser Wohnen. Berlin: Wasmuth.

Hardt, H., 1996: Konversionen von Militärstandorten – Chance und Probleme für die Stadtentwicklung. Xanthener Berichte 7. Dortmund: Verlag Praxiswissen.

Hauer, K. & Zabrana, R., 2012: Die Landstraße. Eine Kulturgeschichte des 3. Wiener Gemeindebezirks. Wien: Amalthea.

Hessel, F., 2005: Dies Strukturentwicklung des Bundesheeres von der „Wende“ 1989/90 bis zum Jahr 2003. In: Etschmann & Speckner, Zum Schutze der Republik Österreich. Wien: Gra&Wis, 671-696.

Huber, F., 2010: Die zivile Nutzung der Vega-Payer-Weyprecht-Kaserne von 1920 – 1935. Wien: BMLVS.

IFOER, 2009: Terra Incognita: Ideen für ein neues Stadtquartier in Breitensee, Wien. Wien: Fachbereich Örtliche Raumplanung.

Kläser, S., 2006: Selbstorganisiertes Wohnen. Archplus 176/177, 90-99.

Koch, E., 2012: Städtebauliche Instrumente bei der Konversion von Militärarealen. Beiträge zum Raumplanungsrecht 244: Zentralinstitut für Raumplanung an der Universität Münster. Berlin: lexxion.

Koch, M., 2001: Ökologische Stadtentwicklung – Innovative Konzepte für Städtebau, Verkehr und Infrastruktur. Stuttgart: Kohlhammer.

Kortz, P., 1906: Wien am Anfang des XX. Jahrhunderts: Ein Führer in technischer und künstlerischer Richtung. Wien: Gerlach & Wiedling.

Kühn, M., Moss, T., 2001: Planungskultur und Nachhaltigkeit – Neue Steuerungs- und Planungsmodelle für eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung. Berlin: Verlag für Wissenschaft und Forschung.

Kühn, M., 2008: Strategische Stadt- und Regionalplanung. Raumforschung und Raumordnung 66 (3), 230-243.

Kyrer, A., Populorum, M. A., 2013: Weißbuch zur strategischen Neuausrichtung der österreichischen Bundesheeres oder: New Military Governance 2015. Frankfurt am Main: Internationaler Verlag der Wissenschaften.

Pleiner, H., 2005: Die CSSR-Krise 1968. In: Etschmann & Speckner, Zum Schutze der Republik Österreich. Wien: Gra&Wis, 497-530.

Raith, E., 2000: Stadtmorphologie - Annäherungen, Umsetzungen, Aussichten. Wien: Springer.

Sabitzer, W., 2007: Die Rossauer Kaserne. Öffentliche Sicherheit 07 (5-6), 70-71

Schubert, P., 1975: Das Wiener Arsenal: Ein historischer Überblick. Wien: Hollinek

Schulte, K.-W., 1996: Handbuch Immobilien-Projektentwicklung. Köln: Müller.

Schulte, K.-W., 2011: Immobilienökonomie – Band III: Stadtplanerische Grundlagen. München: Oldenbourg

Selle, K., 2005: Planen. Steuern. Entwickeln. – Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.

Sinn, N., 2005: Volksaufstand in Ungarn 1956. In: Etschmann & Speckner, Zum Schutze der Republik Österreich. Wien: Gra&Wis, 235-267.

Speckner, H., 2005: 1945-2005 Chronik des österreichischen Bundesheeres. In: Etschmann & Speckner, Zum Schutze der Republik Österreich. Wien: Gra&Wis, 13-32.

Steiger, A., 2005a: Die Bundesheerreform 1962/63. In: Etschmann & Speckner, Zum Schutze der Republik Österreich. Wien: Gra&Wis, 399-417.

Steiger, A., 2005b: Das Raumverteidigungskonzept. In: Etschmann & Speckner, Zum Schutze der Republik Österreich. Wien: Gra&Wis, 555-581.

Steinebach, G., Jacob, A., 1997: Konversion – Stadtplanung auf Militärflächen. Bonn-Bad Godesberg: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Stemshorn, M., 2007: Besser Wohnen – Siedlungskonzepte im deutschen Südwesten. Berlin: Wasmuth.

Trauner, K.-R., 2005: Die Arbeit der Bundesheerreformkommission 1970. In: Etschmann & Speckner, Zum Schutze der Republik Österreich. Wien: Gra&Wis, 531-554.

Urrisk, R., 2009a: Wien. 2000 Jahre Garnisonsstadt – Von den römischen Legionen bis zum Österreichischen Bundesheer. 1. Teil. Gnas: Weishaupt.

Urrisk, R., 2009b: Wien. 2000 Jahre Garnisonsstadt – Von den römischen Legionen bis zum Österreichischen Bundesheer. 2. Teil. Gnas: Weishaupt.

Vornholz, G., 2013: Volkswirtschaftslehre für die Immobilienwirtschaft. Studientexte Real Estate Management Band I. München: Oldenbourg.

Weihsmann, H., 1998: Bauen unter dem Hakenkreuz – Architektur des Untergangs. Wien: Promedia

Weith, T., Zimmermann, S., 2001: Umweltvorsorge in der Konversion. In: Kühn & Moss, Planungskultur und Nachhaltigkeit – Neue Steuerungs- und Planungsmodelle für eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung. Berlin: Verlag für Wissenschaft und Forschung. 99-126.

Wolf, A., 1989: Die Rossauer Kaserne im Wandel der Zeit. Mitteilungsblatt des Musemsvereins Alsergrund 118.

Zeinar, H, 2008: Das Haus Hütteldorfer Straße Nummer 126- Ein Stück Wiener Militärgeschichte. Wien: Republik Österreich – BMLVS)

Universitäre Arbeiten

Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., 2010: Familiengerechte Wohnungspolitik im urbanen Raum. Dissertation an der Technischen Universität Wien.

Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., 2014: Wohnungsbedarf/Wohnungsnachfrage. Lehrunterlagen an der Technischen Universität Wien.

Hendrich, P., 2010: Baugruppen – Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien. Masterarbeit an der Technischen Universität Wien.

Neumann, C., 1948: Geschichte der Wiener Kasernen im 18. Jahrhundert. Universität Wien: Dissertation.

Patane, D., 2014: Konversion militärischer Liegenschaften – Eine vergleichende Analyse mit Industriekonversion. Masterarbeit an der Technischen Universität Wien.

Statistische Quellen

Bevölkerungsprognose Wien 2011, Statistik Austria

Bevölkerungsprognose Wien 2013, Statistik Austria

Gebäude und Wohnungszählung Wien 2011, Statistik Austria

MA 23, 2014a: Bevölkerungsstand – Statistiken. Magistrat der Stadt Wien für Wirtschaft, Arbeit und Statistik (MA 23). Abgerufen am 22. Februar 2014 http://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/

MA 23, 2014b: Bevölkerungsprognose – Statistiken. Magistrat der Stadt Wien für Wirtschaft, Arbeit und Statistik (MA 23). Abgerufen am 22. Februar 2014 http://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/

MA 23, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013. Wien: Magistrat der Stadt Wien für Wirtschaft, Arbeit und Statistik (MA 23). Abgerufen am 22. Februar 2014 http://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html

Rechtstexte

Bundes-Verfassungsetz (B-VG) BGBl Nr. 1/1930 idgF

Denkmalschutzgesetz (DMSG) BGBl Nr. 533/1923 idgF

Landesrecht Wien: **Bauordnung für Wien** (BO) GBl d St Wien Nr. 33/1936 idF LGbl. Nr. 46/2013

Deutsches Bundesrecht: **Baugesetzbuch** (BauGB) BGBl I S.2414 idgF

Deutsches Bundesrecht: **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) BGBl I S.502 idgF

Medienartikel

APA-OTS, 2012: Verkaufsverfahren von Heeresimmobilien nachvollziehbar und transparent. Presseaussendung der BIG GesmbH OTS0217 am 30. November 2012. Abgerufen am 6. April 2014 http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20121130_OTS0217/verkaufsverfahren-von-heeresimmobilien-nachvollziehbar-und-transparent

Der Standard, 2011: Wien will Kasernen für Wohnbau erwerben. 8.7.2011. Abgerufen am 4. April 2014 http://derstandard.at/1308680777361/Wien-will-Kasernen-fuer-Wohnbau-erwerben

Die Krone, 2014: Häupl: Klug soll Heeresspital in Wien verkaufen. 27.1.2014. Abgerufen am 11. Februar 2014 http://www.krone.at/Oesterreich/Haeupl_Klug_soll_Heeresspital_in_Wien_verkaufen-Um_Budget_zu_retten-Story-391231

Die Presse, 2010: "Lebensgefährlich": Weiter Kritik an desolaten Kasernen. 8.2.2010. Abgerufen am 22. Februar 2014 http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/538212/Lebensgefaehrlich_Weiter-Kritik-an-desolaten-Kasernen

Die Presse, 2012: Darabos streicht Bettenabteilungen in Heeresspitälern. 16.7.2012. Abgerufen am 11. Februar 2014 http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/1268156/Darabos-streicht-Bettenabteilungen-in-Heeresspitaelern

Die Presse, 2013: Heeresliegenschaften: Daheim in der Kaserne. 6.4.2013. Abgerufen am 11. Februar 2014 http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/1385392/Heeresliege

Die Presse, 2013: Wohnbau: Wien will Baulandwidmungen in Zukunft befristen. 22.4.2013. Abgerufen am 10. März 2014 http://immobilien.diepresse.com/home/oesterreich/1392274/Wohnbau_Wien-will-Baulandwidmungen-in-Zukunft-befristen

Format, 2014: Teure Mieten. 31.3.2014. Abgerufen am 31. Mai 2014 http://www.format.at/articles/1413/937/373849/teure-mieten

Kurier, 2012: Wien hat Appetit auf Bundesheer-Kasernen. 21.9.2012. Abgerufen am 4. April 2014 http://kurier.at/chronik/wien/wien-hat-appetit-auf-bundesheer-kasernen/812.292

ORF, 2013: Gymnasium zieht in Wiener Kaserne. wien.orf.at. Abgerufen am 18. Februar 2014 http://wien.orf.at/news/stories/2591782/

Salzburger Nachrichten, 2005: Heer wirft Ballast ab. 8.6.2005. Abgerufen am 10. Februar 2014 http://search.salzburg.com/display/41-312574308062005

INTERNETQUELLEN

BImA, 2014: Stadt Münster – York Kaserne – Oxford Kaserne. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Abgerufen am 25. Mai 2014 http://konversion-muenster.bundesimmobilien.de/124658/Stadt_Muenster

BMLVS, 2007: Tag der offenen Tür an der Fernmeldetruppenschule. Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport. Abgerufen am 7. Februar 2014 http://www.bmlv.gv.at/cms/artikel.php?ID=3323

BMLVS, 2008: Entstehungsgeschichte des Heeresspitals Wien-Stammersdorf. Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport. Abgerufen am 29. Februar 2008 http://www.bmlv.gv.at/organisation/beitraege/hsp/gesch.shtml

BMLVS, 2014: Standorte der Streitkräfte in Wien. Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport. Abgerufen am 6. Februar 2014 http://www.bmlv.gv.at/organisation/standorte/wien.shtml

Bundesamt für Raumentwicklung, 2014: Revision Raumplanungsgesetz RPG. Abgerufen am 11. Juli 2014 http://www.are.admin.ch/themen/recht/04651/index.html

IGL Marchfeldkanal, 2012: Ein Bild sagt mehr als 1.000 Worte. IGL Marchfeldkanal. Abgerufen am 22. Februar 2014 http://ziesel.org/2012/10/09/ein-bild-sagt-mehr-als-1-000-worte/

Jordan, G., 2001: Eindrücke von der Ausstellung „Schönbrunn – der Wettbewerb". Grüne Alternative Wien. Abgerufen am 8. Februar 2014 http://archiv.hietzing.gruene.at/textneu/schoenb2.htm

Kronenbitter, D., 2004: Vorkaufsrecht der Gemeinden nach dem Baugesetzbuch. Rechtsanwalts- Fachanwalts- und Notarkanzlei Kronenbitter & Magnussen. Abgerufen am 20. April 2014 http://www.kanzlei-kmb.de/d/monatsinfo/detail.php?script=/d/monatsinfo/wScripts/pressemeldung_anzeigen.php&pressemeldungid=1958906243

MA 8, 1946: Kriegssachschäden (um 1946). Wiener Stadt- und Landesarchiv (MA 8). Abgerufen am 7. Februar 2014 http://www.wien.gv.at/kulturportal/public/

MA 41, 2014: Geodatenviewer der Stadtvermessung Wien. Stadtvermessung Wien (MA 41). Abgerufen am 7. Februar 2014 http://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/

MA 52, 2014: Ludwig/Chorherr: Neuregelungen im Wiener Baurecht bringen richtungsweisende Verbesserungen. Presse- und Informationsdienst. Abgerufen am 29. Mai 2014 http://www.wien.gv.at/rk/msg/2014/05/26010.html

MA 53, 2008: Ludwig: „Hohe Qualität durch soziale Nachhaltigkeit". Presse- und Informationsdienst. Abgerufen am 10. März 2014 http://www.wien.gv.at/rk/msg/2008/1119/024.html

ÖSW, 2013: Wohnen am Wasser. Österreichisches Siedlungswerk. Abgerufen am 18. Mai 2014. http://www.oesw.at/immobilienangebot/in-planung/Objekt/-b0c64ab111.html

ÖSW, 2014: ÖSW erwirbt Biedermann-Huth-Raschke Kaserne. Österreichisches Siedlungswerk. Abgerufen am 23. Mai 2014 http://www.oesw.at/presse/pressemeldungen/2014/1332014-oesw-erwirbt-biedermann-huth-raschke-kaserne.html

SIVBEG, 2014a: Verkauf/Projekte. Wien: Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Abgerufen am 17. Februar 2014 http://www.sivbeg.at/verkauf-projekte/wien/

SIVBEG, 2014b: Services. Wien: Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Abgerufen am 6. April 2014 http://www.sivbeg.at/services/seite/

Wohnservice Wien, 2014: Die Wiener Wohnbaupolitik steht auf drei Säulen. Wohnservice Wien. Abgerufen am 1. März 2014 https://www.wohnservice-wien.at/home/modell/85

Sonstige Quellen

BKA, 2013: Erfolgreich. Österreich. Arbeitsprogramm der österreichischen Bundesregierung 2013-2018. Wien: Bundeskanzleramt, Bundespressedient. Abgerufen am 10. April 2014 http://www.bka.gv.at/DocView.axd?CobId=53264

BMLVS, 2004: Bericht der Bundesheerreformkommission. Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport. Abgerufen am 7. April 2014 http://www.bmlv.gv.at/facts/management_2010/pdf/endbericht.pdf

BMLVS, 2005: ÖBH 2010 – Die Realisierung. Bundesministerium für Landesverteidigung und Sport. Abgerufen am 7. Februar 2014 http://www.bmlv.gv.at/facts/management_2010/pdf/dierealisierung.pdf

BMVBS, 2013: Praxisratgeber Militärkonversion. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Abgerufen am 6. April 2014 http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Sonderveroeffentlichungen/2013/DL_Militaerkonversion.pdf

Dangschat, J., Baumgartl, V., 2007: Kasernen-Konversionen – Schließung schafft neue Räume. ISRA. Abgerufen am 20. April 2014 http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/Kasernenkonversionen_Dangschat_LF.pdf

ETH Zürich, 2012: Schweizweite Abschätzung der inneren Nutzungsreserven. Abgerufen am 11. Juli 2014 http://www.raumplus.ethz.ch/download/Nutzungsreserven.pdf

GBV, 2014: Gemeinnütziger Wohnbau – Bilanz und Ausblick. Abgerufen am 10. April 2014. http://www.gbv.at/Document/View/4372

Kommunalreferat München, 2014: Praxis der Vorkaufsrecht in München. Landeshauptstadt München Kommunalreferat. Abgerufen am 20. April 2014 http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/vorkaufsrecht.html

Land Brandenburg, 2007: 15 Jahre Konversion im Land Brandenburg. Land Brandenburg, Ministerium für Wirtschaft. Abgerufen am 31. März 2014. http://www.parldok.brandenburg.de/parladoku/w4/drs/ab_4000/4063.pdf

MA 18, 2005: STEP 05 – Stadtentwicklung Wien 2005. Wien: Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Abgerufen am 12. Februar 2014 https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/download/pdf/step-gesamt.pdf

MA 18, 2012: Praxisbuch Partizipation – Gemeinsam die Stadt entwickeln. Wien: Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Abgerufen am 31. Mai 2014 http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008273.pdf

MA 18, 2014: Stadtentwicklungsplan 2025 - Entwurf. Wien: Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Abgerufen am 31. Mai 2014 http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008357.pdf

MA 21, 2000: Plan zeigen, Plan verstehen. Wien: Magistrat der Stadt Wien für Stadtteilplanung und Flächennutzung (MA 21).

MA 23, 2013: Statistisches Jahrbuch 2013. Wien: Magistrat der Stadt Wien für Wirtschaft, Arbeit und Statistik (MA 23). Abgerufen am 22. Februar 2014 http://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html

Parlament, 2009: Nutzung der STARHEMBERG-Kaserne (2277/J). Parlamentsdirektion Republik Österreich. Abgerufen am 7. Februar 2014 http://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXIV/J/J_02277/index.shtml

Parlament, 2012: Aufklärungsbedürftige Vorgänge bei der Veräußerung von heereseigenen Liegenschaften in Wien (13246/J). Parlamentsdirektion Republik

Österreich. Abgerufen am 10. Februar 2014
http://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXIV/J/J_13246/index.shtml

Rabl, C., 2013: Die SS-Kaserne am Fasangarten in Schönbrunn. In: Niemals vergessen! Novemberprogrom 1938 in Wien – Broschüre zum antifaschistischen Gedenkrundgang. AK Gedenkrundgang. Abgerufen am 7. Februar 2014
http://rundgang.blogsport.de/images/Broschuere2013.pdf

Rechnungshof, 2009: Sanitätswesen im Bundesheer - Militärische Planungen. Abgerufen am 11. Februar 2014 http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/2009/berichte/teilberichte/bund/bund_2009_13/bund_2009_13_1.pdf

Rechnungshof, 2010: Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG; Abgerufen am 17. Februar 2014 http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/2010/berichte/teilberichte/bund/bund_2010_06/Bund_2010_06_2.pdf

Rechnungshof, 2012: Sanitätswesen im Bundesheer; Follow-Up Überprüfung. Abgerufen am 11. Februar 2014 http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/_jahre/2012/berichte/teilberichte/bund/Bund_2012_03/Bund_2012_03_4.pdf

Rechnungshof, 2013: Kasernen- und Liegenschaftsverkäufe durch die SIVBEG; Follow-Up Überprüfung. Abgerufen am 17. Februar 2014 http://www.rechnungshof.gv.at/fileadmin/downloads/_jahre/2013/berichte/teilberichte/bund/Bund_2013_12/Bund_2013_12_3.pdf

Schluder, M., 2005:10 Jahre Bauträgerwettbewerb – Veränderungen im Wohnbau. Abgerufen am 10. März 2014
http://wohnbauforschung.at/Downloads/Studie_schluder_LF_web.pdf

SIVBEG, 2013: Biedermann-Huth-Raschke-Kaserne (Teilfläche). Wien: Strategische Immobilien Verwertungs-, Beratungs- und Entwicklungsgesellschaft m.b.H. Abgerufen am 18. Februar 2014 http://www.sivbeg.at/fileadmin/user_upload/Content_Sivbeg/Media/03_Verkauf_Projekte/BHR_Kaserne/VKM%20TF%20BHR%20Kaserne.pdf

Wiener Wohnen, 2013: Der Wiener Gemeindebau. Geschichte, Daten, Fakten. Wien: Stadt Wien – Wiener Wohnen Abgerufen am 1. März 2014
https://www.wienerwohnen.at/dms/workspace/SpacesStore/3547613b-6ab9-4d64-bd02-856496c6b79d/1.0Wiener-Gemeindebau-deut.pdf