



Weit hinten beginnt die Stadt. Erich Guzmits auf den Äckern Rothneusiedls / Foto: Corn

Schollen zu Shops

STADTENTWICKLUNG Die Stadt Wien plant auf den Feldern Rothneusiedls ein Einkaufszentrum mit U-Bahn-Anschluss. Bauen soll es Frank Stronach. Gibt es dafür wirklich Bedarf? JOSEPH GEPP

Auf dem Feldweg nähert sich ein Lieferwagen. Erich Guzmits sieht ihn schon von weitem. Der Wagen und ein Feldhase, der von ihm aufgeschreckt wird, sind das Einzige, was sich an diesem nasskalten Novembermorgen auf den Feldern Rothneusiedls bewegt. Guzmits erkennt den „Porr“-Schriftzug auf der Motorhaube und stoppt das Auto. Ein Bauarbeiter öffnet das Seitenfenster. „Was ist das dort drüben?“, fragt Guzmits und deutet auf einen kleinen gelben Kran, der etwas entfernt auf einem Acker steht. Der Fahrer bestätigt, was der Spaziergänger ohnehin schon zu wissen glaubt: „Das sind die Probebohrungen für die neue U1.“ Sein Arm beschreibt einen weiten Kreis um die Stelle, wo der Kran steht: „Das alles wird die Endstation Rothneusiedl.“ Er sei mit dieser Arbeit betraut, erklärt er. „Bis Freitag noch, dann bin ich hoffentlich fertig. Dann geht das Material zu den Geologen und die schauen, wie stabil der Boden ist.“ Guzmits' Miene wirkt unverfänglich interessiert, solange er mit dem Bauarbeiter spricht. Aber dann, als der Wagen wegfährt, verfinstert sie sich. „Sie fangen schon an.“ Das Herz von Erich Guzmits hängt an diesen paar Feldern am südlichsten Zipfel Wiens.

Nicht nur seines. Bis zum Jahr 2011 soll in Rothneusiedl ein Stadion samt Einkaufszentrum entstehen. Mehrere Protagonisten stehen sich im Kampf um das Projekt gegenüber: Da ist Erich Guzmits, 43, der im Namen der Anrainer und Bauern vor sechs Monaten die

Initiative „Stopp Megacity“ gegründet hat. Frank Stronach, milliardenschwerer Chef der Magna GmbH, der für sein Einkaufszentrum bereit ist, der Stadt als Draufgabe ein neues Austria-Stadion zu schenken. Wiens mächtiger Bürgermeister Michael Häupl, deklariertes Austria-Fan, der die Kassen der Stadt schon klingeln hört. Und eine Handvoll Experten, die nur hinter vorgehaltener Hand sagen, was sie wirklich vom Projekt halten. Inzwischen ist der Streit so heftig geworden, dass es vergangene Woche erstmals einen Rückzieher gab. „Die ständige Thematisierung in den Medien führte dazu, dass die Felder inzwischen soviel wert sind wie Innenstadtfelder“, sagt Planungsstadtrat Rudolf Schicker zum Falter. „Vielleicht wird sich das Projekt verzögern.“

Der gelbe Kran steht auf einem langgezogenen flachen Acker in einer Reihe von vielen. Hinter einer Baumreihe liegt ein ziegelsteiner Gutshof aus dem 19. Jahrhundert. Am Ende des Feldwegs steht eine barocke Kapelle. Fieberkapelle heiße sie, erklärt Guzmits, gestiftet 1709 von einem Reisenden, der hier mit seiner Kutsche fast verunglückte. Daneben eine kleine zerzaute Fichte. „Die haben wir hier gepflanzt“, sagt er, „mit dem Pfarrer von Oberlaa. Zum Schutz der Landschaft.“ Einen knappen Kilometer entfernt lebt Guzmits, mit Frau und 14-jährigem Sohn, in einem vorstädtischen Häuschen unweit der künftigen U-Bahn-Trasse und des Stadionkomplexes. „Warum bitte brauchen wir hier eine U-Bahn?“, fragt er. In einer Streusiedlung

von etwa 3000 Einwohnern, zu der sie pro gebautem Kilometer rund sieben Millionen Euro kosten würde. Guzmits antwortet sich selbst: „Das ist ein Geschenk des Herrn Häupl an den Herrn Stronach. Damit der hier investieren kann und eine schöne Anbindung hat.“

Ein Blick auf den Stadtplan scheint diese These zu bestätigen: Die U1 endet derzeit am Reumannplatz in Wien-Favoriten. Von dort fährt der 67er weiter in den Süden. Bis zur Albin-Hansson-Siedlung, wo Tausende Menschen leben, wäre eine U-Bahn sinnvoll. Südlich davon lockert sich die Bebauung, um sich am Stadtrand ganz in Einfamilienhäusern und verstreuten Feldern zu verlieren. Es gäbe Wichtigeres in Wien, als bis hierher eine U-Bahn zu bauen.

Ein Blick in den Stadtentwicklungsplan 2005 (STEP), wo sich die baulichen Vorhaben der Stadt der nächsten Jahrzehnte finden, könnte Guzmits' These jedoch widerlegen: Dort ist Rothneusiedl als städtisches „Zielgebiet“ definiert. Die nahegelegene Schnellstraße S1 und die Pottendorfer Linie der ÖBB schaffen eine „Entwicklungsdynamik“, schreiben die städtischen Planer. Fazit: „Sportanlagen für publikumsträchtige Sportarten sind denkbar. Die Errichtung eines Einkaufszentrums wird als vertretbar angesehen.“

Neben Rothneusiedl sind zwölf weitere Bereiche per STEP zu Zielgebieten erklärt worden. Mit einer Ausnahme („Liesing Mitte“) liegen sie allesamt näher beim Stadtzentrum als Rothneusiedl. Viele von ihnen, beispielsweise der Prater-Messe-Bereich oder das

Areal um den Südbahnhof, verfügen bereits über U-Bahn-Anbindungen. Für großflächige Bahntrassen und Industrieanlagen in Zentrumsnähe hat die Dienstleistungsgesellschaft keinen Bedarf mehr – also harren sie nun ihrer Erschließung mit Wohnungen, Büros und Geschäftslokalen. Warum aber auch das weitab liegende Rothneusiedl? Exakt 9,228 Kilometer Luftlinie ist es vom Stephansdom entfernt. Mitte der Neunziger haben es dieselben Planer, die sich nun für den STEP verantwortlich zeigen, noch als erhaltenswerten Teil des Grüngürtels rund um Wien definiert.

Im Büro von Schicker verweist man auf den STEP und will sonst zu diesen Fragen nichts sagen. Das Thema sei sensibel, heißt es, die Stimmung ohnehin aufgeheizt. Ein dem Stadtrat unterstellter Planer der MA 18 redet allerdings – wenn auch nur anonym. „Rothneusiedl war nie unser Herzenswunsch“, sagt er. „Die planerische Maxime war immer: Stadterneuerung vor Stadterweiterung. Rothneusiedl ist definitiv Letzteres. Und außerdem ist das Projekt ein Einschnitt in den Grüngürtel.“ Warum fand es dann Eingang in den STEP? Die Voraussetzungen hätten sich eben geändert, sagt der Planer. Welche Voraussetzungen? Innerhalb der nächsten zehn Jahre werde die Stadtbevölkerung um etwa 100.000 Menschen wachsen, im Jahr 2050 sei dann die Zweimillionengrenze überschritten. Das erfordere stärkere Erschließungsmaßnahmen als ursprünglich angenommen.

Diese Informationen zur Bevölkerungsentwicklung stammen aus einer kürzlich veröffentlichten Prognose der Statistik Austria. Allerdings: Erstens wurde sie von der MA 18 selbst in Auftrag gegeben. Zweitens fand sich Rothneusiedl schon lange vor ihrer Veröffentlichung im Stadtentwicklungsplan. Und selbst wenn man das außer Acht lässt: Es bleiben die großen innerstädtischen Flächen, die zu erschließen wären. Und so gesteht der Planer ein: „Letztlich handelt es sich um politische Entscheidungen. Wenn ein großer Investor anknüpft, kann man nicht so einfach Nein sagen. Die Frage lautet: Ist es politisch verkraftbar, die Türen zuzuknallen? Auch solche Überlegungen spielen eine Rolle.“

Auch der unabhängige Planungsexperte Reinhard Seiß ist der Ansicht, dass es sich bei Rothneusiedl um ein fachlich strittiges Vorhaben handelt. Durch die Verankerung im STEP sei es aber gelungen, es praktisch außer Diskussion zu stellen. „Die SPÖ will das Projekt. Darum ist es ein Hot Spot der Stadtentwicklung.“ Bürgermeister Häupl dagegen argumentiert: Einerseits brauche die Austria, deren Kuratoriumschef er ist, eine Spielstätte anstelle des baufälligen Horr-Stadions. Andererseits werde in Niederösterreich massiv gebaut. Stichwort: Shopping City Süd. Die Kommunalsteuern, die all dieser Kommerz einbringt, fließen nach St. Pölten statt nach Wien. In der SCS beispielsweise arbeiten 4000 der 6500 Vösendorfer Beschäftigten. Zusammen zahlen sie laut Gemeinde pro Jahr rund drei Millionen Euro Steuern – mehr als die Hälfte des Vösendorfer Kommunalsteueraufkommens. Früher einmal war die Gemeinde eine der ärmsten in Österreich. Je nach Größe des geplan-

ten Projekts lassen sich in Rothneusiedl ähnliche Summen erwarten. Und so zieht der Bürgermeister die Konsequenz. „Ich will das Stadion, Frank Stronach auch“, sagte Häupl – gegenüber dem *Falter* zu keiner Stellungnahme bereit – zur Tageszeitung *Österreich*. „Es kann ja nicht sein, dass die Bauern auf Wiener Seite Felder bestellen und auf niederösterreichischer Seite Betriebe angesiedelt werden.“

„Stadtentwicklung und Regionalplanung sind in Österreich traditionell kein Hort von Demokratie und Transparenz“, begann die *FAZ* im Sommer einen Artikel zu Rothneusiedl. Häupl selbst räumt ein, dass er die Realisierung des Projekts mit Stronach „per Handschlag“ vereinbart habe. Dass Umweltverträglichkeitsprüfung und Flächenwidmung ausständig sind, scheint das Gentlemen's Agreement nicht behindert zu haben. Projektleiter auf Magna-Seite ist der ehemalige Wiener Polizeigeneral Franz Schnabl, der über gute Kontakte ins Rathaus verfügt. Im März 2007 trug die Lobbyarbeit Früchte: Per Gemeinderatsbeschluss erteilten SPÖ und FPÖ Magna eine „Option zum Erwerb von jenen Flächen (...), die im Eigentum der Stadt Wien stehen und (...) noch konkret definiert werden“. Am Kauf jener Flächen, die sich noch im Privatbesitz befinden, arbeitet man derzeit fieberhaft. „Gerücheweise haben zwei von zehn Eigentümern bereits verkauft“, sagt der Landwirt Rudolf Wieselthaler, dem einige der begehrten Felder gehören. Der, abgesehen von der Gemeinde, größte Grundbesitzer in Rothneusiedl ist die Stiftung einiger Ärzte, die von einer Notariatskanzlei im achten Bezirk verwaltet wird. Dort möchte man „zu laufenden Verkaufsgesprächen gar nichts sagen“. Aber: „Grundsätzlich sind wir am Verkauf interessiert.“ Wieselthaler selbst will, obwohl ihm das von *Österreich* unterstellt wurde, nicht verkaufen. Was ihn teuer zu stehen kommen könnte: Sollte er nämlich der Letzte sein, der sich widersetzt, dann bestände die ge-

setzliche Möglichkeit, ihn zu enteignen. Irgendwo muss die neue U-Bahn-Trasse ja hinkommen. „Das Eisenbahn-Enteignungsgesetz wird als Druckmittel eingesetzt, um den Widerstand zu brechen“, sagt ÖVP-Mandatar Günter Kencesi, ein Kritiker des Projekts.

Er bezeichnet das Vorhaben als „nicht besonders toll“ und vergleicht Rothneusiedl mit einer anderen Magna-Investition, die sich mittlerweile als Flop herausgestellt hat: das „Magna Racino“ im niederösterreichischen Ebreichsdorf. Was in Ebreichsdorf die (gescheiterte) „Wunderwelt“-Kugel war, ist Kritikern zufolge in Rothneusiedl das Stadion – eine prestigereiche Rechtfertigung vor dem eigentlichen Projekt Trabrennbahn bzw. Einkaufszentrum. In Niederösterreich wurde eine eigene A3-Abfahrt für Ebreichsdorf errichtet, in Wien kommt die U-Bahn-Verlängerung. In Niederösterreich warf die EU der Landesregierung laxen Umgang mit Umwelt- und Wasserrecht in Ebreichsdorf vor – in Wien fürchtet Erich Guzmits Ähnliches. „Das ganz Projekt ist ein Lehrbeispiel dafür, wie die Stadt Wien mit ihren Bürgern umgeht“, sagt er und holt zornig einen Packen Zettel aus der Tasche. Es sind einige Briefe, die er als Sprecher seiner Initiative an Häupl geschrieben hat. Er bittet darin um die Einbeziehung der Bürger von Rothneusiedl in den Entscheidungsfindungsprozess. Der Bürgermeister ließ mittels MA 18 antworten: Die Klärung der „Grundigentumsfrage“ sei „wesentliche Voraussetzung für die Einbeziehung von Außenstehenden“. Mit anderen Worten: Weiterreden könne man erst, wenn die Grundstücke verkauft sind. Dann allerdings ist die Entscheidungsfindung bereits obsolet: Der per Optionsvertrag bestimmte Käufer ist Magna. Guzmits betrachtet das als Frotzelei.

Dabei weiß gerade die MA 18 um den zweifelhaften Wert des Projekts. Das beweisen nicht nur die Aussagen des Planers, sondern auch ein internes Besprechungsprotokoll vom Jänner 2007, das an die Öffentlichkeit gelangte. „Es gibt keinen Bedarf für ein Einkaufszentrum der untersuchten Größenordnung“, steht in dem 14-seitigen Dokument. Es würde die „Geschäftsstraßen im Nahbereich schwächen“. Es sei außerdem „darauf hinzuweisen, dass der Zentralbereich Favoriten (...) einen deutlichen Funktions- und Umsatzverlust aufweisen würde“. Fazit: Die „Wünsche des Investors“ widersprechen den „raumplanerischen Zielen der Stadt Wien. Das Vorhaben erscheint derzeit nicht genehmigungsfähig.“

Christoph Chorherr von den Wiener Grünen war es, der das Protokoll an die Öffentlichkeit brachte. „Für die Nahversorgung des Bezirks wäre das Einkaufszentrum eine Katastrophe“, sagt er. Und rechnet vor, dass die im Protokoll geplanten 120.000 Quadratmeter Nettoverkaufsfläche der Kaufkraft der ganzen Stadt Salzburg entsprechen würde. Oder den Verkaufsfächen von Favoritenstraße, Meidlinger Hauptstraße und Simmeringer Hauptstraße zusammen. Damit wäre das Einkaufszentrum Rothneusiedl das zweitgrößte in Europa. Gleich hinter der SCS, dem größten, das vier Kilometer entfernt liegt. □

Kampf um Rothneusiedl

Etwa 3000 Menschen leben in der Streusiedlung. Nun soll die U1 kommen. Warum? Wegen der Magna-Pläne, sagen Kritiker.

