



**Standortgeschichte.** Das Verhältnis der Donaumetropole zu ihren Ufern ist ausbaufähig. Doch die interessanten Projekte an den verschiedenen Wiener Wasserflächen beginnen zu wachsen.

# Die Donau so blau

VON PATRICK BALDIA

Standorte am Wasser üben seit jeher große Anziehungskraft auf Stadtbewohner aus. Überall auf der Welt nehmen anspruchsvolle Bauten und Immobilienprojekte gerade an Ufern Platz. Ob das Potenzial solcher Lagen auch in Wien entsprechend ausgeschöpft wird, untersuchte das Strategieberatungsunternehmen Höffinger Solutions im Rahmen der aktuellen Studie „Wien am Wasser – Herausforderungen und Erfolgsfaktoren“. Das Fazit: Es könnte besser sein. „Schaut man sich andere Städte an, sind dort Standorte am Wasser besser inszeniert als in Wien“, so Stefan Höffinger.

„Mit Ausnahme von einigen interessanten Projekten wird das Potenzial von Flächen entlang dem Wasser in Wien nicht entsprechend genutzt“, sagt auch Alfons Metzger, Geschäftsführer der Metzger Real Estate Group, und verweist auf Metropolen wie London oder Paris, wo diese Lagen jeweils zu den teuersten gehören. „Was die Donau betrifft, scheint der Blick eher zurück als nach vorn gerichtet“, verweist Höffinger allein schon auf die vielen Musikwerke, die sich dem Gewässer widmen. Heute werde oft vergessen, dass mit der Donau der zweitgrößten Strom Europas und zwei Nationalparks vor der Haustür liegen – „eine USP (Alleinstellungsmerkmal, Anm.)“.

Örag-Vorstand Stefan Brezovich sieht großes Potenzial, speziell am Donaukanal: „Sowohl entlang des Franz-Josefs-Kais auf der Weißgerberländer und der Erdberger Länder als auch am anderen Ufer auf der Unteren Donaustraße gibt es viele schöne Altbauten mit Sanierungs- und Ausbaupotenzial.“ Die genannten Lagen würden zudem von der Praternähe profitieren. Auch wenn der Verkehr stark ist, ist es in den oberen Geschossen nicht so laut, vor allem, wenn auf der gegenüberliegenden Straßenseite Bäume stehen.



Nicht nur an der Alten und der Neuen Donau, sondern auch am Donaukanal oder an den künstlichen Wasserflächen wie in Aspern wächst das Bedürfnis, sich niederzulassen. In anderen Metropolen sind die Ufer oft erste Lagen. [Willfried Gredler/Oxenbauer, Clemens Fabry 2x]

An der Donau selbst liegen mit Döbling, der Leopoldstadt und Brigittenau, Floridsdorf und der Donaustadt immerhin fünf Gemeindebezirke. Gemeinsam haben sie eine sehr gute Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Dennoch hat sich, wie die Studie von Höffinger Solutions aufzeigt, das linke Donauufer (21. und 22. Bezirk) dynamischer entwickelt als das rechte. „Sowohl Floridsdorf als auch die Donaustadt haben in den letzten zwölf Jahren einen überdurchschnittlich hohen Bevölkerungszuwachs verzeichnet“, so Höffinger. Anders die Brigittenau, Leopoldstadt und Döbling, die hier unter dem Wiener Durchschnitt liegen. Auch was die Entwicklung der Erwerbstätigenrate betrifft, würden 1221 und 1222 vorn liegen, Döbling, die Leopoldstadt und Brigittenau hingegen unter dem Wien- und Österreich-Durchschnitt.

## Von der Kuchelau bis Erdberg

Was brauchte es, um das Potenzial von Lagen am Wasser in der Donaumetropole besser zu nutzen? Ein strategisches Gesamtkonzept, das eine stärkere Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten und Leben definiert, meint Höffinger. Da seien auch Bezirksleitungen, Wientourismus, die Wirtschaftsagentur Wien und private Developer gefragt.

Freilich mehren sich Beispiele für ein Wohnen und Arbeiten am Wasser, eines davon entsteht langsam in Aspern, der „Seestadt Wiens“. Wo es gelungen ist, mit einer künstlichen Wasserfläche Atmosphäre zu schaffen, sei laut Brezovich das „Viertel Zwei“. Höffinger verweist auch auf die Projekte im Kuchelauer Hafen und in Floridsdorf („Flora“). In den kommenden Jahren sind einige Projekte beim Wasser geplant, etwa die Danube Flats an der Reichsbrücke, „Triipple“ am Standort des ehemaligen Zollamts in Erdberg oder der Marina Tower am Handelskai. Bis zum Einzug wird aber noch ein wenig Wasser die Donau hinunterfließen.