

Unter den Eigentümern und Bewohnern der zwei- bis fünfgeschöfigen Häuser rings herum hält sich die Begeisterung in Grenzen – nicht nur aus der unmittelbaren Betroffenheit heraus, demnächst im Schatten eines 75 Meter hohen Turms zu leben, sondern auch aus einem Unrechtsempfinden: „Vor ein paar Jahren wurde uns untersagt, unseren Hoftrakt um ein Stockwerk auf drei Geschoße auszubauen“, klagt Nachbarin Monika Forstner-Kral. „Und nun stellt die Stadt gleich nebenan sogar 450 Quadratmeter an öffentlichem Grund zur Verfügung, um ein Hochhaus zu ermöglichen, weil die eigentliche Parzelle mit nicht einmal 800 Quadratmetern viel zu klein dafür wäre.“ So agiert die Linzer Stadtplanung nicht nur in urbanistischer, sondern auch in demokratiepolitischer Hinsicht fragwürdig, zumal vor dem Baurecht doch nicht alle Bürger gleich sein dürften.

Für Irritationen sorgt auch ein bereits in Bau befindliches Hochhaus am östlichen Rand von Alt-Urfahr, das nach Plänen von AllesWirdGut und Hertl Architekten 357 „hochkarätigen Eigentumswohnungen“ auf 31 Etagen Platz geben soll. Auch hier orten die „OÖN“ „ein Bauprojekt, das an Superlativen nicht spart“. Dass dafür ein voll funktionsfähiger, architektonisch wertvoller Hochschulbau aus den 80er Jahren weichen musste, bekümmert die für die Stadt Verantwortlichen scheint ebenso wenig, wie dass der neue Uni-Standort in ein Einfamilienhausgebiet am Pöstlingberg ausgelagert wurde.

Unabhängige Experten dagegen tun sich schwer, im Bruckner Tower jenen „neuen Quartiersbaustein“ zu erkennen, der laut AllesWirdGut einen „abwechslungsreichen und lebenswerten Stadtraum“ schafft. Wolf-Dieter Albrecht, einst Leiter der Linzer Stadtplanung, empfindet den 97 Meter-Turm als „unmaßstäblich“ und spricht ihm jegliche „nachvollziehbare Einbettung in die Struktur von Urfahr und in das Stadtbild von Linz“ ab. Da hilft es wenig, dass die Architekten ihre „klar lesbare Skulptur“ als „Landmark mit hohem Identifikationspotential“ sehen, die „die Stadlandschaft stärkt und mit ihrer geknickten Fassade auf die städtebauliche Situation reagiert“.

Im Franckviertel soll eine ganze Siedlung weichen

Neuen Wohnraum möchte auch die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz (GWG), schaffen. Dafür soll im Franckviertel, einem traditionellen Arbeiterbezirk, wo heute viele Zuwanderer, sozial schwache und alte Menschen leben, eine Siedlung aus den frühen 30er Jahren weichen. Die acht Häuserzeilen mit großzügigen Grünräumen sind das Herzstück einer Wohnanlage, das selbst von der Kulturabteilung der Stadt als Baudenkmal eingestuft wird. Nachdem bis vor zwei Jahren von einer Sanierung die Rede war und etliche Mieter schon eigenes Geld investiert hatten, bot eine Gasexplosion, die den Abbruch eines Gebädetrakts erforderlich machte, dem Rathaus Anlass, den Bebauungsplan zu überdenken – nicht nur für den nötigen Wiederaufbau von 17 Wohnungen, sondern gleich für die ganze Siedlung.

Der eben fertiggestellte Ersatzbau hat mit den umliegenden Bauten aus der Zwischenkriegszeit nichts gemeinsam – und gibt einen Vorgeschmack auf das, was wohl kommen soll: acht Geschoße

statt bisher vier, eine abweisende Sockelzone ohne Bezug zum Außenraum, eine „zeitgenössisch“ gestaltete Grünfläche samt Tiefgaragenentlüftung. Die GWG scheint einem solchen Strukturwandel einiges abzugewinnen und ist mittlerweile überzeugt, dass eine Sanierung doch „unwirtschaftlich“ sei.

„Unwirtschaftlich für wen?“, fragt Neos-Gemeinderat Lorenz Potocnik. Er mahnt, dass ein gemeinnütziger, ja kommunaler Bauträger zuvorderst die Leistbarkeit von Wohnraum für bedürftige Bürger im Auge haben sollte. Und wenn es der Stadt um Sparsamkeit und Effizienz ginge, müsste sie auf eine kostengünstige Modernisierung der 418 Wohnungen drängen, die rund sieben Millionen Euro erfordern würde, während eine neue Siedlung mehr als das Sechsfache koste, rechnet der gelernte Architekt Potocnik vor.

Doch würde die GWG mit den Altbauten dauerhaft nichts mehr verdienen, zumal die Sanierungskosten bei Gebäuden aus der Zeit vor 1945 nicht auf die Mieten aufgeschlagen werden dürfen. Eine neue und dichtere Verbauung dagegen würde lukrative Erträge garantieren. „Darum hat die Wohnungsgesellschaft alles unternommen, um die Bausubstanz möglichst schlechtzureden, und ihren Abrissbeschluss auf ein Gefälligkeitsgutachten gestützt“, sagt Potocnik, den das Gutachten empört: „Die statische Untersuchung aller acht Häuser bestand aus drei Stichproben aus ein und demselben Kellerabteil und selbst diese waren nicht beunruhigend.“ Daher gab der Oppositionspolitiker eine sachverständige Prüfung in Auftrag, die der GWG-Studie „folgeschwere methodische und inhaltliche Fehler“ attestierte und sie als untaugliche Entscheidungsgrundlage disqualifizierte.

Gegenwärtig belaufen sich die monatlichen Mieten für die 35 bis 50 Quadratmeter kleinen Wohnungen auf beispielsweise geringe 190 bis 330 Euro, einschließlich Betriebskosten. Trotzdem bezieht die Hälfte der rund 1000 hier lebenden Menschen bereits jetzt Wohnbeihilfe. Im Zuge einer Neubebauung würden teils doppelt so große Wohnungen entstehen, die auch mindestens das Doppelte kosten. Allein Kostentreiber wie ein heute verpflichtender Autostellplatz und der obligatorische Lift machen Neubauten für viele hier unfinanzierbar.

Umbruch für Tabakfabrik steht bevor

„Die sozial schwächsten Bürger von Linz benötigen einfache und billige Wohnungen, die für niemanden mehr Gewinne abwerfen müssen“, fordert der Stadtsoziologe Peter Arlt. Dass solche Wohnungen gegebenenfalls in anderen Vierteln verfügbar wären, ist für Arlt keine Lösung: „Eine Absiedlung und Verteilung der Bewohner auf verschiedene Standorte würde die sozialen Strukturen auseinanderreißen, und hier über Jahrzehnte gewachsen sind. Vor allem für die vielen alleinstehenden und alten Menschen wäre das eine Katastrophe.“

Vor einem Umbruch steht auch das Areal der alten Tabakfabrik mit seinem unversehrt erhaltenen, denkmalgeschützten Gebäudeensemble aus den 30er Jahren nach Plänen von Peter Behrens und Alexander Popp. Seit der Werksstilllegung und dem Ankauf durch die Stadt 2010 hat es sich zu einem Zentrum der Kreativwirtschaft entwickelt. Nun trachtet die Politik nach einer luk-



Der Blumau Tower ist der zweithöchste Turm in Linz. Foto: Reinhard Seib



Die Häuser müssen der Autobahn weichen. Links: der Terminal Tower.



Ein neuer Stadtteil in Linz. Doch für wen? Foto: Reinhard Seib

rativen Verwertung der Liegenschaft, um so den kommunalen Schuldenberg etwas abzutragen.

Dazu sollen die später hinzugekommenen, nicht geschützten Trakte der Fabrik aus den 80er Jahren einer dichten Neuverbauung nach Plänen der Architekten Zechner & Zechner weichen. „Architektonischer Höhepunkt“ (laut „OÖN“) beziehungsweise „städtebaulicher Merkmalt“ (laut Architekt Martin Zechner) wird dabei ein 81 Meter hoher Büro- und Hotelturm samt Dachrestaurant und Sky Bar sein. In den weniger attraktiven Teilen des Neubaukomplexes sollen auch „Bildungseinrichtungen, Wohnungen und eine großzügige Tiefgarage ihr neues Zuhause finden“, vermeldet ein weiterer unbedarfter Artikel der „OÖN“. Wo die Planer dann auch noch „Begrünung und viel Platz für Kreativität“ unterbringen wollen, beschäftigt die Redaktion in dessen nicht.

Hafen sollte zum „Erlebnisraum“ werden

„Die Zukunft beginnt im Hafen“, verkündet die Linz AG auf ihrer Website und weckt damit noch einmal die Hoffnung, dass Österreichs drittgrößte Stadt doch nicht in allen Bereichen der Stadtentwicklung dem State of the Art hinterherhinkt – oder ihn willentlich ignoriert. Das kommunale Unternehmen präsentierte 2014 einen Masterplan, wonach seine weitläufigen Flächen im zentrumsnahen Handelshafen in ein modernes Quartier verwandelt werden sollen – in einen „lebendigen, urbanen Treffpunkt von Öffentlichkeit, Freizeit, Gewerbe und Industrie“, in eine „Hafenstadt“ oder zumindest ein „Hafenviertel“ mit „großzügigem Zugang zum Wasser“.

Vor diesem Hintergrund befremdete es viele, dass die drei Hafenbecken mangels Auslastung „teilweise verlandet“ wurden: Während andere Städte Wasserflächen als Katalysatoren für eine hochwertige Stadtteilentwicklung wertschätzen oder gar neu schaffen, schüttete man in Linz ein Drittel bis zur Hälfte jedes Beckens zu. Als dann auf dem so gewonnenen „Neuland“, am „wichtigsten und spannendsten Entwicklungsareal des Stadtgebiets“, als Erstes die 180 Meter lange, hermetische Halle eines Baustoffhändlers entstand, verstärkten sich die Zweifel an den vollmundigen Urbanisierungsplänen.

Inzwischen ist klar, dass vor allem voluminöse Gewerbe- und Logistikbauten, ebenerdige Lkw-Stellplätze oder auch eine Garage für 840 Pkw in dieser Gunstlage vorgesehen sind. „Lebendigkeit, Urbanität und Freizeit“ sollen dagegen auf dem begrünten Dach einer noch zu errichtenden, etwa 8000 Quadratmeter großen Lagerhalle Platz finden. Da der „Erlebnisraum“ Hafenviertel auf diese Weise ein völlig belangloser bleiben wird, haben sich die Autoren des Masterplans zumindest etwas für seine Fernwirkung einfallen lassen. Sie ersannen, wie könnte es in Linz anders sein, einen Turm – als „starken städtebaulichen Akzent, der den Handelshafen im Stadtraum markiert“. Wobei die nähere Erläuterung dieses architektonischen Markierens wie so oft deutlich wortreicher als geistreich ausfiel: „Wichtiger Bestandteil für eine über den Ort reichende Ausstrahlung ist die Schaffung eines städtischen Hochpunktes – als Signet des Ortes und für den optischen Bezug zu anderen städtischen Orientierungspunkten.“ ■