

WOHNEN UND STADT- ENTWICKLUNG – STRATEGISCHES ZUSAMMENSPIEL FÜR DAS WIENER MODELL DES LEISTBAREN WOHNENS

Herbert Bartik

Die Arbeit und die Projekte von UIV Urban Innovation Vienna GmbH (UIV) spiegeln den Ansatz der Stadt Wien wider, insbesondere hinsichtlich des Verständnisses und der Umsetzung der engen und bedeutenden Verbindung zwischen den Themenfeldern Stadtentwicklung und Wohnen. Die Aufgabengebiete von UIV, als ein Unternehmen der Wien Holding¹, umfassen die Umsetzung breit angelegter Projekte und Tätigkeiten wie Recherche, Analyse, Stakeholder-Management, Prozessbegleitung, Pilotierung und Umsetzungsbegleitung bei verschiedenen Stadtentwicklungsprojekten. Darüber hinaus unterstützt UIV städtische Einrichtungen in diesen Belangen. Im Rahmen dieses Kapitels wird, in Bezug auf den Themenschwerpunkt „Wohnen und Stadtentwicklung“, ein Überblick über wichtige Projekte in diesem Bereich gegeben. Ziel ist es, zu verdeutlichen, welche Themen die Stadt insgesamt beschäftigen, wie diese in der Praxis bearbeitet werden und wie daraus letztlich neue Instrumente, Strategien und Vorhaben für die Stadtentwicklung entstehen. Die praktische Umsetzung der verschiedenen Tätigkeitsfelder wird im Folgenden exemplarisch dargestellt, um die thematische Verflechtung von Wohnen und Stadtentwicklung in Theorie und Praxis zu verdeutlichen.

1 VON DER ANALYSE ZU NEUEN INSTRUMENTEN IM WOHNBAU: QUALITÄTSBEIRAT

Ein wichtiger Schwerpunkt von UIV liegt in der Recherche und Analyse und findet in verschiedenen Projekten Anwendung, wie zum Beispiel dem Qualitätsmanagement im Wohnbau. In Wien kann hinsichtlich des Qualitätsmanagements und der Qualitätssicherung von einer paradoxen Situation gesprochen werden, da der geförderte Wohnbau im Vergleich zum frei finanzierten Wohnbau oft eine deutlich höhere Qualität in verschiedenen Dimensionen aufweist. Diese Beobachtung wirft die Frage auf, wie diese Qualitäten, unabhängig vom Wohnsektor, weiter ausgebaut und sichergestellt werden

1 Die Wien Holding ist ein privatrechtlich organisiertes Unternehmen im Eigentum der Stadt Wien.



können. Mit dem Qualitätsbeirat wurde vom wohnfonds_wien ein Instrument entwickelt, um eine entsprechende Qualitätsentwicklung zu gewährleisten. Ein Qualitätsbeirat wird bei größeren Wohnbauprojekten (ab ca. 500 Wohneinheiten) eingesetzt und übernimmt dabei die Aufgabe der Qualitätssicherung für das gesamte Quartier.

Zunehmend wichtig in der Bau- und Immobilienwirtschaft wird das Thema Circularity und damit die Schonung von Ressourcen. Die Förderung der Kreislaufwirtschaft und insbesondere des zirkulären Bauens ist eine wesentliche Zielsetzung der Stadt, die organisatorisch u. a. Ausdruck in der 2021 gegründeten Stabstelle Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit im Bauwesen in der Baudirektion des Magistrats findet. UIV hat u. a. im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung² Überlegungen angestellt, wie das Konzept des kreislauffähigen und zirkulären Bauens (siehe Beitrag von Romm/Hafner in diesem Band) entlang des Vier-Säulen-Modells (siehe Beitrag von Rogojanu in diesem Band) in den geförderten Wohnbau integriert werden kann.

2 INTERNATIONALE WEITSICHT UND WECHSELSEITIGER AUSTAUSCH: IBA_WIEN

Der sogenannte Blick über den Tellerrand ist charakteristisch für die Arbeitsweise der Stadt Wien, ebenso wie für UIV. Damit ist nicht gemeint, internationale Erfolgsprojekte und bewährte Praktiken exakt zu übernehmen oder zu kopieren. Vielmehr geht es darum zu erkennen, was international geschieht, was davon für den Wiener Kontext relevant ist und wie die Implementierung aussehen könnte. Die internationale Weitsicht manifestiert sich in zahlreichen Projekten wie etwa im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA_Wien. Im Kontext der IBA_Wien war es der Stadt Wien besonders wichtig, den Austausch und Diskurs rund um städtebaulich relevante Themengebiete mit anderen Städten zu befördern, um einerseits durch den wertvollen Austausch Good Practices oder Teile davon in Wien zu implementieren, aber andererseits auch die eigene Position und Arbeit mit internationalen Akteuren zu reflektieren. In dem wechselseitigen Austausch werden meist Themen wie soziale Durchmischung, Leistbarkeit (siehe Beiträge von Širbegović, Ritt/Verlič und Kössl in diesem Band), Nachhaltigkeit und Partizipation behandelt. Diese Themenfelder sind ein wichtiger Bestandteil des holistischen Blickes und wichtige Merkmale, die die hohe Lebensqualität Wiens ausmachen.

3 EVALUIERUNG UND QUARTIERSENTWICKLUNG: SEESTADT ASPERN

Stadtentwicklungsvorhaben werden von UIV durch begleitende Analyse, Reflexion und Evaluierung unterstützt. UIV strebt danach, bereits während der Umsetzung von Entwicklungsprojekten begleitend Vorschläge für Adaptierungen und Verbesserungen einzubringen. Ein konkretes Beispiel hierfür

² Die Magistratsabteilung 50 (Referat Wohnbauforschung) der Stadt Wien vergibt im Rahmen der Wohnbauförderung jährlich eine Reihe von Forschungsaufträgen, die der Evaluierung und Weiterentwicklung des Wohnbaus und der Stadterneuerung in Wien dienen.

ist die umfassende Strategieevaluierung der Seestadt Aspern.³ Diese Evaluierung wurde anlässlich der Fertigstellung etwa der Hälfte des Entwicklungsgebiets der Seestadt, im Auftrag der verantwortlichen Entwicklungsgesellschaft, durchgeführt. Das Ziel dieser Strategieevaluierung besteht darin, ein belastbares Zielsystem für die Stadtteilentwicklung zu erarbeiten. Dabei werden Key Performance Indicators (KPI) definiert, die den Erfolg und die Ziele der Stadtentwicklung in Aspern in verschiedenen Themenbereichen, wie beispielsweise dem leistbaren Wohnen, messbar machen sollen.

Für die Stadtteilplanung agiert UIV im Rahmen der Zielgebiete der Stadtentwicklung als Berater, Vermittler und Unterstützer im Auftrag der städtischen Planungsbehörden. Zielgebiete als Instrument der Stadtplanung werden als Prozessinnovation seit 2005, nach deren erstmaliger Festlegung durch den Stadtentwicklungsplan (STEP) 2005, umgesetzt. Gegenwärtig existieren zehn solcher Zielgebiete, für die UIV die Zielgebietsmanager:innen der Stadt bei der Umsetzung der strategischen Ziele unterstützt. Als exemplarisches Zielgebiet kann das Stadtquartier Muthgasse im 19. Bezirk genannt werden, das sich durch die enge Verflechtung von Wohn- und Gewerbebereichen auszeichnet und somit Herausforderungen für die Stadtteil- und Quartiersentwicklung mit sich bringt.

4 STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN: SMART CITY WIEN

Die Verflechtung von Stadtentwicklung und Wohnen auf strategischer Ebene ist von grundlegender Bedeutung und wird durch die Smart Klima City Wien Strategie geleitet. Die Smart Klima City Strategie fungiert als übergeordnete Dachstrategie für Wien, in der strategische Vorgaben in verschiedenen Themenbereichen formuliert werden. Diese Vorgaben werden anschließend in weitere Strategiedokumente und sektorale Strategien übersetzt, wobei der Stadtentwicklungsplan STEP 2025 eine besonders herausragende Rolle einnimmt. Derzeit arbeitet die Stadt Wien an einem neuen Stadtentwicklungsplan, um den anstehenden Herausforderungen und Fragestellungen gerecht zu werden. Im Rahmen dieser Erstellung werden unterschiedliche Themenbereiche in den Blick genommen (u. a. Mobilität, öffentlicher Raum, Grün- und Freiraum).

Das Wiener Verständnis einer Smart City⁴ ist nicht ausschließlich technischer Natur, sondern vielmehr ganzheitlich und sozial geprägt. Neben dem Fokus auf Ressourcenschonung und der zwingenden Notwendigkeit, bis 2040 klimaneutral zu werden, liegt die zentrale Zielsetzung darin, durch Innovationen die Lebensqualität in der Stadt zu bewahren und zu steigern. Diese Lebensqualität ist ein wesentlicher Pfeiler des Smart-City-Verständnisses der Stadt Wien. Dies zeigt sich insbesondere durch diverse Zielsetzungen in den Themenbereichen Inklusion, Leistbarkeit, geförderter Wohnbau und Neues soziales Wohnen. Verschränkungen und Schnittstellen zwischen den Themen

³ Die Seestadt Wiens ist eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Europas. Bis in die 2030er Jahre entsteht im Nordosten Wiens eine Stadt mit Wohnraum für mehr als 25.000 Menschen (3420 aspern Development, o. J.).

⁴ Eine einheitliche Definition des Begriffes „Smart City“ findet sich nicht in der Literatur, jedoch wird allgemein darunter der Einsatz neuer Informations- und Kommunikationstechnologien, zum Zwecke einer integrierten Stadtentwicklung, verstanden (Hoppe, 2015).

Stadtentwicklung und Wohnen finden sich auch in weiteren Zieldimensionen und -bereichen der Stadt wie beispielsweise in Bezug auf Klimawandelanpassung und Gesundheit.

Weitere Zielsetzungen sind unter anderem die Sicherstellung eines hohen Anteils an gefördertem Wohnraum und das Bekenntnis zur Förderung von Innovation im Wohnbau. Diese Aspekte verdeutlichen die enge Verbindung zwischen strategischen Festlegungen und ihrer Bedeutung auf lokaler und quartiersbezogener Ebene. Dieses Strategieverständnis der Stadt Wien spiegelt sich nicht nur in der Smart Klima City Strategie wider, sondern auch in weiteren sektoralen Strategiedokumenten wie dem Stadtentwicklungsplan STEP 2025. Diese stehen in einem engen Verhältnis zueinander und bilden ein kohärentes Gesamtkonzept.

5 STRATEGIEN FÜR DAS WOHNEN IM BESTAND: WIENEU+

Die Logik der Wiener Stadtentwicklung baut generell stark auf dem Verständnis von leistbarem und qualitativem Wohnraum für alle in Wien wohnhaften Personen auf. Ein bedeutsamer, jedoch oft in öffentlichen Diskussionen über Stadtentwicklung und Wohnen vernachlässigter Aspekt ist die Bestandsentwicklung sowohl im gründerzeitlichen Bestand als auch in den großen Wohnsiedlungen der Zwischen- und Nachkriegszeit.

Im STEP werden normative Haltungen und Festlegungen formuliert, und dazu zählt auch die Zielorientierung der Bestandsentwicklung und das Bekenntnis zu der Notwendigkeit der öffentlichen Hand als Regulativ und Steuerungsinstrument des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung. Dazu gibt es etablierte Instrumente der Sanften Stadterneuerung (siehe Beitrag von Kirsch-Soriano da Silva in diesem Band), die auch laufend weiterentwickelt werden. Aktuell wird mit dem Programm WieNeu+ noch einmal stärker ein Quartiersansatz umgesetzt, um tatsächlich auch die mannigfaltigen Herausforderungen, vor denen wir in der Bestandsentwicklung stehen, gesamthaft betrachten zu können.

Die Planung von Neuentwicklungen, insbesondere neuer Stadtquartiere, basiert auf einer Wohnraumbedarfsprognose. Diese Prognose beruht auf Daten zur demografischen Entwicklung Wiens und berechnet den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in den kommenden Jahren, um die Bedürfnisse der Bevölkerung zu decken. In Bezug auf den STEP 2025 wurde zu dieser Zeit die Zielsetzung formuliert, etwa 120.000 Wohnungen in verschiedenen Stadtquartieren zu entwickeln. Ein großer Teil davon sollte gefördert und damit zu leistbaren Konditionen errichtet werden.

Die Notwendigkeit des verstärkten Neubaus von gefördertem Wohnraum und das Bekenntnis zur leistbaren Wohnraumversorgung im Neubau ist nach der Beschlussfassung einer neu eingeführten Widmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnraum“⁵ erneut stark in den Vordergrund getreten. Ein wesentliches Element der Stadtentwicklungspläne ist das Leitbild Siedlungsentwicklung, in dem auf Basis eines umfangreichen Diskussionsprozesses

⁵ Die im November 2018 eingeführte Widmungskategorie sieht vor, dass bei der Errichtung von Wohnraum auf Grundstücken, die diese Widmung innehaben, im Regelfall zwei Drittel der realisierten Wohnfläche geförderter Wohnbau sein müssen (Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, o. J.).

mit Fachexpert:innen festgelegt wird, wo Entwicklungen stattfinden können, welche Quartiere sich für Wohnen und Arbeiten eignen, wo diese im Stadtbild verortet sind, wie deren Umsetzung gestaltet wird und wie sich die Bestandsstadt entwickeln muss. Das Ergebnis all dieser Überlegungen fließt in das Leitbild ein und kennzeichnet Potenzialgebiete für eine städtebauliche Entwicklung. Diese Vorgaben verdeutlichen, dass die Entwicklung und Umsetzung dieser Projekte einem klaren strategischen Rahmen folgen. Bei der Identifikation von Potenzialgebieten müssen bestimmte Grundvoraussetzungen erfüllt sein. Zu diesen Grundvoraussetzungen zählen u. a. eine geeignete Lage und Einbettung im städtischen Raum, die für eine urbane Entwicklung besonders relevant sind, sowie eine Erschließung durch den öffentlichen Verkehr. Weiters bekennt sich Wien zu einer kompakten Stadtentwicklung mit qualitätsvoller Dichte. Dieser Grundsatz gewinnt angesichts der Schonung von Boden und Ressourcen zunehmend an Bedeutung.

6 LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE UND AUSBLICK

In Anbetracht des Bevölkerungswachstums Wiens, das sich laut Prognosen die nächsten Jahrzehnte fortsetzen wird, ist eine langfristige strategische Planung und Orientierung maßgeblich, um auch in Zukunft den Bedarf an qualitätsvollem Wohnraum, Arbeitsplätzen, Frei- und Grünräumen decken zu können und Wien weiterhin als lebenswerte Stadt zu profilieren. Die Strategiedokumente der Stadt Wien sind dahingehend ausgerichtet und ermöglichen eine langfristige strategische Planung in unterschiedlichsten Bereichen. Dies unterstreicht erneut das Verständnis, dass eine kompakte Stadtentwicklung nicht nur auf die Schaffung von Dichte abzielt. Vielmehr geht es um die Schaffung einer qualitätsvollen Urbanität. Das bedeutet, dass die Dichte angemessen gestaltet sein sollte, um eine hohe Lebensqualität zu ermöglichen. Es geht darum, eine Umgebung zu schaffen, die für verschiedene Gruppen, Milieus und Generationen attraktiv ist und somit eine hohe Lebensqualität gewährleistet.

Hinter jedem Planungsvorhaben steht stets das Grundprinzip einer leistbaren und solidarischen Stadt. Man könnte sagen, wenn man nicht nur von der DNA des Menschen, sondern auch von Städten sprechen kann, ist dies ein integraler Bestandteil der Wiener DNA – die leistbare und solidarische Stadt. Dieser Leitgedanke der solidarischen und leistbaren Stadt kann nur durch vorausschauendes Agieren erfüllt werden, welches wiederum maßgeblich von den entsprechend verfügbaren Instrumenten, Strukturen, politischen Gegebenheiten und vom politischen Willen einer Stadt abhängig ist. Die Ausweisung und die möglichst rasche Entwicklung der Potenzialgebiete sind die wichtigsten Maßnahmen, die auf diesen Grundgedanken aufbauen. Hierbei ist vor allem in Bezug auf die solidarische Stadt der Quartiersansatz stark hervorzuheben, mithilfe dessen versucht wird, in möglichst alle Stadtteile zu investieren, um eine möglichst lebenswerte und gerechte Stadt für alle zu schaffen, ohne Gebiete oder Bewohner:innen zu vernachlässigen. Zentrale Themen sind auch die klimafitte Stadtplanung und aktiver Klimaschutz. Dies dient nicht nur als Vehikel, sondern auch als Grundvoraussetzung, um die aktuell genossene hohe Lebensqualität in dieser Stadt auch in den kommenden Jahren und für zukünftige Generationen sicherzustellen.

LITERATUR – UND QUELLENVERZEICHNIS

Hoppe, K. (2015). Der Smart City-Ansatz: *Chancen und Herausforderung für Städte und Gemeinden*. Klima-Bündnis. https://www.klimabuendnis.org/fileadmin/Inhalte/7_Downloads/Informationspapier_Smart_Cities_201601.pdf

Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (o. J.). Stadt Wien - Social Housing. *Stadtentwicklung und Bodenpolitik: Spekulationen entgegenwirken*. <https://socialhousing.wien/de/instrumente/stadtentwicklung-und-bodenpolitik>

3420 aspern Development AG (o. J.). *Aspern. Die Seestadt Wiens: Leben und arbeiten in der Seestadt!* Abgerufen am 1. November 2023 von <https://www.aspern-seestadt.at/>