



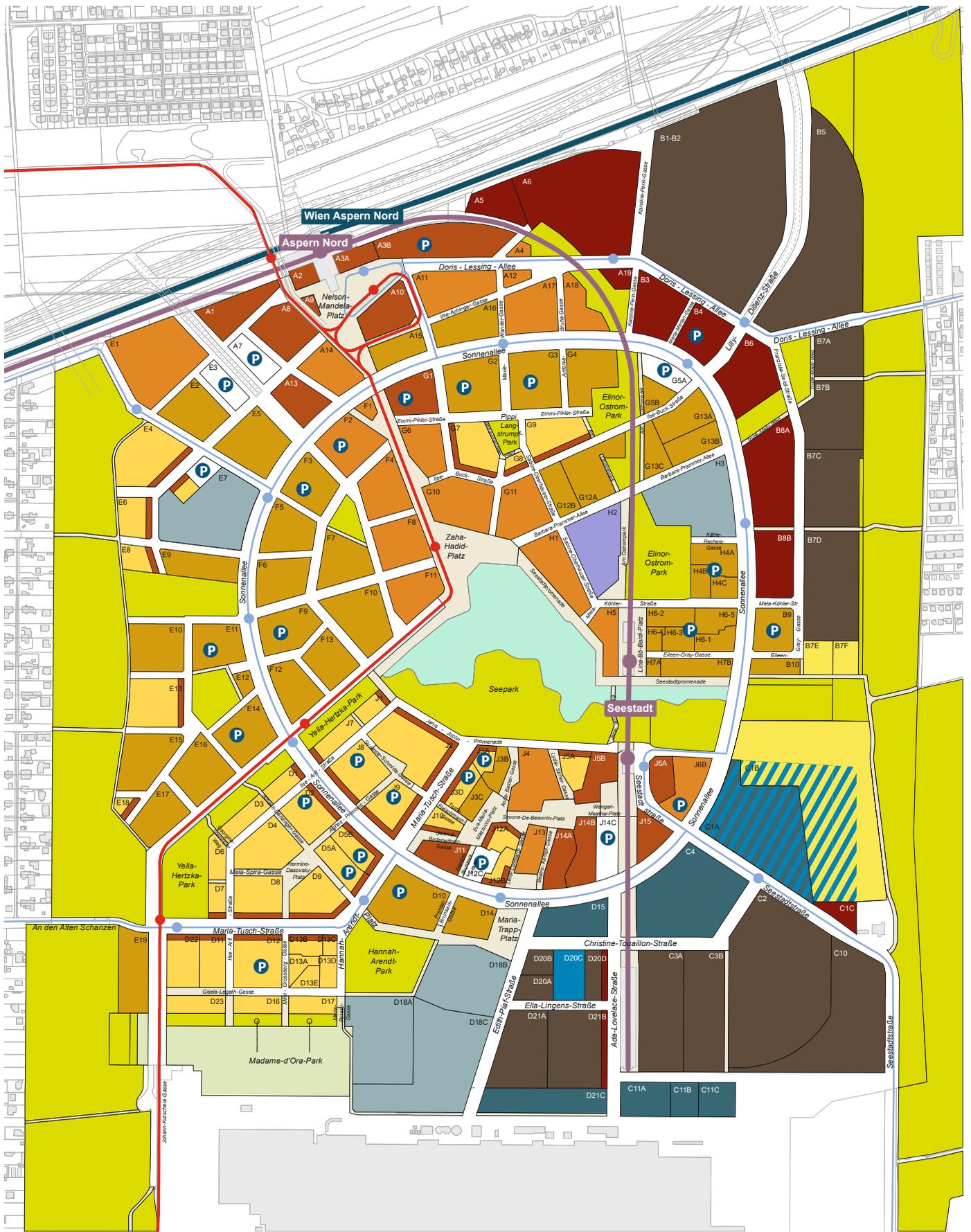
# EVA

Evaluierung, Zwischenbilanz  
und Zielsystem für **aspern** Seestadt

Report 2024

# INHALT

EINFÜHRUNG	2
GRUNDLAGEN	6
STATUS QUO/ZWISCHENBILANZ	12
PROZESS, ABLAUF, METHODIK	24
STRATEGISCHE ZIELE	28
Stadtstruktur und öffentlicher Raum	30
Lebensqualität und Soziales	32
Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung	34
Klimasensibilität und Resilienz	36
Architektur und Wohnen	38
Produktive Stadt und Innovation	40
Mobilität	42
Nutzungsmischung und regionaler Kontext	44
Identität und Sichtbarkeit	46



- W1 ausschließlich Wohnen
- W2 Wohnen, flexible Nutzung im EG
- W3 vorwiegend Wohnen, flexible Nutzung in allen Geschossen
- P Gewerbe (nicht integriert)
- M1 alle Nutzungen außer produzierendes Gewerbe und Wohnen
- M2 alle Nutzungen außer produzierendes Gewerbe
- M3 alle Nutzungen außer Wohnen
- F&E Forschung und Entwicklung

- S Soziale Infrastruktur
- SP Sport
- K Kultur
- SO Sondernutzung
- SO/F&E Sondernutzung/F&E
- SO/SP Sondernutzung/Sport
- Platz
- Wasser

- Grünfläche
- Pufferzone
- Sammelgaragen
- Baufeldbezeichnung
- Bebauung Umgebung
- Bus
- Straßenbahn
- U2
- ÖBB Ostbahn





Im **aspern** Seestadt Podcast sprechen wir mit Expert\*innen aus der Wirtschaft, Forschung, Stadt- und Freiraumplanung sowie Mobilität über Kernthemen der Stadtentwicklung als gesamtgesellschaftliche Aufgabe.



240 HEKTAR GESAMT-  
FLÄCHE: BIS HEUTE IST  
BEREITS MEHR ALS EIN  
DRITTEL DER SEESTADT  
REALISIERT. FÜR DIE  
NÄCHSTEN ETAPPEN  
WURDE EINE **ZWISCHEN-  
BILANZ** GEZOGEN UND  
EIN NEUES **ZIELSYSTEM**  
ERARBEITET.

# MIT EVA IN DIE NÄCHSTEN ETAPPEN – EIN VORWORT DER WIEN 3420

Projekte brauchen einen Namen. Als Entwicklerin von **aspersn** Seestadt haben wir, die Wien 3420 **aspersn** Development AG, unser größtes internes Projekt seit der Unternehmensgründung EVA genannt. Geboren wurde EVA vor über zwei Jahren als umfassende Evaluierung des Projekts „**aspersn** Die Seestadt Wiens“.

Gemeinsam mit einem Team der Urban Innovation Vienna als wissenschaftliche Beratung unterzogen wir das bis dato Erreichte einer genauen Prüfung. Wird die Stadtentwicklung den ambitionierten Ansprüchen gerecht? Wie erleben Bewohner\*innen, die Wirtschaft vor Ort, Investor\*innen und die Fachwelt **aspersn** Seestadt als Lebens- oder Standort? Passen unsere Strategien noch zu den heutigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen? Haben wir adäquate Antworten auf die Klimakrise? Wie müssen wir unsere Ziele in den unterschiedlichsten Bereichen schärfen oder auch neu ausrichten, um die übergeordnete Aufgabe – einen Ort für ein gutes und umfassend nachhaltiges Leben und Wirtschaften zu schaffen – zu meistern? Aus der Zwischenbilanz wurde mehr. Viel mehr! Nämlich der Beschluss, nicht nur ein nachvollziehbares Set an Zielen zu schaffen, sondern diese auch mittels KPIs messbar zu machen und von nun an regelmäßig die Performance der Seestadt einer kritischen Prüfung zu unterziehen. Der erste Schritt ist getan: Ein **initiales Pilotreporting ausgewählter KPIs** liegt nun vor und ist – gemeinsam

„ Wer die Seestadt nur aus den Medien kennt, den laden wir ein, sich selbst vor Ort ein Bild zu machen. Wir wollen noch mehr Menschen in die Seestadt bringen und Interessierte mit Fakten versorgen. Wir lernen vom Dialog – und auch dazu soll EVA die faktische Basis sein.

GERHARD SCHUSTER  
Vorstandsvorsitzender der Wien 3420

mit den wichtigsten Aussagen aus unserer Evaluierung – Inhalt dieser Publikation. Wir haben es **EVA** genannt, als Erste einer Reihe von Reportings, die folgen werden.

## QUALITÄT AUS PRINZIP

In vielen Punkten „performt“ die Seestadt gut, in etlichen sogar sehr gut. Aber es ist klar: es gibt Verbesserungspotenzial. Auch hat sich die Notwendigkeit herauskristallisiert, hie und da noch stärker zu fokussieren und „strenger“ zu werden. Die Rahmenbedingungen und Ansprüche um uns herum verändern sich ständig, und mit ihnen entwickeln auch wir uns stetig weiter. Wir legen uns – allem voran im Klimaschutz – die Latte immer höher, indem wir uns mit jedem Fortschritt noch anspruchsvollere Ziele setzen und die Vorgaben an die Seestadt selbst schärfen. Zu diesem Zweck hat die Wien 3420 über die Jahre ein umfangreiches **Qualitätsmanagement** aufgebaut: Das beginnt bei den Umweltverträglichkeitsprüfungen für den Städtebau und das Verkehrsnetz und einer konsequent weiterentwickelten Flächenwidmung sowie Bebauungsleitfäden für jeden Bauplatz. Während eigens entwickelte Standards objektive Vorgaben für Gebäude festschreiben, begleiten wir Bau-träger gemeinsam mit dem **aspersn Beirat** in kooperativen Planungsprozessen. Und auch die Wien 3420 stützt sich auf den interdisziplinär besetzten Beirat als beratendes Gremium bei vielfältigen Entwicklungsfragen. Herausforderungen gibt es genügend – vom Klimawandel bis hin zu Weichenstellungen für die künftige Nahversorgung, von nachhaltiger Mobilität bis zur sozialen Infrastruktur einer wachsenden Stadt. Wir wollen Schrittmacherin bleiben und unser Know-how ständig weiterentwickeln. Und wir wollen weitergeben, was wir gelernt haben.

Genau hier kommt EVA ins Spiel. Ambitioniert wie das Stadtentwicklungsprojekt als solches sind auch die Strategie-Evaluierung und das erarbeitete **Zielsystem**. Mit EVA stellt sich **aspersn** Seestadt selbst auf den Prüfstand und ermöglicht sozusagen einen „**Blick in die Werkstatt**“. Mit dem ambitionierten Projekt EVA positioniert sie sich einmal mehr als Vorreiterin in puncto Qualitätsmanagement und übernimmt Verantwortung.

Im Frühjahr und Sommer 2022 wurde eine von Urban Innovation Vienna extern moderierte umfassende Strate-



Gerhard Schuster und Robert Grün-eis, Vorstände der Wien 3420, ziehen mit EVA Bilanz über das bisher Erreichte.

gie-Evaluierung entlang von zwei Säulen – **Empirie und Benchmarking** – durchgeführt.

Der empirische Teil erfasst den Blick auf die Seestadt von außen – wie wird sie gesehen und wahrgenommen; das Benchmarking zeigt auf, wo wir gemessen an unseren Ansprüchen und Zielen stehen.

Kern der Empirie war ein **Deep Dive**, bei dem über 100 Expert\*innen zu ihren Einschätzungen der Qualitäten der Seestadt, aber auch zu Herausforderungen und Potenzialen befragt wurden. Ergänzt wurde dies durch eine Fortführung des „**Markencontrollings**“, eine in den 2000er-Jahren erstmals gestartete standardisierte Befragung zu Image-Attributen der Seestadt.

Das Benchmarking ermöglicht eine Objektivierbarkeit der Performance und Qualitäten der Seestadt. Wir haben **Key Performance Indicators (KPIs)** entwickelt, an denen die Projektentwicklung in Zukunft ausgerichtet wird und anhand derer unsere Performance bewertet und transparent gemacht werden kann.

Mit dem globalen Urbanisierungstrend finden sich mittlerweile zahlreiche ambitionierte Stadtentwicklungsprojekte quer über den Kontinent. Sie dienen uns als Erfahrungs- und Lernorte, sowohl im laufenden Betrieb als auch im Zuge unserer Strategie-Evaluierung. Fünf ausgewählte Projekte (siehe Seite 27) mit ihren Ziel- und Messsystemen waren daher vertiefend Reflexionsfolie und Hintergrund für unsere eigene Neuausrichtung.

” Im ersten Aufschlag ist EVA eine Zwischenbilanz. Gleichzeitig ist sie auch der Anfang eines Projekts, das sich durch alle Bereiche unserer Arbeit zieht. Wir wollen immer wissen, wo wir mit unserer Performance liegen, und das transparent machen. Ab 2025 werden wir dies alle zwei Jahre tun. Warum? Weil wir so gut wie nur irgend möglich sein möchten – als Standort, als Lebenswelt und als gelebtes Klimaschutzprogramm. Das funktioniert nur, wenn wir im Austausch mit allen Stakeholdern bleiben und Support bekommen.

ROBERT GRÜNEIS  
Vorstand der Wien 3420

## TUE GUTES UND REDE DARÜBER – WARUM IST DAS WICHTIG?

Als Entwicklungsgesellschaft wissen wir, dass vieles bereits gelungen ist in den 17 Jahren seit dem Beschluss des Seestädter Masterplans. Jedes Jahr besuchen uns unzählige Delegationen aus aller Welt – aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft –, um zu lernen und sich auszutauschen. Ihren hervorragenden Ruf in der Fachwelt hat die Seestadt, weil wir immer die Extrameile gehen und Partner suchen, die diesen Weg mit uns gehen. Weil für uns die Lebensqualität der Menschen Priorität hat. Weil wir wirklich etwas für den Klimaschutz tun. EVA hat aber schwarz auf weiß bestätigt, dass wir weit mehr kommunizieren müssen.



„ Die Seestadt hat einen hohen Anspruch an sich selbst. Sie ist selbstkritisch und will nicht bloß gut sein, sondern immer besser werden. Mit der Gründung des **asperm** Beirats hat die Wien 3420 eine bestens geeignete Instanz für Qualitätsmanagement geschaffen. In diesem selbst auferlegten „Kontrollgremium“ achtet ein interdisziplinäres Team aus Expert\*innen darauf, dass die hochgesteckten Ziele auch in die Realität umgesetzt werden. Vorreiterin zu sein – und zu bleiben – ist von Beginn an fest in der DNA der Wien 3420 verankert.

CHRISTA REICHER

langjährige Vorsitzende des **asperm** Beirats  
Univ.-Prof. Städtebau/Urbanistik RWTH Aachen

Qualitative und quantitative Interviews, die im Zuge der Evaluierung durchgeführt wurden, zeigen, dass viele Qualitäten und Errungenschaften außerhalb der Seestadt noch mehr präsentiert werden müssen. So ist das Ansehen der Seestadt bei den Nicht-Seestädter\*innen deutlich niedriger als bei den Insidern. Ihr Image ist bei ihren Bewohner\*innen seit jeher ausgesprochen positiv. Die Seestädter\*innen leben sehr gerne hier und identifizieren sich stark mit ihrem Stadtteil. Und auch die – generell etwas kritischeren – Wirtschaftstreibenden vor Ort haben ein grundsätzlich positives Bild der Seestadt.

## AN WEN RICHTET SICH EVA?

EVA richtet sich bewusst an eine sehr breite Zielgruppe: an **Developer, Investor\*innen, insbesondere an die Wirtschaftswelt**. Und letztlich auch an die österreichische und internationale **Fach-Community** und interessierte Laien. Wir sehen diese Publikation einerseits als Instrument, um den Fachdiskurs bezüglich nachhaltiger und zukunftsfähiger Stadtentwicklung aktiv mitzugestalten.

Andererseits erwarten Developer wie Unternehmen heute einen Standort, auf den sie in Sachen ESG und EU-Taxonomie nachweislich bauen können.

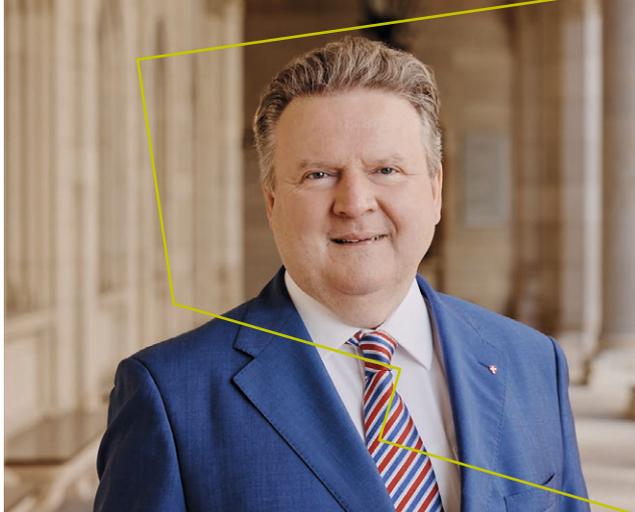
EVA soll wiederum der Wien 3420 helfen, weiterhin jene Bauträger, innovativen Wirtschaftstreibenden, inspirierten Planer\*innen aber auch die engagierten Bewohner\*innen für die Seestadt zu begeistern, die sie braucht, um ihre ambitionierten Ziele zu erreichen.

## LANGFRISTIG GEDACHT

Die Entwicklung eines Stadtteils wie **asperm** Seestadt ist der Inbegriff von langfristigem Denken. Die Überlegungen zur „**Stadt für das ganze Leben**“ auf dem Rollfeld des ehemaligen Flughafens Aspern begannen bereits vor Jahrzehnten, ihre Geschichte wird sich noch über viele Jahre fortschreiben. Erstmals wurde der Gedanke, dass Wien hier wachsen sollte, nach dem Fall des Eisernen Vorhangs und dem daraus resultierenden Wirtschaftswachstum aufgegriffen. Der konkrete Plan für den neuen Stadtteil folgte viele Jahre später aus dem steigenden Bedarf nach Wohnraum.

Die Entwicklung des neuen regionalen Zentrums in der Donaustadt erfolgt in Etappen, sprich: in Quartieren. Heute, bald zehn Jahre nach dem Einzug der ersten Bewohner\*innen, steht auf **240 Hektar Gesamtfläche** bereits mehr als ein Drittel der Seestadt; in den 2030er-Jahren soll sie komplett fertig gebaut sein. In mehreren Etappen werden am Ende über 11.500 Wohneinheiten für mindestens 25.000 Bewohner\*innen, Flächen für Geschäfte, Lokale und Kleingewerbe errichtet und mehr als 20.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen sein. Die Seestadt versteht sich als **multifunktionaler Stadtteil**, sprich: als eine Kombination aus Wohnbau, Gewerbe, sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten, Industrie und Forschungseinrichtungen sowie Freizeitangeboten.

Federführend bei der Entwicklung der Seestadt ist die eigens zu diesem Zweck gegründete **Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 asperm Development AG**, unterstützt von der in die Wiener Baudirektion eingegliederten **Projektleitung Seestadt Aspern**, Teil der Programmleitung Stadtentwicklungsareale für lebenswertes Wohnen. Gemeinsam mit ihren Partnern koordiniert die Wien 3420



„ Die Smart City Wien steht für Inklusion, Ressourcenschonung und Innovation. Wien ist Best Practice für hochwertiges, leistbares Wohnen ebenso wie für Wirtschaftskraft. Die Seestadt fungiert sozusagen als „Urban Lab“ der Smart City Wien, als „Stadtlabor“. Hier wird nicht nur geforscht, Innovationen werden auch gleich in der Praxis ausprobiert – dadurch erhalten wir wichtige Erkenntnisse für ganz Wien. Und auch über unsere Stadt- und Landesgrenzen hinaus: **aspers** Seestadt ist seit Jahren Ziel nationaler und internationaler Delegationen aus Politik, Verwaltung und Wissenschaft – bis zu 10.000 Menschen kommen pro Jahr.

MICHAEL LUDWIG  
Bürgermeister Stadt Wien

den Städtebau und den Ausbau der Infrastruktur in der Seestadt. Ihr multidisziplinäres Team ist Sparringpartner für Investor\*innen, Bauherren und Unternehmen.

Mit ihren Eigentümergesellschaften Wirtschaftsagentur Wien und Bundesimmobiliengesellschaft sowie Erste Bank und Wiener Städtische Versicherung ist die Wien 3420 ein **Public-Private-Partnership**.

## WIRTSCHAFTSFAKTOR SEESTADT

Durch ihre Lage und Innovationskraft ist die Seestadt das „**Tor zum neuen Wien**“. Wie smart sich Wien innerhalb Europas positioniert, sieht man an unzähligen Beispielen. Die Seestadt ist ein dynamischer Standort mit internationaler Strahlkraft, mit HOERBIGER hat sich bereits in einer frühen Phase ein internationaler Technologieriese angesiedelt. Sie ist aber auch ein Aushängeschild der Stadt Wien in puncto junge Wirtschaft. Schrittmacher war und ist das Technologiezentrum der Wirtschaftsagentur Wien mit der TU-Pilotfabrik für Industrie 4.0. Beim Thema **Urban Manufacturing** bringt die Seestadt mit dem Fokus IoT (Internet of Things) die intelligente Produktion zurück in den städtischen Bereich. Seit einigen Jahren ist der Standort mit Ansiedelungen wie den Biopharmazeuten Biomay auf dem Weg zum Life-Sciences-Hotspot. Der internationale Pharma-Riese TAKEDA baut hier sein „La-

bor der Zukunft“ – nicht zuletzt aufgrund des wachsenden Innovations-Ökosystems der Seestadt.

Das alles funktioniert, weil die Stadt Wien und die Wien 3420 die Dinge nicht laufen lassen, sondern Strategien entwickelt haben, die den Faktor Zeit nutzen. Von Anfang an. Die Seestadt erntet nun die Früchte für die gut durchdachten Konzepte, die sie vor vielen Jahren „gesät“ hat. Auch EVA, ein Projekt, das jetzt ganz am Anfang steht, soll sich schon bald in diese Reihe einreihen. ●



„ Die Seestadt ist eines der größten und bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte Europas und gilt zu Recht als internationales Vorzeigeprojekt für das Zusammenspiel von Wirtschaft, Produktion, Leben und Arbeiten. Dieser junge Stadtteil zieht internationale Pharmakonzerne, lokales Gewerbe, smarte Produktionsunternehmen und Start-ups an. Im Zusammenspiel von öffentlichen Institutionen und Unternehmen wurde ein forschungsaffines Umfeld geschaffen, das als Katalysator für Technologie und Innovation bestens funktioniert. Damit hat sich die noch junge Seestadt sehr zügig von der Vision zum wirtschaftlichen Nährboden hinsichtlich Wertschöpfung und der Schaffung von Arbeitsplätzen entwickelt.

PETER HANKE  
Amtsführender Stadtrat für Finanzen, Wirtschaft, Arbeit,  
Internationales und Wiener Stadtwerke



Wo 2010 noch die Landebahnen des alten Flughafens Aspern verliefen, steht heute ein lebendiger Stadtteil mit 12.000 Bewohner\*innen.

## 2004

Gründung der „Asperner Flughafen Süd Entwicklungs- und Verwertungs AG“, die heutige **Wien 3420 aspern Development AG**.

## 2005

Start des EU-weiten Wettbewerbs zur Auswahl eines Planer\*innen-Teams für die **Masterplanung** des neuen Stadtteils.

## 2007

Einstimmiger Beschluss des Masterplans von Tovatt Architects & N+ Objektmanagement GmbH im Wiener Gemeinderat.

# WIE ALLES BEGANN ...

Wer heute in der Seestadt aus der U-Bahn steigt, steht inmitten eines lebendigen, funktionierenden Stadtteils. Das war nicht immer so. Dort, wo jetzt der **asperner** See vor urbaner Skyline das Stadtbild prägt, befand sich das Areal eines bis 1977 aktiven Flugfelds. Jahrzehnte später folgten erste städtebauliche Überlegungen, die die Grundlage für das heutige Stadtentwicklungsgebiet **aspern** Seestadt bildeten. Der Rest ist Geschichte – und genau die wollen wir hier erzählen.

In den 1920er-Jahren zählte das Flugfeld Aspern zu den modernsten Flughäfen Europas. Nun, rund 100 Jahre später, steht an derselben Stelle **aspern** Seestadt – und zählt zu den **modernsten Stadtentwicklungsprojekten Europas**.

2010 erfolgte der Baustart, der Grundstein dafür wurde jedoch schon viele Jahre zuvor gelegt. Erste Überlegungen zur Entwicklung des ehemaligen Flugfelds Aspern erfolgten bereits Anfang der 1990er-Jahre, als der Eiserne Vorhang gefallen war und in Wien, in der neuen Mitte Europas, der Bedarf nach Wohnraum und die wirtschaftliche Dynamik immer größer wurden. Hauptsächlich aufgrund der damals noch fehlenden (auch öffentlichen) Verkehrs-anbindung wurde die Idee aber bald wieder verworfen.

Im Laufe der Jahre wurde viel über städtebauliche Pläne für den Nordosten Wiens diskutiert. So führte die Stadt Wien von 2001 bis 2003 eine Evaluierung bezüglich Entwicklungsperspektiven und infrastruktureller Rahmenbedingungen der Region durch. Etwa zeitgleich wurden mit dem „Masterplan Verkehr 2003“ letztlich die Voraussetzungen für die heutige Seestadt festgelegt: Darin wurden die Verlängerung der U-Bahn-Linie U2, der Ausbau der Marchegger Ostbahn, die Errichtung der Nordostumfahrung S 1 sowie die Verlängerung der A 23 verankert. Darauf basierend wurde ein **Masterplan** für die Entwicklung des neuen Stadtteils erarbeitet und 2007 vom Gemeinderat einstimmig angenommen. Der Startschuss für **aspern** Seestadt, damals noch „Zielgebiet Flugfeld Aspern“, war gefallen.

## DIE LAGE: INMITTEN VON CENTROPE

Zwei Hauptstädte Tür an Tür: Die Seestadt liegt im Nordosten Wiens zwischen den beiden „Twin Cities“ Wien und Bratislava. Mitten in Centrope (zusammengesetzt aus Teilen Österreichs, Tschechiens, Ungarns und der Slowakei), einer der wirtschaftlich und demografisch dynamischsten Regionen Europas, entsteht mit **aspern** Seestadt ein neuer Standort mit enormem Wirtschaftspotenzial. Auch von der Nähe zu den Stadtzentren, Bahnhöfen und Flughäfen beider Städte profitiert die Seestadt.



# 240 Hektar

Projektfläche

## 2008

Markenpräsentation **aspern** Die Seestadt Wiens. Start des Wettbewerbs zur Partitur des öffentlichen Raums (Sieger: Gehl Architects).

## 2010

Startschuss für das „Pionierquartier“ im Süden, Spatenstich für den See. Abschluss der UVP für Seestadt Süd.

## 2011

Nach einem Verfahren zur städtebaulichen Ideenfindung für das Seeparkquartier empfahl der **aspern** Beirat ein Konzept von Architekt Rüdiger Lainer + Partner.



50 %  
Freiraumanteil



Der fünf Hektar große See bildet das Herz von **aspersn** Seestadt, der ihn umgebende Park ist fast genauso groß.



” Wien möchte die hohe Lebensqualität für alle sicherstellen. Eine klimafitte Stadt braucht dafür entsprechende Strategien, die durch größtmögliche Ressourcenschonung sowie soziale und technische Innovationen den Menschen in den Mittelpunkt stellen. In der Seestadt als „Labor“ für kluge Lösungen lassen sich die Prinzipien der Smart Klima City Strategie perfekt anwenden, umsetzen und analysieren. Davon profitiert nicht nur die Seestadt selbst, auch andere Stadtentwicklungsgebiete wenden Ideen an, die „made in Seestadt“ sind.

INA HOMEIER

Projektleiterin Smart Klima City Wien Strategie, stellvertretende Leiterin der Abteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## DAS KONZEPT DAHINTER?

Konzipiert wurde „**aspersn** Die Seestadt Wiens“ vom **Sieger eines international ausgeschriebenen Wettbewerbs**, dem schwedischen Architekturbüro Tovatt Architects & Planners, als multifunktionaler Stadtteil, sprich: als Mix aus Wohnbau, Gewerbe, sozialen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten, Arbeitsstätten, Industrie und Forschungseinrichtungen. Errichtet wurde und wird der neue Stadtteil rund um einen eigens ausgehobenen Grundwassersee, der zum Namensgeber der Seestadt wurde. Und zu ihrem Herzen. Wo in anderen Städten eine Kirche, ein Platz oder ein Verwaltungsgebäude als Zentrum fungieren, ist es in der Seestadt ein grüner und blauer Naherholungsraum für alle auf rund 100.000 m<sup>2</sup>.

Der **asperner** See ist bezeichnend für ein neues gelebtes Planungsprinzip: erst die öffentlichen Räume, dann die Gebäude. Rund die Hälfte der Fläche wird, wenn der Stadtteil fertig gebaut ist, als öffentlicher Raum zugänglich sein. Die Leitlinien für sämtliche Freiraumplanungen basieren auf der „**Partitur des öffentlichen Raums**“ des dänischen Büros Gehl Architects.

Der **Stadtentwicklungsplan** wurde laufend weiterentwickelt und im 2014 vom Wiener Gemeinderat beschlossenen neuen „STEP 2025“ niedergeschrieben – mit dem Ansatz Wiens als polyzentrale Stadt. So möchte die Stadt Wien im Sinne eines qualitätsvollen Stadtwachstums nicht nur bestehende Zentren innerhalb der Stadt stärken, sondern auch neue Zentren entwickeln.

Die Seestadt hatte dieses Konzept schon vorweggenommen: Sie war seit jeher als regionales Zentrum der Donaustadt geplant. Und dank der Festlegungen für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel und Straßen im „Masterplan Verkehr“ von 2003 wurde dies möglich. Heute liegt die Seestadt als Zentrum an der Entwicklung Achse U2. Diese befindet sich in stetem Wachstum, nicht nur was die Bevölkerung betrifft. Auch die Wirtschaft hat den Standort entdeckt und schafft laufend neue Arbeits- und Ausbildungsplätze, die nördlich der Donau dringend gebraucht werden.

2012

Das Technologiezentrum Seestadt der Wirtschaftsagentur Wien mit der Plus-Energie-Immobilie tz1 ist das erste fertiggestellte Gebäude.

2013

Nach vier Jahren Bauzeit fährt die U2 im Oktober das erste Mal zur Endstation „Seestadt“. Gründung der ASCR.

2014

Die ersten Bewohner\*innen ziehen ein. Das Stadtteilmanagement Seestadt aspern fördert seither das Ankommen und die Vernetzung.



Das Holzhochhaus HoHo Wien besteht zu 75 Prozent aus Holz: Wände, Decken und Stützen sind aus Fichtenholz und gänzlich unverkleidet.

„Bereits im Stadtentwicklungsplan STEP 05 wurde die Seestadt als wesentlicher Teil eines von 13 Zielgebieten der Wiener Stadtentwicklung festgelegt – diese zeigten klar, wo die Entwicklungsinteressen der Stadt Wien lagen. Bei der Seestadt handelt es sich um den Versuch, tatsächlich im 21. Jahrhundert wieder eine durchmischte Stadt – mit allen Chancen, aber auch mit allen Herausforderungen – zu bauen. Der bisherige Erfolg zeigt eindrucksvoll, dass der Ansatz richtig ist. Stadt ist eben nicht – wie oft suggeriert – ein Problem, sondern wohl die Lösung für ganz viele Probleme in der Raumnutzung – vom Bodenverbrauch bis zum Klimaschutz. Zwischen Siedlungsgebieten und angrenzend an ein großes Industrieareal gelegen, bringt die Seestadt wichtige urbane Funktionen in den Flächenbezirk Donaustadt. Was hier geschaffen wird, ist eine besondere Leistung: Auf dem Areal eines ehemaligen Flugfelds entsteht auf einer Fläche von rund 240 Hektar – das entspricht etwa dem ersten Bezirk Wiens, der Inneren Stadt – ein neuer, multifunktionaler Stadtteil. Das ist groß, in jeder Hinsicht.

THOMAS MADREITER

Planungsdirektor der Stadt Wien

## HAND IN HAND

### DIE SEESTADT UND DIE SMART (KLIMA) CITY WIEN

Wien als Smart City möchte eine innovative, inklusive und lebenswerte Stadt sein. Die vorrangigen Ziele der Smart City Wien sind es, die wirtschaftlichen und sozialen Leistungen zu verbessern und den ökologischen Fußabdruck stark zu verringern – und somit auch einen Beitrag zu einer dekarbonisierten Wirtschaft in Österreich und Europa zu leisten.

Die Entwicklung der Seestadt begann schon vor jener der Stadt Wien zur Smart City. Die Strategie dazu wurde 2014 beschlossen, 2020 wurde die Smart Klima City Wien ausgerufen. Schon immer setzt die Seestadt daher die entsprechenden Strategien nicht einfach um, sondern ist vielmehr Treiberin und Vordenkerin, kurz „Urban Lab“.

Hier lassen sich intelligente Ideen, Konzepte und Technologien miteinander kombinieren, unter realen Bedingungen ausprobieren und perfektionieren. Als wachsender Stadtteil ist sie das ideale Testfeld für neue Ansätze im Bereich der Stadtentwicklung und sorgt damit immer wieder für internationales Aufsehen.

Anders als international üblich fassen die Stadt Wien generell und **aspern** Seestadt die „smart city“ übrigens nicht vorrangig als Digitalisierungsprojekt auf. Digitale Strategien und Tools kommen vor allem im Bereich erneuerbarer Energien und Kommunikationstechnologie zum Einsatz und sollen dazu beitragen, die Stadt effizienter, klimaschonender und lebenswerter zu machen. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Haltung wurde unter anderem mit der Verleihung des „Lee Kuan Yew World City Prize 2020“ gewürdigt.

## PRINZIPIEN UND ZIELSETZUNGEN ALS FUNDAMENT

Im Masterplan – der übrigens 2012 einer umfassenden Weiterbearbeitung unterzogen wurde – bekannten sich die Stadt Wien, die Wien 3420, die Liegenschaftseigentümer Wirtschaftsagentur Wien/Wohnfonds Wien und die Bundesimmobilienagentur zu bestimmten Prinzipien und Zielsetzungen als Fundament qualitätsvoller Stadtentwicklung, die nach wie vor Gültigkeit haben und verfolgt werden. Diese sind auch von Entwicklungspartnern zu

## 2015

Fertigstellung **asperner** See und Seepark. Start für Österreichs erste gemanagte Einkaufsstraße.

## 2016

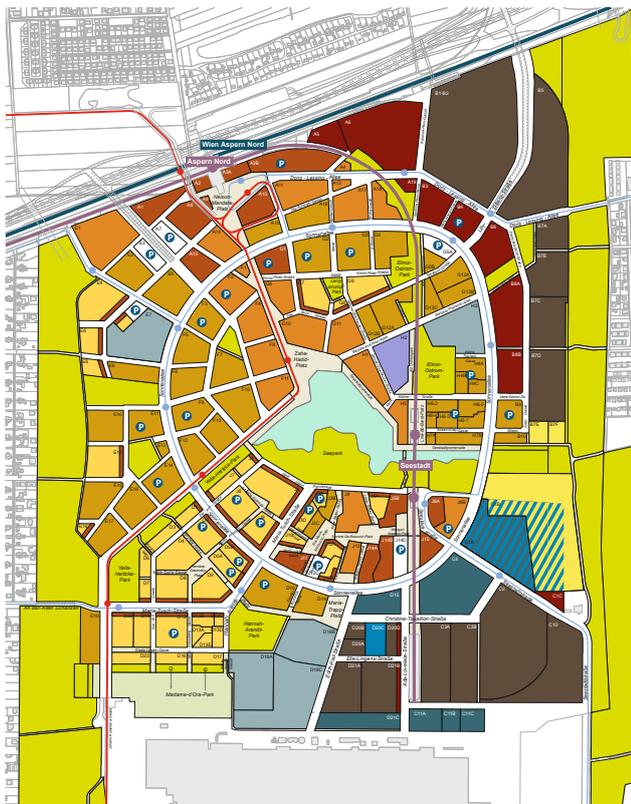
Mit dem internationalen Technologie-Unternehmen HOERBIGER zieht der erste Großkonzern in die Seestadt.

## 2017

Erstes Schuljahr der BRG/WMS Seestadt im neuen Bundesschulgebäude am Maria-Trapp-Platz.



Als neues regionales Zentrum der Donaustadt wird die Seestadt zukünftig mehrere umliegende Ortsteile und neue Stadtentwicklungsgebiete vernetzen.



berücksichtigen und fließen in Verträge ein. Die Prinzipien lauten wie folgt:

- **Qualitätvoller öffentlicher Raum:** Die Gestaltung öffentlicher Räume orientiert sich zuerst an Zufußgehenden und zielt auf hohe Aufenthaltsqualität ab. Straßen, Plätze und Parks sollen aneignungsfähig und nutzungsflexibel sein und Weiterentwicklungsmöglichkeit aufweisen.
- **Kleinteiligkeit und Vielfalt:** Die gebaute Umwelt der Seestadt soll von unterschiedlichen Akteursgruppen gestaltet und ein breites Angebot für unterschiedliche Lebens- und Arbeitsformen geschaffen werden.
- **Lebendige Erdgeschoße:** Jedes Projekt schenkt der qualitätvollen Behandlung der Sockelzone höchste Aufmerksamkeit.
- **Nutzungsoffene Stadthäuser:** Nutzungsoffene Räume und Bauweisen sorgen für vielfältig (um)nutzbare und damit nachhaltig lebenswerte Quartiere – über Jahrzehnte hinweg. Das ist Ressourcenschonung pur.
- **Funktionsmischung und Innovation:** Alle Akteur\*innen unterstützen die Entwicklung eines Stadtteils mit Zentrumsfunktion, indem sie bei der Ansiedlung von Impulsprojekten und öffentlichen Einrichtungen mitwirken.

## 2018

BVwG gibt grünes Licht zur Straßen- und Städtebau-UVp Nord. Bahnhof Aspern Nord wird eröffnet.

## 2020

Der Jane-Jacobs-Steg wird schnellste „Nord-Süd-Verbindung“ zwischen dem Quartier „Am Seebogen“ und dem Seeparkquartier.

## 2021

Eröffnung des Elinor-Ostrom-Parks mit breitem Sport- und Aktivitätsangebot und des Liselotte-Hansen-Schmidt-Campus.



## QUARTIERSWERKSTÄTTEN

Die Wien 3420 verkauft die Grundstücke an Bauträger und begleitet diese von der Vorbereitung der Planungen bis zur Besiedelung der Gebäude. Seit mehreren Jahren organisiert sie „Quartierswerkstätten“, in welchen sie mit allen Projektwerbern eines Quartiers baufeldübergreifend zusammenarbeitet. Je nach Planungs- oder Bauphase werden unterschiedliche Themen gemeinsam mit der Stadt Wien bearbeitet.

- **Klimaanpassung und Klimaschutz:** Maßnahmen zur Verbesserung des städtischen Mikroklimas werden von jedem Projekt eingefordert. Bei allen Bauvorhaben ist ein sparsamer Verbrauch von Ressourcen bereits in der Planung vorzubereiten. Die Seestadt soll zu einem Stadtteil entwickelt werden, in dem die Energieproduktion vor Ort den Bedarf übersteigt.
- **Ausbalancierte Mobilität:** Stadt- und umweltverträgliche Mobilitätsformen werden gefördert, Kfz-Stellplätze in Sammelgaragen konzentriert, das Stellplatzangebot im öffentlichen Raum und auf den Baufeldern wird reduziert, um die Nachbarschaften vom motorisierten Verkehr zu entlasten.

Auf diesem Fundament bauen viele weitere Konzepte auf. Denn auch wenn es sich oft nicht auf den ersten Blick erschließt: Hinter dem, was in der Seestadt passiert, steckt eine Strategie. Eine sehr gut durchdachte. Projekte dieser Größenordnung, der Bau eines neuen Stadtteils, müssen akribisch geplant und mit unzähligen Beteiligten abgestimmt sein. Gleichzeitig gilt es, flexibel zu bleiben, langfristig Möglichkeiten offenzuhalten und sich den Rahmenbedingungen, die sich stets im Wandel befinden, immer wieder neu anzupassen. Das ist die große Herausforderung, die es auch in Zukunft zu meistern gilt. ●

” Quartiersentwicklung funktioniert nur durch intensive Kommunikation! Mit den „Quartierswerkstätten“ werden Einzelprojekte zu Bausteinen einer Nachbarschaft. In regelmäßigen moderierten Workshops von den ersten Planungsschritten bis zur Fertigstellung geht es um den Informationsaustausch zwischen den Bauplätzen, um Abstimmung mit dem öffentlichen Raum, aber auch bauplatzübergreifende Aktivitäten von Energieversorgung bis Besiedelungslogistik. Und natürlich wird auch der Bedarf nach informeller Kommunikation bedient! Entwickelt wurde die „Quartierswerkstatt“ als Instrument des Qualitätsmanagements mit dem Team der IBA\_Wien im Vorfeld zur Internationalen Bauausstellung 2022 in Wien am Beispiel des zuletzt gebauten Quartiers „Am Seebogen“.

PETER HINTERKÖRNER

Leiter Planung und Qualitätssicherung Wien 3420

## 2022

Die internationale Bauausstellung macht Station in Wien. Das Quartier „Am Seebogen“ ist wesentlicher Teil der IBA\_Wien 2022.

## 2023

Hochhaus-Architekturwettbewerbe für die Signature-Projekte LIL-Y am See, Pier05 und SeestadtKrokodil um die Waterfront.

## 2024

Herbst: Eröffnung des Gesundheitshubs NOA22, des Energiesparmeisters ROBIN Seestadt sowie des tz3.

# ASPERN SEESTADT SETZT STANDARDS

Heute, 14 Jahre nach dem Spatenstich für den See-aushub, ist über ein Drittel der Seestädter Gebäude fertiggestellt. Mehr als 12.000 Bewohner\*innen haben ihr Zuhause bezogen, über 550 Unternehmen haben sich angesiedelt, gut 5.000 Menschen in der Seestadt ihren Arbeitsplatz gefunden. Das ist nicht einfach Glück, sondern das Resultat von Engagement gepaart mit jeder Menge Hirnschmalz. Denn **aspers** Seestadt möchte die Nase vorn haben – statt Mitläuferin zu sein. Und tatsächlich ist sie in vielen Punkten Vorreiterin und Gamechanger.





> 800  
von 1.000 möglichen  
TQB-Punkten

Der Einsatz aller Beteiligten, einen guten Ort zum Wohnen und Arbeiten zu schaffen, zeigt Wirkung: Die meisten Bewohner\*innen lieben ihre Seestadt. Laut einer Umfrage wohnen 93 Prozent der Befragten „sehr gerne“ oder „gerne“ in der Seestadt. 91 Prozent sehen ihre Erwartungen seit Einzug in die Seestadt erfüllt, ebenso wie 61 Prozent der ansässigen Betriebe.

Bis dahin war es ein langer Weg. Denn nachhaltige Stadtentwicklung braucht viel mehr als nur den Bau von Häusern und Straßen. Sie muss Gemeinschaft ermöglichen, ausgezeichnete Infrastrukturen bieten, außerdem ressourcenschonend, klimafreundlich und klimaangepasst sein – und noch mehr.

Angelehnt an die drei Säulen der Smart Klima City Strategie der Stadt Wien – **Lebensqualität, Ressourcenschonung** und **Innovation** – setzt die Wien 3420 dies mit ihren Projektpartnern in der Seestadt um. Wie sie das tut, wird auf den nachfolgenden Seiten exemplarisch dargestellt.

**aspersn** Seestadt trägt **Nachhaltigkeit in ihrer DNA**. Sie will aber nicht nur eine „Stadt für das ganze Leben“ sein, wie es ihr Claim verspricht, sondern auch eine „Stadt für das ganze Jahr“. Im Klimaschutz ist die Wien 3420 seit jeher Vorreiterin, während der letzten Jahre hat sie sich immer intensiver mit dem Thema Klimawandelanpassung beschäftigt.

Der Wettlauf mit der rasant fortschreitenden Veränderung des Klimas – die Wien aufgrund seiner geographischen Lage härter trifft als viele andere Städte – erweist sich als enorm herausfordernd, denn die Zeiträume von der Planung über verschiedenste Bewilligungsprozesse bis zum gebauten, bepflanzten Quartier sind lang. Und bis einmal gepflanzte Bäume wirklich Schatten spenden und ihre Umgebung kühlen können, dauert es viele Jahre. Umso rascher hat das Thema „Urban Heat“ in der breiten Öffentlichkeit Bedeutung erlangt. Die Erwartungshaltung ist zu Recht hoch, die Beurteilung der Seestadt in dem Kontext aber häufig von Missverständnissen geprägt. Auch hier soll EVA einerseits zu mehr Objektivität beitragen und andererseits natürlich helfen, die weiteren Entwicklungsstrategien zu optimieren.

## WIEN SPART BEIM BODENVERBRAUCH

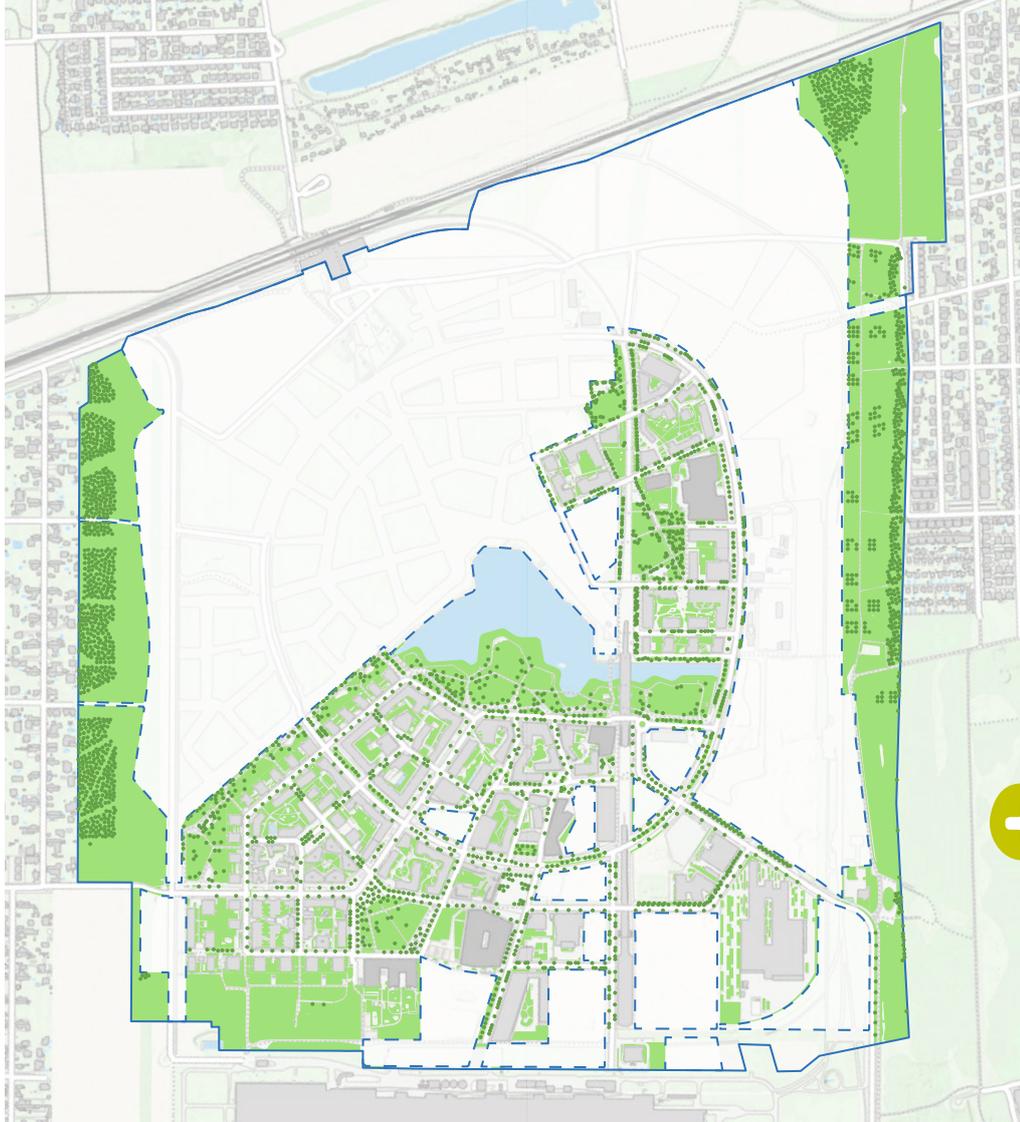
In Österreich wird täglich Boden in der Größe von ungefähr zwölf Fußballfeldern versiegelt, attestierte das Umweltbundesamt im Jahr 2022. Pro Jahr entspräche das einer Fläche in der Größe Eisenstadts. **aspersn** Seestadt steuert hier kraftvoll dagegen und schafft eine sehr **geringe Inanspruchnahme von wertvollem Boden**, auch Innenhöfe werden möglichst wenig versiegelt. So beträgt die Flächeninanspruchnahme in der Seestadt aktuell nur 66 m<sup>2</sup> pro Einwohner\*in – gemeint sind damit alle Siedlungs-, Verkehrs- und Freizeit- und Erholungsflächen inklusive Parks (ohne Wasser- und Waldflächen), wovon wiederum nur 48 m<sup>2</sup> versiegelt sind. Die bereits sehr geringen 127 m<sup>2</sup> Flächeninanspruchnahme pro Person im Wiener Durchschnitt (Quelle: ÖROK, Stand 2022) – im ländlichen Bereich liegt der Wert oft sogar beim Zehnfachen – werden damit noch deutlich unterschritten. Ein wichtiger Teil des Erfolgsgeheimnisses ist die **Stapelung von Funktionen** in den mehrgeschoßigen Gebäuden, beginnend mit dem Handel und sozialer Infrastruktur, die in den Erdgeschoßzonen der Einkaufsstraßen Platz finden. Darüber folgt ein Mix an Büros, Gewerbe und Wohnungen. Auch die Autos werden gestapelt – und zwar in Quartiersgaragen mit Sozial-, Kultur- oder Sporteinrichtungen, während das Parken im öffentlichen Raum eine sehr geringe Rolle spielt. Dieser soll nämlich vorrangig den Menschen zur Verfügung stehen.

## REICHLICH FREI- UND GRÜNRAUM

Genügend Raum zu lassen, ist also ein zentraler Grundsatz der Seestadt, und so bestehen laut Masterplan 50 Prozent der Seestadt aus Freiflächen – ein großer Teil davon grün und unversiegelt.

Aktuell hält der gebaute Teil der Seestadt bei rund 19,5 Hektar neu geschaffener, öffentlicher See- und Parkfläche – das entspricht etwa 28 Fußballfeldern.

Begrenzt ist der Stadtteil im Westen und Osten von zwei „Hosenträger“ genannten Grünzügen, die einen wichtigen Teil des übergeordneten Grünraumkonzepts der Stadt Wien ausmachen und an vielen Stellen mit dem Netz aus Grün- und Freiräumen innerhalb der Seestadt verbunden sein werden, wenn dieses bis an die Ränder gewachsen



Planungshandbuch  
zur Partitur des  
Öffentlichen Raums

Die Grünraumkarte veranschaulicht den Anteil an Grünflächen in der Seestadt ebenso wie jeden einzelnen Baum im öffentlichen Raum sowie in den Grünzügen im Osten und Westen („Hosenträger“).

ist. „Grünen Korridoren“ kommt, wo immer möglich, eine große Bedeutung zu. Gemeint sind damit landschaftsplanerisch gestaltete Straßenzüge, die Grätzlparks, zentrale urbane Räume und übergeordnete Landschaftsräume miteinander verbinden. So werden der Yella-Hertzka-Park, der Seepark und der bislang nur in groben Zügen verortete Ost-Park eine wichtige von Osten nach Westen verlaufende Grünverbindung bilden.

Laut der von Gehl Architects beschriebenen „Partitur“ werden die öffentlichen Räume der Seestadt von vier „Saiten“ (in Anlehnung an jene eines Musikinstruments) geprägt; eine davon ist die „**Grüne Saite**“. Diese stellt eine Abfolge an lokal verankerten, grünen Freiräumen dar, die mit dem übergeordneten Netzwerk an Landschaftsräumen verbunden sind. Im Sinn eines „Grünen Wohnzimmers“ wird die – derzeit noch in Planung befindliche – Grüne Saite eine kinderfreundliche Wohn- und Spielstraße mit starkem Nachbarschaftscharakter, die den Fuß- und Radverkehr klar priorisiert und auch einen vielfältigen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt darstellen wird.

## FRÜHES GRÜN

Häufig steht die Seestadt in der Kritik, weil sie zu wenig Baumbestand aufweise. Lässt man die Fakten sprechen,

so zeigt sich folgendes Bild: Allein im öffentlichen Raum\* wurden seit Beginn der Seestadt-Entwicklung bis dato fast 1.700 Bäume gepflanzt. Hinzu kommen die grünen „Hosenträger“ mit etwa 1.500 weiteren Bäumen auf rund 34 Hektar sowie die rund 950 Bäume auf den Bauplätzen.

„Grün Ding braucht Weile“, daher wurden nicht nur Parks und Straßenzüge schon vor dem Hochbaubeginn auf den angrenzenden Baufeldern bepflanzt. Das Naherholungsgebiet „**asperner Terrassen**“ im östlichen Grüngürtel wurde sogar vor allem anderen im neuen Stadtteil angelegt und bepflanzt. Erwünschter Nebeneffekt: Die Terrassen schützen das angrenzende Siedlungsgebiet vor Lärmemissionen während der Bauarbeiten. Sie wurden – als erstes Beispiel für Seestädter Kreislaufwirtschaft – mit Material des Seeaushubs aufgeschüttet und bilden heute einen „grünen Übergang“ zum südlich angrenzenden Gedenkwald und zum Stadtteil Essling.

## LÖSUNGEN FÜR WETTEREXTREME: SCHWAMMSTADT, REGENGÄRTEN

Der voranschreitende Klimawandel bringt eine Zunahme von Extremwetterereignissen mit sich, darunter Starkregen und das Risiko von Überschwemmungen, aber auch



> 4.000  
Bäume in der Seestadt

lange Trockenphasen. Um mit diesen Extremen umgehen zu können, hat die Seestadt eine Reihe von innovativen Maßnahmen gesetzt.

Im Quartier „Am Seebogen“ wird das Prinzip der **Schwammstadt** österreichweit erstmals großflächig umgesetzt. Damit wird den Wurzeln der Bäume entlang von Straßen und Wegen viel Raum gegeben und Regenwasser gespeichert. Mehr Wurzelraum bedeutet auch größere Baumkronen und hilft dabei, dass künftig mindestens 20 Prozent der Straßenräume im Norden durch Bäume überschirmt werden können – wobei die aktuellen Planungen bereits auf deutlich mehr abzielen. Wenn die Seestadt fertig gebaut ist, werden zwei Drittel des Stadtteils über ein Schwammstadt-Regenwassermanagement verfügen.

Einfach, aber wirksam: Am Rand des Elinor-Ostrom-Parks befinden sich die sogenannten **Regengärten**. Diese nehmen das Regenwasser der angrenzenden Flächen vorübergehend auf, bevor es sukzessive in den Boden versickert. Auch die **Rasenmulden** im Süden und Norden der großen Wiesenflächen sind wichtig: Sie haben ein Retentionsvolumen für ein 30-jähriges Niederschlagsereignis von den angrenzenden Oberflächen und sind mit salztoleranter Vegetation bepflanzt, um Oberflächenwasser „vorzureinigen“.



Das Schwammstadt-Prinzip im Video erklärt: Bäume kühlen die Seestadt

SKELETTSUBSTRAT  
WASSERRÜCKHALT  
+ WURZELRAUM



## FAKTENCHECK: URBAN HEAT

Angesichts immer heißerer Sommer wünschen sich viele Stadtbewohner\*innen noch mehr Maßnahmen gegen sommerliche Hitze.

Auch wenn der Großteil des Baumbestands in der Seestadt noch sehr jung ist, zeigen Messungen durchschnittliche Wiener Temperaturen, die sich beispielsweise von den angrenzenden Einfamilienhaussiedlungen nicht unterscheiden. Nur punktuell kommt es zu bestimmten Tageszeiten im Sommer in der Seestadt zu stärkerer Hitzebelastung im öffentlichen Raum: vor allem auf Plätzen, wo die jungen Bäume noch zu wenig Überschirmung bieten beziehungsweise für wenig Verdunstung sorgen können. Für prompte Abkühlung sorgen daher an stark frequentierten „Hotspots“ mittlerweile Sprühnebel-Duschen. Ein Übriges tut natürlich auch die große Seefläche.

Besondere Bedeutung kommt der nächtlichen Abkühlung zu. Damit diese im wachsenden Stadtteil auch zukünftig funktioniert, überlässt die Wien 3420 sie nicht dem Zufall, sondern integriert **Mikroklimasimulationen** in die Planungen neuer Quartiere, um Gebäude ebenso wie Baumpflanzungen so auszurichten, dass nicht nur kühlende Beschattungen, sondern auch Frischluftschneisen gesichert sind.

## SO FUNKTIONIERT DAS SCHWAMMSTADT-PRINZIP

Entlang von Straßen, Wegen und Abstellplätzen wird ein Sammelbecken eingebaut, das mit Grobschotter und Humussubstrat gefüllt ist. In diesem „Retentionsbecken“, das Regenwasser sammelt, wird nur sauberes Wasser gespeichert, während stark verschmutztes in den Kanal geleitet wird. So bleiben 70 Prozent des Regenwassers im ökologischen Kreislauf, Bäume können sich auch während langer Hitzephasen selbst versorgen. Und ganz nebenbei sorgt dieses smarte System auch noch dafür, dass das Überflutungsrisiko bei Starkregen deutlich sinkt.

\* Öffentlicher Raum meint alle öffentlichen Freiräume (Straßen, Wege, Plätze und Parks). Nicht inbegriffen sind die Baufelder und deren Freiflächen und auch nicht die Grünzüge.



7,5 Mio.  
vermiedene LKW-km

Und während den Bauträgern im fertiggestellten Südteil noch extensive Dachbegrünung (einfacher Aufbau von mindestens acht Zentimetern, daher geringerer Pflegeaufwand, aber wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da menschliche Nutzung entfällt), vorgeschrieben wurde, verlangt die UVP für den Nordteil bereits **intensive Dachbegrünung** (mit mindestens 20 Zentimetern Aufbau – geeignet für fast alle Pflanzenarten und „Gartennutzung“).

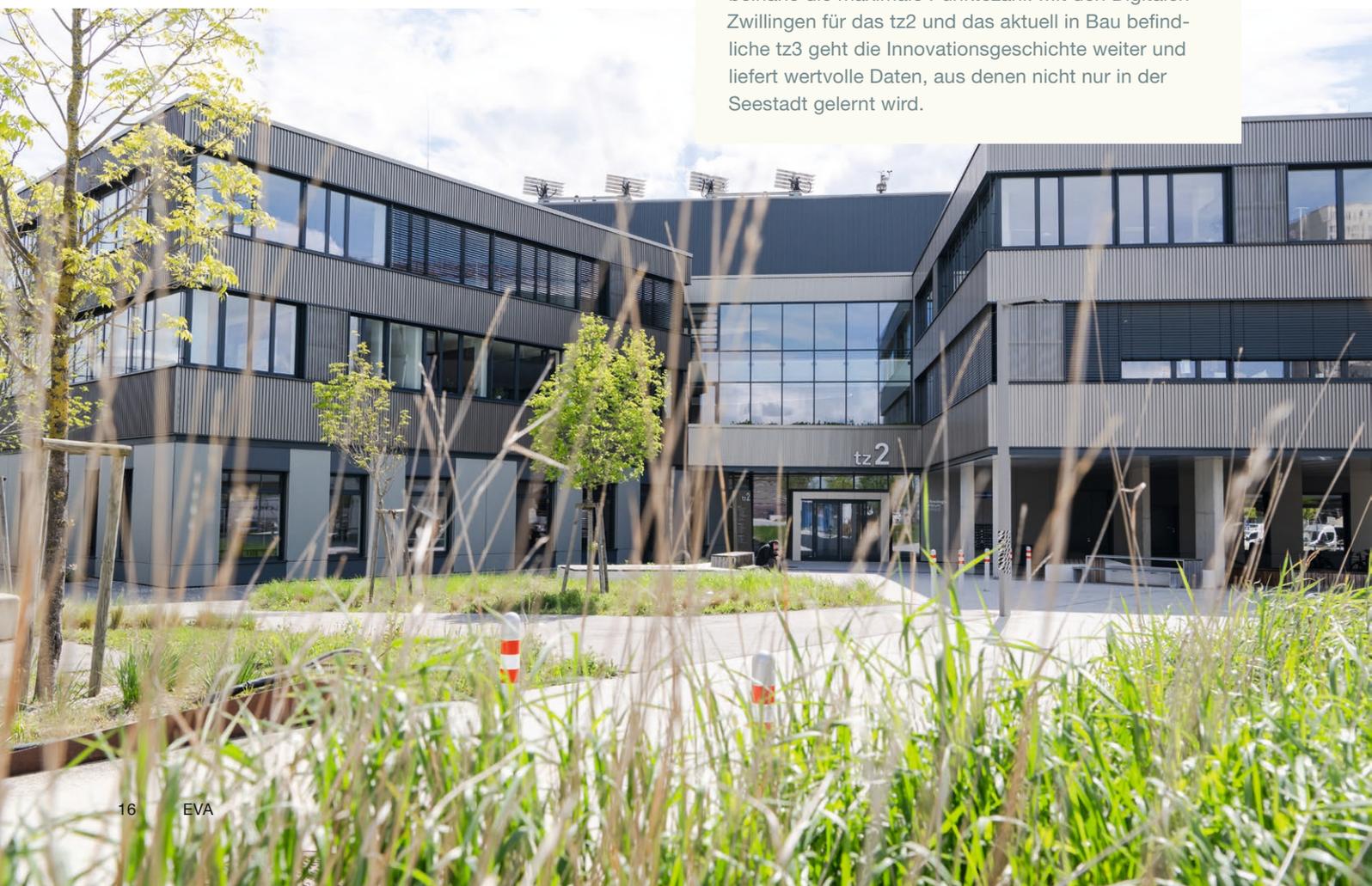
## DIE INTELLIGENTE BAUSTELLE SETZT AUF MASSENMANAGEMENT

Die Seestadt wird über Jahrzehnte entwickelt. Das bedeutet auch: Es wird laufend gebaut. Baustellen sind für Anrainer\*innen nicht immer angenehm; die Beeinträchtigung der Lebensqualität kann in der Seestadt und ihrer Nachbarschaft dank der „**intelligenten Baustelle**“ jedoch auf ein Minimum begrenzt werden. Maßnahmen wie smarte Baumassenlogistik, eine Reifenwaschanlage für

LKW zur Staubreduktion, regelmäßige Schall- und Lärm-messungen, digital überwachte Transportfahrten u. v. m. sorgen dafür, dass die Belastung für die Bewohner\*innen und die Umwelt so gering wie möglich ausfällt. Neue Maßstäbe in puncto Ressourcenschonung setzt die Wien 3420 außerdem mit smarterer Logistik und dem Recycling

## BEST PRACTICE DAS TECHNOLOGIEZENTRUM SEESTADT

Vorbild für Gewerbeimmobilien: Ein schönes Beispiel für ein bilanzielles Plus-Energie-Gebäude, das seine Nachhaltigkeitsaspekte mit TQB (siehe Seite 17) nachweist, ist der erste Bauteil des Technologiezentrums Seestadt der Wirtschaftsagentur Wien. Das Gebäude erreichte bereits in der ersten Bauphase, in der „nur“ 750 Punkte erreicht werden mussten, mit 974 Punkten beinahe die maximale Punktzahl. Mit den Digitalen Zwillingen für das tz2 und das aktuell in Bau befindliche tz3 geht die Innovationsgeschichte weiter und liefert wertvolle Daten, aus denen nicht nur in der Seestadt gelernt wird.





Gebäudebewertung in der  
Seestadt: der **aspern monitor**

von Materialien: Durch Aushubarbeiten fällt bei Baustellen Material an, das normalerweise in unzähligen LKW-Ladungen abtransportiert werden muss. Nicht so in der Seestadt, denn der Großteil des Aushubmaterials von der Entstehung des Sees oder von Baugruben wird vor Ort gelagert, aufbereitet und wiederverwendet. Auch die Rollbahnen des ehemaligen Flugfelds wurden für den Straßen- und Wegebau vor Ort recycelt. Bis dato konnten so rund 7,5 Millionen LKW-Kilometer und rund 8.400 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden werden.

## WOHNUNGSVIELFALT UND INDIVIDUALITÄT

**Leistbares Wohnen mit unschlagbarer Lebensqualität:** Dafür steht die Seestadt mit einem Anteil von zwei Drittel an gefördertem, leistbarem Wohnraum am gesamten Wohnungs-Mix. Mittlerweile haben auch zehn Baugruppen hier einzigartige, individuelle Bauprojekte geschaffen, in der Regel unter Beteiligung der Bewohner\*innen an der Planung ihrer eigenen vier Wände und von Gemeinschaftsflächen. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch mehr als 1.000 freifinanzierte Eigentums- und Mietobjekte und rund 1.000 Studierenden-Plätze. Beispielgebende, neue Mischformen von Wohnen und Arbeiten zeichnen vor allem das jüngste Quartier „Am Seebogen“ aus.

## INNOVATION BEI GEBÄUDE-STANDARDS

Die Baubranche war im Jahr 2019 für 38 Prozent der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich – so ein Report der UNO. In dem Bewusstsein, dass auch und allem voran das Bauwesen den maximal möglichen Beitrag zum Klimaschutz leisten muss, hatten hohe ökologische Standards und Energieeffizienz seit jeher absolute Priorität in der Entwicklung der Seestadt.

Alle Gebäude werden nach dem **Total-Quality-Building (TQB)-Standard** der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) bewertet und qualitätsgesichert. Jedes Bauprojekt muss die Standards in den Bereichen Ausstattung, technische Qualität, Energie, Gesund-

## ASPERN SMART CITY RESEARCH (ASCR)

2013 wurde die ASCR von Siemens Österreich, Wien Energie, Wiener Netze und der Stadt Wien (Wirtschaftsagentur Wien & Wien 3420) ins Leben gerufen. Die ASCR verfolgt das grundlegende Ziel, innovative Lösungen für die Energiezukunft in urbanen Gebieten zu entwickeln, das Energiesystem effizienter und umweltfreundlicher zu gestalten.

Unter dem Motto „Mit Echtdateien zu echten Lösungen“ konzentriert sich die ASCR auf die konkrete Anwendungsforschung, die auf realen Daten aus der Seestadt basiert. Das bisher einmalige Kooperationsmodell umfasst über 100 Forscher\*innen aus verschiedenen wissenschaftlichen Disziplinen. Die ASCR entwickelte bereits zahlreiche Patente, heimische internationale Preise ein und ist federführend bei der Entwicklung „rollout-fähiger“ Lösungen für die urbane Energiezukunft. 2024 startet sie in ihre dritte Forschungsperiode.

heit, Komfort und Ressourceneffizienz einhalten. Seit der Abwicklung des ersten Bauträgerwettbewerbs werden alle Gebäude in **aspern** Seestadt nach den Kriterien der ÖGNB bewertet und qualitätsgesichert. In der Einführungsphase mussten 750 von 1.000 möglichen ÖGNB-Qualitätspunkten umgesetzt werden. Aufgrund der gewonnenen Erfahrungen liegt der aktuelle Zielwert bei mindestens 800.

Zur frühzeitigen Berücksichtigung zentraler Nachhaltigkeit aspects in der Gebäudeplanung entwickelte die Wien 3420 mit der ÖGNB das Webtool „**aspern monitor**“ für eine standortangepasste, vereinfachte Vorgehensweise bis zur Gebäudebewertung. Ab 2024 können Bauträger ihre Bauprojekte im **aspern monitor** parallel einem EU-Taxonomie-Check unterziehen und überprüfen, ob diese den „**aspern klimafit**“-Kriterien standhalten.

Mit dem eigenen Gebäudestandard **aspern klimafit** wurden zudem in Übereinstimmung mit der Smart City Rahmenstrategie der Stadt Wien strenge Qualitätskriterien für neu errichtete Gebäude in der Seestadt formuliert, die mit kommenden Bauprojekten erstmalig angewendet werden. Das Ziel des neuen Standards sind Gebäude, die den Anforderungen eines treibhausgasneutralen Lebens im Jahr 2040



Qualitätskriterien für den  
Gebäudestandard **aspern klimafit**



Die Flächen unter der U-Bahntrasse werden gut genutzt: als Teil des Parks mit Radspielplatz und vielfältigen Sportangeboten.

## DER SEESTADT-MOBILITÄTSFONDS

Jeder Garagenerrichter muss pro Stellplatz einen Betrag in einen eigens eingerichteten Mobilitätsfonds einzahlen, dazu kommen Beiträge aus dem laufenden Betrieb. Aus diesem Fonds werden nachhaltige Angebote wie das Gratis-Leihradsystem der „Seestadt-FLOTTE“, Mobilitätsberatung für die Seestädter\*innen, Kinderfahrradtrainings oder Einkaufstrolleys finanziert und die Mobilitätsforschung unterstützt.

entsprechen und insofern einen Beitrag leisten, die Erdwärmerung so gering wie möglich zu halten. Die Kriterien definieren etwa Zielvorgaben für effizienten Energieeinsatz, erneuerbare Energieversorgung oder Netzdienlichkeit. Ab der zweiten Jahreshälfte 2024 wird darüber hinaus ein Zielwert für die CO<sub>2</sub>-reduzierte Gebäudeerrichtung – also die maximal verbauten Emissionen – definiert.

## ASCR: ENERGIEFORSCHUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Die **Aspern Smart City Research GmbH**, kurz ASCR, forscht schon seit zehn Jahren in der Seestadt an sogenannten „Testbeds“ – Gebäuden verschiedener Typologien – in den Bereichen Smart Building, Smart Grid, Smart User und Smart ICT, um Energielösungen für die Stadt der Zukunft zu entwickeln. In einer aktuellen Kooperation mit der Wirtschaftsagentur Wien und dem Innovationslabor „Digital findet Stadt“ entstand ein **BIM (Building Information Modeling)**-Pilot- und Demoprojekt für den dritten Bauteil des Technologiezentrums Seestadt, für den mit Beginn der Planung ein „Digitaler Zwilling“ erstellt wurde. Mithilfe dieses digitalen Modells des Gebäudes sollen zur Simulation seines Lebenszyklus relevante Informationen und Daten erfasst werden. Damit qualifizierte sich das tz3 zum Leitprojekt für das Handlungsfeld „Wiener Digitalisierung“ im Rahmen der neuen Wirtschafts- und Innovationsstrategie „Wien 2030 – Wirtschaft & Innovation“. Erfahrungen aus Planung, Bau und

Betrieb werden von der städtischen Verwaltung und der Fachwelt bereits vor der Fertigstellung des tz3 genutzt.

## MOBILITÄTSKONZEPT: WEG VOM MOTORISIERTEN INDIVIDUALVERKEHR

Die Seestadt hat von Beginn an ihren Fokus pointiert auf umweltfreundlichen Verkehr gelegt. Schon bevor die ersten Bewohner\*innen überhaupt ihre Wohnungen bezogen, war die U-Bahn-Anbindung vorhanden. Zufall? Nein.

Denn das Rückgrat im Mobilitätskonzept der Seestadt ist der **öffentliche Verkehr**: Mit der U-Bahn sind es 22 Minuten zum Schottenring, die Schnellbahn ist in 18 Minuten am Hauptbahnhof, ÖBB-Züge bringen ihre Fahrgäste in 51 Minuten nach Bratislava, und sieben Buslinien und zwei (derzeit in Planung beziehungsweise im Bau) befindliche Straßenbahnlinien vernetzen die Seestadt mit der Umgebung und den großen urbanen Knoten.

Und ganz bewusst wird auch das Parken im öffentlichen Raum minimiert und stattdessen in Garagen gebündelt.

Öffentlicher Raum ist in erster Linie Lebensraum für Menschen; Kraftfahrzeuge sollen das Stadtbild in der See-



# 242 PKWs

auf 1.000 Einwohner\*innen

stadt nicht prägen. Das reduziert nicht nur den Bodenverbrauch, sondern auch die im Autoblech gespeicherte Hitze. Von Anfang an hat die Wien 3420 daher konsequent auf das **Sammelgaragen-Prinzip** gesetzt: KFZ-Stellplätze konzentrieren sich in Quartiersgaragen, bis zu fünf Gehminuten oder wenige Hundert Meter von der eigenen Wohnung entfernt. Die Entfernung soll jener zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs entsprechen. Wozu? Für Chancengleichheit bei der Verkehrsmittelwahl, mit einem Mehr an sicheren Bewegungs- und Aufenthaltsräumen anstatt Fahrbahnen und Parkplätzen.

Das **Stellplatzregulativ** ist mit durchschnittlich 0,7 Stellplätzen pro Wohnung ehrgeizig und funktioniert: Auf 1.000 Einwohner\*innen kommen in der Seestadt etwa 242 PKWs (Stand Q4 2022) – diese Zahl entspricht jener in den Wiener Bezirken innerhalb des Gürtels.

Im ersten Quartier wurden noch fast ausschließlich Tiefgaragen gebaut. Schon bald erkannte die Seestadt die Vorteile von **Hochgaragen** und beschloss, künftig an diesem Konzept weitgehend festzuhalten. Sie sind günstiger in der Errichtung, verursachen weniger Betriebskosten und weisen aufgrund ihrer offenen Bauweise weniger Angsträume auf. Und allem voran: Hochgaragen können einfacher umgenutzt oder rückgebaut werden, wenn der Stellplatzbedarf aufgrund des zurückgehenden Individualverkehrs sinkt.

Schon immer haben die Entwickler\*innen der Seestadt auf Angebote gesetzt, um den Menschen die „neue Mobilität“ anstelle vom Kfz so komfortabel wie möglich zu gestalten: kostenlose Einkaufstrolleys für jeden Haushalt, ein Gratis-Leih- und Lastenradsystem, umfangreiche Car-sharing-Angebote oder die Beauftragung eines Teams der Technischen Universität Wien, um die Seestädter\*innen zu ihren individuellen Wegen zu beraten, Lastenradworkshops durchzuführen und vieles mehr.



Mehr zur Mobilität in der Seestadt erfahren Sie vom **aspersn.mobil LAB**.

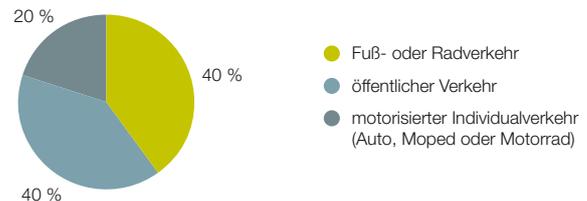
## „STADT DER KURZEN WEGE“

In der „15-Minuten-Stadt“, seit Kurzem in aller Munde, sollen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens innerhalb von 15 Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein. Die Seestadt hat dieses Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ bereits 2007 in ihrem Masterplan festgeschrieben. Intelligente Nutzungsmischung, Infrastruktur und Angebote gleich vor der Haustüre – das bedeutet Lebensqualität und den Vorteil, viele Alltagswege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen zu können.

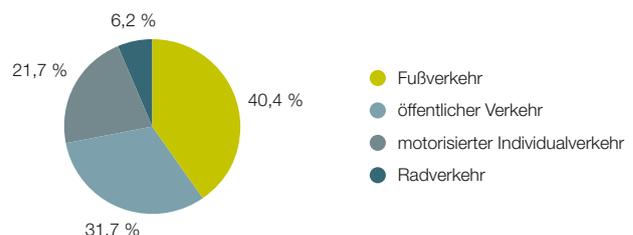
Und deshalb prägen Fußgängerzonen und Wege zum Flanieren das Stadtbild heute ebenso wie gut ausgebaute Radwege und -abstellplätze.

## DER MODAL SPLIT DER SEESTADT – FIKTION ODER IN GREIFBARER NÄHE?

Mit einem Ziel-Anteil von 80 Prozent der zurückgelegten Wege mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln war die Seestadt auch in Sachen Mobilität absolute Vorreiterin, noch ehe die Stadt Wien diese Zahl im STEP 2025 festgeschrieben hatte:



Wie diese Werte in der Seestadt erreicht werden sollen? Indem Bewohner\*innen, Forscher\*innen, Stadtverwaltungen und Unternehmen gemeinsam an der Entwicklung einer nachhaltigen urbanen Mobilität arbeiten. Ein wichtiger Partner dafür ist das vom Klimaministerium geförderte und von der TU Wien geführte Innovationslabor **aspersn.mobil LAB**, das seit 2017 in der Seestadt aktiv ist. Durch die Teilnahme an einer seit 2019 laufenden Mobilitätsbefragung tragen die Seestädter\*innen selbst auch maßgeblich dazu bei, dass die Stadtentwickler\*innen ihre Wege verstehen und die Angebote noch besser machen können. Der aktuell aus dem „Mobilitätspanel“ ablesbare Trend, demzufolge 78 Prozent aller Wege im Umweltverbund zurückgelegt werden, ist vielversprechend.





Hannah Arendt, Janis Joplin oder Agnes Primocic – die Straßen in der Seestadt tragen große Frauennamen. Die Broschüre „Die Seestadt ist weiblich“ erzählt die Biografien der Seestädter Namenspatroninnen.

## GENDER PLANNING

Die Seestadt ist – nicht nur – weiblich! Internationale Bekanntheit erlangte **aspersn** Seestadt auch deshalb, weil die Straßen und Plätze nach Frauen benannt werden. Damit steigt der Anteil weiblicher Straßennamen in Wien deutlich – auch wenn der Nachholbedarf immer noch riesig ist.

Weniger plakativ, aber umso wichtiger sind die Aspekte der **genderechten Stadtplanung**, für die in der Seestadt zahlreiche Beispiele zu finden sind.

Beim Gender Planning geht es darum, die Stadt fair zu teilen, wobei Gender nicht nur das biologische Geschlecht meint, sondern die sozialen Rollen der Menschen, die im Stadtteil leben oder sich hier bewegen. Die Seestadt punktet mit ihrem vielfältigen Wohnraumangebot, dem außergewöhnlichen Maß an Barrierefreiheit, den unkomplizierten, kurzen und sicheren Alltagswegen ebenso wie mit der Dichte an öffentlichen Verkehrsangeboten oder der hohen Aufenthaltsqualität mit zahlreichen attraktiven, konsumfreien Treffpunkten im öffentlichen Raum.

## DIE SEESTADT ALS DYNAMISCHER WIRTSCHAFTSSTANDORT

Die Seestadt ist nicht nur ein Ort zum Leben, sie steht auch für wirtschaftliches Gedeihen, für Fortschritt und

Business-Innovationen im „neuen Wien“. Urban Manufacturing findet hier nicht nur statt, sondern das Know-how wird „exportiert“. Zahlreiche F&E-Einrichtungen und erste BioTech-Betriebe haben sich hier bereits niedergelassen.

Innovations-Nukleus der Seestadt auf dem Weg zum Campus: Keine andere Einrichtung prägt das Standortprofil der Seestadt so wie das **Technologiezentrum** der Wirtschaftsagentur Wien. Auf aktuell 14.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche in bisher zwei fertiggestellten Bauteilen gedeiht hier ein Hub für Industrie 4.0, F&E und technologieaffine Unternehmen; 4.900 m<sup>2</sup> an weiteren Produktions- und Büroflächen werden mit dem tz3 2024 fertig, zwei weitere Bauteile werden folgen. Die angesiedelten Betriebe schätzen die Vernetzungsfreudigkeit und Innovations-Nachbarschaften: Derzeit beherbergt das Technologiezentrum unter anderem das European Institute of Technology (EIT), die Pilotfabrik für Industrie 4.0 der TU Wien, das Austrian Center for Digital Production CDP, die Charlotte-Fresenius-Privatuniversität und mehrere aufstrebende Start-ups der österreichischen Tech-Szene.

Wegweisend ist auch der **Gewerbehof** der Wirtschaftsagentur Wien, ein smartes Gebäude für produzierendes Gewerbe und Handwerk mit Platz für 40 Unternehmen auf rund 7.500 m<sup>2</sup> Fläche. Hier finden nicht nur Handwerksbetriebe, sondern auch zahlreiche produktionsnahe Dienstleistungsbetriebe und produzierendes Gewerbe ideale Bedingungen vor – einerseits dank perfekter Logistik-Lösungen und andererseits mit dem Vorteil, ihre Kundschaft gleich in der unmittelbaren Nachbarschaft finden zu können.

Mit der HOERBIGER Holding AG, einem internationalen Technologieunternehmen, zog der erste Großkonzern in die Seestadt. Der integrative Berufsausbildungsbetrieb wienwork folgte, er ist heute mit über 700 Mitarbeitenden der größte Arbeitgeber vor Ort. Das erste namhafte BioTech-Unternehmen in der Seestadt war BIOMAY – der Konzern verlegte sein Headquarter in die Seestadt und verzehnfachte seine Produktionskapazität. Auch der internationale Biopharmazie-Konzern Takeda baut gerade sein Hightech-Labor der Zukunft und setzt dabei auf maximale Nachhaltigkeit.



# 550 Unternehmen

Stand 2024

## EINMALIG IN ÖSTERREICH: DIE GEMANAGTE EINKAUFSSSTRASSE

Wie gewährleistet man gediegene Nahversorgung von der Stunde null weg mit einer wirtschaftlich stabilen Entwicklung über mehrere Etappen und Jahrzehnte? Mit der ersten gemanagten Einkaufsstraße Österreichs. Der große Vorteil des Seestadt-Konzepts: Die **Angebotsvielfalt** wird nicht dem Zufall überlassen, sondern das Angebot der Nachfrage angepasst.

” In der Seestadt gibt es keine reinen Wohnviertel. Wir sichern in jedem Wohnprojekt gewerbliche und Nicht-Wohnnutzungen für die Sockelzone. Dies trägt maßgeblich zur Durchmischung und Belebung bei. Gleichzeitig ersetzt unsere gemanagte Einkaufsstraße die Shopping-Mall auf der grünen Wiese.

MARTIN HESIK

Geschäftsführer **asporn** Seestadt Einkaufsstraßen GmbH



Mit der Seestadt wächst auch ihr Gastronomieangebot. Vielfältige Cafés und Restaurants prägen das Stadtbild und beleben die Einkaufsstraße.





# 30.000 m<sup>2</sup>

gemanagte Verkaufsfläche  
bei Fertigstellung

Seit mittlerweile mehr als zehn Jahren betreibt die **aspersn Seestadt Einkaufsstrassen GmbH**, ein Joint Venture der Wien 3420 mit den Retail-Profis der „SES Spar European Shopping Centers“, die Steuerung und Bewirtschaftung der zentralen Einkaufsbereiche in der Seestadt. Die richtigen Betriebe zur richtigen Zeit an den richtigen Orten, angepasst an lokale Bedürfnisse und Erwartungen, so das Mantra der Einkaufsstrassengesellschaft, die klassische Expertise aus der Shoppingcenter-Branche mit dem Know-how und Weitblick nachhaltiger Stadtentwicklung verbindet.

Und so funktioniert's: Die GmbH tritt als Generalmieterin von Erdgeschoß-Lokalen in definierten Kernbereichen auf, sucht passend zum gewünschten Branchenmix Shop- beziehungsweise Gastronomie-Partner und erweitert entsprechend der Nachfrage etappenweise das Angebot: Grätzl-Supermärkte, Drogeriemärkte, Bäcker, Restaurants u. v. m. Bekannte Marken wechseln hier mit individuellen Geschäften.

Aktuell gehören rund 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur gemanagten Einkaufsstrasse, eine Gastronomiemeile auf 1.500 m<sup>2</sup> an der nördlichen Waterfront am See steht als nächste Entwicklungsetappe ins Haus, und bis zur Fertigstellung werden bis zu 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche das gemanagte Shopping-Angebot der Seestadt prägen.



Neben einem garantierten Nahversorgungsangebot verfolgte die Wien 3420 mit der gemanagten Einkaufsstrasse immer auch ein weiteres Ziel – nämlich die notwendigen Impulse zu setzen, um weitere Wirtschaftstreibende in die direkt von Bauträgern vermieteten Erdgeschoßzonen der Seestadt zu holen. Und die Saat geht auf: Mit einem Leerstand von weniger als zehn Prozent bei mehr als 20.000 m<sup>2</sup> weiteren Erdgeschoß-Mietflächen außerhalb der gemanagten Einkaufsstrasse trotz der Seestädter Sockelzone den anhaltenden Herausforderungen und Strukturveränderungen der Handelslandschaft.

## KULTURELLE VIELFALT

Auch was die Vielfalt der Freizeit-, Kultur- und Unterhaltungsangebote betrifft, unternimmt die Wien 3420 große Anstrengungen. Nicht nur, weil die Evaluierung hier die hohe Erwartungshaltung der Bewohner\*innen klar zeigte. Denn schon vor den ersten Bauarbeiten im Stadtteil entwickelte die Entwicklungsgesellschaft ein Impulsnutzungskonzept. Dazu gehörte die Förderung von Nachbarschafts- und Kulturinitiativen ebenso wie die Schaffung einer Grundausstattung an Veranstaltungsräumen und Treffpunkten. Unter dem Sammelbegriff „**Impulsräume**“ entstanden daher erst temporäre Open-Air-Flächen und Räume für Events oder künstlerische Interventionen. Mit fortschreitendem Ausbau der Seestadt zum regionalen Zentrum kommen immer mehr neue, ungewöhnliche Räume hinzu: Erdgeschoße mehrerer Hochgaragen stehen für Kunst, Kultur und Nachbarschaftsaktivitäten – teilweise sogar gratis – zur Verfügung.

Mit der **Kulturgarage** wurde eine hervorragend ausgestattete Location inklusive Theatersaal für über 400 Personen etabliert, in der heute regelmäßig Kulturevents – von Kabarett über Musik bis Theater oder Ausstellungen – stattfinden. Betrieben wird die Kulturgarage von den Volkshochschulen Wien.

**aspersn Seestadt** baut außerdem zielstrebig ihren Anteil an Wiens wichtiger **Visitor Economy** aus und positioniert sich als idealer Austragungsort für Messen, Konferenzen und Großevents sowohl im B2B- als auch B2C-Bereich. Mit **ARIANA** verfügt sie inzwischen über die modernste Veranstaltungslage Wiens mit Platz für bis zu 830 Personen.



Das geplante Projekt „LIL-Y am See“ wird den längsten Abschnitt der „Waterfront“ am Nordufer des **asperner** Sees darstellen. (Wettbewerbseinreichung 2023)

## WHAT'S NEXT? AUSGEHMEILE VORAUSS!

Freizeit genießen heißt auch Ausgehen. Ein Highlight to come ist die in Planung befindliche Gastronomie an der Waterfront im **Quartier „Seeterrassen“** am nördlichen Seeufer. Sie wird mit Arkadengängen und einer eleganten, grünen Promenade punkten, entlang derer Schanigärten, aber auch konsumfreie Treffpunkte für urbanes Flair am Wasser sorgen werden.

## ES LEBE DER SPORT

Mit dem **ÖFB-Campus** entsteht bis Anfang 2026 in der Seestadt die neue Geschäftsstelle des Fußballbundes, eingebettet in ein großzügiges, modernes Trainingszentrum für die österreichischen Nationalteams, in dem auch lokale Vereine Trainingsmöglichkeiten finden werden. Mehrfachnutzung ist auch bei den Schulsportanlagen angesagt, die außerhalb der Unterrichtszeiten Vereinen zur Verfügung stehen.

Die „Soccerbase“ ist mit fünf Skysoccer-Plätzen auf dem Dach einer Hochgarage beliebter Treffpunkt für jüngere wie ältere Fußballbegeisterte.

Outdoor bietet die Seestadt umfangreiche Sport- und Trainingsflächen in Parks, die weit über die Grenzen des Stadtteils beliebt sind, und punktet mit einer Kletterhalle, einer BMX-Bahn und einem Skateplatz. Zum breiten Indoor-Angebot gehören ein Fitness-Club im HoHo Wien, mehrere Yoga- und Kampfsportstudios und ein Pole-Dance-Studio – um nur einige der Angebote aufzuzählen.

Seit mehreren Jahren hat sich **aspern** Seestadt außerdem

als Arena für Sportevents wie den Seestadtlauf oder einen Triathlon etabliert.

## DER PREIS FÜR DEN FLEISS: JEDE MENGE ARCHITEKTUR-, NACHHALTIGKEITSPREISE UND MEHR

Dass die Seestadt funktioniert, zeigt nicht nur die Zufriedenheit ihrer Bewohner\*innen und der Wirtschaft – ihre erfolgreiche Innovationskraft wird auch durch zahlreiche externe Auszeichnungen bestätigt. So hat die Seestadt 2019 gleich zwei **Staatspreise für Architektur und Nachhaltigkeit** vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus erhalten: in der Kategorie „Ensemble“ für das Quartier rund um den Hannah-Arendt-Park und in der Kategorie „Neubau“ für die Bundesschule Aspern.

Das Baugruppen-Projekt „LISA – Leben in der Seestadt Aspern“ erhielt 2019 den **Publikumspreis des wohnfonds\_wien**, Die PopUp-dorms wurden mit dem **FIABCI World Prix d'Excellence 2019** und mit dem **Prix d'Excellence Austria 2018** in der Kategorie „Leistbares Wohnen“ ausgezeichnet. Dazu gesellen sich zahlreiche **klimaaktiv-**Auszeichnungen sowie der Immobilienmanager-Award für die Wien 3420, VCÖ-Mobilitätspreise für Seestadtprojekte u. v. m.

Bisheriger Höhepunkt des Award-Regens war die Verleihung des **Lee Kuan Yew World City Prize 2020** an die Stadt Wien. Der von Singapur alle zwei Jahre ausgelobte Preis würdigt herausragende Leistungen und Beiträge zur Schaffung lebenswerter, lebendiger und nachhaltiger urbaner Gemeinschaften auf der ganzen Welt. Besonders prominent in der Begründung der Jury erwähnt wurde **aspern** Die Seestadt Wiens. ●



Stadt für das ganze Leben: Die Anforderungen an die Seestadt sind enorm vielfältig. EVA möchte ihnen proaktiv begegnen.



EVA soll dem Team der Wien 3420, ihren Eigentümern und Partnern bis zum Endausbau als Koordinatensystem für das Qualitätsmanagement dienen – damit die Seestadt bleibt, was sie bisher schon war: Nicht nur starke Marke, sondern ein Mehrwert für Wien. Vorreiterin und Urban Lab – reflektiert und lernend. Gleichzeitig sollen die Ergebnisse zur faktenbasierten, transparenten Projektkommunikation nach außen genutzt werden. Für uns war es eine enorm spannende Aufgabe, gemeinsam mit dem Team der Wien 3420 an EVA zu arbeiten. Hier wurde ein Tool geschaffen, das Anreiz und Vorbild für andere Stadtteilentwicklungen sein kann.

HERBERT BARTIK

Abteilungsleiter Quartiere & Immobilien, UIV

JOHANNES LUTTER

Abteilungsleiter Stadtentwicklung & Mobilität, UIV



# EVA WIRD MESSBAR

Mit dem Beschluss, eine kritische Zwischenbilanz und daraus strategische Schlüsse für die nächsten Entwicklungsetappen zu ziehen, begann für die Wien 3420 eine spannende Reise. Aus EVA, der Evaluierung im Jahr 2022, entstand 2023/2024 ein neues Zielsystem mit dem Commitment, das Erreichte in Zukunft laufend zu monitoren und zu reporten.

Als fachliche Begleitung für dieses in Österreich einzigartige Projekt, für das sich auch international nur sehr wenige Vergleichsbeispiele fanden, beauftragte die Wien 3420 die **UIV Urban Innovation Vienna GmbH**, Klima- und Innovationsagentur der Stadt Wien, die das Ziel hat, innovative Lösungen für urbane Herausforderungen zu fördern und umzusetzen.

Umgesetzt wurde die Strategie-Evaluierung auf Basis zweier Säulen – der **Säule Empirie** sowie der **Säule Benchmarking**.

Kern der **Säule Empirie** war ein sogenannter „Deep Dive“, durch den die Entwicklungs- und Handlungsparadigmen und die daraus resultierenden Qualitäten des Projekts Seestadt einer umfassenden Betrachtung und Analyse durch unterschiedliche Expert\*innen- und Stakeholder-Gruppen unterzogen wurden. Insgesamt wurden über 100 Expert\*innen in Fokusgruppengespräche und 30 Einzelinterviews involviert. Output ist ein gesamthafter Überblick von Expert\*innen-Einschätzungen zu aktuellen Qualitäten der Seestadt sowie bestehenden Potenzialen und Herausforderungen.

Über die **Säule Benchmarking** wird eine bessere Objektivierbarkeit der Performance im Hinblick auf Projektziele und übergeordnete Ziele der Stadt Wien ermöglicht. Zentraler Output ist die Entwicklung von Key Performance Indicators (KPI), anhand derer die Projektentwicklung in Zukunft ausgerichtet und bewertet sowie unter dem Motto „Daran sollt ihr uns messen“ transparent gemacht werden kann.

Das entwickelte KPI-Set ist eingebettet in ein übergeordnetes Zielsystem, das neue Herausforderungen und Ambitionen abbildet. Dazu wurden die bestehenden Zielsetzungen auf Basis der Erkenntnisse aus dem Deep Dive adaptiert. Um das Seestadt-KPI-Set anzureichern und Grundlagen für eine internationale Vergleichbarkeit zu schaffen, wurden außerdem Evaluierungskriterien ausgewählter internationaler Stadtentwicklungsgebiete mit ähnlichem Ambitionsniveau untersucht. Die im Vorfeld des Deep Dive im Rahmen eines **Markencontrolling** erhobenen Daten unterstützen die Formulierung von Zielwerten für eine Überprüfung von KPIs.



Der Weg zum Seestädter Zielsystem Neu lässt sich schematisch wie folgt darstellen:



## WO BEGINNEN?

Als Ausgangspunkt der Zwischenbilanz analysierte das Team der UIV das aktuelle Zielsystem auf Basis von über 25 Strategiepapieren, internen Dokumenten und Publikationen. Hieraus wurden inhaltliche Schwerpunkte und Zielorientierungen entlang von **acht Handlungsfeldern** zusammengefasst, die als inhaltlicher Input in die Deep-Dive-Formate mit Expert\*innen und Stakeholdern (Bewohner\*innen, Unternehmen etc.) einfließen.

Zur Vorbereitung der Deep Dives wurden außerdem mehrere Datenquellen verwendet, die unter dem Begriff **Markencontrolling** zusammengefasst wurden: Einerseits das sogenannte „**Besiedelungsmonitoring**“, eine wissenschaftliche Untersuchung der Wohnzufriedenheit im Stadtteil, die 2022 zum dritten Mal von der Stadt Wien und der Wien 3420 beauftragt und 2023 fertiggestellt wurde. Bereits 2015 und 2019 hatte ein interdisziplinäres Wissenschaftler\*innenteam die Wahrnehmungen der Bewohner\*innen zu ihrer Wohnsituation und der Entwicklung der Seestadt erhoben.

Andererseits erfolgte 2022 eine **Umfrage zu Image und Qualitäten** der Seestadt, bei den Seestädter Bewohner\*innen und Betrieben selbst, aber auch bei Privatpersonen und Betrieben außerhalb der Seestadt (Wien und Wien-Umgebung).

Das Team berücksichtigte außerdem die Ergebnisse einer jährlich von der Wien 3420 in Auftrag gegebene Medienresonanzanalyse und die Business-District-Erhebung 2022 von WKO Wien, MA 21 und Wirtschaftsagentur Wien für den 22. Bezirk.

Entlang dieser acht Handlungsfelder wurden inhaltliche Schwerpunkte und Zielorientierungen zusammengefasst.



Im Rahmen des „**Deep Dives**“ waren 116 Personen involviert: In Summe führte die UIV Expert Talks in Form von 30 Einzelinterviews sowie elf Fokusgruppen-Gespräche durch. Zu den acht vorab definierten Handlungsfeldern konnten dabei jeweils die Qualitäten der Seestadt, ihre Potenziale und Herausforderungen herausgearbeitet werden.

Darauf folgte ein umfangreicher Diskussionsprozess zum neuen Zielsystem, geführt vom Team der Wien 3420 mit den Mitgliedern des **aspern** Beirats sowie mehreren externen Fachexpert\*innen.

Dabei wurden innerhalb der Handlungsfelder **neun strategische Leitziele** erarbeitet und jeweils in einer Reihe von „Subzielen“ konkretisiert. Den Subzielen sind wiederum zum Teil Indikatoren (Key Performance Indicators – KPIs) zugeordnet, die den Stand der Zielerreichung mess- beziehungsweise beurteilbar machen. Um ein standardisiertes periodisches Monitoring zu gewährleisten, definiert ein **Monitoring-Handbuch** für jeden KPI die exakte Erhebungsmethodik, einen angestrebten Zielwert und Entwicklungspfad dorthin. Die Zielerreichung steht im Fokus des zukünftigen EVA Monitorings und Reportings.

STADTSTRUKTUR  
UND ÖFFENT-  
LICHER RAUM

LEBENS-  
QUALITÄT UND  
SOZIALES

NACHHALTIGKEIT  
UND KLIMA

ARCHITEKTUR  
UND WOHNEN

Inspiration und Reflexion für die Erarbeitung des eigenen KPI-Sets waren auch ausgewählte **internationale Stadtentwicklungsgebiete**, die sich einem ähnlich ambitionierten Weg der Erfolgsmessung von urbaner Quartiersentwicklung verschrieben haben: London (Olympic Legacy), Paris (Clichy-Batignolles), Kopenhagen (Nordhavn), Stockholm (Royal Seaport) und Freiburg im Breisgau (Dietenbach).

Der Rahmen ist somit gesetzt, die Erhebungen sind am Laufen. Und zwar für eine lange Zeit, denn Transparenz

und Messbarkeit werden auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen. EVA ist – wie die Seestadt selbst – als langfristiges Projekt konzipiert und wird künftig alle zwei Jahre durchgeführt werden.

Das Monitoring ist durchaus als „Work in Progress“ zu sehen. Nicht alle KPIs konnten von Anfang an erhoben werden, da sich einige Indikatoren explizit auf die nächste Entwicklungsetappe beziehen, oder aber auch auf Qualitätsanforderungen, die erst an künftige Bauträger „übergehen“ werden.

## KPI-BASIERTES MONITORING FÜR ASPERN SEESTADT

Auf den folgenden Seiten werden die neun strategischen Leitziele inklusive aller Subziele und KPIs auf jeweils einer Doppelseite veranschaulicht. Die bestehenden Zielsetzungen wurden auf Basis der Erkenntnisse aus dem Deep Dive adaptiert. Die KPIs beziehen sich teils explizit auf die nächste Entwicklungsetappe, teils auf die Gesamtentwicklung der Seestadt.

Anleitend für deren Auswahl waren etwa die Kriterien der S.M.A.R.T.-Methode: **S**pecific – **M**easurable – **A**chievable – **R**elevant – **T**ime-Bound. Wo strategische Ziele beziehungsweise deren Sub-Ziele nicht direkt messbar sind, wurden „Proxy-Indikatoren“ ausgewählt, die zumindest indirekt Aufschluss über Entwicklungstendenzen im Sinne der angestrebten Zielsetzung geben.



Stadtentwicklung umfassend mess- und bewertbar machen: In ihrem Anspruch und Umfang ist EVA in Österreich noch einzigartig und zählt auch international zu den noch wenigen First Movern.

PRODUKTIVE  
STADT UND  
INNOVATION

MOBILITÄT

NUTZUNGSMISCHUNG  
UND REGIONALER  
KONTEXT

IDENTITÄT UND  
SICHTBARKEIT

# EVA BRINGT NEUE ZIELE

## 1

Der öffentliche Raum ist hochwertig, klimaresilient und interagiert mit privaten Räumen.

- 1 Der öffentliche Raum in **aspersn** Seestadt ist inklusiv und qualitativ gestaltet; die Menschen halten sich gerne im öffentlichen Raum auf.
- 2 Die Gestaltung des öffentlichen Raums reduziert Hitzeinseln.

## 2

**aspersn** Seestadt bietet allen Personen, die hier leben und arbeiten, eine hohe Lebensqualität und die Möglichkeit, das Alltagsleben gut und komfortabel zu gestalten.

- 1 Die Bewohner\*innen leben gerne in der Seestadt.
- 2 **aspersn** Seestadt bietet ein angenehmes Arbeitsumfeld für alle Formen der Arbeit.
- 3 Die Seestadt bietet ein gesundheitsförderndes Umfeld.
- 4 Der Wohnraum in **aspersn** Seestadt ist vielfältig und leistbar.

## 3

**aspersn** Seestadt zeigt als Klimamusterstadtteil vor, wie die Wiener Klimaziele erreicht werden können, schafft die Voraussetzungen für einen nachhaltigen Lebensstil und geht sorgsam mit den Ressourcen um.

- 1 Ein schonender Umgang mit der Ressource Boden zeichnet **aspersn** Seestadt aus.
- 2 Alle Quartiere und Gebäude in der Seestadt sind in der Lage, die Wiener Smart City Klimaziele und die Vorgaben der EU-Taxonomie hinsichtlich Klimaschutz zu erfüllen. Der **aspersn** klimafit-Standard schafft die Voraussetzungen im Neubau, der Bestand wird laufend nachgerüstet und ertüchtigt.
- 3 **aspersn** Seestadt steht für Rückbau- und Recycling-freundlichkeit von Gebäuden und von Materialien im öffentlichen Raum.

## 4

**aspersn** Seestadt ist Vorbild für die Klimawandelanpassung und den Erhalt der Biodiversität.

- 1 In **aspersn** Seestadt gelingt die Verbindung zwischen Urbanität und Natur.
- 2 Die Seestadt weist eine hohe ökologische Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels auf.
- 3 Durch vorausschauende Planung sind in der Seestadt alle Menschen vor übermäßigen Hitzebelastungen geschützt.



## 5

**aspersn Seestadt ist lebendig, urban und zeichnet sich durch hohe architektonische Qualität und Vielfalt im Stadtbild aus.**

- 1 Eine professionelle Wettbewerbs- und Baukultur sichert ein qualitätsvolles Stadtbild.
- 2 Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit sind Grundprinzipien der Seestadtstruktur.

## 6

**aspersn Seestadt ist ein Businessstandort, der inspiriert und für Fortschritt, Innovation und Pioniergeist steht.**

- 1 **aspersn** Seestadt bietet Unternehmen in deren unterschiedlichen Entwicklungsphasen ein dynamisches Umfeld.
- 2 Die Seestadt ist attraktiver Standort für Life Science und Industrie 4.0.

## 7

**aspersn Seestadt garantiert eine CO<sub>2</sub>-arme, stadtverträgliche, komfortable und sichere Mobilität.**

- 1 **aspersn** Seestadt und das Umfeld sind gut im Umweltbund vernetzt.
- 2 Der Arbeits- und Wirtschaftsverkehr in der Seestadt ist bis 2030 weitgehend CO<sub>2</sub>-frei.
- 3 Wege können in der Seestadt sicher zurückgelegt werden.
- 4 Die Organisation des ruhenden Kfz-Verkehrs wird im Sinne der Mobilität im Umweltverbund optimiert.

## 8

**aspersn Seestadt ist ein nutzungsgemischter Stadtteil, der mit dem städtischen und regionalen Umfeld vernetzt ist und weit über seine Grenzen hinaus wirkt.**

- 1 **aspersn** Seestadt ist ein Hauptzentrum der Donaustadt und weist einen vielfältigen Angebotsmix auf.
- 2 Die Seestadt ist attraktiv für die Marchfelder Bevölkerung und Wirtschaft.

## 9

**aspersn Seestadt ist lokal und international als Vorzeigestadt mit Mut zum Experiment anerkannt.**

- 1 **aspersn** Seestadt hat eine unverwechselbare Marke als Urban Lab für die Smart City Wien mit ausgeprägten Stärkefeldern und hoher Sichtbarkeit.
- 2 Die Seestadt ist ein attraktiver Ort für Events und ein Ort, der Besucher\*innen inspiriert.
- 3 Ko-Kreation trägt zur Identitätsbildung bei.

**Anmerkung:** Öffentlicher Raum meint alle öffentlichen Freiräume (Straßen, Wege, Plätze und Parks ohne Baufelder). Öffentliches Gut meint Straßen, Wege und Plätze ohne Parks oder Baufelder.

# STADTSTRUKTUR UND ÖFFENTLICHER RAUM



Beide **Staatspreise für Architektur und Nachhaltigkeit** gewann die Seestadt 2019 mit dem Pionierquartier – einmal für das Ensemble um den Hannah-Arendt-Park und einmal für das BRG Seestadt der BIG.

## 1

Strategisches Ziel

**Der öffentliche Raum ist hochwertig, klimaresilient und interagiert mit privaten Räumen.**

Subziel

Der öffentliche Raum in **aspern Seestadt** ist inklusiv und qualitativ gestaltet; die Menschen halten sich gerne im öffentlichen Raum auf.

KPI Subjektive Wahrnehmung der Qualität des öffentlichen Raums

Subziel

**Die Gestaltung des öffentlichen Raums reduziert Hitzeinseln.**

KPI Versiegelungsgrad im öffentlichen Gut

KPI Beschattung auf allen relevanten Wegerelationen im öffentlichen Raum

KPI Überschirmungsgrad durch ausgewachsene Bäume im öffentlichen Gut

Der öffentliche Raum ist in der Seestadt der Ausgangspunkt aller Planungen – die Qualitätsansprüche sind Teil des Markenkerns. Mit der Beauftragung der „Partitur des öffentlichen Raums“ von Gehl Architects unmittelbar nach dem Masterplanprozess ging die Wien 3420 völlig neue Wege in der Stadtentwicklung. Bewusst skaliert sie die Räume nach Nutzungen – von großzügigen, urbanen Plätzen über breite, barrierefreie Gehsteige, die als shared spaces gedacht sind, bis hin zu den intimeren, semi-privaten Innenhöfen. Ein besonderer Ort ist dabei der **asperner See** – im Herzen des Stadtteils.

Hohe Ansprüche verfolgten die Entwickler\*innen im Sinne der Aufenthaltsqualität und Lebendigkeit von Anfang an. Als Instrumente dafür definierten sie – analog zur Architektur – Kleinteiligkeit, außerdem vielfältige Erdschoßnutzungen, kurze Wege dank guter Nahversorgung sowie einen hohen Grad an Aneignungsfähigkeit, Nutzungsflexibilität und Weiterentwicklungsmöglichkeiten für Straßen, Plätze und Parks.

Unterwegs – also von Etappe zu Etappe – setzt die Wien 3420 auf Reflexion, um die Zielerreichung zu prüfen und Erkenntnisse zu gewinnen. Das drückt sich beispielsweise in der Reduktion von Straßenbreiten und kleinteiligen Platzgestaltungen aus.

Erfreulicher Sukkus des Deep Dives: Die Seestadt wird keinesfalls mehr ein Misserfolg – aber die nächste Etappe entscheidet darüber, wie herausragend sie am Ende sein wird.

Die hier entwickelten Standards haben laut Expert\*innenmeinung eine neue Qualität der Stadtentwicklung geprägt und Wien bereichert: Vom Sicherheitsgefühl und der Gleichberechtigung, die alle Nutzer\*innen des öffent-



lichen Raums genießen sollen, über die kurzen Wege bis zur Schaffung eines Zentrums mit ausgeprägter Identität.

Da die Pflicht erfolgreich absolviert ist, gaben die Befragten der Seestadt für die Kür einen Wunschkatalog mit auf den Weg. Wie auch in anderen Handlungsfeldern, ist hier der Mix als goldener Weg beschrieben. Vorschläge, wie man diesen Mix ermöglicht, reichten von der bekannten nutzungs-offenen Planung über Modelle zur Querfinanzierung gewünschter Nutzungen bis zu einem übergreifenden städtebaulichen Qualitätskatalog und außergewöhnlichen Landmarks. Als Experimentierflächen könnten Zwischennutzungen auf unbebauten Flächen fungieren. Jedenfalls sei bei Kuratierungen auf die Vermeidung von Überorchestrierung zu achten. ●

” Dass die neuen Quartiere angesichts der massiven klimatischen Veränderungen deutlich weniger darauf abzielen dürfen, möglichst großzügige, nutzungs-offene Räume zu schaffen, als auf klimaresiliente, auch in der heißen Stadt angenehm zu nutzende Freiräume, ist offensichtlich. Diese Notwendigkeit hat die Wien 3420 schon vor Längerem erkannt und in die Vorbereitungen und Wettbewerbe der letzten Jahre eingewoben. Heute wird an öffentlichen Räumen im Norden gearbeitet, die wieder beispielgebend (für Österreich) sind.

ANNA DETZLHOFER

Präsidentin ÖGLA (Österreichischen Gesellschaft für Landschaftsarchitektur)

# LEBENSQUALITÄT UND SOZIALES



## 2

Strategisches Ziel

**aspersn Seestadt bietet allen Personen, die hier leben und arbeiten, eine hohe Lebensqualität und die Möglichkeit, das Alltagsleben gut und komfortabel zu gestalten.**

Subziel

**Die Bewohner\*innen leben gerne in der Seestadt.**

- KPI Wohnzufriedenheit
- KPI Qualität des Zusammenlebens
- KPI Wahrgenommene Sicherheit

Subziel

**aspersn Seestadt bietet ein angenehmes Arbeitsumfeld für alle Formen der Arbeit.**

- KPI Gesamteindruck der hier Beschäftigten von der Seestadt

Subziel

**Die Seestadt bietet ein gesundheitsförderndes Umfeld.**

- KPI Spiel-, Bewegungs- und Sportplätze, die allen Bewohner\*innen und Besucher\*innen zur Verfügung stehen
- KPI Niedergelassene Ärzt\*innen und gesundheitsnahe Dienstleister
- KPI Möglichkeiten für Urban Gardening

Subziel

**Der Wohnraum in aspersn Seestadt ist vielfältig und leistbar.**

- KPI Anteil leistbarer Wohnbau an der gesamten Wohnnutzfläche
- KPI Realisierte Sonderwohnformen
- KPI Vielfalt von Wohntypen



# 93 %

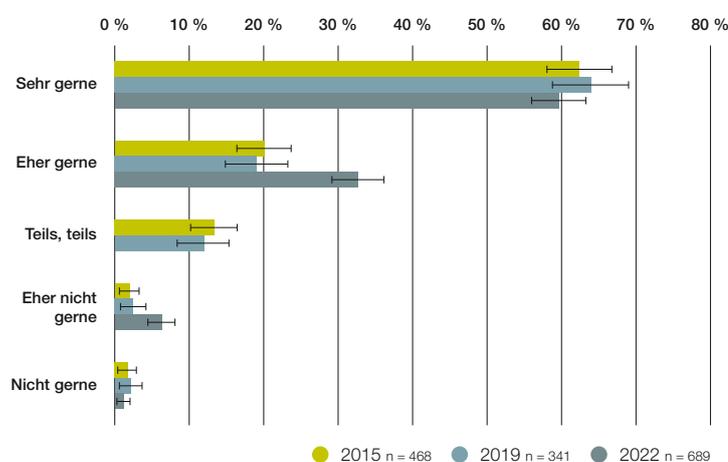
der Seestädter\*innen leben sehr gerne oder gerne in der Seestadt

Die Seestadt ist als vollwertiger Stadtteil geplant – mit hochwertiger sozialer Infrastruktur für alle Altersgruppen und vielfältigen Angeboten für das tägliche Leben. Sie soll ein friedliches, sicheres Zusammenleben aller Menschen und hohe Lebensqualität ermöglichen.

Der Deep Dive bestätigte der Seestadt, dass wesentliche **Qualitäten** bereits fest verankert sind: Sie wird als innovativer, leistbarer und sicherer Lebensort gesehen. Ebenso als Ort des Miteinanders, der Partizipation und Beteiligungsprozesse erfolgreich initiiert und begleitet und vielfältige Sharing-Angebote etabliert hat. Häufig wurde ihre Atmosphäre mit „**entspannter Urbanität**“ beschrieben.

Die wichtigsten benannten **Chancen und Potenziale** waren:

- **Mehr Räume für Jugendliche** – outdoor wie indoor – rund um die vorhandenen Angebote wie das Jugendzentrum oder die Seeterrassen in der warmen Jahreszeit.
- **Aufladung durch co-kreative Events:** Der Weg, Räume und Möglichkeiten für Co-Kreation und Nachbarschaftsaktivitäten zu schaffen, soll weiter forciert werden.



Die Zufriedenheit mit dem Wohnort Seestadt hält an.

- **Testbed für soziale Innovation:** Auch hier wird die Seestadt auf einem hohen Niveau gesehen. Zusätzliches Potenzial liegt in der strategischen Weiterentwicklung, etwa in der Umsetzung innovativer Sharing-Modelle oder generationenübergreifender Wohnmodelle.

2022/2023 wurde bereits zum dritten Mal das „**Besiedelungsmonitoring**“ durchgeführt – eine umfassende Wohnzufriedenheitsstudie von einem wissenschaftlichen Team, das sich aus Forscher\*innen des Instituts für Soziologie der Universität Wien und des Kompetenzzentrums für Soziale Arbeit der FH Campus Wien in Kooperation mit dem Stadtteilmanagement Seestadt aspern zusammensetzt. Wie in den Jahren 2015 und 2019 zeigte sich, dass der bei Weitem überwiegende Teil der Seestädter\*innen sehr gerne in der Seestadt lebt.

Ein spannender Aspekt der Studie war, wie sehr die Bewohner\*innen sich für das Image der Seestadt interessieren und daran Anteil nehmen. ●



Viele Bewohner\*innen beschäftigt das Image des Stadtteils und die mediale Berichterstattung darüber. Insbesondere jene in Wiener Tageszeitungen erzeugt Emotionen und ruft Reaktionen in den sozialen Medien hervor, was als Ausdruck der Identifikation der Bewohner\*innen mit dem Stadtteil eingeordnet werden kann. Bei kontroversen Berichten verteidigen sie ihn. Die Berichterstattung über die Seestadt unterliegt Konjunktoren. Bestimmte Themenfelder, wie die Ausstattung mit Nahversorgern, kehren mit der Besiedelung neuer Abschnitte immer wieder. In der Phase der Besiedelung des Pionierquartiers lag der Fokus auf der Konzeption des Stadtteils und dem Thema Neubaugelände. Ab 2017 verlagerten sich die Themen hin zu Stadthitze und Begrünung, der Seestadt als Smart City Modell und den Baugruppen. Mit der IBA rückte die Seestadt als innovativer Vorzeigestadtteil für den Wiener Städtebau in die mediale Berichterstattung.

CORNELIA DLABAJA

Stiftungsprofessorin für nachhaltige Stadt- und Tourismusentwicklung an der FHWien der WKW

# NACHHALTIGKEIT UND RESSOURCENSCHONUNG

## 3

Strategisches Ziel

**aspersn Seestadt zeigt als Klimamusterstadtteil vor, wie die Wiener Klimaziele erreicht werden können, schafft die Voraussetzungen für einen nachhaltigen Lebensstil und geht sorgsam mit den Ressourcen um.**

Subziel

Ein schonender Umgang mit der Ressource Boden zeichnet **aspersn Seestadt** aus.

KPI Flächeninanspruchnahme pro Einwohner\*in

Subziel

Alle Quartiere und Gebäude in der Seestadt sind in der Lage, die Wiener Smart City Klimaziele und die Vorgaben der EU-Taxonomie hinsichtlich Klimaschutz zu erfüllen. Der **aspersn klimafit**-Standard schafft die Voraussetzungen im Neubau, der Bestand wird laufend nachgerüstet und ertüchtigt.

KPI Tatsächlicher Endenergieverbrauch der Gebäude

KPI Jährliche Stromproduktion aus Photovoltaik am Gebäude

KPI Energieaufbringung für Gebäudeheizung und -kühlung aus erneuerbaren Quellen

KPI Graues CO<sub>2</sub> bzw. graue Energie in Gebäuden

(für zukünftige Bauvorhaben/in progress: Zielwerte und Erhebungsmethodiken in Abstimmung mit öffentlicher Verwaltung, Forschung und Bauträgern)

Subziel

**aspersn Seestadt** steht für Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit von Gebäuden und von Materialien im öffentlichen Raum.

KPI Umnutzbarkeit bzw. Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit von Gebäuden und Materialien

KPI Anteil von Recycling- (bzw. Re-use-) Material im Neubau

(für zukünftige Bauvorhaben/in progress: Zielwerte und Erhebungsmethodiken in Abstimmung mit öffentlicher Verwaltung, Forschung und Bauträgern)



# 66 m<sup>2</sup>

pro Kopf Flächeninanspruchnahme

Der weiter gestiegenen Bedeutung des Themas geschuldet, sind dem Handlungsfeld „Nachhaltigkeit und Klima“ gleich zwei strategische Ziele zugeordnet. Mit der Smart Klima City Strategie und dem Wiener Klimafahrplan als Rückwind entwickelt die Wien 3420 ihre Instrumente für die Erreichung der Wiener Klimaziele laufend weiter und setzt (sich) dabei immer wieder neue Standards. „Future-Proof“ nannten die Expert\*innen im Deep Dive die seit 2011 zu 100 Prozent ÖGNB-zertifizierten Seestadt-Immobilien. Allein damit sei die EU-Taxonomie-Konformität schon fast in der Tasche.

Ressourcenschonung ist in der Seestadt immer im Fokus. Das beginnt beim sparsamen Umgang mit Boden, der ihr schon mit dem Masterplan in die Wiege gelegt wurde, und geht über intelligentes Massenmanagement und maximales Recycling auf den Baustellen bis hin zu smarten Energielösungen, die von der ASCR in der Seestadt entwickelt und getestet werden. Immer mehr rücken auch die Baumaterialien und das Bauen an sich in den Vordergrund. So geht es bei der aktuellen Weiterentwicklung des Gebäudestandards **asperm** klimafit unter anderem um die Reduktion der Emissionen im gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.

Mit der Entscheidung, Fernwärme flächendeckend einzusetzen, implementierte die Wien 3420 ab der Stunde null die Voraussetzungen für eine langfristig dekarbonisierte Wärmeversorgung. Waren von Beginn weg alle Gebäude zumindest nahe am Passivhaus-Standard, so entstehen inzwischen neue, die dank erneuerbarer Quellen oder besonders intelligenter Bauweise wie ROBIN Seestadt beim Heizen und Kühlen weitgehend autark sind. Für das nächste Quartier im Norden, das Seecarré, wird in der Quartierswerkstatt mit Bauträgern und Energieversorgern

eine erneuerbare Wärmeversorgung in einem bauplatzübergreifenden, lokal gespeisten „Anergienetz“, erarbeitet.

Geht es nach den Expert\*innen im Deep Dive – und nach der Entwicklungsgesellschaft selbst –, sind diese Erfolge erst der Anfang. Der Datenschatz aus der Energieforschung und dem verbindlichen TQB-Monitor der ÖGNB soll gehoben werden, um daraus zu lernen. Wo immer möglich, soll erneuerbare Energie die Fernwärme ersetzen. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft wird das Umnutzen beziehungsweise Recyclen von Gebäuden und Materialien noch wichtiger. Nutzungs offene Gebäude mit entsprechender Konstruktion und Raumhöhe werden in der Seestadt schon seit Längerem errichtet. Am Boden wird um jeden Zentimeter gekämpft. Das Ziel ist, möglichst wenig davon zu verbrauchen. Die Flächeninanspruchnahme pro Einwohner\*in ist in der Seestadt mit 66 m<sup>2</sup> ausgesprochen niedrig. ●

” Ein Potpourri an Nachhaltigkeitsstrategien sorgt in der Seestadt für aktiven Klimaschutz. Für ihren effizienten Umgang mit Energie ist sie bekannt. Aber noch ist wenigen bewusst, wie beispielhaft es hier gelungen ist, sparsam mit der wertvollen Ressource Boden umzugehen. Und das, obwohl der neue Stadtteil bereits mit vielem von dem ausgestattet ist, was es anderswo dringend brauchen würde, und auch schon einen beträchtlichen Anteil an Wirtschaftsflächen aufweist. Das funktioniert unter anderem deshalb, weil die Entwickler\*innen mehrdimensional denken. Die Stapelung von Funktionen innerhalb der Gebäude oder von Autos in Sammelgaragen hält den Stadtteil schlank. Ebenso die bauplatzübergreifende kooperative Planung, die verhindert, dass im Quartier manche Angebote mehrfach und andere gar nicht angesiedelt werden. Dazu die Mehrfachnutzungen von Räumen, kurze Wege oder der hervorragend ausgebaute öffentliche Verkehr. Der ist für viele inzwischen attraktiver als ein eigener PKW, obwohl die Seestadt nicht gerade downtown ist. Neue Stadtentwicklungsgebiete bauen auf dem auf, was die Seestadt seit über zehn Jahren testet, weiterentwickelt und erfolgreich einsetzt.

ROBERT LECHNER  
Klimarat der Stadt Wien

# KLIMASENSIBILITÄT UND RESILIENZ



## 4

Strategisches Ziel

**aspern Seestadt ist Vorbild für die Klimawandelanpassung und den Erhalt der Biodiversität.**

Subziel

**In aspern Seestadt gelingt die Verbindung zwischen Urbanität und Natur.**

- KPI Grünflächenanteil von **aspern** Seestadt (Straßen, Plätze, Parks, bebaute Baufelder und Grüngürtel)
- KPI Grün- und Freiflächenfaktor von Baufeldern

Subziel

**Die Seestadt weist eine hohe ökologische Resilienz gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels auf.**

- KPI Anteil der Flächen, die ermöglichen, dass Regenwasser vor Ort versickert oder zur Bewässerung gesammelt werden kann
- KPI Artenvielfalt im öffentlich zugänglichen Raum

Subziel

**Durch vorausschauende Planung sind in der Seestadt alle Menschen vor übermäßigen Hitzebelastungen geschützt.**

- KPI Gebäude mit außenliegendem Sonnenschutz
- KPI Überschirmungsgrad durch ausgewachsene Bäume im öffentlichen Gut
- KPI Beschattung auf allen relevanten Wegebeziehungen im öffentlichen Raum
- KPI Erreichbarkeit von hochqualitativen Grünflächen im öffentlichen Raum
- KPI Versiegelungsgrad im öffentlichen Gut



# 19,5 Hektar

aktuelle See- und Parkfläche

Die Erde wird heißer. Extreme Hitze im Sommer, lange Dürreperioden unterbrochen von immer heftigeren Starkregenereignissen machen den Menschen weltweit zu schaffen. Und obwohl Städte massiv zum Klimaschutz beitragen können, leiden sie besonders. Wien zählt aufgrund seiner geografischen Lage zu den am stärksten von der Erderwärmung betroffenen Regionen Mitteleuropas. Die Beweggründe für das zweite strategische Ziel aus dem Handlungsfeld „Nachhaltigkeit und Klima“ sind daher kein Seestadt-Spezifikum. Wie sie adressiert werden, allerdings schon.

Die Seestadt möchte ein Vorbild in der Klimawandelanpassung und dem Erhalt der Biodiversität sein und arbeitet akribisch daran. Angesichts der heftigen Vorwürfe der letzten Jahre, zu viel Boden zu versiegeln und zu wenig begrünte Flächen zu schaffen, scheint dieser Anspruch auf den ersten Blick vielleicht falsch. Die für EVA erhobenen Zahlen zeigen aber, dass die Seestadt ihn zu Recht stellt.

Bei den Grünräumen wurde nicht gespart. Mit einem Zielwert von 35 Prozent Grünraumanteil liegt der erreichte Wert – bei knapp 120 Hektar entwickelter Fläche – aktuell bei sehr hohen 46 Prozent. Begrünte Innenhöfe, Straßenbegleitgrün und Parks sorgen für die Unterstützung der Biodiversität.

Mit Stand 1. Quartal 2024 wurden allein im öffentlichen Raum (Straßen, Plätze und Parks) fast 1.700 Bäume gepflanzt. Dazu kommen rund 1.500 Bäume auf Flächen, die von der MA 49 betreut werden (Wald- und Wiesengürtel). Nicht berücksichtigt sind die Baumpflanzungen auf den Grundstücken – in Innenhöfen und anderen privaten Freiflächen. Allerdings: Bis diese Bäume wirkungsvollen Schatten und Kühlung bringen können, brauchen sie viele

Jahre und trotz der Pflege auch Glück, denn Hitze, Dürre, Krankheiten und Schädlinge machen vielen Arten extrem zu schaffen. So sehr, dass das Wiener Straßenbaumsortiment in den letzten Jahren massiv zusammengeschrumpft ist. Ganz Europa sucht nach neuen Stadtbäumen und testet, welche sich bewähren. Die Seestadt erprobt Techniken, um ihnen beim Überleben und Gedeihen zu helfen.

Dem Norden der Seestadt wurde in der Umweltverträglichkeitsprüfung eine mindestens 20-prozentige natürliche Überschilderung des öffentlichen Guts (Straßen und Plätze) vorgeschrieben. Laut aktuellen Planungen soll dieser Wert in manchen Bereichen mit 40 Prozent sogar noch weit übertroffen werden, sobald die Bäume an den Straßen und Wegen ausgewachsen sind. In den Bebauungsplänen für kommende Entwicklungen der Seestadt ist zudem die Begrünung der Straßenfronten vorgeschrieben. Das Schwammstadt-Prinzip, das lokal anfallendes Regenwasser im Wurzelbereich der Bäume speichert, wird einen wesentlichen Beitrag zu einem gesunden Baumwachstum leisten. Generell wird auf die lokale Versickerung von Regenwasser großer Wert gelegt – mit „Regengärten“, Sickerbecken und möglichst wenig versiegelten beziehungsweise unterbauten Höfen wird dem zusätzlich Rechnung getragen. ●

” Die Folgen des Klimawandels sind deutlich spürbar und verändern die Anforderungen an die Stadtplanung. Die Wien 3420 will und darf sich daher auf ihren Standards nicht ausruhen. Eine der zentralen Anpassungsstrategien ist der Ausbau der grünen Infrastruktur, also naturbasierte Lösungen, die durch ihre Kühlleistung helfen, die Überwärmung zu reduzieren. Mit dem im Rahmen eines gemeinsamen Forschungsprojekts entwickelten Grün- und Freiflächenfaktor zeigt die Wien 3420, wie dies umgesetzt werden kann. Mit diesem erstmalig eingesetzten Instrument ist die Seestadt ein Vorbild dafür, was in Zukunft ein Wiener Standard werden sollte.

FLORIAN REINWALD

Institut für Landschaftsplanung BOKU Wien

# ARCHITEKTUR UND WOHNEN



## 5

Strategisches Ziel

**aspersn Seestadt ist lebendig, urban und zeichnet sich durch hohe architektonische Qualität und Vielfalt im Stadtbild aus.**

Subziel

**Eine professionelle Wettbewerbs- und Baukultur sichert ein qualitätsvolles Stadtbild.**

- KPI Anteil von Bauplätzen, die bei Verkauf über städtebauliche Leitbilder, ein standortbezogenes Quartiersprofil und/oder einen vertraglich überbundenen Qualitätskatalog verfügen
- KPI Anteil an Bauplätzen, deren Qualität durch Wettbewerbe (o. Ä.) gesichert ist auf Basis von Leitbildern, Quartiersprofilen, Qualitätskatalogen
- KPI Anteil der Projekte, die bis in die Umsetzung vom **aspersn** Beirat auf Zielerreichung überprüft werden

Subziel

**Nutzungsmischung und Nutzungsoffenheit sind Grundprinzipien der Seestadtstruktur.**

- KPI Anteil der Nicht-Wohnnutzungen auf Baufeldern mit Wohnen
- KPI Realisierte Sonderwohnformen



# 20 %

Mindestanteil an gewerblicher Nutzung in Stadthäusern

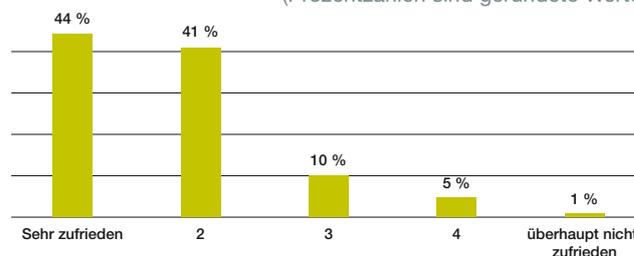
Die Architektur der Seestadt soll gestalterisch vielfältig und bautechnisch hochwertig sein. Seestadt-Häuser sind nutzungsoffen und vereinen Räume für unterschiedlichste Anforderungen unter ihrem Dach. Ihr Anspruch ist, vielfältige und sich wandelnde Nutzungen über eine lange Lebensdauer zu gewährleisten. Die Architektur geht auf die Umgebung ein und trägt so zu einem lebendigen öffentlichen Raum bei. Mehrheitlich leistbarer, qualitätsvoller Wohnraum für unterschiedliche Lebensformen ist ein zentrales Ziel.

Zwei Drittel der Seestädter Wohnbauflächen werden einmal gefördert oder leistbar sein. Dieses Verhältnis gibt es bereits heute quer über die drei bisher realisierten Quartiere. Dabei wird der Architektur generell ein sehr gutes Zeugnis ausgestellt, auch wenn teilweise mehr – als Beliebtheit empfundene – Homogenität wahrgenommen wird, als von Architekt\*innen und Städteplaner\*innen gewünscht. Dem gegenüber steht der Befund, dass ihre Kleinteiligkeit sie vielseitig und interessant macht.

Die Projekte und Strukturen seien einfach gut gemacht, besagte der Deep Dive. Nicht zuletzt aufgrund der im Zuge des Qualitätsmanagements verbindlich gemachten Vorgaben wie Mindestraumhöhen, kommunizierende Sockelzonen, flexible und nutzungsoffene Architektur in vielen Bereichen oder die seit dem Quartier „Am Seebogen“ geltenden 20 oder mehr Prozent an Nicht-Wohnnutzung. Eine wichtige Rolle spielen hier auch die Quartiersgaragen.

Besonders betont wurde außerdem die Zusammenarbeit und Sorgfalt am Bauplatz – erreicht mithilfe kooperativer Planungsprozesse zwischen Entwickler\*innen und Planer\*innenteams, der Wien 3420 und ihrem multidisziplinär besetzten Beirat sowie der Stadtverwaltung.

Die Seestädter\*innen schätzen ihre Wohnungen. 85 Prozent sind damit zufrieden oder sehr zufrieden. (Prozentzahlen sind gerundete Werte)



Welche Potenziale sollten laut den Befragten in den weiteren Etappen noch mehr in den Fokus rücken?

Das sind einmal weitere **Landmarks**, wobei es sich dabei nicht zwingend um Gebäude handeln muss. Auch identitätsstiftende Plätze und Ähnliches können Landmarks sein. Dieser Zielformulierung ist die Wien 3420 mit den spektakulären Hochhausensembles an der Waterfront beziehungsweise der großzügigen Seestadtpromenade im Norden zuvorgekommen. Für neue Landmarks ab ca. 2027 ist also gesorgt – weitere werden folgen.

Kleinräumige Nutzungsvielfalt schafft Vitalität. Eine weitere Empfehlung war daher eine noch radikalere Nutzungsmischung. Einerseits bei den Gewerbezonon, deren erste aktuell im Süden ausgebaut wird. Andererseits bei den Stadthäusern, die mit Wohnen, Büros, Bildungs- und Sportstätten, Shops etc. 24/7 belebt sein sollen – de facto bereits heute vielfach spürbar. ●

” Der multidisziplinäre **aspersn** Beirat unterstützt die Wien 3420 bei der zukunftsweisenden städtebaulichen Entwicklung. Hier ist einerseits durch vielseitige Grundlagenarbeit, Standards und Leitfäden ein unglaublich solides Fundament aufgebaut worden. Andererseits besteht die Herausforderung, bei allem Verantwortungsbewusstsein Außergewöhnliches, Mutiges, Visionäres zu fördern. Selbstverständlich sorgt dieser Anspruch für inspirierende, kontroversielle, manchmal durchaus hitzige, aber immer konstruktive Diskussionen. Letztlich ist Stadt denken und bauen eine Gemeinschaftsleistung. Was in **aspersn** Die Seestadt Wiens erdacht und getestet wurde, ist in der Stadtentwicklung heute oft schon Standard.

ANDREAS KLEBOTH

Architekt, Stadtplaner und Vorsitzender **aspersn** Beirats

# PRODUKTIVE STADT UND INNOVATION



## 6

Strategisches Ziel

**aspersn Seestadt ist ein Businessstandort, der inspiriert und für Fortschritt, Innovation und Pioniergeist steht.**

Subziel

**aspersn Seestadt bietet Unternehmen in deren unterschiedlichen Entwicklungsphasen ein dynamisches Umfeld.**

KPI Bis zum Ende der Bauzeit werden ca. 20 000 Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen

KPI Anzahl Betriebsansiedlungen national und international

Subziel

**Die Seestadt ist attraktiver Standort für Life Science und Industrie 4.0.**

KPI Anzahl branchenspezifischer Betriebsansiedlungen



# 5.000 Arbeitsplätze

Stand 2024

Die Seestadt ist ein Stadtteil mit vielen unterschiedlichen Nutzungen, die über das Wohnen hinausgehen. Das „Arbeiten“ macht die Hälfte ihres Markenkerns aus. Zukunftsfitte Wirtschaft anzusiedeln und dafür ein Innovationsökosystem zu schaffen, war von Anfang an ein erklärtes Ziel der Wien 3420 und einer ihrer Mütter, der Wirtschaftsagentur Wien.

Als der Masterplan 2007 beschlossen wurde, gab dieser der Entwicklungsgesellschaft für den neuen Stadtteil viele Aufgaben mit: Eine seither häufig wiederholte, griffige Kennzahl sind etwa die mehr als 20.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze, die im Stadtteil entstehen sollen. Die Seestadt sollte ein erstklassiger Standort für Bürogebäude und ein Living Lab für innovative Smart City Lösungen werden. Trotz der hohen Aufwände für die Entwicklung des Standorts, des öffentlichen Raums und der Grundstücke soll auf die Leistbarkeit geachtet werden. Außerdem wird ein hoher Gestaltungsspielraum für Unternehmen angestrebt – nicht zuletzt, um Forschungs- und betriebliche F&E-Einrichtungen zu überzeugen.

Was ist davon schon in Erfüllung gegangen? Laut den Ergebnissen des **Deep Dive** sehr vieles! Zu den bereits auf der Habenseite stehenden **Qualitäten** gehören zuallererst die U-Bahn- bzw. Bahnanbindung. Sie ist auch der Grund, warum die Expert\*innen die Einordnung als „peripherer Standort“ zurückweisen, sondern vielmehr die Chance als Brückenkopf der Twin Cities Wien und Bratislava bzw. als CENTROPE-Standort betonen.

Hinzu kommen die perfekten Bedingungen in den beiden „Hubs“ der Wirtschaftsagentur Wien:

- einerseits das Technologiezentrum Seestadt, das mit der Pilotfabrik für Industrie 4.0 als Schnittstelle von Wissenschaft und Wirtschaft eine zentrale Aufgabe erfüllt (welche Rolle das EIT in der internationalen Strategie der Seestadt bereits spielt, ist im Kapitel „Nutzungsmischung und Regionaler Kontext“ erläutert);

- andererseits der Gewerbehof als neuer Ort für produzierende Unternehmen, der vor allem an Mietflächen interessierte KMU aus Handwerk und produzierendem Gewerbe anspricht.

Zusätzlich sind in den mehrheitlich gemischt genutzten Gebäuden der Seestadt vielfältige kleinere Flächen für Produktion und Gewerbe zu finden – wie der Masterplan das vorsah.

” Die Seestadt war Klimapionierin lange bevor der Klimawandel zur anerkannten Realität geworden ist. Pioniergeist erfordert Mut und den hat die Stadt mit diesem Projekt bewiesen. Angetrieben von dieser Vision haben wir das erste Technologiezentrum als eine für Österreich wegweisende Plus-Energie-Immobilie errichtet. Mittlerweile sind aufgrund der guten Nachfrage zwei weitere Bauteile gefolgt. Mit dem hybriden Gewerbehof, der mitten im Wohngebiet steht, treten wir jetzt den Beweis an, dass es funktionierende Antworten für platzsparende Flächennutzung gibt. Die Seestadt zeigt, wie Stadtentwicklung funktioniert, und bietet, woran es in einer Großstadt oft mangelt: Platz für die Wirtschaft mit klimaschonendem Fundament.

GERHARD HIRCI

Geschäftsführer Wirtschaftsagentur Wien

Heute bewährt sich der Stadtteil also nicht nur als „Testbed und Living Lab“ für innovative Smart City-Lösungen wie jene der Energieforschung der ASCR, sondern als F&E- und Produktionsstandort für Unternehmen unterschiedlichster Branchen. Mit der TU Wien, der Charlotte Frese- nius Privatuniversität mit Fokus Nachhaltigkeit und der Privatuniversität Schloss Seeburg haben auch die Hoch- schulforschung und -lehre bereits andockt.

Nicht zuletzt aufgrund ihrer Ansiedlungserfolge und der vielen Anknüpfungspunkte zum Technologieschwer- punkt hat die Wien 3420 als eines ihrer dezidierten Ziele in diesem Handlungsfeld die Profilierung als Standort für Life Sciences und Industrie 4.0 definiert. Beide zeichnen sich durch ihr enormes Wachstumspotenzial und Bedarf an gut ausgebildeten Mitarbeiter\*innen aus. ●

# MOBILITÄT



## 7

Strategisches Ziel

**aspersn Seestadt garantiert eine CO<sub>2</sub>-arme, stadtverträgliche, komfortable und sichere Mobilität.**

Subziel

**aspersn Seestadt und das Umfeld sind gut im Umweltbund vernetzt.**

- KPI Modal Split der Bewohner\*innen
- KPI Motorisierungsgrad der Bewohner\*innen
- KPI Differenzierte Sharing-Angebote pro Bewohner\*in
- KPI Anzahl Fahrrad-Abstellplätze
- KPI Erreichbarkeit der Seestadt aus dem Umfeld und vice versa mit dem Rad bzw. dem ÖV

Subziel

**Der Arbeits- und Wirtschaftsverkehr in der Seestadt ist bis 2030 weitgehend CO<sub>2</sub>-frei.**

- KPI Anteil der neuen „Seestadt-Betriebe“ mit über 20 Mitarbeiter\*innen, die ein betriebliches Mobilitätsmanagement umsetzen
- KPI Anteil der neuen Unternehmen in der Seestadt, die Maßnahmen für CO<sub>2</sub>-freie Logistik-Verkehre umsetzen
- KPI Abdeckung mit White Label Paketboxen

Subziel

**Wege können in der Seestadt sicher zurückgelegt werden.**

- KPI Verunglückte im Straßenverkehr
- KPI Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Subziel

**Die Organisation des ruhenden Kfz-Verkehrs wird im Sinne der Mobilität im Umweltverbund optimiert.**

- KPI Anzahl der dauerhaften Stellplätze im öffentlichen Raum
- KPI Anzahl von innovativen Pilotprojekten für autoreduziertes Wohnen

# 13 P

von 29 geplanten  
Sammelgaragen

In der Seestadt soll es möglich sein, ohne eigenes Auto zu leben. Und tatsächlich ist der PKW-Besitz im neuen Stadtteil nicht nur sehr niedrig im Vergleich zur Umgebung, er nimmt auch weiter ab. Energieeffiziente, umweltfreundliche Fortbewegung dominiert, wie die aktuellste Messung des Modal Split im Rahmen des Mobilitätspanels von aspern.mobil LAB zeigt.

Damit das im flächenmäßig größten Bezirk Wiens möglich wurde, mussten mehrere Faktoren zusammenwirken:

- sehr gute öffentliche Verbindungen von Anfang an
- barrierefreie, komfortable und sichere Geh- und Radwege beziehungsweise Radinfrastruktur
- einfach zu nutzende Sharing-Angebote
- die bewusste Reduktion von Kfz-Stellplätzen im öffentlichen Raum, dafür Konzentration des ruhenden Verkehrs in Sammelgaragen und ein strategisches Stellplatzregulativ
- das wachsende Angebot an Alltagsinfrastruktur wie Nahversorgung, medizinische Einrichtungen, Bildungsstätten oder Freizeitmöglichkeiten
- eine wachsende Anzahl an Arbeitsplätzen vor Ort
- laufende Informations- und Bewusstseinsarbeit wie die Mobilitätsberatung durch ein eigens beauftragtes Team der TU Wien, kostenlose Radfahrtrainings für Kinder am Radspielplatz, Ideenwettbewerbe und Ähnliches aus Mitteln des asperner Mobilitätsfonds

Wissenschaftliche Erhebungen, zuletzt 2023 von der TU Wien durchgeführt, belegen: Der angestrebte Modal Split, wonach 80 Prozent der Wege im Umweltverbund zurückgelegt werden sollen, ist nahezu erreicht. Über verschiedene KPIs werden die Rahmenbedingungen zur Zielerreichung weiterhin engmaschig überprüft und gesteuert.

Auch in den Augen der Teilnehmer\*innen am Deep Dive ist das kein Grund, sich zurückzulehnen, denn das eigent-

liche Ziel lautet, den Anteil an CO<sub>2</sub>-verursachendem Individualverkehr so weit wie irgend möglich zu reduzieren. Die Seestadt will daher ihre Mobilitätsziele generell immer höherstecken. Zugleich werden mit dem laufenden Zuzug oder der Gründung von Betrieben der Wirtschaftsverkehr beziehungsweise die Arbeitswege von Menschen in die Seestadt immer relevanter. Dies umso mehr, als immer mehr Unternehmen gerade die öffentliche Anbindung der Seestadt als wichtiges Entscheidungskriterium für die Ansiedelung nennen und umweltfreundliche Transportlösungen anstreben.

Dementsprechend hat die Wien 3420 in Kooperation mit der Mobilitätsberatung verstärkt betriebliches Mobilitätsmanagement im Fokus. Darüber hinaus wird gerade intensiv an einer Lösung gearbeitet, wie ein Logistik-Hub einen wesentlichen Beitrag dazu leisten kann, bei der Paketzustellung die sogenannte „last mile“ ebenso umweltwie anrainerfreundlich zu gestalten. ●

” Die Seestadt setzt sich mit ihren Key Performance Indicators hohe Ziele. Diese zu erreichen wird noch einiges an Überzeugungsarbeit abverlangen. Wie schon bisher geht die Seestadt damit wieder einen unbequemen, aber wichtigen Weg mit enormem Potenzial: Mittelfristig sollen sämtliche Pkw in Sammelgaragen parken. Im öffentlichen Raum sollen ab 2030 nur mehr Multifunktionsbereiche, gedacht als temporäre Ladezone und für körperlich beeinträchtigte Menschen, zur Verfügung stehen. Dabei ist nicht nur das CO<sub>2</sub>-Einsparungspotenzial groß. Hinzu kommen ein Plus an Verkehrssicherheit, gewonnener Platz für Grünflächen, neue Aufenthaltsräume – und vermutlich viele neue Fußgänger\*innen und Rad- oder Öffi-Fahrer\*innen, die ihr Auto lieber öfter stehen lassen, weil sie feststellen, dass die Alternativen attraktiver sind, als sie dachten. Die Seestadt ist für mich als Verkehrsplanerin Mobilitätslabor der ersten Stunde – und Beweis dafür, was alles geht, wenn man will.

ANDREA WENINGER

Verkehrsplanerin und Geschäftsführerin Rosinak & Partner

# NUTZUNGSMISCHUNG UND REGIONALER KONTEXT



## 8

Strategisches Ziel

**aspersn Seestadt ist ein nutzungsgemischter Stadtteil, der mit dem städtischen und regionalen Umfeld vernetzt ist und weit über seine Grenzen hinaus wirkt.**

Subziel

**aspersn Seestadt ist ein Hauptzentrum der Donaustadt und weist einen vielfältigen Angebotsmix auf.**

- KPI Branchenmix und Nahversorgung in **aspersn Seestadt**
- KPI Passant\*innenfrequenz an ausgewählten Punkten
- KPI Hohe Kaufkraftbindung innerhalb des Standorts
- KPI Leerstandsquote

Subziel

**Die Seestadt ist attraktiv für die Marchfelder Bevölkerung und Wirtschaft.**

- KPI Beschäftigte, die aus der Region kommen (Transdanubien und angrenzende Bezirke in NÖ)
- KPI Kund\*innen, die aus der Region kommen (Transdanubien und angrenzende Bezirke in NÖ)

Von Beginn weg verfolgte die Wien 3420 das Ziel, die Seestadt gut in die unmittelbare Nachbarschaft einzubetten und mit dem Umland zu vernetzen. Mittel- und langfristig soll sie nicht nur das Umfeld „servicieren“, sondern sich als vitaler Wirtschaftsstandort innerhalb der CEN-TROPE-Region etablieren.

Die Seestadt wächst zum neuen regionalen Zentrum der Donaustadt an der Entwicklungsachse der U2 heran. Damit ist sie ein wichtiger Baustein der Wiener Strategie, als **polyzentrale Stadt** mehr Ressourcenschonung, Lebensqualität und Wirtschaftskraft zu erzielen. Seine Zentrumsfunktion soll der neue Stadtteil erfüllen, ohne die Kaufkraft von bereits etablierten Zentren abzuziehen. Vielmehr geht es um die Aufwertung der Region, die Schaffung von Arbeitsplätzen und das Ziel, durch ausgezeichnete Infrastruktur, qualitätvolle Unternehmen und einen passenden, gezielt etablierten gewerblichen Angebotsmix den Kaufkraftabfluss und gleichzeitig den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren.

Als „**erste urbane Andockstation**“ in einem vorstädtischen, teilweise ländlichen Umfeld beschrieben, ist die Seestadt laut Einschätzungen der Teilnehmer\*innen am Deep Dive auf einem sehr guten Weg. Das Angebot in den ersten drei Quartieren hat heute bereits eine Qualität erreicht, die auch für Nicht-Seestädter\*innen attraktiv ist. Ein wesentlicher Treiber in dieser Entwicklung war und ist die „gemanagte Einkaufsstraße“, die von der Wien 3420 im Joint Venture mit der SES Spar European Shopping Centers seit 2015 umgesetzt wird.

Etliche im Deep Dive benannte **Chancen und Potenziale** sind im Rahmen aktueller Entwicklungen bereits in greifbare Nähe gerückt.

So trägt zur Vernetzung mit der unmittelbaren Nachbarschaft bei, dass mit dem Abbau der lange ungenutzten Verladegleise des ehemaligen Opel (heute Stellantis)-

Werks die Errichtung von Fuß- bzw. Radwegen in Richtung Osten möglich wurde und von der Wien 3420 im Sinne des Masterplans vorangetrieben wird. Am Ausbau der Fuß- und Radquerungen der Ostbahn in Richtung alter und neuer Bezirkeile im Norden wird intensiv mit den Abteilungen der Stadt Wien und den ÖBB gearbeitet.

Bereits heute binden sieben Buslinien an die beiden U-Bahn-Stationen der Seestadt an. Neue öffentliche Verbindungen ins Umland wie ab Herbst 2025 von Floridsdorf kommend die Straßenbahnlinie 27 werden die Beziehungen zur Umgebung weiter intensivieren. Die Schleife am Bahnhof Aspern Nord wird gerade gebaut.

Sobald die Bahnlinie nach Bratislava auch auf slowakischer Seite vollständig elektrifiziert sein wird, verkürzt sich die Reisezeit in die slowakische Hauptstadt auf eine halbe Stunde. Höchste Zeit also, um die Beziehungspflege zu Wiens Twin City zu intensivieren. Gute Anknüpfungspunkte dazu bietet beispielsweise im F&E-Bereich das wachsende Netzwerk des in der Seestadt tätigen CLC East des EIT Manufacturing – also des CEE-Hubs im Bereich Produktion des European Institute of Technology. ●

” Vom Grundrauschen der gemanagten Einkaufsstraße gehen starke Impulse in die gesamte lokale Wirtschaft aus, nicht zuletzt weil die Unternehmen auf Einkaufsmöglichkeiten und Lokale vor Ort für ihre Mitarbeiter\*innen Wert legen und weil diese Frequenzbringer für andere Gewerbetreibende sind. Das kann man am einfachsten am sehr guten Branchenmix und Vermietungsstand in der Sockelzone ablesen. Und das trotz der viel zitierten Einzelhandelskrise, der österreichweit schwierigen Rahmenbedingungen für die Gastronomie und der wirtschaftsbedingten generellen Zurückhaltung bei Unternehmensgründungen. Dass diese an der Seestadt nicht vorbeigehen, ist klar – dank ihres Gesamtkonzepts steuert sie aber kraftvoll gegen diesen Trend.

ALEXANDER ECK

Chief Development Officer SES Spar European Shopping Centers

# IDENTITÄT UND SICHTBARKEIT



## 9

Strategisches Ziel

**aspersn Seestadt ist lokal und international als Vorzeigestadt mit Mut zum Experiment anerkannt.**

Subziel

**aspersn Seestadt hat eine unverwechselbare Marke als Urban Lab für die Smart City Wien mit ausgeprägten Stärkefeldern und hoher Sichtbarkeit.**

KPI Positive Konnotationen zur Seestadt

KPI Positive Medienrezension

Subziel

**Die Seestadt ist ein attraktiver Ort für Events und ein Ort, der Besucher\*innen inspiriert.**

KPI Besucher\*innengruppen in der Seestadt

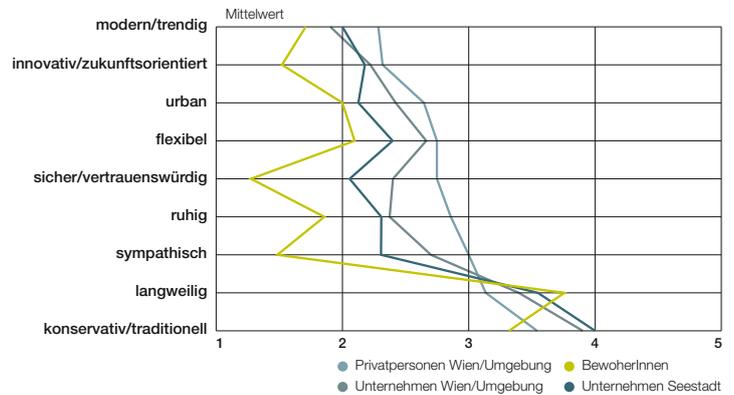
KPI Events in der Seestadt

Subziel

**Ko-Kreation trägt zur Identitätsbildung bei.**

KPI Identifikation mit der Seestadt als Ort, wo man seine Ideen einbringen kann

KPI Bereitstellung von Räumen für Ko-Kreation



Im Markencontrolling 2022 fragte die Wien 3420 Privatpersonen und Unternehmensvertreter\*innen jeweils in der Seestadt und in Wien/Umgebung, wie stark die genannten Eigenschaften auf die Seestadt zutreffen. Die Ergebnisse zeigen: Je informierter die Befragten, umso positiver ist im Durchschnitt ihr Bild vom Stadtteil.

das Image-Item „innovativ/zukunftsorientiert“, liegt sie in dieser Gruppe auf der Skala von 1 (sehr zutreffend) – 5 (gar nicht zutreffend) bei 2,3.

Zum Vergleich: Die Seestädter\*innen geben ihrem Wohnort die Image-Note 1,9 und sehen ihn in puncto Innovation bei 1,5 auf der Skala. Es drängt sich also der Schluss auf, dass die Seestadt umso positiver gesehen wird, je besser man sie kennt.

Gleichzeitig ist das Interesse am Stadtentwicklungsgebiet und seinen Leistungen vor allem in den Bereichen Wohn- und Städtebau, Mobilität, Energieforschung, Freiraumplanung und Ressourcenschonung beziehungsweise Klimaschutz anhaltend hoch. Im Jahr 2023 führte allein das auf Fachführungen spezialisierte Besuchermanagement-Team der Wien 3420 insgesamt 225 Gruppen (5.700 Personen) durch die Seestadt – von internationalen Delegationen aus Politik, Verwaltung oder Forschung über Wirtschaftsdelegationen bis hin zu Schüler\*innen und Studierenden. Hinzu kommen zahlreiche von Fremdenführer\*innen durchgeführte Besichtigungstouren. ●

” Die Stadt Wien kann und will touristisch mit mehr Punkten als mit dem historischen Flair ihrer Innenstadt. Wien Tourismus verfolgt daher mit dem Konzept der ‚Heartbeat Streets‘ einen neuen Ansatz der Dezentralisierung. Mit ihren nachhaltigen Ansätzen in der Stadtentwicklung, dem Smart City-Image gepaart mit dem Urlaubsfeeling, das auch von den Bewohner\*innen des Stadtteils häufig betont wird, steht die Seestadt für ein sehr lebendiges, ‚neues‘ Wien, dem man buchstäblich beim Wachsen zusehen kann. Den nächsten großen Schritt wird die Seestadt mit den spektakulären Architekturprojekten an der künftigen Waterfront machen.

DANIELA KOLESA

Director Destinationsmanagement, Vienna Tourist Board

Hohe Sichtbarkeit, starkes City Branding, Identitäts- und Gemeinschaftsbildung standen schon zu Beginn der Seestadt-Entwicklung im Vordergrund. Ihr Anspruch: Als Standort für Forschung, Innovation und Entwicklung beziehungsweise als „Urban Lab“ wahrgenommen zu werden und positive Diskursimpulse im In- und Ausland zu geben, wobei ihre Identität aus der Partizipation wachsen sollte.

Aus dieser Vorlage kristallisierten sich im Rahmen des im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Deep Dives im Austausch mit Expert\*innen und Stakeholdern insbesondere **folgende Potenziale** heraus, die für die Seestadt künftig besonders relevant sein werden:

- Positionierung als „Tor zur Stadt“: Die Seestadt kann ihr Profil innerhalb Wiens entsprechend stärken und dadurch überregionale Attraktivität gewinnen.
- Chancen der Visitor Economy nutzen: „Urbane Landmarks“ wie herausragende Architektur, Institutionen aus Kultur und Wissenschaft oder Treffpunkte („Civic Landmarks“) machen den Stadtteil für regionale, nationale und internationale Besucher\*innen spannend.

Diese Empfehlungen übersetzte die Wien 3420 zusammen mit dem Team der Urban Innovation Vienna unter anderem in folgendes Subziel: **aspersn Seestadt hat eine unverwechselbare Marke als Urban Lab für die Smart City Wien mit ausgeprägten Stärkefeldern und hoher Sichtbarkeit.**

Um einen Richtwert in der Zielerreichung zu finden, konnte einerseits auf die Ergebnisse des Markencontrollings 2022 in der Gruppe Privatpersonen aus Wien/Umgebung (ohne Seestadt) zurückgegriffen werden. Hier erreichte die Seestadt 37 Prozent ungestützte (also ohne Markennennung abgefragte) und 92 Prozent gestützte Markenbekanntheit und einen durchschnittlichen Image-Wert von 2,9 auf der Schulnotenskala. Betrachtet man

## Impressum

### Herausgeberin

Wien 3420 aspern Development AG  
www.aspern-seestadt.at

### Redaktion

Ingrid Spörk, Marianne Imre  
(beide Wien 3420), Conny Derdak

### Design & Layout

Maria Lechner

### Projektmanagement

communication matters GmbH  
Ronald Goigitzer, ivalu

### Lektorat

Gunther Natter

### Druck

Wograndl Druck GmbH  
Wien, Juni 2024



## Quellenliste

Masterplan Verkehr 2003  
STEP 2025  
Smart Klima City Wien  
Fortschreibung Masterplan  
ÖROK, Flächeninanspruchnahme  
und Versiegelung in Österreich (2022)  
Partitur des öffentlichen Raums  
Schwammstadtprinzip  
2020 GLOBAL STATUS REPORT FOR  
BUILDINGS AND CONSTRUCTION  
**aspern** monitor  
**aspern** klimafit  
Österreichische Gesellschaft für  
nachhaltiges Bauen  
ASCR  
BIM Pilot- und Demonstrationsprojekt  
„Wien 2030 – Wirtschaft & Innovation“  
aspern.mobil. LAB  
Broschüre „Die Seestadt ist weiblich“  
Besiedelungsmonitoring 2022  
Markencontrolling 2022

## Credits

Wien 3420 (S. 1, 10, 11, 14, 44), Luiza Puiu  
(S. 8, 16, 20, 21, 22, 24, 26, 31, 32, 36, 38,  
42), Daniel Hawelka (S. 6, 7, 12, 18, 27, 28,  
29, 30, 34, 40, 46), Claudia Kozák (Umschlag  
Illustration), Ludwig Schedl (S. 3), Christa  
Reicher/Michel Kitenge (S. 4), Stadt Wien  
PID Gregor Kuntscher (S. 5), David Bohmann  
(S. 5), 3:0 Landschaftsarchitektur (S. 15),  
Patricia Bagienski (S. 23, Wettbewerbsstand  
2023)



Online Quellenliste



