

# STEP 2025

FACHKONZEPT

## MITTELPUNKTE DES STÄDTISCHEN LEBENS





FACHKONZEPT

MITTELPUNKTE DES  
STÄDTISCHEN LEBENS  
POLYZENTRALES WIEN



**Stadt  
Wien**

Stadtentwicklung  
und Stadtplanung





# INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
|           | Vorwort  | 7   |
| <b>01</b> | Einleitung   | 9   |
| <b>02</b> | Die Bedeutung von Zentren für das städtische Leben –<br>Polyzentrales Wien                               | 15  |
| <b>03</b> | Trends und Herausforderungen für die Zentrenentwicklung  | 21  |
| <b>04</b> | Ein räumliches Leitbild für Wiens Zentrenentwicklung   | 29  |
| <b>05</b> | Agenda 1: Bestehende Zentren – Weiterentwicklung &<br>Standortverbesserung                               | 41  |
|           | Öffentliche Einrichtungen als Impulsgeber für die Zentrenentwicklung                                     | 52  |
| <b>06</b> | Agenda 2: Neue Zentren – Entwicklung & Etablierung   | 55  |
|           | Umweltschonende Mobilität & attraktiver öffentlicher Raum<br>als Schlüsselaspekte der Zentrenentwicklung | 68  |
| <b>07</b> | Agenda 3: Großflächiger Einzelhandel – Steuerung & Regulierung   | 75  |
|           | Leitfaden für die Raumverträglichkeitserklärung (RVE)  | 84  |
| <b>08</b> | Der Weg zum Fachkonzept  | 89  |
| <b>09</b> | Anhang   | 95  |
|           | Infokarten   | 96  |
|           | Glossar  | 100 |
|           | Quellen und Anmerkungen  | 104 |
|           | Impressum  | 106 |



# VORWORT

Unsere Welt befindet sich im Wandel; erstmals leben mehr Menschen in Städten als auf dem Land – ein Trend, der sich weltweit niederschlägt und entsprechende Entwicklungen und Notwendigkeiten erfordert. Dieses Bevölkerungswachstum, einhergehend mit einer entsprechenden Bevölkerungsdichte, erleben wir auch in Wien. Zugleich sehen wir uns mit einer der größten Herausforderungen in der Geschichte der Menschheit konfrontiert: Die Klimakrise ist menschengemacht, ihre Auswirkungen haben wir bereits in den vergangenen Sommern der 2010er Jahre zu spüren bekommen. Doch diese beiden sind nur zwei von jenen ausschlaggebenden Trends, die die Gestalt und Struktur unserer Städte in den kommenden Jahren maßgeblich beeinflussen werden.

Bereits mehrfach wurde Wien für seine hohe Lebensqualität ausgezeichnet. Diese Lebensqualität zeigt sich in unserem Alltag unter anderem in den vielen Zentren, die unsere Stadt und unser Leben prägen: Neben der Inneren Stadt und der Mariahilfer Straße, die überregional Bedeutung als Metropolzentren aufweisen, sind hier vor allem die sogenannten Haupt- und Quartierszentren zu nennen, wie etwa die Landstraßer Hauptstraße, die Seestadt Aspern, das Triesterviertel oder das Zentrum Floridsdorf. Sie alle sind Mittelpunkte städtischen Lebens und übernehmen nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und ökologische Funktionen. Von einer guten Erreichbarkeit mit den Öffis, zu Fuß oder mit dem Rad über ein diverses und vielseitiges Angebot an Dienstleistungen bis hin zu einem hochwertigen öffentlichen Raum, der auch zum konsumfreien Verweilen einlädt, bereiten die vielen Wiener Zentren die Basis zur Identifizierung mit der Stadt und dem Grätzel.

Die Herausbildung von Zentren geschieht weder zufällig noch ist ihre weitere Entwicklung dem Zufall zu überlassen. Es ist daher Aufgabe von Politik und Verwaltung, auf gegenwärtige und andauernde Trends zu reagieren und Steuerungsmöglichkeiten

zu schaffen, die sich auch auf lange Sicht bewähren. Die Klimakrise sowie notwendige Anpassungsmaßnahmen, Veränderungen im Kauf- und Mobilitätsverhalten der Bevölkerung sowie der steigende Wunsch von BewohnerInnen nach Orten des Miteinanders im Bezirk und im Grätzel sind nur einige wenige dieser Entwicklungen, die es hier zu berücksichtigen gilt.

Mit dem Fachkonzept „Mittelpunkte des städtischen Lebens – Polyzentrales Wien“ nimmt die Stadt Wien die notwendigen strategischen Weichenstellungen dazu vor. Ausgehend vom Stadtentwicklungsplan STEP 2025 werden im vorliegenden Fachkonzept Handlungsfelder und Maßnahmen formuliert, die sowohl in den historisch gewachsenen Zentren als auch in den neuen Stadtentwicklungsgebieten Anwendung finden sollen. Das Fachkonzept bildet damit eine wichtige Grundlage zum Erhalt der hohen Lebensqualität unserer Stadt – allen, die daran teilgenommen haben, gilt mein herzlichster Dank!



**Birgit Hebein**

Vizebürgermeisterin

Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung





# EINLEITUNG

---

01

„Zentren sind jene Orte im Stadtgefüge, in denen sich das urbane Leben bündelt und verdichtet – wo die Stadt im eigentlichen Sinne Stadt ist. Sie sind Orte der Vielfalt von Funktionen, Versorgungs- und Konsumangeboten, von Begegnungs- und Austauschmöglichkeiten, Ort der Orientierung, der Kultur und der städtischen Identität. Sie erfüllen zentrale Funktionen für den Wirtschaftsstandort, für die Lebensqualität und für das Image einer Stadt. Anders ausgedrückt: Eine erfolgreiche und prosperierende Stadt braucht funktionierende und prosperierende Zentren.“



Lebendige städtische Zentren gehören in ihrer Vielfalt zum Wesen einer Stadt, sie prägen Wien sozial, kulturell, wirtschaftlich, räumlich und städtebaulich. Diese Zentren zu stärken und weiterzuentwickeln, ist ein fest verankertes Planungsprinzip Wiens, das zuletzt im Stadtentwicklungsplan (STEP) 2025 bekräftigt wurde.

Das vorliegende Fachkonzept greift die im STEP mit dem Leitbild Siedlungsentwicklung formulierten Ziele zur räumlichen Entwicklung der Stadt auf. Mit dem Fachkonzept werden räumliche Festlegungen getroffen sowie Steuerungsinstrumente und Prozesse definiert, die in Zukunft bei der Weiter- bzw. der Neuentwicklung von Zentren zur Anwendung kommen werden und im Sinne der Stadt der kurzen Wege einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dabei werden die aktuellen Trends und Herausforderungen für die Wiener Zentrenlandschaft, insbesondere die gegenwärtigen und künftig erwarteten Veränderungen im Einzelhandel und im Einkaufsverhalten, sowie die Etablierung neuer Zentren im Zuge der Stadterweiterung betrachtet.

## Die Agenden des Fachkonzepts

Das Fachkonzept legt sowohl die Weiterentwicklung und Stärkung bestehender Zentren als auch die Planung und Etablierung neuer Zentren im Zuge der Stadterweiterung als Ziele fest. Diese Ziele können nur dann erreicht werden, wenn der großflächige Einzelhandel stärker gesteuert wird, um die städtischen Zentren zu unterstützen. Dadurch wird verhindert, dass große Einzelhändlerinnen und Einzelhändler, Einkaufs- oder Fachmarktzentren Kaufkraft und Aktivitäten aus vollwertigen städtischen Zentren an stadtstrukturell ungeeignete Standorte abziehen, mit negativen räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Effekten. Das Fachkonzept „Mittelpunkte des städtischen Lebens – Polyzentrales Wien“ behandelt daher drei Agenden:

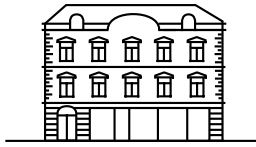
- **Agenda 1:** Bestehende Zentren – Standortverbesserung & Weiterentwicklung; d. h. die Vielfalt der Wiener Zentren soll erhalten und gestärkt werden. Es werden Prozesse und Vorgehensweisen definiert, um gemeinsam mit privaten und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren und Bürgerinnen und Bürgern Aufwertungsmaßnahmen umzusetzen.

- **Agenda 2:** Neue Zentren – Entwicklung & Etablierung; d. h. die Entwicklung neuer Stadtquartiere wird dazu genutzt, um dort, wo eine Tragfähigkeit und eine umweltfreundliche Erreichbarkeit gegeben ist, neue städtische Zentren zu etablieren. Kooperative Entwicklungsprozesse werden initiiert, in denen die Stadt Wien, Bauträgerinnen und Bauträger, Bezirke, Anrainerinnen und Anrainer, künftige Nutzerinnen und Nutzer und Wirtschaftstreibende gemeinsam an der baulichen und funktionalen Ausgestaltung arbeiten.

- **Agenda 3:** Großflächiger Einzelhandel – Räumliche Steuerung & Regulierung; d. h. es werden Festlegungen getroffen, wo großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich bzw. grundsätzlich ausgeschlossen ist, und die Prüfverfahren im Sinne einer starken öffentlichen Steuerung werden nachjustiert.

Diesen drei Agenden und den damit verbundenen strategischen Zielsetzungen sind insgesamt 20 Handlungsfelder zugeordnet. Die Handlungsfelder zeigen Werkzeuge auf für die praktische Umsetzung der Ziele des Fachkonzepts. Sie werden sukzessive und nach Maßgabe der örtlichen Gegebenheiten für die Zentrenentwicklung eingesetzt, durch Praxiserfahrungen in Implementierungsprozessen weiter ausdifferenziert bzw. wo nötig durch Verordnungen und Gesetze präzisiert und in ihrer Wirksamkeit gestärkt. Darüber hinaus behandelt das Fachkonzept zwei weitere Aspekte der Zentrenentwicklung, die einen starken Querschnittscharakter haben: „Öffentliche Einrichtungen als Impulsgeber für die Zentrenentwicklung“ sowie „Umweltschonende Mobilität & attraktiver öffentlicher Raum“. Diese Schlüsselaspekte haben sowohl bei der Weiterentwicklung bestehender Zentren als auch bei der Etablierung neuer Zentren eine maßgebliche Bedeutung und werden daher in eigenständigen Kapiteln beschrieben.

Analog zum STEP hat auch das Fachkonzept den Zeithorizont 2025. Die hier getroffenen Festlegungen werden daher im Zuge der Erstellung des nächsten STEP evaluiert und gegebenenfalls adaptiert und angepasst.



**Agenda 1:  
Bestehende Zentren**  
Weiterentwicklung &  
Standortverbesserung

d. h. die Vielfalt der Wiener Zentren soll erhalten und gestärkt werden. Es werden Prozesse und Vorgehensweisen definiert, um gemeinsam mit privaten und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren und Bürgerinnen und Bürgern Aufwertungsmaßnahmen umzusetzen.

**Handlungsfelder**

⚙️ **1:** Erarbeitung von Entwicklungsleitbildern

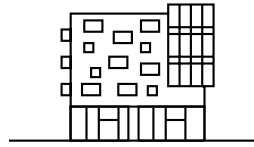
⚙️ **2:** Ansprechperson(en) vor Ort und Umsetzungspartnerschaften für die Weiterentwicklung städtischer Zentren

⚙️ **3:** Innovative Immobilienkonzepte ermöglichen und für die Entwicklung städtischer Zentren nutzen

⚙️ **4:** Fokussierte Vergabe von Fördermitteln

⚙️ **5:** Leerstandsvermittlung von Erdgeschoßlokalen in städtischen Zentren – privat und öffentlich

⚙️ **6:** Sicherstellung einer qualitätsvollen und attraktiven Erdgeschoßzone bei Neubauten



**Agenda 2:  
Neue Zentren**  
Entwicklung &  
Etablierung

d. h. die Entwicklung neuer Stadtquartiere wird dazu genutzt, um dort, wo eine Tragfähigkeit gegeben ist, neue städtische Zentren zu etablieren. Kooperative Entwicklungsprozesse werden initiiert, in denen die Stadt Wien, Bauträgerinnen und Bauträger, Bezirke, Anrainerinnen und Anrainer, künftige Nutzerinnen und Nutzer und Wirtschaftstreibende gemeinsam an der baulichen und funktionalen Ausgestaltung arbeiten.

⚙️ **7:** Entwicklungsleitlinien für ein neues Zentrum

⚙️ **8:** Städtebauliche Vorgaben und räumliche Festlegungen in allen Planungsphasen

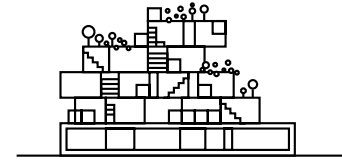
⚙️ **9:** Erdgeschoßzonen-Konzept

⚙️ **10:** Privatrechtliche Verträge bei der Entwicklung neuer Zentren

⚙️ **11:** Erdgeschoßzonen-Management

⚙️ **12:** Strategien zur Aktivierung potenzieller Nutzerinnen und Nutzer

⚙️ **13:** Entwicklung eines breiten Nutzungsmix – sozial, öffentlich, nicht-kommerziell, kommerziell



**Agenda 3:  
Großflächiger Einzelhandel**  
Steuerung &  
Regulierung

d. h. es werden Festlegungen getroffen, wo großflächiger Einzelhandel grundsätzlich möglich bzw. grundsätzlich ausgeschlossen ist, und die Prüfverfahren im Sinne einer starken öffentlichen Steuerung werden nachjustiert.

⚙️ **14:** Herabsetzung des Schwellenwerts für Einkaufszentren auf 1.600 m<sup>2</sup>

⚙️ **15:** Begleitende städtebauliche Vorgaben für EKZ

⚙️ **16:** Differenzierte Typisierung von EKZ zur Steuerung des Warensortiments

⚙️ **17:** Zeitliche Befristung der Bebauungsbestimmungen für EKZ

⚙️ **18:** Präzisierung der Kumulationsbestimmungen

⚙️ **19:** Festlegung einer Ausschlusszone für EKZ

⚙️ **20:** Anpassung und Vereinheitlichung der Raumverträglichkeitsprüfung (RVP)





## Fachkonzept „Mittelpunkte des städtischen Lebens – Polyzentrales Wien“

### Was es ist – Was es nicht ist

- Das Fachkonzept zielt auf die Stärkung der polyzentralen Stadt ab. Das heißt einerseits, die vielfältigen, kleinräumigen und größeren städtischen Zentren zu stärken und weiterzuentwickeln, andererseits aber auch die Entstehung neuer Zentren im Zuge der Stadtentwicklung zu steuern.
- Das Fachkonzept leistet zweierlei: Es identifiziert jene Orte im Stadtgefüge, die eine Zentrenfunktion haben bzw. erreichen sollen und beschreibt die Agenden und Handlungsfelder, die bei der Aufwertung und Etablierung dieser Stadträume zum Tragen kommen.
- Die Steuerung und Regulierung des großflächigen Einzelhandels, vor allem in der Peripherie der Stadt, ist ein wichtiges Ziel des Fachkonzepts, weil strukturell ein direkter Einfluss auf die gewachsenen, vollwertigen und integrierten Zentren besteht.
- Das Fachkonzept stellt kein vollständiges, in sich abgeschlossenes Einzelhandelskonzept dar, weil aus stadtplanerischer Sicht der Einzelhandel nur einer von vielen Aspekten von lebendigen Zentren ist. Im Fokus steht eine erfolgreiche Zentrenentwicklung und die integrative Verschränkung verschiedener räumlicher Planungsstrategien<sup>1</sup>. Es geht darum, viele Funktionen zu bündeln und damit urbane Standorte mit hoher Attraktivität zu schaffen.







**DIE BEDEUTUNG  
VON ZENTREN  
FÜR DAS  
STÄDTISCHE  
LEBEN**

---

**02**

# DIE BEDEUTUNG VON ZENTREN FÜR DAS STÄDTISCHE LEBEN

## POLYZENTRALES WIEN

Städtische Zentren bieten eine hohe Dichte und große Vielfalt an kommerziellen wie nicht-kommerziellen Angeboten und sozialen, kulturellen, medizinischen und gesundheitsbezogenen Einrichtungen. Sie sind die Mittelpunkte des urbanen Lebens und somit viel mehr als nur Orte des Einzelhandels. Ein dichtes Netz an funktionsgemischten Zentren, wie es Wien auszeichnet, macht eine Stadt daher lebenswerter und in sozialer, ökologischer und ökonomischer Hinsicht robuster.

Die Zentren bilden mit ihren Plätzen und Gassen einen höchst lebendigen Stadtraum, in dem sich die Bevölkerung unabhängig von Status, Alter, Geschlecht und Herkunft aufhalten kann, egal, ob die Menschen etwas konsumieren oder nicht. Städtische Zentren gehören daher zu den attraktivsten Orten in der Stadt: in *ökonomischer* Hinsicht als Orte für den Einzelhandel, für Gastronomie und andere Unternehmen. Hohe KundInnenfrequenz durch eine Vielzahl räumlich eng verschränkter Angebote schafft wirtschaftliche Tragfähigkeit und damit bessere Chancen für Betriebe. In *sozialer Hinsicht* als identitätsstiftende Orte gesellschaftlichen Lebens und der Integration, wo sich Menschen ohne Konsumzwang aufhalten können und möchten, als Raum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zum Treffen, Begegnen, für ein respektvolles Mit- und Nebeneinander. Aber auch um Menschen dabei zu unterstützen, ihr Alltagsleben und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zeit- und kosteneffizient zu organisieren. In *ökologischer Hinsicht*, weil Zentren, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar sind, ein wesentlicher Bestandteil einer Stadt der kurzen Wege sind. Sie helfen dabei, umweltschädliche und damit die Lebensqualität beeinträchtigende Autofahrten für Einkauf und Freizeit zu reduzieren.

## Wiens Entwicklung zu einer Stadt mit vielen Zentren

Wien ist eine Stadt der vielen Zentren, das prägt den Charakter der Gesamtstadt, der Bezirke und Grätzels. In dieser Vielfalt und Polyzentralität spiegelt sich die Stadtgeschichte wider:

- die Innenstadt als gewachsenes starkes Zentrum;
- die Eingliederung der Vororte zunächst innerhalb und dann außerhalb des Linienwalls (des heutigen Gürtels) mit der Herausbildung linearer zentraler Geschäftsstraßen, die bis heute Wiens Zentrensystem mitprägen;
- die Erweiterung des Gemeindegebiets über die Donau sowie nach Süden und Westen und die damit einhergehende Eingliederung historisch gewachsener Ortskerne;
- und schließlich die Stadterweiterungen ab den 1960er Jahren, im Rahmen derer an ehemals peripheren Orten neue Zentren entstanden sind.

Die Herausbildung und Transformation des polyzentralen Wiens ist eng mit der Entwicklung der Mobilität und der Verkehrsmittel verknüpft. Die gründerzeitliche Zentrenstruktur mit einem engmaschigen Netz aus Märkten, Läden und Kultureinrichtungen geht auf Wien als fußläufige Stadt zurück.

Schon der Ausbau der Straßenbahn und die weitere Ausdehnung der Stadt führten mit der Entwicklung der Geschäftsstraßen zu einer grundsätzlich veränderten Stadtstruktur und Stadtnutzung. Mit der nahezu vollständigen individuellen Motorisierung durch das Auto erweiterte sich der Erreichbarkeitsradius enorm und damit auch die Distanz der täglich zurückgelegten Wege. Dadurch nahm das Verkehrsaufkommen zu. Neben den klassischen Zentren sind spezialisierte Strukturen (= Funktionalistische Stadt) für Einzelhandel oder Büros entstanden, die nicht die Vielfalt eines vollwertigen Zentrums aufweisen, aber Einfluss auf die Wiener Zentrenstruktur haben. Heute schaffen die Stadtentwicklung im innerstädtischen Bereich wie in den Außenbezirken, der Trend zum öffentlichen Verkehr und zum Radfahren sowie ein neuer Bezug zum Grätzl als Lebensmittelpunkt neue Potenziale. Gleichzeitig ist der stationäre Einzelhandel als wichtiger Bestandteil der städtischen Zentren auch in zentralen Lagen durch Online-Handel und stagnierende Kaufkraft herausgefordert (→ siehe Kapitel 3 „Trends und Herausforderungen für die Zentrenentwicklung“).

### Polyzentrische Stadtregion Wien

Die Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Wien steht in Wechselwirkung mit Entwicklungen und Standortentscheidungen im Umland bzw. in der Stadtregion. Pendlerinnen und Pendler und andere

Bewohnerinnen und Bewohner niederösterreichischer und burgenländischer Gemeinden nutzen die Wiener Zentren und tragen zu deren Lebendigkeit und Vielfalt bei. In den letzten Jahrzehnten sind aber im Wiener Umland auch autoorientierte Einzelhandels- und Fachmarktzentren entstanden, die einen negativen Einfluss auf vollwertige, historisch gewachsene Ortskerne und Zentrenstrukturen im Wiener Stadtgebiet und im Umland haben. Vor diesem Hintergrund wurden die Regelungen im niederösterreichischen Raumordnungsgesetz – wie auch raumordnungsrechtliche Bestimmungen in Bezug auf Einkaufszentren in anderen Bundesländern – in den vergangenen Jahren verschärft. Zuletzt erstellte eine bundesweite Partnerschaft unter Beteiligung aller Bundesländer und einiger Ministerien die Empfehlung zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne, die an das Österreichische Raumordnungskonzept anknüpft.

Das Ziel in Niederösterreich ist eine Stärkung der Ortskerne, Handelsflächen mit zentrumsrelevanten Waren sollen in die baulich dichteren Bereiche des Ortsgebiets bzw. in die Ortskerne gelenkt werden und es soll eine kompaktere Bauweise und eine bessere ÖV-Orientierung der großen Handelsflächen erreicht werden. Gemeinsam mit den im vorliegenden Fachkonzept getroffenen Festlegungen liegen somit starke strategische Orientierungen für eine ausgewogene Zentrenentwicklung in der Metropolregion vor.

### Bürozentren und Einkaufszentren

Reine Bürostandorte (Bürozentren bzw. Standorte der öffentlichen Verwaltung) wie etwa TownTown in Erdberg oder Europlaza in Meidling erfüllen eine wichtige Funktion für den Wirtschaftsstandort Wien und prägen durch ihre Architektur bisweilen das Stadtbild. Sie bieten allerdings nicht jene Angebotsbreite und Nutzungsvielfalt, die städtische Zentren auszeichnet – oft werden sie nur während der Arbeitszeiten stark genutzt, sind aber am Abend und an Wochenenden wenig frequentiert. Sie sind daher nicht im Fokus des vorliegenden Fachkonzepts.

Auch reine Einkaufszentren bieten bei Weitem nicht die Multifunktionalität, Offenheit und Qualität von vollwertigen städtischen Zentren. Wenn sie in Geschäftsstraßen und Zentren angemessen integriert sind (d.h. über eine angepasste Größe der

Verkaufsflächen sowie über ergänzende Angebote verfügen), können sie die Wiener Zentrenlandschaft stärken. Ist das nicht der Fall, beeinträchtigen sie oft sogar die Funktionsfähigkeit von städtischen Zentren.

Die Donau City spielt als hochrangiges Bürozentrum in Ergänzung und Erweiterung zur Innenstadt eine herausragende Rolle. Sie ist aber auch Wohnort von mehr als 3.000 Menschen, beherbergt mit dem Austria Center Vienna das größte Konferenzzentrum Österreichs sowie weitere Tagungs- und Veranstaltungsräume, ist Standort von Hotels und durch die Nachbarschaft zur UNO-City auch Ort des internationalen Austauschs. Die Donau City ist daher mehr als ein reines Büro- und Geschäftszentrum und verfügt heute in vielerlei Hinsicht über das Potenzial eines städtischen Quartierszentrums.

## Was zeichnet starke städtische Zentren aus?

Starke städtische Zentren müssen über eine Reihe von Qualitäten und Charakteristika verfügen, um ihr volles Potenzial entfalten zu können:

### Mischung

Zentren bieten eine große Dichte von Funktionen und unterschiedlichen Nutzungsangeboten in räumlicher Nähe an. Zentren werden tageszeitenübergreifend und an unterschiedlichen Wochentagen von verschiedenen Personengruppen frequentiert.

### Angebotsvielfalt

Zentren bieten neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Unternehmen, Arbeitsplätze, soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur- und Freizeitangebote, Gesundheitseinrichtungen, Gastronomie etc. und auf der untersten Versorgungsebene auch Angebote, die mehrheitlich einer lokal verankerten Alltagsökonomie zuzuordnen sind.

### Wohnbevölkerung

Im unmittelbaren fußläufigen Einzugsbereich von Zentren der mittleren Versorgungsebene leben vergleichsweise mehr Menschen als im übrigen Einzugsgebiet (vgl. räumliches Leitbild in Kapitel 3) – das sichert eine kritische Mindestfrequenz für die lokale Nachfrage. Zentren brauchen ausreichend dichte städtische Strukturen, um zu funktionieren.

### Gute Erreichbarkeit im öffentlichen Verkehr

Zentren sind sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden – d. h. sie verfügen meistens über einen Anschluss an eine U-Bahn, S-Bahn oder Straßenbahnlinie (→ ÖV-Güteklassen A und B). Generell befinden sich städtische Zentren an öffentlichen Verkehrsknotenpunkten oder entlang bedeutender Verkehrsachsen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

### Identität

Zentren sind wichtige Identifikationspunkte, durch ihre historische oder kulturelle Bedeutung, durch ihre Einbettung in Stadtteile und Stadtstrukturen, durch eine spezifische Ästhetik oder durch spezifische architektonische Merkmale.

### Hochwertiger öffentlicher Raum

Zentren bieten einen ökologischen und robusten → öffentlichen Raum, der zum Verweilen und Flanieren einlädt. Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels bedeutet das Schatten und Witterungsschutz, Trinkbrunnen und Wasserflächen im öffentlichen Raum. Besonders die Überschilderung durch Bäume verbessert das Mikroklima. Der öffentliche Raum verbindet die Zentrenfunktionen und ist nicht nur Bewegungs- und Aufenthaltsraum, sondern auch sozialer Treffpunkt für die Menschen.

### Attraktive Wege ins und im Zentrum

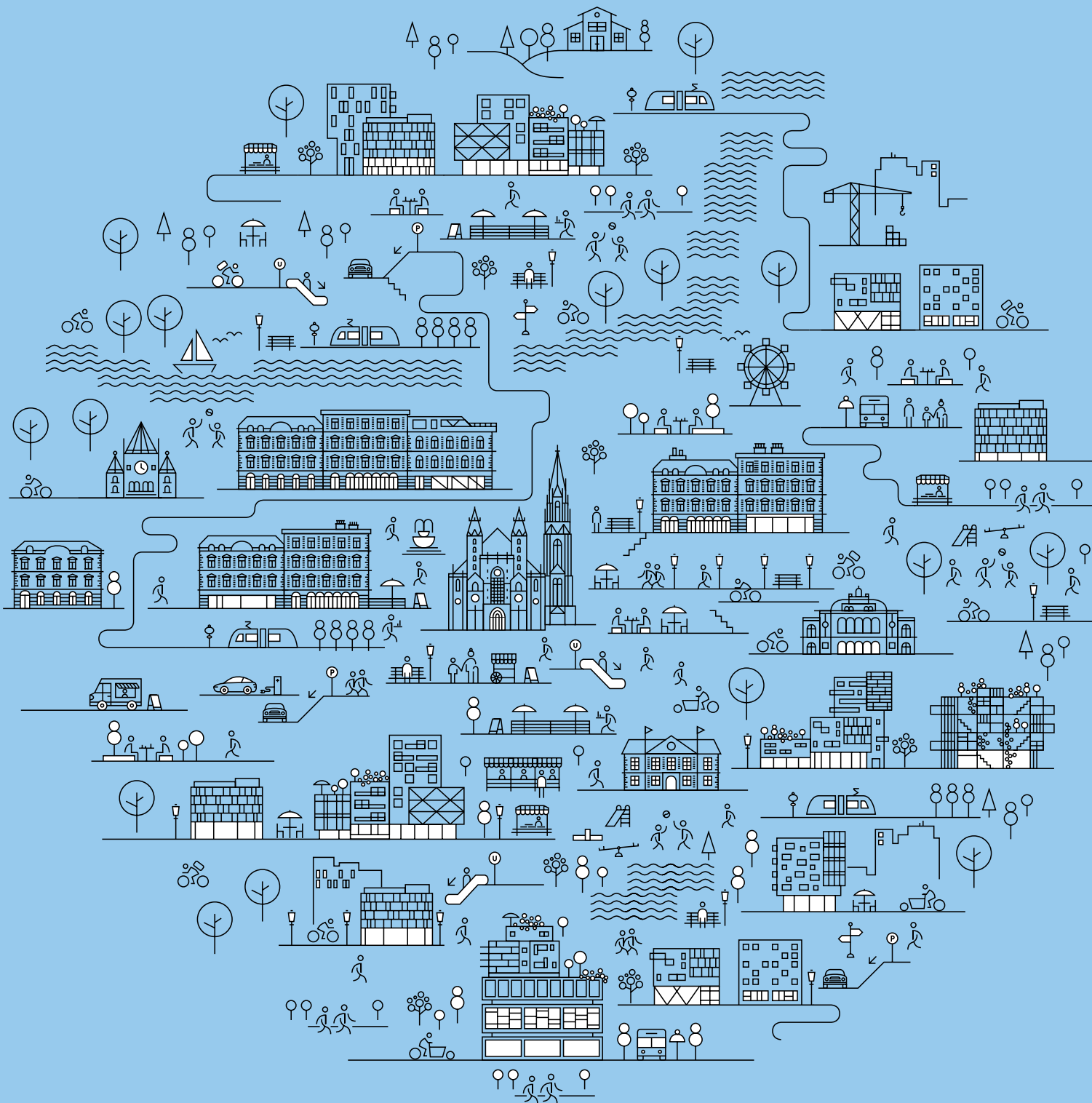
Zentren sollen zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar und nutzbar sein. Nötig sind daher attraktiv gestaltete, breite Fußwege (z. B. als Bestandteil von → Flaniermeilen) und gut ausgebaut Radwege. So sind Wege ins Zentrum und im Zentrum angenehm und sicher.

### Freier Zugang & sozialer Raum für unterschiedliche NutzerInnengruppen

Zentren sind Orte des Begegnens, für ein Miteinander und Nebeneinander und als Treffpunkt unterschiedlicher Gruppen. Unabhängig von der Tageszeit oder des Wochentags sind die öffentlichen Räume urbaner Zentren auch konsumfrei nutzbar. Für weite Bereiche des Zentrums besteht die Möglichkeit, dass sich Menschen dort aufhalten können ohne Inanspruchnahme kommerzieller Angebote.



Zentren, die über diese Charakteristika verfügen, sind robust und bestens dafür gerüstet, ihre Rolle als Mittelpunkte des städtischen Lebens auch in Zukunft zu spielen. Das Fachkonzept ist die Anleitung dafür, wie in bestehenden und entstehenden Wiener Zentren diese Charakteristika gesichert und weiterentwickelt werden können.





Magyarul beszélünk.

MESS  
NAC  
MAS

KEI  
ANG





**TRENDS UND  
HERAUS-  
FORDERUNGEN**

---

**03**

# TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE ZENTRENENTWICKLUNG

Die Wiener Zentrenvielfalt ist eine große Qualität der Stadt, aber keineswegs eine Selbstverständlichkeit. Sie basiert auf der historischen Entwicklung Wiens und ist eine wesentliche Zielsetzung einer ganzen Reihe von Stadtentwicklungsplänen. Gegenwärtig wirken globale und lokale Trends auf die Wiener Zentrenlandschaft und verändern Zentren und ihre Funktionalität. Um vorhandene Potenziale zu realisieren und anstehende Herausforderungen zu meistern, sind strategische Weichenstellungen besonders wichtig. Diese werden mit dem vorliegenden Fachkonzept getroffen.

Folgende Trends sind für die Entwicklung der Wiener Zentrenlandschaft besonders bedeutsam:

## Klimaschutz

Die Zielsetzung, den Ausstoß klimaschädlicher Treibhausgase drastisch zu reduzieren, stellt neue Anforderungen an die Stadtstruktur. Eine effiziente Flächennutzung, kurze Wege sowie kompakte, urbane Strukturen mit einer Vielzahl an Angeboten und einem attraktiven öffentlichen Raum werden im Sinne der Ressourcenschonung noch wichtiger. Viele starke Zentren helfen dabei, den motorisierten Individualverkehr (MIV) zu reduzieren und schaffen die Möglichkeit, Besorgungen, Arbeitswege oder Freizeitwege im Umweltverbund zu erledigen. Dadurch werden wichtige CO<sub>2</sub>-Einsparungen erzielt.

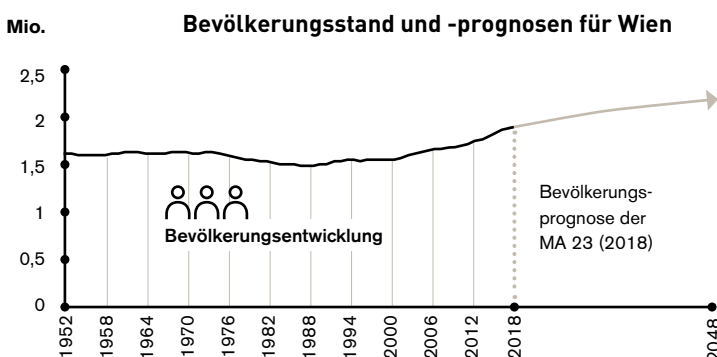
## Anpassung an den Klimawandel

Zentren befinden sich in urbanen Stadtquartieren, die eine entsprechende Dichte aufweisen. Zentren sind daher auch Stadträume, in denen die Auswirkungen des Klimawandels deutlich spürbar sind. Sommerlicher Überhitzung, Feinstaubbelastung etc. muss daher mit Begrünungen, Beschattung und Wasserelementen begegnet werden.

## Demografische, soziale und ökonomische Veränderungen

Wien ist in den letzten Jahren stark gewachsen und wird laut Prognosen auch in den nächsten Jahren weiterwachsen. Das Wachstum sorgt einerseits dafür, dass mehr junge Menschen in der Stadt leben, aber auch die Zahl der Älteren steigt<sup>2</sup>. In Summe macht die Bevölkerungsentwicklung Wien vielfältiger und lebendiger. Mehr Menschen fragen kommerzielle Angebote nach, haben Ideen für Neues und nutzen die kulturellen, sozialen und bildungspolitischen Angebote sowie den öffentlichen Raum in Wiens Zentren.

Daneben wirken soziale und ökonomische Prozesse: Die Arbeitsmuster verändern sich, Menschen arbeiten in Teilzeit oder in unterschiedlichen Formen prekärer Beschäftigungsverhältnisse. Manche können oder müssen sich die Arbeitszeit zeitlich flexibel einteilen, eine signifikante Anzahl von Personen findet gar keinen Zugang zum Arbeitsmarkt. Junge Erwachsene mit Pflichtschulabschluss sind davon besonders betroffen. Darüber hinaus gibt es einen steigenden Anteil der Bevölkerung im Ruhestand.



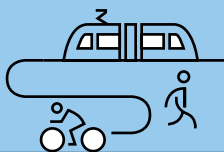
## Trends und Herausforderungen

### Steigende Bedeutung des öffentlichen Raums und des Grätzels



Wir erleben eine „Renaissance des Grätzels“: Das Bedürfnis nach Freiräumen und vitalen Nachbarschafts- und Stadtteilgemeinschaften steigt. Es entstehen vermehrt Initiativen zur (Mit-)Gestaltung des Grätzels. Zentren nehmen als identitätsstiftende Orte für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen zu.

### Veränderte Mobilität und Mobilitätsvielfalt



Stärkung von Zufußgehen, Radfahren und ÖV-Nutzung. Forcierung der Stadt der kurzen Wege. Neue Anforderungen an Erreichbarkeit von Versorgungsstrukturen und deren Gestaltung. Trend zu Sharing- und On-Demand-Mobility.

### Die Entstehung neuer Zentren



Der Ausbau hochrangiger ÖV-Angebote schafft die Voraussetzung für die Entwicklung neuer Zentren. Aufgrund der geringeren Bevölkerungsdichten und den großflächigeren Einzugsgebieten in den Außenbezirken werden nur in den größeren Stadtentwicklungsgebieten neue Zentren tragfähig sein können.

### Anpassung an den Klimawandel



Zentren sind Stadträume, die von den Auswirkungen des Klimawandels besonders betroffen sind. Sommerlicher Überhitzung, Feinstaubbelastung etc. muss mit Begrünung, Beschattung und Wasserelementen begegnet werden.

### Klimaschutz



Die Stärkung von Zentren führt zur effizienteren Flächennutzung und kürzeren Alltagswegen und hilft dabei, den MIV zu reduzieren. Kompakte, urbane Strukturen mit einer Vielzahl an Angeboten in räumlicher Nähe zueinander unterstützen die Smart City Strategie.

### Demografische, soziale und ökonomische Veränderungen



Es werden mehr junge und auch ältere Menschen in der Stadt leben. Durch veränderte Arbeitsmuster und eine höhere Anzahl von Personen mit Tagesfreizeit entstehen neue Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum. Die Bedeutung von Zentren als Aufenthaltsorte ohne Konsumzwang steigt.

### Einzelhandel im Wandel



Die einzelhandelsbezogene Kaufkraft sinkt trotz des Bevölkerungswachstums. Die Flächenproduktivität sinkt – Verkaufsfläche wird durch Information ersetzt statt ehemals Personal durch Verkaufsfläche. Die Bedeutung von Gastronomie- und Freizeitangeboten für den Erfolg von Einzelhandelsstandorten wächst.

Zentren werden dort als Orte wichtiger, wo man ohne Konsumzwang unter anderem die Freizeit verbringen kann. Die soziale Funktion von Zentren gewinnt damit weiter an Bedeutung.

### **Steigende Bedeutung des öffentlichen Raums und des Grätzels**

Wir erleben heute in der Stadt eine „Renaissance des Grätzels“, begründet im Bedürfnis nach Freiräumen und zugleich nach robusten sozialen Gefügen, die sich in vitalen Nachbarschafts- und Stadtteilgemeinschaften manifestieren. Es entstehen vermehrt Initiativen zur (Mit-)Gestaltung des Grätzels. Darin drückt sich auch ein steigendes Bewusstsein für die Bedeutung des öffentlichen Raums aus. Zentren werden vor diesem Hintergrund als identitätsstiftende Orte für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen, für Frauen und Männer, Kinder, Jugendliche und Ältere, Anrainerinnen und Anrainer und Besucherinnen und Besucher an Bedeutung gewinnen.

### **Einzelhandel im Wandel**

Wenngleich städtische Zentren nicht allein durch Einzelhandel, sondern vielmehr durch eine Mischung unterschiedlicher Funktionen und nicht-kommerzieller Angebote geprägt werden, stellt der Einzelhandel ein bedeutendes Element dar. Folgende Entwicklungen verändern nun die Einzelhandelslandschaft wesentlich:

→ **Digitalisierung & Online-Handel.** Motorisierung, Globalisierung und Filialisierung haben die Entwicklung des Einzelhandels im letzten Jahrhundert geprägt. Nun wirken Digitalisierung und damit einhergehende steigende Umsatzanteile des Online-Handels als Veränderungsmotor. Im Jahr 2016 wurden in Österreich rund 10% aller Konsumausgaben im Einzelhandel<sup>3</sup> online getätigt – Einzelhandelsbranchen wie Bekleidung und Buchhandel sind von der Verschiebung hin zum Online-Handel besonders stark betroffen<sup>4</sup>. Für die Zukunft wird von Expertinnen und Experten in sämtlichen Branchen eine weitere Verschiebung in Richtung Online-Handel erwartet.

### → **Stagnierendes Kaufkraftvolumen/Umsätze.**

Trotz Bevölkerungswachstums ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen in Wien, also die Geldsummen, die Wienerinnen und Wiener tatsächlich im Einzelhandel (online und stationär) ausgeben, in den letzten Jahren nicht gestiegen. Es stagniert bzw. ist im Zeitraum 2006–2014<sup>5</sup> inflationsbereinigt sogar leicht zurückgegangen.

Die Gründe dafür liegen in der moderaten Entwicklung der Einkommen in den letzten Jahren bei gleichzeitig steigenden Lebenshaltungskosten in verschiedenen Bereichen (insbesondere bedingt durch steigende Mieten am privaten Wohnungsmarkt). Bei Konsumgütern des mittelfristigen Bedarfs (Elektro, Bücher, Papierwaren, Bekleidung, Schuhe, Möbel etc.) spielt zum Teil auch eine gewisse Marktsättigung eine Rolle – die meisten Haushalte sind beispielsweise mit Produkten der Unterhaltungselektronik und EDV bereits ausgestattet.

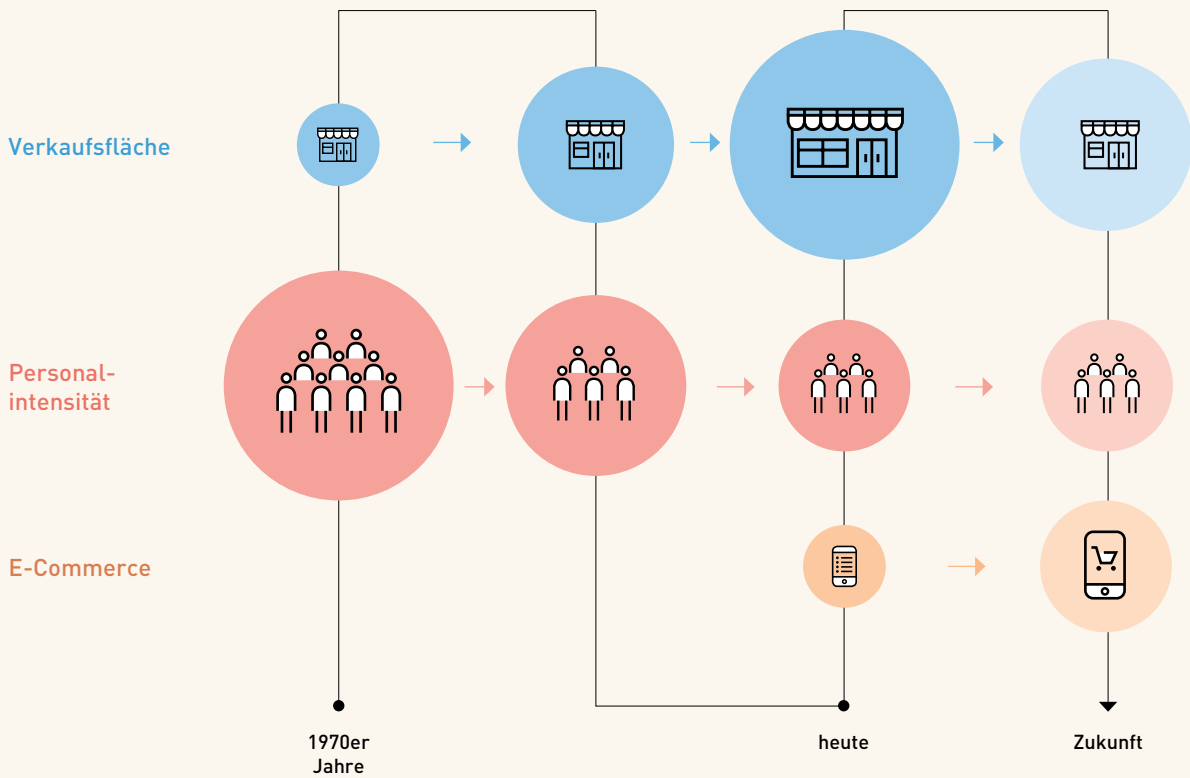
Im Gegensatz dazu werden im Bereich Gastronomie signifikante Steigerungen erwartet, sowohl bei Restaurantbesuchen als auch bei gastronomischen Lieferservices. Zunehmende Bedeutung erhalten auch unterschiedliche Formen des Sharings und des Reparierens – gemeinschaftlich genutzte Güter unter dem Motto „Teilen statt Besitzen“, Do-it-yourself-Aktivitäten und Repair-Initiativen im Sinne von „Reparieren statt Wegwerfen“ oder auch Bereiche der informellen Wirtschaft, wie z.B. Flohmärkte oder Nachbarschaftshilfe. In einer Smart City sind diese Formen von Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft begrüßenswerte Entwicklungen.

### → **Stagnierende Verkaufsflächen des Handels.**

Bis vor wenigen Jahren wurden die Verkaufsflächen zur Warenpräsentation ausgeweitet und gleichzeitig die Personalintensität in den Geschäften reduziert. In Wien wird heute weniger Geld für den Einkauf in Geschäften ausgegeben, es sinkt daher die sogenannte Flächenproduktivität, d.h. der pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erzielte Umsatz. Mehr Verkaufsfläche führt also nicht mehr zu einem steigenden Gesamtumsatz, sondern verschärft primär die Standortkonkurrenz. Zudem werden nicht nur die Umsätze kleiner, die in den Geschäftslokalen vor Ort erzielt werden, sondern künftig auch die Geschäftsflächen zur Präsentation der Waren, weil dies vermehrt online geschieht. In bestimmten Bereichen des Einzelhandels konzentriert man sich – zusätzlich zu Online-Geschäftsmodellen – darauf, an wichtigen Standorten präsent zu sein, zum Beispiel durch modernste Vorzeigefilialen („Flagship-Stores“) in zentraler Lage.

Das bislang in Wien zu beobachtende Flächenwachstum im Handel stößt somit an seine wirtschaftlichen Grenzen. Zwischen 1996 und 2014 wuchsen die Verkaufsflächen in Wien noch um insgesamt 60% auf 2,5 Millionen m<sup>2</sup>, zum größten Teil durch Zuwächse in Streulagen und in den großen

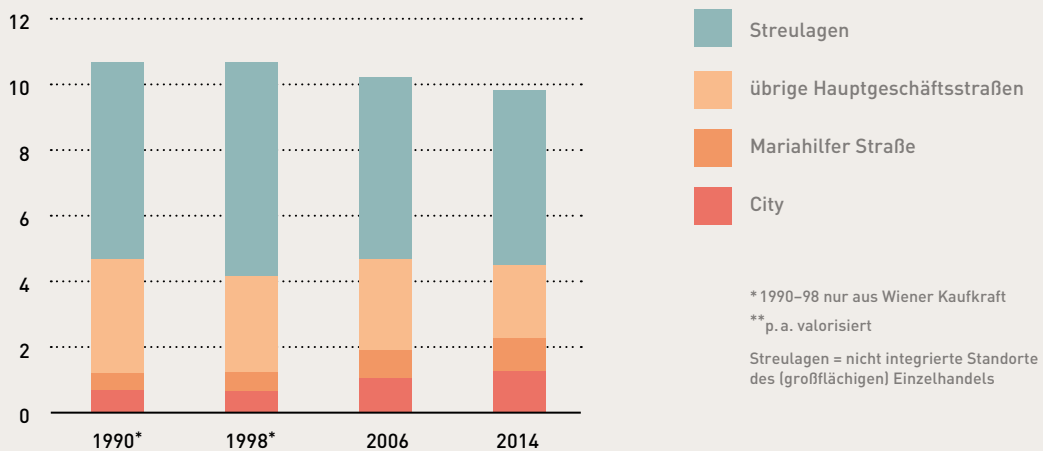
### Trends im Einzelhandel



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. BBSP-Online-Publikation Nr. 09/2017.

### Einzelhandelsumsätze in Wien

Mrd. Euro\*\*



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Einkaufsverhalten der Wiener, Wiener Kaufkraftstudie 1990, Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung (Nummer 43), Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, 1993; Wiener Kaufkraftstudie 1995, Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien (Nummer 25), Stadtprofil (Nummer 20), Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung und der Wirtschaftskammer Wien, 1999; Kaufkraftstromanalyse Wien 2006, CIMA im Auftrag der WKW, 2007; Kaufkraftstromanalyse Wien 2014, CIMA im Auftrag der WKW, 2015.

Handelsagglomerationen an peripheren Standorten der Stadt. Die Verkaufsflächen in den Hauptgeschäftsstraßen und der Wiener City verzeichneten hingegen geringere Zuwächse, aber größere Umsätze pro Quadratmeter.

→ **Verschmelzung von Einkauf, Freizeit und Erlebnis.** Generell lässt sich feststellen, dass die Ausgaben und damit auch die Umsätze in den Bereichen Gesundheit, Urlaub und Freizeit steigen. Vor diesem Hintergrund wächst die Bedeutung von Gastronomie- und Freizeitangeboten für den Erfolg von Einzelhandelsstandorten. Sie sind Bestandteil eines Erlebniseinkaufs, bei dem sich Einkauf und Freizeit miteinander verbinden. Von diesen Entwicklungen profitieren derzeit Zentren in A-Lagen (Metropol- und Hauptzentren) und v. a. auch Einkaufszentren, die über eine hohe Dichte an internationalen Ketten verfügen, wenn ihre Angebotsvielfalt durch Freizeitangebote und Gastronomie ergänzt wird. Auch die Wiener Märkte können von diesem Trend profitieren – die BesucherInnenzahlen haben sich insgesamt stabilisiert und sind auf einigen Märkten gestiegen.

→ **Polarisierte Entwicklung im Einzelhandel.** Die skizzierten Trends im Einzelhandel führen zu einer polarisierten Entwicklung. Anbieterinnen und Anbieter von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs konzentrieren sich auf sogenannte A-Lagen (in Wien bzw. im Wiener Umland sind das insbesondere Kärntner Straße/Graben, Mariahilfer Straße, Donauzentrum und SCS), während andere Standorte reduziert bzw. aufgelassen werden. Besonders deutlich zeigt sich in Wien in jüngster Zeit dieser Trend im Möbelhandel, wo erste Standorte außerhalb der A-Lagen aufgegeben oder zusammengelegt wurden. Angesichts dieser Marktentwicklungen ist eine starke öffentliche Steuerung mit dem Ziel, Geschäftsflächen auf öffentlich gut erreichbare Zentrenstandorte zu konzentrieren, umso wichtiger.

#### **Veränderte Mobilität & Mobilitätsvielfalt**

In den letzten Jahren konnte der Anteil der umweltfreundlichen, platzsparenden und gesundheitsfördernden Fortbewegungsformen Zufußgehen, Radfahren und ÖV-Nutzung am Gesamtverkehr deutlich gestärkt werden. Dieser Wandel hin zu klimaschonenden, stadt- und umweltverträglicheren Verkehrsarten und deren Kombination in Form von multi-modalen Wegeketten entspricht den Zielsetzungen der Stadt Wien und forciert eine Stadt der kurzen

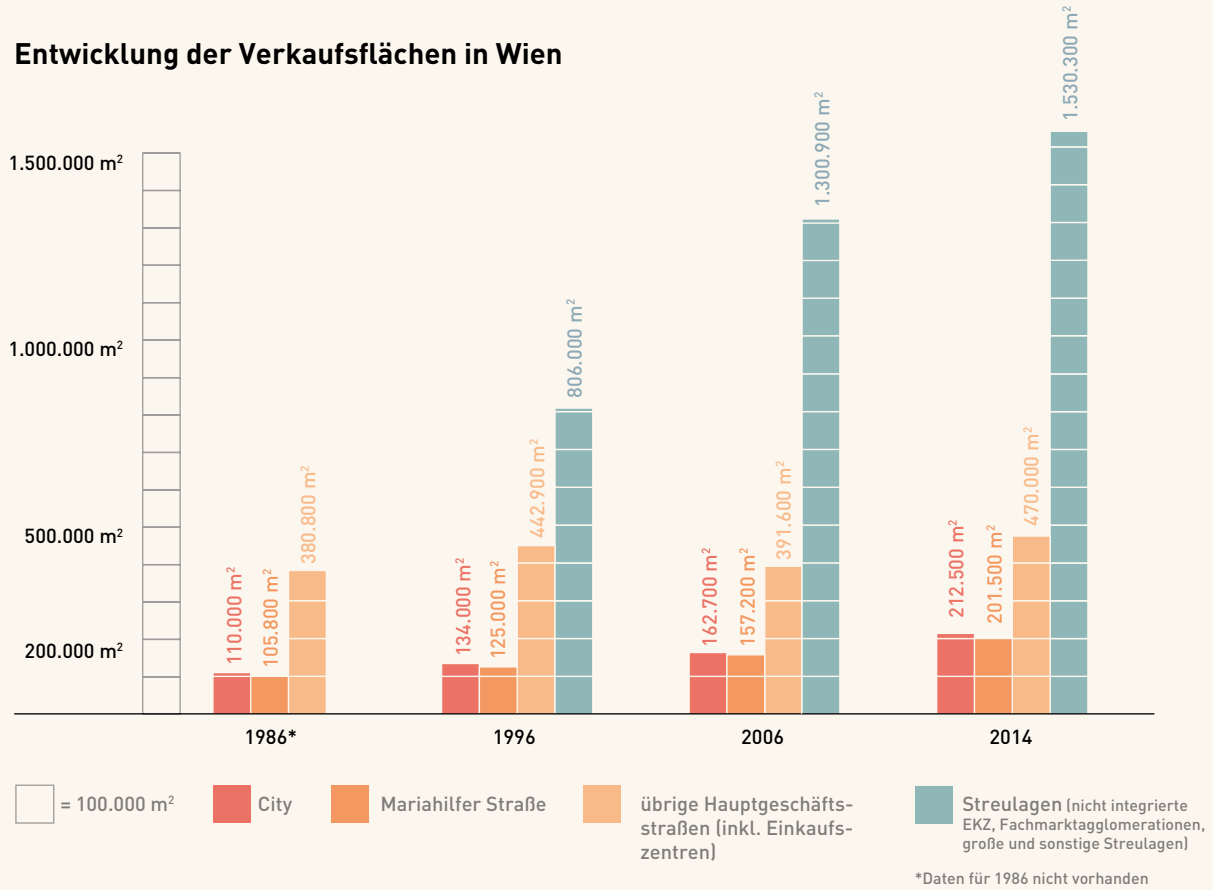
Wege. Auch in den kommenden Jahren werden daher Maßnahmen gesetzt, um die Entwicklung in Richtung flexibles, rasches und umweltfreundliches Fortkommen zu unterstützen. Zentren mit ihren wohnortnahen Versorgungsstrukturen können davon profitieren. Gleichzeitig stellen sich auch neue Anforderungen an deren Erreichbarkeit und deren Gestaltung – gute Verbindungen im öffentlichen Verkehr, attraktive Bedingungen für das Radfahren und Zufußgehen am Weg ins Zentrum und im Zentrum selbst werden noch wichtiger. Dem Trend zu Sharing- und On-Demand-Mobility kann durch Errichtung von Mobilitätsstationen mit Angeboten für Leihräder, Carsharing-Fahrzeugen, Lastenräder, E-Bikes und Micro Hubs zur Lieferung und zum Abholen von Paketen Rechnung getragen werden.

#### **Die Entstehung neuer Zentren**

Die Stadterweiterung verändert Stadtstrukturen, neue Stadtteile entstehen. Der Ausbau hochrangiger ÖV-Angebote erleichtert deren Erreichbarkeit und schafft die Voraussetzung für die Entwicklung neuer Zentren. Aufgrund der – im Vergleich zu den Innenbezirken – geringeren Bevölkerungsdichten und der damit verbundenen großflächigeren Einzugsgebiete in den Außenbezirken werden nur in den größeren Stadtentwicklungsgebieten neue Zentren tragfähig sein können. Die Leitlinien, Agenden und Maßnahmen zur Entwicklung „Neuer Zentren“ werden in einem späteren Kapitel dargestellt.

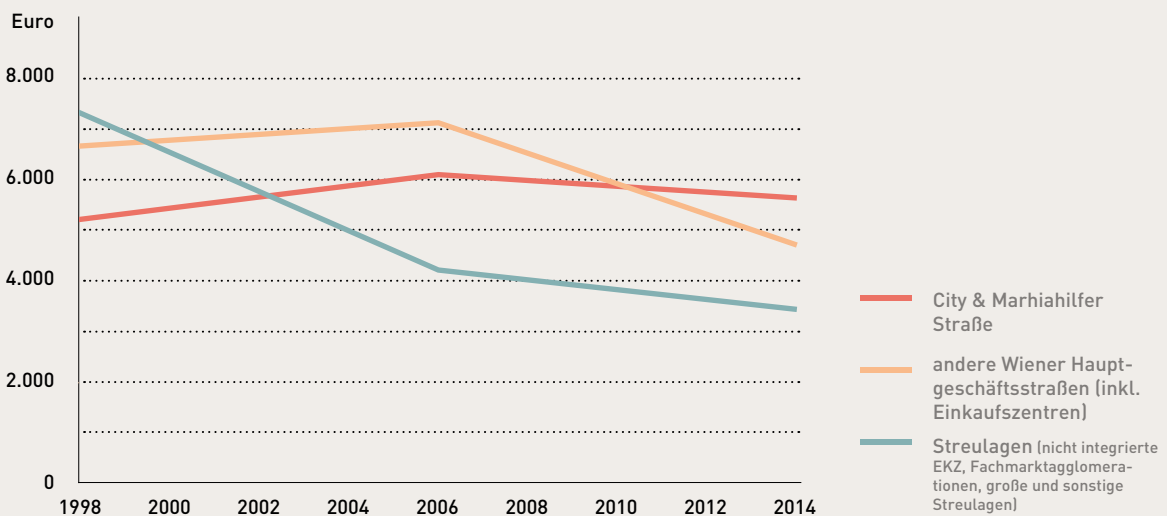
In Summe bilden die beschriebenen Entwicklungen das Umfeld und die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und Stärkung der Wiener Zentren. Notwendig sind daher breit aufgesetzte und ganzheitliche Planungs- und Entwicklungsprozesse, welche die unterschiedlichen Entwicklungsschritte, Interessen der Akteurinnen und Akteure und Stakeholderinnen und Stakeholder berücksichtigen. Es braucht neue Formen der Kooperation und der Ko-Kreation gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern und Unternehmen, neue Formen des Managements von Zentren einerseits und entsprechende Steuerungsinstrumente und rechtliche Vorgaben andererseits. In welcher Form diese Instrumente und Innovationen vermehrt eingesetzt werden sollen, wird in den folgenden Kapiteln im Detail beschrieben.

### Entwicklung der Verkaufsflächen in Wien



Quellen: Status und Entwicklung der Wiener Hauptgeschäftsstraßen 1986, Standort + Markt im Auftrag der MA 18 und der Wiener Handelskammer, 1987; Zentrinstatistik im Raum Wien, Standort + Markt im Auftrag der MA 18, 1996; Einkaufsverhalten der Wiener, Wiener Kaufkraftströme 1990, Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung (Nummer 43), Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, 1993; Wiener Kaufkraftströme 1998, Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien (Nummer 20), Stadtpflicht (Nummer 20), Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung und der Wirtschaftskammer Wien, 1999; Kaufkraftstromanalyse Wien 2006, CIMA im Auftrag der WKW, 2007; Kaufkraftstromanalyse Wien 2014, CIMA im Auftrag der WKW, 2015.

### Jährliche Umsätze pro m² Verkaufsfläche in Wien



Quellen: Status und Entwicklung der Wiener Hauptgeschäftsstraßen 1986, Standort + Markt im Auftrag der MA 18 und der Wiener Handelskammer, 1987; Zentrinstatistik im Raum Wien, Standort + Markt im Auftrag der MA 18, 1996; Einkaufsverhalten der Wiener, Wiener Kaufkraftströme 1990, Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung und Stadtgestaltung (Nummer 43), Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18, 1993; Wiener Kaufkraftströme 1998, Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien (Nummer 20), Stadtpflicht (Nummer 20), Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung und der Wirtschaftskammer Wien, 1999; Kaufkraftstromanalyse Wien 2006, CIMA im Auftrag der WKW, 2007; Kaufkraftstromanalyse Wien 2014, CIMA im Auftrag der WKW, 2015.







# RÄUMLICHES LEITBILD

---

04

# EIN RÄUMLICHES LEITBILD FÜR WIENS ZENTRENENTWICKLUNG

## DIE VIELFALT DER STÄDTISCHEN ZENTREN IN WIEN ERHALTEN UND STÄRKEN

Die Ziele und Maßnahmen des Fachkonzepts beziehen sich auf die Zentren, die im räumlichen Leitbild „Polyzentrale Stadtstruktur“ dargestellt und definiert sind. Das Leitbild basiert auf einer Bestandsdarstellung. Es verdeutlicht zum einen den Status quo der Wiener Zentrenlandschaft, zum anderen – dem Charakter eines Leitbilds entsprechend – werden geplante bzw. angestrebte Entwicklungen verdeutlicht. Das Leitbild wird im Zuge der Erstellung des nächsten STEP evaluiert und bei Bedarf angepasst.

Die gewachsene Stadtstruktur Wiens spiegelt sich im räumlichen Leitbild wider. Historischer Stadtkern und angrenzende Gründerzeitviertel (diesseits und jenseits des Gürtels) bieten als dicht bebaute, vielfältig genutzte und nachgefragte Stadtquartiere Strukturen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Reihe – teilweise eng miteinander verwobener Zentren – sicherstellen (= zentrale Bereiche im räumlichen Leitbild). In den äußeren Bezirken gibt es weitere Zentren mit einer hohen Relevanz für eine Stadt der kurzen Wege und als Identifikationsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner. Darüber hinaus werden im Zuge der Stadterweiterung neue Zentren an ehemals peripheren Orten etabliert und damit die Versorgungs- und Angebotssituation für die Bevölkerung verbessert.

Das räumliche Leitbild zeigt drei unterschiedliche Stufen der Zentrenhierarchie: Metropolzentren,

Hauptzentren und Quartierszentren zeichnen jeweils unterschiedliche Charakteristika aus und sie erfüllen unterschiedliche Funktionen.

## Zentren des räumlichen Leitbilds

Das Leitbild unterscheidet zwischen drei Stufen der städtischen Zentrenhierarchie. Alle drei Stufen erfüllen die Anforderungen einer sehr guten ÖV-Anbindung und einer hohen Anzahl von Einwohnerinnen und Einwohnern im Einzugsbereich sowie die Qualitäten und Charakteristika der Wiener Zentren, die in Kapitel 2 dargelegt sind. Damit unterstützen die Wiener Zentren bestmöglich das Konzept einer Stadt der kurzen und klimafreundlichen Wege. Sie unterscheiden sich allerdings in ihrem Angebot an Waren und Dienstleistungen und in ihrem Angebot in den Bereichen Bildung, Kultur, Soziales sowie in ihrer Bedeutung für andere Stadtteile.

- **Metropolzentren** haben überregionale Bedeutung, die weit über Wiens Stadtgrenze hinausgeht. Sie weisen ein vielfältiges, spezialisiertes und umfassendes Angebot auch an höchstrangigen Waren und spezifischen Dienstleistungen, wie z. B. Juweliere oder Rechtsanwälte, überdurchschnittlich hohe Einzelhandelsumsätze sowie eine hohe Bedeutung in Bezug auf touristische und überregionale kulturelle Funktionen auf.
- **Hauptzentren** sind Zentren mit regionaler Bedeutung. Sie weisen daher Anziehungswirkung auf die Bevölkerung in benachbarten Bezirken oder zumindest eine sehr hohe Kaufkraftbindung innerhalb des Standortbezirks auf. Ihr Angebot an Waren und Dienstleistungen ist in einem mittleren Spezialisierungsgrad sehr vielfältig.
- **Quartierszentren** weisen einen Einflussbereich auf, der sich auf ihr näheres Umfeld beschränkt. Ihr Angebot deckt aber mehr als nur den nicht spezialisierten Nahversorgungsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner sowie des Umfelds ab. Quartierszentren innerhalb des zentralen Bereichs des Leitbilds besitzen aufgrund ihrer Nähe zu den höherrangigen Zentren viele Einrichtungen, die die umliegenden Haupt- und Metropolzentren ergänzen<sup>6</sup>.

## Metropolzentren

Die beiden Metropolzentren Innere Stadt und Mariahilfer Straße haben sich in den letzten Jahren gut entwickelt. Die Innenstadt war von 2008–2014 ein „Zielgebiet der Stadtentwicklung“. In dieser Zeit wurde ein Leitbild für die Wiener Innenstadt erarbeitet. Wichtige Qualitätsverbesserungen wurden in den vergangenen Jahren mit der Neugestaltung von Kärntner Straße, Stephansplatz, Graben und Herrengasse bereits umgesetzt. Die Rotenturmstraße wird in eine Begegnungszone umgestaltet. Die Mariahilfer Straße als zweites Wiener Metropolzentrum hat in den vergangenen Jahren durch die anfangs kontroversiell diskutierte Umgestaltung in eine Begegnungszone ihre Funktion als Geschäftsstraße mit hoher Bedeutung für Wien, die Metropolregion und die angrenzenden Regionen Ungarns, der Slowakei und Tschechiens halten bzw. aus-

bauen können und ist auch als urbaner öffentlicher Raum gestärkt worden.

Durch das Wachstum des Städtetourismus wird hohe Wertschöpfung generiert, die der Inneren Stadt und der Mariahilfer Straße besonders zugutekommen. Strategien, die zu einer höheren Streuung der positiven Effekte des Tourismus in der Stadt sowie zur Vermeidung von negativen Auswirkungen des Tourismus führen (Stichwort: Overtourism) werden mit der Wiener Destinationsstrategie 2025<sup>7</sup> verfolgt.

Sehr große Steigerungen bei Geschäftsmieten in Gunstlagen der Innenstadt (wie z. B. Das goldene Dreieck) führen zu einer Verdrängung alteingesessener Geschäfte und befördern die Ansiedelung finanzkräftiger, internationaler Ketten. Diese Entwicklung bedingt jedoch Austauschbarkeit, einzigartige Identifikationspunkte der Handelslandschaft der City gehen verloren. Die Stadt Wien setzt sich daher für kleinteilige, nutzungsgemischte Geschäfts- und EigentümerInnenstrukturen und eine lokale Identität der Zentren ein und unterstützt entsprechende gesetzliche Änderungen, die auf Bundesebene angesiedelt sind (z. B. Mietrecht).

## Hauptzentren & Quartierszentren

Hauptzentren, wie beispielsweise die Wiedner Hauptstraße, der Hernalser Zentralbereich oder die Josefstädter Straße bzw. jenseits des Gürtels etwa die Favoritenstraße, bieten nicht nur ein breites Spektrum an Geschäften und Nutzungen, sondern strahlen auch in das Umfeld aus. Anders gesagt: Wenn die Hauptzentren der vorwiegend gründerzeitlich geprägten Stadt stark und vital sind, können auch angrenzende Grätzler profitieren und eine Angebotsdichte entwickeln bzw. halten, die der eines Quartierszentrums entspricht. Das Leitbild spricht hier von einem „zentralen Bereich“. Dadurch entsteht ein dichtes Netz an zentralen Einrichtungen, das maßgeblich für die Attraktivität und Robustheit der Gründerzeit ist. Östlich der Donau spielen insbesondere das Zentrum Kagran und das Zentrum Floridsdorf als Hauptzentren eine wichtige Rolle. Zu den Hauptzentren zählen auch die Neubaugasse, die Thaliastraße und die Landstraßer Hauptstraße.

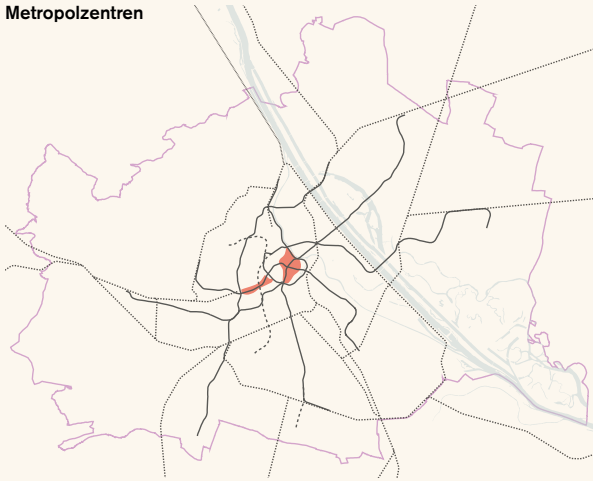
Quartierszentren wie Alterlaa, das Zentrum Liesing oder Stadlau ermöglichen als wichtige Knotenpunkte im Stadtgefüge kurze Versorgungswege für die Bevölkerung im Umfeld. Quartierszentren haben als Orte der Begegnung eine wichtige soziale Funktion, bieten aber auch gut erreichbare kulturelle Angebote, Gesundheits- und Handelseinrichtungen.

### Neue Zentren

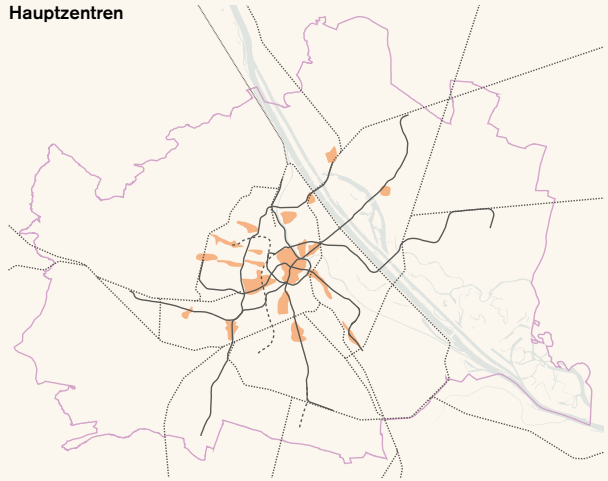
Schließlich zeigt das Leitbild, dass sich mit den Stadtentwicklungsgebieten auch die Zentrenstrukturen weiterentwickeln sollen. Ein neues Hauptzentrum in der Seestadt Aspern sowie fünf neue

Quartierszentren in den Stadtentwicklungsgebieten Hausfeld (22. Bezirk), Donauefeld (21. Bezirk), Nordwestbahnhof (20. Bezirk), In der Wiesen Mitte (23. Bezirk) und Rothneusiedl (10. Bezirk) werden die Polyzentralität der Stadt weiterentwickeln. Diese Zentren sind sorgfältig ausgewählt. Sie werden an Orten entstehen, wo eine ausreichend große Zahl an neuen Wohnungen und Arbeitsplätzen entstehen wird, viele Menschen bereits heute im Umfeld leben bzw. in Zukunft leben werden, eine hochrangige ÖV-Anbindung garantiert ist und wo sichergestellt ist, dass neue Zentren nicht in eine unmittelbare Konkurrenz zu bestehenden Zentrenstandorten treten.

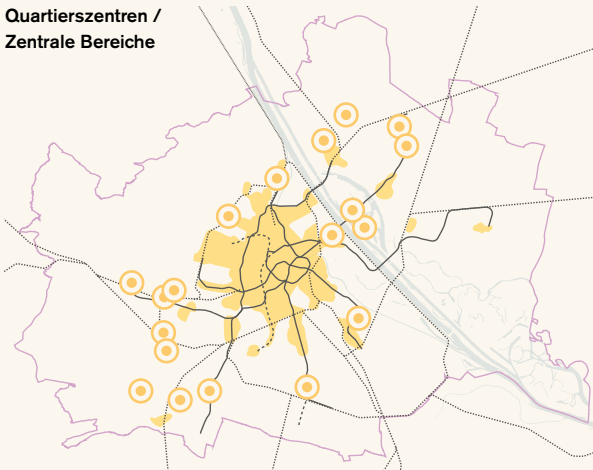
Metropolzentren



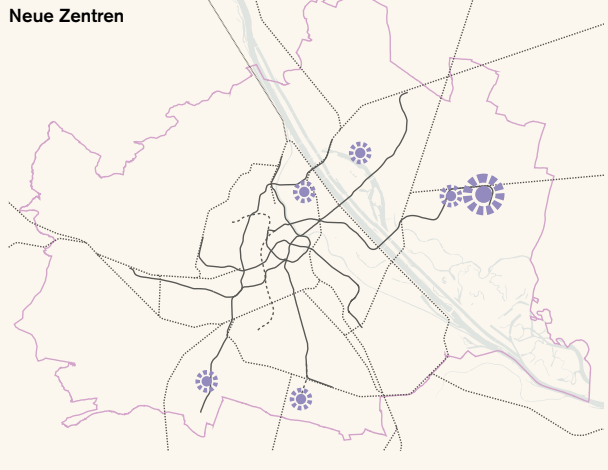
Hauptzentren



Quartierszentren /  
Zentrale Bereiche



Neue Zentren



**Metropolzentren**

- a Innenstadt
- b Mariahilfer Straße

**Hauptzentren**

- c Landstraßer Hauptstraße
- d Praterstraße
- e Taborstraße
- f Knoten Handelskai/ Millenium Tower
- g Brigittenauer Zentralbereich
- h Äußere Währinger Straße
- i Hernalser Zentralbereich
- j Alser Straße
- k Josefstädter Straße
- l Thaliastraße
- m Zentrum Ottakring
- n Neubaugasse
- o Hietzinger Zentralbereich
- p Meidlinger Zentralbereich
- q Wiedner Hauptstraße
- r Favoritenstraße
- s Simmeringer Hauptstraße
- t Zentrum Kagran
- u Zentrum Floridsdorf

**Neues Hauptzentrum**

- A Seestadt Aspern

**Quartierszentren/  
 Zentrale Bereiche**

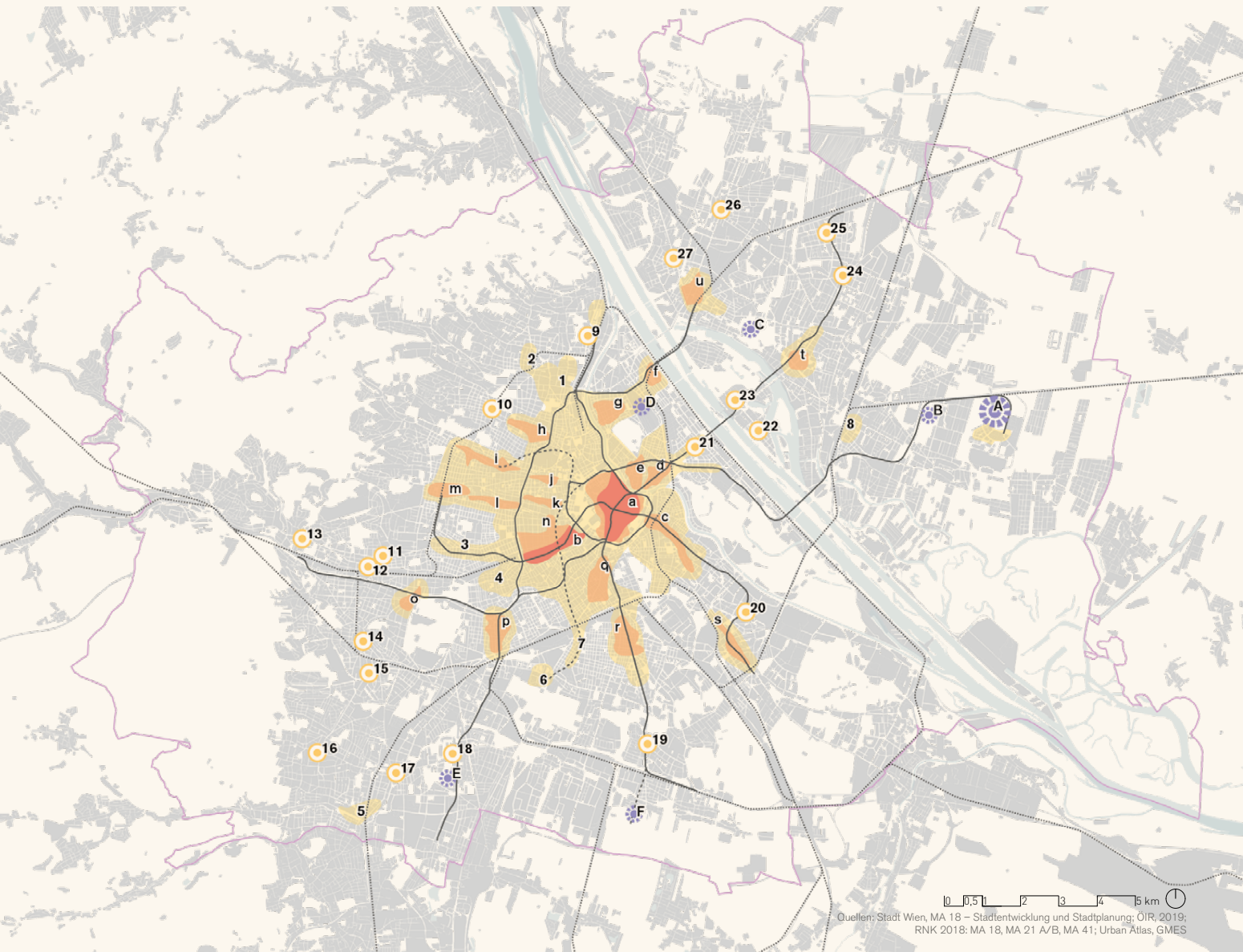
- 1 Döblinger Hauptstraße
- 2 Obkirchergasse
- 3 Meiselstraße/Märzstraße
- 4 Äußere Mariahilfer Straße
- 5 Zentrum Liesing
- 6 Wienerberg City
- 7 Triesterviertel
- 8 Stadlau
- 9 Heiligenstädter Straße
- 10 Gersthof
- 11 Äußere Hütteldorfer Straße
- 12 Äußere Linzer Straße
- 13 Hütteldorf
- 14 Lainz
- 15 Speising
- 16 Maurer Hauptplatz
- 17 Atzgersdorf
- 18 Alterlaa
- 19 Hanssonzentrum
- 20 Gasometer
- 21 Lasallestraße – Vorgartenmarkt
- 22 Schüttaustraße
- 23 Donaacity/ Vienna Intern. Center
- 24 Citygate
- 25 Großfeldsiedlung
- 26 Großjedlersdorf
- 27 Prager Straße

**Neue Quartierszentren**

- B Hausfeld
- C Donaufeld
- D Nordwestbahnhof
- E In der Wiesen (Mitte)
- F Rothneusiedl

**Grundkarte**

- Bebautes Gebiet
- Gewässer
- U-Bahnlinien (geplante Verlängerung)
- Bahnlinien
- Stadtgrenze





## Bevölkerungsdichte und Zentren

Zur Sicherstellung einer gewissen Mindestfrequenz an Nutzerinnen und Nutzern benötigen Zentren eine ausreichende Bevölkerungszahl in der näheren Umgebung. Einen Anhaltspunkt dafür liefert die Bevölkerungsdichte, die die EinwohnerInnenzahl eines Gebiets in Bezug zur Fläche setzt. Durchschnittlich leben in Wien auf einem Hektar Baulandfläche 129 EinwohnerInnen bzw. Einwohner (Stand: April 2017). Stadtbereiche mit hoher städtebaulicher Dichte und einer entsprechend hohen Bevölkerungsdichte stellen im Wesentlichen die Altstadt und die Gründerzeitstadt (im Durchschnitt mehr als 350 EW/ha) sowie daran angrenzende, dicht

bebaute Stadtstrukturen (im Durchschnitt mehr als 200 EW/ha) dar. Daneben gibt es in den Außenbezirken einige Standorte mit einer für eine Zentrenfunktion tragfähigen Bevölkerungsdichte. Schließlich werden im Zuge der Stadterweiterung an ausgewählten Standorten ebenfalls städtebauliche Dichten realisiert, die die Entwicklung von Zentren ermöglichen. Gebiete mit einer niedrigen Bevölkerungsdichte – etwa locker bebaute Stadtquartiere, die stark durch Einfamilien- oder Reihenhäuser geprägt sind – sind zur Entwicklung eines urbanen Zentrums nicht geeignet.





## Alte Ortskerne und dezentrale Versorgung



Auch abseits der als Metropol-, Haupt- oder Quartierszentren ausgewiesenen Stadtteile wird der kleinräumige Zugang zu Versorgungseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf wie Lebensmittelhandel, Kindergarten, Ärztin und Arzt und Apotheke angestrebt. Den alten Ortskernen kommt bei einer hochwertigen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den kurzfristigen Bedarf weiterhin eine wichtige Rolle zu. Die gewachsenen, ursprünglich durch die landwirtschaftliche Nutzung geformten Orte am Stadtrand Wiens prägen die Wiener Identität mit. Sie sind durch ihren besonderen baulichen Charakter mit einheitlich geschlossenen Straßenfronten, kleinteiligen Nutzungsmöglichkeiten und der

niedrigen Bebauung wichtige Identifikationspunkte innerhalb der peripheren Stadtteile und der Stadterweiterungsgebiete in ihrer direkten Umgebung. Sie tragen funktional zur Versorgung der Menschen und zum kulturellen Leben bei. Das Ziel einer angemessenen, dezentralen Grundversorgung gilt für die gesamte besiedelte Fläche der Stadt, wenngleich diese Angebotsdichte in locker bebauten Gebieten (z. B. Einfamilienhausgebieten) aufgrund der geringeren lokalen Nachfrage und einer begrenzten wirtschaftlichen Tragfähigkeit niedriger sein kann. Umso wichtiger sind gute, umweltfreundliche Mobilitätsangebote, um die Wiener Zentren rasch zu erreichen.

Quellen: Städtische Zentrenstruktur in Wien, Beitrag zum STEP-Stadtentwicklungsplan 2025, ÖIR-ProjektHaus, 2013; Ildovienna – Stadtentwicklung links der Donau, TU Wien – SRF, 2017; Wien – polyzentral, Forschungsstudie zur Zentrenentwicklung Wiens, TU Wien – Ifor, 2016; Städtplan Wien, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Stadt Wien – Vienna GIS (www.wiengis.at/stadtplan), 2019.



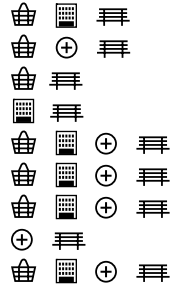


## Zentren Kategorie A: Stärkung und Erneuerung

### Hauptzentren Kategorie A

- Praterstraße ④
- Brigittenuer Zentralbereich ⑨
- Äußere Währinger Straße ⑨
- Hernalser Zentralbereich ①
- Thaliastraße ① & Zentrum Ottakring ⑩
- Favoritenstraße ①
- Simmeringer Hauptstraße ⑤
- Zentrum Kagran ①
- Zentrum Floridsdorf ④

### Einschätzung Handlungsschwerpunkte



Verbesserung im Angebotsmix des Einzelhandels

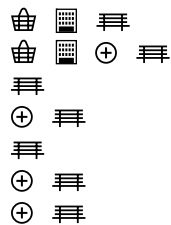
Reduktion von Leerstand

Verbesserungen im öffentlichen Raum inklusive Verkehrsorganisation und ergänzende Mobilitätsangebote

Verbesserungen bei ergänzenden Zentrenfunktionen (z. B. soziale, gesundheitsbezogene, sowie kulturelle Angebote und Einrichtungen)

### Quartierszentren Kategorie A

- Döblinger Hauptstraße ①
- Äußere Mariahilfer Straße ④
- Zentrum Liesing ⑤
- Wienerberg City ⑥
- Alterlaa ⑩
- Hanssonzentrum<sup>8</sup> ⑱
- Gasometer ⑳



## Zentren Kategorie B: Stabilisierung

### Metropol- und Hauptzentren Kategorie B

- Innenstadt ③
- Mariahilfer Straße ⑤
- Landstraßer Hauptstraße ③
- Taborstraße ⑤
- Knoten Handelskai/Millennium Tower ①
- Alser Straße ①
- Josefstädter Straße ①
- Neubaugasse ①
- Hietzinger Zentralbereich ③
- Meidlinger Zentralbereich ③
- Wiedner Hauptstraße ④

### Quartierszentren & Zentrale Bereiche Kategorie B

- Obkirchergasse ②
- Meiselstraße/Märzstraße ③
- Triesterviertel ⑦
- Stadlau ⑧
- Heiligenstädter Straße ⑨
- Gersthof ⑩
- Äußere Hütteldorfer Straße ⑪
- Äußere Linzer Straße ⑫
- Hütteldorf ⑬
- Lainz ⑭
- Speising ⑮
- Maurer Hauptplatz ⑯
- Atzgersdorf ⑰
- Lassallestraße – Vorgartenmarkt ⑱
- Schüttaustraße ⑲
- Donaucity / Vienna International Center ⑳
- Citygate ㉑
- Großfeldsiedlung ㉒
- Großjedlersdorf ㉓
- Prager Straße ㉔

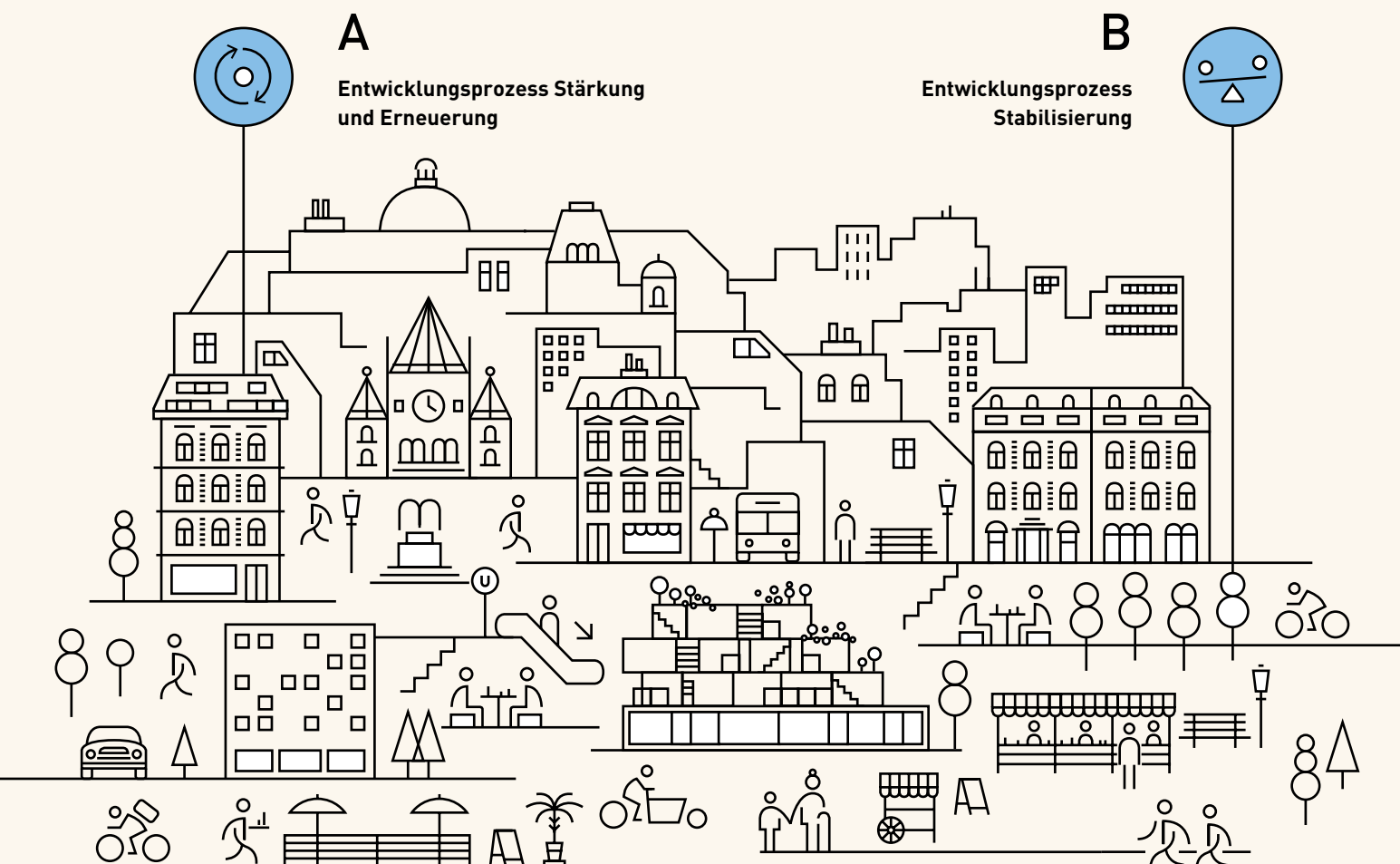


## Eine Standortbestimmung – Status der Wiener Zentren und Handlungsbedarf

Das räumliche Leitbild bildet die Ziele der künftigen Entwicklung ab. Aufbauend auf der vorangegangenen Analyse des Bestands und der Entwicklungstrends wird mit dem Leitbild und der folgenden Kurzeinschätzung zu den Wiener Zentren eine realistische Zielmarke für die städtischen Zentren definiert, um aufzuzeigen, wohin die künftige Entwicklung des jeweiligen Zentrums gehen soll und welche Handlungsschwerpunkte dafür zu setzen sind.

Diese Zentren brauchen daher neue Initiativen, Engagement und Investitionen. Untenstehende Tabelle gibt einen ersten Überblick, welche Aspekte in diesen Zentren besonderer Aufmerksamkeit bedürfen. Diese Einschätzung ist im Zuge einer Beschäftigung mit dem jeweiligen Zentrum mit lokalen Akteurinnen und Akteuren zu vertiefen.

Basis für die vorliegende Ersteinschätzung zu Status und Handlungsbedarf sind die dem räumlichen Leitbild zu Grunde liegenden Auswertungen und Einschätzungen (siehe im Detail Infobox: Zur Methodik). Es lassen sich grob zwei Kategorien von Zentren mit unterschiedlichem Interventions- und Handlungsbedarf herausarbeiten:



### **Kategorie A: Stärkung und Erneuerung.**

*(Fokus: qualitätsverbessernde Maßnahmen)*

Dabei handelt es sich um städtische Zentren, die funktionale Defizite aufweisen, die in unterschiedlichen Faktoren begründet sind, bspw. die Qualität und Organisation des öffentlichen Raums, die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des Zentrums im Umweltverbund, signifikante Leerstandsdaten (> 10%), ein unausgewogener Angebotsmix oder fehlende ergänzende Angebote zum Einzelhandel als Frequenzbringer. Im Regelfall gibt es in diesen Zentren bei mehreren der genannten Faktoren Handlungsbedarf.

Zentren mit Stärkungs- und Erneuerungsbedarf stehen in Zukunft besonders im Fokus der Stadt Wien und sollen prioritär bearbeitet werden. Bereits im Zuge der Erstellung des Fachkonzepts wurden vertiefende Bearbeitungen und Analysen zu den Zentren Favoritenstraße, Hernalser Zentralbereich und Zentrum Floridsdorf erstellt. In der unteren FußgängerInnenzone Favoritenstraße (Gudrunstraße bis Hauptbahnhof) wurden Potenziale der → Alltagsökonomie untersucht. In Floridsdorf werden in den kommenden Monaten mit dem Beispielprojekt „Place City“ bereits Weichenstellungen für einen Attraktivierungs- und Aktivierungsprozess des Zentrums vorgenommen.

### **Kategorie B: Stabilisierung.**

*(Fokus: Status erhalten)* In diese Kategorie fallen einerseits Zentren, die bereits sehr hohe Qualität aufweisen und wo es gilt, diese hohe Qualität zu erhalten und an neue Nachfragemuster und Bedarfe anzupassen. Das betrifft in erster Linie die beiden Metropolzentren Innenstadt und Mariahilfer Straße oder das Hauptzentrum Landstraßer Hauptstraße. Andererseits finden sich hier Zentren, bei denen es darum geht, allfällige punktuelle Defizite durch gezielte Maßnahmen zu adressieren (z. B. Begleitung von Nutzungstransformationen in Randbereichen oder Maßnahmen der Imagebildung). Aufgrund bereits stattgefundener Investitionen und Aufwertungsprozesse (neben Innenstadt und Mariahilfer Straße etwa die Neugestaltung der Meidlinger Hauptstraße oder die bereits länger zurückliegende Neugestaltung der Landstraßer Hauptstraße), liegen die Herausforderungen primär darin, den aktuellen Status dieser Zentren zu erhalten.

Neben diesen Zentren gibt es in erster Linie in der dicht bebauten Gründerzeitstadt eine Reihe weiterer Stadträume, die Zentrenfunktionen übernehmen (z. B. die Alser Straße, Porzellangasse, Gumpen-

dorfer Straße, Neulerchenfelder Straße). Diese sind in ein stabiles Zentrengefüge (= zentrale Bereiche) integriert. Sie können punktuell verbessert und stabilisiert werden, es sind aber keine umfassenden Aktivitäten im Sinne einer Funktionserweiterung notwendig.

## **Schrittweise Umsetzung des räumlichen Leitbilds**

Hinter dem Leitbild steht die Analyse und Bewertung der heutigen Wiener Zentrenlandschaft sowie Planungen zu deren Weiterentwicklung und sinnvoller Ergänzung durch neue Zentren. Alle diese Zentren sind für eine starke und robuste polyzentrale Struktur Wiens wichtig. Eine schrittweise Verwirklichung des räumlichen Leitbilds ist daher ein erklärtes Ziel der Stadt Wien. Die Erreichung dieses Ziels wird nur durch Kooperation von städtischen Einrichtungen, betroffenen Bezirken, lokalen Initiativen und Unternehmen gelingen. Alle Partnerinnen und Partner werden in diese Prozesse entsprechende finanzielle und/oder personelle Ressourcen einbringen müssen. Insbesondere wird die Stadt Initiativen von Privaten dabei unterstützen, auf (öffentlichen) Vorhaben in bestehenden Zentren aufzubauen (wie beispielsweise die U5-Verlängerung am Elterleinplatz oder die städtebauliche Neugestaltung im Zentrum Kagran).

Die Fülle an bestehenden Zentren macht im Sinne einer Ressourcenbündelung jedenfalls eine schrittweise Herangehensweise entlang des eingespielten Zyklus der Aktualisierung konkreter stadtteilplanerischer Konzepte und Leitbilder erforderlich. Bei von der Stadt Wien initiierten Prozessen zur **Aufwertung bestehender Zentren** werden zunächst jene Zentren im Fokus stehen, die besonders große Herausforderungen aufweisen (= Kategorie A) oder bei denen andere Vorhaben und Prozesse die Stärkung des Zentrums mit aufnehmen können.

Wichtige Voraussetzungen, um Zentrenentwicklungsprozesse in Gang setzen bzw. mit entsprechenden Ressourcen und Investitionen unterstützen zu können, sind insbesondere:

- 1 Ein starker Entwicklungswille und die Mitwirkungsbereitschaft auf lokaler Ebene, d. h. seitens des Bezirks sowie von lokalen Initiativen, Unternehmen oder Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzern.
- 2 Die Möglichkeit, auf bestehende Initiativen und (öffentliche) Maßnahmen aufzubauen („Bündelungseffekt“), z. B. in Blocksanierungsgebieten,

in Zielgebieten der Stadtentwicklung (z. B. Zielgebiet Zentrum Kagran), im Nahbereich neuer städtebaulicher Entwicklungen (Bsp. Nordbahnhof/ Nordwestbahnhof) oder durch die Verschränkung mit Aktivitäten der Wirtschaftsförderung.

- 3 Für eine wirkungsvolle und nachhaltige Zentrenentwicklung ausreichende finanzielle und personelle Ressourcen können durch öffentliche und/oder private Akteurinnen und Akteure sichergestellt werden.
- 4 Durch eine breite Einbindung und Beteiligung der relevanten Akteurinnen und Akteure sowie festgelegten (Finanzierungs-)Verantwortlichkeiten ist die Nachhaltigkeit und Kontinuität der Maßnahmen zu erwarten.
- 5 Wissensmanagement und Wissenstransfer stellen sicher, dass die Erfahrungen und Ansätze auch für andere Gebiete genutzt werden können.

Bei der **Entwicklung neuer Zentren** differiert die Herangehensweise, sie unterscheidet sich aber nicht grundlegend. Ausgangspunkt ist hier die Ent-

scheidung der Stadt Wien zur Entwicklung eines Stadtquartiers, das aufgrund seiner Lage, seiner geplanten Dimension und Funktionsvielfalt eine Zentrenfunktion übernehmen kann. Ausgehend von dieser Entscheidung werden Planungs-, Umsetzungs- und Managementprozesse konzipiert, die auch hier öffentliche und private, lokale und städtische Akteurinnen und Akteure umfassen. Sowohl bei bestehenden wie auch bei neu zu entwickelnden Zentren schafft die Stadt Wien somit den Rahmen für eine öffentlich-privat-zivilgesellschaftliche Partnerschaft, die in einer Mischung aus „Bottom-up“ und „Top-down“ die Zentrenentwicklung vorantreibt.

In den beiden Kapiteln „Bestehende Zentren“ und „Neue Zentren“ werden die jeweils relevanten **Handlungsfelder** im Detail beschrieben. Art und Intensität ihrer Bearbeitung bzw. des Einsatzes der beschriebenen Werkzeuge müssen aber den unterschiedlichen Herausforderungen und (räumlichen) Gegebenheiten der einzelnen Zentren Rechnung tragen.

## Zur Methodik: Welche Daten und Auswertungen stehen hinter dem räumlichen Leitbild?

Entsprechend der Vielzahl relevanter Facetten und der Komplexität des Themas wurden zur Ausarbeitung des räumlichen Leitbilds unterschiedliche methodische Zugänge (quantitativ und qualitativ) sowie verschiedene Unterlagen und Daten herangezogen, miteinander verknüpft und kombiniert. Um ein Bild zur Ist-Situation der Wiener Zentrenstruktur zu gewinnen, wurde anhand einer Rasterzellenanalyse (100×100 Meter) die Angebotsdichte mit zentrenrelevanten Einrichtungen für das gesamte Stadtgebiet ausgewertet und analysiert. Als Datengrundlage diente dabei die Adressdatenbank der Firma Herold mit Stand März 2019. Das Analyseergebnis wurde in einem weiteren Schritt um zusätzliche Daten, Erhebungen der Wirtschaftskammer Wien und qualitative Einschätzungen und Informationen von lokalen Expertinnen und Experten sowie durch Vororterhebungen ergänzt.

Folgende Aspekte wurden bei der Entwicklung des Leitbilds und der Bewertung der einzelnen Zentren berücksichtigt:

- Angebotsdichte an zentrenrelevanten Einrichtungen.
- Arbeitsplätze und Bevölkerung innerhalb und im Umfeld der Zentren sowie Bevölkerungsprognosen.
- Qualität der ÖV-Anbindung auf Basis der Fahrzeiten und Frequenzen sowie die kleinräumige Erreichbarkeit und Durchgängigkeit für Fuß- und Radverkehr (v.a. in Hinblick auf den Zugang aus den umliegenden Wohngebieten und die Möglichkeit zur Bewegung im öffentlichen Raum).
- Einschätzung zur Attraktivität des öffentlichen Raums basierend auf den Kriterien des STEP-Fachkonzepts Öffentlicher Raum.
- Qualitative Einschätzung des räumlichen und funktionellen Zusammenhangs mit umgebenden Zentren und im Zentrengefüge Wiens insgesamt.
- Erkennbare Entwicklungstendenzen im Zentrum (soweit vorhanden aus Indikatoren wie PassantInnenzählungen, Leerstandsdaten etc.) sowie Trends der Umfeldentwicklung, v.a. in Hinblick auf größere Projekte in den Bereichen Wohnbau, Büros und der Ansiedlung von Arbeitsplätzen.
- Weitere Vorgaben und Zielsetzungen der Stadtplanung (vorgesehene Routen der Flaniermeilen, geplanter Ausbau des ÖV-Netzes etc.).





# AGENDA 1: BESTEHENDE ZENTREN

---

05

## AGENDA 1: BESTEHENDE ZENTREN – WEITERENTWICKLUNG & STANDORTVERBESSERUNG



Die Wiener Zentrenlandschaft ist vielfältig und bunt. Städtische Zentren übernehmen unterschiedliche Funktionen, haben Bedeutung für die ganze Stadt, für einen Stadtteil oder für ein Grätzel, sie sind dynamisch und verändern sich. Damit sie auch in Zukunft ein attraktives Angebot für Bewohnerinnen und Bewohner wie auch für Wien-Besucherinnen und Besucher bieten können, brauchen sie öffentliche und private Initiativen. Maßgeschneidert auf die Anforderungen am jeweiligen Standort können so bestehende Qualitäten gestärkt und neue entwickelt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Lebensqualität der Stadt auch in Zukunft von starken und robusten Zentren profitiert.



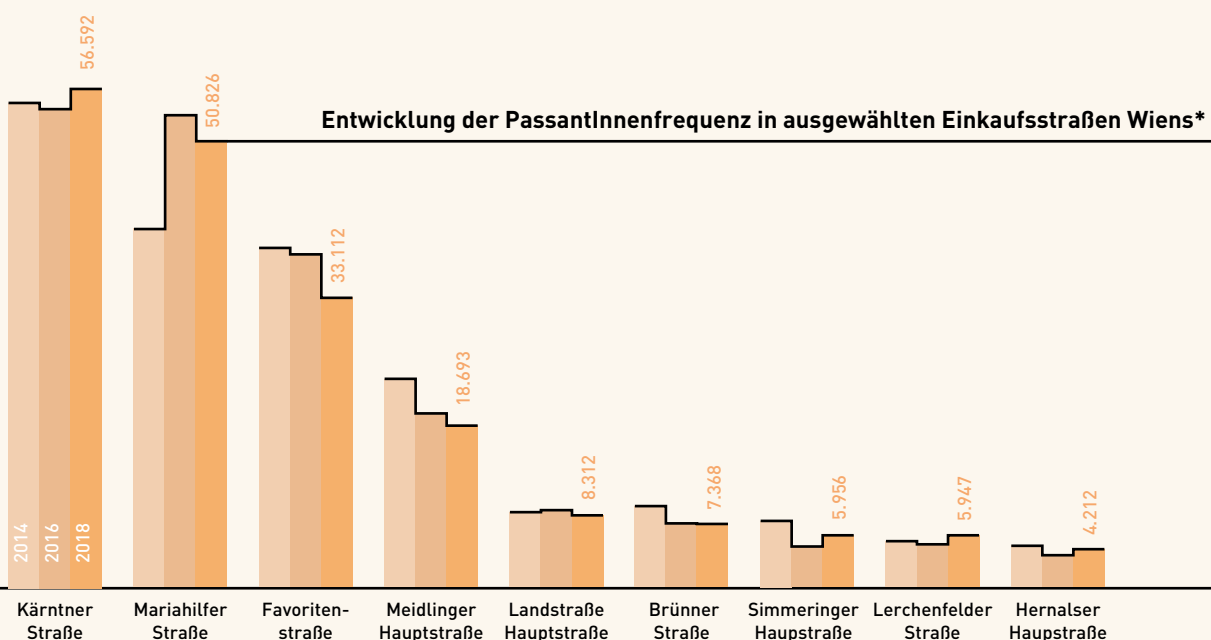
Stadt ist dauernde Veränderung. Gegenwärtig verändern die Wienerinnen und Wiener unter anderem auch ihre Verhaltensweisen bei Freizeit, Mobilität und Konsum. So nutzen sie z. B. den öffentlichen Raum wieder intensiver als noch vor wenigen Jahren. Das hat natürlich auch Auswirkungen auf die Wiener Zentrenlandschaft. Die bestehenden Zentren passen sich an neue Nutzungsbedürfnisse und Nachfragestrukturen an, erfahren eine Aufwertung durch private und öffentliche Investitionen oder sind unter Umständen auch mit Leerstand und Bedeutungsverlust konfrontiert.

Die Intensität des Handlungsbedarfs unterscheidet sich daher. Und auch die Bereitschaft zur Kooperation und die Finanzierungsmöglichkeiten sind unterschiedlich gelagert. Daher braucht es immer eine speziell auf den jeweiligen Standort zugeschnittene Auswahl an Maßnahmen und ein Bündeln von Ressourcen. Bei den im Folgenden beschriebenen Handlungsfeldern werden daher auch unterschiedliche Ansätze basierend auf Erfahrungswerten in Wien (und international) aufgezeigt.

### Gezielte Investitionen stärken bestehende Zentren

Für Zentren ist die Gestaltung des öffentlichen Raums maßgeblich, um die Aufenthaltsqualität zu sichern. Die Stärkung der öffentlichen Anbindung, die Begegnung der Herausforderungen des Klimawandels und die soziale Aufgabe des öffentlichen Raums sind in Kapitel 8 „Umweltschonende Mobilität und attraktiver öffentlicher Raum“ detaillierter dargestellt.

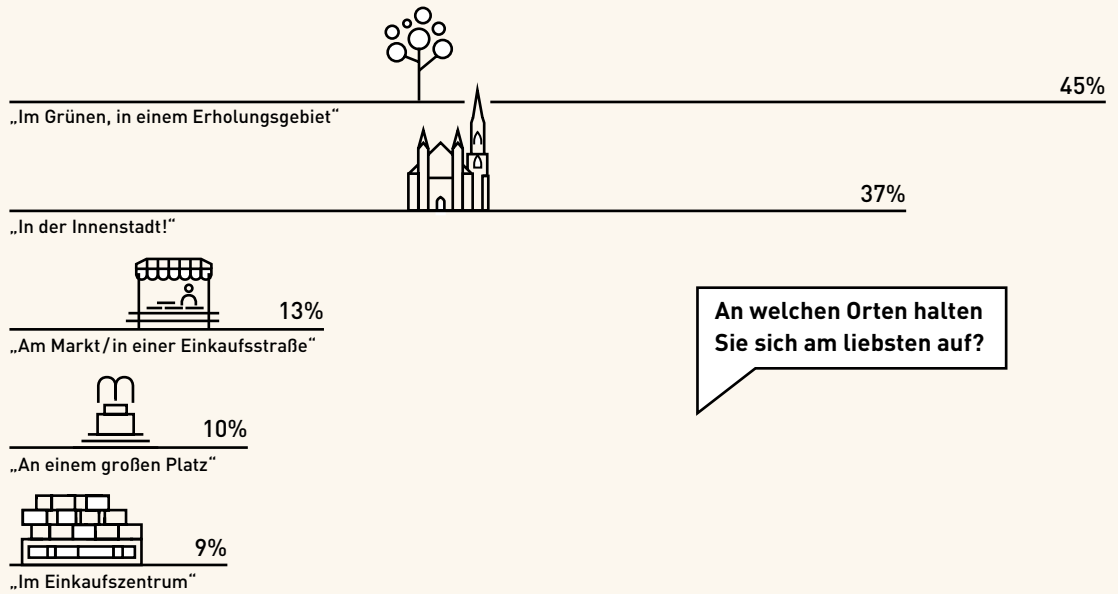
Es ist umfangreichen Maßnahmen und Investitionen der öffentlichen Hand, der Innovationskraft von Wirtschaftstreibenden und den Menschen, die als Passantinnen und Passanten die städtischen Zentren frequentieren, zu verdanken, dass sich die traditionellen Geschäftsstraßen und Zentren trotz Online-Handel und Überangebot von Verkaufsflächen in Summe stabil entwickeln. Die PassantInnenzählung 2018<sup>9</sup> zeigt, dass nicht nur die Frequenzen der umsatzstärksten Standorte (Innenstadt und Mariahilfer Straße) stabil sind bzw. sich positiv entwickeln, sondern auch in Hauptzentren und



\* Dargestellt werden ausgewählte repräsentative Zählstellen. Zähltag: Donnerstag im Oktober



## Zentren sind vielfältig und werden vielfältig genutzt

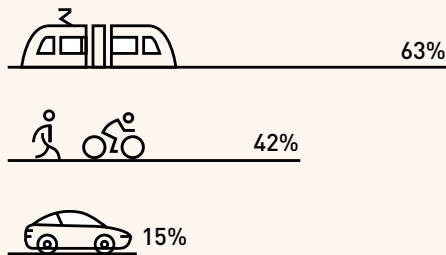


**An welchen Orten halten Sie sich am liebsten auf?**

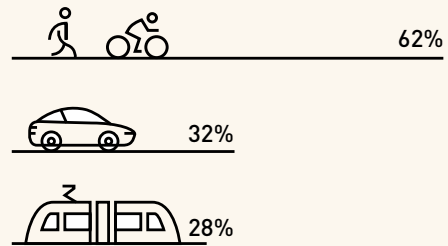
Zentren werden von der Wiener Bevölkerung auf vielfältige Art und Weise genutzt. Das ist kurz zusammengefasst das Ergebnis einer Befragung von 1.200 Wienerinnen und Wienern im Auftrag der Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung<sup>10</sup>. In Telefoninterviews wurde gefragt, wie Personen die Stadt und ihre zentralen Orte nutzen. Dabei zeigt sich, dass fast alle Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt sich zumindest von Zeit zu

Zeit gerne an belebten städtischen Orten aufhalten. Einkaufsstraßen, Märkte und Plätze sind dominierende Orte für Einkäufe des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen. Aber auch das Bummeln und „Schaufenster schauen“ findet üblicherweise an solchen Orten statt oder einfach nur das Aufsuchen öffentlicher Räume etwa zum Flanieren (50% der Befragten geben das an).

**Wie erreichen Sie öffentliche Plätze?\***



**Wie erreichen Sie Nahversorger und Dienstleister?\***



Erreicht werden die Zentren in erster Linie mit dem öffentlichen Verkehr und zu Fuß. In der Mariahilfer Straße, Kärntner Straße (bzw. City insgesamt), Landstraßer Hauptstraße und Favoritenstraße dominiert ganz deutlich der öffentliche Verkehr. Lokale Geschäftsstraßen, Märkte und Plätze stehen wiederum ganz im Zeichen der Fußgängerinnen

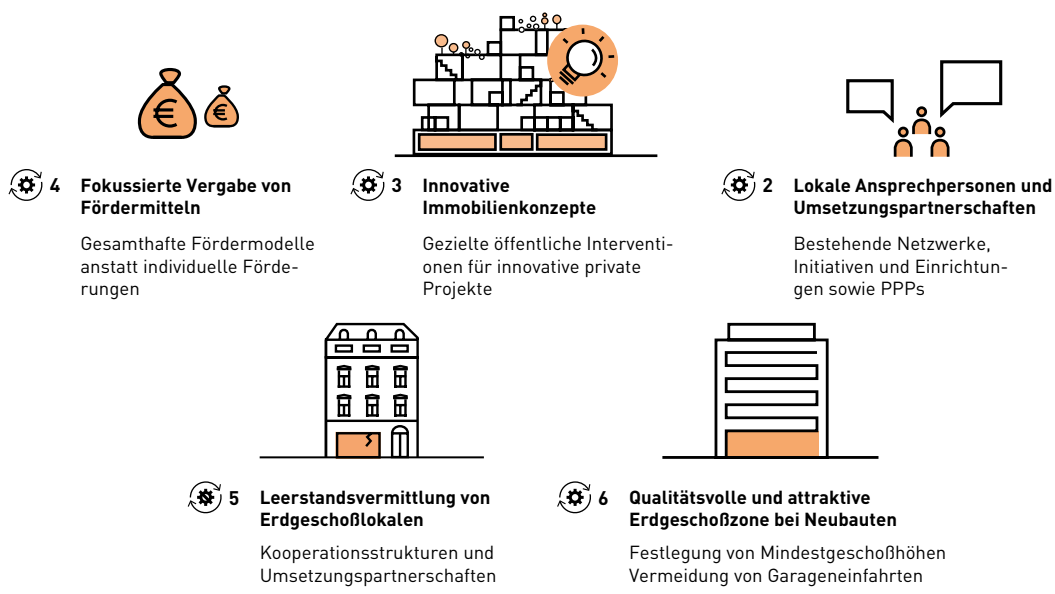
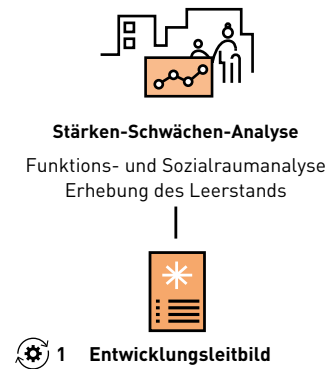
und Fußgänger, nur in zweiter Linie gelangt man dorthin mit „den Öffis“, mit dem Auto ebenfalls kaum.

\*Originalfrage: Mit welchen Verkehrsmitteln kommen Sie üblicherweise zu öffentlichen Plätzen bzw. Geschäften für größere Wochen-Einkäufe für den täglichen Bedarf? (in Prozent der Befragten)

Quelle: Urbane Nutzungsmuster. Tabellenband, IFES (2017), diese Studie wurde erstellt für die MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung.

**Handlungsfelder für die Weiterentwicklung und Verbesserung bestehender Zentren**

kleineren Quartierszentren. Herausforderungen bestehen insbesondere in den südöstlichen und nordöstlichen Außenbezirken, wo die Konkurrenz zu peripheren, autoorientierten Einkaufszentren und Fachmarkttagglomerationen nach wie vor stark ausgeprägt ist. Positive Wirkungen von mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sind etwa in der Mariahilfer Straße sichtbar, wo insbesondere am



Samstag mehr Menschen unterwegs sind als vor der Umgestaltung. Besonders stark von der Umgestaltung in eine Begegnungszone profitierte auch die Herrngasse. Deutliche Frequenzerhöhungen gab es auch im nördlichen Teil des Meidlinger Zentralbereichs (rund um das Meidlinger Platzl) nach der baulichen Neugestaltung des öffentlichen Raums. Es zeigt sich also, dass fußgängerInnenfreundliche Maßnahmen die Attraktivität dieser Orte erhöhen können und fortgeführte Neugestaltungen des öffentlichen Raums auch für andere Zentren große Potenziale bergen.

**Kooperative Entwicklungsprozesse**

Die Weiterentwicklung bestehender Zentren ist ein komplexer Prozess, bei dem unterschiedliche Politik- und Themenfelder (Stadtentwicklung, Wirtschaft & Unternehmensförderung, Soziales, Kulturelles,

Gesundheit, Umwelt, Wohnen) ineinanderwirken. Daher braucht es eine enge Kooperation von öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Einrichtungen. In jenen Zentren, wo umfassende Entwicklungs- und Verbesserungsmaßnahmen gesetzt werden, müssen neue Kooperations-, Entwicklungs- und Managementinstrumente zwischen der öffentlichen Hand und den gestaltungswilligen lokalen Akteurinnen und Akteuren zum Einsatz kommen. Die Stadt Wien wird in solchen Prozessen in erster Linie eine Steuerungsfunktion übernehmen, wo nötig auch Ressourcen bereitstellen. Stakeholderinnen und Stakeholder vor Ort, die an der Umsetzung von solchen Initiativen mitwirken, sind angehalten, eigene Ressourcen (finanzielle und/oder organisatorische) in Umsetzungspartnerschaften zur Zentrenentwicklung einzubringen, sich zu einem langfristigen Commitment zu verpflichten und Mehrheitsentscheidungen mitzutragen.

### Handlungsfelder für die Weiterentwicklung und Verbesserung bestehender Zentren

- ⚙️
**1:** Erarbeitung von Entwicklungsleitbildern
- ⚙️
**2:** Ansprechperson(en) vor Ort und Umsetzungspartnerschaften für die Weiterentwicklung städtischer Zentren
- ⚙️
**3:** Innovative Immobilienkonzepte ermöglichen und für die Entwicklung städtischer Zentren nutzen
- ⚙️
**4:** Fokussierte Vergabe von Fördermitteln
- ⚙️
**5:** Leerstandsvermittlung von Erdgeschoß-lokalen in städtischen Zentren – privat und öffentlich
- ⚙️
**6:** Sicherstellung einer qualitativvollen und attraktiven Erdgeschoßzone bei Neubauten

### ⚙️ Handlungsfeld 01: Erarbeitung von Entwicklungsleitbildern

Aufbauend auf dem spezifischen stadträumlichen Kontext und bestehenden Einzelhandelsangeboten sowie sozialen und kulturellen Angeboten soll jedes Zentrum seinen eigenen unverwechselbaren Charakter herausarbeiten und stärken. Anders gesagt: Auch die Wiener Haupt- und Quartierszentren brauchen ein eigenständiges, attraktives Image. Weiters braucht es eine umfangreiche Stärken-Schwächen-Analyse, um ein realistisches Zukunftsbild für ein Zentrum zu entwickeln. Eine zielgruppenorientierte Funktions- und Sozialraumanalyse und eine umfassende Erhebung des Leerstands können Bestandteil dieser Stärken-Schwächen-Analyse sein. Alle diese Schritte müssen in kooperativer Art und Weise von öffentlicher Hand, Privatwirtschaft, Zivilgesellschaft und Bürgerinnen und Bürgern gemeinsam gesetzt werden. Koordinations- bzw. Managementstrukturen vor Ort (siehe auch Handlungsfeld 02) haben in diesem Prozess eine steuernde Funktion. Die Einbeziehung von Einrichtungen der Stadt Wien, die die Entwicklung von Zentren durch ihre Standort-, Investitions- und Förderentscheidungen unterstützen können, ist essenziell. Am Ende dieses Prozesses steht ein lokales Entwicklungsleitbild

## Öffentlich-private Partnerschaften (PPP) in der Zentrenentwicklung



Die Entwicklung von Zentren erfordert neben öffentlichen Investitionen private Initiative und Beteiligung. In einigen Ländern (insbesondere USA, Großbritannien, aber auch Deutschland) übernehmen Private (Unternehmen und/oder Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer) die finanzielle und organisatorische Verantwortung für die Aufwertung von Stadtquartieren, Geschäftsstraßen und Zentren. Sogenannte Business Improvement Districts (BIDs) bilden dafür den rechtlichen und organisatorischen Rahmen. Unternehmen und/oder Immobilienbesitzerinnen und -besitzer eines Gebiets verpflichten sich dazu, über einen definierten Zeitraum die finanziellen Mittel für ein professionelles Management zur Verfügung zu stellen und zur Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Interesse beizutragen, z. B. zur Umgestaltung des öffentlichen Raums.<sup>11</sup>

Für Wien kommen dafür „bottom-up“-formierte, freiwillige Partnerschaften und Kooperationen in Form von PPPs (Öffentlich-private Partnerschaften) in Betracht, da hier – anders als in Deutschland – die rechtlichen Voraussetzungen für eine verpflichtende Mitgliedschaft fehlen. Projekte wie die Umgestaltung der Herrngasse verdeutlichen das bestehende Potenzial. Jedenfalls notwendig ist – anders als bei BIDs üblicherweise der Fall – eine starke Einbindung der Bezirke und der öffentlichen Verwaltung sowie eine breite Partizipation der Bevölkerung im Umfeld. Keinesfalls darf mit der privaten Finanzierung von Aufwertungsmaßnahmen eine Privatisierung des öffentlichen Raums einhergehen oder ein alleiniger Fokus auf finanzkräftige (Metropol-)Zentren.



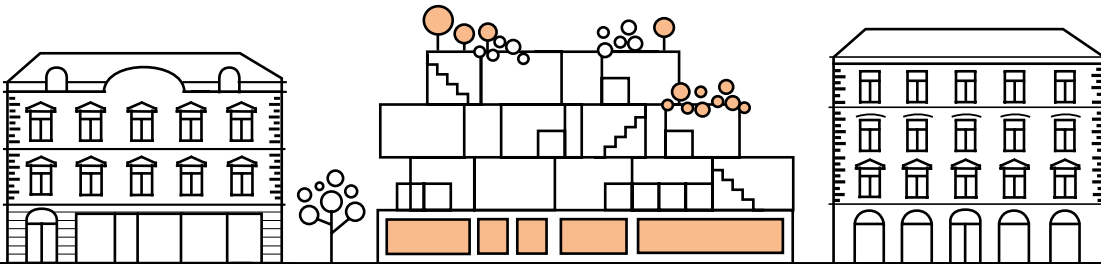


Abb.: Innovative Immobilienkonzepte ermöglichen und für die Entwicklung städtischer Zentren nutzen

(= Entwicklungsleitlinien), das einen Handlungsrahmen für alle involvierten Akteurinnen und Akteure definiert. Innovative kommerzielle und nicht-kommerzielle Nutzungen, soziale und kulturelle Angebote sowie freizeit- und gesundheitsbezogene Einrichtungen müssen in solchen Entwicklungsleitbildern jedenfalls – orientiert an den Möglichkeiten vor Ort – berücksichtigt werden (→ siehe Infobox: Nutzungskatalog: Innovativ – sozial – nicht-kommerziell). Damit dieser Prozess der Ko-Kreation gelingen kann, sind klare Spielregeln wichtig, die mit allen Beteiligten frühzeitig vereinbart und verbindlich festgelegt werden.

### **Handlungsfeld 02: Ansprechperson(en) vor Ort und Umsetzungspartnerschaften für die Weiterentwicklung städtischer Zentren**

Damit vereinbarte Ziele und Entwicklungsleitlinien kontinuierlich verfolgt und umgesetzt werden können, braucht es eine Person oder mehrere, die sich „kümmern“, Menschen und Institutionen vernetzen und Umsetzungspartnerschaften vor Ort aktiv unterstützen. Dafür sollen bestehende Netzwerke, Initiativen, Strukturen und Einrichtungen im Rahmen ihrer Möglichkeiten genützt werden. Gefragt sind daher umsetzungsorientierte schlanke Strukturen. Ziel ist es, bedarfs- und projektbezogene Lösungen zu entwickeln, die – sofern möglich – organisatorisch an bestehende Strukturen und Einrichtungen andocken und Synergien zu laufenden Prozessen und Entwicklungsabsichten bilden. Das können bestehende gebietsbezogene Managementstrukturen wie etwa die Gebietsbetreuungen oder Stadtteilmanagements sein bzw. Einrichtungen, die bei der Entwicklung eines spezifischen Zentrums eine besonders wichtige Rolle spielen. Wichtig sind jedenfalls ein ausreichender und zielgerichteter Ressourceneinsatz und die Kooperation unterschiedlicher Verwaltungsbereiche im Sinne eines gebündelten

Einsatzes dieser Ressourcen. Eine potenziell unterstützende Rolle (organisatorisch wie auch finanziell) des Privatsektors ist dabei immer mitzudenken z. B. durch öffentlich-private Partnerschaften. Umsetzungsstrukturen vor Ort sollen darüber hinaus perspektivisch durch eine übergeordnete Kooperation im Magistrat unterstützt werden.

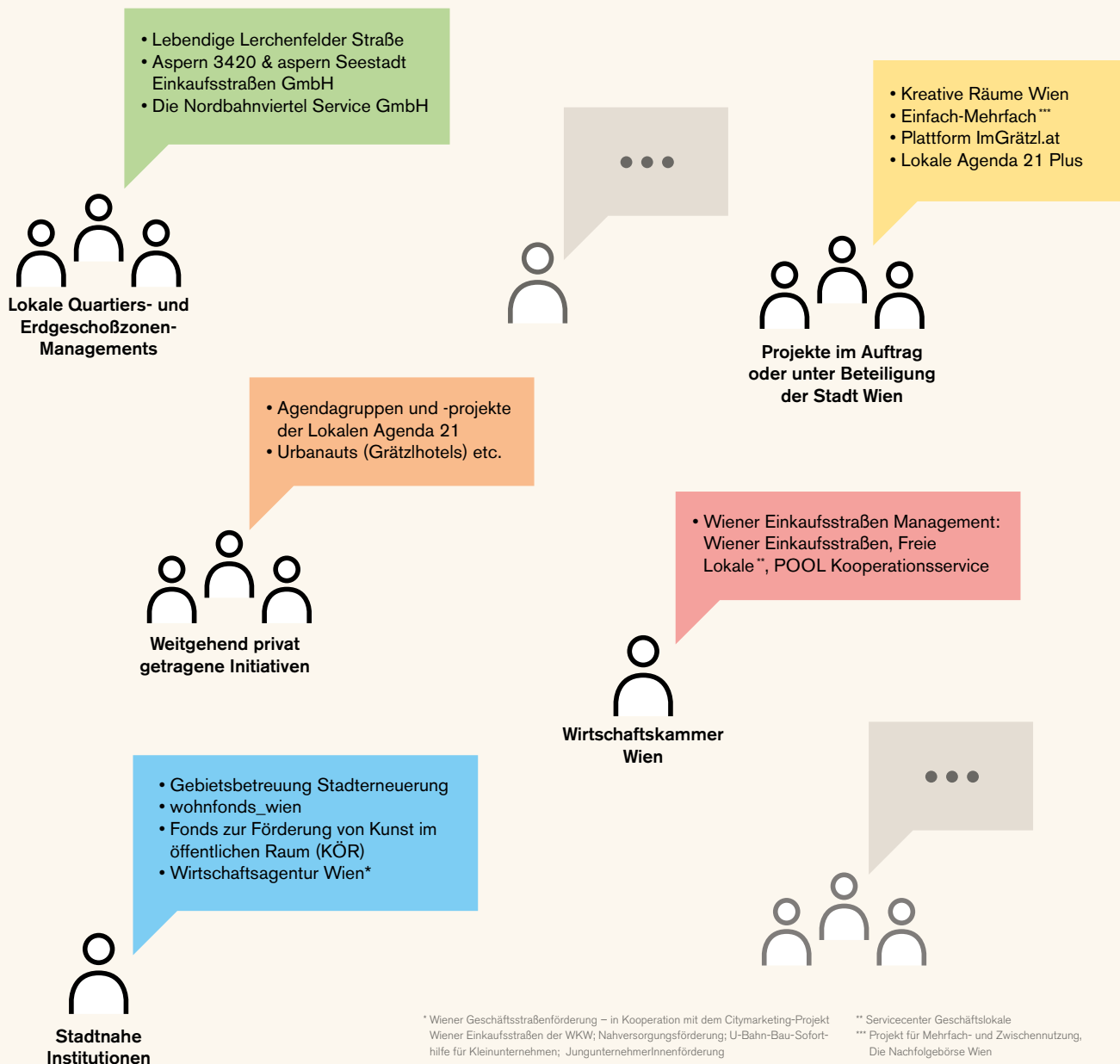
### **Handlungsfeld 03: Innovative Immobilienkonzepte ermöglichen und für die Entwicklung städtischer Zentren nutzen**

Die Stadt sieht Unternehmen und die Immobilienwirtschaft als Partnerinnen in der Zentrenentwicklung und innovative Immobilienprojekte als Chance, die Zentren in ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Funktion zu stärken. Darunter fallen etwa flexible Mehrzweckgebäude, die unterschiedliche Nutzungen vereinen und Konzepte für nicht-kommerzielle, soziale bzw. gemeinschaftliche Nutzungen in den Erdgeschoßen und darüberliegenden Stockwerken vorsehen. Dazu zählen Immobilien- und Raumkonzepte rund um das Thema Sharing sowie Zwischen- und Mehrfachnutzung oder eine Aufwertung bzw. Erweiterung des öffentlichen Raums und entschleunigende verkehrliche Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität führen. Es kann sich dabei um neue wie auch um Bestandsentwicklungen handeln. Solche Projekte werden insbesondere in Zentren mit bestehenden funktionalen Defiziten und Aufwertungsbedarf (unzureichendes Flächenangebot für moderne Handelsformen, fehlende Einzelhandelsangebote, Defizite im öffentlichen Raum, fehlende ergänzende Nutzungen) begrüßt.

Die Stadt Wien bekennt sich dazu, die Wirkung transformativer privater Projekte in Wiener Zentren, sofern sie zur Stärkung dieser Zentren beitragen, die Zielsetzungen der Stadtplanung unterstützen

## Öffentliche Einrichtungen, Förderprogramme und Initiativen zur Stärkung von Zentren und Grätzeln

In Wien besteht ein dichtes Netz an öffentlichen Einrichtungen, Förderprogrammen und Initiativen, die durch ihre Arbeit zur Stärkung von Zentren beitragen. Die nachfolgende Darstellung bietet dazu einen Überblick und Orientierung.



und mit einem Mehrwert für Bürgerinnen und Bürger verbunden sind, auch durch gezielte öffentliche Interventionen in den Zentren unterstützend zu begleiten. Zusätzlich besteht für die Stadt die Möglichkeit, Maßnahmen der Wirtschafts- und Wohnbauförderung, Maßnahmen für den öffentlichen Raum, die Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen als wichtige Frequenzbringer oder abgestimmte Marketingmaßnahmen gezielt einzusetzen.

#### **Handlungsfeld 04: Fokussierte Vergabe von Fördermitteln**

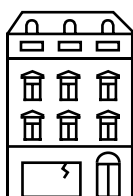
Die Wirtschaftskammer Wien und insbesondere die Wirtschaftsagentur Wien haben eine Reihe von Förderprogrammen<sup>12</sup>, die für eine Belebung von Erdgeschoßzonen durch unternehmerische Nutzung sorgen und die einen substantziellen Beitrag zur Zentrenentwicklung leisten können. Durch Ergänzungen und Adaptierungen in den Förderprogrammen soll verstärkt eine fokussierte Vergabe von Fördermitteln mit einer Priorisierung auf bestehende Haupt- und Quartierszentren erfolgen. Durch eine klare Kommunikation der räumlichen Schwerpunktsetzungen – gemäß der im vorliegenden Fachkonzept definierten Zentren – an potenzielle Interessentinnen und Interessenten sowie lokale Akteurinnen und Akteure können Nachfrage und Effektivität der Fördermaßnahmen sichergestellt werden.

Zusätzlich zur räumlichen Fokussierung sollen in Zukunft vermehrt gesamthafte Fördermodelle – anstatt individuelle Förderungen für einzelne

Betriebe – entwickelt und vergeben werden, die auf einem kooperativ erarbeiteten Entwicklungsleitbild für ein Zentrum oder eine Geschäftsstraße beruhen (→ siehe Handlungsfeld 01). Dadurch wird sichergestellt, dass es auf lokaler Ebene den Willen zu gemeinsamer Initiative und Kooperation gibt und die Wirkung öffentlicher Förderungen durch private Initiative und Engagement gesteigert wird. Potenzial ergibt sich in diesem Zusammenhang auch aus einer engen Abstimmung mit Blocksanierungen im Rahmen der sanften Stadterneuerung.

#### **Handlungsfeld 05: Leerstandsvermittlung von Erdgeschoßlokalen in städtischen Zentren – privat und öffentlich**

Leerstand im Erdgeschoß beeinträchtigt das Erscheinungsbild von Zentren und Geschäftsstraßen, gleichzeitig wird die Angebotsvielfalt reduziert, was sich zusätzlich negativ auf die Attraktivität für Kundinnen und Kunden auswirkt. Leerstand hat unterschiedliche Ursachen: etwa (zu) geringes Zahlungsvermögen von Start-ups und Kleinstunternehmen wie EPU's und (zu) hohe Renditeerwartungen von Hauseigentümerinnen oder Hauseigentümern. Vor diesem Hintergrund haben in den letzten Jahren sowohl die Stadt Wien als auch die Wirtschaftskammer Wien bereits wichtige Maßnahmen zur Leerstandsvermittlung gesetzt. Kreative Räume Wien – Büro für Leerstandsaktivierung befasst sich seit 2016 im Auftrag der Stadt Wien mit Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung durch Kultur,



Kreative Räume Wien,  
freielokale.at etc.

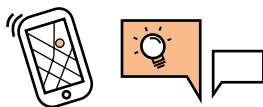


Abb.: Private und öffentliche Leerstandsvermittlung von Erdgeschoßlokalen in städtischen Zentren

Soziales, Kreativwirtschaft und Stadtteilarbeit. Die Wirtschaftskammer bietet mit der Plattform freielokale.at Informationen zu freien Geschäftslokalen und vermittelt zwischen Anbieterinnen und Anbietern und Nachfragerinnen und Nachfragern. Auch wenn diese wichtige Arbeit grundsätzlich nicht auf Zentren beschränkt ist, sondern lebendige Erdgeschoßzonen in der gesamten Stadt unterstützt, hat Kreative Räume Wien bereits einen Fokus auf Stadtentwicklungsgebiete und zentrale Räume wie den Hernalser Zentralbereich und den Floridsdorfer Spitz gerichtet. Aufgrund der herausragenden stadtstrukturellen und sozialen Bedeutung von Zentren scheint ein weiterer Ausbau dieses Fokus im Rahmen der im vorliegenden Fachkonzept vorgeschlagenen Kooperationsstrukturen und Umsetzungspartnerschaften sinnvoll.

Neben der Vermittlung privater Erdgeschoßlokale kommt auch einer optimierten Nutzung von Erdgeschoßlokalen im Besitz öffentlicher und gemeinnütziger Eigentümerinnen und Eigentümer entscheidende Bedeutung bei der Zentrenentwicklung zu. Zahlreiche Einrichtungen der Stadt verwalten und vergeben Immobilien bzw. Erdgeschoßflächen, ein Überblick über diese vorhandenen Potenziale ist daher wesentlich für eine verstärkte Ressourcenbündelung und könnte etwa durch eine für alle Dienststellen der Stadt nutzbare Online-Plattform geschaffen werden.

## **Handlungsfeld 06: Sicherstellung einer qualitativvollen und attraktiven Erdgeschoßzone bei Neubauten**

Das Erdgeschoß entscheidet wesentlich über die Wahrnehmung und Qualität eines Orts und des öffentlichen Raums. Bedeutsam für die Attraktivität und langfristige Sicherung von Zentren und Geschäftsstraßen ist der Erhalt von Geschäftslokalen im Erdgeschoß im Zuge von Sanierungen und Neubauten. Die Stadt Wien wird beispielsweise im Rahmen der Blocksanierung und/oder bei Neufestsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans bzw. bei Erweiterung der baulichen Spielräume Mindestgeschoßhöhen vorgeben.<sup>13</sup>

Garagen bzw. Garageneinfahrten im Erdgeschoß beeinträchtigen die Qualität der Erdgeschoßzone. Insbesondere bei einer kleinteiligen Parzellenstruktur wie innerhalb der Gründerzeitbebauung sind die Auswirkungen gravierend, da Garageneinfahrten einen erheblichen Teil der Fassadenlänge des Hauses einnehmen. Diese Umnutzung ist insbesondere in den definierten zentralen Bereichen unbedingt zu vermeiden. Die im Masterplan Gründerzeit vorgeschlagenen Erleichterungen bei der Stellplatzverpflichtung für Klein- und Mittelparzellen<sup>14</sup> sind in Kombination mit alternativen Mobilitätsangeboten auch für die Zentrenentwicklung hoch relevant. Die entsprechenden Vorschläge sollen durch eine Novelle des Garagengesetzes umgesetzt werden.

## **Mieterwartungen und rechtliche Rahmenbedingungen verhindern Neuvermietung**

Hohe Mieterwartungen sind ein Hinderungsgrund bei der Neuvermietung. Primär hat das für sogenannte A-Lagen Relevanz, während in anderen Lagen bereits „mehr Realitätssinn“ eingekehrt zu sein scheint. Wegen hoher Mietpreissprünge können viele Betriebe oft nicht direkt an Betriebsnachfolgerinnen und -nachfolger übergeben werden. Hier bedarf es rechtlicher Neuregelungen – etwa

indem Übergangszeiträume von bis zu 10 Jahren definiert werden, in denen die Mieten nur schrittweise angehoben werden. Solche Neuregelungen fallen in die Gesetzgebung des Bundes, sie werden daher im vorliegenden Fachkonzept nicht weiter detailliert. Die Stadt Wien wird sich gegenüber dem Bundesgesetzgeber aber für entsprechende Adaptierungen einsetzen.



## Pilotprojekt „Lebendige Straßen“ – Erkenntnisse für die Zentrenentwicklung



Im Auftrag der Stadt, der Wirtschaftskammer Wien und der Bezirksvorstellungen für den 7., 8., 17. und 20. Bezirk wurde im Rahmen des Pilotprojekts „Lebendige Straßen“ die Einrichtung von Quartiersmanagements zur Aufwertung und Stärkung strukturschwacher Einkaufsstraßen erprobt. Dadurch konnten Bewohnerinnen und Bewohner, Hauseigentümerinnen und -eigentümer sowie Unternehmerinnen und Unternehmer in Entwicklungs-, Entscheidungs- und Umsetzungsprozesse in den Pilotgebieten Lerchenfelder Straße, Hernalser Hauptstraße und der Wallensteinstraße eingebunden werden. Maßnahmen umfassten beispielsweise die temporäre Nutzung und Wiedervermietung von leerstehenden Geschäftslokalen sowie Aktionen im Grätzel zur Aufwertung des Images der Geschäftsstraße.

Empfehlungen und Erkenntnisse aus dem Projekt wurden im Werkstattbericht 131 „Lebendige Straßen – Lessons Learned“ zusammengefasst und veröffentlicht. Diese sind in die Erstellung des Fachkonzepts eingeflossen. Empfehlungen des Projekts in Bezug auf die Aufwertung und Stärkung von Zentren durch Quartiersmanagements umfassen u. a.:

- **Schaffung klarer Spielregeln vor Projektbeginn.** Vor Projektbeginn sollten klare Spielregeln mit und für alle Beteiligten (nicht nur auf Ebene der Auftraggeberinnen und Auftraggeber) verbindlich ausverhandelt und definiert werden. Zu klärende Fragen umfassen: Warum arbeiten wir daran?
- **Steuerung und Wissensmanagement.** Steuerungsgremien aus lokalen Akteurinnen und Akteuren sowie Vertreterinnen und Vertretern aus Stadtpolitik und Stadtverwaltung helfen bei der inhaltlichen Reflexion und können die Umsetzung von Implementierungsschritten erleichtern.

Wer macht was? Wie arbeiten wir? Wo braucht es Abstimmung und Koordination und mit wem?

- **Ressourcen für Personal und Etablierung eines Projektlokals wichtiger als Sachkosten.** Von zentraler Bedeutung für den Erfolg sind ausreichende Personalressourcen sowie die lokale Präsenz in einem Projektlokal an zentraler, frequentierter Stelle mit regelmäßigen Öffnungszeiten. Ein geringes Sachbudget für kleinere Anschaffungen und Aktionen ist ausreichend.
- **Projektlaufzeit.** Als sinnvolle Laufzeit wird eine Projektdauer von mindestens fünf bis sieben Jahre gesehen. Wenn die Basisarbeit funktioniert, können Schwerpunktsetzungen vorgenommen werden.
- **Einrichtung einer externen Projekt- und Prozessbegleitung.** Die Implementierung einer externen Projekt- und Prozessbegleitung hilft im Prozess- und Interessensmanagement, bietet Möglichkeiten für professionelle Reflexion und kann bei organisatorischen und inhaltlichen Adaptionen unterstützen.

## ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN ALS IMPULSGEBER FÜR DIE ZENTRENTWICKLUNG



Volkshochschulen, städtische Büchereien, Gebietsbetreuungen oder soziale und gemeinwesenorientierte Einrichtungen wie Beratungs- oder Elternzentren, aber natürlich auch Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sind nicht nur sehr wesentliche Infrastruktureinrichtungen für eine Stadt, sie sind auch wesentliche Bestandteile von städtischen Zentren. Sie sorgen mit ihrer breiten Angebotspalette an Gütern und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs dafür, dass darüber hinaus in räumlicher Nähe auch andere Erledigungen rasch und zeitsparend durchgeführt werden können. Sie bringen also Menschen ins Zentrum, die dann auch gastronomische, freizeit-

oder einzelhandelsorientierte Angebote nutzen. Eine Bündelung verschiedener Einrichtungen und niederschwelliger Angebote in Zentren – kommerziell wie nicht-kommerziell – ermöglicht relevante Frequenzen, die zur Stärkung von Zentren notwendig sind. Internationale Beispiele innovativer Nutzungskonzepte bestätigen die Effekte gezielter Ansiedelungen städtischer und öffentlicher Einrichtungen für die Stärkung von Zentren. Daher sind sie gleichzeitig wichtige Akteurinnen und Akteure bei der kooperativen (Weiter-)Entwicklung von Zentren. Angesichts von einem absehbar geringer werdenden Flächenbedarf des Einzelhandels ist es umso wichtiger, die Potenziale von abgestimmten Investitions-



Standort- und Förderentscheidungen sowie Marketingmaßnahmen öffentlicher bzw. städtischer Einrichtungen zu nutzen. Im Zuge der Erstellung des Fachkonzepts fanden vor diesem Hintergrund Workshops und Abstimmungsgespräche mit einer Reihe von öffentlichen Einrichtungen statt.

### **Öffentliche Einrichtungen bringen neue Nutzungsimpulse für Zentren**

Einrichtungen und Unternehmen der Stadt Wien haben als Arbeitgeber, durch Versorgungs- und Außenstellen mit KundInnenfrequenz, Niederlassungen, Wirtschafts- und Kulturförderung, aber auch als wesentliche Akteurinnen und Akteure in der Planung bestimmter Einrichtungen und Nutzungen eine maßgebliche Rolle bei der Weiterentwicklung bestehender und der Entwicklung neuer Zentren. Die Impulse, die öffentliche Einrichtungen für die Zentrenentwicklung geben, sind heute schon beträchtlich – neue Qualifizierungs- und Ausbildungsangebote sowie gesundheitspolitische Konzepte und Strategien, aber auch Zielsetzungen in der Kulturpolitik und im Tourismus<sup>15</sup> vergrößern den Möglichkeitsrahmen weiter. Im Gesundheitsbereich sieht das Primärversorgungsgesetz u. a. die Einrichtung von Primärversorgungszentren vor – diese sind frequenzstarke Einrichtungen mit überlokaler Bedeutung.

Impulse für Zentren können auch durch Kunst- und Kultur- sowie Tourismusangebote geschaffen werden. Bereits in den letzten Jahren hat die Stadt Bemühungen verstärkt, Kunst und Kultur in den unterschiedlichen Grätzeln der Stadt zu verankern und den Fokus auf die innerstädtischen Gebiete zu entflechten. Neben dauerhaften Einrichtungen werden insbesondere durch temporäre Interventionen und Nutzungen (z. B. im Rahmen von Festivals und Veranstaltungen) Impulse gesetzt, die städtische Zentren in unterschiedlicher Form beleben. Im Tourismusbereich wird verstärkt in den Blick genommen, wie Grätzeln, Bezirke und Zentren abseits der City profitieren können. In Zukunft können etwa durch abgestimmte Kommunikations- und Marketingmaßnahmen positive Impulse für die Bekanntheit und die Entwicklung von Zentren gesetzt werden.

### **Bestehende und neue Zentren können profitieren**

Sowohl bestehende als auch neue Zentren profitieren von den Investitionen und Impulsen öffentlicher bzw. städtischer Einrichtungen. Es ist wichtig, dass die Stadtverwaltung diese Effekte gezielt zur Stärkung der Zentren einsetzt. Die in den Kapiteln „Bestehende Zentren“ und „Neue Zentren“ beschriebenen Maßnahmen setzen hierfür einen strategischen Rahmen:

- Lokale Entwicklungsprozesse, Umsetzungspartnerschaften und Quartiersmanagements für die Zentrenentwicklung dienen der Koordination und Abstimmung von Standortentscheidungen und sind Voraussetzung einer mittel- bis langfristigen Planung.
- Die Standardisierung der Prozesse zur Entwicklung neuer und bestehender Zentren erleichtert einen durchgängigen und frühzeitigen Informationsfluss, z. B. auch das räumliche Leitbild und die Verankerung entsprechender Planungsschritte sowie lokaler Entwicklungsprozesse.
- Eine kleinräumige Fokussierung von Mitteln der Wirtschaftsförderung und anderen Förderungen sowie weiteren unterstützenden Instrumente ist ein weiterer unerlässlicher Ansatzpunkt, um die einrichtungsübergreifende Kooperation bei einer prozesshaften Zentrenentwicklung voranzutreiben.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die konsequente Nutzung des städtischen Liegenschafts- und Immobilienbesitzes. Liegenschaften des wohnfonds\_wien, der Wirtschaftsagentur und weiterer Einrichtungen der Stadt Wien bzw. stadtnaher Institutionen spielen bei der Entwicklung neuer Zentren eine entscheidende Rolle und werden bereits im Sinne einer polyzentralen Stadt genutzt. Aber auch für die Zentrenentwicklung im Bestand verfügt die Stadt über „Liegenschafts- und Immobilienhebel“, die im Sinne starker, vitaler Zentren im Rahmen weiterer – an das Fachkonzept anknüpfender – Überlegungen thematisiert und in Folge weiter optimiert werden sollen.



Leo

BIPA

SPAS

SPAS



# AGENDA 2: NEUE ZENTREN

---

06

## AGENDA 2: NEUE ZENTREN – ENTWICKLUNG & ETABLIERUNG



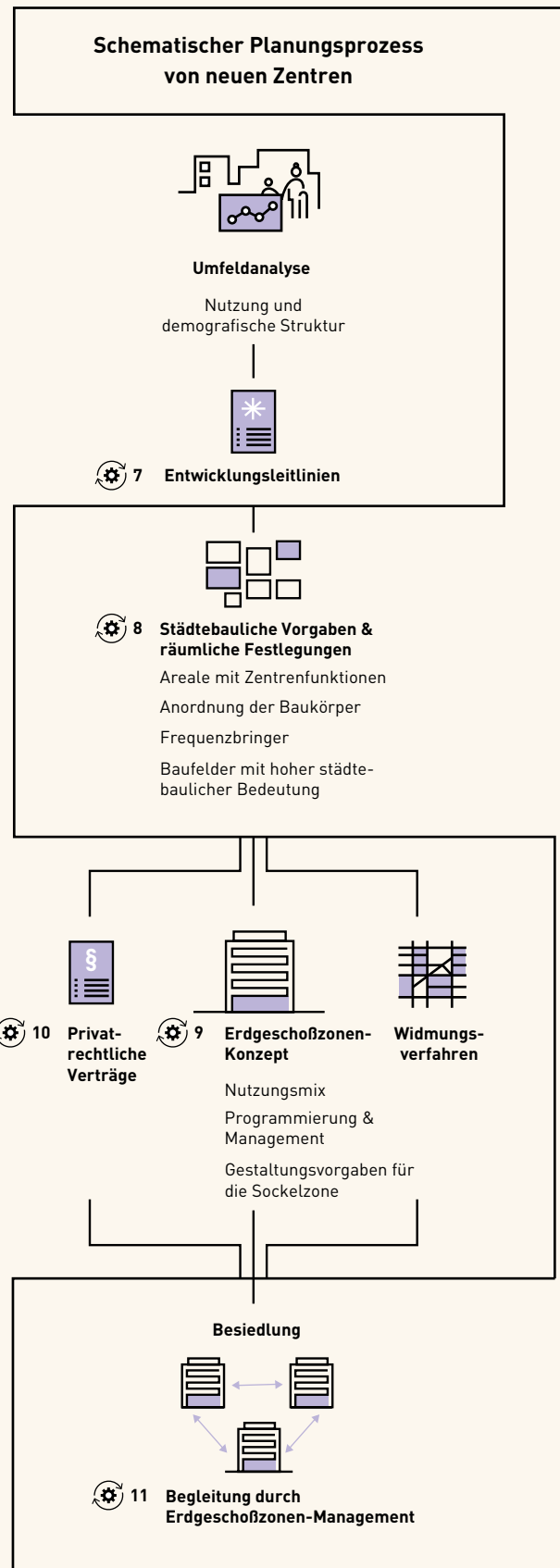
Durch die Stadterweiterung können an ausgewählten Standorten neue, vollwertige Zentren entstehen. Davon profitieren nicht nur neue Stadtquartiere, sondern auch Bewohnerinnen und Bewohner im Umfeld und Wien als Ganzes, weil die Zielsetzung einer „Stadt der kurzen Wege“ unterstützt wird. Neue Entwicklungen sind also vielfach eine Chance, weniger dicht besiedelte Gebiete in ihrem Versorgungsgrad qualitativ und quantitativ zu verbessern. Neue Zentren müssen sorgfältig entwickelt werden. Die Stadtplanung trifft daher Festlegungen zu neuen Zentrenstandorten und deren städtebaulicher Ausgestaltung. Öffentliche Einrichtungen und Entwicklungsvorhaben aus den Bereichen Wohnbau, Wirtschaft, Bildung, Kunst, Gesundheit und Soziales unterstützen die Zentrenentwicklung durch ihre Investitions-, Standort- und Förderentscheidungen, gemeinnützige und private Bauträgerinnen und Bauträger sowie Investorinnen und Investoren füllen die stadtplanerischen Absichten mit Leben. Erfolg stellt sich dann ein, wenn das Zusammenspiel öffentlich-privat bei der Entwicklung neuer Zentren partnerschaftlich und strukturiert erfolgt.

### Neue Stadtentwicklungsquartiere und ihre Rolle in der Wiener Zentrenstruktur

Neue Zentren prosperieren dann, wenn der städtebauliche Rahmen den Menschen attraktive, vielfältige und urbane Nutzungen in räumlicher Nähe ermöglicht. Ein wesentliches Ziel des STEP 2025 ist es, neue Nutzungsgemischte Stadtteile mit hoher Lebensqualität zu entwickeln, in denen das Alltagsleben komfortabel und umweltschonend gestaltet werden kann. Einige dieser neuen Stadtquartiere wie die Seestadt Aspern, das Hausfeld, Donauefeld, Nordwestbahnhof, In der Wiesen oder Rothneusiedl bieten Potenzial für die Entwicklung neuer Zentren, insbesondere aufgrund ihrer Lage am hochrangigen ÖV-Netz. Dabei können neue urbane Qualitäten und ressourcenschonende Versorgungsstrukturen geschaffen werden, von denen sowohl die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner als auch die Bevölkerung im Umfeld profitieren. Die auf Basis des STEP 2025 hier ausgewählten neuen Zentren haben vorerst Priorität. Sie werden im Zuge der Erstellung des nächsten STEP evaluiert und gegebenenfalls adaptiert.

### Neue Zentren entwickeln

Die städtebauliche Entwicklung eines neuen Zentrums ist ein komplexer und langfristiger Prozess, dessen Erfolg von einer Vielzahl von Faktoren und Akteurinnen und Akteuren mitbestimmt wird. Neben Festlegungen zu Nutzungen und baulich-räumlicher Gestaltung durch die Stadtplanung ist die Bereitschaft der Bauträgerinnen und Bauträger sowie von Investorinnen und Investoren, zusammen mit der Stadtplanung eine gemeinsame Vision zu verfolgen und von Anfang an die notwendigen Organisations- und Verwaltungsstrukturen zu schaffen, unumgänglich. Auch das Engagement und die Mitwirkung künftiger Nutzerinnen und Nutzer und die Integration sozialräumlicher Aspekte soll wo immer möglich im Rahmen von Partizipationsprozessen gefördert werden. Schließlich müssen die Investitions-, Standort- und Förderentscheidungen sowie Marketingmaßnahmen von Einrichtungen der Stadt synchronisiert und im Hinblick auf eine vollwertige



Zentrenentwicklung abgestimmt werden (→ siehe auch Kapitel 6: Die Rolle öffentlicher Einrichtungen als Impulsgeber für die Zentrenentwicklung).

Die Entwicklung lebendiger Zentren in Neubaugebieten erfordert daher zweierlei:

- Zum einen Aussagen darüber, an welchen Orten der Stadt absehbar neue Zentren entstehen sollen, ob es sich dabei um Haupt- oder Quartierszentren handeln soll, und wie sich diese neuen Zentren in die bestehende Zentrenlandschaft einfügen.
- Zum anderen müssen Leitlinien und Prozesse definiert und festgelegt werden, die die Entwicklung und Etablierung von lebendigen Zentren bestmöglich befördern.

In Wien blickt man auf breites Erfahrungswissen bei der Gestaltung lebendiger Stadtviertel mit zentralen Einrichtungen zurück. Diese „Good Practices“ sind in die im Folgenden beschriebenen Agenden und Handlungsfelder eingeflossen. Vieles des hier Beschriebenen ist bereits gängige Praxis, insofern bietet das Fachkonzept an dieser Stelle eine Zusammenführung, Standardisierung und Vertiefung bewährter Vorgangsweisen. Damit wird mehr Klarheit und Transparenz für alle Beteiligten als Basis für robuste und erfolgreiche Prozesse geschaffen.

Der Entwicklung und Etablierung neuer Zentren sind besonders durch die wirtschaftliche Tragfähigkeit Grenzen gesetzt. Funktionierende Einzelhandelsstrukturen, als ein maßgebliches Element städtischer Zentren, benötigen eine entsprechende Frequenz an Kundinnen und Kunden. Daher kann – gerade auch im Hinblick auf das große Angebot an bestehenden Verkaufsflächen in Wien und dem Rückgang der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung – nicht jedes neue Stadtquartier die Funktion eines umfassend ausgestatteten Zentrums übernehmen. Die Konzentration auf ausgewählte Standorte bedeutet keineswegs, dass die Stadt die Bemühungen um belebte Erdgeschoßzonen und eine kleinräumig funktionierende Nahversorgung abseits zentraler Bereiche in neuen Stadtquartieren aufgibt. Rascher Zugang zu Einrichtungen der

Daseinsvorsorge wie Lebensmittelhandel, Kindergarten, Volksschulen, Kinderärztinnen und -ärzte und Allgemeinmedizinerinnen und -mediziner oder Apotheken (für den kurzfristigen Bedarf) in weiten Teilen der Stadt zu ermöglichen, bleibt ein zentrales Ziel der Wiener Stadtplanung. Die neuen Zentren sollen darüber hinaus weitaus differenziertere Nutzungsperspektiven und eine größere Funktionsvielfalt bieten.

### Wo neue Zentren entstehen sollen: Räumliches Leitbild



Das räumliche Leitbild der Zentrenentwicklung (→ siehe Seite 33) zeigt die Entwicklungsperspektive und räumliche Verteilung der Wiener Zentren auf und bietet Orientierung für die weiteren Planungsschritte, indem sechs Standorte für neue Zentren definiert wurden. Der Fokus liegt dabei auf der Schaffung eines ergänzenden Angebots, das die bestehende Zentrenstruktur stärkt, ohne eine bestandsgefährdende Konkurrenz aufzubauen. Bei der Dimensionierung des Angebots der neuen Zentren ist, insbesondere in Bezug auf den Einzelhandel, die Standortkonkurrenz durch den zentrenfernen, großflächigen Einzelhandel (im Bestand bzw. bei allfälligen Neuentwicklungen), zu berücksichtigen, da dieser die wirtschaftliche Tragfähigkeit von wohnortnaher Versorgung und damit die Funktionalität von Zentren beeinflusst. Die neuen Zentren müssen daher eine konkurrenzfähige Alternative darstellen – sie müssen also ein breites Angebot (Einzelhandel, Gastronomie, Bildung, Kultur, Soziales, Unternehmen, öffentliche Einrichtungen), attraktive öffentliche Räume und eine hervorragende öffentliche (im ÖV) und fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen.

Im Rahmen laufender bzw. geplanter Stadtentwicklungsprojekte sollen an sechs Standorten neue Zentren entwickelt werden:

- in der Seestadt Aspern ein neues Hauptzentrum
- im Hausfeld, Donauefeld, am Nordwestbahnhof, In der Wiesen und in Rothneusiedl jeweils ein Quartierszentrum







## Neue Zentren

-  Geplantes Hauptzentrum
-  Geplante Quartierszentren



### Grundkarte

-  Gewässer
-  U-Bahnlinien (geplante Verlängerung)
-  Bahnlinien
-  Stadtgrenze

Quellen: Stadt Wien, MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung; ÖIR, 2019; RNK 2018; MA 18, MA 21, A/B, MA 41; Urban Atlas, GIMES

## Charakteristika der Entwicklungsgebiete

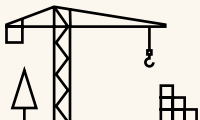
| Zentrum | Neue EinwohnerInnen<br>(inklusive geplanter Quartiere im Umfeld) | ÖV-Anbindung | Standortkonkurrenz | Planerische Festlegungen |
|---------|--|--------------|--------------------|--------------------------|
|---------|--|--------------|--------------------|--------------------------|

### Hauptzentrum

|                        |        |  |   |                     |
|------------------------|--------|--|---|---------------------|
| <b>Seestadt Aspern</b> | 28.000 | U2 sowie Straßenbahnen 25 und 27 (geplante Verlängerungen) | Durch großflächigen Einzelhandel/Gewerbe-park | Masterplan Seestadt |
|------------------------|--------|--|---|---------------------|

### Quartierszentren

|                              |        |  |   |  |
|------------------------------|--------|--|---|--|
| <b>Hausfeld</b>              | 21.000 | U2 (Hausfeldstraße, An den alten Schanzen (Ausbau geplant) und Aspernstraße sowie Straßenbahn 26                           | Durch großflächigen Einzelhandel/Gewerbe-park | Zielgebiet der Stadtentwicklung U2-Donaustadt, Strategieplan Donaustadt                          |
| <b>Nordwest-bahnhof</b>      | 12.000 | S- und U-Bahn (U6), neue Straßen-bahnachse geplant (Linie 12)  | Durch nahe gelegene Zentren                   | Aktualisierung des städtebaulichen Leitbilds 2016  |
| <b>Donaufeld</b>             | 13.000 | Neue Straßenbahnachse geplant (Donaufeldtangente, Verlegung der Linie 25), derzeit Erschließung durch die Linien 25 und 26 | Durch nahe gelegene Zentren                   | Zielgebiet Donaufeld, Rahmen-planung Dückegasse  |
| <b>Rothneusiedl</b>          | 22.000 | Hochrangige ÖV-Erschließung als infrastrukturelle Voraussetzung (U1 bis Rothneusiedl)                                      | Kaum  | Künftiges Zielgebiet der Stadt-entwicklung   |
| <b>In der Wiesen (Mitte)</b> | 12.500 | U6 (Erlaer Straße, zusätzlicher Aufgang im Norden)   | Durch nahe gelegene Zentren                   | Entwicklungskonzept Perspektive Liesing (Zielgebiet Liesing Mitte); Leitbild In der Wiesen Mitte |



Die Festlegung dieser Standorte erfolgte basierend auf der Analyse der folgenden Entwicklungskriterien und den damit zusammenhängenden Entwicklungspotenzialen:

- Größe des Entwicklungsvorhabens, d. h. Zahl an zusätzlichen Wohnungen, erwartete Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner
- Nutzungsmischung, d. h. weitere geplante Nutzungen jenseits von Wohnen
- ÖV-Anbindung, d. h. Anbindung an U-Bahn, S-Bahn oder mehrere Straßenbahnlinien
- Bevölkerung in der Umgebung, d. h. Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner in der Umgebung des Entwicklungsgebiets (inkl. weiterer Stadtentwicklungsvorhaben und der Bevölkerungsprognosen)
- Kontextualisierung zu anderen Standorten, d. h. Analyse, inwieweit eine unmittelbare Standortkonkurrenz zu anderen Zentren gegeben ist oder durch große, nicht in die Zentrenstruktur integrierte Einzelhandelsstandorte besteht
- Darüber hinaus basiert die Festlegung der Zentren auf verbindlichen Vereinbarungen, in denen der stadtplanungspolitische Wille zur Zentrenentwicklung bereits festgelegt ist (z. B. als Bestandteil von Masterplänen und Leitbildern)

Diese Kriterien bilden die Basis, um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit einzuschätzen, sind aber keineswegs hinreichend, um vollwertige städtische Zentren zu entwickeln. Wie im Bestand gilt auch in der Neuentwicklung: Zentren sind dann erfolgreich und schaffen einen Mehrwert für die Stadt, wenn sie darüber hinaus eine breite Mischung aus öffentlichen, kommerziellen, sozialen bzw. gesundheitsbezogenen, kulturellen Freizeit- und Bildungsangeboten bieten, wenn sie ein attraktiver Treffpunkt und Verweilort für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen sind, wenn sie frei zugänglich sind und ein konsumfreier Aufenthalt möglich und erwünscht ist.


Bei den genannten Stadtentwicklungsprojekten handelt es sich um Gebiete mit einer großen räumlichen Ausdehnung. Es ist nicht zweckmäßig, dass jeweils das gesamte Entwicklungsgebiet bzw. Stadtquartier als Zentrum ausgestaltet wird. Viel-

mehr sind baulich-funktionale Bündelungen und Verdichtungen innerhalb des Gebiets vorzunehmen, die dann die Funktion eines Haupt- bzw. Quartierszentrums übernehmen. Daneben werden auch in anderen größeren Entwicklungsgebieten die Voraussetzungen für punktuell/abschnittsweise belebte Erdgeschoßzonen geschaffen, damit sich dort jene Einrichtungen ansiedeln können, die neue Treffpunkte, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze und Identifikationspunkte für das Grätzel schaffen.


Die genannten Stadtentwicklungsprojekte befinden sich in sehr unterschiedlichen Planungs- bzw. Entwicklungsphasen (Konzeptphase, fortgeschrittene und abgestimmte städtebauliche Planung, laufendes Widmungsverfahren, bauliche Umsetzung). Der Einsatz der nachfolgenden Handlungsfelder ist daher in Abhängigkeit vom jeweiligen Projektstand zu prüfen.

### Handlungsfelder für die Entwicklung und Etablierung neuer Zentren


---

 **7:** Entwicklungsleitlinien für ein neues Zentrum


---

 **8:** Städtebauliche Vorgaben und räumliche Festlegungen in allen Planungsphasen


---

 **9:** Erdgeschoßzonen-Konzept


---

 **10:** Qualitätssicherung bei der Entwicklung neuer Zentren


---

 **11:** Erdgeschoßzonen-Management

---

 **12:** Strategien zur Aktivierung potenzieller Nutzerinnen und Nutzer

---

 **13:** Entwicklung eines breiten Nutzungsmix – sozial, öffentlich, nicht-kommerziell, kommerziell

## Handlungsfeld 07: Entwicklungsleitbild für ein neues Zentrum

Bereits in einem frühen Stadium der städtebaulichen Entwicklung eines Neubaugebiets ist die Auseinandersetzung und Abstimmung von baulichen und funktionalen Festlegungen zur Entwicklung des neuen Zentrums notwendig. Diese Festlegungen müssen schrittweise im Rahmen des Planungsprozesses präzisiert und konkretisiert werden. Dabei sind nicht nur Festlegungen zur Verortung und Ausgestaltung von zentralen Bereichen, sondern auch solche zur qualitätsvollen Ausgestaltung von öffentlichen Plätzen und des Straßenraums im Sinne der Aufenthaltsqualität und Priorisierung sanfter Mobilitätsformen notwendig.

Grundlage für die Entwicklung eines neuen Zentrums stellt eine Umfeldanalyse dar. Die Umfeldanalyse beschäftigt sich mit der Nutzungs- und Bedarfsstruktur und der demografischen Struktur im Umfeld eines Entwicklungsvorhabens. Dadurch können Defizite in Bezug auf die Versorgungsstruktur, soziale Infrastruktur, das Angebot an Kunst und Kultur sowie auch im Hinblick auf den öffentlichen Raum und kleinräumige Freiräume identifiziert werden und Ideen für mögliche Nutzungen generiert werden.

Auf Grundlage der Umfeldanalyse und entsprechend der Einordnung im räumlichen Leitbild als Hauptzentrum oder Quartierszentrum erarbeitet die Stadtplanung Entwicklungsleitlinien für das geplante neue Zentrum. Darin sind die künftigen Nutzungs- und Angebotsschwerpunkte festgehalten sowie sich daraus ergebende städtebauliche/architektonische Notwendigkeiten. Die Entwicklungsleitlinien müssen breit getragen sein. Daher ist ein dialogorientierter Austausch zwischen der Stadt und ihren Einrichtungen, die in der Zentrenentwicklung eine wesentliche Rolle spielen können, sowie privatwirtschaftlichen und zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren nötig (Bauträgerinnen und Bauträger, Immobilienbranche, nach Möglichkeit Vereine, soziale Arbeit, Initiativen und Bevölkerung im Umfeld sowie künftige Nutzerinnen und Nutzer und Interessensgruppen).

## Wiener und internationale Beispiele zur Gestaltung der Sockelzone



Die Festlegung von Spielregeln in der Gestaltung von Sockelzonen wurde bereits bei einigen Wiener Stadtentwicklungsprojekten erprobt.

In der Seestadt Aspern werden als Rahmenparameter für die Erdgeschoßzone in den ausgewählten, zentralen Lagen u. a. folgende Festlegungen getroffen: Mindestgeschoßhöhe von 4 m; Service-räume der Wohnnutzung (Hauseingänge, Müllräume) dürfen nicht mehr als 35% der Fassadenlänge im Erdgeschoß beanspruchen; Garagenverbot (z. B. als Verbot von Ein- und Ausfahrten gemäß Bebauungsplan).

Ein weiteres Wiener Beispiel für die Definition einheitlicher Gestaltungsvorgaben für die Sockelzone stellt das Stadtentwicklungsprojekt „Leben am Helmut-Zilk-Park“ im Sonnwendviertel dar. In den Bereichen der sogenannten Quartiershäuser wird eine Mindestgeschoßhöhe von vier Metern vorgegeben.

International bietet u. a. das Hunziker-Areal in Zürich innovative Herangehensweisen. Im Rahmen der Entwicklung dieses Areals wurde ein Regelwerk erstellt, das neben Mindestgeschoßhöhen für Erdgeschoßzonen auch einen „repräsentativen Charakter“ von Fassaden einfordert, die dem zentralen Platz zugewandt sind.

## **Handlungsfeld 08: Städtebauliche Vorgaben und räumliche Festlegungen in allen Planungsphasen**

Basierend auf den Entwicklungsleitlinien werden in weiteren qualitätssichernden Planungsschritten (z. B. städtebaulicher Wettbewerb, kooperatives Planungsverfahren, Masterplanung) die räumlichen Vorgaben und die Anordnung zentraler Einrichtungen präzisiert. Im Hinblick auf die Entwicklung zentraler Bereiche sind folgende Aussagen zu treffen:

- Festlegungen dazu, welche Bereiche des neuen Stadtteils als Areale mit Zentrenfunktion ausgestaltet werden sollen.
- Festlegungen zur Anordnung von Baukörpern, um die Zentrenbildung zu unterstützen und ein differenziertes Angebot an öffentlichen Räumen und Plätzen zu schaffen.
- Definition, an welchen Stellen Frequenzbringer, wie beispielsweise größere Einzelhandelsflächen, Unternehmen mit zahlreichen Arbeitsplätzen, Schulen oder kulturelle Einrichtungen und Einrichtungen von Glaubensgemeinschaften, positioniert werden.
- Gegebenenfalls können auch Baufelder ausgewiesen werden, die eine besonders hohe städtebauliche Bedeutung für das geplante Zentrum haben und bei denen daher die Umsetzung von BauträgerInnen-, Architektur- bzw. Konzeptwettbewerben vorzusehen ist. Das betrifft insbesondere auch die baulich-architektonische Gestaltung von größeren Frequenzbringern.

In den solcherart definierten zentralen Bereichen muss die Erdgeschoßzone offen, einsichtig und barrierefrei zugänglich sein – eine Wohnnutzung im Erdgeschoß soll hier daher nicht möglich sein. Darüber hinaus soll in den Geschoßen direkt über den Erdgeschoßzonen eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten entstehen. Das bewirkt eine höhere und gleichmäßiger über den Tag verteilte Nachfrage nach Gütern und Services, weil Angebote tagsüber von der Arbeitsbevölkerung und abends stärker von der Wohnbevölkerung in Anspruch genommen werden. Arkaden und bauliche Beschattung ermöglichen die Nutzung der halböffentlichen „Vorzone“ der Erdgeschoßlokale unabhängig von der Witterung.

## **Handlungsfeld 09: Erdgeschoßzonen-Konzept**

Die sorgfältige Planung und Ausgestaltung der Erdgeschoßzone für die als Zentren erkannten und definierten Bereiche ist unabdingbar. Im Rahmen oder im Anschluss an ein qualitätssicherndes städtebauliches Verfahren wie der Masterplanung wird daher ein Erdgeschoßzonen-Konzept dialogorientiert zwischen Privaten und der öffentlichen Hand erarbeitet. Dieses Konzept ist ein Regelwerk für die Gestaltung der Sockelzone. Zur Sockelzone zählen die Erdgeschoßzone sowie die davorliegende (halb-)öffentliche „Vorzone“. Es konkretisiert und präzisiert die bereits in den bisherigen Planungsschritten (Leitbildern, Masterplänen etc.) vereinbarten Eckpunkte und stellt eine wichtige Grundlage für Festlegungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie für Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen dar. Ein Erdgeschoßzonen-Konzept trifft Aussagen zu:

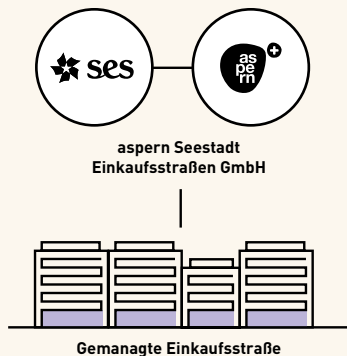
- **Nutzungsmix.** Die angestrebten Nutzungen (Raum für Wohnen, Unternehmen und für Arbeitsstätten) wie auch der gewünschte Anteil an nicht-kommerziellen Nutzungen bzw. der Bedarf an öffentlichen/städtischen Einrichtungen (z. B. Büchereien, Volkshochschulen, Angeboten der sozialen Arbeit, Jugendeinrichtungen oder Eltern-Kind-Zentren) wird definiert. Auch Aussagen zu möglichen Zwischennutzungen können getroffen werden.
- **Programmierung und Management.** Das Erdgeschoßzonen-Konzept beschreibt, wie der angestrebte Nutzungsmix erreicht werden soll und welches Finanzierungs- und Organisationsmodell für das Management der Erdgeschoßzone zur Anwendung kommen wird. (→ siehe auch Handlungsfeld 11: Erdgeschoßzonen-Management)
- **Gestaltungsvorgaben zur Sockelzone.** Das Erdgeschoßzonen-Konzept macht ergänzende Vorgaben zur Gestaltung der Sockelzone bereits vor der rechtlichen Festlegung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans bzw. ergänzend dazu. Leitendes Prinzip bei der Ausgestaltung der Sockelzone ist die Schaffung flexibler und möglichst nutzungsöffener baulicher Strukturen, die



## Good Practice: Erdgeschoßzonen-Management in Wien

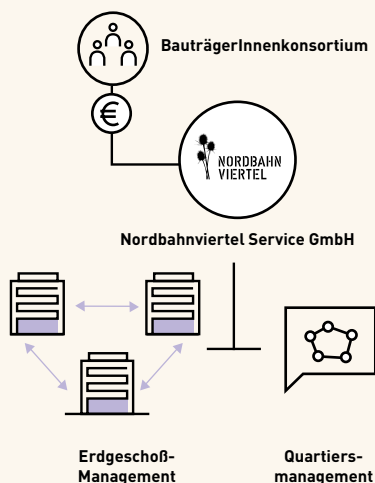
### Seestadt Aspern

Mit dem Erdgeschoßzonen-Management der zentralen Lagen in der Seestadt wurde das Joint Venture aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH beauftragt.<sup>18</sup> Dieses mietet die Erdgeschoßflächen zu einem fixierten Mietpreis von € 7,20 bis € 8,00 von den Bauträgerinnen und Bauträgern an und vermarktet die Flächen wie ein Einkaufszentrum. 2015 wurde der erste Abschnitt der „ersten gemanagten Einkaufsstraße Österreichs“ eröffnet.



### Nordbahnviertel

Im Nordbahnviertel wurde die Nordbahnviertel Service GmbH sowohl mit dem Quartiersmanagement als auch dem Management der Erdgeschoßzonen beauftragt. Es wird von den im Entwicklungsgebiet tätigen Bauträgerinnen und Bauträgern getragen und ermöglicht u. a. eine Quersubventionierung für innovative Nutzungskonzepte, die nicht oder noch nicht kostendeckend sind.



bei Bedarf eine spätere Umnutzung ermöglichen. Gestaltungsvorgaben zur Sockelzone enthalten jedenfalls Aussagen zur Geschosshöhe<sup>16</sup>, ansprechende bauliche Fassadengestaltung (z. B. Festlegung, dass ein bestimmter Anteil der Fassade einsichtig sein soll) und zur Anordnung von Hauseingängen und Garagen (z. B. Vorgabe, Garageneinfahrten in den platzabgewandten Seitenstraßen anzuordnen bzw. wo Einfahrtssperren laut Bebauungsplan festgelegt werden sollen).

### Handlungsfeld 10: Qualitätssicherung bei der Entwicklung neuer Zentren

Wien verfügt mit den Instrumenten städtebaulicher Vertrag sowie BauträgerInnenwettbewerbe im geförderten Wohnbau über geeignete Vehikel, um verbindliche Qualitäten mit Investorinnen und Investoren zu vereinbaren. In Zukunft können diese Instrumente noch stärker genutzt werden, um die Entwicklung neuer Zentren von der Planungsphase verbindlich bis zur Umsetzung zu bringen, bspw. um:

- die Schaffung und baufeldübergreifende Nutzung von Gemeinschaftsräumen zu forcieren
- Gestaltungskonzeptionen und -vorgaben für die Sockelzone vertraglich festzulegen
- eine finanzielle Beteiligung von Developerinnen und Developern zur qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raums entlang zentraler Bereiche festzuhalten
- Verpflichtungen zur Einsetzung eines Erdgeschoßzonen-Managements festzuhalten

### Handlungsfeld 11: Erdgeschoßzonen-Management

Eine professionelle Entwicklung, Nutzung und Bespielung der Erdgeschoßzone entlang der in den Planungsprozessen und im Erdgeschoßzonen-Konzept definierten Parameter ist eine Grundprämisse, um am Standort konkurrenzfähig zu sein. Für die Umsetzung der vereinbarten Zielsetzungen ist daher ein Erdgeschoßzonen-Management einzusetzen. Die Organisationsform und Umsetzung des Managements orientiert sich an den konkreten Gegebenheiten vor Ort. Es kann über eine Kooperation der Bauträgerinnen und Bauträger ebenso sichergestellt werden wie durch die Gründung einer eigenen Gesellschaft, die von den Bauträgerinnen

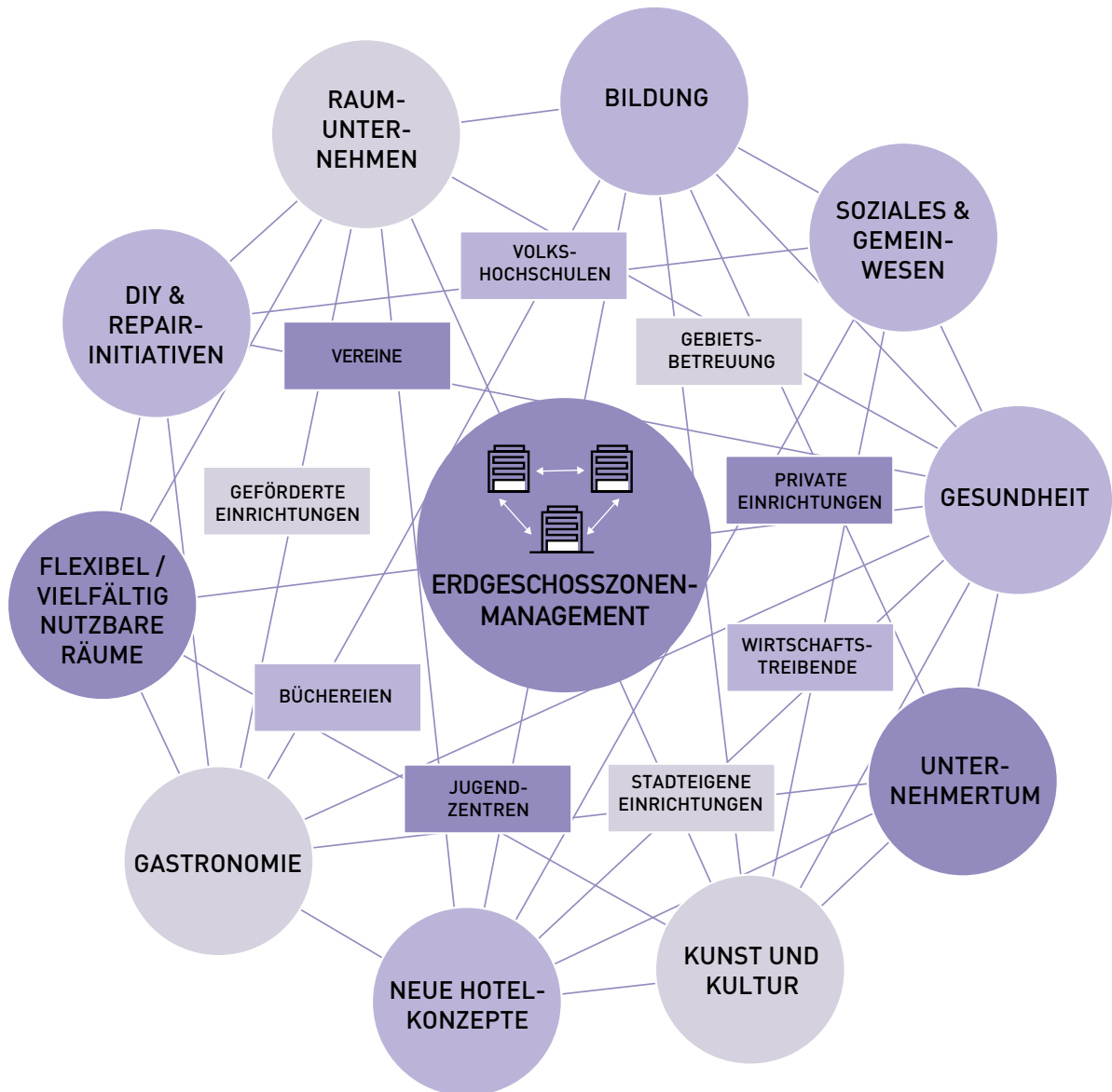


Abb.: Beispiele für den Aufbau eines Akteurnetzwerks

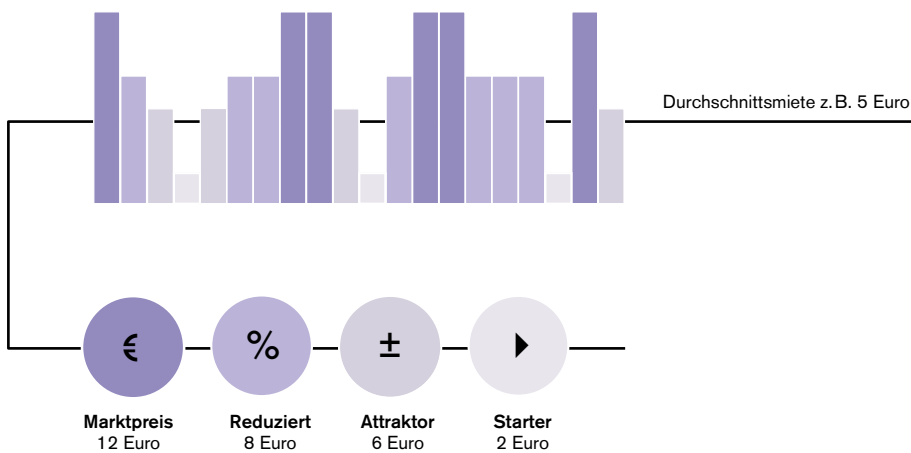


Abb.: Mietausgleichsmodell für Erdgeschoß-Nutzungen

und Bauträgern und gegebenenfalls von der Stadt Wien gemeinsam getragen wird oder durch eine Vergabe an Dritte (→ Beispiele für Erdgeschoßzonen-Managements siehe Infobox).

Ein Erdgeschoßzonen-Management kann beispielsweise durch eine Ausgleichsfinanzierung zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. kommerziell – nicht-kommerziell) das Leerstandsrisiko reduzieren. Die Entwicklung eines Zentrums kann durch Einsetzung eines Quartiersmanagements oder Beirats unterstützt werden. Der diesbezügliche Bedarf bzw. Potenziale sind im Rahmen der Planung des Zentrums zu prüfen. Das Quartiersmanagement übernimmt üblicherweise Aufgaben wie BürgerInneninformation und -beteiligung, Mobilitätsberatung, Entwicklung von Netzwerken und Kooperationen sowie die Initiierung gemeinschaftlicher Aktivitäten im Stadtteil, um die Identifikation mit der Wohnumgebung zu fördern. Da zwischen den Aufgaben des Erdgeschoßzonen-Managements und eines Quartiersmanagements Überlappungen bestehen, ist hier jedenfalls eine enge Koordination nötig bzw. die Übertragung dieser Aufgaben an eine im Stadtteil bereits aktive Einrichtung zur Qualitätssicherung.<sup>17</sup>

Zur Qualitätssicherung des neu entstehenden Zentrums kann bei einer entsprechenden Komplexität des Vorhabens auch die Einrichtung eines Beirats vorgesehen werden. Dieser begleitet und unterstützt die Entwicklung des Zentrums durch seine fachliche Expertise und die Netzwerke seiner Mitglieder. Mitglieder des Beirats sollten FachexpertInnen aus unterschiedlichen Fachbereichen sowie die für die

Entwicklung des jeweiligen Zentrums relevanten lokalen Akteurinnen und Akteure bzw. Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter sein.

### Handlungsfeld 12: Strategien zur Aktivierung potenzieller Nutzerinnen und Nutzer

Die Einbindung lokaler Akteurinnen und Akteure und potenzieller Nutzerinnen und Nutzer (z. B. Wirtschaftstreibende, Vereine, Private sowie stadt-eigene oder geförderte Einrichtungen der Stadt Wien wie Büchereien, Jugendzentren, Volkshochschulen, Gebietsbetreuungen etc.) ist wesentlich, um eine starke, eigenständige Identität zu entwickeln und daher eine Aufgabe des Erdgeschoßzonen-Managements. Durch Zwischennutzungen können dieser Prozess der „lokalen Aneignung“ bereits früh im Entwicklungsprozess unterstützt werden und gleichzeitig Unerwartetes und Spannendes entstehen. Der Aufbau eines lokalen Netzwerks im Grätzl beginnt bereits in der Planungsphase, wenn in einem dialogorientierten Verfahren die Leitlinien für ein Zentrum definiert werden. Später wird dieses Netzwerk durch das Erdgeschoßzonen-Management mit seinen AnsprechpartnerInnen, an die sich Interessierte unmittelbar wenden können, weiter gestärkt. Darüber hinaus können Calls zur Nutzung der Erdgeschoßzone dabei helfen, spannende Nutzungsideen und Nutzungspotenziale ausfindig zu machen. Während der Bauphase eignen sich temporäre Nutzungen und niederschwellige Angebote (im öffentlichen Raum) dazu, um lokale Akteurinnen und Akteure anzusprechen und einzubeziehen.

## Nutzungskatalog: Innovativ – sozial – gemeinnützig

Zentren sind nur dann Zentren, wenn sie einen Mix aus unterschiedlichen Angeboten und Nutzungen bieten. Neben Einzelhandel, Dienstleistungen und anderen kommerziellen Angeboten gehören dazu etwa kulturelle Angebote, Bildungs- und Mobilitätsangebote oder Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit, die vielfach von Einrichtungen der Stadt bzw. durch von der Stadt geförderte Einrichtungen erbracht werden. Angebote einer lokal verankerten Alltagsökonomie tragen wesentlich zur Attraktivität von Zentren bei. Der Nutzungskatalog „Innovativ – sozial – gemeinnützig“ gibt einen Überblick über potenziell geeignete Nutzungen und Einrichtungen. Folgende Nutzungen machen städtische Zentren aus:



### Bildung

Zentren als Orte, an denen Bildung, Wohnen und Arbeit miteinander verbunden werden. Neben Schulen und Kindergärten sind insbesondere Büchereien oder außerschulische Bildungsangebote von hoher Bedeutung.



### Gesundheit

Gesundheitseinrichtungen wie Primärversorgungszentren, ÄrztInnenzentren, Apotheken, Wellness- und Fitnesszentren, Praxis- und Therapieräume.



### Unternehmertum

Unternehmen mit Services, die über die gewohnten kommerziellen Nutzungen hinausgehenden wie Handwerk und Werkstätten mit Do-it-yourself-Angeboten, Ateliers mit offenen Ausstellungen und Veranstaltungen, Büros von Kleinunternehmen und Bewohnerinnen und Bewohnern, Co-Working Spaces, aber auch Beispiele wie der erste Wiener Supergreißler in der Geringergasse in Simmering, der als Supermarkt ergänzende Unterstützungsangebote mit sozialem Mehrwert bietet (z. B. Auswahlhilfe, Begleitung beim Einkauf, Ausbildung von Langzeitarbeitslosen).



### Do-it-yourself & Repair-Initiativen

Kommerzielle und nicht-kommerzielle Werkstätten und Reparaturangebote bzw. Verleih- und Tausch-Initiativen sind ein wichtiger Teil der Alltagsökonomie und haben Raumbedarf in der Sockelzone.



### Kunst und Kultur

Galerien als attraktive Erdgeschoß-Nutzung, z. B. auch in Kombination mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Werkstätten, sozialen Einrichtungen).



### Grätzehotels und neue Hotelkonzepte

Grätzehotels als Neunutzung der Erdgeschoßzone, Hotelkonzepte, die unterschiedliche Nutzungen mischen (z. B. HoHo-Hotel in der Seestadt) und Angebote für die Anrainerinnen und Anrainer und das Grätzeln schaffen.



### Gastronomie

Auch und insbesondere in Kombination mit anderen Angeboten und Einrichtungen (z. B. soziale Einrichtungen, Werkstätten, Läden etc.).



### Raumunternehmen

Einrichtungen, die als vermittelnde und vernetzende Stellen zwischen Nutzenden und Anbietenden von Räumen agieren (z. B. von Arbeitsräumen).



### Flexibel/Vielfältige nutzbare Räume

Diese können ein wichtiger Faktor für die Entwicklung neuer Stadtviertel sein, wenn sie entsprechend (z. B. bauplatzübergreifend) angeordnet sind und von den Menschen im Grätzeln auch kurzzeitig (z. B. für Gemeinschaftsaktivitäten) genutzt werden können.<sup>20</sup>



### Soziales und Gemeinwesen

Serviceeinrichtungen und Beratungsstellen privater und öffentlicher Anbieterinnen und Anbieter, Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit wie etwa die Gebietsbetreuung sowie Einrichtungen und Angebote der Familien- und Jugendarbeit.



### Zukünftige neue Nutzungen

Zur Belebung der Erdgeschoßzone können Calls dazu beitragen, spannende neue Nutzungsideen und Nutzungspotenziale zu identifizieren.



**Handlungsfeld 13: Entwicklung eines breiten Nutzungsmix – sozial, öffentlich, nicht-kommerziell, kommerziell**

Ein tragfähiges und robustes Zentrum braucht unterschiedliche Nutzungen und unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer. Die in Handlungsfeld 12 beschriebenen Aktivierungsmaßnahmen sind ein wichtiges Element, um einen Grundstein für diesen

breiten Nutzungsmix zu legen. Die Nutzungen sollen angepasst an die jeweiligen Standorte im Gebiet angeordnet werden (z. B. A-Lagen mit Handelseinrichtungen und B-Lagen mit anderen Nutzungen<sup>19</sup>). Jedenfalls ist ein angemessener Anteil nicht-kommerziell arbeitender Initiativen anzustreben, und Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich wie Ärztinnen und Ärzten und sozialen Diensten und weiteren öffentlichen Einrichtungen soll die Ansiedlung ermöglicht werden.

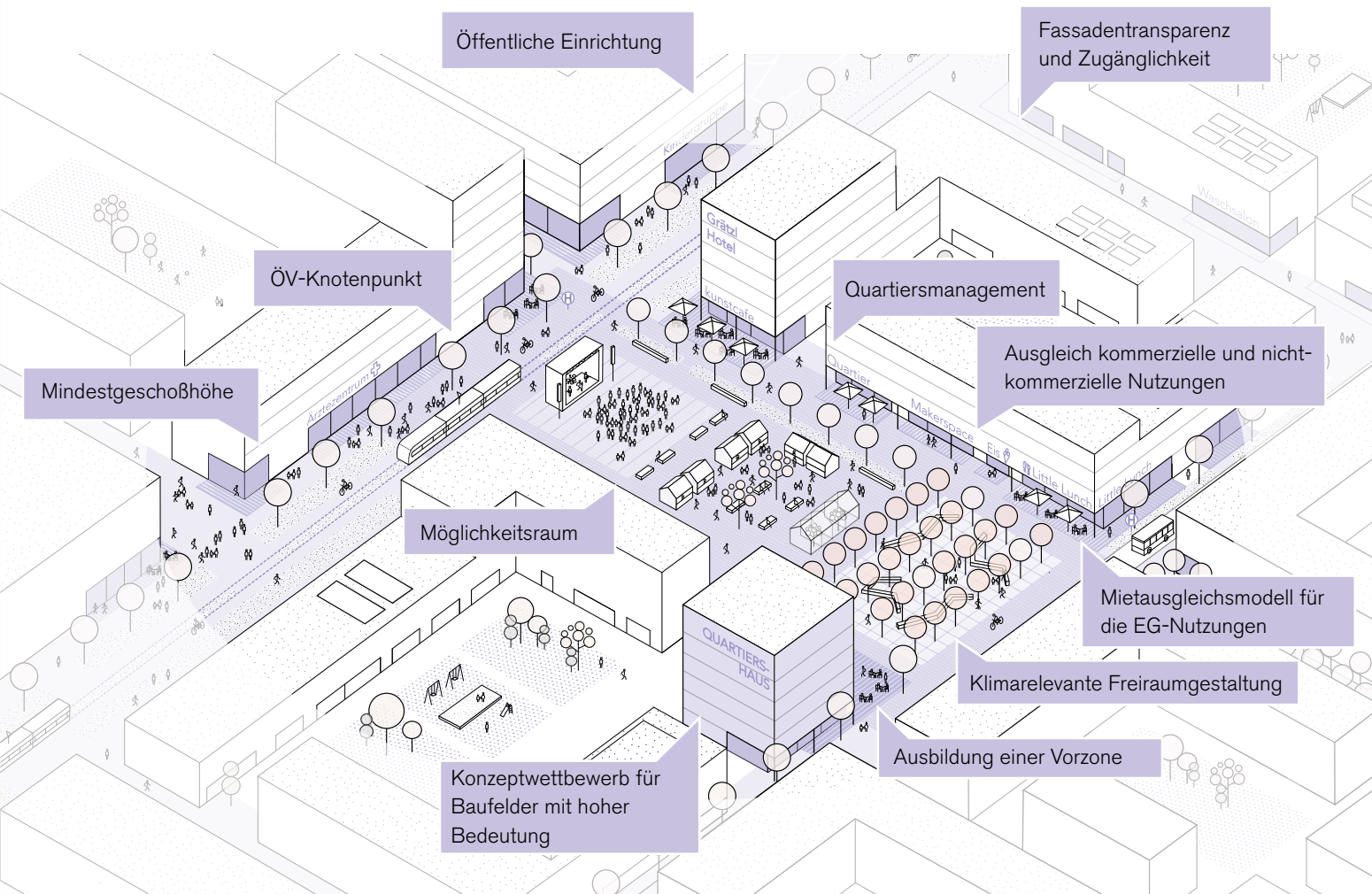


Abb.: Beispielhafte Darstellung eines neuen Zentrums

# UMWELTSCHONENDE MOBILITÄT & ATTRAKTIVER ÖFFENTLICHER RAUM ALS SCHLÜSSELASPEKTE DER ZENTRENTWICKLUNG



Sehr gute Erreichbarkeit von Zentren insbesondere im öffentlichen Verkehr, aber auch zu Fuß und mit dem Rad – das entspricht nicht nur dem Ziel einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege, sondern wird auch von den Bewohnerinnen und Bewohnern Wiens als überaus wichtig gesehen<sup>21</sup>. Auch in Zukunft wird es daher darum gehen, die Erreichbarkeit der Wiener Zentren – bestehende und neue – für ÖV-Fahrgäste, Fußgehende und Radfahrende weiter zu verbessern, noch komfortabler zu machen und durch weitere, zeitgemäße und innovative Angebote wie Mobilitätsstationen zu ergänzen. Bewohnerinnen und Bewohner wie Nutzerinnen und Nutzer des Zentrums können ihre Mobilität so umweltfreundlich organisieren. Dadurch sinkt der Platzbedarf des fahrenden und parkenden

Pkw-Verkehrs und somit entstehen neue Möglichkeiten für eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums als ein Ort des Flanierens und Verweilens.

## Attraktiver öffentlicher Raum für attraktive bestehende und neue städtische Zentren

Der öffentliche Raum ist von herausragender Bedeutung für städtische Zentren. Er verbindet und vernetzt die unterschiedlichen Angebote, ist Treffpunkt, Erholungs- und Bewegungsraum. Die im Fachkonzept Öffentlicher Raum definierten Ziele und Handlungsfelder sind daher für die Zentrenentwicklung besonders bedeutsam und handlungs-



anleitend. Öffentliche Räume sind demgemäß nicht nur mit Fokus auf Größe und Lage, sondern auch im Hinblick auf Funktions- und Nutzungsvielfalt, Geschlechtergerechtigkeit, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel zu planen und zu errichten. Sie sind so gestaltet, dass die notwendigen Aktivitäten (z. B. Logistik, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs) rasch und effizient erledigt werden können, dass sie zum Spaziergehen, Ausrasten, Verweilen etc. einladen und soziale Aktivitäten (z. B. Freundinnen, Freunde und Fremde treffen, mit anderen spielen etc.) befördert werden.

### FußgängerInnen-, Begegnungszonen und Flaniermeilen in Zentren

Deswegen hat die Stadt Wien in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Investitionen für eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums in

Zentren umgesetzt. Weitere sind geplant, teilweise kommen hier bereits Finanzierungspartnerschaften mit Unternehmen und Immobilienbesitzerinnen und -besitzern vor Ort zur Anwendung.<sup>22</sup> Vielfach wurden im Rahmen solcher Aufwertungsprozesse neue FußgängerInnen- und Begegnungszonen errichtet. Auch künftig sollen sie – basierend auf Verkehrsanalysen und in enger Abstimmung mit den Bezirken – in Zentren realisiert werden. Nach dem im STEP 2025 bzw. im Fachkonzept Mobilität verankerten Prinzip „Straße fair teilen“ ermöglichen sie eine bessere Aufteilung des Straßenraums zugunsten des Umweltverbunds und sorgen dafür, dass alle Verkehrsteilnehmenden entspannter, komfortabler und sicherer vorankommen. Gerade für Radfahrende ist es wichtig, dass eine möglichst direkte Erreichbarkeit der zentralen Bereiche und mehrere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Zentren angeboten werden.

### Zielsetzungen zur Gestaltung des öffentlichen Raums

Der öffentliche Raum als Ort der Begegnung und als Verbindungsfunktion ist wesentlich für Zentren. Gemäß dem Fachkonzept Öffentlicher Raum gilt es, diesen nach den folgenden Zielsetzungen zu gestalten:

- **Ökologisch und robust.** Öffentliche Freiräume tragen in ihrer Gestaltung, Anordnung oder Größe zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Anpassung der Stadt an den Klimawandel bei. Öffentliche Räume sind alltagstauglich und halten hohem Nutzungsdruck stand.
- **Lebendig und weltoffen.** Der öffentliche Raum in Wien erfüllt viele Funktionen und ist gleichermaßen ein Ort für Wohnende, Arbeitende und Besucherinnen und Besucher. Er lädt zum Aufenthalt ein, fördert die Kommunikation und bietet Platz für Kunst und Kultur.
- **Sozial gerecht und geschlechtergerecht.** Der öffentliche Raum bietet Frauen und Männern in unterschiedlichen Lebenslagen gleichwertige Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten. Er ist so ausgestattet, dass Kinder und ältere Personen

oder etwa Menschen, die nicht (mehr) in der Lage sind, ihr Leben ohne Unterstützung zu bestreiten oder die jemanden betreuen, den öffentlichen Raum ihren Bedürfnissen entsprechend nutzen können.

- **Bildend und aktivierend.** Der öffentliche Raum macht neugierig und ermöglicht insbesondere Kindern und Jugendlichen die Bewältigung von wichtigen Entwicklungsaufgaben. Der öffentliche Raum bietet das ganze Jahr über Platz für Bewegung, stärkt die aktive Mobilität und unterstützt das Zufußgehen. Nutzerinnen und Nutzer aller Altersstufen sind hier selbstständig unterwegs.
- **Partizipativ und identitätsstiftend.** Nachbarschaftliche Initiativen, die im öffentlichen Raum selbst tätig werden und damit zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen, werden unterstützt. Der öffentliche Raum ist zudem Impulsgeber und identitätsstiftend für zukünftige Stadtteile.

Die Entwicklung neuer Zentren kann durch die Erstellung eines Bedarfsplans für den öffentlichen Raum in neuen Stadtteilen unterstützt werden. Ein Bedarfsplan wird mit sozialräumlichen Methoden und in Kooperation mit der sozialen Arbeit erstellt. Dieses Instrument wird im Fachkonzept Öffentlicher Raum im Detail beschrieben.



## In den letzten Jahren umgesetzte und geplante Investitionen und Maßnahmen für einen attraktiven öffentlichen Raum in Zentren

|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>Floridsdorfer Spitz</b> ●                    | → | <b>Umgesetzt:</b> Neugestaltung des Pius-Parsch-Platzes   |
| <b>Äußere Währinger Straße</b> ●                | → | <b>Umgesetzt:</b> Umgestaltung und Qualitätsverbesserung  |
| <b>Ottakringer Straße</b> ●                     | → | <b>Umgesetzt:</b> Partizipativer Umgestaltungsprozess, mehr Gehsteigflächen, Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität |
| <b>Meidlinger Hauptstraße</b> ●                 | → | <b>Umgesetzt:</b> Neugestaltung der FußgängerInnenzone  |
| <b>Mariahilfer Straße</b> ●                     | → | <b>Umgesetzt:</b> Umwandlung in eine FußgängerInnen- und Begegnungszone   |
| <b>Herrengasse</b> ●                            | → | <b>Umgesetzt:</b> Umwandlung in eine Begegnungszone   |
| <b>Kärntner Straße, Stephansplatz, Graben</b> ● | → | <b>Umgesetzt:</b> Erneuerung/Neugestaltung der FußgängerInnenzone   |
| <b>Rotenturmstraße</b> ●                        | → | <b>Umgesetzt:</b> Umwandlung in eine Begegnungszone   |
| <b>Schwedenplatz</b> ●                          | □ | <b>Geplant:</b> Aufwertung des öffentlichen Raums   |

Die Aufenthaltsqualität wird beispielsweise durch im Sommer kühlende Beschattung und Begrünung erhöht. Die Verschränkung von Erdgeschoßzone und davorliegendem Straßenraum sowie die Umsetzung von temporären (kommerziellen und nicht-kommerziellen) Nutzungen werden erleichtert. Es wird Platz geschaffen für attraktive Sitz- und Spielgelegenheiten, gesundheits- und bewegungsfördernde Angebote und Fahrradständer. Pkw-Stellplätze an der Oberfläche werden hingegen substantiell reduziert, um Freiraum für Pflanzen und Fußgängerinnen und Fußgänger zu schaffen.

FußgängerInnen- und Begegnungszonen sollen wo immer möglich Bestandteil von Flaniermeilen sein. Flaniermeilen sind bezirksübergreifende, qualitätsvolle Fußwegverbindungen, die Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs, Einkaufsstraßen und wichtige kulturelle sowie soziale Institutionen miteinander verbinden. In den kommenden Jahren ist die schrittweise Umsetzung von derzeit sieben Flaniermeilen als fußgängerInnenfreundliche Verbindungen geplant. Die Planungen der ersten Flaniermeilen sind bereits abgeschlossen. Die Flaniermeilen Wiens binden auch eine Reihe von Zentren mit ein,



etwa die Hauptzentren Favoritenstraße, Wiedner Hauptstraße und Landstraßer Hauptstraße mit Wien Mitte sowie die Metropolzentren Innenstadt (Stephansplatz) und Mariahilfer Straße. Sie sorgen für eine gute, angenehme fußläufige Erreichbarkeit und tragen zu einer hohen Qualität des öffentlichen Raums im Zentrum selbst bei.

### **Ausbau des ÖV als Instrument zur Stärkung von Zentren**

Bestehende und neue Zentren werden in den kommenden Jahren von Investitionen in den öffentlichen Verkehr profitieren. So wird etwa der Zentralbereich Hernals (Elterleinplatz) an die neue U5 angebunden, Geschäftsstraßen wie die Neubaugasse oder Reinprechtsdorferstraße profitieren durch eine noch komfortablere Anbindung durch die U2-Verlängerung. Die Straßenbahnlinie 25 wird durch die Seestadt Aspern bis zur Station Aspern Nord (Anschluss an U-Bahn und S-Bahn) verlängert und damit alle Teile der Seestadt optimal an den ÖV anbinden. Eine neue Straßenbahnlinie wird das geplante neue Quartierszentrum Nordwestbahnhof mit dem Nordbahnhof verbinden und beide Entwicklungsgebiete mit U- und S-Bahn verknüpfen. Zudem wird die sogenannte Donauefeldtangente das Stadtentwicklungsgebiet und geplante Quartierszentrum Donauefeld mit den Zentren Kagran und Floridsdorf verbinden.

Diese Investitionen gehen Hand in Hand mit Investitionen in einen attraktiven öffentlichen Raum. Eine hervorragende Erreichbarkeit im ÖV reduziert die Notwendigkeit, den eigenen Pkw für Fahrten in ein Zentrum zu nehmen, weiter. Das spart Platz in Zentren, der genutzt und für das Zufußgehen entsprechend attraktiv gestaltet werden kann.

### **Mobilitätsmanagement**

Neben dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs ist es notwendig, das Spektrum der verfügbaren Mobilitätsangebote in Zentren durch Mobilitätsstationen zu erweitern. Mobilitätsstationen wie die Wien Mobil Stationen bieten unkomplizierten und raschen Zugang zu Angeboten emissionsarmer

Mobilität rund um die Uhr.<sup>23</sup> Sie sind daher ein wichtiger ergänzender Beitrag für eine gute Erreichbarkeit und Konnektivität mit anderen ÖV-Knoten und unterstützen umweltfreundliche Mobilität. Sofern nicht bereits Angebote in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen, sollen bei Aufwertungsprozessen in Zentren daher Mobilitätsstationen errichtet werden. Deren Etablierung bleibt freilich nicht auf Zentren beschränkt. Auch an anderen geeigneten Standorten sollen Stationen errichtet werden, um so ein möglichst dichtes und nutzerInnenfreundliches Angebot zu gewährleisten (→ weitere Details zu Mobilitätsstationen werden im Fachkonzept Mobilität beschrieben). Micro Hubs, also innerstädtische Paketstationen für die Feinverteilung bzw. Abholung von im Online-Handel bestellten Waren, können entweder in Mobilitätsstationen integriert sein oder an eigenen Standorten (besonders geeignet sind die Nebenbereiche von Zentren und zentrennahe Standorte) errichtet werden.<sup>24</sup> Sie sind ein hervorragendes Vehikel, um dem großen Zustellungsthema, dem Problem der Last-Mile, zu begegnen und gleichzeitig kleinräumige Kooperationen zwischen Unternehmen beim Lieferverkehr anzustoßen. In der Entwicklung neuer Stadtteile und Zentren können die Veränderungen und Anforderungen, die durch Digitalisierung und Online-Handel in der City-Logistik entstehen, bereits frühzeitig und umfassend berücksichtigt werden. Die Entwicklung neuer Zentren geht also einher mit der Erarbeitung von ortsspezifischen Logistikkonzepten als Teil von gesamthaften Mobilitätskonzepten. Solche Konzepte sind Bestandteil von Entwicklungsleitlinien für die Zentrenentwicklung (→ siehe Handlungsfeld 07) und fließen in städtebauliche Vorgaben mit ein.



## In den letzten Jahren umgesetzte & geplante Investitionen für eine gute ÖV-Erreichbarkeit von Zentren

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| Seestadt Aspern ●          | → | <b>Umgesetzt:</b> Verlängerung der U2   |
|                            | □ | <b>Geplant:</b> Verlängerung der Straßenbahnlinie 25 und neue Linie 27  |
| Nordwestbahnhof ●          | □ | <b>Geplant:</b> neue Straßenbahnlinie 12  |
| Hernalser Zentralbereich ● | □ | <b>Geplant:</b> U5-Ausbau   |
| Rothneusiedl ●             | □ | <b>Geplant:</b> Verlängerung der U1   |
| Donaufeld ●                | → | <b>Umgesetzt:</b> Erschließung durch die Straßenbahnlinien 25 und 26  |
|                            | □ | <b>Geplant:</b> neue Straßenbahnachse (Donaufeldtangente) durch Verlegung der Linie 25                                      |
| Hausfeld ●                 | → | <b>Umgesetzt:</b> Verlängerung der U2, neue Straßenbahnlinie 26, geplant: Ausbau der Station An den alten Schanzen          |
| Zentrum Kagran ●           | → | <b>Umgesetzt:</b> Neuorganisation des Straßennetzes mit neuer Trasse für die Straßenbahnlinie 25 (Tokiostraße/Prandaugasse) |
| Wienerberg City ●          | □ | <b>Geplant:</b> Verlängerung der U2 und Ausbau der Buslinie 15A zur Straßenbahn (Wienerbergtangente)                        |

### Zielsetzungen der Wiener Mobilität

Dem Straßenraum kommt als Teil des öffentlichen Raums eine zentrale Funktion in der qualitätsvollen Gestaltung von Zentren zu. Handlungsanleitend sind dabei die Zielsetzungen des Fachkonzepts Mobilität wie:

- **Neue Mobilitätskultur.** Sämtliche Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer, egal ob zu Fuß, mit dem Rad, im öffentlichen Verkehr, mit Auto, Moped oder Motorrad unterwegs, begegnen einander mit Wertschätzung. Die Stadt Wien unterstützt neue Formen des Miteinanders wie Begegnungszonen oder temporäre FußgängerInnenzonen.
- **Mehr Platz für Fuß und Rad.** Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer sind komfortabel in lebendigen Straßen unter-

wegs. Die Verkehrsorganisation zielt darauf ab, dem zunehmenden Fuß- und Radverkehr mehr Raum zur Verfügung zu stellen.

- **Aktive und sichere Mobilität für die Jüngsten.** Die Stadt Wien schafft geeignete Rahmenbedingungen für sichere Mobilität, Eltern und Betreuungspersonen unterstützen die Kinder in ihrer aktiven Mobilität.
- **Ausbau des öffentlichen Verkehrs.** Nutzerinnen und Nutzer des öffentlichen Verkehrs finden wie gewohnt ein attraktives, qualitativ hochwertiges, effizientes und leistbares Angebot vor.
- **Nutzen statt Besitzen.** Wienerinnen und Wiener sind auch ohne eigenes Auto mobil. Wenn ein Auto notwendig ist, stehen Leihautos zur Verfügung. Leihräder und Scooter ergänzen das System des öffentlichen Verkehrs.





wienerlinien.at

8885



Der Mann KONDITOREI

CAFE





SPORTS DIRECT.COM

BELIX max

HERVIS

EUROSPAR

INTERSPORT WANNINGEN

D

M

DIREKTM

Denau Möbel  
DreieckPartner

7 Jahre Qualität  
5 Sterne Service  
100% Zufriedenheit

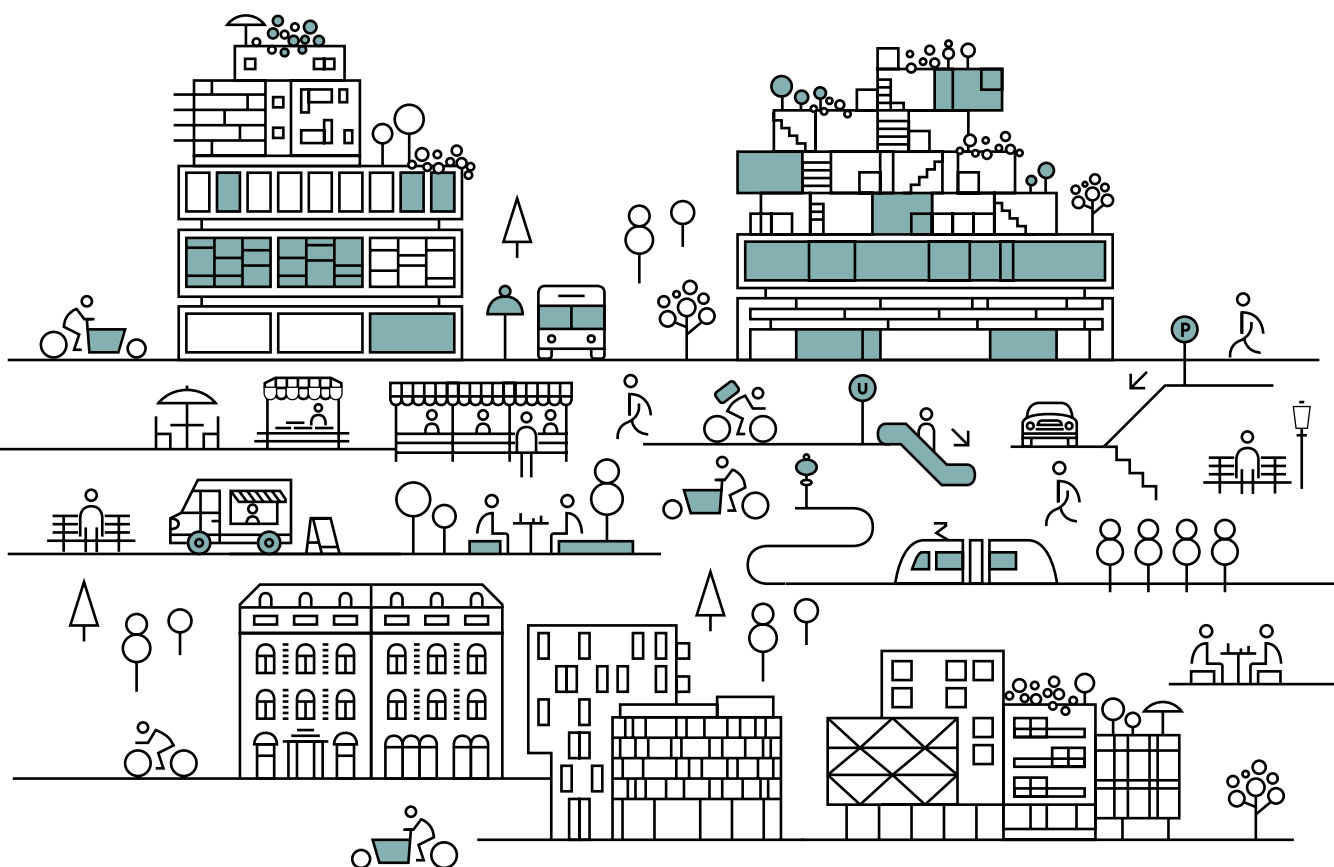


**AGENDA 3:  
GROSSFLÄCHIGER  
EINZELHANDEL**

---

**07**

## AGENDA 3: GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL – STEUERUNG & REGULIERUNG



Vielfältige Einzelhandelsangebote sind ein wesentliches Charakteristikum starker Zentren. Große, flächenextensive Einzelhandelsstandorte an peripheren Standorten schwächen die Attraktivität städtischer Zentren. Konsequenz sind weniger wohnortnahe Angebote und längere Versorgungswege, für die häufig der Pkw genutzt wird. Das ist weder umweltfreundlich noch bequem. Durch eine stärkere Steuerung des großflächigen Einzelhandels – u. a. durch die Herabsetzung des Schwellenwerts und die Festlegung einer Ausschlusszone für Einkaufszentren – wird daher sichergestellt, dass die Wienerinnen und Wiener ihre Alltagswege und Besorgungen in Zentren erledigen können, die mit dem öffentlichen Verkehr, zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar sind. Einkaufszentren können in Zukunft nur dort entstehen, wo eine gute Anbindung an den ÖV und eine räumliche Nähe zu Zentren gegeben ist.

## Vermeidung von negativen Effekten auf die Stadtstruktur und Lebensqualität

In Wien wurden 2014 insgesamt rund 2,4 Mio. Quadratmeter als Einzelhandelsfläche genutzt<sup>25</sup>. Das entspricht rund 1,5 Quadratmeter an Einzelhandelsfläche pro Einwohnerin und Einwohner – ein hoher Wert im europäischen Vergleich. Zwischen 1996 und 2014 sind die Einzelhandelsflächen in Wien um 60% gestiegen. Die Zahlen verdeutlichen, dass eine ausreichende Versorgung mit Einzelhandelsflächen in Wien jedenfalls gegeben ist.

Der einzelhandelsrelevante Umsatz hat mit dieser Flächenexpansion nicht Schritt gehalten. Daher sinkt seit einigen Jahren die Flächenproduktivität im Einzelhandel, d. h. der durchschnittliche Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche. Das zeigt, dass mehr zur Verfügung gestellte Fläche nicht zu mehr Umsätzen führt. Die voneinander abgekoppelte Entwicklung der Flächen und Umsätze weist außerdem auf die zunehmende Konkurrenz zwischen Einzelhandelsstandorten hin.

Hinzu kommt, dass der Zuwachs an Einzelhandelsflächen in den früheren Jahren insbesondere an peripheren Standorten erfolgt ist, die oft nur unzureichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und kaum in das dicht bewohnte Stadtgebiet integriert sind. Abseits städtischer Zentren hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten eine beträchtliche Anzahl von Fachmarkttagglomerationen und Einkaufszentren entwickelt. Konsequenzen daraus sind die Schwächung gut integrierter, vollwertiger städtischer Zentren, hohes Pkw- und Lkw-Verkehrsaufkommen rund um die nicht integrierten Standorte sowie hoher Bodenverbrauch durch großflächige Bauweise mit Oberflächenstellplätzen. Darüber hinaus besteht auf dem Wiener Stadtgebiet ein hohes Volumen an gewidmeten Reserven für den großflächigen Einzelhandel (rund 54.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>26</sup>). Ob es zu einer baldigen Verwertung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer kommt oder nicht, ist schwer absehbar. Um nicht weitere ungenutzte Reserven zu erzeugen, wird künftig eine stärkere Steuerung und Regulierung für EKZ angestrebt.

## Regulierung im Sinne von Ressourcenschonung und sozialer Teilhabe


Im Sinne der in der Smart City Wien Rahmenstrategie und im STEP 2025 festgelegten Ziele zur Ressourcenschonung sollen auch Einkaufs- und Versorgungswege künftig wesentlich effizienter und umweltfreundlich zurückgelegt werden. Nur so kann der Verkehr mit möglichst geringem Ressourcenverbrauch klimaschonend und emissionsarm abgewickelt werden. Große Einzelhandelsstandorte an nicht integrierten Standorten konterkarieren diese Zielsetzung und können die wohnortnahe Versorgung unter Druck bringen. Eine stärkere Steuerung und Regulierung des großflächigen Einzelhandels ist auch im Sinne der sozialen Teilhabe angebracht. Von kleinteiligen Versorgungsstrukturen, die fußläufig oder im öffentlichen Verkehr gut erreichbar sind, profitieren alle Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner.. Ganz besonders jene, die aufgrund von Alter oder Krankheit auf eine wohnortnahe Versorgung bzw. auf eine Versorgung in gut erreichbaren Zentren angewiesen sind, aber auch Menschen aller Alters- und Gesellschaftsgruppen, die auf die Nutzung eines Pkws verzichten.<sup>27</sup> Durch eine stärkere Begrenzung des großflächigen Einzelhandels wird es also nicht zu einer Ausdünnung des Angebots oder gar zu einer Unterversorgung kommen. Im Gegenteil werden dadurch jene Strukturen gestärkt, die als städtische Zentren vielfältige Vorteile für die Stadtgesellschaft bringen, und die von den Wienerinnen und Wienern sehr geschätzt werden<sup>28</sup>.


Das Fachkonzept legt daher fest, dass die Widmung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel (Bebauungsbestimmung EKZ) entsprechend den Zielsetzungen der Stadtplanung ausschließlich an dafür geeigneten Standorten erfolgt, die in dicht bebaute Stadtquartiere integriert und gut im Umweltverbund erschlossen sind. Um die Wichtigkeit einer Stärkung der städtischen Zentren- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlich zurückgelegten Wege zu unterstreichen, soll dieses Ziel in § 1 der Wiener Bauordnung verankert werden.


Sofern sich Betreiberinnen und Betreiber nicht anders entscheiden, bleiben existierende


großflächige Einzelhandelsbetriebe bestehen. Sollten Unternehmen jedoch Interesse an Standortverlagerungen haben bzw. periphere, schlecht erschlossene Standorte mit hohem Flächenverbrauch aufgeben wollen, wird die Stadt Wien diese Prozesse begleiten, etwa indem die Umsiedlung an alternative Standorte oder Nach- und Umnutzungskonzepte unterstützt werden. Frei werdende Flächen sollen nach den Kriterien des Fachkonzepts Produktive Stadt auf künftige betriebliche Nutzungen geprüft werden.


### **Handlungsfelder für die Steuerung und Regulierung des großflächigen Einzelhandels**


 **14:** Herabsetzung des Schwellenwerts für Einkaufszentren auf 1.600 m<sup>2</sup>


 **15:** Begleitende städtebauliche Vorgaben für EKZ

 **16:** Differenzierte Typisierung von EKZ zur Steuerung des Warensortiments

 **17:** Zeitliche Befristung der Bebauungsbestimmungen für EKZ

 **18:** Präzisierung der Kumulationsbestimmungen

 **19:** Festlegung einer Ausschlusszone für EKZ

 **20:** Anpassung und Vereinheitlichung der Raumverträglichkeitsprüfung (RVP)

### **Handlungsfeld 14: Herabsetzen des Schwellenwerts für Einkaufszentren auf 1.600 m<sup>2</sup>**

In der Wiener Bauordnung werden jene Handelseinrichtungen als Einkaufszentren (EKZ) bezeichnet, deren Verkaufsfläche<sup>29</sup> 2.500 m<sup>2</sup> bzw. im Betriebs- und Industriegebiet 1.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Entsprechend den Regelungen der Wiener Bauordnung umfassen sie Einkaufszentren und Fachmärkte (z. B. Möbelhäuser). Diese Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels besitzen aufgrund ihrer warenspezifischen Verkehrserzeugung und Dimensionen hohe Auswirkungen auf die Verkehrsströme sowie andere räumliche Aspekte der Stadtentwicklung. Die meisten Einzelhandelsflächen bzw. Einzel-

handelsgeschäfte – auch jene großer Supermarktketten – in Wien sind aber deutlich kleiner als 2.500 m<sup>2</sup>, der Großteil bleibt unter 1.600 m<sup>2</sup>. Geschäfte dieser Größe können gut in die Stadtstruktur integriert werden und eignen sich grundsätzlich auch für Mehrzweckgebäude und nutzungsgemischte Immobilien. Bereits bei Größen über 1.600 m<sup>2</sup> entstehen vermehrt Objekte, die nicht nur einen großen Flächenverbrauch, sondern auch eine hohe Autoaffinität bzw. große Tiefgaragen und/oder ebenerdige Parkplätze aufweisen (da sehr große Handelseinrichtungen einen größeren Einzugsbereich benötigen als kleine) und bislang vielfach als Einzelobjekte im Flachbau errichtet wurden. Daher soll die Wiener Bauordnung novelliert und der Schwellenwert für Einkaufszentren von 2.500 m<sup>2</sup> auf 1.600 m<sup>2</sup> gesenkt werden. Alle Projekte, die diesen Schwellenwert überschreiten, müssen einer Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) unterzogen werden, wo geprüft wird, ob sie den Zielen der Stadtentwicklung im STEP und den Fachkonzepten entsprechen. Der Schwellenwert im Betriebs- und Industriegebiet bleibt aufrecht. So sollen primär stadtverträgliche Projekte entstehen bzw. große Einzelhandelsprojekte so gestaltet sein, dass sie einen gewissen Standard an urbanen Kriterien erfüllen (→ siehe urbane städtebauliche Standards im Leitfaden zur Raumverträglichkeitserklärung auf Seite 84). Wien agiert mit dieser Änderung im Einklang mit den anderen österreichischen Bundesländern, wo ebenfalls Schwellenwerte von deutlich unter 2.500 m<sup>2</sup> gelten. Welche Flächen von Dienstleistungsunternehmen als EKZ gelten, soll in regelmäßigen Abständen evaluiert und als Beurteilungskriterium präzisiert werden, da laufend neue Geschäftsmodelle entstehen.

### **Handlungsfeld 15: Begleitende städtebauliche Vorgaben für Einkaufszentren**

Einzelhandelsstandorte aller Größen sollen in bestehende (und im Zuge der Stadtentwicklung neu entstehende) Stadtquartiere und Stadtstrukturen integriert sein. Unter anderem wird dadurch gewährleistet, dass sie gut und komfortabel im Umweltverbund erreicht werden können. Deswegen und im Sinne des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden sollen begleitende städtebauliche Vorgaben für EKZ in der Bauordnung verankert werden. Nach dem Vorbild des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes werden Vorgaben zur verpflichtenden Mehrgeschosigkeit von Einzelhandelsstandorten ab einer



zu definierenden Größe sowie zum weitgehenden Verzicht auf Oberflächenparkplätze (Anordnung der Stellplätze stattdessen unterirdisch oder am Dach) entwickelt und in der Bauordnung verankert. Sie sind in weiterer Folge in der Raumverträglichkeitsklärung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sollen Maßnahmen der Stellplatzbewirtschaftung bzw. Abgabenerhebung für EKZ-Stellplätze geprüft werden<sup>30</sup>.

### Handlungsfeld 16: Differenzierte Typisierung von EKZ zur Steuerung des Warensortiments

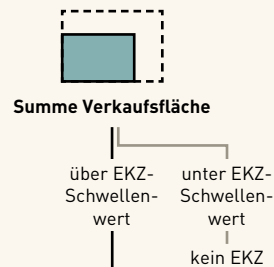
In Zukunft soll die Wiener Bauordnung eine differenzierte Festlegung unterschiedlicher Typen von Einkaufszentren im Bebauungsplan vorsehen. Je nach Typ sind jeweils branchenübliche (Waren-) Sortimente und Dienstleistungen zulässig. Voraussetzung für die Neuausweisung oder Erweiterung eines EKZ sowie auch für die Änderungen des EKZ-Typs ist stets eine positive Raumverträglichkeitsprüfung.

- EKZ Typ I – alle Warensortimente: Sie bieten insbesondere zentrenrelevante Warensortimente. Deswegen kommen nur besonders gut integrierte und hervorragend im Umweltverbund erreichbare Standorte für den EKZ Typ I in Betracht.
- EKZ Typ II – ausschließlich Möbel-, Garten- und Baustoffmärkte (mit branchenüblichen Sortimenten)

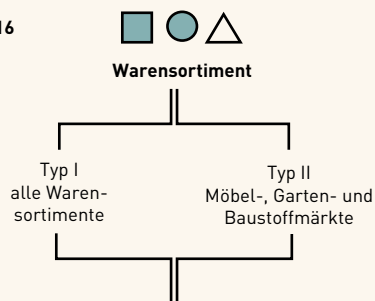
Möbel-, Garten- und Baustoffmärkte (EKZ Typ II) dürfen ausschließlich branchenübliche Sortimente führen und branchenübliche Dienstleistungen anbieten. In einer Stadt müssen gewisse Waren und sperrige Güter, wie beispielsweise Möbel, Bau- und Heimwerkermaterialien, weiterhin mit Kraftfahrzeugen transportiert oder zugestellt werden können. Handelseinrichtungen, deren Angebot überwiegend aus solchen Waren besteht, haben in der Regel einen höheren Flächenverbrauch als „gemischte“ Einkaufszentren und müssen daher nicht immer in Bereichen mit höchster Zentralität situiert sein. Es wird durch die neuen Festlegungsmöglichkeiten außerdem sichergestellt, dass es künftig zu keiner ungesteuerten Umnutzung von EKZ des Typs II (wie z. B. Baumärkte) zu EKZ des Typs I kommt, also zu EKZ mit zentrenrelevanten Gütern wie Lebensmittel, Drogerieprodukte, Textilien etc. Durch solche Umnutzungen würde die Zentrenstruktur geschwächt und zusätzlicher Pkw-Verkehr erzeugt werden.

### Planungsschritte zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels

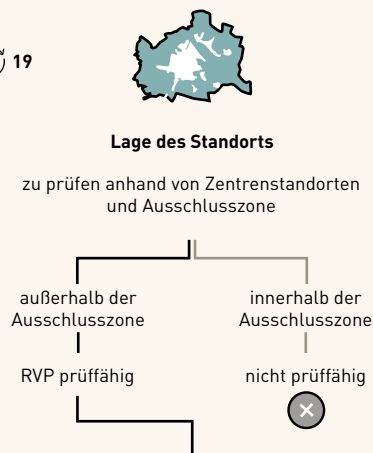
14



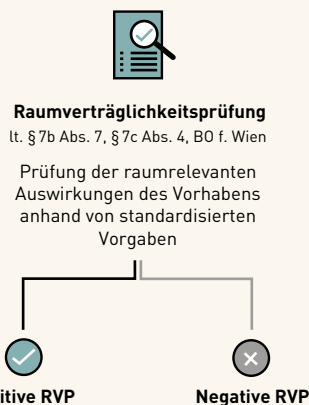
16



19



20



Bauvorhaben, die ausschließlich für den Großhandel bzw. für Märkte für Wiederverkäuferinnen und Wiederverkäufer (mit branchenüblichen Sortimenten) bestimmt sind, sollen – vergleichbar mit den Bestimmungen für den Fahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel<sup>31</sup> – künftig nicht als Einkaufszentren gelten.

### **Handlungsfeld 17: Zeitliche Befristung der Bebauungsbestimmungen für EKZ**

In Wien existiert eine beträchtliche Zahl an bereits gewidmeten Flächen für den großflächigen Einzelhandel, die aus unterschiedlichen Gründen nicht entsprechend genutzt werden. Daher werden neu ausgewiesene Einkaufszentren künftig befristet. Nach sieben Jahren entfällt die jeweilige Bebauungsbestimmung EKZ – nach dem Vorbild der Befristung von Baulandwidmungen<sup>32</sup>. Diese zeitliche Befristung soll durch eine entsprechende Regelung in der Wiener Bauordnung ermöglicht werden. Außerdem sollen ab Inkrafttreten der Bauordnungsnovelle die EKZ-Bestimmungen bereits gewidmeter, aber nicht konsumierter Reserven für den großflächigen Einzelhandel ebenfalls nach Ablauf von sieben Jahren entfallen.<sup>33</sup>

### **Handlungsfeld 18: Präzisierung der Kumulationsbestimmungen**

Schließlich sollen die Kumulationsbestimmungen mit der Zielsetzung präzisiert werden, unter gewissen Voraussetzungen eine attraktive Erdgeschoßzone ohne EKZ-Widmung zu ermöglichen. Derzeit gelten nämlich mehrere Bauvorhaben als einziges Einkaufszentrum, wenn sie durch einen gemeinsamen Parkplatz miteinander verbunden sind (sog. Kumulationsprinzip). Das kann dazu führen, dass durch die Errichtung von Quartierssammelgaragen in neuen Stadtquartieren unabhängige Einzelhandelsprojekte mit insgesamt mehr als 2.500 m<sup>2</sup> bzw. in Zukunft 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, so auch kleinteilige Geschäftslokale, die ausschließlich über den öffentlichen Raum begehbar sind und nicht baulich miteinander verbunden sind, dennoch als funktionale Einheit<sup>34</sup> und somit als EKZ behandelt werden müssen. Diese Regelung kann der Schaffung von belebten Erdgeschoßzonen in neuen Stadtquar-

## Fachkonzept Produktive Stadt



Die Sicherung ausreichender Flächen für Wiens produzierende Betriebe ist ein wichtiger Standortfaktor und damit Voraussetzung für einen erfolgreichen Wirtschaftsstandort. Ziel des Fachkonzepts Produktive Stadt ist es, rund fünf Prozent der Gesamtfläche Wiens für die betriebliche Nutzung bzw. für produzierende Betriebe zu sichern. Die für Produktionsbetriebe reservierten Flächen (gewerbliches Mischgebiet und industriell-gewerbliches Gebiet) sind im Betriebszonenplan des Fachkonzepts Produktive Stadt ausgewiesen. Innerhalb der Zone des industriell-gewerblichen Gebiets ist eine neue Nutzung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen, es sei denn, er dient ausschließlich zur Nahversorgung des Gebiets. In gewerblichen Mischgebieten kann eine Kombination von betrieblichen mit anderen Nutzungen grundsätzlich ermöglicht werden, wenn die betriebliche Funktion erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird. Künftig werden aber auch in dieser Zone der gewerblichen Mischgebiete keine EKZ mehr neu ausgewiesen oder erweitert werden können, um die polyzentrale Struktur Wiens zu stärken.

Grundsätzlich ist innerhalb von allen Industrie- und Gewerbegebieten Wiens gemäß der Wiener Bauordnung (im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ und im „Industriegebiet“) eine Prüfung der Raumverträglichkeit bereits ab 1.000 Quadratmeter Verkaufsfläche notwendig.

tieren im Wege stehen. Die Kumulationsbestimmungen sollen vor diesem Hintergrund präzisiert werden, um attraktive Erdgeschoßzonen zu ermöglichen und dennoch unerwünschte flächenextensive Handelsagglomerationen rigoros zu regulieren.

### **Handlungsfeld 19: Festlegung einer Ausschlusszone für Einkaufszentren**

Das vorliegende Fachkonzept legt eine Ausschlusszone für den großflächigen Einzelhandel fest. Durch sie wird verdeutlicht, in welchen Teilen des Stadtgebiets EKZ-Projekte des großflächigen Einzelhandels (gemäß dem EKZ-Schwellenwert in der Bauordnung für Wien) künftig grundsätzlich möglich, d. h. prüffähig sind, und wo nicht. Das betrifft Neuentwicklungen wie Bestandserweiterungen.<sup>35</sup>

Die Ausschlusszone und die dahinter liegenden Kriterien gewährleisten, dass großflächiger Einzelhandel in Zukunft – nach einer Prüfung der Raumverträglichkeit – nur mehr an Standorten entstehen kann, wo viele Menschen im unmittelbaren Umfeld wohnen und arbeiten und eine überwiegend sehr gute und daher leichte und komfortable Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist. Stadtbereiche, die in einer Ausschlusszone liegen, sind nicht für die Neuerrichtung oder Erweiterungen von Einkaufszentren des Typs I (alle Warensortimente) und Typs II (Möbel-, Garten- und Baustoffmärkte) geeignet. Solche Märkte haben zwar durchaus Auswirkungen auf das Verkehrssystem, beeinträchtigen die Zentrenstruktur aber weniger stark.

Zu den nicht geeigneten Standorten zählen selbstverständlich auch geschützte Grünräume sowie Flächen, die im Fachkonzept Produktive Stadt festgelegt wurden (→ siehe Infobox Fachkonzept Produktive Stadt). Innerhalb dieser für Produktionsbetriebe reservierten Gebiete ist eine neue Nutzung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Auch wenn in gewerblichen Mischgebieten eine Kombination von betrieblichen mit anderen Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht werden kann, soll es künftig keine neuen EKZ (Neuausweisung oder Erweiterungen von EKZ im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) auf diesen Flächen

geben. Daher wurden diese Zonen im räumlichen Leitbild als Teil der Ausschlusszone markiert.

Die Neuerrichtung von Supermärkten und Einzelhandelseinrichtungen unterhalb des EKZ-Schwellenwerts bleibt weiterhin im gesamten Stadtgebiet möglich – und ein damit einhergehender, hoher Versorgungsgrad mit Gütern des täglichen Bedarfs. In den sechs definierten neuen Zentren sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung neue EKZ-Standorte prüffähig.

Auch in geeigneten Bereichen muss sichergestellt werden, dass großflächige Einzelhandelsprojekte für das Stadtquartier und die Bewohnerinnen und Bewohner den städtischen Qualitätskriterien entsprechen. Projektwerberinnen und -werber müssen daher im Rahmen der Raumverträglichkeitsprüfung darlegen, wie sie diese urbanen städtebaulichen Standards erfüllen. (→ Siehe Leitfaden zu Raumverträglichkeitsgutachten für weitere Details)

### **Handlungsfeld 20: Anpassung und Vereinheitlichung der Raumverträglichkeitsprüfung**

Eine positive Raumverträglichkeitsprüfung (RVP) ist gemäß der Wiener Bauordnung eine Voraussetzung für die Neuwidmung bzw. Erweiterung von Einzelhandelsflächen (EKZ-Festsetzung im Bebauungsplan), sobald die Quadratmeterzahl den EKZ-Schwellenwert übersteigt. Mittels RVP werden die räumlichen Wirkungen eines Vorhabens auf Stadtstruktur und Verkehr untersucht. Dieses Verfahren zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels wird nun weiterentwickelt. Durch die Weiterentwicklung sollen Verfahren effizienter und Beurteilungskriterien eindeutiger festgelegt werden. Das betrifft zwei Aspekte:

- **Prüfung großflächiger Einzelhandelsprojekte anhand der Ausschlusszone.** Auf Basis der Ausschlusszone für großflächigen Einzelhandel (→ siehe Handlungsfeld 19) können Projektwerberinnen und -werber künftig leicht abschätzen, ob die Einreichung eines Projekts (Neuerrichtung oder Standorterweiterung) am jeweiligen Standort zielkonform und daher im Rahmen einer Raumverträglichkeitsprüfung prüffähig ist.

- **Festlegung transparenter und einheitlicher Anforderungen für die Raumverträglichkeitserklärung (RVE).** Im Rahmen des RVP-Verfahrens müssen Projektwerberinnen und -werber eine Raumverträglichkeitserklärung (RVE) einbringen. Diese behandelt insbesondere stadtstrukturelle und verkehrliche Auswirkungen eines Einzelhandelsprojekts sowie räumliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Geschäftsstraßen. Rechtliche Basis dafür sind Bestimmungen in der Wiener Bauordnung<sup>36</sup>. Diese Anforderungen werden nun durch einen Leitfaden präzisiert, der sich inhaltlich auf die Zielsetzungen der Wiener Stadtplanung stützt (Smart City Wien Rahmenstrategie, STEP 2025,

Fachkonzepte etc.). Die inhaltlichen Vorgaben für die RVE sind als Bestandteil des vorliegenden Fachkonzepts verbindlich anzuwenden und finden sich in detaillierter Form auf Seite 84.

Eine mögliche Weiterentwicklung bzw. Anpassung der Formulierungen der Bauordnung ist im Hinblick auf folgende Themen zu prüfen:

- **Logistikkonzept.** Die Abwicklung der logistischen Erfordernisse muss effizient und ressourcenschonend erfolgen.
- **Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima.** Die zu erwartenden durch das Projekt verursachten Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe etc.) sind darzulegen.

## Wesentliche Aspekte des Leitbilds sind:

- Das Leitbild berücksichtigt Bestand und geplante Entwicklungen (städtebaulicher und verkehrlicher Natur auf Basis des STEP 2025).
- Die Ausschlusszone gilt für Neuentwicklungen und Bestandserweiterungen von EKZ Typ I (alle Warensortimente) und EKZ Typ II (Möbel-, Garten- und Baustoffmärkte).
- Zur Ausschlusszone für EKZ zählen auch die Flächen, die im Fachkonzept Produktive Stadt festgelegt wurden (industriell-gewerbliche Gebiete und gewerbliche Mischgebiete).  
→ Siehe Infokarte C „Synthese der Faktoren für die Ausschlusszone“ (S. 98)
- Schlüsselkriterien sind die städtebauliche Dichte und die Erschließung durch den ÖV sowie die räumliche Nähe zu den Zentren. Bei der Festlegung der Ausschlusszone kamen folgende Kriterien zur Anwendung:

### Dichte der Bebauung und Wohngebietstypen.

Für großflächigen Einzelhandel in Frage kommen nur Stadtbereiche mit hoher städtebaulicher Dichte und einer entsprechend hohen Bevölkerungsdichte. Das sind im Wesentlichen die Altstadt und die Gründerzeitstadt (im Durchschnitt mehr als

350 EW/ha) sowie daran angrenzende und dicht bebaute Stadtstrukturen aus dem 20. Jahrhundert (im Durchschnitt mehr als 200 EW/ha). → Siehe Infokarte A „Wohngebietstypen“ (S. 96)


### Erreichbarkeit im ÖV.





Nur Stadtbereiche, die sehr gut bzw. gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, stellen geeignete Standorte dar. → Siehe Infokarte B „ÖV-Güteklasse“ (S. 97)

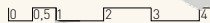
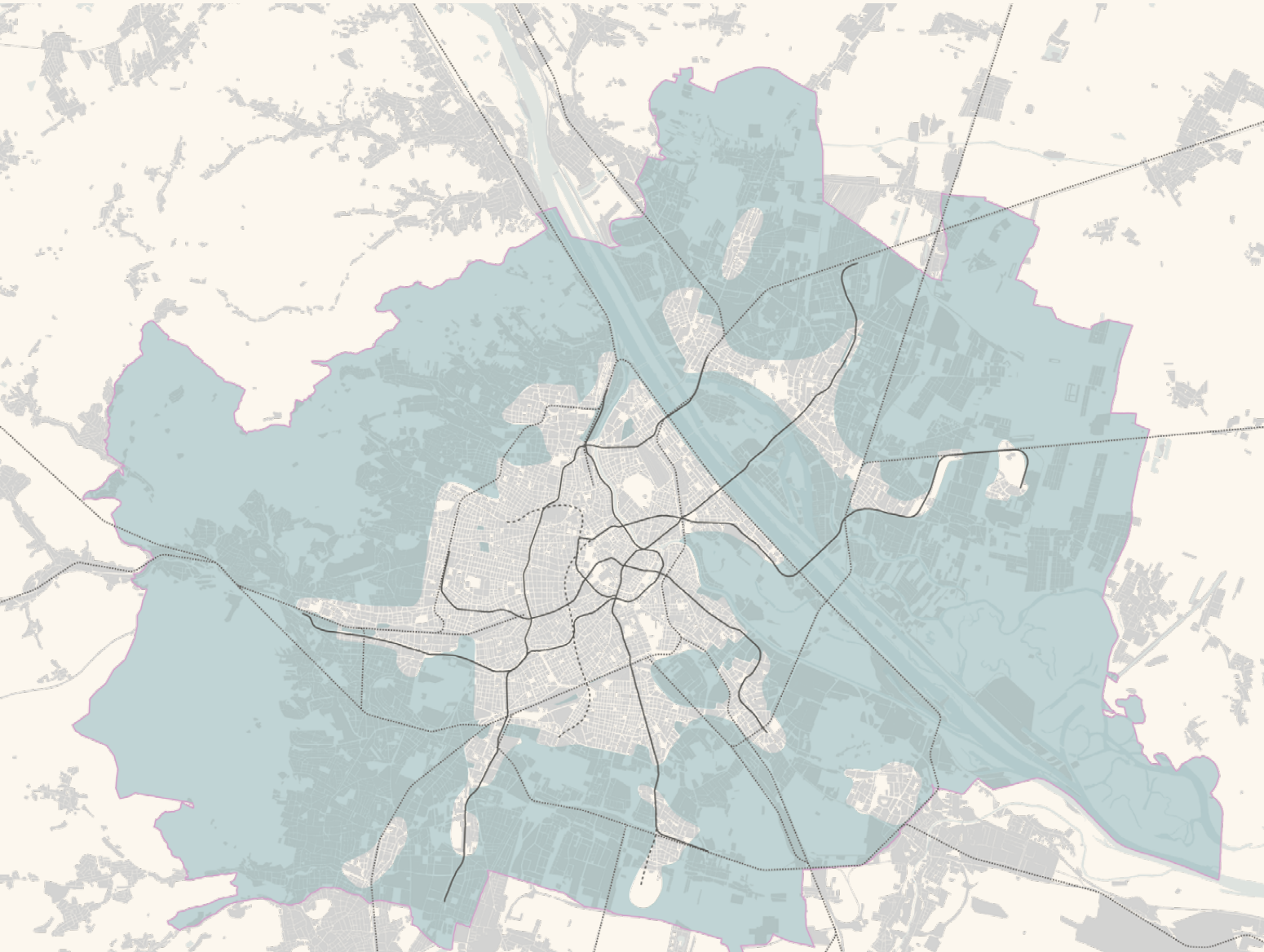
- Auch in den Gebieten der sechs neuen Zentren können unter Umständen Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels als Attraktoren sinnvolle Ergänzungen darstellen. Daher soll auch hier prinzipiell die Prüfung derartiger Projekte möglich sein. Diese kann aber erst erfolgen, wenn die städtebaulichen Zielsetzungen für diese Bereiche endgültig geklärt sind.
- Die Ausschlusszone bietet keine parzellenscharfe Abgrenzung, sondern verschafft Orientierung.
- Eine allfällige Anpassung der räumlichen Ausprägung der Ausschlusszone ist durch einen Beschluss der Stadtentwicklungskommission möglich. Das kann insbesondere dann erfolgen, wenn im Zuge der Siedlungsentwicklung weitere Stadtgebiete durch eine hohe Dichte und hochrangige Anbindung an den ÖV die grundsätzlichen Voraussetzungen für großflächigen Einzelhandel erfüllen.



# Räumliches Leitbild Ausschlusszone für Einkaufszentren bei Neuentwicklung und Bestandserweiterung

 Ausschlusszone für neue EKZ-Festlegungen (Typ I & II)

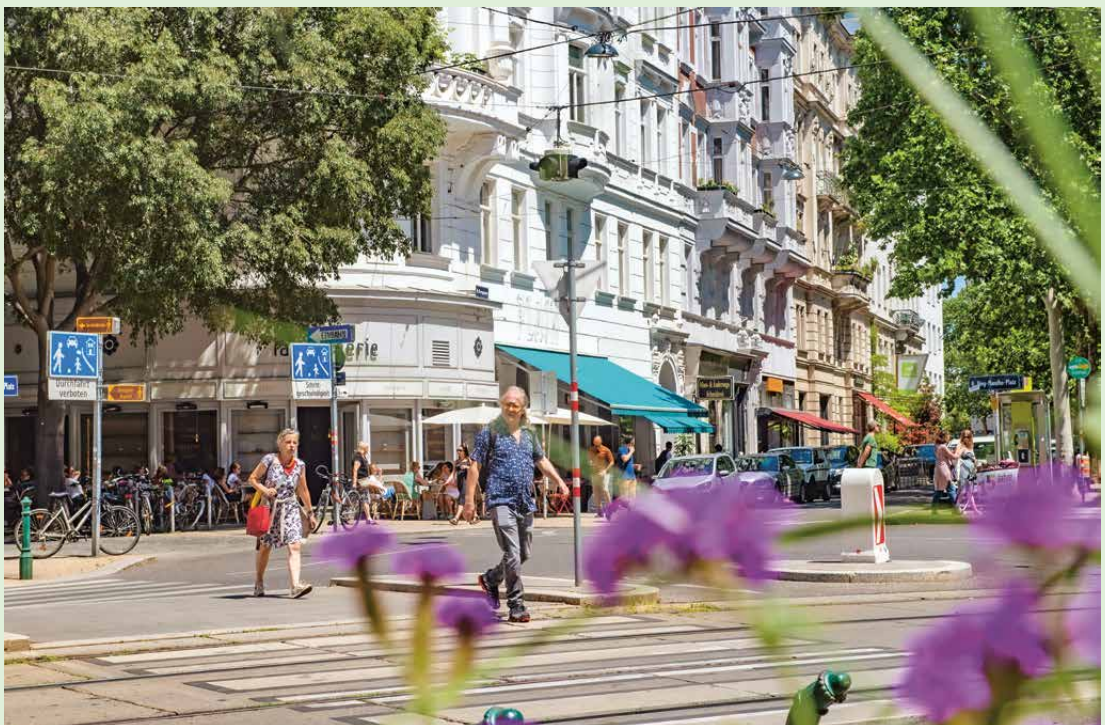
**Grundkarte**  
 Bebautes Gebiet  
 Gewässer  
 U-Bahnlinsen (geplante Verlängerung)  
 Bahnlinien  
 Stadtgrenze



Quellen: Stadt Wien, MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung; ÖIR, 2019; RNK 2018: MA 18, MA 21 A/B, MA 41; Urban Atlas, GMES



# LEITFADEN FÜR DIE RAUM- VERTRÄGLICHKEITSERKLÄRUNG (RVE)



Der Leitfaden zur Raumverträglichkeitserklärung verdeutlicht die Erwartungshaltung der Stadt an Projektwerberinnen und -werber und macht transparent, welche Qualitäten bzw. Wirkungen ein genehmigungsfähiges Projekt haben muss. Er konkretisiert die in der Bauordnung für Wien vorgeschriebenen Prüfinhalte.

Der Leitfaden dient der Vergleichbarkeit, erleichtert die Bearbeitung der RVE durch Gutachterinnen und Gutachter und standardisiert das Prüfverfahren des eingereichten Gutachtens durch die Stadtplanung und anderer in die Beurteilung eingebundener Stellen. Eine allfällige Anpassung der Vorgaben ist durch einen Beschluss der Stadtentwicklungskommission möglich.

## Generelle Anforderungen

- Die Raumverträglichkeitserklärung (Gutachten zur Raumverträglichkeit) sowie das Verkehrsgutachten sind in einem Gutachten abzuhandeln, um die Bezüge und Wechselwirkungen deutlich machen zu können.
- Der Projektstandort darf nicht in der Ausschlusszone für großflächigen Einzelhandel liegen bzw. muss dem räumlichen Leitbild des Fachkonzepts *Mittelpunkte des städtischen Lebens – Polyzentrales Wien* und den von der Stadt Wien beschlossenen städtebaulichen Leitbildern entsprechen.
- Es ist eine fundierte Darstellung der Auswirkungen des Projekts auf die Stadtentwicklung, auf das



Zentrensystem Wiens, die Vielfalt städtischer Nutzungen, die Verkehrsverhältnisse und zu (räumlichen) Wechselwirkungen auf andere Einzelhandelseinrichtungen sowie die Nahversorgung vorzulegen.

- Im Rahmen der Raumverträglichkeitserklärung sind klima- und energierelevante Aspekte des Vorhabens darzustellen. Dabei sind insbesondere jene Maßnahmen zu beschreiben, die zur Erzielung einer hohen Energieeffizienz, zur Vermeidung von klimarelevanten Treibhausgasemissionen und zur Nutzung der lokalen erneuerbaren Energiepotenziale beitragen. Die Herausforderungen urbaner Hitzeinseln (UHI) und damit einhergehende Konzepte zur Vermeidung von zusätzlichen Hitzebelastungen sind zu erläutern.
- Die Raumverträglichkeitserklärung hat eine Zusammenfassung (inklusive Ergebnisdarstellung), eine Beschreibung des Vorhabens (Projektbeschreibung, geplante Nutzung, gewünschte Änderung des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans) sowie eine Beschreibung des Standorts und der Ausgangssituation (Lage des Projektgebiets, aktuelle Nutzung und Flächenwidmung) sowie eine kompakte Darstellung der urbanen städtebaulichen Standards des Projekts zu enthalten. Sie werden im Folgenden beispielhaft angeführt:
  - Urbaner, möglichst nutzungsöffener Baukörper, der sich in die umgebende Siedlungs- und Bebauungsstruktur maßstäblich und gestalterisch einfügt
  - Attraktive Sockelzone gemäß Fachkonzept *Mittelpunkte des städtischen Lebens – Polyzentrales Wien*
  - Öffnung und Einsehbarkeit im Erdgeschoß, Anordnung von auf den → öffentlichen Raum (und Verkehrsflächen) ausgerichteten Schaufenstern / oder kleiner Geschäftslokale
  - Aufwertung bzw. Erweiterung des öffentlichen Raums

- Initiierung und Durchführung von Management- und Finanzierungsstrukturen für Zentren
- Verbesserung der öffentlichen Durchwegung und der Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund
- Beschränkung der Pkw-Stellplätze des Projekts basierend auf einem Mobilitätskonzept gemäß Fachkonzept Mobilität
- Bereitstellung von Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen oder für öffentliche Einrichtungen wie Büchereien, Eltern-Kind-Zentren, Jugendzentren etc.
- Substanzielle Impulse für eine städtebauliche Neuorganisation von Zentrenbereichen mit entsprechenden funktionalen Defiziten
- Innovative Nutzungsmischungen und Nutzungsmöglichkeiten für Initiativen und Vereine

Die Schaffung von zusätzlicher Verkaufsfläche allein wird dezidiert nicht als Beitrag nach urbanen städtebaulichen Standards definiert. Bei Bedarf wird die Einhaltung bzw. Etablierung urbaner städtebaulicher Standards und Qualitäten vertraglich gesichert.

### **Anforderungen zur Darstellung der Auswirkungen des Projekts umfassen:**

Die in der Bauordnung für Wien aufgeführten Begriffe wurden zum besseren Verständnis hinsichtlich der Prüfkriterien mit kurzen Erläuterungen zu diesem Fachkonzept und weiteren Zielsetzungen und Strategien der Stadt Wien, wie z. B. Stadtentwicklungsplan, Fachkonzept Mobilität u. a., hinterlegt.

#### **1. Auswirkungen auf die Stadtentwicklung (nach § 7b Abs. 7 WBO)**

Dabei sind insbesondere folgende Fragestellungen und Aspekte zu berücksichtigen:

- Wie fügt sich das Projekt in die Planungen der Stadt Wien für das Gebiet (z. B. Festlegungen zu Zielgebieten, räumliche Leitbilder, Masterpläne etc.) ein?

- Entspricht das Projekt den festgeschriebenen Planungsgrundsätzen, Leitlinien und Zielsetzungen der Wiener Stadtentwicklung? Zu berücksichtigen sind Aussagen und Zielsetzungen des gültigen Stadtentwicklungsplans inklusive der Fachkonzepte sowie weiterer relevanter Strategien und Dokumente der Stadtplanung mit Relevanz für das Projekt.

## **2. Auswirkungen auf die Stadtstruktur (Zentren und Siedlungsstruktur) (nach § 7b Abs. 7 WBO)**

Erforderlich ist eine Beschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur und der durch das Projekt ausgelösten Veränderungen. Und zwar insbesondere im Hinblick auf folgende Aspekte:

- Beschreibung der bestehenden Zentrenstruktur und der durch das Projekt ausgelösten Veränderungen, und zwar insbesondere im Hinblick auf Verbesserungen bzw. Verschlechterungen der von der Stadt Wien in diesem Fachkonzept (polyzentrale Stadtstruktur, Stärkung bestehender Zentren und definierter neuer Zentrenstandorte gemäß räumlichem Leitbild etc.) und in weiteren Konzepten und Strategien vorgegebenen Zielsetzungen.
- Besonderes Augenmerk sollte dabei auf die Auswirkungen des Projekts auf die städtebauliche Struktur der Umgebung gelegt werden. Die Ziele der Stadtplanung sind dabei zu berücksichtigen, insbesondere die Schaffung von kompakten Bebauungsformen (innerstädtisch: Aufnahme der Gebäudecharakteristik der Umgebung, auch am Stadtrand möglichst urbane Bebauungsformen), eine bodensparende Bebauung und nutzungsgemischte Bauformen, die Offenheit des Gebäudes für mögliche zukünftige andere Nutzungen, eine bauliche Integration in die bestehenden Stadtquartiere, klima- und energierelevante Aspekte, die Öffnung von Gebäuden hin zum öffentlichen Raum sowie die Sicherstellung von Durchlässigkeit und Durchwegung.
- Verbesserungen bzw. Verschlechterungen bezüglich der von der Stadt Wien vorgegebenen Zielsetzungen der „Stadt der kurzen Wege“, Erreichbarkeiten, Nutzungsmischung, qualitätsvolle

Dichte, Aufwertung und gute Nutzbarkeit des öffentlichen Raums, Nutzung gut erschlossener ÖV-Standorte, Vermeidung von Wegen und damit Reduzierung des Verkehrsaufkommens (v. a. MIV) sowie der Pkw-Stellplätze etc.

## **3. Auswirkungen auf die Vielfalt städtischer Nutzungen (nach § 7b Abs. 7 WBO)**

Die bestehenden Nutzungen des Projektgebiets und der Umgebung sind zu beschreiben. Es soll dargelegt werden, wie sich das Projektgebiet aktuell im Hinblick auf zentrale Ziele der Stadtplanung darstellt und welche Veränderungen durch das geplante Projekt zu erwarten sind. Insbesondere folgende Ziele der Stadtplanung müssen dabei Berücksichtigung finden: Nutzungsmischung, Nutzungsvielfalt, Durchmischung ehemals monofunktionaler Nutzungen, Vermeidung der Schaffung von Monostrukturen, keine reine Auslegung auf Einzelhandel, Erhaltung von Geschäftsstraßen, gute Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund, öffentliche Räume ohne kommerzielle Nutzung, Aufwertung des öffentlichen Freiraums, Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum etc.

## **4. (Räumliche) Wechselwirkungen auf andere Einkaufszentren und Geschäftsstraßen sowie Nahversorgung (nach § 7c Abs. 4 WBO)**

Hier sind folgende Analysen einzubringen:

- Ermittlung des Einzugsbereichs des geplanten Projekts und der im Einzugsbereich gebundenen Umsätze als Voraussetzung für alle weiteren Berechnungen.
- Vergleich der Kaufkraft mit erwarteten Umsätzen nach Sortimenten bzw. Branchen im Einzugsbereich des geplanten Projekts, um Einschätzungen zu einer Über- oder Unterversorgung des betrachteten Raums und den daraus resultierenden räumlichen Wirkungen treffen zu können. Darauf aufbauend Einschätzungen zu positiven und/oder negativen Wirkungen des geplanten Projekts.
- Darstellung des erwarteten „Umsatz-Shiftings“, d. h. Analyse, wo die an einem neuen Standort zu



erzielenden Umsätze bisher gebunden waren, um die etwaige Schwächung von bereits gefährdeten, aber weiterhin gewünschten Zentrenstandorten abschätzen zu können. Daraus aufbauend Einschätzungen zu positiven und/oder negativen Wirkungen des geplanten Projekts.

### 5. Verkehrsverhältnisse (nach § 7b Abs. 7 WBO)

Das Motiv der Stadtplanung ist die Schaffung von kompakten und durchmischten Strukturen sowie durch flächensparende Projekte besonders das Erzielen von kurzen Wegen und eine Reduktion des Gesamtverkehrsaufkommens (v.a. im Bereich des nicht umweltfreundlichen MIV). Grundsätzlich soll gem. Fachkonzept Mobilität eine Stärkung des Umweltverbunds (ÖV, Rad- und Fußverkehr) erreicht werden. Daher sind bei der Prüfung der verkehrlichen Anforderungen alle Verkehrsmodi gleichwertig zu behandeln.

Die folgenden Inhalte sind zu prüfen.

- **Anbindung an ÖV.** Eine effiziente und leistungsstarke Anbindung von EKZ an den öffentlichen Personennahverkehr (siehe ÖV-Güteklassen) muss, unabhängig von der Lage des Bauvorhabens im Stadtgebiet, sichergestellt sein.
- **Anbindung an Fuß- und Radverkehr.** Eine attraktive Anbindung an Rad- und Fußverkehrsrouten ist ebenfalls notwendig und gegebenenfalls aktiv zu fördern.
- **Vorhandene Verkehrsfrequenz.** Die Leistungsfähigkeit der Straßen muss ausreichen, um den Verkehr im Umweltverbund zu und von den Einkaufszentren ohne wesentliche Beeinträchtigung aufzunehmen. Darüber hinaus sind erforderlichenfalls Maßnahmen für eine Stärkung des ÖV, Rad- und Fußverkehrs auszuarbeiten.
- **Örtliche Verkehrsverhältnisse und Kapazität der Straßen.** Durch die bestehende Verkehrserschließung (Ampelanlagen, Kreuzungen, Einbahnen, Parkverbote etc.) muss gewährleistet sein, dass der Verkehr in den Verkehrsmodi des Umweltverbunds (Fuß-, Radverkehr und öffentlicher Verkehr) zu und von den EKZ-Einrichtungen problemlos abgewickelt werden kann. Dem Umweltverbund ist der Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr einzuräumen und die Planungen sind auf dessen Raum- und Flächenbedürfnisse auszulegen. Es sind ausreichende Gehsteigbreiten einzuplanen, der Anschluss an Radverkehrsanlagen sowie Durchwegungen für den Fußverkehr und eine Verbesserung der ÖV-Gütekategorie für das Projektgebiet sind sicherzustellen. Projektbezogene Mobilitätskonzepte, die den Umweltverbund forcieren, sind in der Analyse zu berücksichtigen. Maßnahmen im Sinne einer nachhaltigen Logistik (geringe Lärm- und Schadstoffemissionen, effiziente Raumnutzung, möglichst geringes Verkehrsaufkommen) müssen umfassend dargestellt werden (als Logistikschnittpunkt im Mobilitätskonzept oder als Logistikkonzept).
- **Auswirkungen auf bestehenden Verkehr.** Die Auswirkungen auf den bestehenden Verkehr sind für alle Verkehrsmodi zu untersuchen und es ist darzulegen, wie negative Auswirkungen auf den Umweltverbund zu verhindern sind bzw. durch welche Maßnahmen Verkehrsverlagerungen hin zum Umweltverbund erreicht werden können.
- **Schaffung von Stellplätzen.** Für den zu erwartenden Verkehr muss ein Mobilitätskonzept erstellt werden. Reduzierte Stellplatzobergrenzen sollen festgelegt werden. Ebenerdige Pkw-Stellplätze vor dem (bzw. rund um das) Gebäude sind zu unterbinden. Die Parkmöglichkeiten sind in architektonisch ansprechender und kompakter Form zu errichten (bevorzugt in Tiefgaragen). Parkmöglichkeiten für Fahrräder müssen in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück geschaffen werden und unbebaute Flächen müssen zu mindestens 50% begrünte Flächen mit beschattender Vegetation sein.
- Die zu erwartenden durch das Projekt verursachten Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe etc.) und anderer Auswirkungen auf Klima und Umwelt sind darzulegen.





Post

TRZE

TRZEŚN

PENZO FIORA

AVRIGO  
KUPENI PRZE HUBCZ I UNO SEBLE  
tel. 710 20 90





# DER WEG ZUM FACHKONZEPT

---

08

# DER WEG ZUM FACHKONZEPT

Ein starkes, wirkungsvolles Konzept setzt das Zusammenspiel aller relevanten Institutionen sowie Akteurinnen und Akteure voraus. Es nimmt unterschiedliche Perspektiven ein und baut auf den Erfahrungen und der Expertise vieler auf. Vor diesem Hintergrund wurde das Fachkonzept „Mittelpunkte des städtischen Lebens – Polyzentrales Wien“ im Zeitraum Frühjahr 2017 bis Sommer 2019 in einem breiten Diskurs und unter Einbeziehung zahlreicher städtischer Einrichtungen, externer Fachexpertinnen und -experten sowie Bezirksvertreterinnen und -vertreter entwickelt.

## Fachliche Grundlagen

Die Wiener Stadtentwicklung setzt sich bereits seit Jahrzehnten mit der Wiener Zentrenstruktur auseinander. Die Polyzentralität der Stadt, die Vielfalt der Wiener Zentren wurde und wird daher in Stadtentwicklungsplänen umfassend thematisiert. Früh wurde dabei ein umfassendes Verständnis von Zentren entwickelt, in dem Zentren nicht nur als Standort für Handel und Gastronomie gesehen werden, sondern auch in ihrer sozialen Bedeutung und als Identifikationsort für die ganze Stadt, einzelne Bezirke oder Stadtteile. Im STEP 2025 wurde u. a. festgehalten: „Eine polyzentrische Stadtentwicklung braucht strategische Steuerung, um die ‚richtigen‘ baulichen Strukturen, urbanen Nutzungen und Funktionen an die ‚richtigen‘ Standorte zu bekommen.“ Das dahinterliegende Verständnis einer prozesshaften, kooperativen Entwicklung von Zentren ist handlungsanleitend für das vorliegende Fachkonzept. Weitere wichtige Grundlagen liefern die STEP-Fachkonzepte Mobilität, Grün- und Freiraum und Öffentlicher Raum.

Mit der Befragung von 1.200 Wienerinnen und Wienern zum Thema „Urbane Nutzungsmuster“ im Auftrag der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (durchgeführt von IFES – Institut für empirische Sozialforschung im Jahr 2017), den Werkstattberichten „Perspektive Erdgeschoß“ (2011), „Perspektive Leerstand“ (2013), „Wien:

Polyzentral“ (2016) sowie „Die Sockelzone in Neubaugebieten“ (2016) liegen weitere wichtige, inputgebende Untersuchungen der Wiener Stadtplanung vor, deren Erkenntnisse in das Fachkonzept eingeflossen sind.

## Kooperativer Entwicklungsprozess

Diese strategisch-fachlichen Grundlagen bildeten den Rahmen für einen kooperativen Entwicklungsprozess mit Fachdienststellen der Stadtverwaltung, Bezirken und lokalen Akteurinnen und Akteuren sowie Expertinnen und Experten aus den Bereichen Planung, Immobilien-, Wirtschafts- und Standortentwicklung<sup>37</sup>. In einer Reihe von Formaten und Veranstaltungen wurden Status und Entwicklungspotenziale von Wiens Zentren aus unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet. Explorative Stadtspaziergänge führten in die Favoritenstraße, zum Elterleinplatz in Hernals und in das Zentrum Floridsdorf und beleuchteten praxisnahe aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen in diesen wichtigen Zentren. Strategien und Maßnahmen zur Etablierung neuer Zentren wurden u. a. in einer Veranstaltung in der Nordbahnhofhalle im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof und einer im *stadtraum* in St. Marx umfassend erörtert. Vertreterinnen und Vertreter der Bezirke (Bezirksvorsteherinnen und -vorsteher) waren im Erstellungsprozess eingeladen und eingebunden. Sie tauschten sich u. a. im Rahmen einer





Abb.: Der Stadtentwicklungsplan für Wien STEP 2025 als strategischer Rahmen

„Open House“-Veranstaltung im März 2019 in der Planungswerkstatt mit Expertinnen und Experten der Stadtplanung zur Zentrenentwicklung und zum Stand der Arbeiten am Fachkonzept aus.

Die Wirtschaftskammer Wien war in diesem Entwicklungsprozess eine wichtige Partnerin. Das Fachkonzept baut daher auch maßgeblich auf fachlichen Grundlagenforschungen und Studien der Wirtschaftskammer Wien auf: einer Erhebung der EKZ-Flächen in Wien (2018), der Studie Raumverträglichkeitsprüfung – Raumordnungsrechtliche Kriterien für die Zulassung von Einkaufszentren (2017), dem Kriterienkatalog zur Kategorisierung/Typisierung der Wiener Handelszentren (2017) und nicht zuletzt dem Masterplan zur Urbanitätsoffensive in Wien (2013). Folgende Studien stellen ebenfalls wesentliche fachliche Grundlagen dar, die von der Wirtschaftskammer Wien in Zusammenarbeit mit der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung erstellt wurden: die zweijährlichen PassantInnenzählungen in ausgewählten Geschäftsstraßen (WKW, zuletzt 2018) und die Kaufkraftstromanalyse Wien (WKW, 2015). Im Rahmen der Erstellung wurden zudem zwei Kooperationsvereinbarungen zwischen der Wirtschaftskammer Wien und der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung abgeschlossen. Darin wurde zum einen die Zusammenarbeit bei der datenbasierten Erhebung der bestehenden Zentrenlandschaft vereinbart. Diese Vorarbeit gab

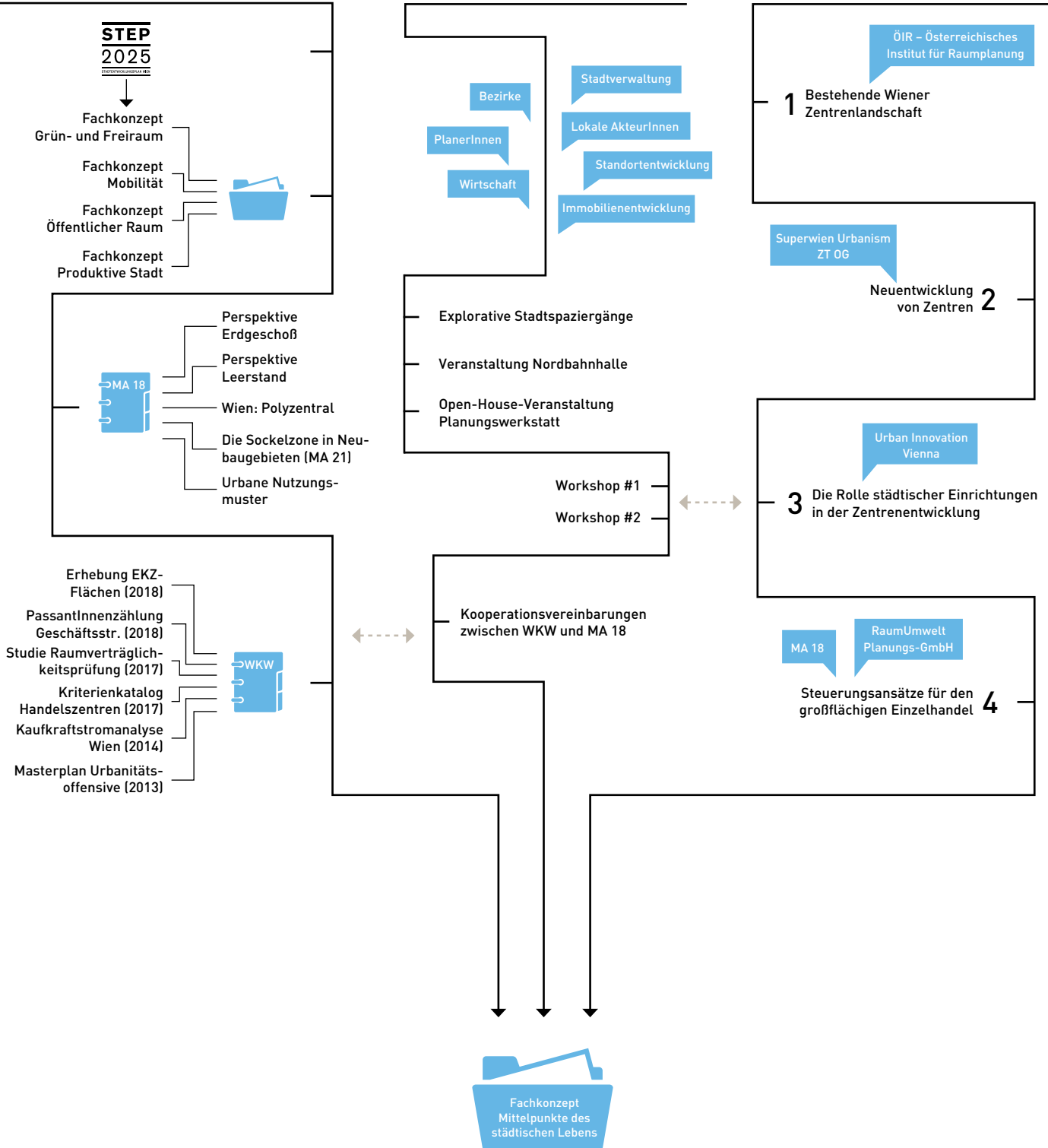
Aufschluss über den aktuellen Status und mögliche Entwicklungsperspektiven. Zum anderen wurde eine Forschungsk Kooperation zu potenziellen Transformationsprozessen großflächiger Einzelhandelsstrukturen mit Untersuchungen an vier ausgewählten Standorten durchgeführt (durch raum & kommunikation GmbH und RegioPlan Consulting GmbH). Die auf Basis dieser Kooperation umgesetzten Untersuchungen lieferten weitere Erkenntnisse, die in die strategischen Festlegungen eingeflossen sind. Auch bei der Umsetzung des Fachkonzepts wird auf diese bewährte Partnerschaft mit der Wirtschaftskammer Wien, wie auch auf die weitere Kooperation mit der Wirtschaftsagentur Wien, gebaut.

Ein weiterer Fokus des kooperativen Entwicklungsprozesses lag schließlich auf der Rolle öffentlicher Einrichtungen in der Zentrenentwicklung. Sie können durch ihre Investitions-, Standort- und Förderentscheidungen maßgeblichen Einfluss auf räumliche Entwicklungen nehmen. Im Rahmen von zwei Workshops und einer Reihe von weiteren Gesprächen wurden die Potenziale solcher öffentlicher „Investments“ erörtert und darüber reflektiert, wie sie optimal für die Zentrenentwicklung genutzt werden können. Mehr als ein Dutzend Dienststellen und Einrichtungen der Stadt mit zentrenrelevanten Aufgaben und städtischen Niederlassungen nahmen an diesen Beratungen teil.

### Fachliche Grundlagen

### Kooperativer Entwicklungsprozess

### Vier Vorstudien



## Vier Vorstudien

Im Vorfeld bzw. begleitend zum kooperativen Entwicklungsprozess arbeiteten Expertinnen und Experten im Auftrag der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung vertiefend zu folgenden thematischen Schwerpunktsetzungen und Hauptfragestellungen (teilweise in Kooperation mit der Wirtschaftskammer Wien): Analyse der bestehenden Wiener Zentrenlandschaft (durchgeführt von ÖIR – Österreichisches Institut für Raumplanung), Neuentwicklung von Zentren (durchgeführt von Superwien Urbanism), die Rolle öffentlicher Einrichtungen in der Zentrenentwicklung (durchgeführt von Urban Innovation Vienna) und die Weiterentwicklung von Steuerungsansätzen für den großflächigen Einzelhandel (durch die MA 18, begleitet durch RaumUmwelt Planungs-GmbH), aufbauend auf Analysen und Studien der Wiener Stadtentwicklung und der Wirtschaftskammer Wien. Hier wurden wichtige Vorarbeiten geleistet, die in weiteren Abstimmungs- und Bearbeitungsschritten verdichtet und präzisiert wurden.

den. Das Fachkonzept baut auf diesen Inhalten auf, wesentliche Erkenntnisse sind in die erarbeiteten Zielsetzungen, Strategien und Handlungsempfehlungen eingeflossen. Die Ausarbeitung des Fachkonzepts erfolgte durch die MA 18 mit Unterstützung von Urban Innovation Vienna.

## Prozesssteuerung

Der Gesamtprozess wurde unter Federführung der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung umgesetzt. Die Prozesssteuerung erfolgte durch ein Kernteam bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Baudirektion der Stadt Wien (Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning), der Geschäftsgruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung der Stadt Wien, der MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie der MA 21A – Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-Südwest und MA 21B – Stadtteilplanung und Flächennutzung Nordost.

## Beispielprojekt PlaceCity Floridsdorf<sup>38</sup>

Parallel mit Erarbeitung und Finalisierung des Fachkonzepts wird in den kommenden Monaten das geförderte Projekt PlaceCity Floridsdorf gemeinsam mit Projektpartnerinnen und -partnern von MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Superwien Urbanism und der Universität für Angewandte Kunst, Social Design – Arts as Urban Innovation umgesetzt und damit eine starke Verknüpfung von strategischen Leitlinien und Praxis sichergestellt. Es ist Teil des internationalen EU-Förderprojekts PlaceCity – ein zweites Projektgebiet wird in Oslo bearbeitet – und greift Themen auf, die essenziell für ein gelungenes Miteinander in städtischen Zentren sind. Ziel ist u. a., sogenannte Placemaking Tools zu erproben und die Vernetzung der Akteurinnen und Akteure vor Ort nachhaltig zu forcieren. Dies umfasst Aktivitäten zur Bewusstseinsbildung für die Themen öffentlicher Raum und Zentren sowie einen prozesshaften Diskurs über die Identität des Zentrums Floridsdorf. Ein (inter-)nationales und lokales Wissensnetzwerk, das sich aus Vertreterinnen und Vertretern der städtischen Verwaltung, der Bevölkerung, Gebietsbetreuung Stadterneuerung, Wirtschaft, Politik, Kunst und Kultur, Wissenschaft und vielen mehr zusammensetzt, wird im



Zuge dessen aufgebaut. Das Zentrum Floridsdorf soll gemeinsam mit der Bezirksvorstehung, Anrainerinnen und Anrainern, lokalen Wirtschaftstreibenden und Unterstützung der Gebietsbetreuung vor Ort weiterentwickelt werden. Die zahlreichen bestehenden und zukünftigen Aktivitäten in Floridsdorf werden dafür vernetzt, Synergien geschaffen und für die Öffentlichkeit über den 21. Bezirk hinaus sichtbar gemacht. Zentrale Themen sind der öffentliche Raum, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, Kultur, Bildung sowie Wirtschaft. Die hier gewonnenen Erfahrungen können und werden für die (Weiter-)Entwicklungen anderer Wiener Zentren genutzt werden.





REDDAM IN CONSPECTU TIMENTIVM DEVM

IN NOMINE  
DEI PATRIS  
OMNIPOTENTIS  
ET FILII  
UNIGENITI  
ET DOMINI  
JESU CHRISTI  
FILII  
MARIE VIRGINIS  
MARIAE  
CATHOLICAE  
ET ROMANE  
ECCLIAE  
MATRIS  
SANTISSIMAE  
CUIUS PRO  
POPULO A  
MDCCC  
ET ANNO DOMINI  
FACTUS EST



KIRCHEN- UND  
SEKULAR-ENTRANCE

VERBODEN TOEGANG

**ANHANG**

---

**09**



## Infokarte A

### Wohngebietstypen

**Wohngebietstypen**  
gruppiert nach baulicher Dichte

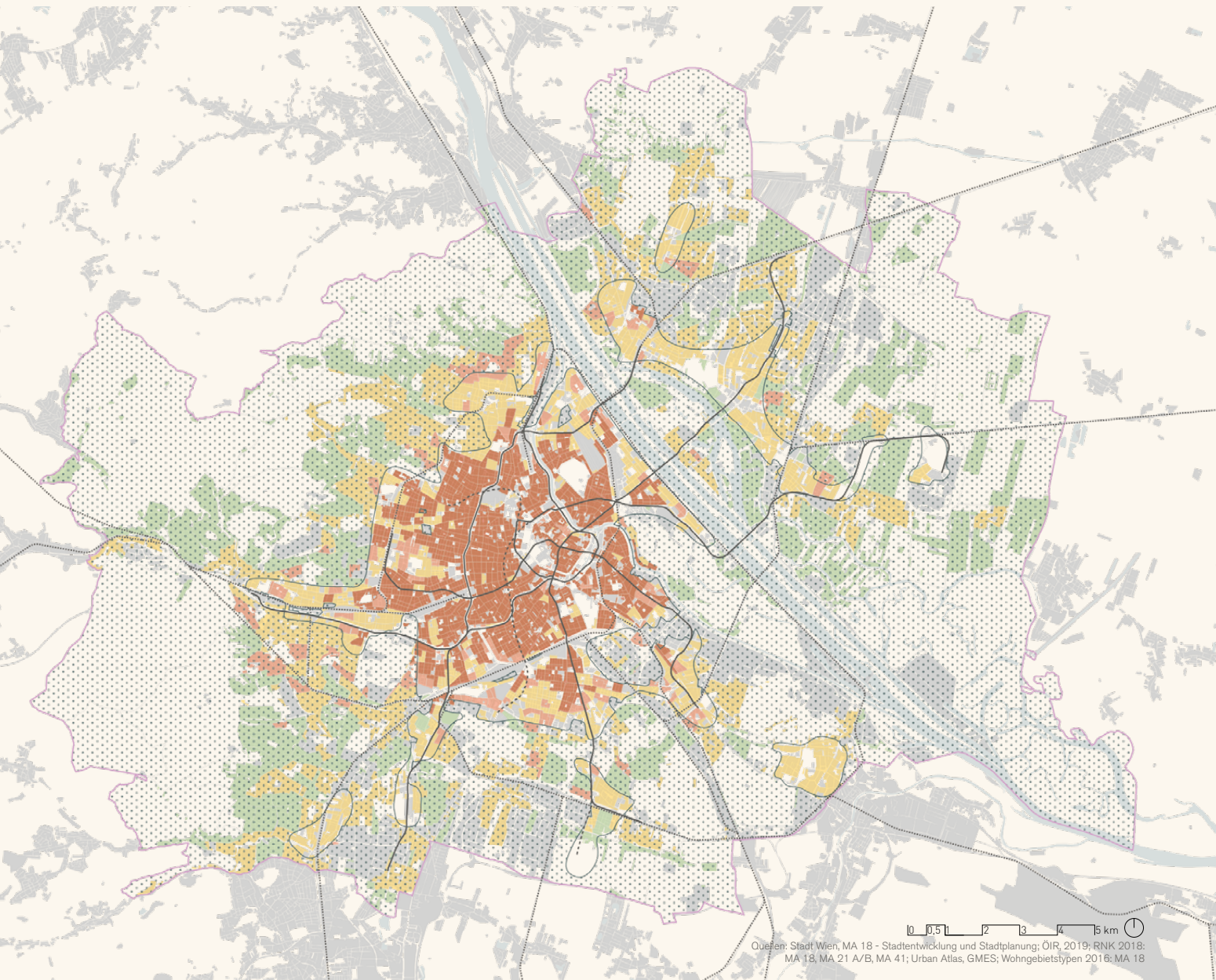
- Gründerzeit und Altstadt (dicht)
- Wiederaufbau
- Bauperioden ab 1961 und Cottagegebiete
- Einfamilienhaus- und Kleingartengebiete

### Großflächiger Einzelhandel

- Ausschlusszone für neue EKZ-Festlegungen (Typ I & Typ II) bei Neuentwicklungen und Bestandserweiterungen

### Grundkarte

- Bebautes Gebiet
- Gewässer
- U-Bahnlinien (geplante Verlängerung)
- Bahnlinien
- Stadtgrenze





## Infokarte B ÖV-Güteklasse

### ÖV-Güteklasse (2018)

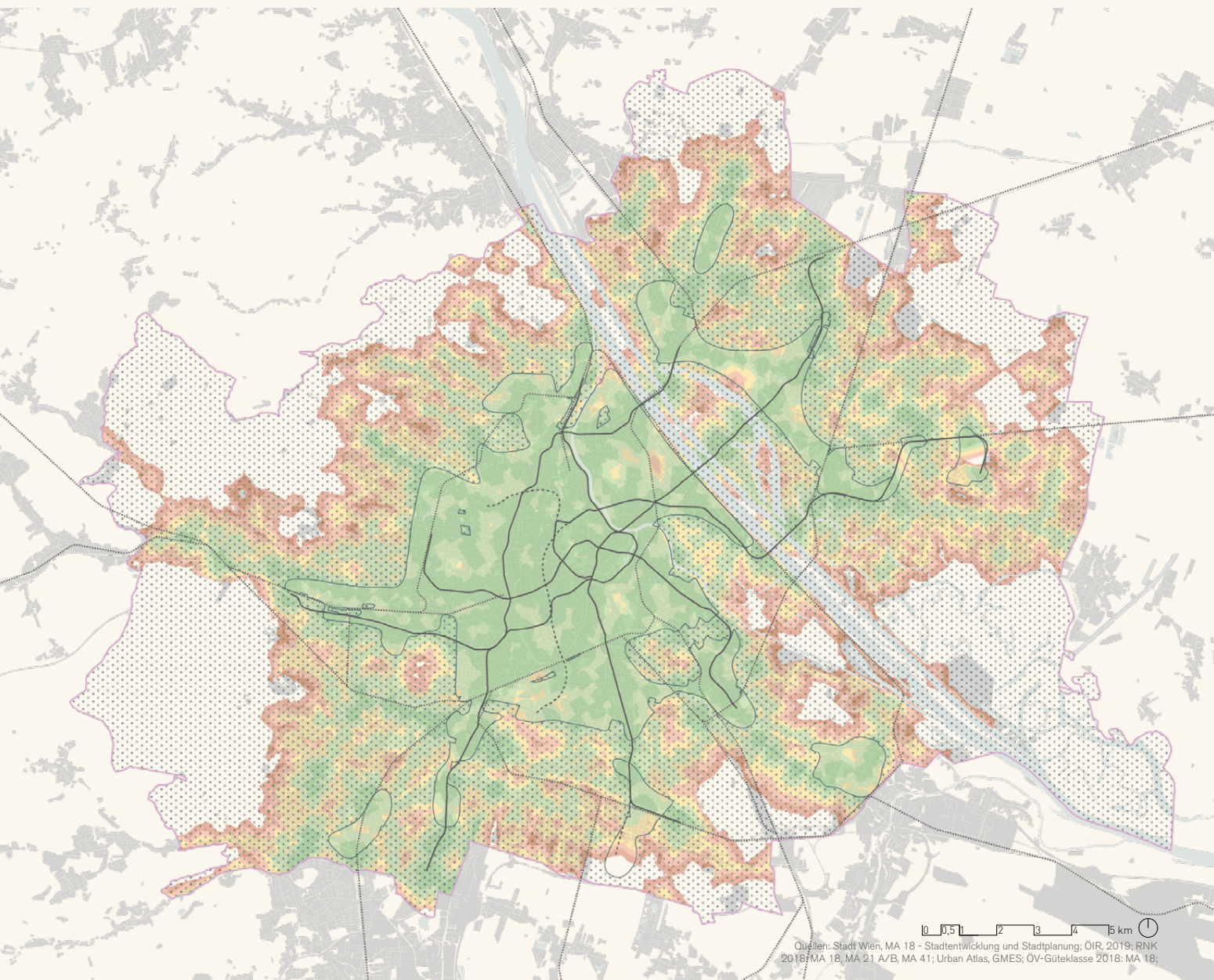
- Güteklasse A
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Güteklasse E

### Großflächiger Einzelhandel

- Ausschlusszone für neue EKZ-Festlegungen (Typ I & Typ II) bei Neuentwicklungen und Bestandserweiterungen

### Grundkarte


- Bebautes Gebiet
- Gewässer
- U-Bahnlinien (geplante Verlängerung)
- Bahnlinien
- Stadtgrenze








## Infokarte C






**Synthese der Faktoren für die Ausschlusszone für neue EKZ-Festlegungen und -Erweiterungen****Großflächiger Einzelhandel**

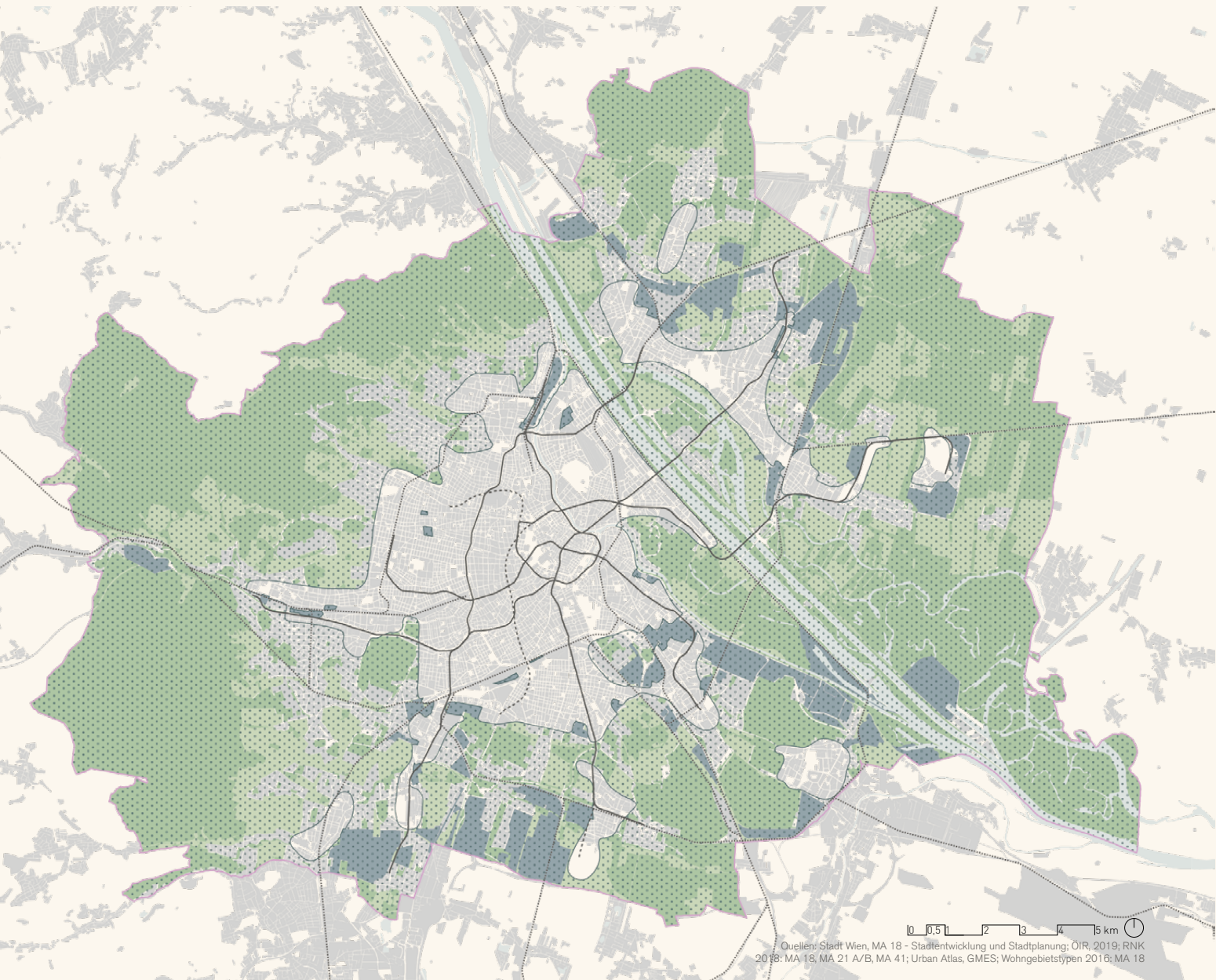
 Ausschlusszone für neue EKZ-Festlegungen (Typ I & Typ II) bei Neuentwicklungen und Bestandserweiterungen

davon:

-  **Fachkonzept Produktive Stadt**  
Flächen für industriell-gewerbliche Gebiete und gewerbliche Mischgebiete: keine Eignung für neue EKZ
-  **Zählgebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern und Kleingärten**  
innerhalb der Ausschlusszone, teilweise mit Anteil an Geschößwohnbau  
Quelle: Wohngebietstypen 2016
-  **Wiener Grüngürtel – Freiflächen**


**Grundkarte**

-  Bebautes Gebiet
-  Gewässer
-  U-Bahnlinien (geplante Verlängerung)
-  Bahnlinien
-  Stadtgrenze




## Infokarte D

**Standorte des großflächigen Einzelhandels (Bestand)****Großflächiger Einzelhandel**







 Ausschlusszone für neue EKZ-Festlegungen (Typ I & Typ II) bei Neuentwicklungen und Bestandserweiterungen

davon:






 Fachkonzept Produktive Stadt  
Flächen für industriell-gewerbliche Gebiete und gewerbliche Mischgebiete: keine Eignung für neue EKZ

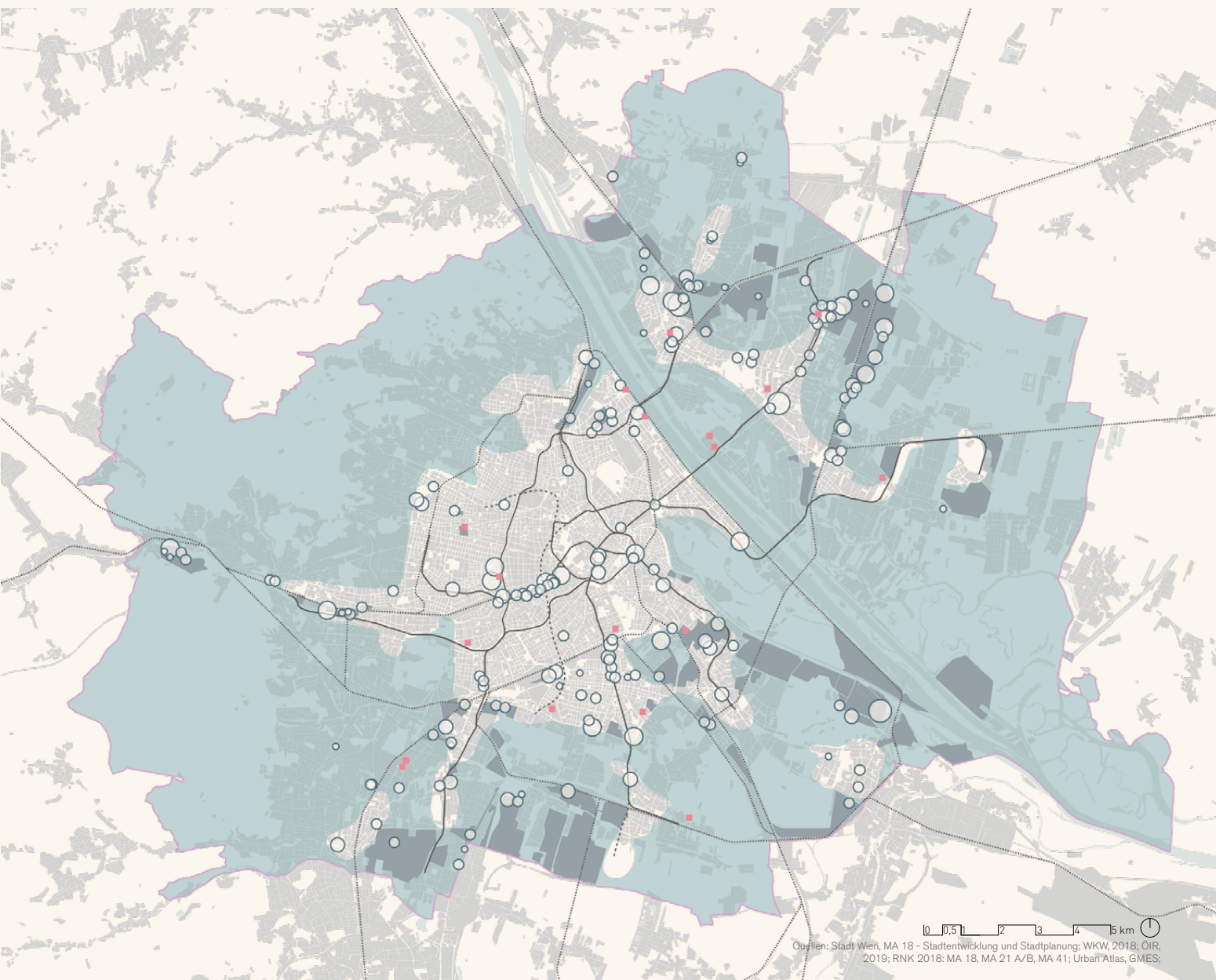
**Bestehende Standorte des großflächigen Einzelhandels**

(nach Verkaufsfläche)

-  über 40.000 m<sup>2</sup>
-  20.000 m<sup>2</sup> bis unter 40.000 m<sup>2</sup>
-  10.000 m<sup>2</sup> bis unter 20.000 m<sup>2</sup>
-  2.500 m<sup>2</sup> bis unter 10.000 m<sup>2</sup>
-  1.600 m<sup>2</sup> bis unter 2.500 m<sup>2</sup>
-  nicht konsumierte EKZ-Widmung

**Grundkarte**

-  Bebautes Gebiet
-  Gewässer
-  U-Bahnlinien (geplante Verlängerung)
-  Bahnlinien
-  Stadtgrenze





# GLOSSAR

**Aktive Mobilität.** Unter dem Begriff aktive Mobilität werden Fortbewegungsarten zusammengefasst, die ganz oder teilweise auf Muskelkraft basieren wie Zufußgehen oder Radfahren. Sie haben positive Wirkungen auf Gesundheit, Fitness und Wohlbefinden.

**Alltagsökonomie.** Alltagsökonomie gilt als Rückgrat einer funktionierenden städtischen Wirtschaft. Sie umfasst die Nahversorgung und Daseinsvorsorge gleichermaßen: Vom Einzelhandel, dem Kaffeehaus, und nicht-kommerziellen Nutzungen bis zu Ärztin und Arzt, Wasser, Strom und Gas umfasst Alltagsökonomie routinemäßig nachgefragte Güter, Dienstleistungen und Infrastrukturen. Diese Tätigkeiten in den Blick zu nehmen, verändert den Fokus der Wirtschaftspolitik und lenkt die Aufmerksamkeit hin zu Bedürfnissen „vor Ort“ und „von unten“. Alltagsökonomie wird von allen – unabhängig von ihrer Kaufkraft – benötigt und ermöglicht ein gutes Leben für alle.

**BauträgerInnenwettbewerb für geförderte Wohnbauvorhaben.** BauträgerInnenwettbewerbe sind ein bewährtes Instrument des geförderten Wiener Wohnbaus. Sie tragen maßgeblich zu dessen hoher Qualität und effizienten und kostengünstigen Lösungen bei. Im Rahmen eines BauträgerInnenwettbewerbs entwickeln Bauträgerinnen und Bauträger, Architektinnen und Architekten gemeinsam mit Expertinnen und Experten Konzepte, die die Realisierung sozial nachhaltiger, qualitätsvoller, innovativer und ökologischer Wohnbauten sicherstellen. Zum Einsatz kommt das Verfahren bei Bauplätzen, die im Eigentum des wohnfonds\_wien stehen oder bei Projekten mit einem Gesamtvolumen von mehr als 500 Wohneinheiten, die mit Mitteln der Wiener Wohnbauförderung errichtet werden. Der BauträgerInnenwettbewerb für geförderte Wohnbauvorhaben ist ein öffentlich ausgelobtes, nicht anonymes Verfahren. Eine interdisziplinäre

Fachjury ermittelt die Siegerprojekte. Kleinere Projekte werden durch den Grundstücksbeirat fachlich bewertet. Im Grundstücksbeirat sind Expertinnen und Experten aus den Bereichen Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und der Ökologie vertreten.

**Begegnungszone.** Eine Begegnungszone ist eine Straße, deren Fahrbahn für die gemeinsame Nutzung durch Fahrzeuge sowie Fußgängerinnen und Fußgänger bestimmt ist, und die als solche gekennzeichnet ist. Seit 2013 bietet die österreichische Straßenverkehrsordnung die Möglichkeit, Begegnungszonen als Instrument der Verkehrsberuhigung einzusetzen. Im Allgemeinen gilt die Höchstgeschwindigkeit von 20 Kilometer pro Stunde. Alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt und müssen stärker aufeinander Rücksicht nehmen.

**Central Business District (CBD).** Als Central Business Districts (CBD) werden hochrangige Geschäfts- und Büroviertel bezeichnet. Central Business Districts sind bevorzugte Standorte für Unternehmenszentralen, Banken und hochrangige unternehmensbezogene Dienstleistungen. In Wien hat sich neben der Innenstadt in den letzten Jahren mit der Donau City ein neuer Central Business District entwickelt.

**Bevölkerungsdichte.** Über den Kennwert Bevölkerungsdichte wird die EinwohnerInnenzahl eines Gebiets in Bezug zur Fläche gesetzt. Durchschnittlich leben in Wien auf einem Hektar Baulandfläche 129 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: April 2017). Am höchsten ist die Besiedlungsdichte in Brigittenau, am geringsten in Hietzing.

**Einkaufszentrum.** In der Fachliteratur wird unter einem Einkaufszentrum üblicherweise eine als Einheit geplante und verwaltete Agglomeration von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrie-

ben unterschiedlicher Branchen verstanden. Im allgemeinen Sprachgebrauch werden hingegen oftmals auch Einzelobjekte ab einer gewissen Größe bzw. räumlich eng beieinanderliegende Strukturen ohne einheitliches Management als Einkaufszentrum bezeichnet. Auch die Wiener Bauordnung bezeichnet sämtliche Bauvorhaben als Einkaufszentren, die eine kritische Größe überschreiten.

**Erdgeschoßzone.** Die Erdgeschoßzone dient als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum. Sie spielt eine wesentliche Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung und ist ein wichtiger Schauplatz des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in der Stadt. Häufig ist sie Schnittstelle zwischen privat und öffentlich. Sie leistet einen erheblichen Beitrag für die Aufenthaltsqualität im Straßenraum sowie für die Attraktivität und den Wert von einzelnen Gebäuden und ganzen Vierteln.

**EPU (Ein-Personen-Unternehmen).** In der Wiener Wirtschaft ist ein hoher Anteil an Ein-Personen-Unternehmen zu finden; diese machen fast zwei Drittel aller Selbstständigen aus. Die mit Abstand meisten Ein-Personen-Unternehmen in Wien sind im Sektor freiberufliche, technische und wissenschaftliche Dienstleistungen zu finden (z. B. Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Werbung).

**Fachmarkt.** Zur Ausweisung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel sieht die Wiener Bauordnung die Kategorien Einkaufszentrum und Fachmarkt vor. Als Fachmarkt werden großflächige Einzelhandelsgeschäfte mit einem auf Waren einer bestimmten Branche spezialisierten Sortiment bezeichnet (z. B. Möbelhaus, Elektronikfachmarkt etc.).

**Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.** Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan enthält Vorgaben über die zulässigen Nutzungen und Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wird vom Wiener Gemeinderat beschlossen und ist für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Mieterinnen und Mieter, Bauwerberinnen und Bauwerber sowie für die Behörde rechtlich bindend.

**Flaniermeilen.** Flaniermeilen sind zusammenhängende und bezirksübergreifende Verbindungen, die Ziele hoher Frequenz miteinander verknüpfen. Beispielsweise führen sie entlang von Hotspots wie

Hauptknotenpunkten des öffentlichen Verkehrs, Einkaufsmöglichkeiten, Parks, kulturellen Einrichtungen oder öffentlichen Einrichtungen.

**Funktions- und Sozialraumanalyse.** Um künftige Entwicklungen und Anforderungen an den öffentlichen Raum richtig abschätzen zu können, braucht es vor allem den Blick auf jene Bevölkerungsgruppen, die Freiräume aufgrund ihrer Lebenssituation stark nutzen. Ein wichtiges Instrument dafür wurde mit der Funktions- und Sozialraumanalyse entwickelt. Mittels dieser werden die sozialräumlichen Anforderungen unterschiedlicher Gruppen von Nutzerinnen und Nutzern an einen Ort erhoben und analysiert. Im Fachkonzept Öffentlicher Raum ist das Bekenntnis der Stadt Wien zur Durchführung von Funktions- und Sozialraumanalysen im Rahmen von Umgestaltungen von Stadtplätzen (Plätze, die Menschen aus der gesamten Stadt anziehen und bedeutende Orte der Repräsentation darstellen) und Stadtteilplätzen (urbane Freiräume, die ihre Wirkung in einem größeren Stadtteil entfalten) festgehalten.

**Großflächiger Einzelhandel.** Der Begriff großflächiger Einzelhandel dient zur Abgrenzung von Einzelhandelseinrichtungen mit hohem Flächenbedarf vom sonstigen Einzelhandel. Flächen für den großflächigen Einzelhandel werden in der Wiener Bauordnung als Einkaufszentrum oder Fachmarkt bezeichnet.

**Kaufkraft, Kaufkraftbindung.** Der Begriff Kaufkraft beschreibt die Summe des für Konsumzwecke verfügbaren Einkommens privater Haushalte, also nach Abzug von Steuern und regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Konsumausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Um Aussagen über die lokale Bindung der Kaufkraft innerhalb einer Region oder eines Stadtteils zu treffen, wird üblicherweise der tatsächlich erzielte Umsatz mit der lokalen Kaufkraft zueinander in Verhältnis gesetzt. Dieses Verhältnis wird als Kaufkraftbindung bezeichnet. Ist dieses Verhältnis positiv, übersteigen die Umsätze die lokale Kaufkraft.

**Mobilitätsmanagement.** Mobilitätsmanagement umfasst Maßnahmen der Information, Beratung und Verkehrsangebotskoordinierung, die auf die Förderung einer nachhaltigen Mobilität ausgerichtet sind und an der Nachfrage ansetzen.

**Modal Split.** Der Modal Split stellt die Aufteilung des Verkehrs in seine verschiedenen Verkehrsmittel (Modi) dar. Im Personenverkehr kann der Modal Split auch als Verkehrsmittelwahl bezeichnet werden. Der Modal Split ist Folge des Mobilitätsverhaltens der Menschen und des Verkehrsangebots.

**Motorisierter Individualverkehr (MIV).** Als motorisierter Individualverkehr werden persönlich genutzte motorisierte Verkehrsmittel wie Pkws oder Motorräder bezeichnet. Die Nutzerin bzw. der Nutzer kann weitgehend uneingeschränkt über Zeiten und Wege entscheiden.

**Öffentlicher Raum.** Der Begriff öffentlicher Raum umfasst Plätze, Verkehrsflächen und Grünflächen, die frei zugänglich sind. Der öffentliche Raum ist ein Sozialraum, der für alle Nutzerinnen und Nutzer zur Verfügung steht und in dem sie miteinander in Interaktion treten können. Mit dem Fachkonzept Öffentlicher Raum liegt ein Konzept vor, das in einem breiten Diskurs erstellt wurde und sich intensiv und umfassend dem öffentlichen Raum widmet.

**ÖV-Güteklassen.** ÖV-Güteklassen geben die Angebotsqualität des öffentlichen Verkehrs in Österreich an – ähnlich wie Energieeffizienzklassen für Gebäude oder Kühlschränke – und umfassen die Kategorien A bis E (im ländlichen Gebiet auch F und G). Die ÖV-Güteklassen werden von der MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung) für das gesamte Stadtgebiet anhand der Kombination von drei Kriterien ermittelt und ausgewiesen: Art des Verkehrsmittels (S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn etc.), Bedienungshäufigkeit (Intervall) und Entfernung zur Haltestelle (Fußweg).

**Quartiersmanagement.** Durch die Einrichtung eines Quartiersmanagements (oftmals auch als Stadtteilmanagement bezeichnet) wird ein lokaler Ansprechpartner in einem neuen oder bestehenden Stadtteil geschaffen. Die Aufgaben eines Quartiersmanagements sind vielfältig, zielen im Kern aber darauf ab, die lokale Bevölkerung zu aktivieren und sie in die Weiterentwicklung des Stadtteils miteinzubinden. Dabei werden auch die angrenzenden, bereits bestehenden Wohngegenden und Stadtteile mitbetrachtet und in Aktivitäten miteinbezogen. Das Quartiersmanagement trägt zur Vernetzung von Akteurinnen und Akteuren aus unterschiedlichen Bereichen der Verwaltung, der Politik, der privaten Wirtschaft, lokalen Vereinen und Bewohnerinnen und Bewohnern bei.

**Quartierssammelgaragen.** Quartierssammelgaragen (früher in Wien: Volksgaragen) werden vor allem in dicht bebauten Wohngebieten und im Zuge von Stadterweiterungsprojekten errichtet. Sie stehen den Anrainerinnen und Anrainern gegen ein monatliches Entgelt zur Verfügung. In Verbindung mit Quartierssammelgaragen werden Parkplätze an der Oberfläche reduziert, um u. a. eine Belebung des öffentlichen Raums zu ermöglichen.

**Raumverträglichkeitsprüfung (RVP), Raumverträglichkeitserklärung (RVE).** Im Rahmen einer Raumverträglichkeitsprüfung werden die räumlichen Wirkungen eines Projektvorhabens auf Aspekte wie Stadtstruktur und Verkehr festgestellt und geprüft. Die Wiener Bauordnung sieht die verpflichtende Durchführung einer Raumverträglichkeitsprüfung bei Großbauvorhaben wie u. a. großflächige Einzelhandelsprojektvorhaben vor. Im Rahmen der RVP ist von der Projektwerberin/vom Projektwerber eine Raumverträglichkeitserklärung einzubringen, die die Wirkungen des Projekts darlegt und von der zuständigen Behörde geprüft wird.

**Sanfte Stadterneuerung.** Durch gezielte Sanierungs- und Neubaumaßnahmen werden Stadtviertel im Rahmen der sanften Stadterneuerung aufgewertet und verjüngt. Dabei wird seit jeher ein großes Augenmerk auf soziale Nachhaltigkeit und die Schaffung leistbaren Wohnraums gelegt. Drehscheibe für alle Erneuerungsprozesse, aber auch für Fragen zum Wohnen, Wohnumfeld und dem Zusammenleben im Grätzl sind die Expertinnen und Experten der Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB\*). Im Zuge der sanften Stadterneuerung wurden bereits rund 340.000 Wohnungen saniert.

**Smart City Wien Rahmenstrategie.** Die Smart City Wien Rahmenstrategie setzt sich als Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt mit den Herausforderungen des Klimawandels in themenübergreifender und langfristiger Perspektive auseinander. Wien fokussiert dabei bewusst nicht ausschließlich auf den Einsatz moderner Technologien, sondern wählt einen ganzheitlichen Ansatz: Smart ist demnach die Sicherung der Lebensqualität für alle Bewohnerinnen und Bewohner bei gleichzeitig größtmöglicher Ressourcenschonung unter Einsatz innovativer Technologien und Prozesse. Entsprechend umfasst die Rahmenstrategie Zielsetzungen im Bereich von Energieverbrauch, Verkehr oder Gebäudetechnik, ebenso wie etwa in der Bildungs- und Innovationspolitik. Nicht zuletzt bietet die Smart City Wien Rah-



menstrategie außerdem die Chance, den Standort Wien international zu positionieren.

**Sockelzone.** Zur Sockelzone zählt die Erdgeschoßzone eines Gebäudes sowie die davorliegende (halb-)öffentliche „Vorzone“.

**Stadtentwicklungsplan STEP 2025.** Der aktuelle Stadtentwicklungsplan „STEP 2025“ wurde 2014 vom Gemeinderat beschlossen. Er gibt die Richtung der Stadtentwicklung bis 2025 vor. Im Fokus stehen das Mobilitätssystem, die grüne Infrastruktur sowie das Ziel, kompakte und attraktive Quartiere zu schaffen, die Wohnen, Arbeiten und Erholung verbinden. Mit dem Beschluss des STEP 2025 wurde der Startpunkt für die weitere Umsetzung gesetzt. Aufbauend auf seinen Zielsetzungen und Initiativen werden Maßnahmen in Gang gesetzt und vertiefende Fachkonzepte erarbeitet.

**Stadterweiterung, Stadterweiterungsgebiete.** Der Begriff Stadterweiterung beschreibt die Entwicklung von neuen Stadtteilen und Siedlungen am Stadtrand. Entsprechend den Festlegungen des STEP 2025 findet Stadterweiterung nur dort statt, wo ausreichende ÖV-Angebote vorhanden sind bzw. parallel entwickelt werden. Beispiele für Stadterweiterungsgebiete stellen die Seestadt Aspern oder das Hausfeld dar.

**Städtebauliche Verträge.** Seit 2014 darf die Gemeinde Wien mit Entwicklerinnen und Entwicklern von Immobilienprojekten Verträge abschließen, in denen deren Beiträge zur Unterstützung von Planungszielen sowie zur Errichtung von Infrastruktur vereinbart werden. Die städtischen Dienststellen machen von dieser Möglichkeit im Sinne einer fairen Beteiligung Privater an den Kosten der Stadtentwicklung Gebrauch. Die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplans darf jedoch nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden.

**Stadtteilmanagement.** Siehe Quartiersmanagement.

**Stellplatzregulativ.** Die Stellplatzverpflichtung ist als Instrument in der Wiener Bauordnung und im Wiener Garagengesetz verankert und gibt vor, wie viele Parkplätze beispielsweise bei der Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen sind. Im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans kann die gesetzliche Stellplatzverpflichtung

reduziert werden, wenn ein bestimmtes Gebiet mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist (Stellplatzregulativ). Die reduzierte Stellplatzverpflichtung unterstützt das verkehrspolitische Ziel der Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds (öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr).

**Umweltverbund.** Der Begriff Umweltverbund bezeichnet die Gruppe der – in Hinblick auf Schadstoffausstoß, Flächenverbrauch und Lärmbelastung – umweltverträglichen Verkehrsarten und ihre aktive Vernetzung: Fußverkehr, Radverkehr (inkl. öffentlicher Fahrradangebote wie City-Bikes), öffentlicher Verkehr (S-, U-, Straßenbahn, Bus) sowie – im weiteren Sinn – Taxis, Carsharing- und Mitfahrangebote.

**Verkaufsfläche.** In der Wiener Bauordnung werden Verkaufsflächen als Räume verstanden, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind.

**Wohngebietstypen.** Das Stadtgebiet weist unterschiedliche Bebauungsformen und Bevölkerungsdichten auf. Die fünf zusammengefassten Wohngebietstypen charakterisieren das bewohnte Stadtgebiet anhand ihrer überwiegenden baulichen Struktur. Die Wohngebietstypen setzen sich aus Zählgebieten zusammen, wodurch sie eine wichtige Basis für weiterführende Analysen und Auswertungen für die Stadtplanung bilden.

**Zentrenrelevante Einrichtungen.** Vollwertige urbane Zentren besitzen eine breite Angebotsvielfalt, die neben Einzelhandel wie Supermärkte, Bäckereien oder Bekleidungsgeschäfte auch Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Unternehmen, soziale Infrastruktur, Bildung, Kultur- und Freizeitangebote, Gesundheitseinrichtungen, Gastronomie etc. umfasst.

**Zwischennutzung.** Als Zwischennutzung wird die zeitlich befristete Nutzung von Erdgeschoßzonen oder Gebäuden bezeichnet, um Leerstand zu vermeiden. Zwischennutzungen tragen maßgeblich zur Belegung von Erdgeschoßzonen und Stadtviertel bei und schaffen günstigen Mietraum für lokale Initiativen, innovative Unternehmen oder die Kreativszene.

# QUELLEN UND ANMERKUNGEN

- 1 Diese werden in unterschiedlichen Strategiedokumenten und Veröffentlichungen der Wiener Stadtplanung behandelt (Stadtentwicklungspläne, STEP-Fachkonzepte, Masterplan Gründerzeit, Perspektive Erdgeschoß etc.)
- 2 Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre, der im Jahr 2018 bei 16,5% lag, wird der Bevölkerungsprognose der MA 23 zufolge in den kommenden 30 Jahren auf über 20% ansteigen.
- 3 Quelle: KMU-Forschung Austria (2016): Konsumentenverhalten im Distanzhandel 2016. In: Online-Handel. Trendanalysen zu Entwicklungen und Folgewirkungen auf Beschäftigungsstrukturen in Österreich. Forschungsbericht im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien. Forba, 2016 (Eichmann et al.)
- 4 Bei Bekleidung, Schuhe, Klelelektronik, Bücher liegt der Online-Anteil aktuell bei etwa 20%. Quelle: RegioPlan 2018.
- 5 Quelle: Wirtschaftskammer Wien (2015): Kaufkraftstromanalyse Wien 2014: Analyse der Kaufkraftströme und Kaufkraftverflechtungen, Trendanalyse der Kaufkraftkennzahlen 1988–2006–2014, Einkaufsmotive der Wiener Haushalte.
- 6 Im Unterschied zu anderen Stadtgebieten sind hier die Quartierszentren zu einem Zentrengefüge verschmolzen und lassen sich nicht mehr in einzelne, punktuelle Zentren unterteilen.
- 7 Die Nachfolgestrategie der Wiener Tourismusstrategie 2020 wird derzeit ausgearbeitet.
- 8 Im Per-Albin-Hansson-Stadtteil läuft bis 2022 eine Modernisierungsoffensive der Wohnsiedlung aus der Nachkriegszeit im Rahmen der Internationalen Bauausstellung „IBA Wien“.
- 9 Die PassantInnenfrequenzen werden seit den 1970er Jahren für die Wiener Geschäftsstraßen alle zwei Jahre durch die Wirtschaftskammer Wien in Kooperation mit der Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung erhoben. Die Ergebnisse der aktuellsten Erhebung wurden publiziert in: Wirtschaftskammer Wien (2019): Passantenzählung 2018.
- 10 Die Befragung wurde im Auftrag der MA 18 durch das Institut für empirische Sozialforschung (IFES) durchgeführt; Stichprobe: 1.200 WienerInnen ab 16 Jahren.
- 11 In Wien kommt die von SES gemanagte Einkaufsstraße in der Seestadt am ehesten an dieses Modell heran. In Lienz, Salzburg und Vöcklabruck sind ebenfalls BID ähnliche Organisationen vorhanden. In allen dreien ist das Stadtmarketing Trägerin der Initiative.
- 12 Die Wirtschaftsagentur verfolgt z. B. folgende Förder-schiene: Standortinitiative – Förderung für Errichtung und Erweiterung von Betriebsobjekten, Nahversorgung – Förderung Wiener Kleinstunternehmen; Geschäftsbe-lebung-Raum für Neues – Förderung für bauliche Investitio-nen von kleinen und mittleren Wiener Unternehmen. Die Wirtschaftskammer Wien vergibt Zuschüsse für die Betriebsübernahme und Weiterführung am selben Stand-ort in derselben Branche. (Stand: 03/2019)
- 13 Im Werkstattbericht 162 „Die Sockelzone in Neubauge-bieten“ wird ein Überblick über angemessene Raumhö-hen für unterschiedliche Nutzungen in der Sockelzone gegeben. Die hier getroffenen Festlegungen sind hand-lungsleitend bei der Vorgabe von Mindestgeschoß-höhen.
- 14 Vgl. Masterplan Gründerzeit; in: Werkstattberichte der Stadtentwicklung Wien (Nummer 180), Seite 78. Mit der Bauordnungsnovelle 2018 wurde eine reduzierte Stellplatzverpflichtung bei Zu- oder Umbauten oder bei Änderungen der Raumwidmung im Wiener Garagen-gesetz verankert. Vergleichbare Regelungen auch für Neuentwicklungen sollen geprüft werden.
- 15 Tourismus ist nicht nur ein Wachstumsmarkt, er strahlt auch zunehmend über die touristischen „Hotspots“ hin-aus. In den letzten Jahren sind etwa zahlreiche neue Hotels in Favoriten rund um den Hauptbahnhof und rund um den Westbahnhof im 15. Bezirk entstanden.
- 16 Im Werkstattbericht 162 „Die Sockelzone in Neubau-gebieten“ wird ein Überblick über angemessene Raum-höhen für unterschiedliche Nutzungen in der Sockelzone gegeben.
- 17 So wurde beispielsweise im Falle des Nordbahnhof-viertels die Nordbahnviertel Service GmbH sowohl mit Aufgaben des Quartiersmanagements als auch des EG-Zonen-Managements betraut. Sie steht dabei in engem Austausch mit dem Stadtteilmanagement Nordbahnviertel der Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB\*).
- 18 Das Joint Venture ist eine Partnerschaft des Einkaufszent-renbetreibers Spar European Shopping Centers (SES) und der vor Ort tätigen Entwicklungsgesellschaft aspern 3420.
- 19 Im Seeparkquartier der Seestadt wurden die Sockelzonen in rote (Geschäfte), blaue (Erweiterung) und grüne (kultu-relle/soziale Nutzung) Zone unterschieden und entspre-chend ihrer Frequenzabhängigkeit angeordnet.
- 20 Bei der organisatorischen Umsetzung von bauplatzüber-greifenden Modellen kann auf bereits bestehende Erfah-rungen in Wien zurückgegriffen werden: Zwischen den Baurägerinnen und Baurägern in *Neu Leopoldau* besteht die Vereinbarung, dass alle einen gewissen Anteil ihrer Nutzfläche bauplatzübergreifend für gemeinschaftli-che Nutzungen zur Verfügung stellen müssen. Zwischen den Baurägerinnen und Baurägern in der *Biotop City* am Wienerberg besteht ein Servitutsvertrag, der die gegenseitige Nutzung von Freiräumen und Gemein-schaftsflächen entlang einer Straßennachse regelt. Die baufeldübergreifenden Gemeinschaftsräume des Quar-tiers werden von allen Baurägerinnen und Baurägern gemeinsam finanziert – dadurch haben alle gleichberech-tigten Zugang dazu. Eine weitere Möglichkeit ist eine sogenannte „Allmendekommission“ als Gremium zur Koordinierung der Nutzung der Gemeinschaftsräume, wie sie z. B. beim Hunziker-Areal in Zürich umgesetzt wird.
- 21 Im Rahmen von Befragungen, die für die Kaufkraftstrom-analyse Wien 2014 der Wiener Wirtschaftskammer

- durchgeführt wurden, gaben fast 90% der Befragten an, dass die Gestaltung ein wichtiger Einflussfaktor für die Wahl des Einkaufsstandorts ist. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt die PassantInnenbefragung der Wirtschaftskammer Wien. Demnach wünschen sich einkaufende Passantinnen und Passanten auf die Frage nach Veränderungsvorschlägen in Einkaufsstraßen insbesondere Verkehrsberuhigung und mehr Grünflächen.
- 22 Die Umgestaltung der Herrngasse im 1. Bezirk wurde überwiegend durch Private finanziert. Auch bei der Umgestaltung der Rotenturmstraße ist eine Kostenbeteiligung Privater vorgesehen.
- 23 Mögliche Angebote einer Mobilitätsstation umfassen: Leihräder; Carsharing-Fahrzeuge; Zweirad-Leihfahrzeuge bzw. nicht- oder leicht-motorisierte Verkehrsmittel (Lastenräder, E-Bikes); Reparatur- und Servicewerkstätten für Fahrräder; E-Ladestellen, aber auch leicht zugängliche Infrastrukturen für Lieferservices wie etwa Grätzel-Boxen sowie Schließfächer für die Zwischenlagerung für örtliche Unternehmen.
- 24 Weitere Details zu Mobilitätsstationen und Micro Hubs werden im Fachkonzept Mobilität beschrieben. Ebenso wie Mobilitätsstationen sollen Micro Hubs nicht nur in Zentren, sondern an vielen weiteren Standorten entstehen. Bspw. können leerstehende Erdgeschoß-Lokale in Micro Hubs transformiert werden. Eine ansprechende Gestaltung (z. B. einsichtige Fassaden, Schaufenster) ist dabei jedenfalls notwendig, um eine belebende Wirkung auf die Erdgeschoß-Zone und das unmittelbare städtische Umfeld zu gewährleisten. Weitere Voraussetzungen sind Abstell- und Rangierbereiche für Lieferfahrzeuge (z. B. Multifunktionsstreifen mit Ladezonen).
- 25 Die letztverfügbaren Zahlen stammen aus dem Jahr 2014. Aktuellere Daten liegen nicht vor. Daten: Wirtschaftskammer Wien (2015): Kaufkraftstromanalyse Wien 2014: Analyse der Kaufkraftströme und Kaufkraftverflechtungen, Trendanalyse der Kaufkraftkennzahlen 1998–2006–2014, Einkaufsmotive der Wiener Haushalte.
- 26 Datenquelle: EKZ-Widmungen in Wien. Erhebung der Wirtschaftskammer Wien, Stand Juni 2019.
- 27 Der Motorisierungsgrad, also die Anzahl an Pkw pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner, ist in Wien seit Jahren rückläufig und beträgt mit Stand Dezember 2018 rund 383 Pkw. Dies ist der mit Abstand niedrigste Wert im Vergleich mit anderen Bundesländern oder Landeshauptstädten. Rund 40% der Haushalte sind „autofrei“, verfügen also über keinen Pkw. (Daten: Statistik Austria und Wiener Lebensqualitätsstudie 2018)
- 28 Siehe etwa die Ergebnisse der Befragung zu urbanen Nutzungsmuster (→ weitere Details siehe Infobox „Zentren sind vielfältig und werden vielfältig genutzt“ auf S. 44)
- 29 § 7c. (1), Bauordnung für Wien (06/2019): „*Einkaufszentren sind Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das damit im Zusammenhang stehende Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 2.500 m<sup>2</sup>, im ‚Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet‘ und im ‚Industriegebiet‘ mehr als 1.000 m<sup>2</sup> beträgt.*“
- 30 Durch die Stellplatzbewirtschaftung für großflächige Pkw-Stellflächen, also für KundInnenstellplätze in Zentren in öffentlichen Bereichen und in privaten Arealen von EKZ, kann ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz und zur Stabilisierung von kleinräumigen Zentren geleistet werden.
- 31 § 7c, Abs. 1, Bauordnung für Wien (06/2019).
- 32 Gemäß § 4, Abs.4, Bauordnung für Wien (06/2019).
- 33 Hinsichtlich der zeitlichen Befristung von Bebauungsbestimmungen, auf die Differenzierung von EKZ-Typen sowie im Hinblick auf den Schwellenwert für Einkaufszentren (z. B. im Falle von Erweiterungen der Verkaufsfläche) sind geeignete Übergangsbestimmungen zu definieren.
- 34 Als funktionale Einheit laut § 7c, Abs. 1, Bauordnung für Wien gelten Einzelhandelsobjekte, deren Flächen durch eine funktionale Verbindung in Summe mehr als 2.500 m<sup>2</sup> (bzw. 1.600 m<sup>2</sup> nach einer entsprechenden Änderung des Schwellenwerts) betragen. Als Kriterien für eine funktionale Verbindung werden z. B. gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, eine gemeinsame innere Erschließung oder auch die Verbindung von Gebäuden gesehen.
- 35 Von dieser Ausschlusszone sind keine Ausnahmen möglich. Für zur Zeit des Beschlusses des Fachkonzepts im magistratsinternen Entwurfsverfahren bzw. im Lauf befindliche Verfahren zur Änderung oder Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gilt die Ausschlusszone nicht.
- 36 Die zu prüfenden Aspekte werden in der Wiener Bauordnung in den Paragraphen § 7b Abs. 7 sowie § 7c Abs. 4 definiert.
- 37 Kooperativer Entwicklungsprozess:
- Zusammenarbeit mit städtischen Einrichtungen und Dienststellen: Geschäftsgruppe Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales, Geschäftsgruppe Soziales, Gesundheit und Sport, Geschäftsgruppe Bildung, Integration, Jugend und Personal, Geschäftsgruppe Kultur und Wissenschaft, Geschäftsgruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung, Geschäftsgruppe Umwelt und Wiener Stadtwerke, Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen, alle Bezirksvorsteherinnen und Bezirksvorsteher, Magistratsdirektion-Baudirektion, Magistratsabteilungen (MA) 7, 10, 11, 13, 17, 18, 19, 21 A, 21 B, 23, 24, 25, 34, 36, 37, 50, 56, 69, wohnfonds\_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung, Wirtschaftsagentur Wien, Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB\*) 2/20, GB\*10, GB\*9/17/18, (GB\*10), GB\*7/8/16 GB\*Nord, GB\*21, GB\*Stadtteilmanagement Sonnwendviertel, Wiener Wohnen, Wohnpartner Wien, IBA Wien, Mobilitätsagentur Wien, Lokale Agenda 21
  - Einbindung der Bezirke: Austausch mit Bezirksvorsteherinnen und Bezirksvorstehern
  - Kooperation mit der Wirtschaftskammer Wien, Standort und Infrastrukturpolitik
  - Weitere eingebundene Institutionen: Arbeiterkammer Wien, Stadtteilmanagement Seestadt aspern, Wien 3420 aspern development AG, Kreative Räume/SOHO Ottakring, Lokale Agenda 21, Planungsgemeinschaft Ost (PGO), Österreichischer Städtebund, Lokale Agenda Favoriten, SHIZZLE - Kunst- und Kulturverein, Wiener Hilfswerk/Geschäftsstraßenverein Innere Hernalser Hauptstraße, IG Kalvarienberggasse, IG Hernalser Hauptstraße, Handelsverband Österreich, AzW-Architekturzentrum Wien, WU Wien, TU Wien, Universität für Angewandte Kunst
  - Weitere Expertinnen und Experten, Planungsbüros und private Unternehmen: CIMA, IC Development, Immobilienwirtschaft, RAUMUMWELT PLANUNGS®-GMBH, Reality Lab, REWE Group, Standort und Markt, Urban Issues, Superwien, ÖIR GmbH, Hofer KG - Zweigniederlassung Loosdorf, IFES, Regioplan, Raumposition
- 38 Dieses Projekt wird im Rahmen der JPI Urban Europe im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie (bmvit) durchgeführt und gefördert.



# IMPRESSUM

Beschlossen vom Wiener Gemeinderat am 19. Dezember 2019

Eigentümer und Herausgeber: Stadtentwicklung Wien,  
Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung

Projektleitung: Katharina Conrad, MA 18

Inhalt und Redaktion:  
Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Urban Innovation Vienna (UIV)

Bearbeitungsteam:  
Herbert Bartik, Katharina Conrad, Kalojan Daskalow, Hans Emrich,  
Johannes Gielge, Pia Hlava, Johannes Hofinger, Clemens Horak,  
Kurt Mittringer, Martina Reisenbichler, Katharina Söpper-Quendler,  
Andreas Trisko, Maria Wasserburger

Inhaltliche Grundlagen:  
ÖIR GmbH – Österreichisches Institut für Raumplanung,  
Superwien Urbanism ZT OG, Urban Innovation Vienna,  
RaumUmwelt® Planungs-GmbH, Magistratsabteilung 18 –  
Stadtentwicklung und Stadtplanung, Magistratsabteilung 21A –  
Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest,  
Magistratsabteilung 21B – Stadtteilplanung und Flächenwidmung  
Nordost, Wirtschaftskammer Wien – Standort und Infrastruktur-  
politik

Erarbeitet unter Einbeziehung der umfangreichen Expertise von  
Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt Wien, Interessens-  
vertretungen der Wirtschaft sowie externen Planungsfachleuten.

Grafik und Layout: Superwien Urbanism ZT OG mit Manuel Radde

Bildnachweis:  
Titelfoto: Meidlinger Hauptstraße, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 7: Birgit Hebein, Stadt Wien / Karo Pernegger  
S. 8: Meidlinger Hauptstraße, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 13: Franz-Jonas-Platz, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 14: Alserbachstraße, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 20: Praterstraße, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 28: Favoritenstraße, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 34/35: Ortskern Aspern, Stadt Wien / Christian Fürthner  
S. 40: Columbusplatz, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 46: Elterleinplatz, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 51: Wallensteinplatz, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 52: Bezirksmuseum Hietzing, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 52/53: Stadtteilmanagement aspern Seestadt, Stadt Wien /  
Gerd Götzenbrucker  
S. 54: Maria-Tusch-Straße, Wien 3420 aspern Development AG /  
Daniel Hawelka  
S. 61: Hannah-Arendt-Platz, Wien 3420 aspern Development AG /  
Ludwig Schedl  
S. 68: Lange Gasse, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker

S. 68/69: Rochusmarkt, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 70/71: Pius-Parsch-Platz, Stadt Wien / Christian Fürthner  
S. 72/73: Landstraßer Hauptstraße, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 74: Gewerbepark Stadlau, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 80: Muthgasse, Stadt Wien / Christian Fürthner  
S. 84: Berggasse, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 84/85: Taborstraße, Stadt Wien / Christian Fürthner  
S. 86/87: Wallensteinplatz, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 88: Rochusmarkt, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker  
S. 93: Pius-Parsch-Platz, Stadt Wien / Christian Fürthner  
S. 94: Karlsplatz, Stadt Wien / Gerd Götzenbrucker

Lektorat:  
Andrea Eder

Druck:  
Print Alliance HAV Produktions GmbH  
Gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus der Mustermappe  
von „ÖkoKauf Wien“

Copyright:  
Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Wien 2020

Alle Rechte vorbehalten

[www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



