

Thema: Premium Immobilien AG

Autor: Stefan Posch



Die Seestadt Aspern ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas.

## MEHR STADT BRAUCHT DAS LAND

Der Zuzug in die Ballungszentren Österreichs macht den Wohnraum in den Städten zur Mangelware. Stadtentwicklungsprojekte sollen für Entspannung auf dem angespannten Wohnmarkt sorgen.

AUTOR: STEFAN POSCH



### BAUPLATZ- ÜBERGREIFENDE KOOPERATION IST WICHTIG.

THOMAS RITT  
ARBEITERKAMMER WIEN

**E**in Stadtentwicklungsgebiet ist viel mehr als die Gesamtheit einzelner Immobilienprojekte. Dieser Meinung ist auch Thomas Ritt, Leiter der Abteilung Kommunalpolitik bei der Arbeiterkammer Wien, die eine Studie über die öffentlichen Räume bei Wiens Stadtentwicklungsprojekten in Auftrag gab. Ritt sieht deswegen die Zusammenarbeit zwischen den Baufeldern als zentral an: „Bauplatzübergreifende Kooperation ist wichtig. Dafür braucht es ein funktionierendes Stadtteilmanagement.“ Die Betreuung endet aber nicht mit dem Bau der Gebäude. „Konflikte zwischen den Bewohnern sind unvermeidlich. Deswegen braucht es auch Gebietsbetreuung über die Bauphase hinaus“, so Ritt.

#### Stadtteilmanagement

In der Seestadt Aspern ist besonders viel in diese Richtung investiert worden. „Auch, weil die Seestadt wie ein

Alien über dem Flugplatz abgeworfen wurde“, erklärt Ritt. Im Gegensatz zu anderen Stadtentwicklungsgebieten, wie etwa dem Sonnwendviertel am Wiener Hauptbahnhof, komme dort aufgrund der abgeschotteten Lage von alleine kein Leben rein.

Laut Gerhard Schuster, Vorstand der Wien 3420 Aspern Development AG, gibt es typischerweise zwei Entwicklungen, die für Unruhe in der Bevölkerung sorgen: „Das eine ist der extreme Verfall von Gebäuden oder Infrastruktur. Das andere, wenn viele Menschen neu in ein Viertel zuziehen.“ Diese zwei Krisenfälle würden eine zentrale Anlaufstelle bedingen, die sich um die Anliegen der Menschen kümmert. Je größer ein Stadtentwicklungsprojekt ist, desto wichtiger sei ein Stadtteilmanagement.

„Ein Stadtteilmanagement hat in Stadtentwicklungsgebieten eine

wichtige Bedeutung in den Bereichen Koordination und Information – so auch in der Seestadt Aspern“, meint auch Andreas Holler, Geschäftsführer Development Österreich bei der Buwog, die mit dem Projekt SeeSee das aktuell größte Projekt in der Seestadt entwickelt. „Dadurch, dass der neue Stadtteil erst nach und nach wächst und bestehende Bewohner ihre Erfahrungen und Wünsche ein-

**Thema:** Premium Immobilien AG

**Autor:** Stefan Posch

## **Projekte** Neue Stadtteile



### **JE GRÖßER, DESTO WICHTIGER IST EIN STADTTEIL- MANAGEMENT.**

GERHARD SCHUSTER  
WIEN 3420 ASPERN DEVELOPMENT

bringen, können auch ganz neue Ideen entstehen, die dann von der 3420 Aspern Development AG mit den einzelnen Bauträgern diskutiert werden“, erklärt Holler. „Die Bauträger kommen vierteljährlich zusammen, um etwa Freiflächen zu planen oder auch die Nutzung der Erdgeschoßzone abzustimmen“, so Schuster über die Vorgehensweise. „Es nutzt nichts, wenn vier Bauplätze nebeneinander einen Kleinkinderspielplatz einplanen“, veranschaulicht Ritt das Problem, wenn Bauträger nicht miteinander planen.

#### **Problemgeschoss**

Eine Herausforderung bei Stadtentwicklungsprojekten ist auch oft die Belegung der Erdgeschosszonen. Ritt sieht etwa beim Sonnwendvier-

## **WIN-WIN-WIN BEI TOLLEN VORSORGE-PROJEKTEN**

Beim Top-Objekt "Schönbrunner Straße 217" ist die Fertigstellung für Frühling 2018 geplant



Gemeinsam mit BOE Baumanagement liegt die Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH (RVW) in der heiss begehrten Wohngegend

Meidling bei diesem neuen, im wahrsten Sinne des Wortes herausragenden Projekt (wie immer) voll im Zeitplan.

Das Haus Schönbrunner Straße 217 wird praktisch direkt neben der U-Bahn-Station Längenfeldgasse (U6 & U4) gebaut - zur großen Freude von Bezirksvorsteherin Gabriele Votava über "die weitere Belegung dieses Grätzels".

Somit kommen RVW und ihre "Mitstreiter" auch diesmal ihrem wichtigen wohnungspolitischen Auftrag optimal nach. Dabei können die Bauträger-Partner den großen Vorteil nutzen, dass die RVW das große Raiffeisen-Netzwerk nutzt und das gesamte Marketing und den Verkauf übernimmt.

"Unsere Partner können sich dadurch voll auf die Bauträgertätigkeit konzentrieren", erklärt RVW-GF Marion Weinberger-Fritz.

Die Fertigstellung von rund 60 Vorsorgewohnungen ist für Frühling 2018 angestrebt. Zahlreiche Einheiten sind bereits fix vergeben, d. h. wenn Immobilien-Magazin-LeserInnen Interesse an einer tollen Vorsorgewohnung haben, sollten sie sehr bald reagieren... "Bei der Partnerwahl sollten sich eben immer die „Richtigen“ finden", schmunzelt Weinberger-Fritz. "Sowohl bei den Bauträger-Partnern als auch bei den zufriedenen Wohnungsinhabern!"

#### **Mehr Infos?**

[www.rvw.at](http://www.rvw.at) bzw. [vorsorgewohnung@rvw.at](mailto:vorsorgewohnung@rvw.at)

**Thema:** Premium Immobilien AG

**Autor:** Stefan Posch

## **Projekte**

Neue Stadtteile

tel am Wiener Hauptbahnhof Handlungsbedarf: „Laut der Studie der AK sind dort die Erdgeschosszonen extrem abweisend: unattraktiv, oft mit Nutzungen, die blickdichte Schaufenster verlangen und teilweise zu Abstellräumen verkommen.“ In der Seestadt ist es laut Ritt hingegen gelungen, den Handel für den Standort zu gewinnen. „Die Seestadt wird wie ein Einkaufszentrum gemanagt“, veranschaulicht er. Die Bauträger sind verpflichtet, die etwa 3.000 Quadratmeter Handelsfläche in der Kernzone der Seestadt für zumindest zwölf Jahre an die Aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH – ein Joint Venture zwischen Retailprofi SES Spar European Shopping Centers und der Wien 3420 AG – zu vermieten. Die Einzelhandelsflächen werden dann je nach Bedarf weitervermietet. „Die Mieten sind dabei auf die Kaufkraft der jeweiligen Branche abgestimmt“, erklärt Schuster. „Es stimmt, dass dieses Thema im Neubau insgesamt



**DER BLICK ÜBER DEN  
TELLERRAND IST  
EINER DER WICHTIG-  
STEN FAKTOREN.**

HANS-PETER WEISS  
ARE



**EIN WICHTIGER PUNKT  
IST, IN QUARTIEREN  
ZUSATZANGEBOTE ZU  
SCHAFFEN.**

MICHAEL THIER  
C&P IMMOBILIEN

Das aktuell größte Projekt in der Seestadt ist das Projekt SeeSee der Buwog. Bis Anfang 2019 entstehen in drei Bauteilen insgesamt 285 freifinanzierte Wohnungen.



**Thema:** Premium Immobilien AG

**Autor:** Stefan Posch

## Projekte

Neue Stadtteile



Herausforderungen birgt, aber gerade in der Seestadt Aspern sehe ich das Problem nicht“, sieht auch Holler die Erdgeschosszone in Aspern gut aufgestellt. Bestehendes und kommendes Gewerbe seien gut auf die Bedürfnisse der Bürger abgestimmt.

Walter Wittmann, Vorstand der Premium Immobilien, erwartet auch beim Projekt „Das Ensemble“, das Premium Immobilien gemeinsam mit der ARE

auf den brachliegenden Gewerbeflächen der ehemaligen Postbus-Zentrale im dritten Wiener Gemeindebezirk entwickelt, keine Probleme mit der Erdgeschosszone. „Im Erdgeschoss an der Erdberger Lände entstehen ein Lebensmittelhandel und ein Drogeriemarkt. Entlang des Parks wird ein Kindergarten entstehen. Bei den anderen Bauteilen werden moderne, nachgefragte Gartenwohnungen errichtet“, erklärt er.

**EINE URBANE INFRA-  
STRUKTUR IM  
NÄHEREN UMFELD IST  
SEHR VORTEILHAFT.**

GUNTER AMESBERGER  
STADTENTWICKLUNG STADT LINZ



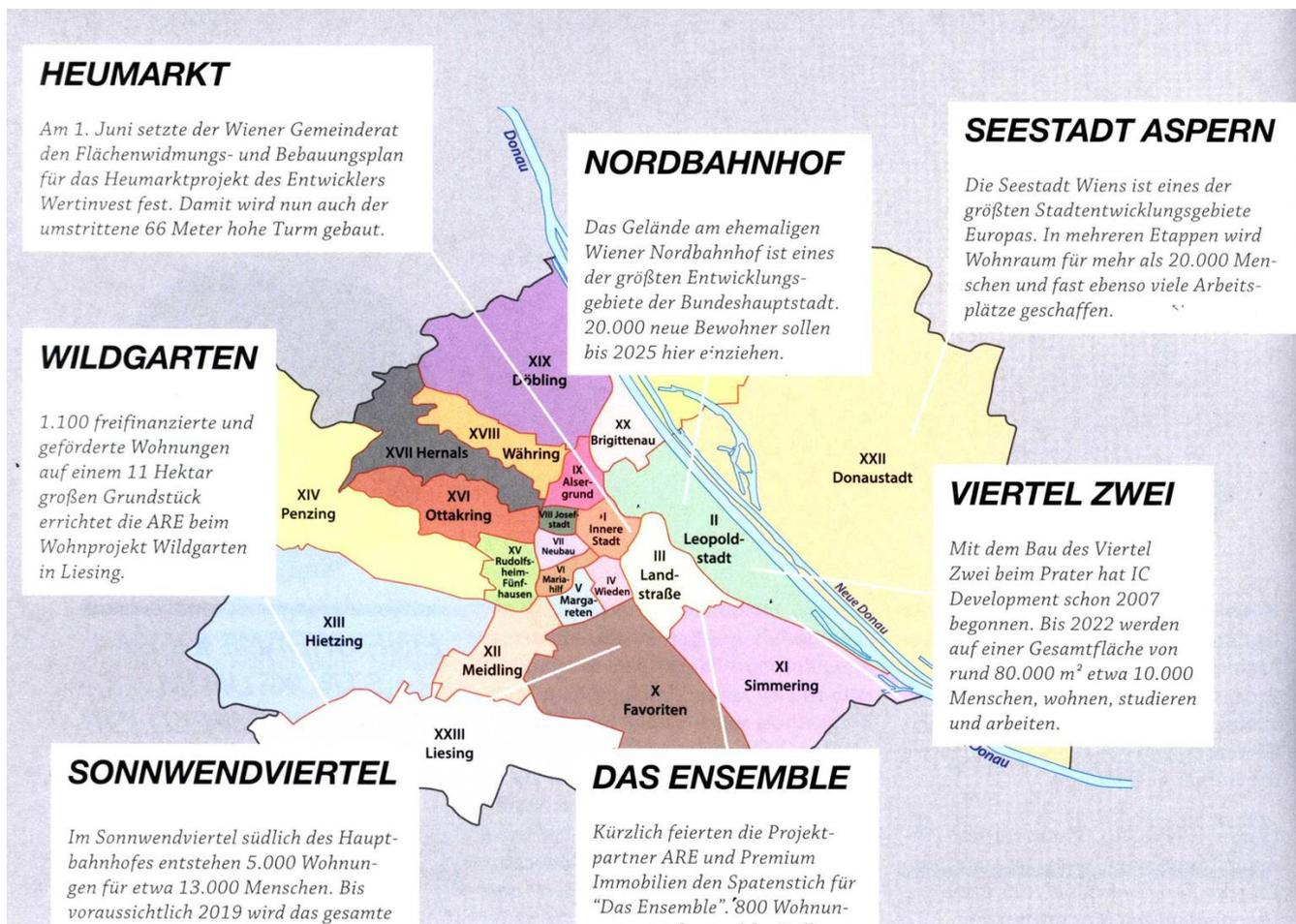
Hochwertige Immobilien kombinieren attraktive Renditechancen mit maximaler Sicherheit. Vorausgesetzt, man hat einen Partner an seiner Seite, der neben einem exzellenten Portfolio auch über die nötige Erfahrung und lokales Know-how verfügt: Arnold Immobilien – in Österreich, Deutschland, Tschechien, Ungarn und der Slowakei.

[www.arnold.immobilien](http://www.arnold.immobilien)

**arnold**  
IMMOBILIEN

**Thema:** Premium Immobilien AG

**Autor:** Stefan Posch



## Bürger sprechen mit

Andreas Holler sieht bei Stadtentwicklungsprojekten einen Trend in Richtung Einbeziehung der Bürger: „Die Bedürfnisse der Anrainer fließen stärker in die Planungsprozesse ein – es geht nicht mehr nur darum, den zukünftigen Bewohnern ein ansprechendes Quartier zu errichten, sondern einen Mehrwert für das gesamte Grätzl zu schaffen.“ Freiflächen würden dabei eine große Rolle spielen. Eine Möglichkeit dazu ist ein kooperatives Verfahren. Anders als bei städtebaulichen Wettbewerben steht dabei nicht das konkurrierende Planen im Vordergrund, sondern das gemeinsame Entwickeln von Lösungsansätzen. Dabei werden auch die Interessen der Bürger mit einbezogen. In der Seestadt Aspern wird sowohl auf Wettbe-

werbe, als auch vereinzelt auf kooperative Verfahren gesetzt. „Das kommt auf die Aufgabenstellung an“, erklärt Schuster. Ein kooperatives Verfahren wurde etwa bei der Entwicklung des Masterplans Ebelsberg, das mit über 30 Hektar größte Stadtentwicklungsprojekt in Linz, bei dem die Areale der früheren Hiller Kaserne sowie der angrenzenden „Sommergründe“ entwickelt werden, angewendet. „Dieses Verfahren war hier vorteilhaft, weil die Vorgaben, die für die Auslobung eines Wettbewerbes notwendig sind, wie Wohnungsanzahl, Dichte, Höhe der Bebauung sowie der Anteil Gewerbe, nicht genau festlegen“, so Gunter Amesberger, Stadtentwicklungsdirektor der Stadt Linz. „Im Rahmen des kooperativen Verfahrens wurden diese Rahmenbedingungen sowie klare



**DER GESAMTE  
FREIRAUM WURDE  
GESAMTHEITLICH ER-  
DACHT UND GEPLANT.**

WALTER WITTMANN  
PREMIUM IMMOBILIEN

**Thema:** Premium Immobilien AG

**Autor:** Stefan Posch

## PROJEKT EBELSBERG

Auf einer Fläche von 46 Fußballfeldern ist in Linz am Areal der Hiller Kaserne sowie der angrenzenden „Sommergründe“ die Stadterweiterung Ebelsberg geplant. Damit ist es das größte Stadtentwicklungsprojekt der Landeshauptstadt.

## Projekte

Neue Stadtteile

## SMART CITY GRAZ

Im gesamten Westen von Graz, etwa in Reininghaus, laufen aktuell Stadtteilentwicklungsprojekte unter dem Namen Smart City. Die Bauarbeiten im Umfeld der Waagner-Biro-Straße sind dabei am weitesten fortgeschritten.

## BRAUQUARTIER PUNTIGAM

Im Brauquartier Puntigam in Graz, das C&P Immobilien entwickelt, entstehen auf 65.000 Quadratmetern rund 800 Wohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen.

Regeln für die nun zu erstellenden Flächenwidmungs- und Bauungspläne gemeinsam mit allen Stakeholdern entwickelt.“ Laut Amesberger müsse bei einem neu entwickelten Quartier die gute Erreichbarkeit sowohl mittels öffentlichem als auch Individualverkehr gewährleistet sein. „Darüber hinaus ist eine urbane Infrastruktur im näheren Umfeld sehr vorteilhaft“, so Amesberger.

### Urbane Lage als Vorteil

„Das Ensemble“ ist ebenfalls ein Projekt, das von der urbanen Lage profitiert. Wittmann rechnet deswegen nicht mit einer Entwicklung Richtung „Schlafstadt“: „Wer schon im Zentrum wohnt, wird sich nicht dezentral orientieren.“ Der gesamte Freiraum werde zudem gesamtheitlich erdacht und geplant. Das sei wichtig für einen zusammenhängenden Charakter und für eine optimale Verteilung von Spiel- und Aufenthaltsräumen im Freien. Dafür wurde eine Parkanlage mit rund 7.000 m² geplant, die für die Nachbarschaft und die neuen Bewohner ein Begegnungsraum sein wird. „Der Park verbindet den Kardinal-Nagl-Platz über die Drorygasse mit dem Donaukanal und wird daher nicht nur für Bewohner, sondern für die gesamte Nach-



**BEDÜRFNISSE DER ANRAINER FLIESSEN STÄRKER IN DIE PLANUNGSPROZESSE EIN.**

ANDREAS HOLLER  
BUWOG

Thema: Premium Immobilien AG

Autor: Stefan Posch

**Projekte**

Neue Stadtteile

barschaft von Attraktivität sein“, ist Hans-Peter Weiss, Geschäftsführer der ARE, überzeugt. „Der Blick über den Tellerrand ist bei Quartiersentwicklungen einer der wichtigsten Faktoren. Das Projekt muss einen nachhaltigen Mehrwert für die Nachbarschaft und den gesamten Bezirk bieten“, betont er.

**Wohnen ist nicht genug**

Auch Michael Thier, Marketingleiter bei C&P Immobilien, die das Brauquartier Puntigam in Graz entwickelt, sieht die Schaffung von Zusatzangeboten, „wie etwa Arbeitsplätze, Freizeitgestaltungsmöglichkeiten oder auch Mobilitätsangebote“, als „enorm wichtigen Punkt“ an. Die ersten zwei von insgesamt neun Bauabschnitten stehen gerade unmittelbar vor der Fertigstellung. „Der Trend wird dahin gehen, dass Menschen mehr Wert auf Lifestyle usw. legen, daher muss ein entsprechendes Angebot in unmittelbarer Nähe geschaffen werden“, erklärt er. Mit einem entsprechenden Nutzungsmix möchte man den Bewohnern alles

„unkompliziert und vor allem nahe“ bieten, was das tägliche Leben braucht. „Nur das Wohnen wird in solchen großen Einheiten zukünftig zu wenig sein“, ist Thier überzeugt.

Auch in der Seestadt Aspern setzt man auf die Schaffung von Arbeitsplätzen. 20.000 Stellen sollen insgesamt geschaffen werden. Auch das soll verhindern, dass die Seestadt zur „Schlafstadt“ wird. Essenziell für Betriebsansiedlungen ist aber der Bau des Lobautunnels.

„Für die Wohnbevölkerung ist der Lobautunnel nicht so wichtig. Für sie ist er eher ein Nice-to-have“, erklärt Schuster. Doch vor allem Betriebe mit

einem hohen Transportanteil würden eine zusätzliche Straßenverbindung brauchen. Einen Schritt weiter geht Thomas Ritt, der ohne den Lobautunnel die ganze Entwicklung im Norden der Seestadt in Gefahr sieht. ■

**10 Gebote**

Studie der AK für Stadtentwicklung

**1. Alt und Neu verbinden**

Querverbindungen müssen fußgänger- und radfahrerfreundlich gestaltet werden, etwa durch breitere Gehsteige.

**2. Erdgeschosszonen managen.**

Ums Eck einkaufen, ums Eck Besorgungen machen, Leute treffen oder zum Arzt gehen: Das macht die Lebensqualität im Grätzl aus.

**3. Das Zusammenleben moderieren**

Ob zu viele Hunde am Spielplatz toben oder Radler oder Skater auf den Gehwegen die Fußgänger irritieren: Vor Ort sollen mit den Betroffenen Lösungen gesucht werden.

**4. Freiräume für alle Altersgruppen**

Eltern mit Kleinkindern, Jugendliche, SeniorInnen oder Freizeitsportler: Sie alle brauchen „ihren“ Raum.

**5. Plätze und Höfe für alle öffnen**

Oft verhindern die Eigentumsverhältnisse in großen Wohnquartieren, dass alle die Plätze und Höfe nutzen können. Das muss sich ändern, egal, ob die Höfe und Plätze großen Privatinvestoren gehören oder öffentlich sind.

**6. Eine Stadt, nicht nur viele Häuser**

Ein Bauträger alleine gestaltet kein Viertel. Die Stadt und die Bezirke müssen hier für mehr Gemeinsamkeit sorgen. Bauplatzübergreifende Kooperation muss unterstützt werden.

**7. Beim Bauen auf das Stadtklima achten**

Dach- und Fassadenbegrünung, Bäume und Rasenflächen sorgen für ein besseres Klima und ein angenehmes Wohnumfeld.

**8. Freie Durchgänge für alle schaffen**

Wenn der Fußweg sicher, erholsam und nicht zu lang ist, wird mehr zu Fuß gegangen. Deshalb muss es Wege durch große Wohnblocks hindurch geben, statt außen herum.

**9. Wo kein Haus steht, muss gelebt werden können**

Boden ist knapp im wachsenden Wien. Aber viele Versickerungsflächen werden nicht genutzt. Aus ihnen könnte man dringend benötigte Spiel- und Erholungsflächen machen.

**10. Die Menschen nicht im Regen stehen lassen**

Wer auf Bus, Bim oder S-Bahn wartet, muss dies in überdachten Wartehäuschen tun können, mit Sitzgelegenheit und Beleuchtung.