



Die Seestadt Wien

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

Executive Summary

aspern Die Seestadt Wien genießt als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas international hohes Ansehen. Verantwortlich ist mit der Wien 3420 ein Public Private Partnership: Ihre Shareholder sind einerseits die ARE (26,6 %), eine Tochter der Bundesimmobiliengesellschaft BIG, und andererseits die GELUP GmbH, zu je einem Drittel im Eigentum der Wirtschaftsagentur Wien, der Wiener Städtischen Versicherungs AG und der Erste Bank der Österreichischen Sparkassen AG.

Die Seestadt versteht sich als Standort für nachhaltiges, zukunftsfittes Wohnen und Arbeiten mit großer Verantwortung. Zehn Jahre nach Einzug der ersten Bewohner*innen legt die Wien 3420 nun mit „EVA“ ein umfassendes Pilotreporting vor, das gleichermaßen Zwischenbilanz wie Selbstverpflichtung ist. Damit greift sie verpflichtenden Nachhaltigkeitsreportings im Sinne von ESG und EU-Taxonomie vor und setzt (sich) neue Standards.

PROZESS, ABLAUF UND METHODIK

2022 startete die **Wien 3420** die von **Urban Innovation Vienna** extern moderierte umfassende Strategie-Evaluierung des Projekts **aspern** Seestadt. Ein empirischer Teil erfasst den Blick auf die Seestadt von außen. Das Benchmarking zeigt auf, wo die Entwicklung des Stadtteils gemessen an seinen Zielsetzungen steht. Kern der **Empirie** war ein **Deep Dive**, bei dem **116 Expert*innen** in Fokusgruppengesprächen und Einzelinterviews zu den Qualitäten der Seestadt, aber auch zu Herausforderungen und Potenzialen befragt wurden. Ergänzt wurde dies durch eine Fortführung des „Markencontrollings“, eine in den

2000er-Jahren erstmals gestartete standardisierte Befragung zu Image-Attributen der Seestadt sowie der dritten Bewohner*innen-Zufriedenheitsstudie („Besiedelungsmonitoring“) seit 2015.

Im Rahmen des **Benchmarkings** wurden **Key Performance Indicators** (KPIs) entwickelt, an denen die Projektentwicklung in Zukunft ausgerichtet wird und anhand derer die Performance der Seestadt bewertet und transparent gemacht werden kann. Das entwickelte KPI-Set ist eingebettet in ein übergeordnetes **Zielsystem**, das auf Basis der Erkenntnisse aus dem Deep Dive, der Erhebungen und der Analyse zahlreicher Strategiepapiere, Dokumente und Publikationen entwickelt wurde.

STRATEGISCHE ZIELE, SUBZIELE UND KPIs

Innerhalb der **acht Handlungsfelder** Stadtstruktur und Öffentlicher Raum, Lebensqualität und Soziales, Nachhaltigkeit und Klima, Architektur und Wohnen, Produktive Stadt und Innovation, Mobilität, Nutzungsmischung und Regionaler Kontext sowie Identität und Sichtbarkeit wurden **neun strategische Leitziele** erarbeitet und in insgesamt 25 „Subzielen“ konkretisiert.

Den Subzielen sind wiederum aktuell insgesamt **62 KPIs** zugeordnet, die den Stand der Zielerreichung mess- beziehungsweise beurteilbar machen. Nicht alle KPIs werden jedoch von Anfang an erhoben, da sich einige Indikatoren explizit auf die nächste Entwicklungsetappe beziehen, oder aber auch auf Qualitätsanforderungen, die erst an künftige Bauträger übertragen werden. Beginnend mit dem ersten umfassenden Reporting 2025 soll zukünftig alle zwei Jahre eine Evaluierung stattfinden.



MEILENSTEINE & ERFOLGSBEISPIELE DER BISHERIGEN ENTWICKLUNG

Längst hat sich die Seestadt gleichermaßen als **leistbarer Wohnort mit hoher Lebensqualität** und **innovativer Wirtschaftsstandort** etabliert – das Ergebnis einer wohl durchdachten und langfristig geplanten Strategie für einen „Ort für das ganze Leben“, dessen **umfassende Infrastruktur ihn zum neuen Zentrum im 22. Bezirk macht**.

- +** **Zwei Drittel** der Seestädter Wohnbauflächen werden einmal **gefördert oder leistbar** sein. Dieses Verhältnis gibt es mit **mehr als 4.500 Wohneinheiten** in diesem Segment bereits heute quer über die drei bisher realisierten Quartiere. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch an die **1.000** freifinanzierte Eigentums- und Mietobjekte, rund **1.000** Studierenden-Plätze, zehn Baugruppen und neue Mischformen des Wohnens und Arbeitens. Die **Wohnzufriedenheit** der Seestädter*innen ist hoch: **93 %** der Befragten im Rahmen des aktuellen Besiedelungsmonitorings gaben an, gern oder sehr gern in der Seestadt zu leben.
- +** Die **Unternehmensansiedelungen** stellen einen Mix unterschiedlicher Sektoren und Branchen dar. Strategische Ausrichtung und Akquise werden in enger Abstimmung mit der **Wirtschaftsagentur Wien** betrieben. In und rund um deren Technologiezentrum Seestadt wächst ein dynamisches Innovations-Ökosystem: Vom internationalen Industriekonzern HOERBIGER über Technologie-Start-ups bis hin zu F&E-Einrichtungen wie die Pilotfabrik für Industrie 4.0 der TU Wien, dem CLC East des EIT Manufacturing oder Takeda, einem weltweit erfolgreichen Player aus dem Life Sciences-Sektor, und anderen Biotech-Unternehmen.
- +** Bis zum Ende der Entwicklung sollen in der Seestadt ca. **20.000 Arbeits- und Ausbildungsplätze** geschaffen werden, schon jetzt haben sich **550 Unternehmen** niedergelassen, **mehr als 5.000 Menschen** arbeiten in der Seestadt.
- +** Der Angebotsmix an Geschäften und Dienstleistungen wird nicht dem Zufall überlassen: Seit mittlerweile mehr als zehn Jahren betreibt die **aspersn Seestadt Einkaufsstraßen GmbH** – ein Joint Venture der Wien 3420 mit den Retail-Profis der „SES Spar European Shopping Centers“ – die Steuerung und Bewirtschaftung der zentralen Einkaufsbereiche in der Seestadt und hat mittlerweile rund 8.000 m² EG-Flächen realisiert. Bis zum Ende der Entwicklung stehen Geschäfts- und Gastronomieansiedelungen auf rund 30.000 m² allein in der gemanagten Einkaufsstraße am Plan. Hinzu kommen die von den Bauträgern individuell hergestellten gewerblichen EG-Flächen – aktuell rund 24.000 m².
- +** In der Seestadt befinden sich **zwei Bildungscampus** der Stadt Wien mit angeschlossenen Kindergärten sowie seit 2017 ein **Bundesgymnasium**. Hinzu kommen die VHS Seestadt und zwei Privatuniversitäten. Die Kinder- und Jugendangebote umfassen mehrere privat betriebene Kindergärten, eine SOS-Kinderdorf Wohngruppe, betreute Jugendwohnungen, ein Caritas-Lerncafé sowie ein Jugendzentrum, eine städtische Bücherei und die WIENXTRA Stadtbox.
- +** Als **Urban Lab der Smart City Wien** setzt **aspersn Seestadt** besonders in den Bereichen Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit Standards: Die Wien 3420 hat über die Jahre ein umfangreiches **Qualitätsmanagement** aufgebaut. Eigens entwickelte Standards („aspersn



Alle Infos unter
www.aspern-seestadt.at/eva

klimatefit“, „**aspern monitor**“) schreiben objektive Vorgaben für Gebäude vor, gemeinsam mit dem **aspern** Beirat werden Bauträger in kooperativen Planungsprozessen begleitet. Alle Gebäude in der Seestadt werden nach dem **Total-Quality-Building (TQB)-Standard** der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (ÖGNB) bewertet und qualitätsgesichert.

- + Nachhaltig ist auch die „**intelligente Baustelle**“ mit smartem Massenmanagement. Der Großteil des Aushubmaterials von der Entstehung des Sees oder von Baugruben wird vor Ort gelagert, aufbereitet und wiederverwendet. Auch die Rollbahnen des ehemaligen Flugfelds wurden für den Straßen- und Wegebau vor Ort recycelt. Bis dato konnten so rund **7,5 Millionen LKW-Kilometer** und rund **8.400 Tonnen CO₂-Emissionen** vermieden werden.
- + Laut Masterplan bestehen **50 Prozent** der Seestadt aus Freiflächen – ein großer Teil davon grün und unversiegelt. Mit **66 m²** Flächeninanspruchnahme pro Einwohner*in ist der Bodenverbrauch im nationalen Vergleich (Wien 127 m², Umland bis zum Zehnfachen) besonders gering. Aktuell hält der gebaute Teil der Seestadt bei rund **19,5 Hektar** neu geschaffener, öffentlicher See- und Parkfläche. Um mit Extremwetterereignissen zukünftig noch besser umgehen zu können, hat die Seestadt eine Reihe innovativer Maßnahmen – wie das **Schwammstadtprinzip oder Regengärten** – umgesetzt.
- + Von Beginn an hat die Seestadt ihren Fokus pointiert auf **umweltfreundlichen Verkehr** gelegt: Schon bevor die ersten Bewohner*innen überhaupt ihre Wohnungen bezogen, war die U-Bahn-Anbindung vorhanden. Umfangreiche Angebote sollen den Menschen die „neue Mobilität“ anstelle vom Kfz so komfortabel wie möglich gestalten. Ganz bewusst wird auch das Parken im öffentlichen Raum minimiert und in Sammelgaragen gebündelt. Der aktuell aus dem „Mobilitätspanel“ ablesbare Trend, demzufolge **78 Prozent** aller Wege im Umweltverbund zurückgelegt werden, ist vielversprechend (Zielwert 2034: 80 %).
- + Die **Aspern Smart City Research GmbH**, kurz ASCR, forscht schon seit zehn Jahren in der Seestadt an soge-

nannten „Testbeds“ – Gebäuden verschiedener Typologien – in den Bereichen Smart Building, Smart Grid, Smart User und Smart ICT, um **Energielösungen** für die Stadt der Zukunft zu entwickeln. 2024 startete sie in ihre dritte Forschungsperiode.

DIE STRATEGISCHEN LEITZIELE FÜR DIE WEITERE ENTWICKLUNG

Markencontrolling, Kennzahlen und die Einschätzungen der Expert*innen im Rahmen des Deep Dive stellen dem jungen Stadtteil ein sehr gutes Zeugnis für das bisher Erreichte aus. Gleichzeitig ist aber klar: Vieles kann und muss noch besser gestaltet oder in Zukunft anders angegangen werden als bisher. Einerseits verfolgt die Wien 3420 das Ziel, von Quartier zu Quartier dazuzulernen, andererseits ändern sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung immer rapider – etwa getrieben vom rasanten Klimawandel oder Veränderungen der Arbeitswelt.

Unverändert bleibt der grundsätzliche Anspruch, einen zukunftsfiten neuen Stadtteil Wiens zu entwickeln, der seinen Bewohner*innen ein gutes Leben ermöglicht, die Wirtschaftskraft und den Wohlstand der Stadt Wien stärkt, gesamthaft dem Klimaschutz dient und hierzu innovative Strategien entwickelt und teilt.



Im Rahmen des EVA-Projekts wurde dieser Anspruch in folgende strategische Leit- bzw. Subziele gegossen:

1

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

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

2

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

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

3

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

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

4

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

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

5

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

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

6

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

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

7

aspersn Seestadt garantiert eine CO₂-arme, stadtverträgliche, komfortable und sichere Mobilität.

- 1 **aspersn** Seestadt und das Umfeld sind gut im Umweltbund vernetzt.
- 2 Der Arbeits- und Wirtschaftsverkehr in der Seestadt ist bis 2030 weitgehend CO₂-frei.
- 3 Wege können in der Seestadt sicher zurückgelegt werden.
- 4 Die Organisation des ruhenden Kfz-Verkehrs wird im Sinne der Mobilität im Umweltverbund optimiert.

8

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

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

9

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

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