

STADTENTWICKLUNG



von *Christof Schremmer*

Perspektiven der Stadtentwicklung 2040

Wien und die Stadtregionen in Österreich erfahren vor allem seit 2005 ein starkes Bevölkerungswachstum, das nach aktuellen Prognosen noch länger anhalten dürfte. Für Wien und das Umland wird ein weiterer erheblicher Zuwachs erwartet – etwa um 16 Prozent bis 2040. Das bedeutet in nur zwei Jahrzehnten rund 400.000 neue Einwohner/innen in der Bundeshauptstadt,

was es erforderlich macht, Wohnungsneubau und Sanierung weiter intensiv voranzutreiben.

Investitionen in Bildung, Gesundheit und öffentlichen Verkehr

Der Druck auf die Flächenbezirke (21. bis 23.) wird dabei extrem groß sein – gleichzeitig werden bereits dicht verbaute Bezirke ein erhebliches „Zusam-



Wachstum: Laut Prognosen der Stadt Wien wird die Donaumetropole 2027 die Marke von zwei Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern überschreiten. Die Stadt braucht weiteren Wohnraum und neue Infrastruktur – dafür wird gebaut, saniert und verdichtet. Der Brandschutz spielt dabei eine tragende Rolle und ist auch in puncto Klimaschutz gefordert.

menrücken“ der Bevölkerung erfahren. Als eine weitere Reaktion darauf könnte – gemeinsam mit den stark gestiegenen Immobilienpreisen – der Siedlungsdruck in immer weiter von der Kernstadt entfernte Randlagen ausweichen und dort einen „zweiten Suburbanisierungsring“ bilden. Verstärkt wird dies durch die **Homeoffice**-Erfahrungen im Zuge der Coronakrise. All dies ergibt einen erheblichen Bedarf an neuer sozialer Infrastruktur. Neben Bildung und Gesundheit steht dafür auch der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur an, vor allem des öffentlichen Verkehrs.

Weg zur klimafreundlichen Stadt

Der EU-Rahmen für die Klima- und Energiepolitik bis 2030 gibt eine Emissionsreduktion von mindestens 55 Prozent vor, um das übergeordnete Ziel – die

Begrenzung der Erderwärmung auf unter zwei Grad Celsius – zu erreichen. Für Industrieländer bedeutet dies einen weitgehenden Verzicht auf fossile Energieträger bis Mitte des Jahrhunderts. Für eine klimafreundliche Stadtentwicklung hat dies gleich mehrere Auswirkungen. In erster Linie gilt es, eine kompakte und am öffentlichen Verkehr orientierte Raumstruktur und ein effizientes Verkehrssystem zu entwickeln. Auch bei der **Nachverdichtung** sind jene Standorte zu bevorzugen, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen sind. An diesen Standorten wird die effiziente Nutzung der vorhandenen Bausubstanz und Flächenreserven eine wesentliche Rolle spielen.

Mit Durchgrünung auf Hitze reagieren

Bei den Energiesystemen wird es zu ei-

ner Transformation kommen müssen – vor allem im Hinblick auf Heizung, Kühlung sowie die Erzeugung und Verteilung erneuerbarer Energie. Das bedeutet etwa Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf Dächern oder den Ersatz von Öl- und Gasheizungen. Der städtische Bereich muss sich auch an die zunehmende Hitze und häufiger werdende Starkregenereignisse anpassen. Das kann gelingen mit Durchgrünung und Beschattung im öffentlichen Raum, **Fassadenbegrünung** und hohen Kapazitäten bei der Regenwasserversickerung und -ableitung. Die besondere Herausforderung einer so neu ausgerichteten Stadtentwicklung besteht vor allem darin, dass Raumentwicklung, Verkehr, Energie, Wohnen und Wirtschaft integriert auf die Klimaziele ausgerichtet und aufeinander abgestimmt umgesetzt

werden müssen – auch gegen Interessenkonflikte und das Beharrungsvermögen bestehender Systeme.

Steigende Immobilienpreise vs. leistbares Wohnen

Diese beiden Faktoren – Bevölkerungswachstum und Klimapolitik – treffen insbesondere beim Wohnbau auf die Dynamik der Immobilienpreisentwicklung. In Österreich und der Großregion Wien haben sich die Immobilienpreise in den vergangenen acht Jahren faktisch verdoppelt. Das ist selbst im internationalen Vergleich ein extremer Anstieg. Vor allem der soziale Wohnbau steht massiv unter Druck. Um auch künftig leistbaren Wohnraum zu ermöglichen, sind wirkungsvolle Maßnahmen notwendig.

Kompakte Siedlungsentwicklung als Ziel

Dazu zählt eine **aktive Bodenpolitik** der Gemeinden, um Objekte und Grundstücke frühzeitig für eine künftige Wohnbebauung zu sichern. Darüber hinaus braucht es Instrumente der Raumplanung – wie zum Beispiel die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ in Wien – zur Preisdämpfung und Mobilisierung von lange brachliegenden Baulandflächen. Potenzialflächen im großen Bestand der Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen gilt es, einer neuen Nutzung zuzuführen, das betrifft etwa Dachausbauten oder die Nutzung von Parkplatz- und Abstellflächen. Ebenso ist die Bestandsanierung zu fördern, um modernen Wohnanforderungen (Freiräume) zu entsprechen und energetische Verbesserungen herbeizuführen. Der Erfolg

einer Politik des leistbaren Wohnens wird auch ausschlaggebend dafür sein, ob es gelingt, eine kompakte Siedlungsentwicklung in den Schwerpunkorten und -zonen mit gutem Anschluss an den öffentlichen Verkehr zu realisieren. Damit ließe sich eine weitere Zersiedelung vermeiden, die eine höhere Belastung im Individualverkehr zwischen Stadt und Umland zur Folge hätte.

Strategie entscheidend

Insgesamt benötigt die Metropolregion Wien – wie auch andere rasch wachsende Städte – eine intensiv koordinierte Strategie, um moderne Infrastruktur, nachhaltige Mobilität und Energieversorgung zu verwirklichen und Stadtteile mit hoher Lebensqualität zu leistbaren Konditionen zu



„
Städte verändern
sich ständig.
Von uns Ingenieuren
braucht es dafür
zeitgemäße Lösungen.“

Und aus der Sicht des Brandschutzes?

Homeoffice

Die Coronapandemie hat die Arbeitswelt auf den Kopf gestellt und die Erfahrungen mit Homeoffice führen zur Debatte, ob großräumige Büros in Zukunft überhaupt noch gebraucht werden. Auch in anderen Bereichen gibt es Umwälzungen und der Trend geht klar in Richtung Flexibilität. Nutzungskonzepte über mehrere Jahrzehnte gehören der Vergangenheit an. Was heute ein Bürogebäude ist, wird morgen vielleicht schon zum Hotel oder Wohnhaus. Der Brandschutz muss sich dieser neuen Herangehensweise öffnen. Das bedeutet schon im Vorfeld mehrere Nutzungen zu berücksichtigen und zu planen.

Nachverdichtung

Durch das Zusammenrücken der Bevölkerung werden in den Städten mehr und mehr Flächen verbaut. Damit ist nicht mehr sichergestellt, dass die Feuerwehr genug Aufstellflächen hat und alle Fenster eines Gebäudes erreicht. Auch die Fluchtwegsituation wird problematisch, etwa beim Dachgeschoßausbau. Denn baue ich auf ein fünfstöckiges Haus drei Etagen oben drauf, reicht das bestehende Stiegenhaus als Fluchtweg nicht mehr aus, genauso wenig wie die Drehleiter der Feuerwehr. Die Auswirkungen der Nachverdichtung sind aktuell ein Riesenthema in unserem Planungsalltag.

schaffen. Die (finanz-)wirtschaftlichen Rahmenbedingungen tragen neben dem hohen Bevölkerungswachstum dazu bei, dass **leistbares Wohnen** eine Herausforderung bleiben wird. ▽

DI Christof Schremmer

vom Österreichischen Institut für Raumplanung (ÖIR) leitet und berät Forschungsprojekte zu Themen der nachhaltigen und smarten Stadt- und Regionsentwicklung. Einige seiner Arbeitsschwerpunkte waren die Stadtentwicklungspläne STEP 05 und STEP 2025, Wohnungsbedarfsprognosen für Wien, Salzburg und Vorarlberg oder die Analyse der Wirtschaftsstruktur der Ostregion Österreichs.



Planungsthema: Wird aufgestockt, umgenutzt oder saniert, ändern sich die Rahmenbedingungen im Brandschutz teils grundlegend. Brandabschnitte, Fluchtwege, Feuerwehruzugänge und die Verhinderung des Brandüberschlags müssen unter Umständen neu durchdacht werden.

Projekt: Wohnhaus Mollardgasse 33, Generalsanierung, **Architektur:** DI Christian Ruczka

Fassadenbegrünung

Ich fände es großartig, wenn es an allen Häusern grünt, und ich möchte auch Skeptiker davon überzeugen, dass der Brandschutz hier kein Verhinderer ist. Aber Fakt bleibt: Trocknen die Pflanzen an der Fassade aus, besteht die Gefahr eines Brandüberschlags von einem Stock zum nächsten – ein Super-GAU. Wir müssen Lösungen finden, um Fassadenbrände schnell in den Griff zu bekommen. Hier bieten sich etwa Brandsperren an, die auch im Holzbau verwendet werden. Oder man geht völlig neue Wege. Ich denke an eine Sprinkleranlage, die gleichzeitig die Fassade bewässert. Die Feinsprühtechnik wäre dafür perfekt. Warum diese nicht zur Fassadenbefeuchtung einsetzen und zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen?

Aktive Bodenpolitik

Österreich hat – auch international gesehen – einen sehr hohen Flächenverbrauch. Täglich wird die Größe mehrerer Fußballfelder verbaut. Der Konnex zu meiner Tätigkeit drängt sich vielleicht nicht gleich auf, aber er ist da. Zwar kann ich Neubauten auf der grünen Wiese völlig problemlos planen: Die Feuerwehr hat ausreichend Platz, die Drehleiter kommt überall hin und Fluchtwege konstruiere ich von Grund auf. Aber letztlich sind wir als Ingenieurinnen und Ingenieure gefragt Lösungen für die Gesellschaft zu finden. Diese liegen für mich nicht darin, ständig neue Böden zu verbauen, sondern Ideen zu entwickeln, um Bestehendes effizienter zu nutzen. Um das zu fördern, gehe ich in der Planung gerne die Extrameile.

Leistbares Wohnen

Über dieses Schlagwort wird nun schon viele Jahre lang diskutiert – ich bin dabei mittlerweile vorsichtig geworden. Menschen müssen sich das Wohnen leisten können, jetzt und auch in Zukunft. Hier ist in erster Linie die Politik gefordert die entsprechenden Rahmenbedingungen zu schaffen. Bei der Errichtung von Wohngebäuden stellt sich für mich eine entscheidende Frage: Wie günstig kann ich bauen und was bedeutet das für die Sicherheit? Leistbares Wohnen darf nie in Richtung Billigbau gehen, denn das hat immer mit brandgefährlichen Baustoffen zu tun. Meist sind diese auch unökologisch. Beides können wir uns nicht leisten, denn es stehen Menschenleben auf dem Spiel – und unsere Umwelt.