

### TOP 3.4.6 Fachkonzept „Produktive Stadt“

Im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes 2025 wurde das Fachkonzept „produktive Stadt“ erstellt. Es widmet sich den Problemen und spezifischen Anforderungen des produzierenden Bereichs in Wien.

Auch wenn die größten Entwicklungspotenziale im Dienstleistungssektor – der sich durch seine Mischfähigkeit mit anderen Nutzungen charakterisieren lässt – zu erwarten sind, werden Betriebs- und Industriegebiete nicht überflüssig. Sie sind weiterhin erforderlich für jene Betriebe, die nicht ohne Konflikte neben Wohnen oder anderen Nutzungen situiert werden können. Das betrifft zB Betriebe der Sachgüterzeugung, der Bauwirtschaft, des Großhandels, der Transportwirtschaft sowie der Entsorgung. Mit der Produktiven Stadt bekennt sich Wien zur Unterstützung der Entwicklung einer lebendigen Industrie. Dazu gehört die Bereitstellung von geeigneten und ausreichenden Flächen für die Produktion ebenso, wie die Erhöhung spezifischer Qualitäten für bestehende Betriebsstandorte. Darüber hinaus werden im Konzept auch Überlegungen zur Stärkung der grenzüberschreitenden Kooperation in der Metropolregion Wien thematisiert.

Die in diesem Fachkonzept thematisierten Produktionsflächen nehmen insgesamt etwas mehr als 5% des Wiener Stadtgebiets in Anspruch. Dieser Flächenanteil soll möglichst erhalten bzw effizient genutzt werden.

Im Unterschied zum Vorgängerkonzept, dessen Zielrichtung sehr stark in Richtung Nutzungstrennung fokussierte, entwickelt das vorliegende Konzept auch Zielvorstellungen zu neuartigen Formen von Durchmischung: anstelle monofunktionaler Betriebs- und Wohngebiete sollen neue Mischformen von Arbeiten und Wohnen eine nachhaltige Stadtentwicklung sicherstellen. Unter Auslotung der Verträglichkeitskriterien sollen Lösungen und Strategien entwickelt werden als Ergänzung zu den notwendigen, reinen industriell/gewerblichen Betriebsflächengebieten, die weiterhin benötigt werden.

Denn nicht alle produktiven Tätigkeiten lassen sich wirtschaftlich in durchmischte Quartiere integrieren. Viele dieser reinen Produktionsflächen wurden in den letzten Jahren aufgrund des enormen Bevölkerungswachstums und des damit einhergehenden Nachfragedrucks auf den Wohnungsmarkt für Wohnzwecke umgewidmet. Das vorliegende Konzept verfolgt – im Interesse eines sozial stabilen Gesamtwachstums – den Stopp dieser Entwicklung.

Einerseits mit dem Ziel Wohnen in geeignete produzierende Gebiete zu integrieren, bzw andererseits den Produktionsformen einen ungestörten Betrieb zu ermöglichen, die weder heute wohnverträglich sind noch es in absehbarer Zukunft sein werden.

Insgesamt wird der längerfristig erwartete zusätzliche Produktionsflächenbedarf bei einer positiven Wirtschaftsentwicklung der Stadt mit absehbar mehr als 2 Mio EinwohnerInnen auf rund 300ha geschätzt und setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

#### **Bedarf 300ha:**

ERSETZEN: Rund 100ha Ersatz für verdrängte Produktionsflächen

ERWEITERN/ERNEuern: Rund 100ha Bedarf für die Erweiterung und Modernisierung bestehender Betriebe

VERMEHREN: Rund 100ha Angebot für Beschäftigungswachstum und innovative Entwicklungen

Von diesen 300ha sollen rund 150 Hektar durch die Aktivierung von vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender Betriebszonen abgedeckt werden. Einerseits durch die Nutzung von Widmungsreserven, Gebäude- und Flächenleerstand, andererseits durch die Absiedelung und Verlagerung mischfähiger Handelsstrukturen innerhalb der gewidmeten großflächigen Betriebszonen.

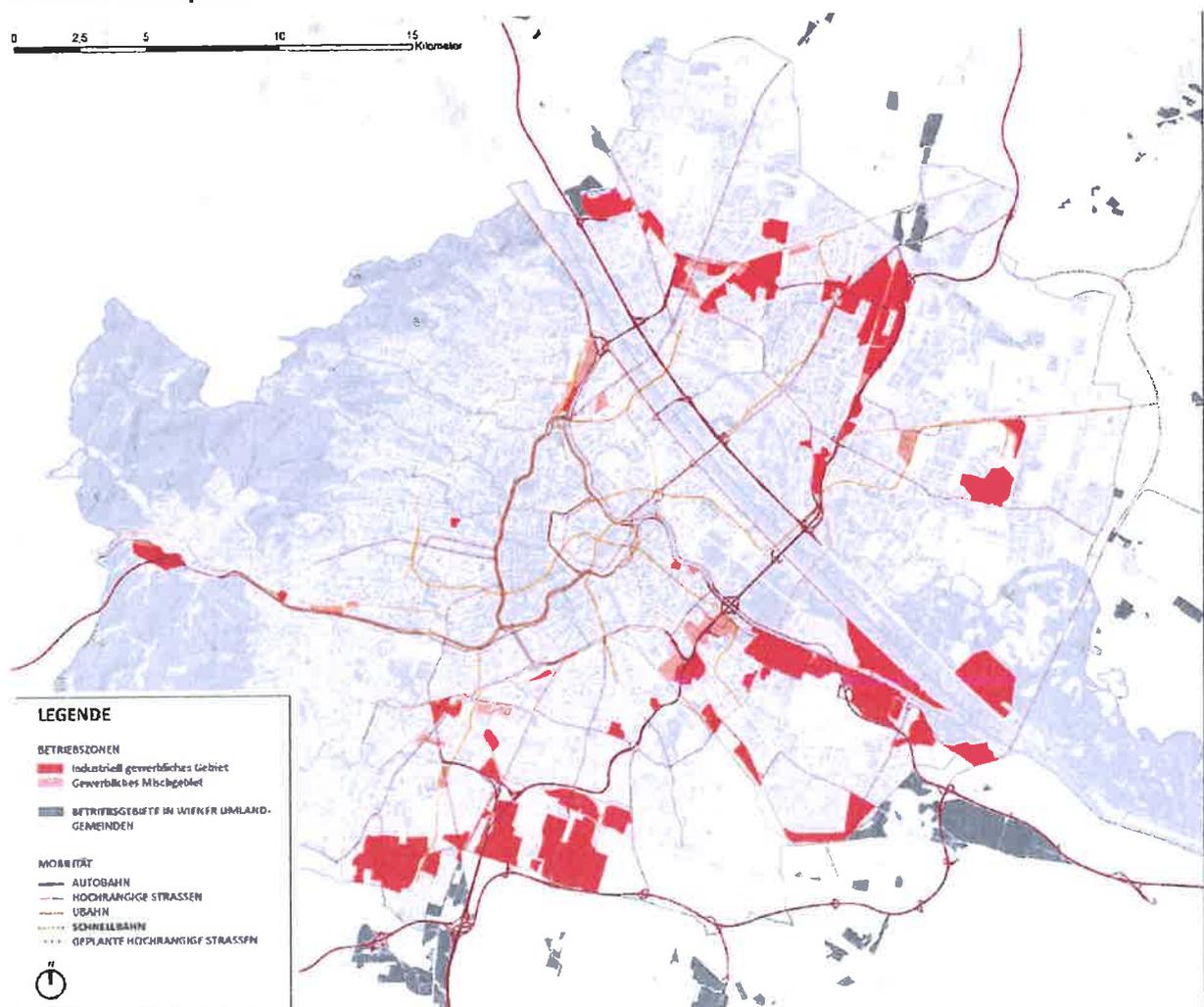
Rund 50ha sollen noch neu gewidmet werden, insbesondere im (Nah-)Bereich der bereits etablierten, großflächigen Betriebsgebiete.

Die darüber hinaus fehlenden rund 100ha an neuen Produktionsflächen sollen in Stadterweiterungsprojekten vorgesehen werden.

Zusätzlich steht im betrieblich genutzten Bestand ein strategischer Spielraum von rund 50ha zur Verfügung. Flächen können hier durch weitere Optimierungen im Bestand (Verwertung ungenutzter Flächen, Verdichtung etc) sowie weitere Schaffung, bzw intensivere Nutzung von neuen Produktionsflächen generiert werden.

Proaktives Flächenmanagement, der weitere Ausbau des Quartiersmanagements und inklusive Entwicklungsprozesse sollen das Erreichen der quantitativen Zielvorstellungen unterstützen.

### Betriebszonenplan:



Quelle: Stadt Wien

**Bewertung aus Sicht der AK:**

Die vorliegende Studie stellt eine wesentliche Grundlage dar und bietet Handlungsempfehlungen und Arbeitsgrundlagen für die Stadtplanung und die Wirtschaft. Sie formuliert strategische Empfehlungen und Handlungsoptionen zur Unterstützung der betroffenen Branchen. Daneben werden Handlungs- bzw. Verbesserungspotenziale bei der Ausweisung, Nutzung und der Verwertung von Betriebsflächen aufgezeigt sowie Mechanismen zur optimierten Anwendung empfohlener Instrumente und Maßnahmen vorgeschlagen.

Aus Sicht der AK ist es notwendig, die erarbeitete Datenbasis tatsächlich als Grundlage für Widmungsprozesse in der Stadt zu verwenden. Nur so können großflächige betrieblich genutzte Stadtflächen auch längerfristig erhalten werden.

Bei Ansuchen um Widmungsänderung kann das vorliegende Konzept eine wichtige Entscheidungs- und Argumentationsgrundlage darstellen. So zB im Kontaktgremium „Flächen für die Wiener Wirtschaft“, einem Gremium in dem – unter Beteiligung der AK – ausschließlich Widmungsansuchen die Betriebsgebiete betreffen – besprochen werden.