

# **22., Städtebauliches Leitbild Erzherzog-Karl-Straße Süd**

63. STEK    13. 12. 2022    TOP 3



# Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage.....	3
Planungsgrundlagen.....	5
Planungsprozess.....	6
Zielsetzungen Wettbewerb.....	7
Städtebauliches Leitbild	
Städtebauliche Kennwerte.....	8
Städtebauliche Struktur.....	9
Nichtwohnnutzung.....	10
Grün- und Freiraum/Natur/öffentlicher Raum.....	11
Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	12
Verkehr und Mobilität.....	13
Partizipation	
Berücksichtigung Anliegen Bürger*innen.....	14
Umsetzungsstrategie	
Qualitätssicherung.....	15
Möglicher Prozessablauf.....	16
Beschluss.....	17

# Ausgangslage

**Standort:** Donaustadt zwischen Stadlau und Aspern

**Fläche Projektgebiet:** ca. 16,5 ha

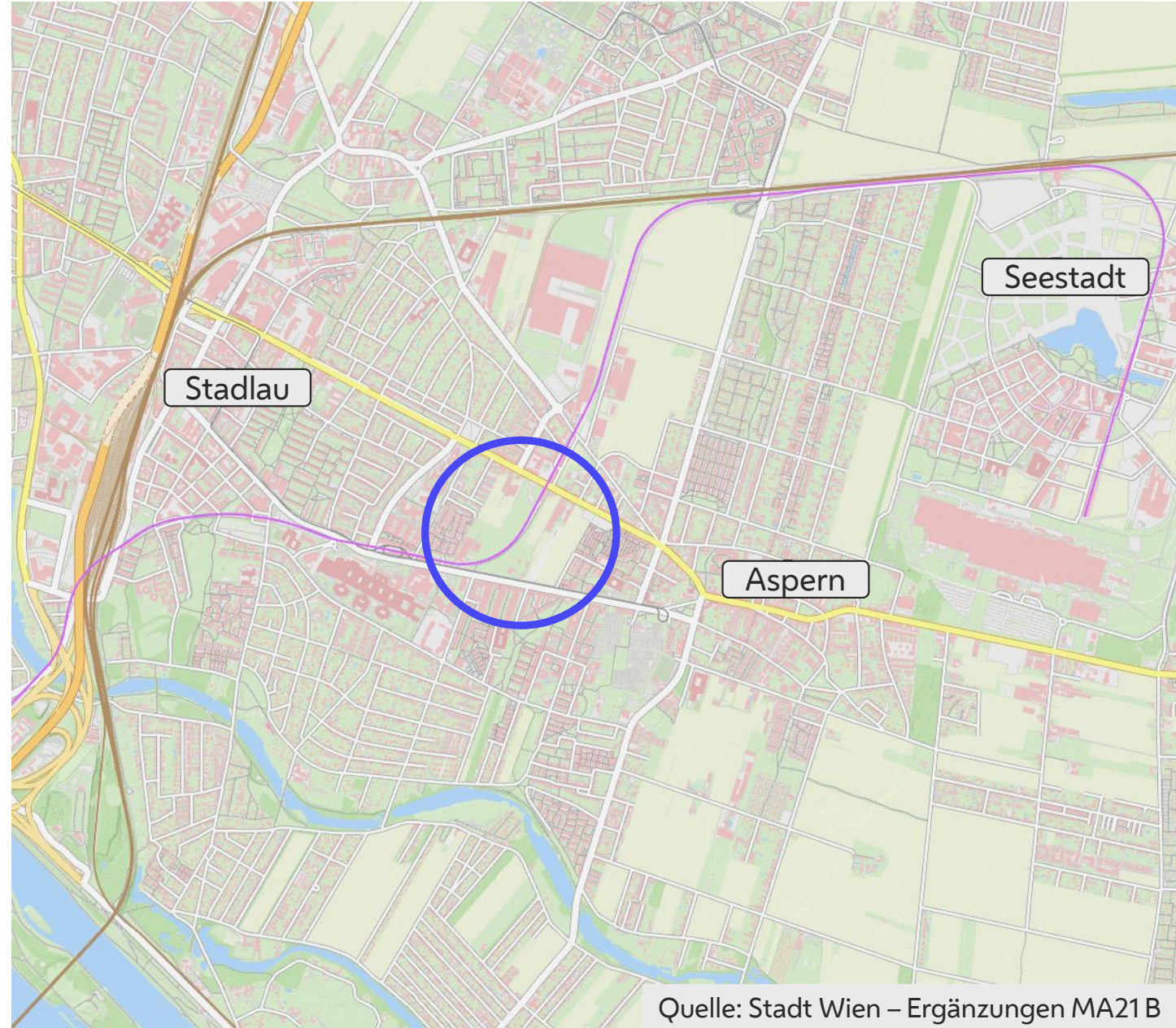
## Grundeigentum Projektgebiet:

- Stadt Wien
- Religionsgemeinschaft
- Wohnbaugenossenschaften
- Sonstige juristische Personen

## Projektentwickler:

Konsortium der Bauträger\*innen sowie  
Liegenschaftseigentümer\*innen „Erzherzog-Karl-  
Straße Süd“ und Wohnfonds Wien

**Widmung:** Bausperre gem. §8(1) BO Wien



Quelle: Stadt Wien – Ergänzungen MA21 B



# Ausgangslage

## Nutzungen im Gebiet:

Bereichsweise landwirtschaftliche und berufsgärtnerische Produktionsflächen tw. mit Glashäusern, Gewerbeflächen, stellenweise Wohn- und Betriebsgebäude

## Umfeld:

Wohnhausanlagen mit teilweise autofreier Erschließung  
Klinik Donaustadt  
Schulneubau Langobardenstraße

## Erschließung:

Öffentlicher Verkehr: U2, Straßenbahnlinie 25, Buslinien 22A, 26A, 84A, 93A, 97A und 98A sowie eine Regionalbuslinie  
Anbindung an hochrangiges Straßennetz: Erzherzog-Karl-Straße Richtung A23





# Planungsgrundlagen

## Smart Klima City Strategie Wien:

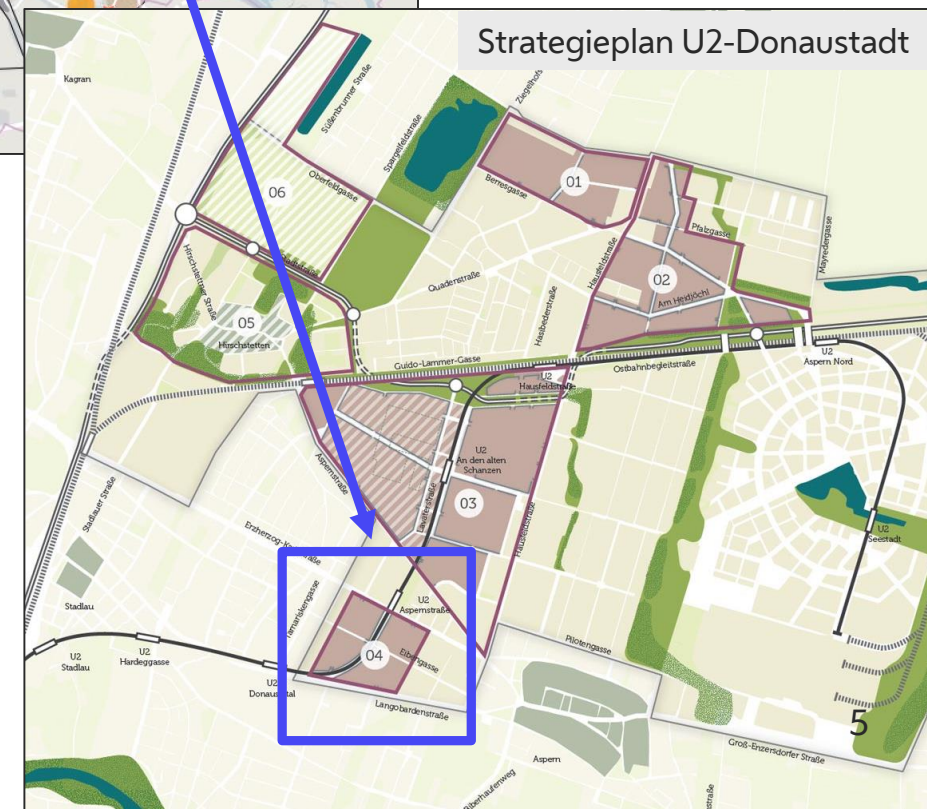
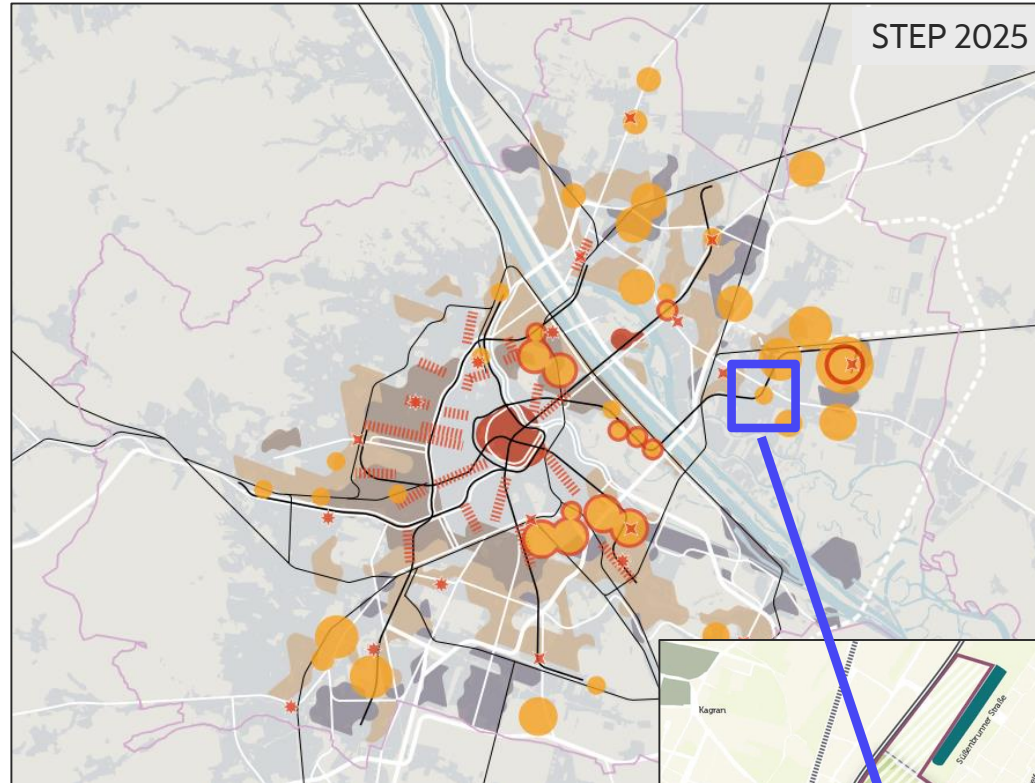
- hochwertiger und leistbarer Wohnraum
- Anpassung an den Klimawandel
- hoher Begrünungsanteil
- 15-Minuten-Stadt – mit kurzen Wegstrecken

## STEP 2025 und Fachkonzepte:

- Gebiet mit Entwicklungspotential für Wohnen und Arbeiten
- Wohngebietspark

## Strategieplan Zielgebiet U2 Donaustadt - Wo willst du hin, meine Donaustadt?:

- Vordergrund: Schaffen von Wohnraum
- Fuß- und Radweg entlang U-Bahntrasse
- Eibengasse Langsamverkehrskorridor
- Geschlossene Kanten entlang Hauptverkehrsadern



# Planungsprozess

## Interne Vorarbeiten

**Erste Bürger\*innenbeteiligung vor Wettbewerb:** Februar/März 2021

**EU-weiter offener städtebaulicher Realisierungswettbewerb:** April 2021 – Oktober 2021

**Auslobung:** Konsortium der Bauträger\*innen u.

Liegenschaftseigentümer\*innen „Erzherzog-Karl-Straße Süd“

in Zusammenarbeit mit der Magistratsabteilung 21 B

in Kooperation mit Kammer der Architekt\*innen

und Ingenieurkonsulent\*innen

**Erste Wettbewerbsstufe:** 30 Beiträge aus Österreich,  
Deutschland, Spanien, Portugal und Italien

**Zweite Wettbewerbsstufe:** 6 Beiträge

**1. Preis:** Superblock ZT GmbH und Yewo Landscapes

**Zweite Bürger\*innenbeteiligung:** Dezember 2021

**Leitbilderstellung:** Dezember 2021 – November 2022

**Dritte Bürger\*innenbeteiligung - Information:** September 2022

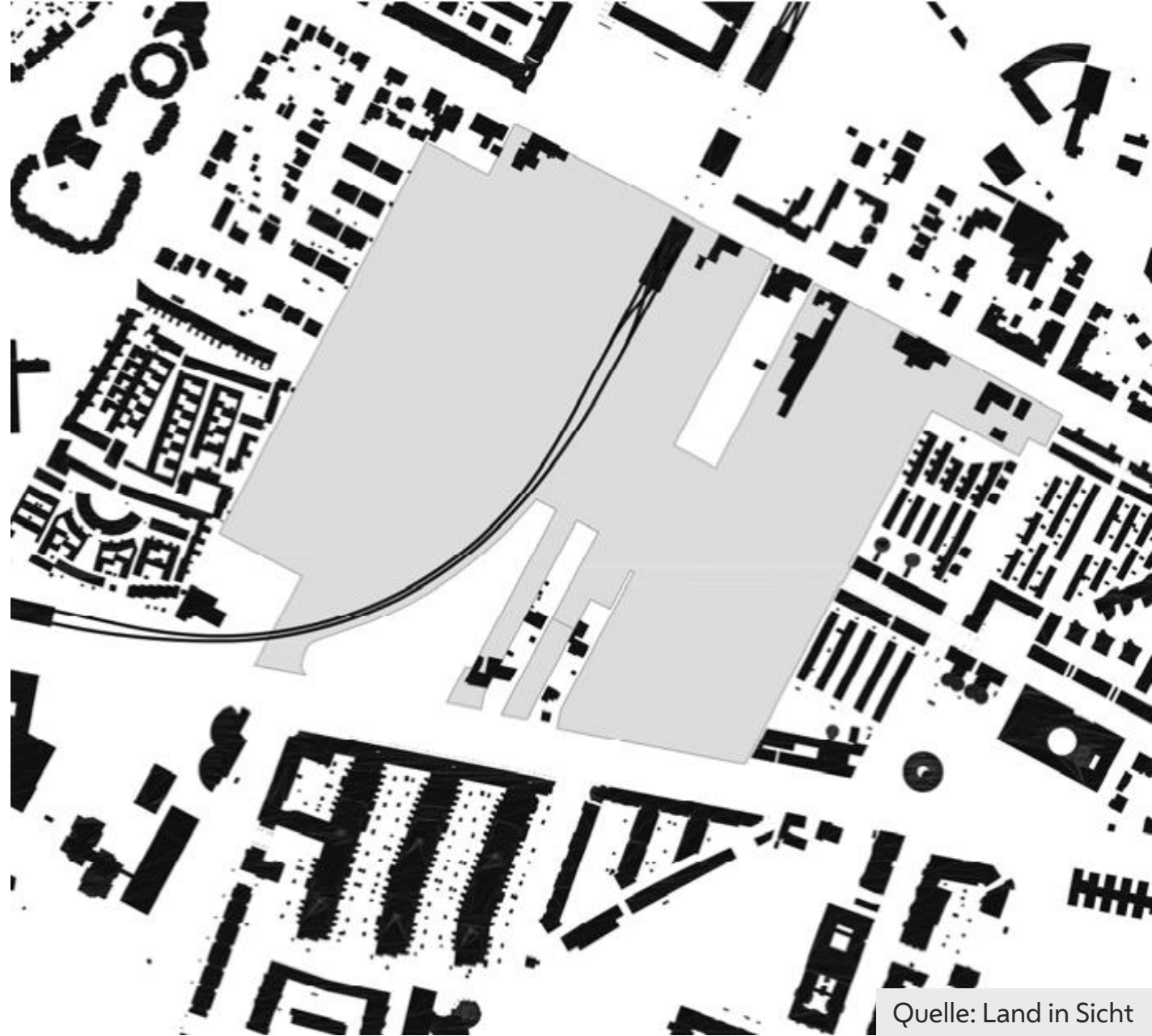


Modell Siegerprojekt Wettbewerb – Quelle Superblock



## Zielsetzungen - Wettbewerb

- Stadtteil mit Schwerpunkt Wohnen
- 10 % Nichtwohnnutzungen
- 2 neue Kindergärten
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Integration des U-Bahntragwerkes
- optimale Einbettung in die Umgebung
- punktuell bis zu 10 Geschosse
- öffentliche Parkanlage über 2 ha groß
- Erhaltung Stadtwäldchen a. d. Langobardenstraße
- attraktiver öffentlicher Raum
- aktive Erdgeschoßzone
- optimale Anpassung an den Klimawandel
- Umweltfreundliche Mobilität fördern
- keine Durchfahrt für MIV
- Eibengasse Verbindung für Fuß- und Radverkehr



Quelle: Land in Sicht

# Städtebauliches Leitbild

## Städtebauliche Kennwerte

- 287.700 m<sup>2</sup> BGF
- 10 % Nichtwohnnutzung
- ca. 260.000 m<sup>2</sup> BGF Wohnen – 2/3 gefördert
- 5.500 – 6.000 Einwohner\*innen
- 2,5 ha öffentliche Parkanlage - grüne Mitte

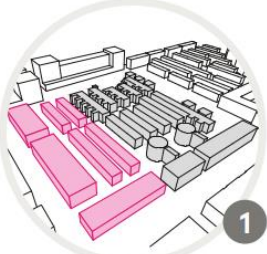


Quelle: YEWO



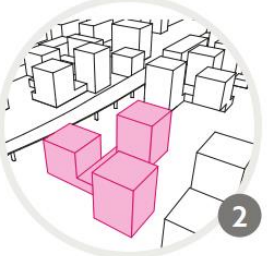
# Städtebauliches Leitbild

## Städtebauliche Struktur



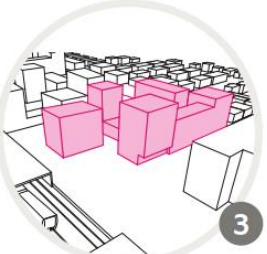
### „Vermittler“:

Optimale Einbettung in die Umgebung durch Höhenabstufungen zum Bestand



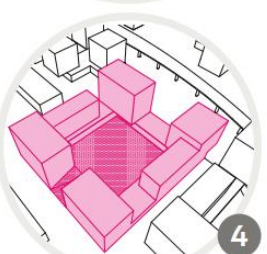
### „Stadtkronen“ an der Parkkante:

Höhenentwicklung bis zu 10 Geschosse im Inneren des Gebietes



### „Urbane Baufelder“:

Fassung der Straßenräume Langobardenstraße und Erzherzog-Karl-Straße



### „Park Baufelder“:

Blockrandbebauung mit Höhengsprüngen für Belichtung und Besonnung grüne Innenhöfe



Höhenplan - Quelle: Superblock








# Städtebauliches Leitbild

## Nichtwohnnutzung


Ziel: Stärkung vorhandener Zentrenfunktionen im Bereich Wonkaplatz (Norden) und Langobardenstraße (Süden)

### Erdgeschoß:

-  Wohnen
  -  Kindergarten
  -  Points of Interest – besondere EG-Nutzungen
  -  Schwerpunkt Dienstleistungen, Gewerbe kleinflächig soziale und quartiersbezogene Nutzungen
  -  Handel und sonstige kundenorientierte Nutzungen
- EKZ – Widmung im Bereich Wonkaplatz

### Obergeschoß:

Fitness-Center, Büro, Studentenheim, Ärzte/Gesundheitseinrichtungen

-  Aufgrund der Nähe zur U-Bahn sind Alternativen zur Wohnnutzung zu entwickeln (detaillierte Prüfung im Widmungsverfahren)



Erdgeschoßnutzung - Quelle: Superblock – Ergänzungen MA21 B



# Städtebauliches Leitbild

## Grün- und Freiraum/Natur/öffentlicher Raum



2,5 ha öffentliche Parkanlage verzahnt sich mit Bebauung - grüne Mitte



Aktivitätszone unter der U-Bahn-Trasse



Platz für neues „Wiener Wäldchen“ gegenüber neuer Schule



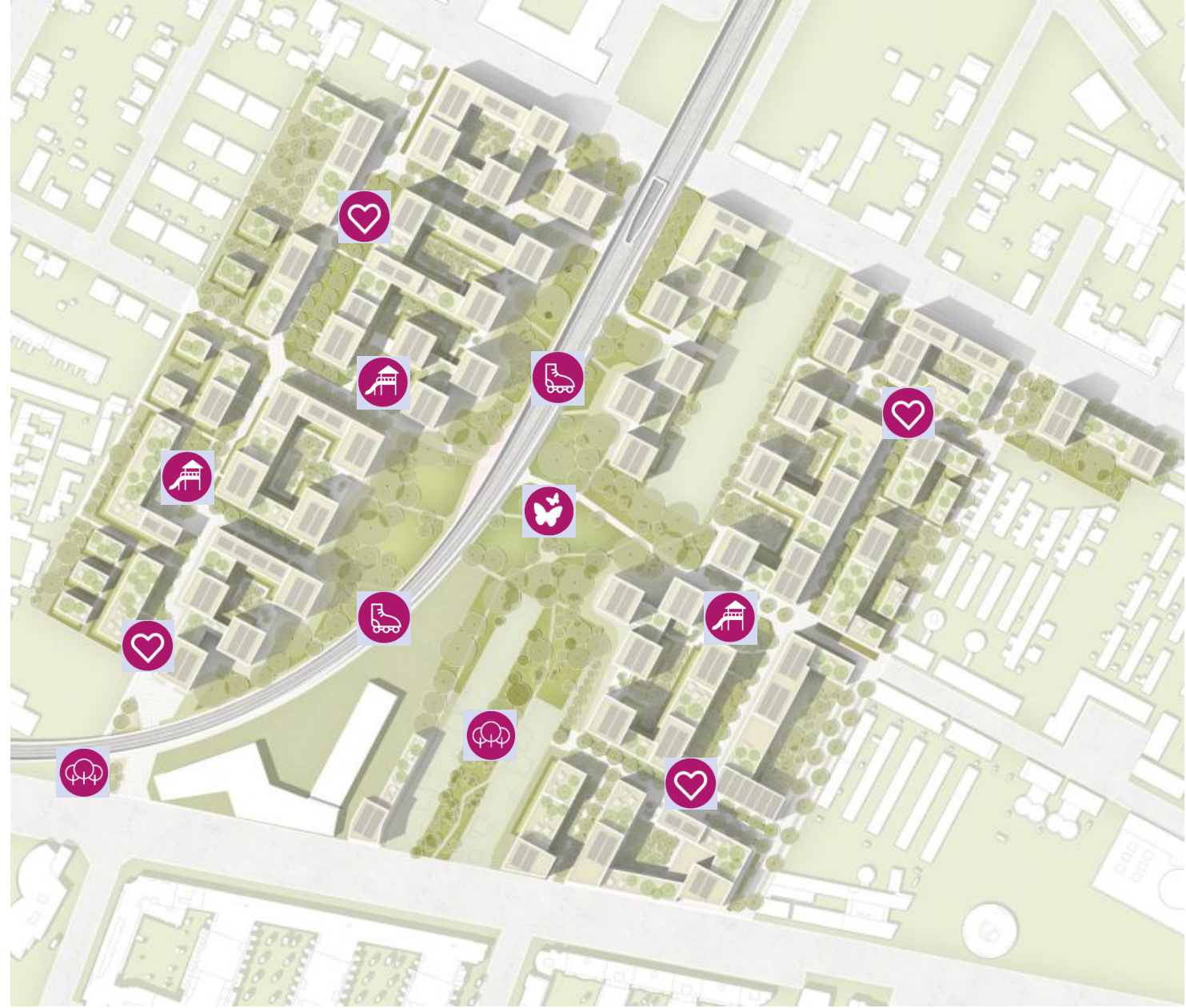
Integration des bestehenden Stadtwäldchens



Durchgrünte Wegeverbindung mit unversiegelten Flächen und angelagerten Spielplätzen



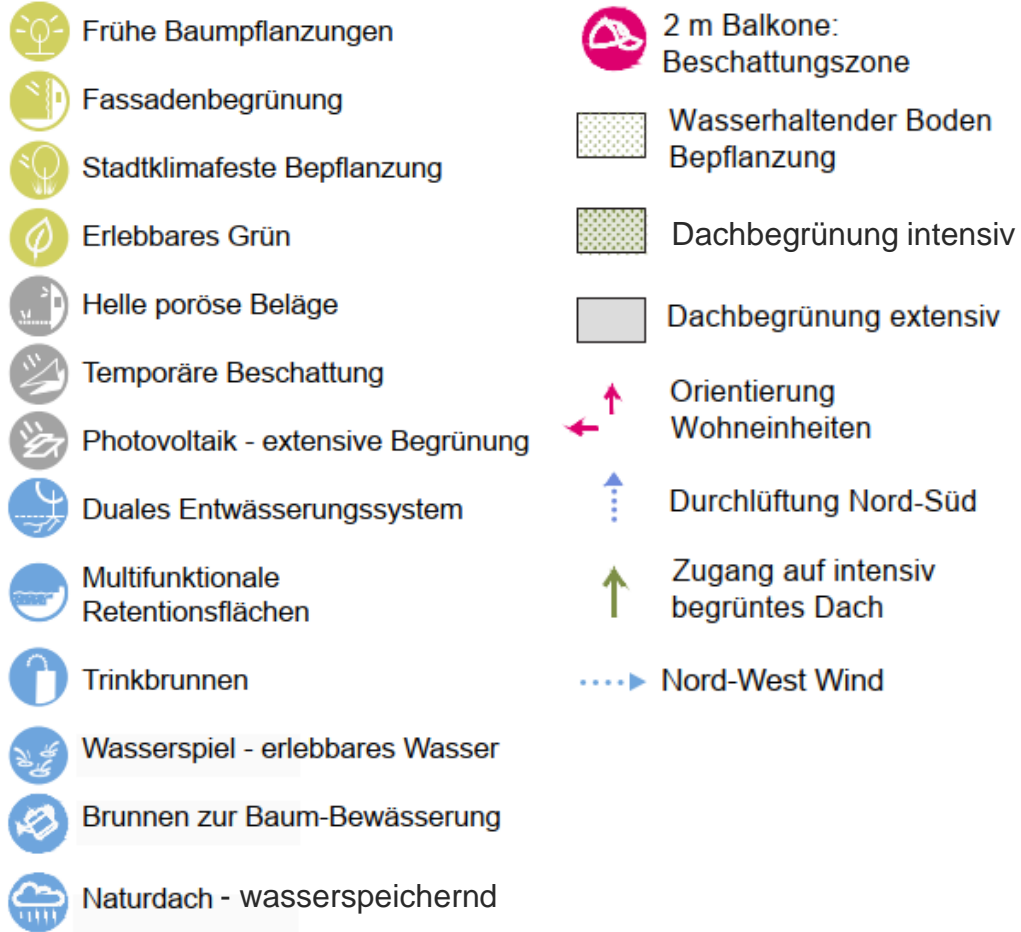
Einsatz von „Frühem Grün“ durch frühzeitige Pflanzung von Bäumen im Bereich der Parkanlage





# Städtebauliches Leitbild

## Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel





# Städtebauliches Leitbild

## Verkehr und Mobilität

Keine Durchfahrt für MIV

3-4 Mobilitypoints

Feinmaschiges Fußwegenetz

Radverbindung Höhe Eibengasse

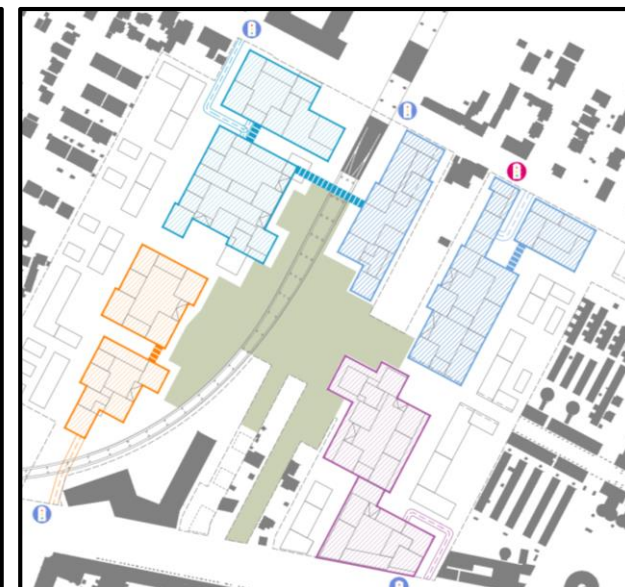
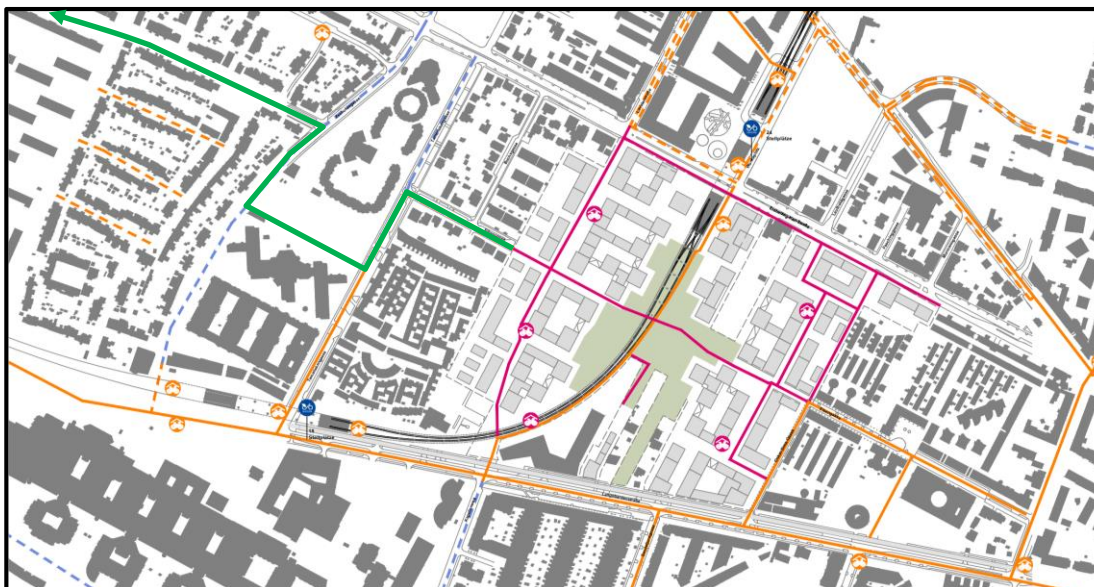
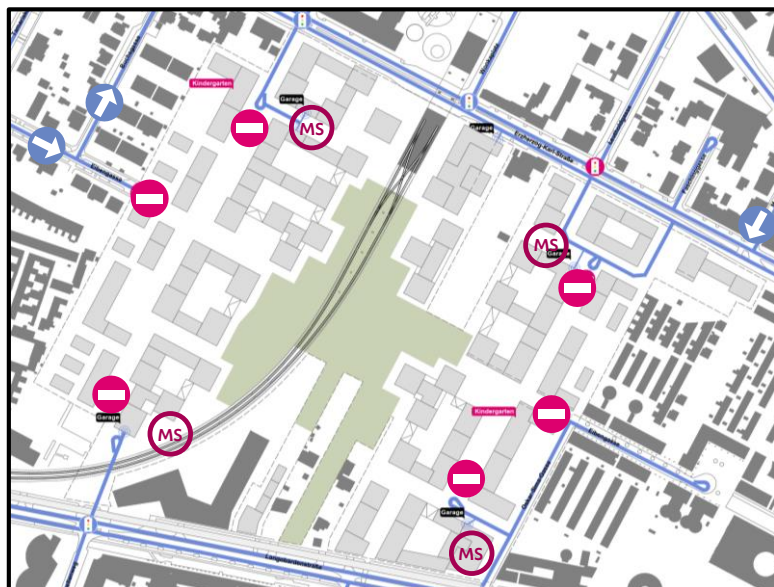
mögliche Anbindung nach Stadlau

Stellplatzregulativ

(jedenfalls 85%)

Sammelgaragen

4 Haupteinfüllpunkte



Individualverkehr

Einbahn

Best. Lichtsignalanlage

Best. Lichtsignalanlage Straßenbahn

Keine Durchfahrt für MIV

Lichtsignalanlage NEU

Mobilitätsstation

Radweg / Geh- u. Radweg / Verkehrsarmer Bereich

Markierte Anlage (Fahrbahn)

Radweg / Geh- u. Radweg / Verkehrsarmer Bereich NEU

Radroute (Mischverkehr Kfz)

mögliche Radverbindung nach Stadlau

Öffentliche Radabstellanlage BESTAND

Öffentliche Radabstellanlage NEU

Nextbike - Radstellplätze

# Partizipation

## Berücksichtigung Anliegen Bürger\*innen

### Erste Bürger\*innenbeteiligung

Folgende Anregungen der Bevölkerung sind in die Aufgabenstellung des Wettbewerbs eingeflossen:

- Rücksichtnahme auf angrenzende Bebauung
- Keine Hochhäuser (Gebäude höher als 35 m)
- Großzügige öffentliche Parkfläche
- Hoher Grünanteil/viele Baumpflanzungen
- Naturnahe Lebensräume f. Pflanzen und Tiere
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Öffentliche Aufenthaltsplätze zum Verweilen
- Öffentliche Sport- und Spielflächen
- Verkehrsfreies Wohnquartier

### Zweite Bürger\*innenbeteiligung

Im Zuge der Erstellung des Leitbilds wurden folgende Anliegen der Bevölkerung umgesetzt:

- Vergrößerung der Parkfläche
- Vergrößerung Abstände im Osten und Westen
- Platz für viele Bäume



➡ Die Pfeile zeigen die Vergrößerung der Parkfläche und der Abstände zum Umfeld entsprechend den in der zweiten Bürger\*innenbeteiligung geäußerten Anliegen



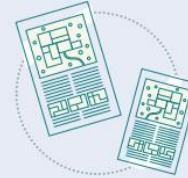
# Umsetzungsstrategie

## Qualitätssicherung

- Entwicklung eines Qualitätenkatalogs auf Baufeldebene parallel zur Erarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans
- Begleitende Qualitätskontrolle durch Qualitätsbeirat des Wohnfonds
- EG-Zonenkonzept inkl. Erdgeschoßzonenmanagement



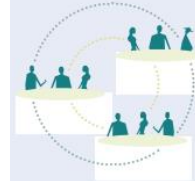
Auftaktkolloquium Quartier



Projekt Vorlage (freifinanzierte Projekte)  
Bauträger – Wettbewerbe (geförderter Wohnbau)



Zwischenkolloquium Quartier



Workshops zu Querschnittsthemen



Abschlusskolloquium Quartier

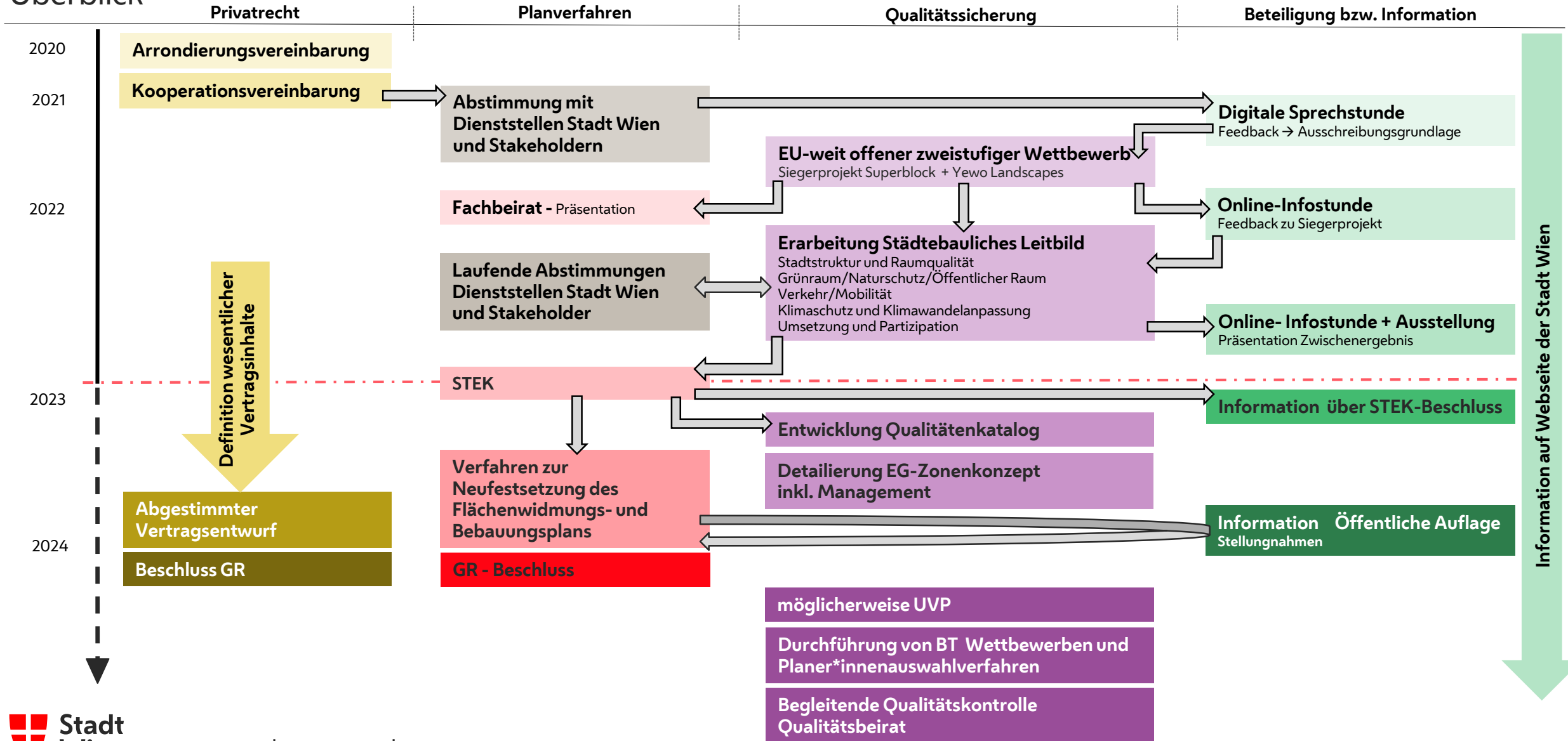


Qualitätsbeiratssitzungen

Qualitätsbeirat Wohnfonds Wien – Quelle: Bearbeitung Superblock auf Grundlage idealtypischer Prozessablauf Wohnfonds Wien

# Umsetzungsstrategie

## Überblick





# Beschluss

Das städtebauliche Leitbild  
für das Stadtentwicklungsgebiet Erzherzog-Karl-Straße Süd  
soll als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte  
inkl. die Durchführung weiterer qualitätssichernder Verfahren  
und die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans  
herangezogen werden.