

2., Obere Donaustraße 23-29

Städtebauliche Rahmenvorgaben und Zielsetzungen für
die Transformation eines ehemaligen Bürostandortes

58. STEK

10.12.2019

Korrigierte Version_5.12.2019



Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage

Lage im Stadtgebiet	3
Fläche, Eigentum und Nutzungen	4
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	5

Rahmenvorgaben und Zielsetzungen

Nutzung, Bebauung, Grün- und Freiraum	6
Mobilität und Verkehr sowie Nachhaltigkeit	7

Umsetzungsstrategie

Weitere Vorgehensweise	8
Möglicher Prozessablauf	9

Beschluss	10
-----------------	----

Ausgangslage

Lage im Stadtgebiet

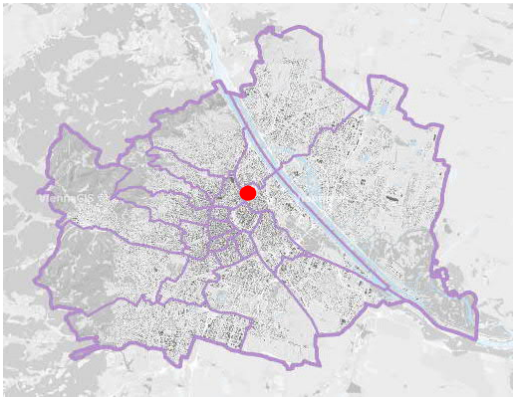
Nähe zu U-Bahn (U4 Friedensbrücke),
Straßenbahn (Linie 31) und Bus (Linien
5A und 5B)

Übergeordnete Anbindung für den MIV
über Obere Donaustraße

Nähe zu lokalen und übergeordneten
Grün- und Freiräumen (Wettsteinpark,
Donaukanal, Augarten)

Nähe zum Stadtzentrum

Barrieren bei der fußläufigen
Durchwegung des großen Baublocks



Ausgangslage Fläche, Eigentum und Nutzungen

Grundstücksfläche: 22.874 m²

Grundstückseigentümerin:

Donauhof Immobilien GmbH & Co
KG (UBM Development Österreich
GmbH und Reitenburg GmbH)

Nutzungen am Grundstück:

Leerstehende Bürogebäude,
Parkhaus, Parkplätze

Nutzungen in der Umgebung:

vorwiegend Wohnbebauung,
Bürogebäude, Umspannwerk

..... Bestehende Durchwegung



Ausgangslage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Plandokument 7818
(Gemeinderatsbeschluss vom
25. November 2009)

Gemischtes Baugebiet und Wohngebiet

Bauklassen I bis V

Wohnzone , sonst: Wohnungsverbot

Teilweise Geschäftsviertel

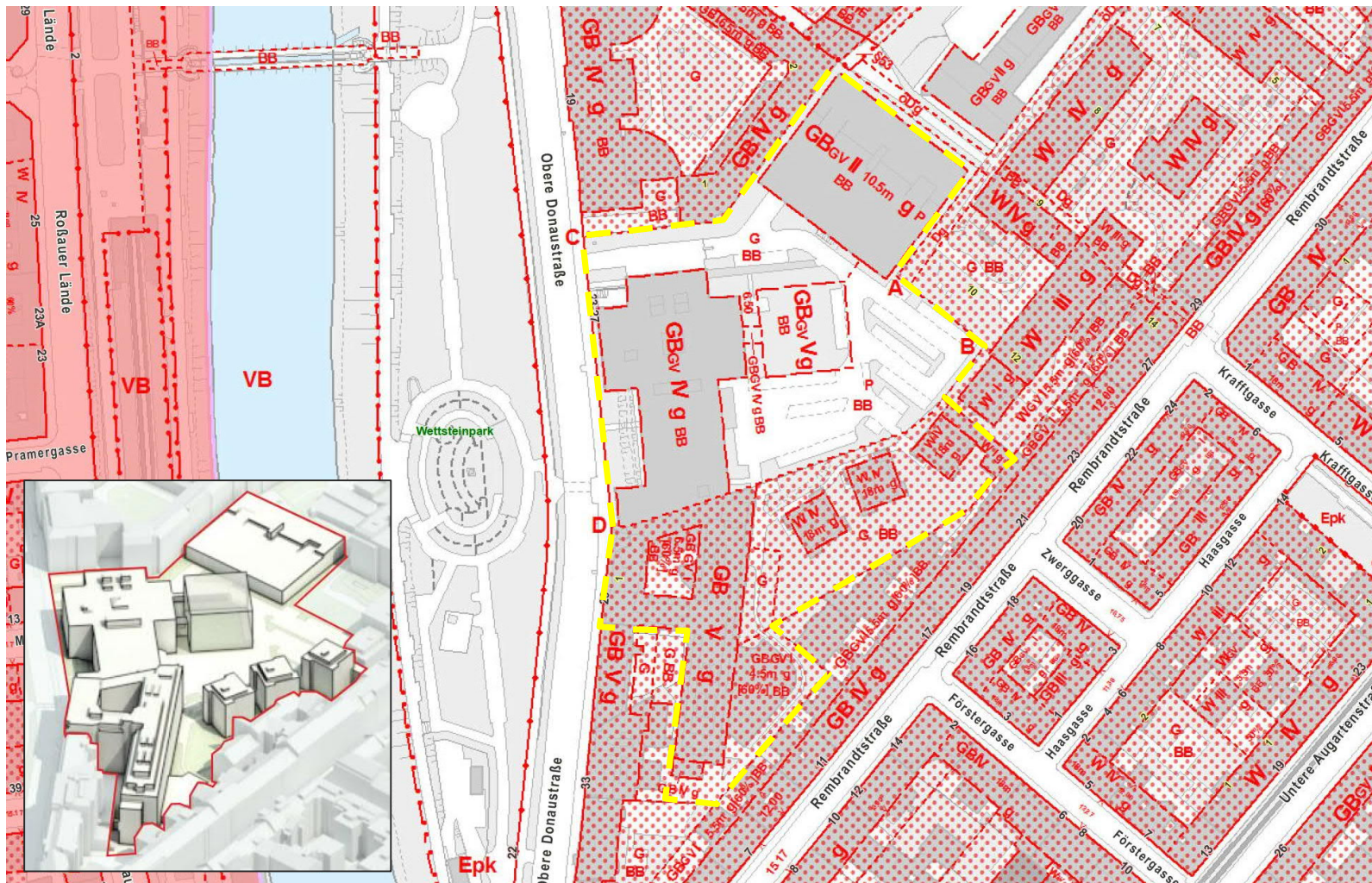
Parkhaus

Parkplatz (keine ober- und unterirdischen Bauwerke, 30% unversiegelt)

G (größtenteils mit Unterbauungsverbot)

BGF lt. Widmung: ca. 85.800 m²,
davon ca. 33.500 m² Wohnen

(allerdings: teilweise große
Trakttiefen, Wohnungsverbot und
Parkhaus)



Rahmenvorgaben und Zielsetzungen

Nutzung, Bebauung, Grün- und Freiraum

Nutzung:

- Nutzungsmix aus gewerblicher Nutzung (Hotel, ggf. Büros) und Wohnen
- Anteil geförderter Wohnbau gemäß Planungsgrundlagen
- Flexibel nutzbare Raumhöhen im Erdgeschoß
- Abdeckung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur (Kindergarten)
- Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur

Bebauung:

- Maßvolle Dichte durch Umverteilung der Kubatur, keine Erhöhung der BGF
- GFZ von ca. 3,2 bzw. BGF von ca. 75.000 m² (in Abhängigkeit des Wohnanteils)
- Bebauungsgrad ca. 40-60% (in Abhängigkeit der Nutzung)
- Differenzierte Höhenentwicklung:
 - straßenseitig überwiegend Bauklasse IV und V, punktuelle Akzentuierungen bis 35 m möglich
 - im Blockinnenbereich vorwiegend Bauklasse III und IV
- Abdeckung von Feuermauern
- Berücksichtigung der Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung

Grün- und Freiraum:

- Bauplatzübergreifendes Grün- und Freiraumkonzept mit differenziertem Angebot an attraktiven öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen
- Schaffung gut nutzbarer, qualitativer Grün- und Freiräume
- Berücksichtigung von wertvollem Baumbestand
- Ausreichend unversiegelte Flächen, um qualitatives und effektives Grün zu ermöglichen
- Gut nutzbare, begrünte Flachdächer
- Ggf. Attraktivierung angrenzender öffentlicher Räume (z.B. Wettsteinpark)



Rahmenvorgaben und Zielsetzungen

Mobilität und Verkehr sowie Nachhaltigkeit

Mobilität und Verkehr

- Entwicklung und Umsetzung eines innovativen Mobilitätskonzepts
- Erschließung über Obere Donaustraße
- Schaffung einer fußläufigen Durchwegung unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnbebauung, Abbau der Barrierewirkung
- Gute Fahrradinfrastruktur
- Keine Störung der AnrainerInnen durch Anlieferverkehr
- Bauplatzübergreifendes Stellplatzkonzept, Stellplatzregulativ

Nachhaltigkeit – Energie/ Klimaresilienz:

- Erstellung eines Energiekonzepts (in Abstimmung mit MA 20)
- Optimierung der Schattenwirkung durch Vegetation (z.B. durch Blattflächenberechnung)
- Vermeidung von (nächtlichen) Hitzestaus durch Sicherstellung von Durchlüftungsmöglichkeiten
- Coolspots mit hoher Aufenthaltsqualität (z.B. beschattete Flächen, vielfältige Grünflächen und Einsatz von Wasser)
- Reduktion der thermischen Speicherkapazität im Freiraum und an der Gebäudehülle
- Fassadenbegrünung
- Entsiegelung von Oberflächen
- Regenwassermanagement
- Schallschutz zur Oberen Donaustraße

Umsetzungsstrategie

Weitere Vorgangsweise

Qualitätssicherung:

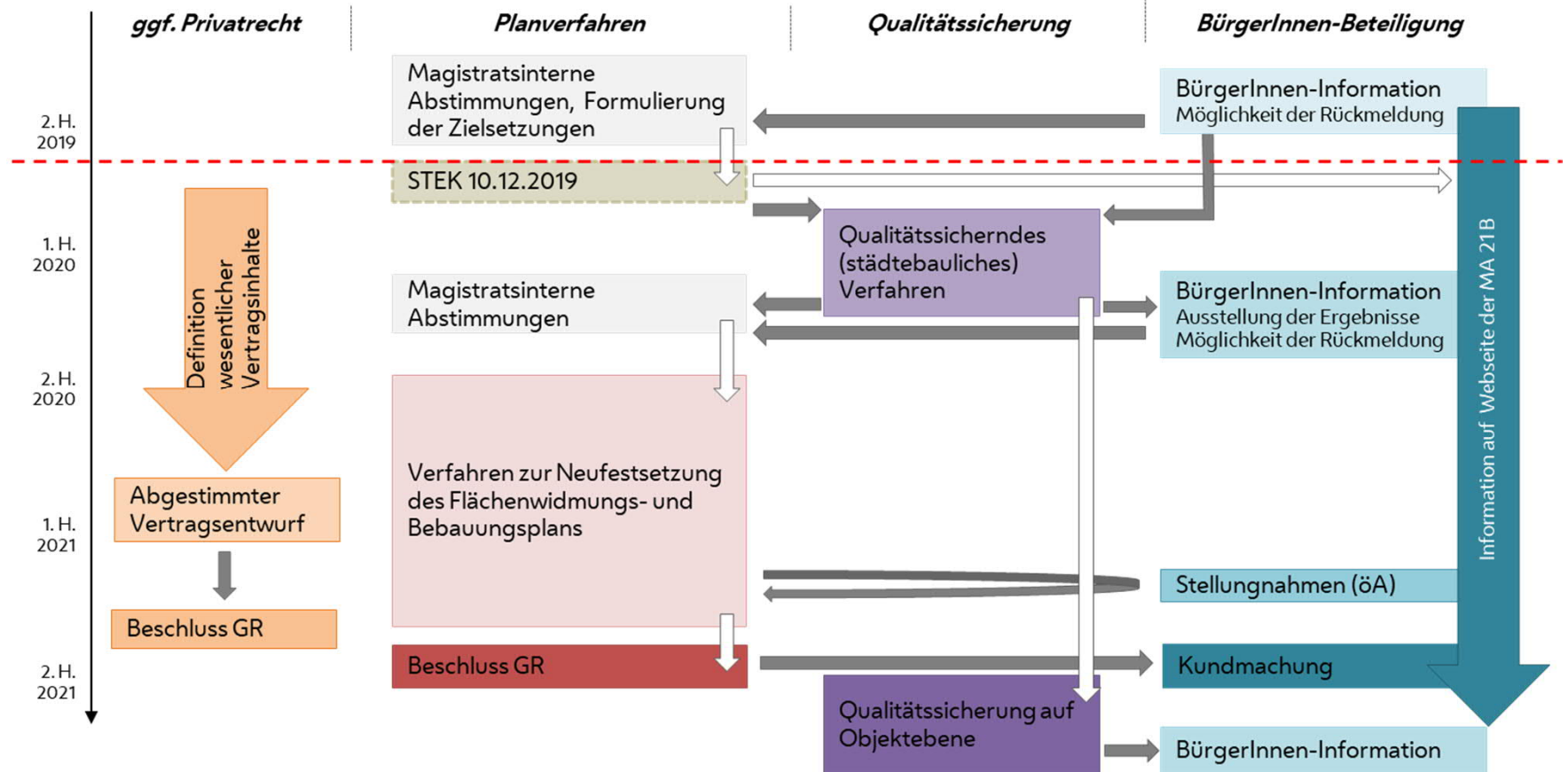
- Entwicklung der städtebaulichen Struktur in einem qualitätssichernden Verfahren unter Berücksichtigung der zuvor genannten Kriterien hinsichtlich Nutzung, Bebauung, Grün- und Freiraum, Mobilität und Verkehr sowie Nachhaltigkeit – Energie/ Klimaresilienz
- Gesonderte architektonische Qualitätssicherung nach Beschluss des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

BürgerInnen-Beteiligung:

- AnrainerInnen-Information durch den Projektentwickler am 1. und 2. Oktober 2019 erfolgt
- Feedback der Bevölkerung als Grundlage für das qualitätssichernde Verfahren
- Kontinuierliche Information und Möglichkeiten zu Feedback über die Planungsschritte
- Möglichkeit der Abgabe einer Stellungnahme im Zuge der öffentlichen Auflage im Verfahren zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Umsetzungsstrategie

Möglicher Prozessablauf



Beschluss

Die vorliegenden Rahmenvorgaben und Zielsetzungen sollen als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte inkl. die Durchführung eines städtebaulichen Verfahrens und die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans herangezogen werden.