

Altes Landgut – neu gedacht

Herzlich willkommen!

Informieren Sie sich hier über das Projekt
auf der Fläche innerhalb des Verteilerkreises.

Informationen zum Projekt
erhalten Sie auch hier: [wien.gv.at/
stadtplanung/altes-landgut](https://wien.gv.at/stadtplanung/altes-landgut)



Newsletter-Anmeldung
unter [wien.gv.at/newsletter/
buergerinnenbeteiligung/](https://wien.gv.at/newsletter/buergerinnenbeteiligung/)



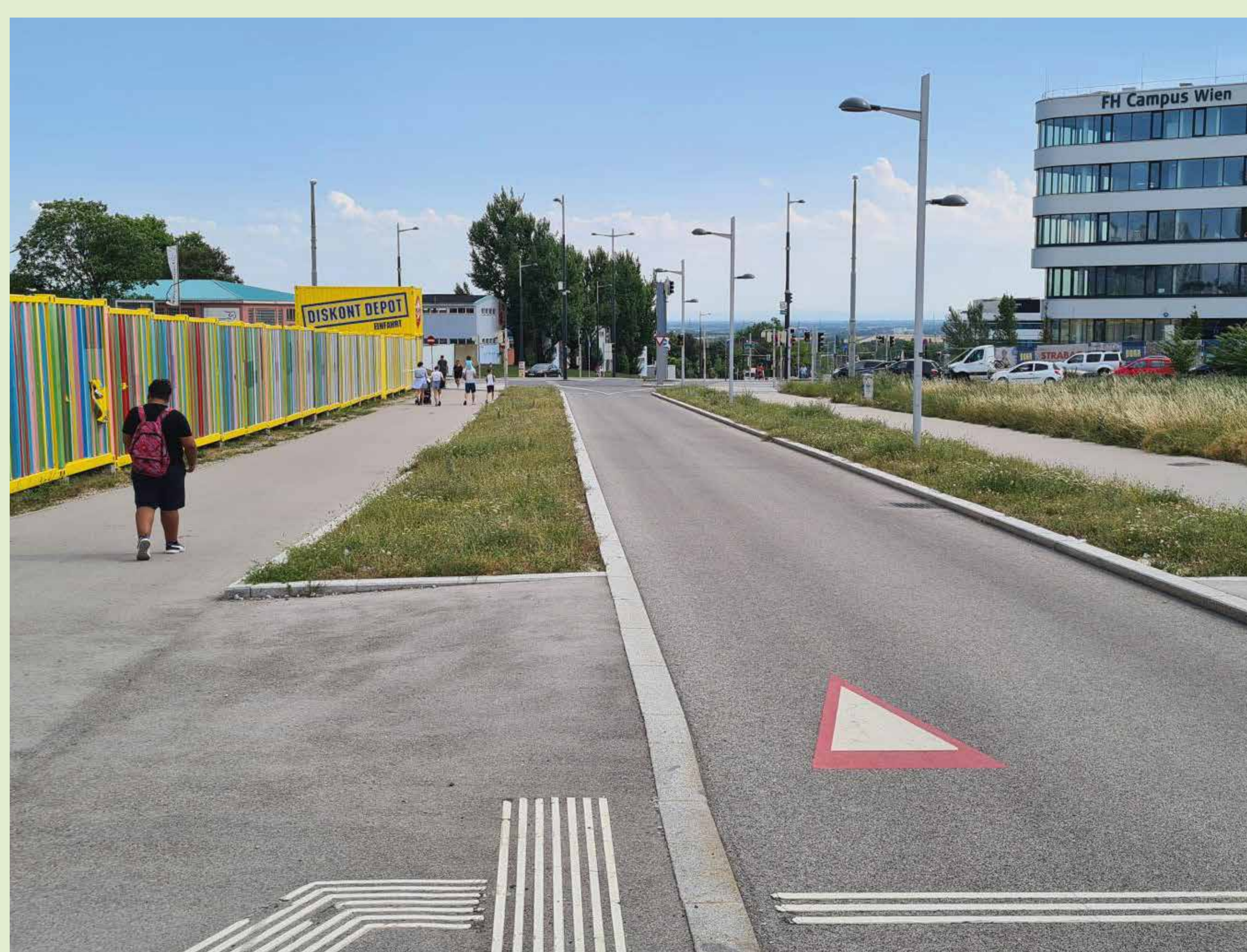
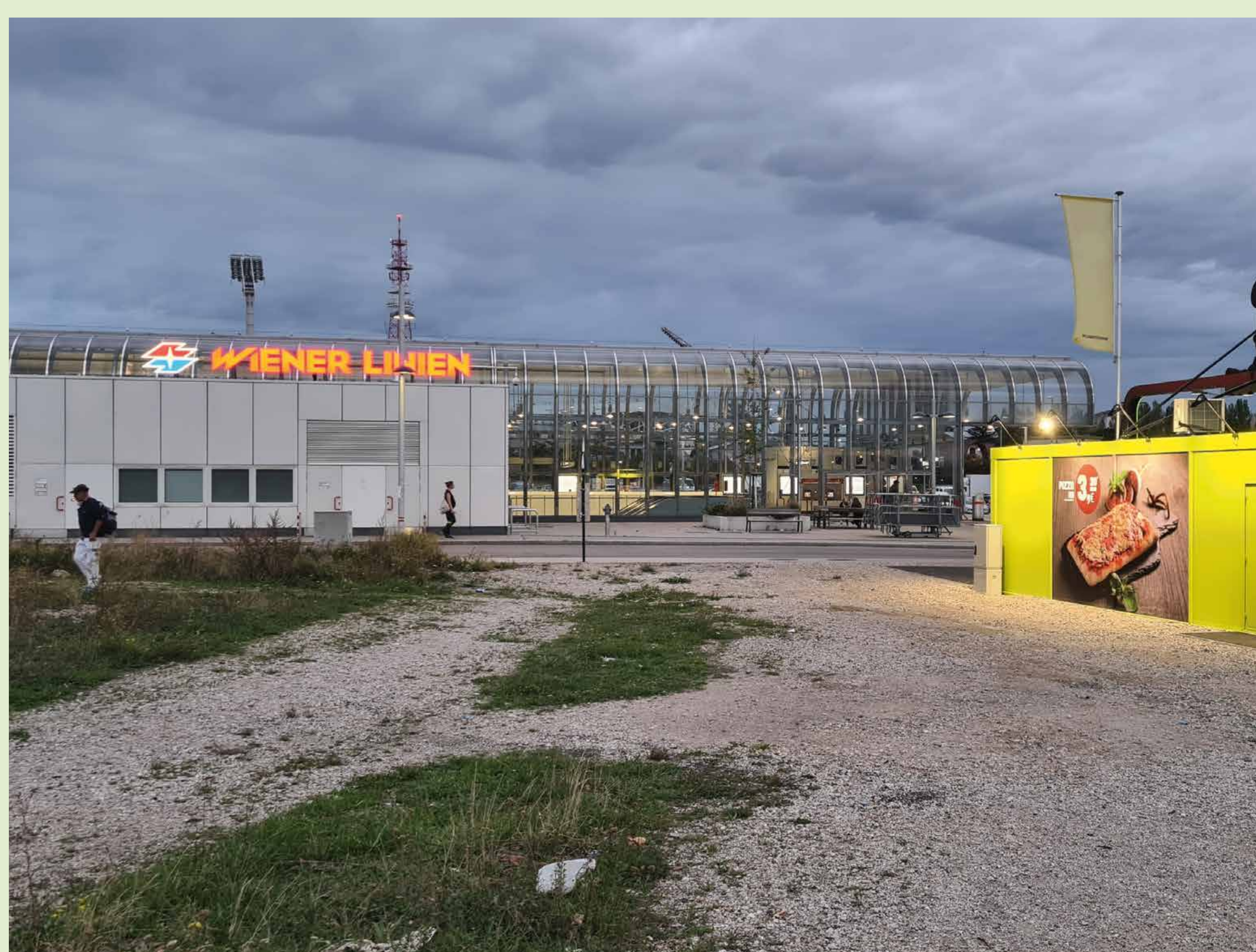
Vielen Dank für Ihr Interesse!

Neues Grätzelzentrum für Favoriten

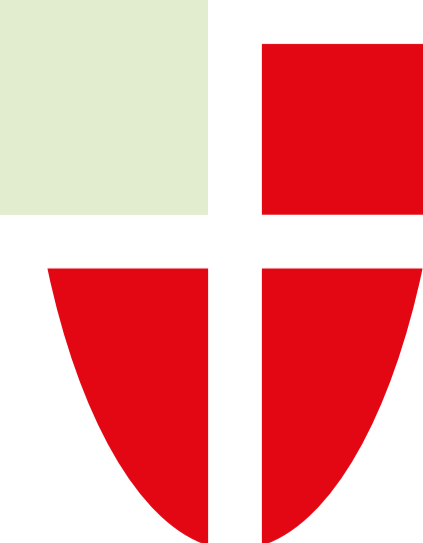
Das Alte Landgut – das Areal innerhalb des Verteilerkreises – birgt ein enormes Potenzial, das bisher noch nicht vollständig genutzt wurde. Es ist derzeit ein Durchzugsort, dient als Parkplatz und Abstellfläche.

Nun sollen **neue Pläne** verwirklicht werden, die **viel mehr aus dem Standort** machen:

Anstelle des wenig ansprechenden Geländes soll ein **begrüntes, klimafittes Grätzelzentrum für den 10. Bezirk** entstehen – mit **vielen Vorteilen für das Umfeld**.



Vier Blicke auf das Areal am Alten Landgut, wie es bisher aussieht.

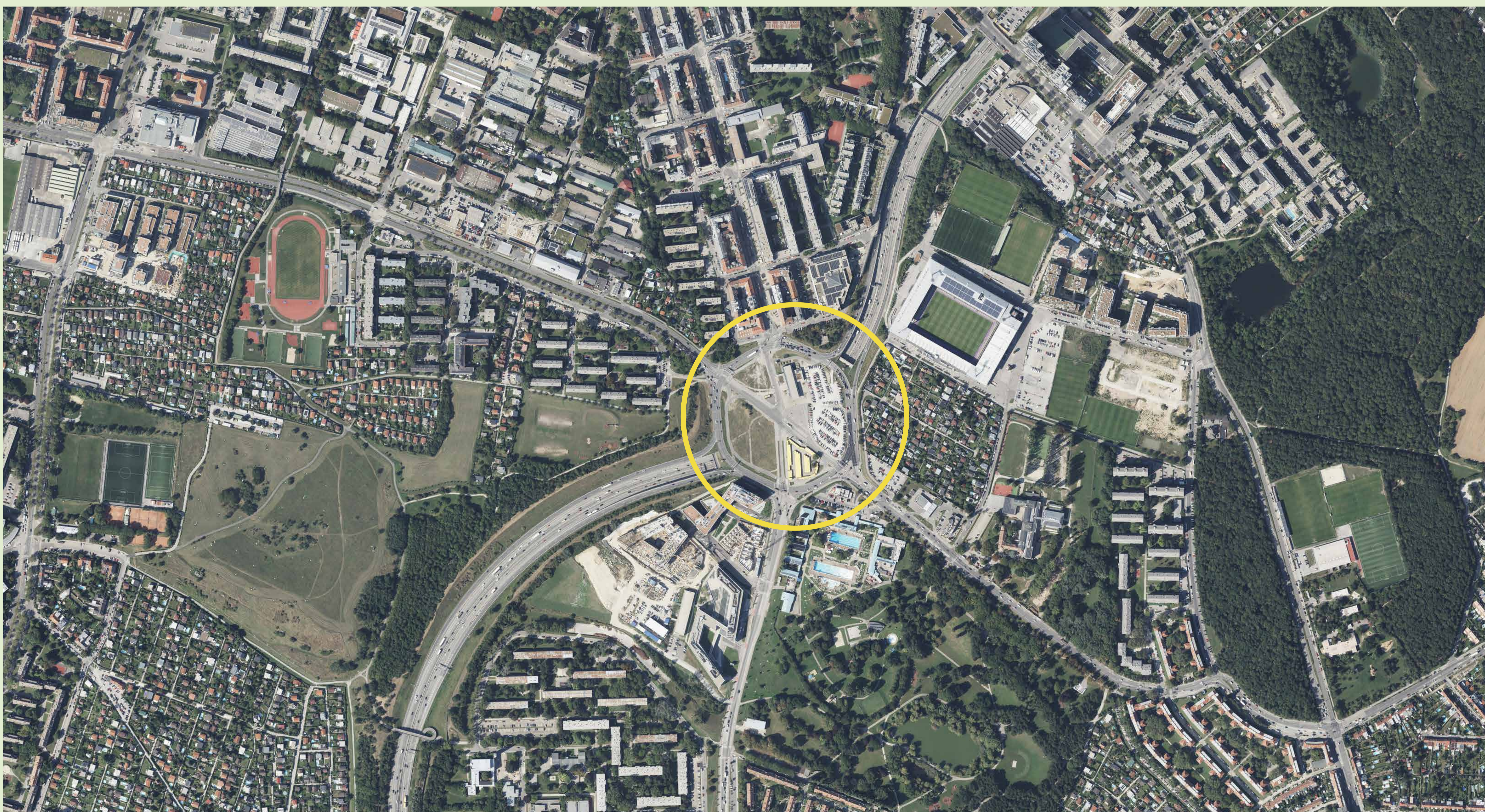


Der Verteilerkreis kann viel mehr!

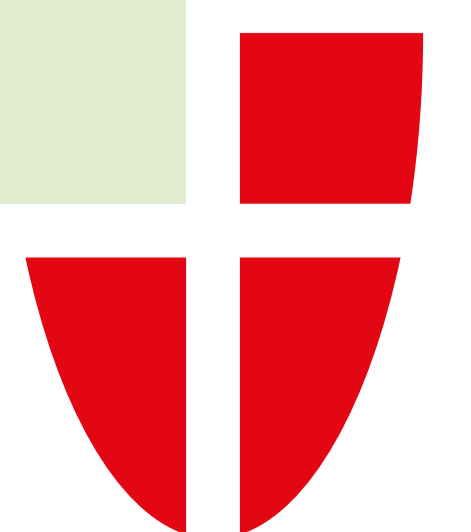
Das Alte Landgut soll ein **lebendiges Stück Favoriten werden**, das verbindend zwischen inneren und äußeren Bezirksteilen wirkt. Es ist verkehrlich sehr gut angebunden und liegt eingebettet in vielfältige, großräumige Frei- und Grünräume.

Dort, wo es bis jetzt zwar die U1-Station gibt, aber ansonsten nur wenig Angebot besteht, soll der **Raum bestmöglich genutzt** werden und **Belebung** gelingen durch

- **urbane Gestaltung**
- **bauliche Einfassung zur Abschirmung gegen Lärm und Wind**
- **attraktive Freiflächen und intensive Begrünung**
- **Einkaufsmöglichkeiten**
- **Arbeitsplätze**
- **Gesundheitseinrichtungen**
- **Raum für Veranstaltungen**



Das Alte Landgut – mitten in Favoriten.
Quelle: Stadtvermessung Wien



Was ist bisher passiert?

Mitte Oktober 2023 wurden an die Haushalte im Umfeld des Alten Landguts Folder verteilt, die über das Vorhaben informieren und die Möglichkeit zur Rückmeldung gaben.



Das ist mir für das neue Projekt Altes Landgut wichtig!

Bitte sagen Sie uns, wie wichtig Ihnen die folgenden Themen sind. Vergeben Sie dafür die Ziffern 1 bis 5 (Schulnoten-System) durch Ankreuzen neben den Nennungen.
1 = ist mir am wichtigsten / 5 = ist mir am wenigsten wichtig

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Begrünung, Abkühlung, besseres Mikroklima	1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Urban geprägte Freiflächen zum Verweilen, Sitzgelegenheiten	1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Angebote für klimafreundliche Mobilität (Öffis, Rad- und Fußverkehr)	1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Raum für Kultur, Veranstaltungen, Sport, Märkte	1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nahversorgung (Geschäfte, medizinische Einrichtungen), Gastronomie	1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Verbindungen in die Umgebung, Steg über den Kreisverkehr	1	2	3	4	5

Das möchte ich noch sagen:

Die Anrainer*innen wurden eingeladen, an einer **Befragung** teilzunehmen und zu sagen, **was ihnen für die Gestaltung des Alten Landguts wichtig ist**. Mehr als **1.400 Antworten** sind eingelangt.

Am 15. Dezember 2023 und am 25. Jänner 2024 fanden vor Ort außerdem Info-Nachmittage mit der Möglichkeit zu persönlichen Gesprächen statt.

Das ist das Ergebnis der Befragung:


Ergebnis / Reihung	Mittelwert aus allen Bewertungen
1	Begrünung, Abkühlung, besseres Mikroklima 1,76
2	Angebote für klimafreundliche Mobilität 2,60
3	Verbindungen in die Umgebung, Steg über den Kreisverkehr 2,68
4	Urban geprägte Freiflächen zum Verweilen, Sitzgelegenheiten 2,69
5	Nahversorgung, Gastronomie 2,78
6	Raum für Kultur, Veranstaltungen, Sport, Märkte 3,11

nach Schulnoten: 1 = ist mir am wichtigsten, 5 = ist mir am wenigsten wichtig



Zum Gesamtergebnis der Befragung wien.gv.at/alt-landgut

Dezember 2023 bis September 2024

- Die Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für das Projekt wurden im Dezember 2023 von der Stadtentwicklungskommission (STEK) beschlossen. Hier können Sie die Präsentation einsehen: wien.gv.at/pdf/ma21/alt-landgut-stek.pdf 
- Auf dieser Basis wurde ein Architekturwettbewerb vorbereitet, der im September 2024 begonnen hat. Die Umfrageergebnisse sind Teil der Unterlagen für den Wettbewerb.

Wie geht es weiter?

- Nach Abschluss des Wettbewerbs stellen wir Ihnen das Siegerprojekt vor, voraussichtlich vor dem Sommer 2025.

„Parkplatz sollte bleiben, damit Pendler Umstiegsmöglichkeit haben.“

„Weniger Steppe, mehr Blumenwiese wäre schön.“

„Bäckerei und ein kleiner Supermarkt wären super, da viele Berufstätige hier am Abend heimkommen.“

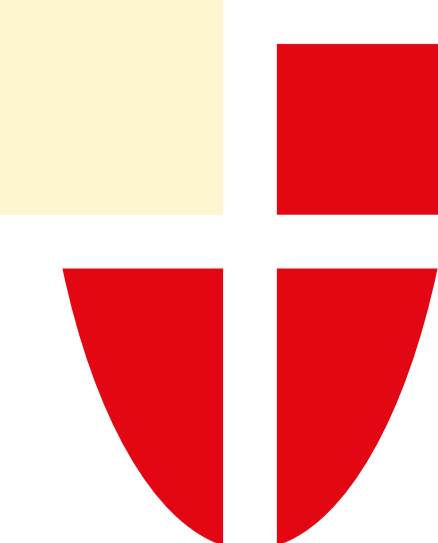
„Super, wenn diese ‚Ungegend‘ umgestaltet wird - würde uns allen hier viel erleichtern!“

„Egal, was gemacht wird, grüner sollte diese Betonwüste auf jeden Fall werden.“

„Es sollte unbedingt ein Steg von der U-Bahn-Station rüber zur Generali Arena hergestellt werden!“

„Das Wichtigste wäre viel Grünfläche mit angenehmen Sitzflächen.“

„Vernünftige moderne Planung mit wenig Bodenversiegelung.“



Was kann man sich hier vorstellen?

Das **Alte Landgut** soll ein **Vorzeigeprojekt nachhaltiger Stadtplanung und hochwertiger Architektur** werden. Ergänzt um vielfältigen Grün- und Freiraum soll hier ein beliebter **Treffpunkt für die Bevölkerung** entstehen.

Wie groß ist die Fläche und was wird entstehen?

Mit rund 3,7 Hektar ist die Fläche so groß wie vier Fußballfelder. Sie ist bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Man kann viel mehr aus dem Areal machen als bisher. Diese Chance wollen wir nützen!



Schematische Darstellung

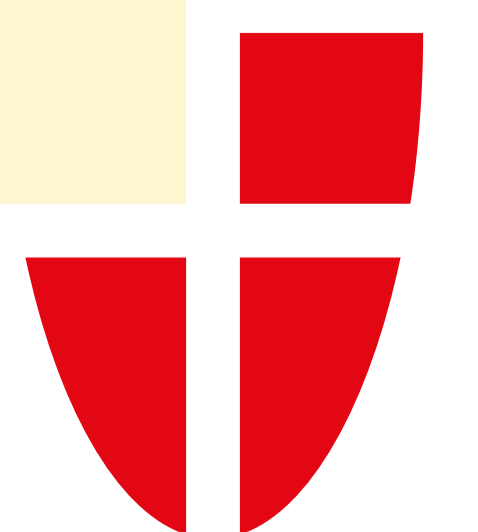
Was denken wir mit?



Das Alte Landgut 2023.

Bei einem großen Vorhaben wie der **Entwicklung des Alten Landguts** werden von Anfang an wichtige Themen mitbedacht:

- Grünraum, Mikroklima
- Energie, Klimaschutz
- klimafreundliche Mobilität, Verkehr
- Schattenwurf
- Windentwicklung
- Untergrund (Tunnel A23, U1)
- Verbindungen, Durchlässigkeit
- Rücksicht auf Umfeld und Bestandsbebauung



Was ist der Stadt Wien in der Stadtteilplanung wichtig?

Entwicklung lebendiger Grätzl

- vielfältige, offene Gestaltung
- Angebote für die Nahversorgung
- unterschiedliche Nutzungen, z. B. Bildung, Gesundheit, Kultur, Sport

Grün- und Freiräume

- viel Platz für Begegnung, Freizeit und Erholung
- möglichst viel Grün
- Anpassung an klimatische Bedingungen

Mobilität

- „Stadt der kurzen Wege“
- mehr Fuß- und Radmobilität
- gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Wirtschaft

- Entwicklungsgebiete für den Wirtschaftsstandort
- lokale Arbeitsplätze

Innovative Energiekonzepte

- hohe Standards bei Energieeffizienz und Technik
- Schonung von Ressourcen

DATEN UND FAKTEN ZU BÜROFLÄCHEN IN WIEN

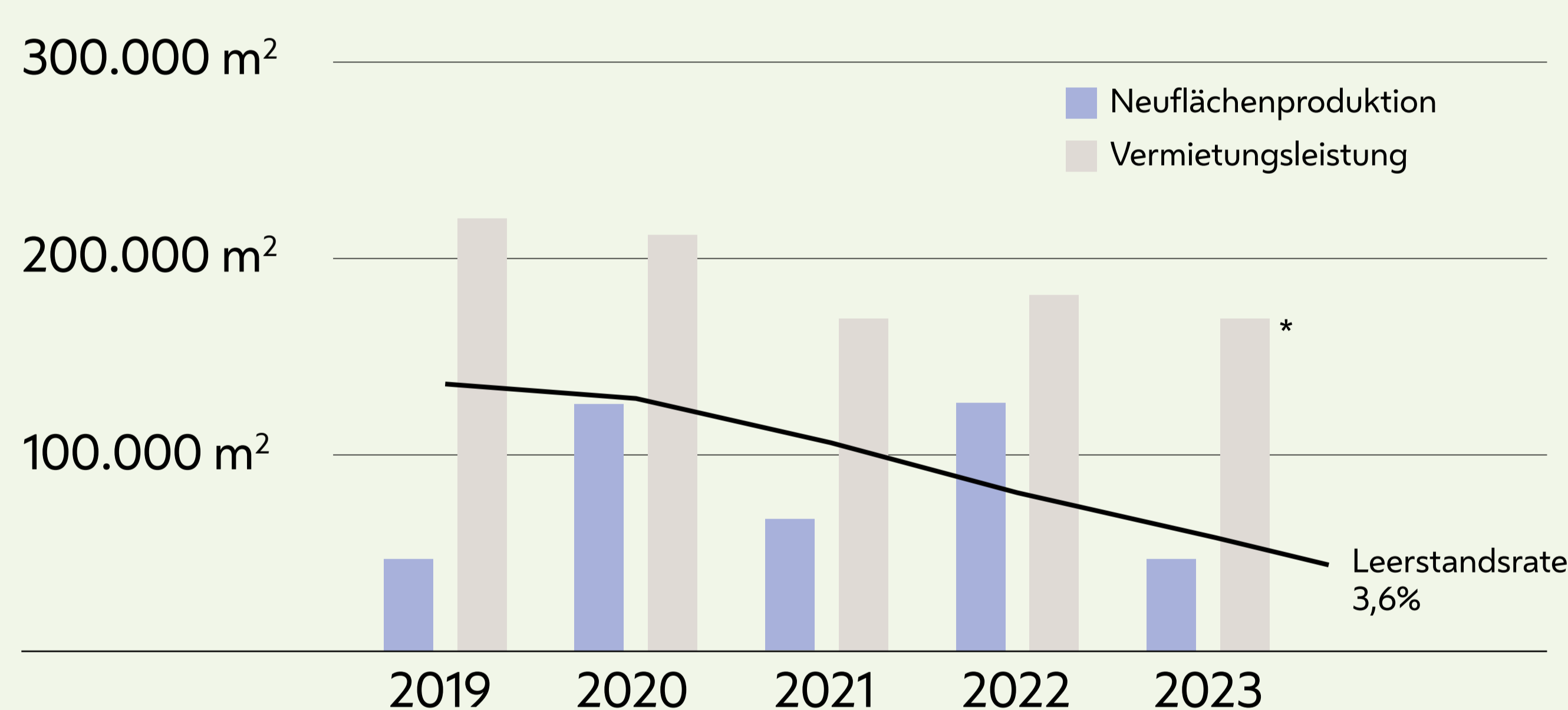
Nachfrage

Qualität und Nachhaltigkeit sind stärker denn je gefragt. Im Fokus stehen neuwertige, der EU-Taxonomie entsprechende Objekte, die in Wien bisher nur beschränkt verfügbar sind.

Leerstand

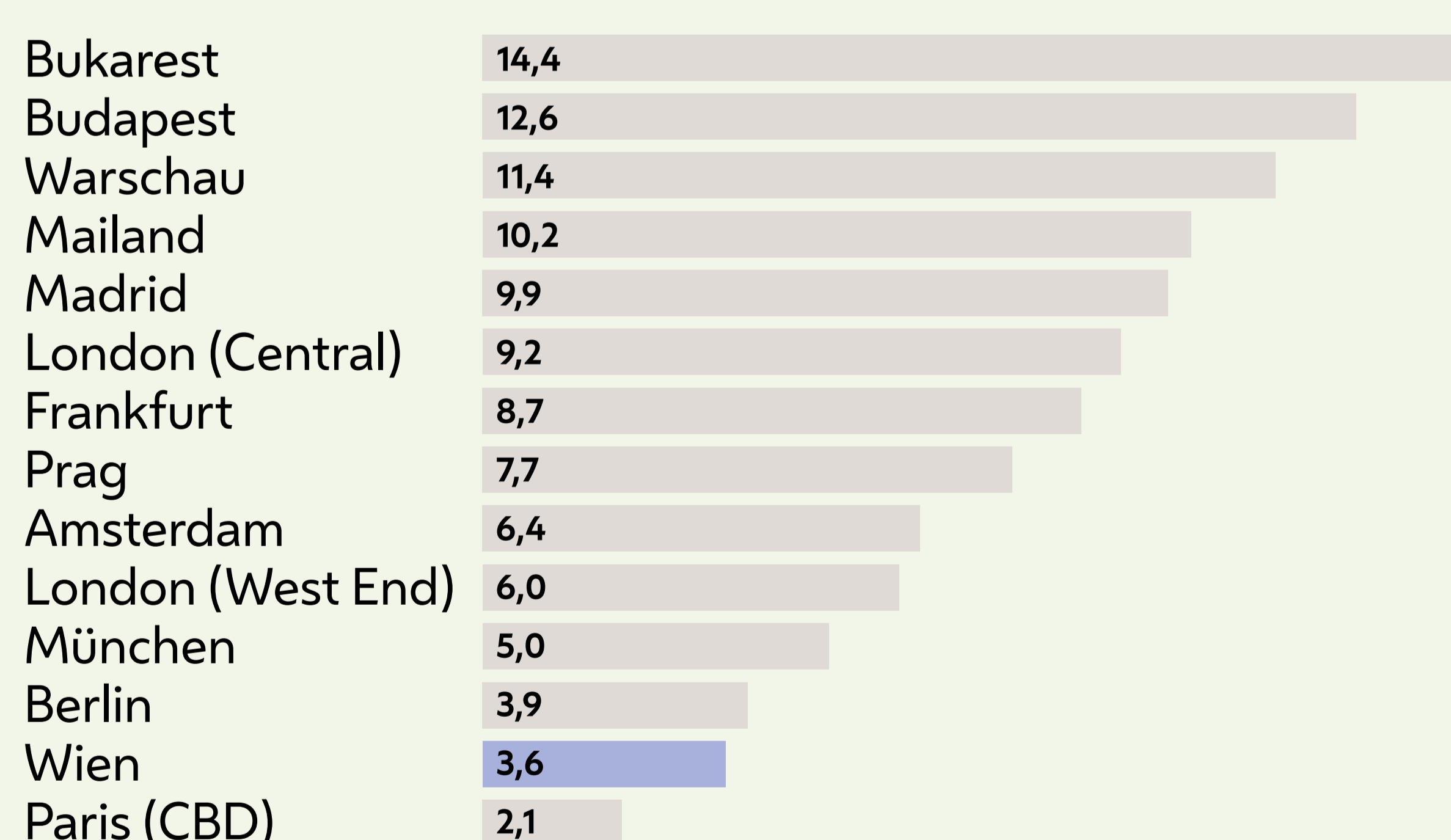
Die Neufächen-Produktion und die Leerstandsrate von Bürohäusern in Wien haben einen historischen Tiefstand erreicht. Auch im internationalen Vergleich stehen auffallend wenige Büroflächen leer (3,6 %, in Favoriten am Standort Hauptbahnhof sogar nur 1 %).

Büromarkt Wien, 2019 bis 2023

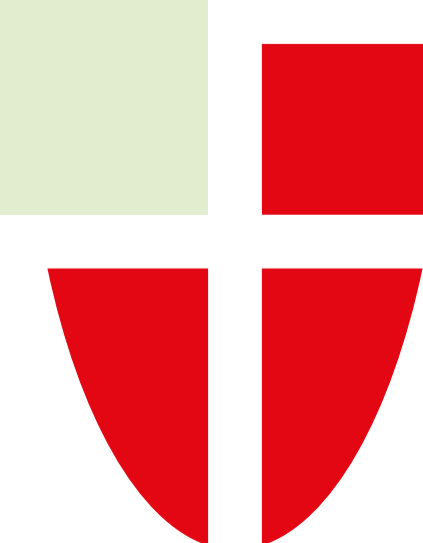


* Prognose, Quelle: EHL Market Research (Q3/2023)

Leerstandsrate im internationalen Vergleich (in %)



Quelle: EHL Büromarktbericht Wien - Herbst 2023



Hochwertiger Standort, bestens angebunden

Für das **Alte Landgut** hat die Stadt Wien bereits vor mehr als zehn Jahren erste Pläne zur Entwicklung erarbeitet. Seit 2013 ist es ein **ausgewiesener Standort für Hochhäuser**.

Mit der Verlängerung der U1 wurde das Alte Landgut 2017 bestens öffentlich angebunden. Damit wurde auch die Basis für eine **hochwertige, gemischte Nutzung** gelegt.

Seit September 2024 läuft ein **Architekturwettbewerb**. Eine Jury wird im Frühjahr 2025 den **überzeugendsten Entwurf** auswählen.

2013-2021

- Städtebauliches Leitbild
- Städtebaulicher Wettbewerb
- U1-Anschluss
- Stadtteilentwicklungskonzept (SEK) Südraum Favoriten

2023

- Wiederaufnahme Planungsprozess
- Bürger*innen-Information
- Grundsätzliche Ziele und Rahmenbedingungen (Beschluss Stadtentwicklungskommission STEK)

2024-2026

- Wettbewerb Städtebau, Architektur und Freiraum
- Bürger*innen-Information
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

2026-2028

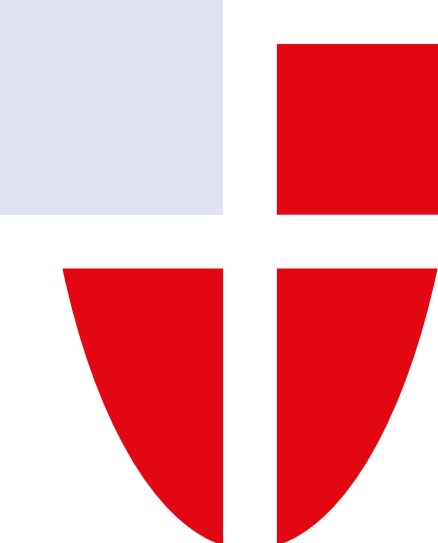
- Planung
- Einreichung

2029-2031

- Baubeginn
- Fertigstellung



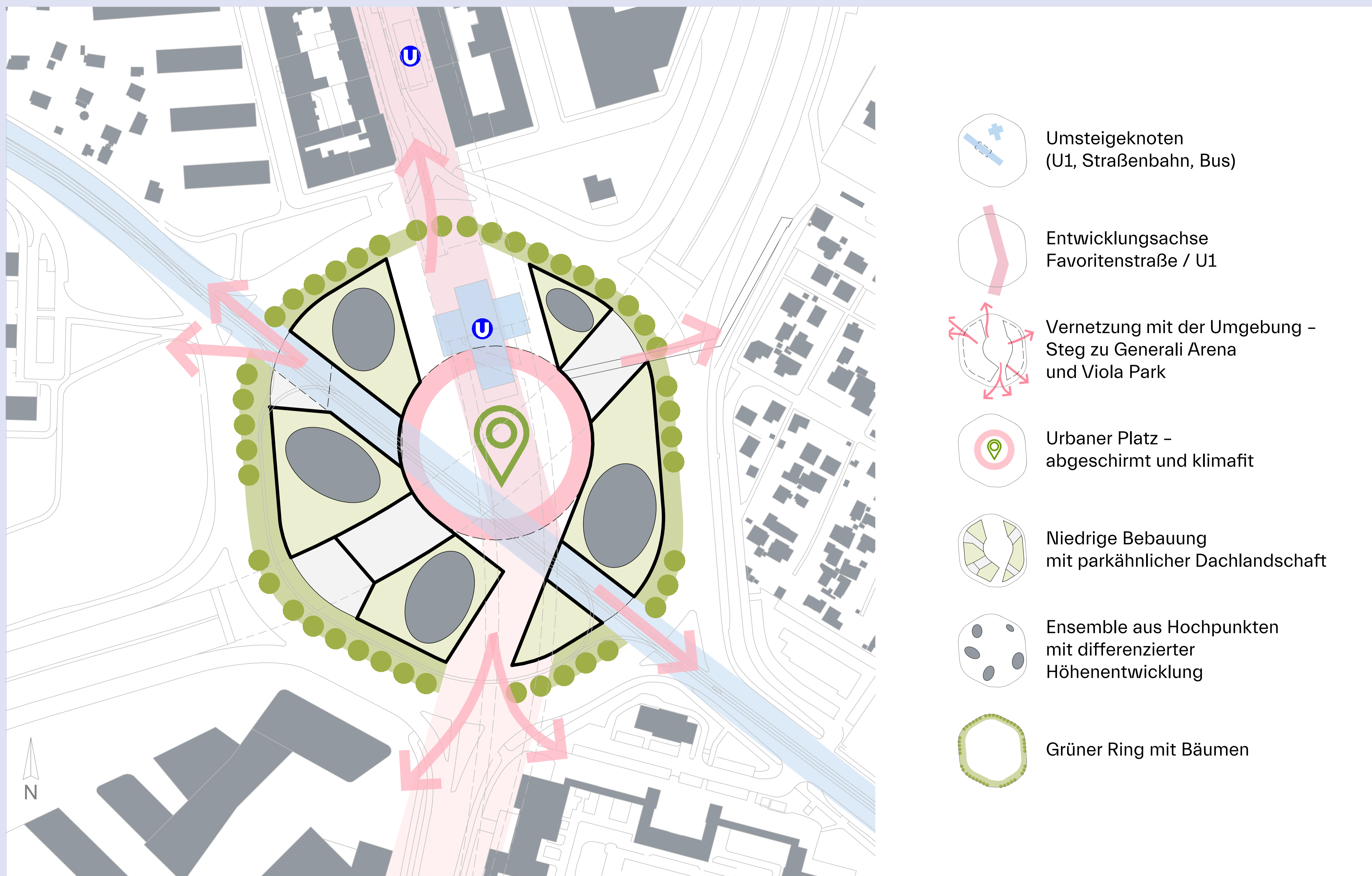
Hier können Sie die STEK-Präsentation finden
wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/stadtentwicklungskommission.html



Was ist geplant?

Die **ersten Überlegungen** für das Projekt umfassen folgende **Vorschläge**:

- Ein **grüner Ring aus Bäumen** wirkt als Puffer zum Kreisverkehr.
- Ein **zentraler, begrünter Platz** und **Freiflächen** laden zum Flanieren und Verweilen ein.
- Eine **niedrige Bebauung** fasst den Platz ein und schirmt gegen Lärm und Wind ab. Eine **parkähnliche Dachbegrünung** erweitert den öffentlichen Raum und macht diese Ebene erlebbar.
- Möglich ist ein **Ensemble aus 3 bis 5 Hochpunkten** mit unterschiedlicher Höhenentwicklung von 30 bis 95 m.
- Das Alte Landgut ist öffentlich **sehr gut angebunden**. Umsteigen und Warten sollen in Zukunft attraktiver sein.

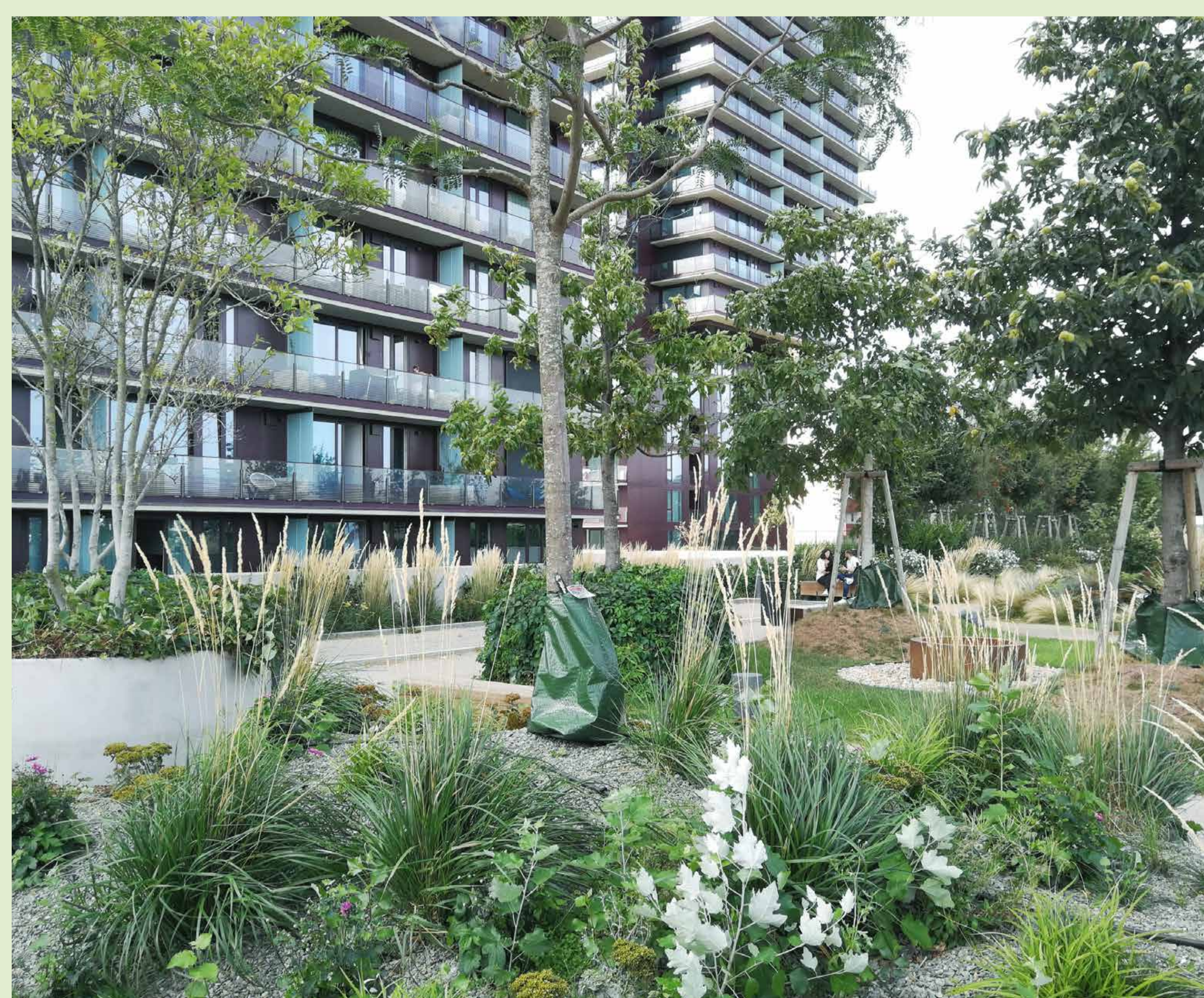


Viel Grün und großzügiger Freiraum

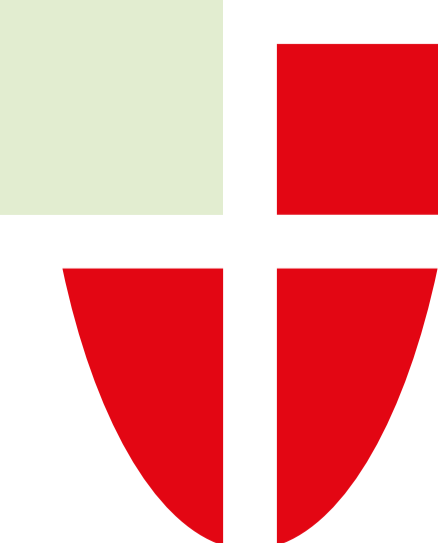
Umfangreiche **Begrünung** und **gut ausgestattete Freiflächen** sind wesentliche Ziele für das Alte Landgut. Dies entspricht auch dem zentralen Ergebnis der Befragung. Aus der hitze- und lärmbelasteten Verkehrsinsel soll ein **Ort mit hoher Aufenthaltsqualität** und **vielen öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten** werden.

Urbaner Platz – grüner Ring – parkähnliche Dachlandschaft

- Bepflanzung mit klimafitten Bäumen
- umfangreiche weitere Begrünung
- Beschattung
- Verbesserung des Mikroklimas
- Stärkung von Biodiversität, Artenvielfalt
- Sitzgelegenheiten
- Trinkbrunnen, Wasserelemente
- Regenwasser-Management
- teilweise öffentlich zugängliche parkähnliche Dachlandschaft
- zentraler Platz frei von motorisiertem Individualverkehr



Beispiele für eine parkähnliche Bepflanzung der niedrigen Bebauung, die den öffentlichen Raum erweitert.
Quelle: Stadt Wien - Stadtteilplanung und Flächenwidmung

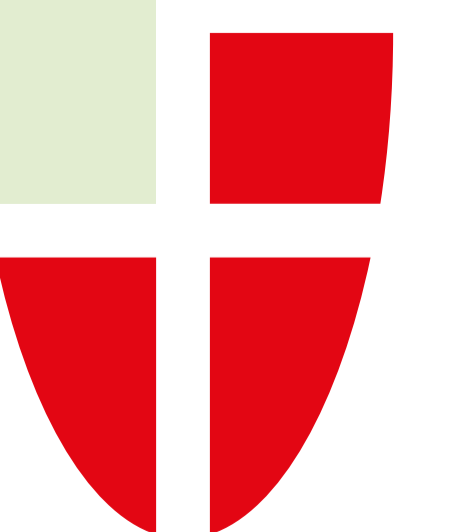
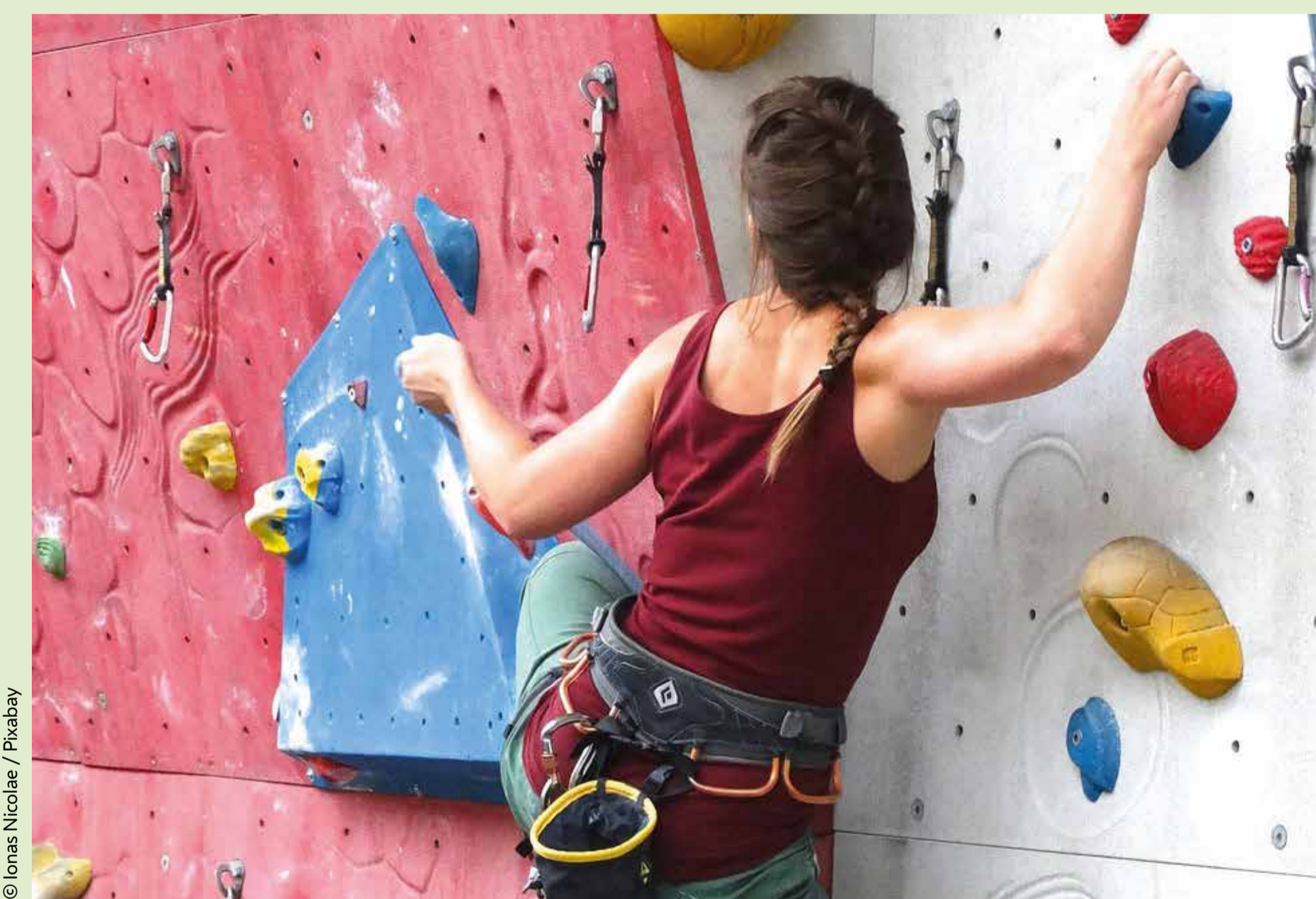


Auf gute Nachbarschaft – mit Nahversorgung und Treffpunkten

Das Alte Landgut soll ein neuer **Treffpunkt für die Nachbarschaft** werden. Einkaufsmöglichkeiten sichern die Nahversorgung, Gastronomie und konsumfreie Zonen sollen Raum für Pausen und Austausch bieten. Es soll medizinische Angebote und einen Kindergarten geben. Der Standort ist durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ideal für Büros und Co-Working-Räume oder auch für ein Hotel. Außerdem sind Räumlichkeiten für Kultur, Sport und Märkte denkbar.

Architektur in hoher Qualität

Eine Bebauung in qualitätsvoller Architektur soll den zentralen Platz einfassen und ihn von Lärm und Wind abschirmen. Gezielte Öffnungen in die Umgebung schaffen **Großzügigkeit und Verbindung**. Dächer und Fassaden sollen umfassend begrünt werden. Möglich sind **drei bis fünf Hochpunkte** in unterschiedlichen Höhen und gut abgestimmten Dimensionen.

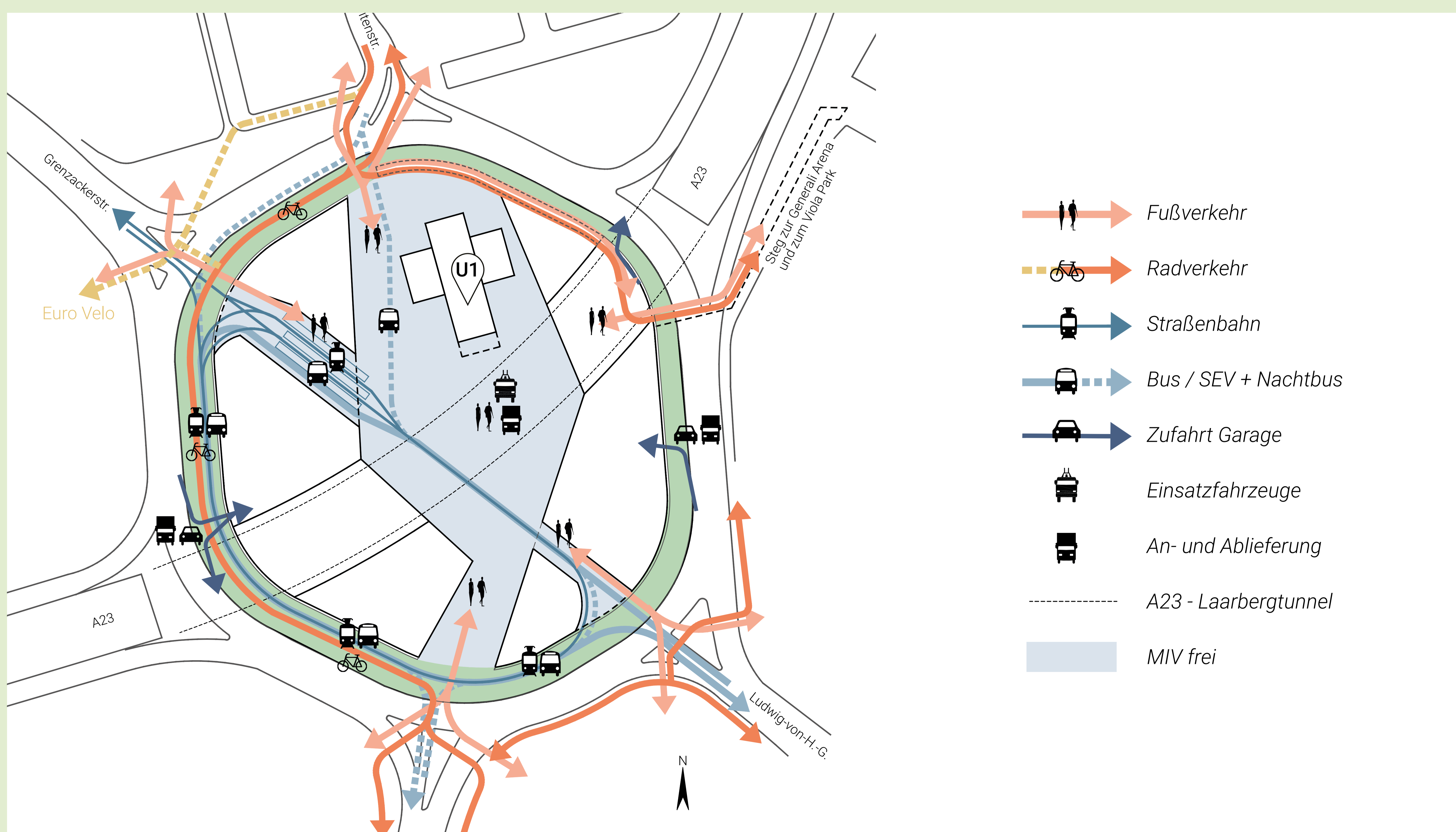


Klimafreundliche Mobilität

Für den Standort wird ein **innovatives Mobilitätskonzept** erarbeitet. Basis ist die bereits jetzt sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Folgende Schwerpunkte werden gesetzt:

- Ein barrierefreier Steg über den Kreisverkehr in Richtung Generali Arena und Viola Park bindet die Umgebung künftig noch besser an die Öffis an.
- Angenehmeres Umsteigen
- Weiterentwicklung des Radwegs als Teil der Radlangstrecke (Lückenschluss)
- Radgarage
- Mobilitätsstation mit Sharing-Fahrzeugen
- Pkw-Sammelgaragen werden teilweise auch für die Umgebung zur Verfügung stehen.
- Ladetätigkeit vorrangig ohne Zufahrt auf den zentralen Platz



Informationen zum Projekt erhalten Sie auch hier: wien.gv.at/stadtplanung/alt-landgut



Newsletter-Anmeldung unter wien.gv.at/newsletter/buergerinnenbeteiligung/



Vielen Dank für Ihr Interesse!