

10., Altes Landgut – neu gedacht

Zielsetzungen und Rahmenbedingungen

66. STEK 12.12.2023 TOP 2



Inhaltsverzeichnis

AUSGANGSLAGE

Fläche und Lage im Stadtgebiet	3
Aktuelle Nutzung und Widmung	4
Projekthistorie	5
Grundlegende Zielsetzungen	6

QUALITÄTSSICHERNDES STÄDTEBAULICHES VERFAHREN

7

STÄDTEBAULICHE PRINZIPIEN

Überblick	8
Intermodaler Knoten	9
Entwicklungsachse Favoritenstraße/U1	10
Vernetzung mit der Umgebung – vom Transitort zum Ziel	11
Urbaner Platz – klimafit & städtebaulich gefasst	12
Platzfassende Bebauung mit Dachlandschaft (Zone 1)	13
Ensemble aus Hochpunkten mit Durchblicken (Zone 2)	14
Grüner Ring mit Baumpflanzungen	15

MEHRWERTE LT. FACHKONZEPT HOCHHÄUSER

16

PROJEKTBEGLEITENDE KOMMUNIKATION

25

UMSETZUNGSSTRATEGIE UND SICHERSTELLUNGEN

26

BESCHLUSS

27

Ausgangslage

Fläche und Lage im Stadtgebiet

Fläche:

ca. 3,7 Hektar

Eingebettet in mannigfaltige Grün- und Freiräume:

In unmittelbarer Gehdistanz befinden sich öffentliche großräumige Parkanlagen (Heubergstätten, Volkspark-Laaerberg), Großgrünräume, Sportplätze, Freibäder mit üppigen Liegewiesen etc.

Verkehrsinsel in Hochlage:

Gelände fällt Richtung Süden innerhalb vom Projektgebiet um ca. 5m ab, Übergang zu den Südlichen Terrassen lt. Wiener Hochhauskonzept

Entrée zwischen Innerfavoriten und Südraum Favoriten:

Areal zwischen dem Norden und dem Süden von Favoriten mit einer heterogenen Umgebung

Ausgezeichnete verkehrliche Erschließung:

U1-Station und Busstation 15A (künftig Straßenbahn 15) direkt am Platz, Radlangstrecke, motorisierter Verkehr



Ausgangslage

Aktuelle Nutzung und Widmung

Oberirdische Nutzungen:

U1 Station Altes Landgut
Storage Container
24h-Bistro Box
Befestigte Verkehrsflächen (Parkplatz,
Busstraße, Rad- und Fußwege)
Brachflächen

Unterirdische Nutzungen:

Queren die A23 und die U1 Linie

Derzeitige Widmung:

öffentliche Verkehrsfläche/Verkehrsband

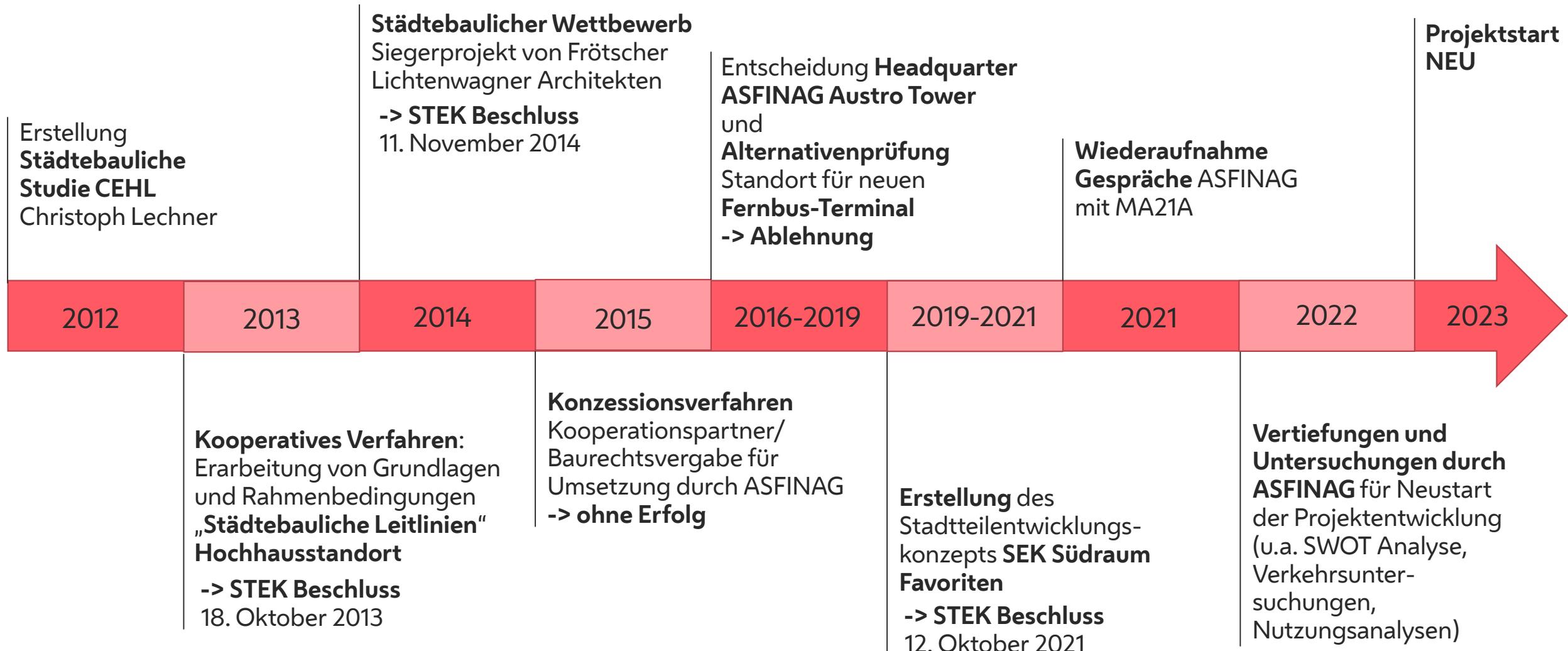
Grundeigentümerin:

Republik Österreich (ASFINAG)



Ausgangslage

Projekthistorie



Ausgangslage

Grundlegende Zielsetzungen

- Abbau von Barrieren: Von der Verkehrsinsel zum verbindenden Element
- Etablierung eines neuen, vielfältigen und identitätsstiftenden Ortes mit hoher Aufenthaltsqualität
- Attraktives Entrée zwischen Innerfavoriten und Südraum Favoriten
- Aufwertung des Ortes mit positivem Effekt auf das Umfeld
- Attraktiver urbaner Platz mit Aufenthaltsqualität und klimaresilienten Bäumen (Fokus auf Entsiegelung)
- Intensiv begrünte Dachlandschaft auf Basisbebauung mit Aufenthaltsqualität
- Verstärkte Integration von Maßnahmen zum Klimaschutz, Klimawandelanpassung und Ressourcenschonung
- Städtebauliche Akzentuierung des Ortes (Hochhausstandort)
- Gesamtkomposition aus Basisbebauung und Hochpunkten
- Ausbildung attraktiver EG-Zonen in Richtung des Platzes mit hochwertigen gemischten Nutzungen

Qualitätssicherndes städtebauliches Verfahren

Prozess

VORBEREITUNGSPHASE

Sammeln, Einholen, Aufbereiten



Vertiefte Untersuchungen durch Asfinag und Projektteam ASFINAG
Magistratsinternes Startgespräch
Dienststellengespräch zum Thema Mobilität



Ausgangslage, Herausforderungen,
allgemeine Ziele & offene Fragen

BEARBEITUNGS- UND VERTIEFUNGSPHASE

Weiterentwicklung
städtobaulicher Entwurf STEK
2014 zu folgenden Themen:
Baukörper, Höhen, BGF,
Blickbeziehungen, Schatten,
Lärm, Freiraum, Begrünung,
Umwelt, öffentlicher Raum,
Verkehr, Erschließung,
Nutzungen etc.



Interdisziplinäre Planungsworkshops

Teilnehmer*innen:
Asfinag, Wolfinger Consulting, Frötscher
Lichtenwagner, Schreieck, Hochform, DnD, Trafility,
BV10, MA18, MA19, MA21A, MD BD KPP



Rückkopplungen
mit Lenkungsgruppe

Termine zu Einzelthemen

Mobilität, U1-Station, ÖV-Haltestellen, Rad- und
Fußwegführungen, Stegführung, Umweltthemen
(UVP, SUP), Polizei, Nutzungen, etc.

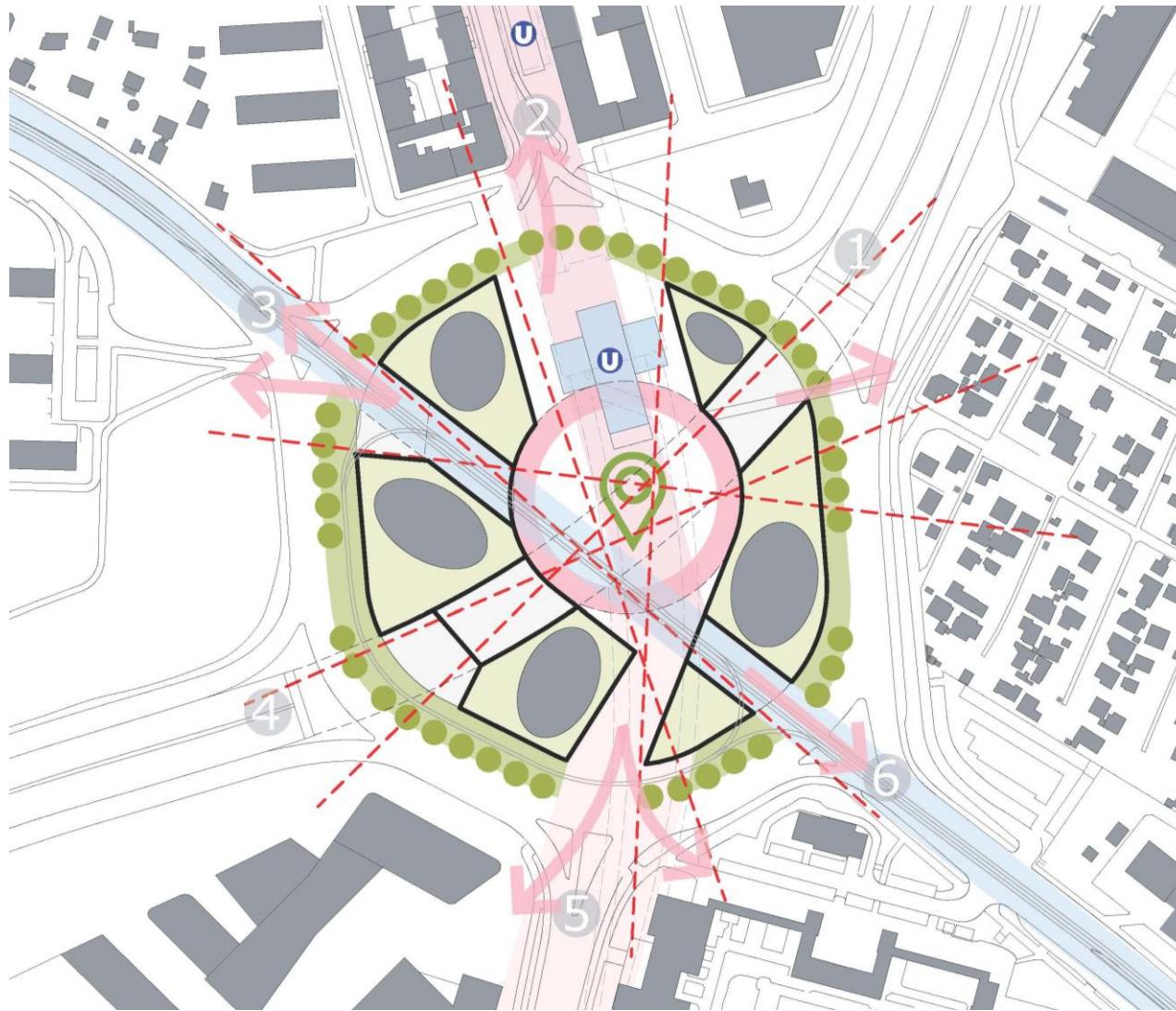


Verifizierte Rahmenbedingungen, Zielsetzungen und
Mengengerüst für nachgelagertes Wettbewerbsverfahren
(Städtebau/Architektur) liegen vor

Begleitende Kommunikation Stakeholder und Bürger*innen

Städtebauliche Prinzipien

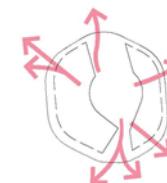
Überblick



Intermodaler Knoten



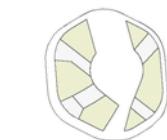
Entwicklungsachse
Favoritenstraße / U1



Vernetzung mit der Umgebung –
vom Transitort zum Ziel



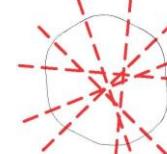
Urbaner Platz –
klimafit & städtebaulich gefasst



Platzfassende Bebauung mit Dachlandschaft
(Zone 1)



Ensemble aus Hochpunkten mit
differenzierter Höhenentwicklung (Zone 2)



Spannende stadträumliche Silhouette mit
Blickbeziehungen in die Umgebung



Grüner Ring mit Baumpflanzungen

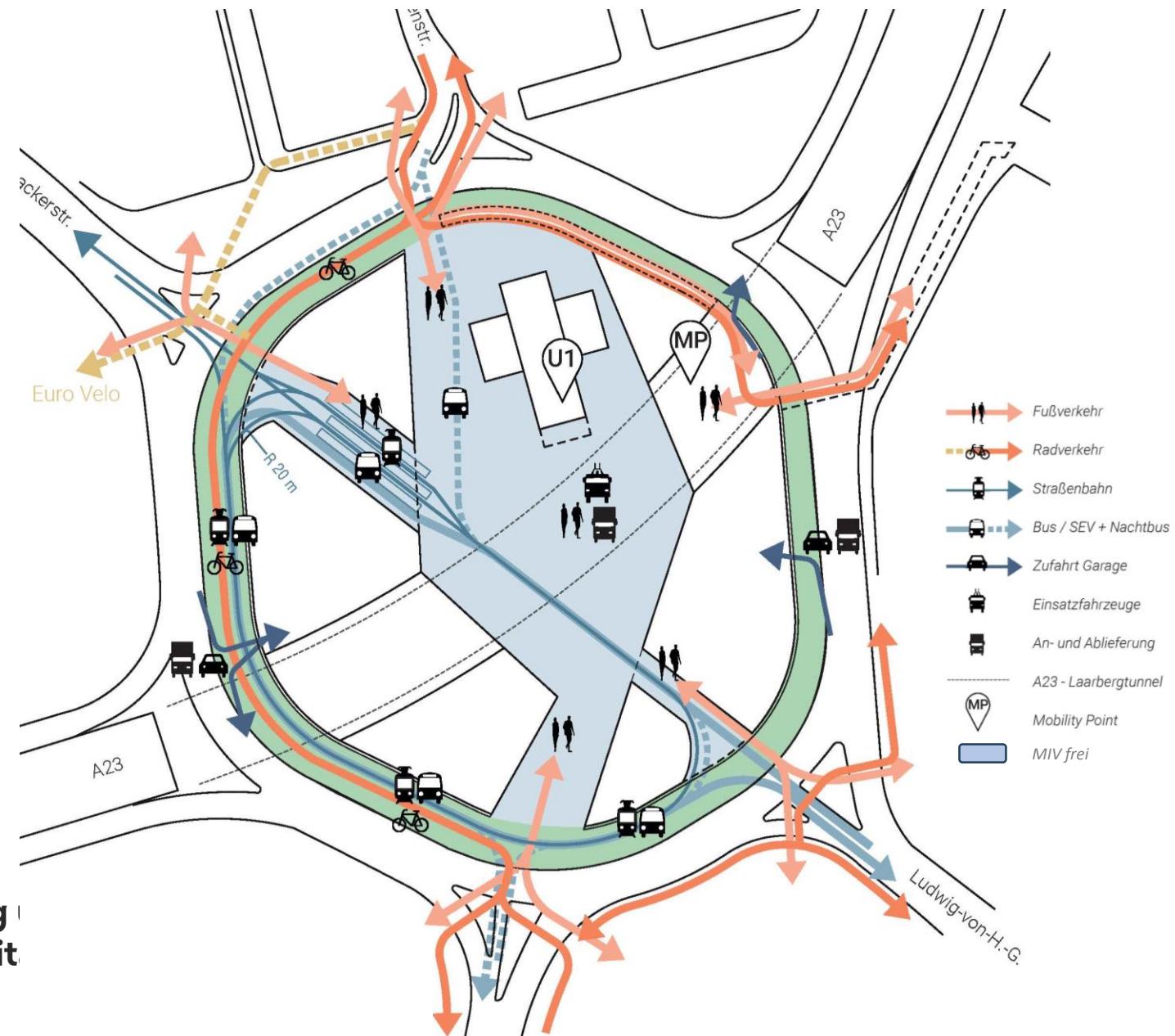
Städtebauliche Prinzipien

Intermodaler Knoten

- Attraktive ÖPNV-Umsteigesituation
- Bessere Vernetzung mit der Umgebung
> neuer Steg über den Verteilerkreis
- Weiterentwicklung des Radwegenetzes
- Mobilitätsstation
- Radgarage
- Pkw Sammelgaragen mit Mehrfachbelegung
- Reduktion des MIV
(betriebliches Mobilitätsmanagement)
- Ladetätigkeit vorrangig ohne Zufahrt auf den urbanen Platz



>> Abbau bestehender Barrieren sowie Entwicklung
dem Standort angemessenen innovativen Mobilit



Städtebauliche Prinzipien

Entwicklungsachse Favoritenstraße / U1



- Verteilerkreis als Übergang von der gründerzeitlich geprägten Bestandsstadt in den Südraum Favoriten
> „Entrée“
- Bauliche Fassung und somit Schließung der Favoritenstraße:
Diese erfährt hier einen „Knick“
- Städtebauliche Betonung:
Orientierungspunkt für den Südraum Favoriten

>> Logische Fortsetzung der historisch gewachsenen Platzfolge entlang der Favoritenstraße.

Südtiroler Platz / HBF

Columbusplatz

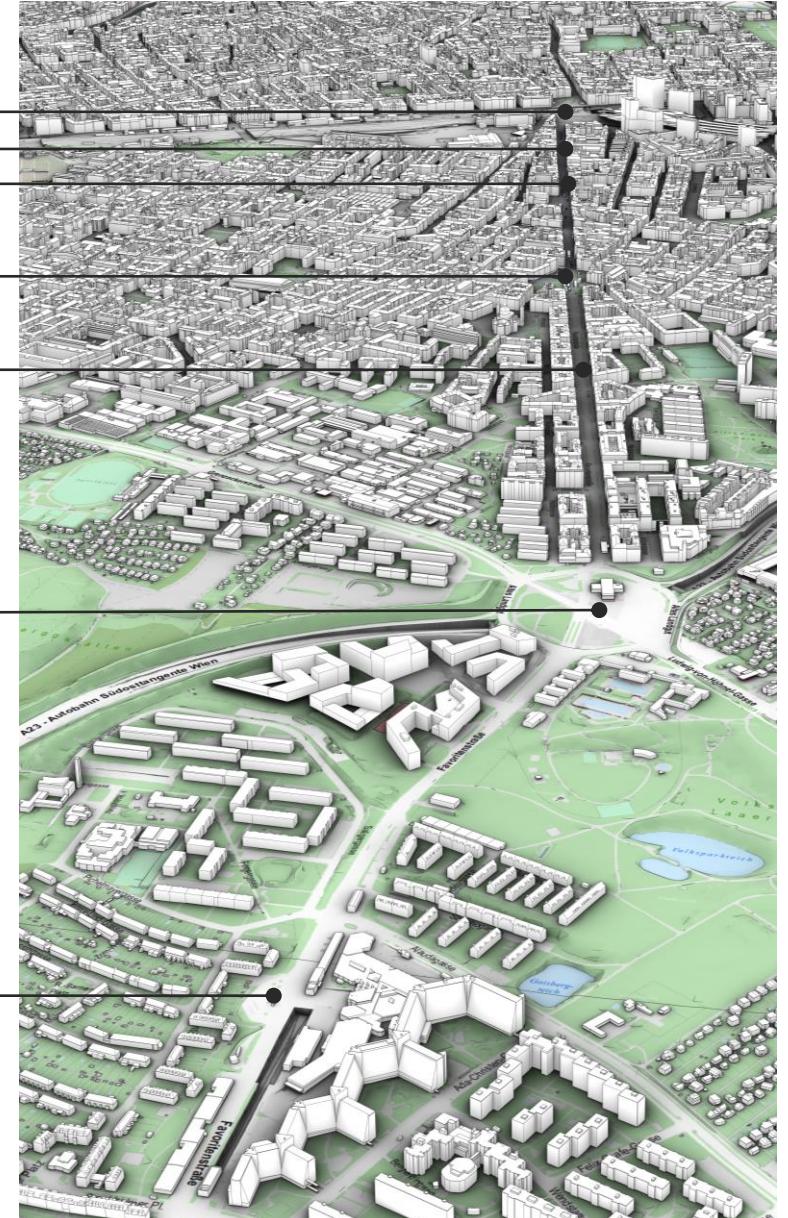
Keplerplatz

Reumannplatz

Troststraße

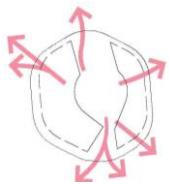
Altes Landgut

Alaudagasse



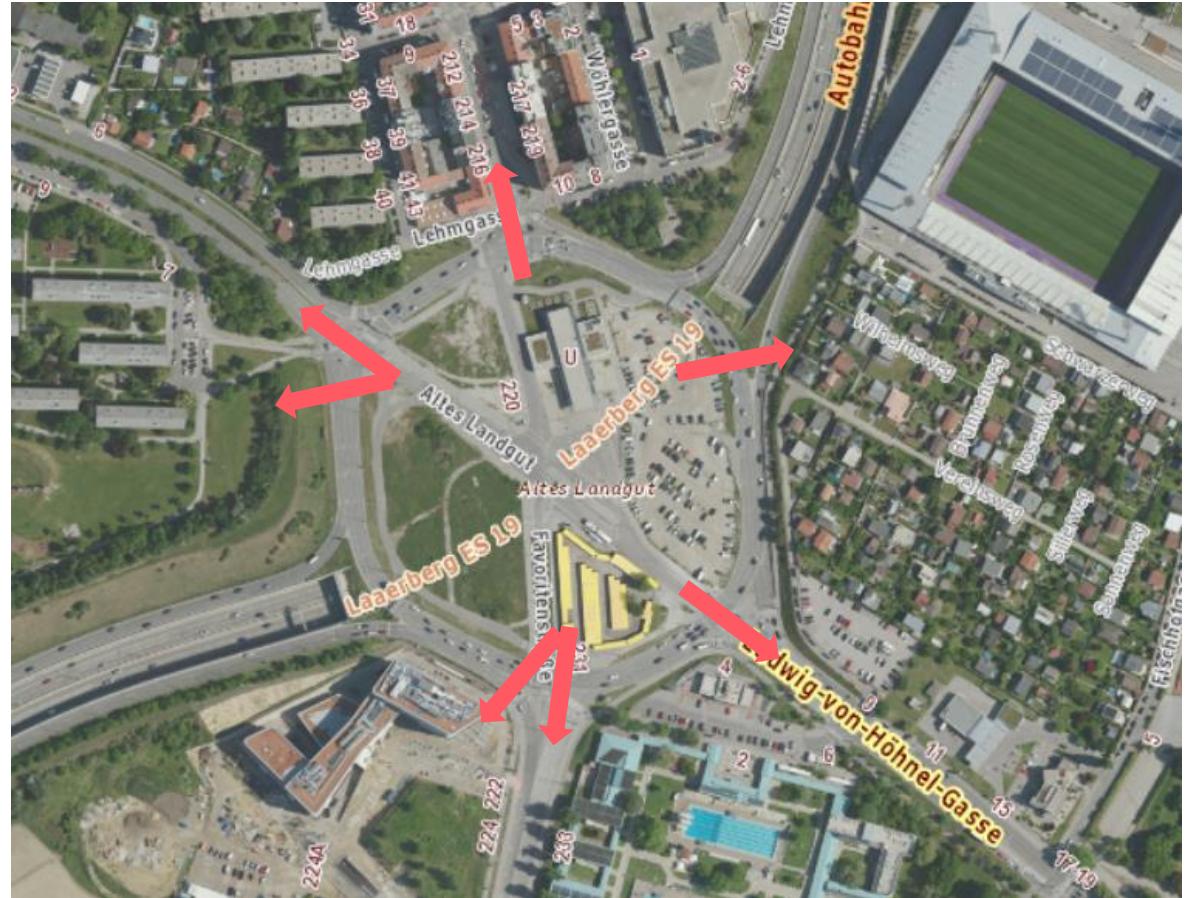
Städtebauliche Prinzipien

Vernetzung mit der Umgebung – vom Transitort zum Ziel



- Neuer, barrierefreier Steg vernetzt Viola Park & Generali Arena mit dem urbanen Platz, der U1 und der Straßenbahn-/Busstation
- Lückenschluss des Radwegenetzes
- Stärkung der Verbindungen zu den Nachbarschaften:
 - Nutzungsangebote, von denen die Nachbarschaft profitiert
 - Gründerzentrum in Kooperation mit FH Campus Wien
 - Auf das Umfeld abgestimmter Nutzungsmix ohne Konkurrenzierung etablierter Zentren
- Bauplatzübergreifendes Stellplatzkonzept:
Sammelgaragen mit Mehrfachbelegung (Bedarfe Umgebung)

>> Abbau bestehender Barrieren und Stärkung der Nachbarschaften durch entsprechende Angebote.



© Stadt Wien

Städtebauliche Prinzipien

Urbaner Platz – klimafit & städtebaulich gefasst



- Attraktive Platzgestaltung, die zum Verweilen einlädt
- Beschattungszonen durch Bebauung & Bäume verbessern die aktuelle stadtclimatische Situation (Hitzeinsel)
- Stadtklimesilente Bepflanzung & erlebbares Grün
- Großzügige, konsumfreie Bereiche mit Sitzgelegenheiten und erlebbaren Wasserelementen
- Aktivzonen entlang der EG-Zone für Gastgärten, Gelegenheitsmärkte etc.
- Attraktive ÖV-Umsteigesituation und Integration Haltestelle in Basisbebauung, zur „Freispielung“ des urbanen Platzes
- Frei vom motorisierten Individualverkehr

>> Transformation der hitze- & lärmbelasteten Verkehrsinsel zu einem begrünten, urbanen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und zahlreichen öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten.



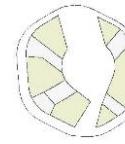
© Anita Haider



© DnD Landschaftsplanung

Städtebauliche Prinzipien

Platzfassende Bebauung mit Dachlandschaft (Zone1)



Platzfassende Bebauung

- Eigenständige Bebauung zur Fassung des urbanen Platzes mit gezielten Öffnungen in die Nachbarschaft
- Abschirmung gegen Lärm & Wind
- Öffentlichkeitswirksame & niederschwellige Nutzungen in Wechselwirkung mit dem öffentlichen Raum (z.B. Gastronomie, Nahversorgung, soziale/kulturelle Nutzungen)
- Garage (ca. 350 bis 500 PKW-Stellplätze) zur Mehrfachnutzung (Bedarfe FH etc.)
- Großzügige Humusschicht für intensive Begrünung am Dach
- Außenfassade vorwiegend bodengebunden begrünt
- Ein bis drei Geschosse (GH ca. 10 bis 15m) mit punktuellen Erhöhungen um bis zu ca. 2 Geschosse (Bezug menschlicher Maßstab)
- EG Geschoss Höhen mind. 5m (differenziert nach Funktionen)
- BGF Bandbreite für Zone 1: ca. 23.000 bis 28.000m² (In Summe Zone 1 und 2: max. 100.000m² BGF)



© Anita Haider

Dachlandschaft

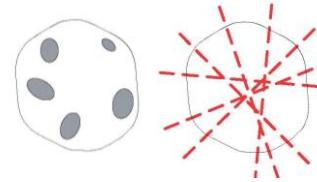
- Erweiterung des öffentlichen Raums auf eine zweite Stadtbene mit intensiver, parkähnlicher Begrünung
- Konsumfreie öffentliche Flächen, Pausenbereiche für Büros, Freiraum Kindergarten etc.
- Intensiv begrünte Dachlandschaft mit Baumpflanzungen zur Stärkung der Biodiversität & Artenvielfalt
- Regenwassermanagement durch wasserspeichernde Dachaufbauten
- Begrünung wirkt auch zum urbanen Platz

>> Attraktive Aufenthaltsqualität durch Fassung des Platzes und Belebung des öffentlichen Raums.

>> Erweiterung des öffentlichen Raums durch eine zweite Ebene mit intensiver parkähnlicher Begrünung.

Städtebauliche Prinzipien

Ensemble aus Hochpunkten mit Durchblicken (Zone 2)

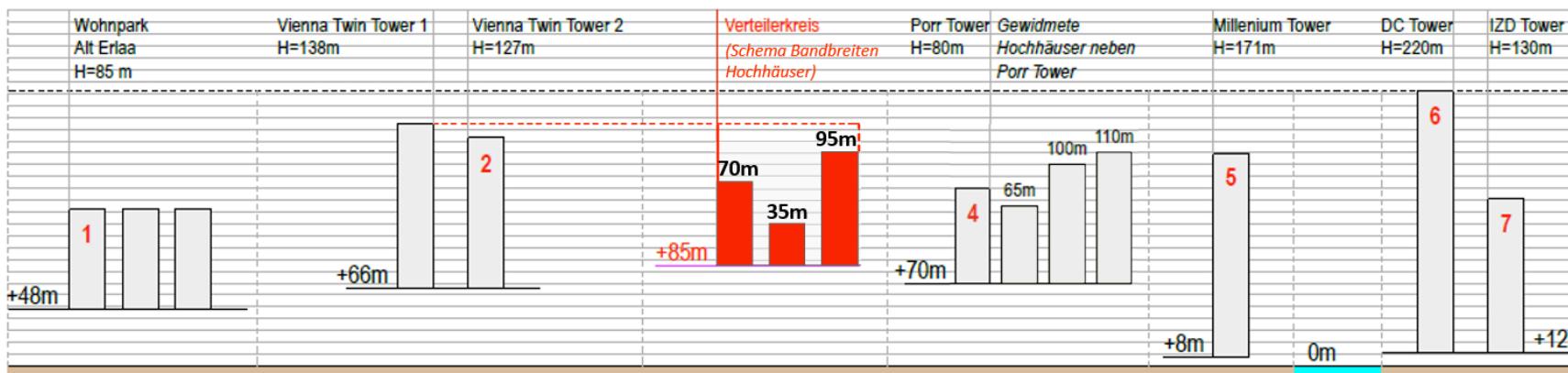


- Ensemble aus 3 bis 5 Hochpunkten mit differenzierter Höhenentwicklung von 30m bis 95m*
- Locker verteilte Hochpunkte, teils vom Platz ablesbar, mit vielen Durchblicken
- Reaktion auf die angrenzende Bebauung (insbesondere Rücksichtnahme auf Kleingärten)
- Orientierungspunkt für Südraum Favoriten
- BGF Bandbreite für Zone 2: ca. 65.000 bis 72.000m²
(In Summe Zone 1 und 2: max. 100.000m² BGF)

- Hochhausnutzungen: vorrangig Büro, auch Hotel & Serviced Apartments
(hochattraktiver Büro-Standort: Sichtbarkeit & Ausblicke, Anbindung U1 & Hbf., Flughafen)
- Regelgeschoß-BGF in Relation zu Höhe und Funktion
(davon abhängig Anforderungen an Erschließungskern)

>> Differenzierte Höhenentwicklung & interessante stadtästhetische Silhouette.

STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN für die ENTWICKLUNG VERTEILERKREIS in FAVORITEN



* Schema aus STEK-Vorlage 2013 (aktualisiert) bestätigt Angemessenheit im Gesamtzusammenhang (Höhen im Maßstab 1:5.000)

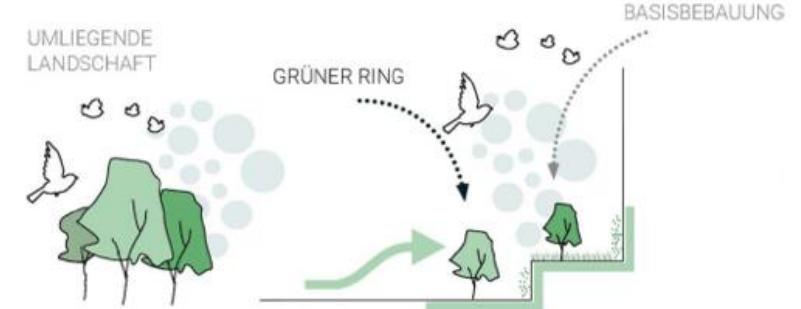
Studie Blickbeziehungen abgestimmt mit MA19

Städtebauliche Prinzipien

Grüner Ring mit Baumpflanzungen

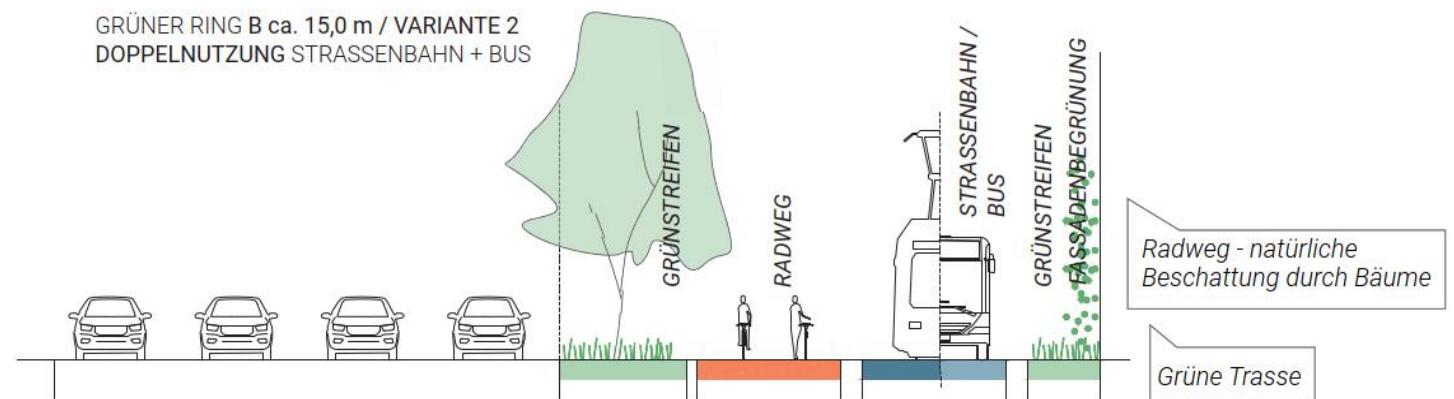


- Entflechtung der Verkehrsströme: Begrünte ÖV-Trasse und Radlangstrecke
- Querschnitt je nach Sektor/Funktionen zwischen 6 und 15m breit
- Bündelung Ein- & Ausfahrten durch Sammelgaragen
- Erdgebundene Fassadenbegrünung (vor allem im Bereich der Hochgaragen)
- Schattenspendende Baumreihe für den Radweg
- Versickerungsfähige und intensiv begrünte, erdgebundene Flächen zur Stärkung der Biodiversität und Artenvielfalt
- Stadtklimaresiliente Bepflanzung



© VfR

>> Klimawirksame, begrünte Pufferzone zwischen Kreisverkehr und Bebauung.



Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser

Überblick

Allgemein

- Aktivierung der verkehrlich ausgezeichneten angebundenen Brache
- Freispielraum des Platzes
(Integration Haltestelle in platzfassende Bebauung)
- Vielfältige Nutzungsangebote für die lokale Bevölkerung
(sieben Tage der Woche)
- Verbesserte Vernetzung mit den umgebenden Quartieren,
Weiterentwicklung Radwegenetz
- Verbesserung des Mikroklimas durch Entsiegelung des Platzes
und intensiver Bepflanzungen
- Mehrfachnutzung und Nachnutzbarkeit
- Querfinanzierung, um für soziale & kulturelle Nutzungen
attraktive Konditionen zu bieten

Konkrete Einzelmaßnahmen

- Steg zu Generali-Arena & Viola Park
- Mobilitätsstation
- Begrünung und Ausstattung des öffentlichen Raums
- Urbane und lebendige Nutzungsmischung
- Soziale und kulturelle Nutzungen
 - Niederschwellige multifunktionale Halle
für Sport, Kultur, Events, Märkte etc.
(ca. 1.300m² BGF)
 - Bereitstellung weiterer Flächen (ca. 2.000m² BGF)
für kulturelle und soziale Einrichtungen
zu attraktiven Konditionen
- Gründerzentrum und Co-Working
- Zwischennutzung auf den bestehenden Freiflächen

Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser

Errichtung Steg zu Generali-Arena & Viola Park

Errichtung einer barrierefreien Steganlage (auf eigene Kosten)

inkl. Rampenbauwerke, Freitreppe & Aufzug

in Abstimmung mit den jeweiligen Magistratsabteilungen

Nutzbreite Steg und Rampe mind. 4,5m

Mischverkehr für Fußgänger*innen & Radfahrer*innen

Verbesserung Anbindung und Vernetzung mit der Umgebung

Generali-Arena, Viola Park, Ballsportgymnasium an U1

Entlastung der Verkehrsinsel (insbesondere im Veranstaltungsfall)

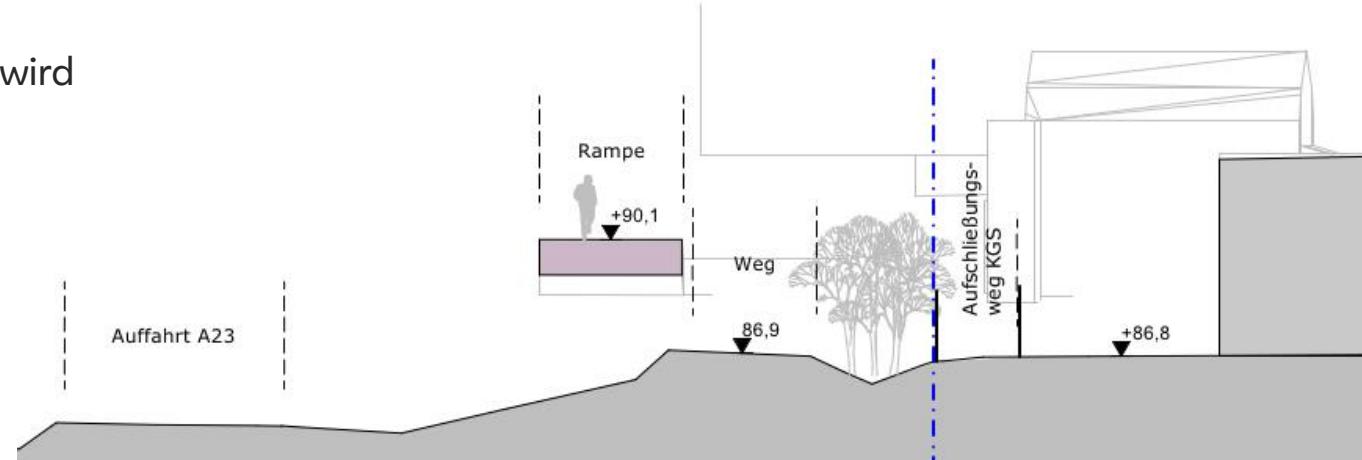
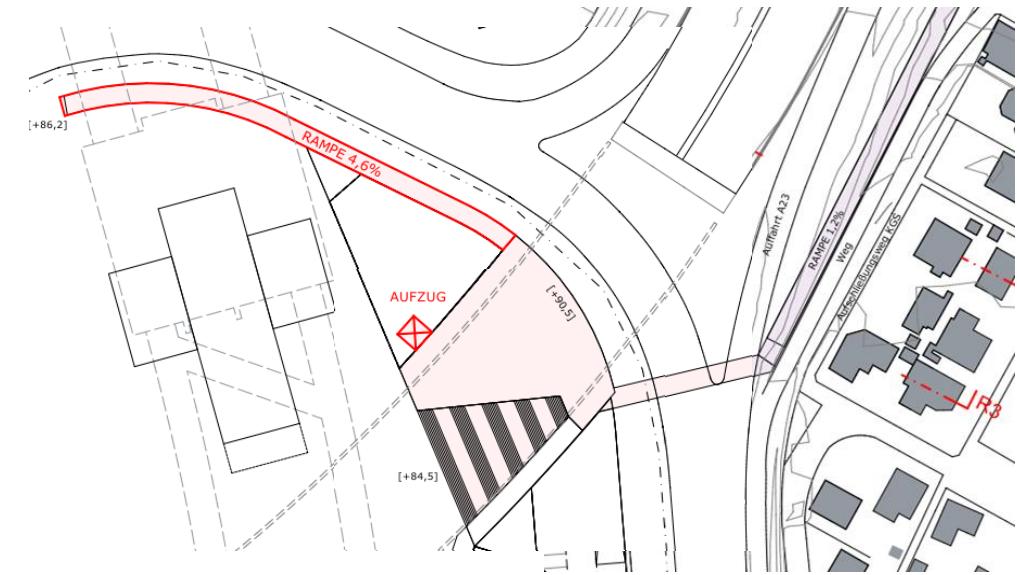
> Entflechtung der Fußgänger*innenströme

Sicherheitskonzept

Abstimmung mit Stadtpolizeikommando Favoriten erfolgt und wird mit Fortschritt der Planungen weiter sichergestellt

Ab- & Wiederaufbau der Treppenanlage

im Falle einer Tunnelsanierung der A23, inkl. Übernahme der damit entstehenden Kosten



Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser

Mobilitätsstation

Sharing-Infrastruktur

(e-Pkw, Transporter, e-Bikes,
e-Lastenräder, Scooter, Kindersitze etc.)

Radgarage

für sicheres und wettergeschütztes Parken mit
e-Ladestationen, Stauraum (Helme etc.) & Self-Service
Station (Luftpumpe, Basis-Werkzeug)

Anschubfinanzierung

Ausstattung & Betrieb

Flexible Verortung

im Falle einer Tunnelsanierung der A23

Fassadenbegrünung

der Hochgaragen Richtung Fahrspur Verteilerkreis



© mopoint



© Orion Bausysteme GmbH

Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser

Begrünung und Ausstattung des öffentlichen Raums

Urbaner Platz - Grüner Ring - Dachlandschaft

- Zahlreiche Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen
- Sitzgelegenheiten, Holzdecke
- Trinkbrunnen und erlebbare Wasserelemente
- Tlw. öffentlich zugängliche Dachlandschaft
- Attraktivierung des Hinterlands des U1-Stationsgebäudes
- Regenwassermanagement
- Verbesserung des Mikroklimas
- Stärkung der Biodiversität & Artenvielfalt
- Finanzierung der Gestaltungsmaßnahmen des urbanen Platzes und des Grünen Rings



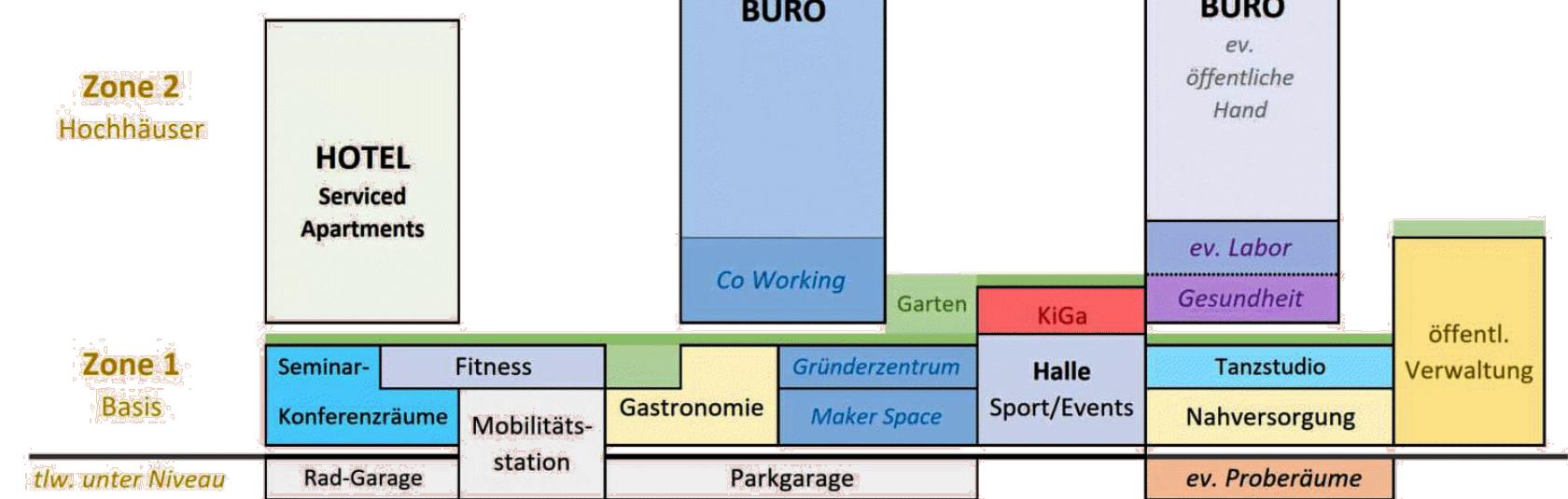
Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser

Urbane und lebendige Nutzungsmischung

- Etablierung eines lebendigen Ortes mit zahlreichen Angeboten für die Bevölkerung der Umgebung
- Belebung bis in die Abendstunden und am Wochenende
- Zone 1: Nutzungen und Angebote für die Öffentlichkeit
- Attraktive Konditionen für soziale Nutzungen mittels Querfinanzierung
- Zugänglichkeit eines obersten Geschosses für die Öffentlichkeit

„Hochhausentwicklungen bieten generell große Chancen für **Mehrfachprogrammierungen**, die auch für das Umfeld **bereichernd** und belebend wirken können und somit auch einen **hohen Mehrwert für die Allgemeinheit** darstellen.“

Quelle: **STEP FACHKONZEPT 2025 HOCHHÄUSER**



Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser Soziale & kulturelle Nutzungen

Multifunktionale Halle

- Für Sport, Kultur, Events, Second-hand-/Flohmärkte etc.
- Ca. 1.300m² BGF, Geschosshöhe mind. 5,0m
- Attraktive Konditionen (Querfinanzierung)
- Vielfältiges Zielpublikum, niederschwellig
- Vernetzung mit lokalen Initiativen
- Ausarbeitung konkretes Betriebskonzept
- Eingeschränkte Nutzbarkeit im Falle einer Tunnelsanierung der A23

SPORT



© Ionas Nicolae_Pixabay

EVENTS



© Abiona Esther Ojo_1

KULTUR



© Forian Rainer



© Kerstin Riemer_Pixabay

Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser

Soziale & kulturelle Nutzungen

Bereitstellung weiterer Flächen (ca. 2.000 m² BGF) für soziale & kulturelle Nutzungen mit attraktiven Konditionen durch Querfinanzierung

- Gesundheitseinrichtungen
(Gruppenpraxis, ev. Primärversorgungseinheit PVE, Fachärzte, ev. Labor, Dienstleistungen etc.)
- Kindergarten
(Bedarf Büro & FH)
- Proberäume
- Tanzstudio
- Maker-Space



© Angelo Esslinger_Pixabay



© Iris Hamelmann_Pixabay



© Technisches Museum Wien_Paul Bauer



© Jean-François Gagnon_Pixabay

Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser

Gründerzentrum und Co-Working

- 1.000 – 1.700m² BGF im Raumprogramm vorgesehen für Gründerzentrum sowie Co-Working
- Ausgangspunkt: bestehendes, disloziertes Gründerzentrum HTC Gutheil-Schoder-Gasse (Metallwerkstatt, 3D-Druck-Lehrsaal etc. / Büros & Besprechungsräume)
- Laufende Gespräche mit dem StartUp-Team der FH über kooperativen Betrieb
- Einbeziehung Expertise der Wirtschaftsagentur Wien (Bereiche Immobilien & Startup)



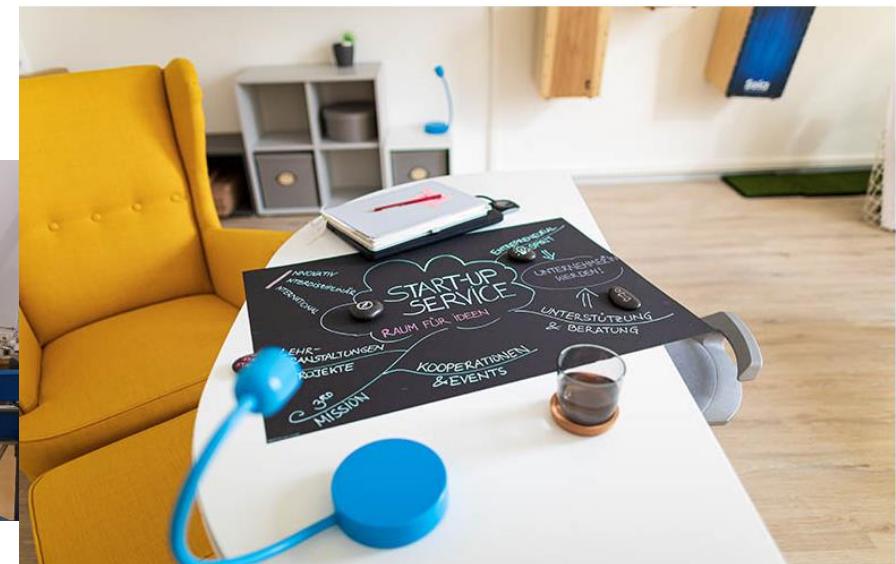
© Laura Ruß



© Laura Ruß



© Laura Ruß



© FH Campus Wien

Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser

Zwischennutzung auf den bestehenden Freiflächen

Ziele

- Den Standort ins Bewusstsein bringen
- Seine Potenziale spürbar machen und positive Assoziationen wecken
- Das Image des Standorts heben und den Blick auf eine Zukunftsperspektive öffnen

Anknüpfung an bisherige Aktionen

Kunstaktion "Out There" 2019 (MA7, BMUKK, BKA etc.)

Ausarbeitung eines konkreten Bespielungskonzepts

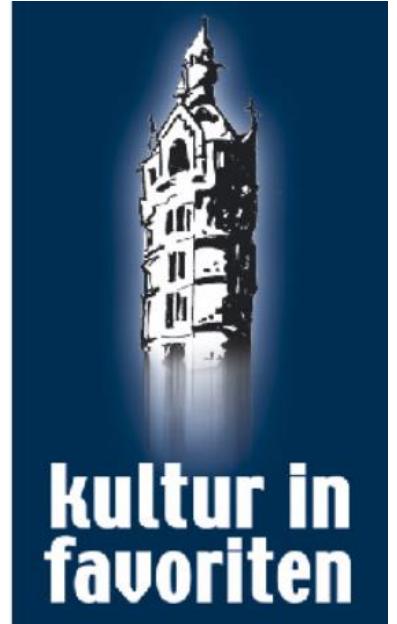
Beiziehung Expertise auch für Betriebsstrategie

Vernetzung mit lokalen Initiativen

LA21 Agenda Favoriten, Brotfabrik Absberggasse,
Kooperation mit insbesondere lokalen Kulturinitiativen
z.B. Kulturverband Favoriten



© Laussegger_Lahtinen



Projektbegleitende Kommunikation

Bisherige Schritte Information & Beteiligung Bevölkerung/
Stakeholder

2019-2021

Umfangreicher Beteiligungsprozess im Zuge SEK Südraum Favoriten.
Input floss in das SEK ein und somit Grundlage für den vorliegenden
Planungsprozess.

Oktober 2023

Verteilung Folder an Haushalte mit **Umfragekarte (Abfrage von Qualitäten mit Bewertungsskala inkl. einer offenen Frage)** und **Website** (mit digitaler Umfrage) in Kombination mit **Stakeholder-Gesprächen/Stammtische**

Dezember 2023

Info-Ausstellung / Info-Container vor Ort
mit betreuten Zeiten für Gespräche, Fragen/Antworten

>> Input aus der Bevölkerung fließt in den gesamten Planungsprozess ein – je nach Planungstiefe.

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

Begrünung, Abkühlung, besseres Mikroklima
1 2 3 4 5

Urban geprägte Freiflächen zum Verweilen, Sitzgelegenheiten
1 2 3 4 5

Angebote für klimafreundliche Mobilität (Öffis, Rad- und Fußverkehr)
1 2 3 4 5

Raum für Kultur, Veranstaltungen, Sport, Märkte
1 2 3 4 5

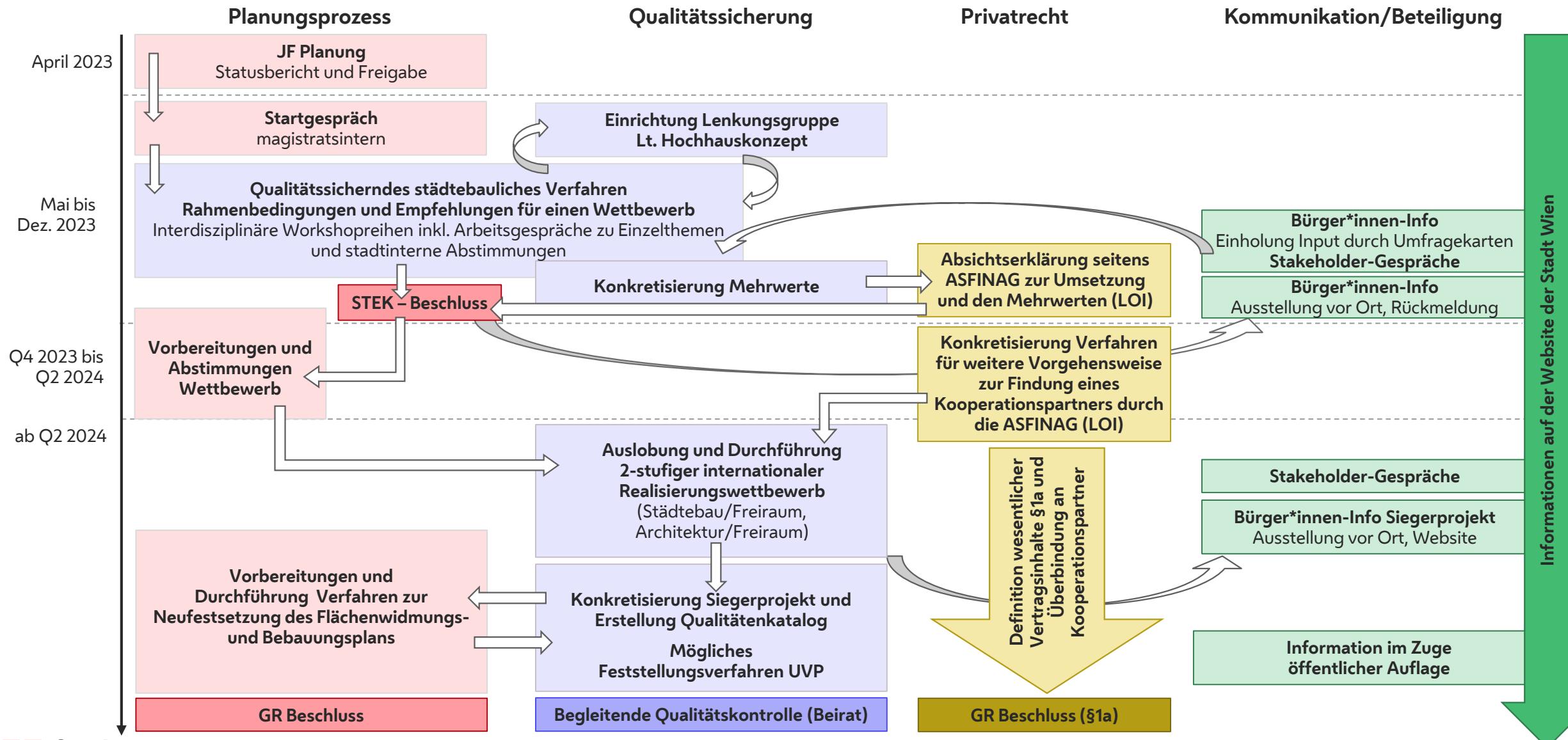
Nahversorgung (Geschäfte, medizinische Einrichtungen), Gastronomie
1 2 3 4 5

Verbindungen in die Umgebung, Steg über den Kreisverkehr
1 2 3 4 5

Das möchte ich noch sagen:



Umsetzungsstrategie und Sicherstellungen



Beschluss

Die vorliegenden Rahmenvorgaben und Zielsetzungen sowie die dargestellten Entwicklungserfordernisse sollen als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte und die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans herangezogen werden.