

# 09., Althan Quartier

Planungsstand nach dem Realisierungswettbewerb



**MA 21A** Stand 24.10.2018

**STEK**

**13.11.2018**

**Wien!**  
**voraus**

Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+Wien



# Inhaltsverzeichnis

## AUSGANGSLAGE

Lage im Stadtgebiet .....	03
Plangebiet .....	04
Widmung .....	05

STÄDTEBAULICHES LEITBILD (2017) .....	06
---------------------------------------	----

REALISIERUNGSWETTBEWERB .....	07
-------------------------------	----

GESAMTPROJEKT .....	10
---------------------	----

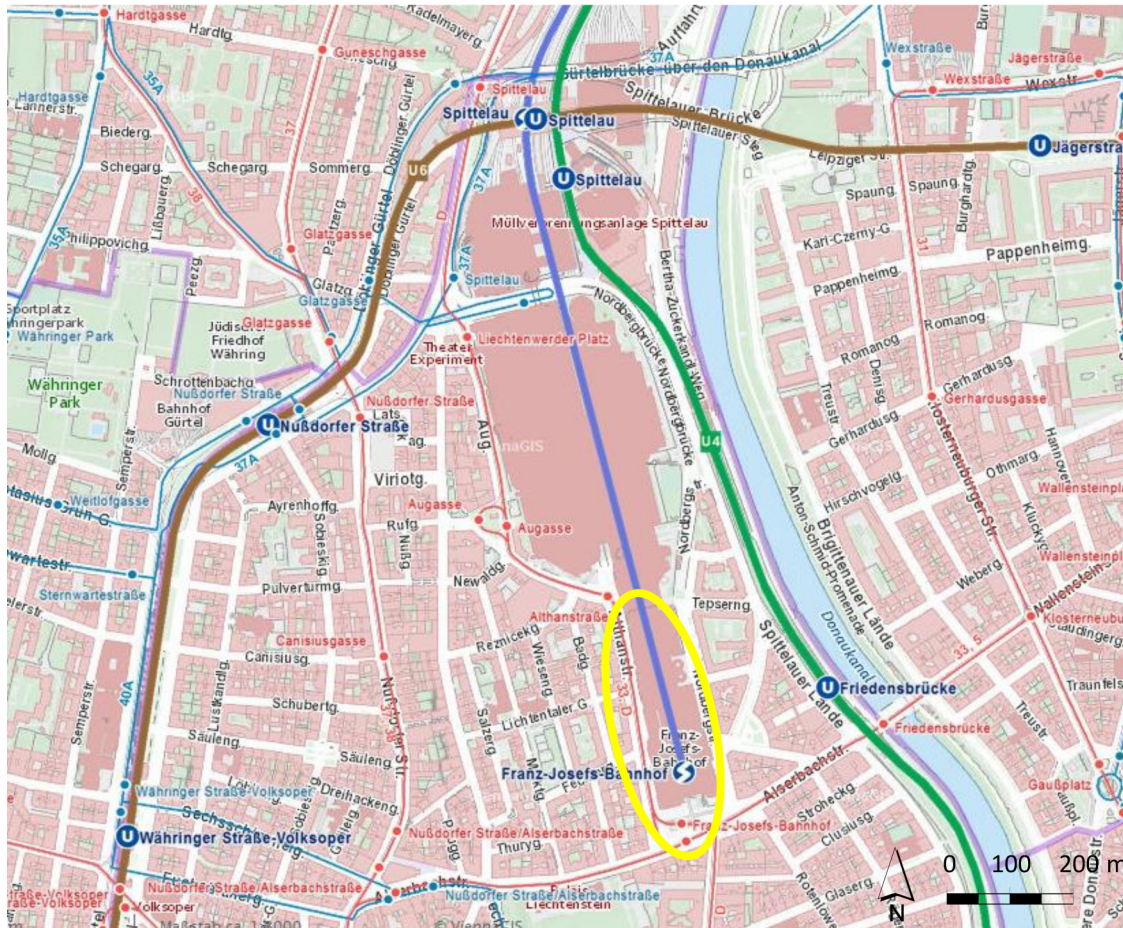
WEITERE PLANUNGSSCHRITTE .....	15
--------------------------------	----

PROZESS .....	16
---------------	----

KENNTNISNAHME .....	17
---------------------	----

# Ausgangslage

## Lage im Stadtgebiet



Lage in der Stadt mit ÖV-Linien

© Stadt Wien

- zentrale Lage nahe dem Donaukanal
- hochwertige ÖV-Erschließung u.a. mit dem Franz-Josefs-Bahnhof
- Liechtensteinpark und Lichtentalerpark im Umfeld

MA 21A STEK 13.11.2018

Wien!  
voraus

Althan Quartier

03/17

Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+Wien



# Ausgangslage

## Plangebiet

### Kennwerte (exkl. öffentlicher Raum):

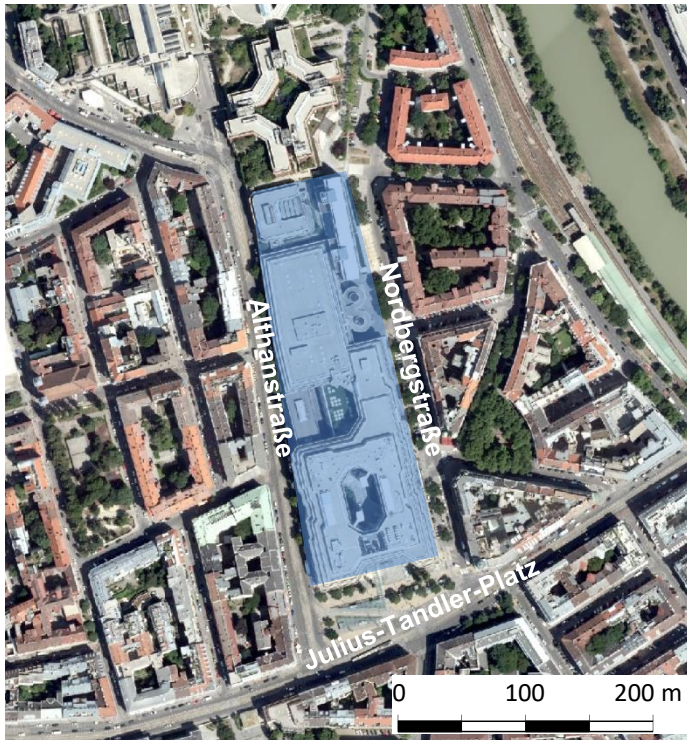
- Fläche: rd. 2,6 ha
- Länge: rd. 310 m
- Breite: rd. 80-100 m

### aktuelle Nutzungen:

Bahnhof, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im EG, Büros, Parkgarage, Post-Verteilerzentrum und -Filiale, ÖBB-Betriebsgebäude; nach Auszug der UniCredit Bank Austria AG großflächiger Leerstand

**Eigentümer:** vorwiegend JTP 3 Alpha GmbH & Co KG/ 6B47 Althan Quartier Beta GmbH & Co KG; weiters ÖBB-Infrastruktur AG und Post AG

### Servitut der ÖBB für die Eisenbahnanlagen



Abgrenzung Planungsgebiet

© Stadt Wien



Schrägluftbild des Areals

**MA 21A STEK 13.11.2018**

**Wien!**  
**voraus**

Althan Quartier

04/17

Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+ Wien

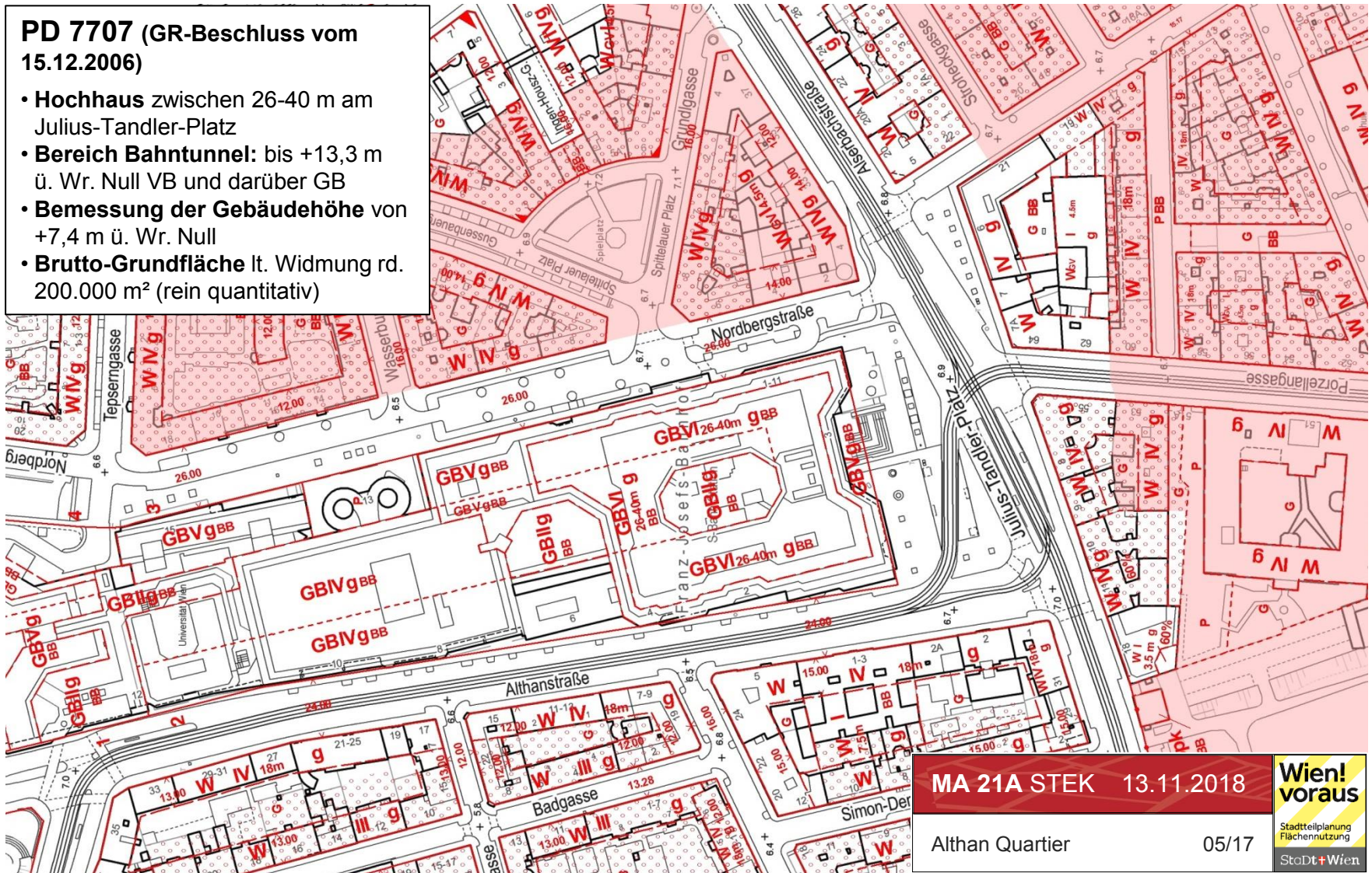


# Ausgangslage

## Widmung

**PD 7707 (GR-Beschluss vom 15.12.2006)**

- **Hochhaus** zwischen 26-40 m am Julius-Tandler-Platz
- **Bereich Bahntunnel:** bis +13,3 m ü. Wr. Null VB und darüber GB
- **Bemessung der Gebäudehöhe** von +7,4 m ü. Wr. Null
- **Brutto-Grundfläche** lt. Widmung rd. 200.000 m<sup>2</sup> (rein quantitativ)



MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

05/17

**Wien!**  
**voraus**

Stadtplanung  
Flächennutzung  
StoDt+Wien

# Städtebauliches Leitbild (2017)

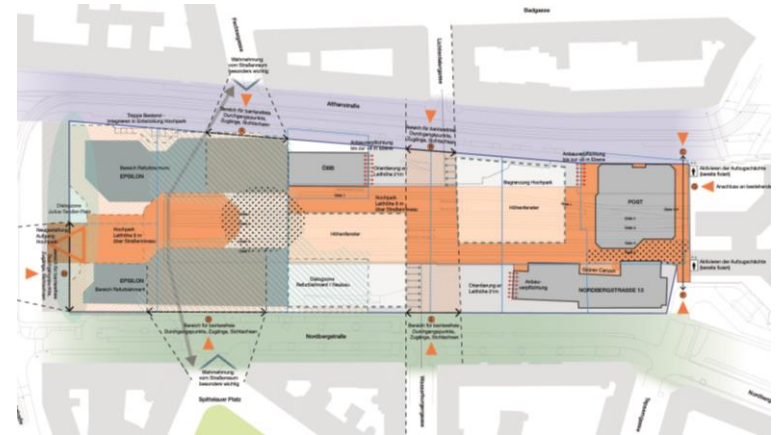
## Planungsprozess gemäß Fachkonzept Hochhäuser

- dialogorientiertes Planungsverfahren
- begleitender BürgerInnenbeteiligungsprozess
- Dauer: Mai 2016 bis März 2017

## Ergebnis

- städtebauliches Leitbild mit strategischer Ausrichtung:
  - „Refurbishment“ (Umbau/Adaptierung) des südlichen Baukörpers am Julius-Tandler-Platz („Epsilon“) grundsätzlich im gewidmeten Umriss, im Übergangsbereich zum Neubau maßvoll darüber hinausgehende Höherentwicklung vorstellbar
  - Neukonzeption der Bebauungsstruktur im nördlichen Bereich (Abbruch Parkhaus und Neubebauung) inkl. Hochhausentwicklung
  - Schaffung eines differenzierten Freiraumsystems inkl. „Hochpark“ auf +9 m-Ebene (auf der Überplattung der ÖBB-Trasse)
  - BGF rd. 150.000 m<sup>2</sup> (zusätzlich 20.000 m<sup>2</sup>, die im Bahntunnel „gebunden“ sind)
  - gemischte Nutzung mit mind. 60.000 m<sup>2</sup> Wohn-BGF (unter Annahme von 100 m<sup>2</sup> BGF pro Wohnung ca. 600 Wohnungen), davon mind. die Hälfte „sozial gebunden“

→ einstimmiger Beschluss in der Stadtentwicklungskommission am 28. März 2017



© StudioVlay

**Auf den folgenden Folien werden das Ergebnis des Wettbewerbs und die anschließende Anpassung der Bebauungsstruktur des Gesamtprojekts sowie die weiteren Planungsschritte gezeigt.**

**Sämtliche sonstigen Zielsetzungen des Leitbilds 2017 bleiben aufrecht!**

**MA 21A STEK 13.11.2018**

Althan Quartier

06/17

**Wien!  
voraus**

Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+Wien



# Realisierungswettbewerb

## Ablauf des Wettbewerbs

- EU- bzw. EWR-weiter (+ Schweiz), offener, anonymer, 2-stufiger Realisierungswettbewerb
- Oktober 2017 bis April 2018
- von 30 abgegebenen Projekten wurden 8 für die 2. Stufe ausgewählt

## Siegerprojekt von ARTEC Architekten

- Orientierung mit Leithöhe von rund 26 m an der gründerzeitlichen Stadtkante (2. „Verteilebene“ in dieser Höhe)
- über dieser Höhe sind gestaffelte, terrassierte Baukörper geplant
- maximale Höhen im Wettbewerbsgebiet (nach Überarbeitung im Anschluss an Wettbewerb): rund 46 m an der Althanstraße und rund 55 m an der Nordbergstraße
- öffentlich nutzbarer und durchgängiger Freiraum in Nord-Süd-Richtung
- attraktive Durchwegung mit Durchblicken in Ost-West-Richtung auf Höhe Lichtentaler Gasse/Wasserburgergasse



Wettbewerbsgebiet

© Google Maps/next-pm



Siegerprojekt

© 6B47/Michael Langoth/Trizeps

**MA 21A STEK 13.11.2018**

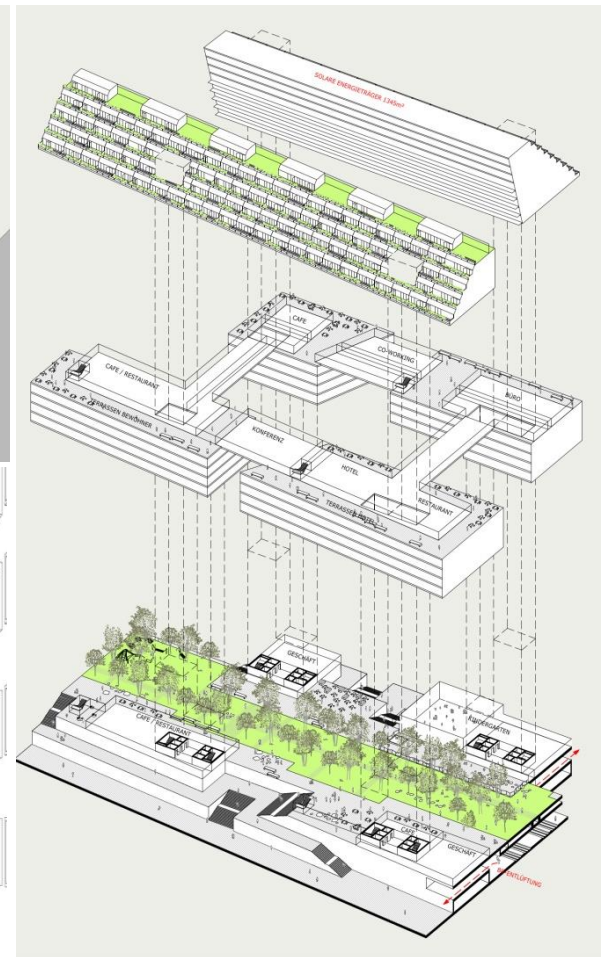
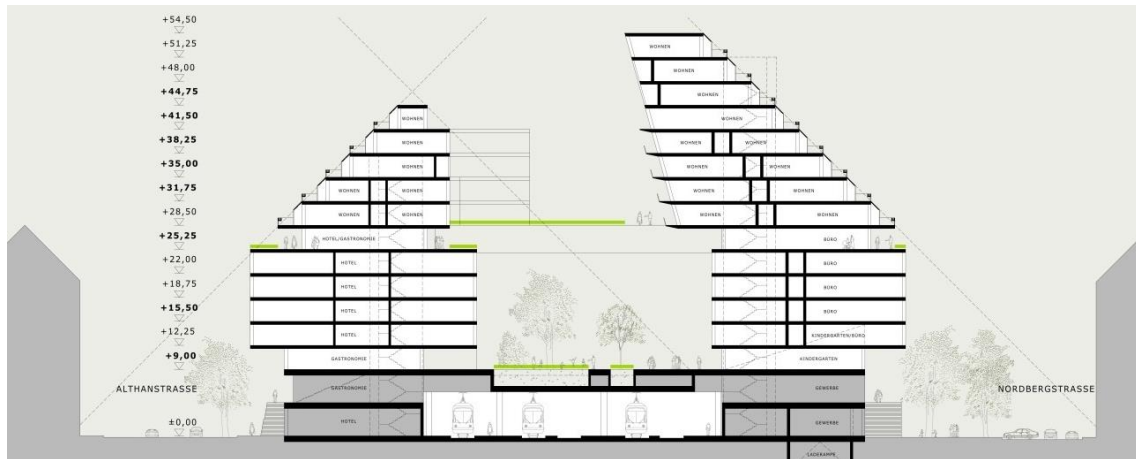
**Wien!  
voraus**

Althan Quartier

07/17

Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+**Wien**

# Realisierungswettbewerb



Darstellungen des Siegerprojekts

© ARTEC Architekten

MA 21A STEK 13.11.2018

Wien!  
voraus

Althan Quartier

08/17

Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+Wien

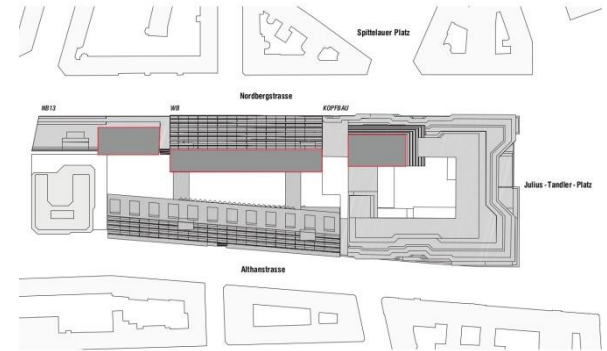




# Gesamtprojekt

## Bebauungsstruktur

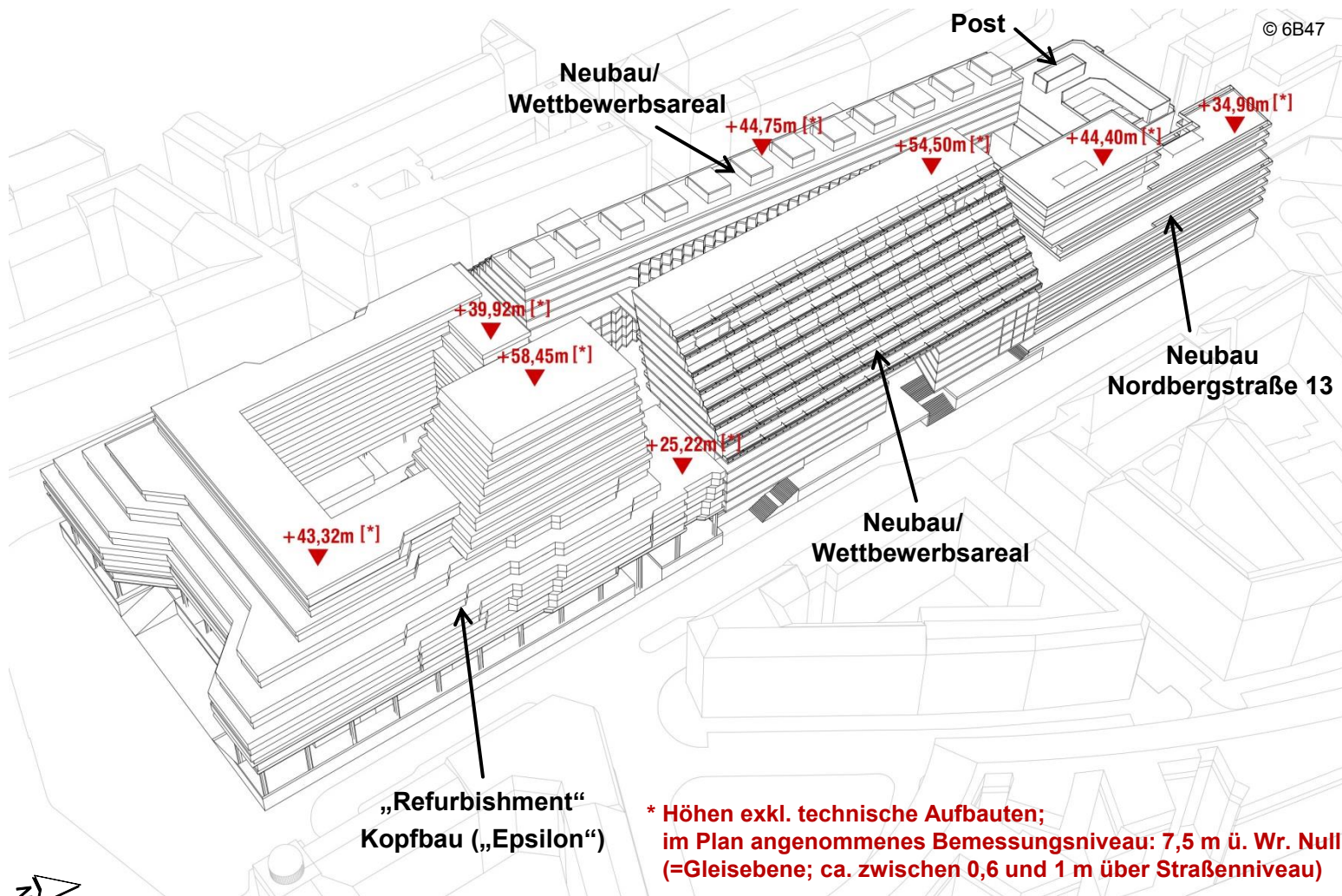
- Rücksichtnahme auf die Bebauungsstruktur der Umgebung und weitgehende Einpassung in das gewachsene Stadtbild
- über Leithöhe von rund 26 m nach hinten gestaffelte, terrassierte Bebauung
- höhere Gebäudeteile sind durch die zurückspringenden Terrassen vom angrenzenden Straßenraum aus nicht wahrnehmbar
- Wirkung auf relevante Blickachsen (von Kahlenberg, Donauturm, Stephansdom und Riesenrad aus) wurde geprüft
- Refurbishment“ im Bereich des Kopfbaus („Epsilon“) entsprechend dem Leitbild (Umbau/Adaptierung):
  - weitgehend innerhalb des derzeitigen baurechtlichen Rahmens
  - Hochpunkt im Übergangsbereich zum Neubau mit rd. 59 m zurückversetzt und gestaffelt an der Nordbergstraße vorgesehen
- Neubau Nordbergstraße 13:
  - Neubau aufgrund eingeschränkter Nutzbarkeit des Bestandsgebäudes sowie entsprechend den Juryempfehlungen
  - Hochpunkt (zurückversetzt) mit rd. 45 m im Übergangsbereich zum Wettbewerbsgebiet
- hohe Durchlässigkeit der Bebauungsstruktur zum Umfeld:
  - durch mehrere Durchwegungen entsprechend dem Leitbild
  - weite Teile der Sockelbebauung im Bereich der +9 m-Ebene von Bebauung freigehalten (attraktive Ein- und Ausblicke)
- Fläche des durchgehenden, öffentlich nutzbaren „Hochparks“ auf Ebene +9 m: mind. 1 ha, davon mind. 5.700 m<sup>2</sup> ungedeckter Freiraum



Gesamtprojekt (Grundriss und 3D-Darstellung)



# Gesamtprojekt



Höhenentwicklung

MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

11/17

**Wien!**  
**voraus**

Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+**Wien**



# Gesamtprojekt



MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

12/17

**Wien!**  
**voraus**

Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+ Wien



# Gesamtprojekt



© ZOOM VP.AT

**MA 21A STEK 13.11.2018**

Althan Quartier

13/17

**Wien!**  
**voraus**

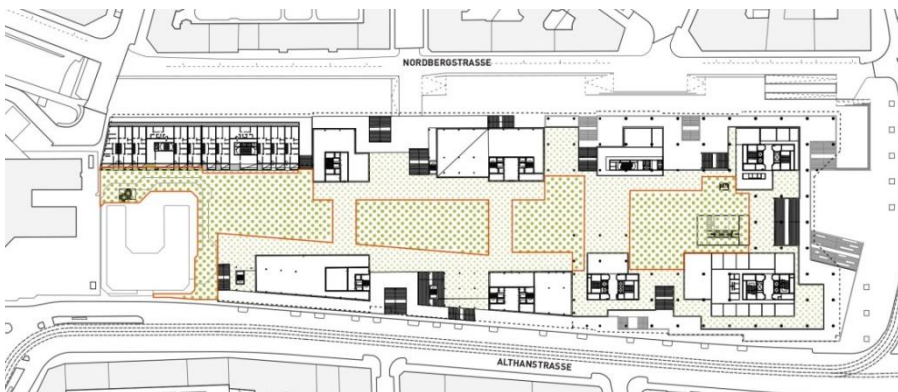
Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+ Wien



# Gesamtprojekt



© 6B47



© 6B47

- UNGEDECKTER FREIRAUM
- GEDECKTER FREIRAUM

## Freiraumkonzept



ungedekte/gedeckte Freiräume

**MA 21A STEK 13.11.2018**

Althan Quartier

14/17

**Wien!  
voraus**

Stadtteilplanung  
Flächennutzung  
StoDt+Wien



# Weitere Planungsschritte

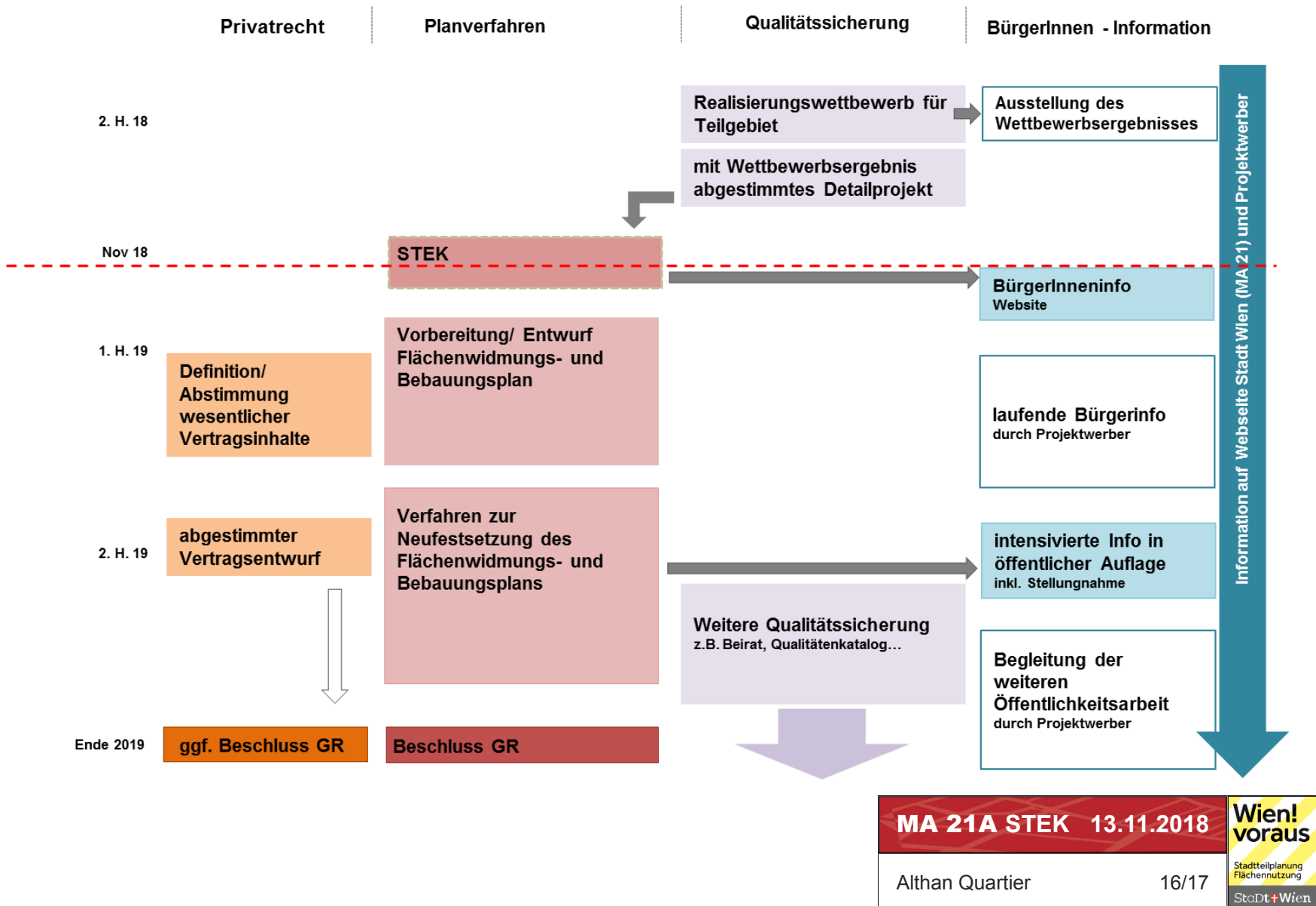
## notwendige Grundlagen für Widmungsbeginn

- abgestimmtes, umsetzungsfähiges Projekt
- positiv bewertetes Raumverträglichkeitsgutachten für die EKZ-Flächen gem. § 7c BO f. Wien und Verkehrsorganisation inkl. ruhender Verkehr für das Gesamtprojekt
- Absichtserklärung des Projektwerbers vertragliche Vereinbarungen mit der Stadt Wien zu projektrelevanten Themenstellungen einzugehen

## mögliche Terminschiene

- Frühjahr 2019: Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Sommer/Herbst 2019: öffentliche Auflage und Beschluss Bezirksvertretung
- vor öffentlicher Auflage: vertragliche Vereinbarungen sind fixiert
- Ende 2019: Beschluss Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- regelmäßige Information der Bevölkerung

# Prozess





# Kenntnisnahme

Das vorliegende Gesamtprojekt wird zur Kenntnis genommen.