

09., Althan Quartier

Planungsstand nach dem Realisierungswettbewerb



Inhaltsverzeichnis

AUSGANGSLAGE

Lage im Stadtgebiet	03
Plangebiet	04
Widmung	05

STÄDTEBAULICHES LEITBILD (2017)

06

REALISIERUNGSWETTBEWERB

07

GESAMTPROJEKT

10

WEITERE PLANUNGSSCHRITTE

15

PROZESS

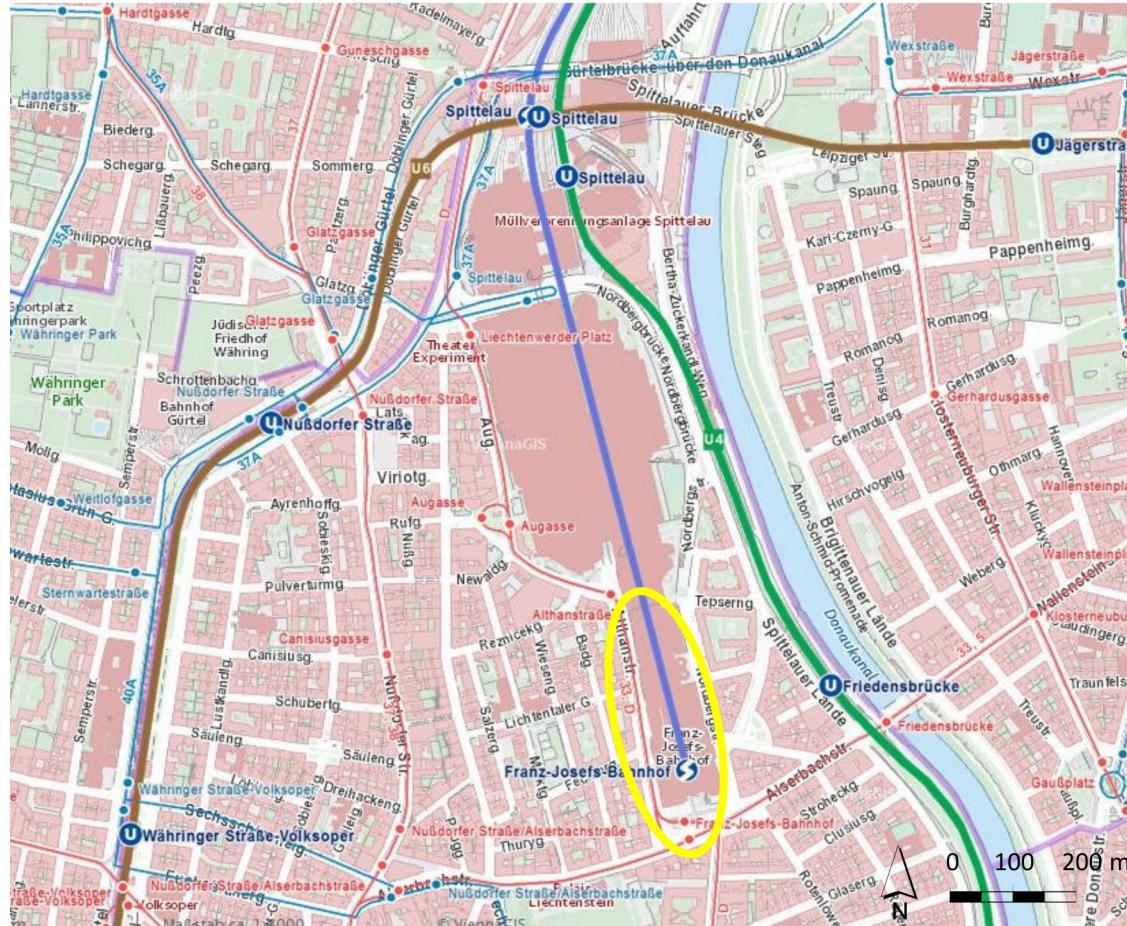
16

KENNTNISNAHME

17

Ausgangslage

Lage im Stadtgebiet



Lage in der Stadt mit ÖV-Linien

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

Ausgangslage

Plangebiet

Kennwerte (exkl. öffentlicher Raum):

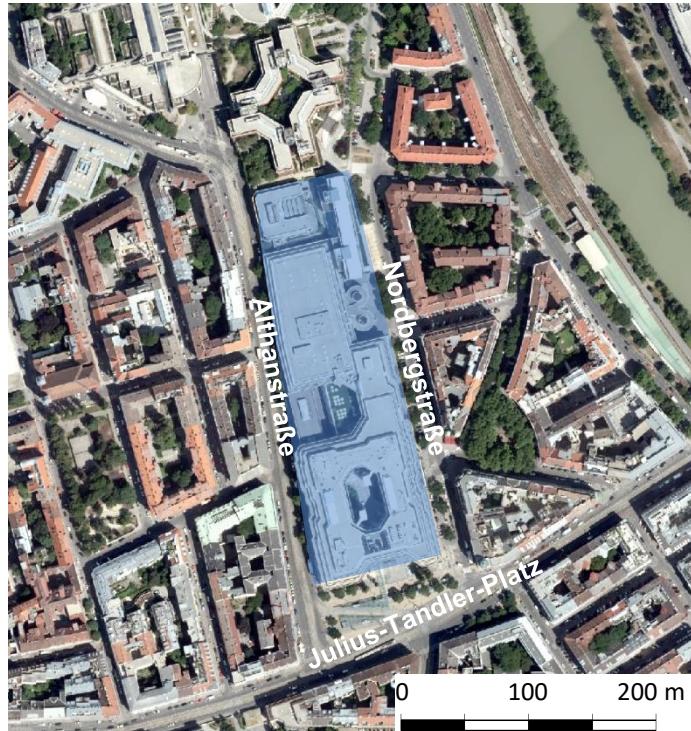
- Fläche: rd. 2,6 ha
- Länge: rd. 310 m
- Breite: rd. 80-100 m

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 Eisenbahnlanlagen



Abgrenzung Planungsgebiet

© Stadt Wien



Schrägluftbild des Areals

© Stadt Wien

MA 21A STEK 13.11.2018



Althan Quartier

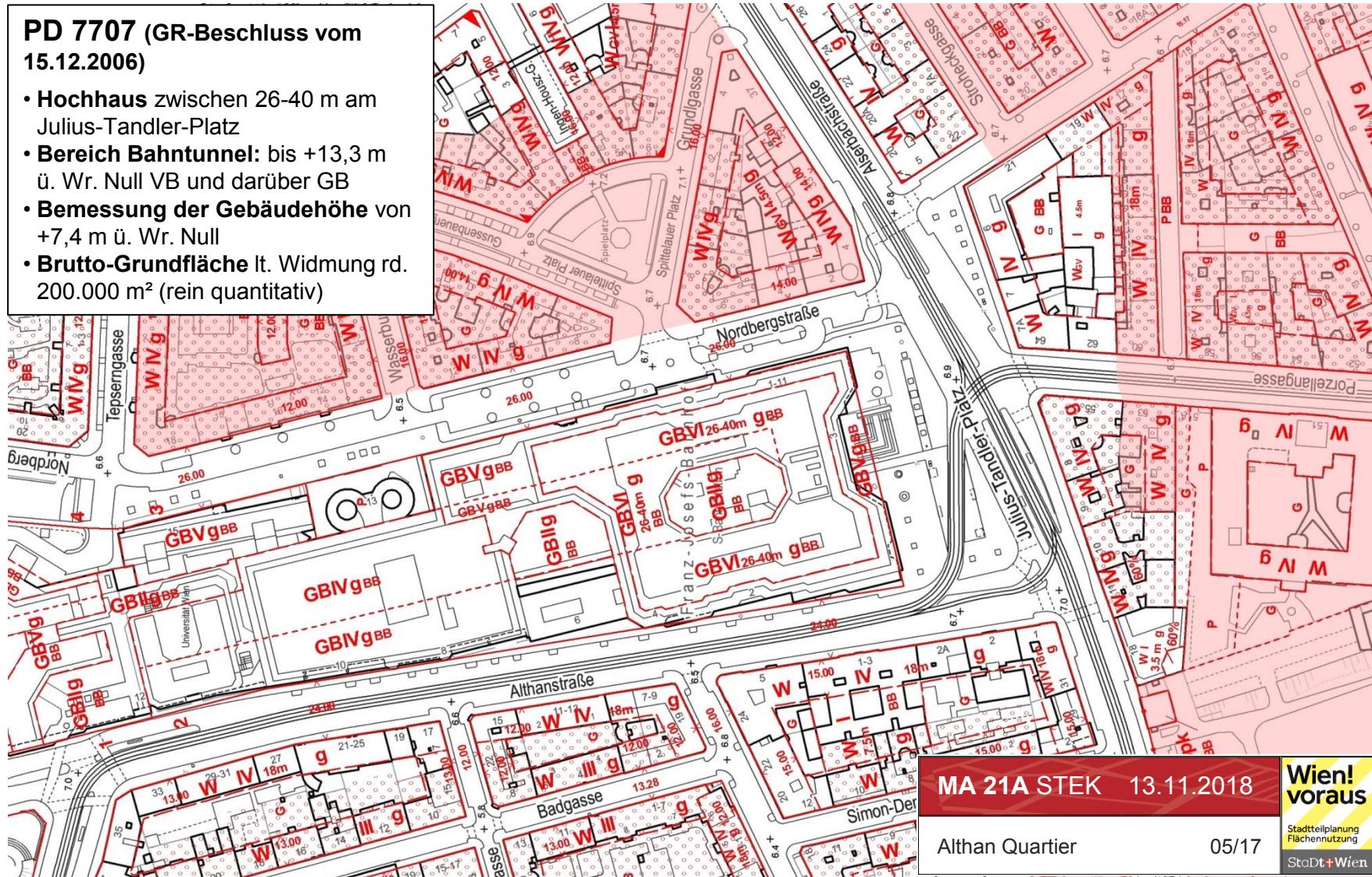
04/17

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 m² (rein quantitativ)



MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

05/17

Städtebauliches Leitbild (2017)

Planungsprozess gemäß Fachkonzept Hochhäuser

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

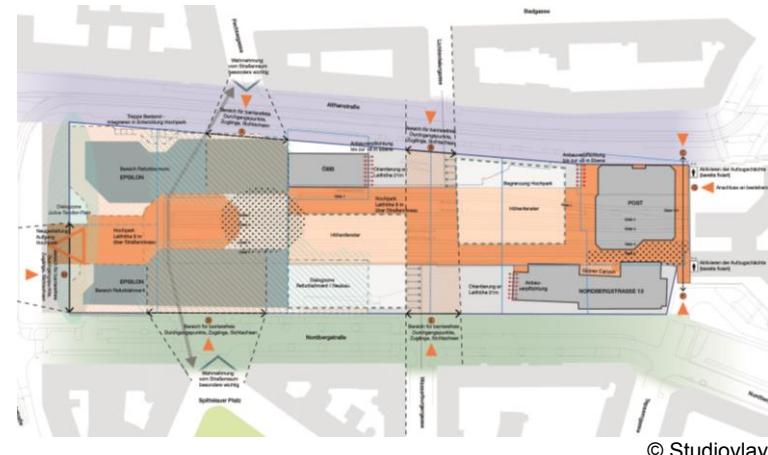
Ergebnis

- 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 m² (zusätzlich 20.000 m², die im Bahntunnel „gebunden“ sind)
 - gemischte Nutzung mit mind. 60.000 m² Wohn-BGF (unter Annahme von 100 m² BGF pro Wohnung ca. 600 Wohnungen), davon mind. die Hälfte „sozial gebunden“

→ einstimmiger Beschluss in der Stadtentwicklungskommission am 28. März 2017

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!



© Studiovlay

MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

06/17

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



Wettbewerbsgebiet

© Google Maps/next-pm

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



Siegerprojekt

© 6B47/Michael Langoth/Trizeps

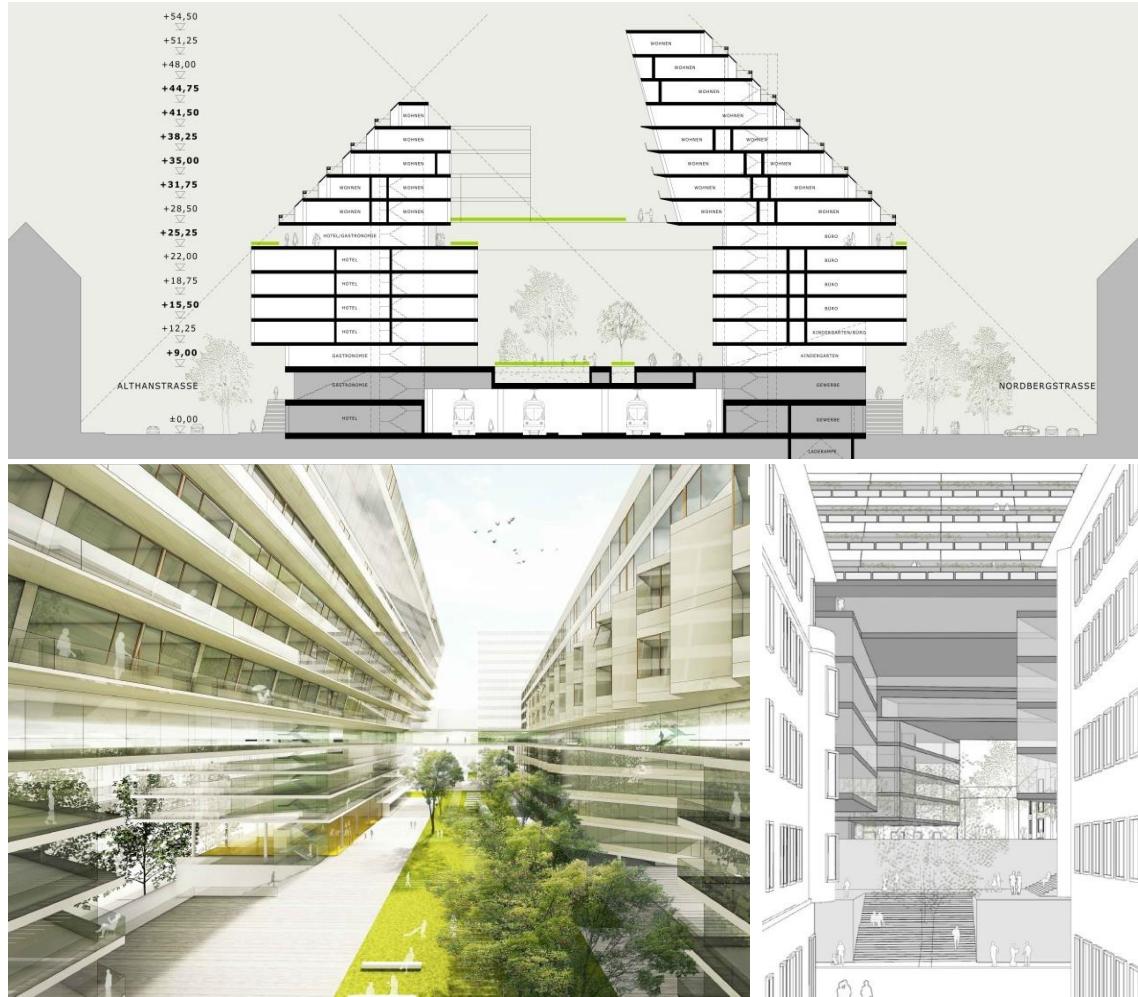
MA 21A STEK 13.11.2018



Althan Quartier

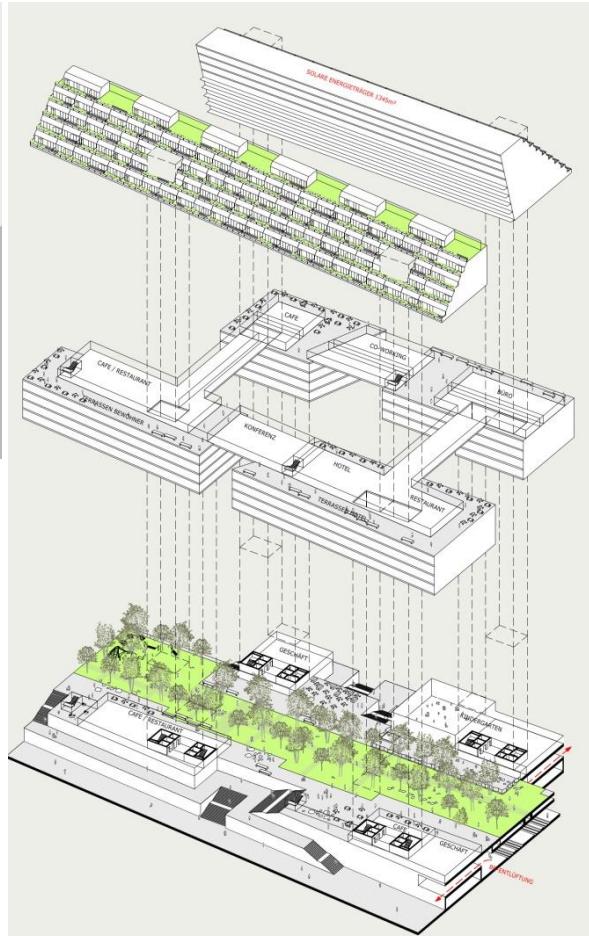
07/17

Realisierungswettbewerb



Darstellungen des Siegerprojekts

© ARTEC Architekten



MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

08/17

Wien!
voraus

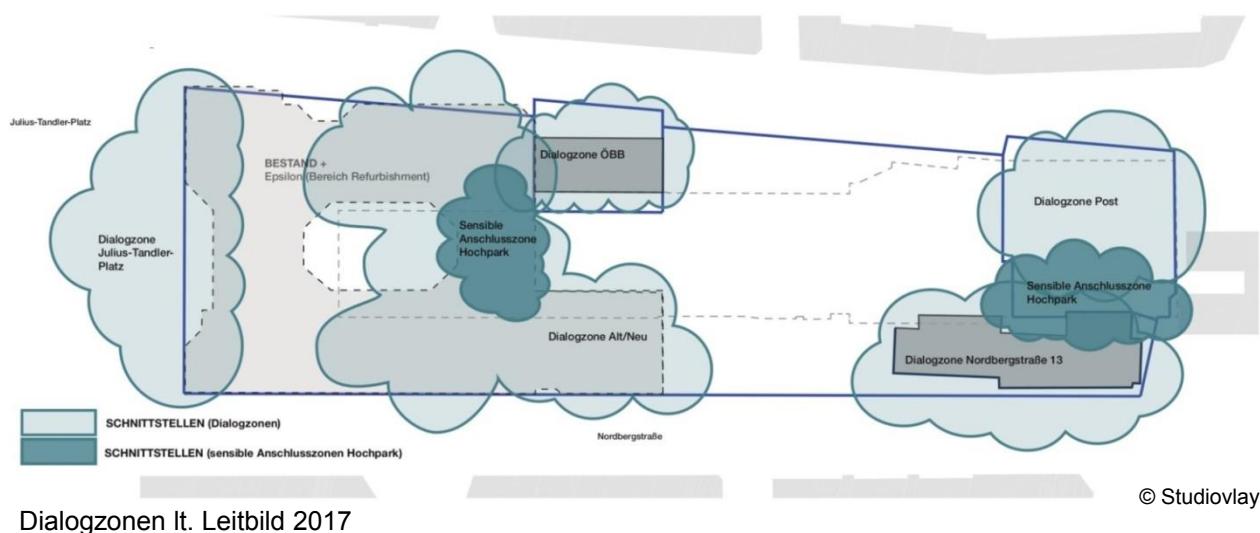
Stadtteilplanung
Flächennutzung

Stadt+ Wien

Realisierungswettbewerb

Juryempfehlung:

- Die gegenseitigen Auswirkungen an den Dialogzonen „EPSILON“ und „Nordbergstraße 13“ sind in einem Nachbearbeitungsschritt entsprechend zu behandeln und an die sich durch das Siegerprojekt dort ergebende Situation anzupassen
- Das Ergebnis dieses Nachbearbeitungsschritts wird den Mitgliedern des ehemaligen Preisgerichts und allen maßgebend Beteiligten in einer separaten Sitzung präsentiert und in diesem Rahmen abgestimmt



sensible Dialogzonen/Schnittstellen (lt. Leitbild 2017)

- zwischen Kopfbau („Epsilon“) und Neubaubereich im Norden, zu Bestandsgebäuden und zu „Hochpark“ auf +9 m- Ebene
- Dialograum Julius-Tandler- Platz

- Juryempfehlungen des Wettbewerbs wurden umgesetzt und wechselseitige Abstimmungen des Wettbewerbsprojekts mit den angrenzenden Bereichen vorgenommen → Gesamtprojekt liegt vor

MA 21A STEK 13.11.2018

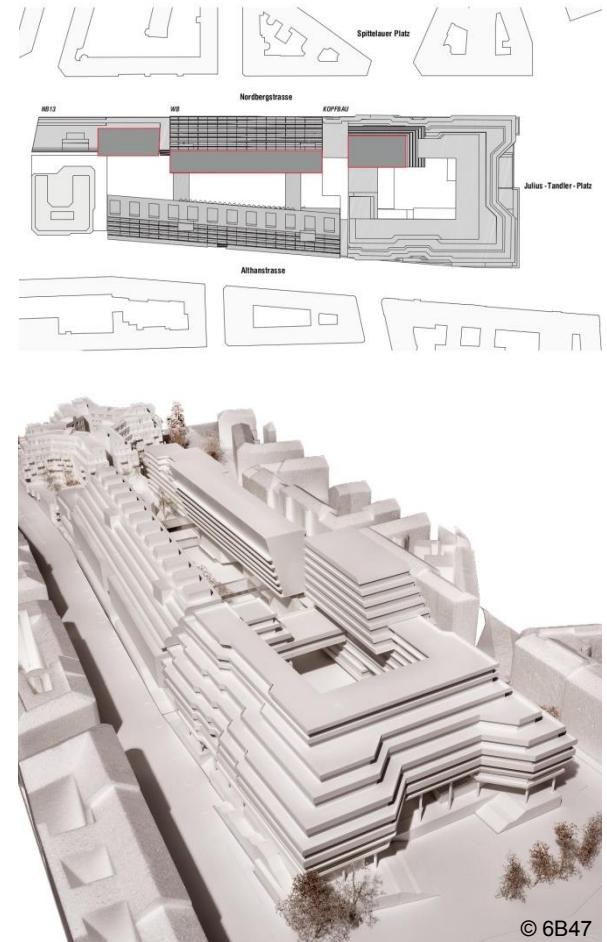
Althan Quartier

09/17

Gesamtprojekt

Bebauungsstruktur

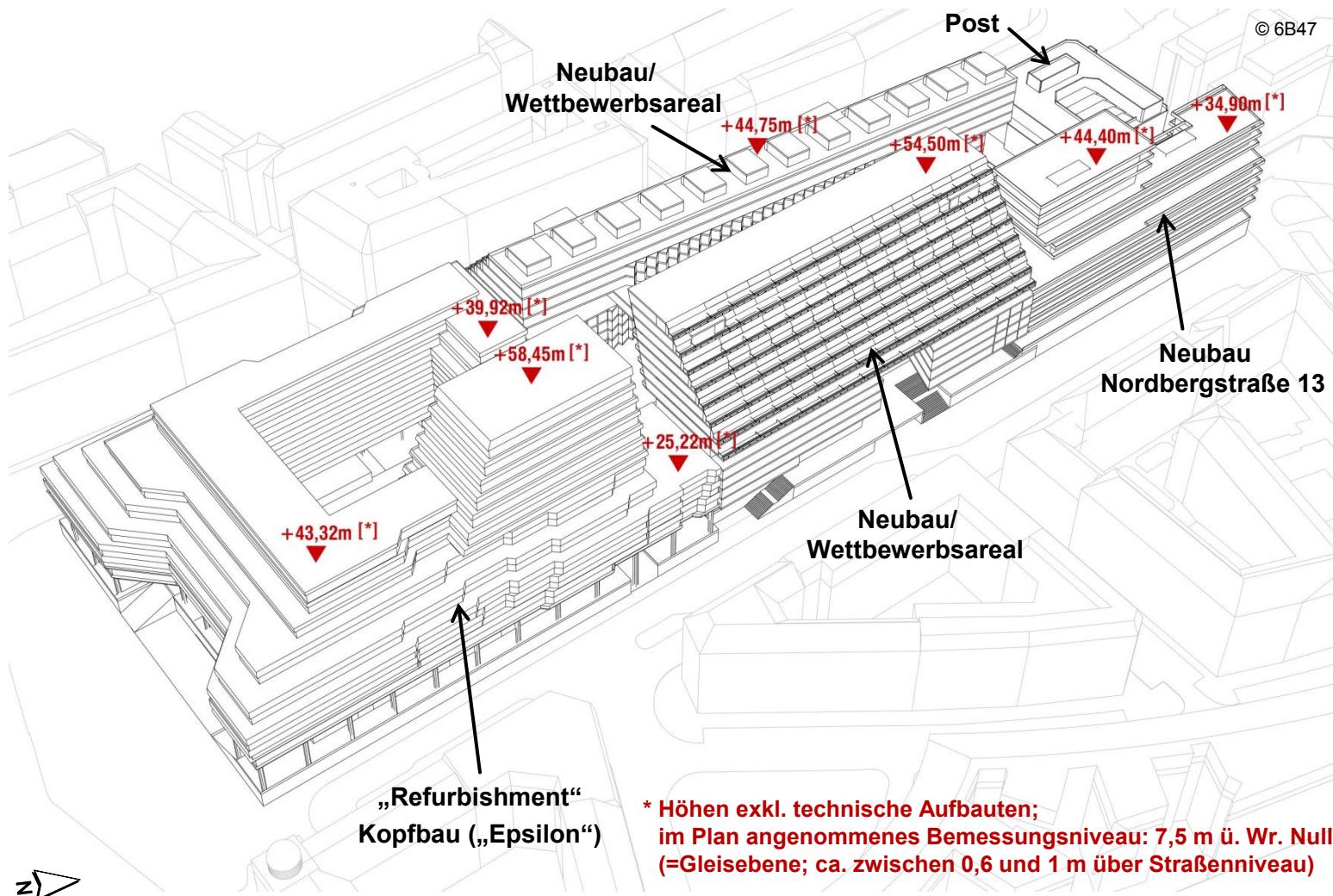
- Rücksichtnahme auf die Bebauungsstruktur der Umgebung und weitgehende Einpassung in das gewachsene Stadtbild
- über Leithöhe von rund 26 m nach hinten gestaffelte, terrassierte Bebauung
- höhere Gebäude Teile sind durch die zurück springenden Terrassen vom angrenzenden Straßenraum aus nicht wahrnehmbar
- 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 m² ungedeckter Freiraum



Gesamtprojekt (Grundriss und 3D-Darstellung)

MA 21A STEK 13.11.2018

Gesamtprojekt



Höhenentwicklung

* Höhen exkl. technische Aufbauten;
im Plan angenommenes Bemessungsniveau: 7,5 m ü. Wr. Null
(=Gleisebene; ca. zwischen 0,6 und 1 m über Straßenniveau)

MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

11/17

Gesamtprojekt



© ZOOM VP AT

MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

12/17

Gesamtprojekt



© ZOOM VP.AT

MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

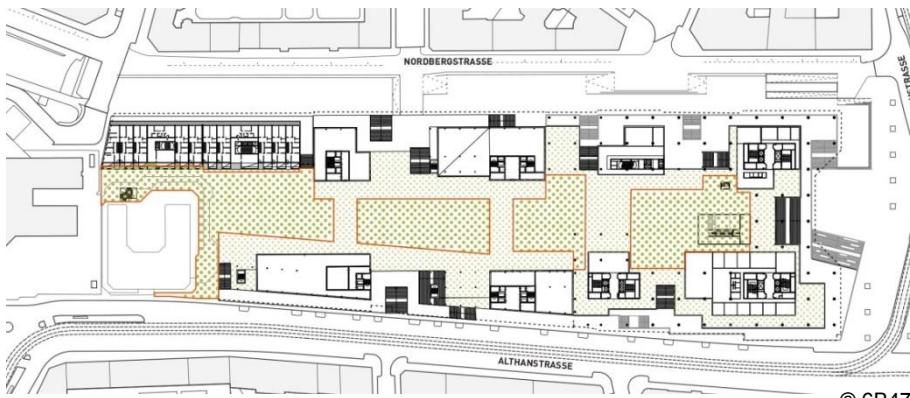
13/17

Gesamtprojekt



© 6B47

Freiraumkonzept



ungedeckte/gedeckte Freiräume

MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

14/17

Weitere Planungsschritte

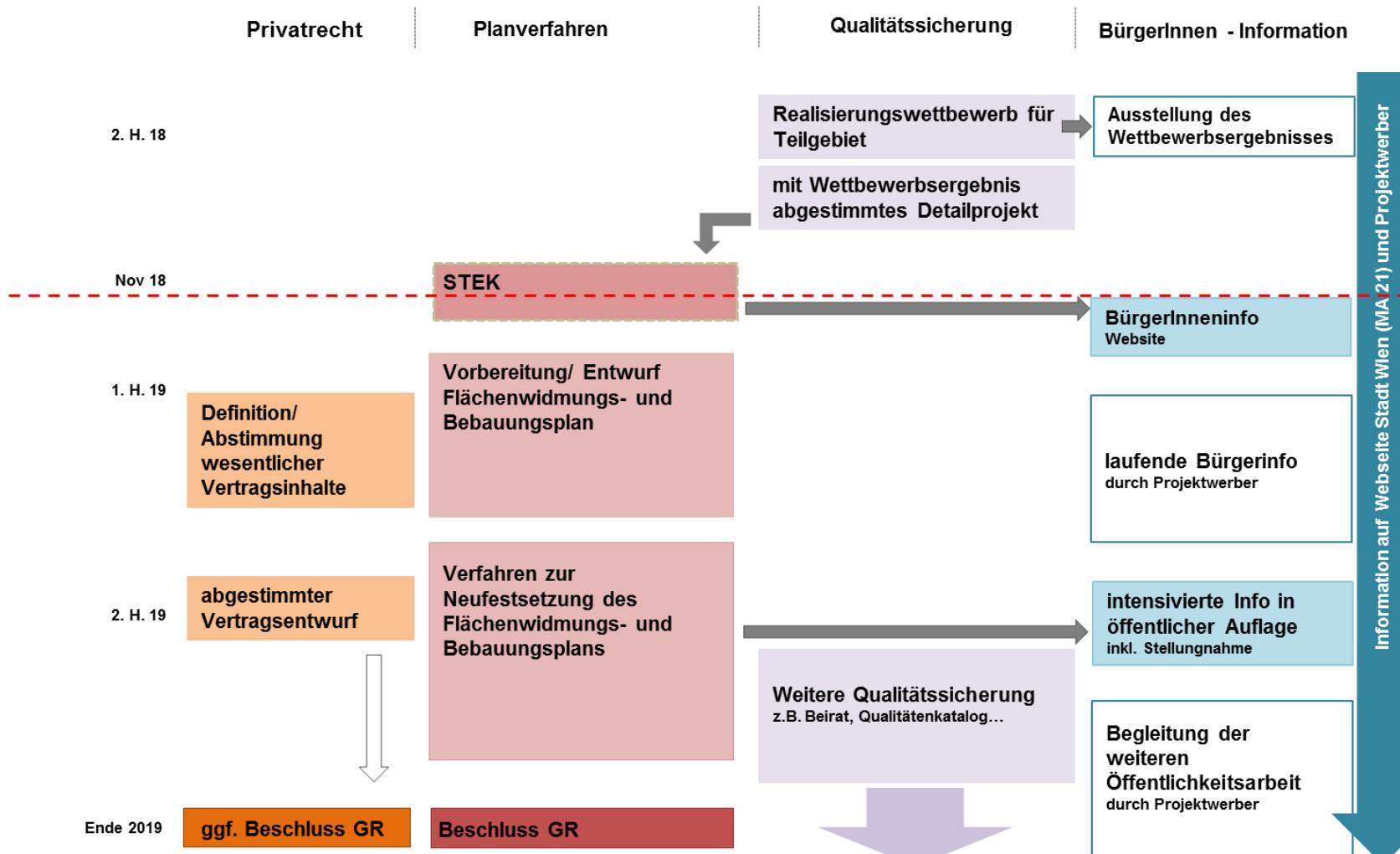
notwendige Grundlagen für Widmungsbeginn

- 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



MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

16/17

Kenntnisnahme

Das vorliegende Gesamtprojekt wird zur Kenntnis genommen.

MA 21A STEK 13.11.2018

Althan Quartier

17/17

