

# Neues Landgut: Eine neue Visitenkarte von Favoriten

Im Areal des heutigen „Neuen Landgut“ entsteht ein neuer Stadtteil, bei dem von Anfang an soziale und ökologische Grundsätze die Leitlinien waren. Alte Bausubstanz bleibt teilweise erhalten, eine grüne Mitte bietet Erholungsraum und die Bebauung ist maßvoll und an die Umgebung angepasst.



## Birgit Hebein

Vizebürgermeisterin Stadt Wien und Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung

„Die Aufgabe der Politik einer wachsenden Stadt ist es Wohnungen zu erbauen und gleichzeitig Grün- und Erholungsraum zu schaffen. Das ist uns hier gelungen, denn heute funktioniert unsere Stadtplanung nach klaren ökologischen und sozialen Grundsätzen. Sie ist ein permanenter Prozess, besonders in Zeiten tiefgreifender Veränderungen. Die Klimakrise steht im Mittelpunkt unseres Handelns – immer in Verbindung mit einer Sozialpolitik, die ein gutes und leistbares Leben für alle ermöglicht. Es freut mich, dass die Hälfte der neuen Wohnungen gefördert und damit leistbar sein wird, dass ein moderner Bildungscampus ein zentraler Bestandteil des neuen Stadtviertels wird und dass im Zentrum eine grüne Mitte für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner entstehen wird.“

## Marcus Franz

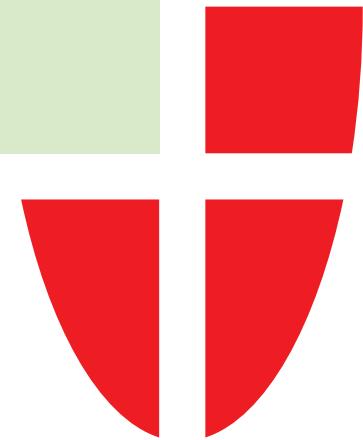
Bezirksvorsteher  
Favoriten

„Beim Neuen Landgut an der Südbahnlinie entsteht in den kommenden Jahren ein neues Favoritner Grätzl. Derzeit finden an der Laxenburger Straße Ecke Landgutgasse erste Vorbereitungen dazu statt. Es folgt eine Verbreiterung der Laxenburger Straße und Verlegung der Tankstelle. Am Areal sollen rund 1.500 Wohnungen, Kultur, Büros und ein neuer Bildungscampus für 1.100 Kinder und Jugendliche entstehen. Das neue Grätzl bietet hohe Wohnstandards zu leistbaren Preisen – auch ein neuer Gemeindebau wird dort entstehen. Die Inventarhalle und die Gösserhalle bleiben erhalten. Im Zentrum wird ein neuer Park mit rund einem Hektar Fläche errichtet. Das ganze neue Grätzl erhält natürlich auch Tiefgaragen für Anrainer. Die Zufahrt für die Bewohner und Lieferungen wird ermöglicht, Schleichwege oder Durchfahrten durchs Areal sollen aber nicht möglich sein. Das neue Grätzl wird auch einen positiven Impuls auf die untere Fußgängerzone Favoritenstraße haben.“

## Silvia Angelo

Vorstandsdirektorin ÖBB-Infrastruktur AG

„Die ÖBB haben spannende Immobilienprojekte, mit denen wir Wien Stück für Stück attraktiver machen. Durch die Auflösung von Bahnanlagen werden voraussichtlich bis 2030 insgesamt über 200 Hektar innerstädtisch gut erschlossene Flächen frei, die ins Zentrum moderner Stadtentwicklung rücken. Und das entspricht der Größe des 5. Bezirks. Mitten in der Stadt werden hier für tausende Menschen sowohl Wohn- und Büroräume als auch Grünanlagen zur Naherholung geschaffen. Dazu zählen beispielsweise die Liegenschaftsentwicklungen am Nordbahnhof und rund um den Hauptbahnhof. Ebenfalls ein Highlight-Projekt ist das Neue Landgut, dass durch die Nähe zum Hauptbahnhof einen wesentlichen Vorteil bietet: Der Hauptbahnhof Wien ist eine neue Mobilitätsdrehscheibe im Zentrum Europas, der quasi alle 'Stückerl' im Nah- und Fernverkehr spielt. Wir sind stolz, Teil dieser großen und zukunftsweisenden Stadtentwicklungen in Wien zu sein!“



# Geschichte des Areals

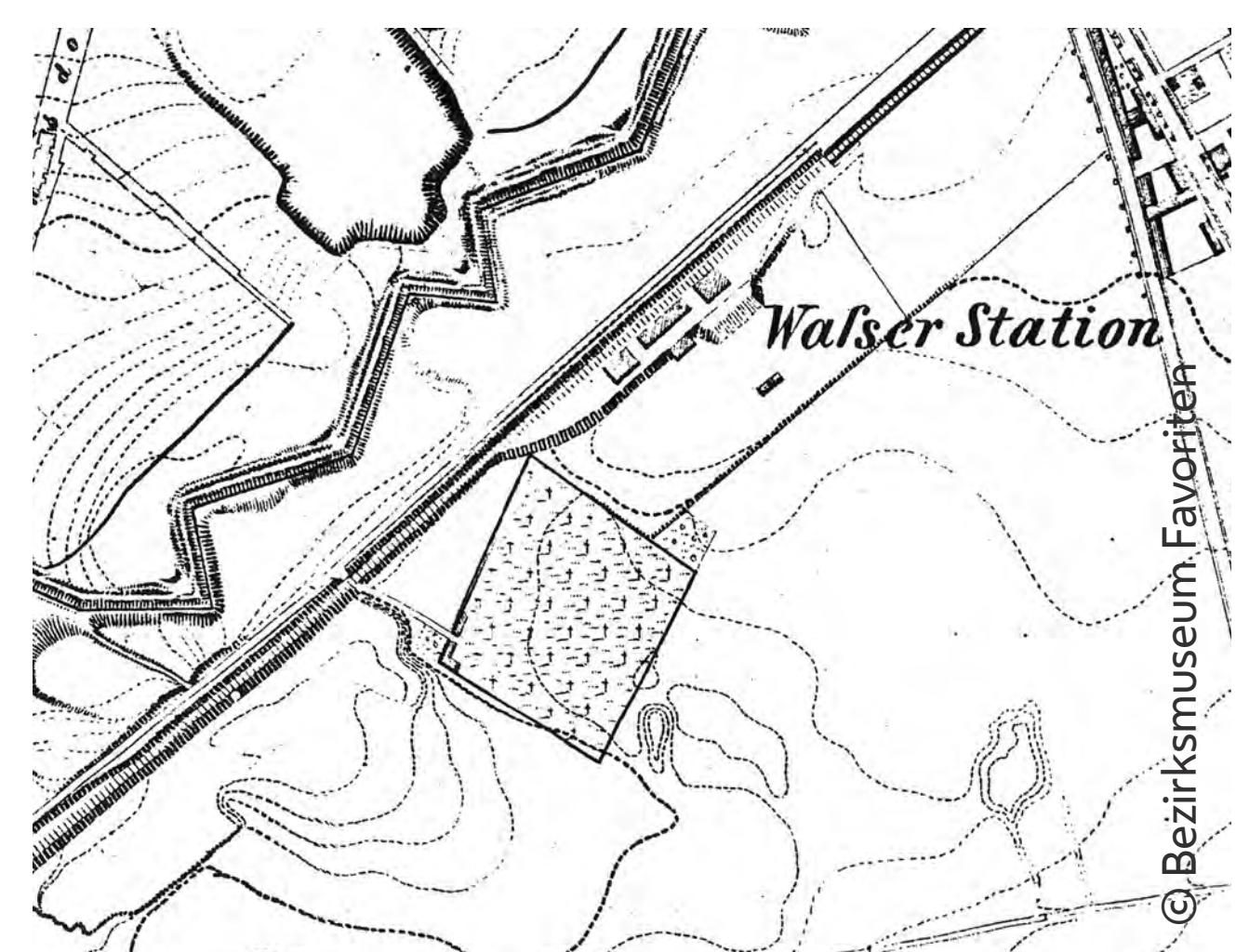
Bereits in den 1840er Jahren entstand am Rande des „Neuen Landguts“ ein Dampfwagendepartement mit Wasserstation. In weiterer Folge entwickelte sich das Gebiet zur Reparaturschmiede der Süd- und Ostbahn. Nach 1918 kam es zu einem teilweisen Leerstand im Areal. Unter den NeumieterInnen ist die Gösserhalle am bekanntesten (ab 1927). Bedeutung hatte auch die „Auswandererhalle“ (1927-1931), die eine zentrale Anlaufstelle für WienerInnen auf ihrer Reise über Triest etwa in die USA wurde. In den Jahren 1942 bis 1945 waren an den Adressen Laxenburger Straße 2 und 4 Zwangsarbeiterlager eingerichtet.

Auch das bahneigene Fernmeldewesen hatte hier seine Adresse. Eines der nettesten Resultate davon ist die bis heute allseits beliebte Ansagestimme

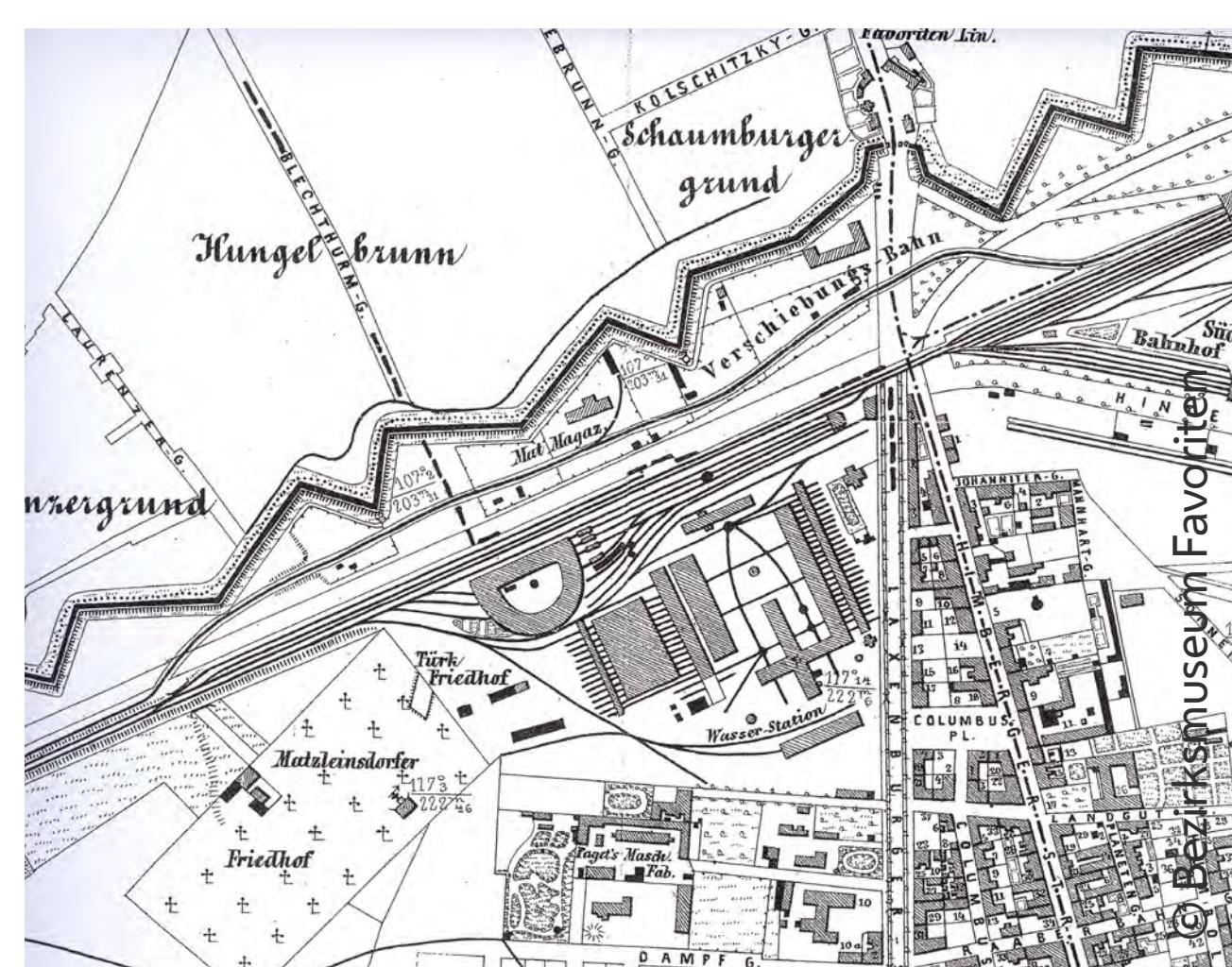
der Schauspielerin und Autorin Chris Lohner. Am Muttertag 1979 besprach die Künstlerin in einem Gebäudekeller die ersten Stationsansagen für den Personenverkehr.

Während der Errichtung des Hauptbahnhofes (2009 – 2015) war Ecke Laxenburger Straße/Landgutgasse auch die ÖBB-eigene Projektleitung untergebracht.

Im Zuge notwendiger Vorarbeiten kommt es bis Mai 2020 zu diversen Gebäudeabrisse innerhalb des Areals. Mit Ausnahme der Gösserhalle und Inventarhalle bzw. dem Bürogebäude LX2, der BP Tankstelle, dem 2008 errichteten Genossenschafts-Wohnbau und dem ÖBB-Stellwerk werden sämtliche andere Gebäude abgetragen.



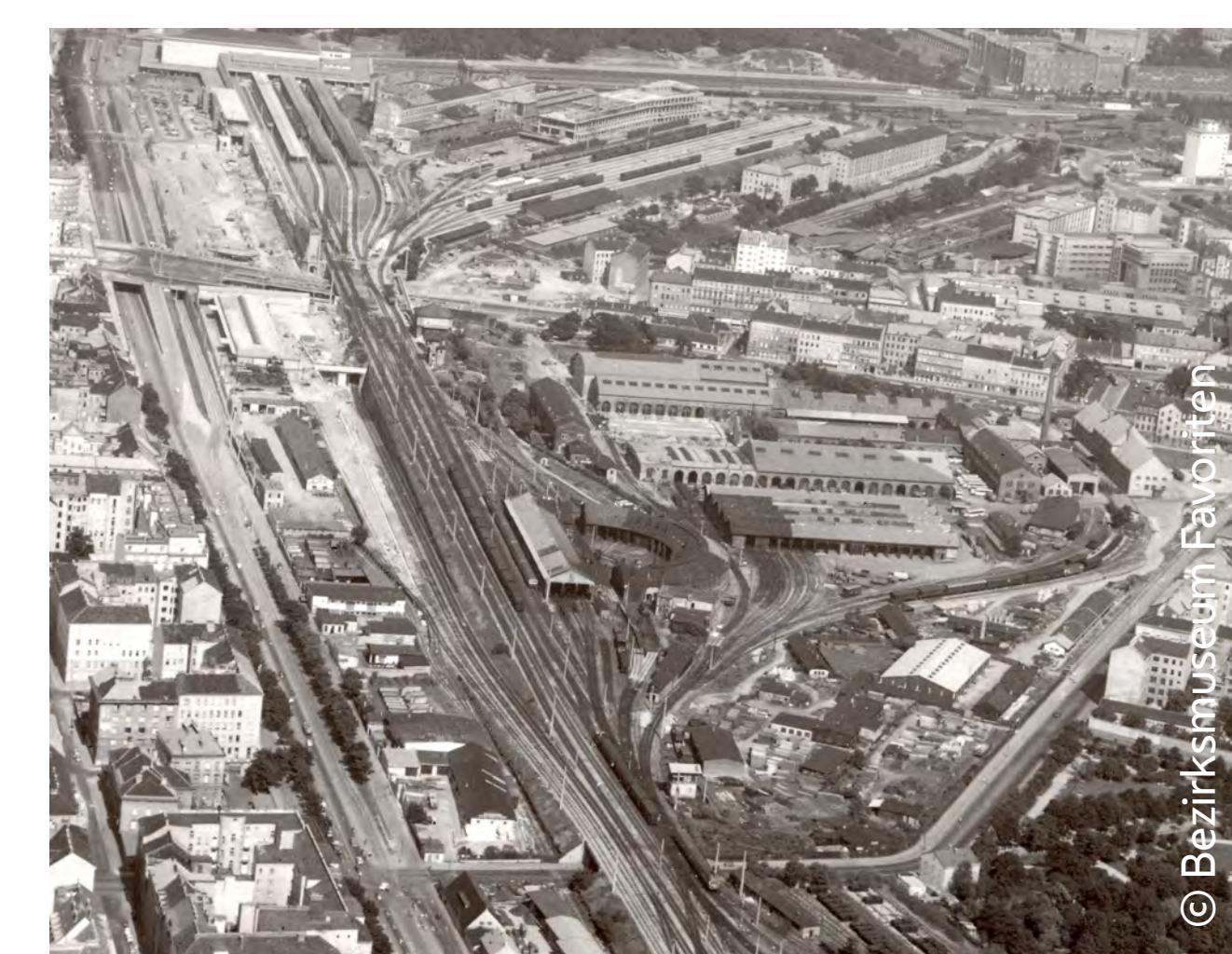
Beginn der Eisenbahn: Landkarte 1840er Jahre



Eisenbahnkultur seit „ewig“: Landkarte von 1874



Die Inventarhalle diente zur kurzzeitigen Verwendung als Auswandererhalle in den 1930er Jahren



Von Wohnbau noch keine Notwendigkeit: Das Werkstättenareal der ÖBB, Flugaufnahme 1956

## Was passiert mit den alten Hallen?

Sowohl die Gösserhalle wie auch die im rechten Winkel dazu errichtete Inventarhalle werden nicht abgerissen. Die Gösserhalle wird aktuell als Veranstaltungshalle genutzt. Für die Inventarhalle wird aktuell eine Nachnutzung überlegt.



# Sozial und ökologisch planen

Pläne sind keine Skizzen. Der jetzt präsentierte Planentwurf zeigt den Weg in die Zukunft. Dieser legt etwa die Baufelder im Neuen Landgut fest, ebenso die nutzbaren Wohnflächen, die zukünftigen Wege, die neue Erholungsfläche und den öffentlichen Raum.

Hochhäuser wird es im Neuen Landgut keine geben. Das bedeutet, dass kein Gebäude höher als 35 Meter sein wird.

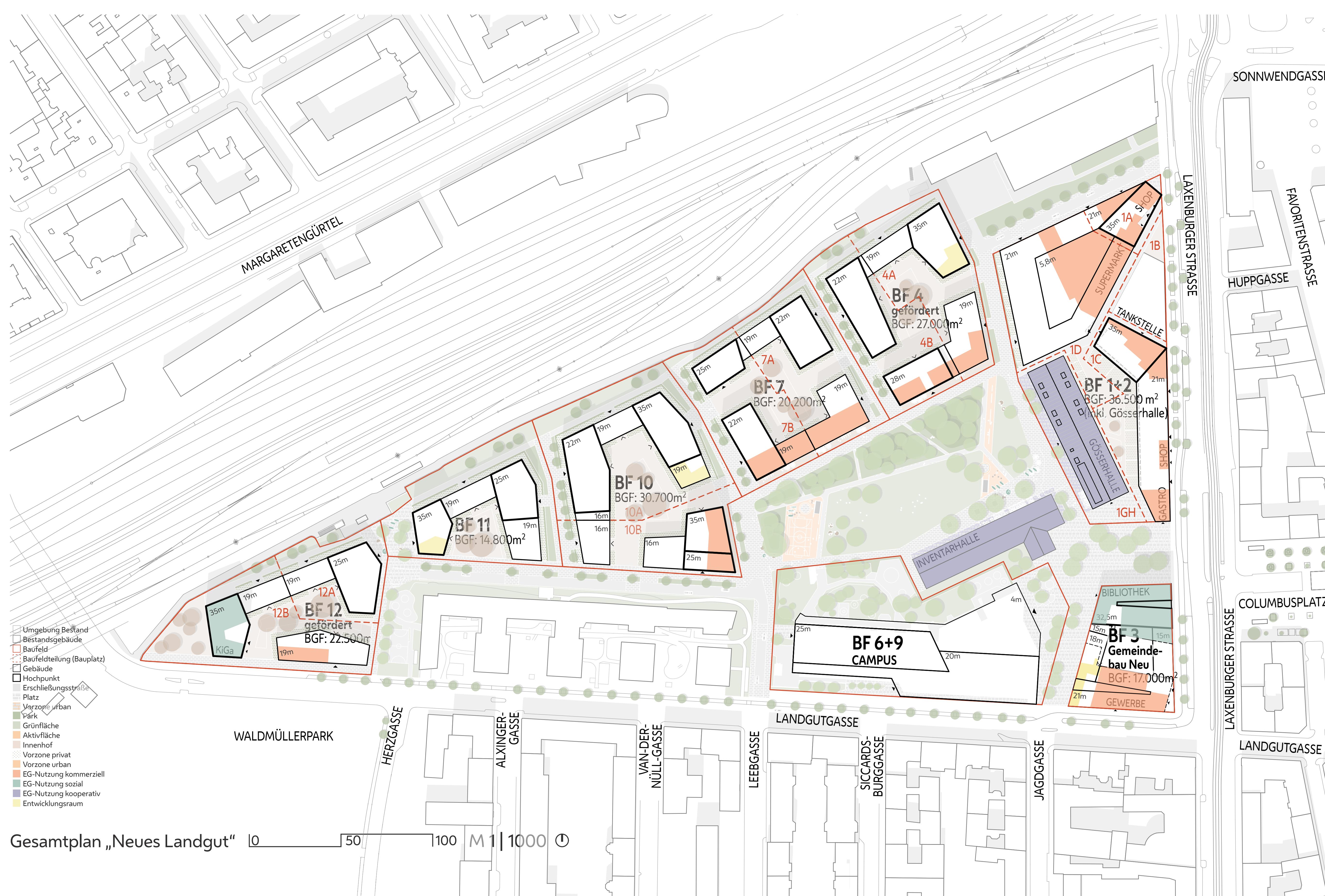
Entlang der Gleistrasse, parallel zur Landgutgasse und Laxenburger Straße entstehen bis 2026 rund 1.500 Wohnungen. Gefördert, sozial, intelligent, preiswert, aber auch im Eigentum. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen wird gefördert sein.

Gut erreichbar liegt der neue Bildungscampus und zentral die Grünfläche, die Gösserhalle und Inventarhalle: 150 Jahre Geschichte mit viel Zukunft, auch fürs Neue Landgut.

Damit die im Planentwurf festgehaltenen Qualitäten auch bestmöglich umgesetzt werden, wird der Errichtungsprozess Qualitätssichernd begleitet. Dies betrifft keineswegs nur die kommunalen Leistungen, wie etwa Bildungscampus, Straßenbau oder Erholungsfläche, sondern sämtliche Projekte im Neuen Landgut.

Fazit: Auf den 9 Hektar Fläche ist auch im kleinen Rahmen vieles möglich.

## Städtebaulicher Masterplan



# Sanfte Mobilität

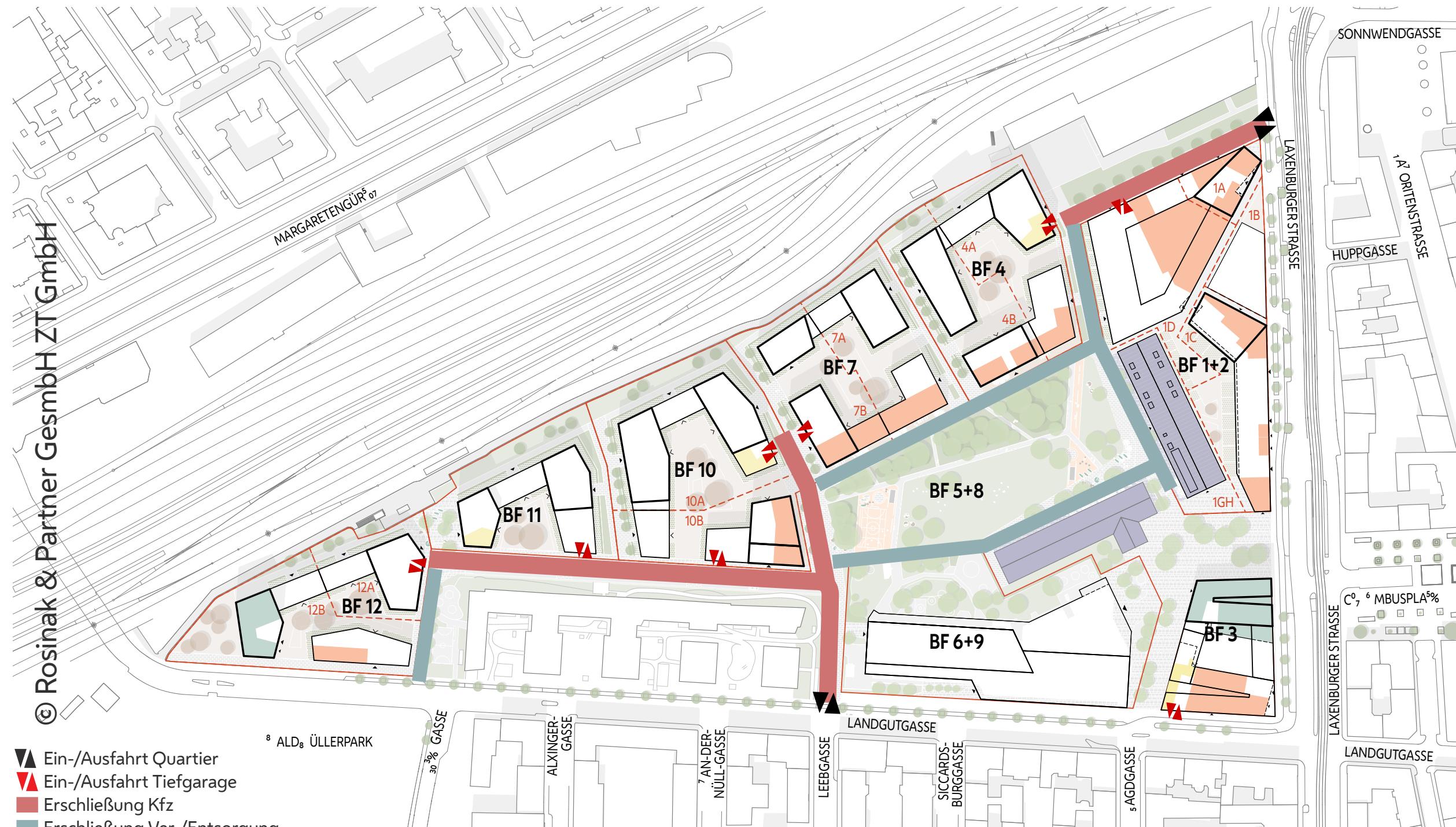


Sozial verträgliche und nachhaltige Bewegung im Quartier steht im Vordergrund

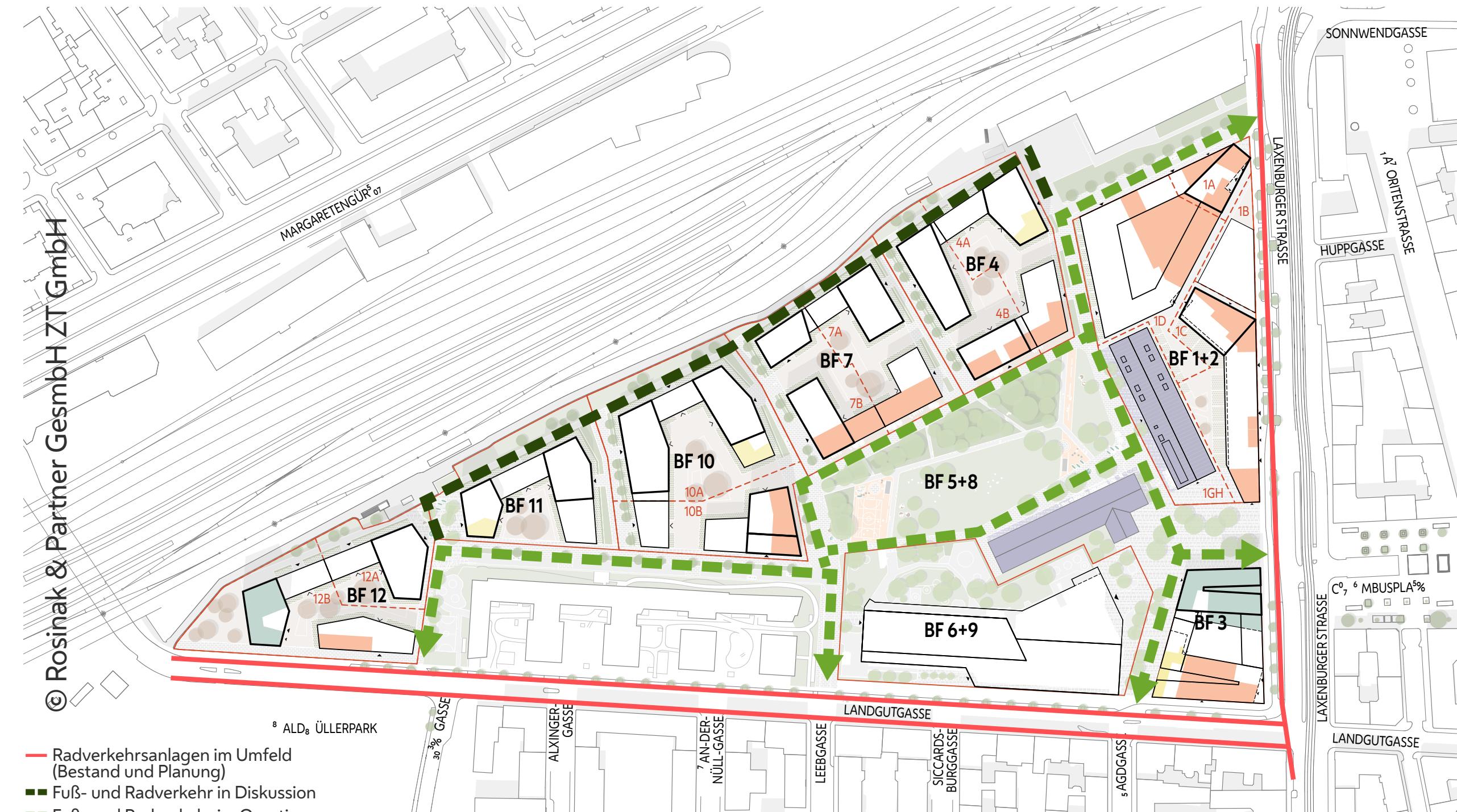
Mit dem Rad in die Stadt? Mit einem Schwenker übers Belvedere? Machbar binnen 15 Minuten. Mit der U1 in die Therme Oberlaa: Am Keplerplatz bitte einsteigen! Städtereise oder Sommerurlaub mit der Bahn? Die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof mit Anschluss an den Flughafen macht es möglich. Das Neue Landgut hat wirklich gute Karten in Sachen Beweglichkeit, auch ohne eigenes Auto.

Auch im Inneren des Viertels wird auf kurze Wege Wert gelegt. Stichstraßen zu den Wohngebäuden plus Tiefgaragen sichern die Bedürfnisse von Autobesitzern ab, zugleich wird es keine Stellplätze

auf der Oberfläche geben, was wiederum dem öffentlichen Raum, also allen BewohnerInnen nützt. Neue Radwege verbinden das Gebiet mit seiner Umgebung.



Verkehrerschließung im Kfz-Verkehr



Verkehrerschließung im Fuß- und Radverkehr

## Verbreiterung Laxenburger Straße – Umbau Landgutgasse

Die Arbeiten auf der Laxenburger Straße haben bereits begonnen. Die BP-Tankstelle wird während der Umbauarbeiten weitestgehend geöffnet sein. Bis Ende 2022 wird die Straße zwischen Unterführung und Höhe Landgutgasse verbreitert.

Die Gleise der Straßenbahnlinie O werden nicht angerührt, ebenso nicht der stadteinwärts führende Teil der Straße. Mit 2022/2023 wird die verbreiterte Laxenburger Straße über eine

neue Baumallee, einen Radweg und großzügig bemessene Fußwege sowie über eine zweispurige Straße verfügen.

Auch die Landgutgasse wird zwischen Leebgasse und Laxenburger Straße modernisiert. Wichtiges Thema ist hier die sichere Erschließung des zukünftigen Vorplatzes für den Bildungscampus. Die O-Wagen-Haltestelle in Fahrtrichtung stadtauswärts wird zum Columbusplatz verlegt.

April 2020 Start Straßenumbau der Laxenburger Straße

Juni 2020 Ende 1. Phase Freimachung (Laxenburger Straße, Vorplatz für Bildungscampus, Bauplatz Bildungscampus)

# Klima-Viertel

Wenn sich das Klima wandelt, die Sommer immer heißer werden, sind die Planungsabteilungen der Stadt um Antworten gefordert. Im Neuen Landgut bedeutet das, dass etwa Bäume, natürliche und vergrößerte Regenwasser-Versickerung und Klima-Monitoring von Anfang an mitgedacht werden und in die Planungen einfließen.

Konkret heißt das: ein Vielfaches an Bäumen mehr als bisher, deutlich mehr offener Erdboden als zu ÖBB-Zeiten des Vollbetriebs, nicht nur für das Abfließen von Regengüssen geeignet.

Neben der 10.000 Quadratmeter großen neuen Grünfläche inmitten des Areals sorgt auch der in unmittelbarer Nähe gelegene Waldmüllerpark mit seinem abwechslungsreichen Baumbestand für niedrigere Temperaturen an heißen Tagen. Öffentlicher Verkehr, neue Radwege, das Zugangebot der ÖBB runden das Ganze ab.



Nov 2020 Baubeginn der ersten Wohnungen (BUWOG) entlang Laxenburger Str.

Dez 2020 Beginn weiterer Verwertung der Liegenschaften durch die ÖBB

# Bildung

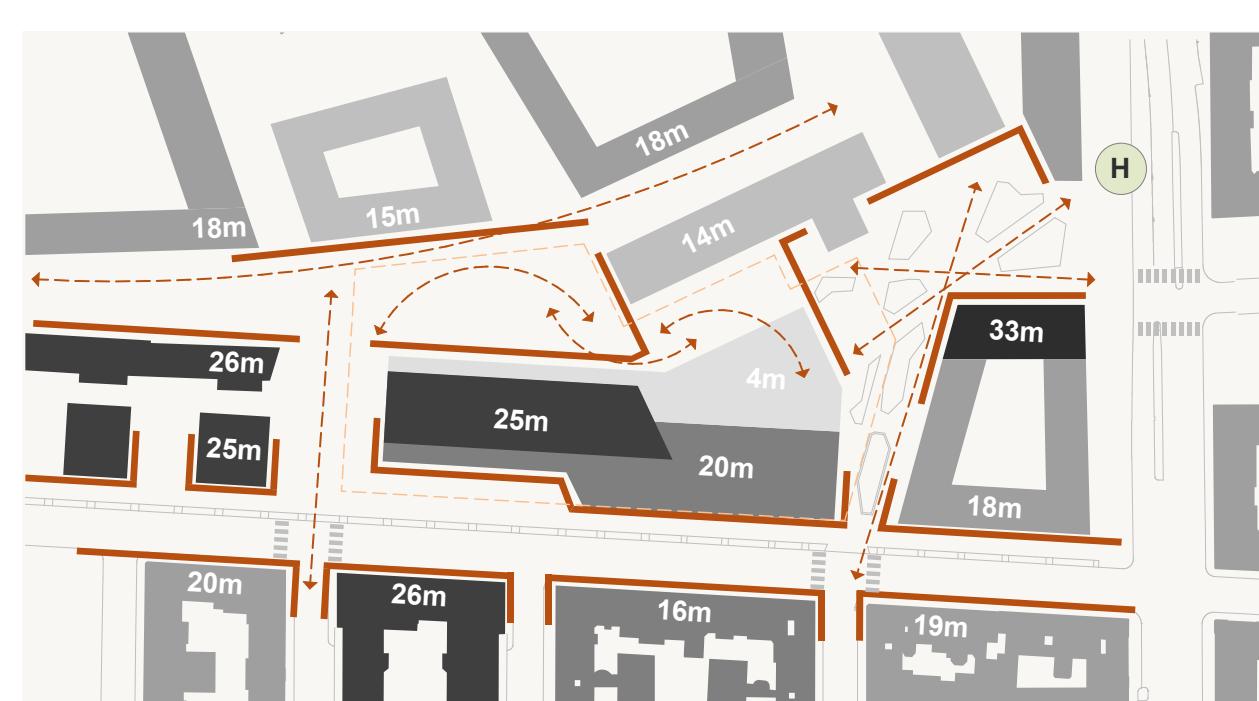
## Bildungscampus Landgutgasse

Der ganztägig geführte Bildungscampus Landgutgasse zeigt auf 5 Geschoßen den Weg in die Zukunft: begrüntes Schuldach, begrünte Fassaden, jede Menge Terrassen, Solarzellen dort, wo sie Sinn machen, im Inneren eine Lernkultur, die über 1.100 Kindern und Jugendlichen gute Chancen bietet. Wien investiert dafür rund 75 Millionen Euro. Gut angelegt in Qualitäten für die ersten wichtigen Schritte in ein eigenständiges Leben. Knapp 30 Klassen, 12 Kindergartengruppen, 4 berufsvorbereitende Klassen umfasst der 26 Meter hohe Campus, der auch eine neue Musikschule beheimaten wird. Für die Öffentlichkeit wird ein neuer Outdoor-Sportplatz in der vorgelagerten Erholungsfläche mitbenutzbar sein.

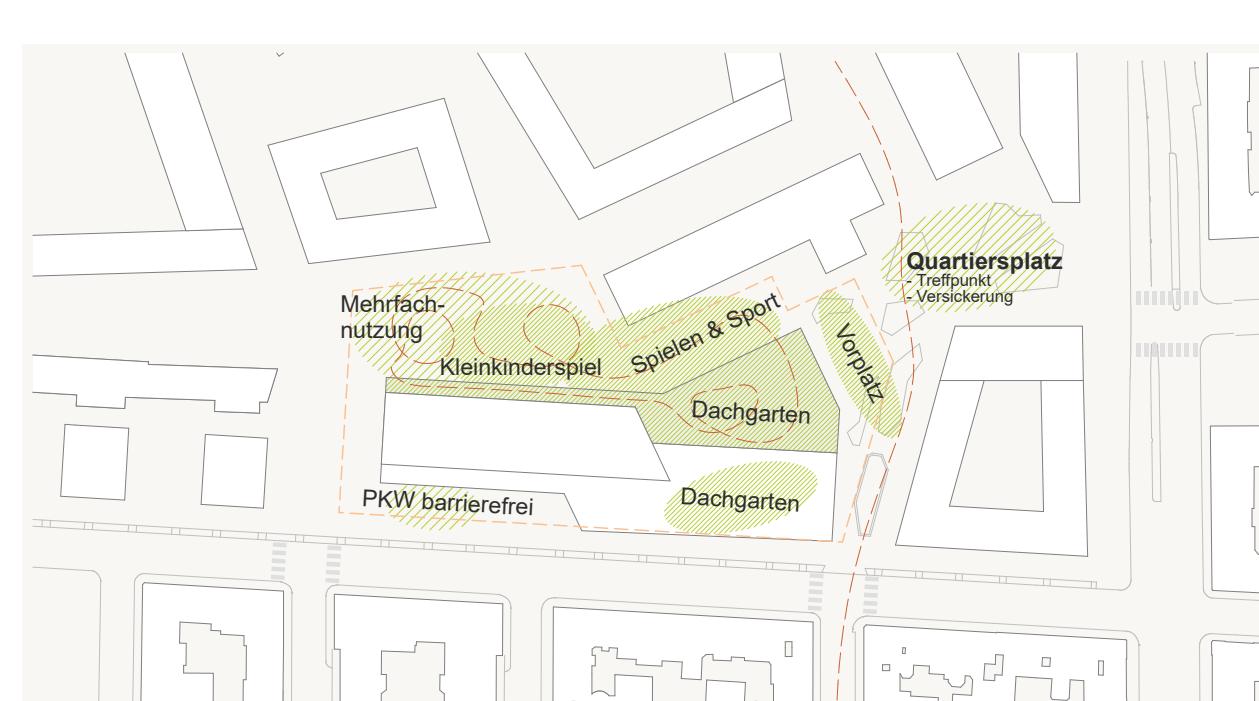


Baubeginn wird Mai 2021 sein, im September 2023 wird die neue Bildungsadresse in Favoriten eröffnet.

Zusammen mit dem Bildungscampus Sonnwendviertel, 2 Volksschulen, einer Singschule, einer AHS und 17 Kindergärten im Umkreis von weniger als 500 Metern entsteht hier bis Herbst 2023 eine neue Bildungslandschaft, die über die Bezirksgrenzen von Favoriten wirksam wird.



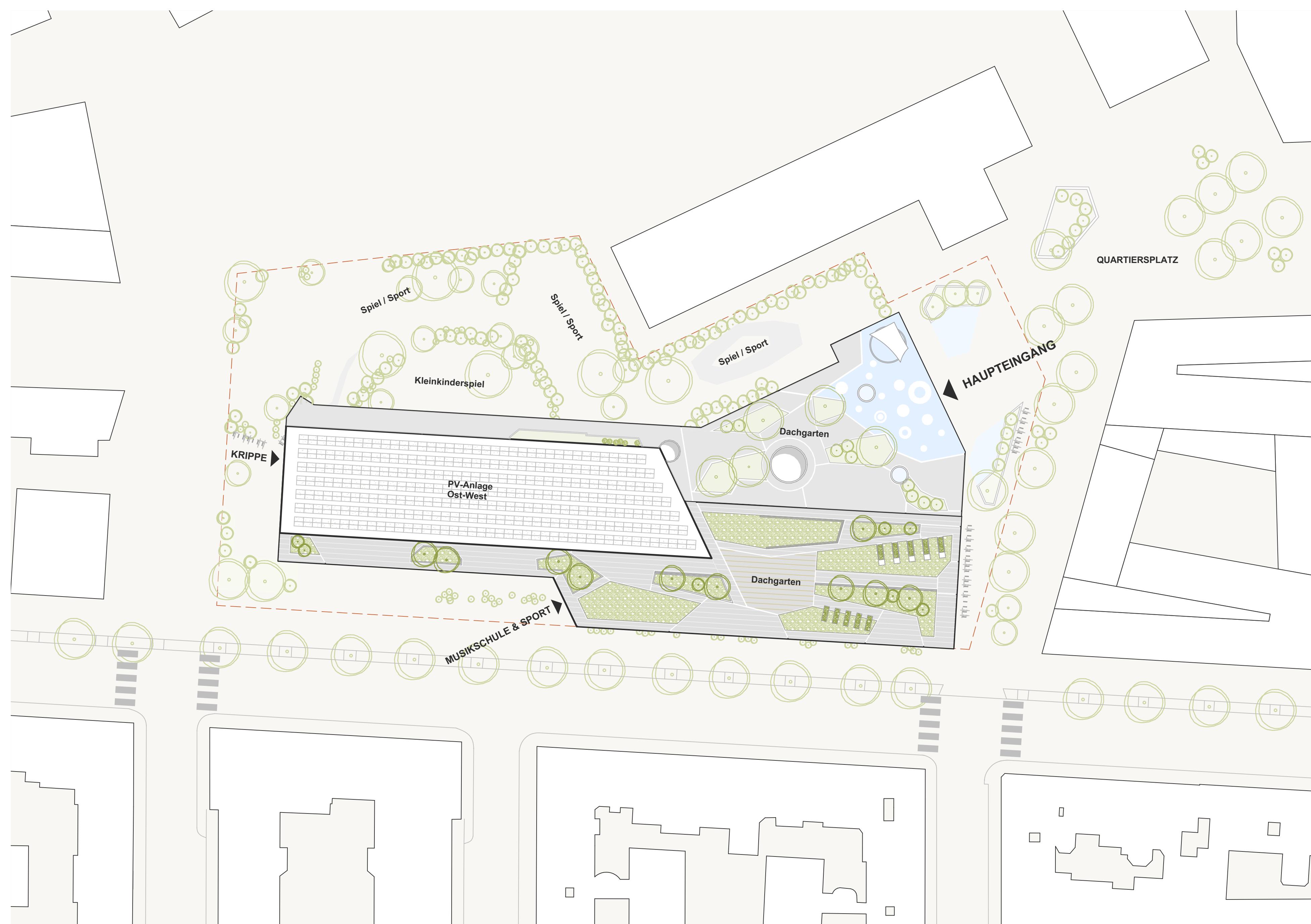
Bauliche Bezüge



(Frei)Raumdefiniton



Ein- und Ausgänge



April 2021 Start Umbau der Landgutgasse - Leebgasse

April 2021 Spatenstich Bildungscampus an der Landgutgasse

# Umgebung

Wenn 2026 das Neue Landgut fertig entwickelt sein wird, ist die letzte größere Baulücke entlang des Margareten und Wiedner Gürtels geschlossen. Zusammen mit dem erfolgreichen Projekt Hauptbahnhof und Sonnwendviertel zeigt sich Favoriten entlang des Gürtels in einem völlig neuen Gesicht. Was früher abgenutzt wirkte, beeindruckt heute durch gelungene Architektur: Favoritens Gürtelseite ist im besten Sinne schick geworden.

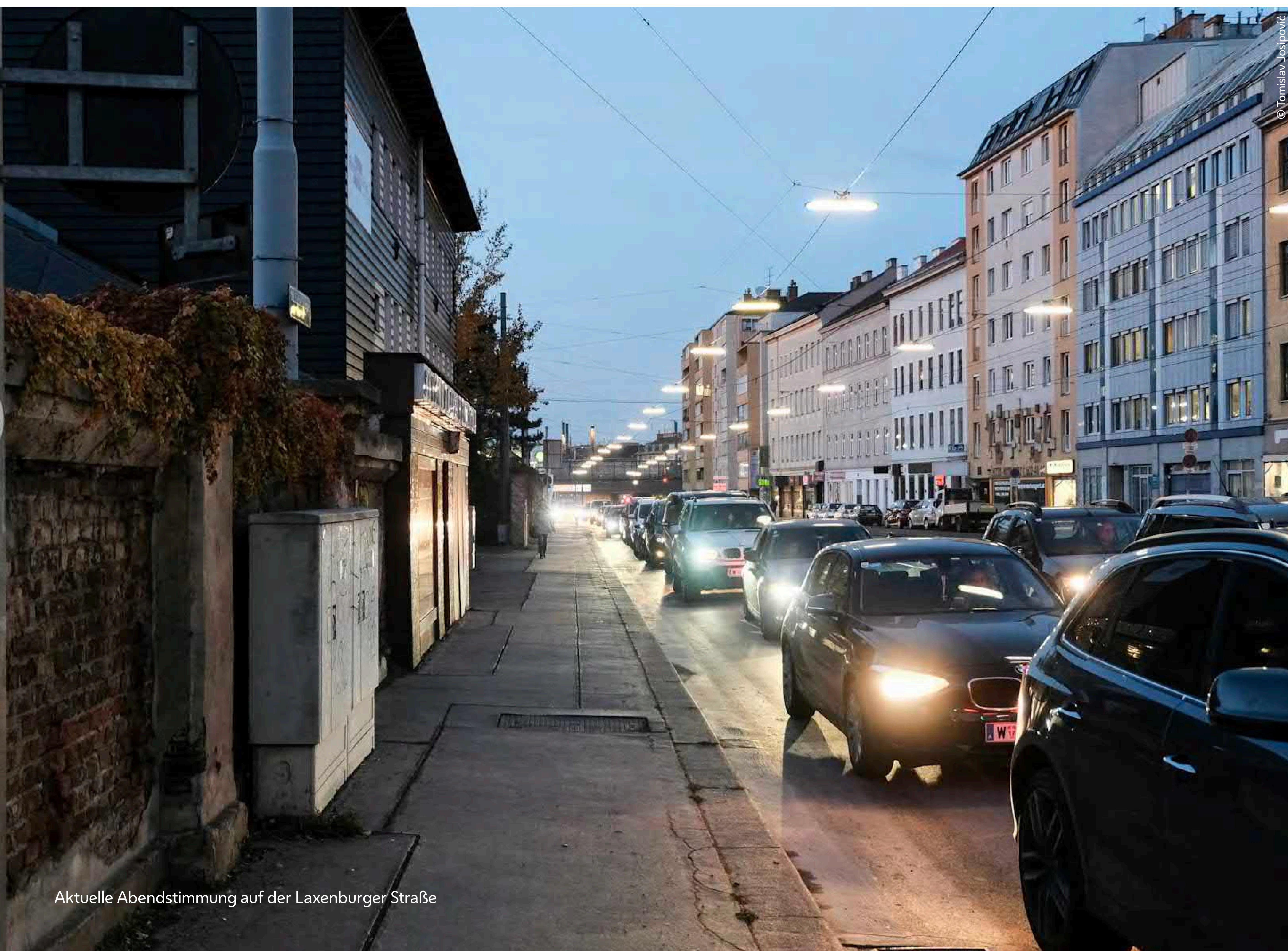
Aber nicht nur hier verändert Favoriten sein Aussehen. Der 2019/2020 umgebaute Reumannplatz mit deutlich mehr an Grünflächen, die Entwicklungszone entlang der 2017

verlängerten U1 bis Oberlaa sind weitere Beispiele für die Wandlung des zehnten Bezirks.

Was wenige wissen:

In den letzten zehn Jahren war es vor allem der zehnte Hieb, der den kommunalen Löwenanteil an innovativen Vorhaben der Stadt für sich verbuchen konnte.

Mit dem Entwicklungsraum Oberlaa wird diese Geschichte weiter erzählt. Die Voraussetzungen sind in diesem grünen Bereich Favoritens freilich andere: Die neuen Qualitäten – Klimawandel inklusive – werden aber auch hier in den nächsten Jahren für eine brauchbare und gut angenommene Veränderung sorgen.



Aktuelle Abendstimmung auf der Laxenburger Straße

April 2021 Spatenstich Gemeindebau neu Ecke Landgutgasse/Laxenburger Str.

Jän 2022 Start 2. Phase Freimachung  
(ÖBB Bestandsgebäude zwischen der Gösserhalle und der Inventarhalle)

# Wohnen

Im Neuen Landgut ist jede zweite errichtete Wohnung gefördert. Eine Besonderheit: An der Ecke Landgutgasse/Laxenburger Straße entsteht ein neuer Wiener Gemeindebau. Darüber hinaus teilen sich die insgesamt 1.500 Wohnungen in geförderte Genossenschafts-Projekte und frei finanzierte Wohnungen auf. Diese Zugangsweise garantiert auch im Neuen Landgut eine gute soziale Durchmischung.

Für die Nahversorgung, aber auch für eine angenehme Wohnqualität wird es im Erdgeschoß diverse Geschäfte und Lokale geben. Zusätzlich gibt es am Hauptbahnhof noch um die 100 Shops. Geplante Tiefgaragen bei den

Wohnhäusern machen es möglich, dass die Straßen im Inneren des Viertels ohne Stellplätze auskommen können.

Mit anderen Worten: Jede Menge Platz für's Zufußgehen, Verweilen und Radfahren! In den Innenhöfen der Wohnungsgebäude wird es selbstverständlich ebenfalls Grünanlagen, teilweise auch Privatgärten geben. Entlang der mit einer bestehenden Lärmschutzwand versehenen Eisenbahntrasse sind sämtliche Wohnungen so ausgerichtet, dass Nebenräume, wie etwa Bad und WC Richtung Bahngleise, Wohn- und Schlafzimmer in den begrünten Hof geplant werden.



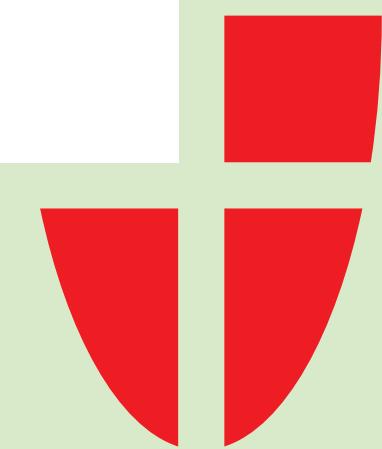
## Wie komme ich zu einer Wohnung?

Zum jetzigen Zeitpunkt stehen noch nicht alle Bauträger fest. Sobald diese bekannt sind, kann man sich auf der Homepage der jeweiligen Wohnungserrichter anmelden.

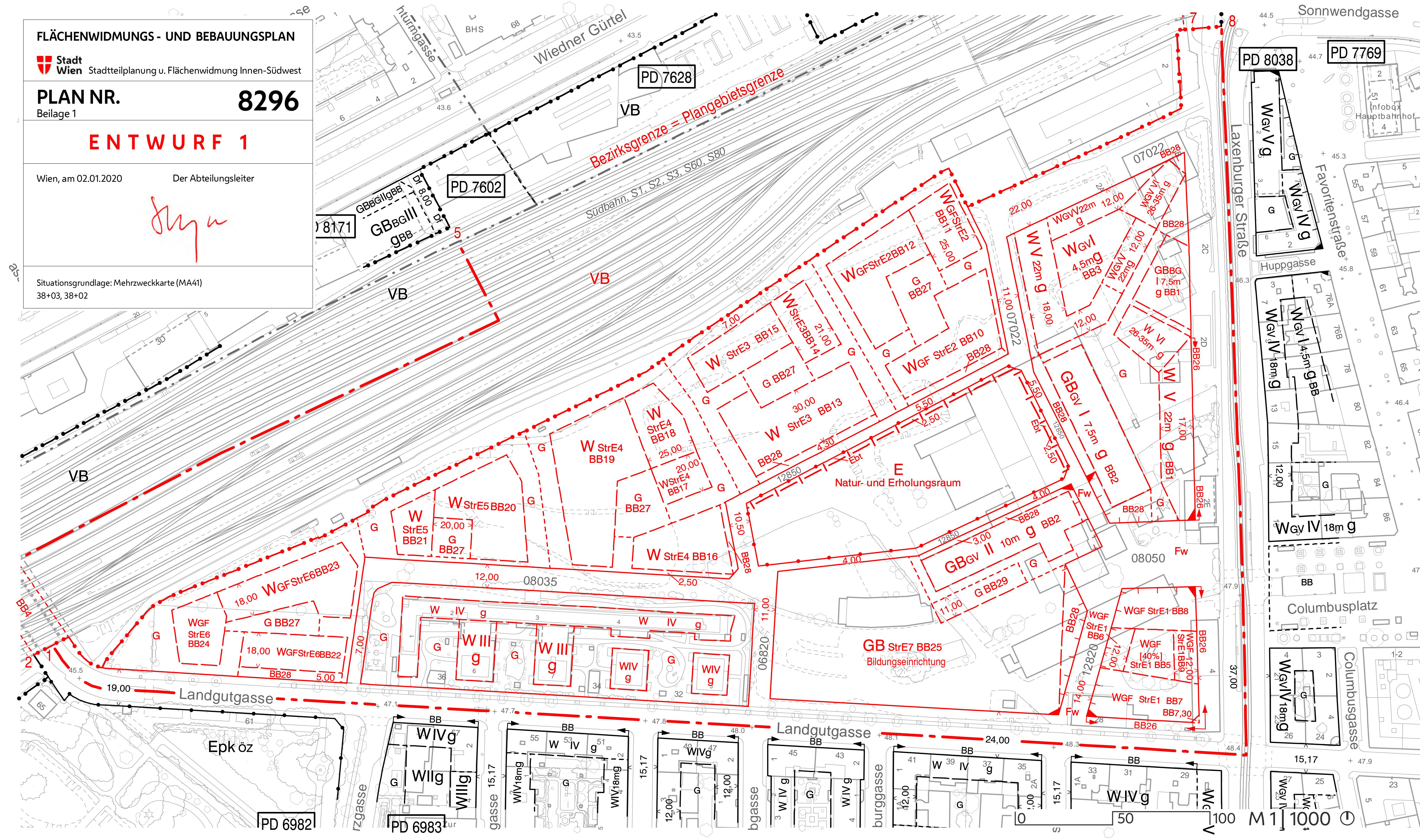
Die zukünftige Stadt Wien-Homepage

[www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/vortraege/2020/neues-landgut.html](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/vortraege/2020/neues-landgut.html)

bietet ebenfalls Links zu den Errichtern an. Noch ein wichtiger Tipp: Natürlich steht auch die lokale Gebietsbetreuung auf der Landgutgasse 2-4 zu sämtlichen Fragen des Wohnens, aber auch des Quartiers zur Verfügung.



# Plandokumententwurf 8296



MA 21 A - Plan Nr. 8296

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie in Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung zu den Umwelterwägungen für das im Antragsplan Nr. 8296 mit der rot strichpunktuierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenzen umschriebene Gebiet zwischen

Laxenburger Straße, Landgutgasse und  
Linienzug 1-8, (davon Linienzug 5-6 Bezirksgrenze) im  
10. Bezirk, Kat. G. Favoriten

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die in den Absätzen I und II angeführten Bestimmungen getroffen und aufgrund der durchgeföhrten Umweltprüfung gemäß § 2 der BO für Wien die in Absatz III angeführte Erklärung bekannt gegeben::

- I. Die bisherigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebiets liegen, ihre weitere Rechtskraft.
- II. Gemäß §§ 4 und 5 der BO für Wien sowie gemäß § 48 des Wiener Garagengesetzes werden folgende Bestimmungen getroffen:
  1. Bestimmungen des Plans:  
Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.  
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 21. März 2019 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
  2. Bestimmungen für die Ausgestaltung der **Querschnitte von Verkehrsflächen**:
    - 2.1. Für die Ausgestaltung von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 11,0 m oder mehr, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, wird bestimmt: Entlang der Fluchtlinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen.
    - 2.2. In der Laxenburger Straße sowie der Landgutgasse sind Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von mindestens einer Baumreihe zu treffen sind.
  3. Bestimmungen **ohne** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet oder Struktureinheit ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):
    - 3.1. Der oberste Abschluss des Daches darf nicht höher als 4,5m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
    - 3.2. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
    - 3.3. Oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen, soweit sie nicht als Manipulations-, Lager- oder Zufahrtsflächen beziehungsweise Sport- und Spielflächen benötigt werden sind gärtnerisch auszugestalten.
    - 3.4. Im Bauland ist die Errichtung von Hochhäusern nicht zulässig.
    - 3.5. Die Stellplatzverpflichtung beträgt 65 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplattzahl.  
Es dürfen insgesamt höchstens 85 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.
  4. Bestimmungen **mit** Bezeichnung des Geltungsbereichs mit dem Planzeichen **BB** (Bestimmungen die ausschließlich für Grundflächen gelten, die als Strukturgebiet oder Struktureinheit ausgewiesen sind, sind unter Punkt 5 angeführt):
    - 4.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
    - 4.2. Für die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Errichtung von Wohnungen ist untersagt.
    - 4.3. Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind als Flachdächer auszuführen und entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
    - 4.4. Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der Raum bis zur Unterkante der Brückenkonstruktion wird der öffentlichen Verkehrsfläche, der darüber liegende Raum dem Verkehrsband zugeordnet.
    - 4.5. Für die mit **BB26** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Erdgeschoss keine Fenster

MA ZTA - Stadtteilplanung und Flächenwidmung – Innen Südwest

## Antragsentwurf 2 - ÖA/BV

von Aufenthaltsräumen von Wohnungen hergestellt werden.  
 4.6. Für die mit **BB28** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
 Die Errichtung oberirdischer Gebäude und Einfriedungen ist untersagt.

5. Gemäß § 77 der Bauordnung für Wien wird bestimmt:  
 5.1. Die Struktureinheiten **StrE 1, StrE 2, StrE 3, StrE 4, StrE 5, StrE 6 und StrE 7** bilden ein Strukturgebiet.

Für das gesamte Strukturgebiet gelten folgende Bestimmungen:

Für die mit **BB27** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Errichtung von unterirdischen Baulichkeiten ist untersagt.

### 5.2. Struktureinheit 1 (**StrE 1**)

5.2.1. Die mit **StrE 1** bezeichneten Flächen dürfen unmittelbar bebaut werden.  
 5.2.2. Der umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 56.000 m<sup>3</sup> betragen. Die oberirdische Bruttogeschoßfläche darf insgesamt höchstens 17.000 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.2.3. Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über dem anschließenden Gelände liegen. Für diesen mit Bauflynlinen umgrenzten Bereich wird die bebaubare Fläche mit maximal 40 v.H. festgesetzt.

5.2.4. Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 21,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.2.5. Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 23,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.2.6. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.2.7. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 18,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.2.8. Die gesamte Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen muss hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind auf diesen Grundflächen untersagt.

5.2.9. Für die mit **BB30** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der Raum bis 6 m über der angrenzenden Verkehrsfläche ist der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. Der Raum darüber ist der angrenzenden Struktureinheit 1 zugeordnet, es gilt die Widmung Wohngebiet - geförderter Wohnbau.

### 5.3. Struktureinheit 2 (**StrE 2**)

5.3.1. Die mit **StrE 2** bezeichneten Flächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.3.2. Der umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 87.000 m<sup>3</sup> betragen. Die oberirdische Bruttogeschoßfläche darf insgesamt höchstens 27.000 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.3.3. Für die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 28,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.3.4. Für die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.3.5. Für die mit **BB12** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 22,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.3.6. Die gesamte Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen muss hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind auf diesen Grundflächen untersagt.

### 5.4. Struktureinheit 3 (**StrE 3**)

5.4.1. Die mit **StrE 3** bezeichneten Flächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.4.2. Der umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 64.000 m<sup>3</sup> betragen. Die oberirdische Bruttogeschoßfläche darf insgesamt höchstens 20.200 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.4.3. Für die mit **BB13** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 22,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.4.4. Für die mit **BB14** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 22,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

Beilage 1  
Wien, 30. Jänner 2020

5.4.5. Für die mit **BB15** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 25,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.5. Struktureinheit 4 (**StrE 4**)

5.5.1. Die mit **StrE 4** bezeichneten Flächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.5.2. Der umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 97.000 m<sup>3</sup> betragen. Die oberirdische Bruttogeschoßfläche darf insgesamt höchstens 30.700 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.5.3. Für die mit **BB16** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.5.4. Für die mit **BB17** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 19,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.5.5. Für die mit **BB18** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.5.6. Für die mit **BB19** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 22,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.6. Struktureinheit 5 (**StrE 5**)

5.6.1. Die mit **StrE 5** bezeichneten Flächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.6.2. Der umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 47.000 m<sup>3</sup> betragen. Die oberirdische Bruttogeschoßfläche darf insgesamt höchstens 14.800 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.6.3. Für die mit **BB20** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 25,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.6.4. Für die mit **BB21** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.7. Struktureinheit 6 (**StrE 6**)

5.7.1. Die mit **StrE 6** bezeichneten Flächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

5.7.2. Der umbaute Raum der Bauwerke darf in Summe höchstens 70.000 m<sup>3</sup> betragen. Die oberirdische Bruttogeschoßfläche darf insgesamt höchstens 22.500 m<sup>2</sup> betragen. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen.

5.7.3. Für die mit **BB22** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 19,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.7.4. Für die mit **BB23** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 25,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.7.5. Für die mit **BB24** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 35,0 m über dem anschließenden Gelände liegen.

5.7.6. Die gesamte Wohnnutzfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohneinheiten in Heimen muss hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs und Wohnhaussanierungsgesetz - WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind auf diesen Grundflächen untersagt.

5.7.7. In Summe sind mindestens 1000 m<sup>2</sup> Nutzfläche gemäß § 2. Z 9 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes, LGBL. 1989/18 i.d.g.F. (WWFSG 1989) von überwiegend über dem anschließenden Gelände liegenden Räumen Bildungs- und Kinderbetreuungszwecken vorbehalten.

5.8. Die Struktureinheit **StrE 7** bildet ein Strukturgebiet.

5.8.1. Die mit **StrE 7** bezeichnete Fläche darf unmittelbar bebaut werden.

5.8.2. Der umbaute Raum der oberirdischen Bauwerke darf in Summe höchstens 130.000 m<sup>3</sup> betragen.

5.8.3. Für die mit **BB25** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die maximale Gebäudehöhe beträgt 74,50 m über Wiener Null.

5.8.4. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen, sofern nicht eine Befestigung für die Nutzung als Spiel- und Sportplatzfläche erforderlich ist.

5.8.5. Für die mit **BB29** bezeichnete Grundfläche wird bestimmt:  
Die Grundfläche ist, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Spiel- und Sportplatzfläche erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten.

III. Zusammenfassende Erklärung zu Umwelterwägungen (Wird nach Erstellung des Umweltberichtes ergänzt)