

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.



Der zentrale Park bildet das 'Herz' des neuen Quartiers

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 Südbahnlände entsteht in den kommenden Jahren ein neues Favoritner Grätzel. Derzeit finden an der Laxenburger Straße Ecke Landgutgasse erste Vorarbeiten 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 Grätzel bietet hohe Wohnstandards zu leistbaren Preisen – auch ein neuer Gemeindebau wird dort entstehen. Die Inventarhalle und die Gössehalle bleiben erhalten. Im Zentrum wird ein neuer Park mit rund einem Hektar Fläche errichtet. Das ganze neue Grätzel 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 Grätzel 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 Auflassung 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!“

1840 Entstehung eines Dampfwagen-departement mit Wasserstation

1927- „Auswandererhalle“ als zentrale
1931 Anlaufstelle in der Zwischenkriegszeit

Geschichte des Areal

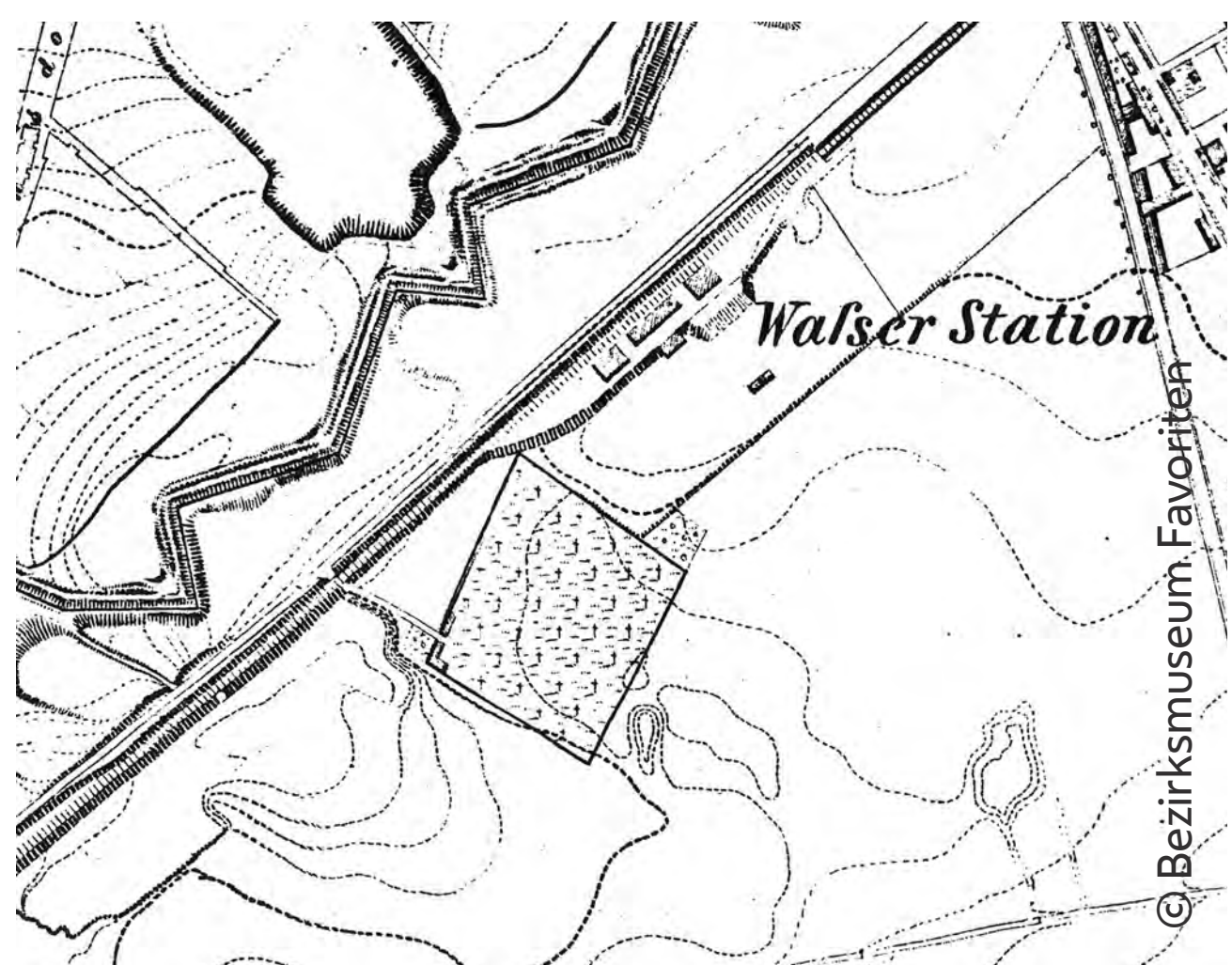
Bereits in den 1840er Jahren entstand am Rande des „Neuen Landguts“ ein Dampfwendepartement mit Wasserstation. In weiterer Folge entwickelte sich das Gebiet zur Reparaturschmiede der Süd- und Ostbahn. Nach 1918 kam es zu einem teilweisen Leerstand im Areal. Unter den Neumieter ist die Gössehalle am bekanntesten (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 Gebäudeabrissen innerhalb des Areals. Mit Ausnahme der Gössehalle 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 Gössehalle wie auch die im rechten Winkel dazu errichtete Inventarhalle werden nicht abgerissen. Die Gössehalle 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.

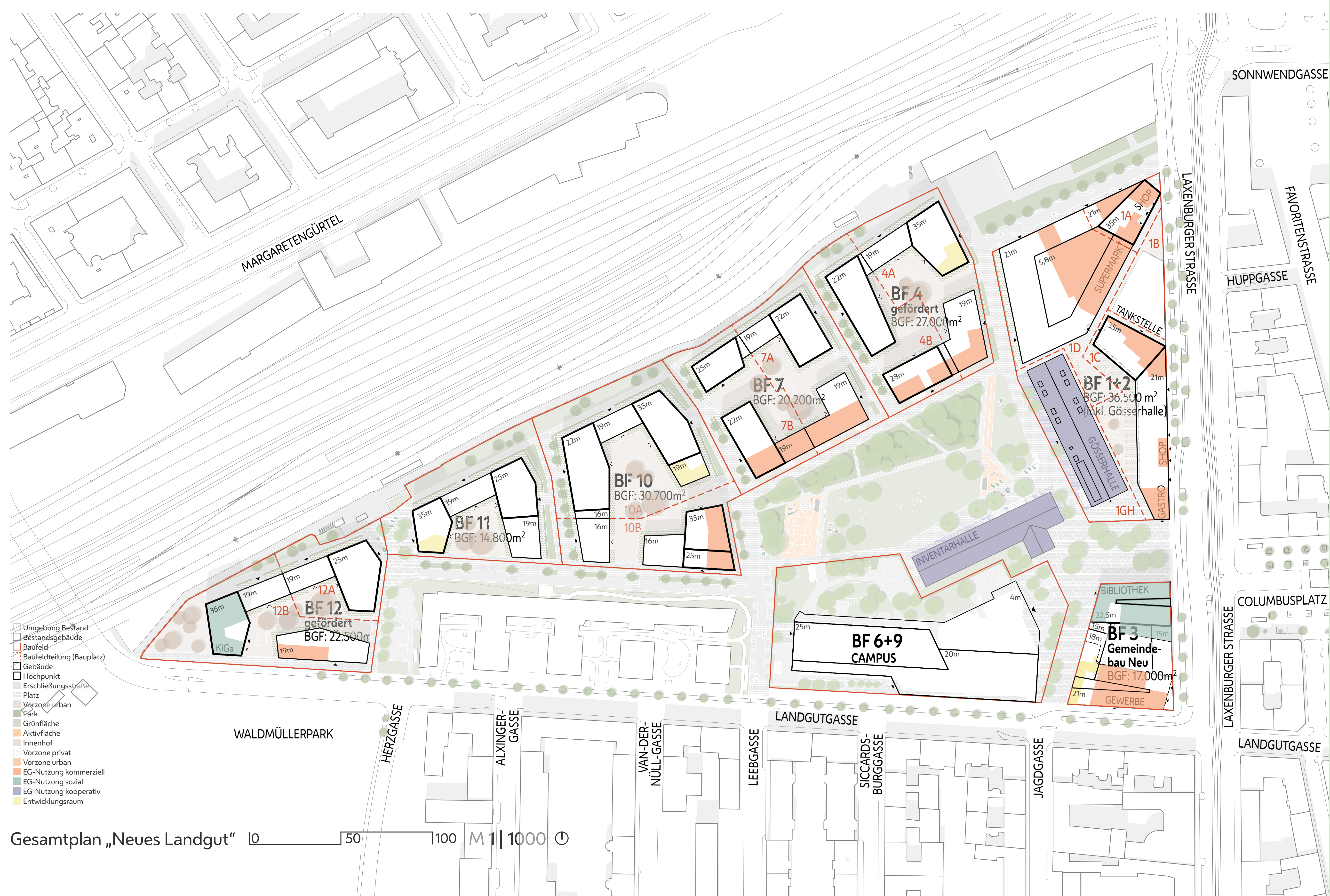
Entlang der Gleistrasse, parallel zur Landgutgasse und Laxenburger Straße entstehen bis 2026 rund 1.500 Wohnungen. Gefördert, sozial, intelligent, preiswert, aber auch im Eigentum. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen wird gefördert sein.

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

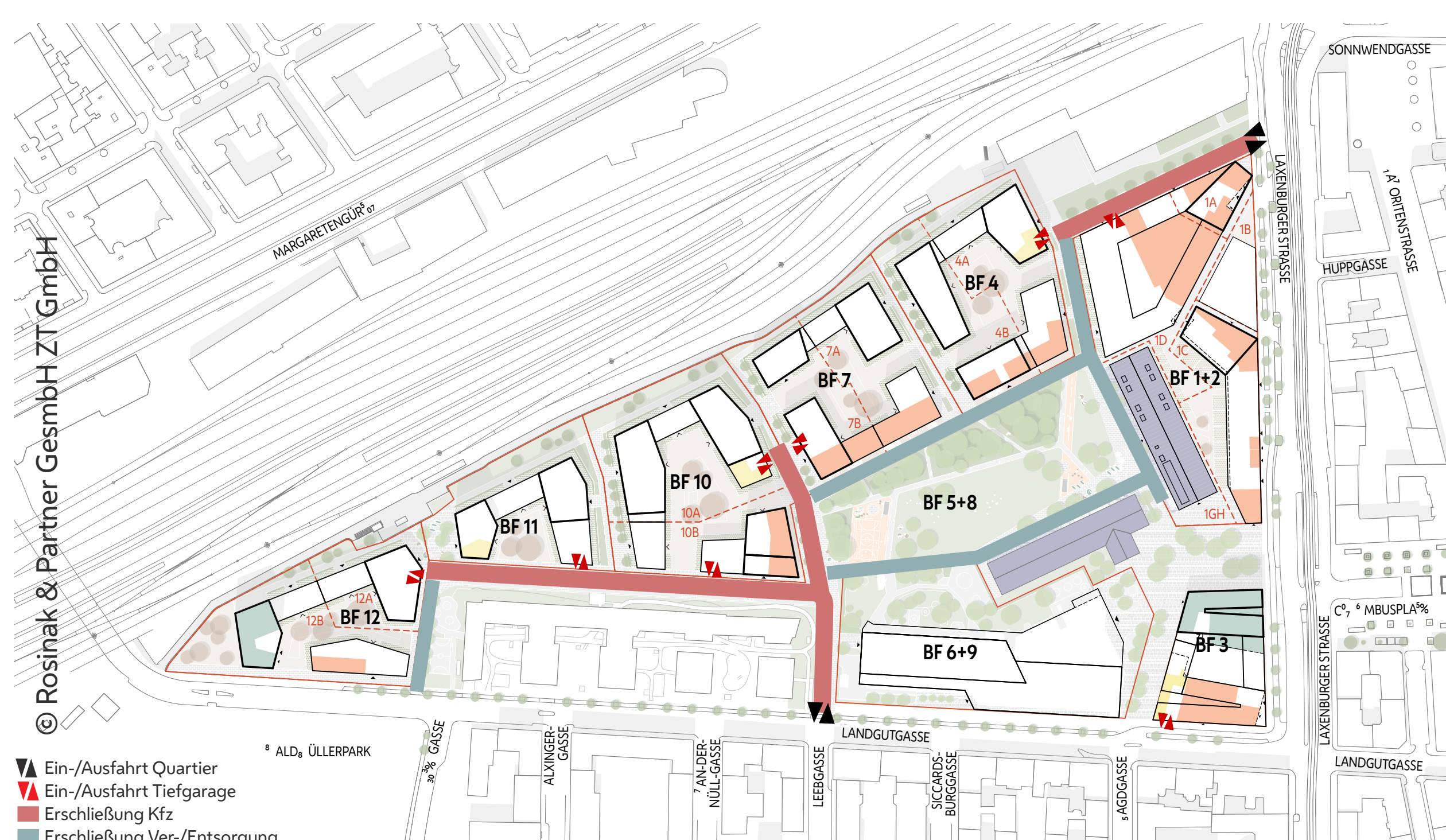


Sozial verträgliche und nachhaltige Bewegung im Quartier steht im Vordergrund

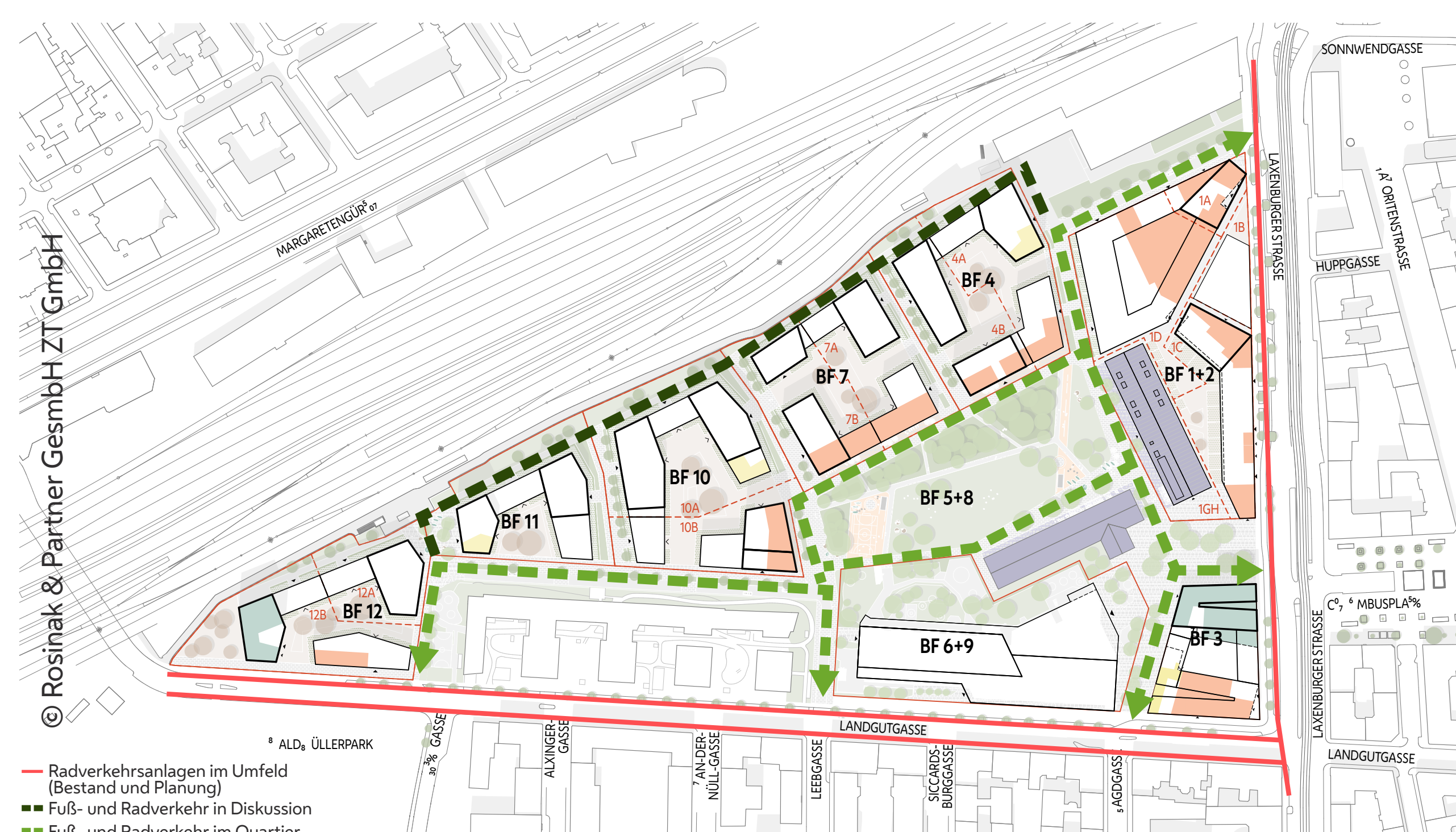
Mit dem Rad in die Stadt?
Mit einem Schwenker übers Belvedere? Machbar binnen 15 Minuten. Mit der U1 in die Therme Oberlaa: Am Keplerplatz bitte einsteigen! Städtereise oder Sommerurlaub mit der Bahn? Die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof mit Anschluss an den Flughafen macht es möglich. Das Neue Landgut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



Gegen die Hitze in der Stadt ist die klimafreundliche Gestaltung ein wesentlicher Aspekt



Neues Landgut als Klimaviertel mit großen Grünflächen und schattenspendenden Baumpflanzungen

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

Dez 2020 Beginn weiterer Verwertung der Liegenschaften durch die ÖBB

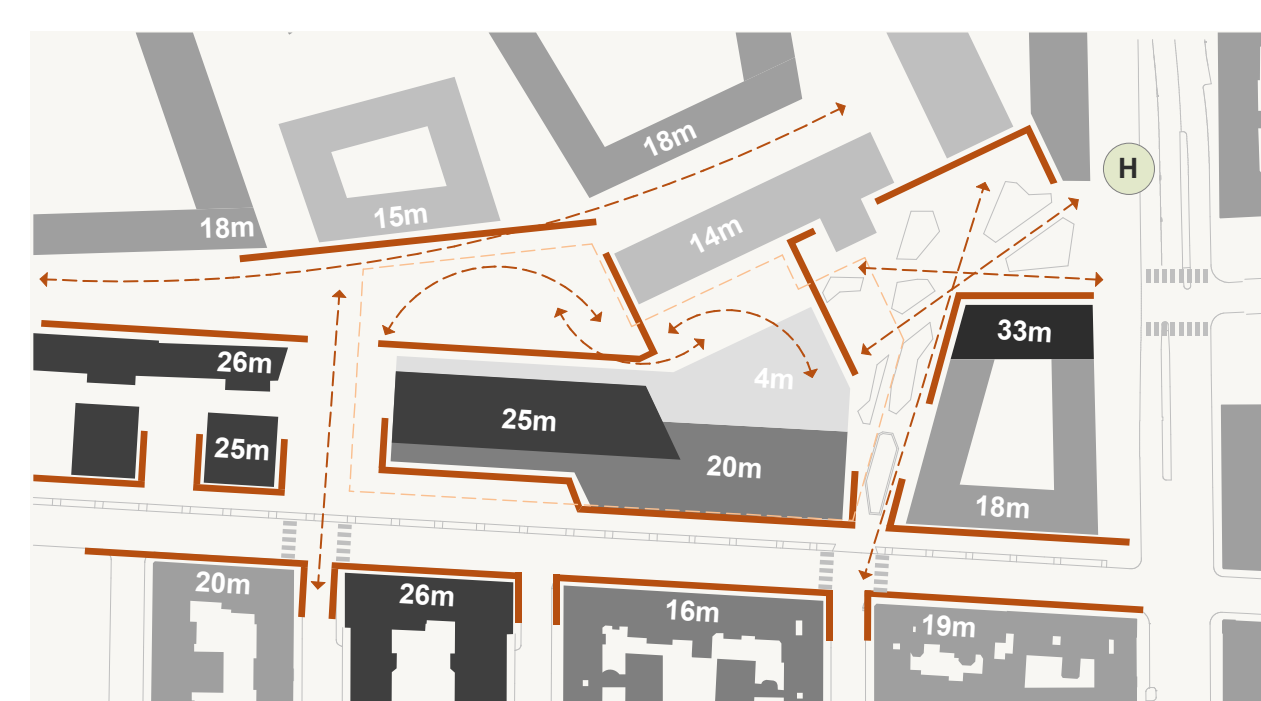
Bildung

Bildungscampus Landgutgasse

Der ganztägig geführte Bildungscampus Landgutgasse zeigt auf 5 Geschößen 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.

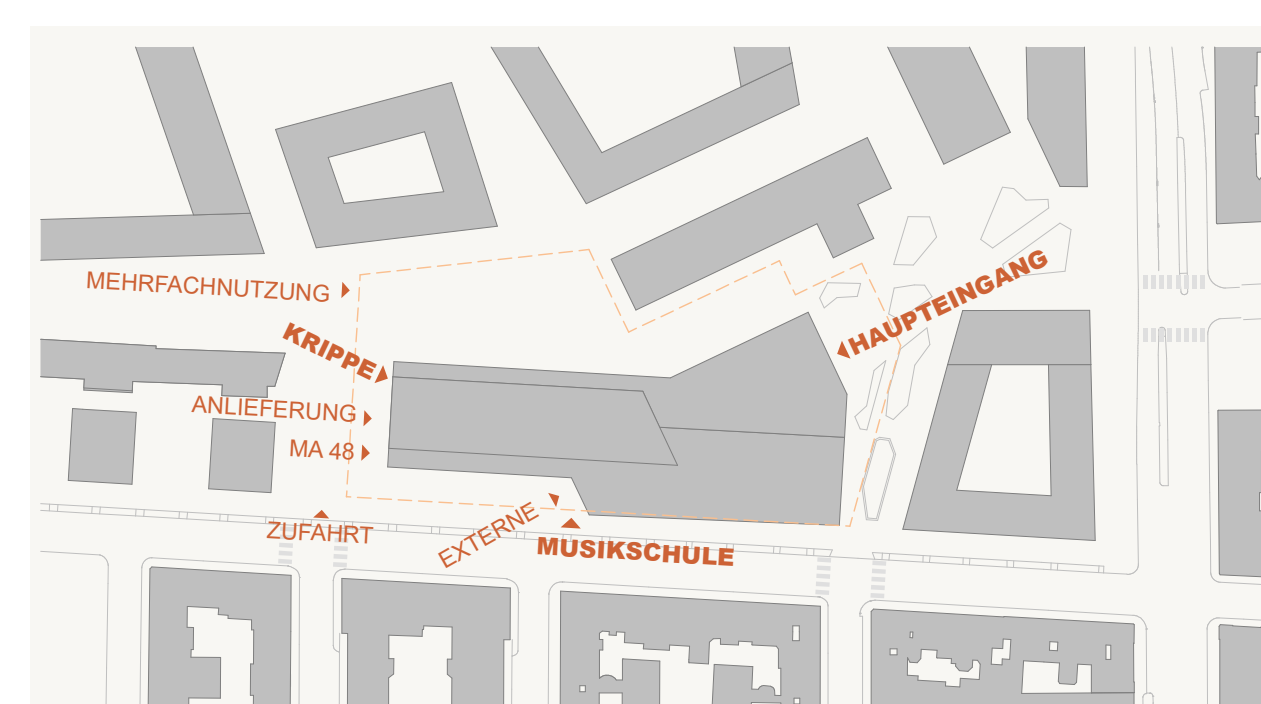
Zusammen mit dem Bildungscampus Sonnwendviertel, 2 Volksschulen, einer Singschule, einer AHS und 17 Kindergärten im Umkreis von weniger als 500 Metern entsteht hier bis Herbst 2023 eine neue Bildungslandschaft, die über die Bezirksgrenzen von Favoriten wirksam wird.



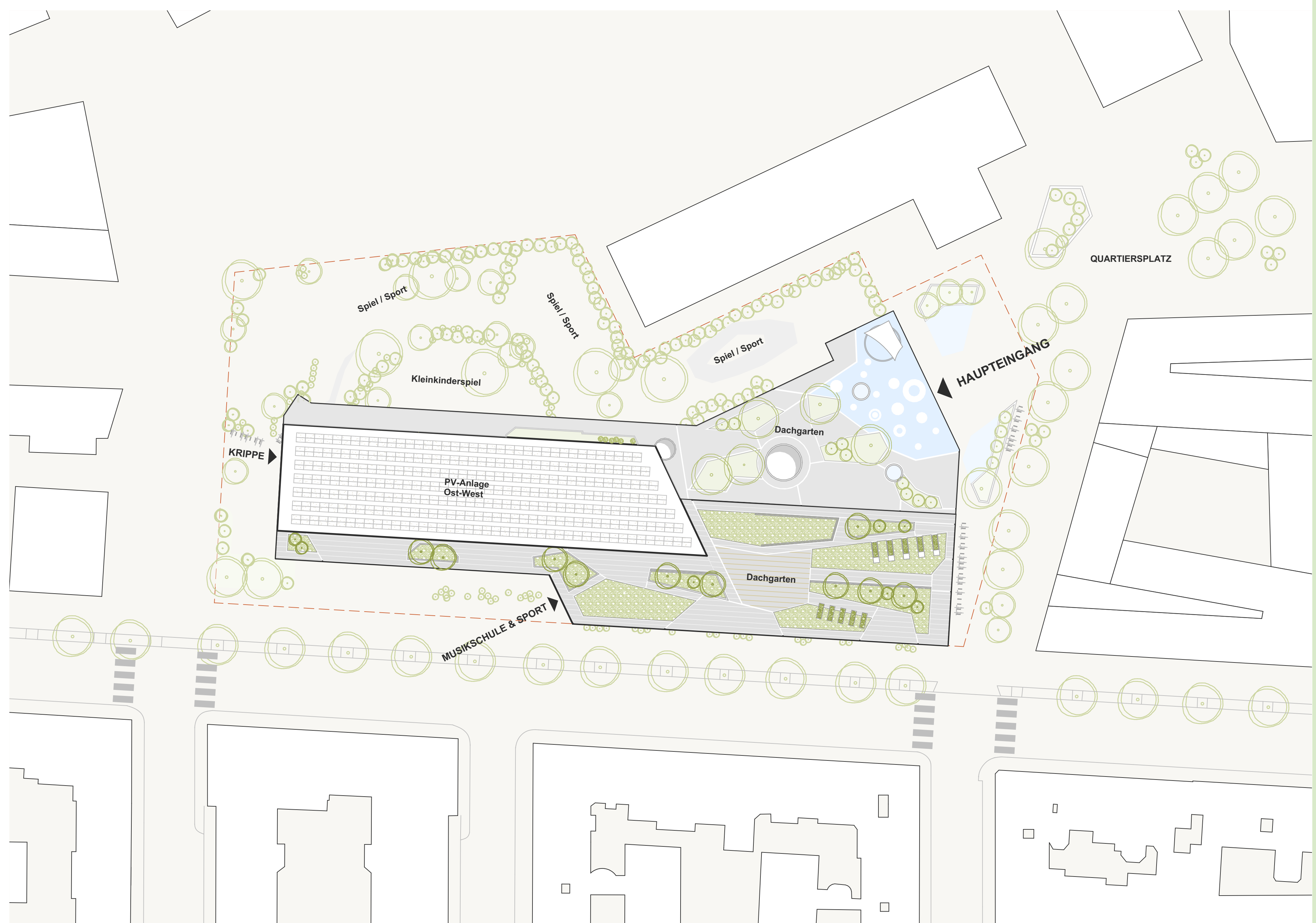
Bauliche Bezüge



(Frei)Raumdefinition



Ein-und Ausgänge



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.

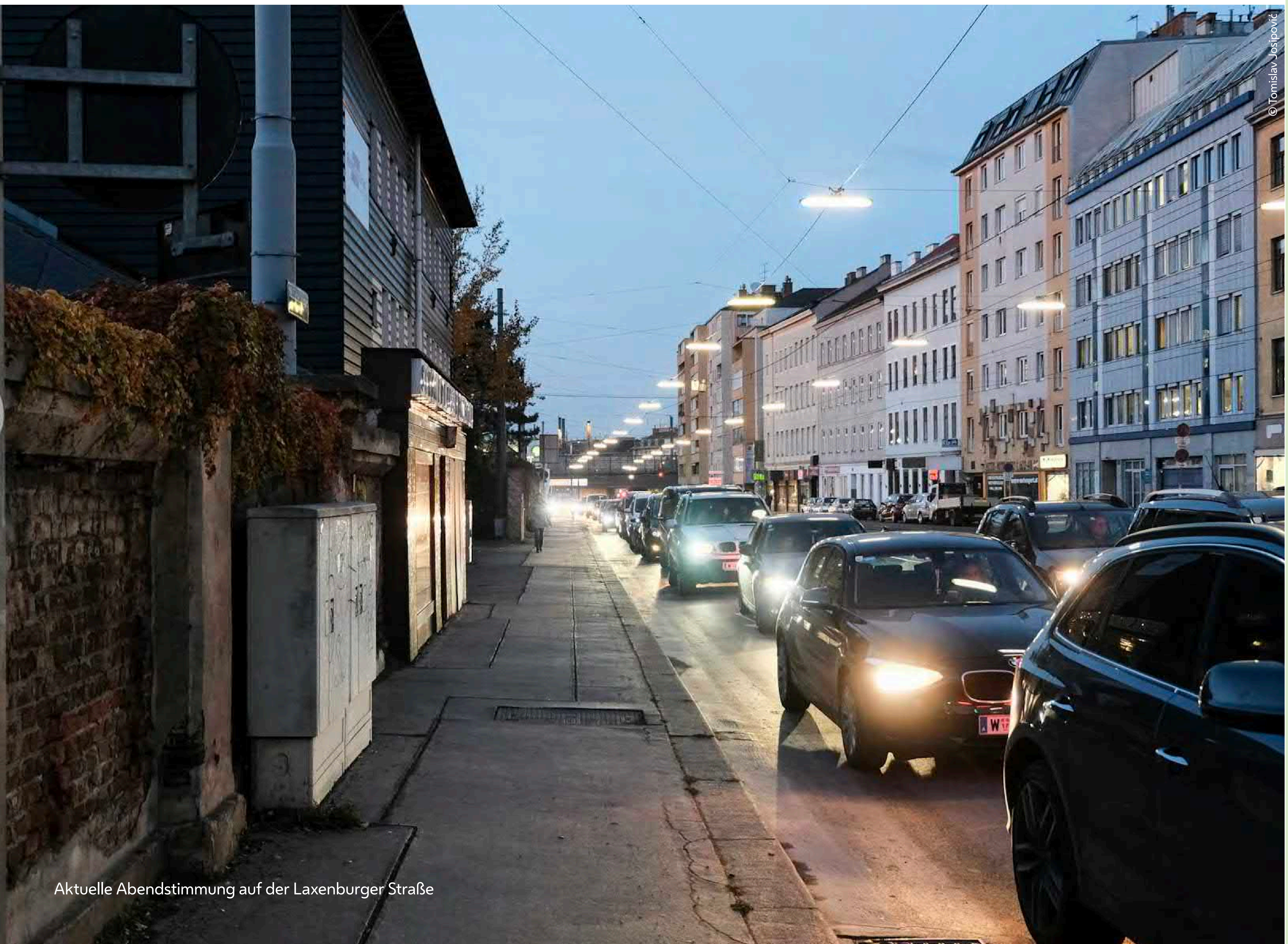
Aber nicht nur hier verändert Favoriten sein Aussehen. Der 2019/2020 umgebaute Reumannplatz mit deutlich mehr an Grünflächen, die Entwicklungszone entlang der 2017

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

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 Wohnungsbauten 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

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.

[illegible]

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A - Stadtteilplanung und Flächenwidmung – Innen Südwest

Beilage 1
Wien, 30. Jänner 2020

In Festsetzung des Flächen

20 der öffentlichen Verkehrsmitteln dürfen im Erdgeschoss keine Fenster

des Umweltberichtes ergänzt)