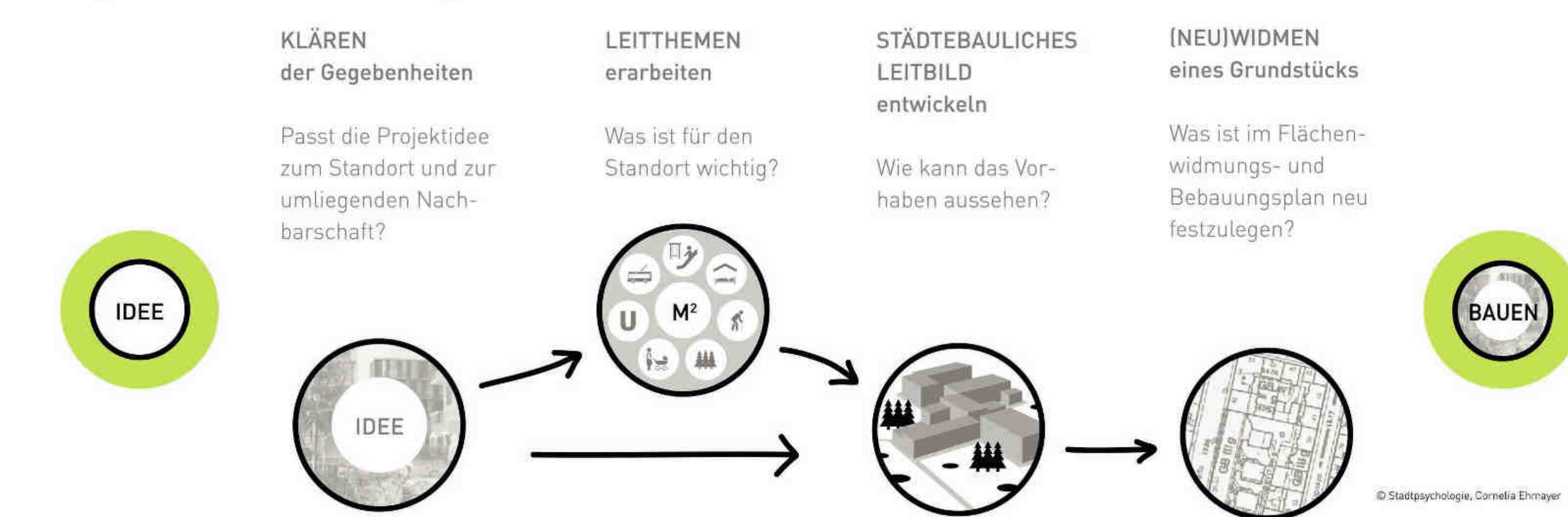


„Wien wächst“ – die „Spallartgasse 21“ ist einer von vielen Bausteinen der Stadtentwicklung

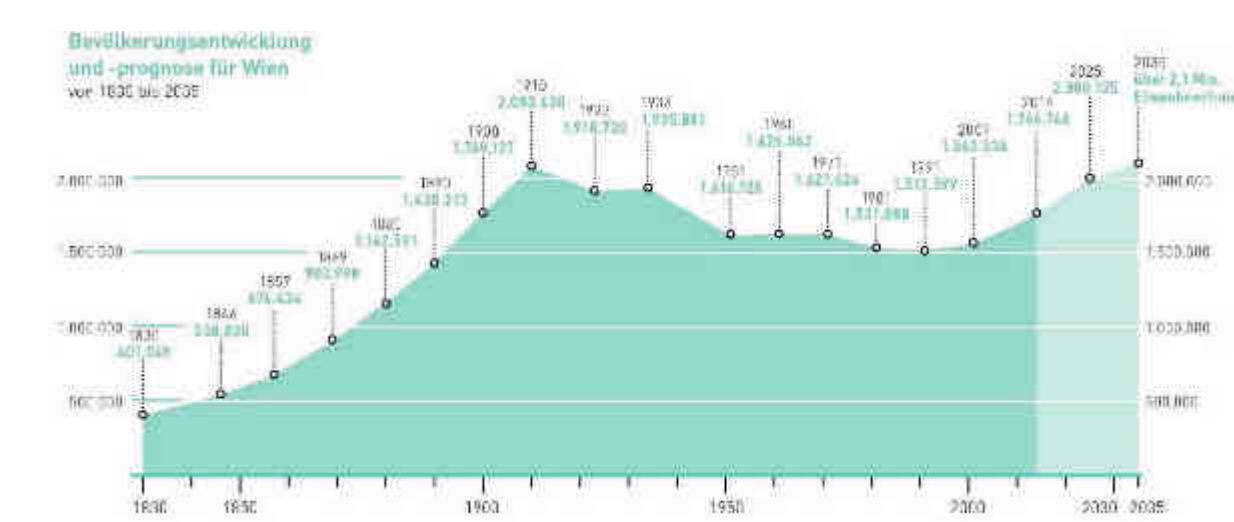
Stadtentwicklung in der wachsenden Stadt

Wien hat eine lange Stadtplanungstradition, deren vorausschauende Arbeit die Grundlage für die hohe Lebensqualität in Wien geschaffen hat. Derzeit ist Wien eine der am stärksten wachsenden Metropolen im deutschsprachigen Raum: Jährlich ziehen **mehr als 30.000 Menschen** hierher. Dies ist gleichzeitig Herausforderung und Chance für die Stadtentwicklung. Mehr EinwohnerInnen brauchen einerseits neue Infrastruktur und bringen andererseits Ideen und Entwicklungspotenziale. Der Rahmen, auf den sich die Wiener Stadtplanung bezieht, wird von zwei großen Strategien gebildet: der **Smart City Wien Rahmenstrategie** und dem **Stadtentwicklungsplan STEP 2025**. Hier wurden grundlegende Eckpunkte definiert, die Antworten auf aktuelle globale und lokale Entwicklungen liefern und die für die Stadtentwicklung und Planung handlungsleitend sind.

VERLAUF DES STÄDTEBAULICHEN VORHABENS Der Weg von der Idee zur Flächenwidmung



Materialien der Stadtentwicklung, Stadtentwicklung Wien, 2015



Textauszug, Der Standard, 8.3.2016

„Wien 43.200. Um so viele Einwohner ist Wien im vergangenen Jahr gewachsen. Rechnet man nur die Zuzüge in den Jahren 2013 (24.400) und 2014 (33.000) dazu, geht sich fast eine runde Zahl aus: Innerhalb von drei Jahren ist die Zahl der Einwohner um 100.000 gestiegen. Wien ist quasi seit Jänner 2013 um die Einwohnerzahl von Klagenfurt gewachsen. Ein Ende dieses Trends ist nicht absehbar.“

Qualitätssicherung im Städtebau

Durch die Kombination von vielfältigen Instrumenten und Prinzipien soll sichergestellt werden, dass die hohen Ansprüche an qualitätsvolle Stadtentwicklung erfüllt werden. Viele Aspekte machen die städtebauliche Qualität aus: **Baukultur, Freiraumkennwerte, Nutzbarkeit, Vielfalt, Leistbarkeit, Integration ins Umfeld.** Je besser diese unterschiedlichen Aspekte miteinander zu einem großen Ganzen verwoben werden, desto harmonischer, robuster und qualitätsvoller ist das Stadtgewebe. Jede städtebauliche Entwicklung ist anders. Daher braucht es auch immer maßgeschneiderte Prozesse, um die jeweiligen Aufgaben möglichst gut zu lösen. Die Stadtplanung wiegt mit ihrer Erfahrung ab und entscheidet über das notwendige Verfahren. Dabei werden **verschiedene AkteurInnen eingebunden**, die ihre vielfältigen Erfahrungen und Expertisen im Dialog mit der Stadt einbringen können.

Die Wiener Bauordnung und die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

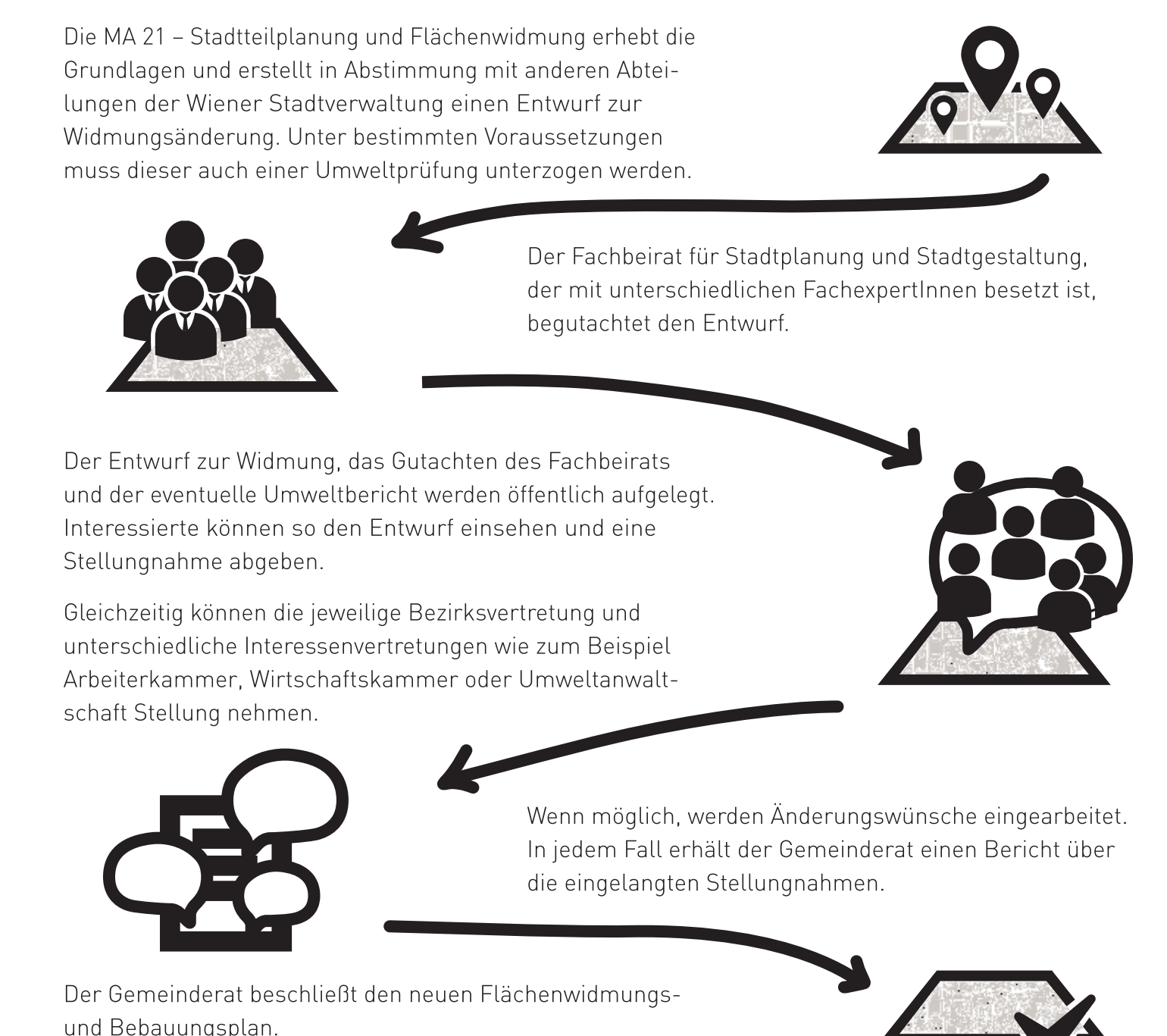
Die Wiener Bauordnung stellt sicher, dass in Wien die Gestaltung und Entwicklung der Stadt möglichst gut organisiert werden kann. Die Rechtssicherheit, die die Bauordnung gewährleistet, ist für alle AkteurInnen wesentlich: Durch die Widmung eines Grundstücks als Bauland erhalten GrundeigentümerInnen das Recht, hier entsprechend den Bestimmungen zu bauen. NachbarInnen des Grundstücks haben dadurch die Sicherheit, dass bei Bauvorhaben geltende Bebauungsbestimmungen eingehalten werden.

Auszug der Ausstellung „Stadtgewebe“, Wiener Planungswerkstatt, 2016

Der Weg zum neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Soll eine neue Flächenwidmung festgesetzt oder bestehende Pläne geändert werden, muss ein Ablauf eingehalten werden, der durch die Wiener Bauordnung genau vorgegeben ist:

AUSGANGSPUNKT
Eine Fläche soll in ihrer Widmung verändert werden.



Textauszug, Smart City Wien, Rahmenstrategie, 2014

»Die Stadt der kurzen Wege ermöglicht es mir, Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen. Außerdem kann ich bei meinen Erledigungen Zeit sparen und Beruf und Privatleben besser vereinbaren.«

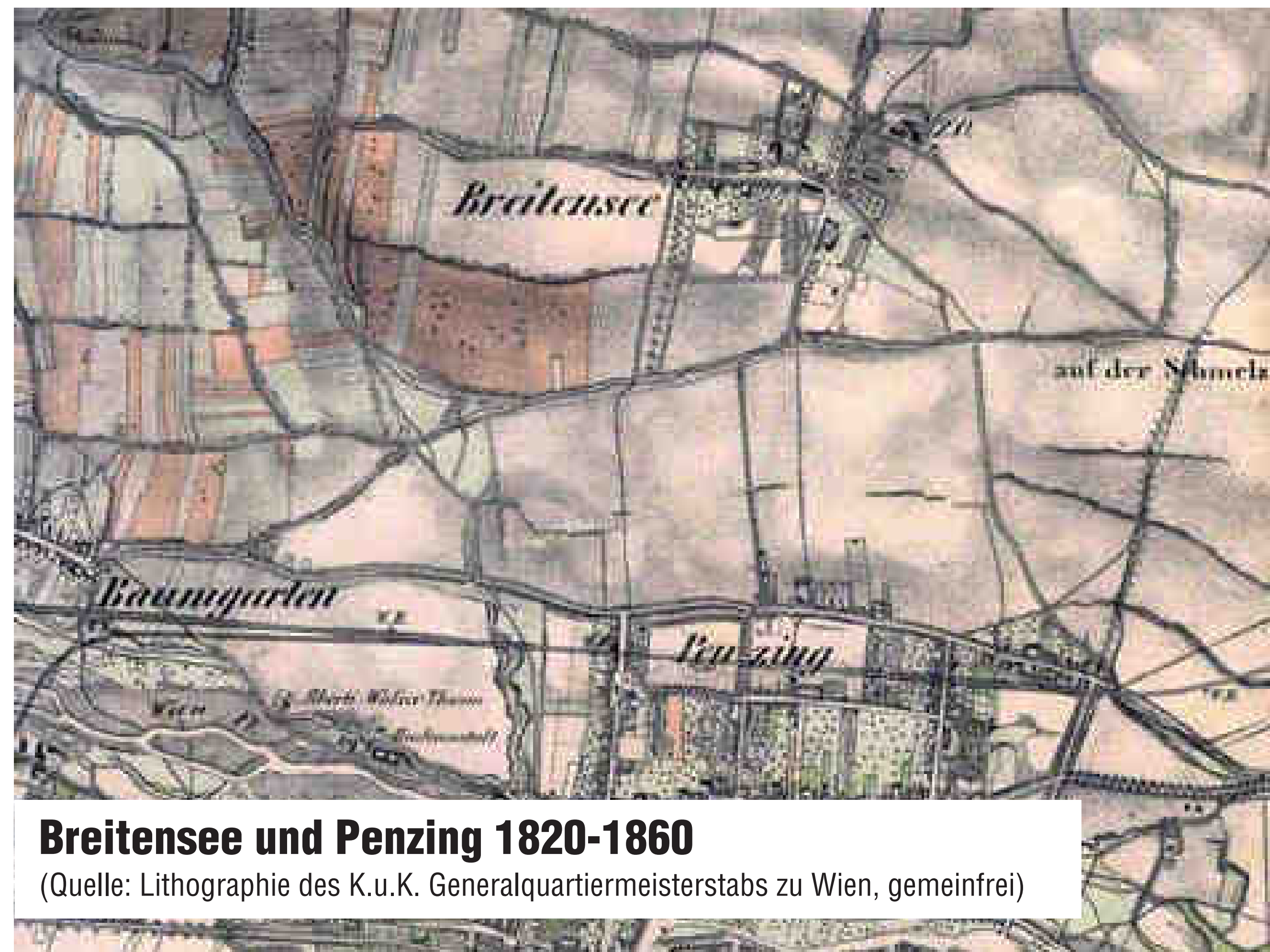
Wien geht den Weg der kompakten Stadt weiter

Eine kompakte Stadt ist ökonomisch sinnvoll, da die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet wird und weniger neue Straßen und Leitungen errichtet werden müssen. Sie ermöglicht zudem **kurze Wege**, ein **gutes öffentliches Verkehrsnetz** und eine funktionierende **Nahversorgung** für die Bevölkerung. Die Bereitstellung von 120.000 neuen Wohnungen bis 2025 soll lt. Stadtentwicklungsplan zu rund einem Drittel durch die Weiterentwicklung des Gebäudebestandes erfolgen. Durch die **Nutzung von Brachflächen**, Baulücken, Dachbodenausbauten und Aufstockungen wird neuer Raum für Wohnen, Gewerbe und Erholung geschaffen.



Geschichte des Gebietes

Der Franziszeische Kataster von 1829 zeigt das Gebiet noch rein agrarisch genutzt. Das kleine Angerdorf Breitensee, weiter südlich Penzing und westlich Unter- und Oberbaumgarten bilden kleine bäuerliche Siedlungen. Auch um 1850 ist Breitensee noch sehr spärlich entwickelt, was sich jedoch im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts schlagartig ändern sollte. Zwischen 1860 und 1890 vervierfachte sich die Einwohnerzahl. Im Zuge der Eingemeindung von 1890-92 wurde Breitensee dem neuen 13. Bezirk Hietzing zugeteilt und wurde dann 1938 dem 14. Bezirk Penzing einverleibt.



Erbaut zu Beginn des 20. Jahrhunderts hatten die Breitenseer Kasernen unterschiedliche Funktionen. Die General-Körner-Kaserne diente zunächst als Offiziersgebäude für den Gesamtkomplex der Breitenseer-Kasernen und in der Folge verschiedenen speziellen Nutzungen (Kadettenschule, Bundeserziehungsanstalt für Knaben, von 1939 an Nationalpolitische Erziehungsanstalt, dann Sitz des Militärkommandos, heute Nachrichtendienst). Die anderen Teile der Breitenseer-Kasernen dienten im Laufe der Zeit sehr unterschiedlichen Heereseinheiten.



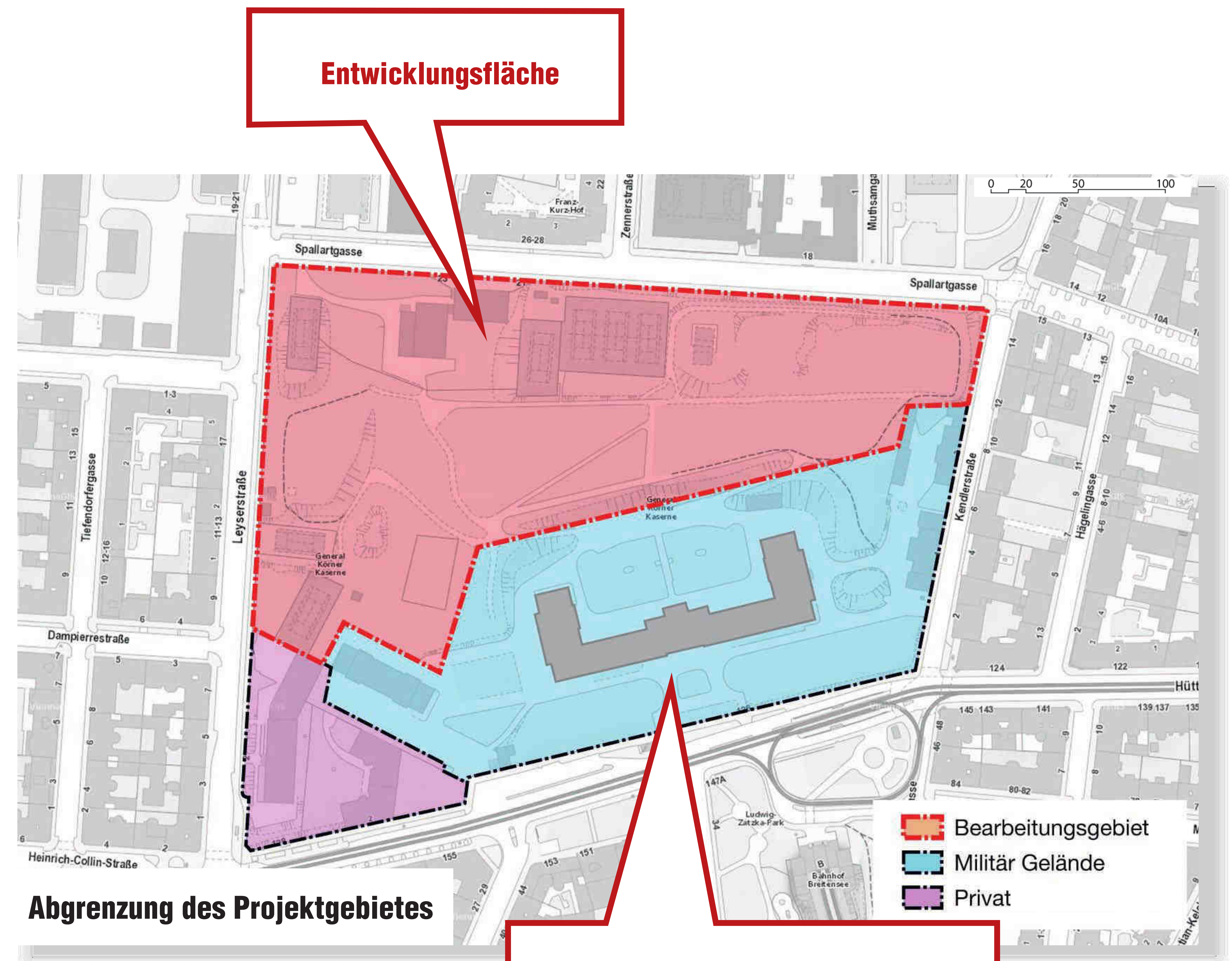
Im Verstädterungsprozess von Breitensee spielten die Kasernen eine entscheidende Rolle. Sie setzten den vorläufigen Schlussstein der vom Zentrum her sich ausbreitenden Blockrandentwicklung mittels partieller Quartierplanungen, die mit den Generalstadtplänen von 1904 und 1912 systematisch erfasst wurden - auch im Hinblick auf eine zukünftige planerische Lenkung der Stadtentwicklung. Mayreders Bauzonenplan von 1893 spielte dabei eine katalysatorische Rolle, indem den eingemeindeten Vororten die Bedeutung baulicher Dynamik und ihrer regulatorischen Eingrenzung bewusst wurde. Tatsächlich bilden die Kasernenareale noch heute den äußeren Rand des geschlossenen Stadtkörpers ab - von hier an beginnt die offene, kleinteilige Stadt mit Kleingartensiedlungen, Einfamilienhäusern, einzelnen eingelagerten Spezialnutzungen bis hinauf zur Baumgartenhöhe mit dem Monument des Otto-Wagner-Spitals als Übergang zum Wienerwald.



Entwicklungsfläche und Lage im Raum



- Die städtebauliche Entwicklungsfläche **nördlich des Kommandogebäudes General Körner** liegt im 14. Wiener Gemeindebezirk zwischen Hütteldorfer Straße, Spallartgasse, Leyserstraße und Kenderstraße.
- Das Gebiet ist über die U3, die S45, die Straßenbahnlinien 10 und 49 sowie die Buslinie 51A **sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar**.



Projektentwickler und Projektteam

Die Projektentwickler

Consulting Company

- Unternehmen mit Sitz in Wels, Oberösterreich
- ein Familienunternehmen mit mehr als 26 Jahren Erfahrung
- ein sehr gut ausgebildetes, perfekt eingespieltes, professionelles Team



Projektgesellschaft CC Wien Invest

- 20 Gesellschafter aus Wien und Oberösterreich
- Geschäftsführer: Christian Ebner und Anton Kammerstätter

Das Projektteam

- Für die Entwicklung des Areas hat die Consulting Company - in Wien erfahrene - Partner ins Team geholt.
- Diese haben langjährige Expertise insbesondere im Bereich der Landschaftsplanung, Architektur und Raumplanung, Immobilien- und Projektentwicklung sowie Verfahrensorganisation und stehen im fachlichen Austausch mit der Wiener Stadtverwaltung.



- Die BürgerInneninformations- und Dialogveranstaltungen werden von Team Emrich Consulting (Raumplanung und Kommunikation) begleitet.

Kontakt: spallartgasse21@emrich.at und www.spallartgasse21.at

Referenzen des Projektentwicklers

Auswahl abgeschlossener Projekte in Oberösterreich



Parkvillen Altmünster



BahnhofCITY Wels

Projekt WOHN:PARK:12 (1120 Wien) in Bau



Projekt Leyserstraße 2 (1140 Wien) vor Baubeginn in unmittelbarer Nachbarschaft



- Die Consulting Company hat die Planung von Beginn an darauf ausgelegt, dass die - im derzeit noch **bestehenden, Gebäude** - untergebrachten NutzerInnen auch wieder ins neu errichtete Gebäude einziehen können.
- Das Innenministerium hat letztes Jahr bestätigt, dass das **Polizei-Wachzimmer** unbedingt wieder an der Adresse Leyserstraße 2 angesiedelt werden soll. Daher wurde im Erdgeschoss eine optimierte Fläche auf einer Ebene entwickelt. Während der Bauzeit wird es eine provisorische Lösung in direkter Nähe geben.
- Für die **Kindergruppe** sind Räume in unveränderter Größe mit direktem Ausgang ins Grüne eingeplant. Die Gespräche mit dem Betreiber verlaufen in sehr gutem Einvernehmen. Derzeit wird gemeinsam an der Bewilligung für die Übergangslösung am Nachbargrund gearbeitet.

Gemeinsame Ziele von Stadt Wien und Projektentwicklung für das Entwicklungsgebiet

Schaffung von durchgrünem Wohnraum mit begleitender Nahversorgung

Seit dem Generalregulierungsplan 1892 ist das Areal als **Bauland** ausgewiesen. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde in den letzten Jahrzehnten immer wieder leicht geändert, angesichts des **hohen Wohnraumbedarfs** soll die Bebauung nun realisiert werden.

Der aktuelle Stadtentwicklungsplan „**STEP 2025**“ empfiehlt für vergleichbare Stadtgebiete im Bereich hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel eine Bebauungsdichte (= Bruttogeschoßfläche durch Bauplatzfläche) von 2,5.

Für das Areal ist eine knapp darunter liegende Bebauungsdichte vorgesehen - damit verbleibt bei einer für urbane Bereiche üblichen Bebauung zusätzlich noch **Spielraum für Grünflächen**. Übrigens weisen die von Wohnnutzung geprägten Baublöcke im Osten des Areals überwiegend deutlich höhere Bebauungsdichten auf.

Die Wohnbebauung soll ergänzt werden durch **einen weiteren Kindergarten, einen Supermarkt sowie begleitende Nahversorger bzw. Dienstleister**. Auch **Co-Working-Arbeitsplätze und Gastronomie** sind geplant.



Nordbahnhof, Christian Fürthner, MA21

Neue Freiräume im Stadtteil durch erstmalige Öffnung des Areals

Erstmalige Öffnung des seit über hundert Jahren militärischer Nutzung vorbehaltenen Areals:

- weitgehende **Entfernung der bestehenden Einfassungsmauer**
- **neue, gezielte Durchwegung** – siehe erster Vorschlag für Ein- und Austrittspunkte auf der Ausstellungstafel „Grundlagenplanung und Analyse“ (Die genaue Lage wird im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbs noch konkretisiert.)
- tlw. **Zugänglichkeit von Freiflächen** für die breite Öffentlichkeit (zusammenhängende Flächen in der Größenordnung des Ordelparks)



Erdberger Mais, Christian Fürthner, MA21

Die neuen Wohnungen werden deutlich überwiegend im Rahmen des geförderten Wohnbaus errichtet/vermietet

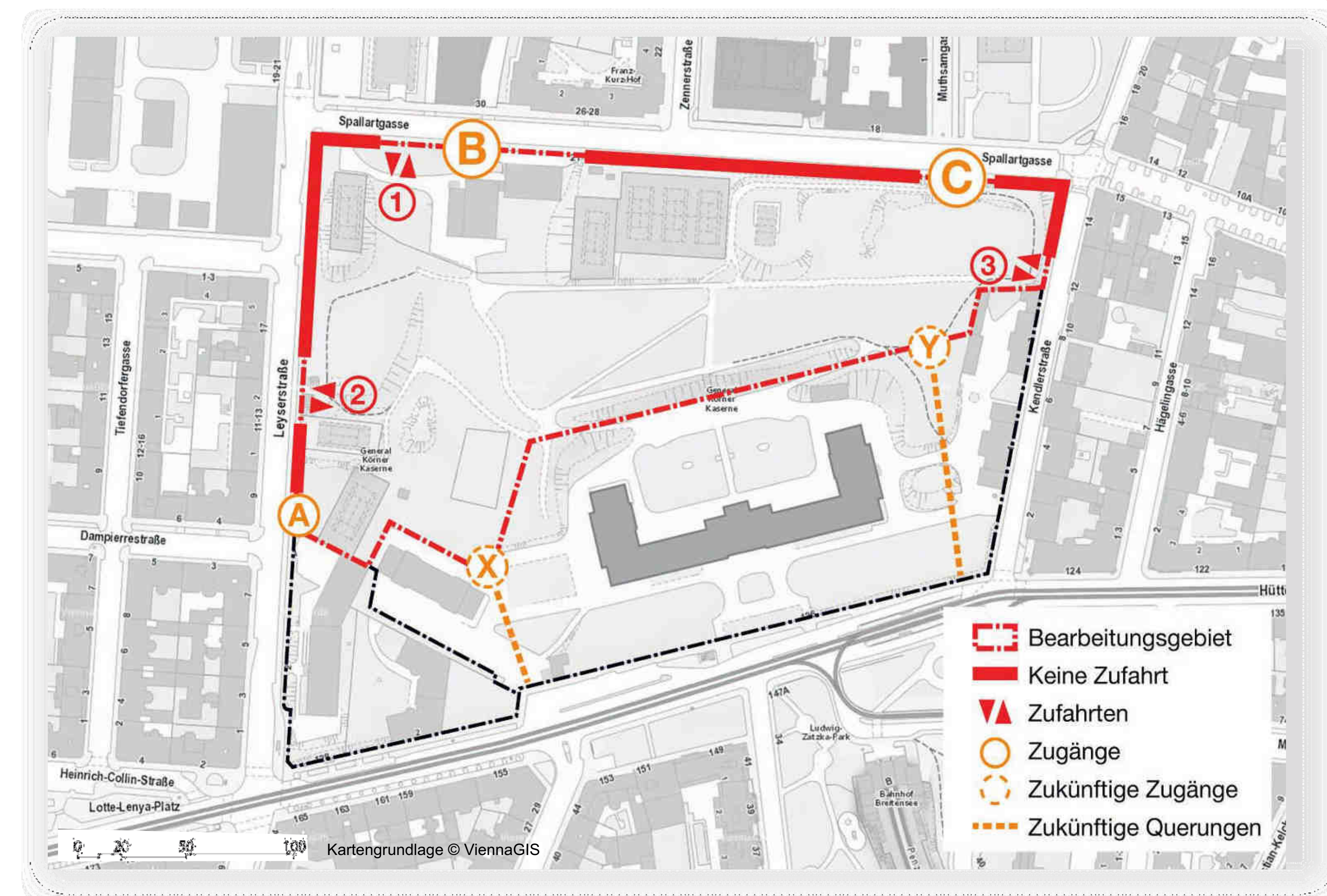


Bedachter Umgang mit wertvollem Baumbestand



Grundlagenplanung und Analyse der Ausgangssituation

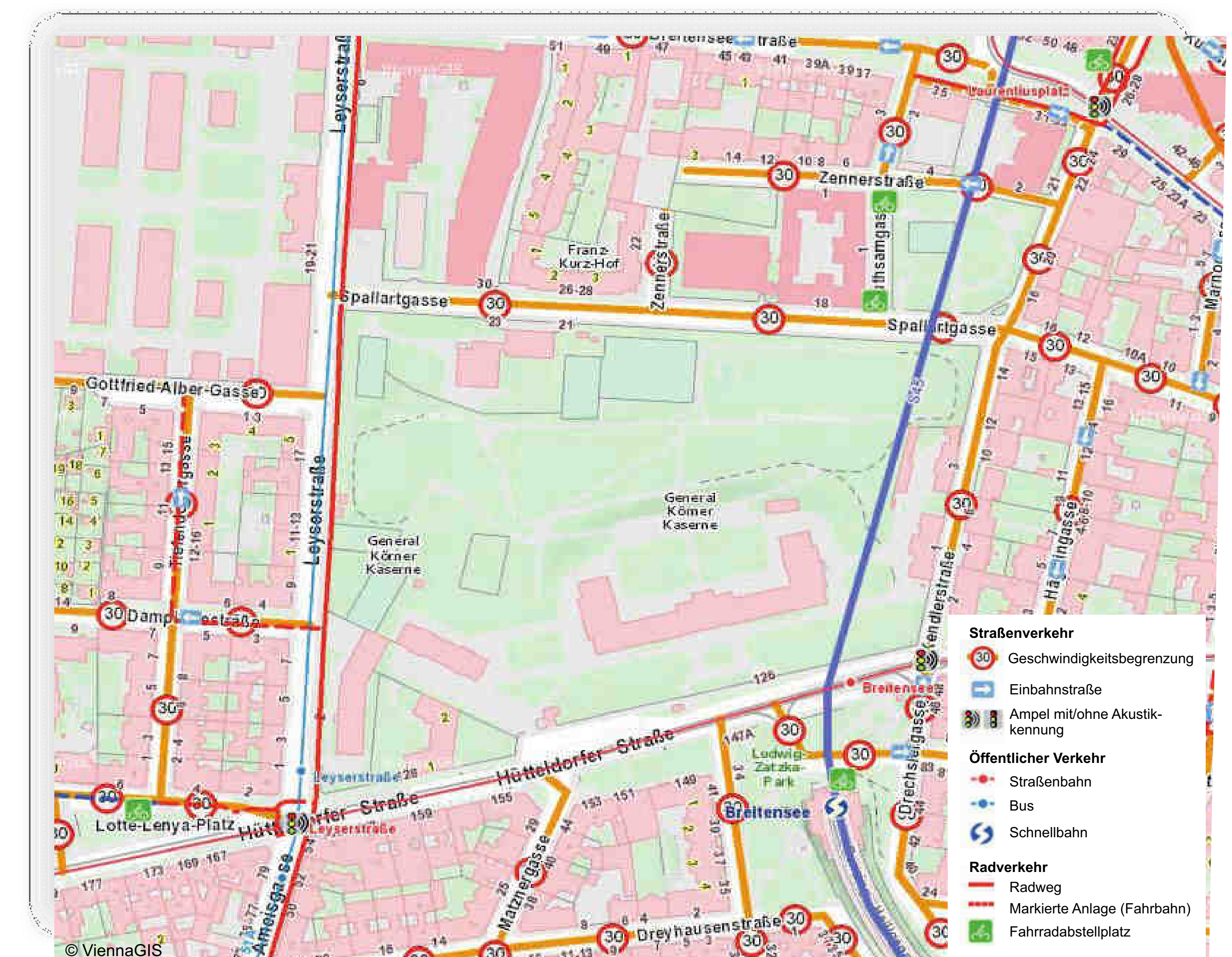
Untersuchte Zufahrts- und Erschließungsmöglichkeit



- **Öffnung** des bisher geschlossenen Areals für die Öffentlichkeit
- Neue **Vernetzung** und **Durchwegung** in Breitensee
- Mögliche **Zugänge für FußgängerInnen**: Pos. A, B, C
- Mögliche **Garagenzufahrten**: vorrangig Pos. 1, in geringem Ausmaß Pos. 3 und ev. Pos. 2
- Langfristig angestrebt: **Anbindung zur Hütteldorfer Straße** (Pos. X, Y)

Verkehrssituation im Bestand

- **Analyse durch VerkehrsplanerInnen** in Abstimmung mit der MA 46 (Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten)



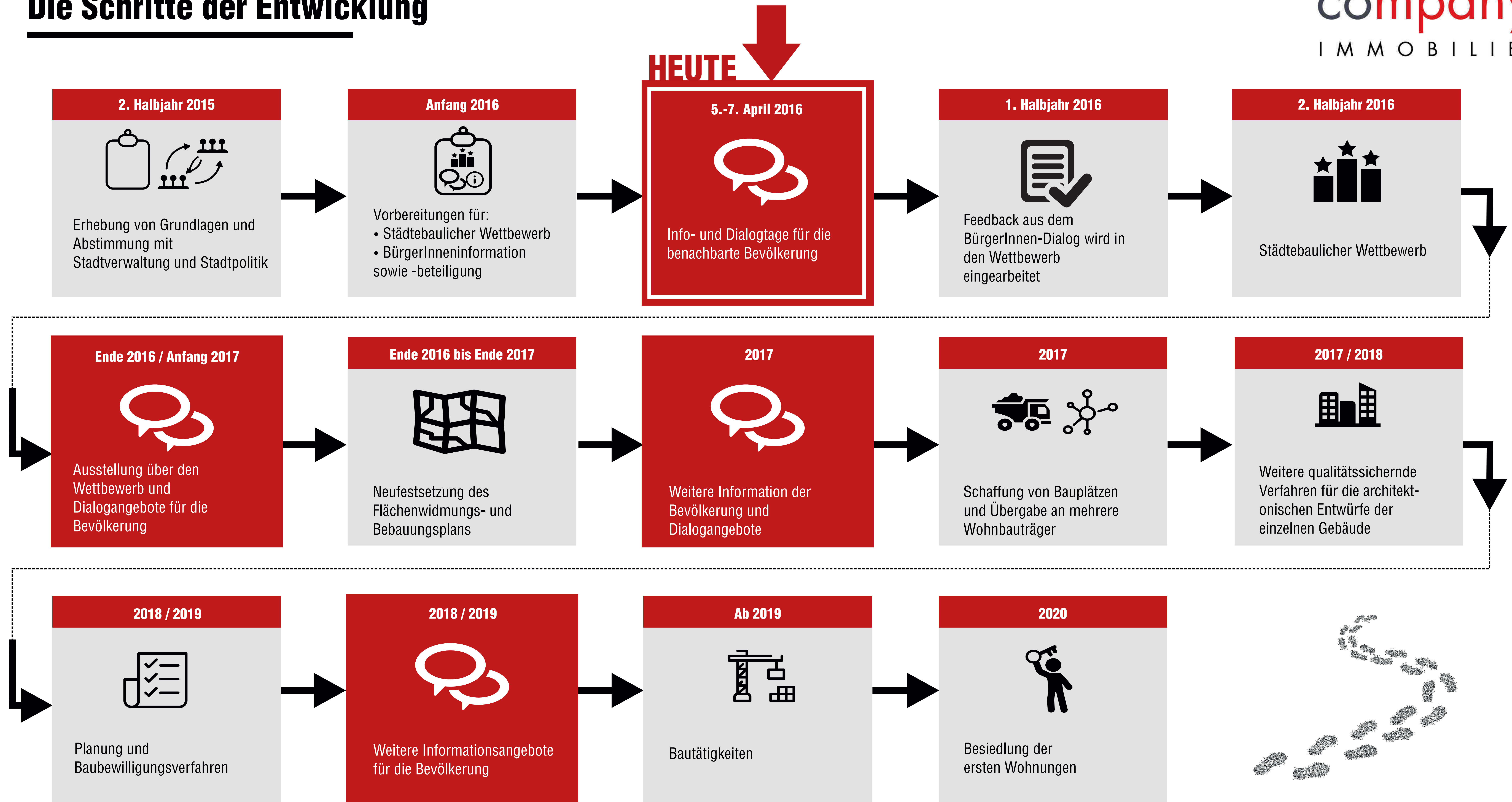
Grünraum- und Baumbestand



- **Aufnahme des Baumbestandes** durch Österreichische Bundesforste und LandschaftsarchitektInnen
- Beiziehung von **LandschaftsarchitektInnen** im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung
- Entwicklung eines **langfristigen Freiraumkonzeptes** unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes
- Grundlage: Wiener Baumschutzgesetz und laufende Abstimmung mit MA 42 (Wr. Stadtgärten) und Magistratischem Bezirksamt

Die Schritte der Entwicklung

consulting
company
IMMOBILIEN



Ihre Anregungen und Ideen

consulting
company
IMMOBILIEN



Ihre Anregungen und Ideen

consulting
company
IMMOBILIEN

