

11., Gasometervorfeld 2.0

Städtebauliches Leitbild

58. STEK

10. 12. 2019



Inhaltsverzeichnis

AUSGANGSLAGE

Gasometervorfeld ist Teilentwicklungsgebiet im Zielgebiet Erdberger Mais_____3

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb - Umsetzungsstrategie des Entwicklungsgebiets __5

ZIELSETZUNGEN _____6

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Gasometervorfeld 2.0 - Bricolage City_____7

SMART-CITY ASPEKTE _____24

MASSNAHMEN IM HINBLICK AUF KLIMAWANDEL _____25

ENERGIERAUMPLANUNG _____26

BETEILIGTE _____27

BÜRGER*INNENBETEILIGUNG _____28

UMSETZUNGSSTRATEGIEN _____29

WEITERE PROJEKTE IM UMFELD _____30

Döblerhofstraße 10_____30

Leopold-Böhm-Straße 8_____31

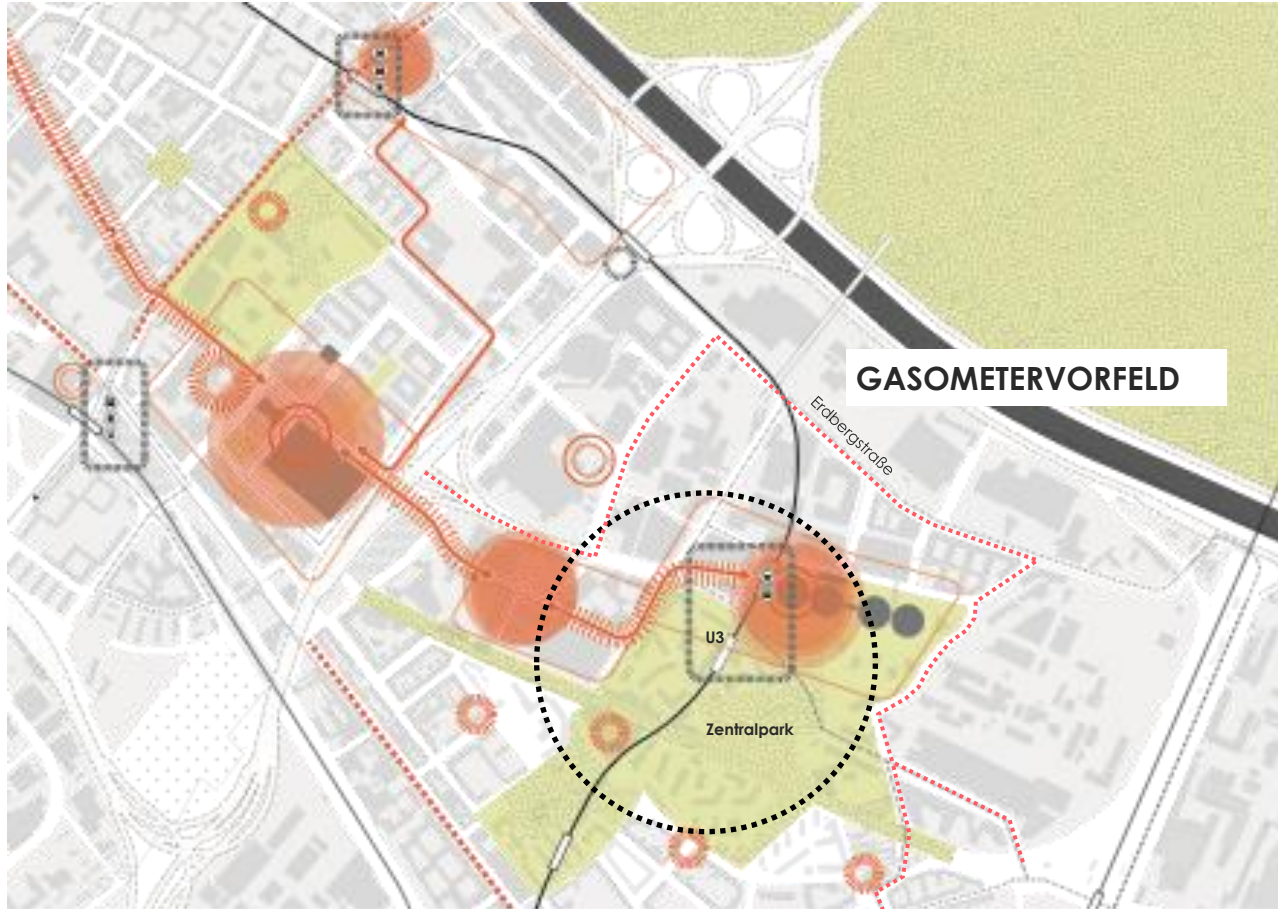
Eytinggasse 15-21/23 _____32

ZEITSCHIENE _____33

BESCHLUSS _____34



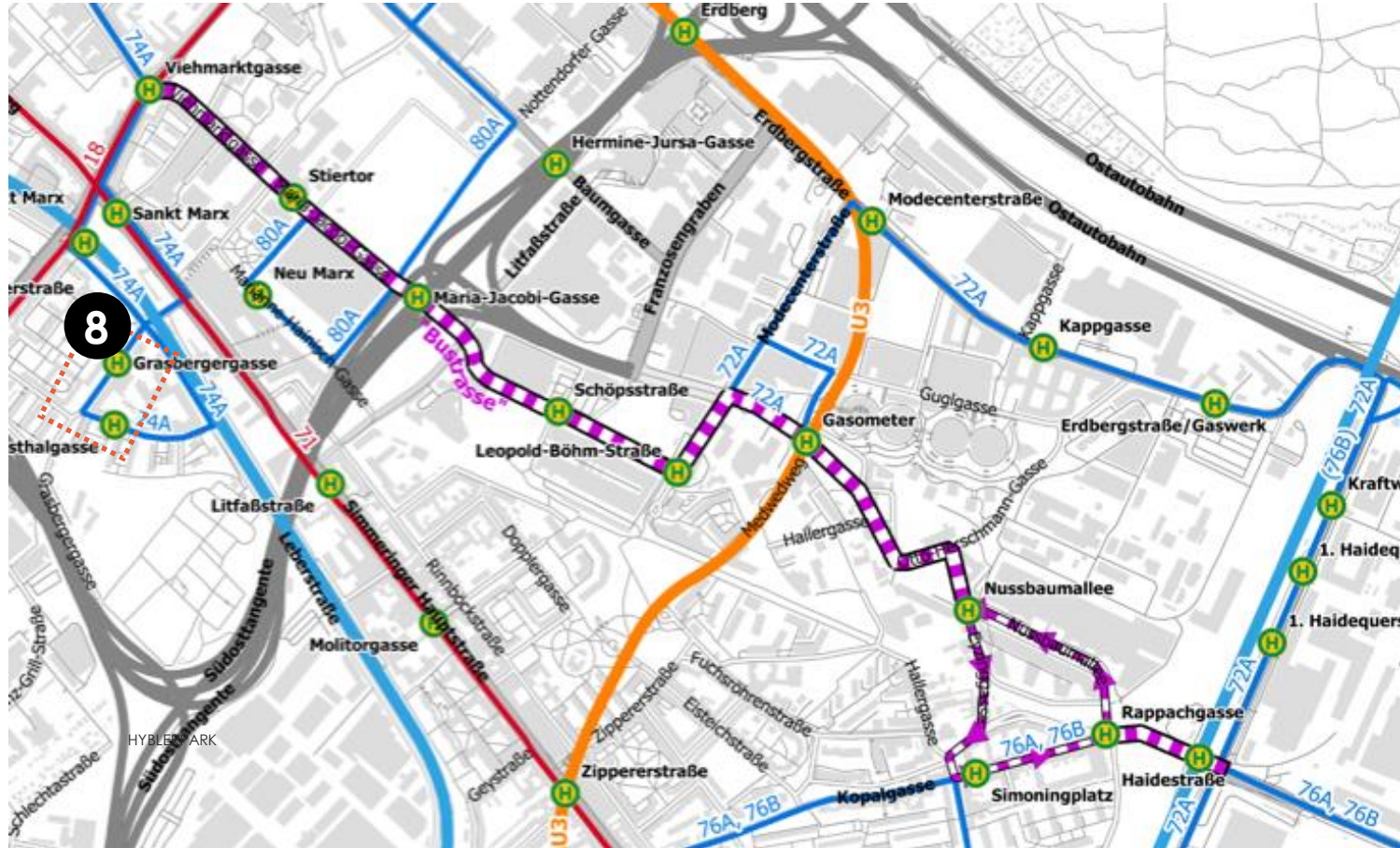
Gasometervorfeld ist Teilentwicklungsgebiet im Zielgebiet Erdberger Mais (Beschluss Stadtentwicklungskommission 4/2016)



Entwicklungsziele Erdberger Mais – STEK 04/2016

- Das Gasometervorfeld ist **Teilentwicklungsgebiet** im Zielgebiet Erdberger Mais.
- **Weiterentwicklung** von einem einstigen Gewerbe- und Betriebsgebiet **zu einem urbanen und lebenswerten Stadtteil für Arbeiten und Wohnen** unter Berücksichtigung des Betriebszonenkonzepts.
- **Qualifizierung der öffentlichen Frei-/Räume** im Gebiet, um den veränderten Rahmenbedingungen und den Bedarfen der BewohnerInnen/Beschäftigten gerecht zu werden.
- Aktuell ist der Stadtteil in Bezug auf Grün- und Freiräume unterversorgt. Der **Zentralpark** soll als öffentlicher Grünraum schrittweise mit einer Parkstraße (Buslinie) umgesetzt werden.
- Die **ÖV-Anbindung** ist außerhalb des U-Bahn Einzugsbereiches nicht ausreichend gegeben. Eine Vernetzung auf lokaler Ebene (tangentielle Buslinie) soll mittelfristig hergestellt werden, ebenso der zweite U3-Ausgang Gasometer. Es besteht kein Bedarf zur Umsetzung der Durchzugsstraße (HB 228) durch das Gebiet, sondern als Parksstraße (Nutzung Buslinie).
- An unterschiedlichen Einzelstandorten im Gebiet besteht die Absicht zu **Aufwertungsmaßnahmen** bezogen auf **Nutzung, Architektur, Freiraum** wie auch die **Entwicklung brachliegender Flächen**.

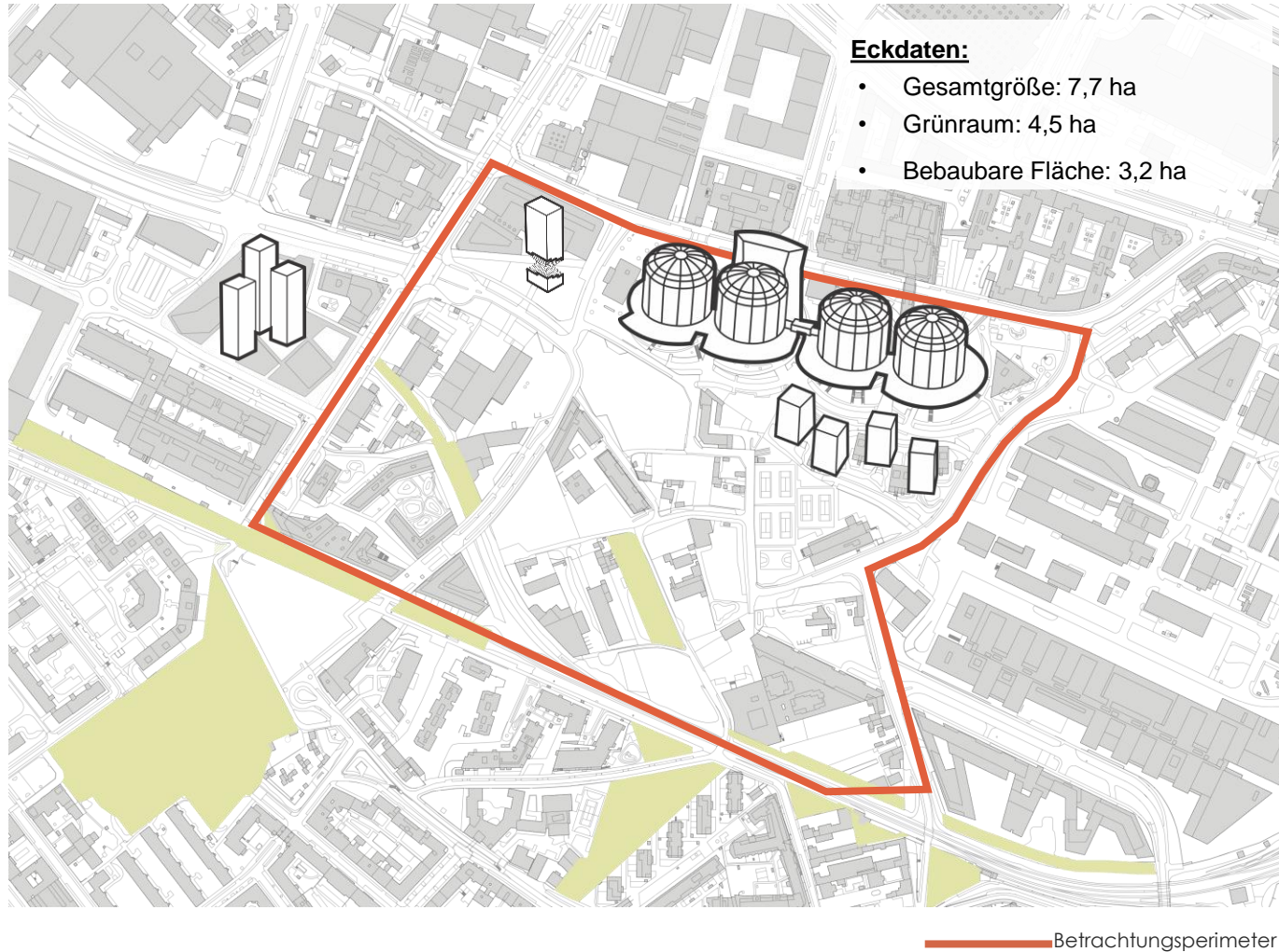
ÖPNV im Umfeld (gemäß STEK 4/2016)



Entwicklungsziele Erdberger Mair – STEK 04/2016

- **Neue Buslinie** von Landstraßer Hauptstraße - Leopold-Böhm-Gasse - Gasometer (U3) - Haidestraße (S-Bahn)
- **Zweiter U3-Ausgang Gasometer** (bereits baulich vorbereitet)
- **Parkstraße** mit Bus durch den Zentralpark unter Gewährleistung der MIV-Zufahrbarkeit bestehender Nutzungen
- **Hauptverbindung im MIV-Netz** in der Erdbergstraße und Modecenterstraße

Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb - Umsetzungsstrategie des Entwicklungsgebiets



Gasometervorfeld 2.0:

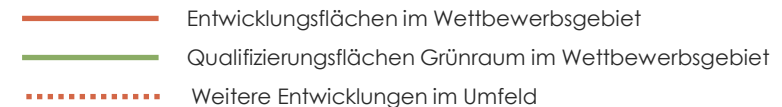
Durchführung eines **städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs** (09/2018 - 01/2019) und Konkretisierung zum Rahmenplan gemäß Umsetzungsstrategie Perspektive Erdberger

Generelle Ziele:

- Weiterentwicklung und Ausbau des Stadtteiles für Arbeiten und Wohnen
- Verflechtung des Standortes mit der Umgebung unter Berücksichtigung angrenzender Stadt- und Freiräume
- Adressbildung zu einem identitätsstiftenden, belebten und lebenswerten Stadtteil mit urbaner Dichte
- Entwicklung und Gestaltung der öffentlichen Räume
- Verbesserung der öffentlichen Anbindung
- Schaffung des Zentralparks zur Grünraumversorgung inkl. Umsetzungsstrategie als mittelfristiger Transformationsprozess
- Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltigkeit in Bezug auf den Klimawandel



1. **Zentralpark** - zentraler öffentlicher Park
2. **Nussbaumallee neu und Entréebereich Gasometer** - eine in den Freiraum integrierte Parkstraße mit einer neuen Buslinie und Gestaltung des öffentlichen Raums im Umfeld der Gasometer (U-Bahn Station)
3. **Panoramaweg** - Rückgrat im Wege-Freiraum-System
4. **Quartier Döblerhofstraße** - Arbeiten & Wohnen
5. **Wohnquartier Gasometer Süd** - im Parkumfeld
6. **Gate 2** - städtebaulicher Schwerpunkt mit Büro, gewerbliches Wohnen, Gastronomie, Handel
7. **Döblerhofstraße 10** - Bürostandort
8. **Leopold-Böhm-Straße 8** - Büro- und Hotelstandort
9. **Eyzinggasse 15-21/23** - Wohnen



Das Gasometervorfeld 2.0 - Bricolage City



Bricolage: Das Vorhandene weiterentwickeln

Carla Lo Landschaftsplanung
BWM-Architekten

Legende:

PLATZ & URBANE ZONE		HALBÖFFENTLICHER GRÜNRaum	
	GASOMETERPLATZ		SIEDLUNGSBEZOGENER FREIRAUM
	URBANE ZONE & HÖFE		FREIRAUM KIGA
ZENTRALPARK			
	PARK-AKTIV-BAND		BAUFELDGRENZE
	OFFENE MITTE		ANBAUVERPFLICHTUNG
	BEIPASS & PANORAMAWEG		
			TG EIN- UND AUSFAHRT
			U-BAHN-STATION
			HALTESTELLE BUS



Leitziele

Das Bestehende nutzen und verbinden

- Bricolage: „Das Vorhandene weiterentwickeln“
- Entwicklung quartiersbezogener neuer Freiraumtypen

Identität stiften

- Die Historie des Areals sowie spezielle Raumfiguren machen das Gasometerumfeld einzigartig.
- Behutsamer Umgang und zeitgemäße Neuinterpretation des Bestands und der Historie.
- Die Bebauungstypologie schafft eine einprägsame Silhouette
- Die produktive Stadt als spezifisches Nutzungsmodell im Gasometervorfeld.
- Freiräume unterschiedlichen Maßstabs prägen das "Grüne Quartier".
- Einbeziehung der lokalen Bevölkerung und ortsspezifischen Besonderheiten.

Dichte und Effizienz

- Die nutzungsoffene Sockelzone ermöglicht eine effiziente Entwicklung von Gewerbe.
- Der dichte Mix an Nutzungen (gefördertes und freifinanziertes Wohnen, Büro, Hotel, Gewerbe) ist soziales und wirtschaftliches Qualitätsmerkmal.

Grünes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität

- Klimasensible Gestaltung durch hohen Grünanteil und resistente Vegetation.
- Robustes Freiraumgewebe durch Vernetzung der unterschiedlichen Freiraumtypen.
- Der zentrale Park als offene Mitte mit nutzungsoffenem Flächenangebot.
- Das "Park-Aktiv-Band" als Auftakt und erste Umsetzungsmaßnahme deckt vielfältige Parknutzungen ab.
- In der durchlässigen inneren Struktur des neuen "Stadtbausteins" entstehen Höfe mit unterschiedlichen Nutzungen
- Freiräume mit vielfältigen Nutzungsangeboten und hohen atmosphärischen Qualitäten.

Leitziele

Vielfältiges Wohnen und aktive Nachbarschaft

- Versorgung mit leistbarem Wohnraum durch Anwendung der Widmungskategorie Geförderter Wohnbau gem. Planungsgrundlagen
- Förderung der sozialen Durchmischung im gesamten Quartier.
- "Urbanes Grün" auf den Dächern der Sockelzone und dem "Bypass", der kurzen Verbindung zum zentralen Park.

Aktiver Stadtsockel im Quartier an der Döblerhofstraße

- Programmierung der EG-Zonen mit einer „ersten Reihe“ zur Döblerhofstraße und Höfen dahinter, mit vielfältiger Ausstattung und Charakteristik.
- Belebung durch das breite Angebot an Wegen für Fußgänger und Radfahrer.
- Anschluß an die aktuellen Entwicklungen über das Quartier hinaus (THE MARKS, Gate 2)

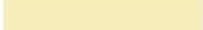

Neue Mobilität

- Dichtes Fuß- und Radwegenetz in hoher Qualität
- Sehr gute Anbindung an den ÖV durch neuen U-Bahn-Aufgang und neue Buslinie
- Befahrung mit Kfz nur zur lokalen Erschließung – kein Durchzugsverkehr im Zentralpark
- Kfz-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zugunsten der Aufenthaltsqualität auf das Notwendige reduzieren
- Privates Parken in Tiefgaragen

Freiraumkonzept

Legende:

PLATZ & URBANE ZONE

-  GASOMETERPLATZ
-  URBANE ZONE & HÖFE

ZENTRALPARK

-  PARK-AKTIV-BAND
-  OFFENE MITTE
-  + BAND
-  GARTENBAND
-  BEIPASS & PANORAMAWEG

HALBÖFFENTLICHER GRÜNRAUM

-  SIEDLUNGSBEZOGENER FREIRAUM
-  FREIRAUM KIGA

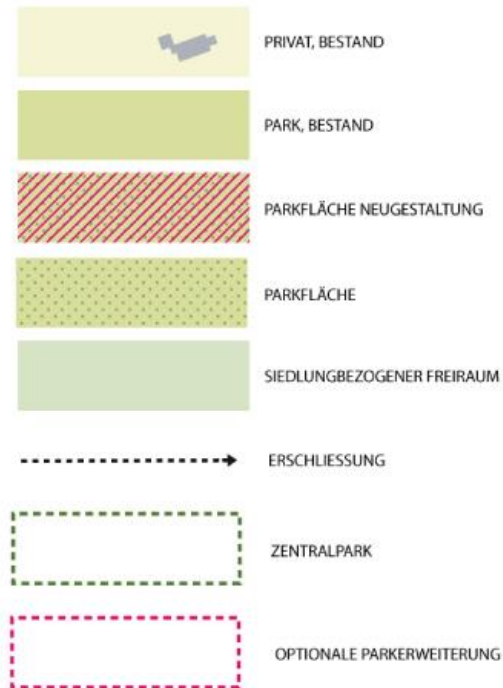


Umsetzungsetappen Zentralpark

Für die Grünraumversorgung des übergeordneten Gasometerumfelds ist der Zentralpark im Ausmaß von **4,5 ha** umzusetzen, um den Bedarf abzudecken.

Für die Freiraumversorgung des Wettbewerbsgebietes sind **zumindest 1,5 ha** („Park-Aktiv-Band“ Phase 1) des Zentralparks umzusetzen.

Legende:



Phase 1:
TEILBEREICHE DES PARK-AKTIV-BANDS UND ANGRENZENDE PUNKTHÄUSER
90% des Park-Aktiv-Bandes können in der 1. Umsetzungsphase bereits errichtet werden.



Phase 3:
ETAPPENWEISE ERRICHTUNG DER +AKTIV ZONE, DER OBSTGARTEN UND DER OFFENEN MITTE
Einbinden der neu erworbenen Fahnengrundstücke in das Konzept mit Nutzungsfokus auf die Ränder



Phase 2:
KOMPLETTIEREN DES PARK-AKTIV-BANDS
Erwerb der drei fehlenden Grundstücken und Komplettieren des Park-Aktiv-Bands



Phase 4:
DIE OFFENE MITTE ENTFALTET IHRE WIRKUNG BZW. FERTIGSTELLUNG DES ZENTRALPARKS
Fertigstellung des Zentralparks mit allen wesentlichen Gestaltungszonen. Mögliche Erweiterung des Aktiv-Bandes nach Osten.

Fußläufige Durchwegung



Legende

..... Fußgängerverbindung



Radwegenetz






Legende

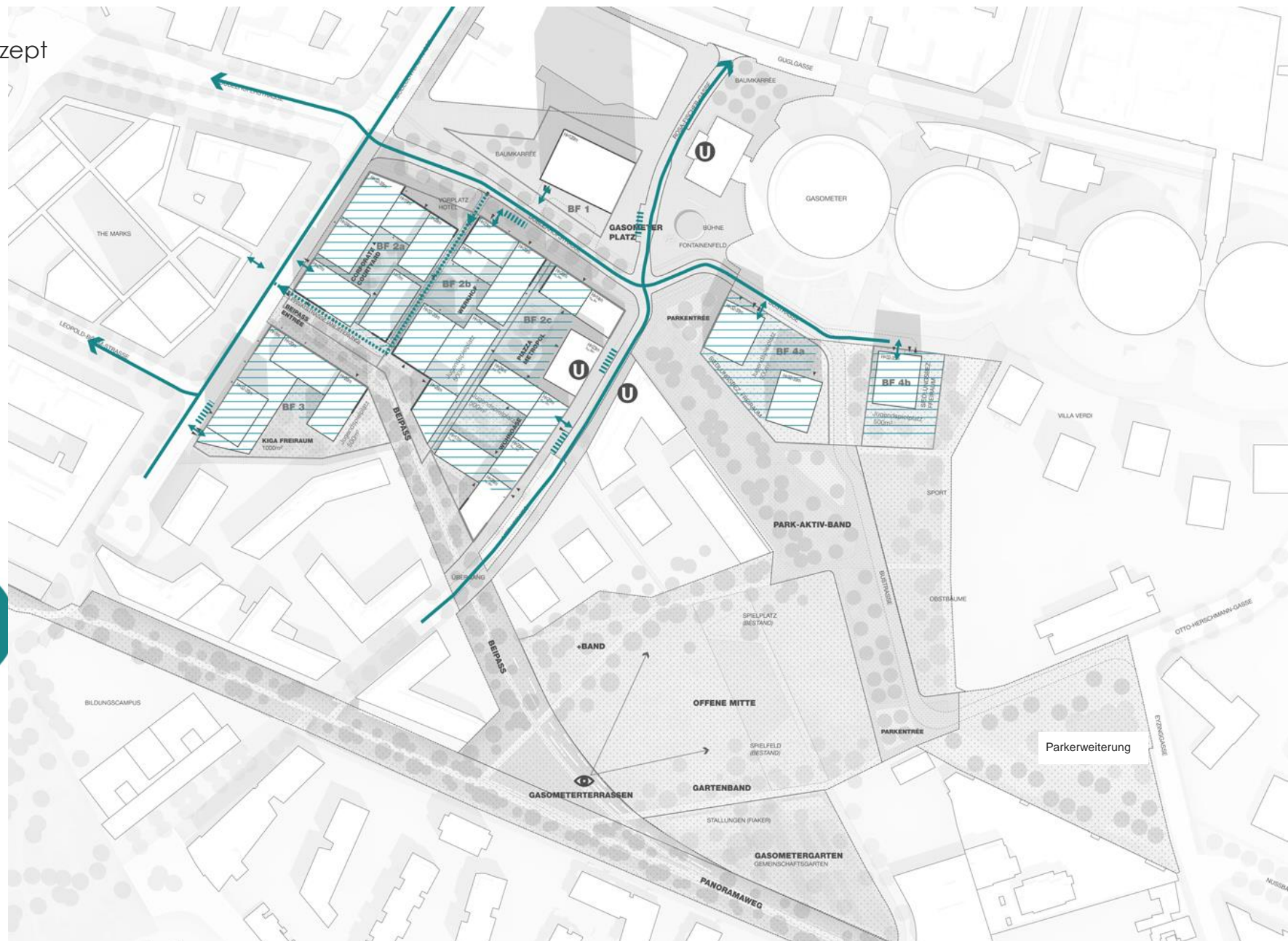
-  Radroute
-  Radfahren gestattet



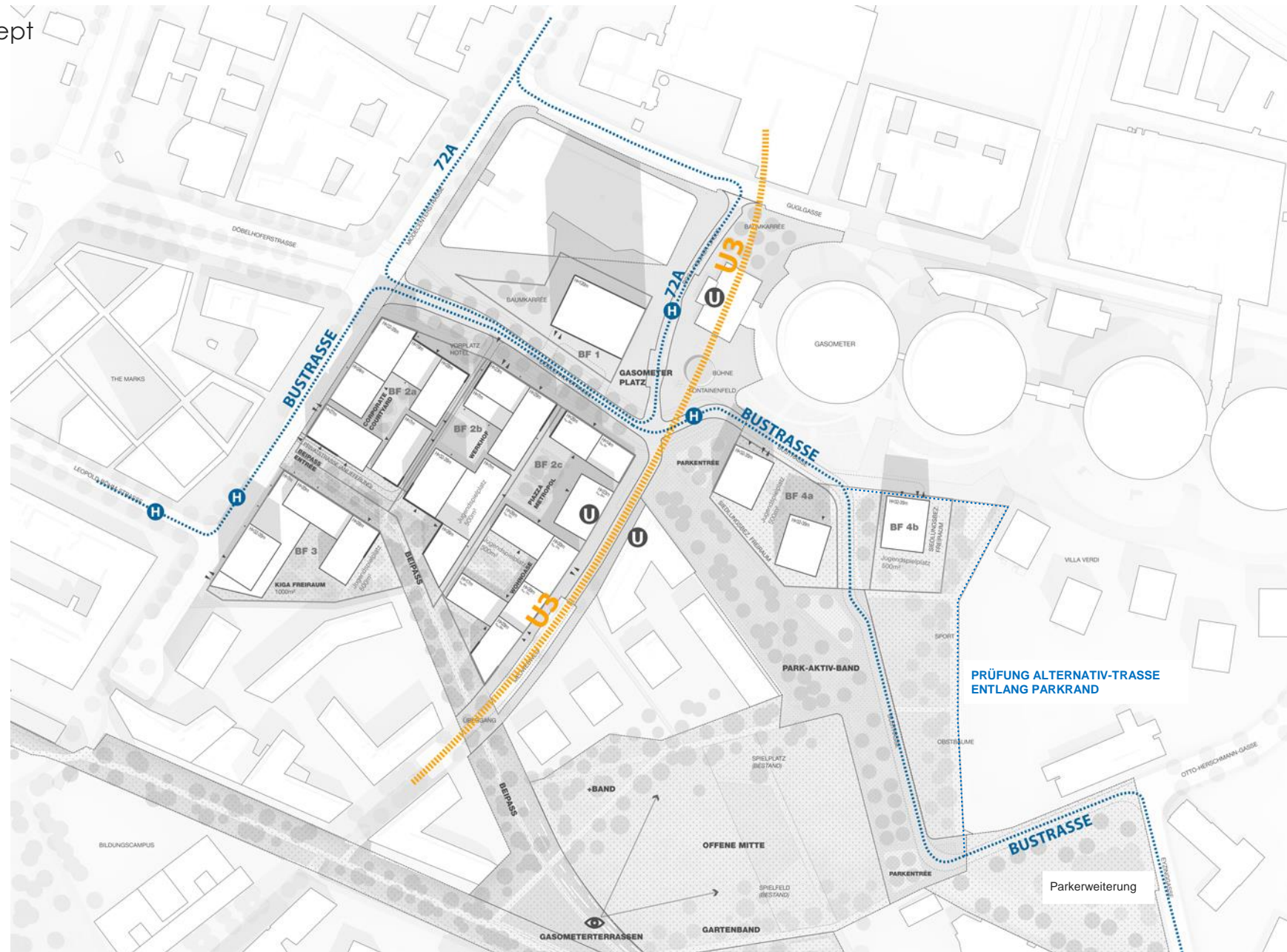
KFZ - Verkehr

Legende

-  Tiefgaragenein- und -ausfahrt
-  Ladezone / Multifunktionsstreifen
-  für MIV befahrbar
-  Privatstraße, für Anlieferung befahrbar
-  Tiefgarage



Öffentlicher Verkehr

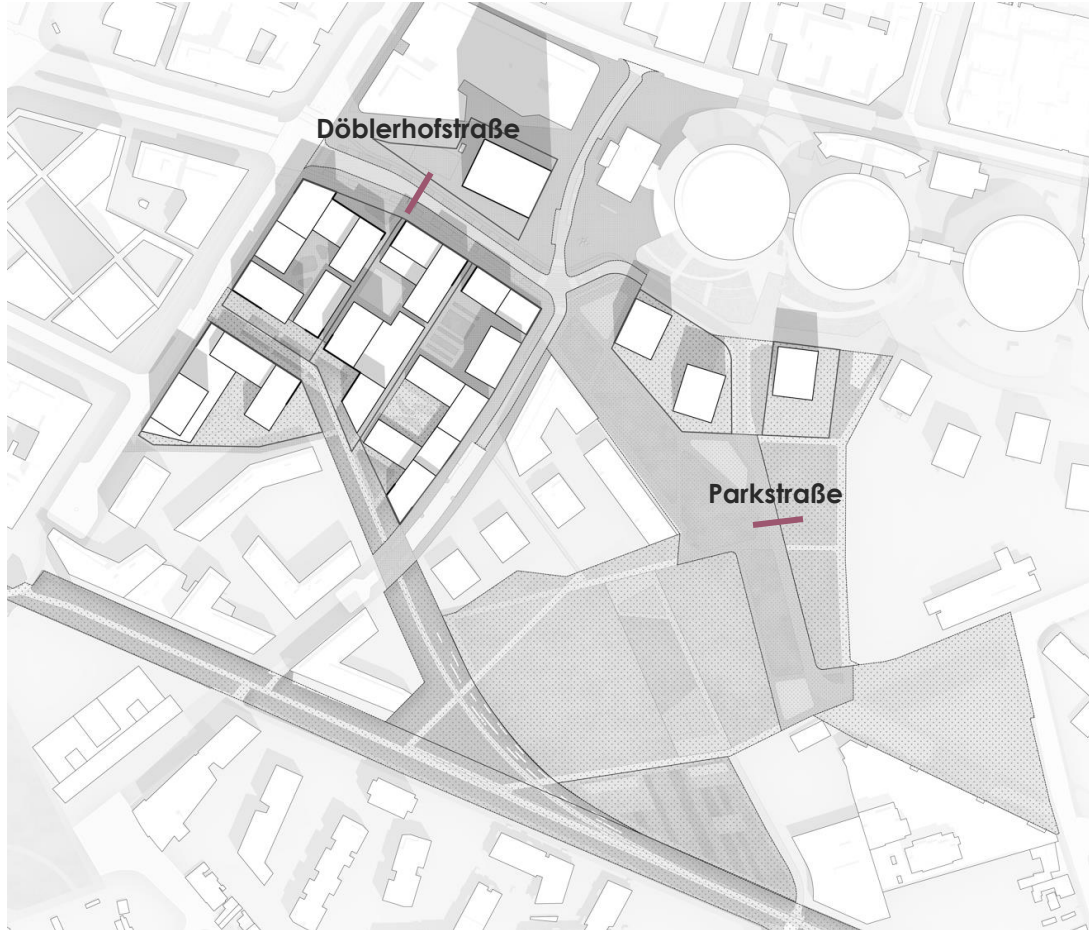


Legende

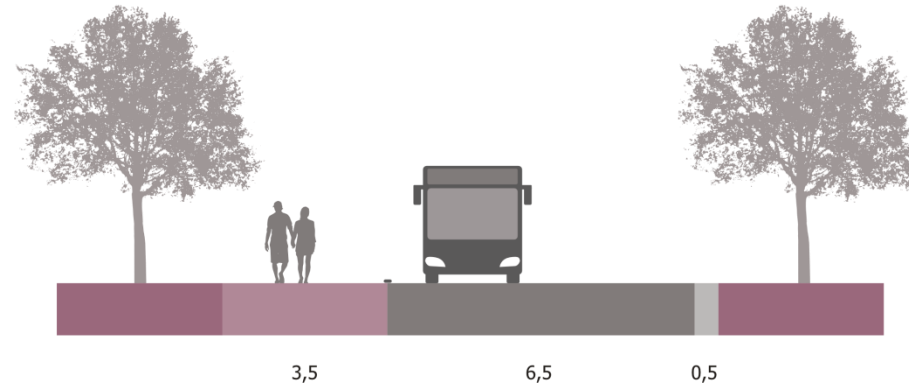
- Autobus
- Autobus Haltestelle
- U-Bahn (U3)
- U-Bahn Zugang



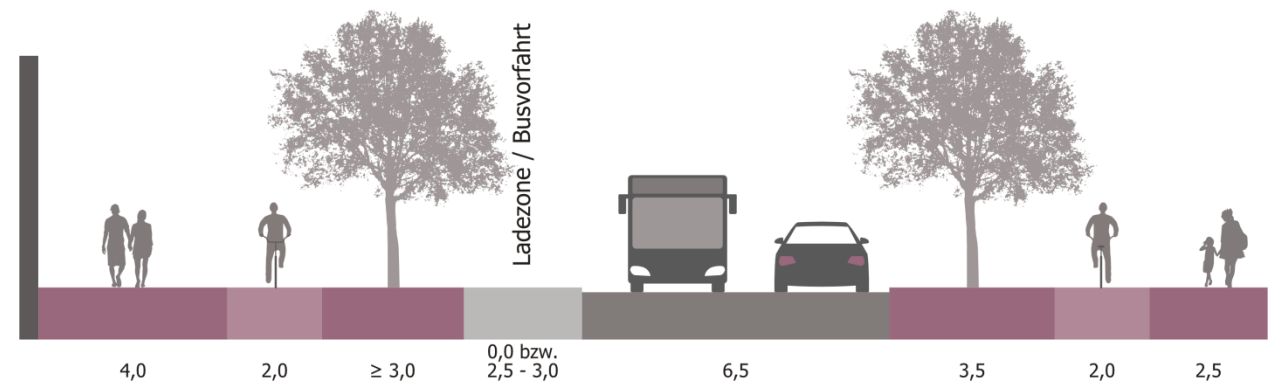
Beispielhafte Straßenquerschnitte



Parkstraße



Döblerhofstraße



Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Bebauungsstruktur

Legende:

- PLATZ & URBANE ZONE

 - GASOMETERPLATZ
 - URBANE ZONE & HÖFE
- HALBÖFFENTLICHER GRÜNRAUM

 - SIEDLUNGSBEZOGENER FREIRAUM
 - FREIRAUM KIGA
- ZENTRALPARK

 - PARK-AKTIV-BAND
 - OFFENE MITTE
 - BEIPASS & PANORAMAWEG
- BAUFELDGRENZE
- ANBAUVERPFLICHTUNG
- TG EIN- UND AUSFAHRT
- U-BAHN-STATION
- HALTESTELLE BUS



Höhenentwicklung

Legende

— Baufeld

7m

16-20m

21-29m

32-35m

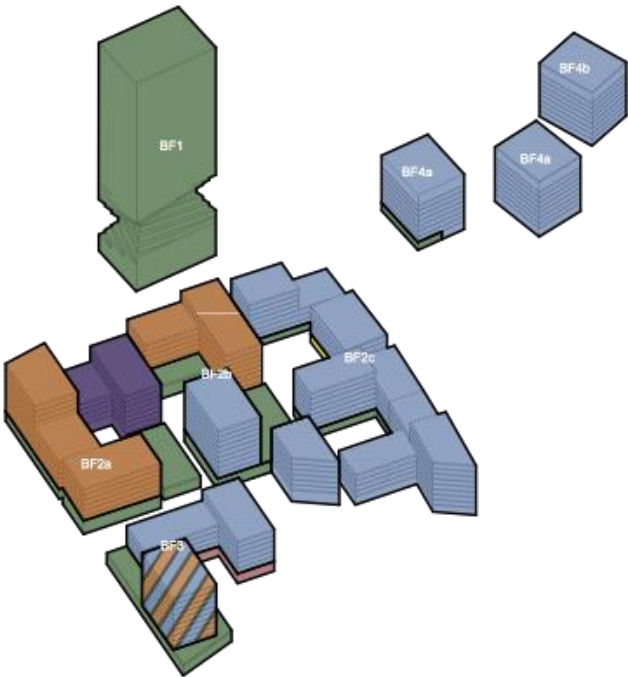
>35m



Nutzungen

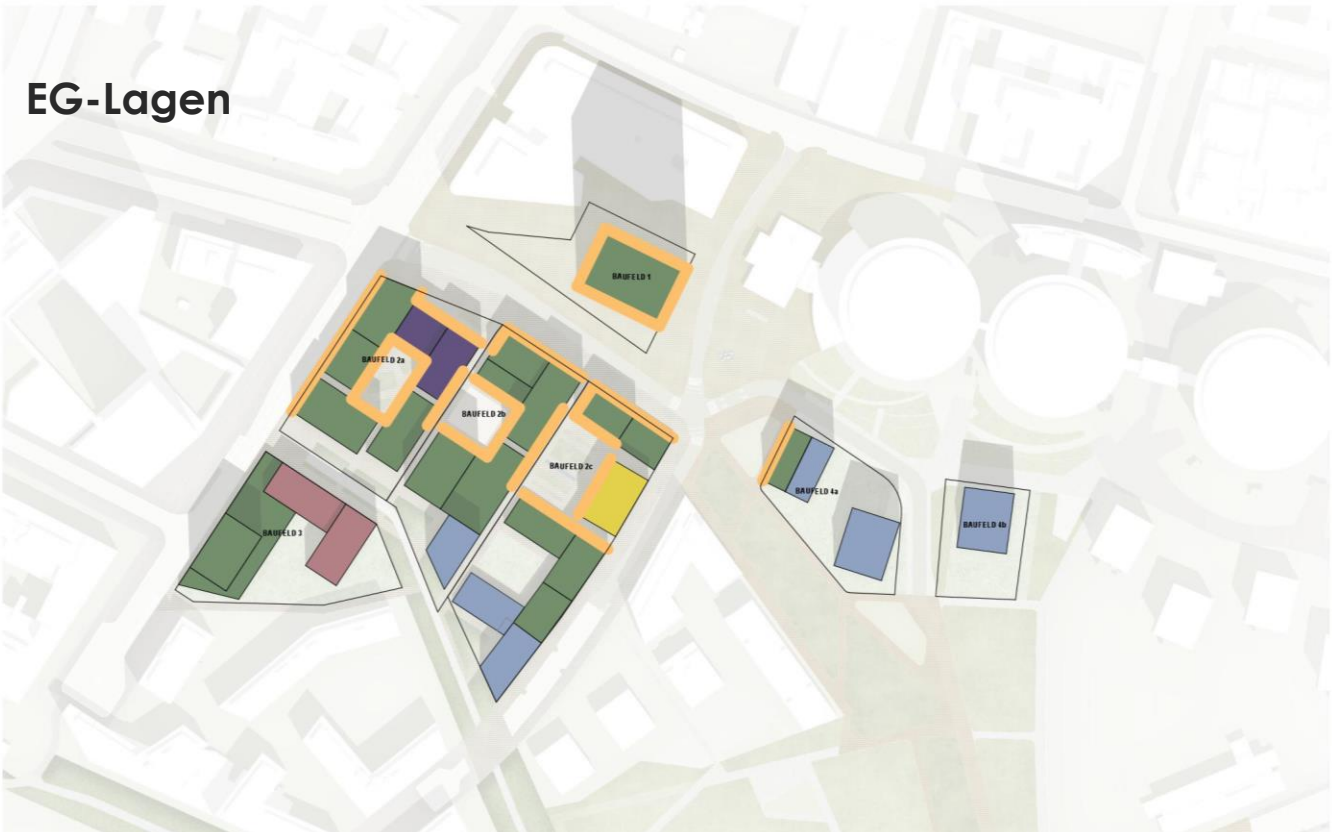
Legende

- Wohnen
- Gewerbe
- Office
- Hotel
- Kindergarten
- U-Bahn



Baufeldteilung + Flächenbilanz				
	Nutzung	BGF	davon mind. Wohnen	
BF 1	Gewerbe, Hotel	35.870 m²	0 m²	
BF 2a	Gewerbe, Hotel, Büro	20.000 m²	0 m²	
BF 2b	Gewerbe, Wohnen, Büro	18.700 m²	8.000 m²	
BF 2c	Gewerbe, Wohnen	23.500 m²	20.000 m²	
BF 3	Gewerbe, Wohnen, Büro	13.900 m²	5.000 m²	
BF 4a	Wohnen	10.200 m²	10.000 m²	
BF 4b	Wohnen	5.000 m²	5.000 m²	
BGF total		127.170 m²	48.000 m²	38%

EG-Lagen



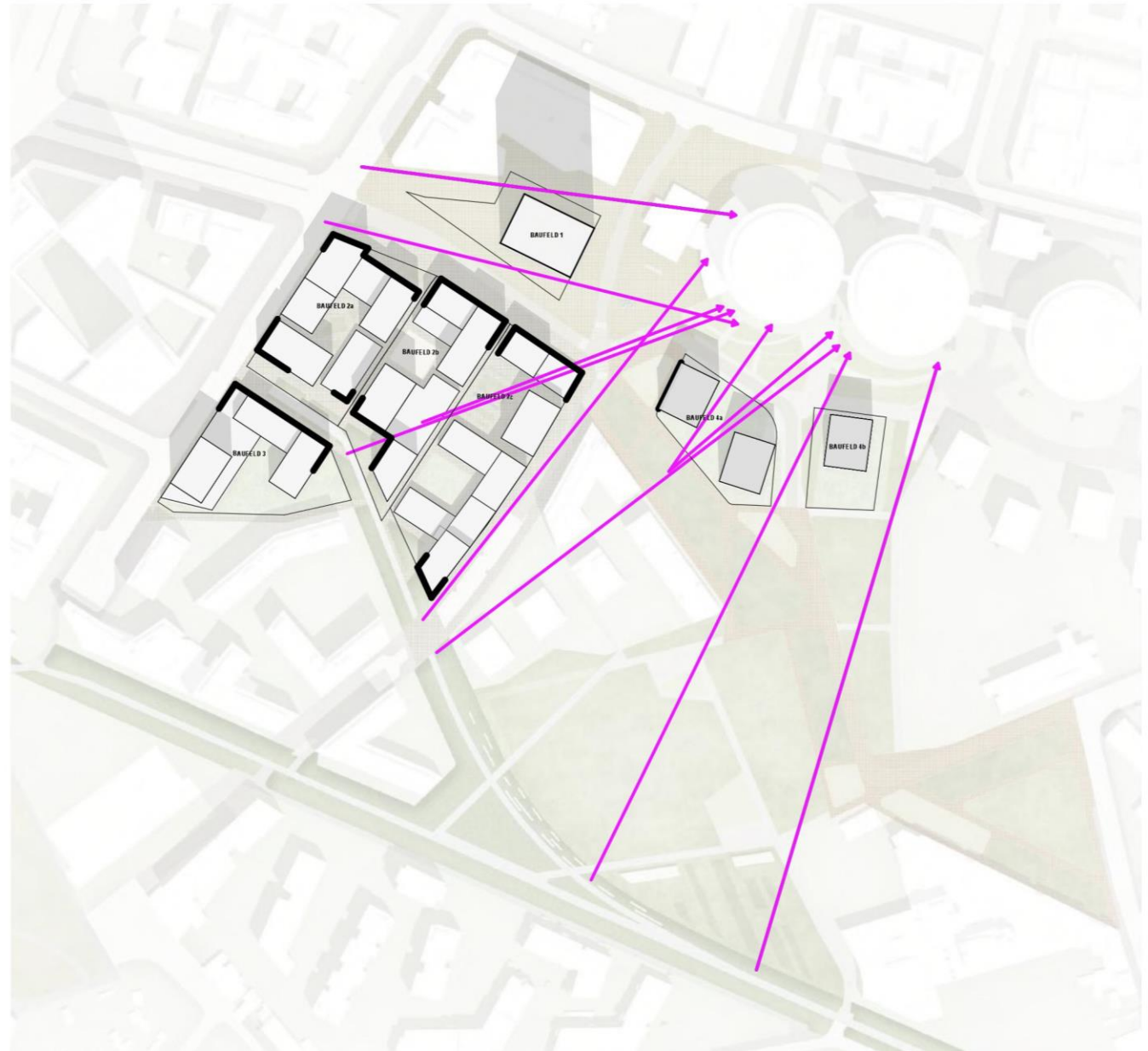
- Legende
- Baufeld
 - Aktivierung von Erdgeschoss bzw. Sockelzonen
 - Wohnen
 - Gewerbe
 - Hotel
 - Kindergarten
 - U-Bahn

Wohnanteil 35-50%
geförderter Wohnbau 24.000 m² BGF
freifinanzierter Wohnbau 24.000 m² BGF

Baufeldteilung und Blickbeziehungen

Legende

- Baufeld
- ➡ Blickbeziehung maximieren
- Baufeldrand als lesbare Kante



Smart City Aspekte

- Durchmischtes Stadtquartier und „Stadt der kurzen Wege“ – Minimierung des motorisierten Individualverkehrs durch fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Drogeriemarkt, Kindergarten, Schule etc.) und der ÖV-Stationen
- Optimierte Wegeführung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen
- Schaffung von Mobility-Points, ausreichende und bequem erreichbare Fahrradabstellanlagen; City-Bike Stationen
- Großzügiges Freiraumangebot – Minimierung des Freizeitverkehrs
- Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz
- Prüfung der Nutzung alternativer Wärmequellen (z.B. Sammelkanal)
- Bündelung der Ver- und Entsorgungswege
- Prüfung der Möglichkeiten zur Minimierung der LKW Fahrten durch Urban Mining und Baustellenlogistik

Maßnahmen in Hinblick auf Klimawandel

- Ausreichende Durchlüftung durch entsprechende städtebauliche Anordnung der Bebauung
- Maximierung begrünter Flächen und ausreichende Beschattung
 - Zentraler Park ermöglicht die Pflanzung großkroniger Bäume
 - Hoher Begrünungsanteil der bauplatzbezogenen Freiflächen
 - Berücksichtigung des wertvollem Baumbestands bei der Grün- und Freiraumgestaltung
 - Anordnung begrünter Flachdächer und Forcierung von Fassadenbegrünung
 - Integration von wohnungsbezogenen begrünten Freiräumen (Balkone, Loggien, ...)
- Regenwassermanagement
 - Minimaler Versiegelungsgrad und weitgehende Versickerung des Regenwassers vor Ort
 - Regenwasserrückhaltung und -speicherung
 - Einsatz des Regenwassers für die Bewässerung vor Ort
- Maximierung der Reflexion der einfallenden Sonnenstrahlung durch entsprechende Farbwahl

Energieraumplanung – allgemein zu beachtende Aspekte

Prioritäten

- Energieeffizienz
- Abwärme
- Erneuerbare Energien

Wesentliche Vorgaben und Maßnahmen

- Energie in den Stadtplanungsprozessen früh berücksichtigen
- Planungsgebiete für geeignete Energieträger
- Schaffung von Instrumenten für die bessere Nutzung von Abwärme, erneuerbarer Energie und alternativen Mobilitätsangebote
- Energiekonzepte für die Stadtteile und Quartiere, Sichern der Umsetzung
- Leitfaden Smart City Quartiere und Effizienzinitiativen in der Stadtregion verknüpfen

BürgerInnenbeteiligung – Gasometervorfeld 2.0

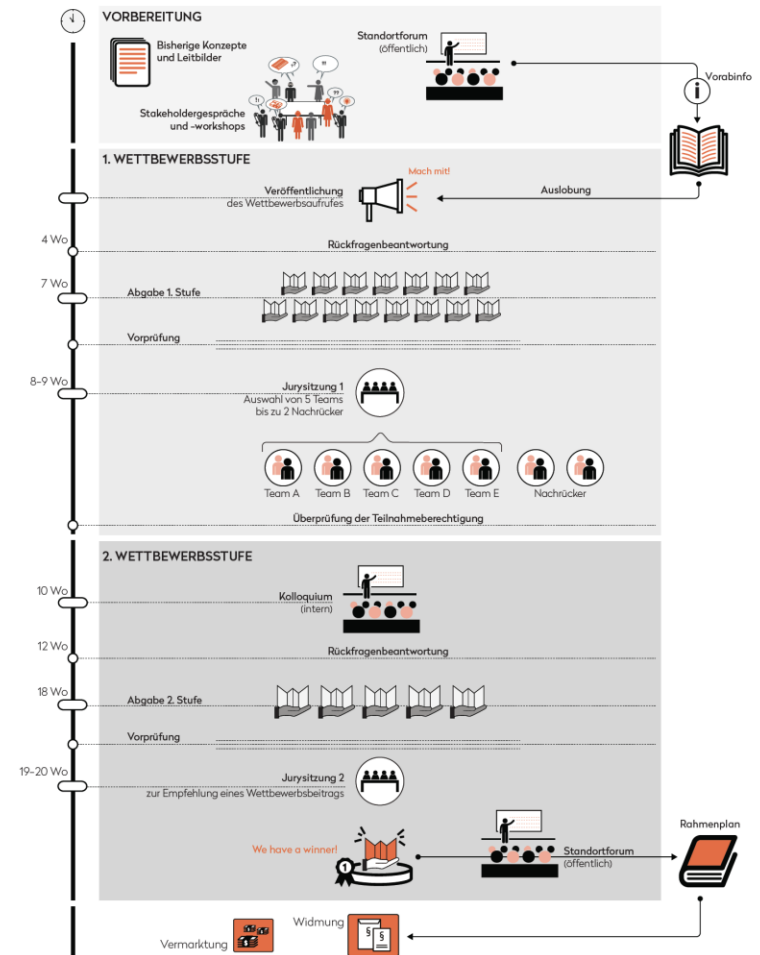


Standortforum 1: Rückkoppelung/Verdichtung der Aufgabenstellung (10.09.2018)



Standortforum 2: Information über die Ergebnisse des Wettbewerbs und Hinweise für die Konkretisierung zum Rahmenplan (24.04.2019)

Planungsprozess und Dialog mit den BürgerInnen



Fortführung der Bürgerbeteiligung mit einem Standortforum 3

Umsetzungsstrategien

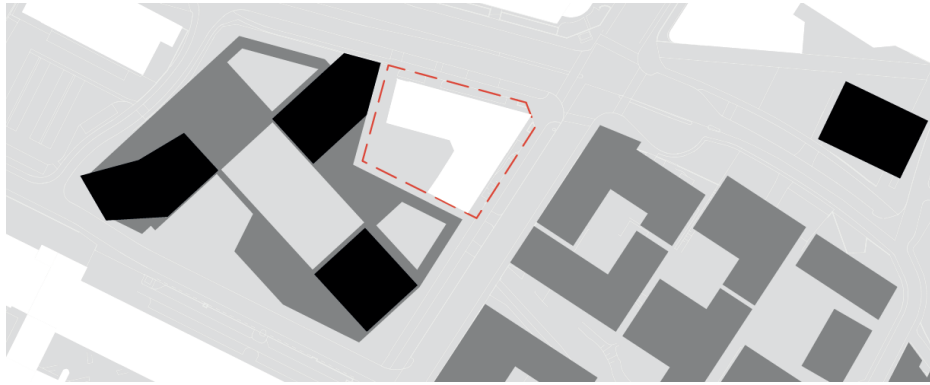
Vertragliche Vereinbarungen zwischen GrundstückseigentümerInnen, BauträgerInnen und der Stadt Wien

- Finanzierungsübereinkommen bezüglich der Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Freiräume, techn. und sozialer Infrastruktur
- Bekenntnis zur koordinierten Entwicklung der Einzelquartiere im Gasometervorfeld basierend der Zielsetzungen des Rahmenplans

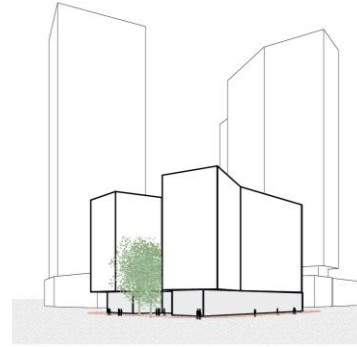
Qualitätssicherung

- Optimierung der Qualitäten und Kosten der Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele (gemäß Rahmenplan) durch vertiefende Planungen für Frei- und Grünräume wie Straßenräume gemäß den Zielsetzungen des Rahmenplans

Döblerhofstraße 10



Fehlendes Entrée im Entwicklungsgebiet



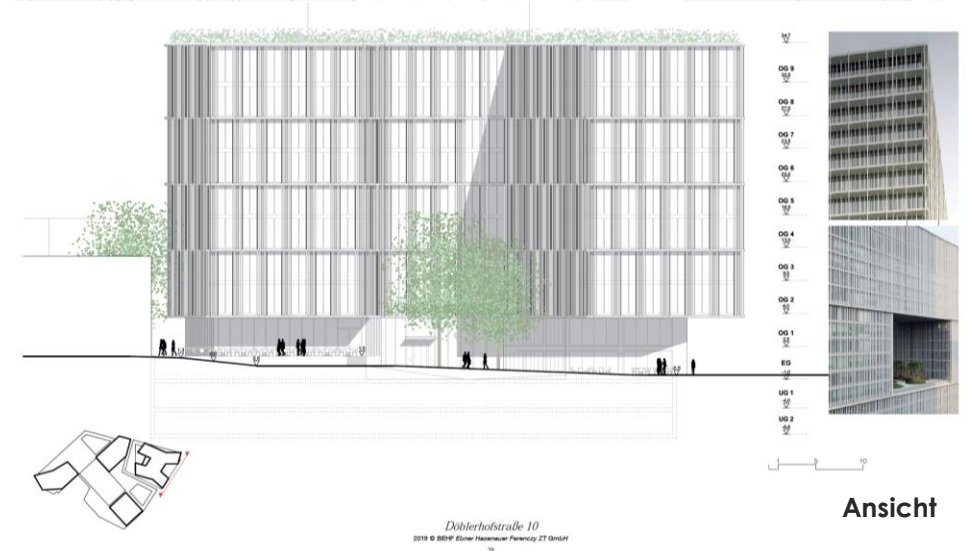
Kreuzung Döblerhofstraße - Modecenterstraße



Lageplan

Ziele:

- Aufwertung der Bestandssituation
- Adressbildung für prominenten Standort im Gebiet (Ecksituation Döblerhofstraße/Franzosengraben) in wichtiger Blickachse zum Entréebereich Gasometer
- Ensemblebildung mit angrenzenden Wohnhochhäusern (MGC Plaza)
- Entwicklung eines hochwertigen Bürostandortes mit urbanem Sockel
- Schaffung von hochwertigen Wegeverbindungen und Vernetzung mit dem Umfeld



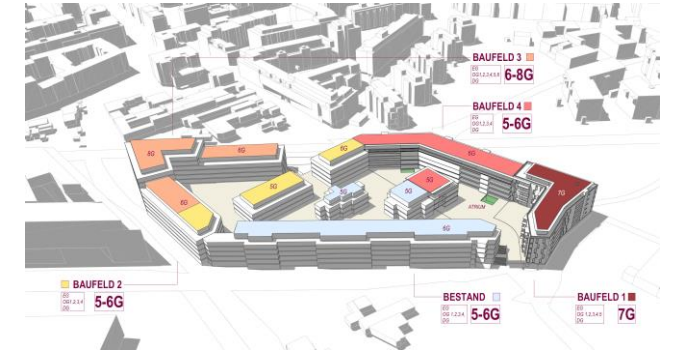
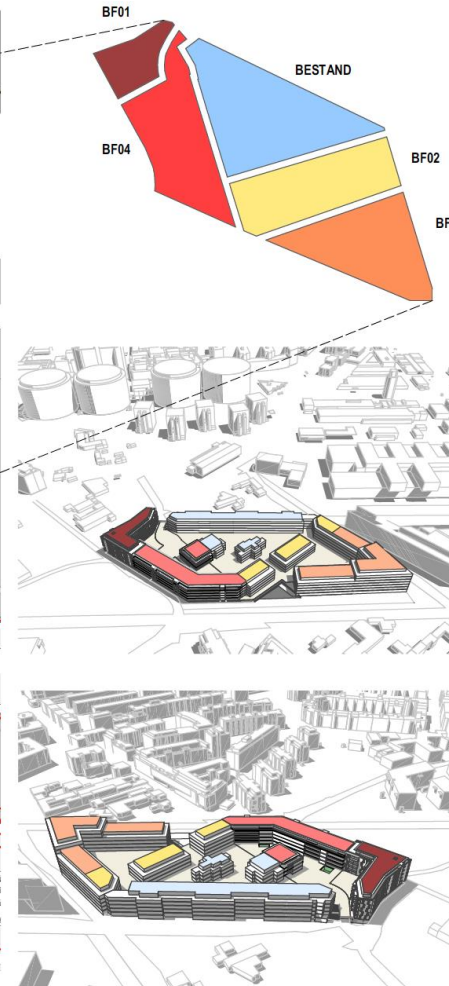
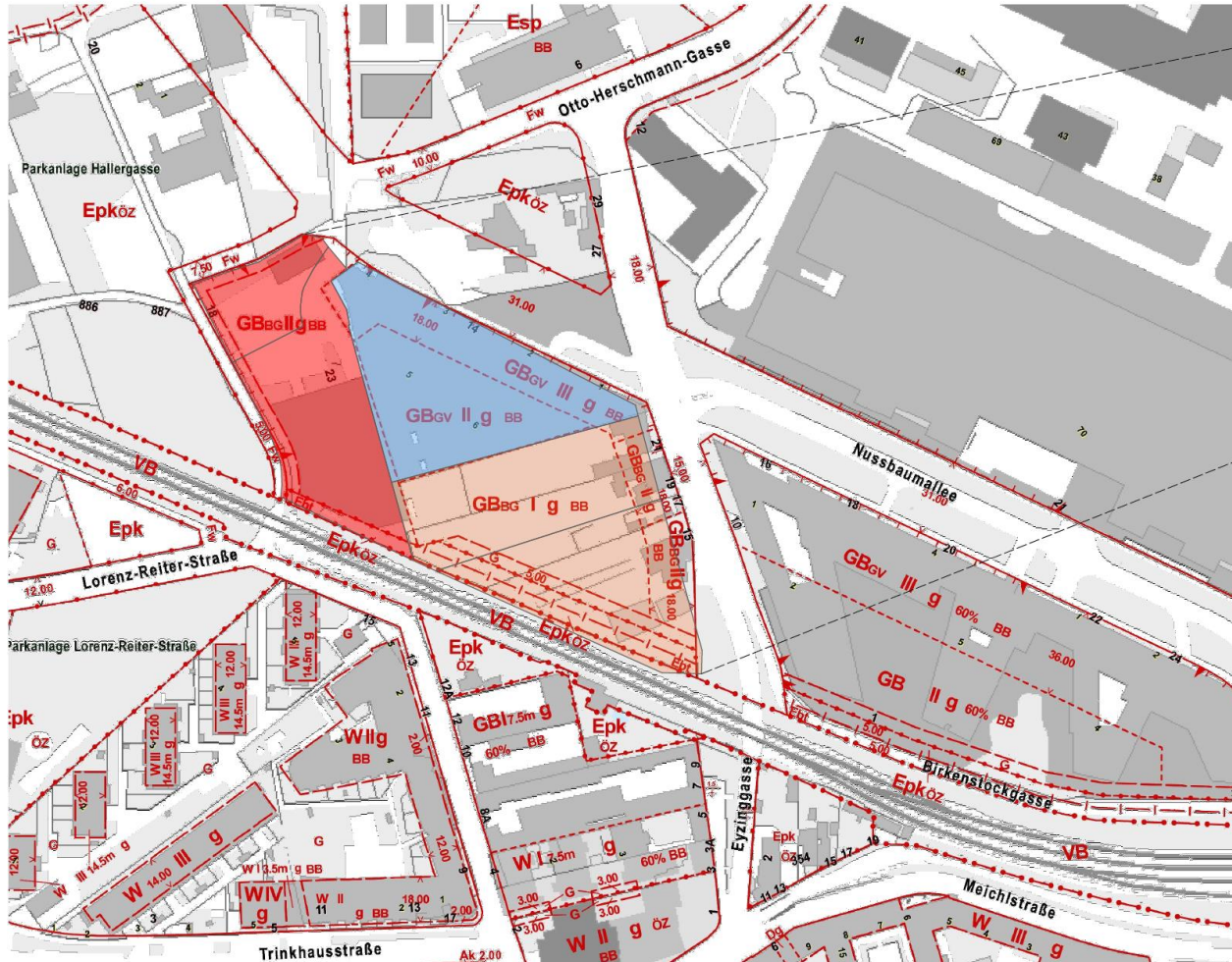
Ansicht



- Stadtwirksame Adressbildung
- Lückenschluss der Straßenfront (Leopold-Böhm-Straße)
- Schaffung eines hochwertigen Büro- und Hotelstandortes



Eytinggasse 15-21/23 - Wohnen

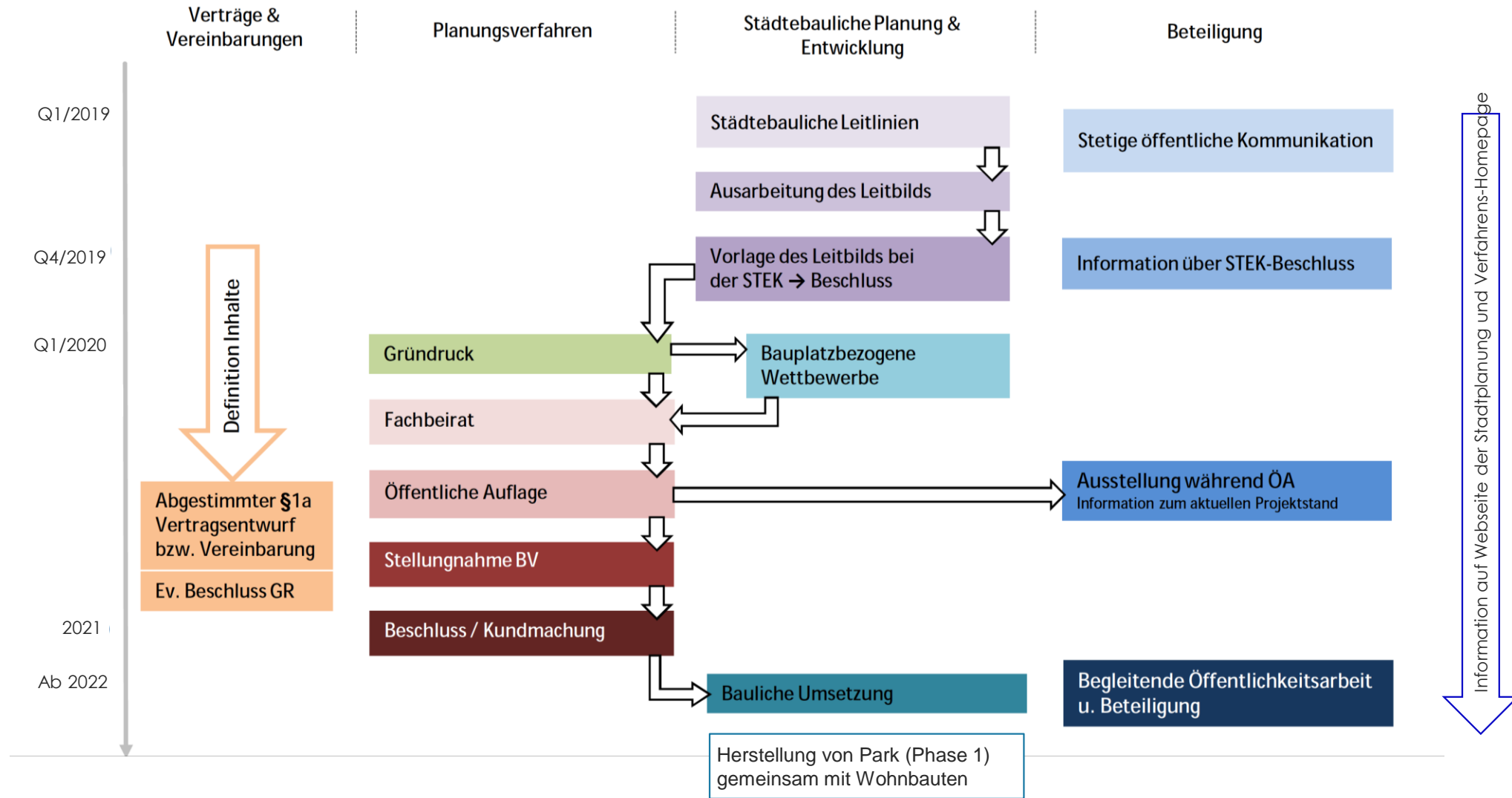


Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung



Ansicht Eytinggasse

Zeitschiene



Beschluss

Das vorliegende städtebauliche Leitbild sowie die dargestellten Entwicklungserfordernisse sollen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte inkl. die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes herangezogen werden.