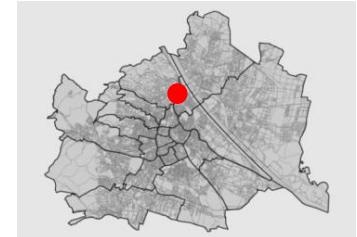


19., Stadtquartier Muthgasse

Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplans



MA 21 A

STEK

12.6.2019

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung

Stadt+Wien

Inhaltsverzeichnis

AUSGANGSLAGE

Lage im Stadtgebiet	03
Plangebiet	04
Charakteristik und Potential	05
Städtebaulicher Rahmenplan 2014	06
Überblick Planungsprozess	07
Überblick Realisierungen seit 2014	08

AKTUALISIERUNG DES STÄDTEBAULICHEN RAHMENPLANS

Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen, Fortschritt der Planungen	09
Städtebauliche Zielsetzungen	10
Kennzahlen und Baumassenverteilung	11
Nutzungen und soziale Infrastruktur	12
Grünraum	13
Öffentlicher Raum	14
Mobilität	15
Mobilitätsstationen	16
Baufelder Gunoldstraße Nord + Süd	17

SMARTE STADTENTWICKLUNG

Smart City - Aspekte	18
Energie - Aspekte	19

BÜRGERINNENBETEILIGUNG

20

UMSETZUNGSSTRATEGIE + PROZESS

21+22

BESCHLUSS.....

23

Lage im Stadtgebiet

Allgemein:

- Zentrale Lage (5 km von City)

Erschließung:

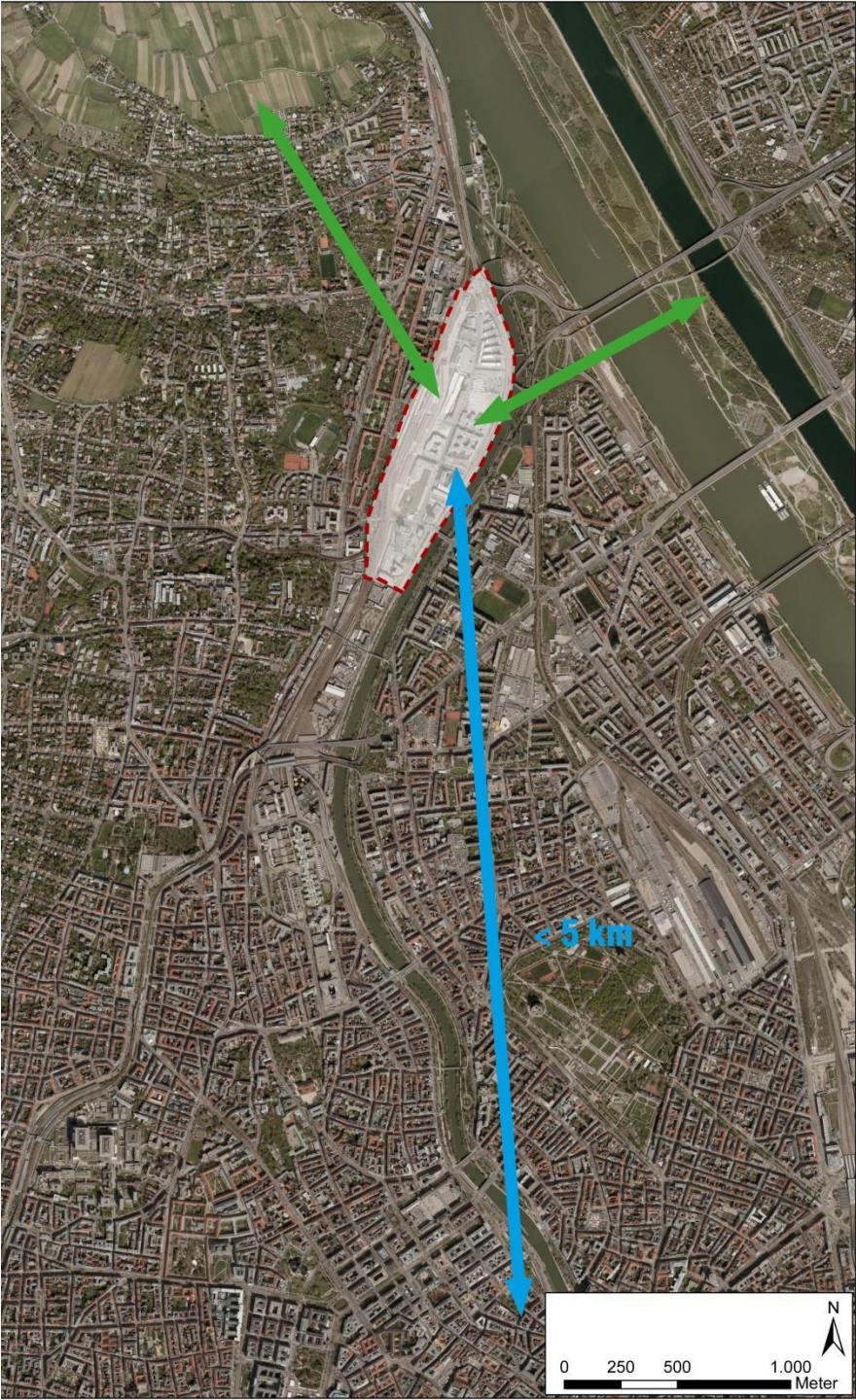
- Optimale ÖV-Anbindung (U4, S40, S45, div. Busse)
- Radweg am Donaukanal
- Gute Anbindung an hochrangige MIV-Achsen

Grün- und Freiraumversorgung:

- Nahe, hochwertige Grün- und Freiraumversorgung auf Regions- und Stadtgebietsebene (Weinberge, Wienerwald, Donauinsel, Heiligenstädter Park, Wertheimsteinpark,...)
- Nähe zu Donaukanal und Donau

Stadtstruktur:

- Gewachsene Stadtstruktur im Umfeld



Plangebiet

Kennwerte und Charakteristik

Kennwerte:

- Planungsgebiet ca. 47 ha,
- Kernbereich ca. 26 ha
- Länge: ca. 1400 m
- Breite: ca. 200-300 m

Charakteristik:

- Zahlreiche bestehende Betriebe und Bürogebäude
- 2 Objekte mit Wohnnutzung
- Einige Brachen und Leerstände
- Über 30 GrundeigentümerInnen
- 2 nord-süd-verlaufende Geländesprünge



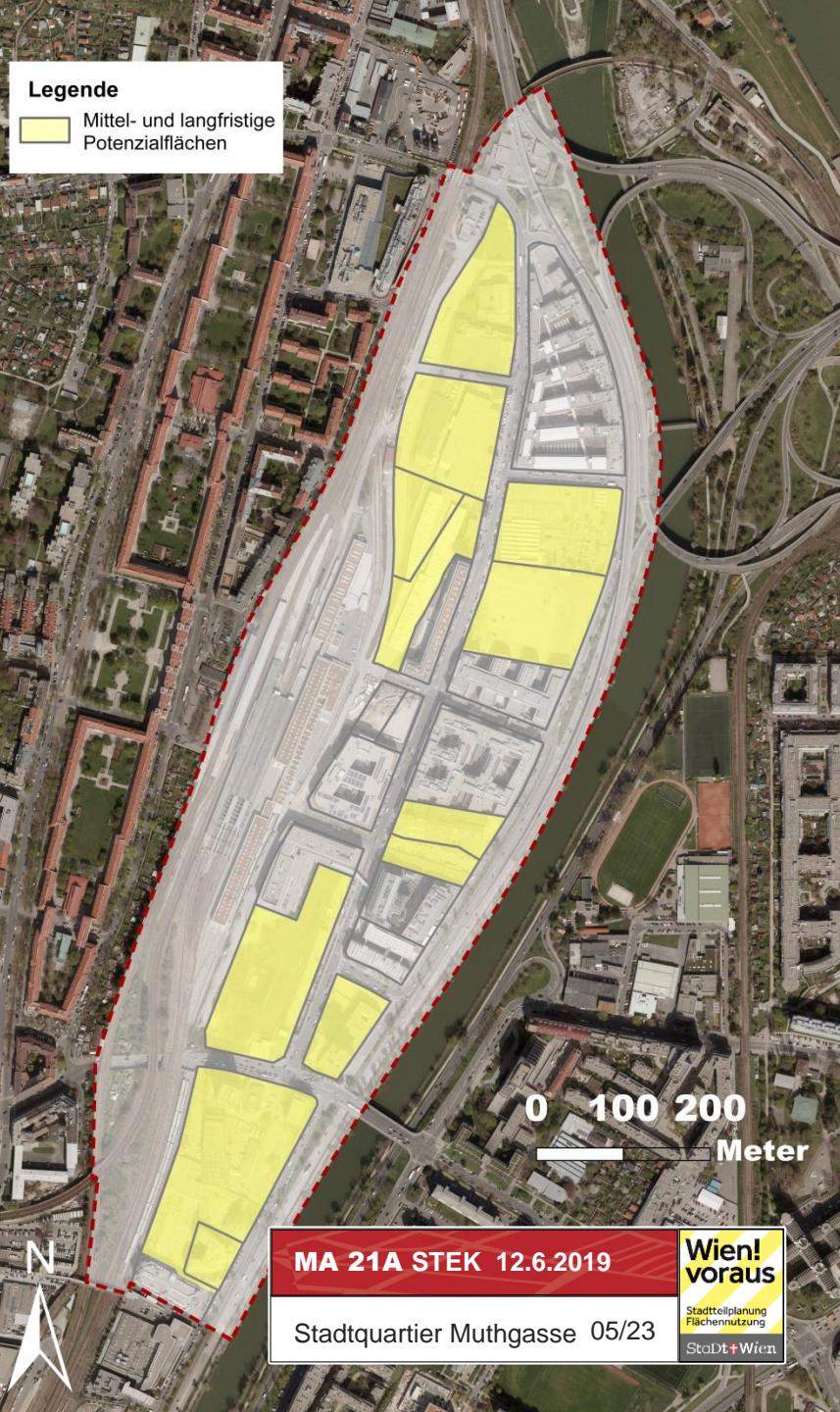
Charakteristik und Potentialeinschätzung

Laufender Transformationsprozess:

- Leerstände und Brachflächen
- Stilllegung Frachtenbahnhof Heiligenstadt – Errichtung einer Remise der Wiener Linien
- Umnutzung großer Teilflächen
- Zunahme der Nutzungen Büro, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen
- Zunahme der NutzerInnen (BewohnerInnen, MitarbeiterInnen, KundInnen,...) im Quartier
- Großflächige Autoabstellanlagen als transitorische Nutzung
- Keine Anbindung an Nordbrücke vorgesehen

Potentialeinschätzung:

- Rund 20 Potentialflächen, davon ca. 8 entwickelt
- **Beschränkende Faktoren für Wohnnutzung:**
 - Mangel an öffentlichen Grünflächen im Quartier
 - Hohe MIV-Belastung im Bestand
 - Mangel an sozialer Infrastruktur
 - Zwei nord-südverlaufende Niveausprünge
 - Verkehrsachsen und Donaukanal wirken als Barrieren
- **Qualitäten:**
 - Mischnutzung
 - Hochwertiger Verkehrsan schluss (ÖV und MIV)
 - Nahe, hochwertige Grün- und Freiraumversorgung auf Regions- und Stadtgebietsebene



Städtebaulicher Rahmenplan 2014

Entwicklungskonzept Langfristige Potentialflächen



→ Der städtebauliche Rahmenplan 2014 ist ein robustes und weiterhin gültiges Konzept.

→ Kenntnisnahme durch die Stadtentwicklungskommission April im Jahr 2014

Potenzialflächen

- Gemischte Nutzung (Gewerbe, Büro, Wohnen)
- Anteil Freiraum gemischte Nutzung (25 %)
- Wissenschaftsstandort (Mischnutzung, Wohnen)
- Anteil Freiraum Wissenschaftsstandort (25 %)
- Langfristige Potenzialfläche
- Hochhausstandort
- Urbane Freiraum mit ÖV-Aufwertung
- Straßenfreiraum mit Erholungsfunktion
- Grünraum mit parkartiger Ausgestaltung
- Epk Parkanlage

- Durchgängige Fuß- und Radverbindung
- Durchwegung (Fuß- und Radweg)
- - - - Maschenweite Durchwegung
- MIV - Verkehrsverlagerung
- MIV - Verkehrsentlastung
- Überlasteter Bereich MIV (Bestand)
- Überlasteter Bereich MIV (Prognose)
- P&R Park & Ride Anlage
- Zusätzlicher Ausgang U4

- Projektbedingte zusätzliche Verkehrserzeugung
- Stabile Fläche
- Untersuchungsgebiet

Zielsetzungen

- Integration von Wohnnutzung in ein bestehendes Betriebsbaugebiet.
- Sicherung bestehender funktionierender Betriebe und Neuansiedlung von Betrieben.
- Aufwertung des Quartiers.
- Städtebauliche Qualitätsentwicklung (Grün- und Freiraum, Mobilität, Soziales, ...).
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität (auch für die Berufsbevölkerung).
- Schaffung eines lebendigen urbanen Stadtquartiers.
- Entwicklung eines Finanzierungsmodells unter Beteiligung der Vorhabenträger an der, durch die Integration von Wohnnutzung ausgelösten Infrastruktur, und der Aufwertung des Standorts als Voraussetzung für die Realisierung des städtebaulichen Rahmenplans.

MA 21A STEK 12.6.2019

Stadtquartier Muthgasse 06/23

Überblick über den Planungsprozess seit 2014

Abgeschlossen

Jahr

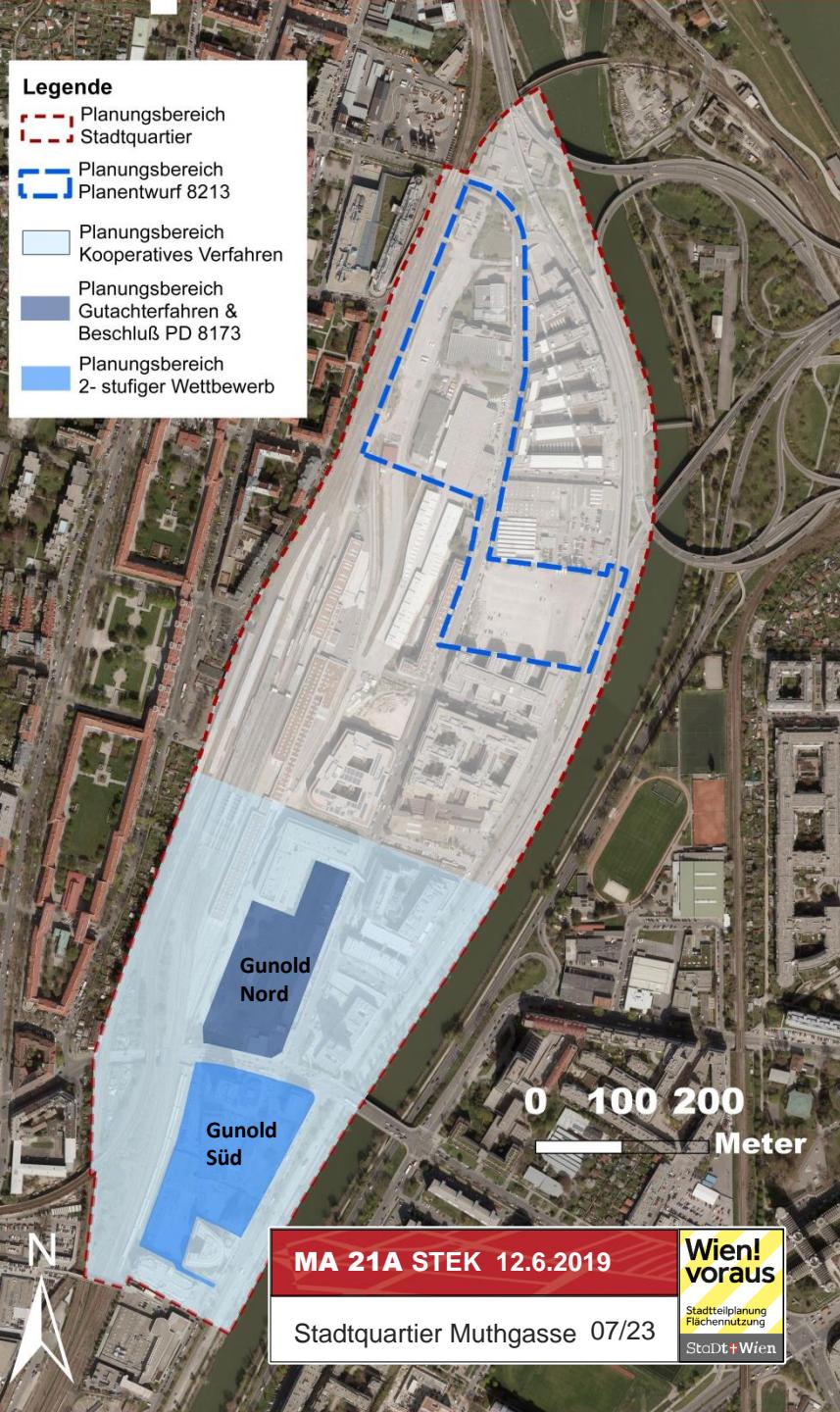
2014	Städtebaulicher Rahmenplan
2015/16	Kooperatives Verfahren Verkehrskonzept 2015 Lokaler Grünplan
2016	Gutachterverfahren
2017	2-stufiger Wettbewerb
2017	Beschluß Plandokument 8173 „WKW-Campus Modul“
2018	Verkehrskonzept 2018
2018	Screening Grünräume (MA 18)
2018	Erhebung geotherm. Potenziale (MA 20)

In Arbeit

2018/19	Planentwurf 8213
2018/19	Mobilitätskonzept
2018/19	Grün- und Freiraumkonzept
2018/19	Entwicklungsplan öffentlicher Raum (MA19)
2019/20	Baufelder Planungsprozesse/Widmung (je nach Projektreife seitens Grundeigentümern)

Planungsbereich

Stadtquartier Gunold Nord+Süd (plus Umfeld)
Gunold Nord
Gunold Süd
Gunold Nord
Stadtquartier
Stadtquartier
Stadtquartier



Überblick über Realisierungen seit 2014

Abgeschlossen

Studentenwohnheim, Muthgasse 23 → [1]

Bürogebäude Mooslackengasse 12 → [2]

Autohaus Porsche, Muthgasse 16 → [3]

Bürogebäude Square One, Leopold-Ungar-Platz 1 → [4]

In Objektplanung

Studentenheim Square Two, Leopold-Ungar-Platz 3 → [5]

(geplante Fertigstellung: ca. Ende 2020)



Aktualisierung des städtebaulichen Rahmenplans

Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen - Fortschritt der Planungen

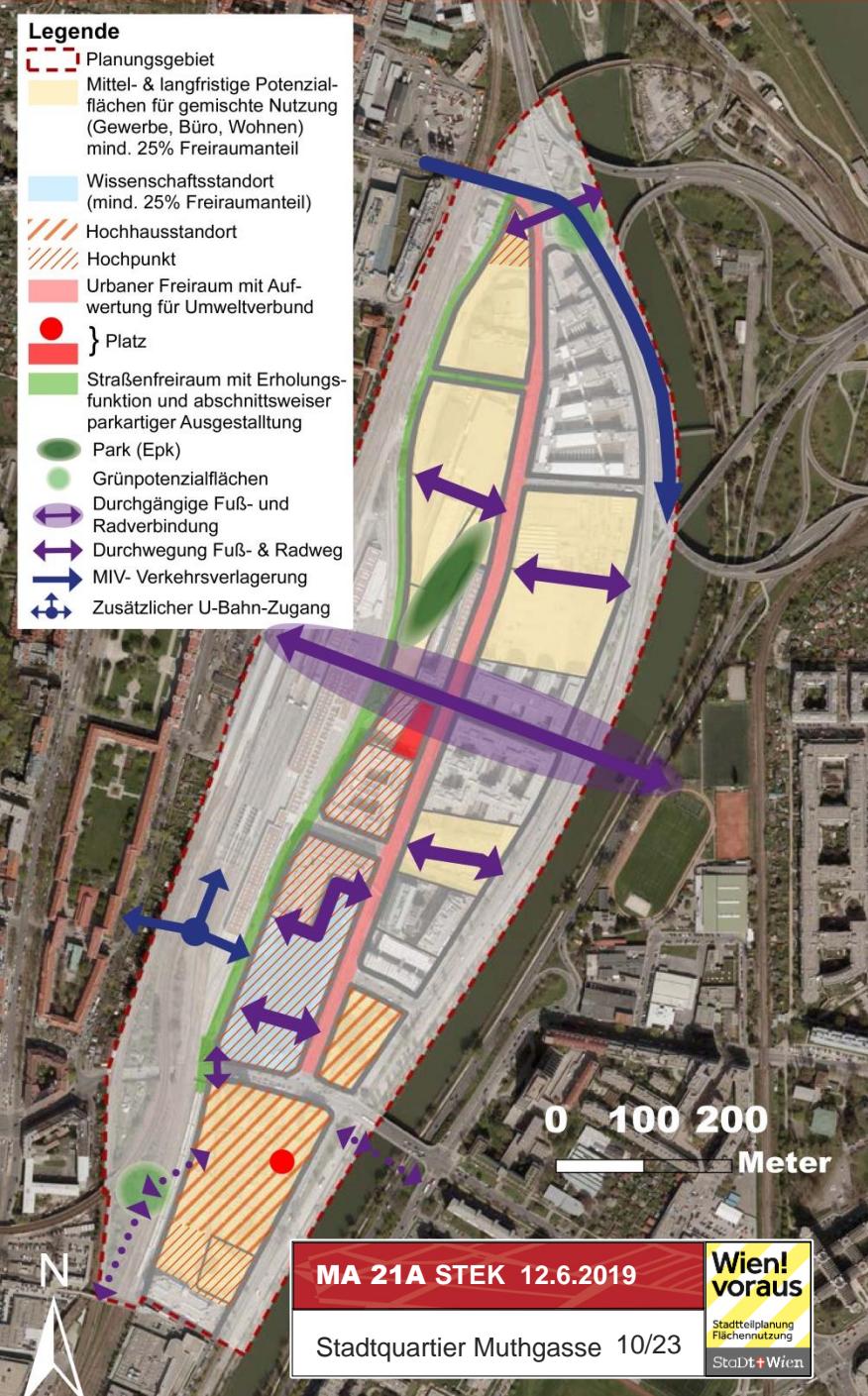
- Umsetzung von in der STEK 2014 eingebrachten Anregungen (Hochhausstandorte, langfristige Potenzialflächen, etc.)
- Umgesetzte Entwicklungen seit 2014 auf 4 Baufeldern, ein Projekt vor Baubeginn
- Vorsorge Bildungseinrichtungen > Bedarfserhebung / konkrete Verortung der Volksschule
- Berücksichtigung der Ziele und Maßnahmen gemäß Fachkonzept Mobilität (Mobilitätsstationen, etc.)
- Schärfung der Smart City Zielsetzungen (Energieplanung, etc.)
- Reaktion auf fortgeschrittene Planungen auf verschiedenen Baufeldern
- Schärfung der städtebaulichen Zielsetzungen in Teilbereichen (z.B. betreffend der Bebauungsstrukturen, Höhenentwicklung, etc.)

→ Der städtebauliche Rahmenplan 2014 ist ein robustes und gültiges Konzept, dessen Zielsetzungen aufrecht bleiben und in aktualisierter Form auf den nachfolgenden Seiten zusammengefasst sind.

Aktualisierter Rahmenplan

Zielsetzungen

- **Integration von Wohnnutzung in ein bestehendes Betriebsbaugebiet (maximal 50 % pro Baufeld).**
- **Sicherung bestehender funktionierender Betriebe und Neuansiedlung von Betrieben.**
- **Aufwertung des Quartiers.**
- **Städtebauliche Qualitätsentwicklung (Grün- und Freiraum, Mobilität, Soziales, ...).**
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität (auch für die Berufsbevölkerung).**
- **Schaffung eines lebendigen urbanen Stadtquartiers.**
- **Entwicklung eines Finanzierungsmodells unter Beteiligung der Vorhabenträger an der durch die Integration von Wohnnutzung ausgelösten Infrastruktur und der Aufwertung des Standorts als Voraussetzung für die Realisierung des städtebaulichen Rahmenplans.**
Dies gilt insbesondere für die Hochhausstandorte, welche aufgrund der starken Nutzungsintensivierung einen erhöhten Infrastrukturbedarf auslösen.



Aktualisierter Rahmenplan

Kennzahlen

Bruttogeschoßflächen

- BGF gesamt (Bestand und Entwicklung) ca. 850.000 m²
Davon
- BGF Entwicklungspotenzial:
Davon **Wohnnutzung**
ca. 550.000 m²
ca. 200.000 m²
→ca. 2000 WE
Anmerkung: 100 m² BGF / WE

Abschätzung zukünftige NutzerInnen

ca. > 5.000 BewohnerInnen und ca. > 10.000 Arbeitskräfte

Baumassenverteilung

Bauklassen:

Bauklassen II, III, IV, V

Bauklasse VI im Bereich von Hochhausschwerpunkten und stadtgestalterischen Hochpunkten

Dichten: Ausgangsbasis rechtsgültiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Höhenentwicklung:

Hochhausschwerpunkte:

- Nahbereich der U-Bahn U4
- Bereich südlich der Gunoldstraße (Voraussetzung: zusätzlicher südlicher U-Bahnausgang U4)

Hochpunkte: aus stadtgestalterischen Aspekten

Übrige Baufelder: Orientierung an der Maßstäblichkeit des entwickelten Bestandes im Stadtquartier



Aktualisierter Rahmenplan

Nutzungen und soziale Infrastruktur

Mischnutzung von Arbeiten und Wohnen:

- maximal 50 % Wohnanteil je Baufeld

Wohnen:

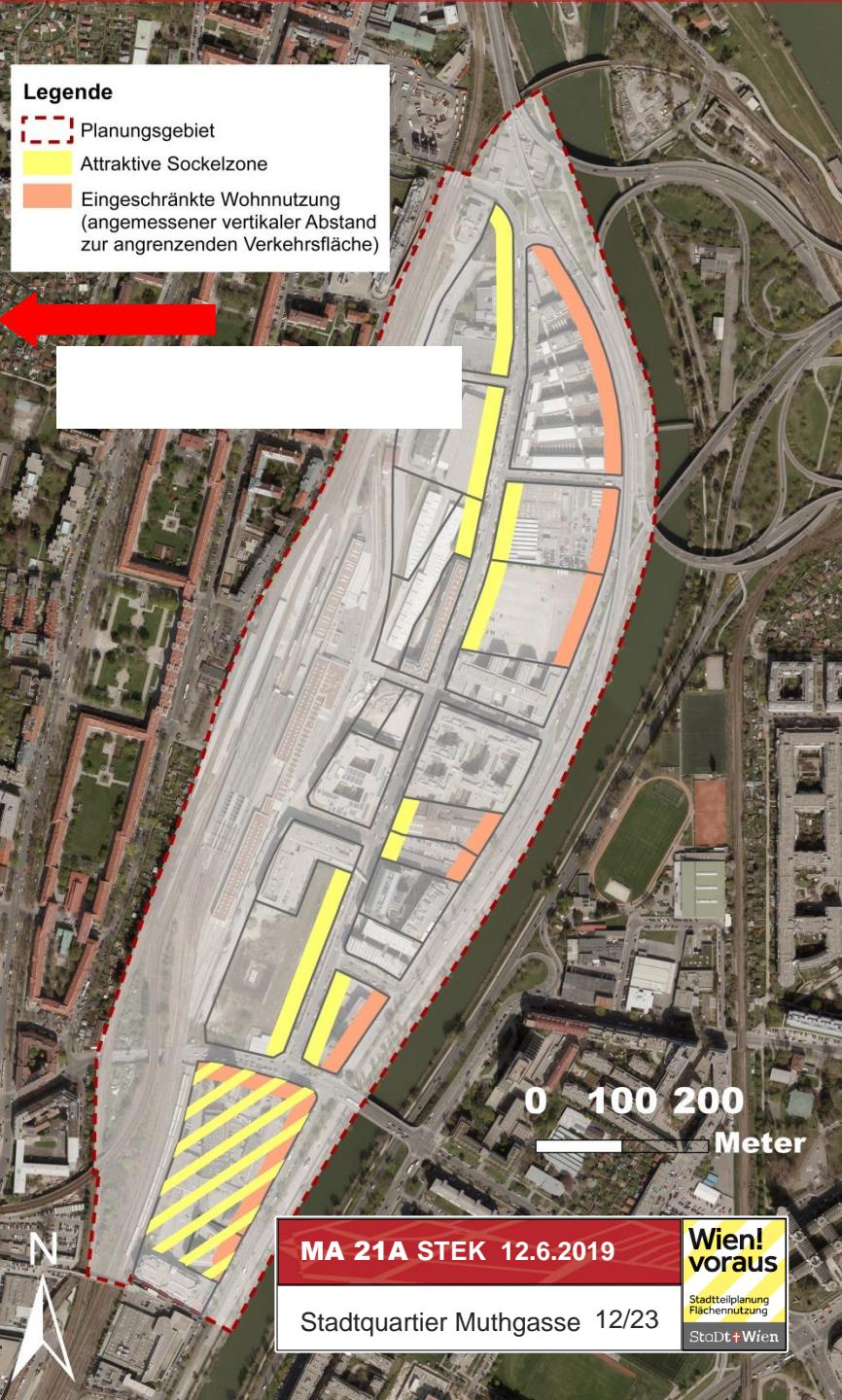
- Überwiegender Anteil an leistbarem/gefördertem Wohnbau
- Besonders zu beachten:
 - Nutzungsverteilung am Baufeld und Baukörpergestaltung zur Abschirmung der Wohnnutzung von der MIV-Achse
 - Wohnen im Hochhaus (Aussicht, Abstand zu Emissionen)
 - Differenzierteres Angebot (leistbare/geförderte Wohnungen, freifinanzierte Wohnungen, Generationenwohnen, Studierendenheimen, Appartements)
 - Hochwertige Ausstattung mit Grün- und Freiräumen am Baufeld (Balkone, Dachgärten, unversiegelte Flächen,...)

Attraktive Sockelzone:

Infrastruktur des täglichen Bedarfs für Arbeits- und Wohnbevölkerung

Schaffung der notwendigen sozialen Infrastruktur:

- Kindergartengruppen verteilt auf die Baufelder
- Volksschule
(Erweiterung VS Grinzingers Straße 88)
- Neue Mittelschule (außerhalb des Stadtquartiers)



Aktualisierter Rahmenplan

Grünraum

Allgemein:

- Schaffung eines differenzierten Angebots an Grün- und Freiräumen auf öffentlichen und privaten Flächen
- Verbesserung des Bewegungs- bzw. Sportangebots

Baufelder:

- > 25 % Freiraum je Baufeld
- Fassadenbegrünung, Dachbegrünungen, Dachgärten,...

Grüne Achse:

Qualitätsvolle Ausgestaltung zu einer

- Straße mit Erholungsfunktion, bzw.
- Straße mit parkartiger Ausgestaltung

Park:

- Ausgestaltung eines öffentlich zugängigen Parks im Bereich der bestehenden Epk-Widmung
- Prüfen von Grünpotentialflächen

Umfeld und Verbindungen:

Maßnahmen zur Verbesserung um:

- Das hochwertige Angebot an Grünräumen der Region und des Stadtteils für das Stadtquartier nutzbar zu machen.
- Die Schulwege vom Stadtquartier zu den umliegenden Schulstandorten (z.B. Grinzingler Straße ONr. 88) attraktiv und kindergerecht zu gestalten.
- Die Anbindung an den Freiraum Donaukanal und die Erreichbarkeit vom und in den 20. Bezirk zu verbessern.



Aktualisierter Rahmenplan

Schema: Muthgasse

Öffentlicher Raum

Allgemein:

- Schaffung eines differenzierten Angebots qualitätsvoller öffentlicher, halböffentlicher und privater Freiräume
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung in der Planung und Umsetzung

Muthgasse: Aufwertung des gegebenen Bestands hin zu einer urbanen Achse und sozialen Vorderseite des Stadtquartiers durch:

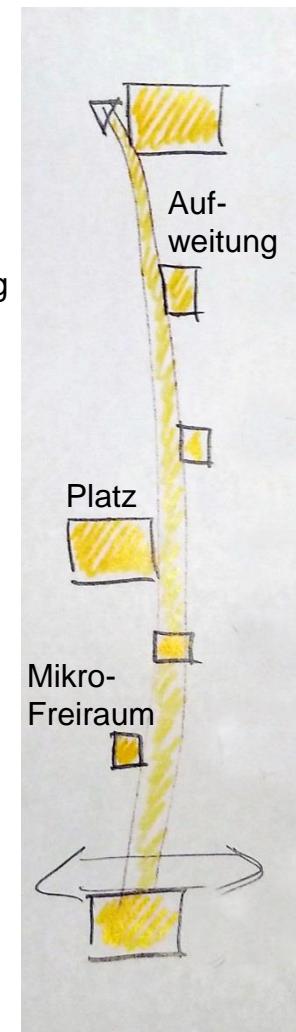
- Attraktive Erdgeschoßzonen
- Breitere Gehsteige
- Baumreihen, Begrünung
- Mikrofreiräume, Aufweitungen
- Ermöglichungsflächen
- Nutzungsoffene Straßenmöbel
- Flächen für Schanigärten usw.

Grüne Achse: Aufwertung des gegebenen Bestands hin zu einer qualitätsvollen Ausgestaltung als, bzw. durch:

- Aufenthaltsraum für BewohnerInnen und Berufsbevölkerung
- Barrierefrei zugängiger Bewegungsraum für RadfahrerInnen und FußgängerInnen
- Weitgehende Vermeidung von MIV und PKW-Stellplätzen, Aus- und Einfahrten
- Sicherung der Zufahrten für bestehende Betriebe
- Hohen Begrünungsanteil
- Innovative Verkehrslösungen (z.B. Begegnungszone, Spielstraße,...)
- Mikrofreiräume usw.

Plätze:

- **Leopold-Ungar-Platz** (Ausgestaltung als urbaner Platz und Zentrum des Stadtquartiers)
- **Urbaner Platz am Baufeld Gunold Süd**



MA 21A STEK 12.6.2019

Stadtquartier Muthgasse 14/23

Aktualisierter Rahmenplan

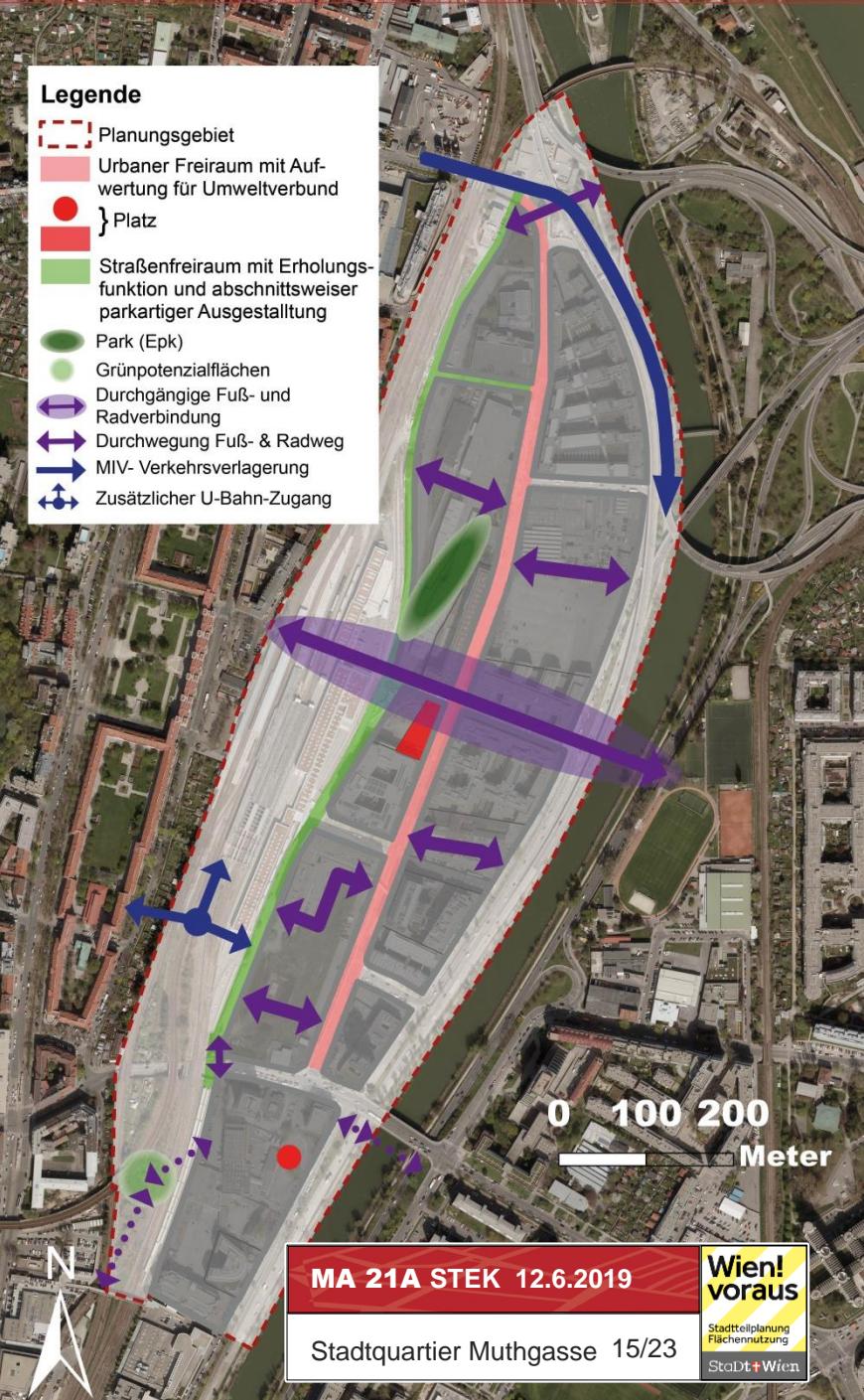
Mobilität

Einbindung der Grinzingergasse in die B14 zur Reduzierung des MIVs im Stadtquartier

Bevorrangung des Umweltverbunds (Öffentlicher Verkehr, RadfahrerInnen, FußgängerInnen)

- u.a. Reduktion und Entschleunigung des MIV in der Muthgasse
- Verdichtung der Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen
- Zusätzlicher Zugang zur U4 zur Verbesserung der Erreichbarkeit im Süden des Stadtquartiers
- Steg über den Donaukanal im Bereich Mooslackengasse
- Verbesserung der Anbindung an den Donaukanal
- Barrierefreie Anbindung bei Niveausprüngen sicherstellen
- Reduktion der Stellplätze im öffentlichen Raum und Ausweisung von Liefer- und Ladezonen für die Betriebe
- Stellplatzregulativ

Erstellung eines Mobilitätskonzepts



Aktualisierter Rahmenplan

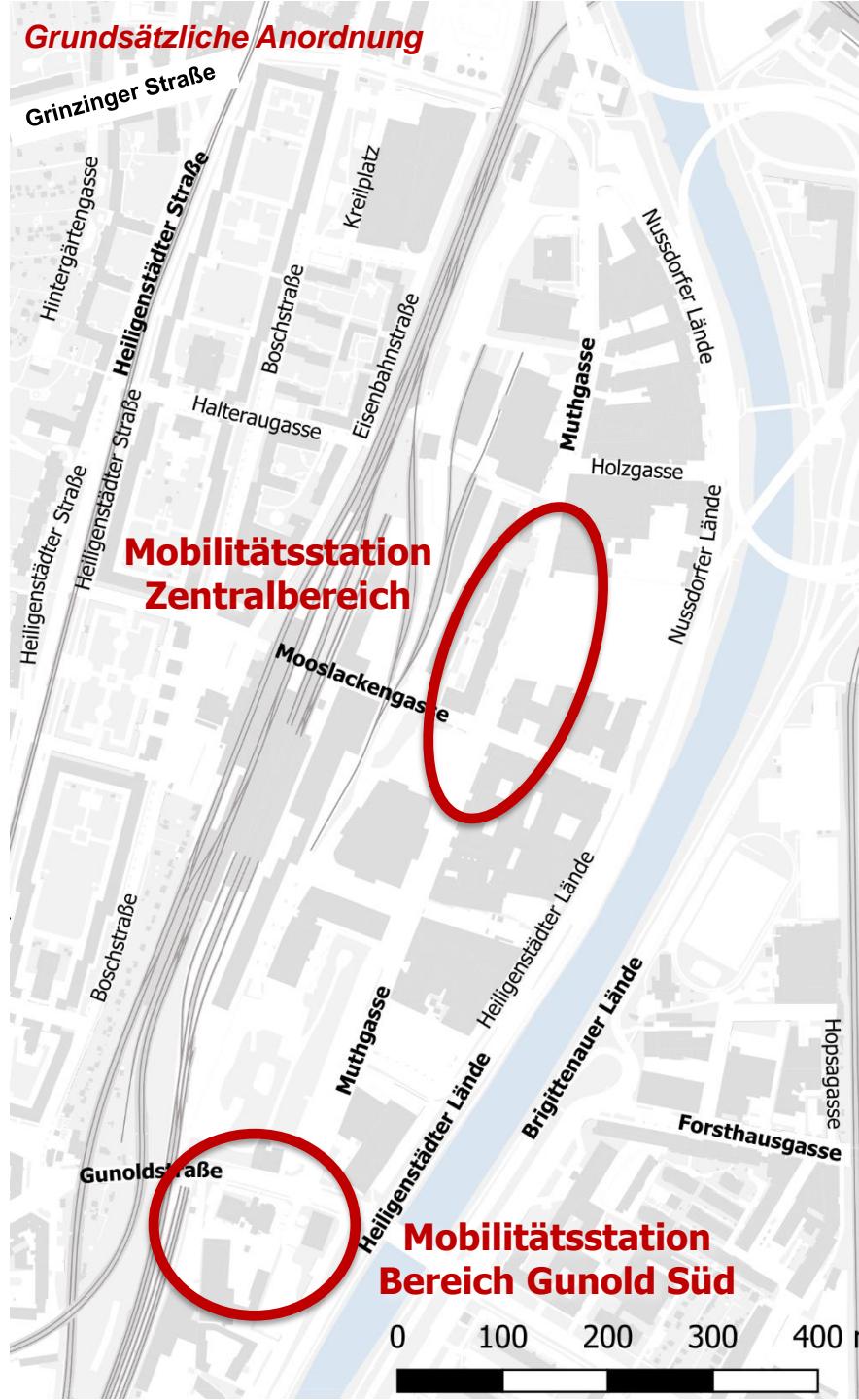
Mobilitätsstationen

2 Standorte

Bei Ausstattung besonders zu beachten:

- E-Carsharing
- E-Fahrradverleih
- E-Lastenradverleih
- Logistik-Hub & Paket-Service

Zusätzlich E-Scooter als last-mile Angebot im Stadtquartier für ÖV-BenutzerInnen (free-floating)



Baufelder Gunoldstraße Nord+Süd

Städtebauliche Zielsetzungen

Grundlagen Nord+Süd:

Kooperatives Planungsverfahren Muthgasse, 1190 Wien (Nord+Süd)

Wettbewerb Wohnen und Arbeiten in Heiligenstadt (Süd)

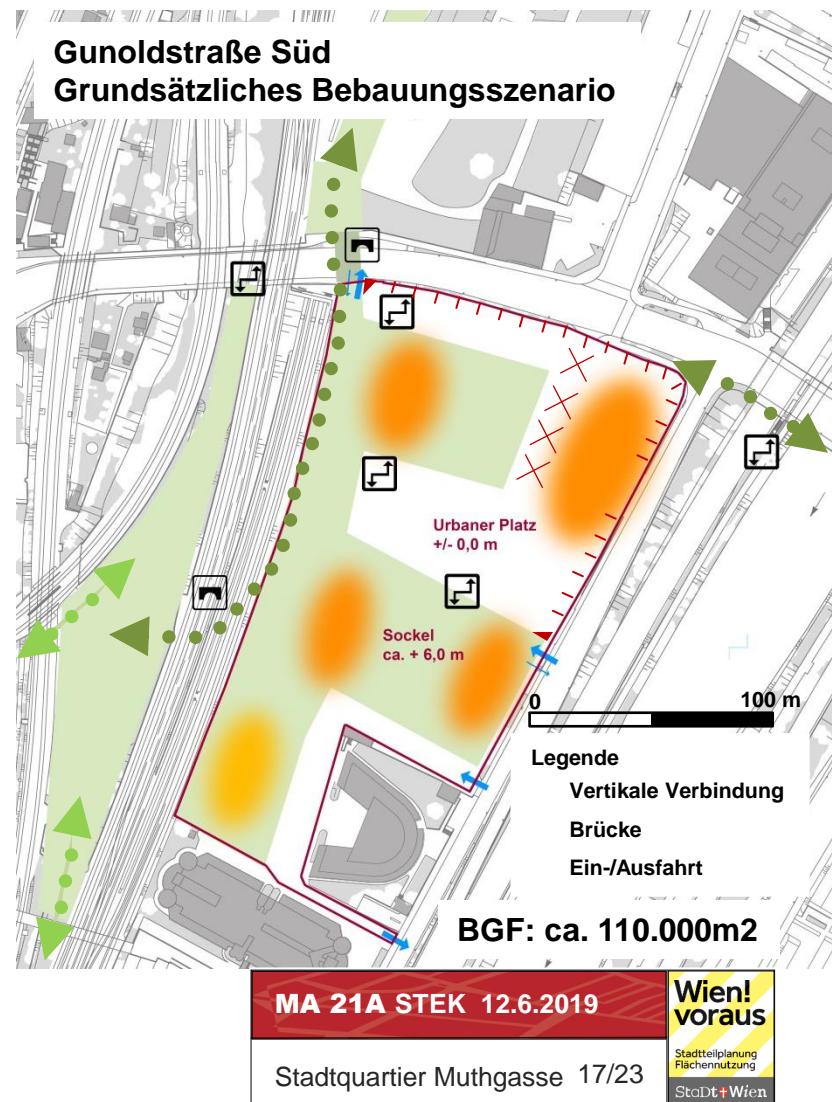
Gutachterverfahren Multifunktionale Bebauung Muthgasse (Nord)

Gunoldstraße Nord

Die Umsetzung der städtebaulichen Ziele ist durch Festsetzung des Plandokuments 8173 (Gemeinderatsbeschluss 12/2017) erfolgt.

Gunoldstraße Süd

- Hochwertiger öffentlicher Raum auf Sockelgeschoß
- Urbaner Platz (Ebene Muthgasse)
- Hochwertige Grün- und Freiflächenausstattung (Gebäude, Baufeld, Umfeld,...)
- Anbindung ans Umfeld (Donaukanal, Grünen Achse, Gleisdreieck,...)
- Zusätzlicher südlicher Zugang zur U4 zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Baufelds
- Gemeinsame Erschließung aller Objekte (gemeinsame Zu- und Abfahrten zu Garagen und Ladehof, ...)
- Auflassen der Muthgasse südlich der Gunoldstraße
- Städtebauliche Gesamtkomposition aus 4 Hochhäusern (zw. 50-85 m) und niedrigeren Baukörpern
- Mischnutzung: Um eine ganztägige Belebung des Baufelds zu fördern wird ein angemessener Anteil an Wohnungen (mit geförderten Wohnungen im Sinne der WBO-Novelle Nr. 69/2018 und der Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“) angeregt.



Smarte Stadtentwicklung

Aspekte Lebensqualität – Ressourcen – Innovation

Erhöhung der Lebensqualität im Stadtquartier

- Umbau zu Stadt der kurzen Wege
- Attraktivierung der Erdgeschoßzonen
- Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum
- Verbesserung von sozialer und grünen Infrastruktur

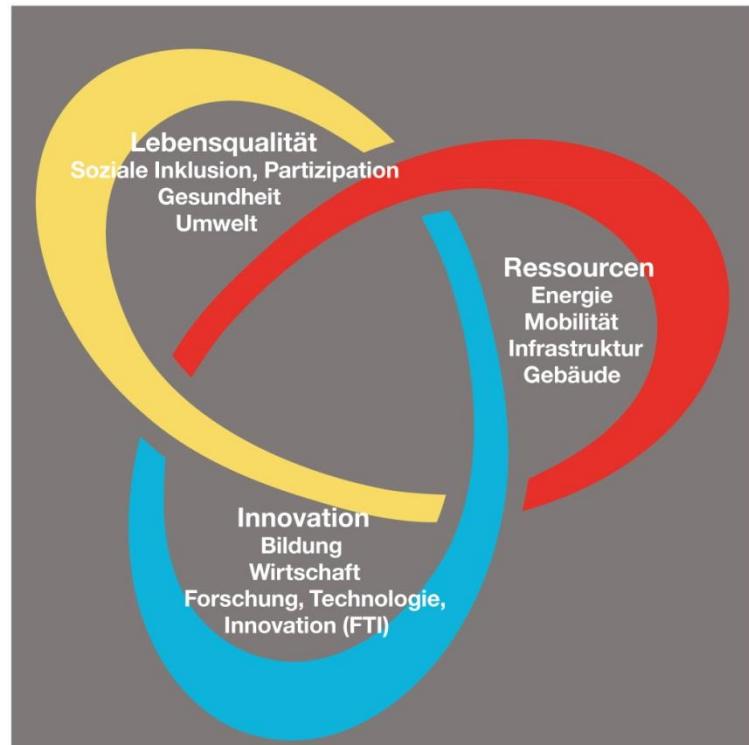
Dekarbonisierung und Schonung der Ressourcen durch zeitgemäße Mobilität

- Bevorrangung des Umweltverbunds (Öffentlicher Verkehr, RadfahrerInnen, FußgängerInnen)
- Verbesserung der Durchwegung
- Aufwertung der Wege und des öffentlichen Raums
- Verbessertes Angebot durch Mobilitätsstationen

Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel bereits in der Planung der öffentlichen Räume und der Baufelder

Aufwertung des Wissens- und Technologiestandortes Stadtquartier Muthgasse

- BOKU, FH Campus, „WKW Campus Modul“, Start-Ups,...



Zielebenen der Smart City Wien Rahmenstrategie

Smarte Stadtentwicklung

Energie - Aspekte

Ausgangslage:

- Überall Fernwärmeanschlussmöglichkeit realisierbar.
- Grundsätzlich gute Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Donaukanal, oberflächennahe Geothermie, Abwasser, Sonne etc.) und von Abwärme aufgrund der Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen).
- Gute Voraussetzungen für Erdsondenfelder (als Langzeit-Wärme/Kälte-Speicher),

Ziel:

Umsetzung möglichst vieler innovativer und ressourcenschonender Energieversorgungslösungen in einzelnen Baufeldern, d.h. es werden die erneuerbaren-Energie- und Abwärmepotenziale (ev. in Ergänzung zur Fernwärme) genutzt.

Das trägt zur Dekarbonisierung in Wien bei.

Erforderliche Maßnahmen durch die Projektwerber:

- Erstellung von integrierten Energiekonzepten in Abstimmung mit der MA 20, die folgende Punkte berücksichtigen:
 - Aufnahmefähigkeit und -möglichkeiten von CO₂-freier Vor-Ort-Wärmepotenzialen (Abwärme, Erneuerbare Energie, auch solche auf niedrigem Temperaturniveau).
 - Photovoltaik-Nutzung.
 - Speicherfähigkeit von Energieüberschüssen und Spitzenlasten (u.a. Bauteilaktivierung).
 - Netzdienlichkeit (Fernwärme, Strom) und Steuerbarkeit.
 - Sommertauglichkeit und Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel (Temperierung, Begrünung, Durchlüftung, Ab- und Beschattung).
 - Höchste Effizienz (realistische Heiz- und Kühllasten, möglichst verlustfreie Warmwasserbereitung etc.).

Intendierte Ergebnisse:

- Möglichst viele der o.g. Maßnahmen sollen auf möglichst vielen Baufeldern auch zur Umsetzung gebracht werden.
- Nach Möglichkeit Teilnahme der Umsetzungsprojekte an Forschungsprojekten (von der Planungs- bis zur Monitoringphase) → Lernen

MA 21A STEK 12.6.2019



BürgerInnenbeteiligung

2015:

BürgerInnen-Information zum Kooperativen Verfahren

- AnwohnerInnen
- Anliegen, Anregungen und lokales Wissen
- Ergebnisse wurden den Planungsteams im kooperativen Verfahren zur Verfügung gestellt.

2019:

Stadtquartiers-Workshops zu Mobilität und Freiraum

- BewohnerInnen und Betriebe im Stadtquartier
- Ideen und Anregungen, Vernetzung zur Mobilität der Zukunft und zur Gestaltung der Straßen.
- Ergebnisse fließen in Mobilitätskonzept und Grün- und Freiraumkonzept ein.

Wie geht's weiter?

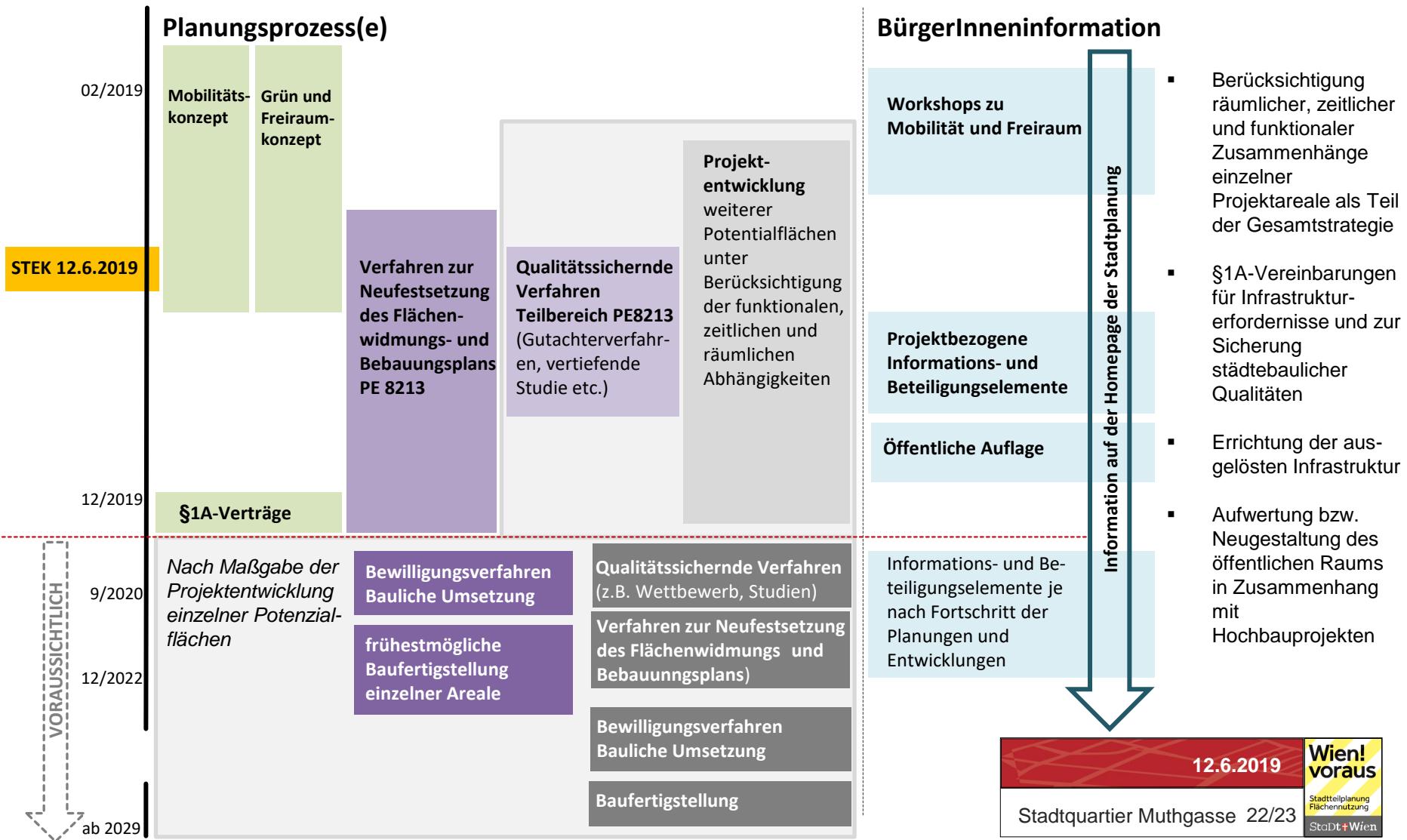
- Informations- und Beteiligungselemente je nach Fortschritt der Planungen und Entwicklungen



Umsetzungsstrategien

- Maßnahmen-Priorisierung
- Erarbeitung von baufeldbezogenen Kriterienkatalogen
- Magistratsinterne Abstimmungsgespräche zur Einbindung aller relevanten Abteilungen
- Einbeziehung von ExpertInnen zu verschiedenen Themenbereichen (z.B. Mobilität, Grün- und Freiraum, Wirtschaft, Standortentwicklung, Gemeinwesenentwicklung, Kommunikation...)
- Gespräche mit Grundeigentümern und Bauträgern sowie fachliche Begleitung von Vorhaben auf den Baufeldern
- Einsatz von qualitätssichernden Planungsverfahren für Teilbereiche
- Entwicklung eines Finanzierungsmodells unter Beteiligung der Vorhabenträger an der ausgelösten Infrastruktur (z. B. Verträge § 1a Wr. BO)
- Sicherstellen erforderlicher Strukturen zur Steuerung und Qualitätssicherung
- Prüfung eines Umlegungsverfahrens um die Umsetzung eines Parks im Stadtquartier zu befördern
- Prüfung der Festsetzung von befristeten Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen um eine zügige Entwicklung zu bestärken

Prozess



Beschluss

Der vorliegende aktualisierte Städtebauliche Rahmenplan, sowie die dargestellten Entwicklungserfordernisse sollen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte inkl. die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes herangezogen werden.