

9., Campus Althangrund

Rahmenvorgaben für einen zukunftsfiten Bildungscampus

68. STEK 16.04.2024 TOP 1



Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage.....	3
Historie und Transformation des Gebietes.....	5
Planungsgrundlagen.....	6
Bisheriger Planungsprozess.....	8
Grundlegende Ziele für die Bearbeitung.....	9
Entwicklungsabsichten.....	10
Umgang mit dem Bestand.....	11
Rahmenvorgaben	
Grün- und Freiraum.....	12
Städtebau.....	13
Mobilität.....	14
Smart Klima City und Kreislaufwirtschaft.....	15
Öffentlichkeitsarbeit.....	16
Prozessablauf.....	17
Beschluss.....	18

Ausgangslage

Stadtentwicklungsgebiet Althangrund:

- Fläche rd. 24 ha
- Zentrumsnahe, innerstädtische Lage nahe Donaukanal, Gürtel, 19. und 20. Bezirk
- Sehr gute verkehrliche Erschließung durch U4, U6 und S-Bahn, Straßenbahn 33 und D, Bus 35A und 37A
- Komplexe Eigentumsverhältnisse durch Überplattung des Franz-Josefs-Bahnhofs (Personenverkehrs- und Frachtenbahnhof)
- Schrittweiser Transformationsprozess im Laufen



Ausgangslage

Projektgebiet Althangrund West:

- Fläche rd. 5,8ha
- ehem. Universitätszentrum Althangrund 1 (UZA 1), WU Wien bis 2013 und Uni Wien bis 2021, seither vielfältige Zwischennutzungen
- Frachtenbahnhof unter der „Platte“
- Grundeigentum bis Unterkante „Platte“ ÖBB, darüber BIG
- Bauland, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse II bis VI 26-35 m, geschlossene Bauweise (PD 7707 aus 2007)

Herausforderungen am Standort:

- (1) Massive Barrierewirkung durch Hochlage der Gebäude und Freiräume über der „Platte“ sowie zusätzlich ansteigendes Niveau Richtung Norden um rd. 9 m
- (2) Verzahnung mit Bahnbetrieb unter der „Platte“ und dessen Auswirkungen auf Logistik, Konstruktion und Funktionalität einer möglichen Neubebauung
- (3) Fast vollständige Versiegelung des Standortes als zentrale Herausforderung in den Bereichen Klimawandelanpassung und Kreislaufwirtschaft

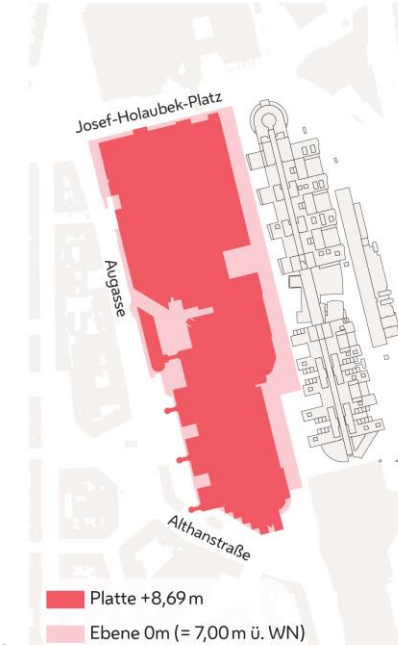


Barrierewirkung im Bereich Augasse
© MA 41

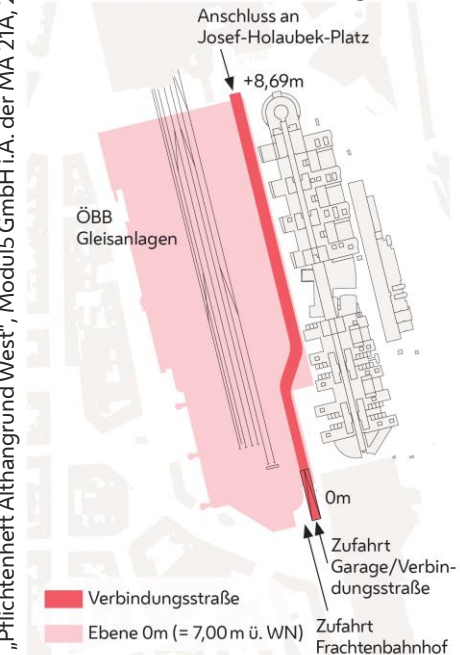


Frachtenbahnhof unter der „Platte“
© MA 21 A

Überplattung Bestand



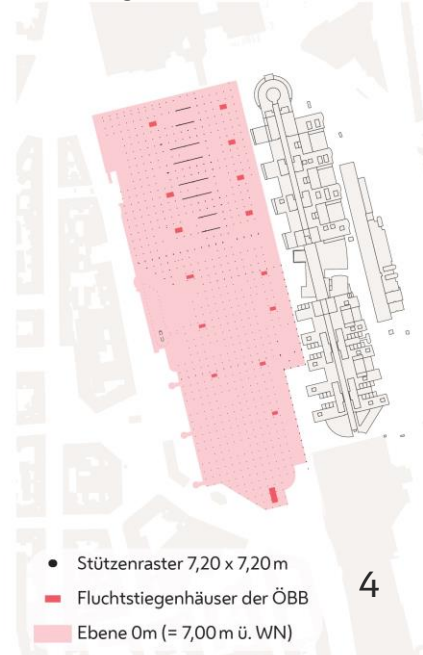
Durchfahrtsstraße und Gleisanlagen



Möglicher Rückbau UZA 1 und „Platte“



Fluchstiegenhäuser und Stützenraster



Historie und Transformation des Gebiets

- 1975-82 • Neubau Franz-Josefs-Bahnhof mit Überplattung und darüberliegenden Gebäuden
Bezug UZA 1 – WU Wien, Uni Wien (Zoologie, Biologie)
- 1995 Bezug UZA 2 – Uni Wien (Pharmazie, Geologie)
- 2010 Projektstart „Entwicklung Althangrund“ wegen sich abzeichnender Nutzungsänderung im Bereich UZA1
- 2013 **Erstellung eines „Groben Leitbildes – Entwicklung Althangrund“** basierend auf Expert*innenworkshops mit Stakeholdern und intensiver Bürger*innenbeteiligung
Absiedelung WU Wien (UZA 1), temporäre Zwischennutzung
- 2015 **STEK-Beschluss „Entwicklungsziele für den Franz-Josefs-Bahnhof“**
- 2017 Umbau UZA 3 zu Arbeits- und Sozialgericht
- 2018 Umbau UZA 4 zu „Althan Park“
- 2021 Modernisierung Franz-Josefs-Bahnhof und Beginn Umgestaltung Julius-Tandler-Platz
Absiedelung Uni Wien (UZA 1), temporäre Zwischennutzung
- Aktuell „Althan Quartier“ in Umsetzung
„Althangrund West“ in Planung



68. STEK | 9., Campus Althangrund



BEREICH NORD
Bundesamtsgebäude
Josef-Holaubek-Platz
evtl. mittelfristige
Nutzungsänderung

BEREICH OST
UZA 2 + WERKSTÄTTEN
weitgehend stabile Nutzung
(Uni Wien)

BEREICH SÜD I
„ALTHAN PARK“
Umnutzung für Wohnen
fertiggestellt (6B47)

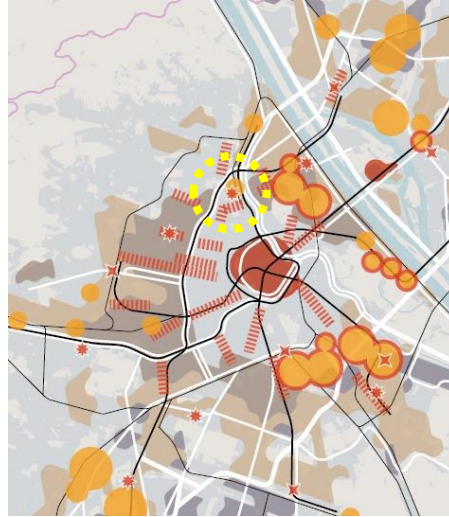
BEREICH SÜD II
„ALTHAN QUARTIER“
Umnutzung bzw. Neubau für
Wohnen, Büro, Hotel und
Hochgarage
in Umsetzung (6B47)

Planungsgrundlagen

STEP 2025

Leitbild Siedlungsentwicklung

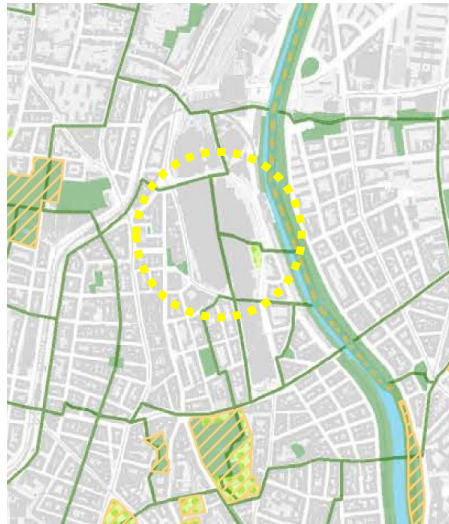
- Gebiet mit Entwicklungspotential für Wohnen und Arbeiten
- Alserbachstraße als Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung
- Etabliertes Stadtzentrum im Bereich um Franz-Josefs-Bahnhof



Fachkonzept Grün- und Freiraum

Leitbild Grünräume Wien 2020

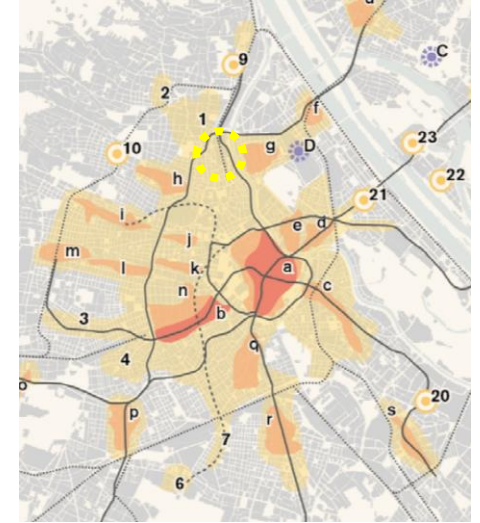
- Lage im bebauten Gebiet im Nahbereich von mehreren kleineren Parkanlagen („Wiener Immergrün“) wie z.B. Liechtensteinpark
- Sportflächen entlang der Nordbergstraße als „Wandelbares Grün“
- Nord-Süd-Verbindung zwischen Bahnhof Spittelau über Josef-Holabek-Platz bis Althanstraße sowie Querverbindungen zum Donaukanal (Grünzug) als urban geprägtes Netz



Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens

Räumliches Leitbild

- Lage im zentralen Bereich zwischen den Hauptzentren „Brigittenauer Zentralbereich“ und „Äußere Währinger Straße“



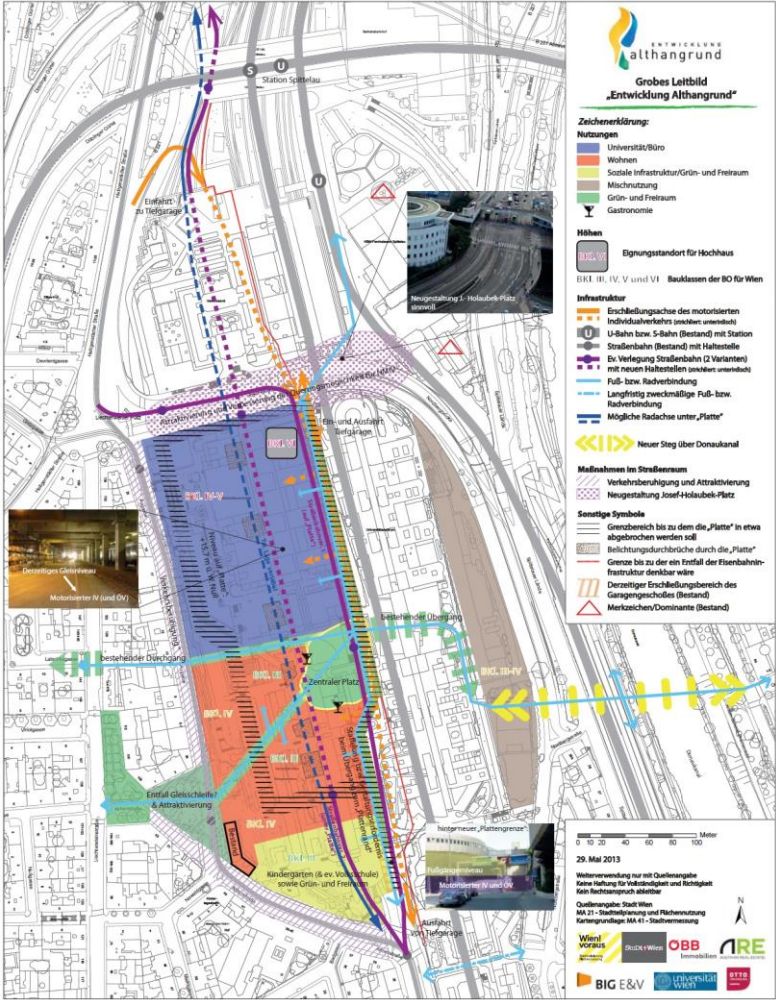
Weitere übergeordnete Planungsgrundlagen

- Smart Klima City Strategie Wien
- Fachkonzept Mobilität
- Fachkonzept Öffentlicher Raum
- ...



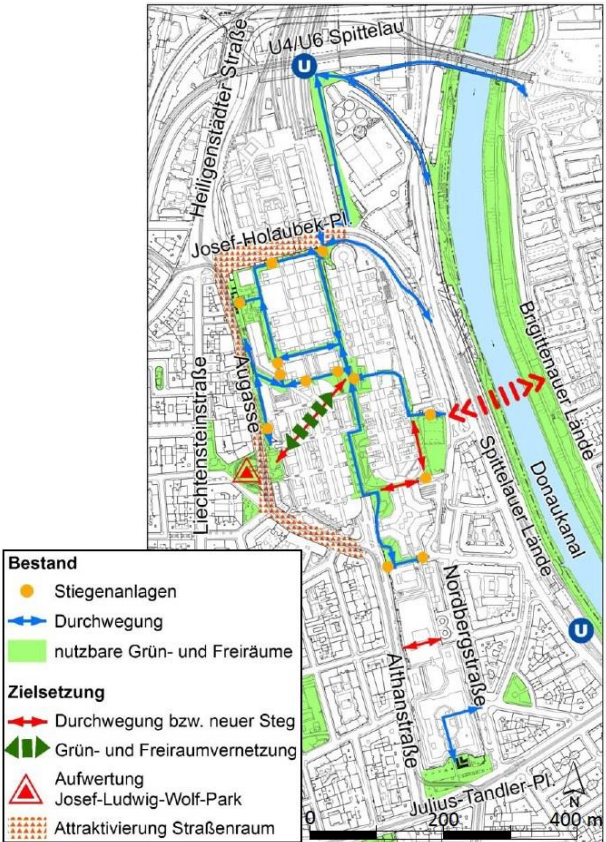
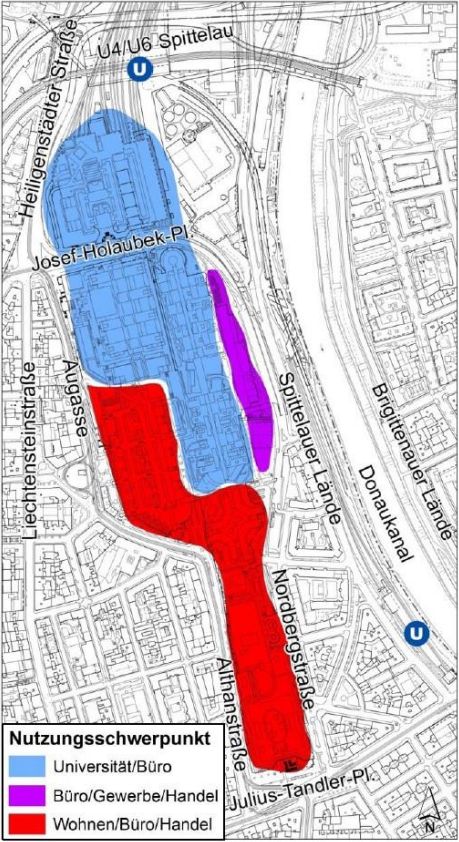
Planungsgrundlagen

Grobes Leitbild „Entwicklung Althangrund“, 2013

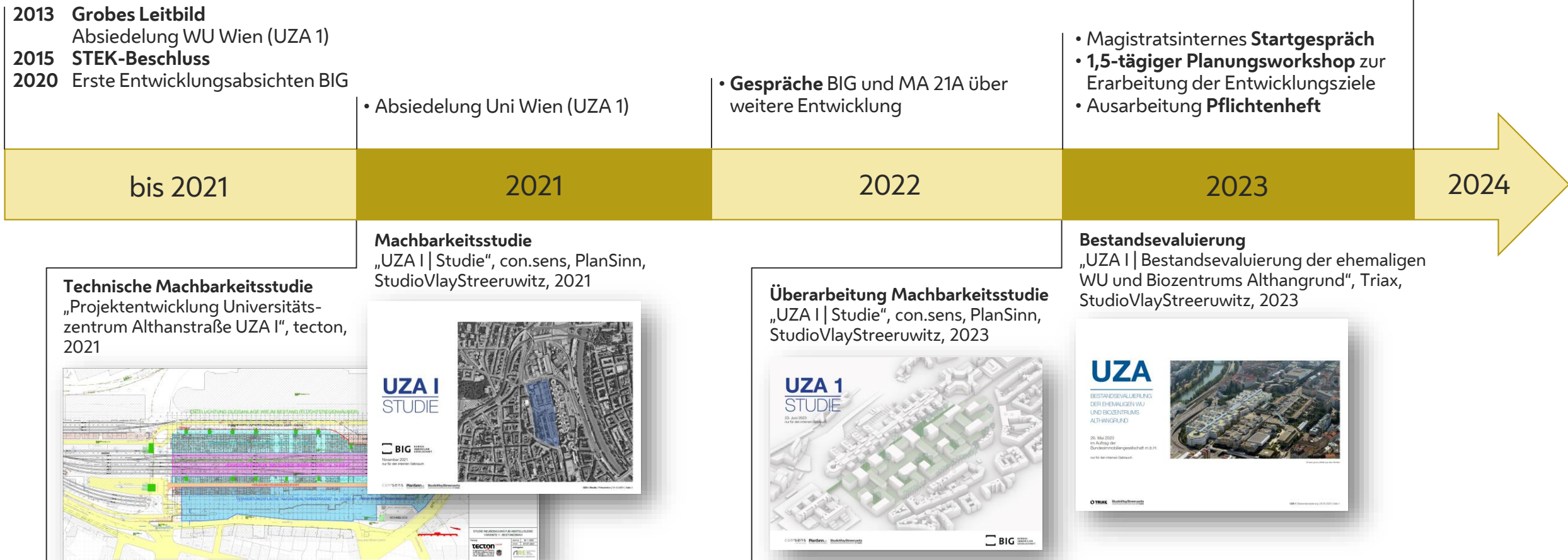


„09., Althangrund - Entwicklungsziele für den Franz-Josefs-Bahnhof“, STEK 2015

- >> Schwerpunktsetzung auf Nach- und Zwischennutzung
- >> Schrittweise Transformation des Areal



Bisheriger Planungsprozess



Grundlegende Ziele für die Bearbeitung

- * Abbau der Barrierewirkung durch möglichen (Teil-)Rückbau der „Platte“ und Schaffung von attraktiven Freiräumen, die für alle zugänglich sind
- * Schaffung eines zukunftsfiten Bildungsstandortes mit hoher Aufenthaltsqualität und positivem Effekt auf die angrenzenden Bezirksteile
- * Integration von Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimawandelanpassung und Kreislaufwirtschaft
- * Städtebauliche Akzentuierung des Ortes durch differenzierte Gebäudehöhen sowie einprägsame Baukörpersituierungen und -ausformungen (kein Hochhausstandort)
- * Ausbildung von attraktiven EG-Zonen sowie Integration von fehlenden Angeboten im Umfeld
- * Qualitätsvolle Grün- und Freiraumgestaltung als wesentlicher Bestandteil der Planung
- * Adäquate Gestaltung von Höhensprüngen und Übergängen (Barrierefreiheit)
- * Förderung des nicht motorisierten Individualverkehrs sowie Umsetzung von innovativen Mobilitätsformen

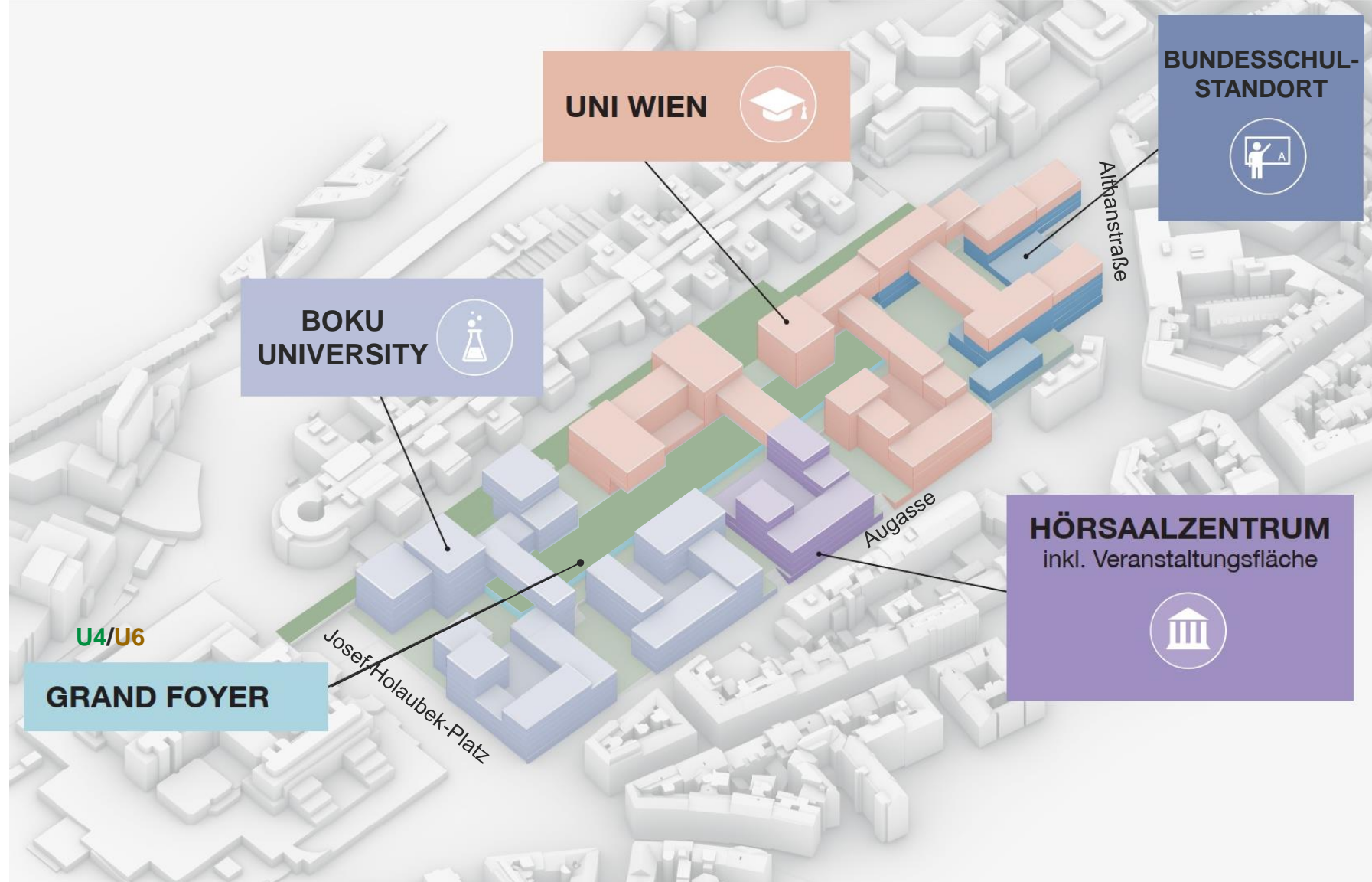
Entwicklungsabsichten

Geplante Nutzung und Höhenentwicklung:

- Fakultät für Sozialwissenschaften der Universität Wien (Bündelung von derzeit 15 Kleinstandorten)
- Institute der BOKU University (derzeit Standort Muthgasse)
- Bundesschulstandort
- Berücksichtigung der Erfordernisse der ÖBB (Gleisanlagen, Fluchtwege, Feuerwehruzufahrt, etc.)
- Keine Hochhausentwicklung (max. 35m Gebäudehöhe)

Künftige Nutzer*innen:

- rd. 17.000 Studierende
- rd. 1.000 Schüler*innen
- rd. 2.650 Beschäftigte Schule/Universitäten



Ausschnitt Machbarkeitsstudie (bearbeitet)
„UZA I | Studie“, con.sens, PlanSinn, StudioVlayStreeruwitz, 2023

Umgang mit dem Bestand

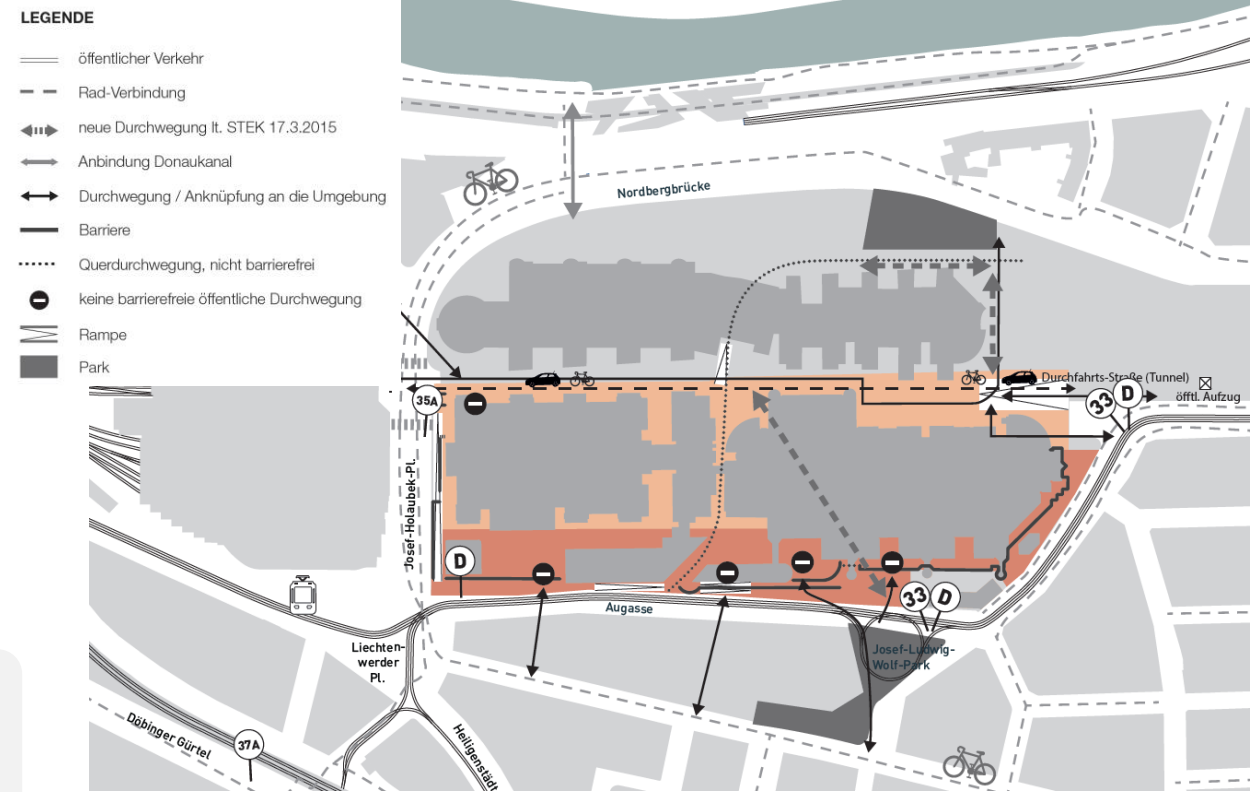
„UZA I | Bestandsevaluierung der ehemaligen WU und Biozentrums Althangrund“, Triax, StudioVlayStreeruwitz, 2023

Vollständiger Bestandserhalt nicht zielführend:

- Maßgebliche Verstärkung zur Sicherstellung der Erdbebensicherheit erforderlich (im Bahnbereich kaum möglich!)
 - Schwingungstechnische Entkoppelung für Nutzung als Laborflächen erforderlich
 - Nur eingeschränkte Umbau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten durch konstruktive Rahmenbedingungen (Raumhöhen, Belichtung, etc.)
 - Verlust von wesentlichen Mehrwerten (siehe unten)
- >> Raumanforderungen der Universitäten können nicht erfüllt werden!
>> Keine Bundesschule möglich!

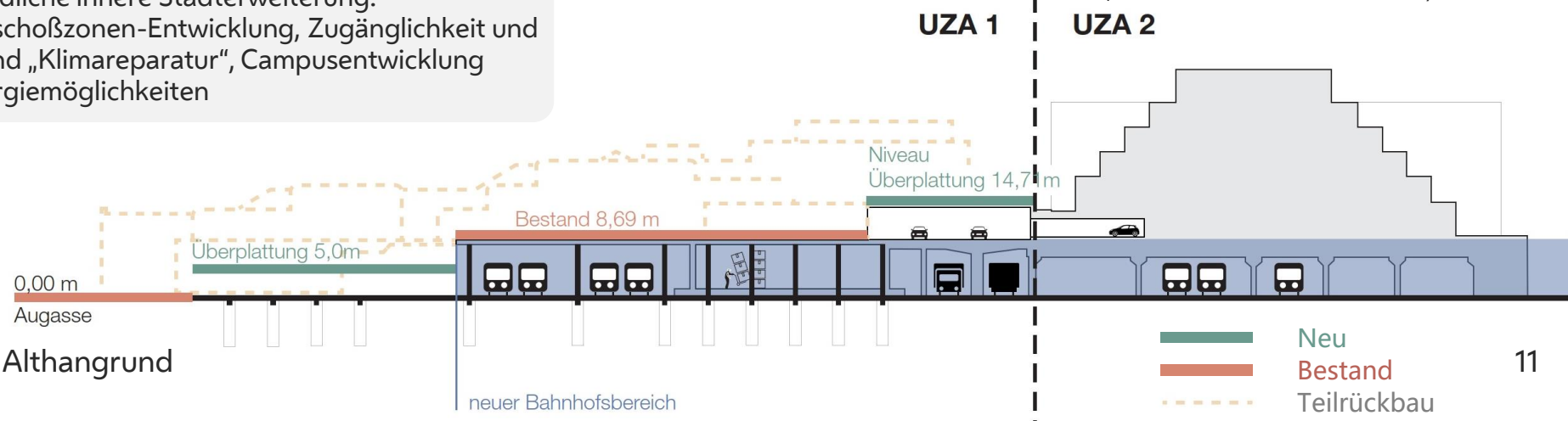
(Teil-)Rückbau der „Platte“ und der darüber liegenden Gebäude:

- Erhalt der Tragstruktur zu 40% (Long-Use)
 - Erstellung einer Wertstoffdokumentation inkl. Wiederverwendungspotenzial (Re-Use) sowie Möglichkeiten für Recycling
 - Zertifizierung des Rückbaus nach DGNB-Kriterien (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) angestrebt
- >> Wesentliche Mehrwerte durch vorbildliche innere Stadterweiterung: Integration in den Stadtraum, Erdgeschoßzonen-Entwicklung, Zugänglichkeit und Vernetzung, Freiraumentwicklung und „Klimareparatur“, Campuserweiterung unter voller Ausschöpfung von Synergiemöglichkeiten



Oben: Querdurchwegungen (bearbeitet)
„UZA I | Bestandsevaluierung der ehemaligen WU und Biozentrums Althangrund“, Triax, StudioVlayStreeruwitz, 2023

Unten: Schnitt zu geplantem (Teil-)Rückbau (bearbeitet)
„UZA I | Studie“, con.sens, PlanSinn, StudioVlayStreeruwitz, 2023



Rahmenvorgaben - Grün- und Freiraum

ALLGEMEIN



① * Vernetzung mit umgebenden Freiräumen durch Fortsetzung des Wiener Freiraumnetzes (Nord-Süd-Achse bis Heiligenstadt über stillgelegte Stadtbahntrasse und Ost-West-Achse bis zum Donaukanalufer)

* Frühzeitige Beachtung naturschutzfachlicher Aspekte

GESTALTUNG

* Einladende Gestaltung von Grünflächen, Entrées und Höhengsprüngen sowie Schaffung von hoher Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebietes

② * Räumliche Verbindung zwischen Bestand (UZA 2) und Neuplanung als gemeinsamer Campus durch Grün- und Freiraumgestaltung

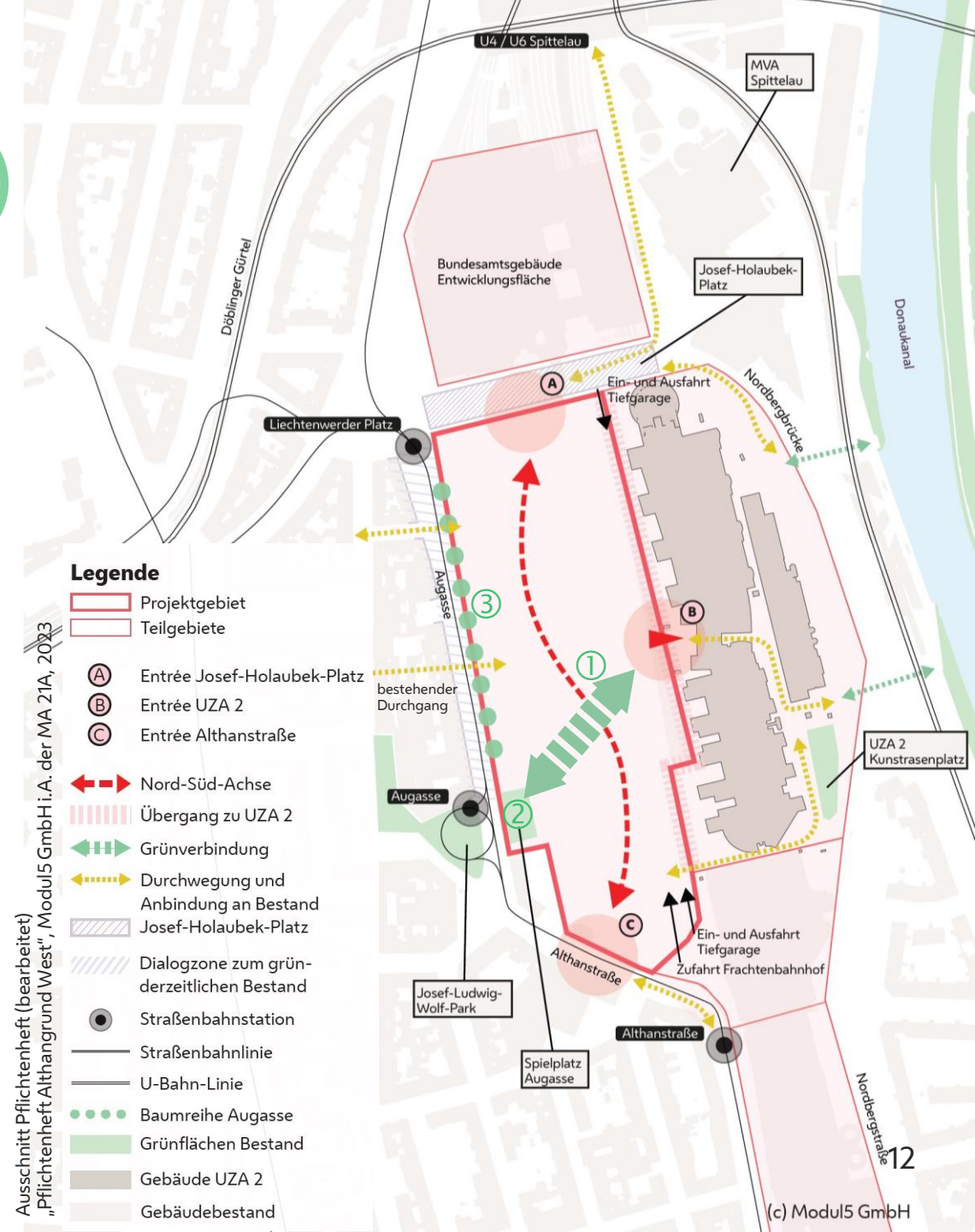
③ * Erhalt und Aufwertung bestehender Freiraumnutzungen (Spielplatz Augasse, Josef-Ludwig-Wolf-Park, angrenzende Straßenräume)

* Erhalt des Baumbestandes in der Augasse unter Berücksichtigung der Straßenbahntrasse und statischer Erfordernisse bei der Neubebauung

FLÄCHENVERSIEGELUNG UND AUFBAUHÖHEN

* Umfassender Erhalt bzw. Neuherstellung unversiegelter Flächen unter Berücksichtigung der Bestandssituation (Gleisanlagen, Fundierungen, Überplattung)

* Intensive Begrünung sowie Baumpflanzungen durch Herstellung von 1,5 m Substrat auf mind. 10 % der Dachflächen bzw. der Überplattung



Rahmenvorgaben - Städtebau

EINBINDUNG IN DIE UMGEBUNG

④

- * Abbau der Barrierewirkung durch (Teil-)Rückbau der „Platte“ insbesondere entlang der Augasse und Althanstraße
- * Vernetzung mit dem Umfeld sowie Dialog mit den gegenüberliegenden Nutzungen durch qualitativ gestaltetete Erdgeschoßzone (nach außen und innen)
- * Ermöglichung von Durchlässigkeit in der Wegeführung, Schaffung von Blickachsen zur guten Orientierung sowie Modellierung von einladenden, barrierefreien Eingangssituationen
- * Vermittlung zwischen umgebenden Straßenniveau und dem verbleibenden, oberen Plattenniveau (rd. 9 m) durch attraktive Gestaltung der Höhensprünge
- * Schaffung von Mehrwerten (z.B. Sport- und Spielplätze, attraktive öffentliche Räume) sowie Impulssetzung für die Nachbarschaft durch Integration von fehlenden Angeboten

DICHTE, BEBAUUNGSSTRUKTUR UND HÖHENENTWICKLUNG

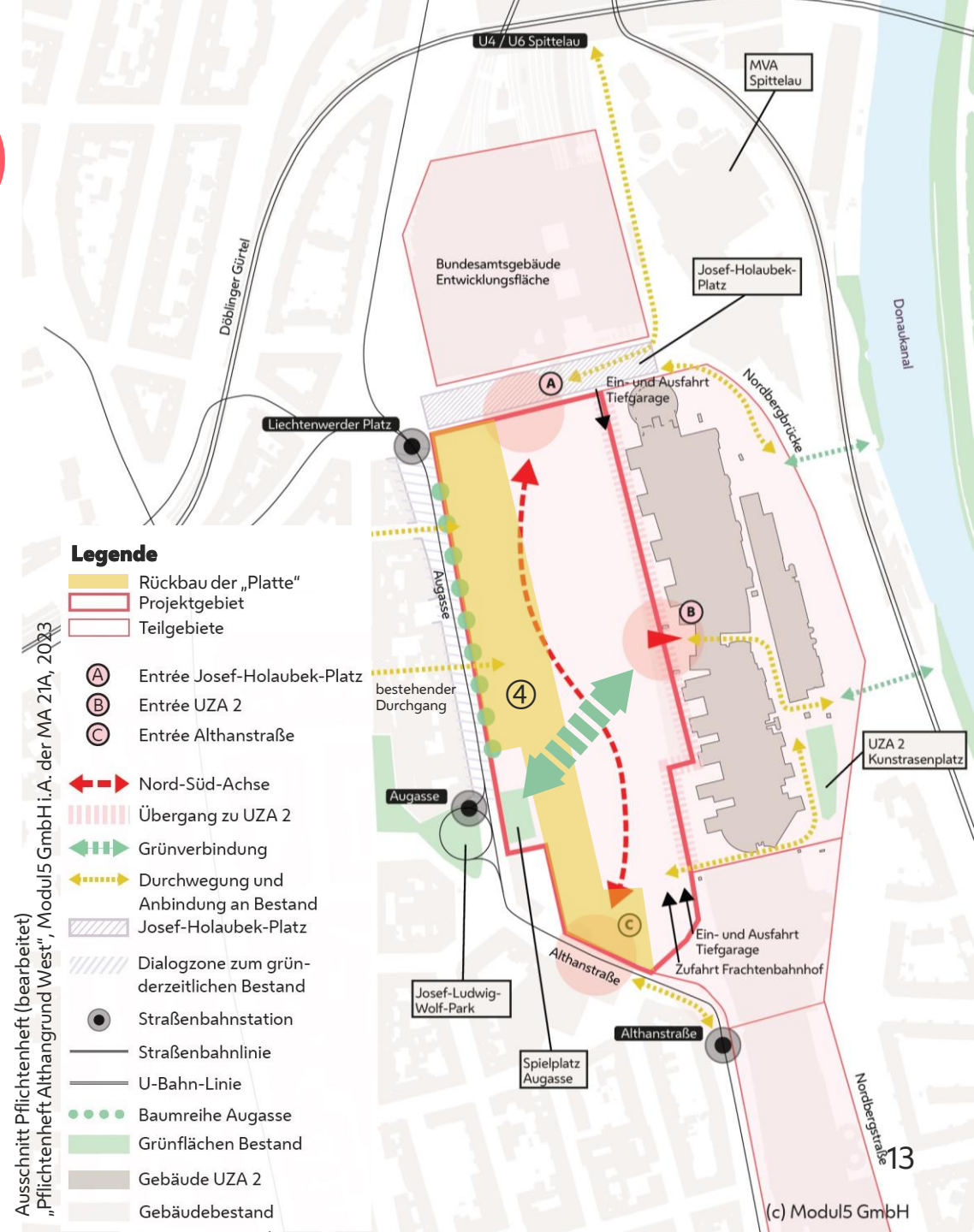
- * Standortadäquate Dichte bei deutlicher Verbesserung der Grün- und Freiraumversorgung sowie der Durchwegung
- * Neue Bebauungsstruktur als schlüssige Ergänzung der bestehenden Bildungseinrichtungen (UZA 2) zu einem gemeinsamen Campus
- * Gestaltung einer differenzierten Höhenentwicklung (in Teilbereichen bis zu 35 m Höhe, kein Hochhausstandort) unter Berücksichtigung der gründerzeitlichen Strukturen entlang der Augasse

NUTZUNGSANFORDERUNGEN

- * Schaffung eines zukunftsfiten Bildungsstandortes (universitäre und schulische Nutzung) mit ergänzenden Nutzungen (Handel, Gewerbe, Dienstleistungen) in untergeordnetem Ausmaß
- * Optimale Anordnung der Nutzungsbausteine sowie Nutzung von Synergien (Mehrfachnutzung, Nutzungsmischung)
- * Intelligenter Umgang mit bauphysikalischen Rahmenbedingungen durch Bahnbetrieb (u.a. Vibrationen)



68. STEK | 9., Campus Althangrund



Rahmenvorgaben - Mobilität

ALLGEMEIN

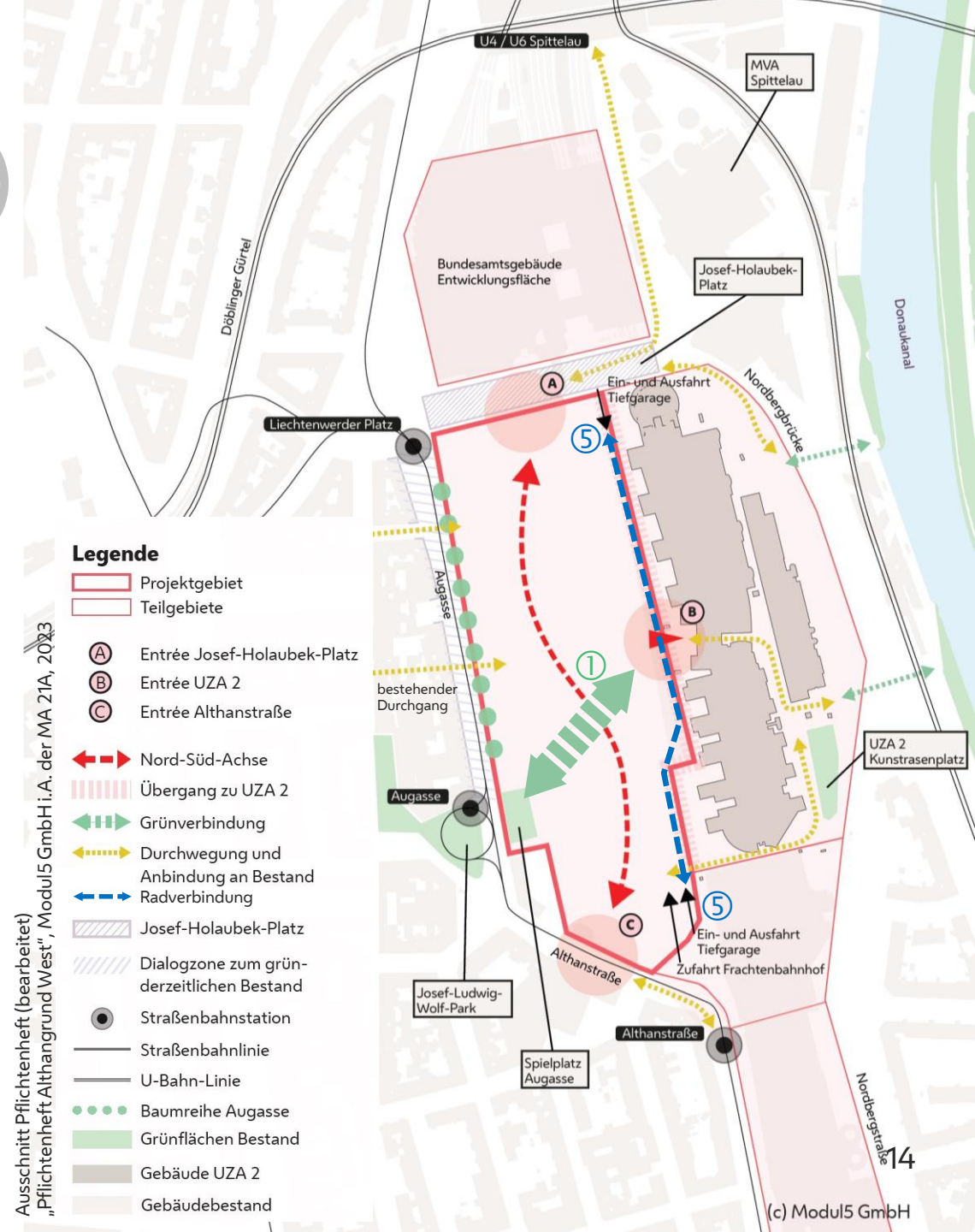
- * Abbau der Barrierewirkung durch (Teil-)Rückbau der „Platte“ sowie Verbindung der umliegenden Bezirksteile
- * Modal-Split-Anteil im Umweltverbund von 85%
- * Schaffung von innovativen Mobilitätsangeboten (z.B. Mobility Hubs)

ANBINDUNG UND ERSCHLIESSUNG

- * Mitdenken einer möglichen Neuorganisation und Neugestaltung der Oberflächen am Josef-Holaubek-Platz im Zuge der Gesamtinstandsetzung der Nordbergbrücke (Optimierung Querungsmöglichkeit)
- * Einbindung von umgebenden Straßenbahn- und U-Bahnhaltestellen durch attraktive Wegeföhrung und Gestaltung
- * Sicherstellung einer attraktiven, öffentlichen Durchwegung (Nord-Süd- und Ost-West-Achse bis zum Donaukanalufer) sowie der Barrierefreiheit bei Niveauunterschieden durch Rampen- und Aufzugsanlagen
- * Optimierung der bestehenden Durchfahrtsstraße (Althanstraße bis Josef-Holaubek-Platz) insbesondere für den Radverkehr
- * Verkehrsföhrung des MIVs unter der „Platte“ sowie Nutzung der bestehenden Zufahrten

STELLPLATZKONZEPT (ANFORDERUNGEN RAD, MIV)

- * Bereitstellung von ausreichender Rad-Infrastruktur (Abstellmöglichkeiten auch unter der „Platte“, Lademöglichkeit für e-Bikes, Servicestationen, etc.)
- * Reduktion der Pkw-Stellplätze auf ein Minimum (Stellplatzregulativ)



Rahmenvorgaben - Smart Klima City und Kreislaufwirtschaft

ALLGEMEIN



- * Ökologische Aspekte zum Prinzip machen (Kompaktheit der Baukörper, Long Use sowie Offenheit und Elastizität von Nutzungen und Materialien)
- * Nachweis der relevanten Parameter im weiteren Planungsprozess (z.B. Grünflächenanteil, Versiegelungsgrad, Baumbestand)

REGENWASSER

- * Nachhaltiges Regenwassermanagement u.a. durch Versickerung am Standort und Nutzung in der technischen Gebäudeausrüstung

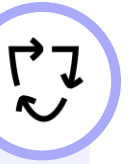
KLIMA

- * Herstellung von Fassadenbegrünungen (insbesondere auf Südfassaden)
- * Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung der vorherrschenden Windrichtung zur Durchlüftung und nächtlichen Abkühlung durch den Wind (insbesondere Öffnung Richtung Norden)
- * Anordnung der Baukörper unter Berücksichtigung einer gezielten Beschattung von Freiräumen; mind. 30% Verschattung bei Straßen bzw. 40% bei Plätzen durch Bäume oder technischen Sonnenschutz sowie Beachtung einer angenehm hohen Albedo (Rückstrahlvermögen) bei der Materialauswahl

ENERGIE

- * Sicherstellung einer erneuerbaren Energieversorgung (nachhaltige Wärmeversorgung, aktive Solarnutzung)
- * Optimierung der Energieverbräuche

UMGANG MIT BESTAND



- * Umfassende Erhebung und Bewertung des Gebäudebestandes (u.a. Prüfung der Ertüchtigung des Bestandes, Wertstoffdokumentation inkl. Wiederverwendungspotenzial sowie Erstellung eines Rückbau- und Wertschöpfungskonzept)
- * Verknüpfung von Stoffströmen aus Rückbau und Neubau (Aufbereitung von Re-Use-Bauteilen, Recycling etc.) sowie Reduktion von Abfällen und CO₂-Emissionen auf der Baustelle

NEUBAU NEU DENKEN

- * Reduktion des Ressourcen- und Emissionsverbrauchs über den gesamten Lebenszyklus
- * Minimierung des Einsatzes von Primärrohstoffen durch den Einsatz von Sekundärrohstoffen und Re-Use-Bauteilen (Anwendung des Urban Mining-Prinzips) sowie Nutzung lokal verfügbarer und regenerativer Ressourcen (verantwortungsbewusste Materialherkunft)
- * Entwicklung von Strategien zur Maximierung der Nutzungsintensität sowie zur Förderung von Mehrfachnutzung
- * Verlängerung der Lebensdauer der Gebäude durch Umnutzungsfähigkeit, Erweiterbarkeit und Anpassungsfähigkeit (ohne wesentliche bauliche Eingriffe durch flexible, nutzungsoffene Strukturen, Integration von Maßnahmen zur Klimawandelanpassung etc.)
- * Forcierung einer werthaltigen Kreislaufführung durch leicht trennbare, rückbaubare und wiederverwendbare Materialien (Demontierbarkeit, Austauschbarkeit)
- * Umfassende und fortlaufende Dokumentation der verbauten Materialien und Ressourcen zur Erhöhung des Kreislaufpotentials (bspw. In Form eines Materiellen Gebäudepasses auf BIM-Basis).

Öffentlichkeitsarbeit

Laufende Informationen
über **Newsletter** und **Website** der Stadt Wien

Frühling 2024

Bürger*innen-Dialog vor der Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs

- Vermittlung der bisherigen Grundlagen und des Planungsprozesses sowie der Rahmenvorgaben der Stadt Wien durch Projektbeteiligte und Expert*innen
- Sammeln von Rückmeldungen für den städtebaulichen Wettbewerb
- Online und vor Ort

Voraussichtlich 2025

Bürger*innen-Dialog nach Vorliegen des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs

- Vermittlung der Wettbewerbsergebnisse (Planungsausstellung)
- Information über Berücksichtigung der gesammelten Rückmeldungen

Voraussichtlich 2026

Bürger*innen-Information im Zuge der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (öffentliche Auflage)

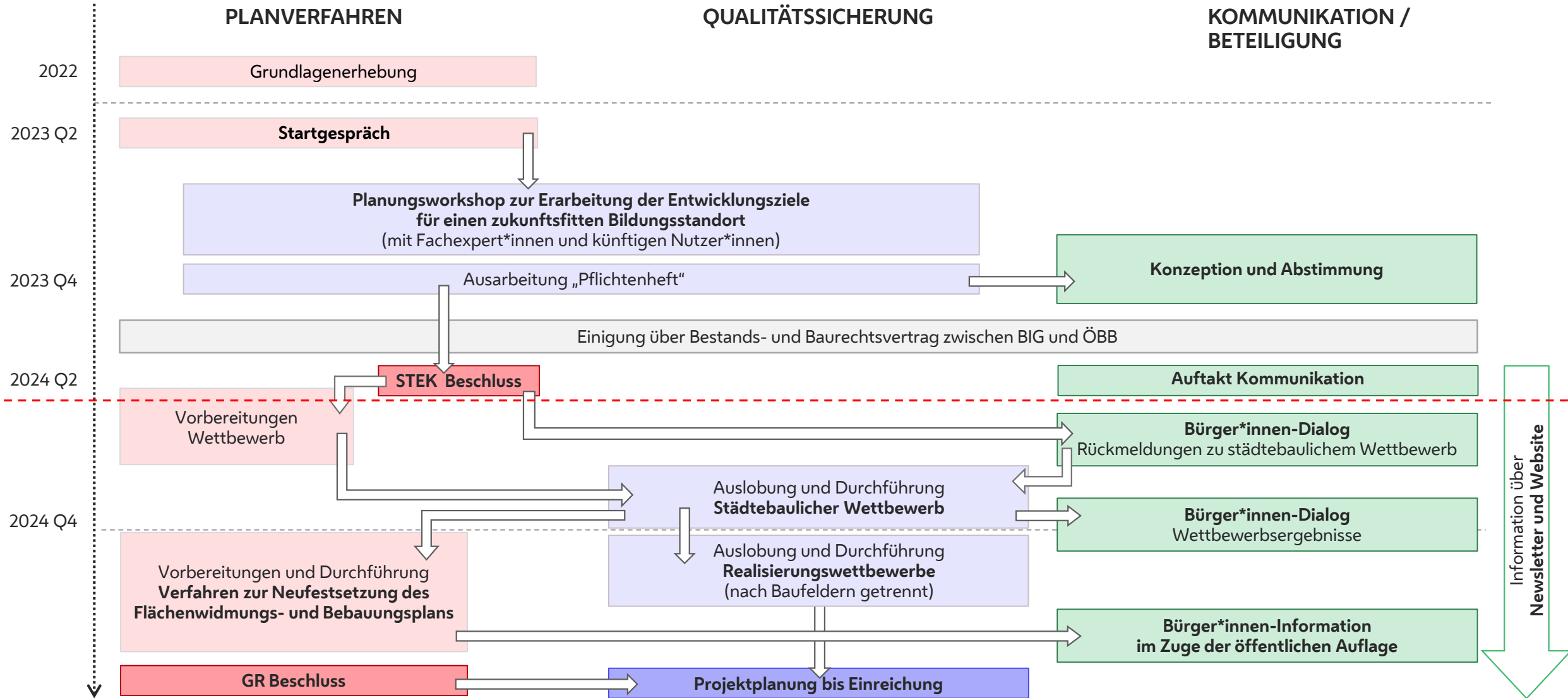


© MA 21A



© Stadt Wien/Christian Fürthner

Prozessablauf



Beschluss

Die vorliegenden Rahmenvorgaben sowie die dargestellten Entwicklungserfordernisse sollen als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte sowie für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes herangezogen werden.