

# **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



Lage im Stadtgebiet

© Stadt Wien/Christian Fürthner, 2019 (bearbeitet)

# 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)



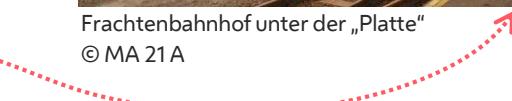
Barrierefunktion im Bereich Augasse  
© MA 41



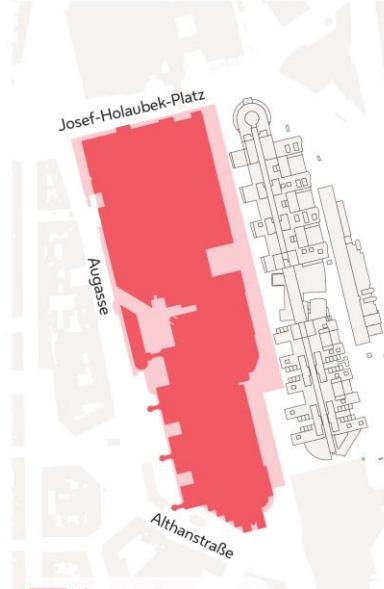
Frachtenbahnhof unter der „Platte“  
© MA 21 A

## Herausforderungen am Standort:

- (1) Massive Barrierefunktion 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

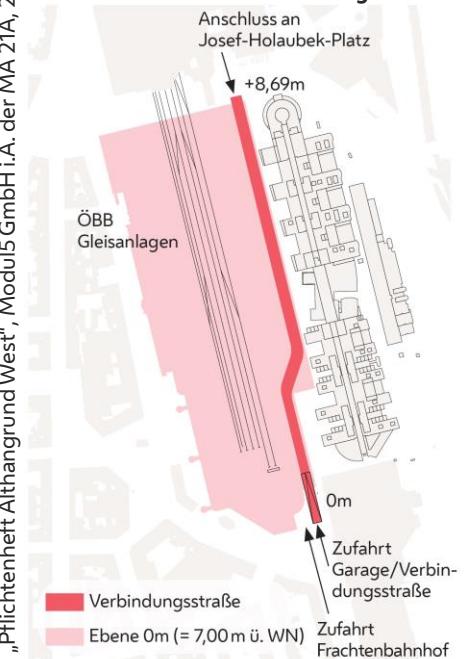


## Überplattung Bestand



↓

## Durchfahrtsstraße und Gleisanlagen



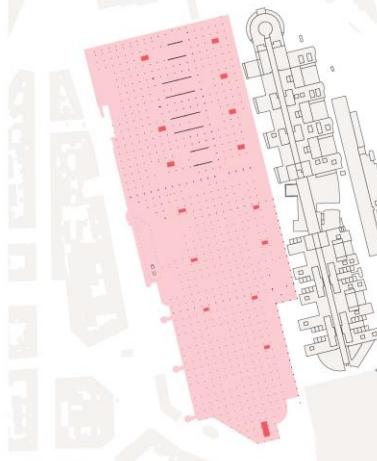
Bauliche Festlegungen in Bezug auf den Bestand „Pflichtenheft Althangrund West“, Modul5 GmbH i.A. der MA 21A, 2023 ↓

## Möglicher Rückbau UZA 1 und „Platte“



■ Abbruch UZA 1  
■■■ Abbruch Platte  
■■■■■ Platte

## Fluchtstiegenhäuser und Stützenraster



● Stützenraster 7,20 x 7,20m  
— Fluchtstiegenhäuser der ÖBB  
■■■■■ Ebene 0m (= 7,00m ü. WN)

# 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

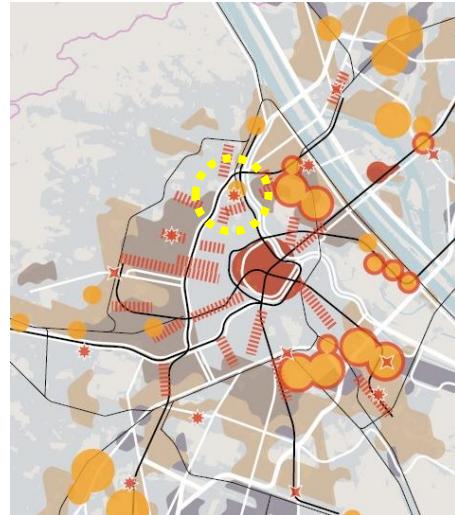


# Planungsgrundlagen

## 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

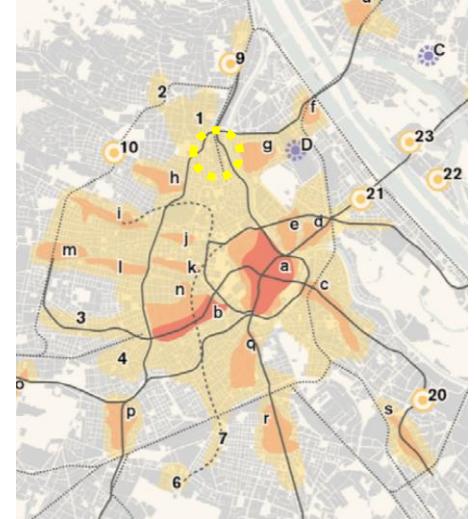
- Lage im bebauten Gebiet im Nahbereich von mehreren kleineren Parkanlagen („Wiener Immergrün“) wie z.B. Liechtensteinpark
- Sportflächen entlang der Nordbergstraße als „Wandelbares Grün“
- Nord-Süd-Verbindung zwischen Bahnhof Spittelau über Josef-Holabek-Platz bis Althanstraße sowie Querverbindungen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



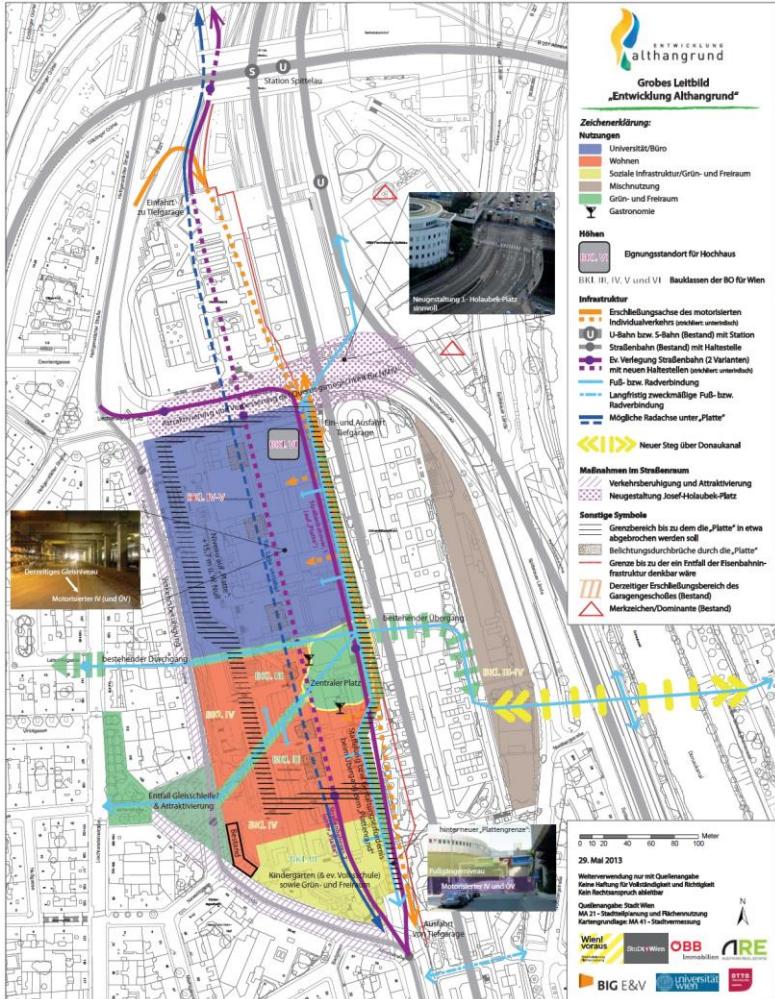
## Weitere übergeordnete Planungsgrundlagen

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



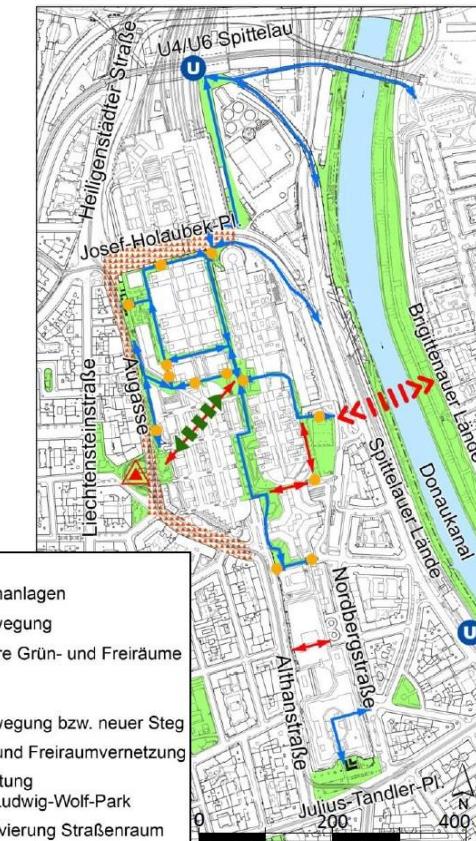
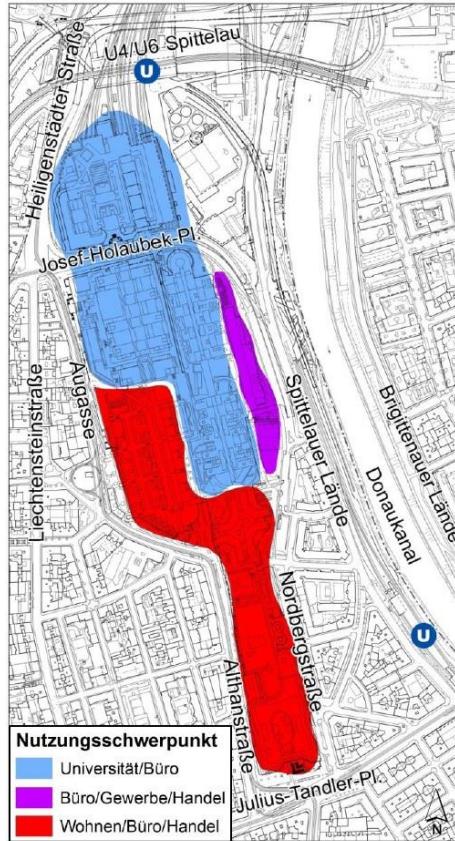
# Planungsgrundlagen

## Grobes Leitbild „Entwicklung Althangrund“, 2013



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

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



# Bisheriger Planungsprozess

- STEK-Beschluss
- Städtebaulicher Wettbewerb
- Start Verfahren zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes
- Realisierungswettbewerbe

2013 Grobes Leitbild

Absiedelung WU Wien (UZA 1)

2015 STEK-Beschluss

2020 Erste Entwicklungsabsichten BIG

- Absiedelung Uni Wien (UZA 1)

bis 2021

2021

2022

2023

2024

- Gespräche BIG und MA 21A über weitere Entwicklung

- Magistratsinternes Startgespräch
- 1,5-tägiger Planungsworkshop zur Erarbeitung der Entwicklungsziele
- Ausarbeitung Pflichtenheft

Technische Machbarkeitsstudie „Projektentwicklung Universitätszentrum Althanstraße UZA I“, tecton, 2021



Machbarkeitsstudie „UZA I | Studie“, con.sens, PlanSinn, StudioVlayStreeruwitz, 2021



Überarbeitung Machbarkeitsstudie „UZA I | Studie“, con.sens, PlanSinn, StudioVlayStreeruwitz, 2023



Bestandsevaluierung

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



# 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 Baukörperpersituierungen 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

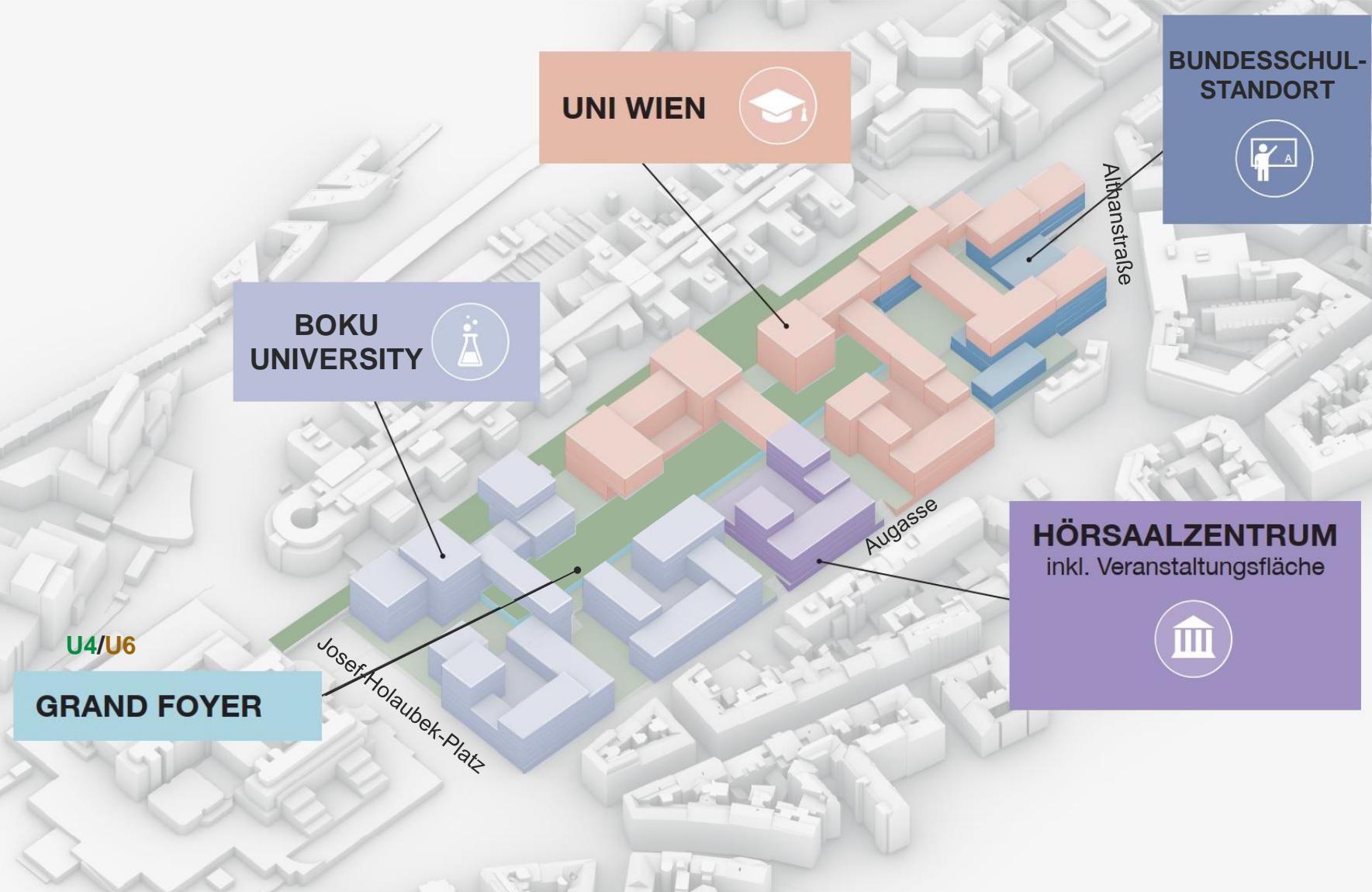
# Entwicklungsabsichten

## 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, Feuerwehrzufahrt, 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:

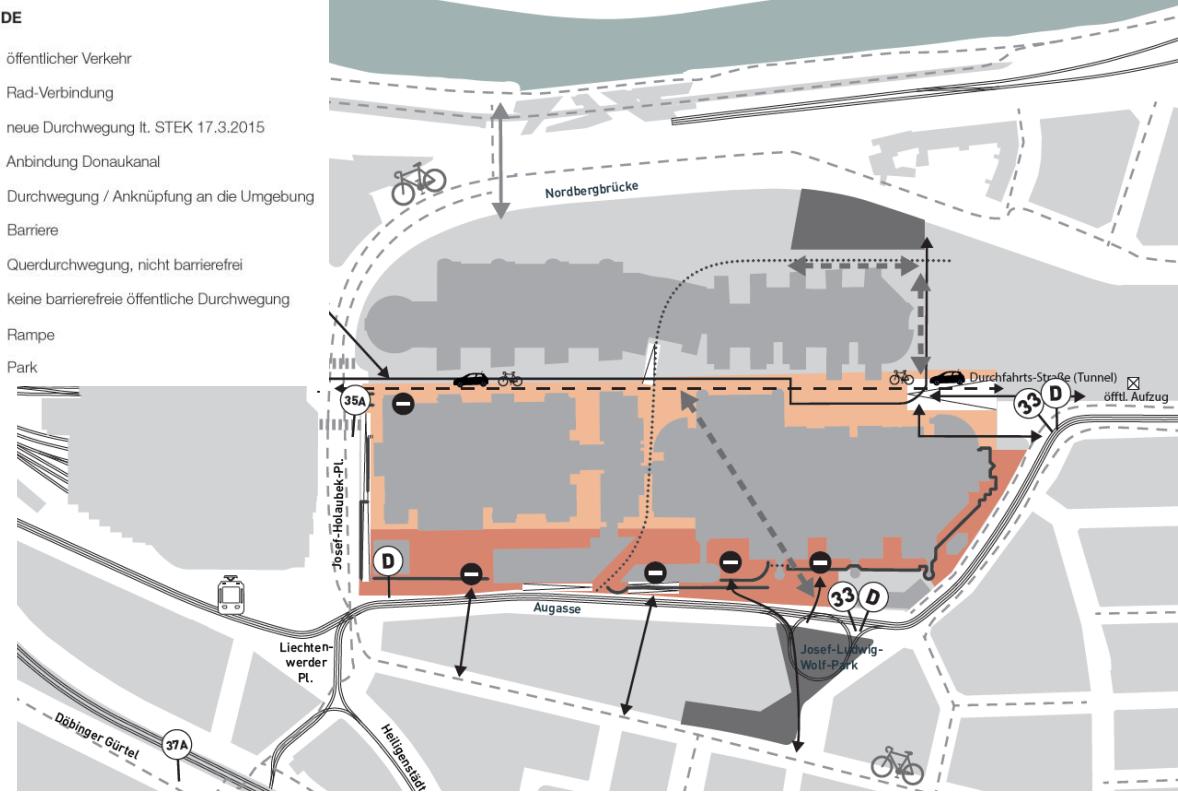
- Maßgebliche Verstärkung zur Sicherstellung der Erdbebensicherheit erforderlich (im Bahnbereich kaum möglich!)
- Schwingungstechnische Entkoppelung für Nutzung als Laborflächen erforderlich
- Nur eingeschränkte Umbau- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten durch konstruktive Rahmenbedingungen (Raumhöhen, Belichtung, 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“, Campusentwicklung unter voller Ausschöpfung von Syngiemöglichkeiten

## LEGENDE

- öffentlicher Verkehr
- - - Rad-Verbindung
- ↔ neue Durchwegung lt. STEK 17.3.2015
- Anbindung Donaukanal
- ↔ Durchwegung / Anknüpfung an die Umgebung
- Barriere
- ..... Querdurchwegung, nicht barrierefrei
- keine barrierefreie öffentliche Durchwegung
- Rampe
- Park

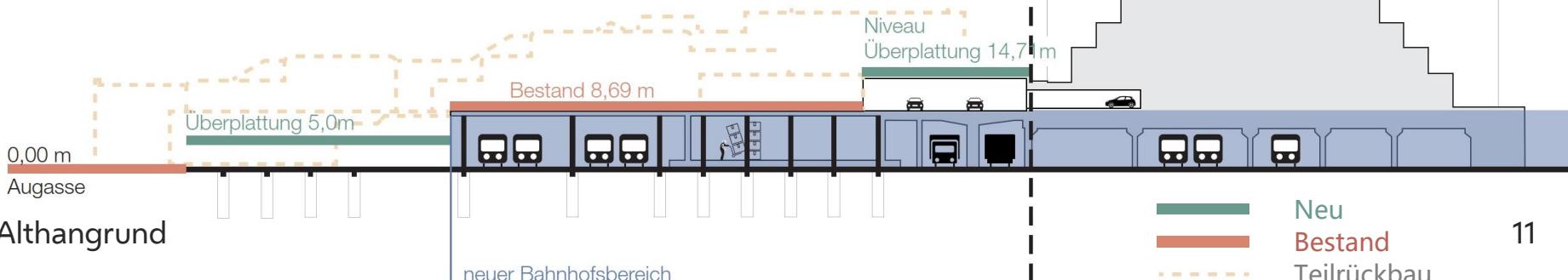


„UZA I | Bestandsevaluierung der ehemaligen WU und Biozentrums Althangrund“, Triax, StudioVlayStreeruwitz, 2023

UZA 1

UZA 2

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



# Rahmenvorgaben - Grün- und Freiraum

## ALLGEMEIN

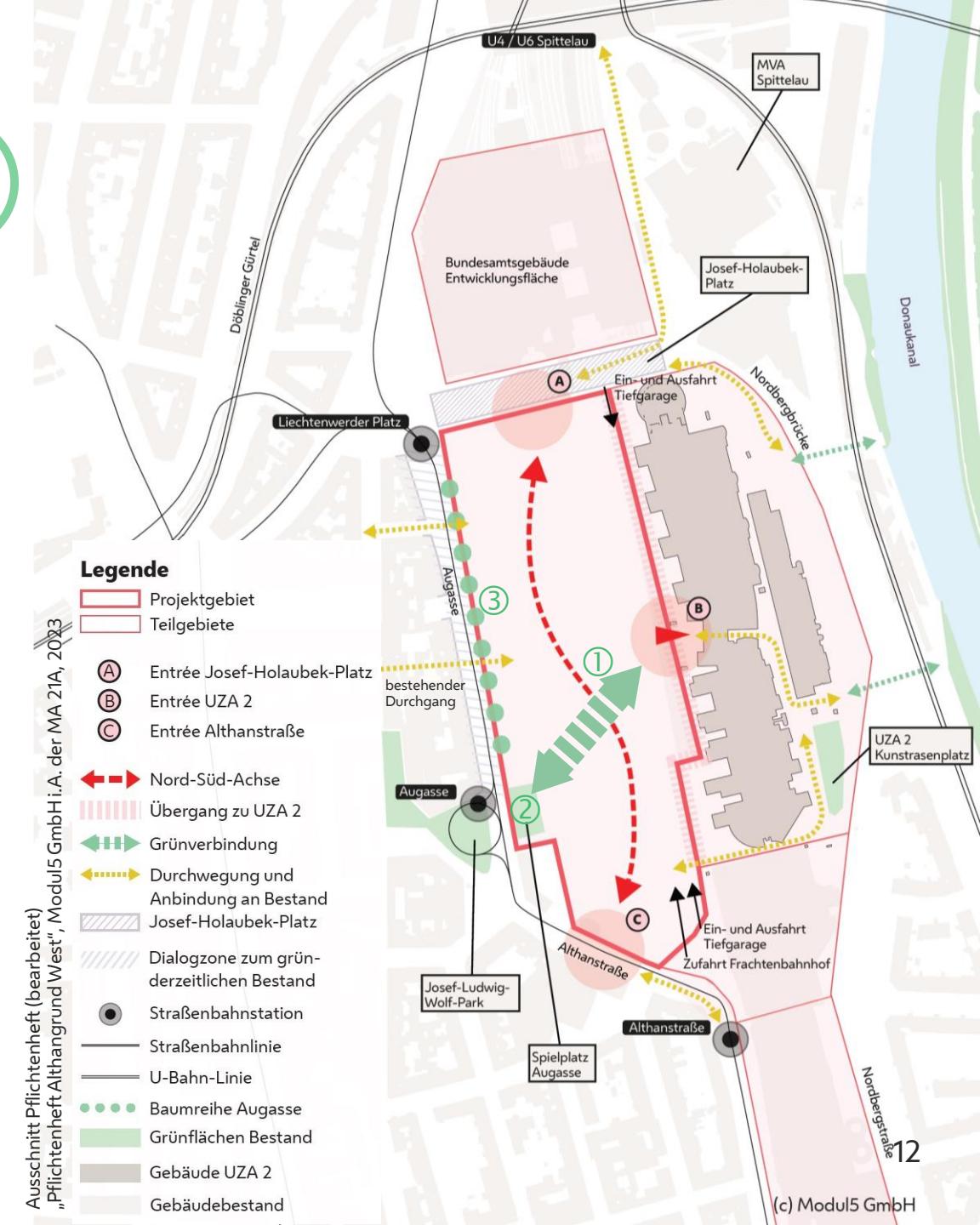
- ① \* Vernetzung mit umgebenden Freiräumen durch Fortsetzung des Wiener Freiraumnetzes (Nord-Süd-Achse bis Heiligenstadt über stillgelegte Stadtbahntrasse und Ost-West-Achse bis zum Donaukanalufer)
- \* Frühzeitige Beachtung naturschutzfachlicher Aspekte

## GESTALTUNG

- \* Einladende Gestaltung von Grünflächen, Entrées und Höhensprüngen sowie Schaffung von hoher Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebietes
- (B) \* Räumliche Verbindung zwischen Bestand (UZA 2) und Neuplanung als gemeinsamer Campus durch Grün- und Freiraumgestaltung
- (2) \* Erhalt und Aufwertung bestehender Freiraumnutzungen (Spielplatz Augasse, Josef-Ludwig-Wolf-Park, angrenzende Straßenräume)
- (3) \* 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 Bestands situation (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

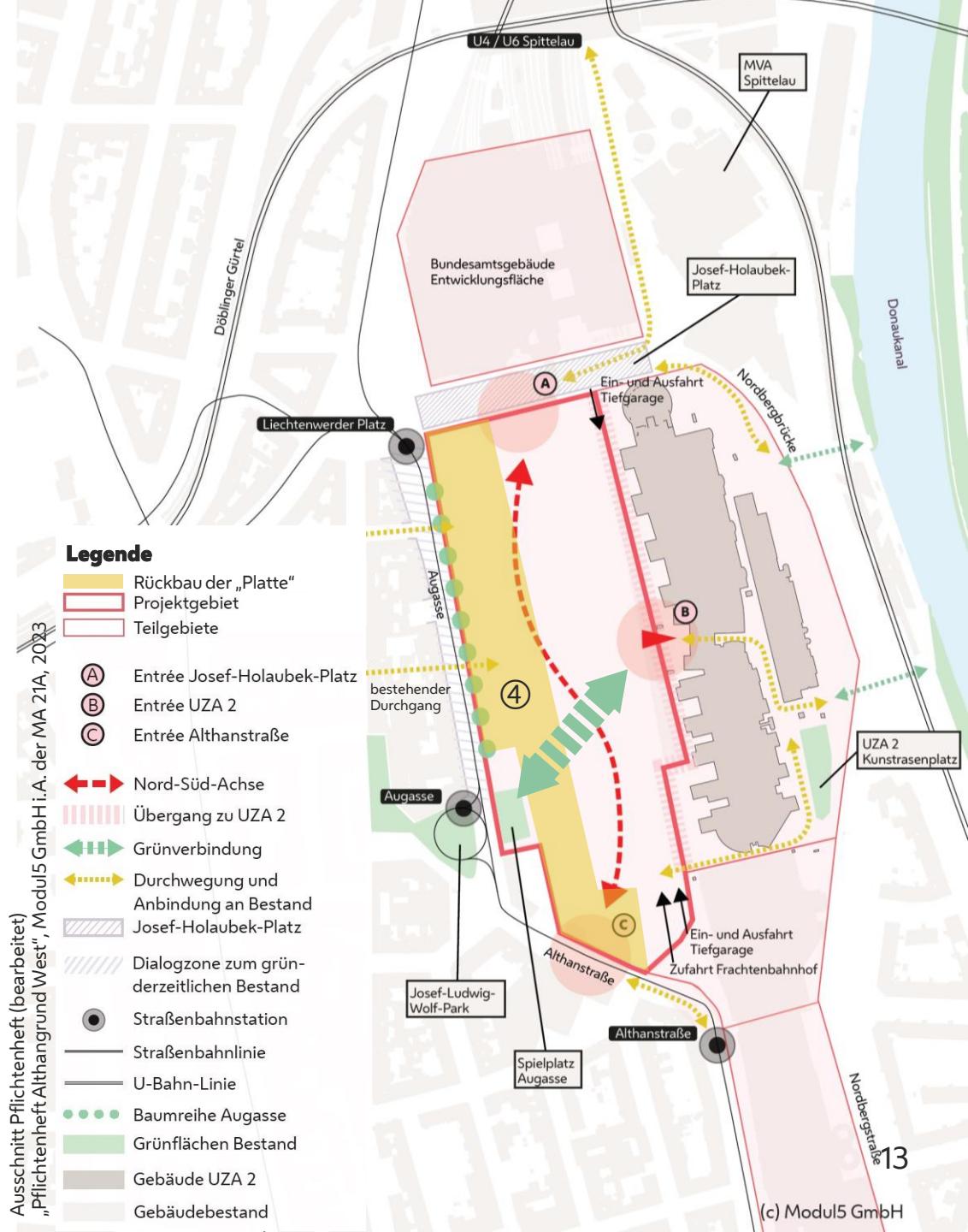
- ④
- \* Abbau der Barrierewirkung durch (Teil-)Rückbau der „Platte“ insbesondere entlang der Augasse und Althanstraße
  - \* Vernetzung mit dem Umfeld sowie Dialog mit den gegenüberliegenden Nutzungen durch qualitätsvoll gestaltete Erdgeschoßzone (nach außen und innen)
  - \* Ermöglichung von Durchlässigkeit in der Wegeführung, Schaffung von Blickachsen zur guten Orientierung sowie Modellierung von einladenden, barrierefreien Eingangssituationen
  - \* Vermittlung zwischen umgebenden Straßenniveau und dem verbleibenden, oberen Platteniveau (rd. 9 m) durch attraktive Gestaltung der Höhensprünge
  - \* Schaffung von Mehrwerten (z.B. Sport- und Spielplätze, attraktive öffentliche Räume) sowie Impulsetzung für die Nachbarschaft durch Integration von fehlenden Angeboten

## DICHE, 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)



# 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)



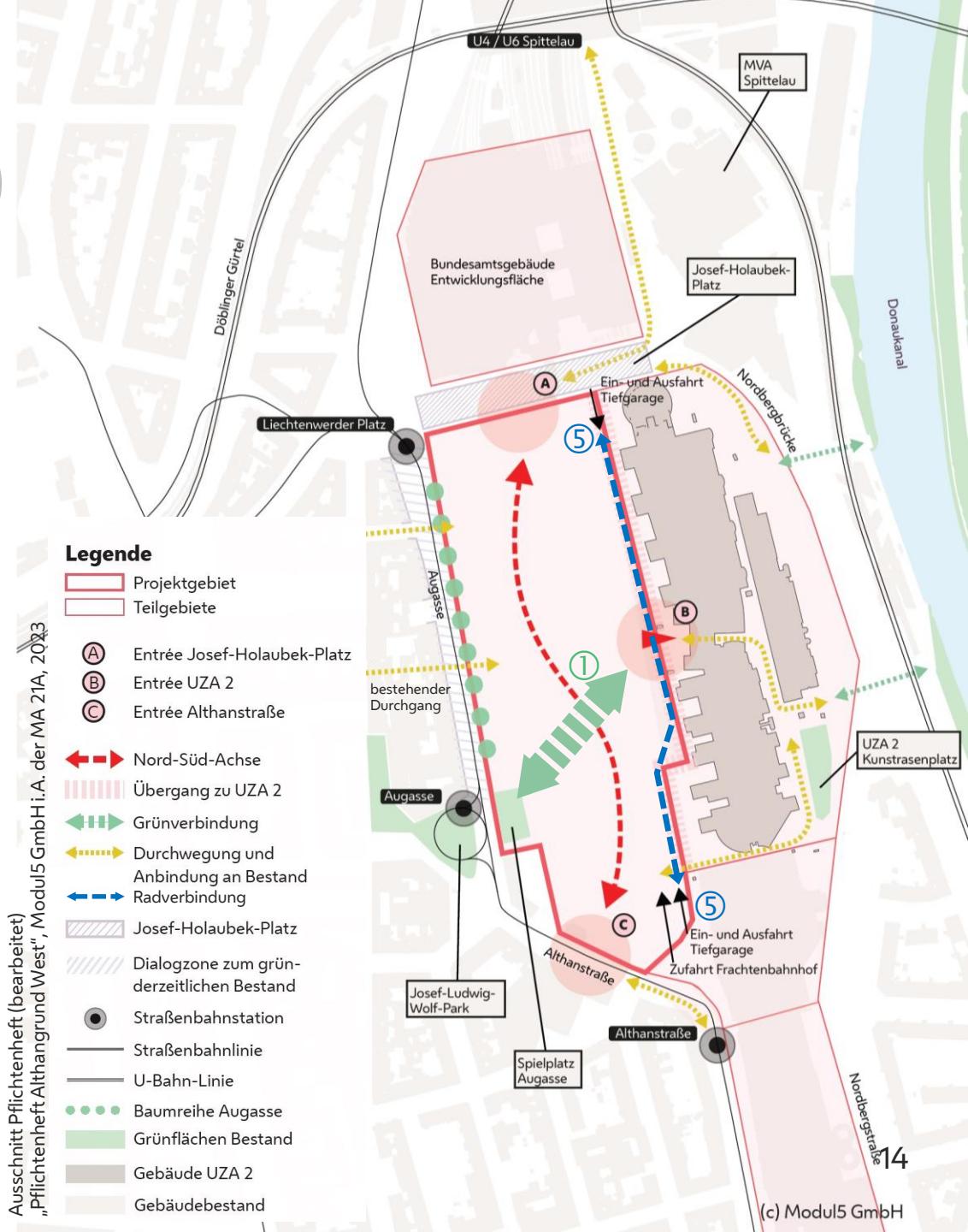
## ANBINDUNG UND ERSCHLIESSUNG

(A)

- \* 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
- (1) \* Sicherstellung einer attraktiven, öffentlichen Durchwegung (Nord-Süd- und Ost-West-Achse bis zum Donaukanalufer) sowie der Barrierefreiheit bei Niveauunterschieden durch Rampen- und Aufzugsanlagen
- (5) \* Optimierung der bestehenden Durchfahrtsstraße (Althanstraße bis Josef-Holaubek-Platz) insbesondere für den Radverkehr
- \* Verkehrsführung 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, Wertstoffsdocumentation 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 CO<sub>2</sub>-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



© MA 21 A

## Voraussichtlich 2025

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

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

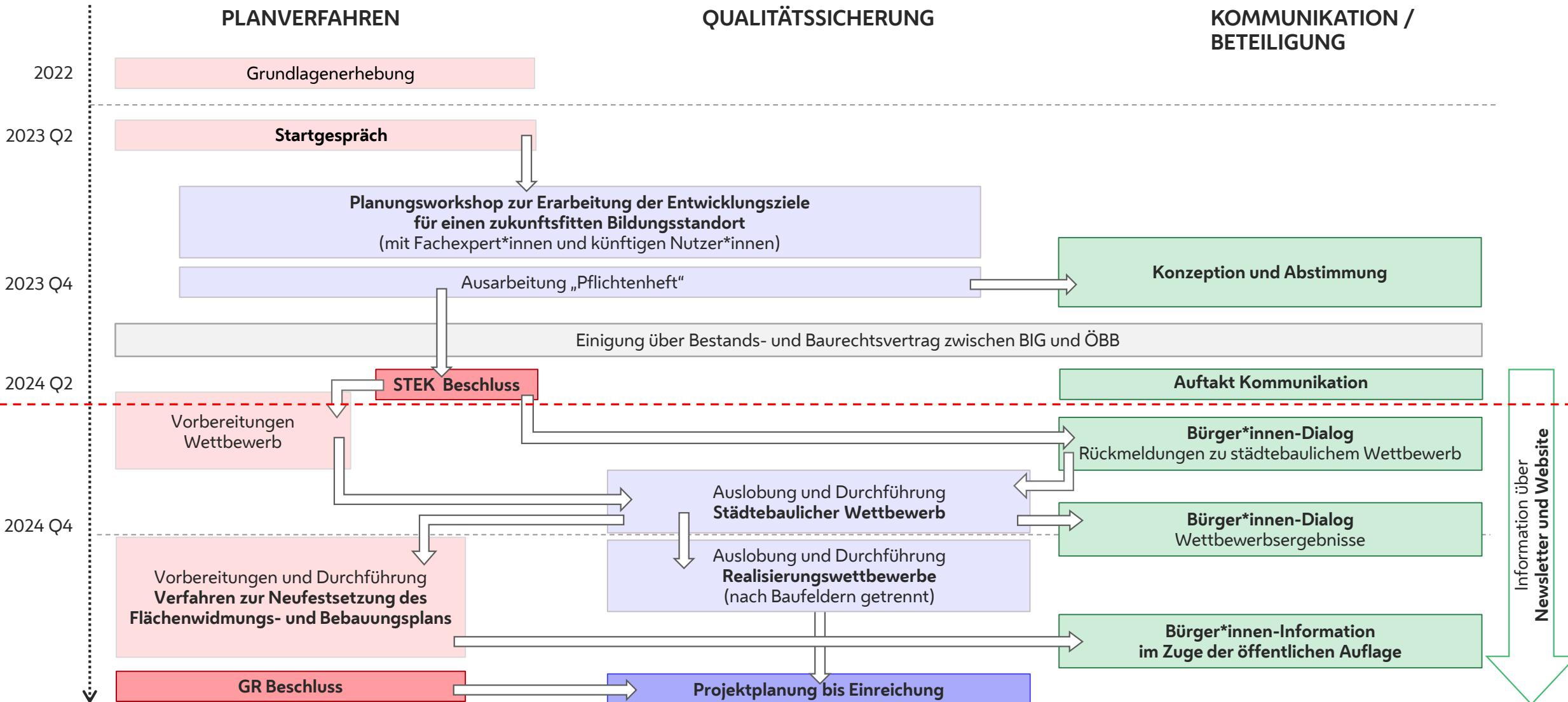


© Stadt Wien/Christian Fürther

## Voraussichtlich 2026

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

# 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.