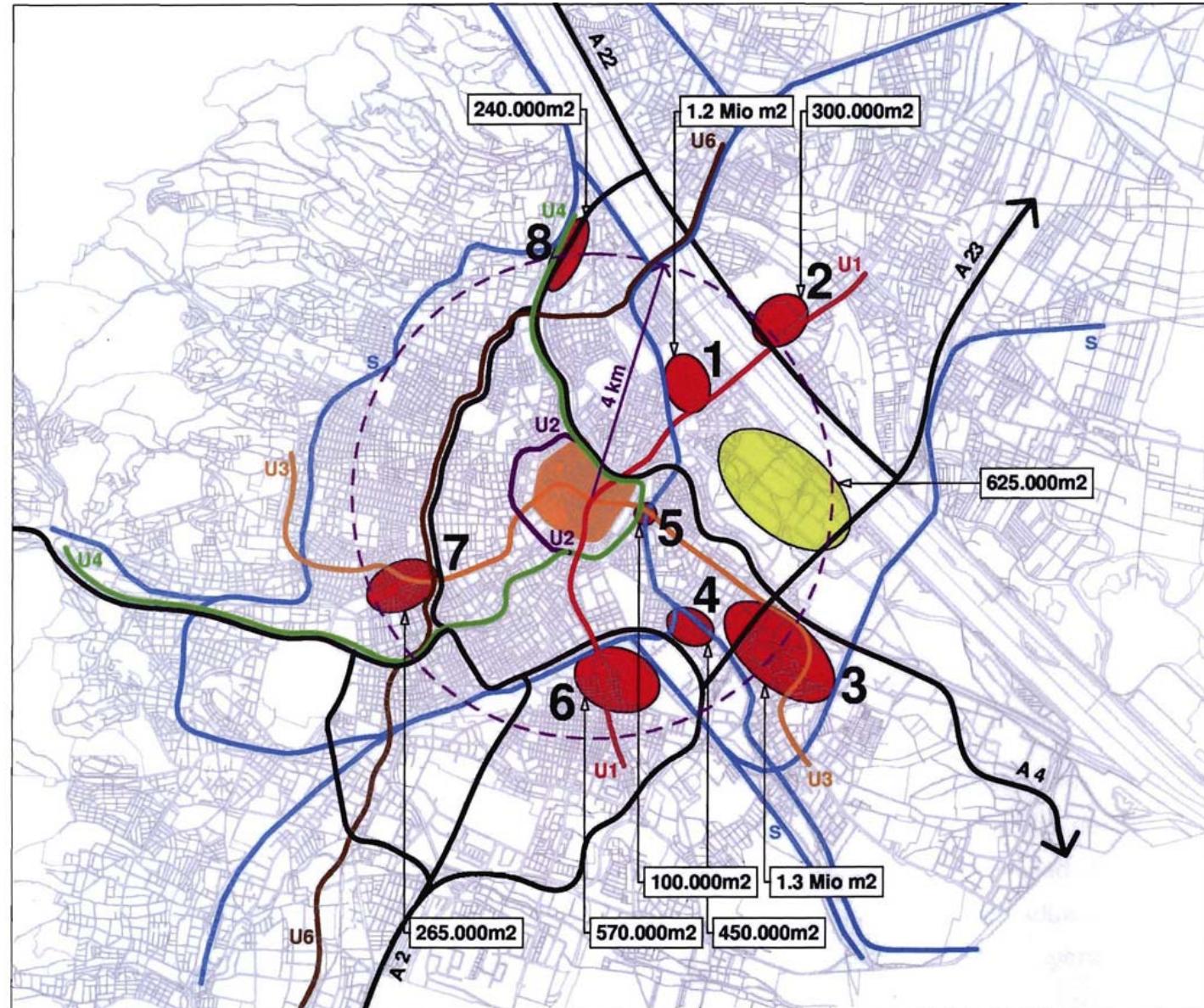




Leitbild „U2-Station Messe bis Wehlistraße“ (2003)
Evaluierung Bereich Meiereistraße bis A23

Jänner 2012

Lage in der Stadt



- Bearbeitungsgebiet U2-Station Messe bis Wehlistraße
- potentielle Entwicklungsgebiete im 4km Umkreis von der City
- 1 Nordbahnhof
- 2 Donaucity
- 3 Erdberger Mais
- 4 Eurogate
- 5 Wien Mitte
- 6 Hauptbahnhof
- 7 Westbahnhof
- 8 Muthgasse
- ..m² mögliche BGF (im Endausbau)

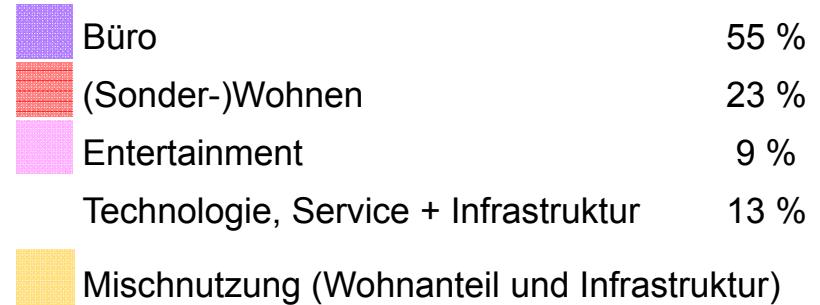
Inhalte des Leitbilds

- Konzept für zukünftige **Funktionen** und **Raumbilder**
- generelle Überlegungen zur **Gestaltung** und **Zonierung**
- grobe **Nutzungsverteilung** und **Intensität**
- **Entwicklungsetappen** in Abstimmung mit den notw. Verkehrsinfrastrukturen



Flächenpotential und Nutzungen

- Gesamtpotential von rund **30 ha Grundfläche** im Nahbereich der U-Bahnstationen
- Flächen zu rd. **2/3 im Besitz** der Stadt Wien (2003)
- Potential von rd. **625.000 m² BGF**



Bisherige Entwicklungen

 Fertige Projekte

 Projekte in Bau bzw. Planung

 Landschaftsschutzgebiet Prater

 Noch offene Potentialflächen

 Neue Potentialflächen



Fokus Donaumarina - Standortqualitäten



Donaumarina - Projekte



10 Bürohaus HK 344



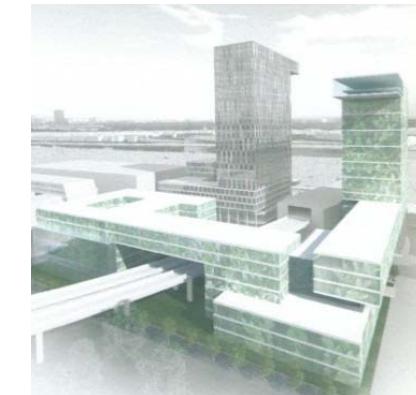
11 San. Maimonides



15 Bürohaus Catamaran



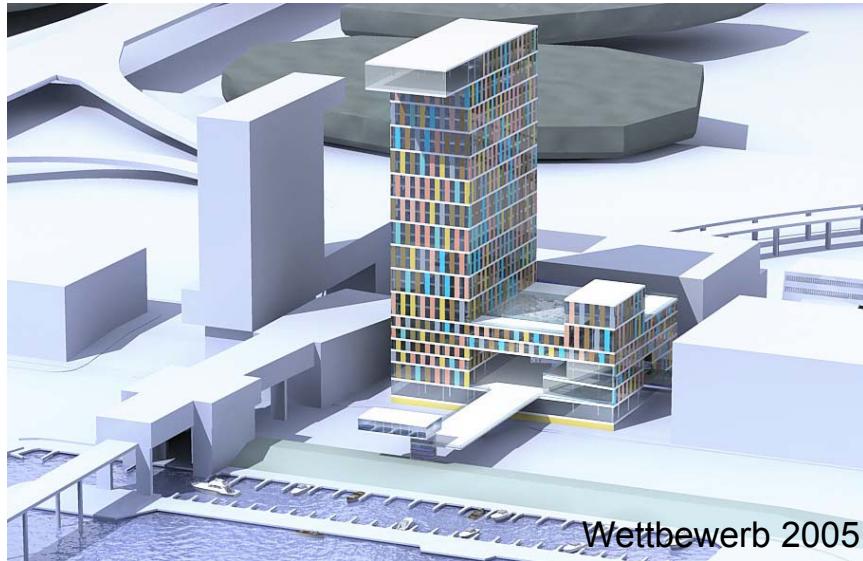
12 Bürohaus Marina Tower & Marina Deck



13+14 Bürohaus BAI



Bereich Marina Tower - Planungsschritte



◀ Stellungnahme Fachbeirat (6.9.2010)

Erhöhung um 30m unter Berücksichtigung folgender Anforderungen vertretbar (u.a.) :

- Evaluierung der verkehrlichen Auswirkungen
- Anbindung an Donau wesentlich > Übereinstimmung mit ÖBB
- öffentl. Zugänglichkeit des letzten Geschosses
- keine störenden technischen Aufbauten

Marina Tower – Aktuelles Projekt



BGF: rd. **61.400m²**

Höhe: **130m** über Wehlistraße

Mehrwert:

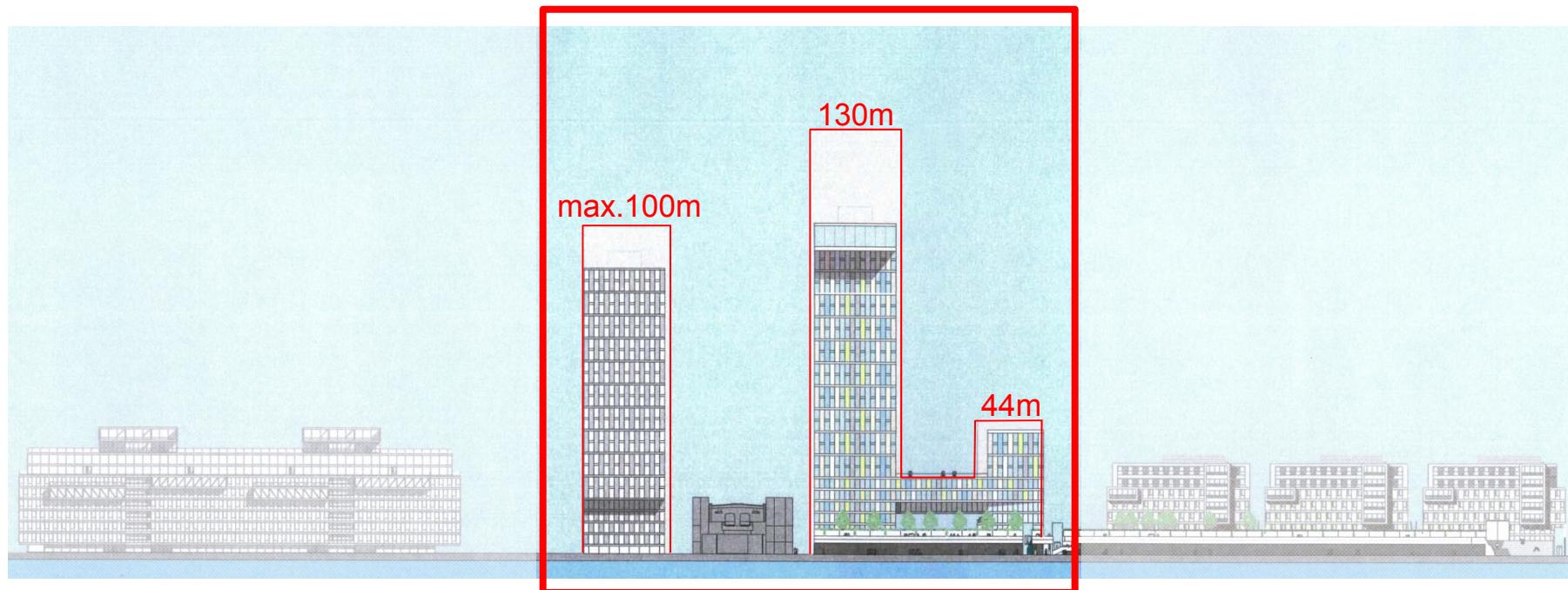
- **attraktive und großzügige Anbindung an das rechte Donauufer**
- **Überplattung des Handelskais**
- **Steg- und Brückenkonstruktion über die Bahntrasse**
- **Inszenierung des rechten Donauufers**

Prüfung des Projekts

(auf Basis der 10-Punkte-Checkliste des Wiener Hochhauskonzepts)

u.a.:

- ✓ stadtstrukturelle Einbindung
- ✓ gestalterische Einbindung ins Umfeld
- ✓ verkehrliche Auswirkungen (keine Erhöhung der Stellplatzzahl)
- ✓ Wind/Beschattung/Sicherheits- und Energiekonzept etc.
- ✓ Mehrwert für die Bevölkerung



Vorgaben für den weiteren Planungsablauf (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan)

- oberster Gebäudeabschluss: 120 – 130m (max. +133,41m ü. WN)
- max. 35 Geschosse
- Festsetzung eines städtebaulichen Schwerpunkts
- max. 61.000m² BGF
- keine zusätzliche Verkehrserzeugung durch Festsetzung eines Stellplatzregulativs und einer Stellplatzobergrenze
- Überplattung des Handelskais ist Bestandteil des Bauplatzes/Gebäudes
- 2 Stegverbindungen zum rechten Donauufer
- normgemäße Ausführung der Stegverbindungen
- Option auf S45-Station muss erhalten bleiben > vgl. Stützenabstand von U-Bahn-Station
- mind. 80 % Büronutzung
- öffentliche Zugänglichkeit eines oberen Geschoßes
- öffentliche Präsentation des Projektes vor Widmung
- keine technischen Aufbauten (ausgenommen Liftüberfahrt von max. 2m)

Potentialflächen im unmittelbaren Umfeld

Sharp

- Option auf Mischnutzung im Ausmaß von ca. 35.000m² BGF

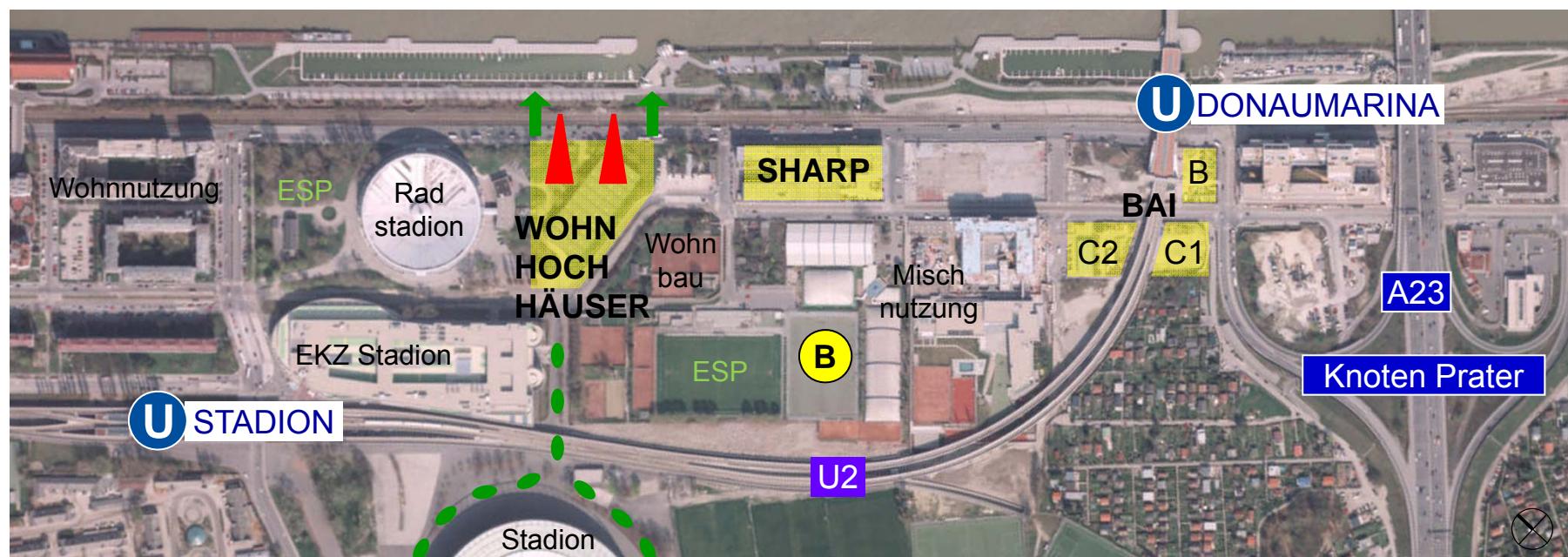
Wohnhochhäuser am Handelskai

- Höhe: max. 75m (20 Geschosse)
- BGF: 50.000m²
- Steg-Verbindung rechtes Donauufer
- Nahversorgung

BAI

- Bauteil B: oberster Gebäudeabschluss unter 100m
- Bauteil C1+C2: oberster Gebäudeabschluss max. 35m
- keine zusätzliche Verkehrserzeugung durch Stellplatz-Obergrenze

(B) Prüfung Busgarage



Weitere Potentialfläche

Trabrennbahn Krieau

Prüfung der Restrukturierung unter Bedachtnahme auf

- bestehende Nutzungen
- Denkmalschutz (Tribünen, Stallungen)
- Besondere Bedachtnahme auf das Landschaftsschutzgebiet Prater

→ Rahmenbedingungen noch zu definieren

