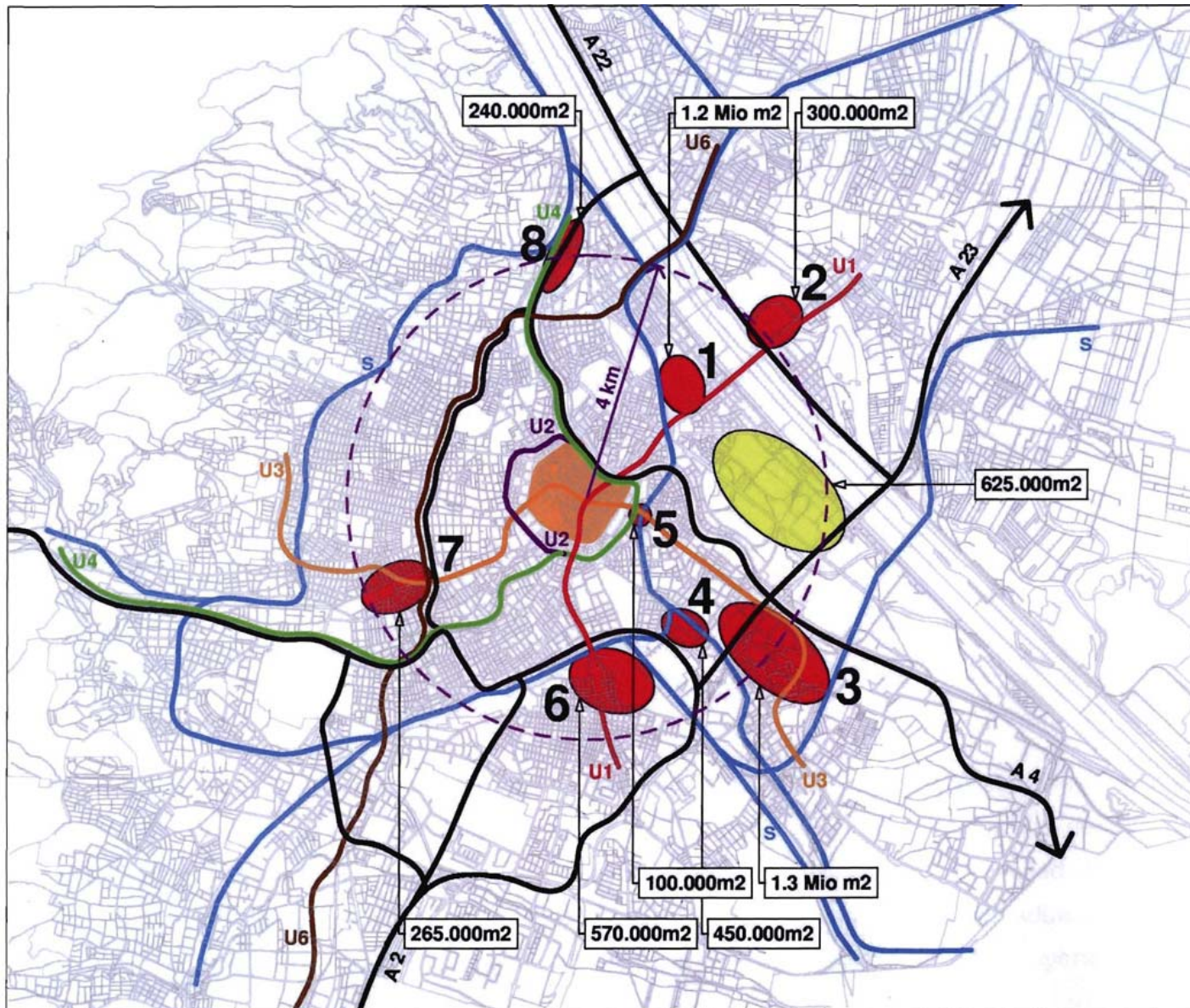




Leitbild „U2-Station Messe bis Wehlistraße“ (2003)
Evaluierung Bereich Meiereistraße bis A23

Lage in der Stadt



 Bearbeitungsgebiet
U2-Station Messe
bis Wehlstraße

 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**

| | | |
|---|---|------|
|  | Büro | 55 % |
|  | (Sonder-)Wohnen | 23 % |
|  | Entertainment | 9 % |
| | Technologie, Service + Infrastruktur | 13 % |
|  | Mischnutzung (Wohnanteil und Infrastruktur) | |



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



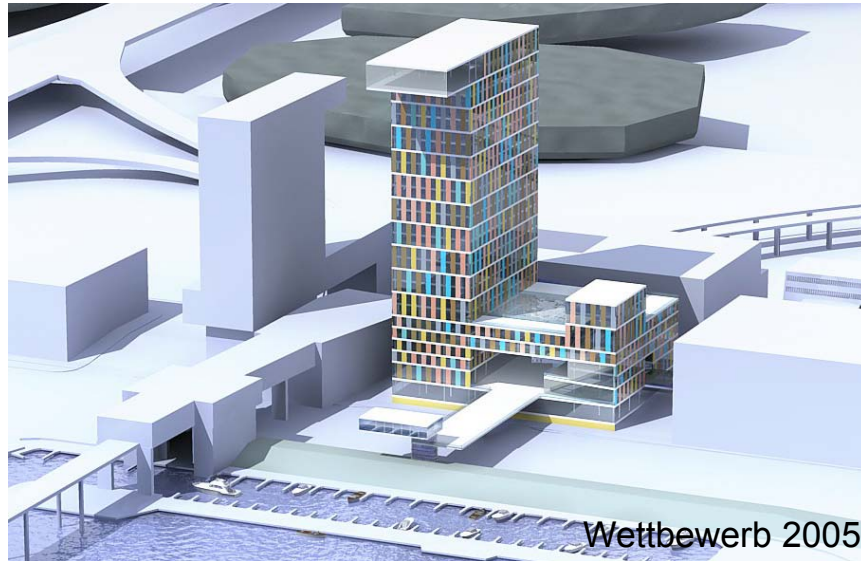
12 Bürohaus Marina Tower & Marina Deck



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:

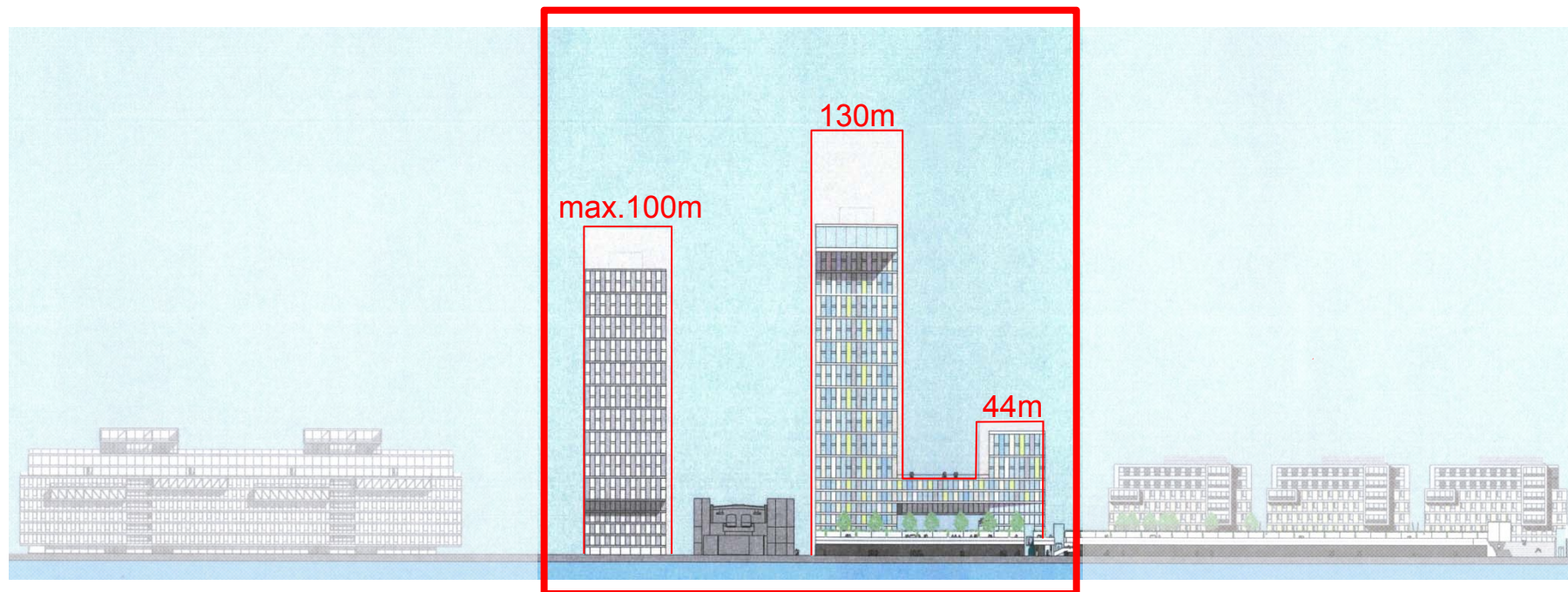
- **attraktive und großzügige Anbindung** an das rechte Donauufer
- **Überplattung** des Handelskais
- Steg- und **Brückenkonstruktion über die Bahntrasse**
- **Inszenierung** des rechten Donauufers

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

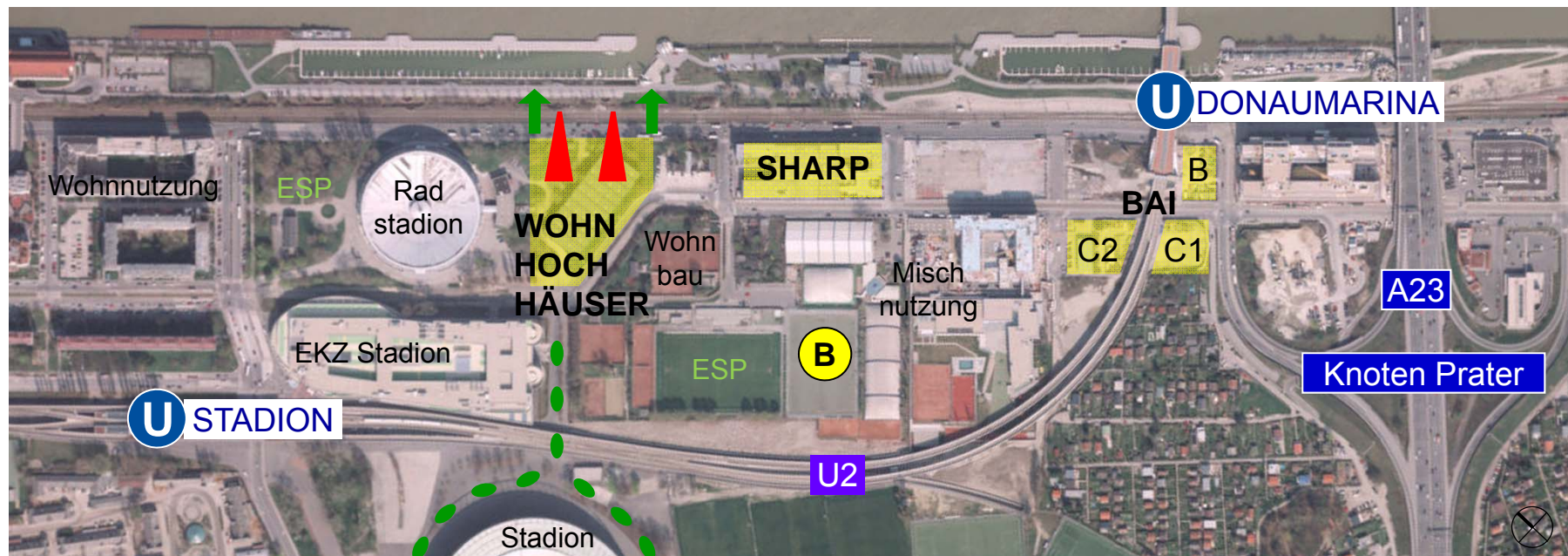
Wohnhochhäuser am Handelskai

- 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

