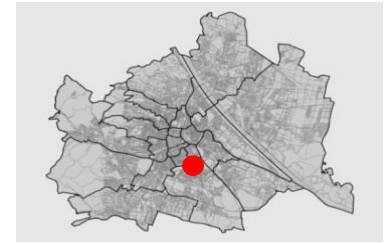


10., Neues Landgut

Städtebauliches Leitbild



MA 21 A

STEK

26.02.2019

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung
StoDt+Wien

Inhaltsverzeichnis

AUSGANGSLAGE

| | |
|--|----|
| Orientierungsplan | 03 |
| Verkehrsanbindung ÖV | 04 |
| Neubau Bildungscampus Innerfavoriten | 05 |
| Wohnen an der Laxenburgerstraße | 06 |
| Erhaltenswerter Altbestand | 07 |
| Grün- und Freiraumversorgung | 08 |

| | |
|----------------------------------|----|
| ZIELSETZUNGEN + GRUNDSÄTZE | 09 |
|----------------------------------|----|

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

| | |
|--|----|
| Lageplan | 12 |
| Baufeldteilung + Flächenbilanz | 13 |
| Geschoßhöhen + Erdgeschoßnutzung | 14 |
| Grün- und Freiraum – Zonierung | 15 |
| Straßentypologien | 16 |

| | |
|-----------------|----|
| SCHAUBILD | 17 |
|-----------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| SMART CITY-ASPEKTE | 18 |
|--------------------------|----|

| | |
|-------------------------------|----|
| BÜRGER*INNENBETEILIGUNG | 20 |
|-------------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| UMSETZUNGSSTRATEGIE | 21 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------|----|
| BESCHLUSS | 22 |
|-----------------|----|

Grüne Mitte mit Erhaltung der historischen Substanz



MA 21A STEK

26.02.2019

Wien!
voraus
Stadtteilplanung
Flächennutzung
StadT+Wien

Leitbild Neues Landgut

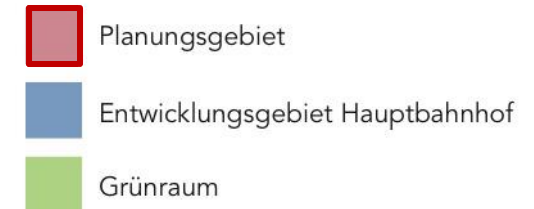
02/22

Ausgangslage

Orientierungsplan



Luftbild: wien.gv.at



Lage des Projektgebiets:

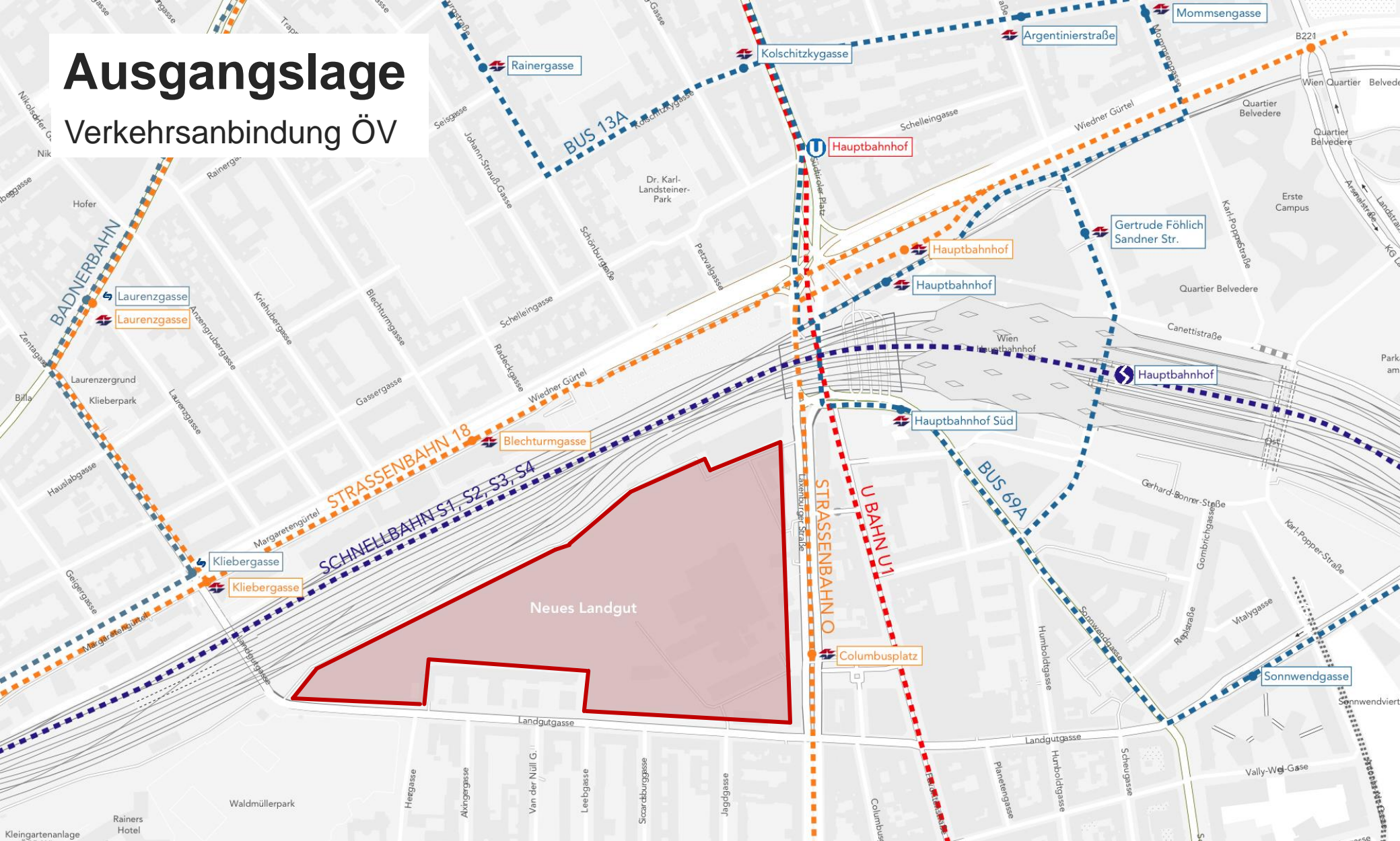
- Zentrumsnahes Entwicklungsareal
- Südwestlich Hauptbahnhof Wien, 10. Bezirk
- Direkte Lage an Bahngleisen und Gürtel
- Hochrangige ÖV- und MIV-Anbindung

Daten und Fakten:

- Gesamtfläche: ca. 9 ha
- Grundeigentümer: ÖBB Immobilien
- Vorgesehene Nutzungen: Gemischtes Wohngebiet, Bildung (Bildungscampus Innerfavoriten), Supermarkt

Ausgangslage

Verkehrsanbindung ÖV



-  U-Bahn
-  Schnellbahn
-  Straßenbahn
-  Bus
-  Badnerbahn

Quelle: wien.gv.at

MA 21A STEK

26.02.2019

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung
Stadtl. Wien

Leitbild Neues Landgut

04/22

Ausgangslage

Neubau Bildungscampus Innerfavoriten (BF 6+9)



Öffentliche Ausschreibung

- Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses am 22.03.2019
- Verfahrensorganisation: ARGEWO – Nikolaus Hellmayr Architektur
- Grundstücksgröße: ca. 10.700 m²
- Nettonumflächen: ca. 12.000 m²

Wesentliche Funktionen:

- 12-gruppiger Kindergarten
- 29-Klassige Ganztagschule (Volksschule und NMS)
- 4 berufsvorbegleitende Klassen
- Kreativ- und Therapieräume
- 2 teilbare Normturnsäle, Gymnastiksaal
- Musikschule ca. 700 m²



Abbildung 5_Verkehr (Zugänge, Vorfahrten, Stellplätze und Überfahrt) – Quelle: Stadt Wien, ÖBB

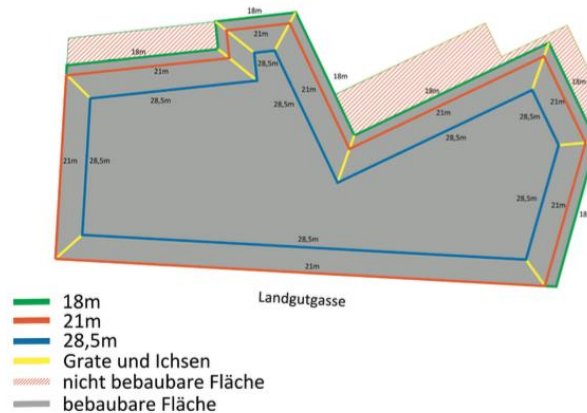


Abbildung 4_Bebaubare Flächen und Gebäudehöhen – Quelle: Stadt Wien

Quelle: MA 19 – Neubau Bildungscampus Innerfavoriten 1100 Wien, Landgutgasse Auslobung

MA 21A STEK

26.02.2019

Wien!
voraus

Leitbild Neues Landgut

05/22

Stadtplanung
Flächennutzung
Stadt+Wien

Ausgangslage

Wohnen an der Laxenburgerstraße (BF 1+2)



Dietrich | Untertrifaller Architekten

Bauzeit: geplant 2019-2022

rd. 37.000 m² BGF

- Gewerblich genutzte Erdgeschoßzone
- 308 Wohnungen, 276 TG Plätze
- Supermarkt, Büros
- Gösserhalle: Freilegung und Umnutzung (Büros), Erhalt ihres ursprünglichen Ausdrucks



Quelle: <https://www.dietrich.untertrifaller.com/projekte/laxenburger-strasse-wien/>

MA 21A STEK

26.02.2019

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung
Stadtwien

Leitbild Neues Landgut

06/22

Ausgangslage

Altbestand, der erhalten werden muss

Gösserhalle

- 1902 als Lager für Bierfässer von Gösser Bier errichtet, die Fässer wurden von hier auf Pferdefuhrwerken an die Wirtshäuser geliefert
- rd. 5.000 m² (5 Hallen von 200 m² bis 1.300 m²)
- Nutzung als Kultur- und Eventlocation muss für Teilbereiche erhalten bleiben



Quelle: ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, 2013

Inventarhalle

- um 1850 als Werkstätte für Lokomotiv- und Waggonfertigung errichtet
- Kurzzeitige Verwendung als Auswandererhalle in den 1930er Jahren
- Derzeit u.a. für Büro- und Lagerzwecke der ÖBB genutzt
- 1.400 m² bebaute Fläche, 3.600 m² BGF



MA 21A STEK

26.02.2019

Wien!
voraus
Stadtteilplanung
Flächennutzung
StadT+Wien

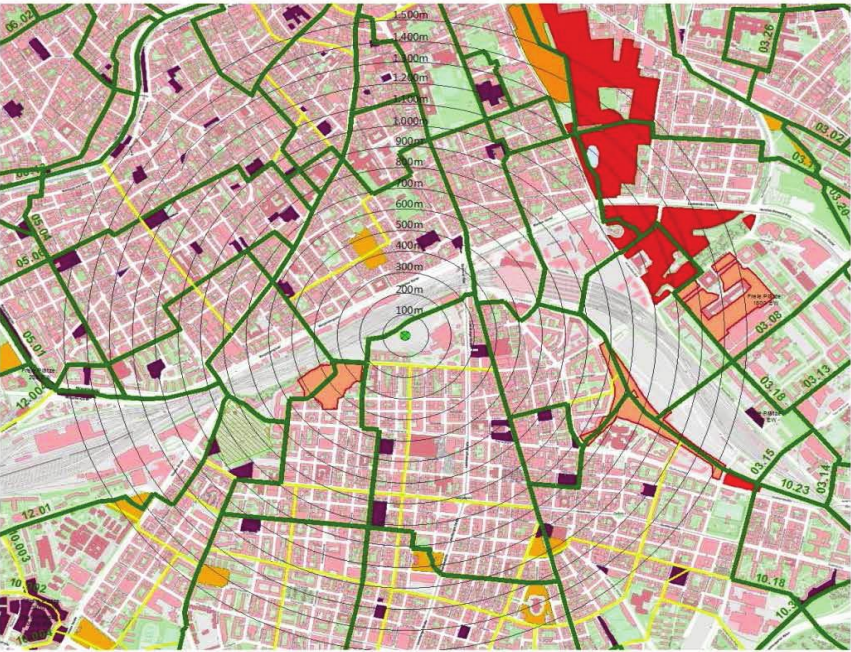
Leitbild Neues Landgut

07/22

Ausgangslage

Grün- und Freiraumversorgung

Freiraumnetz und Grünflächenkategorien (lt. Fachkonzept Grün- und Freiraum)



Quelle: MA 18, DI Christina Stockinger

| Zeichenerklärung | | Grünflächen Auslastungsgrad | |
|------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | Landgut | | ungenutzt |
| | Gemeinderatsbeschluss | | max. 50% ausgelastet |
| | Vertiefung + BV18 | | 50 - 75% ausgelastet |
| | Nachbarschaft | | mehr als 75% ausgelastet |
| | Wohngebiet | | voll ausgelastet |
| | Stadtteilpark klein | | Freie Plätze in Bestandsanlagen |
| | Stadtteilpark groß | | |
| | Region | | |
| | Friedhof | | |
| | nicht versorgungswirksam | | |

Grünraumscreening

10; Landgutgasse/Laxenburger Straße

| | Wohneinheiten (WE) | EinwohnerInnen |
|-------|-----------------------|----------------|
| Summe | 1.400 WE ¹ | 3.220 |

Belegung von 2,3 EW/WE

Grünraumbedarf für das Projekt

| Kategorie | | Bedarf [m²] | Bedarf [ha] | innerhalb Distanz von |
|---------------|-----------|-------------|-------------|-----------------------|
| Nachbarschaft | 3,5 m²/EW | 11.270 m² | 1,1 ha | 250 m |
| Wohngebiet | 4,0 m²/EW | 12.880 m² | 1,3 ha | 500 m |
| Stadtteil | 4,0 m²/EW | 12.880 m² | 1,3 ha | 1.000/1.500 m |
| Summe | | 37.030 m² | 3,7 ha | |

Kapazitäten in vorhandenen Grünräumen

| Anlagenname | Park-Kategorie | Versorgungswirksam für Projekt in Distanzklasse | | | | freie Kapazität [EW] |
|------------------|----------------|---|---|----|---|----------------------|
| | | N | W | ST | R | |
| Waldmüllerpark | ST | x | x | x | - | ausgelastet |
| Schweizergarten | ST | - | - | x | - | ausgelastet |
| Helmut-Zilk-Park | ST | - | - | x | - | ausgelastet |

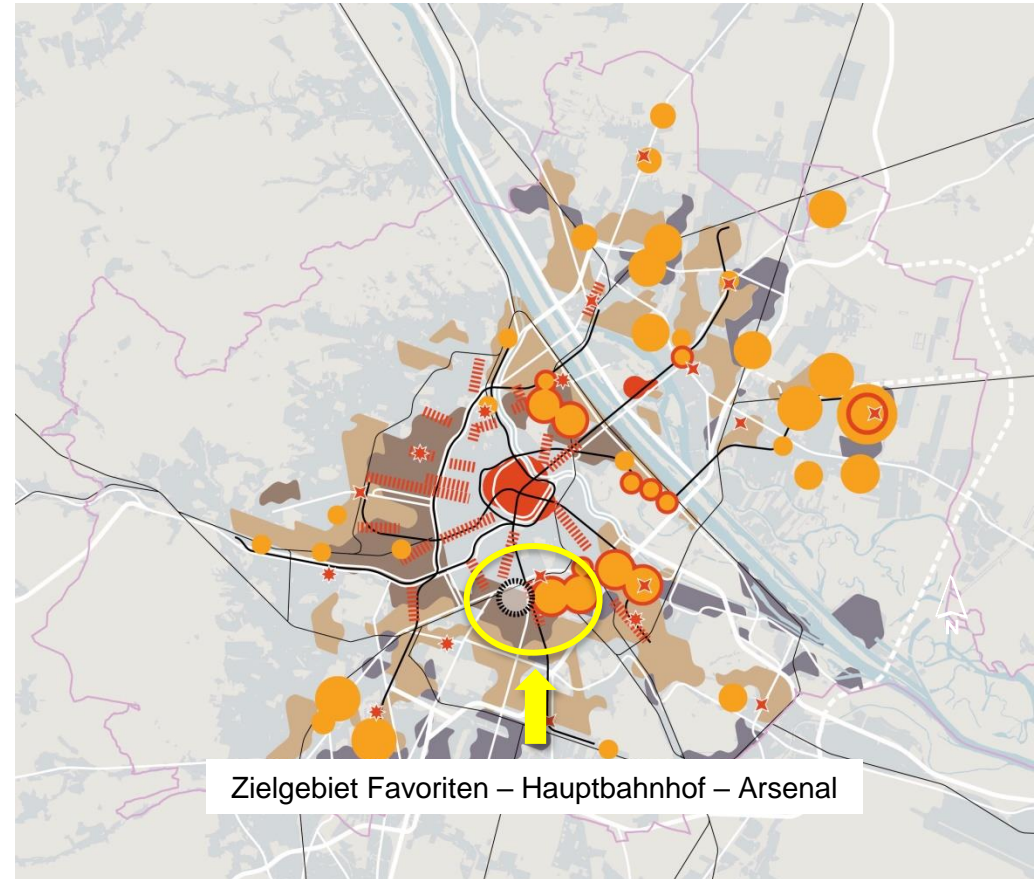
Quelle: RABE-Berechnung

Zielsetzungen

STEP 2025

Leitbild Siedlungsentwicklung:

- gründerzeitlich geprägtes Gebiet
- angrenzend an Gebiet mit Entwicklungspotenzial für Wohnen und Arbeiten
- angrenzend an Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktionen



Zielgebiet Favoriten – Hauptbahnhof – Arsenal

Quelle: STEP 2025

Grundsätze – Urbane Vielfalt in Favoriten

1. An Zentralitäten anknüpfen

- Eingliederung in die polyzentrale Stadtstruktur: Verbindung zum Stadtteilzentrum Hauptbahnhof, Quartierszentrum Columbusplatz
- Schaffung eines neuen Quartierszentrums durch großzügigen zentralen Grünraum und urbanes Entree

2. Identität stiften durch Gösser- und Inventarhalle

- Aktivierung der bestehenden historischen Hallen als identitätsstiftende städtebauliche Elemente im Quartier
- Einsatz als Aktivierungsräume (auch als Zwischennutzung, vor Besiedelung) und Katalysatoren für die Belebung des Quartiers
- Öffnung zum zentralen öffentlichen Grünraum und urbanen Entree

3. Dichte und Effizienz

- Erhöhung der baulichen Dichte (GFZ) und effiziente Nutzung der Baufelder
- Dichte an sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Aktivitäten (Fokus auf nicht-kommerzielle Nutzungen)

4. Grünes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität

- Einbindung in das übergeordnete Grün- und Freiraumnetz
- Schaffung eines ca. 1,3 ha großen zentralen öffentlichen Grünraums in der Mitte des Quartiers, sowie bauplatzbezogener Freiräume in Form von begrünten Innenhöfen
- Hohe Aufenthaltsqualität im gesamten Quartier durch die Schaffung höchst anspruchsvoller öffentlicher Räume

Grundsätze – Urbane Vielfalt in Favoriten

5. Vielfältiges Wohnen und aktive Nachbarschaft

- Versorgung mit leistbarem Wohnraum durch Errichtung eines neuen Gemeindebaus (BF3) und der Festlegung von min. 50% gefördertem Wohnbau → Förderung sozialer Durchmischung
- Angebot an Entwicklungsräumen für BewohnerInnen (Quartiersmanagement)
- Wohnen im urbanen Grün in den EG-Zonen der Innenhöfe und „privaten Gassen“ mit tlw. Zugang zu privaten Vorgärten

6. Aktiver Stadtsockel am zentralen Quartiersplatz

- Bespielung der EG-Zonen mit aktiven Nutzungen an ausgewiesenen Lagen am zentralen Grünraum und urbanen Entree, um den öffentlichen Straßenraum zu beleben
- Fokus der EG-Nutzungen liegt auf nicht-kommerziellen Nutzungen, wie sozialen Einrichtungen, Entwicklungsräumen, Gemeinschaftsküchen, Ateliers u.ä., aber auch gastronomische Einrichtungen sind möglich
- den aktiven EG-Flächen ist eine Art Pufferzone vorgelagert (Vorzone), die eine Schwelle zum öffentlichen Raum bilden und ebenso bespielt werden sollen

7. Neue Mobilität

- Förderung des Umweltverbundes durch ein umfassendes Mobilitätskonzept, attraktive Durchwegung für Fuß- und Radverkehr, gute Einbindung in das ÖV-Netz und weitgehend KFZ-freie Oberfläche
- Schaffen von Verbindungen zum bestehenden Rad- und Fußwegenetz
- Tiefgaragen statt Stellplätze im öffentlichen Raum, um einen Beitrag zur Schaffung von hoher Freiraumqualität zu leisten
- Stellplatzregulativ wird der Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs und dem Angebot an Car-Sharing unter Berücksichtigung vorhandener Abstellkapazitäten angepasst

8. Qualitätssicherung

- Prozessorientierte Stadtentwicklung ermöglicht Sicherstellung höchstmöglicher Qualität für das neue Quartier
- Qualitätssicherung unter Einbeziehung der geförderten und freifinanzierten Projektteile.
- Einbeziehung aller betroffenen Magistratsabteilungen und weiterer wichtiger Akteure der Stadtentwicklung

Städtebauliches Konzept

Lageplan



- | | | | | |
|---------------|--------------|----------------|---------------|------------------|
| Vorzone urban | Privatgarten | Baufeldteilung | Aus-/Einfahrt | TG Aus-/Einfahrt |
| Vorzone | Innenhof | Zufahrtsstraße | Hauseingang | |

MA 21A STEK 26.02.2019

Leitbild Neues Landgut

12/22

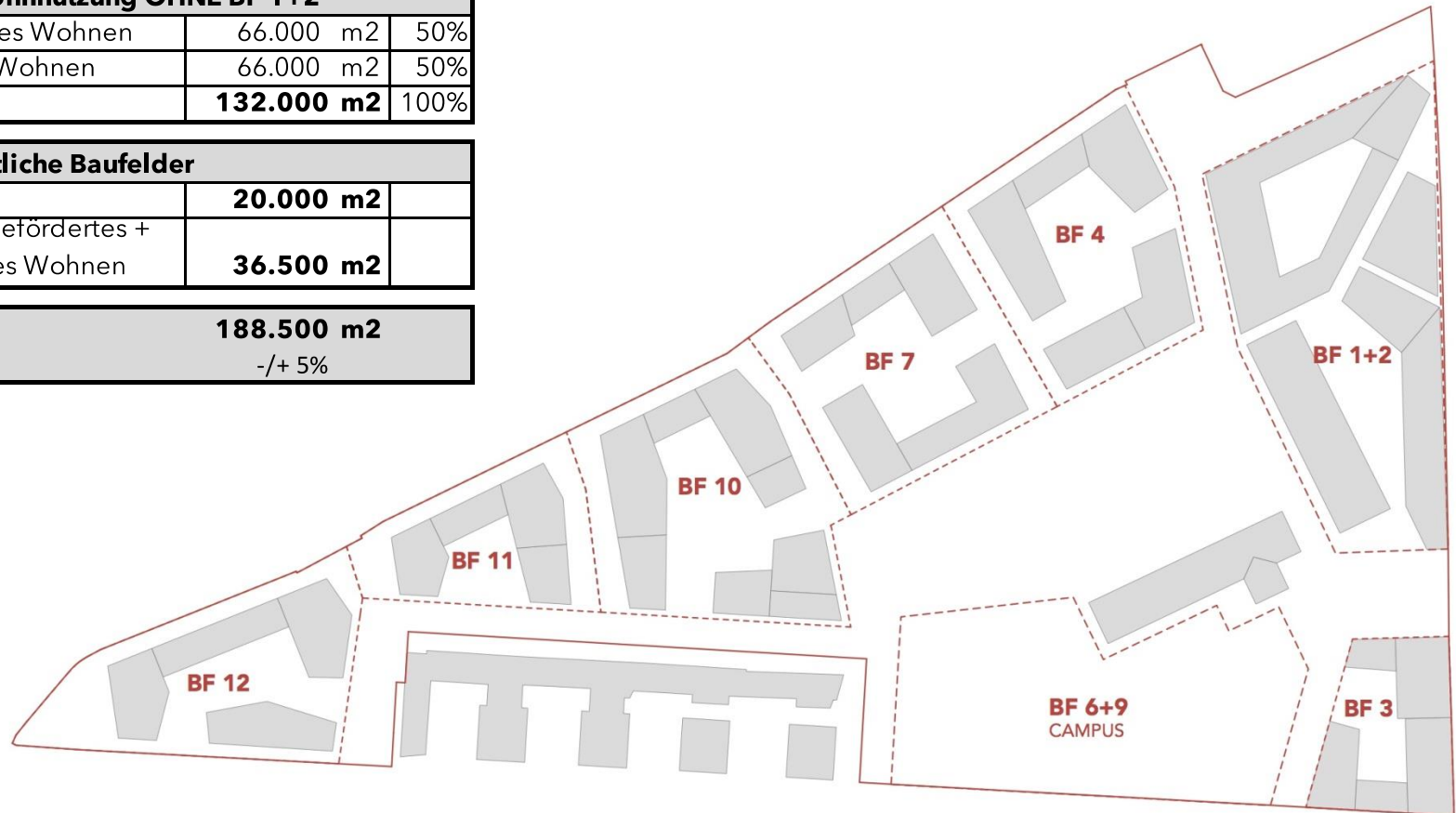
Städtebauliches Konzept

Baufeldteilung + Flächenbilanz

| Aufteilung Wohnnutzung OHNE BF 1+2 | | | |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------|------|
| BF 7+10+11 | Freifinanziertes Wohnen | 66.000 m2 | 50% |
| BF 4+3+12 | Gefördertes Wohnen | 66.000 m2 | 50% |
| | Summe | 132.000 m2 | 100% |

| Restliche Baufelder | | | |
|---------------------|---|------------------|--|
| BF 6+9 | Campus | 20.000 m2 | |
| BF 1+2 | Gewerbe + gefördertes + freifinanziertes Wohnen | 36.500 m2 | |

| | |
|------------------|-------------------|
| BGF total | 188.500 m2 |
| | -/+ 5% |

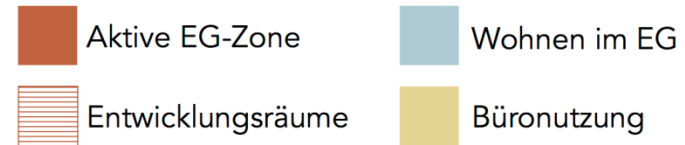


Städtebauliches Konzept

Geschoßhöhen & Hochpunkte



Erdgeschoßnutzung

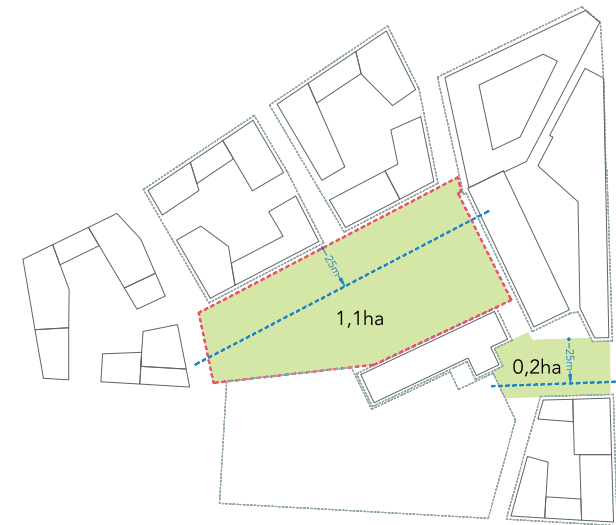


Städtebauliches Konzept

Grünraum – Zonierung



Freiflächennachweis



- Mindestvorgabe 2m zur Bebauung
- 25m --- Freiflächenmindestbreite 25m
- Mindestvorgabe 1ha öffentliche Freifläche erreicht

MA 21A STEK

26.02.2019

Wien!
voraus

Leitbild Neues Landgut

15/22

Stadtteilplanung
Flächennutzung
Stadtwien

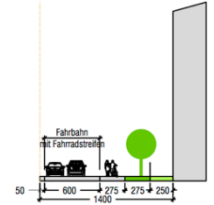
Städtebauliches Konzept

Beispielhafte Straßenquerschnitte

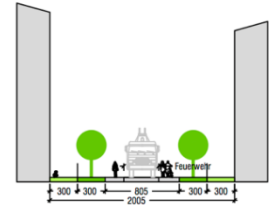


beispielhafter Schnitt

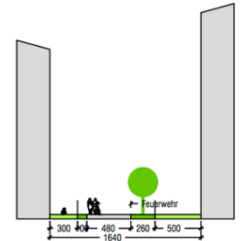
Typ 1:
begrünte
Einbahnstraße
Schnitt A-A



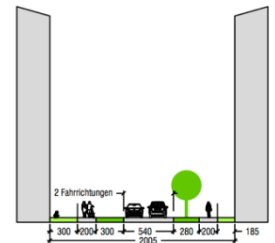
Typ 2a:
Quartiersstraße
mit Allee
Schnitt B-B



Typ 2b:
Quartiersstraße
mit Baumreihe
Schnitt C-C



Typ 3:
Zufahrtsstraße
Schnitt D-D



MA 21A STEK

26.02.2019

Wien!
voraus
Stadtteilplanung
Flächennutzung
StadDt+Wien

Leitbild Neues Landgut

16/22

Schaubild – Grüne Mitte



MA 21A STEK

26.02.2019

Leitbild Neues Landgut

17/22

Smart City Aspekte

Förderung ressourcenschonender Mobilität und Ausbau der „Stadt der kurzen Wege“

- Förderung eines quartiersweiten Sharing Angebots für PKWs und Lastenräder
- Bereitstellung ausreichender Fahrradabstellanlagen
- Sicherstellung einer attraktiven Durchwegung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen durch das gesamte Quartier
- Stellplatzregulativ und Car-Sharing Angebote
- Sicherstellung der fußläufigen Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ÖV-Stationen
- Minimierung des Freizeitverkehrs durch die Schaffung eines vielfältigen Angebots im Grün- und Freiraum und in den aktiven EG-Zonen

Effiziente Energienutzung und Versorgung durch erneuerbare Energieträger

- Anschluss an bestehendes Fernwärmenetz möglich
- Prüfung der Nutzung alternativer Wärmequellen
- Ausarbeitung von integrierten Energiekonzepten durch Projektwerber der Hochhausstandorte in Abstimmung mit MA 20 → besondere Betrachtung von optimierten Gebäudehüllen, Niedrigsttemperaturnetzen zur gebäudeübergreifenden Abwärme-/Kältenutzung, Niedertemperatur-Wärmeabgabesystemen, Prüfung der Nutzung von Vor-Ort-Energie und von Möglichkeiten zu deren Langzeitspeicherung

Smart City Aspekte

Soziale Inklusion und Partizipation

- Schaffung eines Ausgleichs (50/50) zwischen freifinanzierten und geförderten Wohnungen, inkl. eines neuen Gemeindebaus
- Aktivierung der Nachbarschaft: Die selbstständige Programmierung der Entwicklungsräume durch die BewohnerInnen soll Gemeinschaftsbildung anregen
- Quartiersmanagement fördert soziale Prozesse in der Nachbarschaft
- Schaffen von Begegnungsräumen für unterschiedlichen NutzerInnen- und Altersgruppen im öffentlichen und halbprivaten Raum

Schonung der Umwelt und Förderung der Gesundheit

- Schaffung eines ca. 1,3 ha großen zentralen öffentlichen Erholungsraums
- Angebot an halbprivaten und privaten Grünflächen in den Innenhöfen
- Reduktion der Erhitzung von Freiräumen und Gebäudeflächen durch: Sicherung und Ausweitung der grünen Infrastruktur, Verwendung heller Materialien und Wasserelemente, Beschattung, Maßnahmen in der Gebäudegestaltung (lt. Urban Heat Islands Strategieplan Wien)

Bürger*innenbeteiligung und Information

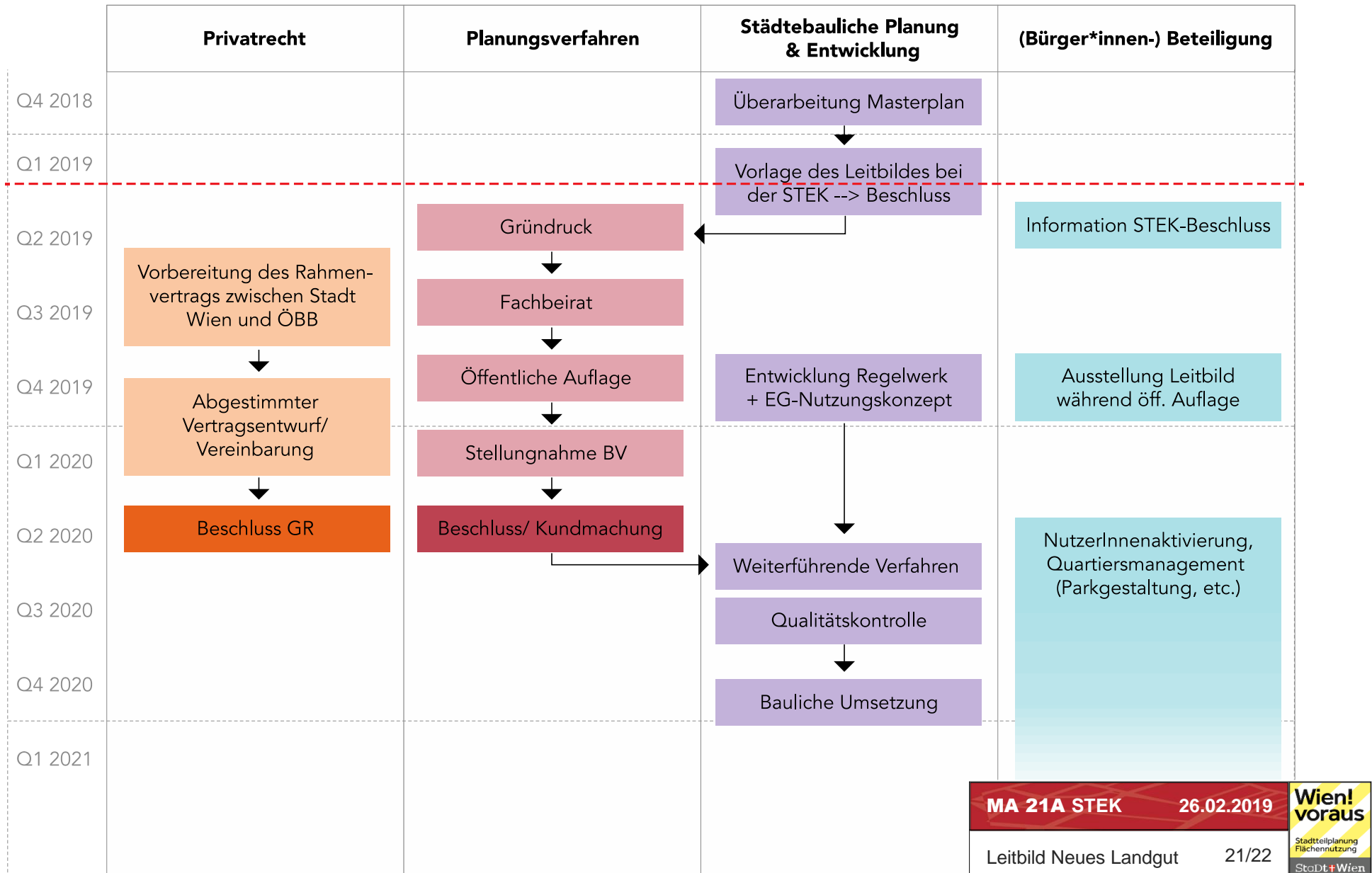
Die **Information der Bevölkerung** erfolgt begleitend zu den jeweiligen Planungsschritten:

- Information über den STEK-Beschluss im Februar 2019
- Ausstellung über das Leitbild und Informationsveranstaltung über die weitere Vorgehensweise einschließlich Ausblick über mögliche vertiefende Beteiligungsformate
- Veröffentlichung des Leitbilds im Internet und als gedruckte Publikation
- Information der Bevölkerung im Zuge des Verfahrens zur Erstellung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Initiierung ergänzender partizipativer Projekte unter Einbindung der BewohnerInnen:

- Gründung von Arbeitsgruppen unter BewohnerInnen zur Programmierung der Entwicklungsräume und der grünen Innenhöfe
- Begleitung durch das Quartiersmanagement
- Zwischennutzung der Inventar- und Gössehalle bereits vor Beginn der Besiedelung

Prozess



Beschluss

Das vorliegende städtebauliche Leitbild sowie die dargestellten Entwicklungserfordernisse sollen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte inkl. die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes herangezogen werden.