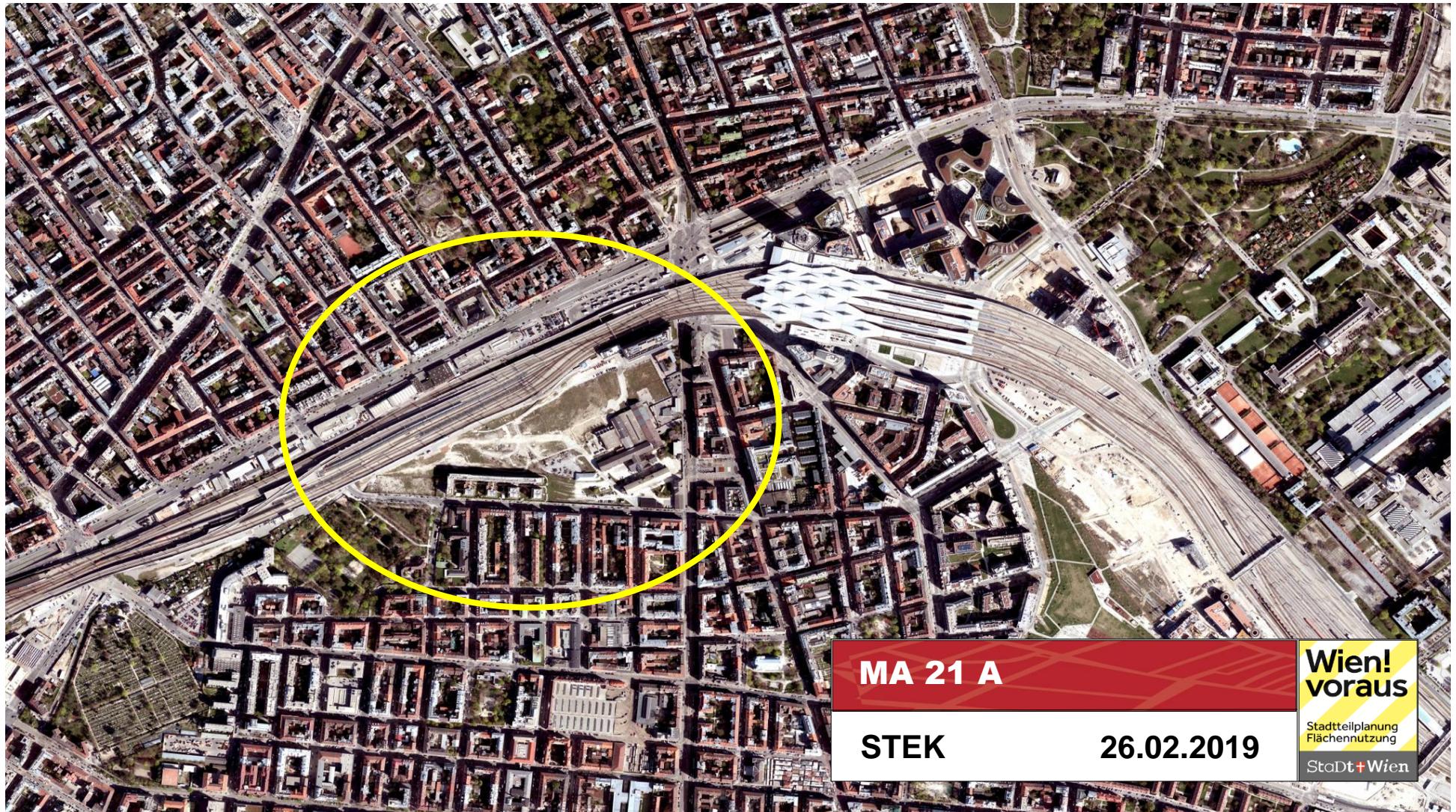
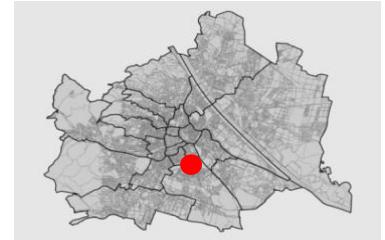


10., Neues Landgut

Städtebauliches Leitbild



MA 21 A

STEK

26.02.2019

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung

Stadt+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

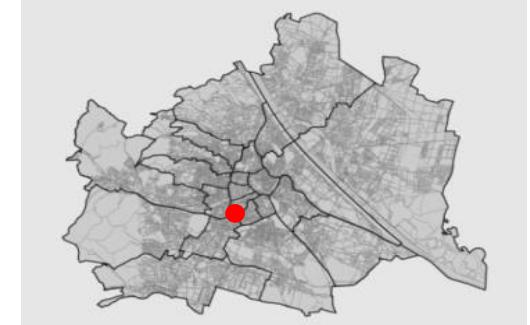
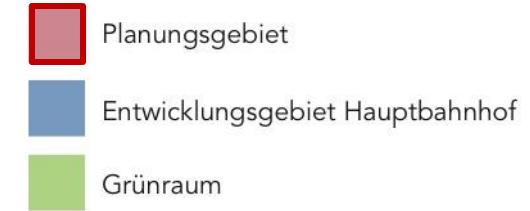
02/22

Ausgangslage

Orientierungsplan



Luftbild: wien.gv.at



Lage des Projektgebiets:

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

Daten und Fakten:

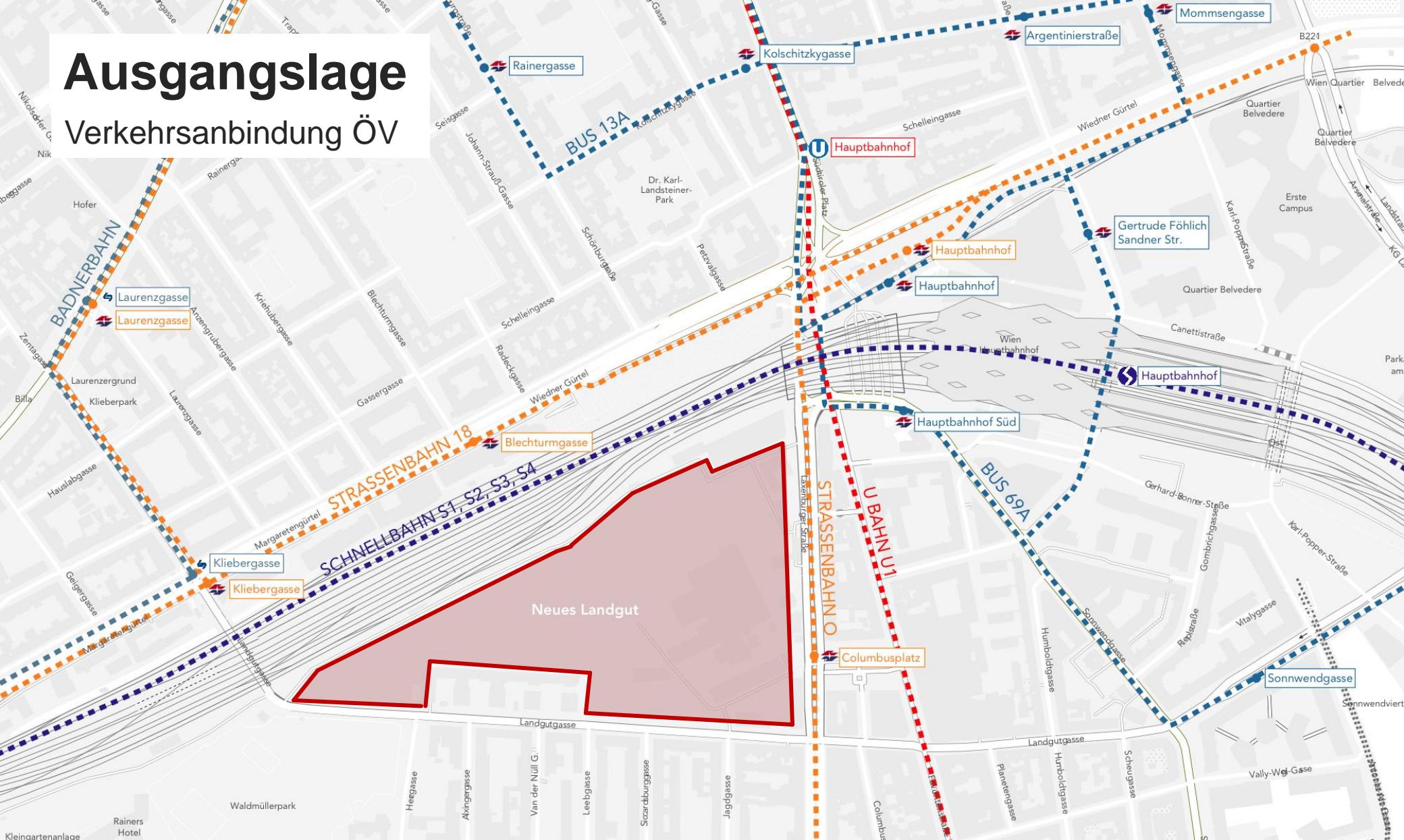
- Gesamtfläche: ca. 9 ha
- Grundeigentümer: ÖBB Immobilien
- Vorgesehene Nutzungen: Gemischtes Wohngebiet, Bildung (Bildungscampus Innenstadt), Supermarkt

MA 21A STEK

26.02.2019

Ausgangslage

Verkehrsanbindung ÖV



- U-Bahn
- Schnellbahn
- Straßenbahn

- Bus
- Badnerbahn

Quelle: wien.gv.at

MA 21A STEK

26.02.2019

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
 - Nettoraumflächen: ca. 12.000 m²

Wesentliche Funktionen:

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

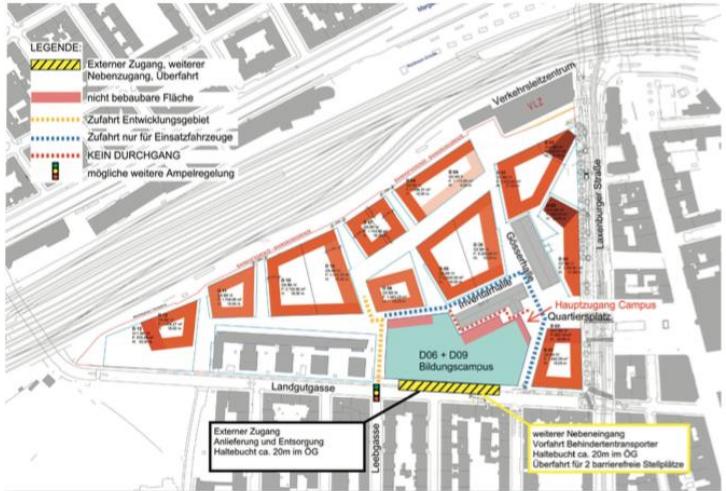


Abbildung 5_Verkehr (Zugänge, Vorfahrten, Stellplätze und Überfahrt) – Quelle: Stadt Wien, ÖBB

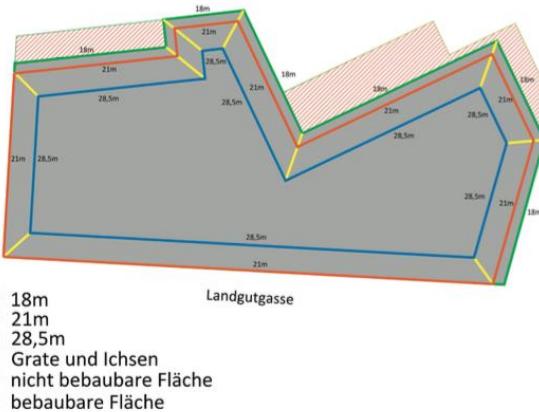


Abbildung 4_Bebaubare Flächen und Gebäudehöhen – Quelle: Stadt Wien

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

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
Stadt+Wiens

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+Wiens

Leitbild Neues Landgut

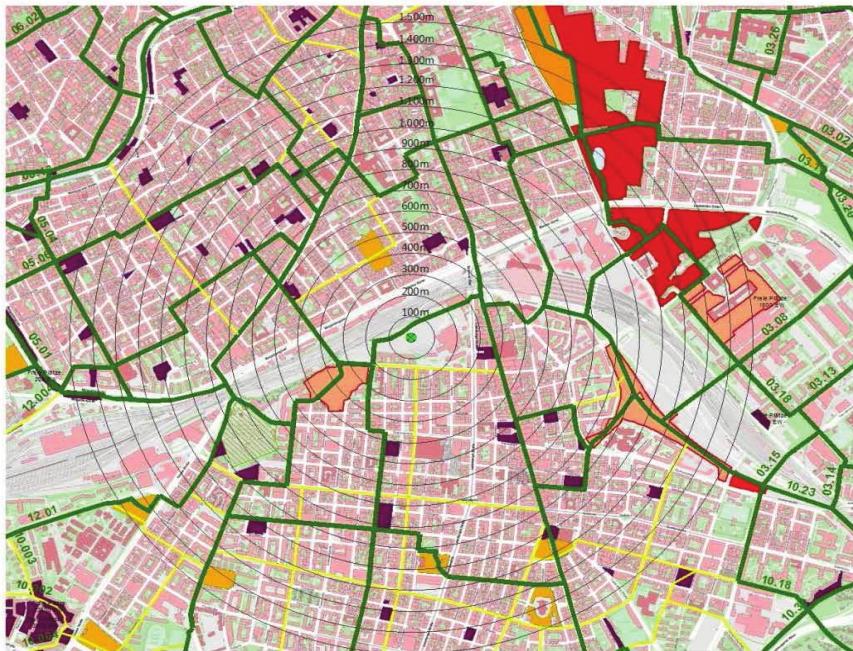
07/22

Ausgangslage

Grün- und Freiraumversorgung

Freiraumnetz und Grünflächenkategorien

(lt. Fachkonzept Grün- und Freiraum)



Quelle: MA 18, DI Christina Stockinger

Zeichenerklärung

●	Landgut	■	Stadtteilpark groß
■	Gemeinderatsbeschluss	■	Region
■	Vertiefung + BV18	■	Friedhof
■	Nachbarschaft	■	nicht versorgungswirksam
■	Wohngebiet	□	Freie Plätze in Bestandsanlagen
■	Stadtteilpark klein		

Grünflächen Auslastungsgrad

■	ungenutzt
■	max. 50% ausgelastet
■	50 - 75% ausgelastet
■	mehr als 75% ausgelastet
■	voll ausgelastet

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 [m ²]	Bedarf [ha]	innerhalb Distanz von
Nachbarschaft	3,5 m ² /EW	11.270 m ²	1,1 ha
Wohngebiet	4,0 m ² /EW	12.880 m ²	1,3 ha
Stadtteil	4,0 m ² /EW	12.880 m ²	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

MA 21A STEK

26.02.2019

Wien!
voraus

Leitbild Neues Landgut

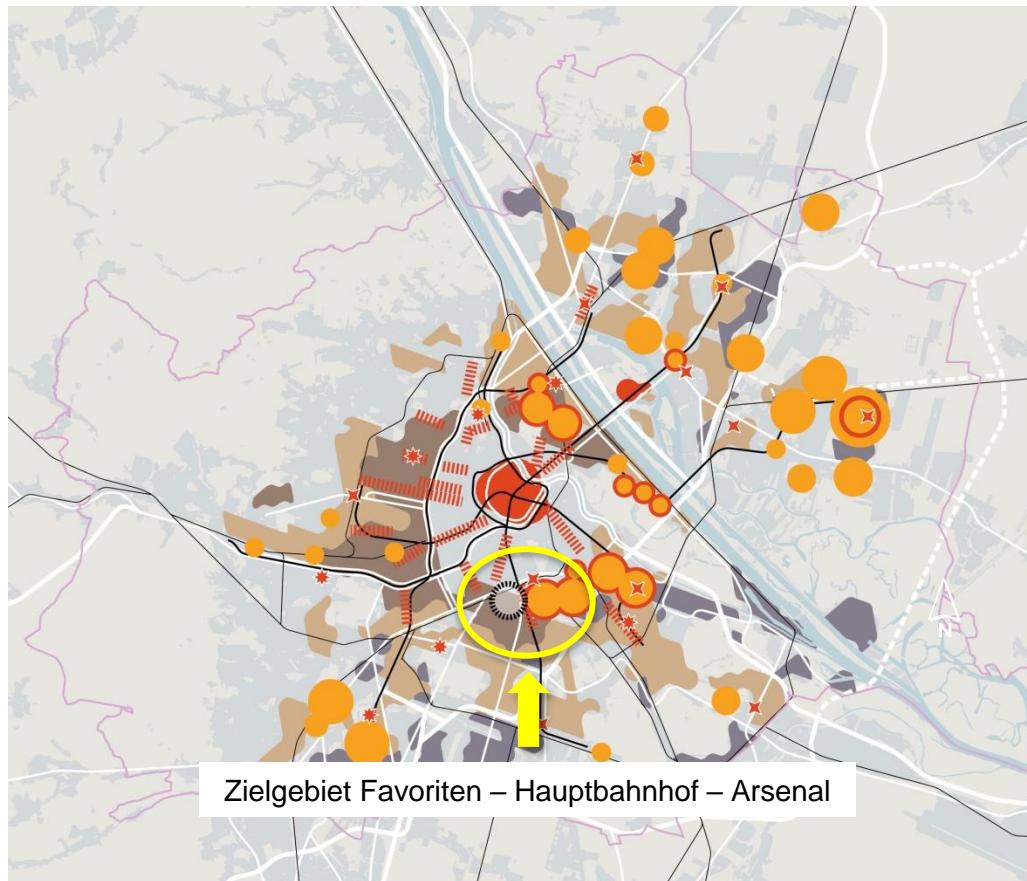
08/22

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



Quelle: STEP 2025

MA 21A STEK

26.02.2019

**Wien!
voraus**
Stadtteilplanung
Flächennutzung
Stadt+Wiens

Leitbild Neues Landgut

09/22

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 leistungsbarem 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 (Vorzonen), 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

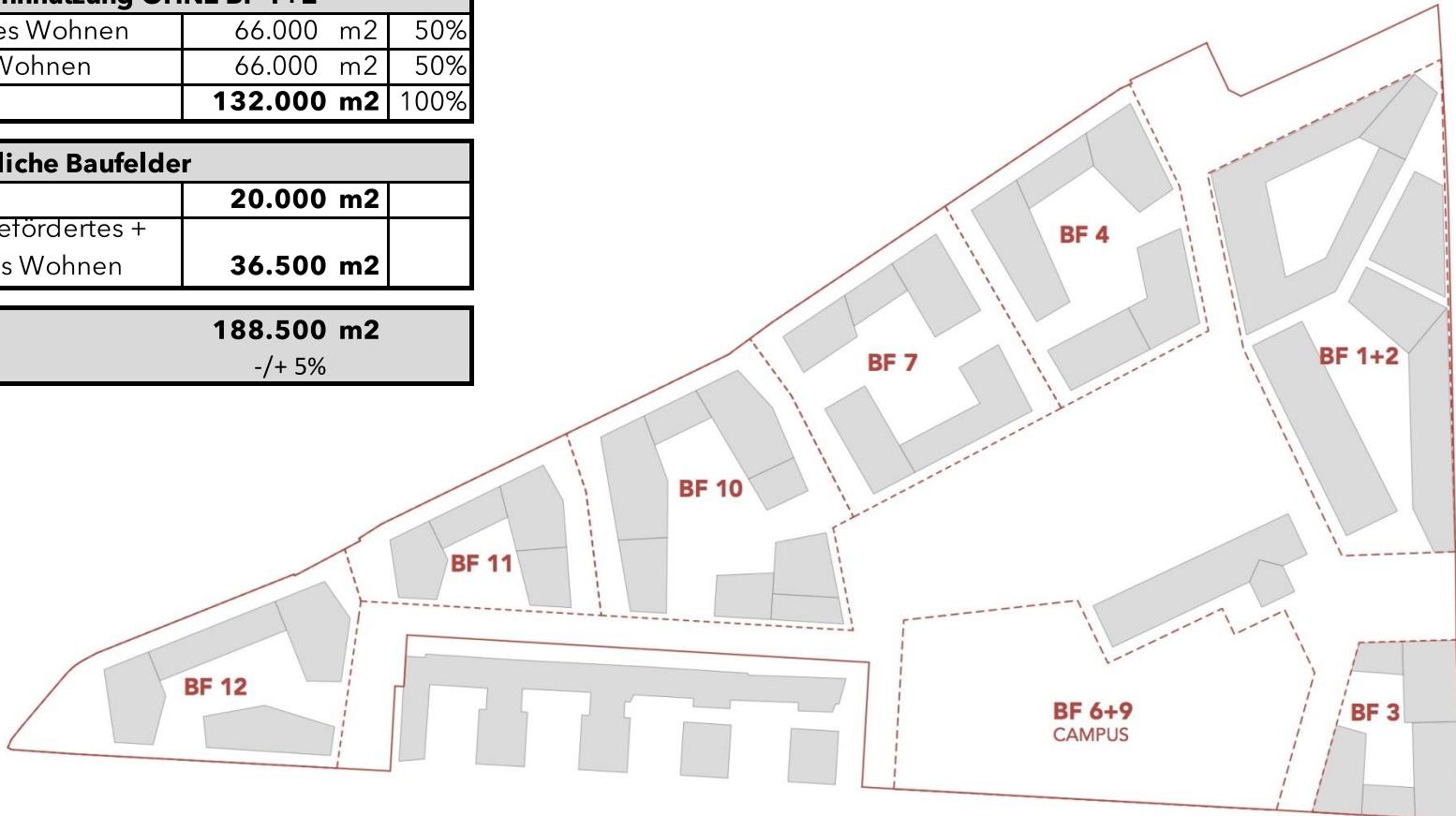
Lageplan



Städtebauliches Konzept

Baufeldteilung + Flächenbilanz

Aufteilung Wohnnutzung OHNE BF 1+2			
BF 7+10+11	Freifinanziertes Wohnen	66.000 m ²	50%
BF 4+3+12	Gefördertes Wohnen	66.000 m ²	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



6m 16m-19m 22m-28m
35m >35m Prüfung möglicher Hochpunkte
im Rahmen der Widmung

Erdgeschoßnutzung



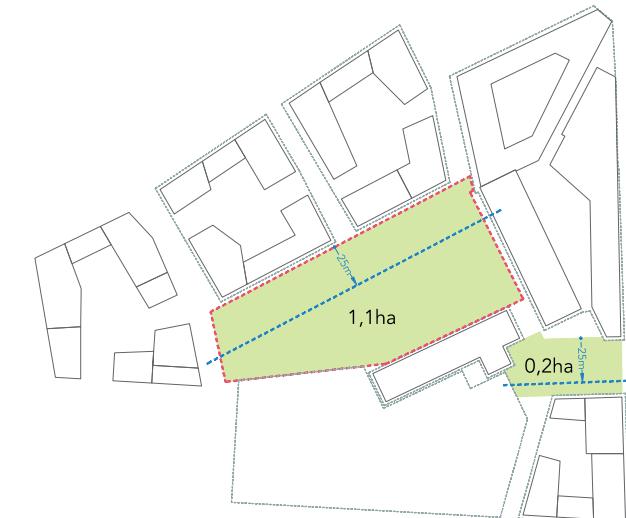
Aktive EG-Zone Wohnen im EG
Entwicklungsräume Büronutzung

Städtebauliches Konzept

Grünraum – Zonierung



Freiflächen nachweis



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

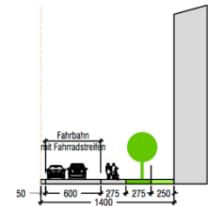
Städtebauliches Konzept

Beispielhafte Straßenquerschnitte

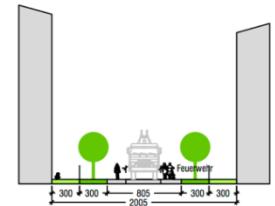


▲ ▲ Beispielhafter Schnitt

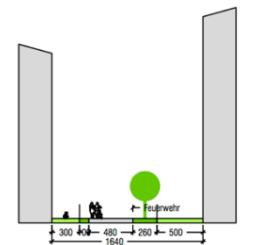
Typ 1:
begrünte
Einbahnstraße
Schnitt A-A



Typ 2a:
Quartiersstraße
mit Allee
Schnitt B-B



Typ 2b:
Quartiersstraße
mit Baumreihe
Schnitt C-C



Typ 3:
Zufahrtsstraße
Schnitt D-D

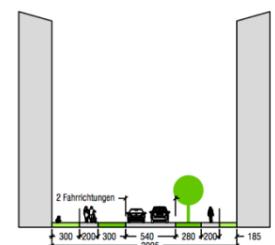


Schaubild – Grüne Mitte



MA 21A STEK

26.02.2019

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung
Stadt+ Wien

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 Fernwärmennetz 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

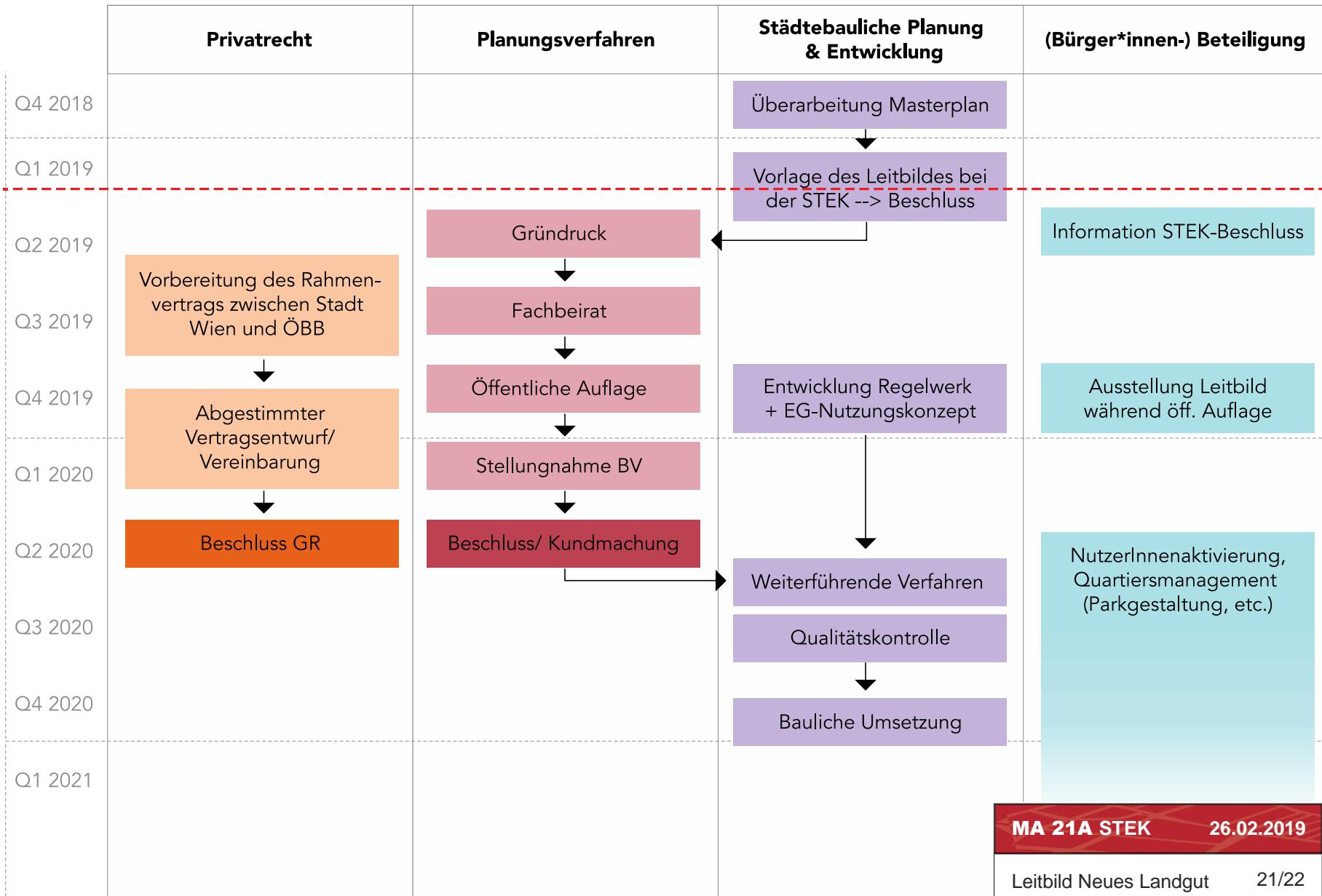
Die **Information der Bevölkerung** erfolgt begleitend zu den jeweiligen Planungsschritten:

- 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 Gösserhalle 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.