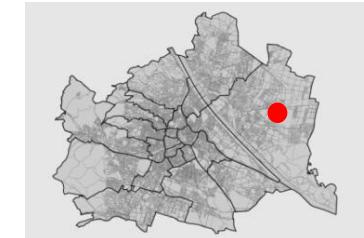


22., Städtebaulicher Rahmenplan Oberes Hausfeld



Inhaltsverzeichnis

AUSGANGSLAGE	03
ZIELSETZUNGEN	04
STÄDTEBAULICHES KONZEPT	
Städtebauliche Kennwerte	06
Baumassenverteilung: Quartiersbildung	07
Entwurfsprinzipien	08
Baumassenverteilung: Höhenentwicklung	09
Nutzungen, Nutzungen EG-Zone	10
Standort Bildungscampus	11
Grünraum, Öffentlicher Raum	12
Mobilität	13
ABHÄNGIGKEITEN	14
SMARTE STADTENTWICKLUNG	
Smart City - Aspekte	15
Energie - Aspekte	16
BETEILIGTE	
im kooperativen Verfahren	17
BürgerInnenbeteiligung	18
UMSETZUNGSSTRATEGIE	19
BESCHLUSS	20

Ausgangslage

Das Obere Hausfeld im Zielgebiet U2 – Donaustadt



Auszug aus: Strategieplan Zielgebiet U2 - Donaustadt

Entwicklungsschwerpunkte

Im Zielgebiet

- 01** Berresgasse
- 02** Pfalzgasse / Am Heidjöchl
- 03 Hausfeld**
- 04** Erzherzog-Karl-Straße Süd
- 05** Ortskern Hirschstetten
- 06** Süßenbrunner Straße

Legende

Bestand	[Light beige square]
Ortskern	[Dark green square]
Aufwertung des Ortskerns	[Dark green diagonal stripes square]
Entwicklungsschwerpunkt	[Brown square]
langfristige Entwicklungsoptionen offen	[Brown diagonal stripes square]
weiterführende Planungen empfohlen	[Light green diagonal stripes square]
Betrachtungsraum	[Purple square]

- Das Obere Hausfeld ist als Entwicklungsgebiet Teil des Zielgebiets U2 – Donaustadt
- Das ca. **26 ha** große Obere Hausfeld ist Teil des 110 ha großen Hausfeldes (mit einer mittel- bis langfristigen Entwicklungsperspektive)
- Insges. **15 LiegenschaftseigentümerInnen** und Bauträger haben sich zur Kooperation und Neuauftteilung des Gebiets im Hinblick auf städtebauliche Entwicklung bereit erklärt
- Hochrangige Anbindung an das **ÖPNV-Netz** ermöglicht „urbane“ Quartiersentwicklung in angemessener Dichte
- Die **Stadtstraße** wird durch das Obere Hausfeld verlaufen
- Relevante **Freiraumverbindungen** queren das Obere Hausfeld

MA 21 STEK(A) 08.11.2016



Rahmenplan Hausfeld

03/20

Zielsetzungen

Für das kooperative Verfahren 2015



Generelle Ziele

- Urbanes Quartier ganzheitlich denken
- Freiräume vernetzen
- Grünraumbedarf decken
- Weitestgehend autofreies Quartier
- Kernbereich für EG-Zonen
- Angemessene Dichte

Räumliche Ziele

1. Freiraumband entlang der Stadtstraße
2. „Boulevard“ An den alten Schanzen
3. U-Bahn als zentraler Korridor
4. Knoten Hausfeldstraße
5. Knoten An den alten Schanzen
6. Bildungsstandort ermitteln

Zielsetzungen

Entwicklungsziele Oberes Hausfeld 2014 – **Stadtentwicklungskommission 03/2014**



Grundlage für den Rahmenplan Oberes Hausfeld sind die „Entwicklungsziele“ aus dem Jahr 2014. Darin wird eine Bebauungsdichte als Orientierungswert angegeben:

„Im weiteren Verfahren gilt es die angemessene städtebauliche Dichte auszuloten. Die Grundlage wird durch wirtschaftliche Mindestanforderungen gelegt, darüber hinaus kann man sich über Varianten an höhere Dichten annähern, die eine qualitätsvolle Entwicklung erlauben.“

Vor diesem Hintergrund wurde von Seiten der Stadtplanung eine Zahl von maximal 2.900 Wohneinheiten und eine maximale GFZ von 2,5 angenommen, von denen in den weiteren Planungsschritten auszugehen ist.“

Städtebauliches Konzept

Ergebnis des Auslotens der angemessenen Dichte aus dem Kooperativen Verfahren:

Bebaute Flächen

rd. 7 ha

Grünflächen/Parks

rd. 4 ha

BGF (ohne Hochgaragen und Campus)

rd. 380.000 m²

BGF total (oberirdisch)

rd. 450.000 m²

rd. 3.700 Wohneinheiten

Rd. 10.000m² gemischte Erdgeschoßzonennutzung

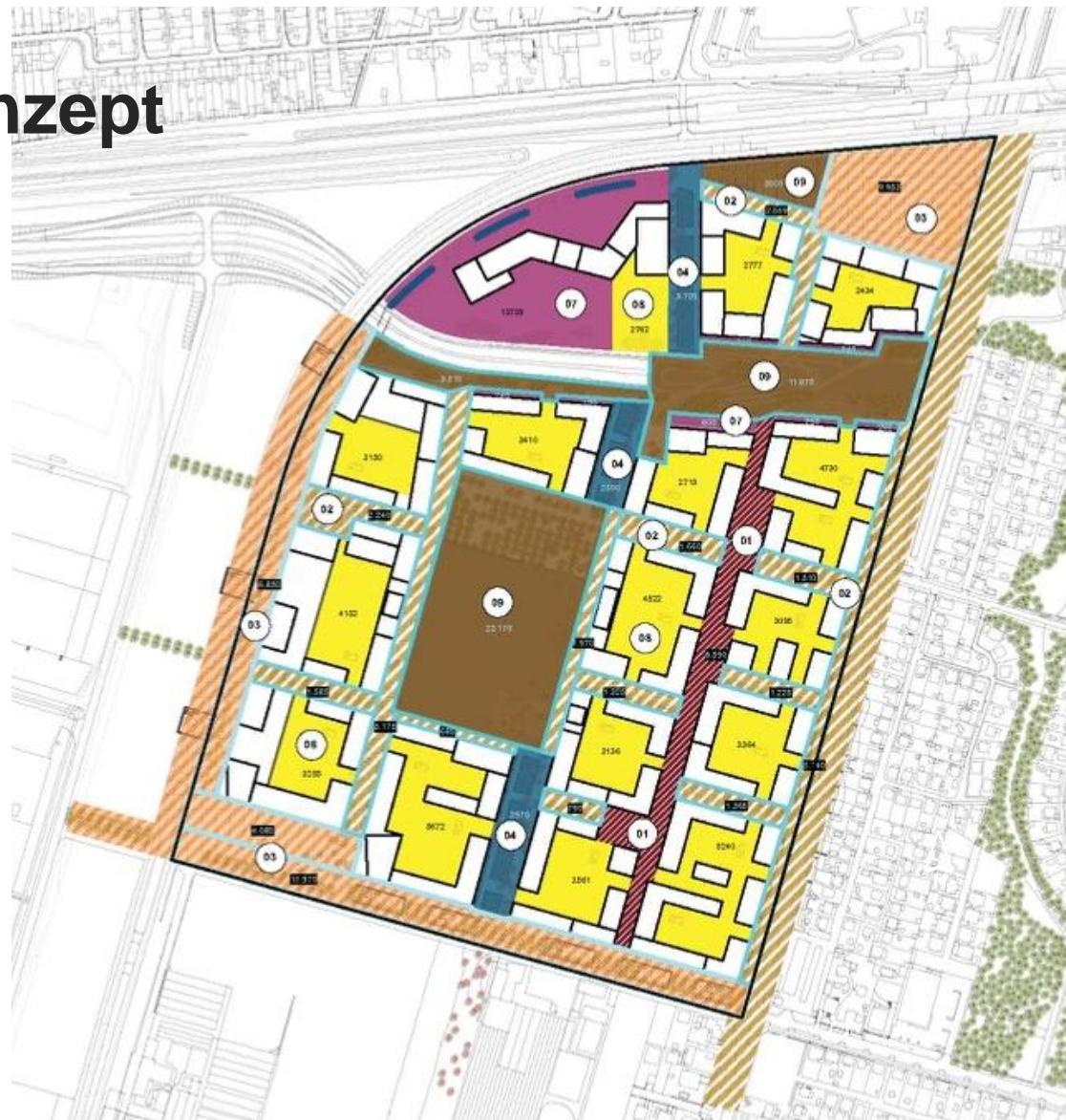
LOKALER GRÜNPLAN OBERES HAUSFELD

Flächenaufstellung Freiraum

■ 01 Belebte Straßenräume	01: 8.590m ²
■ 02 Begrünte Straßenräume	02: 27.225m ²
■ 03 Straßenräume mit angelagerten Grünflächen	03: 32.856m ²
■ 04 Grünachsen	04: 10.190m ²
■ 05 Grünzüge	
■ 07 Nicht öffentlich zugängige Freiräume	07: 16.520m ² (inkl. Campus!)
■ 08 Teilöffentliches Grün	08: 57.985m ²
■ 09 Parks	09: 42.550m ²

Freiräume gesamt: 195.916m²

davon öffentlich: 121.411m²



MA 21 STEK(A) 08.11.2016

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung
Stadt+Wien

Rahmenplan Hausfeld

06/20

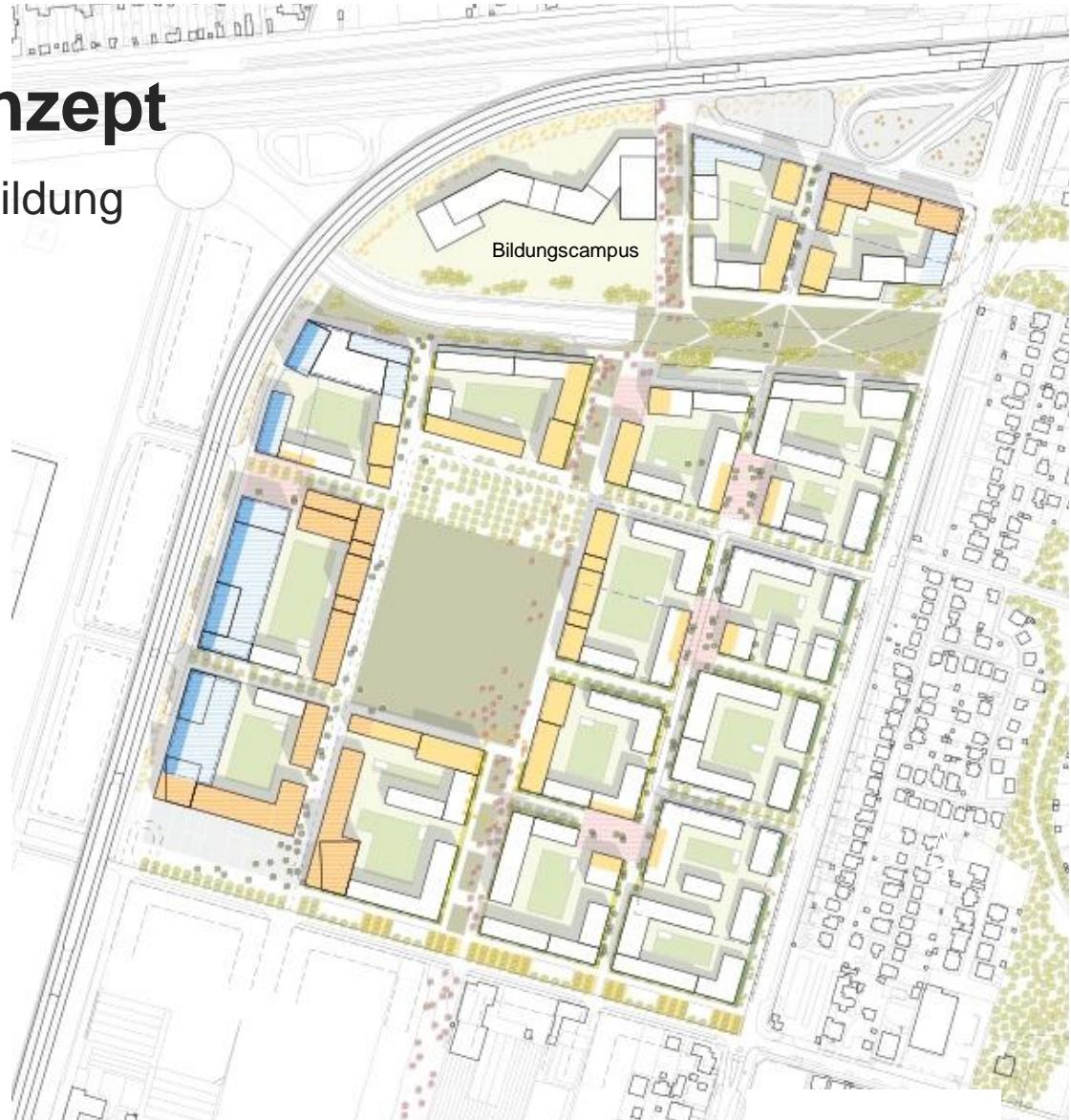
Städtebauliches Konzept

Baumassenverteilung: Quartiersbildung

Entwicklung eines urbanen Quartiers von städtebaulicher Dichte in einem engmaschigen Netzwerk öfflicher und halb-öffentlicher Orte.

Urbane Vision:

- urbanes, vielfältiges Quartier nach dem Prinzip der ‚Stadt der kurzen Wege‘
- Übergeordnete Vernetzung mit der Umgebung
- Verdichtung und Vielfalt der Bebauung
- Nutzungsvielfalt im Quartier
- Attraktive und aktive EG-Zonen
- Leistbares Wohnen und Sonderwohnformen
- Vorrang für FußgängerInnen, RadfahrerInnen und den öffentlichen Verkehr
- Sammelgaragen in Hoch- und Tieflage mit Mobilitätsdienstleistungen
- Quartiersbüro und Quartiersbeirat fördern bauliche und nachbarschaftliche Entwicklung



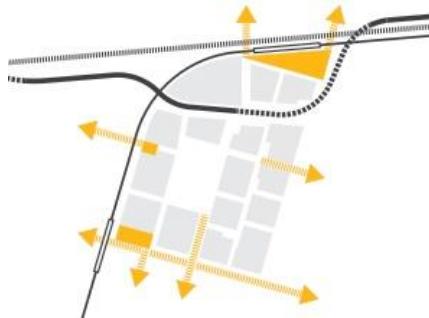
MA 21 STEK(A) 08.11.2016

Rahmenplan Hausfeld

07/20

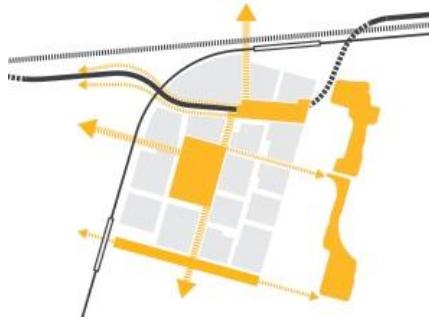
**Wien!
voraus**
Stadtteilplanung
Flächennutzung
Stadt+Wien

Entwurfsprinzipien



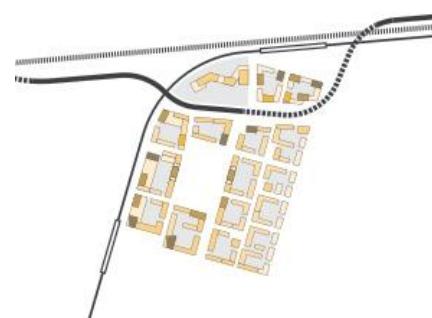
An die Nachbarschaft anknüpfen

Quartiersplätze und Aufweitungen sind Anknüpfungen an die Umgebung



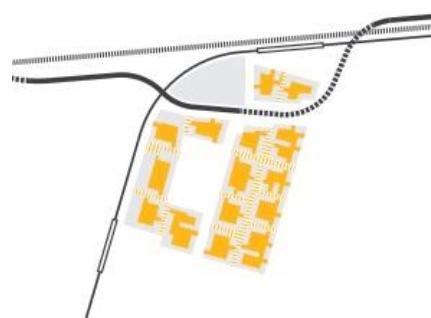
Freiräume vernetzen

Kleinteilige mit übergeordneten Freiräumen verbinden



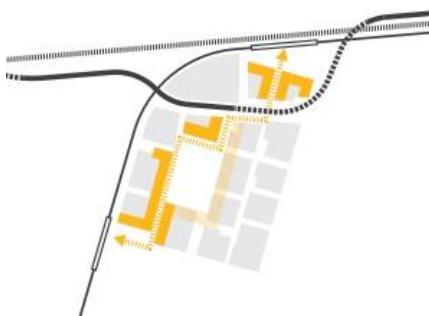
Vielfalt ermöglichen

Differenzierte Bebauung und Gebäudehöhen



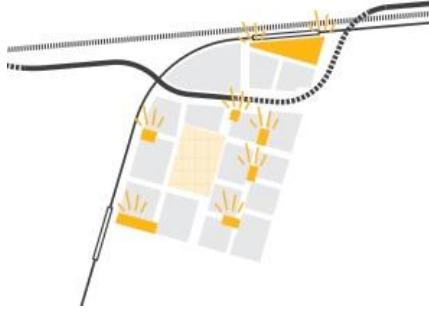
Kompaktheit und Weite ausloten

Großzügige Innenhöfe und kompakte Straßenquerschnitte



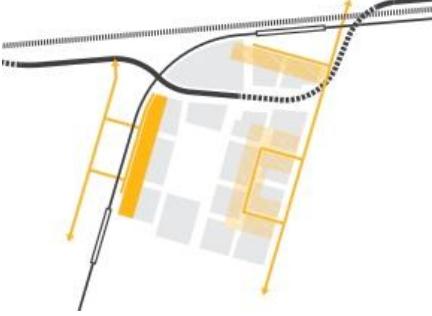
Frequenz erzeugen

Handel und Nutzungsmix an einem Korridor bündeln



Grätzel aktivieren

Differenzierung in kleinere unterschiedliche Nachbarschaften



Reduzierte Autoerschließung

Parken in Sammelgaragen



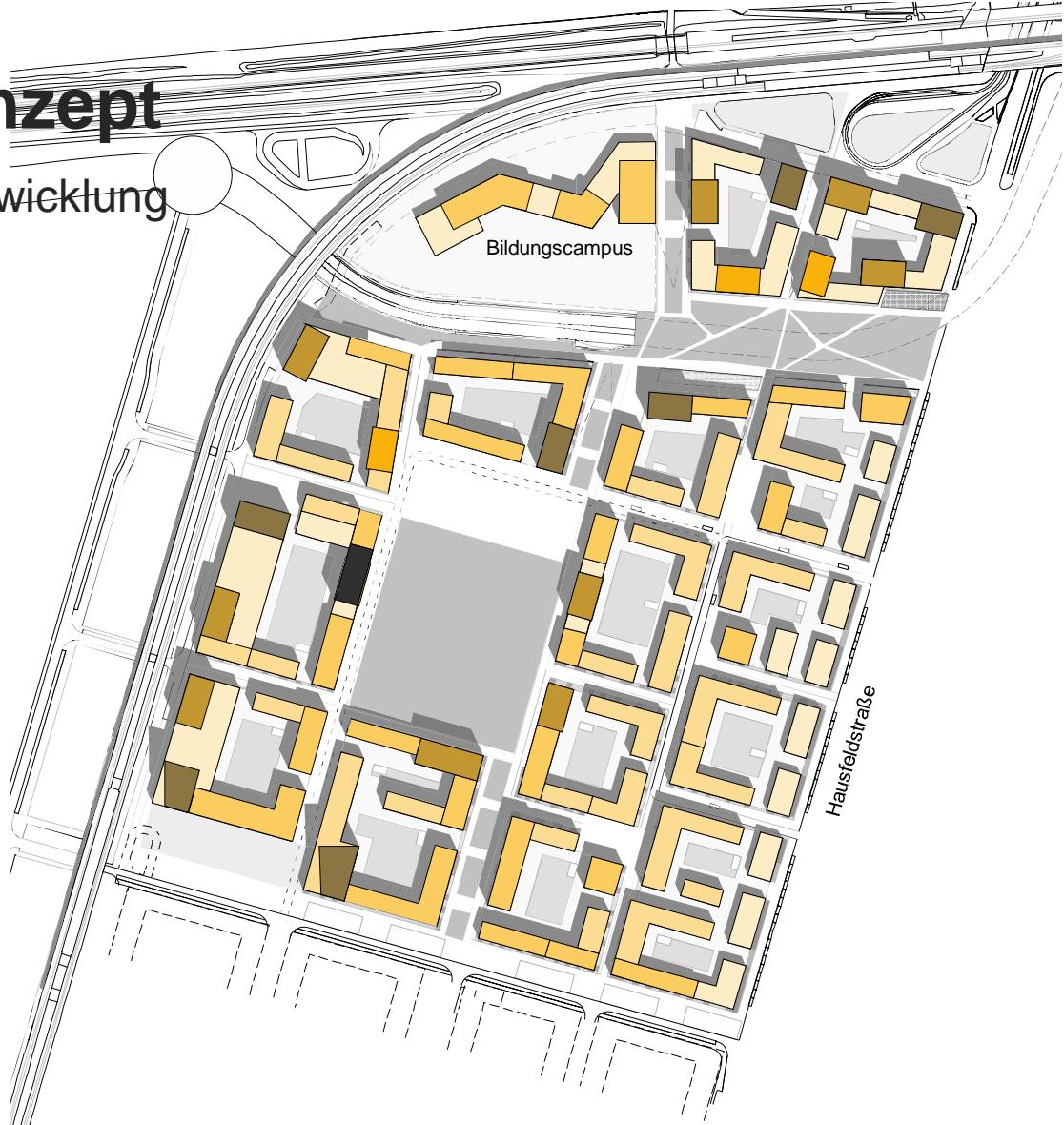
Feinmaschig verweben

Bus durch's Quartier

Städtebauliches Konzept

Baumassenverteilung : Höhenentwicklung

- In Hinblick auf das Ziel des leistbaren Wohnens soll trotz grundsätzlicher Eignung von Teilbereichen des Gebiets von der Planung von Hochhäusern Abstand genommen werden.
- Hochpunkte werden als städtebauliche Akzente (als Umlenk- bzw. Orientierungspunkte) gesetzt: entlang der U-Bahn und um den Quartierspark
- Zur Hausfeldstraße fällt die Höhe ab
- Geschoßhöhe des EG bei Nicht-Wohnnutzung beträgt mind. 4 m
- keine durchgehende Traufenkante innerhalb eines Baufeldes, um eine vielfältigere Bebauung zu stimulieren



Max. Geschoßzahl (oberirdisch)

11	7
10	5
8	4

MA 21STEK(A) 08.11.2016

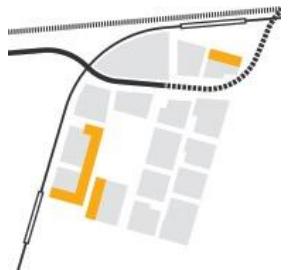
Rahmenplan Hausfeld

09/20

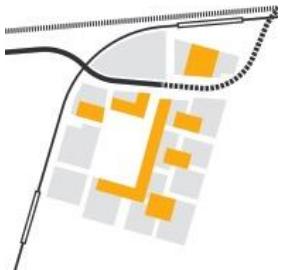


Städtebauliches Konzept

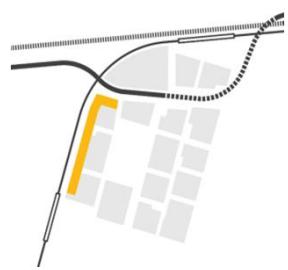
Nutzungen, Nutzungen EG-Zonen



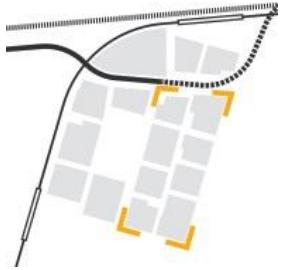
Handelszone
(Flächen bündeln)



Aktivierungszone
(kein Wohnen im EG)



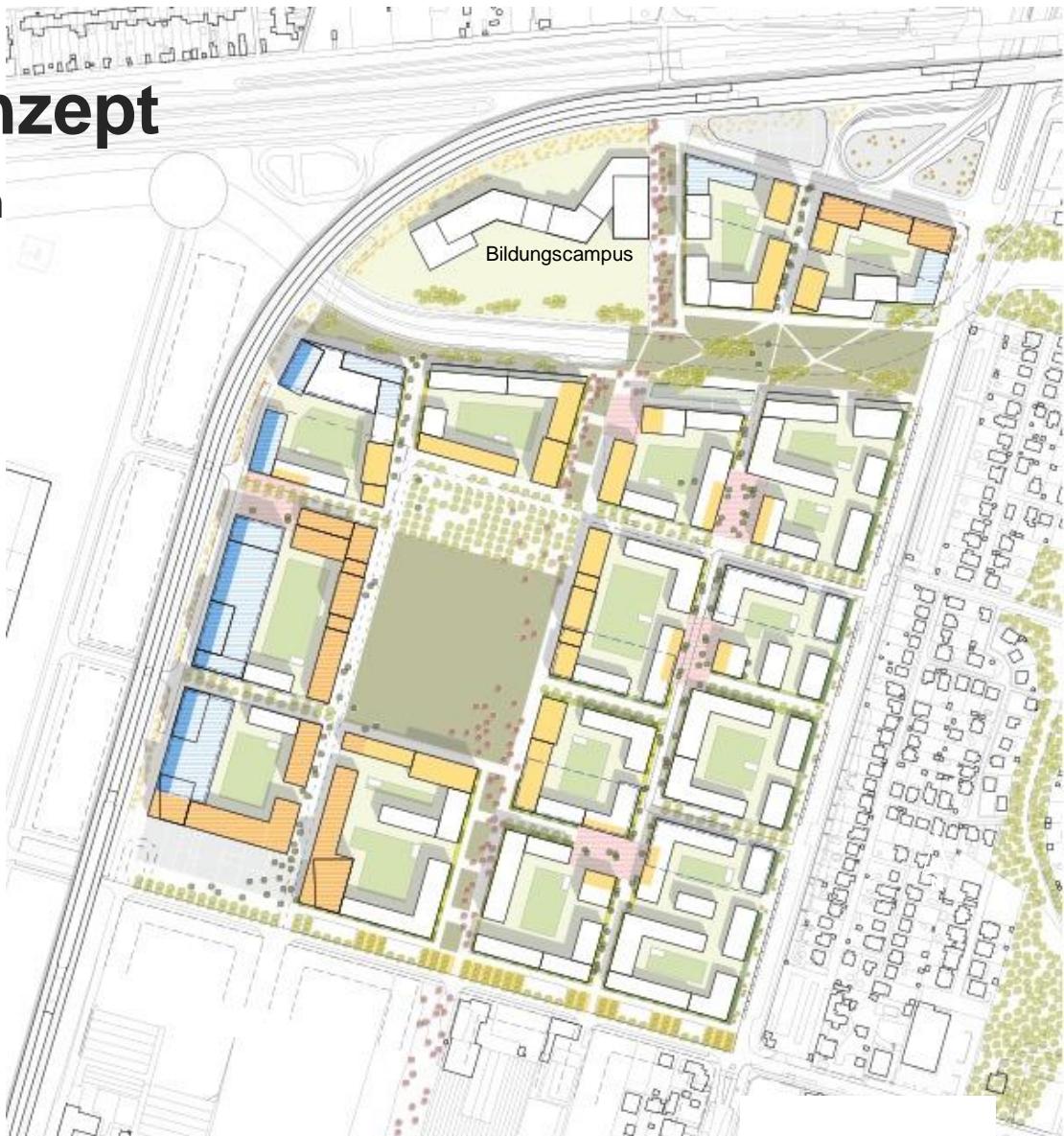
Hybridzone
(Hochgaragen mit
Gewerbe im Sockel)



Wohnquartier
(Fokus Wohnen auch im EG)

- Aktivierungsflächen
- Aneignungsflächen
- Kein EG-Wohnen
- Sammelgaragen

- Hybrid - Kombizone
- Handelszone
- Aktivierungszone
- Wohnquartier



MA 21 STEK(A) 08.11.2016

Rahmenplan Hausfeld

10/20

Standort des Bildungscampus

Grundsätzliches

- Bildungscampus mit Kindergarten und Volksschule sowie nach Bedarf eine Neue Mittelschule und sonderpädagogische Einheiten
- 1,8 ha Grundfläche

Vorzüge des vorgeschlagenen Standortes

- Zentrums- und Brückenfunktion gesamthaft mit Stadtteil nördlich der Bahn, direkt an der „Greenline“ und von Hasibederstraße aus zugänglich
- Bildungsstandort als zentraler Anker am nördl. Platz
- Sonderform in besonderer Lage
- Synergien zwischen Haide und/oder Raum unter der U-Bahn und mehrfachnutzbaren Freiräumen am Campusgelände möglich
- sehr gute Anbindung an Öffi-Knoten



MA 21 STEK(A) 08.11.2016

Rahmenplan Hausfeld

11/20

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

Städtebauliches Konzept

Grünraum, öffentlicher Raum

Prinzip:

- Großzügige Freiflächen auf den Baufeldern (Innenhöfe)
- Kompakte Straßenquerschnitte, um Frequenz und Lebendigkeit in den öffentlichen Räumen zu erzeugen

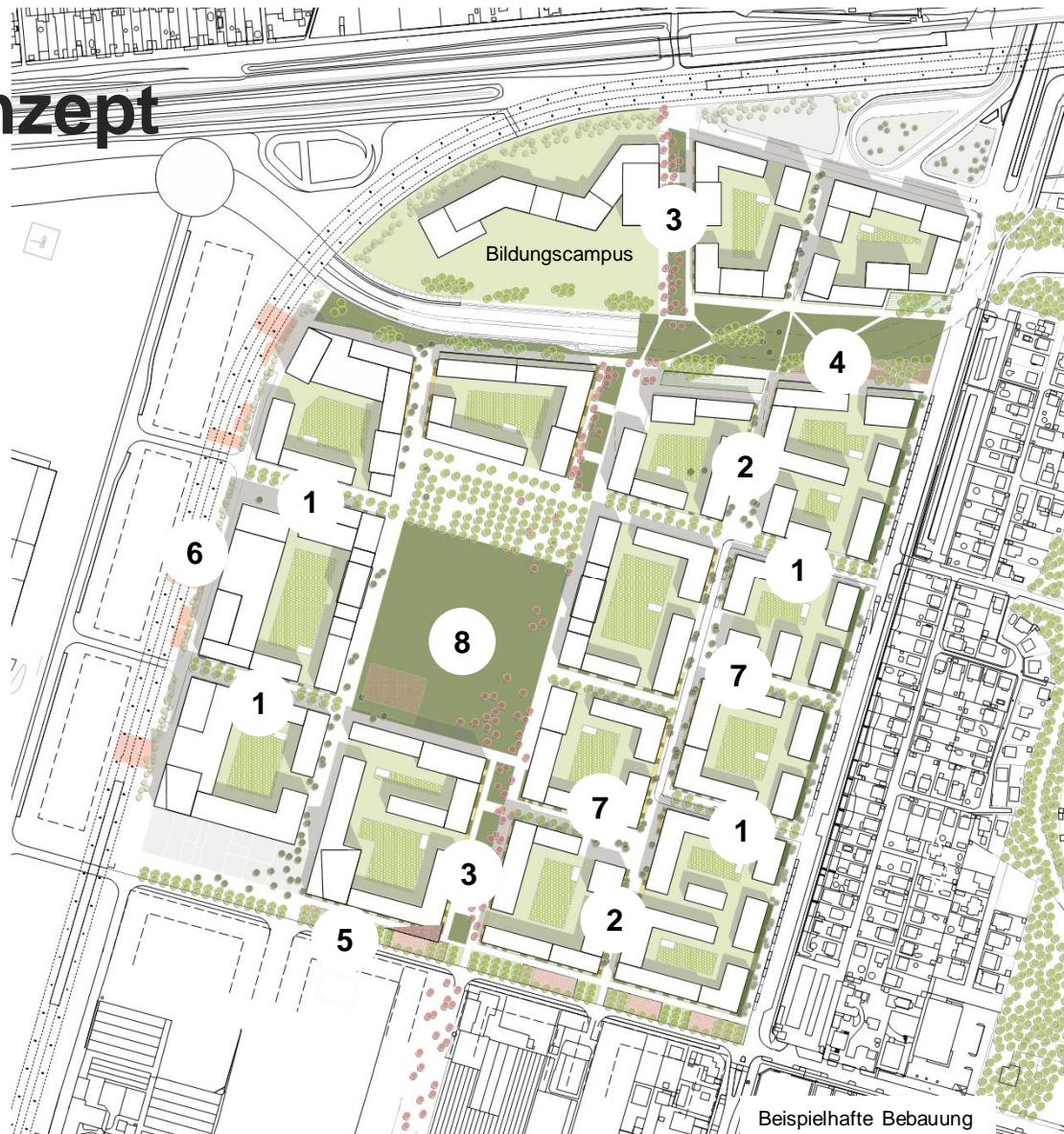
Freiraumtypologien:

1. **Quartierswege** zur Feinerschließung des Gebietes und wichtige Aufenthaltsbereiche
2. **Wohnanger** für Baufeld übergreifende Nachbarschaften
3. **Greenline** als breite Grünachse knüpft lokale Freiräume in an das übergeordnete Grüne Netz
4. **Haide** auf der Überplattung der Stadtstraße
5. **Boulevard** für Spiel- und Freizeitnutzung ohne Durchfahrtsverkehr
6. **U-Bahn-Band** Erschließung sowie ein breites Angebot für laute Nutzungen
7. **Aktivierungsflächen** als Grätzelpätze
8. **Quartierspark** als zentraler Park

(1) Nord

0 100m

- Grünraum / Park
- Aneignungsflächen
- Privater Freiraum
- Sport- & Spielflächen



MA 21 STEK(A) 08.11.2016

Rahmenplan Hausfeld

12/20

Wien!
voraus
Stadtteilplanung
Flächennutzung
Stadt+ Wien

Städtebauliches Konzept

Mobilität

Radverkehr

Verbindungsachsen aufbauen; innerhalb des Quartiers ist der Radverkehr im Mischverkehr zu führen

ÖV

In Betriebnahme der U2-Station „An den alten Schanzen“, Herstellung eines Buskorridors

MIV

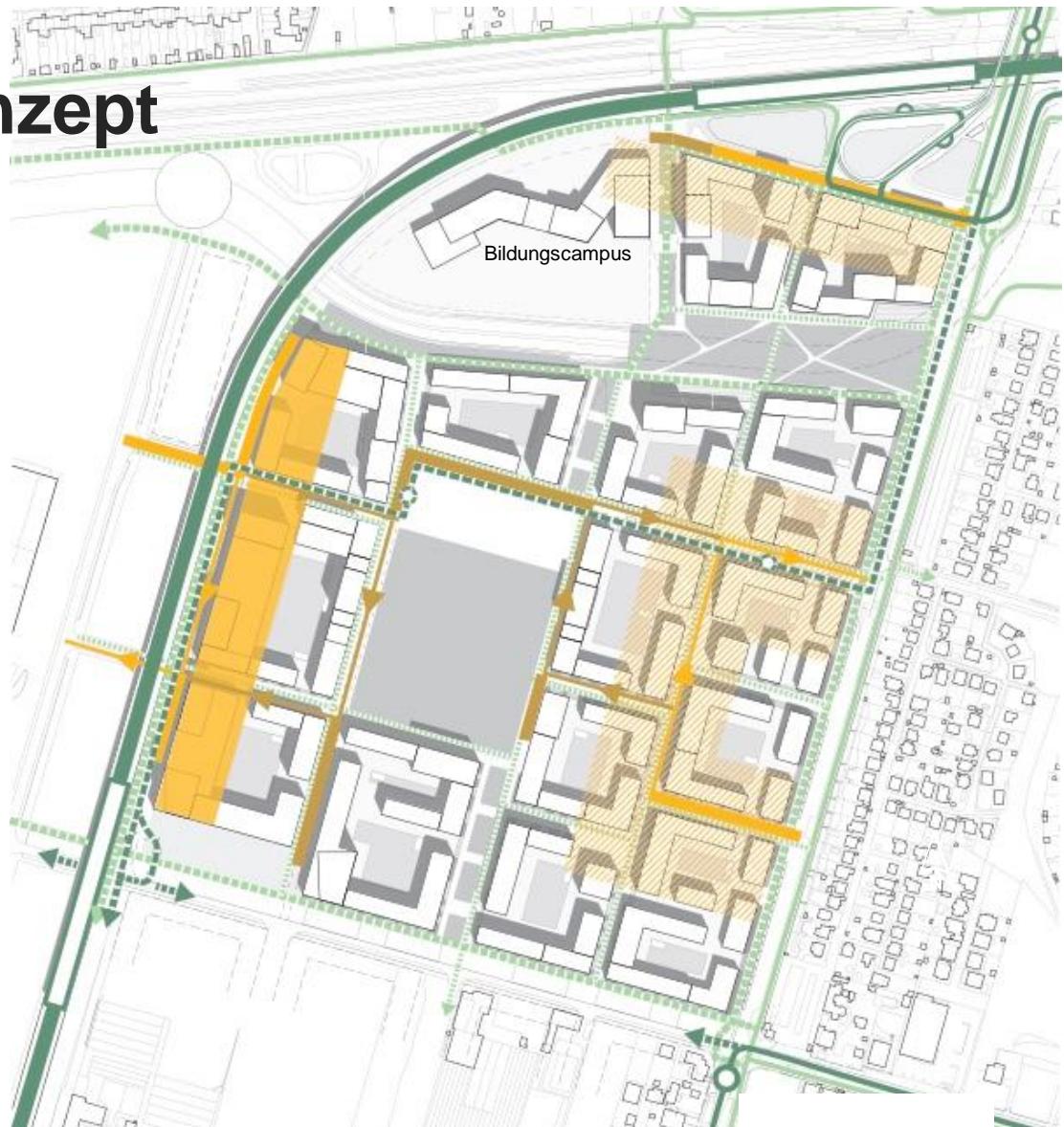
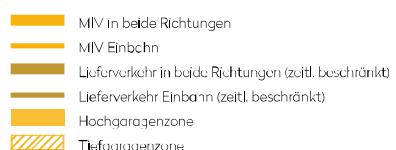
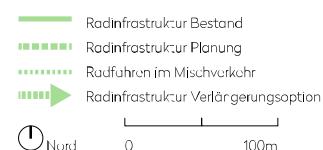
Das Quartier soll weitestgehend autofrei bleiben

Ruhender Verkehr

Pflichtstellplätze werden gesammelt in Hoch- und Tiefgaragen untergebracht;
Es wird Vorsorge für bis zu 100% der Stellplatzverpflichtung getroffen, über ein Stellplatzregulativ werden im ersten Schritt etwas weniger Stellplätze umgesetzt

Mobilitätsmanagement

Einrichten von Mobility Points (intermodalen Verkehrsstationen) als Service- und Angebotsstelle für Mobilitätsbedürfnisse



MA 21 STEK(A) 08.11.2016

Rahmenplan Hausfeld

13/20



Abhängigkeiten der Teilgebiete

Die Entwicklungen im Oberen Hausfeld sind mit einer Reihe an Verkehrsinfrastrukturprojekten verknüpft. Daraus ergeben sich bezogen auf eine etappenweise Entwicklung folgende Abhängigkeiten

A

Im Zusammenhang mit dem Teilgebiet im Osten zwischen Quartierspark und Hausfeldstraße wird es erforderlich, die Hausfeldstraße entsprechend auszubauen.

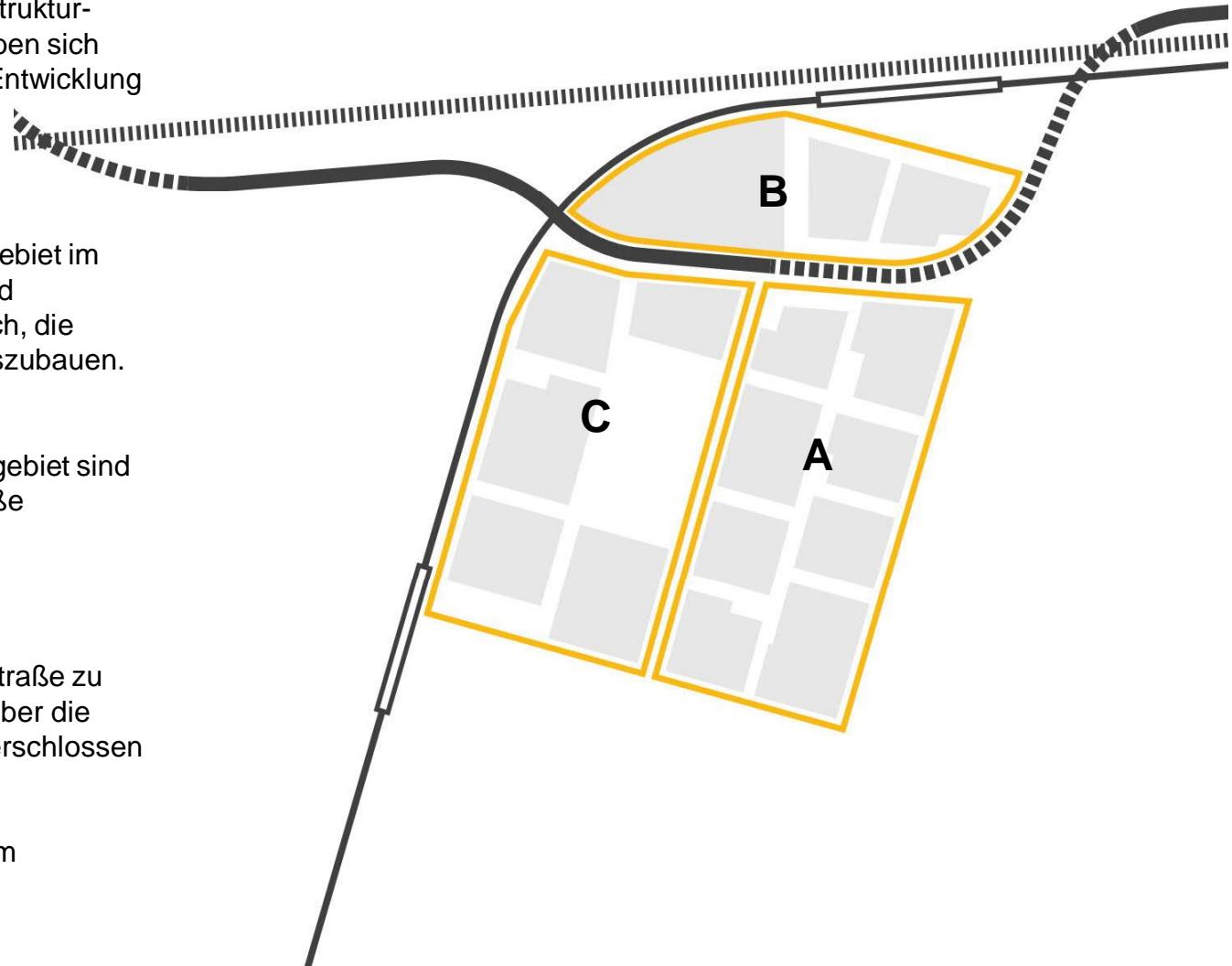
B

Die Planungen im nördlichen Teilgebiet sind mit dem Tunnelbau der Stadtstraße abzustimmen.

C

Um Überlastungen des Knotens Hausfeldstraße/Erzherzog-Karl-Straße zu vermeiden, soll das Teilgebiet C über die Verlängerung der Lavaterstraße erschlossen werden.

Mögliche kurzfristige, temporäre Erschließungsvorschläge liegen im Mobilitätskonzept vor.



Smarte Stadtentwicklung

Smart City-Aspekte

Bebauung und Nutzungen

- hohe städtebauliche Qualität in urbaner Dichte
- soziale Durchmischung durch eine Vielfalt an Wohnmodellen
- Lebendige Erdgeschoßzonen und Bündelung der Handelsnutzungen in den vorgesehenen Zonen

Freiraum und Umwelt

- Großzügiges und differenziertes Freiraumangebot und integrative Vernetzung mit den umgebenden Freiräumen
- Hohe Lebensqualität für alle BewohnerInnen: optimale ÖV-Anbindung, gute Nahversorgung, öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, Grätzelplätze zur Förderung der Nachbarschaftsbildung
- Berücksichtigung von klimaresilienten Aspekten

Mobilität

- Optimierung des Ausmaßes an Verkehrsinfrastruktur
- Übergreifendes Mobilitätskonzept für das gesamte Gebiet
- Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität durch Attraktivierung des Fußweg-, Rad- und ÖV-Netzes
- Sammelgaragen mit Stellplatzregulativ

Prozess

- bestmögliche Einbindung der Öffentlichkeit und relevanter Institutionen im Zuge der Entwicklung des Stadtteils
- Quartiersbüro zur Begleitung der Quartiersentwicklung
- Quartiersbeirat zur Qualitätssicherung im Entwicklungsprozess

Smarte Stadtentwicklung

Energie-Aspekte

Optimierungskriterien

- Geringer Energieverbrauch für Heizen, Warmwasser und Kühlen durch optimale Raumstrukturen und entsprechende bauliche Maßnahmen (zumindest Niedrigenergiehausstandard entsprechend den Anforderungen für die Erlangung der Wohnbauförderung).
- Wärmeversorgung auf Basis von Fernwärme. Ob in das Fernwärme-Netz des Hausfelds Vor-Ort-Potenziale an Abwärmen und/oder erneuerbaren Energien eingebunden werden und ob es spezielle Anreize für eine weitergehende Absenkung der Rücklauftemperatur geben wird, soll – in Abstimmung mit der MA 20 – geprüft werden.

Beteiligte

im kooperativen Verfahren

Lenkungsgruppe

Für die kontinuierliche Begleitung des Planungsverfahrens; zusammengesetzt aus VertreterInnen aus Stadtverwaltung, Stadt- und Bezirkspolitik und EigentümerInnenvertretern:

- Christoph Chorherr, Landtagsabgeordneter und GR
- Ernst Nevrivy, Bezirksvorsteher Donaustadt
- Thomas Madreiter, Planungsdirektor
- Isabel Wieshofer, MA 18
- Philipp Fleischmann, MA 21
- Günther Stöllberger, Bauträgervertreter
- Walter Koch, Bauträgervertreter

Expertenbeirat

Als Beratungs-, Auswahl- und Empfehlungsgremium zusammen mit der Lenkungsgruppe:

- Prof. Markus Neppl, Architekt, Köln
- Cornelia Schindler, Architektin, Wien
- Prof. Donata Valentien, Landschaftsarchitektin, München
- Prof. Roland Gnaiger, Architekt, Bregenz/Linz
- Andreas Kleboth, Architekt, Linz
- Isolde Rajek, Landschaftsarchitektin, Wien

Planungsteams

Die Teilnehmenden für die städtebauliche und landschaftsplanerische Aufgabe wurden über das zweistufige Auswahlverfahren ermittelt.

Städtebau TEAM A

superwien mit transform.city, Wien

Landschaftsplanung

bauchplan, München/Wien

Verkehrsplanung

komobile, Gmunden/Wien

Rahmenplan

Raumposition, Wien

BürgerInnenbeteiligung

im kooperativen Verfahren



Erste „Offene Werkstatt“



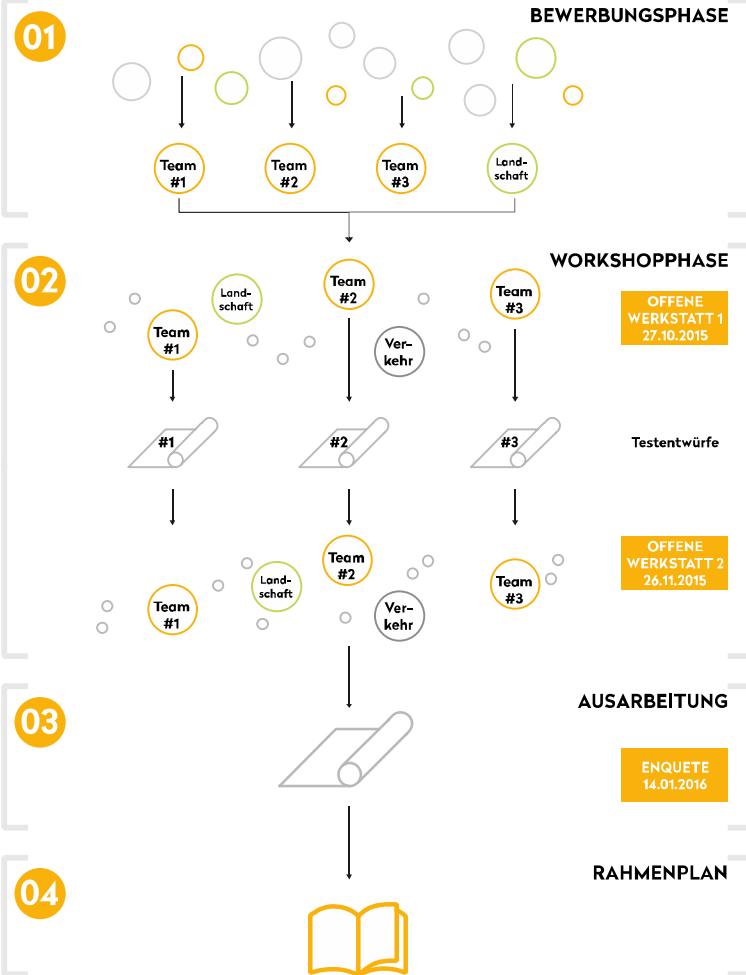
Diskussion der Entwürfe mit BürgerInnen

Insgesamt 36 Teams haben sich um die Teilnahme an diesem Verfahren beworben. Eine Jury wählte drei Städtebau-Teams und ein Landschaftsplannungs-Team aus.

Im Rahmen von zwei jeweils mehrtägigen Workshops arbeiteten die Teams an den Entwürfen. Sie traten dabei in engen Austausch mit anderen Fachplanenden, Vertretern der Stadt und des Bezirks, Grundstückseigentümern, der Jury und AnrainernInnen.

In den Wochen zwischen den Workshops wurde von jedem Team ein Entwurf weiterbearbeitet.

Am Ende der Workshop-Phase gaben die Lenkungsgruppe und der Expertenbeirat eine Empfehlung für die Ausarbeitung eines von drei Entwürfen. Ein Arbeitsschritt dieses Entwurfs wurde in einer Enquête erneut öffentlich diskutiert, bevor dieser schließlich als Rahmenplan fertiggestellt wurde.



Umsetzungsstrategien

Vertragliche Vereinbarungen zwischen GrundstückseigentümerInnen, BauträgerInnen und der Stadt Wien

- Finanzierungsübereinkommen bezüglich techn. und sozialer Infrastruktur sowie Grün- und Freiraum (Mobilitätsfonds)
- Bekenntnis zur gemeinsamen Entwicklung des Areals und zur Qualitätssicherung (Quartiersbeirat, Quartiersbüro)

Qualitätssicherung

- Wettbewerbe/Qualitätssichernde Verfahren für spezifische Freiräume
- Unabhängiger Quartiersbeirat: jedes Projekt wird im Quartiersbeirat vorgestellt und begutachtet
- Optimierung der Nutzung von EG-Zonen
- Optimierung der Qualitäten und Kosten der Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele durch vertiefende Planungen für Freiraum und Straßenbau.

Quartiersbeirat

Die Aufgaben:

- Vermittlung Zielsetzungen des Rahmenplans
- kontinuierliche Begleitung des Entwicklungs- und Planungsprozesses
- Beratung der Stadt Wien und der Bauträger in Entwicklungsfragen
- Beurteilung der architektonischen und freiraumplanerischen Qualitäten
- Beratung in der Auswahl von Baugruppen über Auswahlverfahren bzw. Nutzungswettbewerbe

Quartiersbüro

Aufgaben:

- Unterstützung bei der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans
- Einbindung von Bezirk, lokalen Gruppen und BewohnerInnen
- Unterstützung bei Ideenentwicklung und gemeinsamem Auftritt der Bauträger
- Optimierung der Nutzung von EG-Zonen mit Verwertungsagentur
- Organisation und Verwaltung des Mobilitätsfonds
- Monitoring, Befragung, Vorschläge für Verbesserungsmaßnahmen
- Verwaltung des Quartiersbudgets der Bauträger

Beschluss

Das vorliegende städtebauliche Leitbild sowie die dargestellten Entwicklungserfordernisse sollen als Grundlage für die weiteren Planungsschritte inkl. Energiekonzept der MA 20, Grünflächenplanung der MA 42 sowie die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes herangezogen werden.

- Die MA 28 wird um Begleitung der Planungen für das Projekt „Verlängerung Lavaterstraße“, den Anschluss an die Stadtstraße sowie dem generellen Straßenprojekt ersucht.
- Der Bildungscampus soll in die kommenden Umsetzungsprogramme für Bildungsbauten aufgenommen werden (im derzeitigen BIENE-Programm 2012-2023 nicht vorgesehen).
- Planungen für das Untere Hausfeld sollen aufbauend auf dem vorliegenden Konzept weitergeführt werden.
- Die Wiener Linien werden mit den erforderlichen Schritten zur Umsetzung der Station „An den Alten Schanzen“ in zeitlicher Abstimmung mit der Umsetzung des Entwicklungsgebiets Oberes Hausfeld beauftragt, spätestens die Besiedlung des Teilgebiets C soll als Eröffnungszeitpunkt sichergestellt werden.