

# 11., SEK Kaiserebersdorf

68. STEK 16.04.2024 TOP 2



# Inhaltsverzeichnis


Ausgangslage.....	3
Planungsgrundlagen.....	5
Planungsprozess.....	6
Partizipation.....	7
Grundlegende Ziele für die Bearbeitung .....	8
Stadtteilbezogenes Entwicklungskonzept	
Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert.....	9
Barrieren aufbrechen – Verbindungen schaffen.....	10
Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß.....	12
Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten.....	13
Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche .....	14
Entwicklungsschwerpunkt Weichseltalweg.....	16
Entwicklungsschwerpunkt Zehngrafweg.....	17
Entwicklungsschwerpunkt Leberberg.....	18
Entwicklungsschwerpunkt Dreherstraße.....	19
Umsetzungsstrategie .....	20
Beschluss.....	21

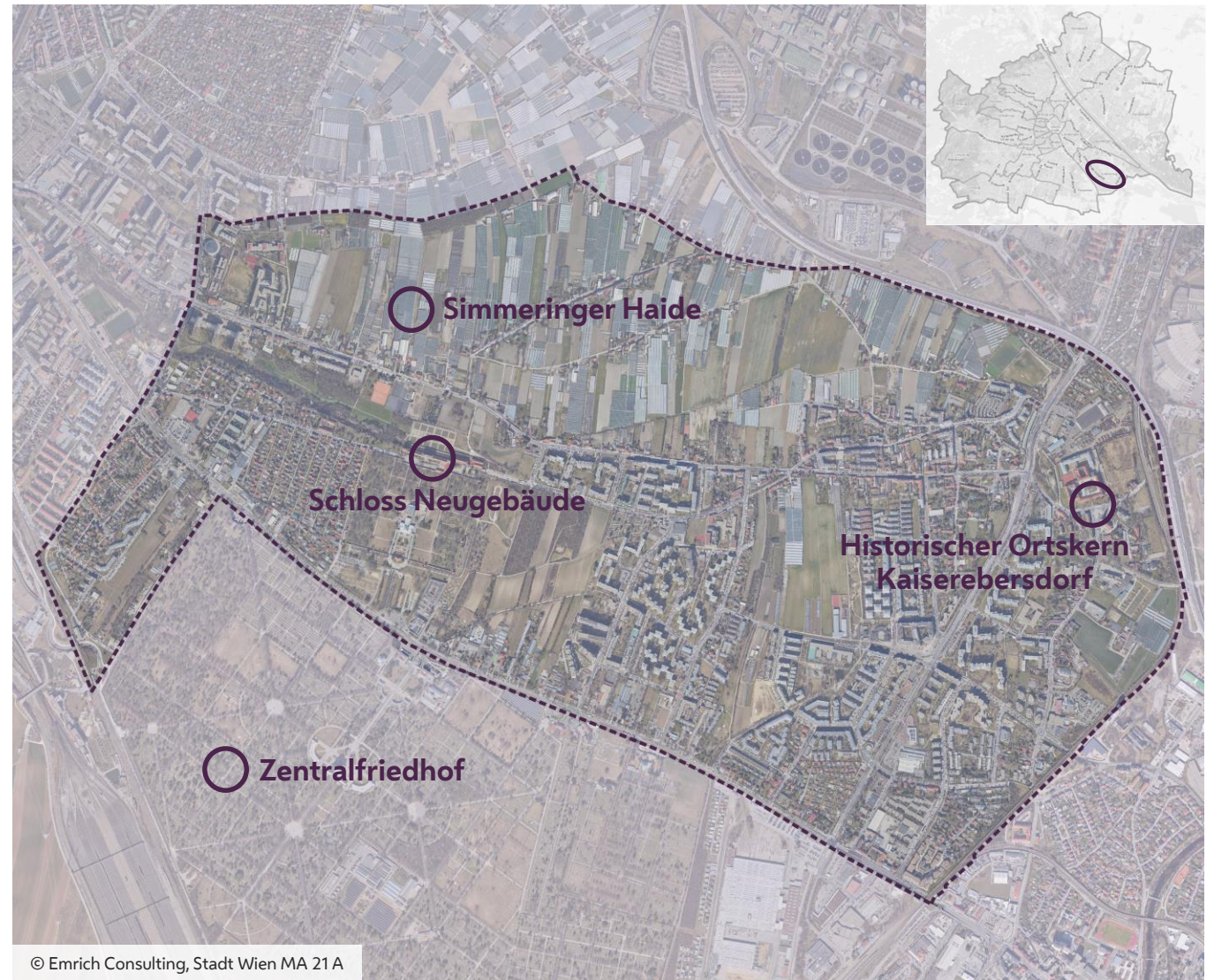
# Ausgangslage

- Lage am südöstlichen Stadtrand

 ~ 600 ha

~ 37.000 Einwohner\*innen

- wird geprägt durch die heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur
-  sowie durch wichtige historische und regionale Strukturen
- ganzheitliche Betrachtung des Gebiets mit Rücksichtnahme auf bestehende und zukünftige strukturelle Erfordernisse





# Ausgangslage

## Erkenntnisse Analyse

### Demographie

- Überdurchschnittlich hoher Anteil an jungen Menschen
- Geringer Anteil an Einwohner\*innen mit Hochschulabschluss

### Bebauung und Nutzung

- Heterogene Struktur mit viel Wohnraumanteil
- Große, landwirtschaftlich geprägte Freiflächen
- Gebündelte Gewerbenutzung
- Baulich untergenutzte Bereiche

### Grünraum

- hochwertige Grünräume im Bereich des Schloss Neugebäude
- viele bestehende Grün- und Freiräume, die teilweise aufgrund der Konfiguration und fehlender Durchwegungen nicht ideal erlebbar sind



### Mobilität

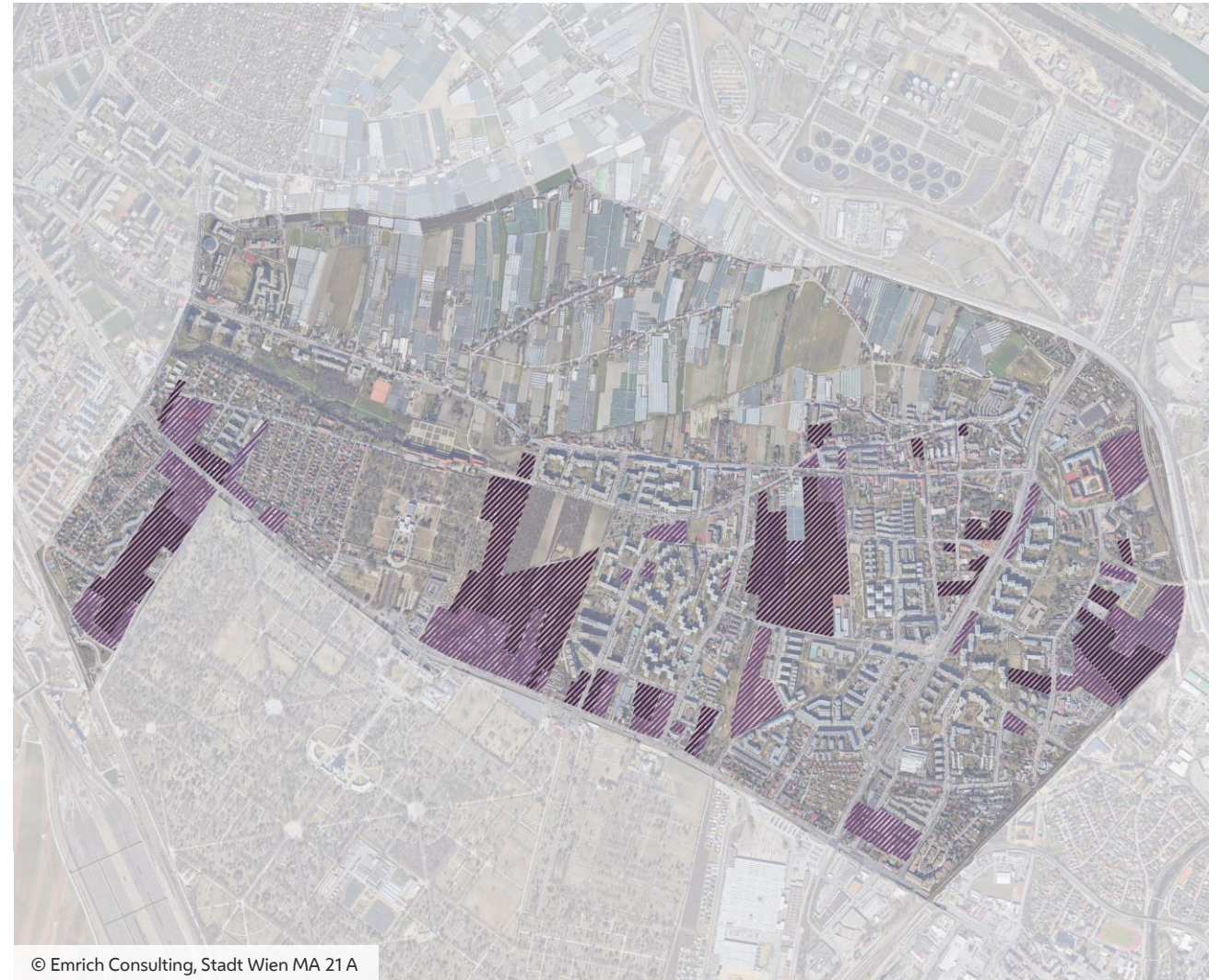
- Gute Versorgung mit ÖV und Radwegen nur entlang der Hauptverkehrsachsen
- Erhöhter Anteil an Pendler\*innen bei Beschäftigten und bei Schüler\*innen

### Soziale Infrastruktur

- Keine weiterführenden Bildungseinrichtungen
- Geringer Versorgungsgrad an Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen
- Kultur- und Freizeitangebot teilweise vorhanden

Analyse Potenzialflächen

-  mindergenutzte Flächen
-  entwicklungsfähige Flächen



© Emrich Consulting, Stadt Wien MA 21 A

# Planungsgrundlagen

## Ziele aus den übergeordneten Konzepten



### STEP

- Gebiet liegt größtenteils in der Zone „Weiterentwicklung – Gebiete geprägt in den 1950er bis 1970er Jahren“
- Klimafitte Entwicklungen anstoßen und umsetzen
- Verdichtung gebunden an Qualitätsverbesserung
- Verbesserung von Zonen mit funktionalen Defiziten (Förderung der Mobilität, Einrichtung von Bildungsräumen,...)



### FK Grün- und Freiraum

- Zentralfriedhof als dominierender Grünraum der Region
- Umgebung des Schloss Neugebäude und Naherholungsbereich im Alberner Hafen als weitere großflächige Grünräume (>10 ha)
- Bestehende Grünzüge stärken und das Netz erweitern
- Freiraumnetz engmaschig ausbauen und für Fuß- und Radverkehr attraktivieren



### FK Produktive Stadt

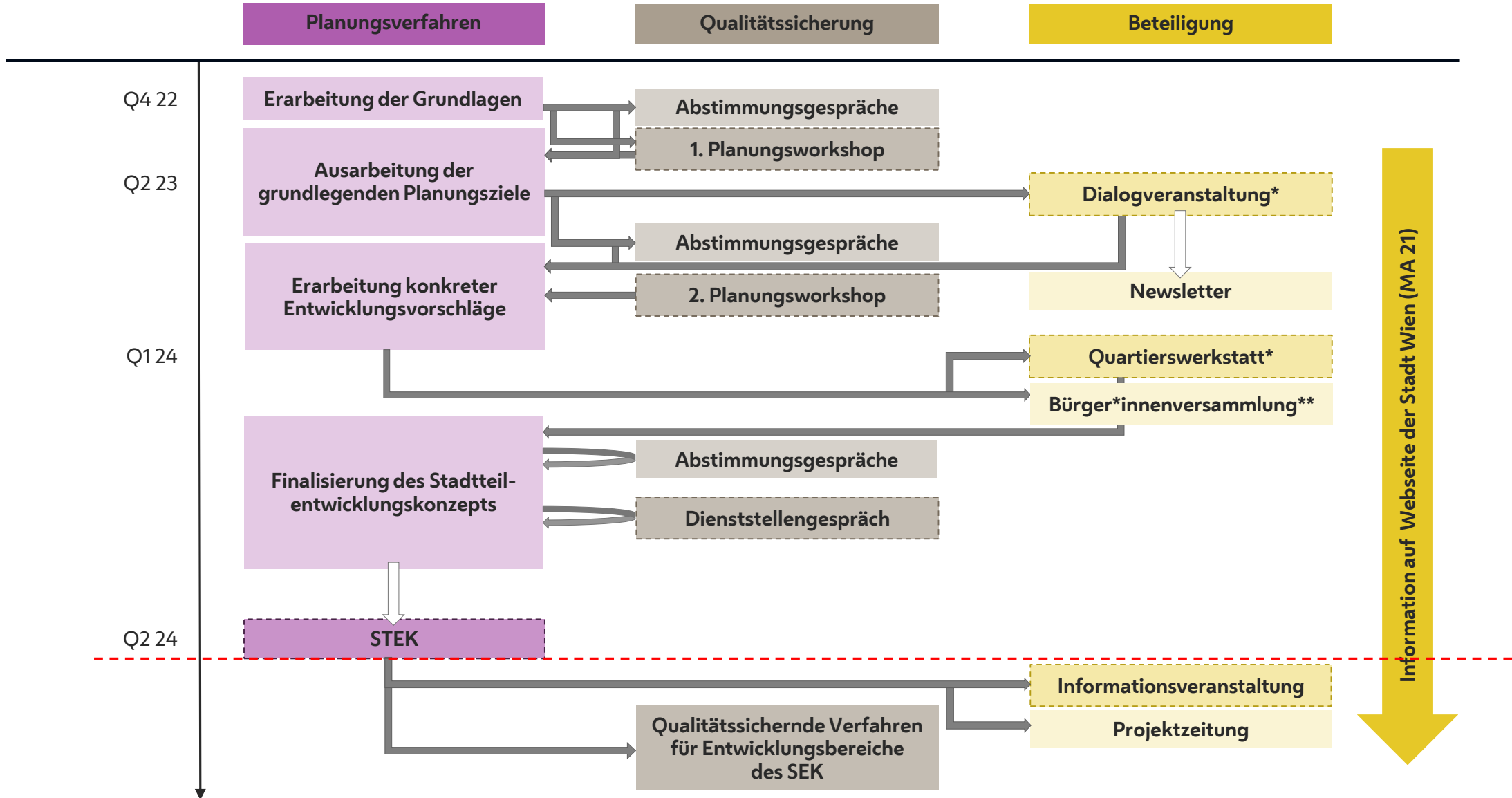
- Integrierte Einzelstandorte sichern
- Industriell-gewerbliche Gebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden
- Ausweisung neuer Potenzialflächen für die verschiedenen Zonentypen der produktiven Stadt



### Weitere Fachkonzepte und Planungsgrundlagen

- Smart Klima City Strategie Wien
- Leitbild Grünräume Wien, FK Öffentlicher Raum, FK Mobilität, FK Energieraumplanung, ...

# Planungsprozess





# Partizipation

- **Dialogveranstaltung im Schloss Neugebäude** – Juni 2023  
Auftakt- und Informationsveranstaltung  
ca. 200 Teilnehmer\*innen  
Online – Feedbackmöglichkeit auf der Projektseite der Stadt Wien
- Newsletter – Dezember 2023  
Update zum Planungsprozess und Hinweis auf Quartierswerkstatt  
Zusammenschau über die Rückmeldungen der Dialogveranstaltung
- **Quartierswerkstatt in der SiMM City** – Jänner 2024  
Vorstellen der Konzeptentwürfe und Sammeln der Bedürfnisse und Wünsche der Bürger\*innen an das SEK  
ca. 200 Teilnehmer\*innen  
Online – Feedbackmöglichkeit auf der Projektseite der Stadt Wien
- Bürger\*innenversammlung nach Stadtverfassung (§104c) in der SiMM City – Februar 2024

## In Planung:

- Info-Ausstellung nach STEK-Beschluss (Q2/2024)
- Projektzeitung für das SEK Kaiserebersdorf (Q2/2024)



© Emrich Consulting, Stadt Wien MA 21 A

# Grundlegende Ziele



Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert



Barrieren aufbrechen – Verbindungen schaffen

Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß



Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten

Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche





# Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert

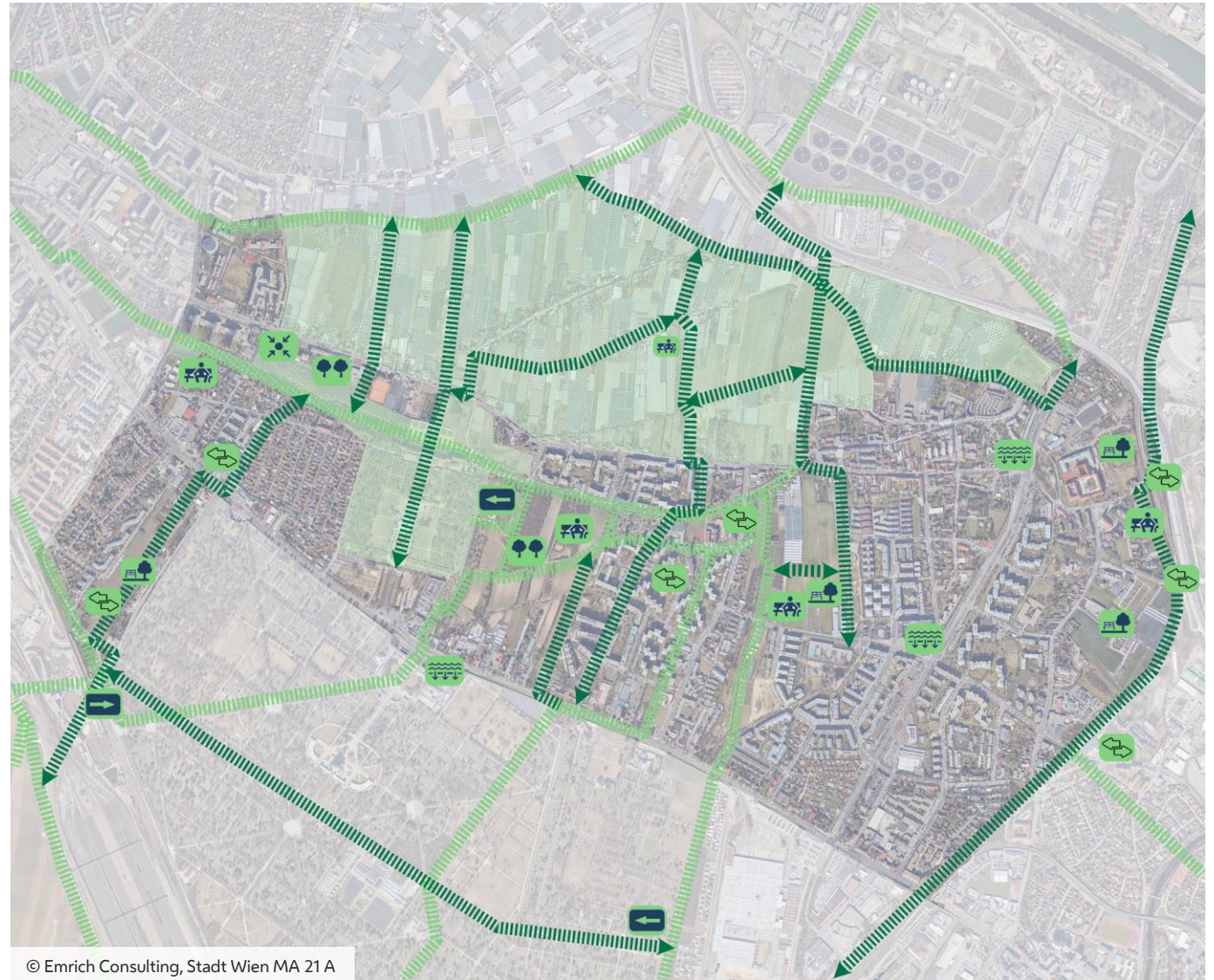
## Sicherung und Aufwertung der Grün- und Freiräume

- Großflächige Grünräume werden gesichert
- Schutz der landwirtschaftlichen Nutzung der Simmeringer Haide
- Rücksichtnahme auf den Altbaumbestand
- Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb der lokalen Grün- und Freiräume
- Vernetzung der bestehenden Freiräume mit den umliegenden Naherholungsräumen im Alberner Hafen und in Niederösterreich

## Erweiterung der Grün- und Freiräume

- Schaffen neuer, erlebbarer Grün- und Freiräume in einem Ausmaß von mind. 10 ha
- Neuer zentraler Stadtteilpark am Leberberg (mind. 5 ha)
- Neue Zugangsmöglichkeit zum Areal des Zentralfriedhofs
- Bessere Durchwegung im Bereich des Schloss Neubaugebäude
- Anbindung der neuen Grün- und Freiräume an das bestehende Netz
- Neugestaltung und Begrünung der Bereiche vor den Haupttoren des Zentralfriedhofs
- Frühes Grün mitdenken

- Grün- und Freiraum
- Sicherung des Grünraums
  - ▤ bestehende Freiraumverbindung
  - ▤ neue Freiraumverbindung
- Maßnahmen
- 🌳 Naturnahe Freiflächen erhalten
  - 🚶 Neue Parkanlage schaffen
  - 🚶 Aufwertung des Freiraums / Parks
  - 🚶 Erreichbarkeit verbessern
  - 🌿 Sofortmaßnahmen zur Abkühlung
  - ➡ Zugangsmöglichkeiten schaffen
  - 🔗 Freiraumverbindungen schaffen





# Barrieren aufbrechen – Verbindungen schaffen


## Fußverkehr

- Anbindung in Richtung Schwechat und zum Naherholungsgebiet am Alberner Hafen verbessern
- Anbindung zu den S-Bahn Stationen verbessern
- Attraktive Ausgestaltung des Rundumadum-Wanderwegs
- Steigerung der Aufenthaltsqualität innerhalb der lokalen Grün- und Freiräume
- Stadt der kurzen Wege durch Nutzungsmischung und gute Durchwegung in den neuen Quartieren


## Radverkehr

- Lückenschluss der Radfahranlagen gemäß Hauptradverkehrsnetz Wien
- Zusätzliche Radfahranlage (z.B. in der Kaiser-Ebersdorfer Straße)
- Aufwertung des bestehenden Radwegs in der Simmeringer Hauptstraße durch Verbreiterung
- In den neuen Quartieren werden Radverbindungen mitgeplant
- Aufwertung der Infrastruktur durch Leitsystem, zusätzliche Radabstellanlagen,...
- Zusätzliche Wien-Mobil Stationen

### Öffentlicher Verkehr

 S-Bahn Station


### Radwege


 Radfahranlage


 Radverbindung Neu  
(genaue Lage ist zu definieren)

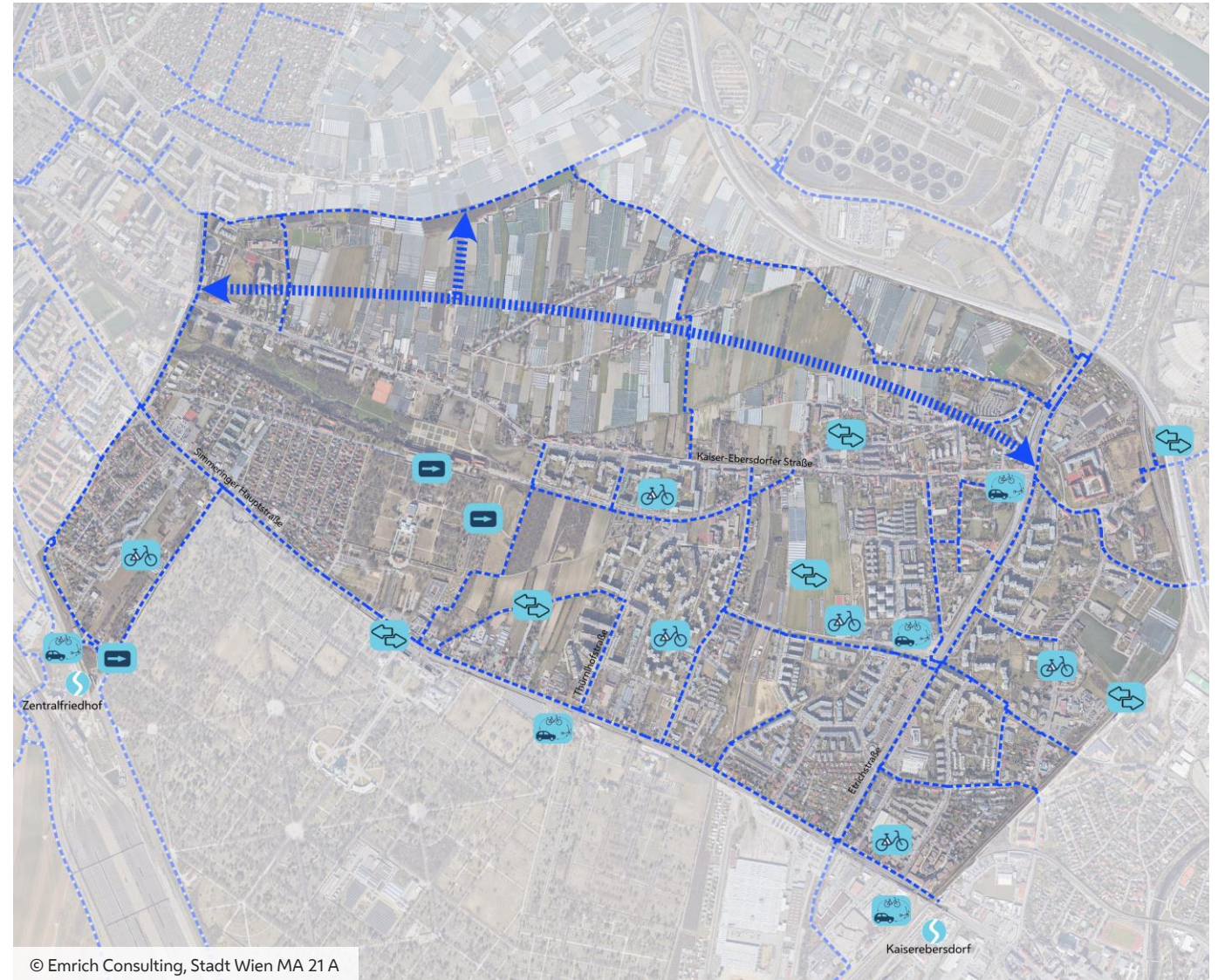
### Maßnahmen

 Mobilitätsstationen

 Fußläufige Erschließung verbessern

 Zugangsmöglichkeiten schaffen

 Verbesserung der Radverbindung





# Barrieren aufbrechen – Verbindungen schaffen

## Öffentlicher Verkehr

- Straßenbahnlinie 72 von der Endhaltestelle der U3 Simmering bis Schwechat (entlang der Simmeringer Hauptstraße)
- Intervallverdichtung der bestehenden ÖV-Linien für höhere Kapazitäten und kürzere Reisezeiten
- Abgeänderte Linienführung der bestehenden Buslinien (71 A/B, 79 A/B)
- Potenzielle neue Busverbindung zwischen Kaiserebersdorf und Oberlaa wird geprüft (frühestens ab 2030)
- Erarbeitung eines konkreten ÖV-Konzepts in Abhängigkeit der städtebaulichen Entwicklungen
- Neue Mobilitätsstationen mit entsprechendem Sharing-Angebot

## Motorisierter Individualverkehr

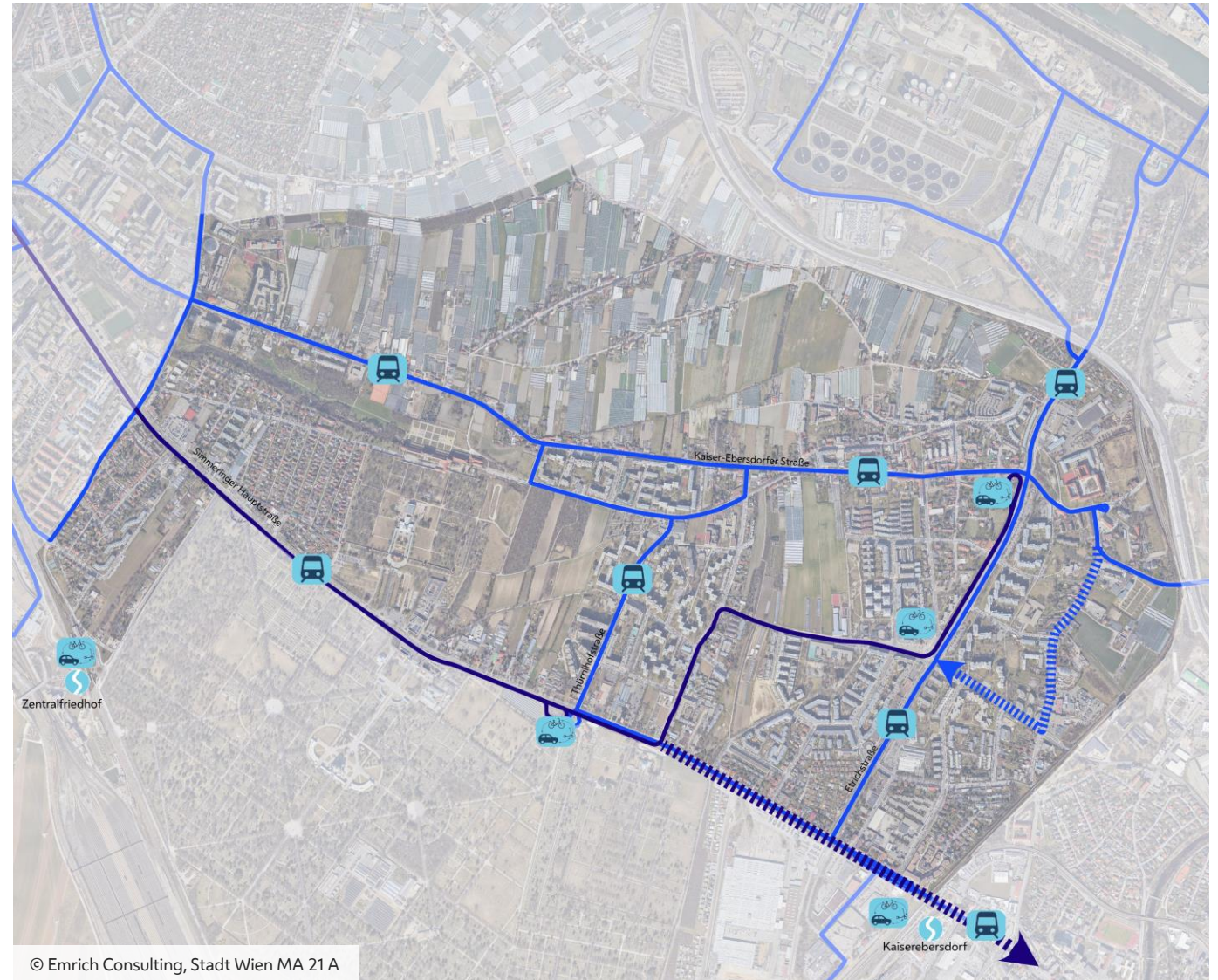
- Erschließung der neuen Wohnquartiere nicht durch Bestandssiedlungen
- Kein Durchzugsverkehr durch die neuen Wohnquartiere
- Neue Wohnquartiere werden verkehrsberuhigt geplant
- Neugestaltung des Straßenraums Svetelskystraße

### Öffentlicher Verkehr

- Straßenbahn
- Autobus
- ▬ Straßenbahn Neu
- ▬ Autobus Neu
- S-Bahn Station

### Maßnahmen

- 🚌 Intervallverdichtung des ÖV
- 🚲 Mobilitätsstationen





# Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

## Vier Entwicklungsschwerpunkte

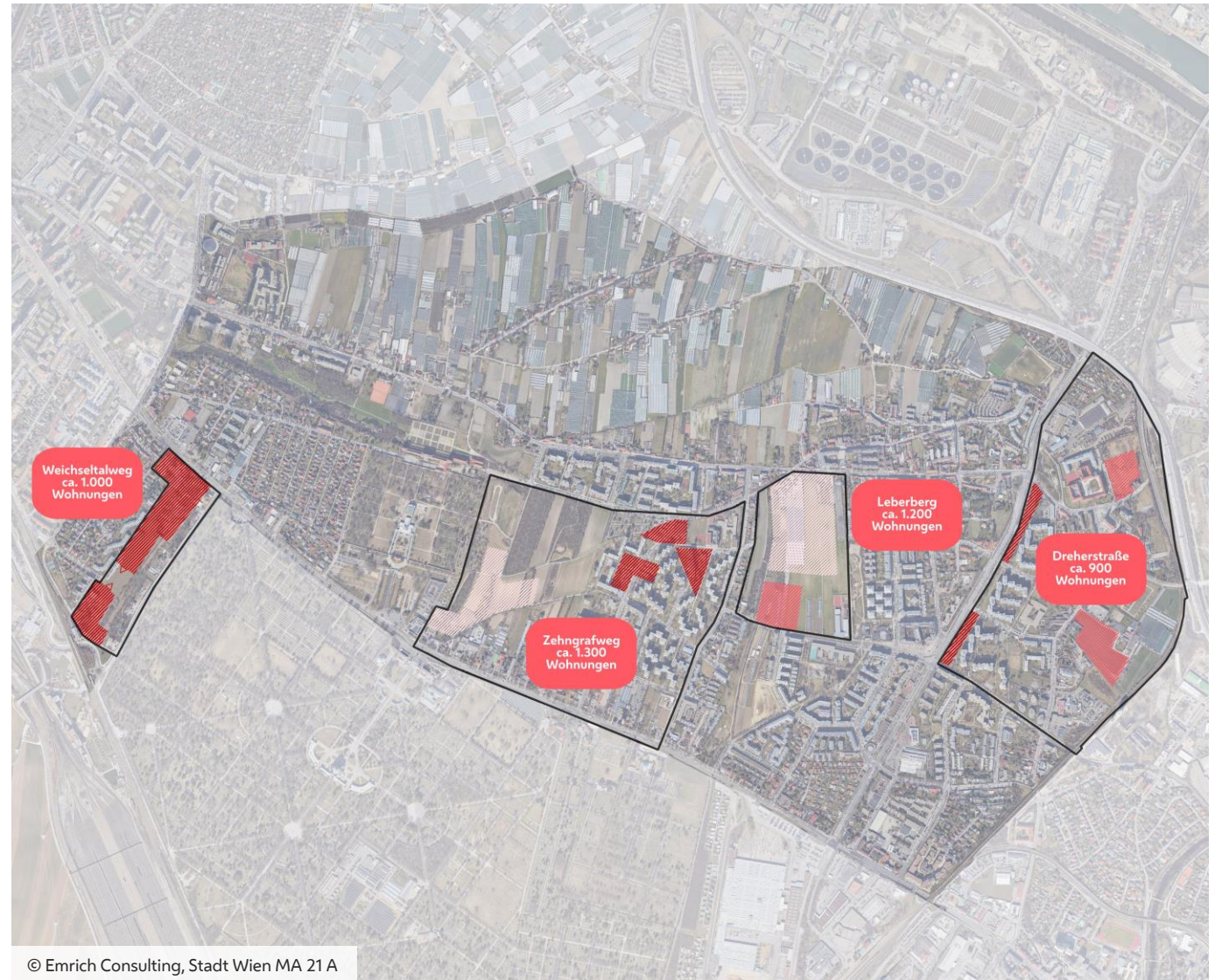
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen sowie durch Planung neuer Wohnquartiere
- Mind. 2/3 des neuen Wohnraums wird als geförderter Wohnbau entwickelt (u.a. Gemeindebau Neu)
- Bebauungsdichte und maximale Geschöshöhen orientieren sich dabei am Gebäudebestand der direkten Umgebung
- Grünpuffer oder entsprechende Abstandsbereiche in Richtung angrenzender Wohngebiete
- Nutzungsflexible Ausgestaltung der Erdgeschosszone soll Belebung der Quartiere fördern (z.B. Kindergarten, Gemeinschaftsräume, Nahversorger, Gastronomie, ...)

## Gestaffelte Entwicklung

- Planung und Entwicklung der neuen Wohnquartiere erfolgt zeitlich gestaffelt
  - Kurzfristig – innerhalb der nächsten 5-10 Jahre
  - Mittelfristig – innerhalb der nächsten 10-15 Jahre
  - Langfristig – innerhalb der nächsten 15-20 Jahre
- Priorisiert wird unter anderem die Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen
- Für die einzelnen Wohnquartiere folgen eigene qualitätssichernde Verfahren

### Wohnraumpotenziale

- innerhalb der nächsten 5-10 Jahre
- innerhalb der nächsten 10-15 Jahre
- innerhalb der nächsten 15-20 Jahre
- maximale Wohneinheiten pro Entwicklungsschwerpunkt
- Abgrenzung der Entwicklungsschwerpunkte





# Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten






## Betriebsstandorte sichern

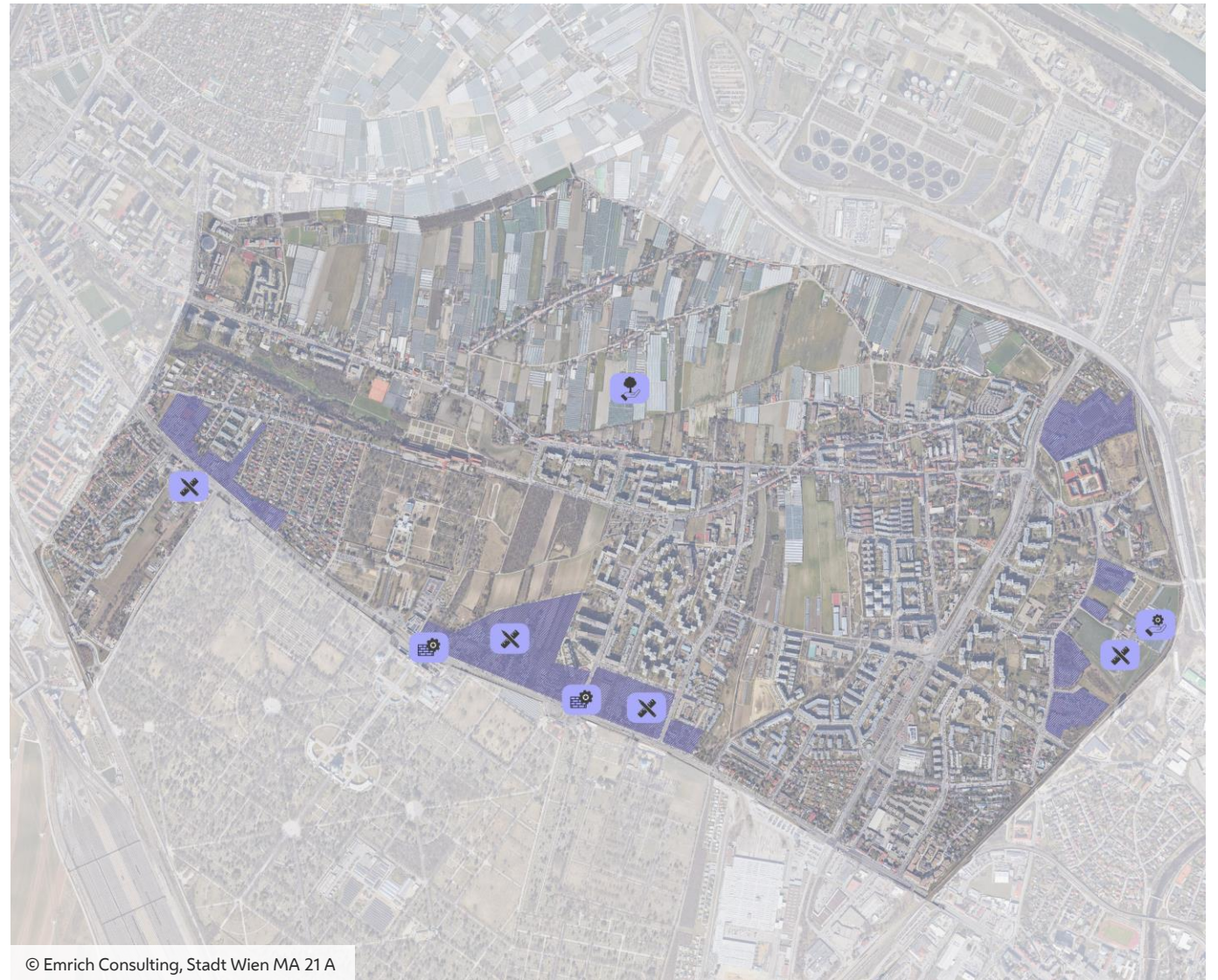
- Erhalt der betrieblichen Nutzung entlang der Simmeringer Hauptstraße, der Etrichstraße und der Dreherstraße
- Erhalt der friedhofsbezogenen Nutzungen direkt gegenüber der Haupttore des Zentralfriedhofs
- Große landwirtschaftliche Betriebe erhalten (insbesondere im Bereich der Simmeringer Haide)

## Standorte sichern und aufwerten

- Potenzialflächen für neue Betriebe schaffen
- Nutzungsflexiblere Betriebsgebiete entlang der Simmeringer Hauptstraße
- Mischnutzung im Bereich der neuen Wohnquartiere

### Maßnahmen

-  Sicherung der Betriebsflächen
-  neue Potenzialflächen für Betriebe
-  Nutzungsflexiblere Bedingungen für Betriebe
-  Sicherung der friedhofsbezogenen Nutzung
-  Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung



© Emrich Consulting, Stadt Wien MA 21 A



# Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

## Bildungs- und Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche

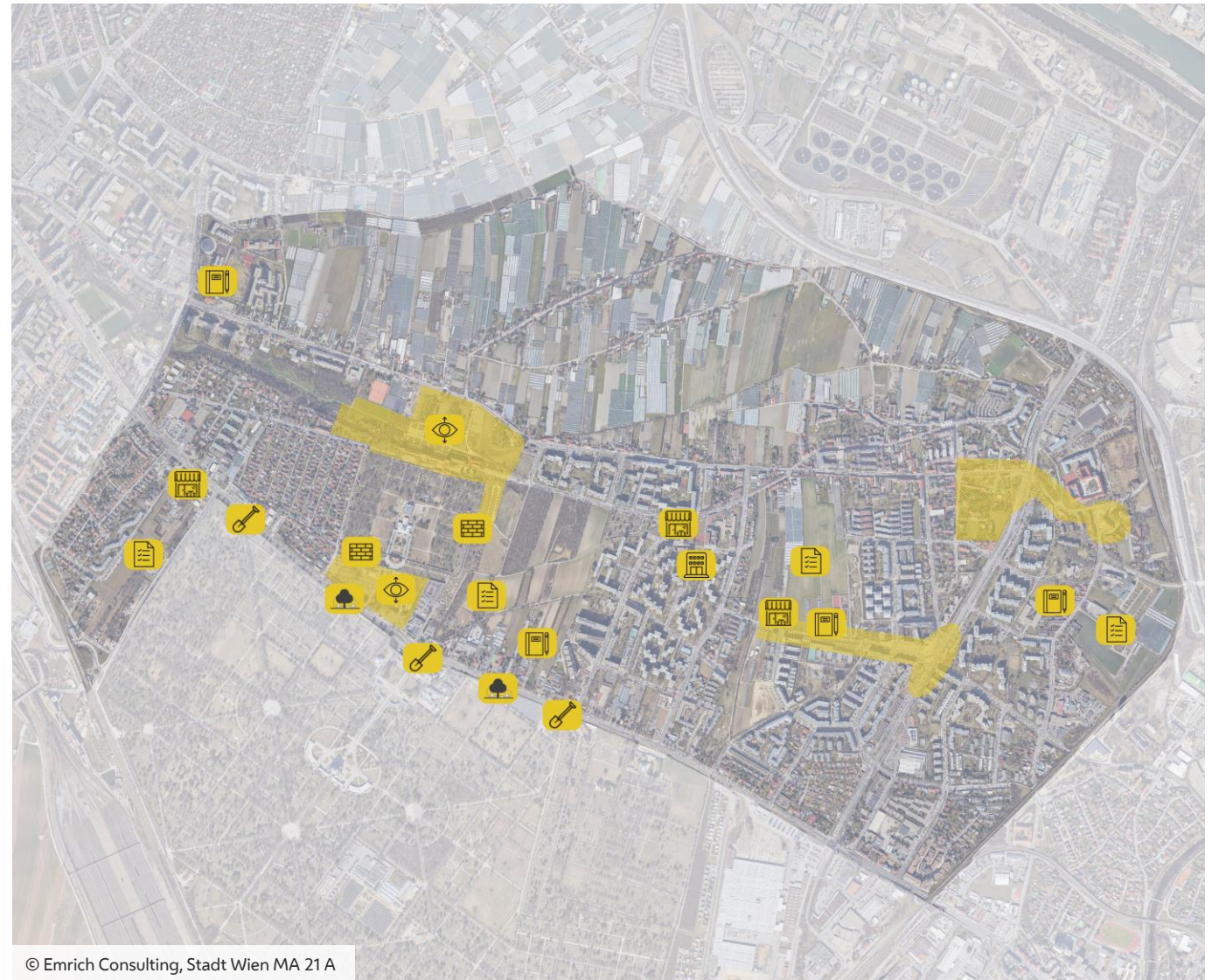
- Schulerweiterungen an den Randbereichen des Stadtteils
- Zusätzlicher Schulstandort im Bereich des Entwicklungsschwerpunkts Zehngrafweg
- Neues Bundesschulstandort im Bereich des Entwicklungsschwerpunkts Leberberg
- Betreuungsangebot für Kinder in den neuen Entwicklungsschwerpunkten (z.B. Kindergarten)
- Zusatzangebot für Kinder und Jugendliche durch Mehrfachnutzung der Schulfreiflächen, Ausgestaltung zusätzlicher adäquater Spielplätze und Motorikparks, ...
- Zusätzliche außerschulische Bildungsangebote

## Soziale Infrastruktur

- Neugestaltung und Aufwertung des Pensionistenheims Haidehof
- Betreutes Wohnen und weitere Zusatzangebote im Nahebereich des Pensionistenheims Haidehof
- Ansiedlung von Arztpraxen / Ärztezentrum ermöglichen

### Maßnahmen

-  Aufwertung des öffentlichen Raums
-  Bildungseinrichtung ansiedeln / erweitern
-  nutzungsflexible Erdgeschoßzonen
-  Pflegeeinrichtung
-  Neugestaltung und Begrünung
-  Straßencharakter beim Zentralfriedhof erhalten
-  Sichtachsen erhalten
-  Historische Mauer schützen
-  vertiefende Bearbeitung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens





# Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

## Aufwertung des öffentlichen Raums

- Neugestaltung und Begrünung der Bereiche vor den Toren des Zentralfriedhofs
- Aufwertung des Freiraums vor der Feuerhalle
- Aufwertung und Wiederbelebung des alten Ortskerns von Kaiserebersdorf
- Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich der Platzsituation Svetelskystraße / Etrichstraße

## Historische Infrastruktur

- Sichtachsen zum Schloss Neugebäude werden erhalten
- Historisches Ensemble des Schloss Neugebäude schützen
- Erlebbarkeit des Areal des Schloss Neugebäude verbessern



© Stadt Wien/Christian Fürthner | Stand: 2019



# Entwicklungsschwerpunkt Weichseltalweg

## Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert

- Schutz des Altbaumbestands als Teil eines neuen Wohngebietsparks (> 2 ha)
- Anbindung des Parks an das bestehende Wohngebiet

## Barrieren aufbrechen – Verbindungen schaffen

- Zusätzlicher Zugang in den Zentralfriedhof ermöglichen
- Anbindung an die S-Bahn Station Zentralfriedhof aufwerten

## Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

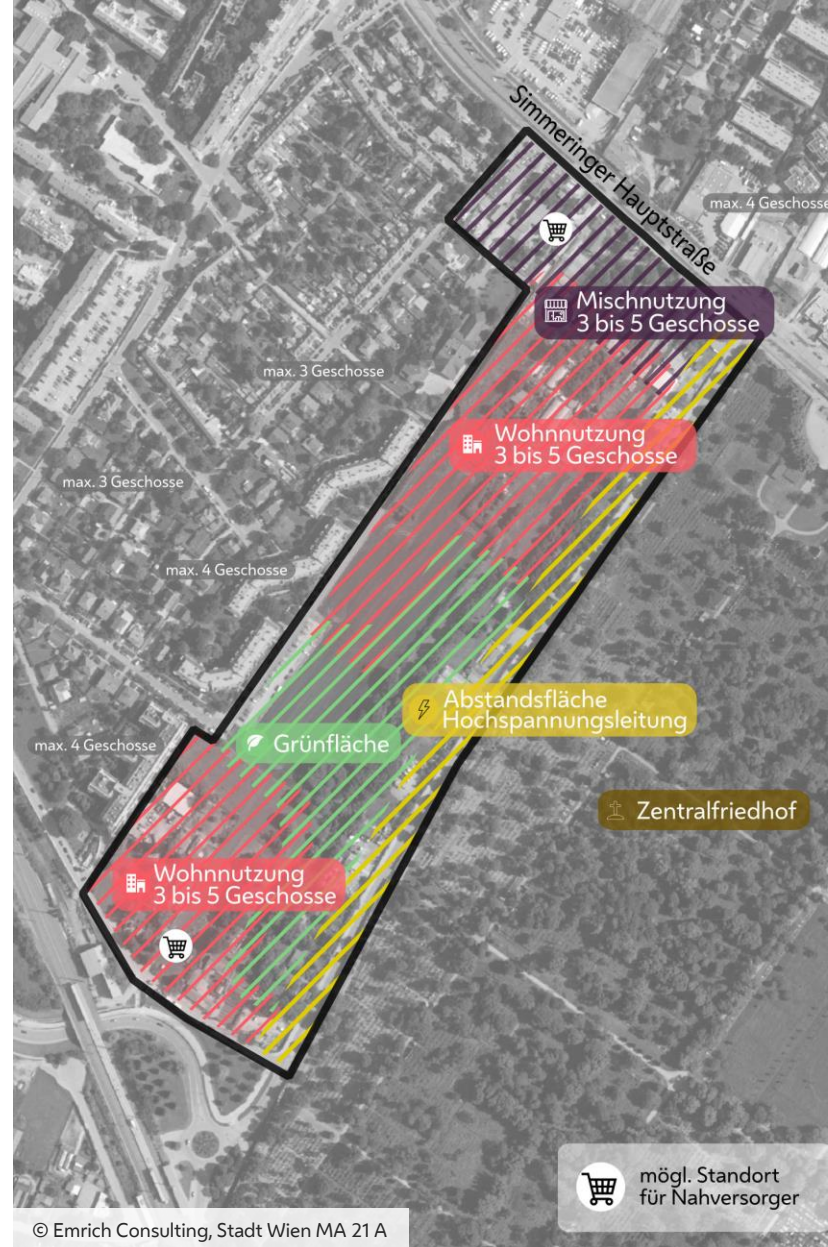
- Ca. 1.000 Wohnungen (2/3 gefördert)
- Realisierung in den nächsten 5-10 Jahren

## Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten

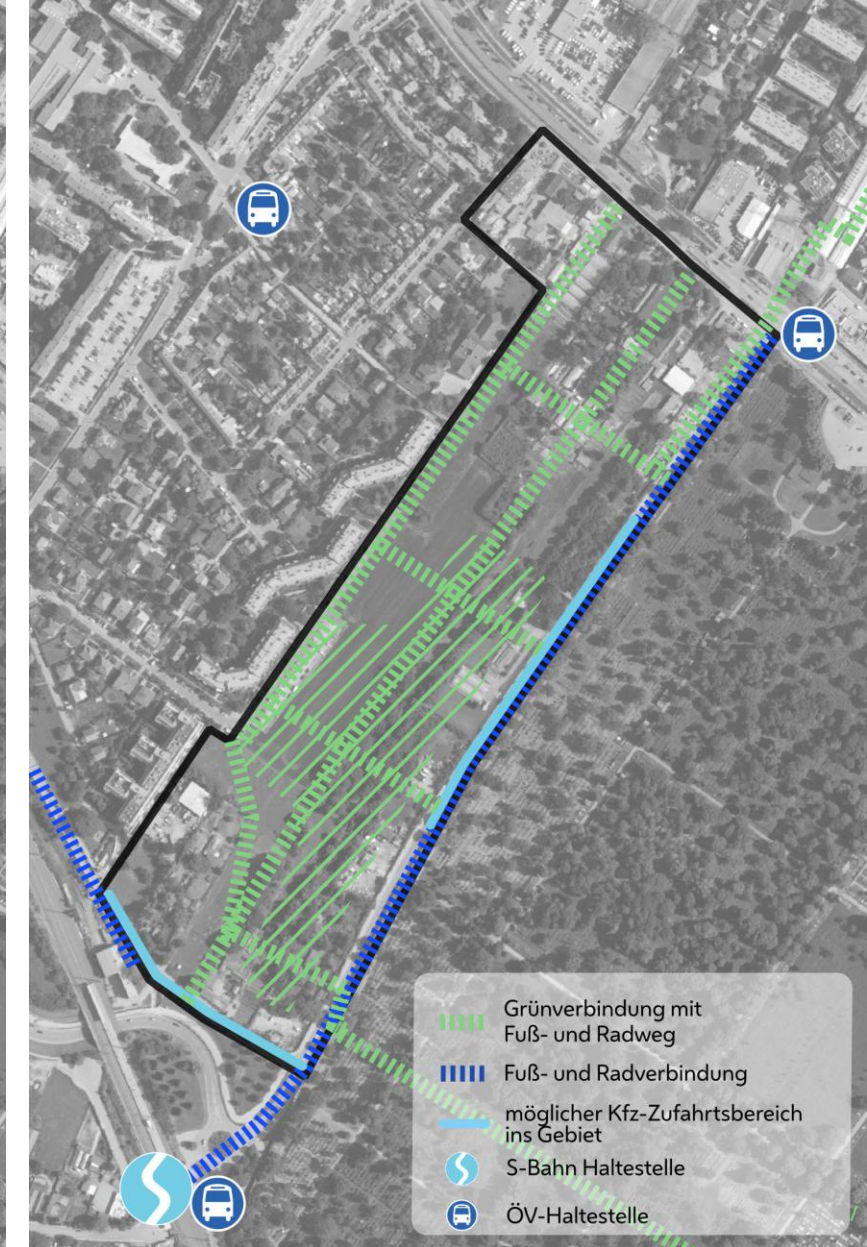
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung entlang des Weichseltalwegs

## Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

- Flächen für Nahversorgung im Süden und Norden vorsehen
- Belebte Erdgeschosszone an der Simmeringer Hauptstraße
- Abstandszone entlang der Hochspannungsleitung



© Emrich Consulting, Stadt Wien MA 21 A





# Entwicklungsschwerpunkt Zehngrafweg

## Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert

- Erhaltung des hochwertigen Grünraums im Nordosten des Gebiets
- Schutz der Biotopflächen
- Ausgestaltung zusätzlicher Parkflächen
- Anbindung des bestehenden Grün- und Freiraums an die Simmeringer Hauptstraße / an den Zentralfriedhof

## Barrieren aufbrechen – Verbindungen schaffen

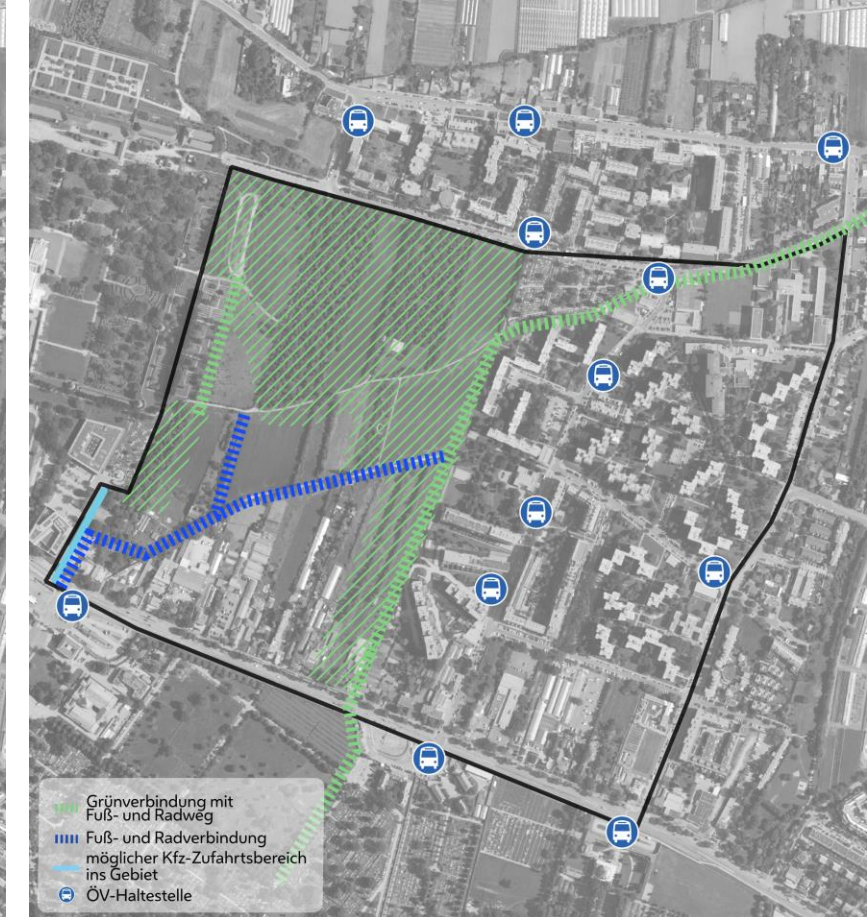
- Charakter des Zehngrafwegs als Fuß- und Radverbindung erhalten
- Anbindung für den Individualverkehr über die Anton-Mayer-Gasse

## Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

- Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen wird priorisiert
- Ca. 1.300 Wohnungen (2/3 gefördert, u.a. Gemeindebau Neu)
- Realisierung in den nächsten 15-20 Jahren

## Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten

- Erhalt der Betriebsflächen entlang der Simmeringer Hauptstraße
- Nutzungsflexiblere Rahmenbedingungen für einen Großteil der Betriebsflächen entlang der Simmeringer Hauptstraße



## Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

- Potenzieller Schulstandort
- Neugestaltung und Aufwertung des Pensionistenheims Haidehof
- Betreutes Wohnen und weitere Zusatzangebote im Nahebereich des Pensionistenheims Haidehof
- Belebte Erdgeschosszone im Bereich Thürlnhofstraße



# Entwicklungsschwerpunkt Leberberg

## Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert

- Errichtung eines Stadtteilparks (ca. 5 ha)
- Schutz des Wald- und Wiesengürtels sowie des Altbaumbestands

## Barrieren aufbrechen – Verbindungen schaffen

- Anbindung für den MIV nur über Norden und Süden möglich
- Neugestaltung des Straßenraums Svetelskystraße

## Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

- Ca. 1.200 Wohnungen (2/3 gefördert)
- Realisierung in den nächsten 15-20 Jahren

## Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

- Neuer Bundesschulstandort (AHS in Planung)
- Mehrfachnutzung der Schulfreiflächen
- Belebte Erdgeschosszone in der Kaiser-Ebersdorfer Straße





# Entwicklungsschwerpunkt Dreherstraße

## Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert

- Neuer Wohngebietspark (> 1 ha)
- Grünraumverbindung zu den Naherholungsgebieten in Schwechat sowie im Bereich Alberner Hafen

## Barrieren aufbrechen – Verbindungen schaffen

- Aufwertung der fußläufigen Anbindung nach Schwechat

## Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

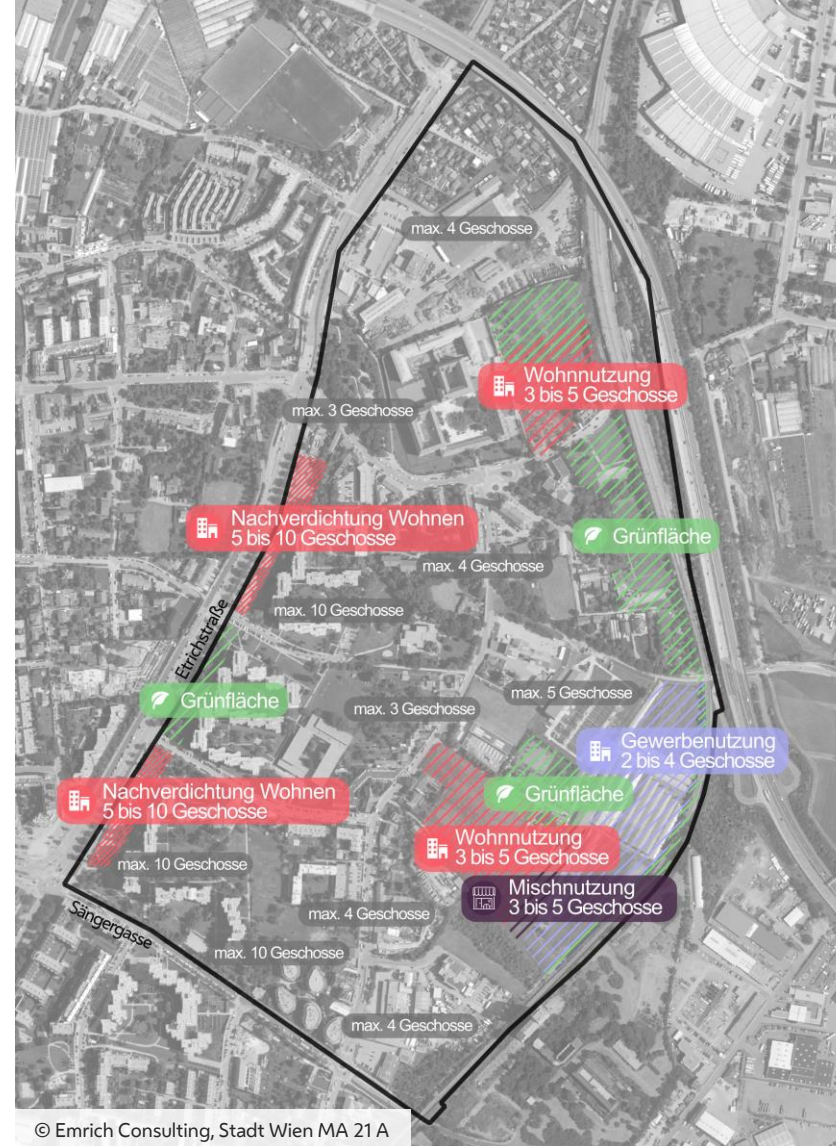
- Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen wird priorisiert
- Ca. 900 Wohnungen (2/3 gefördert, u.a. Gemeindebau Neu)
- Realisierung in den nächsten 10-15 Jahren

## Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten

- Erhalt der bestehenden Betriebsflächen im Gebiet
- Schaffen neuer und nutzungsflexibler Flächen für Betriebe

## Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

- Erweiterung eines bestehenden Schulstandorts geplant
- Mehrfachnutzung der Schulfreiflächen








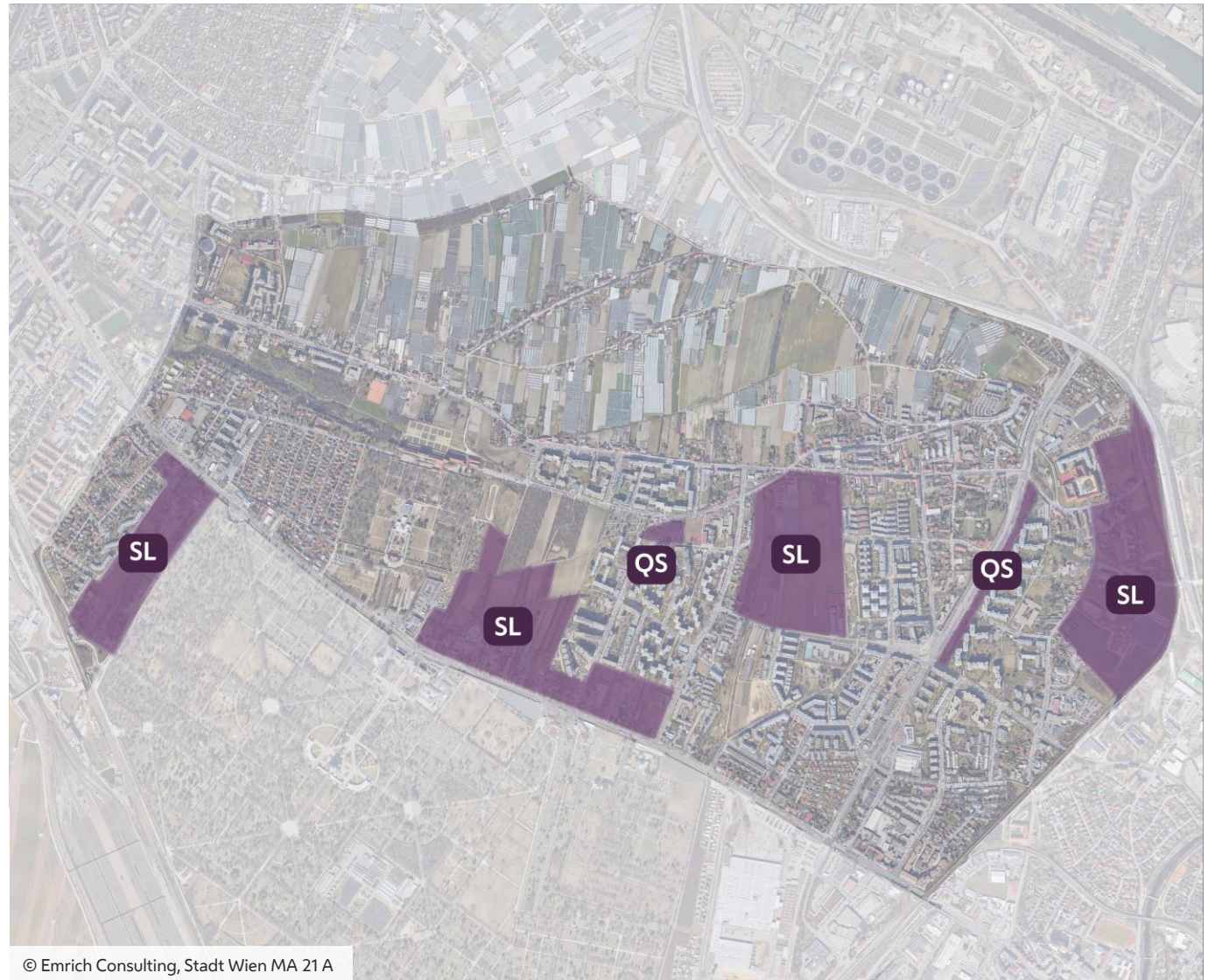
# Umsetzungsstrategie

## Städtebauliches Leitbild (SL) / Qualitätssicherndes Verfahren (QS)

- Erarbeitung eines gesamtheitlichen Konzepts inklusive Nutzungsstruktur, Freiraumkonzept, Verkehrs- und Erschließungskonzept
- Rücksichtnahme auf lokale Bedingungen (Klima, Umwelt, Verkehr, Infrastruktur, Nachbarschaft, ...)
- Einbindung der lokalen Stakeholder (nur SL)
- Einbindung der Öffentlichkeit durch Beteiligungsformate (nur SL)
- Erarbeitung einer detaillierten Bebauungsstruktur (nur QS)
- Erarbeitung konkreter Vorgaben für die Ausgestaltung von Bebauung und Freiraum (nur QS)

### Nachgelagerte Verfahren

-  räumliche Abgrenzung der Verfahren
-  Ausarbeitung im Rahmen eines Städtebaulichen Leitbilds geplant
-  Ausarbeitung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens geplant



# Beschluss

Das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept (SEK) Kaiserebersdorf sowie die dargestellten Entwicklungserfordernisse sollen als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte inkl. der Durchführung weiterer qualitätssichernder Verfahren herangezogen werden.