

11., Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

71. STEK

10. 12. 2024

TOP 2



Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage	3
Planungsgrundlagen	6
Rahmenbedingungen	8
Bisheriger Planungsprozess	9
Städtebauliches Leitbild	
Städtebauliche Struktur und städtebauliche Kennwerte	10
Entwurfsprinzipien	11
Grün- und Freiraum – öffentlicher Raum	12
Nutzungen	13
Höhenentwicklung	14
Verkehr und Mobilität	15
Klimatologische Betrachtung	17
Klimaschutz, Klimaanpassung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft	18
Partizipation	20
Umsetzungsstrategie	
Qualitätssicherung	22
Umsetzungsstrategie – Überblick	23
Beschluss	24

Ausgangslage

Standort:

abgegrenzt im Osten durch den Straßenzug Weichseltalweg und damit verbunden westlich des Zentralfriedhofs, im Westen durch die Anton-Steinböck-Gasse, im Norden durch die Simmeringer Hauptstraße und im Süden durch den Straßenzug Am Kanal

Fläche Projektgebiet:

ca. 11 ha

Grundeigentum Projektgebiet:

Stadt Wien, wohnfonds wien

Juristische Personen (Bauträger)

Private Personen

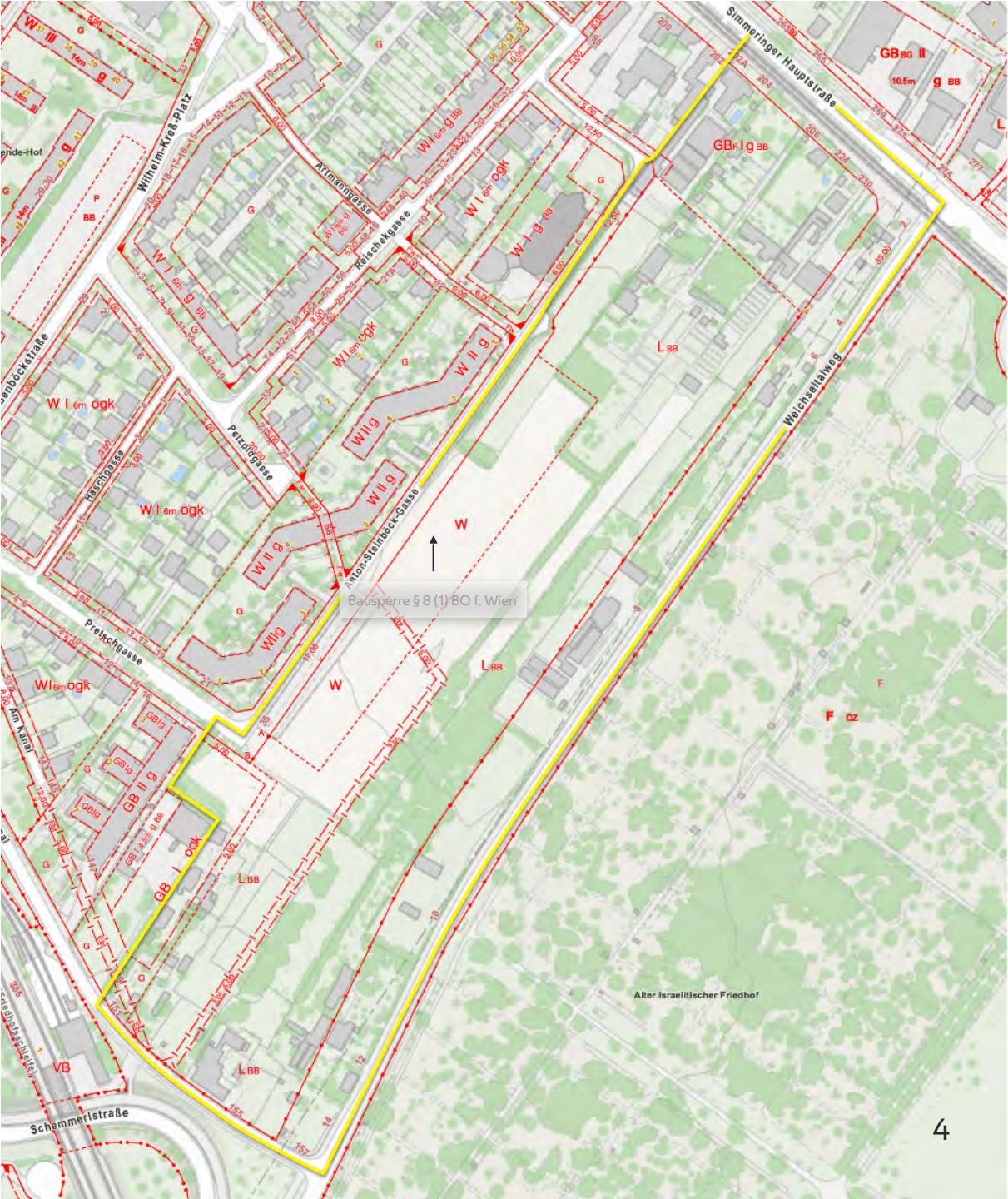


Ausgangslage

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (derzeitige Festsetzungen):

- PD 6933; 9. Oktober 1997
- Ländliche Gebiete
- Gemischtes Baugebiet -friedhofsbezogen;
Bauklasse I, geschlossene Bauweise,
- Gemischtes Baugebiet
Bauklasse I offen oder gekuppelte Bauweise
- Wohngebiet ohne Bebauungsplan
d.h. Bausperre § 8 (1) BO f. Wien
- Öffentlicher Durchgang (Verlängerung Pretschgasse)
- Einbautentrasse



Ausgangslage

Nutzung im Gebiet:

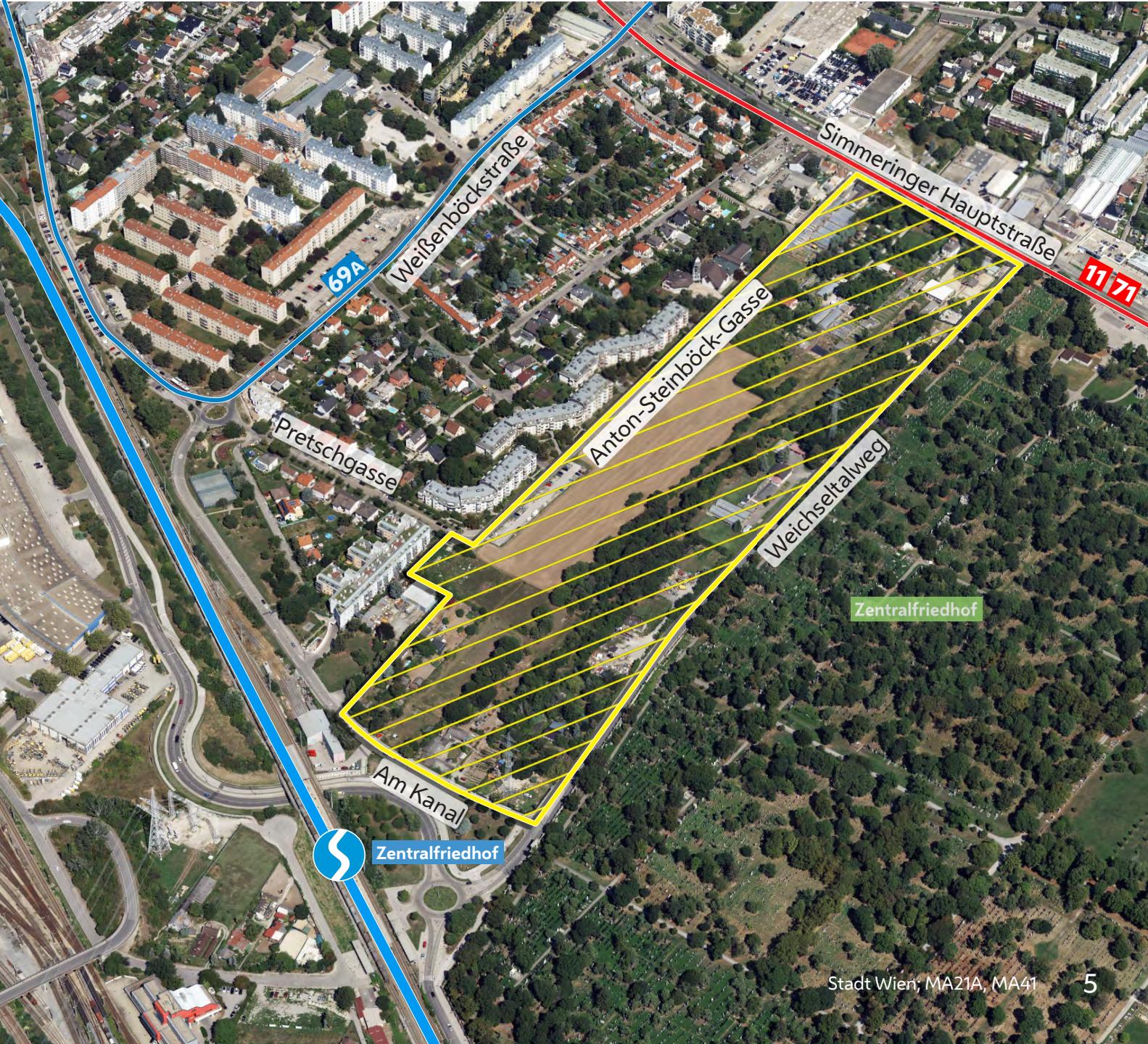
landwirtschaftliche Nutzung,
friedhofsbezogene Nutzung, Brache

Umfeld:

Zentralfriedhof, Wohnhausanlagen, Einfamilienhäuser,
gewerbliche Nutzung (flächenintensiv)

Erschließung:

Öffentlicher Verkehr:
Straßenbahnlinien 11, 71
Autobuslinien 69A
S-Bahnlinie S7 (Wien- Mitte, Flughafen Wien)



Planungsgrundlagen

Ziele aus den übergeordneten Konzepten



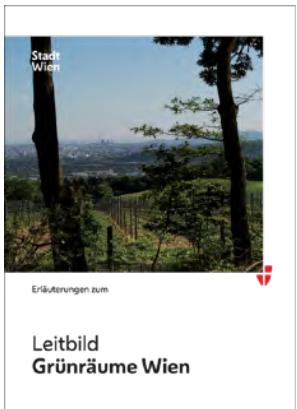
STEP

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



FK Grün- und Freiraum

- Zentralfriedhof als dominierender Grünraum der Region
- bestehende Grünzüge stärken und das Netz erweitern
- Freiraumnetz engmaschig ausbauen und für Fuß- und Radverkehr attraktivieren



Leitbild Grünräume in Wien

urban geprägtes Netz – verbindet Parks und Erholungsgebiete:

- Südwest/Nordost Richtung (Simmeringer Hauptstraße – Am Kanal parallel Weichseltalweg)
- in Verlängerung 11., Artmanngasse in Richtung Zentralfriedhof



Weitere Fachkonzepte und Planungsgrundlagen

- Smart Klima City Strategie Wien
- FK Öffentlicher Raum, FK Mobilität, FK Produktive Stadt, FK Energieraumplanung, ...

Planungsgrundlagen

Ziele aus dem Stadtteilentwicklungskonzept Kaiserebersdorf

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 leistungbarem 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

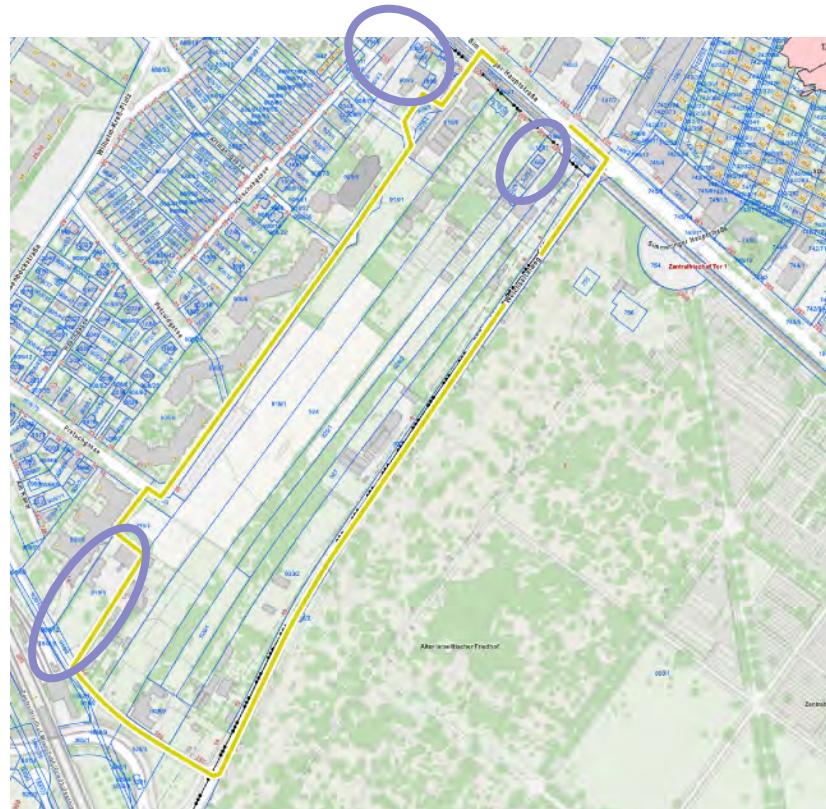
Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

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

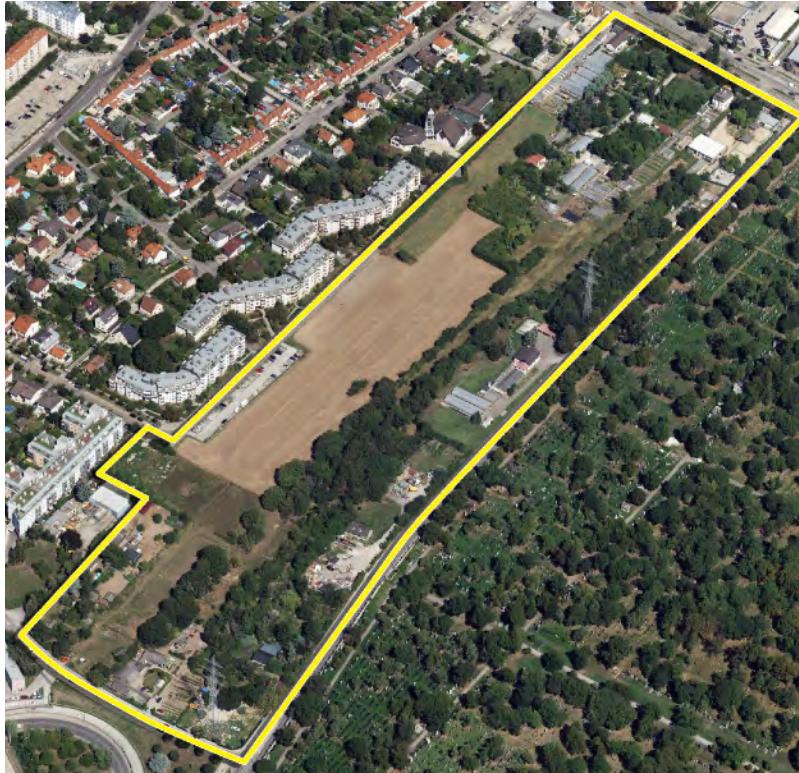


Rahmenbedingungen

Grundstücksverhältnisse



Baumbestand



Hochspannungsfreileitung



Aufgrund der Grundstückverhältnisse gemeinsame Entwicklung durch Eigentümer:innen; einzelne Liegenschaftsnutzungen bleiben auf Wunsch von Eigentümer:innen im Bestand erhalten (blaue Markierung)

Baumbestand wird weitestgehend erhalten und ist Teil der künftigen Freiräume

Freihaltung der Trasse der Hochspannungsfreileitung – Bebauung bedingt möglich

Bisheriger Planungsprozess

Kooperatives Planungsverfahren – Weichseltalweg

Planungsverfahren

3 Planungsbüros:

- Architekt em. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Hubert Rieß (Graz)
- sps architekten zt gmbh (Thalgau)
- ARGE Franz und Sue ZT GmbH & KCAP GmbH (Wien/Zürich)

Begleitgruppe:

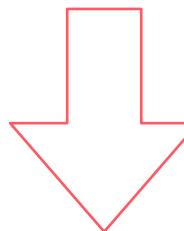
- Univ.-Prof. Mag. Jury Troy (Entwerfen und Holzbau im urbanen Raum ;TU Wien)
- Dipl.-Ing. Anna Detzlhofer; D\D Landschaftsplanung ZT KG
- Vertreter:innen der Kooperationspartner Weichseltalweg–Grundeigentümer:innen
- Magistratsabteilung 21A
- BV 11 -Simmering
- Begleitung: i.A. MA 21A: Dipl.-Ing. Thomas Proksch

Empfohlener Entwurf: sps architekten zt GmbH | Arch. Dipl.-Ing. Speigner

Wesentliche Entwurfsprinzipien

- robustes städtebauliches Grundkonzept – flexibel in der Weiterentwicklung
- großzügiger Park – kompakte Ausbildung, gut organisierbar
- differenzierte Freiraumzonierung
- Bebauung berücksichtigt benachbarte Wohnbebauung
- gewählte „Körnung“ der Gebäudekörper – räumliche Durchlässigkeit und optisch-visuelle Raumbezüge
- klare Siedlungskante im Süden – großförmiger „Kopfbau“ - Lärmschutz Bahn

Städtebauliches Leitbild



sps architekten zt gmbh

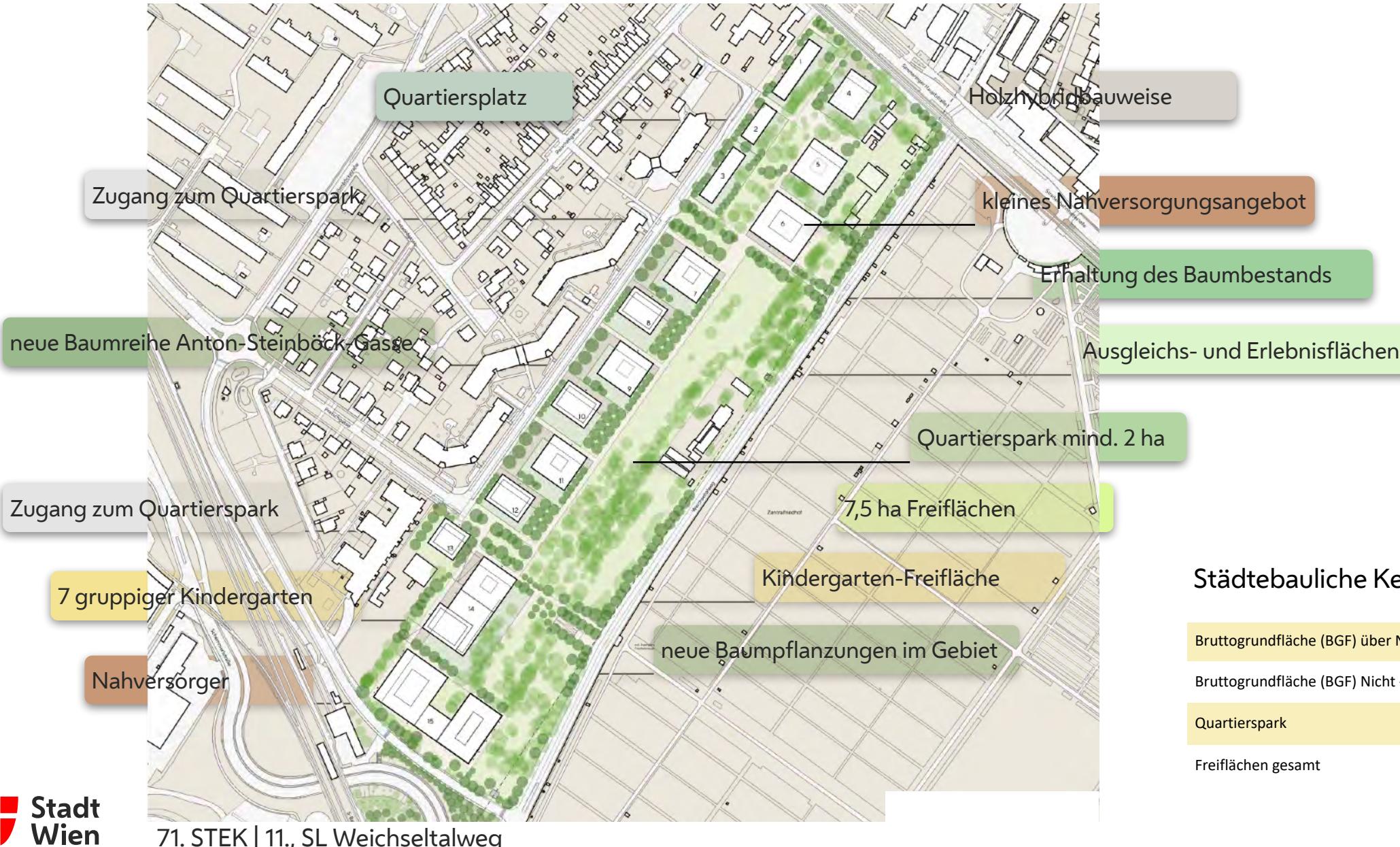
Konsulent:innen:

TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH

Büro Land in Sicht

Weatherpark GmbH

Städtebauliche Struktur und städtebauliche Kennwerte



Städtebauliche Kennwerte

Bruttogrundfläche (BGF) über Niveau	ca. 84.400 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) Nicht - Wohnen	≥ 10%
Quartierspark	mind. 2 ha
Freiflächen gesamt	rd. 7,5 ha

Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

Entwurfsprinzipien

Durchlässigkeit

Die Bebauungsstruktur nimmt Rücksicht auf die Nachbarschaft an der Anton-Steinböck-Gasse. Die Blickbeziehung zum Park und dem Grünraum des Zentralfriedhofs bleibt bestehen.

Die punktförmige Bebauung ermöglicht eine gute Durchlüftung des Quartiers.

Freiraum „Grünes Band“

Der großzügige Quartiersfreiraum erstreckt sich wie ein grünes Band von Norden nach Süden. Dabei reihen sich an den über zwei Hektar großen Quartierspark die Freispielflächen des vorgesehenen Kindergartens, des Jugendspielplatzes sowie ökologische Ausgleichsflächen.

Schallschutz

Im Süden des Quartiers wird mit der Bebauung auf die Schallemissionen des Verschiebebahnhofs Wien-Kledering reagiert.

Die Bebauung am Kanal mit dreigeschossiger Sockelzone bietet Schallschutz für das Quartier.

Holzhybridbauweise

Der Einsatz von Holz ist ressourcenschonend. Durch vorgefertigte Module kann eine verkürzte Bauzeit ermöglicht werden.



Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

Grün- und Freiraum – öffentlicher Raum



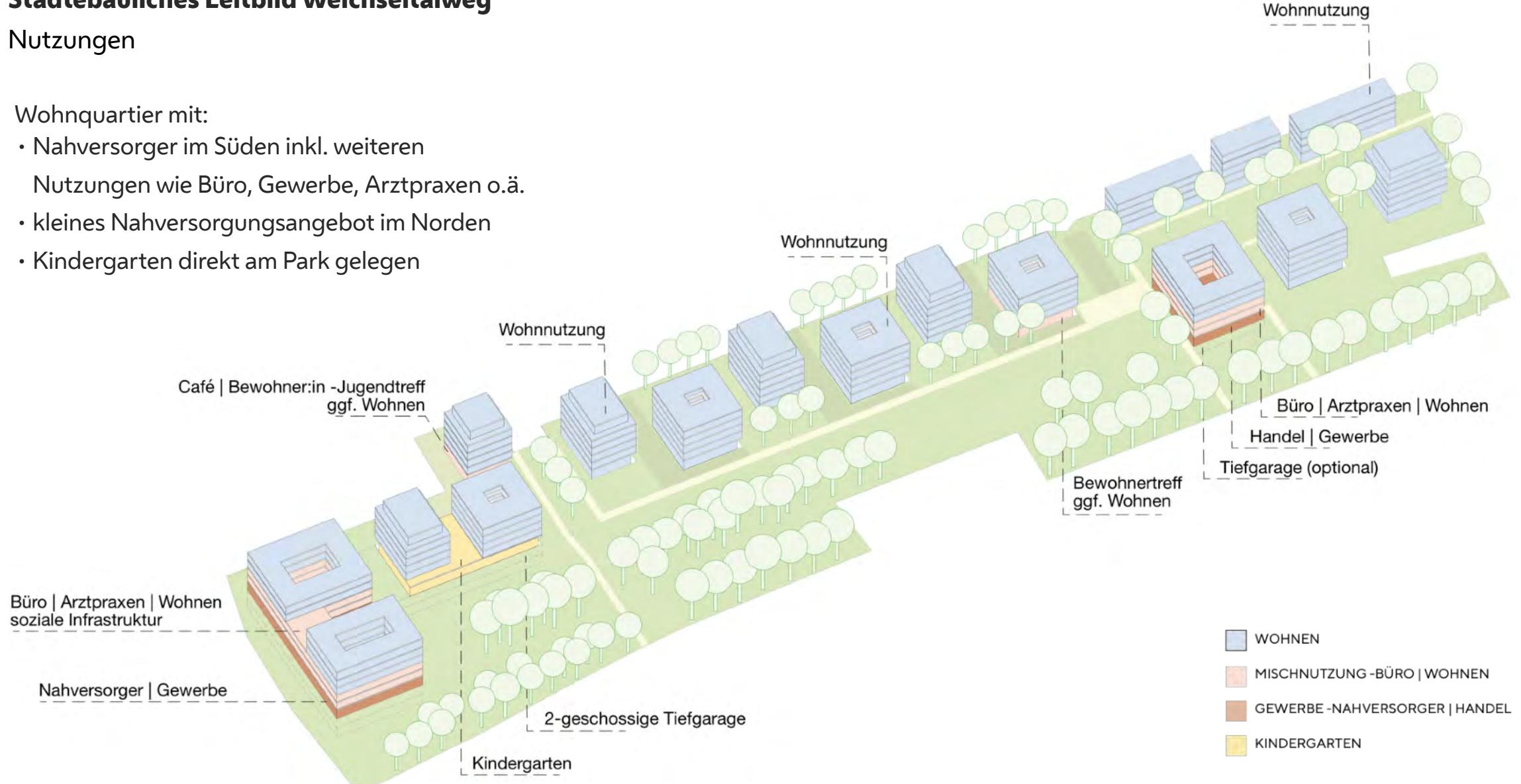
- über 7,5 ha Freiflächen
- davon mindestens 2 ha großer Park
- Anbindung des Parks an bestehendes Gebiet

Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

Nutzungen

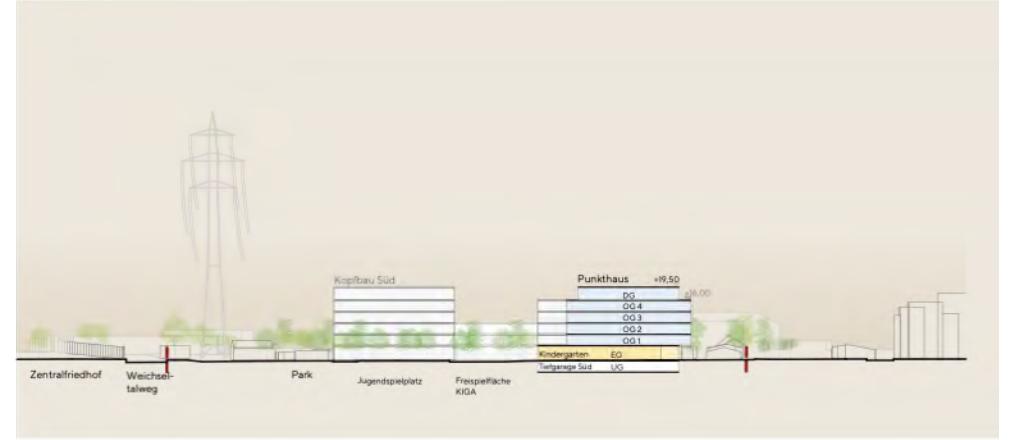
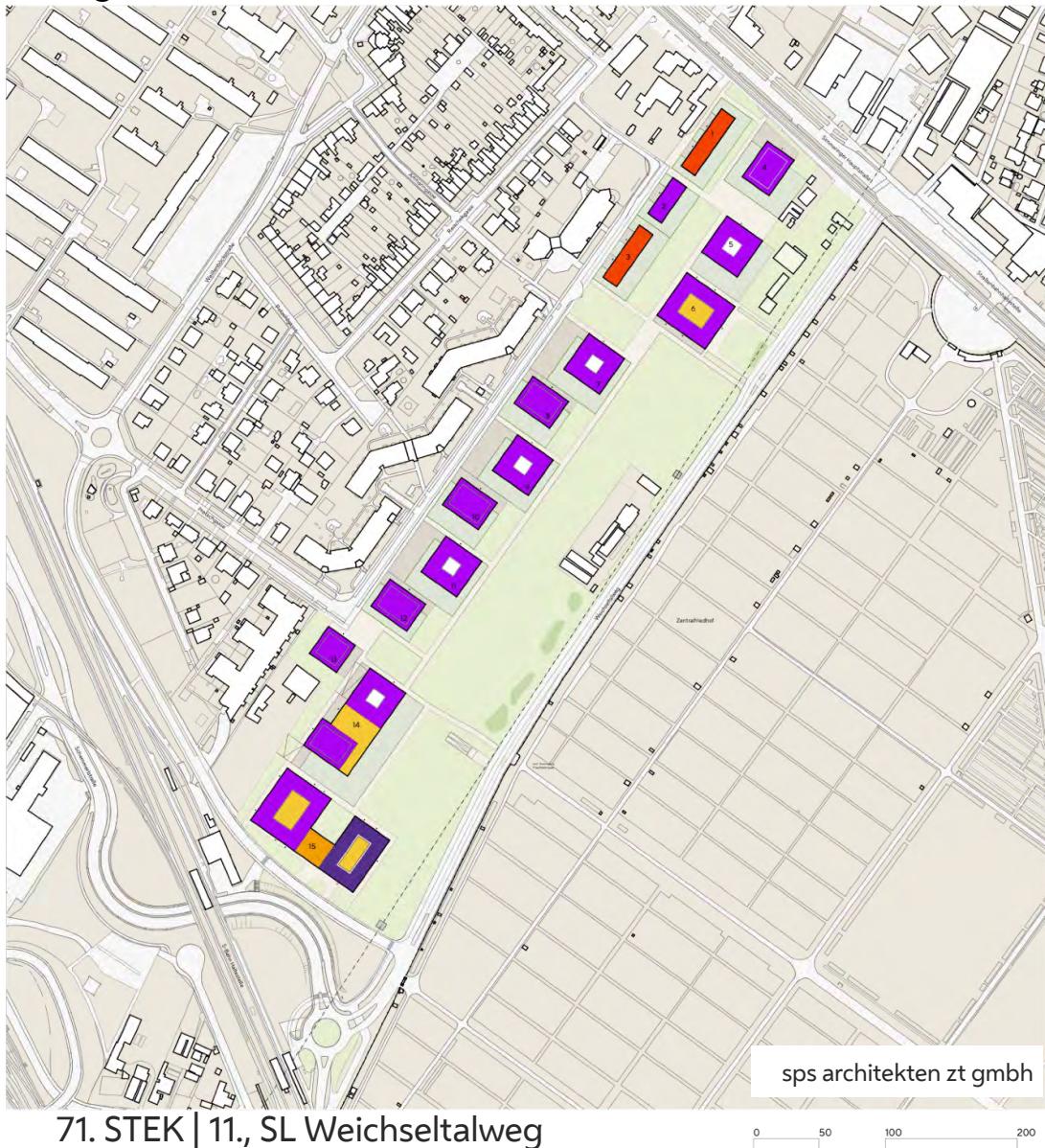
Wohnquartier mit:

- Nahversorger im Süden inkl. weiteren Nutzungen wie Büro, Gewerbe, Arztpraxen o.ä.
- kleines Nahversorgungsangebot im Norden
- Kindergarten direkt am Park gelegen



Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

Höhenentwicklung

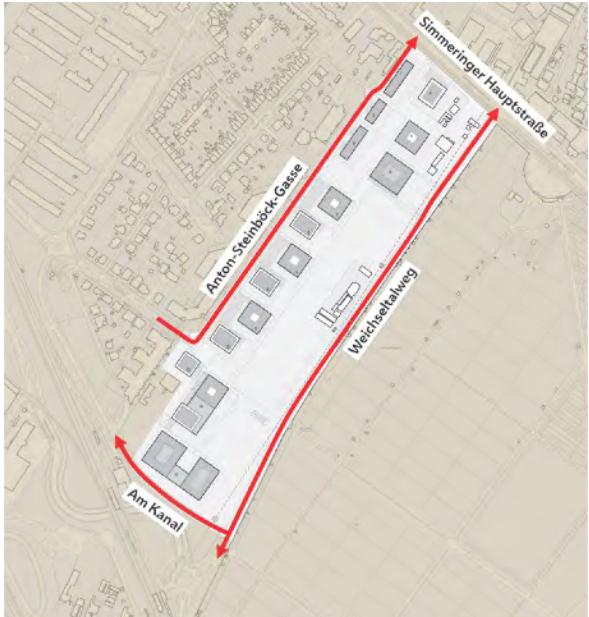


- vorwiegend 5 Geschosse
- Kindergarten in eingeschossigen Sockelbau

Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

Verkehr und Mobilität – Erschließungssystem

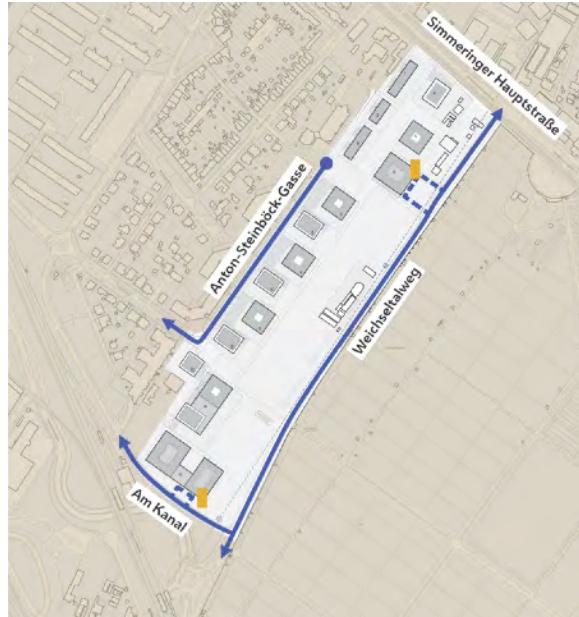
- nimmt Rücksicht auf den Baumbestand
- das Innere des Quartiers ist verkehrsberuhigt und autofrei
- Einsatzfahrzeuge, Müllabfuhr, Anlieferung und Entsorgung nur an den Rändern des Stadtteils
- motorisierter Individualverkehr erschließt Quartier an den Rändern über Weichseltalweg und Am Kanal



Feuerwehr

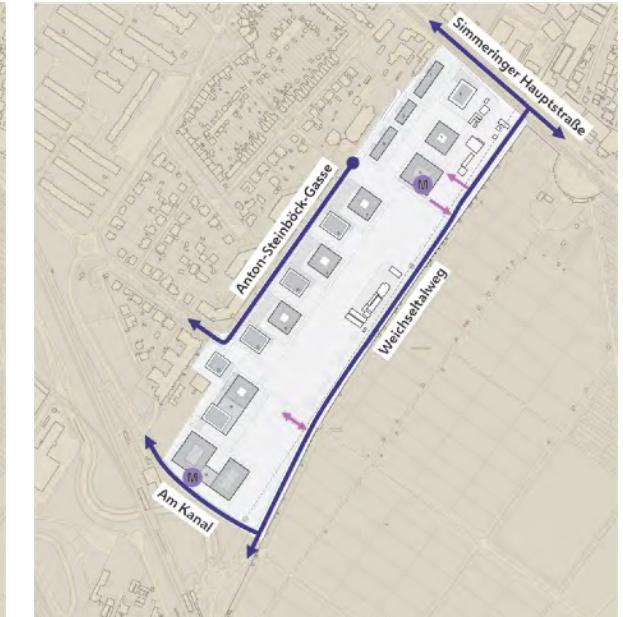


Müllfahrzeuge



Lieferdienste | Taxi; Anlieferung

■ Anlieferung – White Label Boxes



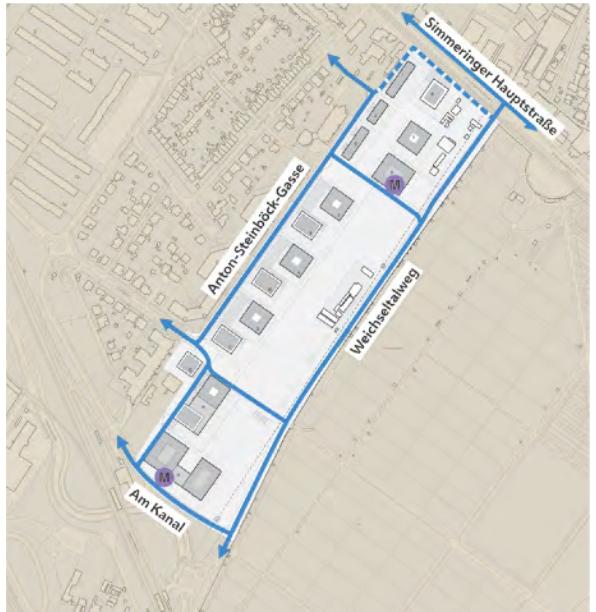
Motorisierter Individualverkehr

■ Zufahrten Tiefgarage

■ Mobilitätsstation

Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

Verkehr und Mobilität – Erschließung, Individualverkehr



Radverkehr

Mobilitätsstation



Fußverkehr

Mobilitätsstation

- Das Innere des Quartiers ist dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten.

Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

Klimatologische Betrachtung

Klimatologischer Wirkungsraum

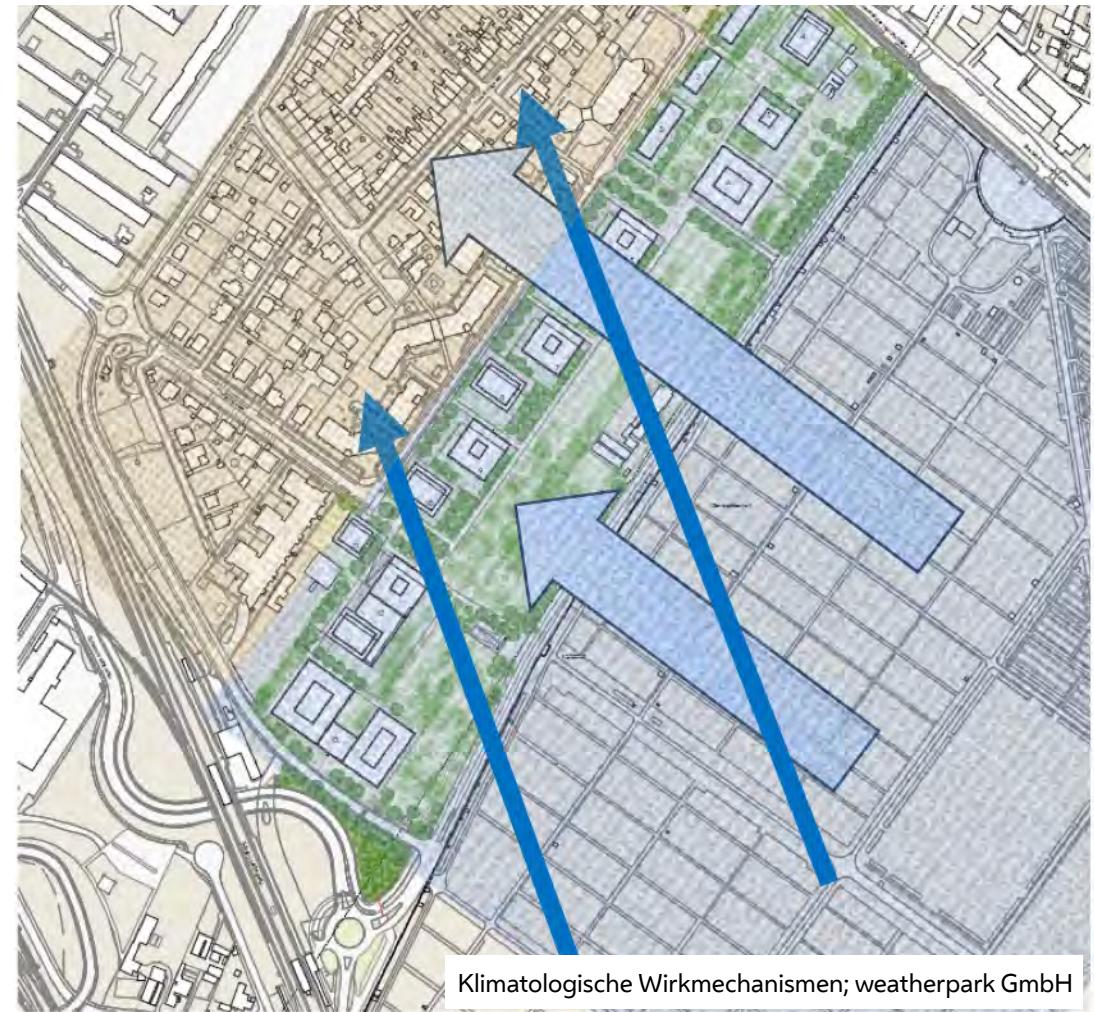
- Projektgebiet Weichseltalweg als klimatologischer Übergangsbereich zwischen Kaltluftentstehungsgebiet Zentralfriedhof und bestehendem Siedlungsgebiet unter Tags (hellblaue Pfeile).

Windkomfort

- Der Windkomfort wird unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung für die benachbarte Bebauung nicht beeinträchtigt.
- Die geplanten Gebäudehöhen lassen gemeinsam mit der Anordnung der Gebäude keine markanten Abwinde entstehen.

Kaltluft und Durchlüftung

- Um die klimawirksamen Mechanismen für das nordwestliche Siedlungsgebiet bestmöglich zu erhalten, ist eine durchlässige punktförmige Bebauung, sowie es das städtebauliche Leitbild vorsieht günstig.
- Die Gebäude sollen – wie vorgesehen – nicht höher als 20 m sein, um nicht über die gesamte Kaltlufthöhe (20-30m) ein Hindernis darzustellen.
- Erhalt der Kaltluftproduktionsfläche durch:
 - möglichst geringer Versiegelungs- und Unterbauungsgrad
 - Begrünung der nicht versiegelten Flächen
 - lockerer Baumbestand (Bestand erhalten)



Projektgebiet als klimatologischer Übergangsbereich (hellblaue Pfeile)
nächtliche Kaltluftströme (dunkelblaue Pfeile)
lokale nächtliche Kaltluftproduktion (blau gemusterte Fläche)

Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

Klimaschutz, Klimaanpassung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft

Energie:

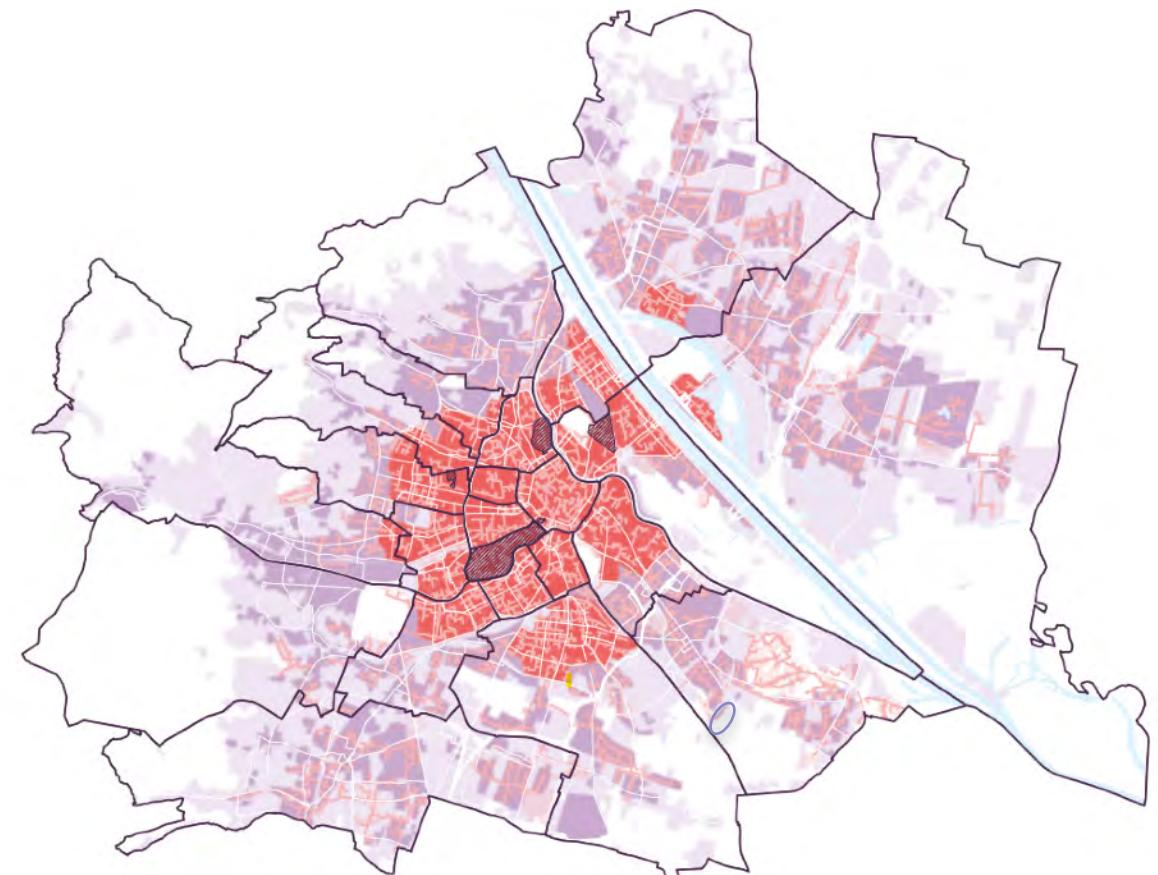
Lt. Wiener Wärmeplan 2040 Kategorie: „Lokale Wärme gemeinsam“
Nachbarschaftliche Energieversorgung, großes Erdwärmepotenzial
→ Energiekonzept im Rahmen der weiteren Planungsschritte

Gebäudestruktur:

- Nutzung nachwachsender Rohstoffe (Holzhybridbau)
- Fassadenbegrünung
- intensive Dachbegrünung
- flexibel nutzbare Flächen und Mehrfachnutzung

Grün- Freiflächen:

- weitgehende Erhaltung des Baumbestands
- neue Baumpflanzungen im Gebiet
- stadtklimafitte Bepflanzung
- schattenspendende Gehölzpflanzungen
- bestandssensible Erhaltung und Einbindung des örtlichen Gehölzbestands
naturhafte Parkfläche
- Minimierung des Anteils versiegelter Flächen
- Schaffung naturhafter Biotopflächen
- erlebbares Grün



Wiener Wärmeplan 2040

Städtebauliches Leitbild Weichseltalweg

Klimaschutz, Klimaanpassung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft

Stadt der kurzen Wege:

- Sammelgaragen
- Schaffung von Mobility-Points, ausreichende und bequem erreichbare Fahrradabstellanlagen
- Durchwegung für Fuß- und Radverkehr sowie Anbindung an das bestehende Netz
- durchmisches Stadtquartier– Minimierung des motorisierten Individualverkehrs durch fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und guter ÖV-Anbindung
- Bündelung der Ver- und Entsorgungswege
- großzügiges Freiraumangebot



Flächenverbrauch reduzieren:

- Mehrfachnutzung von Grün- und Freiräumen
- Mehrfachnutzung von Gebäuden
- kompakte Bauformen
- hohes Ausmaß an unversiegelten Flächen



Ressourcen schonen:

- Vegetationserhebung
- Einsatz von umweltfreundlichen Materialien (Holzhybridbauweise).
- Nutzung lokal verfügbarer und regenerativer Ressourcen

Partizipation

Seit der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzepts Kaiserebersdorf haben mehrfach verschiedene Beteiligungsmöglichkeiten stattgefunden:

- **Dialogveranstaltung** im Schloss Neugebäude – Juni 2023

Auftakt- und Informationsveranstaltung ca. 200 Teilnehmer*innen

Online – Feedbackmöglichkeit auf der Projektseite der Stadt Wien

- **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 in der SiMM City – Februar 2024

- **Freiluftausstellung** - 10. Juni - 30. Juli 2024

- **Projektzeitung** - Juli 2024

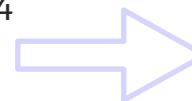
- **Befragung „Holzbauquartier Weichseltalweg“** - 27. Juni - 19. Juli 2024

Die Umfragebögen wurden an rund 7.000 Haushalte verteilt.

634 ausgefüllte Fragebögen wurden übermittelt.

Folgende Fragen wurden mit „sehr wichtig“ und „wichtig“ beantwortet.

- **laufend Informationen über Newsletter und online**



Befragungsergebnis „Holzquartier Weichseltalweg“

Mitgestaltung Park

(398)*

Nahversorgung

(347)*

bessere Anbindung S-Bahnstation

(326)*

selber „gartln“

(321)*

Öffnung 12. Tor Zentralfriedhof (210)*

*Anzahl der Bewertung „sehr wichtig“ und „wichtig“

Partizipation

Befragung Holzbauquartier Weichseltalweg

Im offenen Antwortfeld wurden folgende **übergeordnete Themen** besonders häufig genannt und im Entwurf entsprechend beantwortet:

Grünflächen & Naturerhalt

1. Erhalt von bestehenden Grünflächen

Ein mindestens 2 ha großer Park wird geschaffen. Dieser ist der gesamten Bevölkerung zugänglich. Der Entwurf integriert den Altbaumbestand.

2. Bodenversiegelung & Biodiversität

Der Entwurf weist kompakte Baukörper und eine hohe Durchlässigkeit auf. Naturräumliche Gegebenheiten und die Anforderungen des Naturschutzes werden berücksichtigt.

3. Erlebnishofangebot

Der Erlebnishof hat vor 5 Jahren sein offenes Angebot eingestellt. Ein vielfältiges Nutzungsangebot soll im Zuge der Entwicklung ermöglicht werden.

Bauvorhaben & Wohnraum

1. Größe und Dichte der Bebauung

Der Entwurf orientiert sich an der benachbarten Bebauung und umfasst vorwiegend 5 geschossige Gebäude mit großzügigen Freiflächen.

2. Leistbarer Wohnraum

Im Gebiet entsteht mindestens 2/3 geförderter Wohnbau.

3. Nachhaltige Bauweise

Die Gebäude sind in Holz(hybrid)bauweise mit Gründächern und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Verkehr & Mobilität

1. Verbesserung öffentlicher Verkehr

Eine verbesserte fußläufige Anbindung an die Schnellbahnstation Zentralfriedhof ist geplant.

2. Kein Durchzugsverkehr

Die Erschließung erfolgt nicht über die bestehenden Siedlungen.

3. Rücksicht auf bestehende Parkplätze

Die Stellplätze im Quartier sind in „Sammelgaragen“ untergebracht.

Nahversorgung & Infrastruktur

1. Geschäfte des täglichen Bedarfs

Es ist ein großer Nahversorger im Süden und ein kleines Nahversorgungsangebot im Norden des Planungsgebiets vorgesehen.

2. Medizinische Versorgung

Im Entwurf werden Voraussetzungen für die potenzielle Ansiedlung von Ordinationen geschaffen.

3. Bildungseinrichtungen

Ein 7-gruppiger Kindergarten ist geplant.

Umsetzungsstrategie

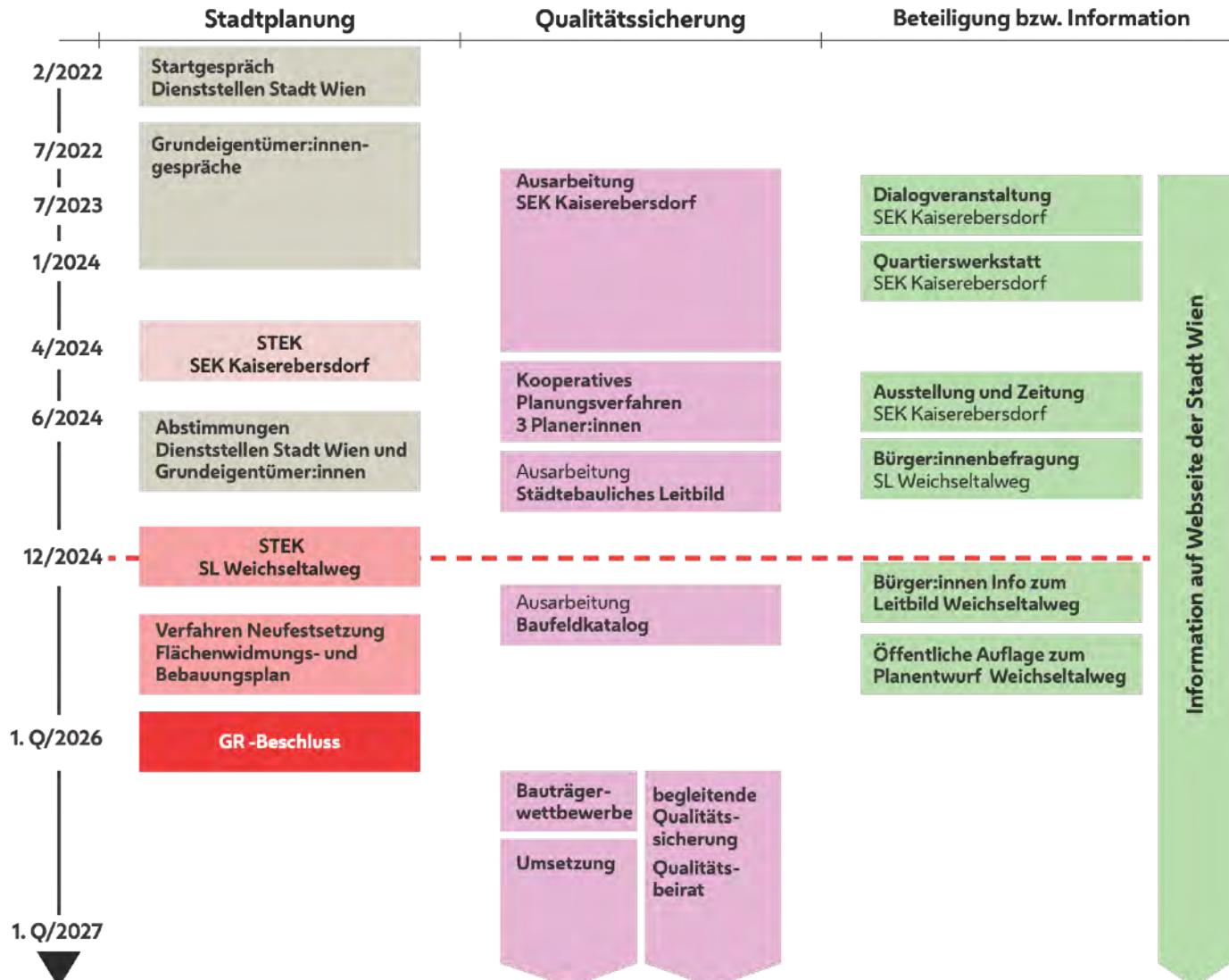
Qualitätssicherung

- Entwicklung eines Baufeldkatalogs mit sicherzustellenden Qualitäten für die einzelnen Bereiche begleitend zur Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans
- begleitende Qualitätskontrolle durch Qualitätsbeirat des wohnfonds wien sowie Bauträgerwettbewerbe



Umsetzungsstrategie

Umsetzungsstrategie – Überblick



Beschluss

Das vorliegende städtebauliche Leitbild für das Gebiet Weichseltalweg soll als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte inkl. die Durchführung weiterer qualitätssichernder Verfahren und die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans herangezogen werden.