

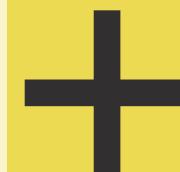
# Projektgebiet Quartier Süßenbrunner West

## Eckdaten

- Das Projektgebiet liegt westlich der Süßenbrunner Straße zwischen der Oberfeldgasse im Süden und der Breitenleer Straße im Norden.
- Begrenzt wird das Areal durch das Gewässerschutzgebiet im Westen und die bestehende Bebauung im Osten.
- Die **öffentliche Anbindung** ist durch die Straßenbahnlinie 26 sowie die Buslinien 24A und 86A gegeben.
- Im Nahbereich liegt die **hochrangige Verkehrsachse** S2 - Wiener Nordrand Schnellstraße.

## ÖV-Güteklassen = Klassifizierung der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (ÖV)

Art des öffentlichen Verkehrsmittels  
(S-/U-Bahn, Straßenbahn, Bus)



Abfahrten pro Tag  
(an der Haltestelle)

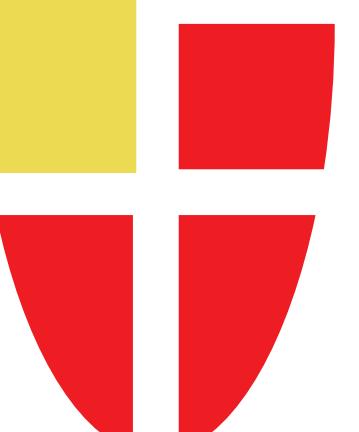
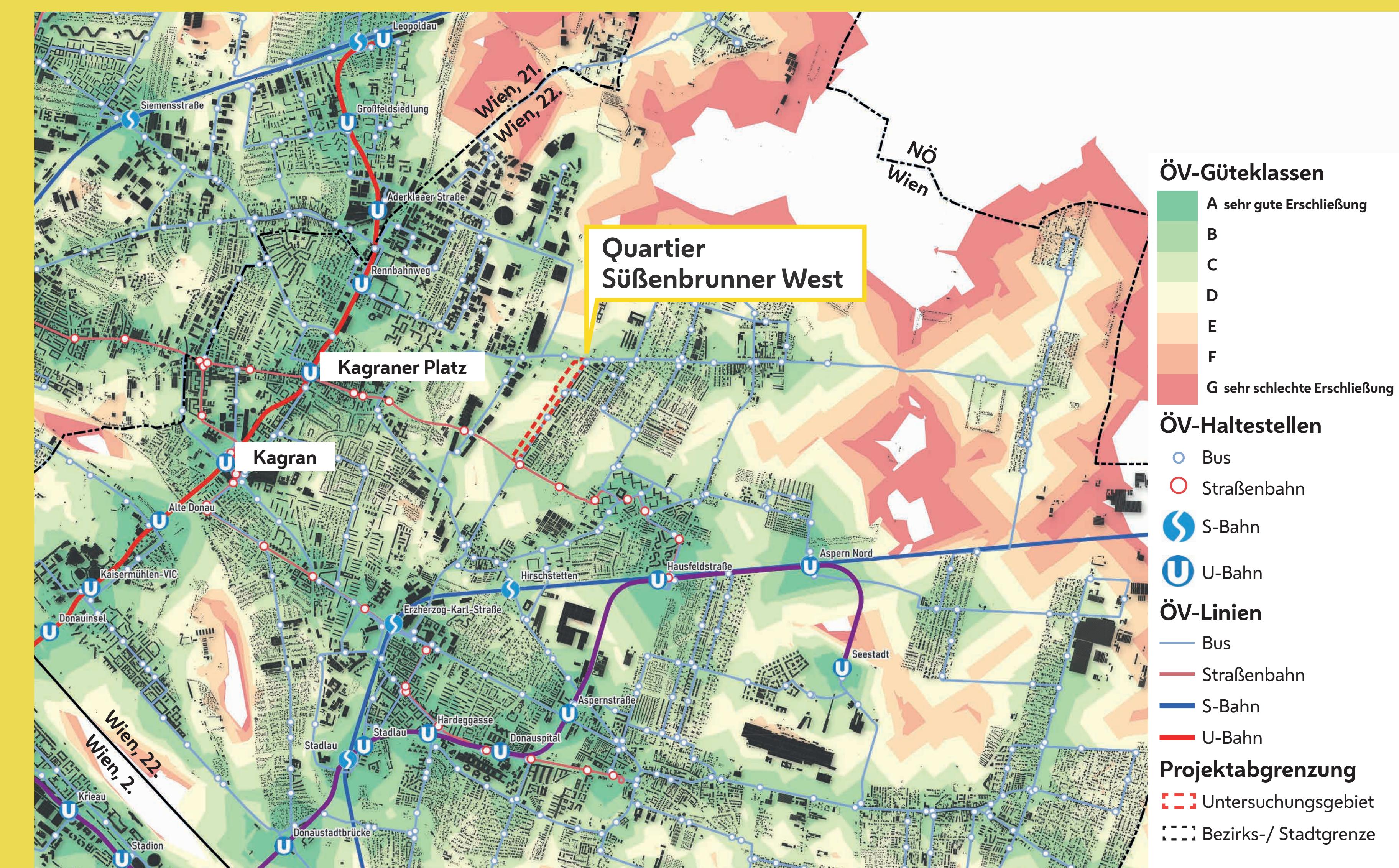


fußläufige Entfernung  
zur Haltestelle

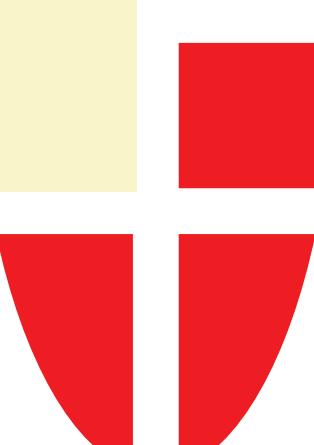
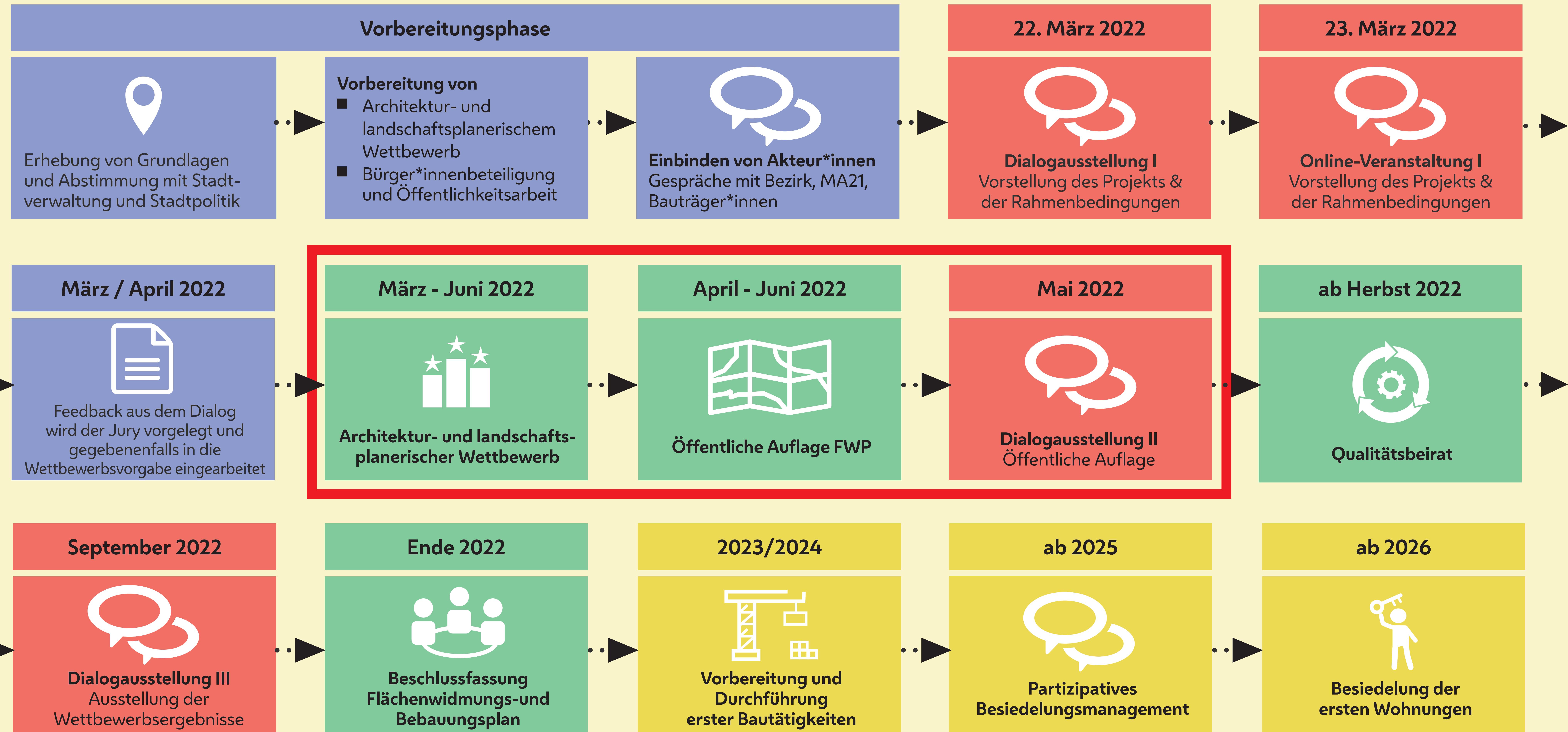
## Einbettung des Quartiers Süßenbrunner West ins Umfeld



## Die Erreichbarkeit des Gebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln



# Zeitplan - Schritte der Entwicklung



# Flächenverbrauch in Wien im Vergleich zu Gesamtösterreich

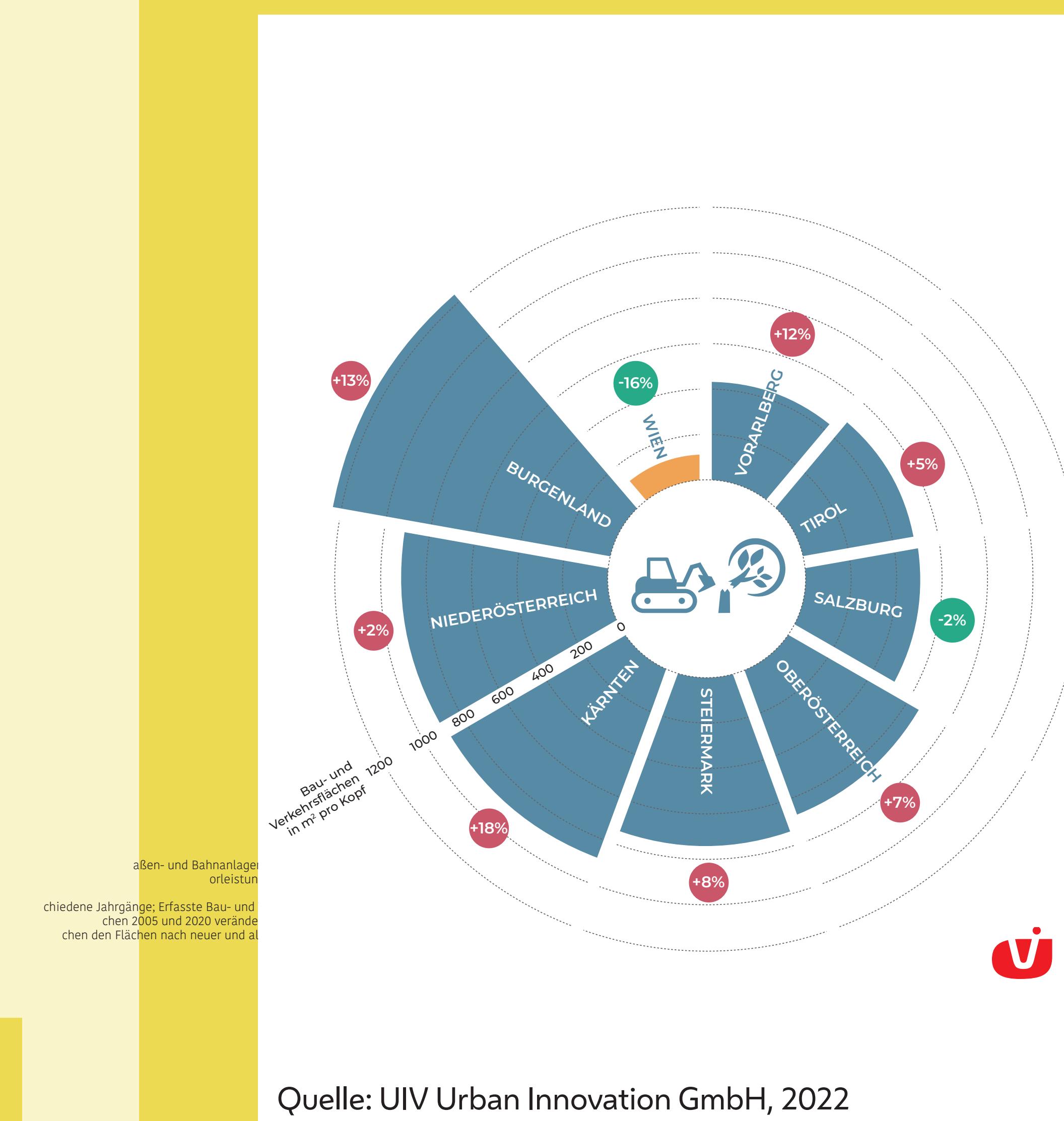
Die Stadt Wien ist eine **vitale, sich ständig wandelnde, wachsende Stadt**. Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen davon aus, dass Wien bis 2028 wieder zur **Zwei-Millionen-Metropole** werden könnte. Der damit einhergehenden **wachsenden Wohnungsnachfrage** soll mit notwendigen baulichen Entwicklungen und dem gleichzeitigen Erhalt der für Wien essenziellen Grün- und Freiflächen begegnet werden.

## Wie geht Wien mit der wachsenden Bevölkerung um?



- 1 Entwicklung des Bestandes: Umnutzung, Aufstockung, Lückenverbauungen bei bestehender Bebauung
- 2 Nutzung von nicht mehr benötigten, untergenutzten Flächen (Flächenrecycling) wie beispielsweise der Wiener Bahnhofsareale (Hauptbahnhof, Nordbahnhof, Nordwestbahnhof) oder alter Industriearale (Gaswerk Leopoldau, ...)
- 3 Definieren von neuen Stadtentwicklungsgebieten entlang hochrangiger öffentlicher Verkehrsmittel und Schaffung von ausreichend Grün- und Erholungsflächen

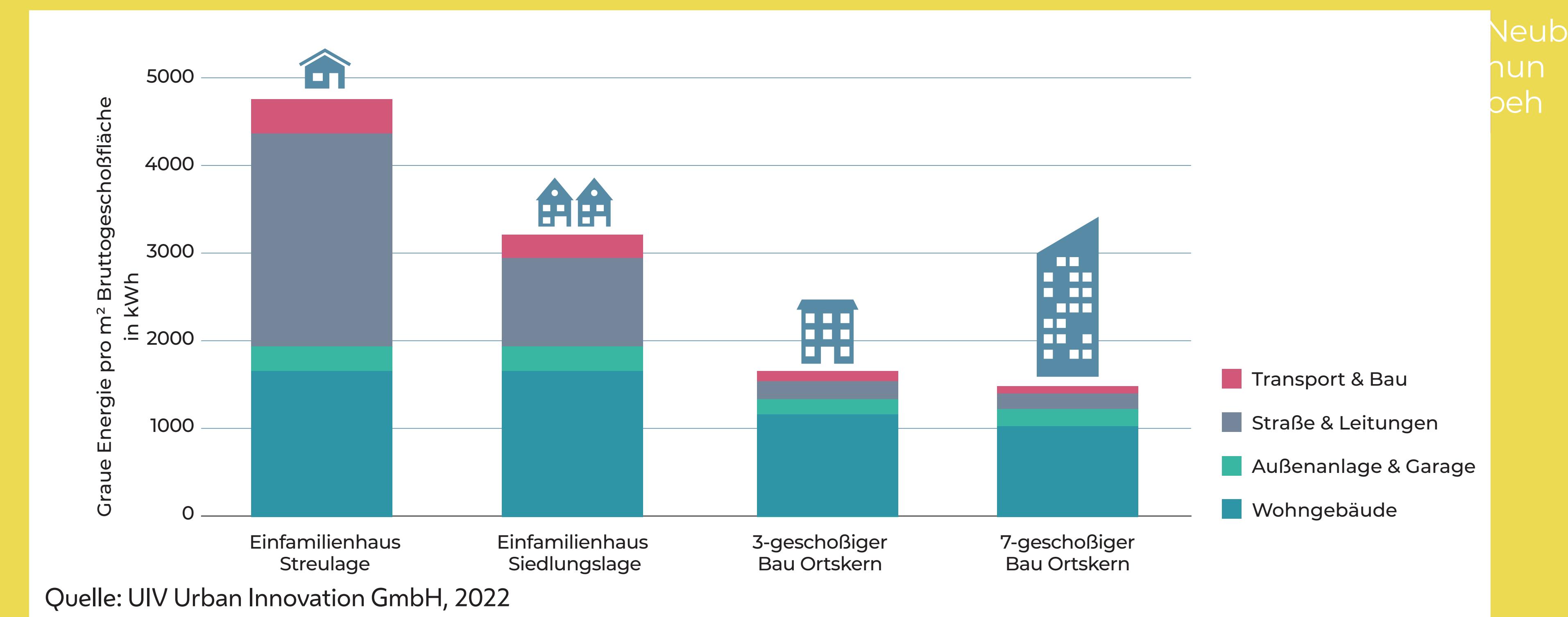
## Bodenverbrauch pro Kopf im Bundesländer-Vergleich



Eine kompakte Stadt ist ökonomisch und nachhaltig sinnvoll, da die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet wird und weniger neue Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen errichtet werden müssen. Sie ermöglicht **kurze Wege**, ein **gutes öffentliches Verkehrsnetz** und **funktionierende Nahversorgung** für die Bevölkerung. Dadurch können die **Leistbarkeit des Wohnraumes** und ein **nachhaltiger Umgang** mit der Ressource Boden gesichert werden.

(Quelle: UIV, 2022)

## Der Energieverbrauch beim Bau von unterschiedlichen Siedlungsstrukturen im Vergleich

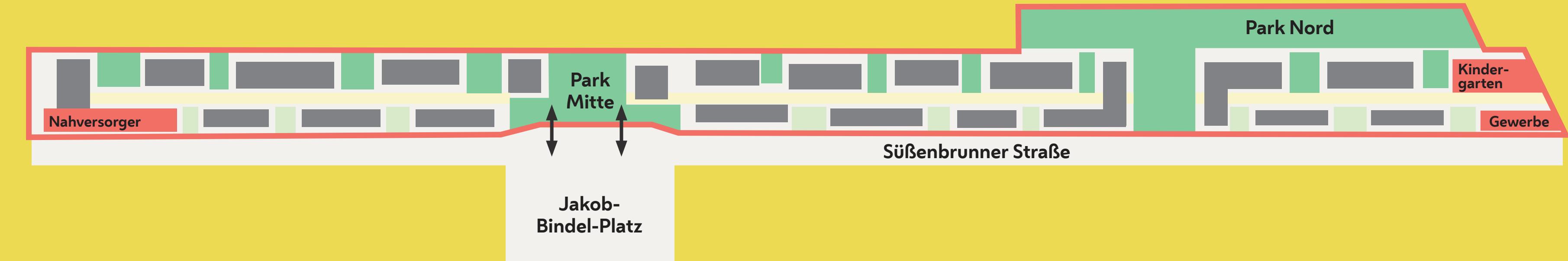


# Qualitäten des Projekts

- Die **kompakte Bauweise** ermöglicht einen geringen Fußabdruck der zukünftigen Gebäude. Dadurch bleibt viel Platz für Freiflächen und Parkanlagen.
- Es entstehen **zwei neue Parkanlagen**, die auch für Bewohner\*innen aus der Umgebung nutzbar sind.
- Im Projektgebiet werden auch ein **Nahversorger** sowie andere Geschäfte und ein **Kindergarten** zentrale Elemente im neuen Quartier darstellen.
- Bei der Fassadengestaltung wird auf eine **Begrünung der Fassade** insbesondere zur Süßenbrunner Straße geachtet.
- Die Süßenbrunner Straße soll mit einer zusätzlichen **Baumreihe** und einem **Radweg** aufgewertet werden.
- Bei der Planung der **unterirdischen Sammelgaragen** werden auch Besucher\*innen-Stellplätze mitbedacht, um den öffentlichen Raum zu entlasten.

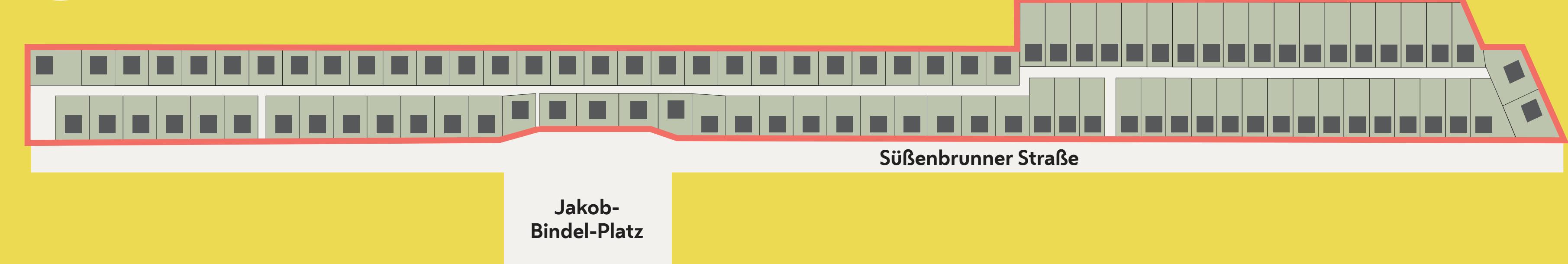
**Schematische Darstellung einer kompakten Mehrfamilienhaus-Siedlung für 2.800 Einwohner\*innen (1.200 Wohneinheiten)**

**1x**



**Schematische Darstellung einer Einfamilienhaus-Siedlung mit identischer Fläche für 350 Einwohner\*innen (150 Wohneinheiten)**

**8x**



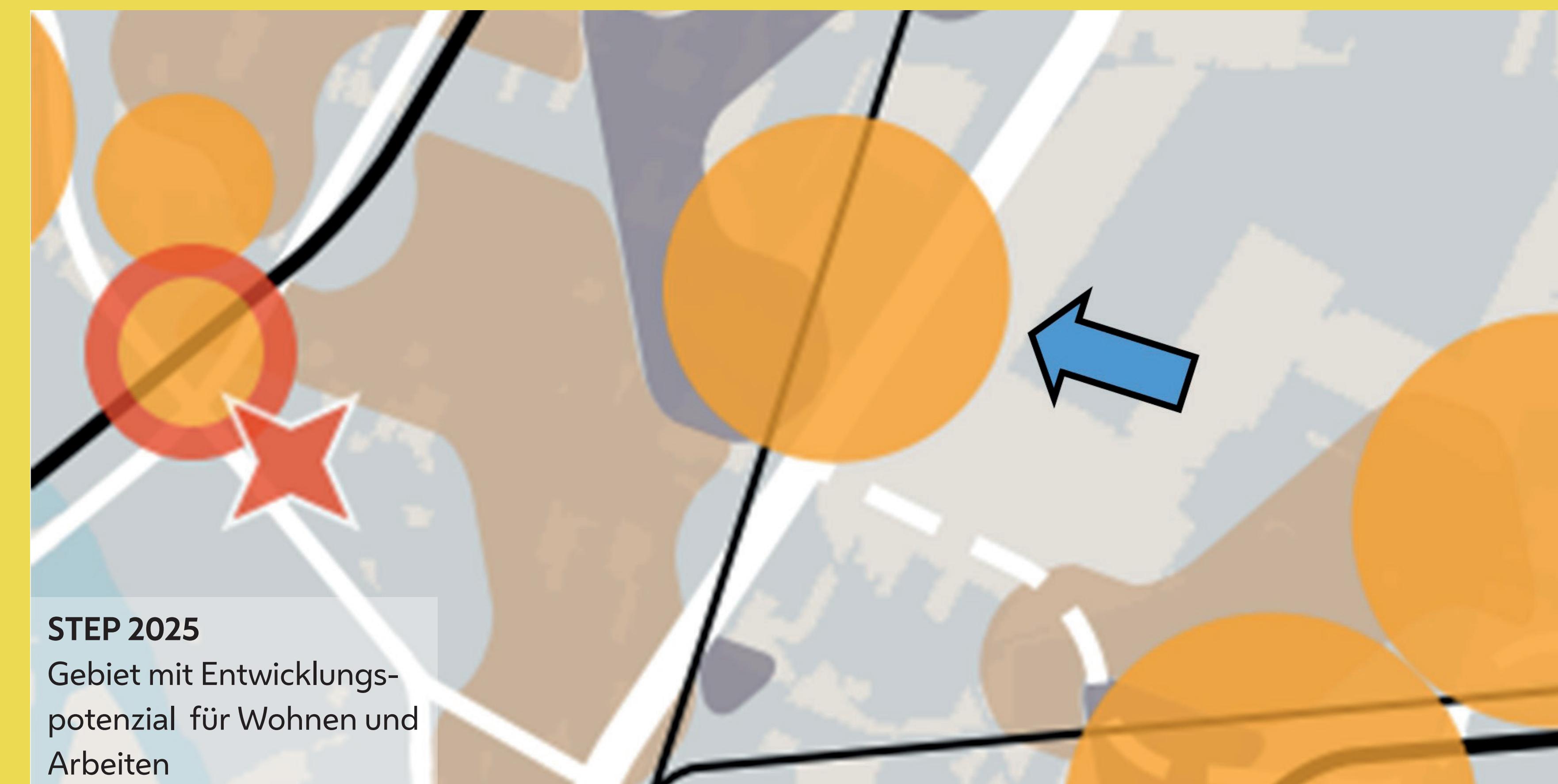
- Durch die **kompakte Bauweise** werden Wohnungen für **2.800 Bewohner\*innen** geschaffen.
- Bei der Bebauung der Fläche als Einfamilienhaus-Siedlung würden keine Mehrwerte (Parkanlagen, Nahversorgung und Geschäfte etc.) für die umgebende Bevölkerung errichtet werden.
- Eine **Einfamilienhaus-Siedlung mit 2.800 Bewohner\*innen** würde im Vergleich zur kompakten Siedlung in etwa die **8-fache Fläche** benötigen.



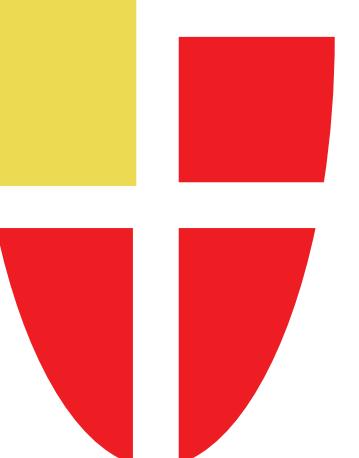
# Ziele und Rahmenbedingungen

- Schaffen von **leistbarem Wohnraum**
- **Sparsamer Umgang** mit Grund und Boden
- Anpassung an den **Klimawandel**
- Umweltfreundliche **Mobilitätsformen** fördern
- Attraktive öffentliche **Grün- und Freiräume**
- Neuer Kindergarten
- Neue Gewerbe- und Handelsflächen
- Gute Einbettung in die Umgebung

## Auszug aus dem STEP 2025 (Stadtentwicklungsplan)



## Leitbild Grünräume, Beschluss des Gemeinderats von Juni 2020

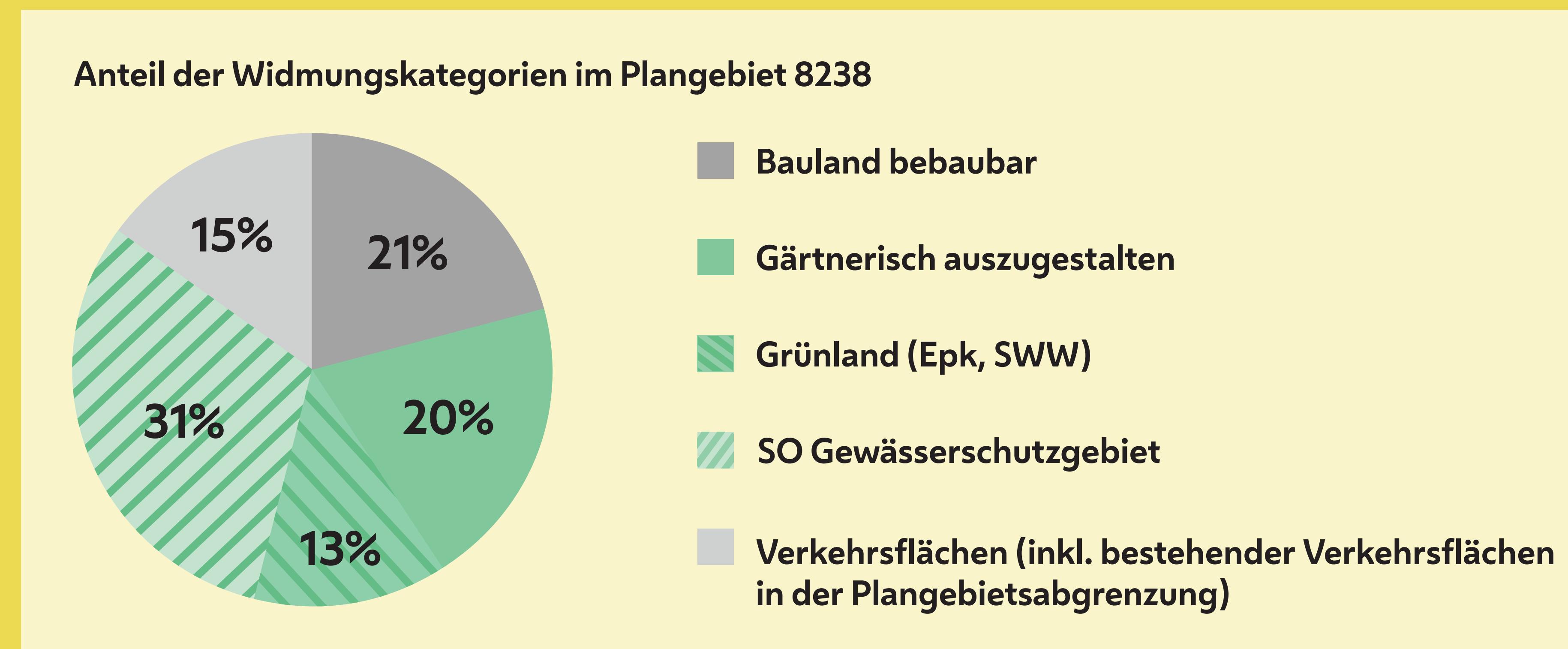


# Die häufig gestellten Fragen (FAQ)

## Warum werden in Wien neue Wohnbauten gebraucht?

Wien wächst: seit 2000 gibt es einen **Bevölkerungszuwachs von mehr als 300.000 Personen** – das sind nahezu 15.000 Personen pro Jahr. Ein Teil der Wohnungen, die in den Daten als unbewohnt aufscheinen, wird gerade renoviert, zur Neuvermietung angeboten oder zwischenzeitlich anders genutzt (als Arztpraxis, Büro, Lager ...). Auch wenn alle leeren Bestandswohnungen in der Stadt sofort saniert und aktiviert werden könnten, reicht der derzeit vorhandene Wohnraum nicht im Ansatz aus, um dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Der Bau von **leistbarem Wohnraum** leistet einen wichtigen Beitrag gegen steigende Miet- und Eigentumspreise. Im Projektgebiet sollen 800 Wohnungen gefördert errichtet werden.

## Wie viel Fläche bleibt unversiegelt?



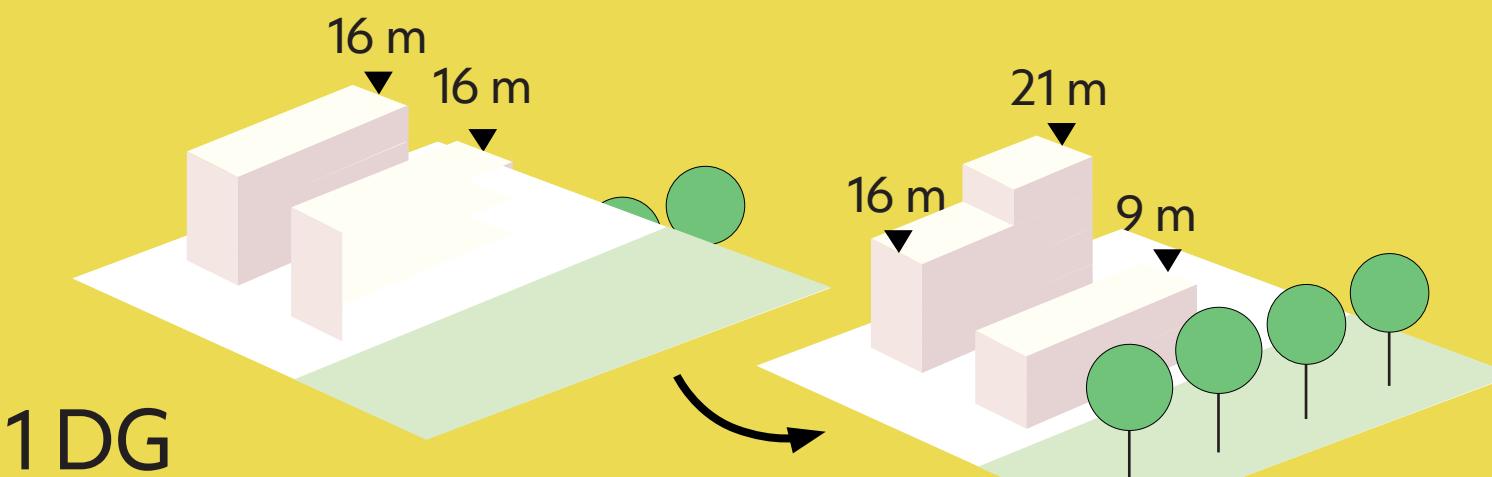
Eine kompakte Bebauung reduziert den Flächenverbrauch. Um ausreichend Versickerungsflächen zu gewährleisten, wird eine **qualitätsvolle und wasserdurchlässige Gestaltung der Freiflächen** (bespielbar und nutzbar) forciert. Für die Dachflächen und Teile der Fassadenflächen soll in den Bebauungsbestimmungen eine Begrünung festgelegt werden.

Bestehende Straßen nutzen: Mit der westseitigen Bebauung der Süßenbrunner Straße kann Wohnraum für rund 2.800 Personen geschaffen werden, ohne eine neue Straße zu bauen.

## Warum ist eine höhere Bebauung sinnvoll?

Eine kompakte Siedlungsentwicklung mit **qualitätsvoller, städtischer Dichte** trägt maßgeblich zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden bei und ermöglicht zusätzliche Infrastrukturen wie zum Beispiel Kindergärten, Geschäfte und Lokale. In der Nähe zum öffentlichen Verkehr ist es sinnvoll – und sogar erforderlich – mit einer höheren Dichte zu bauen. ►

► Das Quartier Süßenbrunner West liegt an der Straßenbahnlinie 26 und zwei Buslinien. Eine kompakte Bebauung mit einer **maßvollen Verdichtung** bedeutet, dass die durchschnittliche Gebäudehöhe für das Areal etwa 6 Geschoße + 1 DG (= Dachgeschoß) beträgt. Diese Höhe ist direkt an der Süßenbrunner Straße nicht wünschenswert, daher wird entlang der Straße die Gebäudehöhe an die Bestands Höhe angepasst. An der Westseite des Bauplatzes wird mit ausreichendem Abstand zur Nachbarschaft eine höhere Bebauung entwickelt.



Derzeit wird ein Architektur- und landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt, um sicherzustellen, dass **gestalterisch hochwertige Lösungen** bei den Gebäuden zur Umsetzung kommen. Denn eine neue Stadtsilhouette wie diese soll auch eine entsprechende Gestaltqualität aufweisen.

## Welche Verkehrslösungen werden angestrebt?

Ein möglichst hoher Anteil der Bewohner\*innen soll die Möglichkeit zur **umweltfreundlichen Mobilität** haben, also die Alltagswege zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zurücklegen können. Auf der Breitenleer Straße entsteht eine eigene Busspur. Zusätzlich soll ab 2025 die neue Straßenbahnlinie 27 die bereits bestehende Straßenbahnlinie 26 verstärken.

Darüber hinaus ist ein **Mobilitätskonzept** in Ausarbeitung, das neben Radinfrastrukturmaßnahmen auch ergänzende Verleih- und Dienstleistungsangebote beinhaltet soll. Besucher\*innen-Stellplätze und Ladezonen werden in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung gestellt. Die Anzahl der Stellplätze inkl. Behindertenstellplätze ist im Wr. Garagengesetz geregelt.

## Wie wird das Gebiet künftig mit Energie versorgt?

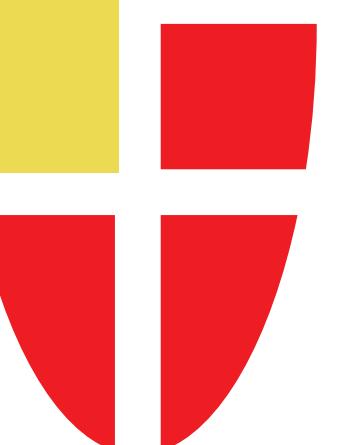
Im Sinne des Klimaschutzes wird der Einsatz von **alternativen Energiesystemen** wie Wärmepumpen, Solaranlagen etc. untersucht. Jedenfalls wird von der Energieversorgung mit Öl und Gas abgesehen. Lösungen zur Klimaresilienz werden im Architektur- und landschaftsplanerischen Wettbewerb gesucht.

## Wie werden die Lebensräume von geschützten Tier- und Pflanzenarten gesichert?

Zum Schutz von Flora und Fauna kommt in jedem Fall das **Wiener Naturschutzrecht** zur Anwendung, das entsprechende Maßnahmen zum Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten sicherstellt.

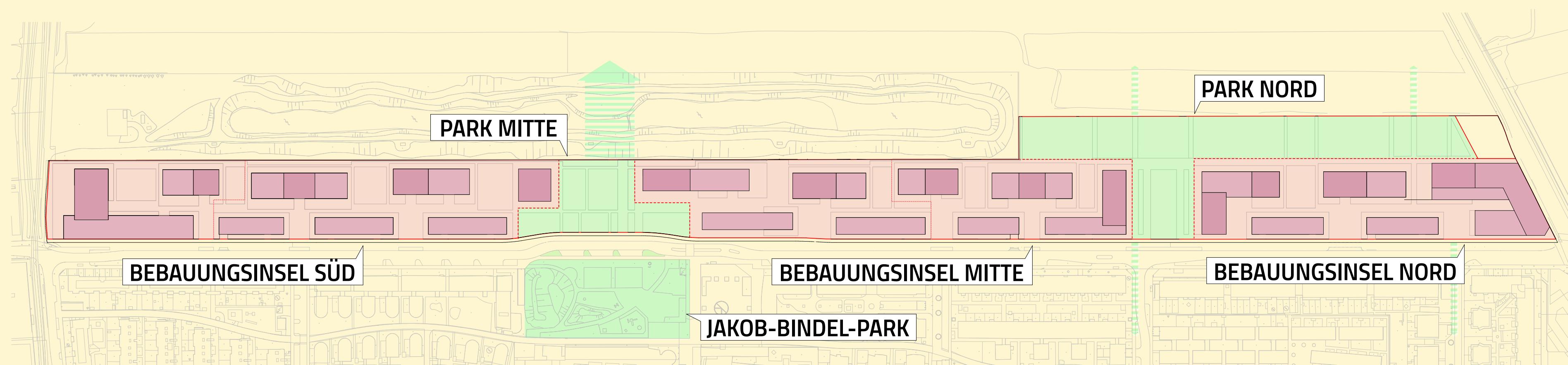
Durch die **neu entstehenden Erholungs- und Freiflächen** im Plangebiet können neue Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt geschaffen werden, die eine deutliche Erhöhung der Artenvielfalt gegenüber den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen erwarten lassen.

Das bestehende Biotop rund um den Schönungsteich wird über die Ausweisung als Sondergebiet Gewässerschutzanlage in seiner derzeitigen Form gesichert.

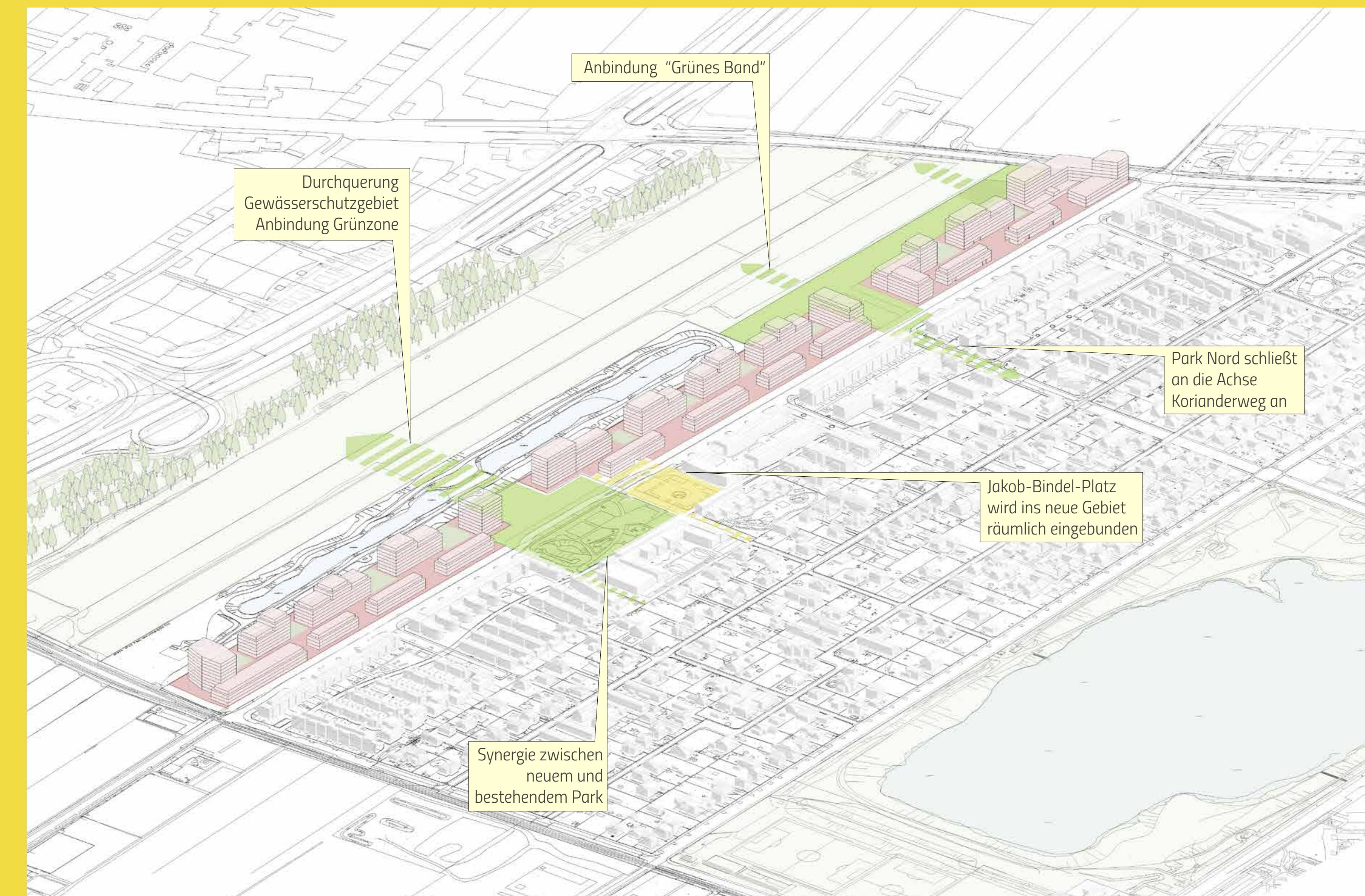
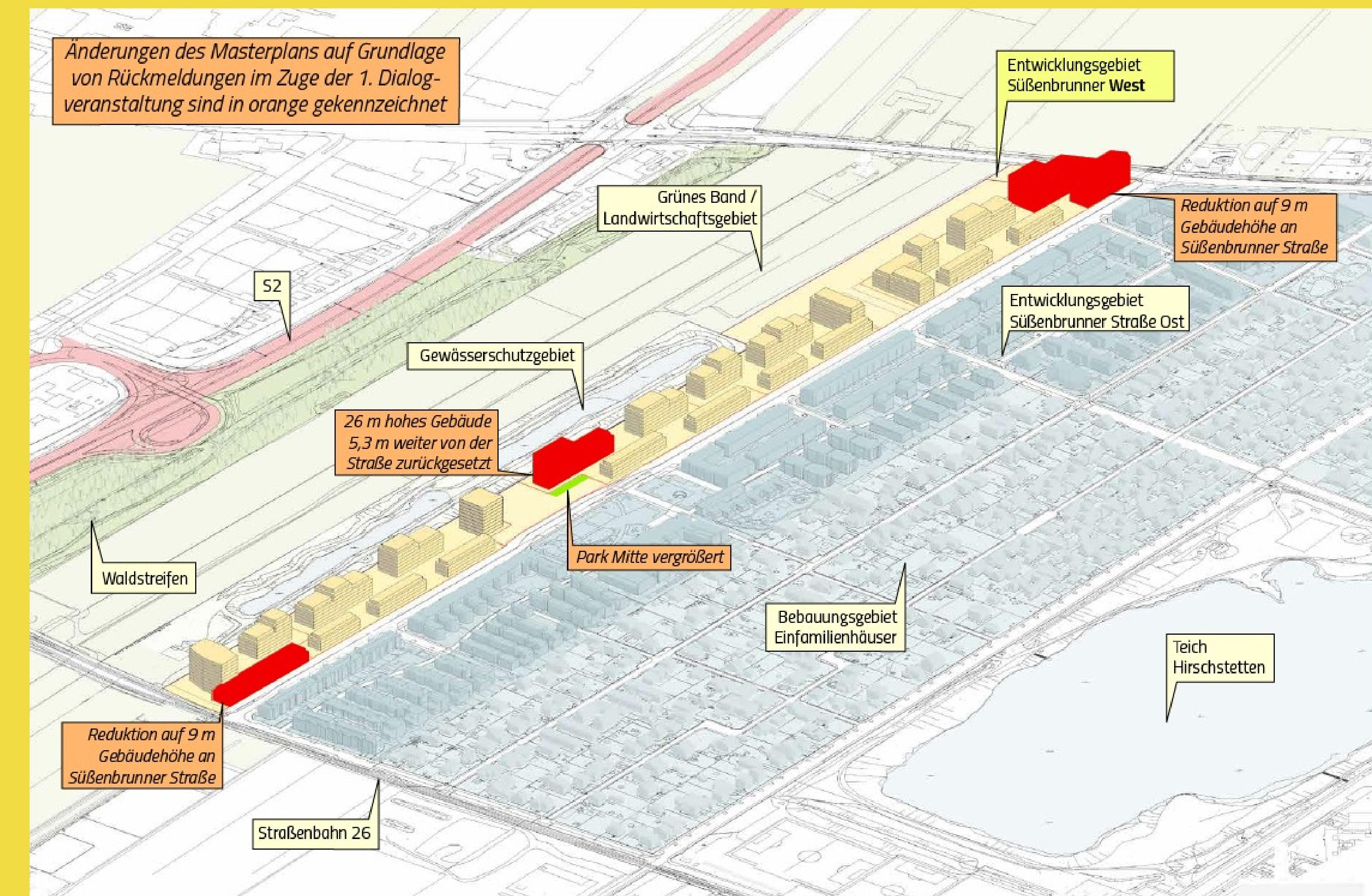


# Vernetzung von Bebauung & Grünraum

- Das Neubaugebiet schließt an die **bestehende Bebauung** östlich der Süßenbrunner Straße, einem **engmaschigen Wohnviertel** mit überwiegend dreigeschoßigen Bauten, an.
- Im Westen grenzt das Areal an ein eingezäuntes Gewässerschutzgebiet sowie ein **weitläufiges „Grünes Band“** mit Waldstreifen und landwirtschaftlichen Flächen.
- Die Bebauung im Projektgebiet ist in **drei Bebauungsinseln** (Süd, Mitte, Nord) aufgeteilt.



- Zwischen den Bebauungsinseln sind **zwei großzügige Grünzüge** als öffentliche Park-Flächen (Epk) eingefügt.
- Die Parks stellen zukünftig eine **öffentliche Freiraumverbindung** zwischen dem Wohnviertel im Osten und dem „Grünen Band“ im Westen her.
- Die Parkflächen dienen dem bestehenden Wohnviertel und dem Neubaugebiet als **Sport-, Spiel- und Erholungsflächen**.





# Merkmale der neuen Bebauung

## Im Osten: Rücksichtsvolle Übergänge

### ■ Der Maßstab stimmt

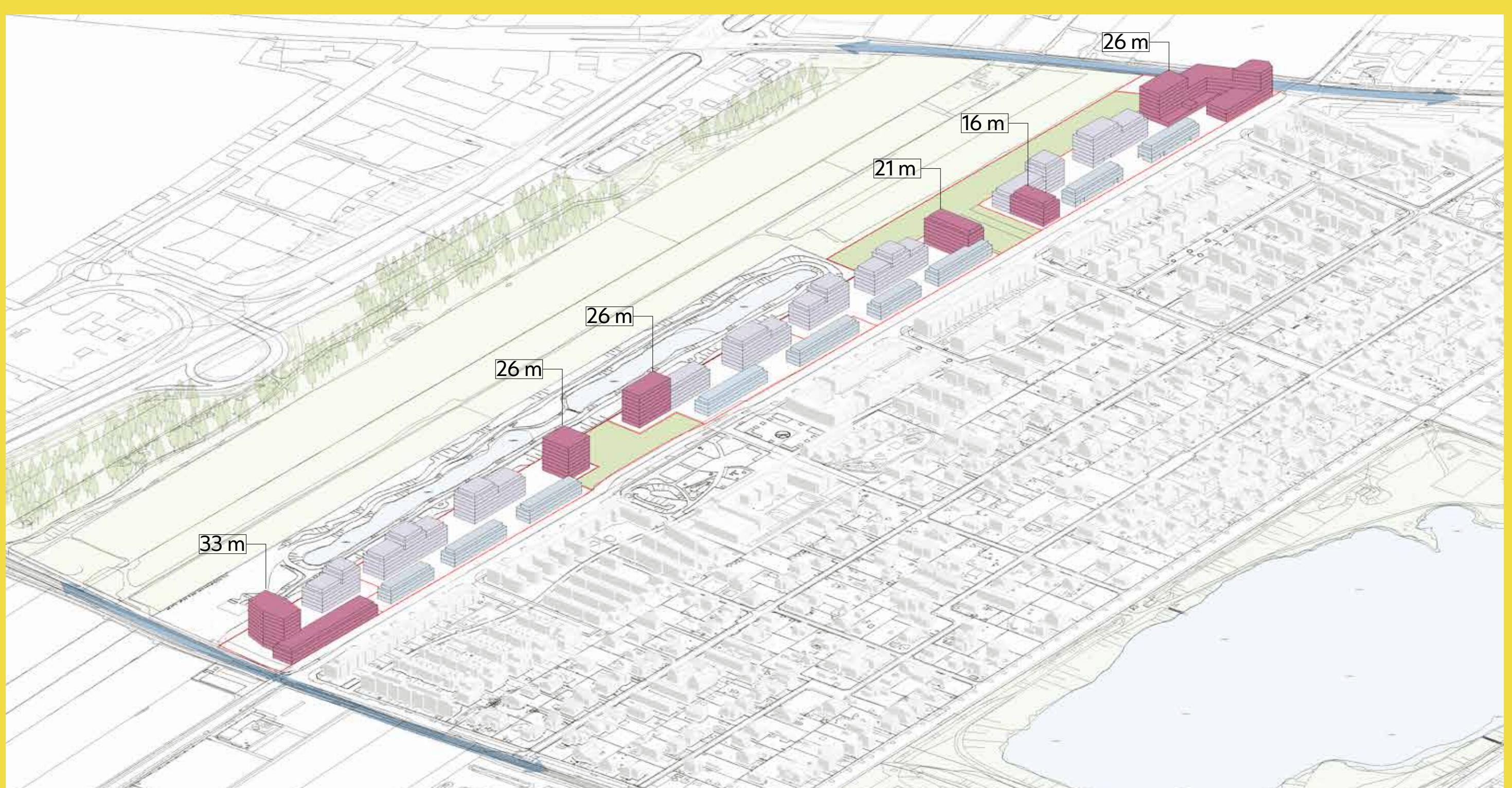
Die neue Bebauung an der Süßenbrunner Straße wird überwiegend auf **9 m** Gebäudehöhe ohne Dach begrenzt. Der Neubau harmoniert mit dem Bestand.



## Im Westen: Zum Grünraum offene Struktur

### ■ Durchlässige, aufgelockerte Bebauung zum Grünraum

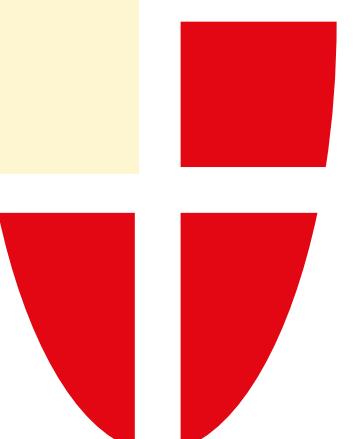
Die Bauten im Westen des Projektgebiets sollen höher werden, punktuell bis zu **21 m**. Sie stehen jedoch in ausreichendem Abstand zur Straße. Die neue Bebauung ist offen strukturiert und lässt vielfältige Weit- und Durchblicke ins Grüne zu.



## Am Park | Zur Straße: Lebendige Akzente

### ■ Signifikante Bauten an besonderen Stellen

Am Park und den Straßenanschlüssen setzen multifunktionale Gebäude mit maximalen Gebäudehöhen bis zu **26 m bzw. 33 m** räumliche & funktionale Akzente. Sie schaffen Raum für Sondernutzungen im Erdgeschoss und bilden jeweils einen markanten Abschluss der Wohnbebauung.



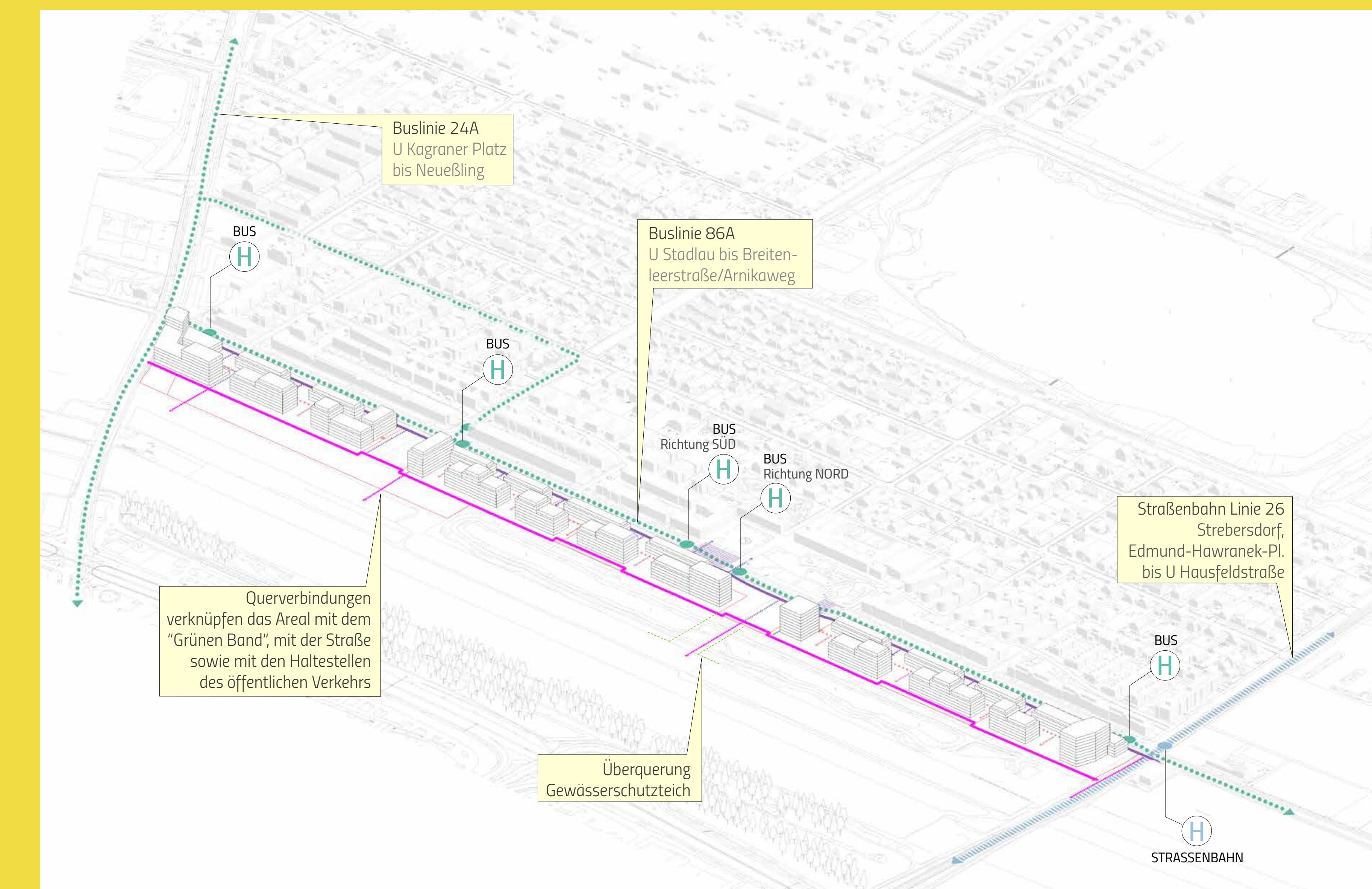
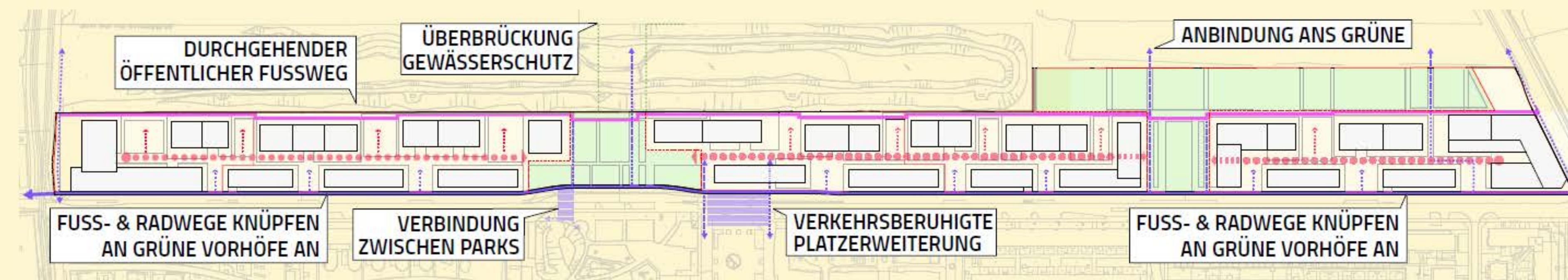
# Wege verbinden Neubau & Bestand

## ■ Gut angeschlossen

Ein **dichtes Wegenetz** erschließt das Areal und schafft attraktive Verbindungen zur angrenzenden Grünfläche.

## ■ Bessere Verbindung zu den Öffis

Das Wegenetz knüpft mit kurzen Wegen an die **neu ausgebauten Knotenpunkte** des öffentlichen Verkehrs an.



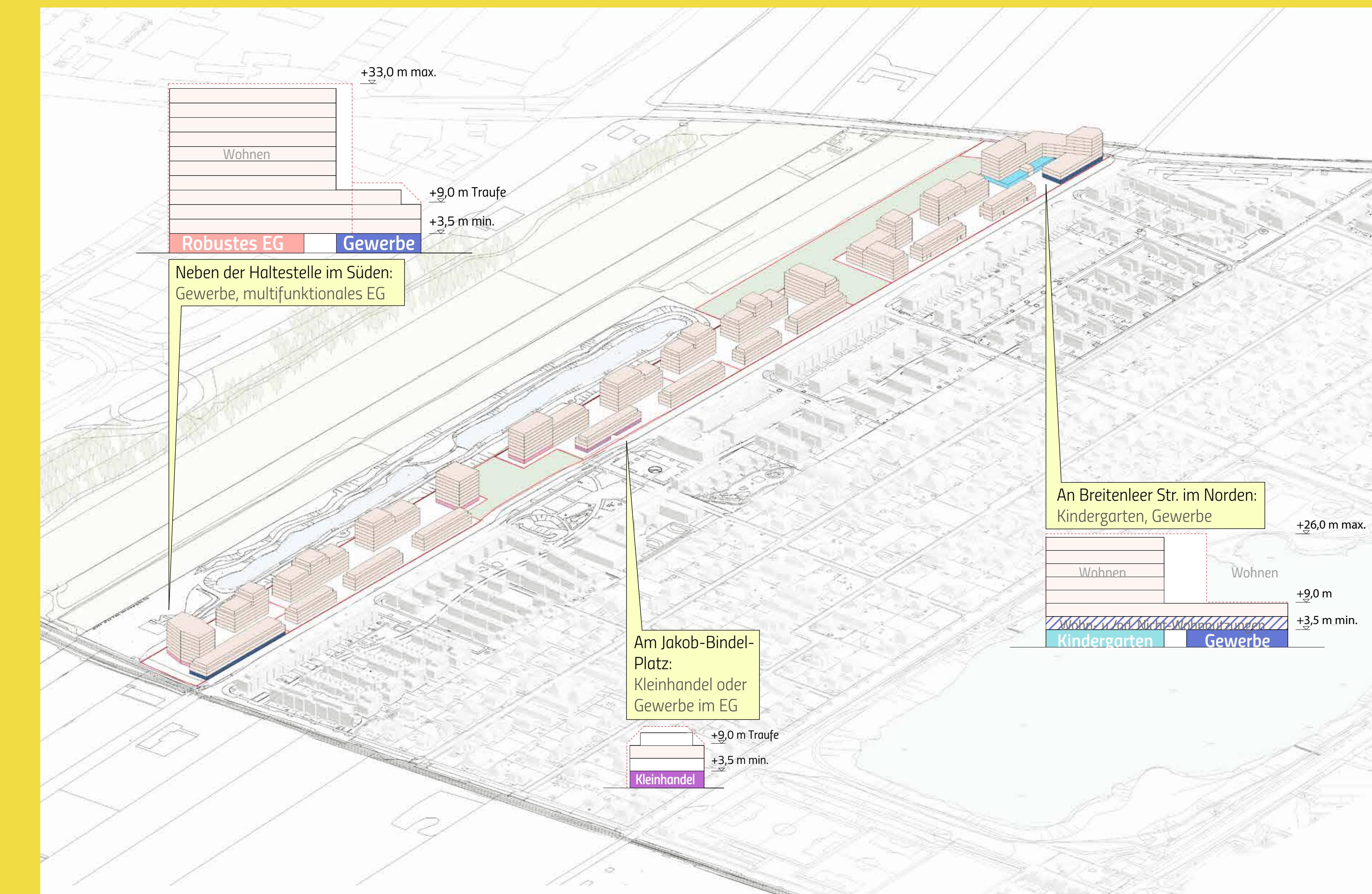
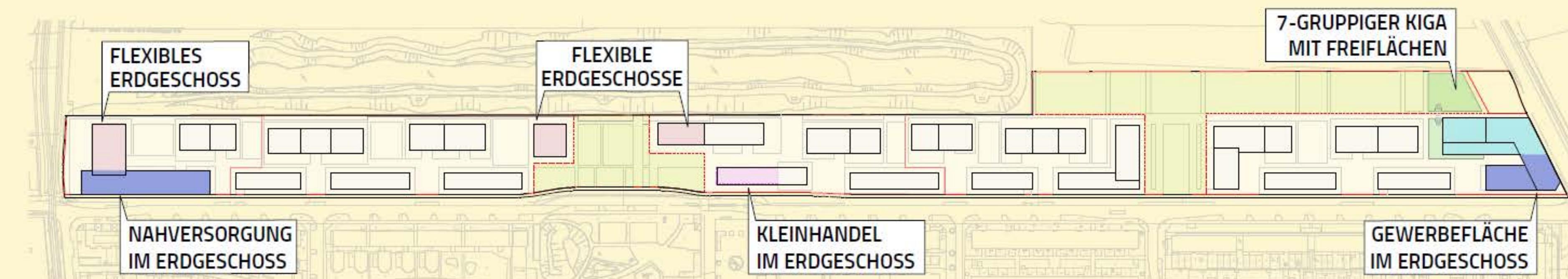
# Wertvolle Nutzungen im Erdgeschoss

## ■ Mehr Nahversorgung

Ein **Supermarkt** ist im Süden direkt neben der Straßenbahnhaltestelle geplant.

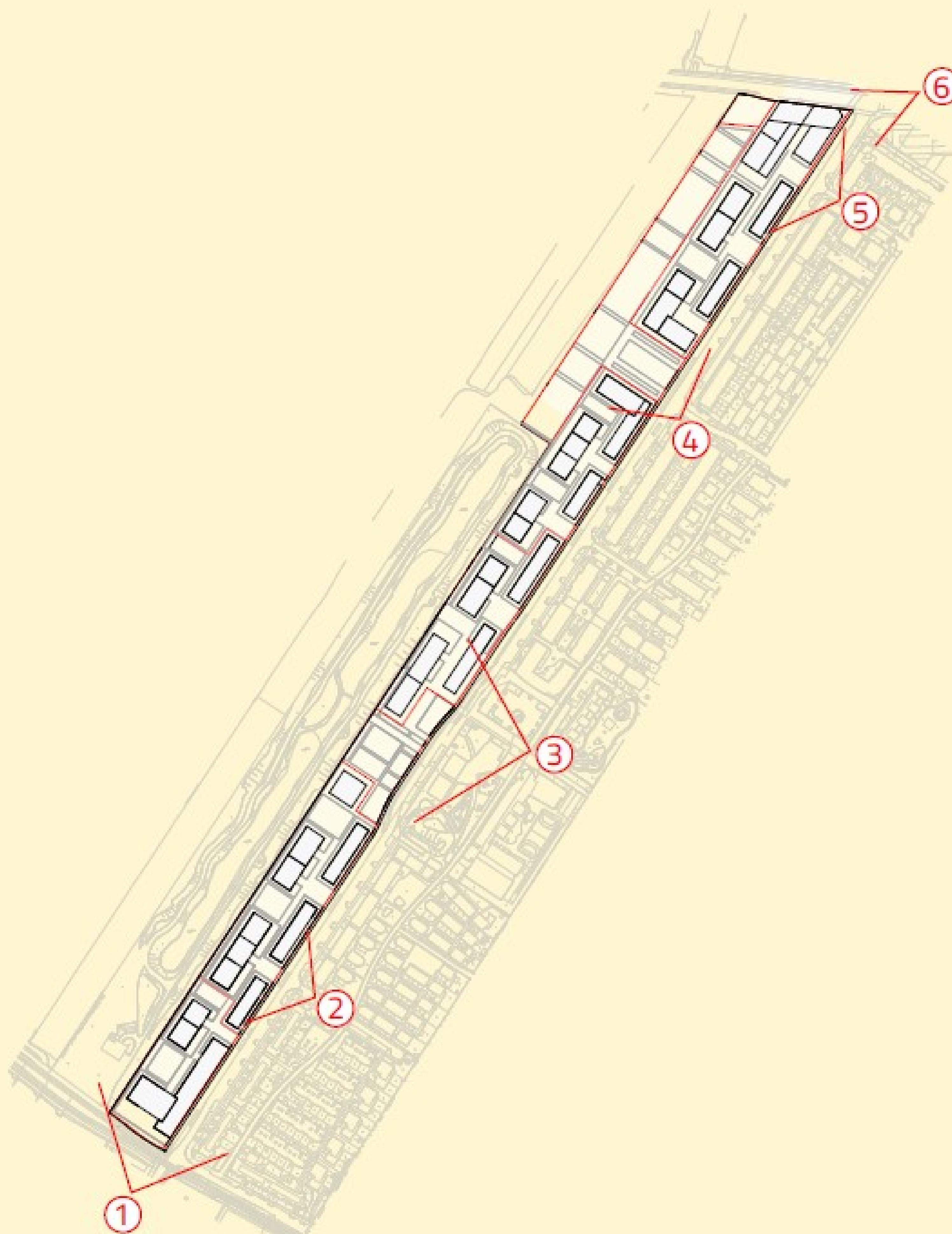
## ■ Neue Services und Dienstleistungen

Ein **Kindergarten mit 7 Gruppen** liegt im Norden, **Flächen für Gewerbe und Kleinhandel** sind an der Breitenleer Straße, am Jakob-Bindel-Platz und im Süden vorgesehen.

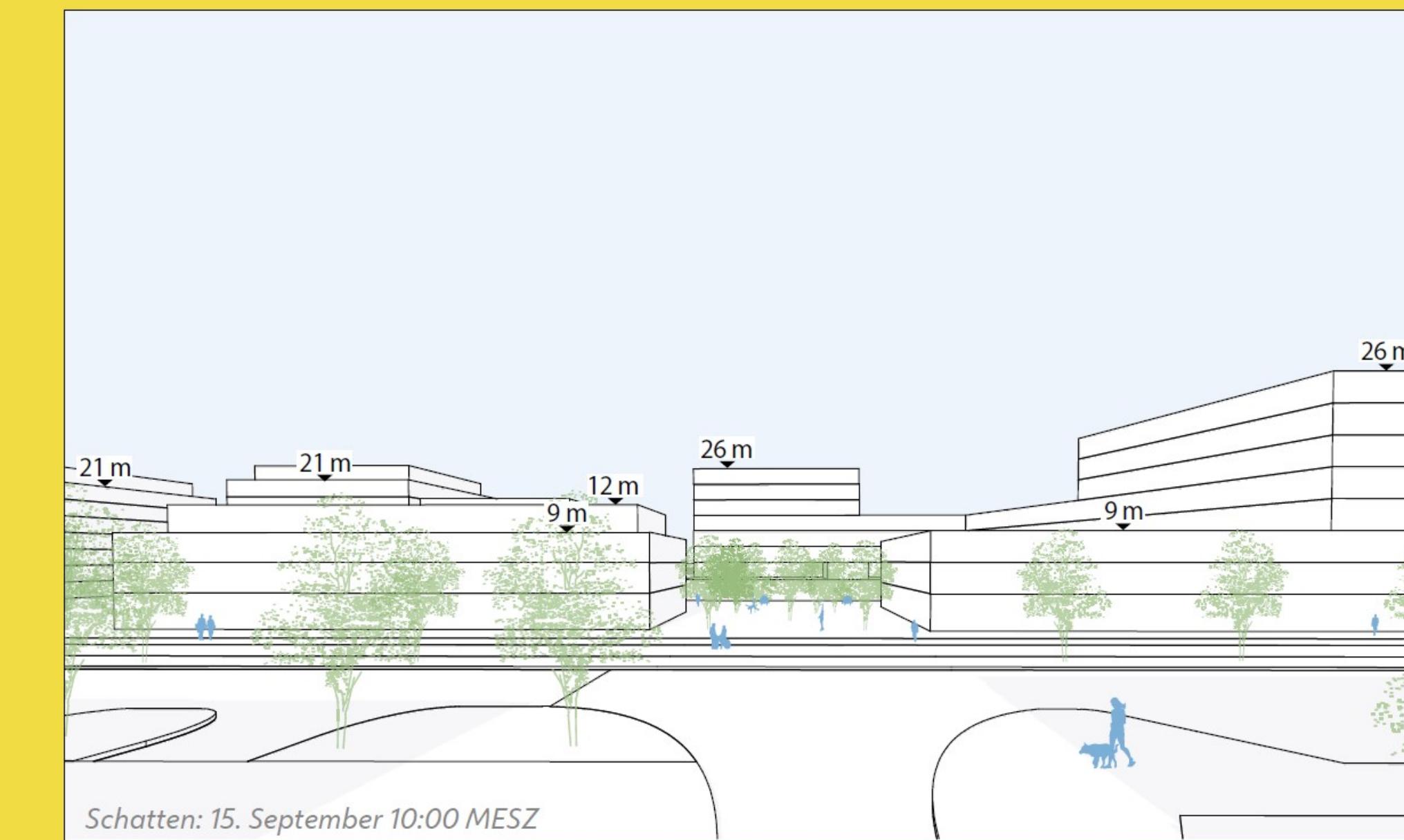


# Blickpunkte

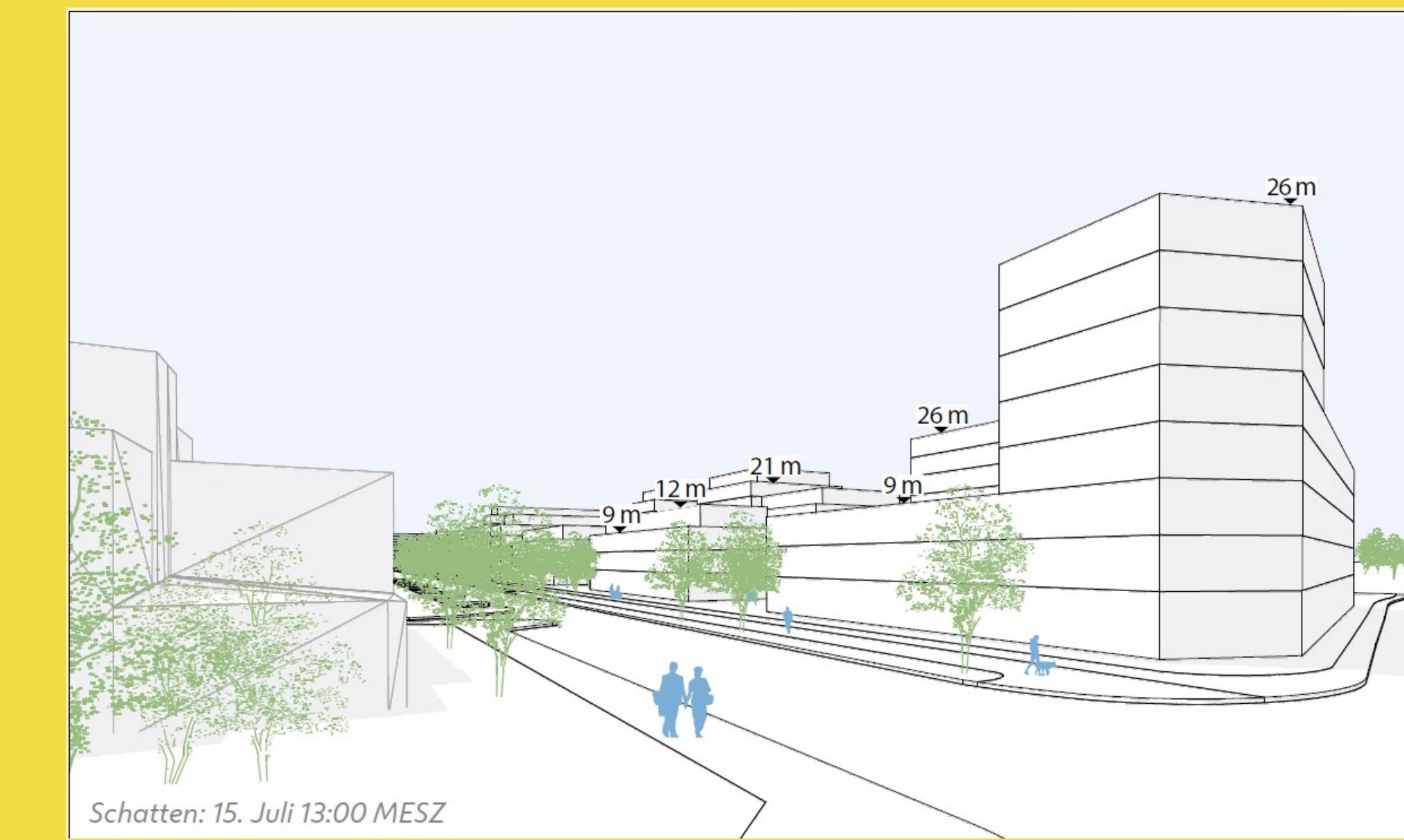
Perspektivische Schaubilder der neuen Stadtgefüge



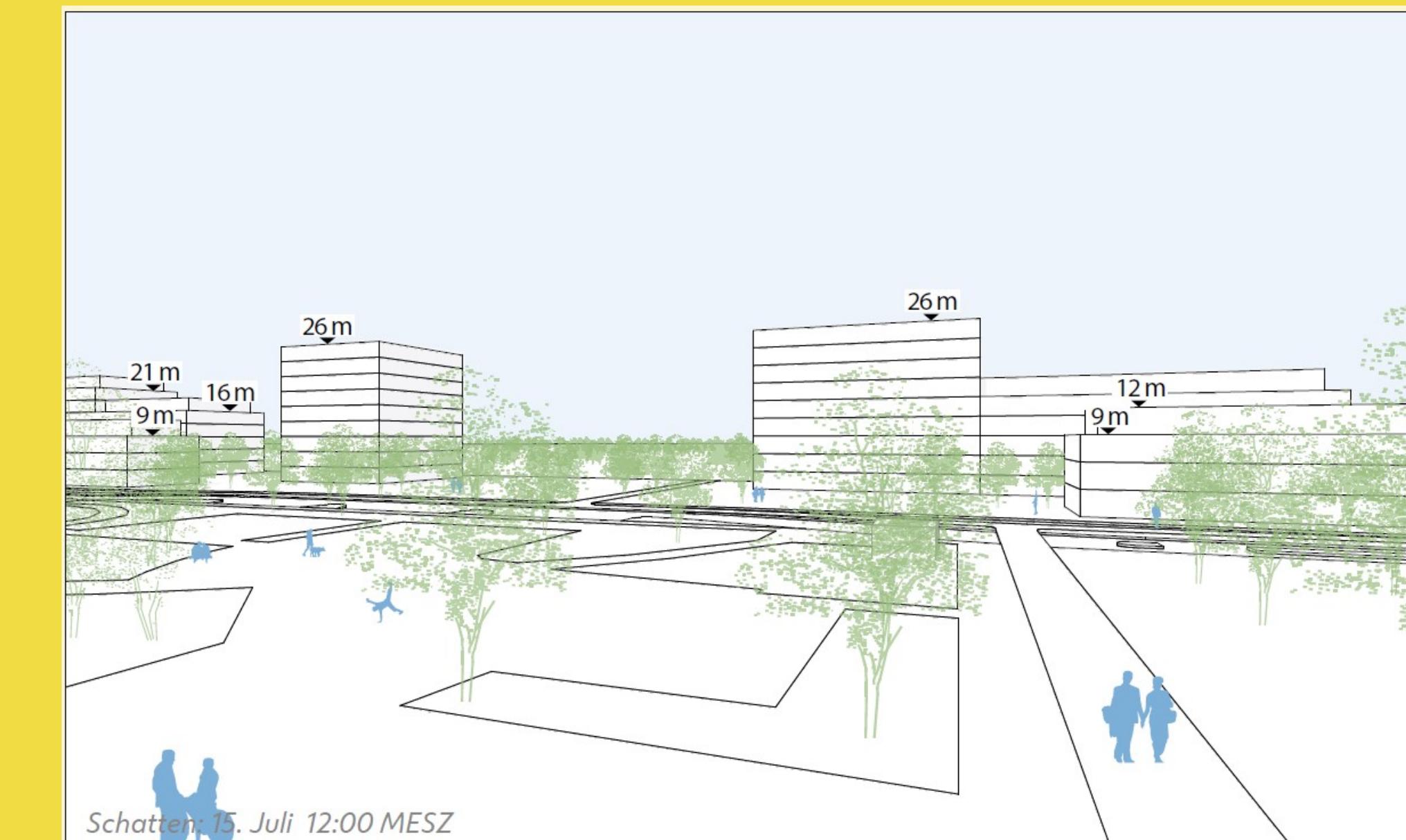
- Sechs Standpunkte zeigen den Maßstab der Neubauten und die Proportionen des neuen Straßenraums



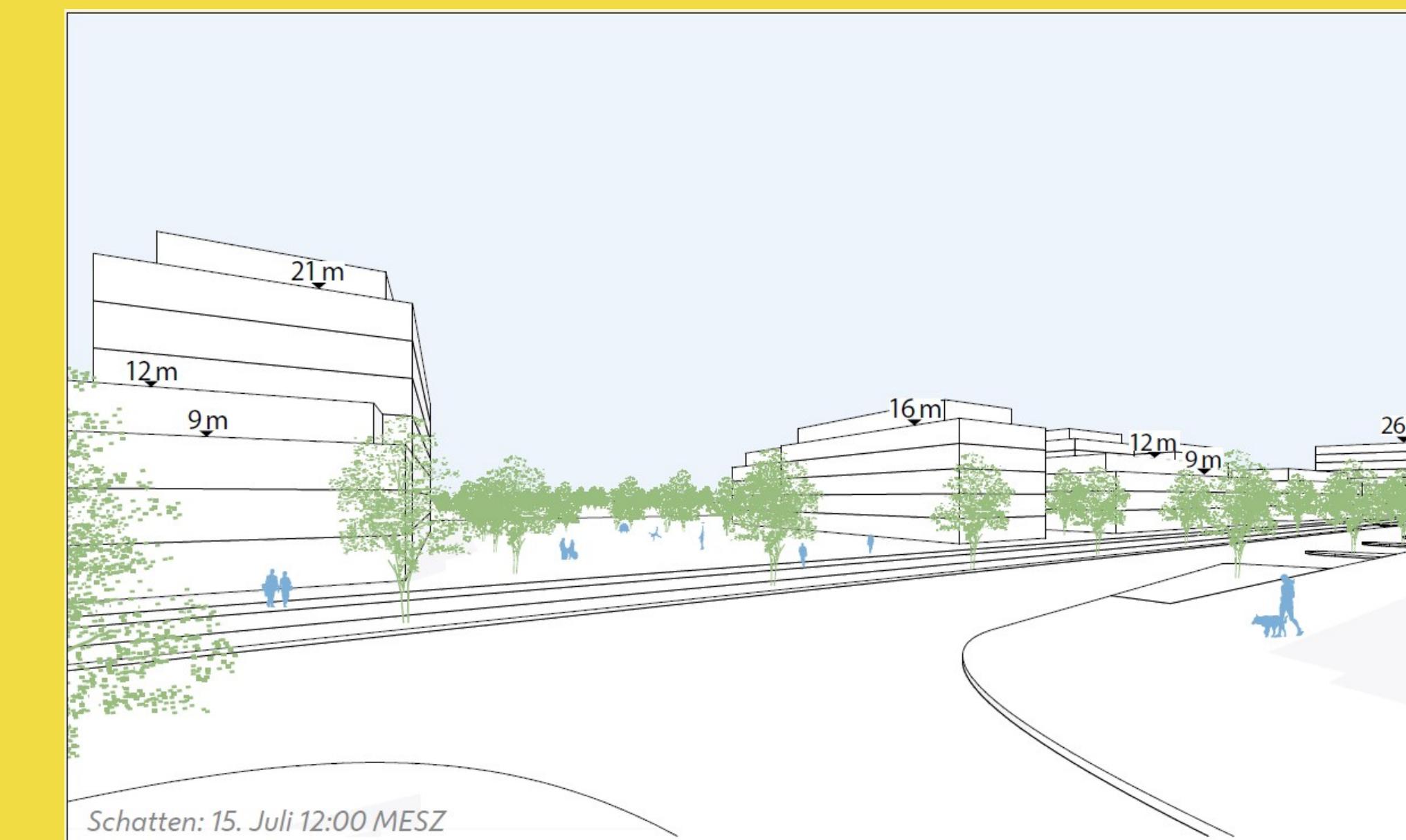
5 - Blick vom Gunertweg



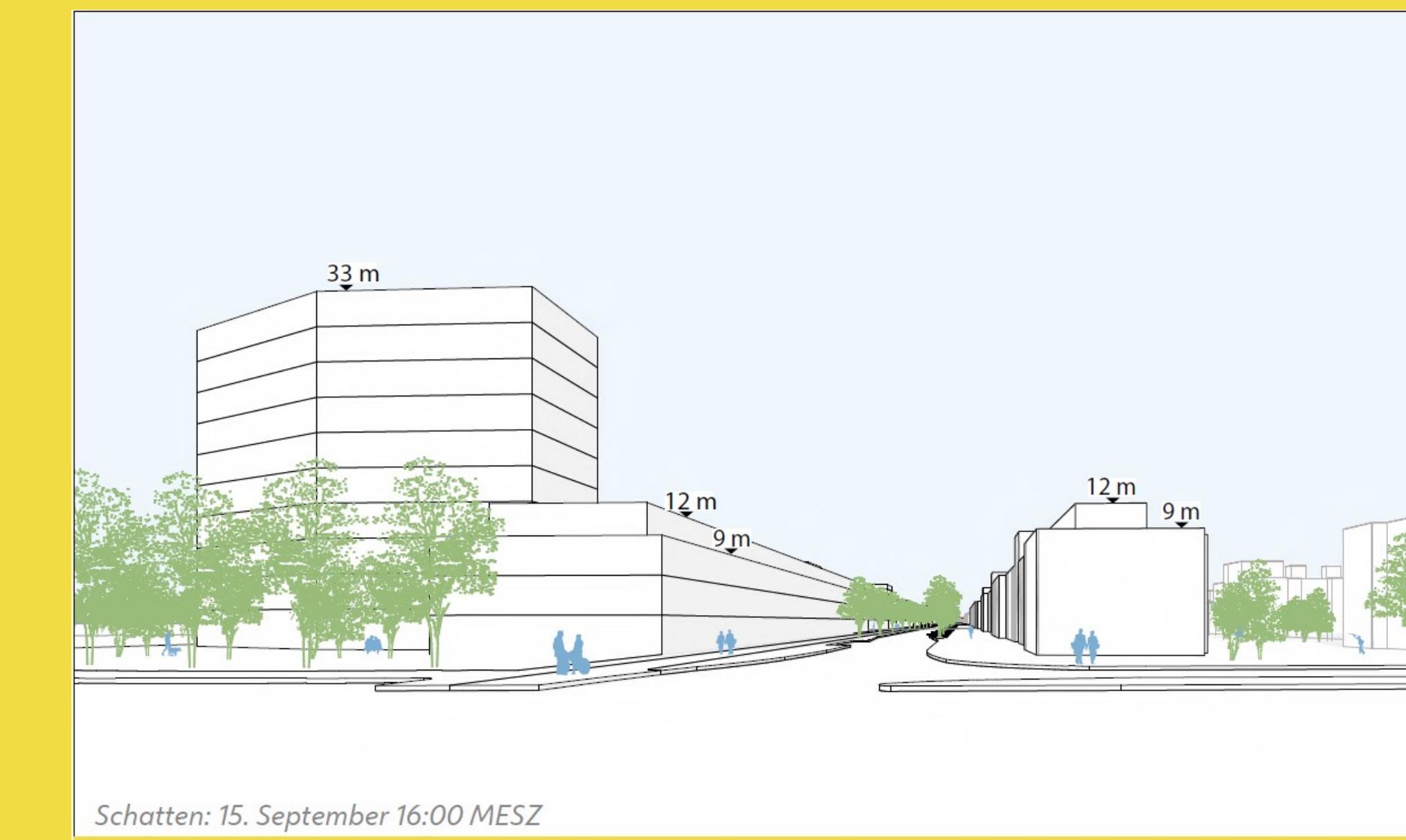
6 - Süßenbrunner Straße nach Süden



3 - Park Mitte vom Eibischweg

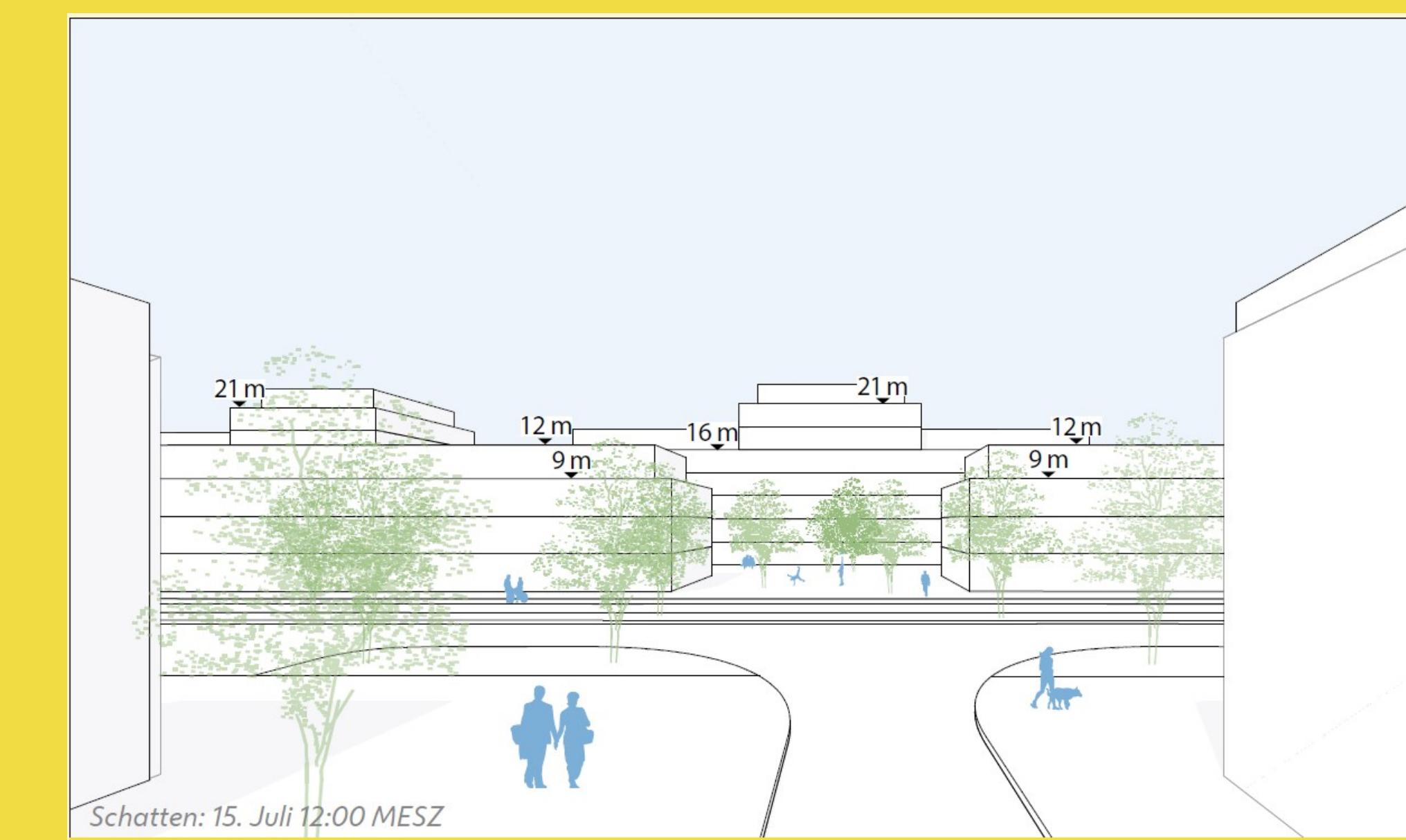


4 - Park Nord vom Bibernellweg



1 - Süßenbrunner Straße nach Norden

**Symbolbilder:** Dargestellt ist ein realistisches Bebauungsszenario im Rahmen des Planentwurfs für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Konkrete Architekturplanungen für die Baukörper werden erst nach dem Wettbewerb vorliegen.



2 - Blick von der Hanfgasse



15. Juni 13:00 MESZ (12:00 MEZ)



15. September 13:00 MESZ (12:00 MEZ)



15. Dezember 12:00 MEZ



15. Juni 19:00 MESZ (18:00 MEZ)

Sonnenuntergang 20:57 MESZ



15. September 18:00 MESZ (17:00 MEZ)

Sonnenuntergang 19:07 MESZ



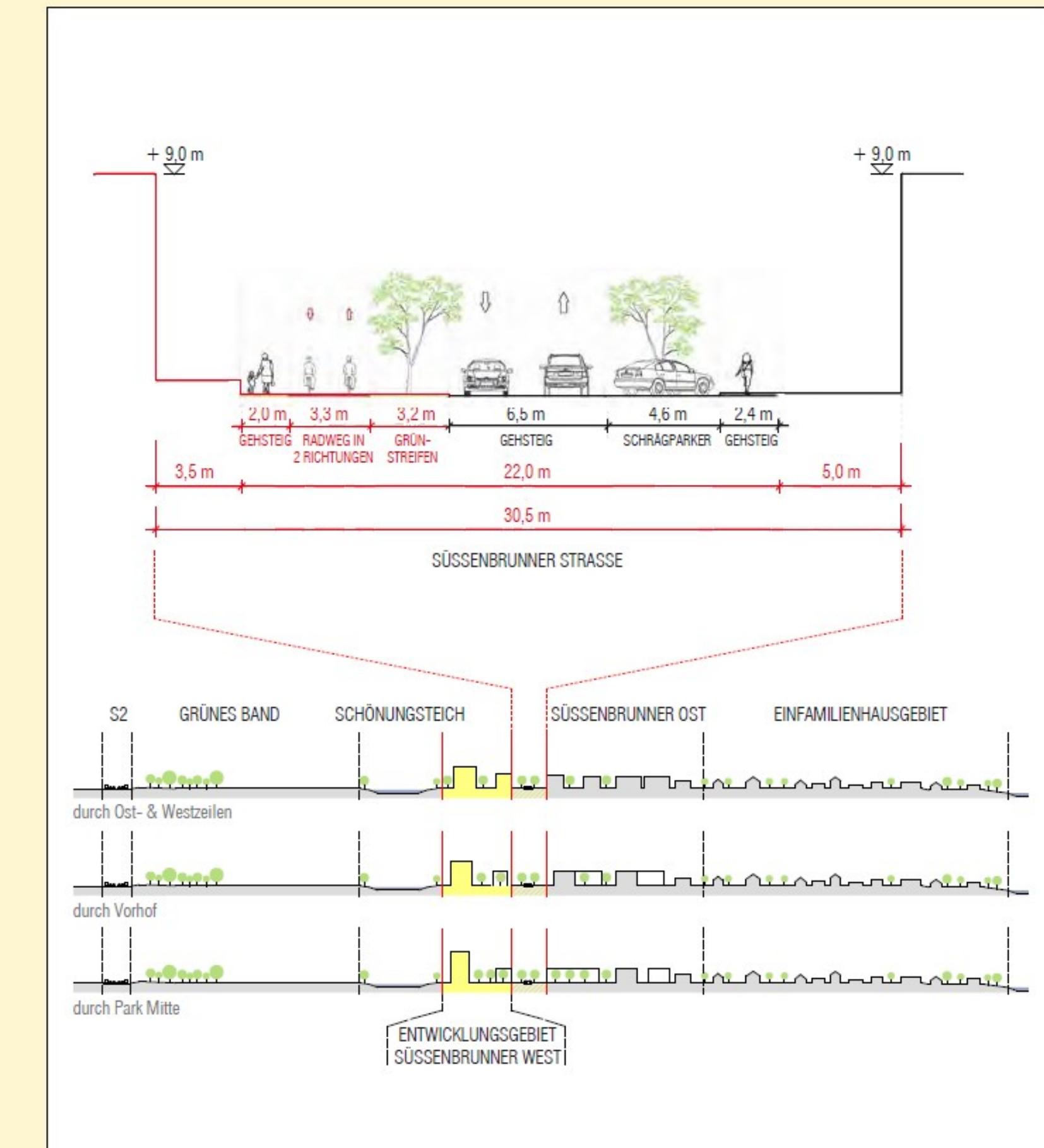
15. Dezember 15:00 MESZ

Sonnenuntergang 16:01 MESZ

# Schattenwurf

Entwicklung des Schattenwurfs zu unterschiedlichen Jahres- bzw. Tageszeiten

- Die Orientierung der Süßenbrunner Straße (ca. 31° NNO) **reduziert den Schattenwurf an der Ostseite**
- Schatten von Neubauten erreichen den **untersten Punkt der Fassaden** auf der Ostseite der Straße in den überwiegenden Fällen **erst am Frühabend**



## Schnitte durch das Planungsgebiet

mit Straßenquerschnitt in Mstb. 1:333

