

7., Sophienspital Städtebauliche Leitlinien

57. STEK 15.10.2019



Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage

Lage im Stadtgebiet	3
Fläche, Eigentum, Nutzung	4
Standortqualitäten	5
Gebäudehöhen	6
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	7

Zielsetzungen

Neukonzeption des Areals des Sophienspitals	8
Gebäudenutzung	10
Freiflächenutzung	12

Smarte Stadtentwicklung

Aspekte der Smart City Rahmenstrategie	13
BürgerInnenbeteiligung	15

Umsetzungsstrategie

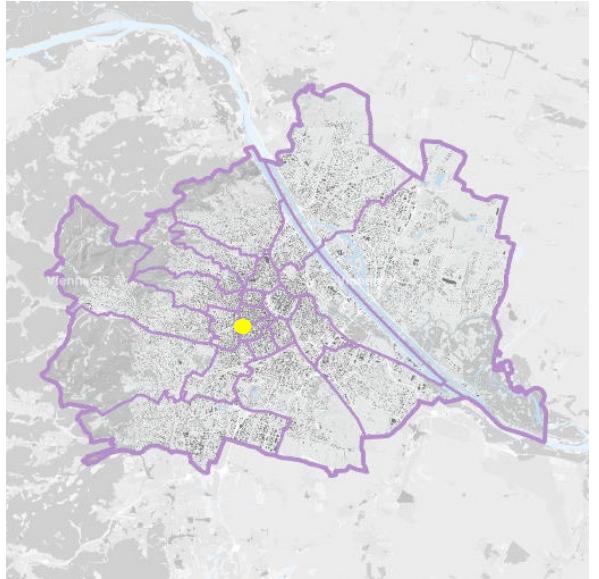
16

Beschluss

18

Ausgangslage

Lage im Stadtgebiet



Ausgangslage

Fläche, Eigentum, Nutzung

Grundstücksfläche:

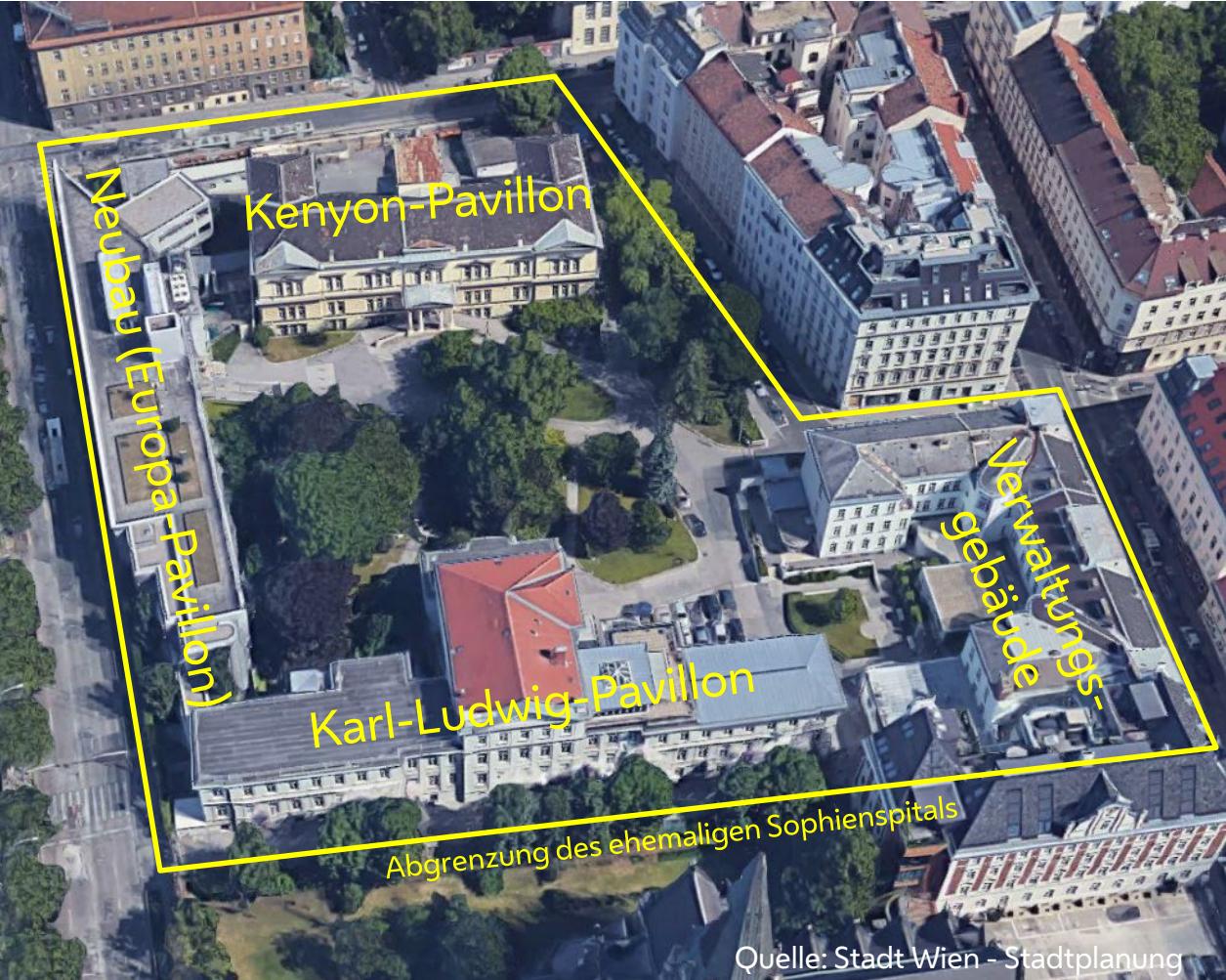
13.356 m², davon aktuell ca. 43% bebaute Fläche,
57% unbebaute Fläche (gärtnerische Ausgestaltung)

Eigentümerin:

Stadt Wien; Übergabe an Wohnfonds Wien 07/2019

Aktuelle Nutzung:

Ungenutzt / Zwischennutzung



Quelle: Stadt Wien - Stadtplanung

Ausgangslage

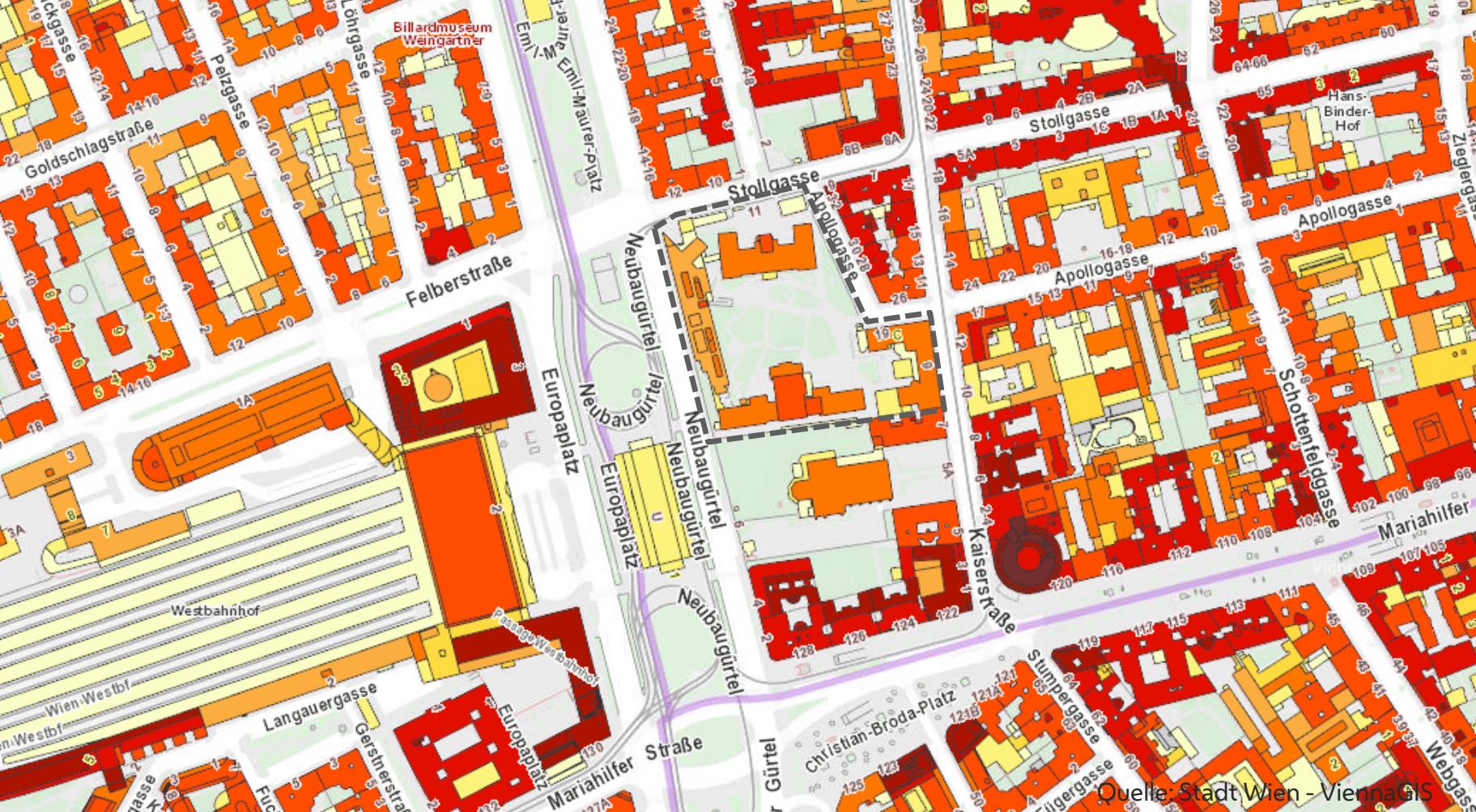
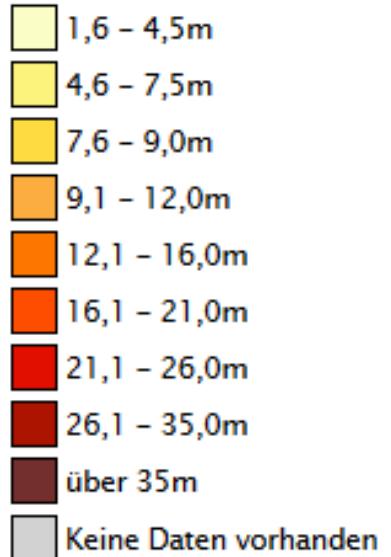
Standortqualitäten

- Ausgezeichnete ÖV-Anbindung (Bahn, U-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- Ausgezeichnete Nahversorgung, auch mit Gütern des erweiterten Bedarfs
- Bestehende technische Infrastruktur
- Verkehrsbelastung durch Neubaugürtel
- Auslastung der sozialen Infrastruktur
- Geringer Grünflächenanteil im Umfeld



Ausgangslage

Gebäudehöhen im Bestand



Ausgangslage

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

PD 7696

Gemeinderatsbeschluss 24. Mai 2005

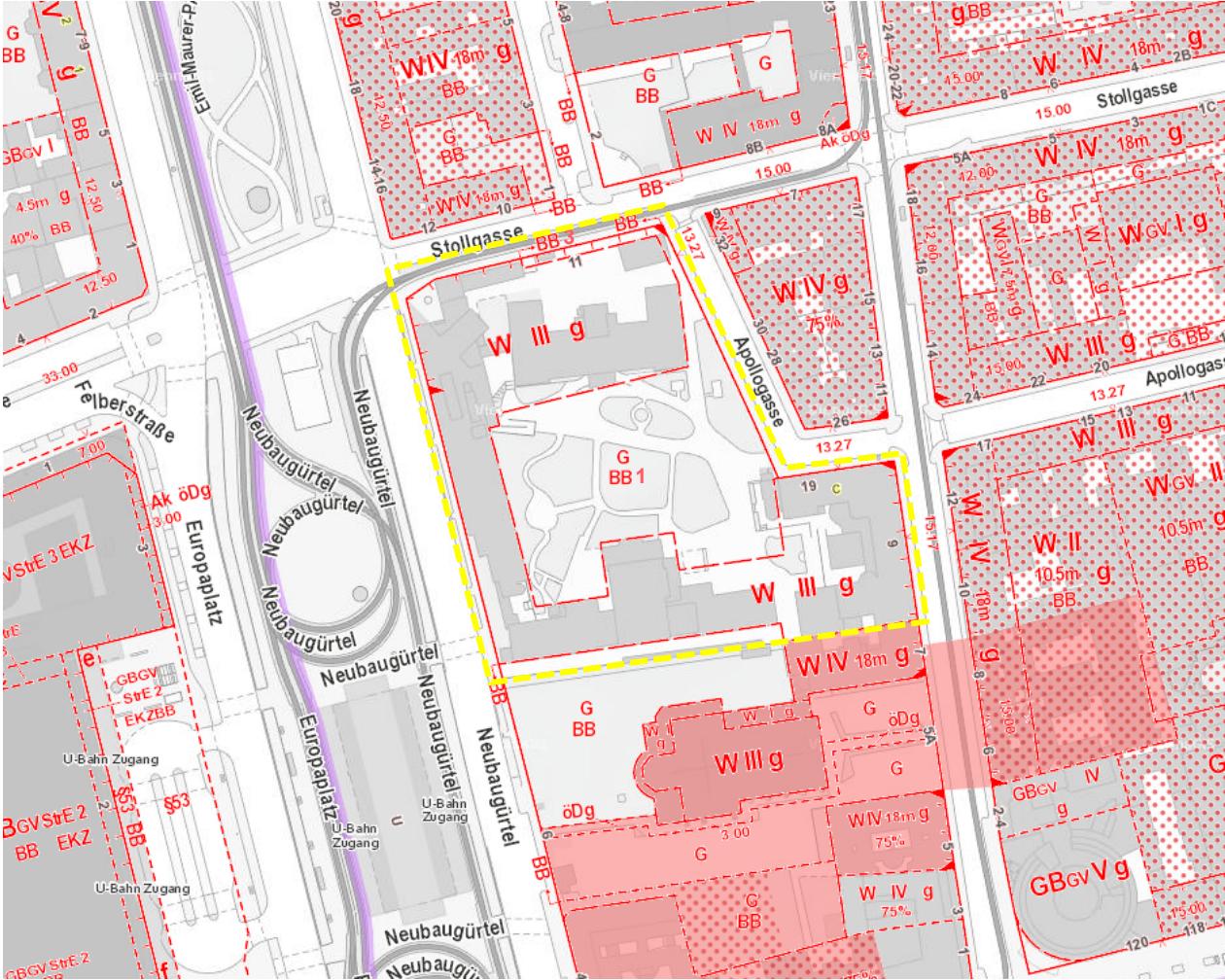
Wohngebiet

Bauklasse III

Geschlossene Bauweise

G BB1: Die Errichtung von unterirdischen Bauten ist untersagt.

BB3: Vollflächige Einfriedung bis max. 2,5 m Höhe zulässig



Zielsetzungen

Neukonzeption des Areals des Sophienspitals

Allgemeine Zielsetzungen

- Erhaltung der historischen Bausubstanz
- Schaffung von leistbarem Wohnraum
- Schaffung sozialer Infrastruktur
(Kinderbetreuung, Schulraum)
- Ergänzende Nutzungen
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren Parkanlage



Quelle: Stadt Wien - Stadtplanung

Zielsetzungen

Neukonzeption des Areals des Sophienspitals

Historischer Gebäudebestand

- Erhaltung des Bestandes im Sinne des Denkmal- und Ensembleschutzes
- Prüfung von Aus- und Zubaumöglichkeiten insbesondere im Dachgeschoßbereich und im Hofbereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes



Quelle: Stadt Wien - Stadtteilplanung

Zielsetzungen

Gebäudenutzung

Wohnnutzung

- Lärmabschottung vom Gürtel
- Überwiegende Orientierung der Wohnungen nach Innen (zu den Freiflächen)
- Höhenentwicklung: großteils Bauklasse V im Gürtelbereich, teilweise Akzentuierung bis zu max. 35 m (im Verhältnis zum Bebauungsgrad) – vorwiegend Beibehaltung der Gebäudehöhen bei den historischen Gebäuden – kein Hochhaus
- BGF oberirdisch: Richtwert 20.000 m² Wohnen
- Sicherstellung von gefördertem Wohnraum (100 % der Wohn-Bruttogeschoßfläche)

Zielsetzungen

Gebäudenutzung

Soziale Infrastruktur

- Errichtung eines Kindergarten inkl. Freiflächen
- Errichtung von Schulinfrastruktur im erforderlichen Ausmaß
- Prüfung einer Mehrfachnutzung von Freiflächen und Räumlichkeiten

Ergänzende Nutzungen

- Weitere Nutzungen, z.B. Handel / Dienstleistung oder gewerbliche Nutzung
- Adäquate Raumhöhen im Erdgeschoß für Handel / Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzung

Zielsetzungen

Freiflächenutzung

Grün- und Freiraum

- Erhaltung bestehender Grünflächen
- Berücksichtigung des Baumbestandes
- Nutzung von Grünflächen als öffentliche Parkanlage
- Teilweise Nutzung der Grünfläche für Kindergarten und Schule / Ermöglichung der Mehrfachnutzung
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes im Umfeld (z.B. Apollogasse)



Quelle: Stadt Wien - Stadtteilplanung

Smarte Stadtentwicklung

Aspekte der Smart City Rahmenstrategie

Ressourcenschonung bei Energieversorgung und Mobilität

- Energiekonzept im Zuge von Bauträgerwettbewerb (Wohnfonds Wien) und Bebauungsstudie (Wiener Wohnen)
- Mobilitätskonzept mit Fokus auf ressourcenschonende Mobilität (Car-Sharing, E-Bike-Angebote, Mobilitätsstation)
- Garagenkonzept (Tiefgarage unter Neubau) mit Stellplatzregulativ
- Umweltfreundliche Baustellenabwicklung

Smarte Stadtentwicklung

Aspekte der Smart City Rahmenstrategie

Innovation / Bildung

- Beitrag zur flächendeckenden und qualitätsvollen Kinderbetreuung und Ausbildung

Lebensqualität

- Qualitätsvolles und leistbares Wohnen
- Zusätzlicher Erholungsraum, Schaffung und Öffnung der bestehenden Grünfläche
- Attraktivierung des Stadtteiles durch dem Standort entsprechende Nutzungen
- Kurze Wege und lebendige öffentliche Räume

Smarte Stadtentwicklung

BürgerInnenbeteiligung

- Weiterführung des 2018 begonnenen Beteiligungsprozesses betr. Ideenfindung zur Nachnutzung durch Lokale Agenda 21 in Zusammenarbeit aller relevanten Akteure und Stakeholder; darüber hinaus:
- Kommunikation zu Bauträgerwettbewerb durch Wohnfonds Wien (Ausstellung)
- Kommunikationsmaßnahmen im Zuge des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahrens sowie die gem. BOFW verankerte Möglichkeit zur Stellungnahme im Zuge der Öffentlichen Auflage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans
- Laufende Information im Internet



Quelle: Agenda Neubau

Umsetzungsstrategie

Qualitätssicherung

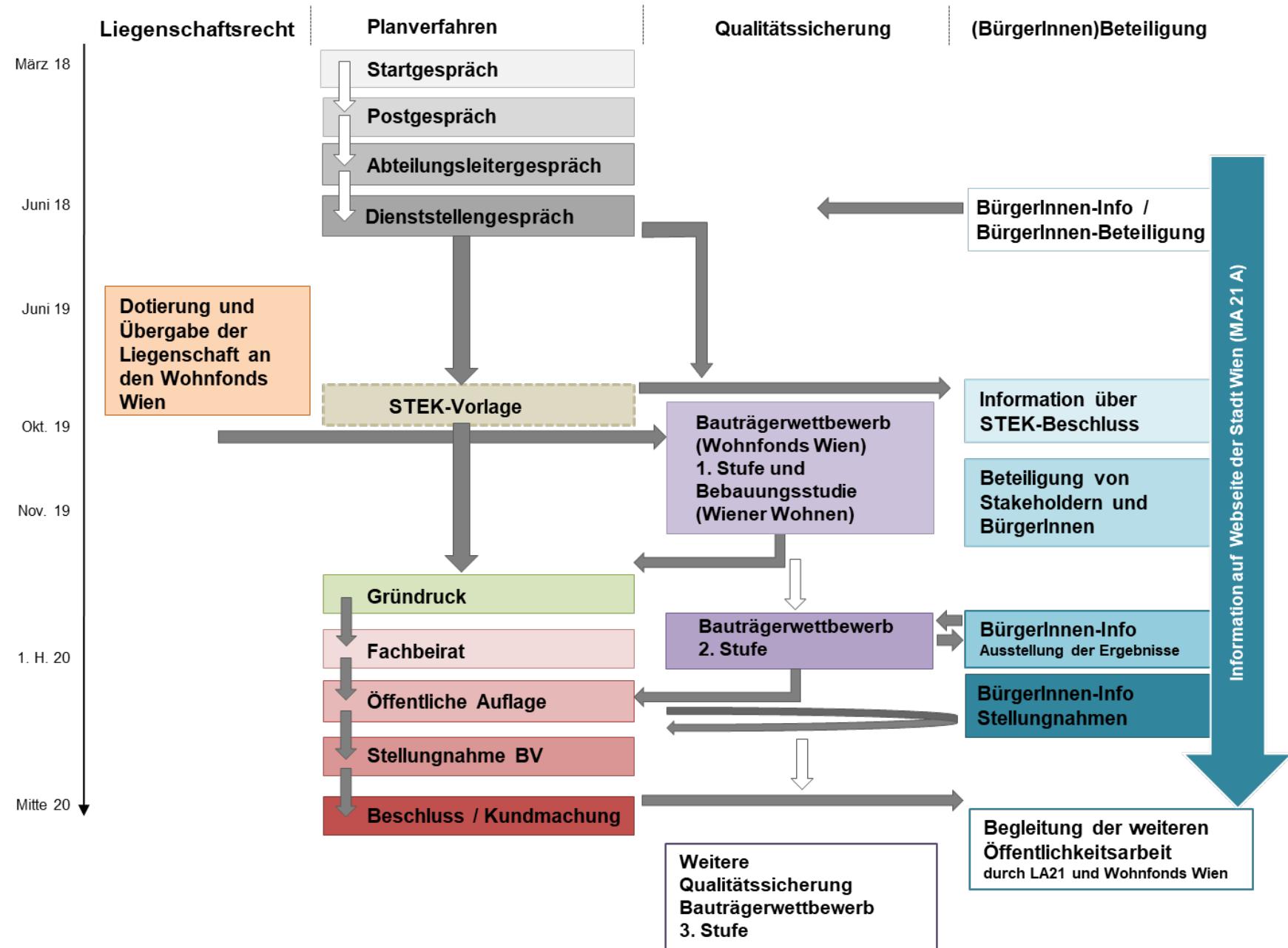
Bauträgerwettbewerb

- Verschränkung von Flächenwidmungsverfahren mit Bauträgerwettbewerb im Bereich von Kenyon-, Karl-Ludwig- und Europapavillon
- 3-stufiger Bauträgerwettbewerb durch Wohnfonds Wien, erstmals Kombination von Sanierung und Neubau
- Beurteilung der Wettbewerbsprojekte nach dem 4-Säulen-Modell (Ökonomie, Soziale Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie)

Bebauungsstudie

- Verschränkung von Flächenwidmungsverfahren mit Bebauungsstudie durch Wiener Wohnen im Bereich des Verwaltungsgebäudes

Umsetzungsstrategie



Beschluss

Die vorliegenden städtebaulichen Leitlinien sollen als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte herangezogen werden.