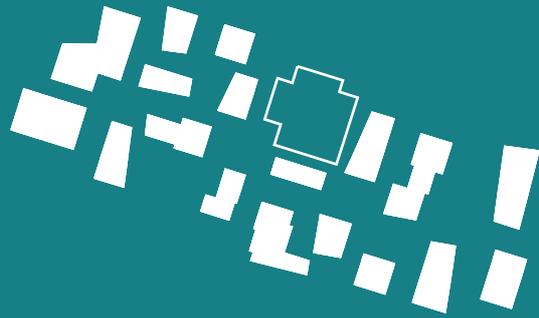


klima fit leben an der u1

15 Minuten in die Innenstadt . 15 Sekunden in die Natur

Qualitätenkatalog



die beteiligten

Projektentwickler

WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

Die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH ist die zentrale Ansprechstelle, Initiatorin und Ausführende wichtiger Stadtentwicklungsprojekte in Wien. Sie entwickelt gesamtheitliche Konzepte und sorgt für die nachhaltige Umsetzung.

wohntfonds_wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung

Der wohntfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, sichert die hohe Qualität im geförderten Wohnungsbau und bei der geförderten Sanierung älterer Wohngebäude.

Am Prozess Beteiligte

Auftraggeber



Planer



Fachberatende



Impressum

Klimaft leben an der U1. Qualitätskatalog

Auftraggeber

WSE Wiener Standortentwicklung GmbH

Grafik und Layout

D+D Landschaftsplanung

Tipp- und Satzfehler vorbehalten

Stand: Februar 2022

Version: 1.0

inhalt

1 | must haves

1 | ausgangslage & planungsprozess

das planungsgebiet	10
aufgabe & zielsetzungen	11

2 | bebauung

städtetechnischer überblick	14
übergeordnete planungen	16
städtetechnische genese	18
städtetechnisches konzept	20
quartiersstruktur	22
bauplatzeinteilung	24
grundbesitzverhältnisse	26
flächenabgaben	27
nutzungen	28
aktive sockelzone	29

3 | grün- & freiraum

baumbestand & erhalt	32
unterbau / nicht unterbau	34
grad der versiegelung	35
klimaaaktive planung	36
animal aided design	38
freiraumkonzept	40
abstufungen der öffentlichkeit	42
freiraumtypen	44
die flächenmelle	46
das passepartout	48
die mikroplätze	50
die grenzen	54
spielkonzept	56
jugendspiel – wasser & sport	58
jugendspiel – wald	60
kleinkinderspiel	62
die ausstattung	64
neupflanzungen	66
einbau von neupflanzungen	67
ergänzende leitbaumarten	68
fassadenbegrenzung	70
dachbegrenzung	72
biodiversitätsplanung	73

4 | mobilität

öffentlicher verkehr & fußverkehr	76
räderverkehr	78
motorisierter individualverkehr	80
einsatzfahrzeuge & sondernutzung	82
mobility point	83
tiegaragen	84
stellplatzmatrix garage	85
straßenquerschnitt flächenmelle	86
beispielquerschnitte	87

5 | qualitätssicherung

qualitätssicherung	91
--------------------------	----

6 | bauplatzsteckbriefe

bauplatz 1a	94
bauplatz 1b	96
bauplatz 2	98
bauplatz 3	102
bauplatz 4	104
bauplatz 5	106
bauplatz 6	108
bauplatz 7	110
bauplatz 8	112

7 | grün- & freiraum umfeld

thermenvorplatz*	116
grünes band & sportflächen*	120
seniorenpark & hundezone	122

| a friendly reminder

must haves

- *integration und erhalt des baumbestandes über die gesamte planungs- und bauphase*
- *der baumbestand hat priorität*
- *die umsetzung der grünen flaniermeile mit großbaumplantzungen am bauplatz und großzügigen stauden- und gräserplantzungen ist entsprechend der vorgaben zu ermöglichen*
- *die qualitäten der neuplantzungen sind entsprechend der gestaltungsvorgaben zu übernehmen*
- *in der planungs- und bauphase ist eine ökologische baubegleitung für alle bauplätze miteinzubeziehen*
- *für die biodiversitätsplanung ist eine bauplatzübergreifende expertise einzuholen*
- *die fassadenbegrünung im sockelgeschoss muss ermöglicht werden, auch wenn ein erhöhter aufwand (ganzjährige bewässerung) erforderlich ist*

potenzial prozess landschaftsraum
stadtgrenze planungsgebiet
südraum ländlich bedeutung
nutzungsdichte struktur
orientierungspunkte erreichbarkeit
parkanlage wohngebiete
zentrum agrarisch dominiert
anziehungspunkte gesamtstädtisch
kleingartenanlagen planungsgebiet
naturraum donauländebahn
barriere bahntrasse
städtebaulich wohnhausanlagen
anziehungspunkte erreichbarkeit
zentrum nutzungsdichte funktionen
lokal potenziäle südraum
orientierungspunkte markant
umfeld gesamtstädtisch

1 | ausgangslage & planungsprozess

das planungsgebiet

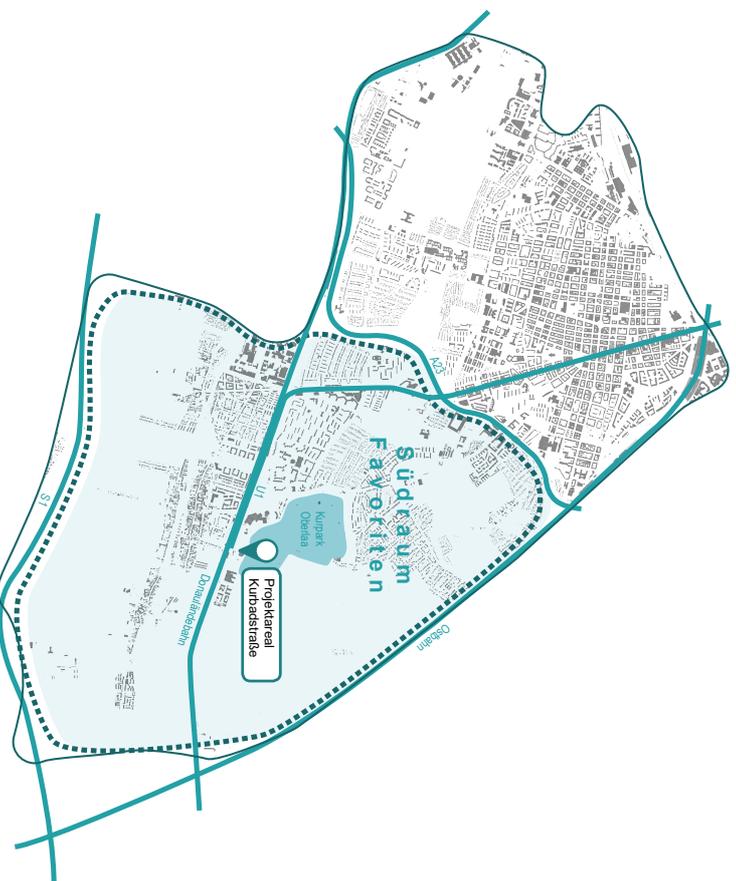
aufgabe & zielsetzungen

das planungsgebiet

Lage im Stadtgefüge

Das Planungsgebiet befindet sich im Südraum Favoriten im 10. Wiener Gemeindebezirk. Der Stadtteil mit einer Fläche von ca. 20 km² wird durch die Südosttangente A23, die Ostbahn und durch die Wiener Außenring Schnellstraße S1 entlang der Wiener Stadtgrenze abgegrenzt und ist geprägt durch einen hohen Anteil an agrarisch dominierten Landschaftsräumen, einige der großen Parkanlagen Wiens sowie unterschiedlich strukturierte Wohngebiete – von Kleingartengebieten, über vielstöckige Geschosswohnungsbauten bis zu ländlich geprägten Strukturen.

In Folge der Verlängerung der U-Bahnlinie U1 finden im Südraum Favoriten derzeit dynamische städtebauliche Entwicklungsprozesse statt. Durch seine strukturelle Vielfalt und die hervorragende Ausstattung mit Verkehrs- und Grünrauminfrastruktur wurde der Stadtteil in den letzten Jahren zu einem hochattraktiven Wohn- und Arbeitsort. Die ost-west gerichtete Donauidebahn stellt eine wesentliche Barriere in der Mitte des Stadtteils dar. Der Bereich südlich dieser Bahntrasse ist durch die eher dörflich geprägten Siedlungsgebiete entlang des Liesingbachs charakterisiert. Der Bereich nördlich der Bahntrasse ist zum einen durch städtebauliche Großformen wie kommunale Wohnhausanlagen und die Thierne Wien und zum anderen durch Kleingarten-, Einfamilienhausgebiete, Parkanlagen und Naturräume geprägt.



Die Thierne Wien und der Kurpark Oberlaa sind zentrale Anziehungspunkte von gesamtstädtischer Bedeutung in der räumlichen Mitte des Südraums Favoriten. Diese sind wichtige Orientierungspunkte, ebenso wie der TBA Tower als einer der markanten Hochpunkte des Stadtteils. Durch die ausgerechnete Erreichbarkeit mit der U-Bahnlinie U1 weist der Standort an der Kurbadstraße hohes Potenzial für die Entwicklung als lokales Zentrum auf. Außerdem können sich aufgrund der Lage im Stadtteil und der hohen Nutzungsdichte im Umfeld zentrumsrelevante Funktionen ergeben.

aufgabe & zielsetzungen

Im Süden des Kurparks finden wir zur Zeit graue, versiegelte Verkehrsflächen und Parkplätze als Reminiszenzen des abgebrochenen Kurzentrums Oberlaa und andere gewerbliche Einrichtungen vor. Diese Flächen in ein lebenswertes, sozial durchmischtes, lebbares und attraktives Viertel mit starker Identität am Rande der Stadt zu verwandeln ist Ziel der Planungen. Seit der Verlängerung der U-Bahnlinie U1 haben sich die stadtbahnenrechten Rahmenbedingungen im Planungsgebiet grundlegend geändert. 15 Minuten in die Innenstadt, 15 Sekunden in die Natur – der Standort zählt mit U1-Anbindung, Thierne-Nähe und Grünlage zu den Besten Wiens.

Mit dem Projekt wird eine angemessene städtebauliche Reaktion auf diesen Standort gefunden und ein Quartier mit einer dem Stadtentwicklungsplan 2025 entsprechenden Dichte und Qualität entwickelt. Aufgrund der Nähe zum Kurpark Oberlaa wird der Schwerpunkt auf Wohnnutzung liegen. Sondernutzungen wie Nahversorgung, Gastronomie und soziale Infrastruktur insbesondere am Eingang zum Kurpark schaffen eine belebte Erdgeschosszone, welche die angrenzenden Stadtteile ergänzt und aufwertet. Das Projekt nutzt die Lage zum Kurpark als unverbautes Blicks ins Wiener Becken Richtung Süden und in den historischen Baumbestand des Kurparks Richtung Norden.

Erdwärmenung und Urban Heat stellen die Stadtpanung vor neue Themen, Baumaterial, Versiegelungsgrad, Schwammstadt, Dach- und Fassadenbegrünung und Frischluftschneisen sind wesentliche Themen geworden, die dieses Projekt prägen. Klima- und Ressourcenschutz stehen im neuen Wohngebiet an erster Stelle.

Die Höhenentwicklung der Neubebauung wird in das unmittelbare Umfeld eingebettet. Der zum Wohnturm umgebauete TBA Tower wird funktional und stadträumlich in das Gesamtkonzept des Planungsgebietes eingebunden. Grün- und Freiflächen werden in entsprechender Größe und Qualität geschaffen, der zum Großteil erhaltene Baumbestand verbindet das neue Viertel mit dem Kurpark. Eine qualitätsvolle Durchwegung des Quartiers und seiner Umgebung sowie die gute Erreichbarkeit des Kurparks Oberlaa orientiert sich am Konzept der Stadt der kurzen Wege.

Radverkehrsverbindungen innerhalb des Planungsgebietes werden an jene der Umgebung angebunden. Freiräumnutzungen für das Absandsgrün werden entlang der Bahntrasse entwickelt.

flächen versiegelung
planungsgebiet relikwohnturm
historisch ortskern verkehrssachse
umfeld subzentrum kooperatives
planungsverfahren städtebauliches
konzept gestaltungsrichtlinie
bauplätze öffentlicher raum
verständnis planerisch
verfahren klimaschneise
sichtachse geschossnutzungen
baukörperkonfiguration
baumbestand rücksichtnahme
erhalt grünes band
kästenbaumtunnel hundezone
seniorenpark airo tower kurpark
therme wien sportanlage
ballspielplätze schulzentrum

2 | bebauung

städtebaulicher überblick
übergeordnete planungen
städtebauliche genese
städtebauliches konzept
quartiersstruktur
bauplatzeinteilung
grundeigentumsverhältnisse
flächen tabellen
nutzungen
aktive sockelzone

übergearordnete planungen

Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten

Das Stadtteilentwicklungskonzept für den Südraum Favoriten wurde in Form eines groß angelegten, mehrjährigen Beteiligungsprozesses erstellt. Es bildet zusammen mit dem städtebaulichen Leitbild auf lokaler Ebene die Schnittstelle zwischen dem Stadtentwicklungsplan und dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Übergearordnete Zielsetzungen

Die wesentlichen übergearordneten Zielsetzungen des Stadtteilentwicklungskonzepts für den Südraum Favoriten sind die Erhaltung und Aufwertung des Grünraumes, die Sicherung und Aufwertung von Qualitäten der Bestandsstadt sowie die Sicherstellung von leistbarem Wohnen. Neue Entwicklungsprojekte sollen am Standort Rothneusiedl sowie im Umfeld der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur der U-Bahnlinie U1 gebündelt werden.

Im Umfeld der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur der U-Bahnlinie U1, wo sich auch das gegenständliche Planungsgelände befindet, soll eine konzentrierte Stadtentwicklung mit urbaner Dichte im Zeichen der Ressourcenschonung und Klimawandelanpassung entstehen. Ebenso sind die Verbesserung der Erreichbarkeiten bzw. der Abbau von Barrieren für den Fuß- und Radverkehr wichtige Maßnahmen zur Stärkung des Grün- und Freiraumnetzes und ein weiterer Baustein für den Klimaschutz.

Zielsetzungen des Stadtteilentwicklungskonzepts

Im Projektgebiet soll eine städtebauliche Entwicklung mit hohem Augenmerk auf die Raumverträglichkeit stattfinden. Hierbei sollen Verbesserungspotenziale für die Anbindung an den historischen Ortskern Oberlaa und für die Gestaltung des öffentlichen Raumes genutzt bzw. geschaffen werden. Aufgrund der hervorragenden Erschließungsqualität und der Lage im Umfeld mehrerer Stadtentwicklungsgebiete (Grundackergasse, Kührtal, Fontanastraße), aber auch aufgrund des historischen Ortskerns Oberlaa besteht eine hohe Eignung als Standort für Versorgungseinrichtungen sowie Dienstleistungen im Bereich Gesundheit, Pflege und Kinderbetreuung.

Es ist daher eine hohe Flexibilität vorzusehen, um in der Erdgeschosszone Nutzungen wie beispielsweise einen Kindergarten, Nahversorgungseinrichtungen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs zu ermöglichen. Diese Einrichtungen sollen die vor Ort dringend benötigte Infrastruktur ergänzen.

Im Projektgebiet gibt es derzeit eine hohe Zahl an ungenutzten Restflächen, welche weitgehend versiegelt und im Bestand als Bauland, zum Teil mit der Nutzung „Einkaufszentrum“, gewidmet sind (ehemaliges Kurmittelhaus), wodurch Vorteile für eine Weiterentwicklung erwartbar sind.

Das Projektgebiet hat durch die Thermo Wien und den Kurpark Oberlaa sowie durch die Nähe zum historischen Ortskern Oberlaa gute Standortvoraussetzungen: Erwartbar sind etwa die Entwicklung zu einem lokalen Quartierszentrum und die Ausgestaltung einer urbanen Mitte mit hoher Aufenthaltsqualität und Funktionsvielfalt. Der Bereich hat ebenso eine zentrale Bedeutung als Vorplatz des Kurbadareals. Es gilt daher, die Platzfunktionen des Thermenvorplatzes aufzuwerten.

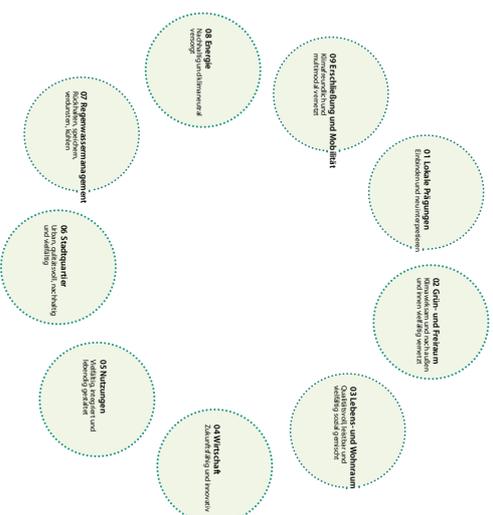
Aufgrund von Sichtbeziehungen ist der Standort auch für das Ortsbild des historischen Ortskerns Oberlaa von Bedeutung. Ebenso bestehen Sichtbeziehungen vom Kurpark Oberlaa in den Landschaftsraum südlich von Wien. Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist auf ein hohes Maß an Verträglichkeit mit dem Ortskern Oberlaa zu achten. Daher sind Gebäudehöhen bis maximal Bauklasse V (25 m) vorstellbar, was der Gebäudehöhe des ehemaligen Kurmittelhauses entspricht.

Weitere städtebauliche Vorgaben sind die Errichtung von Wohnungen und eines Kindererziehungs sowie ein Anteil von zwei Drittel aller Wohnungen im geförderten Wohnbau.

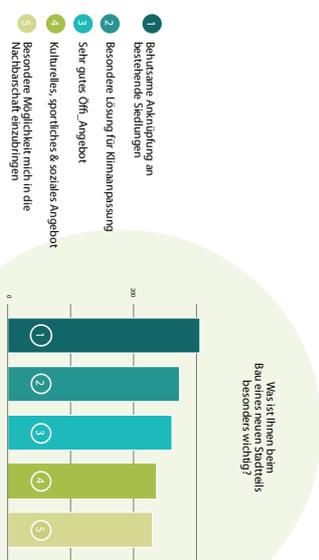
Potenziale bestehen zur attraktiveren Gestaltung der Querungsmöglichkeiten der Donaulandbahn zwischen Kurbadstraße und dem historischen Ortskern Oberlaa (Kästenbaumtunnel, Segnerstraße) zur Vermeidung von Ansträumen und zur Verbesserung der Beleuchtung. Dadurch kann die Erreichbarkeit der Infrastrukturmaßnahmen an der Kurbadstraße auch für weitere Quartiere in Oberlaa verbessert werden. Das Stadtteilentwicklungskonzept spricht eine explizite Empfehlung zur Verteilung des bestehenden städtebaulichen Leitbilds für das Projektgebiet aus. Dabei soll vermehrt Augenmerk auf die raumverträgliche Einbindung der Neubebauung, auf die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes und auf die Schaffung von Mehrwerten und Synergieeffekten für die anrainende Bevölkerung gelegt werden.

Ergebnisse der Dialogphase zum Stadtteilentwicklungskonzept

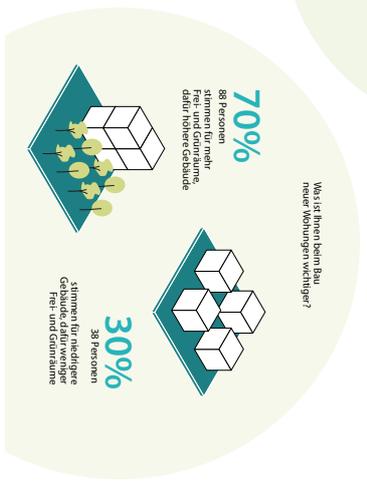
Im Rahmen des Dialogprozesses zum Stadtteilentwicklungskonzept für den Südraum Favoriten wurden die wichtigsten Anliegen der Bürger*innen erhoben. Wichtige Themen hierbei waren die Einbindung von lokalen Pragmatiken, die Vernetzung des Grün- und Freiraums, die Qualität, Leisbarkeit und soziale Durchmischung des Lebens- und Wohnraums, die Zukunftsfähigkeit und Innovativität der Wirtschaft, vielfältige Nutzungen, urbane und qualitätsvolle nachhaltige Stadtquartiere, Regenwassermanagement, nachhaltige und klimaneutrale Energieversorgung und eine klimafreundliche und multimodal vernetzte Erschließung und Mobilität.



Auszug aus den Ergebnissen der Dialogphase: Anfordern an einen Modelstatteil



Auszug aus den Ergebnissen der Dialogphase: Was ist beim Bau eines neuen Stadteils besonders wichtig?



Auszug aus den Ergebnissen der Dialogphase: Was ist beim Bau neuer Wohnungen wichtiger?

städttebauliche genese

Historie des Standorts

Der Ort Oberlaa fand im 13. Jahrhundert erstmals urkundliche Erwähnung. Der historische Ortskern als gewachsenener, ursprünglich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägter Ort ist ein wichtiger Identifikationspunkt am Stadtrand Wiens – insbesondere innerhalb der peripheren Stadtteile und der Stadterweiterungsgebiete. Mit seiner traditionellen Bebauungsstruktur und der Prägung durch ländliche Nutzungsstrukturen ist der historische Ortskern heute noch gut erkennbar. Die zahlreichen Heurigenkolle zeugen von der Bedeutung Favoritens als Weinbauort. Die Hinterausbereiche des historischen Ortes weisen aufgrund des direkt angrenzenden Landschaftsraumes ebenfalls einen hohen Grad an ländlicher Prägung auf.

Die „Wiener Internationale Gartenschau 1974“ (WIG 74) wurde im Jahr 1974 am Standort der ehemaligen Ziegelei am Südostrand des Laaer Bergs durchgeführt. Die Nutzung zur Produktion von Ziegeln endete in den 1930er Jahren. Im Anschluss an die WIG 74 wurde das Ausstellungs Gelände in eine Parkanlage – den heutigen Kurpark Oberlaa – umgewandelt.

Im Bereich des Liesingbachs entdeckte man im Jahr 1934 bei Bohrungen nach Erdöl eine heiße Schwefelquelle. Diese Quelle wird seit 1969 mit der Aufnahme des Kurbetriebs in der „Quellestation an der Liesing“ genutzt. Im Jahr 2009 konnte eine zweite Quelle erschlossen werden und im Jahr 2010 wurde die neue Thermen Wien eröffnet. Im gegensätzlichen Planungsgebiet befindet sich der Standort des ehemaligen Kurmittelhauses und der Kurpension mit ihren ca. 26 im hohen Gebäuden und den dazwischen liegenden, derzeit überwiegend versiegelten Flächen.

Die Gebiete südlich der Donauindefbahn und im Umfeld der U1-Übahnstation Oberlaa haben sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt, während der historische Ortskern Oberlaa seine Ortskernfunktion weitgehend verloren hat. Dennoch sind die historischen baustrukturellen Merkmale des Ortskerns weitgehend erhalten und durch die Schutzzonefestlegung geschützt.



Quelle: Wikimedia

WIG 74



Quelle: Stadt Wien - Wiener Stadt- und Landesarchiv

Ehemaliges Kurmittelhaus



Quelle: Thermen Wien

Historische Nutzungen im Planungsgebiet

Genesis des Projekts

Das grundlegende städtebauliche Konzept für das Planungsgebiet wurde in einem kooperativen Planungsverfahren 2015 - 2016 durch die Architekturbüros Gerner GernerPlus, M&SArchitekten und Superblock erarbeitet. In den Folgejahren bis 2021 wurde das Konzept überarbeitet.

Kooperatives Planungsverfahren (2016)

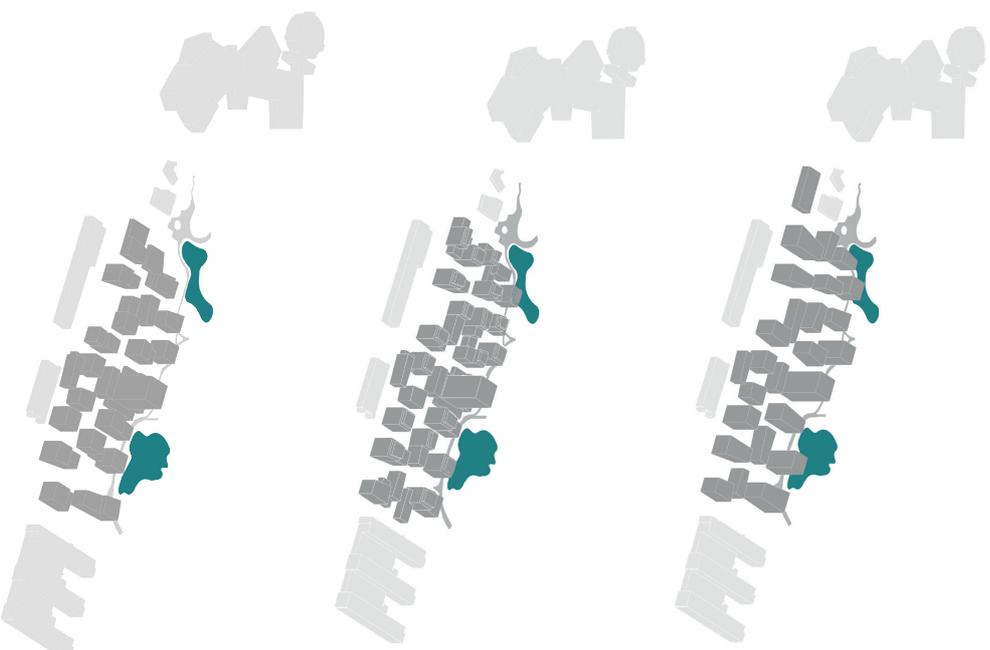
Das städtebauliche Konzept basiert auf der Struktur von sorgfältig platzierten Solitären, welche vielfältige Durchblicke ermöglicht. Die Bebauung soll dabei ein verbindendes Element zwischen den städtebaulichen Großformen (Thermen Wien, TABA Tower, Seniorresidenz) und der kleinteiligen Bebauung südlich der Bahntrasse bilden. Zusätzlich zum bestehenden TABA Tower wurden vier Hochpunkte mit einer maximalen Gebäudehöhe von 35 Metern vorgeschlagen.

Überarbeitung (2019)

Bei der Überarbeitung des Konzepts im Jahr 2019 erfolgte eine Höhenreduktion auf eine maximale Gebäudehöhe von 25 Metern und die partielle Verbindung der Solitare durch Sockelbebauungen.

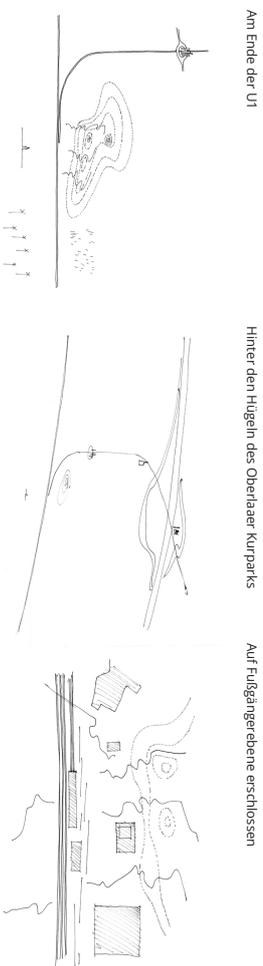
Überarbeitung (2021)

Im Zuge der weiteren Überarbeitungen im Jahr 2021 wurden Gebäudepositionen unter Berücksichtigung des Baumbestandes adaptiert. Es erfolgte eine weitere Höhenreduktion insbesondere am südlichen Hauptzugang des Kurparks mit Staffellung der Kubaturen in Richtung des bestehenden TABA Tower.



städttebauliches Konzept

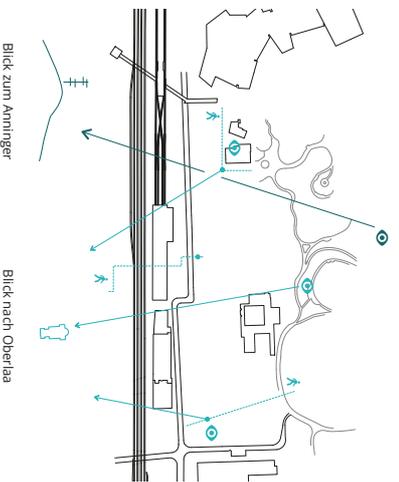
Behutsames An- und Einbinden des bestehenden Umfeldes



Der Kurpark ist ein zentraler wesentlicher Erholungsraum für seine Umgebung. Er ist als Erlebnisraum genauso wichtig wie als Grünraum mit seinen ökologischen Qualitäten. Zentrales Thema des anschließenden Stadteils muss also die Gewährleistung der Durchlässigkeit zum Park sein. Für den Erlebnisraum sind freie Blickachsen zum Anninger, zum Kirchturn Oberlaa, sowie ins weite Feld des südlichen Beckens ebenso zentral wie ein attraktiver Zugang zum Stadteill selbst.

Aus klimatischer Sicht ist das Freihalten für Luftschneisen in Hauptwindrichtung nötig, um die Luft des Parks durch die Bebauung bis nach Oberlaa transportieren zu können. Das Freihalten von Sonnenschneisen benötigen die 2 Tische im Park für ihre Wasserqualität. Um dies zu gewährleisten wurden lange geschlossene Baukörper oder Blockbebauung verworfen und freistehende Solitare als Grundelement gewählt.

Sichtachsen & Blickbeziehungen

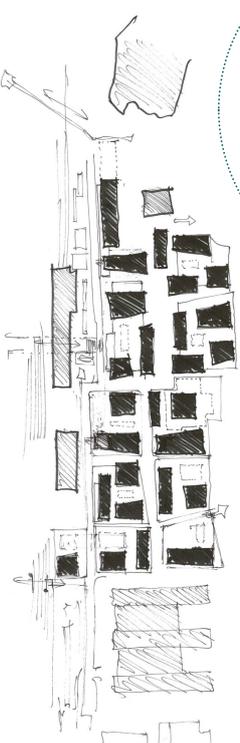
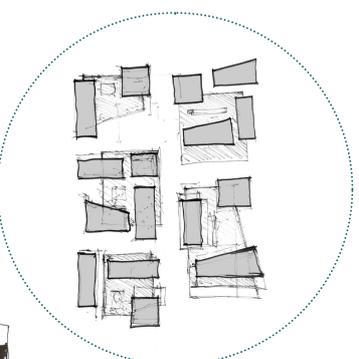
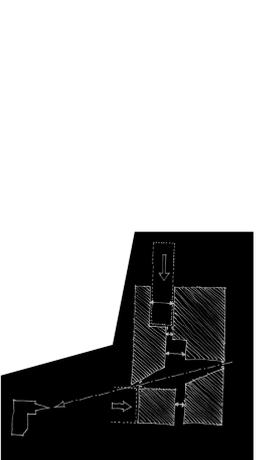


Blick zum Anninger

Blick nach Oberlaa

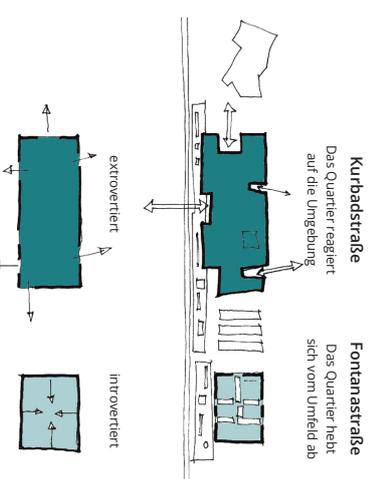
Identitäten

Solitäre Baukörper müssen sorgfältig platziert werden: Durch Gruppenbildung können erlebbare und ablesbare Räume entstehen. So kann das Projekt in für Gemeinschaften begehrte Größen unterteilt werden. Die bestehenden Bäume sind prägend für die Atmosphären der einzelnen Gruppen (= Bauplätze).



Enge & Weite

Eine Kombination der horizontalen Platzfolgen und der vertikalen Gebäudehöhenstaffelung ergibt ein Spiel von unterschiedlichen Raumsequenzen. Enge und Weite lösen sich ab, die Gasse wird zum Platz und wieder zur Gasse, es entstehen Aus- und Durchblicke. Es entsteht ein eigener baulicher Charakter für das Quartier, der identitätsstiftend wirkt.



Körper im freien Feld

- fließende Übergänge
- keine Hierarchie

quartiersstruktur

Strukturgebende Elemente

Die städtebauliche Gesamtstruktur ist von der zentralen Flaniermeile und dem erhaltenen wertvollen Baumbestand im Wohngebiet geprägt. Mit dem Ziel größtmöglicher Durchlässigkeit reagiert die Stadtplanung auf die topographischen und naturräumlichen Elemente: Der Kurpark als steil ansteigendes Grün im Norden versorgt das Areal mit Frischluft, Richtung Süden bleibt der Blick ins Wiener Becken offen. Mitten durch das Wohngebiet verläuft die Flaniermeile, die als Fuß- und Radweg die U-Bahnstation im Westen und die Seniorensiedlung im Osten verbindet.

Flaniermeile

Das Wohngebiet vernetzt sich mit seiner Umgebung auf zwei Ebenen: Stadtteilbezogenes schafft die Flaniermeile ein zentrales, Identitäts- und orientierungsstiftendes Element. Quartiersbezogen lassen die Grünflächen zwischen den Wohngebäuden den Kurpark Oberlaa mit dem Wohngebiet und seiner zentralen Flaniermeile verschmelzen.

Bestandsgrün

Der Planung ging eine umfangreiche Baumanalyse voraus. Das resultierende Freiraumkonzept inkludiert die Bestandslandschaft in die Überlegungen zur Gebäudeanordnung sowie zur optischen Schaffung einer attraktiven Stadtsilhouette. Die korrekte Anordnung der Gebäude ermöglicht maximalen Grünraum. Dieser wird an Dächern und Fassaden durch hochwertige Begrünung fortgesetzt.

Gestaltung und Ausführung im Projektgebiet entsprechen den aktuellen Standards klimatischer Planung. Diese Form des Planens berücksichtigt zukunftsorientierte Fragestellungen zu bauler und grüner Infrastruktur: Eingseglung, Begrünung und Bewässerung.



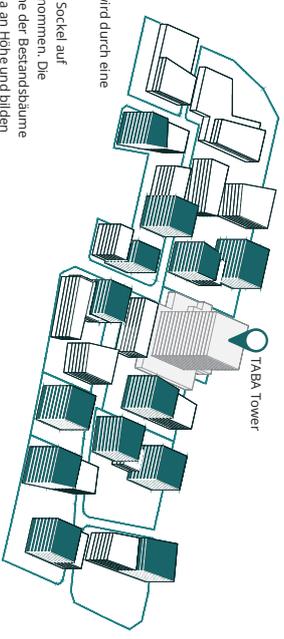
bauplatzeinteilung

Das Quartier gliedert sich in neun Bauplätze. Die Bauplätze zwei, drei und vier im Norden, im Nahbereich des Kurparks Oberlaa fassen drei Bauplätze übergreifende Jugendspielflächen. Die beiden Bauplätze im Westen sind aufgrund ihrer Nähe zum Thernenvorplatz und ihrer fußläufigen Verbindung mit dem historischen Ortskern Oberlaa in ihrer Nutzung differenzierter zu betrachten als die übrigen Bauplätze.



Höhenentwicklung

Auf die unterschiedlichen Höhen der Nachbarschaft wird durch eine behutsame Höhenentwicklung reagiert. Richtung Thernenvorplatz wird durch eingeschossige Sockel auf das prominente Volumen der Kurkonditorei Bezug genommen. Die Sockelgeschosse sind mit max. 6 m unterhalb der Höhe der Bestandstäme 5-15 m ausgelegt. Zur Mitte hin gewinnen die Volumina an Höhe und bilden Hochpunkte mit max. 25 m, um den bestehenden TABA Tower (55m) in die Gesamtstruktur einzubinden. Zur 5-geschossigen Seniorenresidenz werden die Volumina von der Grundstücksgrenze deutlich abgesetzt und an der Flaniermeile, gegenüber des Haupteingangs der Seniorenresidenz, in der Höhe reduziert. Die Neubauten weisen Flachdächer und keine Dachgeschosse auf.

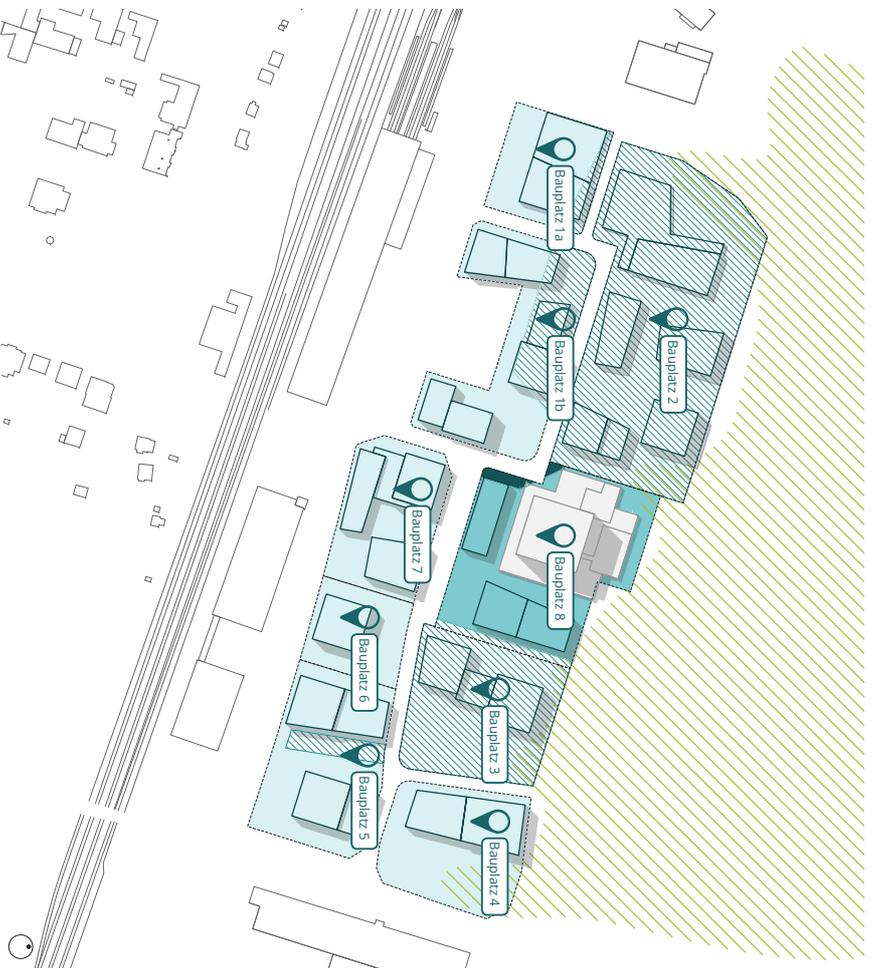


Bauklassen / Gebäudehöhen

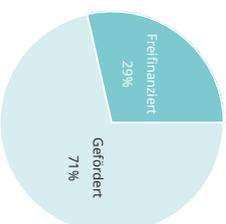


grundeigentumsverhältnisse

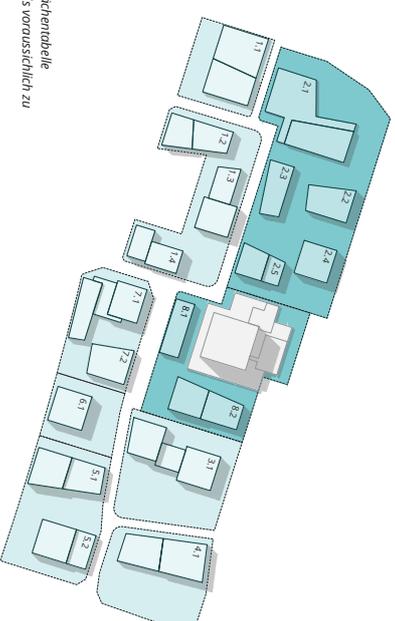
- **Stadt Wien / wohnfonds_wien**
In das Eigentum der Stadt Wien bzw. des wohnfonds Wien fallen zum überwiegenden Teil die Bauplätze 1a, 1b, 7, 6, 5 und 4.
- /// **LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH**
In das Eigentum der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH fallen zum überwiegenden Teil die Bauplätze 2 und 3.
- **NDD GmbH**
In das Eigentum der NDD GmbH fällt zum überwiegenden Teil der Bauplatz 8.
- **Stadt Wien (Öffentliches Gut)**
In das Eigentum der Stadt Wien fallen Einbeziehungsfächen am Bauplatz 8.



flächentabellen



Anmerkung:
Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die Zahlen der Flächentabelle entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als voraussichtlich zu betrachten.



Bauteil	Bauplatz- fläche	BGF		NFI		WE	EW
		Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe		
1.01	2.433 m²	1.160 m²	1.273 m²	1.752 m²	835 m²	12	26
Summe Bauplatz 1a	2.396 m²	1.160 m²	1.273 m²	1.752 m²	835 m²	12	26
1.02	4.838 m²	4.139 m²	699 m²	3.483 m²	503 m²	43	94
1.03	4.933 m²	4.202 m²	731 m²	3.552 m²	3.025 m²	43	95
1.04	3.828 m²	3.828 m²		2.756 m²	2.756 m²	39	87
Summe Bauplatz 1b	4.617 m²	13.599 m²	12.169 m²	9.791 m²	8.762 m²	125	275
2.01	3.097 m²	1.390 m²	1.707 m²	2.230 m²	1.001 m²	14	31
2.02	3.108 m²	3.108 m²		2.238 m²	2.238 m²	32	70
2.03	2.290 m²	1.832 m²	458 m²	1.649 m²	1.319 m²	19	41
2.04	3.624 m²	3.624 m²		2.609 m²	2.609 m²	37	82
2.05	3.578 m²	3.578 m²		2.576 m²	2.576 m²	37	81
Summe Bauplatz 2	10.149 m²	15.697 m²	13.532 m²	11.302 m²	9.743 m²	139	306
3.01	7.630 m²	7.630 m²		5.494 m²	5.494 m²	78	173
Summe Bauplatz 3	4.250 m²	7.630 m²	7.630 m²	5.494 m²	5.494 m²	78	173
4.01	7.772 m²	7.772 m²		5.596 m²	5.596 m²	80	176
Summe Bauplatz 4	3.593 m²	7.772 m²	7.772 m²	5.596 m²	5.596 m²	80	176
5.01	6.276 m²	6.276 m²		4.519 m²	4.519 m²	65	142
5.02	4.778 m²	4.778 m²		3.440 m²	3.440 m²	49	108
Summe Bauplatz 5	4.222 m²	11.054 m²	11.054 m²	7.959 m²	7.959 m²	114	250
6.01	3.872 m²	3.872 m²		2.788 m²	2.788 m²	40	88
Summe Bauplatz 6	1.835 m²	3.872 m²	3.872 m²	2.788 m²	2.788 m²	40	88
7.01	5.754 m²	5.754 m²		4.143 m²	4.143 m²	59	130
7.02	3.072 m²	3.072 m²		2.212 m²	2.212 m²	32	70
Summe Bauplatz 7	3.158 m²	8.866 m²	8.866 m²	6.355 m²	6.355 m²	91	200
8.01	2.100 m²	1.680 m²	420 m²	1.512 m²	1.210 m²	17	38
8.02	5.724 m²	5.724 m²		4.121 m²	4.121 m²	59	130
Summe Bauplatz 8 (exkl. Bestand)	6.372 m²	7.824 m²	7.404 m²	5.633 m²	5.331 m²	76	168
Gesamt	40.501 m²	78.797 m²	73.419 m²	52.288 m²	56.669 m²	755	1661

Bauteil	Bauplatz- fläche	BGF		NFI		WE	EW
		Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe		
Gefördert	23.980 m²	52.483 m²	37.88 m²	37.88 m²	1.188		
Privatizant	16.521 m²	20.936 m²	15.074 m²	15.074 m²	474		
Gesamt	40.501 m²	73.419 m²	52.862 m²	52.862 m²	1.661		

Annahmen
Verhältnis NE/GGE = 0,72
1 WE = 70 m² Nutzfläche

nutzungen

Nutzungen und Sondernutzungen

Wohnen

Die Wohnnutzung nimmt etwa 93% der gesamten Bruttogeschossfläche ein. Durch die städtebauliche Struktur, die starke Durchdringung der Bauplätze (Baunbessrand) und die Lage im Stadterfuge entsteht ein vielfältiges Wohnungsgeschehen mit einer hohen Wohnqualität.

Nichtwohnen – Sondernutzungen

Sondernutzungen wie ein Nahversorger, eine gastronomische Einrichtung sowie ein 5-gruppiger Kindergarten befinden sich im Westen, im Nahbereich des Thermenplatzes. Dem 5-gruppigen Kindergarten ist eine entsprechende Spielfläche von mindestens 1.000m² zuzuordnen.

Sockelzone

Im Nahbereich der Flaniermeile und der Mikropplätze werden angelegerte Erdgeschosszonen mit einer ergänzenden Nutzung vorgeschlagen, um den öffentlichen Raum zu stärken.

Um im Quartier eine belebte EG-Zone zu erhalten, sollen die Wohnergänzungs- und Gemeinschaftsflächen zu den Siedlungsplätzen hin orientiert werden.

Der langfristigen Veränderbarkeit der EG-Zone soll durch eine vorgeschlagene Geschosshöhe mit einer lichten Raumhöhe von 3 m im gesamten Planungsgelbe Rechnung getragen werden.

Auch die Widmung als Gb (gemischtes Baugelb) garantiert langfristig Flexibilität.



aktive sockelzone

Ziel ist es, die Flaniermeile vom Thermenvorplatz bis zum Eingang der Seniorresidenz als belebten Raum zu gestalten. Mikropplätze mit Sitzgelegenheiten zonen die Flaniermeile in Abstände, die auch für betagte Menschen leicht fußgängerfreundlich sind. Im Westen ist mit Nahversorger, Gastronomiebetrieben, Kindergärten sowie der U-Bahnstation eine solide Grundstruktur gegeben. Im gesamten Gebiet sind die Gemeinschaftsräume so zu platzieren, dass sie die Flaniermeile oder an diese angeschlossene Freiräume als Außenraum nutzen können. „Tote“ Fassadenflächen zur Flaniermeile hin sind zu vermeiden. Müllräume sind daher nicht in Breitere anzuordnen, sondern in möglichst geringem Ausmaß. Attraktiv gestaltete und nutzbare Fahrradräume sowie großzügige Eingänge unterstützen die Gemeinschaftsräume dabei eine gewisse soziale Überwachung zu gewährleisten und machen die Außenräume angsterfrei erlebbar.

Beispielhafte Verteilung der Gemeinschaftsräume/Hausnebenräume



baumbestand
heimisch schwarzkiefer
artenzusammensetzung
straßenbegleitgrün feldhorn
ökologisch bauvorhaben platane
baumschutz bestandsschonend
dominierend differenziert pappel
schwammstadt hainbuche blau-
grüne infrastruktur entsiegelung
linde grünflächen klimaaktiv
weißdorn versickerungssoffen
bergahorn oberflächen
fassadenbegrünung bepflanzung
bestandboden bodenaustausch
speicherfähigkeit ölweide urban
klimaaktiv bewässerung begrünung
entsiegelung dachbegrünung

3 | grün - & freiraum

baumbestand & erhalt
unterbaut / nicht unterbaut
grad der versiegelung
klimaktive planung
animal aided design
freiraumkonzept
abstufungen der öffentlichkeit
freiraumtypen
spielkonzept
die ausstattung
neupflanzungen
fassaden - und dachbegrünung
biodiversitätspannung

baumbestand & erhalt

Artenzusammensetzung

Das Projektgebiet hat einen reichen Baumbestand, der durch eine bestandschonende Planung der Architektur so gut wie möglich erhalten wird. In Richtung Norden zum Kurpark Oberlaa hin dominiert vor allem die heimische Schwarzkiefer, zusammen mit heimischen Ahornarten wie dem Bergahorn und Spitzahorn.

In Richtung Osten lassen die heimische Harnbuche und Vogelkirsche die Ahornarten ab. Im Kurpark zugewandten Bereich finden sich vereinzelt eingestorete Arten wie die Rosskastanie, der Weibdorn, die Olive, Platane sowie die Pappel.

Der südliche Teil des Quartiers ist in der Artenzusammensetzung differenzierter und stärker durchmisch. Heimische Ahornarten sind hier die dominierende Gattung. Neben Berg-, Spitz- und Feldahorn finden sich auch die Robine, der heimische Weibdorn, die Olive und vereinzelt die Harnbuche, Vogelkirsche und Linde.

Als Straßenbegleitgrün sind vor allem die gewöhnliche Platane und Ahornarten vertreten.

Ziele und Aufgaben der ökologischen Baubegleitung

Die Erstellung von Bereunungs- und Maßnahmenkonzepten zum Schutz und Erhalt des artenreicheren Gebietes ist Ziel der ökologischen Baubegleitung (ökobbb). Sie begleitet alle Phasen von der Planung bis zur Fertigstellung von Bauvorhaben und endet mit einer abschließenden Qualitätskontrolle. Die ökologische Baubegleitung beginnt mit einer Bestandsbewertung und einem darauf aufbauenden Maßnahmenkonzept. Sie erstreckt sich über die Planungsphase, enthält Hilfestellungen bei Ausschreibungsunterlagen sowie Unterstützung bei umeinrichtungsrechtlichen Verfahren. Und sie begleitet die Phase der Bauführung vor Ort, dass die Umsetzung der Maßnahmen sichergestellt ist und sonstige Vorgaben eingehalten werden. Die ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe einerseits behördliche Vorgaben fachkundig zu interpretieren und allenfalls zu modifizieren sowie andererseits die Kontrollfähigkeit vor Ort durchzuführen. Stichwort: ÖNORM B 1121 – Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und Animal-Aided-Design.

Legende

-  Bestandsbaum nicht erhaltenwert
-  Bestandsbaum erhaltenwert



unterbaut / nicht unterbaut

Unterbaute und nicht-unterbaute Flächen im Vergleich

Unterbaute Flächen sollen möglichst kompakt und in der Größe gering gehalten werden. Durch eine niedrige Stellplatzverpflichtung von 70% kann das gewünscht geringe Flächenmaß erreicht werden.

Zusätzlich werden neu errichtete Tiefgaragen so tief wie möglich geplant um darüber einen Substrataufbau von 90 cm zu ermöglichen. Damit ist ausreichend hochwertiges Intensivsubstrat für Neupflanzungen über den Tiefgaragen vorhanden.

Zusätzlicher Mehrwert über den Tiefgaragen: Der Humus- und Bodenbestand der Bauplätze ist sehr dicht und schwer durchwurzelbar, weshalb ein Bodenaustausch vorteilhaft bringt.



grad der versiegelung

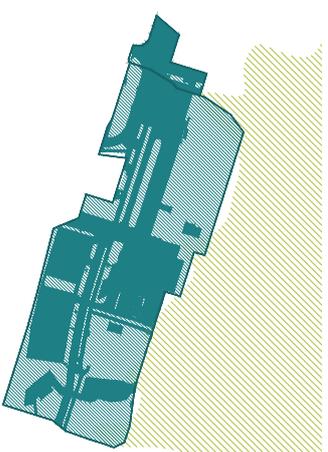
Versiegelungsgrade im Vergleich

Der Grad der Versiegelung liegt aktuell bei 50%, und wird durch die Neuplanung verringert. Versickerungsoffene Oberflächen, das Schwammstadtprinzip und mehr Grünflächen erreichen eine Reduktion des Versiegelungsgrades.

In der Neuplanung wird gänzlich auf Asphaltflächen verzichtet, stattdessen werden die Oberflächen in heller, versickerungsoffener Pflasterung ausgeführt. Streifenmuster und breite Fugen mit Kies oder Rasen wechseln sich auf dem Areal ab. Der aktuell versiegelte Themenplatz wird mit Grünflächen durchbrochen, mit versickerungsoffener Pflasterung versehen und bekommt bei den Neupflanzungen einen versickerungsfähigen Untergrund entsprechend des Schwammstadtprinzips.

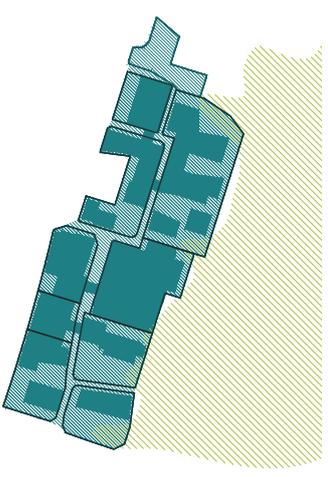
Bestand 50% versiegelt

Die Hälfte der Fläche ist durch den Bestand versiegelt.



Neuprojekt 45% teilversiegelt

Die Bestandsversiegelung wird um 5% reduziert. Sämtliche im Neuprojekt teilversiegelte Flächen werden begrünt: ca. 60% als begrünzte Dachflächen und ca. 40% mit erhöhtem Aufbau auf der Tiefgarage. Die neuen Verkehrsflächen werden mit einer versickerungsoffenen Pflasterung versehen.



Einbauten

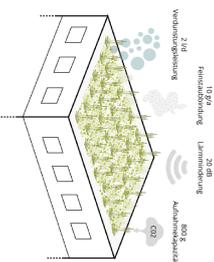
Die Planung berücksichtigt in hohem Maße die bestehenden Einbauten. Diese verlaufen entlang der neuen Flaniermeile und gelangen von dort aus auf die Bauplätze. Telekommunikations- und Energiekabel, Kanalisation sowie die öffentliche Beleuchtung, aber auch die Hausversorgung mit Strom, Wasser und Fernwärme ist teilweise vorhanden bzw. kann entlang der Flaniermeile einfach erschlossen werden.

Das hat mehrere Vorteile: Einerseits profitiert die Planung von der vorhandenen, starken Bündelung, und die Erschließung neuer Leitungsstrassen fällt weg, andererseits kommt es zu keinem zusätzlichen Baumerlust. Das vereint wirtschaftliche und ökologische Überlegungen und ermöglicht kostengünstige und umweltverträgliche Lösungen.

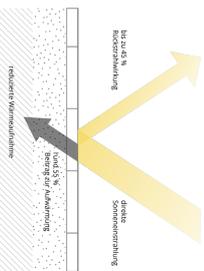
Klimaaktive Planung

Das Quartier der Zukunft

Stadtbauliche Planung ist eine Denkart für die Zukunft. Was heute gebaut wird, muss noch Jahrhunderte später Bestand haben. Gerade jetzt sind klimatische Faktoren mitzubedenken: Erstregelung, Begrünung, Bewässerung – kurz: blaue und grüne Infrastruktur – sind die Gebote zukunfts-fähiger Städteplanung.

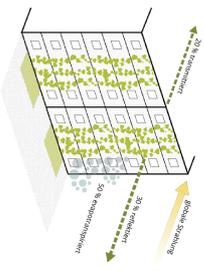


Graue und helle Oberflächen sorgen für eine bessere Stadtatmosphäre



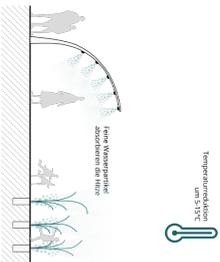
Urban & Klimafit

Eine Stadt bedingt die Planung von befestigten Flächen. Die Klimafitte Stadt von morgen erreicht mit versickerungsstärkeren Oberflächen eine ebenso urbane Qualität. Auf Asphalt kann fast gänzlich verzichtet werden, stattdessen schaffen helle und offene Beläge hochwertige Oberflächen sowohl für ästhetische Optik als auch für maximale Versickerungsfähigkeit. Klimaaktive Stadtplanung bedeutet, dem Baumbestand Vorrang zu geben. Diese integriert den Baumbestand in die Bauungsstruktur und ergänzt ihn durch resiliente Baumarten. Benötigte Tiergeränge werden möglichst klein und in großer Tiefe geplant um mehr Substratbedeckung für die Bepflanzung zu schaffen.



Kühlende Oberflächen

Wärmespeicherung und Wärmereflexion von Bauteilen wirken sich auf die Umgebungstemperatur aus: Im Sommer muss auf die Bildung von urban heat island geachtet werden, gleichzeitig kann Wärme in den Jahresübergangzeiten gut nutzbar gemacht werden. Fargebung, Materialien und Schichtaufbauten spielen dabei eine wesentliche Rolle. Reflexion und Speicherung sind sorgfältig hinsichtlich ihrer Lage und Auswirkung auf die Umgebung auszuwählen. Helle Flächen mit hohem Albedo reflektieren stärker und speichern weniger Wärme als dunkle Flächen, nicht begrünte Oberflächen sind daher großteils in einem hellen Ton (HbZw-550) zu halten. Kühlender wirken – trotz geringerem Albedo – nur begrünte Flächen, da diese durch die Feuchtigkeit Verdunstungskühlung erzeugen.



Luftige Baustruktur

Klimafitte Planung richtet sich nicht nur nach der optimalen Ausnutzung der Brutto-Grundfläche, sondern stellt die Durchlüftung des Quartiers in den Vordergrund. Nicht nur das maximal zu erreichende Bauvolumen ist das Ziel, sondern auch die klimatisch vorteilhafte Einbindung der Bebauung in die umgebende Topografie: Die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude schafft Frischluftschneisen vom Kuipark im Norden und ermöglicht den Ausblick nach Süden ins Wiener Becken.

Bäume für die Städte

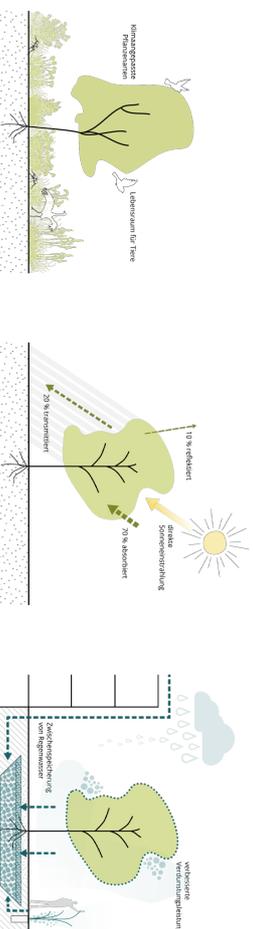
Der Klimawandel erfordert Anpassung: Versiegelte Flächen sind im Sommer Hitzeorte und diese müssen in den kommenden Jahren zu kühlenden Orten umgestaltet werden. Dabei helfen großflächige Begrünung, Beschattung und das Schwammstadtprinzip.

Bedürfnisse der Stadtbäume

Hitze, Trockenheit und Abgase sorgen für extreme Bedingungen, denen Stadtbäume ausgesetzt sind. Im Kampf um das limitierte Platzangebot im urbanen Raum muss das Straßenbegleitgrün oft zurücksinken, andererseits sollen die Bäume möglichst großkrönig und gesund sein um als nachhaltiger Schattenspendler in der Stadt zu wirken. 15 Kubikmeter sind aktuell der minimale Wurzelraum, der einem Stadtbäum in Wien zur Verfügung steht – viel zu wenig um annähernd natürlich seine Wurzeln ausbreiten zu können. In der Folge können sie ihr volles Potenzial nicht entfalten, wachsen nicht zu voller Größe aus oder sterben in extremen Fällen sogar ab.

Das Prinzip Schwammstadt

Als Schwammstadt werden jene Bereiche bezeichnet, die durch einen speziellen Substratbau im Untergrund den Bäumen mehr Platz zum Wurzeln bieten und diese besser mit Wasser und Luft versorgen. Mindestens 35 Kubikmeter mit saftfähigem Material stehen in Schwammstadt-Bereichen jedem Baum an Wurzelraum zur Verfügung. Unter einer Vertikalsschicht befindet sich Grabschlag, der mit einer Bodenmährstoffschicht aus Kohle- und Kompost eingeschlammert wird. Der Hohlraumanteil darin sorgt für optimale Luft- und Wasserversorgung. Zudem können die Schichten so verdichtet werden, dass darüber ein begeh- und befahrbarer Belag verlegt werden kann.



animal aided design

© animal-aided-design.de

Integraler Planungsansatz

Mit dem Ansatz des Animal Aided Design® (AAD), der tiergestützten Planung, werden bestimmte Wildtierarten gezielt gefördert. Artenreichtum in der Stadt zu bewahren und zu fördern ist das Ziel der tiergestützten Planung. Daher sind Bepflanzung und strukturelle Maßnahmen auf die ausgewählten Wildtiere, ihre Lebensphasen und Bedürfnisse abzustimmen. Allein die Bereitstellung der richtigen Nahrungspflanzen ist für eine wildtiergestützte Planung zu kurz gefasst: Im Sinne dieses Planungsansatzes werden die Bedürfnisse der ausgewählten Zielarten über ihren gesamten Lebenszyklus hindurch integriert, daher braucht es für jede Zielart artspezifische Angebote wie Brut- und Nistmöglichkeiten, geeignete und ausreichende Nahrungsquellen, Trink- und Bademöglichkeiten.

Am Projektstandort wird die tiergestützte Planung für alle Bauplätze gesamt면ichtlich beauftragt. So entsteht ein Bauplatz übergreifendes Gesamtkonzept. Neben dem Baumschutz wird eine ökologische Baubegleitung, auch auf die Einhaltung der Vorgaben aus der tiergestützten Planung achten. Aus Naturschutzsicht ist eine gewisse Artenauswahl bereits vorhanden, dafür wurden Vorstudien und konkrete Konzepte erarbeitet. Beispielfall sind ein paar Tiere aus der Vorstudie im Folgenden beschrieben, die finale Auswahl der Tiere wurde noch nicht getroffen.

Aus der Zusammensetzung aus klimatischen Bedingungen, den topografischen Gegebenheiten des Ortes sowie der Möglichkeiten vor Ort ergibt sich ein Artenspektrum an Tieren, die für die tiergestützte Planung ausgewählt werden können. Ziel ist ein Bauplatz übergreifendes Paket, mit dem langfristig sinnvolle Maßnahmen gesetzt und eine ökologische Bauplanung gesätelt werden können.



Empfehlungen für das Planungsgebiet

Die Intention des AnimalAided-Design® ist durch eine bestimmte Habitatausstattung und -ausgestaltung ausgewählte Tierarten gezielt zu fördern, sodass es eine spontane und dauerhafte Ansiedlung gibt. AnimalAided-Design® setzt analog zu Naturschutzmaßnahmen bei Ziel-Tierarten an. Um Nutzungskonflikte zwischen Menschen und Tieren zu vermeiden, wird empfohlen das AnimalAided-Design® auf nicht oder kaum menschlich genutzte Bereiche wie Dachflächen und Fassaden zu beschränken. Dabei sind die örtlichen und künftigen Gegebenheiten miteinzubeziehen. Es wird empfohlen sich auf einige wenige, insgesamt drei bis fünf, Ziel-Tierarten zu beschränken. Prädeterminiert sind Sympathieträger wie Wildblumenfarn und Schmetterlinge, eine Vogelart oder eine Fledermausart. Des Weiteren ist auf eine realistische und erfolgversprechende Ziel-Artenauswahl Bedacht zu nehmen.



Quelle: MABU

Turmfalke *Falco tinnunculus*

Nisthöhle

- Anbringung in einer Mindesthöhe von 6m über dem Erdboden
- Abstimmung mit der ökologischen Bauaufsicht

Nahrungsspektrum

- Mäuse, kleine Singvögel, Insekten und wirbellose Tiere

Leitprodukt

- FA Schwiegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH
- Turmfalkennisthöhle Nr. Z1F



Mauersegler *Apus apus*

Nistkasten

- Anbringung in einer min. Höhe von 6-7m über dem Erdboden
- Freie An- und Abflugmöglichkeit beachten
- Die Anbringung mehrerer Nisthilfen dient zur Förderung einer Koloniebildung
- Abstimmung mit der ökologischen Bauaufsicht

Nahrungsspektrum

- Fliegen und diverse Fluginsekten

Leitprodukt

- FA Schwiegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH
- Mauersegler Keilkasten



Mehlschwalbe *Delichon urbicum* syn. *D. urbica*

Nisthöhle

- Anbringung in einer Mindesthöhe von 6m über dem Erdboden. Freie An- und Abflugmöglichkeit beachten
- Abstimmung mit der ökologischen Bauaufsicht.

Nahrungsspektrum

- Diverse Fluginsekten

Leitprodukt

- FA Schwiegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH
- Mehlschwalbenest Nr. 9B



Quelle: MABU

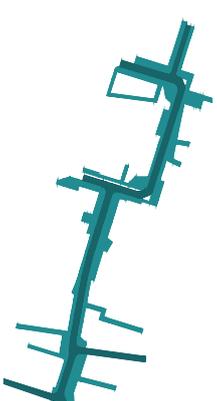


freiraumkonzept

Bausteine

Das strukturgebende Grundgerüst des Quartiers, die Flaniermeile, zieht sich als öffentliche Verbindungsgasse vom Themenplatz Oberlaa mit U-Bahnstation bis zur Seniorendenz. Entlang dieser linearen Achse reihen sich klar lesbare Aufenthaltsräume, Plätze und Mikroplätze liegen wie Buchten direkt an der Flaniermeile und sind eingebettet in ein grünes Passpartout. Die Flaniermeile ist als Mischverkehrsfläche konzipiert, das Passpartout als begleitendes Grünband. Es dehnt sich stellenweise bis in die grünen Sektoren zwischen den Wohngebäuden aus und schafft so ein optisches Ausräumen in die halböffentlichen und privaten Grünräume und darüber hinaus bis zum Kurpark Oberlaa.

Wie ein Rahmen legt sich das Passpartout um die Flaniermeile. In dieses eingebettet befinden sich in regelmäßigen Abständen öffentlich zugängliche Mikroplätze. Zwar sind sowohl Passpartout als auch Mikroplätze den privaten Bauplätzen zugeordnet, folgen aber der ostischen Sprache öffentlicher und halböffentlicher Freiräume. Die Mikroplätze werden im Nahbereich der Gemeinschaftsräume als Orte der Kommunikation und des Aufenthalts positioniert. Qualität und Beschaffenheit der Oberflächen wiederholen sich auf dem Areal und schaffen Orientierung. Die Oberflächen erlauben zwar das gelegentliche Befahren durch Anliefer-, Müll- und Einsatzfahrzeuge, als klimatisierte Geh- und Radwegverbindung wird die Flaniermeile aber gänzlich autofrei gestaltet.



Die Flaniermeile

Vom Themenplatz führt eine öffentliche Erschließung, die Flaniermeile, mittig durch das Gebiet. Mit einer Breite von sieben Metern wird die Flanierzone als Mischzone ausgestattet. Die Flaniermeile ist als autofreie Zone für Fußgänger, Radfahrer gedacht, sie kann auch von Kindern zum Spielen genutzt werden. Der Nutzungsschwerpunkt bleibt dem Fuß- und Radverkehr, sowie Anliefer- und Einsatzfahrzeugen. Die klare Strukturierung spannt eine zentrale Verbindungsgasse zwischen Themenplatz und dem Wohnquartier im Osten.

Das Passpartout

Das Passpartout schließt als Filterzone direkt an die Flaniermeile an und bildet am Bauplatz den Hauperschließungsrahmen. Untergeordnete Nebenwege, Spielflächen, Mikroplätze etc. werden vom Passpartout an die Flaniermeile angebunden. Es ist den privaten Bauplätzen zuzuordnen.

Plätze & Mikroplätze

Der Themenplatz im Westen fungiert als Gelenk zum Kurpark Oberlaa, zur U-Bahn-Station Oberlaa sowie zu den im Osten liegenden Wohnquartieren und dem Seniorenhelm. Entlang der Flaniermeile reihen sich Mikroplätze in Abständen von min. 50m als Orte der Kommunikation mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Die Mikroplätze stehen nicht nur räumlich sondern auch in ihrer Nutzung in Synergie mit den Gemeinschaftsräumen.

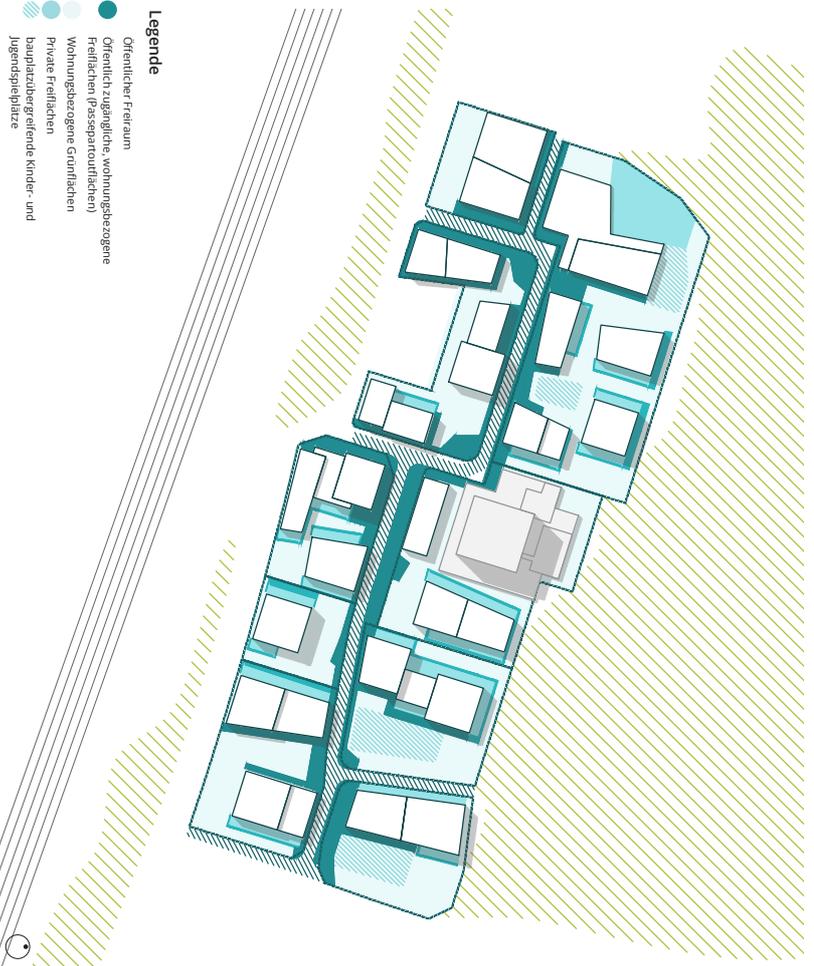
Kinder- & Jugendspielflächen, Kindergartenfreifläche

Vier bauplatzübergreifende Spielflächen mit differenzierten Spielerschwerpunkten finden sich auf den nördlichen Bauplätzen im Nahbereich des Kurparks Oberlaa und versorgen alle Bauplätze. Der Spielplatz sowie der Freiraum des Kindergartens sind am Kurparkkengang situiert. Kleinhänderspielfläche sind auf jedem Bauplatz zu errichten.

Abstufungen der Öffentlichkeit

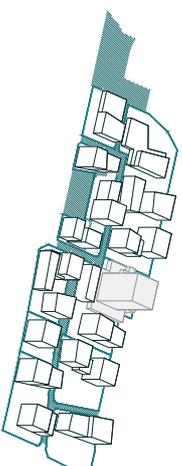
Das Zentrum des Projektgebietes ist die Flaniermeile, die als öffentlich zugängliche Mitte die Bauplätze von Westen nach Osten durchquert. Von ihr ausgehend verändert sich der Charakter der Freiräume auf dem Areal: An die Flaniermeile als öffentliche Mitte schließen mit dem Passerout auf den Mikroplätzen öffentlich nutzbare Freiräume an, die sich zwar auf den privaten Bauplätzen befinden, aber stark öffentlichen Charakter haben. Hier treffen die Menschen des Quartiers zusammen, hier passiert Kommunikation und Verbindung. Ausgehend von dieser öffentlichen Mitte finden sich Richtung Norden und Süden mehr und mehr halböffentliche Freiräume bis schließlich auch privater Wohnfreiraum.

Das Projektgebiet umfasst damit öffentliche Freiräume, die öffentliche Durchwegung und öffentlich zugängliche, wohnungsbezogene Freiflächen auf den Bauplätzen bis hin zu privaten Freiräumen im Norden und Süden des Areals. Damit ergibt sich von der Mitte ausgehend eine graduelle Zugänglichkeit der Freiräume für die Öffentlichkeit.



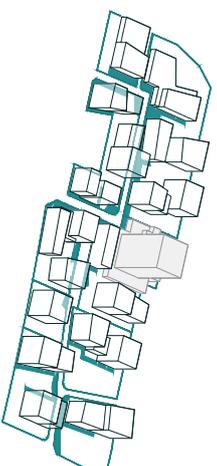
Legende

- Öffentlicher Freiraum
- Öffentlich zugängliche, wohnungsbezogene Freiflächen (Passepartoutflächen)
- Wohnungsbezogene Grünflächen
- Private Freiflächen
- Bauplatzbezogener Kinder- und Jugendspielfläche



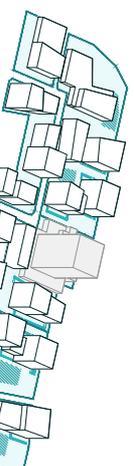
Öffentlicher Freiraum

Der öffentliche urban geprägte Freiraum zieht sich als beherrschendes Erschließungsglied durch das Gebiet. Die Flächen sind bis auf zwei Garageneinfahrten auf Bauplatz 3 und Bauplatz 7 nur für den Bedarfsvverkehr wie Anlieferung, Sondernutzungen, Müll- und Einsatzfahrzeuge benutzbar und geben dem Fuß- und Radverkehr damit mehr Raum. Hinsichtlich der bestehenden Garageneinfahrt des Bauplatz 8 wird eine Abbindung an jene auf Bauplatz 7 mit Rückbau der bestehenden Einfahrt empfohlen. Vom Themenplatz führt die Flaniermeile als öffentliche Erschließung mittig durch das Gebiet.



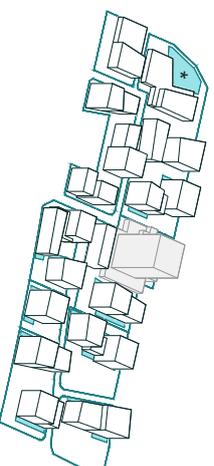
Öffentlich zugängliche, wohnungsbezogene Freiflächen

Als Übergang vom öffentlichen zum privaten Freiraum fungieren Filterzonen wie das Passepartout, das die Hauptschließungsfunktion am Bauplatz erfüllt. Hinzu kommen kleine Platzaufweilungen, die Mikroplätze, die sich im Nahbereich der Gemeinschaftsräume und der Fahrradstellräume befinden. Die an die Flaniermeile angelegte Filterzone schafft einen Übergang zu den gemeinschaftlich genutzten Innenbereichen der Bauplätze. Die Wohnmeile werden als grüne Zentren der Hausgemeinschaft entwickelt. Einen Sonderfall stellen die Bereiche der Bauplätze 1a und 2 dar, die aufgrund der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss auf den Nutzungsdruck im Freiraum reagieren.



Wohnungsbezogene Grünflächen

Sanfte Übergangszonen grenzen die Bereiche der Eigengärten zum gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum ab. Der Baulandbestand ist ein wesentlicher Baustein des städtebaulichen Konzepts und ist im Rahmen der Strukturierung des Freiraums maßgeblich. Auf den Bauplätzen 2, 3 und 4 finden sich Bauplätze übergreifende Kinder- und Jugendspielfläche, die in ihrer Nutzung dem wohnungsbezogenen Freiraum zugeschrieben werden. Die Zugänglichkeit sowie das Ausmaß der Flächen ist seitens der Bauordnung vorgegeben.



Private Freiflächen

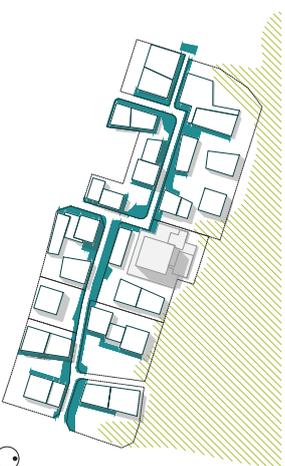
Auf den Baufeldern ist auf Erdgeschossniveau die Ausbildung von Privat- / Eigengärten gemäß der Bauplatzdeckbreite möglich. Als private Sondernutzung auf Bauplatz 2 ist im Westen des Projektgebietes der private Außenbereich des Kindergartens* vorgesehen.

freiraumtypen



das passepartout

Freiraumtyp



- Gestaltungsprinzipien**
- Wohnungsbezogener Freiraum
 - Einbinden der Fassadebegrenzung und Reagieren auf Eingangsbereiche und die weitere Erschließung, Fahrradstellmöglichkeiten
 - Fugenoffenes Pflaster gern, Leitprodukt siehe Foto rechts
 - Aufsstellflächen und Freihaltebereiche für Anlieferung und Müllentsorgung berücksichtigen

Wie ein Rahmen legt sich das Passepartout links und rechts an die Flaniermeile und ragt darüber hinaus in die Bauplätze hinein. Die privaten Bauplätze mit teilweise öffentlichen und halboffentlichen Freiräumen verbinden sich dadurch mit der Flaniermeile und heben sich gleichzeitig optisch von ihr ab.



Leitprodukte – Ausstattung



- Fahrradbügel**
- FA Ränge; Fahrradständer
 - Eklixx
 - Farbe: pulverbeschichtet, in RAL 6019



- Sitzelemente**
- Langbank aus Fertigbeton Oberfläche
- gesandet
 - Sitzbereiche mit Holzlatung und Rückenlehne, Robine, konstruktiver Holzschutz
 - Farbe: grau kein Farbzuschlag

Leitprodukte – Oberfläche



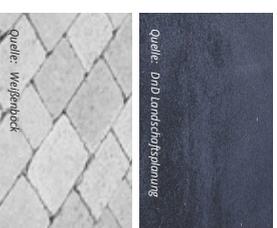
Quelle: Weißenhöck

- Oberfläche Passepartout**
- fugenreiches Pflaster im Reiherverband mit Kiestfüge
 - FA Weißenhöck
 - Pflaster: Tegula classic antik
 - Steinsatz in den Formaten 10,4 x 7,0 x 8,6 - 20,8 x 10,4 x 7,0 cm
 - Farbe: grauschattiert
 - Verband: Reiherverband, Kiestfüge



Quelle: DnD Landschaftsplanung

- Trennlinie zu Bauplatz**
- beidseitig verlaufendes Betonband, bodenbündig
 - FA cemtech
 - schmaler Streifen |Kb= 0,60 x 0,80 m
 - breiter Streifen |Kb= 0,30 - 1,60 m x 0,80 m
 - Farbe: weiß

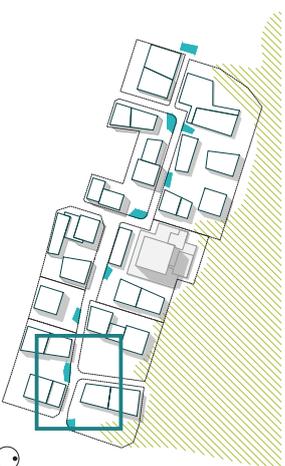


Quelle: Weißenhöck

- Asphalt mit Einfassung**
- Asphalt für die innere Erschließung des Baufeldes Einfassung
- FA Weißenhöck
 - Pflaster: Tegula classic antik
 - Steinsatz in den Formaten 10,4 x 7,0 x 8,6 - 20,8 x 10,4 x 7,0 cm
 - Farbe: grauschattiert
 - Verband: Reihe, Kiestfüge

die mikroplätze

Freiraumtyp

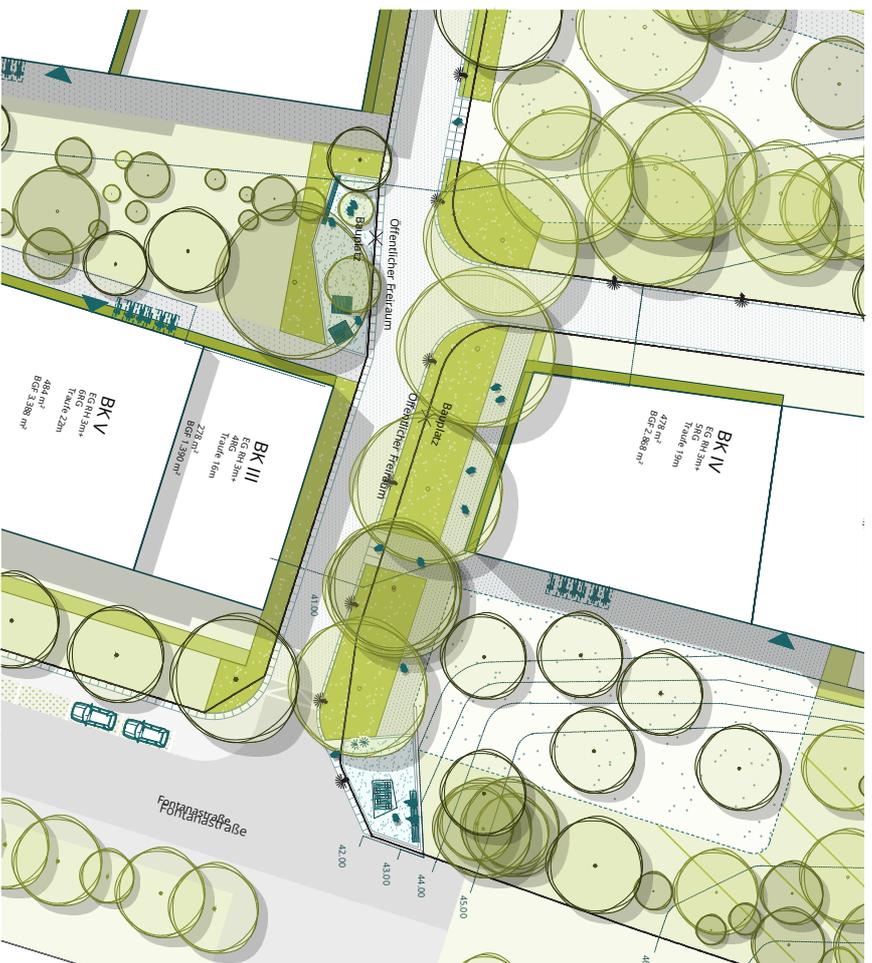


Funktionen

Umgebenet in das Passerout befinden sich entlang der Flaniermelle Mikroplätze zum Verweilen im Freien. Die kleinen, urbanen Plätze sind mit Sitzmobiliar ausgestattet und natürlich beschattet, vereinzelt auch mit Wasserspielen versehen. Zwar auf privaten Bauflächen befindlich haben die Mikroplätze öffentlichen Charakter und schließen barrierefrei an die Flaniermelle an. Sie sind stets in der Nähe von Gemeinschaftsräumen situiert, sodass sie sowohl von den Gemeinschaftseinrichtungen genutzt werden können als auch Spazierenden zur Pause dienen.

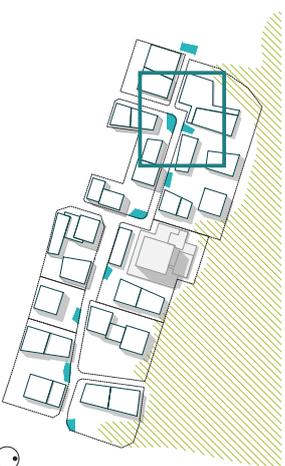
Qualitäten

Die Farb- und Formensprache der Flaniermelle wird teilweise wiederholt und stiftet Orientierung. Eine wassergebundene Decke schafft eine optische Abgrenzung, während ein Kleinsteinbelag mit einer Rasenflüge Elemente der Flaniermelle wieder aufgreift. Als Sitzelemente wurden Theken zum Anlehnen, Tisch-Bank-Kombinationen sowie Podeste und Liegen gewählt. Mit der Variation aus Liegen, Pritschen, Theken, Tischen, Banken und Einzelsesseln kann auf verschiedene Nutzungsbedürfnisse und Altersgruppen eingegangen werden.

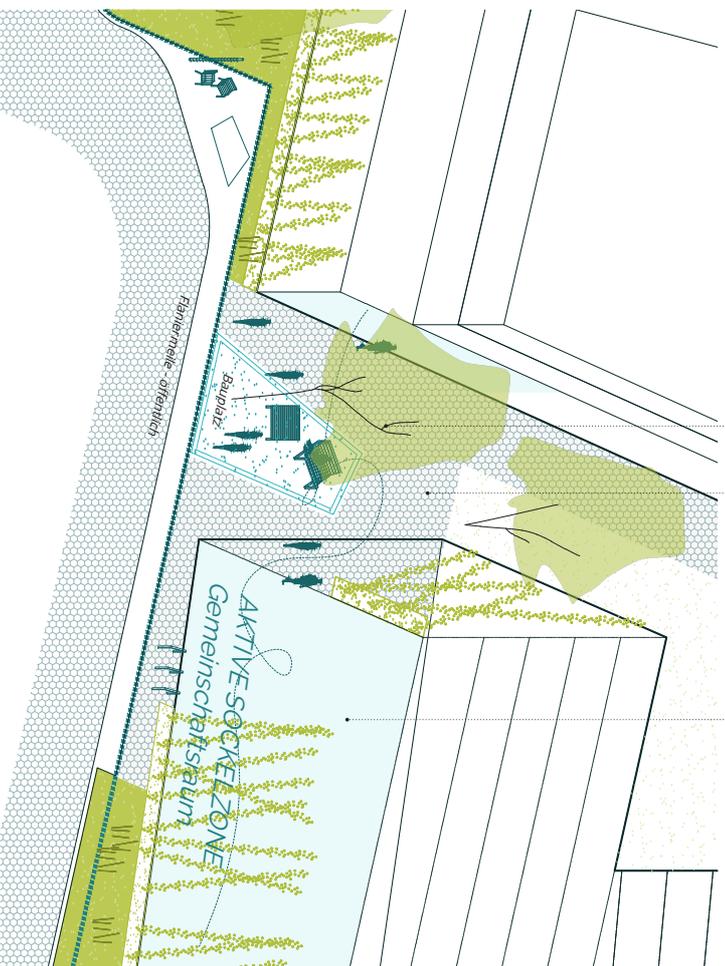


die mikroplätze

Freiraumtyp



- ### Gestaltungsprinzipien
- Halboffentlicher Raum
 - Steuerung im Nahbereich der Gemeinschaftsräume
 - Baumplanungen in entsprechender Qualität; Einbau nach dem Schwarmstadtprinzip (vgl. der Stadt Wien)
 - Wassergebundene Decke gem. Leitprodukt rechts
 - Klimaktive Planung mit kühlenden Elementen wie Nebeldüsen, Wasserelemente etc.
 - Attraktive Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten schaffen
 - Aufsichtflächen und Freihaltebereiche für Anlieferung und Müllentsorgung berücksichtigen



- vorzugsweise natürliche Beschattung
- wasserdurchlässiger Belag mit Sitzmobiliar
- räumlicher Bezug zur aktiven Sockelzone (Gemeinschaftsräume, ...)

Möbel

Das Sitzmobiliar wird vorwiegend von der Firma Area vorgeschlagen. Sämtliche Gestelle werden in dem RAL-Farnton 6019, Lindgrün, gefertigt. Mit einer Variation aus Liegen, Pritschen, Theken, Tisch-Bank-Kombinationen, Langbänken mit Rückenlehne und Einzelsesseln wird auf die Nutzungsbedürfnisse verschiedener Altersgruppen eingegangen.



Quelle: AREA

Theke

- FA area street furniture
- Serie atlantique
- Theke



Quelle: AREA

Sitzmöbel

- FA area street furniture
- Serie atlantique
- Ensemble Picknicktisch und -bank
- Stuhl, Spieltisch, Sessel



Quelle: AREA

Podeste und Liegen

- FA area street furniture
- Serie atlantique
- Outdoor Sofa, Liegebank, Hocherbänke

Leitprodukte – Oberfläche



Quelle: Zehn/Deutsches Institut für Bautechnik

Wassergebundene Decke
wasserdurchlässiger, stabilerer Kantenbelag mit Zusatzgestoff Stabilizer und kalkhaltigem Kantenorn auf Trag- und Frostschutzschicht
Farbe: beige



RAL 6019

Farbe Leitprodukte
Gesell.: pulverbeschichtet, in RAL 6019

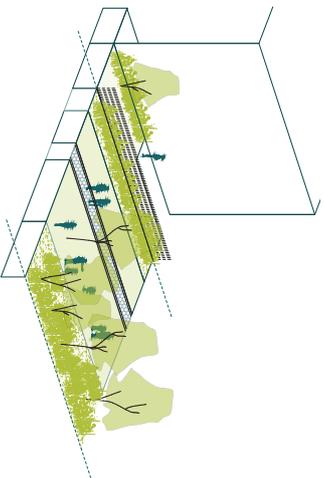


Quelle: MFG/gerbäck

Kleinsteinbelag
fugiertes Plaster/Im Reihverband mit Rasenfuge
• FA Weißerböck
• Plaster: Tegula Rasenfugenstein
• Steinsatz in den Formaten 17,9 x 8,9 x 10,0 cm
Farbe: grauschattiert
Verband: Reihverband, Rasenfuge

die grenzen

Freiraumübergänge

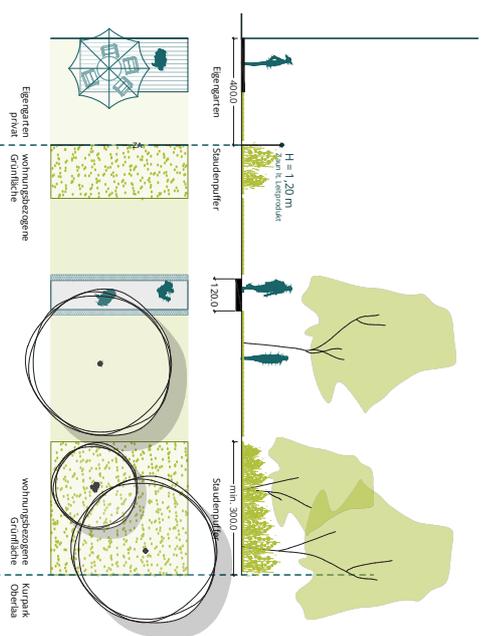


- ### Gestaltungsprinzipien
- Keine Einfriedung der Bauplätze / Bauplatzgrenzen
 - Bauplätze 2, 8, 3 und 4 müssen einen weichen, vegetativen Übergang zum Kurpark Oberlraa mit einer Mindestbreite von 3,0 m schaffen
 - Abgrenzung der Eigengärten durch einen Stablichterzaun mit einer Maximalhöhe von 1,20 m
 - vegetativer Abstandspuffer zum Stablichterzaun / Eigengarten mit einer Mindestbreite von 2,0 m
 - * ist Teil des wohnungsbezogenen Freiraums und NICHT Teil des Eigengartens
 - * Errichtung, Erhaltung und Pflege des Abstandspuffers liegen im Aufgabenbereich des Baurägers



Qualitäten

Die Übergänge zwischen den Freiraumtypen sind fließend und werden von der Freiraumgestaltung und der Vegetation gegliedert, nicht aber durch Einfriedungen oder Zäune. Das Erscheinungsbild des Arealis ist offen und kommunikativ. Auf den Bauplätzen ist auf Erdschlossniveau die Ausbildung von Privat- und Eigengärten gemäß der Bauplatzbezeichnung möglich. Auch hier grenzen samtige Übergangszonen die Bereiche der Eigengärten zum gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum ab. Der Baumbestand ist ein wesentlicher Baustein des städtebaulichen Konzepts und damit maßgeblicher Bestandteil für die Strukturierung der Freiräume.



Leitprodukte – Ausstattung



- Stablichterzaun**
- max. Höhe 1,20 m
 - Farbe: pulverbeschichtet, in RAL 6019



- Puffergrün**
- Als Abstandsrün zwischen Eigengarten und gemeinschaftlich nutzbarem Freiraum

spielkonzept

Bauplatz übergreifende Jugendspielflächen und Spielschwerpunkte

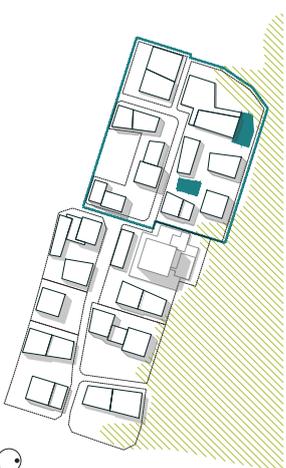
Laut der Spielplatzverordnung des Landes Wien (§1 Abs. 1ff) sind auf jedem Bauplatz Kleinkinderspielfläche sowie Kinder- und Jugendspielfläche herzustellen. Kleinkinderspielfläche für Kinder im Alter bis sechs Jahren sollen ein Flächenausmaß von mindestens 30 m² umfassen, Kinder- und Jugendspielfläche für Kinder ab sechs Jahren ein Flächenausmaß von mindestens 500 m². Je nach Erdgeschoßnutzung kann die Einrichtung von zusätzlichen Kinderspielflächen im Ausmaß von 50 m² notwendig sein. Aufgrund der städtebaulichen Struktur und Flächenverteilung werden im Quartier vier Bauplatz übergreifende Spielflächen mit differenzierten Spielschwerpunkten vorgesehen. Die Spielflächen finden sich auf den nördlichen Bauplatzen 2, 3 und 4 im Nahbereich des Kurparks Oberlaa. Die Gemeinschaftsspielfläche sind mit einem Flächenausmaß mit mindestens 500 - 700 m² vorgesehen. Der 5-gruppige Kindergarten auf Bauplatz 2 erhält einen auszustattenden Freibereich von mindestens 1.000 m². Die Spielfläche haben unterschiedliche Spielschwerpunkte: Der Bauplatz übergreifende Kinder- und Jugendspielflatz im Westen widmet sich den Themen Wasser und Sport. Der Kinder- und Jugendspielflatz im Osten soll als Waldspielplatz gestaltet werden.





Jugendspiel – wasser & sport

Qualitäten der Spielplätze



Gestaltungsprinzipien

- Min. 500 m² lt. Spielplatzverordnung Wien §1, Abs. 4
- Sicherung nur auf EGNiveau möglich; Aufteilung der Flächen möglich
- Spielerschwerpunkte: Wasser und Sport
- Verwendung natürlicher Materialien
- Farbpalette in Beige bis Lindgrün
- Angebot für die entsprechende Altersgruppe ab sechs Jahren
- Berücksichtigung der Exposition und ausreichender Beschattung

Atmosphären



Leitprodukt – Ausstattung



Sportgeräte

- FA arca street furniture,
- Serie atlantique
- Baucampuskelbank, Liegebank, Tribüne

Oberflächenmodellierung mit Wasserelementen

- Oberflächenmodellierung aus Beton oder EPDM
- mit Nebel- und Wasserelementen wie bodennahen Düsen
- Ausbilden von Mulden und Hügel



Stangenlandschaft

- FA Wöser



Farbe Leitprodukte

Gestell: pulverbeschichtet, in RAL 6019



Findlinge / Basaltbomben

- heimisches Steinwerk
- Basaltbomben zum Balancieren

Leitprodukt – Oberfläche



Fallschutzbelag

- EPDM-Belag

Oberfläche: Gummi granulat
Stärke: je nach Anforderung
Farbe: Egghell oder Beige



Fallschutzbelag

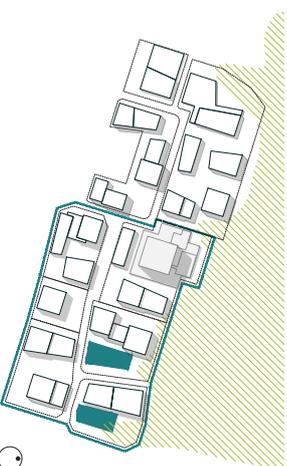
- Buchen-Hackstanzel

Stärke: je nach Anforderung
Farbe: Natur



Jugendspiel – wald

Qualitäten der Spielplätze



Gestaltungsprinzipien

- Min. 500 m² lt. Spielplatzverordnung Wien §1, Abs. 4
- Struktur nur auf ECHNiveau möglich; Aufteilung der Flächen möglich
- Spielschwerpunkt: Wald
- Verwendung natürlicher Materialien
- Farbpalette in Beige bis Lindgrün
- Angebot für die entsprechende Altersgruppe ab sechs Jahren
- Berücksichtigung der Exposition und ausreichender Beschattung

Atmosphären



Quelle: VEG/Landschaft AGS



Quelle: VEG/Landschaft AGS



Quelle: GRÜPEP/AMUNG



Quelle: AMUNG

Leitprodukte – Ausstattung



Quelle: Atelier Löffl

Strangenmikado

- FA Moser
- Robinie natur

Spiel- und Kletterlandschaft

- FA Moser
- zusammenhängende Spiel- und Kletterlandschaft
- mit Holzstegen, Seil- und Balancierelementen
- Robinie natur
- Selle in der Farbe natur



Quelle: DFD/Landschaftsplanung

Farbe Leitprodukte

Gestell: pulverbeschichtet, in RAL 6019



Leitprodukte – Oberfläche



Quelle: DFD/Landschaftsplanung

Fallschutzbelag

- EPDM-Belag

Oberfläche: Gummi granulat
Stärke: je nach Anforderung
Farbe: Eggschell oder Beige



Quelle: KÖRÖN

Balancierbalken

- FA Moser
- Balancierbalken
- Robinie natur

Nestschaukel

- FA Moser
- Nestschaukel mit Stehern aus Kantholz, Robinie natur
- Nestschaukel aus Selgeflecht in natur oder beige



Quelle: LAOS LAUS

Fallschutzbelag

- Buchen-Hackschnitzel

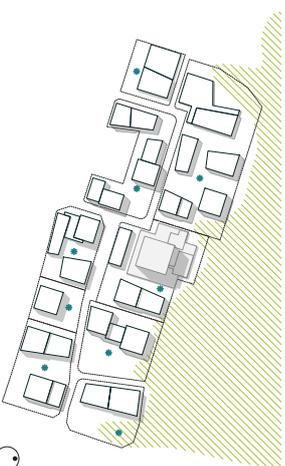
Stärke: je nach Anforderung
Farbe: Natur



Quelle: DFD/Landschaftsplanung

Kleinkinderspiel

Qualitäten der Spielplätze



Gestaltungsprinzipien

- Min. 30 m² lt. Spielplatzverordnung Wien §1 Abs. 1
- Räumliche Verbindung mit Mikroplätzen
- Spielschwerpunkt: Naturspiel
- Verwendung natürlicher Materialien
- Farbpalette in Beige bis Lindgrün
- Angebot für die entsprechende Altersgruppe bis sechs Jahren
- Berücksichtigung der Exposition und ausreichender Beschattung

Atmosphären



Leitprodukte – Ausstattung



- ### Naturspiel
- FA Moser
 - Balancierbalken, Robinie natur
 - Matschisch oder Wasserrinne aus Holz, Robinie, natur



- ### Sonnensegel
- FA Moser
 - Farbe: natur / beige
 - Steher: pulverbeschichtet in RAL 5013, links oder Kartholz, Robinie natur



Einfassung Sandspiel

- Betonfertigteile mit Holzauflage
 - h-b= 20 - 35 cm
 - Kanten gefast oder abgerundet
 - Lattung Lärche
- ODER
- Holzleimbinder auf Betonfundament
 - Kanten gefast oder abgerundet
 - FA Moser



Findlinge / Basaltbomben

- heimisches Steinwerk
- Basaltbomben zum Balancieren



Farbe Leitprodukte

- Gestell: pulverbeschichtet, in RAL 6019



Leitprodukte – Oberfläche



Fallschutzbelag

- EPDM-Belag
- Oberfläche: Gummiгранulat
- Stärke: je nach Anforderung
- Farbe: EGGshell oder Beige



Fallschutzbelag

- Buchen-Hackschnitzel oder Sand
- Stärke: je nach Anforderung
- Farbe: Natur

die ausstattung

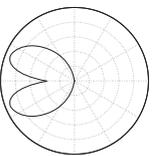
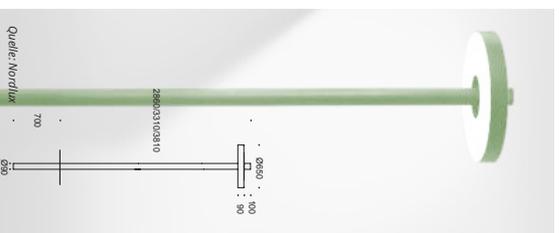
Qualitäten des Freiraummobiliars

Beleuchtung

Die Auswahl der Beleuchtungselemente im Straßenraum erfolgt in enger Abstimmung mit der MA33. Auf den Bspätzen findet sich eine moderne Mastleuchte der FA nordlux wieder.

Die Beleuchtungselemente werden in dem RAL-Farbtton 6019, Lindgrün, gefertigt. Im Sinne einer ganzheitlichen und ökologischen Planung ist bei der Außenbeleuchtung auf folgendes zu achten:

- Künstliche Beleuchtung nur im Rahmen einer sicherheitstechnischen Notwendigkeit
- Beleuchtungszeitraum auf ein Minimum reduzieren
- Keine Beleuchtung von Vegetation
- Lichtspektrum mit geringem UV-Anteil
- Oberflächentemperatur < 50°C



Mastleuchte

- FA nordlux
- SOMBERGO L805 Mastleuchte
- Farbe: pulverbeschichtet, in RAL 6019



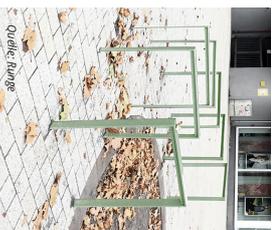
Abfallbehälter

- FA Rungo, Abfallbehälter Frog
- Farbe: pulverbeschichtet, in RAL 6019



Trinkbrunnen

- FA dade design, dade RONDO
- Trinkbrunnen
- Beton hydrophobiert und imprägniert
- Farbe: 02 nature / naturgrau



Fahrradbügel

- FA Rungo, Fahrradständer
- Ekkiflex
- Farbe: pulverbeschichtet, in RAL 6019

Möbel

Bei der Grundausstattung der Mobilierung wird auf zeitloses Design Wert gelegt. Sämtliche Möblierungselemente wie Abfallbehälter, Fahrradbügel sowie Ausstattungssysteme der Mobility Points werden in dem RAL-Farbtton 6019, Lindgrün, gefertigt. So entsteht ein kohärentes Gesamtbild.

Sitzmobiliar

Das Sitzmobiliar wird vorwiegend von der Firma Area vorgeschlagen.

Sämtliche Gestelle werden in dem RAL-Farbtton 6019, Lindgrün, gefertigt. Mit einer Variation aus Liegen, Pritschen, Theken, Tisch-Bank-Kombinationen, Langbänken und Einzelsesseln wird auf die Nutzungsbedürfnisse verschiedener Altersgruppen eingegangen.



Podeste und Liegen

- FA arde street furniture, Serie odonrique
- Outdoor-Sofa, Liegebank, Hockerbank



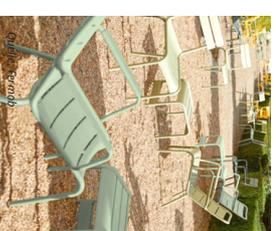
Lattung und Farbe

- Lattung
- Robine, konstruktiver Holzschutz
- Farbe: Leitprodukte
- Gestell: pulverbeschichtet, in RAL 6019



Sitzmobiliar

- FA arde street furniture, Serie odonrique
- Ensemble picknickisch und -bank
- Stuhl, Spieltisch, Sessel, Theke



Einzelstühle

- FA Fermob, Luxembourg Chair
- Farbe: Gestell: pulverbeschichtet, in RAL 6019



Sitzelemente

- Langbank aus Fertigbeton
- Oberfläche
- gesandet
- Sitzbereiche mit Holzlattung und Rückenlehne, Robine, konstruktiver Holzschutz
- Farbe: grau kein Farbzuschlag

neupflanzungen

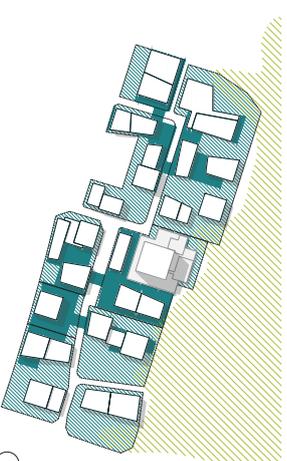
Potenzialflächen für die Bauplätze

Der reiche Baumbestand im Projektgebiet wird durch eine bestandschonende Planung erhalten. Durch die großflächige Entsiegelung sowie den positiven Bodenaustausch über den geplanten Tiefgaragen ergibt sich eine große Potenzialfläche für Neupflanzungen, die den Bestand ökologisch und ästhetisch bestmöglich ergänzen sollen. Die verschiedenen Freiraumtypen können in unterschiedlichen Qualitäten begrünt werden, im Folgenden wird auf die Leitbaumarten des Bestandes und der potenziellen Ergänzung eingegangen.



einbau von neupflanzungen

Vorgaben für Neupflanzungen



Potenzialfläche für Neupflanzungen auf unterbauten Flächen

Neupflanzungen auf unterbauten Flächen

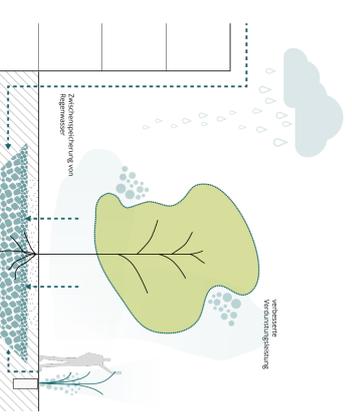
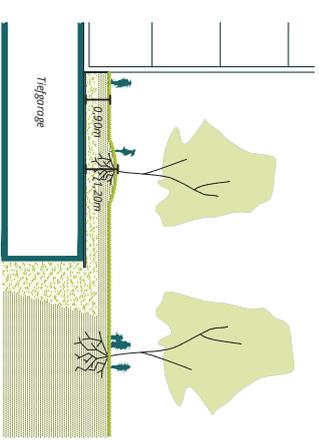
Bei Neupflanzungen auf unterbauten Flächen ist eine ausreichende Substratüberdeckung und eine entsprechende Wasserversorgung zu gewährleisten sowie auf eine entsprechende Baumqualität zu achten.

Bei Neupflanzungen auf unterbauten Flächen ist folgendes zu beachten:

- Substratüberdeckung von min. 0,90 m bei Kleinbäumen
- Substratüberdeckung von min. 1,20 m bei Großbäumen
- Die Neupflanzungen (in befestigten Flächen) sind entsprechend der Vorgaben und nach dem Schwammstadt-Prinzip einzubauen (Schwammstadfläche mit min. 35 m² / Baum; Schwammstadtvolumen min. 45 m³ bei 1,10 m Schichtaufbau)

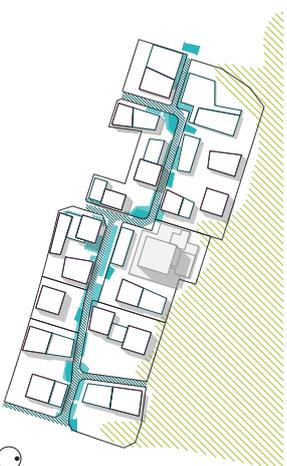
Neupflanzungen auf gewachsenem Boden

Die Neupflanzungen (in befestigten Flächen) sind entsprechend der Vorgaben und nach dem Schwammstadt-Prinzip einzubauen (Schwammstadfläche mit min. 35 m² / Baum; Schwammstadtvolumen min. 45 m³ bei 1,10 m Schichtaufbau)



ergänzende Leitbaumarten

Öffentlicher / wohnungsbezogener Freiraum



Unter Berücksichtigung der bevorstehenden klimatischen Herausforderungen an städtische Gehölze wurden Baumarten gewählt, die gut auf langanhaltende Trockenperioden, Hitzeperioden und Stürme reagieren und sich mit erhöhten Resistenzen gegen Krankheiten und Schädlingse sehr robust erwiesen haben.

Um ein einheitliches Gesamtbild der Vegetation entlang der Flaniermeile zu schaffen, wird eine robuste üppige Stauden-Gräser-Sträucher Mischung vorgegeben, sowie den Baumbestand ergänzende Großbäume.

Eine Anwuchspflege bei Neupflanzungen ist als minimaler Standard zu gewährleisten.

Begleitgrün Gehölze



Quelle: Von den Berk-Nurseries



Quelle: Pflanzschule Göttinger Hofgarten

Schnurbaum
Synphobolium japonicum

Mahagoni-Kirsche
Prunus serrula

Der stadtklimmverträgliche japanische Schnurbaum ergänzt den Baumbestand als Hochstamm. Er füllt mit seiner runden Krone das Straßenraumprofil locker aus und die gefederte Belaubung sorgt für Leichtigkeit, aber auch angenehme Beschattung. Cremeweiße Blüten schmücken in leichten Wolken den Baum im Sommer. Im Herbst erstrahlt er in leuchtendem Gelb.

Als Ergänzung zum Schnurbaum sorgt die mehrstämmige Mahagoni-Kirsche für Abwechslung und leitet mit zahlreichen, strahlend weißen Blüten das Frühjahr ein. Im Herbst färbt sich das Laub in Gelb-, Orange- und Rottönen. Im Winter bleibt der feingliedrige Stamm mit seiner glänzenden mahagonifarbenen Rinde schmückend.

Begleitgrün Stauden-Sträucher



Quelle: BUND Landschaftspflege



Quelle: Proactive Pflanzenplanung Ulf

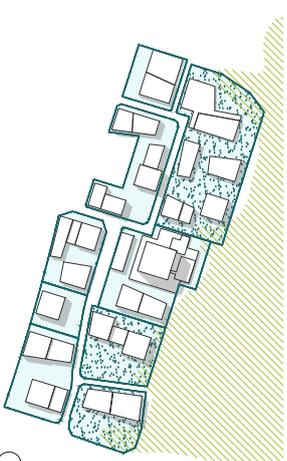
Diamantgras + Weilsbunter Hartriegel
Calamagrostis brachytricha
Cornus alba 'Elegantissima'

Wild-Aster
Aster ageratoides 'Asran'

Eine üppige Stauden-Gräser-Sträuchermischung sorgt zusammen mit den Gehölzen für ein haupartzubeherrschendes einheitliches Bild im Straßenraum. Die Mischung aus Diamantgras und weißblütigem Hartriegel bringt Grün in verschiedenen Nuancen ein. Im Herbst schaffen Wildastern zwischen den Gräsern dezente Farbpulver. Ergänzt wird die Mischung mit knollen- und Zwiebelpflanzen, die besonders im Frühjahr und Frhsommer Blühaspekte schaffen.

ergänzende Leitbaumarten

Bauplätze



Ergänzend zum reichen Baumbestand wurden für den nördlichen und südlichen Bereich jeweils zwei Großbaumarten und einer Kleinbaumart mit mehrstämmigem Wuchs für die Neupflanzungen ausgewählt.

Der heimische Feldahorn ergänzt den bestehenden Ahornbestand im südlichen Teil zusammen mit der Silberlinde. Als Kleinbaum bietet die weiß blühende heimische echte Mehlbeere einen attraktive Sommeraspekt.

Auf den nördlichen Bauplätzen werden die hoch-wachsende ungarische Eiche und die heimische Eisbeere vorgegeben. Ergänzt werden sie von der japanischen Zelkove, mit elegantem Wuchs, attraktivem Laub und einer wunderschönen gelb-roten Herbstfärbung.

Eine Anwuchspflege bei Neupflanzungen ist als minimaler Standard zu gewährleisten.

Bauplätze 1a, 1b, 5, 6, 7



Quelle: Naturab.de



Quelle: TTK-Gartenbau NV



Quelle: Bonaldi Mayrhofer

Feldahorn
Acer campestre

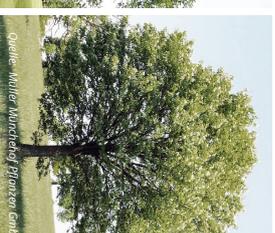
Silberlinde
Tilia tomentosa

Echte Mehlbeere
Sorbus aria

Bauplätze 2,3,4,8



Quelle: Naturab.de



Quelle: Müller Mairböck Pflanzen GmbH



Quelle: Landmann BV

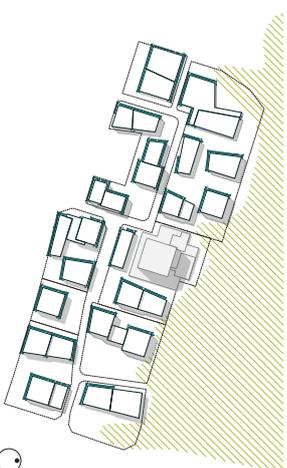
Ungarische Eiche
Quercus frainetto

Eisbeere
Sorbus torminalis

Japanische Zelkove
Zelkova serrata

fassadenbegrünung

Qualitäten ökologischer Gebäudebegrünung

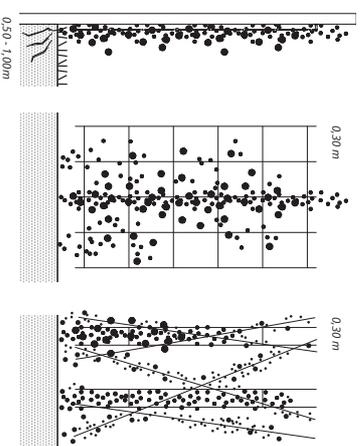


Gestaltungsprinzipien

- Begrünung von min. 20% der Fassade (lt. Planungsleitfaden der Stadt Wien) bei Neubauten, die eine Gebäudehöhe von 7,5 m überschreiten
- Vorwiegend erdgebundene Fassadenbegrünung mit einer Tiefe von min. 0,50 bis 1,00 m
- Artenauswahl entsprechend der Exposition und Wuchshöhe;
- Artenauswahl siehe Leitfaden rechts
- Die Potenzialflächen sind links im Konzept dargestellt
- Selverspannungen oder Gitter in Abständen von max. 0,30 m

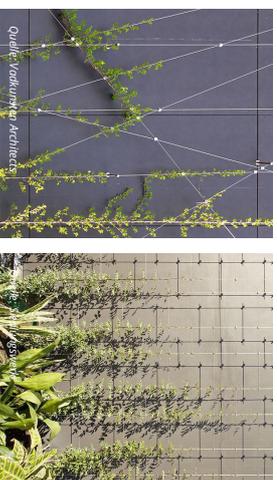
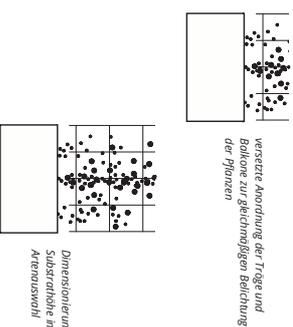
Kletterhilfen – bodengebunden

Die Gestaltung der Kletterhilfen sollte einersits in Abstimmung mit der Fassadengestaltung erfolgen und andererseits in Abstimmung mit der Bauklasse, der Pflanzart und ihren Eigenschaften. Grundsätzlich sind die Fassadenbegrünungen erdgebunden mit einer Beet-Tiefe von min. 0,50 bis 1,00 m vorzuziehen. Die Abstände zwischen den einzelnen Selverspannungen oder Gittern sollten max. 0,30 m betragen.



Kletterhilfen – troggebunden

Geeignet sind nichtrostende Edelstahlhe Werkstoffn. 1.4301, 1.4541 für zugängliche Konstruktionen), ansonsten niro Edelstahlhe mit Korrosionsschutz 1.4401, 1.4404, 1.4571. *Quelle: FL Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen, Ausgabe 2000, S. 47).* Eine gan-jährige Bewässerung ist zu gewährleisten. Die Dimensionierung der Tröge ist entsprechend der Art zu dimensionieren um ein ausreichendes Wachstum zu ermöglichen.



Artenauswahl & Wuchshöhe

In Abhängigkeit der Sonneneexposition wurden verschiedene Kletterpflanzen gewählt, die sich als gesunde Kletterer erwiesen haben und unterschiedliche Höhen erreichen. Schnelle Kletterer wie die Pfeifenwinde, fingerblättrige Akebie und Alpen-Waldrebe bilden rasch eine schöne Blätterstruktur. Auf der sonnigen Süd- und Westfassade akzentuiert der buntblättrige Strahlengriffel niedrigere Fassaden. Die blau-violetten Blüten des Blauregens und der Akebie schmücken besonders im Frühling und Frühsommer die südlich und westlich orientierten Fassaden. Die Nordseite wird mit der blauen Alpen-Waldrebe und der weißblühenden Kletterortense und Spalthortense bepflanzt. Der wilde Wein blüht im Herbst ein dunkelrotes Farbhighlight, während die Akebie lange in den Winter hinein grün bleibt.

Nordfassade

Südfassade

Westfassade

<p>8 - 30 m</p> <ul style="list-style-type: none"> Wiscera sinensis Dimischer Blauregen 			
<p>10 - 15 m</p> <ul style="list-style-type: none"> Parthenodissus quinguelia Wilder Wein Hydrangea anomala Kletterortense 			
<p>8 - 10 m</p> <ul style="list-style-type: none"> Aristolochia makrophylla Pfeifenwinde Clematis maximowicziana Waldrebe Wiscera floribunda Jap. Blauregen 			
<p>5 - 8 m</p> <ul style="list-style-type: none"> Akebia quinata Fingerblättrige Akebie Schizaphragma Hydrangeas Spalthortense 			
<p>2 - 4 m</p> <ul style="list-style-type: none"> Adiantum kolomonika Bambuliger Strahlengriffel Clematis alpina Alpen-Waldrebe 			

dachbegrünung

Qualitäten ökologischer Gebäudebegrünung



- Gestaltungsprinzipien**
- Begrünung der Dachflächen zumindest als überhöhtes Extensivdach mit einer Mindestaufbauhöhe von 21 cm.
 - Begrünung der Dachflächen mit Photovoltaikanlage mit einer Mindestaufbauhöhe von 11 cm. Bepflanzung mit Sedumprossen.
 - Photovoltaikanlagen können auch als Teil von Pergolen unter Berücksichtigung einer idealen Exposition (Ost-West) integriert werden.
 - Gemeinschaftserassen

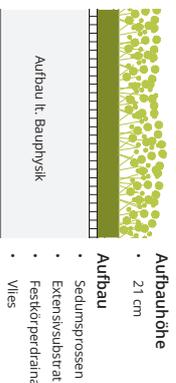
Potenzial für Dachbegrünung

Extensive Dachbegrünungen weisen mit ca. 21 cm Aufbau eine bedeutend geringere Aufbauhöhe gegenüber der intensiven Dachbegrünung auf. Mit der reduzierten Aufbauhöhe geht auch ein reduzierter Pflegeaufwand und damit auch eine Reduktion der Pflege- und Erhaltungskosten der Grundächer einher.

Ein extensives Naturdach bietet trotz der reduzierten Aufbauhöhe einen ökologischen Mehrwert:

- Hohe Artenvielfalt bei Flora und Fauna
- Lebensraum für Wildbienen, Falter, Käfer und Schneetterlinge
- Langanhaltender und farbenfroher Blütenaspekt
- Wasserrückhalt, Feinstaubfilterung, Lärminderung und Wärmereflektion

Überhöhtes Extensivdach



Photovoltaikanlage

Bei der Planung von PV-Anlagen ist auf eine auflagegetaktete Solaraufstellung zur durchdringungsfreien Befestigung zu achten.

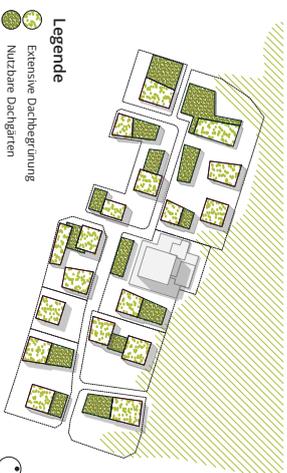
Die PV-Anlagen sind in Kombination mit einem Solargrunddach (FA Optigrun) mit einem Mindestaufbau von 11 cm vorzusehen.

Ergänzend dazu ist eine Kombination von PV-Modulen und Pergolen in Ost-West-Ausrichtung oder Süd-Ausrichtung möglich.



biodiversitätsplanung

Schmetterlinge und Wildbienen



- Gestaltungsprinzipien**
- Auf den Grundrädern werden unterschiedliche Biotope implementiert wie etwa Halbtrocken- und Trockenassen, extensive Fettwiesen, Lehnuhlen, etc.
 - Ökologisch wertvolle Grünstrukturen dienen als Pufferzone und weicher Übergang zum Kurpark Obertraa.
 - Ein sensibler Umgang mit Baulandungselementen am Grunddach ist nötig.

Ausgewählte Schmetterlingsarten

Bläulings-Arten:

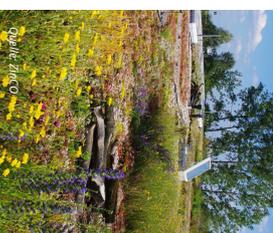
- Esparsenen-Bläuling – *Polymonatus hesperis*
- Farnbaum-Bläuling – *Colostrius argolus*
- Haubeckel-Bläuling – *Polyommatus icarus*

Dickkopffalter-Arten:

- Malven-Dickkopffalter – *Carcharias atene*
- Rostfahiger-Dickkopffalter – *Ochlodes sylvanus*
- Scharakalbliger Braun-Dickkopffalter – *Thymelicus lineola*
- Großer Feuerfalter – *Lycaena dispar*
- Weißer Waldportier – *Brintesia circe*

Weitere Insekten:

- Heuschrecken – *Orthoptera*
- Wildbienen – *Apoiformes*
- Hummeln – *Apidae*



erschließungskonzept fußläufig
umweltverträglich verkehrsmittel
optimiert wegeführung fahrrad
mobility-points stadtverträglich
carsharing service station
mobilität stellplatzregulativ
sammelgarage quartier haltestelle
durchwegung individualverkehr
wohnnutzfläche park and ride
umfeld multimodalität stellplatz
flaniermeile müllfahrzeug
einsatzfahrzeug anlieferverkehr
mobilitätsstation intermodalität
unkompliziert services
leihfahrzeuge e-ladestation
infrastruktur öffentlicher verkehr
logistik distanz modular verleih

4 | mobilität

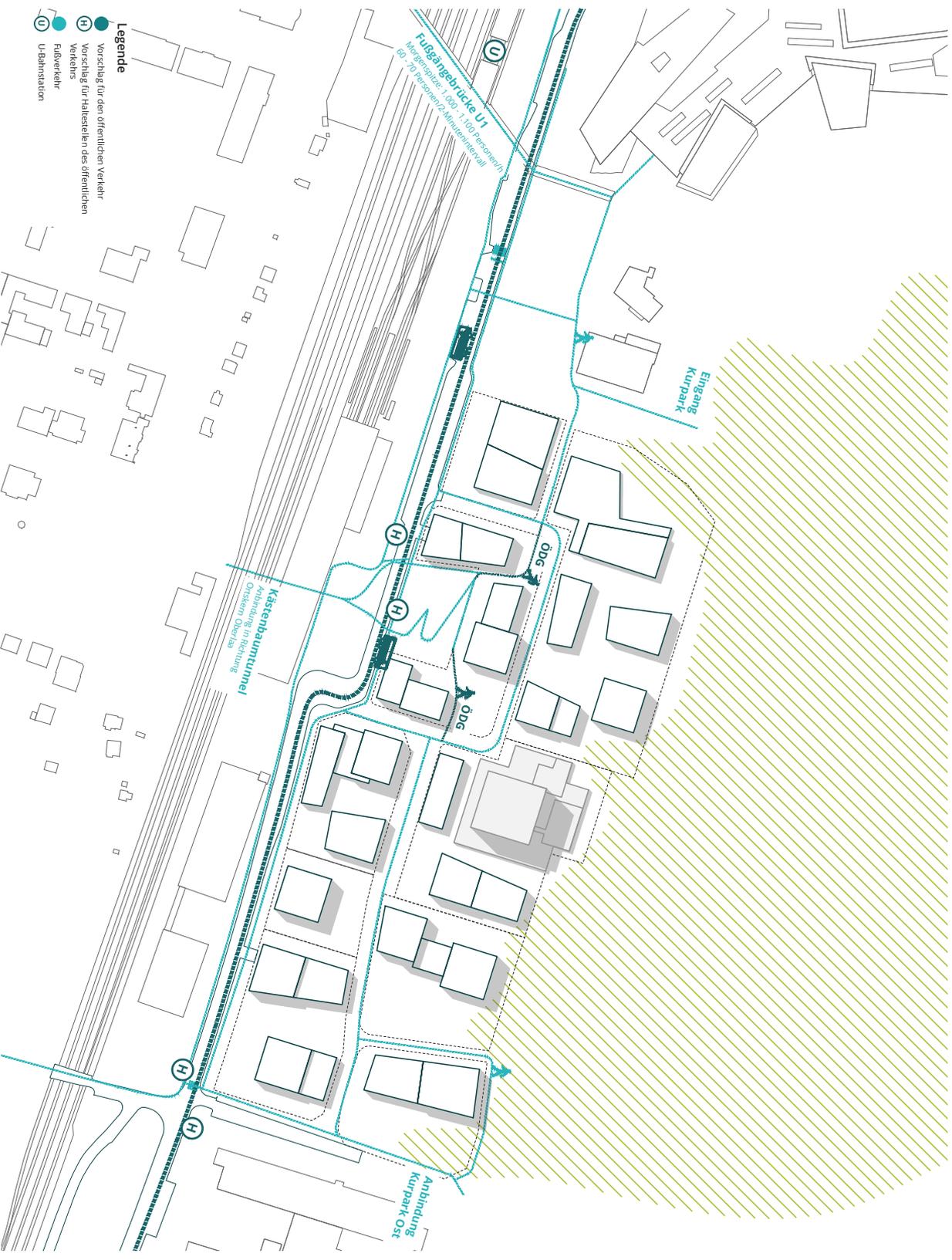
öffentlicher verkehr & fußverkehr
radverkehr
motorisierter individualverkehr
einsatzfahrzeuge & sondernutzung
mobility point
tiefgaragen
stellplatzmatrix garage
straßenquerschnitt flaniermeile

öffentlicher Verkehr & Fußverkehr

Mobilitätskonzept

Das Erschließungskonzept des Quartiers ist auf die vorrangige Nutzung umwelt- und stadtvorrätiger Verkehrsmittel ausgelegt. Optimierte Wegeführungen, ein großzügiges Angebot an Fahrradabstellplätzen und ein Mobility-Point (ausgestattet mit zwei Stellplätzen für E-Carsharing und weiteren Angeboten wie z.B. einer Fahrrad-Service-Station) sind Teil des Mobilitätsangebots. Ziel ist es, den Kfz-Verkehr im Gebiet möglichst zu reduzieren.

Durch die direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit der U1-Haltestelle „Oberlaa“ ist das Quartier bereits hochrangig im öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Fahrzeit in die Wiener Innenstadt beträgt mit der U-Bahn nur rund 15 Minuten. Als ergänzende ÖV-Erschließung könnte eine Buslinie fungieren, die über mehrere Haltestellen entlang der Route Kurbadstraße – Fomanastraße nicht nur das Quartier selbst, sondern auch die angrenzende seniorensiedlung und das Entwicklungsgebiet Fomanastraße 1 an die U-Bahn anbindet. Als neue Hauptrad- und -fußverkehrsachse führt die Flanierallee ausgehend vom Themenvorplatz in West-Ost-Richtung zentral durch das Quartier. Die Durchwegung des gesamten Areals ist mit dieser Hauptachse eng verknüpft. Ebenso an diese angebunden sind straßenbegleitende Gehsteige entlang der Kurbadstraße und die barrierefreie Verbindung zum Orskern Oberlaa über den Kästenbaumtunnel.



radverkehr

Mobilitätskonzept

Das Quartier ist über die geplante Flaniermeile, den Themenplatz und in weiterer Folge den Rad- und Fußweg entlang der U-Bahn-Trasse hervorragend an das Radverkehrsnetz der Stadt Wien angebunden. Weitere Radrouten führen entlang der Fontanastraße und über den Bahnübergang Segnerstraße zum Ortskern Oberlaa. Der Schnellzugriff auf das Fahrrad in der alltäglichen Nutzung steht daher im Zentrum der Überlegungen.

Ein Mix von Radstellplätzen im Freiraum und in geschlossenen Räumen sowie leicht betriebsbare Fahrradgaragen decken die verschiedenen Bedürfnisse ab. Fahrradräume sollen das geordnete und sichere Abstellen aller Fahrräder ermöglichen. Pro 30 m² Wohnnutzfläche muss gemäß Bauordnung von Wien mindestens ein Stellplatz errichtet werden. Insgesamt sind im Planungsgebiet somit rund 1.700 Stellplätze für Bewohner*innen zu schaffen. Mindestens 30 % der Abstellplätze für Bewohner*innen sind dabei in ebenerdigen Fahrradräumen unterzubringen. Neben Stellplätzen innerhalb der Wohngebäude für Bewohner*innen von einem Stellplatz je 30 m² Wohnnutzfläche sollen auch öffentlich zugängliche Stellplätze für Besucher*innen angeboten werden. Der Richtwert liegt bei einem Stellplatz je zehn Wohnheiten.

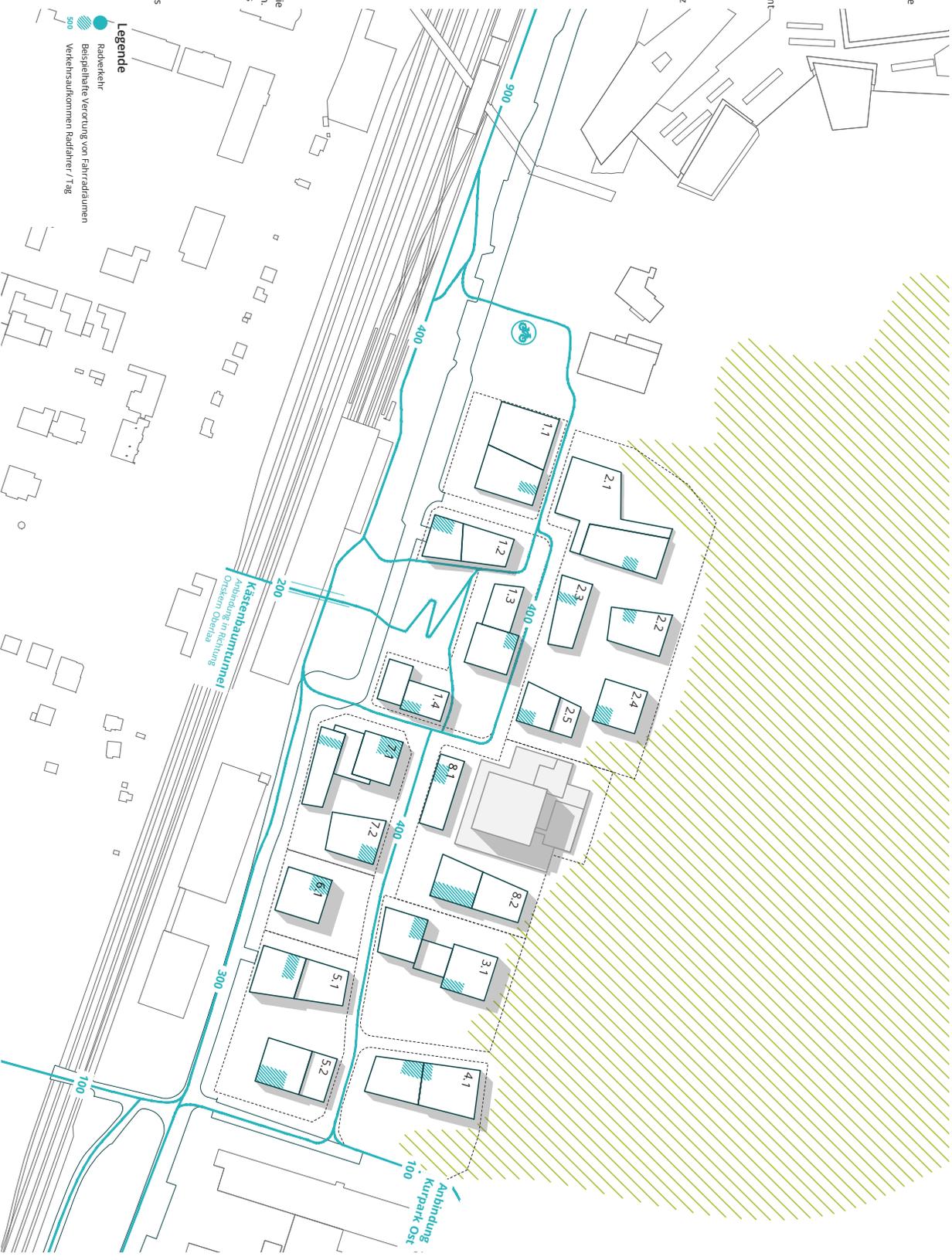
Für alle weiteren Nutzer*innengruppen gibt die Stadt Wien (MA 18) Empfehlungen für die Anzahl an Fahrradstellplätzen ab.

- ein Stellplatz (bei sehr guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr):
 - ein Stellplatz je 10 Achteckplätze
 - ein Stellplatz (beim Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs):
 - ein Stellplatz je 25 m² Verkaufsfäche
 - ein Stellplatz je zehn Kindergartenkinder sowie
 - ein Stellplatz je fünf Arbeitsplätze
- Radabstellanlagen können durch Scooter-Ständer ergänzt werden.

Abstellplätze im Freiraum sollen sich am Modell Wiener Bügel orientieren, wobei 1,00 m lichter Abstand zwischen den Bügeln eingehalten werden muss. Im Sinne des Witterungsschutzes wird die Überdachung von allen Stellplätzen im Freiraum angestrebt. Für die Pflichtstellplätze von Bewohner*innen ist Witterungsschutz laut Bauordnung verpflichtend.

Fahrradstellplätze in Gebäuden sind in barrierefrei durch maximal zwei Türen erreichbaren Fahrradräumen unterzubringen. Türen zur Erschließung von Fahrradräumen sollten generell 1,00 m breit sein und eine Schließverzögerung oder eine Automatik aufweisen. Um eine ordnungsgemäße Unterbringung der Fahrräder zu gewährleisten, sollten die Rahmen der Fahrräder an Ständer-systemen angeschlossen werden können. Hängesysteme sind zu vermeiden, da das Ein- und Auspacken des Fahrrads relativ kompliziert ist und oft auch Kraft und Geschicklichkeit erfordert.

Mindestens 5% der Stellplätze sollen für Spezialräder (Transportfahrräder, Anhänger) geeignet sein. Diese Stellplätze sollen ebenerdig, mit möglichst nur einer zu passierenden Tür mit einer Breite von 1,20 m untergebracht werden. Aufgrund der Größe von Lastenrädern sind Lift- bzw. aufgrund des Gewichtes sind Rampen nur mit großem Aufwand oder gar nicht nutzbar.



motorisierter individualverkehr

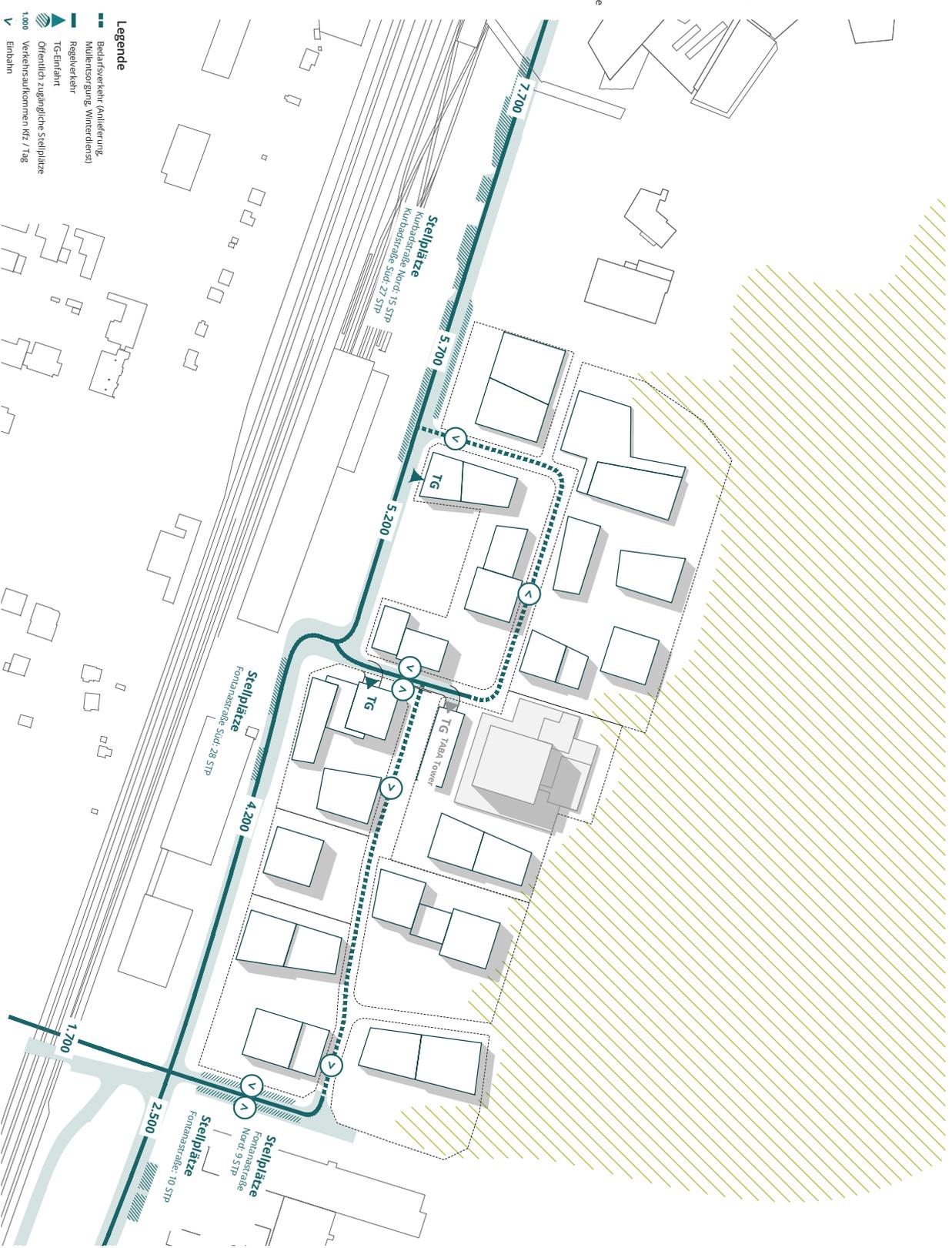
Mobilitätskonzept

Der motorisierte Individualverkehr im Quartier soll möglichst gering gehalten werden. Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden in Sammelgaragen untergebracht und ein Stellplatzregulativ begrenzt das Angebot an Pkw-Stellplätzen im Quartier auf ein niedriges Maß.

Die Flammelle wird autofrei – die Kfz-Erschließung erfolgt vorrangig in den Straßenzügen entlang der Bahntrasse. Lieferverkehr sowie Müll- und Einsatzfahrzeuge können die Flammelle befahren, auch Zufahrten für die Wohnungsbesiedelung sind bei Bedarf erlaubt.

Im Inneren des Planungsgebiets an der Flammelle werden keine Oberflächenstellplätze errichtet. Für die bestehenden öffentlichen Stellplätze im Straßenraum wird die Ausweisung einer Kurzparkzone/ Geschäftstraße vorgeschlagen. Kfz-Stellplätze im öffentlichen Raum finden sich in den Abschnitten der Kurbadstraße bzw. Fontanastraße südlich des Planungsgebiets und in der verlängerten Segnerstraße bei der Zufahrt zur Seniorensiedlung. Im näheren Umfeld des Quartiers stehen zahlreiche weitere Stellplätze zur Verfügung; in der Themengruppe sind etwa 600 öffentlich zugängliche Stellplätze untergebracht, am Areal „An der Kulturfrift“ sind miteinfreistig 350 Parkskide-Stellplätze geplant.

5-10% der rund 400 Pflichtstellplätze in den Tiefgaragen der Bauplätze sollten nach Möglichkeit auch für Besucher*innen zugänglich sein. Hierzu können Stellplätze für die KundInnen des Nahversorgers in der Tiefgarage des Bauplatz 1. Damit sollen einerseits Erreichbarkeit und andererseits Parkmöglichkeit am Areal garantiert werden, ohne dem motorisierten Individualverkehr zuviel Raum zu geben.



einsatzfahrzeuge & sondernutzung

Mobilitätskonzept

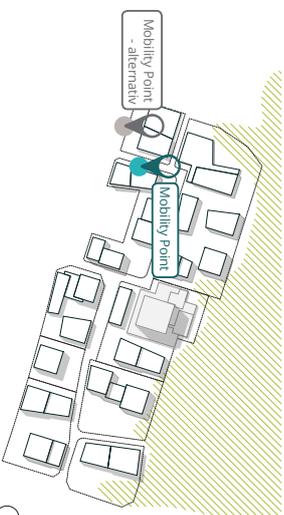
Die zentrale Flaniermeile ist als autofreie Zone für den Fuß- und Radverkehr konzipiert und wird auch von Kindern zum Spielen genutzt. Daher wird der motorisierte Individualverkehr ausgeschlossen und bleibt lediglich für Einsatzfahrzeuge, Anliefer- und Müllfahrzeuge im unbedingt nötigen Ausmaß nutzbar. Die Anlieferung bei Wohnungsbesiedelung und Anlieferung sozialer Dienste wird ebenso gewährleistet.

Durch eine Höhenbeschränkung auf eine Geschosshöhe von 25m wird ein Fluchtniveau über 22 m und eine Parapethöhe des vorderen Geschosses über 20 m vermieden. Daher kann der Brandeinschlag von außen mittels handgeführten Strahlrohrs erfolgen. Ein Einfahren von Fahrzeugen der Feuerwehr mit Drehleitern ist daher auf keinem Bauplatz (ausgenommen am Bauplatz 8) nötig.



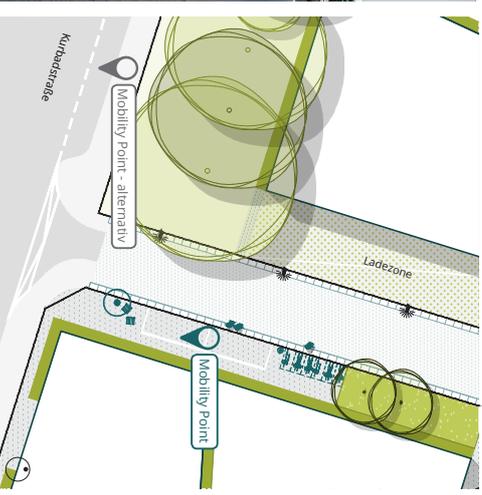
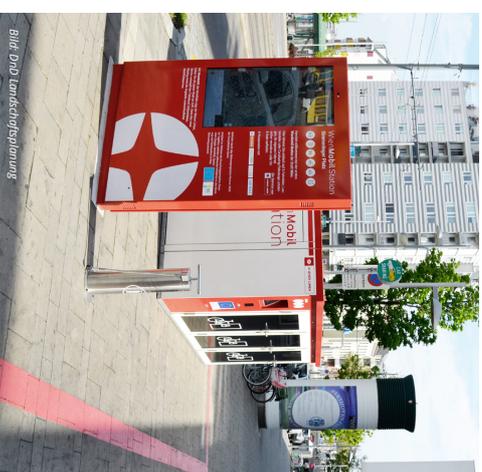
mobility point

Mobilitätskonzept



An der Mobilitätsstation werden unterschiedliche Mobilitätsangebote und Services miteinander verknüpft und einfach verfügbar gemacht. Durch die Bündelung mehrerer Mobilitätsangebote werden Multimodalität und Intermodalität gefördert und eine Mobilitätsgarantie ohne privatem Pkw geschaffen. Rascher, unkomplizierter und zeitlich ungestörter Zugang zu mehreren Angeboten an einem Ort ermöglicht einen Fokus auf emissionsarme Mobilitätsangebote wie (E-)Fahrzeuge und Fahrräder. Der Mobility Point ist an attraktive Orte wie die U1-Station oder den Nahversorger geknüpft.

Beispiel Mobility Point Wien



Gestaltungsprinzipien

- Vielfältiges Mobilitätsangebot (nachträgliche modulare Anpassung des Angebots ist möglich)
- Erdgeschosszone mit großen Räumlichkeiten (Netto-Mindestgröße von ca. 60 m²) für z.B. Fahrradverleih, Fahrrad-Serviceraum, Fahrradwerkstatt
- Im Außenbereich mit einer Fläche von ca. 70 m² für Info Terminal, Fahrradabstellplätze, Paketabholstation, Stadtmobiliar und mindestens zwei Stellplätze für (E-)Carsharing Fahrzeuge
- Lage an einem zentralen, für alle Nutzer*innen gut zugänglichen Ort
- Nähe zu einer ÖV Haltestelle bzw. am Weg zu einer ÖV Haltestelle (U1 Station Oberbaa)
- Gute Erreichbarkeit in einer fußläufigen Distanz von max. 300m von allen Teilen des Quartiers

Mögliche Mobilitätsangebote

- (E-)Carsharing Fahrzeuge
- Zweirad Leihfahrzeuge (z.B. E-Scooter, (E-)Bikes, Lastenfahrräder)
- Radabstellplätze (z.B. Fahrradboje!, Fahrradboxen)
- Sonstiges Mobilitätszubehör (z.B. Trolleys, Fahrradboxen)
- Reparatur und Servicewerkstätten für Fahrräder
- E-Ladepunkte (z.B. für Elektroautos, E-Bikes und E-Scooters)
- Infrastrukturen für City Logistik (z.B. Paketbox, Schließfächer für die Zwischenlagerung, Kühlboxen)
- IT-Infrastruktur für die Buchung und Bezahlung der Mobilitätsangebote (Innostelle, Inforterminal, etc.)

tiefgaragen

Mobilitätskonzept

Stellplätze lt. Garagenkonzept

Bauplatz	Pflichtstellplätze	am eigenen Bauplatz	auf anderen Bauplatzen sicherzustellen
2a	12	55	
1b	69	37	32
2	79	91	
3	38	37	1
4	39	0	39
5	56	41	15
6	20	49	
7	44	47	
8 (exkl. Best.)	39	39	
Gesamt	396	396	87

Anmerkung:
 Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

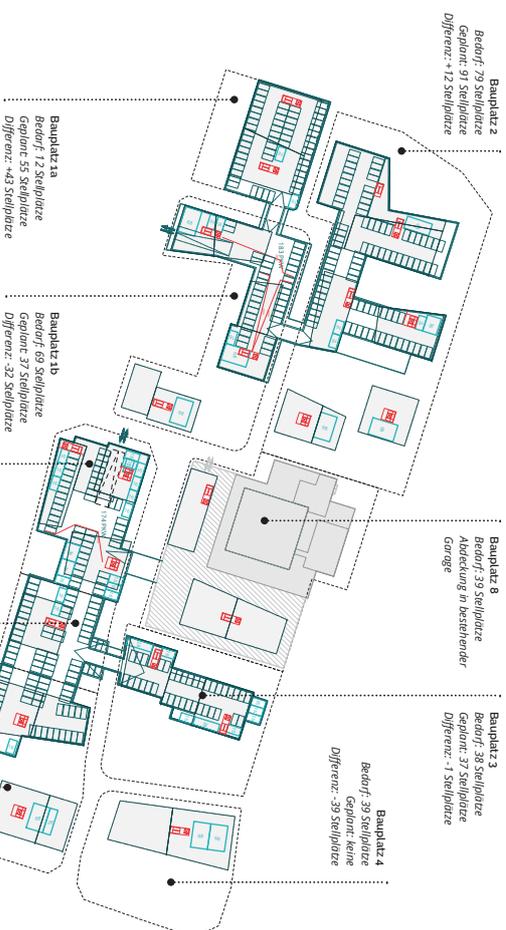
Aufgrund der besonderen Lage des Quartiers hinsichtlich des öffentlichen und des Radverkehrs sowie zur Förderung umwelt- und stadverträglicher Verkehrsmittel beträgt die Stellplatzpflichtung 70 v.H. der nach dem Wiener Garagengesetz erforderlichen Stellplatzanzahl. Das ergibt in allen Garagen der neun Bauplätze insgesamt rund 400 neu zu errichtende Stellplätze. 5 - 10% der Pflichtstellplätze sollten nach Möglichkeit auch für Besucher/innen zugänglich sein. In der Garage von Bauplatz 1 sind zudem Kundenstellplätze für den geplanten Nachversorger vorzusehen. Die Kfz-Stellplätze werden in zwei Sammelgaragen mit direktem Anschluss an die Kurbadstraße untergebracht. Die Stellplätze der Bauplätze in der zweiten Reihe werden mittels unterirdischer Durchfahrtsverbindungen mit den jeweils darüberliegenden Garagen in der ersten Reihe zu Sammelgaragen mit zwei gemeinsamen Ein- und Ausfahrten verknüpft. Hinsichtlich der bestehenden Garagenanlage des Bauplatz 8 wird eine Abbindung an jene auf Bauplatz 7 mit Rückbau der bestehenden Einfahrt empfohlen. Zu- und Abfahrt der Garagen sind in die Gebäude zu integrieren und nur im Ausnahmefall flächig, bodeneben auszuführen. Nicht auf jedem Bauplatz kann die jeweils ausgereifte Anzahl an Pflichtstellplätzen errichtet werden. Daher sind einige Pflichtstellplätze in Garagen anderer Bauplätze untergebracht.



stellplatzmatrix garage

	Pflichtstellplätze								
	1a	1b	2	3	4	5	6	7	8
1a	12	32			10	1			
1b		37							
2			79	1	11				
3				37					
4					0				
5					41				
6						29			20
7							3		44
8									39

Anmerkung:
 Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

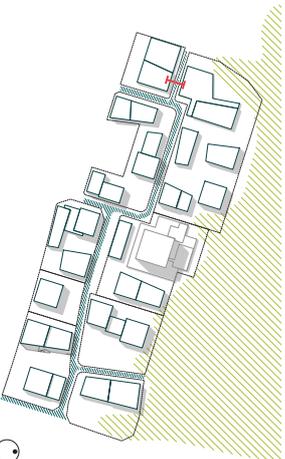


- Bauplatz 1a** errichtet alle selbst benötigten 12 Pflichtstellplätze, sowie 32 Pflichtstellplätze für Bauplatz 1b, 10 Pflichtstellplätze für Bauplatz 4 sowie 1 Pflichtstellplätze für Bauplatz 5.
- Bauplatz 1b** errichtet 37 der selbst benötigten Pflichtstellplätze und stellt zusätzlich 32 Pflichtstellplätze auf Bauplatz 1a sicher.
- Bauplatz 2** errichtet alle selbst benötigten 79 Pflichtstellplätze sowie einen Pflichtstellplatz für Bauplatz 3 und weitere 11 Pflichtstellplätze für Bauplatz 5.
- Bauplatz 3** errichtet 37 der selbst benötigten Pflichtstellplätze und stellt 1 Pflichtstellplätze auf Bauplatz 2 sicher.
- Bauplatz 4** errichtet keine Pflichtstellplätze, stellt aber 10 Pflichtstellplätze auf Bauplatz 1a sowie 29 Pflichtstellplätze auf Bauplatz 6 sicher.
- Bauplatz 5** errichtet 41 der selbst benötigten Pflichtstellplätze und stellt weiters einen Pflichtstellplatz auf Bauplatz 1a, 11 Pflichtstellplätze auf Bauplatz 2 sowie 3 Pflichtstellplätze auf Bauplatz 7 sicher.
- Bauplatz 6** errichtet alle selbst benötigten 20 Pflichtstellplätze sowie 29 Pflichtstellplätze für Bauplatz 4.
- Bauplatz 7** errichtet alle selbst benötigten 44 Pflichtstellplätze sowie 3 Pflichtstellplätze für Bauplatz 5.
- Bauplatz 8** deckt alle selbst benötigten 39 Pflichtstellplätze in der bestehenden Garage ab.

- Bauplatz 2**
 Bedarf: 79 Stellplätze
 Geplant: 91 Stellplätze
 Differenz: +12 Stellplätze
- Bauplatz 1a**
 Bedarf: 12 Stellplätze
 Geplant: 55 Stellplätze
 Differenz: +43 Stellplätze
- Bauplatz 1b**
 Bedarf: 69 Stellplätze
 Geplant: 37 Stellplätze
 Differenz: -32 Stellplätze
- Bauplatz 7**
 Bedarf: 44 Stellplätze
 Geplant: 47 Stellplätze
 Differenz: +3 Stellplätze
- Bauplatz 6**
 Bedarf: 20 Stellplätze
 Geplant: 49 Stellplätze
 Differenz: +29 Stellplätze
- Bauplatz 5**
 Bedarf: 56 Stellplätze
 Geplant: 41 Stellplätze
 Differenz: -15 Stellplätze
- Bauplatz 3**
 Bedarf: 39 Stellplätze
 Geplant: keine
 Differenz: -39 Stellplätze
- Bauplatz 8**
 Bedarf: 39 Stellplätze
 Abdeckung in bestehender Garage
 Differenz: -1 Stellplätze

straßenquerschnitt flaniermeile

Straßentypologie



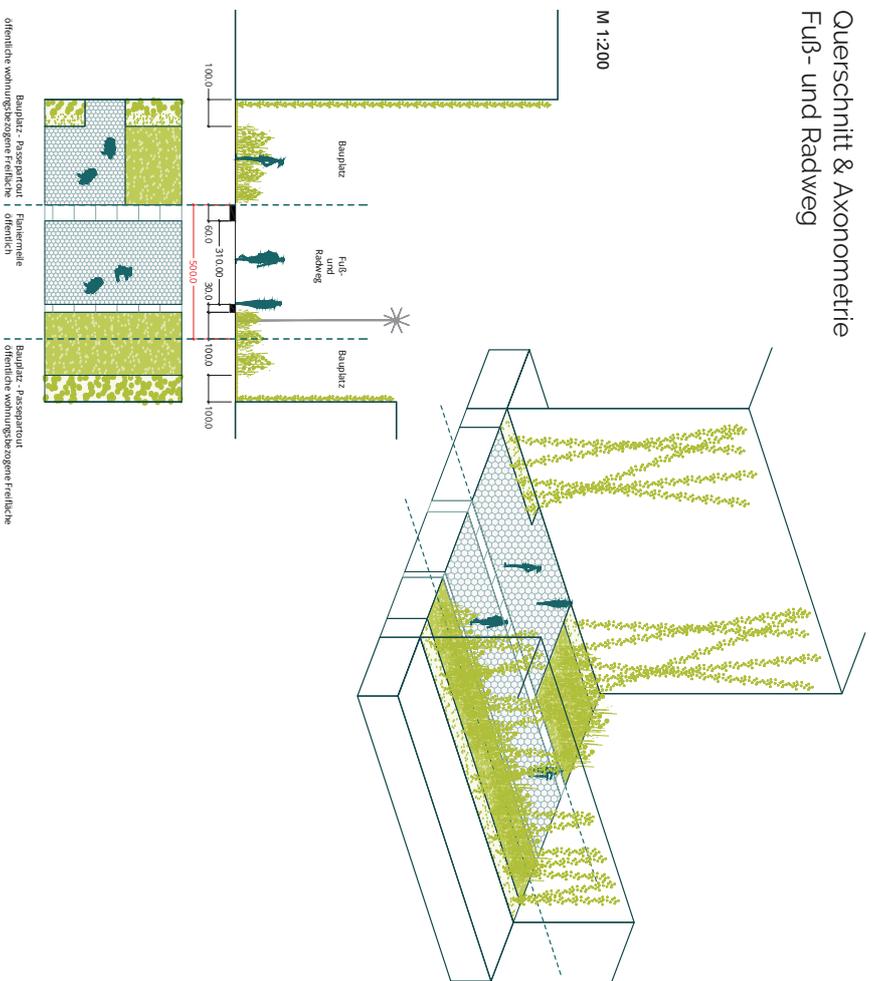
Barrierefreie Mischverkehrsfläche

Die Flaniermeile zieht sich als zentrales Identitäts- und orientierungsstiftendes Element durch das Projektgebiet. Ziel ist es, die Grenzen zwischen der öffentlichen Flaniermeile und dem öffentlich zugänglichen, wohnungsbezogenen Passerout auf den Bauplätzen deutlich sichtbar zu machen und gleichzeitig barrierefrei zu verbinden. Zwei unterschiedlich breite Betonbänder zeigen diese Grenzen auf und stiften gleichzeitig Orientierung für Fuß- und dem gelegentlichen Kfz-Verkehr. Zwischen den Betonbändern liegt die Mischverkehrsfläche mit einem befahrbaren und versickerungsöffnen Belag aus kleinformatigen Steinen mit hohem Fugenanteil.

- Absetzen der Gehsteigoberfläche zur Fahrbahn mit einem Niveauunterschied von 3 cm
- Absetzen von der Mischverkehrsfläche zur Fahrbahn mit einer leichten Anrampung

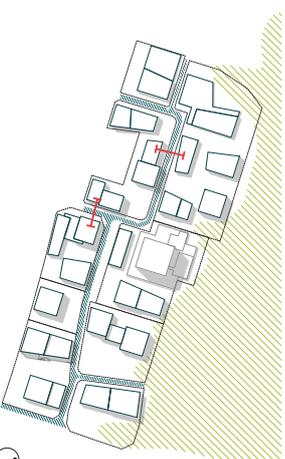
Querschnitt & Axonometrie

Fuß- und Radweg



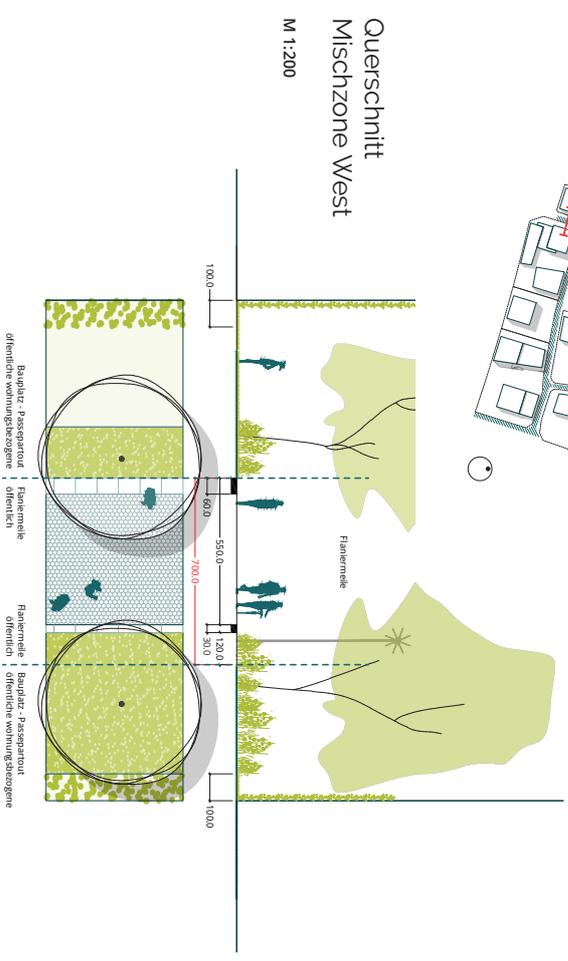
beispielquerschnitte

Straßentypologie



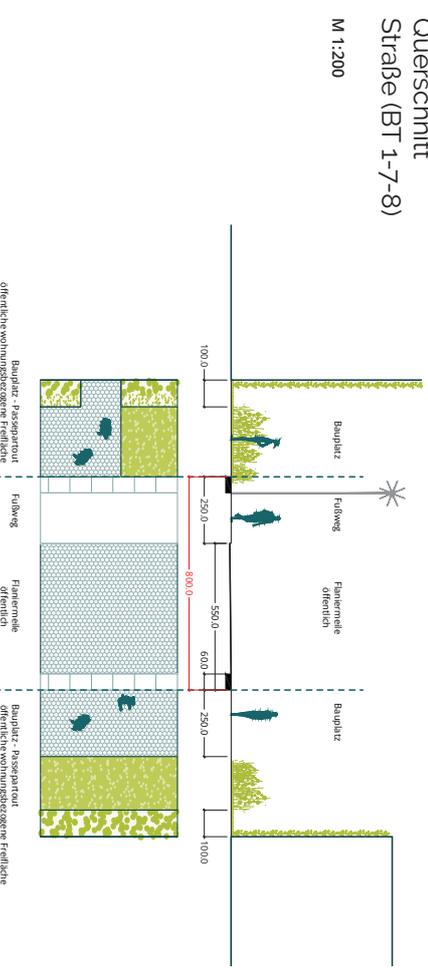
Querschnitt

Mischzone West



Querschnitt

Straße (BT 1-7-8)



qualitätssicherung entwicklung
kolloquium quartiervermittlung
anforderungen erläuterung qualität
projekt vorlage wettbewerb
umsetzung zusammenwirken
steuerung quartier abstimmung
bedarf vorstellung ausgewählt
bauplatz entwicklung workshop
querschnitt elemente durchführung
themenbezogen beteiligte
beirat mitglieder projekt
geschäftsstelle organisation bedarf
abwicklung beurteilung kriterien
dialogorientiert basis ziele klima
energie qualitätsverständnis
instrument fachlich
bauplatzbezogen fokus

5 | qualitätssicherung

qualitätssicherung

städtische
Entwicklung

qualitätssicherung

Die Qualitätssicherung erfolgt durch das Instrument des Qualitätsbeirats. Dieser hat die Aufgabe, die Prozesse im Zuge der Entwicklung des Quartiers fachlich zu begleiten und zu beraten – von Entwurf bis zur Umsetzung. Dies mit dem Ziel, die bestmögliche Qualität für die Entwicklung des gesamten neuen Quartiers zu erreichen. Neben den bauplatzbezogenen Qualitäten der geforderten sowie freifinanzierten Projekte stehen hierbei insbesondere die Qualitäten des Quartiers im Fokus.

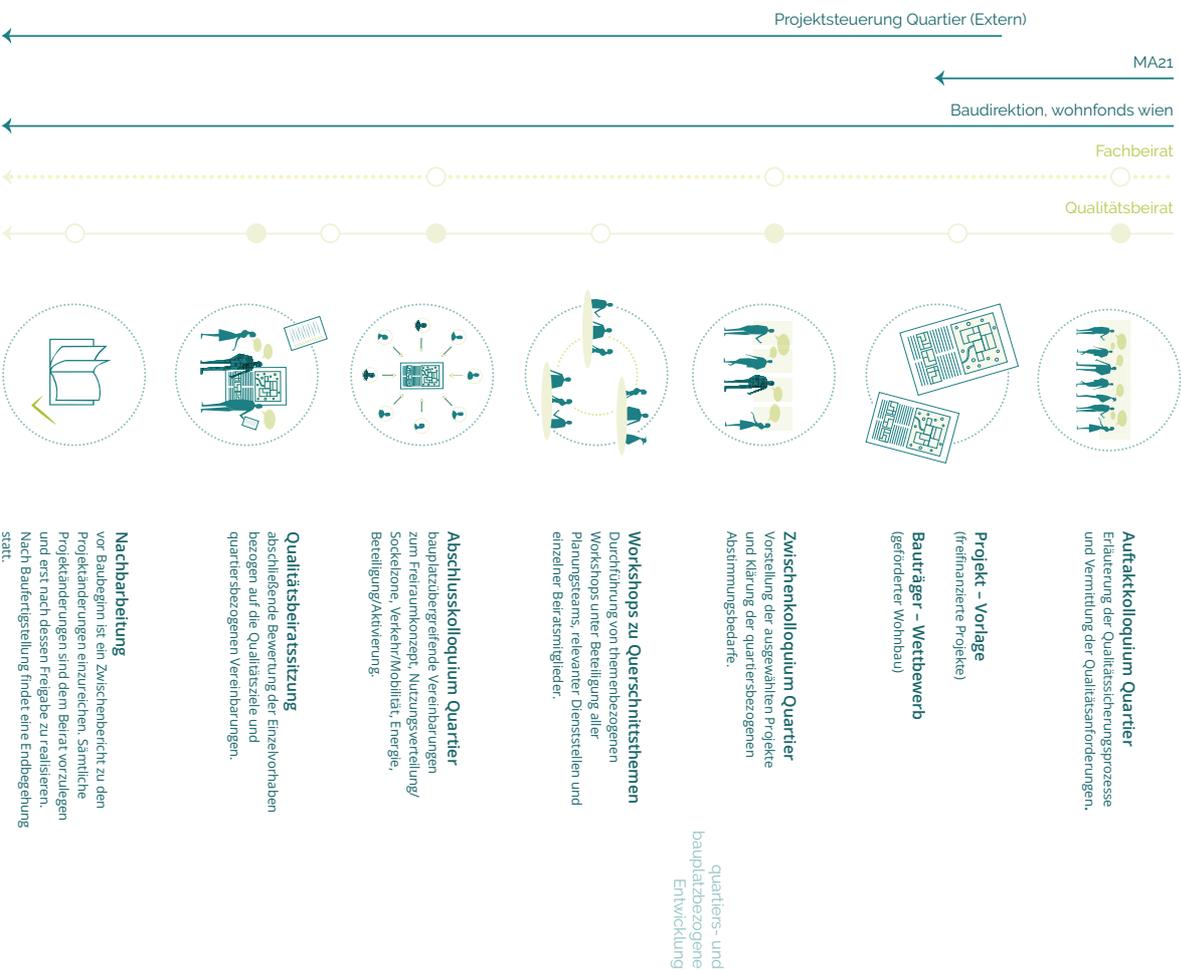
Im Zuge eines dialogorientierten Prozesses mit Kolloquien und themenbezogenen Workshops werden die einzelnen Projekte im Zusammenwirken untereinander und mit den öffentlichen Räumen im Sinne eines gemeinsamen und quartiersbezogenen Qualitätverständnis weiterentwickelt und präzisiert.

Die Beurteilung der Qualitäten erfolgt in der Qualitätsbeiratsitzung auf Basis der gesetzten quartiersbezogenen Ziele und Qualitätsanforderungen aus dem Qualitätskatalog. Um die Umsetzung der juristischen Qualitäten sicherzustellen sind bei Projektkandidaturen die adaptierten Unterlagen dem Qualitätsbeirat erneut vorzulegen und nach dessen Freigabe zu realisieren. Den Abschluss des Qualitätssicherungsprozesses stellt die Endbegehung nach Baufertigstellung dar. Weiters ist vor Baubeginn ein Zwischenbericht einzurichten, im Zuge dessen die Umsetzung der dem Beiratsgremium vorgelegten Qualitäten nachzuweisen ist.

Der Qualitätsbeirat besteht neben dem Vorsitz aus der Kernt Gruppe – diese umfasst Mitglieder des Grundstücksbeirates aus den Bereichen „Stadtbau und Architektur“, „Freiraum/Öffentlicher Raum“, „Klima, Energie- und Kreislaufwirtschaft“ und „Kultur und Soziales“ – sowie aus der quartiersbezogenen Erweiterung – Vertreter*innen der Masterpläne*innen und der Grundstückseigentümer*innen, je einem/einer Vertreter*in des Bezirks, der Stadtplanung Wien und der Kammer der Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und Ingenieur*innen.

Die Verfahren des Qualitätsbeirates werden über die Geschäftsstelle abgewickelt, die im wohnfonds.wien eingerichtet ist. Zu ihren Aufgaben zählen die Organisation sämtlicher Verfahrensschritte, die Vorbereitung der Workshops und der Sitzungen, die Abwicklung der Einreichungen sowie der Qualitätsüberprüfungen der Bauvorhaben bis hin zur Endbegehung.

Siehe dazu die Website des wohnfonds.wien www.wohnfonds.wien.at



Auftragskolloquium Quartier
Erfahrung der Qualitätssicherungsprozesse und Vermittlung der Qualitätsanforderungen.

Projekt – Vorlage
(freifinanzierte Projekte)

Bauplatz – Wettbewerb
(geforderter Wohnbau)

Zwischenkolloquium Quartier
Vorstellung der ausgewählten Projekte und Klärung der quartiersbezogenen Abstimmungsbedarfe.

quartiers- und
bauplatzbezogene
Entwicklung

Workshops zu Querschnittsthemen
Durchführung von themenbezogenen Workshops unter Beteiligung aller Planungsteams, relevanter Dienststellen und einzelner Beiratsmitglieder.

Abschlusskolloquium Quartier
bauplatzbergreifende Vereinbarungen zum Freiraumkonzept, Nutzungsverteilung/ Sockelzone, Verkehr/Anknapplät, Energie, Beteiligung/Aktivierung

Qualitätsbeiratsitzung
abschließende Bewertung der Einzelvorhaben bezogen auf die Qualitätsziele und quartiersbezogenen Vereinbarungen

Nachbearbeitung
vor Baubeginn ist ein Zwischenbericht zu den Projektänderungen einzureichen. Sämtliche Projektänderungen sind dem Beirat vorzulegen und erst nach dessen Freigabe zu realisieren. Nach Baufertigstellung findet eine Endbegehung statt.

Genehmigung und
Umsetzung

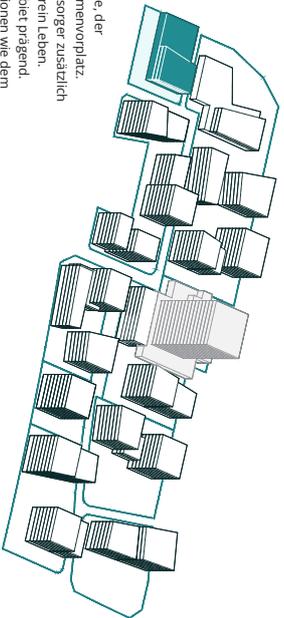
● Qualitätsbeirat in vollkandidater Bewertung
○ einzelne Mitglieder des Qualitätsbeirats
(themenspezifisch)

therme westfassade kurkonditorei
gebiet prägend dach erhöht
baumreihe süden fassade
nahegelegenen kindergarten
thermenvorplatz nahversorger
bauplatz woche nmarkt visitenkarte
gebiet volumen gruppieren
qualität gestalterisch öffentlich
durchgang attraktivieren
strahlen grün baumbestand
terrasse richtung baukörper
sockelgeschoss freiflächen
achse blick gemeinschaftsfläche
seniorenresidenz punkthaus
fassade nahegelegenen kindergarten
thermenvorplatz nahversorger
bauplatz woche nmarkt visitenkarte

6 | bauplatzsteckbriefe

bauplatz 1a
bauplatz 1b
bauplatz 2
bauplatz 3
bauplatz 4
bauplatz 5
bauplatz 6
bauplatz 7
bauplatz 8

bauplatz 1a



Die Westfassade des Bauplatzes 1a begrüßt alle Ankommenenden und dehnt sich zusammen mit der Therme, der Kurkonditore Oberlaa und der U-Bahnstation den Thermenvorplatz. Das Leben am Thermenvorplatz wird durch den Nahversorger zusätzlich verstärkt. Ein vorgelagerter Wochenmarkt bringt Obendrein, Leben. Die Westfassade ist als Vliestraße für das gesamte Gebiet prägend. Das Dach über dem Erdgeschoss ist von erhöhten Positionen wie dem Ausgang der U-Bahn, dem Eingang zur Therme und besonders von den Hügeln des Kurparks als wesentliche grüne horizontale Fassade zu sehen und so in Gestaltung und Nutzung zu bearbeiten. Die bestehende Baumreihe im Süden puffert den Bauplatz von der nahegelegenen Bahntrasse ab. Im Osten des Baufeldes ist ein Bereich als Ladefläche für Nahversorger und Kindergärten auf dem Bauplatz 2 ausgewiesen.

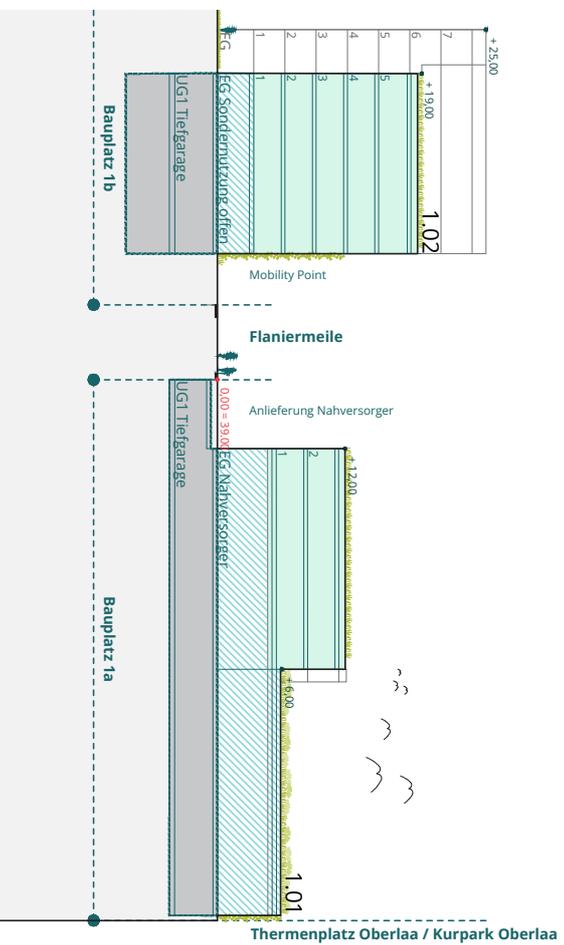


Kennwerte	Baukörper & Bauklassen	Nutzungen EG	Bauplatzgrenzen
Bauplatzgröße	2.395,7 m ²	Nahversorger	Norden Flaniermeile
Bebaubare Fläche	1.273 m ²		Süden Kurbadstraße
Mindestraumhöhe EG	4 m		Osten Flaniermeile
			Westen Thermenvorplatz

Anmerkung

Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

Schnittansicht



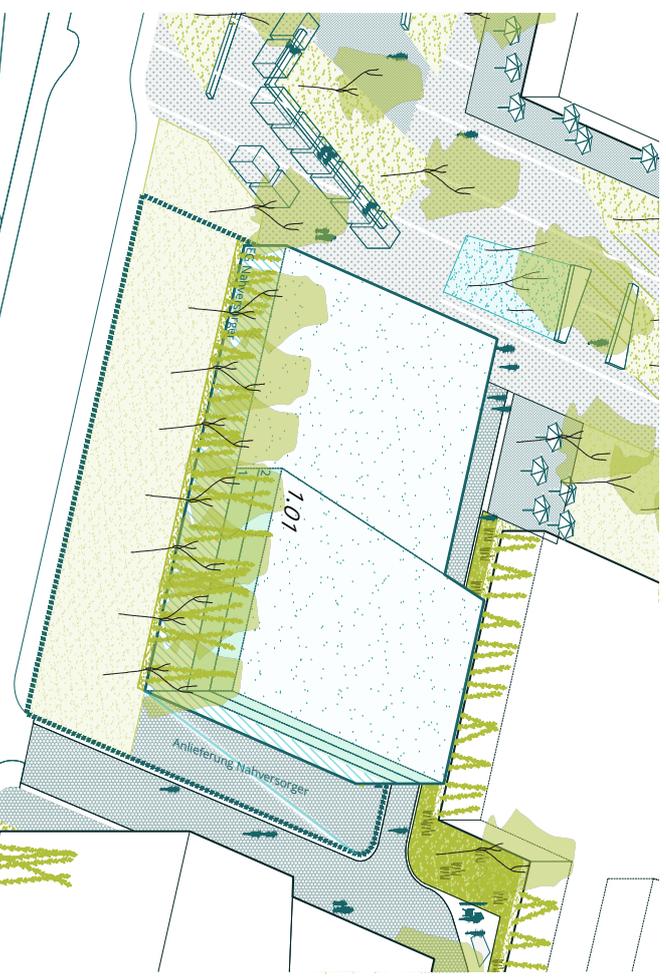
Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	Wohnen; geförderter Wohnbau
Nutzungen	Sondernutzung: Nahversorger bei Baukörper 1.01
Höhenentwicklung	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 4 m
Freiraum	
Öffentlich zugängliche, wohnungsbezogene Freifläche	Passpartout: Pflasterung gem. Leitprodukt; Anlieferung Nahversorger an der Ostseite von Baukörper 1.01
Wohnungsbezogene Grünfläche	Freiraum mit natürlichem Charakter; grüne Inseln
Private Freifläche	x
Baumschutz	
Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021	9

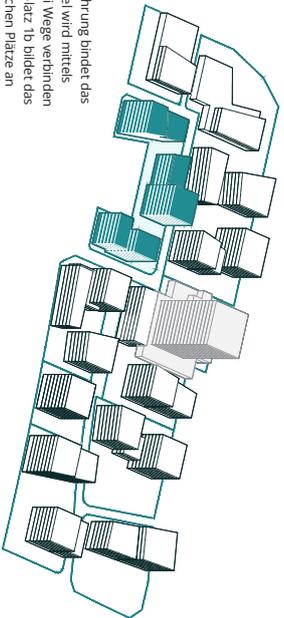
Anmerkungen

Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung sowie die Garagenverbindung, Anlieberbereich für Nahversorger im Osten berücksichtigen.

Axonometrie



bauplatz 1b



Die Volumina des Bauplatzes 1b gruppieren sich um den Aufgang des Kästenbaumtunnels. Diese Bahnunterführung bindet das Projektgebiet fädigend an Oberfläa. Der Kästenbaumtunnel wird mittels einfacher gestalterischer Maßnahmen attraktiviert. Zwei Wege verbinden die Flaniermeile mit den Rampen zum Durchgang. Bauplatz 1b bildet das Herz des Projektgebietes im Westen. Seine zwei öffentlichen Plätze an der Flaniermeile weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Den westlichen Mikropiaz prägt die gewerbliche Nutzung der angrenzenden EG Zonen und die Erlebbarkeit vom Thermenvorplatz. Ein Mobility Point im Westen dient der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Der westliche Baukörper (1.02) nimmt die Tiefgarageneinfahrt für die Bauplatze 1 und 2 auf.

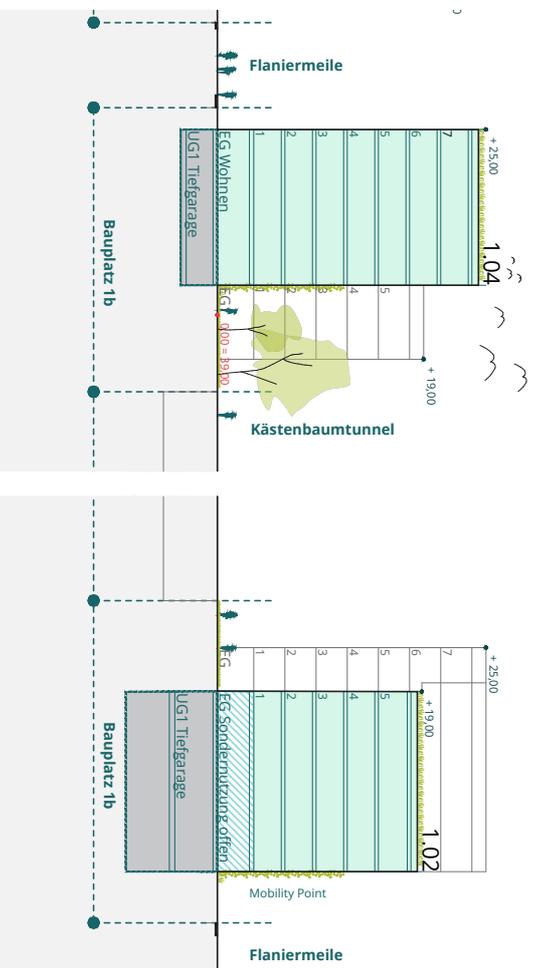


Kennwerte	Baukörper & Bauklassen	Nutzungen EG	Bauplatzgrenzen
Bauplatzgröße	4.617,1 m ²	1.02 BKL IV 19m; BKL V 25m	Gewerbe, TG-Einfahrt
Bebaubare Fläche	1.969 m ²	1.03 BKL III; BKL V 25m	Gewerbe
Mindestraumhöhe EG	3 m	1.04 BKL IV 19m; BKL V 25m	Wohnen

Anmerkung

Ein Teilungsplanwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

Schnittansicht



Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	Wohnen; geförderter Wohnbau
Nutzungen	Sondernutzungen im EG bei Baukörper 1.02 und 1.03; gewerbliche Nutzung Tiefgarageneinfahrt bei Baukörper 1.02
Höhennentwicklung	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 3 m

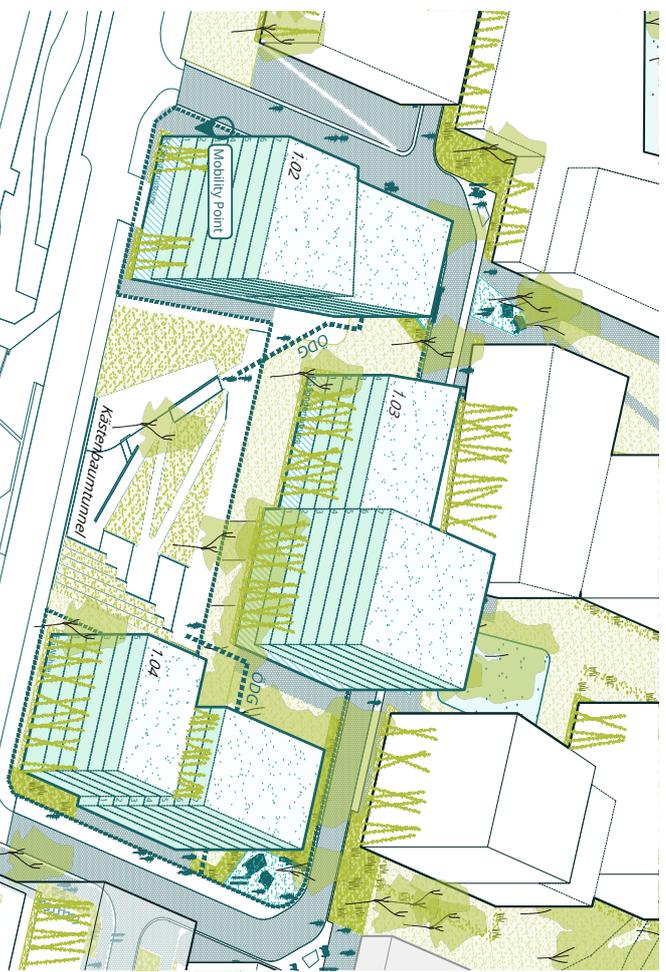
Freiraum	Passpartout; Pflasterung gem. Leitprodukt Mikropiaz; Verortung an der nordöstlichen und nordwestlichen Ecke
Wohnungsbezogene Grünfläche	Freiraum mit natürlichem Charakter; grüne Inseln Verortung Mobility Point im Westen (Nähe Garageneinfahrt).
Private Freifläche (möglich bei Baukörper 1.04)	Eigenärten; nur bei Baukörper 1.4 vorgesehen; Abgrenzung / Staudenpuffer gem. Gestaltvorgabe

Baumschutz	Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021	29
-------------------	--	----

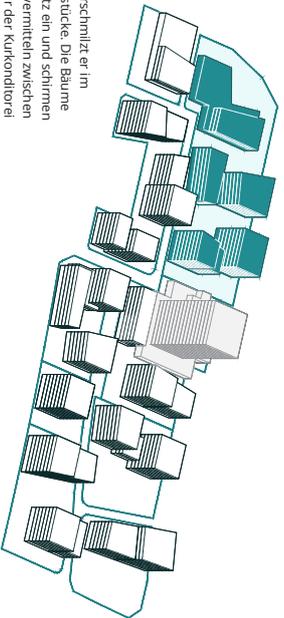
Anmerkungen

Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung sowie die Garagenverbindung. Anschluss an den öffentlichen Raum im Süden beachten. Verortung Mobility Point im Westen (Nähe Garageneinfahrt) mit der Aussetzung gem. Gestaltungsprinzipien

Axonometrie



bauplatz 2



Bauplatz 2 bildet mit der regenüberliegenden Kurkonditorei den Eingang zum Kurpark. Mit diesem verschnitzelt er im Norden durch den starken Baumbestand beider Grundstücke. Die Bäume des Parks drängen wie grüne Strahlen tief in den Bauplatz ein und schirmen ihn vom dominierenden TABA-Tower ab. Die Volumina vermitteln zwischen dem Bestand. Der westliche Baukörper (2.01) gegenüber der Kurkonditorei nimmt mit seinem Sockelgeschoss deren Höhe auf. Die Volumina staffeln sich zur Mitte hin in die Höhe. Die östlichen Baukörper (2.04/2.05) gegenüber dem 55 m hohen TABA-Tower definieren sich mit ihren Bauklassen als dessen kleinere Geschwister.

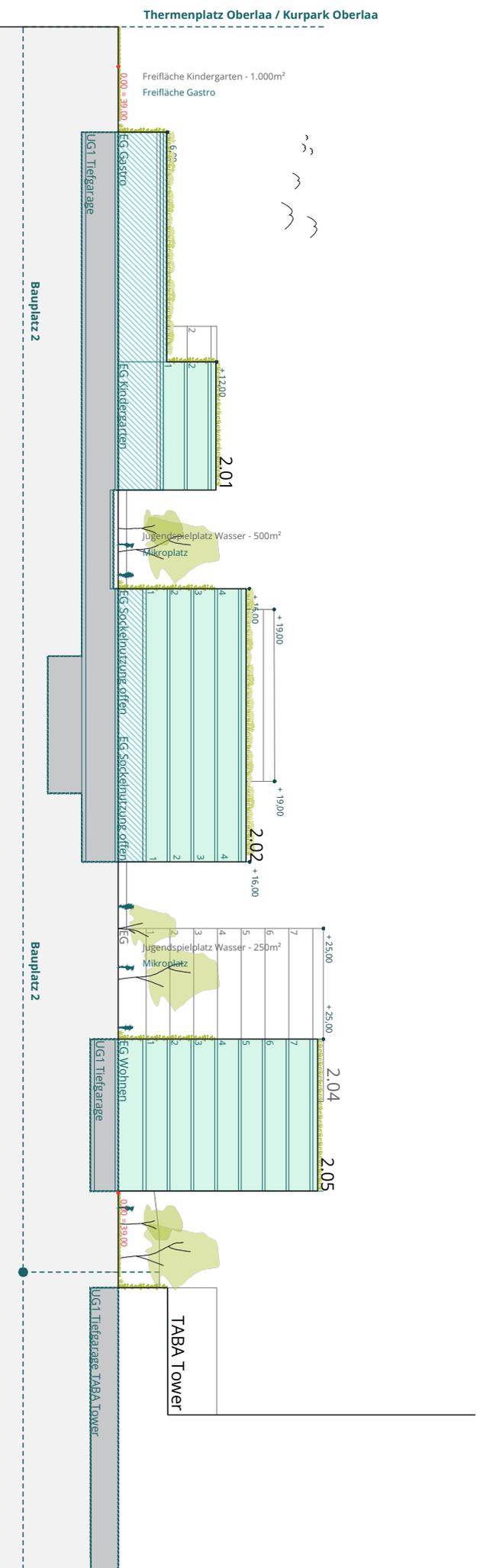


Kennerwerte	Baukörper & Bauklassen	Nutzungen EG	Bauplatzgrenzen
Bauplatzgröße	10.148,8 m ²	2.01 BKL I 6 m; BKL II	Norden Kurpark
Bebaubare Fläche	3.628 m ²	2.02 BKL IV 19 m	Süden Flaniermeile
Mindestraumhöhe EG	3 m	2.03 BKL III	Osten Bauplatz 8
		2.04 BKL V 25 m	Westen Thermenvorplatz / Eingang Kurpark
		2.05 BKL IV 19 m; BKL V 25 m	

Anmerkung:

Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

Schnittansicht



Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	
Nutzungen	Wohnen; frei finanziert Wohnbau Sondernutzungen im EG bei Baukörper 2.01 und 2.03; gewerbliche Nutzung 5-gruppiger Kindergarten (Nord) und Gastronomie (Süd) bei Baukörper 2.1 vorsehen.
Höhenentwicklung	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 3 m

Freiraum

Öffentlich zugängliche, wohnungsbezogene Freifläche

Wohnungsbezogene Grünfläche

Private Freifläche (möglich bei Baukörper 2.02, 2.03, 2.04, 2.05)

Baumschutz

Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021

Anmerkungen

Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung sowie die Garagenverbindung.

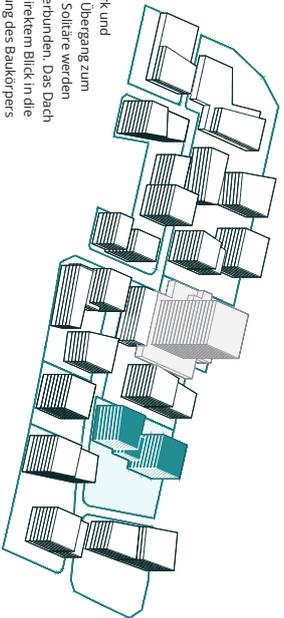
bauplatz 2

Axonomie

Bauplatz 2 nimmt zwei Spielplätze auf und versorgt damit auch Bauplatz 1. Einer der Spielplätze befindet sich in Randlage und ist zum Park hin orientiert, der andere bildet das Zentrum des Bauplatzes. Der Baukörper 2.01 beherbergt im Erdgeschoss einen 5-gruppigen Kindergarten, der im Norden über zugehörige, private Freiflächen verfügt. Im Süden des Erdgeschosses ist Gewerbe (Restaurant oder Café) mit einer vorgelagerten Terrasse in Richtung Themenplatz vorgesehen. Die Tiefgarage ist mit einer Umrüstung durch die Rampeleite an die südliche Sammelgarage mit der Einfahrt auf Bauplatz 1b angeschlossen.



bauplatz 3



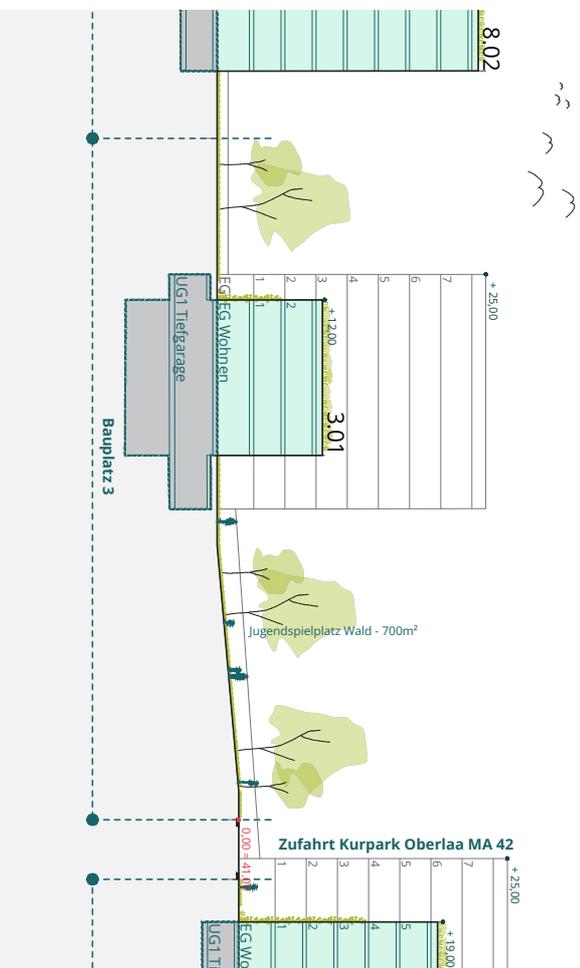
Bauplatz 3 spannt sich von der Flaniermelle zum Kurpark und profitiert vom dichten Baumbestand, der einen sanften Übergang zum angrenzenden Kurpark schafft. Zwei 22 bzw. 25 m hohe Solitäre werden durch ein 3-geschossiges Sockelgebäude miteinander verbunden. Das Dach dieses Sockels bietet sich als Gemeinschaftsfläche mit direktem Blick in die angrenzenden Baumkronen an. Die Nord-Süd-Ausrichtung des Baukörpers ermöglicht die Erhaltung eines Großteils des Baumbestands, fördert die Luftzirkulation vom Kurpark her in Hauptwindrichtung nach Süden und lässt Blickachsen vom Park nach Oberlaa frei. Die Tiefgarage ist mit einer Unterführung durch die Flaniermelle an die südliche Sammelgarage mit der Einfahrt auf Bauplatz 7 angeschlossen.

Kennwerte	Baukörper & Bauklassen	Nutzungen EG	Bauplatzgrenzen
Bauplatzgröße	4.250,2 m ²	3.01	BKL II 10m
Bebaubare Fläche	1.150 m ²	Wohnen	BKL V 25m / 22m
Mindestraumhöhe EG	3 m		Norden Kurpark Süden Flaniermelle Osten Bauplatz 4 Westen Bauplatz 8

Anmerkung:

Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

Schnittansicht



Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	Wohnen; geförderter Wohnbau
Nutzungen	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 3 m
Höhenentwicklung	
Freiraum	Passpartout; Pflasterung gem. Leitprodukt Bauplatzübergreifendes Jugendspiel mit 500 - 700 m ² mit dem Schwerpunkt Wald
Offenlich zugängliche, wohnungsbezogene Freifläche	Freiraum mit natürlichem Charakter; grüne Inseln
Wohnungsbezogene Grünfläche	Eigengrün; Abgrenzung / Staudenpuffer gem. Gestaltvorgabe
Private Freifläche (möglich bei Baukörper 3.01)	

Baumschutz

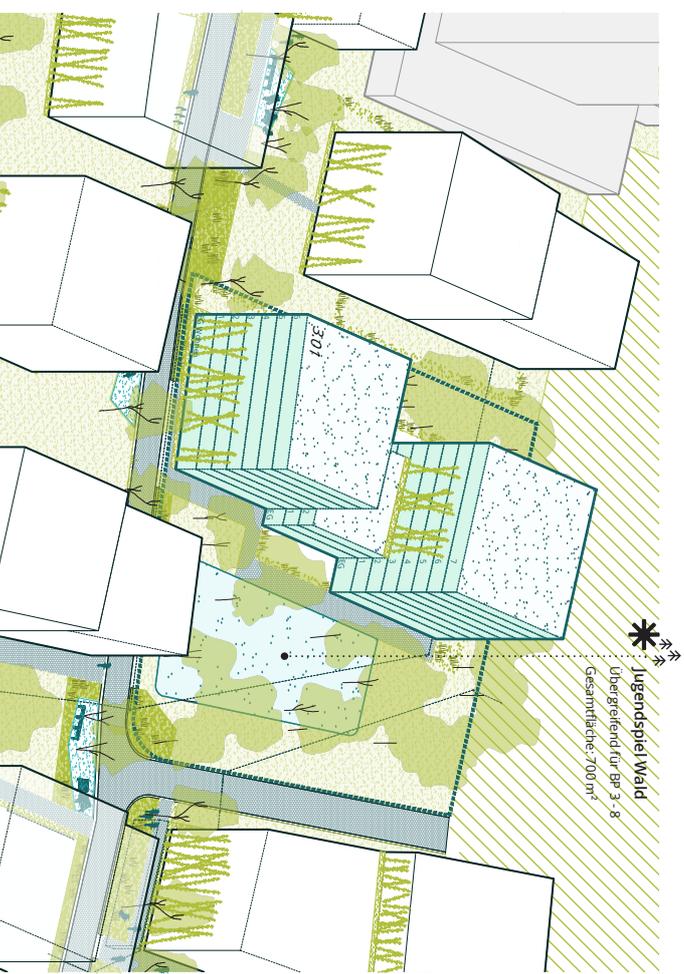
Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021

91

Anmerkungen

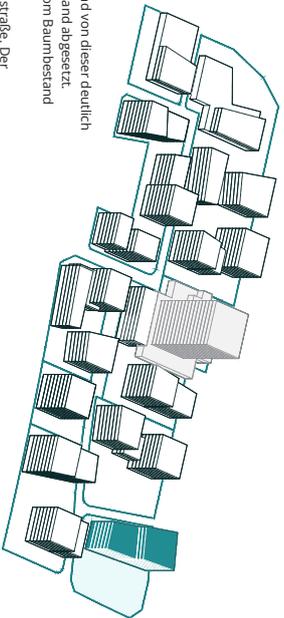
Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung sowie die Garagenverbindung.

Axonometrie



Jugendspielfeld Wald
Übergreifend für BP 3-5-8
Gesamtfläche: 700m²

bauplatz 4



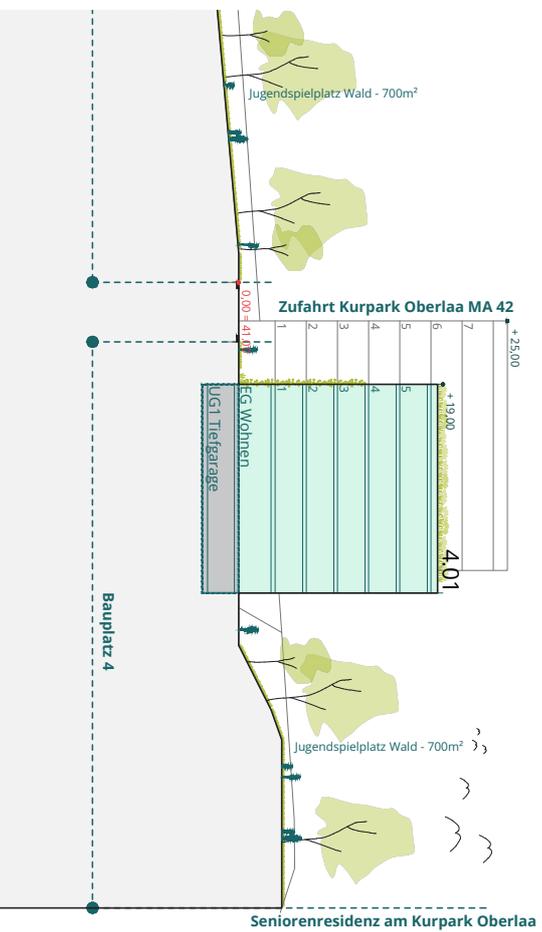
Das östliche Ende des Projektgebiets bildet Bauplatz 4. Erst das nördliche Gegenüber der Seniorenresidenz und von dieser deutlich durch einen attraktiven Außenraum mit dem Baumbestand abgesetzt. Hier ist ein Jugendspielplatz angelegt, welcher stark vom Baumbestand profitiert.

Bauplatz 4 und 5 bilden das östliche Ende zur Fontanasstraße. Der leicht zurückgesetzte Baukörper 4.01 lässt Raum für einen Mikropark als kommunikatives Bindeglied zur Seniorenresidenz. Der südliche Bauteil ist um zwei Geschosse niedriger als der nördliche und bietet sich als Gemeinschaftsfläche mit Blick nach Süden an.

Kennerwerte		Baukörper & Bauklassen		Nutzungen EG		Bauplatzgrenzen	
Bauplatzgröße	3.502,5 m ²	4.01	BKL IV 19m; BKL V 25m	Wohnen	Norden	Kurpark	
Bebaubare Fläche	1.091 m ²				Süden	Flaniermeile	
Mindestraumhöhe EG	3 m				Osten	Seniorenresidenz Oberlaa	
					Westen	Bauplatz 3	

Anmerkung: Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

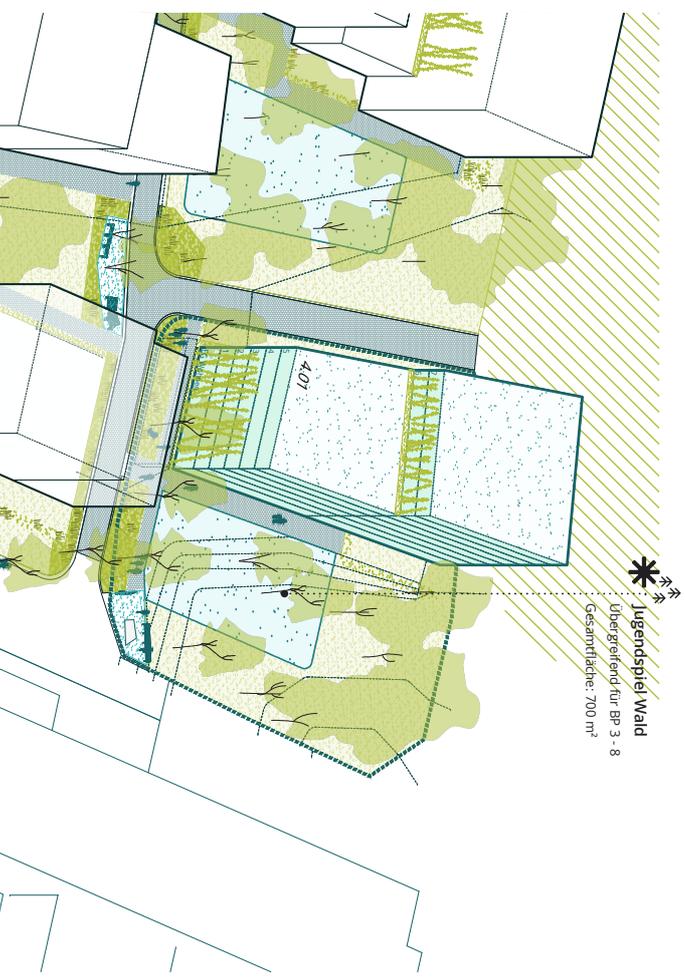
Schnittansicht



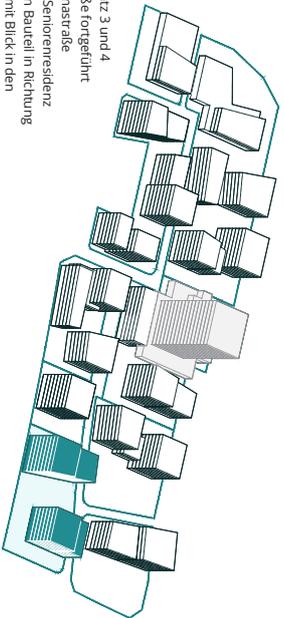
Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	Wohnen; geförderter Wohnbau (Gemeindebau Neu)
Nutzungen	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 3 m
Höhenerwicklung	
Freiraum	
Öffentlich zugängliche, wohnungsbezogene Freifläche	Passpartout; Pflasterung gem. Leitprodukt Mikropark; Verortung an der Südseite im Nahbereich der Gemeinschaftsräume; Bauplatzübergreifendes Jugendspiel mit 500 - 700 m ² mit dem Schwerpunkt Wald
Wohnungsbezogene Grünfläche	Freiraum mit natürlichem Charakter; grüne Inseln
Private Freifläche (möglich bei Baukörper 4.01)	Eingegarten; Abgrenzung / Staudempfänger gem. Gestaltvorgabe
Baumschutz	6
Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021	
Anmerkungen	Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung.

Axonometrie



bauplatz 5



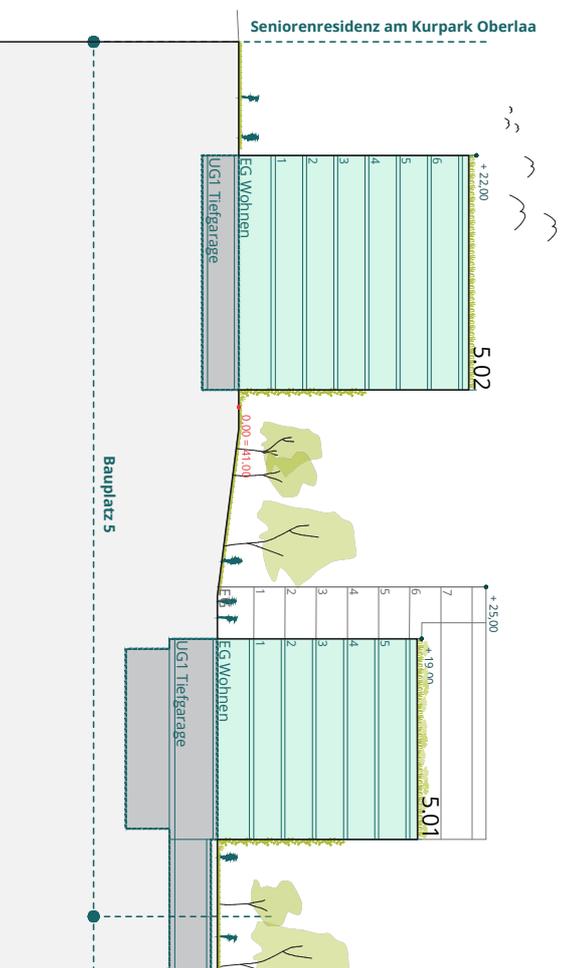
Die zwei Baukörper sind so situiert, dass die von Bauplatz 3 und 4 gebildete Achse und der Parkfinger bis zur FontanasträÙe fortgeführt werden. Der östliche Baukörper (5.02) ist von der FontanasträÙe zurückgesetzt, um Bäume zu erhalten und die Ecke der Seniorenresidenz freizuspäÙen. Beide Baukörper weisen einen niedrigeren Bauteil in Richtung Norden auf. Dieser bietet sich als Gemeinschaftsfläche mit Blick in den Kurpark an. Die Tiefgarage unter dem westlichen Bauteil (5.01) ist an die Sammelgarage mit der EinfaÙre auf Bauplatz 7 angeschlossen.

Kennwerte	Baukörper & Bauklassen	Nutzungen EG	Bauplatzgrenzen
BauplatzgröÙe	4.221,5 m ²	5.01 BKL IV/19m; BKL V 25m	Norden Flaniermelle
Bebaubare Fläche	1.651 m ²	5.02 BKL III, BKL V 22m	Süden FontanasträÙe
Mindestraumhöhe EG	3 m		Osten Seniorenresidenz Oberlaa
			Westen Bauplatz 6

Anmerkung:

Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

Schnittansicht



Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	Wohnen; geförderter Wohnbau
Nutzungen	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 3 m
Höhenentwicklung	
Freiraum	Passpartout; Pflasterung gem. Leitprodukt Mikroplatz; Verortung an nordwestlicher Ecke im Nahbereich der Gemeinschaftsräume;
Offenlich zugängliche, wohnungsbezogene Freifläche	Freiraum mit natürlichem Charakter; grüne Inseln
Wohnungsbezogene Grünfläche	Eigenärten; Abgrenzung / Staudenpuffer gem. Gestaltvorgabe
Private Freifläche (möglich bei Baukörper 5.01, 5.02)	

Baumschutz

Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021 39

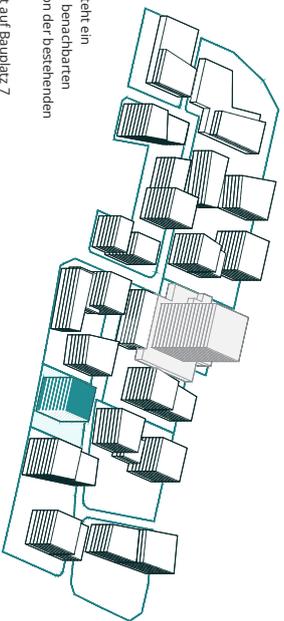
Anmerkungen

Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung sowie die Garagenverbindung.

Axonometrie



bauplatz 6



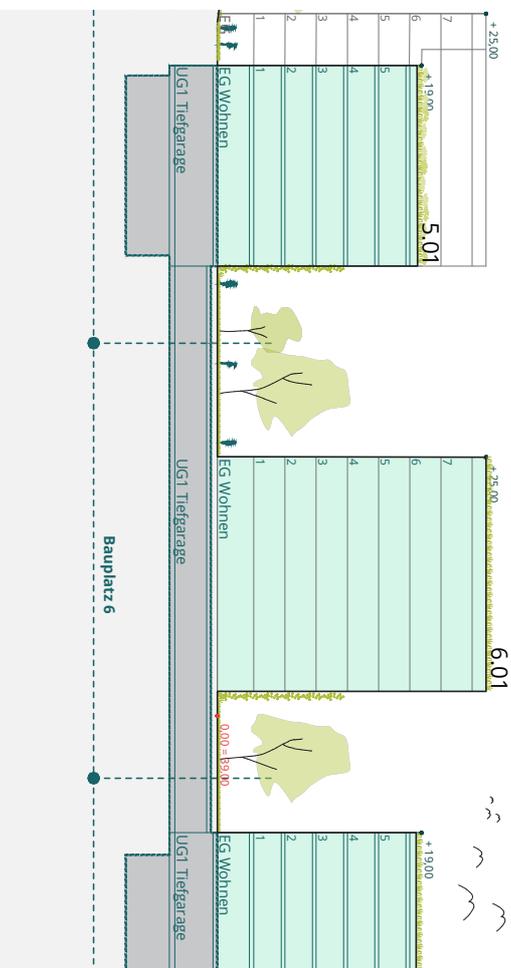
Der Baukörper auf Bauplatz 6 ist ein Punkthaus, direkt an der Fontanastraße errichtet. In seinem Norden entsteht ein großzügiger Freiraum zur Flanierelle, gefasst von den benachbarten Bauplätzen 3, 5 und 7. Nach Süden hin ist Bauplatz 6 von der bestehenden Baumallee an der Fontanastraße begrenzt. Die Tiefgarage ist an die Sammelgarage mit der Einfahrt auf Bauplatz 7 angeschlossen.

Kennwerte	Baukörper & Bauklassen	Nutzungen EG	Bauplatzgrenzen
Bauplatzgröße	1.835,4 m ²	6.01 BKL V 25m	Wohnen
Bebaubare Fläche	484 m ²		Norden Flanierelle
Mindestraumhöhe EG	3 m		Süden Fontanastraße
			Osten Bauplatz 5
			Westen Bauplatz 7

Anmerkung

Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

Schnittansicht



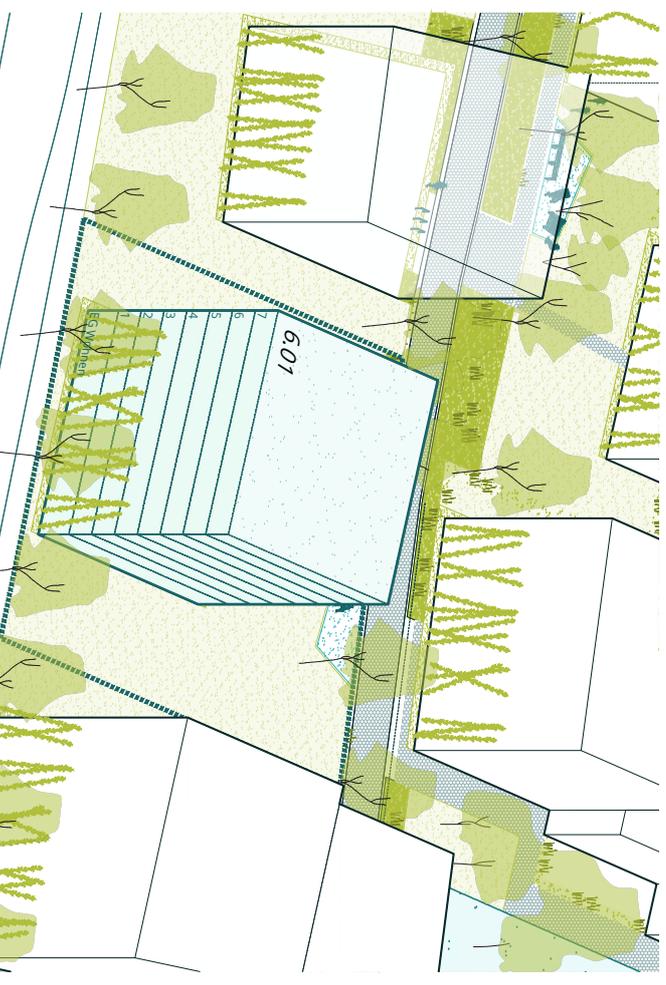
Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	Wohnen; geförderter Wohnbau
Nutzungen	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 3 m
Höhenentwicklung	
Freiraum	
Offenlich zugängliche, wohnungsbezogene Freifläche	Passpartout, Pflasterung gem. Leitprodukt Mikroplatz, Verortung an nordwestlicher Ecke
Wohnungsbezogene Grünfläche	Freiraum mit natürlichem Charakter, grüne Inseln
Private Freifläche (möglich bei Baukörper 6.01)	Eigenarten; Abgrenzung / Staudenpuffer gem. Gestaltvorgabe
Baumschutz	
Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021	3

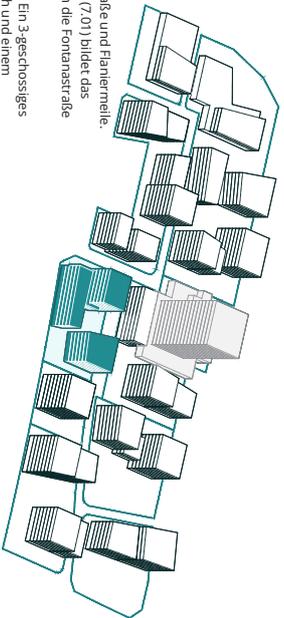
Anmerkungen

Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung sowie die Garagenverbindung.

Axonometrie



bauplatz 7



Bauplatz 7 ist der Dreh- und Angelpunkt von Kurbadstraße und Flaniermeile. Beide werden hier umgelenkt. Der westliche Baukörper (7.01) bildet das weithin sichtbare Ende der Kurbadstraße, welche hier in die Fomanstraße verschwenkt.

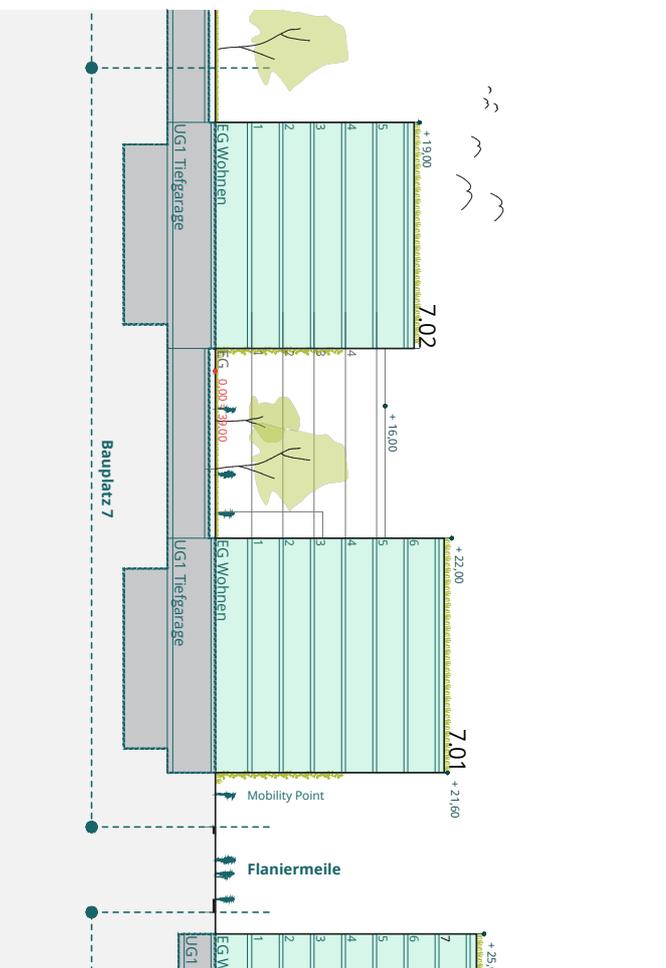
Diese Front ist durch die drei Baukörper wahrnehmbar. Ein 3-geschossiges Sockelgebäude mit einem 5-geschossigen Körper südlich und einem 7-geschossigen Baukörper nördlich. Das Dach des Sockelgebäudes bietet sich als gemeinschaftliche mit Verdeck über die U-Bahnstation hinaus an. Östlich davon ist ein Solitär geplant, der sowohl mit Bauplatz 6 wie auch Bauplatz 8 grüne Plätzeräume definiert. Im westlichen Gebäude ist die Tiefgaragenfahrt der Sammelgarage für die Bauplatze 3 bis 8 angedacht.

Kennwerte	Baukörper & Bauklassen	Nutzungen EG	Bauplatzgrenzen
Bauplatzgröße	3.157,9 m ²	7.01	Norden
Bebaubare Fläche	1.590 m ²	BK L II 10m; BK III; BK V 22m	Flaniermeile
Mindestraumhöhe EG	3 m	7.02	Süden
		BK IV 19m	Fomanstraße
			Wohnen
			Bauplatz 6
			Westen
			Flaniermeile

Anmerkung

Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

Schnittansicht



Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	Wohnen; geförderter Wohnbau
Nutzungen	Sondernutzung: Tiefgaragenfahrt bei Baukörper 7.01
Höhenentwicklung	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 3 m
Freiraum	
Öffentlich zugängliche, wohnungsbezogene Freifläche	Passpartout; Pflasterung gem. Leitprodukt Mikropplatz; Verortung an nordwestlichen Ecke
Wohnungsbezogene Grünfläche	Freiraum mit natürlichem Charakter; grüne Inseln
Private Freifläche (möglich bei Baukörper 7.01, 7.02)	Eigengärten; Abgrenzung / Staudenpuffer gem. Gestaltvorgabe
Baumschutz	
Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021	12

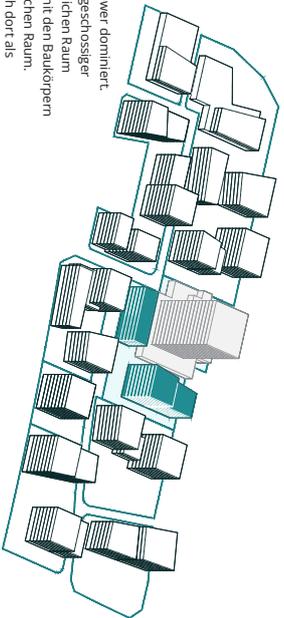
Anmerkungen

Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung sowie die Garagenverbindung.

Axonometrie



bauplatz 8



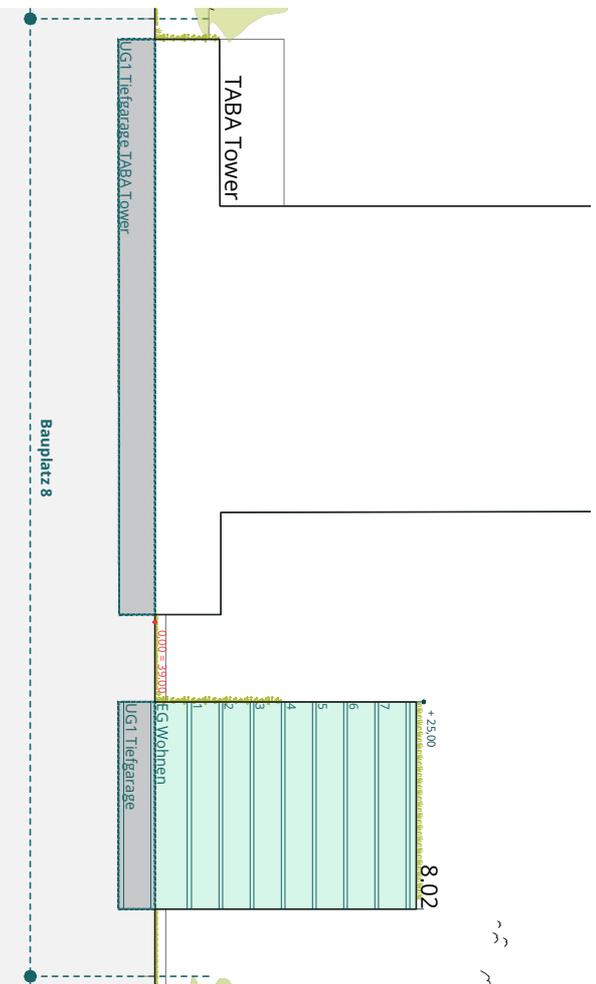
Bauplatz 8 wird vom bestehenden 55 m hohen TABA-Tower dominiert. Südlich von diesem wird entlang der Flaniermeile ein 5-geschossiger Baukörper (8.01) gesetzt, um diese Dominanz im öffentlichen Raum zurückzunehmen. Der östliche Baukörper (8.02) bildet mit den Baukörpern 7.02 und 3.01 einen klar definierten grünen halböffentlichen Raum. Der Baukörper treppt in Richtung Park ab und bietet sich dort als Gemeinschaftsfläche mit Blick in den Park an. Es wird empfohlen, die bestehende Garage an die Sammelgarage mit der Einfahrt auf Bauplatz 7 anzuschließen und die bestehende Einfahrt rückzubauen.

Kennwerte	Baukörper & Bauklassen	Nutzungen EG	Bauplatzgrenzen			
Bauplatzgröße	6.371,4 m ²	8.1	BK L III	Büro	Norden	Kurpark
Bebaubare Fläche ^{Netto}	1.236 m ²	8.2	BK L IV 19m, BK L V 25m	Wohnen	Süden	Flaniermeile
Mindestraumhöhe EG	3 m				Osten	Bauplatz 3
					Westen	Flaniermeile, Bauplatz 2

Anmerkung

Ein Teilungsplanentwurf liegt nicht vor. Die genannten Zahlen entsprechen dem Stand der Planung und sind lediglich als vorläufig zu betrachten.

Schnittansicht



Bebauungs- und Nutzungskriterien

Bebauung	
Nutzungen	Wohnen; frei finanziert Wohnbau Sondernutzung: Leberdige EG-Zone an der Flaniermeile mit Büronutzung
Höhenentwicklung	Mindestraumhöhe im Erdgeschoss: 3 m
Freiraum	
Öffentlich zugängliche wohnungsbezogene Freifläche	Passpartout; Pflasterung gem. Leitprodukt Mikroplatz; Verortung an der südöstlichen Ecke im Nahbereich der Gemeinschaftsräume
Wohnungsbezogene Grünfläche	Freiraum mit natürlichem Charakter; grüne Inseln
Private Freifläche (möglich bei Baukörper 8.02)	Eingegärten; Abgrenzung / Staudenpuffer gem. Gestaltvorgabe
Baumschutz	
Prognostizierte max. Ersatzpflanzungen lt. Baumschutzgutachten vom 10. August 2021	X
Anmerkungen	
Abstimmung mit den Nachbarbauplätzen über die Freiraumgestaltung sowie die Garagenverbindung.	

Axonometrie



therme westfassade kurkonditorei
gebiet prägend dach erhöht
baumreihe süden fassade
nahegelegenen kindergarten
thermenvorplatz nahversorger
bauplatz woche nmarkt visitenkarte
gebiet volumen gruppieren
qualität gestalterisch öffentlich
durchgang attraktivieren
strahlen grün baumbestand
sockelgeschoss freiflächen achse
blick seniorenresidenz punkthaus
fassade nahegelegenen kindergarten
thermenvorplatz nahversorger
bauplatz woche nmarkt visitenkarte
gebiet volumen gruppieren
westfassade kurkonditorei gebiet

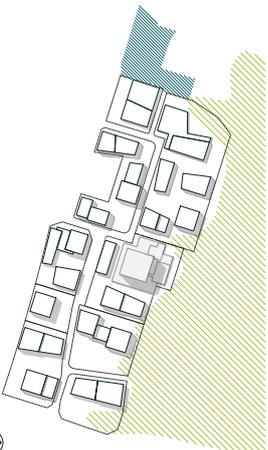
7 | grün- & freiraum umfeld

thermenvorplatz
grünes band
seniorenpark & hundezone

thermenvorplatz*

Freiraumtyp - erweitertes Planungsgebiet

* nicht Teil der Bauplatzbeurteilung



Funktionen

Der Thermenvorplatz bildet ein Gelenk zwischen der U-Bahnstation im Westen, dem Kurpark im Norden und den Wohnquartieren im Osten. Die Bänderung des Vorbereichs der U-Bahnstation im Westen wird fortgeführt und in die neue Gestaltung integriert. Der Platz schafft die erste sichtbare Stufe der Neuentwicklung im Oberlaa. Er ist aktuell vollversteigelt, Neupflanzungen und eine funktionale Ausstattung schaffen hohe Aufenthaltsqualitäten zu allen Jahreszeiten. Ein in den Boden integriertes Wasserspiel in der Mitte des Platzes schafft Atmosphäre und Abkühlung im Sommer. Der Platz erhält in Zukunft zahlreiche neue Funktionen. So wird hier zukünftig auch ein Markt stattfinden und es entsteht ein modernes Zentrum. Ein Nahversorger in der angrenzenden Bebauung bildet den Auftakt zum Wohnquartier.



Qualitäten

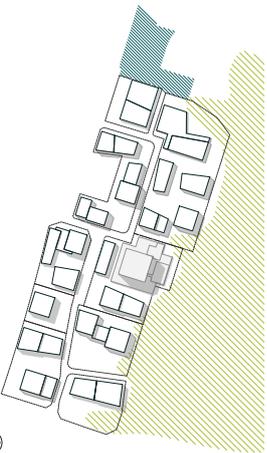
Die Platzoberfläche wird als fugenoffene Pflasterung in wechselnden Grautönen ausgeführt. Ergänzende Baumpflanzungen führen zum Kurpark Oberlaa hin und sorgen für eine ausreichende Beschattung der Platzfläche. Als Puffer zum Straßenraum im Süden dienen großzügig angelegte Stauden- und Gräserflächen. Als Parkfragmente finden sich weitere Stauden- und Gräserstreifen in der Platzmitte sowie in Richtung Kurpark Oberlaa. Die ergänzenden Baumpflanzungen werden nach dem Schwammstadtprinzip entsprechend der Vorgaben der Stadt Wien gepflanzt. Die Schwammstadtkörper im Untergund sorgen für beste Wuchstumsvoraussetzungen der Neupflanzungen. Zusätzliche Sitzelemente unter den großkronigen Bäumen verleihen zum Aufenthalt.



thermenvorplatz*

* nicht Teil der
Bauplatzbearbeitung

Freiraumtyp - erweitertes Planungsgebiet



Gestaltungsprinzipien

- Öffentlicher Raum
- Baumpflanzungen in entsprechender Qualität (Großbäume Solitärqualität, 35 / 40) Einbau nach dem Schwammstadtprinzip der Stadt Wien
- Fugenoffenes Pflaster gem. Leitprodukt rechts
- Klimaktive Planung mit kühlenden Elementen wie Nebeldüsen, Wasserelemente etc.
- Berücksichtigung des Anlassmarktes mit 10 Marktständen (2 x 3m) und einer mobilen Biocollecte
- Ausstattung Sitzmöglichkeiten bzw. Möblierung gem. Leitprodukte

Atmosphären & Möbel



- bodenebenes Wasserspiel in Kleinsteinpflaster (siehe Foto rechts)



Möblierung

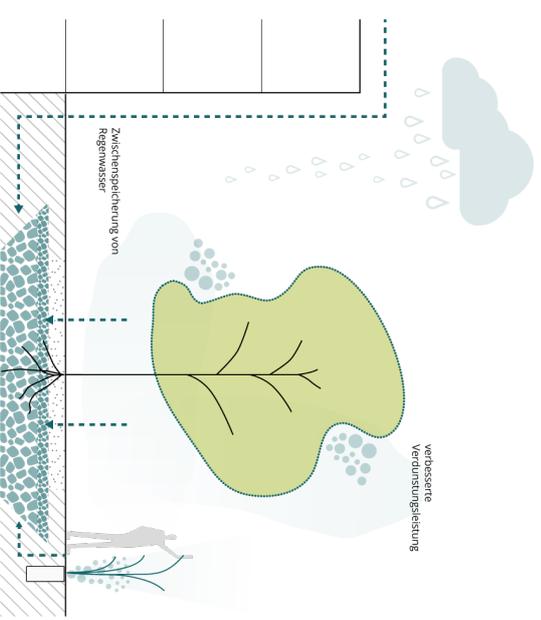
- FA *arredo street furniture*
- Serie *atlantique*
- Bank mit Rückenlehne & Stuhl

Lattung

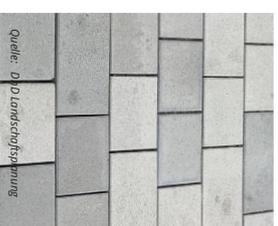
- Robine, konstruktiver Holzschutz
- Farbe Leitprodukte
- Gestell pulverbeschichtet in RAL 6019



Schwammstadtprinzip



Leitprodukte – Oberfläche



- **Thermenvorplatz**
- fugenreiches Pflaster im Reihenverband mit Kestfuge
- FA Weißelhöck
- Pflaster: 30x20 cm
- Steinsatz in den Formaten
- Farbe: Grauweiß und Lichtgrau
- Verband: Reihenverband mit Kestfuge



- **Kleinsteinpflaster**
- fugenreiches Pflaster im Reihenverband mit Kestfuge
- FA Weißelhöck
- Pflaster: Tegula classic antik
- Steinsatz in den Formaten 10,4 x 7,0 x 8,6 - 20,8 x 10,4 x 7,0 cm
- Farbe: grauschattiert
- Verband: Reihenverband, Kestfuge

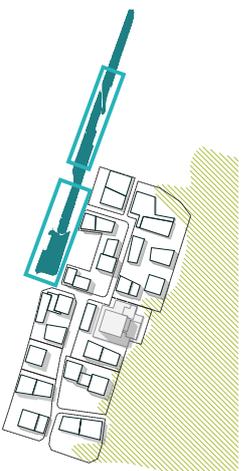


- **Streifung**
- beidseitig verlaufendes Betonband, bodenbündig
- schmaler Streifen
- IxB= 0,30 x 0,60 m
- Farbe: weiß

grünes band & sportflächen*

* nicht Teil der
Bauplatzbearbeitung

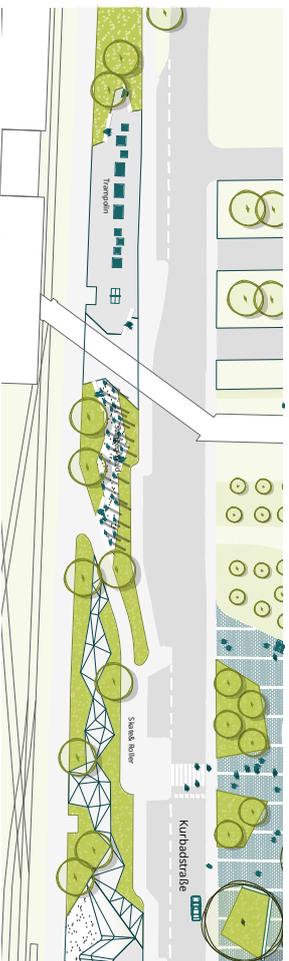
Freiraumtyp - erweitertes Planungsgebiet



Gestaltungsprinzipien

- Öffentlicher Raum
- Baumpflanzungen in entsprechender Qualität (Bäume Solitärqualität 25 / 30)
- Ausführung der Erschließungswege in wasserversickernder Oberfläche
- Klimaaktive Planung mit ausreichend Schattenspendenden sowie kühlenden Elementen wie Nebelbildnern, Wasser-elemente etc.
- Attraktive altersgerechte Sitz- und Sportmöglichkeiten
- Pflegeextensive Gestaltung
- Spielflächen und Aufenthaltszonen
- Vielfältiges Spiel- und Sportangebot

Grünes Band West



Grünes Band Ost



Qualitäten

Das Grüne Band begleitet die Kurbadstraße im Süden des Wohnraums. In das Grüne Band eingebettet sind Spielflächen und Aufenthaltszonen. Die benachbarte Sportanlage Franz-Koncz-Strasse wird um zwei neue öffentlich zugängliche Ballspielplätze erweitert, die über den Fuß- und Radweg des Grünen Bandes an das Projektgebiet angebunden sind. Das Spielkonzept nutzt die Höhenverhältnisse der Umgebung und ordnet die Spielelemente linear entlang der Kurbadstraße an: Ein Kletterband wird von einem Bocceplatz abgelöst, es folgen ein Sandspielplatz und Skateflächen, abschließend befinden sich im Boden versenkte Trampolinflächen. Zwischen den Spiel- und Sportplätzen sind begrünte Sitzzonen und Aufenthaltsorte unter Bäumen angeordnet.

Atmosphären



Quelle: Solilo Architects



Referenz Sportanlage Franz-Koncz-Strasse
Quelle: Stadt Wien



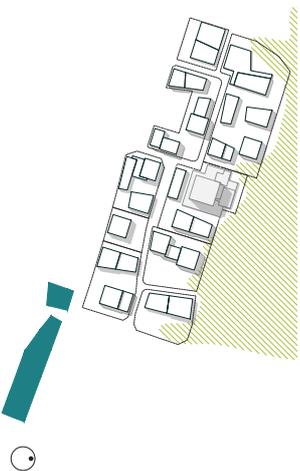
Quelle: Rehmoldt



Quelle: Kukulj GmbH

seniorenpark & hundezone

Freiraumtyp



Gestaltungsprinzipien

- Öffentlicher Raum
- Baumpflanzungen in entsprechender Qualität (Bäume Solitärqualität 25 / 30)
- Ausföhrung der Erschließungswege in wasserresistiver Oberflöche
- Klimaktive Planung mit ausreichend Schattenspendenden sowie kühlenden Elementen wie Nebeldüsen, Wasserelemente etc.
- Attraktive altersgerechte Sitz- und Sportmöglichkeiten
- Pflegeextensive Gestaltung
- Einföhren eines Rundweges

Hundezone

- Tisch-Bank-Kombination
- Trinkbrunnen
- 3 x Abfallimer
- 2 x Degstation

Seniorenpark

- Langbanke
- 6 x Einzelsessel
- Hängematten

Kleinkinderspiel

- Tisch-Bank-Kombination
- Trinkbrunnen
- Natur- und Kletterspiel



Funktionen

In unmittelbarer Nähe zum Wohnen wird den Bewohne*innen der Seniorensiedlung Oberflöche im Grünraum zur Verfügung gestellt, der ihrer Erholung dient und an dem sie Gäste und Bekannte treffen können. Zentraleres Element des Seniorenparks ist ein als Runde geföhrtter Spazierweg. Zahlreiche altersgerechte Sitzflöchen säumen den Weg, beschattet von großkronigen Bäumen. Optisch attraktive Beete machen die Spazierrunde attraktiv. Der Seniorenpark befindet sich entlang der Fontanastraße auf Höhe der Seniorensiedlung.

Qualitäten

Wo die Fontanastraße die Segnerstraße kreuzt, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wird eine Hundezone ausgewiesen. Die Wiesenflöche wird umzäunt und außerhalb des Zauns von einer Staudeneinfassung begleitet. Einzelne hochstämmige Bäume und Buschgruppen lockern die Wiesenflöche auf, zudem wird die Hundezone mit Trinkwasserbrunnen, Abfallimern, Säcken-Spendern und zwei Dog-Stationen sowie beschatteten Sitzgelegenheiten ausgestattet.

Atmosphären



a friendly reminder

- *integration und erhalt des baumbestandes über die gesamte planungs- und bauphase*
- *der baumbestand hat priorität*
- *die umsetzung der grünen flaniermeile mit großbaumplantzungen am bauplatz und großzügigen stauden- und gräserplantzungen ist entsprechend der vorgaben zu ermöglichen*
- *die qualitäten der neuplantzungen sind entsprechend der gestaltungsvorgaben zu übernehmen*
- *in der planungs- und bauphase ist eine ökologische baubegleitung für alle bauplätze miteinzubeziehen*
- *für die biodiversitätsplanung ist eine bauplatzübergreifende expertise einzuholen*
- *die fassadenbegrünung im sockelgeschoss muss ermöglicht werden, auch wenn ein erhöhter aufwand (ganzjährige bewässerung) erforderlich ist*

verzeichnis

Abbildungen

Die Quellen der Fotografien sind beim jeweiligen Bild ausgewiesen
Weitere Abbildungen, Visualisierungen, Plandarstellungen:

- Kapitel 01 / Ausgangslage und planungsprozess
© WSE; Kartengrundlage: Stadt Wien - Vienna GIS
- Kapitel 02 / bebauung
© Stadt Wien – Stadtreiplanung und Flächenwidmung
- Kapitel 03 / grün und freiraum
© DnD Landschaftsplanung
- Kapitel 04 / mobilität
© DnD Landschaftsplanung
- Kapitel 05 / qualitätssicherung
© DnD Landschaftsplanung; wohnfonds Wien
- Kapitel 06 / bauplatzdeckbriefe
© DnD Landschaftsplanung

Texte

Alle Texte entstanden in Zusammenarbeit der beteiligten Projektpartner:
Für den Inhalt verantwortlich:

- Kapitel 01 / Ausgangslage und planungsprozess
© WSE
- Kapitel 02 / bebauung
© DnD Landschaftsplanung; WSE, M&S Architekten
- Kapitel 03 / grün und freiraum
© DnD Landschaftsplanung
- Kapitel 04 / mobilität
© Rosinak & Partner
- Kapitel 05 / qualitätssicherung
© wohnfonds Wien
- Kapitel 06 / bauplatzdeckbriefe
© DnD Landschaftsplanung; M&S Architekten

