

# Kaiserebersdorf

## Stadtraum für alle Generationen

### Ausstellung zum SEK Kaiserebersdorf

In den vergangenen Monaten hat die **Wiener Stadtplanung gemeinsam mit der Bevölkerung** für den Simmeringer Stadtteil Kaiserebersdorf ein **Stadtteilentwicklungskonzept** erarbeitet - sehen Sie hier die **Ergebnisse**, die am 16. April 2024 von der **Stadtentwicklungskommission** beschlossen wurden.

## Was ist ein Stadtteilentwicklungskonzept?

Mit dem Planungsinstrument des **Stadtteilentwicklungskonzepts (SEK)** werden die übergeordneten **Strategien und Zielsetzungen** auf einen Teilraum der Stadt übertragen. Diese übergeordneten Vorgaben werden durch den **Stadtentwicklungsplan (STEP)** sowie die **verschiedenen Fachkonzepte** (z.B. Grün- und Freiraum, Mobilität, ...) vorgegeben.

Stadtteilentwicklungskonzepte werden erstellt, wenn **unterschiedliche Entwicklungen in einem Stadtteil absehbar** und aufeinander abzustimmen sind. Dies kann zum Beispiel Wohnbauprojekte, Grün- und Freiraumentwicklung, Mobilitätsangebote und Versorgungsinfrastruktur betreffen.



**Stadtentwicklungsplan (STEP)**  
Betrifft: die ganze Stadt Wien



Mit dem SEK werden die Grundlagen für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre geschaffen.



**Stadtteilentwicklungskonzept (SEK)**  
Betrifft: jeweils einen Stadtteil



Den entsprechenden Beschluss des SEK Kaiserebersdorf hat die Wiener Stadtentwicklungskommission im April 2024 gefasst.



**Städtebauliches Leitbild (SL) bzw. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**  
Betrifft: einzelne Projektgebiete



--- Abgrenzung des SEK-Gebiets



# Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert



## Sicherung und Aufwertung der Grün- und Freiräume

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

## Erweiterung der Grün- und Freiräume

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

### Grün- und Freiraum

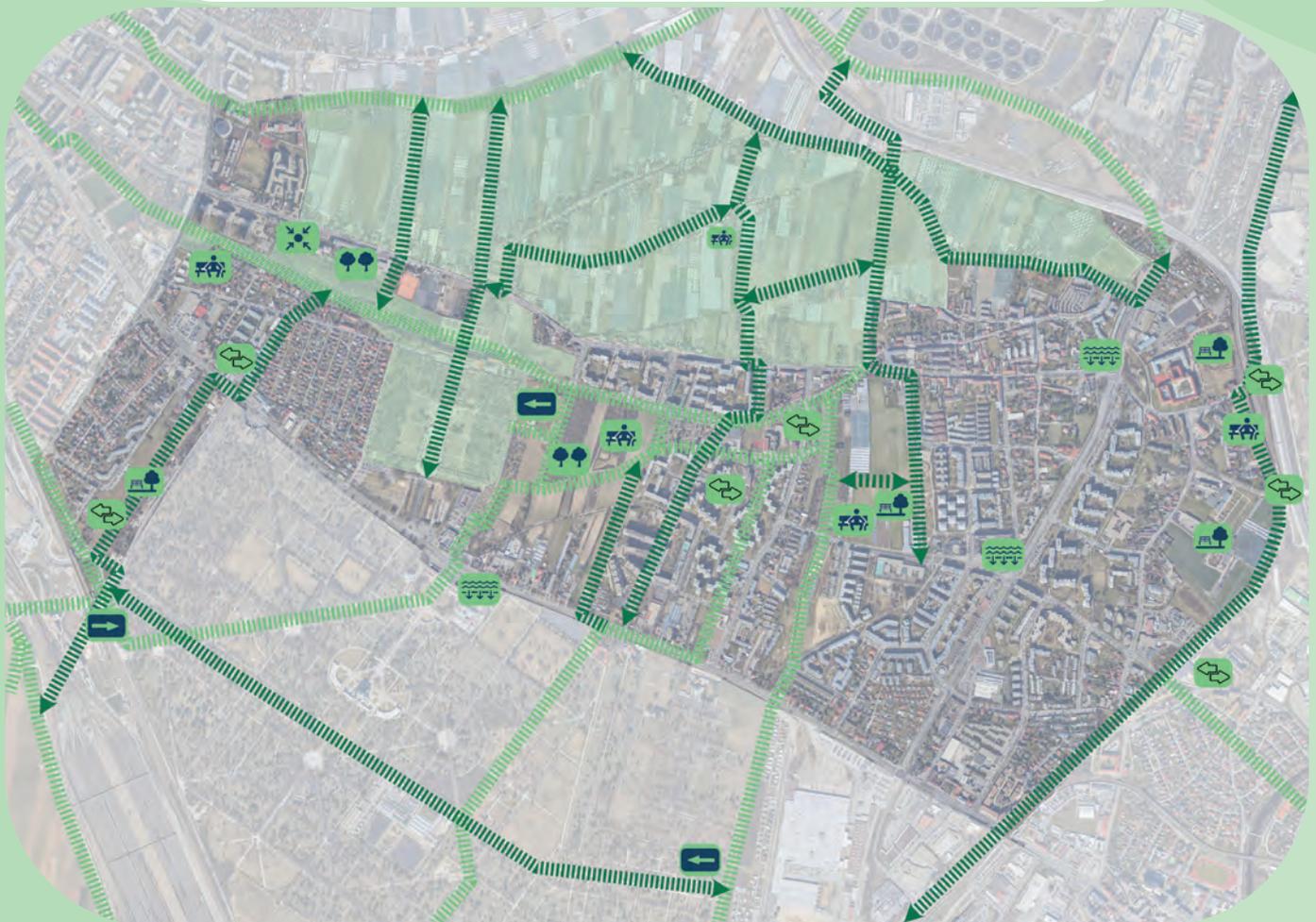
- Sicherung des Grünraums
- ▨ bestehende Freiraumverbindung
- ▧ neue Freiraumverbindung

### Maßnahmen

- 🌳 Naturnahe Freiflächen erhalten
- 🌳 Neue Parkanlage schaffen
- 🌳 Aufwertung des Freiraums / Parks

### Erreichbarkeit verbessern

- 🌳 Sofortmaßnahmen zur Abkühlung
- 🚶 Zugangsmöglichkeiten schaffen
- 🌳 Freiraumverbindungen schaffen



# Barrieren aufbrechen- Verbindungen schaffen



## Fußverkehr

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

## Radverkehr

- **Lückenschluss der Radfahranlagen** gemäß Hauptradverkehrsnetz Wien
- Zusätzliche Radfahranlage (z.B. in der Kaiser-Ebersdorfer Straße)
- **Aufwertung** des bestehenden Radwegs in der Simmeringer Hauptstraße
- Im Rahmen neuer Entwicklungen werden Radverbindungen **von Beginn an** mitgeplant
- **Aufwertung der Infrastruktur** durch zusätzliche Radabstellanlagen, bessere Beschilderung ...
- Zusätzliche WienMobil Stationen

## Öffentlicher Verkehr

- **Intervallverdichtung** der bestehenden ÖV Linien für höhere Kapazitäten und kürzere Reisezeiten
- Abgeänderte Linienführung der bestehenden Buslinien (71 A/B, 79 A/B)
- **Potenzielle neue Busverbindung** zwischen Kaiserebersdorf und Oberlaa wird geprüft (frühestens ab 2030)
- Straßenbahnlinie 72 von der Station U3 Simmering bis Schwechat (*Projekt wurde im April 2024 seitens NÖ gestoppt*)
- Erarbeitung eines **konkreten ÖV Konzepts** in Abhängigkeit der städtebaulichen Entwicklungen



## Motorisierter Individualverkehr

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



<b>Öffentlicher Verkehr</b> S-Bahn Station <b>Radwege</b> Radfahranlage Radverbindung Neu (genaue Lage ist zu definieren)	<b>Öffentlicher Verkehr</b> Straßenbahn Autobus Straßenbahn Neu Autobus Neu S-Bahn Station
<b>Maßnahmen</b> Mobilitätsstationen Fußläufige Erschließung verbessern Zugangsmöglichkeiten schaffen Verbesserung der Radverbindung	<b>Maßnahmen</b> Intervallverdichtung des ÖV Mobilitätsstationen

# Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

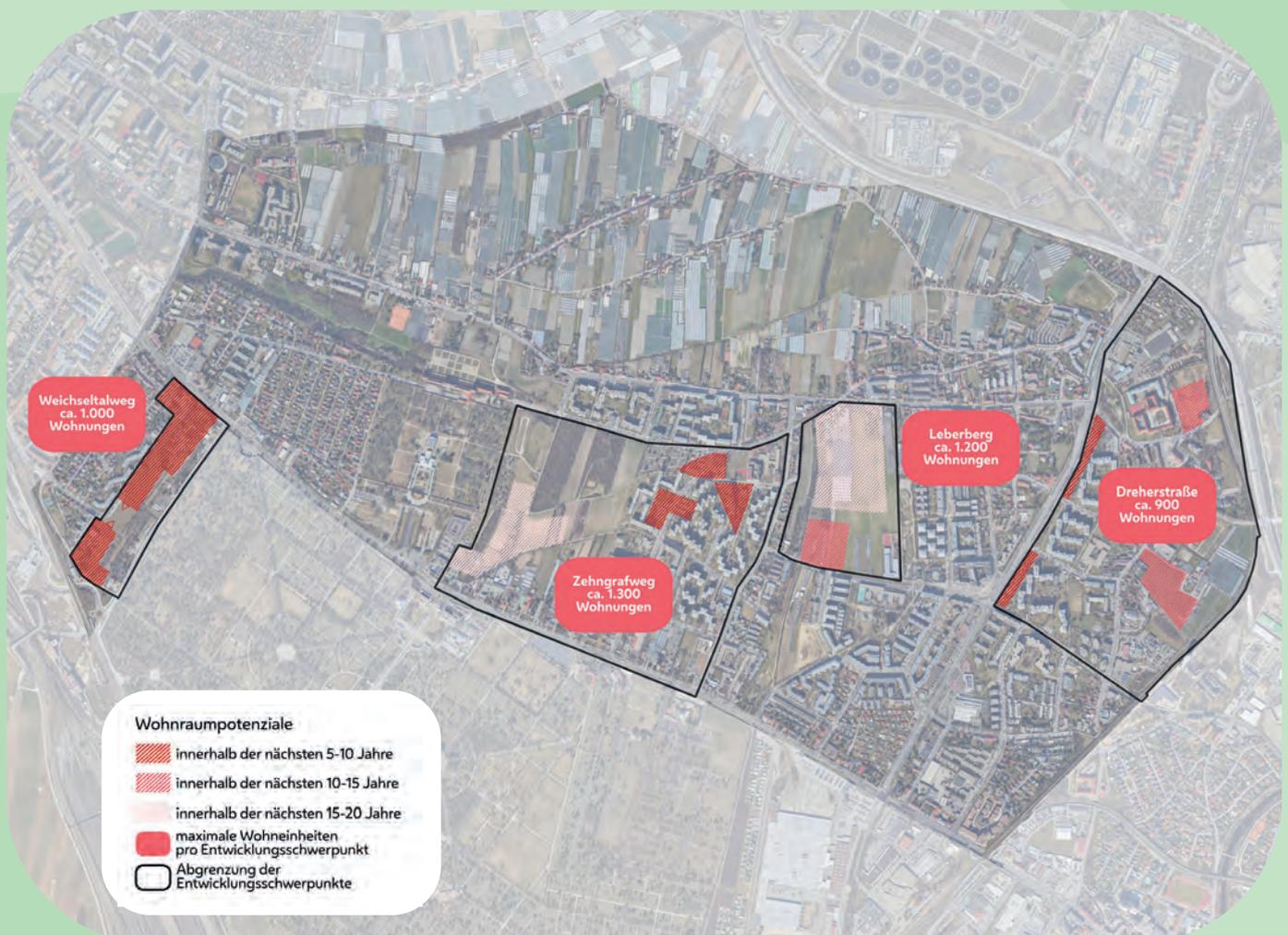


## Vier Entwicklungsschwerpunkte

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

## Gestaffelte Entwicklung

- **Planung und Entwicklung** der neuen Wohnquartiere **erfolgt zeitlich gestaffelt**
- Priorisiert wird unter anderem die Nachverdichtung auf **bereits versiegelten Flächen**
- Für die einzelnen Wohnquartiere folgen eigene qualitätssichernde Verfahren



# Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten



## Betriebsstandorte sichern

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

## Standorte sichern und aufwerten

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



# Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche



## Bildungs- und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche

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

## Soziale Infrastruktur

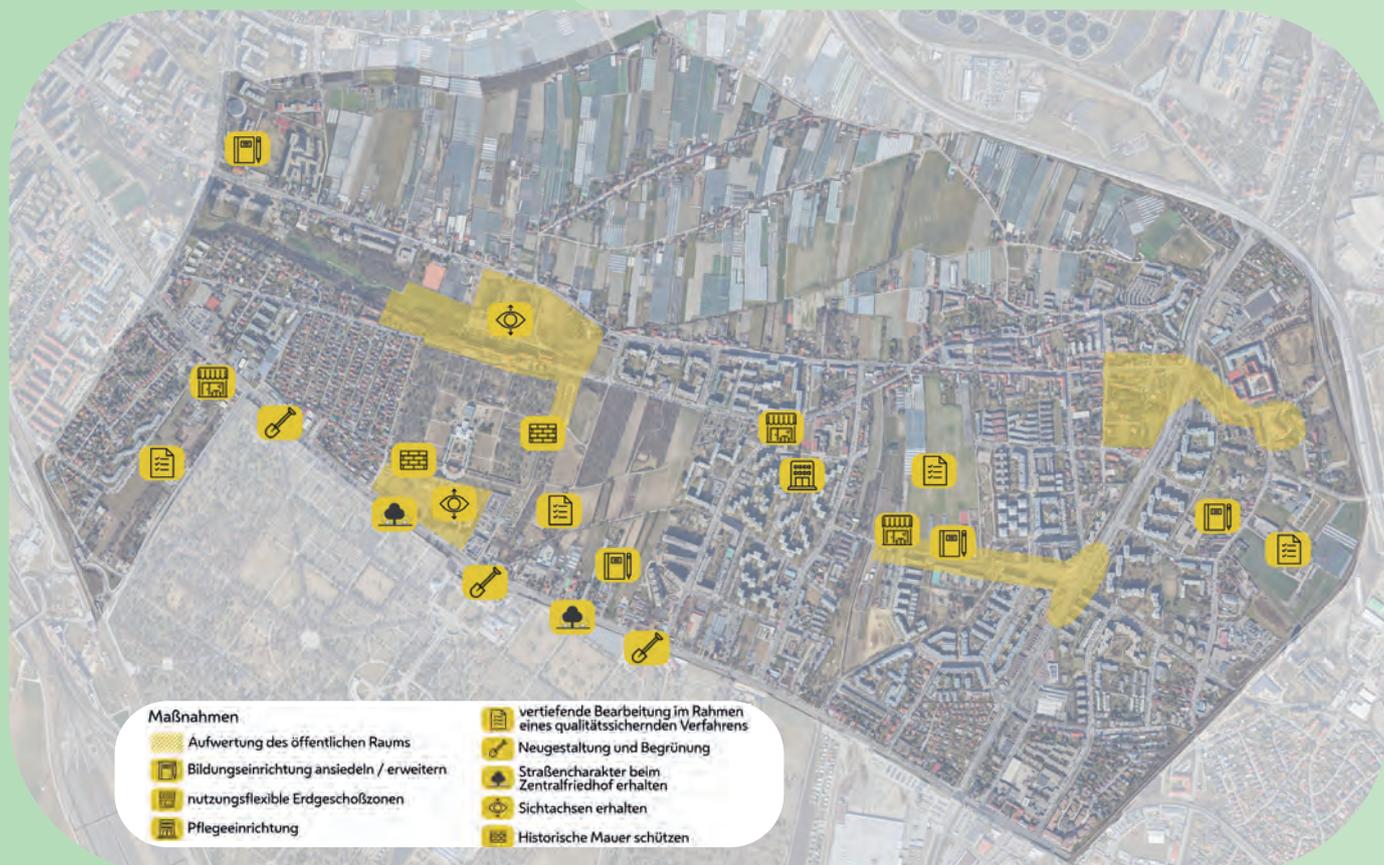
- Neugestaltung und **Aufwertung des Pensionist\*innenheims** Haidehof
- Betreutes Wohnen und weitere Zusatzangebote im Nahebereich des Pensionist\*innenheims Haidehof
- Ansiedlung von **Arztpraxen / Ärztezentrum** ermöglichen

## Aufwertung des öffentlichen Raums

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

## Historische Infrastruktur

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



### Maßnahmen

-  Aufwertung des öffentlichen Raums
-  Bildungseinrichtung ansiedeln / erweitern
-  nutzungsflexible Erdgeschößzonen
-  Pflegeeinrichtung

-  vertiefende Bearbeitung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens
-  Neugestaltung und Begrünung
-  Straßencharakter beim Zentralfriedhof erhalten
-  Sichtachsen erhalten
-  Historische Mauer schützen

# Entwicklungsschwerpunkt Weichseltalweg

## Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert

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

## Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

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

## Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

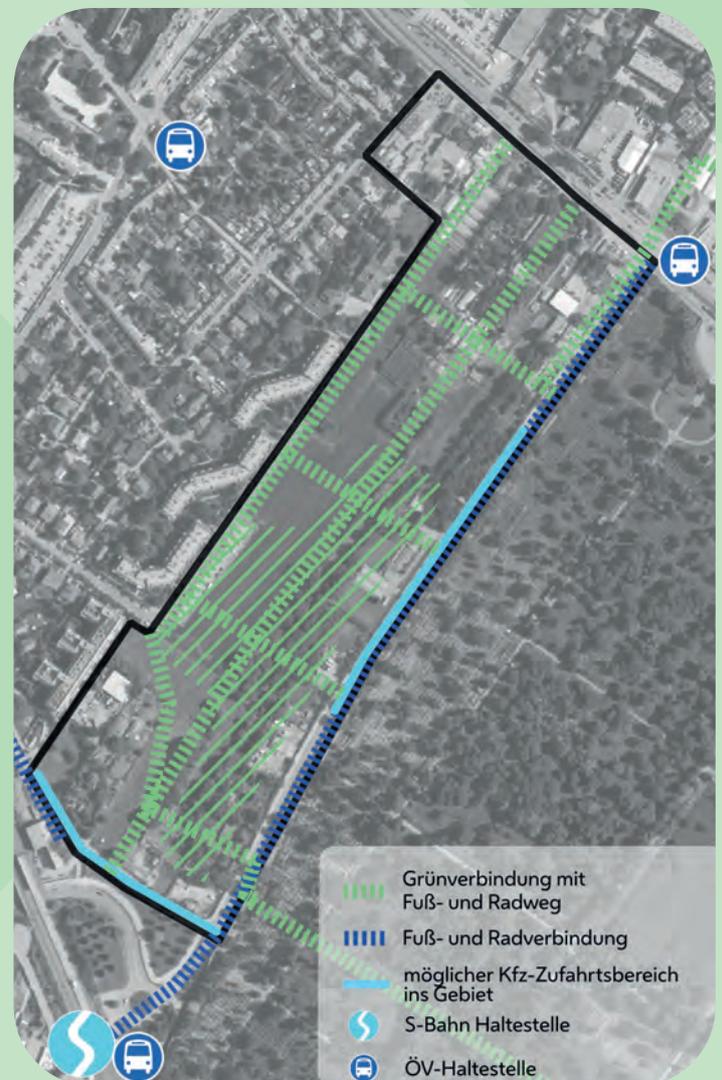
- ca. 1.000 Wohnungen (2/3 gefördert)
- Realisierung in den nächsten 5-10 Jahren

## Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten

- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung entlang des Weichseltalwegs

## Barrieren aufbrechen - Verbindungen schaffen

- Zusätzlichen Zugang zum Zentralfriedhof ermöglichen
- Anbindung an die S-Bahn Station Zentralfriedhof aufwerten



\*Die Schraffuren in sämtlichen Plänen stellen noch keine genauen Abgrenzungen oder Verortungen dar.

# Entwicklungsschwerpunkt Leberberg

## Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert

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

## Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

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

## Barrieren aufbrechen - Verbindungen schaffen

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

## Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

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



*\*Die Schraffuren in sämtlichen Plänen stellen noch keine genauen Abgrenzungen oder Verortungen dar.*

# Entwicklungsschwerpunkt Zehngrafweg

## Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert

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

## Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

- Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen wird priorisiert
- ca. 1.300 Wohnungen (2/3 gefördert)
- Realisierung in den nächsten 15-20 Jahren

## Barrieren aufbrechen - Verbindungen schaffen

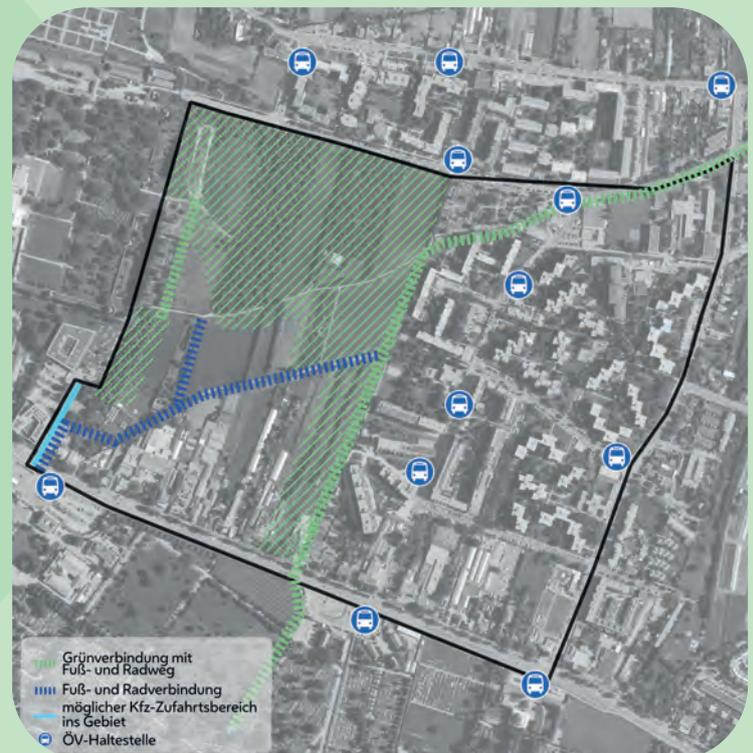
- Charakter des Zehngrafwegs als Fuß- und Radverbindung erhalten
- Anbindung für den Kfz-Verkehr über die Anton-Mayer-Gasse

## Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten

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

## Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

- Potenzieller Schulstandort
- Neugestaltung und Aufwertung des Pensionist\*innenheims Haidehof
- Betreutes Wohnen und weitere Zusatzangebote im Nahebereich des Pensionist\*innenheims Haidehof
- Belebte Erdgeschosszone im Bereich Thürlhofstraße



*\*Die Schraffuren in sämtlichen Plänen stellen noch keine genauen Abgrenzungen oder Verortungen dar.*

# Entwicklungsschwerpunkt Dreherstraße

## Wertvolles Grün wird gesichert und erweitert

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

## Barrieren aufbrechen - Verbindungen schaffen

- Aufwertung der fußläufigen Anbindung nach Schwechat

## Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Augenmaß

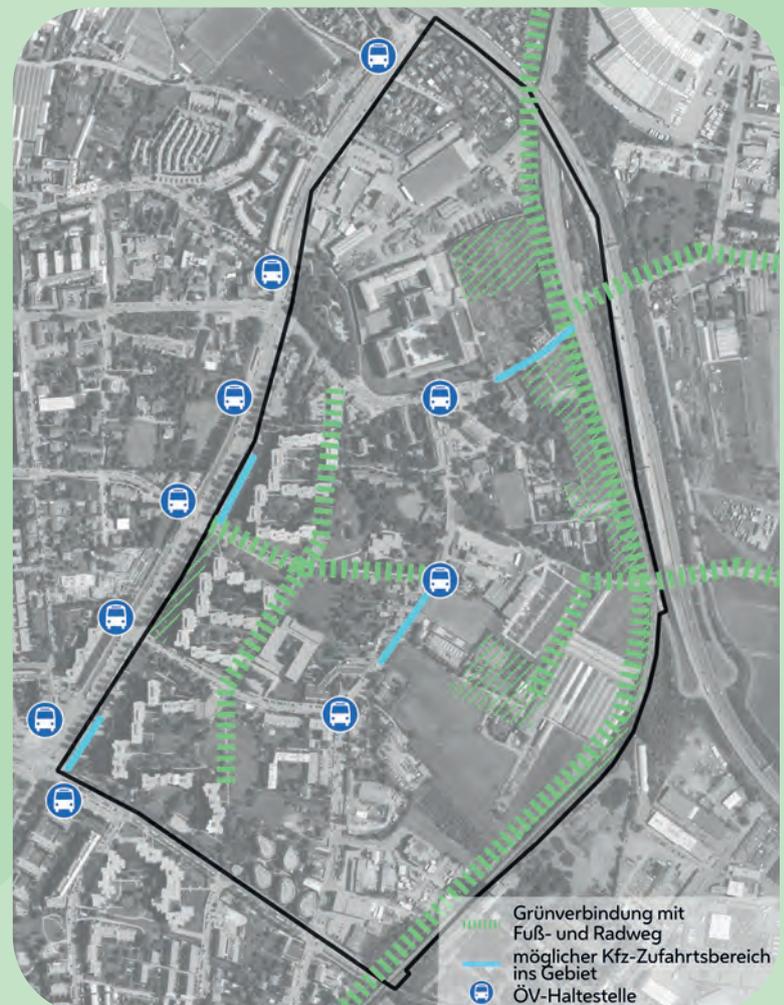
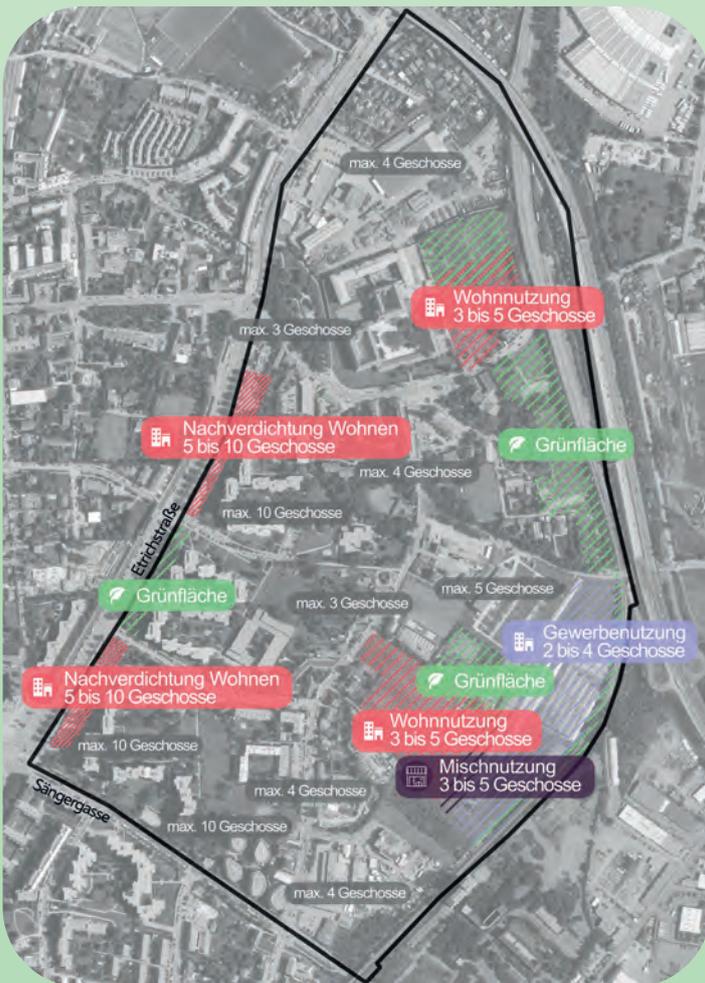
- Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen wird priorisiert
- Ca. 900 Wohnungen (2/3 gefördert, u.a. Gemeindebau Neu)
- Realisierung in den nächsten 10-15 Jahren

## Wirtschaftsstandort sichern und aufwerten

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

## Mehr Infrastruktur für alle Lebensbereiche

- Erweiterung eines bestehenden Schulstandorts geplant
- Mehrfachnutzung der Schulfreiflächen



\*Die Schraffuren in sämtlichen Plänen stellen noch keine genauen Abgrenzungen oder Verortungen dar.

# Schritt für Schritt zur Umsetzung Der Planungsprozess



## Qualitätssicherung

Im Zuge der Erarbeitung fanden Abstimmungsgespräche und Planungsworkshops mit Fachdienststellen und Expert\*innen statt

4. Quartal  
2022



## Grundlagen

Erarbeitung der Grundlagen und Ausarbeitung der grundlegenden Planungsziele

## Erarbeitung konkreter Entwicklungsvorschläge

2. Quartal  
2023

## Dialogveranstaltung

Am 21.06.2023 wurden im Schloss Neugebäude die erarbeiteten Planungsziele vorgestellt und mit den Bürger\*innen diskutiert (inkl. Online-Feedback)



## Bürger\*innenbeteiligung

Am 20.01.2024 fand in der SiMM City eine Quartierswerkstatt mit den Bürger\*innen statt, am 01.02.2024 folgte die Bürger\*innenversammlung (inkl. Online-Feedback)

1. Quartal  
2024

## Finalisierung des SEK



## STEK-Beschluss

Am 16.04.2024 erfolgte der Beschluss des SEK durch die Stadtentwicklungskommission (STEK)

2. Quartal  
2024

## Ergebnispräsentation

Derzeit werden die Ergebnisse des Prozesses vor dem 1. Tor des Zentralfriedhofs in einer Freiluftausstellung ausgestellt. Die Ergebnisse werden zusätzlich in einer Projektzeitung veröffentlicht.



HEUTE

## Städtebauliche Leitbilder (SL) / qualitätssichernde Verfahren (QS) für einzelne Entwicklungsbereiche

Erstellung von detaillierten Freiraumkonzepten, Bebauungskonzepten, Verkehrs- und Erschließungskonzepten

## Künftige Schritte

## Einbindung der Öffentlichkeit

Auch im weiteren Verlauf wird die Öffentlichkeit informiert und eingebunden werden



## Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans

Als Voraussetzung für eine Bebauung notwendig

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



# Die Entwicklung des eigenen Stadtteils mitgestalten

## Im Beteiligungsprozess wurden viele Anregungen und Vorschläge eingebracht, die nun Teil des SEK Kaiserebersdorf sind

Mobilität

### Das ist den Kaiserebersdorfer\*innen wichtig!

- Verbesserung der **Radinfrastruktur** im gesamten Stadtteil
- Radweg auf der Kaiser-Ebersdorfer Straße
- **Ausreichend Fahrradabstellplätze** bei neuen Entwicklungen
- Verbesserung des **öffentlichen Verkehrs** für gesamten Stadtteil
- **Haltestelle Zentralfriedhof** besser anbinden
- **Fußläufige Verbindung** zwischen Tierfriedhof und Schloss Neugebäude
- **Kfz-Erschließung** soll nicht durch bestehende Siedlungen oder Freiräume führen



### Was ist geplant?

- **Aufwertung & Neugestaltung** des Hauptradwegs entlang der Simmeringer Hauptstraße
- Planungen für eine **zusätzliche Radfahranlage** im Bereich der Kaiser-Ebersdorfer Straße
- Bei neuen Entwicklungen wird Radinfrastruktur **von Beginn an proaktiv** mitgedacht
- Erarbeitung eines **konkreten Konzepts für den ÖV** in Abhängigkeit der Entwicklungen
- Verbesserung der **fußläufigen Anbindung** der Station Zentralfriedhof
- **Bessere Durchwegung und Erlebbarkeit** des Areals Schloss Neugebäude
- Keine Kfz-Erschließung durch Bestandssiedlungen oder Freiräume bei Neuentwicklungen

### Das ist den Kaiserebersdorfer\*innen wichtig!

- **Mehr Schulplätze & Bildungseinrichtungen**
- **Mehr Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen**
- Flächen für **kleine Gewerbebetriebe & Werkstätten**
- **Sichere Straßen** und Schulwege

### Was ist geplant?

- **Zusätzliche Bildungsplätze** durch Schulerweiterungen und neue Schulstandorte (inkl. Bundesschule)
- Gesundheits- und Pflegeangebote durch die **Neuentwicklung** des Haus Haidehof
- Bei neuen Entwicklungen werden räumliche Angebote für medizinische Einrichtungen **proaktiv mitgedacht**
- Entwicklung belebter Erdgeschosszonen
- Gewerbebereiche entlang der Simmeringer Hauptstraße werden nutzungsflexibler ausgestaltet
- **Sichere Erreichbarkeit** steht im Fokus bei der Planung neuer Bildungs- und Betreuungseinrichtungen



Infrastruktur

### Das ist den Kaiserebersdorfer\*innen wichtig!

- **Aufwertung des Bestands** und **Bekämpfung von Leerstand**
- **Nutzung bereits versiegelter Flächen** und darüber hinaus **Flächen entsiegeln**
- **Belebung des Ortskerns**
- **Historische Bausubstanz schützen**
- **Nachhaltigen Städtebau** vorantreiben

### Was ist geplant?

- **Sanierung** von bestehenden Wohnhausanlagen, wie z. B. Thürlhofstraße
- **Belebung der Gewerbebereiche** entlang der Simmeringer Hauptstraße durch nutzungsflexiblere Rahmenbedingungen
- **Nachverdichtungen** finden priorisiert auf bereits versiegelten Flächen statt
- **Aufwertung des öffentlichen Raums**, u. a. im Ortskern Kaiserebersdorf
- **Schutz** des Areals Schloss Neugebäude und **Steigerung der Erlebbarkeit**
- Neugestaltung der Bereiche vor den Toren des Zentralfriedhofs

Städtebau und Wohnen

### Das ist den Kaiserebersdorfer\*innen wichtig!

- **Sensibler Umgang bei Neuentwicklungen im Nahbereich von bestehender Bebauung** – etwa durch Abstandsbereiche
- **Sicherung von bestehenden Nutzungen**, wie etwa Landwirtschaft und Betriebe
- **Gesundheitsangebote berücksichtigen**, wie z. B. Ärztezentren
- **Gemeinschaftsflächen beim EKAZENT schaffen**
- **Geschossanzahl** darf nicht zu hoch werden

### Was ist geplant?

- **Abstandsbereiche oder Grünpuffer** zu bestehenden Wohngebieten
- Geschossanzahl der Neuentwicklungen **orientiert sich am Bestand der Umgebung**
- Bestehende landwirtschaftliche/betriebliche Nutzungen werden nach Möglichkeit **im Rahmen von weiterführenden Planungen berücksichtigt**
- Raumangebote für Gesundheitseinrichtungen werden bei Neuentwicklungen mitgedacht
- **Förderung der Nutzungsmischung** im Bereich des EKAZENT
- **Qualitätssicherung** bei allen neuen Entwicklungen

Entwicklungsschwerpunkte

Grün- und Freiraum

### Das ist den Kaiserebersdorfer\*innen wichtig!

- **Erhalt von Grünflächen**, insbesondere des Stadtwäldchens sowie der Wald- und Wiesenlandschaften
- Geschützte Tierarten und Biotopverbindungen schützen
- Errichtung neuer **Grünflächen und Parkanlagen**
- **Mehr Aufenthaltsqualität** in bestehenden Grün- und Freiräumen, beispielsweise durch Sitzgelegenheiten

### Was ist geplant?

- **Sicherung von großflächig zusammenhängenden Grünräumen** im Ausmaß von 30 ha in der Umgebung des Schloss Neugebäude
- Sicherung der **großflächigen Naturräume sowie der bestehenden Biotopflächen** im Bereich Zehngrafweg
- **Langfristige** Sicherung der Simmeringer Haide
- **Sicherung und Erweiterung** der bestehenden Schutzgebiete (Wald- und Wiesengürtel) im Bereich des Leberbergs und des Zehngrafwegs
- **Schaffung neuer Parks** im Ausmaß von mind. 10 Hektar, inklusive neuem Stadtteilpark am Leberberg
- **Steigerung der Aufenthaltsqualität und Erlebbarkeit** in bestehenden Grün- und Freiräumen



Fotos © Stadt Wien, Fürthner

