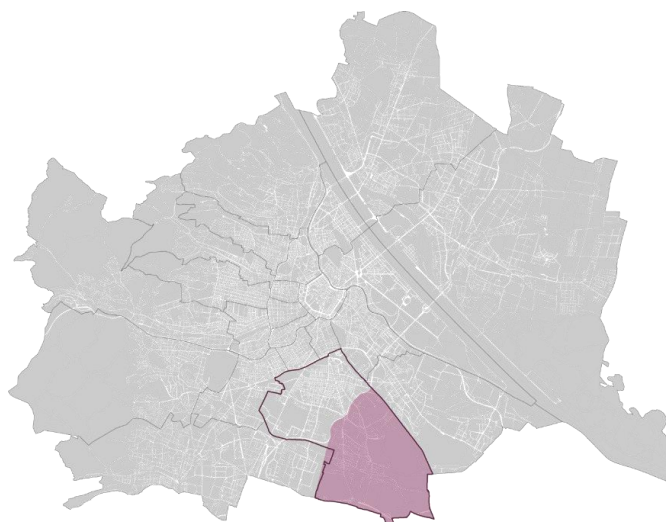


SEK Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten

Zwischen Stadt und Land

Fläche:	rund 20 km ²
Bevölkerung (2018):	rund 35.638 Einwohner*innen ¹
Bevölkerung (Prognose 2028):	rund 42.000 EW ² Einwohner*innen



Kurzbeschreibung des Stadtteils

Der Stadtteil Südraum Favoriten wird im Westen von der Südosttangente A23, im Osten von der Ostbahn und im Süden von der Schnellstraße S1 Wiener Außenring Schnellstraße entlang der Stadtgrenze Wien abgegrenzt. Kennzeichnend sind der hohe Anteil an agrarisch dominierten Landschaftsräumen und Parkanlagen sowie unterschiedlichst strukturierte Wohngebiete. Der Liesingbach quert das Gebiet im südlichen Teil des Planungsgebiets, westlich grenzt das Industriegebiet Inzersdorf an, östlich der Zentralfriedhof Simmering. Bedingt durch die Verlängerung der U1 in den Südraum Favoriten finden dynamische städtebauliche Entwicklungsprozesse statt. Darüber hinaus ist seit dem Stadtentwicklungsplan STEP 2025 die Errichtung eines U-Bahn-Astes nach Rothneusiedl und die dortige Errichtung eines Stadtteils mit Wohnen, Arbeiten, Bildung und Grünraum geplant.

¹ Bevölkerungsevidenz MA 14 und MA 18 (Stichtag: 1.10.2018) waren es zu diesem Stichtag 35.638 EW

² Bevölkerungsprognose aufgrund in den nächsten Jahren in Umsetzung befindlichen Entwicklungsprojekte

Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten

Herausgeber und Auftraggeber

Stadt Wien, Stadtteilplanung und
Flächenwidmung MA21 A

Anita Haider (Projektleitung und
Zielgebietskoordinatorin U1 Südraum Favoriten),
Mara Reinsperger, Roman Rad

Beteiligungsprozess MA21 A:
Andreas Baur,
Alexandra Rupp-Ebenspanger

Inhaltliche Bearbeitung und Auftragnehmer

Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH
Obere Donaustraße 59
T: +43 1 2166091
E: office@knollconsult.at
www.knollconsult.at

Thomas Knoll
Ursula Aichhorn
Alexander Cserny
Clara Hahn

Mobilitätskonzeption

con.sens Verkehrsplanung zt gmbh
Michael Szeiler
Laurentius Terzic

Beteiligungsprozess

Raumposition. Scheuven | Allmeier | Ziegler OG
MediaBrothers GmbH
Stadt Wien Marketing

Beauftragung

November 2019

Projektnummer

ZT-19-74

Stand

September 2021

Inhaltsverzeichnis

Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten

Präambel	7
Das Instrument Stadtteilentwicklungskonzept (SEK)	9
1. Zielsetzungen in den Teilräumen	12
1.1 Überblick: Schwerpunkte und deren Teilräume	12
1.2 Großgrünräume sichern und vernetzen	14
1.3 Neue Entwicklungsprojekte bündeln.....	21
1.4 Positive Effekte für den Bestand schaffen	38
1.5 Die Dörfer des Liesingtals bewahren.....	43
2. Umsetzung	45
2.1 Strategien und Vorschläge für qualitätssichernde Planungsverfahren	45
2.2 Umsetzungsschritte und Zeitplan für die Entwicklungen und die Herstellung der Voraussetzungen.....	45
3. Plandarstellung	Anhang



SEK Südraum Favoriten

Präambel

Der Südraum Favoriten – ein Stadtteil mit viel Flair und Lebensqualität.

Der Südraum Favoriten ist ein etwa 20 km² großes Teilgebiet des 10. Wiener Gemeindebezirks. Er ist geprägt durch einige der größten Grünanlagen Wiens, die weitläufige Kulturlandschaft, welche dörfliche Strukturen im Süden umgibt, hochrangige Verkehrsinfrastrukturen (Südosttangente A23, S1 Wiener Außenring Schnellstraße, Bahnlinien, Bahn-Güterterminals) und unterschiedlichst strukturierte Wohngebiete – von Kleingartengebieten, über die vielstöckigen Geschoßwohnungsbauten bis zu ländlich geprägten Siedlungen. Zentraler Anziehungspunkt von gesamtstädtischer Bedeutung ist die Therme Oberlaa und der Kurpark. Insgesamt ist der Stadtteil mit seiner strukturellen Vielfalt, seiner hervorragenden Ausstattung mit Verkehrs- und Grünrauminfrastruktur und seinen historischen Dörfern ein hochattraktiver Wohn- und Arbeitsort.

Die Entscheidung zur Errichtung der U1 nach Oberlaa und damit einhergehend die Ausweisung von Entwicklungsgebieten im Stadtteil führten zu einer neuen Entwicklungsdynamik, welche durch die den geplanten U1-Ast in das Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl auch längerfristig anhalten und zu deutlichen Veränderungen im Stadtteilgefüge führen wird. Dies ist Anlass für die Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzepts, in welchem die Zielsetzungen in den verschiedenen Teilgebieten des gesamten Stadtteils definiert und miteinander in Verbindung gebracht werden. Darauf basierend werden im Stadtteilentwicklungskonzept für die künftigen Stadtentwicklungsgebiete die grundlegenden Vorgaben gemacht und Entwicklungsvoraussetzungen festgelegt.

Wesentliche übergeordnete Zielsetzungen im Stadtteil sind die Erhaltung und Aufwertung des Grünraumes mit seinen vielfältigen Funktionen, die Sicherung und Aufwertung von Qualitäten der Bestandsstadt und die Sicherstellung von leistbarem Wohnen. Am Standort Rothneusiedl sowie im Umfeld der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur U1 soll demnach konzentrierte Stadtentwicklung mit urbaner Dichte stattfinden – ganz im Zeichen der Ressourcenschonung und der Klimaanpassung. Im Gegenzug dazu wird auf umfangreichere zusätzliche Nachverdichtungen innerhalb bestehender Siedlungen abseits der U-Bahn-Linie weitestgehend verzichtet – allenfalls erfolgen punktuelle Aufwertungen von untergenutzten Flächen (zum Beispiel Hanssonzentrum). Die Struktur der durchgrünten kleinteiligen Siedlungsgebiete soll dadurch möglichst erhalten bleiben, um die Wohnqualität und günstige bioklimatische Bedeutung für das Stadtquartier zu sichern. Verbesserungen im Fuß- und Radverkehr – etwa durch den Abbau von Barrieren – sind wichtige Maßnahmen zur Stärkung des Grün- und Freiraumnetzes und ein weiterer Baustein für den Klimaschutz.

Die Erstellung des Stadtteilentwicklungskonzepts wurde in Form eines groß angelegten, mehrjährigen Beteiligungsprozesses durchgeführt (siehe Abbildung 1). Die Erarbeitung der Inhalte, insbesondere der Ziele und Maßnahmen erfolgte im Zusammenwirken von Expert*innen des Magistrats der Stadt Wien, externen Fachleuten in den Bereichen Verkehr, Stadt- und Landschaftsplanung, für die künftigen Entwicklungen relevante Stakeholder vor Ort sowie die Bürger*innen, die seit Prozessbeginn in Veranstaltungen, Ausstellungen und Online-Events zur Teilnahme eingeladen wurden (Näheres zum Dialogprozess siehe Erläuterungen zum SEK Teil B „Partizipation“).

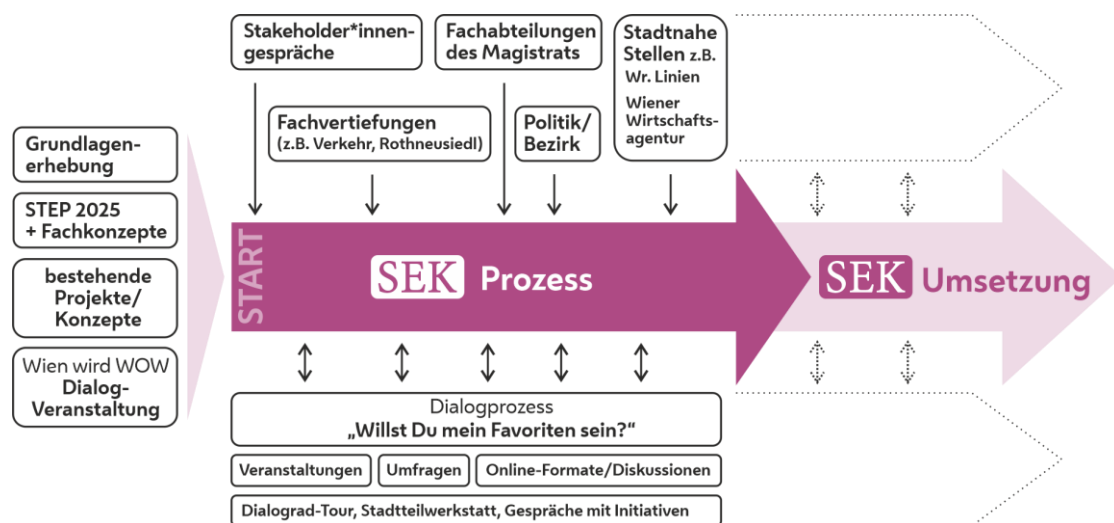


Abbildung 1: Der Prozess zum SEK und seine Inputs

Das Instrument Stadtteilentwicklungskonzept (SEK)

Das Stadtteilentwicklungskonzept auf Stadtteilebene bildet zusammen mit dem Städtebaulichen Leitbild auf lokaler Ebene die „Zwischenebene“ in der Wiener Stadtplanung. Dabei werden übergeordnete gesamtstädtische Konzepte auf der Ebene des Stadtentwicklungsplans (STEP-Ebene) auf jeweils ein Planungsgebiet heruntergebrochen und deren Vorgaben teilraumbezogen umgesetzt (siehe Abbildung 2).

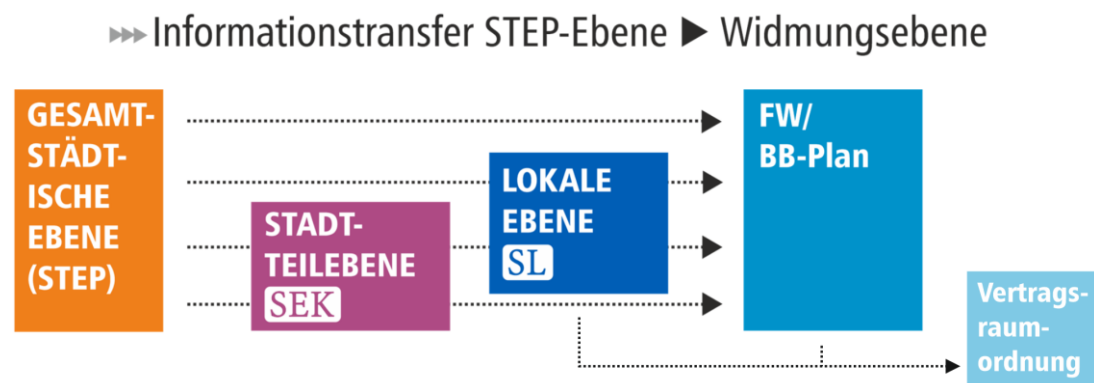


Abbildung 2: Schematische Darstellung der Zwischenebene der Wiener Stadtplanung

Ziel der Zwischenebene ist einerseits die Gewährleistung einer abgestimmten Entwicklung verschiedener, räumlich-funktional im Zusammenhang stehender Teilräume, zum anderen eine Vereinfachung der Arbeit in der untergeordneten Planungsebene (Flächenwidmung- und Bebauungsplan), welche bereits auf die im Stadtteilentwicklungskonzept auf die Teilräume heruntergebrochenen STEP-Ziele zurückgreifen kann. Damit wird auch die Nachvollziehbarkeit beziehungsweise die Herleitung der Begründung einer Widmungsentscheidung durch die gesamtstädtischen Vorgaben und Planungsziele vereinfacht.

Je nach Projektgröße und Komplexität können dem SEK für einzelne Teilräume Städtebauliche Leitbilder folgen oder die Weiterbearbeitung direkt in der Widmungsebene erfolgen.

Aufbau des Stadtteilentwicklungskonzepts (SEK)

Im **Stadtteilentwicklungskonzept (SEK)** finden sich die zentralen Zielsetzungen und Handlungsfelder zu allen Teilräumen des Stadtteils (1.). Teilräume, welche räumlich durch künftige beziehungsweise potenzielle Stadtentwicklungsprojekte definiert sind, werden dabei hinsichtlich diesbezüglicher Zielsetzungen, Entwicklungsvoraussetzungen und allfälliger Varianten näher beschrieben. Diese Vorgaben dienen der Grundlagenerstellung im Rahmen der nachfolgenden Planungsverfahren.

Vorgaben hinsichtlich der Umsetzung des SEK und eines groben Umsetzungsfahrplans (2.) sowie eine planliche Darstellung (3.) vervollständigen das Stadtteilentwicklungskonzept.

Das Stadtteilentwicklungskonzept bildet das Beschlussdokument für die Stadtentwicklungskommission (STEK), während die nachfolgenden Erläuterungen Hinweise zum Zustandekommen und zur Umsetzung des SEK enthalten.

Die **Erläuterungen zum SEK** setzen sich aus drei Teilen zusammen:

Im Teil A „Bestandsdarstellung“ wird ein Überblick über den Stadtteil gegeben: Grundlagenkarten in verschiedenen Themenbereichen, die Identität des Stadtteils sowie die verschiedenen Quartiere werden beschrieben.

Am Ende des Teils A steht die Zusammenfassung der stadtteilbezogenen Aussagen der übergeordneten Planungsebene (STEP 2025).

Im Teil B „Partizipation“ wird die durchgeführte Bürger*innenbeteiligung im Rahmen des SEK-Prozesses und deren Ergebnisse ausführlich und nach Schwerpunktthemen gegliedert dargestellt und Verweise auf deren inhaltliche Bearbeitung im SEK gegeben.

Der Teil C „Grundlagen für die weitere Planung und Umsetzung“ behandelt teilraumübergreifend die Themenbereiche Verkehr, Grünraum, Stadtstruktur, soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur, Klima/Boden/Wasser sowie Wirtschaft beziehungsweise Produktion. Dabei werden die Grundlagen analysiert, die themenbezogenen Zielsetzungen der übergeordneten Planungsebene dargestellt sowie die Handlungsfelder definiert und teilraumbezogen beschrieben. Diese Beschreibungen enthalten auch konkrete Hinweise für die Umsetzung der Handlungsfelder.

Der Teil C stellt fachliche Grundlagen bereit für nachfolgende Verfahren wie Städtebauliche Leitbilder, Änderungen des Flächenwidmung- und Bebauungsplans und die damit verbundene Strategischen Umweltprüfung.

Stadtteilentwicklungskonzept

Zielsetzungen zu allen Teilräumen

- Einteilung des Stadtteils in funktionale Teilräume, Clusterung nach Schwerpunkten
- Beschreibung der Teilräume mit Zielen und zentralen Handlungsfeldern
- Vertiefende Darstellung der Teilräume mit Stadtentwicklungsprojekten inkl. Entwicklungsvoraussetzungen und Szenarien

Umsetzung

- Hinweise zur Umsetzung, Umsetzungsfahrplan und nachfolgenden Planungsverfahren

SEK Plandarstellung

- Einteilung des Stadtteils in funktionale Teilräume, Clusterung nach Schwerpunkten
- Beschreibung der Teilräume mit Zielen und zentralen Handlungsfeldern

Erläuterungen zum Stadtteilentwicklungskonzept

A Bestanddarstellung

Gebietsdaten

- Überblick über den Stadtteil
- Statistische Grundlagen
- Grundlagenpläne: Grünraum, Stadtstruktur, Verkehr, ...
- Querbezüge zum Umfeld

Quartiere

- Beschreibung und Verortung von starken Quartieren und besonderen Orten und bedeutsame und identitätsprägende Elemente
- Orte/Flächen mit besonderem Entwicklungspotenzial

Identität

Kurzcharakterisierung des Stadtteils unter Berücksichtigung seiner historischen Entwicklung und der erhaltenswerten Bausubstanz bzw. Ensemble sowie der aktuellen Wahrnehmung in der Stadt

Aussagen STEP 2025

Stadtteilbezogene Aussagen der übergeordneten Planungsebene: Rahmenstrategien, STEP 2025 und seine Fachkonzepte, sonstige übergeordnete Strategien

B Partizipation

- Ablauf und Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zum Stadtteilentwicklungskonzept

C Grundlagen für die weitere Planung und Umsetzung

- Grundlagen für nachfolgende Verfahren wie Städtebauliche Leitbilder, Änderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und die damit verbundene Strategische Umweltprüfung
- Hinweise zu den Handlungsfeldern und deren Umsetzung

für die Fachbereiche

- C.1** Verkehr/Mobilität im Stadtteil
- C.2** Stadtstruktur und Raumqualität
- C.3** Grün- und Freiraum/Natur/Öff. Raum
- C.4** Klima, Bodenschutz, Wasserhaushalt
- C.5** Technische Infrastruktur (exkl. Verkehr)
- C.6** Soziale Infrastruktur im Stadtteil
- C.7** Wirtschaft und Produktion im Stadtteil

Abbildung 3: Struktur des Stadtteilentwicklungskonzepts

1. Zielsetzungen in den Teilräumen

1.1. Überblick: Schwerpunkte und deren Teilräume

Zur räumlichen Darstellung der angestrebten Entwicklungen wird das Plangebiet Südraum Favoriten im Folgenden in 31 funktionale Teilräume untergliedert, welche nach vier thematischen Schwerpunkten zusammengefasst werden.

Die Schwerpunkte des SEK Südraum Favoriten sind:

Grünräume sichern und vernetzen

Eine übergeordnete Zielsetzung im SEK ist die Erhaltung und Aufwertung des Grünraumes mit seinen vielfältigen Funktionen.

Die Dörfer des Liesingtales bewahren

Der Charakter der historischen Orte soll möglichst bewahrt werden. Ihre typischen Prägungen werden im Rahmen der Schutzzone weiterentwickelt.

Positive Effekte für den Bestand schaffen

Die Qualitäten im Bestand sollen bewahrt und weiter verbessert werden. Auf umfangreiche zusätzliche Verdichtungen soll weitestgehend verzichtet werden.

Neue Entwicklungsprojekte bündeln

Am Standort Rothneusiedl sowie im Umfeld der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur der U1 sollen sich die baulichen Entwicklungen bündeln.

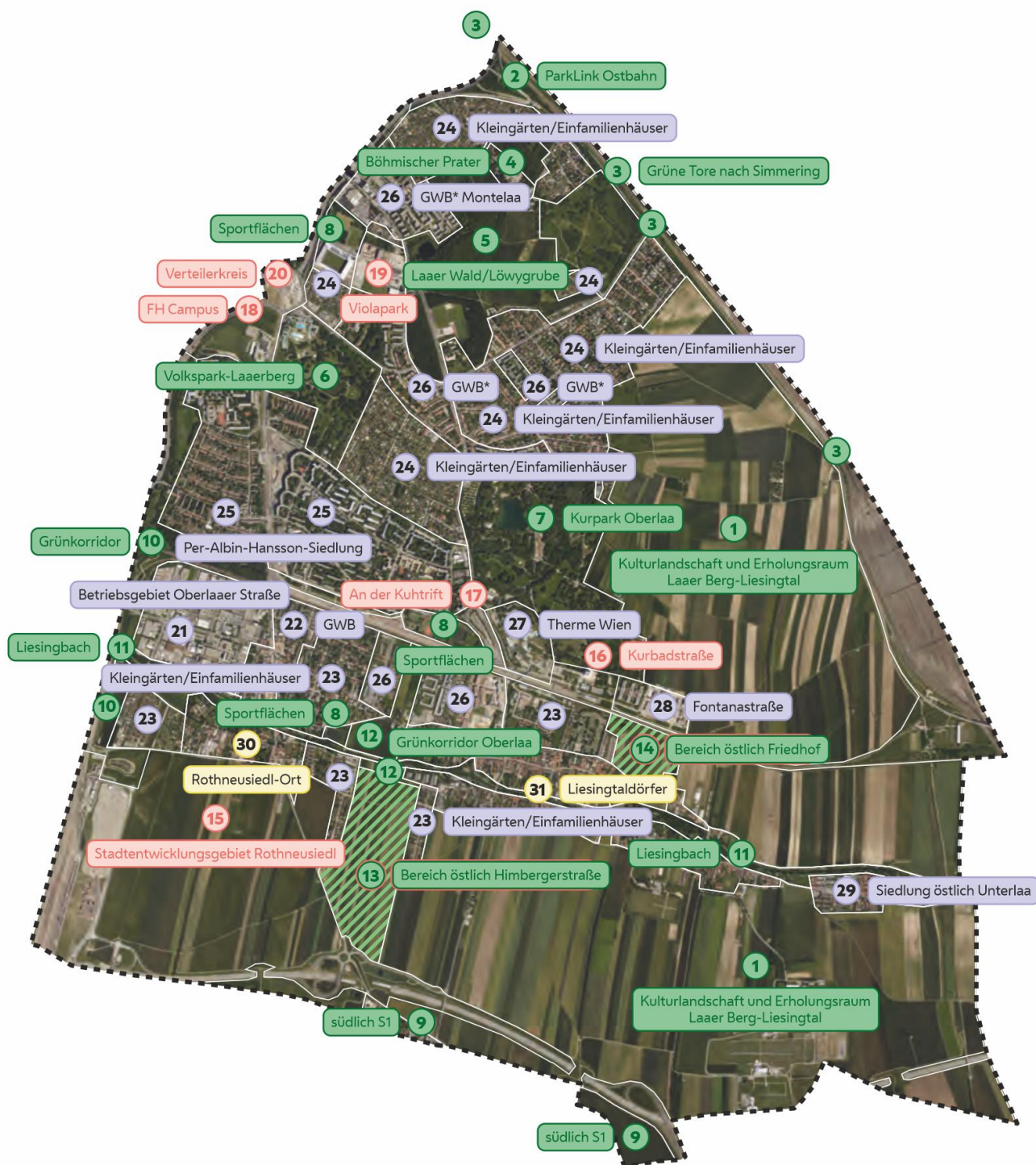
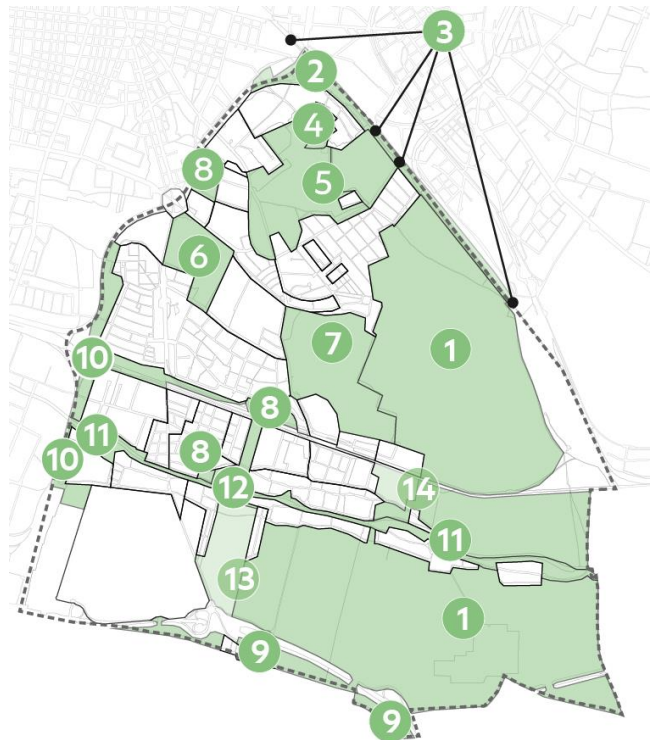


Abbildung 4: Übersicht Plangebiet: Einteilung in vier thematische Schwerpunkte (Grün=Grünräume, Rot=Stadtentwicklung, Violett=Bestandsstadt, Gelb=Liesingtaldörfer)

* GWB = Gebiet mit mehrheitlich Geschoßwohnungsbau als Bebauungsform

1.2. Großgrünräume sichern und vernetzen

Eine übergeordnete Zielsetzung des SEK leitet sich aus dem Leitbild Grünräume Wien und dem Fachkonzept Grün- und Freiraum ab (siehe Kapitel 0 Räumliche Aussagen der übergeordneten Planungsebene). Ziele sind die Erhaltung und Aufwertung des Grünraumes mit seinen vielfältigen Funktionen sowie der Herstellung von wichtigen Grünraumverbindungen.



1.2.1 Teilraum 1 Kulturlandschaft und Erholungsraum Laaer Berg-Liesingtal

Langfristige Sicherung und Aufwertung des bestehenden Großgrünraums

Diese ausgedehnte Kulturlandschaft wurde für landwirtschaftliche Produktion, Klima und Erholung für die kommenden Jahrzehnte unter Schutz gestellt. Auch Verbesserungen sind vorgesehen. Alleen, Rastplätze, Lagerwiesen sollen – in Abstimmung mit der landwirtschaftlichen Nutzung – die Erholungslandschaft attraktivieren, das landwirtschaftliche Wegenetz soll aufgewertet, Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sollen gesetzt werden (Aufforstungen, Bodenschutzanlagen etc.).

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Sicherung und Aufwertung der Großgrünräume
- Grün- und Freiraum: Grünraumvernetzung: Verbesserung der Erreichbarkeit von Erholungsräumen
- Klima/Boden/Landwirtschaft: Sicherstellung der Flächen und günstiger Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft
- Klima/Boden/Landwirtschaft: Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Kulturlandschaft

1.2.2 **Teilraum 2 ParkLink Ostbahn**

Herstellung und Sicherung einer Rad-/Fuß-/Grünverbindung nach Innerfavoriten

Durch die Nutzungsaufgabe der Anschlussstelle Simmering und die Nicht-Weiterverfolgung der Hauptstraße HB 225 entsteht ein zeitliches und räumliches Fenster, die Grünräume im Südraum Favoriten mit dem dicht verbauten und gering-freiraumversorgten Zonen in Innerfavoriten und Simmering räumlich sowie fußläufig und mit dem Rad zu verbinden.

Vom Helmut-Zilk-Park über das Stadtentwicklungsgebiet Am Kempelenpark – auch verbunden mit dem Kulturgelände der Ankerfabrik – soll so ein „ParkLink“ als Grünraumverbindung in den Südraum Favoriten geschaffen werden. Dieser bietet die Basis für eine übergeordnete Radroute für den Alltags- beziehungsweise Freizeitverkehr und stellt einen wesentlichen Lückenschluss für eine direkte Verbindung zwischen Innerfavoriten, dem Hauptbahnhof und dem Südraum von Favoriten sowie dem angrenzenden 11. Bezirk dar. Die Verbindung verläuft dabei entlang der Ostbahn-Trasse (S60) mit dem Vorteil geringer Höhenunterschiede im Vergleich zu den weiter westlich liegenden Radrouten.

Grundvoraussetzung für den ParkLink ist die Gewährleistung seiner Durchgängigkeit und damit die Sicherung der Flächen der ehemaligen Anschlussstelle. Eine weitere Voraussetzung bildet die entsprechende Ausgestaltung, welche einerseits die für den ParkLink erforderliche Durchwegung (Nord-Süd) ermöglicht, andererseits die angrenzende Bebauung und deren Nutzungen beziehungsweise die Anforderungen der Bewohner*innen berücksichtigt und das Angebot an Freizeit- und Erholungsnutzungen erweitert. Der ParkLink ist auch von Bedeutung als ökologischer Korridor: Die Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Wiesenböschungen und -rainen entlang der Bahndämme leisten dazu einen Beitrag.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Grünraumvernetzung: Verbesserung Erreichbarkeit von Erholungsräumen
- Grün- und Freiraum: Sicherung und Aufwertung der Großgrünräume
- Klima/Boden/Wasser/Landwirtschaft: Verbesserung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Kulturlandschaft
- Stadtstruktur: Grätzl miteinander vernetzen: Barrierefreie Querungen für Fuß- und Radverkehr schaffen
- Soziale Infrastruktur: Sicherung von allgemein zugänglichen Spiel- und Sportangeboten

1.2.3 **Teilraum 3 Grüne Tore nach Simmering**

Herstellen und Verbessern von Rad- und Fußwegeverbindungen nach Simmering

Die Ostbahn bildet eine starke Barriere zwischen dem Südraum Favoriten und Simmering. Daher sollen die vier Querungen über die Ostbahn inklusive Anschluss an die S-Bahnstation Zentralfriedhof für den Fuß- und Radverkehr verbessert werden.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Grätzl miteinander vernetzen: Barrierefreie Querungen für Fuß- und Radverkehr schaffen
- Grün- und Freiraum: Verbesserung Erreichbarkeiten von Erholungsräumen

1.2.4 Teilraum 4 Böhmischer Prater

Aufwertung der beliebten Erholungszone und deren Erschließung

Der Böhmisches Prater ist ein sehr beliebtes Ausflugsziel, aber noch gibt es keine Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr. Verschiedene Anbindungsmöglichkeiten sollen geprüft werden.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Öffentliche Erreichbarkeit in der Fläche verbessern
- Grün- und Freiraum: Verbesserung Erreichbarkeit von Erholungsräumen

1.2.5 Teilraum 5 Laaer Wald und Löwygrube

Verbesserung der Erreichbarkeit des bedeutsamen Naherholungsgebiets

Der Laaer Wald beziehungsweise die Löwygrube stellen einen wichtigen Naherholungsraum insbesondere für die dicht verbauten Wohngebiete dar. Die Erreichbarkeit dieses Erholungsraumes soll durch die Aufwertung der bestehenden Übergänge über die Ostbahn und den ParkLink sowie durch eine bessere Anbindung mit dem öffentlichen Verkehr erzielt werden.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Aufwertung der Parklandschaften
- Grün- und Freiraum: Grünraumvernetzung: Verbesserung Erreichbarkeit von Erholungsräumen

1.2.6 Teilraum 6 Volkspark-Laaerberg (inklusive Laaerbergbad)

Verbesserung der Erreichbarkeit des bedeutsamen Naherholungsgebiets

Der Volkspark ist durch die beiden stark befahrenen Straßen Endlichergasse und Favoritenstraße und durch die Umrahmungen von Siedlungsgebieten vom Großgrünraum Laaer Berg getrennt. Umso wichtiger ist die Stärkung der Freiraumverbindungen, beispielsweise über den geschützten Landschaftsteil östlich des Violaparks zum Laaer Wald.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Aufwertung der Parklandschaften
- Grün- und Freiraum: Grünraumvernetzung: Verbesserung Erreichbarkeit von Erholungsräumen

1.2.7 **Teilraum 7 Kurpark Oberlaa**

Verbesserung der Erreichbarkeit des bedeutsamen Naherholungsgebiets

Der Kurpark ist ein Erholungsgebiet von gesamtstädtischer Bedeutung. Es wird angeregt, die Erreichbarkeit des Kurparks mit dem Rad zu verbessern. Die großflächigen Parkplätze im Norden und Westen des Parks sollen größtenteils erhalten, jedoch in Teilbereichen für öffentlich zugängliche Nutzungen (Erholung, Sport, Spiel etc.) umgestaltet werden.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Aufwertung der Parklandschaften
- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen

1.2.8 **Teilraum 8 Sportflächen**

Sportangebot erhalten und ausbauen

Die Sportplätze sind zu erhalten. Im Bereich insbesondere der Stadtentwicklungsgebiete sollen zusätzliche Sportangebote für einen möglichst breiten Nutzer*innenkreis öffentlich zugänglich vorgesehen werden.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Sicherung und Ausbau von Sportangeboten
- Soziale Infrastruktur: Sicherung von allgemein zugänglichen Spiel- und Sportangeboten

1.2.9 **Teilraum 9 Zone südlich der S1 Wiener Außenring Schnellstraße**

Potenzialflächen für Aufforstungen als Ausgleichsmaßnahmen im Zuge von Bauprojekten.

Aufgrund der Nähe der S1 Wiener Außenring Schnellstraße wäre eine Aufforstung der Grünflächen in Erwägung zu ziehen, um eine größere Schutzwirkung für die nahe gelegenen Wohnnutzungen in Leopoldsdorf zu erzielen. Dies könnte im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen passieren. Auch Nutzung von Teilbereichen für straßenbegleitende Photovoltaik-Freiflächenanlagen wäre in diesem Teilraum möglich.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Sicherung von hochrangigen Grünraumfunktionen
- Technische Infrastruktur: Berücksichtigung von Flächenerfordernissen technischer Infrastruktur zur ressourcenschonenden Energie- und Wärmeversorgung

1.2.10 Teilraum 10 Grünkorrridor Pottendorfer Linie und Donauländebahn

Sicherstellung und Ausgestaltung der übergeordneten Grünverbindung

Diese wichtige Grünverbindung zieht sich vom Verteilerkreis Favoriten in den Süden. Die Vernetzungsfunktion soll im Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl über ein grünes Netz mit klimawirksamen öffentlichen Grün- und Freiflächen weitergeführt werden. In noch nicht ausgebauten Teilstücken sollen dabei die Flächen nicht nur gesichert, sondern auch hinsichtlich ihrer Ausstattung und Funktionalität aufgewertet werden.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Sicherung und Ausgestaltung von Grünraumverbindungen

1.2.11 Teilraum 11 Liesingbach

Erhalt und Aufwertung dieses Grünzuges mit zentraler Bedeutung für Natur und Erholungsnutzung im Stadtteil

Die Liesing und ihre Begleitstrukturen stellen einen bedeutenden Grünkorrridor und Naherholungsraum dar. Der Bereich westlich von Oberlaa bietet Potenzial für die Errichtung eines Retentionsbereichs für das Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl. Dieser soll auch der weiteren Aufwertung hinsichtlich Ökologie und Erholungsnutzung dienen.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Sicherung und Ausgestaltung von Grünraumverbindungen
- Grün- und Freiraum: Sicherung und Aufwertung der Großgrünräume
- Technische Infrastruktur: Sicherstellung des Betriebs bestehender und der Errichtung erforderlicher Infrastrukturanlagen

1.2.12 Teilraum 12 Grünkorrridor Oberlaa

Sicherstellung und Ausgestaltung dieser für die Grünraumvernetzung wichtigen Struktur

Der Grünkorrridor verbindet die Landschaft südlich Oberlaa/Unterlaa mit den Grünräumen nördlich der Donauländebahn und hat somit eine herausragende Bedeutung für die Grünraumvernetzung. An der Liesing besteht hier Potenzial für die Errichtung eines Retentionsbereichs samt der Ausgestaltung als naturnahe Erholungsflächen.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Sicherung und Ausgestaltung von Grünraumverbindungen
- Technische Infrastruktur: Sicherstellung des Betriebs bestehender und der Errichtung erforderlicher Infrastrukturanlagen

1.2.13 Teilraum 13 (13) Bereich östlich Himberger Straße

Die landwirtschaftlich genutzte Zone ist Teil und somit Träger wichtiger Funktionen im Grün- und Freiraumnetz, die im Falle einer teilweisen baulichen Entwicklung aufrechtzuerhalten sind.



Abbildung 5: Abgrenzung Projektgebiet (Quelle: Stadt Wien, eigene Bearbeitung)

Dieser Bereich grenzt im Osten an das Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl (15) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Leitbild Grünräume (vgl. Magistrat der Stadt Wien, Leitbild Grünräume 2020) ist diese Fläche als „Wandelbares Grün“ ausgewiesen. Die Funktion der Fläche im Grünsystem der Stadt ist prioritär. Diese beinhaltet insbesondere die Sicherstellung einer hochrangigen Grünverbindungsfunktion zwischen der Grünbrücke über die S1 und dem Liesingbach sowie nach Osten hin zur Kulturlandschaft und Erholungsraum Laaerberg-Liesingtal. Diese übergeordnete Grünverbindung ist als zentrales Element dieses Bereichs herzustellen.

Nach Herstellung dieser überregionalen Grünfunktion können angrenzende Teile Potenzialflächen für langfristige Siedlungserweiterungen darstellen, wobei andere Schwerpunktsetzungen des Stadtteils (An der Kuhtrift, Kurbadstraße, Rothneusiedl) zu favorisieren und vorrangig zu behandeln sind. Für den Betrachtungszeitraum des Stadtteilentwicklungskonzepts (10–20 Jahre) ist diese Fläche daher der Grünraumnutzung vorbehalten.

Entwicklungsvoraussetzungen

- Die zentrale Entwicklungsvoraussetzung ist die Herstellung eines Grünkorridders (vgl. Fachkonzept Grün- und Freiraum), welcher über das Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl die dortige Grünbrücke über die S1 an den Grünkorrridor Oberlaa (Teilraum 12) anbindet. Die vielfältigen Funktionen eines Grünkorridders (stadträumlich, naturräumlich, stadtökologisch, Erholungsnutzung) sind also im Falle einer teilweisen Bebauung des Gebiets zu erhalten beziehungsweise zu verbessern.
- Für die planerische Herangehensweise zur Sicherung/Verbesserung der Grünraumfunktionen gibt das Leitbild Grünräume Wien für Flächen der Leitbildkategorie „Wandelbares Grün“ folgende Vorgangsweise vor:

- Vollständige Erhebung der bestehenden Frei- und Grünraumfunktionen (zum Beispiel Klimafunktion, Vegetationsbestand, Naturschutz, Wald laut Forstgesetz, Versorgungsleistung, Kompaktheit, Anlagerung, Sichtachsen inkl. Raummarkierung und Raumbegrenzung, unversiegelte Fläche)
- Darstellung der Potenziale zur Stärkung der Grünraumfunktion am Standort (z. B: Ausgestaltung, Entsiegelung, Erreichbarkeit, Erlebbarkeit, Nutzbarkeit)
- Erst darauf aufbauend kann eine planerische Abwägung im Zuge einer Bearbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans erfolgen.
- Eine weitere Voraussetzung bildet die bauliche Einbettung und Rücksichtnahme auf die angrenzenden Siedlungsteile.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Sicherung von hochrangigen Grünraumfunktionen

1.2.14 Teilraum 14 (14) Bereich östlich Oberlaaer Friedhof

Langfristig Entwicklung des Standorts (STEP 2025) mit geringer Priorität und nur unter Erfüllung von Voraussetzungen hinsichtlich Verkehr, Grünraum, Orts- und Landschaftsbild



Abbildung 6: Abgrenzung Projektgebiet (Quelle: Stadt Wien, eigene Bearbeitung)

Dieser Bereich grenzt im Südwesten an den Ortskern Oberlaa und besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Flächen. Ebenso befindet sich diese Fläche im Nahbereich der U-Bahnstation Oberlaa und ist als Stadtentwicklungsgebiet gemäß STEP 2025 definiert.

Bei einer allfälligen künftigen baulichen Entwicklung bleibt die Funktion der Fläche im Grünsystem der Stadt prioritär. Dies beinhaltet insbesondere die Sicherstellung einer hochrangigen Grünverbindungsfunktion zwischen den südlich und nordöstlich gelegenen Grünräumen des Kulturlandschafts- und Erholungsraumes Laaerberg-Liesingtal. Diese übergeordnete Querverbindung von Oberlaa zum Eisenbahnübergang im Norden des Gebietes ist als hochwertige öffentliche Grün- und Freiraumverbindung auszubilden und als zentrales Element dieses Bereichs sicherzustellen, wobei auch bestehende naturräumliche Funktionen zu berücksichtigen und zu erhalten beziehungsweise zu verbessern sind. Die Achse teilt das Gebiet in einen nordwestlichen Bereich mit verstärkt städtebaulichen Potenzialen und in einen südöstlichen Teil, welcher durch einen zentralen Grünraum zwischen Oberlaa und Unterlaa geprägt sein soll.

Handlungsfelder:

- Grün- und Freiraum: Sicherung von hochrangigen Grünraumfunktionen

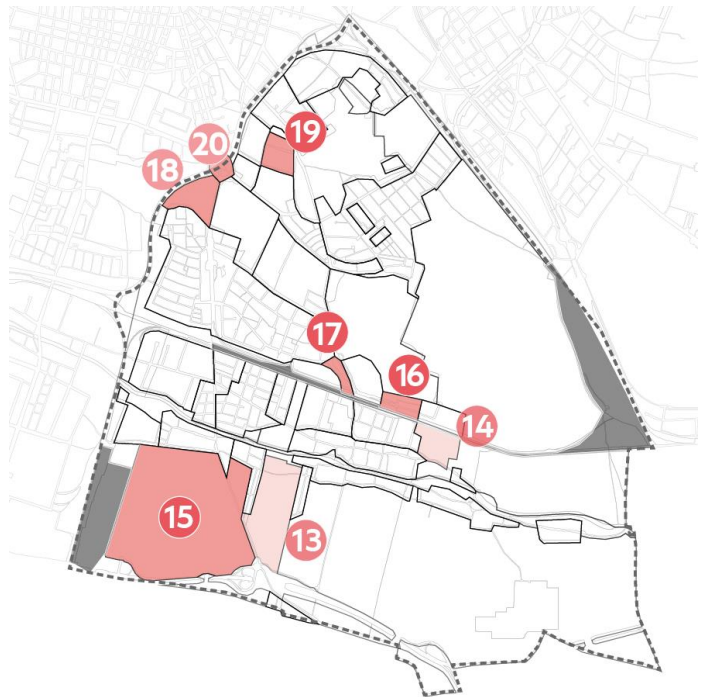
Entwicklungsvoraussetzungen

- Eine bauliche Entwicklung des Gebietes hat keine Priorität und es gilt, andere Schwerpunktsetzungen des Stadtteils (An der Kuhtrift, Kurbadstraße, Rothneusiedl) zu favorisieren und vorrangig zu behandeln. Danach ist eine bauliche Entwicklung des Standortes erst vorzusehen, wenn adäquate Lösungen betreffend des Ortsbildschutzes und der Erschließungsqualität gefunden wurden.

1.3 Neue Entwicklungsprojekte bündeln

Die baulichen Entwicklungen bündeln sich am Standort Rothneusiedl sowie entlang der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur der U1.

Bei den Teilräumen 13 und 14 handelt es sich um nicht prioritäre, langfristige Entwicklungsgebiete, die im Kapitel 1.2 behandelt wurden.



1.3.1 Teilraum 15 Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl

Errichtung eines neuen „Stadtquartiers der Zukunft“ als Vorzeigestadtteil für klimagerechte Stadtplanung und Klimaanpassung.



Abbildung 7: Abgrenzung Projektgebiet (Quelle: Stadt Wien, eigene Bearbeitung)

Beschreibung

Das circa 124 ha große Areal südlich des Ortes Rothneusiedl wurde im Stadtentwicklungsplan STEP 2025 als „Potenzialfläche für Wohnen und Arbeit“ definiert. Diese geplante Entwicklung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung des U-Bahn-Astes, der das neue Stadtviertel als zweite Endstation neben Oberlaa hochrangig erschließen wird.

In Rothneusiedl soll ein Vorzeigequartier für klimagerechte Stadtplanung und Klimaanpassung entstehen – ein nutzungsdurchmischtes Viertel mit Wohnen, Arbeiten, sozialen, kulturellen und sportlichen Nutzungen mit einer hohen Grün- und Freiraumversorgung. Die „grüne Visitenkarte“ im Norden des Gebietes bildet einen sanften Übergang von dörflich geprägten zu modernen urbanen städtebaulichen Strukturen. Darin eingebettet liegt der Zukunftshof Favoriten als Ort des Know-hows und der Kommunikation sowie Nutzungen aus den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales zwischen Alt und Neu.

Das neue Stadtviertel hat von Beginn der Planungen an die Klimaaspekte im Fokus. Rothneusiedl wird ein weitgehend autofreies Stadtgebiet mit hochrangiger Erschließung für motorisierten Individualverkehr (mIV) im Randbereich und hochrangiger ÖV-Erschließung (Öffentlicher Verkehr) im Zentrum (U-Bahn). Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip, ein hoher Grünanteil mit klimawirksamer Baumausstattung (sowohl im öffentlichen Frei- und Grünraum als auch am Bauplatz) stellen wesentliche Beiträge zur Klimaanpassung und zur Lebensqualität dar.

Parallel zur Erstellung des gegenständlichen Stadtteilentwicklungskonzepts (SEK) wurden – aufbauend auf die Ziele des Stadtentwicklungsplans und seiner Fachkonzepte – in einem intensiven Arbeitsprozess mit Expert*innen der Stadt Wien, den Grundeigentümer*innen sowie Vertreter*innen diverser relevanter Fachrichtungen (zum Beispiel Verkehr, Stadtplanung, Raumordnung, Grünraum, Naturschutz, Energie, Klimaschutz, Wirtschaft etc.) folgende Zielsetzungen und Rahmenbedingungen für die weiteren Planungsschritte formuliert:

01 Lokale Prägungen – einbinden und neu interpretieren

Durch Einbeziehung und Neuinterpretation des Kulturlandschaftsraumes und bestehender Grünstrukturen, durch die Einbindung des „Zukunftshofes“ als Anker und Impulsgeber, und die Förderung lokaler und innovativer Ernährungssysteme soll das neue Stadtviertel die lokale, landwirtschaftliche Prägung aufnehmen und in die Zukunft weitertragen.

02 Grün- und Freiraum – klimawirksam und nach außen und innen vielfältig vernetzt

Das neue Stadtviertel wird qualitativ hochwertige und klimawirksame Grün- und Freiräume enthalten. Die insgesamt circa 40 ha Grün- und Freiräume (davon 25 öffentlich und 15 bauplatzbezogen) enthalten einen mind. 10 ha großen Stadtpark, binden bestehende Grünstrukturen und ihre naturräumlichen Funktionen möglichst ein, vernetzen diese und stellen übergeordnete Grünverbindungen nach außen her, auch um die typischen Biotope der umgebenden pannonischen Feldlandschaft zu vernetzen.

Teile der Grünflächen sollen bereits lange vor Baubeginn als vorgezogene Grünraummaßnahmen umgesetzt werden („Frühes Grün“). Bereits die nächsten Planungsschritte werden dadurch auch kurz- und mittelfristig Vorteile für den Bestand bringen. Verbesserungen wie die Nutzbarkeit von Grünräumen der Rad- und Fußwegeninfrastruktur und der Zukunftshof lassen bereits in den nächsten Jahren Vorteile für den Südraum Favoriten entstehen.

03 Lebens- und Wohnraum – qualitativ, leistbar und vielfältig sozial gemischt

Das Stadtviertel soll Wohnraum für rund 21.000 Menschen bieten – mit einem Anteil von mindestens 2/3 gefördertem Wohnbau. Vielfältige Wohnbautypen, hohe Gebäudeeffizienz, die Nutzung nachwachsender Baustoffe, bauplatzübergreifende Vernetzung der Wohnbauten und der Aufbau einer aktiven Nachbarschaft gelten als Voraussetzung.

04 Wirtschaft – zukunftsfähig und innovativ

Etwa 13,5 ha des Gebiets sind als industriell-gewerbliches Gebiet, etwa 10 ha als gewerbliches Mischgebiet als Übergangszone zum Wohnen vorgesehen. Ein Büro- und Businesscluster soll in zentraler Lage – und damit mit Anbindung an den hochrangigen öffentlichen Verkehr – situiert werden.

05 Nutzungen – vielfältig, integriert und lebendig gestaltet

Das Stadtviertel soll ein urbaner, lebendiger Stadtteil mit einem vielfältigen Nutzungsangebot werden. Dazu zählen zum Beispiel Zentrenfunktionen, soziale und kulturelle Einrichtungen, Freizeit-, Sport- und Bildungs-/Betreuungsangebote, zwei Campusschulen, Bewegungs- und Sportflächen, eine AHS und Kinderbetreuungseinrichtungen.

06 Erschließung und Mobilität – klimafreundlich und multimodal vernetzt

Im neuen Stadtviertel haben öffentlicher Verkehr sowie Fuß- und Radverkehr Vorrang. Die U1-Station in möglichst zentraler Lage bildet das Rückgrat der Quartierserschließung. Die mIV-Erschließung erfolgt in den Randbereichen, während die innere Erschließung des Viertels weitestgehend autofrei erfolgt. Eine P&R-Anlage (Park&Ride-Anlage) und ein

Regionalbusterminal an der S1-Anschlussstelle im Süden soll den Pendelverkehr an der Stadtgrenze abfangen.

07 Regenwassermanagement – rückhalten, speichern, verdunsten, kühlen

Für eine hohe Rückhaltung des Niederschlagswassers im Gebiet wird das „Schwammstadt-Prinzip“ als gesamtheitlicher Ansatz verfolgt – das Wasser soll vor Ort zurückgehalten, genutzt, gespeichert, und unter Nutzung der entsprechenden Kühlwirkung zur Verdunstung geführt werden. Ein möglichst geringer Versiegelungsgrad und diverse Instrumente der Architektur und Landschaftsarchitektur sollen dazu beitragen.

08 Energie – nachhaltig und klimaneutral versorgt

Der Bedarf an Wärme, Kälte und Strom ist grundsätzlich so gering wie möglich zu halten beziehungsweise möglichst mit Energiequellen vor Ort abzudecken. Beiträge dazu leisten energieeffizienter Städtebau, Architektur, der optimale Einsatz von Solarenergie, die Nutzung von Energiequellen wie Erdreich, Grundwasser, Wärme aus dem Gewerbe- und Industriebereich, Anergienetze etc.

09 Stadtquartier – urban, qualitätsvoll, nachhaltig und vielfältig

Die Verknüpfung ökologischer und ökonomischer Aspekte, die Berücksichtigung und der intelligente Umgang mit stadtklimatischen Verhältnissen, optimierte Gebäudeausrichtungen und –höhen, lagespezifisch vielfältige Gebäudetypologie und Höhenentwicklung, ein sensibler Umgang in den Randbereichen sowie die Schaffung einladender Eingangsbereiche ins Quartier sollen die städtebauliche Grundlage für ein urbanes, qualitätsvolles, nachhaltiges und vielfältiges Stadtquartier bilden.

Entwicklungsvoraussetzungen

- Die zentrale Entwicklungsvoraussetzung für den Stadtteil Rothneusiedl ist die Errichtung des U1-Astes Rothneusiedl als hochrangige, öffentliche Verkehrsinfrastruktur.
- Erstellung eines Städtebaulichen Leitbildes (SL)

Entwicklungsszenarien

Nachfolgend werden alternative Szenarien zur aktuell vorgesehenen Planung dargestellt:

Szenario 1

Aktuell geplantes Szenario

Szenario 2

In Hinblick auf den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs in Wien ist die Schaffung von ausreichendem, leistbarem Wohnraum ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung, welchem durch die Ausweisung potenzieller Eignungszonen im Stadtentwicklungsplan 2025 Rechnung getragen wurde. Das Planungsgebiet Rothneusiedl ist durch die hochrangige Verkehrserschließung (Schnellstraße S1 und künftige U-Bahn-Erschließung durch den U1-Ast Rothneusiedl) besonders gut für eine kompakte städtebauliche Entwicklung mit Wohnraum und Arbeitsplätzen geeignet. Es stellt – in der Annahme der Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum für circa 21.000 Bewohner*innen im Südraum Favoriten – eine Lösung dar, welche hinsichtlich Ressourcen- und Landschaftsverbrauch, der Herstellung von Synergien und der Nutzung bestehender Infrastrukturen besonders ökonomisch und raumverträglich ist und es ermöglicht, weite Teile der Kulturlandschaft Laaer Berg-Liesingtal langfristig von Bebauung freizuhalten.

Bei gleichen Rahmenbedingungen – also der Anforderung, Wohnraum für etwa 21.000 neue Bewohner*innen im Stadtteil zu schaffen – steht der kompakten Form des Projekts Rothneusiedl das Szenario einer weniger dichten Verbauung gegenüber, welche weitere Teile der Kulturlandschaft beansprucht. Diese Beanspruchung würde sich aufgrund des bestehenden Landschaftsschutzgebiets LSG Favoriten, welches den gesamten Osten der Kulturlandschaft Laaer Berg-Liesingtal einnimmt, vor allem auf Flächen südlich der Orte Oberlaa und Unterlaa auswirken. Neben dem größeren Flächenverbrauch, hätte dieses Szenario noch folgende, weitere Auswirkungen:

- Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes im Bereich Oberlaa/Unterlaa
- Gefährdung des teilweise noch vorhandenen dörflichen Charakters Oberlaas beziehungsweise Unterlaas
- Reduktion des Großgrünraums Laaer Berg-Liesingtal und Einschränkung der Funktionen im Bereich Erholung, Lebensraum, Ökologie, Landwirtschaft
- Ressourcenintensiveres Bauen durch weniger effiziente Nutzung von Infrastrukturen
- Verkehrsproblematik: Die hochrangige Erschließung durch U-Bahn und Autobahnabfahrt (S1) ist in den weiter östlich gelegenen Teilen des Planungsgebiets nicht gegeben
- Durch die im Leitbild Grünräume im Juni 2020 beschlossenen Festlegungen ist eine weitere Bebauung der landwirtschaftlichen Flächen östlich vom Ort Oberlaa nicht möglich. Eine Verbauung der als „Grünen Reserve“ definierten Flächen ist definitionsgemäß nur unter Erfüllung diverser Rahmenbedingungen möglich, etwa die vollständige Ausschöpfung aller übrigen Stadtentwicklungspotenziale.



Wiener Immergrün

Diese Flächen sind für immer als hochwertige Grünräume geschützt. Dort darf nicht gebaut werden. Ausgenommen sind Einrichtungen zur Erholung oder für die Land- und Forstwirtschaft.

Wandelbares Grün

Grünräume, deren Qualitäten auch in Zukunft erhalten werden. Ihre Lage oder ihr Zuschnitt können sich unter der Voraussetzung, dass die Grünraumfunktion erhalten oder verbessert wird, ändern.

Zukunftsgrün

Diese Flächen werden zu Grünraum, wenn sich deren heutige Nutzung ändert. Damit werden sie auch Teil des Wiener Immergrüns.

Grüne Reserve

Grünräume, die langfristig erhalten bleiben. Sie können nur dann zu Bauland gewidmet werden, wenn alle anderen Reserven für die Stadtentwicklung bereits verbraucht sind und zusätzlicher Bedarf nachgewiesen wird. Gemeinderatsbeschluss erforderlich.

Abbildung 8: Darstellung Ausschnitt Leitbild Grünräume südlich des Orts Oberlaa (Quelle: Stadt Wien, Leitbild Grünräume Wien, eigene Bearbeitung)

Szenario 3

Die Nullvariante, also die Nicht-Errichtung des Stadtquartiers Rothneusiedl (unter der Annahme einer Nicht-Errichtung des U-Bahn-Astes) hätte gesamtstädtische Auswirkungen insofern, als aufgrund der bereits getroffenen öffentlichen Vorleistungen der Standort eine nachhaltige Bereitstellung von modernem Wohnraum in hohem Maße ermöglicht, welcher an anderen Standorten nicht gegeben wäre. Da es sich bei diesem Stadtentwicklungsgebiet mit 124 ha um das bei weitem größte in Wien handelt, würde dieses Szenario den Zielen der Stadtentwicklung laut geltendem Stadtentwicklungsplan klar entgegenstehen.

Städtebauliche Vorgaben

Die im Folgenden angeführten städtebaulichen Größenangaben dienen zur Orientierung und bilden eine Basis für die Erarbeitung weiterführender, auf den bisher erarbeiteten Grundlagen aufbauender, städtebaulicher Konzeptionen.

Die Angaben verstehen sich als zu erreichende Richtwerte, welche es im Rahmen eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens näher zu überprüfen gilt. Die quantitativen Aussagen bezogen auf Wohnen (Anzahl der Wohneinheiten) stehen in direkter Abhängigkeit mit den quantitativen Anforderungen an Grün- und Freiflächen wie auch jenen an die soziale Infrastruktur im zukünftigen Stadtteil. Die Berechnung des Bedarfs an Grün- und Freiraum und sozialer Infrastruktur wie Zentrenfunktionen/Nicht-Wohnnutzungen basieren auf insgesamt rund 10.000 Wohneinheiten.

Grundflächen:

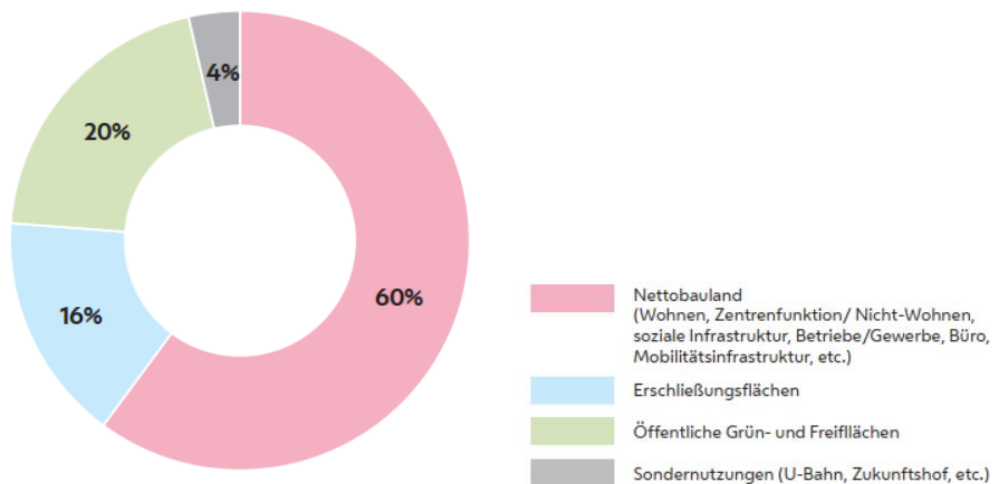


Abbildung 9: Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl: grobe Flächenaufteilung (Quelle: MA21A, Raumposition)

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Stadtentwicklung Rothneusiedl als Chance nutzen für Bestandsquartiere und zur Reduktion des Kfz-Pendlerverkehrs
- Technische Infrastruktur: Sicherstellung des Betriebs bestehender und der Errichtung erforderlicher Infrastrukturanlagen
- Stadtstruktur und Raumqualität: Zentren und Kristallisationspunkte: Räumliche Konzentration von hoher funktionaler Dichte, Ausprägung in Form städtebaulicher Akzentuierung, Erhöhung ihrer Versorgungswirkung durch gute Erreichbarkeiten
- Grün- und Freiraum: Sicherung einer hochwertigen Grün- und Freiraumstruktur im Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl
- Klima/Boden/Wasser/Landwirtschaft: Nutzung von Synergien an der Schnittstelle Land/Stadt

1.3.2 Teilraum 16 Kurbadstraße

Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung mit hohem Augenmerk auf Raumverträglichkeit und unter Nutzung von Verbesserungspotenzialen für die Anbindung Oberlaa-Ort und den öffentlichen Raum



Abbildung 10: Abgrenzung Projektgebiet (Quelle: Stadt Wien)

Beschreibung

Das künftige Quartier „Kurbadstraße“ befindet sich dort, wo einst das Kurmittelhaus und die Kurpension mit ihren insgesamt rund 26 m hohen Gebäuden standen beziehungsweise auf den dazwischen liegenden, derzeit überwiegend versiegelten Flächen. Die Fläche wird von der Therme Wien, der Seniorenresidenz „am Kurpark“, dem Kurpark und der Donauländebahn umrahmt und wird vorwiegend als Parkplatz und für temporäre Nutzungen (zum Beispiel Wanderzirkus) genutzt. Auf ihr befindet sich außerdem das in Umbau zum Wohnturm befindliche, ehemalige AIRO-Tower-Hotel (künftig: „TABA Tower“). In der nordwestlichen Ecke des Areals befindet sich der untere Haupteingang zum Kurpark Oberlaa.

Der Standort weist durch die Lagegunst an der U-Bahnstation eine hervorragende Erschließungsqualität auf. Die Parkplatzflächen und ungestalteten Restflächen zwischen dem AIRO-Tower, dem Senior*innenheim und der Therme Wien lassen Vorteile aus einer Weiterentwicklung erwarten. Der Standort eignet sich aufgrund der zentralen Lage im Umfeld mehrerer Stadtentwicklungsgebiete (Grundäckergasse, Kuhtrift, Fontanastraße) und des alten Ortskerns Oberlaa auch als Standort für Versorgungseinrichtungen. Im Projekt ist eine hohe Nutzungsflexibilität vorgesehen, die in der Erdgeschoßzone Nutzungen wie zum Beispiel ein Kindertagesheim, Nahversorgungseinrichtungen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, ermöglicht. Diese sollen die dringend benötigte Infrastruktur vor Ort ergänzen.

Seit 2016 liegt das Ergebnis eines kooperativen Planungsverfahrens vor, welches den Bürger*innen im Rahmen von Infoveranstaltungen vorgestellt wurde. Es dient in weiterer Folge als Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, wobei nicht zuletzt aufgrund der kontroversen Diskussionen im Rahmen der Beteiligungsformate in den weiteren Planungsschritten verstärkt Augenmerk auf die raumverträgliche Einbindung der Neubebauung, eine großzügige Grünraumausstattung, die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums und die Schaffung von Mehrwerten beziehungsweise Synergieeffekten für die Bestandsbevölkerung gelegt werden soll.

Im Zuge der Projektumsetzung ist zwischen der Kurbadstraße/Fontanastraße und der U-Bahntrasse die Errichtung von Spielplätzen vorgesehen.



Abbildung 11: Projektfläche Kurbadstraße mit Blick auf den ehem. AIRO-Tower (Quelle: Knollconsult)

Entwicklungsvoraussetzungen

Raumverträglichkeit, Sozialverträglichkeit, Landschafts- und Ortsbild, Einbindung in den Stadtteil

Der Standort hat eine zentrale Bedeutung als Hauptplatz des Kurbadareals. Darüber hinaus ist der Standort in Hinblick auf die Entwicklung des Ortsbilds von Oberlaa durch seine Lage genau nördlich des alten Ortskerns bedeutsam (Sichtachse zur Pfarrkirche in Oberlaa). Auch die Sichtbeziehungen vom Kurpark in den Landschaftsraum südlich von Wien sind durch die Gebäudeanordnung im städtebaulichen Entwurf möglichst zu berücksichtigen.

Bei dem Standort gilt es, in weiteren Planungsschritten die Platzfunktion im Kurbadareal aufzuwerten (vor der Konditorei Oberlaa) und bei der Höhenentwicklung auf ein hohes Maß an Verträglichkeit mit dem Ortskern Oberlaa zu achten. Gebäudehöhen bis maximal Bauklasse V (25 m) sind aus fachlicher Sicht vorstellbar.

Um ein hohes Maß an sozialer Verträglichkeit und einen Beitrag zur Standortentwicklung auch von Oberlaa sicherzustellen, soll dieses Projekt auch dazu beitragen, die Querungsmöglichkeiten zwischen der Kurbadstraße und dem Ortskern Oberlaa attraktiver zu gestalten (Kästenbauntunnel und weiter südlich Epk-Fläche, Segnerstraße), Angsträume zu vermeiden, Beleuchtungen zu verbessern und insgesamt die Infrastruktur der Kurbadstraße auch für die Bewohner*innen des Ortskerns Oberlaa attraktiver und besser erreichbar zu machen. Dabei sind die bestehenden naturräumlichen Funktionen von Ruderalflächen wie Bahndämmen etc. zu berücksichtigen beziehungsweise die entsprechenden Qualitäten in der Umsetzung anzustreben.

Folgende weitere Voraussetzungen sind zu erfüllen:

- Überarbeitung des bestehenden Städtebaulichen Leitbilds
- Schaffung neuer Raumqualitäten: Begegnungsraum / Platzmitte bei der Kurkonditorei
- Schaffung einer lebendigen Erdgeschoßzone mit Nahversorgung, Geschäften des täglichen Bedarfs etc.
- Stärkung der Bezüge durch Aufwertung von Querungen, Grünverbindungen in den Kurpark, durchgehender Grünkorridor entlang Donauländebahn

Städtebauliche Vorgaben

Folgende Eckdaten gelten als städtebauliche Vorgaben für das Projekt Kurbadstraße:

- Die möglichen Gebäudehöhen sind durch die maximale Bauklasse V auf 25 m limitiert.
- *Weitere Festlegungen werden im Zuge der Überarbeitung des Städtebaulichen Leitbilds getroffen.*

Handlungsfelder:

- Soziale Infrastruktur: Verbesserung der Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur: Schaffung von Treffpunkten, Stärkung von lokalen Zentren
- Stadtstruktur und Raumqualität: Zentren und Kristallisationspunkte
- Technische Infrastruktur: Berücksichtigung von Flächenerfordernissen technischer Infrastruktur zur ressourcenschonenden Energie- und Wärmeversorgung

1.3.3 Teilraum 17 An der Kuhtrift

Städtebauliche Entwicklung mit Lagegunst direkt an der U-Bahn-Linie U1



Abbildung 12: Abgrenzung Projektgebiet
(Quelle: Stadt Wien)

Beschreibung

Durch die Verlängerung der U-Bahnlinie U1 wurde vor allem der Bereich an der neuen Endstation Oberlaa stark aufgewertet. Diese hohe Erschließungsqualität hat aber auch zu einer verstärkten Entwicklungsdynamik geführt. Dies vor allem auf untergenutzten beziehungsweise brachliegenden Flächen, welche zum Großteil bereits als Bauland gewidmet beziehungsweise als Parkplatz genutzt sind. Der Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP2025) der Stadt Wien weist diesen Bereich als Entwicklungspotenzial für Wohnen und Arbeiten aus.

Der aktuelle Entwurf basiert auf dem Ergebnis des kooperativen Planungsverfahrens für den gesamten Bereich („Umgebungsbereich Endstelle U1 Oberlaa“ – Projekt Kurbadstraße (Teilraum 16) und An der Kuhtrift). Es wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan darstellt. Hauptaugenmerk liegt dabei auf einer Wohnnutzung (inkl. alternativer Wohnformen) sowie Büronutzungen.

In die Anlage integriert ist auch eine P&R-Anlage mit circa 350 Stellplätzen. Im Rahmen des Stadtentwicklungsgebietes Rothneusiedl (Teilraum 15) soll ein intermodaler Mobilitätsknoten an der Stadtgrenze entstehen. Dieser soll künftig den Pendlerverkehr bereits an der Stadtgrenze abfangen. Nach der Umsetzung dieses Mobilitätsangebotes in Rothneusiedl ist für die P&R-Anlage „An der Kuhtrift“ eine alternative Nutzung zu identifizieren.

Im Zuge des Beteiligungsprozesses zum SEK wurde anlässlich von Bedenken aus der Bevölkerung die Gebäudehöhen des ursprünglichen Entwurfs fachlich überprüft und in Teilbereichen reduziert.

Städtebauliche Vorgaben

Folgende Eckdaten gelten als städtebauliche Vorgaben für das Projekt An der Kuhtrift:

- Errichtung von circa 150 Wohneinheiten
- Errichtung von Büros und Geschäften des täglichen Bedarfs
- Park&Ride-Anlage mit circa 350 Stellplätzen im Sockelbereich
- Des Weiteren besteht auf einer als Parkplatz genutzten und bereits als Bauland gewidmeten Fläche in der Johann-Pölzer-Gasse Potenzial für circa 90 Wohnungen.
- Hochhäuser nach Definition der Bauordnung von Wien (mind. 35 m Gebäudehöhe) sind im Projekt sowie gesamten Nahbereich von Oberlaa keine geplant.

Handlungsfelder:

- Soziale Infrastruktur: Verbesserung der Nahversorgung

1.3.4 Teilraum 18 FH Campus

Ausbau des FH Standortes für circa 12.000 Studierende inklusive Student*innenheim



Abbildung 13: Abgrenzung Projektgebiet (Quelle: Stadt Wien)

Beschreibung

Mit der Erweiterung der U-Bahnlinie U1 ist der Fachhochschul-Campus Wien sehr gut an das höherrangige öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Fachhochschul-Campus Wien beim Verteilerkreis Favoriten/Altes Landgut soll baulich durch insgesamt vier neue Gebäude erweitert werden und zukünftig Platz für etwa 12.000 Studierende bieten. Des Weiteren soll ein Student*innenheim errichtet werden.

Im Jahr 2009 bezog die FH Campus Wien ihren Hauptstandort in Wien Favoriten. Durch den stetigen Ausbau ist die FH Campus Wien mittlerweile die größte Fachhochschule Österreichs und aus Platzgründen auf mehrere Standorte verteilt. Künftig sollen alle Standorte der FH auf diesem Areal gebündelt und in den nächsten Jahren zu einer „Science City“ erweitert werden.

Dazu hat im Jahr 2016 ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden, dessen Ergebnis in einer Bürger*innen-Informationsveranstaltung vorgestellt wurde und als Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan diente. Im Mai 2017 wurden das städtebauliche Konzept und die damit verbundenen Zielsetzungen in der Stadtentwicklungskommission beschlossen. Der darauf basierende Planentwurf wurde im September 2020 vom Gemeinderat beschlossen.

Die bestehenden Funktionen des Grünraums werden durch Maßnahmen im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und hochwertige Ausstattungsqualitäten am Campusareal weitergeführt. Fuß- und Radwegverbindungen sowie der nahe gelegene Stadtwanderweg 7 über den Franz-von-Sales-Steg verbinden den Standort mit den nördlich und westlich gelegenen Stadtgebieten.

Das Projekt befindet sich in der Detailplanungs- und Umsetzungsphase (Stand 09/2021).

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen

1.3.5 Teilraum 19 Viola Park

Errichtung eines neuen Quartiers mit Verbesserung der Querungsmöglichkeiten



Abbildung 14: Abgrenzung Projektgebiet (Quelle: Stadt Wien)

Beschreibung

Mit der Verlängerung der U-Bahnlinie U1 vom Reumannplatz bis Oberlaa entstand 2017 am Verteilerkreis Favoriten die neue U-Bahnstation „Altes Landgut“. In unmittelbarer Nähe davon, zwischen dem Erholungsgebiet Laaer Wald und der Generali Arena, befindet sich das Stadtentwicklungsgebiet „Viola Park“. Hier werden in den nächsten Jahren rund 800 Wohnungen – sowohl gemeinnütziger wie auch frei finanzierter Wohnbau – sowie ein Senior*innen-Wohn- und Pflegeheim mit rund 200 Wohneinheiten, ein Sportgymnasium, Kindergärten sowie Nahversorgungseinrichtungen errichtet.



Abbildung 15: Übersicht Violapark II
(Bildquelle: Bernd Stöhmman)

Dazu fand im Jahr 2012 ein städtebaulicher Wettbewerb statt, dessen Ergebnis im Zuge einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt wurde und als Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan diente.

Das Gebiet wird in zwei Phasen entwickelt. Dafür wurde im Jahr 2014 für den ersten Teilbereich ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschlossen. Für die zweite Phase wurde im Jahr 2019/2020 ein weiterer Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgearbeitet und im Jahr 2020 vom Gemeinderat beschlossen. Beide Verfahren wurden von Informations- und Beteiligungsveranstaltungen begleitet.

Das Projekt befindet sich derzeit (Stand Juni 2021) in der Detailplanungs- und Umsetzungsphase.

Die Endlichergasse sowie die Laaer-Berg-Straße/Theodor-Sickel-Gasse bilden starke Barrieren zwischen dem künftigen Wohngebiet Viola Park und den beiden Erholungsgebieten Volkspark Laaerberg und Laaer Wald. Verbesserte Querungsmöglichkeiten dieser Straßen sind sicherzustellen, wodurch auch die Funktion des geschützten Landschaftsteils Endlichergasse als grüner Trittstein zwischen den beiden Erholungsräumen Volkspark und Laaer Wald gestärkt werden soll. In Bezug auf den Radverkehr ist im Bereich Viola Park für den Lückenschluss der Verbindung U1-Station Altes Landgut – Monte Laa zu sorgen.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen
- Verkehr und Mobilität: Grätzl miteinander vernetzen: Barrierefreie Querungen für Fuß- und Radverkehr schaffen

1.3.6 Teilraum 20 Verteilerkreis Favoriten/Altes Landgut

Langfristig hochrangige städtebauliche Entwicklungen mit Top-Verkehrsanbindung



Abbildung 16: Abgrenzung Projektgebiet
(Quelle: Stadt Wien)

Beschreibung

Mit der Verlängerung der U1 wurde der Standort Altes Landgut/Verteilerkreis Favoriten im September 2017 durch eine hochrangige öffentliche Verkehrsanbindung aufgewertet. Zuvor war dieser ausschließlich als hoch frequentierte Drehscheibe für den motorisierten Individualverkehr bekannt. Die Kreisverkehrsanlage mit einer innen liegenden unbebauten Fläche von circa vier Hektar stellte eine Barriere im Bezirk dar und war hauptsächlich ungenutzt.

Das Areal ist ein spannender, urbaner Eyecatcher mit hohen Freiheitsgraden in Architektur und Nutzungsvielfalt. Temporäre Nutzungen sind zeitlich zu begrenzen und dürfen nicht Überhand nehmen.

Der Verteilerkreis bildet das Tor zwischen Innerfavoriten und dem Südraum Favoriten, wo viele Menschen aufeinandertreffen. Gleichzeitig grenzen unterschiedlich strukturierte Stadtteile an den Verteilerkreis. Diese gestalterische und funktionelle Bedeutung gilt es wesentlich zu stärken und aufzuwerten. Stadtentwicklungsgebiete wie FH Campus Wien und Viola Park sowie die Generali-Arena und der Volkspark Laaerberg werden über den Verteilerkreis miteinander sowie direkt mit diesem adäquat verbunden.

Laut gültigem Beschluss des städtebaulichen Konzepts durch die Stadtentwicklungskommission (2014) ist am Verteilerkreis ein lebendiges Geschäftsviertel mit Büroflächen, Hotelflächen und einem Student*innenheim geplant. Die ursprüngliche Intention, die Umsetzung der ASFINAG-Zentrale, ist aufgrund einer alternativen Standortentscheidung seitens ASFINAG nicht mehr relevant, jedoch besteht weiterhin die überaus hohe Standortgunst, die einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden soll.

Die grundsätzliche Intention des STEK-Beschlusses von 2014 ist also nach wie vor aufrecht. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist die Art der Nutzungen jedoch neu zu diskutieren und dem Bedarf anzupassen.

Mittel- bis langfristig werden aufgrund der hochwertigen Lage an einer U-Bahnstation sowie generell aufgrund der Lage im Stadtgefüge Nutzungen angestrebt, die Qualitäten und

Potenziale des Standorts ausschöpfen und so den Standort gestalterisch und funktional aufwerten. Bei der noch zu entwickelnden endgültigen Nutzung wird der städtebauliche Fokus aufgrund der prominenten Lage auf Schaffung von Strukturen mit urbanem Charakter liegen.

Entwicklungsvoraussetzungen

Der Standort ist verkehrlich mit dem Autobahnanschluss A23 und der U-Bahnstation Linie U1 höchststrangig erschlossen. Insofern sind die verkehrsinfrastrukturellen Voraussetzungen im Bereich ÖV (Öffentlicher Verkehr) und mIV (motorisierter Individualverkehr) erfüllt. Der Verteilerkreis bekam mit dem U-Bahnbau eine neue Bedeutung und ist heute auch mit dem Fahrrad und zu Fuß zugänglich und querbar. Der Sicherstellung dieser Durchgängigkeit ist auch im – aufgrund allfällig geänderter Nutzungen zu aktualisierenden – Städtebaulichen Leitbild hohe Bedeutung beizumessen. Die Anbindung von Rad- und Fußwegen durch Schaffung von Querungsmöglichkeiten – insbesondere Richtung Stadion und FH Campus – ist ebenfalls zu gewährleisten.

Städtebauliche Vorgaben

Bei der noch zu entwickelnden endgültigen Nutzung wird der städtebauliche Fokus aufgrund der prominenten Lage auf Schaffung von Strukturen mit urbanem Charakter liegen. Wesentlich dabei ist vor allem die Attraktivierung des öffentlichen Raumes. Die Versorgung mit erforderlichen öffentlichen Grün- und Freiflächen und somit die Berücksichtigung von Maßnahmen im Hinblick auf den Klimawandel, werden hier einen wesentlichen Aspekt darstellen. Ebenso zentral wird die Schaffung von adäquaten Fuß- und Radwegverbindungen sein. Dies vor allem in die benachbarten Quartiere, da der Bereich um den Verteilerkreis von einer starken Entwicklungsdynamik geprägt ist (FH Campus Wien, Viola Park) und derzeit eine starke Barriere darstellt.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen
- Stadtstruktur und Raumqualität: Zentren und Kristallisationspunkte: Räumliche Konzentration von hoher funktionaler Dichte, Ausprägung in Form städtebaulicher Akzentuierung, Erhöhung ihrer Versorgungswirkung durch gute Erreichbarkeiten
- Technische Infrastruktur: Berücksichtigung von Flächenerfordernissen technischer Infrastruktur zur ressourcenschonenden Energie- und Wärmeversorgung

1.4 Positive Effekte für den Bestand schaffen

Die Qualitäten im Bestand werden bewahrt und weiter verbessert.

1.4.1 Teilraum 21 Betriebsgebiet Oberlaaer Straße

**Industrie-/Gewerbegebiet mit randlichen
gemischten Nutzungen und hoher
Lagegunst durch die künftige U1-Station**

Der Betriebsstandort Oberlaaer Straße ist gemäß Fachkonzept Produktive Stadt als solcher zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung des künftigen U1-Astes nach Rothneusiedl ist eine Aufwertung der an die

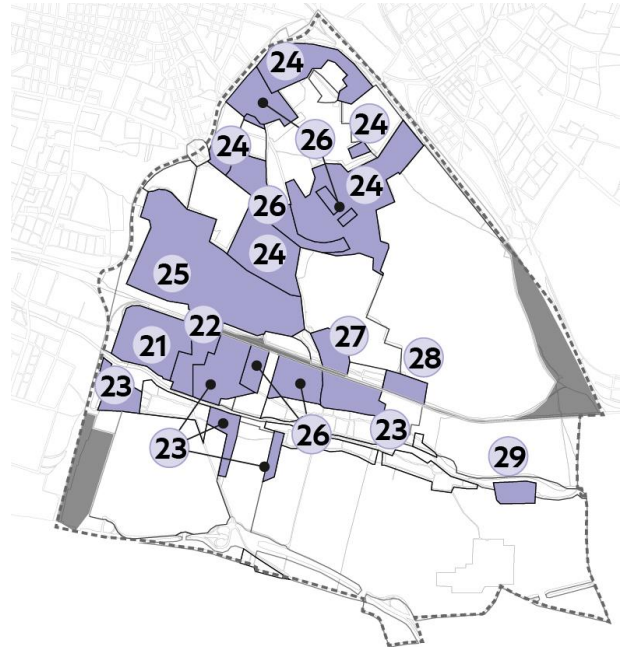
Trasse und insbesondere an die U-Bahn-Station angrenzenden Bereiche zu forcieren.

Das nördliche Dreieck zwischen Himberger Straße und der U-Bahn-Freihaltetrasse soll bei einer künftigen Evaluierung des Fachkonzepts Produktive Stadt hinsichtlich seiner Zugehörigkeit zum industriell-gewerblichen Gebiet geprüft werden. Denkbar wäre beispielsweise die Ausweisung als gewerbliches Mischgebiet, also als „Übergangszone“ zwischen industriell-gewerblichem Gebiet und Wohngebiet.

Für das Areal rund um die geplante U1-Station ist ein Städtebauliches Leitbild zu erstellen.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen
- Verkehr und Mobilität: Stadtentwicklung Rothneusiedl als Chance nutzen für Bestandsquartiere und zur Reduktion Kfz-Pendlerverkehrs
- Soziale Infrastruktur: Verbesserung der Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur: Aufwertung von Grätzln und Schaffung von Treffpunkten
- Wirtschaft und Produktion: Aufwertung von Betriebsgebieten
- Wirtschaft und Produktion: Stärkung der lokalen Geschäfte/Handelseinrichtungen



1.4.2 Teilraum 22 Bereich östlich der künftigen U-Bahntrasse mit vorwiegend Geschoßwohnungsbau

Ein Gebiet mit Aufwertungspotenzial durch die künftige U-Bahn-Nähe

Das Gebiet grenzt an die Freihaltetrasse des künftigen U1-Astes nach Rothneusiedl und ist geprägt von einer durchmischten Nutzung mit Einfamilienhäusern, Geschoßwohnungsbauten und betrieblichen Nutzungen – diese insbesondere entlang der Himberger Straße. Im Zusammenhang mit der Errichtung der U1-Station ist für den gesamten Bereich entlang der U-Bahntrasse ein Städtebauliches Leitbild zu erstellen. Dabei soll im fußläufigen Einzugsbereich der Station eine der zentralen Lage entsprechende Nachverdichtung ermöglicht werden. Auch die Möglichkeit einer moderaten Nachverdichtung im Einzugsbereich ist zu prüfen.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen
- Verkehr und Mobilität: Stadtentwicklung Rothneusiedl als Chance nutzen für Bestandsquartiere und zur Reduktion des Autoverkehrs
- Stadtstruktur und Raumqualität: Standortadäquate Aufwertung von Siedlungsgebieten: städtebauliche Urbanität im Umfeld der neuen U1-Trasse, punktuelle strukturverträgliche Nachverdichtungspotenziale
- Soziale Infrastruktur: Verbesserung der Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur: Aufwertung von Grätzln und Schaffung von Treffpunkten

1.4.3 Teilraum 23 Kleingarten- und Einfamilienhausgebiete südlich der Donauländebahn

Stadtteilprägende Wohngebiete

Einer intensiven Nachverdichtung dieser kleinstrukturierten Wohngebiete, deren Charakter erhalten bleiben soll, soll durch geeignete baurechtliche Maßnahmen entgegengewirkt werden, beispielsweise durch die Beschränkung der Wohneinheiten. Im fußläufigen Einzugsbereich der bestehenden und künftigen S-Bahn- und U-Bahn-Stationen (zum Beispiel Oberlaaer Straße) ist eine adäquate Verdichtung zu prüfen.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Öffentliche Erreichbarkeit in der Fläche verbessern
- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen
- Stadtstruktur & Raumqualität: Einfamilienhausgebiete: Erhaltung sowie angepasste maßvolle Verdichtung
- Grün- und Freiraum: Aufwertung von Grätzlplätzen
- Soziale Infrastruktur: Verbesserung der Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur: Aufwertung von Grätzln und Schaffung von Treffpunkten
- Wirtschaft und Produktion: Stärkung der lokalen Geschäfte/Handelseinrichtungen

1.4.4 Teilraum 24 Kleingarten- und Einfamilienhausgebiete nördlich der Donauländebahn

Stadtteilprägende Wohngebiete

Die ausgedehnten Kleingarten- und Einfamilienhausgebiete haben wesentlichen Anteil am Charakter des Stadtteils und bieten ihren Bewohner*innen hohe Lebensqualität. Der Charakter der Siedlungen soll insgesamt nicht verändert werden – geringe bauliche Verdichtungen sollen jedoch zugelassen werden. Die Steuerung erfolgt durch geeignete baurechtliche Maßnahmen, zum Beispiel durch die Beschränkung von Wohneinheiten. In Kleingartenanlagen soll die Verbesserung der Durchquerungsmöglichkeiten geprüft werden.

Als Nachnutzung für die in die Jahre gekommene Musterhaussiedlung soll eine der hochwertigen Lage entsprechend geeignete Nutzung gefunden werden, die mit der umgebenden Erholungsnutzung sowie Bebauungsstruktur verträglich ist.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Grätzl miteinander vernetzen: Barrierefreie Querungen für Fuß- und Radverkehr schaffen
- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen
- Stadtstruktur und Raumqualität: Standortadäquate Aufwertung von Siedlungsgebieten: städtebauliche Urbanität im Umfeld der neuen U1-Trasse, punktuelle strukturverträgliche Nachverdichtungspotenziale
- Stadtstruktur und Raumqualität: Einfamilienhausgebiete: Erhaltung sowie angepasste maßvolle Verdichtung
- Grün- und Freiraum: Aufwertung von Grätzlplätzen
- Soziale Infrastruktur: Aufwertung von Grätzln und Schaffung von Treffpunkten
- Wirtschaft und Produktion: Stärkung der lokalen Geschäfte/Handelseinrichtungen

1.4.5 Teilraum 25 Per-Albin-Hansson-Siedlung

Verbesserungen im öffentlichen Raum und punktuelle Nutzung von Entwicklungspotenzialen in U-Bahn-Nähe

Besonders in den Siedlungsteilen mit breiteren Straßenräumen besteht Potenzial für eine Umwandlung in attraktive Aufenthalts-/ Begegnungs- und Bewegungsräume.

Durch die neue U1-Station Alaudagasse ergeben sich städtebauliche Entwicklungspotenziale für den Bereich des „Hanssonzentrums“ und seine Umgebung. Das Einkaufszentrum sowie die Parkgarage auf der anderen Seite der Favoritenstraße weisen mit ihren geringen Gebäudehöhen große Aufwertungspotenziale auf. Für die Weiterentwicklung des Einkaufszentrums ist ein Städtebauliches Leitbild zu erstellen (siehe auch Teilraum 22).

Handlungsfelder:

... für die Per-Albin-Hansson-Siedlung allgemein:

- Verkehr und Mobilität: Grätzl miteinander vernetzen: Barrierefreie Querungen für Fuß- und Radverkehr schaffen
- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen
- Verkehr und Mobilität: Lokale Zentren stärken – aktive Nahmobilität im Grätzl fördern
- Soziale Infrastruktur: Aufwertung von Grätzln und Schaffung von Treffpunkten
- Grün- und Freiraum: Aufwertung von Grätzlplätzen

... im Bereich Hanssonzentrum:

- Stadtstruktur und Raumqualität: Stärkung von Zentren und Kristallisationspunkten
- Stadtstruktur und Raumqualität: Standortadäquate Aufwertung von Siedlungsgebieten
- Wirtschaft und Produktion: Stärkung der lokalen Geschäfte/Handelseinrichtungen

1.4.6 Teilraum **26** Wohngebiete mit vorwiegend Geschoßwohnungsbau in Oberlaa, am „Monte Laa“ und südlich des Laaer Waldes

Wohngebiete mit Aufwertungspotenzial im Grün- und Freiraum und punktuellen Verdichtungspotenzialen

Besonders in den Siedlungsteilen mit breiteren Straßenräumen besteht Potenzial für eine Umwandlung in attraktive Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume. Aber auch großflächigere Parkplatzflächen stellen Entwicklungspotenziale für punktuelle Verdichtungen dar.

Verbesserungs- und Verdichtungspotenzial besteht auch in der teils gewerblich genutzten Baulandfläche südwestlich der Laaer-Berg-Straße gegenüber der Siedlung Monte Laa (derzeit Bauklasse II), zumal für die gegenüberliegenden Randzonen in der Siedlung Monte Laa die Bauklasse VI ausgewiesen ist. Der im Fachkonzept Produktive Stadt ausgewiesene integrierte Einzelstandort soll dabei erhalten bleiben.

Das Siedlungsgebiet in Oberlaa ist durch den Nord-Süd-gerichteten „Grünkorridor Oberlaa“ in zwei Teile gegliedert. Der Korridor ist ein wesentliches Element der Grünraumvernetzung ins Stadttinnere und wird auch künftig nicht bebaut.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Grätzl miteinander vernetzen: Barrierefreie Querungen für Fuß- und Radverkehr schaffen
- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen
- Verkehr und Mobilität: Lokale Zentren stärken – aktive Nahmobilität im Grätzl fördern
- Soziale Infrastruktur: Verbesserung der Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur: Aufwertung von Grätzln und Schaffung von Treffpunkten
- Wirtschaft und Produktion: Aufwertung von Betriebsgebieten (Bereich Einzelstandort Monte Laa)

1.4.7 Teilraum 27 **Therme Wien**

Zukunftssicherer Betrieb des größten touristischen Anziehungspunktes des Stadtteils

Der Betrieb der Therme Wien ist als wichtiges Erholungsangebot und bedeutender Wirtschaftsfaktor im Stadtteil weiterhin zu unterstützen. Abgesehen von geringfügigen Erweiterungsbauten am Thermenareal sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten beziehungsweise vorgesehen.

1.4.8 Teilraum 28 **Fontanastraße**

Neu errichtetes Wohnquartier mit Lagegunst im Nahbereich der U-Bahn-Linie U1

Für die Siedlungsteile an der Fontanastraße soll die Erreichbarkeit der U1-Station „Oberlaa“ mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert werden mit besonderer Berücksichtigung der Ansprüche von älteren Personen und Kindern. Im Zusammenhang mit dem Projekt Kurbadstraße bietet sich die Gelegenheit, die Anbindung der Siedlung in Richtung U-Bahn-Station, aber auch die Verbindungen zum Ortskern zu optimieren und attraktivieren.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Öffentliche Erreichbarkeit in der Fläche verbessern
- Soziale Infrastruktur: Verbesserung der Nahversorgung (im Zusammenhang mit dem Projekt Kurbadstraße)
- Soziale Infrastruktur: Aufwertung von Grätzln und Schaffung von Treffpunkten (im Zusammenhang mit dem Projekt Kurbadstraße)
- Stadtstruktur und Raumqualität: Stärkung von Zentren und Kristallisationspunkten (im Zusammenhang mit dem Projekt Kurbadstraße)

1.4.9 Teilraum 29 **Siedlung östlich von Unterlaa**

Die Grünräume zwischen Oberlaa, Unterlaa und der östlich gelegenen Siedlung werden dauerhaft abgesichert, um ein Zusammenwachsen der drei Siedlungen zu vermeiden. Damit sollen die Grünverbindungen zwischen dem nördlich und südlich des Liesingbachs gelegenen Kulturlandschafts- und Erholungsraum Laaer Berg-Liesingtal erhalten bleiben. Für die Siedlungen bedeutet dies, dass keine Erweiterungen an den Rändern erfolgen, die ein Zusammenwachsen der Siedlungen begünstigen und die gewünschte Durchlässigkeit gefährden würden.

Handlungsfelder:

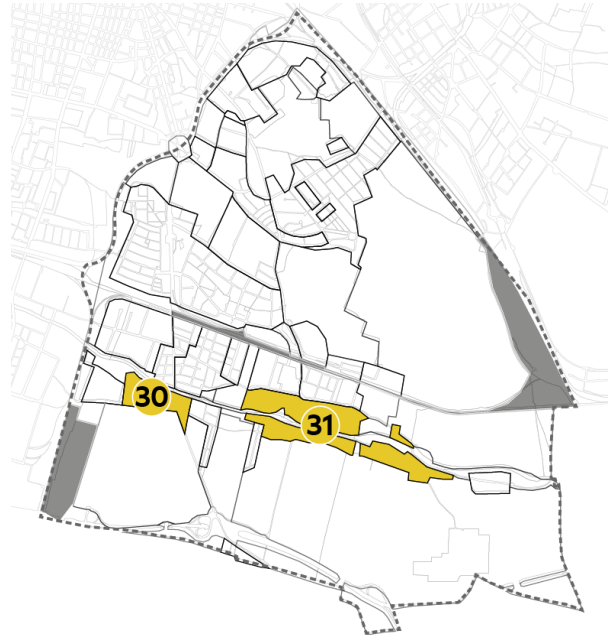
- Grün- und Freiraum: Sicherung und Aufwertung der Großgrünräume
- Soziale Infrastruktur: Aufwertung von Grätzln und Schaffung von Treffpunkten

1.5 Die Dörfer des Liesingtals bewahren

Der Charakter der historischen Orte soll möglichst bewahrt werden. Ihre typischen Prägungen werden im Rahmen der Schutzzone weiterentwickelt.

1.5.1 Teilraum 30 Rothneusiedl-Ort

Ort mit heterogener Nutzungs- und Bebauungsstruktur mit Verbesserungspotenzial insbesondere im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl



Beim Ort Rothneusiedl ist im Vergleich zu Oberlaa und Unterlaa der alte Ortskern weniger gut erhalten. Im Umfeld Liesingbachstraße und Indigoweg ist noch ein dörfliches Ensemble anzutreffen, welches gemeinsam mit dem angrenzenden Zukunftshof einen historischen Kern bildet. Im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl ergeben sich Impulswirkungen für eine Belebung der lokalen Wirtschaftsstruktur sowie moderate Verdichtungspotenziale, die eine Verflechtung zwischen altem und neuem Rothneusiedl fördern.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Lokale Zentren stärken – aktive Nahmobilität im Grätzl fördern
- Verkehr und Mobilität: Stadtentwicklung Rothneusiedl als Chance nutzen für Bestandsquartiere und zur Reduktion des Kfz-Pendlerverkehrs
- Stadtstruktur und Raumqualität: Erhaltung und Revitalisierung der alten Ortskernbereiche: Erweiterung der Schutzzonenfestlegung, Stärkung von Ortskernfunktionen
- Stadtstruktur und Raumqualität: Stärkung von Zentren und Kristallisationspunkten
- Klima/Boden/Wasser/Landwirtschaft: Sicherstellung der Flächen und günstiger Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft
- Klima/Boden/Wasser/Landwirtschaft: Nutzung von Synergien an der Schnittstelle Land/Stadt
- Soziale Infrastruktur: Verbesserung der Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur: Schaffung von Treffpunkten, Stärkung von lokalen Zentren

1.5.2 Teilraum **31** Die Dörfer des Liesingtales - Oberlaa und Unterlaa

Der Charakter der beiden historischen Orte Oberlaa und Unterlaa soll erhalten und die Lebensqualität für die Bewohner*innen erhöht werden.

Der Charakter der beiden historischen Weinorte traditioneller Prägung soll als hochwertige Wohnumgebung bewahrt werden, welche durch Schutzzonen und sehr reduzierte zusätzliche bauliche Entwicklungsmöglichkeiten gekennzeichnet ist.

Impulse der Heurigenkultur sollen gesetzt und mit Ortskernrevitalisierung und Straßengestaltung verknüpft werden, um Oberlaa und Unterlaa als „Weinorte direkt an der U-Bahn“ zu beleben.

Die Querungsmöglichkeiten der Bahnlinie nach Norden sollen verbessert werden. Für die Bewohner*innen von Oberlaa und Unterlaa wird dadurch die Erreichbarkeit des Erholungsraumes und von Einkaufsmöglichkeiten oder von sonstigen Nahversorgungseinrichtungen, welche im Zuge der Neubautätigkeiten im Nahbereich der U1-Endstation Oberlaa geplant sind, verbessert.

Die Schutzzone sichert eine dem Ortsbild angemessene bauliche Entwicklung. Die Merkmale des Altortgebietes außerhalb der Schutzzone in Oberlaa (Unterlaa ist fast zur Gänze als Schutzzone ausgewiesen) soll in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben, wobei maßvolle Verdichtungsmöglichkeiten zu prüfen sind – zum einen zur Wahrung der traditionellen dörflich geprägten Bebauungs- und Nutzungsstruktur, zum anderen zur Absicherung einer baustrukturellen Übergangszone zwischen Schutzzone und den neueren Siedlungserweiterungsgebieten. Die Schutzzone soll in diesen Bereichen entsprechend überprüft und erweitert werden.

Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität: Durchgehendes, sicheres Radnetz durch Lückenschlüsse herstellen
- Verkehr und Mobilität: Stadtentwicklung Rothneusiedl als Chance nutzen für Bestandsquartiere und zur Reduktion des Kfz-Pendlerverkehrs
- Stadtstruktur und Raumqualität: Erhaltung und Revitalisierung der alten Ortskernbereiche: Erweiterung der Schutzzonenfestlegung, Stärkung von Ortskernfunktionen
- Klima/Boden/Wasser/Landwirtschaft: Sicherstellung der Flächen und günstiger Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft
- Soziale Infrastruktur: Verbesserung der Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur: Schaffung von Treffpunkten, Stärkung von lokalen Zentren

2. Umsetzung

Die Ziele und Handlungsfelder des Stadtteilentwicklungskonzepts gelten als Vorgabe für die nachfolgenden Fachplanungen und Widmungsverfahren in den einzelnen Teilräumen.

2.1 *Strategien und Vorschläge für qualitätssichernde Planungsverfahren*

Für die folgenden Projekte wird aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellungen und des Ausmaßes der zu erwartenden Änderungen und Auswirkungen auf die benachbarten Teilräume die Erstellung von Städtebaulichen Leitbildern empfohlen:

- Städtebauliches Leitbild Rothneusiedl
- Städtebauliches Leitbild U1-Station Oberlaaer Straße
- Städtebauliches Leitbild Umfeld U1-Station Alaudagasse/Hanssonzentrum
- (Überarbeitung/Neuerstellung) Städtebauliches Leitbild Verteilerkreis
- Überarbeitung Städtebauliches Leitbild Projekt Kurbadstraße

Die Einbindung der Bürger*innen in die weiteren Planungsschritte in den städtebaulichen Projekten wird als selbstverständlicher und wesentlicher Teil der Qualitätssicherung gesehen. Aufgrund der Größe und der Bedeutung für den gesamten Stadtteil ist beim Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl eine besonders intensive Einbindung der Bevölkerung vorgesehen, etwa im Zuge der Schaffung der Grundlagen für das Städtebauliche Leitbild. Über die Einzelprojekte hinaus ist die Einrichtung eines Bürger*innen-Stammtisches vorgesehen, um den Dialog zu den einzelnen SEK-Schwerpunkten weiterzuführen. In jenen Bereichen, die während des SEK-Prozesses von einer Bausperre betroffen waren, ergibt sich weiters die Möglichkeit der Beteiligung der betroffenen Bürger*innen bei der Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

2.2 *Umsetzungsschritte und Zeitplan für die Entwicklungen und die Herstellung der Voraussetzungen*

Die nachfolgende Darstellung (siehe Abbildung 17) gibt einen zeitlichen Überblick über die nächsten rund 20 Jahre der Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzepts Südraum Favoriten. Der Fortschritt der Umsetzungen reicht dabei von bereits in der Detailplanung befindlichen Projekten bis hin zu Projekten deren Voraussetzungen (lt. SEK) noch in weiter Ferne liegen beziehungsweise möglicherweise, wenn überhaupt, erst nach dem Betrachtungszeitraum des SEK (circa 20 Jahre) zur Umsetzung gelangen. Neben städtebaulichen Projekten werden in Abbildung 17 auch Projekte ohne Widmungsanfordernis dargestellt, welche von den entsprechenden Fachdienststellen bereits in Planung sind, beispielsweise im Bereich Grünraum und Gewässer.

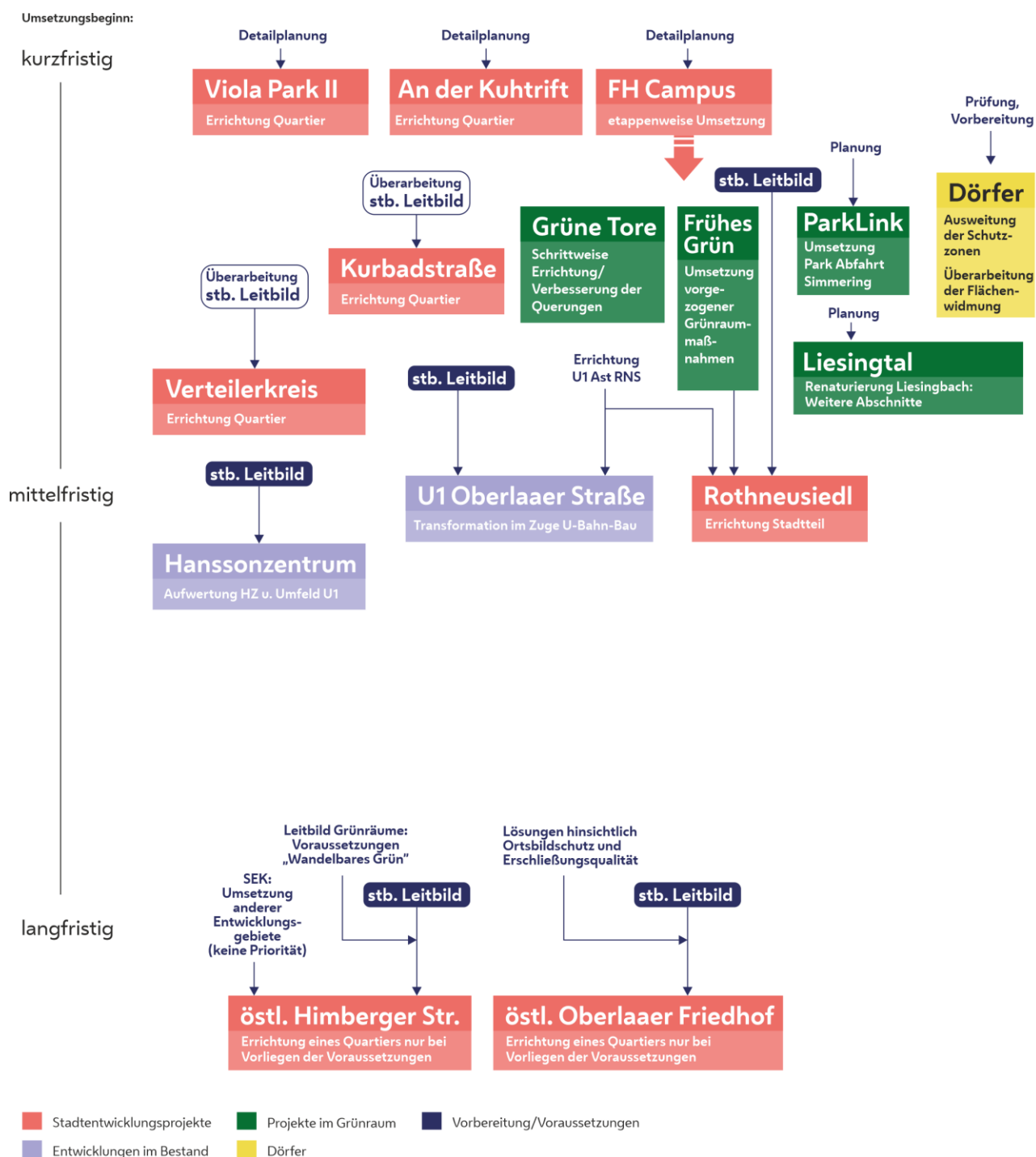


Abbildung 17: SEK Favoriten Süd - Umsetzungsfahrplan (Stand September 2021)