

Planentwurf 8329 – Obere Donaustraße

Online-Infostunde 11.05.2022

**Stadt
Wien**

Stadtteilplanung
und Flächenwidmung
Nordost



Lage und Gebietscharakteristik

Gesamtes Plangebiet

- Überwiegende Wohnbebauung, aber auch Büros oder Hotel
- Ältere, gründerzeitliche Bebauung an den Rändern
- Neuere Wohnbauten im Blockinneren
- Umspannwerk im Blockinneren

Fokus „LeopoldQuartier“:

- Grundstücksfläche: rd. 23.000 m²
- Frühere Nutzungen am Grundstück: Bürogebäude, Parkhaus, Parkplätze



Übersichtsplan, Quelle: Magistrat der Stadt Wien

Das Flächenwidmungsverfahren (vereinfachte Darstellung)



Veranlassung für die Erarbeitung bzw. Änderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplans



Vorarbeiten: Grundlagen erheben, Abstimmung mit übergeordneten Konzepten/Planungen etc.
Darauf aufbauend wird ein erster Planentwurf erstellt.



Fachbeirat: Unabhängiges Gremium erstellt Gutachten zum Planentwurf



Öffentliche Auflage: Planentwurf wird öffentlich zur Diskussion gestellt
Stellungnahmen werden bearbeitet, der Planentwurf ggf. abgeändert und dem Gemeinderat vorgelegt



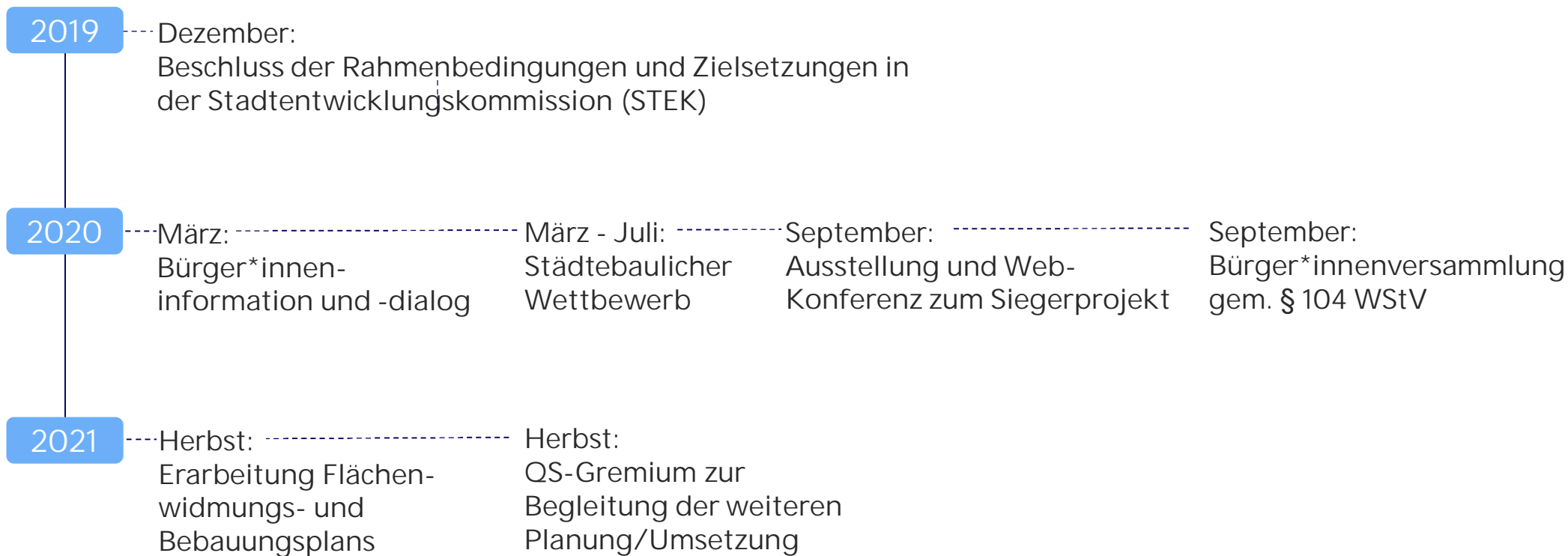
Beschluss: Der Gemeinderat beschließt den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Verordnung)



Wir
stehen
hier!



Bisherige Planungsschritte



Anregungen der Bürger*innen zum Siegerprojekt, Herbst 2020



Auswahl der wesentlichen Inputs

- Abgestufte Gebäudehöhen im Blockinnenbereich
- Ausreichend Abstände zur Nachbarbebauung
- Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Öffnungen an Oberer Donaustraße
- Nahversorgung, z.B. Supermarkt
- Keine lärmintensiven Nutzungen
- Baumbestand: erhalten, schützen, neu pflanzen
- Kein Hitzestau beim Umspannwerk
- Sensible Gestaltung der Durchwegung, kein öffentlicher Durchgang
- Schutz vor Lärm, Staub und Erschütterung in der Bauphase



Das LeopoldQuartier.

www.ubm-development.com



A

38.000 m²

Büros
Nahversorgung
Gastro



B

170 Serviced Apartments

180 Mietwohnungen

Kindergarten



Alle Angaben gemäß aktuellem Entwurfsstand / teilweise gerundet

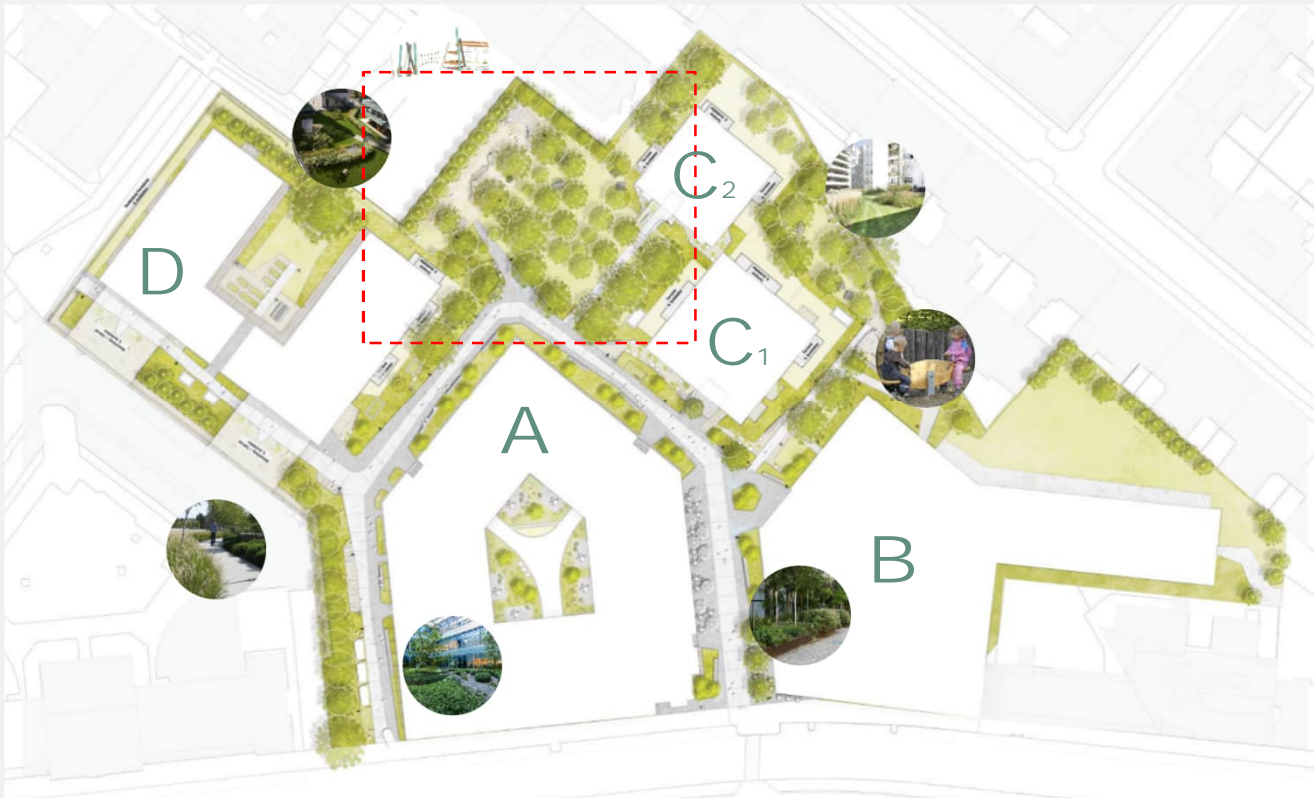
www.ubm-development.com



Alle Angaben gemäß aktuellem Entwurfsstand / teilweise gerundet

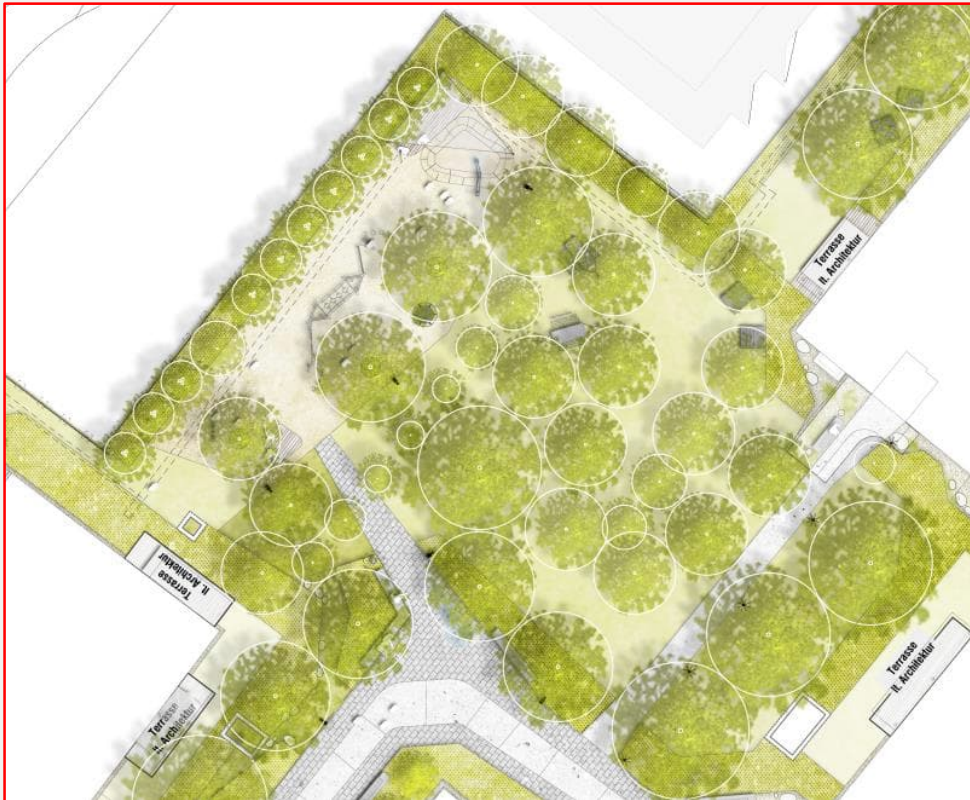
www.ubm-development.com

Grün- und Freiraum.



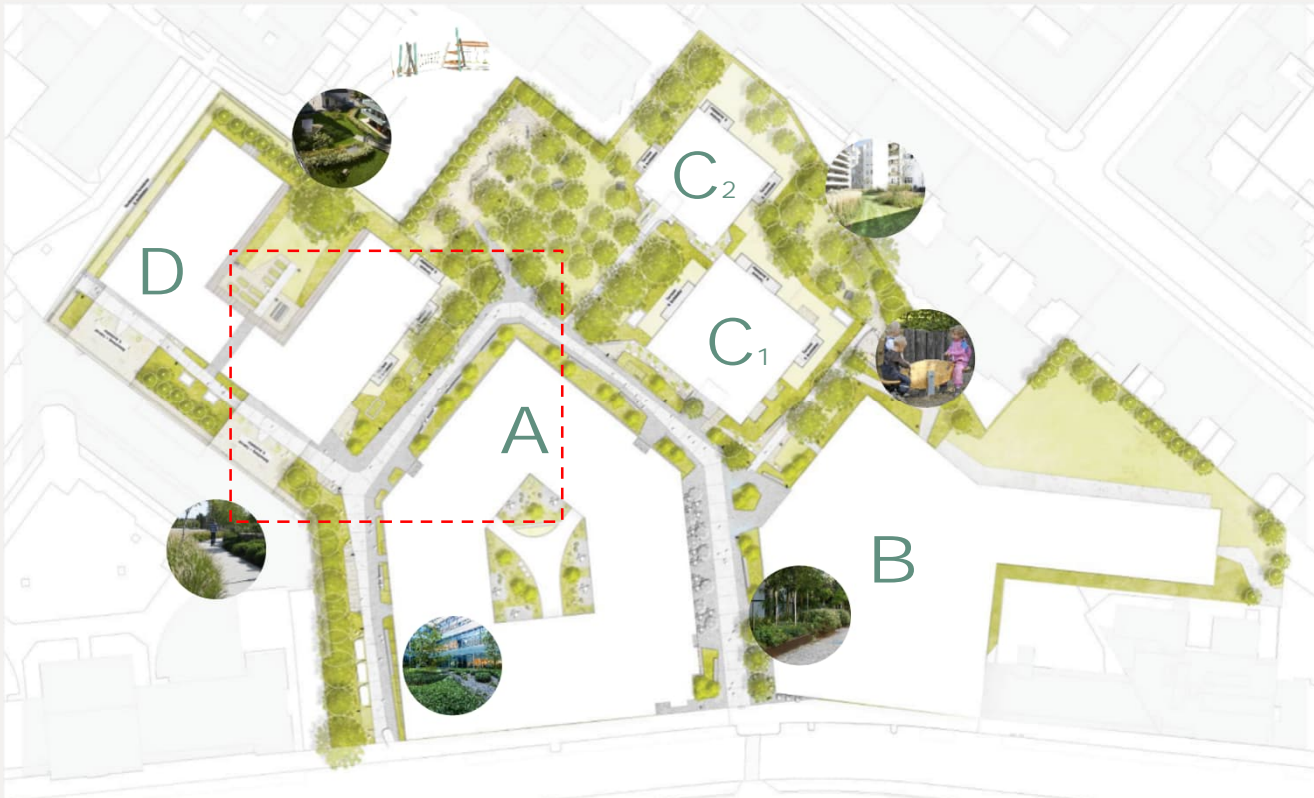
- **Grüne Mitte**
- **Baumbestand soweit möglich erhalten, schützen, neu pflanzen**
- **Sensible Gestaltung der Durchwegung**
- **Intensive und abwechslungsreiche Begrünung und Freiraumgestaltung**
- **Oberfläche verkehrsfrei**

Grün- und Freiraum.



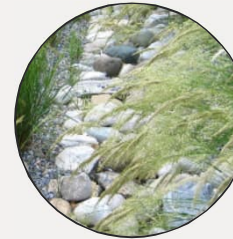
- **Grüne Mitte**
- **Baumbestand soweit möglich erhalten, schützen, neu pflanzen**
- **Sensible Gestaltung der Durchwegung**
- **Intensive und abwechslungsreiche Begrünung und Freiraumgestaltung**
- **Oberfläche verkehrsfrei**

Grün- und Freiraum.



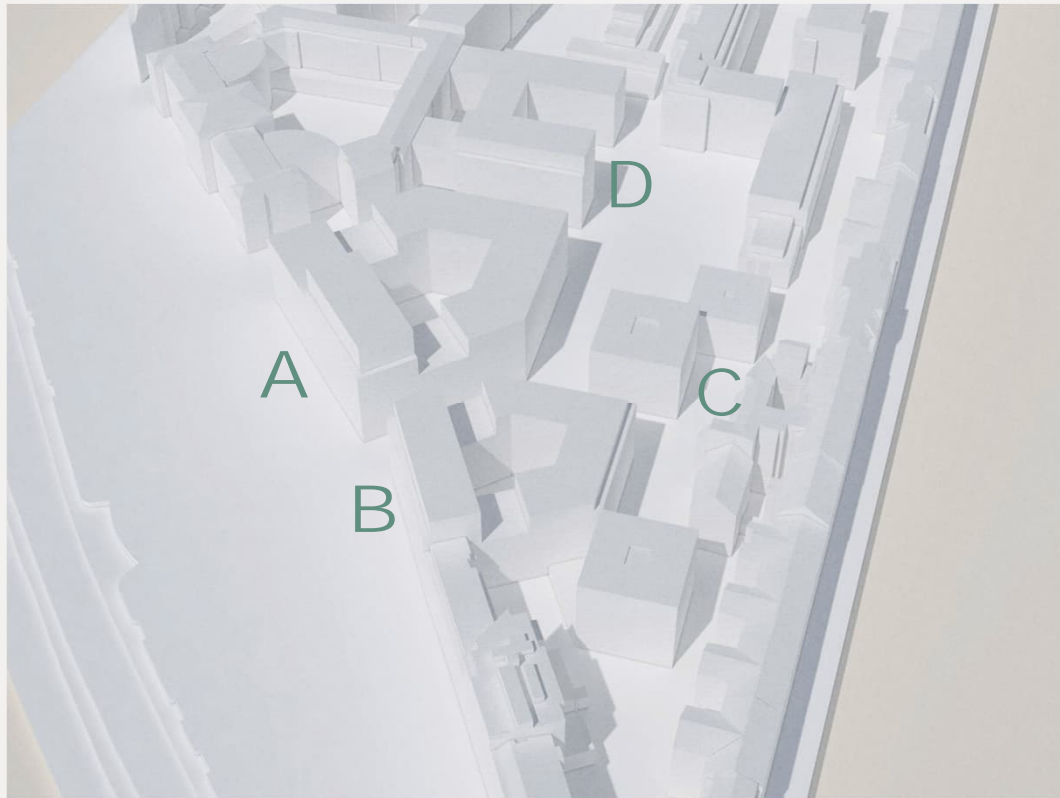
- **Grüne Mitte**
- **Baumbestand soweit möglich erhalten, schützen, neu pflanzen**
- **Sensible Gestaltung der Durchwegung**
- **Intensive und abwechslungsreiche Begrünung und Freiraumgestaltung**
- **Oberfläche verkehrsfrei**

Grün- und Freiraum.



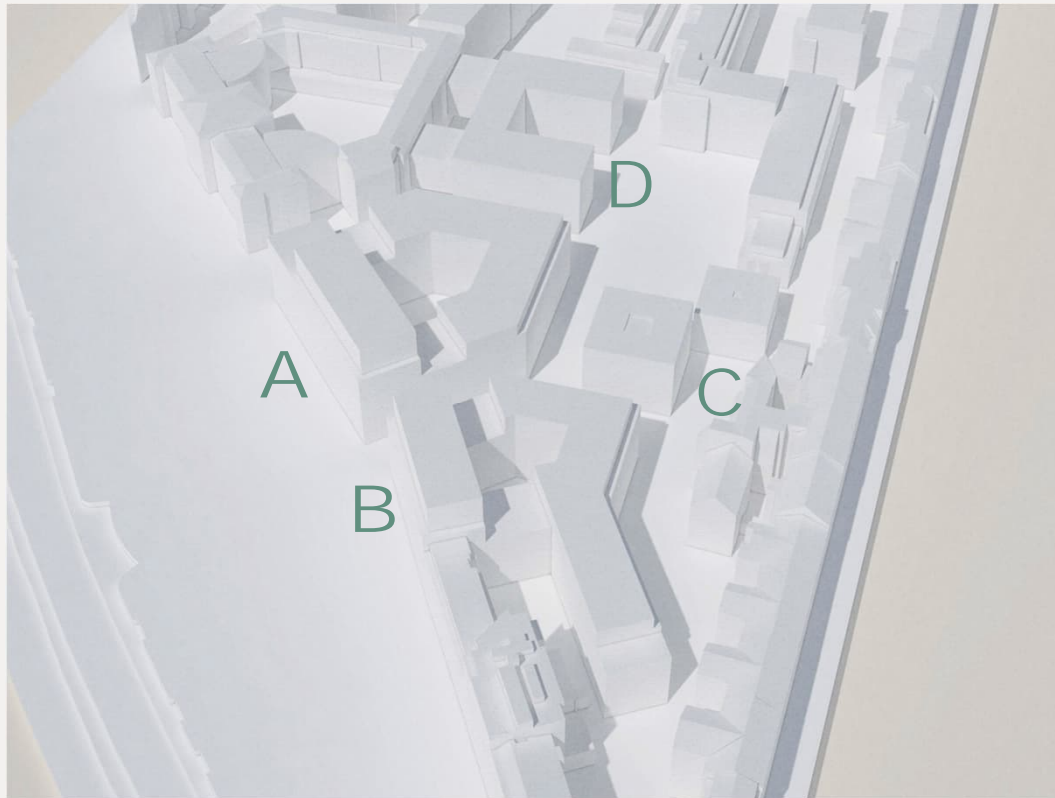
- **Grüne Mitte**
- **Baumbestand soweit möglich erhalten, schützen, neu pflanzen**
- **Sensible Gestaltung der Durchwegung**
- **Intensive und abwechslungsreiche Begrünung und Freiraumgestaltung**
- **Oberfläche verkehrsfrei**

Entwicklung.



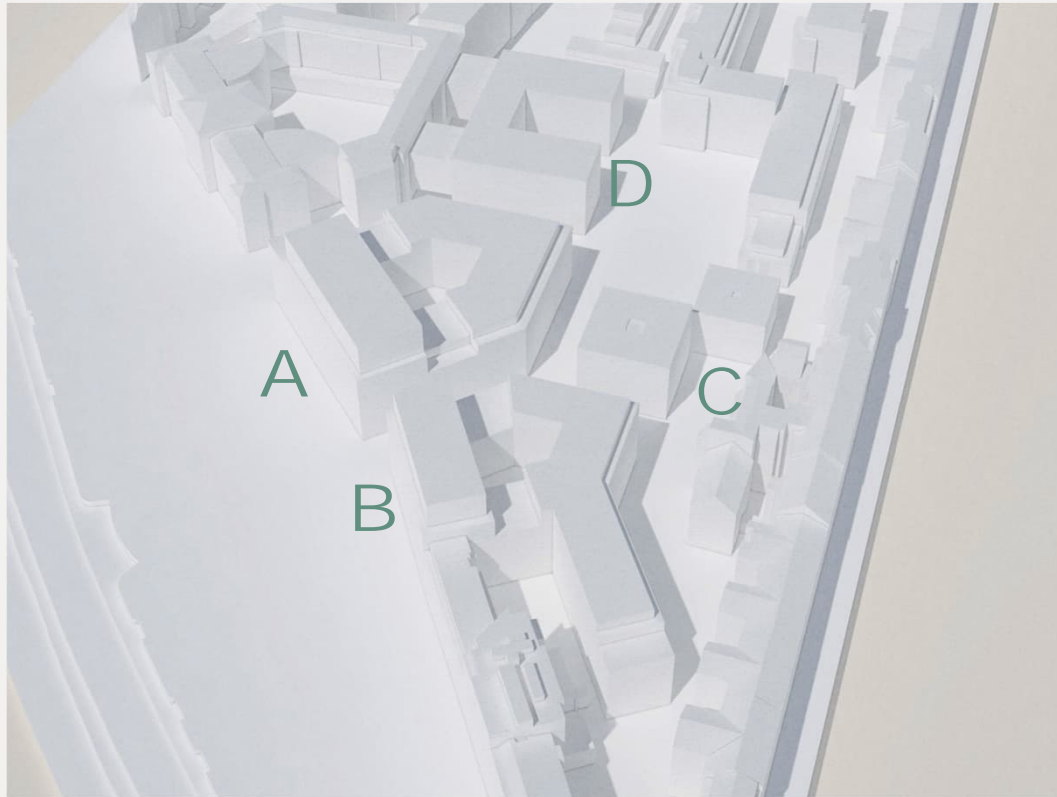
- **Wettbewerb**
08/2020

Entwicklung.



- **Überarbeitung**
09/2020
- **Volumenverschiebung**
von D nach A
 - **Abtreppung A**
- **Positionierungen C**
- **Umgestaltung B**

Entwicklung.



- **Stand**
02/2021
- **Detaillierung A + B**
(Holzbau)

Obere Donaustraße.



Obere Donaustraße.



green.
smart.
and more.



CO₂ Vorzeigeprojekt

Erstes Stadtquartier
in Holzbauweise

Grüne Mitte

Green-Building
zertifiziertes Quartier

Stadtklima

Mobilitätsanbot

Nahversorger /
Gastro

CO₂ neutrale
Energieversorgung

Holz als Baustoff im LQ.

nachhaltig. langlebig. und wiederverwertbar.

green.
smart.
and more.



- **Baustoff mit dem größten Beitrag zum Klimaschutz**
- **- 50 % CO₂**
- **Heimischer, nachwachsender Baustoff**
- **Verkürzte Bauzeit**
- **Gesundes Raumklima**

CO₂ – neutral im LQ.

durch Geothermie und Photovoltaik.

green.
smart.
and more.



- **Geothermie mit 38 km Rohrleitungen**
- **250 Bohrungen 150 m tief**
- **Eigenproduktion von Wärme und Kälte für das ganze Quartier CO₂ neutral**
- **Photovoltaik**
- **Wärmerückgewinnung**

Mobilität.

Mobilitätsstützpunkt – Fahrzeug Sharing.

green.
smart.
and more.



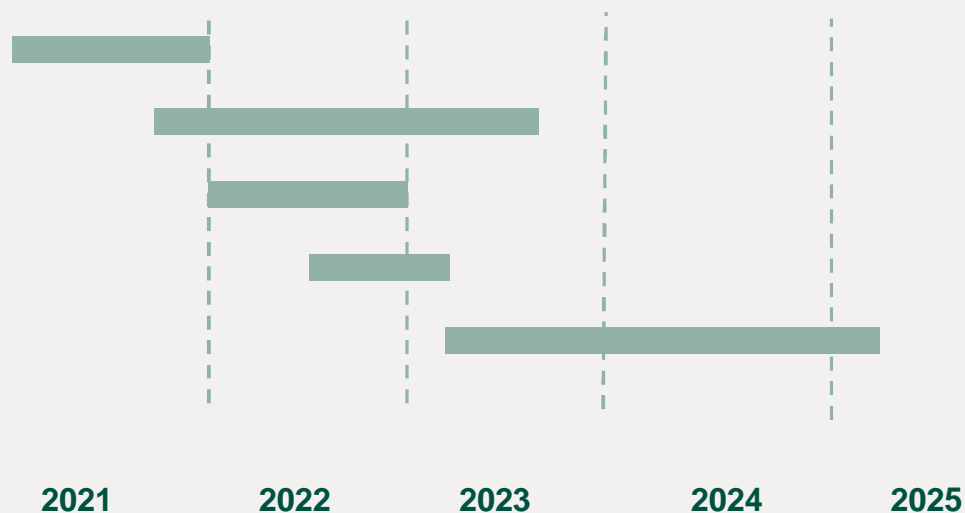
» Palette an möglichen Fahrzeugen im Sharing-Betrieb



- E-Carsharing
- E-Bikes
- E-Lastenfahrräder
- E-Scooter
- Ladeinfrastruktur

Timeline.

green.
smart.
and more.



Abbruch

Planung

Tiefenbohrungen

Genehmigungen

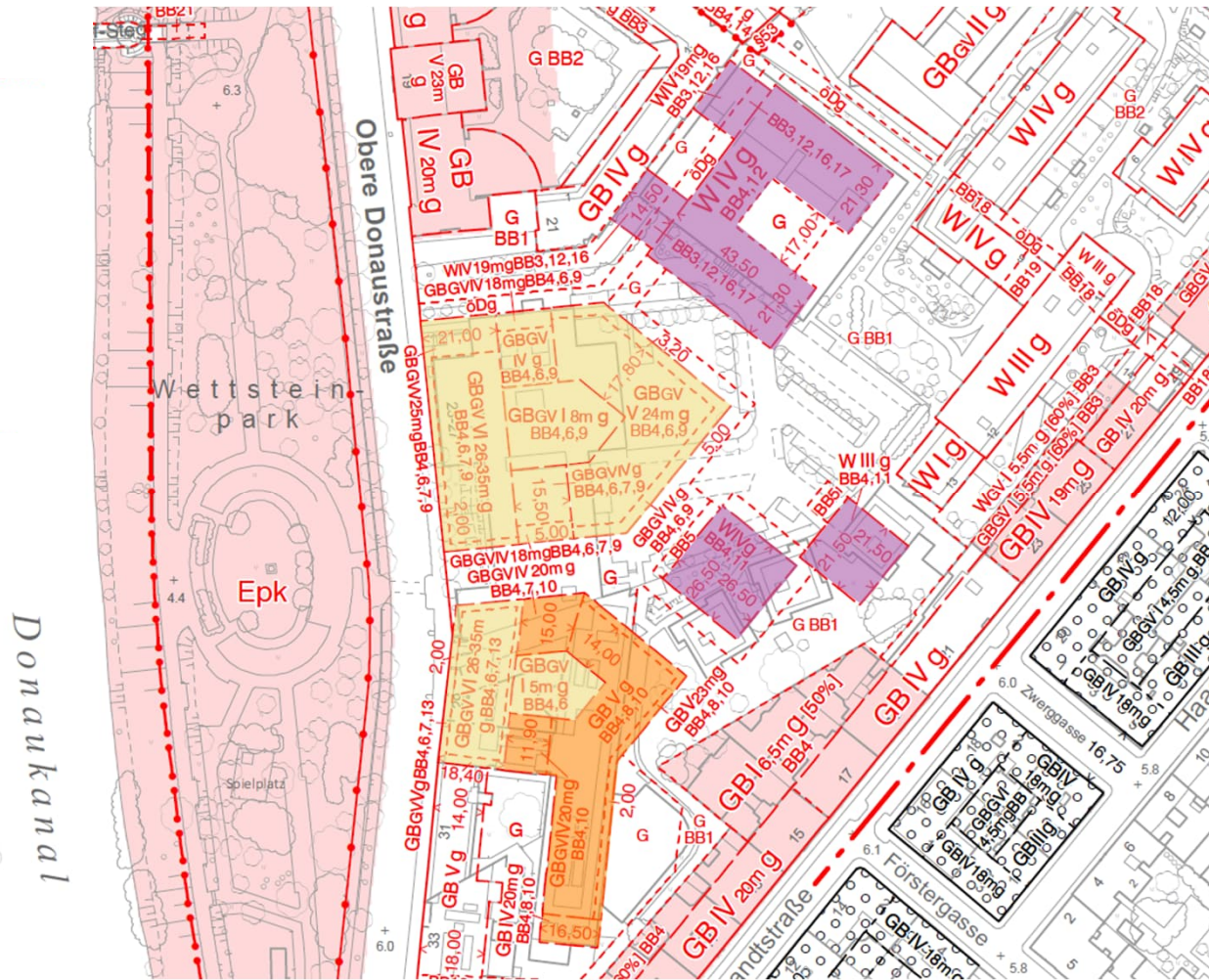
Bau

Fertigstellung: Q1 / 2025

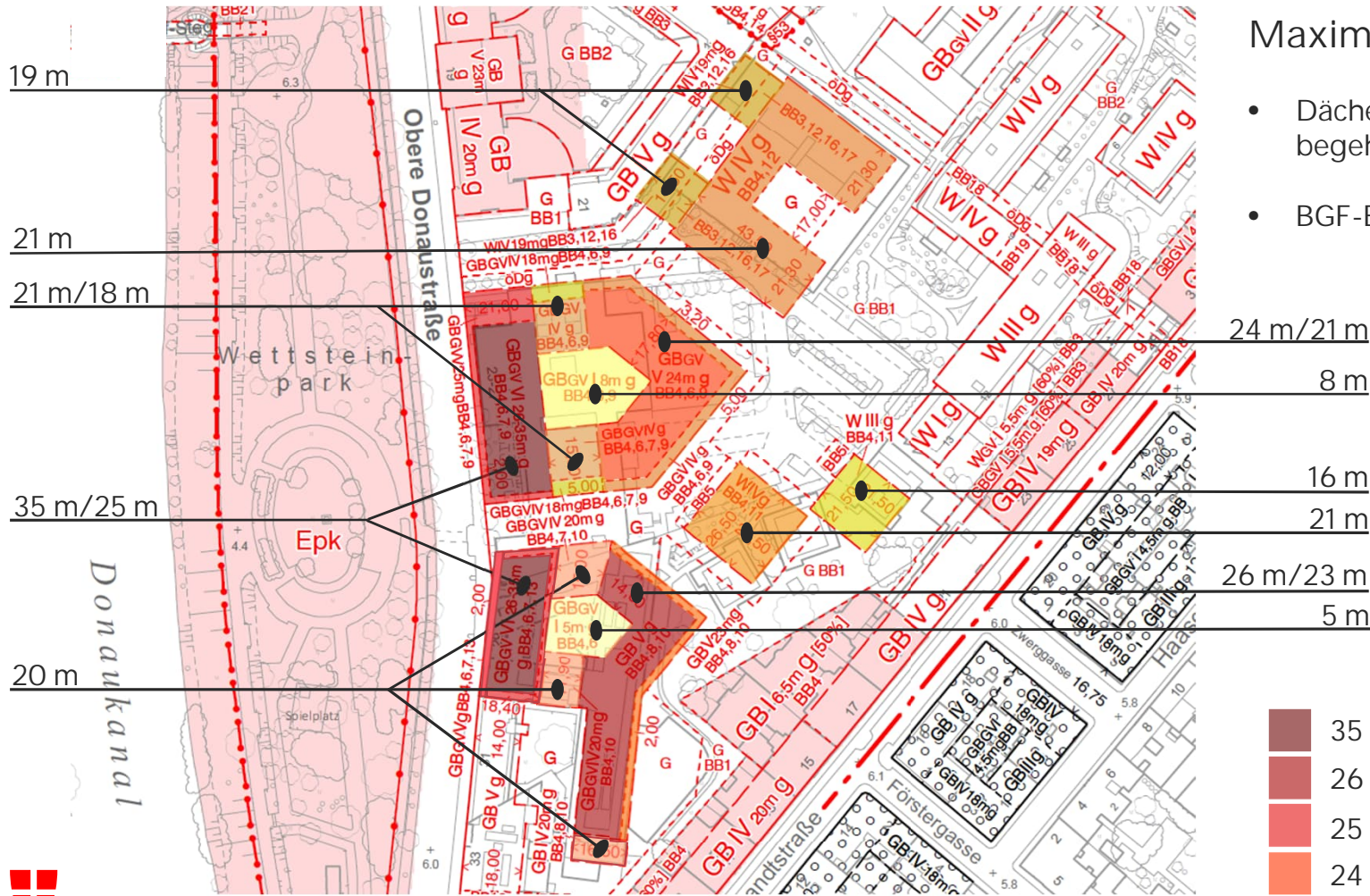
Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8329 – Fokus „LeopoldQuartier“

Nutzungen

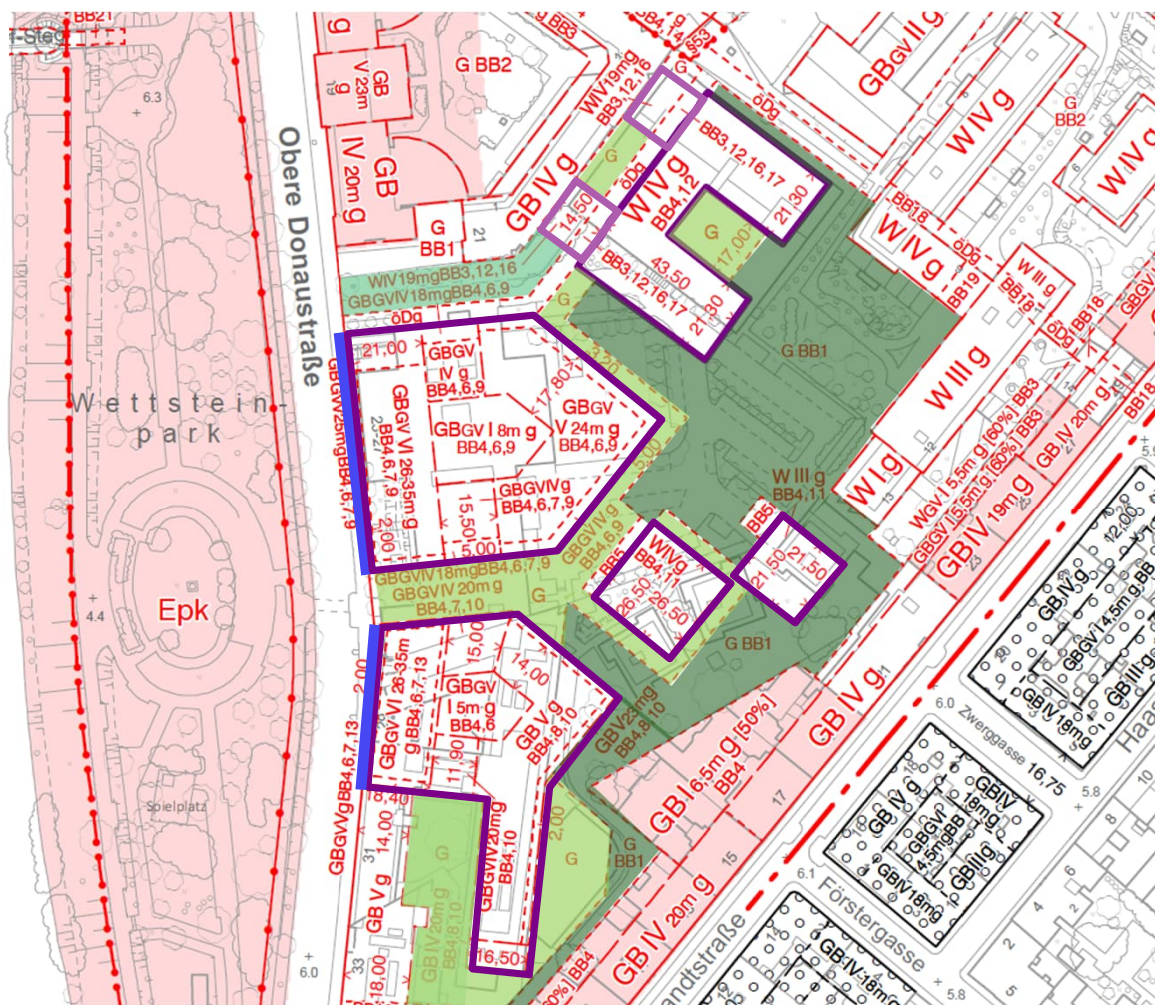
- Wohngebiet
- Gemischtes Baugebiet
- Wohnen zulässig
- Kindergarten
- Gemischtes Baugebiet
- Wohnungsverbot



Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8329 – Fokus „LeopoldQuartier“



Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8329 – Fokus „LeopoldQuartier“



Begrünungsmaßnahmen

- begrünte Flachdächer
- begehbare, mind. 50 % begrünte Flachdächer
- Fassadenbegrünung an der Oberen Donaustraße

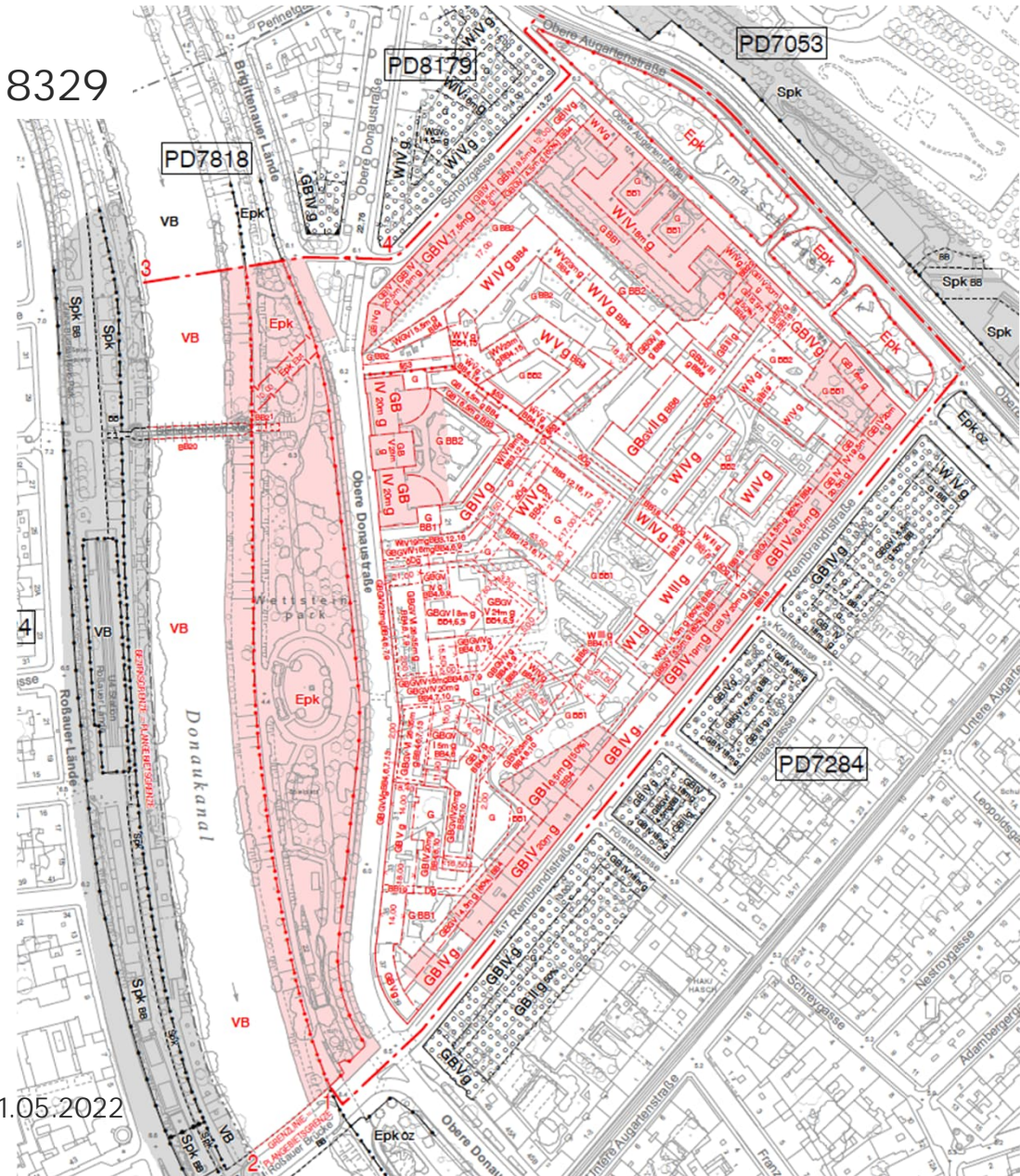
Gärtnerische Ausgestaltung

- keine ober- und unterirdischen Gebäude zulässig
- ausreichend Erdkerne bei unterirdischen Bauten
- ohne weitere Bestimmungen

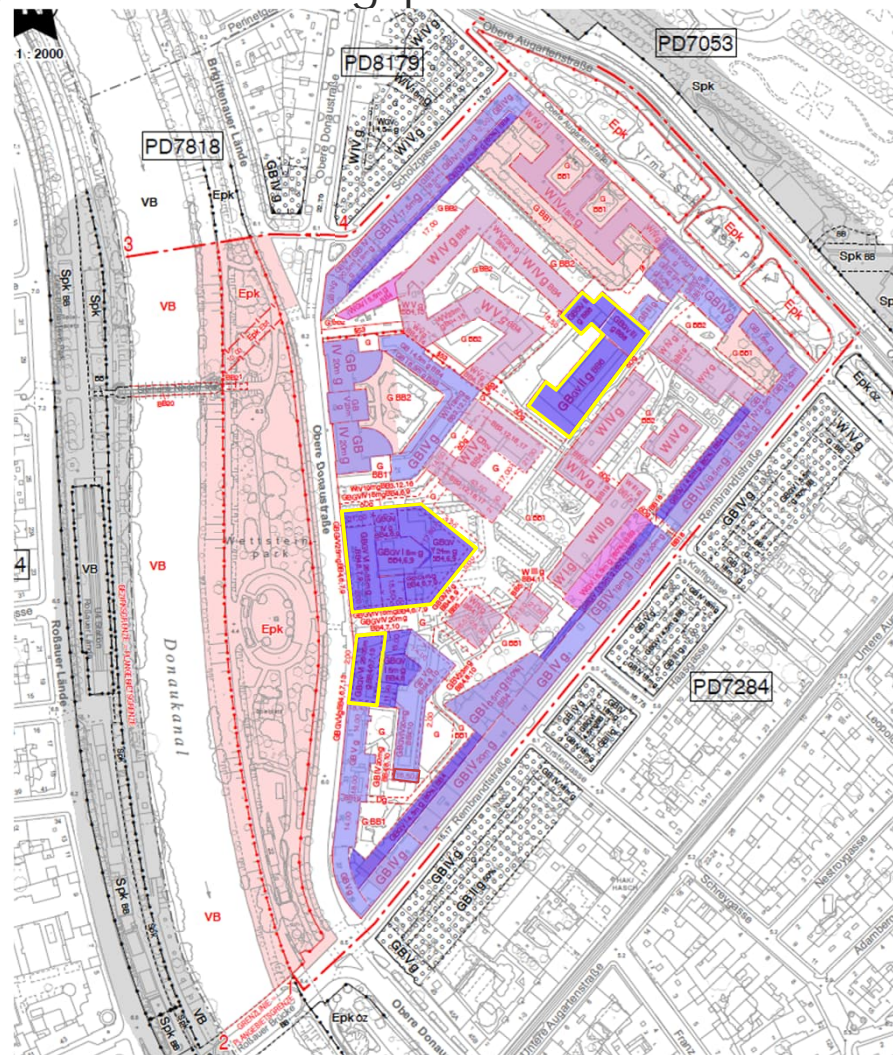
Stellplatzregulativ 50-80 %

Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8329






- Schutzzone (SZO) für:
 - Wettsteinpark
 - Teile der gründerzeitlichen Bebauung
- Bestandsorientierte Gebäudehöhen für:
 - Straßentrakte in SZO
 - Neuere Wohngebäude
- Geringfügige Adaptierung der Bebaubarkeit in Hofbereichen
- Entfall der Wohnzone
- Stellplatzregulativ (50 – 80 %)



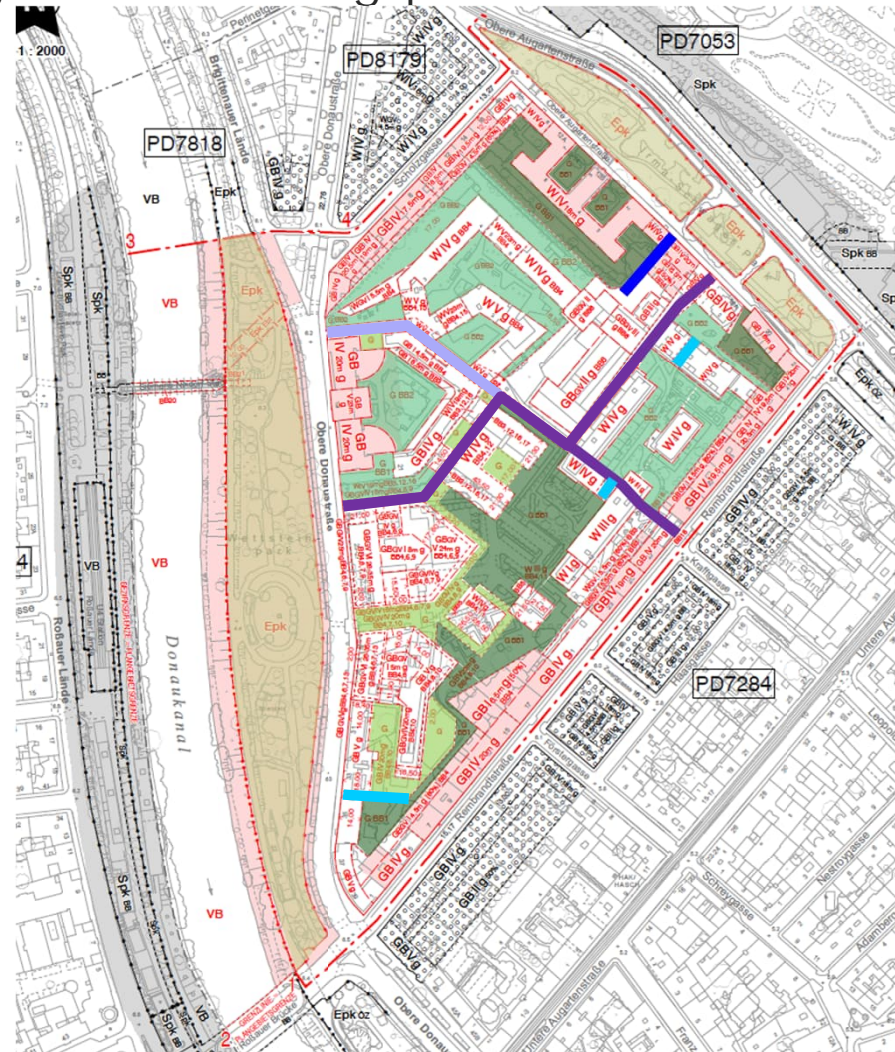
Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8329



Nutzungen

-  Wohngebiet
-  Wohngebiet-Geschäftsviertel
-  Gemischtes Baugebiet
-  Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
-  Wohnungsverbot

Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8329



Grün- und Freiraum

- Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung an Straßenfronten
- Baumpflanzungen in Straßenräumen (Obere Donaustraße, Rembrandtstraße)

Epk /Parkanlagen

Gärtnerische Ausgestaltung

- keine ober- und unterirdischen Gebäude zulässig
- ausreichend Erdkerne bei unterirdischen Bauten
- ohne weitere Bestimmungen
- öffentlicher Durchgang
- Durchgang
- Durchfahrt
- Verkehrsfläche § 53

Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8329



Öffentliche Auflage 28. April bis 9. Juni 2022
Einsichtnahme und Möglichkeit zur Stellungnahme

online:

[www.wien.gv.at/stadtentwicklung/
flaechenwidmung/aktuell/8329.html](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell/8329.html)

persönlich:

Servicestelle Stadtentwicklung
(Rathausstraße 14-16, 1010 Wien, 1. Stock)
Bitte entnehmen Sie aktuelle Informationen zu
Öffnungszeiten der Website:

[www.wien.gv.at/stadtentwicklung/
flaechenwidmung/servicestelle](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/servicestelle)