

# NEU LEOPOLDAU





# STANDORT MIT GESCHICHTE



**WO FRÜHER DIE GASVERSORGUNG FÜR WEITE TEILE WIENS SICHERGESTELLT WURDE, WIRD KÜNFTIG GEWOHNT UND GEARBEITET.**

13,5 Hektar Fläche, 17 denkmalgeschützte Bauten und viel Freiraum: Das Areal des ehemaligen Gaswerks Leopoldau in Floridsdorf birgt viel Potenzial für einen neuen, spannenden Stadtteil.

Nach der Einstellung des Betriebs der Anlage arbeiten die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH und die Eigentümerin, die Wiener Netze GmbH, an der Nachnutzung des Geländes. Dazu wurde gemeinsam mit der Wiener Stadtplanung ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt.

### **Entwicklungspotenzial**

Am 16. April 1912 wurde in Leopoldau im 21. Wiener Gemeindebezirk das zweite städtische Gaswerk Wiens errichtet. Neben Betriebsgebäuden und technischen Anlagen wurden eine Reihe von Verwaltungsgebäuden und Wohnhäusern gebaut, die zum Großteil noch heute bestehen und ein Bild der seinerzeitigen Gasproduktion zeigen. Große Teile des Gaswerks Leopoldau werden für die betriebliche Nutzung nicht mehr gebraucht und sollen daher neuen Nutzungen zugeführt werden. Das zu entwickelnde Gebiet auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks umfasst eine Fläche von rund 16 Fußballfeldern.





### **Marischkapromenade**

Die von historischer Bausubstanz und Baumbestand gesäumte Marischkapromenade prägt den Ort und stellt das städtebauliche Rückgrat des Stadtteiles dar. Es soll eine attraktive Flanier- und Aufenthaltszone für BewohnerInnen und BesucherInnen entstehen.

### **Park**

Gemeinsam mit der Marischkapromenade soll die Ost-West-Freiraumachse mit einem 35 Meter breiten und rund 8.500 Quadratmeter großen Park das grüne Herzstück für den neuen Stadtteil bilden. Diese Fläche soll ein Gemeinschaftspark für alle NutzerInnen werden.

# DASKOOPERATIVEPLANUNGSVERFAH

Der Startschuss für eines der ersten und auch größten kooperativen Planungsverfahren Wiens, das als ergebnisoffener Prozess unter Einbeziehung von AnrainerInnen, ExpertInnen aus der Stadtplanung, der Verkehrs- und Landschaftsplanung, ArchitektInnen, dem Bundesdenkmalamt und politischen EntscheidungsträgerInnen gestaltet war, erfolgte im Herbst 2012.

Das städtebauliche Konzept wurde auf Basis der Diskussionsergebnisse des kooperativen Planungsprozesses Neu Leopoldau erarbeitet. Es dient als Grundlage für weitere Planungen und ist im Rahmenplan detailliert dargestellt.

Wohnnutzung wird einen Schwerpunkt bilden. Das vorhandene Wege- und Straßennetz bildet die Basis für Einteilung und Erschließung. Die Baufelder verfügen aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts über unterschiedliche Qualitäten und sollen sukzessive entwickelt werden.

Bauträger und Architekten werden gemeinsam mit ExpertInnen Realisierungskonzepte für ausgelobte Bauplätze entwickeln. Die Siegerprojekte werden von einer interdisziplinäre Fachjury ermittelt. Die Siegerteams erwerben Bauplätze mit der Verpflichtung, die juriierten Projekte zu realisieren.

Für kleinteilige denkmalgeschützte Objekte werden im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzepts Sondernutzungen entwickelt.



# HREN

## Bestandteile des Rahmenplans

- » Leitidee, Prinzipien und Qualitätskriterien
- » Mobilitätskonzept
- » Grün- und Freiraumkonzept
- » Baufeldkatalog
- » Konzept für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

## ECKDATEN ERGEBNISSE

- » ca. 140.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche Wohnen entspricht in etwa 1.400 Wohneinheiten
- » ca. 70.000 m<sup>2</sup> anderwertige Nutzung (z.B. Gewerbe, Nahversorger, kulturelle und soziale Nutzungen)
- » Bauplatzübergreifende Grünraumgestaltung (z.B. Marischkapromenade, Gaswerk-Park)
- » Dezentrale Hochgaragen
- » Sondernutzungen für die denkmalgeschützten Gebäude

### Legende Strukturkarte

	Baufeld		Freiflächen
	Bauklasse II		Öffentlicher Platz
	Bauklasse III		Park
	Bauklasse IV		Sportfläche
	Sturkturgebiet		gärtnernisch auszugestalten
	Schutzzone		Fußweg
	denkmalgeschützte Gebäude		Eingang
	Allee		Zufahrt
	erhaltenswerter Baumbestand		Garagen

0 25 50 100 Meter



# ZIELE UND GRUNDSÄTZE

## **Atmosphäre erhalten**

Das Ensemble aus denkmalgeschützten Gebäuden, Bäumen und Straßenräumen stiftet Identität und soll markant für das Gebiet erhalten bleiben. Der Bestand ist somit das Rückgrat, an dem sich neue Strukturen entwickeln. Das vorhandene Wege- und Straßennetz bildet die Basis für die Erschließung. Die bestehende Allee wird als charakteristisches Gestaltungselement weitergeführt.

## **Nutzungsvielfalt**

Angestrebt wird ein lebendiger Stadtteil mit kleinteiliger Bebauungs- und Gebäudestruktur. Arbeiten und Wohnen soll mit Ausnahme von Funktions- und Gewerbebauten in allen Gebäuden möglich sein. Multifunktional nutzbare Erdgeschoßzonen ergänzen dabei den leistbaren Wohnbau.

## **Eigenständiger, gut vernetzter Stadtteil**

Der Stadtteil Neu Leopoldau soll eine eigene Identität erhalten. Gleichzeitig entsteht durch die öffentlichen Räume und neuen Angebote (Nahversorgung, Kultur, Dienstleistungen) ein Mehrwert für die BewohnerInnen des benachbarten Umfeldes, für die umliegenden Wohngebiete und die Stadt.

## **Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr**

Sämtliche Möglichkeiten für eine Verbesserung der Erreichbarkeit mit öffentlichen Buslinien werden derzeit geprüft und sollen ausgeschöpft werden. Außerdem sollen attraktive Rad- und Fußwege zur S-Bahn-Station Siemensstraße sowie zur U1 Station Leopoldau geplant werden.

## **Zukunftsweisendes Mobilitätskonzept**

Die künftigen BewohnerInnen sollen über einen weit gehend KFZ-freien Wohn- und Bewegungsraum verfügen, in ihrer Mobilität aber nicht eingeschränkt sein. Ein dichtes Netz an Wegen und Straßen steht für FußgängerInnen und RadfahrerInnen zur Verfügung. Die Zufahrt zu den Gebäuden ist möglich, die Fahrzeuge von BewohnerInnen, BesucherInnen und NutzerInnen stehen in Sammelgaragen.





### **Vorrang für öffentlichen Grün- und Freiraum**

Ein gemeinsames Konzept zur Freiraumgestaltung soll der Identität und der Besonderheit des Stadtteils gerecht werden. Das Rückgrat des Freiraums bilden die Marischkapromenade und die Ost-West-Freiraumachse mit dem Park.

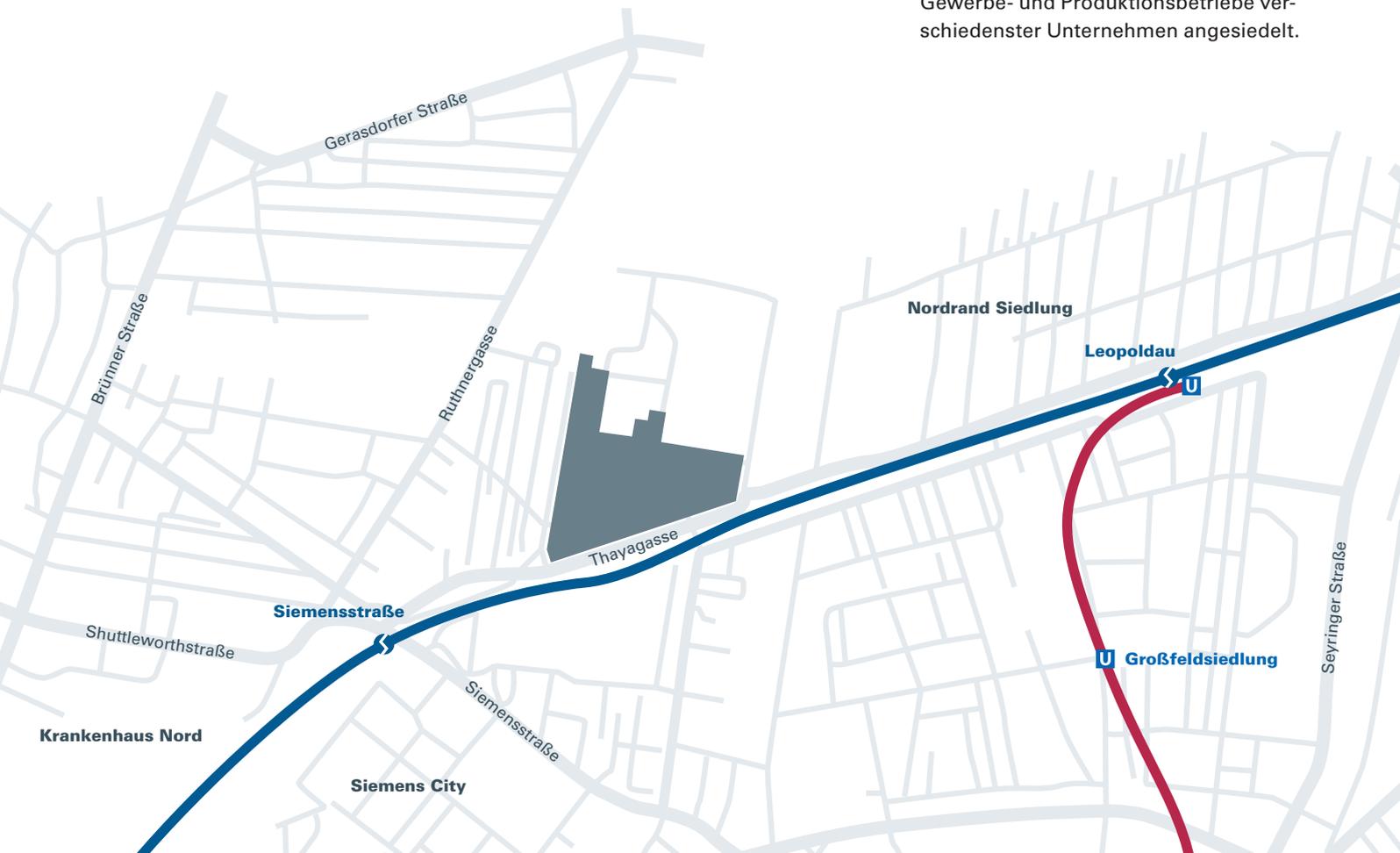
### **Nachhaltig und smart**

Die Historie aber auch ein benachbartes BürgerInnen-Solkraftwerk bilden Anknüpfungspunkte für eine nachhaltige und „smarte“ Entwicklung. Dazu zählen z.B. ein möglichst geringer Energiebedarf sowie eine nachhaltige Energieversorgung und Energieerzeugung. Auch gewerbliche Nutzungen können davon profitieren.

### Lage

Das Entwicklungsgebiet Neu Leopoldau liegt in Wien-Floridsdorf, circa 8,5 km von der Innenstadt entfernt. Die S-Bahn-Haltestelle Siemensstraße ist vom Areal aus in kurzer Gehzeit von 10 Minuten erreichbar. Die U1-Station Leopoldau liegt in ca. zwei Kilometer Entfernung.

Das Areal ist an drei Seiten von Grünflächen umgeben, die in Kleingartensiedlungen übergehen. Südlich gelegen sind die Nordrand und die Thayagasse. Hinter diesen beiden Verkehrsbändern, zur Siemens-City hin, sind zahlreiche Gewerbe- und Produktionsbetriebe verschiedenster Unternehmen angesiedelt.





#### **ECKDATEN**

Planungsgebiet: ca. 13,5 ha

Potenzialfläche: rd. 10 ha

Bestandsimmobilien: 17 denkmalgeschützte Objekte

Projektgesellschaft: Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH  
(51% Wiener Netze GmbH, 49% WSE)

Ansprechpartner: DI Heribert Fruhauf

# WIRBAUENZUKUNFT

Die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH ist ein Tochterunternehmen der Wiener Netze GmbH (51%) und der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH (49%). Die WSE ist die zentrale Ansprechstelle, Initiatorin und Ausführende wichtiger Stadtentwicklungsprojekte in Wien. Sie entwickelt gesamtheitliche Konzepte und sorgt für die nachhaltige Umsetzung.

Die WSE entwickelt und gestaltet neue Arbeits- und Lebenswelten in Wien – für mitunter ganz neue Berufsfelder. Sie stellt damit sicher, dass Wien weiterhin allen Anforderungen an einen Top-Standort gerecht wird. Ihre langjährige Erfahrung und Kompetenz, gepaart mit der Konzernstruktur der Wien Holding, ermöglicht die Realisierung komplexer Vorhaben.

Die WSE wurde 2001 als Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H. für die Entwicklung, Umsetzung und Verwaltung wichtiger Immobilien- und Stadtentwicklungsgebiete gegründet und im Jahr 2003 in die Wien Holding eingegliedert. Seit Juli 2013 firmiert das Unternehmen als WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

## **Die WSE ist in drei Bereichen tätig**

Projektentwicklung  
Bauprojektmanagement  
Immobilienverwaltung

## **Geschäftsführung**

Mag. Josef Herwei  
DI Stephan Barasits



WSE Wiener  
Standortentwicklung  
GmbH

Messeplatz 1  
1021 Wien

T +43 1 720 30 50  
office@wse.at  
[www.wse.at](http://www.wse.at)

Neu Leopoldau  
Entwicklungs GmbH

Messeplatz 1  
1021 Wien

T +43 1 720 30 50  
office@neuleopoldau.at  
[www.neuleopoldau.at](http://www.neuleopoldau.at)