

# Umgebungsbereich U1 – Haltestelle Oberlaa

## U1 Verlängerung

### So verläuft die neue Strecke:

- von der bestehenden Station Reumannplatz
- unter der Favoritenstraße zur Station Troststraße
- unterirdisch zur Station Altes Landgut
- Unterquerung des Verteilerkreises Favoriten sowie des Laaerberg隧nells der A23 in rund 30 m Tiefe
- zur Station Alaudagasse
- in Straßenlage über die Station Neulaa
- bis zur Endstation Oberlaa

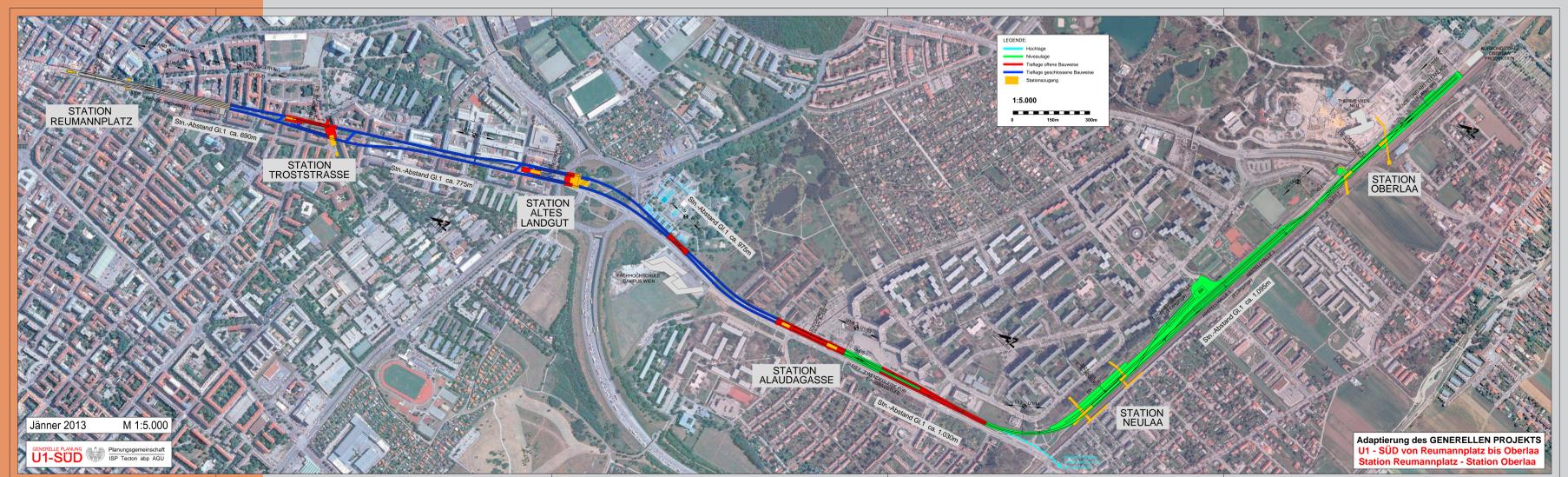
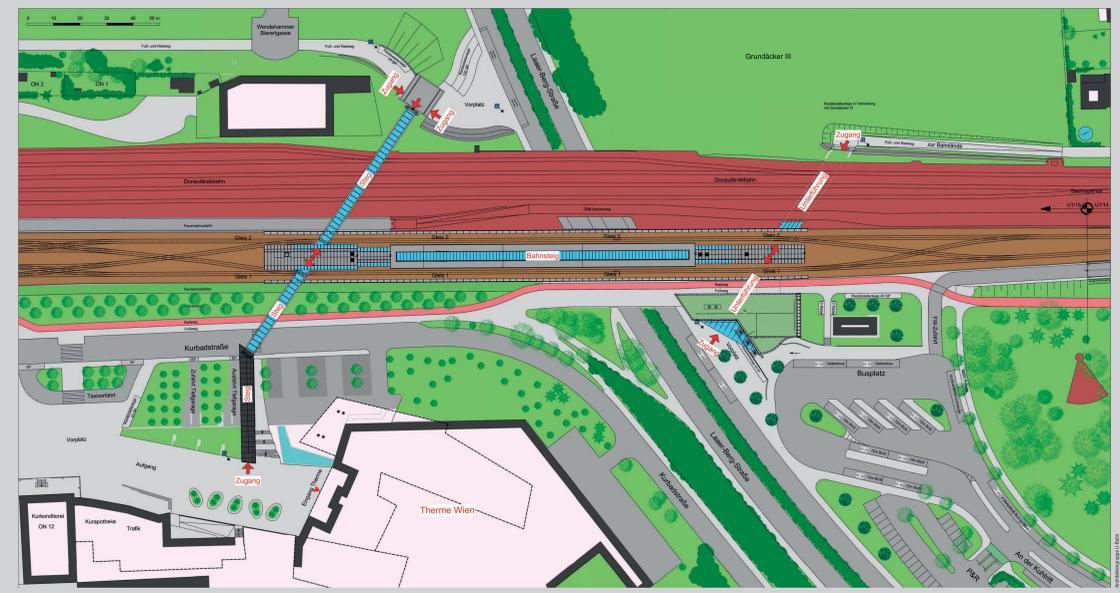
### Station Oberlaa

Die auf Niveau der Fontanastraße liegende Station beginnt in etwa ab Höhe der Zufahrt zur Thermen-Garage und zieht sich über die Laaer-Berg-Straße bis in etwa zur ehemaligen 67er-Station „Laaer-Berg-Straße“.

Die Station Oberlaa verfügt über einen überdachten Mittelbahnsteig mit Aufgängen an beiden Bahnsteigenden. Von der Therme kommend führt ein moderner Steg barrierefrei in die östliche U-Bahn-Passage. Über Aufzüge und Stiegen gelangt man auf den ein Geschöß tiefer gelegenen Bahnsteig.

Der in Stahl und Glas gehaltene Steg zieht sich von der U-Bahn-Passage in rund acht Metern Höhe weiter über die Gleisanlagen der ÖBB und endet auf der unteren Bahnlandschaft in einem circa 20 m hohen, modernen und durch Glasfronten sehr hell gestalteten Zugangsturm.

Über Aufzüge und Stiegen erreichen die Fahrgäste entweder den Ausgang auf die Bahnlandschaft oder direkt die Laaer-Berg-Straße. Der westliche Zugang zur Station befindet sich auf Höhe der Laaer-Berg-Straße und erfolgt über eine Unterführung. Diese ermöglicht gleichzeitig auch die Unterquerung der ÖBB-Gleise. Damit entsteht eine rasche und direkte Verbindung zwischen den Siedlungen südlich der Donauländebahn, dem Stadtentwicklungsgebiet Grundäcker und der Laaer-Berg-Straße. Von der Unterführung aus gelangen die Fahrgäste über Aufzüge und Stiegen direkt zum U1-Bahnsteig.



# Umgebungsbereich U1 – Haltestelle Oberlaa

## Rahmenbedingungen und Vorgaben für das kooperative Verfahren

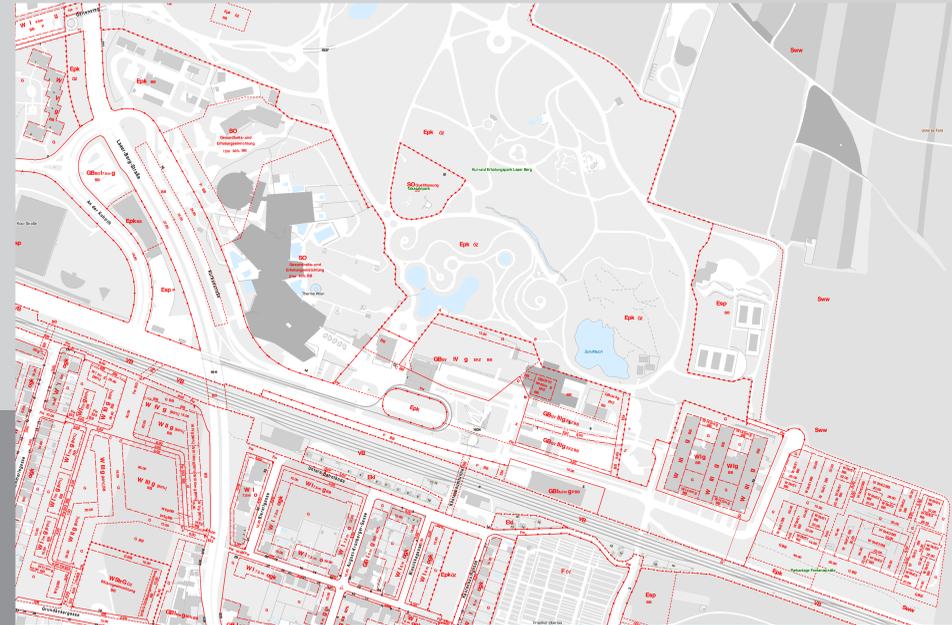
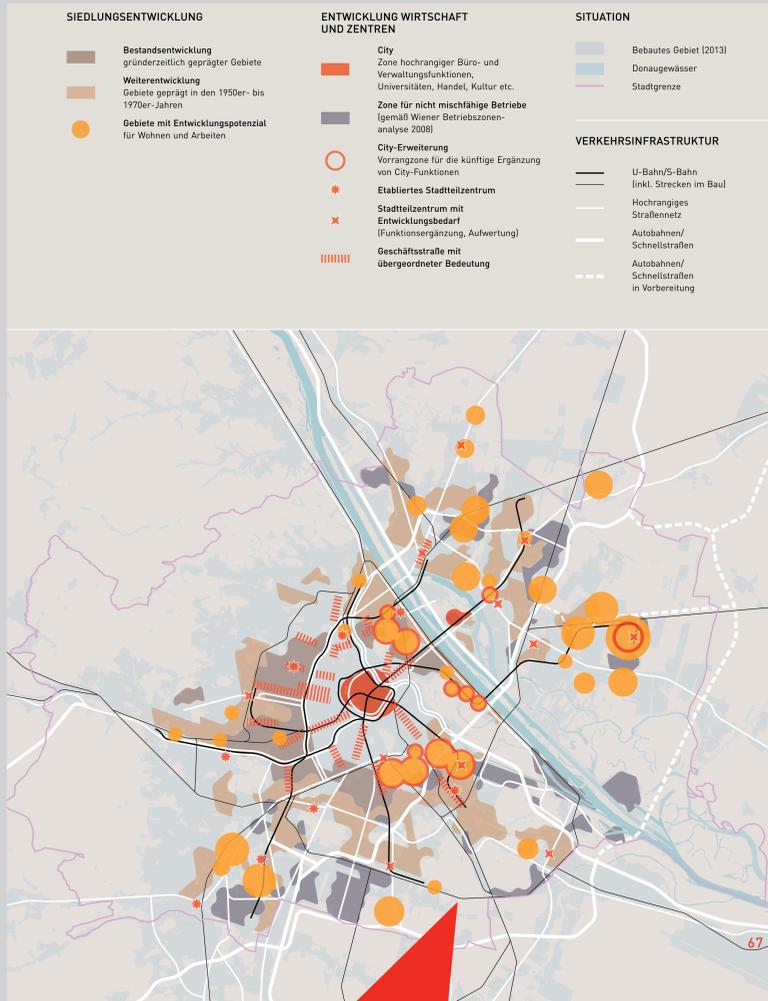
MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Wien!  
voraus

Stadtteilplanung  
Flächennutzung

StADt+Wien

### Leitbild Siedlungsentwicklung STEP 2025 Aktueller Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



#### Die Wiener Bauordnung und der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die Wiener Bauordnung stellt sicher, dass in Wien die Gestaltung und Entwicklung der Stadt möglichst gut organisiert werden kann. Die Rechtssicherheit, die die Bauordnung gewährleistet, ist für alle AkteurInnen wesentlich: Durch die Widmung eines Grundstücks als Bauland erhalten GrundeigentümerInnen das Recht, hier entsprechend den Bestimmungen zu bauen. NachbarInnen des Grundstücks haben dadurch die Sicherheit, dass bei Bauvorhaben geltende Bebauungsbestimmungen eingehalten werden.

#### Der Weg zum neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Soll eine neue Flächenwidmung festgesetzt oder bestehende Pläne geändert werden, muss ein Ablauf eingehalten werden, der durch die Wiener Bauordnung genau vorgegeben ist:

#### Ausgangspunkt

Eine Fläche soll in ihrer Widmung verändert werden.

Die MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung erhebt die Grundlagen und erstellt in Abstimmung mit anderen Abteilungen der Wiener Stadtverwaltung einen Entwurf zur Widmungsänderung. Unter bestimmten Voraussetzungen muss dieser auch einer Umweltprüfung unterzogen werden.



Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung, der mit unterschiedlichen FachexpertInnen besetzt ist, begutachtet den Entwurf.

Der Entwurf zur Widmung, das Gutachten des Fachbeirats und der eventuelle Umweltbericht werden öffentlich aufgelegt. Interessierte können so den Entwurf einsehen und eine Stellungnahme abgeben.

Gleichzeitig können die jeweilige Bezirksvertretung und unterschiedliche Interessensvertretungen wie zum Beispiel Arbeiterkammer, Wirtschaftskammer oder Umweltschutz Stellung nehmen.



Wenn möglich, werden Änderungswünsche eingearbeitet. In jedem Fall erhält der Gemeinderat einen Bericht über die eingelangten Stellungnahmen.

Der Gemeinderat beschließt den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.



#### Ausgangslage

- 2 unterschiedliche Teilflächen mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Nutzungseignung
- Lage zwischen betrieblicher Nutzung (Therme), Grünraum, Wohngebiet (Seniorenresidenz) und U-Bahn
- Heutige Widmung bzw. Bebauungsbestimmungen: Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet, Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel mit dem Verbot der Errichtung von Wohnungen, Einkaufszentrum, Erholungsgebiet Parkanlage, öffentliche Verkehrsfläche
- Gute ÖV-Anbindung im fußläufigen Einzugsbereich durch die U1
- Freiraumversorgung durch Erholungsgebiet Kurpark Oberlaa grundsätzlich gegeben, aber unzureichendes Angebot für Jugendliche
- Keine Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich

#### Zielsetzung

- ✓ Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Reaktion auf die U-Bahnendstelle
- ✓ Dichte entsprechen STEP 2025 (+/- 2,5)
- ✓ Zentralbereich vorwiegend Wohnnutzung (ca. 1000 Wohnungen überwiegend gefördert) mit städtischer Erdgeschoßnutzung (Nahversorgung u.Ä.)
- ✓ Einbettung der Höhenentwicklung in das unmittelbare Umfeld
- ✓ Funktionale und städtebauliche Einbindung des Airo Towers
- Geeignete Nutzung sowie Stellplätze für den Bereich An der Kuhtrift
- ✓ Nachweis von Grün- und Freiflächen in entsprechender Größe (nachbarschaftsbezogen 3,5 m² je EinwohnerIn) und Qualität (nutzungstaugliche Konfiguration, Ausstattung, Besonnung...)
- ✓ Sicherstellung einer qualitätsvollen Durchwegung und einer guten Erreichbarkeit des Kurparks
- ✓ Berücksichtigung der Radwegverbindung
- ✓ Klärung der Nutzungsmöglichkeiten der Grünfläche direkt an der Bahn
- Grundlage für einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein im Stadtentwicklungsplan 2025 ausgewiesenes Entwicklungspotential.

# Umgebungsbereich U1 – Haltestelle Oberlaa

## Projektgebiet

Das Projektgebiet liegt im Südosten des 10. Bezirks, unmittelbar nördlich der Donauländebahn und der Trasse der U1 und besteht aus 2 Teilgebieten:

- der Kuhtrift (ca. 1,5 ha) und
- den Flächen östlich der U1-Haltestelle Oberlaa (ca. 6,0 ha)



### Qualitätssicherung im Städtebau

Jede städtebauliche Entwicklung ist anders. Daher braucht es auch immer maßgeschneiderte Prozesse, um die jeweiligen Aufgaben möglichst gut zu lösen. Die Stadtplanung wiegt mit ihrer Erfahrung ab und entscheidet über das notwendige Verfahren. Dabei werden verschiedene AkteurInnen eingebunden, die ihre vielfältigen Erfahrungen und Expertisen im Dialog mit der Stadt einbringen können.

### Kooperative Verfahren

Ein relativ neues Instrument der Stadtplanung sind die sogenannten kooperativen Verfahren. PlanerInnen kooperieren dabei direkt miteinander und mit anderen AkteurInnen. Hier steht – anders als bei den städtebaulichen Wettbewerben – das gemeinsame Entwickeln von Lösungsansätzen im Vordergrund.

### Teilnehmende Planer und Planerinnen

am kooperativen Verfahren Umgebungsbereich U1 – Haltestelle Oberlaa:

Architektur und Städtebau: Mascha & Seethaler ZT GmbH; Dipl.- Ing. CHRISTIAN SEETHALER

Superblock ZT GmbH; Dipl.- Ing. Verena Mörkl und Dipl.- Ing. CHRISTOPH MÖRKL

gerner<sup>o</sup>gerner<sup>plus</sup> architekten gerner und partner zt gmbh; Dipl.- Ing. ANDREAS GERNER

Freiraumplanung: D/D landschaftsplanung ZT KG; Dipl.- Ing. SABINE DESSOVIC

Verkehrsplanung: Rosinak & Partner, ZT GmbH; Dipl.- Ing. OLIVER WURZ



Datengrundlage: Stadt Wien – Vienna GIS, U-Bahn: Planungsstand Einreichprojekt 2013

### Ein vitales Stadtquartier mit belebter Erdgeschoßzone



#### Nutzungen

- Unterschiedliche Wohnformen
- Nahversorgung, soziale Infrastruktur, Dienstleistung im EG und darüber Wohnen
- Sondernutzungen
- Kindergarten
- Eignung für Baugruppen
- öffentliche Wohnstraße
- Einfahrten in die Tiefgaragen



#### Anzahl der Geschoße

- EG + 1 OG
- EG + 3 OG
- EG + 4 OG
- EG + 5 OG
- EG + 6 OG
- EG + 7 OG
- EG + 10 OG
- EG + 17 OG (Bestand Airo Tower)

- Wohnvielfalt mit ca. 1.000 Wohneinheiten, vorwiegend gefördert
- Sockelnutzung: Nahversorgung, Gastronomie, Kindergarten, Dienstleistungen
- Platzfolgen und Gebäudehöhenstaffelung
- Gebäudehöhe max. 35 m (Bestand Airo Tower 55 m)
- Spiel von unterschiedlichen Raumsequenzen
- Sanfte Mobilität und Sicherstellung der Durchwegung zum Kurpark

### Lageplan



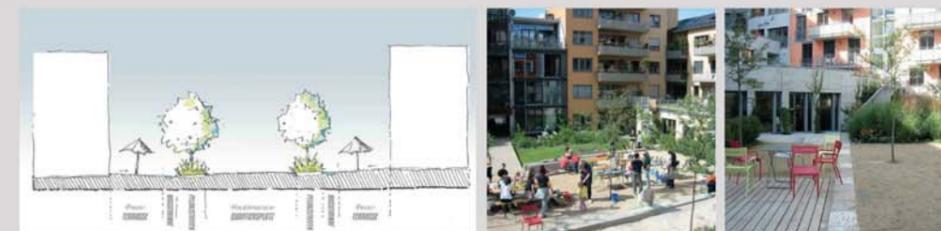
#### 1 Urbaner Platz...



...als Eingangssituation ins Quartier

Bild 2: Kristine Jensen

#### 3 Wohnhof...



...eine Begegnungsort der Hausgemeinschaft

Bild 2+3: Sinz-Beerstecher-Böpple Landschaftsarchitekten

#### 2 Urbanes Band...



...ein städtisch geprägter Freiraum

Bild 2: Kristine Jensen, Bild 4: Studio Basta

#### 4 Grünes Band...



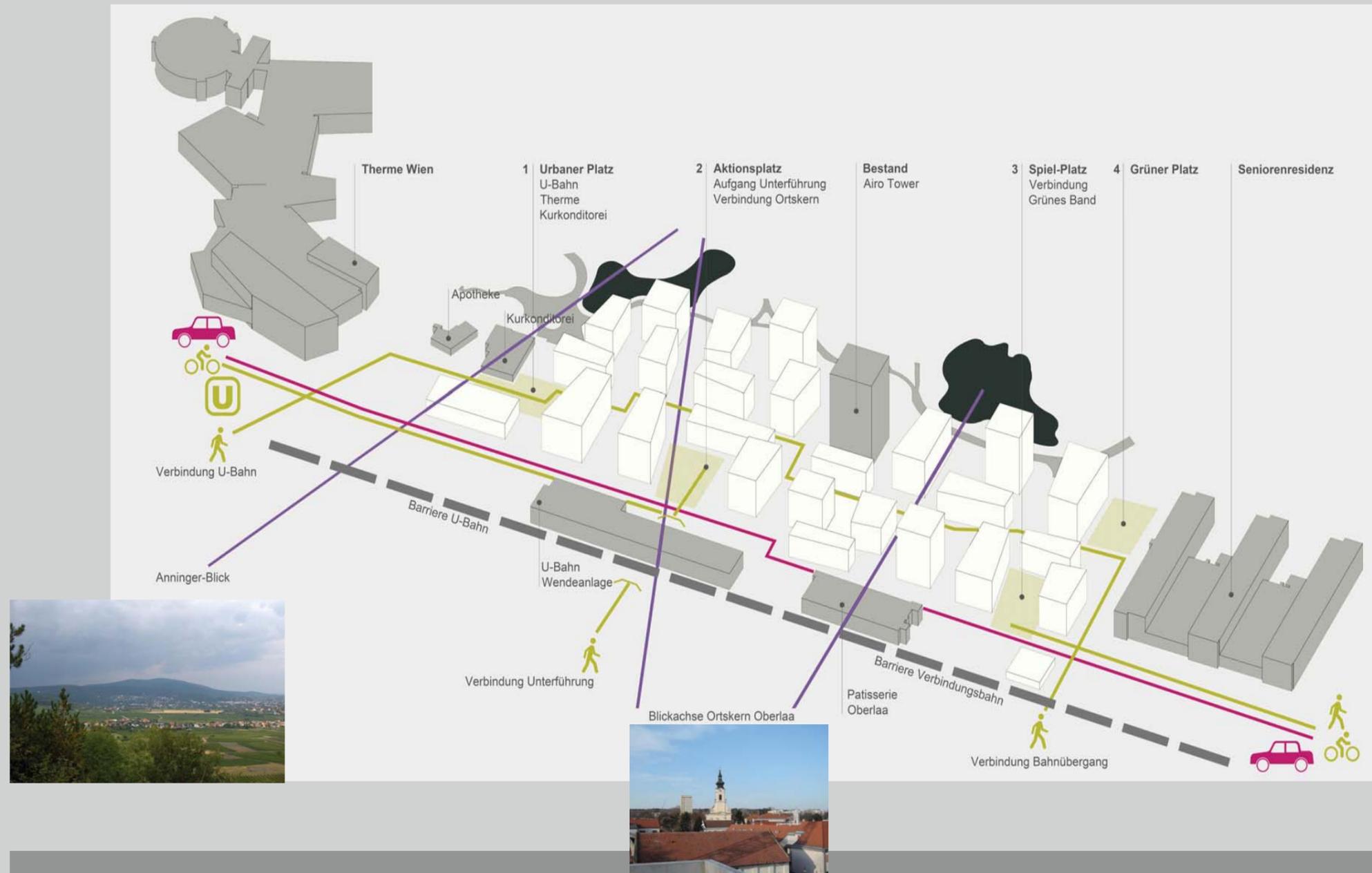
...eine Aktivitätszone für Freizeit und Sport

Bild 1: Aspecht Studio, Bild 2: Adept Architects

# Umgebungsbereich U1 – Haltestelle Oberlaa

## Bebauungskonzept Zentralbereich

MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung



### 1. Urbaner Platz

- der Platz vor der Therme wird ins Gebiet »hineingezogen«
- dadurch wird die Fassung des Platzes im Bereich des Projektgebiets gesichert
- die Erdgeschoßzone am Platz profitiert vom Zugang zum Kurpark

### 2. Aktionsplatz

- die Unterführung und Anbindung an den Ortskern wird attraktiviert
- temporäre Bespielung wie Markt/ Open-Air/Konzert zieht auch Leute aus den umliegenden Gebieten an
- die Straße wird beruhigt und in den Platz eingebunden, eine Bushaltestelle in diesem Bereich ist sinnvoll

### 3. Spiel-Platz

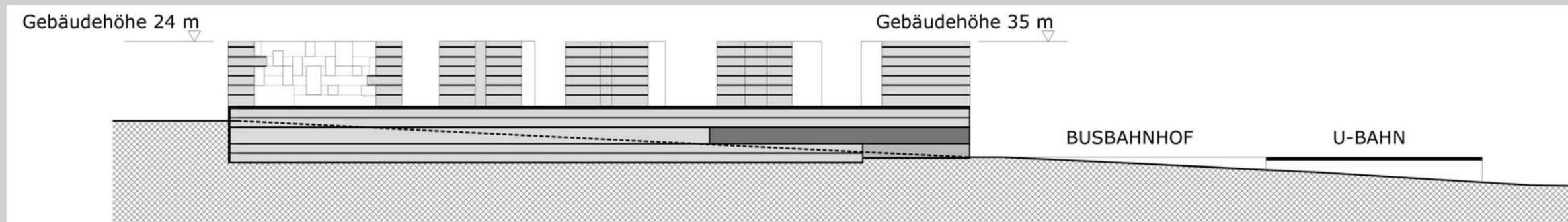
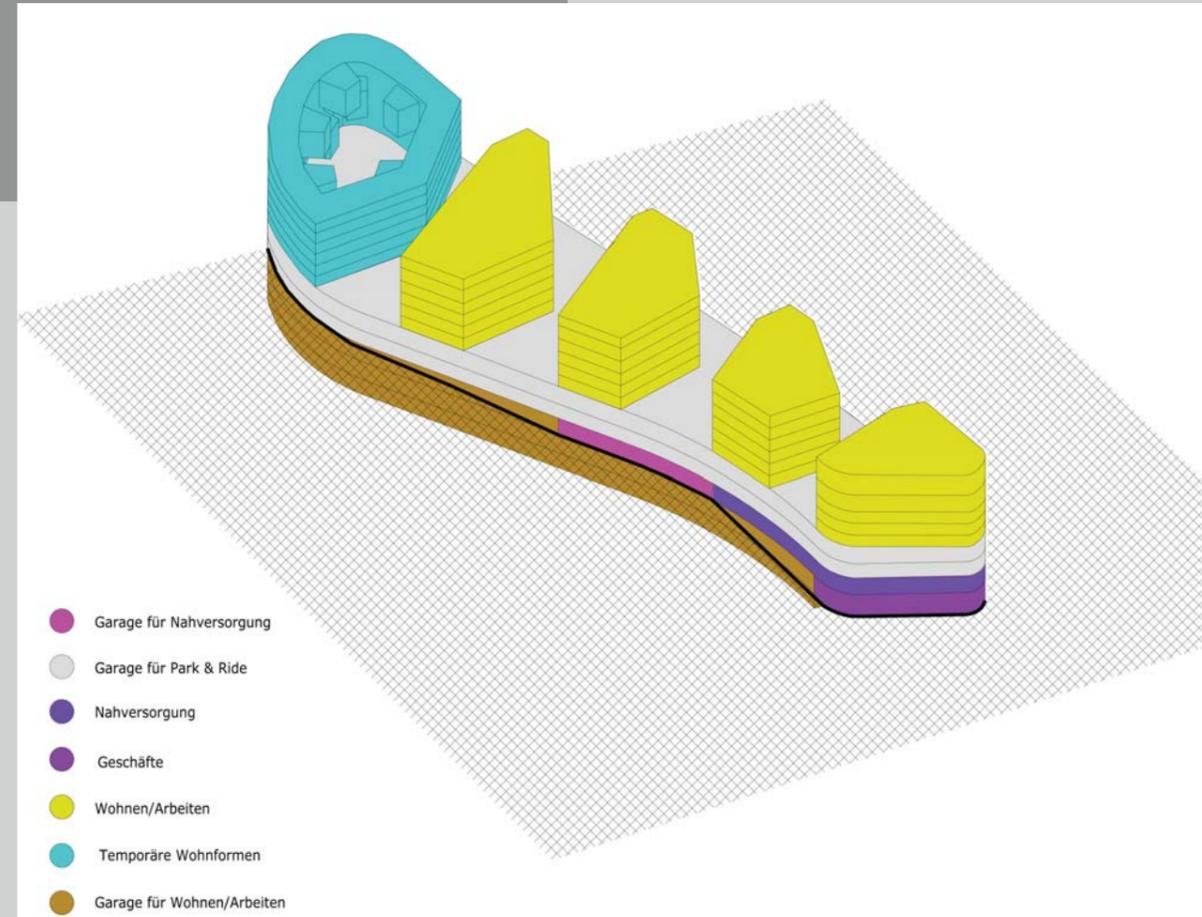
- Verbindung von Jugend- und Kindertagesplatz belebt den hinteren Teil des Projektgebiets
- der Bahnübergang wird attraktiviert und gesichert, um die Anbindung an den Ortskern zu stärken

### 4. Grüner Platz

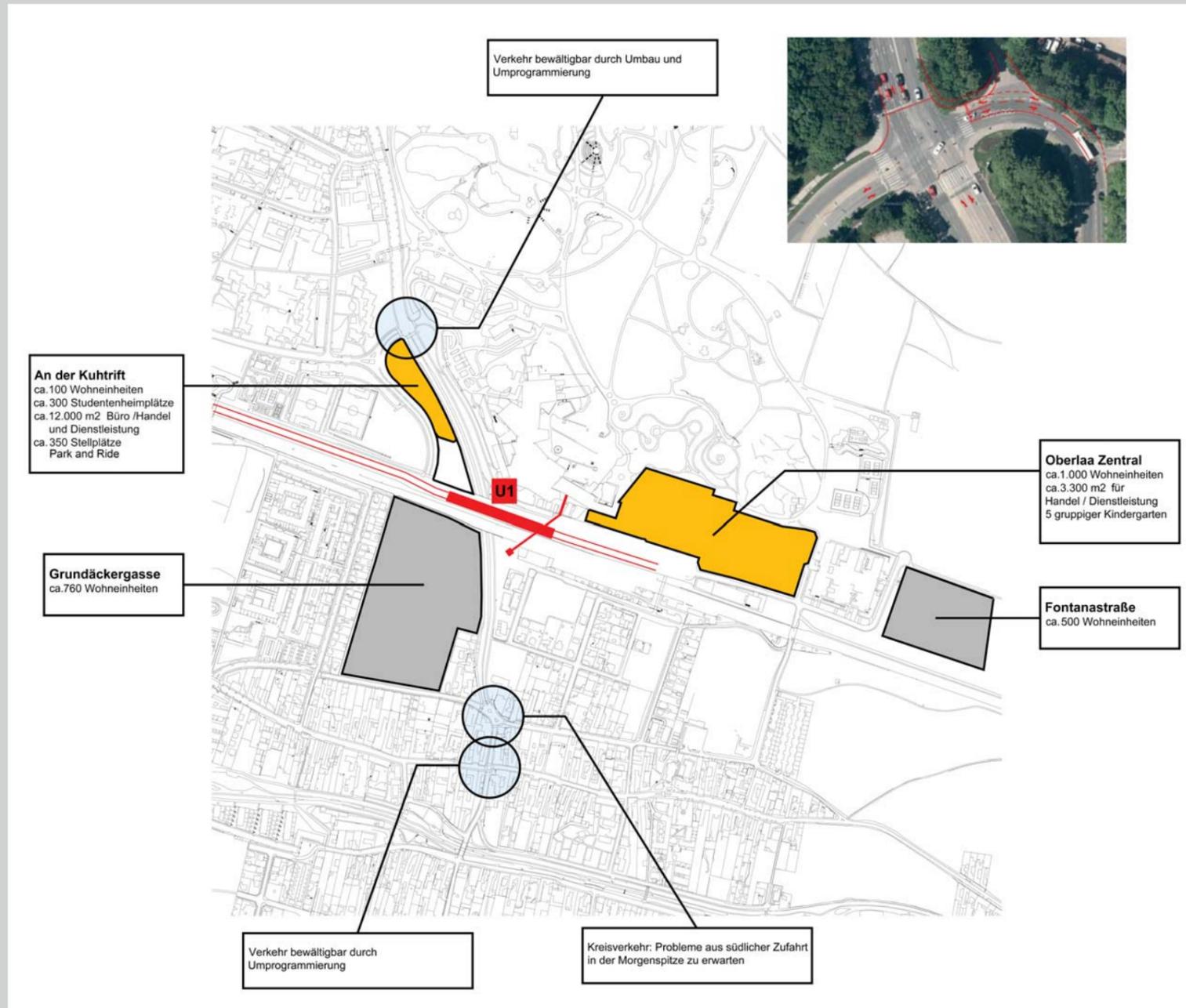
- starke Verbindung mit dem »wilden« Teil des Kurparks

### Städtebauliche Themensetzung

- Im Sockel Nahversorgung und Park & Ride-Anlage (kein Wohnen)
- Über dem Sockel gemischte Nutzung (max. 50 % Wohnen, temporäres Wohnen, Büro)
- aufgelöst in mehreren Baukörpern
- Gebäudehöhe max. 35 m



### Verkehrliche Auswirkungen



### Ein verkehrsberuhigtes Quartier am Kurpark

