

10., Matzleinsdorfer Platz Süd

Städtebauliche Leitlinien

59. STEK 21.04.2020



Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage

Rahmenbedingungen	3
Lage im Stadtgebiet	4
Baufelder	5

Zielsetzungen

6

Städtebauliches Konzept

Freiraum	8
Verkehr	9
Baufeld 1/1A	11
Baufeld 2/2A und 3	13

Lokale Aufwertung

15

Smarte Stadtentwicklung

18

BürgerInnenbeteiligung

19

Umsetzungsstrategie

20

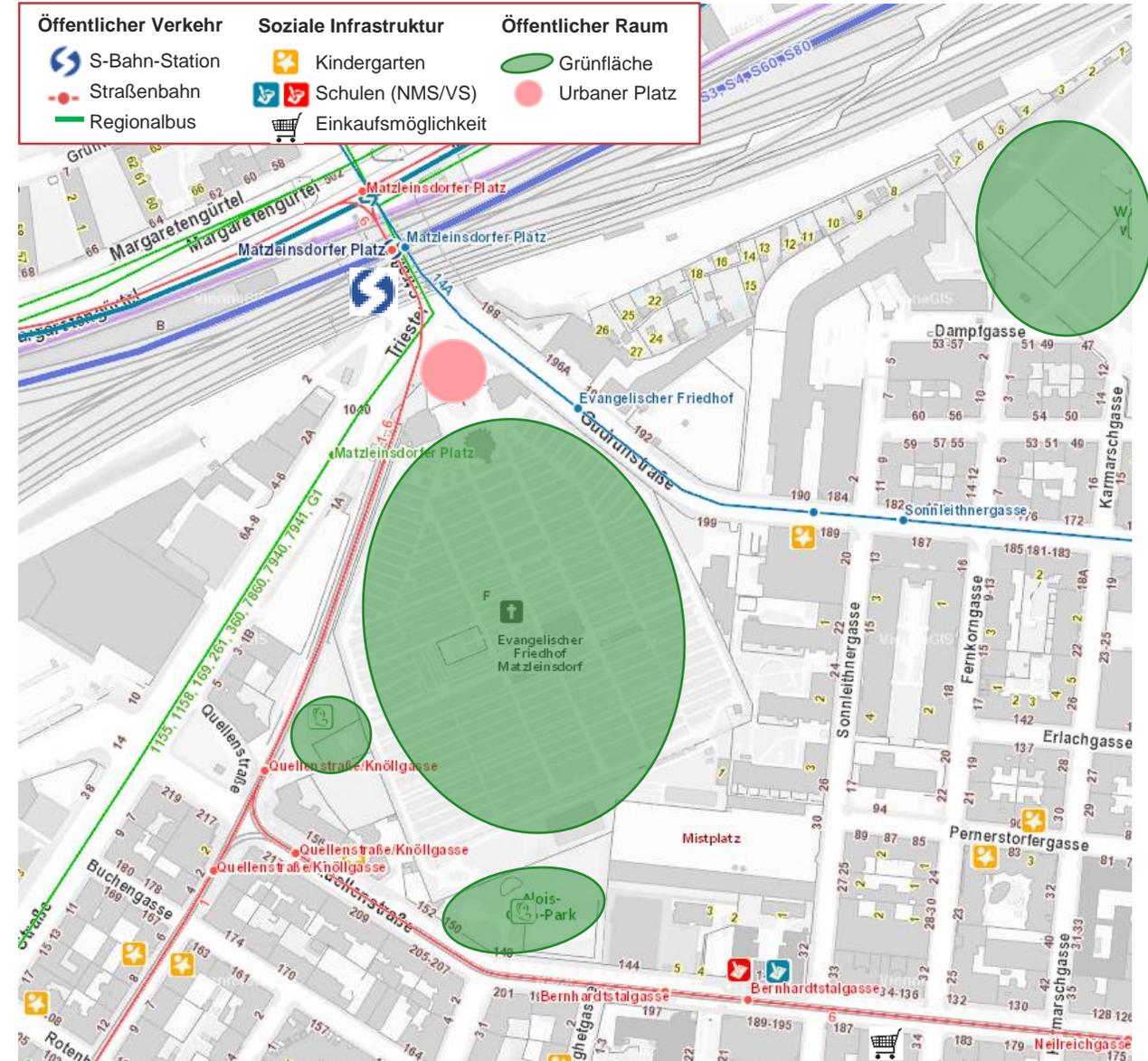
Beschluss

21

Ausgangslage

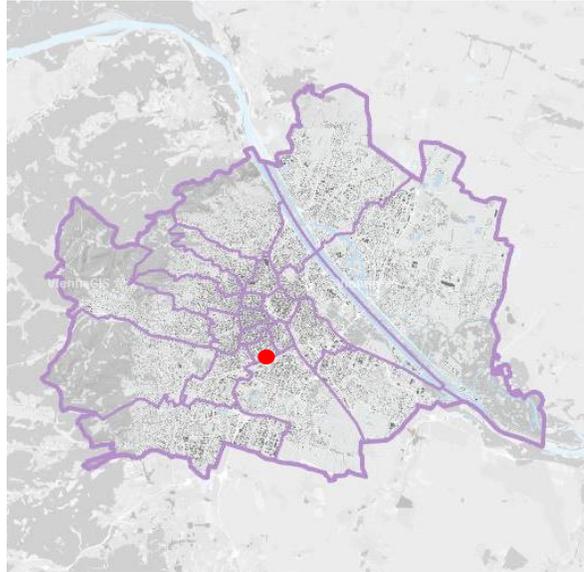
Rahmenbedingungen

- Ausgezeichnete ÖV-Anbindung (S-Bahn, Straßenbahn, Bus)
- Weitere Aufwertung des Standortes durch U-Bahn-Ausbau (U2) - Chance für eine städtebauliche Entwicklung
- Verkehrsbelastung durch Verkehrsknoten
- Versorgung mit Frei- und Grünräumen im Stadtteil für Wohnnutzung derzeit nicht ausstreichend
- Unattraktive Situation für FußgängerInnen und RadfahrerInnen (Barrieren, geringe Netzqualität)
- Mangel an sozialer Infrastruktur und identitätsstiftender Einrichtungen
- Umsetzung nach U-Bahn-Fertigstellung



Ausgangslage

Lage im Stadtgebiet



Ausgangslage

Baufelder

Baufeld 1:

Grundfläche: 16.980 m²

Eigentümer: ÖBB

Baufeld 1A:

Grundfläche: 3.985 m²

Eigentümer: Rainer Gruppe

Baufeld 2:

Grundfläche: 2.044 m²

Eigentümer: A. Sochor & Co GmbH

Baufeld 2A:

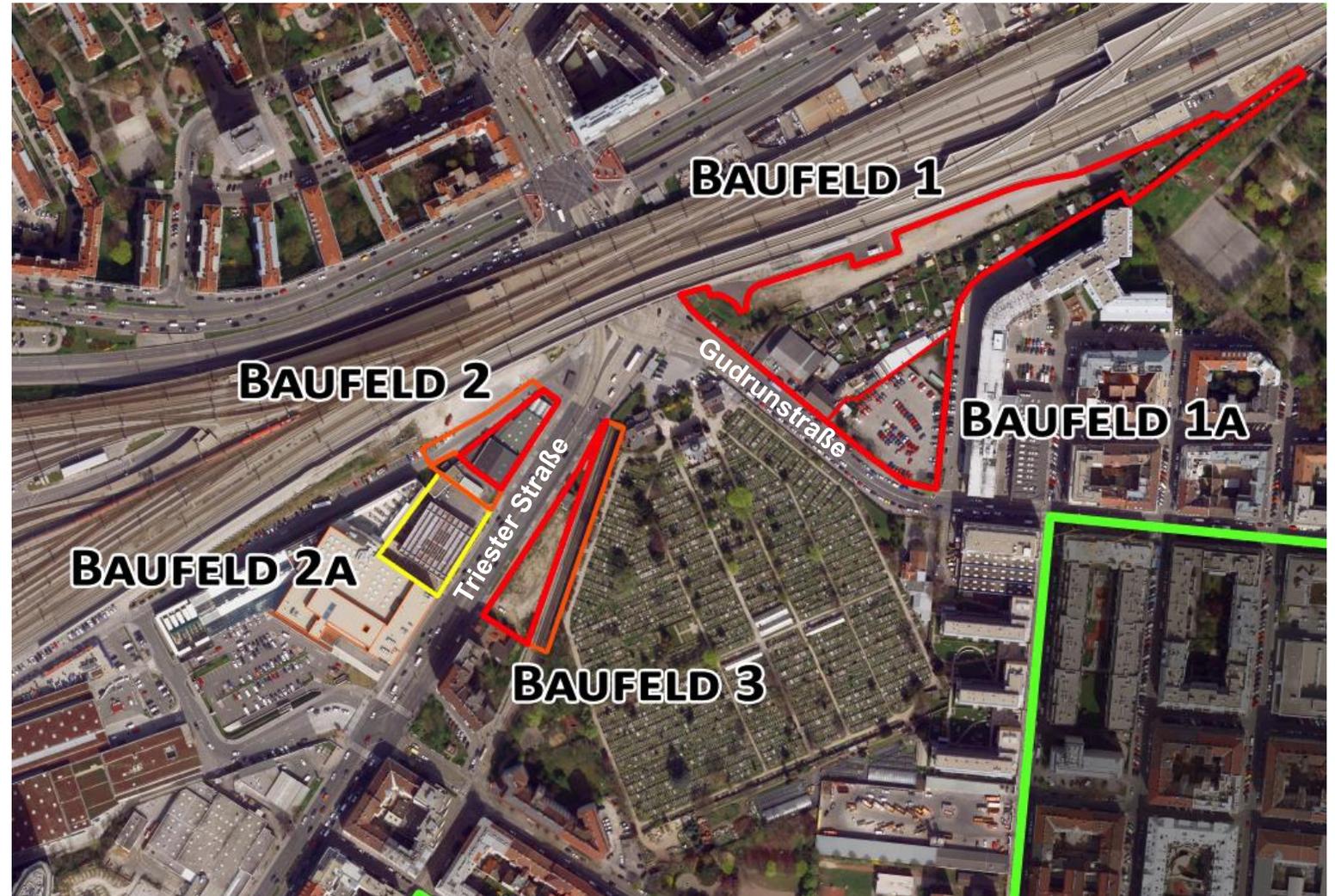
Grundfläche: 2.648 m²

Eigentümer: ÖBB

Baufeld 3:

Grundfläche: 2.733 m²

Eigentümer: MA 69



Zielsetzungen

Allgemein / Nutzungen

Allgemein

- Schaffung eines attraktiven Entrees zum 10. Bezirk
- Neues, vielfältiges und identitätsstiftendes Grätzl, dass das bestehende Umfeld auf unterschiedlichen Ebenen miteinbezieht, ergänzt und aufwertet
- Aufwertung der städtebaulichen Situation

Nutzungen

- Hochwertige Nutzung der Baulandflächen im Nahbereich des ÖV-Knotens
- Attraktive und belebte Erdgeschoßzonen mit Dienstleistungs- und Handelsbetrieben
- Schaffung sozialer Infrastruktur (Kinderbetreuung, Nahversorgung)
- Sicherstellung von gefördertem Wohnraum

Zielsetzungen

Freiraum / NMIV

Freiraum

- attraktive, hochwertige Frei- und Grünraumnutzungen, die auch für AnrainerInnen/Bezirk nutzbar sind
- Anbindung an den Waldmüllerpark
- attraktive Platzgestaltung rund um den Matzleinsdorfer Platz

Nicht motorisierter Individualverkehr

- zusammenhängende Radverkehrsverbindungen und Attraktivierung des Radwegenetzes im Stadtteil, Lückenschluss im Hauptradwegnetz
- Verbesserung der Durchwegung und Fußwegvernetzung im Stadtteil
- Barrierefreier Zugang für FußgängerInnen, ÖV-NutzerInnen und RadfahrerInnen zum Matzleinsdorfer Platz

Städtebauliches Konzept

Verkehr I

Mobility Point (MP)

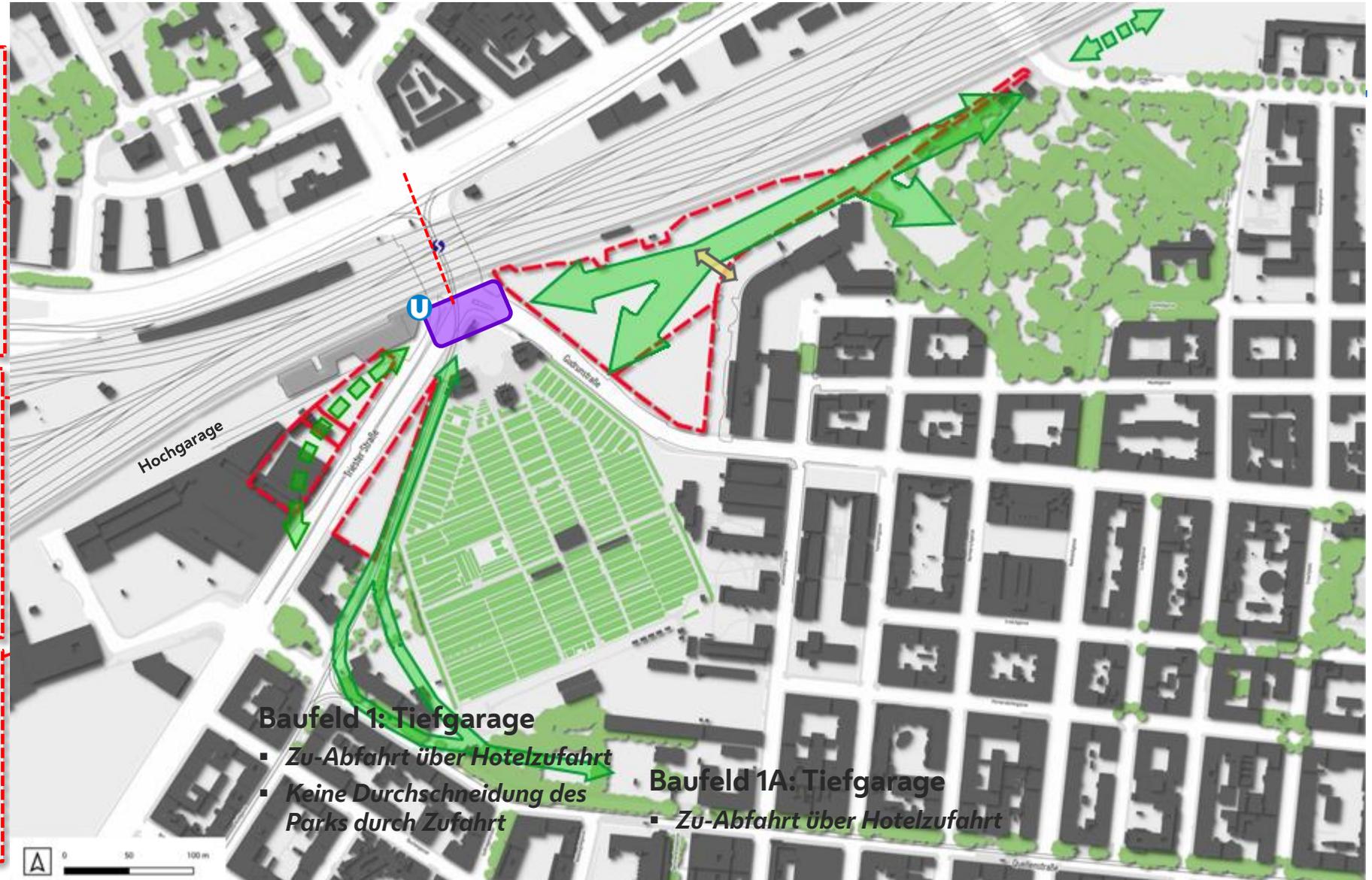
- Umsteigemöglichkeit zum ÖV
- Leih- Informations- und Serviceangebote
- Bike- und Car-Sharing-Stationen
- witterungs- und diebstahlgeschützte Radabstellanlagen

Baufeld 2(2A)

- Hochgarage an Bahntrasse
- Zu-/Abfahrt über die Kreuzung Triester Straße / Quellenstraße oder Bündelung auf eine Ein- u. Ausfahrt an der Triester Straße bei gemeinsamer Entwicklung von BF 2 und 2A

Baufeld 3:

- Zu-/Abfahrten nur Richtungsgebunden (rechts) möglich
- Fußgänger: Aufwertung der Wegverbindung entlang der Straßenbahntrasse



Baufeld 1: Tiefgarage

- Zu-Abfahrt über Hotelzufahrt
- Keine Durchschneidung des Parks durch Zufahrt

Baufeld 1A: Tiefgarage

- Zu-Abfahrt über Hotelzufahrt

Städtebauliches Konzept

Verkehr II

Kreuzungsplateau

- Eine qualitätsvolle und sichere Anbindung zur U-Bahn von der Gudrunstraße hat höchste Priorität und soll im Zuge der weiteren Planungen umgesetzt werden.
- Verbesserung der Querungssituation für den Radverkehr, insbesondere für die Anbindung in Richtung Hauptbahnhof.
- Ausreichend Aufstellflächen für FußgängerInnen vorsehen



Fuß- und Radverkehr

- Anbindung Richtung Hauptbahnhof

Allgemein

- NMIV: Verbesserung der Durchwegung und Anbindung ans Bestandsnetz
- Direkte Verbindung von U-/S-Bahn an Waldmüllerpark
- Direkte Verbindung von U-/S-Bahn an Parkanlage Knöllgasse und Alois Greb-Park
- MIV: Stellplatzregulativ prüfen

Städtebauliches Konzept

Baufeld 1/1A

Angestrebte Nutzungen – EG-Zone/Sockelgeschoße

Baufeld 1

- Sockelgeschoß mit 5 m Höhe
- Durchgehende Sockelebene im Norden
- Arkadierte EG-Zone zur Erhöhung des Freiraums
- Gastronomie, Kultur
- kleinteiliges Gewerbe und alternativ kommerzielle Nutzungen entlang des „Aktivparks“ (Startups, Lofts, Studios)

Baufeld 1A

- Sockelgeschoß mit 5 m Höhe
- kleinteiliges Gewerbe und alternativ kommerzielle Nutzungen entlang des „Aktivparks“ (Startups, Lofts, Studios)
- Nahversorgung

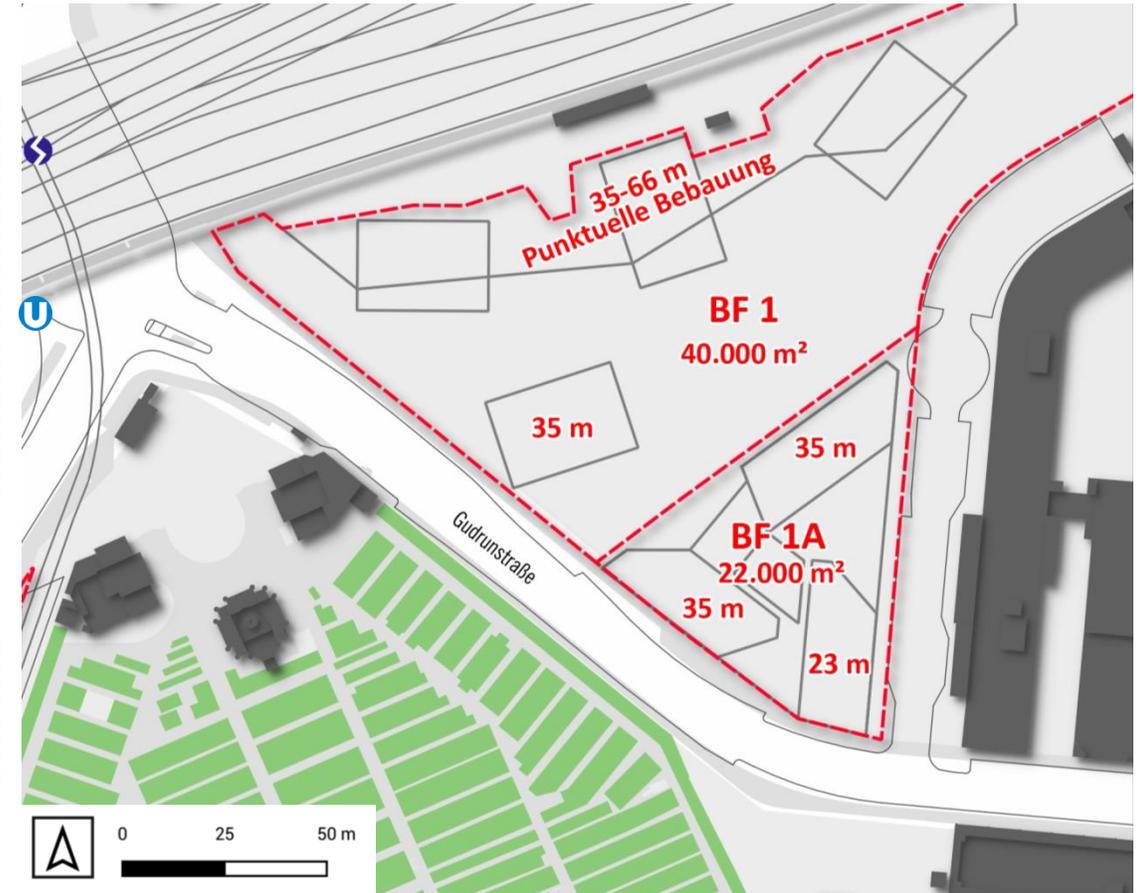
Angestrebte Nutzungen – Regelgeschoße

Baufeld 1

- Wohnen
- Gewerbliche Nutzungen

Baufeld 1A

- Wohnen
- Gewerbliche Nutzungen



alle m²-Angaben Bruttogrundflächen (BGF)

Städtebauliches Konzept

Baufeld 1/1A

Baumassen / Gebäudehöhen

Baufeld 1

- ca. 40.000 m² BGF
- 35-66 m, punktuelle Bebauung

Baufeld 1A

- ca. 22.000 m² BGF
- 23-35 m

Freiraumversorgung

Baufeld 1

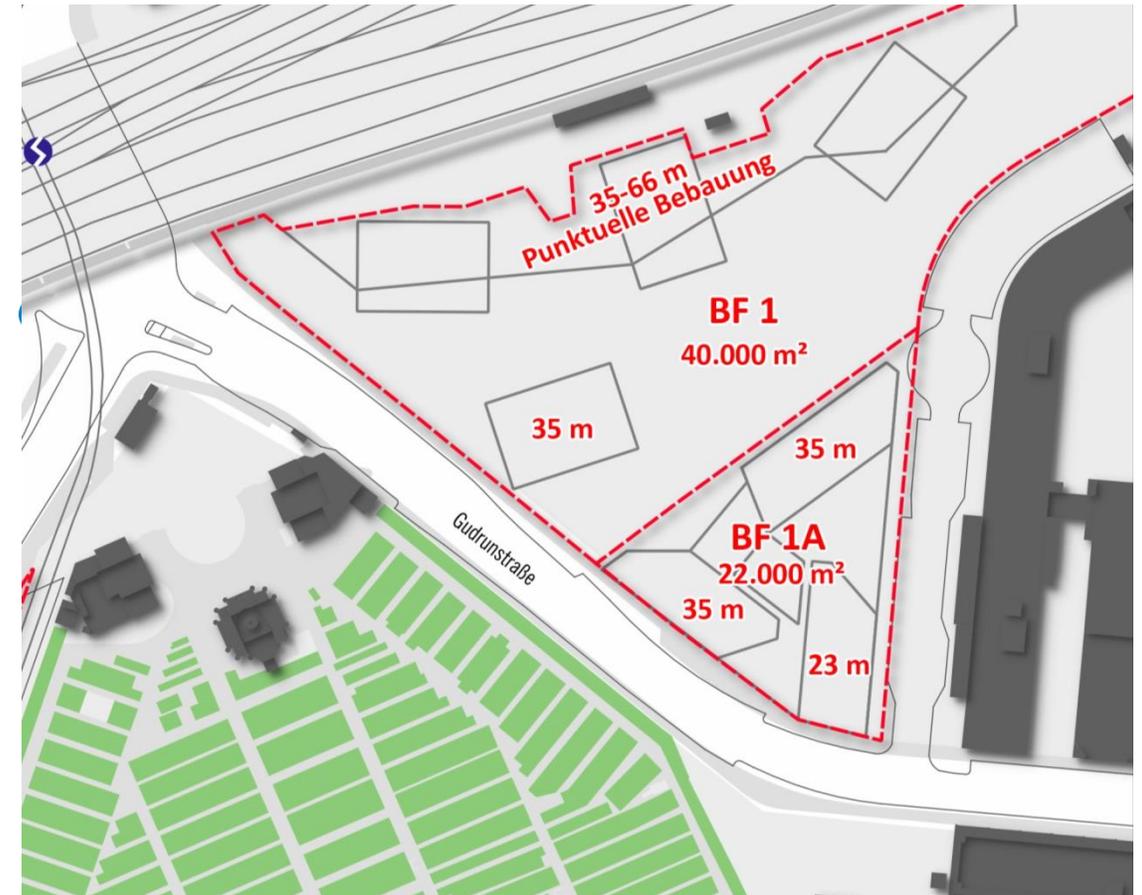
- auf Eigengrund
- kann Bedarf von BF 2, 2A decken

Baufeld 1A

- zu klären evt. durch Flächen am BF 1 abzudecken

Mehrwerte

Mehrwerte im Sinne des Hochhauskonzeptes werden im Zuge der weiteren Bearbeitung / des weiteren Verfahrensverlaufs erarbeitet / definiert. Diese können im Gebäude, am Grundstück oder in der näheren Umgebung mit dem Ziel einer verbesserten Freiraumsituation oder infrastrukturellen Ausstattung angeordnet sein.



alle m²-Angaben Bruttogrundflächen (BGF)

Städtebauliches Konzept

Baufeld 2/2A und 3

Angestrebte Nutzungen – EG-Zone/Sockelgeschosse

Baufeld 2

- *Gemeinsame Entwicklung von BF 2/2A ist anzustreben*
- *U-Bahn – Vorplatz mit Bushaltestellen ergänzt mit Flächen für Handel und Gastronomie*
- *Übergang zum U-Bahn-Gebäude, witterungsgeschützt ausgestaltet*
- *2 Sockelgeschosse mit je 5 m Höhe, kleinteiliges Gewerbe (u.a. baumarktergänzendes Bauberatungs- u. Kompetenzzentrum)*

Baufeld 2A

- *Derzeit Tankstelle; Änderungen aktuell nicht absehbar*
- *Nutzungen ergänzend zu Baufeld 2 vorzusehen*

Baufeld 3

- *Sockelgeschosß mit 5 m Höhe*
- *Handel / kleinteiliges Gewerbe*

Angestrebte Nutzungen – Regelgeschosse

Baufeld 2

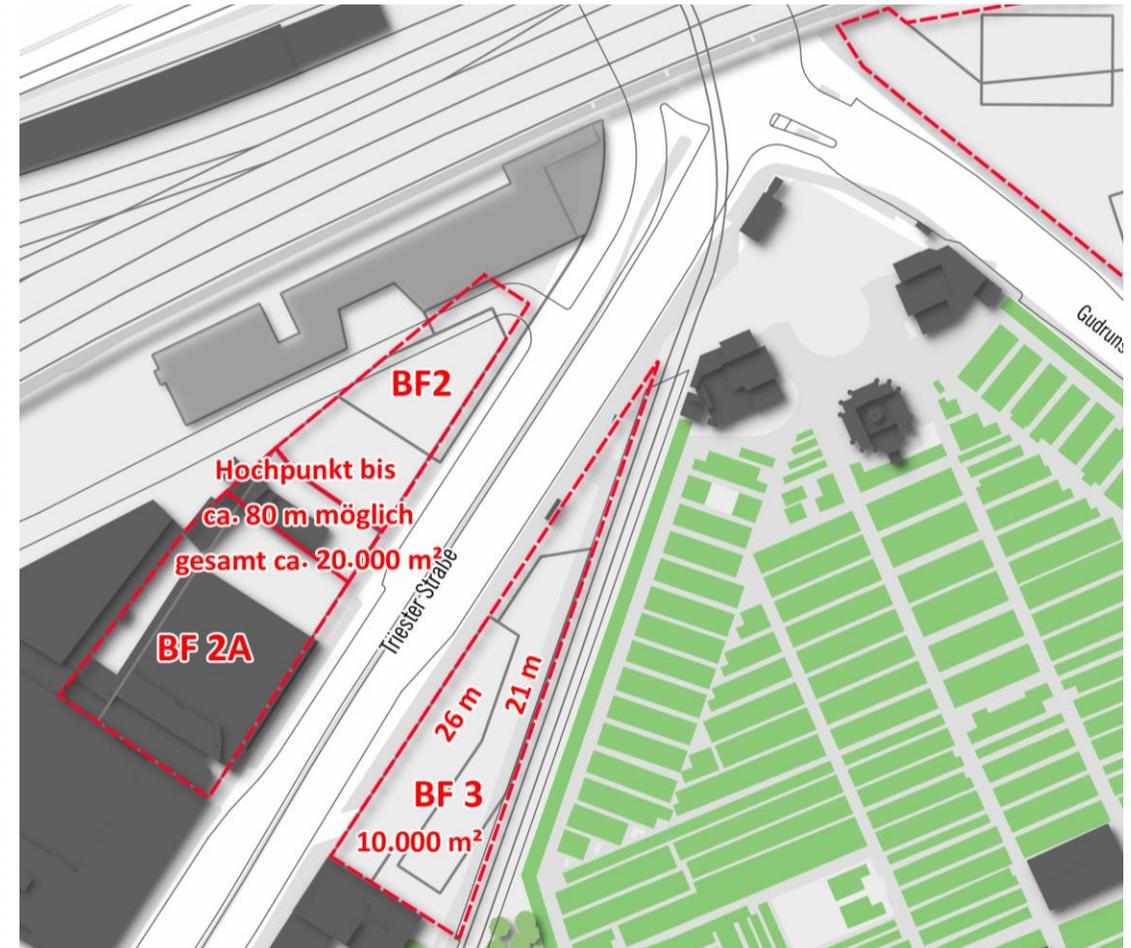
- *Gewerbliche Nutzungen z.B.: Büros, Gesundheits-, Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen*
- *Freiraum auf 2. Stadtebene*
- *Hotel*

Baufeld 2A

- *Derzeit Tankstelle; Änderungen aktuell nicht absehbar / Nutzungen ergänzend zu Baufeld 2 vorzusehen*

Baufeld 3

- *kulturelle Nutzungen*
- *Wohnen (Ostseite)*
- *Gewerbliche Nutzungen (Westseite)*



alle m²-Angaben Bruttogrundflächen (BGF)

Städtebauliches Konzept

Baufeld 2/2A und 3

Baumassen / Gebäudehöhen

Baufeld 2 / 2A

- *Gemeinsame Entwicklung von BF 2/2A ist anzustreben; in Summe ca. 20.000 m² BGF*
- *Hochhaus (bis ca. 80m) grundsätzlich denkbar*
- *Bebauung auf Basis eines vertiefenden städte-baulichen Wettbewerbes in Abhängigkeit der Grundstücksverfügbarkeit von Baufeld 2A zu klären*

Baufeld 3

- ca. 10.000 m² BGF
- 21 m im Westen
- 26 m im Osten

Freiraumversorgung

Baufeld 2/2A

- *Zu klären; evt. durch Flächen am BF 1 abzudecken*

Baufeld 3

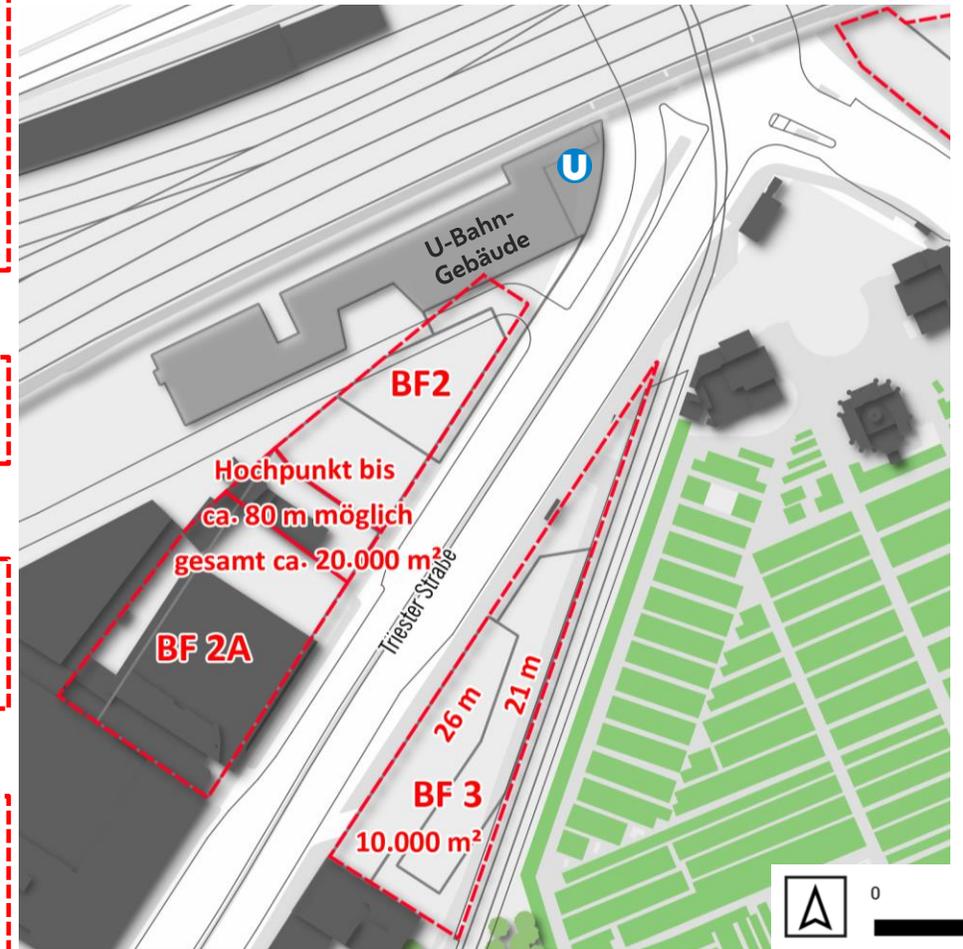
- *zu klären*

Erschließung

Sollte eine gemeinsame Entwicklung der Baufelder 2 und 2A erfolgen, ist eine Bündelung auf eine Ein- u- Ausfahrt zur Entflechtung des MIV und des Fußgänger- u. Radverkehrs an der Triester Straße zu prüfen

Mehrwerte

Mehrwerte im Sinne des Hochhauskonzeptes werden im Zuge der weiteren Bearbeitung / des weiteren Verfahrensverlaufs erarbeitet / definiert. Diese können im Gebäude, am Grundstück oder in der näheren Umgebung mit dem Ziel einer verbesserten Freiraumsituation oder infrastrukturellen Ausstattung angeordnet sein.



alle m²-Angaben Bruttogrundflächen (BGF)

Lokale Aufwertung durch ...

... Grün- und Freiraum / Öffentlicher Raum

- **Aktivpark:** ca. 11.500 m² Freiflächen mit einem ca. 10.400 m² großen „Aktivpark“, öffentlich nutzbar
- **Grünraumvernetzung:** barrierefreie Anbindung des Waldmüllerparks an den Matzleinsdorfer Platz
- **Bezirksentree:** Aufwertung des Areals Matzleinsdorfer Platz inkl. Kirchenvorplatz und Bahnhofvorplatz (U- Bahn) durch hochwertige Oberflächengestaltung und Bepflanzung
- **Gebäudebegrünung:**
 - Öffentliche/Halböffentliche Bereiche / 2. Stadtebene - begehbare Dächer der Sockelzonen
 - in der Vertikalen als das grüne Kleid der Hochhäuser (Klimafassade)
 - in der Horizontalen als intensiv begrünte Dachflächen zur Verbesserung des Mikroklimas
- **Erdgeschosszonen:**
 - Bereitstellung von Flächen für kleinteiliges Gewerbe, Nahversorger, Gastronomie
 - attraktive Zugangsbereiche und Sockelzonen mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen
 - überdachter Freiraum zwischen U-Bahngebäude und Baufeld 2 mit Fahrgastwartebereichen, gastronomischen Einrichtungen und Mobilitypoint

Lokale Aufwertung durch ...

... Mobilität

▪ **Wegenetz:**

- Schaffung einer wichtigen Wegerelation für den Fußgeher- und Radverkehr von der Triester Straße und Gudrunstraße über den Waldmüllerpark bis zum Hauptbahnhof
- Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum (Gudrunstraße, Kirchenvorplatz, Triester Straße); Attraktivierung bestehender Wegeverbindungen

▪ **Mobilitypoint:** Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität:

- zentrale Mobilitätsdrehscheibe an der neuen U-Bahnstation mit Leih- Informations- und Serviceangeboten
- Bike- und Car-Sharing-Stationen
- witterungs- und diebstahlgeschützte Radabstellanlagen

Lokale Aufwertung durch ...

... Nutzungen

▪ **Gewerbliche Nutzungen:**

- für flexible und nachhaltige Nutzungen konzipiert (erhöhte Geschosse)
- Handels- und Gastronomief Flächen im unmittelbaren U-Bahnbereich
- kleinteiliges Gewerbe und alternativ kommerzielle Nutzungen entlang des Parks

▪ **Soziale Infrastruktur:**

- Sicherstellung von Gesundheits- und Sozialeinrichtungen inkl. Kindergärten und öff. Spielplätzen
- kulturelle Nutzungen (Bezirksmuseum angestrebt)

▪ **Wohnnutzung:**

- ca. 50% der Flächen für Wohnnutzungen vorgesehen
- zwei Drittel geförderte Wohnungen in guter Lage

Smarte Stadtentwicklung

Ressourcenschonung bei Energieversorgung

- übergeordnete Klimakonzepte: Erstellung eines Energiekonzeptes in Abstimmung mit der Stadt Wien (MA20) unter Berücksichtigung folgender Punkte:
 - Ökologische Bauweisen, Optimierte Gebäudehüllen zur Erreichung minimaler Wärme- u. Kältebedarfe
 - Nutzungen von Vor-Ort-Energie (Sonne, Umgebungswärme, Winde) u. Prüfung von Langzeitspeichern

Ressourcenschonung bei Mobilität

- Mobilitätskonzept (Öffentlicher Verkehr, Mobilitätsstation)
- Prüfung eines Stellplatzregulativs zur Minimierung des MIV aufgrund der guten ÖV-Anbindung

Lebensqualität

- Zusätzlicher Erholungsraum, Schaffung von neuen Grünflächen und Vernetzung der bestehenden Grünflächen, Verbesserung des Stadt- und Mikroklimas
- Attraktivierung des Stadtteiles durch standortaufwertende Nutzungen

BürgerInnenbeteiligung

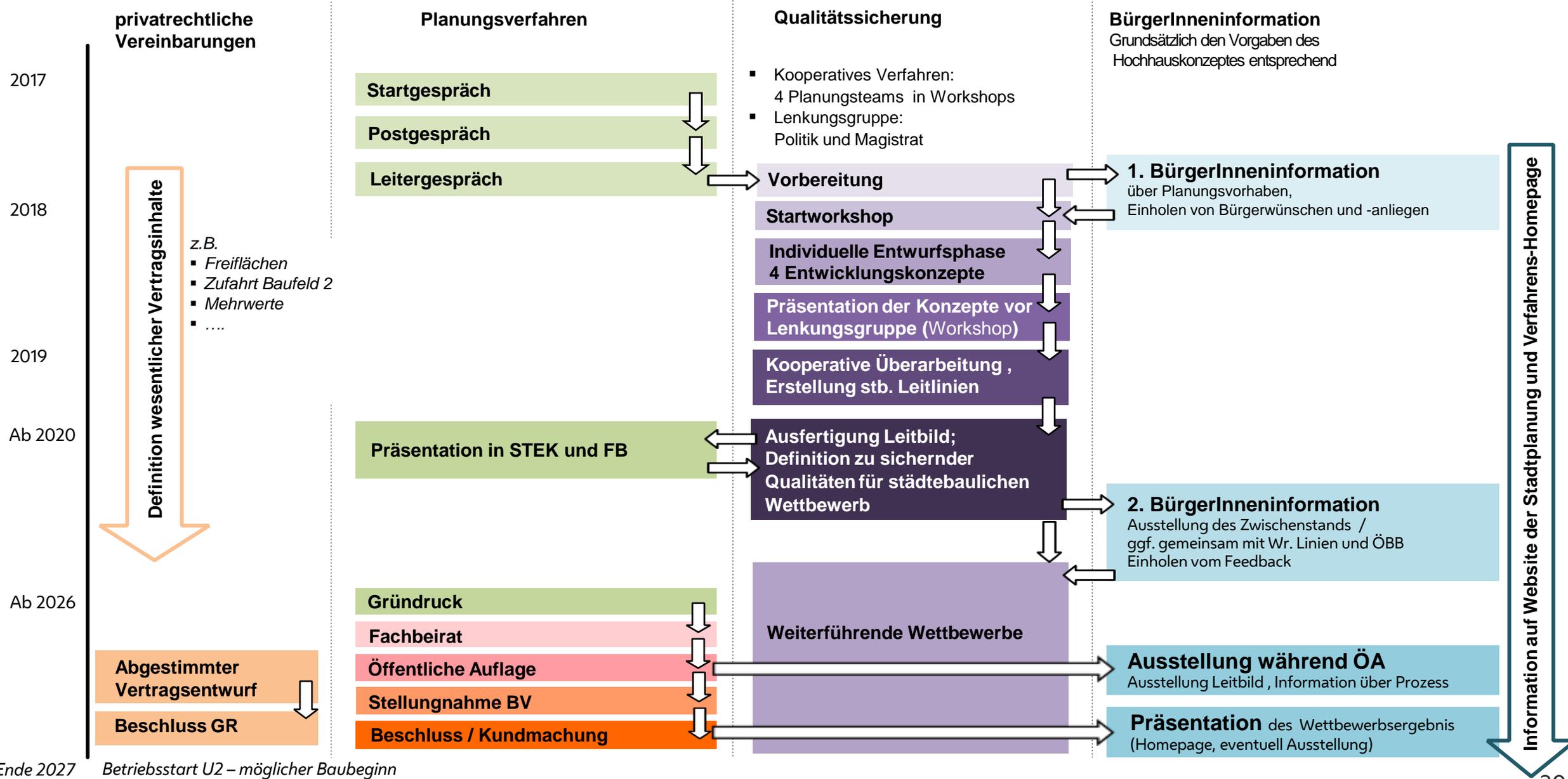
Bereits erfolgt:

- Informationsausstellung und Dialog Matzleinsdorfer Platz Süd (28.02.2018 und 01.03.2018 / gemäß Phase 2 des Fachkonzepts Hochhäuser
- Feedback der BesucherInnen der Informationsausstellung in die Aufgabenstellung für das kooperative Verfahren eingebunden

Weitere Information der Bevölkerung begleitend zu den jeweiligen Planungsschritten:

- Information über den STEK-Beschluss, ggf. gemeinsam mit ÖBB und Wr. Linien
- Veröffentlichung der Leitlinien im Internet
- Information über weiterführende Wettbewerbe (Ausstellung)
- Ausstellung über das Leitbild gemäß Phase 2 des Fachkonzepts Hochhäuser
- Information mit Möglichkeit zur Stellungnahme während Öffentlicher Auflage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans
- Laufende Information im Internet

Umsetzungsstrategie



Beschluss

Die vorliegenden städtebaulichen Leitlinien sollen als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte herangezogen werden.