

STEP 2025

FACHKONZEPT

HOCHHÄUSER



Wien!
voraus

Das
Zukunftsressort

Stad**t**Wien

FACHKONZEPT

HOCHHÄUSER

STRATEGIEN ZUR PLANUNG UND BEURTEILUNG
VON HOCHHAUSPROJEKTEN

INHALT

VORWORTE	3
Präambel	6
01 ZUR WIENER SITUATION	9
Ausgangslage	10
Hochhäuser in Wien	12
02 STÄDTEBAULICHES LEITBILD	15
Bereiche	18
Konsolidierte Stadt	22
Urbanes Komposit	24
Südliche Terrassen	26
Fluviale Stadtlandschaft	28
Transdanubische Ausdehnung	30
Übergangsbereiche	32
03 PLANUNG UND BEURTEILUNG	35
Programmierung	36
Mehrfachprogrammierung	37
Wohnen im Hochhaus	38
Mehrwerte	40
Prozess	42
Phase 1: Idee	44
Phase 2: Konzept	46
Phase 3: Entwurf	48
Phase 4: Realisierung	49
Übergangsbestimmungen	50
ANHANG	53
Erläuterungen zu den städtebaulichen Verhaltensweisen	54
Mitwirkende	60

VORWORTE



In Wien gibt es derzeit mehr als 250 Hochhäuser – das betrifft Gebäude über einer Höhe von 35 m. In den letzten Jahren wurde das Hochhaus-Thema immer intensiver diskutiert. Ein Blick auf Gebäude wie das Hochhaus in der Herrngasse oder den Ringturm zeigt: das Thema ist nicht neu. Die bisher gültigen Hochhausleitlinien aus dem Jahr 2002 hatten einige wichtige inhaltliche und prozessuale Eingrenzungen bei Hochhausprojekten bewirkt und die Diskussion über Standorte, Programme, Qualitäten und Abläufe befruchtet.

Dieser Linie folgend, formuliert das vorliegende Fachkonzept Hochhäuser, das dem STEP 2025 untergeordnet ist, eine Präzisierung und Ausweitung der Kriterien für die Planung und Erstellung von Hochhäusern in Wien. Die Herausforderung war, aufgrund der besonderen Wiener Planungsverhältnisse, städtebauliche Kriterien und prozessuale Entscheidungsfindungen in Einklang zu bringen. Ein gut fundiertes, nicht zu enges, aber trotzdem konturiertes städtebauliches Leitbild, öffentliche Mehrwerte und vor allem die Gestaltung der Planungs- und Entscheidungsprozesse im Zusammenhang mit Hochhäusern bilden die Eckpunkte des Fachkonzepts. Die Anforderungen an die Planung und Errichtung von Hochhäusern wurden gegenüber den Hochhausleitlinien von 2002 deutlich erhöht.

Das Fachkonzept Hochhäuser geht mit dem Wiener Stadtbestand sorgfältig und sensibel um. Es werden unterschiedliche Bereiche beschrieben mit entsprechend unterschiedlichen Verhaltensweisen für Hochhäuser. Auf Basis einer städtebaulichen Analyse wird die Grundlage für weitere Schritte gelegt. Dieser Ansatz entspricht einem tiefer liegenden Charakter des Wiener Stadtverhaltens – keine vorschnellen Entscheidungen zu treffen, das Für und Wider abzuwägen und Kompromisse im Sinne des Miteinanders zu suchen. Dieser Aspekt des Fachkonzepts Hochhäuser ist zentral: er ermöglicht eine laufende Weiterentwicklung entsprechend der städtischen Dynamik und ihrer ExponentInnen. Er öffnet aber auch den fachlichen Diskurs und nicht zuletzt die Möglichkeit einer öffentlichen Aushandlung. Und um diese muss es schließlich gehen, weil Stadt nur Stadt sein kann, wenn ihre Inhalte von den BürgerInnen getragen werden.

Mag.ª Maria Vassilakou

Vizebürgermeisterin

Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung

Das gegenwärtige Wachstum Wiens erfordert eine umfassende Neubeurteilung von Zielen und Mitteln der Stadtentwicklung. Die Dynamik zukünftiger städtischer Raumbildung soll weniger normativ gelenkt, sondern vielmehr flexibel an die sich sehr schnell verändernden Voraussetzungen und Bedingungen angepasst werden können.

Der STEP 2025 (Stadtentwicklungsplan 2025) konzentriert sich deshalb auf die Festlegung übergeordneter Planungsgrundsätze, die von einer schonenden Weiterentwicklung des Bestands über intelligente Mobilitätssysteme bis hin zur Ausgestaltung und Bewirtschaftung der Freiräume und der Versorgung mit sozialen Infrastrukturen reichen, um nur einige wenige Aspekte zu benennen. Diese thematische Rahmenplanung unterscheidet sich damit von den bisherigen, eher an konkreten räumlichen Verortungen orientierten Stadtentwicklungsplänen von 1984, 1995 und 2005.

Gleichwohl ist es in Städtebau und Stadtplanung unumgänglich, räumliche Strukturierungen zu umreißen, denn es geht um Entscheidungen, die letztlich auf die Stadtgestalt einschneidend wirken. Ebenso sollten im Sinne von Qualitätssicherung und von Rechtsgleichheit die Entscheidungswege,

die bei Planungen zu befolgen sind, beschrieben werden. Für diese konkrete Ebene der Planung sieht der STEP 2025 sogenannte Fachkonzepte vor, die zu unterschiedlichen Themen ausführliche Grundlagen bereitstellen.

Das hier vorliegende Fachkonzept betrifft Hochhäuser in Wien. Es umreißt sowohl städtebaulich-räumliche Grundintentionen als auch programmatische Besetzungen, öffentliche Mehrwerte und Planungsdesign bei Hochhausvorhaben. Denn nur wenn die Mitsprache aller Beteiligten und Betroffenen als Prozess strukturiert ist und daraus außerordentliche Mehrwerte für die Öffentlichkeit entstehen, können Hochhäuser die Stadt bereichern. Anstatt normativ sollen diese Planungsentscheide in Zukunft stärker diskursiv erfolgen – aufgrund von Argumenten und Aushandlungen. Diese Intention sucht das Hochhauskonzept auszugestalten mit dem Ziel, nachvollziehbare und von einer breiten Interessengemeinschaft getragene städtebauliche Veränderungen zu ermöglichen.

DI Thomas Madreiter
Magistratsdirektion-Baudirektion, Planungsdirektor



PRÄAMBEL

Wien als exemplarische mitteleuropäische Stadt hat sämtliche Vorteile einer geografisch, topografisch-landschaftlich, räumlich, typologisch und atmosphärisch hochwertigen, sehr klar strukturierten, eindeutig lesbaren und hervorragend lesbaren Stadt. Wien hat nicht zuletzt wegen einer solch reichhaltigen Urbanität und städtebaulichen Stimmigkeit schon immer eine vorsichtige Haltung gegenüber Hochhausentwicklungen eingenommen, nicht einfach nur, weil Hochhäuser im modernen Sinn etwas Neues und damit Verdächtiges darstellen würden, sondern vielmehr, weil Hochhäuser mit ihrer herausragenden physischen Präsenz im Stadtbild nicht einzelnen, sondern möglichst allen Stadtbürgerinnen und -bürgern dienen sollen.

Hochhäuser sind Leittypen des modernen Städtebaus und bilden einen klaren Kontrast zur herkömmlichen Stadt, in der Hochpunkte gleichbedeutend waren mit außerordentlichen Funktionen und Bedeutungen. Als Prototypen von ökonomisch aufgeladenen, manchmal verdichteten, manchmal individuellen, vereinzelt Bauweisen sind Hochhäuser heute oft Projektionsflächen für großstädtische, an internationalen Vergleichsbeispielen orientierten Entwicklungs- und Modernisierungsszenarien.

Die Hochhausfrage in dieser einfachen Weise zu interpretieren oder zu instrumentieren, läuft einem verantwortungsbewussten planerischen Umgang mit den über Jahrhunderte angereicherten städtebaulichen Qualitäten Wiens zuwider. Umgekehrt soll sich Wien zukünftigen Transformationen, auch unter Einsatz von Hochhäusern, nicht verschließen, sondern sich diese im Gegenteil mittels strategisch überlegten Konzepten aneignen. Grundlegende Voraussetzungen dafür sind der Allgemeinheit dienliche Mehrwerte und ein mehrheitsfähiger stadtbürgerlicher Konsens.

Vor dem geschilderten Hintergrund richtet das vorliegende Hochhauskonzept für Wien sein Augenmerk zunächst auf die Frage angemessener Verhaltensweisen von Hochhausentwicklungen und beschreibt diese bezugnehmend auf eine großmaß-

stäbliche Einschätzung der städtebaulichen Signifikanz der Wiener Stadtbereiche und auf die Charakterisierung von situativen Mehrwerten, ohne die eine oder andere Kategorie normativ festzulegen. Im Gegenteil wird verlangt, dass jedes einzelne Hochhausprojekt einer Rechtfertigung hinsichtlich seiner quantitativen und qualitativen Disposition, basierend auf den im Hochhauskonzept formulierten Rahmenbedingungen, bedarf. Mehrwerte werden in diesem Konzept jedenfalls verstanden als Anreicherung gleichermaßen örtlicher, stadtteilbezogener und in Betrachtung der gesamten Stadt relevanter Notwendigkeiten und Qualitäten.

In Folge bedeutet dieses Planungspostulat, dass in einem verbindlichen Prozessdesign die wichtigsten Schritte der planerischen Annäherung an gangbaren Lösungen skizziert und abgehandelt werden. Dazu gehört ganz wesentlich die Einbindung aller Interessenvertretungen, insbesondere der Öffentlichkeit auf allen Stufen des Planungsprozesses, um Stadtentwicklungsvorhaben mit Hochhäusern breitmöglichst zu optimieren und letztlich zu verankern. Die rechtliche Sicherstellung solcher Optimierungen könnte zum Beispiel auf der Basis von städtebaulichen Verträgen erfolgen und mittelfristig über Widmungen auf Zeit sichergestellt werden. Unbesehen von solchen neuartigen Vertragsinstrumenten ist es zweifellos nach wie vor und zukünftig vielleicht noch viel wichtiger, auf der Basis gemeinsamer Perspektiven, von Kooperation und Konsens, Projektentwicklungen voranzubringen. Kooperative Planungs- und Partizipationsverfahren haben katalysatorische Wirkung für eine Umweltgestaltung im Sinne von Smart City, was insbesondere auch für Hochhausentwicklungen gilt.

Neben städtebaulichen Verhaltensweisen, Mehrwerten und Prozessdesign rückt unter dem Eindruck der sehr schnell wachsenden Stadt Wien das Thema Wohnen im Hochhaus zusätzlich in den Fokus. Der soziale Wohnbau in Wien hatte immer schon eine besondere Stellung im Wiener Städtebau, die sich auch immer wieder durch muster-gültige Lösungsansätze – mitunter auch in Form

von Hochhäusern über 35 m – manifestierte. Die Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnbau haben sich naturgemäß immer wieder verändert, und neue Herausforderungen, wie beispielsweise energetische und ökologische Zielsetzungen, neue Wohnansprüche und Formen des Zusammenlebens, Sicherstellung der sozialen Nachhaltigkeit und der Leistbarkeit unter schwierigeren ökonomischen Rahmenbedingungen sind dazugekommen und wurden auch in Angriff genommen. Um leistbares Wohnen im Hochhaus zu ermöglichen, braucht es jedoch neuartige Ansätze kooperativer Projektentwicklungs- und Finanzierungsmodelle; das vorliegende Hochhauskonzept kann lediglich zentrale Anforderungen an heutige und zukünftige Wohnhochhausprojekte formulieren. Dazu gehören ganz wesentlich die Forderungen nach Nutzungsmischung und -flexibilität, nach sozialräumlichen Mehrwerten und der Sicherstellung adäquater und sorgfältig konzipierter Freiräume – und selbstverständlich hochwertiger architektonischer Ausarbeitung in allen Maßstäben.

Das Hochhauskonzept setzt darauf, städtebauliche und prozessuale Zusammenhänge verständlich zu machen, und vertraut auf einen dazu passenden planungskulturellen Umgang mit diesen komplexen Themen und Abläufen. Eine auf verfahrensbasierte Problemlösung fußende und den kooperativen Gemeinnsinn adressierende Vorgehensweise stellt einen großen Anspruch an alle in der Entstehung einer Hochhausentwicklung in Wien Beteiligten. Gerade diese Herausforderung jedoch macht den Kern des Hochhauskonzepts Wien aus und soll durchaus so verstanden werden, dass im Rahmen dieses Konzepts Experimente zukünftiger Stadtentwicklung Ort und Einbettung finden werden.

Im Zuge der Erarbeitung des Hochhauskonzepts haben sich planungstechnische und -praktische Wünsche ergeben, die an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben mögen:

Die Stadt Wien verfügt mit ihrem Datenbestand über ein weltweit wohl einmalig vollständiges und darstellbares Wissen, Datentransparenz und Datenzugänglichkeit werden zukünftig in eine neue Pla-

nungsmentalität überführt, was sehr zu begrüßen ist, um zum Beispiel auch Hochhausvorhaben in all ihren Bedeutungen und Konsequenzen abbilden zu können. Datentransparenz sollte jedoch über den Anlassfall hinaus die Möglichkeit unterstützen, sich ein Bild der Entwicklung der Stadtgestalt Wiens zu machen, wofür laufend aktualisierte 3D-Modelle und vor allem ein physisches Modell hervorragende Dienste leisten. Mithilfe dieser beiden Darstellungen Wiens bildeten sich nicht nur künftige Hochhausentwicklungen, sondern alle größtmöglichen Planungen Wiens ab und ließen sich umfassend diskutieren und entscheiden.

Das vorliegende Hochhauskonzept baut auf den Werten der städtebaulichen Leitlinien für Hochhäuser aus dem Jahr 2002 auf, verlagert aber absichtlich die Aufmerksamkeit auf gesamtstädtische Betrachtungen und flexible, strukturierte Entscheidungsprozesse unter Einbezug aller Beteiligten im Interesse höchstmöglicher Qualitätssicherung. Einbezug heißt ebenso Verantwortung, weshalb das Hochhauskonzept rechtliche Sicherstellungen als Grundprinzip für alle Beteiligten vorsieht. Das vorliegende Hochhauskonzept ist keine gesetzliche Festlegung, sondern ein Leitbild und Leitfaden. Es verlagert städtebauliche Einschätzungen und Prämissen des bisherigen Hochhausleitbilds behutsam in Richtung einer weniger normativen, dafür vermehrt prozessorientierten, stadtdanalytischen, gesamtheitlichen Betrachtungsweise.

Hochhäuser in Wien sind immer Anlass zu Diskussionen aller möglicher Interessen und Ideologien. Diese Diskussionen sind wichtig und müssen laufend weiter geführt werden. Das Hochhauskonzept versteht sich diesbezüglich als eine Zusammenfassung von begrifflich fassbaren Entscheidungshilfen, welches es zukünftig anzupassen und zu präzisieren gilt.

nnS
SIND BIO.

ZU MIETEN
www.wohnung.at
2 76 90-401



5

bahnhof

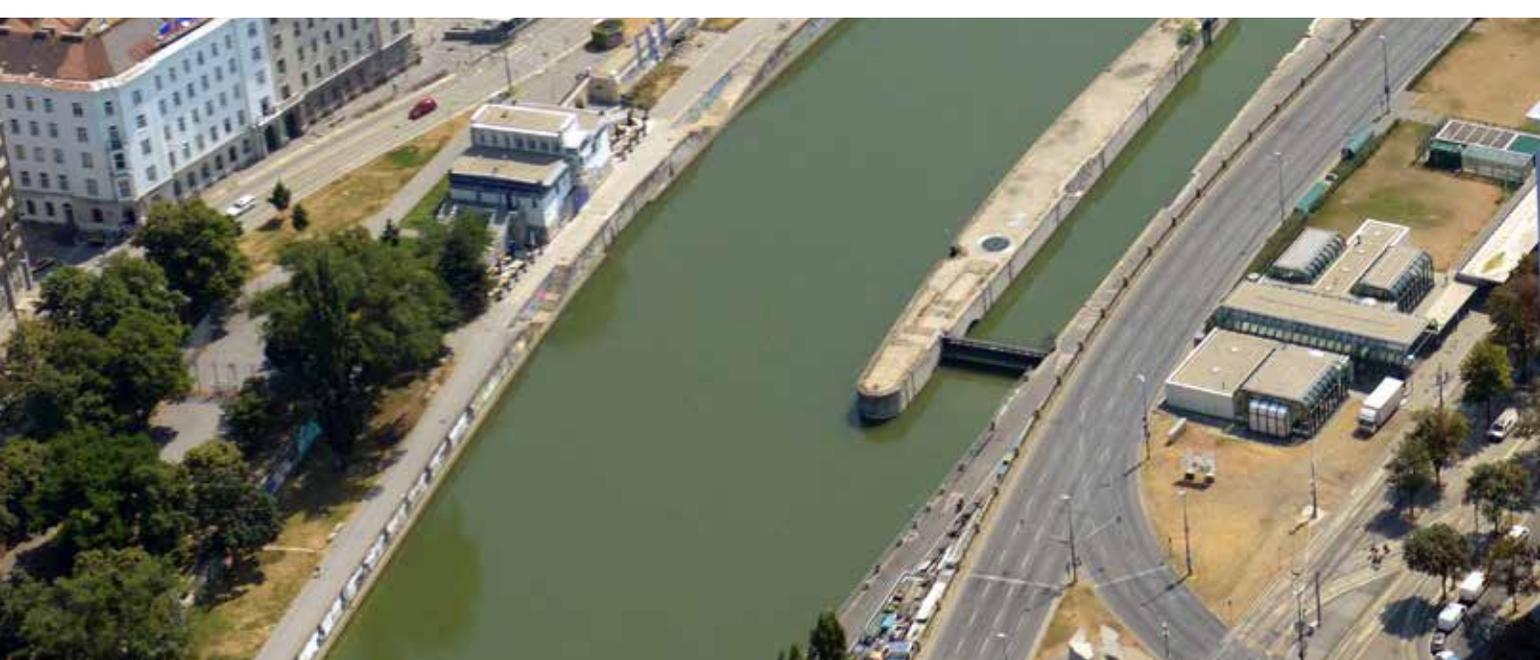
W 9

ZUR WIENER SITUATION

01

AUSGANGSLAGE

Wien ist eine sehr sorgfältig aufgebaute, substanziell gefestigte Stadt, die gerade dank ihrer Stabilität Transformationen zulässt.



Wiens städtebauliche Einzigartigkeit beruht auf seiner topografischen und landschaftlichen Einbettung und der über Jahrhunderte kontinuierlich entwickelten, sehr prägnanten Stadtgestalt. Wienerwald, Donau, Prater, Ring, Stephansdom, Schönbrunn, Wienfluss, Gürtel, Südterrassen, Lainzer Tiergarten, Lobau, Belvedere, Donauplatz, Urania, Donaukanal, Bisamberg, Cobenzl, Höhenstraße, Grinzing und so weiter – alles Insignien einer Stadt, die sich über eindeutige Räume beschreiben lässt und im kollektiven Bewusstsein so auch verankert ist.

Das städtische Weichbild Wiens ist geprägt durch eine horizontale bauliche Auslegung weiter Teile der inneren Bezirke, deren physische Präsenz die Monumentalbauten aller Stadtentwicklungsstufen bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts einbettete. Diese kompakte Räumlichkeit wurde durch die Bauordnung von 1893 und den anschließenden Generalregulierungsplan mit ihren konzentrisch abnehmenden

Höhen von innen nach außen (Bauklassen V – I) festgeschrieben. Die Gebiete jenseits der Donau (Transdanubien) kamen erst nach 1900 zur Gemeinde Wien hinzu, und ihre städtebauliche Gestalt folgt einem beweglichen räumlichen Paradigma, im Gegensatz zu der weitgehend konsolidierten kompakten Stadt diesseits der Donau (Cisdanubien). Dazwischen befindet sich die Donaulandschaft selbst mit ihren großzügigen Freiräumen. An der Peripherie dieser trialen Grundkonstellation schieben sich speziell geformte städtebauliche Partikel, wie die industriell geprägten, aus dicht nebeneinander angeordneten Versatzstücken bestehenden Bereiche im Südosten und isolierten, großmaßstäblichen Ensembles mit über die lokale Wahrnehmung auftretender, weiträumiger Wirkung im Südwesten und Nordosten ein.



HOCHHÄUSER IN WIEN

Hochhäuser in Wien sind erst seit den 1950er-Jahren stadtentwicklungspolitische und städtebauliche Faktoren. Frühere bauliche Entwicklungen über den herkömmlichen Häuserhorizont hinaus betrafen neben Kirchtürmen, Herrschafts- und Wehrbauten sowie industriellen Sonderformen nur einzelne Objekte aus der Zwischenkriegszeit, wie zum Beispiel Gemeindewohnbauten des Roten Wien oder das Hochhaus an der Herrengasse. In der Nachkriegszeit beschränken sich Hochhausentwicklungen auf Prestigestandorte wie zum Beispiel den Ringturm, das Hotel Intercontinental, die Gartenbaugründe oder das Hotel Hilton. Wien war mit anderen Worten bis in die 1990er-Jahre hinein alles andere als eine „Hochhausstadt“.

Seit der Ostöffnung von 1989 hat sich die Lage Wiens insofern verändert, als zunächst, um die Jahrtausendwende, ein Boom für die Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsbauten einsetzte, der die Hochhausentwicklung geradezu befeuerte. Vor diesem Hintergrund und basierend auf mehreren fachlichen Expertisen entstanden die bisher gültigen Empfehlungen unter dem Titel „Städtebauliche Leitlinien – Hochhäuser in Wien“, die 2002 vom Gemeinderat in Kraft gesetzt wurden. Darin wurde die Bedeutung der städtebaulichen Kontinuität und Permanenz Wiens, seinen physisch-räumlichen Qualitäten und seiner atmosphärischen Dichte als sinnstiftender Hintergrund für die Beurteilung von Hochhausprojekten hervorgehoben. Ausdrücklich aufbauend auf diesen Festlegungen und in Anpassung an die heutigen Gegebenheiten einer zukunftsorientierten, durch starkes Bevölkerungswachstum geprägten Stadtentwicklung ersetzt das vorliegende Hochhauskonzept die bisherigen Zielvorgaben und Leitbilder.

Diese Zielvorgaben sind indes an der tatsächlichen Entwicklung seit 2002 zu messen und zu beurteilen. Konkret fragt sich, wie die „Leitlinien 2002“ in der städtebaulichen Entwicklung Wiens und der Baupraxis ihren Niederschlag gefunden haben.

Der Immobilienmarkt orientiert sich weniger an städtebaulichen Leitbildern als vielmehr an Kriterien des Marktes, von Angebot und Nachfrage. Ein neues Hochhauskonzept für Wien hat dementsprechend die unterschiedlichen Motivationen von öffentlicher Planung und privater Investitionen zu berücksichtigen und einen konstruktiven Dialog zu fördern mit dem Ziel, zukünftige Hochhausentwicklungen in Wien behutsam anzugehen und auf ihr jeweiliges Potenzial für die Aufwertung lokaler und stadtteilbezogener Qualitäten zu befragen. Kriterien von Programmierung und von Mehrwerten sind dementsprechend entscheidend für die Einschätzung von Hochhausprojekten.

Hochhäuser sind weithin sichtbare architektonische Zeichen – oder Auszeichnungen – der städtischen Landschaft, weshalb deren Präsenz auch Gegenleistungen einfordern darf. Widmungsgewinne sollen weitgehend der Allgemeinheit zurückgegeben werden, indem Hochhausentwicklungen in nachhaltiger Art und Weise zur Aufwertung des Umfelds aktiv beitragen.

Das vorliegende Konzept versteht sich als Fachkonzept im Sinne des STEP 2025 und ist im Zuge der im Prozessdesign skizzierten Evaluierung und Implementierung der gewonnenen Erkenntnisse, aber auch in Abstimmung mit anderen übergeordneten Leitbildern und Leitfäden, laufend zu ergänzen und weiter zu entwickeln.

Gemäß § 7 Abs. f der Wiener Bauordnung gelten Gebäude mit mehr als 35 m Höhe als Hochhäuser. Aufgrund der Richtlinien aus dem Brandschutz gelten erhöhte Anforderungen bereits ab 22 m Fluchtniveau, und ab 32 m Fluchtniveau werden zusätzliche Bestimmungen schlagend. Im Folgenden wird deshalb zwischen Hohen Häusern (26-35 m Höhe) und Hochhäusern (über 35 m) unterschieden.





STÄDTEBAULICHES LEITBILD

02

Aus den topografischen, morphologischen, atmosphärischen, naturlandschaftlichen, funktionalen, sozialen und ökologischen Qualitäten Wiens ergibt sich:
Wien benötigt Hochhäuser nur unter der Voraussetzung, dass diese außerordentliche Mehrwerte für die Allgemeinheit beisteuern.

Grundlage des vorliegenden Hochhauskonzepts ist eine städtebauliche Lektüre der eingangs skizzierten übergeordneten topografischen, strukturellen und morphologischen Merkmale Wiens, aber auch eine Einschätzung baulicher Entwicklungen in den kommenden 10 – 15 Jahren, die entsprechend den Prognosen eines Bevölkerungswachstums von rund 230.000 EinwohnerInnen bis 2025 zu gewähren ist. Gegenüber dem Leitbild von 2002 haben sich einige Voraussetzungen grundlegend verändert, insbesondere was die Möglichkeiten zur Innenentwicklung Wiens, aber auch – aufgrund politisch anders oder präziser gesetzter Ziele – was die nachhaltige Stadtentwicklung im Inneren und im Äußeren betrifft. Wien wächst quantitativ, aber vor allem soll Wien auch qualitativ wachsen. Vor diesem Hintergrund sind Hochhausentwicklungen lediglich als Ausnahmefälle unter besonderen Voraussetzungen zu betrachten.

Ausgeschlossen von Hochhausentwicklungen sind die Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Sicherheitszonen des Flughafens Wiens, Schutz zonen nach § 7 der Wiener Bauordnung sowie insbesondere die Kernzone sowie die Pufferzonen des UNESCO- Weltkulturerbes Wien erfordern erhöhte Aufmerksamkeit in der Beurteilung von Hochhausprojekten. Die Untersuchungen und Darstellungen zur Gestaltqualität Wiens sollen laufend aktualisiert werden, um eine dynamische Entwicklung auch zukünftig am Bestand messen zu können. Hochhäuser sollen städtebaulich eine katalysatorische Wirkung ausüben und wesentlich dazu beitragen, die urbanen Qualitäten im näheren und weiteren Umfeld nachhaltig zu verbessern. Ohne eine solche kompensatorische, der Allgemeinheit

dienende Rolle können Hochhäuser in Wien nicht realisiert werden.

Weiters gelten für alle Hochhausprojekte generell zu erfüllende Anforderungen. Zu diesen zählen die öffentliche Zugänglichkeit oder Porosität der Sozialzonen, herausragende funktionale und gestalterische Qualitäten, die Maßstäblichkeit in Bezug zum Bestand sowie Mindeststandards der Anbindungsqualitäten an das öffentliche Verkehrsnetz.

Jedes Hochhaus ist eingebettet in ein stadträumlich wirksames Netz von Grün- und Freiräumen. Die Gestaltung und Ausstattung von Grün- und Freiräumen hat zeitgemäßen, ästhetischen, technischen und ökologischen Kriterien zu entsprechen sowie auch stadtstrukturelle Bezüge herzustellen. Ein wesentliches Kriterium ist die Nutzungsqualität der Freiräume unter Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen. Außerdem wird die Abstimmung mit den baukulturellen Leitsätzen der Stadt Wien vorausgesetzt.

Stadtverdichtung, wie die Entwicklung neuer Hochhausstandorte, hat aber auch einen starken Einfluss auf den lokalen Energiebedarf. Mit Beschluss des STEP 2025 verfolgt Wien das Ziel, durch den Aufbau einer integrierten Energie-Raum-Planung in Zukunft eine möglichst gute Übereinstimmung von lokal vorhandenen und besonders umweltfreundlichen Energiepotenzialen und einer steigenden Nachfrage durch Verdichtung zu erreichen. Dem ist bei der Standortauswahl neuer Hochhausentwicklungen Folge zu tragen.

Je nachdem, in welchem städtebaulichen Kontext sich Hochhäuser einordnen, gestaltet sich ihre Rol-

le anders. Das Hochhauskonzept sieht deshalb eine Gliederung in sechs Stadtbereiche mit ortsspezifisch unterschiedlichen Anforderungen vor. Diese Bereiche erwachsen aus einer städtebaulichen bzw. stadträumlichen Betrachtung Wiens, die dem vorliegenden Hochhauskonzept zugrunde gelegt und für jeden Bereich einzeln beschrieben wird. Die Grenzen zwischen diesen Bereichen sind meist

nicht absolut scharf, sondern es handelt sich um Übergänge von einem zu einem anderen strukturell, morphologisch und atmosphärisch beschreibbaren Stadtteil. Innerhalb dieser Bereiche werden an die jeweiligen Situationen angepasste Regeln formuliert, um die Entwicklung von Hochhäusern zu lenken.

RAHMENBEDINGUNGEN

- Stadtgrenze
- Hauptstraßen
- Hochrangiger ÖNV
- Hochrangiger ÖNV geplant
- Wasser
- Ausschlussgebiete:
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
- Erhöhte Aufmerksamkeit:
- Schutzzonen nach § 7 der Wiener BO
- UNESCO- Weltkulturerbe Kernzone
- UNESCO- Weltkulturerbe Pufferzone
- Sicherheitszone Flughafen Wien



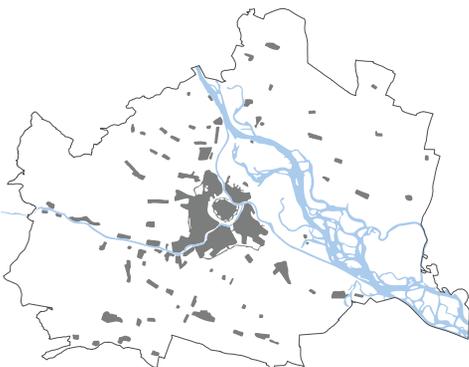
BEREICHE

Es wurden sechs Bereiche identifiziert: die Konsolidierte Stadt, das Urbane Komposit, die Südlichen Terrassen, die Fluviale Stadtlandschaft, die Transdanubische Ausdehnung und die Übergangsbereiche.

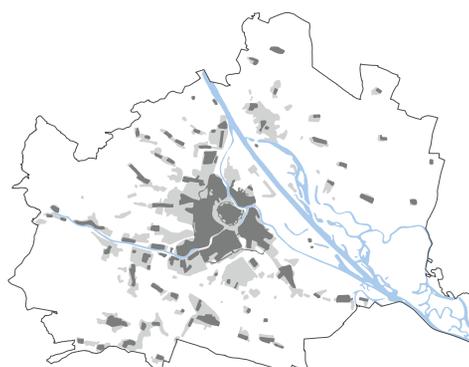
Diese Bereichsgliederung ist Ausdruck einer zwar nach wie vor auf ein starkes Zentrum hin orientierten, aber doch mittlerweile auch konzentrischen, teilweise radialen und immer öfter tangentialen und in Ansätzen dezentralen Raumorganisation. Die Bereiche im vorliegenden Hochhauskonzept beschreiben räumlich-thematische Schwerpunktzonen und sind somit in Teilbereichen nicht immer räumlich scharf voneinander getrennt zu sehen. In den Randzonen ist die Zuordnung eines Standorts zu einem Bereich inhaltlich im Sinne der qualitativen Bereichsbeschreibung zu argumentieren. Während innerhalb der Konsolidierten Stadt Hochpunkte vor allem zur Akzentuierung bereits bestehender lokaler Raumkonfigurationen dienen, werden sie in der Fluvialen Stadtlandschaft einen generösen Bezug zu den dortigen Freiräumen aufnehmen. Hochhäuser

drängen sich im Kontext des Urbanen Komposits zu dichten, intensiv genutzten Clustern und spielen ihre Rolle als Merkmale autonomer Siedlungskonzentrationen an den Südlichen Terrassen. Im beweglichen, weiträumigen Gefüge Transdanubiens unterstützen sie die Herausbildung eines kapillaren Netzwerks öffentlicher Räume, das die sehr unterschiedlichen Siedlungszellen zusammenbindet. Schließlich wäre in den Übergangsbereichen eine nur moderate Höhenentwicklung sinnvoll, um die räumliche Kontinuität zwischen von baulichen Strukturen geprägter Stadt und offener Landschaft herstellen zu können (Hohe Häuser bis maximal 35 m im Gegensatz zu Hochhäusern über 35 m).

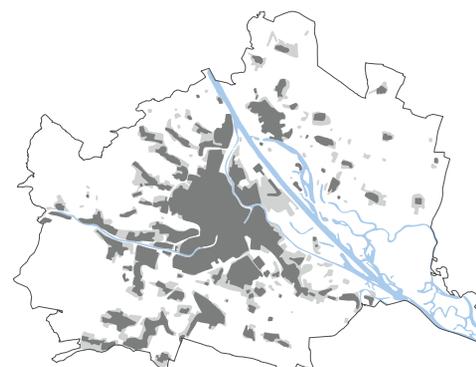
Die schrittweise bauliche Entwicklung Wiens auf der Grundlage ihrer differenzierten Landschaft lagert unterschiedlich geprägte Stadtbereiche an, die im Laufe der Zeit ihre räumlichen Eigenheiten verstärken.



Wien, 1850



Wien, 1890

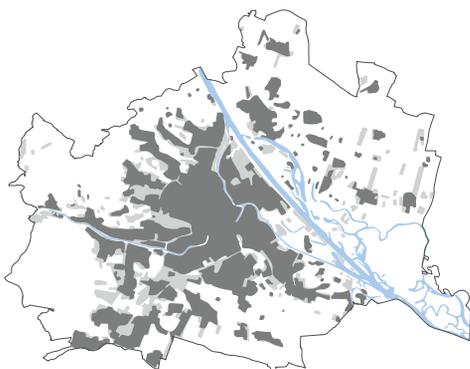


Wien, 1913

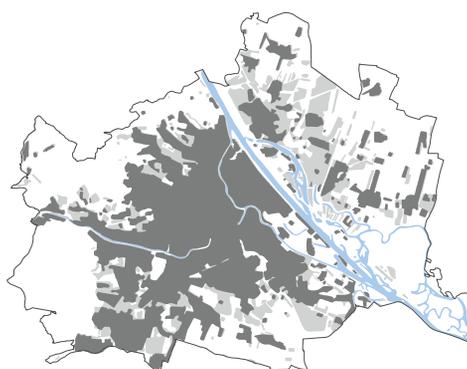
Aufgrund dieses übergreifenden stadträumlichen Verständnisses liegen für die verschiedenen Bereiche differenzierte Beschreibungen möglicher Dispositionen und qualitative Empfehlungen für angemessene relationale Höhenentwicklungen von Hochhäusern vor. Jedenfalls ist die Einbettung in das Hochhauskonzept immer im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren zu überprüfen bzw. auch anzunähern. Es geht darum, Hochhäuser auf nachvollziehbare Weise, aufgrund einer genauen städtebaulichen Lektüre und Beurteilung der jeweiligen Situation – gerade auch im Hinblick auf Orientierung, Sichtbarkeit und Sichtachsen im Stadtraum – mit dem jeweiligen städtischen Kontext in Beziehung zu setzen. Die Instrumente zur Sicherstellung dieser Verfahren sind im vorliegenden Konzept dargestellt.

Das vorliegende Hochhauskonzept zielt auf einen hermeneutischen, also analytischen wie interpretativen Umgang mit der Stadt ab. Es geht darum, Hochhäuser auf nachvollziehbare Weise aufgrund einer genauen städtebaulichen Lektüre und Beurteilung der jeweiligen Situation zu argumentieren und mit dem jeweiligen städtischen Kontext in Beziehung zu setzen. Die Beurteilung dieser Voraussetzungen erfolgt durch die qualitätssichernden Gremien, wie in diesem Hochhauskonzept beschrieben. Die im Appendix angefügten Diagramme dienen zur exemplarischen Illustration räumlicher Situationen und Zusammenhänge, die für den jeweiligen Bereich typisch sind.

Diese Bereiche bilden den Rahmen für Hochhausentwicklungen.



Wien, 1938



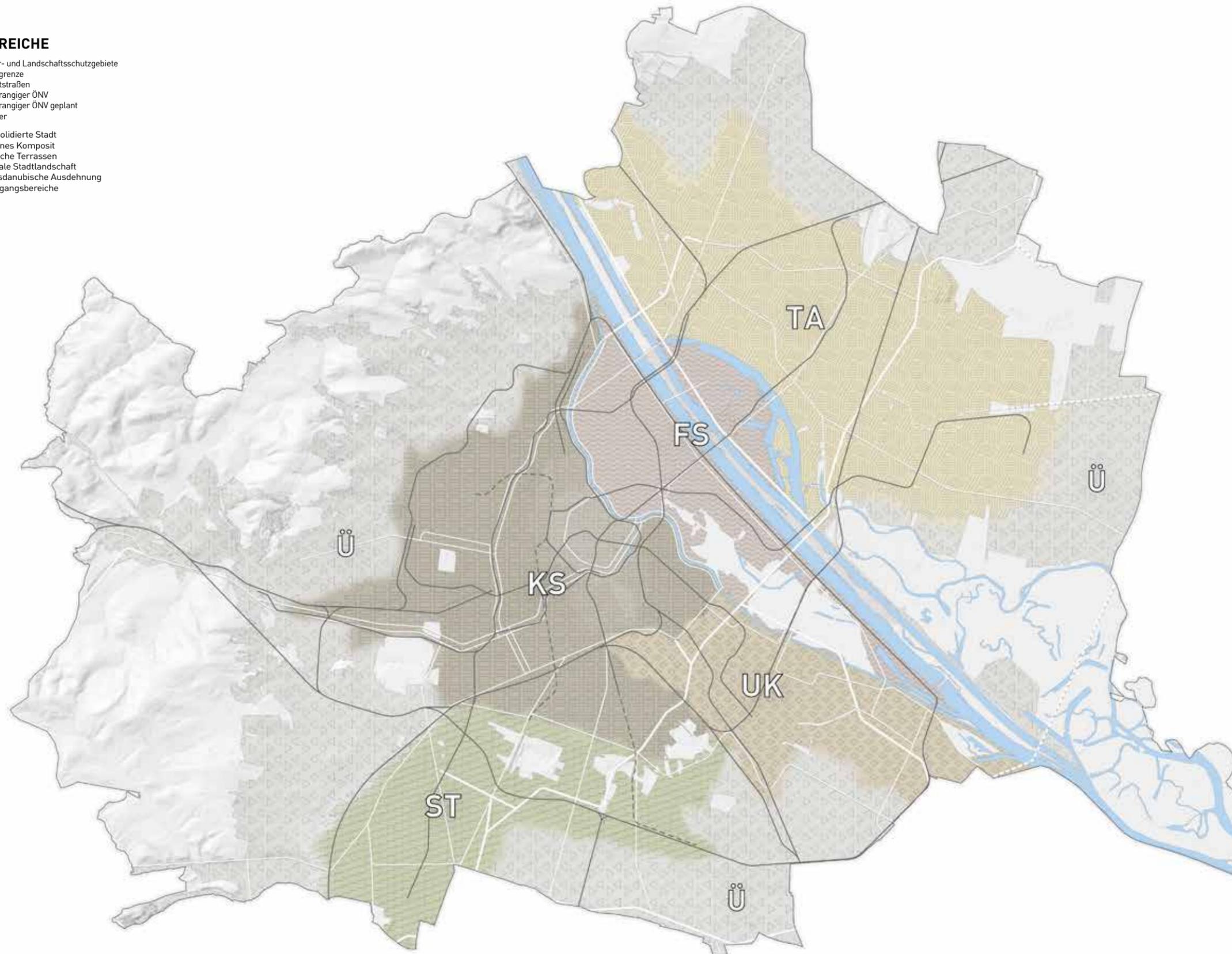
Wien, 1970



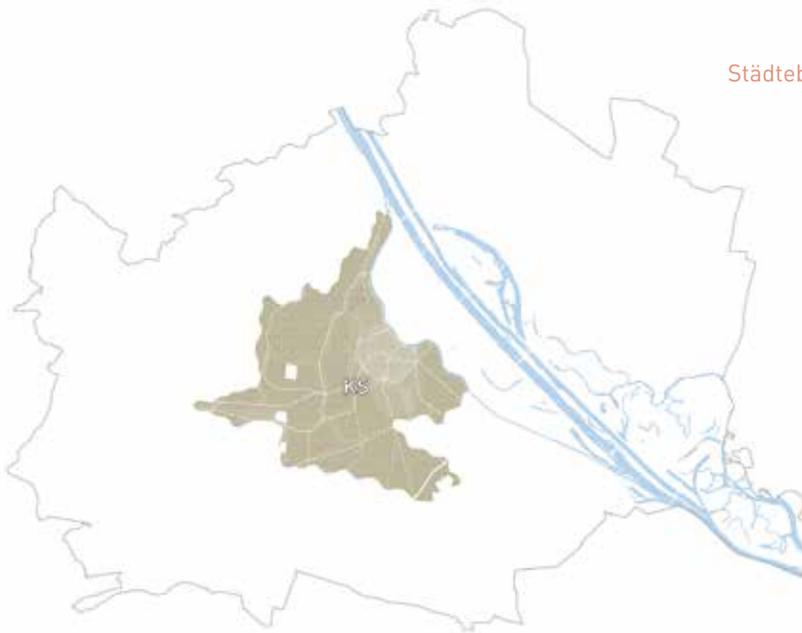
Wien, 2000

BEREICHE

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete
 - Stadtgrenze
 - Hauptstraßen
 - Hochrangiger ÖNV
 - Hochrangiger ÖNV geplant
 - Wasser
-
- KS Konsolidierte Stadt
 - UK Urbanes Komposit
 - ST Südliche Terrassen
 - FS Fluviale Stadtlandschaft
 - TA Transdanubische Ausdehnung
 - Ü Übergangsbereiche







KONSOLIDIERTE STADT

Der Bereich der Konsolidierten Stadt (KS) umfasst den kompakt gewachsenen Stadtkörper der Innenstadt und die daran angrenzenden Erweiterungsgebiete der Gründerzeit. Charakteristisch für diesen Bereich ist die hohe bauliche und soziale Dichte, morphologische Prägnanz, typologische Lesbarkeit und eine traditionelle Raumbildung mit klaren Kanten zwischen Freiräumen und Gebäuden sowie ein im Wesentlichen gleichmäßiger Gebäudehorizont, den traditionell nur ganz besondere Hochpunkte wie zum Beispiel Kirchtürme oder Wehnbauten überragen. Straßen-, Frei- und Hofräume stehen in einem regelrechten Spannungsverhältnis zu den Baugevierten und deren einzelnen Gebäuden; oft wird Freiraum stark komprimiert, da und dort expandiert er in größere zusammenhängende Raumfolgen, wie zum Beispiel im Bereich des Glacis oder im Bereich der ehemaligen großflächigen Bahn- und Industrieareale. Oft ergeben sich räumlich kontrastreiche Schnittstellen zwischen historisch mehrfach überformten Schichten der Stadt.

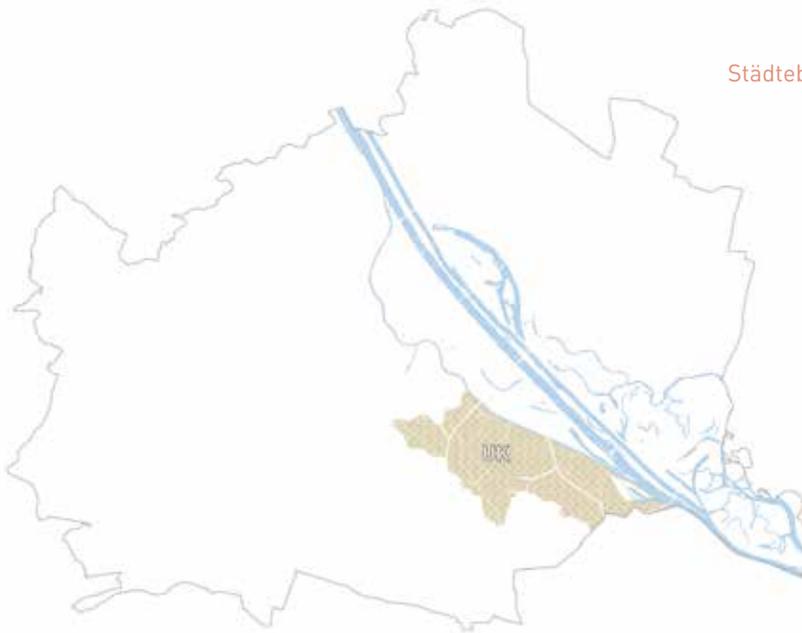
Der über Jahrhunderte gewachsene und gefestigte Bereich der inneren Bezirke Wiens stellt ein herausragendes Denkmal europäischer Stadtentwicklung dar. Vor diesem Hintergrund sind Hochhausentwicklungen in diesem konsolidierten Bereich der inneren Stadt zu bewerten.

Grundsatz von Hochhausentwicklungen in der Konsolidierten Stadt ist Respekt und Zurückhaltung gegenüber der Qualität des Bisherigen. Die Bereicherung des Stadtbilds durch Akzentuierung des Höhenreliefs in räumlich markanten Situationen – stadtstrukturellen Schnittstellen, Stadtkanten, Aktivitätspolen, innerstädtischen Entwicklungsbereichen etc. – kann durchaus erwünscht sein. Die Hervorhebung und Stärkung markanter Punkte und Stadtkanten innerhalb der bestehenden Baustruktur

durch Hohe Häuser (bis 35 m Höhe) und Hochhäuser (über 35 m Höhe), punktuelle Schwerpunktsetzungen, diskrete Vertikalentwicklung in zweiter, dritter Reihe und gezielten, das Umfeld belebende Systembrüche umreißen als Stichworte mögliche städtebauliche Verhaltensweisen für die Implementierung von Hochhäusern im Bereich der Konsolidierten Stadt. Unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit in Relation zum Bestand können Hochhäuser dann vertretbar sein, wenn sie der lokalen urbanen Anreicherung, der räumlichen und funktionalen Klärung, der unter stadtypologischen und stadtsoziologischen Gesichtspunkten sinnvollen Verwandlung der jeweiligen Situation zuträglich sind, strukturelle Defizite kompensieren helfen und die öffentliche Aneignung des Stadtraums unterstützen. In Teilbereichen, die auf funktionaler Ebene Defizite aufweisen, wie etwa im Bereich der sozialen Infrastruktur, kann die Integration von öffentlichen Einrichtungen für Bildung, Soziales und Gesundheit einen wesentlichen Mehrwert darstellen.

Der tatsächliche Bedarf ist aus einer eingehenden Analyse des jeweiligen Umfelds abzuleiten. Im Bereich KS ist ein besonderes Augenmerk auf eine mit der Nachbarschaft abgestimmte Nutzungsstruktur zu legen, insbesondere auf öffentlich zugängliche, nichtkommerzielle Einrichtungen in der Erdgeschosszone im Zusammenspiel mit dem umgebenen öffentlichen Raum. Der tatsächliche Bedarf ist idealerweise auf Grundlage einer fundierten sozial-räumlichen Analyse zu ermitteln und darzustellen.





URBANES KOMPOSIT

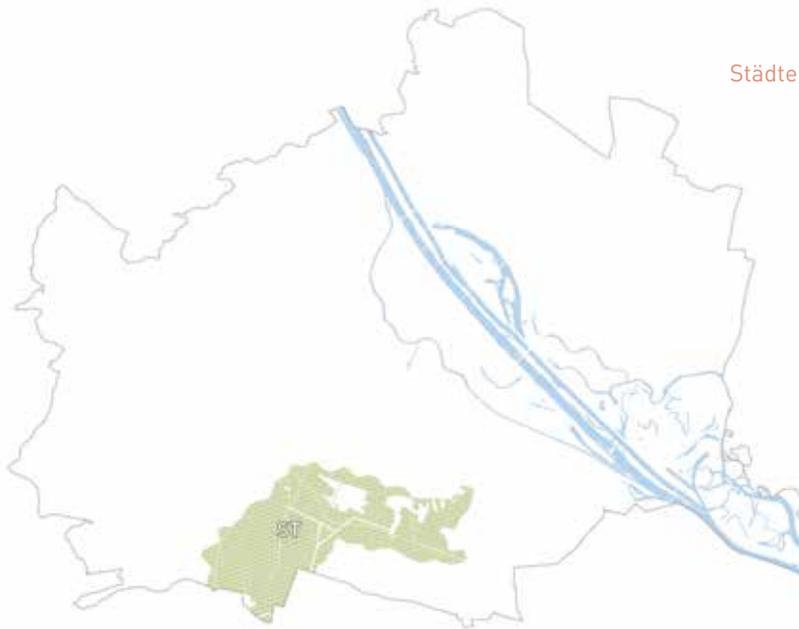
Der Bereich des Urbanen Komposits (UK) umfasst die südöstlich des konsolidierten Stadtkörpers der Innenstadt gelegenen Stadtgebiete. Charakteristisch für diesen Bereich ist das Nebeneinander höchst unterschiedlicher baulicher wie funktionaler Einheiten und die teils daraus resultierende starke Fragmentierung des Stadtraums. Die Hinterlassenschaft der industriellen Besetzung des Raums auf der der Innenstadt zugewandten Seite und die agrarischen Großanlagen auf der stadtauswärts gerichteten Seite schaffen räumlich ähnliche Voraussetzungen, während in den südlichen oder punktuell eingestreuten Fragmenten „klassischer“ Ensembles eine räumliche Kontraktion festzustellen ist. Die öffentlich zugänglichen Bereiche erscheinen bisher eher als fragmentierte Resträume, Zwischenräume, Bruchlinien, Nicht-Orte.

Die Neustrukturierung und funktionale Neubesetzung des Urbanen Komposits haben sich im Rahmen einer zukünftigen Hochhausentwicklung insbesondere mit Fragen der Bespielung der Sockelzone auseinanderzusetzen. Es ist auf das Zusammenwirken von Hochhausentwicklungen als Clusters, die für die Sockelzone spezifische Voraussetzungen im Sinne von funktionalen und räumlichen Kooperationen schaffen, zu achten, um potenzielle Synergien ausschöpfen zu können. Eine angemessene Höhenentwicklung ist in der Zusammenschau der existierenden und im Entstehen befindlichen Hochhäuser, die ein weithin sichtbares Höhenrelief bilden, zu definieren.

Gerade wegen der spezifischen strukturellen Disposition dieses Bereichs der Stadt Wien ist es von großer Wichtigkeit, konzeptionell intelligente und tatsächlich umsetzbare Verhältnisse auf der Erdgeschossesebene herzustellen, das heißt insbesondere Durchlässigkeit, Zugänglichkeit und

Sicherheit im Bereich der Sockelzonen sicherzustellen, und damit vordringlich öffentliche Räume zu schaffen, die geschützt im Inneren zukünftiger Clusters und Ensembles liegen und die gleichzeitig mit ihrem Umfeld vernetzt werden, um Zugänglichkeit und Durchlässigkeit zu gewährleisten. Die Produktion qualitativ hochwertiger öffentlicher Räume ist ein Apriori in diesem sehr dynamischen Entwicklungsgebiet Wiens, wozu die Verdichtung vieler verschiedener Funktionen sicherlich unterstützend wirken kann. Die ausgesprochen spannungsgeladene Situation erfordert Kompensationen, die bei Hochhausentwicklungen in erhöhtem Maße einzulösen sind. Diese sollten primär mit der Stärkung der Qualität und der Anreicherung des öffentlichen Raums in Zusammenhang stehen. Die in weiten Teilen noch devastiert wirkende räumliche Ausprägung des Komposits verlangt nach Maßnahmen, die durch Erhöhung der Frequentierung und die strategische Aufladung des Außenraums durch programmatische und räumlich-spezifische Highlights die belebende Wirkung urbaner Knotenbildung, Verschränkung und Verdichtung in die künftige Entwicklung mit einschreibt. Die Erhöhung der sozialen Interaktion, die räumliche wie gestalterische Modellierung des Außenraums mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Auch durch eine strategische Programmierung – etwa durch das gezielte Setzen kultureller Implantate – sind Voraussetzungen für die notwendige Stärkung der stadträumlichen Qualität des Urbanen Komposits. Durch sensible Positionierung, Anordnung und Gestaltung sollten Hochhäuser als Markpunkte zur Verbesserung der Orientierung und zur Stärkung des räumlichen Identifikationspotenzials beitragen.





SÜDLICHE TERRASSEN

Der Bereich der Südlichen Terrassen (ST) umfasst die südlich des konsolidierten Stadtkörpers gelegenen Stadtgebiete. Charakteristisch für diesen Bereich ist die besondere topografische Prägung, die sich durch weiträumig steigende bzw. fallende Ebenen und einzelne markante Plateaus auszeichnet. Durch bauliche Überformung, Überhöhung und Akzentuierung haben sich bereits weithin sichtbare und wirksame Stadterrassen herausgebildet. Neben diesen stadtlandschaftlichen Eigenschaften nehmen markante Großprojekte die Rolle spezifischer Gewichte im Raumgefüge ein, die sowohl eine visuelle als auch eine mentale Orientierung im Raum erleichtern und gleichzeitig durch ihre städtebauliche wie architektonische Einprägsamkeit zur überlokalen Identitätsstiftung beitragen. „Gewichtige Ensembles“ wie Alt Erlaa, Schöpfungswerk, Kabelwerk und Wiener Berg sind die Schwerpunkte eines übergeordneten Kraftfelds, das im vielgestaltigen räumlichen Milieu – das sich aus Siedlungsstrukturen unterschiedlichster Körnung und Raumwirkung, großflächigen Enklaven industrieller und gewerblicher Komplexe sowie einzelnen Erholungslandschaften zusammensetzt – eine das Terrain ordnende Wirkung entfaltet. In der Bewegung durch den Raum – gerade auch auf den Linien der in Hochlage geführten U-Bahn und der S-Bahn – ist eine Zwischenstadtlandschaft wahrnehmbar, die ihren Charakter und ihre Eigenschaft nicht zuletzt durch die sequenziell erlebbaren markanten Großprojekte gewinnt.

Für den Bereich der Südlichen Terrassen ist im Rahmen der Implementierung von Hochhäusern auf die bereichernde und integrative Rolle innerhalb zukünftiger städtebaulicher Ensembles zu achten im Hinblick auf ein gesamtheitlich abgestimmtes Höhen-, Dichte- und Raumkonzept. Die bewährte Tradition der Anordnung von Hochhäusern in

Gruppen und Ensembles sollte fortgesetzt werden und die Errichtung von solitären Hochhäusern sollte vermieden werden. Die maximal zuträglichste Höhenentwicklung ist aus der gleichzeitigen Betrachtung der Maßstäblichkeit des unmittelbaren baulichen Umfelds und der Wirkung im erweiterten Horizont – dem übergeordneten und weiträumig wirksamen Höhenrelief – abzuleiten.

Der Mehrwert, der mit Hochhäusern im Bereich der Südterrassen generiert wird, sollte idealerweise in unmittelbarer Umgebung verwirklicht werden – etwa in der Schaffung und Aufwertung großzügiger, öffentlich nutzbarer Freiräume, die zur Eigenständigkeit und urbanen Qualität neuer Ensembles beitragen. Die Integration kultureller Einrichtungen, die auch als Attraktoren im erweiterten Umfeld wirken, stellt eine zusätzliche Möglichkeit dar, neue Hochhausprojekte im Bereich der Südlichen Terrassen mit einem Mehrwert für die Allgemeinheit zu verbinden.





FLUVIALE STADTLANDSCHAFT

Der Bereich der Fluvialen Stadtlandschaft (FS) integriert die von den Wasserläufen des Donaukanals, der Donau und der Alten Donau geprägten wie eingefassten Gebiete, die eine räumlich-morphologisch spannungsreiche Übergangszone ausbilden, gelegen zwischen dem historisch, kulturell wie räumlich konsolidierten Stadtgefüge cisdanubischer Prägung und der Vielgestaltigkeit und informellen Mehrdeutigkeit der transdanubischen Ebene. Räumlich-strukturell kann die Konfiguration als Stadtarchipel gelesen, interpretiert und vor allem erlebt werden, der seine spezifische Raum- und stadttypologische Qualität aus der Dialektik und dem unmittelbaren Nebeneinander kompakter Stadtteile und linearer Leerräume entlang der Wasserläufe bzw. im mehr oder weniger dichten städtischen Gewebe gelegenen Binnenräumen verdankt. Die in den Auenlandschaften erhalten gebliebenen Fragmente der ehemaligen Fluss- und Naturlandschaft, die da und dort auch in den regulierten und überformten Gebieten der heutigen Stadtlandschaft noch als Untergrund spürbar ist, bilden einen weiten belebenden Kontrast.

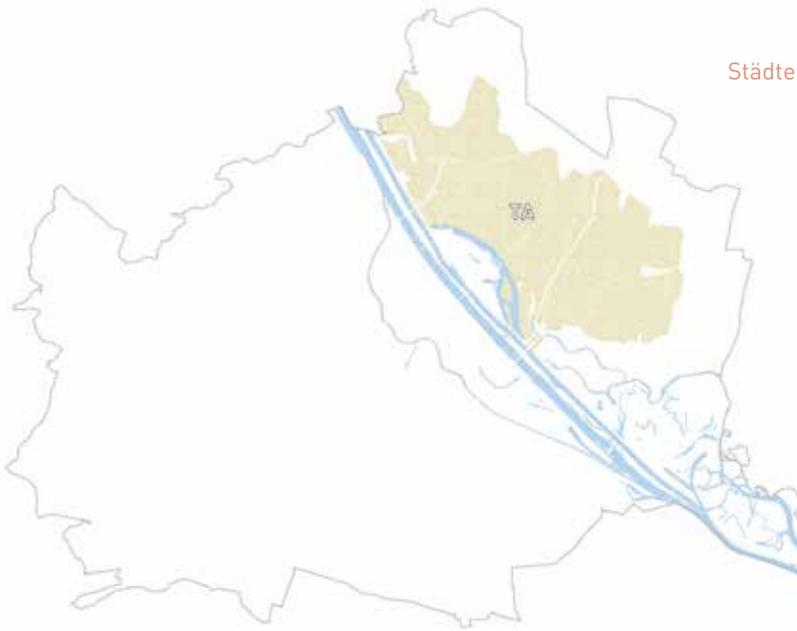
Im Bereich der Fluvialen Stadtlandschaft ist bei zukünftigen Hochhausprojekten darauf zu achten, dass die Entwicklung in der Vertikalen in ein direktes und räumlich spannungsvolles Verhältnis zu großflächigen Freiräumen und übergeordneten Landschaftsbereichen gesetzt wird.

Die bereichernde Akzentuierung der Stadtkanten bzw. Freiraumränder kann aufgrund der besonderen Maßstäblichkeit nur im konzertierten Verband von Hochpunkten gelingen, die in der Gruppe wirken, zu anderen markanten Schwerpunkten in der Stadtlandschaft in Beziehung treten und so im gesamtstädtischen Maßstab ein übergeordnetes Bezugs- und Orientierungssystem zu etablieren helfen.

Dazu ist auch im Bereich der Fluvialen Stadtlandschaft die Einbettung in laufende Planungsprozesse und die Übereinstimmung mit den Zielsetzungen eines überlokalen, städtebaulichen Konzepts von hoher Bedeutung und vorauszusetzen, nicht zuletzt, um eine gesamtheitlich abgestimmte Höhenentwicklung zu gewährleisten. Der relationale, das heißt der maßstäblich verträgliche Bezug zum unmittelbaren baulichen Umfeld ist zudem im Einzelfall zu bewerten, da etwa die einheitliche Maßstäblichkeit der gründerzeitlichen Blockstruktur in Teilabschnitten entlang des Donaukanals, die der baulichen Struktur der Konsolidierten Stadt entspricht, im Sinne der Verhältnismäßigkeit nur vergleichsweise moderate Höhenakzente erlaubt.

Mehrwerte sind idealerweise durch parzellenübergreifende Investitionen zu realisieren, um konzertiert mögliche Strukturmängel, wie sie etwa im Bereich des Handelskais bestehen, beheben zu können. Die Sicherstellung notwendiger sozialer Infrastruktur sowie die weitere Sicherung und Erschließung und Aufwertung von Freiräumen sind dabei von vorrangiger Bedeutung.





TRANSDANUBISCHE AUSDEHNUNG

Der Bereich der Transdanubischen Ausdehnung (TA) umfasst die weitläufigen Gebiete nordöstlich der Neuen und der Alten Donau. Die äußerst heterogen zusammengesetzte transdanubische Stadtlandschaft orientiert sich an wenigen infrastrukturellen Achsen, die meist auch die Richtung der sukzessiven Stadtentwicklung vorgeben. Die teilweise nur lose gefügte Agglomeration aus Siedlungsbestandteilen unterschiedlicher Bauepochen tendiert mancherorts zu einer von Fragmentierung geprägten Raumbildung. Transdanubische Fernziele und das Stadtzentrum jenseits der Donau scheinen da und dort näher zu liegen als die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft. Zur Identitätsstiftung tragen wiederum tradierte städtebauliche Strukturen wie die alten, teilweise überformten, aber immer noch ablesbaren Dorfkern und einige markante Siedlungen – Zeugen fortlaufender Experimente im transdanubischen Stadtlabor – bei. Der räumliche Zusammenhalt wiederum hängt von der Beschaffenheit der Zwischenbereiche ab, die einzelne Siedlungsfragmente voneinander trennen oder verbinden. Ein kapillares Netzwerk aus übergeordneten Wegen und Freiräumen, das komplementär zur verkehrlichen Erschließung eine durchgängige Bewegung zu Fuß und per Rad durch den Raum erlaubt, ist bisher nur in Teilbereichen vorhanden, kann jedoch zu einem eigenständigen transdanubischen Merkmal werden.

Künftige Hochhäuser werden in Transdanubien im Idealfall ein Netzwerk aus identitätsstiftenden Landmarken etablieren, das in der weitgehend flachen Ausdehnung des Bereichs Orientierung im Sinne einer mentalen Karte, weniger im Sinne von perspektivischen Sichtbeziehungen, erlaubt und räumlich wie ökonomisch die kapillaren Qualitäten der Zwischenräume stärkt. Geeignete Standorte sind dementsprechend neuralgische Punkte an

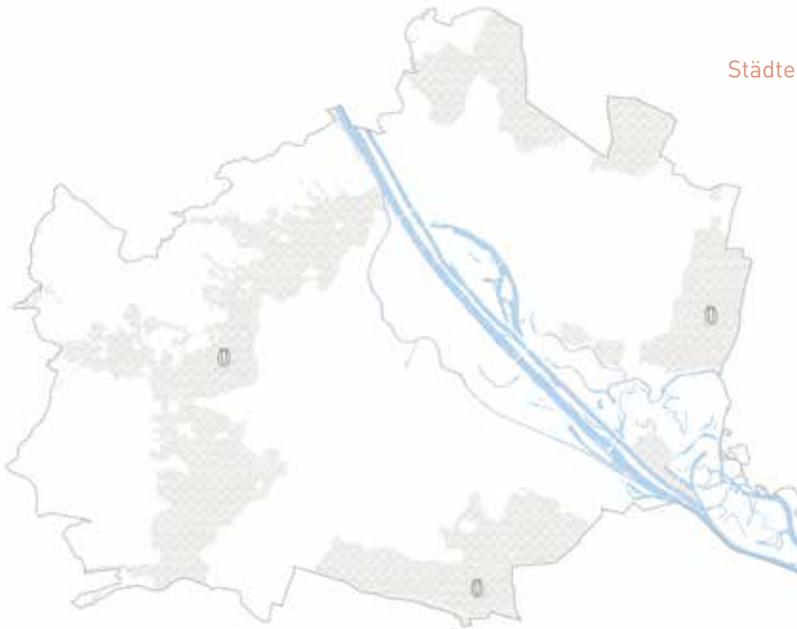
den Siedlungsändern beziehungsweise in den Siedlungszwischenräumen, wo Hochhäuser als Verbindungsglieder und Attraktoren eingesetzt werden können, die in der Stadtlandschaft als visuelle und programmatische Anziehungspunkte wirken. Ein derartiges Netzwerk aus Hochpunkten ist somit einerseits als kontextuell sensibles System zu verstehen – das Einzelobjekt hat eine bereichernde Rolle innerhalb seines unmittelbaren, spezifischen räumlichen Milieus zu spielen – und ist andererseits als Teil einer übergeordneten Referenzebene zu betrachten, die der Tendenz zur räumlichen Fragmentierung durch gezielte Schwerpunktsetzungen entgegenwirkt. Im künftig zu stärkenden kapillaren Netzwerk übernimmt das einzelne Hochhaus eine strategische Position innerhalb einer anpassungsfähigen Choreografie an Hochpunkten. Die Verträglichkeit der Höhenentwicklung ist aus der maßstäblich und ästhetisch bereichernden Beziehung mit der jeweiligen Nachbarschaft und der Funktion des Einzelobjekts als Landmarke innerhalb des Netzwerks abzuleiten, das die Orientierung im Raum erleichtern soll und so die Wahrnehmungsqualität im transdanubischen Raum erhöht.

Im Bereich der Subzentren, die sich bereits etabliert haben oder in Bildung begriffen sind, sind zusätzlich Hochhausentwicklungen denkbar, die aber in besonderem Maß die Qualitäten bzw. die Stärkung dezentraler Urbanität nachweisen müssen.

Für die Allgemeinheit relevante Mehrwerte sind also vorrangig in der Etablierung, Stärkung und Ausrüstung öffentlich durchlässiger und verbindender Zwischenräume im Hinblick auf ein alternatives Netzwerk zu generieren, das in der Lage ist, Synergien zwischen den Siedlungsfragmenten herzustellen und räumliche Kontinuität im transdanubischen Raum sicherzustellen.



sind dementsprechend neuralgische Punkte an



ÜBERGANGSBEREICHE

Ein für eine Metropole bemerkenswert großer Anteil der Wiener Stadtfläche, insbesondere im Süden und im Nordosten, ist nach wie vor agrarisch geprägt. Unbebaute und bewaldete Flächen – der Wienerwald im Westen, die Lobau im Südosten und zukünftig der geplante Wienerwald Nordost – spielen eine wesentliche Rolle in der stadtklimatischen Disposition der Stadt. Zwischen diesem Grüngürtel und den intensiv verstäderten Stadtbereichen liegen zumeist offen bebaute und stark durchgrünte Übergangsbereiche (Ü). Diese Übergangsbereiche grenzen außen in weitem Umfang an die Natur- und Landschaftsschutzgebiete, die in Bezug auf eine Hochhausentwicklung ohnehin Ausschlusszonen darstellen, und verzahnen sich innen mit dem städtischen Gewebe. In diesen Übergangsbereichen befinden sich zudem viele Belüftungsschneisen, durch die die Stadt Wien mit Frischluft versorgt wird.

Die Höhenentwicklung im Rahmen zukünftiger baulicher Entwicklung der Übergangsbereiche und im Rahmen mancherorts möglicherweise sinnvoller Maßnahmen zur partiellen Nachverdichtung sollte sich vornehmlich im Rahmen der Bauklassen I bis V bewegen mit moderaten Schwerpunktsetzungen bis 35 m Höhe.

Von den vorgeschlagenen Verhaltensweisen der Bereiche ausgenommen sind ohnehin vollkommen anders eingebettete Gebiete wie beispielsweise der Zentralfriedhof, das Öltanklager im Naturschutzgebiet Lobau oder die Donauinsel.



PLANUNG UND BEURTEILUNG

03

PROGRAMMIERUNG

Hochhausprojekte müssen wegen ihres „spezifischen Gewichts“ in der Stadtentwicklung und in ihrer städtebaulichen Präsenz besonders hohen Ansprüchen programmatischer und kontextueller Natur genügen.

Auf programmatischer Ebene sind im Interesse einer lebendigen Stadt insbesondere multifunktionale Konzepte zu unterstützen, auf kontextueller Ebene insbesondere kompensatorische Konzepte, die außerordentliche Mehrwerte für die Allgemeinheit bereitstellen.



MEHRFACHPROGRAMMIERUNG

Hochhausentwicklungen bieten generell große Chancen für Mehrfachprogrammierungen, die auch für das Umfeld bereichernd und belebend wirken können und somit auch einen hohen Mehrwert für die Allgemeinheit darstellen.

Gleichzeitig bringt eine weitgehende Nutzungsmischung im Hochhaus einige Schwierigkeiten mit sich – strukturell wie auch in Bezug auf Haustechnik und Organisation. Die Umsetzungskompetenz in der Realisierung von Mehrfachprogrammierungen ist neben zu klärenden technischen und baurechtlichen Fragen aber nicht zuletzt auch eine Frage der Baukultur und eine Herausforderung für die Innovationskraft von Projektentwicklung, Planung und Verwaltung. Das Spektrum möglicher Nutzungsmischung ist weitgefächert, von – nur beispielhaft genannt – der Kombination einer Wohn- und Hotelnutzung innerhalb eines Hochhauses, die sich aufgrund ähnlicher räumlich-struktureller Voraussetzungen beider Nutzungen einfacher umsetzen lässt, bis hin zu einem Hybrid aus Wohnen und Arbeiten oder Wohnen, Arbeiten und Sonderfunktionen, einer Mehrfachnutzung, die sich aus baurechtlicher Sicht und aufgrund der spezifischen Anforderungen der jeweiligen Nutzung nur mit erhöhtem Aufwand umsetzen lassen. Aber gerade die Umnutzung leerstehender Bürohochhäuser wird in Zukunft eines der zentralen Themen einer ressourcenschonenden Transformation der Stadt sein, wie auch die Adaptierbarkeit von Wohneinheiten für Büro Zwecke, bei Bedarf.

Flexible Grundrisse und eine möglichst hohe Nutzungsoffenheit, die idealerweise in der Grundkonzeption des Gebäudes bereits angelegt ist – etwa durch ausreichende Raumhöhen, der strategischen Trennung der primären und sekundären Gebäudestruktur, der tragenden und nichttragenden Elementen

te der Tektonik und nicht zuletzt durch den Einsatz intelligenter Haustechnik – können zur langfristigen Nachhaltigkeit eines Hochhauses als einem mit sehr hohen Errichtungskosten verbundenen Bautyp beitragen.

Das Erdgeschoss beziehungsweise die untersten Geschosse eines Hochhauses sollten in erster Linie als dem Stadtraum zugehörig betrachtet werden und sind dementsprechend als integraler Teil des öffentlichen Raums zu programmieren und mit zu verschmelzen. Einrichtungen für Soziales, der Versorgung und der Kultur können den Stadtraum und die Nachbarschaft bereichern und somit einen wesentlichen Mehrwert für die Allgemeinheit darstellen. Wie das Erdgeschoss ist auch das Dachgeschoss aufgrund der prominenten Lage und dem damit verbundenen symbolischen Kapital ein Bereich, der sich für spezielle, öffentlich wirksame Nutzungen eignet. Das Erschließungssystem hat wiederum das nicht zu unterschätzende Potenzial, einen hochwertigen öffentlichen Raum auszubilden, der von der Hausgemeinschaft angeeignet werden kann, vorausgesetzt, die notwendigen Nutzflächen, Raumreserven und eine ausreichende natürliche Belichtung ist vorhanden.



WOHNEN IM HOCHHAUS

Gerade weil in Wien der Typus des Wohnhochhauses, abgesehen von herausragenden Pilotrealisierungen wie Alt Erlaa (1973 bis 1985, Harry Glück & Partner, Kurt Hlaweniczka und Requat & Reinthaller) in der Vergangenheit keine größere Verbreitung gefunden hat und diesbezüglich keine entsprechende Erfahrungsgrundlage vorhanden ist, müssen bei der Projektierung und Errichtung von Wohnhochhäusern spezifische Anforderungen beachtet werden. Nicht nur in gebäudetechnischer und -typologischer, sondern auch in sozialer und kultureller Hinsicht bedarf das Wohnen größter Aufmerksamkeit.

Im Gegensatz zum Bürohochhaus zeichnet sich die Nutzungsstruktur im Wohnhochhaus in der Fassade ab. So sind individuell Außenräume und die natürlich zu belichtenden Erschließungsbereiche nur zwei Faktoren, welche aus Hinsicht der qualitativen Grundanforderungen des Wohnhochhauses nach außen hin in Erscheinung treten. Die Nachhaltigkeit der beabsichtigten Nutzung sowie die Flexibilität der Baustruktur hinsichtlich nicht vorhersehbarer Nutzungsänderungen soll durch größere, nutzungsneutrale Raumhöhen gefördert werden. Eine natürliche Belichtung der Erschließungsbereiche auf allen Geschossen ist anzustreben.

Ein möglichst hoher Anteil leistbaren Wohnens im Hochhaus bietet die Chance, Wohnen im Hochhaus auch breiteren Bevölkerungskreisen zugänglich zu machen – eine soziale Staffelung jedoch, also leistbares Wohnen im unteren Bereich zur Mitfinanzierung der Errichtungskosten durch öffentliche Mittel und frei finanziertes Wohnen im oberen Bereich, ist nicht willkommen. Ein vielfältiges, an spätere Bedürfnisse anpassbares Wohnungsangebot hingegen fördert die erwünschte soziale Durchmischung. Im Besonderen sind auch in den

oberen Ebenen attraktive Gemeinschaftsbereiche qualitätsvolle Bereicherungen eines Wohnhochhauses. Solche Einrichtungen unterstützen eine angemessene Vielfalt von Nutzungen und eine vertikale Durchmischung. Ein Wohnhochhaus ist sozusagen ein vertikales Stadtquartier und sollte vergleichbare urbane Qualitäten anbieten.

Die höhere Ausnutzung des Baugrunds hat zur Folge, dass in erdgeschossnahen Bereichen eine höhere Bewegungsfrequenz herrscht und diesbezüglich in den untersten Geschossen Wohnzusatzfunktionen wie Gemeinschaftsräume, Fahrradabstell- und andere erforderliche kollektive Nebenräume angesiedelt werden sollten. Die Sockelzone hat insbesondere auch den räumlichen und funktionalen Übergang zum städtischen Kontext auszuformulieren, wobei Misch- und Ergänzungsnutzungen willkommene Bindeglieder zum öffentlichen Raum darstellen können und sollen. Zudem sind auf dem Grundstück auch die notwendigen Freiflächen wie Spielplätze anzuordnen. Auf der Sockelzone lastet mit anderen Worten ein sehr hoher Nutzungsdruck, welcher programmatisch und architektonisch höchste Anforderungen stellt. Besonders für Wohnhochhäuser sind die Qualitätsansprüche hinsichtlich Erhaltungsaufwand, Sanierungsfreundlichkeit und Freiflächengestaltung ausreichend zu berücksichtigen. Als Richtwerte sollten die im geförderten Wohnbau in Wien über Jahrzehnte erreichten Standards zur Anwendung kommen, welche bereits jetzt in der Praxis höhere Qualitäten als im freifinanzierten Wohnbau aufweisen. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen hinsichtlich Sicherheit, Brandschutz, Windwirkung, technischer Ausrüstung, Erschließungskomfort.



Die Anforderungen für Wohnhochhäuser sind in Anlehnung an jene des geförderten Wohnbaus wie folgt zu berücksichtigen:

Gesundheit

- sehr gute Belichtung, Besonnung und Belüftbarkeit der Aufenthaltsräume
- besondere Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung
- hohe Wohngesundheits, Einsatz schadstoffarmer Innenausbaumaterialien
- besondere Maßnahmen zur Verringerung von Immissionen
- Lärm- und Sichtschutz

Gemeinschaft

- Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche
- Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten
- Aneignbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche NutzerInnengruppen
- soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen
- Angebote für spezifische NutzerInnengruppen, zum Beispiel in Kooperation mit BetreiberInnen

Grün- und Freiraum

- quartiersbezogene Angebote, Kommunikationsangebote, Mitbestimmungsangebote
- Spiel- und Sportangebote, geeignetes Freiraummobiliar, Spielausstattung
- geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Funktionalität und gestalterische Qualität von Fassadenbegrünungen

Gebäudestruktur

- differenziertes Angebot an Wohnungen und Grundrissen
- Funktionalität der Grundrisse
- Orientierung der Räume, Ausblicke
- der Wohnungsgröße entsprechende gut nutzbare private Freiräume
- Möblierbarkeit mit Normmöbeln
- Kombination Arbeiten und Wohnen, zum Beispiel durch wohnungsnah zumietbare Räume

MEHRWERTE

Im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens ist ein mögliches Hochhaus auf seine Potenziale zur Aufwertung des Umfelds zu bewerten.

Der soziale und öffentliche Nutzen des Hochhauses ist darzustellen: gewonnene Freiflächen, zusätzliche kulturelle Einrichtungen, Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld, öffentliche und halböffentliche Bereiche im Gebäude, Behebung von Strukturdefiziten des Umfelds (zum Beispiel Grünflächen, Wohnquartiersgarage, Gestaltung von Aufenthalts- und Kommunikationsräumen und so weiter).

Es ist erklärtes Ziel, deutliche Verbesserungen des Umfelds über Hochhausprojekte mitfinanzieren zu lassen. Die geplante Nutzungsstruktur ist zu erarbeiten und auf ihre Nachhaltigkeit überprüft darzustellen. Die öffentliche Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Sockelzone ist die Regel.

Wesentlich ist die Programmierung der Gebäude sowohl in den Sockelgeschosszonen wie auch in oberen Ebenen. Insbesondere ist die Einrichtung von attraktiv situierten Sozial- und Bildungseinrichtungen infrastrukturelle Notwendigkeit.

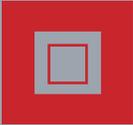
Gebäude dieser Dimension sind ein Stück „vertikale Stadt“, in der die sozialen Bedingungen für die Stadt auch in der Vertikalen erfüllt werden müssen. „Entwicklungszonen“ als Aneignungsflächen in den Erdgeschossbereichen sollen als Flächen für soziale, kulturelle und alternative kommerzielle Nutzungen umgesetzt werden. Die Nutzung dieser Flächen zu günstigen Konditionen sichert die Belebung der Gebäudesockel und schafft ein vielfältiges Angebot auch für die umliegende Bevölkerung. Wesentlich

ist für die Umsetzung einer Wohnbebauung ein ausreichender Anteil an attraktiven allgemeinen Freiflächen im direkten Wohnumfeld.

Vor dem Hintergrund der in diesem Hochhauskonzept dargestellten spezifischen städtebaulichen Qualitäten der einzelnen Bereiche sind die Vorzüge eines Hochhausprojekts plausibel zu machen. Als Rahmen soll die nachfolgende Tabelle von Mehrwerten in unterschiedlichen Maßstäben dienen.

Zur Eruierung eines situativ sinnvollen Mehrwerts können neben dem kooperativen Verfahren ergänzende Studien wie Entwicklungskonzepte für den öffentlichen Raum der Bezirke und Sozialraumanalysen herangezogen und bei Bedarf neu ausgearbeitet werden.

MEHRWERTOPTIIONEN

	GEBÄUDE 	BAUGRUND 	UMGEBUNG 
FREIRAUM	geregelt zugängliche Freiflächen <ul style="list-style-type: none"> • Innenhof • Dachflächen • Sockelbereich • Zwischengeschoss 	frei zugängliche Grünanlage/Platz <ul style="list-style-type: none"> • überdacht • konsumfrei • programmierbar • aneignungsfähig 	übergeordneter Freiraum <ul style="list-style-type: none"> • Freizeit und Erholung • Stadtteilpark • Uferpromenade • Sportanlagen • Spielplätze • Oberflächengestaltung von Straßenraum
INFRASTRUKTUR	barrierefreie Anbindung von Freiräumen Verkehrsinfrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> • ÖNV • Gehwege • Radwege • Straßen • verkehrsberuhigte Bereiche Grundinfrastrukturen - Kanalsystem <ul style="list-style-type: none"> • Gas und Strom • Wasser 		Einbindung in Umgebung <ul style="list-style-type: none"> • Durchwegbarkeit/Porosität • Verkehrsknotenpunkt im Objekt • Levelausgleich der Umgebung • Parkplätze (Anteile Carsharing) • Radabstellflächen/Unterstellplatz • Levelausgleich (Aufzug, Brücken)

PROZESS

Die Verfahrensskizze sieht vier Planungsphasen für Hochhausprojekte in den Bereichen Konsolidierte Stadt, Urbanes Komposit, Südliche Terrassen, Fluviale Stadtlandschaft und Transdanubische Ausdehnung mit den jeweils beteiligten AkteurlInnen vor. Die Planungsphasen verstehen sich konsekutiv, das heißt, dass die jeweils nachfolgende Planungsphase nur nach Abschluss der vorhergehenden Planungsphase in Angriff genommen werden darf. Die Verfahrensskizze zeigt den Normalfall des Phasenlaufs. Der/die genannte Projektwerbende kann öffentlich oder privat sein. Bei schon vorhandenen städtebaulichen Leitbildern, welche Hochhausentwicklungen im entsprechenden Gebiet vorsehen, kann sich das Verfahren in den entsprechenden Phasen auf eine Aktualisierung der bestehenden Anforderungen und Zielsetzungen verkürzen.

Begleitet wird der Prozess von einer projektspezifisch zusammengesetzten Lenkungsgruppe, die insbesondere die Wahrung öffentlicher Interessen sicherstellt. Das Kernteam der Lenkungsgruppe besteht jedenfalls aus jeweils einer Vertretungsperson der MA 18, der MA 19, der MA 21, der betroffenen Bezirksvertretung und ein bis zwei durch die MA 21 zu beauftragenden und durch die/den Projektwerbenden zu finanzierenden ExpertInnen. Die Lenkungsgruppe wird nach bestandener Erstprüfung durch den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung auf Initiative der MA 21 konstituiert und koordiniert von dort an die Einbeziehung der VertreterInnen aller Planungsdienststellen des Magistrats je Planungsschritt und berichtet regelmäßig über den Verfahrensverlauf im Fachbeirat.

PLANUNGSPHASEN



PHASE 1: IDEE

Projektwerbende eröffnen den Planungsablauf für ein Hochhausprojekt, indem sie folgende Unterlagen vorlegen:

- Projektskizze
- Vorstudien zum städtebaulichen Umfeld
- Einpassung des Objekts am Standort
- Angaben zur geplanten Nutzungsstruktur
- erste konkrete Darstellungen öffentlicher Mehrwerte
- Projektentwicklungsplan
- weitere Zieldefinitionen

Städtebauliches Umfeld

Der Standort des geplanten Objekts muss den städtebaulichen Festlegungen des Hochhauskonzepts entsprechen und die darin formulierten Kriterien sinnvoll interpretieren. Eine Abstimmung mit bereits bestehenden überlokalen Entwicklungskonzepten ist zu prüfen. Gegebenenfalls müssen durch die Stadtverwaltung entsprechende lokale städtebauliche Leitbilder vor der Erstprüfung ergänzend erarbeitet werden. Eine Alternative stellt die Erstellung eines über die Objektebene hinausgehenden Konzepts im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens in der Phase 2 dar. Zu überprüfen ist auch die städtebauliche und gestalterische Einbindung: Das Hochhaus muss zur umgebenden städtebaulichen Struktur und zu anderen Projekten im Umfeld in eine im Sinne von Mehrwertbildung positiv zu bewertende funktionale und gestalterische Beziehung treten. Darüber hinaus ist darzulegen, dass auch der Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur erfüllt wird. Eine von den Projektwerbenden zu finanzierende Baugrunduntersuchung muss die statische Tragfähigkeit des vorgeschlagenen Objekts nachweisen.

Nutzungsstruktur

Zur Beurteilung der stadtstrukturellen Verträglichkeit sind die beabsichtigten Nutzungen, die beabsichtigte Nutzungsmenge sowie Wirkungen auf die gegebene Stadtstruktur im relevanten Einzugsbereich zu überprüfen.

Verträglichkeit mit dem Stadtbild, Sichtachsen und Sichtbeziehungen

Die Verträglichkeit mit Natur- und Landschaftsschutzgebieten, den Sicherheitszonen des Flughafens Wiens, Schutzzonen nach § 7 der Wiener Bauordnung, UNESCO- Weltkulturerbe und Sichtachsen ist aufzuzeigen. Im Wirkungsbereich all dieser Zonen sind Einordnung und Einwirkung des Hochhauses deutlich zu veranschaulichen. Fachliche und inhaltliche Abklärungen erfolgen hierbei ausschließlich über Koordinierung der MA 21 beziehungsweise der Lenkungsgruppe. Besonderes Augenmerk ist auf die den Stadtraum prägenden Sichtbeziehungen zu legen. Konkret ist von Seiten der Projektwerbenden in einem schriftlichen und visuellen Argumentarium (in Verbindung mit Sichtbarkeitsanalysen und Visualisierungen) darzustellen, welche Auswirkungen ein geplantes Hochhausprojekt auf das künftige Stadtbild sowie auf die beiden UNESCO-Weltkulturerbestätten haben wird.

Gesamtstädtisch sind folgende Sichtbeziehungen von besonderer Bedeutung:

- Sichtbeziehungen von und zu Identifikationspunkten, die historische und identitätsstiftende Bedeutung haben (zum Beispiel Stephansdom, Karlskirche, Schloss Schönbrunn/Gloriette, Belvedere, Donauturm, Riesenrad).
- Sichtbeziehungen, die als Teil von für Wien bedeutende Stadtveduten und Stadtpanoramen zu verstehen sind. Von Bedeutung sind nicht allein die einzelnen Sichtachsen, sondern wie von diesen Punkten aus das Gesamtbild der Stadt visuell wahrgenommen wird (Relevanz für die Stadtsilhouette, das Weichbild der Stadt).

Beispielhaft sind folgende Stadtveduten und Stadtpanoramen von folgenden Standorten aus von Bedeutung (die Aufzählung ist nicht abschließend): Kahlenberg, Leopoldsberg, Wilhelminenberg, Oberes Belvedere, Gloriette/Schloss Schönbrunn, Donauturm, Riesenrad.

Diese vom/von der Projektwerbenden vorzulegenden Sichtbarkeitsanalysen und Visualisierungen (auf Basis des 3D-Stadtmodells der Stadt Wien) sind in technischer Hinsicht in enger Abstimmung mit der Magistratsabteilung 41 – Stadtvermessung durchzuführen.

Grundsätzlich ist im Zusammenhang mit Planungsüberlegungen für Hochhäuser aus den zuvor genannten Gründen zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt von Seiten der Projektwerbenden das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung und im Zusammenhang mit Aspekten des UNESCO-Weltkulturerbes mit der Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Bauten und Technik, Stadtbau- und Technikdirektion (Koordination UNESCO-Weltkulturerbe) herzustellen, um sicherzustellen, dass ein potenzielles Hochhaus keinen negativen Einfluss auf das Stadtbild Wiens hat.

Integrierte Energie-Raum-Planung

Stadtverdichtung, wie die Entwicklung neuer Hochhausstandorte, hat auch einen starken Einfluss auf den lokalen Energiebedarf. Mit Beschluss des STEP 2025 verfolgt Wien das Ziel, durch den Aufbau einer integrierten Energie-Raum-Planung in Zukunft eine möglichst gute Übereinstimmung von lokal vorhandenen und besonders umweltfreundlichen Energiepotenzialen und einer steigenden Nachfrage durch Verdichtung zu erreichen. Dazu sind umfangreiche Energiedaten zu erheben und verfügbar zu machen, um eine gute Grundlage für zukünftige stadtplanerische Prozesse zu haben. Besonders günstig für potenzielle Standorte ist beispielsweise das Vorhandensein großer Potenziale von Umweltwärme wie Flüsse, Grundwasser, Erdwärme oder Abwärme wie zum Beispiel jene aus Kläranlagen etc.

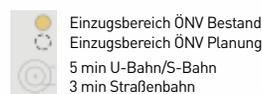
Verkehrsverträglichkeit und Mobilitätskonzept

Für die gebotene Verkehrsverträglichkeit dürfen Hochhausnutzungen einen maximalen motorisierten Individualverkehrsanteil von 20 Prozent nicht überschreiten; dazu ist das Stellplatzregulativ anzuwenden. Eine ausreichend leistungsfähige Ver-

kehrsanbindung ist über das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere die Anbindung an schienengebundene Massenverkehrsmittel. Als solche gilt eine Gehentfernung von bis zu fünf Minuten bei der U-Bahn/S-Bahn, sowie drei Minuten bei der Straßenbahn durch entsprechende Raumverträglichkeitsgutachten nachzuweisen.

Die MA 21 führt in Abstimmung mit den Planungsstellen und der Baubehörde die Erstprüfung durch und koordiniert zusammen mit den Projektwerbenden die Vorbereitung für die Phase 2. Die Projektwerbenden veröffentlichen in Abstimmung mit der MA 21 erste Informationen über das beabsichtigte Projekt. Das Verfahren wird gemäß den Vorgaben des Masterplans für eine partizipative Stadtentwicklung der Stadt Wien durchgeführt, die Service- und Beratungsstelle der Stadt Wien bietet interessierten BürgerInnen laufend Informationen zum Planungsstand.

ÖFFENTLICHER VERKEHR



PHASE 2: KONZEPT

Ein qualitätssicherndes, vorzugsweises kooperatives Verfahren unter inhaltlicher Verantwortung der Wiener Stadtplanung dient der Konkretisierung des städtebaulichen lokalen Leitbilds am betreffenden Standort. Dies kann auf Grundlage von bereits bestehenden überlokalen Entwicklungskonzepten präzisiert oder im Zuge des Verfahrens erarbeitet werden, muss aber jedenfalls in enger Zusammenarbeit mit den stadtplanungsüblichen Gremien erstellt und durch die Stadtplanung formal beschlossen werden.

Im Zuge der Phase 2 müssen folgende Nachweise erarbeitet werden:

- Wind- und Beschattungswirkung
- Mobilitätskonzept (mit besonderer Berücksichtigung der Angebote für den Verkehr im Umweltverbund sowie Mobilitätsmanagement)
- Zuwächse an Kubatur und Bruttogeschossfläche gemäß der bisherigen Rechtslage

Wind- und Beschattungswirkung

Die Beschattungswirkung des geplanten Volumens ist in Text und Grafik zu erläutern. Bei mittlerem Sonnenstand (21. März) darf die Beschattung der Fenster von Aufenthaltsräumen bestehender Wohngebäude oder gewidmeter Fassadenflächen den „2-Stunden-Schatten“ nicht übersteigen. Außerdem sind bereits in Phase 2 für alle Hochhausprojekte erste Analysen zur erwartenden Windwirkung anzufertigen.

Weiters dient das qualitätssichernde Verfahren der Definition folgender Parameter für den darauffolgenden Realisierungswettbewerb:

- Mehrwerte
- Anforderungen an Programmierung
- Integration des öffentlichen Raums, Konzept Sockelnutzung
- Höhendefinition und Orientierungsoptionen

Mehrwerte und Programmierung

Im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens sind die unter „Mehrwerte“ definierten Maßnahmen zur Aufwertung des Umfelds sowie die geplante Programmierung des Hochhauses unter Einbeziehung aller relevanten AkteurInnen auszuverhandeln und festzulegen.



Im qualitätssichernden Verfahren sind mindestens drei interdisziplinäre Planungsteams einzubeziehen. Ebenso ist die Zusammensetzung des Beurteilungs- bzw. Begleitgremiums des qualitätssichernden Verfahrens nach den entsprechenden Leitfäden der MA 21 (insbesondere der Leitfaden Kooperatives Verfahren) abzuwickeln.

Im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens sollen neben den relevanten Magistratsabteilungen und den Projektwerbenden auch externe ExpertInnen verschiedener Disziplinen, AnrainerInnen und interessierte BürgerInnen durch entsprechende Öffentlichkeitsbeteiligungsinstrumente involviert werden. Methodische Optionen hierzu bietet der Masterplan für eine partizipative Stadtentwicklung.

Städtebauliches Konzept

Resultat ist ein städtebauliches Konzept in geeignetem Maßstab, üblicherweise 1:500, 3D-Visualisierungen samt Darstellung der umgebenden Freiräume sowie der typologischen Prinzipien. Die Ergebnisse des Verfahrens (auch vereinbarte Mehrwerte) werden in einer schriftlichen Vereinbarung und in Plänen festgehalten und in geeigneter Form veröffentlicht. Dies kann zum Beispiel in Form eines städtebaulichen Vertrags erfolgen.

Falls im Zuge des Verfahrens ein neues städtebauliches Leitbild oder eine Überarbeitung eines solchen erstellt wurde, muss dieses zusätzlich durch die Stadtentwicklungskommission bestätigt werden.



PHASE 3: ENTWURF

Basierend auf den Ergebnissen des qualitätssichernden Verfahrens wird ein mehrstufiger Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Dieser kann offen oder selektiv, das heißt aufgrund einer vorangehenden Präqualifikation erfolgen. Die interdisziplinären Planungsteams unter Leitung des verantwortlichen Architekturteams müssen FachexpertInnen der Verkehrsplanung, Freiraumplanung, der Energieplanung, der Statik, des Brandschutzes und der Haustechnik namhaft machen. KonsulentInnen weiterer Fachbereiche werden empfohlen.

Der Wettbewerb dient neben der Implementierung der ausverhandelten Mehrwert- und Standortkriterien der Präzisierung folgender Objektqualitäten:

- Volumetrie, Proportion, Tektonik und Materialisierung
- Belichtung
- Wind- und Beschattungswirkung
- Programmierung
- Sanierung und Sicherheit

Belichtung

Der Qualität von Volumetrie, Proportion, Tektonik und Materialisierung wird im Zuge des Wettbewerbs eine besondere Rolle zugewiesen. Weiters sind Belichtungskonzepte sowie Nachweise zu Nah- und Fernwirkung bei Nacht im Zuge des Wettbewerbs vorzulegen.

Wind- und Beschattungswirkung

Die Beschattung des konkretisierten Volumens ist nochmals zu überprüfen und die Windwirkung durch strömungstechnische Gutachten zu prüfen; allenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung von Nachteilen für das Projekt und das Umfeld darzulegen.

Programmierung

Neben den allgemeinen Rahmenbedingungen müssen entsprechend der in Phase 2 definierten Nutzung die unter „Programmierung“ angeführten speziellen Anforderungen im Zuge der Ausschreibung berücksichtigt und auf ihre Einhaltung überprüft werden.

Sanierung und Sicherheit

Die Sanierungsfreundlichkeit wesentlicher Konstruktionselemente ist ebenso nachzuweisen wie die Bedachnahme auf einen möglichen Gebäudeabbruch. Darüber hinaus sind folgende Nachweise auszuarbeiten, vorzulegen und verpflichtend einzuhalten: bauökologisches Konzept und Sicherheitskonzept gemäß den Standards der entsprechenden Magistratsabteilungen.

Energie

Neben einem verpflichtend vorzuweisenden Energiekonzept gemäß den Standards der entsprechenden Magistratsabteilung sind folgende energetische Standards anzustreben:

- Konstruktion und Bauausstattung mit niedrigen ökologischen Lebenszykluskosten
- hohe Gesamtenergieeffizienz (Niedrigstenergiehaus- bzw. Passivhausstandard)
- energieeffiziente Wärmeerzeugung mit geringstmöglichen Emissionen
- Einsatz erneuerbarer Energieträger
- dezentrale Stromerzeugung und -speicherung (Photovoltaik etc.)

Der Realisierungswettbewerb wird mit einer öffentlichen Präsentation und Diskussion der Ergebnisse abgeschlossen. Die Zusammensetzung des Beurteilungs- bzw. Begleitgremiums des Realisierungswettbewerbs hat sich am Wettbewerbsleitfaden der Stadt Wien (Werkstattbericht „Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus“, Hrsg. MA 18, 2008) zu orientieren. Das Siegerprojekt des Realisierungswettbewerbs stellt zusammen mit den aus dem qualitätssichernden Verfahren getroffenen Vereinbarungen die Grundlage zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans dar.

PHASE 4: REALISIERUNG

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist das Projekt dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung vorzulegen und mit diesem in erforderlichem Ausmaß abzustimmen. Nach Erteilung der Baugenehmigung müssen die für Großprojekte üblichen Qualitätskontrollen und Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit unter Einbeziehung aller relevanten Fachgremien und Kontrollinstanzen der Stadtverwaltung eingehalten werden.

Der Planungsablauf endet durch eine abschließende Qualitätskontrolle der Einhaltung der ausverhandelten Ziele und einer entsprechenden Evaluierung des Verfahrens zur Implementierung in zukünftigen Verfahren im öffentlichen Interesse.

Im Falle eines Wechsels des Liegenschaftseigentümers/der Liegenschaftseigentümerin sind getroffene Vereinbarungen zu überbinden. Wenn dies durch den/die neue EigentümerIn nicht gewünscht wird, müssen die entsprechenden Verfahrensschritte neu verhandelt werden.



ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Ausgenommen von den Bestimmungen des Hochhauskonzepts sind jene Projekte, die bereits ein abgeschlossenes qualitätssicherndes Verfahren bzw. einen abgeschlossenen Realisierungswettbewerb vorweisen können, sowie gewidmete, aber nicht realisierte Hochhausprojekte.

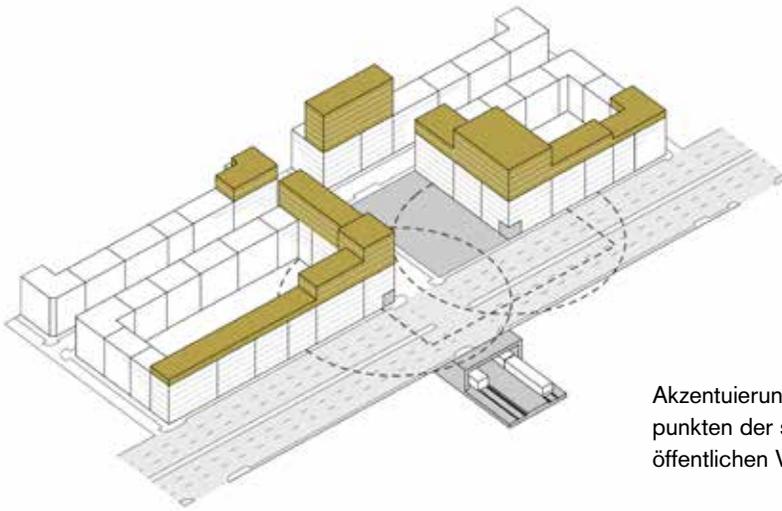




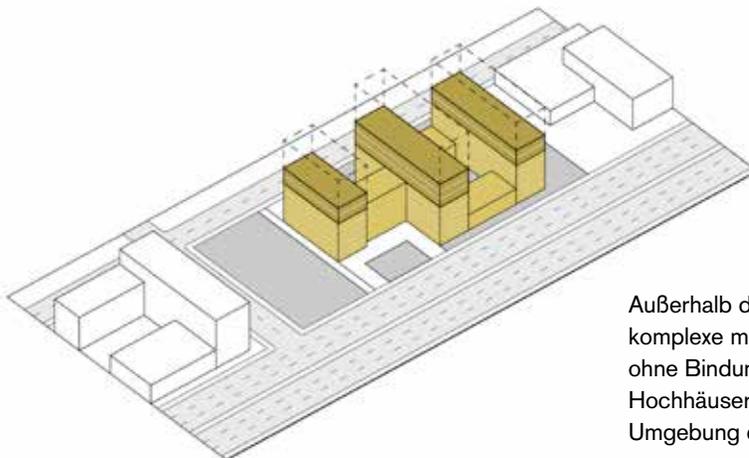
ANHANG

Erläuterungen zu den städtebaulichen Verhaltensweisen

IM BEREICH KONSOLIDIERTE STADT

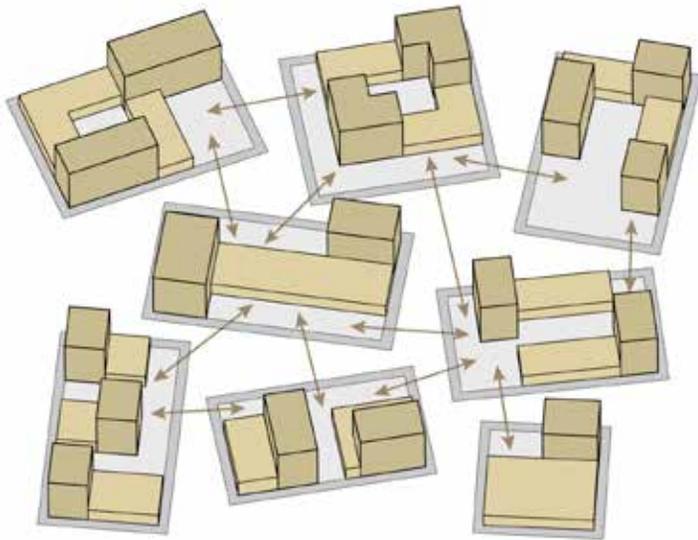


Akzentuierung von Blockstrukturen nach Gesichtspunkten der städtebaulichen Situation und der öffentlichen Verkehrsanbindung.

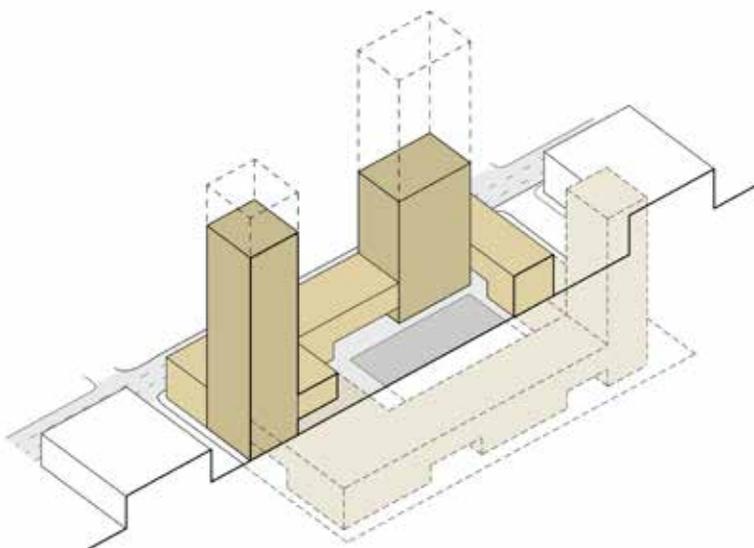


Außerhalb der Blockrandbebauung sind Gebäudekomplexe mit Hochpunkten möglich. In Bereichen ohne Bindung an die Blockrandbebauung sind Hochhäuser im relativen Bezug zur Umgebung denkbar.

IM BEREICH URBANES KOMPOSIT

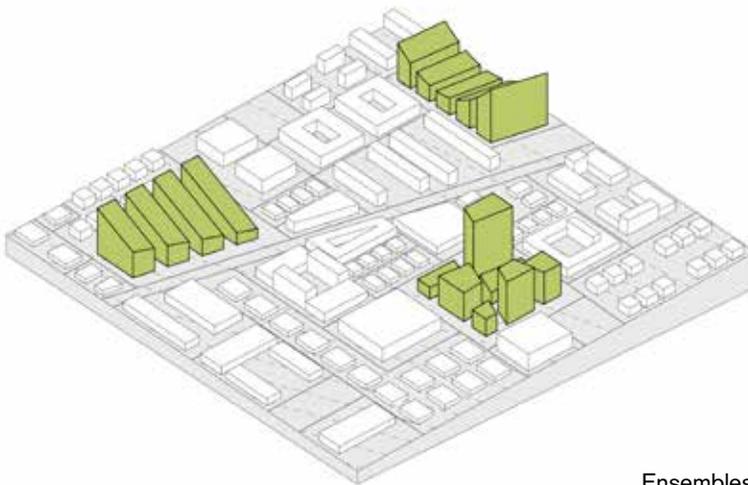


Eine poröse, öffentlich zugängliche und programmierte Sockelzone bildet die Basis für mögliche Hochhausentwicklungen.



Aneignungsfähige Freiflächen und variabel programmierte Sockelbereiche bereichern die Vernetzung der stark fragmentierten Stadtstruktur.

IM BEREICH SÜDLICHE TERRASSEN

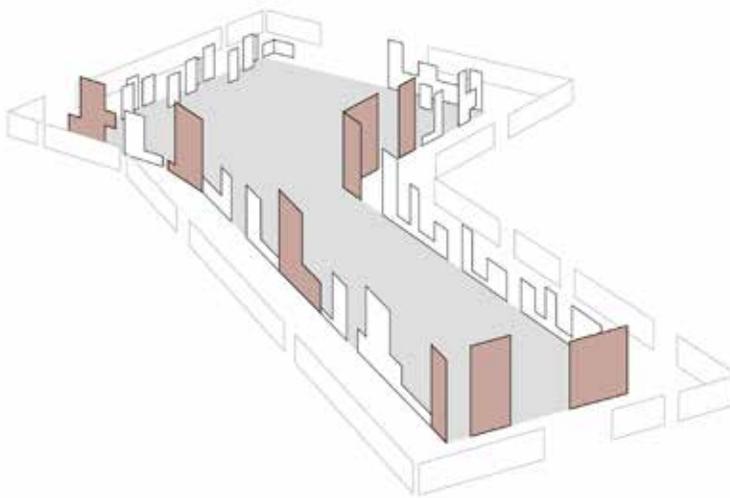


Ensembles mit Hochpunkten wirken identitätsstiftend und stellen autarke städtebauliche Komponenten dar.

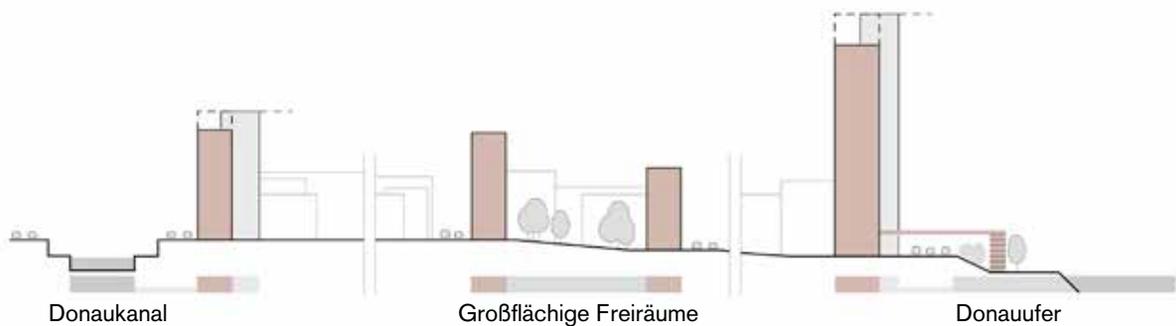


Großprojekte im Bereich der Südlichen Terrassen können aus Hochhäusern bestehen oder Hochpunkte als Teil der Ensembles enthalten.

IM BEREICH FLUVIALE STADTLANDSCHAFT

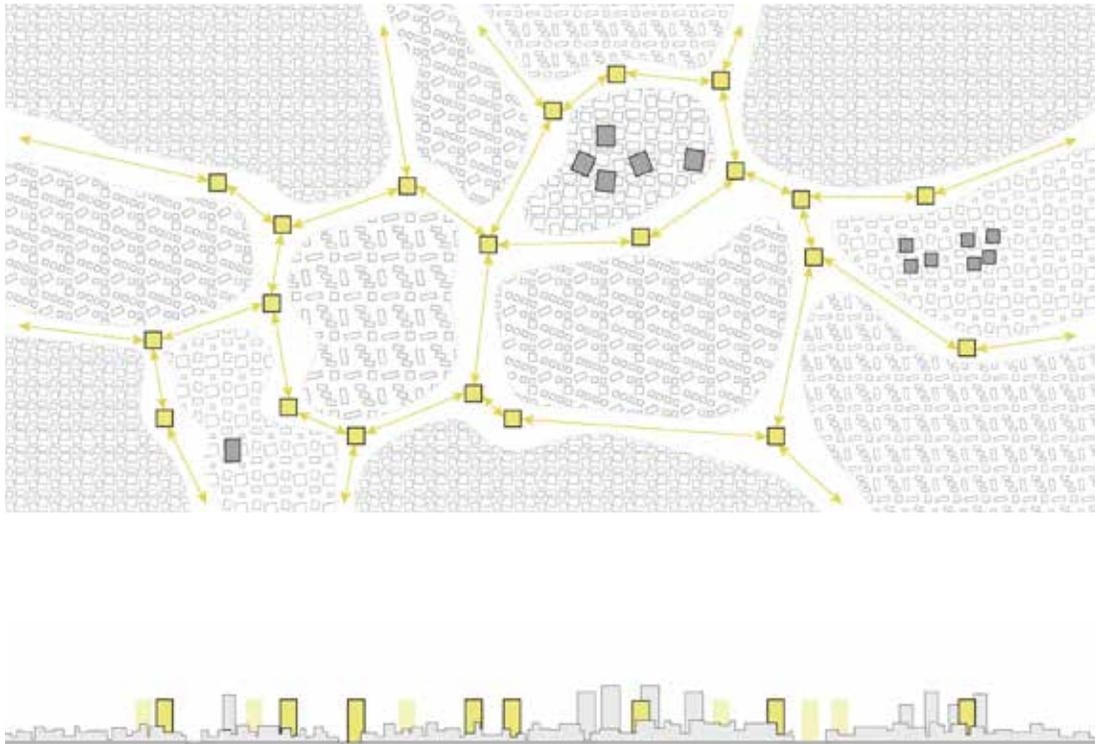


Die Betonung von landschaftlichen Kanten muss im Verband mehrerer Hochpunkte und in maßstäblicher Abstimmung mit der gewachsenen Umgebung geschehen (vgl. STUDIOVLAY, Nordbahnhof).



Hochhäuser dienen zur Hervorhebung von räumlichen Kanten, sowohl der Uferbereiche als auch großflächiger Grünflächen, und orientieren sich an bestehenden Hochpunkten der Umgebung.

IM BEREICH TRANSDANUBISCHE AUSDEHNUNG



Hochpunkte dienen als Knotenpunkte und Landmarks für ein kapillares Netzwerk von Zwischenzonen der heterogenen Siedlungsstrukturen. Die Funktion von Hochhäusern stellt eine Bereicherung des direkten Umfelds dar und wirkt als Bindeglied der Zwischenräume des dispersen transdanubischen Stadtgefüges.

MITWIRKENDE

Das vorliegende Konzept wurde von Christoph Luchsinger, Technische Universität Wien sowie Bosshard & Luchsinger Architekten AG Luzern, André Krammer, Frank Schwenk und Barbara Maschat im Auftrag und in Kooperation mit der MA 21 unter Federführung von Hans Peter Graner ausgearbeitet und versteht sich als Überarbeitung und Vertiefung von „Hochhäuser in Wien – städtebauliche Richtlinien“ aus dem Jahre 2002, welches diesem Dokument als Grundlage dient.

Das Konzept wurde in enger Zusammenarbeit mit externen Fachleuten und allen themenrelevanten Planungsdienststellen erstellt. Diese waren in drei Referenzgruppen, Steuerungs-, Kern- und Echo-gruppe, organisiert. Beteiligt waren:

Steuerungs- und Kerngruppe:
Bernhard Steger, Büro der Geschäftsgruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung; Planungsdirektor Thomas Madreiter und Rudolf Zunke, beide Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Bauten und Technik, Stadtbaudirektion, Gruppe Planung; Andreas Trisko, Abteilungsleiter MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie Kurt Mittringer, MA 18; Franz Kobermaier, Abteilungsleiter MA 19

– Architektur und Stadtgestaltung sowie Andrea Kreppenhofer und Erich Streichsbier, beide MA 19; Bernd Vogl, Abteilungsleiter MA 20 – Energieplanung sowie Thomas Kreitmayer, MA 20; Walter Krauss, Abteilungsleiter MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung sowie Gregor Puscher, Ingrid Nausch, Wolfgang Sengelin, Volkmar Pamer, Leopold Graf und Rudolf Polan, alle MA 21; Christian Härtel, MA 22 – Umweltschutz; Gerhard Cech, Abteilungsleiter MA 37 – Baupolizei sowie Irmgard Eder, MA 37; Peter Belada, Abteilungsleiter MA 41 – Stadtvermessung sowie Lionel Dorffner und Andreas Zöchling, beide MA 41.

Echogruppe:

Bernd Vlay, Christoph Lammerhuber, Marta Schreieck, Max Rieder, Silja Tillner, Erich Raith.

Weiters wurden ausführliche direkte ExpertInnen-gespräche geführt, um zusätzliche inhaltliche Inputs einzusammeln.

Parallel fanden mehrere Abstimmungsgespräche mit den Projektteams des Masterplans Glacis wie auch dem Masterplan für eine partizipative Stadtentwicklung statt.



Am 12. September 2014 wurde eine Rohfassung des Konzepts anlässlich einer Fachtagung öffentlich an der Technischen Universität Wien unter Unterstützung von Frank Argast, Christoph Chorherr, Angelus Eisinger, Wolfgang Gerlich (Moderation), Maren Harnack, Brigitte Jilka, Rüdiger Lainer, Thomas Madreiter, Manfred Russo, Nicolai Steinhauser und Silja Tillner präsentiert, diskutiert und weiterentwickelt.

Themenpanels Fachtagung Hochhauskonzept, 12. September 2014, TU Wien



ABBILDUNGEN

Planmaterial, Fotografien und Schemen zu den Verhaltensweisen sind, soweit im Folgenden nicht anders angeführt, durch Bosshard & Luchsinger Architekten AG erstellt oder bearbeitet und beruhen auf Datengrundlagen der Magistratsabteilungen MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung, MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung und MA 41 – Stadtvermessung Wien. Die gezeigten Luftbilder wurden von der Magistratsabteilung MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung zur Verfügung gestellt.

Weitere Bildrechte:

Titelblatt, Hochhaus Herrengasse, Fotografie
Österreichische Nationalbibliothek, Bildarchiv

Seite 4 Porträtfoto Maria Vassilakou
Lukas Beck

Seite 5 Porträtfoto Thomas Madreiter
David Bohmann

Seite 18 und 19, Zeitschnitte Wien, Planskizzen
Bosshard & Luchsinger Architekten AG auf Grundlage von: Karl Brunner und Petra Schneider (Hrsg.), Umwelt Stadt, Geschichte des Natur- und Lebensraumes Wien, Wien, Böhlau Verlag, 2005; Abbildungen 39/1, 43/3, 45/1, 47/3, 49/3 und 51/2

Seite 28, Freiräume K6, Fotografie
AnnA BlaU, Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung; farbliche Bearbeitung
Bosshard & Luchsinger Architekten AG

Seite 49, Nachbarschaftstag in aspern Seestadt, Fotografie
Amélie Chapalain/Stadtteilmanagement Seestadt aspern

Seite 57, Schema zur Verhaltensweise Fluviale Stadtlandschaft
STUDIOVLAY, Nordbahnhof; farbliche Bearbeitung Bosshard & Luchsinger Architekten AG

IMPRESSUM

Von der Stadtentwicklungskommission am 11. November 2014 zur Kenntnis genommen und vom Wiener Gemeinderat am 19. Dezember 2014 beschlossen.

Eigentümerin und Herausgeberin:
Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung

Projektleitung:
Hans Peter Graner, MA 21
Christoph Luchsinger, Bosshard & Luchsinger Architekten AG

Inhalt und Redaktion:
Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung
Bosshard & Luchsinger Architekten AG

Erarbeitet unter Einbeziehung der umfangreichen Expertise von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt Wien sowie externen Planungsfachleuten, ergänzt und verfeinert durch Erkenntnisse aus einem breiten Konsultationsprozess.

Grafik und Layout: Bosshard & Luchsinger Architekten AG

Datengrundlagen: MA 18, MA 19, MA 21 und MA 41

Lektorat: Andrea Eder

Druck:
Druckerei Hans Jentsch & Co GmbH

Copyright:
Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung
Bosshard & Luchsinger Architekten AG
Alle Rechte vorbehalten



