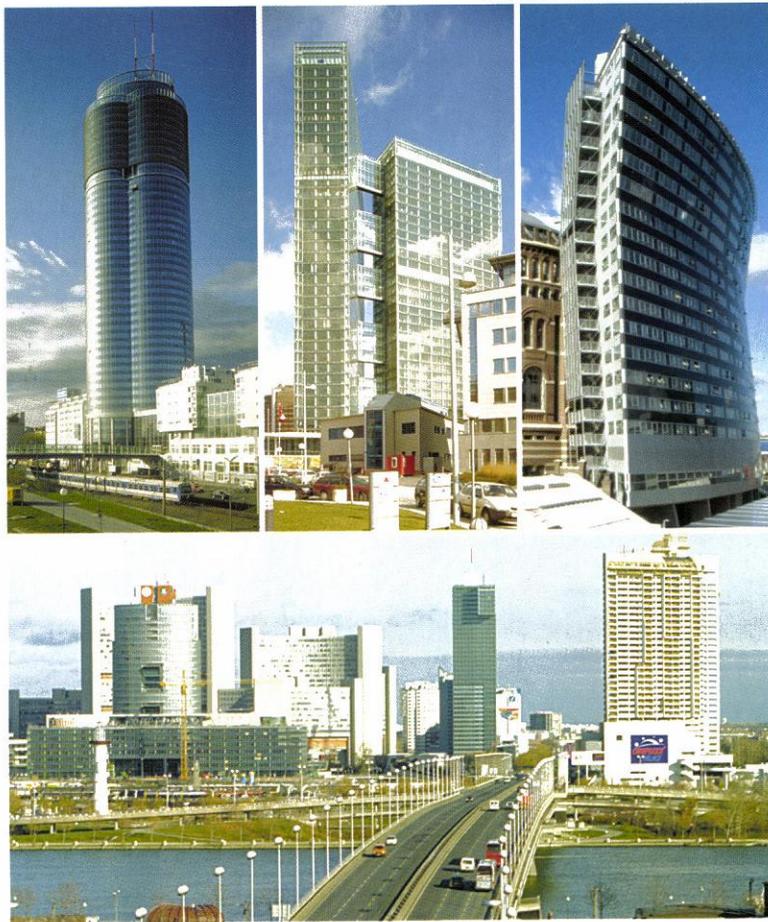


Nr. 46

Hochhäuser in Wien Städtebauliche Leitlinien



HOCHHÄUSER IN WIEN

STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN

**Richtlinien für die
Planung und Beurteilung
von Hochhausprojekten**

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUR WIENER SITUATION	3
	AUSGANGSLAGE	3
	AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE	6
	HANDLUNGSOPTIONEN	9
II.	RICHTLINIEN FÜR DIE PLANUNG VON HOCHHAUSPROJEKTEN	11
	AUSSCHLUSSZONEN	11
	A. Ausschlusszonen aufgrund des Stadt- und Landschaftsbilds	11
	B. Stadtstrukturelle Ausschlusszonen	12
	EIGNUNGSZONEN	12
	DAS STÄDTEBAULICHE LEITBILD	13
	AUSWEISUNG VON ZONEN FÜR STÄDTEBAULICHE LEITBILDER	18
	GÜLTIGE HOCHHAUSWIDMUNGEN –	
	LAUFENDE HOCHHAUSPLANUNGEN	18
	SICHERUNG VON GESTALTUNGSSPIELRAUM	21
III.	RICHTLINIEN ZUR PLANUNG UND	
	BEURTEILUNG VON HOCHHAUSPROJEKTEN	22
	PLANUNGSABLAUF	22
	10-PUNKTE-CHECKLISTE	22

Anhang: Kurzfassung deutsch (wird auch als Folder gedruckt)
 Kurzfassung englisch

In die folgende Darstellung des Themas ist eine Reihe von Beiträgen von Kolleginnen und Kollegen fast aller Planungsabteilungen der Stadt Wien eingeflossen. Darüber hinaus wurden besonders die Wiener Hochhausstudie 1991 (von COOP Himmelb(l)au/Synthesis), ausgewählte internationale Regulierungsbeispiele (zusammengefasst von Architektin Silja Tillner im Auftrag der MA 21A) sowie die Züricher Richtlinien für Hochhäuser herangezogen.

I. ZUR WIENER SITUATION

AUSGANGSLAGE

Wien ist eine Stadt von großer städtebaulicher Charakteristik und Eigenart. In der über Jahrhunderte erfolgten baulichen Prägung sind einige grundsätzliche Festlegungen getroffen worden, die für den Wiener Stadtcharakter maßgeblich sind:

- Die planmäßige Anlage der Ringstraßenzone zwischen der Inneren Stadt und den Vorstädten ab 1856
- Die Donauregulierung (1869–1875) samt der städtebaulichen Konzeption für den Bereich zwischen Donaukanal und „Alter Donau“ sowie die Regulierung weiterer Bach- und Flussläufe im Stadtgebiet
- Der Beschluss des Wiener Bauzonenplans 1893 und dessen relativ konsequente Umsetzung im Generalregulierungsplan, woraus die für Wien typische Gebäudehöhenstaffelung resultiert: Bauklasse V im 1. Bezirk; Bauklasse IV in den Bezirken 2 bis 9 und 20 sowie zum Teil im 10. und 22. Bezirk (Kaisermühlen); Bauklasse III außerhalb des Gürtels etwa bis zur Vorortelinie; die niedrigeren Bauklassen I und II nach außen hin anschließend und mit den durchgrünten Einfamilienhausgebieten zur freien Landschaft überleitend
- Der Beschluss des Wiener Gemeinderats zur Schaffung des Wald- und Wiesengürtels 1905.



Diese und andere städtebauliche Festlegungen sorgten für einen relativ kompakten Stadtkörper. Die räumlich klare Verteilung der Gebäudehöhen, die hierarchisch gestaffelten Straßenbreiten sowie die Berechnungsregeln der Wiener Bauordnung für die jeweils zulässige Gesimshöhe sorgen für das typische Stadtbild Wiens.

Diese historische Ausgangssituation determinierte die weitere Entwicklung von Hochhäusern in Wien:

- Der Bauzonenplan hat der Bauklasse VI im geplanten Höhenaufbau der Stadt keinen Bereich zugeordnet. Abgesehen von Industrie und Sondergebietsflächen,

für die keine Gebäudehöhenbeschränkung bestand (ein Beispiel sind die Gasometer), war das Hochhaus in Wien bis in die 50er Jahre kein Thema. Das Hochhaus in der Herrengasse oder höhere Bauteile etwa beim Engels-Hof sind eher als Experimente einzustufen. Auch später noch wurden Hochhäuser (z. B. Ringturm, Gartenbaukino) als



Sonderbauvorhaben nach eigenen rechtlichen Regeln im Gemeinderat behandelt.

- Der Bauzonenplan mit seinem weitgehend monozentrischen und homogenen Stadtaufbau wurde auf einen statischen Endzustand ausgelegt: Ist die Stadt einmal fertig gebaut, ist sie kaum mehr entwicklungsfähig. Diese grundsätzliche Entwurfsschwäche war – trotz des wohlstandsbedingten Wachstums der Stadt – aufgrund ihrer sinkenden Bevölkerungszahl lange Zeit kein größeres Problem. Aber schon in den 60er und 70er Jahren wurden die Gebäudehöhenregeln des Bauzonenplans in den peripheren Stadterweiterungsgebieten bewusst durchbrochen – etwa in Alt Erlaa, der Großfeldsiedlung, der Siedlung Mitterhofergasse oder in der Quadenstraße. Diese punktuellen, städtebaulichen Maßstabsbrüche erfolgten ohne großräumigere Gebäudehöhenkonzepte und kontrastierten ihr jeweiliges Umfeld. Bis heute vermitteln sie den Eindruck einer regellosen Stadtlandschaft – Roland Rainers gesamtstädtischem Entwurfsansatz im Stadtentwicklungskonzept von 1962 zum Trotz.
- Mit der Altstadterhaltungsnovelle der Wiener Bauordnung wurde 1972 die gesetzliche Grundlage zur Festlegung von Schutzzonen für erhaltenswerte historische Ensembles beschlossen. Große Teile des Stadtkerns und alter Ortskerne sind seither in den Bebauungsplänen rechtsverbindlich geschützt.

Ende der 70er Jahre wurde mit den Arbeiten zum Stadtentwicklungsplan 1984 eine weiterentwickelte Stadtidee und Grundstruktur für Wien formuliert. Diese wurden unter den neuen Wachstumsbedingungen Anfang der 90er Jahre im Stadtentwicklungsplan 1994 noch weiterentwickelt:

- Bekenntnis zu einem relativ kompakten Stadtaufbau: d. h. relativ hohe, urbane Bebauungsdichten in Abhängigkeit von der Erschließung mit öffentlichem Verkehr
- Vorrang für die innere Stadtentwicklung vor der äußeren Stadtentwicklung
- Polyzentrische Stadtstruktur
- Bekenntnis zu einer Stadt der kurzen Wege: das bedeutet eine kleinräumige Nutzungsmischung, eine kleinstrukturierte Verteilung der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und damit eine hohe fußläufige Erreichbarkeit

- Orientierung der Stadterweiterung auf Siedlungsachsen mit hochrangigen Linien des öffentlichen Verkehrs
- Ausweisung von axialen Siedlungszonen und zwischengelagerten Grünbereichen

Das im Vorlauf zum Stadtentwicklungsplan 1994 erstellte Hochhauskonzept von COOP Himmelb(l)au/Synthesis (1991) nahm zwar auf diese gesamtstädtischen Entwicklungsgrundsätze Bedacht, hat jedoch nur entlang der Entwicklungsachse der U1 Niederschlag gefunden (Hochhausbebauung Donau-City – Wagramer Straße).



Darüber hinaus haben einige rechtliche Änderungen (Vergrößerung der zulässigen Brandabschnitte, Bestimmung zum Städtebaulichen Schwerpunkt) unter anderem auch die ökonomischen Rahmenbedingungen für Hochhausprojekte deutlich verbessert.

Von den über 150.000 Gebäuden Wiens gilt lediglich ein verschwindend geringer Prozentsatz als Hochhäuser im Sinne der Wiener Bauordnung; Gebäude mit über 40 Meter Gesimshöhe gibt es nur etwa 100. Die Tendenz zum Hochhaus nimmt zwar – dem internationalen Trend folgend – zu, Wien ist aber weit entfernt davon, eine „Hochhausstadt“ zu sein – auch wenn einzelne Hochhäuser und Hochhausgruppen zunehmend augenfällig werden. Dennoch ist klar, dass im Planungsfall „Hochhaus“ ein Zieldefizit hinsichtlich städtebaulicher Entwurfscharakteristika besteht, die Einzelprojekte in einen gesamtstädtischen Kontext stellen könnten. Dieser Mangel ist auch nicht durch städtebauliche Wettbewerbe zu kompensieren, da die Zielvorstellungen und Werthaltungen von Bauträgern, Architekten und Jurymitgliedern von Planfall zu Planfall große Unterschiede aufweisen. So können sie keinesfalls die öffentliche und politische Meinungs- und Willensbildung ersetzen.



Wien entwickelt sich derzeit offensichtlich sehr dynamisch. Grundsätzlich ist es äußerst positiv, dass die Modernisierung der Stadtstruktur sowie die Anpassung der Siedlungs- und Baustruktur an aktuelle Bedürfnisse relativ zügig passiert, ohne den Bestand an wertvoller Bausubstanz in Frage zu stellen. Ebenso wenig ist aber zu übersehen, dass die Fortschritte in der Bautechnologie, die globalen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Veränderungen von Arbeitswelt, Lebens- und Konsumgewohnheiten von der Stadtstruktur einen großen Entwicklungsspielraum erfordern.



AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

Angesichts des leichten quantitativen und eines stärkeren qualitativen Wachstums sowie der aktuell sehr dynamischen Erneuerung der Wiener Wirtschaftsstruktur braucht es klare und langfristig gültige Zielvorgaben für die städtebauliche Entwicklung Wiens. Diese müssen – jenseits von Gestaltung und Architektur einzelner Projekte (wie eines Hochhauses oder eines überschaubaren Stadtteils) – die Stadt als Ganzes erfassen. Wesentliche Aspekte dieser Vorgaben sind:

- Die Basis der künftigen Stadtentwicklung bilden die wertvollen naturräumlichen wie die erhaltenswerten, historisch überkommenen städtebaulichen Elemente Wiens.
- Das oberste Ziel der städtebaulichen Konzeption ist die im Wiener Stadtent-



**HOCHHAUSKONZEPT
WIEN 2001**

ARBEITSGRUPPE 1

Definitive
Ausschlusszonen
generalisiert

Maßstab= 1:135.000

Hochhaus Bestand

- 40 - 60 m
- 60 - 90 m
- ab 91 m

Hochhaus gewidmet

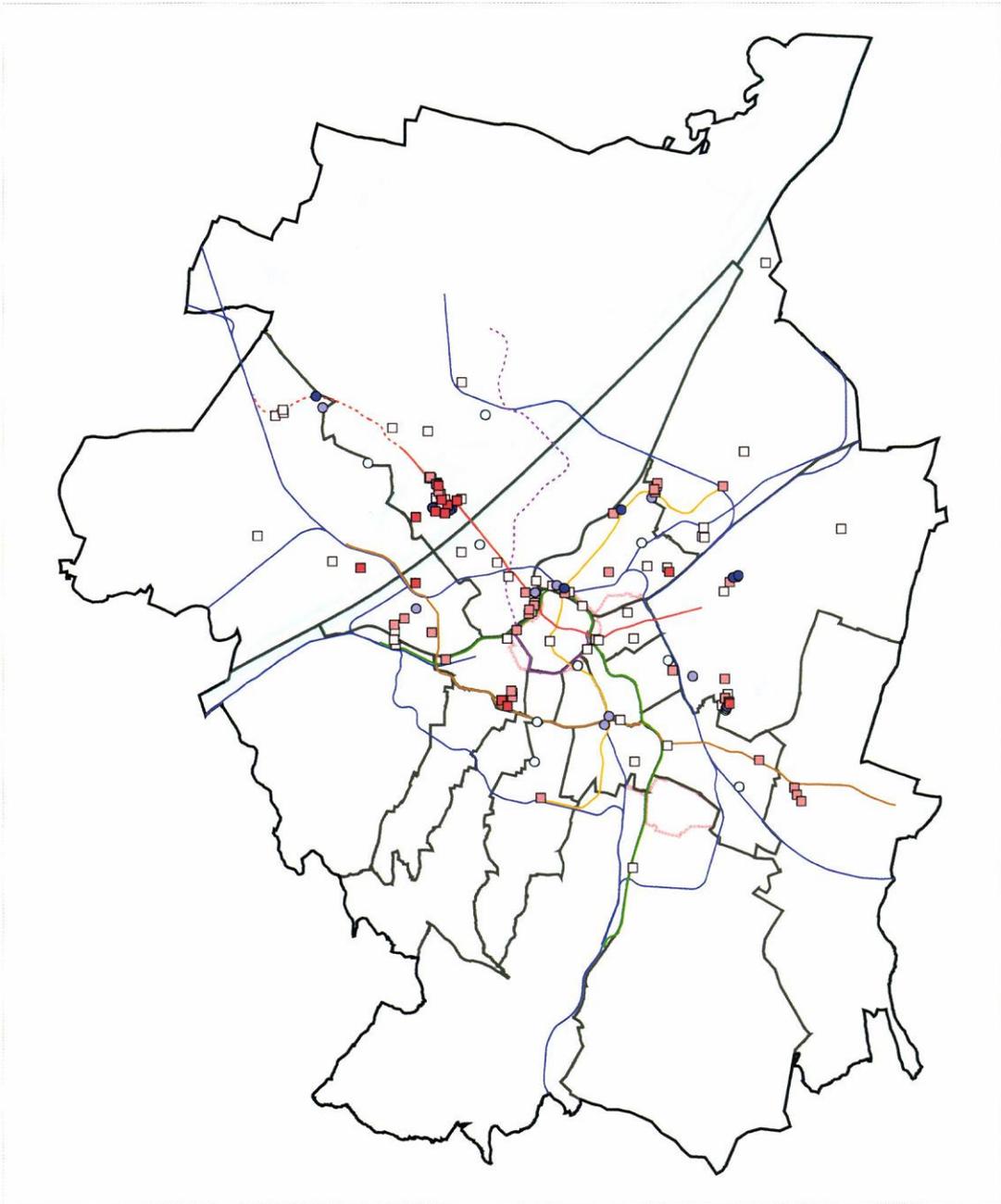
- 40 - 60 m
- 60 - 90 m
- ab 91 m

Schnellverbindungen

- U1
- U2
- U3
- U4
- U6
- U1 Verlängerung Nord
- U2-Erweiterung
- Schnellbahn

Legende

- Wasserflächen
- Weltkulturerbe, Kernzonen
- Ausschlusszonen



wicklungsplan skizzierte Anpassung der Stadtstruktur an die Bedürfnisse der Bevölkerung. Zu beachten ist dabei, dass in weiterer Folge keine räumlichen und funktionellen Disparitäten entstehen. Zum einen braucht das historische Stadtzentrum eine – den baulichen Gegebenheiten entsprechende – attraktive Nutzungsstruktur, zum anderen benötigen die Wachstums- und Entwicklungsgebiete eine ausreichende Grundversorgung sowie eine kleinteilige Nutzungsmischung.

- Die im Vergleich zu anderen Metropolen bescheidene Größe Wiens legt nahe, nicht im quantitativen, sondern eher im qualitativen Bereich in die internationale Städtekonkurrenz einzutreten. Es ist nicht sinnvoll, Städte wie New York oder Hongkong als Vorbilder zu wählen und am globalen Wettbewerb der höchsten Hochhäuser teilzunehmen.
- Nicht alles ist schützenswert. In Wien existieren immer noch rund 80.000 Substandardwohnungen sowie manche Bau- und Baublockstrukturen, die dem heutigen Standard nicht mehr entsprechen. Deren Umgestaltung ist unter Beachtung der Grundsätze von Wiens sanfter Stadterneuerung erforderlich. Denn auch in diesen – meist gründerzeitlichen – Stadtteilen bedarf es neuer Schulen und Kindergärten mit Freiflächen, braucht es Wohnquartiersgaragen und Parkanlagen.
- Der eingangs erwähnte, durch die historische Stadtentwicklung determinierte Wiener Maßstab muss auch in Neubaugebieten und bei größeren Einzelprojekten respektiert werden. Wien zählt einige Bauwerke jüngeren Ursprungs, die – ungeachtet ihrer architektonischen Qualität – als Einzelobjekte den örtlichen Maßstab sprengen. Es ist die Aufgabe der Öffentlichkeit wie der Stadtverwaltung, den Wiener Maßstab genau zu definieren und seine Einhaltung durchzusetzen.
- Es gilt heute als selbstverständlich, dass neue städtebauliche Entwicklungen nach den Kriterien der Raum- und Umweltverträglichkeit zu erfolgen haben.
- Größere städtebauliche Vorhaben, wie sie Hochhausprojekte in der Regel darstellen, unterliegen einem mehrstufigen Planungsprozess. Aber erst in den rechtlich relevanten Planungsphasen (bei der Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sowie im baubehördlichen Verfahren) – also zu einem relativ späten Zeitpunkt – werden Öffentlichkeit und betroffene Anrainer verpflichtend eingebunden. Internationalen Beispielen folgend wird daher vorgeschlagen, die Bürgerinnen und Bürger bei Großprojekten (ab 25.000 m² Bruttogeschossfläche oder Gebäudehöhen über 35 Meter) im Sinne der sozialen Verträglichkeit schon vor Einleitung des Widmungsverfahrens in den Planungsprozess einzubinden – auch wenn die Projektentwicklung dadurch aufwendiger werden sollte.
- Um eine kontinuierliche Planung und Umsetzung von Hochhausprojekten zu erreichen und einer spekulativen „Lagerhaltung“ wertvoller Baustandorte entgegenzuwirken, ist ein zeitlich befristeter Beschluss von Bebauungsplänen für Hochhausprojekte ins Auge zu fassen. Nach Auslaufen der Gültigkeit von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sind die Raum- und Umweltverträglichkeit sowie die soziale Verträglichkeit der Bebauung eines Areals erneut nachzuweisen.

HANDLUNGSOPTIONEN

In den letzten beiden Jahren sondierte die Wiener Stadtplanung die hier skizzierten Fragestellungen und prüfte mögliche Vorgangsweisen anhand internationaler Beispiele. Zwar gibt es aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Tradition und der damit verknüpften unterschiedlichen Planungslogistik vergleichbarer Städte keine Patentrezepte, sehr wohl aber einzelne Aspekte, die übernommen werden können. Auch stellte sich heraus, dass das Hochhauskonzept aus dem Jahr 1991 (COOP Himmelb(l)au/Synthesis) nach wie vor Aktualität aufweist, allerdings hinsichtlich seiner rechtsverbindlichen Umsetzung präzisiert werden muss. Jedenfalls werden als Handlungsspielraum der Stadt Wien folgende Schritte empfohlen:

- Definition der als wesentlich und erhaltenswert erkannten Stadt- und Landschaftselemente sowie deren verbindliche Sicherung als Ausschlusszonen für Hochhausprojekte.
- Ergänzung des traditionellen städtebaulichen Spektrums Wiens (mit Gebäudehöhen bis zu 26 Meter – Bauklassen I bis V) um Bereiche, in denen Hochhäuser – auch im Interesse einer kompakten und flächensparenden Stadt – grundsätzlich in das städtebauliche Repertoire aufgenommen werden können. Diese Eignungszonen sind genau zu definieren und festzulegen.
- Eine entsprechende Widmung für Hochhäuser innerhalb dieser Eignungszonen setzt die Ausarbeitung verbindlicher städtebaulicher Leitbilder voraus. Diese haben die Raum- und Umweltverträglichkeit von Hochhausprojekten sicherzustellen und ihre adäquate und qualitätsvolle Einbindung in die umgebende Stadtlandschaft zu garantieren.
- Die gültigen Wiener Baubestimmungen führen dazu, dass ein Gebäude von 30 Meter Höhe grobteils dieselben Auflagen erfüllen muss wie ein 130 Meter hohes Objekt. Dies stellt eine relative Benachteiligung für niedrigere und im kleinteiligen Stadtbild verträglichere Hochhäuser dar und animiert die Bauträger zu vergleichsweise wuchtigen Bauten. Deshalb sind Bauformen, die dem Maßstab Wiens entgegenkommen, künftig relativ bevorzugt zu behandeln. (Beispiele hierfür wären Bauten wie der Ringturm oder der Media Tower am Donaukanal.)
- Neben der architektonischen Qualitätsbewertung gilt es ein stärkeres Augenmerk auf bauphysikalische und ökologische Standards zu legen. Zumindest für Hochhäuser über 60 Meter Höhe sind zusätzliche Gutachten über Windströmungen und Beschattung sowie Nachweise der Energieeffizienz und der Gebäudesicherheit zielführend. Die Ausführungskontrolle ist rechtlich und funktionell abzusichern.
- Ebenfalls unter dem Aspekt der Qualitätssicherung ist eine verstärkte Bürgerbeteiligung im Rahmen der Projektentwicklung zu betrachten. In London wie auch in einigen amerikanischen Städten ist es obligat, ein Projekt inklusive detaillierter Gutachten schon vor den eigentlichen Genehmigungsverfahren öffentlich zu präsentieren und die Vorteile des Bauvorhabens für die Öffentlichkeit zu argumentieren. Das zwingt die Projektentwickler zu einer sehr ausgereiften und

gut durchdachten Planung, die eine einigermaßen projektgetreue Bauausführung gestattet und dennoch die Berücksichtigung oft leicht erfüllbarer Bürgerwünsche erlaubt. In den vor kurzem beschlossenen Hochhausrichtlinien für Zürich sind beispielsweise der öffentliche Zugang zur Erdgeschosszone sowie die halböffentliche Zugänglichkeit eines der obersten Geschosse zum Wohle der Allgemeinheit (Aussichtsterrasse, Dachcafé, ...) vorgeschrieben.



II. RICHTLINIEN FÜR DIE PLANUNG VON HOCHHAUSPROJEKTEN

Die räumliche Definition jener Stadtbereiche, die Hochhausprojekten künftig versagt bleiben, ergeben sich aus der Überlagerung folgender Indikatoren:

AUSSCHLUSSZONEN



Unter Hinweis auf den § 1 der Bauordnung für Wien werden für den Schutz des Stadtbildes und der wertvollen Landschaftsteile folgende Ausschlusszonen für Hochhausstandorte formuliert:

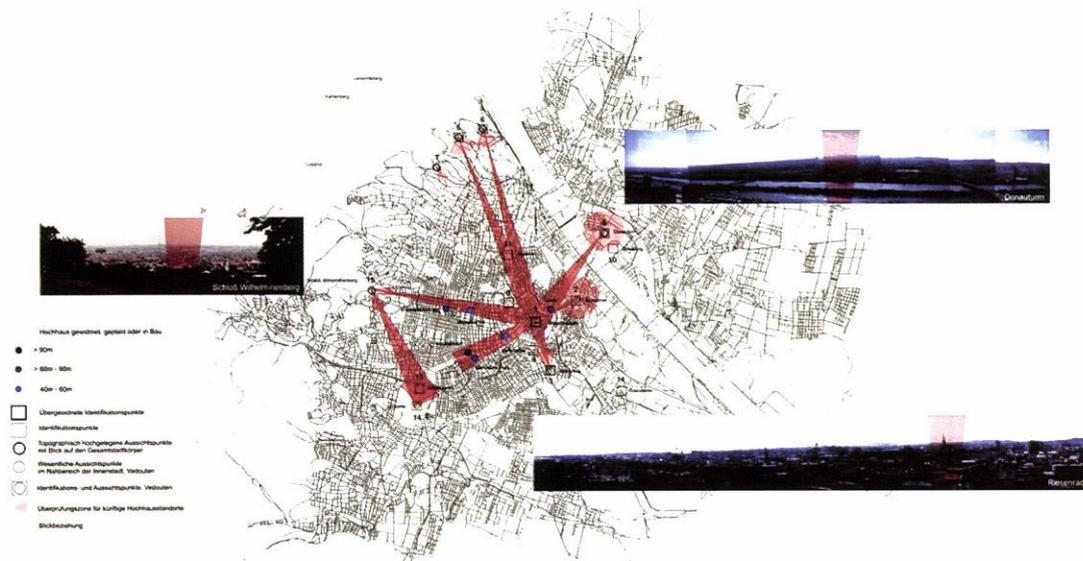
A. Ausschlusszonen aufgrund des Stadt- und Landschaftsbilds:

- Verordnete Schutzzonen gemäß § 7 der Bauordnung für Wien
- Verordnete und beabsichtigte Landschaftsschutzgebiete gemäß dem Wiener Naturschutzgesetz
- Wesentliche Sichtachsen und Blickbeziehungen, die für die Wahrnehmung charakteristischer Stadtansichten Wiens von Bedeutung sind:
 - a) Aussichtspunkte mit Rundblick: die Stadt wird als Gesamtbild wahrgenommen (z. B. Kahlenberg, Leopoldsberg)
 - b) Aussichtspunkte/Vedouten: von historisch geprägten Punkten werden Teile der Stadt wahrgenommen (z. B. Belvedere, Gloriette)
 - c) Aussichtspunkte von öffentlich zugänglichen baulichen Anlagen: Teile der Stadt werden überblickt und wahrgenommen (z. B. Donauturm, Riesenrad)

Von diesen Aussichtspunkten ergeben sich somit:

- a) Rundblicke, die das gesamte Stadtbild erfassen
- b) Sichtachsen zu Identifikationspunkten (z. B. Gasometer)
- c) Sichtwinkel auf bedeutende übergeordnete Identifikationspunkte (z. B. Stephansdom)

Innerhalb der Sichtwinkel – soweit sie außerhalb von Ausschlusszonen zu liegen kommen – werden Überprüfungszone für künftige Hochhausstandorte festgelegt, in denen im konkreten Fall eines Hochhausbaus nochmals die Verträglichkeit mit dem bestehenden Stadtbild nachzuweisen ist. Die MA 19 wird dazu Planungsgrundlagen zur Verfügung stellen.



- Wesentliche denkmalpflegerische Zonen, wie das Weltkulturerbe Schloss Schönbrunn mit seinem Umfeld, das Schloss Neubaugebäude oder der Augarten

B. Stadtstrukturelle Ausschlusszonen:

All jene Bereiche, die laut Stadtentwicklungsplan keine entsprechende Eignung für Bebauungen höherer Dichte – und damit auch für Hochhäuser – aufweisen und diese Eignung auch längerfristig nicht erreichen werden:

- Die großräumigen Grüngelände gemäß dem Stadtentwicklungsplan.
- Peripher gelegene, locker bebaute Baulandgebiete und Gebiete anderer Widmungskategorien (Sondergebiete, Kleingartenanlagen u.ä.) ohne ausreichende Erschließung durch öffentlichen Verkehr.

EIGNUNGZONEN

Alle nicht als Ausschlusszonen deklarierten Stadtbereiche sind potenzielle Eignungszonen. Ihre definitive und verbindliche Ausweisung als Eignungszone für Hochhäuser wird – wie erläutert – an die gleichzeitige Festlegung städtebaulicher Leitbilder geknüpft, die durch Beschluss der gemeinderätlichen Stadtentwicklungskommission erfolgen soll.

In einem ersten Entwurf für eine kartographische Festlegung grundsätzlich möglicher Hochhausstandorte wurden zunächst einmal jene Gebiete eingegrenzt, die bereits

heute bzw. durch festgelegte Ausbaupläne eine hohe Erschließungsqualität durch öffentlichen Verkehr aufweisen (unabhängig davon, ob in diesen Bereichen gegenwärtig entsprechende Grundstücke für Hochhäuser zur Verfügung stehen). Als solche gilt eine Gehentfernung von bis zu 300 Meter zur nächsten verfügbaren oder mittelfristig realisierbaren Station einer S-Bahn, U-Bahn oder zumindest zweier Straßenbahnlinien.

Ein weiteres wesentliches Kriterium ist das Limit mit maximal 25% MIV-Anteil bei der Verkehrserzeugung. Die Erreichung dieser verkehrspolitischen Zielvorgabe aus dem Wiener Verkehrskonzept sorgt dafür, dass Hochhäuser einen positiven Beitrag zur siedlungsstrukturellen Entwicklung Wiens leisten. Durch diese Zielvorgabe werden einige periphere Standorte keine ausreichende Eignung für Hochhäuser erlangen, auch wenn grundsätzlich ausreichende ÖV-Anbindung vorhanden ist.

Ungeachtet der Lage in einer potenziellen Eignungszone ist für einen Hochhausbau neben der Berücksichtigung wichtiger Blickachsen und Panoramablicke und der Erfüllung stadtstruktureller Kriterien vor allem auch ein positiver gutachterlicher Befund gemäß einer 10. Punkte-Checkliste nachzuweisen.



DAS STÄDTEBAULICHE LEITBILD

Die Festlegung eines städtebaulichen Leitbildes markiert den Abschluss eines Zielfindungsprozesses auf städtischer Ebene und formuliert die Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung für einen Stadtteil. Inhalte sind:

- Bestandsanalyse
- Erfassung der Entwicklungspotenziale und deren räumliche Verteilung
- Nutzungskonzept und Baumassenverteilung
- Vorhandene Infrastruktur und Ausbaumaßnahmen
- Verkehrskonzept und Ausbaumaßnahmen
- Auf Dauer zu sichernde Grün- und Freiflächen und Ausbaumaßnahmen
- Städtebauliches Gestaltungskonzept (Zielvorgaben für die Ausformung der Siedlungsstruktur, der öffentlichen Räume und der Silhouette; frei zu haltende



**HOCHHAUSKONZEPT
WIEN 2001**

ARBEITSGRUPPE 1

Definitive

Ausschlusszonen

Maßstab= 1:135.000

Schnellverbindungen

U1

U2

U3

U4

U6

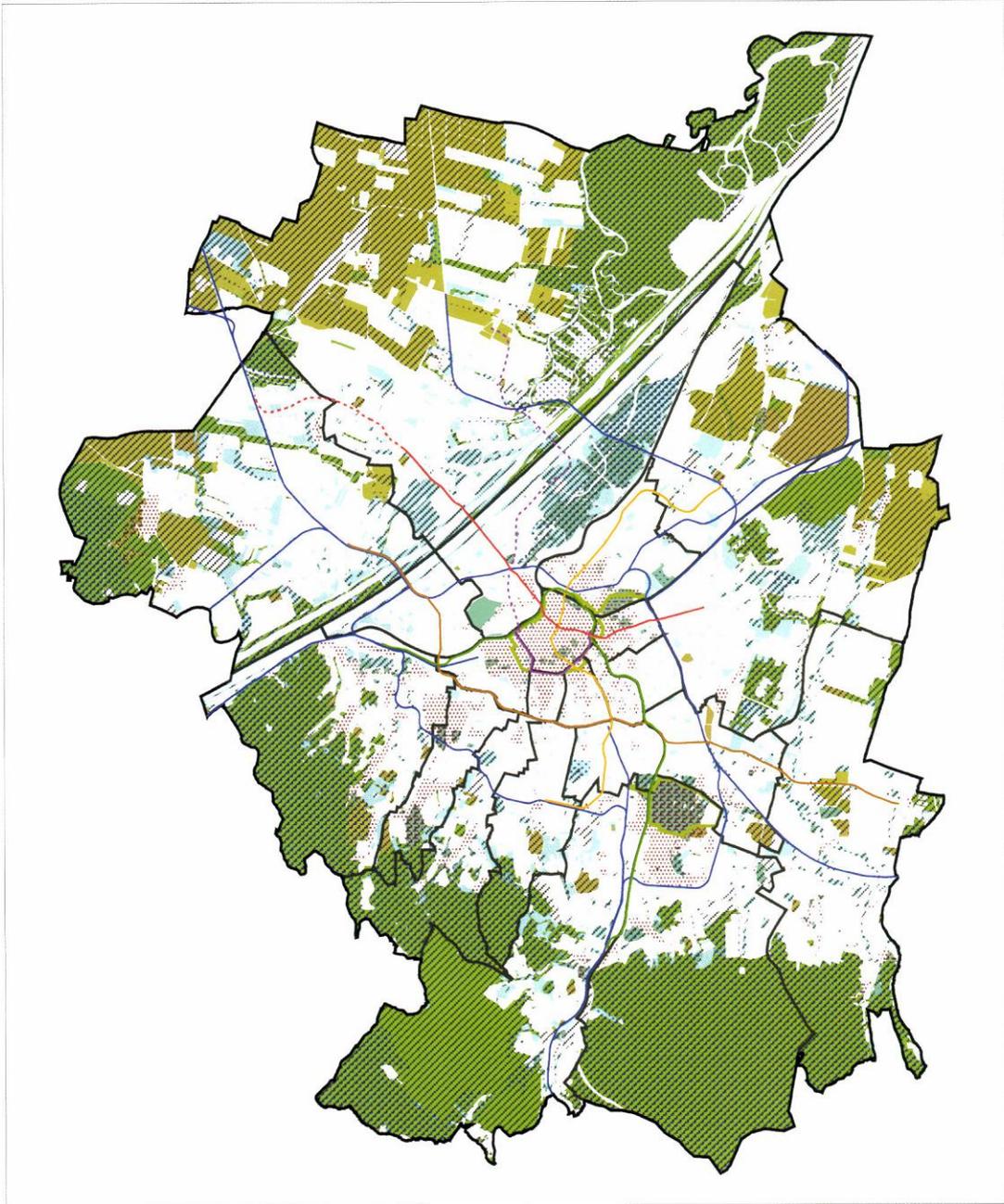
U1 Verlängerung Nord

U2-Erweiterung

Schnellbahn

Legende

- Wasserflächen
- Weilkulturerbe, Kernzonen
- Schutzzonen, nach BORW §7
- Landschaftsschutz
- Grüngürtel Wien 1995
- Wald- und Wiesengürtel
- Sondergebiete
- Ländliche Gebiete
- Erholungsgebiete
- Friedhöfe



HOCHHAUSKONZEPT WIEN 2001

ARBEITSGRUPPE 1

Definitive
Ausschlusszonen
generalisiert

Maßstab= 1:135.000

Schnellverbindungen

U1

U2

U3

U4

U6

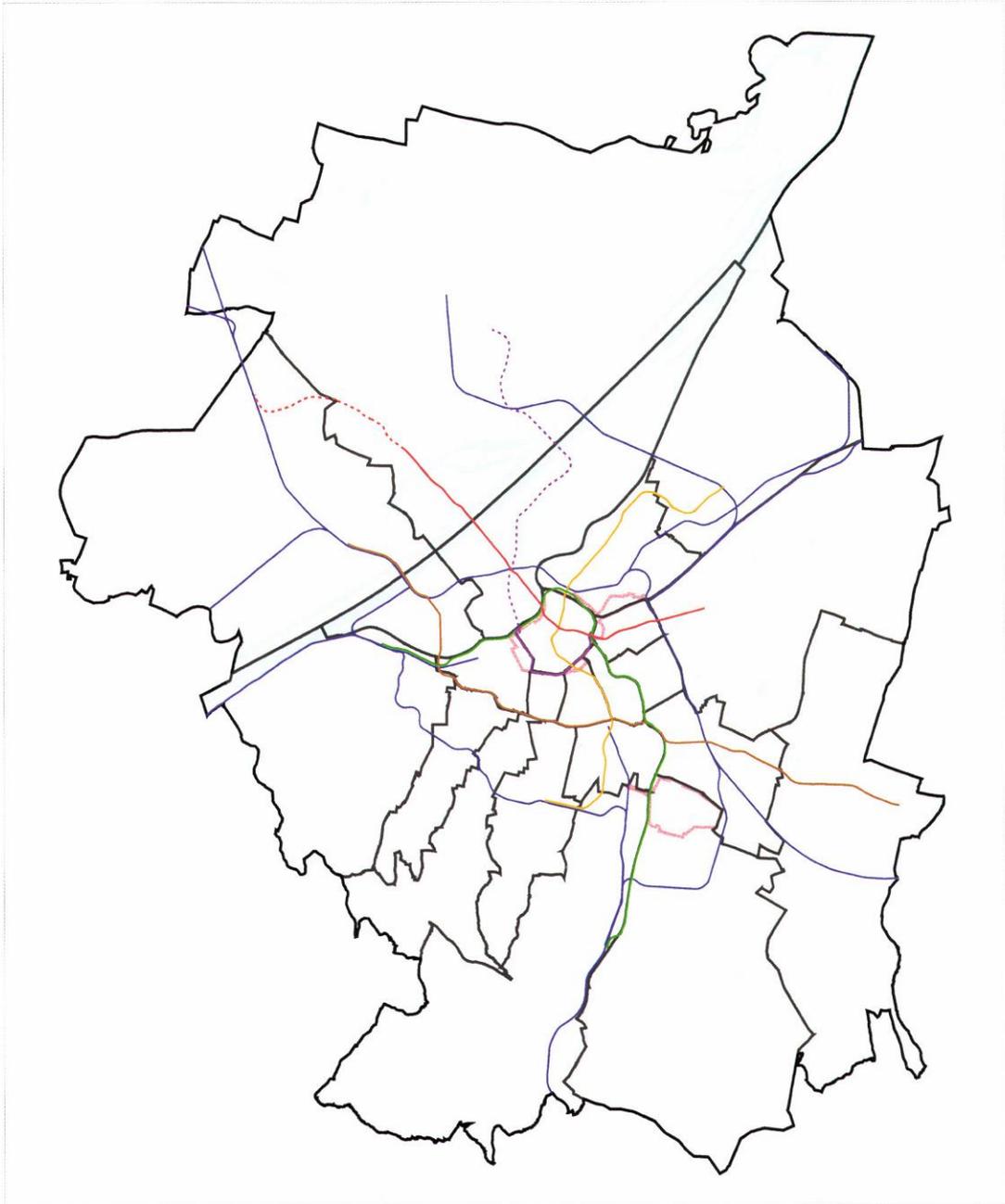
U1 Verlängerung Nord

U2-Erweiterung

Schnellbahn

Legende

Wasserflächen
Weltkulturerbe, Kernzonen
Ausschlusszonen



**HOCHHAUSKONZEPT
WIEN 2001**

ARBEITSGRUPPE 1

Bereiche, die keine
Ausschlusszonen
für Hochhausstand-
punkte darstellen

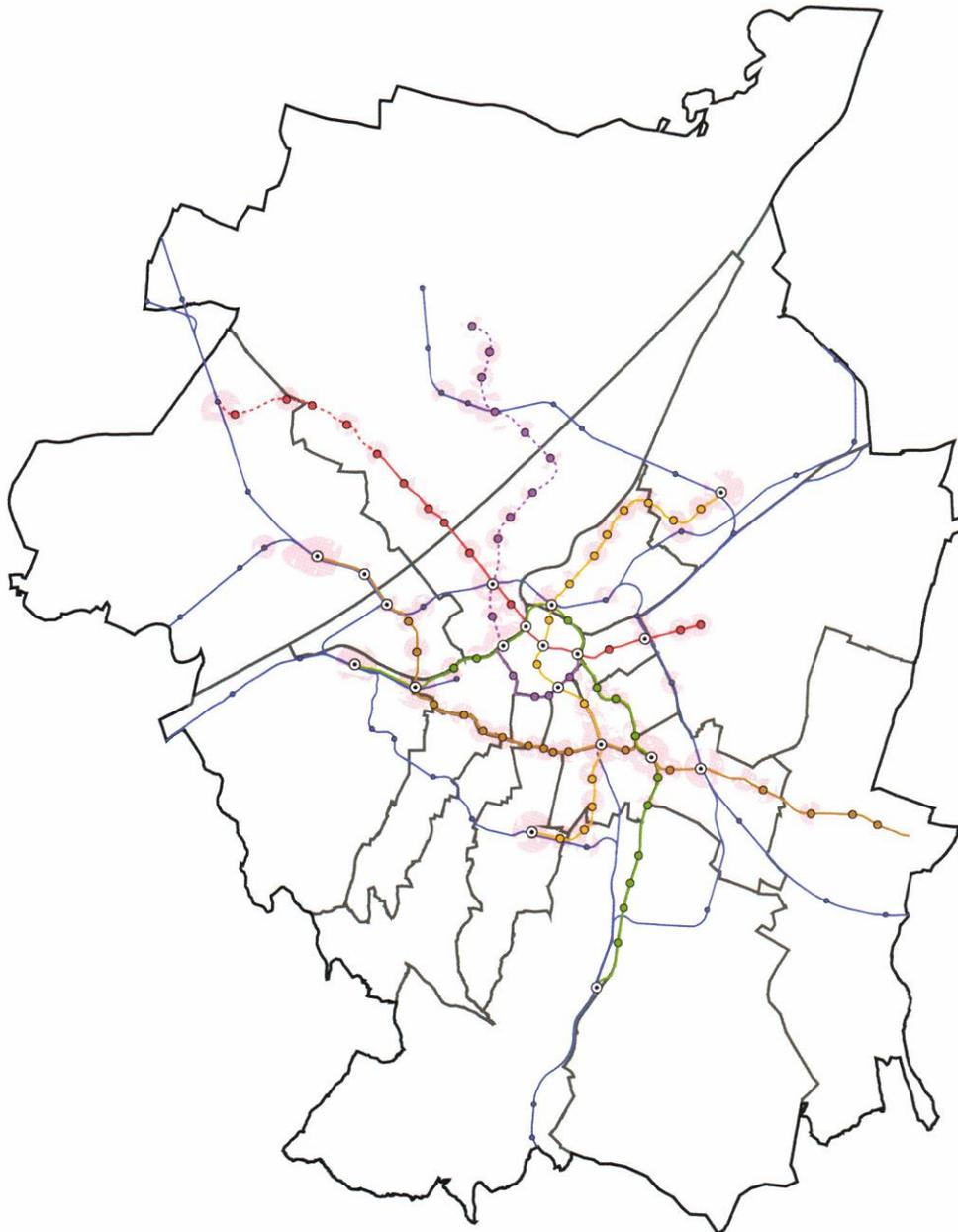
Maßstab= 1:135.000

**Schnellverbindungen mit
Stationspunkten**

- U1
- U2
- U3
- U4
- U6
- U1 Verlängerung Nord
- U2-Erweiterung
- Schnellbahn

Legende

- Wasserflächen
- Ausschlusszonen
- Stationsbereiche
dargestellt sind nur jene
Stationen mit Intervallen
von 15 Minuten,
Stand Jänner 2002)
- Standorte mit ausreichender
ÖV-Erschließung, jedoch aus
der Lage im Stadtgefüge zur
Zeit bedingt geeignet.



Sichtachsen und Blickbeziehungen; Ausweisung von Gebieten für einzelne Hochhäuser oder Hochhausgruppen sowie Zielvorgaben für deren Dimensionierung)

- Darstellung der Entwicklungsphasen und Abhängigkeiten sowie der stadtstrukturellen und stadtwirtschaftlichen Effekte

Im Hinblick auf die Langfristigkeit großräumiger städtebaulicher Entwicklungen ist die Sicherstellung der Zielkontinuität ein wesentlicher Aspekt, sowohl für die Stadtpolitik als auch für die Liegenschaftseigentümer und die Projektentwickler.

AUSWEISUNG VON ZONEN FÜR STÄDTEBAULICHE LEITBILDER

Vorerst sind vier Zonen für die Erarbeitung städtebaulicher Leitbilder in der Kartenbeilage ausgewiesen:

- 2., Bereich Messe – Stadion – Donaustadtbrücke
- 3., 10., 11., Areal Bahnhof Wien – Arsenal – Aspangbahnhof – Neu Erdberg – Simmering
- 21., Zentralbereich Floridsdorf
- 22., Zentralbereich Kagran – Donauefeld

Für diese Zonen sollen in längstens zwei Jahren städtebauliche Leitbilder vorgelegt werden, wobei zum Teil auf laufende Planungen aufgesetzt werden kann (z. B. Erdberger Mais – Aspangbahnhof). Von privater Seite wird ein Leitbild vorbereitet:

- 15., Europaplatz/Westbahnhof

GÜLTIGE HOCHHAUSWIDMUNGEN – LAUFENDE HOCHHAUSPLANUNGEN

Für rechtsverbindlich verordnete Hochhausstandorte und für eingeleitete Planungen* mit Hochhausprojekten wird eine aufrechte Zielkontinuität bis Ende 2005 garantiert. Für den Wirtschaftsstandort Wien und für internationale Investoren ist die Rechtssicherheit für Projekte eine entscheidende Qualität. Können Projekte bis Ende 2005 nicht realisiert werden, sind allenfalls Projektänderungen entsprechend den Richtlinien bzw. entsprechend dem Leitbild durchzuführen.

* Eingeleitete Planungen sind: 3., Erdbergstraße-Überbauung Remise; 10., Laaerbergstraße-Porrgründe; 17., Hernalser Gürtel-Hernalser Hof

**HOCHHAUSKONZEPT
WIEN 2001**

ARBEITSGRUPPE 1

Bereiche, die keine
Ausschlusszonen
für Hochhausstand-
punkte darstellen

Maßstab= 1:135.000

**Schnellverbindungen mit
Stationspunkten**

U1

U2

U3

U4

U6

U1 Verlängerung Nord

U2-Erweiterung

Schnellbahn

Legende

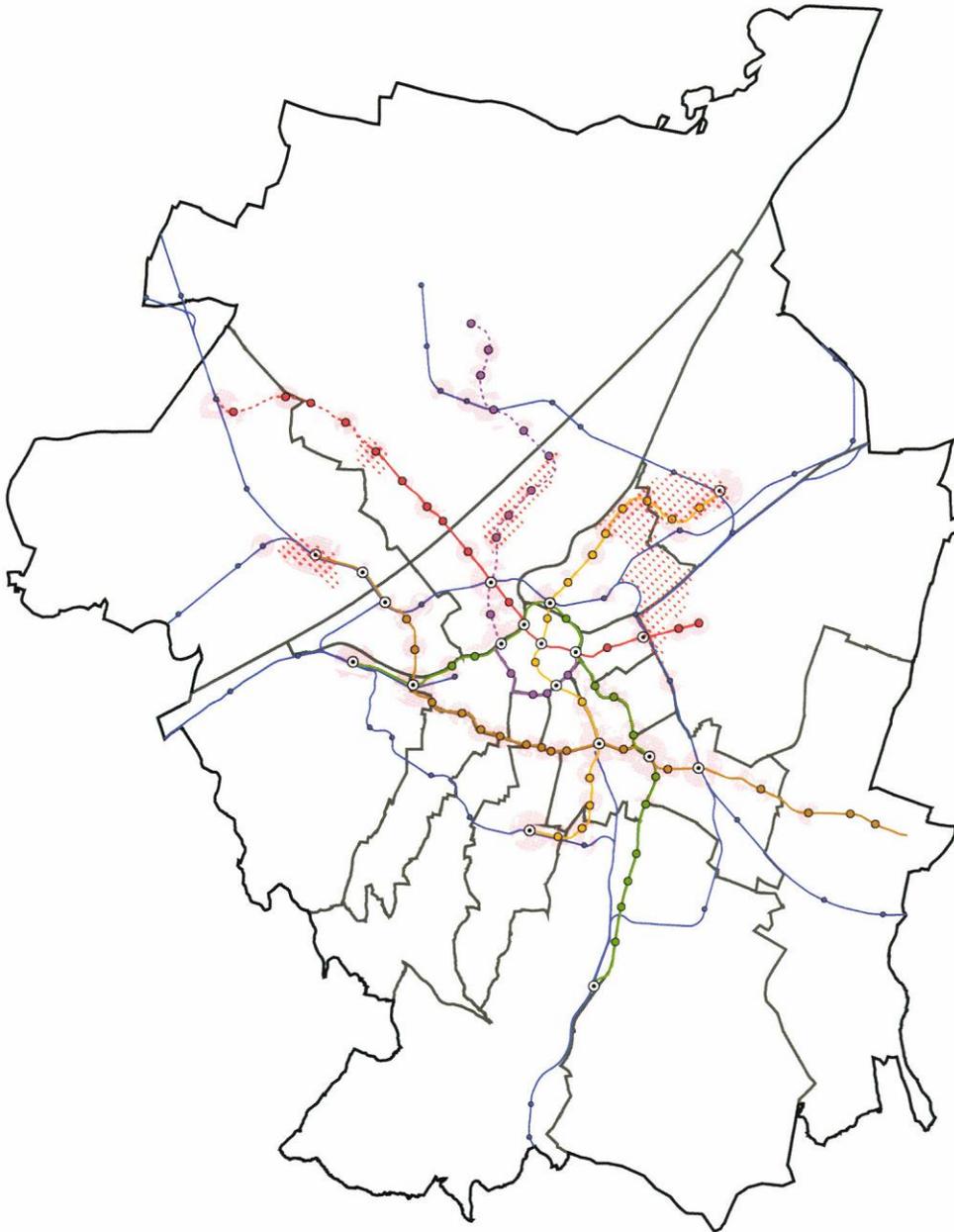
Wasserflächen

Ausschlusszonen

Stationsbereiche
dargestellt sind nur jene
Stationen mit Intervallen
von 15 Minuten,
Stand Jänner 2002)

Standorte mit ausreichender
ÖV-Erschließung, jedoch aus
der Lage im Stadtgefüge zur
Zeit bedingt geeignet.

Zonen für
städtebauliche Leitbilder



**HOCHHAUSKONZEPT
WIEN 2001**

ARBEITSGRUPPE 1

Bereiche, die keine
Ausschlusszonen
für Hochhausstand-
punkte darstellen

Maßstab= 1:135.000

Hochhaus Bestand

- 40 - 60 m
- 60 - 90 m
- ab 91 m

Hochhaus gewidmet

- 40 - 60 m
- 60 - 90 m
- ab 91 m

**Schnellverbindungen mit
Stationspunkten**

- U1
- U2
- U3
- U4
- U6
- U1 Verlängerung Nord
- U2-Erweiterung
- Schnellbahn

Legende

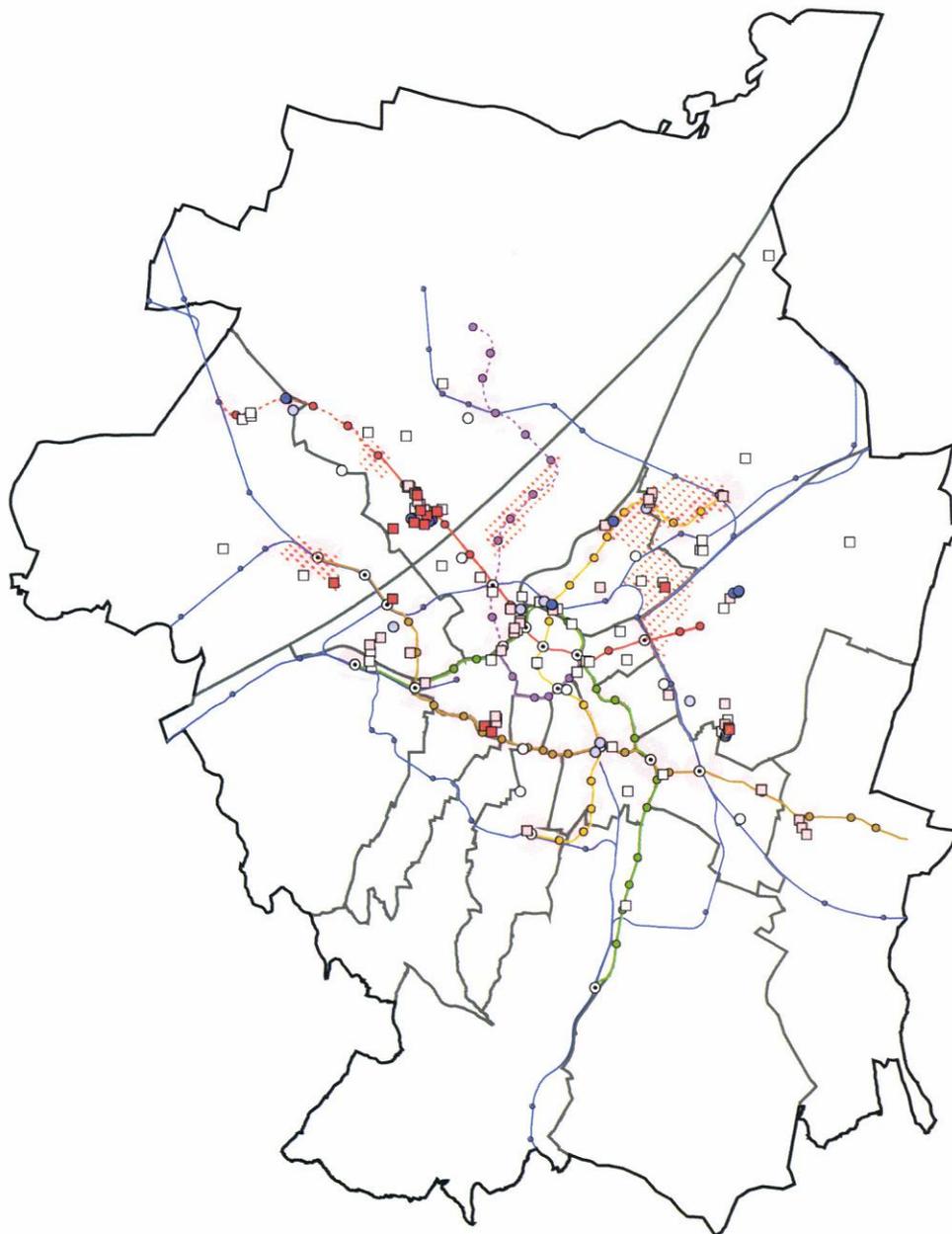
Wasserflächen

Ausschlusszonen

Stationsbereiche
dargestellt sind nur jene
Stationen mit Intervallen
von 15 Minuten,
Stand Jänner 2002)

Standorte mit ausreichender
ÖV-Erschließung, jedoch aus
der Lage im Stadtgefüge zur
Zeit bedingt geeignet.

Zonen für
städtetypische Leitbilder

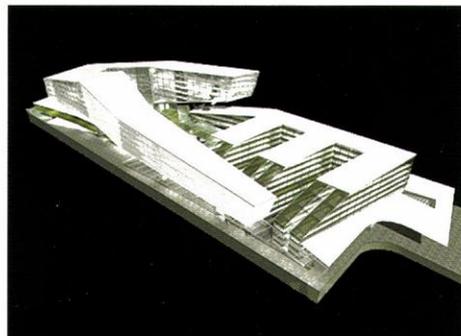


stadtentwicklung

SICHERUNG VON GESTALTUNGSSPIELRAUM

Die Wiener Bauordnung sieht für Objekte der Bauklassen I bis V gewisse Spielräume vor. Beispielsweise wird der Bauklasse V (maximale Gesimshöhe von 26 Meter) die – hochhausfreie – Anordnung von Dachgeschossen bis zu einer Firsthöhe von 33,5 Meter eingeräumt. Zudem kann in Einzelfällen aus gestalterischen Gründen etwa die Erhöhung eines Eckpunkts oder eines Mittelrisalits durchaus wünschenswert sein.

Es scheint daher vertretbar, Bauführungen bis zu einer Gesamthöhe von 35 Meter (höchster Punkt des Gebäudes) außerhalb von Ausschlusszonen künftig im Rahmen des bestehenden Gestaltungsspielraums und nicht mehr als eigentliche Hochhäuser zu betrachten. So werden für diesen speziellen Typ von „Hochhaus“ baurechtliche Erleichterungen in Erwägung gezogen, die allerdings nur dann in Anspruch zu nehmen sind, wenn dadurch keine Vermehrung der ortsüblichen baulichen Ausnutzung erfolgt. Als solche Erleichterungen können im Zusammenhang mit der Grundrissgestaltung statt Brandabschnittsgrößen die Berücksichtigung von Fluchtweglängen zur Diskussion gestellt werden.



III. RICHTLINIEN ZUR PLANUNG UND BEURTEILUNG VON HOCHHAUSPROJEKTEN

Entsprechend internationaler Standards hat der Träger eines Hochhausprojekts die Machbarkeit sowie die Raum- und Umweltverträglichkeit seines Vorhabens umfassend darzustellen. Wie im Wesentlichen bereits 1991 in der Hochhausstudie von COOP Himmelblau/Synthesis vorgeschlagen, wird künftig jedem Projektwerber als Checkliste ein klarer Kriterienkatalog übertragen, dessen verbindliche Erfüllung der Stadt Wien als Entscheidungsgrundlage dient. Zwecks Abstimmung von Details bedarf es damit auch der frühzeitigen Kontaktnahme des Bauwerbers zur Stadtplanung.

PLANUNGSABLAUF

	<i>Auftraggeber</i>	<i>Mitwirkung</i>
Phase 1: Städtebauliches Leitbild	Stadtplanung	
Phase 2: Standortplanung	Stadtplanung / Bauträger	
Phase 3: Projektstudie(n)	Bauträger	
Phase 4: Vorentwurf / Wettbewerb	Bauträger	Stadtplanung
Phase 5: Öffentliche Präsentation	Bauträger	Stadtplanung
Phase 6: Projektprüfung / Projektfreigabe	Stadtplanung	
Phase 7: Widmungsverfahren / Vertragsvereinbarungen		
Phase 8: Gemeinderatsbeschluss / rechts- verbindlicher Bebauungsplan		
Phase 9: Einreichplanung / behördliche Verfahren / Baugenehmigung		

Eine zügige Projektentwicklung des Bauträgers vorausgesetzt, muss für die Phasen 2 bis 5 etwa 8 Monate kalkuliert werden, für die Phasen 6 bis 8 weitere 9 bis 12 Monate.

10-PUNKTE-CHECKLISTE

1. Mit der Konzeption des Planungsablaufs ist ein interdisziplinäres Projektteam mit Fachexperten der Standortplanung, der Verkehrsplanung, der Architektur, des Bauwesens und der Haustechnik namhaft zu machen. Konsulten weiterer Fachbereiche wie Grünraumplanung und Vermessungswesen werden empfohlen.
2. Eine umfassende Standortprüfung hinsichtlich der Lage in einer Eignungszone für Hochhäuser, der stadtstrukturellen Verträglichkeit sowie der Verkehrs-

verträglichkeit werden vorausgesetzt. Zur Beurteilung der stadtstrukturellen Verträglichkeit sind die beabsichtigte Nutzung, die beabsichtigte Nutzungsmenge sowie Wirkung auf die gegebene Stadtstruktur im relevanten Einzugsbereich von Bedeutung. Für die gebotene Verkehrsverträglichkeit dürfen Hochhausnutzungen einen maximalen motorisierten Individualverkehrsanteil von 25% nicht überschreiten (falls erforderlich, sind dazu Stellplatzregulative über die Regulierung des Wiener Garagengesetzes hinaus anzuwenden) – ihre ausreichend leistungsfähige Verkehrsanbindung hat über das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz zu erfolgen.

3. Zu überprüfen ist auch die städtebauliche und gestalterische Einbindung: Das Hochhaus muss zur umgebenden städtebaulichen Struktur und zu anderen Projekten im Umfeld in eine positiv zu bewertende Beziehung treten. Dies wird durch Übereinstimmung mit den Zielen des geltenden städtebaulichen Leitbilds nachgewiesen. Der architektonische Entwurf von Hochhäusern und Hochhausgruppen ist in Wettbewerben zu erstellen.
4. Die Beschattungswirkung des Hochhauses ist darzustellen. Bei mittlerem Sonnenstand (21. März) darf die Beschattung der Fenster von Aufenthaltsräumen bestehender Objekte oder gewidmeter Fassadenflächen den „2-Stunden-Schatten“ nicht übersteigen. Ebenso ist bei Hochhäusern über 60 Meter Gebäudehöhe die Windwirkung durch strömungstechnische Gutachten zu prüfen; allenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung von Nachteilen für das Umfeld darzulegen.
5. Über die ausreichende Verkehrserschließung hinaus ist gesichert, dass auch der Bedarf an technischer und sozialer Infrastruktur erfüllt wird.
6. 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 (z. B. Grünflächen, Wohnquartiersgarage) etc. Es ist das Ziel, die deutliche Verbesserung des umgebenden Freiraumes mit dem Projekt mitfinanzieren zu lassen.
7. Die Nachhaltigkeit der beabsichtigten Nutzung sowie die Flexibilität der Baustruktur hinsichtlich nicht vorhersehbarer Nutzungsänderungen werden nachgewiesen:
 - Es wird empfohlen, die höheren, nutzungsneutralen Raumhöhen zu wählen.
 - Besonders für Wohnhochhäuser sind die Qualitätsansprüche hinsichtlich Erhaltungsaufwand, Sanierungsfreundlichkeit und Freiflächengestaltung ausreichend zu berücksichtigen.
8. Die Nachhaltigkeit wesentlicher Konstruktionselemente (Sanierungsfreundlichkeit) ist ebenso nachzuweisen wie die Bedachtnahme auf den Gebäudeabbruch. Darüber hinaus sind folgende Nachweise auszuarbeiten, vorzulegen und verpflichtend einzuhalten:
 - Sicherheitskonzept gemäß den Standards der MA 68.
 - Energiekonzept mit Energiekennzahlen gemäß den Standards der MA 25.

- Bauökologisches Konzept hinsichtlich der Verwendung von Baumaterialien gemäß den Standards der MA 23.
 - Wartungsplan (Verwendung nichtrostender Stähle im Fassadenbereich, Austauschbarkeit der einzelnen Fassadenelemente etc.), vorzulegen im Baugenehmigungsverfahren.
9. Die bauliche Realisierung erfolgt projektgemäß unter Aufsicht einer unabhängigen, begleitenden Qualitätskontrolle. Dazu zählt die Ausarbeitung eines Bauablaufplanes mit einer umweltgerechten Baustellenlogistik und die Information der anrainenden Bevölkerung über belastende Bauphasen inklusive der Bekanntgabe einer Kontaktperson für Beschwerdeführer.
 10. Der Projektentwurf ist vor dem Widmungsansuchen unter Anschluss der Gutachten und Nachweise vom Projektträger öffentlich zu präsentieren (3-D-Modell und Projektbeschreibung im Internet, Projektausstellung, Hearing). Vorgebrachte Einwände sind zu protokollieren und zu beantworten. Dies ist dem Widmungsansuchen anzuschließen. Nach Beschluss der Flächenwidmung hat der Projektträger am geplanten Ort des Hochhauses eine Informationsstelle mit konsumentenfreundlichen Öffnungszeiten und fachkundigem Personal für die Öffentlichkeit einzurichten.

Projektträger können die Erfüllung der öffentlichen Verkehrserschließung und der Straßenanbindung sowie die Erfüllung der Punkte 5 und 6 selbst finanzieren (Public-Private-Partnership). Die Auflagen und Standards hinsichtlich Qualität, Intensität und Ausgestaltung sind von der Stadt zu definieren und festzulegen. Vereinbarungen dazu sind dem Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr bei Vorlage des Widmungsaktes zur Kenntnis zu bringen. Unter einem werden die Zuwächse an Kubatur und Bruttogeschossflächen im Vergleich zur bisherigen Rechtslage dokumentiert.

Die Mitglieder der Stadtentwicklungskommission haben in ihrer 17. Sitzung am 25. März 2002 die Planungsgrundlage **Hochhäuser in Wien – Städtebauliche Leitlinien und Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten** (in der Fassung vom 18. 03. 2002) zustimmend zur Kenntnis genommen und die Weiterbehandlung im zuständigen Gemeinderatsausschuss empfohlen.

Die Magistratsabteilung 21 A stellt daher folgenden

Antrag:

1. Die Planungsgrundlage „Hochhäuser in Wien – Städtebauliche Leitlinien und Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Magistrat wird beauftragt, diese Planungsgrundlage verbindlich anzuwenden.
3. Zur Sicherung des Gestaltungsspielraums außerhalb von Ausschlusszonen sollen baurechtliche Erleichterungen geprüft und Vorschläge für die Änderung der Bauordnung für Wien erarbeitet werden.
4. Die zuständigen Magistratsabteilungen der Stadtplanung werden beauftragt, einen Katalog freizuhaltender Sichtachsen, Sichtwinkel, Stadtpanoramen und Stadtveduten innerhalb eines Jahres auszuarbeiten.

IMPRESSUM

Eigentümer und Herausgeber:
Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18
info@m18.magwien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.at

Für den Inhalt verantwortlich:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter, MA 21 A
vat@m21aba.magwien.gv.at

Inhaltliche Mitarbeit:
Dipl.-Ing. Kurt Mittringer, MA 18
Dipl.-Ing. Josef Matousek, Dipl.-Ing. Andrea Kreppenhofer, MA 19
Mag. Arch. Sylvia Leodolter, Dipl.-Ing. Franz Kobermaier, MA 21 A
Dipl.-Ing. Peter Belada, MA 41

Kartographie:
Dipl.-Ing. Peter Belada, MA 41
Dipl.-Ing. Anna Fellhofer, MA 41
Ing. Manfred Prem, MA 41

Technische Koordination:
Willibald Böck, MA 18

Übersetzung:
Mag. Sigrid Szabó

Grafik:
Reklame Kontor Peter Franc

Lektorat:
Ernst Böck

Fotos:
Bildarchiv MA 18

Druck:
Agens Werk

© Wien 2002

ISBN 3-902015-40-3