

# **STEP 2025 - FACHKONZEPT:**

## **HOCHHAUSKONZEPT WIEN**

### **STRATEGIEN ZUR PLANUNG UND BEURTEILUNG VON HOCHHAUSPROJEKTEN**

**NOVEMBER 2014**

**MA 21 STEK 11.11.2014**

Hochhauskonzept Wien



Das vorliegende Konzept wurde von Christoph Luchsinger, TU Wien / Bosshard & Luchsinger Architekten AG Luzern, André Krammer, Frank Schwenk und Barbara Malschat 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 Echogruppe, 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 ExpertInnengespräche geführt, um zusätzliche inhaltliche Inputs einzusammeln. Am 12. September 2014 wurde eine Rohfassung des Konzeptes öffentlich in der TU Wien präsentiert, diskutiert und weiterentwickelt.

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

Das Projektteam dankt allen am Prozess Beteiligten.

## PRÄAMBEL

Wien als exemplarische mitteleuropäische Stadt hat sämtliche Vorteile einer geographisch, topographisch-landschaftlich, räumlich, typologisch und atmosphärisch hochwertigen, sehr klar strukturierten, eindeutig lesbaren und hervorragend lebbaren 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, vereinzelten 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 stadtärgerlicher 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 großmaßstäbliche 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 gangbare 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 mustergültige Lösungsansätze - mitunter auch in Form von Hochhäusern über 35 Metern - 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 Gemeinsinn 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 Rah-

men 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 Planungsmentalität 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 grössermaßstäblichen 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, stadtanalytischen, 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 fassbarer Entscheidungshilfen, welches es zukünftig anzupassen und zu präzisieren gilt.

# INHALTSVERZEICHNIS

I.	ZUR WIENER SITUATION	S.07
	AUSGANGSLAGE	S.08
	HOCHHÄUSER IN WIEN	S.09
II.	STÄDTEBAULICHES LEITBILD	S.12
	BEREICHE	S.15
	BEREICH KS: KONSOLIDIERTE STADT	S.20
	BEREICH UK: URBANES KOMPOSIT	S.22
	BEREICH ST: SÜDLICHE TERRASSEN	S.24
	BEREICH FS: FLUVIALE STADTLANDSCHAFT	S.26
	BEREICH TA: TRANSDANUBISCHE AUSDEHNUNG	S.28
	BEREICH Ü: ÜBERGANGSBEREICHE	S.30
III.	PLANUNG UND BEURTEILUNG	S.31
	PROGRAMMIERUNG	S.32
	MEHRFACHPROGRAMMIERUNG	S.32
	WOHNEN IM HOCHHAUS	S.33
	MEHRWERT	S.35
	PROZESS	S.37
	PHASE 1	S.40
	PHASE 2	S.44
	PHASE 3	S.46
	PHASE 4	S.48
	ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN	S.49
	ANHANG	S.50

## I. ZUR WIENER SITUATION

## AUSGANGSLAGE

Wiens städtebauliche Einzigartigkeit beruht auf seiner topographischen 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, Donauplatte, 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. Wien ist eine sehr sorgfältig aufgebaute, substantiell gefestigte Stadt, die gerade wegen ihrer Stabilität Transformationen zulässt.

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 schließen 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 Prestige-Standorte 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 Potential für die Aufwertung lokaler und stadtteilbezogener Qualitäten zu befragen. Kriterien von Programmierung und von Mehrwerten sind dementsprechend entscheidend für die Einschätzung von Hochhausprojekten.

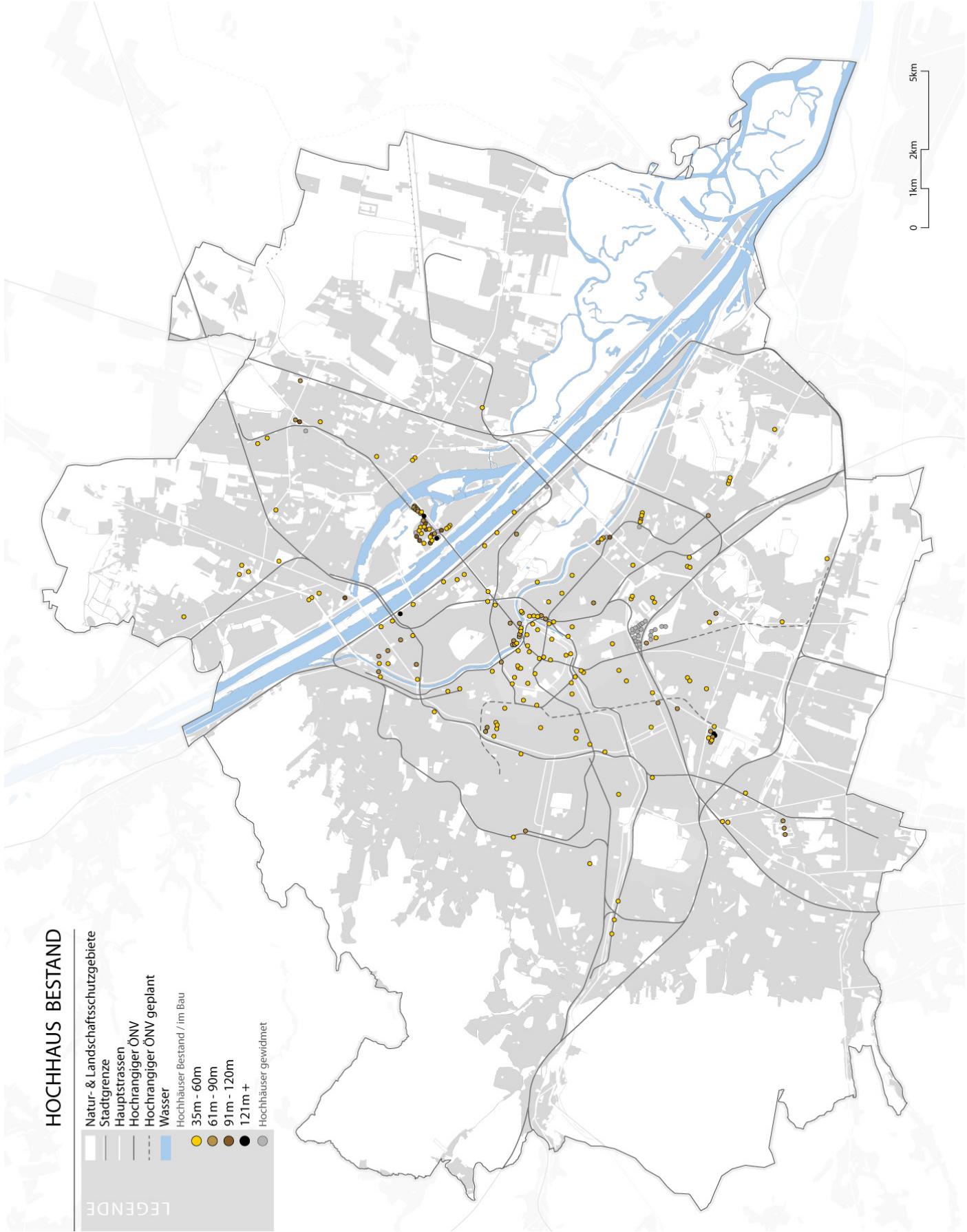
Hochhäuser sind weithin sichtbare architektonische Zeichen - oder Auszeichnungen - der städtischen Landschaft, weshalb deren Präsenz auch Gegenleistungen einfordern darf. Widmungsgewinne sollen weitgehend der Allgemeinheit zurückgegeben werden, indem Hochhausentwicklungen in nachhaltiger Art und Weise 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 Metern Höhe als Hochhäuser. Aufgrund der Richtlinien aus dem Brandschutz gelten erhöhte Anforderungen bereits ab 22m Fluchtniveau, und ab 32m Fluchtniveau werden zusätzliche Bestimmungen schlagend. Im Folgenden wird deshalb zwischen Hohen Häusern (26-35 Metern Höhe) und Hochhäusern (über 35 Metern Gebäudehöhe) unterschieden.

## HOCHHAUS BESTAND

LEGENDE	
Natur- & Landschaftsschutzgebiete	
Stadtgrenze	
Hauptstrassen	
Hochrangiger ÖNV	
Hochrangiger ÖNV geplant	
Wasser	
Hochhäuser Bestand / im Bau	
35m - 60m	●
61m - 90m	●
91m - 120m	●
121m +	●
Hochhäuser gewidmet	



## **II. STÄDTEBAULICHES LEITBILD**

Grundlage des vorliegenden Hochhauskonzepts sind eine städtebauliche Lektüre der eingangs skizzierten übergeordneten topographischen, 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 Innern 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.

Aus den topographischen, 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.

Ausgeschlossen von Hochhausentwicklungen sind die Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Sicherheitszonen des Flughafen Wiens, Schutzzonen 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 Wiens 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 Sockelzonen, 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

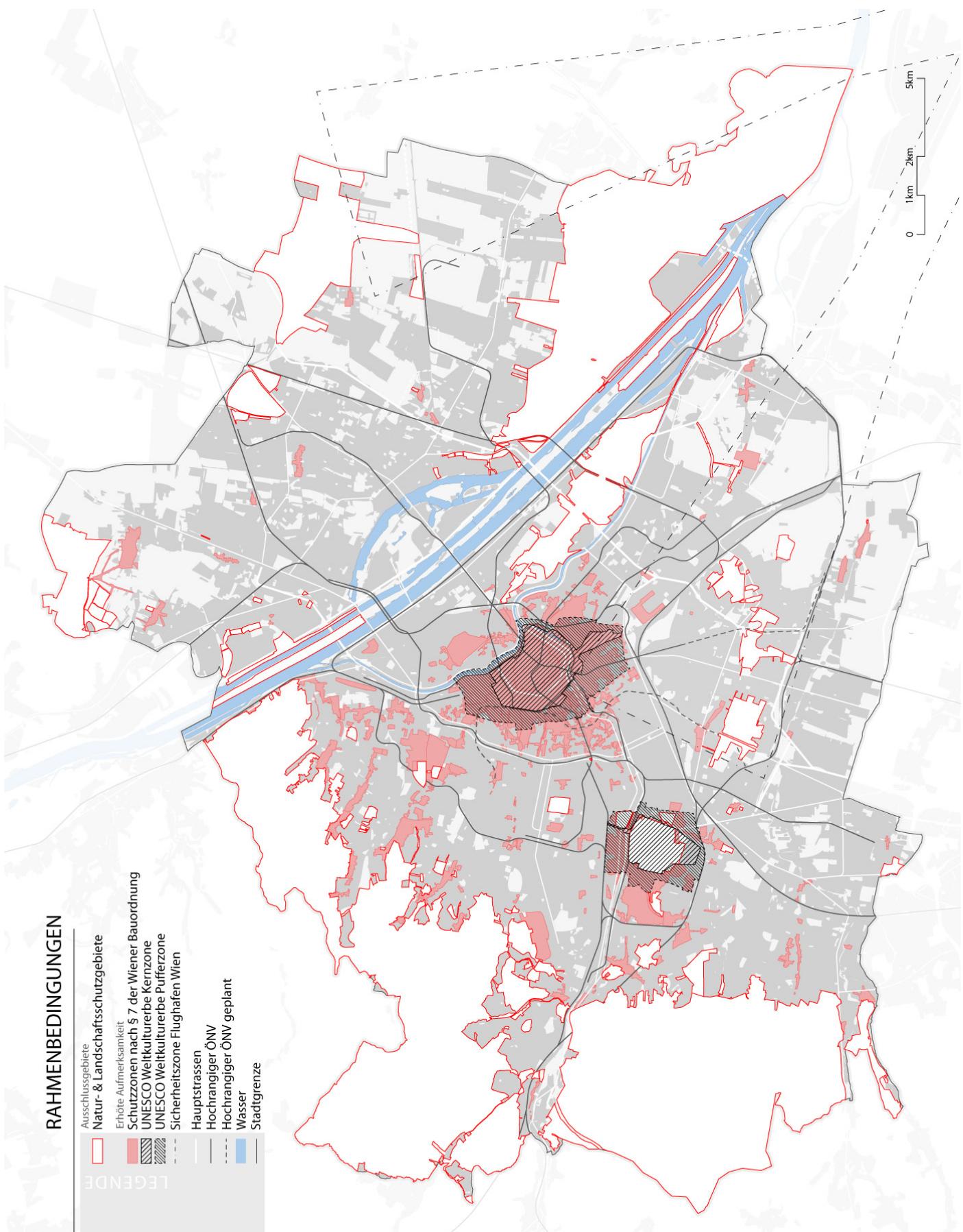
stadtstrukturelle Bezüge herzustellen. Ein wesentliches Kriterium ist die Nutzungsqualität der Freiräume unter Berücksichtigung der Bedürfnisse verschiedener Nutzergruppen. Außerdem wird die Abstimmung mit den baukulturellen Leitsätzen der Stadt Wien vorausgesetzt.

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 Rolle 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

LEGENDE	
Ausschlussgebiete	
Erhöhte Aufmerksamkeit	
Schutzbezonen nach § 7 der Wiener Bauordnung	
UNESCO Weltkulturerbe Kernzone	
UNESCO Weltkulturerbe Pufferzone	
Sicherheitszone Flughafen Wien	
Hauptstrassen	
Hochrangiger ÖNV	
Hochrangiger ÖNV geplant	
Wasser	
Stadtgrenze	



## BEREICHE

Es wurden sechs Bereiche identifiziert: Die Konsolidierte Stadt (KS), das Urbane Komposit (UK), die Südlichen Terrassen (ST), die Fluviale Stadtlandschaft (FS), die Transdanubische Ausdehnung (TA) und die Übergangsbereiche (Ü).

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 tangentialem 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 Raumconfigurationn dienen, werden sie in der Fluvialen Stadtlandschaft einen generösen Bezug zu den dortigen Freiräumen aufnehmen. Hochhäuser drängen sich im Kontext des Urbanen Komposita 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 Meter im Gegensatz zu Hochhäusern über 35 Metern).

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, auf Grund 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.

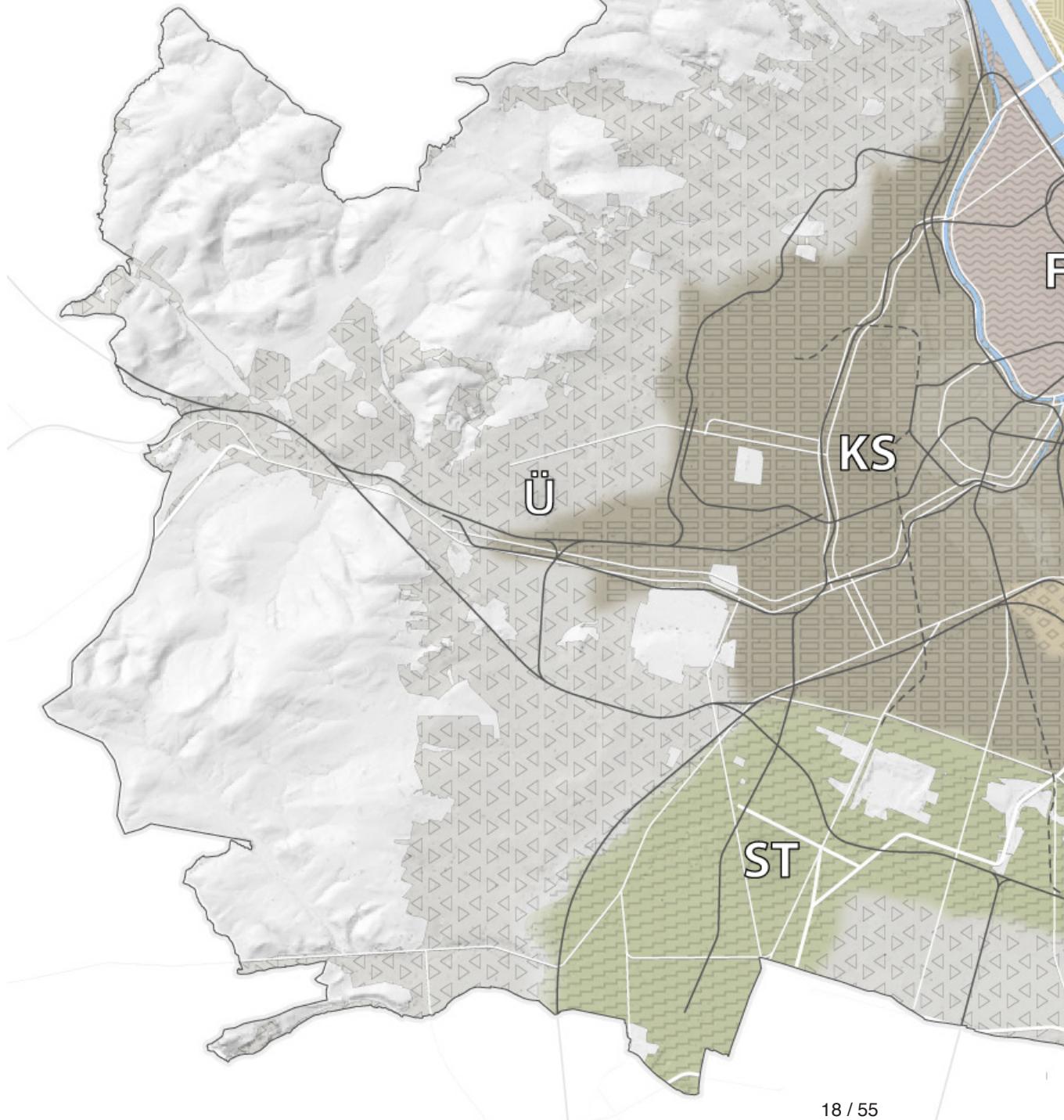
Das vorliegende Hochhauskonzept zielt auf einen hermeneutischen, also analytischen wie interpretativen Umgang mit der Stadt ab. Es geht darum, Hochhäuser auf nachvollziehbare Weise, aufgrund einer genauen städtebaulichen Lektüre und Beurteilung der jeweiligen Situation zu argumentieren und mit dem jeweiligen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

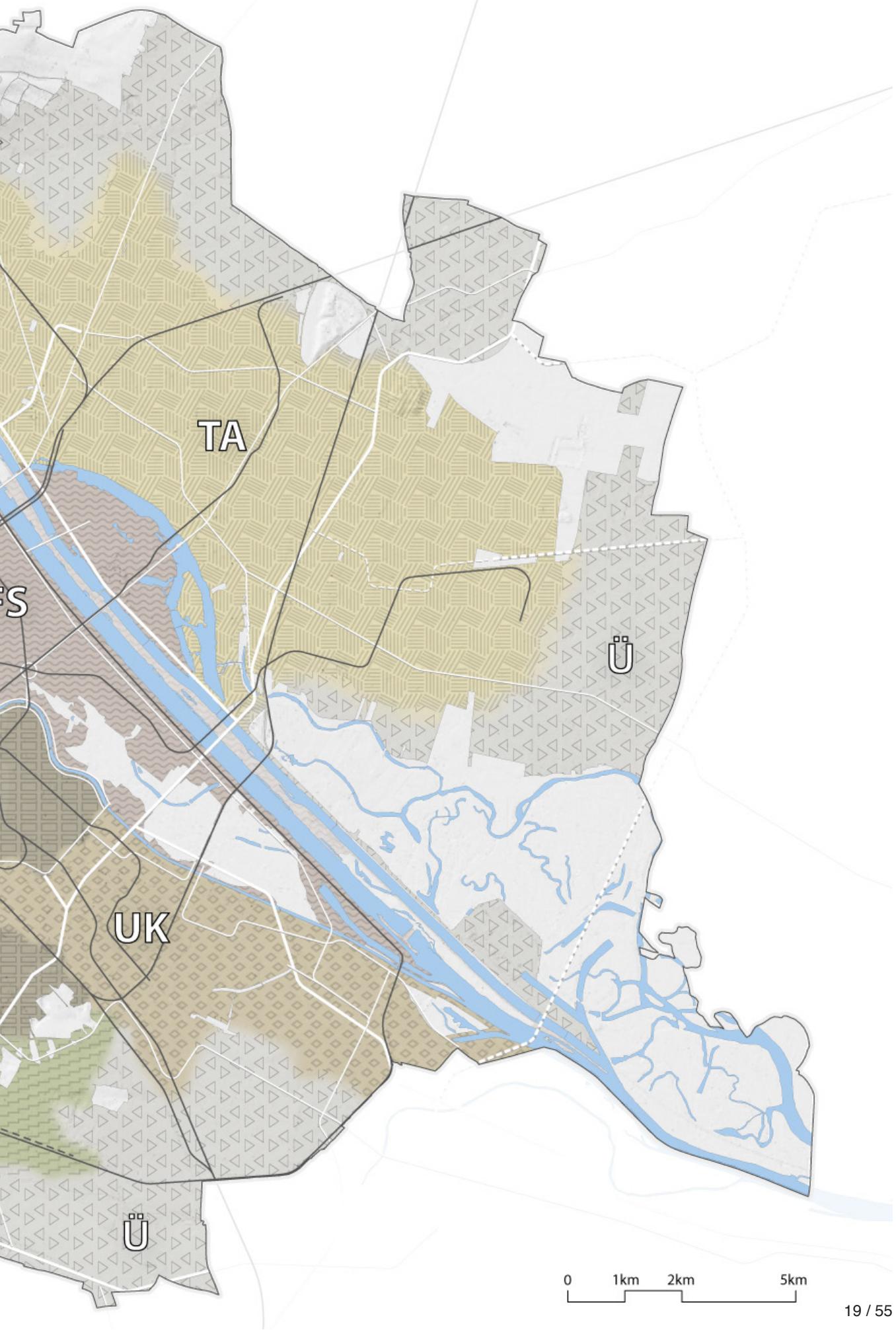
## BEREICHE

### LEGENDE

- Natur- & 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





## BEREICH KS: KONSOLIDIERTE STADT

Der Bereich der Konsolidierten Stadt 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 Wehrbauten 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 Entwicklungsgebieten etc. - kann durchaus erwünscht sein. Die Hervorhebung und Stärkung markanter Punkte und Stadtkanten innerhalb der bestehenden Baustuktur durch Hohe Häuser (bis 35 Metern Höhe) und Hochhäuser (über 35 Metern 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 stadttypologischen und stadtssoziologischen 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 sozialräumlichen Analyse zu ermitteln und darzustellen.

## BEREICH UK: URBANES KOMPOSIT

Der Bereich des Urbanen Komposit 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 Komposit 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 Erdgeschossebene herzustellen, d.h. 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 Komposit 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 Komposit. Durch sensible Positionierung, Anordnung und Gestaltung sollten Hochhäuser als Merkpunkte zur Verbesserung der Orientierung und zur Stärkung des räumlichen Identifikationspotenzials beitragen.

## BEREICH ST: SÜDLICHE TERRASSEN

Der Bereich der Südlichen Terrassen 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 Stadtterrassen 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, Schöpfwerk, Kabelwerk und Wiener Berg sind die Schwerpunkte eines übergeordnetes 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 sequentiell 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 zuträgliche 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.

## BEREICH FS: FLUVIALE STADT-LANDSCHAFT

Der Bereich der Fluvialen Stadtlandschaft 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 weiteren 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 auf Grund 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, d.h. 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.

## BEREICH TA: TRANSDANUBISCHE AUSDEHNUNG

Der Bereich der Transdanubischen Ausdehnung 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 Dorfkerne 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 Siedlungsranden beziehungsweise in den Siedlungzwischenräumen, 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.

## BEREICH Ü: 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 Süd-Osten und zukünftig der geplante Wienerwald



Nord-Ost - spielen eine wesentliche Rolle in der stadtclimatischen Disposition der Stadt. Zwischen diesem Grüngürtel und den intensiv verstadterten Stadtbereichen liegen zu meist offen bebaute und stark durchgrünte Übergangsbereiche. 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 Metern 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.

### **III. PLANUNG UND BEURTEILUNG**

Hochhausprojekte müssen wegen ihres „spezifischen Gewichtes“ 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.

## **PROGRAMMIERUNG**

### **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 Hoteltnutzung innerhalb eines Hochhauses, die sich auf Grund 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 auf Grund 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 Bürozwecke, 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 Elemente 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 auf Grund 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 gebäude-technischer 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 anpass-

bares 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 anzurufen. 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 Wohngesundheit: Einsatz schadstoffärmer 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 Nutzergruppen, z.B. in Kooperation mit Betreibern

### **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, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume

## **MEHRWERTE**

Im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens ist ein mögliches Hochhaus auf seine Potentiale zur Aufwertung des Umfeldes 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.

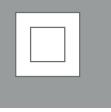
Wesentlich ist die Programmierung der Gebäude sowohl in den Sockelgeschosszonen wie auch in oberen Ebenen. Insbesondere ist die Einrichtung von attraktiv situierten Sozial- und Bildungseinrichtungen infrastrukturelle Notwendigkeit.

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 Hochhausprojektes plausibel zu machen. Als Rahmen soll die nachfolgende Tabelle von Mehrwerten in unterschiedlichen Maßstäben dienen.

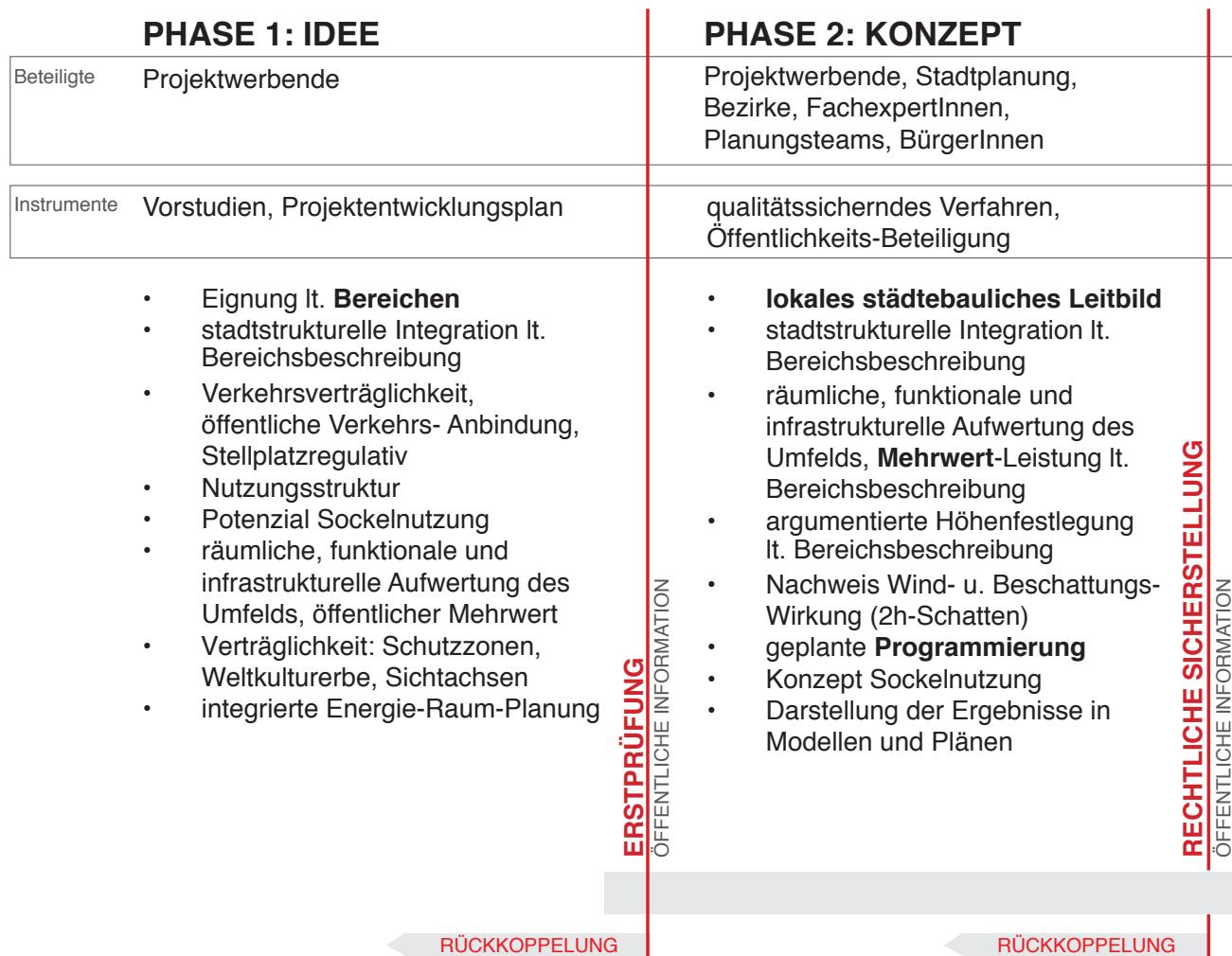
Zur Eruierung eines situativ sinnvollen Mehrwerts können neben dem kooperativen Verfahren ergänzende Studien wie Entwicklungskonzepte für den öffentlichen Raum der Bezirke und Sozialraumanalysen herangezogen und bei Bedarf neu ausgearbeitet werden.

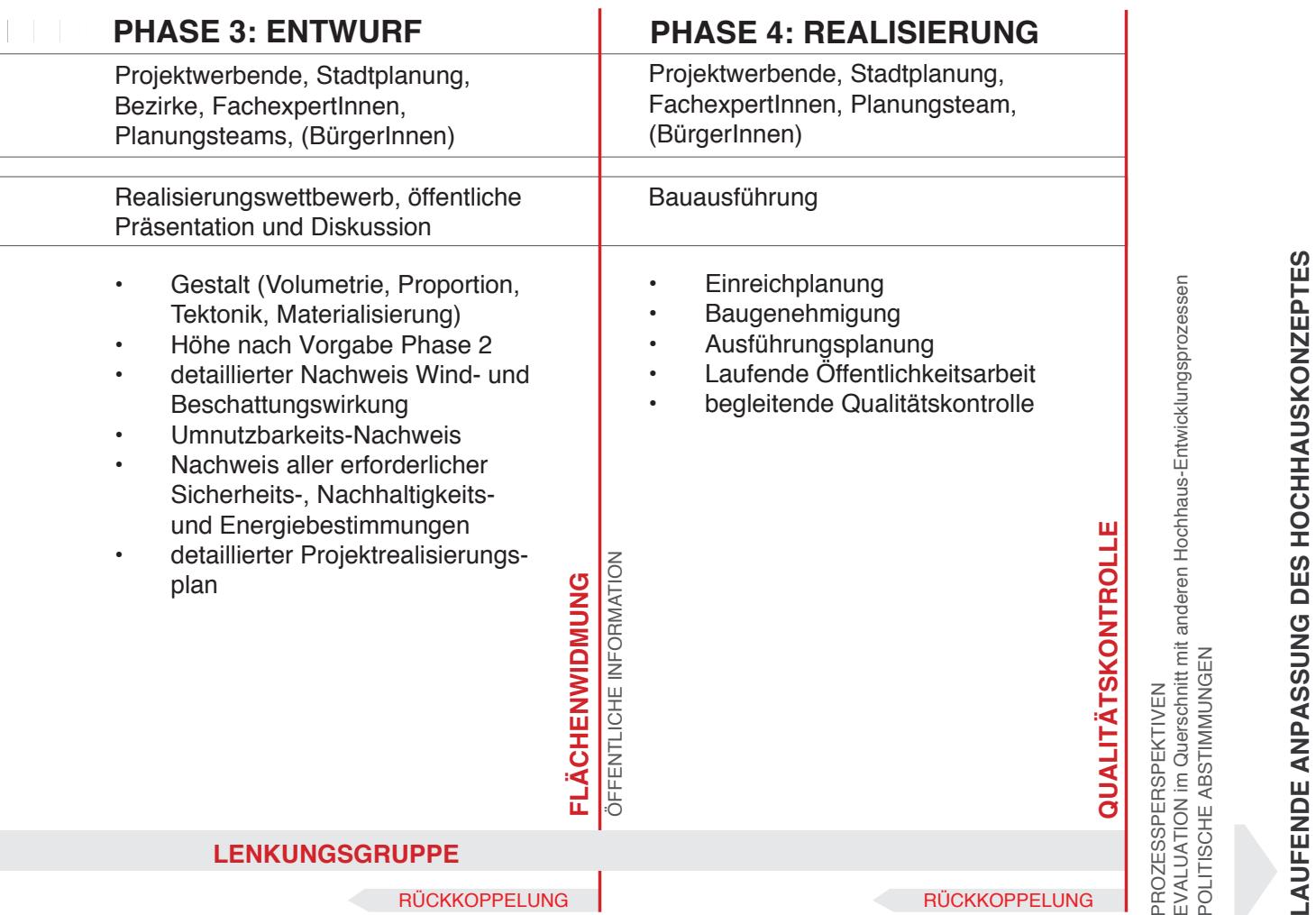
	GEBÄUDE 	BAUGRUND 	UMGEBUNG 
FREIRAUM	geregelt zugängliche Freiflächen - Innenhof - Dachflächen - Sockelbereich - Zwischengeschoß	frei zugängliche Grünanlage/Platz - überdacht - konsumfrei - programmierbar - aneignungsfähig	übergeordneter Freiraum - Freizeit und Erholung - Stadtteilpark - Uferpromenade - Sportanlagen - Spielplätze - Oberflächengestaltung von Straßenraum
INFRASTRUKTUR	barrierefreie Anbindung von Freiräumen Verkehrsinfrastrukturen - ÖNV - Gehwegen - Radwegen - Straßen - verkehrsberuhigten Bereichen	Grundinfrastrukturen - Kanalsystem - Gas und Strom - Wasser	Einbindung in Umgebung - 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 AkteurInnen 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.





## PHASE 1: IDEE

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

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

### **Städtebauliches Umfeld**

Der Standort des geplanten Objektes 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 Konzeptes 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 Objektes 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 Flughafen 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 (z.B. 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 frühest möglichen 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, Stadtbaudirektion (Koordination UNESCO-Weltkulturerbe) herzustellen, um sicherzustellen, dass ein potentielles 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 z.B. jene aus Kläranlagen etc.

### **Verkehrsverträglichkeit und Mobilitätskonzept**

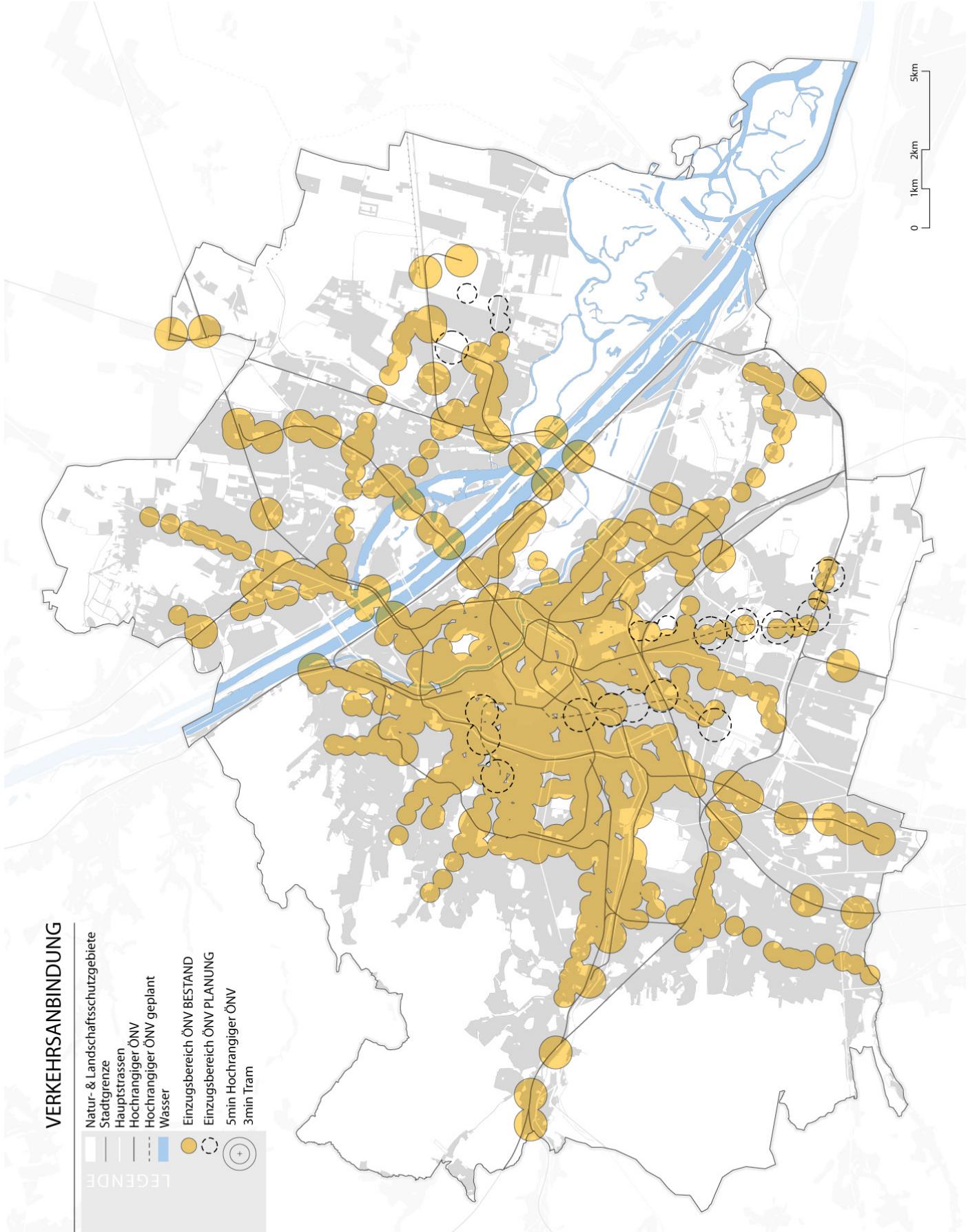
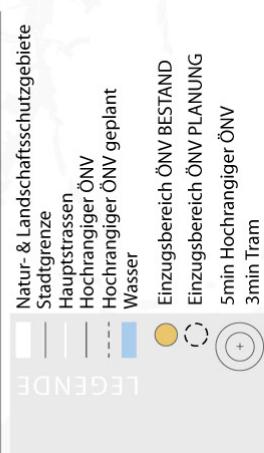
Für die gebotene Verkehrsverträglichkeit dürfen Hochhausnutzungen einen maximalen motorisierten Individualverkehrsanteil von 20 Prozent nicht überschreiten; dazu ist das Stellplatzregulativ anzuwenden. Eine ausreichend leistungsfähige Verkehrsanbindung ist über das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere die Anbindung an schienengebundene Massenverkehrsmittel. Als solche gilt eine Gehentfernung von bis zu 500 Meter bei der U-Bahn/S-Bahn, sowie 250 Meter bei der Straßenbahn durch entsprechende Raumverträglichkeitsgutachten nachzuweisen.

Die MA 21 führt in Abstimmung mit den Planungsdienststellen 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.

## VERKEHRSANBINDUNG

Natur- & Landschaftsschutzgebiete  
Stadtgrenze  
Hauptstrassen  
Hochrangiger ÖNV  
Hochrangiger ÖNV geplant  
Wasser  
Einzugsbereich ÖNV BESTAND  
Einzugsbereich ÖNV PLANUNG  
5min Hochrangiger ÖNV  
3min Tram

LEGENDE



## PHASE 2: KONZEPT

Ein qualitätssicherndes, vorzugsweise kooperatives Verfahren unter inhaltlicher Verantwortung der Wiener Stadtplanung dient der Konkretisierung des städtebaulichen lokalen Leitbildes 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 Stadtplanungs- üblichen 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 Raumes, Konzept Sockelnutzung
- Höhendefinition und Orientierungsoptionen

### **Mehrwerte und Programmierung**

Im Zuge des qualitätssichernden Verfahrens sind die unter „Mehrwerte“ definierten Maßnahmen zur Aufwertung des Umfeldes 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 Öffentlichkeitsbeteiligungs-Instrumente 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 Vertrages erfolgen.

Falls im Zuge des Verfahrens ein neues städtebauliches Leitbild, oder eine Überarbeitung eines solchen erstellt wurde, muss dieses zusätzlich durch die Stadtentwicklungs-kommission 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 Bedachtnahme 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 vorzuweisendem 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.

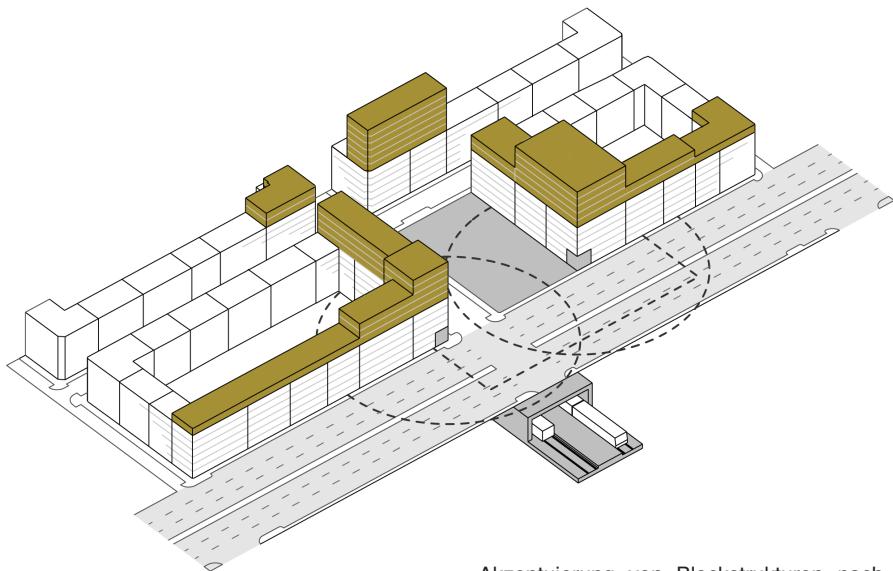
Im Falle eines Wechsels des/der LiegenschaftseigentümerIn sind getroffene Vereinbarungen zu überbinden. Wenn dies durch den/die neue EigentümerIn nicht gewünscht wird, müssen die entsprechenden Verfahrensschritte neu verhandelt werden.

## **ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN**

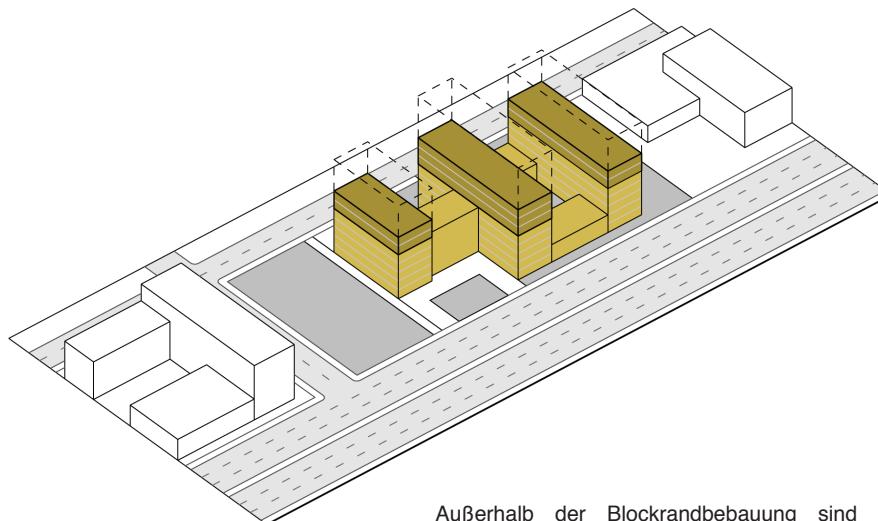
Ausgenommen von den Bestimmungen des Hochhauskonzepts sind jene Projekte, die bereits ein abgeschlossenes qualitätssicherndes Verfahren bzw. einen abgeschlossenen Realisierungswettbewerb vorweisen können, sowie gewidmete, aber nicht realisierte Hochhausprojekte.

## ANHANG

### BEREICH KS: KONSOLIDIERTE STADT

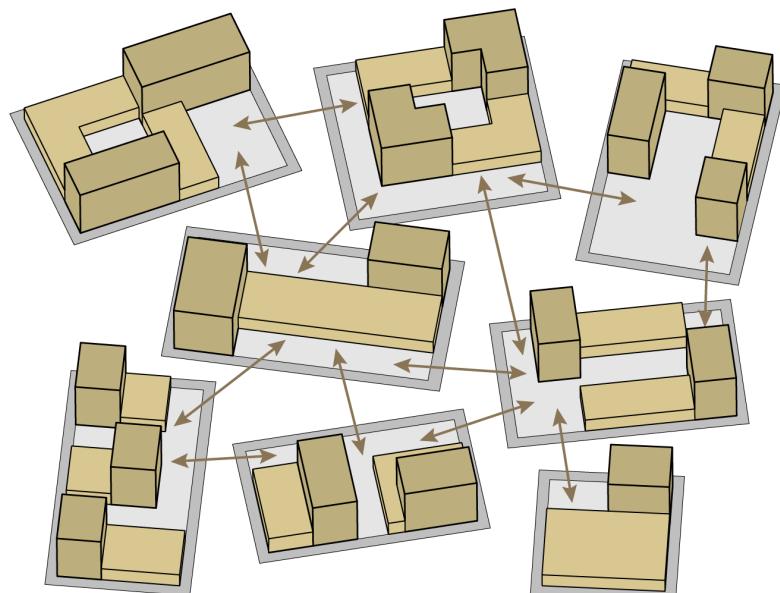


Akzentuierung von Blockstrukturen nach Gesichtspunkten der städtebaulichen Situation und der öffentlichen Verkehrsanbindung.

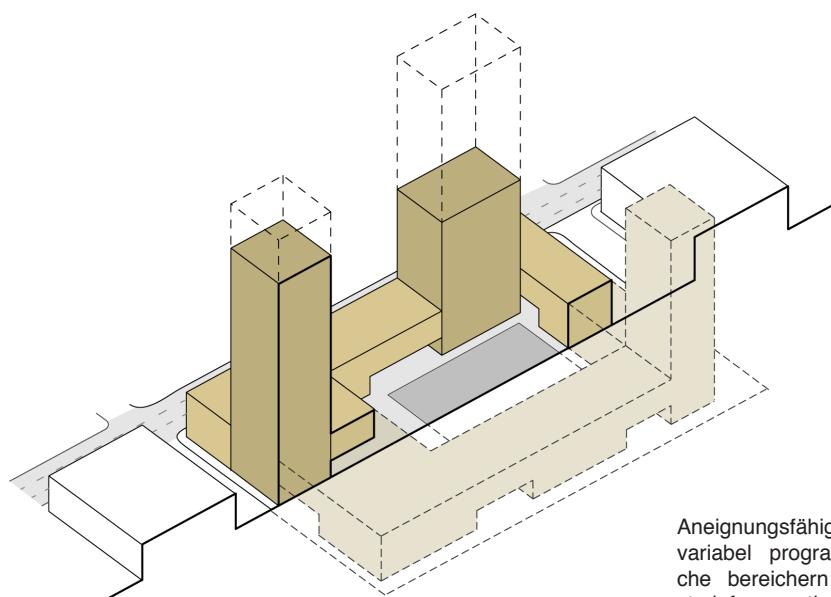


Außerhalb der Blockrandbebauung sind Gebäudekomplexe mit Hochpunkten möglich. In Bereichen ohne Bindung an die Blockrandbebauung sind Hochhäuser im relativen Bezug zur Umgebung denkbar.

## BEREICH UK: URBANES KOMPOSIT

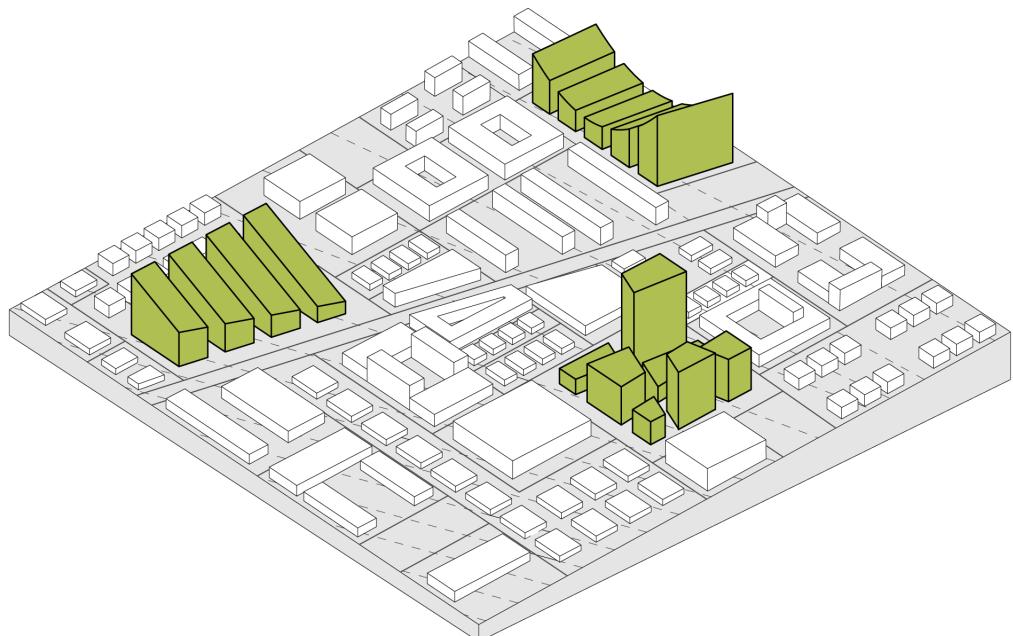


Eine poröse, öffentlich zugängliche und programmierte Sockelzone bildet die Basis für mögliche Hochhausentwicklungen.

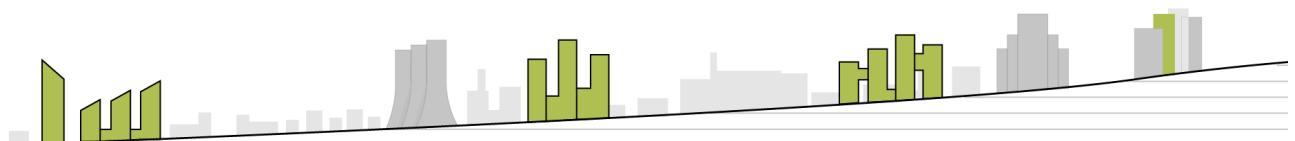


Aneignungsfähige Freiflächen und variabel programmierte Sockelbereiche bereichern die Vernetzung der stark fragmentierten Stadtstruktur.

## BEREICH ST: SÜDLICHE TERRASSEN

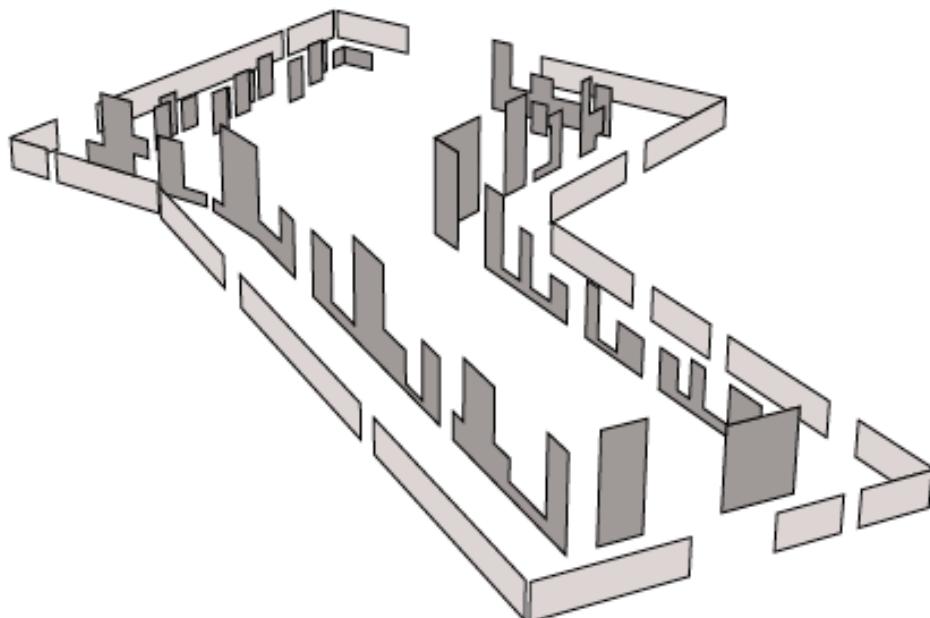


Ensembles mit Hochpunkten wirken identitätsstiftend und stellen autarke städtebauliche Komponenten dar.



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

## BEREICH FS: FLUVIALE STADT LANDSCHAFT

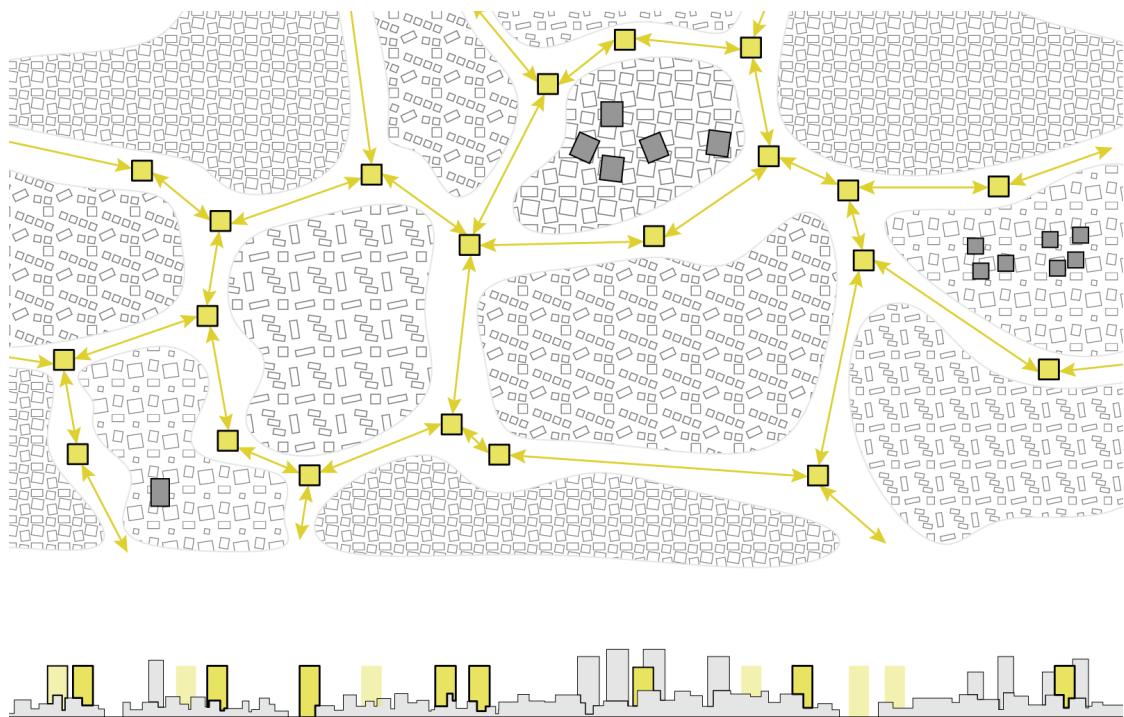


Die Betonung von landschaftlichen Kanten muss im Verband mehrerer Hochpunkte und in maßstäblicher Abstimmung mit der gewachsenen Umgebung geschehen.



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

## BEREICH TA: 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.

**Impressum:**

Herausgeber: Stadtentwicklung Wien, [www.wien.at.stadtentwicklung](http://www.wien.at.stadtentwicklung)

Für den Inhalt verantwortlich: MA 21 und Bosshard & Luchsinger Architekten AG

Graphische Gestaltung: Bosshard & Luchsinger Architekten AG

Datengrundlagen: MA 41 und MA 19.

November 2014