

2

LEITBILD

ROTE SAITE NORD



Die Seestadt Wiens

Impressum

Herausgeberin:
Wien 3420 **aspern** Development AG
www.aspern-seestadt.at

Projektleitung:
Peter Hinterkörner

Redaktion:
StudioVlayStreeruwitz
Carla Lo Landschaftsarchitektur

Layout:
StudioVlayStreeruwitz

Lektorat:
Letteria, Annemarie Müller

Druck:
Donau Forum Druck GesmbH

Wien, Juni 2021

2

ROTE SAITE VOM PLATZ ZUM SEE

HANDBUCH ZUM STÄDTEBAULICHEN LEITBILD

Auftraggeberin

wien3420
aspern development AG

Auftragnehmer*innen

StudioVlayStreeruwitz
////////////////// URBANISMUS FORSCHUNG ARCHITEKTUR



INHALT

1 EINLEITUNG 7

2 LEITPRINZIPIEN 11

2.1 GROSSE LINIEN – FEINES NETZ	12
2.2 INNEN UND AUSSEN	14
2.3 STADTFiguren FÜR DIE SEESTADT	16
2.4 BEWEGTE ENDEN – RUHIGE MITTE	18
2.5 DER STADT SOCKEL	20
2.6 RHYTHMIK UND KOHÄRENZ	22

3 BEBAUUNG 25

3.1 SOCKEL	26
Drei Sockeltypen	27
Bebauungsprinzip – Fassung und Durchlässigkeit	31
Zwei Konfigurationen	32
3.2 NACH OBEN	36
Raumbildung durch Höhenentwicklung	36
Hochgaragen	42
Lageplan mit Höhenentwicklung	44
3.3 TIEFENRELIEF	46
3-Punkte-Programm	48

4 FREIRAUM UND ÖFFENTLICHER RAUM	53
4.1 GESAMTKONZEPT	54
4.2 CO-KREATIVE MEILE	56
4.3 NELSON-MANDELA-PLATZ	66
4.4 SUPERHÖFE	69
4.5 GRÜNE SAITE – ROTE SAITE	72
4.6 DACHFLÄCHEN	74
4.7 KLIMARESILIENTE GESTALTUNG	76
5 PROGRAMMIERUNG	83
5.1 QUARTIER, SEESTADT, WIEN	84
5.2 NUTZUNGSMISCHUNG	85
5.3 ANORDNUNGSPRINZIPIEN IM EG	86
6 STADTBILD	91
6.1 STRASSENFASSADEN	92
6.2 DAS ABC-PRINZIP DER KÖRNUNG	93

1

EINLEITUNG

Einleitung

Das gleichzeitige Erscheinen der Handbücher zur nördlichen „Roten Saite“ und zu den „Seeterrassen“ zeigt einmal mehr die Außergewöhnlichkeit der Vorgangsweise, die der städtebaulichen Entwicklung der Seestadt zugrunde liegt. Seit 2007 operiert die Wien 3420 **aspern** Development AG mit einem Masterplan, den das Büro von Johannes Tovatt der Seestadt überantwortet hat. Als wir 2018, gut 10 Jahre danach, am Wettbewerb zur Leitbilderstellung für das Quartier der Seeterrassen teilgenommen haben, sahen wir uns mit einer beeindruckenden Aufarbeitung von Tovatts Masterplan konfrontiert. Die umfassenden Wettbewerbsunterlagen warteten mit zahlreichen Studien, Publikationen und Entwicklungsszenarien auf, die den ursprünglichen Masterplan angereichert und fortgeschrieben haben. Unser prämiertes Wettbewerbsprojekt „Coup am See. Starke Silhouette / Magischer Tiefgang“ ist eine wertschätzende Interpretation dieses ambitionierten Fortschreibens. Wir haben uns die Frage gestellt: Wie setzt sich das Wettbewerbsgebiet der Seeterrassen in die angrenzenden nördlichen Bereiche fort? Welche Möglichkeiten „überantworten“ die Seeterrassen diesen Bereichen?

Mit dem „Magischen Tiefgang“ haben wir bereits im Wettbewerb bewusst auf die Wichtigkeit einer strukturellen Gesamtbetrachtung verwiesen und die Backstage-Welt der „zweiten Reihen“ in den Rampenlicht-Städtebau der Waterfront-Entwicklung integriert: Die Stärke der Seeterrassen ist ihr Tiefgang. In diesem Sinne fungiert die Silhouette am See als „programmatisches Gesicht“ – ein Motiv, das sich in die vom See nach Norden führende, die Silhouette fortsetzende „Rote Saite“ (siehe Partitur des öffentlichen Raums, Gehl 2009) einschreibt.

Als zentrale urbane Achse bildet sie das vom Nelson-Mandela-Platz zum See verlaufende Rückgrat, die wichtigste Radiale der nördlichen Entwicklung. Ihre Erscheinung und „Performance“ sind gleichermaßen ausschlaggebend für die Qualität der gesamten nördlichen Seestadt, die Seeterrassen miteingeschlossen.

Nicht zuletzt ist es der unermüdlich gelebten Offenheit der Wien 3420 AG zu verdanken, dass unser Plädoyer für den „Magischen Tiefgang“ ernsthaft aufgegriffen wurde. Nach Vorlage des Seeterrassen-Leitbilds hat uns die Wien 3420 mit der Erstellung eines Gestaltungshandbuchs für die „Rote Saite“ zwischen Seefront und Nelson-Mandela-Platz beauftragt. In dem wir den finalen Abschluss des „Coups am See“ gleichzeitig mit der Fertigstellung der Roten Saite vorgenommen haben, kam den beiden Leitbildern ein spannender Feedback-Prozess zugute, der nicht unwesentlich zur Klärung und Schärfung des Gesamtkonzepts beigetragen hat. Das Kapitel „Leitprinzipien“ ist in beiden Handbüchern ident und beschreibt die städtebauliche Klammer, den gemeinsamen Nenner, der beide Leitbilder zusammenhält.

Die beiden vorliegenden Gestaltungshandbücher sind als Leitfäden zu verstehen, die die kommenden baulichen Entwicklungen dabei begleiten sollen, zur Einlösung des Versprechens der Seestadt ambitioniert und engagiert beizutragen. Das bedeutet nicht nur, die Anregungen, Regelwerke und Hinweise des Leitfadens zu befolgen, sondern sie – ganz im Sinne des Modus Operandi der Wien 3420 – mit Ernsthaftigkeit und Begeisterung fortzuschreiben.

StudioVlayStreeruwitz
Lina Streeruwitz, Bernd Vlay,
Lea Schymura, Anna Billinger

Carla Lo Landschaftsarchitektur
Carla Lo, Samuel Bucher

2

LEIT PRINZIPIEN

- 2.1 Große Linien – feines Netz**
- 2.2 Innen und Außen**
- 2.3 Stadtfiguren für die Seestadt**
- 2.4 Bewegte Enden – ruhige Mitte**
- 2.5 Der Stadtsockel**
- 2.6 Rhythmisierung und Kohärenz**

2.1 GROSSE LINIEN – FEINES NETZ

Zentrale Achse mit Platzfolge

Die Rote Saite bildet sich in einer abwechslungsreichen Freiraumfigur ab, die durch Aufweitungen, Verengungen („räumliche Trichter“) und nur wenig Parallelität geprägt ist. Ziel ist die Entwicklung einer Abfolge von Freiräumen mit vielfältigen, eigenständigen Atmosphären, jedoch ohne die Einheitlichkeit der Roten Saite zu verlieren.

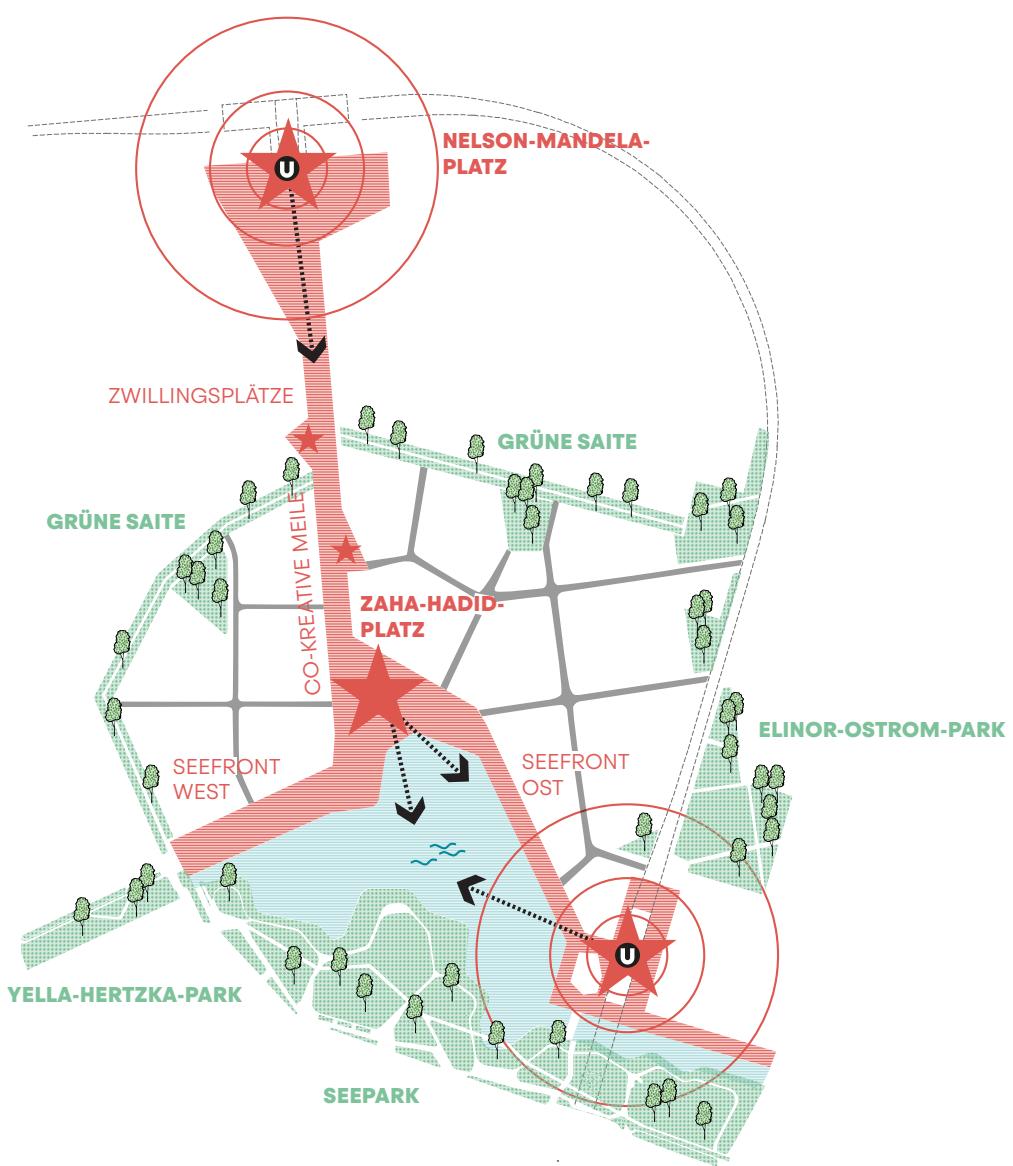
Grüne Runde

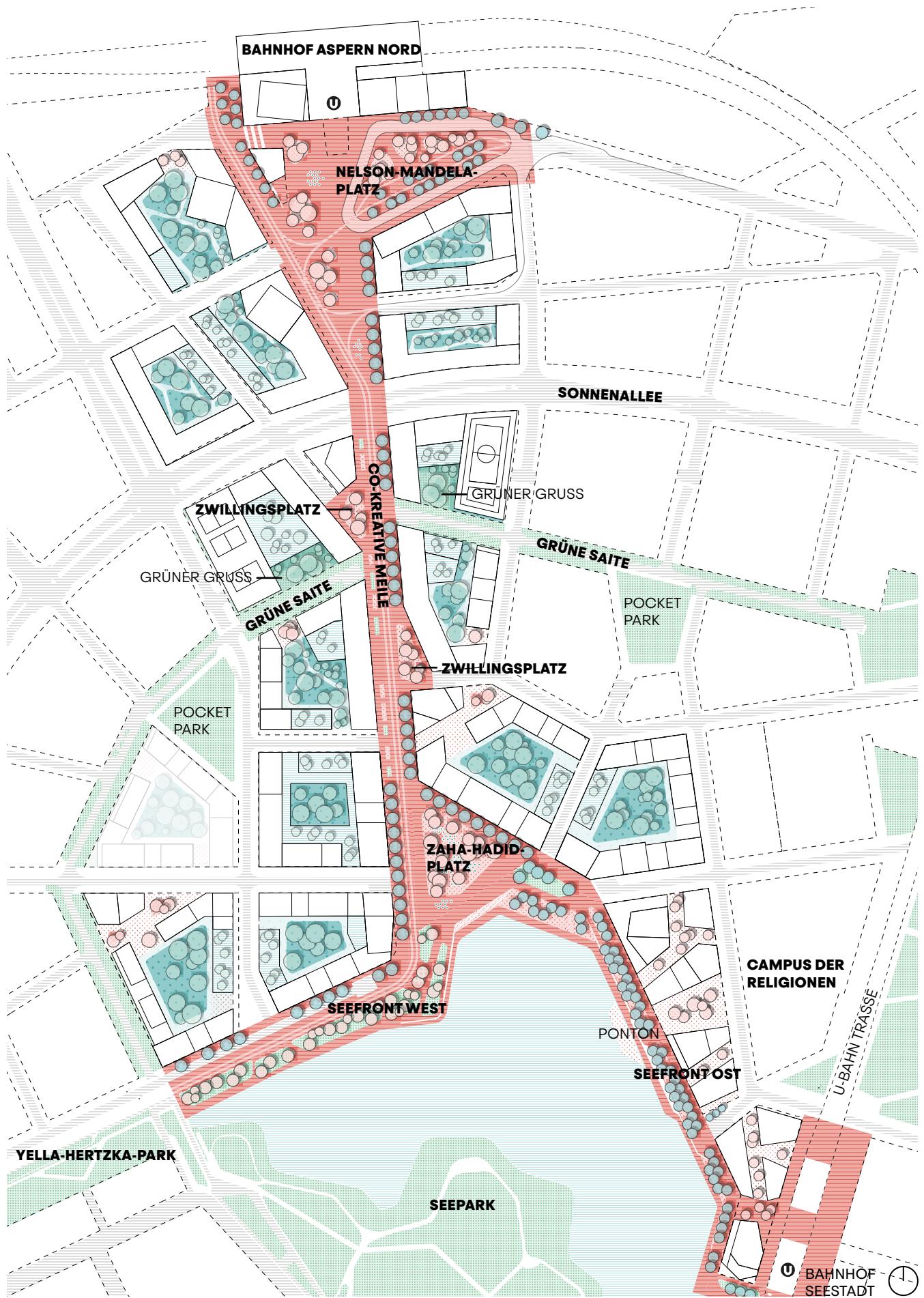
Im Kontrast zur Roten Saite mit ihrer urbanen Atmosphäre bilden die größeren Parks rund um

den See – zusammen mit der Grünen Saite – eine übergeordnete „grüne Runde“, die in ihrem Charakter als quartiersbezogene ruhige Freiraumlinie gestärkt werden soll.

Straßenraum als differenziertes Netz

Ein feingliedriges Netz an Straßenzügen verbindet die Rote und Grüne Saite miteinander. Die Straßen sind Teil des Freiraumnetzes: Bäume, Grünflächen und Möblierung machen sie zum attraktiven Aufenthaltsraum für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.





2.2 INNEN UND AUSSEN

Inszenierter Kontrast von Stadt- und Grünraum

Ausgeprägte öffentliche Räume – Co-Kreative Meile, Sonnenallee, Boulevard der Kulturen, Seefront und Arkade – bilden mit den Quartiersstraßen, Quartierswegen und der Grünen Saite ein komplementäres Gefüge von öffentlichen Milieus. Die stark durchgrünten, großzügigen Höfe stehen dazu in einem erfrischenden Kontrast und entwickeln eine jeweils individuelle Atmosphäre. Während also in den Straßenräumen eine eher städtische Erscheinung gepflegt wird, kann sich im Inneren der Blöcke ein intensiv begrünter, ruhiger Binnenraum entfalten.

Perspektive begrünter Innenhof



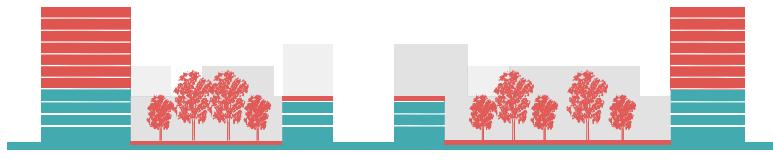


2.3 STADTFIGUREN FÜR DIE SEE STADT

Superhof, Scholle, Plateau

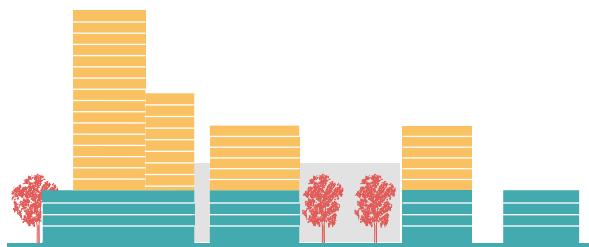
Ausgehend von der Konfiguration des Masterplans ergeben sich drei Grundtypen: der Superhof, die Stadtscholle und das Plateau. Der Superhof entsteht durch die Zusammenfassung von 2–3 Baufeldern quer über die Straße. Die Stadtscholle bildet sich auf den schmäleren Baufeldern am Ost-Ufer aus: Die flächigen

Sockelgeschoße geben dem Stadtraum eine klare Form, während sich die Hochpunkte darüber freier entwickeln können. Im Norden fasst das Plateau den Ausgang der U-Bahn-Station Aspern Nord mit einem flächigen Sockel ein, auf dem sich Hochpunkte anordnen.



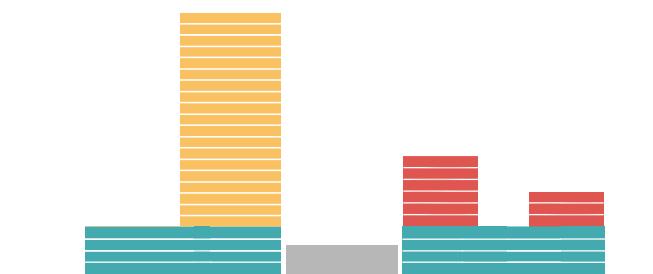
Superhof

Jeweils zwei bis drei benachbarte Baufelder werden zusammen gedacht: Die Anordnung der Hochpunkte an den Rändern schafft einen gemeinsamen Binnenraum – den „Superhof“ – und gibt den Blick in die Tiefe frei. Die Sockel entlang der querenden Straße sind von Hochpunkten freigehalten und tragen durch ein intensives Gründach zum Freiraum bei.



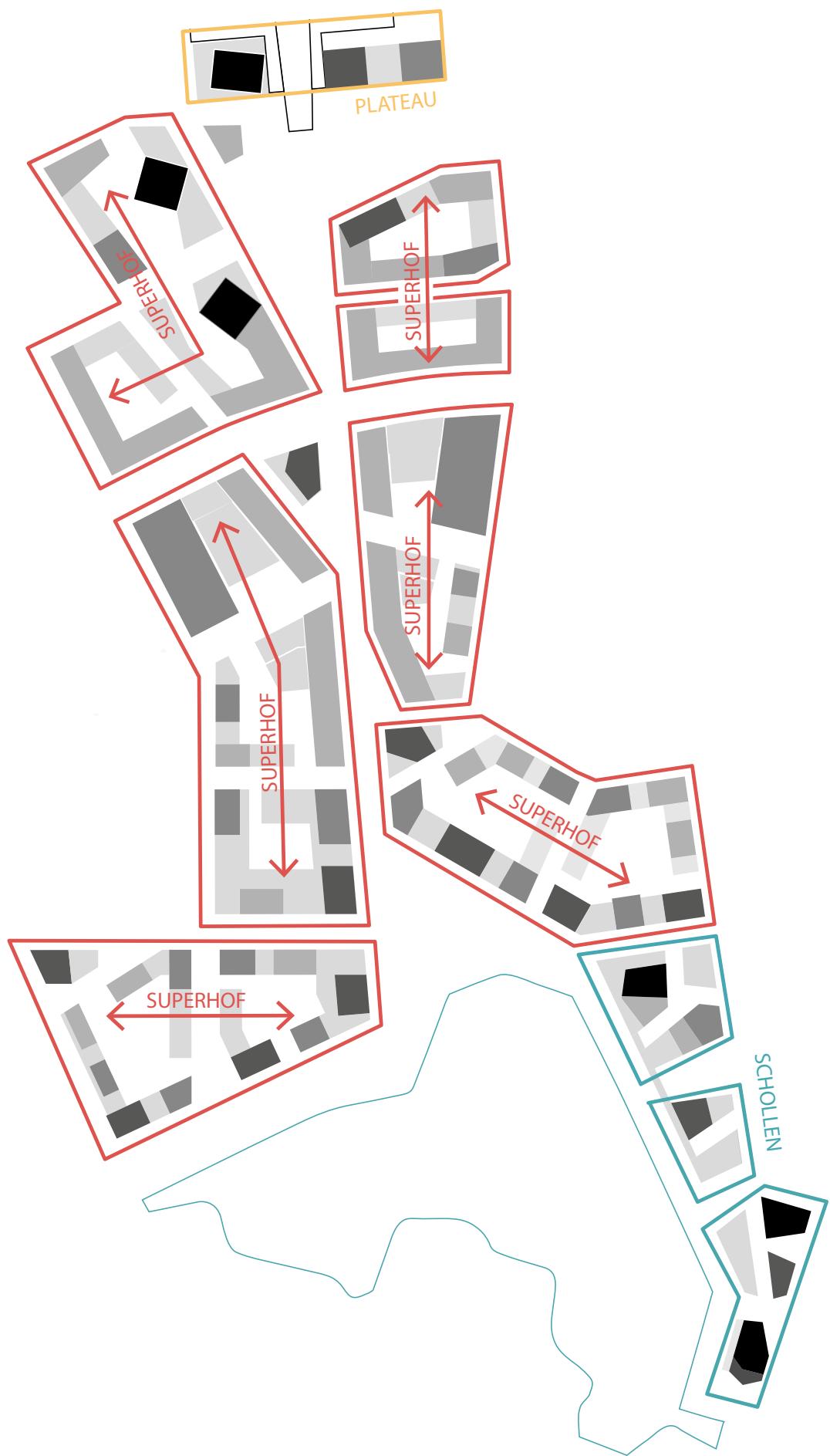
Scholle

Die Baufelder am Ostufer des Sees sind aufgrund ihres schmalen Zuschnitts und der höheren Dichte stark volumetrisch entwickelt: Ein massiver Sockel – die „Scholle“ – bildet Gassen und Plätze aus. Über den Schollen wachsen die Hochhäuser in ihrer abgetreppten Form in die Höhe.



Plateau

Die Fläche links und rechts der U-Bahn-Station „Aspern Nord“ wird von einem flächigen Sockel ausgefüllt, der sich an der Höhe der Station anlehnt. Über diesem Plateau erheben sich, leicht nach hinten versetzt, das Hochhaus und weitere Hochpunkte.



2.4 BEWEGTE ENDEN – RUHIGE MITTE

Differenzierte Stadtsilhouette

Die Höhenentwicklung vom Nelson-Mandela-Platz zum Seeufer differenziert sich im Verlauf:

An den sich öffnenden Enden am See und am Platz ist die Silhouette bewegter. Im zentralen Bereich der Co-Kreativen Meile rahmt eine ruhige, durchlaufende Traufkante den linearen Straßenraum.

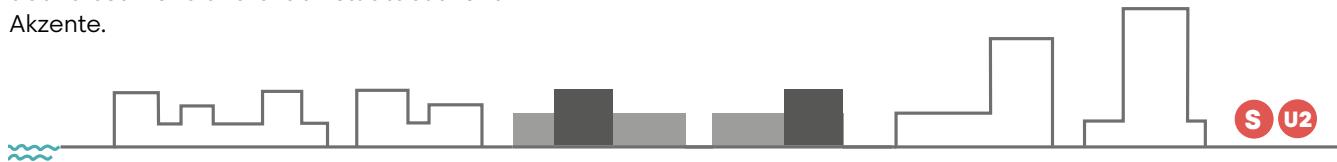
A. Silhouette am See

Eine „zinnenförmige“ Höhenentwicklung ermöglicht tiefgehende Durchblicke zum See, während die hofbildende Fassung des Sockels ein unmittelbares Nebeneinander von intensiv durchgrünten Binnenräumen und urbanen öffentlichen Räumen ermöglicht (programmatische Tiefe).



B. Ruhe mit Akzenten

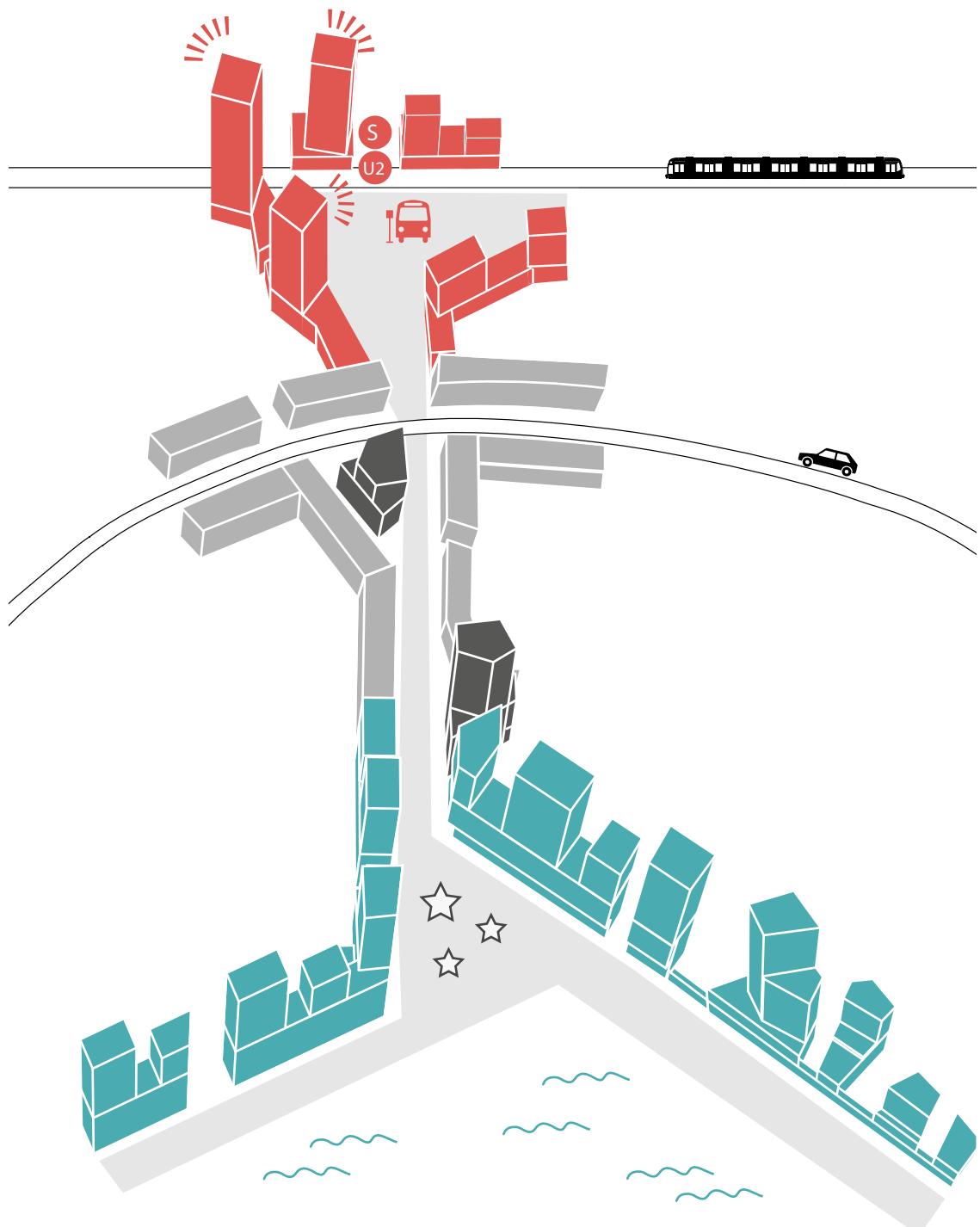
Beiderseits der Co-Kreativen Meile zieht sich die Traufkante auf klassischer Wiener Traufkante von 21 m durch. Die zwei freistehenden Punkte erheben sich mit 35 m als exponierte Solitäre über diese Höhe und bilden städtebauliche Akzente.



C. Skyline am Platz

Der Nelson-Mandela-Platz wird von der Skyline des Hochhaus-Dreiklangs an seiner Westseite geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite klingt die Skyline in niederen Hochpunkten auf einem Sockel nach.





2.5 DER STADT SOCKEL

Performatives Signet der Stadtstruktur für einen erweiterten Nutzungshorizont

Besonderes Augenmerk wird auf die Landung der Häuser gelegt. Zusammen mit dem OG 1 und OG 2 – und in exponierten Lagen auch mit dem OG 3 – weist das Erdgeschoß eine besonders robuste Raumstruktur, den Stadtsockel, auf. Er ist durchgängig nutzungsoffen und gibt dem Stadtraum eine klare Fassung auch dort, wo sich die Silhouette differenziert.

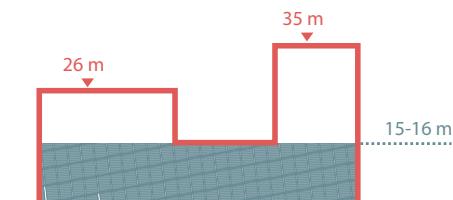
Produktive Indifferenz = dauerhafte Resilienz

Der Stadtsockel ist als dauerhaft nutzungsoffene „Hardware“ konzipiert, deren Performance über das Gebrauchsspektrum der aktuellen Nutzungsüberlegungen hinausgeht. In diesem Sinne werden auch in den weniger exponierten Straßen- und Stadträumen die nutzungsoffenen Raumhöhen ohne Abminderung beibehalten. Diese „produktive Indifferenz“ sorgt dafür, dass – auch noch in Jahrzehnten – Raum für Nutzungen bereitsteht, die außerhalb des derzeit angedachten Spektrums liegen. Auf diese Weise schenkt der Stadtsockel der Seestadt beispielgebende Resilienz: einen Möglichkeitsraum, der dauerhaft einen erweiterten Nutzungshorizont aufspannt.

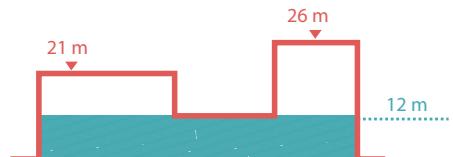
Drei Sockeltypen

Alle Höfe der Seeterrassen und der Roten Saite bilden ohne Ausnahme einen Stadtsockel aus. Unabhängig von der erwähnten „produktiven Indifferenz“ der Raumhöhen werden je nach Lage und Konfiguration drei unterschiedliche Sockeltypen formuliert. Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer städträumlichen Präsenz:

Der Sockel „Forte“ mit seinen drei nutzungsoffenen Obergeschoßen liegt an den großen öffentlichen Raumzügen der Seestadt. Der Sockel „Moderato“, der vorwiegend die Öffentlichkeit des Quartiers adressiert, und der Sockel „Piano“, der als vermittelndes Element der Superhöfe fungiert, weisen jeweils zwei nutzungsoffene Obergeschoße auf.



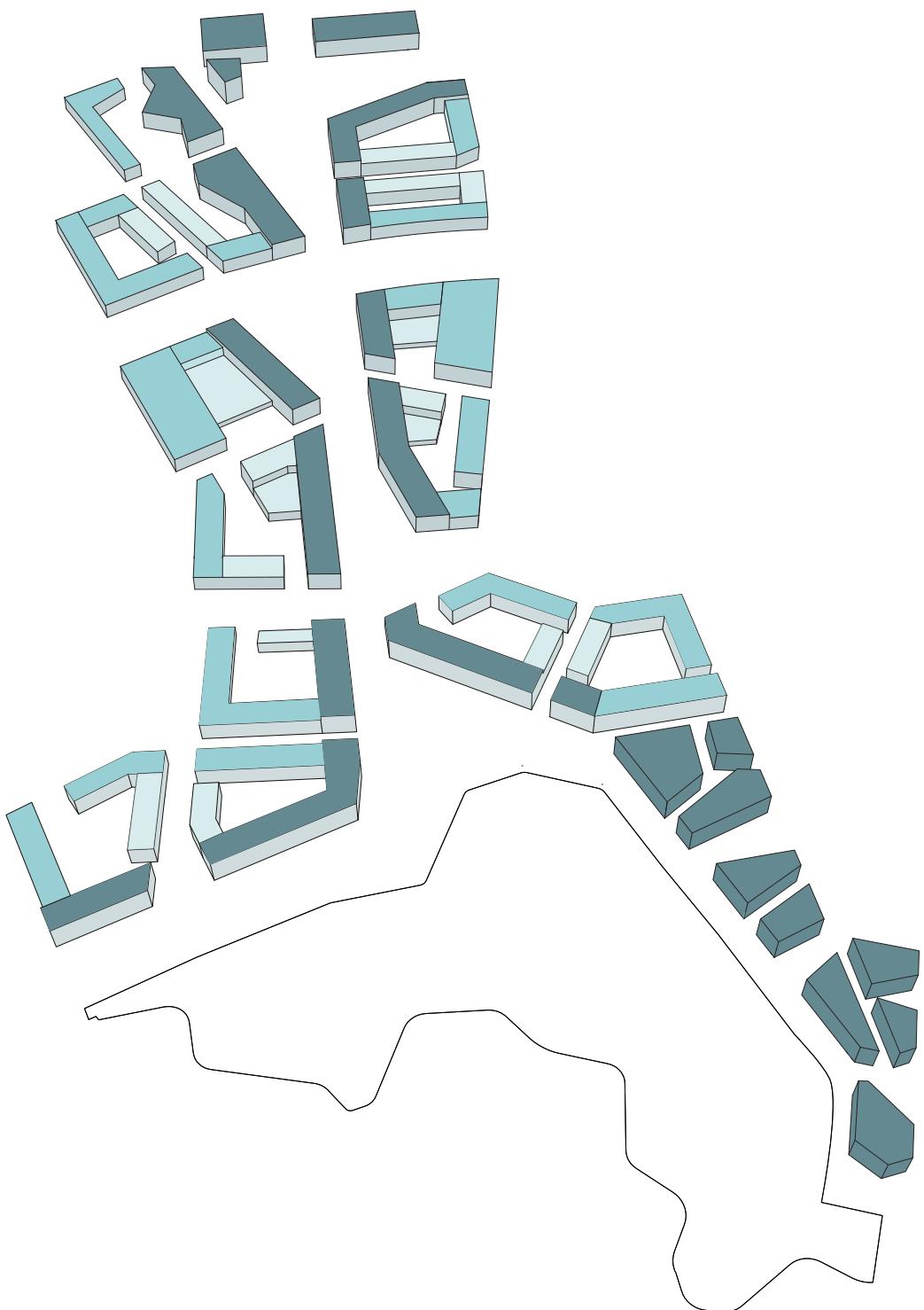
A - Forte



B - Moderato



C - Piano



2.6 RHYTHMIK UND KOHÄRENZ

Die Co-Kreative Meile: Ein vielfältiger, aber klarer Straßenraum

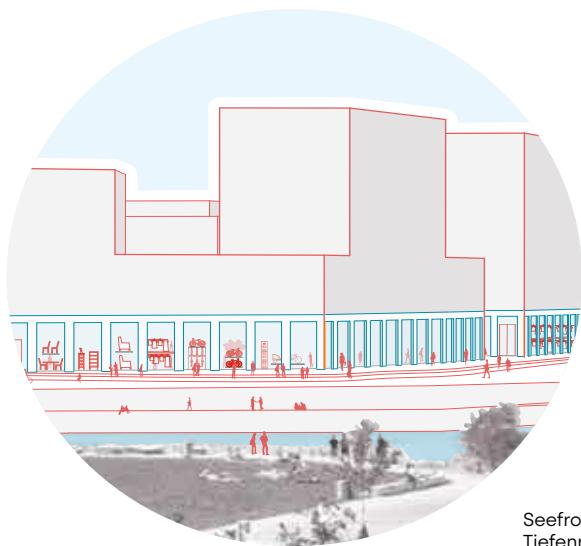
Der Raum der Co-Kreativen Meile ist bereits im Masterplan als Abfolge von räumlichen Figuren konzipiert. Die zwei trichterförmigen Plätze an den beiden Enden verdichten sich zur Mitte hin zu einem linearen Straßenraum, der aber immer wieder durch Aufweitungen unterbrochen wird. Auch die Frontlängen sind sehr unterschiedlich, sodass keine Situation der anderen ähnelt.

Diese Varianz gibt der Straße eine spezifische Rhythmisierung auf Ebene des Stadtraums. Sie macht den Raum abwechslungsreich und lebendig. Gleichzeitig besteht die Notwendigkeit, die Kontinuität zu stärken, damit die zentrale Achse des Quartiers als solche ablesbar wird.

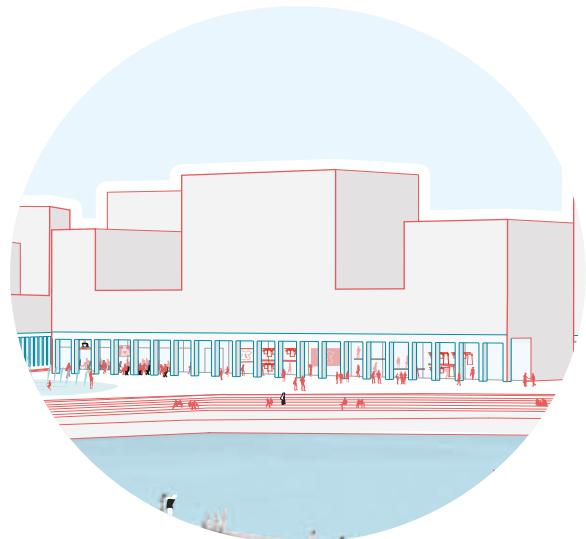
Darum bildet eine durchgehende Gestaltung der Erdgeschoßzone das Bindeglied. Sie gibt

dem Straßenraum Kohärenz auf Augenhöhe und macht die Vielfalt erst richtig erlebbar. Die Arkade, die sich entlang der östlichen Seepromenade entwickelt, bildet das Grundmotiv. Die Arkade kann individuell ausformuliert werden, wobei eine gewisse Serialität und Rhythmisierung sowie einzuhaltende Höhen und Breiten für Kontinuität sorgen.

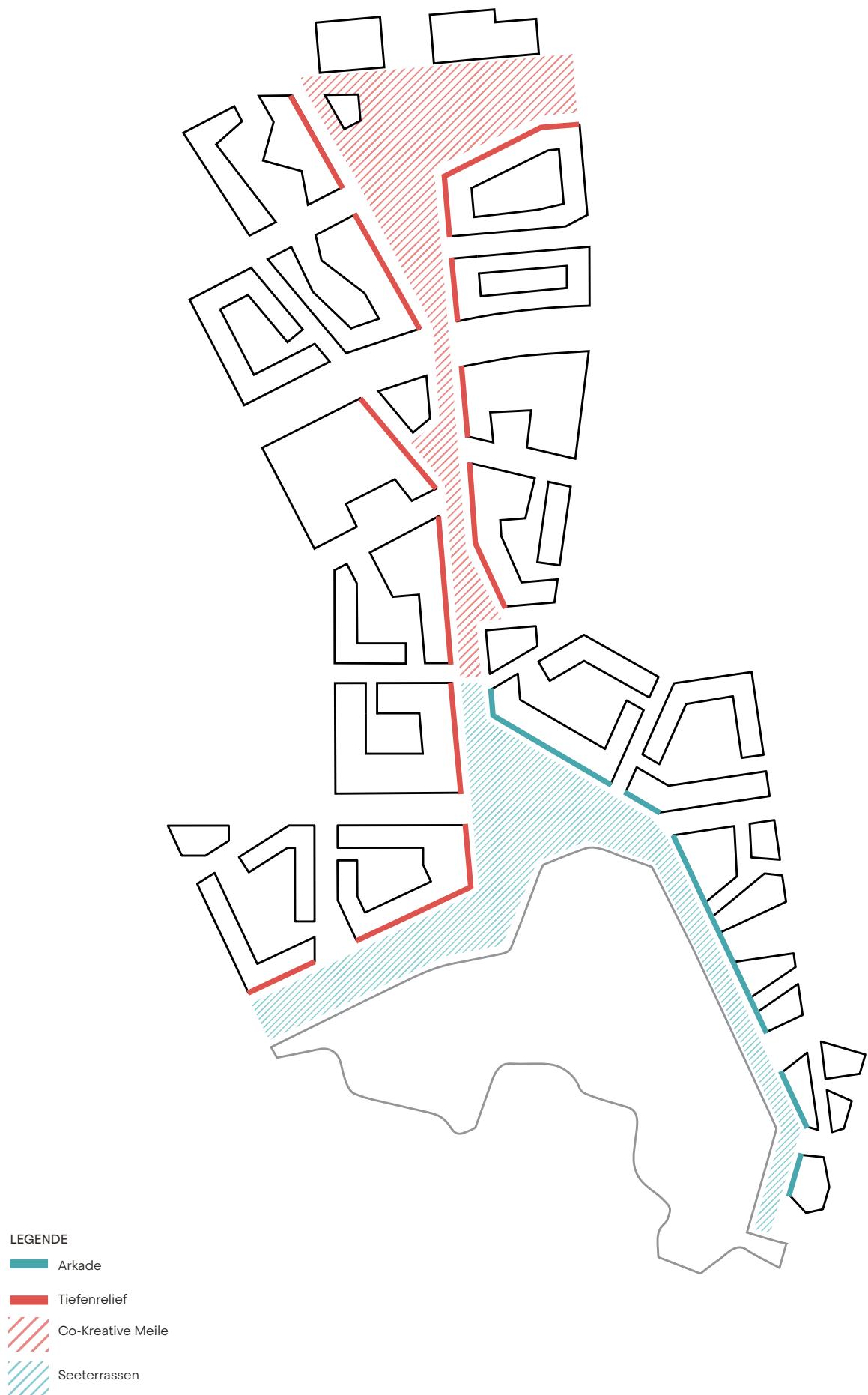
Am schräg gegenüberliegenden Ufer findet sich ein sanftes Echo der Arkaden im sogenannten Tiefenrelief: Hier geht die Fassade leicht in die Tiefe und spiegelt dadurch die Rhythmisierung der Arkade wieder. Das Motiv des Tiefenreliefs wird in der Roten Saite beiderseits aufgenommen und verleiht der Co-Kreativen Meile Plastizität. Gemeinsam geben Arkade und Tiefenrelief dem Quartier ein markantes Gesicht.



Seefront West
Tiefenrelief



Seefront Ost
Arkade



3

BEBAUUNG

3.1 Sockel

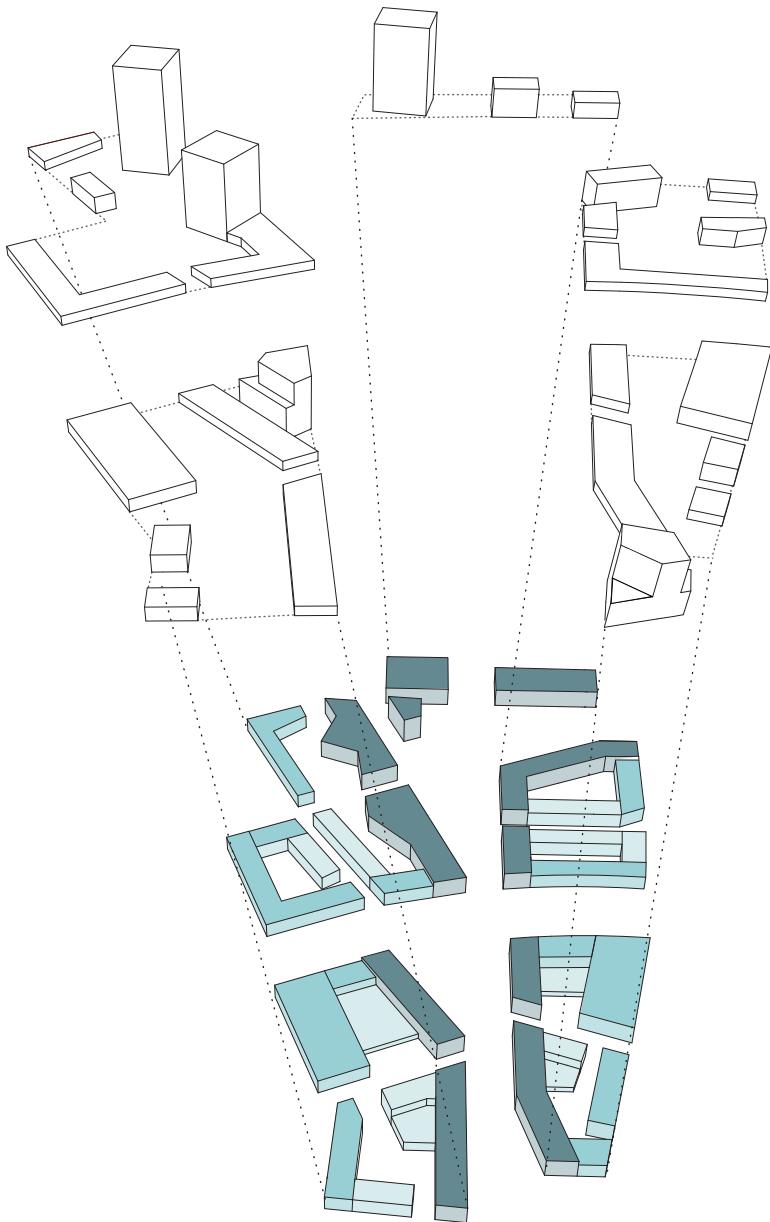
3.2 Nach Oben

3.3 Tiefenrelief

3.1 SOCKEL

Der Sockel der Gebäude ist je nach Lage und Konfiguration unterschiedlich ausformuliert. Er moderiert vor allem die programmatische Landung: **Mit seinem großzügigen Erdgeschoß und den nutzungsoffenen Raumhöhen darüber bietet er eine hohe Anpassungsfähigkeit für zukünftige Entwicklungen.**

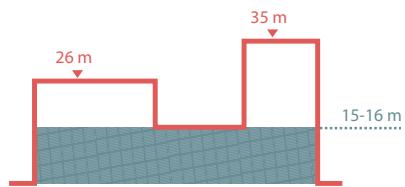
Als nutzungsoffener und robuster Unterbau gibt der Sockel dem Stadtraum eine klare Fassung auch dort, wo sich die Silhouette darüber differenziert. Er rahmt die Straßenräume und öffnet sich punktuell für eine gezielte Durchwegung quer durch die Baufelder. Zwischen den Hochpunkten bieten die Sockeldächer nutzbare Freiräume für die Hausgemeinschaft mit dem Potential, auch untereinander verbunden zu werden.



Drei Sockeltypen

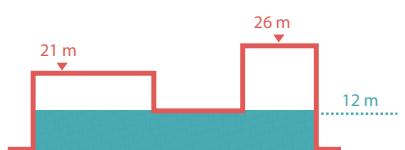
Der Sockel zieht sich als verbindendes Element durch das gesamte Gebiet. Dabei variiert er jedoch in seiner Ausformulierung und Programmierung und reagiert somit auf die jeweilige Lage.

Die drei Sockeltypen:



A - Forte

Entlang der Co-Kreativen Meile und des Nelson-Mandela-Platzes wird der Stadtsockel von vier Geschoßen gebildet. Die Prominenz von EG und OG 1 mit ihrer intensiven urbanen Programmierung wird durch ein Tiefenrelief in der Fassade (siehe 3.3 Tiefenreflief) hervorgehoben.



B - Moderato

An der Sonnenallee und an der Quartiersstraße ist der Sockel dreigeschoßig und adressiert vorwiegend die Öffentlichkeit des Quartiers.



C - Piano

Der Sockel Piano ist das Bindeglied, das die Superhöfe zusammenfasst. An den beiden Quartierswegen und der Grünen Saite steht der dreigeschoßige Sockel für sich, ohne Hochpunkte, dafür mit intensivem Gründach. Er adressiert Aktivitäten der lokalen Nachbarschaft und bietet Modelle für das Wohnen im Erdgeschoß.

A Forte

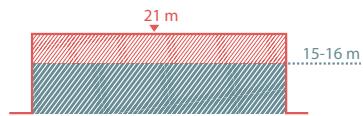
Der Sockel Forte bildet das neue Gesicht der Co-Kreativen Meile, der zentralen Ader des Nordteils. Gestalterisch und programmatisch bündelt er die urbane Energie des neuen Bausteins der Seestadt.

Durch die Raumhöhen im **EG (4.50 m)** und **OG**

1 (mind. 2.80 m) ermöglicht der Sockel Forte die intensiven urbanen Nutzungen entlang der Co-Kreativen Meile. EG und OG 1 können intern verbunden werden. Darüber, in **OG 2 und OG 3 (mind. je 2.80 m Raumhöhe)** sind nutzungsoffene Geschoße vorgesehen, die einen großen Anteil der Nicht-Wohnnutzungen aufnehmen können und somit die Nutzungsmischung intensivieren.

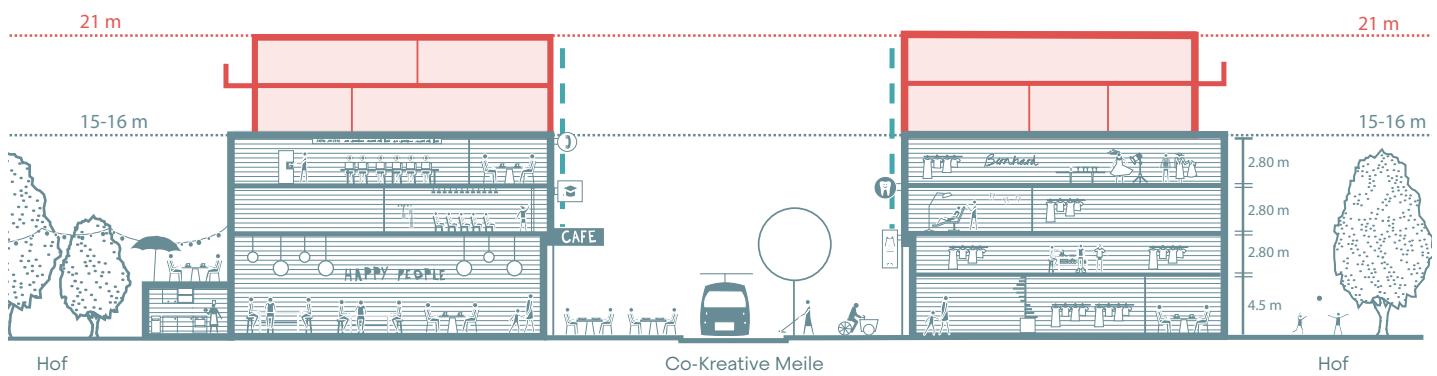
Die Landung des Sockels auf dem Stadtboden verdient besondere Aufmerksamkeit, um dem Straßenraum der neuen „Hauptstraße“ einen adäquaten Rahmen zu geben. So ist entlang der Fassaden in der Co-Kreativen Meile ein Tiefenrelief vorgesehen, das eine attraktive Schaufensterfront für die dahinterliegenden Nutzungen ermöglicht. Großzügige Öffnungen, Rhythmus und Serialität geben der zentralen Ader ein prägnantes und kommunikatives Gesicht.

Die vorgeschriebene Fassadenbegrünung beginnt in den Bereichen, wo entweder Arkade oder Tiefenrelief die Fassade gliedern, erst oberhalb dieser (siehe Klimaresiliente Gestaltung).



LEGENDE

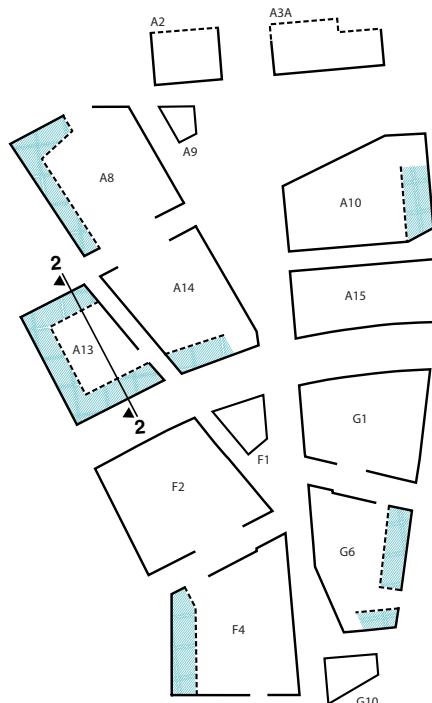
- ██████ Sockel Forte
15-16 m 4 Geschoße
- verpflichtende
Anbaukante Sockel
- - - maximale Anbaukante Sockel,
Trakttiefe Sockel max. 20 m,
zu 50 % Tiefe von 25 m zulässig
- Tiefenrelief
- Bereich für Fassadenbegrünung



B Moderato

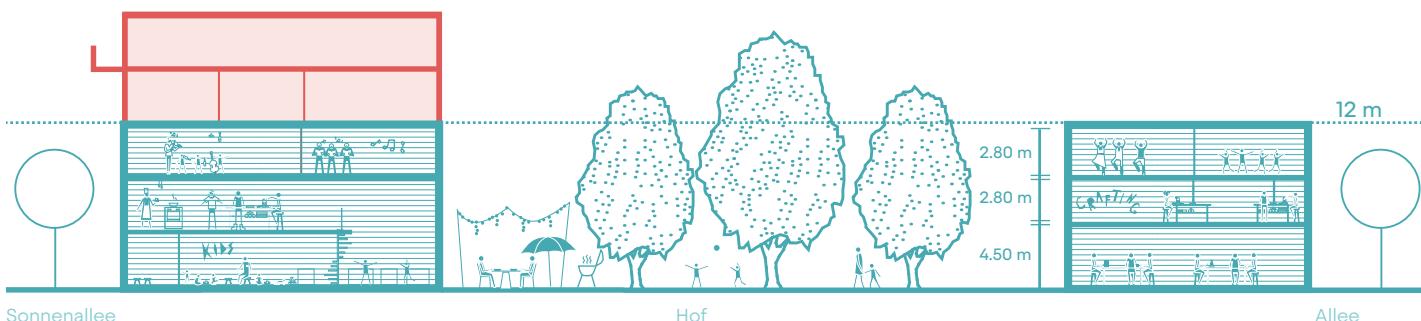


Der Sockel Moderato begleitet wichtige quartiersbezogene Straßenzüge und lässt die urbane Energie ins Innere der Quartiere sanft abklingen. Ein überhöhtes **Erdgeschoß mit 4.50 m Raumhöhe und zwei nutzungsoffene Obergeschoße mit 2.80 m Raumhöhe** bieten Raum für Gewerbe und Arbeit.



LEGENDE

- Sockel Moderato
12 m 3 Geschoße
- verpflichtende Anbaukante Sockel
- maximale Anbaukante Sockel,
Trakttiefe Sockel max. 20 m,
zu 50 % Tiefe von 25 m zulässig



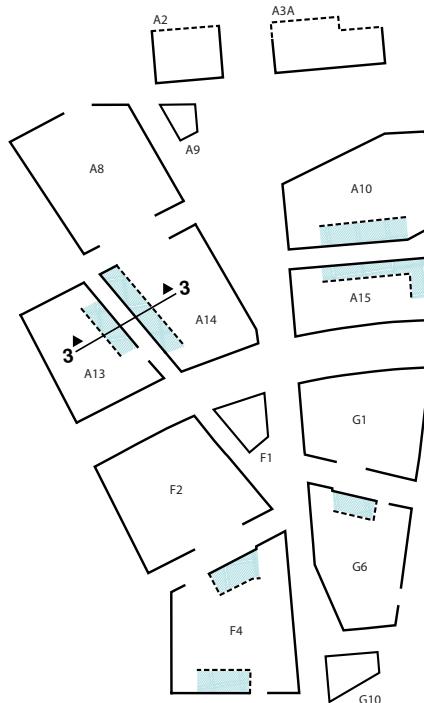
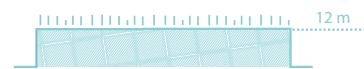
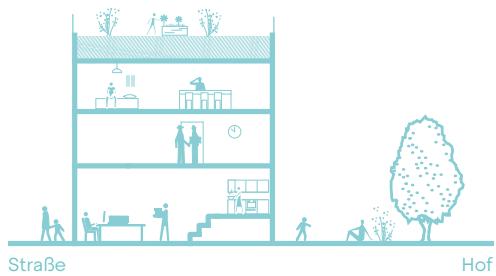
Sonnenallee

Hof

Allee

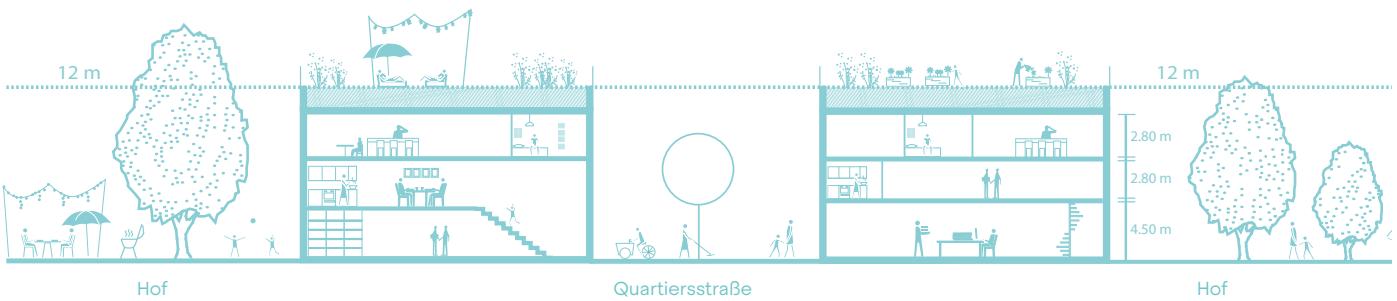
C Piano

Der Sockel Piano ist das Bindeglied, das die Superhöfe zusammenfasst. Dadurch, dass über ihm keine Hochpunkte vorgesehen sind, erlaubt er das räumliche Zusammenwachsen der Superhöfe. Mit seinem intensiv begrünten und gemeinschaftlich nutzbaren Dach erweitert er den Grünraum. Auch der Sockel Piano ist prinzipiell nutzungsoffen konzipiert, wobei hier im überhöhten **Erdgeschoß (4.50 m Raumhöhe) und in den nutzungsoffenen Obergeschoßen (2.80 m Raumhöhe)** auch Platz für Wohnen/Arbeiten, Atelierwohnungen und reines Wohnen geboten wird. Die Überhöhung kann hier dazu genutzt werden, zum Hof hin leicht erhöhte und intimere Räume zu schaffen.



LEGENDE

- Sockel Piano
12 m 3 Geschoße
- verpflichtende
Anbaukante Sockel
- maximale Anbaukante Sockel,
Trakttiefe Sockel max. 20 m,
zu 50 % Tiefe von 25 m zulässig

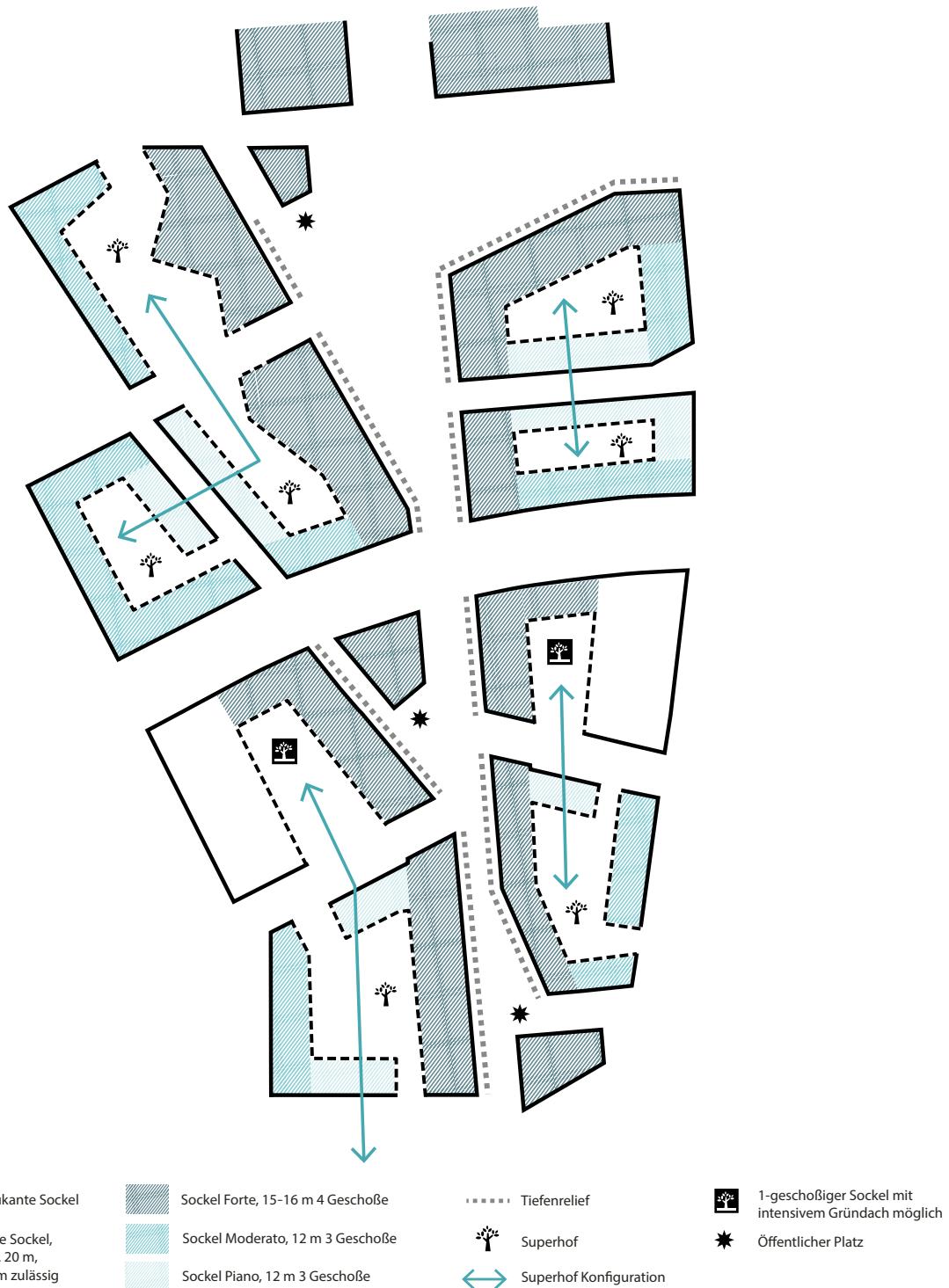


Bebauungsprinzip – Fassung und Durchlässigkeit

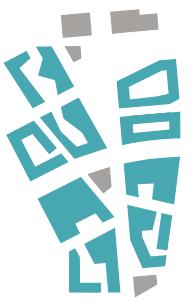
Geschlossene Ränder und souveräne Vielfalt

Gemeinsam fassen die unterschiedlichen Sockel den Stadtraum auf Straßenniveau, während sich die Hochpunkte darüber freier und luftiger entwickeln können. Durch gezielte Öffnungen und Brechungen ermöglichen sie eine sekundäre Ebene der Durchwegung und Durchlüftung des Quartiers. Gleichzeitig bietet der durchgehende Sockel auf dem Dach Raum für nutzbare

Freiräume, die auch untereinander verbunden werden können. Die Trakttiefe ist hofseitig variabel: Generell kann bis zu 20 m tief gebaut werden und zusätzlich bis zu 50 % der Länge bis zu 25 m Tiefe. Die Baufelder A2, A3A, A8 und A14 können zur Gänze ausgefüllt werden (A2 und A3A unter Berücksichtigung des Revisionsweges).

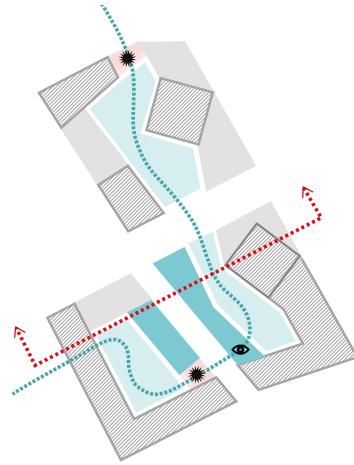


Zwei Konfigurationen



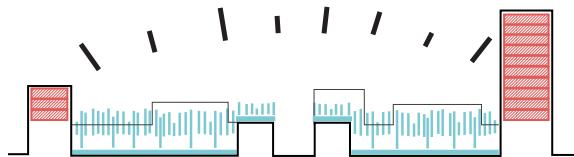
A Superhof-Sockel

Brückenschläge als räumliche und programmatiche Maßnahmen, mit denen sich Höfe zum Superhof verbinden:



Piano, Piano

Dialog von zwei gegenüberliegenden, niedrigen Piano-Sockeln ohne Hochpunkte, deren intensives Gründach der Superhofgemeinschaft zur Verfügung steht:

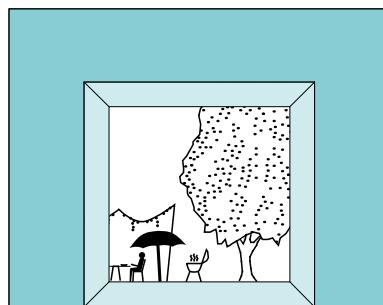


⌚ Fenster zum Hof

Durchgestecktes Entree, Passage, durchgesteckte Fahrradgarage oder vergleichbare Nutzung, welche beide Hofgemeinschaften adressiert und durch transparente Fassaden eine zusätzliche Sichtverbindung herstellt.

Das „Fenster zum Hof“ liegt stets gegenüber dem „Schwellenplatz“ – gemeinsam bilden sie eine Fußwegschleife als Binnendurchwegung für die Superhofgemeinschaft.

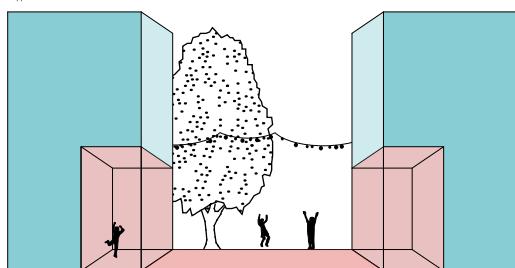
⌚ Fenster zum Hof

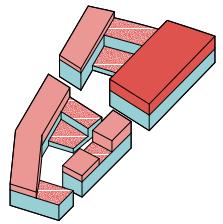


✳️ Schwellenplatz

Fix verortete Öffnung im Blockrand, an der ein Gemeinschaftsraum platziert ist, der die Öffnung als Platz für die Nachbarschaft nutzt.

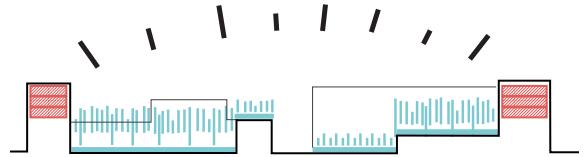
✳️ Schwellenplatz





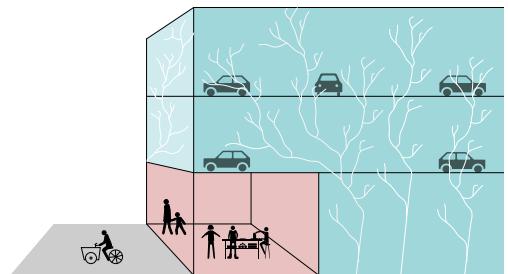
Sonderfall Hochgarage mit grüner Tasche an der Grünen Saite

Bei der Hochgarage entfällt der Sockel Piano: Der Hof öffnet sich zur Straße und orientiert seinen Freiraum nach Süden in Richtung der gegenüberliegenden Sockel Piano. Durch die intensive Begrünung verschmelzen der Hof und der öffentliche Raum zu einem attraktiven Grünzug.



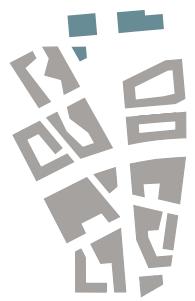
Hochgarage

Die beiden Hochgaragen passen sich durch ihre Fassadenbegrünung der Grünen Saite an. Eine Deckschicht im Erdgeschoß bietet Platz für gewerbliche und nicht-kommerzielle Nutzungen an. Somit sind die Autos auf Straßenebene weniger sichtbar.



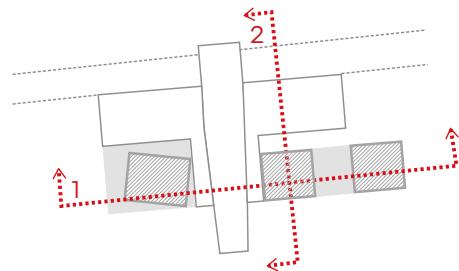
Perspektive Superhof Konfiguration





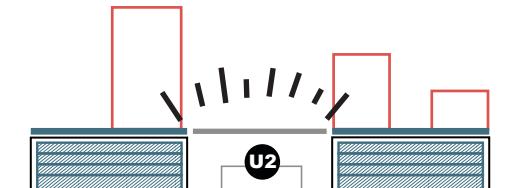
B Plateau

Das Plateau rahmt die U-Bahn-Station und gibt ihr städtebaulichen Halt.

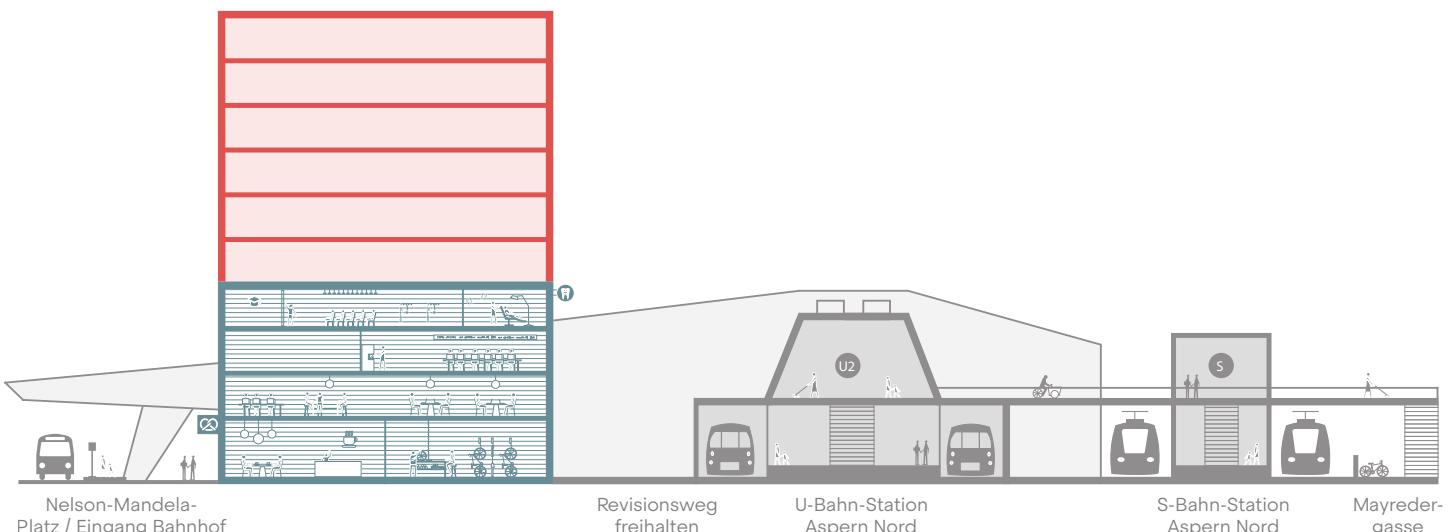


Eingang der Seestadt

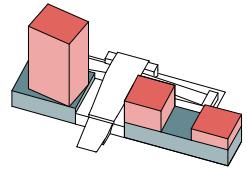
Das auskragende Dach wird durch den ruhigen Sockel inszeniert und ist schon von weitem sichtbar. Zwischen dem Sockel im Erdgeschoß und der U-Bahn-Station muss ein 5 m breiter und hoher Revisionsweg für Wartungsarbeiten freigehalten werden.



Schnitt 1

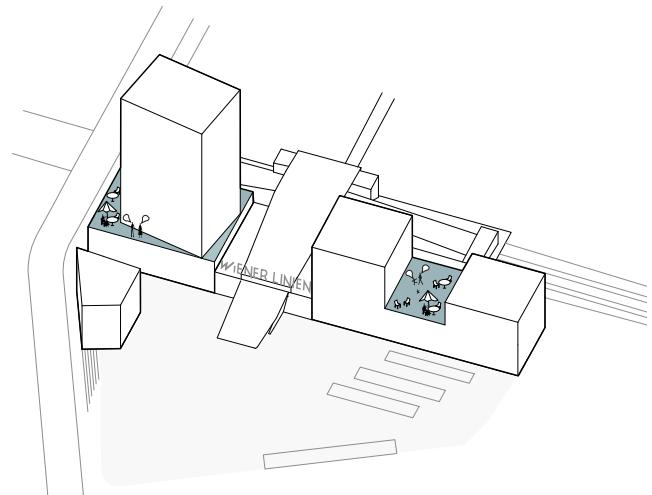


Schnitt 2



Nutzbare, urbane Sockeldächer

Die freien Sockeldächer liegen leicht höher als die Gleisüberdachung und bieten somit freie Sicht. Sie sind ein wichtiger Teil des Freiraumangebots der Hochhäuser. Begrünte Terrassen mit Blick auf die Co-Kreative Meile und den See stehen Besucher*innen, Anwohner*innen und Mitarbeiter*innen der Büros zur Verfügung.



Perspektive Nelson-Mandela-Platz

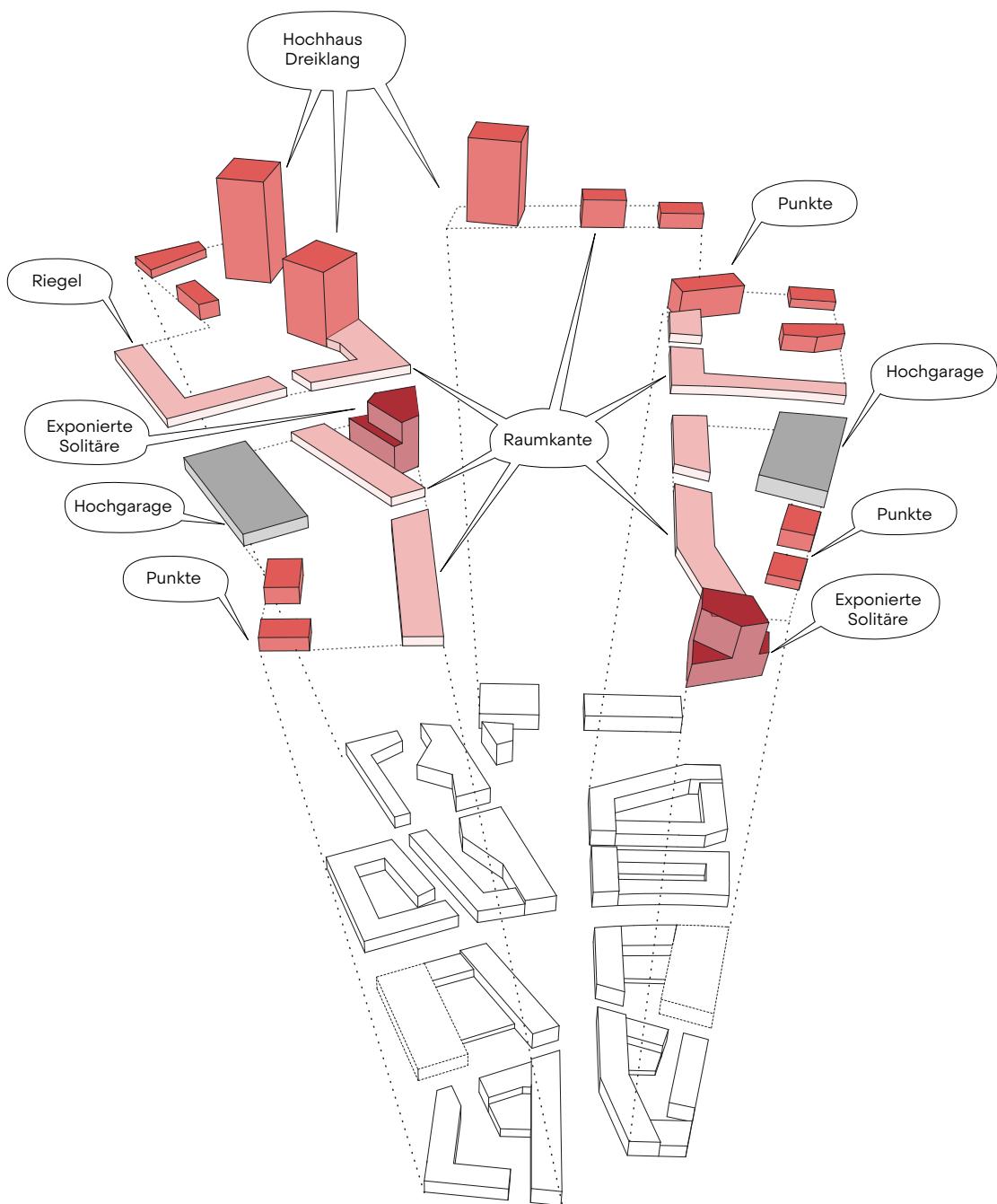


3.2 NACH OBEN

Raumbildung durch Höhenentwicklung

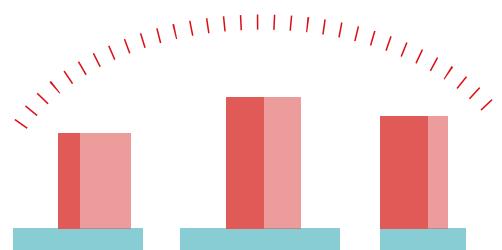
Über den unterschiedlichen Sockeltypen entwickeln sich die Gebäude in die Höhe. Im zentralen Bereich der Co-Kreativen Meile bildet der offene Blockrand des Sockels die Basis für eine durchgehende Raumkante entlang der Straße. Dahinter löst sich die Bebauung nach

oben hin auf. Die punktförmige Bebauung gibt Durchblicke ins Quartier frei. Am Nelson-Mandela-Platz erhebt sich die Skyline des Hochhaus-Dreiklangs über dem Sockel und findet Nachhall in niederen Hochpunkten rund um den Platz.



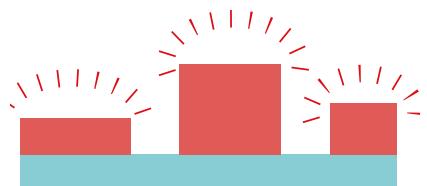
A Hochhäuser

An der U-Bahn-Station bilden die drei Hochhäuser eine weithin sichtbare Skyline als Auftakt direkt am neuen Entree zur Seestadt.



B Punkte

Im südlichen Bereich setzt sich das Thema der differenzierten Silhouette (von den Seeterrassen kommend) noch fort. Auch am Nelson-Mandela-Platz spielen sich über dem Sockel Punkte frei und lassen die Skyline der Hochpunkte nachklingen.



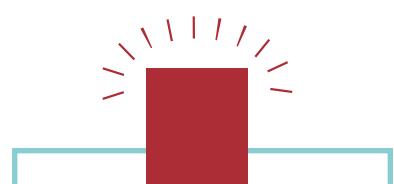
C Raumkante

Rund um die Co-Kreative Meile beruhigt sich die Silhouette: Eine durchgehende Traufhöhe von 21 m sorgt für Ruhe und Kontinuität.



D Solitäre

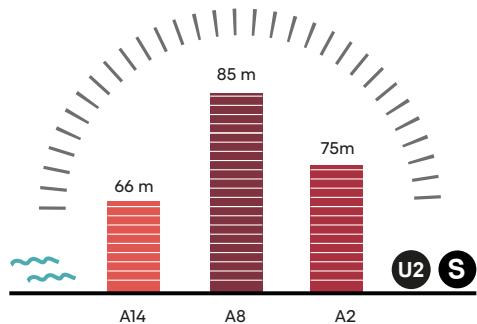
An den Zwillingsplätzen löst der Masterplan zwei Solitäre aus dem Blockrand, die durch ihre Höhe (35 m) besonders akzentuiert werden.



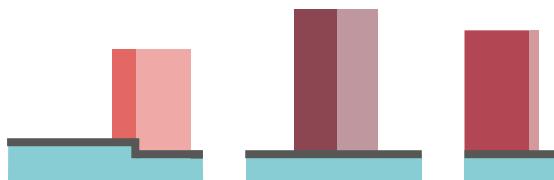
A Hochhäuser

Hochhäuser und Punkte – Am Nelson-Mandela-Platz

An der Westseite des Platzes erhebt sich die Skyline der drei Hochhäuser. Sie findet einen Nachklang in den Punkten, die sich gegenüber aus dem Sockel entwickeln.

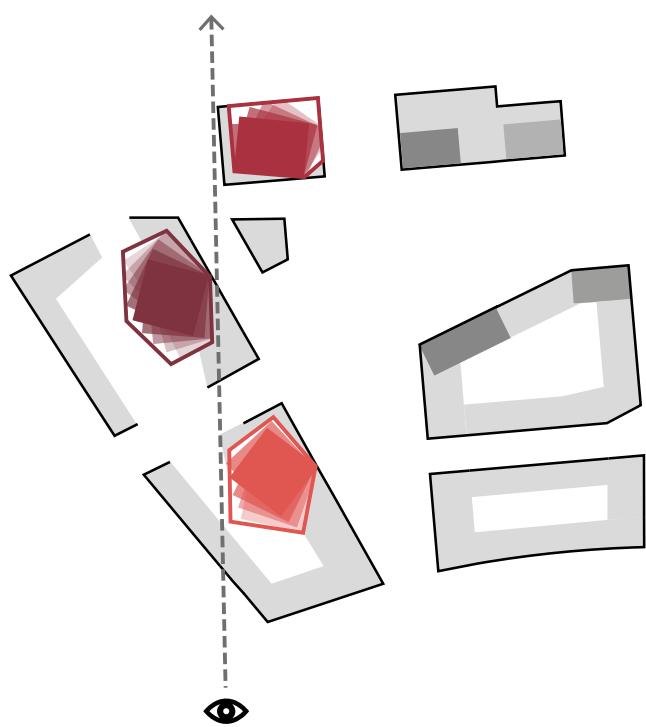


Die Höhenentwicklung betont den Platz in seiner zentrumsbildenden Funktion.



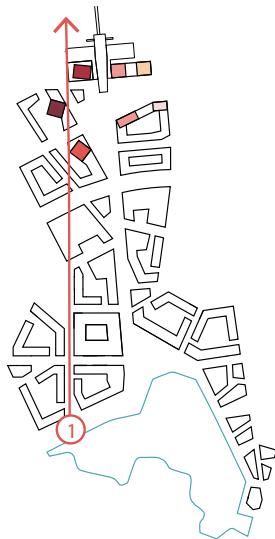
Das Absetzen vom Sockel durch leichtes Verdrehen oder Zurücksetzen vermittelt zum Stadtraum.

Höhenfenster Hochhäuser und Drehungen

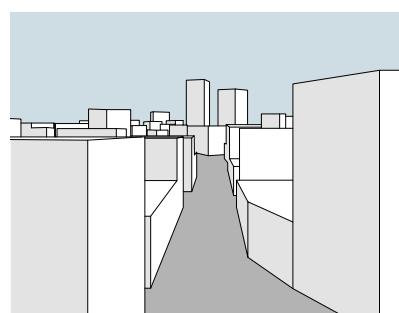


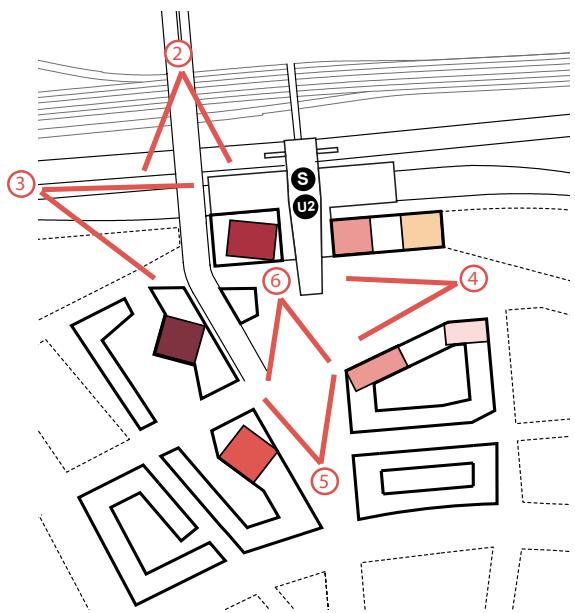
- 85–90 m / 26G
- 75–80 m / 23G
- 66–70 m / 20G
- - - Durchblick

Die niedere Höhe versteht sich als **Basiswert**, der bei **gleichbleibender Geschoßanzahl** und **größerer Raumhöhe** im Sinne der Nutzungsoffenheit bis zum Maximalwert überschritten werden kann.

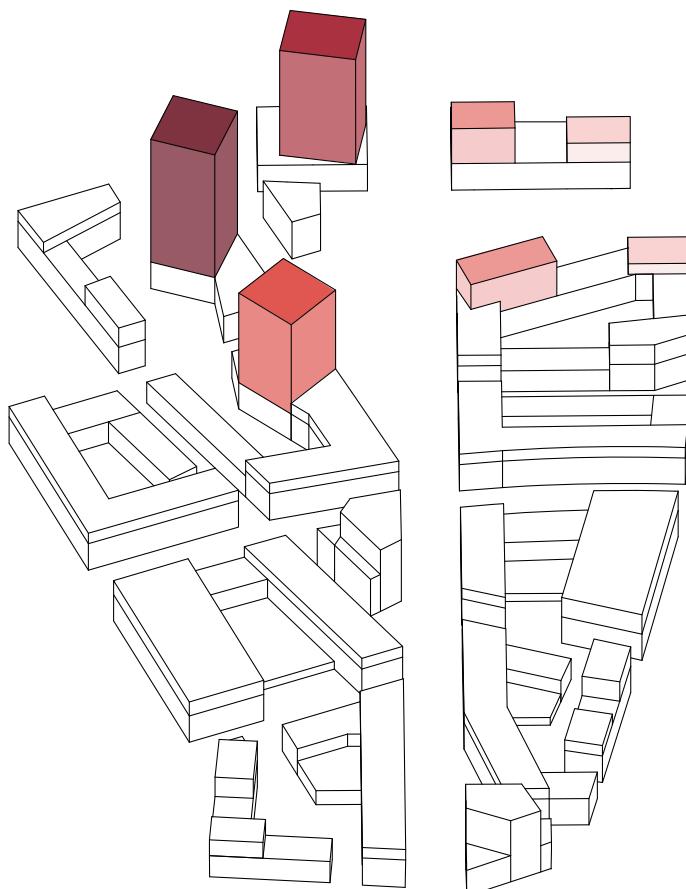


1. Vom Seeufer kommend bieten die drei Hochhäuser einen dramatischen Durchblick.

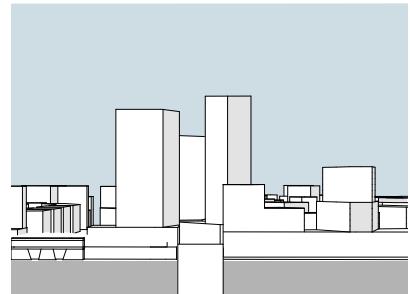




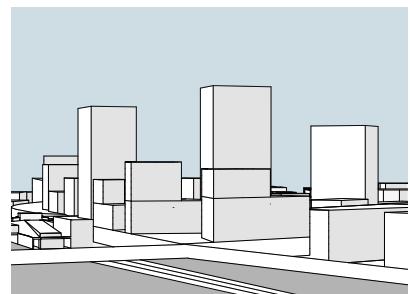
Navigator Perspektiven

Hochhäuser und Punkte
am Nelson-Mandela-Platz

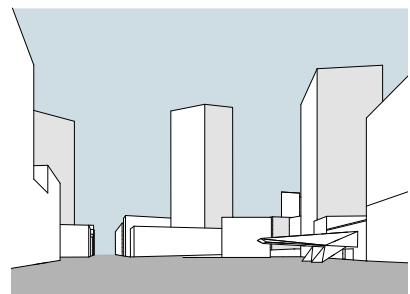
2. Mayrederbrücke



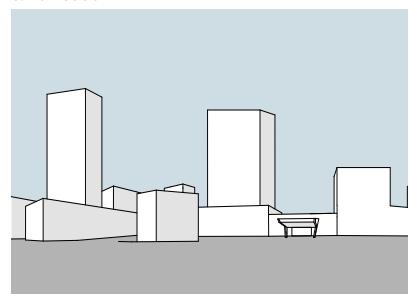
3. Von Westen



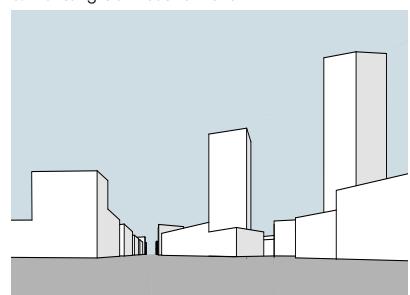
4. Von Osten



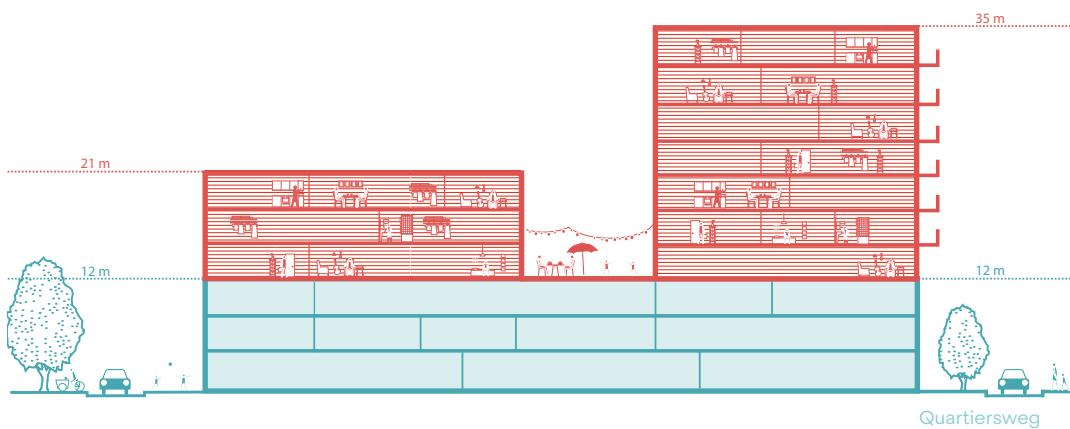
5. Von Süden



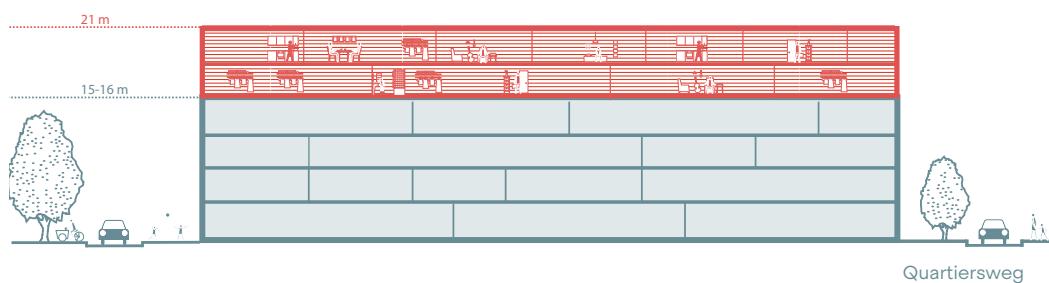
6. Richtung Co-Kreative Meile



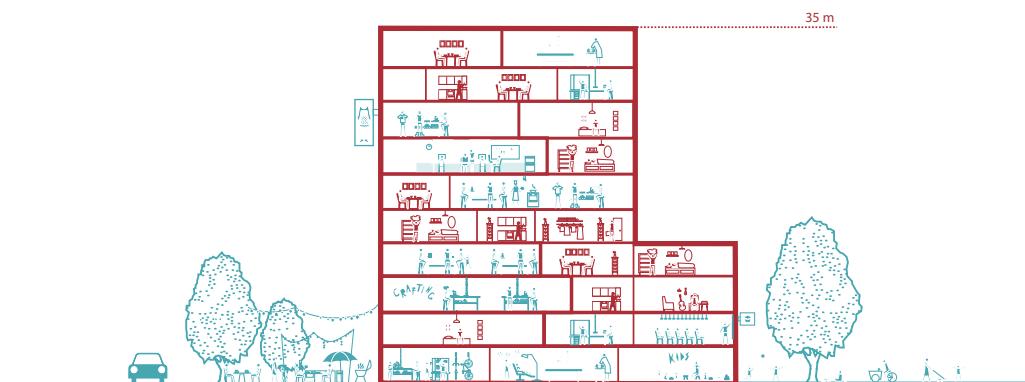
B Punkte

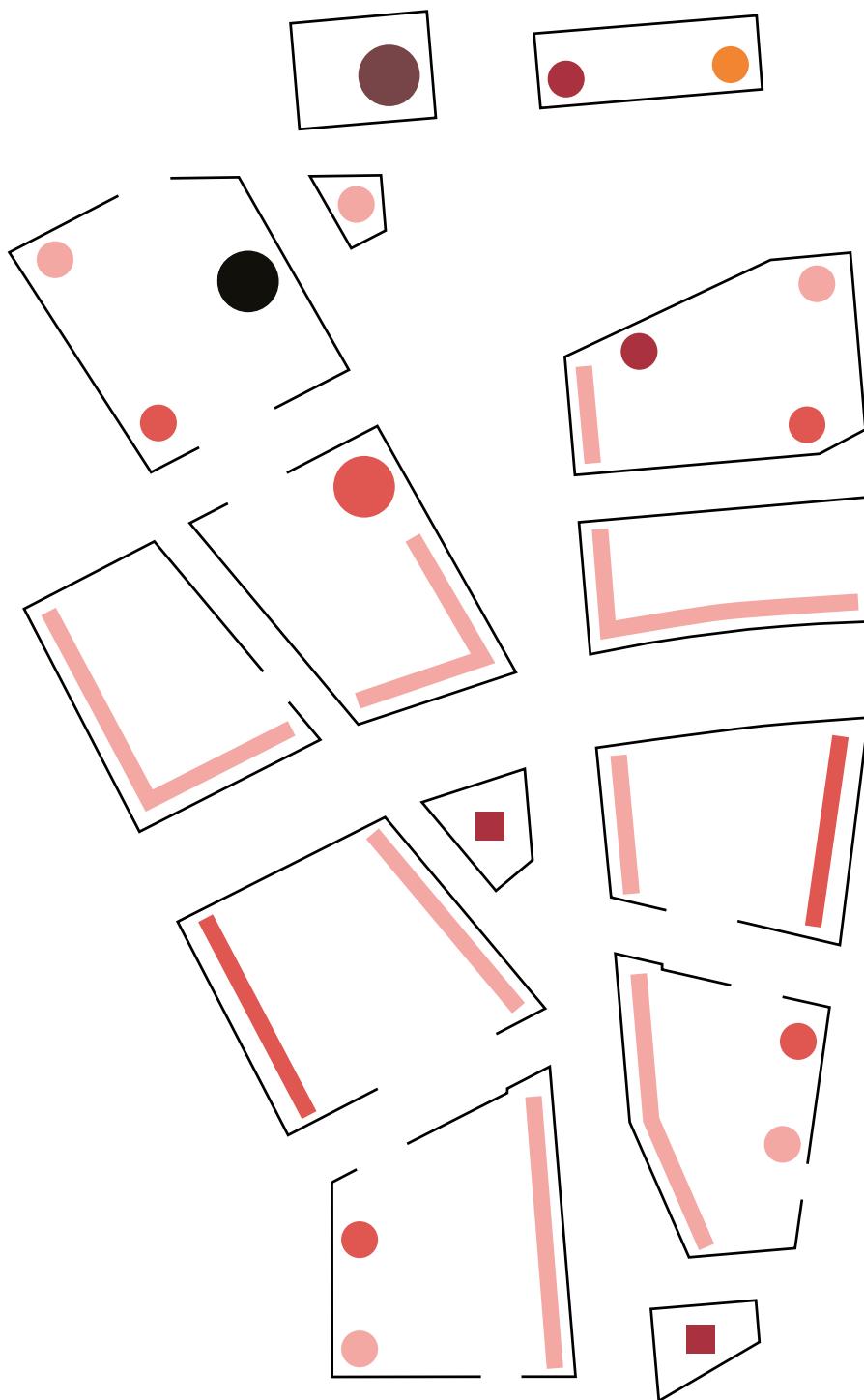


C Raumkante



D Solitäre





LEGENDE

- Punkt 21 m, 6 Geschoße
- Punkt 26 m, 7 Geschoße
- Punkt 29 m, 8 Geschoße
- Punkt 35 m, 10 Geschoße

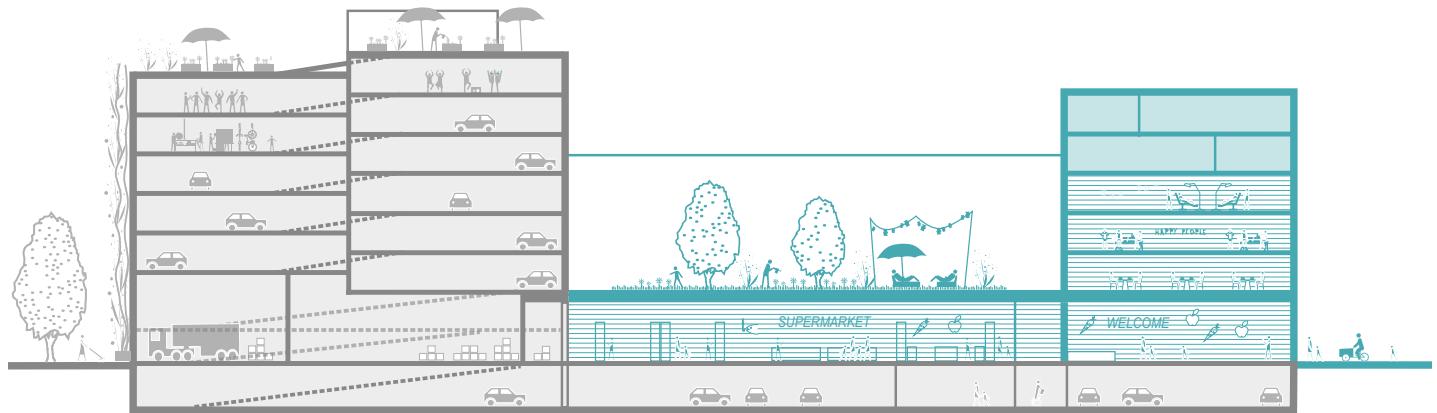
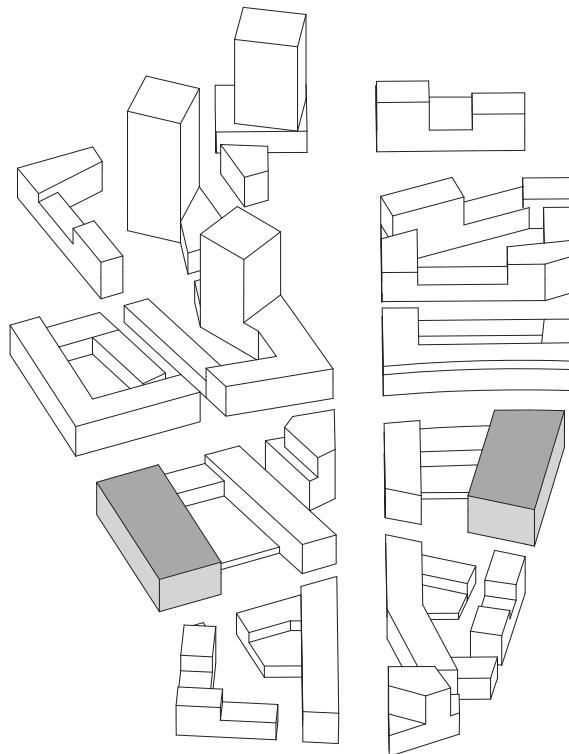
- Raumkante 21 m, 6 Geschoße
- Raumkante 26 m, 7 Geschoße
- Solitär 35 m, 10 Geschoße

- Hochhaus 66-70 m, 20 Geschoße
- Hochhaus 75-80 m, 23 Geschoße
- Hochhaus 85-90 m, 26 Geschoße

HOCHHÄUSER
Die niedere Höhe versteht sich als Basiswert, der bei gleichbleibender Geschoßanzahl und größerer Raumhöhe im Sinne der Nutzungsoffenheit bis zum Maximalwert überschritten werden kann.

Hochgaragen

In der zweiten Reihe, aber immer noch in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsstraße, stehen die beiden großen Hochgaragen. Aufgrund ihrer Größe (so lang wie ein Häuserblock) und Höhe (26 m) dominieren sie den Stadtraum rundum – insofern kommt ihrer Gestaltung besondere Bedeutung zu. Auch der direkte Bezug zur Grünen Saite verlangt eine entsprechend sensible Einpassung und Gestaltung der Baukörper.



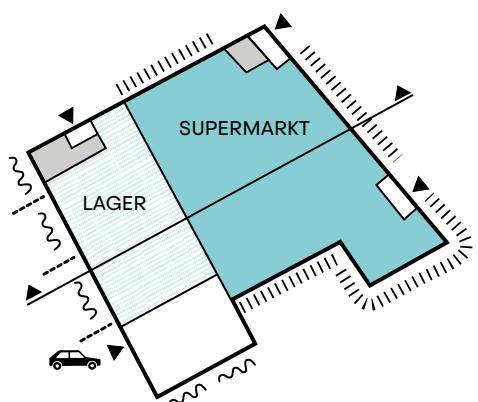
Quartiersstraße

Zwillingsplatz

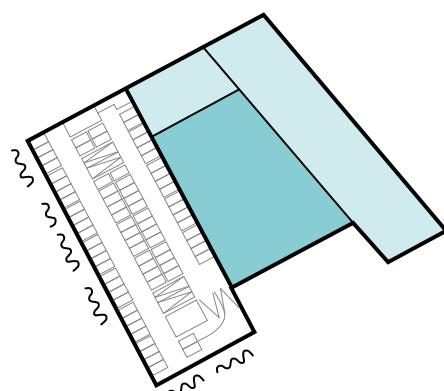
Freigespieltes Erdgeschoß

Auf Straßenebene werden die Autos so wenig wie möglich sichtbar: Eine Deckschicht bietet Raum für gewerbliche und nicht-kommerzielle Nutzung, die den Straßenraum belebt.

Wenn nötig, kann das Erdgeschoß auch ganz für eine gewerbliche Nutzung freigespielt werden.



Bsp. Baufeld F2 EG

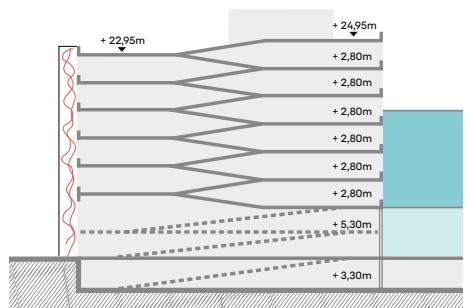


OG



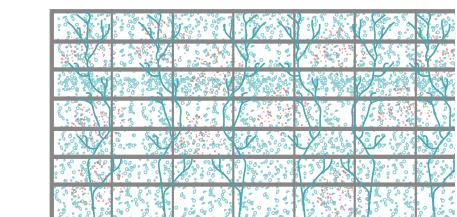
Nutzungsoffene Raumhöhen

Prinzipiell sind nach Möglichkeit entweder rückbaubare Strukturen oder nutzungsoffene Raumhöhen anzustreben, die eine Nachnutzung für die langfristige Zukunft ermöglichen. Die effiziente Split-Level-Organisation des Parkhauses bietet zusätzliche Raumhöhe im Erdgeschoß.



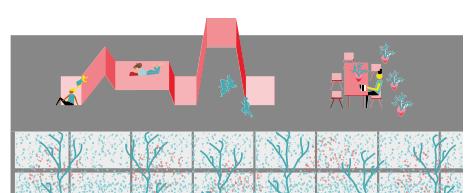
Fassadenbegrünung

Die langen Fronten der Hochgaragen erhalten durch die Begrünung ein grünes Gesicht. Das verbessert das Mikro-Klima und gibt der Hochgarage einen attraktiven Zusatznutzen. Dazu ist ein Abrücken von der Straße vorgesehen, was eine erdverbundene Bepflanzung erlaubt.

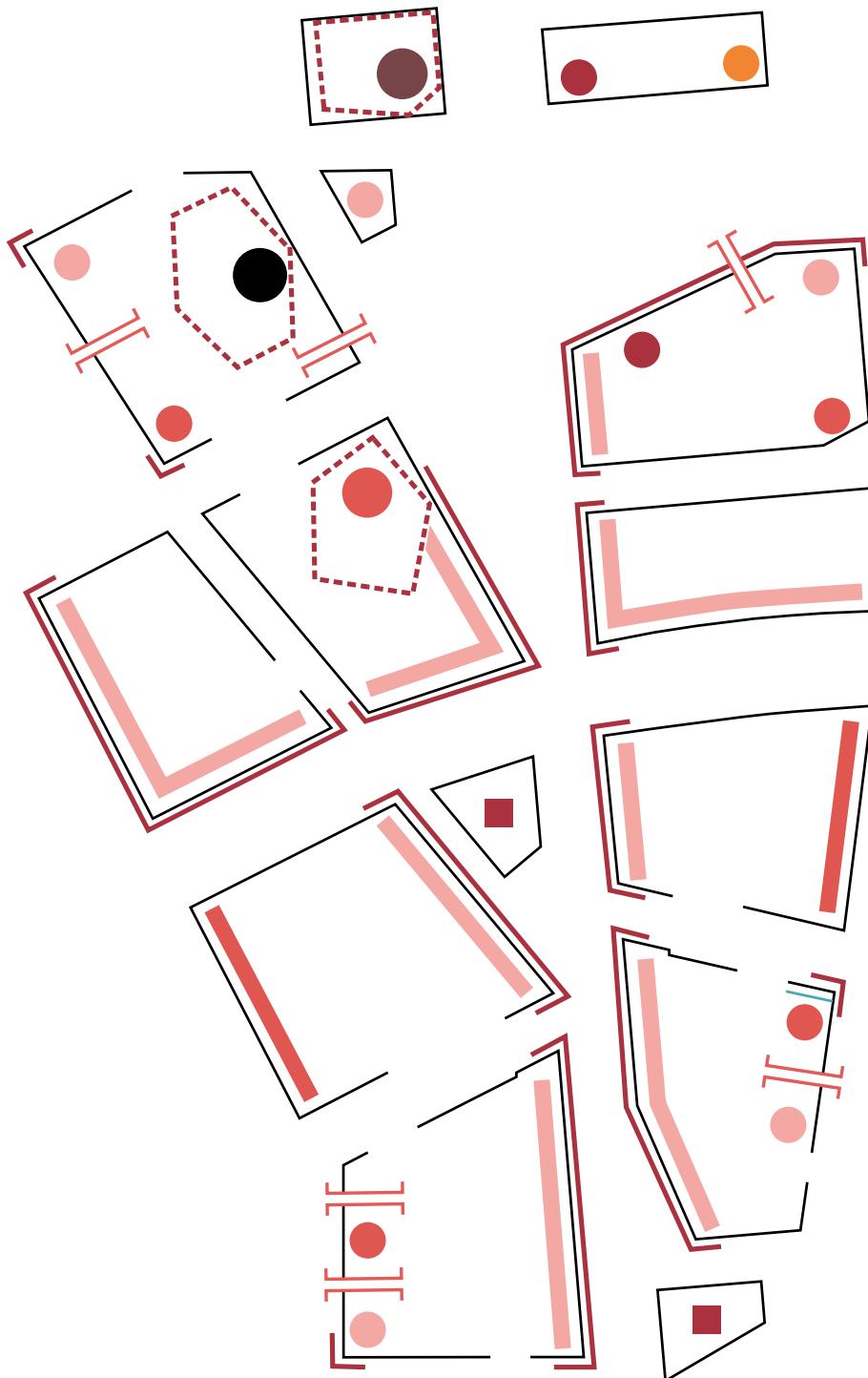


Bespielung des Dachs

Die Dächer der Hochgaragen sollen nach Möglichkeit zur Nutzung als Sportflächen zugänglich sein und dadurch das Freiraumspektrum der Seestadt erweitern.



Lageplan mit Höhenentwicklung



LEGENDE

Punkte ca. 400 m²

- Punkt 21 m, 6 Geschoße
- Punkt 26 m, 7 Geschoße
- Punkt 29 m, 8 Geschoße
- Punkt 35 m, 10 Geschoße

- Raumkante 21 m, 6 Geschoße
- Raumkante 26 m, 7 Geschoße
- Solitär 35 m, 10 Geschoße

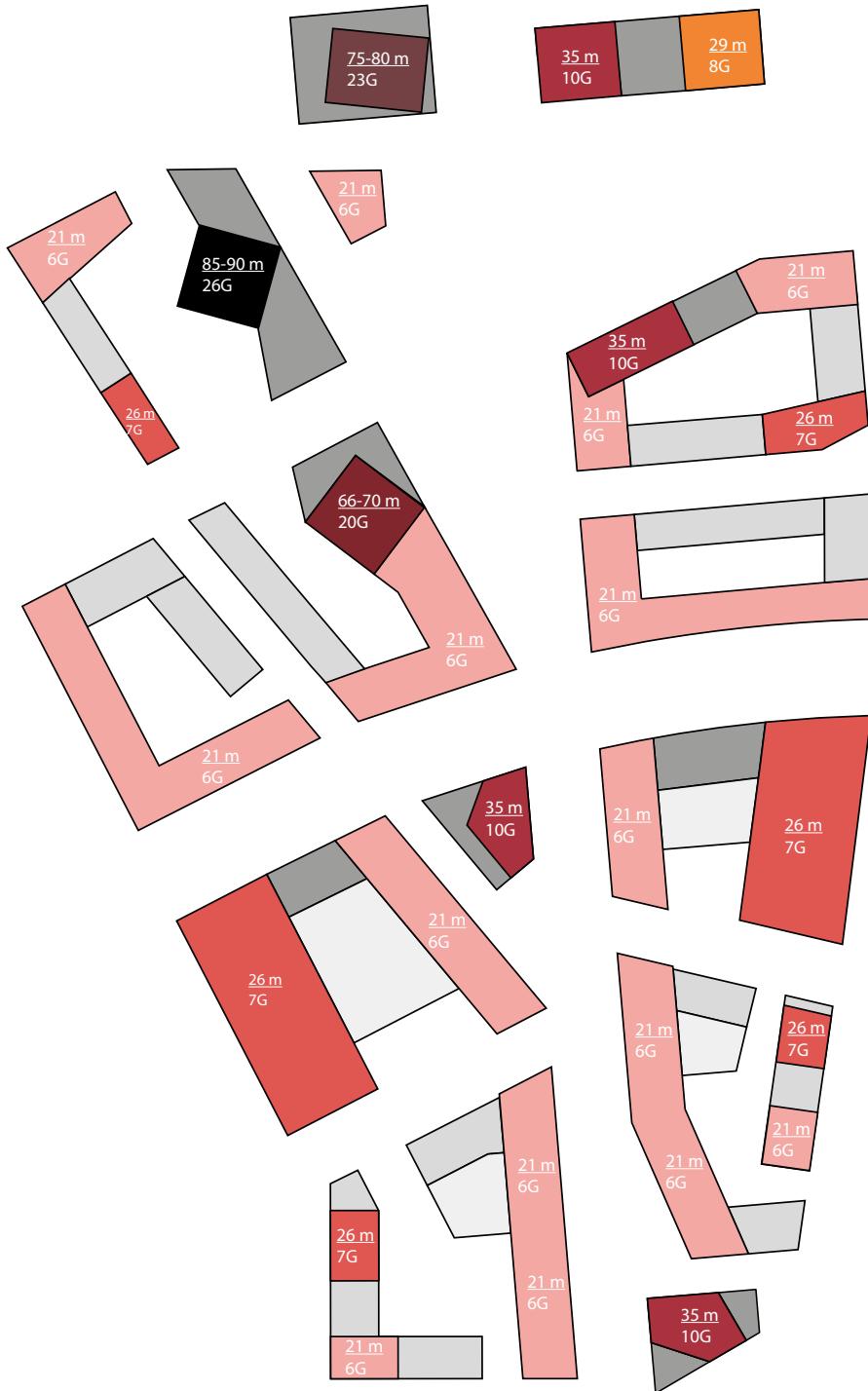
Hochhäuser ca. 800 m²

- Hochhaus 66-70 m, 20 Geschoße
- Hochhaus 75-80 m, 23 Geschoße
- Hochhaus 85-90 m, 26 Geschoße

Umriss Sockel

- verpflichtende Anbaukante Punkte und Raumkante
- maximales Höhenfenster Hochhäuser
- Sichtbrücken Mindestabstand ≥ 10 m Abstand zwischen Hochpunkten im ausgewogenem Verhältnis
- Rücksprung Hochpunkte auf Sockel an der Grünen Saite

Bebauungsszenario



LEGENDE

■ Sockel 15-16 m, 4 Geschoße



$\frac{Xm}{XG}$ max. Geschoßhöhe
max. Geschoßzahl

■ Sockel 12 m, 3 Geschoße

■ Sockel 5 m, 1 Geschoß

HOCHHÄUSER

Die niedere Höhe versteht sich als Basiswert, der bei gleichbleibender Geschoßanzahl und größerer Raumhöhe im Sinne der Nutzungsöffnenheit bis zum Maximalwert überschritten werden kann.

3.3 TIEFENRELIEF

Der Nachklang der Seestadt

Die Co-Kreative Meile ist im Masterplan als ein abwechslungsreicher Straßenraum angelegt. Die Straßenflucht wird in unregelmäßigen Abständen unterbrochen und weitet sich immer wieder keilförmig auf. Diese räumliche Vielfalt ist eine wesentliche Qualität, die durch eine gewisse Einheit im Erscheinungsbild noch unterstrichen werden soll. Darum zieht

sich die stark gegliederte Fassade, die für die Seefront entwickelt wurde, durch die Co-Kreative Meile bis zum Nelson-Mandela-Platz. Das Straßenbild erhält so ein starkes Motiv, das allen Geschäften ein gemeinsames, aber differenziertes Auftreten ermöglicht. Die Einkaufsstraße erhält so eine klare Identität über die Häuserblöcke hinweg.



■■■■■ Tiefenrelief



Warenpräsentation



Sitzmöglichkeit



Begrünung als Möblierung

3-Punkte-Programm: Das Tiefenrelief

A Proportion / Kohärenz und Vielfalt

B Materialität

C Beschilderung / Reklame

A Proportion / Kohärenz und Vielfalt

Profil und Tiefenwirkung

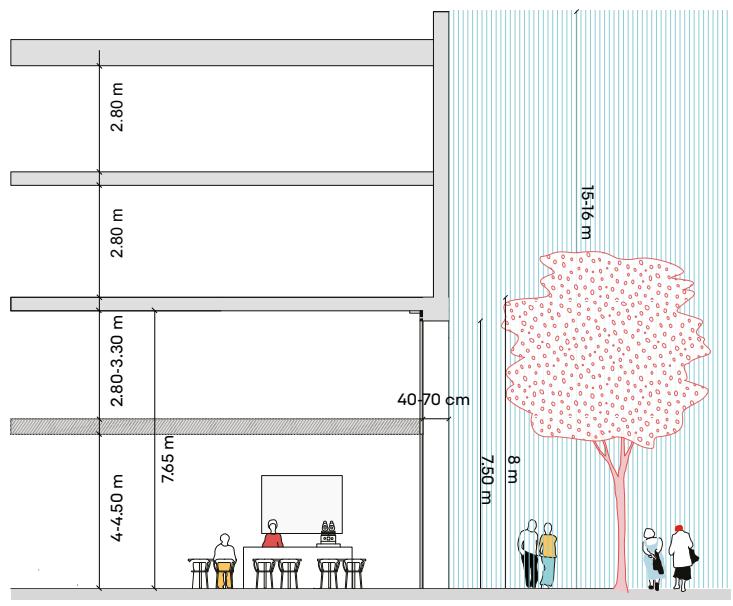
Die Proportionen des Tiefenreliefs leiten sich aus dem Regelwerk für die Seekade ab (siehe „Handbuch Seeterrassen“).

Pfeiler mit einer Vertiefung von ca. 40–70 cm im Bereich der Öffnungen geben der Fassade ein ausgeprägtes Relief, das sich in einem ähnlichen Rhythmus über die gesamte Co-Kreative Meile durchzieht.

Mit einer maximalen Höhe von 7.50 m fasst die Rahmung des Tiefenreliefs die unteren beiden Geschosse mit großzügigen Raumhöhen zusammen und schafft einen durchgehenden Stadtsockel als Gesicht zur Co-Kreativen Meile.

Nach Außen ist das Tiefenrelief ablesbar. Seine Fassade unterscheidet sich vom darüber liegenden Sockel durch eine höherwertige Materialität. 50 cm über der Oberkante der Öffnungen (8 m) zieht sich die Materialkante durch und verbindet die verschiedenen Tiefenreliefs visuell miteinander.

Auf Grund der intensiven Nutzung des Gehsteigs im Bereich der Roten Saite beginnt die laut Bebauungsbestimmung vorgesehene Fassadenbegrünung erst oberhalb des Tiefenreliefs. Pflanzgefäße sind als integraler Bestandteil der gesamten Fassadengestaltung zu behandeln. Punktuelle Vorsprünge und gestalterisch dominante „Trogbalken“ sind zu vermeiden.



Schnitt Co-Kreative Meile

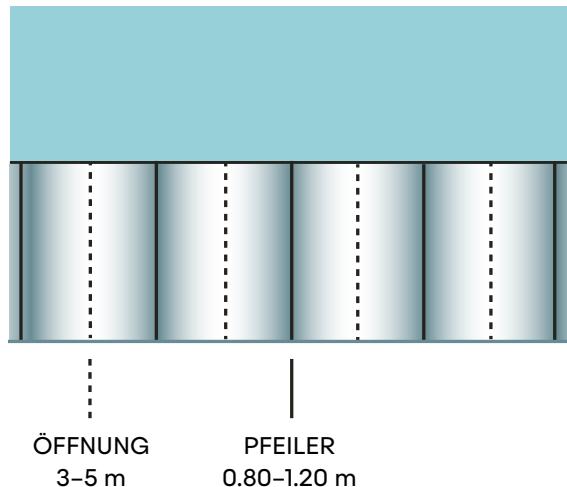


Ansicht Co-Kreative Meile

Regelwerk

Das Tiefenrelief kann von den Einzelgebäuden unterschiedlich formuliert werden. Um die räumliche Wirkung und die Kohärenz zu garantieren, wird ein maximaler Öffnungsgrad und eine gewisse Serialität vorgeschrieben.

Offenheit / Geschlossenheit



Anteil Pfeiler an der Fassadenfläche 20–40 %
Öffnung 60–80 %

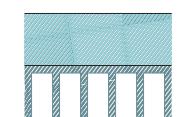
DOs



I. SERIALITÄT DER ÖFFNUNG

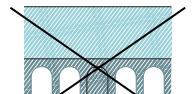


II. ÖFFNUNG BIS ZUM BODEN



III. REGELMÄSSIGKEIT UND KONTINUITÄT

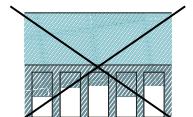
DON'Ts



I. UNTERBRECHUNG DER SERIALITÄT



II. PARAPET / STUFE



III. UNTERBRECHUNG DER KONTINUITÄT

Spielräume der Gestaltung

Beispielhafte Formen für das Tiefenrelief innerhalb des vorgegebenen Rahmens



Öffnung max. <> Pfeiler min.
ÖFFNUNG 70 %
FASSADE 30 %



Öffnung min. <> Pfeiler min.
ÖFFNUNG 68 %
FASSADE 32 %



Öffnung min. <> Pfeiler max.
ÖFFNUNG 63 %
FASSADE 37 %



Öffnung max. <> Pfeiler max.
ÖFFNUNG 60 %
FASSADE 40 %



Öffnung max. <> Pfeiler min.
ÖFFNUNG 60 %
FASSADE 40 %



Öffnung max. <> Pfeiler min.
ÖFFNUNG 77 %
FASSADE 23 %



Öffnung max. <> Pfeiler min.
ÖFFNUNG 61 %
FASSADE 39 %



Öffnung max. <> Pfeiler min.
ÖFFNUNG 57 %
FASSADE 43 %

B Materialität und Beschilderung / Reklame

Präsenz und Sichtbarkeit: Multiplikatoren

Das Tiefenrelief ist das städtebauliche Markenzeichen der Co-Kreativen Meile. Als solches ist seine Materialität besonders wichtig. Robuste Materialien und qualitätsvolle Details sind Voraussetzung für den Erfolg. Dabei ist in der Fassade eine gewisse Vielfalt nicht nur erlaubt, sondern erwünscht. Variationen sind ein wichtiges Element: Die Form der Öffnungen und der Pfeiler kann unterschiedlich ausformuliert werden.

Die Sichtbarkeit der Nutzungen am Tiefenrelief wird auf verschiedenen Ebenen gestärkt. Eine hohe Transparenz der Fassaden hinter

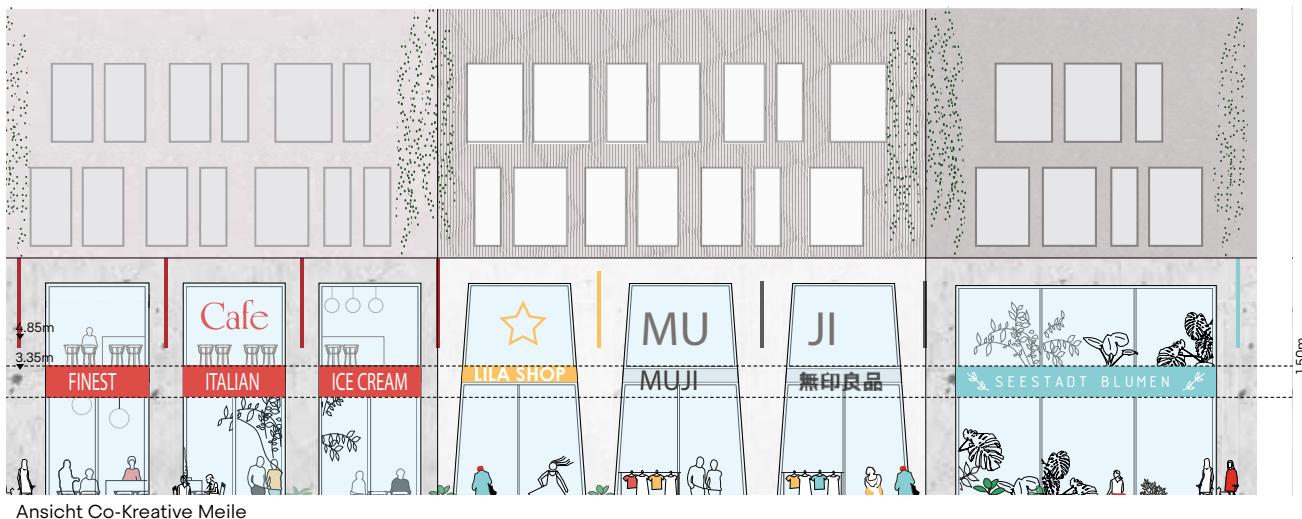
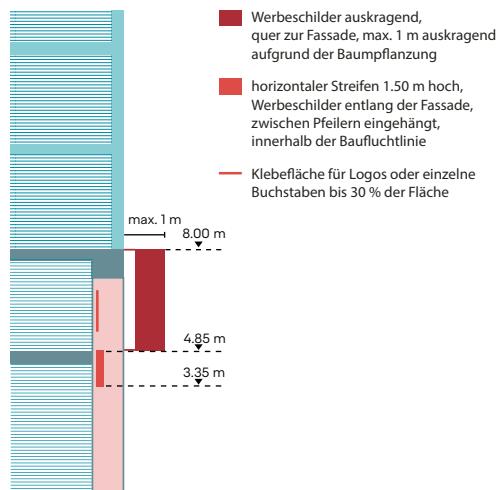
den Pfeilern ist die erste Voraussetzung dafür. Im Erdgeschoß wird Weißglas anstatt Sonnenschutzglas empfohlen.

In dem Bereich zwischen den Pfeilern ist eine direkte Anbringung von Beschilderung und Reklame im horizontalen Streifen mit einer Höhe von 1.50 m möglich. Des Weiteren kann der Pfeiler genutzt werden, um auskragende Werbeschilder bis max. 1 m quer zur Fassade anzubringen. Die Fensterflächen im 1. OG dürfen nicht überklebt werden. Nur das Anbringen des Logos oder einzelner Buchstaben sind bis zur einer Fläche von 30 % erlaubt.

Materialität



Beschilderung / Reklame



Ansicht Co-Kreative Meile

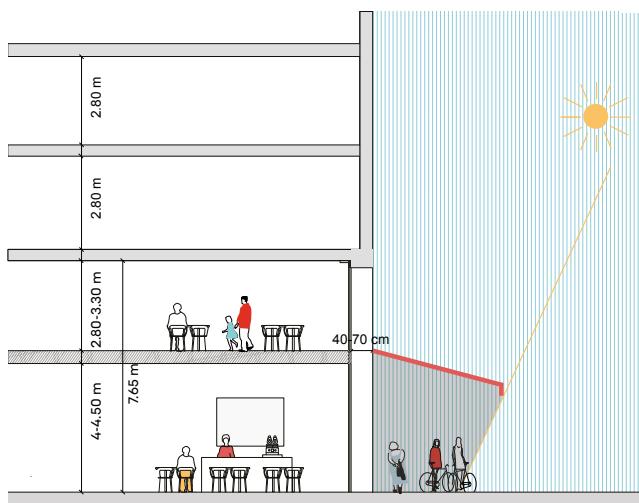
C Sonnenschutz

Schatten und Sichtbarkeit

Zwischen den Pfeilern sollen Markisen für die notwendige Verschattung des EG sorgen. So kann die Transparenz des Glases maximiert werden (geringer Sonnenschutz-Faktor). Andererseits erhält die Einkaufsstraße ein prägendes Motiv, das in allen Varianten durchgespielt werden kann und eine zusätzliche Gelegenheit zur Selbstdarstellung der Geschäfte bietet. Aber nicht nur gestalterisch bieten die Markisen

einen Mehrwert: Vor allem schaffen sie für Fußgänger*innen einen sonnengeschützten Bereich, der zum komfortablen und genüsslichen Flanieren entlang der Schaufenster einlädt. Im 1. OG bietet ein vertikaler und beweglicher Sonnenschutz den nötigen Schatten.

Die Markisen-Elemente zwischen den Pfeilern als durchlaufendes Motiv



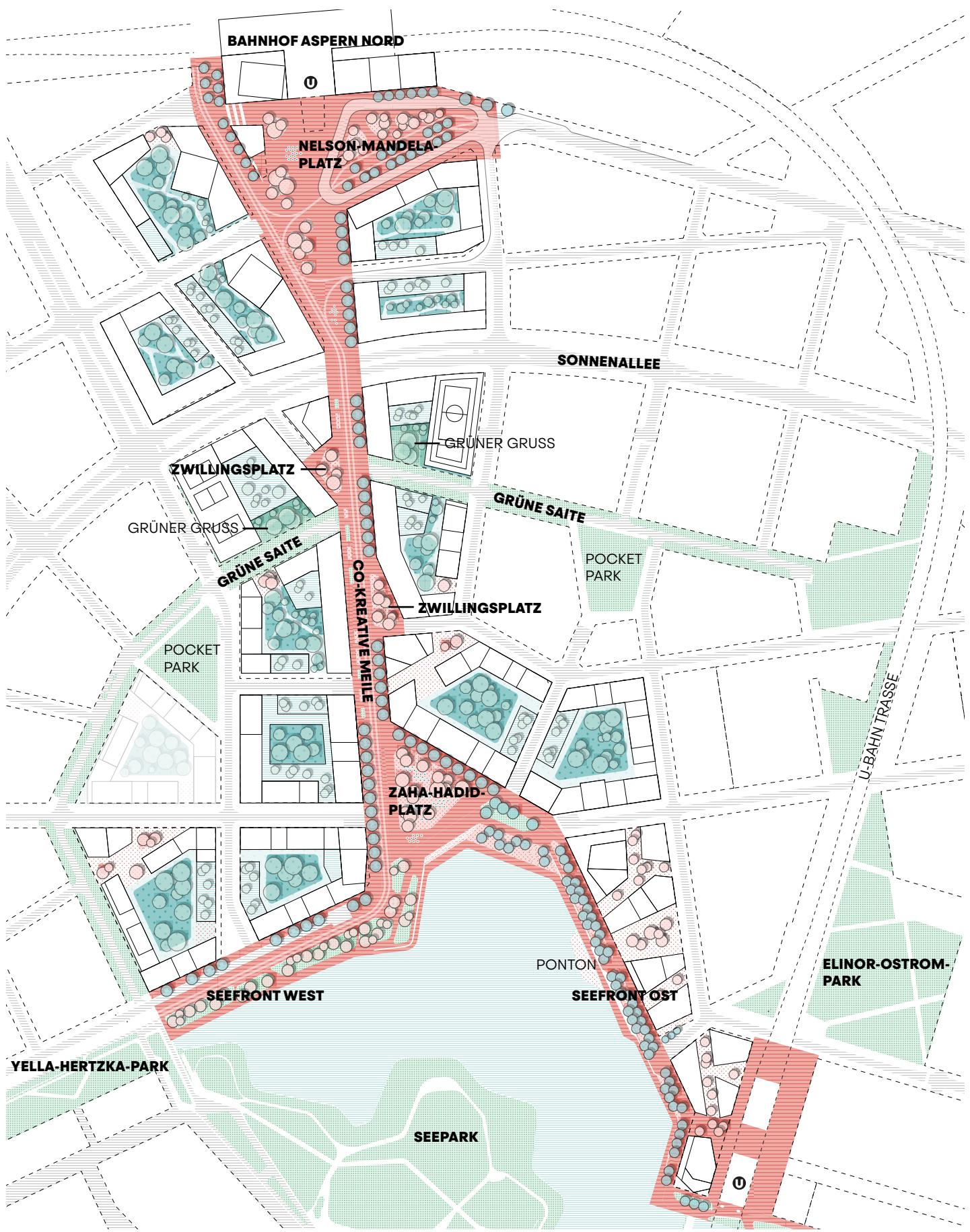
Ansicht Co-Kreative Meile

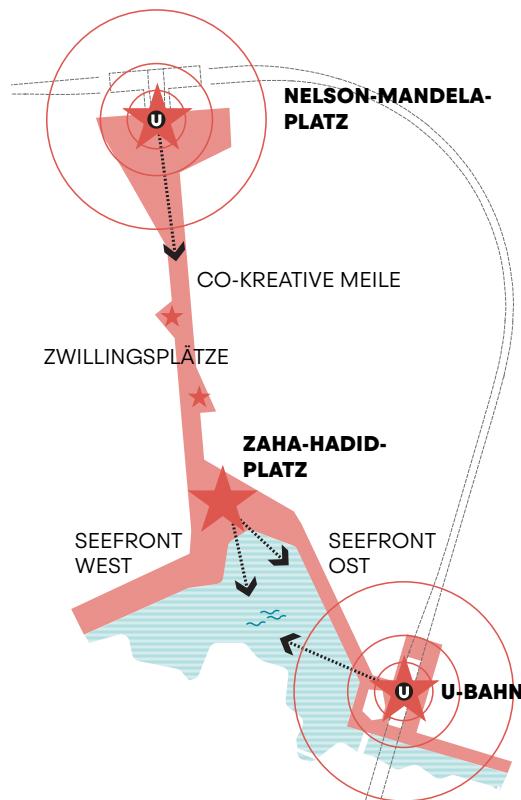
4

FREIRAUM + ÖFFENTLICHER RAUM

- 4.1 Gesamtkonzept**
- 4.2 Co-Kreative Meile**
- 4.3 Nelson-Mandela-Platz**
- 4.4 Superhöfe**
- 4.5 Grüne Saite – Rote Saite**
- 4.6 Dachflächen**
- 4.7 Klimaresiliente Gestaltung**

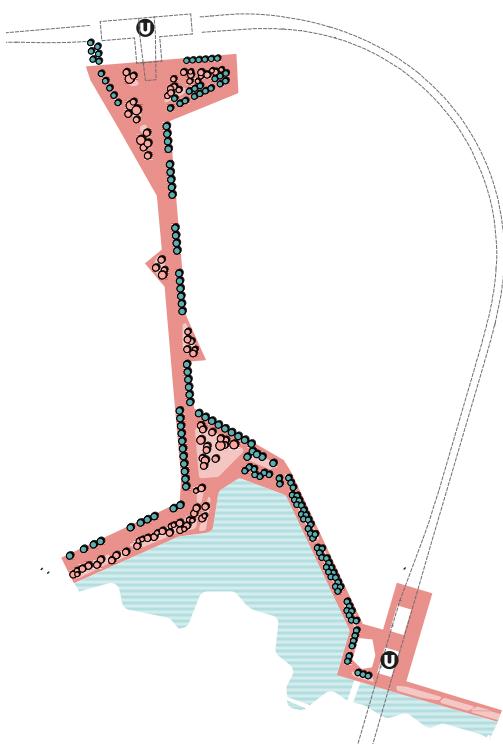
4.1 GESAMTKONZEPT





Freiraumfigur & Platzfolge

Die Rote Saite bildet sich in einer abwechslungsreichen Freiraumfigur ab, die durch Aufweitungen, Verengungen („räumliche Trichter“) und nur wenig Parallelität geprägt ist. Ziel ist die Entwicklung einer Abfolge von Freiräumen mit vielfältigen, eigenständigen Atmosphären, jedoch ohne die Einheitlichkeit der Roten Saite zu verlieren.

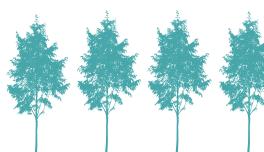


Grünräume

Im Kontrast zur Roten Saite mit ihrer urbanen Atmosphäre, bilden die größeren Parks rund um den See zusammen mit der Grünen Saite eine übergeordnete „grüne Runde“.

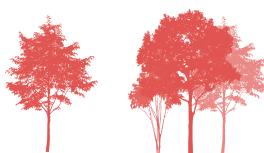
Umgang mit Bäumen

Die klare Differenzierung zwischen Baumreihen und Baumgruppen bzw. Solitären bildet die Grundlage für den Umgang mit Baumpflanzungen in der Roten Saite. Während ruhige Baumreihen die Kontinuität der Co-Kreativen Meile stärken, definieren die frei gesetzten Bäume die Plätze und Aufenthaltsbereiche. Die beiden Elemente stärken sich dabei durch ihre Gegensätzlichkeit gegenseitig.



BAUMREIHE

- LEITET & LENKT
- SCHAFT ORIENTIERUNG UND KONTINUITÄT
- BETONT LINEARITÄT
- SCHAFT RÄUMLICHEN RAHMEN



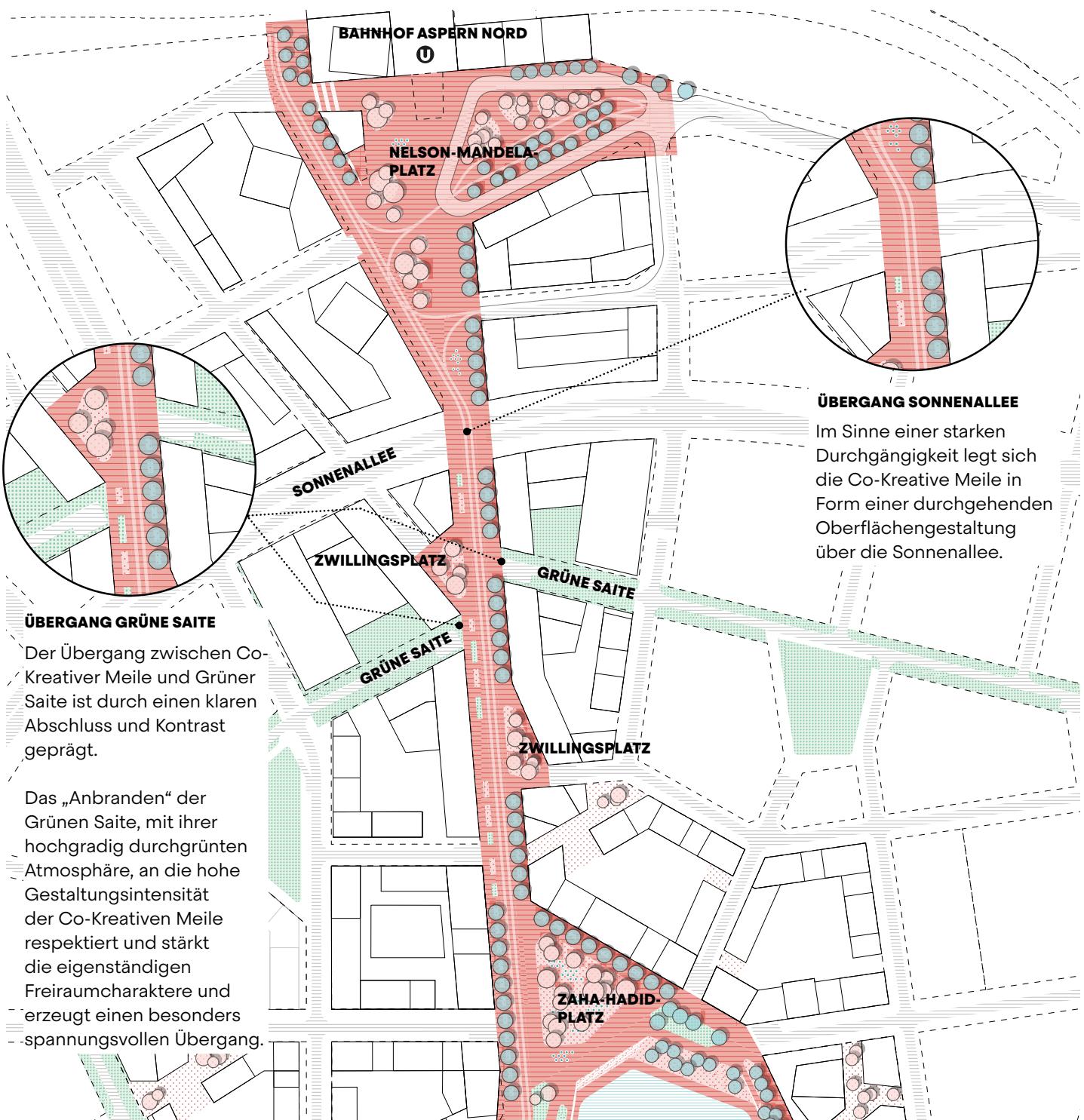
BAUMGRUPPEN & SOLITÄRE

- DEFINIEREN PLÄTZE UND AUFENTHALTSBEREICHE
- STÄRKEN BAUMREIHEN

4.2 CO-KREATIVE MEILE

Die Co-Kreative Meile als Teil der Roten Saite führt vom Nelson-Mandela-Platz bis zum Zaha-Hadid-Platz und bildet dabei eine Lebensader für die gesamte Seestadt. Geprägt durch eine Mischung aus kommerzieller, kultureller und kreativ-öffentlicher Nutzung entsteht ein vielfältiger, einzigartiger, pulsierender Stadtraum. Dieser robuste Stadtraum verbindet eine hohe

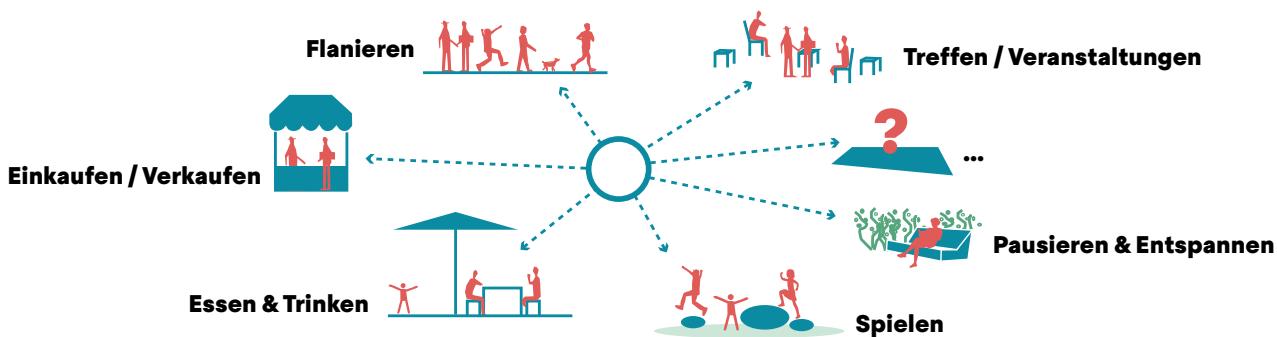
Erlebnisdichte bei gleichzeitiger Nutzungsoffenheit sowie Alltagstauglichkeit und die Möglichkeit zur Transformation. Die Gestaltung ist geprägt von einem durchgehenden, ruhigen Belagsteppich und prägnanten Ausstattungselementen. Intarsien mit lockeren Baumgruppen definieren die Plätze und lockern die leitende Baumreihe auf.



Vielfältige Freiraumnutzungen

Die Co-Kreative Meile ist mehr als eine Einkaufsstraße. Hier sollen neben kommerziellen Nutzungen nicht nur außerhalb der Geschäftszeiten vielfältige nicht-kommerzielle Freiraumangebote entstehen. Neben klassischen Freiraumnutzungen – im Sinne eines öffentlichen

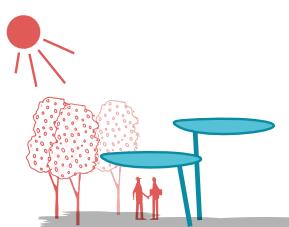
Alltagsraumes – formuliert die Co-Kreative Meile aber auch einen Anspruch darüber hinaus. Flexible, nutzungsoffene Bereiche bieten hier die Möglichkeit kreativer Entfaltung, Mitbestimmung und Transformation.



Mikroklimatische & ökologische Qualitäten

Mikroklimatische Qualitäten sind in Hinsicht auf den Klimawandel eine Schlüsselqualität öffentlicher Freiräume. Ein Mix aus vegetativen (v.a. Stadtbäume) und technischen Mitteln (z.B. Wasser/Nebel, Beschattungselemente) sowie helle Bodenbeläge schaffen trotz großzügiger Belagsflächen angenehme mikroklimatische

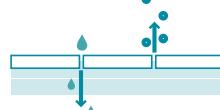
Konditionen. Das Schwammstadtprinzip soll dabei auch in der Co-Kreativen Meile fortgeführt werden. Zudem erhöht die Verwendung von biodiverser Bepflanzung die ökologischen Qualitäten und erzeugt schöne Blühbilder.



Bäume & Beschattungselemente



**WasserRetention & Versickerung
(Schwammstadtprinzip)**



**Atmungsaktiver, heller
Plattenbelag**



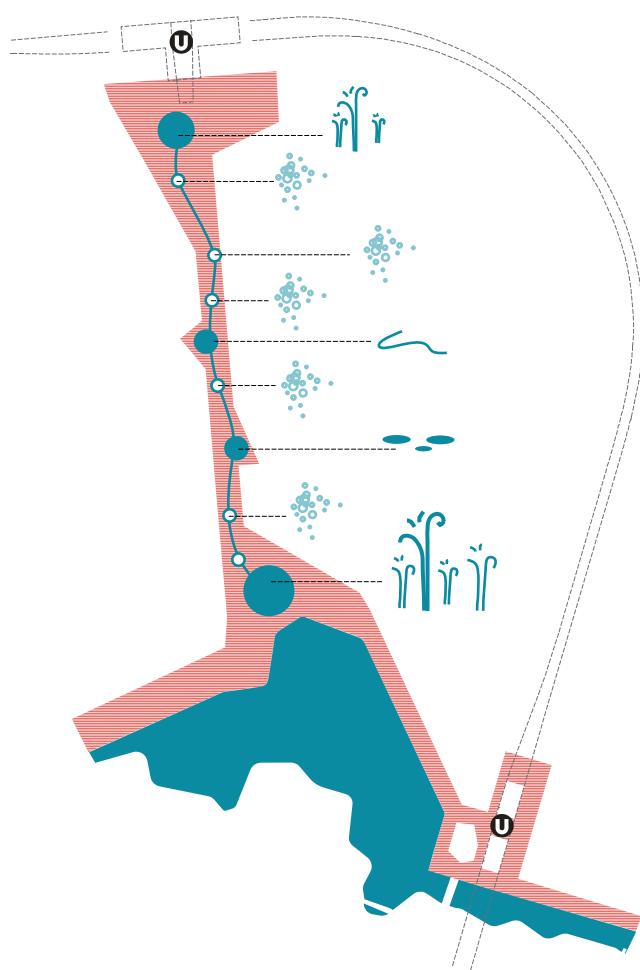
Kühlende Wasser-Elemente



Biodiverse Bepflanzung

Identität

Eine hohe atmosphärische Dichte und eine starke, eigene Identität prägen die Co-Kreative Meile. Hierbei spielt neben der Inszenierung des Wasserthemas auch der Umgang mit den Ausstattungselementen eine zentrale Rolle.



Inszenierung von Wasser

Das Thema Wasser ist fester Bestandteil der Seestadt. Entlang der Co-Kreativen Meile wird Wasser zu einem starken identitätstiftenden Element und findet sich gestalterisch in vielfältigen Formen wieder. Eine Abfolge von unterschiedlichen Wasserelementen (z.B. sprudelnde Wasserdüsen, fließende Wasserläufe, stehende Wasserbecken, kühlende Nebeldüsen) führt vom Nelson-Mandela-Platz bis zum See.

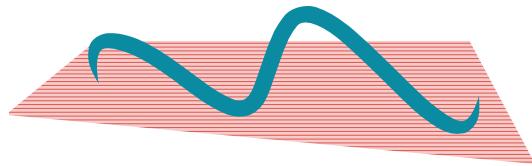
Bepflanzung

Analog zur Kontinuität der Wasserelemente betont ein prägnantes Bepflanzungskonzept entlang des westlichen Möglichkeitsbandes die Besonderheit des Stadtraumes. Die Verwendung von hoch wachsenden Gräserarten bildet selbst in der kalten Jahreszeit eine robuste Basis, intensiv blühende Stauden sorgen für spektakuläre Farbaspekte und eine hohe Biodiversität.



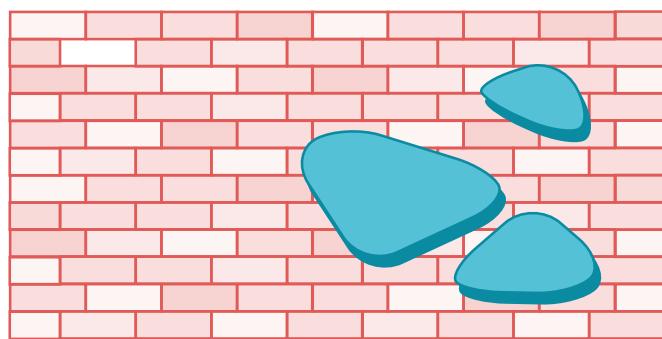
Kunst / Streetart

Die Co-Kreative Meile bietet Raum für künstlerische Aktivitäten in Form von Streetart, Graffiti, Skulpturen, Performances oder temporären Ausstellungen.



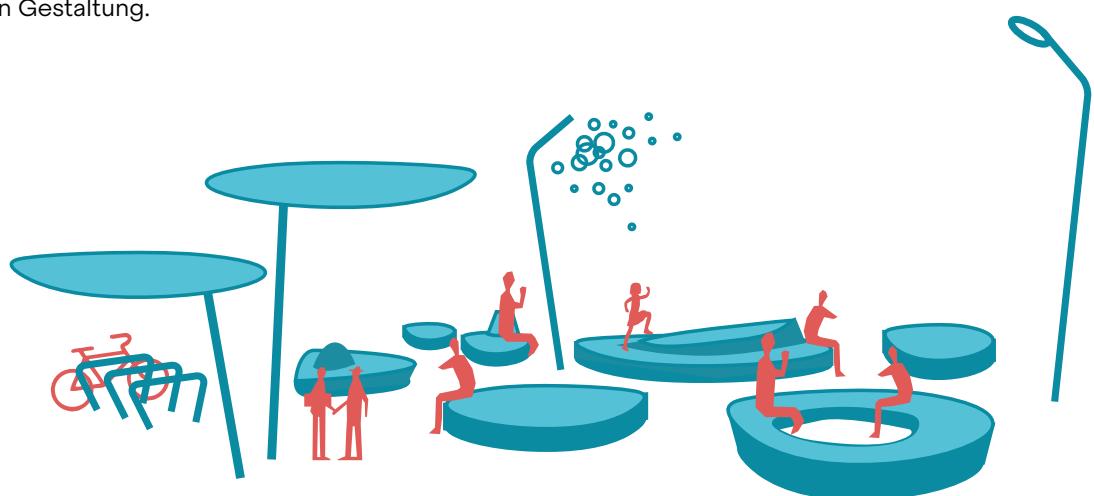
Ruhiger Teppich – bewegte Elemente

Nach dem Motto „Ruhiger Teppich – bewegte Elemente“ wird eine einheitliche, durchgängige Bodentextur in Form eines ruhigen Plattenbelages vorgeschlagen. Dieser wird zum Teppich für vielfältige Ausstattungselemente mit einer hohen Gestaltungsintensität.



Ausstattung & Möblierung

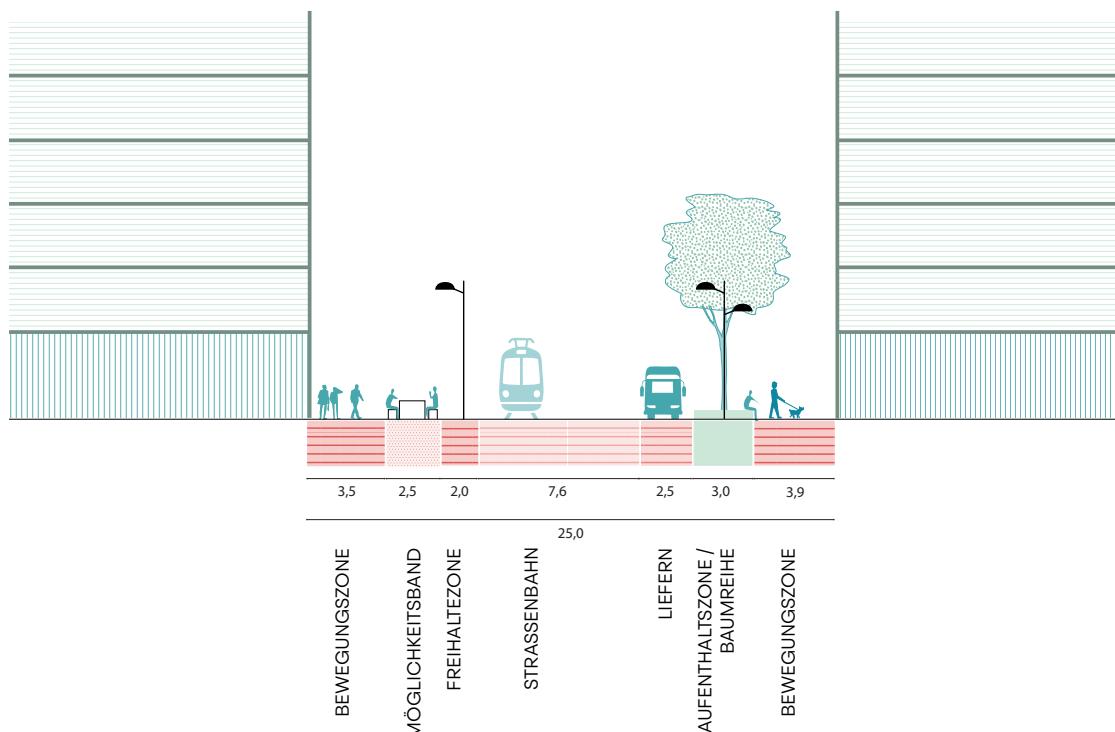
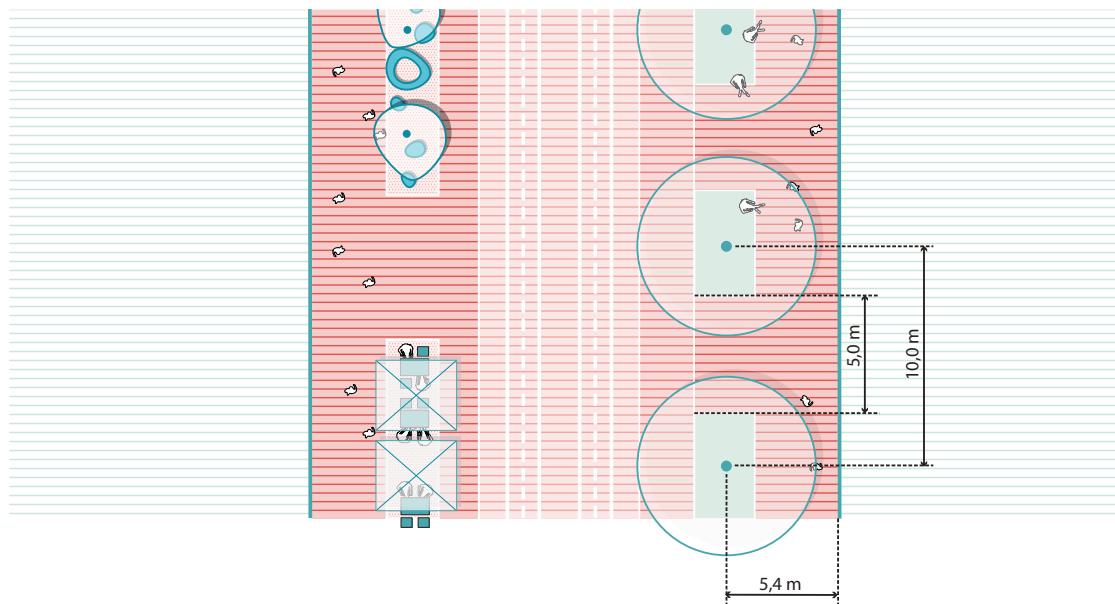
Eine eigene, kohärent zu entwickelnde Ausstattungsfamilie betont die Besonderheit der Co-Kreativen Meile. Charakterisiert wird die Möblierung durch Multifunktionalität und einer prägnanten Gestaltung.



Straßenquerschnitt

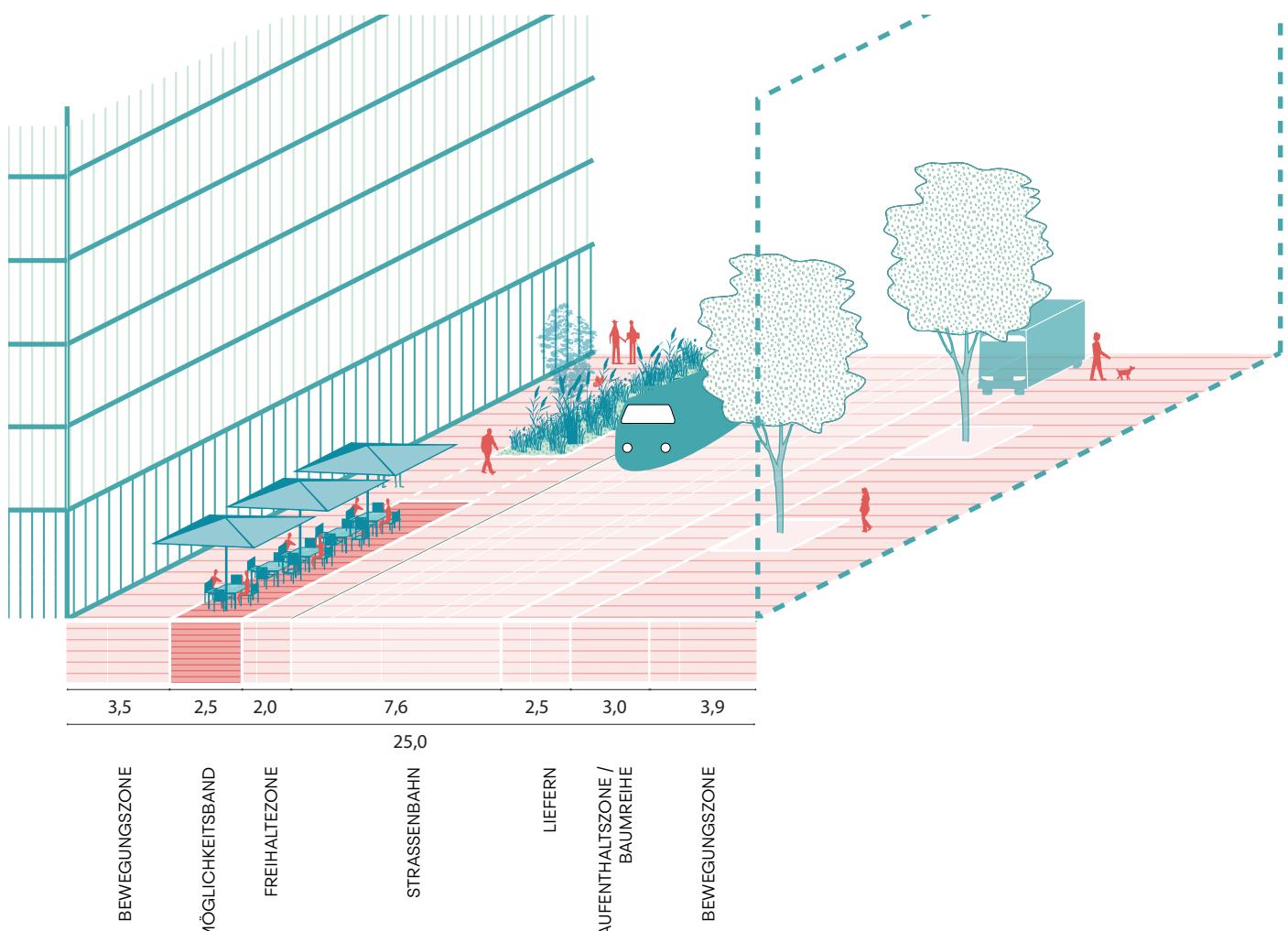
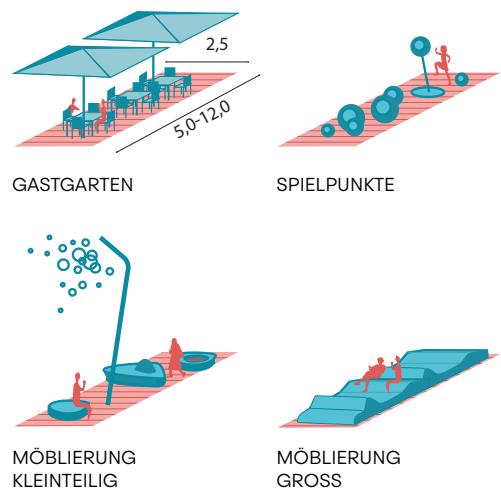
Direkt an den Fassaden entstehen großzügige, von jeglicher Möblierung freigespielte Bewegungsbereiche. Das Möglichkeitsband an der Westseite nimmt verschiedene Funktionen

auf: Schanigärten, Fahrradstellplätze, Aufenthaltsflächen und Grünflächen. Im Osten führt die Baumreihe durch die gesamte Co-Kreative Meile.



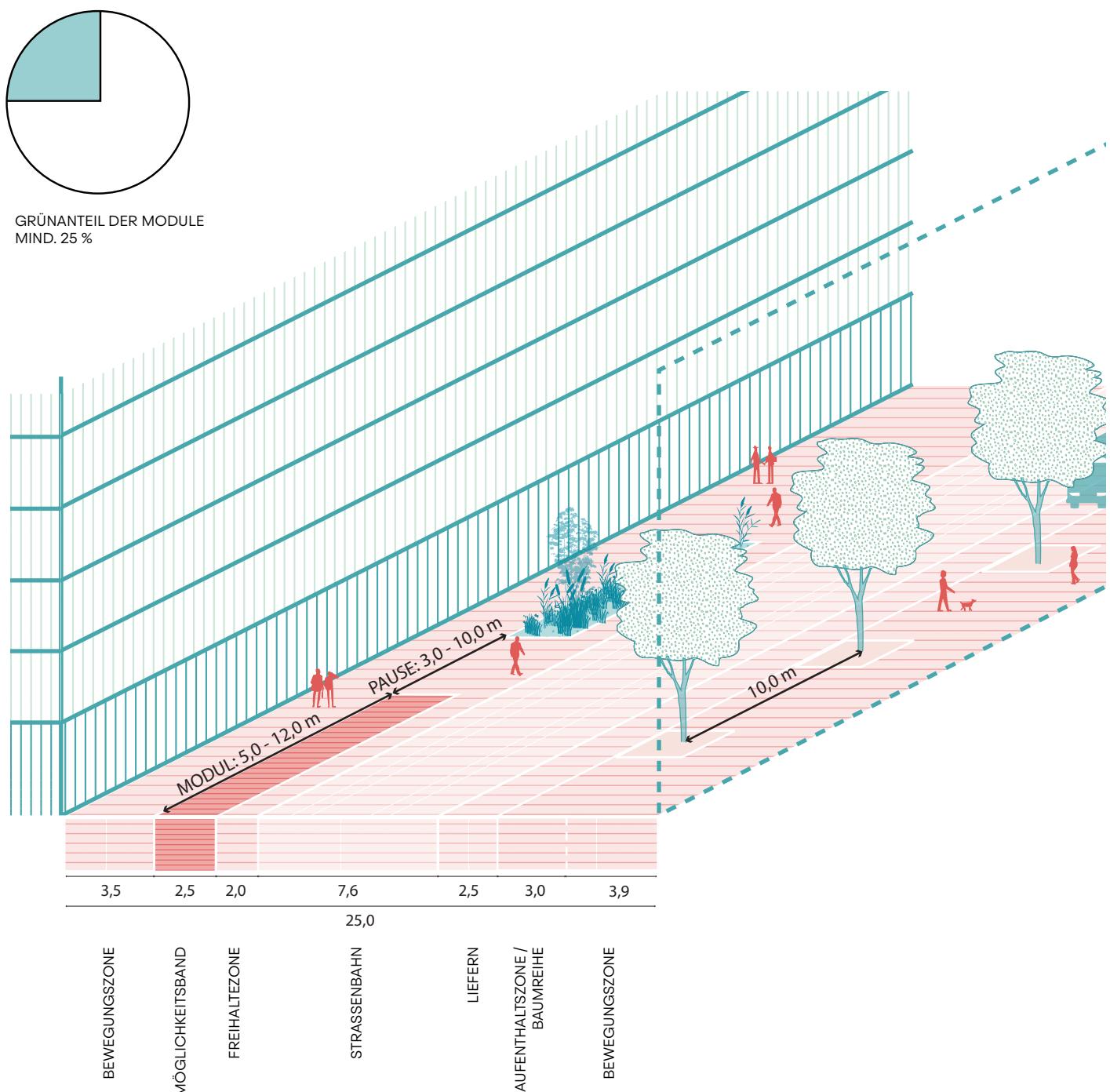
Möglichkeitsband West – Funktionalität

Das 2,5 m breite Möglichkeitsband nimmt die notwendigen Basisfunktionen wie Gastgärten, Spielpunkte, Fahrradparken, Aufenthaltsbereiche und Grünflächen auf und schafft durch die vielseitige Ausstattungsfamilie zahlreiche Nutzungs- und Interpretationsmöglichkeiten. Die Funktionen reagieren auf die jeweilige Nutzung im Erdgeschoß. Durch die Abfolge verschiedener Nutzungen sowie durch einen Mindestanteil an Grünflächen entsteht ein abwechslungsreicher Rhythmus.



Möglichkeitsband West – Rhythmus und Grünanteil

Definierte Mindest- und Maximallängen der Module sowie der Unterbrechungen (Pausen) sorgen für einen angenehmen Rhythmus und dafür, dass die Querverbindung nicht eingeschränkt wird. Die Module mit Gräser- und Staudenpflanzungen sollen jedenfalls zur Gänze begrünt und nicht mit befestigten Flächen kombiniert werden. Der Anteil der begrünten Fläche in Bezug auf die Gesamtfläche der Module wird mit mind. 25 % definiert.



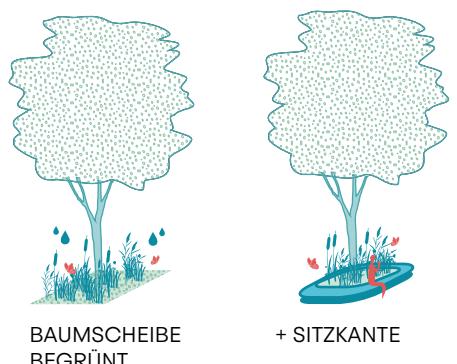
Baumscheiben Ost

Die Ausbildung der Baumscheiben im Osten ist durch einen Mix zwischen begehbaren und begrünten Baumscheiben charakterisiert. Während begehbarer Baumscheiben die Bewegungsfreiheit maximieren und die Verbindung der beiden Fassadenseiten nicht einschränken, bringen die bepflanzten Baumscheiben mehr Grün in die Co-Kreative Meile. Im Schatten der Baumkronen entstehen Aufenthaltsbereiche.

Die unterschiedlichen Typen kommen nach Anforderung der angrenzenden Erdgeschoßnutzungen zum Einsatz. Jedenfalls soll der Anteil von begrünten Baumscheiben analog zum Möglichkeitsband 25 % nicht unterschreiten.

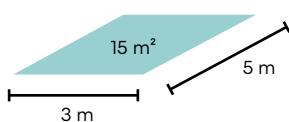


BAUMSCHEIBE BEGEHBAR + BAUMBANK + EINZELSITZE



BAUMSCHEIBE BEGRÜNT + SITZKANTE

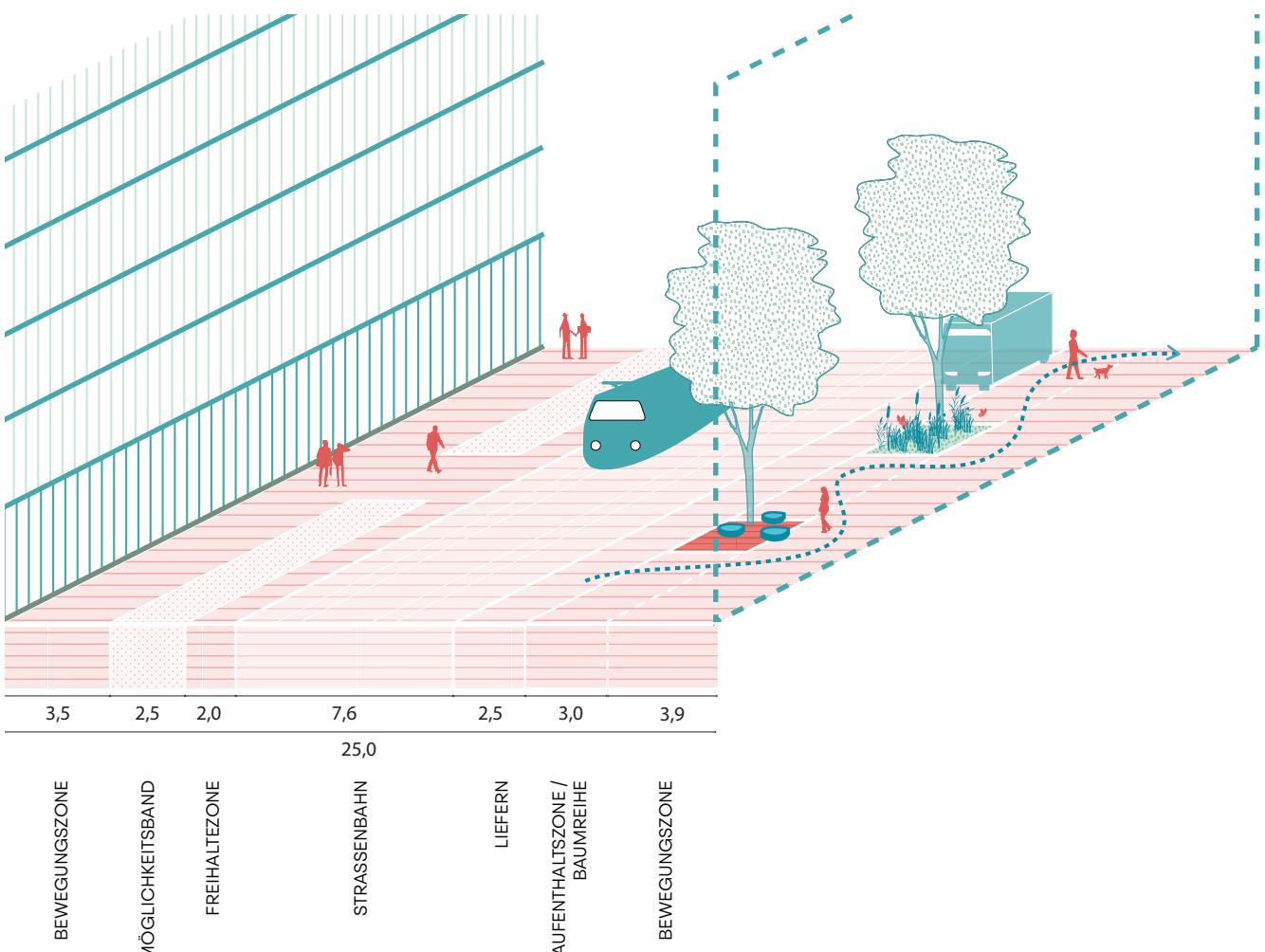
DIMENSIONIERUNG:



3,5 2,5 2,0 7,6 2,5 3,0 3,9 25,0

BEWEGUNGSZONE
MÖGLICHKEITSBAND
FREIHALTEZONE
STRASSENBAHN
LIEFERN
AUFENTHALTSZONE /
BAUMREIHE
BEWEGUNGSZONE

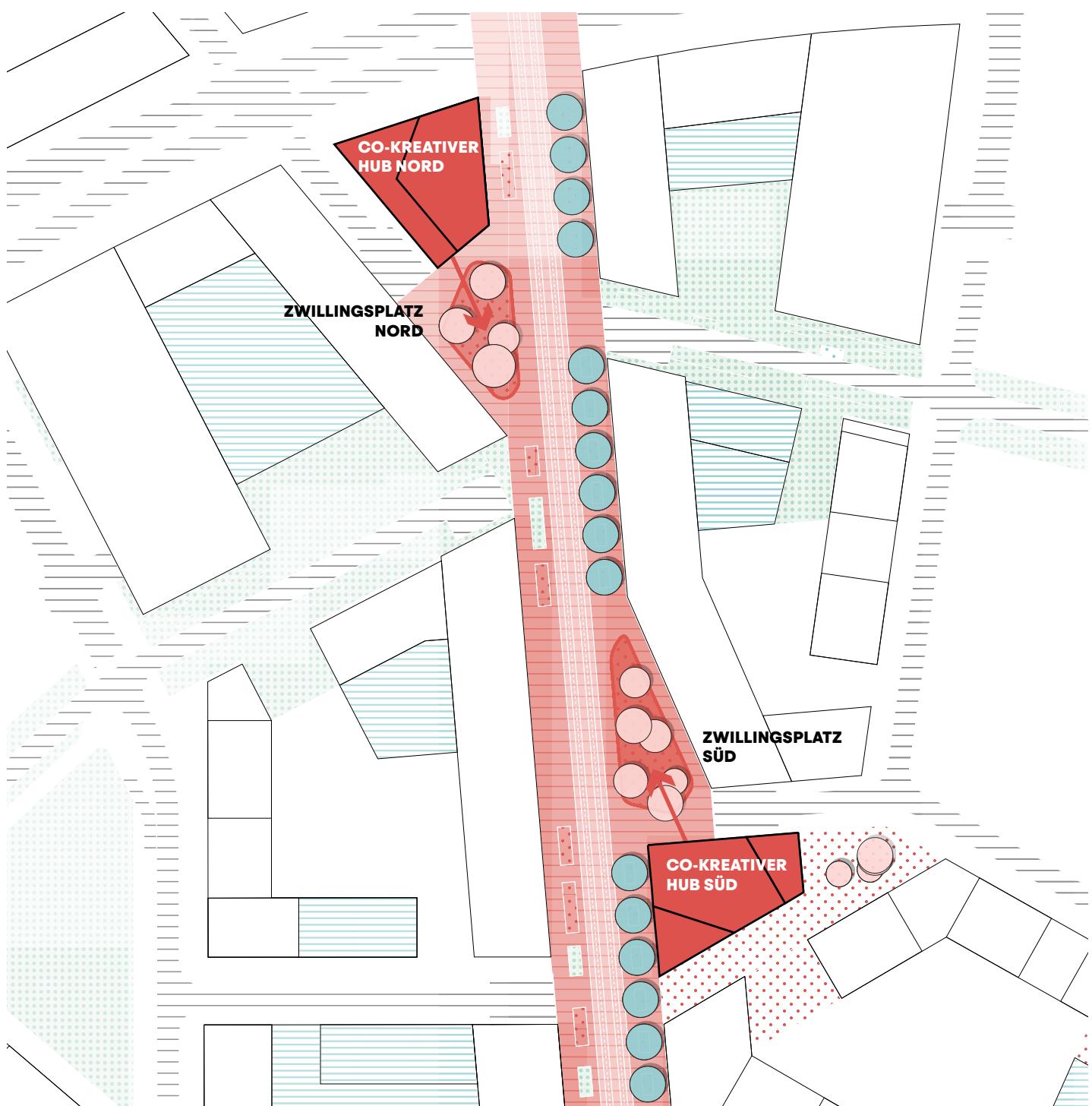
63

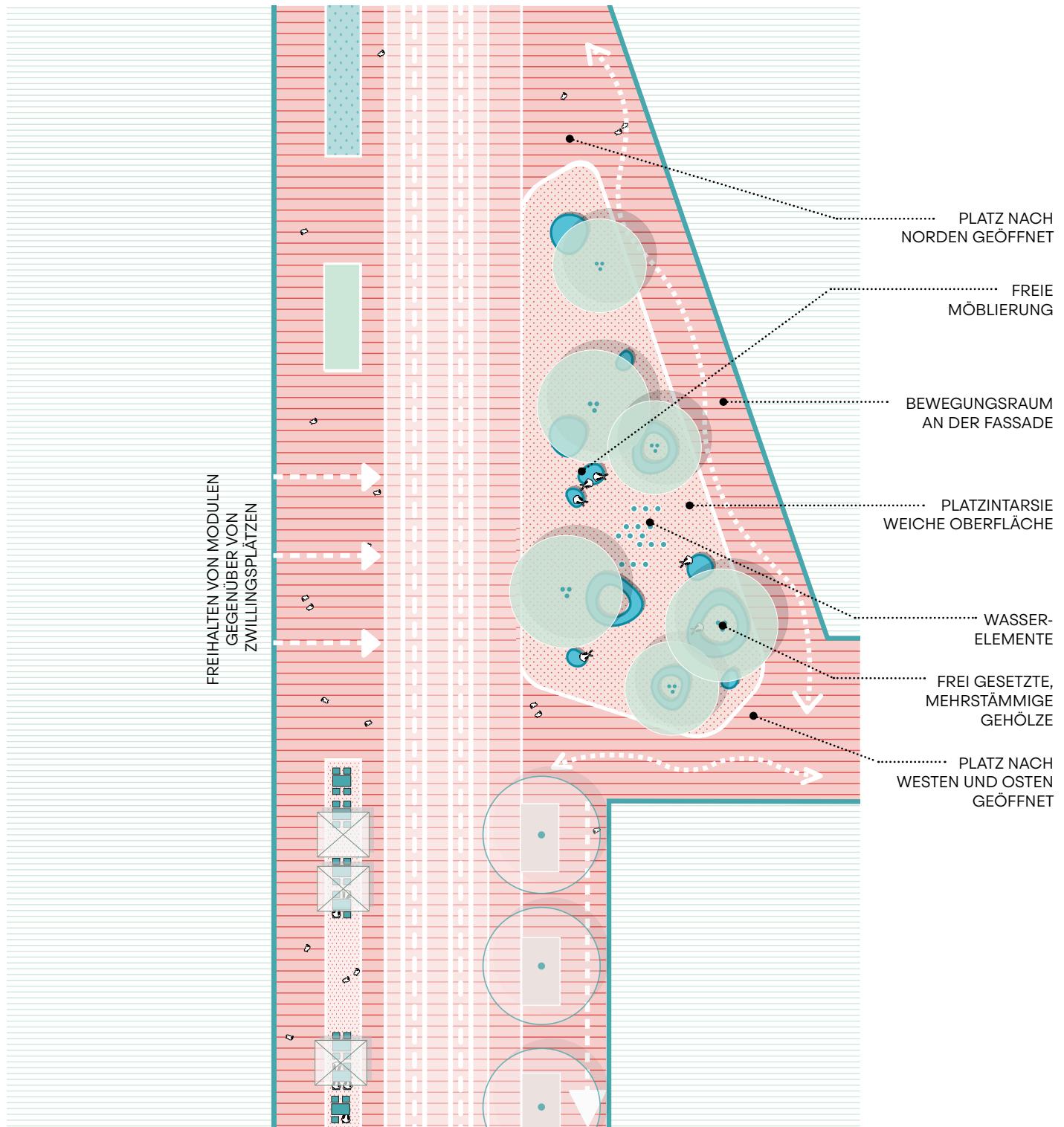


Zwillingsplätze

Die beiden Zwillingsplätze sind als Intarsie im durchgehenden Belagsteppich integraler Bestandteil der Co-Kreativen Meile und lockern diese mit ihrem eigenständigen Charakter auf. Ihr nutzungsoffener Charakter bietet Freiräume zur Bespielung durch die angrenzenden Co-Kreativen

Hubs. Die freien, spielerischen Baumsetzungen sowie die locker verstreute Möblierung laden zum Verweilen ein. Die Bereiche an den Fassaden werden freigehalten, optional können hier auch kleine Spielangebote oder ein Wasserspiel Platz finden.

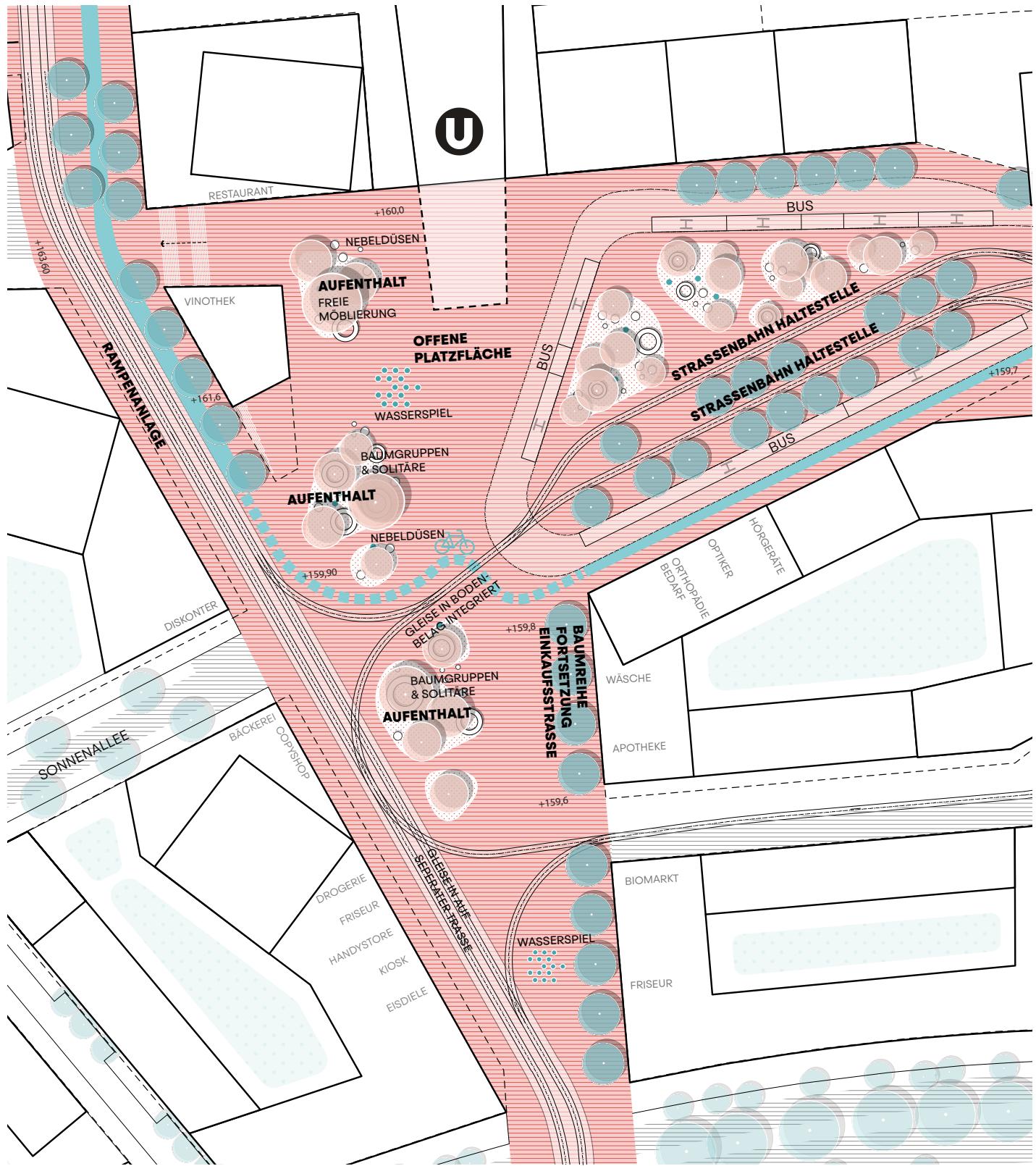


Schema Zwillingsplatz Süd

4.3 NELSON-MANDELA-PLATZ

Der Anspruch an den Nelson-Mandela-Platz als Verkehrsknotenpunkt sowie als Entrée in die Seestadt ist hoch. Neben den verkehrlichen Funktionen (Bahnhofsvorplatz, Straßenbahn-

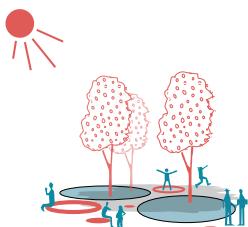
und Bushaltestellen) finden auch grün gestaltete Aufenthaltsbereiche ihren Platz, ohne die notwendige Offenheit und Übersichtlichkeit einzuschränken.





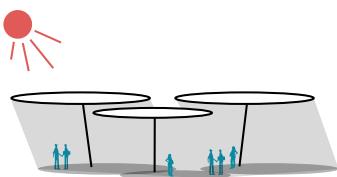
Belebt, offen & übersichtlich

Ein Bahnhofsvorplatz braucht eine offene und übersichtliche Platzgestaltung. Blickbeziehungen und vielfältige Durchwegungsmöglichkeiten sorgen für gute Orientierung in einem funktional stark aufgeladenen Platz. Hier entsteht ein belebter Platz, also keine Angst vor offenen Flächen!



Grün & gemütlich

Grüne Inseln, Baumgruppen und vielfältige Möblierung schaffen ruhige Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität als Rückzugsorte aus der Hektik der Stadt.



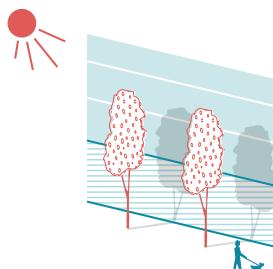
Warten im Schatten / Mehr als ein Bushäuschen

Witterungsschutz für Wartende kann mehr sein als ein herkömmliches Bushäuschen.



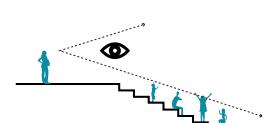
Wasser als kühlendes und spielerisches Element

Wasser in vielfältigen Formen bereichert den Platz auf mehreren Ebenen. Neben kühlenden Nebeldüsen und sprudelnden Fontänen sind auch fließende oder stehende Formen von Wasser am Platz denkbar.



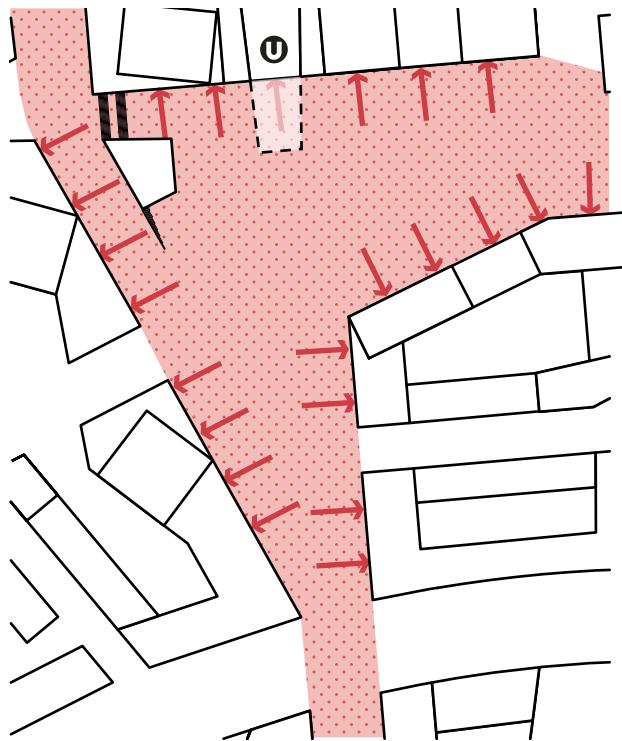
Beschattung der Fassaden

Schmalkronige Baumreihen entlang der Fassaden fungieren als natürliche Klimaanlagen und bilden eine grüne räumliche Fassung.



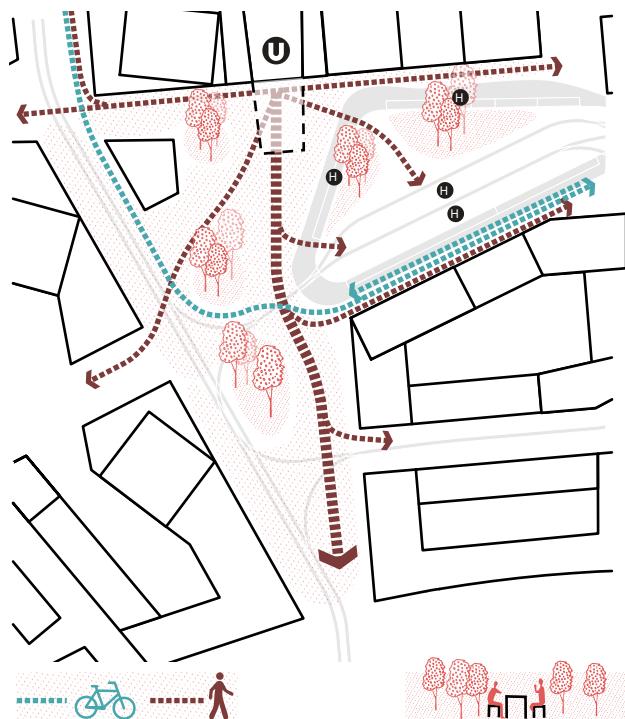
Umgang mit Höhenunterschied

Der Höhenunterschied aufgrund der geplanten Fußgänger- und Straßenbahnbrücke westlich des Bahnhofs soll als Chance begriffen werden. Das Potential von Treppenanlagen, die mehr als reine Transiträume sind, gilt es kreativ auszuschöpfen!



Platzteppich von Fassade zu Fassade

Ein ruhiger Teppich aus einem einheitlichen Plattenbelag definiert den gesamten Platz – von Fassade zu Fassade – als Teil der Co-Kreativen Meile.



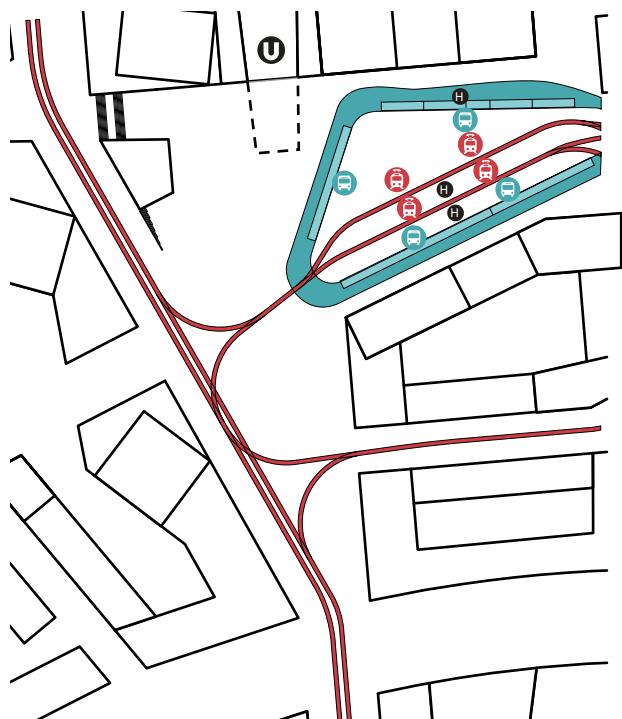
Bewegung & Aufenthalt

Die Platzmitte und die wesentlichen Fußgängerrelationen werden großzügig offen gehalten. Das Umspülen der baumüberstandenen Aufenthaltsbereiche mit Bewegungsflächen ermöglicht vielfältige Durchwegungsmöglichkeiten über den Platz.



Rahmende Baumreihen & Baumgruppen am Platz

Baumreihen an den Rändern unterstützen die räumliche Fassung des Platzes. Lockere Baumgruppen bilden Aufenthaltsbereiche, ohne die Gesamtwirkung und die Übersichtlichkeit des Platzes zu verlieren.



ÖPNV in die Gestaltung integrieren

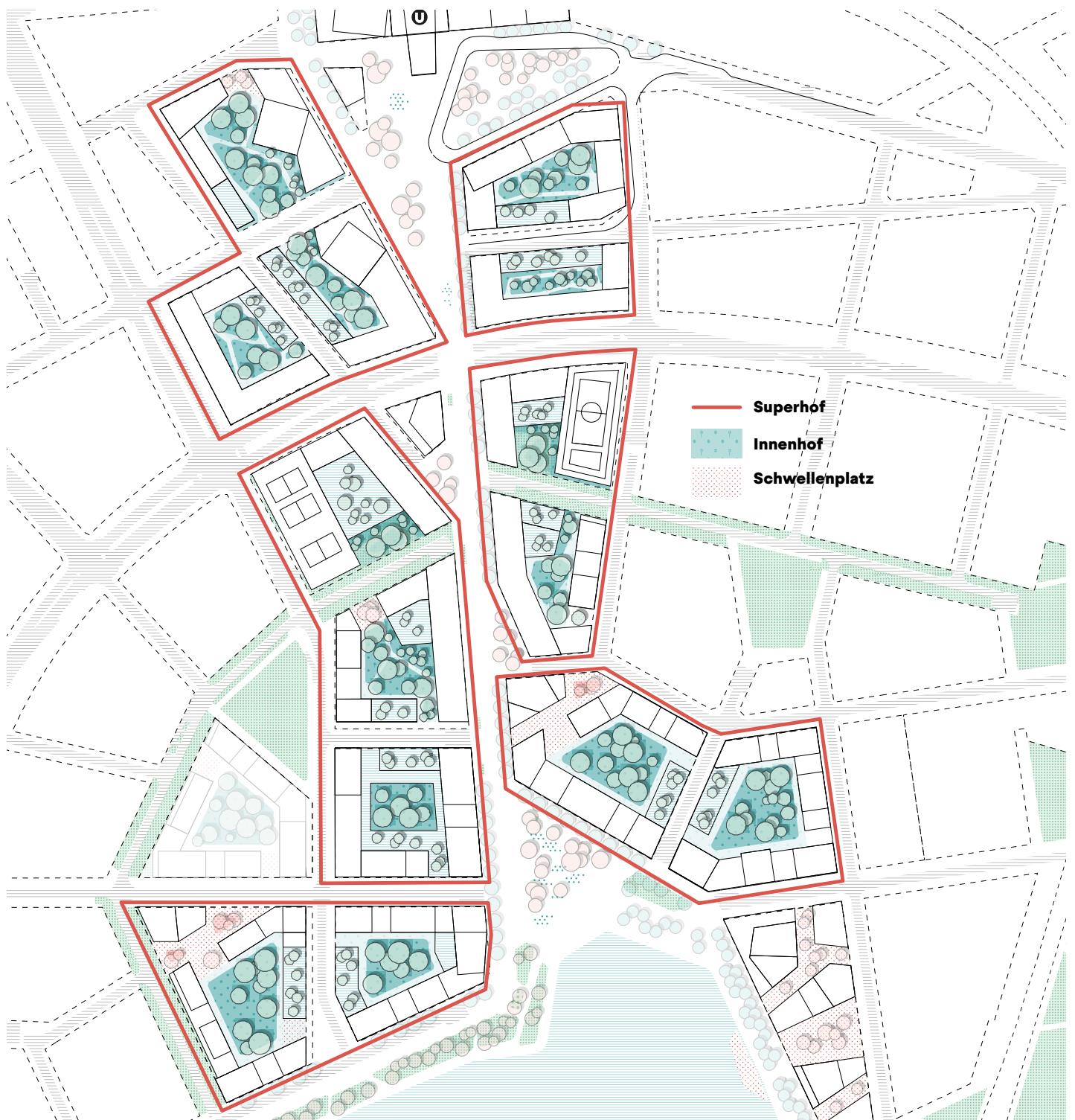
Gestalterische Integration der Straßenbahngleise sowie der Haltestellenbereiche in die Gesamtkonzeption des Platzes.

4.4 SUPERHÖFE

Grüne Innenhöfe

Die halböffentlichen Höfe sind als grüne Oasen konzipiert. Die Superhöfe werden dabei als Freiräume verstanden, die thematisch miteinander verbunden werden. Dies ist auch beim Canyon (BF A8 und A14) der Fall. Der Charakter der Höfe wird durch den hohen Grünanspruch mit

einer Vielzahl an Bäumen verschiedener Baumarten geprägt. Die intensive Durchgrünung sorgt für atmosphärische und mikroklimatische Qualitäten als Basis für ein vielfältiges Nutzungsangebot mit Fokus auf gemeinschaftliche Nutzungen.

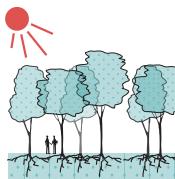


Charakter & Qualitäten



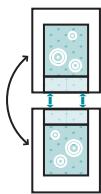
Charmanter Kontrast

Die Innenhöfe entwickeln eigenständige, grüngeprägte Atmosphären und stehen in einem charmanten Kontrast zu den öffentlichen Räumen.



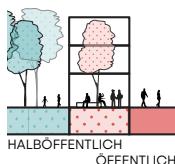
Klimabaumsortiment

„Klimabäume“ sind besonders resistente Baumarten gegenüber Auswirkungen des Klimawandels wie Hitze und Trockenheit. Das hohe Potential an Erdkernflächen ermöglicht die Entwicklung von großzügigen Baumhainen.



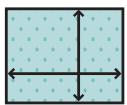
Superhof - gemeinsames Gestaltungsthema

Ein gemeinsames Gestaltungsthema stärkt den Zusammenhalt der Superhöfe.



Übergang öffentlich-halböffentliche

Schwellenplätze als besonders gestaltete Übergangszenen vermitteln zwischen öffentlichem Raum und den halböffentlichen Innenhöfen.



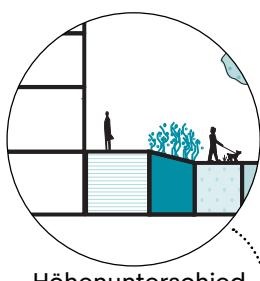
Maximales Grün - minimale Versiegelung

Die grüne Atmosphäre spiegelt sich im minimalen Versiegelungsgrad der Oberflächen wieder.

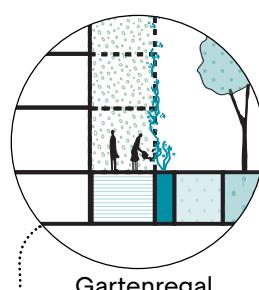


Vielfältige Angebote

Vielfältiges Angebot für alle Nutzergruppen. Neben Spielmöglichkeiten liegt der Fokus auf gemeinschaftlichen Nutzungen.



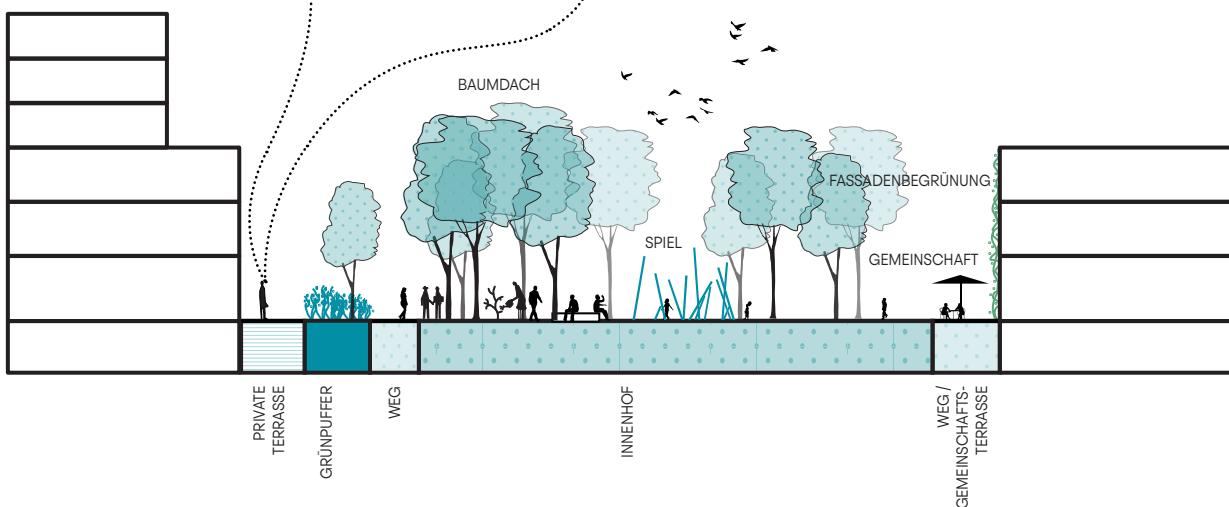
Höhenunterschied



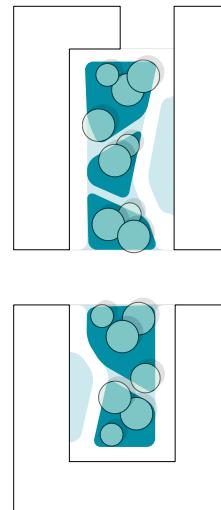
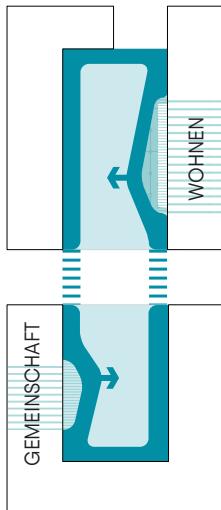
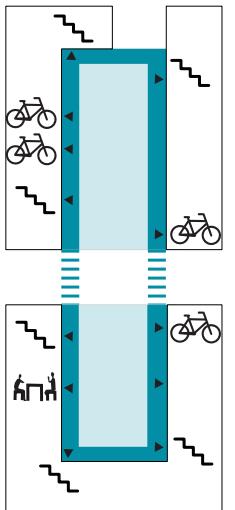
Gartenregal

Private Freiräume / Wohnen im EG

Bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoß (zur Grünen Saite) sind private Freiräume in Form von Terrassen möglich (keine Privatgärten). Die Abgrenzung zum halböffentlichen Innenhof kann dabei über Grünpuffer, Höhenunterschiede oder über bepflanzte Gartenregale erfolgen.



Konzeption & Struktur



Rahmendes Wegebau

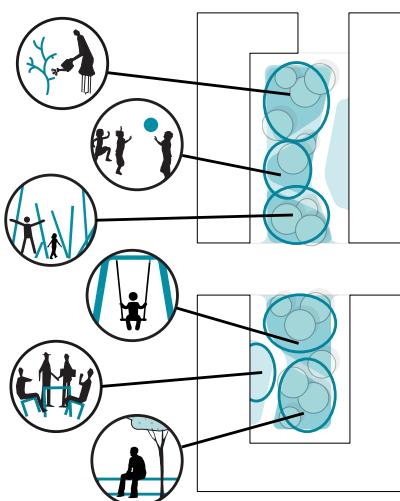
Ein Weg entlang der Fassaden nimmt die zahlreichen Eingänge auf und verbindet den Superhof über den Straßenraum hinweg.

Reaktion auf EG-Nutzung

Für die Ausbildung privater Terrassen, Grünpuffer oder Gemeinschaftsterrassen reagiert die Wegeführung durch Sprünge nach innen.

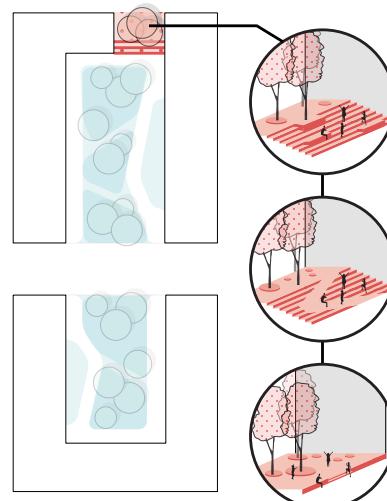
Grüne Dichte in der Mitte

Die rahmende Wegeführung ermöglicht großzügige Grünflächen im Inneren, die Platz für zahlreiche (Groß-)Gehölze bieten.



Nutzungsangebote und Synergien

Die Höfe bieten Platz für zahlreiche Nutzungsangebote wie Spielbereiche, Gemeinschaftsgärten und ruhigere Bereiche. Das Angebot sollte zumindest innerhalb des Superhofes aufeinander abgestimmt werden, um Synergien zu fördern.



Schwellenplätze und Höhenunterschiede

Die gestalterische Differenzierung zwischen Schwellenplatz und Innenhof hinsichtlich Materialität und Bepflanzung vermittelt den Übergang zwischen öffentlichem und halböffentlichen Raum. Die Abwicklung von Höhenunterschieden über Treppenanlagen und Sitzkanten verdeutlicht die Schwellenwirkung zusätzlich.

4.5 GRÜNE SAITE – ROTE SAITE

Die Grüne Saite zieht sich als wohnlicher und lebendiger Straßenfreiraum parallel zur Sonnenallee durch die Seestadt, und berührt dabei auch die beiden Quartiere Seeterrassen sowie Rote Saite.

In Abstimmung der drei aufeinandertreffenden Leitbilder (Grüne Saite, Seeterrassen, Rote Saite) geben sich die unterschiedlichen Leitmotive gegenseitig Halt und stärken sich in ihren Qualitäten.

Während sich die starken Ecken der Roten Saite und der Seeterrassen auch entlang der Grünen Saite klar positionieren, ordnet sich die restliche Bebauung an den Berührungs punkten der Baufeldgrenzen den grünen Leitmotiven teilweise unter (siehe Maßnahmen).

Für die betroffenen Baufelder wird empfohlen auch das Handbuch zur Grünen Saite für den Umgang mit den Baufeldgrenzen zu berücksichtigen.

Maßnahmen

Abrücken

Jene Baufelder der Seeterrassen sowie der Roten Saite, die an die Grüne Saite grenzen (F10, F2, F4, G1, G8), rücken an diesen Rändern der Baufelder bewusst um 1 bis 2 m ab, um eine erde gebundene Fassadenbegrünung und/oder Aneignung (wie sie entlang der Grünen Saite in diesem Bereich vorgeschlagen wird) zu ermöglichen.

Aufweiten

Im Sinne des Leitmotives der Grünen Saite „Aufweiten + Himmel sehen“ rücken die markierten Hochpunkte um zusätzliche 3 m am Sockel zurück. So finden auch Baumkronen ausreichenden Platz.

Starke Ecken

An der Kreuzung von Roter und Grüner Saite rücken die starken Ecken im Sinne der Akzentuierung nicht ab.



Grüner Gruß

Als Reaktion auf die Grüne Saite werden die angrenzenden Fassaden begrünt. Das Abrücken der Baukörper von der Baufeldgrenze ermöglicht eine erdkerngebundene Bepflanzung und verstärkt dadurch das Grün auf Augenhöhe. Die Baufelder F2 und G1 öffnen sich zur Grünen

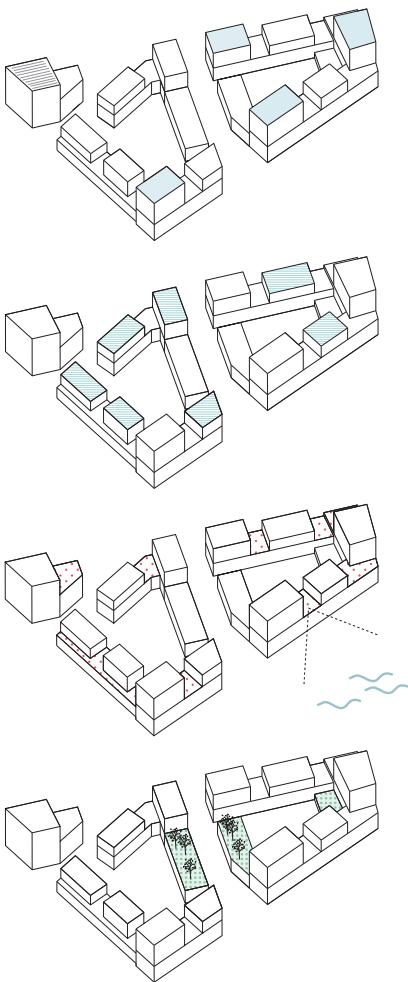
Saite mit einem „grünen Gruß“. Diese Öffnungen fügen sich durch ihren grünen Charakter – zusammen mit den weiteren angrenzenden Freiräumen – in das Konzept der Grünen Saite ein. Zusätzlich wird das Konzept der Baumgruppen in den Innenhöfen der Grünen Saite im „grünen Gruß“ weitergeführt.



4.6 DACHFLÄCHEN

Als wichtiger Teil der Bauplätze sind die Dachflächen auf den unterschiedlichen Ebenen zu sehen. Je nach Lage und Höhe der Dachflächen sind diese für die Bewohner*innen

nutzbar oder extensiv ausgestaltet. So ergibt sich eine differenzierte Dachlandschaft, die sowohl zum sozialen Klima des Bauplatzes als auch ökologisch einen Beitrag leistet.



Gründächer mit Fokus PV

Charakteristik: Möglich auf Hochpunkten ab 35 m Höhe
Bepflanzungsart: Gras/Kraut/Sedum

Gründächer (PV optional)

Substrathöhe: mind. 20 cm
Charakteristik: RegenwasserRetention, Biodiversität (Lebensraum für Insekten), positive Effekte auf Mikroklima
Bepflanzungsart: Gras/Kraut/Sedum

Gartenterassen am Sockel

Substrathöhe: mind. 40 cm
Grünanteil: mind. 30 %
Charakteristik: Aufenthaltsbereiche, für Bewohner*innen der Einzelstiegen nutzbar, angrenzende Gemeinschaftsräume anbieten
Bepflanzungsart: Intensive Bepflanzung (Rasen/Stauden/Gräser/Sträucher)

Superintensive Dachgärten

Substrathöhe: 60–100 cm (Baumpflanzungen ermöglichen)
Charakteristik: Grüne Oase, für alle Bewohner*innen des Baufeldes nutzbar, ausreichend Beschattungsmöglichkeiten
Bepflanzungsart: Intensive Bepflanzung (Rasen/Stauden/Gräser/Kleinbäume)

LEGENDE

- [Light Blue Box] Semi-intensive Dachbegrünung oder PV-Flächen auf Hochpunkten
- [Light Blue Box with Hatching] Semi-intensive Dachbegrünung oder PV-Flächen
- [Red Dots Box] Gartenterassen
- [Dark Green Box with Dots] Superintensive Dachgärten
- [Dark Blue Box] Spotflächen auf Garagendach



REGELN FÜR DACHFLÄCHEN

- Hochpunkte:** Semi-intensive Dachbegrünung oder PV-Anlagen
- Sockel L, piano/piano:** Super-intensive Dachbegrünung
- Garagendächer:** Sportflächen (öffentlich)
- Sockeldächer mit Hochhäusern (BF A2, A3A, A8, A14):** 100 % Gartenterrassen
- Sockeldächer (BF A8, A10, A14, A15, F1, F2, F4, G1, G6):** mind. 25 % Gartenterrassen; restliche Dachflächen semi-intensiv begrünt oder PV-Anlagen.
- Solitär A9** Super-intensive Dachbegrünung

4.7 KLIMARESILIENTE GESTALTUNG

Sommerliche Überwärmung

Heute an Morgen denken

Für eine zukunftsähige Stadt müssen heute die Weichen gestellt werden. Die zunehmende Verdichtung der Städte und der Klimawandel – insbesondere die zunehmende Hitzebelastung und der Umgang mit Starkregenereignissen – stellen die Städte heute und umso mehr in der Zukunft vor große Herausforderungen.

Klimasensibler Städtebau

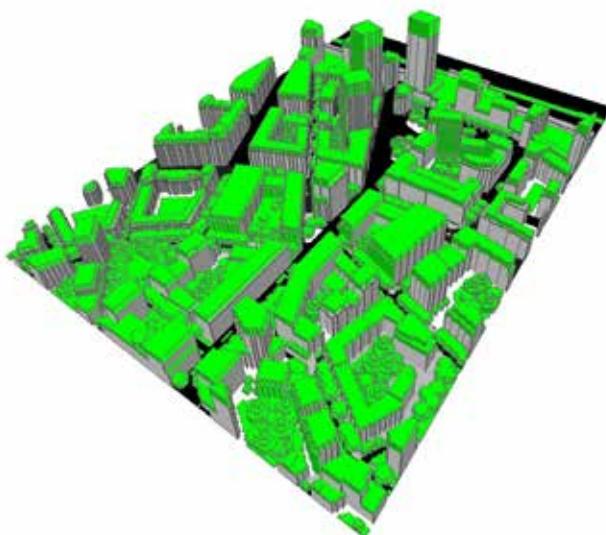
Unter klimasensiblem Städtebau versteht man, dass Gebäudestrukturen im Zusammenspiel mit ihren Oberflächen und Ausstattungen mit grüner und blauer Infrastruktur so entwickelt werden, dass sie langfristig eine hohe Lebensqualität, thermischen Komfort und optimierte Klimaresilienz bieten. Orientierung und Baukörper-Volumina spielen in diesem Kontext die wesentlichste Rolle, da diese den Energie- und Lufthaushalt grundlegend definieren.

Mikroklimatische Situation im Quartier

Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs wurden die Wettbewerbsbeiträge hinsichtlich Klimaresilienz mit einer Mikroklima-Simulation analysiert sowie auch bewertet. Der Siegesentwurf wurde in weiterer Folge mit gezielten Maßnahmen optimiert. Diese

Ergebnisse dienen für das Leitbild des Quartiers nun als Basis für eine klima-sensible Stadtentwicklung und stellen für die weitere Entwicklung auf Bauplatzebene wertvolle Leitvorgaben und Maßnahmenempfehlungen dar. Die hohe Qualität des städtebaulichen Entwurfs, in Bezug auf Klimaresilienz, ist in weiterer Folge auch in der Entwicklung der Baufelder unbedingt zu erhalten, dies kann durch den Einsatz von Simulationstechnologie sichergestellt werden.

Die angefügten Darstellungen zeigen die Qualitäten und Eigenschaften des städtebaulichen Entwurfs und der Freiräume – in Bezug auf den thermischen Komfort sowie die Windfeldsituation – an einem typischen Nachmittag eines Sommertages. Neben den abgeleiteten Maßnahmen für klimaresiliente Gestaltung dienen diese Informationen grundsätzlich dazu, den Freiräumen entsprechende Nutzungen zuzuweisen, die der Wind- und thermischen Komfortsituation entsprechen (Bewegungsbereiche in belichteten Zonen mit höherer Windgeschwindigkeit, Aufenthaltsbereiche in windberuhigten Bereichen).



Digitales Simulationsmodell der Seestadt
Quelle: GREENPASS GmbH

Windkomfort

Analyse Mikroklima und Wind

Die digitale Simulation und Mikroklimaanalyse sowie die zusätzliche vertiefende Simulation und Windanalyse im Bereich der Roten Saite bescheinigen der städtebaulichen Konfiguration mit ihrer entsprechenden Freiraumplanung sehr guten Komfort (Eingangsparameter standardisierter idealisierter Hitzetag 21. Juli; Messdaten Klima der ZAMG für den Standort Groß-Enzersdorf).

Die zur Verfügung stehenden Simulationsergebnisse und deren Auswirkungen, bzw. die daraus resultierenden Planungsempfehlungen, sind wertvolles Informations- und Hilfsmittel für die Architektur- und Freiraumplanung – besonders hinsichtlich strategischer Pflanzungen, aber auch hinsichtlich Positionierung, Ausrichtung, Oberflächenbeschaffenheit und Geometrie der Baukörper.



Digitales Wind-Screening Rheologic / NW, W, SO, N / Absolutgeschwindigkeit auf 1.5 m / statistisch gewichtetes Jahresmittel T>20 Grad C
Quelle: Rheologic GmbH

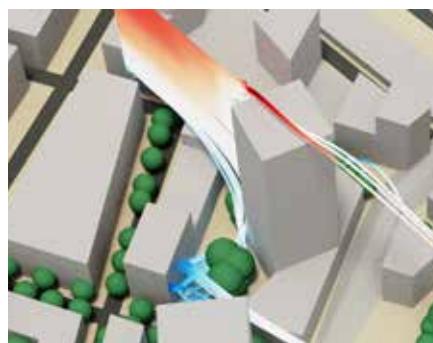
Vertiefende Windanalyse

Auch wenn der Windkomfort im gesamten Gebiet sehr gut ist, kann die Aufenthaltsqualität an einzelnen Stellen durch gute strategische Planung noch weiter positiv beeinflusst werden. Um lokale Überhöhungen der Windgeschwindigkeit (auf Fußgängerniveau) durch die drei Hochhäuser im nördlichen Teil der Roten Saite zu vermeiden, ist im Bereich der Baufelder A2 und A8 besondere (sich auch gegenseitig bedingende) Sensibilität gefragt.

Vor allem bei starkem West- und/oder Nordwestwind können die Hochhäuser auf diesen Baufeldern sowohl eine Beschleunigung der Strömung zwischen den Bauten, eine Rotation des Windfeldes als auch eine deutliche Erhöhung der Windgeschwindigkeit auf Fußgängerniveau bewirken. Dies ist bei der Ausgestaltung des architektonischen Entwurfes zu berücksichtigen. Auch auf mögliche Fallwinde ist baulich zu reagieren.

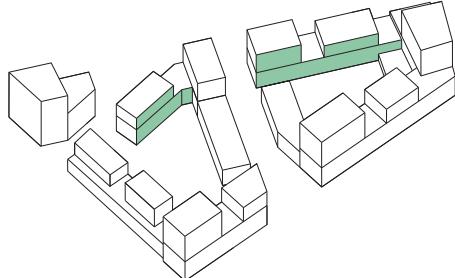
Auf Fußgängerniveau sind davon vor allem der Bereich auf und südlich der Mayrederbrücke (durch die Winddynamiken zwischen den beiden Hochhäusern auf den Baufeldern A2 und A8) sowie der Innenhof des Baufeldes A8 betroffen.

Der Solitär auf Baufeld A9 ist strategisch wichtiger Punkt für den Nelson-Mandela-Platz – auch bezüglich der Lenkung von Luftströmungen aus Norden/Nordwesten.



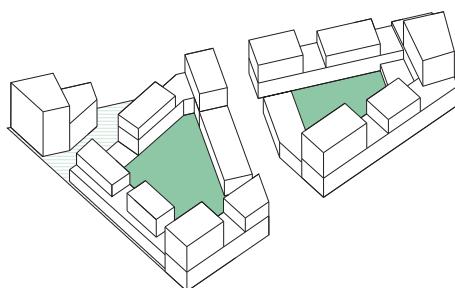
Digitales Wind-Screening Rheologic / W / Fallwinde von Hochhäusern / Baufeld A8
Quelle: Rheologic GmbH

Maßnahmen Überblick



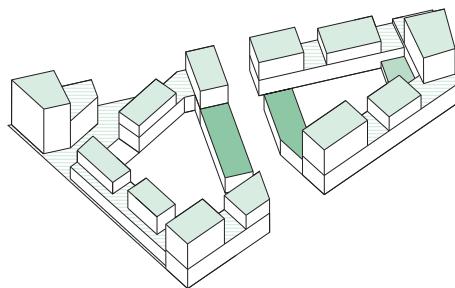
Fassadenbegrünung

Begrünung der Südfassaden hofseitig



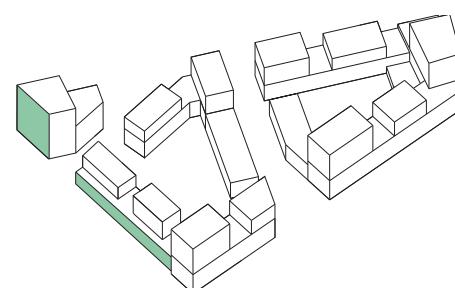
Grüne Innehöfe

Hoher Grünanteil im Innenhof
Versiegelungsgrad minimieren



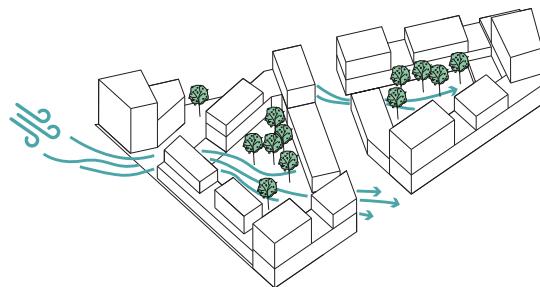
Grüne Dächer

Dachbegrünung mit erhöhtem Substrataufbau
Superintensive Dachgärten,
Gartenterrassen und semi-intensive Dachbegrünung



Grüne Saite

Abrücken, um erdgebundenes Fassadengrün und
Aneignungsfläche entlang der Grünen Saite zu
schaffen (siehe S. 72 „Grüne Saite – Rote Saite“)



Gute Durchlüftung

Baukörperöffnungen und -abschrägungen
Ideale Belüftung durch gutes Platzieren
von Baumpflanzungen

Fassadenbegrünung lt. Bebauungsbestimmung

Planungsgrundlage der Stadt Wien

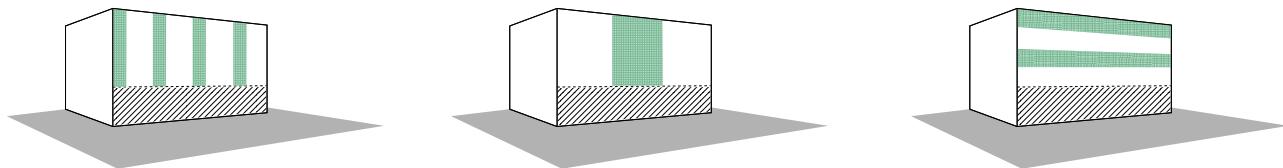
Unabhängig von den Empfehlungen zur Fassadenbegrünung innerhalb der Leitbilder für die Seestadt sind selbstverständlich auch die Bebauungsbestimmungen der Stadt Wien zur Begrünung von Fassaden zu berücksichtigen. Dies bedeutet für alle Gebäude mit einer Höhe zwischen 7,5 m und 26 m eine Begrünung von mindestens 20 % aller Fassadenflächen (siehe Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“ der Stadt Wien).

Diese Bestimmungen tragen nicht nur ihren Teil zur klimaresilienten Zukunft der Seestadt bei, sie spiegeln sich in den zahlreichen Überlegungen zur Durchgrünung der Roten sowie der Grünen Saiten wider und sollen als bewusst gesetztes Gestaltungsmittel auch zur Vielfalt im Quartier beitragen.

Fassadengrün bei Arkade und Tiefenrelief

Entlang der urbanen Co-Kreativen Meile ist die Fassadenbegrünung erst ab einer Höhe von 8 m, also überhalb von Arkade oder Tiefenrelief, möglich. Ob die geforderten 20 % der Fassadenfläche horizontal, vertikal, flächig oder anderweitig angeordnet werden, bietet Spielraum zur Variation und Differenzierung.

Über dem Tiefenrelief und über den Arkaden sind die notwendigen Pflanzgefässe als integraler Bestandteil der gesamten Fassadengestaltung zu behandeln. Punktuelle Vorsprünge und gestalterisch dominante „Trogbalken“ sind zu vermeiden.



Grün- und Freiflächenfaktor

Zur Sicherung eines ausreichenden Durchgrünungsgrades wurde in der Leitbildentwicklung ein numerischer Richtwert in Form eines Grün- und Freiflächenfaktors (GFF) eingesetzt. Der Einsatz des GFF dient zur Optimierung und Sicherung der quantitativen Versorgung mit urbaner grüner Infrastruktur und den damit verbundenen Ökosystemleistungen wie Kühlung durch Evapotranspiration und Beschattung.

Der GFF als städtebaulicher Richtwert

Der GFF setzt die urbane grüne Infrastruktur (UGI) wie Rasen, Sträucher oder Fassadenbegrünungen in Relation zur Grundstücksfläche und Baumasse. Je höher der GFF-Wert, desto höher ist der Anteil der Freiflächen und der Durchgrünungsgrad. Der GFF setzt sich aus drei Teilen zusammen: Erdgeschoßniveau, Fassaden- und Dachflächen. Die verschiedenen Begrünungsmaßnahmen haben unterschiedliche klimatische, ökologische

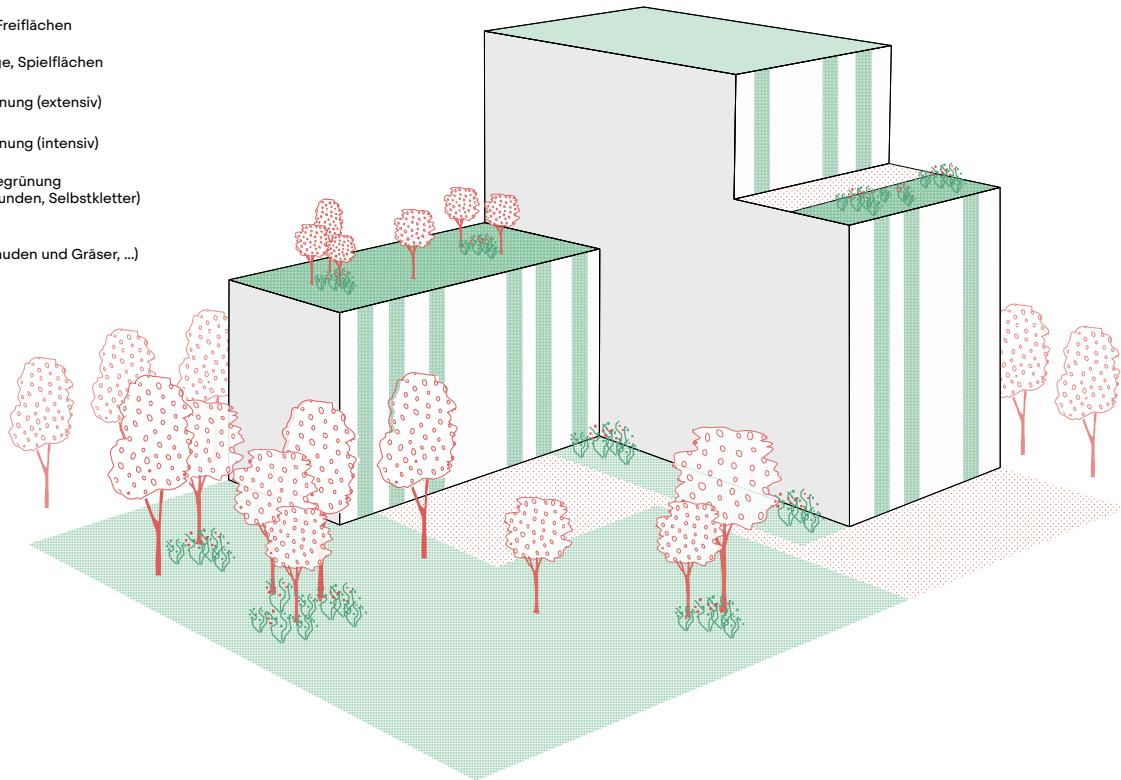
und soziale Wirkungen. Um diese abzubilden, sind den einzelnen UGI-Elementen unterschiedliche Multiplikationsfaktoren (Klima, Biodiversität und Wohlbefinden) zugewiesen. Der GFF ergibt sich durch die Division der gewichteten Grün- und Freiflächen mit den entsprechenden Referenzflächen (Bauplatz-, Fassaden- und Dachfläche).

Das Prinzip des Grün- und Freiflächenfaktors

Für die nachgelagerten Planungs- und Umsetzungsprozesse werden für die einzelnen Baufelder Richtwerte vorgegeben, um die Versorgung mit grüner Infrastruktur zu garantieren. Diese sind auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen der einzelnen Baufelder sowie eine optimale klimatische Wirkung abgestimmt. Zusammensetzung und Auswahl der Begrünungsmaßnahmen sind den Planer*innen überlassen. Dazu werden erläuternde Dokumente und Berechnungsformulare bereitgestellt.

LEGENDE

-  Grün- und Freiflächen
-  Plätze, Wege, Spielplätze
-  Dachbegrünung (extensiv)
-  Dachbegrünung (intensiv)
-  Fassadenbegrünung (bodengebunden, Selbstkleber)
-  Vegetation (Bäume, Stauden und Gräser, ...)



Der Grün- und Freiflächenfaktor setzt die Fläche der urbanen grünen Infrastrukturelemente in Bezug zur Bauplatzfläche und Baumasse.

GFF-Richtwerte für die Rote Saite

Für die nachgelagerten Planungs- und Umsetzungsprozesse werden für die einzelnen Baufelder Richtwerte vorgegeben, um die Versorgung mit grüner Infrastruktur zu garantieren.

Diese sind auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen der einzelnen Baufelder sowie eine optimale klimatische Wirkung abgestimmt.

Baufelder	Richtwerte Grün- und Freiflächenfaktor
A2	0,30
F1, A3A, A10	0,45
F4, F2, G6, G1, A15, A14, A8	0,50

Für die gesamte Rote Saite sowie die Seeterrassen ist generell eine semi-intensive Dachbegrünung mit mindestens 20 cm Aufbaustärke vorgeschrieben.

5

PROGRAM MIERUNG

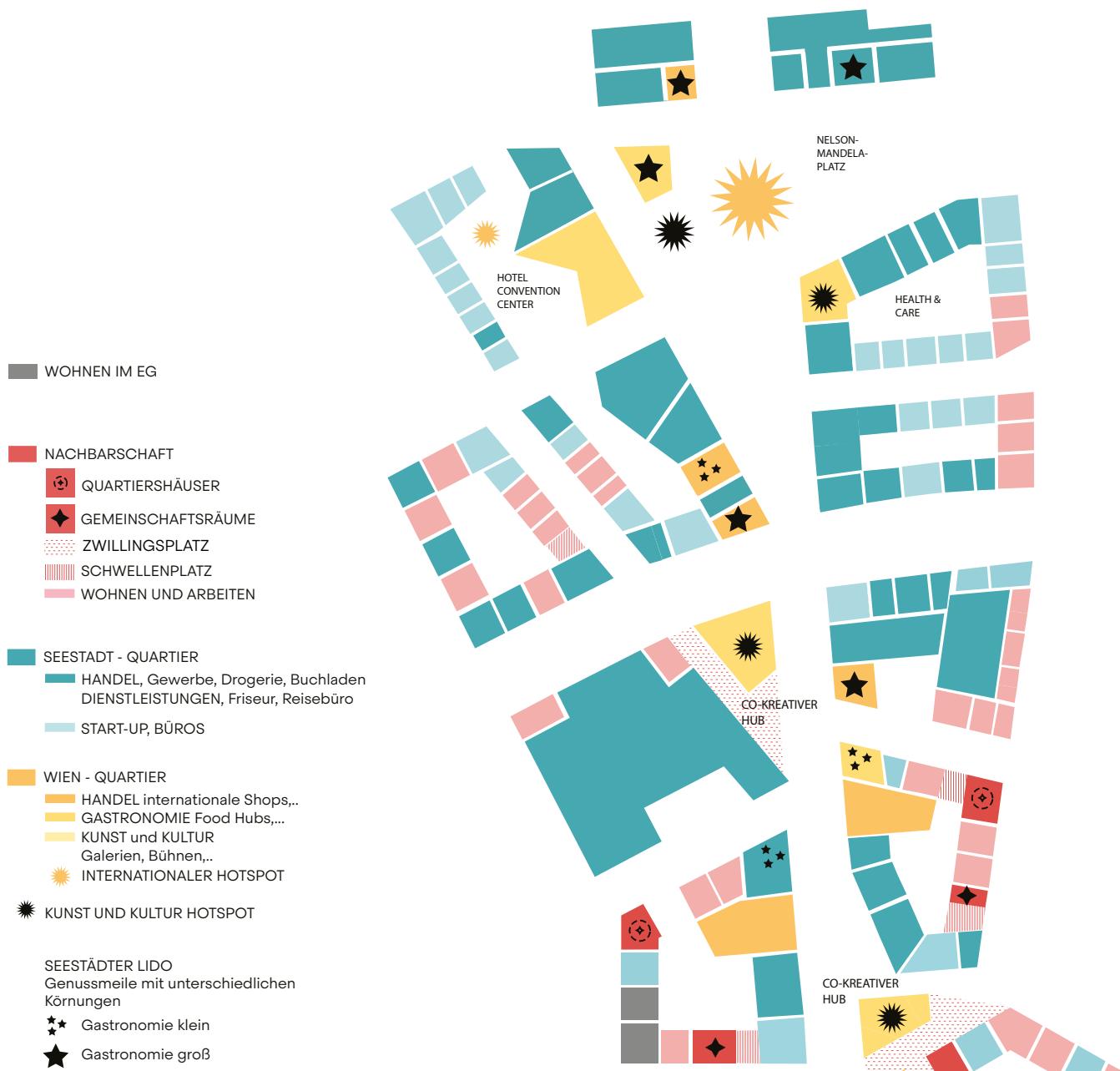
- 5.1 Quartier, Seestadt, Wien**
- 5.2 Nutzungsmischung**
- 5.3 Anordnungsprinzipien im EG:
Milieubildende Festlegungen**

5.1 QUARTIER, SEESTADT, WIEN

Nutzungsvielfalt im Spiegel von 3 Maßstäben

Durch ihre markante Identität wird die Seestadt mit Sicherheit Destination für internationale, nationale und regionale Besucher*innen sein. Für die konkrete Nutzungsverteilung werden daher drei Reichweiten – Quartier, Stadt, Wien – definiert und entsprechend der Struktur des Masterplans vorortet. Das

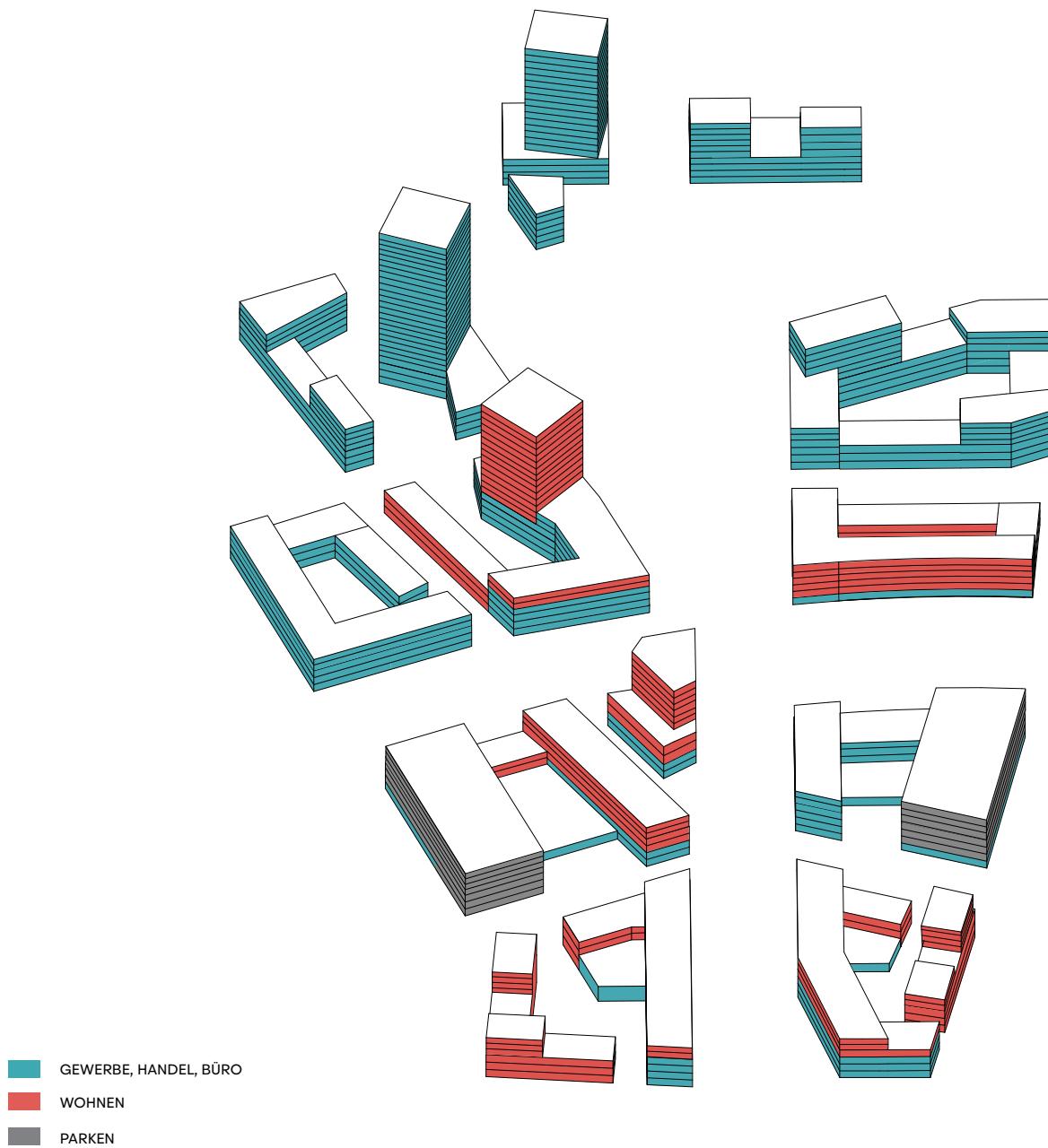
Nutzungsspektrum wird im Dialog mit dem Reichweitengerüst konkretisiert. Auf diese Weise kann Nutzungskonkurrenz vermieden und eine komplementär wirksame Gesamtverteilung entwickelt werden.



5.2 NUTZUNGSMISCHUNG

Die Nicht-Wohnnutzungen werden gemäß den Vorgaben des Masterplans verteilt. Dabei wird auf einen hohen Durchmischungsgrad insbesondere entlang der Roten Saite und an den Plätzen geachtet, sodass es hier einerseits zu einer Belebung rund um die Uhr kommt und andererseits das Nicht-Wohnen einen

Puffer zwischen Gewerbe im Erdgeschoß und Wohnen bildet. Rund um den Nelson-Mandela-Platz nehmen die Wohn-Nutzungen ab; hier sind Cluster mit anderen Schwerpunkten (z.B. Hotel, Kongress, Gesundheit) vorgesehen, die sich die optimale Anbindung durch U-Bahn und S-Bahn zu Nutze machen können.



5.3 ANORDNUNGSPRINZIPIEN IM EG:

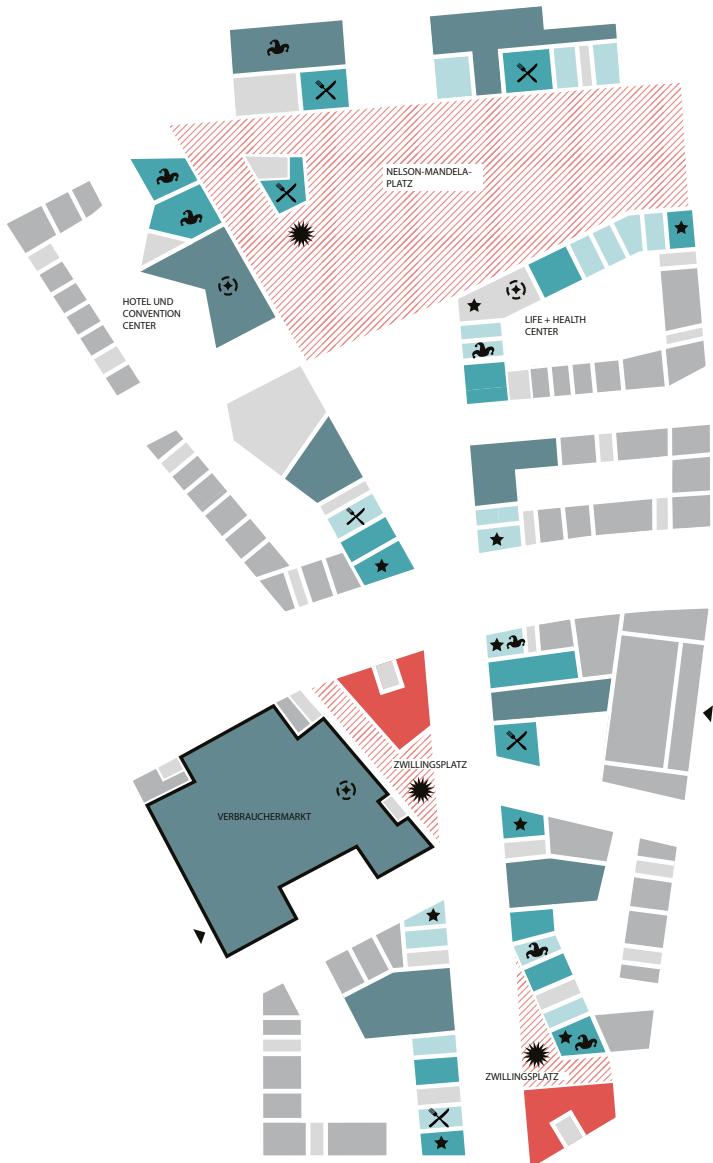
Milieubildende Festlegungen

Rhythmisierung der Co-Kreativen Meile

Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß verdichtet sich entlang der Co-Kreativen Meile. Um hier ein abwechslungsreiches und vielfältiges Angebot zu schaffen, werden große, mittlere und kleine Geschäftslokale bewusst durchmischt. So wird den Passant*innen ein lebendiger Rhythmus geboten, der zum Stehenbleiben, Schauen und Eintreten einlädt.



Rhythmisierung



Beispielhafte Aufteilung der Gewerbegebäude

LEGENDE

ANKERNUTZUNG

STARKE ECKPROGRAMME

GASTRONOMIE

HOTSPOTS

JOKERFLÄCHEN

HANDEL S

HANDEL M

HANDEL L

HANDEL XL

EINGANG

ARBEITEN UND WOHNEN

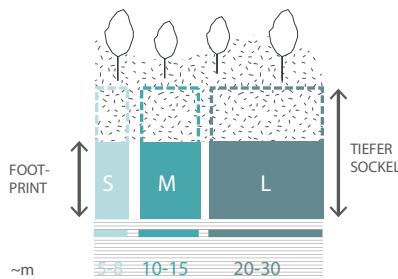
CO-KREATIVER HUB

PLÄTZE

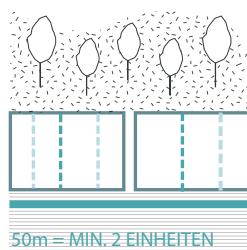
Körnungen

Um die Gestaltung einer abwechslungsreichen und vielfältigen Einkaufsstraße sicherzustellen, werden große, mittlere und kleine Geschäftslokale bewusst durchmischt. Großflächige Einheiten nutzen die Tiefe der Sockel aus, um nicht zu viel Fassadenfläche zu besetzen. Bei den Gewerbeeinheiten handelt es sich um eine beispielhafte Körnung. In die strukturelle Vielfalt lagern sich die verschiedenen

Geschäftsfelder ein. Die Themencluster landen mit ihren Ankernutzungen am Nelson-Mandela-Platz, während die Gastronomie strategisch nach dem Trittsteinprinzip verstreut und auf die prominentesten Plätze verteilt ist. Sogenannte Jokerflächen können für Nutzungen freigehalten werden, die sich erst entwickeln. Bei Bedarf können sie aber auch den Nachbarflächen zugeschlagen werden.

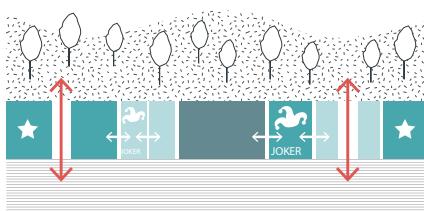


Maßstäbe, Erweiterung in die Tiefe in ausgewählten Bereichen möglich

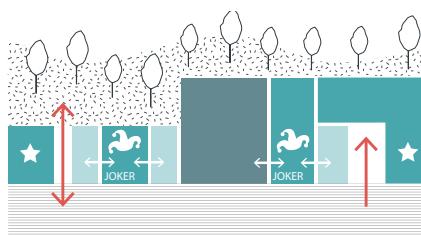


Abwechslung entlang der Front

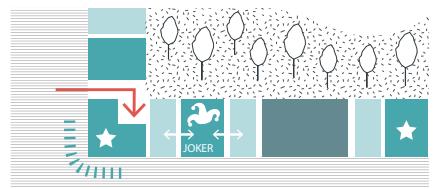
Durchmischung der Körnung



Footprint Sockel: Durchmischung der Maßstäbe

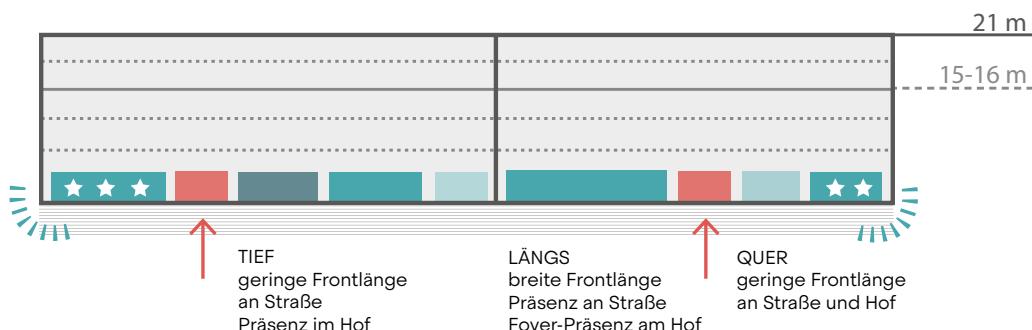


Tiefer Sockel: Erweiterung in die Tiefe für größflächigere Nutzungen



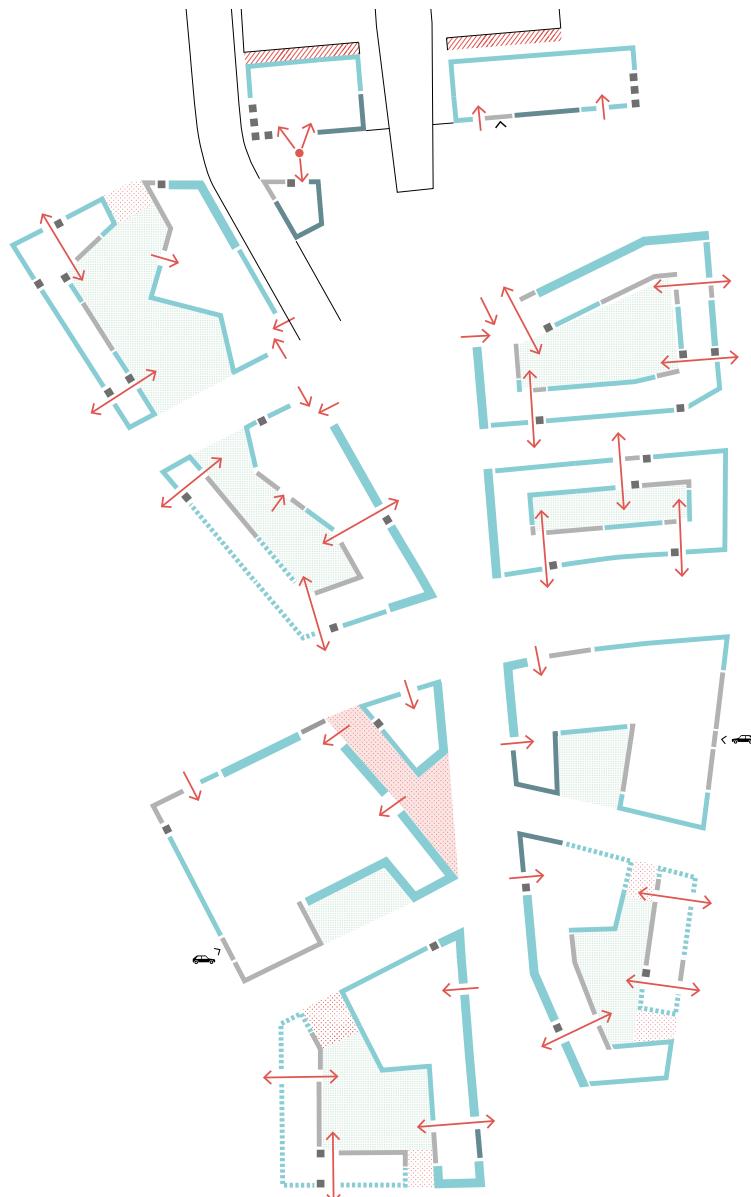
Eckausbildung: Starke Eckprogramme über zwei Seiten

Abwechslungsreiche Front im EG



Urbane Substanz des Wohnens

Hauseingänge, Gemeinschaftsräume und Hausnebenräume sollen durch entsprechende Ausbildung und Anordnung als programmatisches Potenzial eingesetzt werden, das differenziert zur Belebung des Quartiers beiträgt. Über ihre Funktion hinausgehend sind sie wichtige Bausteine der Milieubildung: die „urbane Substanz“ des Wohnens.



LEGENDE

Grüner Innenhof (halböffentlich)

Quartiersplatz

Schwellenplatz (halböffentlich)

Einfahrt Garage

Kompakte Anordnung von Nebenräumen und blinden Fassaden

Entreeplatz mit Hauseingängen

Hauseingang durchgesteckt

Hauseingang einseitig

Gastronomie

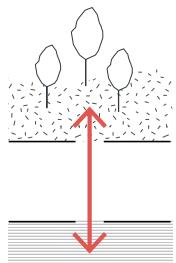
Hauptfassade Gewerbe, keine Nebenräume

Gewerbe

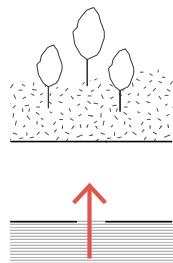
Arbeiten und Wohnen

Fahrräder, Kiwa

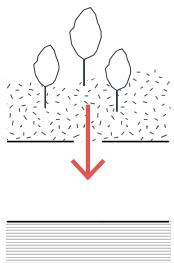
Zugang Müllraum, möglichst wenig Fassadenfläche

Entrees

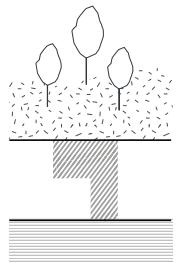
durchgesteckt
Zäsur - 2 Eingänge
Adresse an der Straße



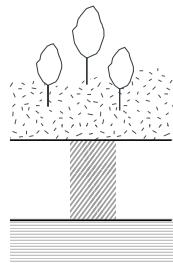
einseitiger Zugang
von Straßenseite
Adresse an der Straße



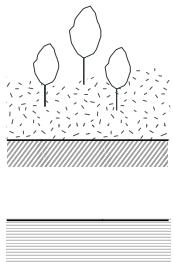
einseitiger Zugang
über den Hof keine Zäsur
der Straßenutzung
Handelsschwerpunkt

Nebenräume 

„L“
geringe Frontlänge an
Straße, Präsenz im Hof



QUER
geringe Frontlänge an
Straße und Hof

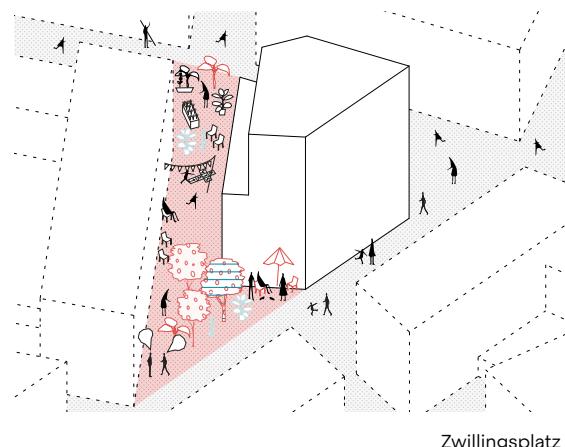
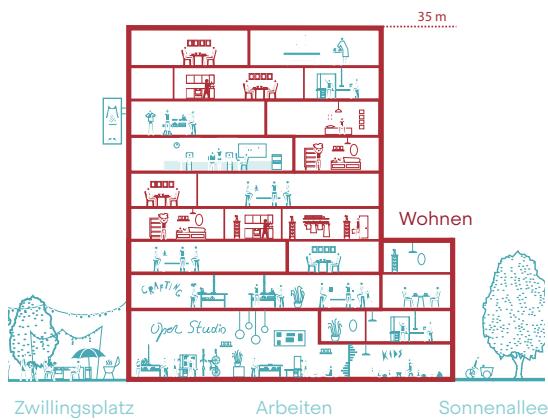


LÄNGS
keine Präsenz an Straße,
Foyer-Präsenz am Hof

Solitäre als Nutzungsimpulse

Die beiden frei stehenden Gebäude bilden produktive Sonderfälle: Hier ist Raum für aktive Bespielung, die sich aus den Nutzungskonzepten der Solitäre ergibt und das Spektrum der Co-Kreativen Meile mit innovativen gewerblichen oder gemeinnützigen Angeboten ergänzt. Unter dem Stichwort „Co-Kreativer Hub“ sollen hier in den kommenden Vergabeverfahren konkrete

Ideen abgefragt werden, die zur Belebung und Identität der Co-Kreativen Meile beitragen. Die Solitäre sollen als Highlight-Architekturen ausgebildet werden. Mit einer hochwertigen Materialität und einem hohen Anteil an Transparenz in der Fassade stehen die Solitäre im Dialog mit dem öffentlichen Raum der Co-Kreativen Meile.



6

STADTBILD

6.1 Straßenfassaden

6.2 Das ABC-Prinzip der Körnung

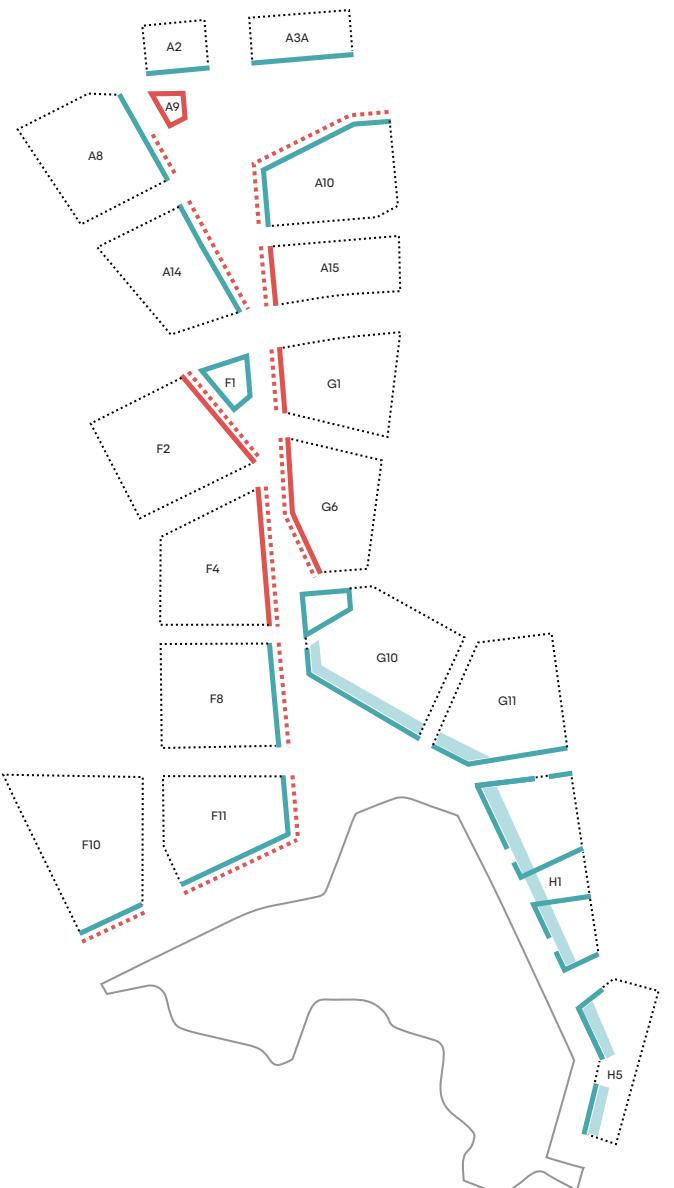
6.1 STRASSENFASSADEN

Der Straßenraum der Co-Kreativen Meile soll einen entschieden urbanen Charakter zeigen und sich dadurch auch von seiner Umgebung unterscheiden, insbesondere von der „wohnlichen“ Atmosphäre der Baufelder mit hohem Wohnanteil. Eine durchgehende Straßenflucht und ein ruhiges Stadtbild sollen zum Hintergrund für die Vielfalt der Aktivitäten entlang der Co-Kreativen Meile werden.

Aus diesen Gründen ist die Anordnung privater Freiräume an den repräsentativen Fronten entlang der Roten Saite eingeschränkt. Auskragende Balkone sind am Nelson-Mandela-Platz und im Herzstück der Co-Kreativen Meile nicht zulässig, auch um etwaige Nutzungskonflikte zwischen dem öffentlichen Charakter der Straße und der Privatsphäre des Wohnens in diesen stark belebten und etwas engeren Bereichen zu vermeiden. Loggien (ohne Auskragung) oder Balkonbänder hinter der Baufluchtlinie sind überall denkbar. Eine eher geschlossene Brüstung soll dabei den Bewohner*innen das nachträgliche Verhängen ersparen.

Am Nelson-Mandela-Platz und an den Seeterrassen sind Balkone in Richtung See in den Hochpunkten über dem Sockel (also ab ca. 15 m Höhe) möglich bzw. erwünscht, was auch der Nutzungsverteilung (Nicht-Wohnen im Sockel) entspricht. Zusammen mit der Arkade am Ostufer, dem Tiefenrelief entlang der Co-Kreativen Meile und dem Westufer prägen diese Balkone das Stadtbild mit.

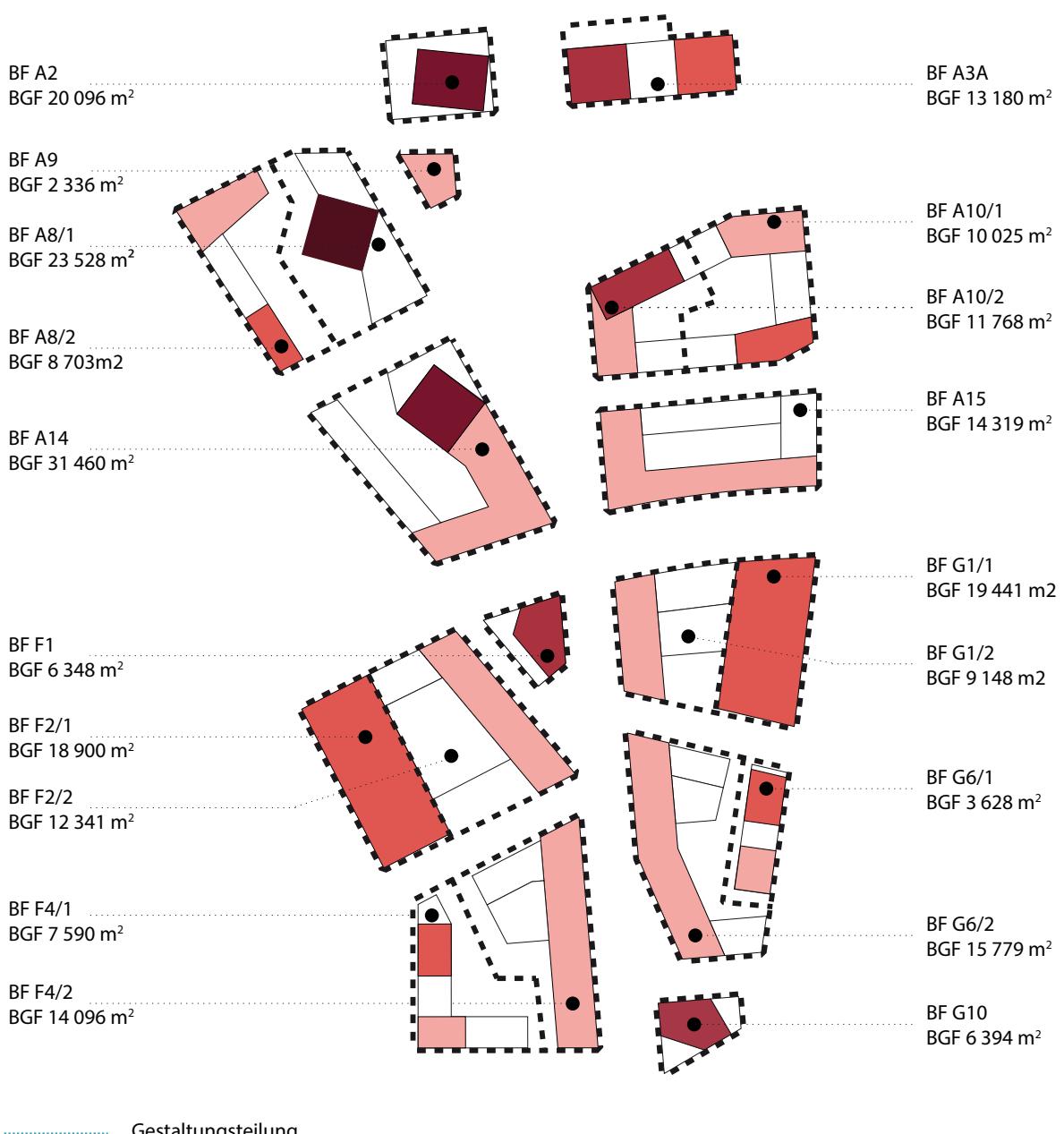
- keine auskragenden Balkone/Erker über gesamte Höhe an der Straßenflucht
- auskragende Balkone ab 15 m möglich
- Tiefenrelief
- Arkade



6.2 DAS ABC-PRINZIP DER KÖRNUNG

A Mögliche Parzellierung

Die Teilung sieht ein Spektrum an Bauplatzgrößen vor. Die hier gezeigten Bauplätze sind exemplarisch: Sie können zusammengelegt oder auch noch weiter unterteilt werden.



B Prozess

Dialogorientierte Entwicklung

Unabhängig von der Bauplatzteilung soll ein bauplatzübergreifender dialogischer Prozess die Kohärenz im öffentlichen Raum sowie die Mehrwerte der Superhöfe und Plateaus sicherstellen.

Dazu gibt es zwei Arten der Bezugnahme: erstens eine zeitgleiche und koordinierte Planung im Sinne eines kooperativen Prozesses, der die Entwickler*innen und Planer*innen dabei unterstützt, Konflikte zu vermeiden und Synergien zu maximieren.

Zweitens besteht die Notwendigkeit, Baufelder zeitlich zu entkoppeln. Einige von ihnen sollen aufeinander Bezug nehmen, was Baukörperersetzung, Gestaltung und Programmierung angeht. Dies betrifft vor allem die drei Hochhäuser am Nelson-Mandela-Platz, die hintereinander juriert werden sollten, damit eine Reaktion auf die zuvor vorgenommene Baukörperersetzung möglich ist.

Ähnlich verhält es sich bei den beiden Solitären auf der Co-Kreativen Meile, die sich voneinander unterscheiden sollten, jedoch ohne ein Konkurrenzverhältnis zu entwickeln. Da hier gemeinsam mit der Architektur auch ein Nutzungskonzept abgefragt werden sollte, wäre eine zeitliche Staffelung sinnvoll, auch um eine höhere Beteiligung zu ermöglichen. Gleichzeitig stehen die Solitäre in einem Naheverhältnis zu den unmittelbaren Nachbarbaufeldern und sollten in deren kooperativen Prozess miteingebunden sein.



- — — zeitgleiche Entwicklung / kooperativer Planungsprozess
- ↔ zeitlich gestaffelte Entwicklung / Bezugnahme in der Planung

C Gestaltung

Durchmischte Architektur

für eine lebendige Seefront

Um die intendierte Vielfalt der Silhouettenlandschaft und die Lebendigkeit der Co-Kreativen Meile zu gewährleisten, soll eine differenzierte Fassadenentwicklung Vielfalt entlang der Straßenfronten schaffen.

Hochhäuser, Solitäre und starke Ecken schaffen eine abwechslungsreiche Gestaltung der Co-Kreativen Meile.

