

1

LEITBILD



Die Seestadt Wien

# SEETERRASSEN

## **Impressum**

Herausgeberin:  
Wien 3420 **aspersn** Development AG  
[www.aspersn-seestadt.at](http://www.aspersn-seestadt.at)

Projektleitung:  
Peter Hinterkörner

Redaktion:  
StudioVlayStreeruwitz  
Carla Lo Landschaftsarchitektur

Layout:  
StudioVlayStreeruwitz

Lektorat:  
Letteria, Annemarie Müller

Druck:  
Donau Forum Druck GesmbH

Wien, Juni 2021

# 1

# QUARTIER SEETERRASSEN

## HANDBUCH ZUM STÄDTEBAULICHEN LEITBILD

Auftraggeberin



Auftragnehmer\*innen



# INHALT

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 EINLEITUNG</b>                              | <b>7</b>  |
| <b>2 LEITPRINZIPIEN</b>                          | <b>11</b> |
| 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 STADTSOCKEL                              | 20        |
| 2.6 RHYTHMIK UND KOHÄRENZ                        | 22        |
| <b>3 BEBAUUNG</b>                                | <b>25</b> |
| 3.1 SOCKEL                                       | 26        |
| Drei Sockeltypen                                 | 27        |
| Bebauungsprinzip – Fassung und Durchlässigkeit   | 31        |
| Zwei Konfigurationen                             | 32        |
| 3.2 HOCHPUNKTE                                   | 36        |
| Über den Superhöfen – Die Superhof-Zinnen        | 37        |
| An den Superhöfen – Exponierte Solitäre          | 39        |
| Über den Schollen – Abgestuftes Hochhausensemble | 40        |
| Lageplan mit Höhenentwicklung                    | 42        |
| 3.3 DAS GESICHT ZUM SEE                          | 44        |
| Die Seemarkade als Adresse: Seefront Ost         | 46        |
| Das Tiefenrelief gegenüber: Seefront West        | 54        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4 FREIRAUM UND ÖFFENTLICHER RAUM</b> | <b>55</b> |
| 4.1 FREIRAUMKONZEPT                     | 56        |
| 4.2 SEEFRONT                            | 58        |
| 4.3 SCHOLLE MIT PLATZ DER KULTUREN      | 61        |
| 4.4 STRASSEN UND PLÄTZE                 | 62        |
| 4.5 SUPERHÖFE                           | 68        |
| 4.6 GRÜNE SAITE – SEETERRASSEN          | 70        |
| 4.7 DACHFLÄCHEN                         | 71        |
| 4.7 KLIMARESILIENTE GESTALTUNG          | 72        |
| <br>                                    |           |
| <b>5 PROGRAMMIERUNG</b>                 | <b>79</b> |
| 5.1 QUARTIER, SEESTADT, WIEN            | 80        |
| 5.2 25 % GEWERBE!                       | 82        |
| 5.3 ANORDNUNGSPRINZIPIEN IM EG          | 84        |
| <br>                                    |           |
| <b>6 STADTBILD</b>                      | <b>87</b> |
| 6.1 STRASSENFASSADEN                    | 88        |
| 6.2 DAS ABC-PRINZIP DER KÖRNUNG         | 89        |
| <br>                                    |           |
| <b>SCHAUBILD</b>                        | <b>93</b> |



1

# EINLEITUNG



# Einleitung

Die Entstehungsgeschichte dieses Handbuchs zeigt deutlich, dass sich die Entwicklung der Seestadt innerhalb eines außergewöhnlichen Rahmens vollzieht. Das hier veranschaulichte städtebauliche Leitbild ist kein klassischer städtebaulicher Rahmenplan. Vielmehr demonstriert es einen robusten Stand der Dinge, wobei gerade das Paradox dieser Formulierung die inhärente Stärke des Projektes widerspiegelt. Bereits in der Wettbewerbsphase 2018 schrieb sich in unseren Entwurf eine lange Vorgeschichte ein, die sich im zeitlich straffen, aber inhaltlich „hochverdichteten“ Umsetzungsprozess des Wettbewerbsprojektes noch weiter vertieft hat. Denn bereits seit 2007 hat die Wien 3420 **aspersn** Development AG mit offensichtlich konstant hoher Motivation dafür gesorgt, den Masterplan von Johannes Tovatt nicht einfach nur umzusetzen, sondern diesen Plan parallel zu vertiefen, fortzuschreiben und mit vielfältigen Entwicklungsszenarien anzureichern. Dieses beeindruckende Arsenal der Inhalte und Ideen veranlasste uns im Wettbewerb dazu, mit einem „Städtebau der wenigen Worte“ zu antworten, dessen Struktur in der Lage ist, dem großen „Seestadt-Versprechen“ einen robusten und zugleich suggestiven Rahmen zu geben: eine Raumgrammatik, die das ambitionierte Programm der Seestadt auszuspielen weiß und ihm ein entsprechendes Gesicht gibt. In einem intensiv geführten, von Workshops, Präsentationen, Diskussionen und thematischen Vertiefungen angereicherten Dialog mit der Wien 3420 haben wir dieses „programmatische Gesicht“ in Form des Gestaltungshandbuchs weiterentwickelt, fortgeschrieben und benannt. „Starke Silhouette – Magischer Tiefgang“ beschreibt in diesem Sinne eine Synergie zwischen prägnanter Erscheinung und struktureller Intelligenz, deren gegenseitige Bedingtheit ihren unverwechselbaren Charakter – den „Coup am See“ – ausmacht: signifikant und tiefgründig zugleich.

Nicht zuletzt ist es der unermüdlich gelebten Offenheit der Wien 3420 AG zu verdanken, dass unser Plädoyer für den Magischen Tiefgang ernsthaft aufgegriffen wurde. Bereits bei den Seeterrassen haben wir die Weiterführung städtebaulicher Leitprinzipien der Seeterrassen in den nördlichen Bereich angeregt. Angesichts des fließenden Übergangs zwischen Seeterrassen und Einkaufsstraße, die als nördliche Linie der Roten Saite direkt in die Seefront mündet, hat die Wien 3420 uns nach Vorlage des Seeterrassen-Leitbilds mit der Erstellung eines Gestaltungshandbuchs für die Rote Saite zwischen Seefront und Nelson-Mandela-Platz beauftragt. Indem 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 dazu anstiften 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

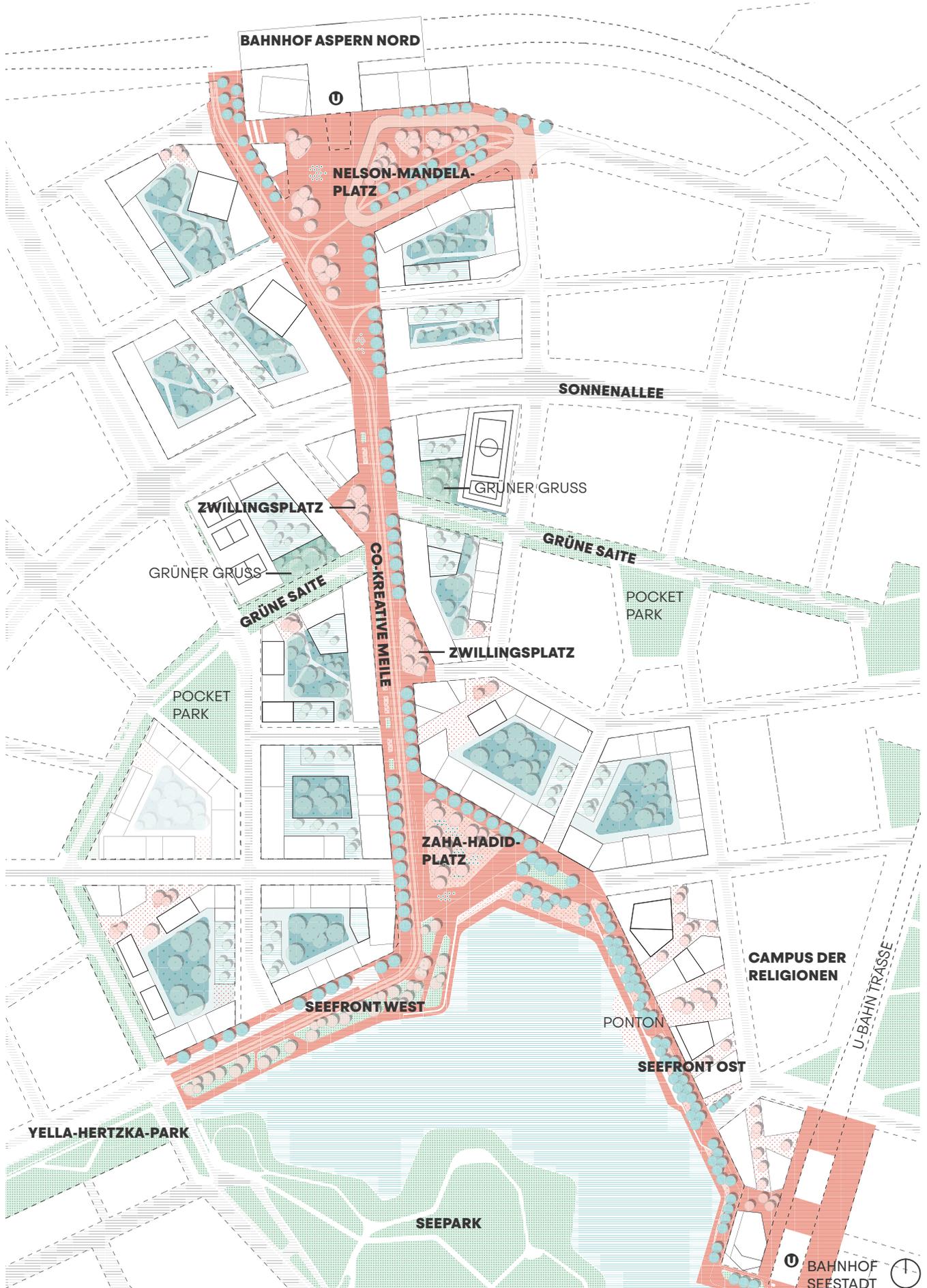


# 2

# 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 Rhythmik und Kohärenz**





## 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



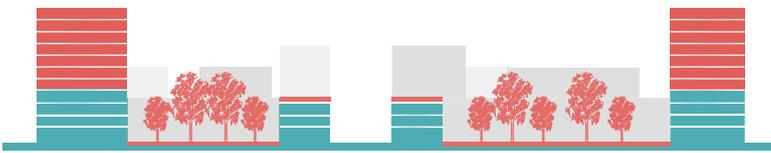


## 2.3 STADTFIGUREN FÜR DIE SEESTADT

### Superhof, Scholle, Plateau

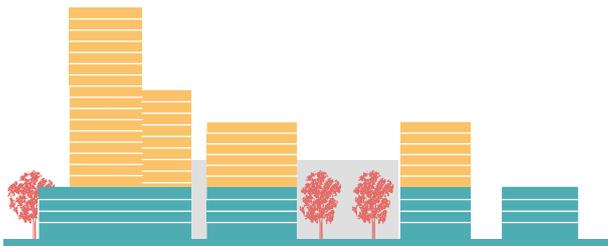
Ausgehend von der Konfiguration des Masterplans ergeben sich drei Grundtypen: der Superhof, die Stadtscholle und das Plateau. Der Superhof entsteht durch die Zusammenfassung von 2–3 Baufeldern quer über die Straße. Die Stadtscholle bildet sich auf den schmälere Baufeldern am Ost-Ufer aus: Die flächigen

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.



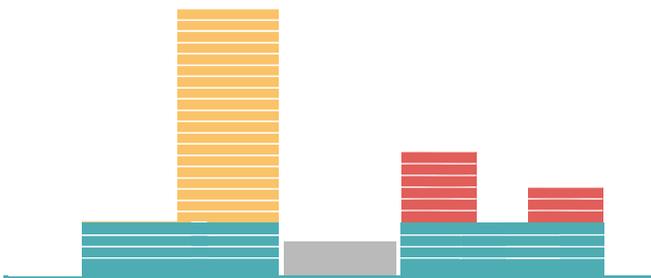
#### Superhof

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.



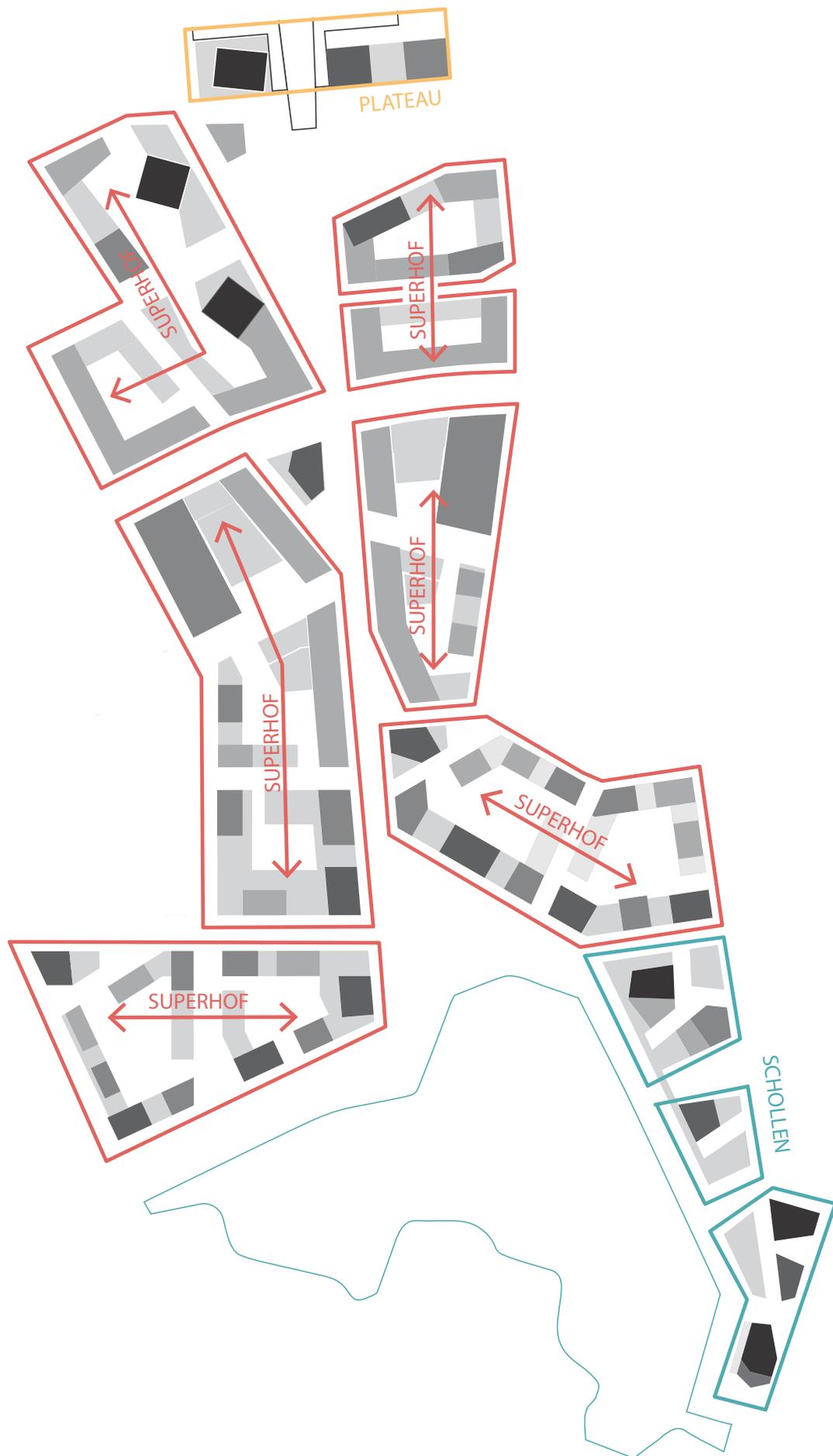
#### Scholle

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 abgetrepten 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.

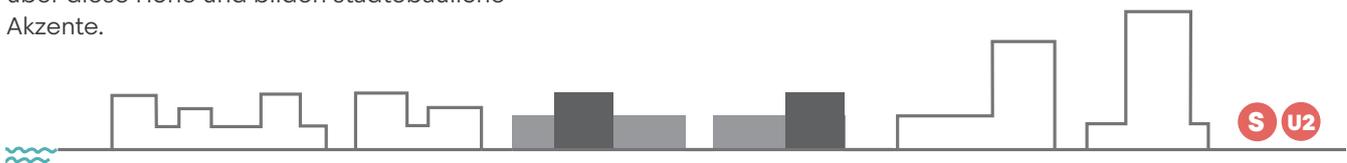
### A. Silhouette am See

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

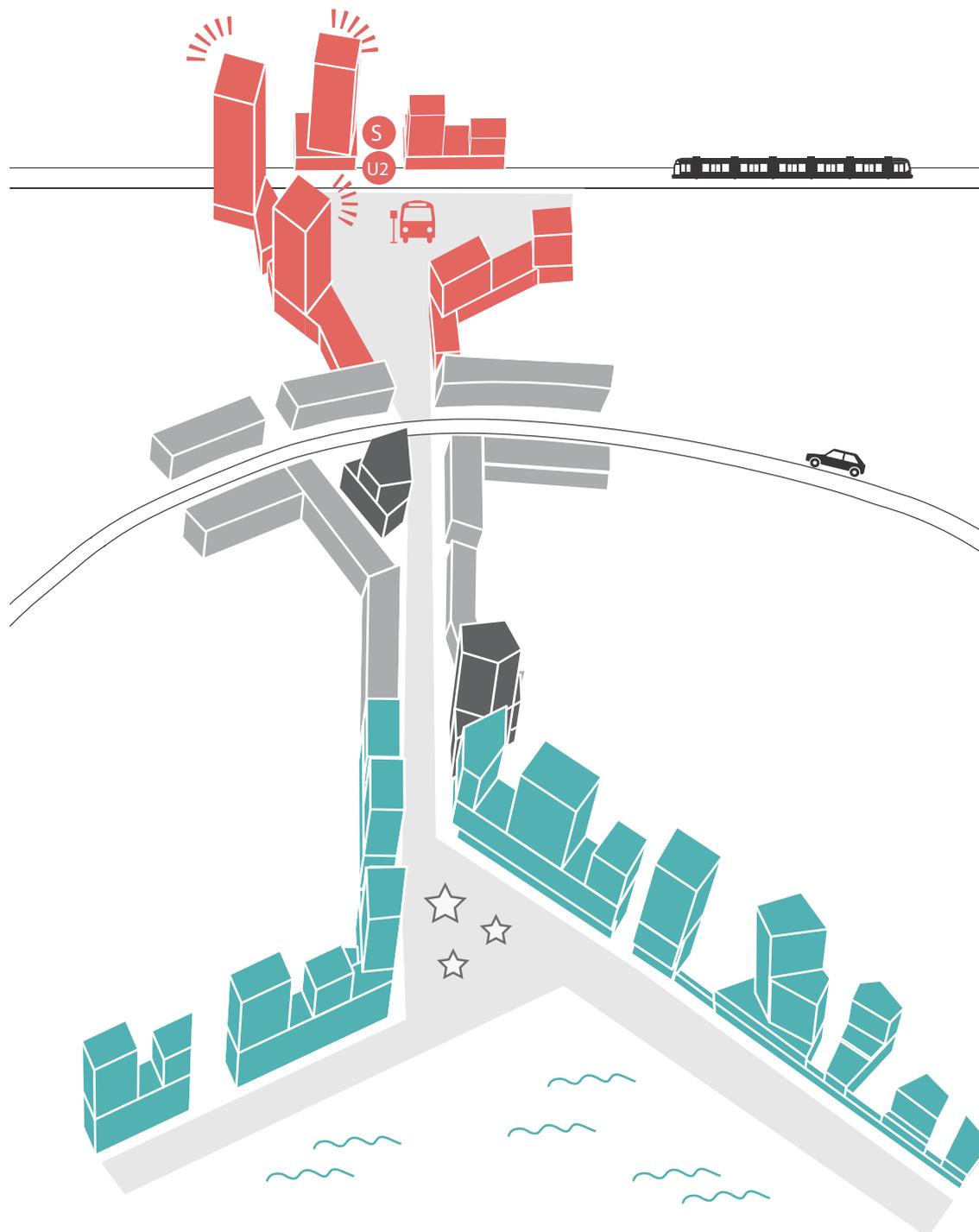
Beiderseits der Co-Kreativen Meile zieht sich die Traufkante auf klassischer Wiener Traufkante von 21 m durch. Die zwei freihstehenden Punkte erheben sich mit 35 m als exponierte Solitäre über diese Höhe und bilden städtebauliche Akzente.



### C. Skyline am Platz

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





# 2.5 DER STADTSOCKEL

## 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 nutzungs offen und gibt dem Stadtraum eine klare Fassung auch dort, wo sich die Silhouette differenziert.

### Produktive Indifferenz = dauerhafte Resilienz

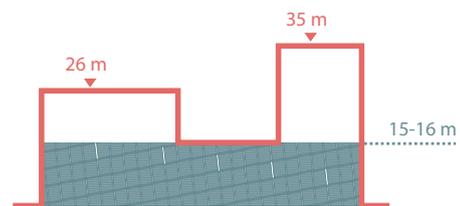
Der Stadtsockel ist als dauerhaft nutzungs offene „Hardware“ konzipiert, deren Performance über das Gebrauchsspektrum der aktuellen Nutzungsüberlegungen hinausgeht. In diesem Sinne werden auch in den weniger exponierten Straßen- und Stadträumen die nutzungs offenen Raumhöhen ohne Abminderung beibehalten. 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

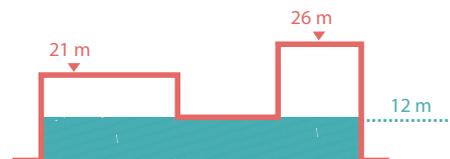
Alle Höfe der Seeterrassen und der Roten Saite bilden ohne Ausnahme einen Stadtsockel aus. Unabhängig von der erwähnten „produktiven Indifferenz“ der Raumhöhen werden je nach Lage und Konfiguration drei unterschiedliche Sockeltypen formuliert.

Sie unterscheiden sich hinsichtlich ihrer stadträumlichen Präsenz:

Der Sockel „Forte“ mit seinen drei nutzungs offenen 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 nutzungs offene Obergeschoße auf.



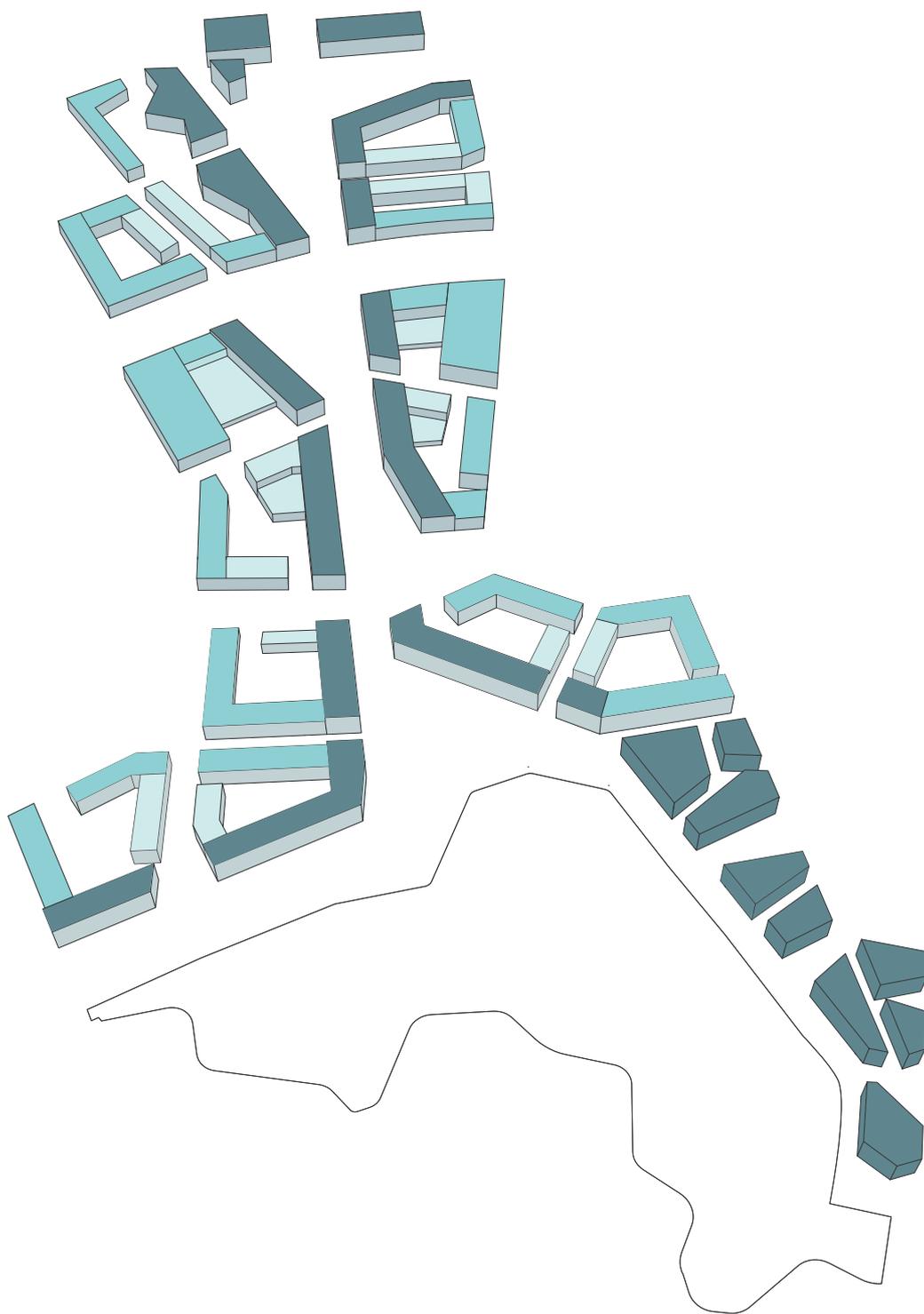
A - Forte



B - Moderato



C - Piano



# 2.6 RHYTHMIK UND KOHÄRENZ

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

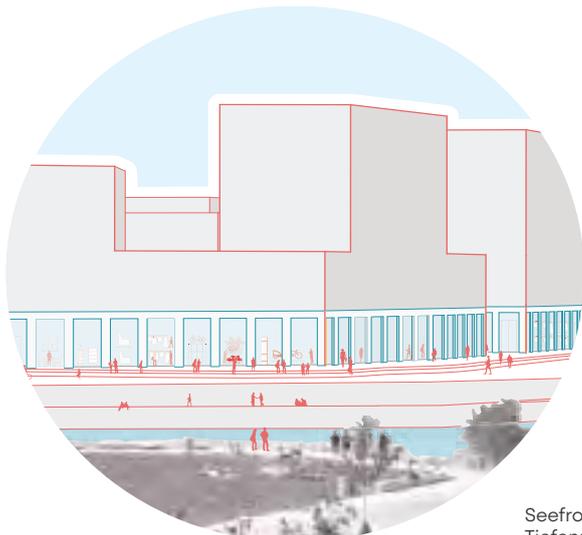
Der Raum der Co-Kreativen Meile ist bereits im Masterplan als Abfolge von räumlichen Figuren konzipiert. Die zwei trichterförmigen Plätze an den beiden Enden verdichten sich zur Mitte hin zu einem linearen Straßenraum, der aber immer wieder durch Aufweitungen unterbrochen wird. Auch die Frontlängen sind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

Diese Varianz gibt der Straße eine spezifische Rhythmik 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.

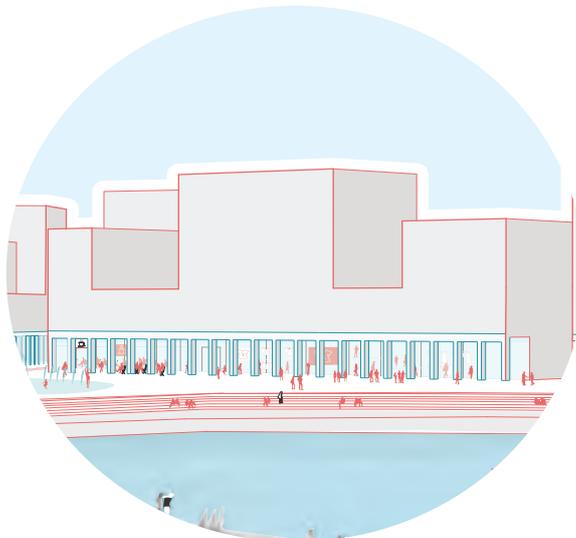
Darum bildet eine durchgehende Gestaltung der Erdgeschoßzone das Bindeglied. Sie gibt

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 Rhythmik sowie einzuhaltende Höhen und Breiten für Kontinuität sorgen.

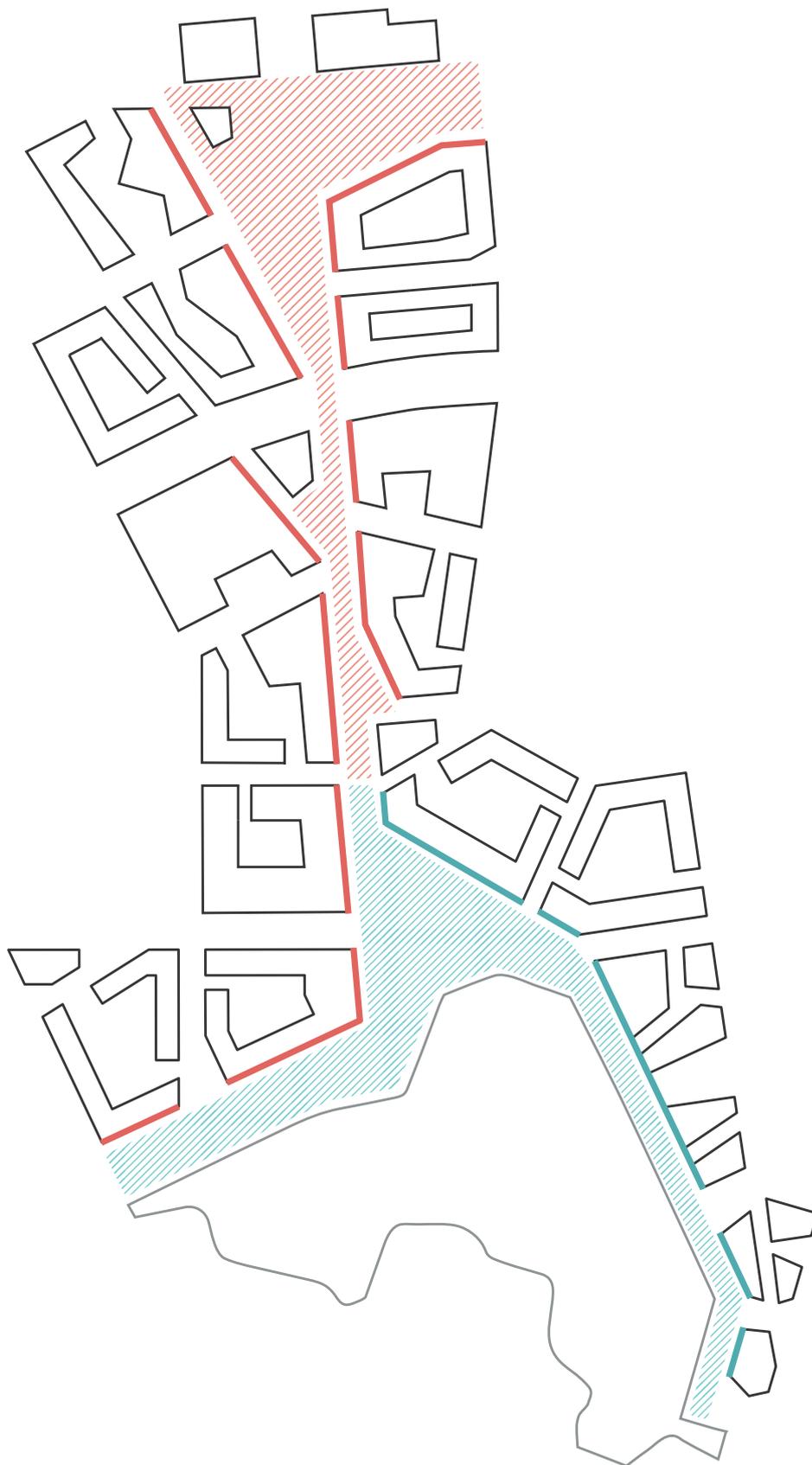
Am schräg gegenüberliegenden Ufer findet sich ein sanftes Echo der Arkaden im sogenannten Tiefenrelief: Hier geht die Fassade leicht in die Tiefe und spiegelt dadurch die Rhythmik der Arkade wieder. Das Motiv des Tiefenreliefs wird in der Roten Saite beiderseits aufgenommen und verleiht der Co-Kreativen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



Seefront West  
Tiefenrelief



Seefront Ost  
Arkade



LEGENDE

-  Arkade
-  Tiefenrelief
-  Co-Kreative Meile
-  Seeterrassen



# 3

# BEBAUUNG

**3.1 Sockel**

**3.2 Hochpunkte**

**3.3 Das Gesicht zum See**

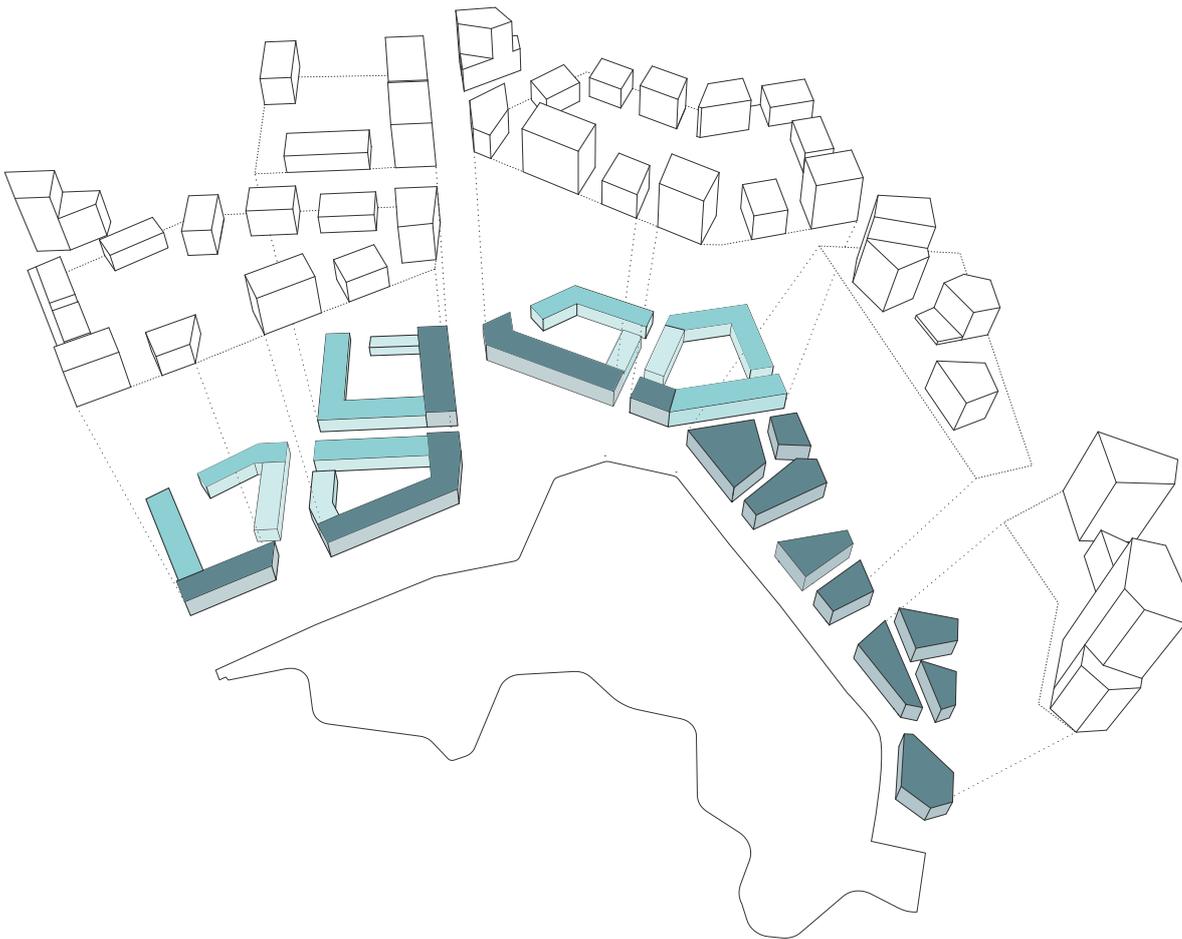
# 3.1 SOCKEL

Als nutzungsöffener und robuster Unterbau gibt der Sockel dem Stadtraum eine klare Fassung auf Augenhöhe. Er rahmt die Höfe und öffnet sich punktuell für eine gezielte Durchwegung.

**Mit seinem großzügigen Erdgeschoß und den nutzungsoffenen Raumhöhen darüber bietet er eine hohe Anpassungsfähigkeit für zukünftige Entwicklungen.**

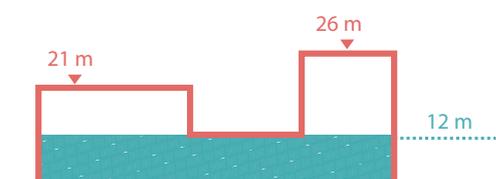
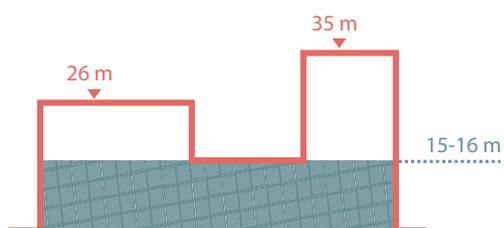
Während der Sockel entlang des Ostufers als Ensemble von „Schollen“ mit Gassen und Plätzen ausgebildet ist, bildet er auf den restlichen Baufeldern ein Ensemble von spezifisch ausgebildeten Blockrändern, die grüne Binnenräume umschließen (Superhöfe).

Die Sockeldächer zwischen den Hochpunkten bieten 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 Seefront und der Co-Kreativen Meile wird der Stadtsockel von vier Geschossen gebildet. Die Prominenz von EG und OG 1 mit ihrer intensiven urbanen Programmierung wird durch eine zweigeschößige Arkade (Seefront Ost) bzw. durch das Tiefenrelief (Seefront West) hervorgehoben.

### B - Moderato

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

### C - Piano

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

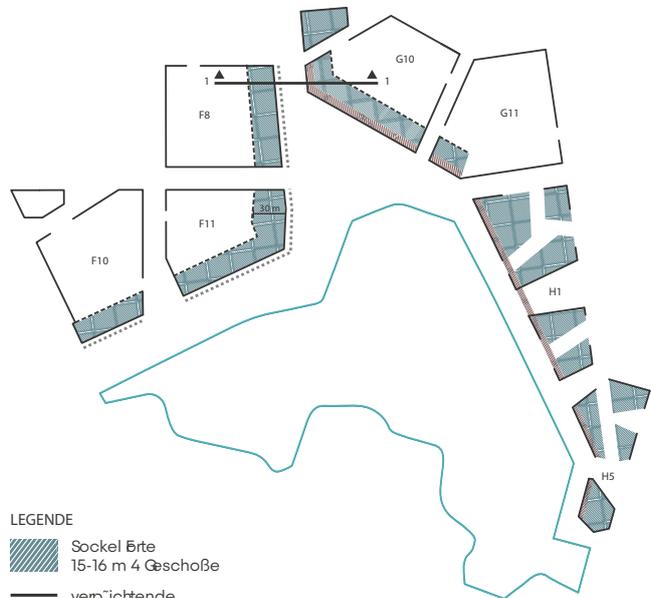
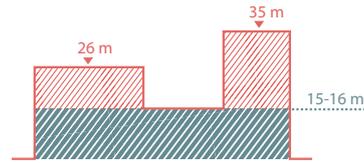
# A Forte

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

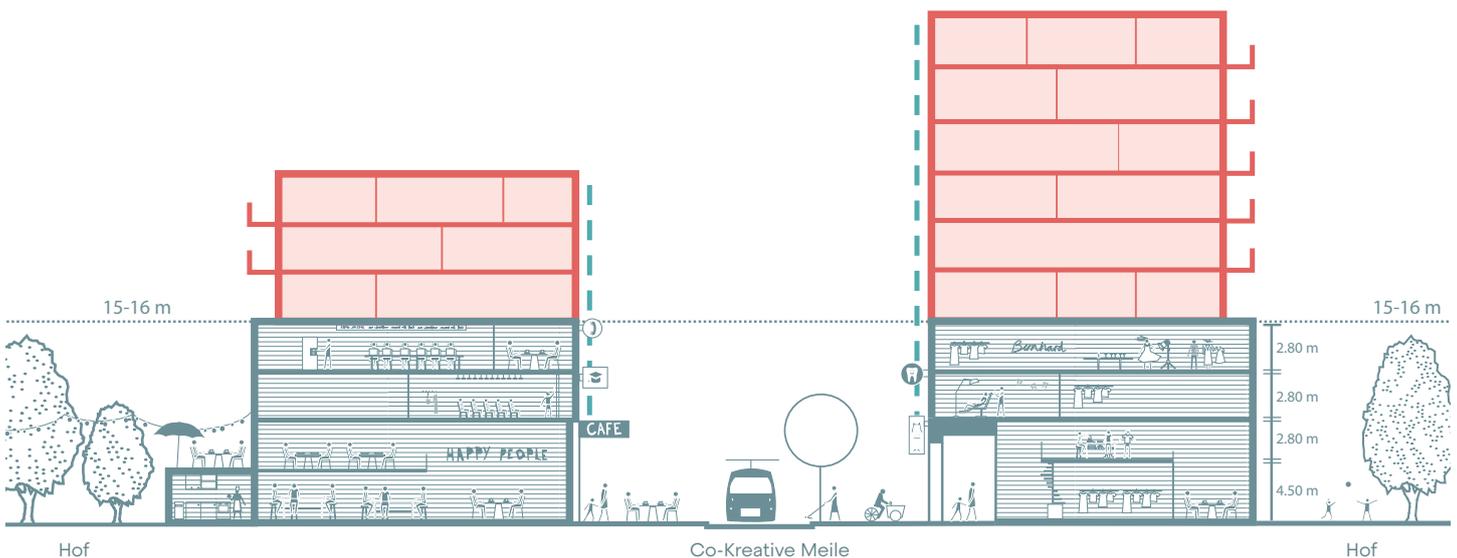
Durch die Raumhöhen im **EG (4.50 m)** und **OG 1 (mind. 2.80 m)** ermöglicht der Sockel Forte die intensiven urbanen Nutzungen entlang der Einkaufsstraße und der Uferpromenade. EG und OG 1 können intern verbunden werden. Darüber, in **OG 2 und OG 3 (mind. je 2.80 m Raumhöhe)**, sind nutzungs offene 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“ und dem See-Ufer einen adäquaten Rahmen zu geben. So ist entlang des Ostufers eine straßenbegleitende Arkade vorgesehen, die eine attraktive zusätzliche Durchwegung und einen temporären Erweiterungsraum für die dahinterliegenden Nutzungen ermöglicht. Gegenüber, am Westufer, findet die Arkade ihr Spiegelbild in der Fassadengestaltung. Großzügige Öffnungen, der Arkade ähnlich in Rhythmus und Serialität, geben der Seefront ein kohärentes, kommunikatives Gesicht: das Tiefenrelief.

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

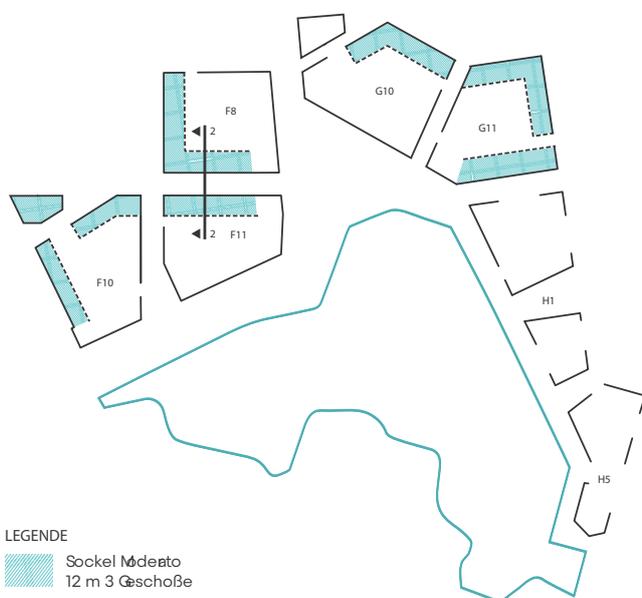
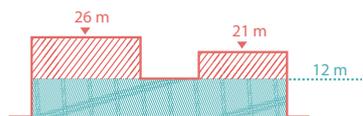


- LEGENDE
- Sockel Erde 15-16 m 4 Geschosse
  - verpflichtende Anbauante Sockel
  - maximale Abaulante Sockel Traktiere Sockel max. 20 m, zu 50 %Tiefe von 25 m zulässig
  - Arkade
  - Tiefenrelief
  - Bereich für Fassadenbegrünung



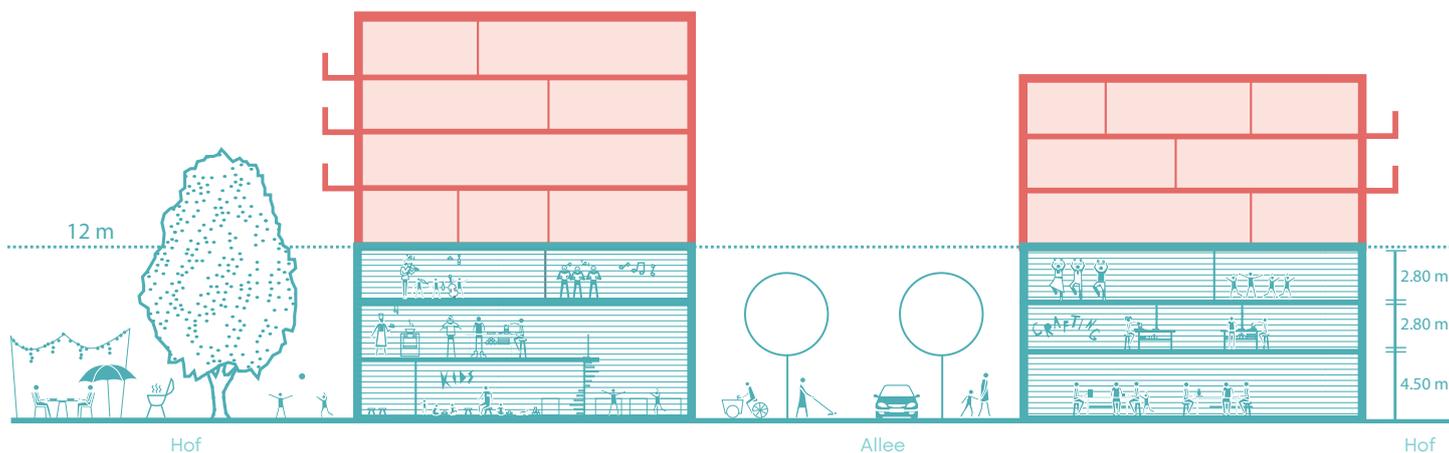
## B Moderato

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 nutzungs offene Obergeschoße mit 2.80 m Raumhöhe** bieten Raum für Gewerbe und Arbeit.



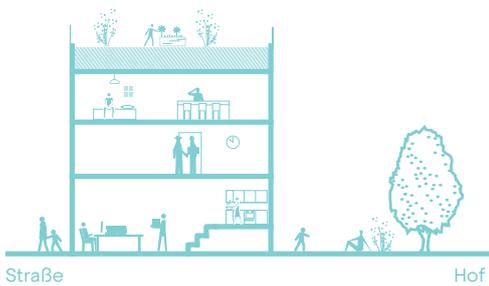
LEGENDE

- Sockel Moderato  
12 m 3 Geschosse
- verpflichtende  
Anbauante Sockel
- maximale Abaulante Sockel  
Traktierte Sockel max. 20 m,  
zu 50 % Tiefe von 25 m zulässig
- Tiefenlief

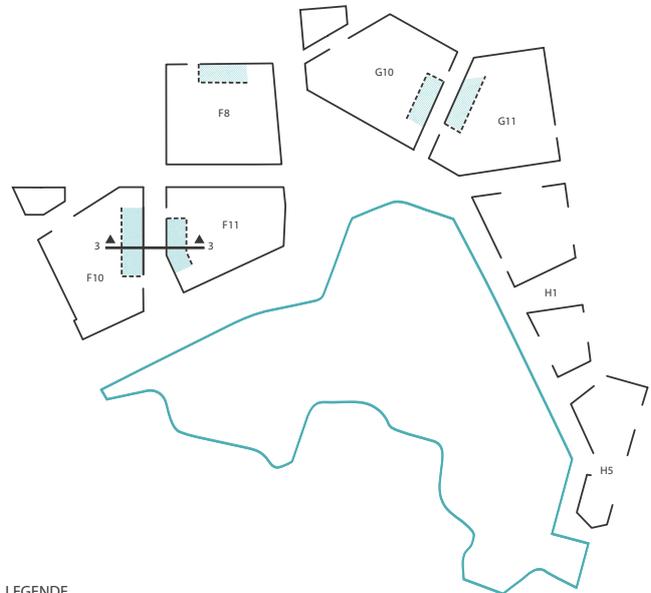


# C Piano

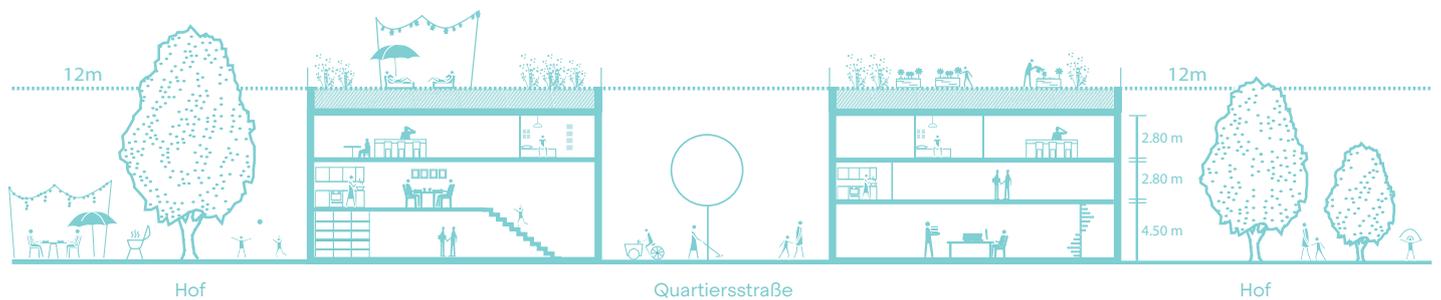
Der Sockel Piano ist das Bindeglied, das die Superhöfe zusammenfasst. Dadurch, dass über ihm keine Hochpunkte vorgesehen sind, erlaubt er das räumliche Zusammenwachsen der Superhöfe. Mit seinem intensiv begrünten und gemeinschaftlich nutzbaren Dach erweitert er den Grünraum. Auch der Sockel Piano ist prinzipiell nutzungs offen konzipiert, wobei hier im überhöhten **Erdgeschoß (4.50 m Raumhöhe) und in den nutzungs offenen 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.



Straße Hof



- LEGENDE
- Sockel Piano  
12 m 3 Geschoße
  - verpflichtende  
Anbauante Sockel
  - maximale Abaulante Sockel  
Trakttieß 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. Die Trakttiefe ist hofseitig variabel: Generell kann bis zu 20 m tief gebaut werden und

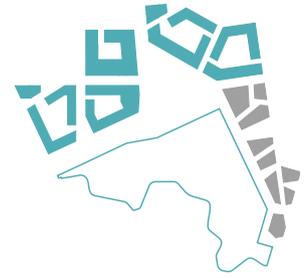
zusätzlich bis zu 50 % der Länge bis zu 25 m Tiefe. Die Sockel der Schollen sind großflächig und werden nur durch die Gassen unterbrochen. Diese sind 6–12 m breit und nicht überbaubar. Gleichzeitig bietet der durchgehende Sockel auf dem Dach Raum für nutzbare Freiräume, die auch untereinander verbunden werden können.



LEGENDE

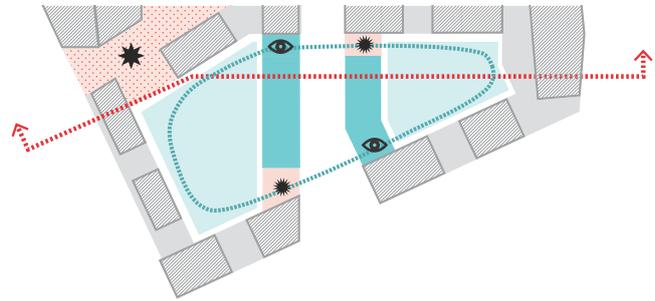
- verpflichtende Abaulante Sockel
- - - - maximale Abaulante Sockel, Trakttiefe Sockel max. 20 m, zu 50 % Tiefe von 25 m zulässig
- ..... Tiefenrelief
- [Hatched Box] Sockel Orte, 15-16 m 4 Geschoße
- [Light Blue Box] Sockel Industrie, 12 m 3 Geschoße
- [Dark Blue Box] Sockel Büro 12 m 3 Geschoße
- [Red Box] Arkade
- [Wavy Line] Gasse 6-12 m nicht überbaubar
- [Star] örtlicher Platz, Durchgang
- [Tree Icon] Supehof
- [Double Arrow] Supehof Konfiguration
- [Tree in Box Icon] 1-geschoßiger Sockel mit intensivem Gründach möglich

# Zwei Konfigurationen



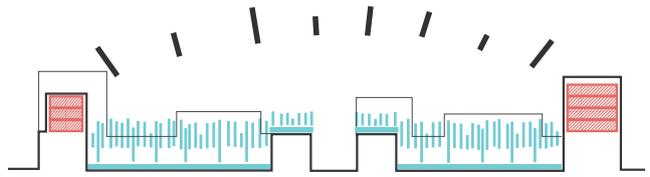
## A Superhof-Sockel

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



## Piano, Piano

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

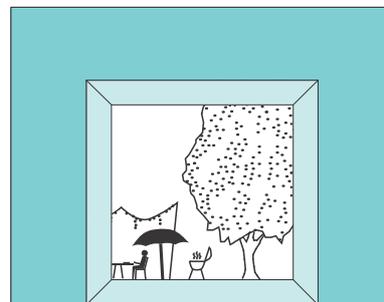


## 👁 Fenster zum Hof

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.

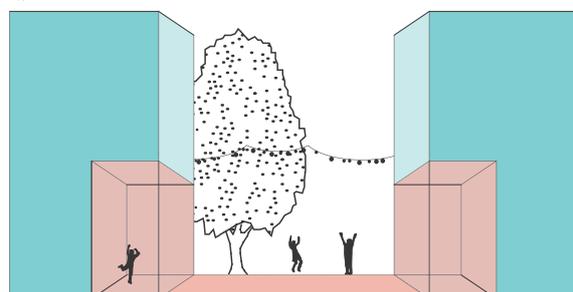
## 👁 Fenster zum Hof

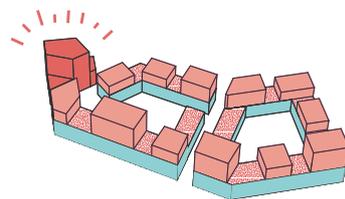


## ☀ Schwellenplatz

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

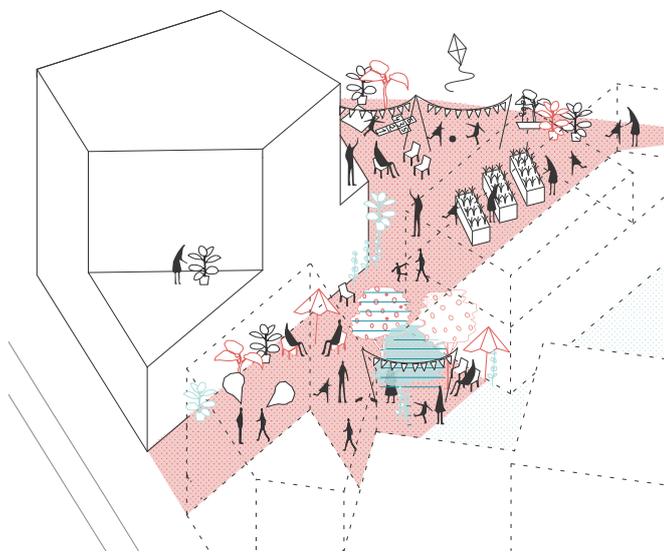
## ☀ Schwellenplatz





★ **Quartiersplatz**

Der angelagerte Quartiersplatz am exponierten Solitär bildet die öffentlichste Freiraumadresse des Superhofes für die Seestädter\*innen.



Perspektive Superhof Konfiguration

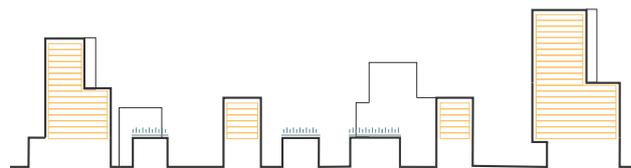
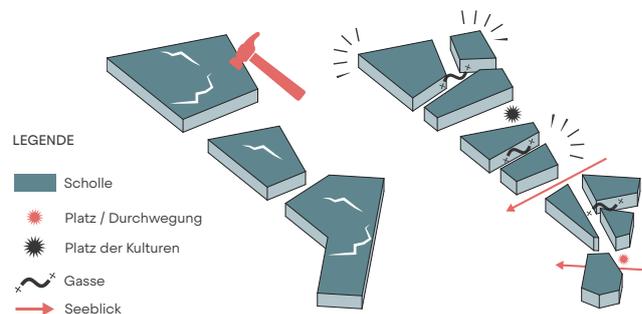




## B Schollen-Sockel / Plateau

Im Bereich der Baufelder H1 und H5, wo sich die Umrissse wesentlich verschmälern, bildet der Sockel eine flächige Struktur: die sogenannten Schollen, die durch die Aufsplitterung der Baufelder entstehen. Polygonale Umrissse schaffen klar gefasste Gassen und Plätze. Darüber wachsen die Volumina in die Höhe.

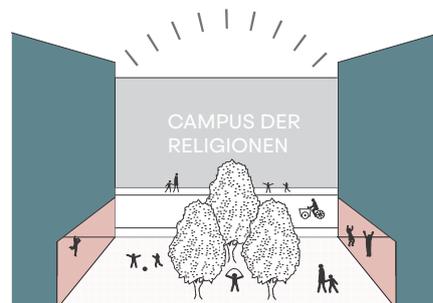
Aufgrund der höheren Dichte sind die flächigen Sockel hier auch ideal, um den höheren Bedarf an Nebenräumen (Fahrrad, Einlagerung) aufzunehmen. Hinter der normal genutzten Deckschicht an Wohn- und Arbeitsnutzungen verbirgt sich der „Bauch“, in dem die weniger aktiven Bereiche verborgen werden können.



### \* Platz der Kulturen

Der Platz der Kulturen weitet sich zum Campus der Religionen hin auf, integriert ihn und gibt ihm eine Adresse am See. Der Platz der Kulturen wird durch gastronomische und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoß belebt.

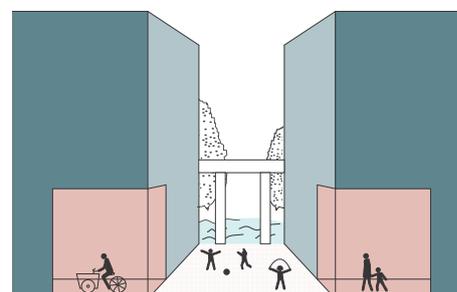
### \* Platz der Kulturen

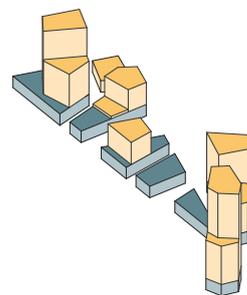


### ~ Gassen

Das feine Netz der Gassen verbindet den Boulevard der Kulturen mit der Seepromenade. In den Gassen befinden sich Entreeplätze mit Hauseingängen und Fahrradräumen, die für alle Bewohner\*innen zugänglich sind. So werden die Gassen zum Treffpunkt für Nutzer\*innen und Bewohner\*innen.

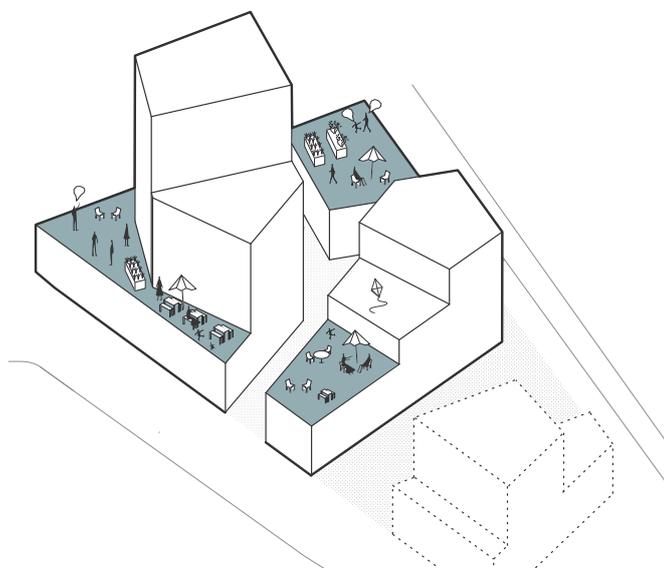
### ~ Gassen



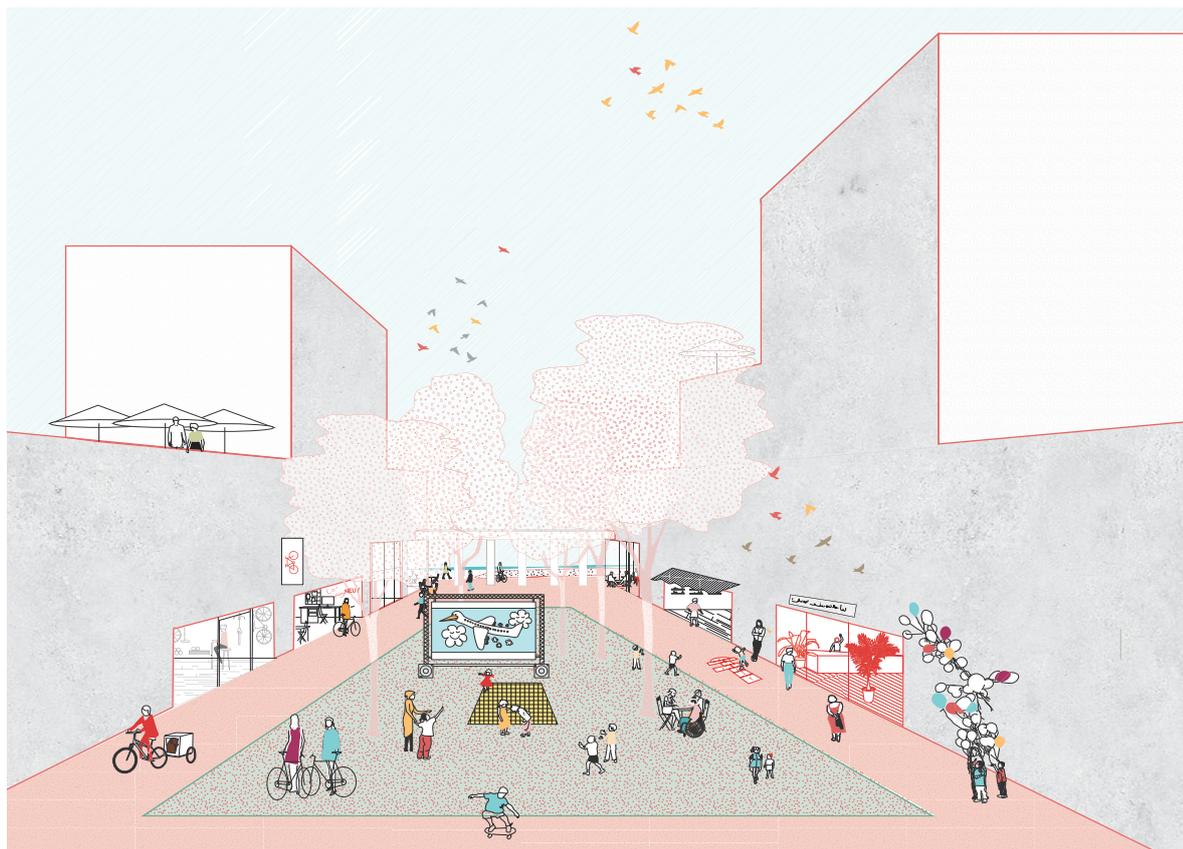


**Nutzbare, begrünte Sockeldächer**

Die unteren Dachflächen sind ein wichtiger Teil des Freiraumangebots der Schollen. Angelagerte Gemeinschaftsräume, Hochbeete und Spielflächen laden die Bewohner\*innen zur Nutzung dieser Dachlandschaft ein.



Perspektive Schollen, Blick Platz der Kulturen Richtung See



## 3.2 HOCHPUNKTE

### Raubildung: Silhouette mit Tiefgang

Aus den beiden Sockelkonfigurationen wachsen die Hochpunkte. Der raumfassende Blockrand verwandelt sich nach oben hin in ein durchlässiges Feld von Punkten, das sich über die einzelnen Blöcke und Schollen aufspannt. Das Feld der Punkte über den Sockeln bildet eine

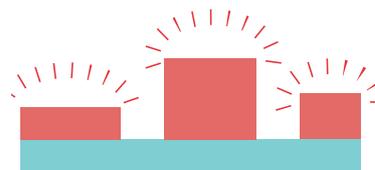
in die Tiefe gehende Silhouette aus. Ihr Rhythmus folgt einem Spektrum an vorgegebenen Leithöhen und „Körnungen“: kleinteiliger und sanfter abgestuft über den Superhöfen, ausgeprägter abgetrepppt als Hochhausensembles über den Schollen.



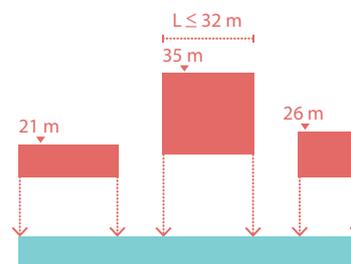
# Über den Superhöfen – Die Superhof-Zinnen

## Höhenstaffelung und Verteilung

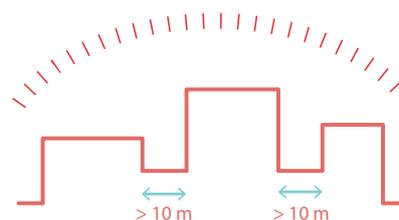
Die kleinteilige Körnung, ausgewogene Verteilung und sanft gestufte Höhenentwicklung der Punkte lässt eine lebendige und dennoch kohärente Silhouettenlandschaft entstehen. Ihre Kontur erinnert an Zinnen, die mit leicht mäandrierender Höhe aus dem Sockel herauswachsen und eine ausgewogene Luftigkeit erzeugen. Die Fugen zwischen den Punkten können als zusätzliche Freiräume für die Hausgemeinschaft genutzt werden.



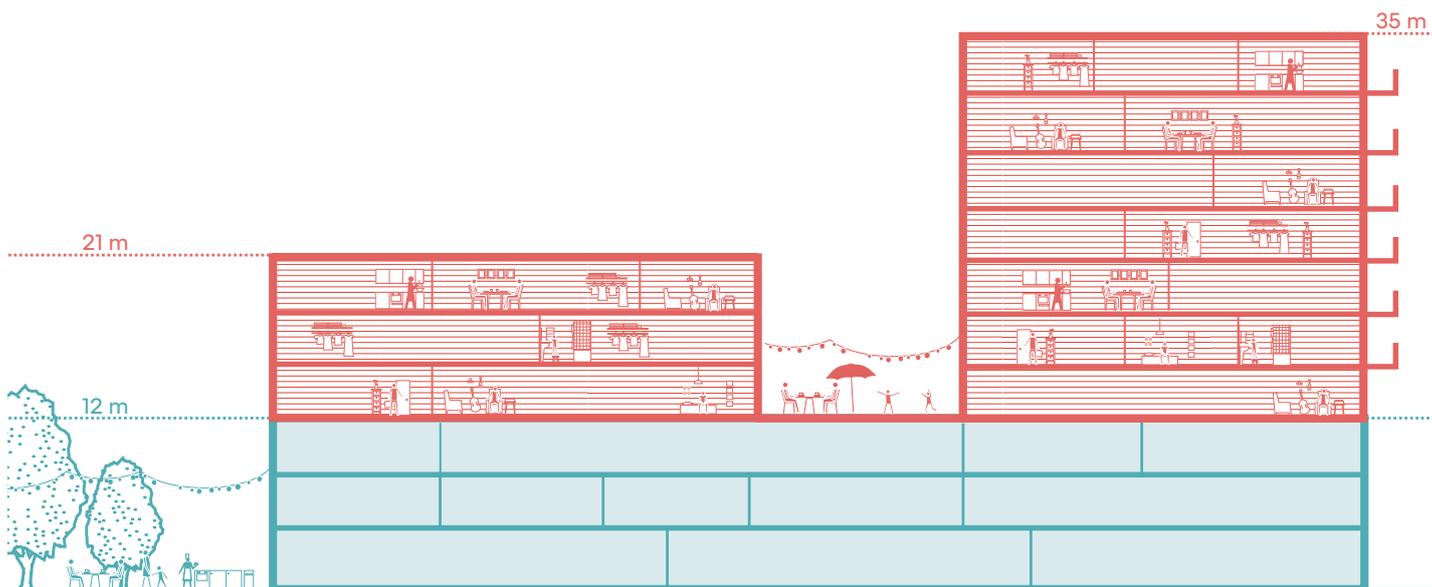
**Differenzierte Silhouette**



**Die drei Punkttypen**



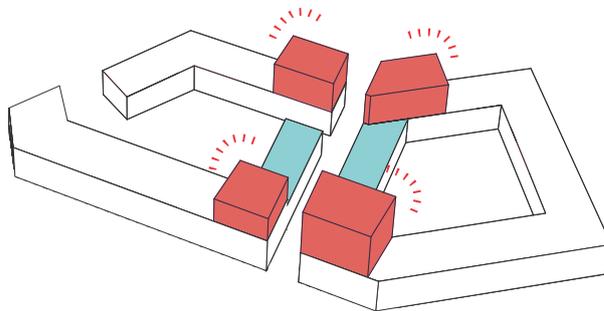
**Ausgewogene Luftigkeit**



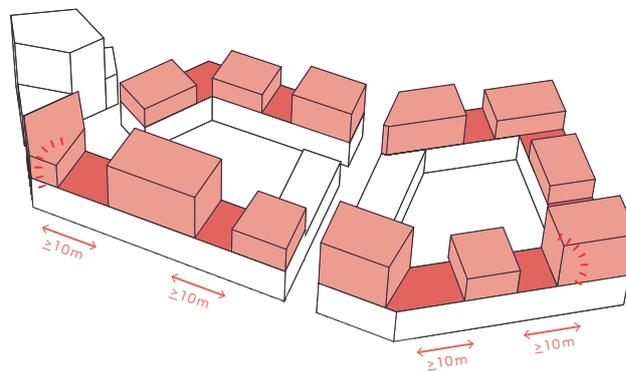
## Ausgewogenheit der Abstände / Sichtbeziehung

Der aus den Leitprinzipien resultierende „Tiefgang“ der Silhouette ist nicht nur eine wesentliche Qualität des Erscheinungsbildes, sondern ermöglicht „Sichtbrücken“ für die hinteren Punkte zum See.

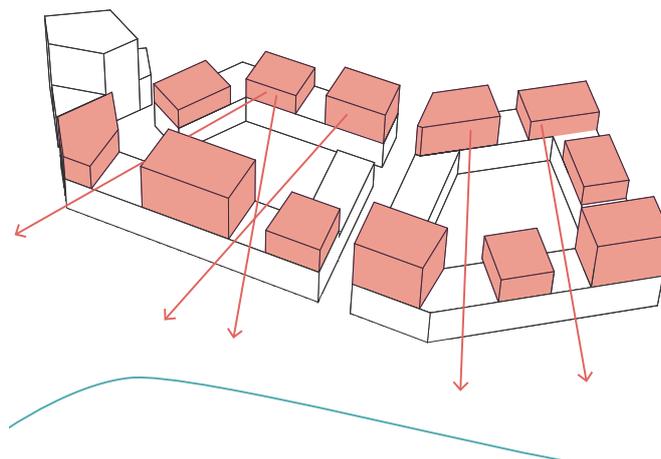
### A Eckausbildung



### B Mindestabstand



### C Sichtbrücken



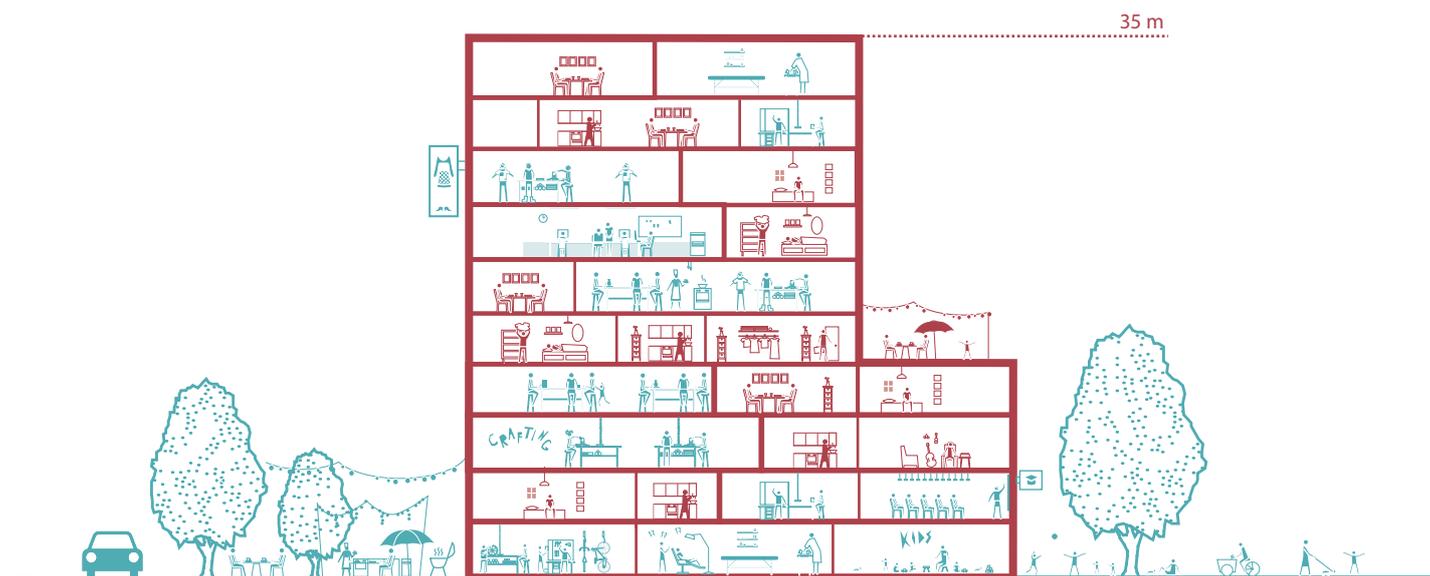
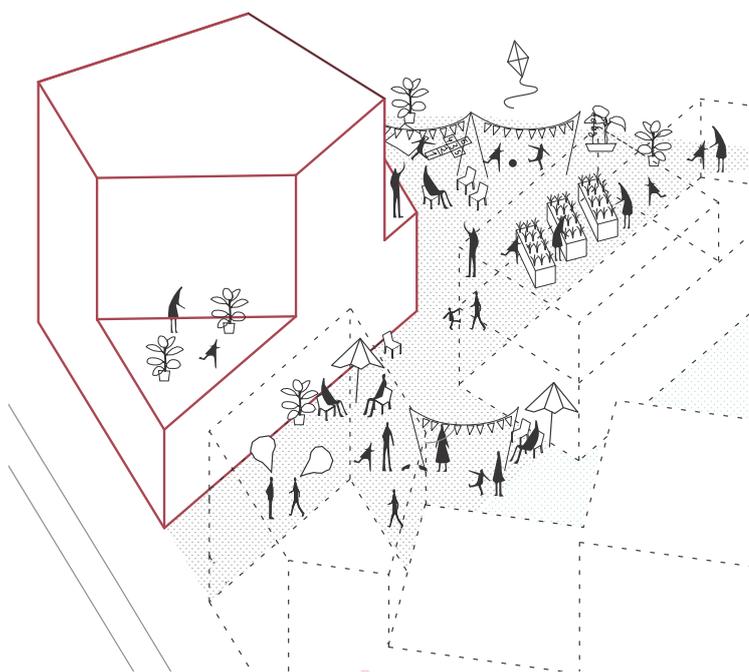
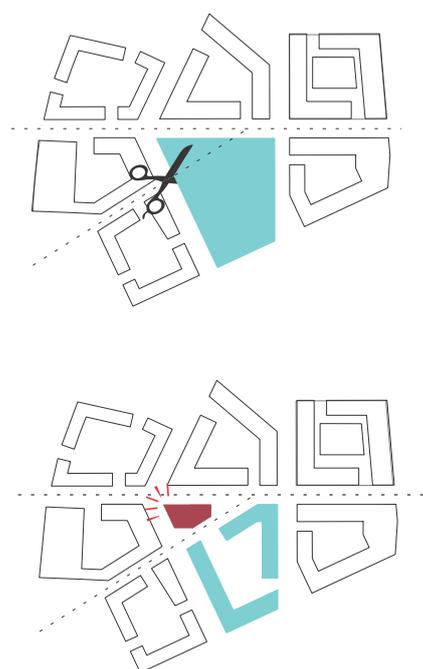
# An den Superhöfen – Exponierte Solitäre

Um das Netz des verzweigten Straßenrasters zu stärken, werden von den Superhöfen Solitäre abgesprengt. Ihre exponierte, von öffentlichen Räumen umspülte Lage und Höhe (35 m) machen sie zu weithin sichtbaren Satelliten des Superhofs. Der angelagerte Quartiersplatz bildet die öffentlichste Freiraumadresse des Superhofes.

Der exponierte Solitär fungiert als Quartiershaus, in dem sich auf der Basis engagierter Developer-Modelle Wohnen und Arbeiten mischen können. Urbane Impulse für den öffentlichen Raum sollen aus dem Community-Building-Konzept des Hauses selbst heraus entstehen.

Weiterführen der Straßenflucht

Exponierter Solitär



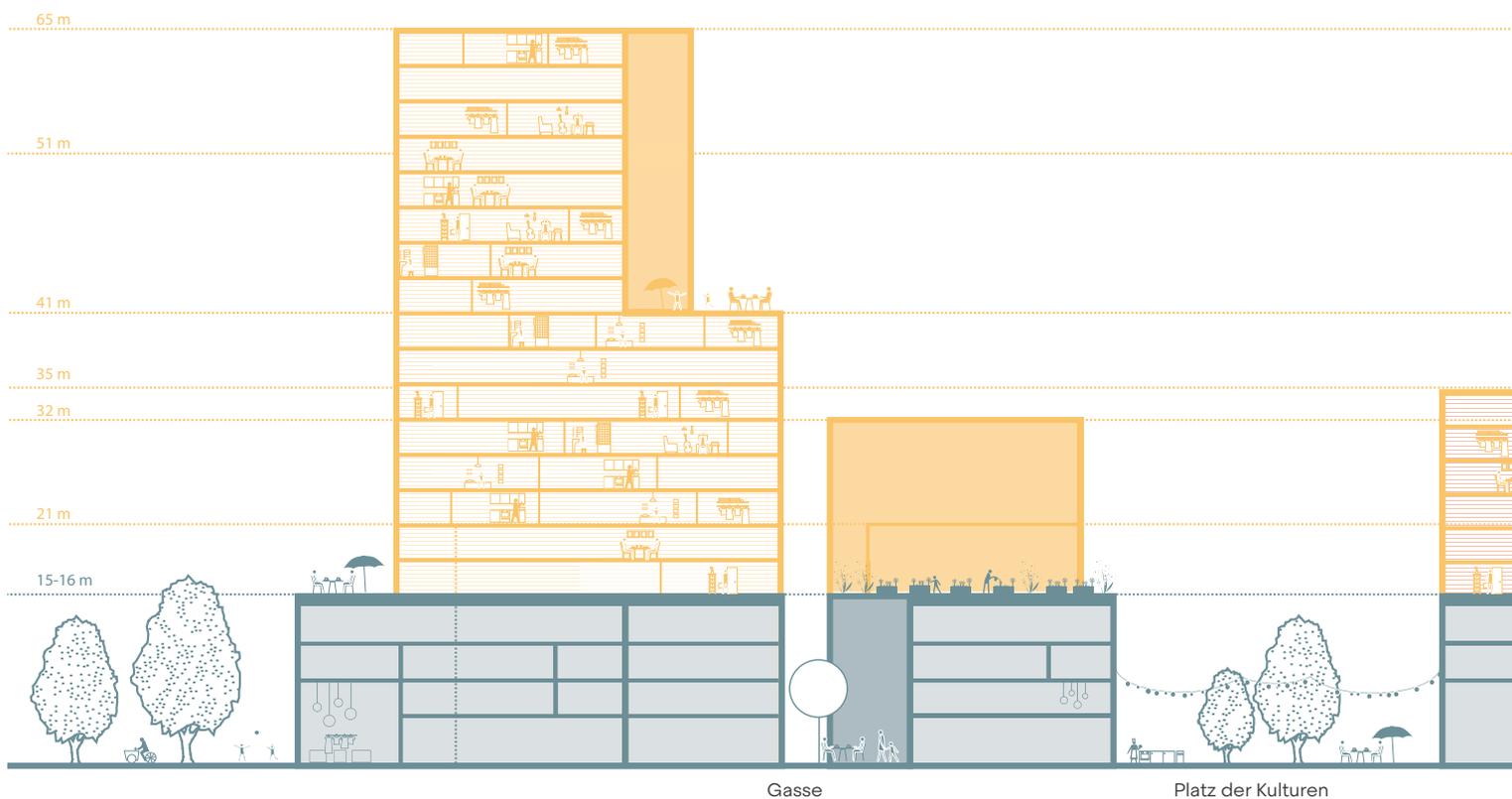
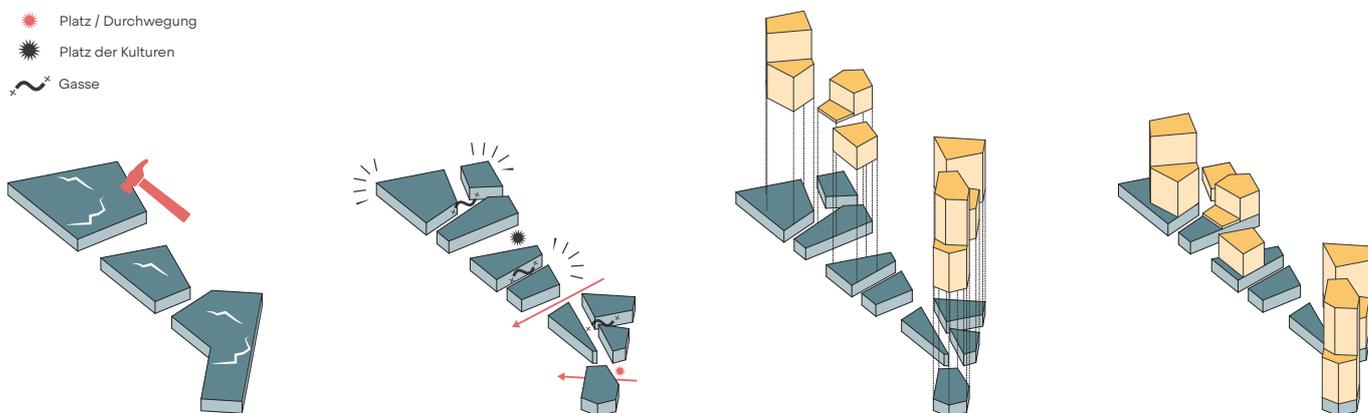
# Über den Schollen - Abgestuftes Hochhausensemble

Das Zusammenspiel von ausgeprägter Höhenabstufung und polygonaler Clusterung prägt die aus den Schollen herauswachsende Silhouette. Besonderes Augenmerk wurde auf die Überleitung zum südlich gelegenen

Seeparkquartier gelegt. Für die Umsetzung des „Tiefgangs“ der Silhouette ist ein Dialog mit der Entwicklung des Campus der Religionen auf dem Baufeld H2 Voraussetzung.

LEGENDE

- Scholle
- Hochpunkte
- Platz / Durchwegung
- Platz der Kulturen
- Gasse





65 m

51 m

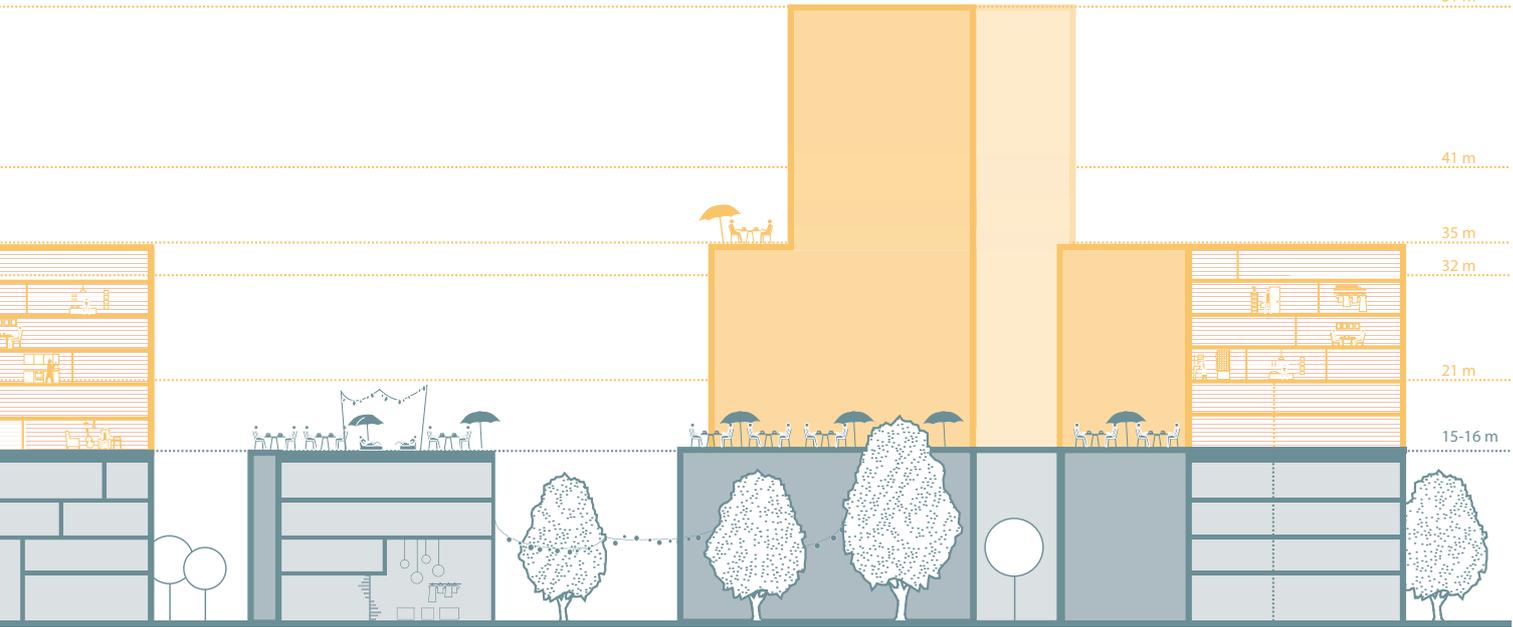
41 m

35 m

32 m

21 m

15-16 m



Gasse

Boulevard der Kulturen

Gasse

# Lageplan mit Höhenentwicklung



LEGENDE

- |                     |                         |                         |  |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|--|
| Punkt 21 m, 6 Etage | Punkt 35 m, 10 Etage    | Hochhaus 65 m, 20 Etage | Umriss Sockel  |
| Punkt 26 m, 7 Etage | Hochhaus 41 m, 12 Etage | Hochhaus 46 m, 13 Etage | verpflichtende abaulante Hochpunkt   |
| Punkt 32 m, 9 Etage | Hochhaus 51 m, 15 Etage | Hochhaus 82 m, 25 Etage | maximales Höhenfenster Hochpunkt   |
|                     |                         |                         | Sichtbrücken Mindestabstand > 10 m Abstand zwischen Hochpunkt in ausgegogenen Verhältnis |
|                     |                         |                         | Rücksprung Hochpunkt auf Sockel an der Grünfläche  |

# Bebauungsszenario



LEGENDE

- Sockel 15-16 m, 4 Etagen
- Sockel 12 m, 3 Etagen
- Sockel 5 m, 1 Etage

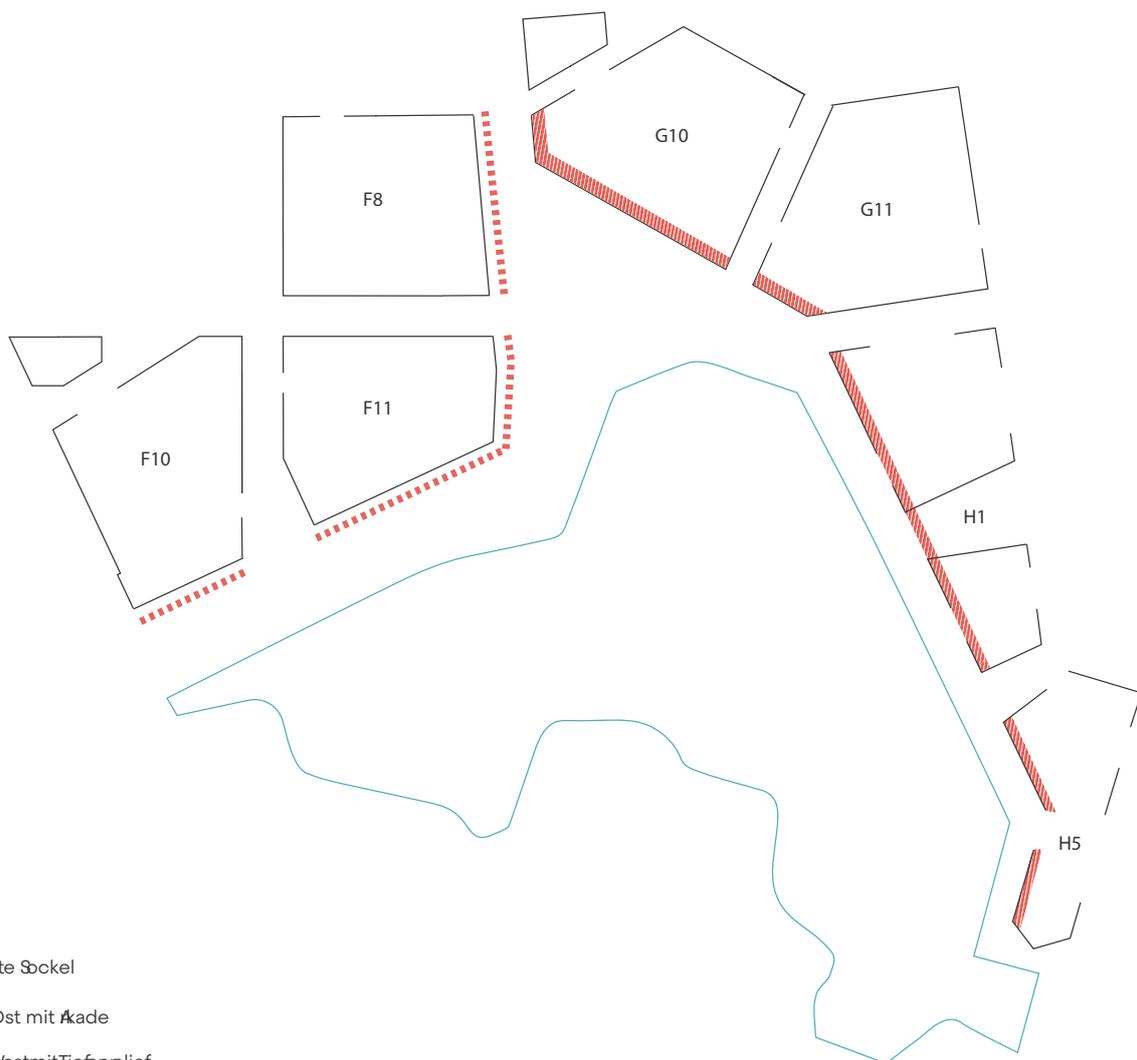
x  
m  
x  
G
 max. Etagenhöhe  
 max. Etagenanzahl

## 3.3 DAS GESICHT ZUM SEE

### Die Seearcade am Ostufer und das Tiefenrelief im Westen

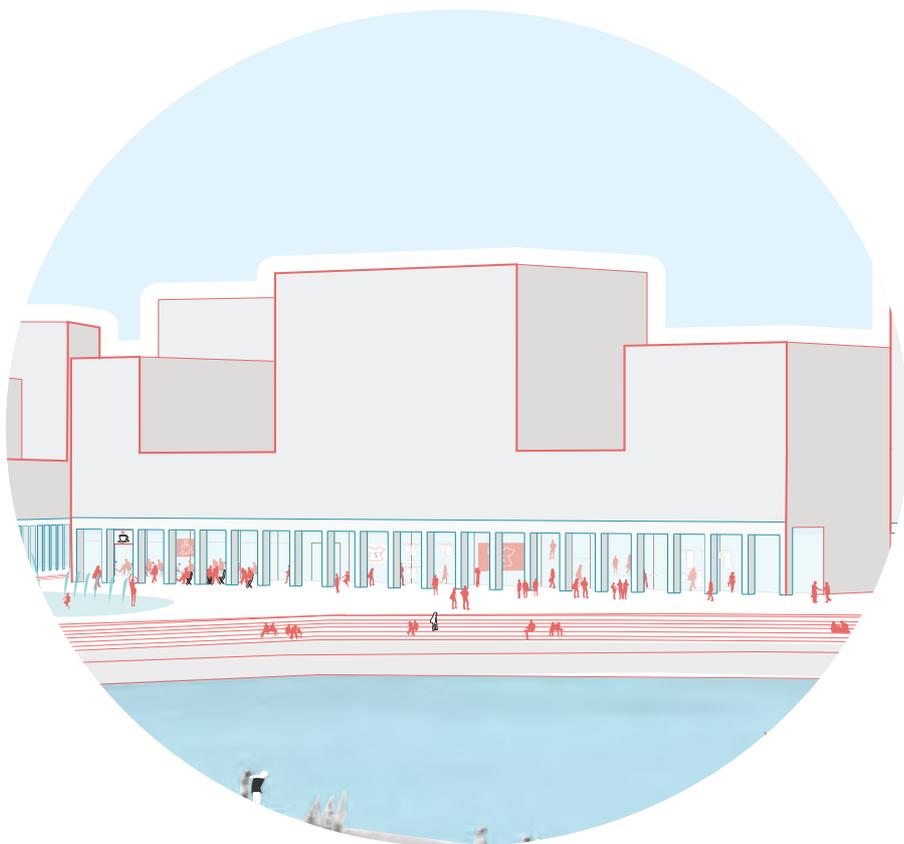
Eine großzügige Arkade zieht sich als prägnantes Element entlang der östlichen Seepromenade. Die Arkade bietet Schutz vor Sonne, Wind und Wetter und bildet einen Zwischenraum, der vielseitig genutzt werden kann. Die Arkade kann individuell ausformuliert werden, wobei eine gewisse Serialität und Rhythmik sowie einzuhaltende Höhen und Breiten für Kontinuität

sorgen. Am schräg gegenüberliegenden Ufer findet sich ein sanftes Echo der Arkade im sogenannten Tiefenrelief: Hier geht die Fassade leicht in die Tiefe und spiegelt dadurch die Rhythmik der Arkade wieder. Gemeinsam geben Arkade und Tiefenrelief dem Quartier ein markantes Gesicht zum See.

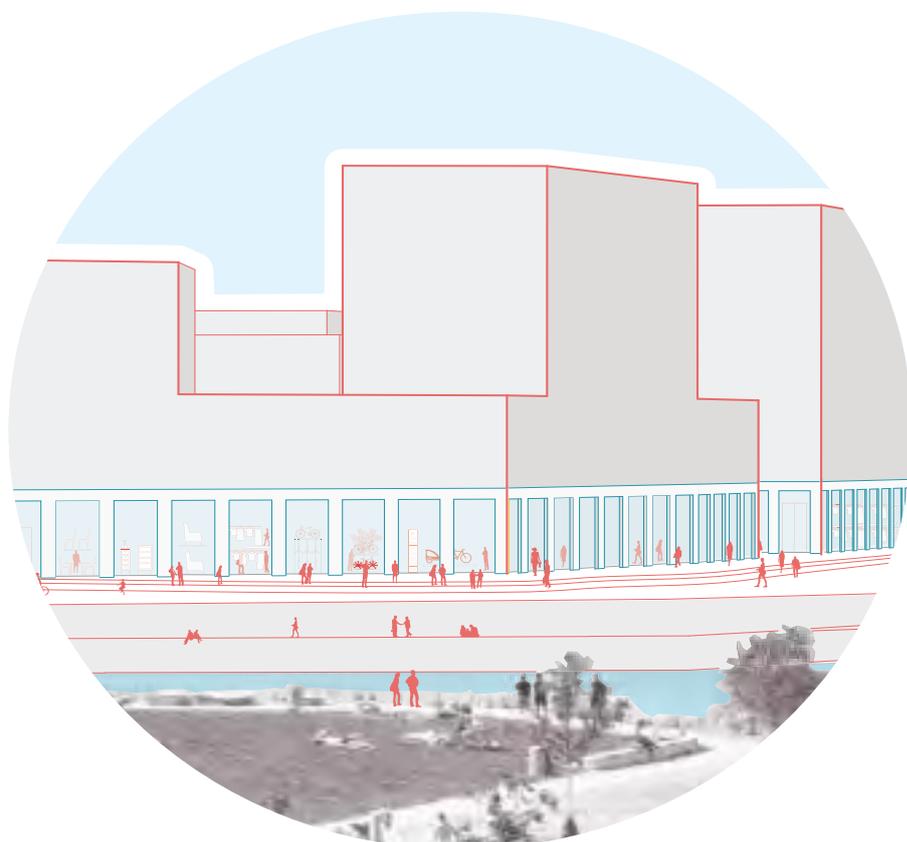


#### LEGENDE

- Anbauante Sockel
- ▨ Seefront Ost mit Arkade
- ⋯ Seefront West mit Tiefenrelief



Seefront Ost mit Arkade



Seefront West mit Tiefenrelief

# Die Seemarkade als Adresse: Seefront Ost

## **Die Seemarkade als Adresse**

Jede Arkade ist nur so gut wie das, was hinter ihr liegt. Eine hohe Transparenz der Fassade in der zweiten Ebene und eine intensive Bespielung ist wesentlich, um den Arkadenraum zu aktivieren. Negative Beispiele wie die Lasallestraße in Wien haben die Arkade zu Recht in Verruf gebracht. Im Gegensatz dazu ist in der Seestadt durch das Versprechen der Seefront das Potential zu einer erfolgreichen Arkadenstruktur gegeben. Die gastronomischen Nutzungen, die sich an der Seefront Ost bündeln, erhalten durch die Arkade eine repräsentative Adresse und einen gemeinsamen Auftritt. Um dieses Versprechen einzulösen, muss jedoch eine intelligente Planung den Arkadenraum von blinden Fassaden und Nebenräumen freihalten. Ein klares Regelwerk für das Erdgeschoß und die bauplatzübergreifende Koordination dienen dazu, größtmögliche Synergien zu finden.

## **Sichtbarkeit und Schutz**

Die Arkade zieht sich als prägnantes Element entlang der Seepromenade und bietet mikroklimatischen Schutz vor Sonne, Wind und Wetter. Sie bildet einen Zwischenraum, der vielseitig genutzt werden kann. In Verlängerung der Co-Kreativen Meile bildet die Arkade eine urbane Passage aus, welche die urbanen Aktivitäten konzentriert und dem weitläufigen Freiraum am See einen städtischen Rahmen gibt.

## **Fußgänger\*innenkomfort im Zentrum**

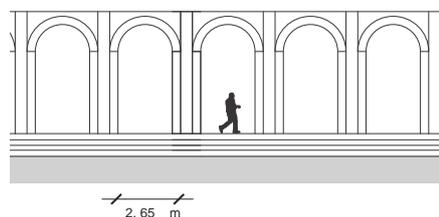
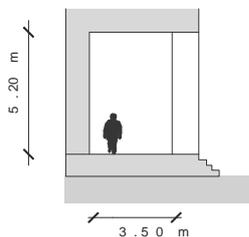
Dabei soll die Arkade einen komfortablen Bewegungsraum entlang des Erdgeschoßes bieten. Aufenthaltsbereiche sind untergeordnet, im Zentrum steht der attraktive und wettergeschützte Weg zu Fuß. Durch diese Anziehungskraft für Passant\*innen erhöht sich die Frequenz für die Geschäfte und Lokale an der Arkade.

### Arkadenstudie

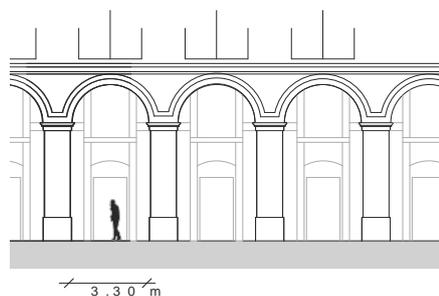
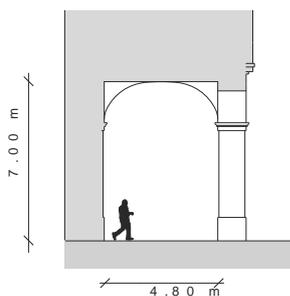
Um die ideale Proportion für Breite und Höhe zu definieren, wurden historische Arkaden in Lissabon, Paris, Genua und Venedig untersucht. Das Verhältnis von Breite und Höhe spielt dabei eine ebenso wichtige Rolle wie der Anteil an Öffnungen. Auch bedeutend ist die Tiefe der Pfeiler sowie ein Anteil an Schließung von oben, der aus den Arkaden einen tatsächlichen Übergangsraum zwischen Innen und Außen macht.



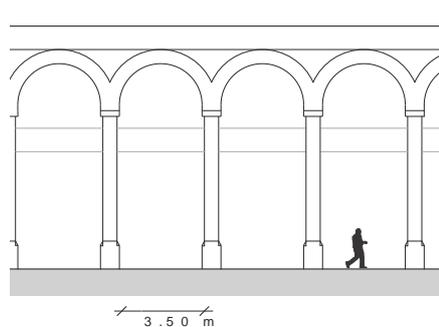
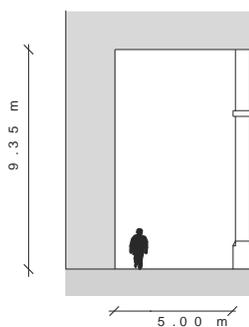
Lissabon, Praça do Comércio



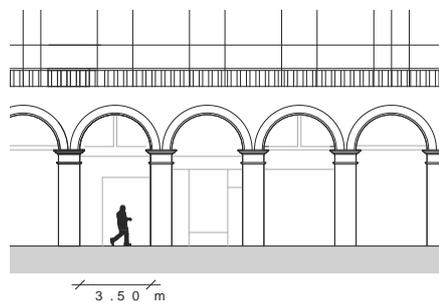
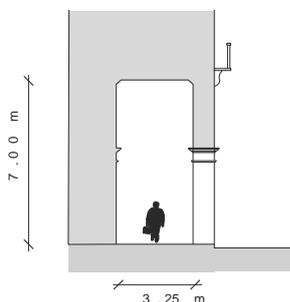
Paris, Rue de Rivoli



Genua, Via XX Settembre



Venedig, Markusplatz



## 4-Punkte-Programm: Die Arkade

- A Proportion / Kohärenz und Vielfalt
- B Materialität und Licht
- C Beschilderung und Reklame
- D Zonierung / Bewegung und Aufenthalt

### A Proportion / Kohärenz und Vielfalt

#### Proportion: Raum und Fassade der Arkade

Abgeleitet von den historischen Referenzen wird das Regelwerk für die Seearkade entwickelt:

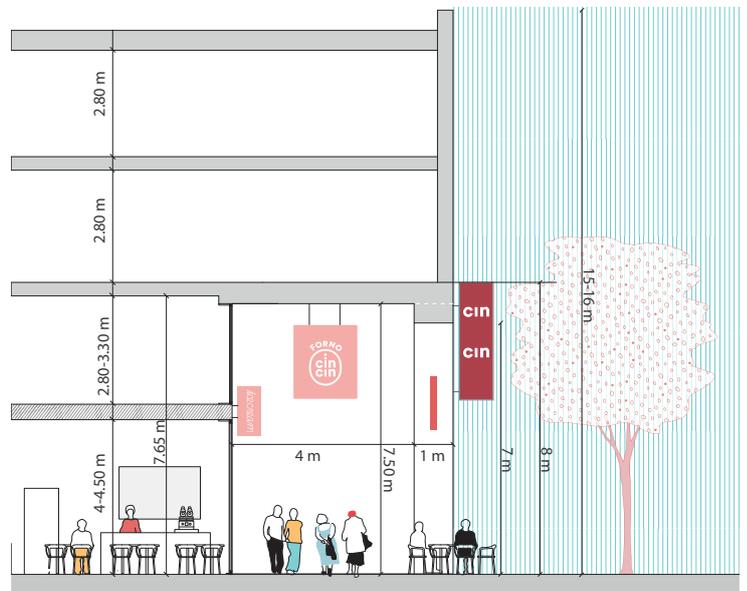
7.50 m Höhe im Inneren der Arkade erlauben es, die unteren beiden Geschosse mit großzügigen Raumhöhen über die Arkade zu belichten und in Bezug zu ihr zu setzen.

4 m Breite ermöglichen eine bequeme Durchwegung bei „Gegenverkehr“. Der Raum wird an den Öffnungen um die Tiefe der Pfeiler (ca. 1 m) erweitert.

Die Decke der Arkade läuft nicht nach außen aus: Ein Sturz von mindestens 50 cm schließt die Öffnung von oben und macht die Arkaden zu einem eigenständigen Raum zwischen Innen und Außen.

Nach außen ist die Arkade ablesbar. Ihre Fassade unterscheidet sich vom darüber liegenden Sockel durch eine hochwertigere Materialität. 1 m über der Oberkante der Öffnungen (8 m) zieht sich die Materialkante durch und verbindet die verschiedenen Arkadenbauwerke miteinander.

An jenen Fassaden, die durch Arkade oder Tiefenrelief gekennzeichnet sind, beginnt die vorgeschriebene Begrünung erst oberhalb dieser – also ab einer Höhe von 8 m. Pflanzgefäße sind als integraler Bestandteil der gesamten Fassadengestaltung zu behandeln. Punktuelle Vorsprünge und gestalterisch dominante „Trogbalken“ sind zu vermeiden.



Schnitt Seefront Ost mit Arkade

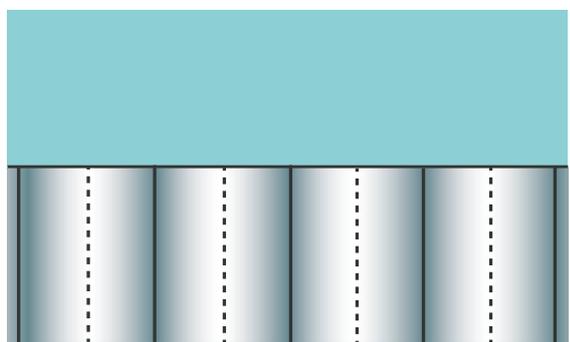


Ansicht Seefront Ost mit Arkade

### Regelwerk

Die Arkade 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



ÖFFNUNG  
3-5 m

PFEILER  
0.80-1.20 m

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

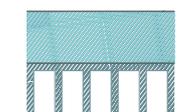
#### DOs



I. SERIALITÄT DER  
ÖFFNUNG



II. ÖFFNUNG BIS  
ZUM BODEN



III. REGELMÄSSIGKEIT  
UND KONTINUITÄT

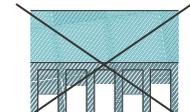
#### DON'Ts



I. UNTERBRECHUNG  
DER SERIALITÄT



II. PARAPET / STUFE



III. UNTERBRECHUNG  
DER KONTINUITÄT

### Spielräume der Gestaltung

Beispielhafte Arkadenformen  
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 Licht

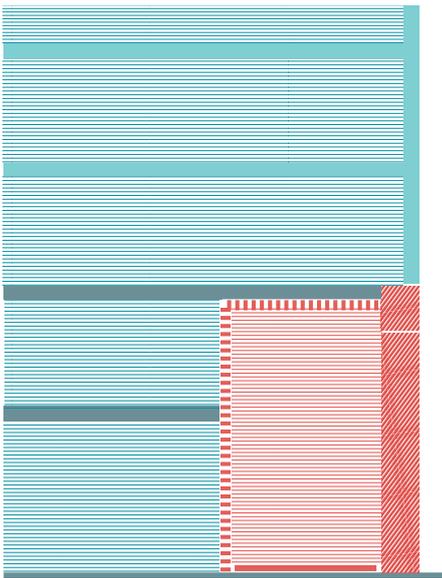
Die Seearcade ist das markante Gesicht des Quartiers zum See. Als solches ist ihre Materialität besonders wichtig. Robuste Materialien und qualitätsvolle Details sind Voraussetzung für ihren Erfolg, sowohl von außen als auch in ihrem Inneren. Dabei ist in der Fassade eine gewisse Vielfalt nicht nur erlaubt, sondern erwünscht. Variationen sind ein wichtiges Element: Die Form der Öffnungen und der Pfeiler kann unterschiedlich ausformuliert werden, ebenso wie die Öffnungen in der Fassade darüber.

Auch eine deutliche Unterscheidung des Innenraums der Arkade gegenüber dem Äußeren ist wesentlich. Weichere und wärmere Materialien und eine hohe Transparenz (> 70 %) zu den Räumen dahinter machen die Arkade zum „Vorzimmer“ und betonen ihre Stellung als

Übergangsraum zwischen Straße und Gebäude. Ein Beleuchtungskonzept sorgt für hohe Attraktivität auch am Tagesrand und in der Nacht.

Ein durchgehend gestalteter Bodenbelag aus Natursteinplatten oder ähnlich hochwertigem Material verbindet die einzelnen Arkadenabschnitte. Ziel ist eine durchgehende und abgestimmte Gestaltung pro Baufeld. Am Zaha-Hadid-Platz zieht sich der Bodenbelag des Platzes bis an die Fassade und integriert so den Arkadenraum in den Platz. Die gastronomische Nutzung im Erdgeschoß vewebt sich mit dem Zaha-Hadid-Platz.

Der Übergang zum öffentlichen Raum ist niveaugleich auszuführen. Dies erfordert eine präzise Abstimmung in der Planung zwischen den einzelnen Baufeldern und dem öffentlichen Raum.



-  homogene, hochwertige Gestaltung der Pfeiler, 2-schalige Fassade
-  durchgängiger, hochwertiger Bodenbelag (bevorzugt Naturstein)
-  weichere Erscheinung der Fassadenoberfläche (Textur, Farbe, Material) hohe Transparenz zu Innenräumen (Verglasungsanteil der Fassade mind. 70 %)



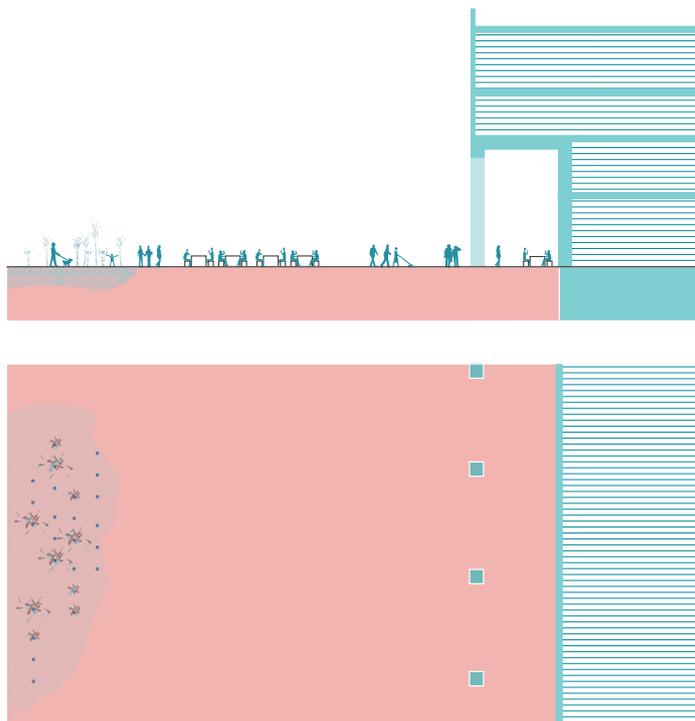
Schnitt Seefront Ost mit Arkade, abends



Ansicht Seefront Ost mit Arkade, abends

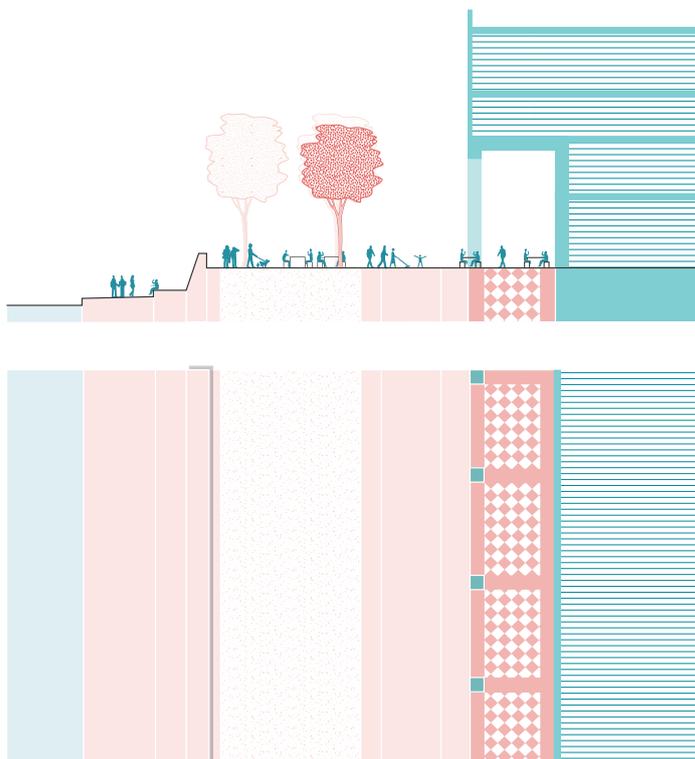
**Bodenbelag**

Zaha-Hadid-Platz  
 Bodenbelag des Platzes zieht sich  
 in den Arkadenraum hinein



**Bodenbelag**

Seepromenade Ost  
 Eigener Belag im Arkadenbereich

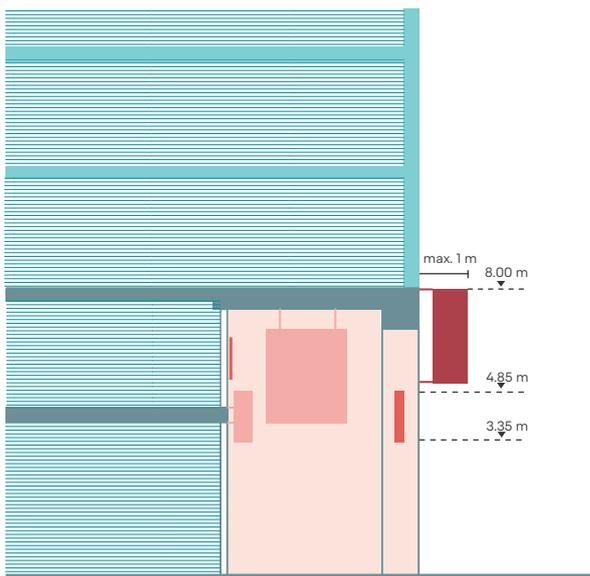


# C Beschilderung und Reklame

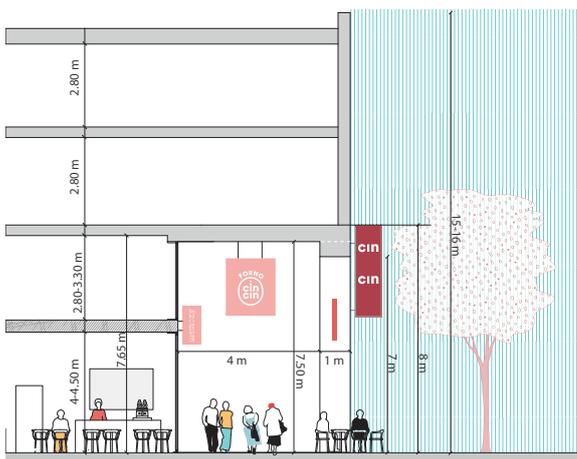
## Präsenz und Sichtbarkeit: Multiplikatoren

Die Sichtbarkeit der Nutzungen an der Arkade wird auf verschiedenen Ebenen gestärkt. Der Raum der Arkade wirkt als Multiplikator der Präsenz. Eine hohe Transparenz der Fassaden hinter den Pfeilern (> 70 %) ist die erste Voraussetzung dafür. Hier ist eine direkte Anbringung von Beschilderung und Reklame möglich. Des Weiteren kann die Raumhöhe der Arkade genutzt werden, um Schilder quer zur Gehrichtung anzubringen. Zwischen den Pfeilern können Schilder genau eingepasst werden, die

zum Straßenraum hin wirken. An den Pfeilern selbst können Schilder und Werbefahnen vertikal angebracht werden, die sich wiederum quer zur Straßennachse orientieren. Die Fensterflächen im 1. OG dürfen nicht überklebt werden. Nur das Anbringen des Logos oder einzelner Buchstaben ist bis zu einer Fläche von 30 % erlaubt. Die Tiefe der Arkade hat also das Potential, die Präsenz gewerblicher Nutzungen zur Straße hin zu vervielfachen.



- Werbeschilder auskragend, quer zur Fassade max. 1 m auskragend aufgrund der Baumpflanzung
- Horizontaler Streifen 1.50 m hoch, Werbeschilder entlang der Fassade, zwischen Pfeilern eingehängt, innerhalb der Baufluchtlinie
- Werbeschilder quer im Arkadenraum
- Klebefläche für Logos oder einzelne Buchstaben bis 30 % der Fläche



Schnitt Seefront Ost mit Arkade



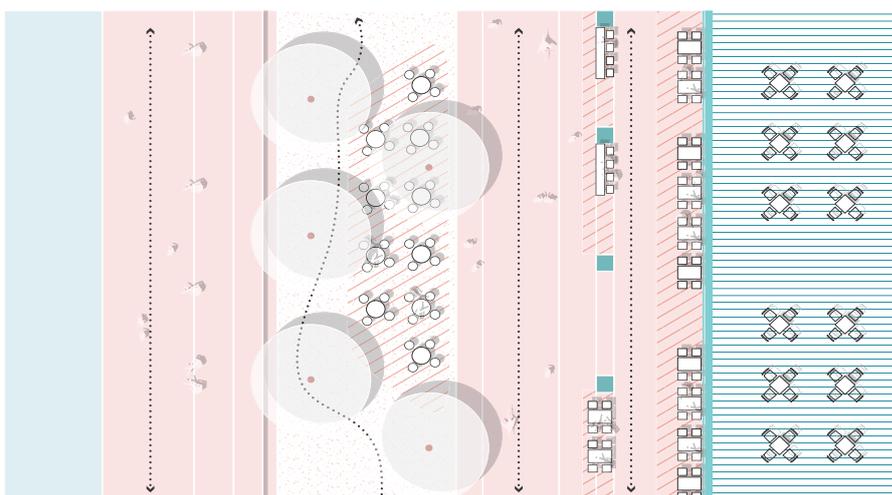
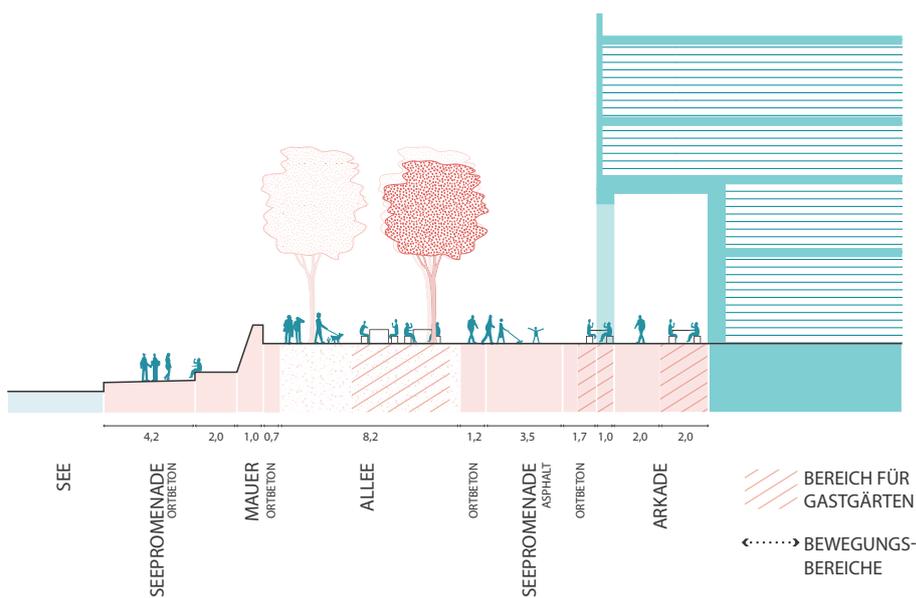
Ansicht Seefront Ost mit Arkade

# D Zonierung / Bewegung und Aufenthalt

## Die Arkade als Raum der Passage und des temporären Aufenthalts

Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fußgängerkomfort und Aufenthaltsqualität ist wesentlich für die Arkade. Dazu wird sie in Raumschichten für Bewegung und Aufenthalt gegliedert: Klare Gehlinien sind von Möblierungen freizuhalten, Absperrungen sind untersagt. Entlang der Fassaden und zwischen den Pfeilern können kleinere Tische und andere Möbel in offener Anordnung aufgestellt werden.

Diese Bereiche sind vor allem für die Übergangszeiten des Tages und des Jahres ausreichend. Bei voller Auslastung können zusätzliche, großflächige Aneignungsbereiche im öffentlichen Raum als Schanigärten aktiviert werden.



# Das Tiefenrelief gegenüber: Seefront West

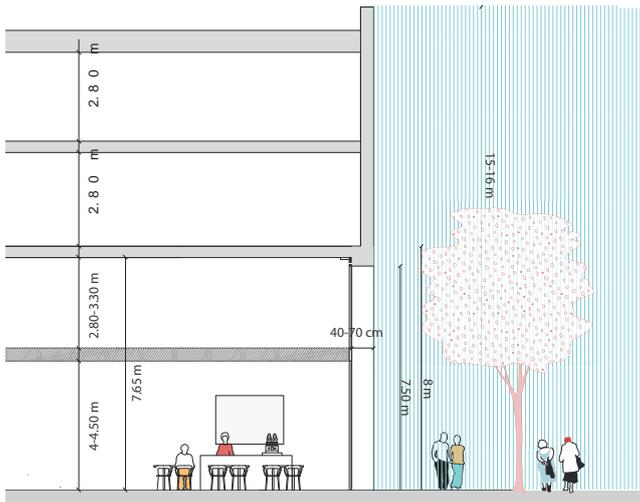
## Das Gesicht zum See

Gegenüber der Seearcade, am Westufer, komplettiert sich das Bild der Seefront, indem der Rhythmus und die Serialität der Arkade in der Fassadengestaltung übernommen wird. Durch eine Vertiefung von ca. 40–70 cm im Bereich der Öffnungen wird die Verwandtschaft gestärkt und die Fassade erhält ein ausgeprägtes Tiefenrelief. Dieses Relief zieht sich über die Co-Kreative Meile bis zum Nelson-Mandela-Platz und prägt ihr Erscheinungsbild maßgebend.

Die laut Bebauungsbestimmung vorgegebene Fassadenbegrünung beginnt an jenen Fassaden, die durch Arkade oder Tiefenrelief gekennzeichnet sind, erst oberhalb dieser – also ab einer Höhe von 8 m. Pflanzgefäße sind als integraler Bestandteil der gesamten Fassadengestaltung zu behandeln. Punktuelle Vorsprünge und gestalterisch dominante „Trogbalken“ sind zu vermeiden.

## A Proportion / Kohärenz und Vielfalt

Proportion analog zu Seefront Ost mit Arkade

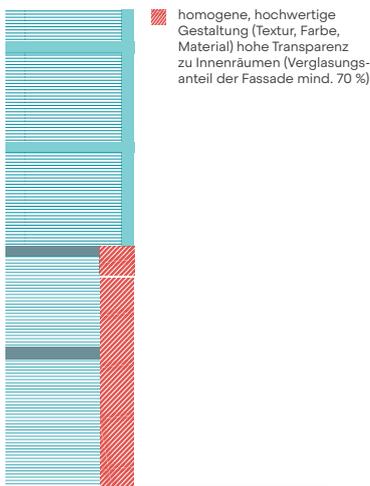


Schnitt Seefront West mit Tiefenrelief

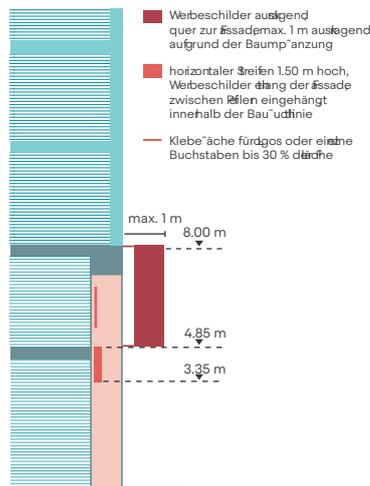


Ansicht Seefront West mit Tiefenrelief

## B Materialität



## C Beschilderung / Reklame



# 4

# FREIRAUM + ÖFFENTLICHER RAUM

- 4.1 Freiraumkonzept**
- 4.2 Seefront**
- 4.3 Scholle mit Platz der Kulturen**
- 4.4 Straßen und Plätze**
- 4.5 Superhöfe**
- 4.6 Grüne Saite – Seeterrassen**
- 4.7 Dachflächen**
- 4.8 Klimaresiliente Gestaltung**

# 4.1 FREIRAUMKONZEPT

Im Quartier Seeterrassen entsteht eine vielfältige Freiraumstruktur mit prägnanten Freiraumtypen. Die ausgeprägten öffentlichen Räume stehen dabei in einem charmanten Kontrast zu den stark durchgrünten, ruhigen Innenhöfen. Dazwischen vermitteln Quartiers- und Schwellenplätze zwischen öffentlichem und halb-öffentlichem Raum. Eine differenzierte Dachlandschaft ergänzt das Freiraumangebot.

## Seefront

Seefront West, Seestadtpromenade und Zaha-Hadid-Platz bilden das urbane Gegenüber zum grünen Seepark und bieten neben gastronomischen Nutzungen vielfältige konsumfreie Aufenthaltsbereiche.

## Straßen

Die Straßenräume sind in Quartierswege, Quartiersstraßen und Allee gegliedert und komplettieren das Netz der öffentlichen Räume.

## Scholle mit Platz der Kulturen

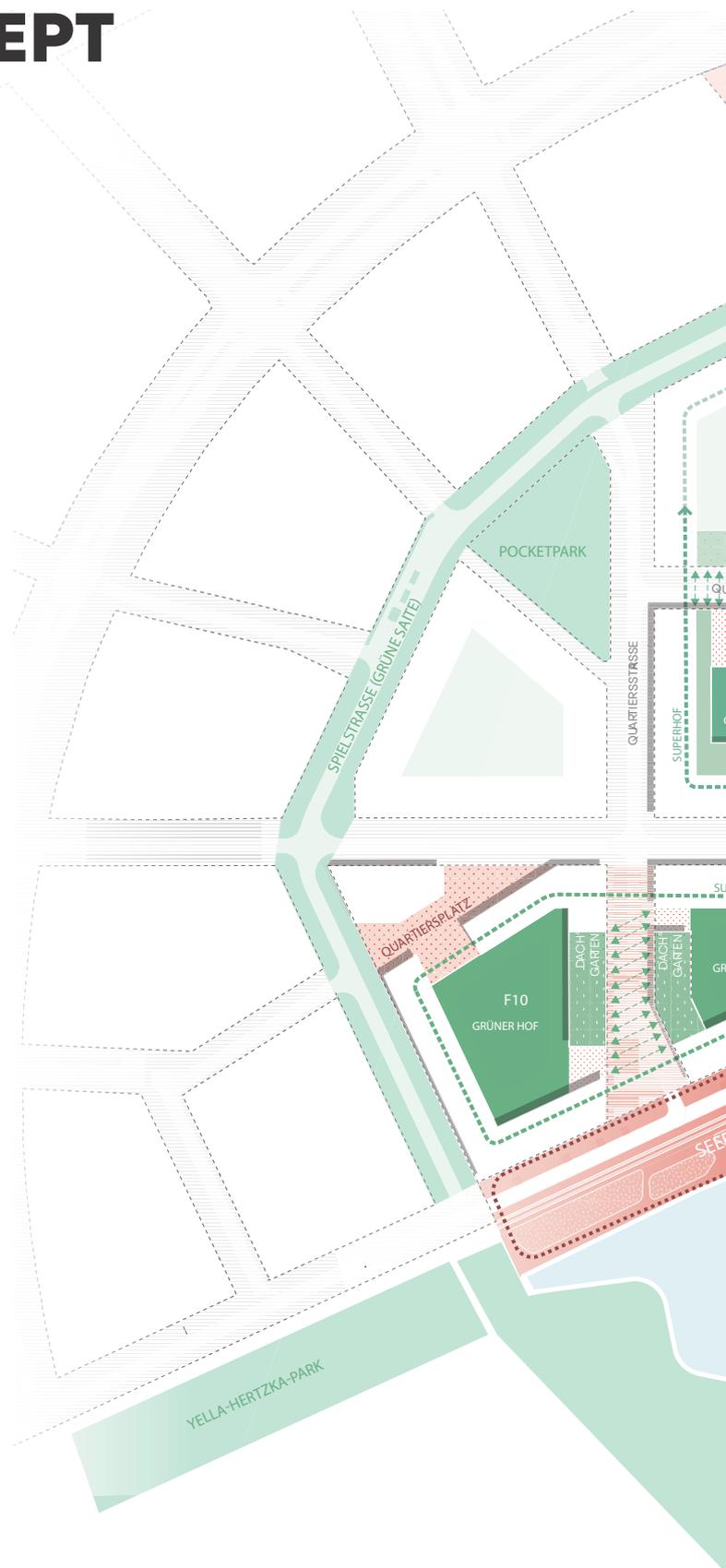
Die Gassen und platzartigen Aufweitungen in den Baufeldern H1 und H5 heben sich durch ihren eigenen Charakter vom öffentlichen Raum ab.

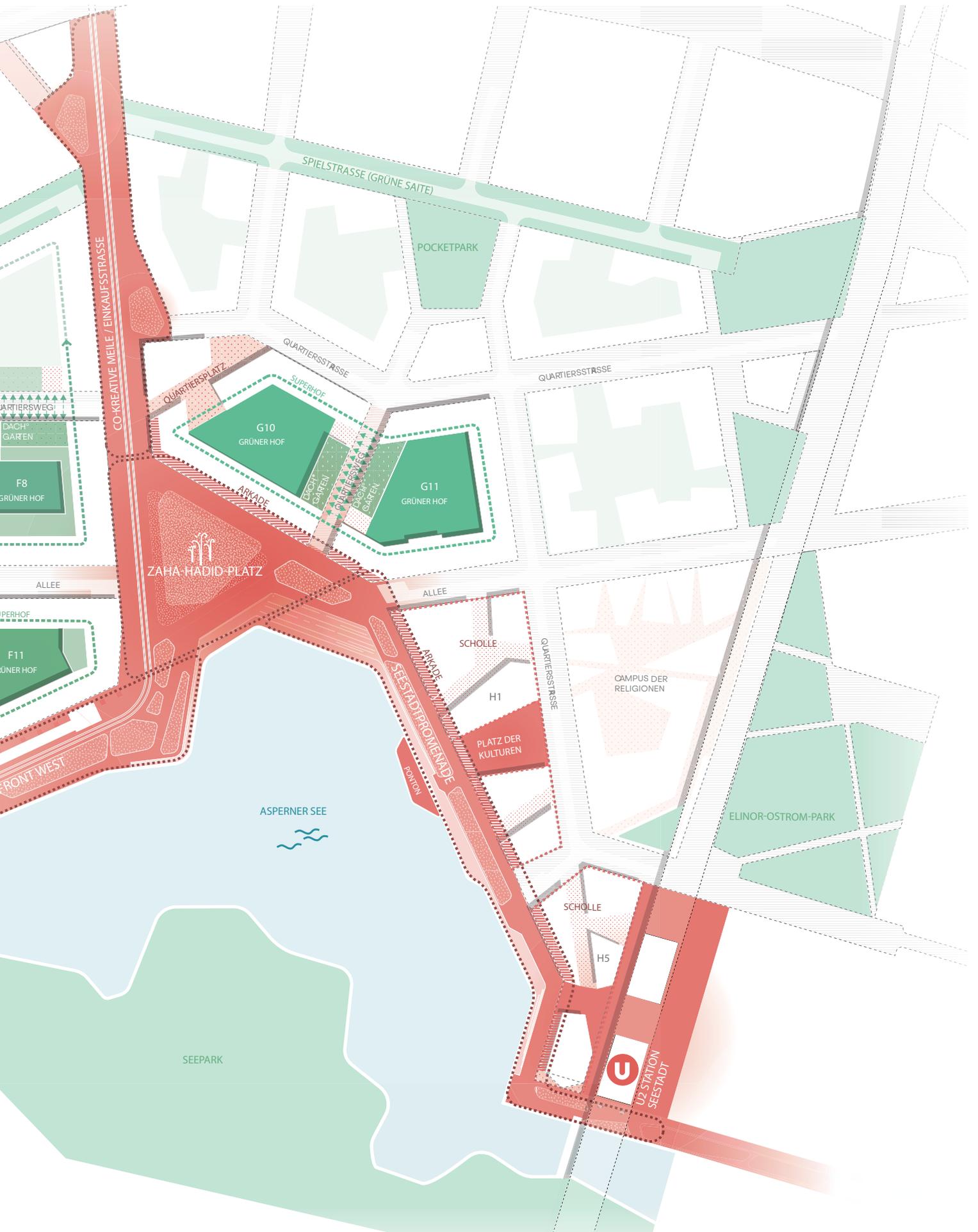
## Grüne Innenhöfe

Die Innenhöfe sind das grüne Herz der Bauplätze. Durch ihren hohen Grünanspruch schaffen sie eigene Atmosphären und leisten einen wichtigen Beitrag für die mikroklimatischen Bedingungen. Gemeinsame Gestaltungsthemen verstärken den Zusammenhalt der Superhöfe.

## Dachflächen

Die Dachflächen auf den unterschiedlichen Ebenen sind ein wichtiger Teil des Freiraumangebotes der Bauplätze.



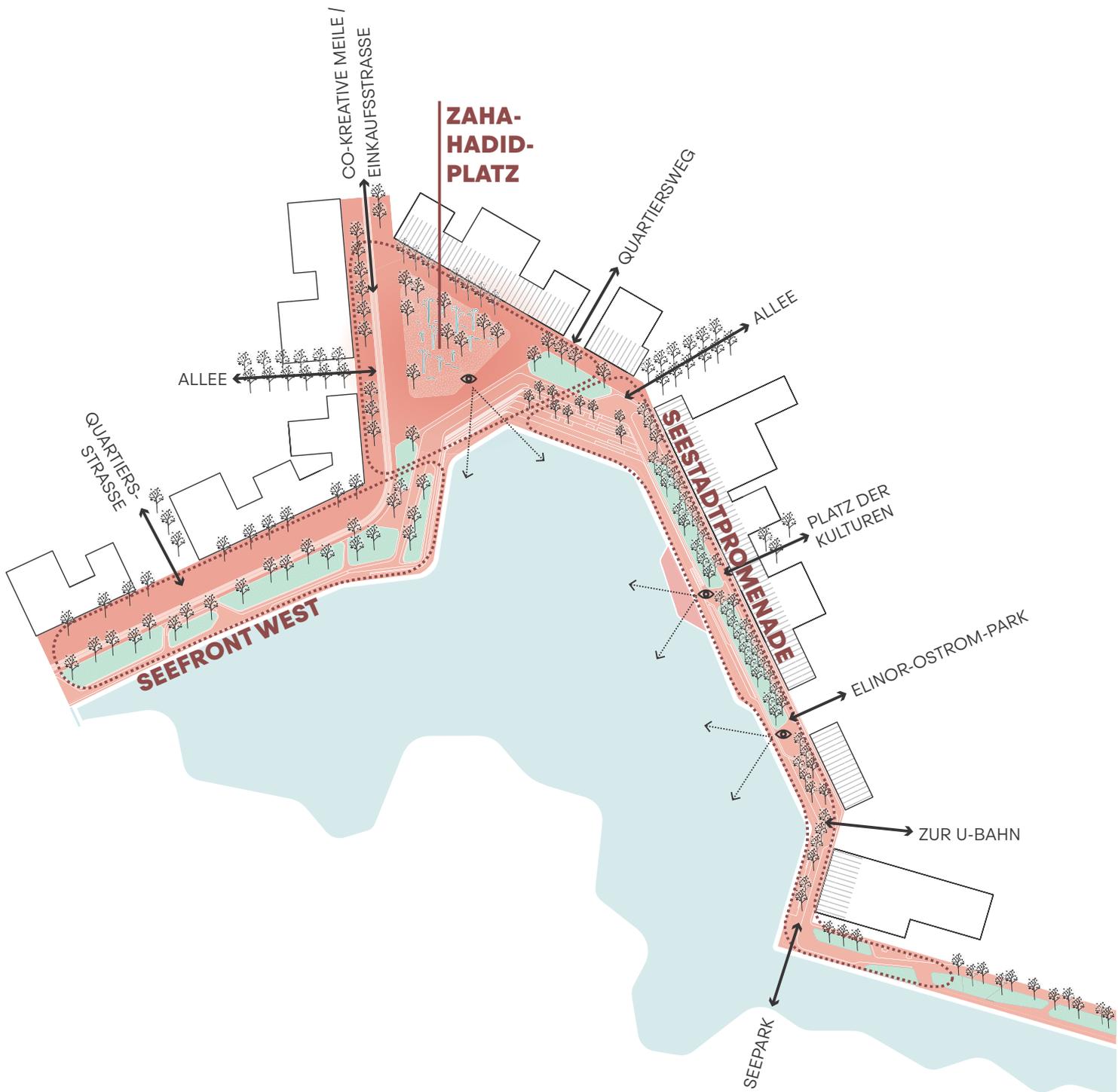


# 4.2 SEEFRONT

## Die Seefront als Kette vielfältiger Freiräume

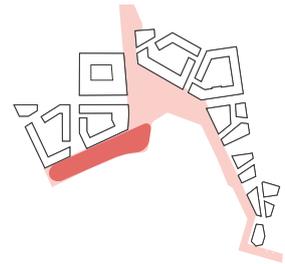
Obwohl beide Bereiche direkt am See liegen, unterscheiden sich die Seefront Ost und West wesentlich voneinander. Eine unterschiedliche Programmierung der EG-Zone, der Umgang mit

der Seekante sowie der Anteil der Grünflächen und Gehölzpflanzungen sind nur ein paar Beispiele, die den unterschiedlichen Charakter prägen.



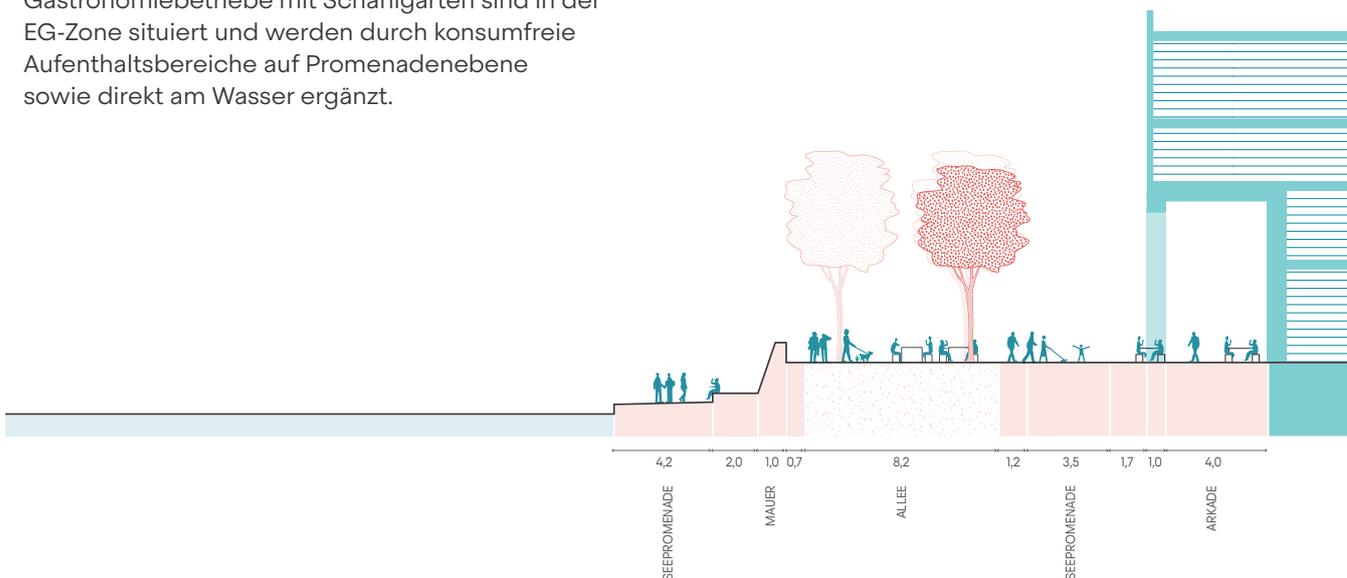
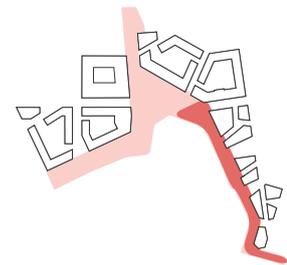
## Seefront West

Die Seefront West ist durch ein breites grünes Vorfeld zum See gekennzeichnet, in das auch wie selbstverständlich die Straßenbahn und Anlieferverkehr integriert werden. Zahlreiche Gehölzpflanzungen schaffen ein positives Mikroklima.



## Seestadtpromenade

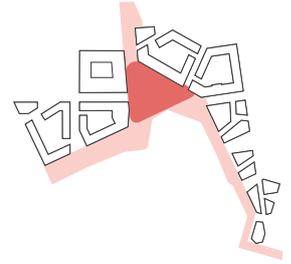
Die Seestadtpromenade wird durch die durchgehende Arkade charakterisiert, die eine witterungsgeschützte und von Jahreszeiten unabhängige Verbindung zwischen U-Bahn und dem Zaha-Hadid-Platz als Auftakt zur Einkaufsstraße schafft. Zahlreiche Gastronomiebetriebe mit Schanigärten sind in der EG-Zone situiert und werden durch konsumfreie Aufenthaltsbereiche auf Promenadenebene sowie direkt am Wasser ergänzt.



# ZAHA-HADID-PLATZ

## Das urbane Herz der Seestadt

Dort wo sich Einkaufsstraße und Seefront treffen, entsteht der Zaha-Hadid-Platz als urbanes Herz. Mit herrlichem Weitblick über den See soll der Platz für alle Jahreszeiten etwas Besonderes bieten. In den Sommermonaten erfrischen Wasserdüsen die Besucher\*innen und bieten einen Spielwert für alle Altersgruppen. In den Wintermonaten lockt eine Eislauffläche die Besucher\*innen, zwischen den Bäumen zu skaten.



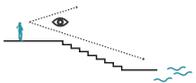
### Im Herzen der Seestadt

Die zentrale Lage im Herzen der Seestadt erfordert eine Platzgestaltung mit hohem Anspruch und Attraktivität in allen Jahreszeiten.



### Still und Prickelnd

Ein kühlendes Fontänenmeer aus Wasserdüsen am Platz mit Spielwert als Ergänzung zum stillen Wasser des Sees.



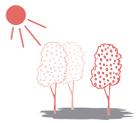
### Platz mit Seeblick

Durch die erhöhte Lage des Platzes wird der Seeblick inszeniert und die Kante zwischen den beiden Ebenen nochmals durch die Abtrepplung betont.



### Platz für alle!

Vielfältiges Angebot für alle Nutzergruppen. Schanigärten und konsumfreie Aufenthaltsflächen sind gleichermaßen am Platz vertreten.



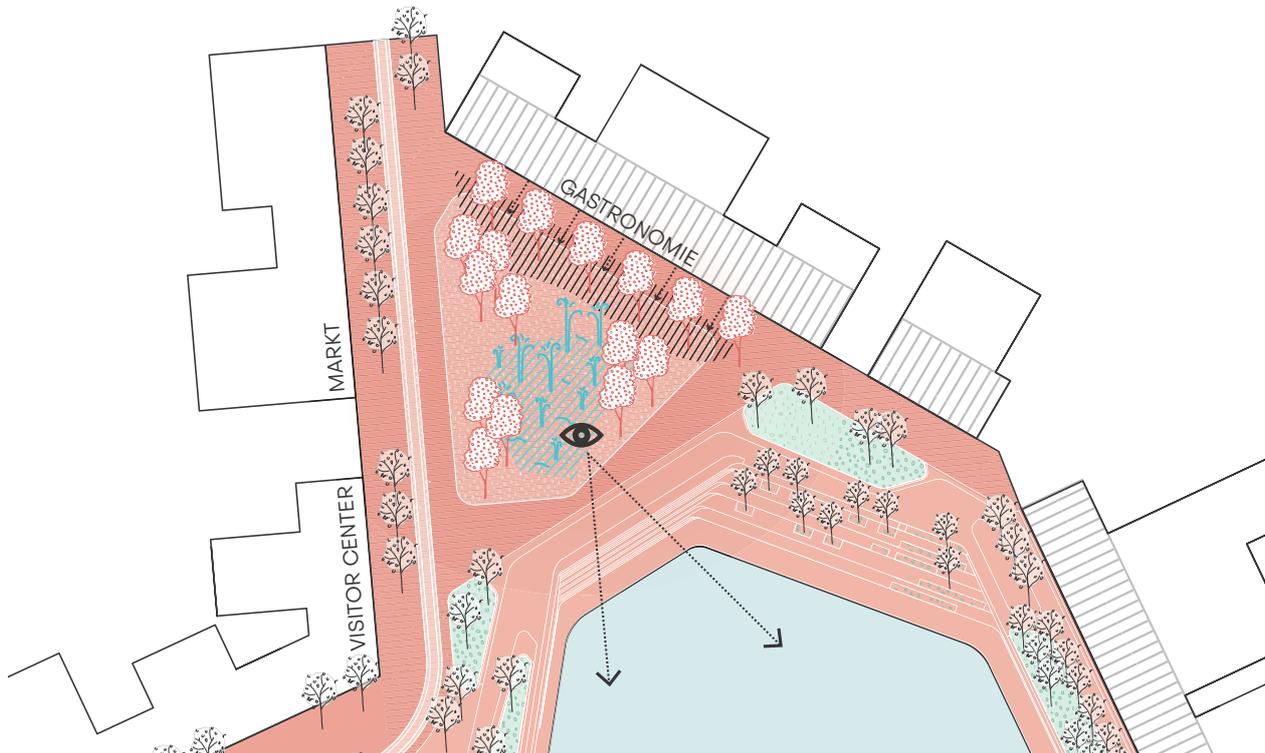
### Klima zum Wohlfühlen

Ausreichende Beschattung wird durch Baumpflanzungen geschaffen. Wasserdüsen unterstützen das angenehme Mikroklima auf der Platzfläche.



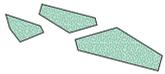
### Arkaden miteinbeziehen

Die Platzfläche zieht sich bis an die Fassade und integriert so die Arkade in den Platz.



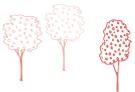
# 4.3 SCHOLLE MIT PLATZ DER KULTUREN

Die Freiräume der Schollen mit dem Platz der Religionen als Sonderform sind von einem eigenen Charakter geprägt. Sie sollen sich deutlich von den stringenten Straßenräumen unterscheiden. Dies erfolgt durch die freie Setzung von locker eingestreuten Solitärbäumen und durch punktuelle Spiel- und Sitzmöglichkeiten. Wesentlich für den Zusammenhalt der Flächen ist auch ein hochwertiger und durchgängiger Bodenbelag.



## Grüne Schollen

Grüne Pflanzinseln aus Stauden- und Gräsern verbessern das Mikroklima und sind in den weniger frequentierten Bereichen situiert.



## Solitärbäume

Charakteristisch für die Schollen ist die Verwendung einer Gehölzmischung aus 3–5 sich wiederholenden Arten, die in unregelmäßigen Abständen verteilt sind.



## Freie Möblierung

Angebote aus punktuellen Sitz- und Liegemöglichkeiten sind in die Belagsflächen locker eingestreut.



## Spielpunkte

Kleine, multifunktionale Spielpunkte sind als Spielangebot für Kinder und Jugendliche in die Belagsfläche eingestreut.



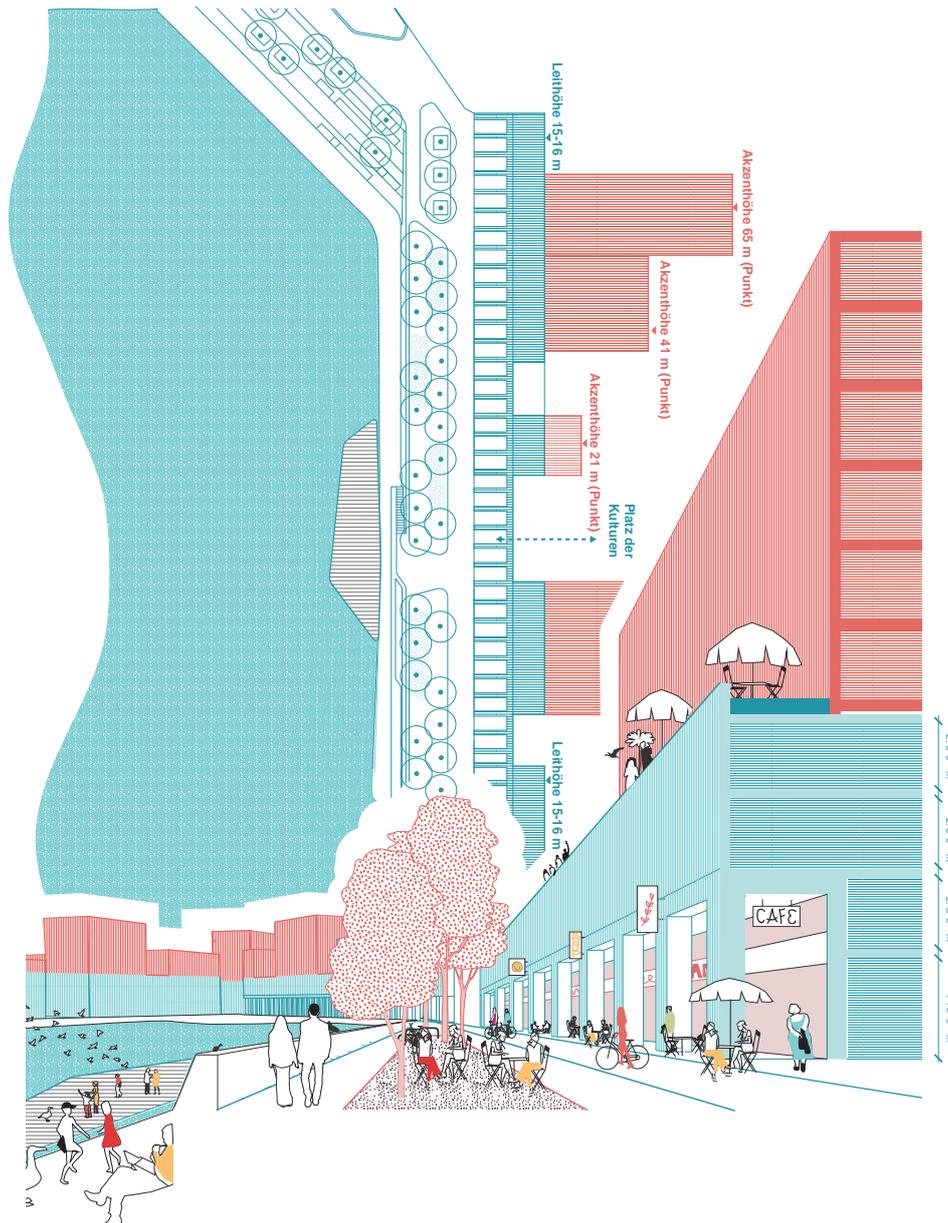
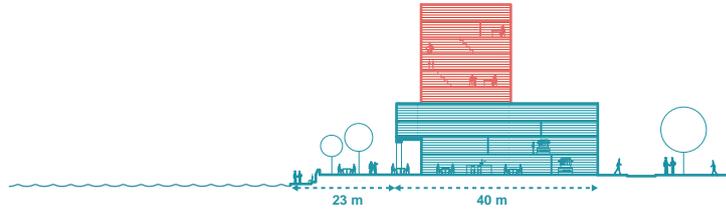
## Bodenbelag

Ein einheitlicher Bodenbelag, der sich wie ein Teppich unter die Schollen legt, ist wesentlich für den Zusammenhalt und schafft eine Differenzierung zum öffentlichen Raum. Empfohlen wird ein hochwertiger Plattenbelag.

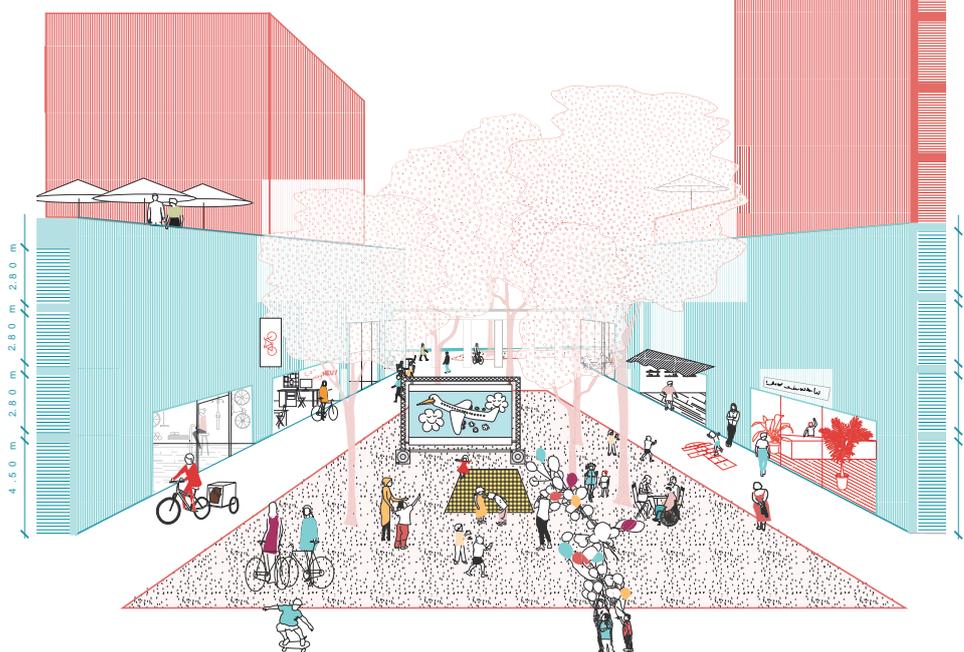
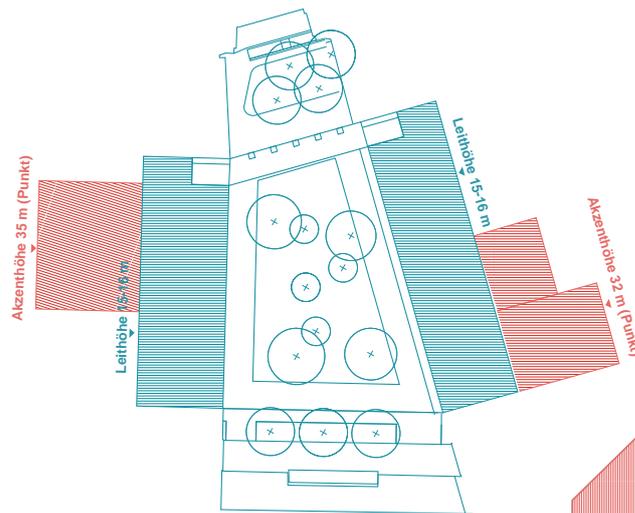
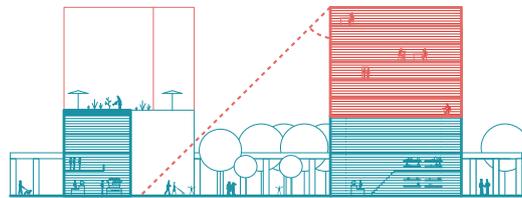


# 4.4 STRASSEN UND PLÄTZE

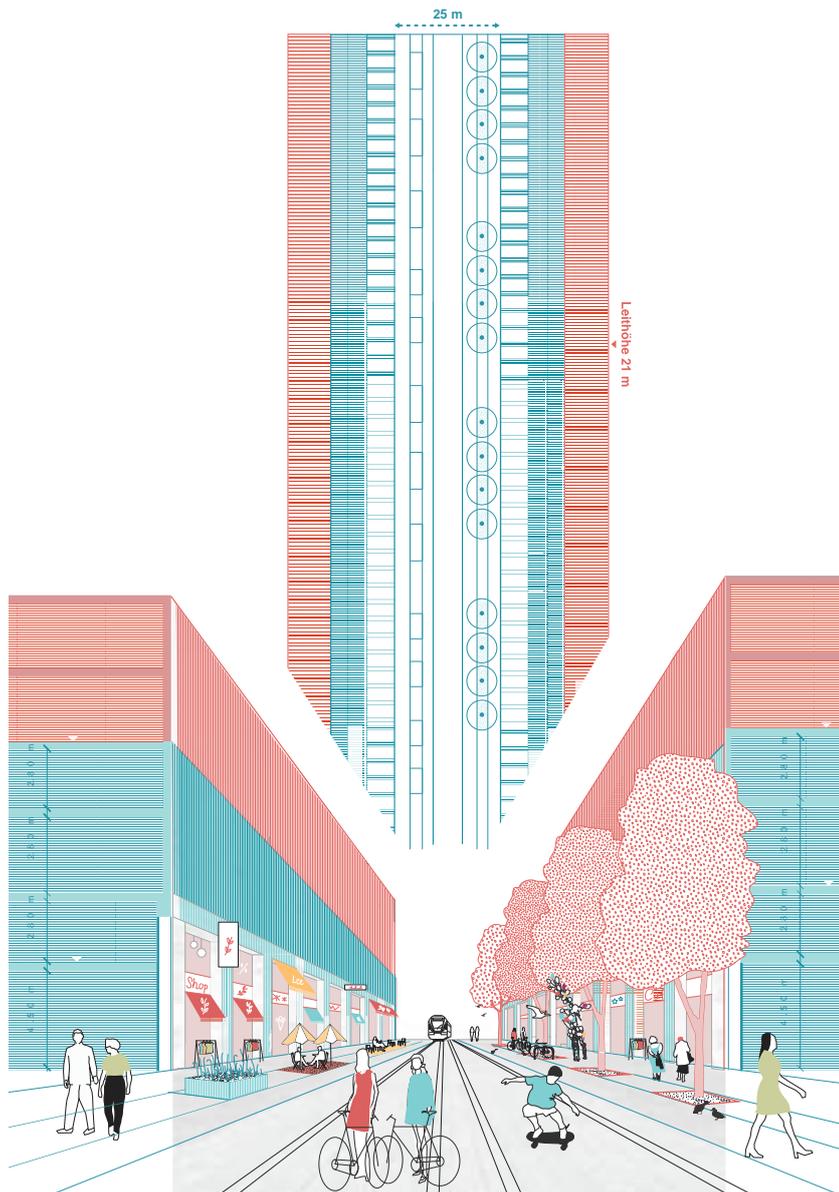
## Seepromenade



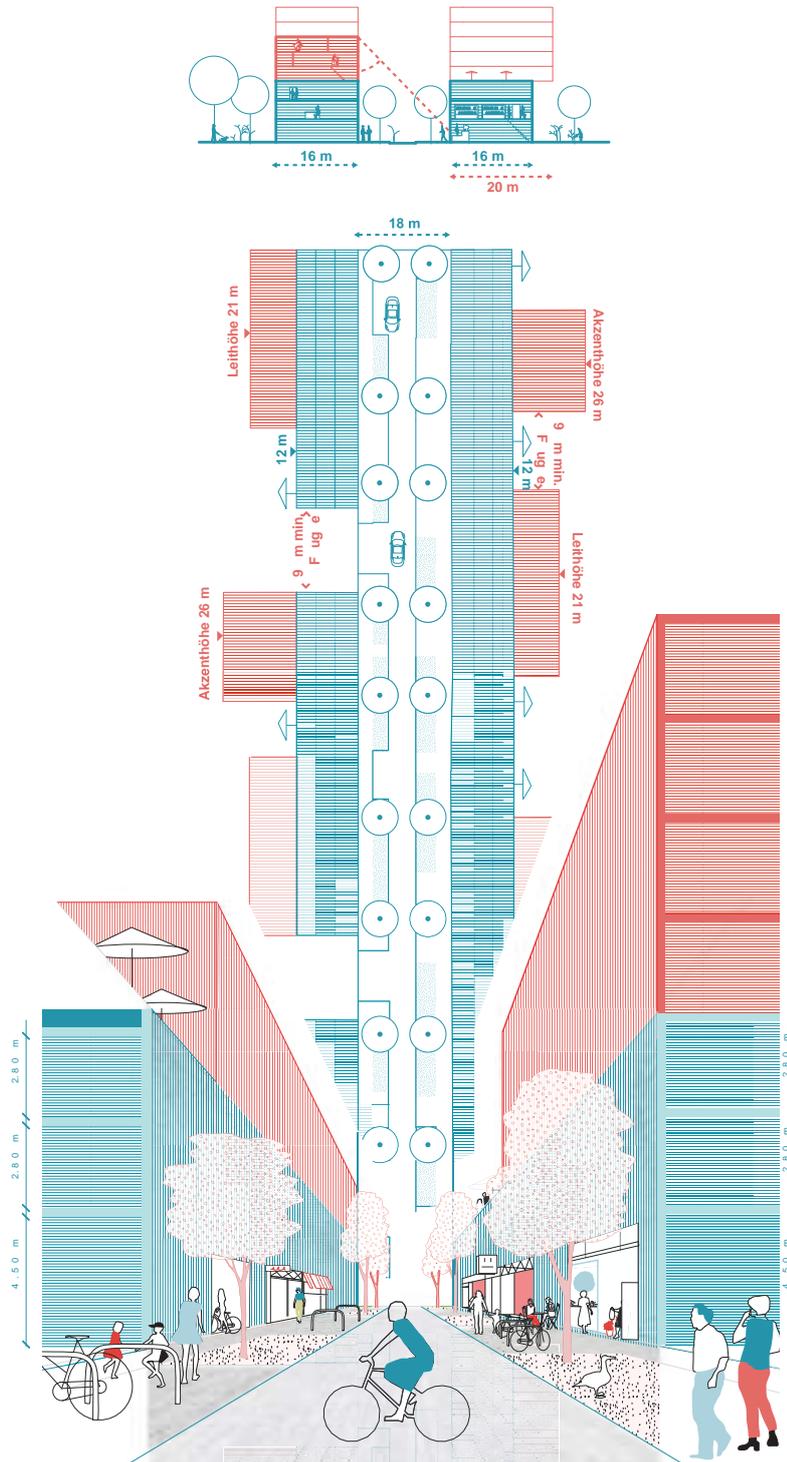
# Platz der Kulturen



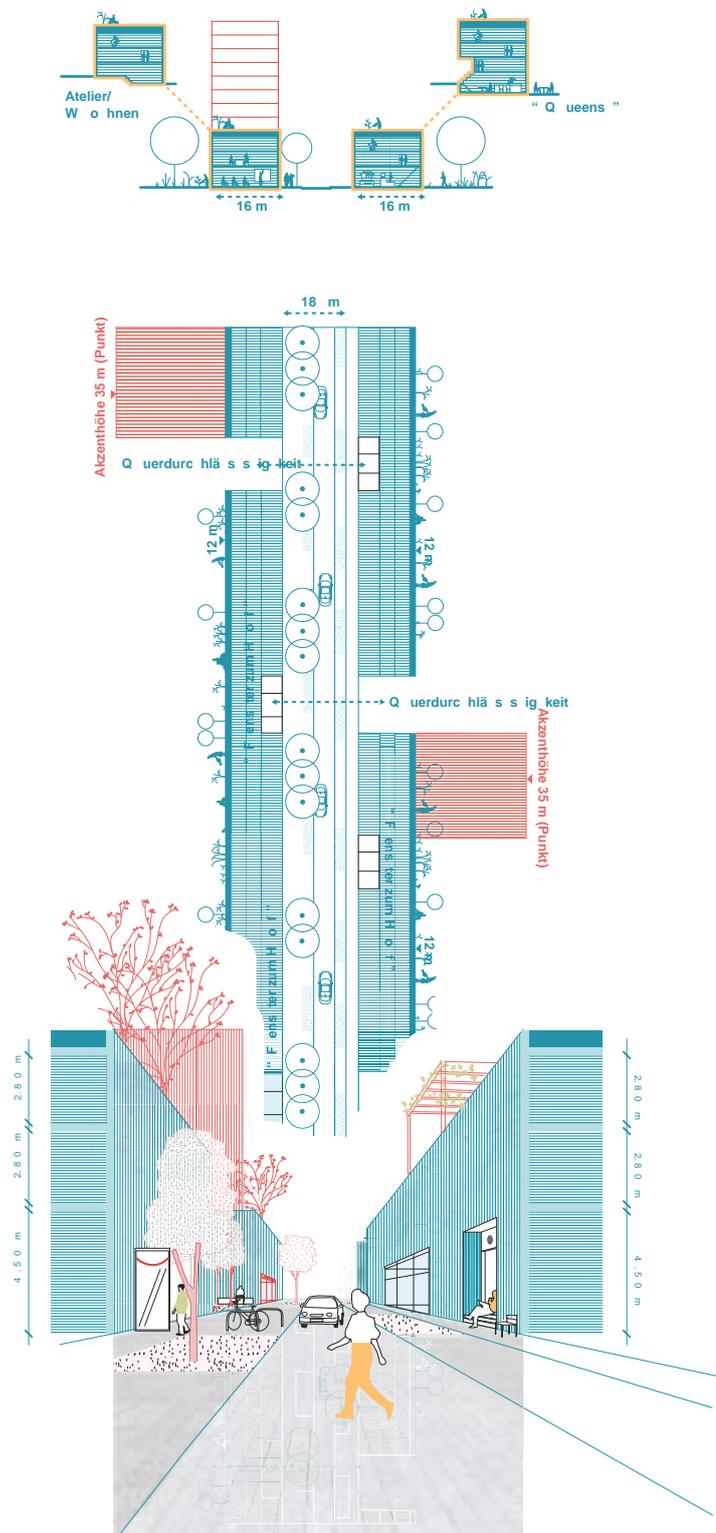
# Co-Kreative Meile



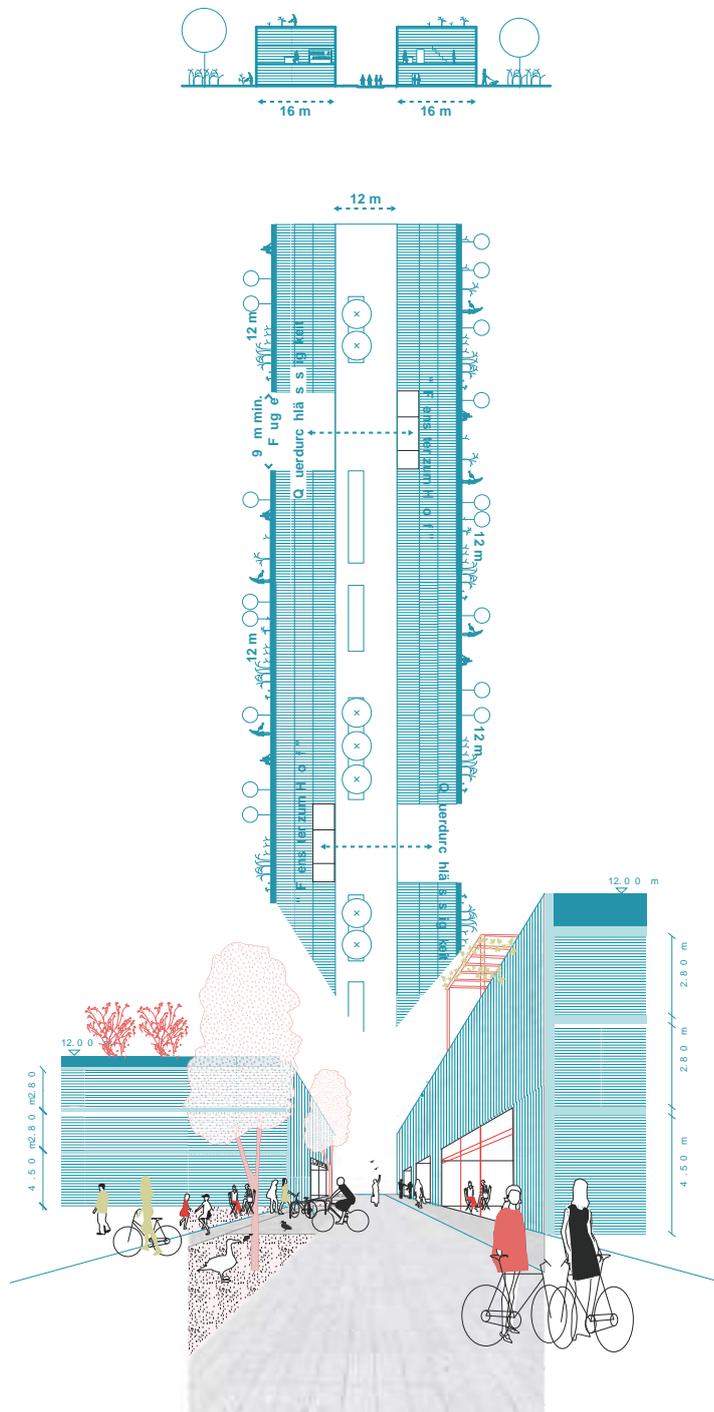
# Allee



# Quartiersstraße



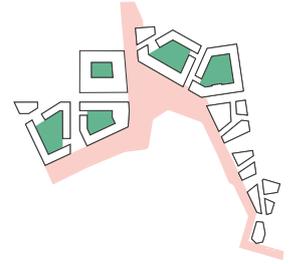
# Quartiersweg



# 4.5 SUPERHÖFE

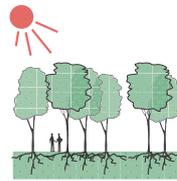
## Grüne Innenhöfe

Die Innenhöfe sind als halböffentliche Freiräume konzipiert und zeichnen sich durch ihren hohen Grünanspruch aus. Üppige Grünstrukturen schaffen atmosphärische und mikroklimatische Qualitäten als Basis für ein vielfältiges Nutzungsangebot mit Fokus auf gemeinschaftliche Nutzungen.



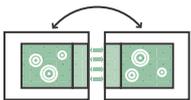
### Grüne Atmosphäre

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



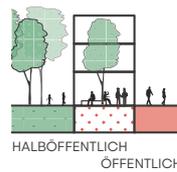
### Klimabaumsortiment

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



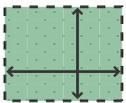
### Superhof – gemeinsames Gestaltungsthema

Ein gemeinsames Gestaltungsthema stärkt den Zusammenhalt der Superhöfe.



### Übergang öffentlich-halböffentlich

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



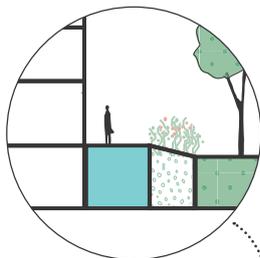
### Maximales Grün – Minimale Versiegelung

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

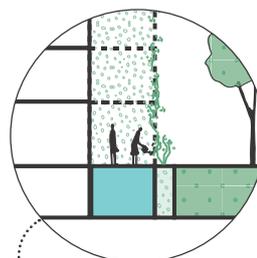


### Vielfältige Angebote

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



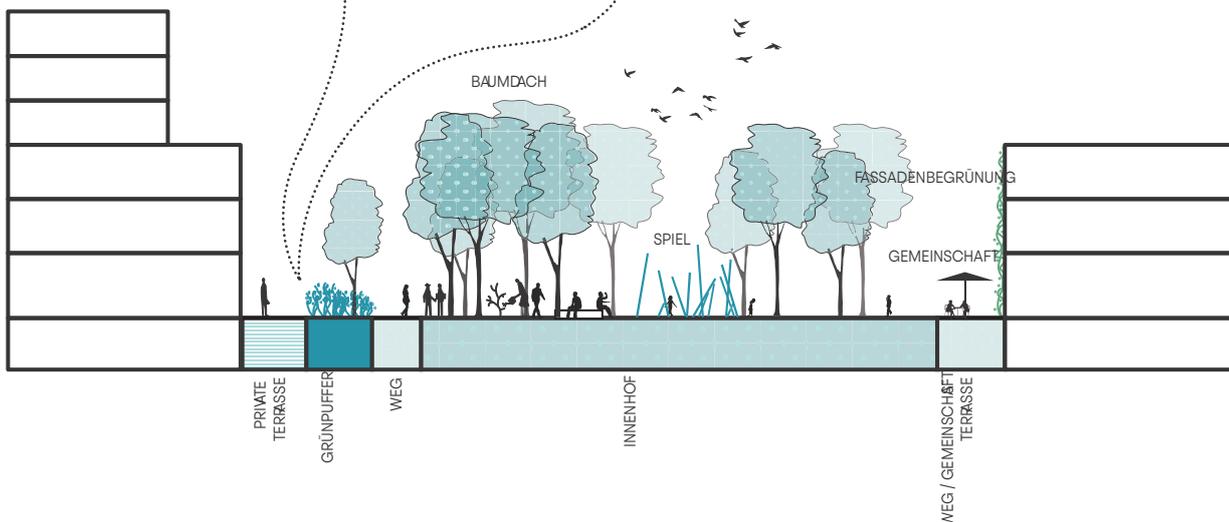
Höhenunterschied



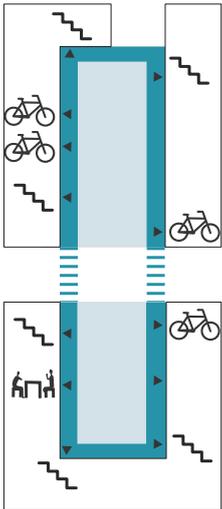
Gartenregal

### 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.

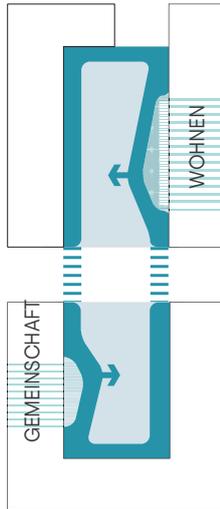


## Konzeption & Struktur



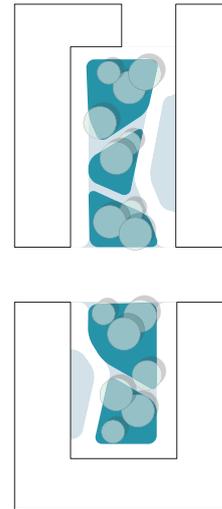
### Rahmendes Wegeband

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



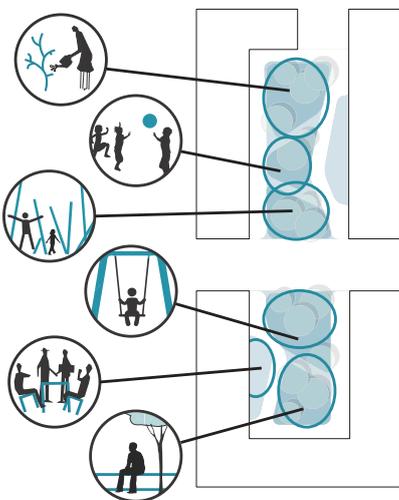
### Reaktion auf EG-Nutzung

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



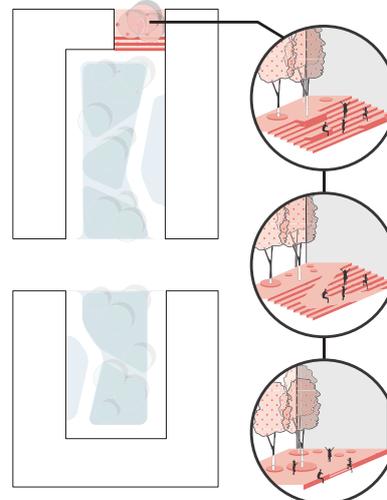
### Grüne Dichte in der Mitte

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 halböffentlichem Raum. Die Abwicklung von Höhenunterschieden über Treppenanlagen und Sitzkanten verdeutlicht die Schwellenwirkung zusätzlich.

# 4.6 GRÜNE SAITE – SEETERRASSEN

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 Berührungspunkten 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 erdgebundene 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

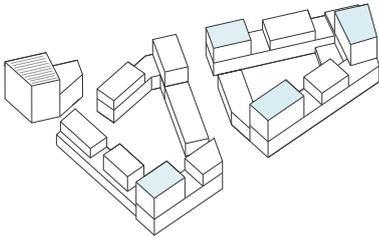
An der Kreuzung von Seeterrassen und Grüner Saite rücken die starken Ecken im Sinne der Akzentuierung nicht ab (F10).



# 4.7 DACHFLÄCHEN

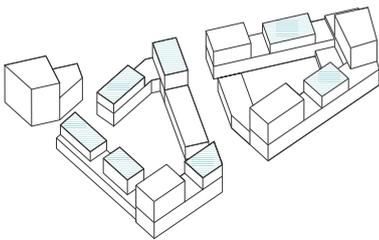
Als wichtiger Teil der Bauplätze sind die Dachflächen auf den unterschiedlichen Ebenen zu sehen. Je nach Lage und Höhe der Dachflächen sind diese für die Bewohner\*innen

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



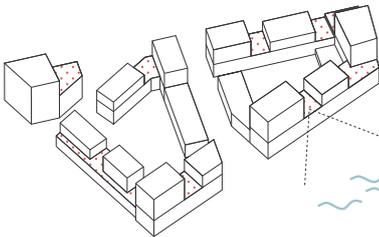
## Grunddächer mit Fokus PV

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



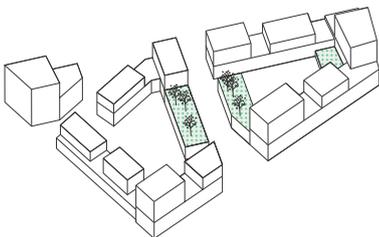
## Grunddächer (PV optional)

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



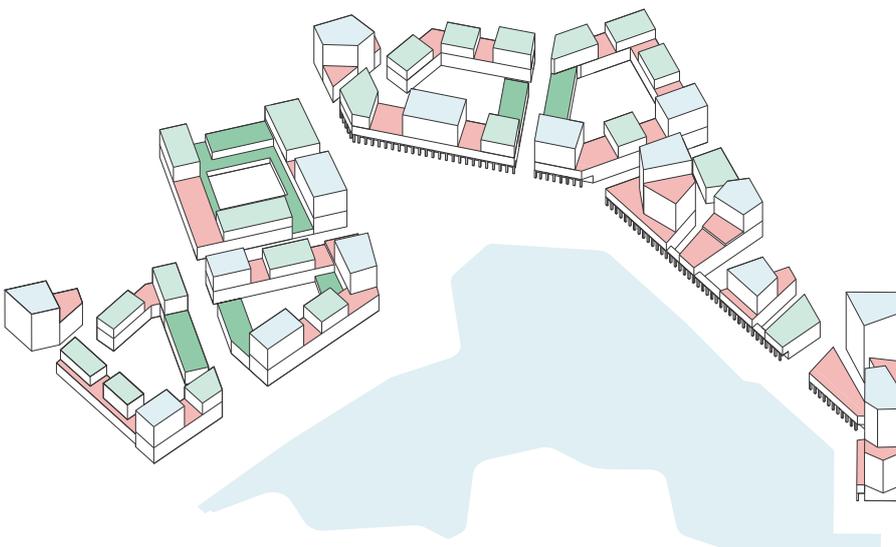
## Gartenterrassen am Sockel

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)



## 4.8 KLIMARESILIENTE GESTALTUNG

### Heute an Morgen denken

Für eine zukunftsfähige 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

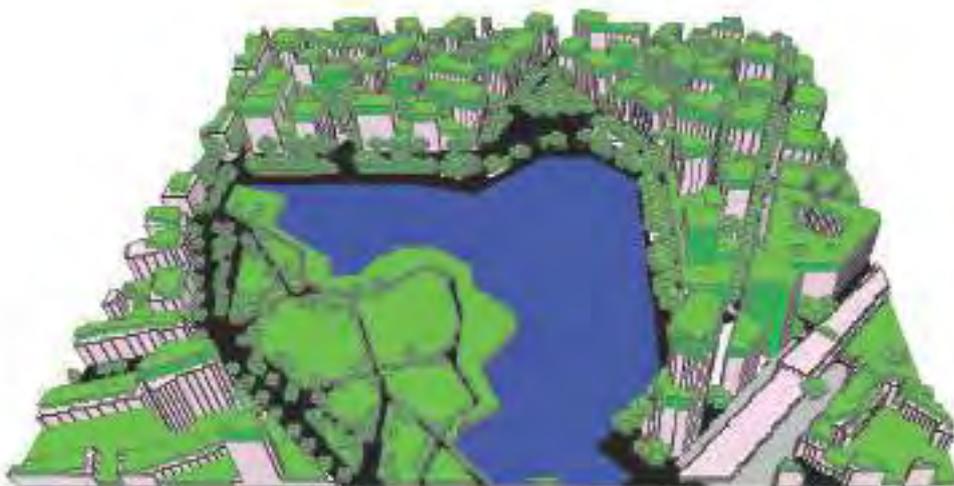
Unter klimasensiblen Städtebau versteht man, dass Gebäudestrukturen im Zusammenspiel mit ihren Oberflächen und Ausstattungen mit grüner und blauer Infrastruktur so entwickelt werden, dass sie langfristig eine hohe Lebensqualität, thermischen Komfort und optimierte Klimaresilienz bieten. Orientierung 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 Seeterrassen 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, was durch den Einsatz von Simulationstechnologie sichergestellt werden kann.

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 (siehe S. 74) dienen diese Informationen grundsätzlich dazu, den Freiräumen entsprechenden 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

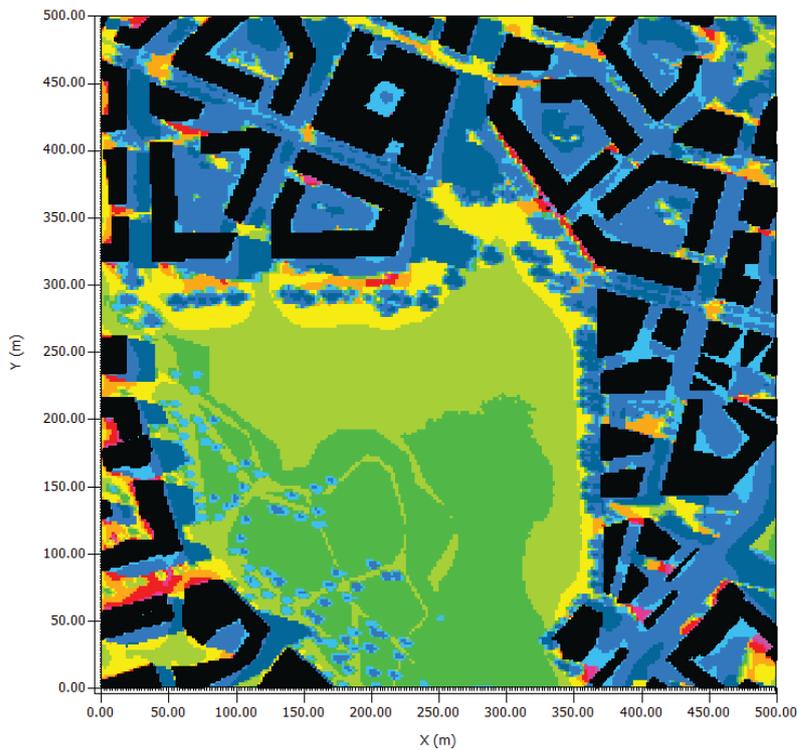
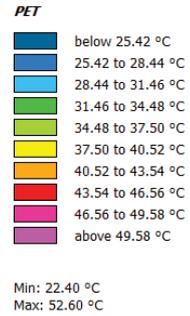


Figure 1: Europe-010-2019\_Seestadt-  
Seeterrassen\_4405-OPT 15.00.01  
21.07.2018  
x/y Cut at k=0 (z=1.5000 m)



Ergebnis Mikroklimasimulation – PET (gefühlte Temperatur) der Seestadt an einem Sommertag um 15 Uhr  
Quelle: GREENPASS GmbH

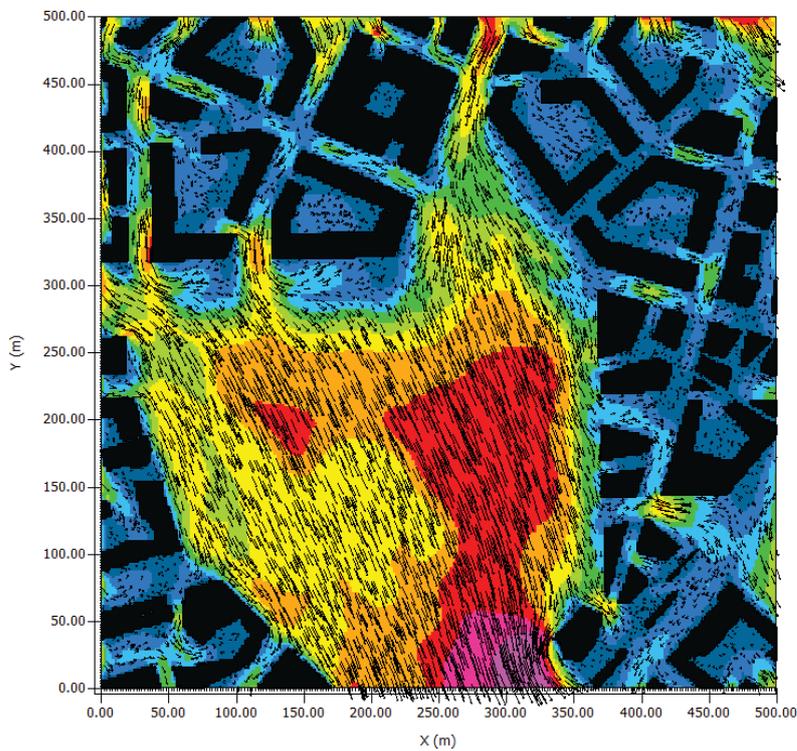
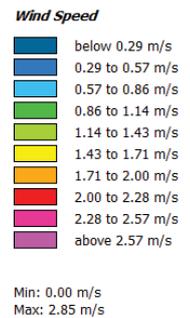
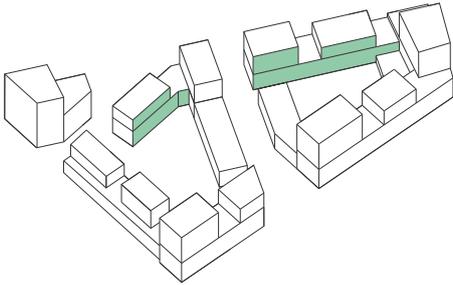


Figure 1: Europe-010-2019\_Seestadt-  
Seeterrassen\_4405-OPT 15.00.01  
21.07.2018  
x/y Cut at k=0 (z=1.5000 m)



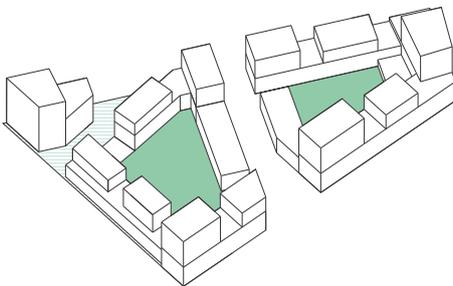
Ergebnis Mikroklimasimulation – Windfeld der Seestadt an einem Sommertag um 15 Uhr mit Hauptanströmung aus NW  
Quelle: GREENPASS GmbH

## Maßnahmen Überblick



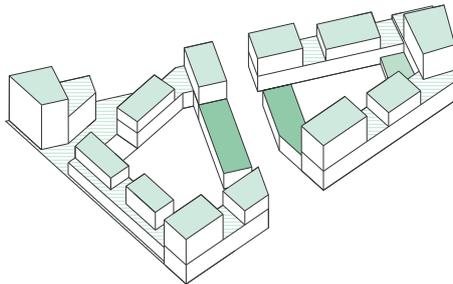
### Fassadenbegrünung

Begrünung der Südfassaden hofseitig



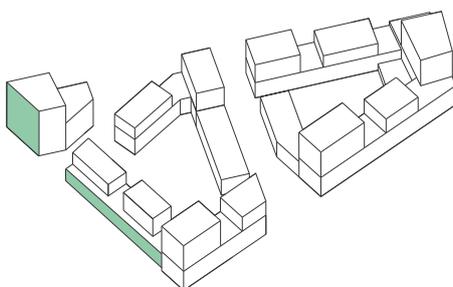
### Grüne Innenhöfe

Hoher Grünanteil im Innenhof  
Versiegelungsgrad minimieren



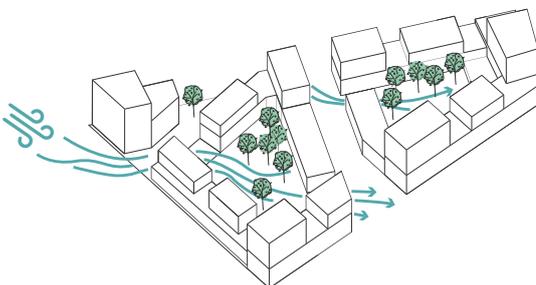
### Grüne Dächer

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. 70 „Grüne Saite – Rote Saite“)



### Gute Durchlüftung

Baukörperöffnungen und -abschrägungen  
Ideale Belüftung durch gutes Platzieren  
von Baumpflanzungen

## Fassadenbegrünung lt. Bebauungsbestimmung

### Planungsgrundlage der Stadt Wien

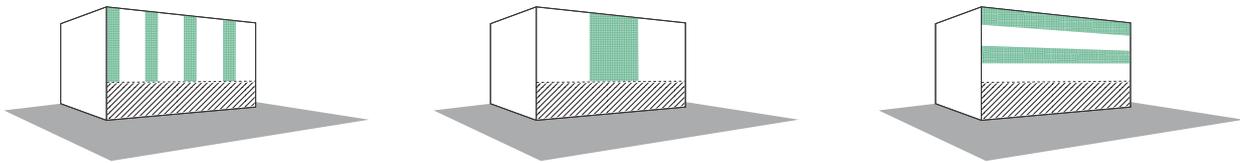
Unabhängig von den Empfehlungen zur Fassadenbegrünung innerhalb der Leitbilder für die Seestadt sind selbstverständlich auch die Bebauungsbestimmungen der Stadt Wien zur Begrünung von Fassaden zu berücksichtigen. Dies bedeutet für alle Gebäude mit einer Höhe zwischen 7.5 m und 26 m eine Begrünung von 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 Saite wider und sollen als bewusst gesetztes Gestaltungsmittel auch zur Vielfalt im Quartier beitragen.

### Fassadengrün bei Arkade und Tiefenrelief

Die Fassadenbegrünung ist hier 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

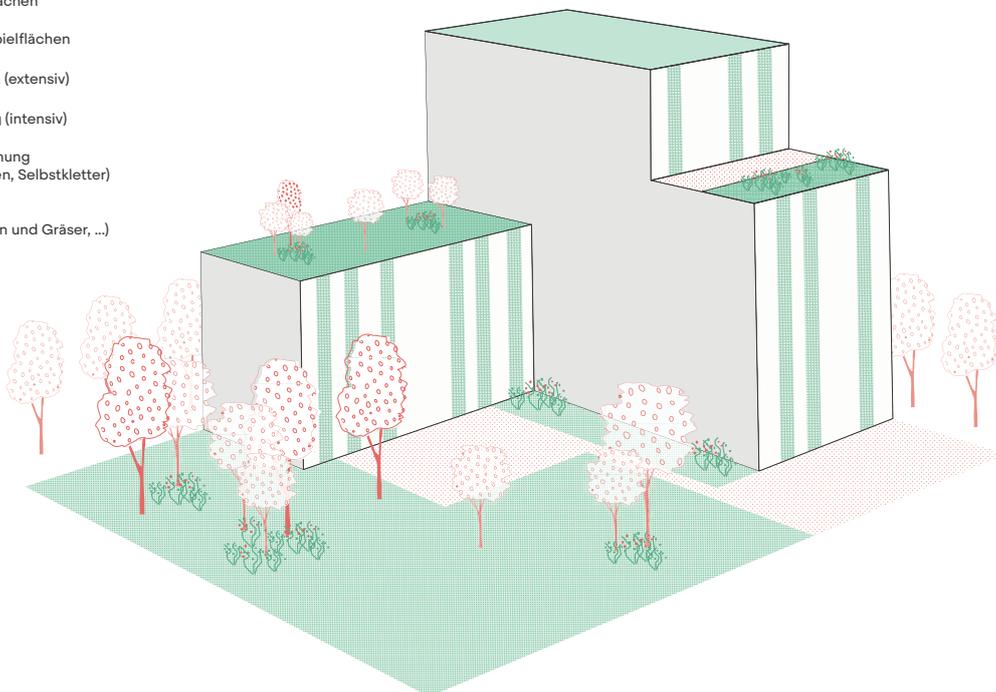
und soziale Wirkungen. Um diese abzubilden, sind den einzelnen UGI-Elementen unterschiedliche Multiplikationsfaktoren (Klima, Biodiversität und Wohlbefinden) zugewiesen. Der GFF ergibt sich durch die Division der gewichteten Grün- und Freiflächen mit den entsprechenden Referenzflächen (Bauplatz-, Fassaden- 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, Spielflächen
-  Dachbegrünung (extensiv)
-  Dachbegrünung (intensiv)
-  Fassadenbegrünung (bodengebunden, Selbstkletter)
-  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 das Quartier Seeterrassen**

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.

| <b>Baufelder</b>       | <b>Richtwerte Grün- und Freiflächenfaktor</b> |
|------------------------|---|
| H1, H5                 | 0,30  |
| F8, F10, F11, G10, G11 | 0,45  |

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



# 5

# PROGRAMM MIERUNG

**5.1 Quartier, Seestadt, Wien**

**5.2 25 % Gewerbe!**

**5.3 Anordnungsprinzipien im EG:  
Milieubildende Festlegungen**

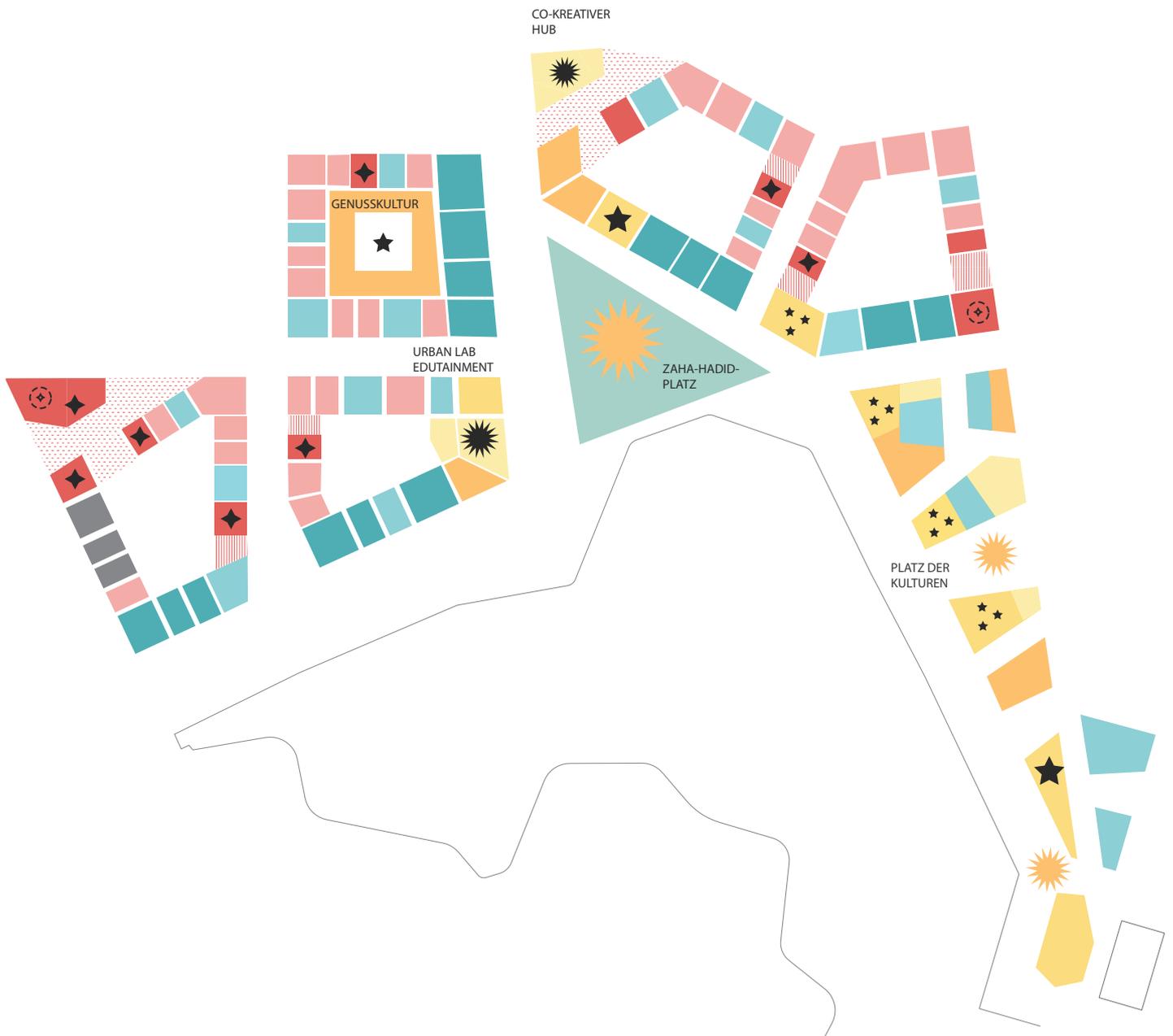
# 5.1 QUARTIER, SEESTADT, WIEN

## 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 verortet. Das

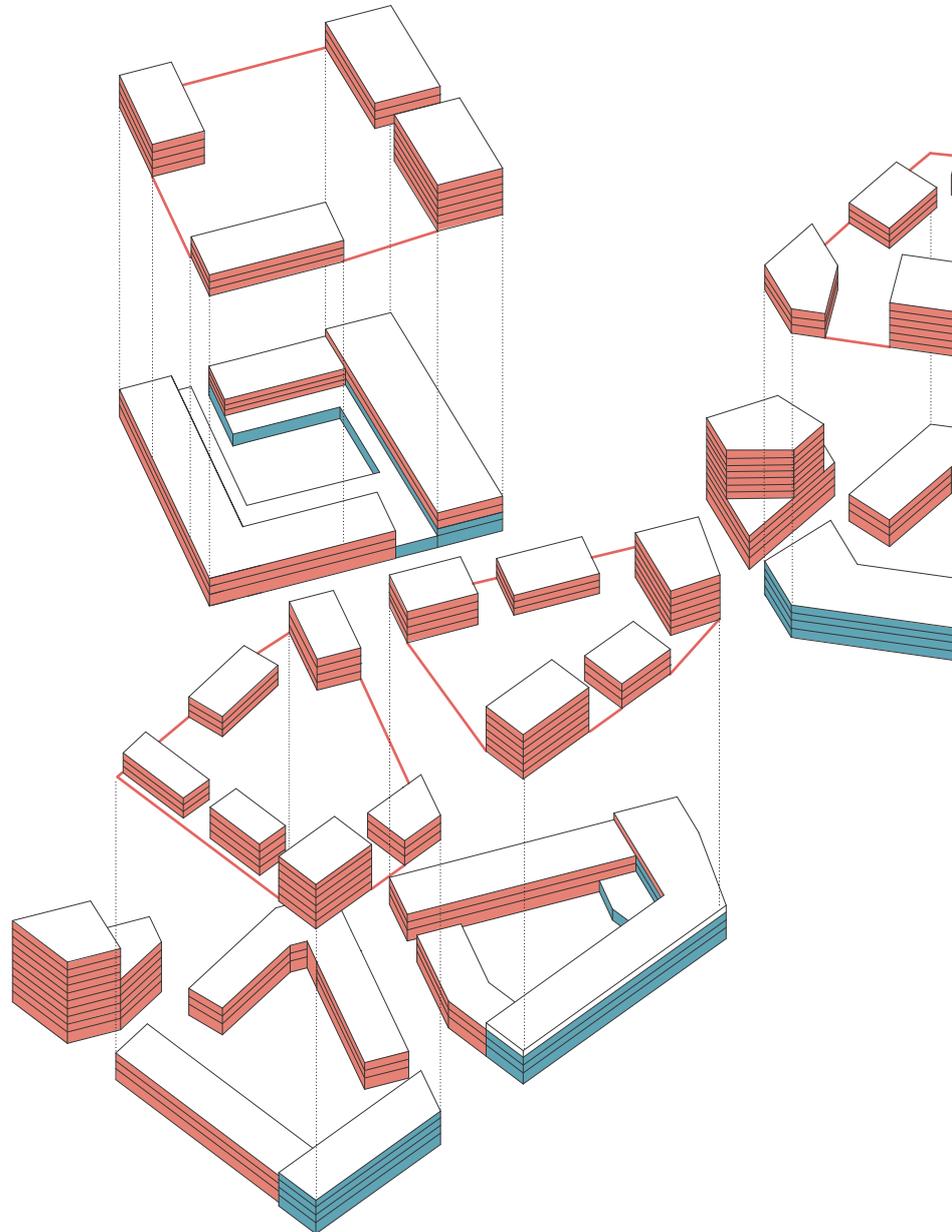
Nutzungsspektrum wird im Dialog mit dem Reichweitengerüst konkretisiert. Auf diese Weise kann Nutzungskonkurrenz vermieden und eine komplementär wirksame Gesamtverteilung entwickelt werden.



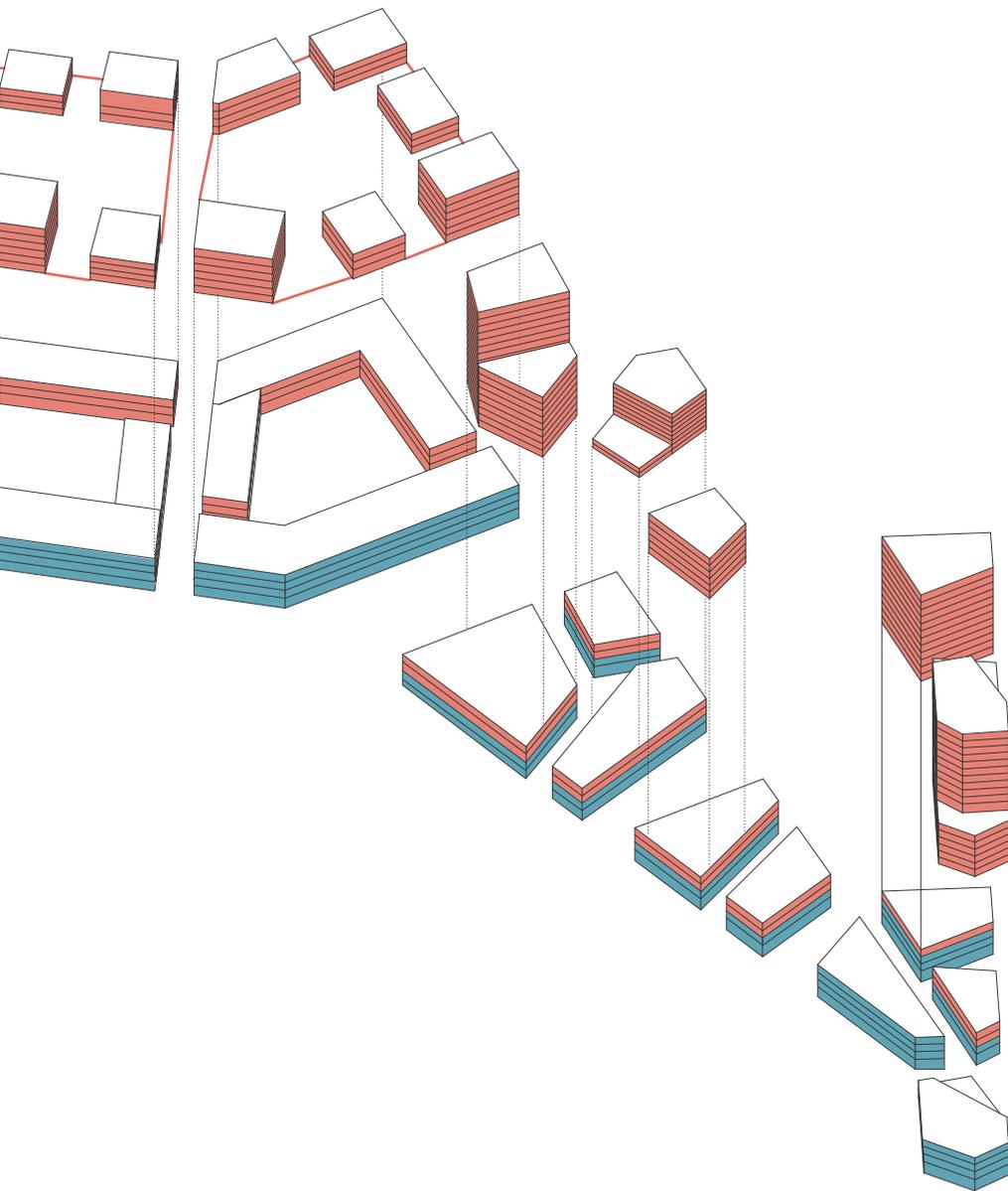


# 5.2 25 % GEWERBE

## Aufteilung Wohnen / Gewerbe



- Gewerbe Büro, Handel
- Wohnen



# 5.3 ANORDNUNGSPRINZIPIEN IM EG: Milieubildende Festlegungen

## 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.



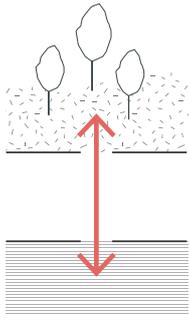
LEGENDE

- GrünerInnenhof (halböffentlich)
- Quartiersplatz/Durchgang
- Schwellenplatz (halböffentlich)
- Superhof Schleife
- Einfahrt Tiefgarage
- Urban Lab Außenmet
- Mobility Point Fahrradgarage
- Arkaden

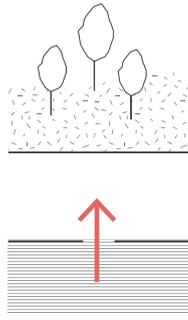
- Kompakte Anordnung von Nebenräumen und blinden Fassaden
- „Fenster zum Hof“ großzügiger Durchblick von Straße zu Hof
- Entreeplatz mit Hauseingängen
- Hauseingang dahingesackt
- Hauseingang Hof
- Hauseingang einseitig
- Wohnen
- Gemeinschaftsräume

- Hauptfassade/Gastonomie keine Nebenräume
- Gastonomie
- Hauptfassade/Arbeits keine Nebenräume
- Gewerbe
- Arbeiten und Wohnen
- Fahrräder Kiwa
- Zugang Mitterraum, möglichst wenig Fassadenfläche

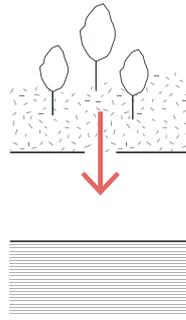
## A Entrees



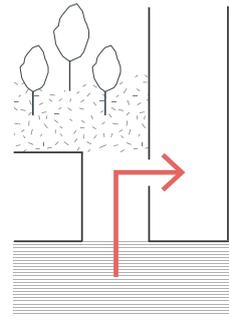
durchgesteckt  
Zäsur - 2 Eingänge  
Adresse an der Straße



einseitiger Zugang  
von Straßenseite  
Adresse an der Straße

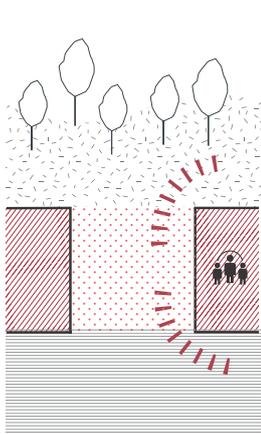


über den Hof  
keine Zäsur der  
Straßennutzung  
Handelsschwerpunkt

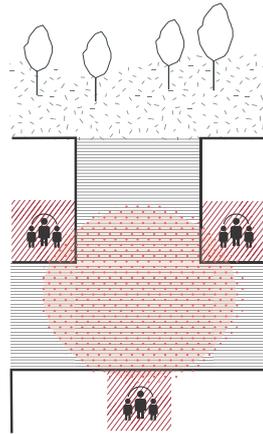


Passagen-Entree  
Adresse an der Straße  
Zäsur am Inneneck / Sollbruchstelle

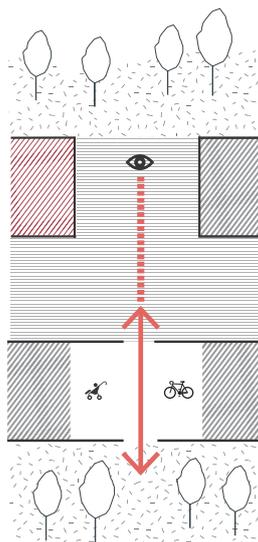
## B Gemeinschaftsräume



exponiert statt versteckt

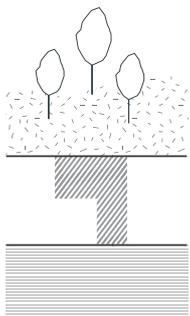


Cluster am Quartiersplatz

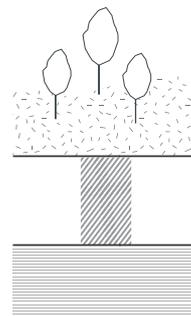


am Schwellenplatz

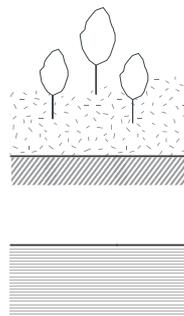
## C Dienende Räume



„L“  
geringe Frontlänge  
an Straße  
Präsenz im Hof



QUER  
geringe Frontlänge an  
Straße und Hof



LÄNGS  
keine Präsenz an Straße,  
Foyer-Präsenz am Hof



# 6

# STADTBILD

**6.1 Straßenfassaden**

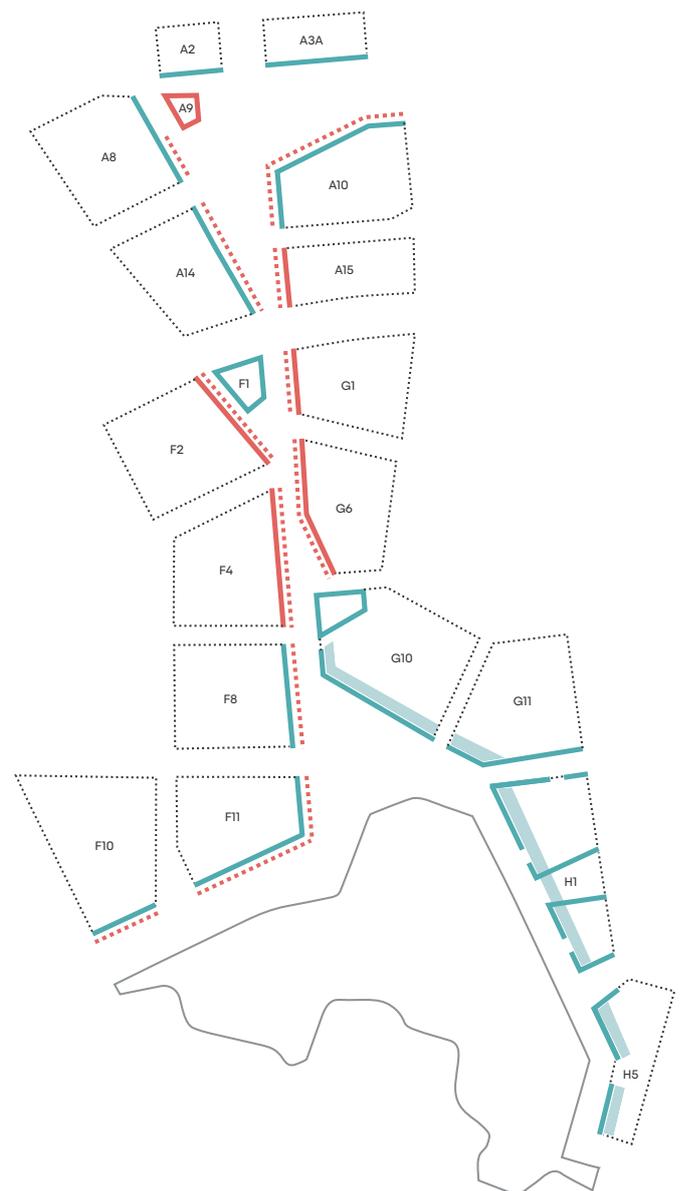
**6.2 Das ABC-Prinzip der Körnung**

# 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 ges. Höhe an der Straßenflucht
- auskragende Balkone ab 15 m möglich
- Tiefenrelief
- Arkade

# 6.2 DAS ABC-PRINZIP DER KÖRNERUNG

## 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.

Für das Hochhausensemble der Schollen wird empfohlen, die Bauplätze als Ganzes zu vergeben.



----- mögliche Baufeldteilung

# B Prozess

## Dialogorientierte Entwicklung

Unabhängig von der Bauplatzteilung soll ein bauplatzübergreifender dialogischer Prozess die Kohärenz im öffentlichen Raum sowie die Mehrwerte der Superhöfe und Schollencluster 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 Baukörpersetzung, Gestaltung und Programmierung angeht. Dies betrifft zum Beispiel die beiden Solitäre an der Co-Kreativen Meile (auf G10 und F1): sie sollten sich voneinander unterscheiden, jedoch ohne ein Konkurrenzverhältnis zu entwickeln.

Da hier gemeinsam mit der Architektur auch ein Nutzungskonzept abgefragt werden sollte, wäre eine zeitliche Staffelung durchaus 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 Seefront zu gewährleisten, soll eine differenzierte Fassadenentwicklung Vielfalt schaffen. Hochhäuser, Solitäre und starke Ecken schaffen eine abwechslungsreiche Gestaltung der Seeterrassen.





**SCHAUBILD**

