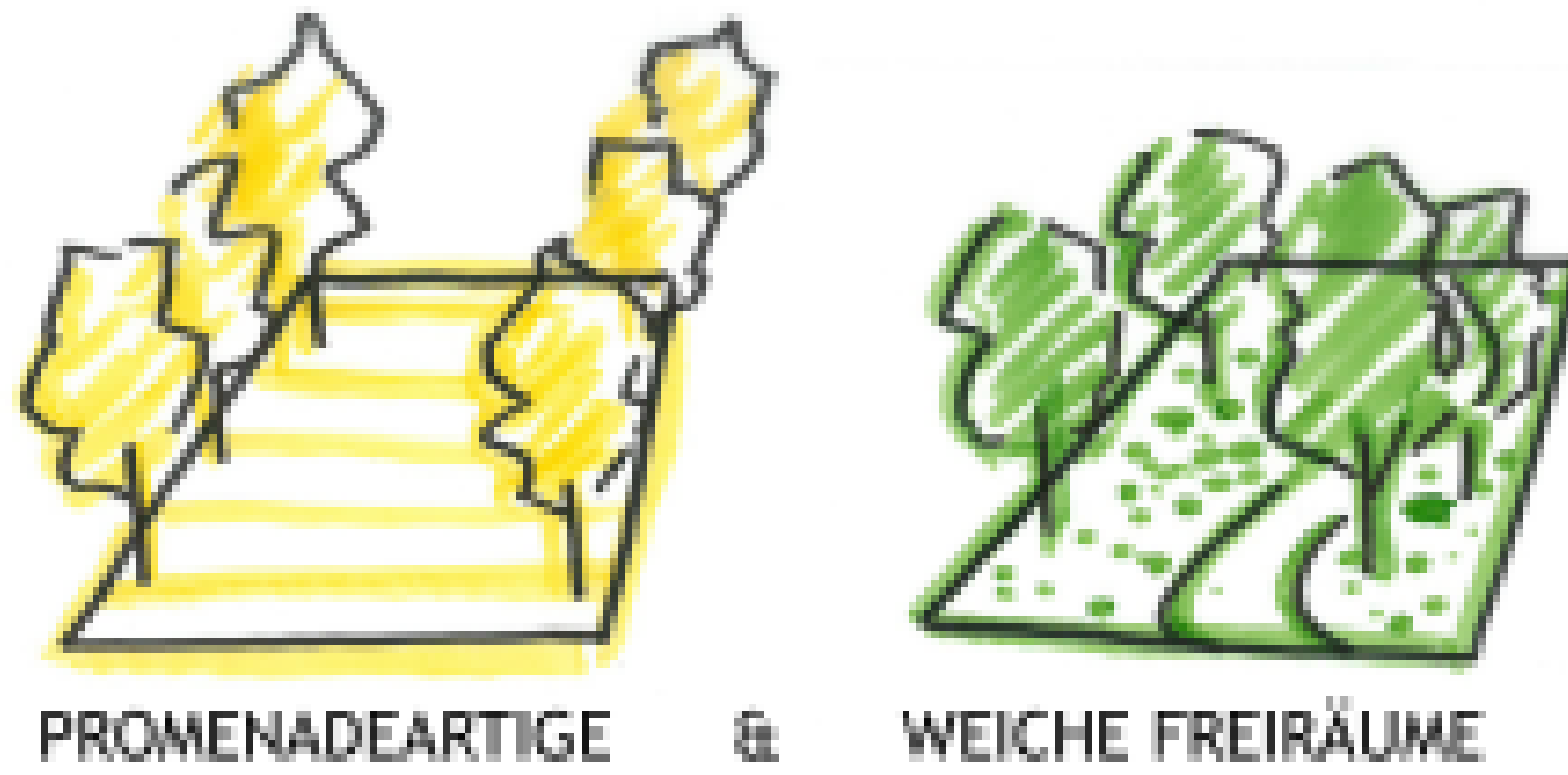


Von promenadenartigen zu weichen Freiräumen

Abhängig von ihrer Funktion werden unterschiedliche Freiräume gestaltet, die dabei nicht strikt getrennt, sondern fließend ineinander übergehen. Promenadenartige Frei-raumkorridore haben primär den Zweck, verschiedene Orte miteinander zu verbinden. Dem gegenüber stehen weiche Freiräume, die durch eine möglichst naturnahe Gestaltung gekennzeichnet sind.



Areale am Wasser

Die Zugänglichkeit des Wassers ist aufgrund der bestehenden Privatisierung der Uferbereiche nicht gegeben. Ziel ist es, langfristig den öffentlichen Uferpark, der gleichzeitig auch die Funktionen des Hochwasserschutzes übernimmt, in diesen Bereichen umzusetzen.

Uferpark entlang der Donaustraße

Wesentlich ist die Miteinbeziehung der landschaftlich wertvollen Grünflächen im Umgebungsbereich, die als Donaupark, vom Beginn des jetzigen Aparks bis zu den Uferbereichen von Durchstich und Donau, ein großzügiges Naherholungsgebiet bilden sollen. Dieser Park soll sich im direkten Anschlussbereich westlich der Donaustraße im Bereich des Hochwasserdamms auf dem Areal fortsetzen und als Kern für die Gesamtentwicklung des Donauparks dienen.

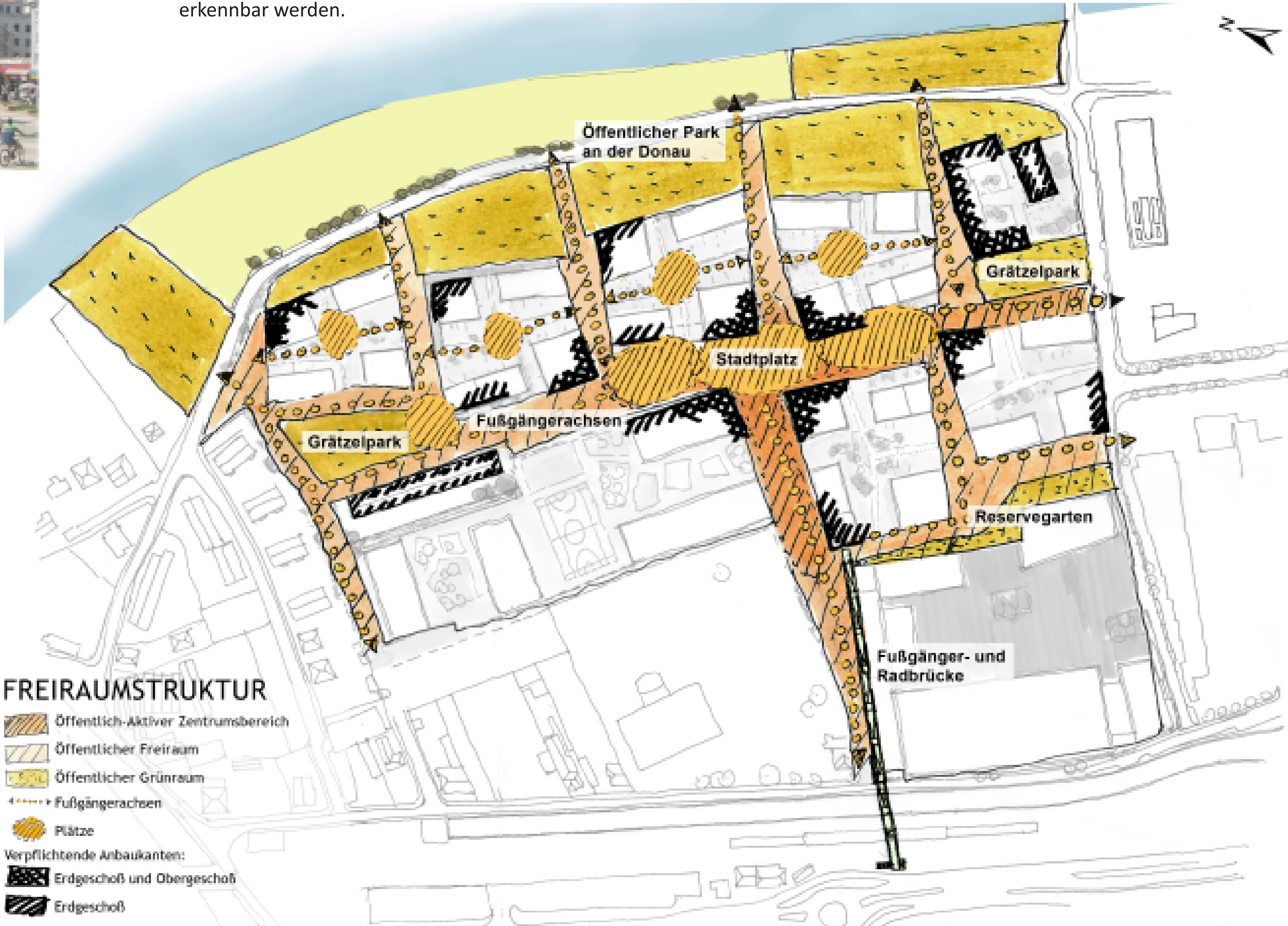


Vielfalt durch unterschiedliche Stufen der Öffentlichkeit

Zu den öffentlichen Freiräumen werden in den Innenhofbereichen zusätzlich halböffentliche und private Grünflächen angeboten, die vorrangig den BewohnerInnen und NutzerInnen des jeweiligen Baufeldes zur Verfügung stehen. Dabei steht jedoch nicht die Bereitstellung von abgegrenzten Gartenflächen für die Wohnnutzung in Erdgeschoßzonen im Fokus, sondern vielmehr das Ziel, Aufenthalts- und Erholungsräume zu schaffen, die von BewohnerInnen eines Baufeldes gemeinschaftlich genutzt und gestaltet werden sollen. Aus diesem Grund ist auch von der Errichtung von Einfriedungen abzusehen.

Der Stadtplatz – Urbane Mitte

Mittelpunkt des neuen Stadtteils bildet der Stadtplatz am Kreuzungspunkt der zwei Hauptverbindungsachsen. Ein urbaner Raum, der über ein sehr hohes Maß an Öffentlichkeit verfügen wird. Die Urbanität dieses Platzes soll insbesondere auch durch seine Gestaltung erkennbar werden.



FREIRAUMSTRUKTUR

- Öffentlich-Aktiver Zentrumsbereich
- Öffentlicher Freiraum
- Öffentlicher Grünraum
- Fußgängerachsen
- Plätze
- Verpflichtende Anbaukanten:
 - Erdgeschoß und Obergeschoß
 - Erdgeschoß

Definition des Freiraumes durch Anbaukanten

Der öffentliche Raum bildet sich erst durch die Anordnung von Bebauung entlang dieser Räume. Durch die Festlegung von verpflichtenden Anbaukanten wird sichergestellt, dass die räumlichen Qualitäten der öffentlichen Freiräume erreicht werden.

System von Erschließungswegen zwischen den Baufeldern

Die Durchlässigkeit steht im neuen Stadtteil im Vordergrund. So wird die Zugänglichkeit des Wassers gewährleistet und eine Öffnung des bisher abgeschlossenen Kasernenareals für die Inbesitznahme des öffentlichen Raums nicht auf die zukünftigen BewohnerInnen beschränkt. Gleichzeitig wird die Erreichbarkeit der öffentlichen bzw. publikumswirksamen Nutzungen sichergestellt.

Wegverbindungen durch die Höfe

Durch die Baufelder am Park führen Verbindungswege mit Aufenthaltsqualität als interne Erschließung. Dadurch soll eine gemeinsame Nutzung dieser Freiräume, z.B. durch spielende Kinder, ermöglicht und gefördert werden.

WEGE, PLÄTZE UND PARKS

- Fußgängerachsen
- Plätze
- Grünräume / Parks

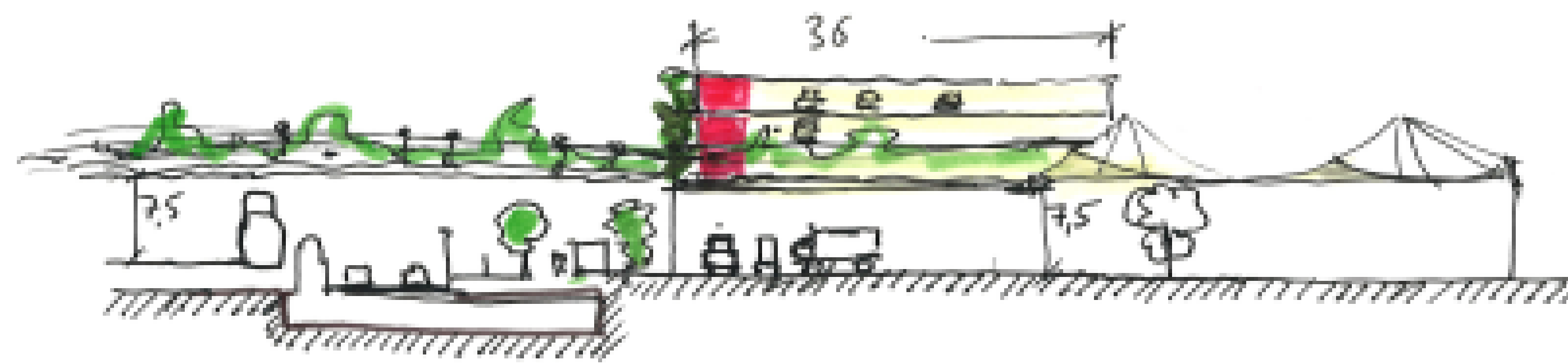


Inneres Gerüst an Möglichkeitsräumen

Der Frei- und Grünraum ist am Areal als grünes Rückgrat, das die verschiedenen Nutzungen und Baufelder miteinander und das gesamte Areal mit seiner Umgebungsbestand verbindet, ausgebildet. Dieses Rückgrat bietet unterschiedliche räumliche Konfigurationen an, die Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

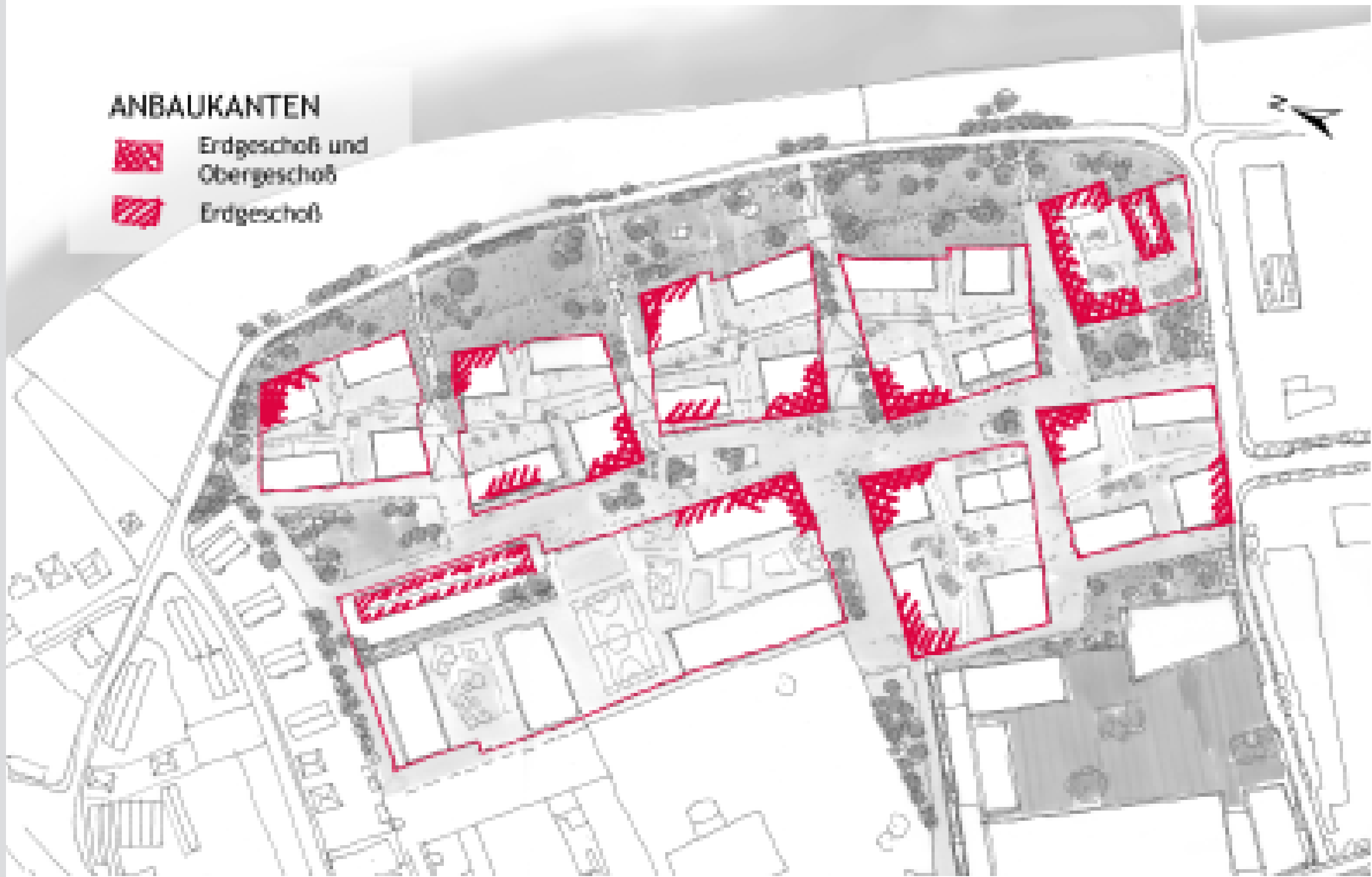
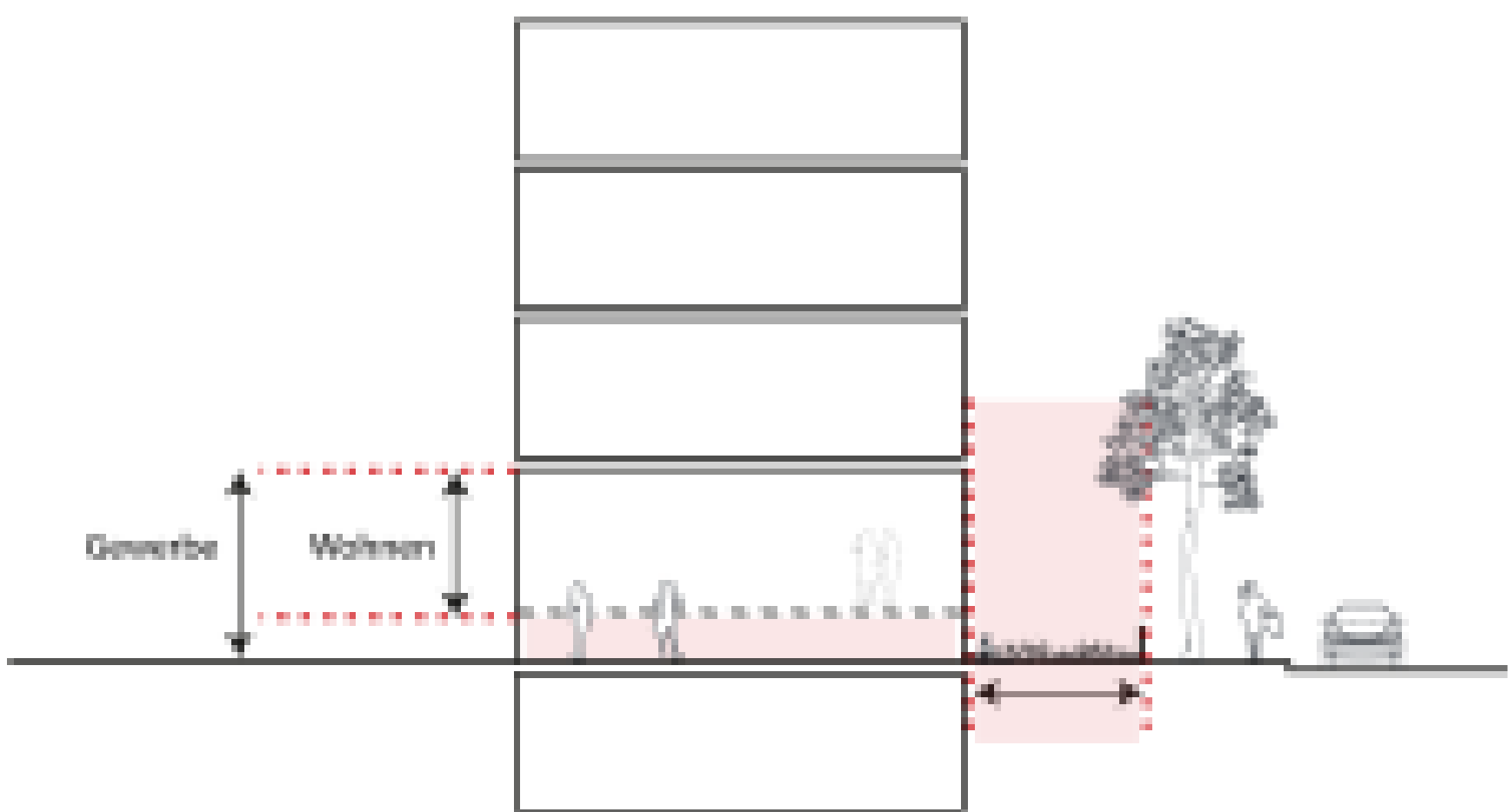
Mehr als eine Fußgängerbrücke...

Unter diesem Motto steht die Bahnüberführung, die als attraktiver Freiraum und Eingang ins Quartier konzipiert ist. Sie wird nicht nur das Areal attraktiv an die Schnellbahn-Station anbinden, sondern auch spektakuläre Blickachsen Richtung Augustiner Chorherrenstift Klosterneuburg und Richtung Wien öffnen. Daher soll sie neben der Verbindungsfunktion auch eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

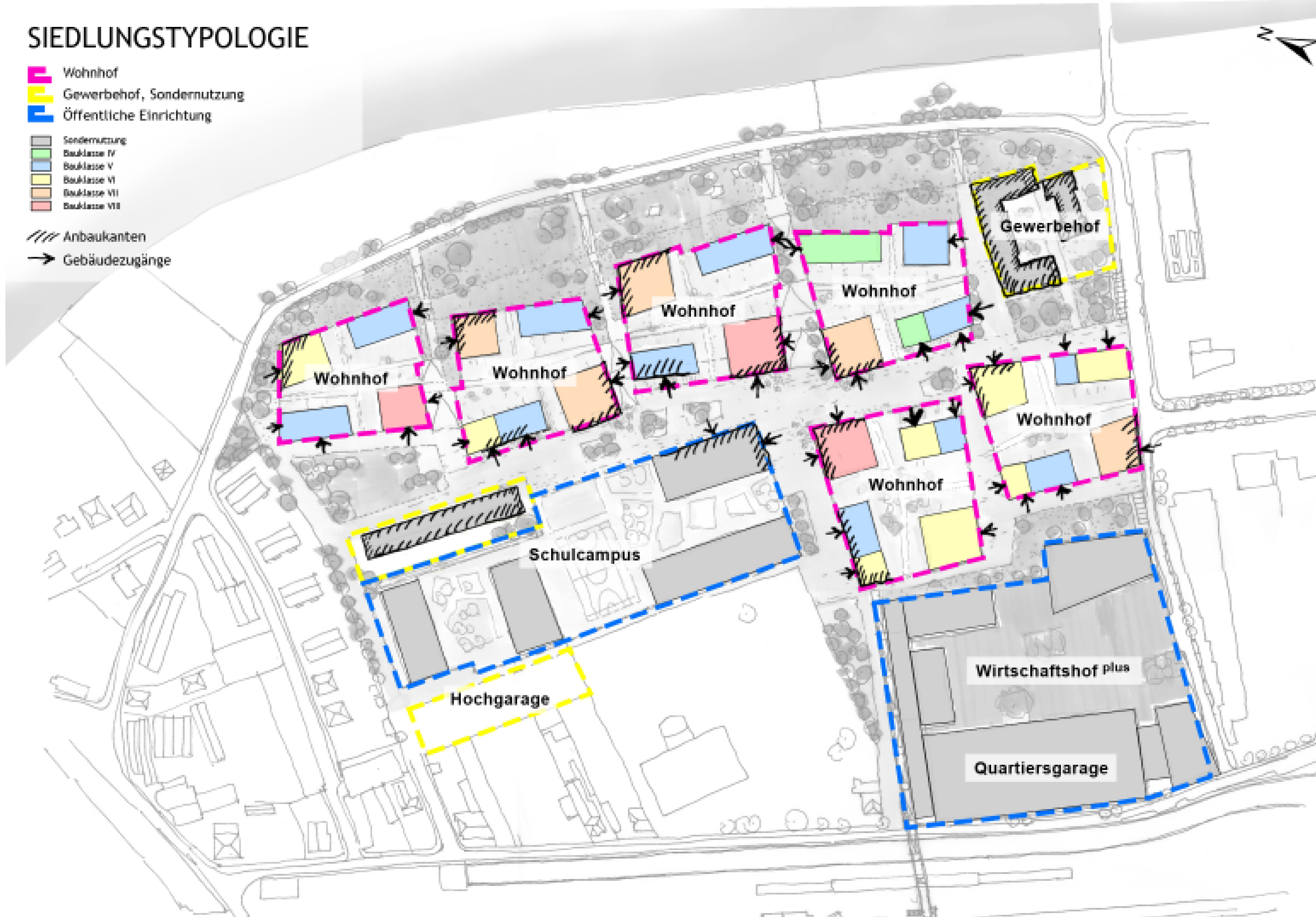


Offsets - Verschränkung von privaten Nutzungen mit dem öffentlichen Raum

Durch die Schaffung von Offsets, also frei gestalt- bzw. verwendbare Bereiche, die zwischen Bebauung und öffentlichem Freiraum situiert werden, kann entlang öffentlicher Räume eine Verschränkung von privater Nutzung und der Öffentlichkeit erreicht werden. Dabei obliegt es den NutzerInnen der Erdgeschoßbereiche zu entscheiden, ob die Nutzungen einem eingeschränkten Kreis z.B. als Vorgarten eines Gemeinschaftsraumes oder einer unbestimmten Gruppe z.B. als Schanigarten zukommen soll.



- ANBAUKANTEN
- Erdgeschoß und Obergeschoß
- Erdgeschoß



Wohncluster (Grätzl) mit geschlossener Gesamtwirkung in einer lockeren

Disposition schaffen vielfältige öffentliche und private Freiräume

Die Wohnbebauung am Areal ist auf kleinteilige Wohncluster aufgeteilt, in denen zwischen 4 und 6 Gebäude um einen Innenhof gruppiert sind. Durch eine vielfältige Bebauung dieser Wohncluster mit Gebäuden unterschiedlicher Typologie, Höhe und Größe entsteht ein neuer Stadtteil mit urbaner Dichte, der durch attraktive, abwechslungsreiche öffentliche und vielfältige private Räume gekennzeichnet ist.

Positionierung der großflächigen Nutzungen an den Rand des Areals

Die Schaffung einer vielfältigen und kleinteiligen Nutzungsstruktur galt es mit der Positionierung der großmaßstäblichen Nutzungen des Wirtschaftshofs und des Bildungscampus am Areal in Einklang zu bringen. Das wird durch die Positionierung dieser Nutzungen an den Rändern des Areals erreicht. Gleichzeitig sollen diese Bereiche in die Mitte gerückt werden. Dies gelingt einerseits durch die Schaffung einer hybriden Nutzung für die Fläche des Wirtschaftshofes und andererseits durch die spezielle Situierung des Bildungscampus im Zentrum des Baublocks mit eigener Zufahrt.

Vorgaben für eine harmonische Gestaltung der Bebauung im neuen Stadtteil

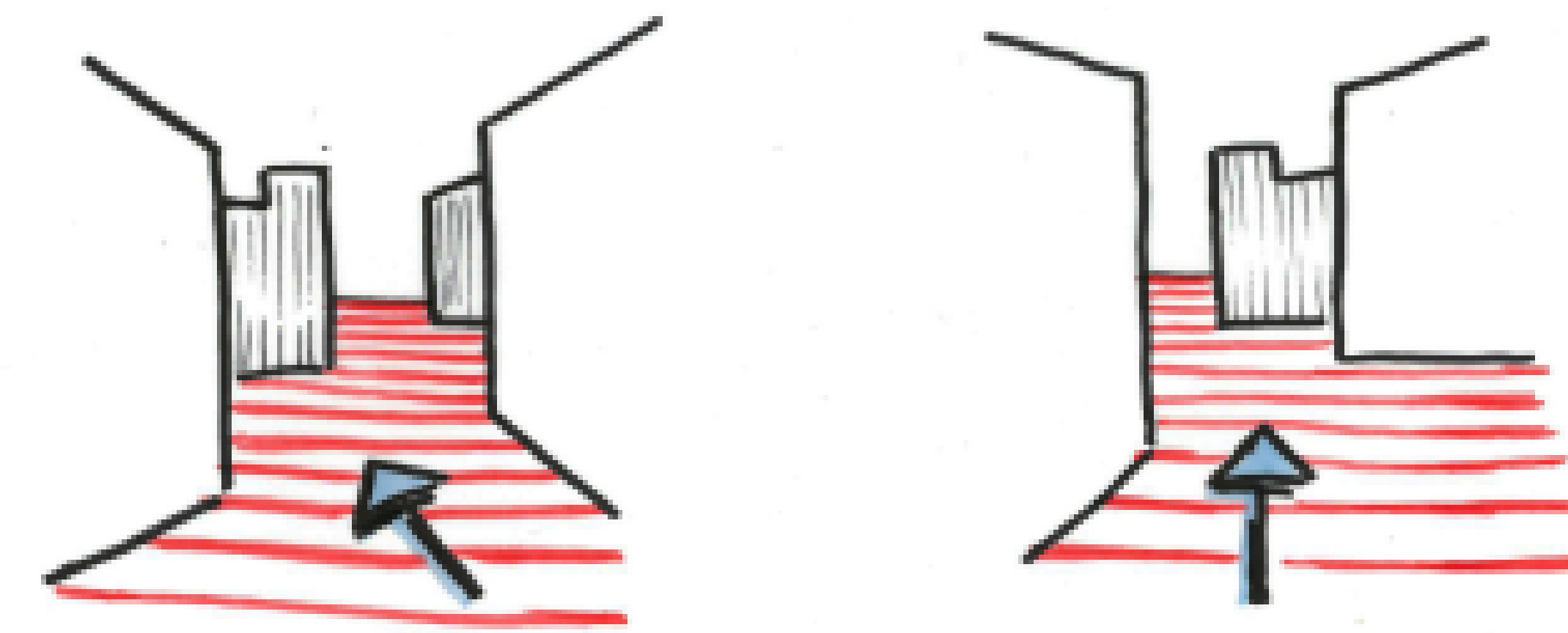
Alle neuen Gebäude am Areal sollen einen Gebäudeabschluss mittels Flachdach aufweisen.

Die Erdgeschoße sollen im Bereich der Haupteerschließungswege eine Mindesthöhe von 3,50m aufweisen, um so den baulichen Rahmen für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Den Erdgeschoßen werden zum Teil Offsets vorgelegt, die private Nutzungen mit dem öffentlichen Raum verschränken sollen.

Die Trennung von öffentlichen und privaten Freiräumen soll nicht durch Einfriedungen, sondern durch Geländesprünge (Schwellen +/- 50cm) erfolgen.

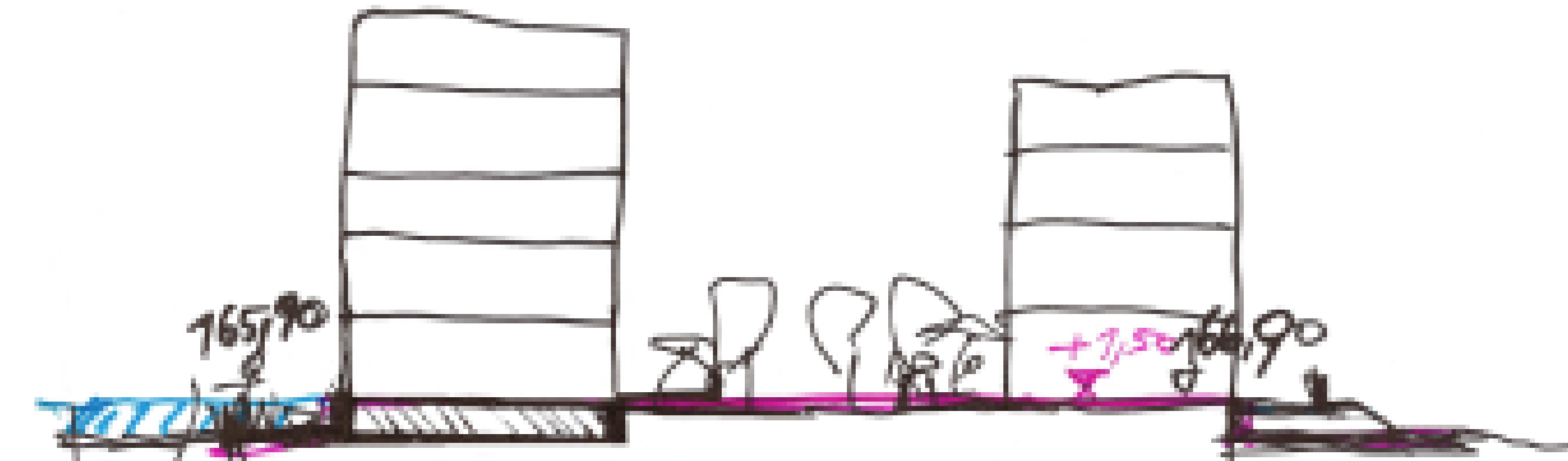
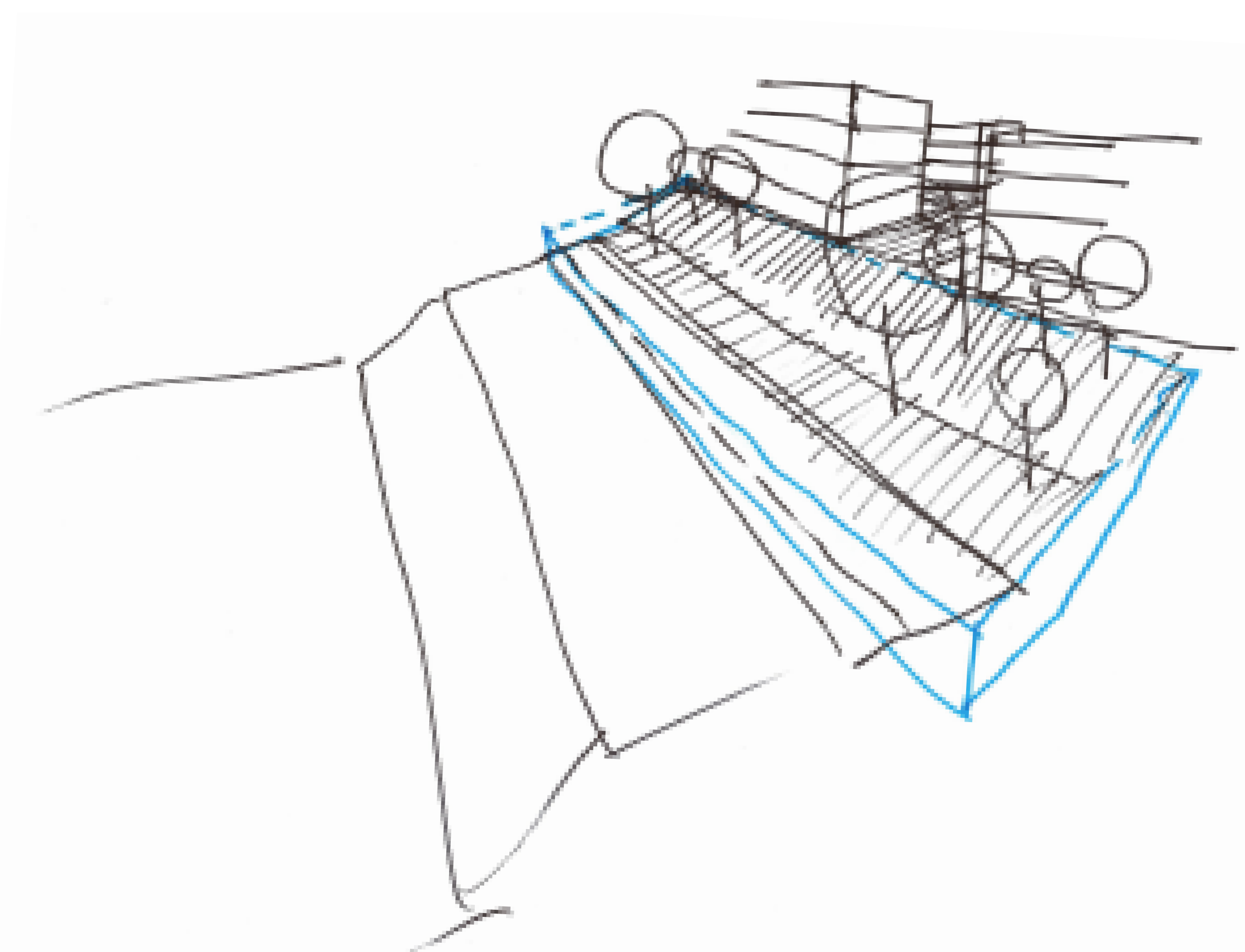
Die Gebäudefassaden sollen mit Erkern und / oder Balkonen gegliedert werden. Dadurch werden möglichst alle Wohnungen über eigene Freiräume verfügen.

Wichtig für die Gebäudestrukturen ist die Vorgabe über die Lage der Erschließung, also der Haupteingänge der Gebäude. Diese sollen immer an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und dadurch die Adressfindung bzw. -gebung unterstützen.



Blickbeziehungen und Richtungswechsel

Durch die Situierung der Wohncluster und Baufelder bzw. der Gebäude in den bebaubaren Bereichen sowie durch die Definition von Anbaukanten werden unterschiedliche Abfolgen von öffentlichen Räumen geschaffen, die durch verschiedene Blickbeziehungen und wechselnde Richtungen individuell und charakteristisch werden und gleichzeitig eine gute Durchlässigkeit am Areal erhalten.



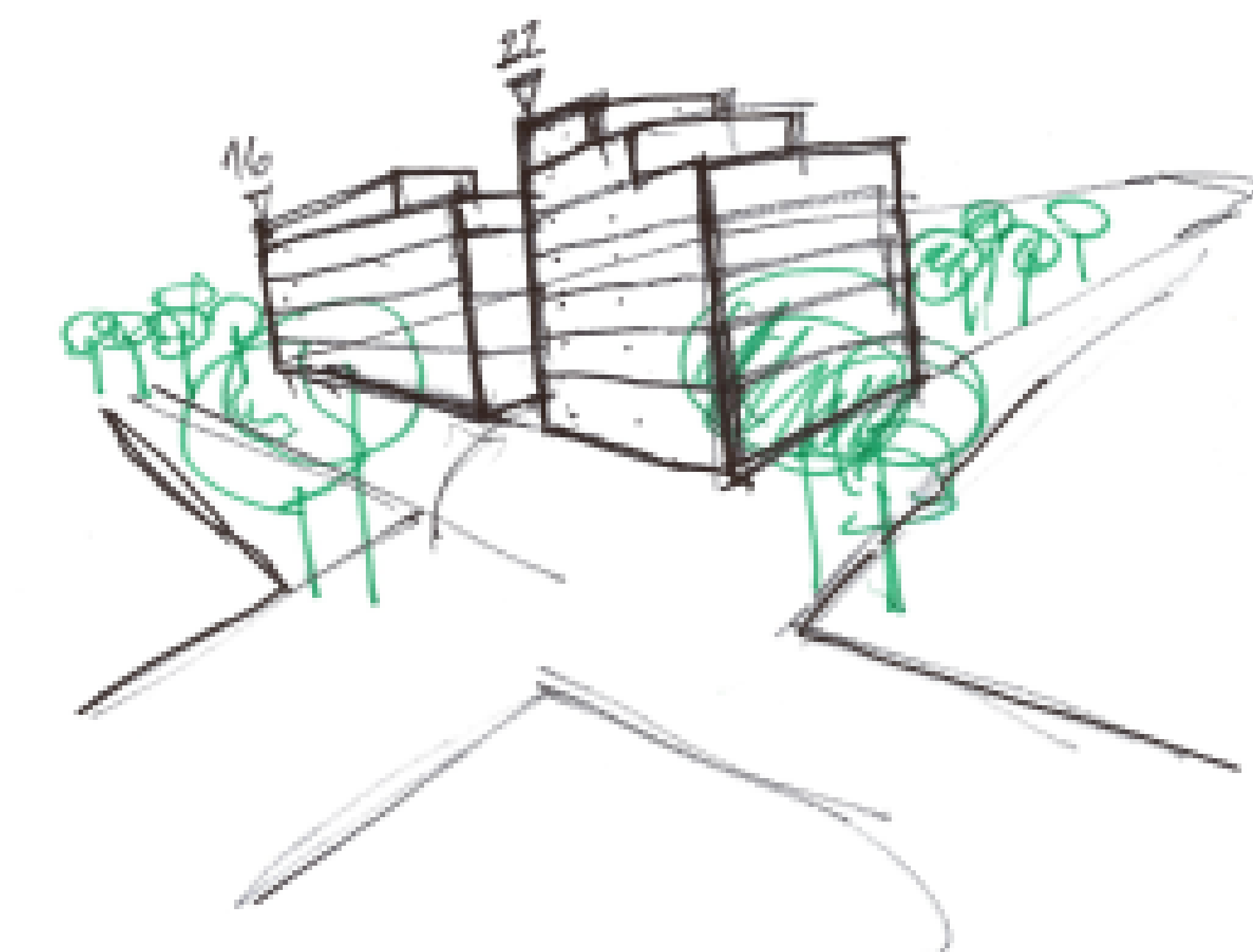
Hochwasserschutz wird topographisch durch die Anhebung der Erdgeschoßniveaus sichergestellt. Das wirkt natürlicher und vermeidet Hochwasserschutzbauwerke.

Der Hochwasserdamm, der derzeit für die Hochwassersicherheit des Kasernenareals verantwortlich ist, stellt gleichzeitig eine Barriere zwischen dem Areal und der Donaustraße bzw. dem Donauufer dar. Durch Festlegung eines Gebots zur Änderung der Höhenlage des Geländes wird die Hochwassersicherheit für das Areal geschaffen. Ziel ist die Anhebung des Geländes entlang der neuen Bebauungslinie an der Donaustraße um ca. 1,50m.



Urbanität durch städtische Dichte und Gebäudehöhen

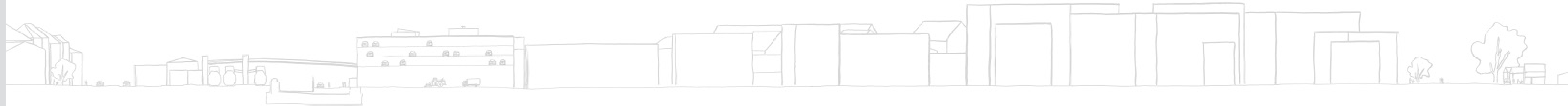
Zur Schaffung eines neuen Stadtteils ist es erforderlich, eine hohe NutzerInnen-dichte bei hoher Nutzungsvielfalt zu erreichen. Unter Ausnutzung des vorhandenen Raumangebotes führt das zu einer städtischen Dichte bei gleichzeitiger Wahrung des landschaftlichen Charakters des Areals. Gekennzeichnet ist die Bebauung dabei durch eine Höhenentwicklung, die zum Zentrum des Areals ansteigt und ihren Höhepunkt am Stadtplatz findet. Die Bebauungsdichte ist in den Wohnclustern konzentriert und schafft so ausreichend Platz für öffentliche und private Freiräume.



Gebäudetypen - ein Katalog

Eine vielfältige Bebauungsstruktur wird auch durch die Anordnung unterschiedlicher Gebäudetypen entstehen. Am Areal werden grundsätzlich zwei Gruppen unterschieden:

- Zeilenbebauung: Gebäude mit durchgestreckten Grundrissen und Erschließung an den Rändern. Diese Gebäude sollen eine Trakttiefe von 15m und eine Länge zwischen 15m und 45m aufweisen. Die Gebäudehöhe soll zwischen 4 und 6 Regelgeschoßen variieren.
- Stadtvillen: Gebäude mit Kreuzgrundrissen (vier zweiseitig orientierte Wohnungen pro Geschoss) und zentraler Erschließung. Sie sollen Außenmaße zwischen 22m x 22m und 28m x 28m ausweisen. Die Stadtvillen bilden gleichzeitig die Höhepunkte am Areal und können Gebäudehöhen zwischen 5 und 8 Regelgeschoßen aufweisen.



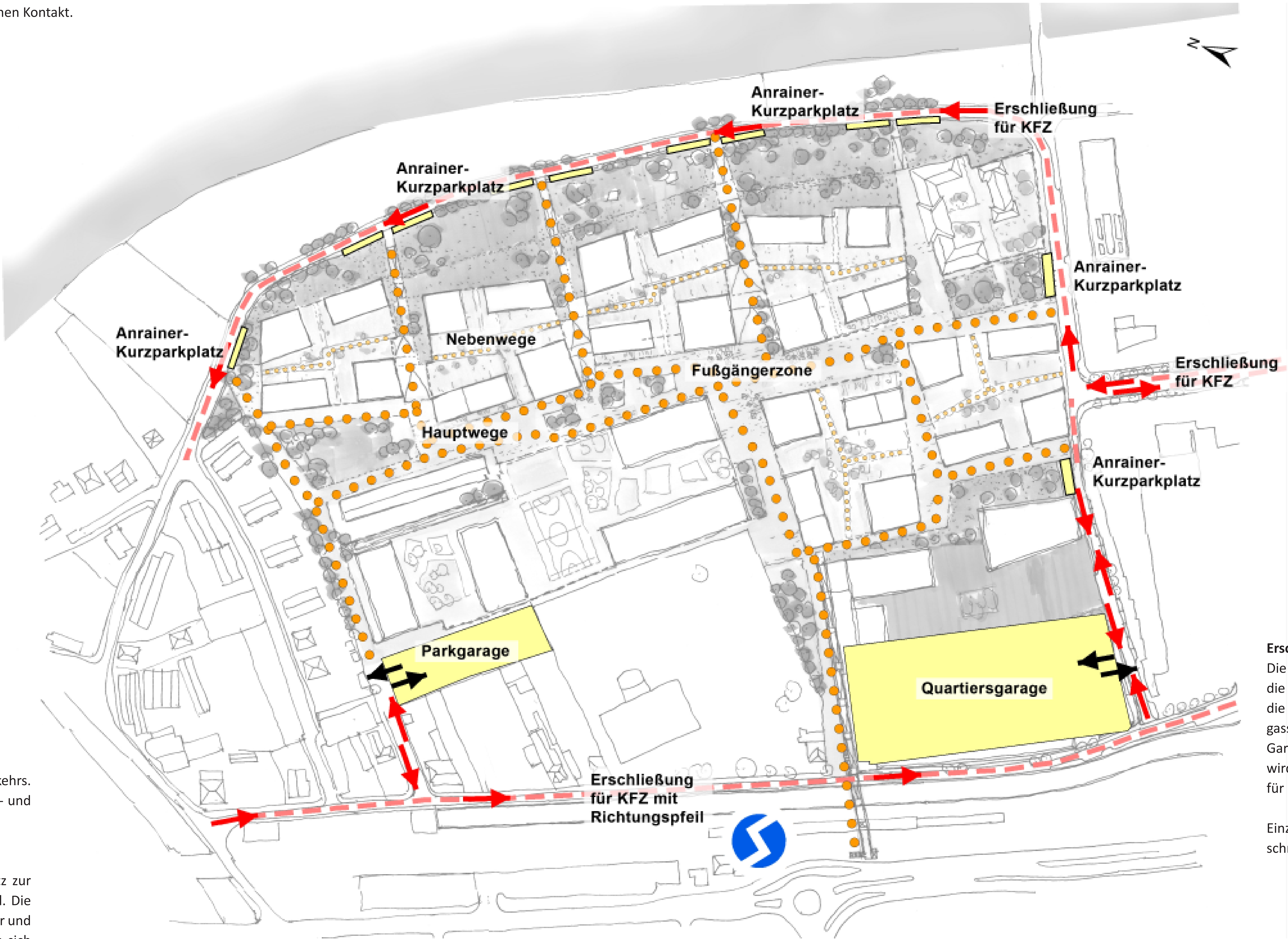
Parkierung in Parkhäusern ist kostengünstiger und fördert nachbarschaftliche Kontakte
Das Angebot an KFZ-Stellplätzen erfolgt zentralisiert in zwei Hochgaragen, wobei die Quartiersparkgarage den Großteil der Stellplätze beherbergen wird. Situiert ist diese Hochgarage im Kreuzungsbereich der Aufeldgasse und Magdeburggasse. Für den Wohncluster im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in der Biragogasse wird eine Hochgarage im Bereich des Bildungsclusters geschaffen. Es entsteht die Notwendigkeit zu Fuß vom Parkplatz zum Wohnhaus zu gehen. Diese Situierung fördert den nachbarschaftlichen Kontakt.

Anrainerstellplätze an der Magdeburggasse und der Donaustraße
Für die Anlieferung durch die BewohnerInnen stehen Kurzzeitparkplätze in der Donaustraße und der Magdeburggasse zur Verfügung. Diese Kurzzeitparkplätze befinden sich innerhalb einer vertretbaren Fußwegdistanz zu den Wohnhäusern und ermöglichen damit eine komfortable Anlieferung z.B. von Einkäufen. Die Anlieferung innerhalb des Quartiers ist im Rahmen eines Konzepts für Mobilitätsmanagement zu regeln und wäre z. B. für Möbeltransporte vorstellbar.

Durchsetzung Langsamverkehr
Im gesamten Areal gilt eine Bevorzugung des nichtmotorisierten Individualverkehrs. Das heißt, die Verkehrsflächen am Areal stehen hauptsächlich dem Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung. Dementsprechend werden alle öffentlichen Verkehrsflächen am Areal als Fußgängerzonen ausgebildet.

Dem Fußgänger- und Radverkehr wird ein feinmaschig verzweigtes Wegenetz zur Verfügung stehen, das unterschiedliche Grade an Öffentlichkeit besitzen wird. Die Hauptwege werden öffentliche Wege sein, die der Erschließung der Wohncluster und der publikumswirksamen Erdgeschoßnutzungen dienen. Nebenwege befinden sich innerhalb der Wohncluster und führen durch die weichen Freiräume der Innenhofbereiche. Ziel dabei ist die Schaffung der Äquidistanz [= gleiche Entfernung] zwischen den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und dem Stellplatz des Autos.

Motorisierter Anlieferungsverkehr ist nach Möglichkeit zu vermeiden.
Gewerbliche Nutzungen am Areal werden die Anlieferung auch mit KFZ und LKW erforderlich machen. Dabei ist jedoch durch eingeschränkte Zufahrtszeiten darauf zu achten, dass sich dieser Lieferverkehr nicht negativ auf die anderen Nutzungen am Areal auswirkt.



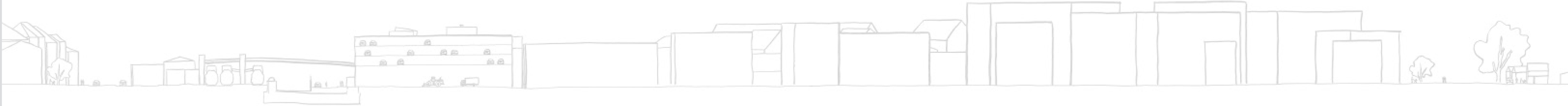
Fußgängerplattform Bahnhof Weidling
Um Äquidistanz zwischen der Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel und dem Stellplatz des Autos erreichen zu können und den neuen Stadtteil an die Kernstadt anzubinden, ist die Errichtung einer Fußgänger- und Radbrücke Teil des städtebaulichen Konzepts, welche die Bahnsteige barrierefrei erschließen wird.

Ein umfassendes Mobilitätsmanagement macht das Umsteigen auf umweltschonende Verkehrsmittel attraktiver.
Ein stadtteilbezogenes Mobilitätskonzept bildet die Grundlage für ein umfassendes Mobilitätsmanagement. Es analysiert Einflussfaktoren, definiert Potentiale und Zielsetzungen, legt ein Maßnahmen-Set fest, konzipiert Monitoring und Wirkungskontrolle, stellt die Projektorganisation für Aufbau und Betrieb dar und schätzt die aufzuwendenden Kosten ab.

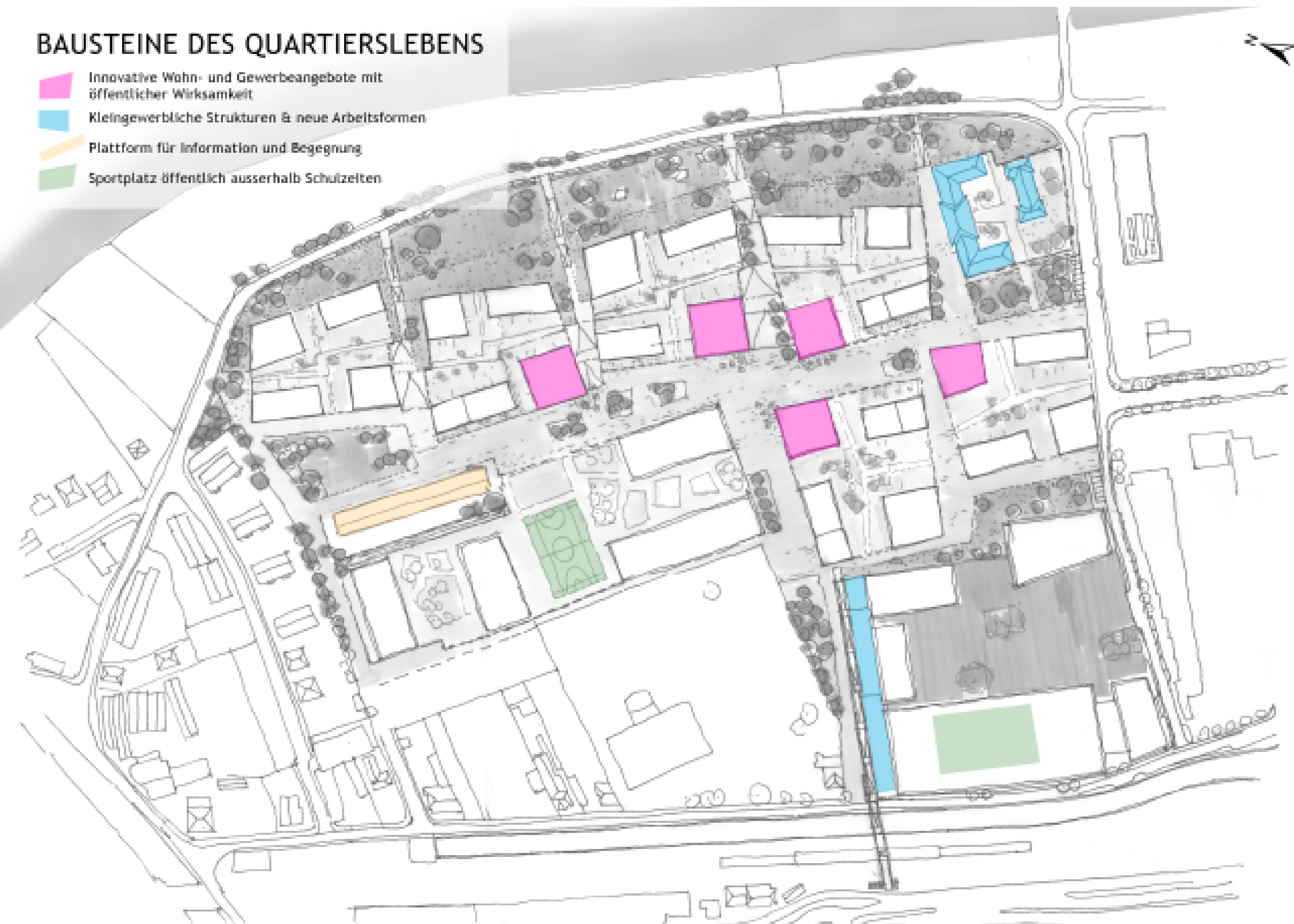
Durch das Mobilitätsmanagement können im Bereich des Personen- und Güterverkehrs neue Kooperationen initiiert und ein Maßnahmenpaket bereitgestellt werden, um eine effiziente, umwelt- und sozialverträgliche (nachhaltige) Mobilität anzuregen und zu fördern. Die Maßnahmen basieren im Wesentlichen auf den Handlungsfeldern Information, Kommunikation, Organisation und Koordination und bedürfen eines Marketings.

Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt außen
Die Hauptzufahrtsmöglichkeit wird durch den tieferliegenden Kreisverkehr und über die Garnisonstraße gewährleistet. Diese Zufahrtsmöglichkeit stellt gleichzeitig auch die Haupteerschließung der Quartiersgarage dar, deren Zufahrt über die Magdeburggasse und die Aufeldgasse erfolgen kann. Die Abfahrt wird ausschließlich über die Garnisonstraße möglich sein. Die zweite Parkgarage im Bereich des Bildungsclusters wird über eine Stichstraße von der Aufeldgasse erschlossen. Die Einbahnregelungen für die Aufeldgasse und Donaustraße bleiben weiterhin erhalten.

Einzige Ausnahme werden Einsatzfahrzeuge sein. Für diese wird das Areal uneingeschränkt Zufahrbar sein.



Bausteine des Quartierslebens



Das Lagergebäude - Ort der Begegnung, Mitwirkung und Information
Das Lagergebäude ist aufgrund seiner architektonischen Qualität zu erhalten und möglichst frühzeitig für öffentliche Zwecke der Quartiersentwicklung zu nutzen. Es soll ein öffentlicher Ort und Treffpunkt sein und gleichzeitig durch den benachbarten Bildungscampus bespielt werden können.

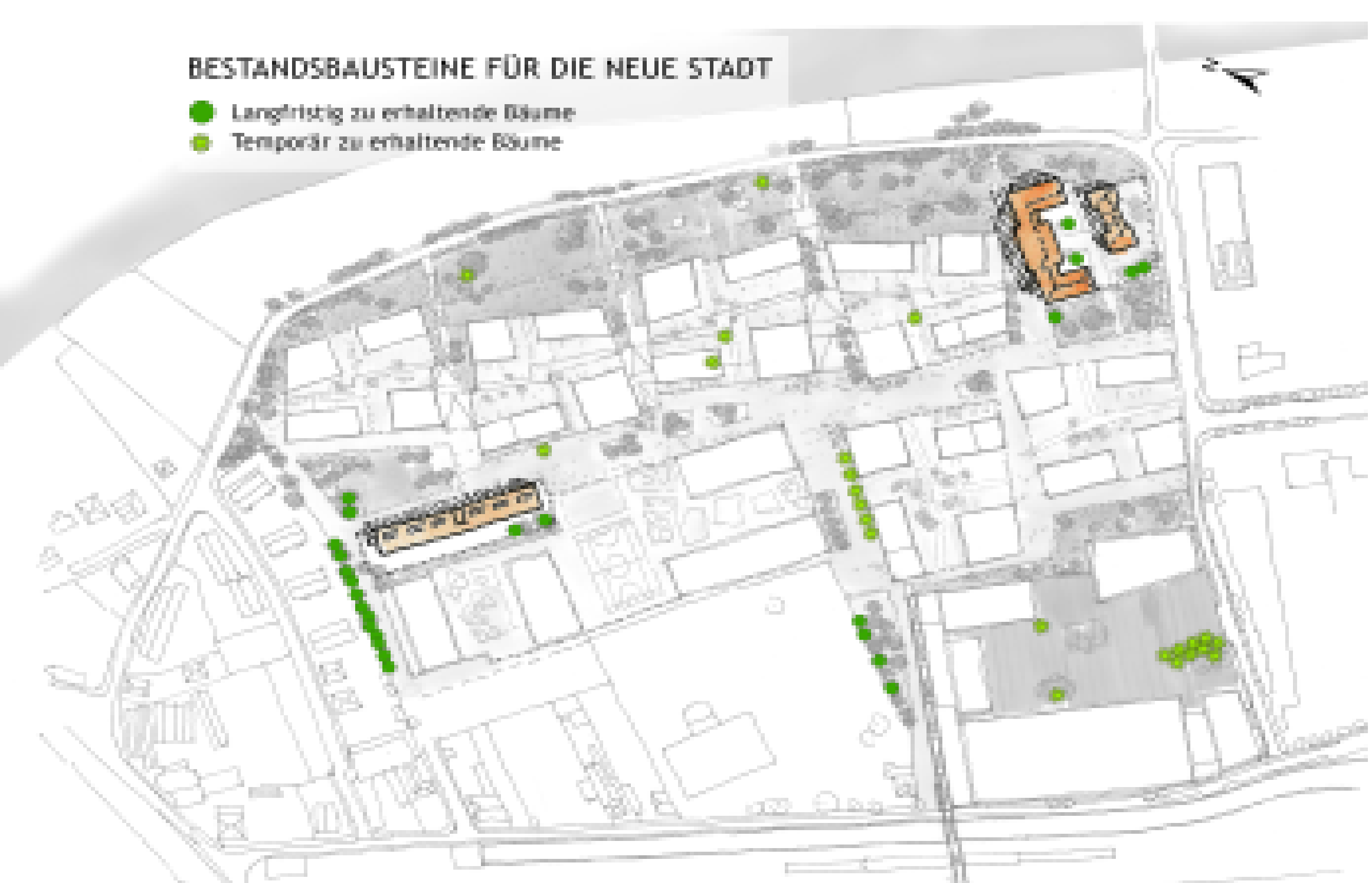
Stabsgebäude
Das Stabsgebäude und das davorliegende Unterkunftsgebäude bilden einen Cluster, der sich aufgrund seiner Grundrisstrukturen sowohl für Bildungseinrichtungen als auch für Atelierräume oder Büros für Kleinunternehmen eignet. Aufgrund seiner Lage und historischen Bedeutung sollte das Gebäude eine öffentliche Ausstrahlung haben.

Gebäude mit öffentlicher Wirkung
Insgesamt fünf Gebäude sind Schlüsselstellen von wichtiger öffentlicher Bedeutung, der Programmierung und architektonischer Gestaltung ist daher besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Diese Gebäude sollen innovative Wohnprogramme (Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen, Handelsflächen Hallenwohnen etc.) aufnehmen und in den Erdgeschoßen publikumswirksame Nutzungen anbieten. Die Vermarktung und Bewirtschaftung dieser Bauten sollte möglichst koordiniert sein.

Sportplätze für Freizeitnutzungen
Mit der Schaffung des Bildungscampus entsteht am Areal auch ein neuer Sportplatz, der wochentags vornehmlich durch die Schulen genutzt wird. In den schulfreien Zeiten kann dieser auch für außerschulische Aktivitäten zur Verfügung stehen. Zusätzlich könnte am Dach der Parkgarage ebenfalls ein Sport und Spielplatz errichtet werden, der den BewohnerInnen zur Verfügung steht.



Öffentliche Nutzungen



Bestandsbausteine für die neue Stadt



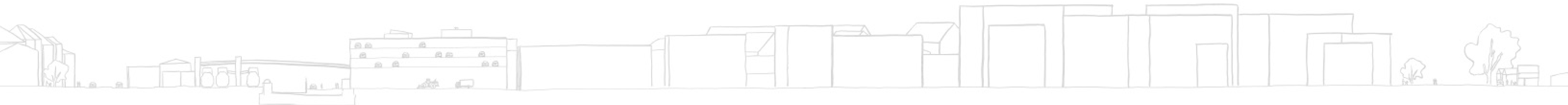
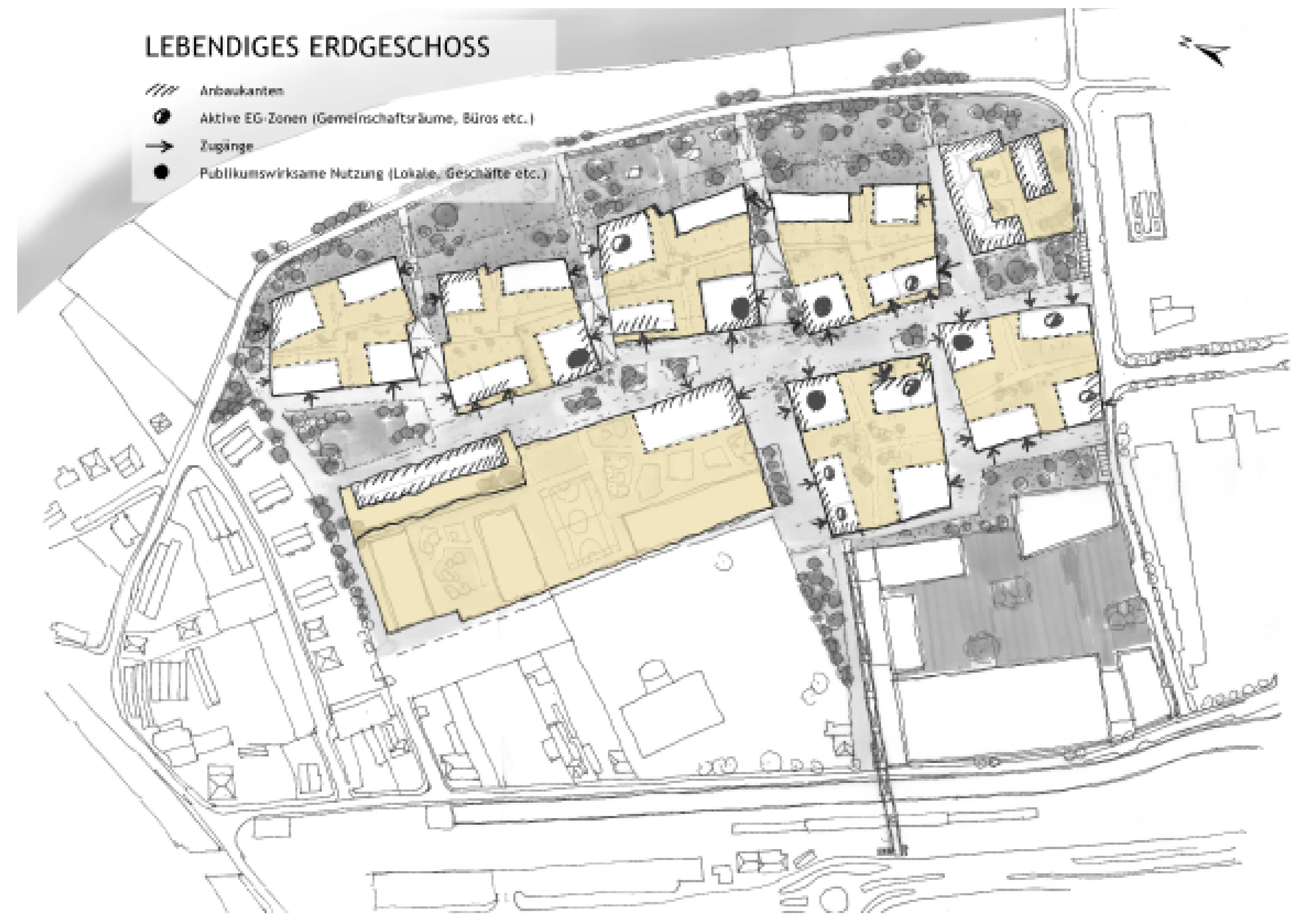
„Donau-Beach“ - Öffentlicher Park an der Donau

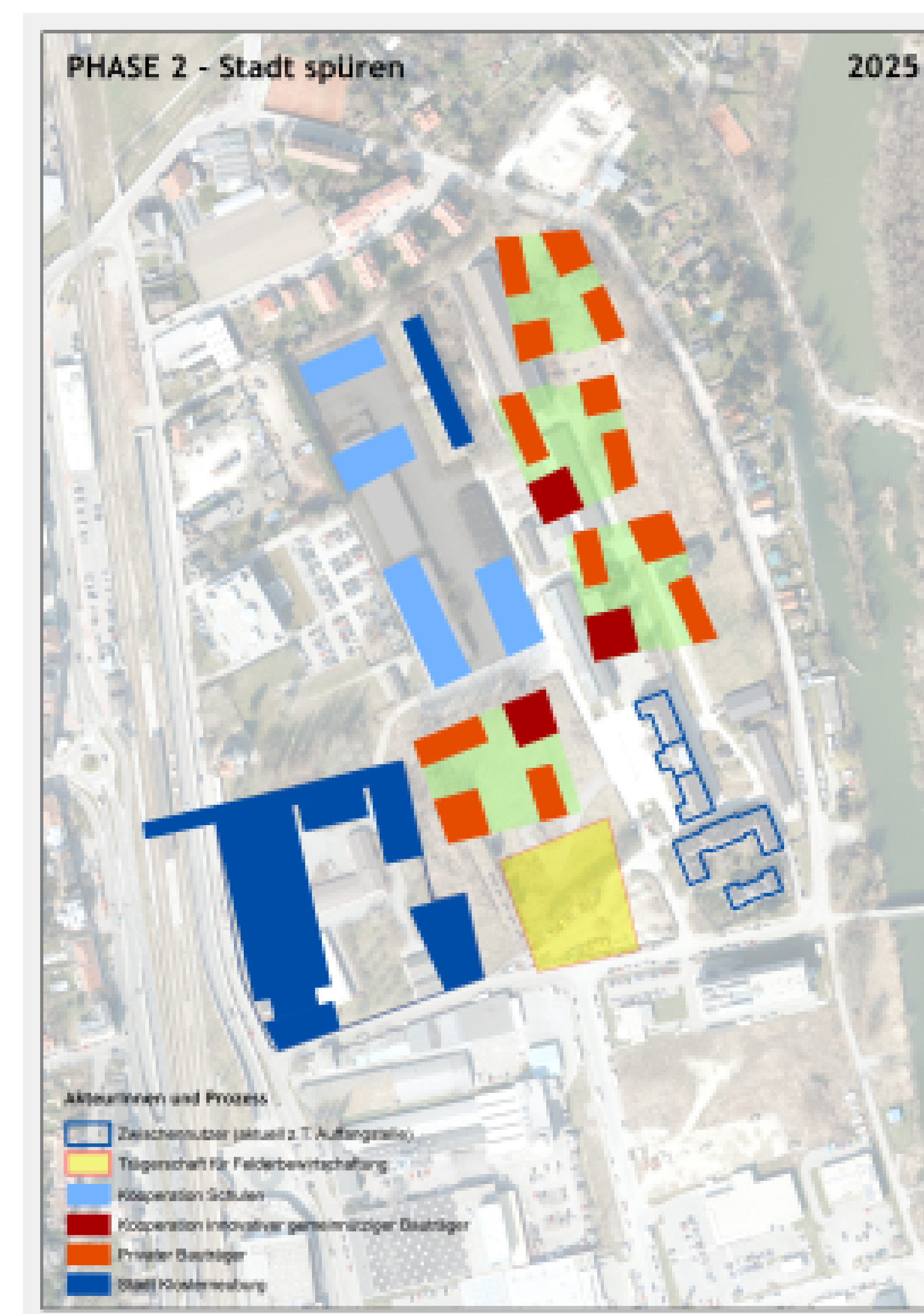
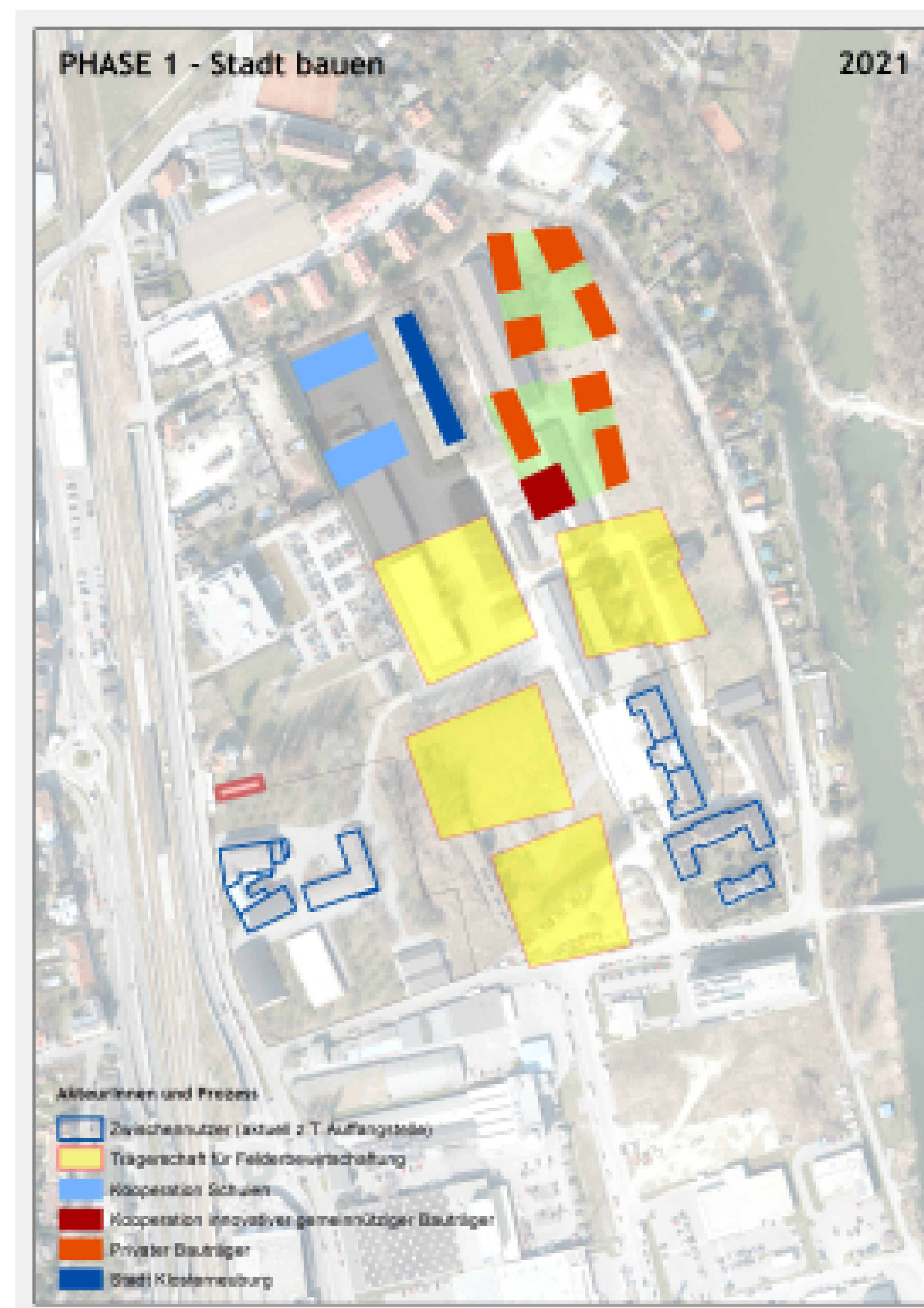
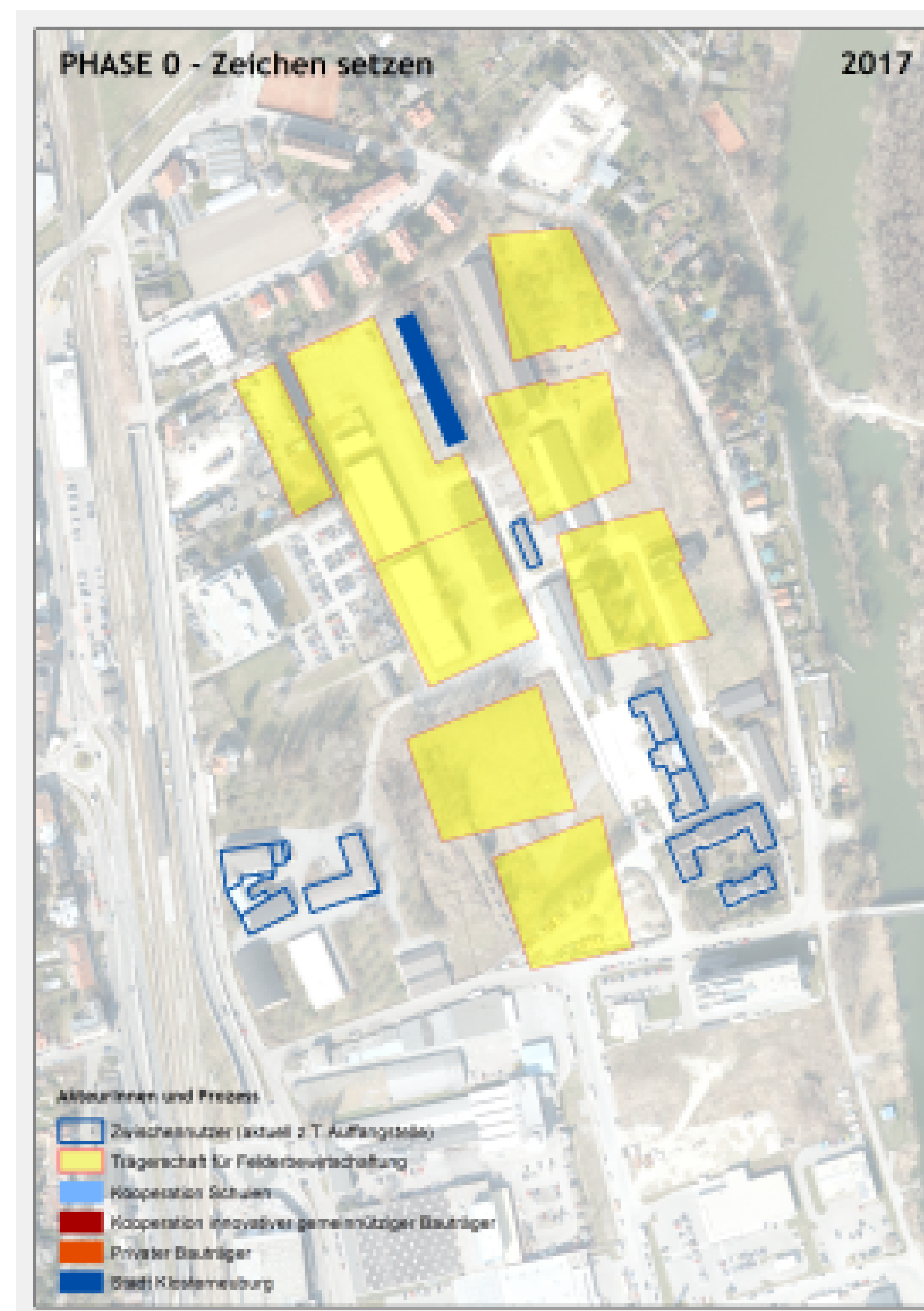
Lebendige Erdgeschoßzonen

Angebote mit publikumswirksamen Nutzungen um Gebäuden öffentliche Wirkung zu verleihen
Besondere Bedeutung kommt den Erdgeschoßen an insgesamt fünf Standorten zu, sie bilden Schlüsselstellen im öffentlichen Raum. Durch ein breites, publikumswirksames Angebot wie Gastronomie, Verkauf, öffentliche Dienstleistungen etc. wird der öffentliche Charakter im Inneren des Quartiers betont.

Erdgeschoße, wo Wohnnutzungen nicht möglich sind
Neben der publikumswirksamen Nutzung in den Erdgeschoßen sind darüber hinaus Flächen im Erdgeschoß definiert, die gewerblich ohne spezielle Kundenorientierung genutzt werden müssen, wobei Abstellräume, Fahrradräume, Waschküchen etc. nicht erwünscht sind.

Wohnen möglich...
In den übrigen Erdgeschoßbereichen wird Wohnen neben anderen Nutzungen möglich sein.





Leerstandsmanagement - den Raum (be)greifbar machen



Markierung der zukünftigen Baufelder und temporäre Bepflanzung z.B. als Blumenfeld zum Blumen pflücken oder als vegetatives Labyrinth (Maisfeldlabyrinth, etc.).

Möglichst sinnvolle Zwischennutzung jener Bestandsbauten, die nicht aus technischen Gründen abzu brechen sind. Möglich wäre dies z.B. am zukünftigen Areal des Wirtschaftshofes. Hier wird geprüft, ob Bestandsbauten durch den Wirtschaftshof zwischengenutzt werden können.

Aktivierung der zukünftigen öffentlichen Freiräume durch Maßnahmen, die eine Inbesitznahme dieser Flächen durch die Öffentlichkeit ermöglichen.

Qualitätssichernde Maßnahmen:

- Gründung einer **partnerschaftlichen Gesellschaft** von Stadt und Stift
- **Leerstandsmanagement** (Zwischennutzung)
- Etablierung einer **politischen Steuerungsgruppe**
- Weitere Einbindung des Planungsteams als **beratendes Expertengremium**
- Vorgaben für die Gestaltung des öff. Raums (**Handbuch für den öffentlichen Raum**)
- Durchführung von **Wettbewerbsverfahren** (z.B. Architekturwettbewerbe)
- Zentralisiertes **Management für die Betriebs- und Handelsflächen**
- Installierung eines **Quartiersmanagement**
- Installierung eines **Mobilitätsmanagement**

