Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird von der Therme Wien, dem Kurpark Oberlaa, der „Seniorenresidenz Am Kurpark“ und der Donauländebahn begrenzt. Der historische Ortskern Oberlaa südlich der Bahntrasse ist ein wichtiger Bezugsort im Umfeld des Projektgebiets.

Das Planungsverfahren

Das grundlegende städtebauliche Konzept für das Planungsgebiet wurde in einem kooperativen Planungsverfahren von 2015 bis 2016 durch die Architekturbüros Superblock, GernerGernerPlus und M&S Architekten erarbeitet. In den Folgejahren bis 2021 wurde das Konzept überarbeitet.

Die Planung Schritt für Schritt

Kooperatives Planungsverfahren — 2016

Das städtebauliche Konzept basiert auf der Struktur von sorgfältig platzierten Solitären, um vielfältige Durchblicke zu ermöglichen. Die Bebauung soll dabei ein verbindendes Element zwischen den städtebaulichen Großformen (Therme Wien, TABA Tower, Seniorenresidenz) und der kleinteiligen Bebauung südlich der Bahntrasse bilden. Zusätzlich zum bestehenden TABA Tower wurden damals noch vier Hochpunkte mit einer maximalen Gebäudehöhe von 35 Metern vorgeschlagen.

Überarbeitung — 2019

Bei der Überarbeitung des Konzepts im Jahr 2019 erfolgte eine Höhenreduktion auf eine maximale Gebäudehöhe von 25 Metern und die partielle Verbindung der Solitäre durch Sockelbebauungen.

Dialogprozess Südraum Favoriten — 2019 bis 2021

Im Rahmen eines umfassenden Bürger*innenbeteiligungsprozesses wurde für den Südraum Favoriten ein Stadtteilentwicklungskonzept erarbeitet. Darin wurden auch Empfehlungen zum Quartier an der Kurbadstraße aufgenommen.

Überarbeitung — 2021

Im Zuge der weiteren Überarbeitung im Jahr 2021 wurden Gebäudepositionen unter Berücksichtigung des Baumbestandes adaptiert. Es erfolgte eine weitere Höhenreduktion insbesondere am südlichen Haupteingang des Kurparks mit Staffelung der Kubaturen in Richtung des bestehenden TABA Towers.

Nächste Schritte — 2021+

Ausgehend vom vorliegenden städtebaulichen Leitbild wird von der Stadt Wien ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erarbeitet, der die Grundlage für weitere Planungen in Architektur und Freiraum bilden wird.

Geschichte des Standorts

Die Gebiete südlich der Donauländebahn und im Umfeld der U1-Station Oberlaa haben sich in den vergangenen Jahren baulich entwickelt. Der historische Ortskern Oberlaa konnte in all der Zeit seine baustrukturellen Merkmale weitgehend erhalten. Die Schutzzone bewahrt ihn langfristig in seiner heutigen Struktur.

Ehemalige Firmenzentrale der Austrian Airlines

Kurpark Oberlaa

Den wesentlichen Freiraum im Umfeld des Projektgebiets stellt mit ca. 60 ha der Kurpark Oberlaa dar, der nach der Wiener Internationalen Gartenschau 1974 (WIG 74) in eine öffentliche Parkanlage umgewandelt wurde.

Ehemaliges Kurmittelhaus

Vor dem Neubau der Therme Wien befanden sich auf den gegenständlichen Flächen das Kurmittelhaus, die Kurpension, Parkplätze und eine Straßenbahnschleife.

Das Areal um 2018

Historischer Ortskern

Mit seiner traditionellen Bebauungsstruktur und der Prägung durch ländliche Nutzungsstrukturen ist der historische Ortskern heute noch gut erkennbar.

Städtebauliches Konzept

© DnD Landschaftsplanung

Diese Punkte wurden im neuen Leitbild überarbeitet:

1. **Die Höhe der Gebäude wurde wesentlich reduziert.** Die maximale Gebäudehöhe wurde um 10 Meter reduziert, von maximal 35 auf 25 Meter. Beim Haupteingang in den Kurpark sind die Gebäudehöhen auf 6 und 9 Meter reduziert.
2. **Die Bebauung orientiert sich am Baumbestand.** Durch intelligente Planung können wertvolle Bäume erhalten werden.
3. **Zusätzliche Begrünungsmaßnahmen** im öffentlichen Raum insbesondere beim Eingang zum Kurpark werden geschaffen.
4. **Die Bodenversiegelung wird reduziert.** Es kommt noch mehr Begrünung im Innenbereich, so dass der Versiegelungsgrad von derzeit 50 Prozent auf dann 45 Prozent sinken wird.
5. Die Planungen erfolgen nach dem **Prinzip des Animal Aided Design.** Das heißt, dass die Bedürfnisse bestimmter Tierarten wie Schmetterlinge, Vögel und Fledermäuse frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.
6. **Leistbares Wohnen ist sichergestellt.** 2/3-Anteil geförderter Wohnbau wird festgeschrieben und bleibt erhalten.

Gestaltungsprinzipien

Behutsames An- und Einbinden des bestehenden Umfelds

Der Kurpark ist ein zentraler Erholungsraum für seine Umgebung. Er ist als Erlebnisraum genauso wichtig wie als Grünraum mit seinen ökologischen Qualitäten. Zentrales Thema des anschließenden Stadtteils muss also die Gewährleistung der Durchlässigkeit zum Park sein.

Aus klimatischer Sicht ist das Freihalten für Luftschneisen in Hauptwindrichtung nötig, um die Luft des Parks durch die Bebauung hindurch bis nach Oberlaa transportieren zu können. Das Freihalten von Sonnenschneisen benötigen die zwei Teiche im Park für ihre Wasserqualität. Um dies zu gewährleisten, wurden lange geschlossene Baukörper oder Blockbebauung verworfen und freistehende Solitäre als Grundelement gewählt.

Identitäten

Das Quartier reagiert auf die Umgebung. Solitäre Baukörper müssen sorgfältig platziert werden: Durch Gruppenbildung können erlebbare und ablesbare Räume entstehen.

Enge & Weite

Enge und Weite lösen sich ab, die Gasse wird zum Platz und wieder zur Gasse, es entstehen Aus- und Durchblicke. Diese erzeugen einen besonderen baulichen Charakter für das Quartier, der identitätsstiftend wirkt.

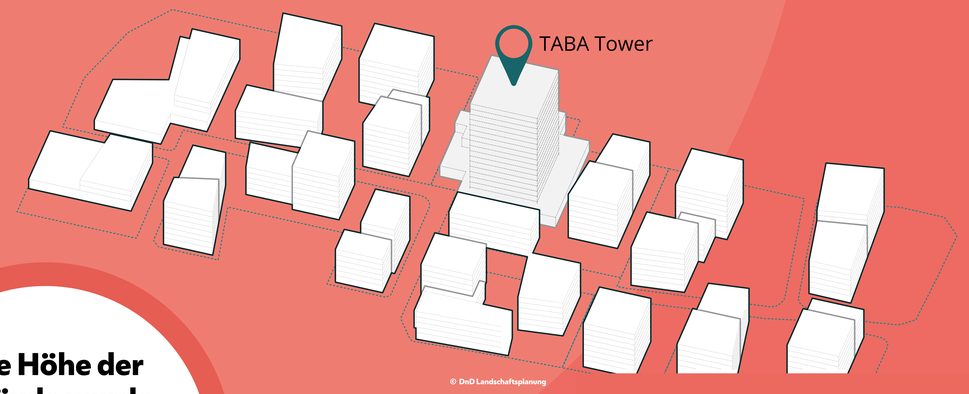
Körper im freien Feld

Fließende Übergänge bewirken ein zusammenhängendes Bild, ohne Hierarchien zu erzeugen.

Höhenentwicklung

Auf die unterschiedlichen Höhen der Nachbarschaft wird durch eine behutsame Höhenentwicklung reagiert. Richtung Thermenvorplatz wird durch eingeschoßige Sockel auf das Volumen der Kurkonditorei Bezug genommen. Zur Mitte hin gewinnen die Volumina an Höhe und bilden Hochpunkte mit maximal 25 Metern, um den bestehenden TABA Tower (55 Meter) in die Gesamtstruktur einzubinden.

Zur fünfgeschoßigen Seniorenresidenz werden die Volumina von der Grundstücksgrenze deutlich abgesetzt und an der Flaniermeile, gegenüber des Haupteingangs der Seniorenresidenz, in der Höhe reduziert. Alle Neubauten weisen Flachdächer und keine Dachgeschoße auf.



Die Höhe der Gebäude wurde wesentlich reduzier

Die maximale Gebäudehöhe wur um 10 Meter reduziert, von maximal 35 auf 25 Meter.

Wohnen

Die Wohnnutzung nimmt etwa 93 % der gesamten Bruttogeschoßfläche ein. Durch die städtebauliche Struktur, die starke Durchgrünung der Bauplätze und die Lage im Stadtgefüge entsteht ein vielfältiges Wohnungsangebot mit einer hohen Wohnqualität.

Sondernutzung – Nicht-Wohnen

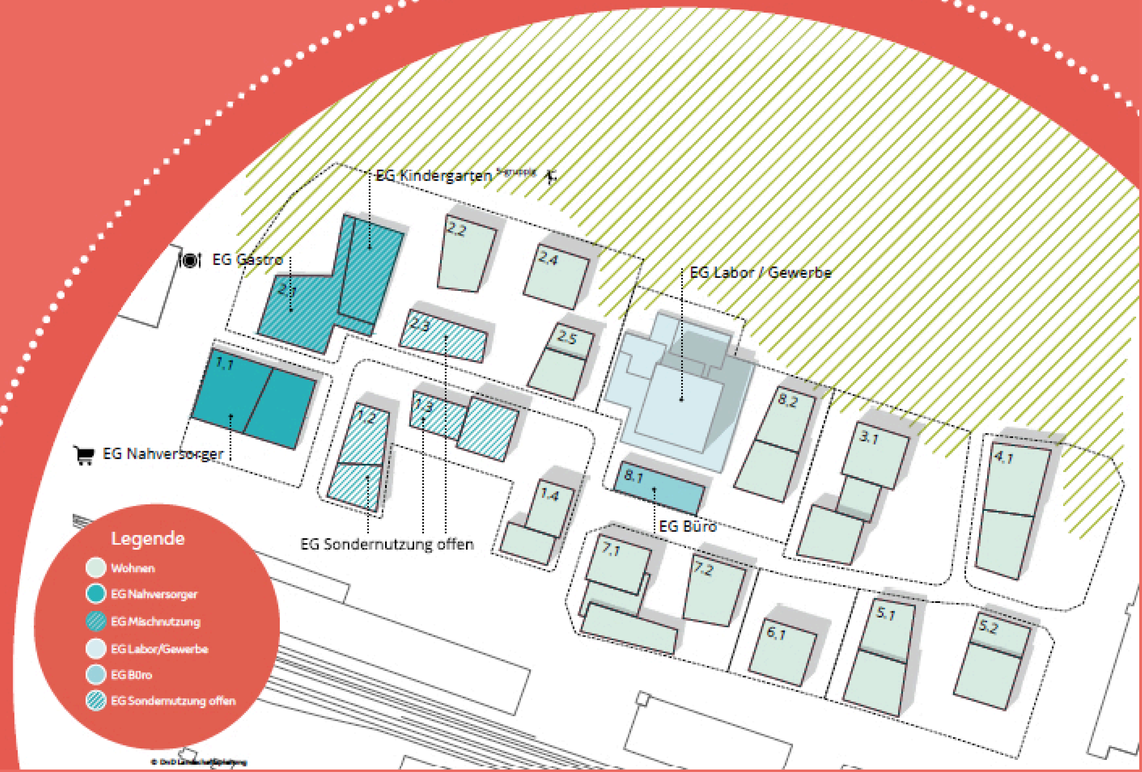
Sondernutzungen wie ein Nahversorger, eine gastronomische Einrichtung sowie ein fünfgruppiger Kindergarten befinden sich im Westen, im Nahbereich des Thermenplatzes.

Aktive Sockelzone

Im Nahbereich der Flaniermeile und der Mikroplätze werden angrenzende Erdgeschoßzonen mit einer ergänzenden Nutzung vorgeschlagen, um den öffentlichen Raum zu stärken.

Im gesamten Gebiet sind die Gemeinschafts-räume so zu platzieren, dass die Bewohner*innen die Flaniermeile oder die daran anschließenden Freiräume als Außenraum nutzen können.

Durch die attraktive Gestaltung der Fahrradräume und die Schaffung großzügiger Eingangsbereiche werden die Außenräume angstfrei erlebbar.

Die Müllräume werden abseits der Flaniermeile angesiedelt, so bleibt an der Breitseite Platz für lebendige und einladende Fassadenflächen.

Nutzungskonzept