

### TOP 3.4.7 Stadtentwicklungsgebiet Krieau

Neben zahlreichen großen Stadtentwicklungsgebieten deren Zieldefinition bereits abgeschlossen ist, wurden in letzter Zeit auch kleinere Entwicklungsflächen für eine bauliche Verdichtung definiert. Ein Beispiel dafür ist das Entwicklungsgebiet Krieau, das direkt an den WU-Standort und das hauptsächlich als Bürostandort genutzte Viertel-Zwei angrenzt. Neben seiner guten innerstädtischen Lage zeichnet sich das Gebiet durch den direkten U-Bahn Anschluss und die Nähe zum Prater aus.

Entwicklungsgebiet:

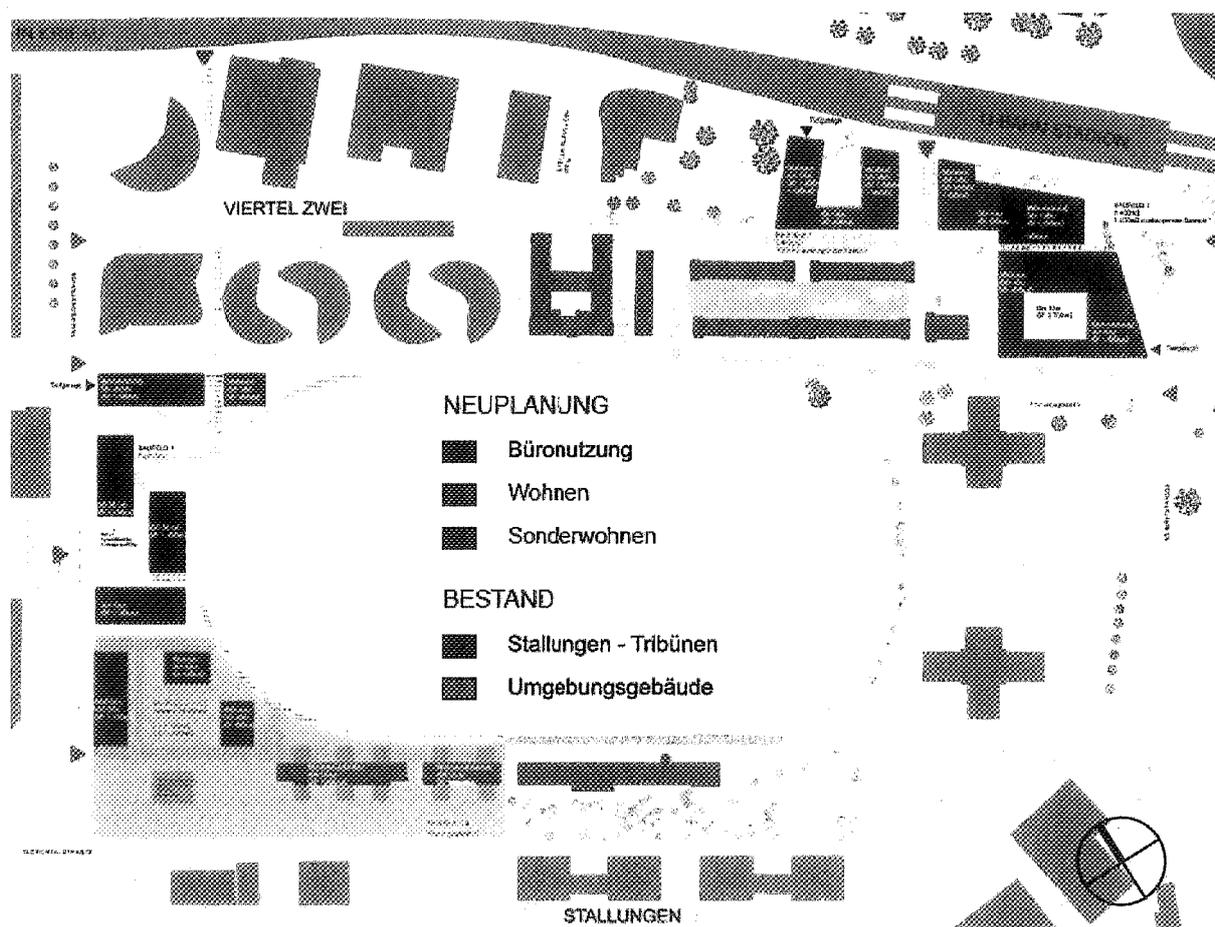


Quelle: Stadt Wien

Zielvorstellungen und Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung:

- Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen
- Schaffung einer gemischten baulichen Struktur
- Schaffung einer belebten EG-Zone und eines attraktiven öffentlichen Raumes
- Berücksichtigung der notwendigen sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Schule)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes (Tribünen, Stallungen)
- Bebauungsdichte und -höhe in Anlehnung ans Umfeld („Viertel Zwei“, WU)
- Optimale Freiraumvernetzung mit dem Umfeld
- Verkehrliche Verträglichkeit der Nutzungen

Mögliches Bebauungsszenario:



Quelle: Kooperatives Verfahren, Stadt Wien

### Planungsgebiet 1:

Baufeld 1 (Norden): Grundfläche ca. 13.500 m<sup>2</sup>

Baufeld 2 (Süden): Grundfläche ca. 23.200 m<sup>2</sup> (inkl. Tribünen 2 + 3)

Bruttogeschoßfläche BGF ca. 70.000 m<sup>2</sup>

Netto-Dichte ca. 1,9

Gestaffelte Gebäudehöhen ca. 16/ 20-30/ 35 m (in Anlehnung an „Viertel Zwei“ und WU)

Wohnen / Studentisches Wohnen: 50 %

Büroflächen / Erweiterung / Anbau der Tribünen: 50 %

(Soz.) Infrastrukturfächen in EG, belebte EG-Zone

### Planungsgebiet 2:

Grundfläche ca. 44.300 m<sup>2</sup>

Gesamt BGF ca. 130.000 m<sup>2</sup> inkl. Stallungen

Netto-Dichte ca. 2,9

Gestaffelte Gebäudehöhen ca. 14/ 35/ 90/ 120 m

2 Hochhausstandorte Meiereistraße: Gebäudehöhen 45-90 m bzw. 120 m

Büro- und (Sonder-)Wohnflächen: jeweils 50 %

(Soz.) Infrastrukturfächen in EG-Zone (zentraler Schulstandort); belebte EG-Zone

**Beurteilung aus Sicht der AK:**

Das Entwicklungsgebiet Krieau zeigt, dass auch bei einschränkenden Rahmenbedingungen (Gebäudeteile unter Denkmalschutz) attraktive Verdichtungs- und Ergänzungsmöglichkeiten in innerstädtischen Bereichen bestehen. Darüber hinaus kann durch die bauliche Entwicklung die Sanierung und Erhaltung der denkmalgeschützten Baukörper sichergestellt werden.

Bei der Entwicklung ist aus Sicht der AK insbesondere auf die Herstellung gemischt genutzter Strukturen zu achten. Die hohe Lagegunst bietet die Grundlage für die Entwicklung gut erreichbarer Arbeitsplätze in einem hochwertigen Arbeitsumfeld bzw. eignet sich sehr gut als Wohnstandort. Im Bereich der Wohnnutzung muss Vorsorge für die Errichtung von gefördertem Wohnbau getroffen werden. Ziel muss es sein, leistbaren, geförderten Wohnraum auch in guten innerstädtischen Lagen zu gewährleisten.