

TOP 3.4.8 Hochhauskonzept

Das vorliegende Hochhauskonzept schließt an die städtebaulichen Leitlinien für Hochhäuser aus dem Jahr 2002 an. Im Unterschied dazu wird die Aufmerksamkeit auf gesamtstädtische Betrachtungen gelegt. Strukturierte Entscheidungsprozesse - unter Einbeziehung aller Beteiligten – sollen in Zukunft eine höchstmögliche Qualitätssicherung gewährleisten.

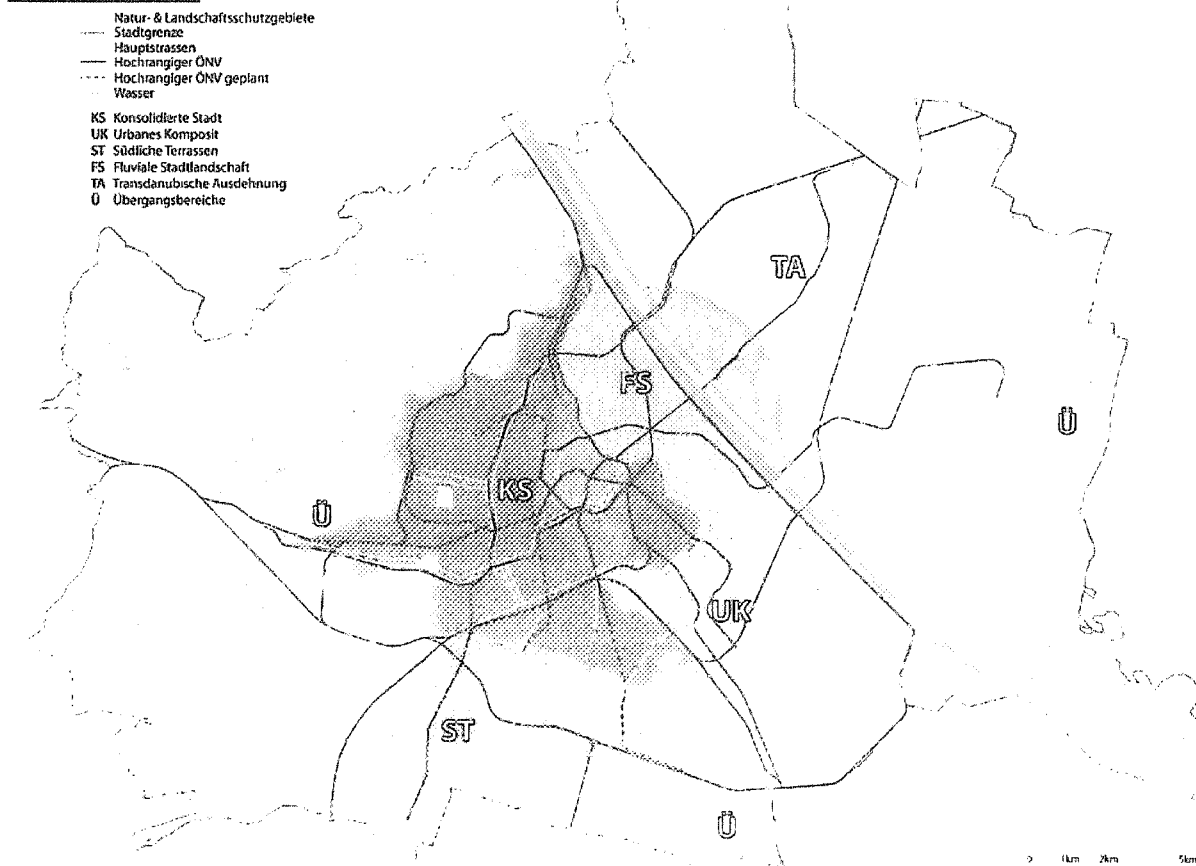
Eine steigende Anzahl von Hochhausentwicklungen in den letzten Jahren, sowie der damit einhergehende Bedarf nach aktualisierten Kriterien für die Beurteilung, erforderte eine Überarbeitung des bestehenden Hochhauskonzepts.

Das vorliegende Konzept ist – so wie das Vorgängerkonzept auch - keine gesetzliche Festlegung, sondern ein Leitbild und Leitfaden. Als Fachkonzept ergänzt es den in diesem Jahr fertiggestellten Stadtentwicklungsplan (STEP 2025) und soll Aussagen zum städtebaulichen Leitbild, zu Fragen der Flexibilität und Nutzungsoffenheit, zur Schaffung von Mehrwert für die Allgemeinheit sowie zur sinnvollen Prozessgestaltung liefern.

Als Bearbeitungsgrundlage wurden verschiedene Ausschlusszonen (Naturschutzgebiete), Zonen mit erhöhter Aufmerksamkeit (Schutzzone, Weltkulturerbe, Flughafen) sowie Einzugsbereiche von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs definiert.

Darauf aufbauend wurden sechs unterschiedlich strukturierte Bereiche der Stadt identifiziert und je nach Stadtgebietstyp spezifische Verhaltensweisen und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt.

BEREICHE



Quelle: Stadt Wien

Kriterien für eine Hochhausentwicklung je Stadtgebietstyp:

KS: Akzentuierung von Blockstrukturen, außerhalb der Blockrandbebauung sind Gebäudekomplexe mit Hochpunkten möglich

UK: durchlässige, öffentlich zugängliche Sockelzonen als Basis für mögliche Hochhausentwicklungen

ST: Großprojekte im Bereich der südlichen Terrassen können aus Hochhäusern bestehen oder Hochpunkte als Teil des Ensembles enthalten

FS: Hochhäuser dienen zur Hervorhebung von räumlichen Kanten, sowohl der Uferbereiche als auch großflächiger Grünflächen, und orientieren sich an bestehenden Hochpunkten der Umgebung.

TA: Hochpunkte dienen als Knotenpunkte, Landmarks und Bindeglied der Zwischenräume der dispersen Stadtteile.

Ü: peripher gelegene Stadtgebiete am Übergang zur Landschaft. Höhenentwicklung nur innerhalb der Bauklassen I-V. Keine Hochhausbebauung.

Zusätzlich zur Zonierung des Stadtgebiets wurden Vorgaben zur

- Bereicherung und Belebung des Umfelds
- Definition und Integration eines Mehrwerts für die Allgemeinheit
- langfristigen Nachhaltigkeit eines Hochhauses als einem mit sehr hohen Errichtungskosten verbundenen Bautyp erarbeitet.

Ergänzt werden diese Vorgaben durch eine 10-Punkte Checkliste die bei künftigen Projektentwicklungen eine umfassende Bearbeitung, Beurteilung und Entwicklung gewährleisten soll:

- Einbindung FachplanerInnen
- Standort Verträglichkeit
- städtebauliche Einbindung
- Schattenwirkung
- infrastrukturelle Anbindung
- Mehrwert für die Allgemeinheit
- nachhaltige Nutzungsstruktur
- nachhaltige Baukultur
- Qualitätskontrolle
- Öffentlichkeitsarbeit

All diese Festlegungen und Vorgaben sollen zukünftig die Basis für eine qualitativ hochwertige Projektentwicklung bilden.

Einschätzung AK:

Die aus dem vorliegenden Konzept ableitbaren Schlussfolgerungen erscheinen notwendig und sinnvoll. Insbesondere stellt der geforderte Nachweis eines Mehrwerts für die Öffentlichkeit sowie die Berücksichtigung einer umfassenden Checkliste eine wichtige Grundlage für die künftige Projektentwicklung dar. Da es sich beim Hochhauskonzept allerdings nur um ein Leitbild handelt bleibt seine Wirksamkeit und Umsetzung abzuwarten.

Mehrere Hochhausprojekte die sich derzeit in Entwicklung befinden (Eislaufverein, Danube-Flats, Zollamt) können einen ersten Hinweis über die tatsächliche Wirksamkeit liefern.