



MASTERPLAN MIT QUALITÄTENKATALOG

CCA - CocaCola Areal | Wien 4.8.2015

CCA interdisziplinäres
Planungsteam CocaCola Areal

Architekt DI Dr
Harry Glück

**RÜDIGER
LAINER+
PARTNER RLP**

MASTERPLAN MIT QUALITÄTENKATALOG
Planstand August 2015

© Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt.

QUALITÄTENKATALOG

interdisziplinäres kooperatives Projektentwicklungsverfahren

interdisziplinäres Planungsteam CCA:

Harry Glück, Stadtplanung/ Architektur

Helga Fassbinder, Stadtplanerin, Biotope- City

Maria Auböck, János Kárász, Freiraumplanung

Renate Rödel/ Franz Sumnitsch, BKK3, Stadtplanung/ Architektur

Rüdiger Lainer+ Partner, Stadtplanung/ Architektur

Andreas Käfer, TraffiX, Mobilitätskonzept, Verkehr

Bernhard Scharf, Institut für Ingenieurbiologie und Landschaftsbau

Margarete Huber, Raimund Gutman, wohnbund consult, soziale Quartiersentwicklung und Partizipation

Auslober:

GESIBA in Kooperation mit Wien Süd und Mischek/ Wiener Heim

Inhaltsverzeichnis

• Masterplan mit Qualitätenkatalog	1
• Gebiets-/Qualitätsmanagement	4
• Projekt CCA gesamt	7
• Stadtsoziologische Aspekte	25
• Mobilitätskonzept	30
• Verkehrskonzept	40
• Energiekonzept Biotope City	46

Qualitätskatalog

aufbauend auf den Glück'schen Prinzipien, dem Konzept der Biotope City und dem Konzept des interdisziplinären Projektentwicklungsverfahrens

Der Qualitätskatalog ist eine komprimierte Fassung aus den Aufstellungen, die von Mitgliedern des interdisziplinären Teams aus dem Projektentwicklungsverfahren weiterentwickelt wurden.

1. Soziale Grundsätze

- Kooperative Quartiersentwicklung
- Urbane Nutzungsvielfalt, soziale Durchmischung, Integration von kostengünstigen Smart- und geförderten Wohnungen.
- 1/3 der Wohnungen freifinanziert, 2/3 gefördert. Das Flächenverhältnis der geförderten zu den nicht geförderten Flächen darf 60/40 nicht unterschreiten.
- Sicherung der Nutzung und Bespielung der zentralen Bereiche der Mikroachse.
In diesem Bereich sind, in den Erdgeschoßen sowie Obergeschoßen der Quertrakte zur Mikroachse, Flächen situiert, die zu einer Belebung des Quartiers im Sinne einer urbanen Lebendigkeit beitragen.
Das sind entsprechend der Flächenliste Index M:
 - verwertbare Flächen, das sind kommerziell nutzbare Flächen ca. 1100m²
 - eingeschränkt verwertbare Flächen, Entwicklungsflächen, ca. 800m²
 - der Allgemeinheit dienende, bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen, ca. 1700m²
sowie hausbezogene Neben- und Gemeinschaftsflächen.
- Entwicklungsflächen sind „Bereiche für soziale, kulturelle, quartiersaktivierende wie auch ökonomisch geringer belastbare „gewerbliche“ Flächen.“ Für diese Flächen soll, entsprechend dem Beispiel „Leben am Helmut Zilk Park“ die höchste Nettomiete 4 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche betragen, indexiert ab dem Zeitpunkt der Erstvermietung.
- Die Aufwendungen für Errichtung, Ausstattung, Betrieb und Management der übergreifend allgemein nutzbaren Gemeinschaftsflächen und Entwicklungsflächen sind anteilig von den Bauträgern zu übernehmen.
- Integration von Sozial- und Bildungseinrichtungen/ Infrastruktur als Mehrwert für das Quartier
- „Quartierszentrum“ und übergreifendes Quartiersmanagement
- Identitätsbildung durch frühzeitige Kommunikations- und Informationsmaßnahmen
- Soziale Diversität

2. Stadtplanerische Grundsätze

- ein „Park, der bewohnt wird“
- Gemeinsames städtebauliches Leitkonzept mit einem verbindlichen Masterplan.
Die Planung der einzelnen Baufelder ist miteinander abzustimmen
- oberflächlich autofreie Anlagen mit großen, attraktiven Grünräumen. In den zentraleren Bereichen städtische Räume mit Nutzungsvielfalt und Nutzungsintensität
- Elemente, Themen und Qualitäten der „Biotope-City“ sind gemeinsam sicher zu stellen, um einen zusammenhängenden Stadtteil entstehen zu lassen.
- verbindlicher bauplatzübergreifender Grünraum (Biotope City), - keine Zäune an den inneren Grundgrenzen
- bauplatzübergreifende Garagen und eine bauplatzübergreifende Sockelgeschossplanung

- bauplatzübergreifende Baustellenlogistik - Verwendung der Abbruchmaterialien als Auffüllmaterial vor Ort
- Verwendung von ökologischen Baumaterialien
- abgestimmter Bauablauf
- Verbindliches bauplatzübergreifendes Versorgungskonzept, Nutzung von nachhaltigen Energiepotenzialen in Abstimmung mit MA20 und eine technische Gesamtkonzeption

3. Begrünungen und Freiräume

- Begrünung und Freiraumgestaltung schaffen einen zeitgemäßen und zukunftsgerichteten, bewohnten Park mit begrünten Häusern.
- Gemeinsames Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Freiräume und Begrünungen.
- Naturnahe Freiräume mit Erdkernen zur Vermittlung eines Naturerlebnisses als Überleitung zum Wienerberggelände.
Die Flächen zwischen den Gebäuden, vor allem in den Baufeldern südlich der Mikroachse, sind als attraktive, vielfältig gestaltete, intensiv bepflanzte Parkbereiche auszugestalten.
Dies bedingt diese Bereiche geringst möglich zu unterbauen, ausgedehnte Erdkörper, wie im Masterplan vorgegeben, sind auszuführen.
- Einsatz von Großgehölzen
In jedem der südlichen Freiraumfelder, Im Bereich der Plätze am Anfang und Ende der Mikroachse, sowie im Norden im Bereich des Schulbauplatzes ist eine den Raum bestimmende Anzahl großkroniger Bäume („Prinzip Glück“) zu versetzen. Dies ergibt in Summe ca. 20 großkronige Bäume. Diese werden zum frühestmöglichen Zeitpunkt im Rahmen der Bauabwicklung versetzt. Die weiteren vorgesehenen Baumpflanzungen werden zu 50% mit StU 30/35 und zu 50% mit StU 25/30 versetzt.
- Ausgestaltung des Bereichs der §53 Erschließungsstraße im Süden. Damit soll ein attraktiver Übergang zum Sww geschaffen werden.
- Zugang zu eigenem begrünten Freiraum für jede Wohneinheit.
Integration von begrünten Balkonen, Loggien und Veranden, auch als thermische Pufferzonen
- Intensive Grünbepflanzung an den Baukörpern
- Vielfalt an Gärten – gemeinschaftliche nutzbare Freiflächen.
Gemeinschaftsgärten - „urban gardening“- vorwiegend am südlichen und östlichen Randbereich. Die Größe dieser Flächen wird im moderierten Abstimmungsprozess festgelegt.
Vertikale und herkömmliche Mietergärten
Gestaltung der Dachflächen für gemeinschaftliche und private Freiräume. Z.B Dachgärten, Schwimmbecken, Gewächshäuser
- Minimale Versiegelung
Prinzipien der Regenwasserbewirtschaftung:
Bewirtschaftung der Regenwässer vor Ort
Wasserrückhaltung, Wasserversickerung und –Speicherung
Niederschlagswassernutzung für die Bewässerung des Gebietes
Retentionsteich als Übergang zu Landschaftsschutzgebiet
- Biodiversität: größtmögliche Diversität von Pflanzen und Tieren
Vielfältige Begrünung mit heimischen Arten
Schaffung vielfältiger vegetationsökologischer Typen
Schaffung von Lebensräumen für verschiedene Tierarten – AAD,
z.B. Einfügen von Nischen, Höhlen, Niststeinen, Überständen etc. in die Bausubstanz als Nistmöglichkeit für Vögel.
Biotope im Areal als Trittsteine
- Partiiell Freiräume, die der natürlichen Sukzession unterworfen sind (ohne Pflege)
- Gehölzbestand an Nord- und Nord- Ost Grenze erhalten
- Generell ausreichende Einbringung von frischem Oberboden im ehemaligen Gewerbeareal
- Intensive Grünbepflanzung an den Baukörpern

4. Architektonische Grundsätze

- Gebäudestrukturen, mit ökologisch und ökonomisch günstiger Geometrie der Baukörper, ermöglichen ökonomische Volumen mit hohem sozialen Wert; z.B. Schwimmbäder am Dach, Kinderspielräume und Partyräume, zumietbare Räume für gemeinsame Aktivitäten, integrierte Fitness und Sportflächen etc.
- Das Gebäudekonzept nach „Glückschen Prinzipien“ sichert leistbare Wohnungen. z.B. tiefe Baukörper, ausreichende Breite und Belichtung der Gänge und Erschließungsflächen, wie auch Differenzierung der inneren Gänge. Klares Konstruktions- und Infrastrukturkonzept. Reduktion der Stiegenhäuser, Bei direkt durch Baukörper verbundenen Baufeldern, Nutzung der Erschließung von benachbarten Bauträgern durch Servitut.
- rationeller Einsatz von Aufzugsanlagen hält die Betriebskosten niedrig
- Effiziente Wohnungstypologien, z.B. große, nutzbare individuelle Freiräume, Flexibilität und Variabilität, Schrankräume etc.
- große Bandbreite an Wohnmodellen für ein lebendiges Quartier vielseitige Wohnkonzepte
- „Lebendiges Erdgeschoß“ eine urbane Sockelzone– Im speziellen die Ausbildung der Mikroachse als Transversale mit von der Allgemeinheit nutzbaren Flächen wie Gemeinschaftsflächen, Entwicklungs- und Aneignungsflächen als konkreter Mehrwert des Wohnprogramms.
- Beidseitig durchgehende Vordächer entlang der Mikroachse, als eine Art Arkade, die als Witterungsschutz und Windschutz von den hohen Häusern einen attraktiv nutzbaren Raum schaffen.
- gemeinschaftliche Einrichtungen, z.B. für Fitness, Sport, Veranstaltungen, Aktivitätsräume für Kinder, Jugendliche und alle, etc.

5. Organisatorische Qualitätssicherung

- gemeinsames Quartier-Management des Freiraumes und der Gemeinschaftsräume für ein koordiniertes Entwicklungs- und Bewirtschaftungskonzept.
- Festlegung eines verantwortlichen Sprechers der Bauträger.
- gemeinsames Verwertungs- und Nutzungskonzept für Allgemeinräume und Entwicklungszonen, allfällige Sondernutzungen (EG-Räume, Kleinbüros und Gewerbeflächen, Allgemeinräume, soziale Einrichtungen etc.)
- gemeinsames Verwaltungskonzept
- koordiniertes Besiedelungsmanagement
- Eine gemeinsame, koordinierte Beauftragung der Architekten und Sonderkonsulenten
- Abgestimmte Baueinreichungen und Terminschienen
- Eine koordinierte Bauausschreibung bzw. ein koordinierter Bauablauf
- Begleitende Kontrolle und Überprüfung des Qualitätskataloges

Stadtsoziologische Aspekte

Zusammengestellt vom Wohnbund
Als eigenes Kapitel dem Masterplan angefügt.

Mobilitätskonzept

Aufgestellt von Traffix
Als eigenes Kapitel dem Masterplan angefügt.

Inhaltsverzeichnis

• Masterplan mit Qualitätenkatalog	1
• Gebiets-/Qualitätsmanagement	4
• Projekt CCA gesamt	7
• Stadtsoziologische Aspekte	25
• Mobilitätskonzept	30
• Verkehrskonzept	40
• Energiekonzept Biotope City	46

GEBIETS-/QUALITÄTSMANAGEMENT FÜR STÄDTEBAULICHE PROJEKTE

Die Einrichtung eines Gebietsmanagements für städtebauliche Projekte ist mit der Absicht verbunden, die Perspektiven und Ziele dieser Projekte in gemeinsamer Arbeit von Stadt Wien und Bauträgern umzusetzen.

Auftrag:

Der zentrale Auftrag des Gebietsmanagements ist die Bearbeitung all jener gemeinsamen Aufgaben und Qualitätsziele, die nicht im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan regelbar sind. Damit ist das Gebietsmanagement ein entscheidendes Instrument der Qualitätssicherung.

Tätigkeitsbereich:

Das Gebietsmanagement hat in der Planungs-, Bau- und Besiedlungsphase die Konkretisierung und Umsetzung der Inhalte des Projekts sicherzustellen. Es ist die Schnittstelle zwischen Stadt Wien und Bauträgern, die auf einer niederschweligen Ebene den Umsetzungsprozess beschleunigt und kommunikationsbasierend etwaige Hindernisse bzw. Probleme frühzeitig erkennt und zu beseitigen sucht.

Grundlage:

Das einzurichtende Gebietsmanagement arbeitet basierend auf einer Vereinbarung zwischen der Stadt Wien und den Bauträgern und hat ein gemeinsames Wollen zur Umsetzung gemeinsam festgelegter Ziel zur Aufgabe. Es ist kein Kontrollgremium, das nur die juristisch einwandfreie Umsetzung der einzelnen Punkte einer Vereinbarung überwacht.

Organisation:

Die organisatorischen Einheiten des Gebietsmanagements sind wie folgt aufgebaut:

Organisator: Wird extern beauftragt. Ihm/Ihr obliegt die Aussendung und Koordination der Besprechungstermine, sowie die Erstellung und Führung des Protokolls.

Vertreter der Magistratsabteilung 21: Diese stellen die wesentliche Verbindung zwischen den in der Planungsphase erarbeiteten Intentionen des Projekts und deren Umsetzung dar. Diese Personen können sicherstellen, dass die vereinbarten Qualitäten (der „Geist des Projekts“) in der Realisierungsphase umgesetzt werden.

Bauträgervertreter: Immer alle Vertreter der vor Ort tätigen Bauträger.

Architekten: Alle vor Ort tätigen Architekten. Dadurch ist gewährleistet, dass der Informationsfluss vom Gebietsmanagement direkt an die PlanerInnen geht.

Freiraumplaner: Siehe Architekten

Vertreter des Bezirks: Wesentlich, da jederzeit über allfällige Wünsche und Sorgen der Anrainer berichtet und darauf reagiert werden kann. Sie können durch den aktuellen Wissenstand interessierten Bürgern jederzeit Auskunft erteilen.

Fachplaner: Werden dazu geladen, wenn die Notwendigkeit besteht z.B. Verkehrsplaner, Lichtplaner etc.

Anrainervertreter: Optional. Je nach Projekt und Projektgröße bzw. der verschiedensten Rahmenbedingungen können und sollen auch Bürgervertreter bei Bedarf im Gebietsmanagement mitwirken.

Vertreter anderer Magistratsabteilungen: Werden dazu geladen, wenn die Notwendigkeit besteht z.B. Magistratsabteilungen 19, 22, 28, 42, 48 etc.

Termine:

Finden je nach Bedarf statt. Die Erfahrung zeigt, dass zu Umsetzungsbeginn (Einreichplanung) ein monatlicher Termin genügt. Falls intensiverer Abklärungsbedarf besteht kann auch ein 14-tägiges Treffen notwendig sein. Zwischendurch gibt es auch Phasen in denen Treffen nur alle 2 – 3 Monate notwendig sind. Das Gebietsmanagement kann von jedem Beteiligten, der eine Notwendigkeit sieht, jederzeit einberufen werden.

In der Detailplanungs- und Errichtungsphase kann es durchaus vorkommen, dass Treffen auch wöchentlich stattfinden.

In der Besiedelungsphase werden sukzessive auch Bewohnervertreter zu den Treffen eingeladen. Dadurch kann auf etwaige Anliegen und/oder Probleme rasch reagiert werden. Architekten, Freiraumplaner, Fachplaner und Magistratsabteilungen werden nur nach Bedarf zugezogen.

Die Treffen finden auch in dieser Phase ca. einmal im Monat statt, die Frequenz wird dann schrittweise geringer (alle 3 bis 6 Monate) bis das Gebietsmanagement beschließt, dass keine weiteren Treffen mehr notwendig sind. Grundsätzlich kann die Arbeit des Gebietsmanagements in die Arbeit eines Nachbarschaftszentrums übergehen.

Ort:

Je nach Projekt können die Sitzungen überall stattfinden (Magistratsabteilung, Bauträger, Bezirk), in der Bau- und Besiedelungsphase ist ein Besprechungsraum vor Ort zielführend.

Zeitaufwand:

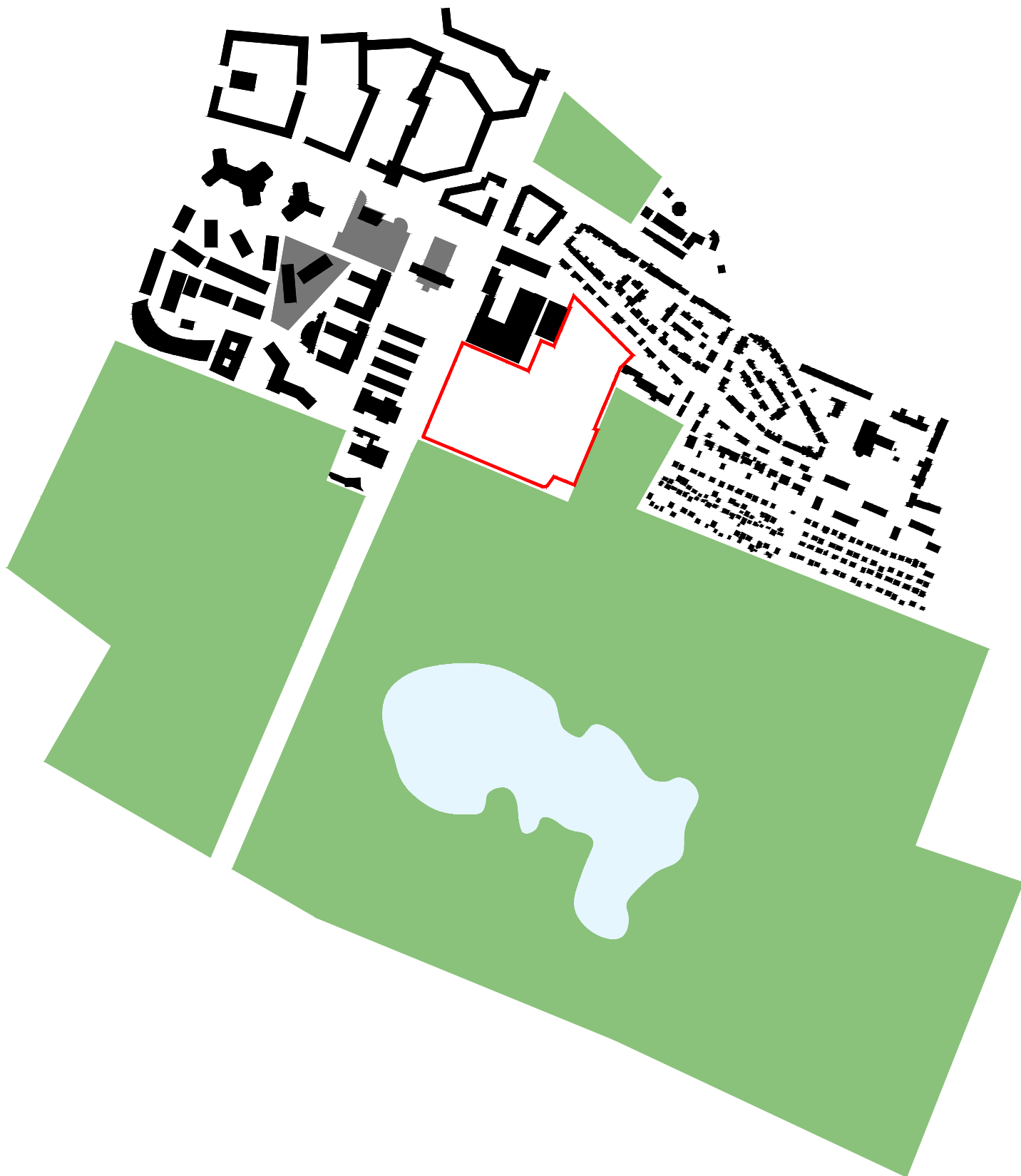
Bei Beschäftigung eines externen Organisators und Protokollführers kann über den gesamten Zeitraum des Projekts je nach Größenordnung mit einem halben bis einen Personentag/Monat problemlos das Auslangen gefunden werden.

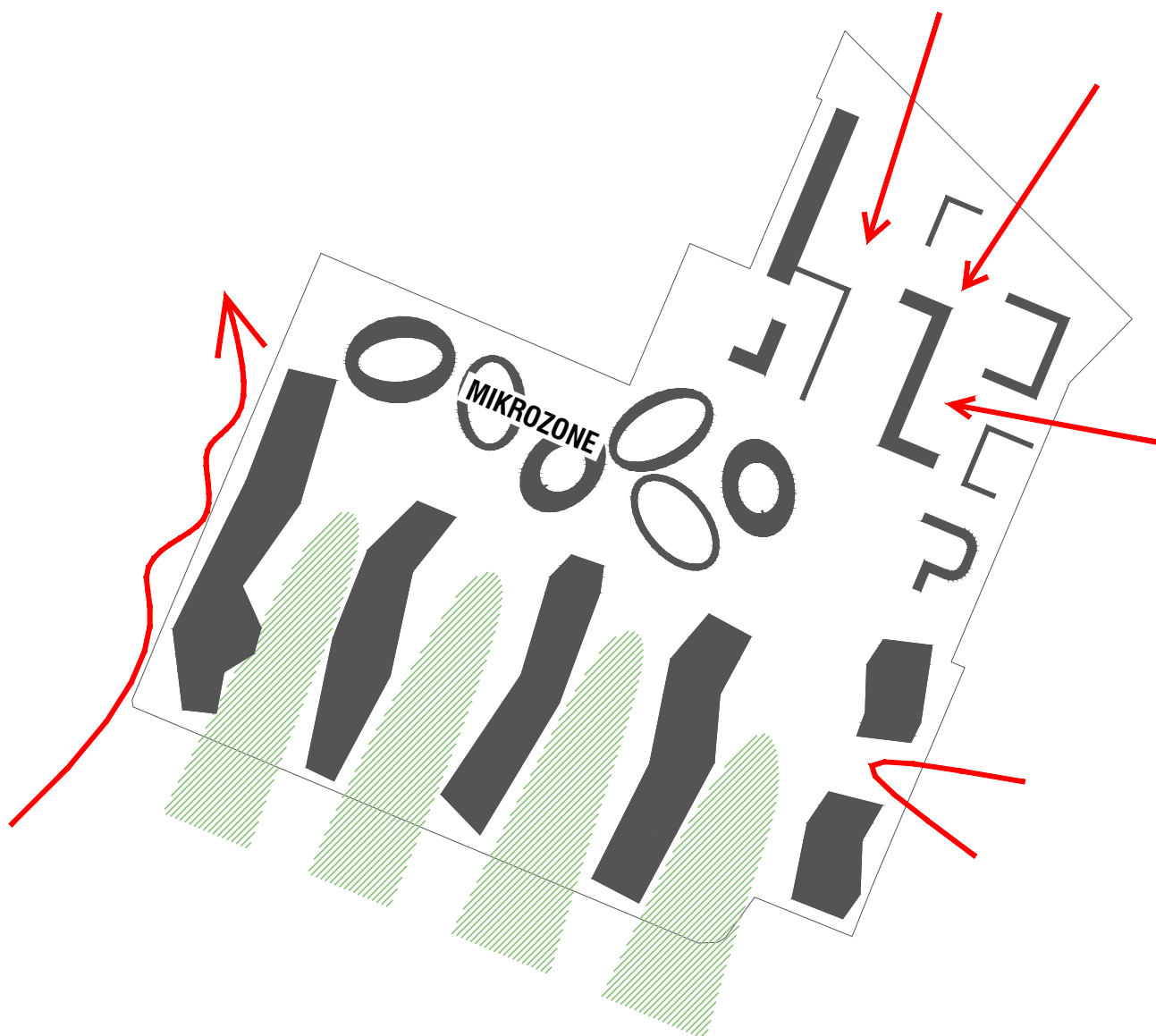
Information:

Es empfiehlt sich in gewissen Abständen Informationsveranstaltungen für die anrainende Bevölkerung abzuhalten. Es ist sinnvoll eine Hotline einzurichten, die beim Bauträger oder einer von ihm beauftragten Person installiert ist.

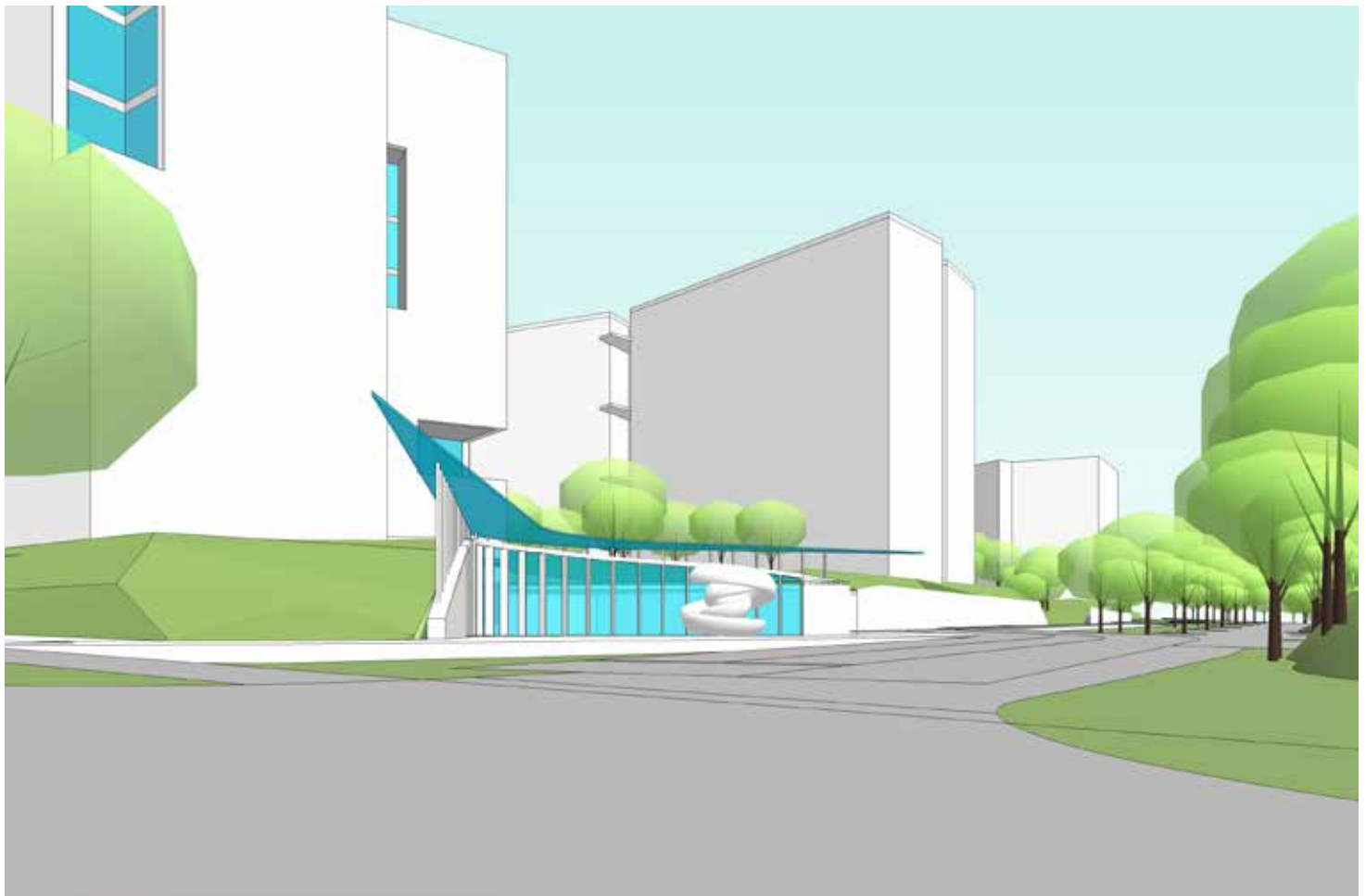
Inhaltsverzeichnis

• Masterplan mit Qualitätenkatalog	1
• Gebiets-/Qualitätsmanagement	4
• Projekt CCA gesamt	7
• Stadtsoziologische Aspekte	25
• Mobilitätskonzept	30
• Verkehrskonzept	40
• Energiekonzept Biotope City	46



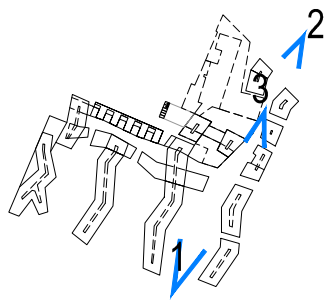








2



WOHNPARK ALTERLAA



HAUS MIT VERANDEN



MAUTNER MARKHOF



WOHN-/GESCHÄFTSBAU WIEDNER
HAUPTSTRASSE

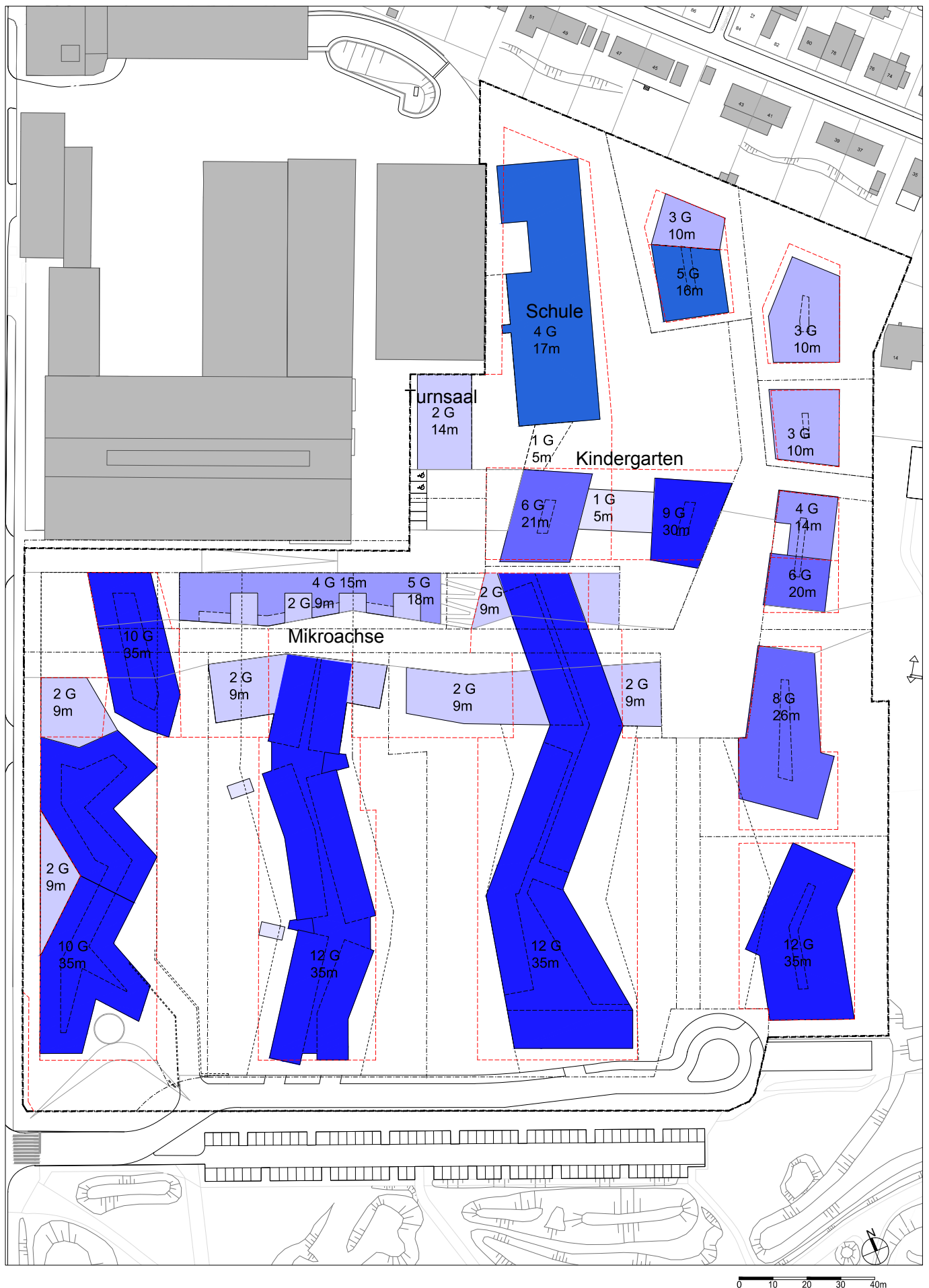




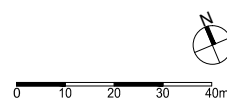
1



3



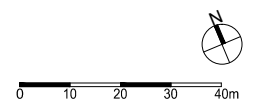






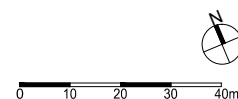


■	Büro / Gewerbe	1.100 m ²
■	Schule / Kindergarten	800 m ²
■	Geschäfte	1.700 m ²
■	integrierte Entwicklungsflächen an Mikroachse	
■	Bauplatzübergreifende Gemeinschaftsflächen / Sport	
■	Objektbezogene Neben- und Gemeinschaftsflächen	
■	Wohnen	



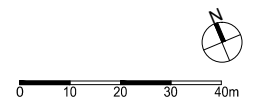


■	Büro / Gewerbe	
■	Schule / Kindergarten	
■	Geschäfte	1.100 m ²
■	integrierte Entwicklungsflächen an Mikroachse	800 m ²
■	Bauplatzübergreifende Gemeinschaftsflächen / Sport	1.700 m ²
■	Objektbezogene Neben- und Gemeinschaftsflächen	
■	Wohnen	





- Büro / Gewerbe
- Schule / Kindergarten
- Wohnen

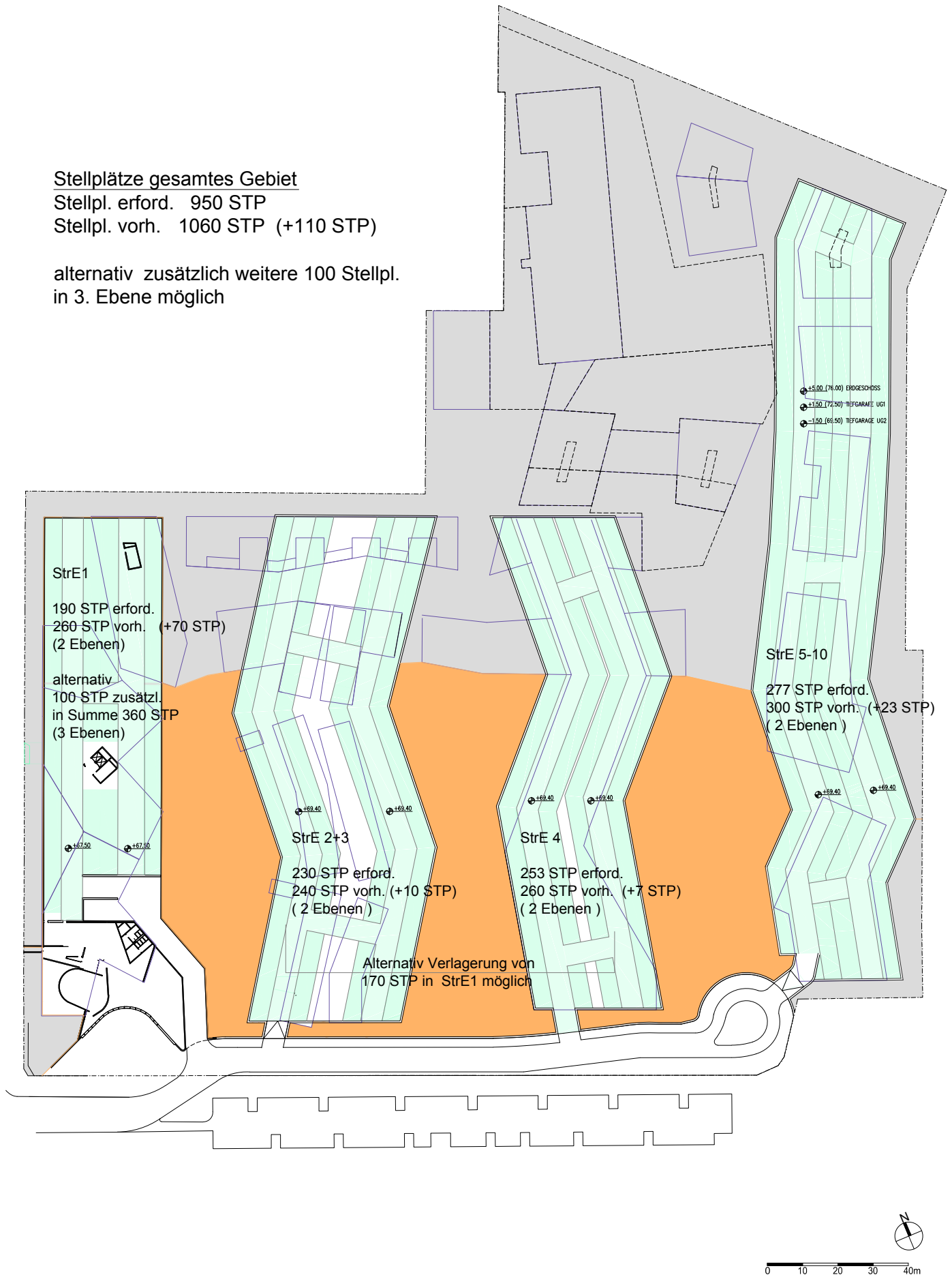


Stellplätze gesamtes Gebiet

Stellpl. erford. 950 STP

Stellpl. vorh. 1060 STP (+110 STP)

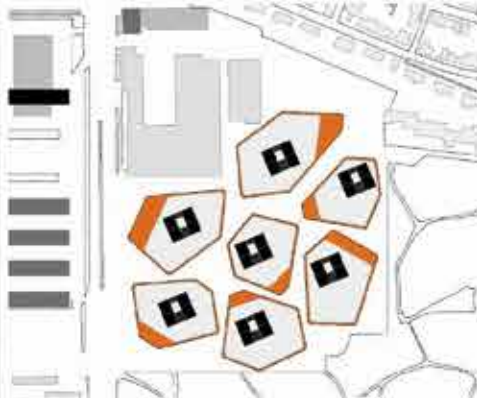
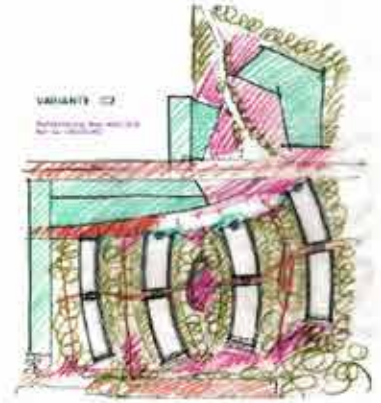
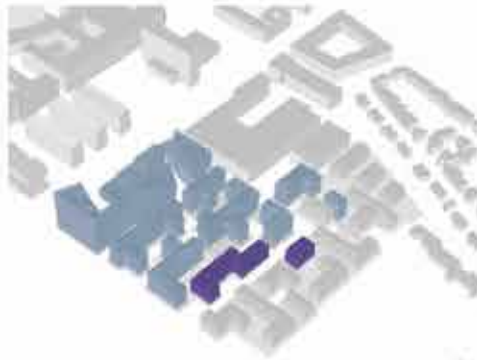
alternativ zusätzlich weitere 100 Stellpl.
in 3. Ebene möglich







perspektive von Süden



CCA

COCA COLA AREAL

PROJEKTENTWICKLUNG



Inhaltsverzeichnis

• Masterplan mit Qualitätenkatalog	1
• Gebiets-/Qualitätsmanagement	4
• Projekt CCA gesamt	7
• Stadtsoziologische Aspekte	25
• Mobilitätskonzept	30
• Verkehrskonzept	40
• Energiekonzept Biotope City	46

Stadtsoziologische Aspekte

Zusammengestellt vom Wohnbund

„Eine gesunde Stadt integriert und nutzt die unterschiedlichen Klassen und Ethnien und Lebensstile produktiv, eine kranke Stadt kann das nicht. Die kranke Stadt isoliert und separiert Verschiedenheiten.“
(Richard Sennett, Stadtsoziologe; zeit. nach Trend Update, 06/2013)

Stadtsoziologische Aspekte zum Leitbild „Biotope City“ = Gesunde Stadt

VORBEMERKUNG

In Zukunft werden immer mehr Menschen in dicht verbauten Großstädten leben. Dennoch können wir uns ein Dasein ohne das Ursprüngliche, ohne Natur nicht vorstellen.

Für Stadtentwicklung und Architektur kann das nicht der Verzicht auf urbane Dichte und die Rückkehr zu traditionellen Bauweisen bedeuten, sondern erfordert neue integrative Konzepte. Diese beinhalten auch eine gezielte Inszenierung von Natur, Topografie und neuer urbaner Nutzung.

KONTEXT NATUR - GESUNDHEIT & STADT

Gesundheit und Stadt bezieht sich nicht mehr nur auf physische Zustände, sondern schließt auch psychisches Wohlbefinden, Ernährung, körperliche Betätigung, Freizeit und sogar das soziale Umfeld ein.

Die Trendforschung stellt fest, dass die Menschen in der Stadt, die man heute noch „Bewohner“ nennt, in der Stadt nicht mehr nur wohnen, sondern „richtig leben“ wollen! Dabei sind Arbeit, Freizeit und Familie keine hermetisch voneinander abgetrennten Lebensbereiche mehr, sondern sind in einem gemeinsamen Raum neu zu integrieren. „Die Stadt wird in Zukunft nicht passiv bewohnt, sondern aktiv gelebt werden.“ (Trend-Update 6/2013)

Die lebenswerte Stadt der Zukunft ist eine Synergie aus „Green Design“ und „Active Design“. Bei Green Design handelt es sich um die ökologische Gestaltung der Städte, während Active Design eine Stadtgestaltung forciert, die verstärkt körperliche Bewegung und auch soziale Interaktion fördert. Die Active Design Guidelines der Stadt New York besagen z.B. dass gesundheitsorientierte Stadtplanung neben den Ökomaßnahmen auch Orte für die Gemeinschaft schafft und generell Menschen sozial vernetzt, d.h. insgesamt zu mehr Bewegung und Begegnung in der Stadt anregt.

Das stellt ganz neue Anforderungen an die Stadt der Zukunft: Die **Biotope City**, d.h. **Leben in Stadt-Landschaften** ist ein Projektleitbild, das diese Zukunftsfähigkeit verspricht – und nebenbei im Immobilien-Standortwettkampf punktet.

Stichworte:

- Gesunde Stadt – Healthness als urbanes Lebensprinzip
- Care City
- Silver City
- Lebendiger Organismus (fast)
- Organisiertes Chaos
- Anreiz/Stimulation und Erholung/Rückzug gleichermaßen
- Kollaborative Wohnkonzepte (Natur als Bindeglied; Kompensation durch Service)
- Balanced Community – smarte soziale Interaktion (stressfreies Miteinander in urbaner Dichte)
- Co-Working Space
- Shareness

Im Folgenden werden **Maßnahmen** angeführt, die aus stadtsoziologischer Sicht für die Planung und Umsetzung des Biotope City Quartiers eine wesentliche Rolle spielen sollen:

▪ EINRICHTUNG EINES KOOPERATIVEN QUARTIERSMANAGEMENTS

Übergeordnetes Quartiersmanagement

siehe Kapitel Gebiets-/Qualitätsmanagement für städtebauliche Projekte

Soziale Begleitung, kooperatives Quartiersmanagement

Zur Sicherung der Ziele der Biotope City-Leitidee, des offenen Planungsprozesses und insbesondere der sozialen Nachhaltigkeit wird frühzeitig (mit Beginn der Öffentlichkeitsarbeit) ein **Kooperatives Quartiersmanagement** eingesetzt.

Dieses Quartiersmanagement bietet eine bauplatzübergreifende sozialorganisatorische Begleitung der Planung und ist Drehscheibe und Knotenpunkt für Standortmarketing, Bürgerinformation und Empowerment sowie für die Entwicklung von Beteiligung der künftigen Bewohner/innen, Netzwerken und Kooperationskultur. Es leistet einen integrativen, sozialräumlichen Anschub, damit selbsttragende Strukturen im neuen Biotope City Quartier entstehen und sich festigen können. Mit Baubeginn wird ein „Info-Point Biotope City“ direkt am Areal eingerichtet.

Die auf insgesamt 5 Jahre beschränkte Begleitung bezieht sich auf 3 Phasen – Planung/Marketing, Bauen, Besiedlung – und endet 1 Jahr nach Fertigstellung.



Abbildung 1

▪ FÖRDERUNG VON IDENTITÄTSBILDUNG

Frühzeitige Kommunikations- und Informationsmaßnahmen durch quartiersübergreifendes Marketing und Öffentlichkeitsarbeit erzeugen ein Bild des entstehenden Biotope City Quartiers, das ein gezieltes Ansprechen unterschiedlicher Gruppen ermöglicht.

Maßnahmen:

- Quartiers- und bauträgerübergreifender Webauftritt
- Gemeinsame Informationsbroschüre
- Newsletter
- Infopoint im Quartierszentrum schon während der Bauphase
- Baustellenführungen
- Informationsveranstaltungen
- Kulturelle Veranstaltungen (Konzerte, Lesungen, Feste)

▪ SICHERUNG VON SOZIALER UND KULTURELLER DIVERSITÄT

Mit einem vielfältigen Angebot an Bebauungsstrukturen und verschiedenen Wohnhaus- und Wohnungstypen wird auf unterschiedliche Raum- und Wohnbedürfnisse reagiert.

Das BIOTOPE CITY Quartier ist attraktiv für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit vielseitigen Lebenskonzepten, kulturellen Hintergründen und Lebensphasen. Die dadurch gegebene soziale Diversität bedingt unterschiedliche Bedürfnisse an Wohnraum und Wohnumgebung. Durch vielfältige Wohnkonzepte wird Raum geschaffen für junge Familien, ältere Personen im Ruhestand, Einpersonen-Haushalte, Wohngemeinschaften, Wohnen & Arbeiten (Arbeitszimmer, Studios, Ateliers, Loftwohnungen).

Maßnahmen:

- Breites Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen
- Themenbezogenes Wohnen in einzelnen Häusern

▪ MODERATION OFFENER PLANUNGSPROZESSE

Moderierte Mitbestimmung mit zukünftigen BewohnerInnen und interessierten Unternehmen soll ermöglicht werden.

Durch den frühzeitigen Einbezug zukünftiger BewohnerInnen oder Unternehmen in den Planungsprozess, kann eine Abstimmung auf die vorhandenen Bedürfnisse und Bedarfe erfolgen und die Identifikation mit dem entstehenden Quartier gefördert werden.

Maßnahmen:

- Informationsveranstaltungen
- „Quartiersforum“: regelmäßig stattfindende Vernetzungs- und Beteiligungsveranstaltungen im Quartierszentrum (baubegleitender Info-Point)
- Angebote moderierter partizipativer Planungsprozesse (Mitbestimmung bei Gemeinschaftsräumen, Freiräumen) im Rahmen eines begleitenden Besiedlungsmanagement

▪ ANGEBOTE GESTALTUNGSOFFENER FREIRÄUME/ANEIGNUNGSFLÄCHEN

Flächen, deren Nutzungen nicht von vornherein festgelegt sind, sollen **durch moderierte Prozesse zur Formulierung von Nutzungsbedürfnissen** angeeignet und bespielt werden.

Gestaltungsspielräume ermöglichen konkrete Erfahrungen in der Auseinandersetzung mit dem Ort und in der sozialen Interaktion. Dies eröffnet Lernmilieus und fördert durch soziale Kontakte, kollektive Erfahrungen und eigenverantwortliches Handeln die Nachbarschaftsbildung und die Identifikation mit dem Ort.

Maßnahmen:

- Frühzeitige Ausweisung von Aneignungsflächen
- Moderierte Planungsprozesse für die aktive Einbeziehung unterschiedlicher Zielgruppen zur Erarbeitung von Nutzungskonzepten in Abstimmung mit den Bauträgern

▪ PLANUNG VON PUFFERZONEN

Zwischen privatem Wohnraum und Aneignungsflächen tragen bauliche, visuelle bzw. **räumliche Pufferzonen** dazu bei, Konflikte zu vermeiden und Privatheit zu gewährleisten.

Maßnahmen

- Frühzeitige Ausweisung von Aneignungsflächen
- Laufende Koordination von Bauträgern, Planung und sozialorganisatorischer Begleitung

▪ MASSNAHMEN ZUR BEWUSSTSEINS- UND WEITERBILDUNG

Konzeptionelle Berücksichtigung von Naturlehrpfad und Freiraum- bzw. Balkon-Garten-Workshops für BewohnerInnen.

Ökologisch wohnen bedeutet auch ökologisch leben: neben baulichen und technischen Aspekten sind begleitende Angebote zur niederschweligen Information und (Bewusstseins-)Bildung wesentlich.

Maßnahmen:

- Angebot an Workshops und Führungen
- Einrichtung eines Naturlehrpfades

▪ INTEGRATION DER SCHULE INS QUARTIER

Soziokulturelle Infrastruktur und urbane Plätze (Mikroachse) werden von der Schule mitgenutzt. Die **Infrastruktur der Schule** stellt durch Nachmittagsnutzung einen Mehrwert für das gesamte Quartier dar. Die Schule wird damit ins öffentliche Leben eingebunden (Modell „**Community School**“).

Maßnahmen:

- Frühzeitige Koordinationsmaßnahmen in der Verwaltung
- Partizipative Erarbeitung/Klärung von Nutzungsregeln

▪ BAUPLATZÜBERGREIFENDE KOOPERATIONEN

Ein **quartiersübergreifendes Konzept für die Nutzung von gemeinschaftlicher Infrastruktur** soll wirtschaftliche und nutzungsbezogene Synergien schaffen. Dies ermöglicht effizientere Nutzungen und qualitativ höherwertige Serviceangebote und Gemeinschaftseinrichtungen im Wohnumfeld

Mit den verbesserten Bedingungen im Wohnbau haben sich die Bedürfnisse der BewohnerInnen erweitert, z.B. hinsichtlich wohnungsbezogener Freiflächen, Umweltqualität und dem sozialen Umfeld. Zudem haben sich die Ansprüche hinsichtlich Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen im Wohnumfeld mit den Haushaltsformen ausdifferenziert. Der hochqualitative Wohnbau ermöglicht diese zusätzlichen gemeinschaftlichen Angebote und Dienstleistungen. Eine gezielte und bauplatzübergreifende Koordination dieser Angebote und eine zentrale Verwaltung ermöglichen einen Mehrwert durch eine effiziente Nutzung des vorhandenen Angebots

Maßnahmen:

- „Koordinations-Jour Fixe“ schon in der Planungsphase
- Zentrale Verwaltung und Ansprechstelle
- Koordination durch Quartiersmanagement

▪ SCHAFFUNG VON VORBEHALTSFLÄCHEN FÜR UNTERNEHMEN/EINRICHTUNGEN

Günstige, gestaffelte Tarife für EG-Flächen über einen bestimmten Zeitraum ermöglichen die Entfaltung unterschiedlicher Geschäfte/Einrichtungen.

Um eine lebendige undutzungsgemischte urbane Sockelzone zu erzeugen, sollen gezielt Nutzungen durch soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleister angestrebt werden (Sport, Fitness, Bildung, Kultur). Um eine Etablierung vielfältiger Einrichtungen zu fördern, ist ein entsprechendes Angebot an leistbaren „Starter-Flächen“ notwendig.

Maßnahmen:

- Gestaffelte Mieten/Nutzungstarife von gewerblich über Non-Profit bis Kultur
 - Festsetzung eines „Starter Tarifs“ und des zeitlichen Rahmens
 - Koordination der Vermietung durch Quartiersmanagement
- Verwaltung durch gemeinsamen Hausverwalter oder Gründung eines Vereins zur Koordination und operativen Umsetzung (Option im Rahmen des Quartiermanagements)

▪ ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Siehe Qualitätskatalog

-

Inhaltsverzeichnis

• Masterplan mit Qualitätenkatalog	1
• Gebiets-/Qualitätsmanagement	4
• Projekt CCA gesamt	7
• Stadtsoziologische Aspekte	25
• Mobilitätskonzept	30
• Verkehrskonzept	40
• Energiekonzept Biotope City	46

CCA – Coca-Cola-Areal

Mobilitätskonzept



Wien, am 29.Juli 2015

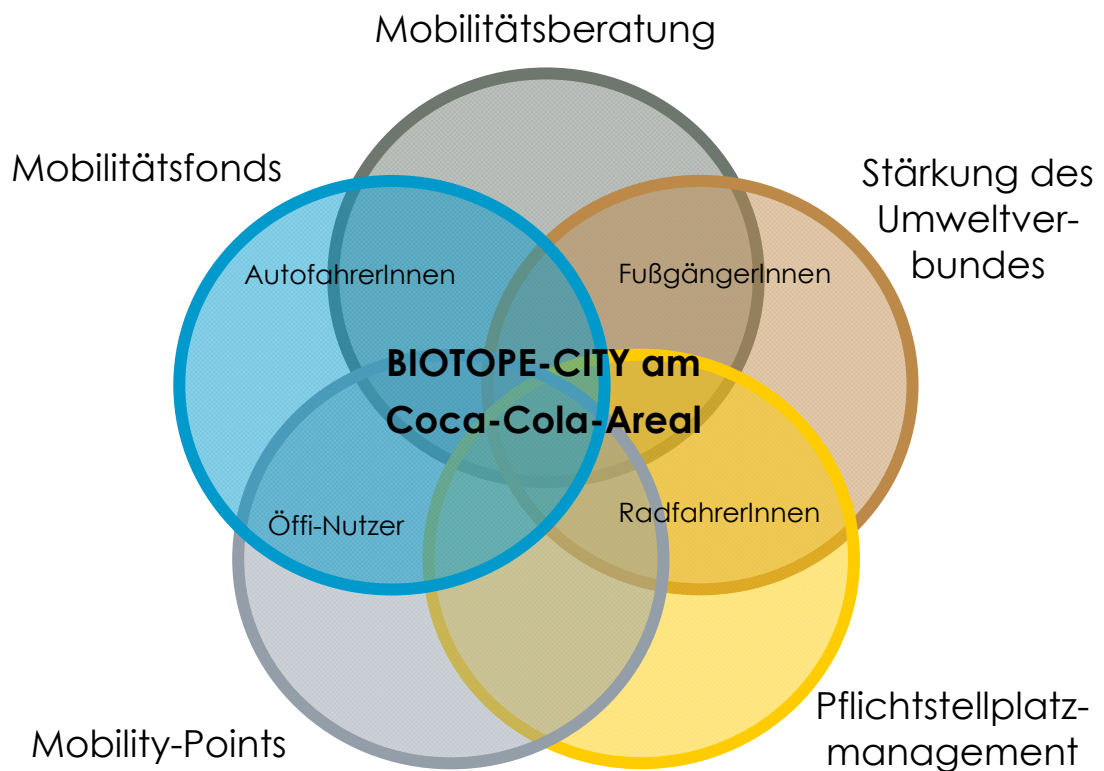
TRAFFIX®

TRAFFIX Verkehrsplanung GmbH
Wien - Salzburg

Büro Wien: A - 1060 Wien, Gumpendorfer Str. 21/6A
T: 01-586 41 81, F: 01-586 41 81-10
M: terminal@traffix.co.at, W: www.traffix.co.at

HINTERGRUND UND AUFGABENSTELLUNG

Das Coca-Cola-Areal an der Triester Straße soll städtebaulich neu entwickelt werden. Im Rahmen eines interdisziplinären kooperativen Planungsverfahrens wurde ein Masterplan für das Areal entwickelt. Aufbauend aus Projekterfahrungen zur Zeit in Umsetzung stehender Projekte, sollte ein maßgeschneidertes Mobilitätskonzept für das Coca-Cola-Areal entwickelt werden. Die Maßnahmen setzen auf verschiedenen Ebenen an:



Quelle: TRAFFIX

Die im Nachfolgenden beschriebenen Punkte stellen Ansatzpunkte zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs auf dem Coca-Cola-Areal dar. Schwerpunktmäßig wird

eine Veränderung des Mobilitätsverhaltens unter den BewohnerInnen und den Arbeitenden angestrebt. Eine Umschichtung weg von der Benützung des motorisierten Individualverkehrs hin zu Verkehrsmitteln des Umweltverbundes stellt das prioritäre Ziel dar.

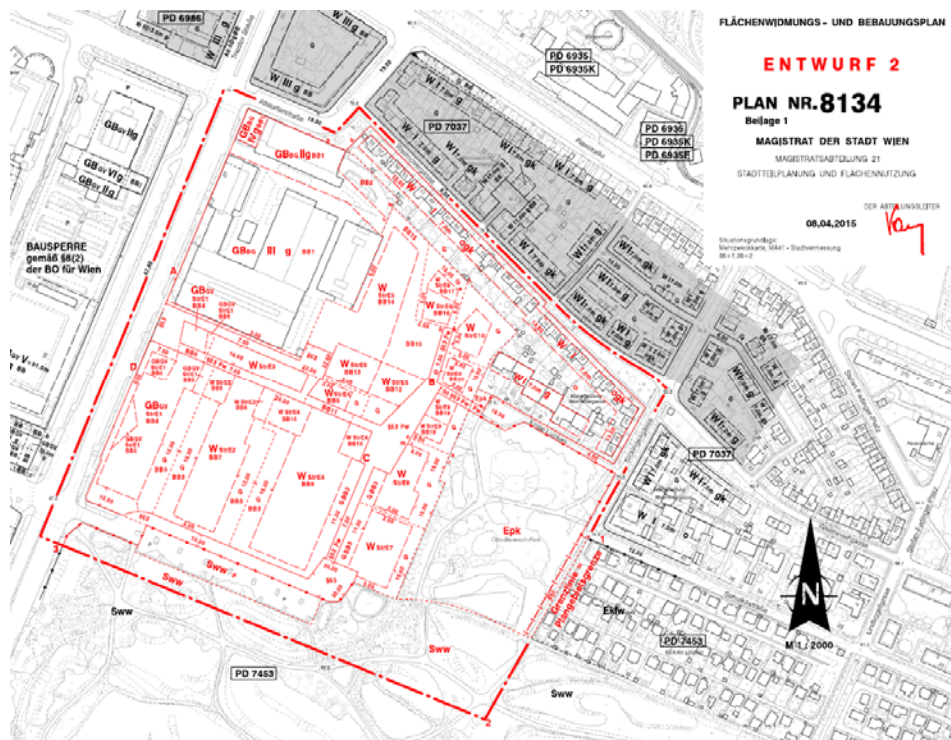
Folgende Eckdaten liegen dem Mobilitätskonzept zu Grunde:

- 1.000 Wohneinheiten
- 2.100 EinwohnerInnen
- 730 Arbeitsplätze
- 1.060 Stellplätze
- 16 Schulklassen
- 7 Kindergartengruppen

In Anlehnung an die oben angeführte Nutzungsverteilung sind ungefähr 2500 Radabstellplätze vorzusehen.

In der folgenden Abbildung ist der Flächenwidmungsplan dargestellt und die Lage der einzelnen Struktureinheiten ersichtlich:

Abbildung 1: Flächenwidmungsplan Coca-Cola-Areal



1 | MOBILITÄTSZENTRALE

Einrichtung einer Mobilitätszentrale, die am Coca-Cola-Areal errichtet wird, sodass die direkte Erreichbarkeit für BewohnerInnen und Arbeitende am Gelände gewährleistet ist. Hierzu sollen Räumlichkeiten im Gebiet von Gewerbe und Handel zur Verfügung gestellt werden. Die Mobilitätsberatung soll dabei folgende Bausteine koordinieren:

Ebene	Bausteine
Willkommenspaket für neue BewohnerInnen	▪ Anfahrtslagepläne für RadfahrerInnen: vom Coca-Cola-Areal zu wichtigen Zielen in der Umgebung (Nahversorger, Schulen, ÖV-Haltestellen, Naherholungsgebiete etc.) ▪ Anfahrtslagepläne für ÖV-NutzerInnen: vom Coca-Cola-Areal zu wichtigen Zielen (Wiener Innenstadt, Schulzentren, lokale Zentren) ▪ Information über Mobilitätsangebote am Coca-Cola-Areal (Mobility-Points) ▪ Aktuelle Fahrplaninfos, laufende Information der BewohnerInnen über Fahrplanänderungen
Informationsplattform	▪ Einrichtung einer Informationsplattform ▪ Laufende Betreuung der Homepage mit mobilitätsbezogenen Neuigkeiten und Angeboten ▪ Möglichkeit der Vernetzung der BewohnerInnen
Car-Pooling	▪ Organisation von Fahrgemeinschaften über die Informationsplattform und über ein schwarzes Brett.

Kosten:

- Bereitstellung von Räumlichkeiten
- Einrichtung, Wartung und Betreuung der Homepage und sonstiger Informationsmaterialien

2 | STÄRKUNG DES UMWELTVERBUNDES

Die Stärkung des Umweltbundes soll insbesondere schon bei den Planungen berücksichtigt werden. Bei weiterführenden Planungen wird es einheitliche Grundlagen geben, die gewährleisten, dass Prinzipien erfüllt werden. Zur Sicherung von Freiraumqualitäten sollte die Freiraumplanung inkl. Wegeführung von einem gemeinsam engagierten Planer erfolgen, welcher die bauplatzübergreifende Wegeführung und Ausgestaltung sicherstellen soll.

Ebene	Bausteine
Fußverkehr	Hoher Wohlfühlcharakter für FußgängerInnen durch: ▪ Attraktive Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten welche räumlich gut am Areal verteilt werden und leicht zugänglich sind. ▪ Direkte, sozial sichere und ansprechende öffentliche Wegeverbindungen, wobei auf eine einheitliche Planung der Wege geachtet wird. ▪ Gewährleistung der Bauplatzdurchlässigkeit
Radverkehr	Schaffung attraktiver Radverkehrsinfrastruktur ▪ Situierung mit einfacher Zufahrt in den Garagen und/oder ebenerdige, leicht zugänglich Radabstellräume mit Abstellanlagen wobei ausreichend Platz zur Verfügung stehen soll. ▪ Für 5-10% der Radabstellplätze sollen für Spezialräder zur Verfügung stehen ▪ Bedarfsorientierte Ausstattung der Radabstellplätze für BewohnerInnen mit E-Ladestationen (Steckdosen) ▪ Versperrbare und möglichst überdachte Radabstellplätze für BesucherInnen sollen im öffentlich nutzbaren Raum, naher der Stiegenhäuser und wichtigen Zielen (Nahversorger etc.) errichtet werden. ▪ Die Möglichkeit / Flächen für die Nachrüstung von Radabstellplätzen (mitwachsende Abstellanlagen) im öffentlichen Raum sollen gesichert werden. ▪ Bis zu 5 E-Ladestationen sollen im öffentlich zugänglichen Bereichen aufgestellt werden (z.B. bei Nahversorger, Schule etc.) ▪ Je 5 Ausbildungsplätze der Schule und je 10 Kindergartenplät-

	ze sollen versperrbare Abstellmöglichkeiten für Roller, Scooter etc. angedacht werden. ▪ Förderung des Einbaus bzw. zur Verfügungstellung von Duschens bei Gewerbe und Handelsbetrieben ▪ Förderung der Anschaffung von Diensträder und Elektro-Fahrräder bei Gewerbe und Handel über den Mobilitätsfonds
Möglichst weitgehende Trennung von Geh- und Radwegen	▪ Mindestbreite bei gemischten Geh- und Radweg beträgt im Allgemeinen 4 m

Kosten:

- Erstellung gemeinsamer Ausschreibungsgrundlagen für die Sicherstellung von gemeinsamen Standards
- Planung und Umsetzung Freiraumplanung
- Wegweisungs- und Beschilderungskonzept

3 | PFLICHTSTELLPLATZMANAGEMENT

Ebene	Bausteine
Wohnsammelgaragen	▪ Konzentrierte Anordnung der Pflichtstellplätze (mehrere Ebenen) → Reduktion der Bodenversiegelung. ▪ Minimierung „toter Erdgeschoßflächen“ durch wenige Garagenzu-/Abfahrten ▪ Errichtung von Pflichtstellplätzen Wohnen unter den Gewerbeflächen zur potenziellen Mitnutzung durch Bürobeschäftigte / besucherInnen

4 | MOBILITY-POINTS

Als Mobility Points werden halb-öffentlich-zugängliche Infrastrukturen (BewohnerInnen, MitarbeiterInnen) mit unterschiedlichsten Mobilitätsangeboten für FußgängerInnen, RadfahrerInnen, Pkw-NutzerInnen verstanden, welche zentral angeboten wird.

Ebene	Bausteine
Angebote für kurze Transportstrecken	1 bis 5 Leih-Handkarren sollen je Sammelgarage für Kurzstrecken-Lastentransport angeboten werden
Bike-Sharing	1-5 E-Bikes je Sammelgarage sollen zur Verfügung stehen. Auflademöglichkeiten / Steckdosen sind zu berücksichtigen. Nach einem Jahr Bezug der Wohnanlage soll eine Evaluierung stattfinden um den etwaigen Bedarf zu klären. 1-5 Lastenräder je Sammelgarage mit optionaler Erweiterung je nach Bedarf/Nachfrage. Nach einem Jahr Bezug der Wohnanlage soll eine Evaluierung stattfinden um den etwaigen Bedarf zu klären. - Fahrradanhänger (1 Anhänger/Sammelgarage) mit optionaler Erweiterung je nach Bedarf/Nachfrage). Nach einem Jahr Bezug der Wohnanlage soll eine Evaluierung stattfinden um den etwaigen Bedarf zu klären. - Citybike-Station / next-bike-Station am Gelände des Coca-Cola-Areals. Der Standort sollte zentrale erreichbar sein und über einen Anschluss an das bestehende bzw. geplante Radwegenetz der Stadt Wien verfügen.
Allgemein zugängliche Reparatur- und Servicestation für Fahrräder	Werkzeug für einfache Reparaturen, wie Fahrradpumpe etc. je Fahrradraum
Car-Sharing	Für 2-5 % der Pkw-Pflichtstellplätze sollen die Einstellung von Car-Sharing-Autos forciert werden. Es entstehen keine zusätzlichen

	Kosten für die Stellplätze. Je nach Anbieter gibt es unterschiedliche Systeme, welche noch ausgelotet werden müssen: ▪ standortgebundenes Car-Sharing (z.B. zipcar) ▪ standortfreies Car-Sharing (z.B. DriveNow) ▪ privates Car-Sharing (über die Plattform zu organisieren)
Angebote für Lieferservices	Ein zentraler Raum im Bereich Gewerbe und Handel soll für Lieferservices zur Verfügung gestellt werden. Die Einrichtung von verspermbaren Regalen ▪ ca. 50 verspermbare Fächer / Regale ▪ Logistik-Terminal für Anlieferung, Abholung etc.

Kosten:

- Abhängig von Größe der Gebäude / Bauplätze, Lösungen (car-sharing) etc.

5 | MOBILITÄTSFONDS/ MOBILITÄTSVEREIN

Ziel ist es mit dem Mobilitätsfonds die Förderung von Mobilitätsprojekten bzw. Maßnahmen zu erreichen. Es ist geplant während der Besiedelungsphase aus dem Kreis der BewohnerInnen im Rahmen des Quartiermanagements die Gründung und Etablierung eines MOBILITÄTSVEREINS zu initiieren und zu unterstützen. Der Beitrag der Bauträger ist die Errichtung entsprechender Räumlichkeiten, die Initiierung und Begleitung des Vereins und die Zurverfügungstellung der Infrastrukturen.

Ebene	Bausteine
Aufgaben des Mobilitätsvereins	▪ Betreuung und Wartung der gesamten Mobilitätsinfrastruktur ▪ Beratung der Bewohner; Bewusstseinsbildung

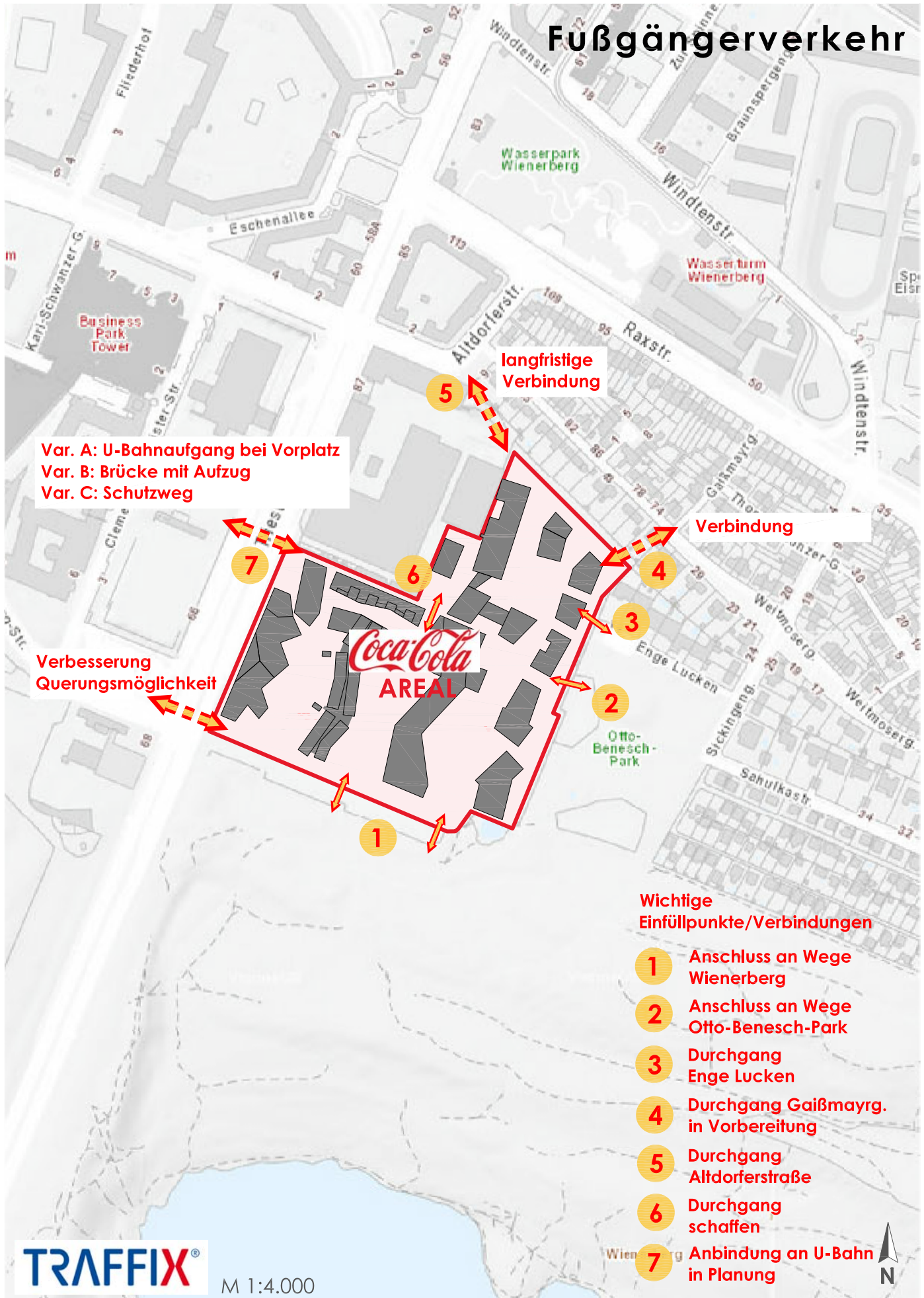
Kosten:

- Abhängig von Größe / Art / Ausgestaltung / Mitarbeiter des Quartiersmanagements

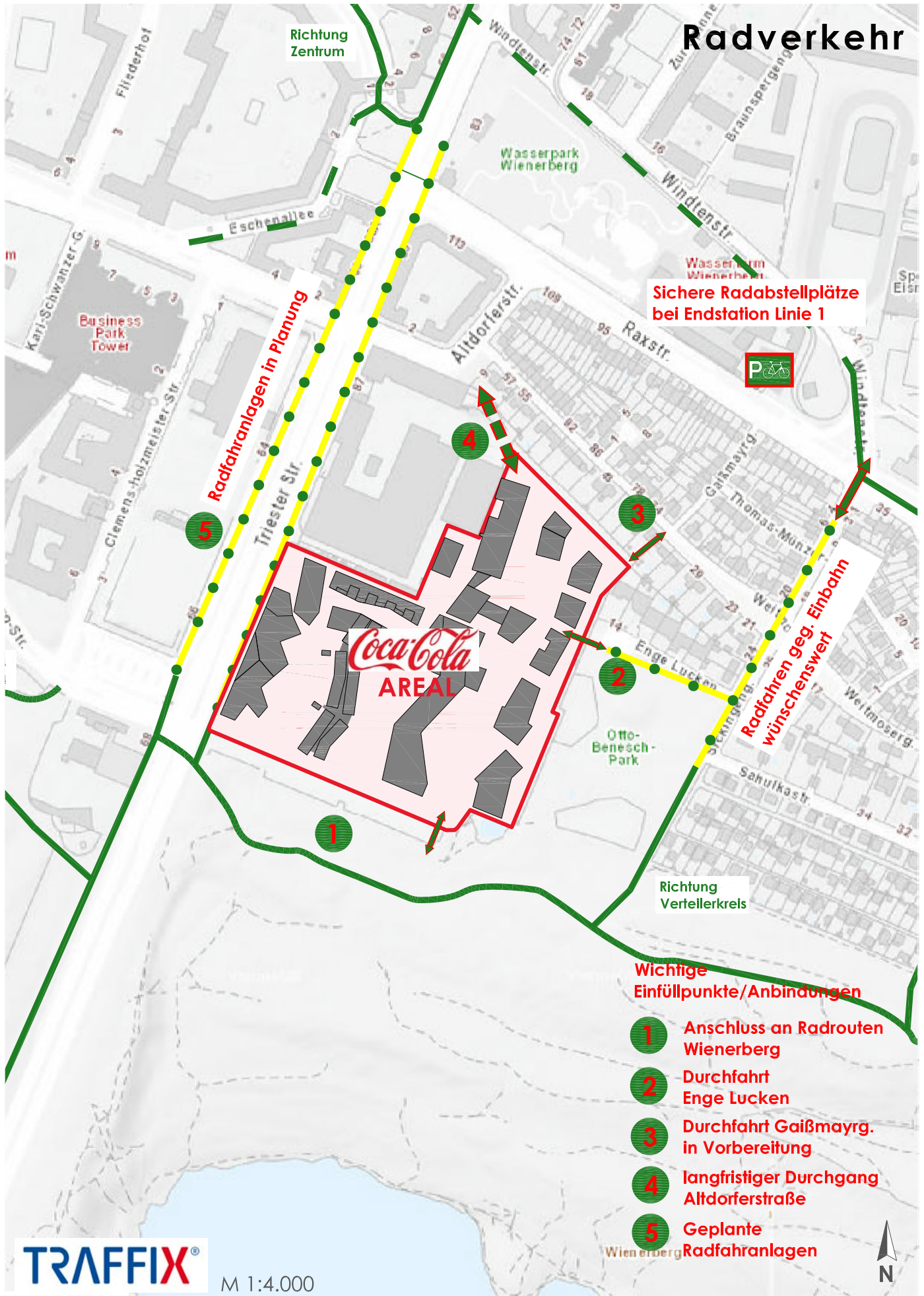
Inhaltsverzeichnis

• Masterplan mit Qualitätenkatalog	1
• Gebiets-/Qualitätsmanagement	4
• Projekt CCA gesamt	7
• Stadtsoziologische Aspekte	25
• Mobilitätskonzept	30
• Verkehrskonzept	40
• Energiekonzept Biotope City	46

Fußgängerverkehr



Radverkehr



Öffentlicher Verkehr Bestand

Linie 1

15A, 65A

Regionalbus

Coca-Cola AREAL

Wasserpark Wienerberg

Business Park Tower

Otto-Benesch-Park

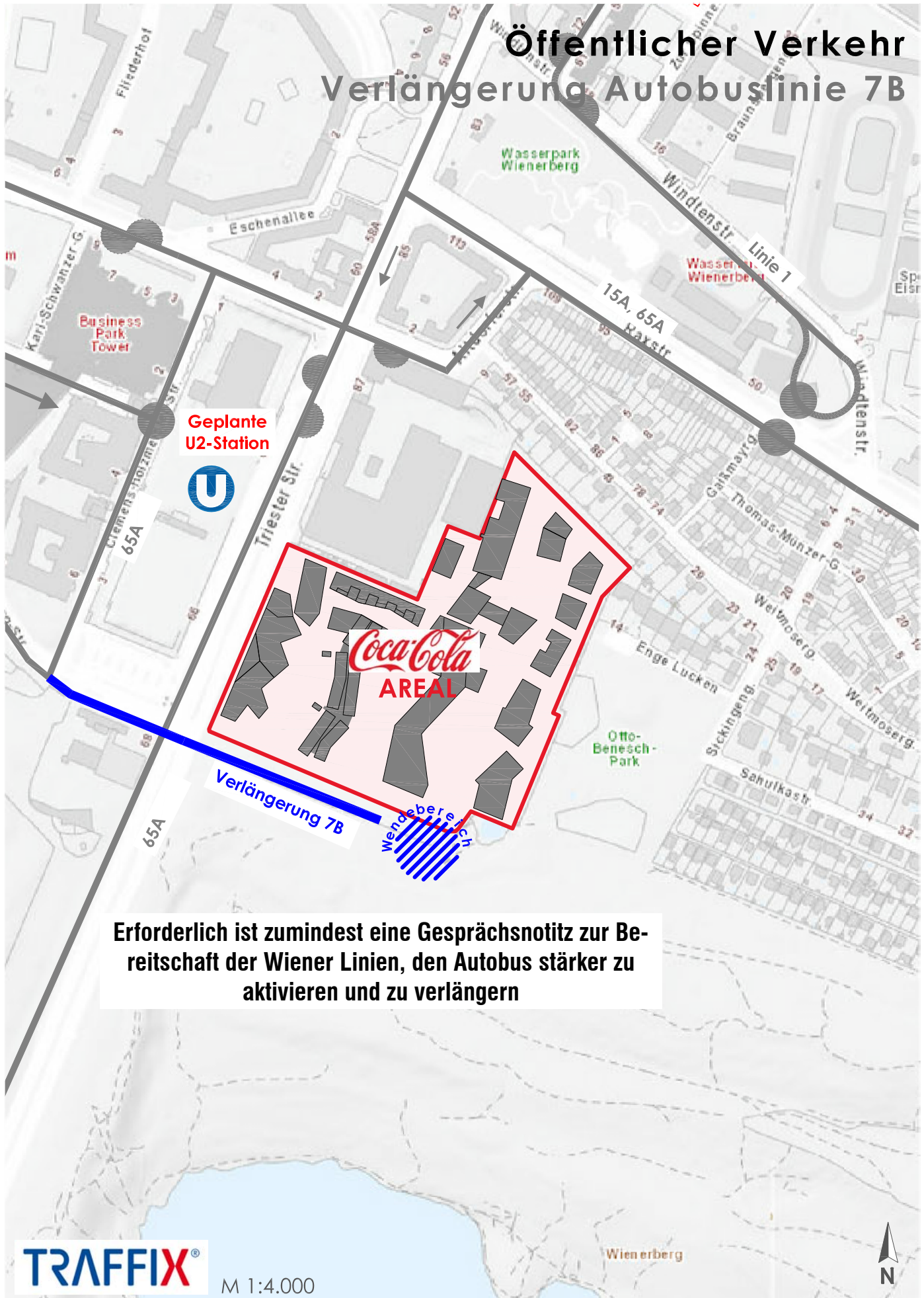
Wienberg

TRAFFIX®

M 1:4.000

N

Öffentlicher Verkehr Verlängerung Autobuslinie 7B

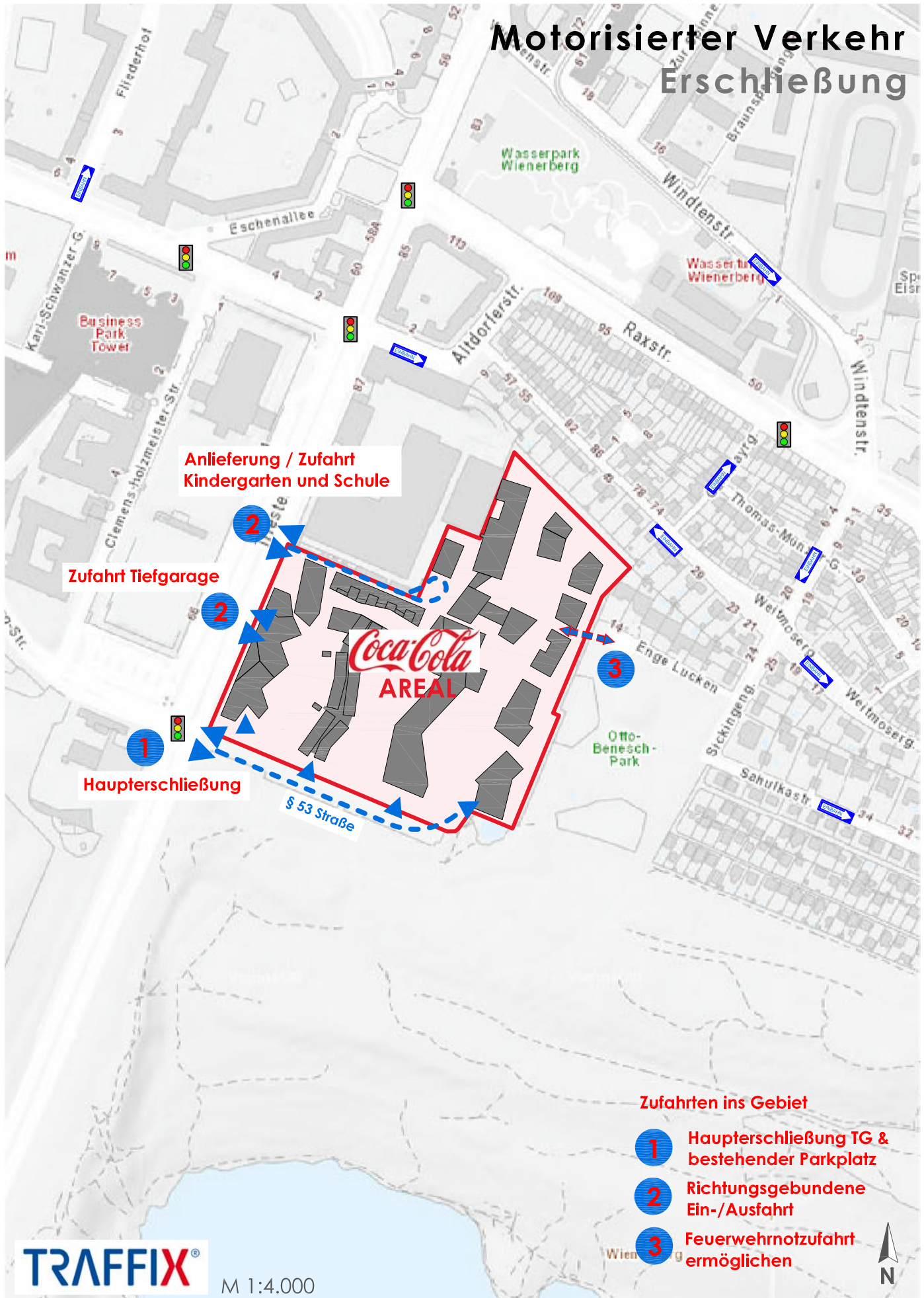


Erforderlich ist zumindest eine Gesprächsnotitz zur Bereitschaft der Wiener Linien, den Autobus stärker zu aktivieren und zu verlängern

TRAFFIX®

M 1:4.000

Motorisierter Verkehr Erschließung

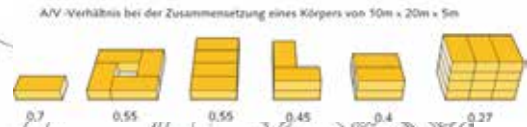


Inhaltsverzeichnis

• Masterplan mit Qualitätenkatalog	1
• Gebiets-/Qualitätsmanagement	4
• Projekt CCA gesamt	7
• Stadtsoziologische Aspekte	25
• Mobilitätskonzept	30
• Verkehrskonzept	40
• Energiekonzept Biotope City	46

Energiekonzept Biotope City

1. Optimierte Baukörper

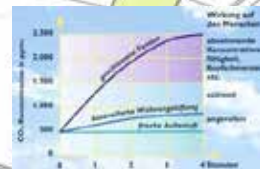


1.) Gebäudekompaktheit -> max. Gebäudetiefe bei vernünftiger Grundrissgestaltung/ Wohnungstiefen.

4.) Energieeffiziente TGA ->
Niedertemperaturheizung
Energierückgewinnung Lüfte
Optimierter Einsatz von LEDs

2.) Hüllqualität ->
Lebenszykluskostenoptimierte WD
Nutzungsoptimierte Verschattungseinrichtungen
Funktionsoptimierte Gebäudebegrünung

3.) Innenraumluftoptimierung ->
Optimiertes Lüftungskonzept
Schadstoffminimierte Baumaterialien



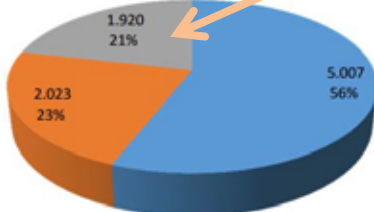
2. Fernwärme

PE-Bedarfsvergleich

Fernwärme 1.920 MWh/a

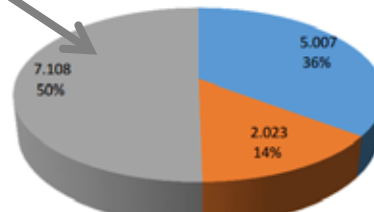
Gas 7.108 MWh/a

Primärenergiebedarf
Variante Fernwärme
Wohnen Coca Cola [MWh/a]



■ Netzstrom (Haushaltsstrom HHSB)
■ Netzstrom (Haustechnik)
■ System 7: FW

Primärenergiebedarf
Variante Gas zentral, Solarthermie
Wohnen Coca Cola [MWh/a]



■ Netzstrom (Haushaltsstrom HHSB)
■ Netzstrom (Haustechnik)
■ System 9: Gas zentral; Solarthermie

3. Wärmeverbund Mikronetz, FW plus lokale Energiequellen, (Variante 8)

Mikronetzgrenze für die Nutzung der Grundstückspotenziale sowie der Synergien zwischen **Office und Wohnen**

Quartiersoptimierte Energiebedarfsdeckung
ergänzend zur Fernwärme

„Lokale Energiequellen“ ->

- Erdenergie (Fundamentabsorber, Energiepfählen)
-> Heizung, Kühlen
- Abwärmenutzung des Kühlsystems
-> Heizung
- Solarenergie Photovoltaik
-> Strom



Energiekosten
Investitionskosten

Vergleich „Jährliche Gesamtkosten“

4. Bürgerinnenkraftwerk

Energiekonzept Biotop City

10. PV Modell 1 - Mieterbeteiligungsmodell mit Gutscheinen

Geplantes Gutscheinmodell:

- Kunde kauft Gutscheinpaket bei Wien Energie (950€).
- Gutschein: entweder Energiegutscheine oder Gutscheine von Biotop City
- Mit Gutscheinpaketen wird ein dediziertes PV-Kraftwerk ermöglicht.
- Gekaufte Gutscheine werden über 25 Jahre in jährlichen Tranchen an Kunden übermittelt.
- Jährliche Tranche wird durch Ertrag des Kraftwerks erhöht => 3,1% Verzinsung (in Summe 45€ pro Jahr).
- Am Ende wird Restbetrag in bar oder als Gutschein ausbezahlt.
- Wien Energie mietet die Dachfläche für Mieteranteil zu 5€/kWp pro Jahr.

