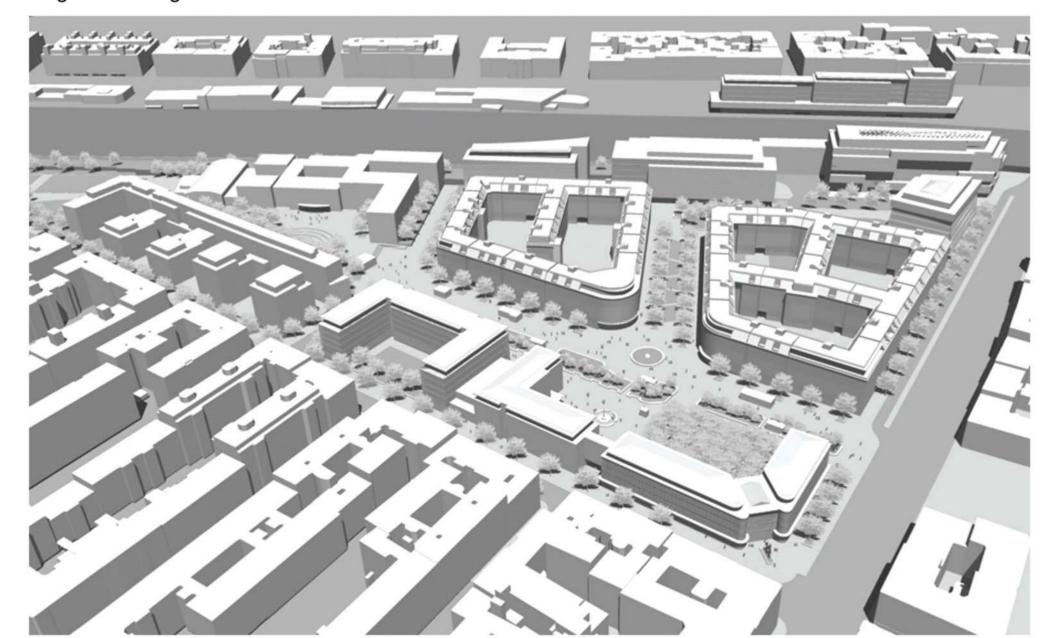






Das neue Quartier LANDGUT

Das Landgut-Viertel wird ein urbaner Stadtbereich, der modellhaft die Maßstäbe der "gewachsenen" Stadt aufgreift, mit viel Freiraum verknüpft und die bauliche Nutzung zugunsten räumlicher Qualitäten auf ein moderates Maß begrenzt. Unterschiedliche, dezentrale Platzbereiche schaffen vielerorts Aufenthaltsqualität. Durch die räumliche Fortführung des Columbusplatzes wird der Fußgängerbereich Favoriten an das neue Quartier angebunden. Das Landgut-Viertel ist ein Ort für städtisches Leben mit einer breiten Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Shopping, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und sozialer Infrastruktur. Nach Westen, zum neuen Hauptbahnhof, sind die zentrumsnahen Funktionen gerichtet. Die Nutzungsdichte und Bauhöhe nimmt nach Osten hin ab, wo es viel Raum für Kinder und Jugendliche gibt.

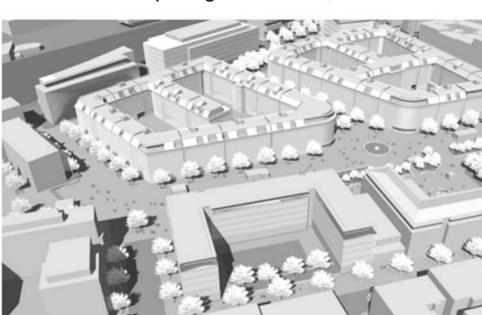


Freiflächen

Die hohe Durchgrünung leistet einen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas. Das "Grüne Dach" am südlichen Diagonaleingang setzt dazu einen besonderen Akzent. Die öffentlichen Freiflächen gliedern sich in vielfältige Bereiche mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten. Die Innenhöfe der Wohnanlagen sind entlang der Mietergärten öffentlich durchgängig. Ein Quartiers-



zentrum stellt der Bereich um den Brunnen das gegenüberliegende Forum dar. Der südliche Platz mit Hochbeeten als Sitzmöglichkeiten führt den Columbusplatz stadträumlich fort und mündet am Geländesprung, der den Schulneubau mit dem Niveau der bestehende Wohnanlage an der Landgutgasse verbindet. Der Geländesprung von ca. 1,30 Meter markiert auch den Wechsel zwischen zentrumsna-

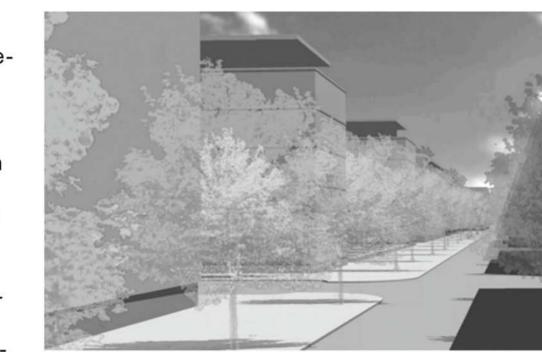


her Nutzung und reinem Wohnen (Bestand), Erholung und der Schule. Der leicht ansteigende Grünweg mündet nach Osten im Bereich des Jugendzentrums und Freizeitsport gegenüber des Waldmüllerparks. Hier ist die Störwirkung wegen der geringen Nutzungsdichte relativ gering. Es entsteht ein weiterer Basketballplatz, ein Bolzplatz, ein Abenteuerspielplatz sowie ein offener Beachvolleyballplatz. Diesem Bereich ist das Jugendzentrum eingefügt, das an der Rückseite der Sporthalle eine Nische vorfindet.

Verkehr

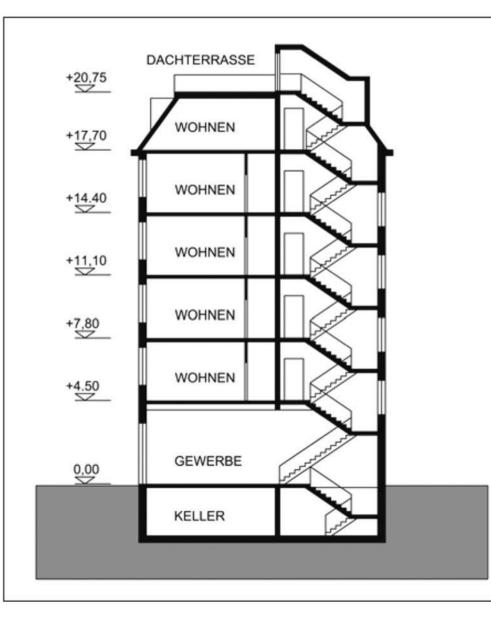
Das Quartier ist dem nicht-motorisierten Verkehr vorbehalten. Auf eine Durchfahrungsstraße wurde deshalb verzichtet. Die Einfüllpunkte sind primär als Zufahrten zu den Sammelga ragen ausgebaut und dienen für notwendige Transportfahrten. Dauerparkplätze sind fast vollständig in eingeschossigen, unterirdischen Sammelgaragen untergebracht. Die Fortsetzung des Columbusplatzes ist eine Fußgängerzone. Die öffentlichen Räume nördlich davon

(Bereiche entlag der Gewerbebauten an der Bahn, Straßen zwischen Schule und Wohnanlage 1 und 2) sind ein zufahrtsbeschränkter Shared-Space-Bereich ohne abgesetzte Gehwege. Der östliche Bereich oberhalb des Geländesprungs ist autofrei. Der Bahn-Bedienweg ist für den Autoverkehr nutzbar und erschließt das Gewerbe und die Schule. Dafür ist er bis an die 15-Meter-Grenze ausgebaut, begrünt und stellt einige Parkplätze zur Verfügung. Auf den Ausbau der Landgutgasse wird verzichtet und die Straßenränder neu geordnet und mit einer Baumreihe versehen. (Pflichtperspektive 1).



Wohnen

Die beiden zentralen Wohnanlagen orientieren sich an traditionellen und bewährten Strukturen. Die Innenbereiche sind großzügig bemessen und lassen vielfältige Nutzungen (Mietergärten, Spielplätze etc.) zu. Es wird angestrebt, dass die Teilung in Parzellen eine vielfältige Bauträgermischung und Formensprachen hervorbringt. Durch die Anordnung der Sammelgaragen außerhalb der Wohnanlage können die Gebäude unabhängig von übergeordneten statischen Rastern konzipiert werden. Die Wohnungen sollen aus Gründen eines gesundheitsfördernden Raumklimas eine Raumhöhe von mindestens drei Metern haben. Daraus resultiert eine Struktur von EG, vier Regelgeschossen und Dachgeschoss. Auf den Flachdachbereichen soll es Aufenthaltsbereiche für die MieterInnen des jeweiligen Treppenaufganges geben (Systemschnitt). An der Landgutgasse entsteht eine Seniorenresidenz mit einem Veranstaltungssaal, der auch für externe Nutzungen offen ist.



Gewerbe

Zur Kreuzung Laxenburger/Landgutgasse entsteht ein Büro/Geschäftshaus, das einen markanten diagonalen Zugang zum Landgut-Quartier bildet. Eine Skulptur unterstreicht die



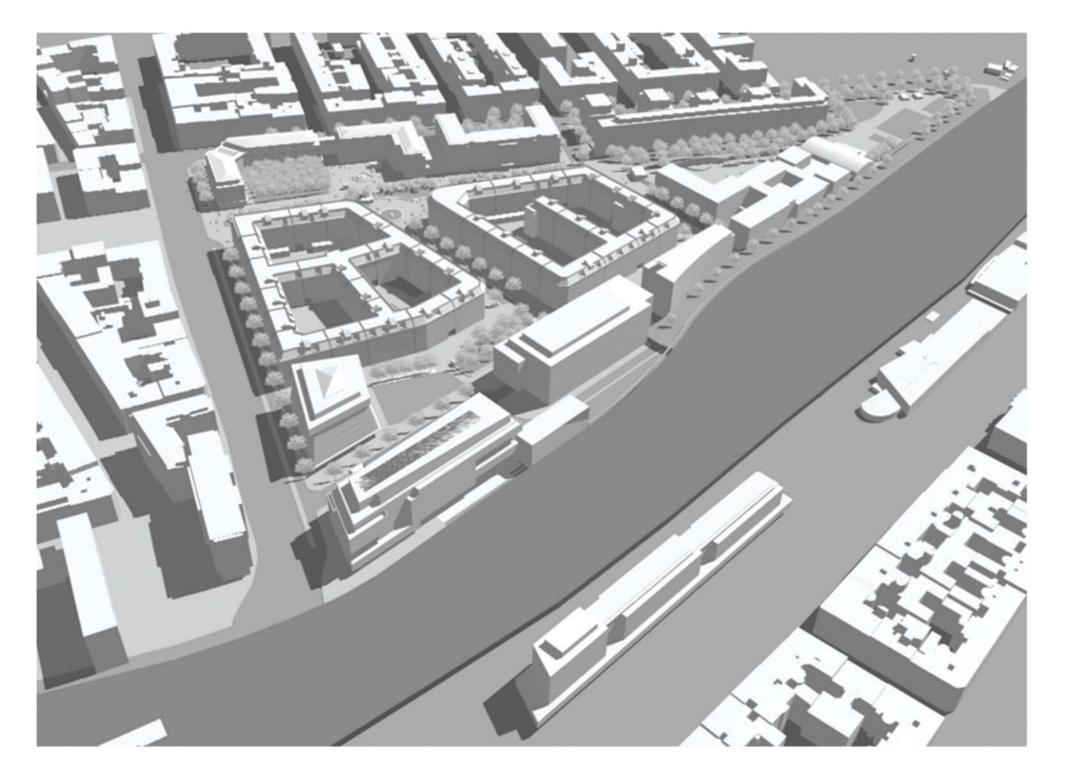
fußgängerorientierte
Identität des neuen
Stadtteils. Das mit eine
Stegverbindung angeschlossene zentrale
Ärztehaus verkürzt
Wege und ist in Nachbarschaft zur Seniorenresidenz angeordnet.
Beide Gebäude korrespondieren durch eine
moderate Bauhöhe mit
dem umliegenden
Bestand.

Die Erdgeschosse der Wohnanlagen sind bis auf den Bereich an der Schule mit Gastronomie und Einzelhandel genutzt. Am bestehenden Technikgebäude befindet sich ein Gewerbekomplex, der großflächige Nutzungen ermöglicht (Einzelhandel, Gastronomie, Vergnügungsstätten etc.). Seine sich verwindende Fassadenstruktur umschließt einen ebensolchen Lichthof. Er stellt als Punkthaus mit einer Gebäudehöhe von 28,50 Metern auch einen be-



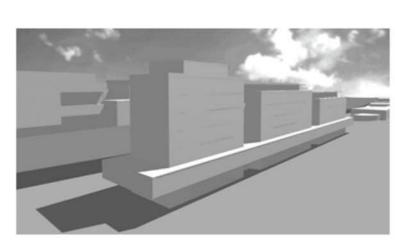
sonderen Höhenakzent dar.

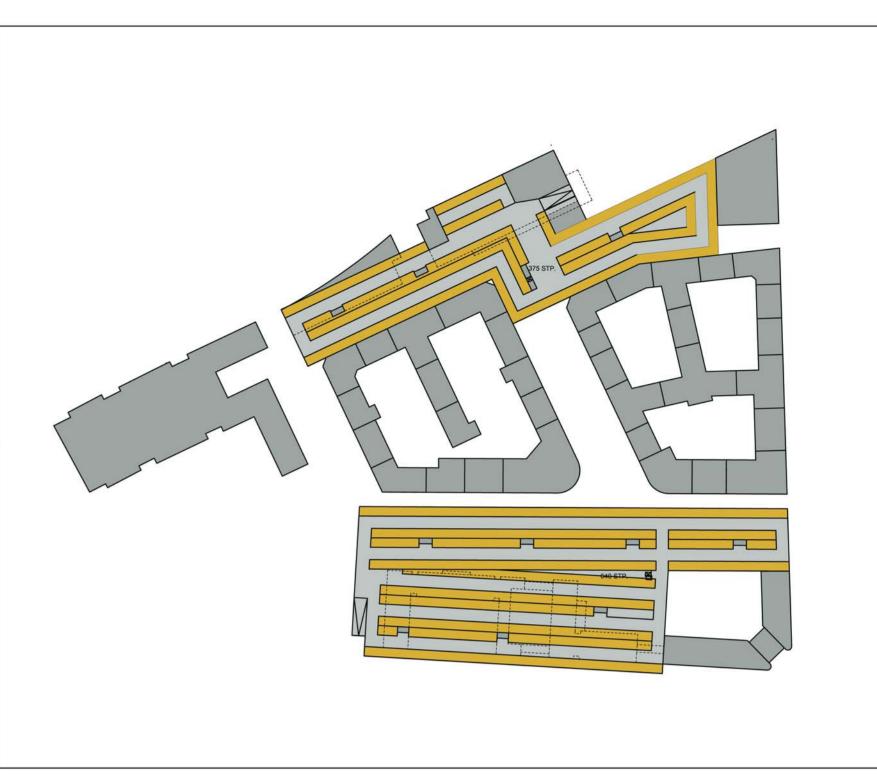
Die erste Bauetappe sollte der Verbund der zweiten Baustufe der ÖBB, in der die Einfahrt zur nördlichen Sammelgarage integriert ist, und dem anschließenden Bürohaus sein, das ebenfalls an die Sammelgarage angeschlossen ist. Im weiteren sollte von Norden nach Süden entwickelt werden, wodurch die Freiflächen zur Landgutgasse immer zwischengenutzt werden können. Die Wohnanlagen 1 und 2 bestehen aus vielen Parzellen und Bauabschnitten, die relativ zeitnah zusammen entstehen sollten. In diesem Zusammenhang könnte auch die Schule gebaut werden. Als letzter Bauabschnitt vervollständigen die Gebäude entlang der Landgutgasse das Ensemble. Dabei sind die Seniorenresidenz und das Ärztehaus durch die Sammelgarage verbunden.



Bereich Waldmannsgründe

Zum neuen Hauptbahnhof hin staffelt sich das dreigliedrige Bürohaus Waldmannsgründe in die Höhe und bildet einen markanten städtebaulichen Akzent. Das auskragende erste Obergeschoss klammert die Bauteile zu einem Ganzen. 140 Stellplätze befinden sich rückseitig auf dem Grundstück und straßenbegleitend.





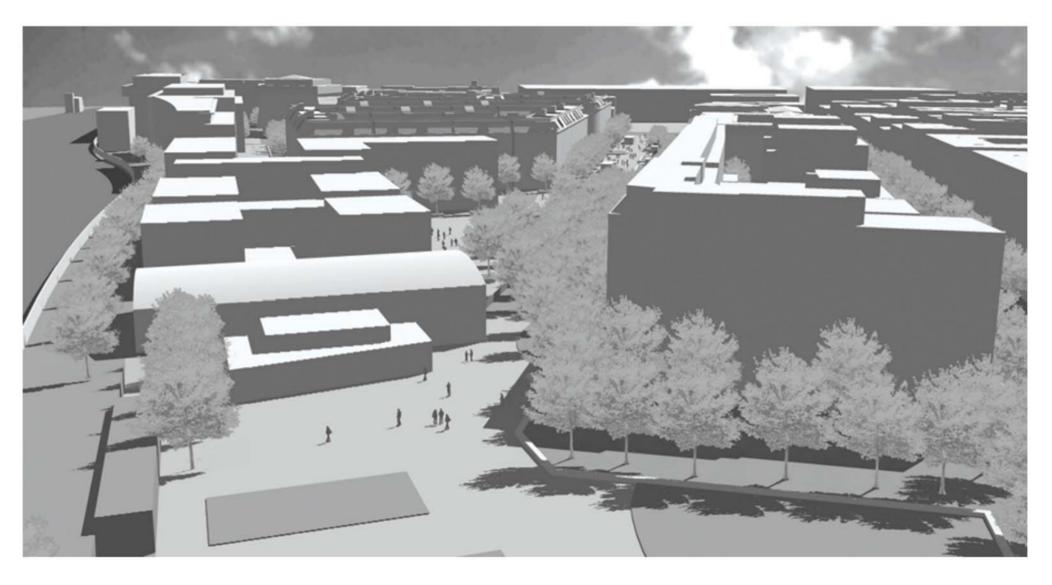
UNTERKELLERUNG UND SAMMELGARAGEN M 1/200

Stellplatzangebot

Die beiden eingeschossigen Sammelgaragen fassen ca. 1015 Stellplätze. Am nördlichen Bahnweg, der Einfahrtsituation am ÖBB-Technikgebäude und an anderen Stellen entstehen dezentral zusätzliche oberirdische Stellplätze, insgesamt etwa 80. Der Entwurf geht von einer mittelfristigen Absenkung des Stellplatzschlüssels aus, wodurch die Sammelgaragen eingeschossig bleiben könnten. Für die Projektierung der südlichen Sammelgarage in einem späteren Bauabschnitt kann ein zweigeschossiger Ausbau erwogen werden.

chule

Besser als an der Landgutgasse, wo die Grundstücksausdehnung der Schule den Zentrumscharakter zur Kreuzung Laxenburger/Landgutgasse hin behindert hätte, ist das Schulareal zwischen der bestehenden Wohnanlage und Bahnstrecke angeordnet. Entlang der Bahnstrecke sind die Nebenräume angeordnet, die Klassenzimmer sind nach Süden orientiert. Die angeschlossene Doppel-Sporthalle befindet sich im Verbund mit den Sportflächen und dem Jugendzentrum. Die Schule befindet sich auf dem höher gelegenen Teil des Areals und setzt sich dadurch sinnvoll ab. Die Baukörperanordnung schwenkt leicht in den Verlauf der Bahntrasse ein und bekommt dadurch einen dezenten Schwung.





Namensgebung

Der Name "Landgut-Viertel" weckt positive Assoziationen, man erwartet einen beschaulichen Stadtbereich, eine Oase in der Stadt - Ruhe, wenig Verkehrsbelastung, viel Natur. Zudem soll hier an der Landgutgasse ein Stück Geschichte aufgenommen werden. Die fußgängerorientierte Quartiersorganisation wird mit der Skulptur am südwestlichen Diagonaleingang symbolisiert. Die Form ist von einem japanischen Piktogramm abgeleitet, das sich auf Verkehrsschildern befindet.



Pflichtperspektive