

# Klosterneuburg an die Donau

Entwicklungsleitbild für das Areal der Magdeburgkaserne

November 2015



# IMPRESSUM

Herausgeberin:  
Stadtgemeinde Klosterneuburg  
Rathausplatz 1  
3400 Klosterneuburg

Projektsteuerung:  
DI Victoria McDowell  
Stadtgemeinde Klosterneuburg

DI Jochen Schmid  
Knollconsult Umweltpalanung ZT GmbH

Beratende ExpertInnen:  
Arch. DI Susanne Veit-Aschenbrenner  
Veit Aschenbrenner Architekten

DI Wolfgang Kiener  
DI Michael Kiener  
Kiener Consult ZT GmbH

Planungsteam:  
Arch. Mag. arch. Silja Tillner  
Architekten Tillner und Willinger

Philippe Cabane, MA  
Urbane Strategien & Entwicklung

DI Dominik Scheuch  
YEWO LANDSCAPES

Layout: McDowell / Zibuschka

Druck: Druck 3400

Bezugsquelle Pläne und Bilder: Planungsteam

1. Auflage  
Klosterneuburg, November 2015

# INHALT

1. Kooperativer Planungsprozess	5	4. Nutzung und Identität	35
Ausgangslage	7	Bausteine des Quartierlebens	37
Planungsgrundsätze	8	Wirtschaftshof <i>plus</i>	38
Aufgabenstellung	9	Schulcampus	39
BürgerInnenbeteiligung	10	Erdgeschoßnutzungen	40
		«Donau Beach» - ein lebendiger Uferpark	41
2. Die Vision	13	5. AkteurInnen und Prozess	43
Vision 2050 - Klosterneuburg an die Donau!	15	Etappierung	44
Vision 2030 - Ein Quartier zwischen Weidling und Donau	17	Leerstandsmanagement	47
3. Struktur und Form	19	Qualitätssichernde Maßnahmen	48
Freiraumstruktur	21		
Siedlungstypologie	25		
Mobilität und Verkehr	31		



Offenes Atelier - Das Planungsteam bei der Arbeit mit beratenden Expertinnen und Mitgliedern des BürgerInnenrats

# **1. Kooperativer Planungsprozess**



Planungsgebiet aus südlicher Richtung mit Blick zur oberen Stadt

## 1. Kooperativer Planungsprozess

# Ausgangslage

Am 22. November 2012 erfolgten der große Zapfenstreich und damit die Verabschiedung der Pioniere aus Klosterneuburg. Im Jahr 2015 wurde das Areal der Magdeburgkaserne vom Österreichischen Bundesheer vollständig geräumt. Damit eröffnete sich die einmalige Möglichkeit zur Gestaltung dieses Areals.

Mit diesem Wegfall der Nutzung und aufgrund der naturräumlichen und rechtlichen Restriktionen für die Planung in der Stadt stand Klosterneuburgs letztes größeres Stadtentwicklungsgebiet, mit einer Fläche von rund 12 Hektar, vor der Neugestaltung. Durch die Lage im Betriebsgebiet, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Nähe zur Donau verfügt das Gebiet über großes Entwicklungspotential.

Ein Teil der Flächen soll durch die Stadtgemeinde Klosterneuburg für den Wirtschaftshof sowie für Bildungseinrichtungen im Pflichtschulbereich verwendet werden.

Darüber hinaus bestand jedoch breiter Konsens, dass das Areal für die Entwicklung der Stadtgemeinde weit über die Verortung von Einrichtungen für öffentliche Zwecke hinaus von großer Bedeutung ist.

Zur Steuerung der Nachnutzung dieses Areals beschlossen die EntscheidungsträgerInnen, den ersten Schritt für die weitere Entwicklung in Form eines kooperativen Planungsprozesses mit dem Ziel der Erstellung eines städtebaulichen Leitbildes für das Gesamtareal zu setzen.

Die Ergebnisse dieses kooperativen Planungsprozesses werden unmittelbar in die örtliche Raumordnung der Stadtgemeinde Klosterneuburg, in vertragliche Vereinbarungen und in Realisierungswettbewerbe einfließen.

Ein besonders wichtiger Teil dieses kooperativen Planungsprozesses war und ist die Beteiligung der Klosterneuburger BürgerInnen.

# Planungsgrundsätze

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Klosterneuburg hat in seiner Sitzung am 27. März 2015 folgende Vision und Qualitäten der Stadt für das Areal der Magdeburgkaserne beschlossen:

**„Das Kasernenareal wird ein vielfältiger, lebendiger, ökologisch nachhaltiger, neuer Stadtteil: zukunftsweisend – ein Vorzeigeprojekt über die Grenzen Klosterneuburgs hinaus!“**

Ein funktionierendes Gesamtkonzept braucht folgende Qualitäten...

- Soziale Durchmischung: Alter, Generationen, Wohnformen
- Kleinteilige Nutzungs durchmischung
- Hohe Versorgungsqualität: Freizeit, Nahversorgung, technische Infrastruktur (Internet), Bildung
- Stadt der kurzen Wege
- Erschließung:
  - a. INNEN: für Fuß- und Radverkehr gut erschlossen, barrierefrei, verkehrsberuhigt, mit niveaugleichen Verkehrsflächen
  - b. AUSSEN: gut erreichbar, vorrangig zu Fuß, mit dem Rad und mit dem öffentlichen Verkehr
  - c. PARKEN: außen, an die Gebäudestruktur angepasst

- Mutige, ökologische Architektur
- Energieeffizienz: geringer Energieverbrauch, Einbindung erneuerbarer Energieträger
- Sicherheitsgefühl: man kann „Kinder bei der Tür rauslassen“, Schutz vor Hoch- und Grundwasser

Öffentliche Nutzungen am Areal:

- Errichtung von Bildungseinrichtungen mit Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule und Sonderpädagogischem Zentrum
- Errichtung eines flächeneffizienten Wirtschaftshofes am Kasernenareal (Zusammenlegung aller bisherigen Standorte)

# Aufgabenstellung

Ziel der Bearbeitung war es, ein städtebauliches Leitbild für den „neuen“ Stadtteil zu erarbeiten, das Bezug auf zukünftige Nutzungen, deren Raumansprüche sowie mögliche Baumassen und Freiräume nehmen soll.

Das Planungsgebiet umfasst dabei in erster Linie das derzeitige Kasernenareal. Das Umfeld wurde jedoch intensiv in den Arbeitsprozess einbezogen, da kein isoliertes Quartier, sondern ein Impuls für die gesamte Stadt bis in das Zentrum hinein entstehen soll.

Gefordert wurde daher die Erarbeitung folgender Ergebnisse im Rahmen des kooperativen Planungsprozesses:

- Erarbeitung städtebaulicher Qualitätskriterien für den Standort
- Entwicklung einer für die spätere Umsetzung erfolgversprechenden Nutzungsstruktur
- Entwurf der räumlichen Organisation der Nutzungen
- Entwurf eines Baumassenmodells
- Vorschläge für die Vernetzung des Umgebungsbereiches mit dem Standort
- Zusammenfassung der Ergebnisse in einem städtebaulichen Leitbild

# BürgerInnenbeteiligung

## Phase 1: Ideenphase

- Ideenpostkarten
- Kasernenspaziergang durch das Gelände mit anschließendem Ideen-Workshop
- BürgerInnenrat
- BürgerInnen-Café
- Ideenwettbewerb für Jugendliche

## Phase 2: Rückkopplungsphase mit der Politik

- Workshop der Steuerungsgruppe

## Phase 3: Planungsphase des Planungsteams

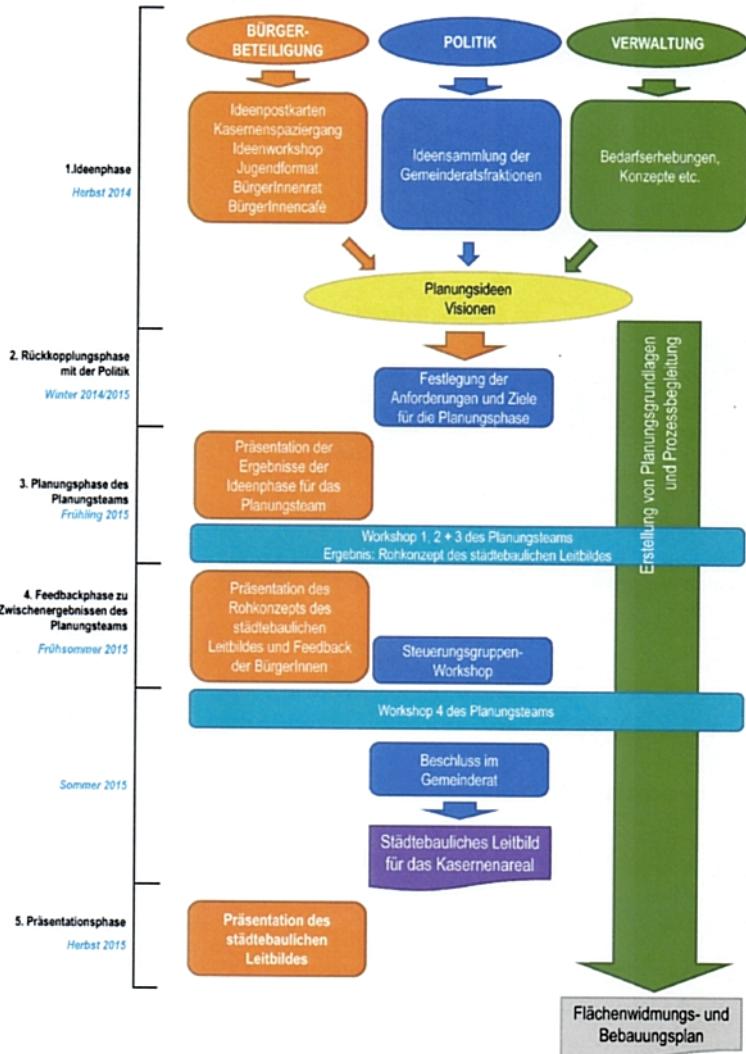
- Präsentation der Ergebnisse der Ideenphase für das Planungsteam mit Vertretern des BürgerInnenrats und der Anrainerinitiative Freiraum-KASERNE
- Offenes Atelier

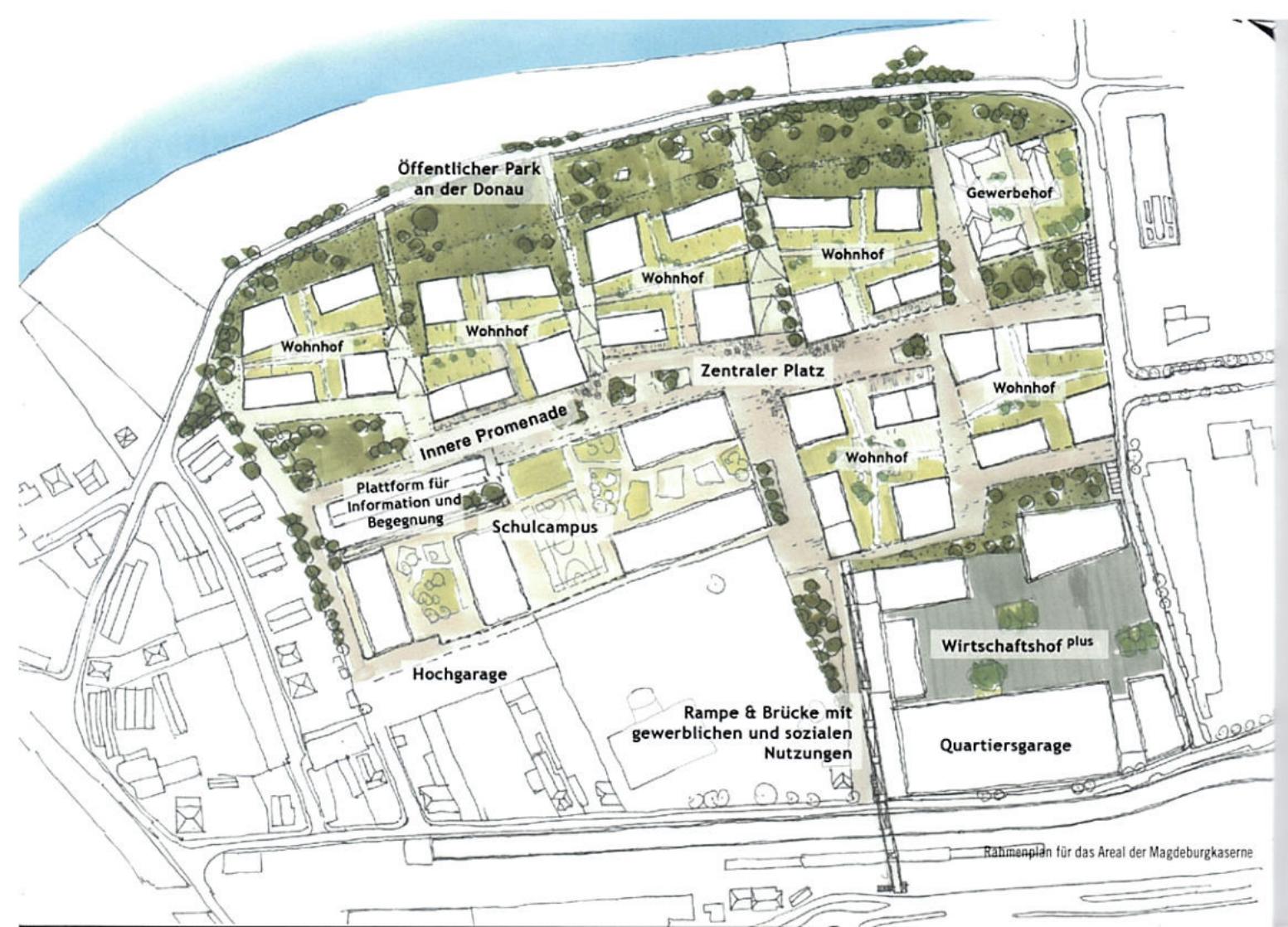
## Phase 4: Feedbackphase zu Zwischenergebnissen des Planungsteams

- Feedback-Ausstellung mit Präsentation des Rohkonzeptes durch das Planungsteam und Diskussion mit den Expertinnen und Experten
- Feedback-Ausstellung im Rathaus der Stadtgemeinde Klosterneuburg

## Phase 5: Präsentationsphase des beschlossenen städtebaulichen Leitbildes

- Ausstellung des städtebaulichen Leitbildes „Klosterneuburg an die Donau“ – Schaffung eines lebendigen Stadtquartiers zwischen Weidling und Donau





## **2. Die Vision**



LANDSCHAFTSKLAMMER  
VOM STIFT BIS DONAU

ENTWICKLUNG BAHNHOF /  
WIENER STRASSE

ENTWICKLUNG  
GEWERBEGBIET



EIN NEUES KBG BAUEN!



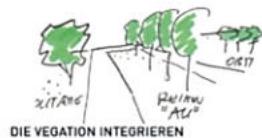
INFRASTRUKTUR ALS CHANCE!



DAS KFZ VERLANGSAMEN!



DAS WASSER ERREICHEN



DIE VEGATION INTEGRIEREN

Überblick über den Gesamttraum mit Strategien für die räumliche Entwicklung

# Klosterneuburg an die Donau!

**Die großräumliche Entwicklung folgt dem Leitmotiv, Klosterneuburg an die Donau zu bringen. Strategien für das nahe und weitere Umfeld des Areals verändern langfristig die Nutz- und Wahrnehmbarkeit dieses Landschaftsraums.**

## **Ein Landschaftspark vom Stift zur Donau**

Das Planungsgebiet ist vom Stift Klosterneuburg bis zum weiteren Donauverlauf im Anschluss an das Kasernenareal von einer Landschaftsklammer eingefasst, die für sich als Zusammenspiel von Auwald, Freiflächen, Kleingärten und Uferbereichen der Gewässer ein großes Potential birgt.

## **Brückenschlag von Weidling zum Donauufer**

Die derzeitige Trennung des Areals von der Kernstadt durch den Infrastrukturkorridor wird durch attraktive Verbindungen über die Bahn überwunden. So entsteht eine Anbindung über den Bahnhof zur Stadt, der das Areal für die BewohnerInnen aber auch für die KlosterneuburgerInnen erreichbar macht. So kann die Stadt an das Wasser gebracht werden.

## **Ein ausreichendes Angebot an leistbarem Wohnraum**

Die Umsetzung unterschiedlicher Bebauungskonzepte, Gebäudetypen und einer Differenzierung in den Gebäudehöhen schafft die Voraussetzung für die Entstehung und den Erhalt von leistbarem Wohnraum. Gleichzeitig kann eine Struktur mit Nutzungen unterschiedlichen Maßstabs erreicht werden.

## **Durchmischung von Generationen, Bevölkerungsgruppen und Wohnformen**

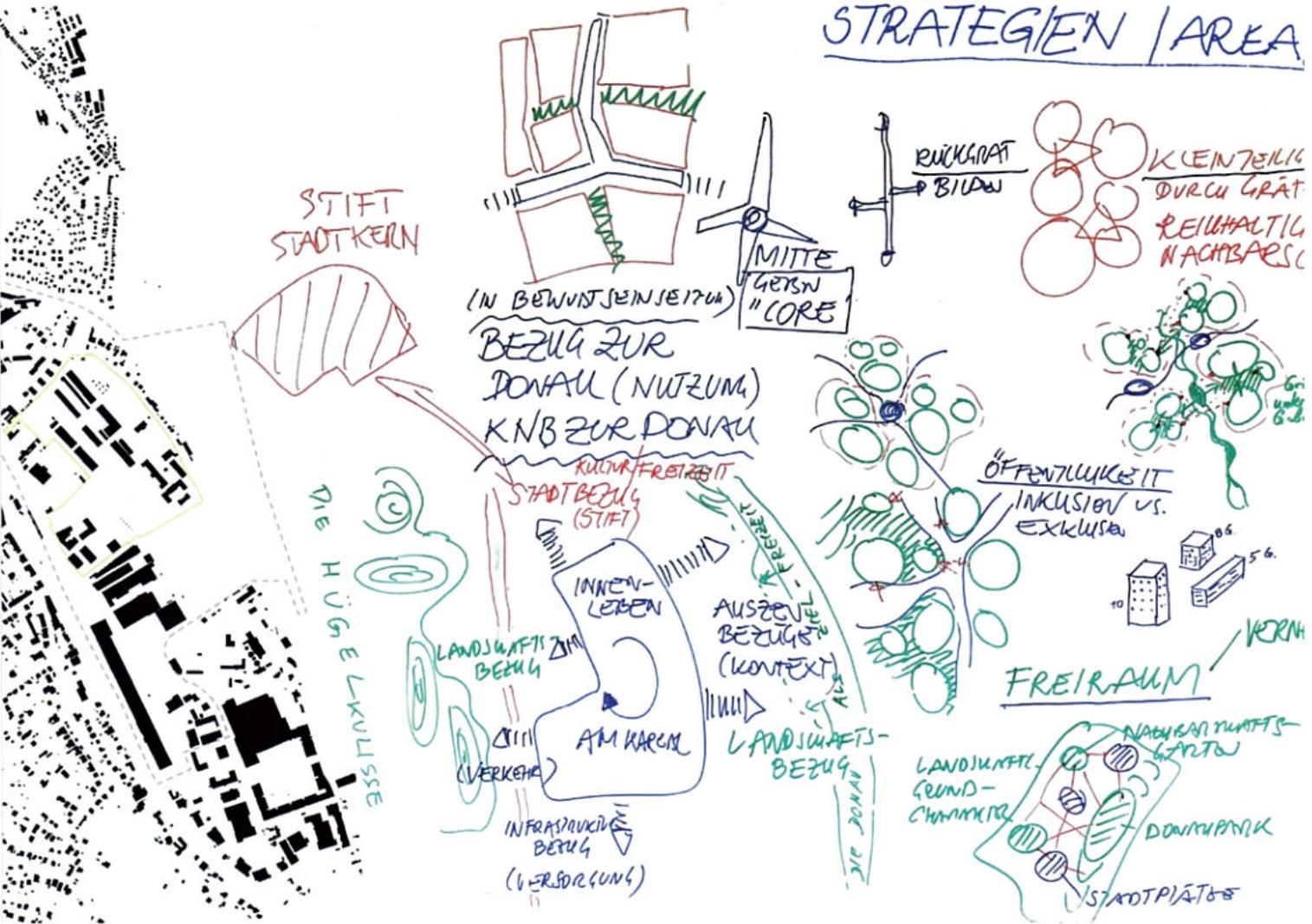
Junge BewohnerInnen werden durch leistbaren Wohnraum, gute Infrastrukturanbindung und hohe Standortattraktivität für junge Menschen (z.B. Studierende) angezogen. Gleichzeitig entstehen durch die Etablierung entsprechender Konzepte attraktive Angebote für älter werdende Menschen. Ein Mix an Dienstleistungen (z.B. ein Gesundheitszentrum) und Wohnungen, auch in Form spezieller Wohnangebote wie generationsübergreifende Wohnprojekte, schaffen ein integratives Zusammenleben am Areal.

Die Ansiedlung von Flüchtlingsfamilien sorgt für die soziale Durchmischung und wirkt positiv auf eine offene und integrative Stimmung im Quartier.

## **Gewerbegebiet - ein neuer lebendiger Stadtteil**

Die Entwicklungen am Kasernenareal wirken als Startschuss und Motor für den Transformationsprozess des heutigen Gewerbegebietes zwischen Bahntrasse und Donau. Wobei durch Steigerung der Nutzungsdurchmischung eine Attraktivierung des gesamten Gebietes erreicht wird. So werden die Flächen zukünftig neuen NutzerInnengruppen zur Verfügung stehen.

# STRATEGIEN / AREA



# Ein Quartier zwischen Weidling und Donau

Für das engere Bearbeitungsgebiet des Kasernenareals ergeben sich räumliche, funktionale und organisatorische Strategien

## Schaffung von Bezügen nach Innen und Außen

Das Innenleben entsteht einerseits durch die neuen NutzerInnen des Areals und andererseits durch die publikumswirksamen Nutzungen der Erdgeschoßzonen entlang der Haupterschließungswege sowie das vielfältige Freiraumangebot mit hohem Grünanteil.

Außenbezüge entstehen durch die Nutzung bestehender sozialer Infrastruktur und Dienstleistungen im Umgebungsbereich und in der Kernstadt Klosterneuburg durch die neuen BewohnerInnen des Areals. Sie werden durch Verkehrsmaßnahmen, vor allem für Fußgänger- und Radverkehr, wie z.B. oberirdische Anbindung über die Bahn und durch direkte und indirekte Landschaftsbezüge (Au- und Donauufbereich, sowie Blickachsen zur Hügelkulisse Richtung Kahlenberg / Buchberg) geschaffen.

## Rückgrat und Zentrum

Freiräume und Wegverbindungen werden ein Rückgrat bilden, das die Nutzungen am Areal miteinander und die Bezüge nach Außen herstellt. Gleichzeitig soll eine Mitte als attraktives Zentrum und Knotenpunkt, der eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist und die Grätzel miteinander verbindet, entstehen.

## Vernetzung durch Freiräume, Korridore und Grätelparks

Der Freiraum am Areal dient der Vernetzung. Dabei stellen Korridore Bezüge nach Innen und Außen her. Kleine Grätelparks verbinden die Grätzel miteinander.

## Grätzelbildung

Durch die Schaffung von kleinteiligen Baufeldern, vielfältigen Gebäudetypologien (Höhen, Größen), Bebauungskanten und halböffentlichen, grünen Innenhöfen werden Bereiche geschaffen, die für die Öffentlichkeit wirken und zur Verfügung stehen. Davon eingefasst entstehen halböffentliche also der Hausgemeinschaft zugeordnete Wohn- und Freiraumbereiche. Diese kleinen Einheiten fördern die Grätzelbildung.

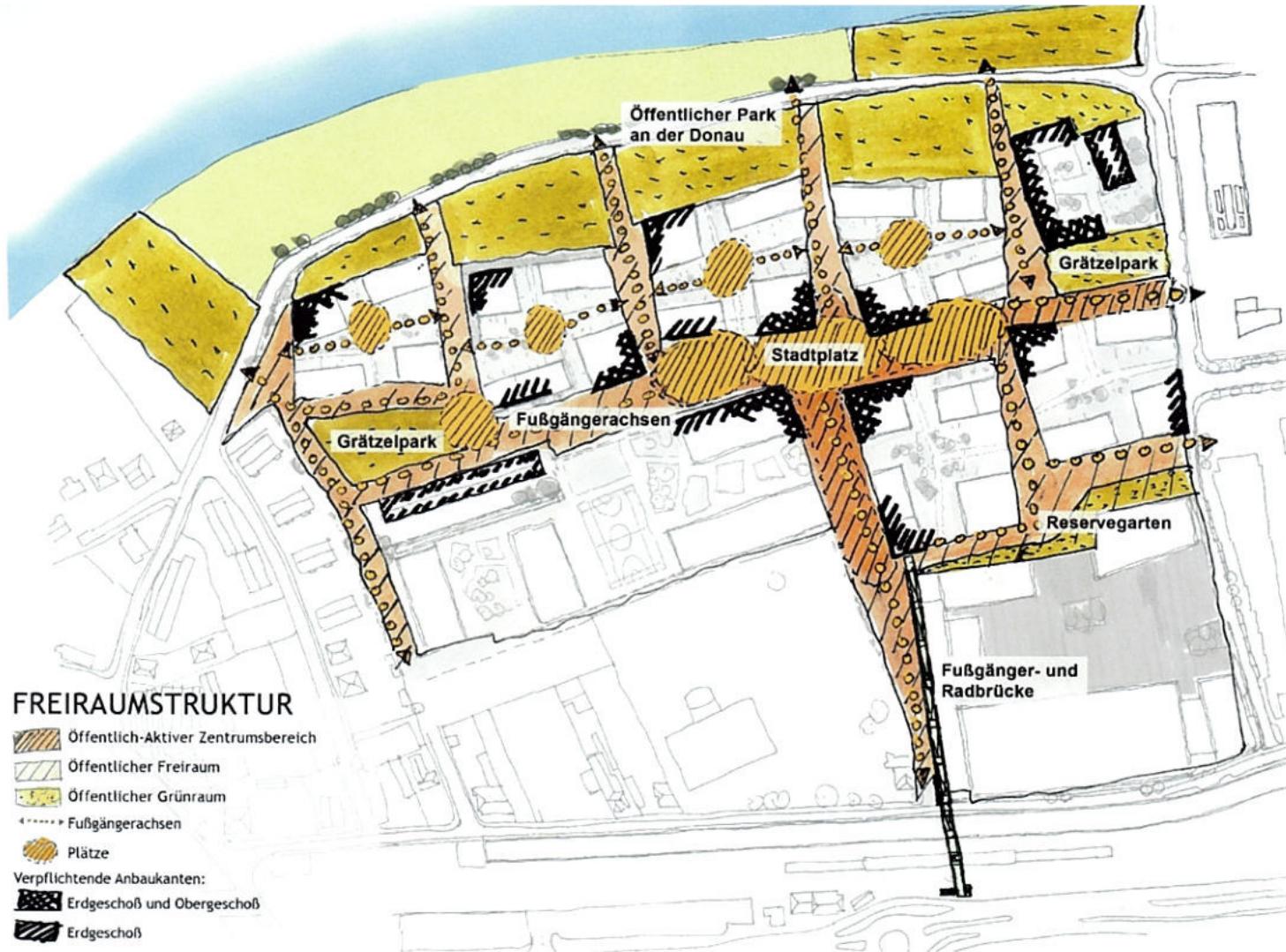
## Schaffung von Äquidistanz [=gleiche Entfernung] zwischen Parkplatz und ÖV-Haltestelle

Die Verkehrsflächen am Areal dienen vorrangig dem Fußgänger- und Radverkehr und stehen motorisierten Fahrzeugen (z.B. Einsatzfahrzeuge) nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Flächen für den ruhenden Verkehr werden in oberirdischen Sammelgaragen am Rand des Areals geschaffen.



Baumassemodell mit Blick Richtung Schüttau aus nördlicher Richtung

## **3. Struktur und Form**



# Freiraumstruktur

Ein Netzwerk von differenziert gestalteten und nutzbaren öffentlichen Freiräumen vernetzt das neue Quartier mit dem Bahnhof Weidling und einem belebten Uferpark an der Donau.

## Inneres Gerüst an Möglichkeitsräumen

Der Frei- und Grünraum ist am Areal als grünes Rückgrat, das die verschiedenen Nutzungen und Baufelder miteinander und das gesamte Areal mit seiner Umgebungsbestand verbindet, ausgebildet. Dieses Rückgrat bietet unterschiedliche räumliche Konfigurationen an, die Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schaffen.

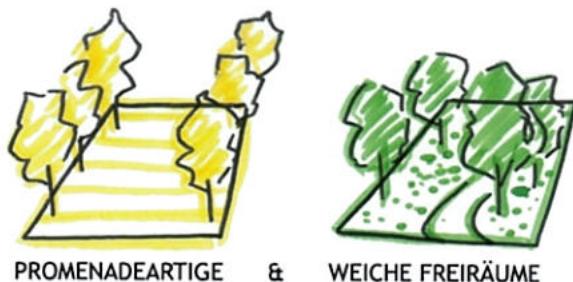
## Der Stadtplatz – Urbane Mitte

Mittelpunkt des neuen Stadtteils bildet der Stadtplatz am Kreuzungspunkt der zwei Hauptwege. Ein urbaner Raum, der über ein sehr hohes Maß an Öffentlichkeit verfügen wird. Erzeugt wird diese Öffentlichkeit durch die Etablierung von publikumswirksamen Nutzungen in den Erdgeschoßzonen der, den Platz umfassenden, Baukörpern sowie die direkte Nachbarschaft mit dem Schulcampus. Die Urbanität dieses Platzes soll insbesondere auch durch seine Gestaltung erkennbar werden.

## Von promenadenartigen zu weichen Freiräumen

Abhängig von ihrer Funktion werden unterschiedliche Freiräume gestaltet, die dabei nicht strikt getrennt, sondern fließend ineinander übergehen.

Vor allem die öffentlichen Verbindungen werden als promenadenartige Freiraumkorridore realisiert, die primär den Zweck haben, verschiedene Orte miteinander zu verbinden.



Dem gegenüber stehen weiche Freiräume, die durch eine möglichst naturnahe Gestaltung gekennzeichnet sind und fließende Wegeführungen aufweisen.

### 3. Struktur und Form

Eine Verbindung dieser Freiräume wird im Bereich der Grätzelparks am nördlichen und am südlichen Rand des Areals stattfinden.

#### Vielfalt durch unterschiedliche Stufen der Öffentlichkeit

Zu den öffentlichen Freiräumen werden in den Innenhofbereichen zusätzlich halböffentliche und private Grünflächen angeboten, die vorrangig den BewohnerInnen und NutzerInnen des jeweiligen Baufeldes zur Verfügung stehen. Dabei steht jedoch nicht die Bereitstellung von abgegrenzten Gartenflächen für die Wohnnutzung in Erdgeschoßzonen im Fokus, sondern vielmehr das Ziel, Aufenthalts- und Erholungsräume zu schaffen, die von BewohnerInnen eines Baufeldes gemeinschaftlich genutzt und gestaltet werden sollen. Aus diesem Grund ist auch von der Errichtung von Einfriedungen abzusehen.

#### Areale am Wasser

Die Zugänglichkeit des Wassers ist aufgrund der bestehenden Privatisierung der Uferbereiche nicht gegeben. Ziel ist es, langfristig den öffentlichen Uferpark, der gleichzeitig auch die Funktionen des Hochwasserschutzes übernimmt, in diesen Bereichen umzusetzen. Schrittweise werden die Slipanlage des Militärs und der Lagerplatz des Wirtschaftshofes als erste Bausteine dieses Uferparks der zukünftigen Nutzung zugeführt.

#### Uferpark entlang der Donaustraße

Wesentlich ist die Miteinbeziehung der landschaftlich wertvollen Grünflächen im Umgebungsbereich, die als Donaupark, vom Beginn des jetzigen Auparks bis zu den Uferbereichen von Durchstich und Donau, ein großzügiges Naherholungsgebiet bilden sollen. Dieser Park soll sich im direkten Anschlussbereich westlich der Donaustraße im Bereich des Hochwasserdamms auf dem Areal fortsetzen und als Nukleus für die Gesamtentwicklung des Donauparks dienen.

#### System von Erschließungswegen zwischen den Baufeldern

Die Durchlässigkeit steht im neuen Stadtteil im Vordergrund. So wird die Zugänglichkeit des Wassers gewährleistet und eine Öffnung des bisher abgeschlossenen Kasernenareals für die Inbesitznahme des öffentlichen Raums durch die BürgerInnen von Klosterneuburg und nicht nur durch die zukünftigen BewohnerInnen ermöglicht. Gleichzeitig wird die Erreichbarkeit der öffentlichen bzw. publikumswirksamen Nutzungen sichergestellt.



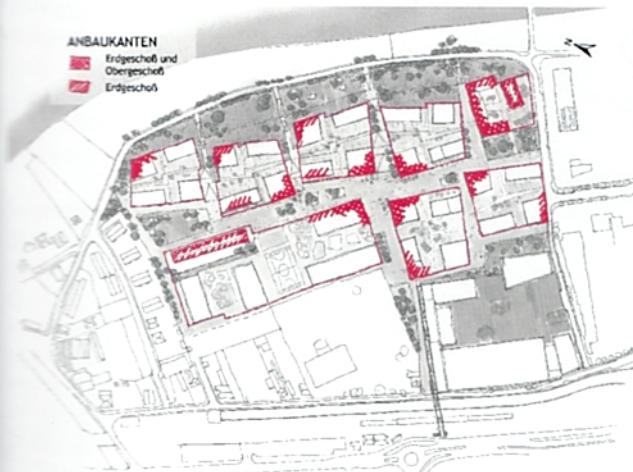
### 3. Struktur und Form

#### Wegverbindungen durch die Höfe

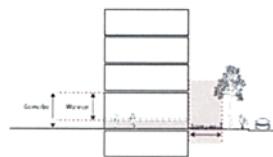
Durch die Baufelder am Park führen Verbindungswege mit Aufenthaltsqualität als interne Erschließung. Dadurch soll eine gemeinsame Nutzung dieser Freiräume, z.B. durch spielende Kinder, ermöglicht und gefördert werden.

#### Definition des Freiraumes durch Anbaukanten

Der öffentliche Raum wird jedoch nicht nur durch seine Funktionen und seine Gestaltungsprinzipien definiert, sondern bildet sich erst durch die Anordnung von Bebauung entlang dieser Räume. Durch die Festlegung von verpflichtenden Anbaukanten wird sichergestellt, dass die räumlichen Qualitäten der öffentlichen Freiräume erreicht werden.



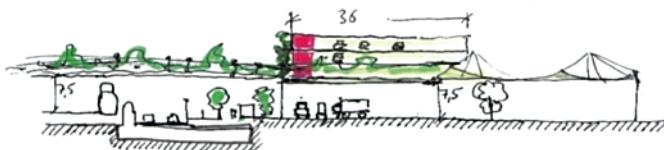
#### Offsets sollen die Verschränkung von privaten Nutzungen mit dem öffentlichen Raum ermöglichen



Durch die Schaffung von Offsets, also frei gestalt- bzw. verwendbare Bereiche, die zwischen Bebauung und öffentlichem Freiraum situiert werden, kann entlang promenadenartigen Räumen eine Verschränkung von privater Nutzung durch die BewohnerInnen der Gebäude und der Öffentlichkeit erreicht werden. Dabei obliegt es den NutzerInnen der Erdgeschoßbereiche zu entscheiden, ob die Nutzung der Flächen einem eingeschränkten Kreis z.B. als Vorgarten eines Gemeinschaftsraumes oder einer unbestimmten Gruppe z.B. als Schanigarten zukommen soll.

#### Mehr als nur eine Fußgängerbrücke...

Unter diesem Motto steht die Bahnüberführung, die als attraktiver Freiraum und Eingang ins Quartier konzipiert ist. Sie wird nicht nur das Areal attraktiv an die Schnellbahn-Station anbinden, sondern auch spektakuläre Blickachsen Richtung Augustiner Chorherrenstift Klosterneuburg und Richtung Wien öffnen. Daher soll sie neben der Verbindungsfunktion auch eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.



# SIEDLUNGSTYPOLOGIE

Wohnhof

Gewerbehof, Sondernutzung

Öffentliche Einrichtung

Sondernutzung

Bauklasse IV

Bauklasse V

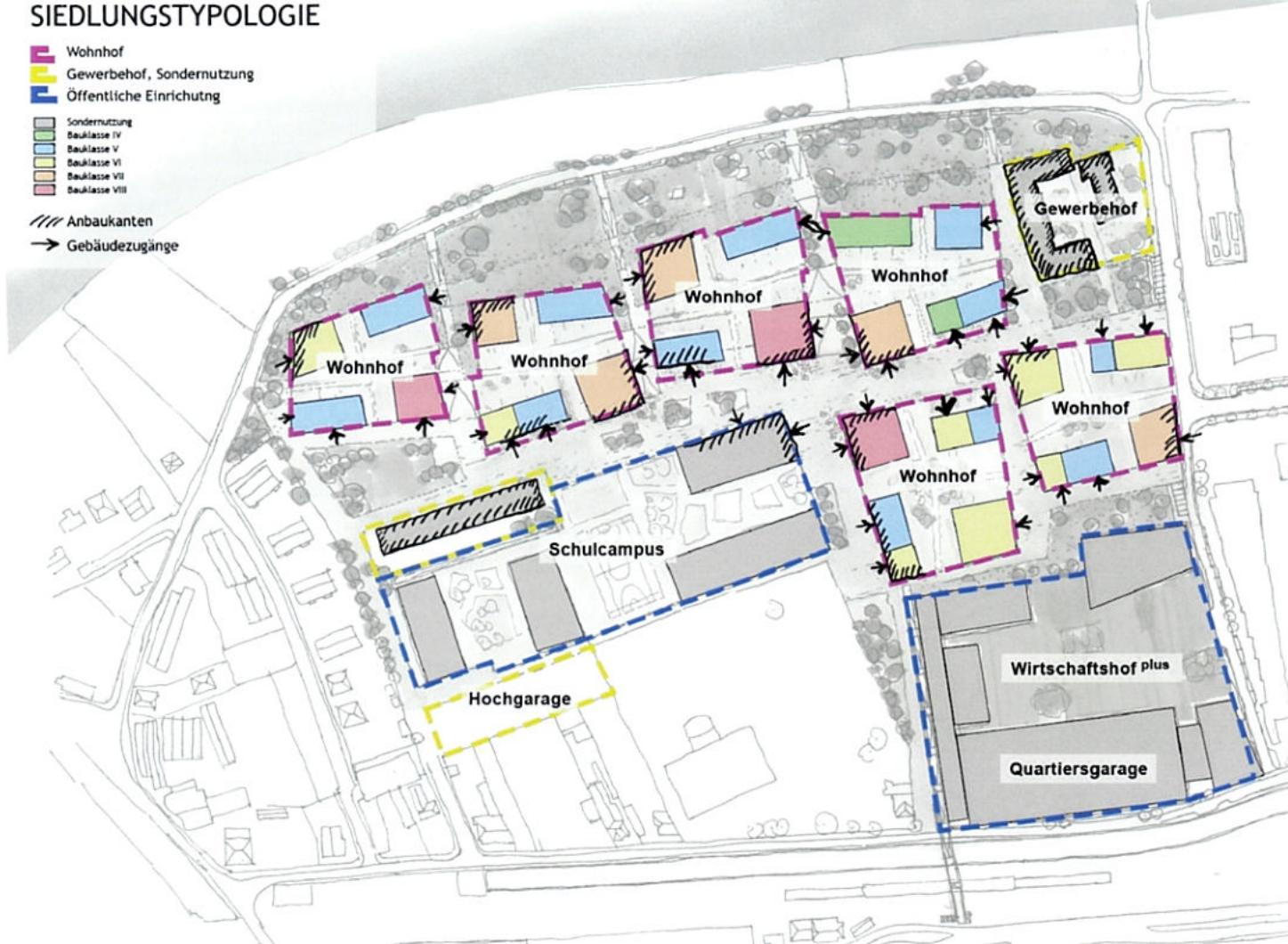
Bauklasse VI

Bauklasse VII

Bauklasse VIII

Anbaukanten

→ Gebäudezugänge



# Siedlungstypologie

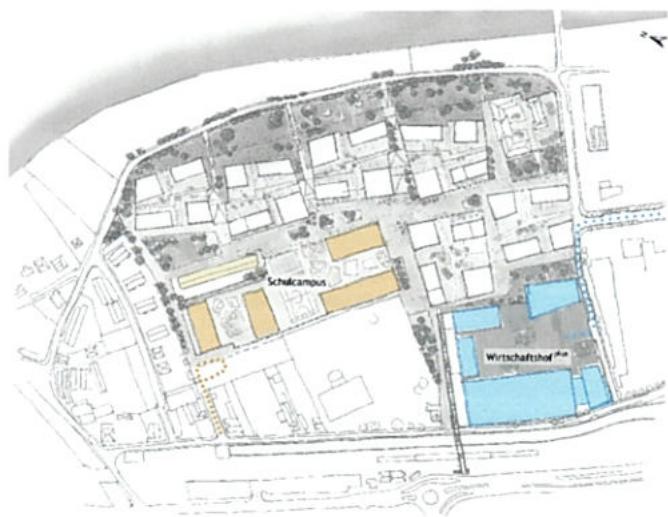
**Kleinteilige Wohncluster (Grätsel) mit Innenhöfen und unterschiedlichen Bautypen ermöglichen vielfältige Bau- und Wohnformen.**

**Wohncluster (Grätsel) mit geschlossener Gesamtwirkung in einer lockeren Disposition schaffen vielfältige öffentliche und private Freiräume.**

Die Wohnbebauung am Areal ist auf kleinteilige Wohncluster aufgeteilt, in denen zwischen 4 und 6 Gebäude um einen Innenhof gruppiert sind. Durch eine vielfältige Bebauung dieser Wohncluster mit Gebäuden unterschiedlicher Typologie, Höhe und Größe entsteht ein neuer Stadtteil mit urbaner Dichte, der durch attraktive, abwechslungsreiche öffentliche und vielfältige private Räume gekennzeichnet ist.

**Positionierung der großflächigen Nutzungen an den Rand des Areals.**

Die Schaffung einer vielfältigen und kleinteiligen Nutzungsstruktur galt es mit der Positionierung der großmaßstäblichen Nutzungen des Wirtschaftshofs und des Bildungscusters am Areal in Einklang zu bringen. Das wird durch die Positionierung dieser Nutzungen an den Rändern des Areals erreicht. Gleichzeitig sollen diese Bereiche in die Mitte gerückt werden. Dies gelingt einerseits durch die Schaffung einer hybriden Nutzung für die Fläche des Wirtschaftshofes und andererseits durch die spezielle Situierung des Bildungscampus im Zentrum des Baublocks mit eigener Zufahrt.



#### Blickbeziehungen und Richtungswechsel

Durch die Situierung der Wohncluster und Baufelder bzw. der Gebäude in den bebaubaren Bereichen sowie durch die Definition von Anbaukanten werden unterschiedliche Abfolgen von öffentlichen Räumen geschaffen, die durch verschiedene Blickbeziehungen und wechselnde Richtungen individuell und charakteristisch werden und gleichzeitig eine gute Durchlässigkeit am Areal erhalten.



#### Erhaltenswerte Gebäude integrieren

Das Kasernenareal ist durch einen militärisch geradlinig und parallel organisierter Gebäudebestand strukturiert, wobei der Großteil der Gebäude aus Lagerhallen mit unterschiedlichen Errichtungszeiträumen besteht. Zur Schaffung von Identität und Geschichte am Areal sind aufgrund ihrer Struktur und der Lage am Areal das Stabsgebäude sowie das vorgelagerte Unterkunftsgebäude zu erhalten. Diese Gebäude können gewerblich nachgenutzt werden. Zusätzlich bietet die Erhaltung einer Lagerhalle, mittig im Planungsgebiet, aufgrund ihrer architektonischen Qualitäten interessante Nachnutzungsoptionen als kulturelle Einrichtung an.

#### BESTANDSBAUSTEINE FÜR DIE NEUE STADT

- Langfristig zu erhaltende Bäume
- Temporär zu erhaltende Bäume



#### Urbanität durch städtische Dichte und Gebäudehöhen

Zur Schaffung eines neuen Stadtteils ist es erforderlich, eine hohe NutzerInnen-dichte bei hoher Nutzungsvielfalt zu erreichen. Unter Ausnutzung des vorhandenen Raumangebotes führt das zu einer städtischen Dichte bei gleichzeitiger Wahrung des landschaftlichen Charakters des Areals.

### 3. Struktur und Form

Gekennzeichnet ist die Bebauung dabei durch eine Höhenentwicklung, die zum Zentrum des Areals ansteigt und ihren Höhepunkt am Stadtplatz findet.

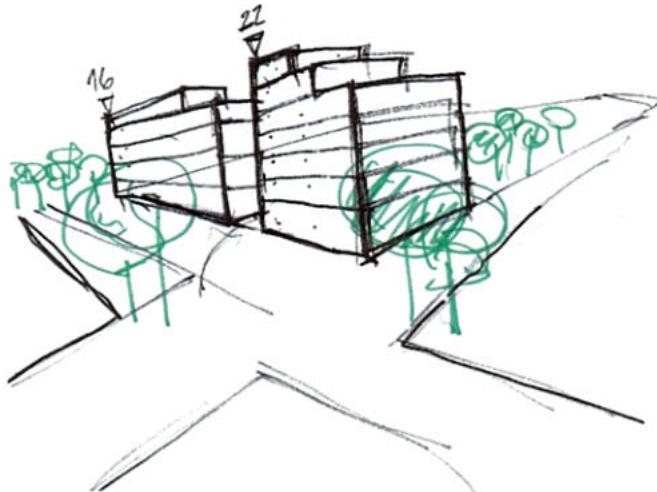


Die Bebauungsdichte ist in den Wohnclustern konzentriert und schafft so ausreichend Platz für öffentliche und private Freiräume.

#### Gebäudetypen - ein Katalog

Eine vielfältige Bebauungsstruktur wird auch durch die Anordnung unterschiedlicher Gebäudetypen entstehen. Am Areal wird man grundsätzlich zwei Gruppen unterschieden:

- **Zeilenbebauung:** Gebäude mit durchgestreckten Grundrisse und Erschließung an den Rändern. Diese Gebäude sollen eine Trakttiefe von 15m und eine Länge zwischen 15m und 45m aufweisen. Die Gebäudehöhe soll zwischen 4 und 6 Regelgeschößen variieren.
- **Stadtviillen:** Gebäude mit Kreuzgrundrissen (vier zweiseitig orientierte Wohnungen pro Geschoss) und zentraler Erschließung. Sie sollen Außenmaße zwischen 22m x 22m und 28m x 28m ausweisen. Die Stadtviillen bilden gleichzeitig die Höhepunkte am Areal und können Gebäudehöhen zwischen 5 und 8 Regelgeschößen aufweisen.



#### Vorgaben für eine harmonische Gestaltung der Bebauung im neuen Stadtteil

Alle neuen Gebäude am Areal sollen einen Gebäudeabschluss mittels Flachdach aufweisen.

Die Erdgeschoße sollen im Bereich der Haupterschließungswege eine Mindesthöhe von 3,50m aufweisen, um so den baulichen Rahmen für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Den Erdgeschoßen werden zum Teil Offsets vorgelagert, die private Nutzungen mit dem öffentlichen Raum verschränken sollen.

### 3. Struktur und Form

Die Trennung von öffentlichen und privaten Freiräumen soll nicht durch Einfriedungen, sondern durch Geländesprünge (Schwellen +/- 50cm) erfolgen.

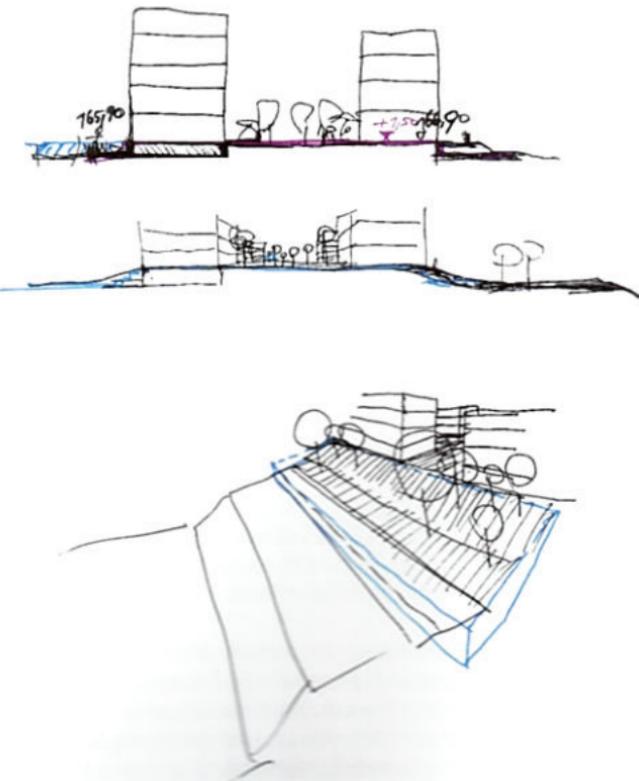
Die Gebäudefassaden sollen mit Erkern und / oder Balkonen gegliedert werden. Dadurch werden möglichst alle Wohnungen über eigene Freiräume verfügen.

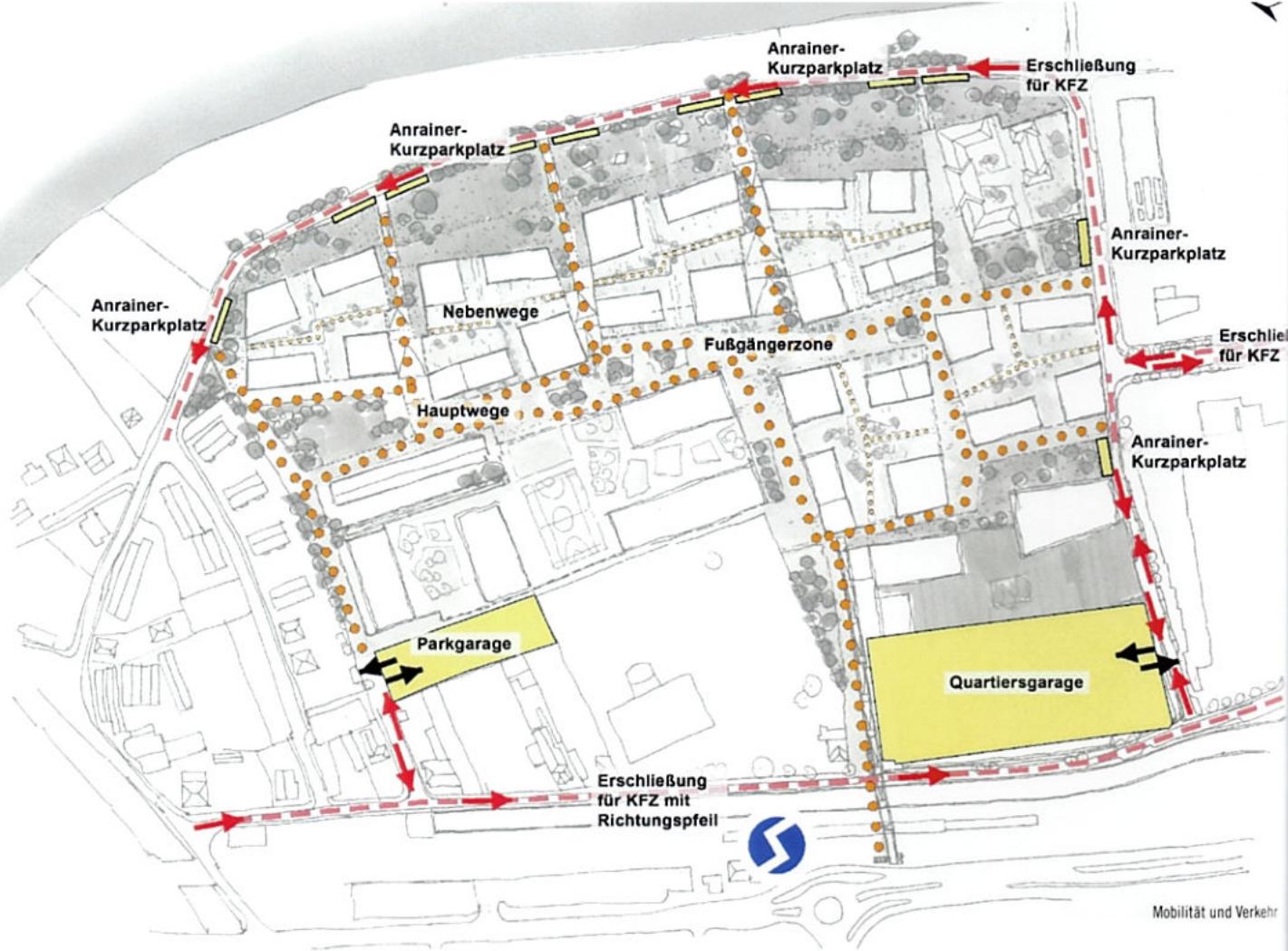
Wichtig für die Gebäudestrukturen ist die Vorgabe über die Lage der Erschließung, also der Haupteingänge der Gebäude. Diese sollen immer an öffentlichen Verkehrsflächen liegen und dadurch die Adressfindung bzw. -gebung unterstützen.

**Hochwasserschutz wird topographisch durch die Anhebung der Erdgeschoßniveaus sichergestellt. Das wirkt natürlicher und vermeidet Hochwasserschutzbauwerke.**

Der Hochwasserdamm, der derzeit für die Hochwassersicherheit des Kasernenaareals verantwortlich ist, stellt gleichzeitig eine Barriere zwischen dem Areal und der Donaustraße bzw. dem Donauufer dar.

Durch Festlegung eines Gebots zur Änderung der Höhenlage des Geländes wird die Hochwassersicherheit für das Areal geschaffen. Ziel ist die Anhebung des Geländes entlang der neuen Bebauungslinie an der Donaustraße um ca. 1,50m.





# Mobilität und Verkehr

**Den öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr attraktiver und sicherer gestalten ohne die Verkehrsmittelwahl einzuschränken.**

## Durchsetzung Langsamverkehr

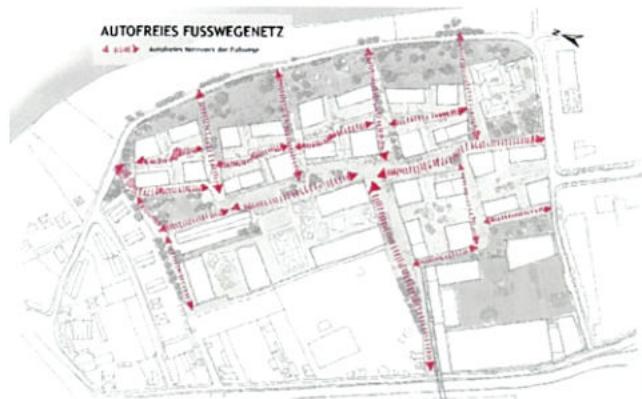
Im gesamten Areal gilt eine Bevorzugung des nichtmotorisierten Individualverkehrs. Das heißt, die Verkehrsflächen am Areal stehen hauptsächlich dem Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung. Dementsprechend werden alle öffentlichen Verkehrsflächen am Areal als Fußgängerzonen ausgebildet.

Dem Fußgänger- und Radverkehr wird ein verzweigtes feinmaschiges Wegenetz zur Verfügung stehen, das unterschiedliche Grade an Öffentlichkeit besitzen wird. Die Hauptwege werden öffentliche Wege sein, die der Erschließung der Wohncluster und der publikumswirksamen Erdgeschoßnutzungen dienen. Nebenwege befinden sich innerhalb der Wohncluster und führen durch die weichen Freiräume der Innenhofbereiche. Ziel dabei ist die Schaffung der Äquidistanz [= gleiche Entfernung] zwischen den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und dem Stellplatz des Autos.

## Fußgängerplattform Bahnhof Weidling

Um Äquidistanz zwischen der Haltestelle des öffentlichen Verkehrsmittels und dem Stellplatz des Autos erreichen zu können und den neuen Stadtteil an die

Kernstadt anzubinden, ist die Errichtung einer Fußgänger- und Radbrücke Teil des städtebaulichen Konzepts, welche die Bahnsteige barrierefrei erschließen wird.



### **3. Struktur und Form**

#### **Parkierung in Parkhäusern ist kostengünstiger und fördert nachbarschaftliche Kontakte**

Das Angebot an KFZ-Stellplätzen erfolgt zentralisiert in zwei Hochgaragen, wobei die Quartiersparkgarage den Großteil der Stellplätze beherbergen wird. Situiert ist diese Hochgarage im Kreuzungsbereich der Aufeldgasse und Magdeburggasse. Für den Wohncluster im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Wohnbebauung in der Biragogasse wird eine Hochgarage im Bereich des Bildungsclusters geschaffen. Es entsteht die Notwendigkeit zu Fuß vom Parkplatz zum Wohnhaus zu gehen. Diese Situierung fördert den nachbarschaftlichen Kontakt.

#### **Motorisierter Anlieferungsverkehr ist nach Möglichkeit zu vermeiden.**

Gewerbliche Nutzungen am Areal werden unter Umständen die Anlieferung auch mit KFZ und LKW erforderlich machen. Dabei ist jedoch durch eingeschränkte Zufahrtszeiten darauf zu achten, dass sich dieser Lieferverkehr nicht negativ auf die anderen Nutzungen am Areal auswirkt.

#### **Anrainerstellplätze an der Magdeburggasse und der Donaustraße**

Für die Anlieferung durch die BewohnerInnen stehen Kurzeitparkplätze in der Donaustraße und der Magdeburggasse zur Verfügung. Diese Kurzeitparkplätze befinden sich innerhalb einer vertretbaren Fußwegdistanz zu den Wohnhäusern und ermöglichen damit eine komfortable Anlieferung z.B. von Einkäufen. Die Anlieferung innerhalb des Quartiers ist im Rahmen eines Konzepts für Mobilitätsmanagement zu regeln und wäre z. B. für Möbeltransporte vorstellbar.

#### **Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt außen**

Die Hauptzufahrtsmöglichkeit wird durch den tieferliegenden Kreisverkehr und über die Garnisonstraße gewährleistet. Diese Zufahrtsmöglichkeit stellt

gleichzeitig auch die Haupterschließung der Quartiersgarage dar, deren Zufahrt über die Magdeburggasse und die Aufeldgasse erfolgen kann. Die Abfahrt wird ausschließlich über die Garnisonstraße möglich sein. Die zweite Parkgarage im Bereich des Bildungsclusters wird über die Stichstraße von der Aufeldgasse erschlossen. Aufeldgasse und Donaustraße bleiben als Einbahnen weiterhin erhalten.

Einige Ausnahme werden Einsatzfahrzeuge sein. Für diese wird das Areal uneingeschränkt zufahrbar sein.

#### **Ein umfassendes Mobilitätsmanagement macht das Umsteigen auf umweltschonende Verkehrsmittel attraktiver.**

Ein stadtteilbezogenes Mobilitätskonzept bildet als Planungsinstrument die Grundlage für ein umfassendes Mobilitätsmanagement. Es soll Einflussfaktoren analysieren, Potentiale und Zielsetzungen definieren, ein Maßnahmen-Set festlegen, Monitoring und Wirkungskontrolle konzipieren, die Projektorganisation für Aufbau und Betrieb darstellen und die aufzuwendenden Kosten abschätzen.

Durch das Mobilitätsmanagement können im Bereich des Personen- und Güterverkehrs neue Kooperationen initiiert und ein Maßnahmenpaket bereitgestellt werden, um eine effiziente, umwelt- und sozialverträgliche (nachhaltige) Mobilität anzuregen und zu fördern. Die Maßnahmen basieren im Wesentlichen auf den Handlungsfeldern Information, Kommunikation, Organisation und Koordination und bedürfen eines Marketings.

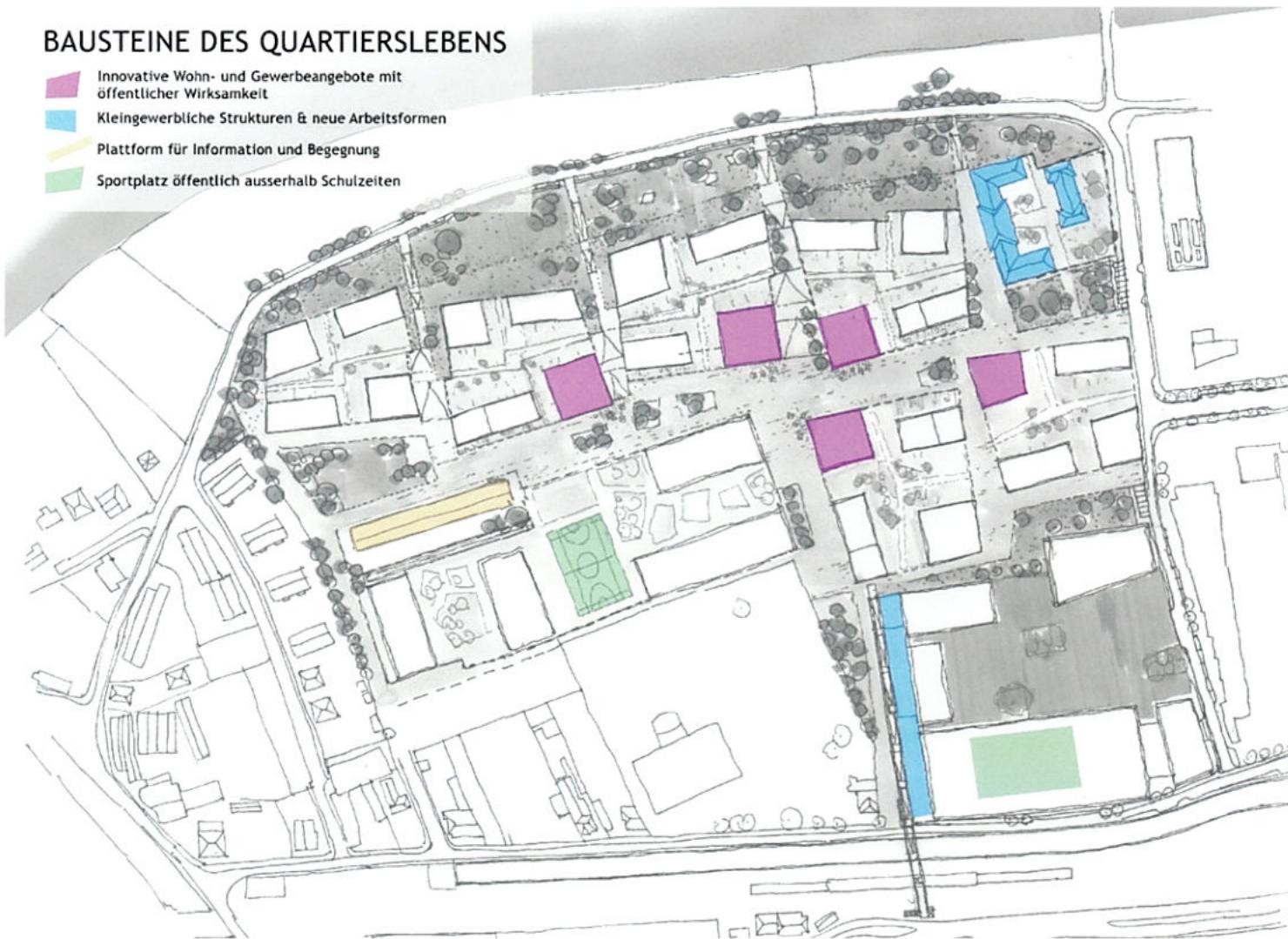


Baumodell mit Blick von der Weidlinger Straße Richtung Donau

## **4. Nutzung und Identität**

## BAUSTEINE DES QUARTIERSLEBENS

- Innovative Wohn- und Gewerbeangebote mit öffentlicher Wirksamkeit
- Kleingewerbliche Strukturen & neue Arbeitsformen
- Plattform für Information und Begegnung
- Sportplatz öffentlich ausserhalb Schulzeiten



# Bausteine des Quartierlebens

Eine Gruppe von Bausteinen an Schlüsselstellen im Quartier beherbergen innovative Wohnprojekte, neue Arbeitswelten, soziale Einrichtungen oder publikumswirksame Erdgeschoßnutzungen wie Geschäfte.

## **Das Lagergebäude - Ort der Begegnung, Mitwirkung und Information**

Das Lagergebäude ist aufgrund seiner architektonischen Qualität zu erhalten und möglichst frühzeitig für öffentliche Zwecke der Quartierentwicklung zu nutzen. Es soll öffentlicher Ort und Treffpunkt sein und gleichzeitig durch den benachbarten Bildungscampus bespielt werden können.

## **Stabsgebäude**

Das Stabsgebäude und das davorliegende Unterkunftsgebäude bilden aufgrund ihrer Gebäudestruktur einen Cluster, der im Vergleich zu den übrigen Clustern nicht Wohnzwecken dienen soll. Dieser eignet sich aufgrund seiner Grundrissstrukturen sowohl für Bildungseinrichtungen als auch für Atelierräume oder Büros für Kleinunternehmen. Aufgrund seiner Lage und historischen Bedeutung sollte das Gebäude eine öffentliche Ausstrahlung haben.

## **Gebäude mit öffentlicher Wirkung**

Insgesamt fünf Gebäude sind Schlüsselstellen von wichtiger öffentlicher Bedeutung für einen lebendigen Stadtteil. Der Programmierung und architektonischer Gestaltung ist daher besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Diese Gebäude sollen innovative Wohnprogramme (Mehrgenerationenwohnen, Clusterwohnen,

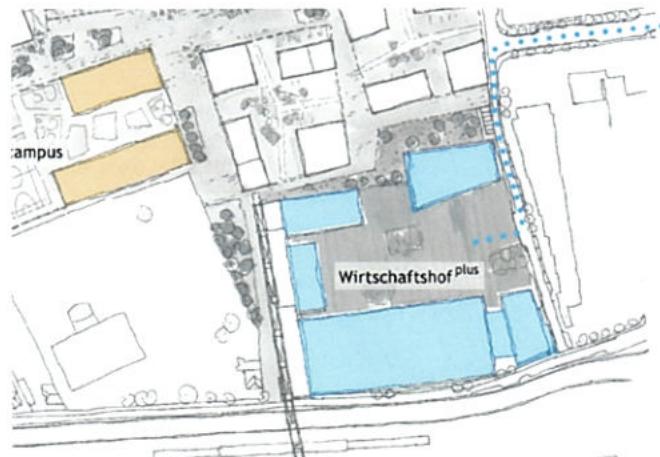
Hallenwohnen etc.) aufnehmen und in den Erdgeschoßen publikumswirksame Nutzungen anbieten. Die Vermarktung und Bewirtschaftung dieser Bauten sollte möglichst koordiniert sein.

## **Sportplätze für Freizeitnutzungen**

Mit der Schaffung des Bildungscampus entsteht am Areal auch ein neuer Sportplatz, der wochentags vornehmlich durch die Schulen genutzt wird. In den schulfreien Zeiten kann dieser auch für außerschulische Aktivitäten zur Verfügung stehen. Zusätzlich könnte am Dach der Parkgarage ebenfalls ein Sport- und Spielplatz errichtet werden, der den BewohnerInnen zur Verfügung steht.

## Wirtschaftshof plus

Wirtschaftshof mit darüber liegendem Parkhaus, öffentlich nutzbarem Dach und Fußgängerüberführung.



Erforderlich ist die Errichtung eines neuen Wirtschaftshofes am Areal. Ziel dabei ist die Zentralisierung der Standorte im Gemeindegebiet, um den Betrieb zu verbessern. Die Lage des Wirtschaftshofes richtet sich dabei nach dem Kriterium der Minimierung der Verkehrsbelastung in der Nachbarschaft.

Die Fläche des Wirtschaftshofes kann durch den Bau eines darüber liegenden mehrgeschossigen Quartierparkhauses optimaler genutzt werden. So entsteht ein hybrides Gebäude, das durch unterschiedliche Nutzungen in unterschiedlichen Ebenen eine effiziente Beanspruchung von Grund und Boden schafft. Das Dach der Quartiersgarage kann als öffentlicher Platz mit Trendsportarten genutzt.

Die Erschließung der Quartiersgarage und des Bahnhofs wird dabei mit der Fußgängerüberführung verknüpft und als attraktive Promenade (Highline) gestaltet. Wobei entlang der gestuften seitlichen Rampe Richtung Donau ein Angebot von Publikumsnutzungen für eine angemessene Belebung sorgt.

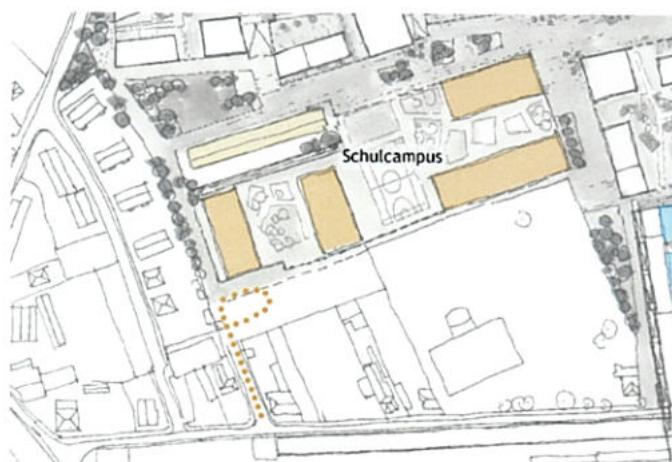
## Schulcampus

Schulen und Kindergärten werden in einem Campus mit größerem, auch öffentlich nutzbarem Sportplatz gebündelt.

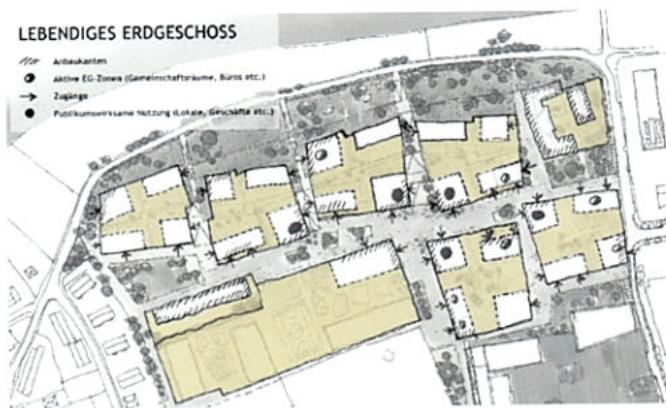
Das Bildungskonzept der Stadtgemeinde Klosterneuburg zeigt, dass einige Adaptierungen im Pflichtschulbereich in den kommenden Jahren und Jahrzehnten erforderlich werden. Im Bereich des Kasernenareals sind daher die Errichtung eines Kindergartens, einer Volksschule und einer Neuen Mittelschule sowie die Integration des Sonderpädagogischen Zentrums in einem Bildungscampus geplant. Dabei werden Bedürfnisse der Kernstadt und des neuen Stadtteils gedeckt. Gleichzeitig wird das dezentrale Schulsystem in der Kernstadt weiterhin im Großen und Ganzen erhalten bleiben.

Die Lage des Schulcampus im nordwestlichen Bereich des Areals ist optimal in Bezug auf die Durchlässigkeit des Geländes. Das Spiel- und Sportfeld soll außerhalb der Schulzeiten als öffentliche Spielwiese zur Verfügung stehen.

Das als erhaltenswert eingestufte Lagergebäude wird in den Schulcampus integriert und als öffentliches Gebäude (Ausstellungen, Quartierveranstaltungen etc.) betrieben.



# Erdgeschoßnutzungen



Angebote mit publikumswirksamen Nutzungen um Gebäuden öffentliche Wirkung zu verleihen

Besondere Bedeutung kommt den Erdgeschoßen an insgesamt fünf Standorten zu. Sie bilden Schlüsselstellen im öffentlichen Raum. Daher sollen sie durch Angebote an ein breiteres Publikum genutzt werden (Gastronomie, Verkauf, öffentliche Dienstleistungen etc.), um so den öffentlichen Charakter im Inneren des Quartiers zu betonen.

## Erdgeschoße, wo Wohnnutzungen nicht möglich sind.

Neben der publikumswirksamen Nutzung in den Erdgeschoßen sind darüber hinaus Erdgeschoßflächen definiert, die gewerblich genutzt werden, dabei aber keine spezielle Kundenorientierung haben müssen, wobei Abstellräume, Fahrradräume, Waschküchen etc. nicht erwünscht sind.

## Wohnen möglich...

In den übrigen Erdgeschoßbereichen wird Wohnen neben allen anderen Nutzungen möglich sein.

## Nachnutzung der Bestandsgebäude: Stabsgebäude und Lagerhalle

Diese Bestandsgebäude eignen sich aufgrund ihrer Gebäudestrukturen sehr gut für eine gewerbliche oder kulturelle Nachnutzung. Das Stabsgebäude eignet sich für eine Nachnutzung mit Büros oder Ateliers. Die Lagerhalle kann eine kulturelle Ausrichtung bekommen.

## «Donau Beach» - ein lebendiger Uferpark

**Ein lebendiges Donauufer belebt durch eine öffentliche Parkanlage mit vielfältigen Freizeitangeboten. Ein Park mit Charakter einer Strandpromenade öffnet das neue Quartier zur Donau.**

In weiter Zukunft soll das Donauufer für die Öffentlichkeit zugänglich sein und einen attraktiven, mit der Kernstadt Klosterneuburg sehr gut vernetzten, Landschafts- und Erholungsraum bilden. In diesem übergeordneten Entwicklungskontext soll mit einem lebendigen Uferpark an der Donaustraße, als einem Baustein der Vision 2050, ein erstes Zeichen des Entwicklungsprozesses von «Klosterneuburg an die Donau» gesetzt werden. Dieser Uferpark unterstreicht die Verbindung zum Wasser und ermöglicht ein Prominieren entlang des Ufers.

**Das Areal des Heeressportverbands an der Donau wird einem breiten Publikum zugeführt.**

Der erste Schritt zu einem Uferpark auf beiden Seiten der Donaustraße kann eine Umgestaltung der Slipanlage des Heeressportverbandes sein. Diese Fläche wird einem breitem Publikum zugänglich sein und den Startschuss für die Etablierung des Uferparks an der Donau bilden.

**Belebung und Aktivierung der Donaustraße mit saisonalen Angeboten**

Durch Anordnung einzelner Pavillons wird Platz für Verkaufskioske (Eisverkäufer, Bootsvermietung, etc.) geschaffen, die zu einer Belebung und Aktivierung des Uferparks wesentlich beitragen.

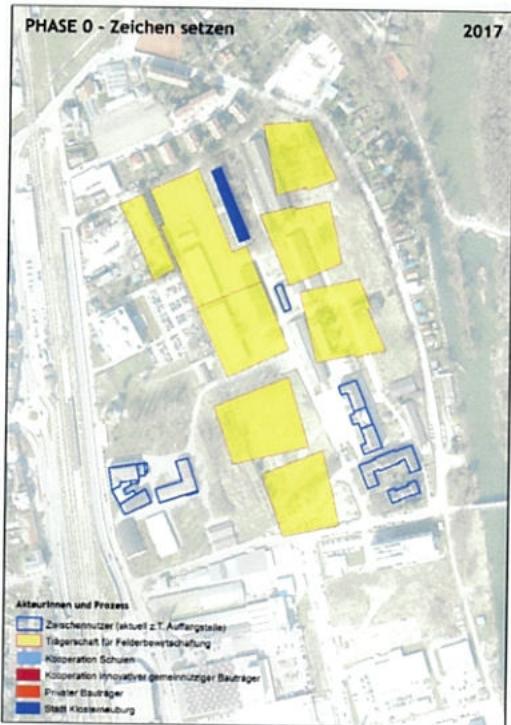




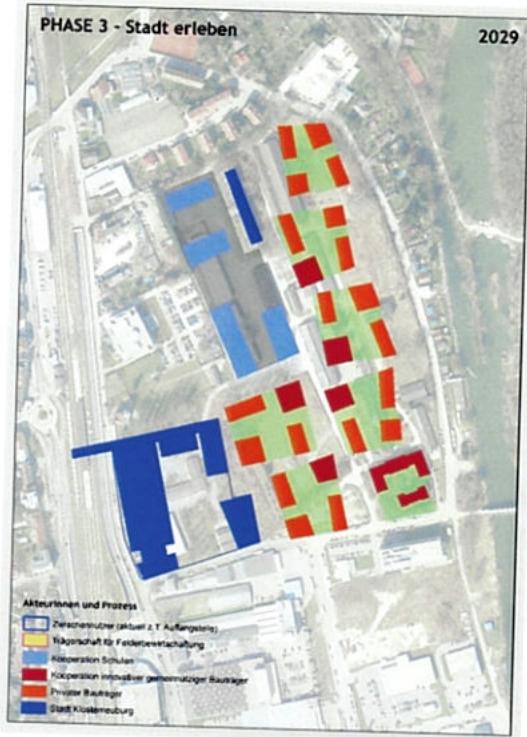
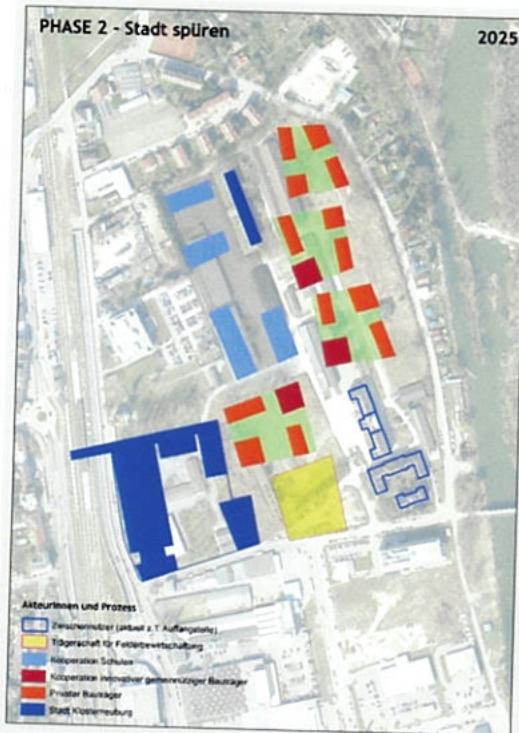
Baumasse mit Blick vom Gewerbe-

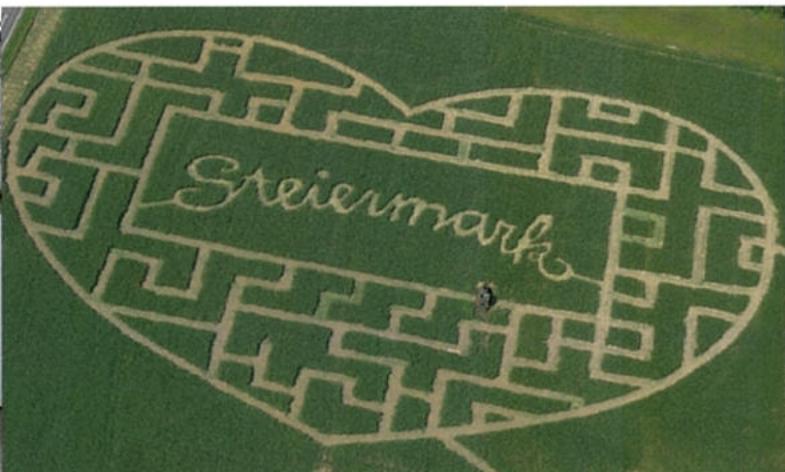
## **5. AkteurInnen und Prozess**

## Etappierung 1/2



## Etappierung 2/2





# Leerstandsmanagement

Eine Entwicklung des Quartiers bis 2030 soll kontinuierlich erfolgen, indem Qualitäten im Bestand genutzt werden.

Das Areal der Magdeburger Kaserne präsentiert sich heute mit lebhaften Qualitäten. Die Grün- und Freiflächen mit Wiesen und Bäumen und der ordentlich erhaltene Gebäudebestand sollen in einem gezielten Prozess sukzessive zurückgebaut und zum Teil auch temporär genutzt werden.

Möglichkeiten des Leerstandsmanagements wären:

- Markierung der zukünftigen Baufelder und temporäre Bespielung z.B. als Blumenfeld zum Blumen pflücken oder als vegetatives Labyrinth (Maisfeldlabyrinth, etc.).
- Aktivierung der zukünftigen öffentlichen Freiräume durch Maßnahmen, die eine Inbesitznahme dieser Flächen durch die Öffentlichkeit ermöglichen.
- Möglichst sinnvolle Zwischennutzung jener Bestandsbauten, die nicht aus technischen Gründen abzubrechen sind. Möglich wäre dies z.B. am zukünftigen Areal des Wirtschaftshofes. Hier wird geprüft, ob Bestandsbauten durch den Wirtschaftshof zwischengenutzt werden können.

Mögliche Umsetzungsstrategie:

Flüchtlinge als Chance ansehen und sie in die Bewirtschaftung temporärer öffentlicher Angebote und in den Unterhalt der öffentlichen Flächen einbinden.

# Qualitätssichernde Maßnahmen

Durch Umsetzung von qualitätssichernden Maßnahmen das Gelingen eines vielfältigen, lebendigen, ökologisch nachhaltigen, neuen Stadtteils sicherstellen.

## Geschäftsstelle der Qualitätssicherung in Form einer partnerschaftlichen Gesellschaft von Stift und Stadt

Die weitere Planung, Realisierung und Bewirtschaftung des Areals und der umliegenden Nachbarschaften sollte in Form einer partnerschaftlichen Organisation erfolgen. Aufgaben der Geschäftsstelle könnten die Abwicklung sämtlicher weiterer Wettbewerbsverfahren (Wettbewerbe, dialogische Verfahren etc.), die Koordinierung der Interessen von Stadt und Stift im weiteren städtebaulichen Entwicklungsprozess, die Beauftragung eines Managements für die Betriebs- und Handelsflächen, die Installierung und Organisation des Quartiersmanagements und des Mobilitätsmanagements sein. Damit wird eine Organisationseinheit gebildet, die, fokussiert auf die Umsetzung der Vision für das Kasernenareal, Aufgaben im Entwicklungsprozess von Stift und Stadt in professionalisierter Form übernehmen kann.

## Mitwirkung und Partizipation

Der bisherige kooperative Planungsprozess war gekennzeichnet durch die Mit- und Zusammenwirkung der Klosterneuburger BürgerInnen und unterschiedlicher Fachplaner. Diese Zusammenarbeit soll auch im weiteren Entwicklungsprozess erhalten bleiben. Dadurch wird erst eine Inbesitznahme der öffentlichen Flächen durch die Öffentlichkeit ermöglicht.

## Fachbeirat verstetigen

Dieser sollte sich aus ExpertInnen aus den Fachbereichen Städtebau/Architektur, Nutzungsentwicklung, Freiraumplanung und Mobilität zusammensetzen. So kann die Entwicklung des neuen Stadtteils fachlich fundiert begleitet werden und Empfehlungen für die einzelnen Entwicklungsschritte am Areal gegeben werden.

## Architekturwettbewerbe und Wettbewerbsverfahren für alle Baufelder steigern Qualität und Vielfalt.

Zur Sicherung von Qualität und Transparenz bei Bau- und Planungsvorhaben soll die Durchführung von Wettbewerbsverfahren wie Architektur-, Bauträger-, Konzeptwettbewerben, dialogischen oder kooperativen Verfahren etc. verpflichtend für den Grundeigentümer bzw. die Bauwerber festgehalten werden.

## 5. AkteurInnen und Prozess

### Zentralisiertes Management für die Betriebs- und Handelsflächen, um eine zielorientierte Bespielung der Erdgeschoßzonen sicherzustellen

Um eine Bespielung der Erdgeschoßzonen und der gewerblich zu nutzenden Flächen zu forcieren und Leerstand in diesen Bereichen der Bebauung zu vermeiden, ist die Etablierung eines zentralen Managements für diese Flächen eine erfolgversprechende Maßnahme. Besondere Bedeutung kommt dabei Gebäuden mit speziellem Bezug zum öffentlichen Raum zu. Bei der Suche nach Betreibern für diese Flächen sollten innovative Programme im Fokus stehen.

### Etablierung einer politischen Steuerungsgruppe

Die im kooperativen Planungsprozess zur Erstellung eines städtebaulichen Leitbildes für das Kasernenareal gebildete Steuerungsgruppe soll auch für die weiteren Planungsschritte beibehalten werden und könnte ggf. durch jeweils einen Vertreter bzw. Vertreterin der nicht teilnehmenden, im Gemeinderat vertretenen Listen, erweitert werden. Damit wären eine kontinuierliche politische Begleitung und Empfehlungen für die einzelnen Entwicklungsschritte am Areal sichergestellt.

### Vorgaben für die Gestaltung des öff. Raums (Handbuch für den öffentlichen Raum)

Mit der Erarbeitung eines Leitfadens für die Gestaltung der unterschiedlichen öffentlichen Freiräume kann eine Handlungsanleitung für Projektwerber zur Verfügung gestellt werden, die Vorgaben für die Ausformung der Wege, Plätze oder Parks am Areal aufzeigen.

### Installierung eines Quartiersmanagement

Zur Förderung der Gemeinschaftsbildung im neuen Stadtteil, zur Initialzündung für die Entwicklung eines sozialen Zusammenhalts der AnrainerInnen und neuen BewohnerInnen und zur Vernetzung von AkteurInnen im neuen Stadtteil wird die Etablierung eines Quartiersmanagement empfohlen. Bsp. für Projekte, Vorhaben, Maßnahmen:

- Büro vor Ort
- Information für AnrainerInnen und neuen BewohnerInnen
- Organisation von Veranstaltungen
- Leerstandsmanagement
- Mobilitätsmanagement

