

22., Städtebauliches Leitbild Entwicklungsgebiet Am Heidjöchl

76. STEK 13.10.2026 TOP 2



Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage.....	3
Planungsgrundlagen.....	4
Planungsprozess.....	5
Grundlegende Ziele für die Bearbeitung	6
Städtebauliches Leitbild	
Städtebauliche Kennwerte.....	7
Städtebauliche Struktur.....	8
Verkehr und Nutzungen.....	10
Grün- und Freiraum/Natur/öffentlicher Raum.....	11
Sonstige Nutzungen.....	16
Hochhaus Aspern Nord	19
Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	24
Partizipation und öffentliche Kommunikation	25
Umsetzungsstrategie	
Umsetzungserfordernisse.....	27
Angestrebter Prozessablauf.....	28
Beschluss.....	29

Ausgangslage

Standort:

22., Donaustadt
nordwestlich der Aspern Seestadt
Katastralgemeinden Aspern und Breitenlee

Fläche Projektgebiet:

39 Hektar

Eigentumsverhältnisse:

wohnfonds_wien, ca. 52%
juristische Personen (Bauträger), ca. 48%

Projektentwicklung:

HEG – Heidjöchl Entwicklungs GmbH

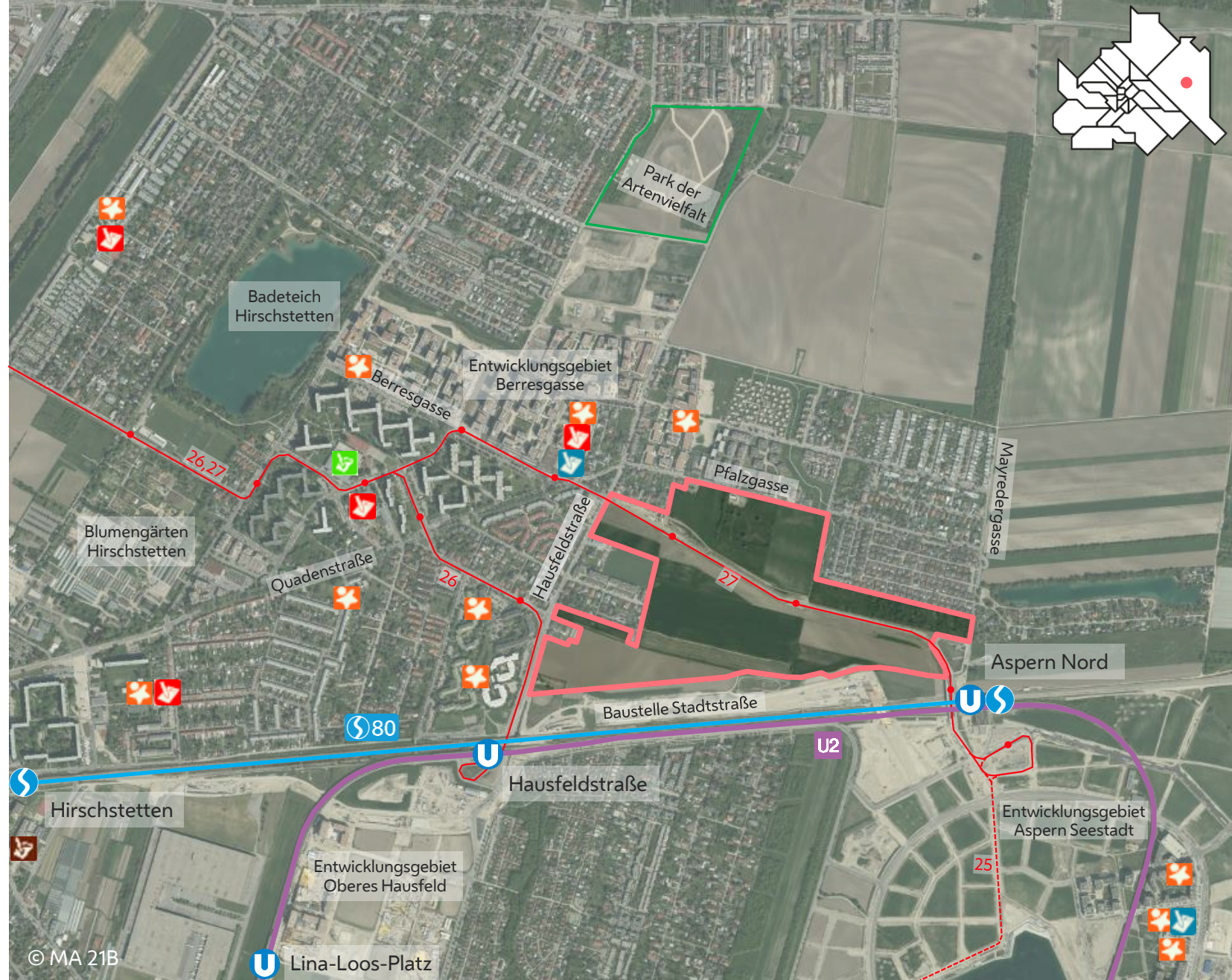
Aktuelle Widmung:

überwiegend Bausperre gem. §8(1) BO Wien

— Abgrenzung Entwicklungsgebiet Am Heidjöchl

Bildungsinfrastruktur

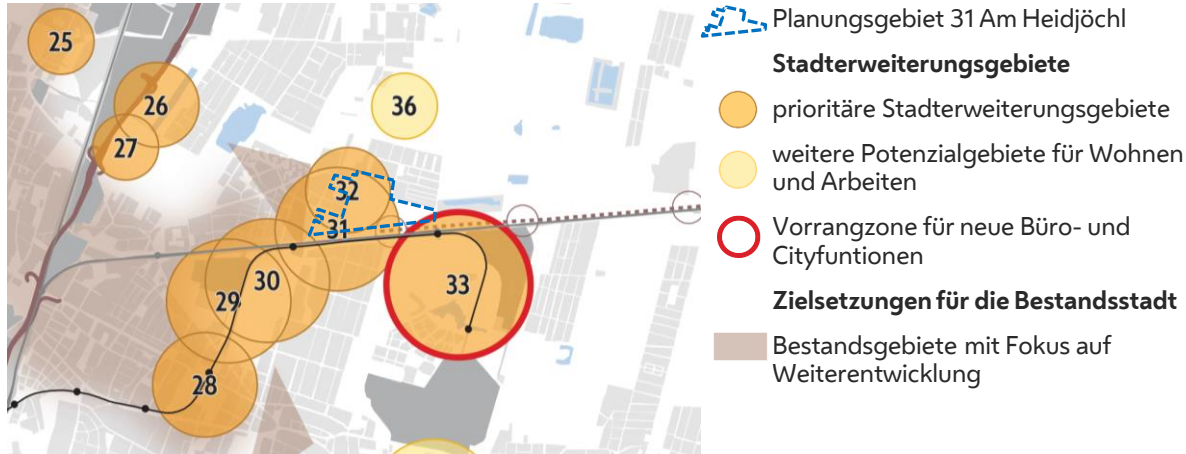
-  Kindergarten
-  Volksschule
-  Neue Mittelschule
-  Berufsschule
-  Allgemeinbildende höhere Schule



Planungsgrundlagen

Einbettung in die Strategien gem. Wien-Plan 2035

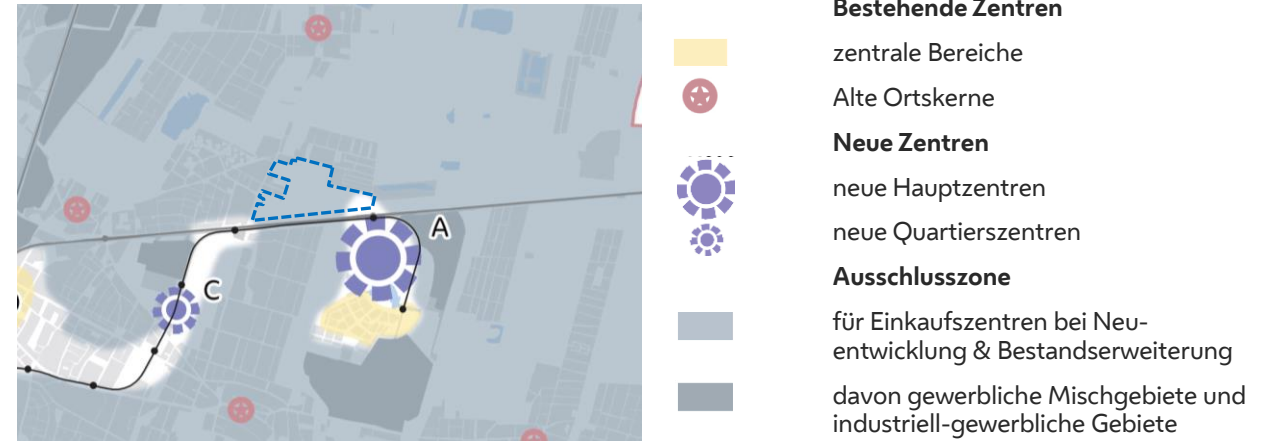
Prioritäres Stadterweiterungsgebiet



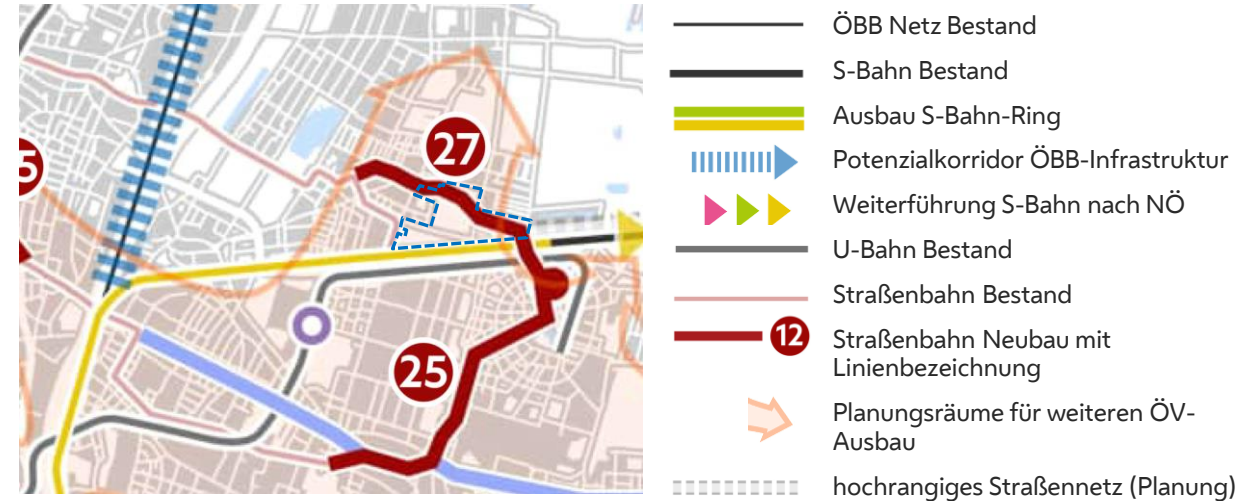
Neuer Stadtpark und Grünraumvernetzung



Benachbarte Seestadt als neues Hauptzentrum

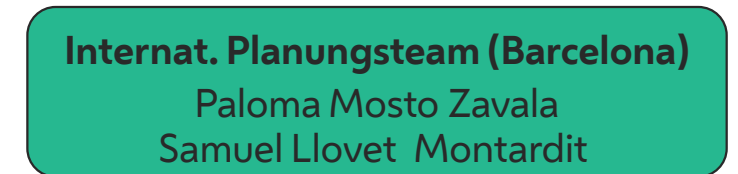
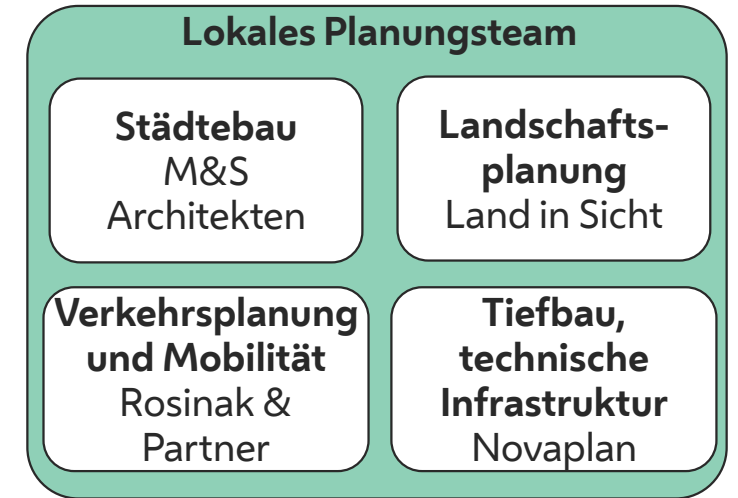
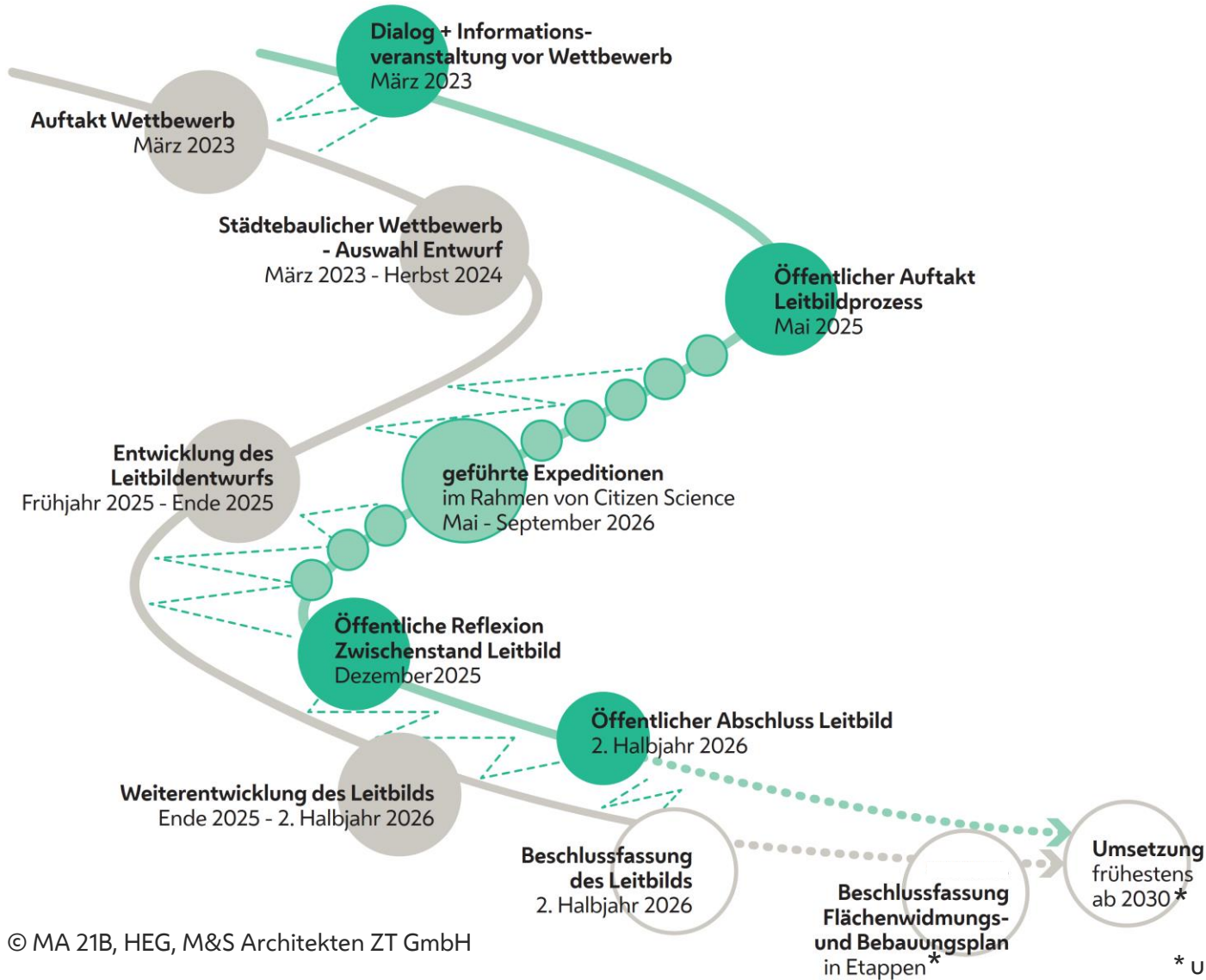


Neue Linie 27 und Ausbau S80



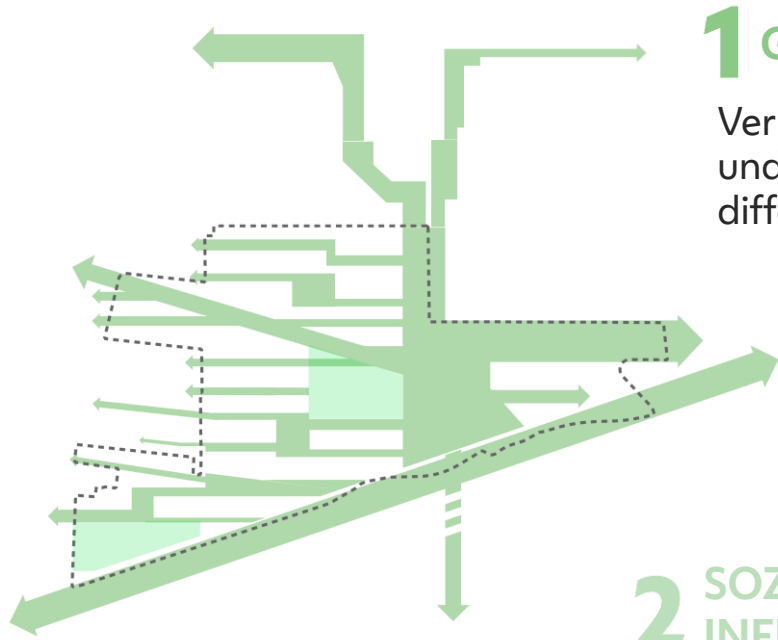
Alle Bilder auf dieser Seite: © MA 18

Planungsprozess und begleitende Öffentlichkeitsarbeit



* unter anderem in Abhängigkeit der Finanzierbarkeit der Infrastruktur

Zielsetzungen Wettbewerbsprojekt



1 GRÜNRÄUME

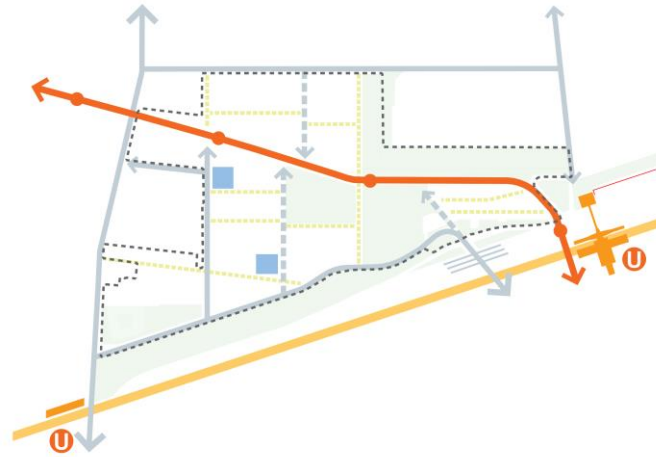
Vernetzung der Grünräume und Berücksichtigung differenzierter Freiräume

2 SOZIALE INFRASTRUKTUR

5 Minuten Radius (für zu Fuß):
Angebote für die Nachbarschaft

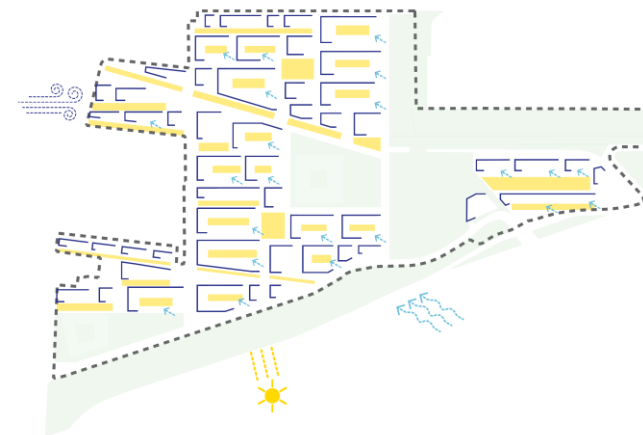
10 Minuten Radius:
Einkaufsmöglichkeiten,
Gesundheitsangebote und
andere quartiersbezogene
Nutzungen

15 Minuten Radius: ÖV Knoten
Aspern Nord und Hausfeldstraße



3 MOBILITÄT

Optimale ÖV-Anbindung
und dichtes Fuß- und
Radverkehrsnetz;
Gute Anbindung an das
hochrangige Straßennetz



4 NACHHALTIGKEIT

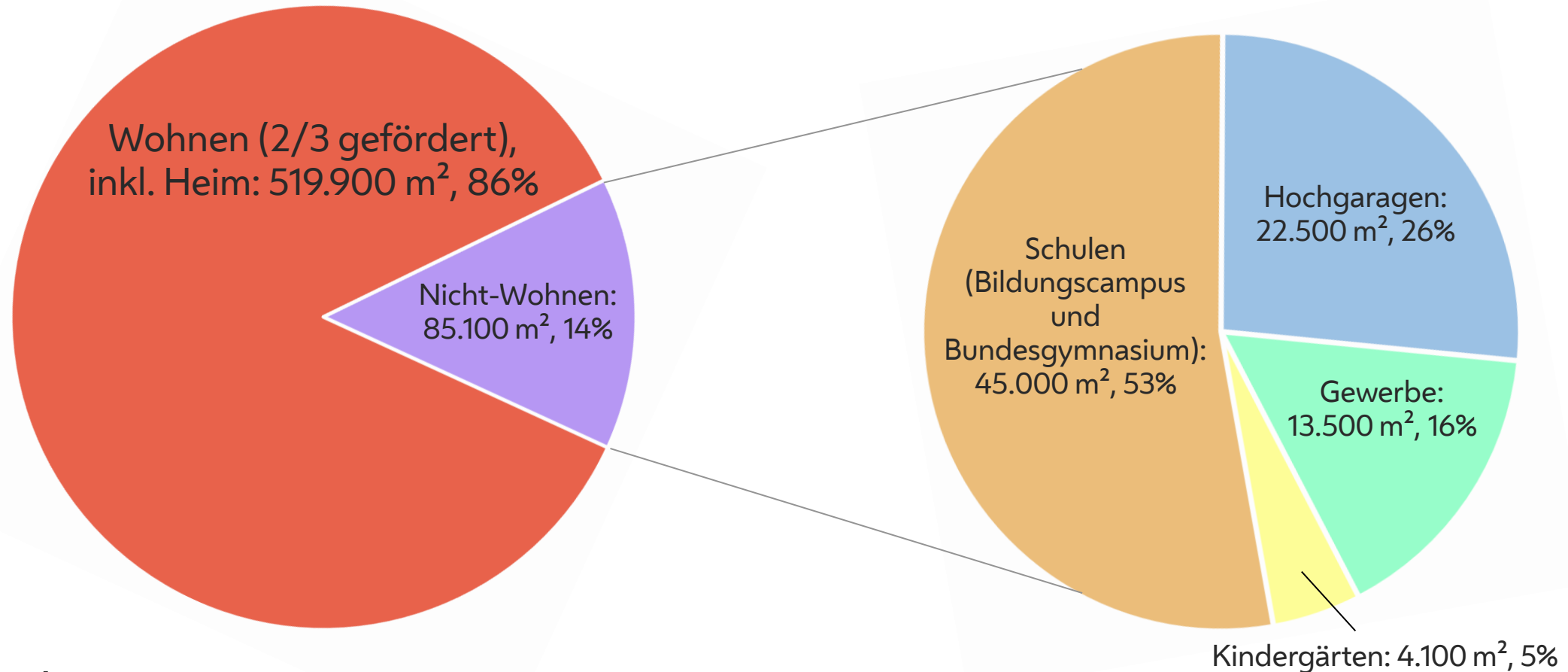
Angenehmes Mikroklima
durch Abschirmung gegen
störende Winde aus
Nordwesten und gute
sommerliche Durchlüftung
aus Südosten

Alle Grafiken: © MA 21B, HEG, Paloma Mosto Zavala,
Samuel Llovet Montardit

Städtebauliches Leitbild

Städtebauliche Kennwerte

- 605.000 m² Brutto-Grundfläche (BGF) gesamt
- 5.100 Wohneinheiten und 140 Heimeinheiten



Städtebauliches Leitbild

Städtebauliche Struktur

1. Hirschstettner Hauptallee als wichtigste Magistrale im Gebiet
2. Bildungscampus im Zentrum
3. zentrale große Parkanlage
4. Verzahnung des neuen Wohngebiets mit der Parkanlage durch „grüne Finger“
5. Quartiersplätze als Treffpunkt für das Quartier
6. „Mayrederviertel“ als Verbindungsglied zur Seestadt
7. Bundesgymnasium an der Hausfeldstraße



© MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH, die dargestellte Gebäudestruktur ist als Bebauungsvorschlag zu verstehen

Städtebauliches Leitbild

Städtebauliche Struktur

- niedrigere Baukörper zum Bestand
- Puffer zur Nachbarschaft durch überbreite Grünachse Stemolakgasse
- 35m Gebäude an den Plätzen, breiten Straßen und am Park
- Hochhaus im Bereich Aspern Nord (U2)



© MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

Die überbreite Grünachse Stemolakgasse
bildet einen sanften Übergang zum Bestand durch großzügigen Abstand

Die Vermittler*innen (3 - 5 Geschosse plus Dachgeschoß)
knüpfen als niedrige Baukörper an die bestehende Nachbarschaft an

Die niedrigeren Gebäude (1 - 4 Geschosse)
sorgen für Massstäblichkeit und Durchlüftung

Die Grundkörper (6 - 8 Geschosse)
der neuen Bebauung

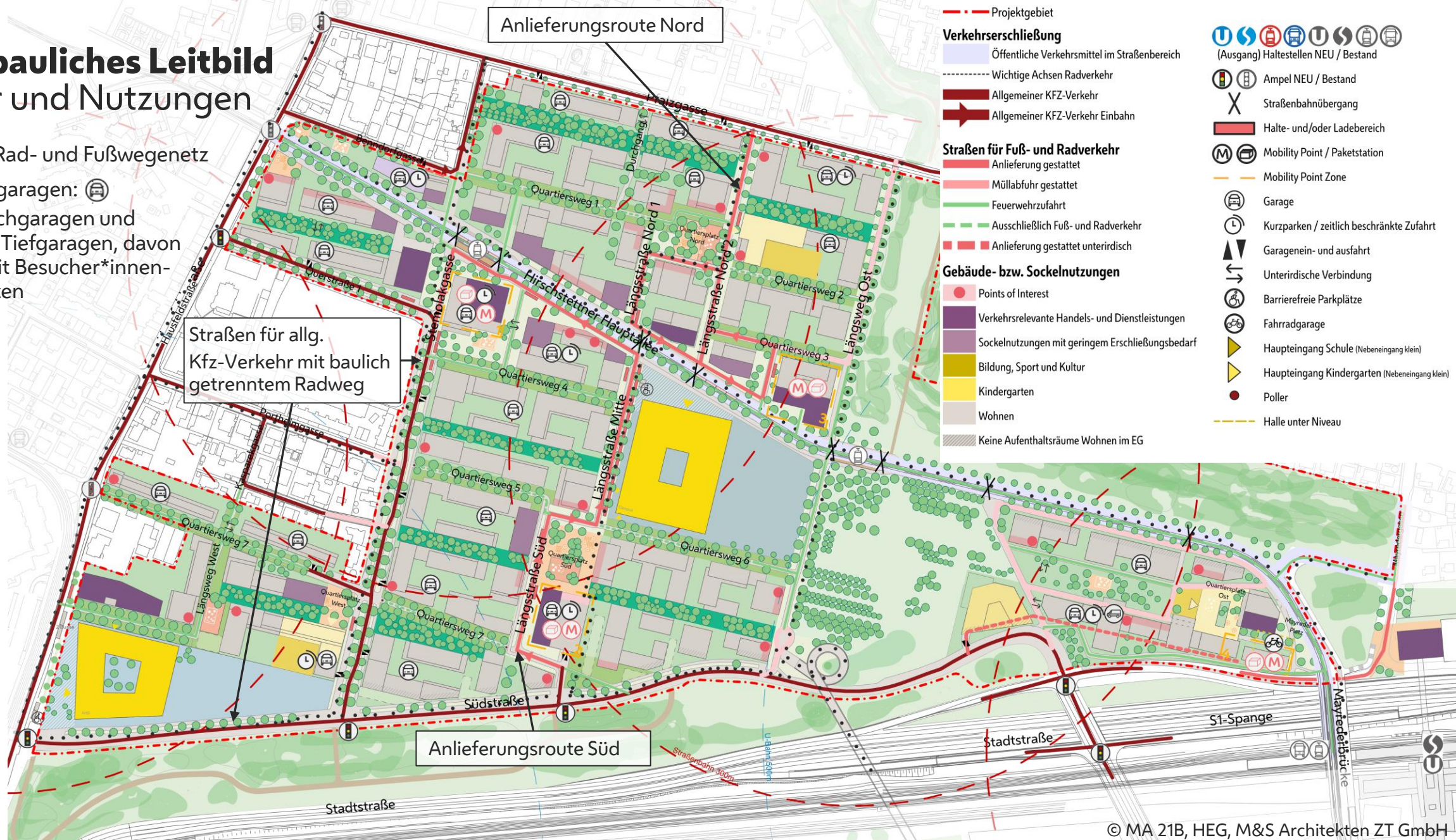
Die Leuchttürme (35 m) - akzentuieren die Quartiersplätze und die Hirschstettner Hauptallee

Orientierung der Leuchttürme zu den breiten Verkehrsflächen bzw. zu den Grünräumen

Der Hochpunkt (65 m) - markiert das Entrée zum Mayrederviertel und dient als Übergang zu den Hochhäusern der Seestadt

Städtebauliches Leitbild Verkehr und Nutzungen

- dichtes Rad- und Fußwegenetz
- Sammelgaragen: 
Zwei Hochgaragen und mehrere Tiefgaragen, davon einige mit Besucher*innen-stellplätzen



Städtebauliches Leitbild

Grün- und Freiraum, Natur

7,3 Hektar großer Grünraum im Zentrum des Gebiets

Biodiversität

- bestehende hochwertige Lebensräume im „wilden Grün“ in der Planung aufgenommen und geschützt
- „Grüne Finger“ als vorrangige Biodiversitäts- und Naturerlebnissräume
- Förderung der Biodiversität als Prämisse der Freiraumplanung
- grundsätzliches planerisches Ziel: In Summe positiver Beitrag zur Artenvielfalt im Vergleich zur bestehenden nicht so artenreichen Feldlandschaft
- Berücksichtigung der Lebensraumansprüche von ausgewählten Zielarten durch Bereiche mit kräuterreichen, trockenen Extensivwiesen sowie entsprechend gestalteten Gründachflächen
- Erarbeitung von Biodiversitätsstrategien für jeden Bauplatz
- fachliches Monitoring

Grün- und Freiraumkennwerte (Wien-Plan, STEP 2035) erfüllt

- Kategorien Nachbarschaft und Wohngebiet sowie lineare Grünraumverbindungen im Stadtteil
- Kategorie Stadtteil im „Park der Artenvielfalt“



 das wilde Grün  das Landschafts-Grün  das Park - Grün  die grünen Finger
© MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH



Zentrale Parkanlage Blick Richtung Westen © MA 21B, HEG, P. Mosto Zavala, S. Llovet Montardit

Straßenräume/ Plätze

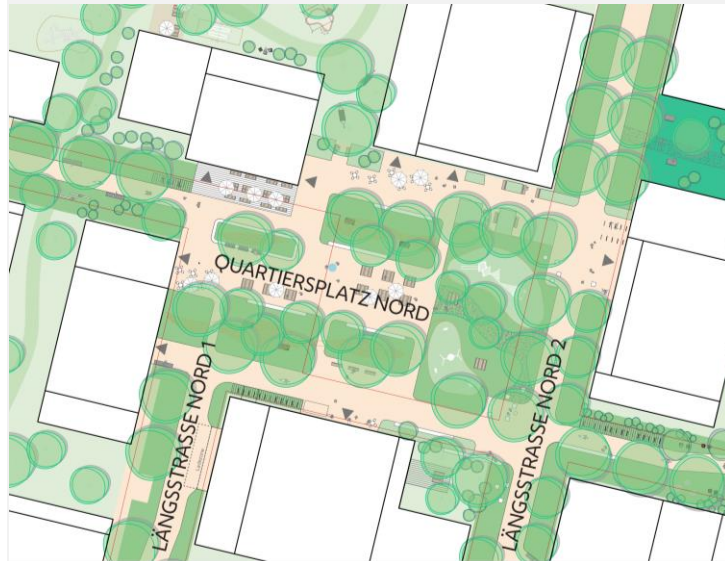
„Hirschstettner Hauptallee“



- kein allgemeiner Kfz-Verkehr
- abschnittsweise Anlieferung
- Radweg an Nordseite
- mindestens zwei Baumreihen, bei Aufweitungen drei Baumreihen



Quartiersplätze



- stark begrünte Plätze mit Jugendspielplatz
- Anlieferungsachse am Platzrand



Beide Pläne: © MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

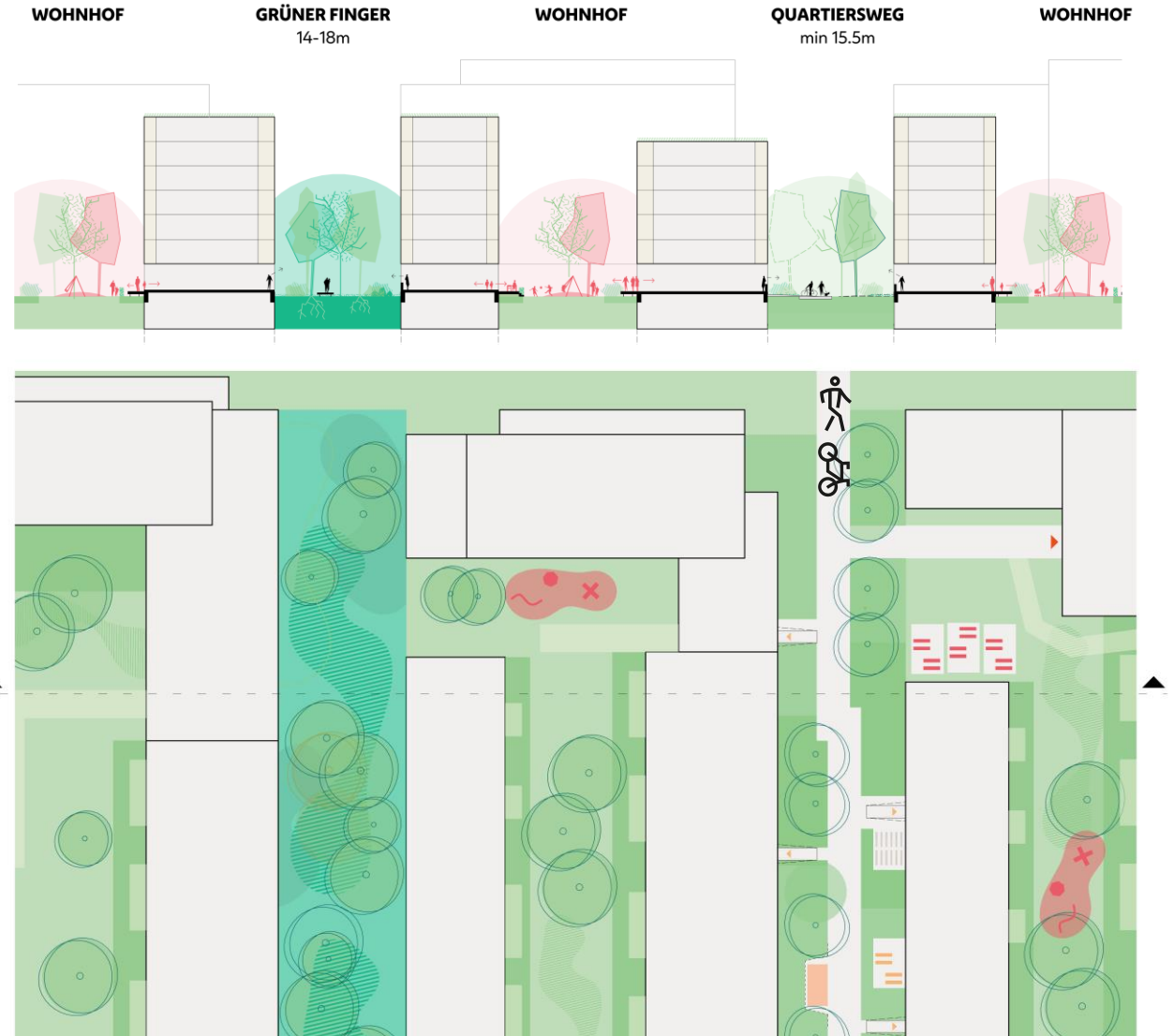
Beide Bilder: © MA 21B, HEG, Paloma Mosto Zavala, Samuel Llovet Montardit

Wohnhöfe, Quartierswege, Grüne Finger



Beide Grafiken: © MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

- die grünen Finger
- die Quartierswege
- die Wohnhöfe



Wohnhöfe, Quartierswege, Grüne Finger

Quartierswege



- attraktive, stark begrünte Fuß- und Radverbindungen
- Hauszugänge, kleine Vorplätze, Terrassenbereiche und begleitende Aufenthalts- und Spielzonen gliedern diese Wege
- zahlreiche Bäume und artenreiche Grünflächen
- Atmosphäre: ruhige Wohnpromenade



„Grüne Finger“



- grüne und ruhige Naturerlebnisräume
- Verwebung des Siedlungsgebiets mit dem Park
- Förderung der Biodiversität durch Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten



Beide Grafiken: © MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

Beide Bilder: © MA 21B, HEG, Paloma Mosto Zavala, Samuel Llovet Montardit

Wohnhöfe, Quartierswege, Grüne Finger

Wohnhöfe



© MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

- Freiraum für die umgebenden Gebäude
- gemeinschaftlich nutzbare Freifläche
- Kleinkinderspielplätze
- private Freiräume im Erdgeschoß auf max. 3 m Tiefe begrenzt, Abgrenzung durch Bepflanzung
- Ausreichende Bodenüberdeckung der unterbauten Hofflächen
- Atmosphäre: geschützter Gartenhof



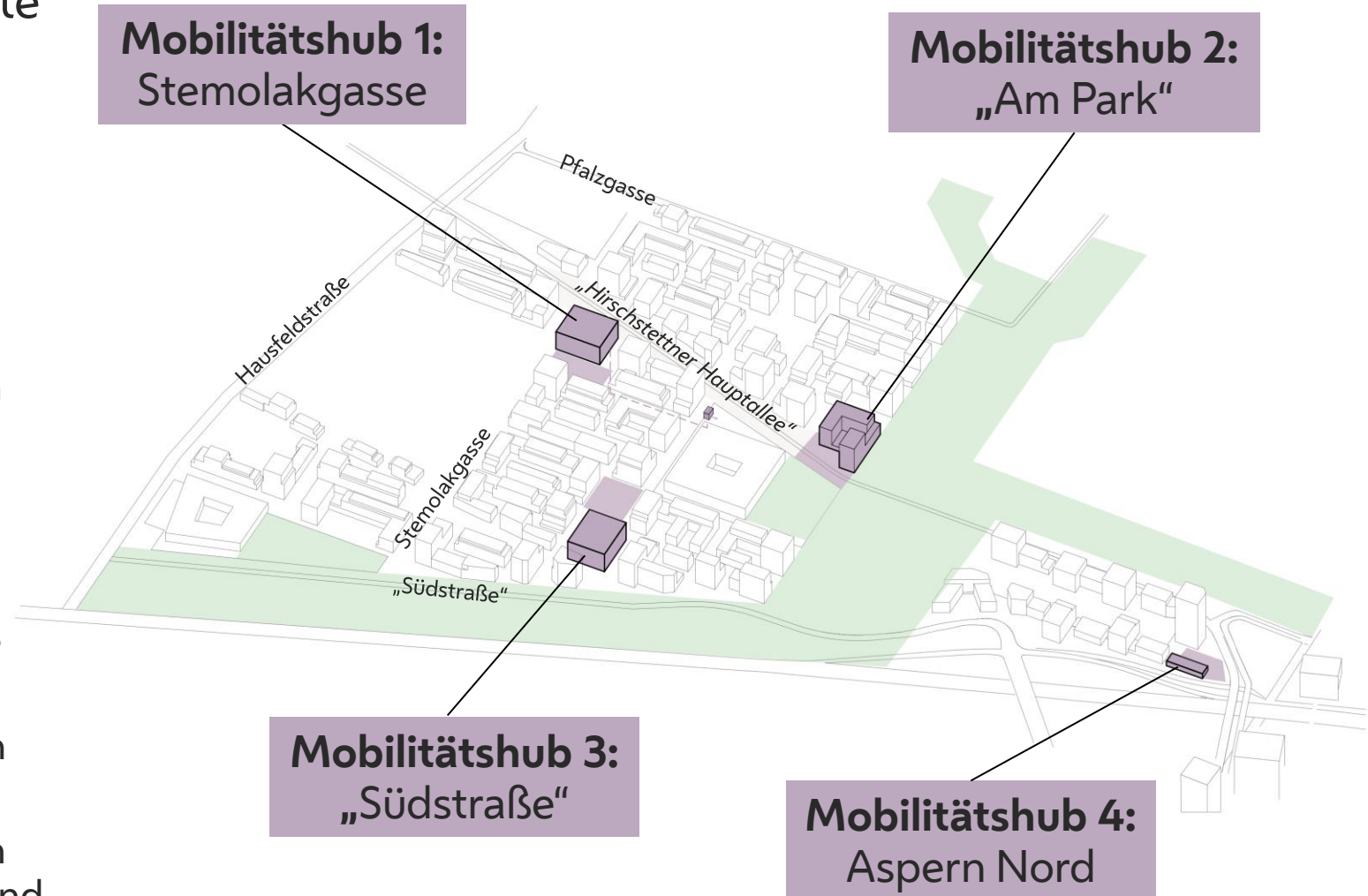
Beispielbild Wohnhof (22., Kapellenhof)
© feld72 Architekten ZT GmbH

Städtebauliches Leitbild

Hochgaragen und Mobilitätsangebote

Vier Mobilitätshubs mit unterschiedlichen Schwerpunkten:

- **Mobilitätshubs 1 und 3:** Hochgarage (umnutzbar bzw. rückbaubar) mit gewerblicher EG-Nutzung
- **Mobilitätshub 2:** innovative Wohnformen mit Mobilitäts- und Gemeinschaftsflächen im EG
- **Mobilitätshubs 1-3:** Sport- und Bewegungsflächen, quartiersbezogene Freizeitangebote am Dach
- **Mobilitätshub 4:** Bike&Ride Station, Halle (ev. Sport) im UG
- **In allen Mobilitätshubs :** Mobilitätsstation mit Paketstation
- Ergänzend zu den Hochgaragen sind auch Tiefgaragen vorgesehen (siehe „Verkehr und Nutzungen“)



© MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

Städtebauliches Leitbild

Gewerbe und EG-Zone

- Handel und Gewerbe an der Hirschstettner Hauptallee konzentriert
- Quartiersplätze: Gemeinschaftseinrichtungen, kundenfrequenz-unabhängige Gewerbeflächen: kleine Werkstätten, Ateliers, soziale Betriebe, etc.



 **Lebensmittelhandel** - zwei Standorte mit guter Erschließung

 **kundenfrequenzabhängige Nutzungen** - entlang der Hirschstettner Hauptallee

 **kundenfrequenzunabhängige Nutzungen** - rund um die Quartiersplätze

 **keine Aufenthaltsräume Wohnen im EG** - in den Zonen mit höherer Verkehrsbelastung

 **Points of Interest** - z.B. Gemeinschaftsräume, Spielräume, attraktive Hauseingänge

Städtebauliches Leitbild

soziale Infrastruktur

- Bildungscampus mit Kindergarten, Volksschule und neuer Mittelschule im Zentrum des Gebiets
- drei weitere Kindergärten im Gebiet verteilt
- Bundesgymnasium an der Hausfeldstraße
- Gesundheitszentrum an der Hirschstettner Hauptallee
- Option Heim – z. B. Pflege- oder Studierendenheim im „Mayrederviertel“



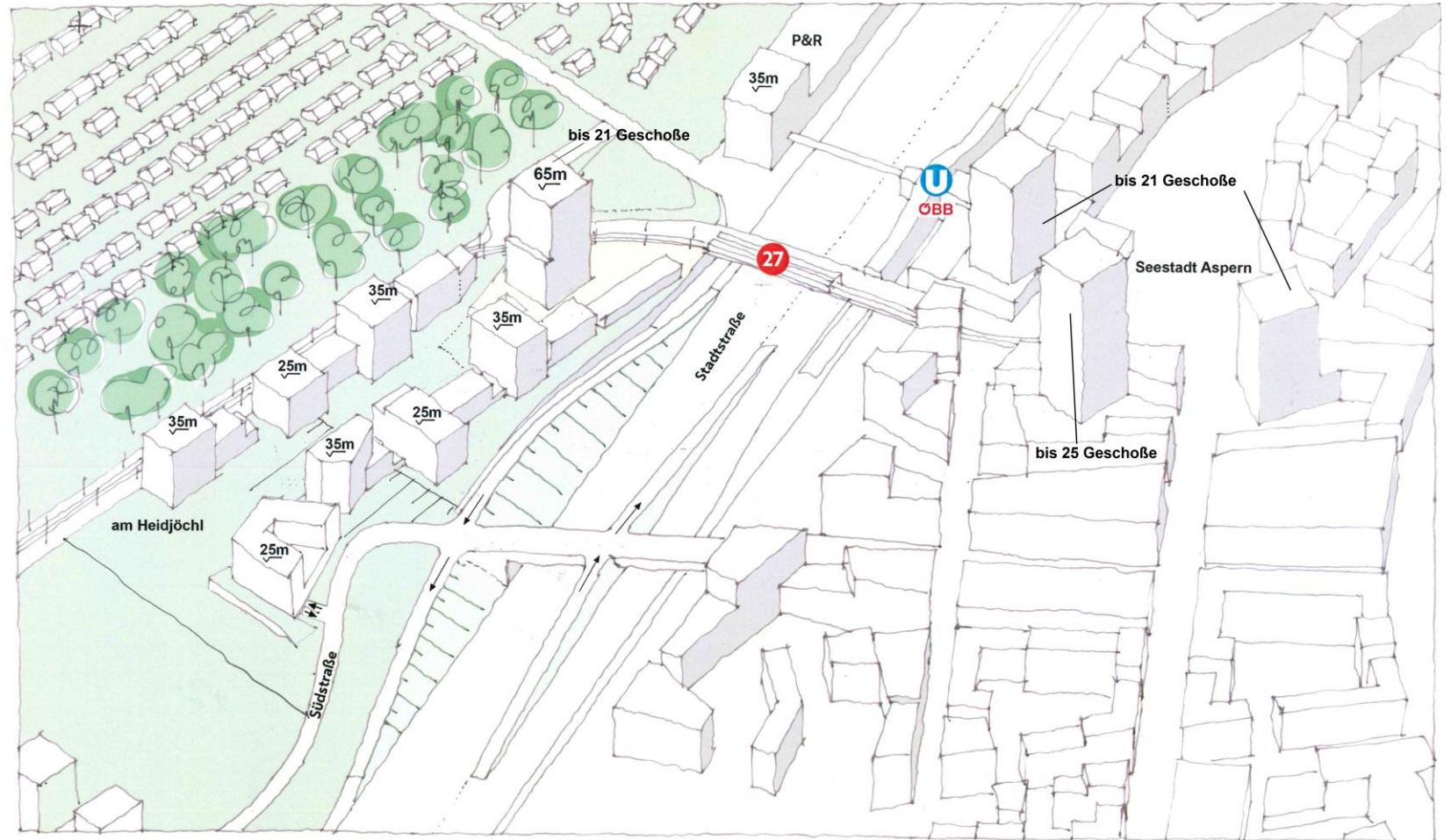
- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Bildungseinrichtungen - AHS an der Hausfeldstraße und Bildungscampus am Park |  | Option Heim - z.B. Pflege- oder Studierendenheim |
|  | Schulfreiraum - Sport- und Spielflächen |  | günstiger Standort für Gesundheitszentrum |
|  | Kindergärten - 3 Standorte jeweils in Verbindung mit den Quartierplätzen |  | Kopfgebäude der P&R Station mit zusätzlichen Funktionen |
|  | Kindergartenfreiraum - geschützte Freiräume in Hofsituationen | | |

Städtebauliches Leitbild

Hochhaus Aspern Nord – Planungsphasen gem. Fachkonzept Hochhäuser

Entsprechend den Zielen zur „Transdanubischen Ausdehnung“ soll ein Hochhaus als nördlicher Ausläufer und zugleich als vermittelndes Übergangselement vom Stadtentwicklungsgebiet Am Heidjöchl zum Hochhauscluster im Norden der „Aspern Seestadt“ verortet werden.

Als Lenkungsgruppe gem. Fachkonzept Hochhäuser soll der Qualitätsbeirat mit entsprechend ergänzter Besetzung dienen.



© MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

Mehrwerte lt. Fachkonzept Hochhäuser

Hochhaus Aspern Nord

- Attraktivierung des verkehrlich ausgezeichnet angebundenen Standorts durch einen Orientierungspunkt am Entrée zum neuen Stadtteil
- funktionale Verdichtung und Belebung des „Mayrederviertels“ durch Nutzungsmischung mit attraktiver Erdgeschoßzone
- Programmierung der EG-Zone mit urbanen und lebendigen Nutzungen (Kindergarten, Kleingewerbe) als integraler Teil des öffentlichen Raums
- durch die Verdichtung wird eine große Parkanlage ermöglicht
- unterirdischer Raum für Sport, Kultur oder Events, etc. als Anziehungspunkt für die Umgebung
- topographische Integration der Anlieferung ins Untergeschoss entlastet den öffentlichen Raum von verkehrlichen Funktionen und stärkt die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Mobilitätsstation



© MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

Städtebauliches Leitbild

Hochhaus Aspern Nord – Planungsphasen gem. Fachkonzept Hochhäuser

Phase 1: Idee ✓

- **Eignung laut Bereichen:** Standort Aspern Nord als neuralgischer Punkt am Siedlungszwischenraum und als Verbindungsglied und Attraktor, der in der Stadtlandschaft als visueller und programmatischer Anziehungspunkt wirkt
- **Stadtstrukturelle Integration laut Bereichen:** nördlicher Ausläufer und zugleich vermittelndes Übergangselement sowie maßstäbliche Fortführung und räumliche Ausdehnung des Hochhauscluster der Seestadt Aspern.
- **Nutzungsstruktur/ Sockelnutzung:** Kindergarten, Kleingewerbe; in den Obergeschoßen: Wohnen
- **Verkehrsverträglichkeit:** Unmittelbare Nähe (180m) zum Verkehrsknoten Aspern Nord. Anbindung motorisierter Individualverkehr sowie Anlieferung über die im Hang integrierte Garage und Anlieferungsinfrastruktur mit Anschluss an die „Südstraße“
- **Integrierte Energie-Raum-Planung:** Hochhaus ist Teil des integrierten Energie-Raum-Konzepts für das Stadtquartier und leistet durch seine Einbindung in das quartiersweite Energiekonzept einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Entwicklung des Standorts



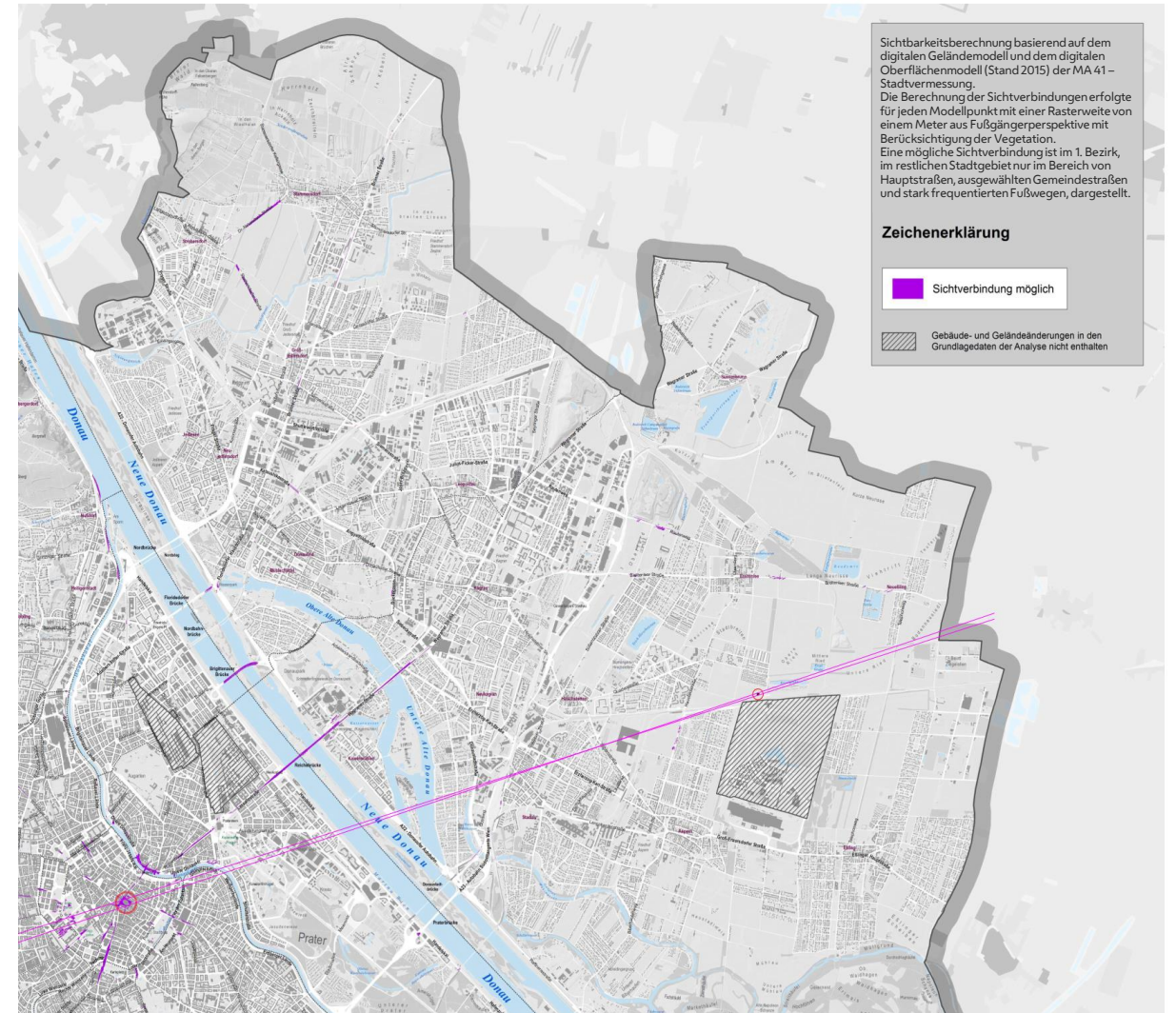
Blick von der zentralen großen Parkanlage in Richtung Osten zum „Mayrederviertel“
© MA 21B, HEG, Paloma Mosto Zavala, Samuel Llovet Montardit

Städtebauliches Leitbild

Hochhaus Aspern Nord – Planungsphasen gem. Fachkonzept Hochhäuser

Phase 1: Idee ✓

- **Verträglichkeit - Überprüfung der Sichtachsen und -beziehungen:**
 - Bauvorhaben tritt nicht in visuelle Konkurrenz zu den identitätsstiftenden Blickzielen der Stadt
 - Bauvorhaben tritt von Hauptausblickspunkten und Hauptrundblicken der Stadt aus nicht störend in Erscheinung
 - Verträglichkeit mit den zentralen Blickbeziehungen und Sichtachsen im städtischen Gefüge ist gegeben



Sichtbarkeitskarte Stephansdom (© MA 41)

Städtebauliches Leitbild

Hochhaus Aspern Nord

Phase 2: Konzept ✓

Höhenfestlegung:

Das Hochhaus bildet einen Brückenschlag zu den Hochhäusern in der Seestadt und soll einen höhenmäßig abgestuften Übergang nach Norden ermöglichen (85m-75m-65m).

Windwirkung:

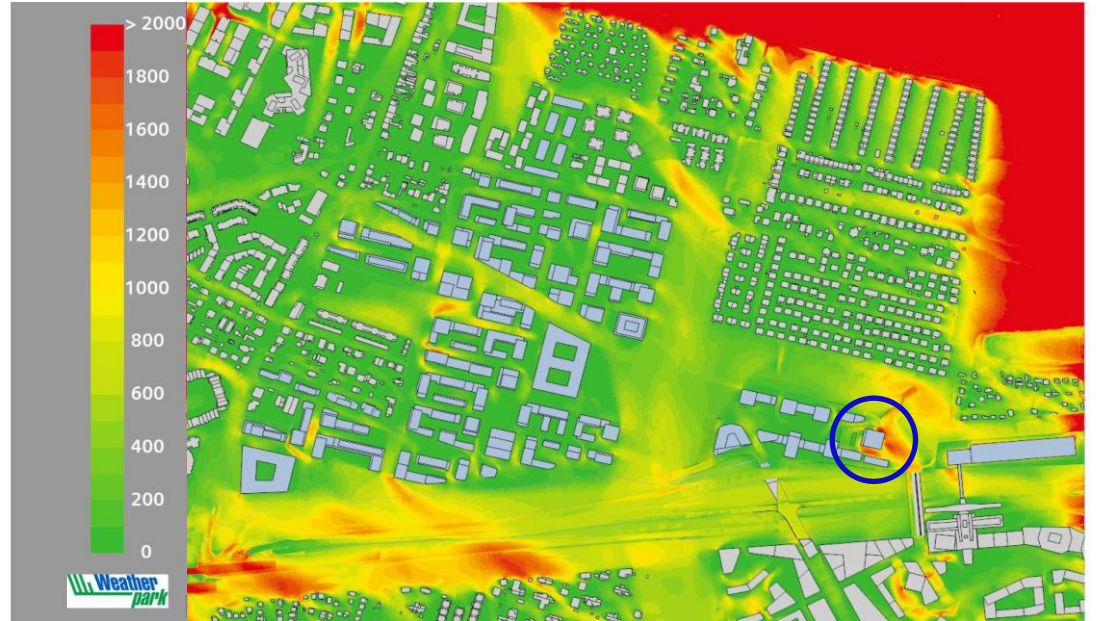
Generell entsteht durch die Bebauung des Heidjöchls ein Bereich mit hohem bis sehr hohem Windkomfort.

In der weiterführenden Planung sind angrenzend an das geplante Hochhaus Maßnahmen zu treffen, um entsprechenden Windkomfort für langes Verweilen zu ermöglichen:

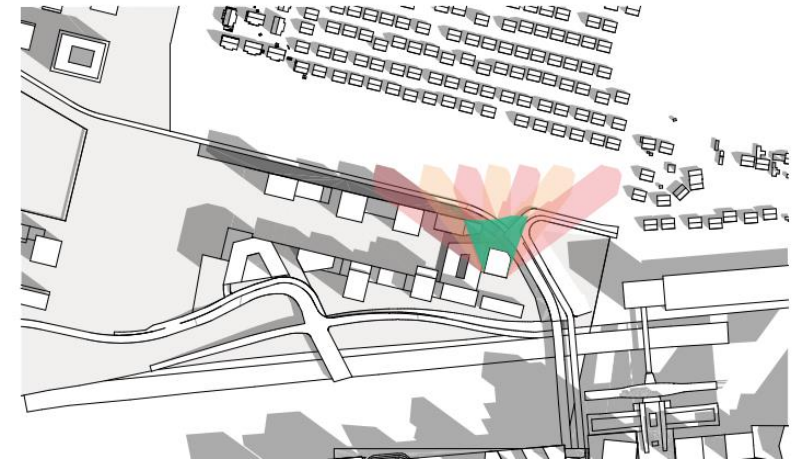
- Hohe Rauigkeit der Fassade
- Baumpflanzungen
- Ergänzender Windschutz im Freiraum (z. B. bewachsenes Rankgerüst, Sitzgelegenheit mit erhöhten Lehnen, etc.)
- Weitere Windschutzmaßnahmen am Baufeld

Beschattungswirkung:

Durch 2-Stunden-Schatten keine Beeinträchtigung außerhalb des Projektgebiets durch das Hochhaus zu erwarten



Draufsicht mit horizontalem Schnitt in 1,7m über Fußgängerniveau. Farbflächen der Summe der unangenehmen Windverhältnisse über 16 Windrichtungen in Stunden pro Jahr für langes Verweilen im Freien. © Weatherpark GmbH



2-Stunden Schatten: 21. März zwischen 9:00 und 15:00 Uhr
© MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

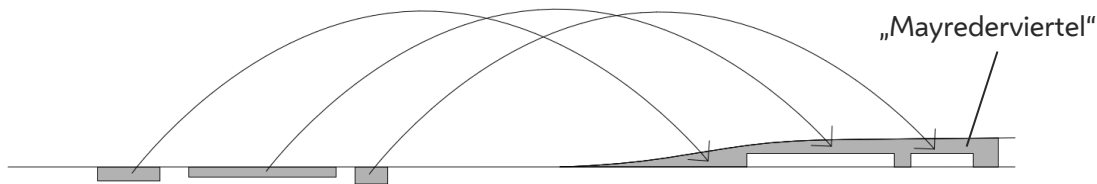
Städtebauliches Leitbild

Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel und Kreislaufwirtschaft

Klimaschutz

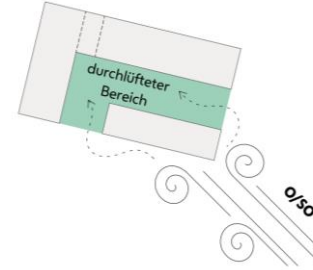
- Wärme- und Kälteversorgung vollständig ohne fossile Energieträger
- möglichst effiziente Nutzung erneuerbarer Energiequellen und gegebenenfalls Umsetzung gebäudeübergreifender Lösungen
- Sammelgaragen
- Mobilitätsstationen, dichte Durchwegung für Fuß- und Radverkehr sowie Anbindung an das bestehende Netz
- durchmischtes Stadtquartier – Minimierung des motorisierten Individualverkehrs durch sehr gute fußläufige Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und sehr gute ÖV-Anbindung

Kreislaufwirtschaft

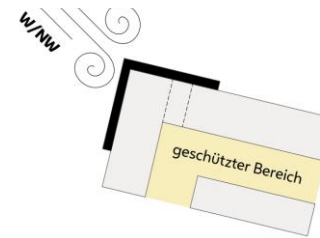


- Aushubmaterial wird zur Herstellung des Hügels zwischen Straßenbahnrampe und Anschlussstelle Seestadt West genutzt
- Oberboden wird abgetragen, zwischengelagert und für die Landschaftsgestaltung wiederverwendet

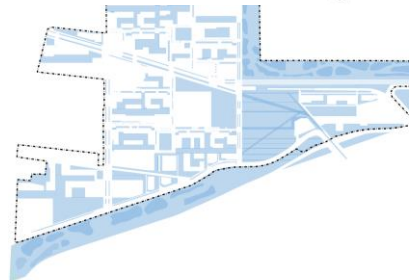
Klimaanpassung durch städtebauliche Grundstruktur



Öffnung gegenüber dem sommerlichen Luftstrom aus Südosten um Durchlüftung und thermischen Komfort während Hitzeperioden zu unterstützen



Abschirmung kalter Winde aus Nordwesten zur Reduktion störender Windbelastungen in den öffentlichen Räumen



zentrale Parkanlage und Vernetzung der Grünräume mit den Bebauungsstrukturen begünstigen nächtliche Kaltluftproduktion (blau dargestellt) und Abkühlung der Siedlungsräume



zahlreiche Baumpflanzungen auf Baufeldern und im öffentlichen Raum und Minimierung des Anteils versiegelter Flächen

Partizipation und öffentliche Kommunikation – verschiedenste Formate



Im März 2023 konnten Interessierte Anregungen für den städtebaulichen Wettbewerb mitgeben.



Beim Leitbildauftakt im Mai 2025 führten Visionen-Touren durch das Gebiet.



Eine Stammtisch-Gruppe an interessierten Bürger*innen begleitete den Leitbildprozess und brachte Anregungen ein.



Im Dezember 2025 informierte eine Infoausstellung zum Zwischenstand der Planungen.



Stadtforscher*innen erhoben im Rahmen des Projekts „Citizen Science Am Heidjöchl“ die Biodiversität vor Ort.



Schüler*innen des Bildungscampus Berresgasse gestalteten ihr „persönliches Am Heidjöchl“ im Rahmen eines Lego-Planspiels.

Ergebnisse Partizipation – Inhalte und konkrete Anliegen der Bürger*innen

Soziales/Wohnen/Freizeit/Nahversorgung

- Vielfältige Nahversorgung & qualitätsvolle Erdgeschoßnutzungen
- Aktive Steuerung der Gewerbeflächen
- Leistbares Wohnen sowie Raum für Gesundheit, Bildung & Kultur
- Gute Erreichbarkeit & Sicherheit im Quartier
- Gemeinschaftseinrichtungen wie öffentliche Lernräume, Makerspace und Gemeinschaftliches Wohnen
- Umfassendes Freizeitangebot wie Tischtennistische und Kulturräume
- Gute Versorgung mit Ärzt*innen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie

Grün- und Freiraum

- Großzügige zentrale und zusammenhängende Grünflächen für alle Generationen
- Urban Gardening und Hochbeete für die Gemeinschaft
- Zugang zu Gewässern, schattige Sitzmöglichkeiten
- Viele Bäume & wenig Versiegelung
- Naturnahe, vielfältig nutzbare Freiflächen
- Lebensräume erhalten & vernetzen



Mobilität

- Sichere Radwege & attraktive Bereiche für Fußgänger*innen
- Fahrradinfrastruktur wie ausreichend Fahrradabstellplätze
- Bessere Öffi-Anbindung & regionale Vernetzung
- Weniger Durchzugsverkehr, mehr Lebensqualität im Straßenraum
- Möglichst wenig Parkplätze im öffentlichen Raum wie z. B. durch unterirdische Parkgaragen
- Angebote für Leihmobilität
- Verkehrsberuhigung des Entwicklungsgebiets

Bebauung

- Sanfte Übergänge zum Bestand
- Keine markanten „Landmark“-Hochbauten
- Keine zu dichte Bebauung
- Erhalt von Natur- und Freiflächen
- Qualitätvolle, ortsangepasste Bebauung

Umsetzungsstrategie

Umsetzungserfordernisse

Grüne Infrastruktur

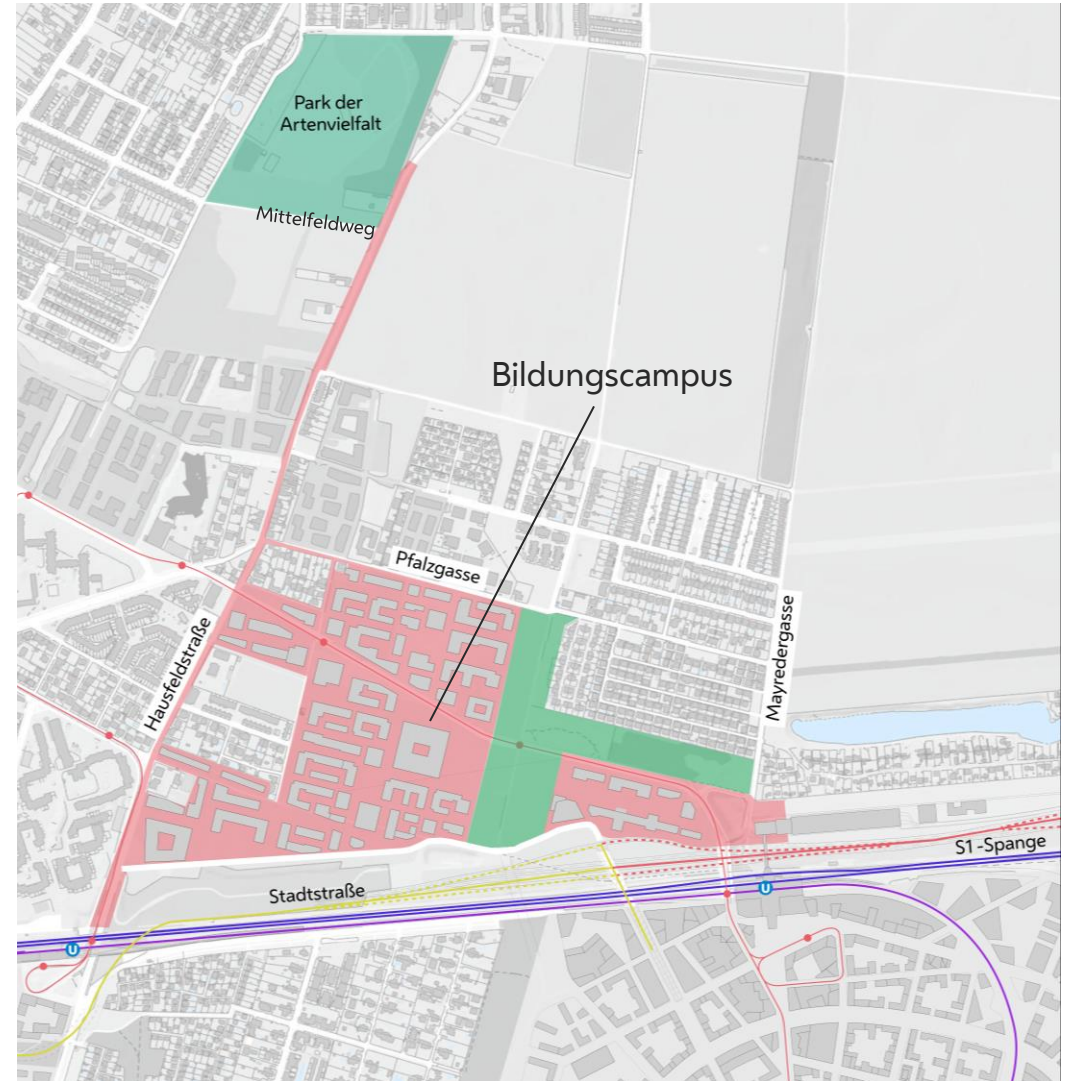
- etappenweise Umsetzung und Erweiterung des Parks der Artenvielfalt bis zum Mittelfeldweg
- Errichtung eines Fuß- und Radwegs entlang der Hausfeldstraße als Verbindung vom Entwicklungsgebiet zum Park der Artenvielfalt
- öffentliche Grünflächen im Gebiet

Soziale Infrastruktur

- Planung und Errichtung des Bildungscampus der Stadt Wien
- etappenweise Errichtung zusätzlicher Kindergartengruppen an anderen Standorten im Gebiet

Technische Infrastruktur

- etappenweise Errichtung der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsinfrastruktur sowie der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur



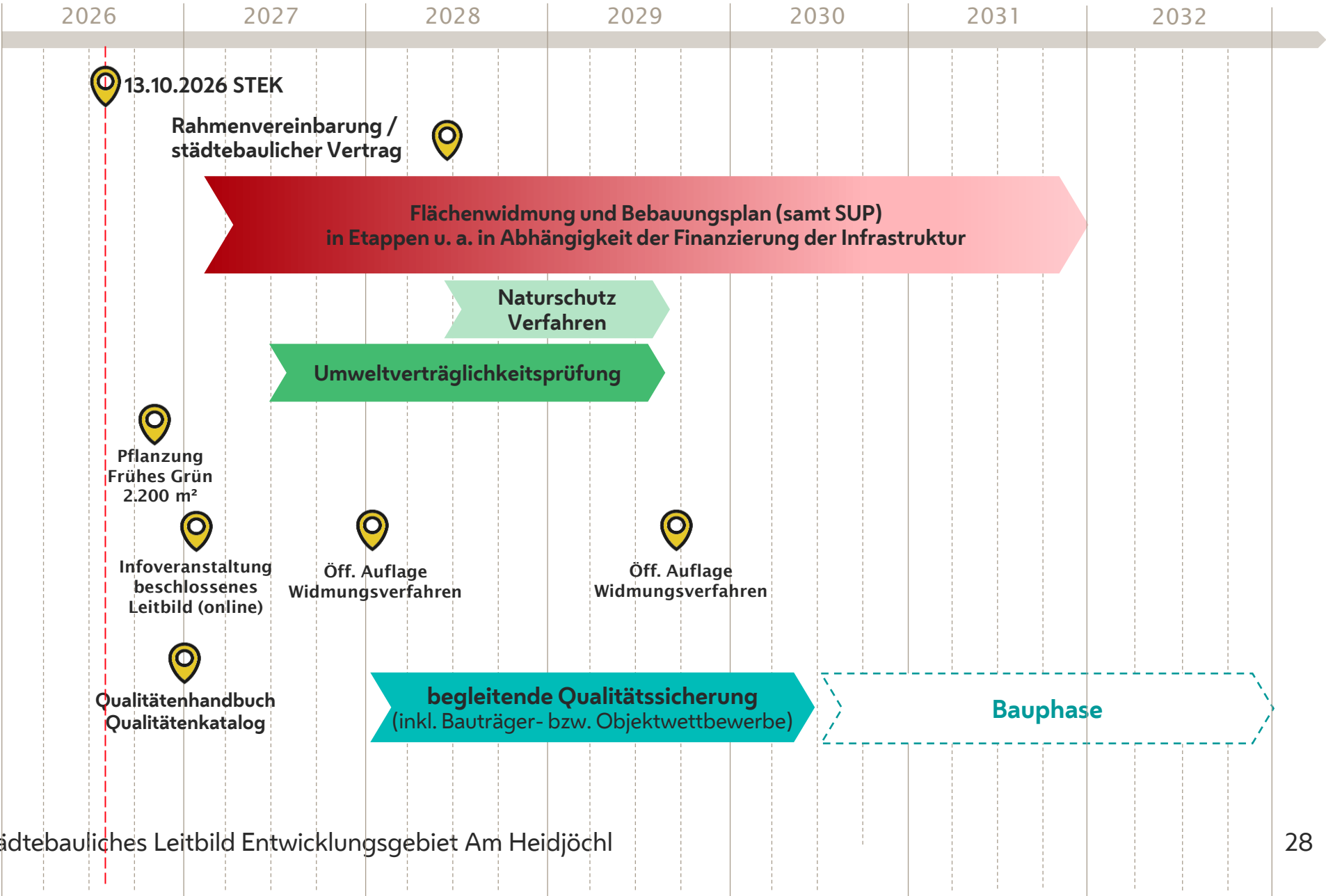
© MA 21B, HEG, M&S Architekten ZT GmbH

Angestrebter Prozessablauf

Planung

Partizipation und öffentliche Kommunikation

Qualitätssicherung / Umsetzung



Beschluss

Das vorliegende städtebauliche und freiraumplanerische Leitbild für das Stadtentwicklungsgebiet „Am Heidjöchl“ soll als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte dienen und für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie für die Durchführung weiterer qualitätssichernder Verfahren herangezogen werden.