

# DIE VÖSLAUER PERLENKETTE

## EINE VISION FÜR DAS STADTQUARTIER NORD

Projektzeitung zum Entwicklungskonzept Stadtquartier Nord

Mai 2024



**03 Ideenfindungsprozess:**  
Der Weg zum Entwicklungskonzept

**06 Vision:**  
Ein lebenswerter neuer Stadtteil.

**08 Vöslauer Perlen:**  
Vier neue Quartiere für Bad Vöslau.

Ein lebendiges und vielfältiges Zentrum ist von großer Bedeutung für das wirtschaftliche und kulturelle Leben sowie die Lebensqualität einer Stadt. Vor diesem Hintergrund arbeitet die Stadtgemeinde Bad Vöslau seit bald zwei Jahrzehnten intensiv und kontinuierlich an der Weiterentwicklung ihrer Innenstadt.

Buntes Leben für graue Flächen – das Stadtentwicklungsgebiet Stadtquartier Nord bildet mit der Revitalisierung alter Industrieflächen den nächsten wichtigen Schritt in der Entwicklung der Bad Vöslauer Innenstadt.

Die Projektzeitung zeigt die Ergebnisse eines zwei-jährigen Prozesses. Im Entwicklungskonzept „Vöslauer Perlenkette“ wird auf Themen wie Klimaschutz, Flächenentsiegelung, Mischnutzung sowie ein rücksichtsvoller Umgang mit benachbarten Bebauung besonders eingegangen. Die „Perlen“ sind vier durchgrünte Quartiere mit einer hohen Lebensqualität und attraktiven Vielfalt, die neben vielfältigen Wohnungstypologien auch neue Nutzungen, wie Nahversorger, Kindergarten und Veranstaltungsräume vorsehen.

Mit dieser Projektzeitung informiert die Stadtgemeinde Bad Vöslau über die Ergebnisse des Planungsprozesses..

# ZUKUNFT GEMEINSAM GESTALTEN

*Bei dem Stadtquartier Nord handelt es sich um ein Projekt, dessen Umsetzung mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen wird. Ich freue mich gemeinsam mit der Bevölkerung einen Blick in eine mögliche Zukunft zu werfen.*

Bad Vöslau ist eine Stadt die sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Dabei spielen die Lage in einer dynamischen Region, die attraktive Landschaft und gute soziale Infrastruktur eine wichtige Rolle. Aber auch die Qualitäten der Innenstadt Bad Vöslaus, das Thermalbad, die funktionierende Einzelhandelsstruktur machen unsre Stadt zum Anziehungspunkt, nicht nur für junge Familien.

Verfügbare Baullandflächen sind sehr begrenzt, zudem hat sich die Stadtgemeinde einer nachhaltigen Entwicklung nach Innen verschrieben. Im Zentrum befinden sich mehrere Flächen mit einem hohen Entwicklungspotenzial.

Seit Jahrzehnten denken viele Köpfe darüber nach, wie aus der ehemaligen Kammgarnfabrik und der Abfüllanlage ein attraktives Stadtquartier mit Mehrwert für alle

Bewohner\*innen von Bad Vöslau werden kann.

Wir sind stolz ein renommiertes, kompetentes und engagiertes Team für diese Aufgabe gefunden zu haben. Mit den Bad Vöslauer Perlen ist ein zukunftsweisendes Entwicklungskonzept entstanden, in dem große Flächen entsiegelt und viele neue Bäume gepflanzt werden. Besonders freut uns, es durch die Vereinbarung mit den Eigentümer\*innen gelungen ist, dass alle Gemeindegänger\*innen von der Entwicklung einen Mehrwert haben.

Die Verhandlungen waren nicht leicht, haben Zeit in Anspruch genommen und wir konnten das Projekt in dieser Zeit nicht öffentlich kommunizieren. Umso mehr freue ich mich nun im Rahmen einer Ausstellung und der Projektzeitung

die Bevölkerung zum Stand der Dinge zu informieren.

Bei dem Stadtquartier Nord handelt es sich um ein großes Projekt, dessen Umsetzung einige Jahre in Anspruch nehmen wird. Nach einer intensiven Arbeitsphase und zahlreichen Abstimmungen wurde das Konzept im Herbst 2023 schließlich vom Gemeinderat beschlossen.

Es bildete auch die Grundlage für Rahmenverträge mit den Grundstückseigentümer\*innen. In diesen Verträgen werden sowohl zukünftige Qualitäten als auch Beiträge für die neu zu schaffende soziale Infrastruktur festgehalten.

Damit stellt die Stadtgemeinde sicher, dass mit der Entwicklung auch die bestehende Bad Vöslauer Bevölkerung profitiert.



**Christian Flammer**  
Bürgermeister

# WIE WIR UNSER ZENTRUM ENTWICKELN

Initialzündung der Innenstadtentwicklung waren Planungen zur Anschlussstelle Bad Vöslau vor mittlerweile rund 20 Jahren. Damit wurden Spielräume zur Neugestaltung des Stadtzentrums durch Übergang der Badner Straße aus der Landesstraßenverwaltung in die Gemeindeverwaltung geschaffen. Seit dem wurden Schritt für Schritt viele Projekte und Maßnahmen umgesetzt. Hier sind die Meilensteine im Prozess der Zentrumsentwicklung dargestellt.

05/2007

Erarbeitung eines Stadterneuerungskonzeptes im Rahmen der NÖ Dorf- und Stadterneuerung

11/2020 bis laufend

Masterplan Zentrumsentwicklung Bad Vöslau  
Gemeinsame Vision für die Entwicklung des Zentrums von Bad Vöslau  
Einsetzung einer Arbeitsgruppe zur Entwicklung konkreter Ziele und Maßnahmen zur Stärkung des Stadtzentrums

10/2010 bis 01/2012

Beteiligungs- und Mitwirkungsprozess zur Innenstadtentwicklung Perspektive Innenstadt / Masterplan Innenstadt Bad Vöslau

04/2022

Auslobung eines städtebaulichen Ideenfindungsverfahrens für das Entwicklungsgebiet Stadtquartier Nord  
Entwurf von Vlay-Steerwitz als Grundlage für die weitere Bearbeitung

03/2024

Beschluss des Raumordnungsvertrags im Gemeinderat und allseitige Unterfertigung und Ratifizierung bis Ende April

12/2013 bis 12/2017

Städtebaulicher Wettbewerb und Realisierung für das Areal Tremldorf

05/2024

Ausstellung und Infoveranstaltung zum Quartiersentwicklungskonzeptes Stadtquartier Nord

2007

2015

2020

heute

03/2008

Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes für des Zentrumsbereich

06 bis 12/2016

Städtebauliches Studie zum Badplatz

04/2023

Start zum Umbau des Stadtzentrums, beginnend mit dem Schlossplatz und Fischerleiteich

09/2022

Wiedereintritt in die NÖ Dorf- und Stadterneuerung, Finalisierung der Planungen zur Neugestaltung des Stadtzentrums.

09/2011

Eröffnung der Autobahnanschlussstelle Bad Vöslau

11/2022 bis 06/2023

Weiterentwicklung des Quartiersentwicklungskonzeptes Stadtquartier Nord in sechs moderierten Workshops, Präsentation vor dem Gemeinderat

Meilensteine in der Zentrumsentwicklung

Wichtige Prozessschritte in Zusammenhang mit dem Stadtquartier Nord



10/2010 Innenstadtforum zum städtebaulichen Ideenwettbewerb



01/2012 Innenstadtentwicklung Perspektive Innenstadt (TU Wien)

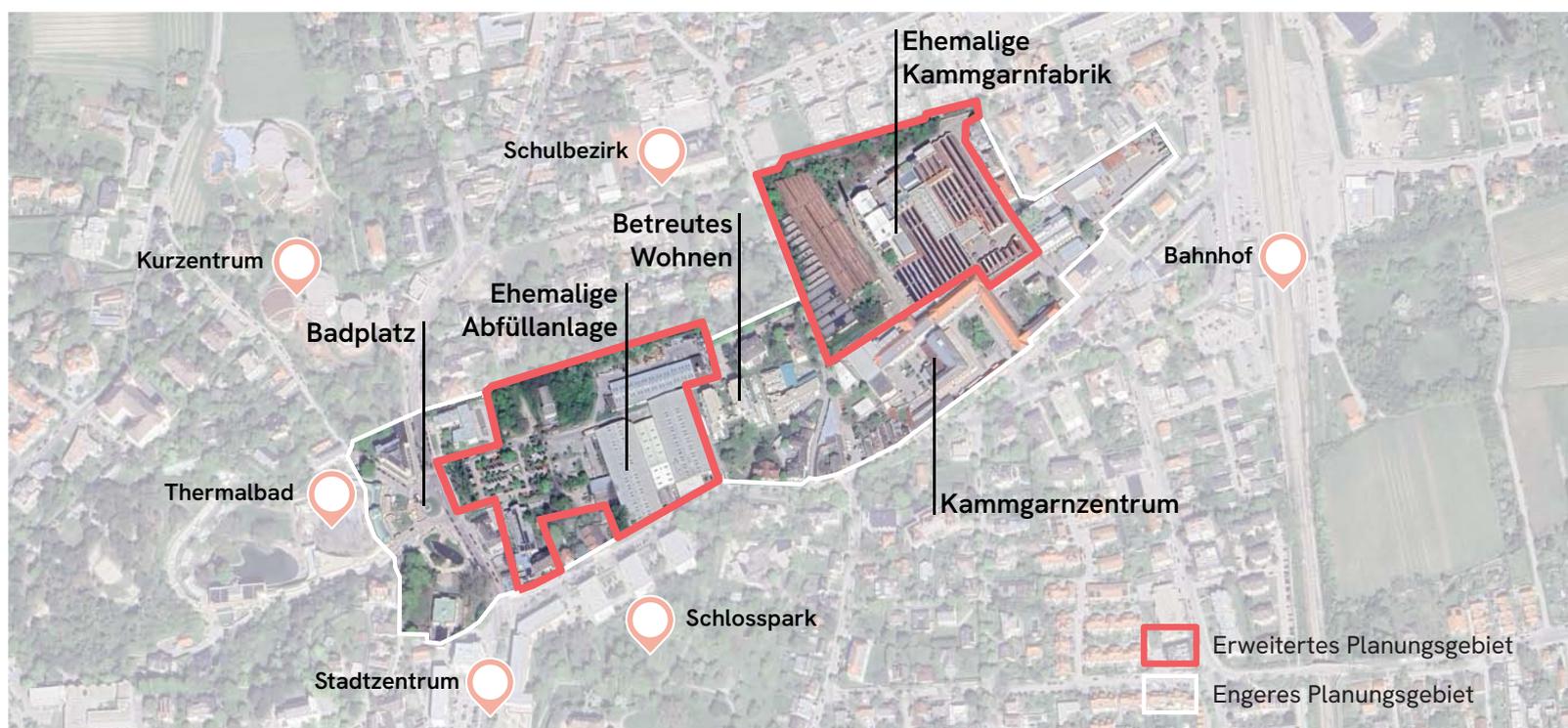


04/2022 Zentrumsplanung Aktuell: Planung für Schlossplatz und Badplatz (YEWO Landscapes)

# DER STÄDTEBAULICHE IDEENFINDUNGSPROZESS

## Wie kam es zu diesem Ergebnis?

Im Rahmen eines umfassenden Ideenfindungsverfahrens entwickelten fünf Planungsteams städtebauliche Visionen für die Zukunft des Areals. Eine Fachjury wählte Entwurf von Vlay-Steerwitz als Grundlage für die weitere Bearbeitung. In enger Abstimmung den Vertreter\*innen der Gemeinde und mit den Grundeigentümer\*innen und sowie die Zusammenarbeit mit FachexpertInnen aus den Bereichen Stadtentwicklung, Architektur, Freiraumgestaltung und Klimaresilienz, Projektentwicklung, Verkehr und Mobilität wurde in mehreren Workshops das ENTwicklungskonzept erarbeitet.



### Das Stadtquartier Nord

Das Projektgebiet Stadtquartiers Nord umfasst die Konversionsflächen der ehem. Kammgarnfabrik (Fam. Kozar) und der ehem. Abfüllanlage Ottakringer sowie mehrere im Eigentum der Stadtgemeinde Bad Vöslau befindliche Liegenschaften. Betrachtet wurde das Stadtgebiet zwischen Bahnhof und Thermalbad inkl. Wechselwirkungen zwischen Stadtquartier, Stadtzentrum und der erweiterten Umgebung.

### Ein Areal der Chancen

Aufgrund seiner zentralen Lage ist die gut strukturierte Entwicklung des Stadtquartiers Nord von besonderer Bedeutung für die Stadt Bad Vöslau. Die Umnutzung innerstädtischer Areale ermöglicht die Schaffung neuer Wohn- und Nutzflächen ohne zusätzliche Flächen zu verbauen. Dies hat in sozialer, finanzieller und ökologischer Hinsicht Vorteile gegenüber Ortserweiterungen außerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets.

Das vorliegende Entwicklungskonzept soll hierfür einen planerischen und rechtlichen Rahmen bieten. Durch die vorausschauende, gesamtheitliche Planung sollen bestehende

Synergien genutzt und das Wachstum der Gemeinde in kontrollierte Bahnen gesteuert werden. Dies soll dazu beitragen eine unkoordinierte Entwicklung, die Überlastung der Infrastruktur und das Auftreten von Interessenskonflikten zu vermeiden.

Ein kooperativer Interessenausgleich zwischen den Grundeigentümer\*innen und der Stadtgemeinde soll sicherstellen, dass der Entwicklungsprozess fair gestaltet ist. Außerdem stellt das Entwicklungskonzept die Grundlage für die Leistung eines adäquaten finanziellen und strukturellen Beitrags der Grundeigentümer\*innen dar.

# Wie geht es weiter?

## Die nächsten Schritte im Umsetzungsprozess



Das Stadtquartier Nord wird in mehreren Entwicklungsetappen umgesetzt. Für jede Entwicklungsetappe wird es einen gesonderten detaillierten raumordnungsrechtlichen Vertrag mit den Grundeigentümer\*innen geben um die Entwicklung entsprechend abzusichern. Die Umsetzung des Kamgarnhofs und der Hofwirtschaft bildet den ersten Meilenstein im Umsetzungsprozess.

## Das Planungsteam stellt sich vor...

Ein Team aus den Bereichen Stadtentwicklung, Architektur, Freiraumgestaltung und Klimaresilienz, Projektentwicklung sowie Verkehr und Mobilität entwickelten die Vision aus dem Wettbewerbsverfahren weiter. Am Prozess waren außerdem Rudolf Scheuven (Stadtplanung), Herbert Liske (Raumordnung), EGW - Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (Wohnungsbau) und Claudia Nutz (Projektentwicklung) beteiligt.

**StudioVlayStreeruwitz**  
ZT-GMBH

Das Studio Vlay Streeruwitz arbeitet zwischen Urbanismus, Forschung und Architektur und verbindet konzeptionelle Vorstellungskraft mit den Herausforderungen des alltäglichen Bauens.

Ob bei der Gestaltung von Innenräumen oder der Planung großer städtischer Projekte - wir betrachten jede Aufgabe als Universum von Möglichkeiten und glauben an die Möglichkeit, bestehende Bedingungen zum Besseren zu verändern.



Carla Lo  
Landschaftsarchitektur

Das Büro Carla Lo Landschaftsarchitektur beschäftigt sich seit 2009 mit der Gestaltung von Freiräumen.

Im konkreten planen wir öffentliche Freiräume wie Parkanlagen, Begegnungszonen, Platzflächen oder Außenanlagen zu Wohnbauten, Schulen oder Sonderbauten.

Das Büro Carla Lo Landschaftsarchitektur entwickelte ein umfassendes Freiraumkonzept für das Stadtquartier Nord.

**con·sens**  
mobilitätsdesign

Die con.sens verkehrsplanung zt gmbh bietet co-kreative Planung und Mobilitätsdesign mit dem Anspruch, gemeinsam mit Projektbeteiligten maßgeschneiderte, konsensfähige Lösungen für ein bestmögliches Ergebnis zu entwickeln.

Wir erstellen Mobilitätskonzepte für Städte, Gemeinden und Regionen, Fuß- und Radverkehrskonzepte, Mobilitätskonzepte für Hochbauprojekte und Stadtteile und übernehmen die verkehrliche Begleitung von Wettbewerben.

# DIE VISION

## Die Vöslauer Perlenkette Vielfältige und durchgrünte Stadtbausteine am Slow-Motion-Band

Die Perlenkette ist eine Abfolge charakteristischer Stadtbausteine, die Qualitäten aus den bestehenden Strukturen aufnehmen und sich entlang eines attraktiven Freiraums, dem Slow-Motion-Band, auffädeln.

### Vielfältige Typologien für ein lebendiges Stadtquartier

Das Stadtquartier Nord besticht durch seine typologische Vielfalt und hohe Qualität. Eine breite Palette an Wohnmodellen sorgt für ein belebtes Umfeld. Erdgeschossbereiche entlang des Slow-Motion-Bandes sowie am Kamggarnplatz und entlang der Bahnstraße werden für Nutzungen wie Kleinstgewerbe, Gemeinschaftsräume und soziale Infrastruktur vorgesehen. Am Badplatz ist eine Platz-belebende Nutzung wie Einzelhandel und Bäckereien geplant. Ein neuer Kindergarten sowie Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume erweitern das Nutzungsspektrum und tragen zur Dynamik des Stadtquartiers Nord bei.

### Durchgrünt und Klimaresilient

Ein Hauptaugenmerk liegt auf der Berücksichtigung und Erhaltung des Baumbestandes sowie der Weiterentwicklung der grünen Brachflächen durch Neupflanzungen. Die Entsiegelung der derzeit bebauten Flächen ist ein weiteres zentrales Ziel. Durch die Anwendung des Schwammstadtprinzips kann der Umgang und die Nutzung des anfallenden Regenwassers verbessert werden. Entlang des Slow-Motion-Bandes erstreckt sich ein klimaresilienter, durchgrünter und belebter öffentlicher Raum. Wasserflächen auf den Plätzen tragen zur Kühlung und Verbesserung des Raumklimas bei, während öffentliche und halböffentliche Freiräume das Freiraumnetzwerk ergänzen. Ein dichtes Netz von Wegen und Trampelpfaden verbindet die umliegenden Freiflächen miteinander.

### Höchste Qualität für umweltfreundliche Mobilität

Das Stadtquartier Nord wird als autoreduzierter Stadtteil konzipiert. Ein feingliedriges Wegenetz für Rad- und Fußverkehr, Sammelgaragen mit integrierten Mobilitätsstationen sowie Mobilitypoints mit Sharing-Angeboten bilden wichtige Bestandteile eines innovativen Mobilitätskonzepts.



dtgarten

Die Hausperlen

Kammgarnhof & Hofwirtschaft

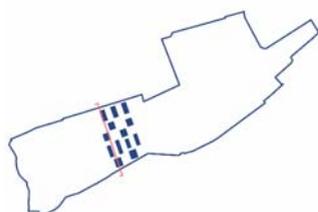
Kammgarn-Factory



# ENTWICKLUNG NACH INNEN

Innenentwicklung ist eine Strategie, den zukünftigen Bedarf durch die Nutzung von innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen zu decken und damit auf die Ausweisung von Bauland „auf der Grünen Wiese“ (weitgehend) zu verzichten. Die Innenstadt hat vielfältige Potenziale. Diese Potenziale zu nutzen, bedeutet einen Beitrag für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, für den Klimaschutz und zur Belebung des Marktkerns zu leisten. Gelungene Innenentwicklung bedeutet auch eine angemessene bauliche Dichte zu finden, um attraktive Freiräume zu ermöglichen.

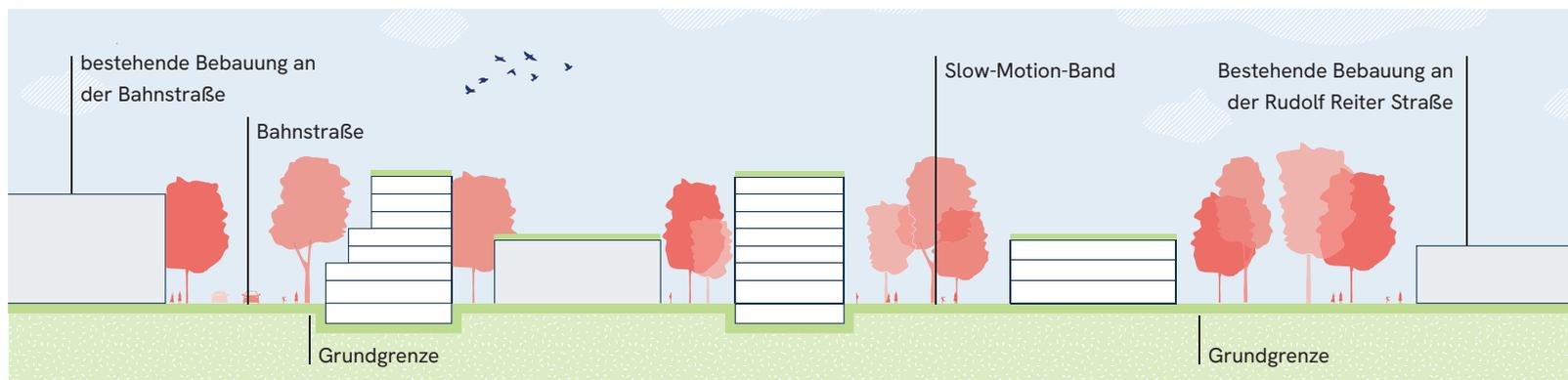
## Ein Blick auf die facettenreiche Silhouette



Das Projekt zeichnet sich durch eine spannende Abfolge von differenzierten Stadtbausteinen aus, die sich auch in einem abwechslungsreichen Höhenspiel zeigt. Das Höhenspektrum

entspricht der typologischen Vielfalt: die Leithöhen bewegen sich zwischen drei und vier Geschossen. Präzise gesetzte Punkte sorgen mit Höhen, die generell zwischen 5 und 7

Geschossen liegen, für eine lebendige Silhouette. Dabei wird auf die Höhen der umliegende Bebauung reagiert.

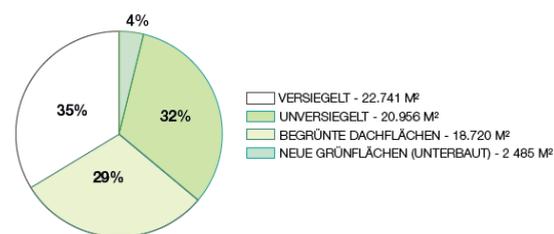
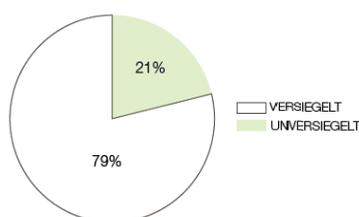


Schnitt: Höhenentwicklung

## Nachhaltige Quartiersentwicklung durch Grünraumschaffung

Im Bestand sind rund 80 Prozent der Flächen versiegelt, das bedeutet das der Boden durch Bebauung oder Asphalt luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht versickern kann. Damit verbunden sind Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima wird negativ beeinflusst. In Zukunft erhöht sich der Anteil der unversiegelten Flächen von 20 auf rund 75 Prozent. Damit reagiert das Konzept auf die Anforderungen durch den Klimawandel und leistet einen Beitrag zu Lebensqualität im Quartier.

Zudem wird der Baumbestand berücksichtigt und weitestgehend erhalten. Die vorhandenen und mittlerweile grünen und naturnahen Brachflächen werden ebenso als wichtige Bestände im Quartier in die Planung aufgenommen, erhalten und mit Neupflanzungen ergänzt. - sie dienen als wichtige Biotope für Fauna und Flora.



Entsiegelte Flächen Bestand



Entsiegelte Flächen Neu

# VON GRAU ZU GRÜN DAS FREIRAUMKONZEPT



Ehemalige Industrieariale werden durchgrünte Bad Vöslauer Quartiersperlen



Grüne Aufenthalts und Erholungsräume

**Eckpunkte aus dem Freiraumkonzept**  
Entlang des Slow-Motion-Bandes (hier: Spange) erstreckt sich ein klimaresilienter und durchgrünter öffentlicher Raum. Die naturnahen Brachflächen werden erhalten und mit Neupflanzungen ergänzt. (z.B. kleine Stadtwildnis) - sie dienen als wichtige Biotope für Fauna und Flora. Wasserflächen auf den Plätzen tragen zur Kühlung und Verbesserung des Raumklimas bei. Ein dichtes Netz von Wegen und Trampelpfaden verbindet die umliegenden Freiflächen miteinander.

## Klimasensible Freiraumgestaltung

Die gesamte Entwicklung ist von der Grünraumschaffung geprägt. Bezeichnend ist der Umgang mit dem Element Wasser, der Regenwasser als Ressource begreift und Wasser als gestaltendes sowie kühlendes Element im Freiraum einsetzt. Beschattung durch reichen Baumbestand und Gebäudebegrünung sind integrale Bestandteile der Entwicklung.



## Eine Mobilitätsvision für Bad Vöslau

Innerhalb der Stadt legen die Bad Vöslauer:innen die meisten Wege umweltfreundlich zu Fuß, mit dem Rad oder dem City-Shuttle zurück. Menschen mit körperlichen Einschränkungen fahren noch ab und zu mit dem eigenen Auto. Die Straßen sind inzwischen so sicher, dass alle Kinder selbständig zur Schule gehen oder das Fahrrad und den Scooter benützen. Kindergartenkinder werden begleitet, selbstverständlich ohne Auto – bei den Kindergärten gibt es ohnehin keine Parkplätze mehr für Eltern.

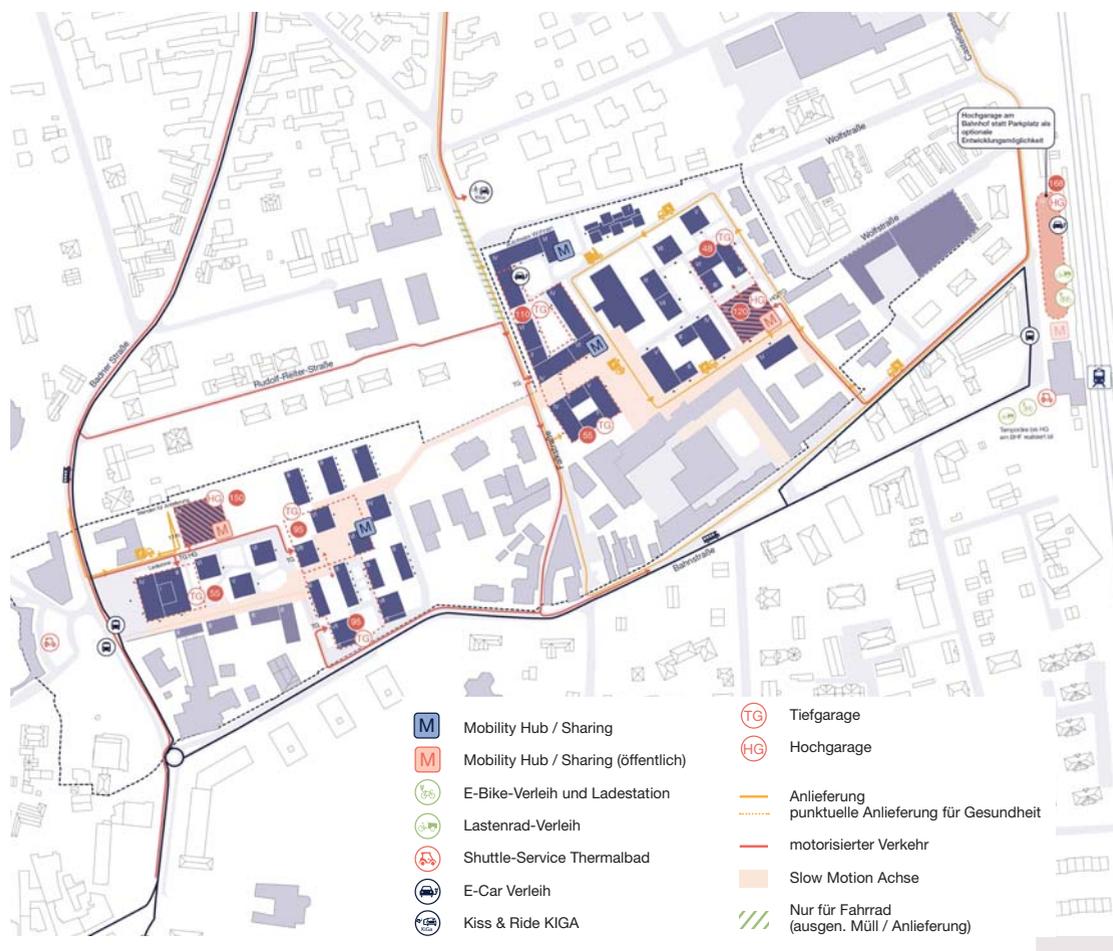
Nach Wien hinein fahren fast alle mit der Bahn – der neue 15-Minutentakt macht's einem wirklich leicht, das Auto stehen zu lassen. Die Bad Vöslauer:innen haben schon seit Jahren das Zu-Fuß-Gehen als neue Qualität entdeckt. Das neu gestaltete Stadtzentrum lädt zum Einkaufen, Flanieren und Verweilen ein. Es ist tagsüber und abends belebt und man trifft immer Freunde und Bekannte.

# AKTIVE MOBILITÄT VORRAUS!

## Eckpunkte aus dem Mobilitätskonzept

Das Projekt schafft qualitativen öffentlichen Raum für Menschen. Die Bahnhofstraße bleibt die wichtige Verbindung für den Autoverkehr zwischen Bahnhof und Badner Straße. Das Slow-Motion-Band bildet ein zweites Mobilitätsband für den Langsamverkehr (Fuß, Rad, Mikromobilität) eingeführt, wodurch ein feingliedriges Wegenetz im Stadtteil entsteht.

Die Stellplätze sind in zwei Sammelgaragen (am Stadtgarten und am Bahnhof) und zwei Tiefgaragen (Kammgarnhof und Hausperlen) mit integrierten Mobilitätsstationen untergebracht. In den Quartieren finden sich gut situierte Mobilitätsstationen mit Sharing-Angeboten. Ein Mobilitätshub in einem möglichen Parkhaus am Bahnhof sorgt für hohen Umsteigekomfort von Bahn auf Mikromobilität und umgekehrt.



## Das Slow Motion Band

### Öffentliches Band zwischen Thermalbad und Bahnhof

Das weitgehend auto-freie Slow Motion Band ist ein attraktive Abfolge aus öffentlichen Plätzen, Wegen, Passagen und Grünräumen.

Als urbanes Rückgrat – in Synergie mit der Bahnhofstraße, die den MIV- Durchzugsverkehr aufnimmt – spielt das Slow-Motion Band die Vorzüge der Mobilitätswende voll und ganz aus:

Mit dem Slow-Motion-Band entsteht ein klimaresilienter, durchgrünter und lebendiger öffentlicher Raum im Stadtquartier Nord.

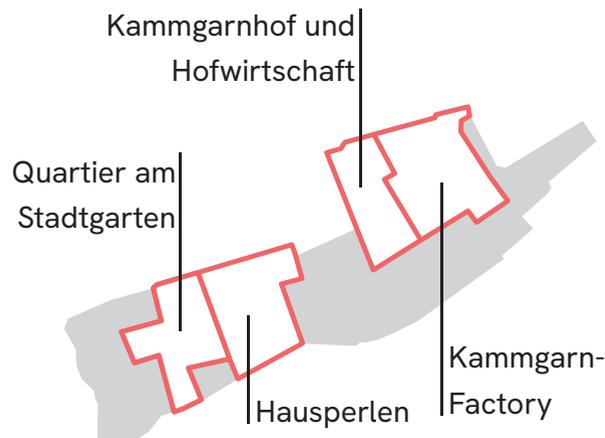


# DIE VÖSLAUER PERLEN

## VIER QUARTIERE MIT ATTRAKTIVER VIELFALT

Die Perlenkette besteht aus einer Abfolge von charakteristischen Stadtbausteinen, die sich aus dem bestehenden Stadtkörper Bad Vöslaus ableiten: das „Quartier am Stadtgarten“, die „Hausperlen“ und die „Kammgarn-Factory“ haben als verdichtete Gebäudegruppen nehmen Bezug auf den Charakter des historischen Stadtzentrums. Das „Haus am Badplatz“, die „Hofwirtschaft“ und der „Kammgarnhof“ setzen als alleinstehende Gebäudekomplexe besondere architektonische Akzente wie beispielsweise das Schloss Vöslau.

Die unterschiedlichen Stadtbausteine bilden abwechslungsreiche Rhythmen und differenzierte räumliche Fassungen im Dialog mit den unterschiedlichen Bestandssituationen. Größere Stadtbausteine wie die Kammgarn-Factory zeichnen sich durch charakteristische Binnenmilieus aus, an den zentralen öffentlichen Räumen setzen besondere Stadtbausteine zentrale urbane Impulse.



## Quartier am Stadtgarten

Entwicklung bis 2035

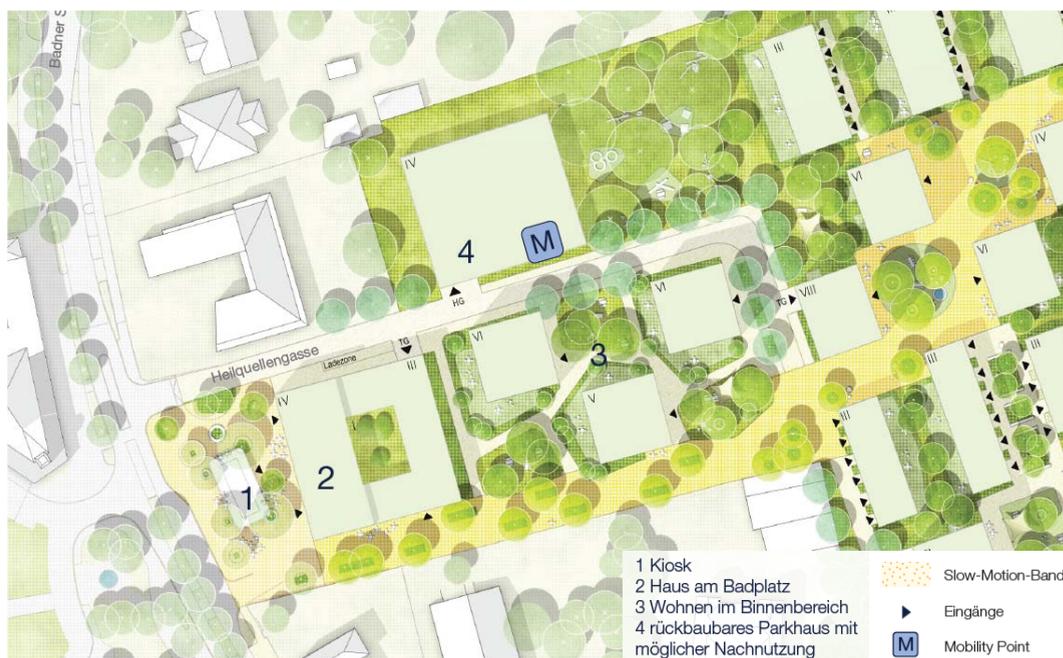


Schaubild: Haus am Badplatz



### Zusammenspiel von belebenden Impulsen und naturnahen Wohnen

Das Haus am Badplatz bildet das einladende Entree zum Quartier am Stadtgarten und bietet im Erdgeschoss Platz für einen Nahversorger oder Bäcker. Die oberen Geschosse sind für Gesundheitsdienstleistungen oder betreutes Wohnen vorgesehen.

Besonderes Augenmerk liegt auf dem Erhalt und Umbau des Pavillons am Badplatz, der mit einer belebenden Nutzung wie einer Eisdielen zum Anziehungspunkt für Besucher und Bewohner werden soll. Kompaktes

Parken wird im rückbaubaren Parkhaus an der Hellquellgasse angeboten. Das Quartier bietet ruhiges Wohnen im grünen Binnenraum mit Kinderspielbereichen und einem Gemeinschaftsgarten im erhöhten Erdgeschoss. Ein gut durchdachtes Fußwegenetz fördert die Mobilität zu Fuß.

Angrenzend entsteht eine „kleine Stadtwildnis“ mit erhaltenem Baumbestand und naturnahen Spielangeboten. Das Quartier am Stadtgarten vereint belebende Impulse für die Innenstadt mit naturnahem Wohnen und bietet einladende Räume für Begegnungen sowie Erholung und Rückzug.



**6.850**  
M<sup>2</sup> FLÄCHE



**35-45**  
NEUE BÄUME



**50-60%**  
GRÜNFLÄCHEN

# QUARTIERE

## Die Hausperlen

Entwicklung bis  
2040



Schaubild: Hausperlen



### Gartenstadtleben und Wohnen mit Aussicht

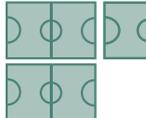
Die Hausperlen ermöglicht durch eine Mischung von Typologien eine Nachbarschaft in der attraktives Wohnungen und Arbeiten möglich ist. Dazu werden zeilenförmige, verdichtete Flachbauten mit dazwischen gesetzten (Hoch) Punkten kombiniert.

Die reihenhausartigen Strukturen mit maximal drei Geschossen, schaffen in einem stark durchgrünten Umfeld eine Gartenstadt-Atmosphäre. Ein Gartenband zwischen den Gebäuden mit naturnaher Gestaltung dient als halböffentlicher Durchgangsbereich. Viele

neue Bäume in hoher Qualität tragen zum hohen Grünvolumen in der Nachbarschaft bei.

Die Hochpunkte bieten mehrfachorientiertes Wohnen mit Aussicht. Im Erdgeschoß sind entlang des Slow-Motion-Bandes auch Gemeinschaftsbereiche und Spielmöglichkeiten geplant, um die kleinen Quartiersplätze, die hier entstehen zu beleben. Entlang der Bahngasse sind auch Gewerbenutzungen möglich.

Die Gebäudehöhe nimmt Bezug auf die umliegende Bebauungssituation, um sich harmonisch in diese einzufügen.

 **16.842**  
M<sup>2</sup> FLÄCHE

 **80-90**  
NEUE BÄUME

 **55-65%**  
GRÜNFLÄCHEN

# Kammgarn-Factory

Entwicklung bis  
2060

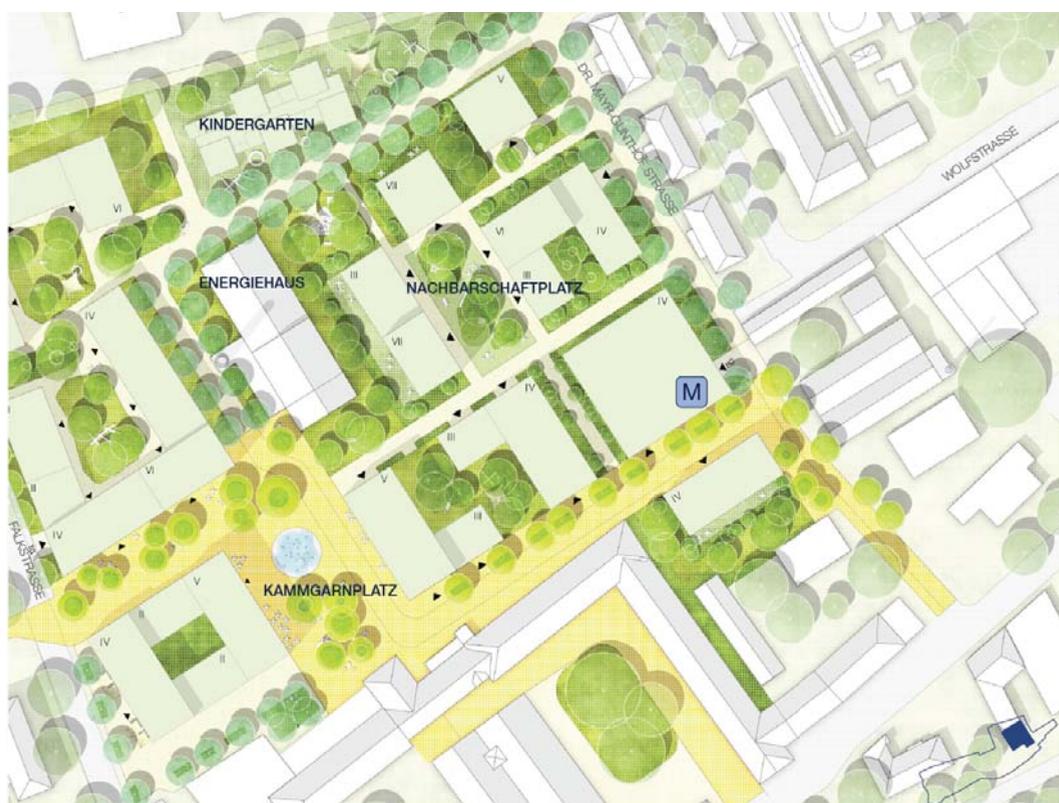


Schaubild: Kammgarn-Factory



## Nutzungsoffene Struktur und Zukunftsraum

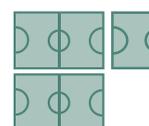
Da das Areal der Kammgarn-Fabrik derzeit als florierendes Gewerbe- und Dienstleistungszentrum genutzt wird, erfolgt dessen Entwicklung in enger Abstimmung mit den Eigentümer\*innen und erfolgt erst in der letzten Entwicklungsphase. Trotzdem gibt es schon viele Ideen für die (Weiter-)Entwicklung dieses hochattraktiven Standorts.

Dazu zählen zum einen die Möglichkeiten einer stufenweisen Entwicklung nach Verfügbarkeit des Bestands als auch Überlegungen zur Aktivierung des Heizhauses. Im Anschluss

an das Kammgarnzentrum könnte ein höherer Gewerbeanteil, beispielsweise auch wohnkompatible Produktion entstehen.

Geschlossene Höfe sollen vermieden werden und das Slow-Motion-Band soll zwischen dem Kammgarnzentrum und der Factory „vermitteln“. Ein Kindergarten bildet den nördlichen Abschluss des Quartiers und ist wichtiger Baustein für die soziale Infrastruktur.

Im Verkehrskonzept ist eine Integration einer Sammelgarage in diesem Quartier vorgesehen.

 **16.306**  
M<sup>2</sup> FLÄCHE

 **70-80**  
NEUE BÄUME

 **55-65%**  
GRÜNFLÄCHEN

# QUARTIERE

## Kammgarnhof & Hofwirtschaft

Entwicklung bis  
2030



Schaubild: Kammgarnplatz



**13.175**  
M<sup>2</sup> FLÄCHE



**55-65**  
NEUE BÄUME



**50-60%**  
GRÜNFLÄCHEN

### Vielfältiges Angebot für neue Wohn- und Lebensmodelle.

In diesem Quartier entsteht ein hoher Grünflächenanteil. Ein Spielplatz und ein Nachbarschaftsplatz bieten Raum für Freizeitaktivitäten und zwischenmenschliche Begegnungen. Der Hof des Kamgarnhofs ist durchgrünt und dient als Rückzugsort. Entlang des Kamgarnplatzes und des Slow-Motion-

Bandes sind Gemeinschaftsräume vorgesehen, um die Nachbarschaft zu fördern

Die Nutzung von Dachterrassen auf niedrigen Gebäuden bietet zusätzlichen Freiraum für Bewohner\*innen.

Ein Kindergarten bildet den nördlichen Abschluss des Quartiers und ist wichtiger Baustein für die soziale Infrastruktur.

In der Hofwirtschaft soll eine Baugruppe ihre Heimat finden (Siehe Infobox).

Der Kammgarnplatz ist der Nachbarschaftsplatz und das verbindende Element zwischen den Quartieren. Er wird als offene Fläche für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten konzipiert.

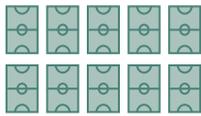
### Ein Platz zum Miteinanderleben und -arbeiten

Der gemeinnützige Wohnbauträger EGW plant in der Hofwirtschaft nicht nur das erste, sondern auch ein besonderes und wichtiges Projekt für das Gesamtquartier. Hier soll die Baugruppe Mona21 ihre Heimat finden. Dabei handelt es sich um einen Zusammenschluss von Menschen, welche gemeinsam Wohn- und Arbeitsraum schaffen. Die Kerngruppe konzipieren die zukünftigen Wohnung und die Gemeinschaftsflächen entscheidend mit. Die Baugruppe ist bestrebt, Angebote zu schaffen, die zur Lebendigkeit im Quartier und der Innenstadt beitragen. Das Ziel sei, möglichst viele geförderte Wohnungen anzubieten.

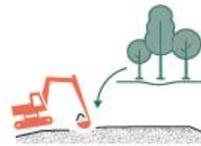
Nähere Infos unter:



# ZAHLEN & FAKTEN



**64.902** M<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE  
CA. 10 FUSSBALLFELDER



CA. **30.000** M<sup>2</sup>  
ENTSIEGELTUNG -  
NEUE GRÜNFLÄCHEN



CA. **250**  
NEUE BÄUME



4-6 GRUPPIGER  
KINDERGARTEN



CA. **720**  
PKW - STELLPLÄTZE  
inkl. Stellplätze des Thermalbads



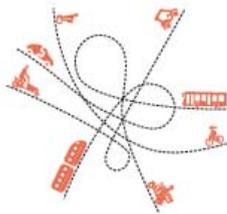
AUTOFREIES  
**SLOW-MOTION-BAND**  
zu Fuß und mit dem Rad wischen  
Bahnhof und Thermalbad



**1.000 - 1.200**  
FAHRRAD-  
ABSTELLPLÄTZE



**ÖV-ANBINDUNG (ZUG)**  
Wien 25 min /  
Wr. Neustadt 20min



**MOBILITÄTSANGEBOTE  
IN DEN QUARTIEREN**  
(Car-Sharing, E-Bikes,...)



CA. **540**  
WOHNUNGEN



CA. **12.000** M<sup>2</sup>  
FÜR ARBEITSPLÄTZE



FÜR **1.000 -  
1.200** MENSCHEN  
NEUER WOHNRAUM

# Einladung zur Ausstellung Die Vöslauer Perlenkette Vision für das Stadtquartier Nord

22. bis 24. Mai 2024, jeweils von 16 bis 20 Uhr, Café Thermal  
(Badnerstraße 3,

Ausstellungseröffnung am 22. Mai 2024

Die Planer\*innen und Vertreter\*innen der Stadtgemeinde sind von 16:00 bis ca. 20:00 Uhr vor Ort, um sie zum Projekt zu informieren, ihre Fragen zu beantworten und Anregungen aufzunehmen.

Die Ausstellung kann an den Folgetagen am 23. bis 24. Mai, jeweils von 16:00 bis 20:00 Uhr geöffnet. Auch hier ist ein fachkundige Person vor Ort, um ihre Fragen zu beantworten und Ideen und Anregungen aufzunehmen.

## Impressum



Gefördert durch

 **Bundesministerium**  
Klimaschutz, Umwelt,  
Energie, Mobilität,  
Innovation und Technologie