

the **BLACK SQUARE**

Entwicklungsgebiet Döblinger Steg

25.05.2026

Städtebauliche Konzeptstudie
zur Verbesserung der Wegebeziehungen und Freiräume im Stadtquartier

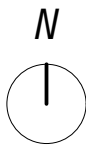
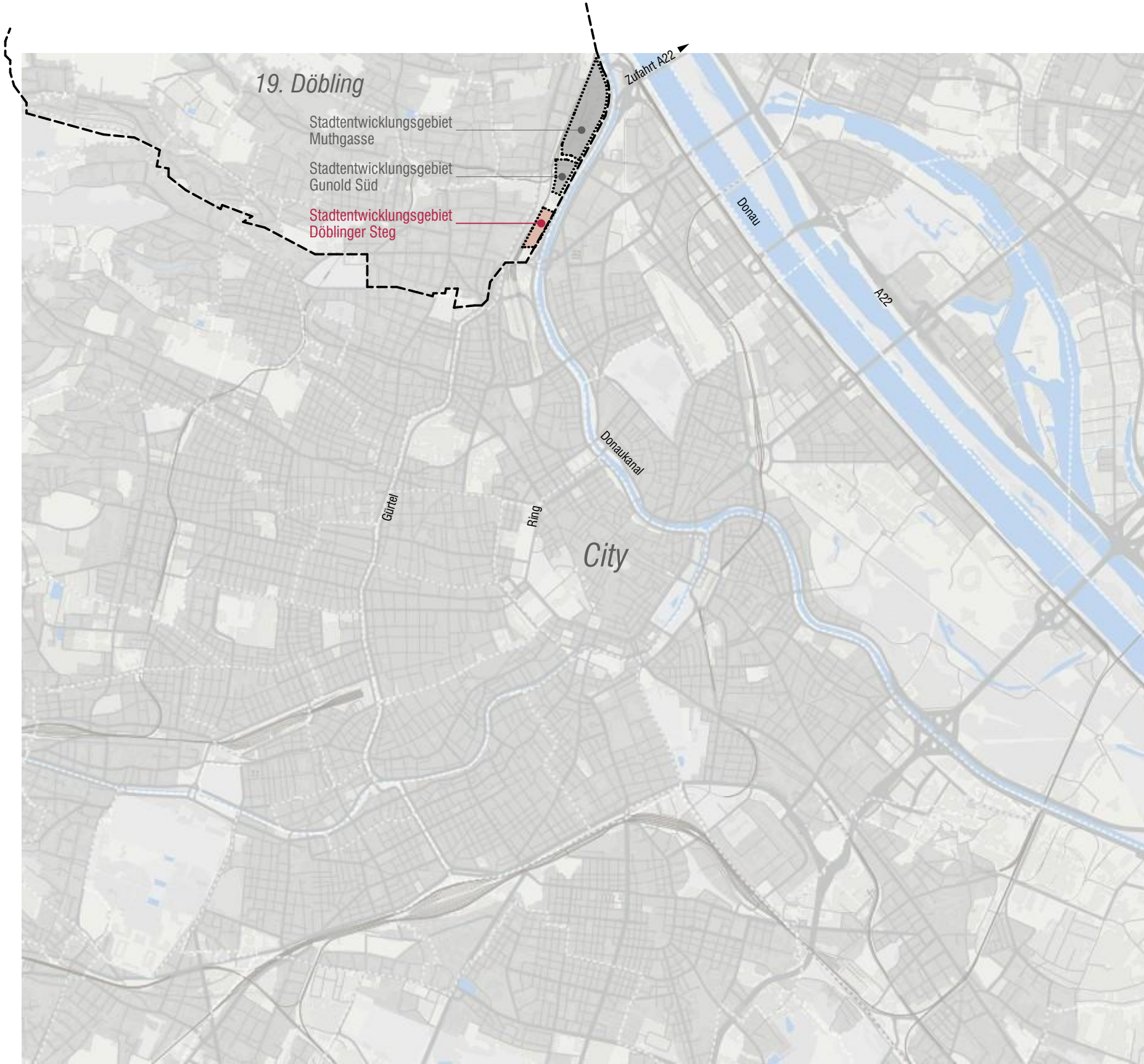
Heiligenstädter Lände 7 bis 21
1190 WIEN

INHALTSVERZEICHNIS

01	Cover
02	Inhalt
03	Standort
04	Entwicklungsgebiete
05	Entwicklungsgebiet
06	Erschließung/Frequentierung
07	Bebauungsbestimmungen
08	Öffentlicher Raum
09-13	Maßnahmen

STANDORT

Entwicklungsgebiete
in Heiligenstadt, Döbling



ENTWICKLUNGSGEBIETE

Entwicklungsgebiete in Heiligenstadt, Döbling

Einkaufszentrum
Q19

Entwicklungsgebiet - Gemischtes Gebiet
Muthgasse 105-109

Bahnhof / U-Bahn
Heiligenstadt

Entwicklungsgebiet - Büro
Leopold Unger Platz

Entwicklungsgebiet - Forschen
Life Science Center

Tankstelle

Entwicklungsgebiet - Wohnen
Gunold Süd

Entwicklungsgebiet - New Work
Döblinger Steg

Privatklinik
Döbling

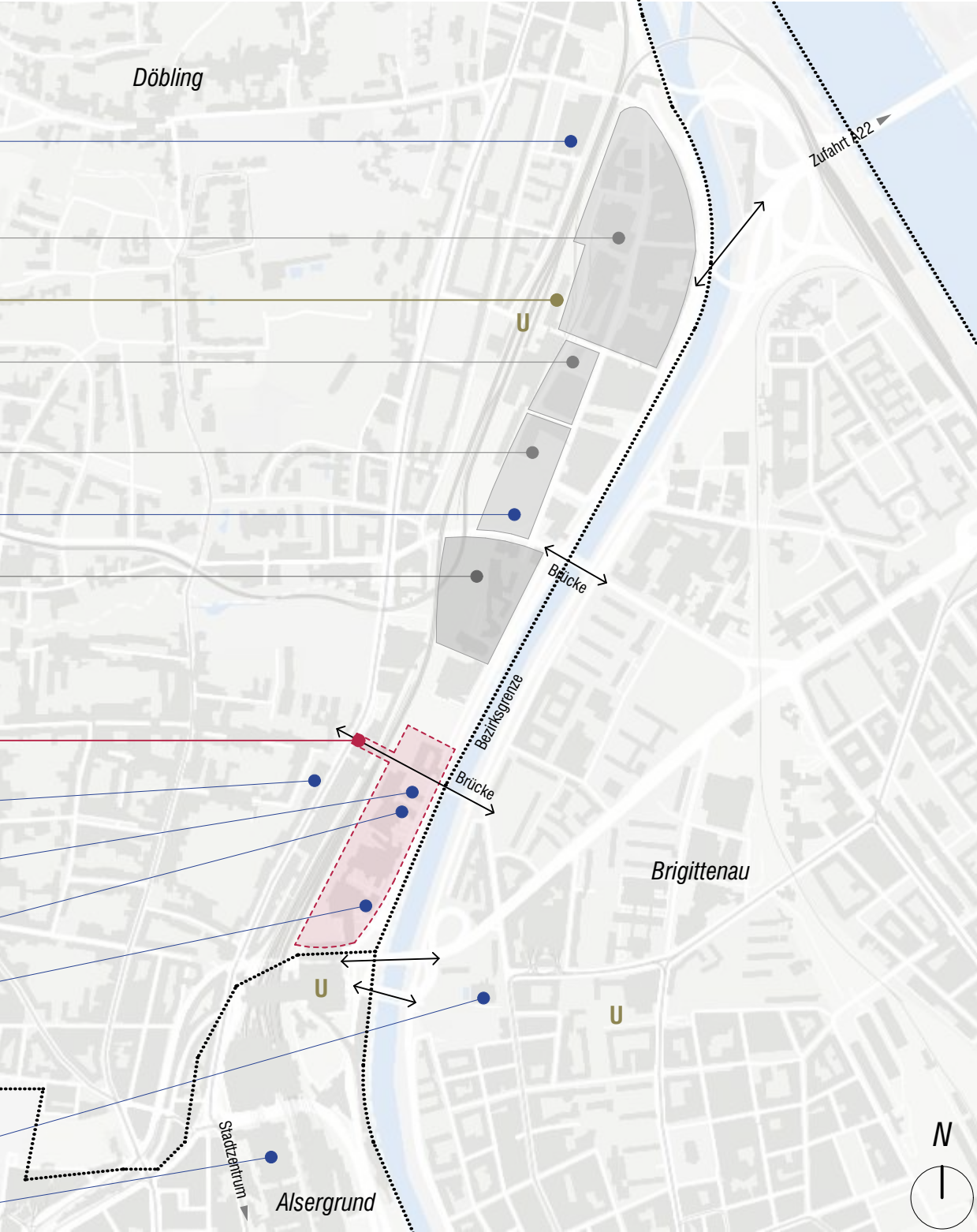
Bürogebäude FOCUS ON
HSTL19 (Projekt The Black Square)

Leyrer + Graf - RIVER HUB
HSTL17A (Projekt The Black Square)

Easystaff - NEW OFFICE
HSTL11 (Studie The Black Square)

Brigittenauer Bad

Universitätsgelände
Spittelau



Entwicklungsgebiet Döblinger Steg

Die Projektbezeichnung wurde durch das Büro "The Black Square", einem ortsansässigen Büro für Architektur und Interior-Design, aufgrund der markanten und prägenden Architektur des Döblinger Stegs ausgewählt. Der Name knüpft damit stilistisch an die nördlich davon gelegen Stadtentwicklungsgebiete "Gunold Süd" und "Muthgasse" an.



UMGEBUNG

Entwicklungsgebiet - New Work
Döblinger Steg

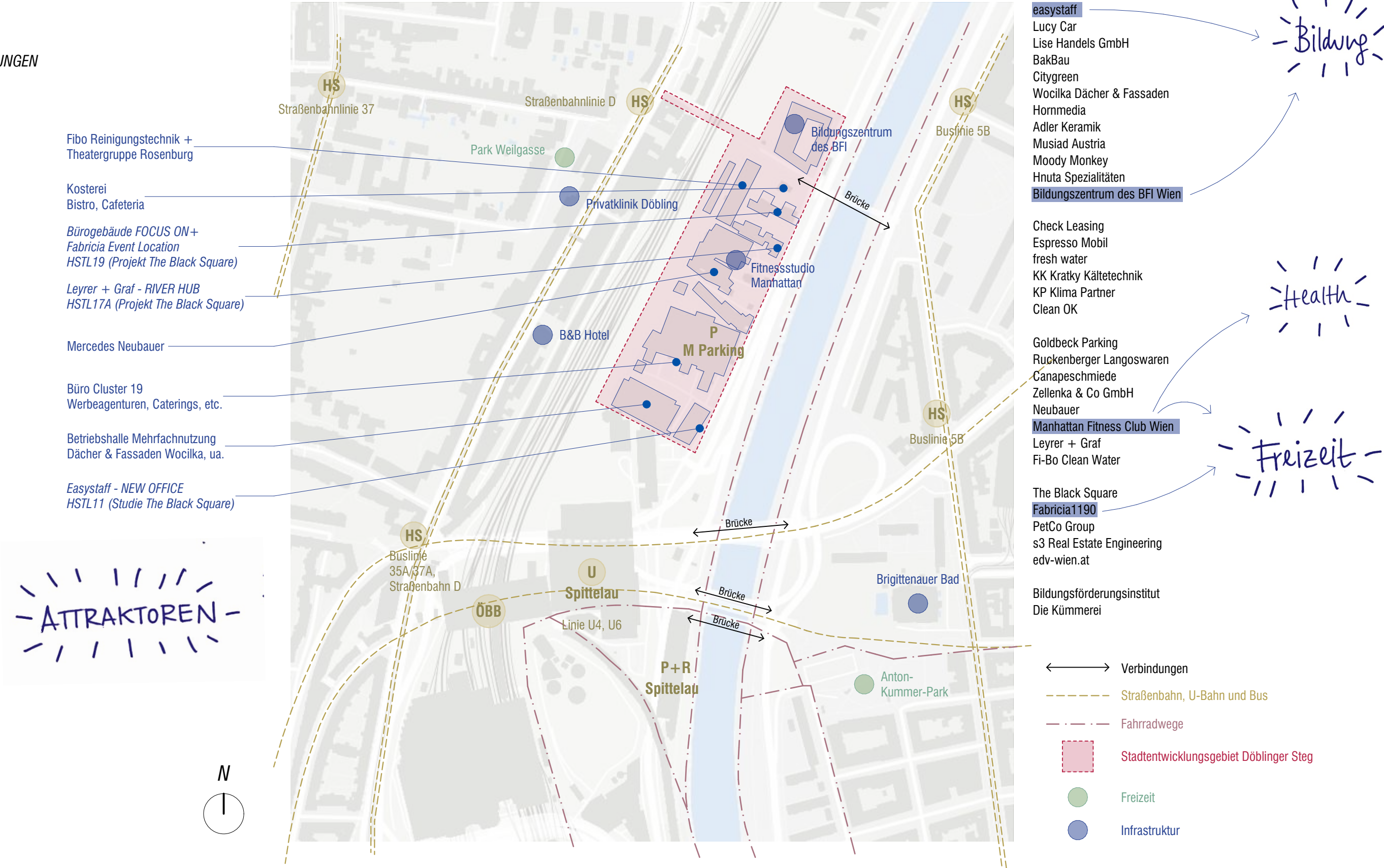
IST ZUSTAND - UMGEBUNG



ENTWICKLUNGSGEBIET

Entwicklungsgebiet - New Work Döblinger Steg

IST ZUSTAND - NUTZUNGEN



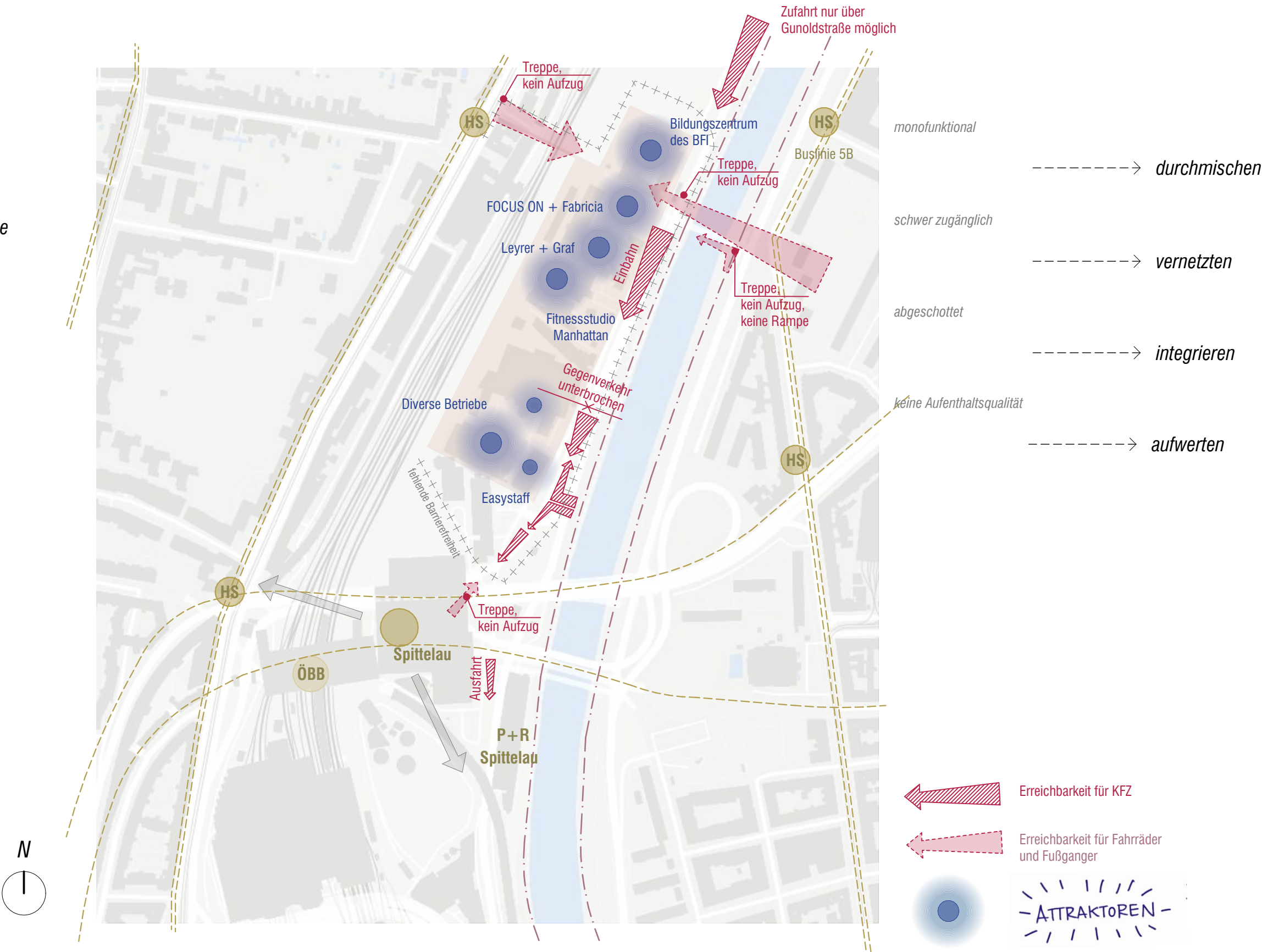
ERSCHLIESSUNG/FREQUENTIERUNG

Entwicklungsgebiet - New Work Döblinger Steg

IST ZUSTAND

- Erschließung mit KFZ nur über Gunoldstraße (Einbahn)
- Kein ÖPVN, keine barrierefreie Erschließung

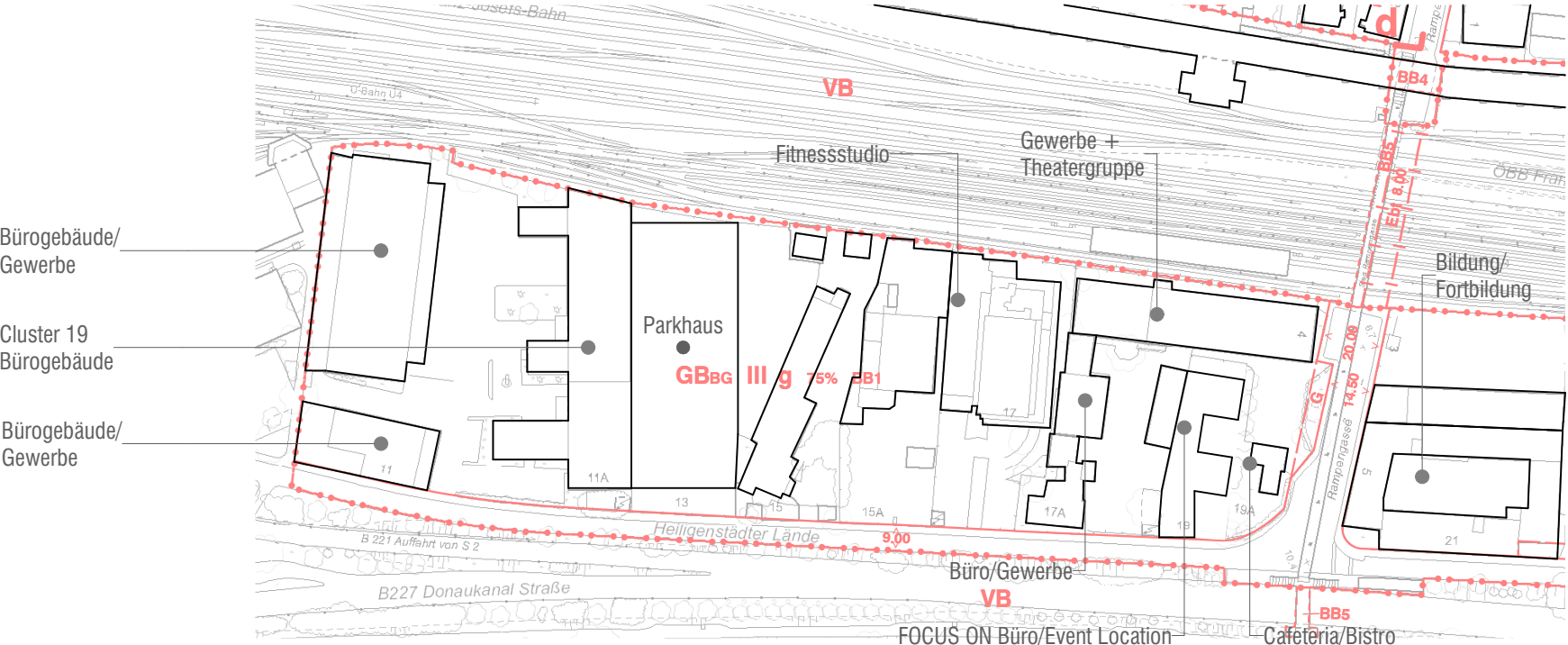
-----> Verbesserungsmaßnahme



BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Entwicklungsgebiet - New Work Döblinger Steg

IST ZUSTAND - NUTZUNGEN



WIDMUNGSERLÄUTERUNG

- GB BG - Gemischtes Baugebiet - Betriebsgebiet
- III - Bauklasse III - max. zulässige Gebäudehöhe 12-16m
- g - geschlossene Bauweise
- 75% - 75% des Bauplatzes dürfen maximal verbaut werden
- BB1 - siehe Erläuterungen Plandokument

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN LT. WIENER BAUORDNUNG

- GB BG - Gemischtes Baugebiet - Betriebsgebiet

(8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

NEUE MÖGLICHE NUTZUNGEN

Umwidmung der Flächen

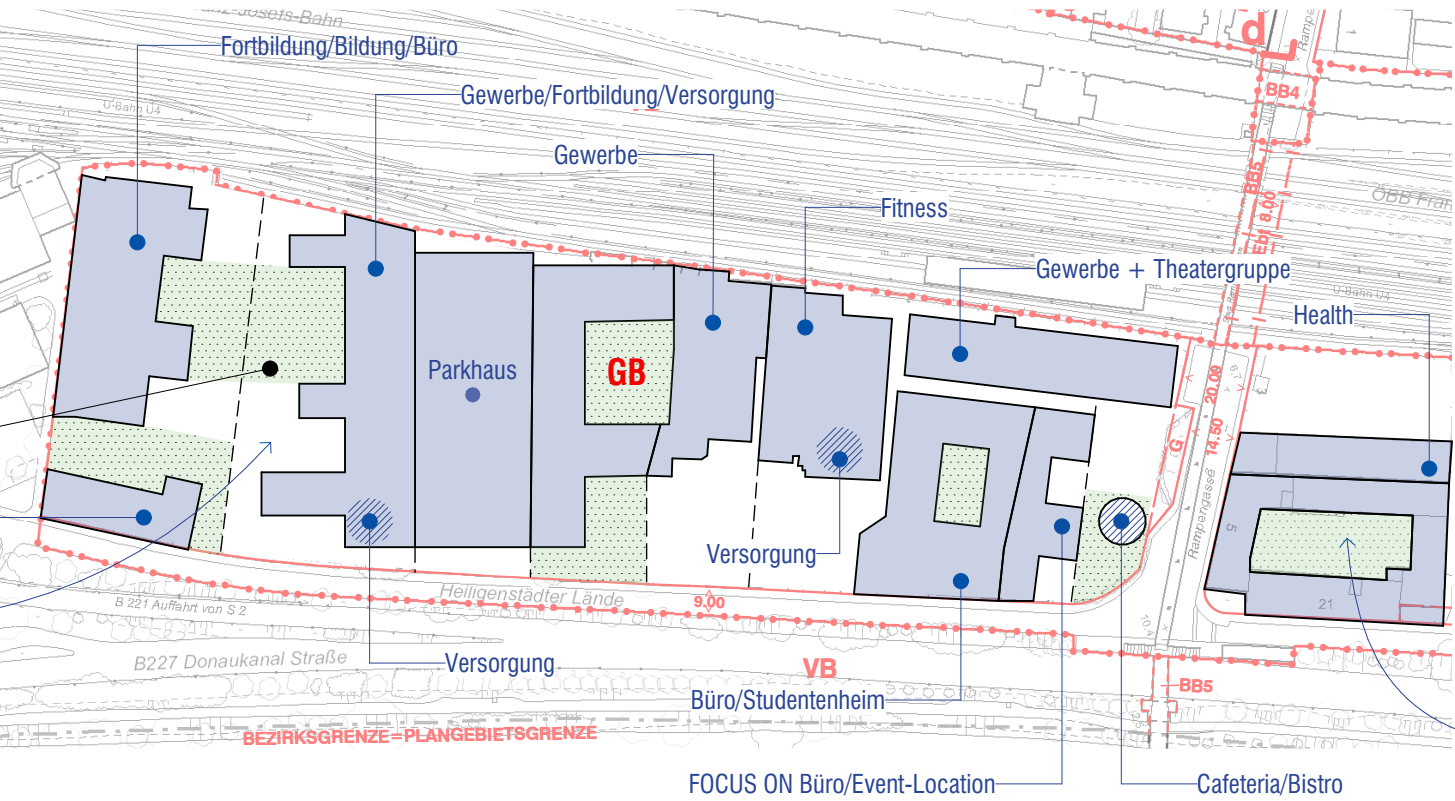
(GB mit Sonderbestimmung statt GB BG):

Entwicklung hin zu einer Mixed-Use-Nutzung zur Belebung und funktionalen Durchmischung des Gebiets, wo ergänzend auch Beherbergungsnutzungen vorgesehen sind.

Dank der Nähe zu unterschiedlichen Bildungseinrichtungen, wie beispielsweise zu Gebäuden der Universität Wien oder der Klinik Döbling bietet das Areal großes Potenzial, neue Nutzergruppen anzuziehen und zu integrieren.

Grüne Tasche

Büro



UMWIDMUNG

- GB BG - Gemischtes Baugebiet - Betriebsgebiet
- GB - Gemischtes Baugebiet

Nutzungsarten derzeit möglich:

Parkplätze
KFZ-Werkstätte
Chemische Fabriken
Stahlwerke
Holzverarbeitungsbetriebe
Lebensmittelverarbeitungsbetriebe
Logistikzentren
Lackierereien
Metallverarbeitungsbetriebe
Pharmazeutische Fabriken
Gießereien
Druckereien
Baustoffhersteller
Büronutzung Allgemein

Nutzungsarten geplant:

Einzelhandel
Gastronomie
Büronutzung Allgemein
Co-Working
Studierendenwohnheim
Bildungszentren
Sporteinrichtungen
Event Locations
Kunsteinrichtungen

Ausbildung Quartier in
Kooperation mit Easystaff
und BFI

Healthcare Cluster in
Kooperation mit Klinik Döbling

OFFENTLICHER RAUM

Entwicklungsgebiet - New Work
Döblinger Steg

IST ZUSTAND - UMGEBUNG



U-Bahn Brücke Spittelau



Franz-Ippisch-Steg



Rad- und Fußgängerbrücke von Bahnhof Spittelau Richtung 20.Bezirk



Übergang Döblinger Steg / Franz-Ippisch-Steg

abgeschottet
schwer zugänglich
monofunktional
keine Aufenthaltsqualität

MASSNAHMEN

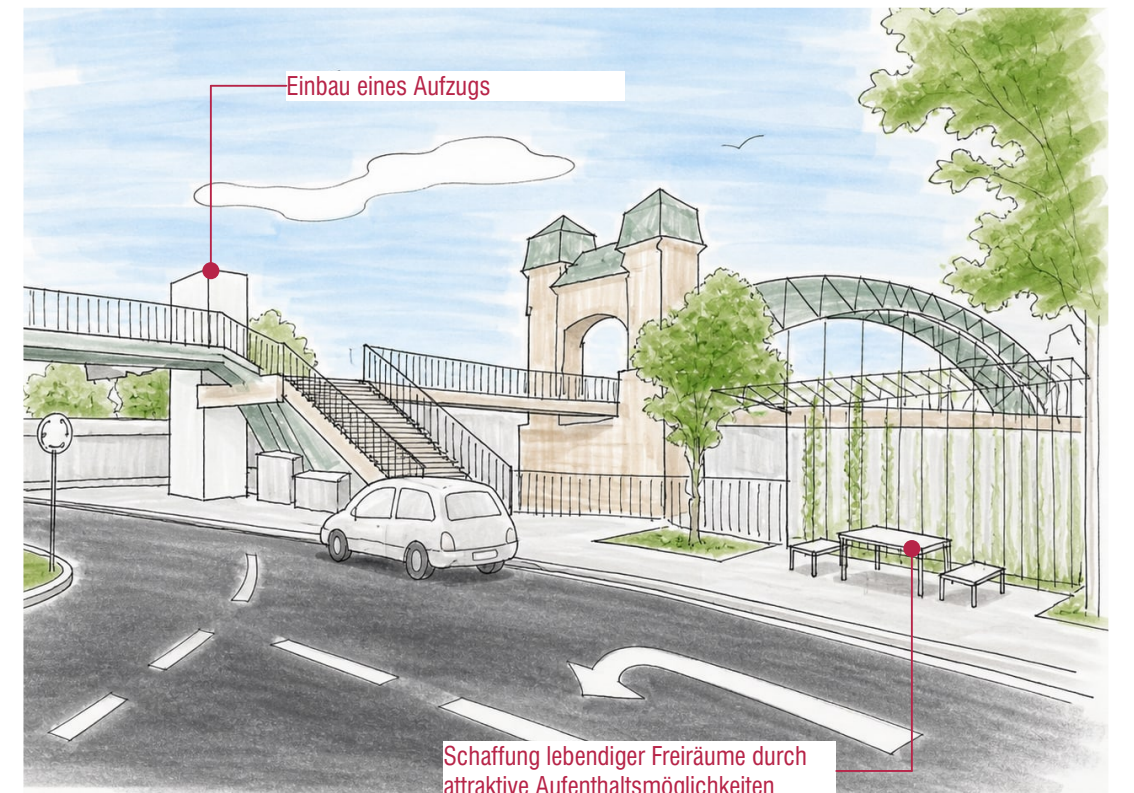
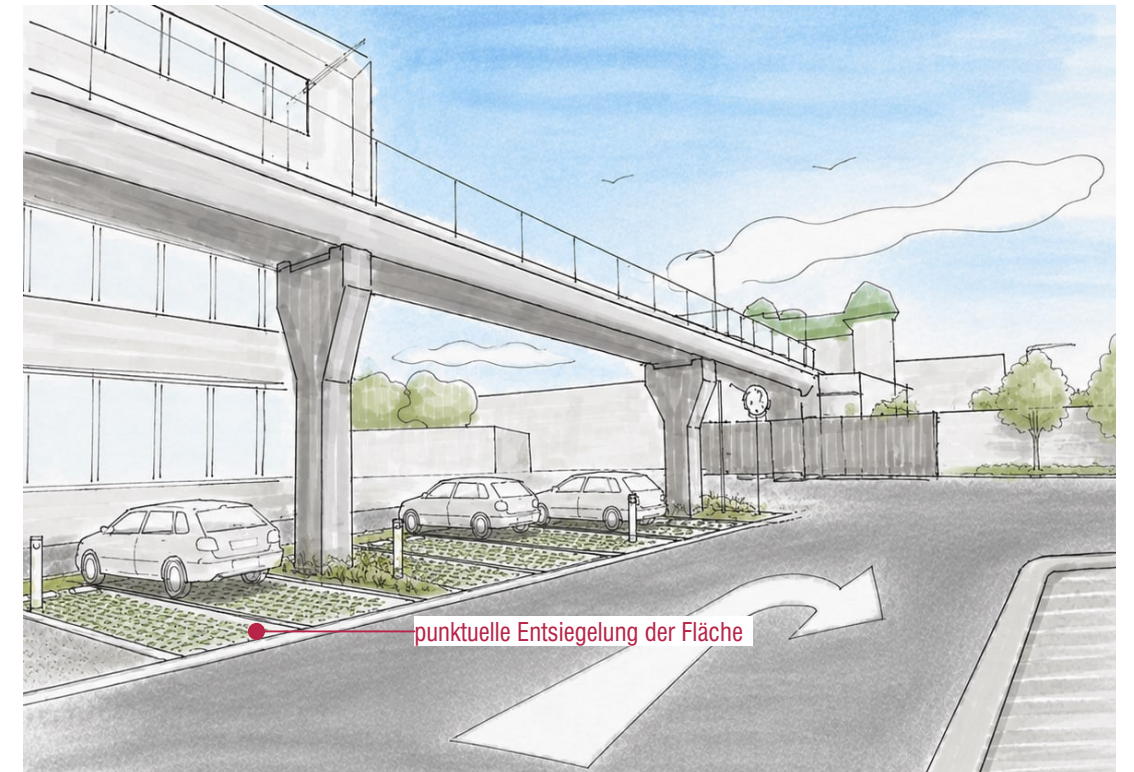
Entwicklungsgebiet - New Work Döblinger Steg

ATTRAKTIVIERUNG ÖFFENTLICHER RAUM UND VERBESSERUNG DER ERSCHLIESSUNG

Aufwertung der Freiräume und Entsiegelung von Flächen:
Schaffung und qualitative Verbesserung von öffentlichen Aufenthaltsflächen mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität.

Reduktion versiegelter Bereiche zugunsten von Grünflächen und klimawirksamen Maßnahmen.

Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit:
Ausbau der Infrastruktur, u. a. durch eine zweispurige Straßenanbindung zur besseren Anbindung des Standorts.



MASSNAHMEN

Entwicklungsgebiet - New Work Döblinger Steg

*ATTRAKTIVIERUNG ÖFFENTLICHER RAUM
UND VERBESSERUNG DER ERSCHLIESSUNG*

Erhöhung der Zugänglichkeit und Barrierefreiheit:
Integration von Aufzügen und Treppenanlagen im Bereich der bestehenden Brücken zur besseren Erschließung für alle Nutzergruppen.

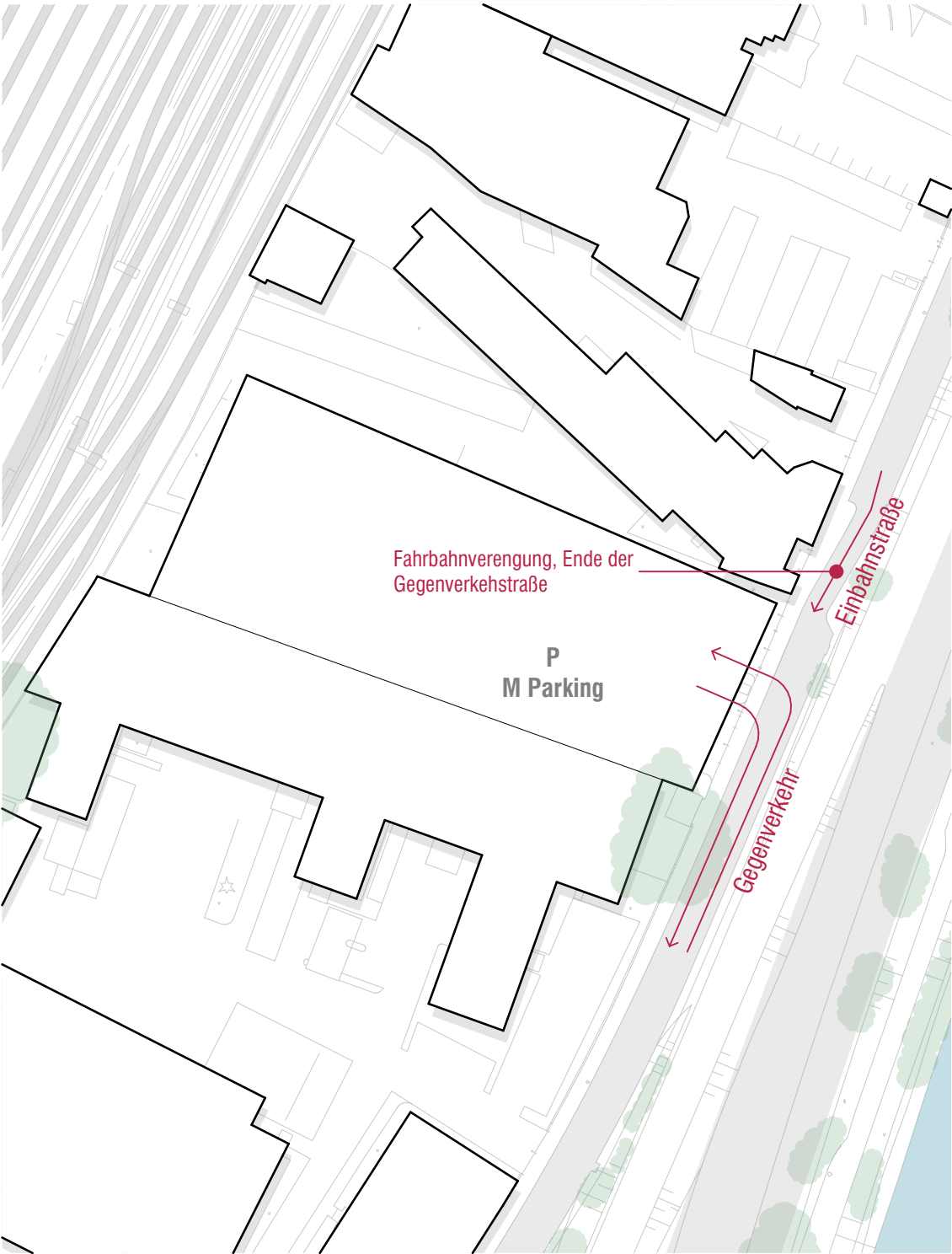


MASSNAHMEN

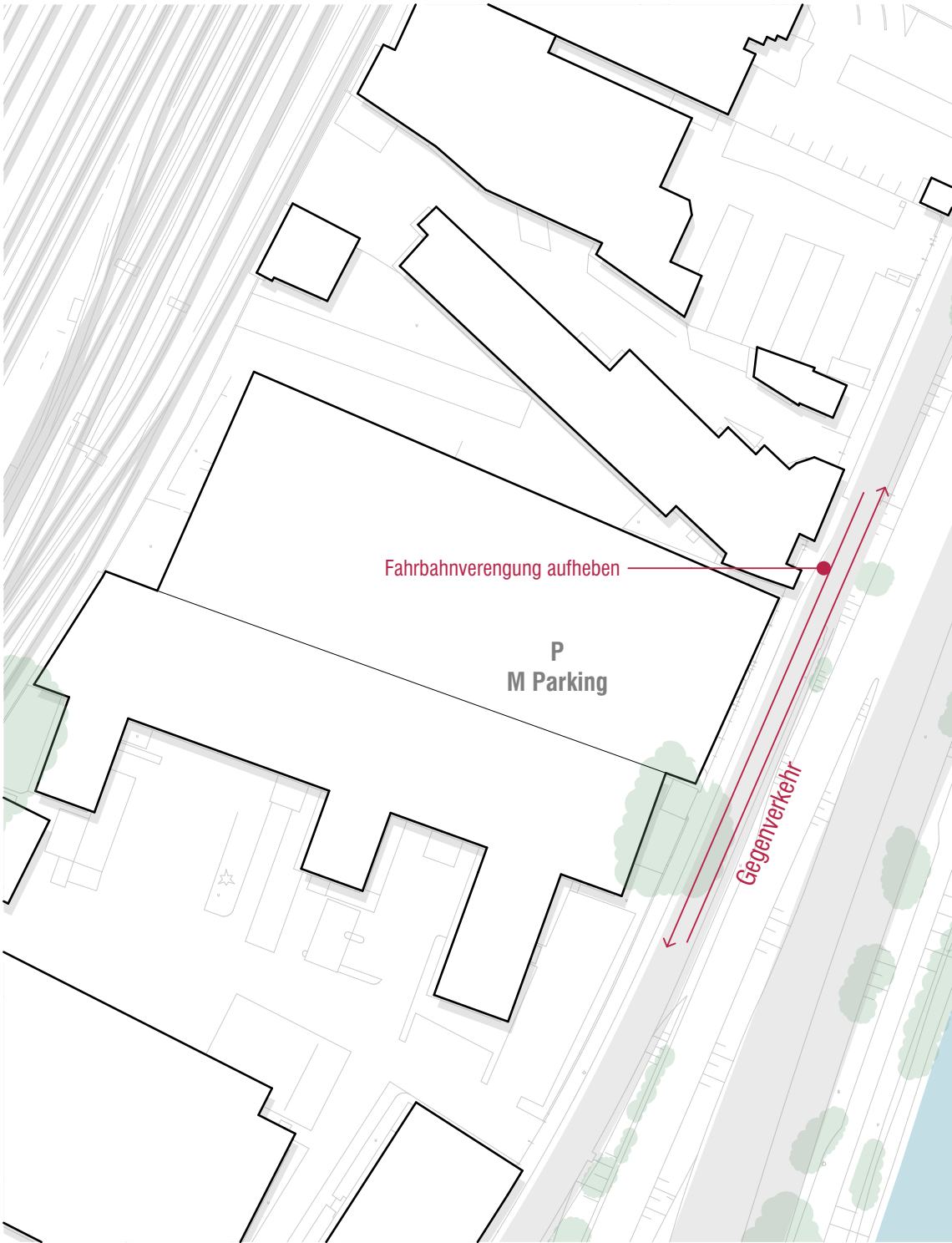
Entwicklungsgebiet - New Work
Döblinger Steg

VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND AUSSENRAUM

Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit:
Ausbau der Infrastruktur, u. a. durch eine zweispurige
Straßenanbindung zur besseren Anbindung des Standorts.



vorher



nachher

MASSNAHMEN

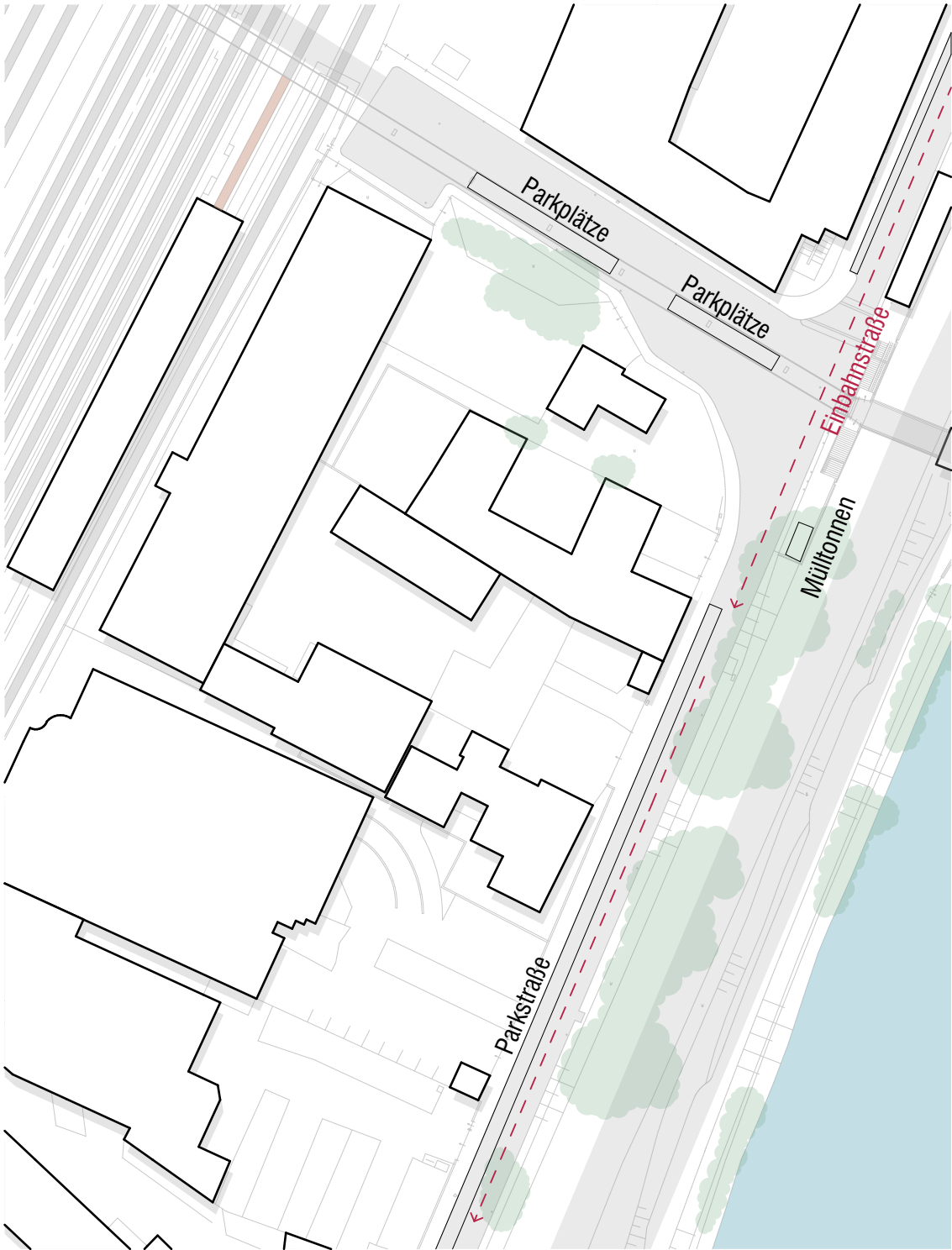
Entwicklungsgebiet - New Work Döblinger Steg

VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND AUSSENRAUM

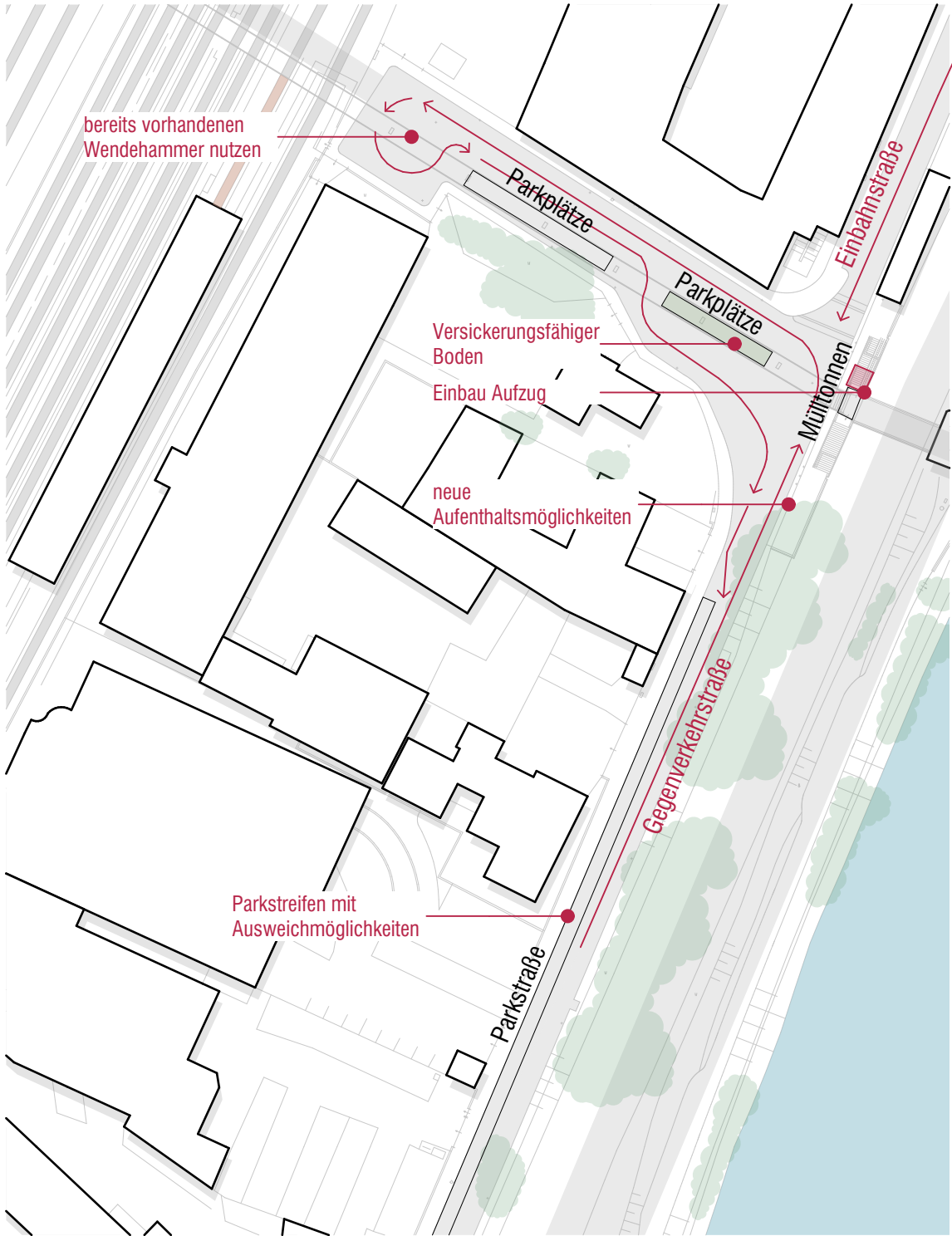
Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit:
Ausbau der Infrastruktur, u. a. durch eine zweispurige Straßenanbindung zur besseren Anbindung des Standorts.

Aufwertung der Freiräume und Entsiegelung von Flächen:
Schaffung und qualitative Verbesserung von öffentlichen Aufenthaltsflächen mit hoher Nutzungs- und Aufenthaltsqualität.

Reduktion versiegelter Bereiche zugunsten von Grünflächen und klimawirksamen Maßnahmen.



vorher



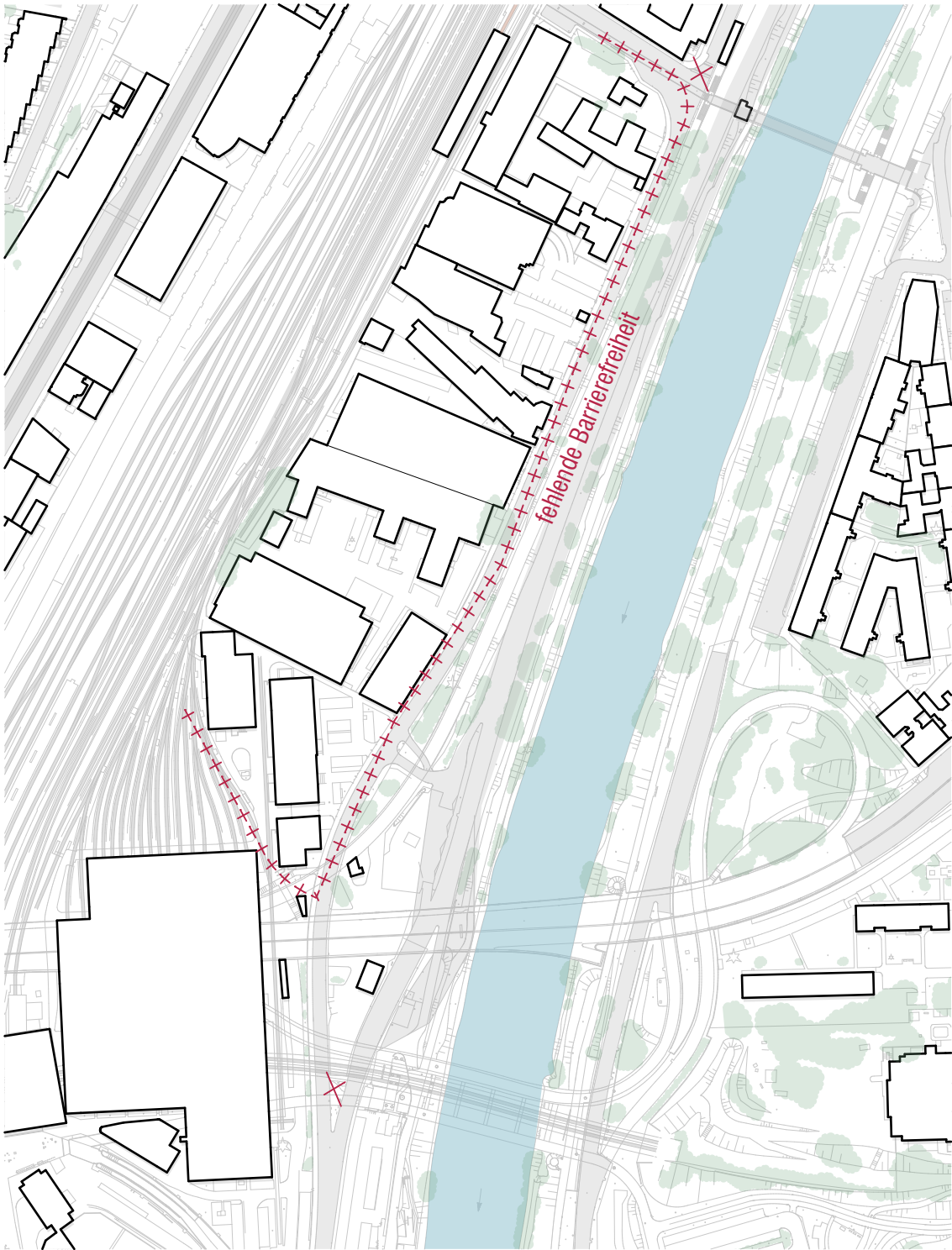
nachher

LEITKONZEPT

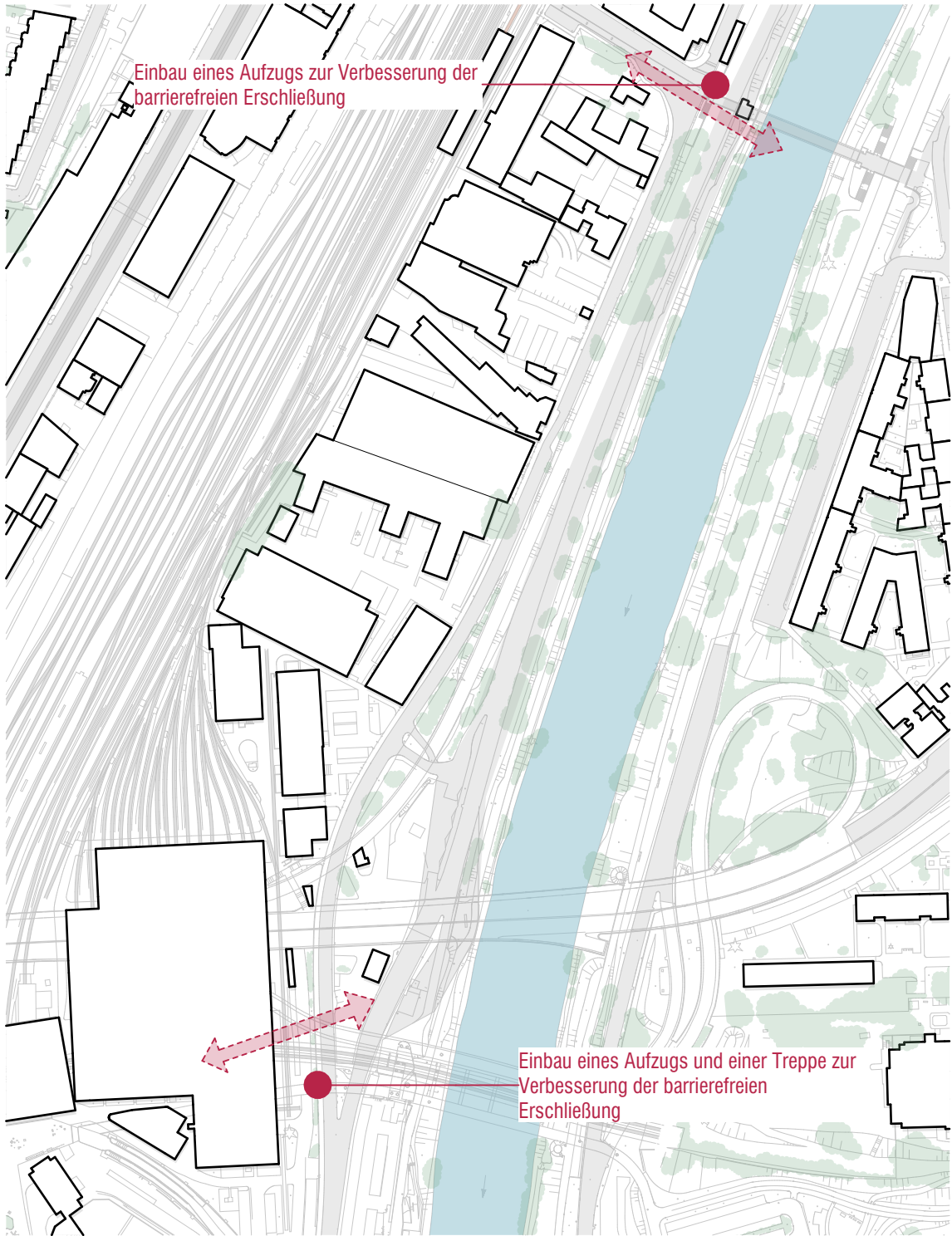
Entwicklungsgebiet - New Work Döblinger Steg

-----> integrieren

Erhöhung der Zugänglichkeit und Barrierefreiheit:
Integration von Aufzügen und Treppenanlagen im Bereich der bestehenden Brücken zur besseren Erschließung für alle Nutzergruppen.



vorher



nachher

DANKE !

© 2026 The black square

Das geistige Eigentum im Sinne des Urheberrechts und die daraus resultierenden Verwertungsrechte (z.B. durch Pläne, Skizzen, Modelle, sonstige Dokumentationen und Schriftstücke sowie Auszüge von diesen) verbleiben Verfasser. Davon umfasst ist insbesondere auch das Recht der Ausführung oder Abänderung des Planungsgegenstandes bzw. Teile davon, des Nachbaus oder der Verwendung durch Dritte.

Nur unter der Bedingung der Beauftragung und der darauf folgenden vollständigen Vertragserfüllung erhält der Auftraggeber das Recht, das Werk des Auftragnehmers zum vertraglich bedungenen Zweck zu benutzen.