



Das Gebiet im Überblick

- Rund 39 Hektar
- Rund 10 Hektar öffentliche Parks: circa 7,3 Hektar im Gebiet, restliche neue Grünflächen im Park der Artenvielfalt
- Neue Straßenbahnlinie 27 mit 2 Stationen im Gebiet
- 2 U-Bahn-Stationen und 1 S-Bahn-Station in der Nähe
- 5.100 Wohnungen
- AHS und Bildungscampus
- 3 zusätzliche Kindergärten

Schritt für Schritt zum neuen Stadtteil

ab 2023
Wettbewerb

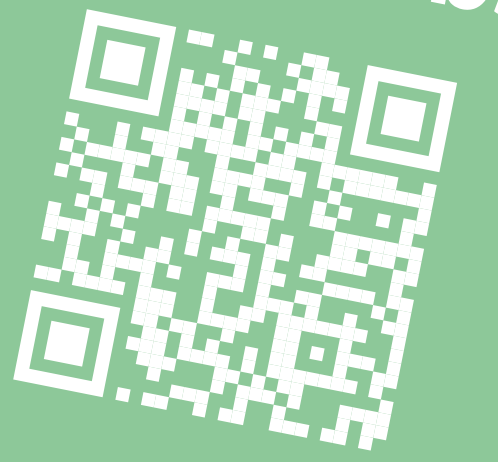
ab 2025
städtebauliches
Leitbild

ab 2027
Detailplanungen

ab 2030
Umsetzung*

Bürger*innenbeteiligung

Schau auf
unsere Website

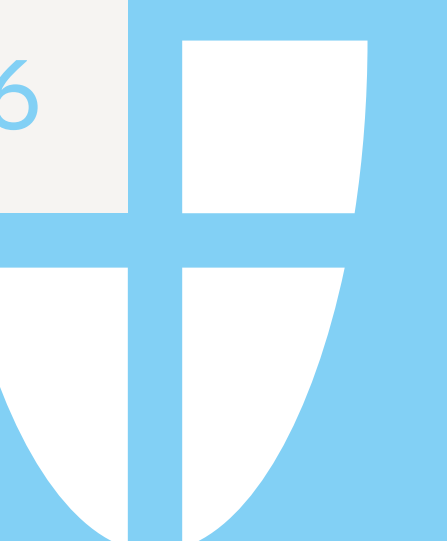


und hol dir die Infos auf
Wien wird WOW



* In Abhängigkeit der Finanzierbarkeit der Infrastruktur

Stand: September 2026



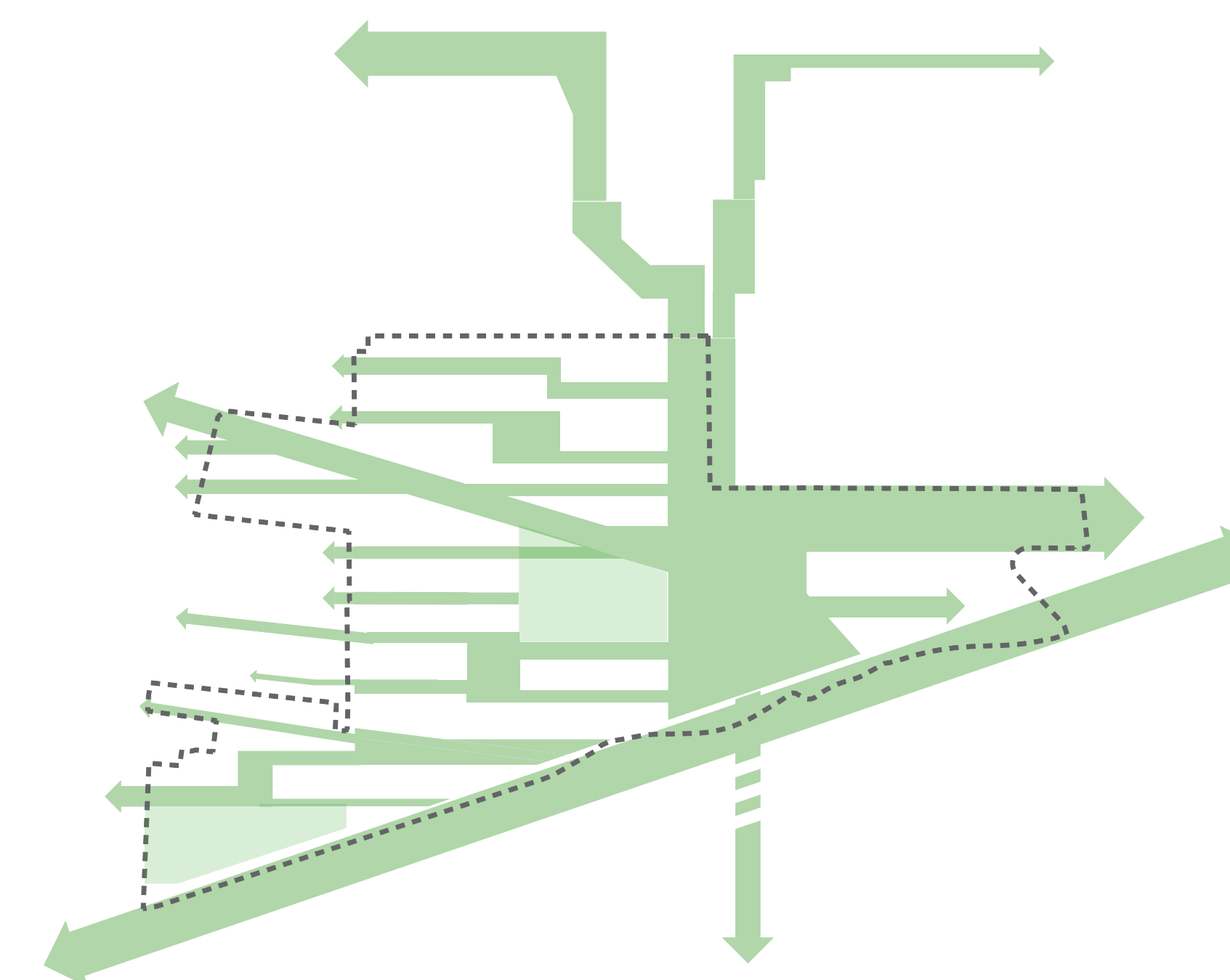
Das städtebauliche und freiraumplanerische Leitbild

Die vier Prinzipien



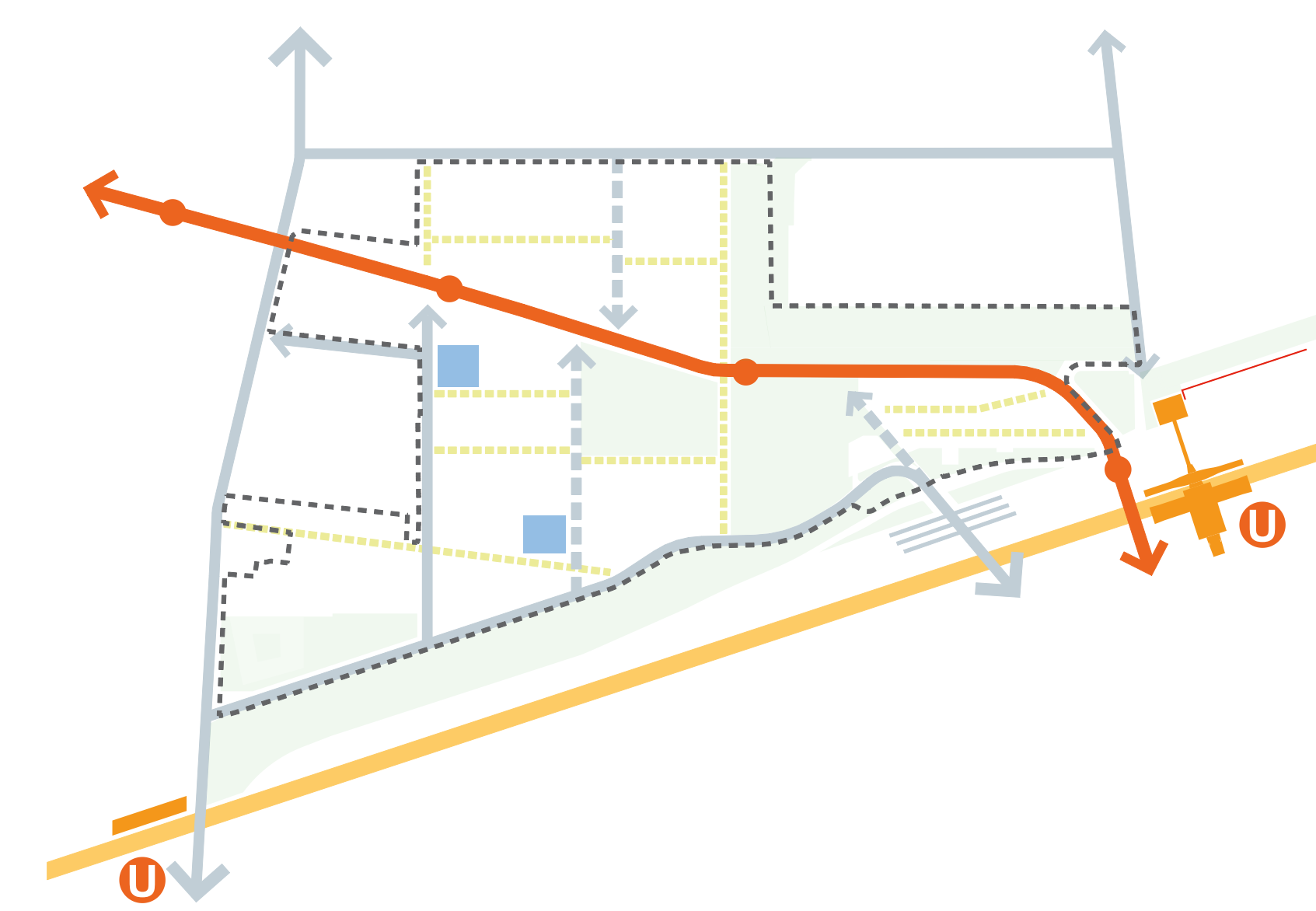
1. Grünräume

Der Grünraum als verbindendes Element rückt in den Vordergrund und strukturiert die Bebauung. Es entstehen unterschiedlichste Freiräume – vom wilden Wald über den großen Park bis zu den „Grünen Fingern“, Quartierswegen und Wohnhöfen. Im Sinne der Grundidee von Paloma Mosto Zavala und Samuel Llovet Montardit entsteht ein Grünraum, der alles verbindet – a park that reaches every home!



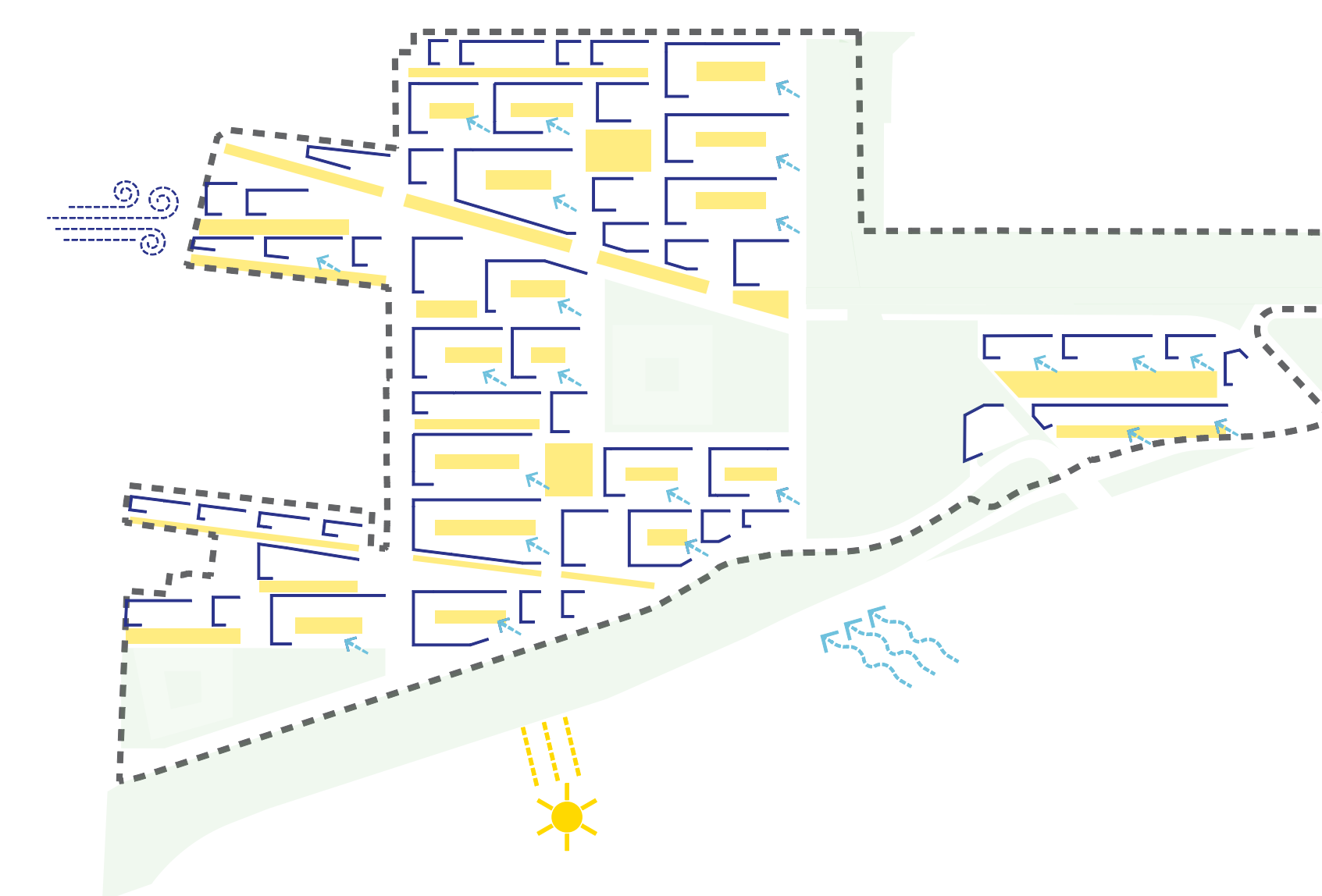
2. Mobilität

Zu Fuß gehen und Radfahren stehen klar im Vordergrund des Mobilitätskonzepts. Ein dichtes Netz aus Geh- und Radwegen durchzieht das gesamte Quartier und knüpft direkt an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs an. Zwei Haltestellen der Straßenbahnlinie 27 liegen optimal erreichbar im Herzen des Gebiets. Der motorisierte Verkehr bleibt weitgehend aus dem Quartier draußen, gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.



3. Nachhaltigkeit

Die städtebauliche Struktur unterstützt ein angenehmes Mikroklima und reduziert sommerliche Hitze. Ein kompaktes Siedlungsmuster mit einem hohen Anteil an Grünräumen sowie gezielt angeordnete und abgestufte Gebäude schaffen günstige Bedingungen für Luftzirkulation und Abkühlung. Begrünte Gebäude und ein möglichst geringer Versiegelungsgrad tragen zusätzlich dazu bei, Hitzeinseln zu vermeiden und ein lebenswertes Umfeld für die Zukunft zu schaffen.



4. Soziale Infrastruktur

Kurze Wege prägen den Alltag im neuen Stadtquartier. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangebote, Gesundheitsservices und gemeinschaftliche Einrichtungen liegen dort, wo die Menschen sie brauchen. Alles für den täglichen Bedarf erreichen die Bewohner*innen innerhalb von fünf Gehminuten. Angebote für das gesamte Quartier bündeln sich rund um die Straßenbahnhaltestellen sowie entlang der zentralen Allee und sind in etwa zehn Minuten zu Fuß erreichbar. Die U-Bahn und S-Bahn erreicht man in rund 15 Gehminuten.

Alle Darstellungen auf diesem Plakat
© M&S Architekten

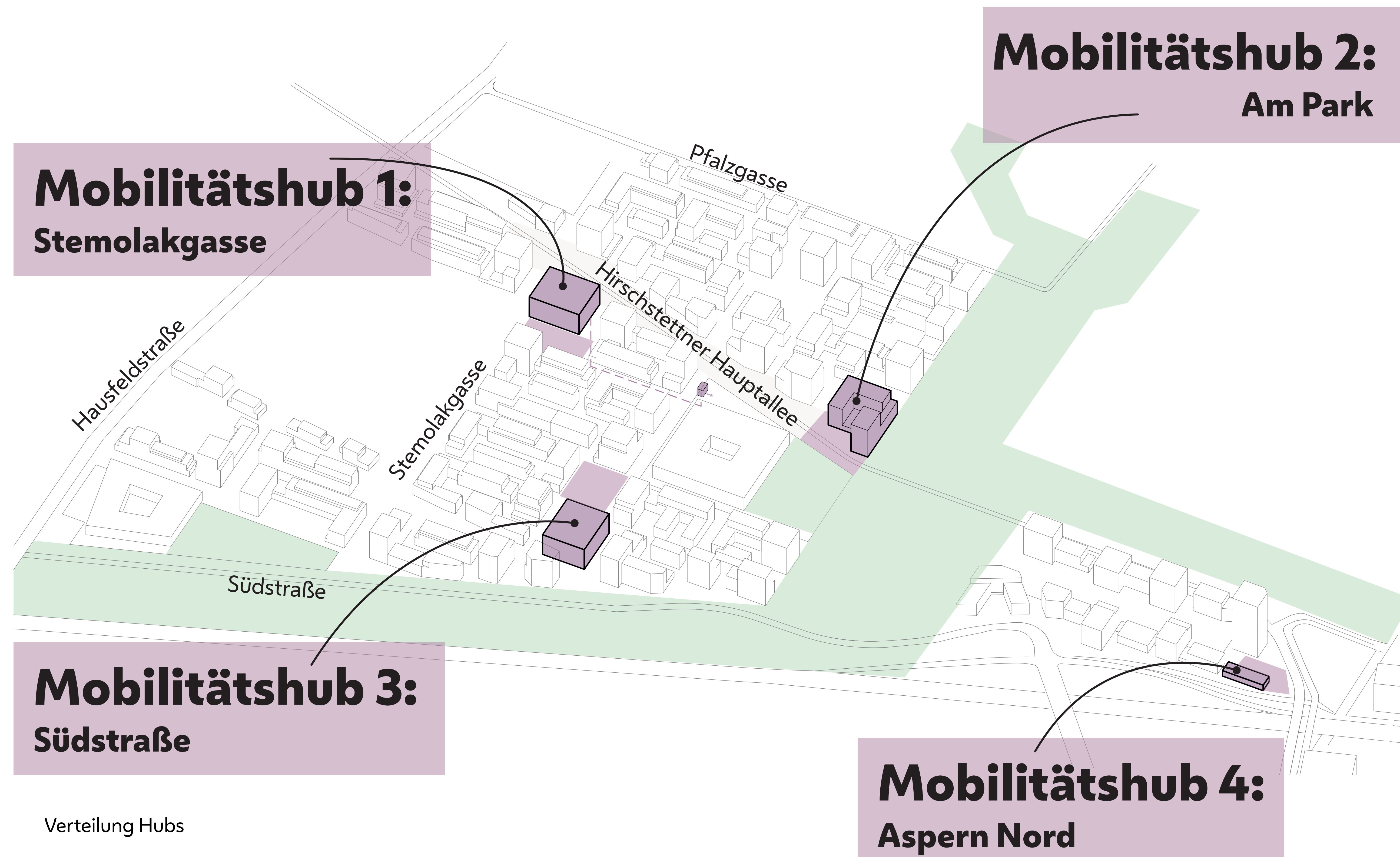


Urbanität, die Lebensqualität schafft

Hubs: die neuen Treffpunkte im Quartier

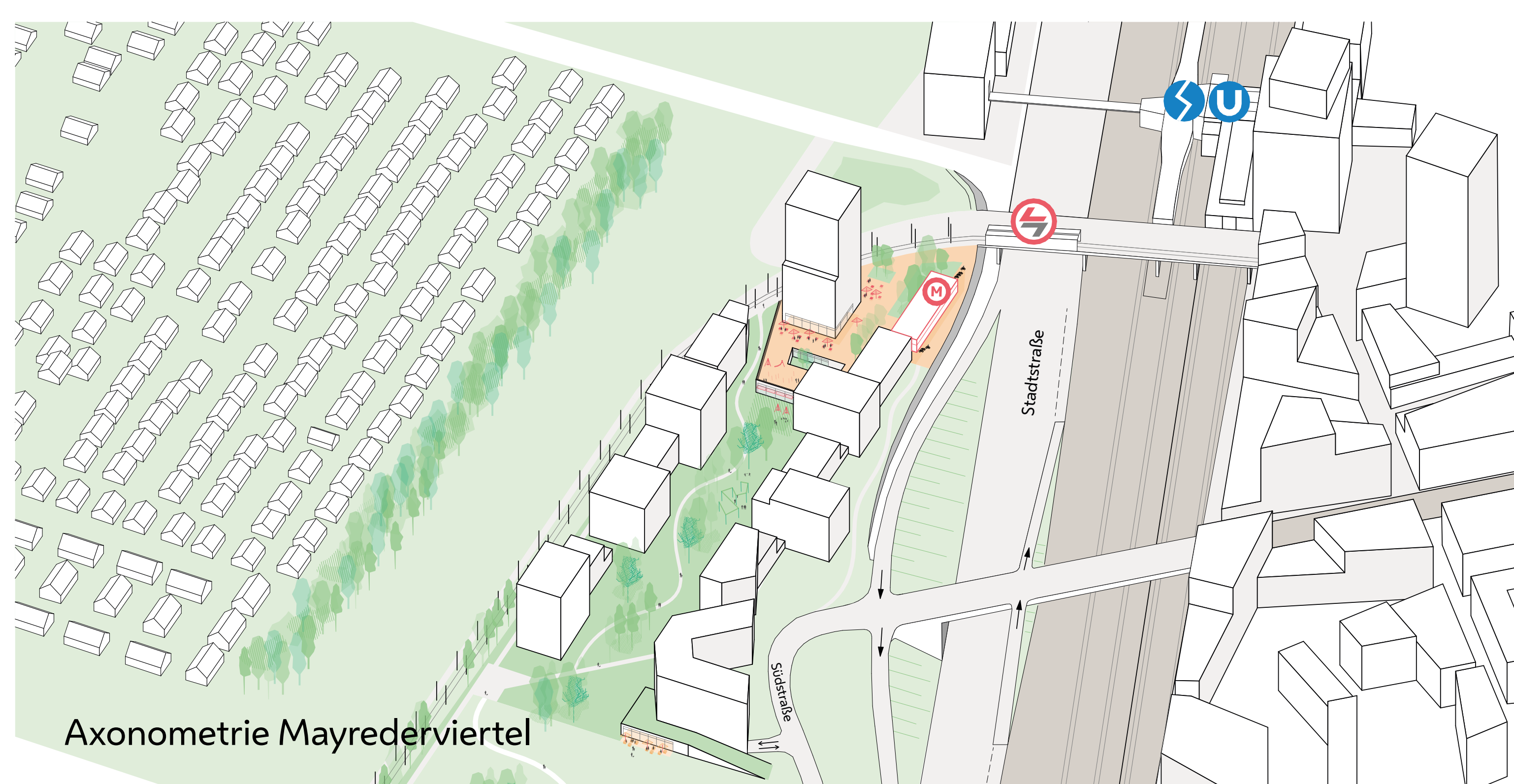
Die vier Hubs bilden zentrale Anlaufstellen im neuen Stadtteil. Jeder Hub setzt dabei einen eigenen Schwerpunkt, bleibt aber flexibel und kann sich mit der Zeit an neue Anforderungen und veränderte Lebensweisen anpassen. Die Hubs 1 und 3 beinhalten Hochgaragen mit Gewerbe im Erdgeschoß. Hub 2 ist innovativen

Wohnformen gewidmet und hat Mobilitäts- und Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoß. Die Hubs 1–3 beherbergen Sport- und Bewegungsflächen oder quartiersbezogene Freizeitangebote am Dach. Hub 4 soll eine Bike-&-Ride-Station beinhalten.

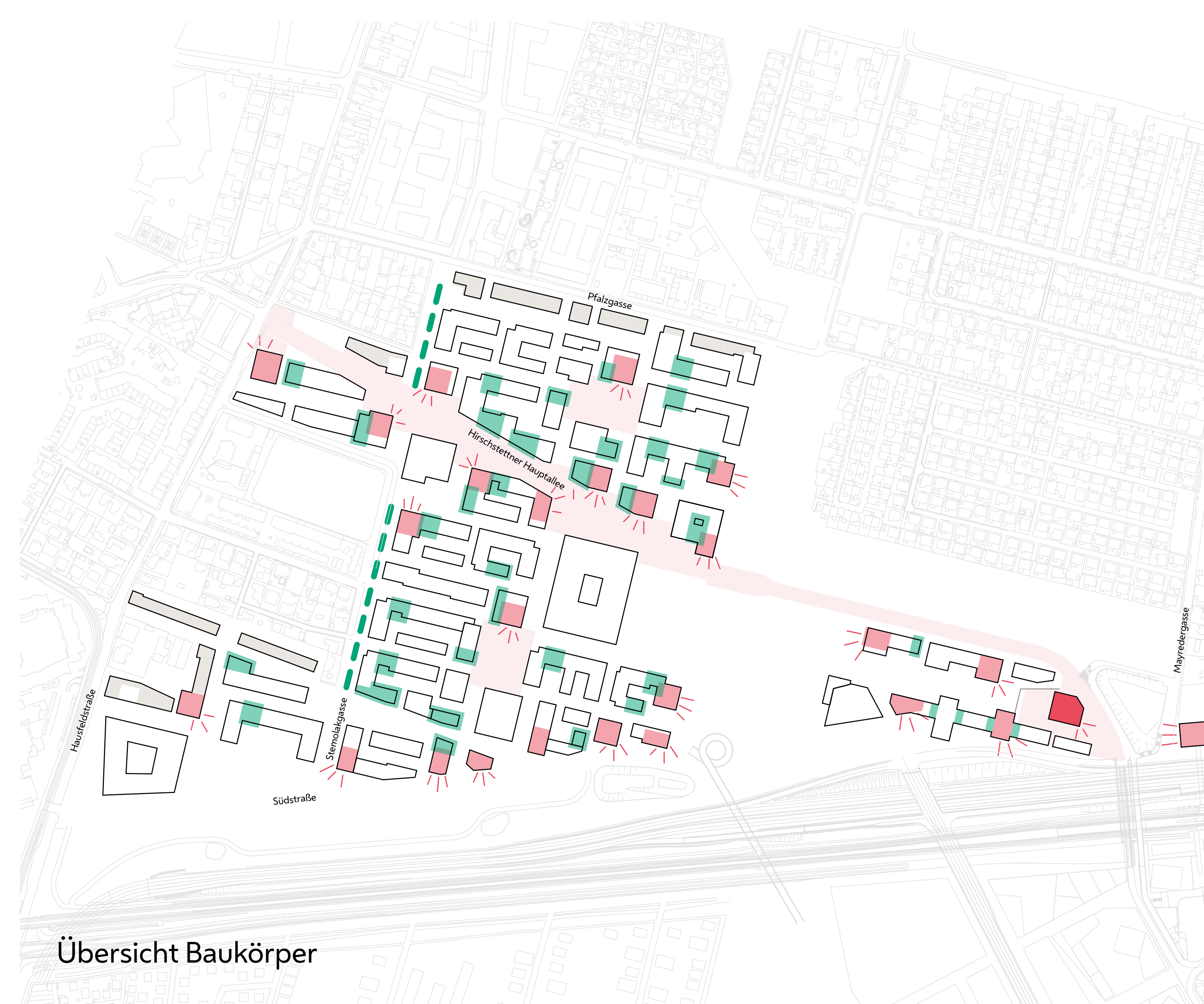


Dichte mit Qualität

Eine höhere bauliche Dichte ermöglicht Urbanität, vielfältige Nutzungen und eine gute Versorgung mit Infrastruktur. Dabei fügt sich Am Heidjöchl behutsam in die bestehende Umgebung ein: Niedrigere Gebäude entlang der angrenzenden Wohnsiedlungen schaffen verträgliche Übergänge. Die Stemolakgasse wird als breite Grünachse gestaltet und bildet einen grünen Puffer zur neuen Bebauung. Sorgfältig gesetzte Hochpunkte markieren wichtige Orte im Quartier, schaffen Orientierung und stärken die Identität des neuen Stadtteils. Eine differenzierte Höhenstaffelung verbindet unterschiedliche Bereiche miteinander und macht die Struktur des Quartiers erlebbar.



Axonometrie Mayrederviertel



Übersicht Baukörper

- 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 Masstäblichkeit 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

Nahe des Verkehrsknotenpunkts Aspern Nord soll ein Hochhaus mit einer Gebäudehöhe von 65 Metern entstehen. Dieses wird gezielt dort platziert, wo es städtebaulich sinnvoll ist und sich ein klares Gegenüber mit den Hochhäusern in aspern Seestadt ergibt.

Alle Darstellungen auf diesem Plakat
© M&S Architekten

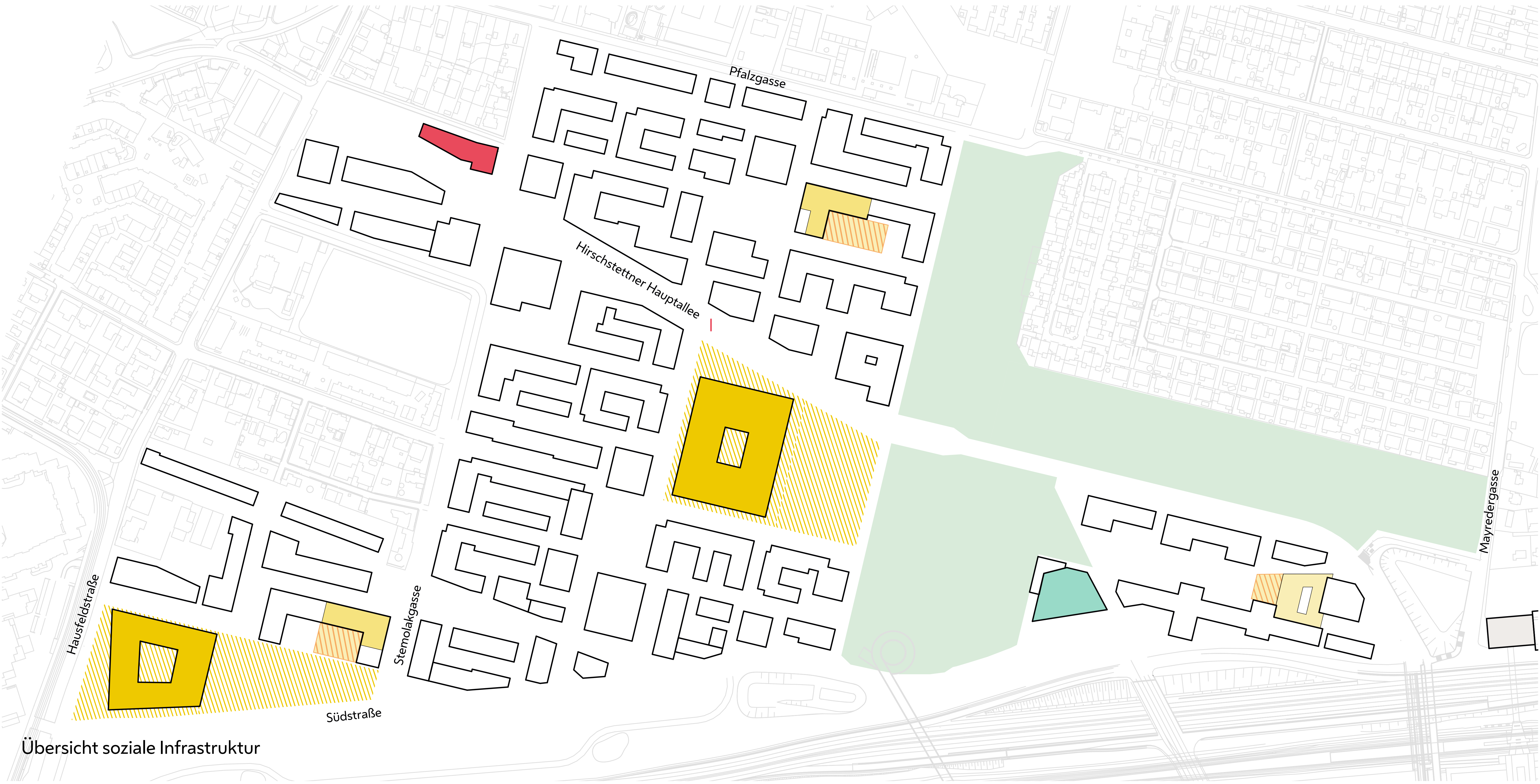
Gemeinsam leben

Nahversorgung



- Lebensmittelhandel - zwei Standorte mit guter Erschließung
- kundenfrequenzabhängige Nutzungen - entlang der Hirschstettner Hauptallee
- kundenfrequenzunabhängige Nutzungen - rund um die Quartiersplätze
- keine Aufenthaltsräume im EG - in den Zonen mit höherer Verkehrsbelastung
- Points of Interest - z.B. Gemeinschaftsräume, Spielräume, attraktive Hauseingänge

Soziale Infrastruktur



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

Alle Darstellungen auf diesem Plakat
© M&S Architekten



Grün- und Freiräume, die verbinden

Übersicht der Freiräume



1

Das „wilde Grün“

Das „wilde Grün“ ist eine Stadtwildnisfläche am Südrand der Siedlung Pfalzgasse. Dichte Gehölze und artenreiche Wiesen bieten zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen wertvollen Lebensraum. Er bleibt als Stadtwildnis erhalten und wird auch künftig einen wichtigen Beitrag zu Biodiversität, Klimaanpassung und Lebensqualität Am Heidjöchl leisten. Um diesen besonderen Freiraum besser für Erholung und Naturerlebnis zugänglich zu machen, soll der Bereich schonend durchwegt werden.

2

Das „Landschafts-Grün“

Das „Landschafts-Grün“ und das „Park-Grün“ bilden zusammen eine große Grünanlage, welche eine Querung des Gebiets in Nord-Süd-Richtung schafft. Das „Landschafts-Grün“ soll eine naturnahe Parklandschaft mit großzügigen Wiesen und viel Raum für Erholung werden.

3

Das „Park-Grün“

Südlich der Straßenbahn entwickelt sich ein lebendiger Park mit Spiel- und Sportangeboten, Aufenthaltsbereichen und Sitzgelegenheiten.

4

Die „Grünen Finger“

Die „Grünen Finger“ ziehen die naturnahe Parklandschaft bis tief in das neue Stadtquartier und schaffen ruhige Orte inmitten der zukünftigen Wohngebäude. Gleichzeitig bilden sie wertvolle Lebensräume und verbinden bestehende Biotope miteinander – ein wichtiger Beitrag zur Förderung der Biodiversität. Bei der Gestaltung stehen sowohl die Bedürfnisse von Tieren und Pflanzen als auch jene der Menschen im Mittelpunkt. Naturnahe Vegetation, Regenwasserrückhalt und versickerungsfähige Flächen tragen dazu bei, das Mikroklima zu verbessern und sommerliche Hitze zu reduzieren.

5

Die Quartierswege

Mit den Quartierswegen entstehen grüne Wohnpromenaden, die die einzelnen Bereiche des Stadtteils verbinden. Entlang der Wege schaffen Hauseingänge, kleine Vorplätze, Terrassen sowie Spiel- und Aufenthaltsbereiche eine lebendige und abwechslungsreiche Atmosphäre. Zahlreiche Solitärbäume sowie klimaresistente und trockenheitsverträgliche Pflanzen sorgen für angenehmen Schatten und ein attraktives Straßenbild.

6

Die Wohnhöfe

Die gemeinschaftlichen Freiflächen bilden das grüne Wohnzimmer der Nachbarschaft und schaffen vielfältige Möglichkeiten, den Alltag im Freien zu verbringen. So entstehen halbprivate Freiräume, die das Miteinander stärken und die Nachbarschaft lebendig machen.

Frühes Grün

Das Konzept des „frühen Grüns“ zielt darauf ab, dass Grünflächen nicht erst nach Abschluss der Bauarbeiten entstehen, sondern bereits während der Entwicklung nutzbar sind. Das „frühe Grün“ soll auch im Bereich des Entwicklungsgebiets Am Heidjöchl Anwendung finden: Bereits im Herbst 2026 sollen an der Pfalzgasse auf

einer Fläche von rund 2.200 m² mehr als 50 Obstbäume gepflanzt werden. Der frühzeitig ausgestaltete Grünraum kann so bei Bau Fertigstellung bereits eine deutlich höhere Qualität aufweisen, da die Bäume schon einige Jahre Zeit zum Wachsen hatten.



Biodiversität im Fokus

Das Biodiversitätskonzept verfolgt das Ziel, Stadtentwicklung und Naturentwicklung miteinander zu verbinden. Ausgangspunkt für ein erfolgreiches Biodiversitätskonzept ist die Definition ausgewählter Zielarten, für die langfristig geeignete Lebensraumbedingungen im neuen Stadtteil zu schaffen bzw. zu erhalten sind. Grundlage ist dabei die Kenntnis der aktuellen örtlichen Flora und Fauna – das Citizen Science Projekt lieferte hier wichtige Informa-

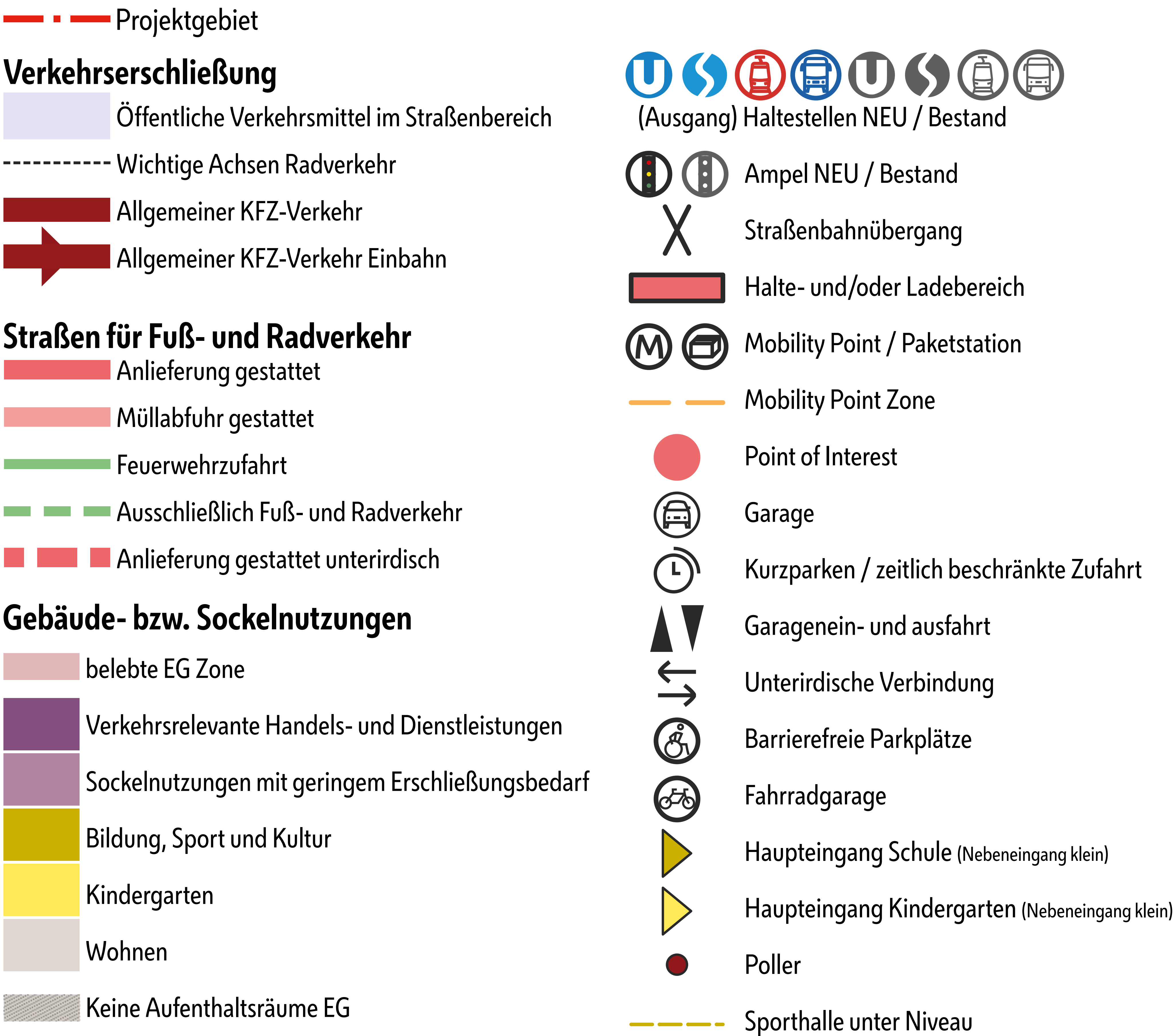
tionen. Blühende Stauden und Sträucher bieten Schmetterlingen Nahrung, während begrünte Dächer neue Lebensräume für die Haubenlerche schaffen könnten. Naturnahe Freiräume mit Sonnenplätzen, Verstecken und Eiablageflächen bieten der Zauneidechse ideale Bedingungen. Ergänzt wird das Konzept durch Nisthilfen für Vögel sowie Quartiere für Fledermäuse.



Ökologisch mobil

Mit der Straßenbahnlinie 27, die seit Herbst 2025 entlang der Hirschstettner Hauptallee fährt, ist Am Heidjöchl bereits frühzeitig an das Wiener Öffi-Netz angebunden. Ganz nach dem Prinzip „Öffentlicher Verkehr vor Stadtentwicklung“ profitieren die ersten Bewohner*innen von einer attraktiven Anbindung vom ersten Tag an.

Die U2-Stationen Hausfeldstraße und Aspern Nord sowie die S-Bahn erschließen das Quartier optimal. Ein dichtes Netz an autofreien Geh- und Radwegen verbindet die Wohngebiete auf direktem Weg mit den Haltestellen und macht den Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel besonders einfach und komfortabel.



Sicher unterwegs mit dem Fahrrad

Das Projekt Am Heidjöchl setzt auf ein durchgängiges und gut ausgebautes Radwegenetz. Sichere Radverbindungen durchziehen zukünftig das Quartier in alle Richtungen und verknüpfen es mit den umliegenden Stadtteilen. Achsen wie die Hirschstettner Hauptallee, die Stemolakgasse, die Mayredergasse und die „Südstraße“ bilden wichtige Radverbindungen im 22. Bezirk.

Ein neuer, baulich getrennter Radweg entlang der Hausfeldstraße soll zusätzlich die Anbindung des Quadenviertels verbessern und den Weg zur U2-Station Hausfeldstraße erleichtern. Auch der Park

der Artenvielfalt in Breitenlee wird dadurch bequem und sicher mit dem Fahrrad erreichbar sein.

In den Wohnhäusern stehen ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung (mind. 1 Stellplatz je 30 m² Wohnfläche lt. Wiener Bauordnung). Die Fahrradräume sind entweder ebenerdig, über gering geneigte Rampen oder über Lifte mit fahrradtauglichen Abmessungen erreichbar. Auch im öffentlichen und halböffentlichen Raum finden sich komfortable Abstellmöglichkeiten. Bewährte Fahrradbügel sorgen für Diebstahlsicherung.

Durchdachte Verkehrsführung

Die Anschlussstelle Seestadt West an die Stadtstraße und S1-Spange sorgt für eine leistungsfähige Anbindung des Autoverkehrs. Die „Südstraße“ übernimmt dabei die Verbindung zur Hausfeldstraße und verläuft bewusst am südlichen Rand des Gebiets, um das neue Quartier möglichst wenig zu belasten. Eine weitere Zufahrt entsteht über die Verbindung Querstraße 1 – Stemolakgasse. Gleichzeitig bleibt das Innere des Quartiers weitgehend verkehrsberuhigt. Durch gezielte Maßnahmen wie Fahrbahnverswenkungen und

Temposchwellen wird Durchzugsverkehr in der Stemolakgasse reduziert. Die erforderlichen rund 2.900 Stellplätze werden überwiegend in Sammelgaragen unter den Gebäuden sowie in zwei Hochgaragen untergebracht. Die zwei zentralen Quartiersgaragen im Mobilitätshub an der Stemolakgasse und an der „Südstraße“ bündeln den ruhenden Verkehr und tragen dazu bei, die Freiräume im Quartier möglichst autofrei zu gestalten.

Zukunftsfitte Stadtlogistik

Das Quartier verfügt mit den vier Mobilitätshubs über optimale Standorte, die auch als Multi-User-Paketstationen fungieren. Das Raster schafft ein Optimum für Liefersdienste (zentrale Anlaufpunkte) und Empfänger*innen (kurze Wege zu Depots, wo auch in Abwesenheit Pakete hinterlegt werden können). Da sich die Anforderungen an die Stadtlogistik laufend verändern, bleiben die Mobilitätshubs

flexibel nutzbar. Besonders die zentral gelegenen Mobilitätshubs Stemolakgasse und „Südstraße“ bieten Raum für zukünftige Entwicklungen – etwa für Güter- und Warendepots. So kann das Quartier auf neue Trends reagieren und eine effiziente Versorgung mit kurzen Wegen sicherstellen.



Welche Bürger*innen-Anregungen sind in das Leitbild eingeflossen?

Bebauung

✓ Sanfte Übergänge zum Bestand

Die Struktur der geplanten Bebauung ist derartig angelegt, dass sanfte Übergänge zum umliegenden Gebäudebestand entstehen. Das wird entweder durch niedrige Gebäude, breite Straßen mit einem hohen Begrünungsanteil oder durch Grünzüge erreicht. Hohe Gebäude sind ausschließlich mit ausreichendem Abstand zu den bestehenden Siedlungsstrukturen geplant.

Vermeidung von Hochhäusern und keine zu dichte Bebauung

Im Zuge der Leitbilderstellung hat sich gezeigt, dass wegen der guten Anbindung an Straßenbahn und U-Bahn eine höhere Bebauungsdichte sinnvoll ist. So wurde in der Nähe der U-Bahn-Station ein Hochhaus (65 m) platziert. Auf einen sensiblen Übergang zum Bestand wird besonders geachtet.

Mobilität

✓ Sichere Radwege & attraktive Bereiche für Fußgänger*innen

Im Stadtentwicklungsgebiet wird ein dichtes Netz an Radwegen entstehen: Baulich getrennte Radwege an den stärker durch Autos befahrenen Straßen wie der „Südstraße“ entlang des Verkehrsbands südlich des Gebiets und gemischte Verkehrsflächen, die nur für Einsatzkräfte, Fußgänger*innen sowie Radfahrer*innen und abschnittsweise für Müllabfuhr und Anlieferung befahrbar sind.

✓ Angebote für Leihmobilität

Über das gesamte Gebiet verteilt werden mehrere Mobilitätsstationen („Mobility Points“) mit Leihangeboten entstehen. Angeboten werden sollen Leih-Pkw, Leihfahrräder und Leih-Lastenfahrräder. Außerdem ist an diesen Orten jeweils eine Paketstation vorgesehen.

✓ Sensible Straßenerschließung

Im gesamten Stadtentwicklungsgebiet wird es lediglich zwei neue Straßen geben, die für den allgemeinen Autoverkehr befahrbar sein werden: Die neue „Südstraße“ am Südrand des Gebiets, welche die Hausfeldstraße an die Stadtstraße und S1-Spange Aspern anbindet, und die Stenolagasse. Letztere dient vor allem als Zufahrt zu den geplanten Garagen an dieser Straße. Durchzugsverkehr soll durch bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Fahrbahnverswenkungen und Temposchwellen sowie Tempo 30 hintangehalten werden.

Grün- und Freiraum

✓ Großzügige zentrale und zusammenhängende Grünflächen für alle Generationen

In der neuen großen zentralen Parkanlage gibt es genug Platz, um Angebote für alle Generationen unterzubringen. Die Detailplanungen können beginnen, sobald die Leitbildplanungen für den gesamten Stadtteil abgeschlossen sind.

Soziales

✓ Vielfältige Nahversorgung & qualitätsvolle Erdgeschoßnutzungen

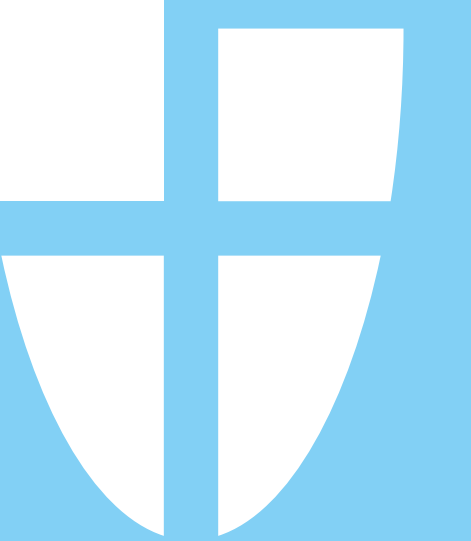
Entlang der Hirschstettner Hauptallee sind im Erdgeschoß Flächen für Handel und Gewerbe vorgesehen. An den Quartiersplätzen ist eine kleinteilige Erdgeschoßstruktur mit beispielsweise kleinen Werkstätten, Ateliers oder Co-Working-Spaces vorgesehen. Das fördert die lokale Ökonomie und Identifikation mit dem Viertel.

✓ Gefördertes Wohnen sowie Raum für Gesundheit, Bildung & Kultur

Zwei Drittel der neuen Wohnungen werden gefördert sein. Es sind Flächen für ein Gesundheitszentrum in der Nähe der Straßenbahnhaltstelle Stenolagasse vorgesehen. Verschiedene Bildungseinrichtungen, vom Kindergarten bis zum Gymnasium, sollen im Gebiet verteilt umgesetzt werden.

✓ Naturnahe, vielfältig nutzbare Freiflächen/Lebensräume erhalten & vernetzen

Der bestehende naturnahe und teilweise mit Wald bewachsene Grünzug südlich der Siedlung Pfalzgasse bleibt erhalten und wird behutsam für die Erholungsnutzung zugänglich gemacht. In Nord-Süd-Richtung erfolgt die Grünraumvernetzung durch die Errichtung der neuen zentralen Parkanlage und einem langfristig geplanten Brückenschlag zum westlichen Grünzug der aspern Seestadt. Zwischen den Gebäuden verlängern „Grüne Finger“ den Park in das Wohngebiet. In diesen und im neuen Park werden Lebensräume für verschiedene, teilweise geschützte Tier- und Pflanzenarten entstehen.



Planung und Beteiligung gehen Hand in Hand



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.

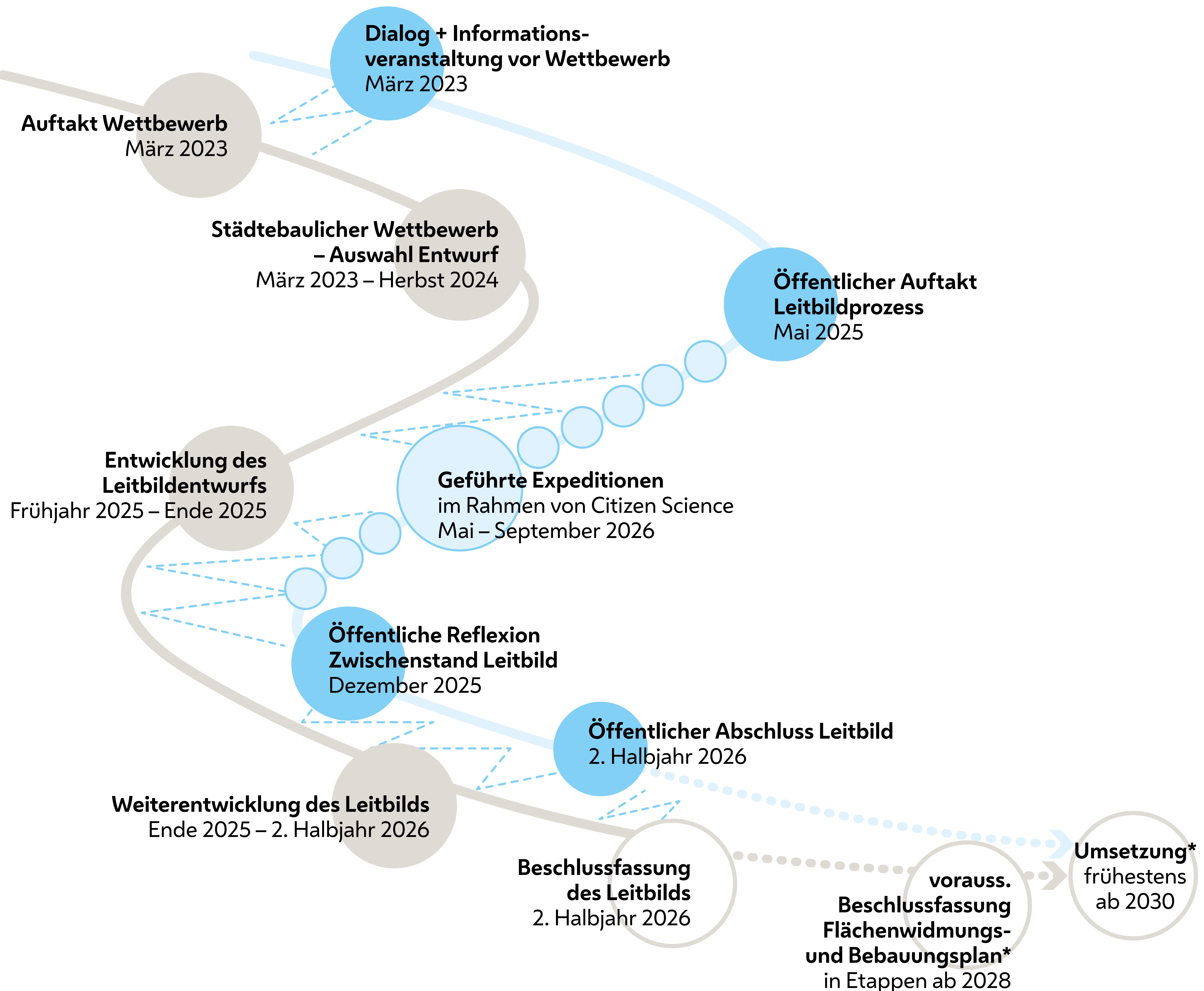
Informier dich hier, wie das Projekt **Citizen Science Am Heidjöchl** zur Artenvielfalt im Stadtentwicklungsgebiet beiträgt:



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

Wie geht es weiter?

Nach Beschlussfassung des städtebaulichen Leitbilds in der Stadtentwicklungskommission kann die Ausarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans starten. Das Städtebauvorhaben inkl. der Straßenbauvorhaben wird einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen und die Detailplanung zum Beispiel für die Parkanlagen, die Schulen und die Straßen starten. Die Errichtung erster Gebäude wird voraussichtlich frühestens in fünf Jahren beginnen.



* In Abhängigkeit der Finanzierbarkeit der Infrastruktur



ZusammenWachsen: Das Zielgebiet entlang der U2

Entlang der U2 in der Donaustadt wachsen auf 1.130 Hektar neue Stadtquartiere zusammen. Die Quartiere der DonaU2stadt sind Orte voller Leben – jedes mit seinem eigenen Charakter und als Mittelpunkt seiner Nachbarschaft. Hier gibt es alles, was man im Alltag braucht:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Freizeit- und Kulturangebote, Grünflächen und Arbeitsplätze. Schritt für Schritt entsteht ein zusammenhängendes Ganzes, in dem die Quartiere über gemeinsame Zentren, Wege und Freiräume miteinander verbunden sind.



Schematischer Überblick über das Entwicklungsgebiet entlang der U2

Info-Inseln auf Tour durch die DonaU2stadt

Von Mai bis Juli 2026 informieren die Info-Inseln an den Vorplätzen der U-Bahn-Stationen Hausfeldstraße und Seestadt die Passant*innen über das Gebiet der DonaU2stadt und die dazugehörigen Stadtentwicklungsgebiete. An zwei Terminen standen Vertreter*innen der Stadt Wien für Fragen direkt vor Ort zur Verfügung.

**Die Tour geht im Herbst 2026
nun in die zweite Runde:**

Von 2. Oktober bis 11. November 2026 stehen die Info-Inseln auf den Vorplätzen der U-Bahn-Stationen Aspernstraße und Aspern Nord. An zwei Terminen sind Expert*innen der Stadt Wien vor Ort:

2. Oktober 2026, 07.30 bis 9.00 Uhr
7. Oktober 2026, 15.00 bis 17.00 Uhr

Komm vorbei und informier dich!



Bleib über Social Media oder unsere Website
amheidjoechl.wienwirdwow.at auf dem Laufenden!

f [Wien wird wow](#)
@ [wien_wird_wow](#)



Bleib auf dem Laufenden und abonniere unseren
Newsletter „Stadtentwicklung U2 Donaustadt“.

