

---

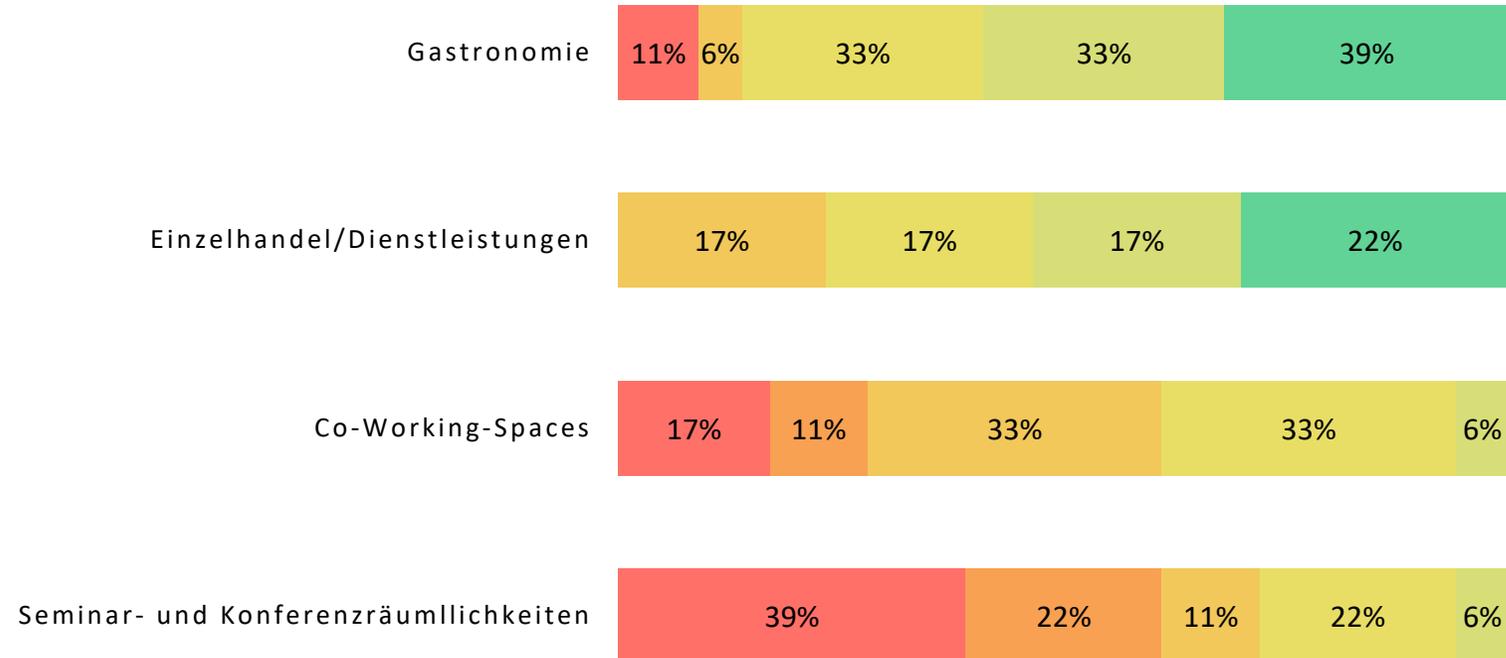
BAI-Tower

Digitale Umfrage  
09. bis 29. Juni 2021

---

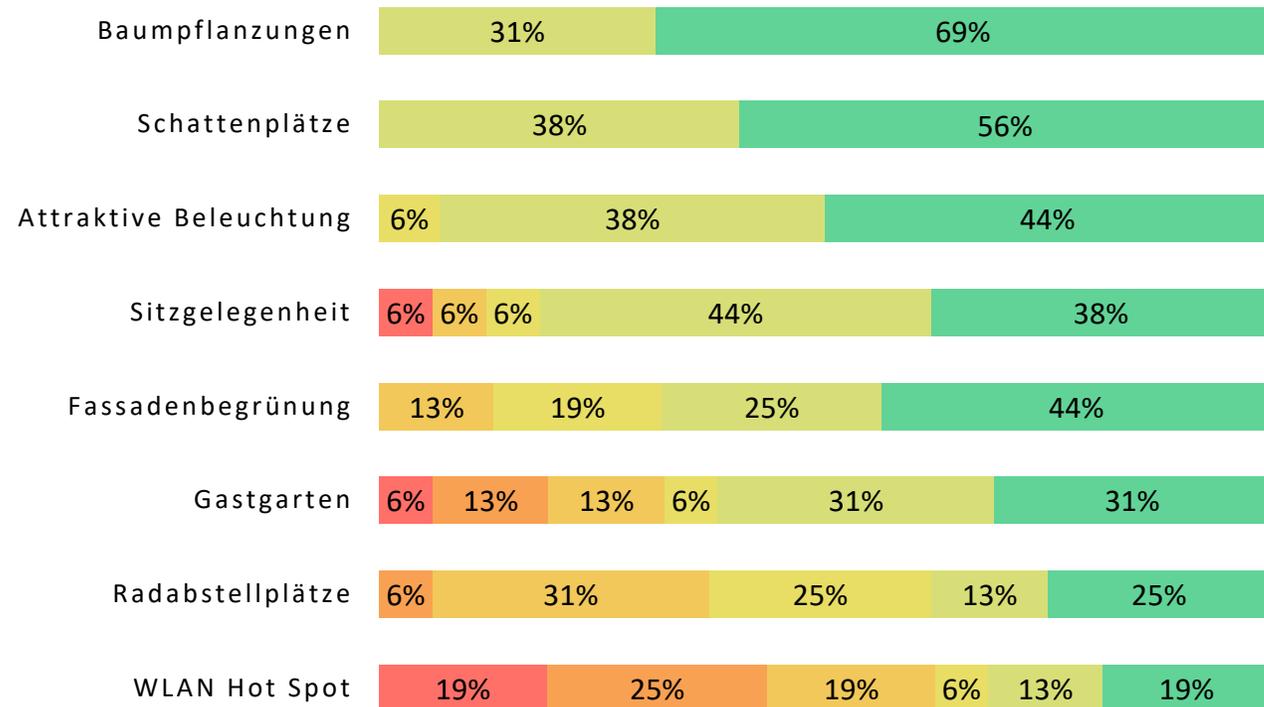
# NUTZUNG GEBÄUDESOCKEL – ANTWORTVERTEILUNG

Die Nutzungen im Gebäudesockel im BAI Tower stehen noch nicht fest. Auch wenn nicht alles realisierbar ist, fragen wir Sie: Was wäre für die Umgebung nützlich? [weniger wichtig | sehr wichtig]



# GESTALTUNG FREIRAUM – ANTWORTVERTEILUNG

Die Gestaltung des Freiraums ist noch nicht im Detail festgelegt. Auch wenn nicht alles realisierbar ist, fragen wir Sie: Was wäre für die Umgebung nützlich? [weniger wichtig | sehr wichtig]



---

# Beantwortung von Anmerkungen und Fragen aus digitaler Umfrage und Web-Konferenz

---

# THEMA HÖHE DES BAI-TOWER

## Anmerkungen aus Umfrage

*„Zwecks des Erscheinungsbildes könnte man die Höhe an mindestens die vom Marina Tower anpassen. Würde ein schönes Tor mit der U2 bilden.“*

*„Der Turm sollte niedriger sein. Auch der Marinatower passt aufgrund der Höhe nicht in das dort herrschende Stadtbild.“*

## Antwort

Bei Hochhausprojekten werden Blickbeziehungen von der Stadt Wien genau geprüft.

Ziel ist eine ansprechende Silhouette mit einem spannenden Höhenspiel.

# THEMA VERSIEGELUNG VON FLÄCHEN

## Anmerkung aus Umfrage

*„Grundsätzlich ist es schade, dass alles verbaut wird! Man sollte nicht vergessen, dass die Temperaturen ansteigen und wir viele Bäume – sprich Schatten – benötigen. Die Versiegelung der Böden schreitet voran.“*

## Antwort

Sie Stadt Wien achtet bei Stadtentwicklung stets auf einen wesentlichen Grünanteil. Allerdings nicht bezogen auf einen einzelnen Bauplatz, der im Falle des BAI-Towers sehr klein ist. Es wird die Waterfront insgesamt betrachtet. Die Lage direkt an der U-Bahn erfordert eine dichte Bebauung. Der umgebende Raum soll attraktiv gestaltet werden und auch Grünraum und Baumpflanzungen umfassen.

# THEMA NUTZUNG

## **Anmerkung aus Umfrage**

*„Wofür braucht man so einen Turm überhaupt noch? Bürogebäude? Das Home Office im Vormarsch ...“*

## **Antwort**

Es gibt bereits Wohnprojekte an diesem Standort. Der BAI-Tower als Bürogebäude ergänzt dieses Angebot und führt zu einem sinnvollen Nutzungsmix. Der Bedarf für Büros ist in Wien nach wie vor gegeben.

# THEMA NUTZUNG

## **Anmerkung aus Umfrage**

*„Eine Rooftop Bar / Restaurant würde sich dort gut machen mit dem Blick übers Wasser und der guten Anbindung.“*

## **Antwort**

Die langfristige Bespielung mit einer Rooftop-Bar ist wirtschaftlich schwierig. Das zeigt bereits das Beispiel DC-Tower: Dort gelingt es nur, weil im Gebäude auch ein Hotel angesiedelt ist und selbst diese Kombination erzielt nur eine schwache Auslastung.

# THEMA FASSADE

## Anmerkung aus Umfrage

*„Die Fassade schaut auf den Fotos sehr nach Glas aus. Wenn zu Mittag die Sonne auf den Turm scheint, wird es zu großen Reflexionen dieser auf die Kleingartenanlage kommen. Wurde das auch bedacht?“*

## Antwort

Das ist ein sehr sensibles und wichtiges Thema. Man kann davon ausgehen, dass die vertikalen Lamellen vor der Fassade gut gegen Reflexionen von schräg einfallendem Licht wirken werden. Die genaue Ausgestaltung der Fassade wie auch der Glasanteil ist aktuell noch nicht definiert, und das Thema der Reflexion berücksichtigt.

# THEMA WIND

## **Anmerkung aus Umfrage**

*„Aufgrund der schon jetzt herrschenden zu hohen Bebauung und der starken Fallwinde, müsste der Bau niedriger angesetzt werden.“*

## **Antwort**

Ein einzelnes Hochhaus leitet Winde in alle Richtungen ab. Es wird genau untersucht, wie sich zusätzliche Hochhäuser auf die Windentwicklung auswirken. Der BAI-Tower verbessert sogar die Windsituation an der Wehlstraße, weil die Winde durch den Turm abgeschwächt werden.

# THEMA GRUNDWASSER

## Frage aus Web-Konferenz

*„Kann durch den Bau ein Absinken des Grundwassers eintreten? (Wir gießen im Kleingarten mit Brunnenwasser.)“*

## Antwort

Der BAI-Tower hat keine Auswirkungen auf das Grundwasser des Kleingartenvereins. Die Entfernung ist zu groß.

# THEMA TIEFGARAGENPLÄTZE

## Frage aus Web-Konferenz

*„Wie viele Tiefgaragen-Stellplätze wird das Projekt aufweisen?“*

## Antwort

In der Widmung wird voraussichtlich eine Obergrenze für Stellplätze festgelegt werden. Somit soll es 100 Tiefgaragenplätze auf 4 Etagen geben. Diesen 100 Stellplätzen stehen rund 2.500-3.000 NutzerInnen gegenüber. Das bedeutet, dass weniger als fünf Prozent der täglichen Fahrten mit KFZ zurückgelegt werden. 95 Prozent der Fahrten erfolgen öffentlich oder mit dem Fahrrad. Der vorgegebene Wert von 25% nach dem 10-Punkte-Hochhausprogramm wird somit weit unterschritten.

# THEMA WEHLI-OHR

## Frage aus Web-Konferenz

*„Weiß man schon, wie das Wehli-Ohr verplant wird? Wird es Grünraum bleiben? Wäre für das Kleinklima hier sehr wichtig ...“*

## Antwort

Das Wehli-Ohr ist nicht Teil des Projektes. Aber dennoch ein kurzer Status dazu: Die Stadt Wien hat eine Variantenuntersuchung beauftragt, die prüfen soll, wo gebaut wird, wie hoch gebaut wird, welche Nutzungen Sinn machen und welche Flächen grün und unbebaut bleiben sollen. Derzeit ist noch keine konkrete Aussage dazu möglich.