

## **Medienservice** der Stadt Linz

Informationsunterlage zur Pressekonferenz mit **Bürgermeister Klaus Luger** und **Planungsreferent Stadtrat Dietmar Prammer** zum Thema „**Post City Gardens Linz**“ am Mittwoch, 11. Mai 2022, 10.45 Uhr, im Alten Rathaus, Raum 443

## **„Post City Gardens Linz“**

### **Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan ab Mai auf Schiene**

**Aus Postzentrum wird Hotspot für Digitalisierung und Innovation für nicht dauerhaft in Linz lebende hochqualifizierte Arbeitskräfte**

### **Neues grünes Stadtviertel mit öffentlichen Parks**

### **14.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Grünfläche: größer als Linzer Hauptplatz**

Der ehemalige Standort des Logistikzentrums der Österreichischen Post für Oberösterreich wird städtebaulich neugestaltet. Geplant ist ein qualitätsvoller Nutzungsmix, der Arbeiten und Wohnen vereint. 2019 setzte sich der Entwurf der Nussmüller Architekten ZT GmbH aus 39 eingereichten Projekten in einem zweistufigen Wettbewerb durch. Dieser Entwurf wird nun in einer überarbeiteten und verfeinerten Version dem Gemeinderat vorgelegt. Neben Arbeitsplätzen für rund 5.000 Menschen und großzügigen Wohnmöglichkeiten werden hier in zentraler Lage 14.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Grünareale realisiert.

„Die neue Post City wird zum städtebauliche Top-Projekt in Linz. In bester Bahnhofsnähe werden hier hochwertige Arbeitsplätze, besonders in der Digitalisierungs- und Innovationsbranche entstehen. Für hochqualifizierte Arbeitskräfte, die nur einen Teil ihrer Arbeitszeit in Linz verbringen und hier nicht dauerhaft wohnen, ist dieser Standort ideal. Das Projekt zielt weiters auf die Schaffung von attraktiven Wohn- und Handelsflächen mit Gewerbemöglichkeiten ab. Das Besondere aber ist, dass es möglich sein wird, vorher

**versiegelte Flächen wieder der Natur zurückzugeben und innerstädtische Erholungsareale für die Menschen zu schaffen“, betont der Linzer Bürgermeister Klaus Luger.**

**„Am 16. Mai wird das Projekt im Ausschuss für Planung und Liegenschaften beraten. Mit dem geplanten Beschluss des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans in der kommenden Gemeinderatssitzung am 24. Mai ist dieses in Österreich bisher einzigartige Projekt auf Schiene“, sagt Planungsreferent Stadtrat Dietmar Prammer.**

### **Insgesamt elf Gebäude**

In Summe sollen auf einem Areal von rund 45.000 m<sup>2</sup> elf Gebäude mit Wohnungen, Büro- und Geschäftsflächen sowie ein Hotel mit insgesamt 148.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche entstehen. Die Gebäude sind 60 bis 70 m hoch und umfassen 16 bis 17 Geschosse.

„Dass ein Projekt dieser Größenordnung nicht von heute auf morgen realisiert werden kann, ist klar“, sagt Stadtrat Prammer. „Es liegt jedoch an uns bei der Stadt Linz, im Sinne einer Ermöglichungskultur gemeinsam mit den Projektbetreibern die planerischen Voraussetzungen für dieses einzigartige Vorhaben zu schaffen“. Das Projekt wurde nach der Erstpräsentation im Herbst 2019 verfeinert, der Grünanteil nochmals erhöht. „Wenn alles wie geplant verläuft, könnte 2024 bereits der Baubeginn sein“, zeigt sich Stadtrat Prammer zuversichtlich.

### **6.000 m<sup>2</sup> Parks und 8.000 m<sup>2</sup> Gründächer**

Der Standort wird für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und durch große Parkflächen (insgesamt 6.000 m<sup>2</sup>) sowie begrünte Dachterrassen (Sockeldach und Dächer der Gebäude auf unterschiedlichen Ebenen) mit rund 8.000 m<sup>2</sup> Grünflächen zu einem attraktiven neuen Stadtteil von Linz weiterentwickelt.

„Das sind in Summe 14.000 m<sup>2</sup> zusätzliches Grün und zwar auf jenen Flächen, die vorher vollständig versiegelt waren. Durch die Möglichkeit, in die Höhe zu bauen, können ehemalige Betonflächen wieder in grüne Zonen verwandelt werden. Nur um die Dimension des neu geschaffenen Grünareals bewusstzumachen: Es handelt sich um eine Fläche, die größer ist als der Hauptplatz“, verdeutlicht Bürgermeister Klaus Luger.

### **Fokus liegt auf Nachhaltigkeit**

In den nächsten Planungsschritten liegt ein wesentlicher Fokus auf nachhaltigen Themen:

- **Nutzung von alternativen Energiequellen am Standort:** (Geothermie, Solarthermie, Photovoltaik); geplant ist auch ein Anergienetz (ein Leitungsnetz für den Transport von Wärme auf niedrigem Temperaturniveau) zur Förderung der Synergien am Standort, hervorgerufen durch unterschiedliche Nutzungen (Büro, Wohnen, Hotel, Handel).

- **Großzügige Freiflächen** wie zum Beispiel Parks, Kinderspielplätze, Schanigärten oder Dachgärten.



*Bauen in die Höhe ermöglicht Parks zwischen den Gebäuden, Rendering: Nussmüller Architekten ZT GmbH / Expressiv GmbH*

- **Umsetzung des „Schwammstadt-Prinzips“:** Niederschlagswässer werden unter den Straßen in Retentionsräumen gespeichert und dienen als Bewässerung für große Stadtbäume. Auch an heißen Sommertagen werden damit urbane Hitzeinseln – urban heat islands – verringert.
- **Klimaschutz & Aufenthaltsqualität:** Die Gebäude werden für eine optimale Belichtung der Innenräume ausgerichtet und bieten gleichzeitig Verschattung der öffentlichen Freiräume im Sommer. Simulationen in Windkomfortstudien haben ergeben, dass Windschneisen verringert werden können und die Luftdurchströmung in der Nacht zur Abkühlung im Sommer begünstigend wirkt.
- **Schaffung eines autofreien Quartiers** an der Oberfläche, also 1.954 unterirdische Stellplätze.

## Wie geht es weiter?

Nach Vorliegen des Flächenwidmungs- und des Bebauungsplans sollen in den nächsten Schritten die Architekturplanung sowie Baueinreichung erfolgen. Der Bau selbst ist in mehreren Etappen bis 2030 geplant.



*Rendering: Nussmüller Architekten ZT GmbH / Expressiv GmbH*

## Start 2024

In einem der ersten Stadtquartiere Österreichs mit Nachhaltigkeitszertifikat nach ÖGNI sollen mit Baubeginn 2024 Wohnungen, Büros, ein Hotel, Handelsflächen und zugehörige Tiefgaragen errichtet werden. Diese erste Bauphase soll vier Gebäude umfassen.

Bereits ab dem kommenden Jahr soll mit den Abbrucharbeiten am alten Postverteilzentrum begonnen werden.

## Neue städtebauliche Visitenkarte für Linz

Mit den „Post City Gardens“ entsteht eine neue städtebauliche Visitenkarte für Linz. Nördlich des Planungsgebiets schließt ein Büro- und Dienstleistungsgebiet an, das neben anderen öffentlichen Einrichtungen auch den Terminal Tower und den Wissensturm beherbergt. Das angrenzende Lilo-Viertel wurde im Jahr 2011 einer Neugestaltung unterzogen. Die Neubebauung an Stelle des Verteilerzentrums sorgt nun für erneute Belebung und Aufwertung des Bahnhofsumfeldes. Die unmittelbare Lage

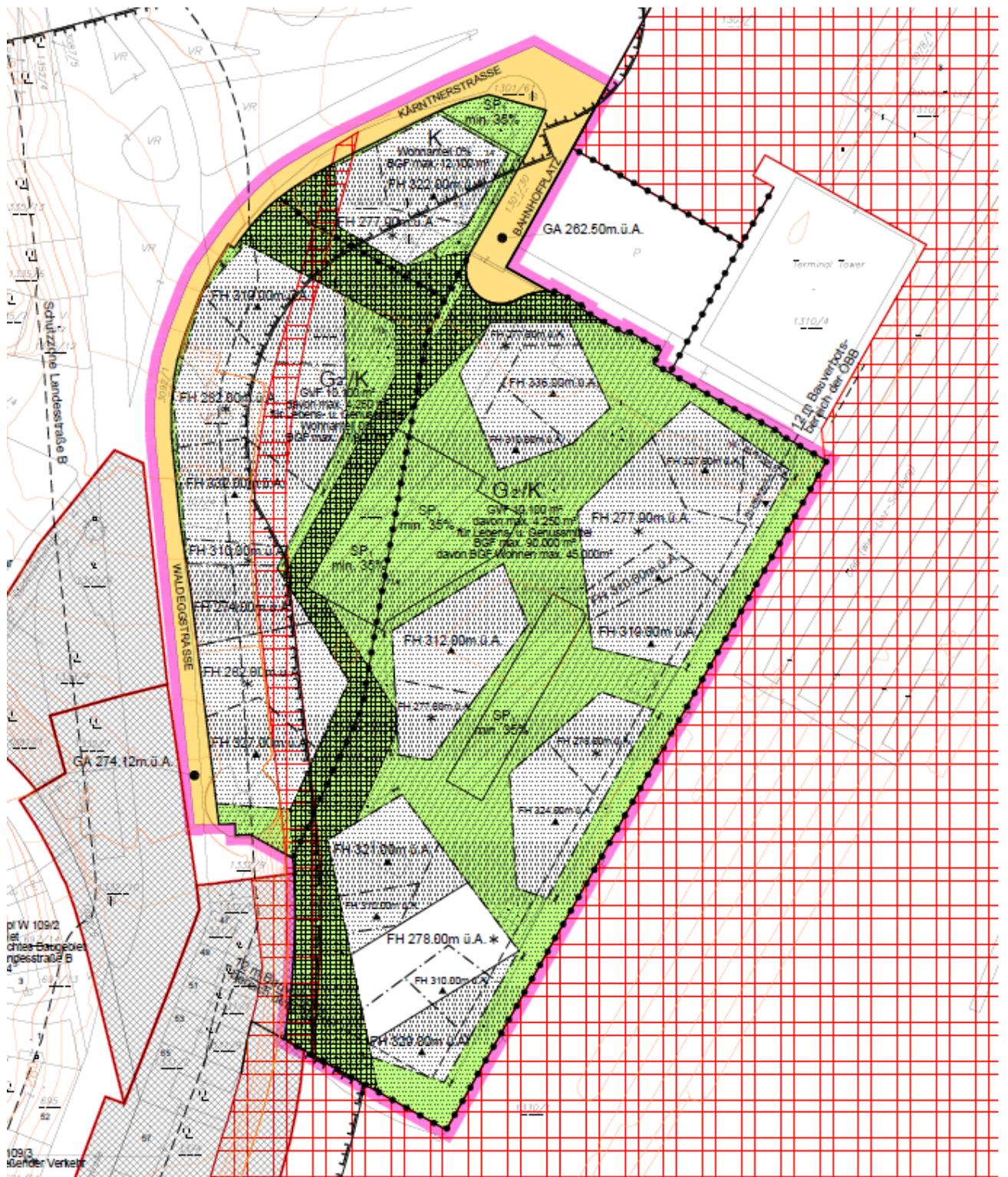
zum Hauptbahnhof ermöglicht kurze Reisezeiten ins Umland und andere Städte Österreichs.

„Die Post City Gardens Linz ist auch aufgrund ihres Standortes ein ganz besonderes Projekt. Denn kaum ein anderes Gebiet in Linz ist so gut an den öffentlichen Verkehr – Zug, Straßenbahn, Bus – angeschlossen. Durch moderne Arbeits-, Dienstleistungs- und Stadtflächen wird es möglich sein, neue Zielgruppen‘ zu erschließen“, betont Bürgermeister Klaus Luger.

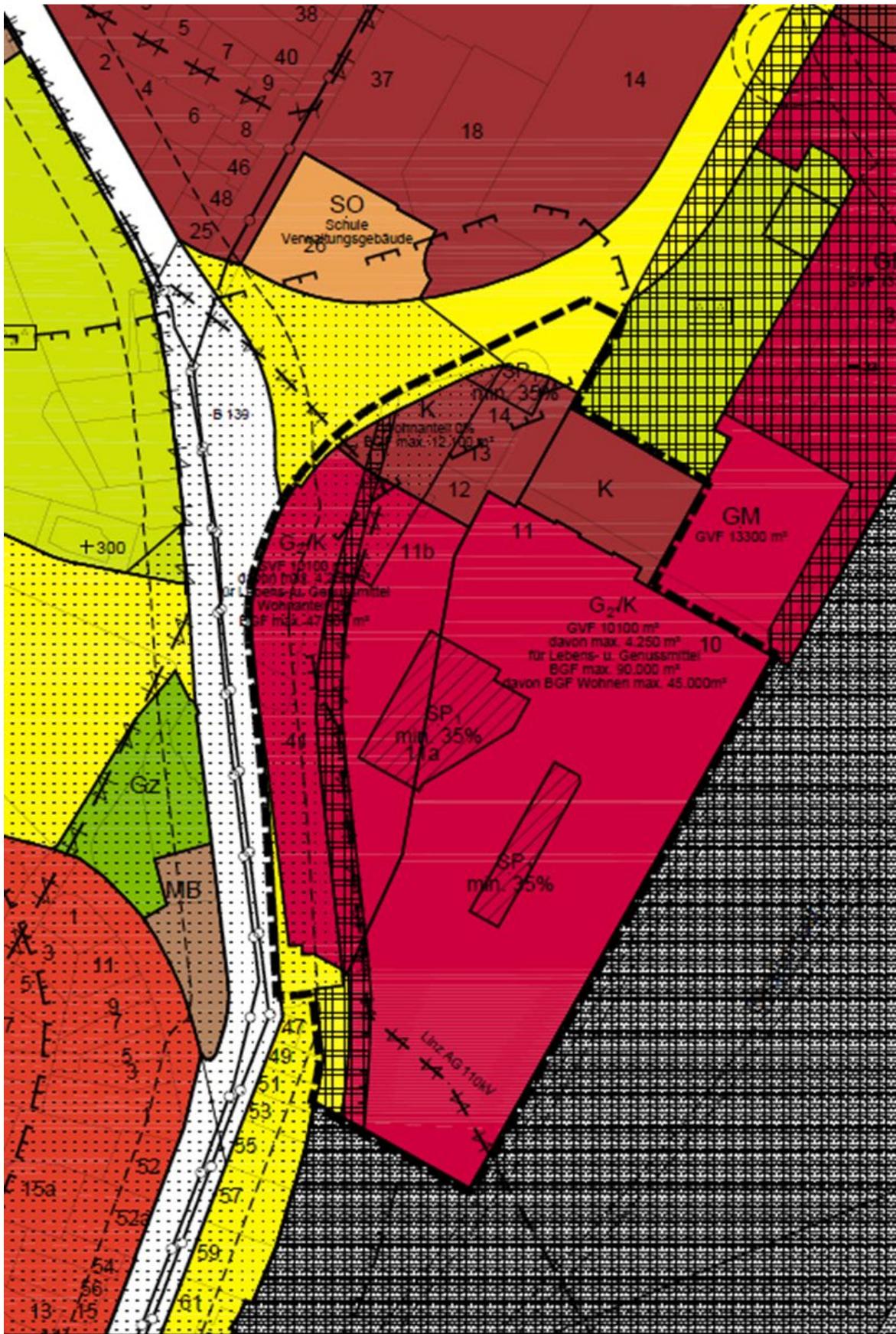
„Die Anreisenden mit dem Zug sollen den Eindruck einer dynamischen wirtschaftlich florierenden und vor allem grünen Stadt Linz erhalten. Somit werden die Post City Gardens eine moderne Visitenkarte für Linz sein“, schließt Planungstadtrat Dietmar Prammer.



*Neues Quartier für Arbeit, Wohnen und Freizeit, Rendering: Nussmüller Architekten ZT GmbH / Expressiv GmbH*



Bebauungsplan



Änderung Flächenwidmungsplan

# LEGENDE FLACHENWIDMUNGSPLAN WIDMUNGEN

## BAULAND

<b>W</b>	Wohngebiet
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
<b>WF</b>	Wohngebiet für: mehrgeschossige förderbare Wohnbauten und förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise 1 mehrgeschossige förderbare Wohnbauten 2 förderbare Gebäude in verdichteter Flachbauweise
<b>D</b>	Dorfgebiet
<b>KUR</b>	Kurgebiet
<b>K</b>	Kerngebiet
<b>M</b>	Gemischtes Baugebiet
<b>MB</b>	Eingeschränktes gemischtes Baugebiet gemischtes Baugebiet für betriebliche Nutzung unter Ausschluss betriebsfremder Wohnnutzung 1 Nutzungseinschränkung gemäß § 2 Abs. 3 letzter Satz i.V.m. § 21 Abs. 2 Öö. ROG 1994
<b>B</b>	Betriebsbaugebiet
<b>I</b>	Industriegebiet 1 Nutzungseinschränkung gemäß § 21 Abs. 2 öö. ROG 1994: Industriezweige, die sich mit Rohstoffgewinnung und Rohstoffaufbereitung für den Einsatz in der Verarbeitungsindustrie belassen (Grundstoffindustrie) und Anlagen zur Erzeugung und Bearbeitung von Zündwaren, Sprengmittel, Munition unzulässig. Anlagen zur Weiterverarbeitung von Stahl (z. B. Feuerverzinkungs-, Beschichtungs-, Platinenfertigungsanlagen u. ä. bzw. Warm- und Kaltwalzwerk) sowie Lager und Manipulationsflächen zulässig.
<b>L</b>	Ländefläche
<b>WE</b>	Gebiet für zeitweiligen Wohnbedarf Gebiet für Geschäftsbauten
<b>GL</b> GVP 1500 m <sup>2</sup>	mit Angabe der max. Gesamtverkaufsfläche (GVP) GL mit überwiegend Lebens- und Genussmittel GM mit gemischtem Warenangebot GF ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)
<b>G</b> GVP 300 m <sup>2</sup>	Gebiet für Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche über 300m <sup>2</sup> und maximal 1.500m <sup>2</sup> 1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel 2 mit gemischtem Warenangebot 3 ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte) 4 Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt KT keine fossilen Treibstoffe
<b>G</b> GVP 1800 m <sup>2</sup>	Gebiet für Geschäftsbauten auf Grundlage eines Raumordnungsprogramms mit mehr als 1.500m <sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche 1 mit überwiegend Lebens- und Genussmittel 2 mit gemischtem Warenangebot

## GRÜNLAND

	Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland
	Erholungsflächen
	Parkanlage
	Tennishalle
	Spiel- und Liegewiese, Spielplatz
	GOLF Golfplatz
	Sport- und Spielfläche
	RBP Reitsportanlage
	Freibad
	Wintersportanlage, Schipiste
	Campingplatz
	SR Schutzhütte
	Andere z. B. Modellflugplatz
	<b>Schutzzone 1</b> Errichtung von Gebäuden unzulässig
	<b>Dauerkleingärten</b> Beschränkung der maximal bebaubaren Fläche pro Dauerkleingarten 1 Beschränkung der bebaubaren Fläche pro Dauerkleingarten mit max. 20 m <sup>2</sup> , Firsthöhe max. 3,5 m, Schwimmbecken unzulässig, max. ein Nebengebäude zulässig
	<b>Erwerbsgärtnerereien</b>
	<b>Friedhof</b>
	<b>Grünfläche mit besonderer Widmung</b> Gz Grünzug: Grünfläche als Gliederungselement der Stadtlandschaft Stg Strassenbegleitgrün: Grünfläche entlang des öffentlichen Guts Trg Trenngrün: begrünte Pufferzone zw. unterschiedlichen Widmungen Auf diesen Flächen ist die Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen und baulichen Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, Stützmauern, Anlagen der Strassenverwaltung, der öffentlichen Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Schallschutzmaßnahmen und auf Grund gesetzlicher Bestimmungen angeordneter Immissionsschutzmaßnahmen, unzulässig. Gz 1 Grünzug 1: Festlegungen siehe Anhang 7
	<b>Grünland für Sonderformen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben</b> MT bodenunabhängige Massentierhaltung LN landwirtschaftliche Nutztierhaltung gemäß §30 Abs. 4 Öö. ROG TP Tierpark GS Greifvogelstation
	<b>Neuaufforstungsgebiete</b> Auf diesen Flächen ist eine Aufforstung im Sinne d. Alm- u. Kulturländerschutzgesetzes bis zu 25m zur Widmungsgrenze (Ausnahme zu Grünlandf. d. Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland, Grünfläche mit bes. Widmung sowie Wald entsprechend d. forstrechtlichen Planung) zulässig.

**Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber** Magistrat Linz  
**Redaktion** Kommunikation und Marketing; Altes Rathaus, Hauptplatz 1, 4041 Linz  
**Chef\*in vom Dienst** Tel.: +43 664 33 65 909, E-Mail: cvd@mag.linz.at  
 linz.at/medienservice