

20., Nordwestbahnstraße 53

Städtebauliche Rahmenbedingungen für die Transformation eines Betriebsstandortes



MA 21B	Stand 24.05.2019	Wien! voraus Stadtteilplanung Flächennutzung StoDt+Wien
STEK	12.06.2019	

Inhaltsverzeichnis

AUSGANGSLAGE	
Lage im Stadtgebiet	3
Standort	4
Standortqualität	5
Widmung	6
RAHMENBEDINGUNGEN	7
ZIELSETZUNGEN	9
SMART CITY ASPEKTE	11
CONCLUSIO	12
PROZESS	13
BESCHLUSS	14

Ausgangslage

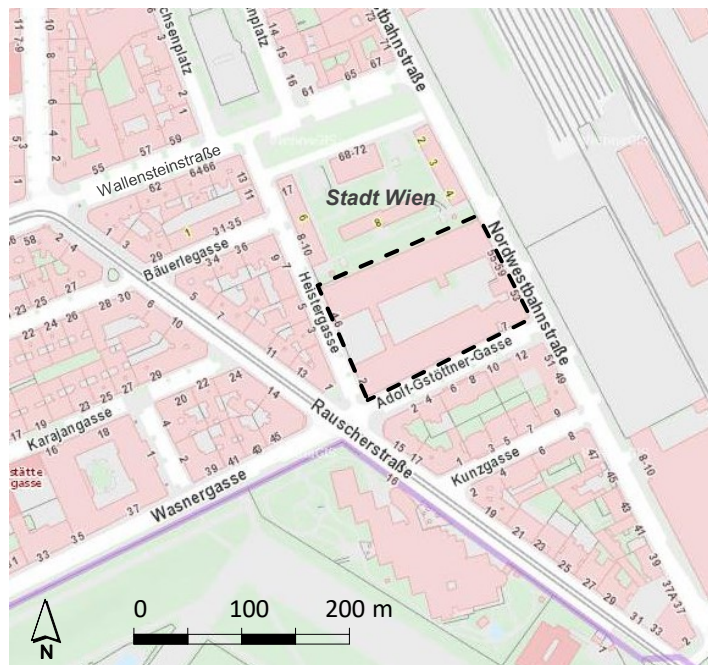
Lage im Stadtgebiet



Ausgangslage

Standort

- **Grundstücksfläche:**
8.678 m²
- **Eigentümer:**
EEI Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG
- **Aktuelle Nutzungen:**
Autohaus und Autowerkstätte (Auto Stahl)
Wohnnutzung (Adolf-Gstöttner-Gasse 7)



Planungsgebiet



Schrägsicht

Ausgangslage

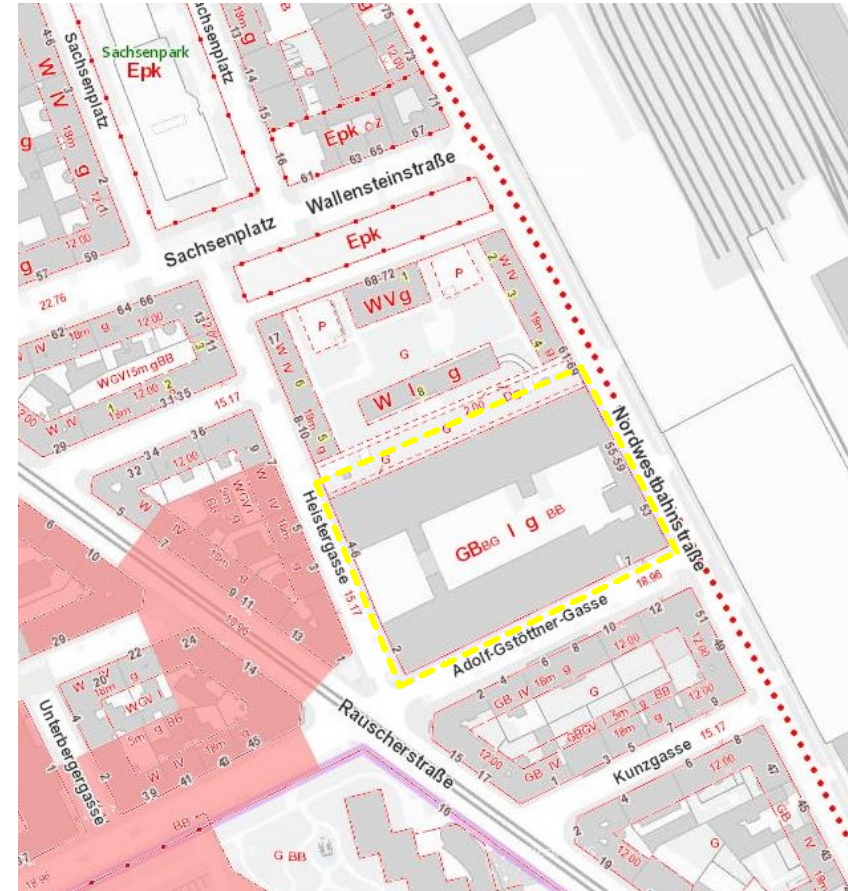
Standortqualität

- gute verkehrliche Anbindung (ÖPNV, MIV, Fahrrad)
- Nähe zum Bezirkszentrum Wallensteinplatz/Wallensteinstraße
- unmittelbare Lage beim Augarten und Nähe zum Sachsenpark
- bestehende durchgrünte Struktur im benachbarten Gemeindebau
- Lage direkt neben Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof
 - generelle Aufwertung und Impuls für den gesamten Stadtteil
 - geplante Schulstandorte am Areal des Nordwestbahnhofs
 - künftig sehr gute Nahversorgung durch geplante Geschäfte
 - geplante ÖV-Anbindung über zusätzliche Straßenbahnlinie
 - Grünraumversorgung durch geplante „Grüne Mitte“
 - Aufwertung und Belebung Nordwestbahnstraße

Ausgangslage

Widmung

- Bauland/Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet Bauklasse I g, BB1 (Unterbrechung geschlossene Bauweise), Gärtnerische Ausgestaltung
- mögliche BGF: rd. 15.000 m² (bei 70% Bebauung mit 2 Geschossen zu je 4,5 m + DG)



Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (PD 7590)

Rahmenbedingungen (1)

STEP 2025

- Ausweisung als „City-Erweiterung“ im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof (Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktionen)

STEP 2025 - Fachkonzept Produktive Stadt

- Integrierter Einzelstandort in einem wohnorientierten Umfeld (Gewerblicher Standort mit Betriebsnutzung und Widmung Betriebsbaugewerbe)
 - Entwicklungsziele:
 - ✓ vorhandene gemischte Standorte und Potenziale sichern und als integrierbare Produktionsstandorte weiterentwickeln
 - ✓ jeden einzelnen Standort im Anlassfall auf sein stadtverträgliches und vor allem aber auch stadtbelebendes Potenzial untersuchen > Stärkung durch gezielte Interventionen
- standortspezifische (fallspezifische) Evaluierung im Rahmen eines eigenen Prozedere

Soziale Infrastruktur

- Sicherstellung der schulischen Infrastruktur frühestens ab 2024/2025 (Fertigstellung geplanter Schulerweiterungen)

Rahmenbedingungen (2)

Städtebauliches Leitbild Nordwestbahnhof

- Durchlässigkeit des Gebietes: Fortführung der Adolf-Gstöttner-Gasse in den neuen Stadtteil und Aufhebung der Barrierewirkung der Nordwestbahnstraße
- rd. 10 ha große Parkanlage („Grüne Mitte“)
- gegenüberliegende Baufelder: Baufeld 5 mit Hochhausstandort und geplanten Schwerpunktnutzungen Handel, Gewerbe und Dienstleistungen in den Sockelzonen sowie Baufeld 6s als Schulstandort
- Gebäudehöhen bis zu 21 m entlang Nordwestbahnstraße und bis zu 35 m in Teilbereichen der Wallensteinstraße und an der Grünen Mitte
- GFZ in der Regel ca. 3,3 (GFZ von 4,1 beim benachbarten Baufeld 5 mit besonderer Lage an künftiger Geschäftsstraße und inkl. Hochhaus)

Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“

- Anwendung der Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ bei Entfall der Widmung „Betriebsbaugebiet“ (Widmungsänderung)
- im Regelfall Festsetzung von 2/3 Mindestanteil an geförderter Wohnnutzfläche
- eingeschränkte Anwendung in Bereichen, die gemäß den Regeln der „gewerblichen Mischgebiete“ des FK Produktive Stadt zu entwickeln sind, sofern die tatsächliche Realisierung von Nutzflächen für produzierende Betriebe innerhalb der Nichtwohnnutzung sichergestellt ist
- eingeschränkte Anwendung bei aus Sicht der Gemeinde wünschenswerten Entwicklungen mit z.B. über das jeweilige Projektgebiet hinaus wirkenden Infrastruktureinrichtungen

Zielsetzungen (1)

Nutzungen

- Neuentwicklung des Standorts unter Erhaltung der bestehenden betrieblichen Nutzung durch Integration produzierender Funktionen gemäß Fachkonzept Produktive Stadt
- Sicherstellung von Flächen für betriebliche Nutzungen (z.B. Lebensmittel- und Genussproduktion, Gewerbe, City-Logistik, Creative Industries, ...)
- Handel und Dienstleistungen (kein EKZ gem. §7c Bauordnung für Wien), kleinteilige Strukturen
- Infrastruktureinrichtungen (Bildung, Betreuung, ...)
- qualitätsvolle Wohnflächen mit unterschiedlichen Wohnformen
- nutzungsneutrale Raumhöhen für flexible räumliche Strukturen im Sinne der Produktiven Stadt

Bebauung

- ortsübliche Dichte mit einer GFZ von ca. 3,5
- differenzierte Höhenentwicklung unter Beibehaltung der ortsüblichen Gebäudehöhen entlang der Nordwestbahnstraße (21 m)
- höhenmäßige Akzentuierung zum Kreuzungsbereich Rauscherstraße/Heistergasse möglich (bestehende stadträumliche Aufweitung)

Zielsetzungen (2)

Grün- und Freiraum

- Sicherstellung des erforderlichen Frei- und Grünflächenbedarfs
- optimale Grün- und Freiraumvernetzung mit dem Umfeld (Längs- und Querdurchlässigkeit)
- attraktiver öffentlicher und halböffentlicher Raum

Mobilität

- attraktive Radinfrastruktur und Fußwegeverbindungen
- ergänzende zeitgemäße Mobilitätsangebote



Mögliche Grün- und Freiraumvernetzung

Smart City Wien und Klimaschutzziele

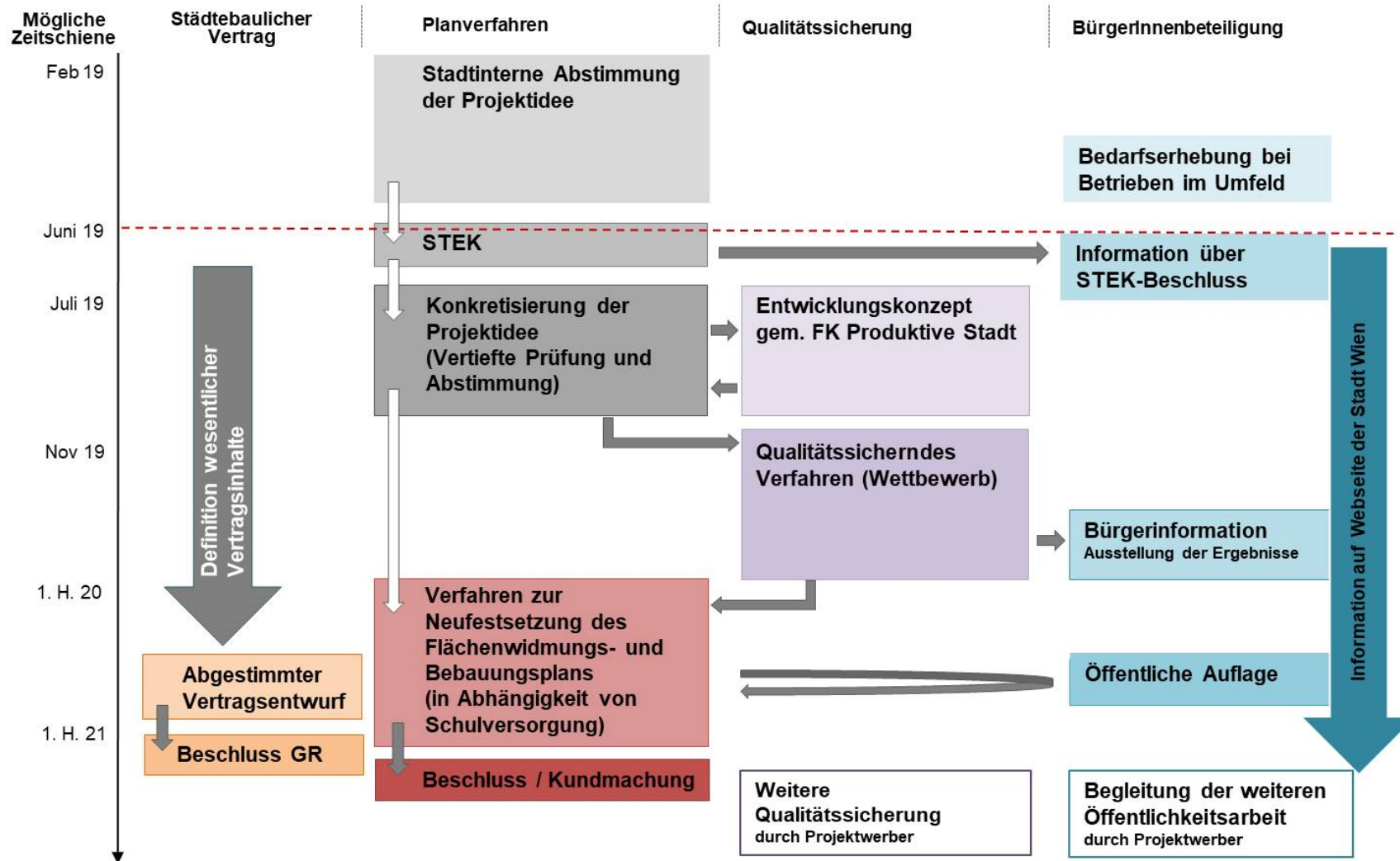
- Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimawandelanpassung in Planung und Umsetzung
- Erstellung eines klimaschonenden Stadtteilenergiekonzepts in Abstimmung mit der MA 20 unter besonderer Berücksichtigung der Sommertauglichkeit und der Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel (Umsetzung einer innovativen und ressourcenschonenden Energieversorgungslösung)
- Planung und Umsetzung ökologischer Maßnahmen (z.B. Regenwassermanagement, Begrünungsmaßnahmen)
- Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität in urbaner Dichte
- Stärkung und Attraktivierung des Stadtteiles durch eine dem Standort entsprechende Nutzungsmischung
- soziale Durchmischung durch eine Vielfalt an Wohnmodellen
- belebte Erdgeschoßzonen
- Kommunikation bzw. Einbindung der Öffentlichkeit im Zuge der Entwicklung der Liegenschaft

Conclusio

Um gemäß FK Produktive Stadt den integrierbaren Produktionsstandort weiterzuentwickeln und eine lebendige Nutzungsmischung zu erzielen, werden folgende Nutzungsanteile festgeschrieben:

- Flächen für betriebliche Nutzungen im Ausmaß von mindestens 25%
- über das Projektgebiet hinaus wirkende Infrastruktureinrichtungen im Ausmaß von ca. 15%
- mindestens 1/3 geförderter Wohnbau vom Gesamtwohnanteil
 - Der verringerte Mindestanteil an gefördertem Wohnbau ist an die Realisierung von Flächen für betriebliche Nutzungen sowie an die Sicherstellung von über das Projektgebiet hinaus wirkende Infrastruktureinrichtungen für die Stadt gebunden.
 - Voraussetzung für die Ermöglichung von Wohnflächen ist die Sicherstellung der schulischen Infrastruktur, die frühestens ab 2024/2025 durch Schulfertigstellungen im Umfeld gegeben sein wird.

Prozess



Beschluss

Die dargestellten Zielsetzungen sollen als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte inkl. die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes herangezogen werden.