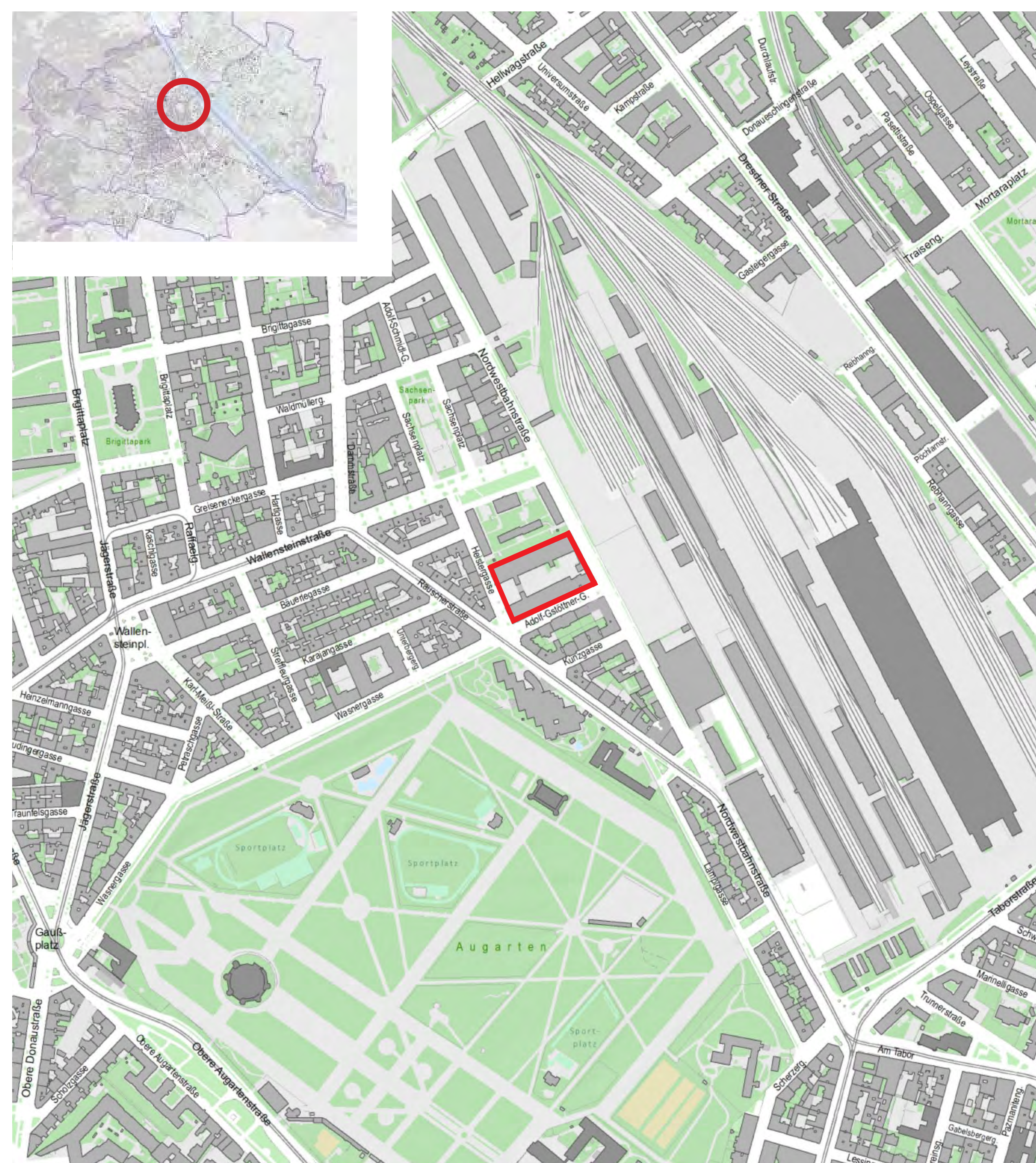


20., Nordwestbahnstraße 53-59

Standort und Ausgangslage

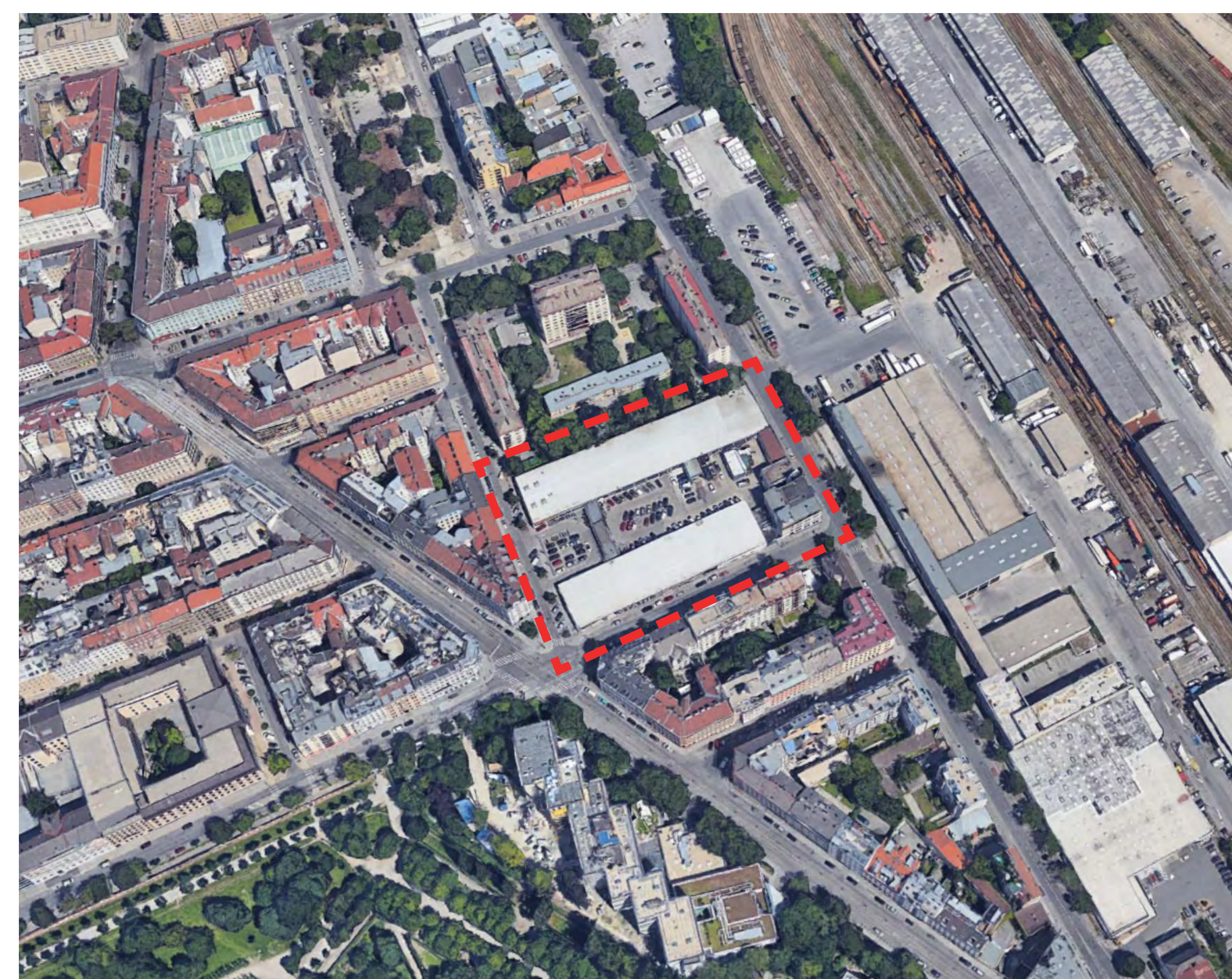
Lage im Stadtgebiet



Lage in der Nachbarschaft

Das Areal befindet sich in zentraler Lage im 20. Wiener Gemeindebezirk. In direkter Nähe befinden sich der Augarten und das Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof.

Fotos vom Standort



Luftbild 2010

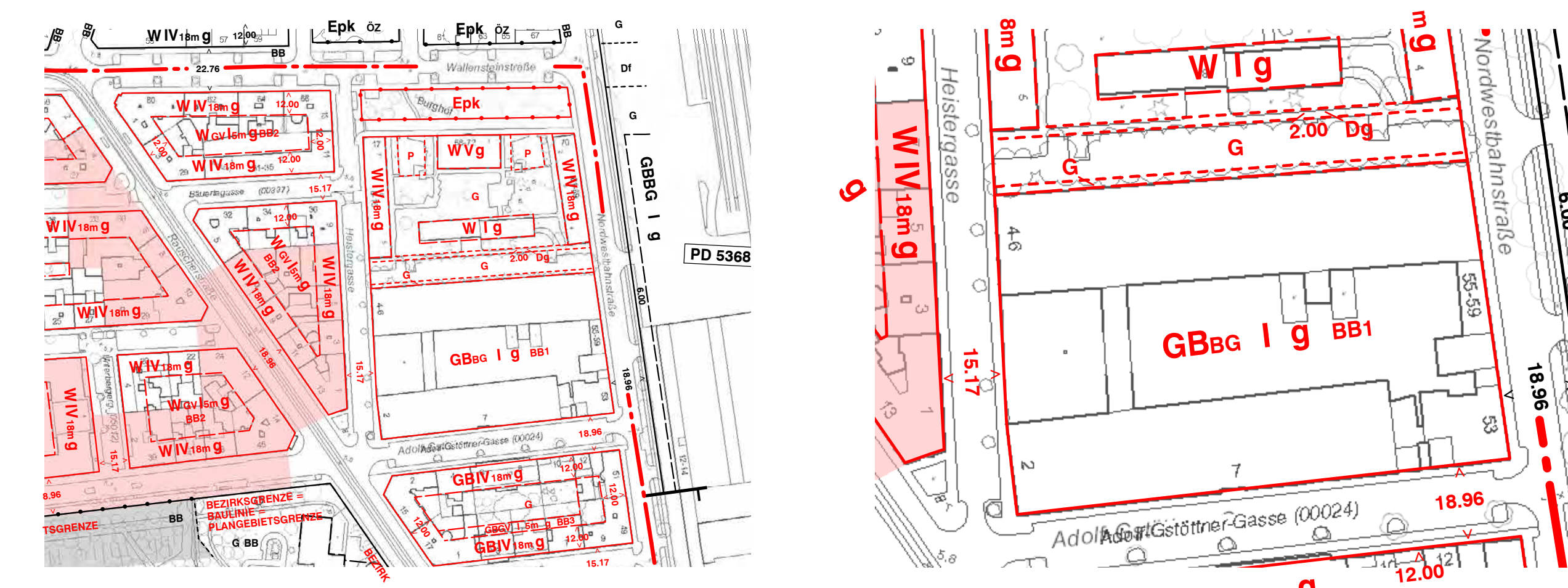
Lage des Areals zwischen der gründerzeitlichen Bebauung und dem Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof.

Weitere Informationen zu dem Projekt finden Sie unter:

<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordwestbahnstrasse-53/>



Aktuelles Plandokument



Hier dargestellt ist der derzeit gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan PD 7590.

Derzeit gilt die Widmung „Gemischtes Baugebiet“ (GB), „Betriebsbaugebiet“ (BG) und die Bauklasse I (=bis 9m Höhe).

Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise (g) ist zulässig (BB1).

Nutzungsstruktur im Umfeld



Der Augarten und der zukünftige Nordwestbahnhofpark „Grüne Mitte“ sind die prägensten Elemente des Grün- und Freiraumes der direkten Umgebung.



Das Grundstück liegt eingebettet zwischen gründerzeitlicher Bebauung beziehungsweise Nachkriegsbebauung und einem zukünftig neuen Stadtteil.

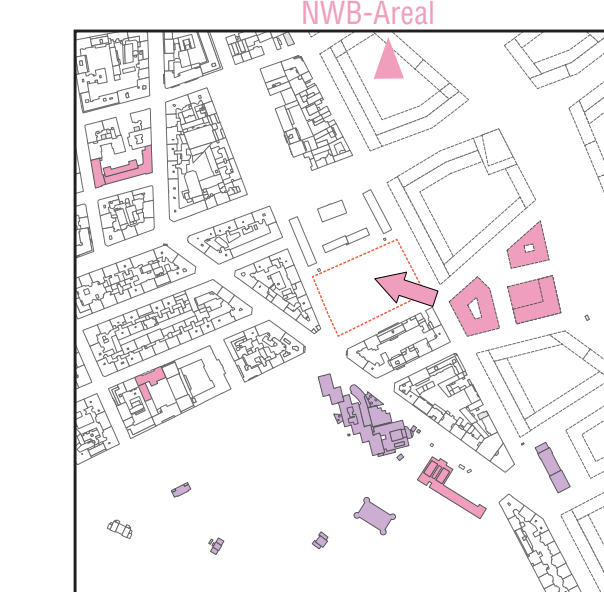
Die unmittelbare Umgebung des Areals weist eine hohe Vielfalt an Nutzungen auf. Dies ist ein Indikator für ein belebtes und vitales Stadtgebiet.



© Bosshard & Luchsinger Architekten



Die Absicherung, Integration und Entwicklung neuer Gewerbeflächen ist ein wichtiger Teil dieser Liegenschaftsentwicklung.



Die schulische Infrastruktur wird zukünftig durch das benachbarte Nordwestbahnhofareal abgedeckt werden.



20., Nordwestbahnstraße 53-59

Weitere Informationen zu dem Projekt finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordwestbahnstrasse-53/>



Allgemeine Zielsetzungen der Stadtplanung

Fachkonzept Produktive Stadt (Stadtentwicklungsplan STEP 2025)

Die Projektfläche Nordwestbahnstraße 53-59 ist ein **gewerblicher Standort mit Betriebsnutzung in einem wohnorientierten Umfeld**.

Entwicklungsziele laut Fachkonzept sind

- Weiterentwicklung als integrierbarer Produktionsstandort
- Stärkung durch gezielte Interventionen



Ausschnitt Betriebszonen in Wien (Fachkonzept Produktive Stadt, STEP 2025)

© Stadt Wien

Leitbild Siedlungsentwicklung (Stadtentwicklungsplan STEP 2025)

Die Projektfläche Nordwestbahnstraße 53-59 liegt in einem **Gebiet mit Entwicklungspotential für Wohnen und Arbeiten** und in einer Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktionen (**City Erweiterung**).

Städtebauliches Leitbild Nordwestbahnhof

Die Projektfläche Nordwestbahnstraße 53-59 liegt unmittelbar neben dem **Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof**. Das Areal des Nordwestbahnhofs wird derzeit als Güterumschlagplatz genutzt.

Nach der in Kürze beginnenden Absiedelung des Güterumschlagplatzes und Freimachung des Areals ab 2022 ist für das circa 44 Hektar große Gebiet unter anderem folgendes geplant:

- Eine rund 10 Hektar große Parkanlage („Grüne Mitte“)
- Wohnungen, Büros und Geschäfte
- Neue Schulstandorte
- Eine neue Straßenbahnlinie in Verlängerung der Wallensteinstraße
- Die Fortführung der Adolf-Gstöttner-Gasse in den neuen Stadtteil
- Aufwertung und Belebung der Nordwestbahnstraße



Ausschnitt Leitbild Nordwestbahnhof/mögl. Bebauungsszenario



© Ernst Niklaus Fausch Partner AG

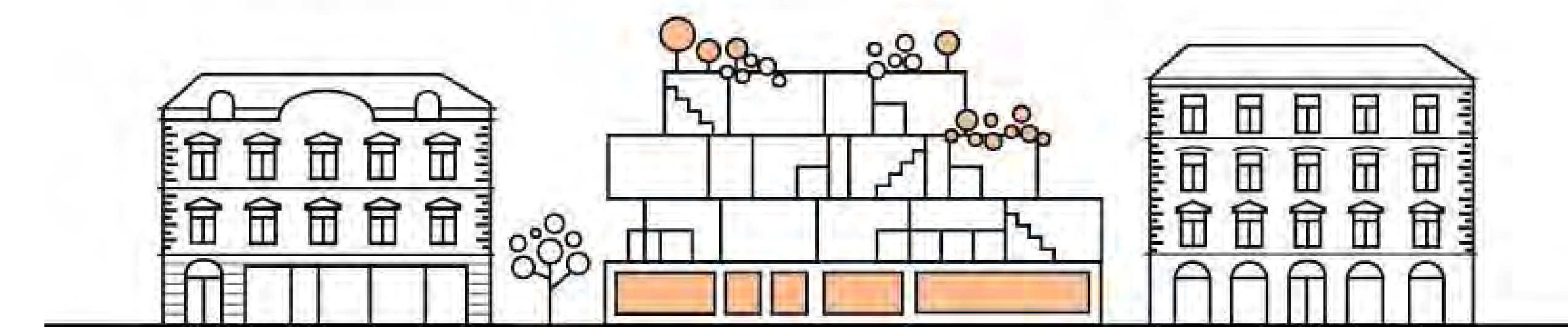
Leitbild Grünräume (Stadtentwicklungsplan STEP 2025)

Die Projektfläche Nordwestbahnstraße 53-59 liegt im bebauten Gebiet in der Nähe des **Augartens** sowie der künftigen neuen Parkanlage „Grüne Mitte“ im Areal des Stadtentwicklungsgebietes Nordwestbahnhof. Es ist Teil der urbanen **Freiraumvernetzung**.

Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens - Polyzentrales Wien (Stadtentwicklungsplan STEP 2025)

Das Fachkonzept legt unter anderem die Weiterentwicklung und Stärkung bestehender Zentren als Ziele fest. Die Projektfläche Nordwestbahnstraße 53-59 liegt in einem als zentral ausgewiesenen Bereich in unmittelbarer Nähe zu einem Hauptzentrum, dem Brigittenauer Zentralbereich.

In solchen bestehenden Zentren soll die **Vielfalt erhalten und gestärkt werden**. Dabei können innovative Immobilienkonzepte ermöglicht und für die Entwicklung städtischer Zentren genutzt werden.

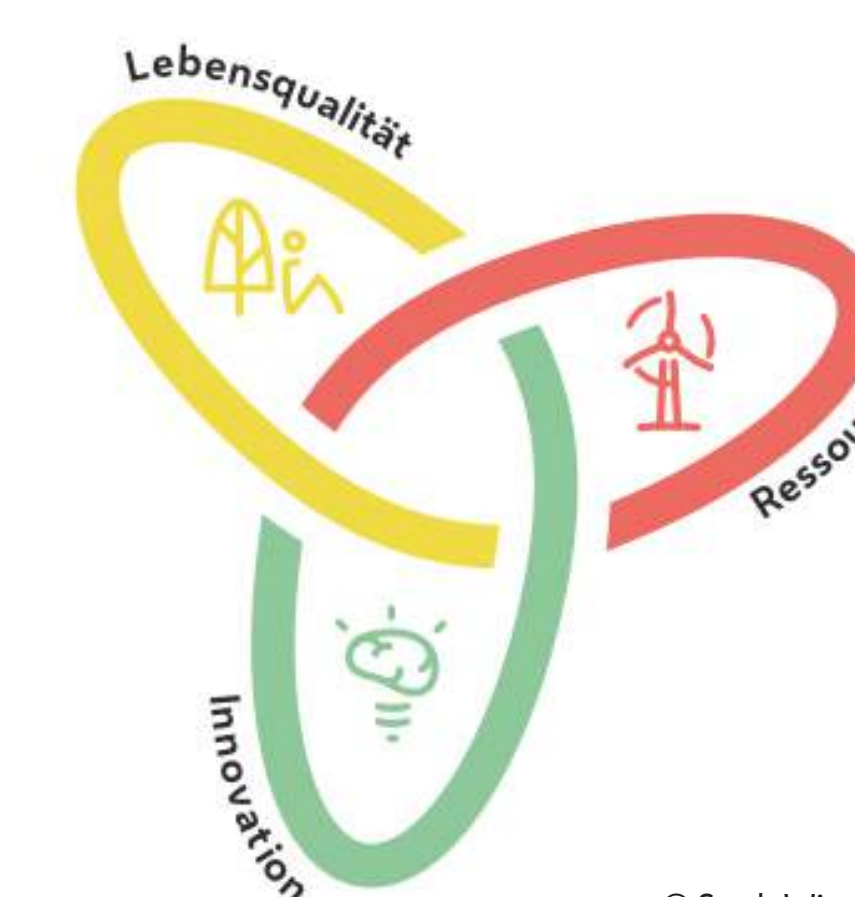


© Stadt Wien

Smart City Wien Rahmenstrategie

Smart City Wien bezeichnet die Entwicklung der Stadt, die die Themen **Energie, Mobilität, Gebäude und Infrastruktur** vorrangig und miteinander verknüpft vorantreibt. Die Leitziele dabei sind **Ressourcenschonung, Innovationen und neue Technologien sowie eine hohe Lebensqualität**.

Die Rahmenstrategie mit Perspektiven bis zum Jahr 2050 gibt einen Orientierungsrahmen für die verschiedensten Fachstrategien der Stadt vor. Auch Projektentwicklungen, wie zum Beispiel die Planungen für die Projektfläche Nordwestbahnstraße 53-59, müssen sich an den Zielen der Smart City Wien Rahmenstrategie orientieren.



© Stadt Wien

20., Nordwestbahnstraße 53-59

Weitere Informationen zu dem Projekt finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordwestbahnstrasse-53/>



Zielsetzungen der Stadtplanung für die Liegenschaft

Die Zielsetzungen der Stadtplanung für die Projektfläche Nordwestbahnstraße 53-59 wurden im Juni 2019 von der Stadtentwicklungskommission (STEK) beschlossen. Die Beschlüsse der STEK dienen als wesentliche Grundlage und Orientierung für weitere Planungs- und Umsetzungsschritte. So zum Beispiel auch für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und die Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung von Projekten.

Bebauung

- Ortsübliche Dichte mit einer Geschossflächenzahl von circa 3,5
- Differenzierte Höhenentwicklung unter Beibehaltung der ortsüblichen Gebäudehöhen entlang der Nordwestbahnstraße (21 m)
- höhenmäßige Akzentuierung (maximal 35 m) zum Kreuzungsbereich Rauscherstraße/Heistergasse möglich (bestehende stadträumliche Aufweitung)



Kreuzung Rauscherstraße/Heistergasse (im Vordergrund Autohaus Stahl)

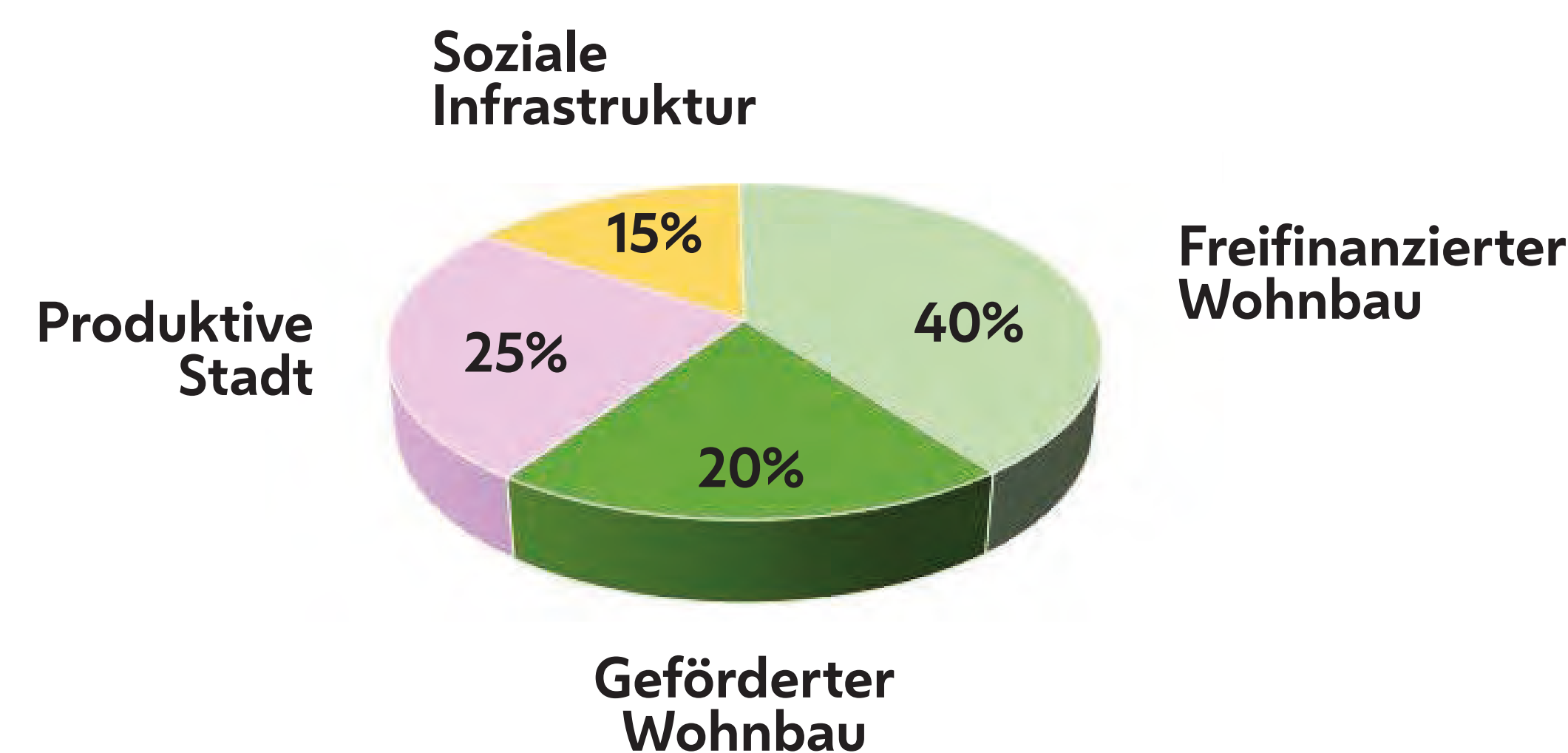
© Stadt Wien

Ökologie und Smarte Stadtentwicklung

- Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimawandelanpassung in Planung und Umsetzung
- Umsetzung einer innovativen und ressourcenschonenden Energieversorgungslösung
- Planung und Umsetzung ökologischer Maßnahmen (zum Beispiel 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 beziehungsweise Einbindung der Öffentlichkeit im Zuge der Entwicklung der Liegenschaft

Nutzungen

- Neuentwicklung des Standorts unter Erhaltung der bestehenden betrieblichen Nutzung und durch Integration produzierender Funktionen gemäß Fachkonzept Produktive Stadt
- Sicherstellung von Flächen für betriebliche Nutzungen im Ausmaß von mindestens 25% (zum Beispiel Lebensmittel- und Genussproduktion, Gewerbe, City-Logistik, Creative Industries, ...)
- Über das Projektgebiet hinaus wirkende Infrastruktureinrichtungen im Ausmaß von circa 15% (Bildung, Betreuung, Gesundheit,...)
- Qualitätsvolle Wohnflächen mit unterschiedlichen Wohnformen (mindestens 1/3 geförderter Wohnbau vom Gesamtwohnanteil)
- Handel und Dienstleistungen in kleinteiligen Strukturen
- Nutzungsneutrale Raumhöhen für flexible räumliche Strukturen



Erdgeschoßzone Rauscherstraße

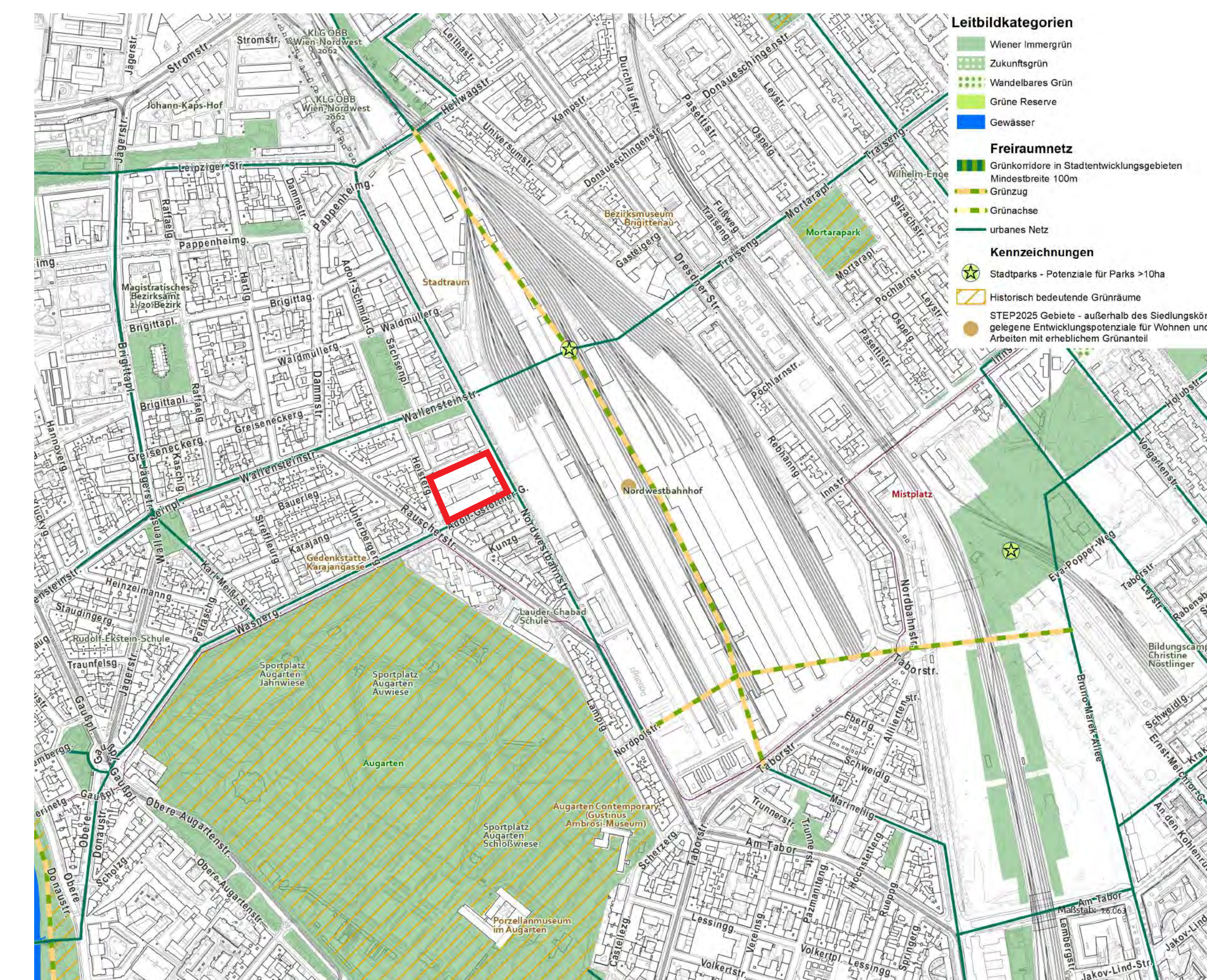
© JP Immobiliengruppe Verwaltung GmbH

Mobilität

- Attraktive Radinfrastruktur und Fußwegeverbindungen
- Ergänzende zeitgemäße Mobilitätsangebote

Grün- und Freiraum

- Sicherstellung des erforderlichen Frei- und Grünflächenbedarfs
- Optimale Grün- und Freiraumvernetzung mit dem Umfeld
- Attraktiver öffentlicher und halböffentlicher Raum



Leitbild Grünräume Wien

© Stadt Wien

