

22., Rahmenbedingungen und Ziele für das **Innovations- und Produktionsquartier südlich Seestadt**

75.STEK 18. Mai 2026 TOP 3



Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage.....	3
Wien im Aufschwung.....	5
Grundlegende Ziele für die Bearbeitung	6
Wirtschafts- und standortpolitische Ziele	7
Räumliche Ziele	
Betrachtungs- und Bearbeitungsraum.....	8
Wien Plan.....	9
Verkehr.....	11
Bebauungsstruktur, Grün- und Freiraum, Bodenschutz, Klima	14
Kreislaufwirtschaft und Energie.....	15
Partizipation.....	16
Planungsprozess.....	17
Beschluss.....	18

Ausgangslage

- rd. 48,5 ha (Projektgebiet)
- Produktion Stellantis 2024 eingestellt
- Voraussichtlich ab Mitte 2026 für andere Nutzungen verfügbar
- Hohes Vernetzungs- & Synergiepotential mit (Betriebs-)Entwicklungen in der Aspern Seestadt
- Flächenentwicklung zu einem urbanem Gewerbe- und Innovationsquartier im Regierungsprogramm verankert

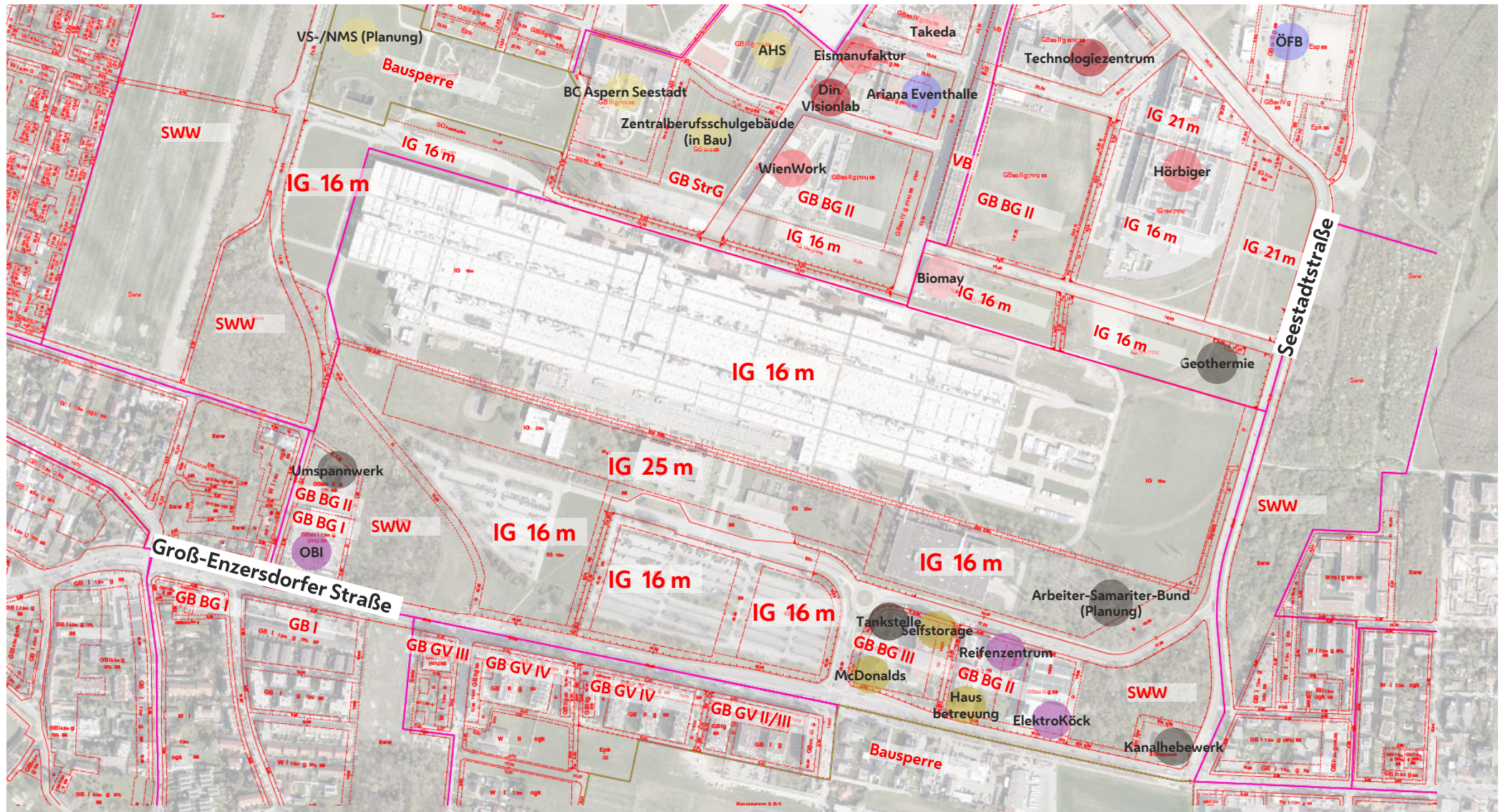


Quelle: Google Earth

Ausgangslage

Betriebe im Umfeld & Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stand Februar 2026)

- Handel
- Sport & Veranstaltung
- Büro/ F& E
- Produktion
- Chem. Industrie/ Pharmazeutik
- sonstige Betriebe
- Bildung
- Infrastruktur



Wien im Aufschwung

Vision für die erfolgreiche Entwicklung eines Zukunftsquartiers

Wien setzt einen weiteren Impuls für den Aufschwung: Am Stellantis-Areal südlich der Seestadt schaffen wir Perspektive und Raum für einen modularen Produktionshub für Zukunftstechnologien. Damit stärken wir Wiens Position als zukunftsweisenden Arbeitsstandort und Vorreiter im Bereich innovativer Schlüsselindustrien.

Generelle Stoßrichtung der Standortentwicklung

- Wien positioniert sich als **internationaler Innovationsstandort für Zukunftstechnologien** laut Industriestrategie mit echter Strahl- und Anziehungskraft weit über die Region hinaus.
- Die Stadt nimmt die Rolle des **First-Movers in Schlüsselindustrien und Schlüsseltechnologien** ein und forciert diese Ambition im Rahmen der Stadtentwicklung.
- Ein einzigartiges, historisches Industrieareal mit ausgezeichneter Infrastruktur wird als **neues Innovationsquartier reaktiviert** und damit bedeutungsvollen, zukunftsgerichteten Nutzungen zugeführt
- Am ehemaligen Stellantis-Areal in der Seestadt will die Stadt Wien die **Factory of the Future** etablieren – ein Quartier, an dem **Innovation und Zukunftstechnologien nicht nur gedacht**, sondern auch **direkt am Standort Wien produziert** werden.
- Damit möchte Wien **Innovations- und F&E-Kraft in Wien halten** und die **klimafitte Produktion am Wirtschaftsstandort** ausbauen. Skalierbarkeit, Planungssicherheit und Prosperität sind Garantien für den Aufschwung Wiens.
- Der Standort ermöglicht die **Translation von der Forschung in die Produktion – Ideen werden in Wien zur Realität**. Damit hebt sich Wien international hervor.

Grundlegende Ziele für die Bearbeitung

Regierungsprogramm Schwerpunkt Stellantis-Areal und Wien Plan-Leitbild Wirtschaft und Arbeit

Aufbauend auf der Vision, ist das Ziel der Wandel zu einem lebendigen, urbanen Arbeits-, Innovations- und Produktionsquartier mit einzigartigem Standort- und Nutzungsprofil.

Räumliche Ziele

- Einfügung des Areals in den **räumlichen Kontext** seiner Umgebung und **Vernetzung angrenzender Stadtteile und Ortskerne**
- Standort soll als Teil des industriell-gewerblichen Gebiets („Rote Zone“) **Raum für Entwicklung, Technologie, Forschung, Bildung sowie zukunftsorientierte Mischnutzung für Unternehmen bieten.**
- **Große zusammenhängende Fläche ist Alleinstellungsmerkmal** & soll bestmöglich genutzt werden
- Koordinierte, gesamthafte und flächeneffiziente Entwicklung & Schaffung einer **unverwechselbaren Identität mit hoher Gestaltungsqualität am Standort**

Wirtschaftspolitische Ziele

- Positionierung Wiens als **First-Mover in Zukunftstechnologien**
- Schaffung neuer **Arbeitsplätze**
- Sicherung der **regionalen Wertschöpfung**
- **Gewährleistung betrieblicher Skalierbarkeit** – von der Idee in die Produktion am Standort Wien
- Stärkung der Position Wiens als **moderner zukunftssicherer Wirtschaftsstandort**
- *Ausgeschlossene Nutzungen:*
 - **Keine Wohnnutzungen** und wohnungsähnlichen Nutzungen
 - **Keine Einkaufszentren oder großen Einzelhandelseinrichtungen**



Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind **Betriebsansiedlungen ab sofort möglich!**

Wirtschafts- und standortpolitische Ziele

Wirtschaft & Innovation

Wiener Leitthemen:

- Lösungen für die **klimate neutrale Stadt**
- **Gesundheitsmetropole Wien**
- Wiener **Digitalisierung**
- **Smarte Produktion in der Großstadt**
- Stadt der **internationalen Begegnung**
- **Kultur- und Kreativmetropole Wien**

Ableitung für das ehemalige Opel-Areal:

- Entwicklung eines attraktiven und anpassungsfähigen Innovations- und Produktionsquartiers der Zukunft
- Sicherung von Flächenpotentialen für smarte Produktion in der Stadt
- Schaffung von hochwertigen Arbeitsplätzen und Wertschöpfung
- Revitalisierung der Brachfläche im Sinne der Ressourcenschonung

Lösungen für die klimate neutrale Stadt



Gesundheitsmetropole Wien



Wiener Digitalisierung



Smarte Produktion in der Großstadt



Stadt der internationalen Begegnung



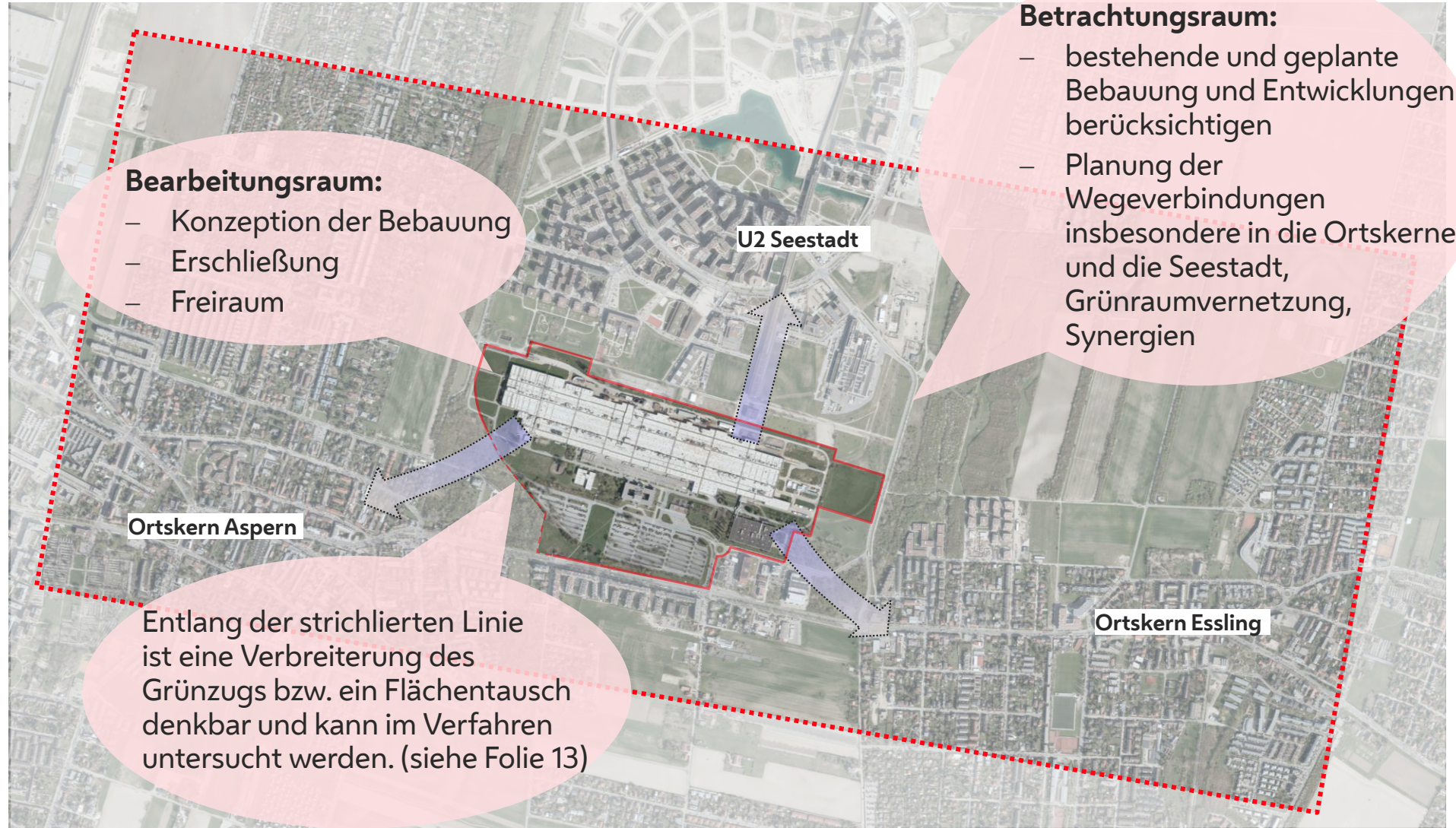
Kultur- und Kreativmetropole Wien



Räumliche Ziele

Aufgabenstellung für Betrachtungsraum und Bearbeitungsraum

Im Rahmen eines **städtebaulichen Konkurrenzverfahrens** sollen eine robuste, **anpassungsfähige Grundstruktur** sowie „**Spielregeln**“ für die weitere Flächenentwicklung und Standortprofilierung ausgearbeitet werden.



Wien-Plan

Leitbilder Siedlungsentwicklung & Wirtschaft und Arbeit

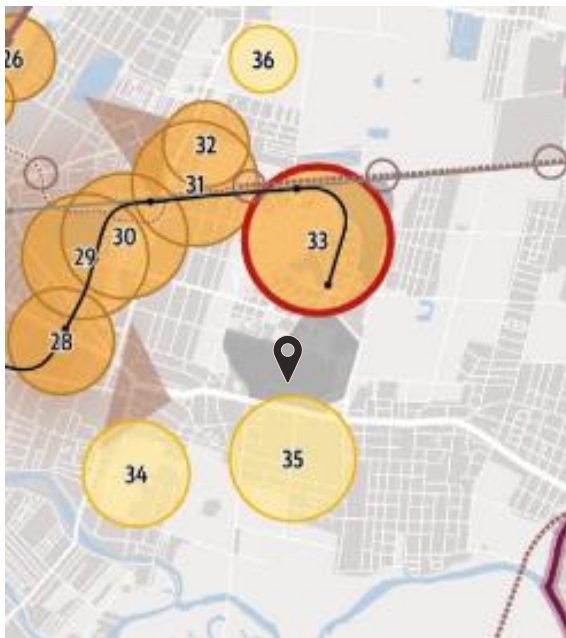
- **Betriebszone** gemäß Leitbild Wirtschaft und Arbeiten
- Prioritäre Stadterweiterungsgebiete
- Weitere Potenzialgebiete für Wohnen und Arbeiten
- Vorrangzone für neue Büro- & Cityfunktionen

■ Industriell-Gewerbliches Gebiet („Rote Zone“)

- langfristig für **industriell-gewerbliche Tätigkeiten**
- für wirtschaftliche Aktivitäten, die aufgrund ihrer Emissionen, Verkehrswirkungen, Größe und anderer Anforderungen ein **Umfeld** benötigen, **das störungsfreien Betrieb ermöglicht.**
- Betriebsentwicklungen bewusst im Wiener Stadtgebiet für kurze Transportwege & bestmögliche Integration in Wertschöpfungsketten
- Betriebsgebiete sollen auch **baulich verdichtet** werden.

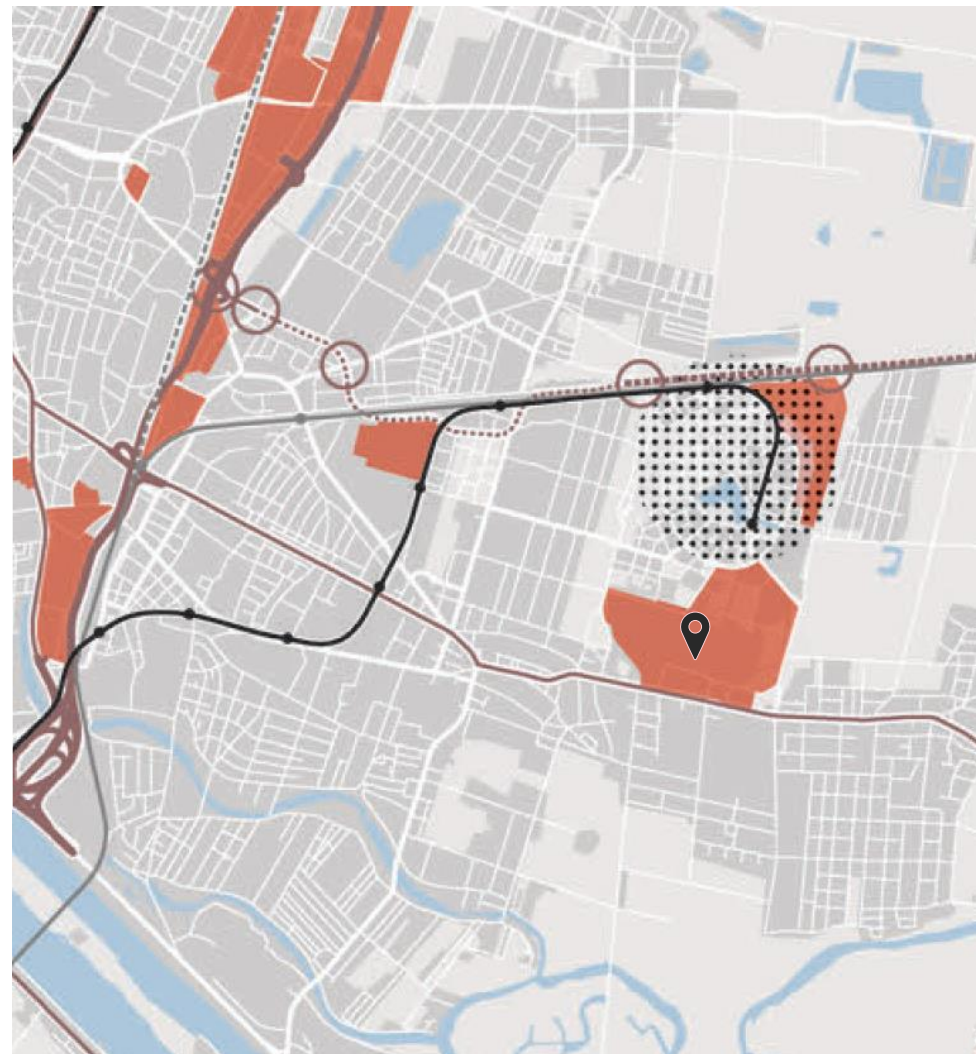
●●● Vorrangzone für neue Büro- und Cityfunktionen

📍 Lage Projektgebiet



Datenquellen Hintergrundkarte: Stadt Wien, Land Niederösterreich, Wiener Linien, Wiener Lokalbahnen, Corine Landcover, Urban Atlas, ASFINAG, ÖBB

Ausschnitt aus „Leitbild Siedlungsentwicklung“



Datenquellen Hintergrundkarte: Stadt Wien, Land Niederösterreich, Wiener Linien, Wiener Lokalbahnen, Corine Landcover, Urban Atlas, ASFINAG, ÖBB

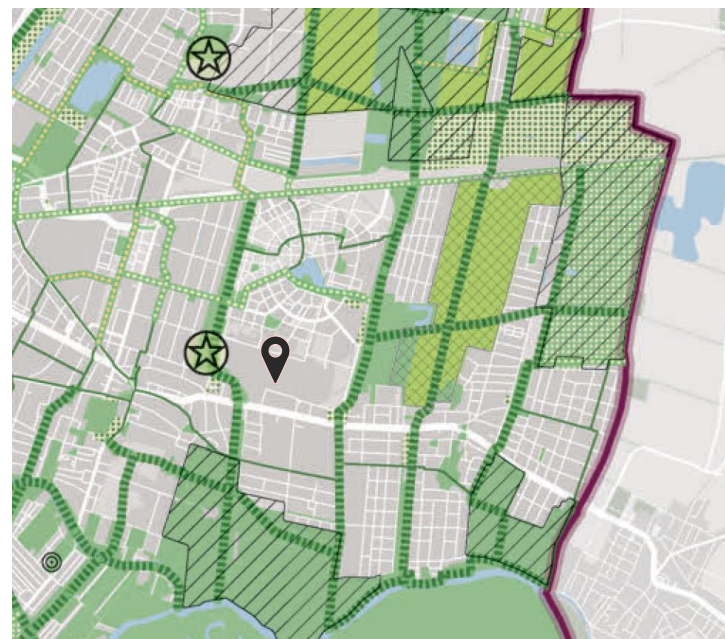
Ausschnitt aus „Leitbild Arbeit und Wirtschaft“

Wien-Plan

Leitbilder Grünräume, Planung öffentlicher Verkehr und Radverkehrsplanung

☆ Potenzialstandort für Stadtpark > 10 ha

▨ Grünkorridor
Breite > 50m bzw. in Stadtentwicklungsgebieten Mindestbreite 100 m



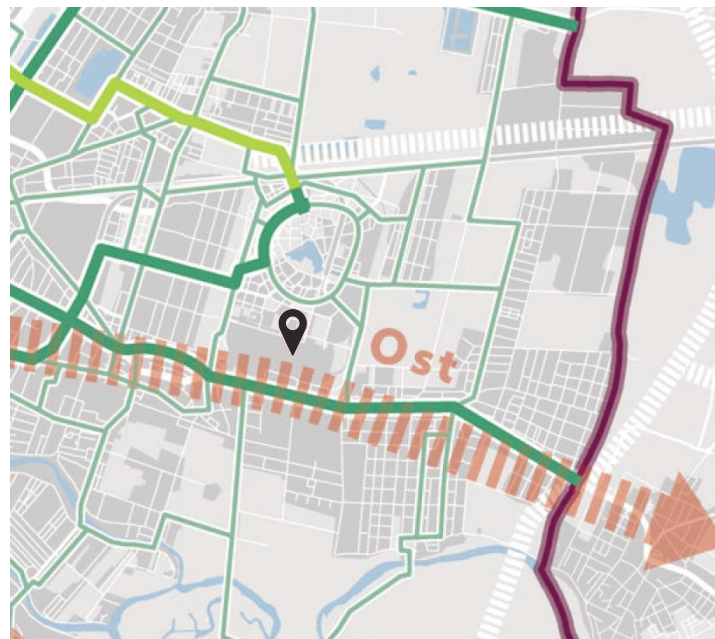
Ausschnitt aus „Leitbild Grünräume“

— Neubau Straßenbahn
● Neue Endstation
— Stadt-Regio-Tram
— Ausbau S-Bahn-Ring



Ausschnitt aus „Leitbild Planung öffentlicher Verkehr“

▨▶ Korridor für zusätzlich geplanten Radhighway, 2. Ausbaustufe
— Leuchtturmprojekte
— Basisrouten
— Grundnetz und erweitertes Grundnetz












Ausschnitt aus „Leitbild Radverkehrsplanung“

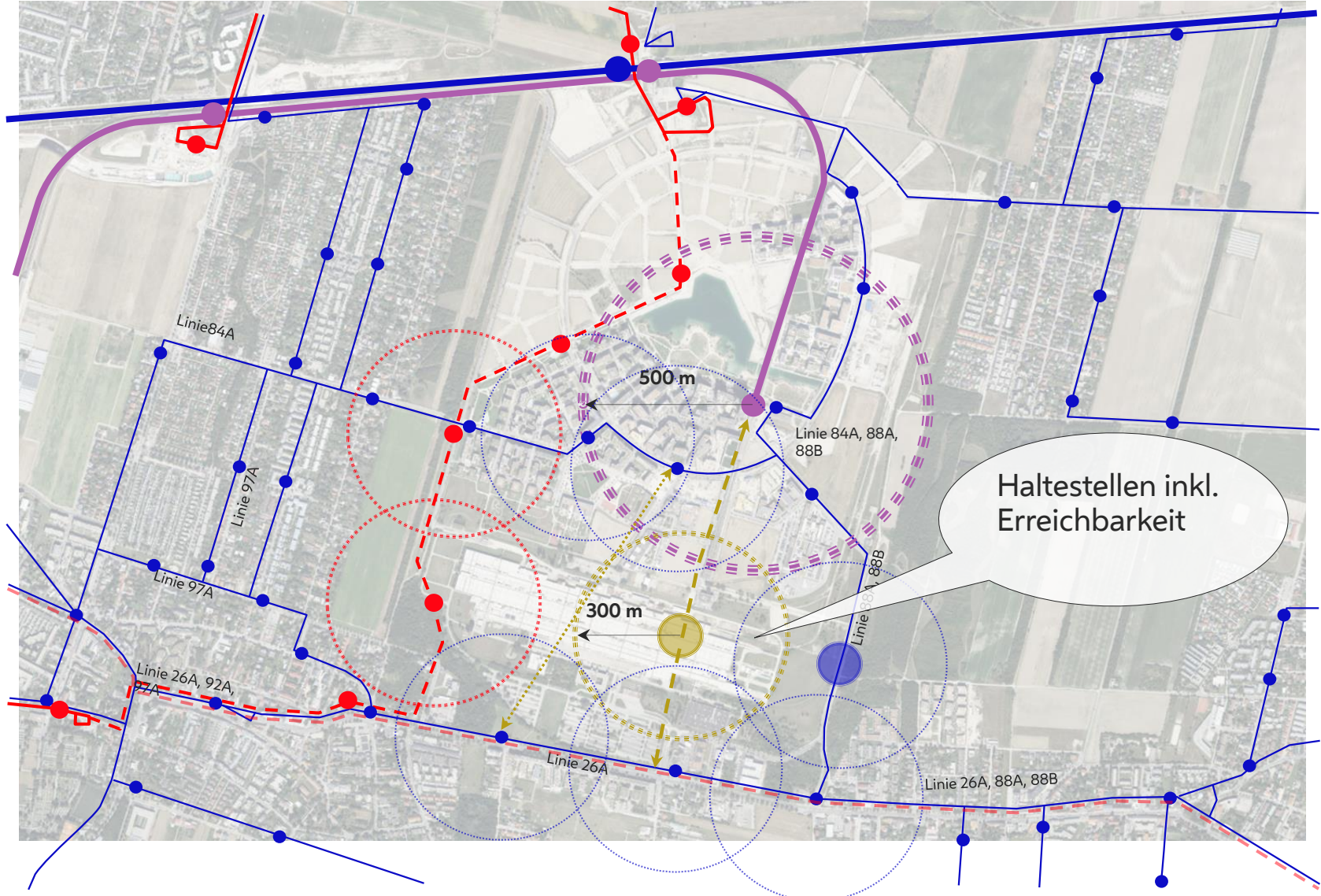
Datenquellen der Hintergrundkarten: Stadt Wien, Land Niederösterreich, Wiener Linien, Wiener Lokalbahnen, Corine Landcover, Urban Atlas, ASFINAG, ÖBB

Rahmenbedingungen Verkehr

ÖV-Anbindung

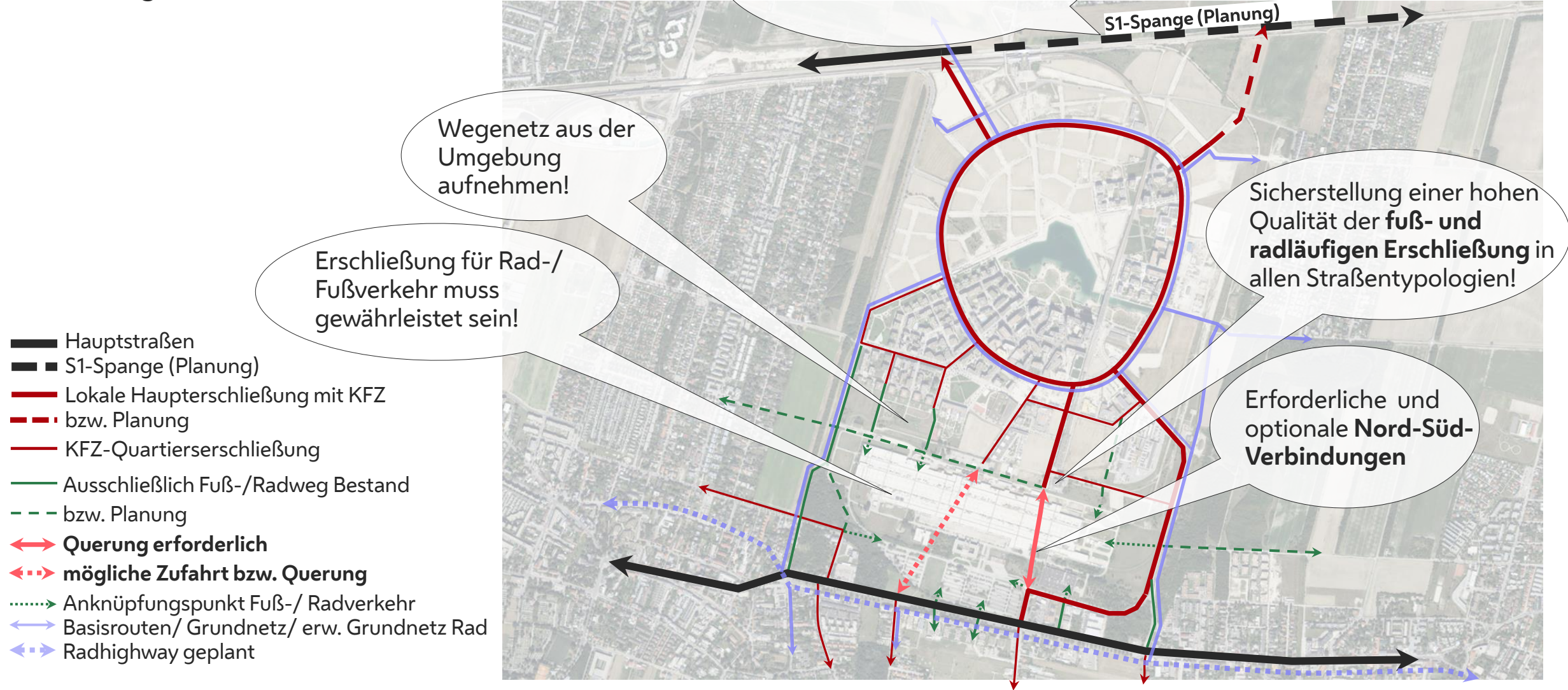
Zur Sicherstellung der erforderlichen Erreichbarkeit für zukünftige Arbeitnehmer*innen sind **Ergänzungen im ÖV-Netz erforderlich**.

-  ÖBB
-  U2
-  Straßenbahn Bestand
-  Straßenbahn Linie 25 geplant
-  Stadt-Regio-Tram geplant
-  Busnetz
-  Neue Bushaltestelle erforderlich
-  Neue Linienführung erforderlich
-  Optionale alternative Linienführung



Rahmenbedingungen Verkehr

Vernetzung



Rahmenbedingungen Verkehr

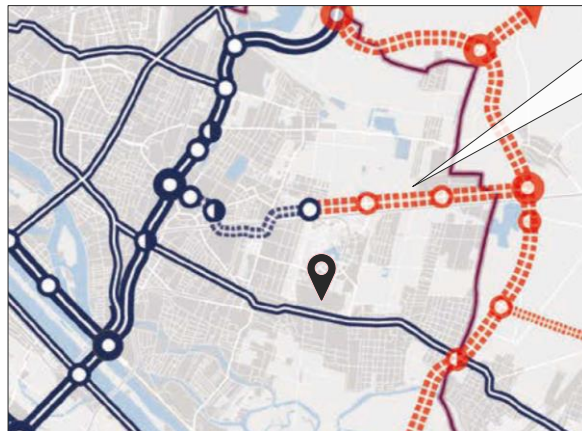
Liefer- und ruhender Verkehr

Lieferverkehr

- **bereits** in den bisherigen Planungen **im Hinblick auf das Opelwerk berücksichtigt**
- wie bisher geplant **möglichst abseits der Wohngebiete zur S1-Spange** führen

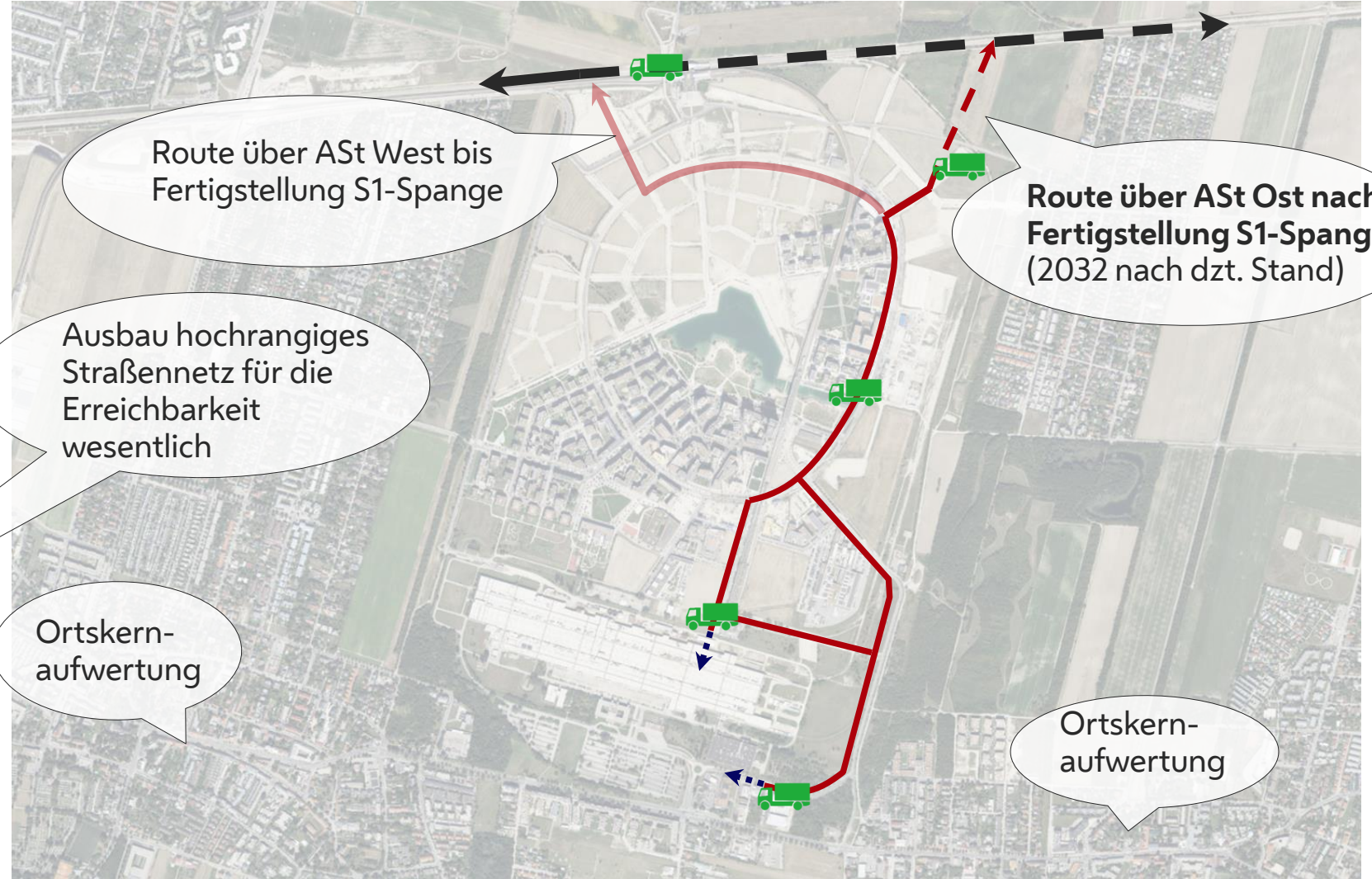
Ruhender Verkehr

- **Forcierung einer bodenschonenden Anordnung** von PKW-Stellplätzen in Betriebsgebieten unter Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse



Datenquellen Hintergrundkarte: Stadt Wien, Lant, Niederösterreich, Wiener Linien, Wiener Lokalbahnen, Corine Landcover, Urban Atlas, ASFINAG, ÖBB

Ausschnitt Straßennetz gem. BStG, © Wien Plan



.....> LKW-Zufahrt möglich

 LKW-Verkehr möglich

Vorgaben für städtebauliches Konkurrenzverfahren

Bebauungsstruktur, Grünraum/Bodenschutz/ Mikroklima

Ziele Städtebau:

- Kompaktes und effizientes Netz an öffentlichen Verkehrsflächen mit kleinteiliger Grünraumstruktur, flexible Bauplatzgrößen
- Beschäftigungsintensive Nutzungen entlang der ÖV-Achsen + zu ÖV-Knotenpunkten orientiert

Ziele Grünraum:

- **Einbeziehung** erhaltenswerter **Bäume**
- **Mind. 2 m² Grün-/ Freifläche pro Arbeitsplatz** nahe der Arbeitsstätte (< 250 m)
- mind. **20%** der Bauplatzflächen sind **gärtnerisch auszugestalten**
- **Fassaden- und Dachbegrünung**



Kreislaufwirtschaft und Energie

Ziel ist eine nachhaltige und ressourcenschonende Umsetzung im Einklang mit den übrigen Entwicklungsprämissen.

Basierend auf diesem Ansatz werden **Gebäude in gutem Erhaltungszustand** gemäß den Prinzipien der Strategie „Zirkuläres Wien“ erhalten und **möglichst langfristig weitergenutzt**. Die Weiternutzung sowie die funktionale Umnutzung (Repurpose) haben dabei Vorrang vor Abriss und Neubau (Bürogebäude und Delphi-Halle).

Dort, wo eine Weiterverwendung nicht zweckmäßig ist – etwa bei der bzw. bei Teilen der Produktionshalle oder Lehrwerkstätte – erfolgt ein **wiederverwendungsorientierter Rückbau**. Ziel ist die hochwertige Weiterverwendung der verbauten Materialien und Bauteile. Der Rückbau wird als integraler Bestandteil der Gesamtentwicklung umgesetzt: **Materialien werden systematisch gesichert, sortenrein getrennt und gezielt in den Stoffkreislauf zurückgeführt**. Dadurch werden der Einsatz von Primärrohstoffen minimiert, Abfallmengen reduziert und die ökologische Gesamtbilanz der Entwicklung nachhaltig verbessert.

Neubauten werden nach den Prinzipien des zirkulären Bauens geplant und umgesetzt.

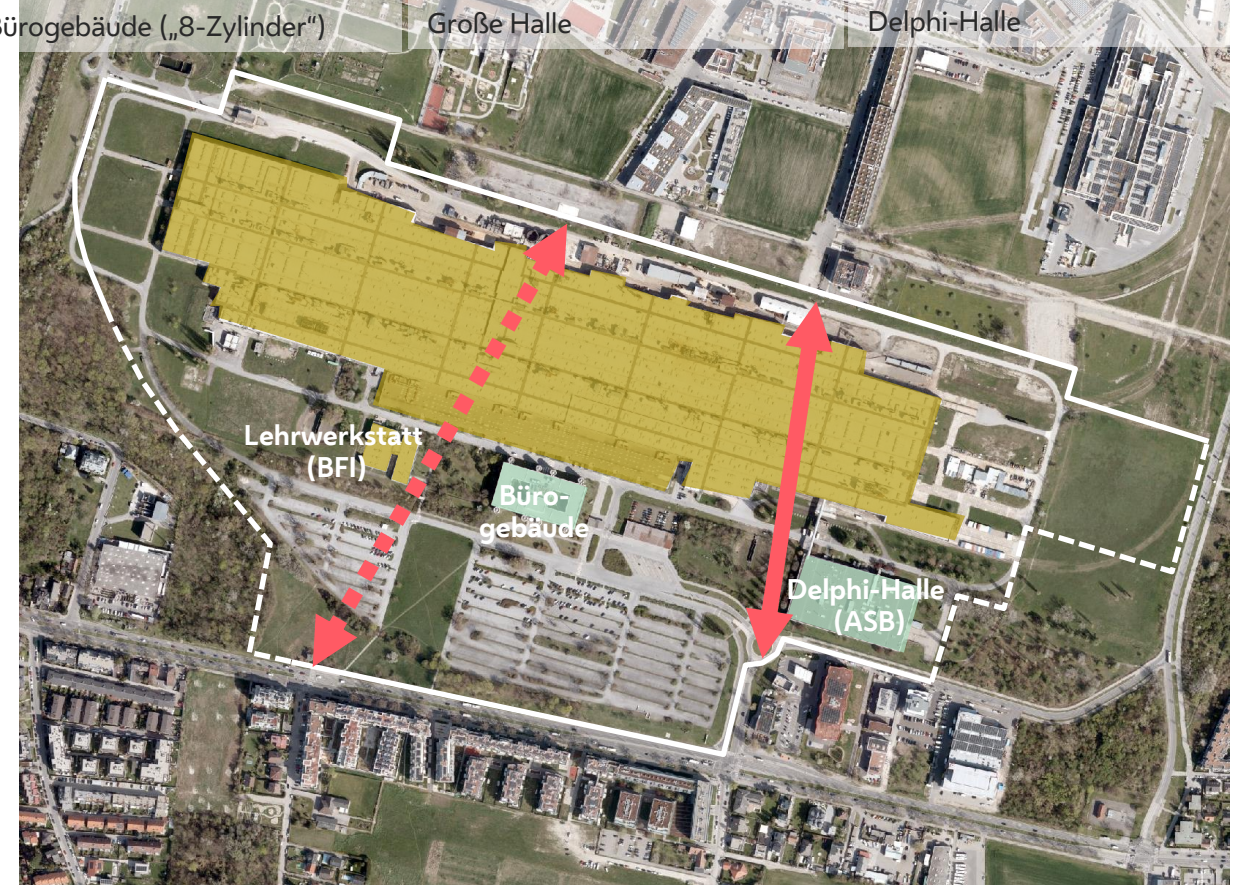
Es wird für das Gebiet ein innovatives Energie- und Wärmekonzept entwickelt.



Bürogebäude („8-Zylinder“)

Große Halle

Delphi-Halle



Lehrwerkstatt (BFI)

Bürogebäude

Delphi-Halle (ASB)

Erhaltungszustand stabil Erhaltungszustand schlecht

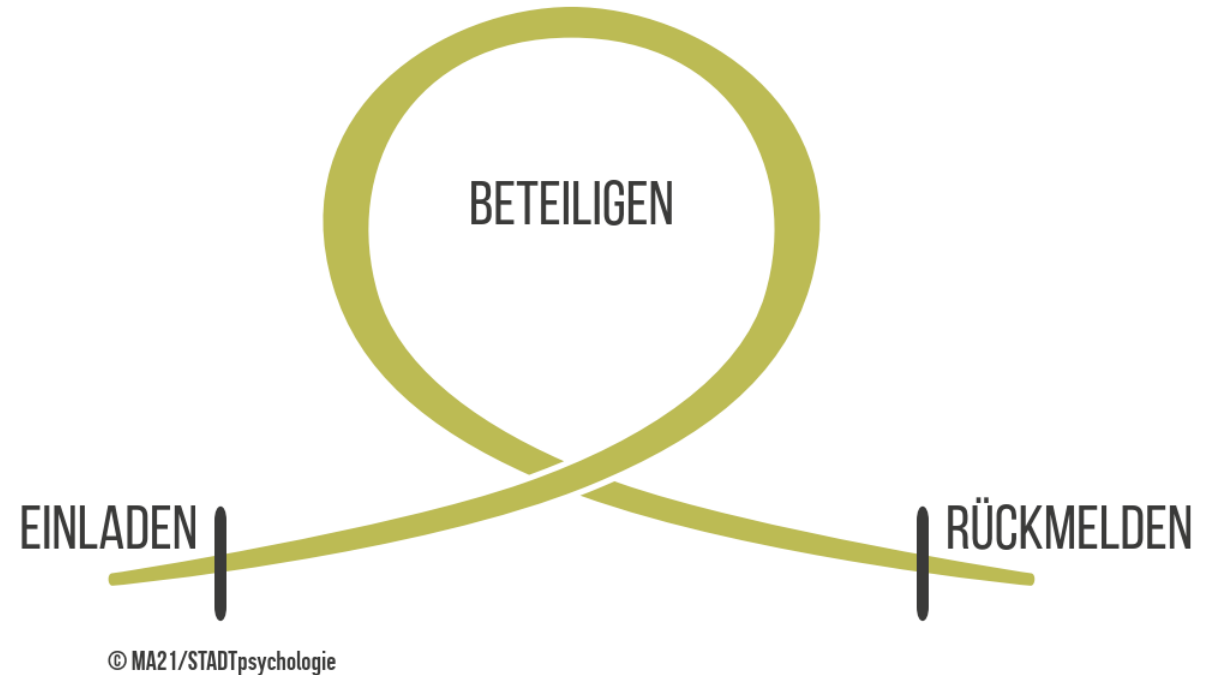
Partizipation

Gemäß Masterplan Partizipation:

- **Beteiligung** bei Neuentwicklungen mit **mehr als 30.000 m² Bruttogrundfläche**
- Viele Betriebe befinden sich in direkter Anrainerschaft.

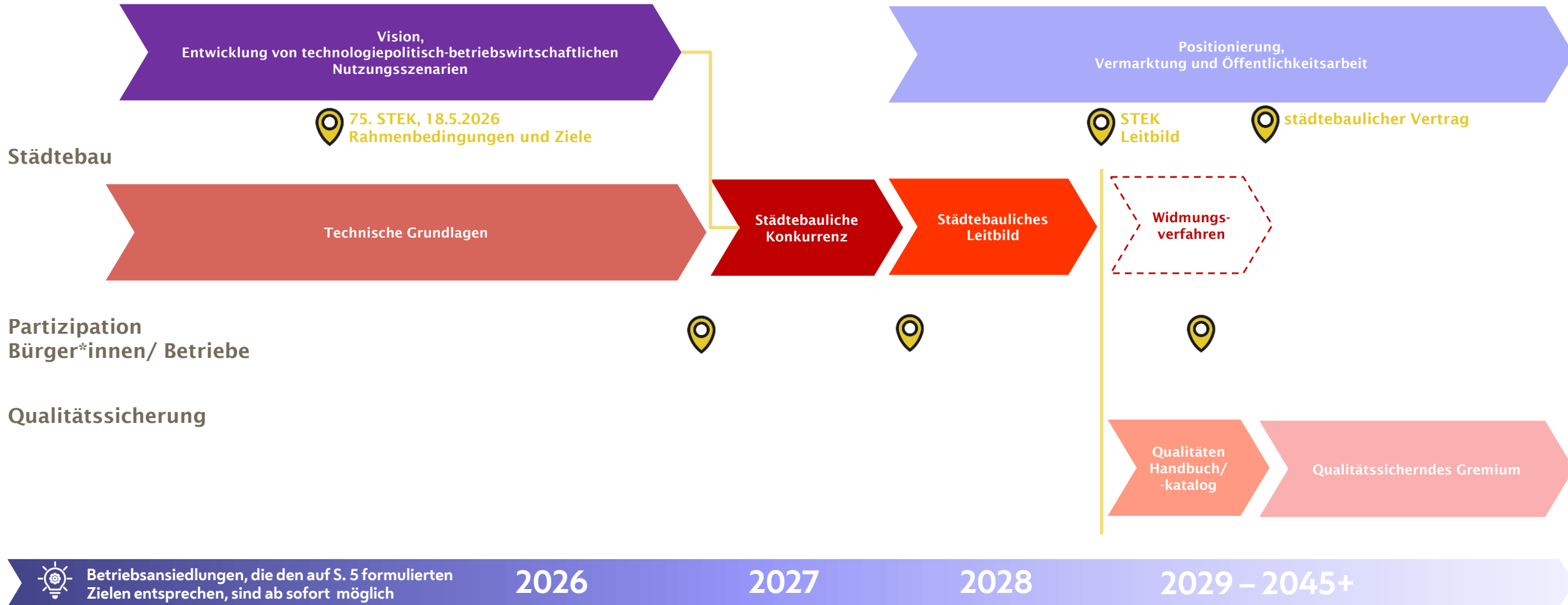
Die Beteiligung wird auf Basis der Instrumente des Masterplans Partizipation auf 2 getrennten Ebenen erfolgen:

- Einbindung von **Betrieben**
- Einbindung der **(anrainenden) Bevölkerung**



Beeteiligungsschleife gem. „Masterplan Partizipation“ (2017)

Nutzungskonzeption/Projekt-/Produktentwicklung



Beschluss

Die gezeigten Rahmenbedingungen und Ziele sind Grundlage für die weiteren Planungen.