

# **16., Betriebs- & Quartiersentwicklung Ottakringer Brauerei**

**Rahmenvorgaben und Zielsetzungen der Stadtplanung**

58. STEK

10.12.2019



# Inhaltsverzeichnis

## Ausgangslage

|   |   |
|---|---|
| Lage im Stadtgebiet & Planungshintergrund ..... | 3 |
| Fläche & Eigentum .....                         | 4 |
| Nutzung .....                                   | 5 |
| Standorteigenschaften .....                     | 6 |
| STEP 2025 .....                                 | 7 |
| Fachkonzept „Produktive Stadt“ .....            | 8 |
| Flächenwidmungs- und Bebauungsplan .....        | 9 |

## Zielsetzungen

|   |    |
|---|----|
| Städtebauliche Entwicklung .....          | 11 |
| Mobilität / Erschließung / Logistik ..... | 16 |
| Freiflächennutzung .....                  | 17 |
| Entwicklungsphasen .....                  | 18 |

## Smarte Stadtentwicklung

|  |    |
|--|----|
| Aspekte der Smart City Rahmenstrategie ..... | 19 |
| Energie-Aspekte .....                        | 20 |

## Umsetzungsstrategie .....

21

## Beschluss .....

22

# Ausgangslage

Lage im Stadtgebiet & Planungshintergrund

## Zukunftssicherer Ausbau

- Das Betriebsareal der Ottakringer Brauerei soll im Hinblick auf eine Effizienzsteigerung der Produktion räumlich umstrukturiert werden
- Auch zukünftig wird die gesamte Produktionskette (Brauen/ Abfüllen/Lagern) am bestehenden Standort abwickelt
- Innerstädtische Lage als Herausforderung für das produzierende Unternehmen
- seit 2017: Unternehmensinterner Masterplanungsprozess, der eine Ausweitung des Betriebsareals und ein mischgenutztes Quartier vorsieht





## Ausgangslage

### Fläche & Eigentum

Die Grundstücke im Eigentum der Brauerei sind weitgehend zusammenhängend und umfassen eine Fläche von ca. 5,5 ha.



# Ausgangslage

## Nutzung

## Betriebsstandort

- Produktion im westlichen Bereich des Areals
- Lagerflächen entlang der Feßtgasse
- Verwaltungsräume befinden sich insbesondere entlang der Ottakringer Straße
- Eventräumlichkeiten bieten bereits Platz für Konzerte, Veranstaltungen und Feiern diverser Art
- Mitarbeitergarage bzw. Eventlager im Bereich des ehemaligen Magnetmarkts
- Zusätzliche Fremdvermietungen (Firma Lallemand, Galerie „Die Schöne“)



Quelle: Ottakringer Brauerei GmbH | Bearbeitung Stadt Wien/MA21A



# Ausgangslage

## Standorteigenschaften

## Innerstädtische Lage

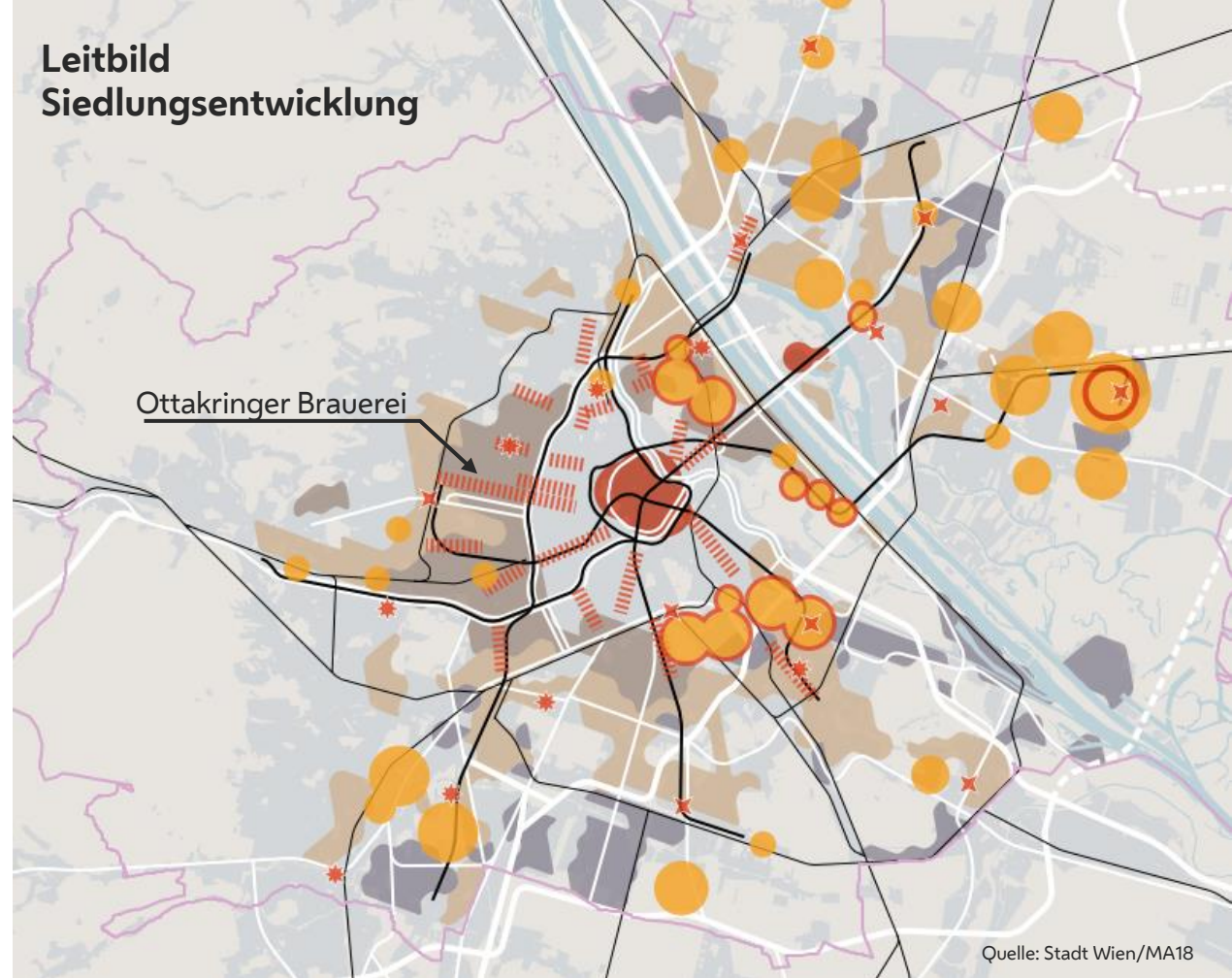
- Gute Anbindung an den Öffentlichen Verkehr (Straßenbahnlinien 2, 9, 44 und 46)
- Heterogene Bebauungsstruktur hinsichtlich des Baualters und der Gebäudehöhen
- Darreturm als weithin sichtbares Wahrzeichen
- Weitgehend geschlossene Fassaden, Plakatwände und Zäune zum Straßenraum
- Geruch der Hefe- und Bierproduktion deutlich wahrnehmbar



Quelle Grafiken: Ottakringer Brauerei GmbH

## Leitbild Siedlungsentwicklung

- Gründerzeitlich geprägtes Gebiet, das für „Bestandsentwicklung“ vorgesehen ist
- Südlich angrenzende Thaliastraße als „Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung“ ausgewiesen



### SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- Bestandsentwicklung  
gründerzeitlich geprägter Gebiete
- Weiterentwicklung  
Gebiete geprägt in den 1950er- bis  
1970er-Jahren
- Gebiete mit Entwicklungspotenzial  
für Wohnen und Arbeiten

### ENTWICKLUNG WIRTSCHAFT UND ZENTREN

- City  
Zone hochrangiger Büro- und  
Verwaltungsfunktionen,  
Universitäten, Handel, Kultur etc.
- Zone für nicht mischfähige Betriebe  
[gemäß Wiener Betriebszonen-  
analyse 2008]

- City-Erweiterung  
Vorrangzone für die künftige Ergänzung  
von City-Funktionen
- Etabliertes Stadtteilzentrum
- Stadtteilzentrum mit  
Entwicklungsbedarf  
[Funktionsergänzung, Aufwertung]
- Geschäftsstraße mit  
übergeordneter Bedeutung

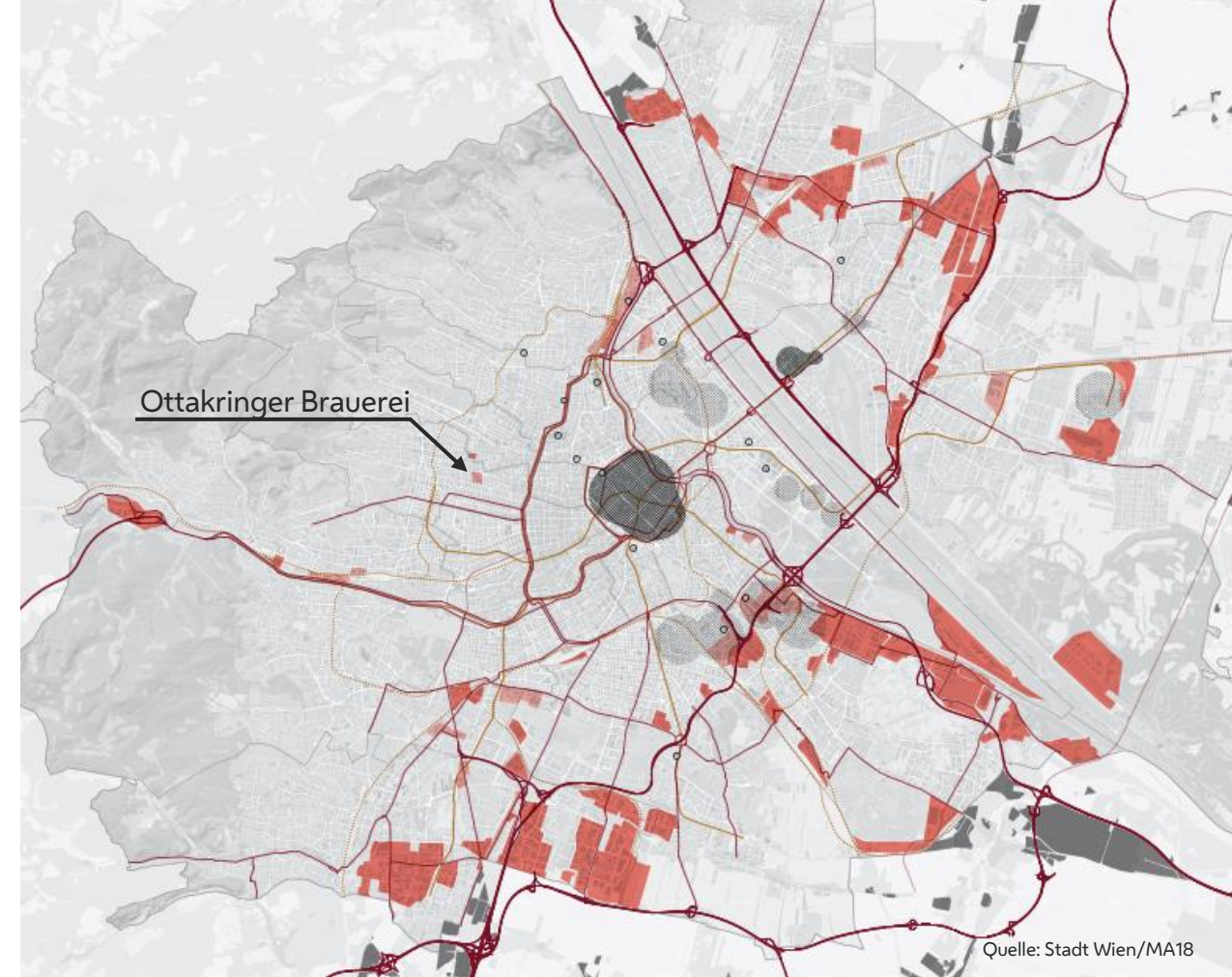


# Ausgangslage

Fachkonzept Produktive Stadt

## Betriebszonenausweisung

- „Gewerbliches Mischgebiet“  
Hiervon ausgenommen ist ein Grundstück im Bereich der Thaliastraße.
- Bei Planungen im „Gewerblichen Mischgebiet“ ist ein Entwicklungskonzept vorzulegen.



### BETRIEBSZONEN

- INDUSTRIELL-GEWERBLICHES GEBIET
- GEWERBLICHES MISCHGEBIET
- BETRIEBSGEBIETE IN WIENER UMLANDGEMEINDEN

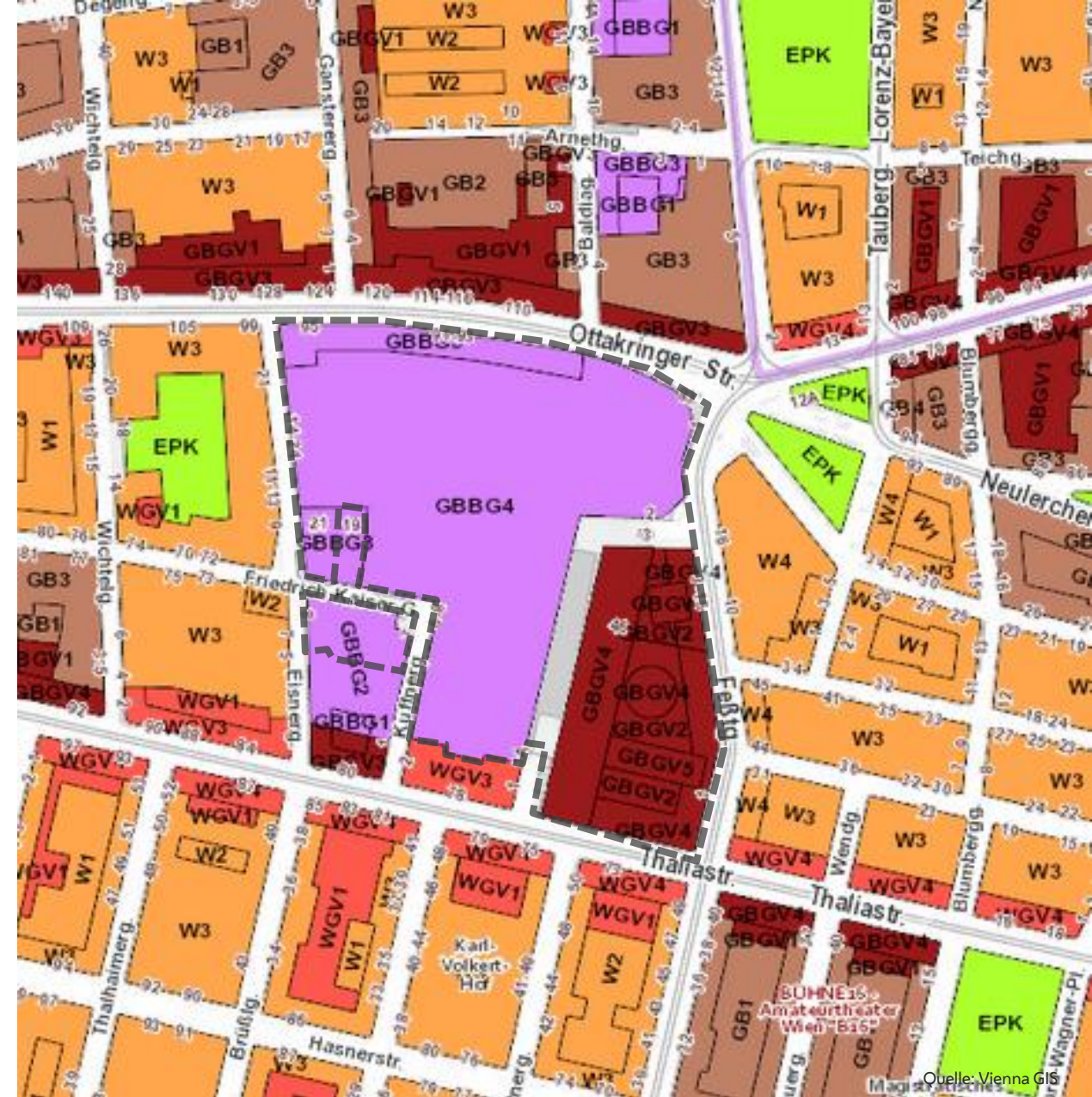


# Ausgangslage

## Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

### Flächenwidmung

- Die bestehenden Produktionsflächen im Westen des Areals sind als „Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet“ ausgewiesen.
- Im östlichen Bereich des Betriebsstandorts wurden Planungen für ein Shopping Center im Jahr 2000 berücksichtigt. Hierfür wurden Flächen als „Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel“ teilweise mit der Bebauungsbestimmung „EKZ“ ausgewiesen. Diese Planungen wurden bis dato jedoch nicht umgesetzt.



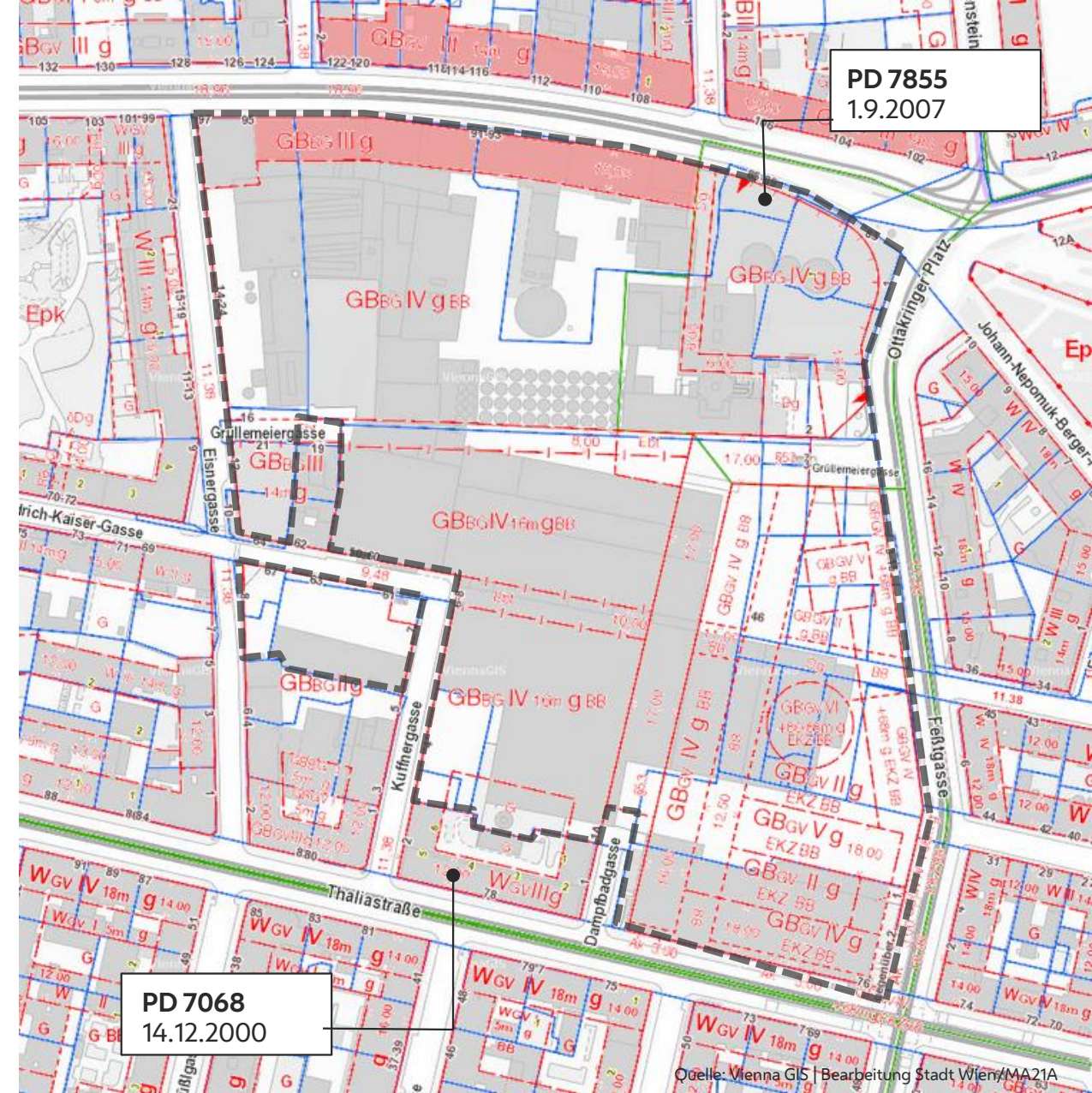


# Ausgangslage

## Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

### Bebauungsplan

- Im Bereich der Ottakringer Brauerei gelten zwei Plandokumente; PD 7068 und PD 7855
- Im Norden des Betriebsareals ist eine Schutzzone ausgewiesen
- In den Bereichen, die für das projektierte Shopping Center als Geschäftsviertel (GB-GV) ausgewiesen sind, ist die Errichtung von Wohnungen untersagt. Die Errichtung eines (Büro-)Hochhauses mit einer Höhe von bis zu +88 m über Wiener Null ist jedoch möglich.





# Zielsetzungen

## Städtebauliche Entwicklung

### Zukünftige Nutzungen

Für die zukünftige Entwicklung des Betriebsareals wurden drei Kernbereiche definiert:

- **Produktion:**  
Sicherung des Betriebsstandortes für alle Produktionsschritte
- **Veranstaltung:**  
Ausbau des vorhandenen Event-Betriebes
- **Mischnutzung:**  
Arbeiten und Wohnen in urbaner Nachbarschaft



Quelle: Vienna GIS | Bearbeitung Stadt Wien/MA21A

# Zielsetzungen

## Städtebauliche Entwicklung

### Kernbereich Produktion

- Sicherung des Betriebsstandortes für alle Produktionsschritte
- Erweiterung des Betriebsstandortes in Richtung Süden unter Einbeziehung des öffentlichen Guts Kuffnergasse / Friedrich-Kaiser-Gasse geplant
- Adaption des Betriebsstandortes durch ein automatisches Hochregallager (ca. 30 m hoch) und zeitgemäße Bürostrukturen
- Kompakteres Betriebsareal durch eine größere Höhenentwicklung und großmaßstäbliche Gebäudestrukturen



Quelle: Vienna GIS | Bearbeitung Stadt Wien/MA21A



# Zielsetzungen

## Städtebauliche Entwicklung

### Kernbereich Veranstaltung

- Bereits als Eventbereich genutzt
- Bunte Nutzungsmischung geplant (z.B. Werksverkauf, Gastronomie, Event, Hotel und Shops)
- Weitgehender Erhalt der bestehenden Baustruktur mit punktuellen Ergänzungen
- Zunehmende Öffnung des Areals:
  - Öffnung und architektonische Aufwertung des Eingangsbereiches zum Johann-Nepomuk-Berger-Platz
  - Durchwegung in Ost-West-Richtung



Quelle: Vienna GIS | Bearbeitung Stadt Wien/MA21A

# Zielsetzungen

## Städtebauliche Entwicklung

### Kernbereich Mischnutzung

- Arbeiten und Wohnen in urbaner Nachbarschaft und mit vertikaler Nutzungsmischung, ca. 300 WE
- Berücksichtigung der Produktionsimmisionen bei der Umsetzung von Wohnformen
- Zielsetzungen der Stadt:
  - Kein Hochhausstandort, d.h. Reduktion gegenüber der derzeit möglichen Höhenentwicklung
  - Anteil an geförderten Wohnungen
  - Öffentliche Zugänglichkeit des Quartiers



Quelle: Vienna GIS | Bearbeitung Stadt Wien/MA21A

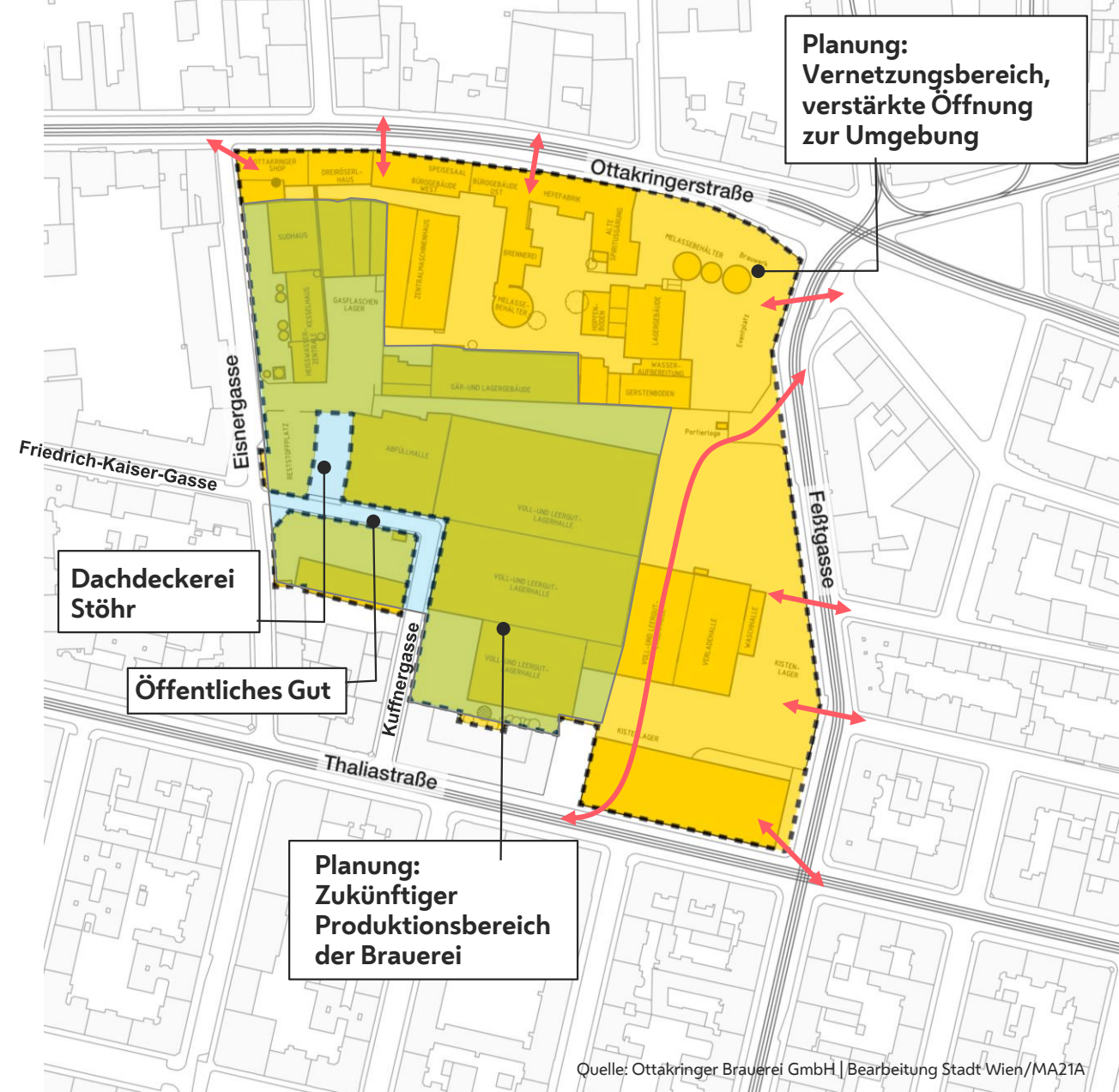


# Zielsetzungen

## Städtebauliche Entwicklung

### Arealerweiterung & Öffnung

- Öffnung im östlichen und nördlichen Bereich
  - ermöglicht die Schaffung bzw. Aufwertung von zugänglichen Freiräumen
  - bedingt eine Ausweitung und Kompaktheit im westlichen und südlichen Bereich des Betriebsareals
- Ausweitung des Betriebsgeländes durch Einbeziehung des Öffentlichen Gutes im Bereich der Friedrich-Kaiser-Gasse und der Kuffnergasse
- Dachdeckerei Stöhr: Gewährleistung der Anbindung der Liegenschaft an das öffentliche Gut

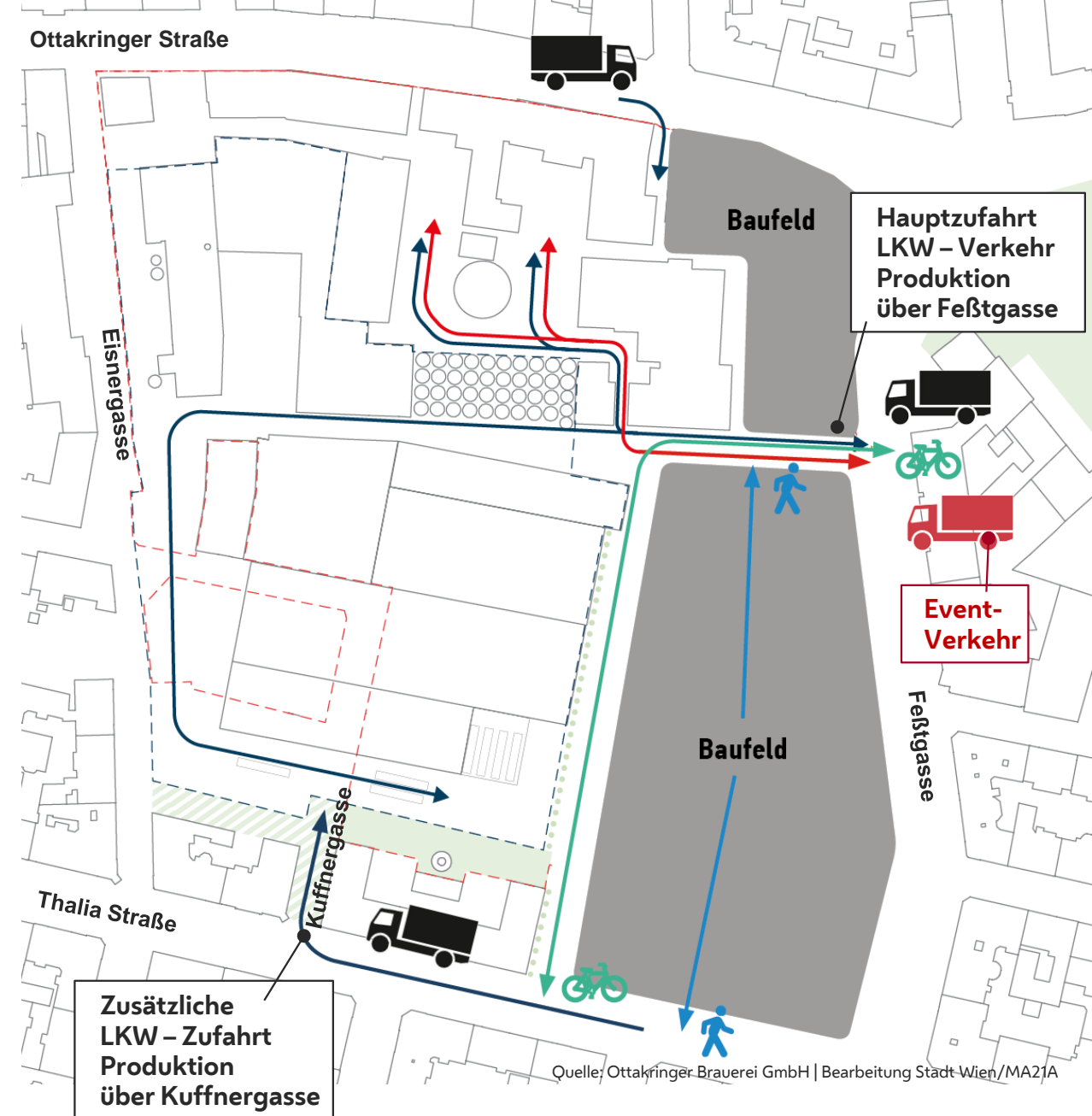


# Zielsetzungen

Mobilität/Erschließung/Logistik

## Entflechtung von Verkehrsströmen

- Berücksichtigung des erforderlichen Schwerlastverkehrs auch in Zukunft notwendig
- Kernbereich Produktion: Hauptzu- und abfahrt über die Feßtgasse  
Zusätzliche Zufahrt über die Kuffnergasse
- Kernbereich Veranstaltung: Nach Möglichkeit keine eigenen Stellplätze für KundenInnen/ BesucherInnen
- Kernbereich Mischnutzung: Tiefgarage vorgesehen, Stellplatzregulativ erscheint zweckmäßig





# Zielsetzungen

## Freiflächennutzung

### Attraktive Freiflächen, lebendige Erdgeschoßzonen

- Berücksichtigung des Standortes im Freiraumnetz Wien
- Besonderer Fokus auf der Ausgestaltung der Sockelzone und den davorliegenden Freiräumen
- Kreative Würdigung des ehemaligen Brauerei-Besitzers Kuffner im öffentlichen Raum vorgesehen
- Konkretisierung der Gestaltung der Freiflächen in nachfolgenden Konzepten vorgesehen

Fassadenbegrünung



Zwischenräume



Höfe im Bestand



Arbeit



Erschließung



Freiraum



Quelle Grafiken: Ottakringer Brauerei GmbH / gehl architects

# Zielsetzungen

## Entwicklungsphasen

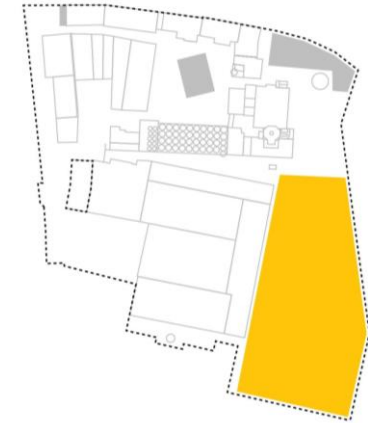
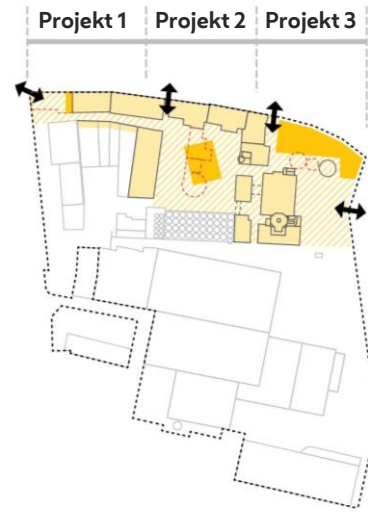
### VERANSTALTUNG



### PRODUKTION



### MISCHNUTZUNG



laufend

laufend

PHASE 1

PHASE 2

### Masterplanungsprozess

- Erarbeitung einer Gesamtvision für den Standort
- unternehmensintern
- seit 2017

### Kernbereich Veranstaltung

- Öffnung & Durchwegung
- Detailplanungen bis 2023

### Kernbereich Produktion

- Überlegungen zur Reorganisation der Brauerei
- Widmungsansuchen
- geplante Umsetzung bis 2023

### Kernbereich Mischnutzung

- Arbeiten & Wohnen
- Detailplanungen bis 2023
- Geplante Umsetzung der Baufelder ab 2023

Quelle: Ottakringer Brauerei GmbH / VlaySteeruwitz



# Smarte Stadtentwicklung

Smart City Rahmenstrategie

## Steigerung der Lebensqualität

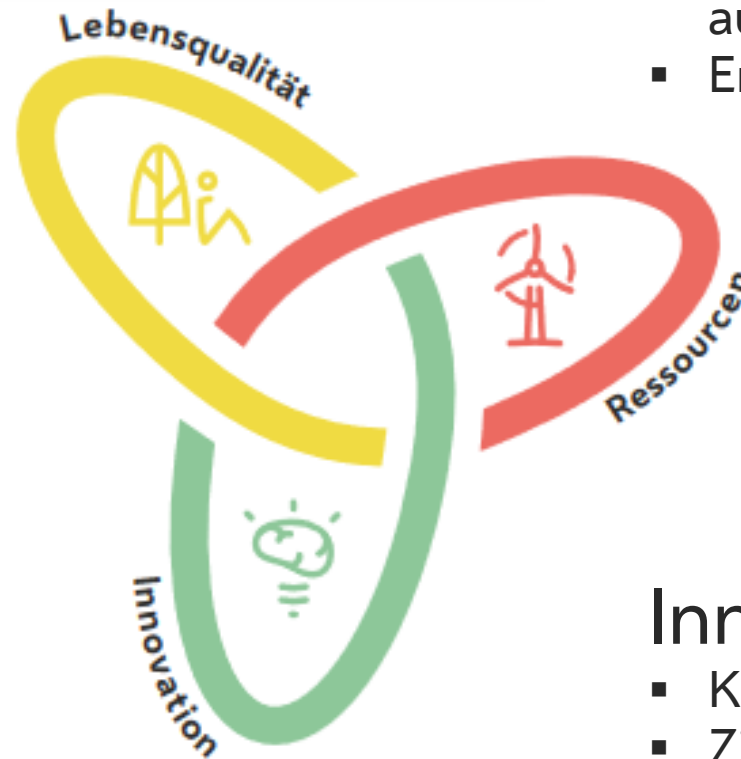
- Öffnung des Gebietes
- Schaffung / Attraktivierung von zugänglichen Grün- und Freiräumen

## Ressourcenschonung

- Konzept Plus Energie Quartier
- Nutzung von Abwärme und Energie aus dem Produktionsbetrieb
- Energieproduktion vor Ort

## Innovation

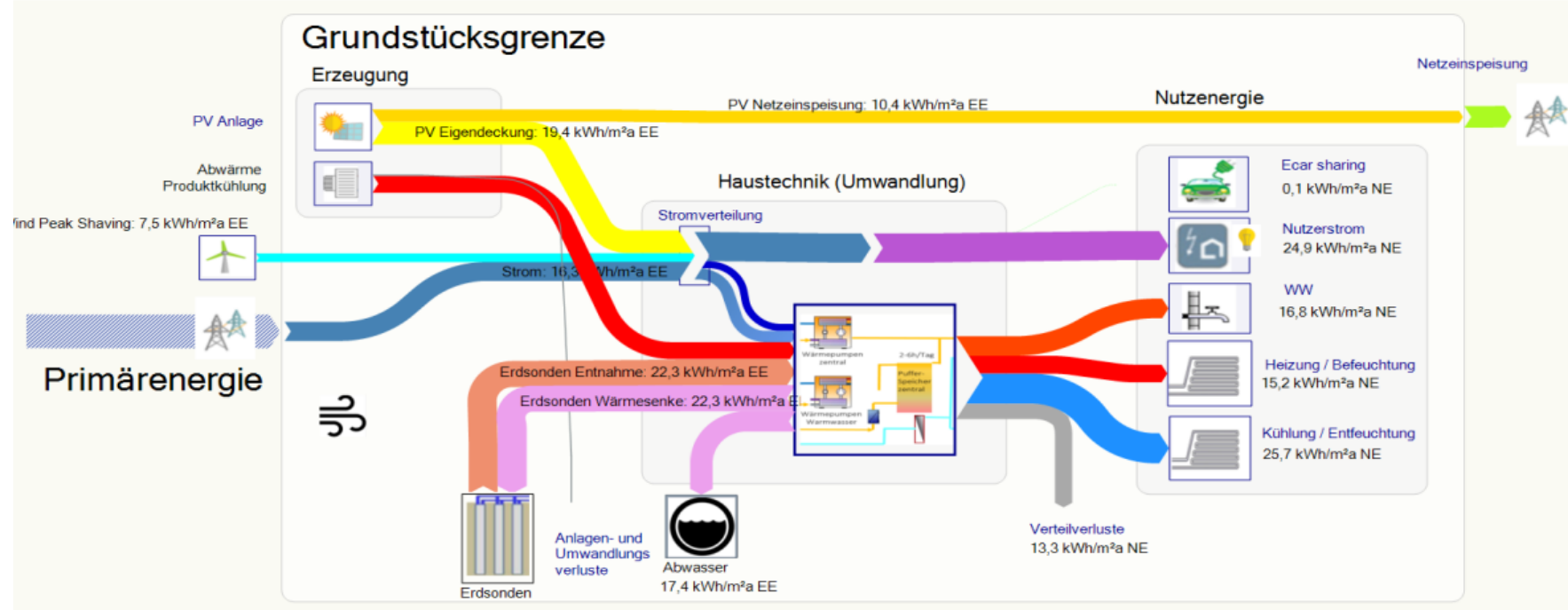
- Konzept Plus Energie Quartier
- Ziel: Pilotprojekte zur vertikalen Nutzungsmischung bei innerstädtischer Produktion



Quelle: Stadt Wien/ MA 18

## Pilotprojekt Plus Energie Quartier

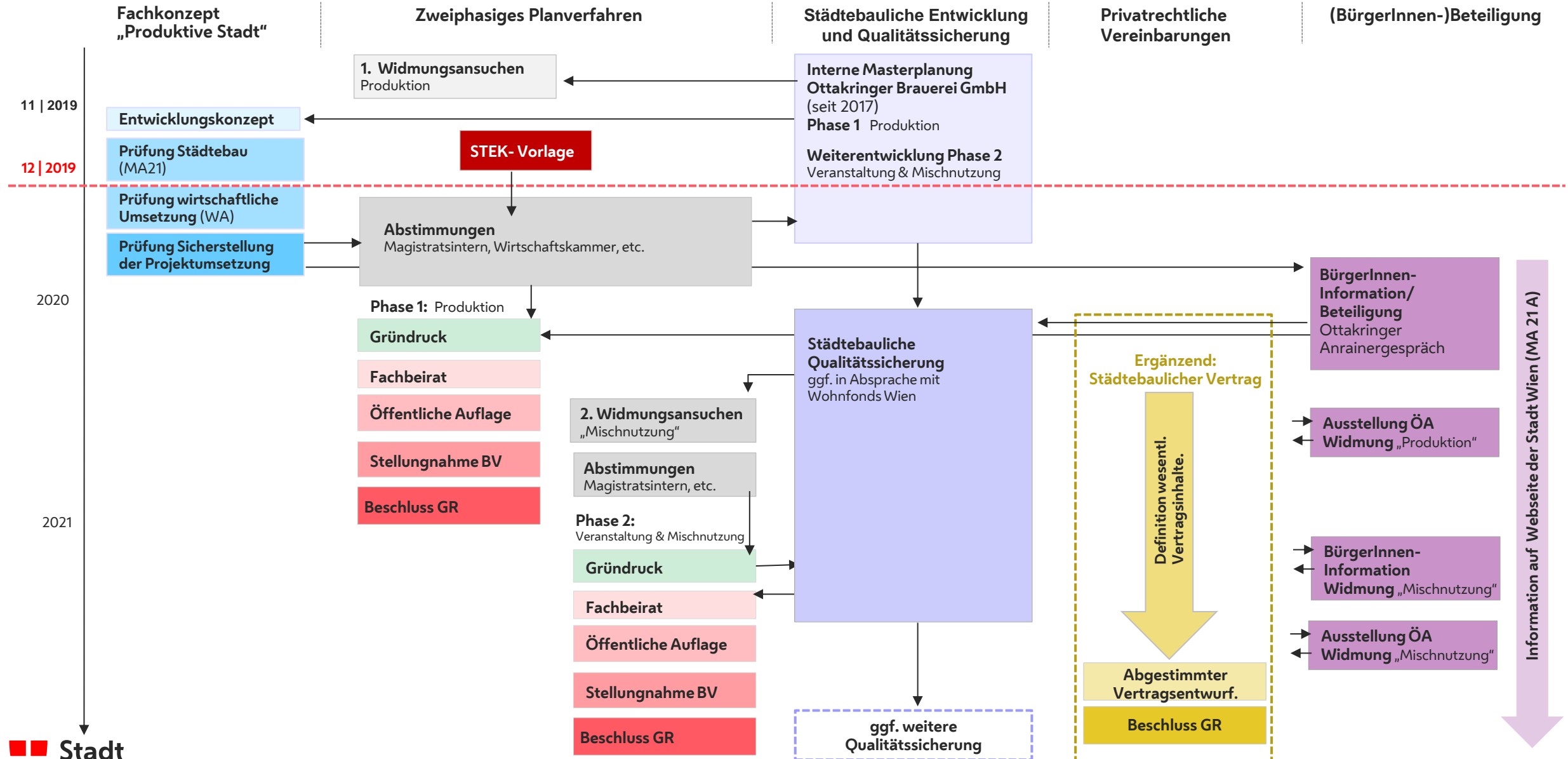
- Planungen sind Bestandteil des Forschungsprojektes „Zukunftsquartier – Der Weg zum Energie-Vorzeigestadtteil in Wien (Plusenergiequartiere)“.
- Erste Energiesimulationen wurden bereits durchgeführt
- Energieproduktion aus einem Mix aus Produktionsabwärme, Photovoltaik auf den Dächern und Erdsonden vorgesehen.



Quelle: Zelger, FH Technikum, 2019 / Folie 30



# Umsetzungsstrategie



# Beschluss

Die vorliegenden Rahmenvorgaben und Zielsetzungen sowie die dargestellten Entwicklungserfordernisse sollen als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte herangezogen werden.