

# **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
Freiflächenutzung .....	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 Feßgasse
- Verwaltungsräume befinden sich insbesondere entlang der Ottakringer Straße
- Eventräume 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“)



# 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

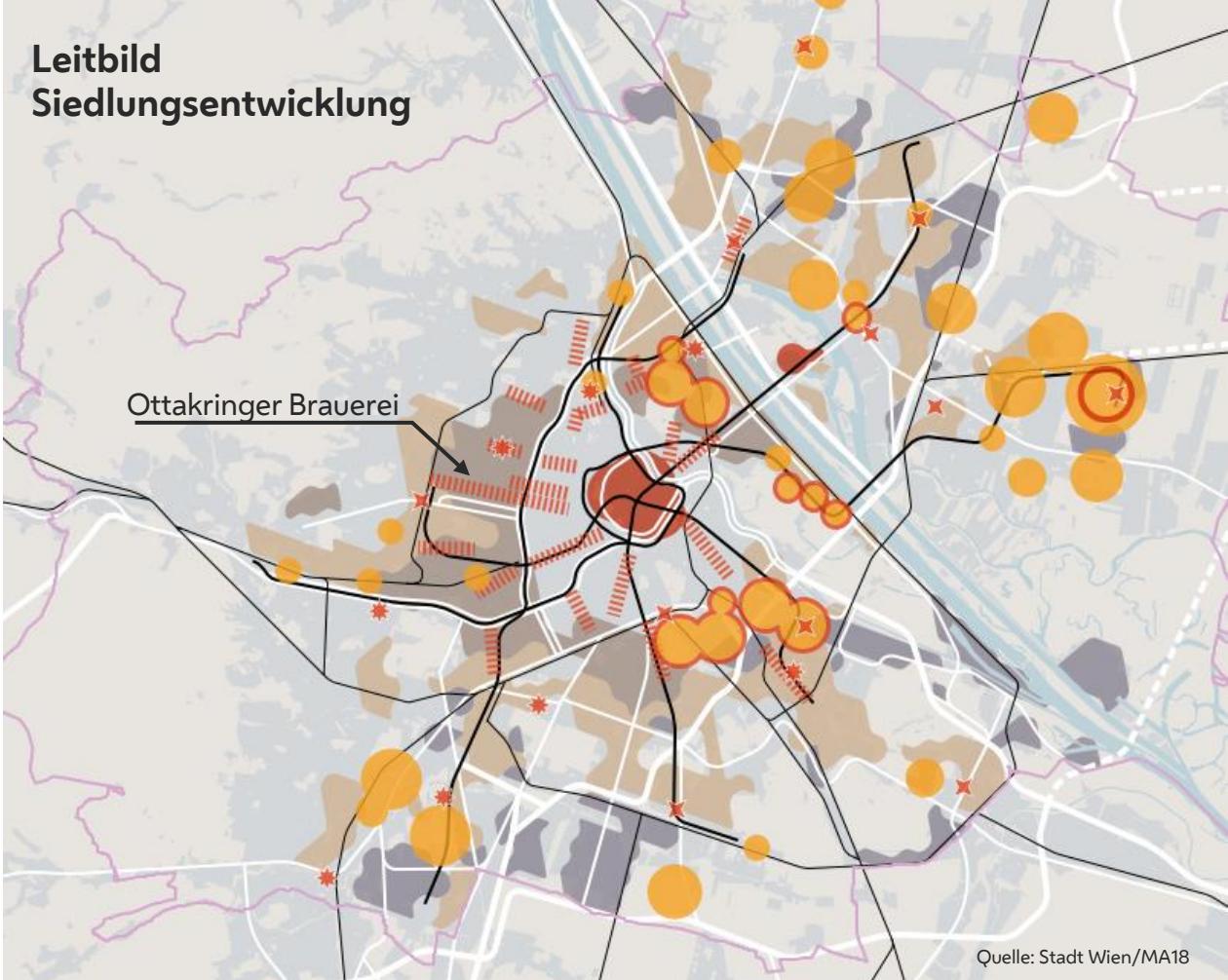
# Ausgangslage

## STEP 2025

## Leitbild Siedlungsentwicklung

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

## Leitbild Siedlungsentwicklung



### 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 Betriebszonenanalyse 2008)

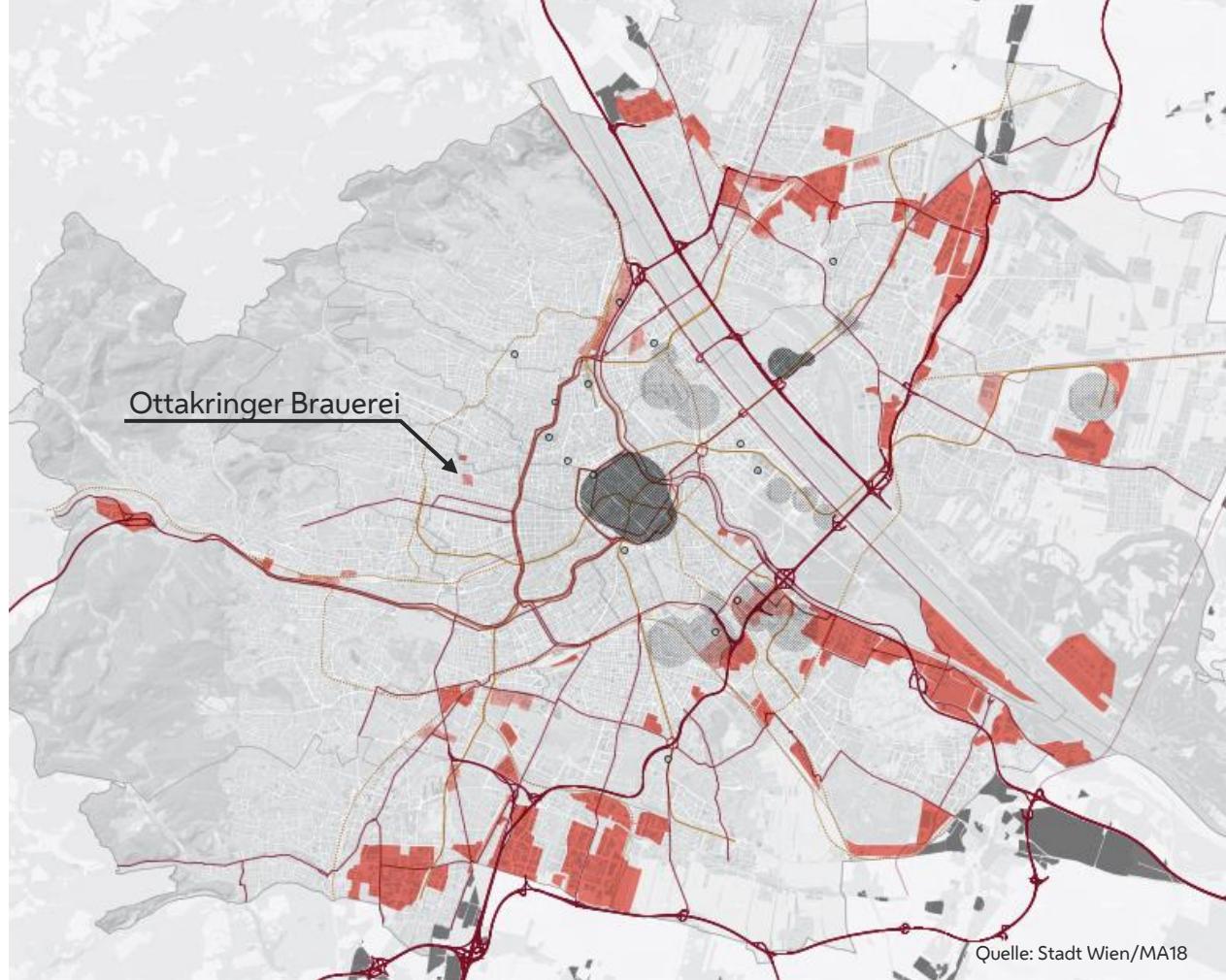
- City-Erweiterung**  
Vorrangzone für die künftige Ergänzung von City-Funktionen
- Etabliertes Stadtteilzentrum**
- Stadtteilzentrum mit Entwicklungsbedarf**  
(Funktionsergänzung, Aufwertung)
- Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung**

# 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



# 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



# 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



# 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



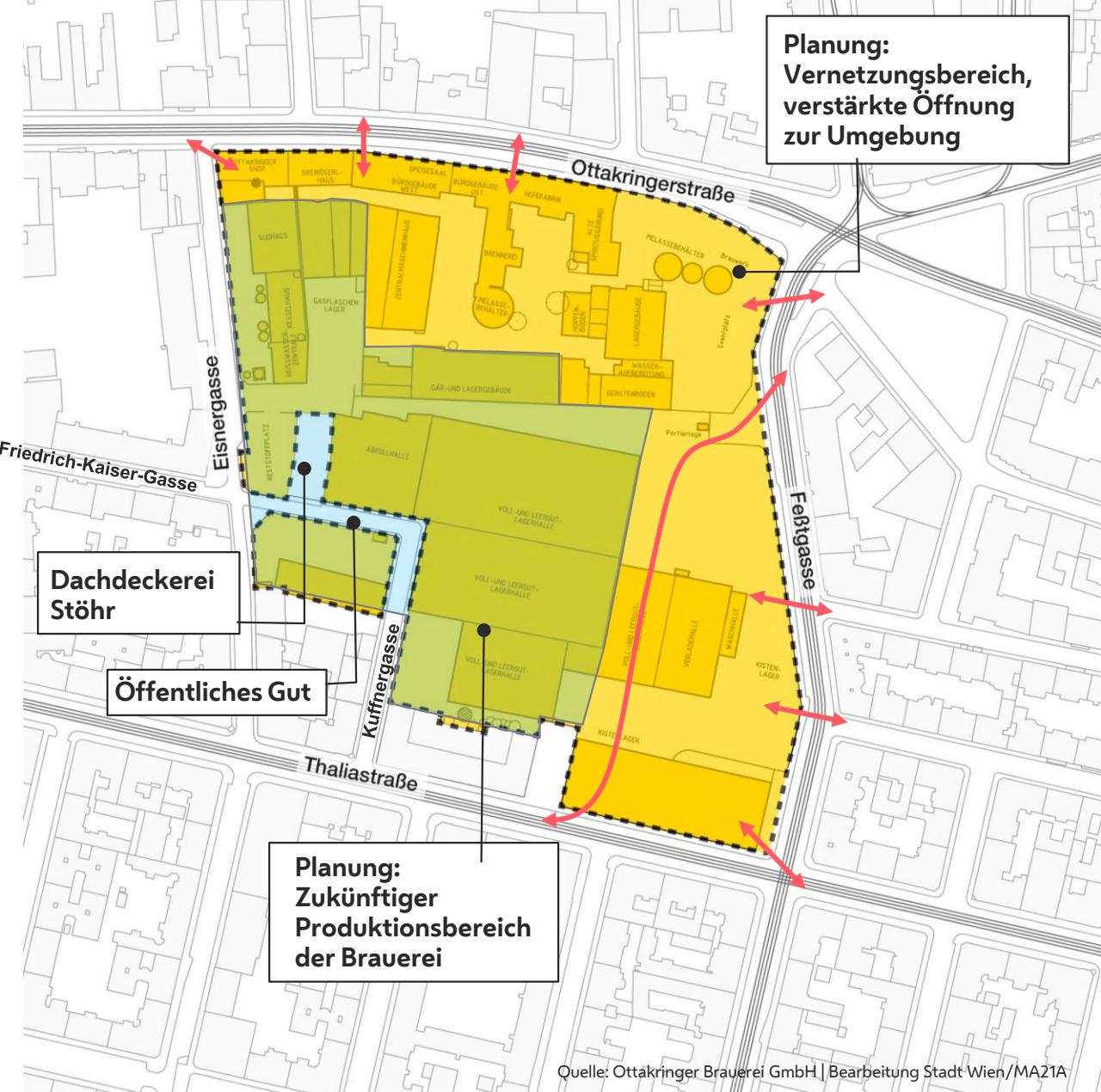
Quelle: Vienna GIS | Bearbeitung Stadt Wien/MA21A

# 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

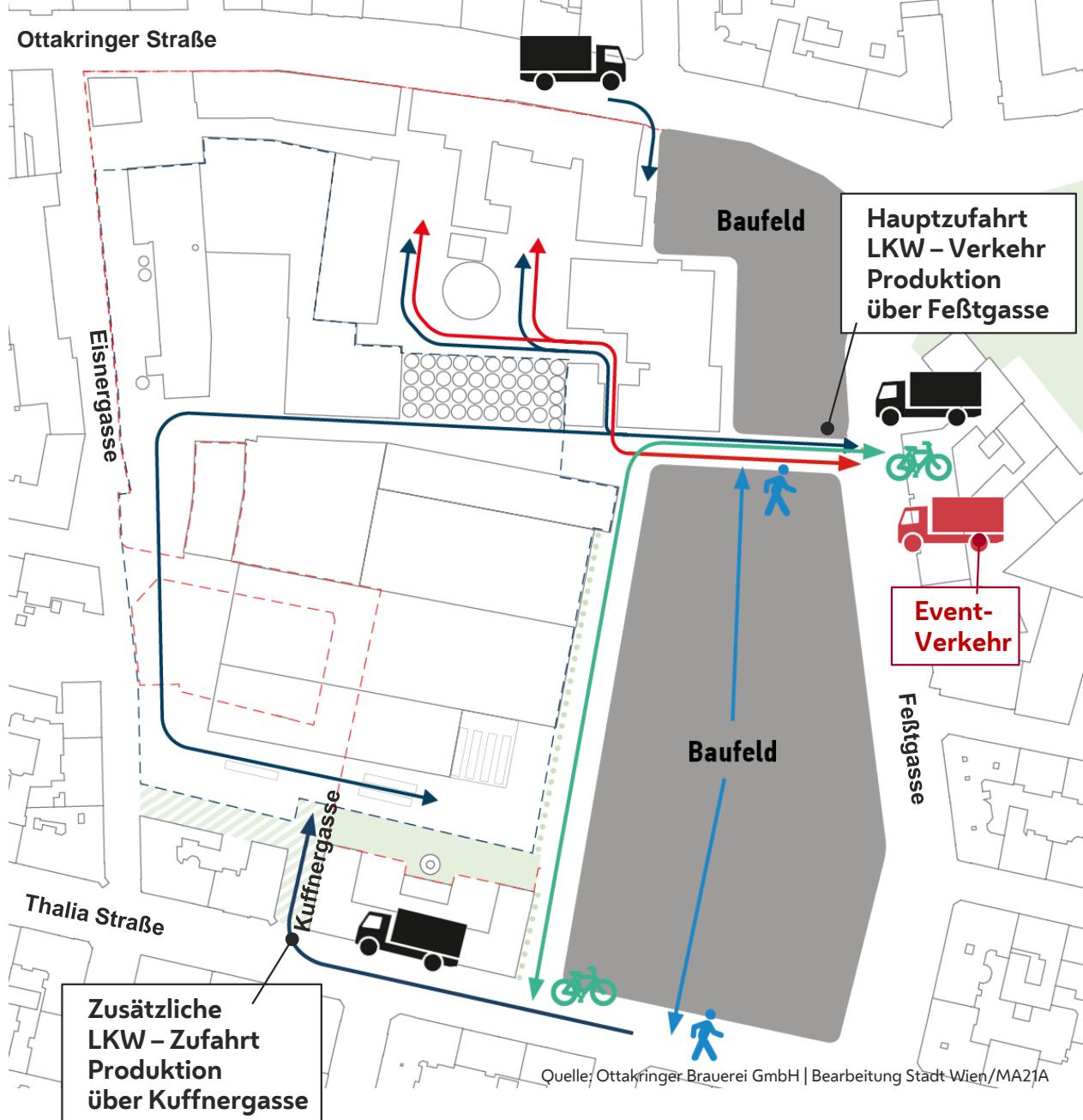


# Zielsetzungen

Mobilität/Erschließung/Logistik

## Entflechtung von Verkehrsströmen

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



# Zielsetzungen

## Freiflächenutzung

# 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



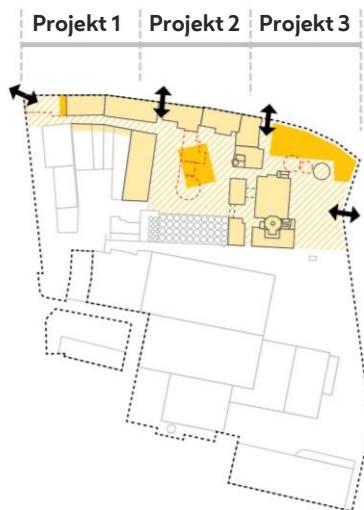
### MISCHNUTZUNG



laufend

### Masterplanungsprozess

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



laufend

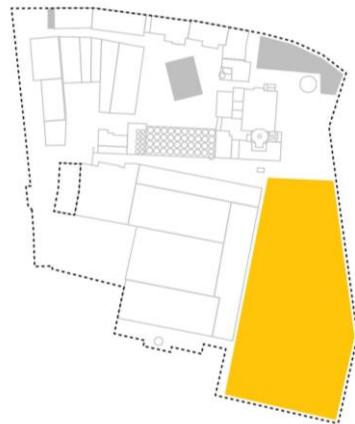
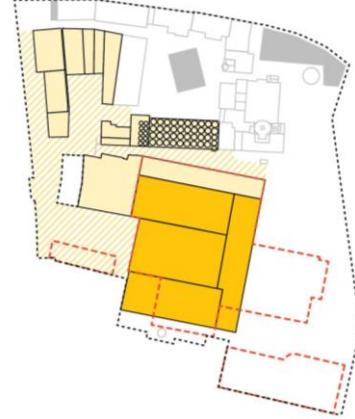
### Kernbereich Veranstaltung

- Öffnung & Durchwegung
- Detailplanungen bis 2023

PHASE 1

### Kernbereich Produktion

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



PHASE 2

### Kernbereich Mischnutzung

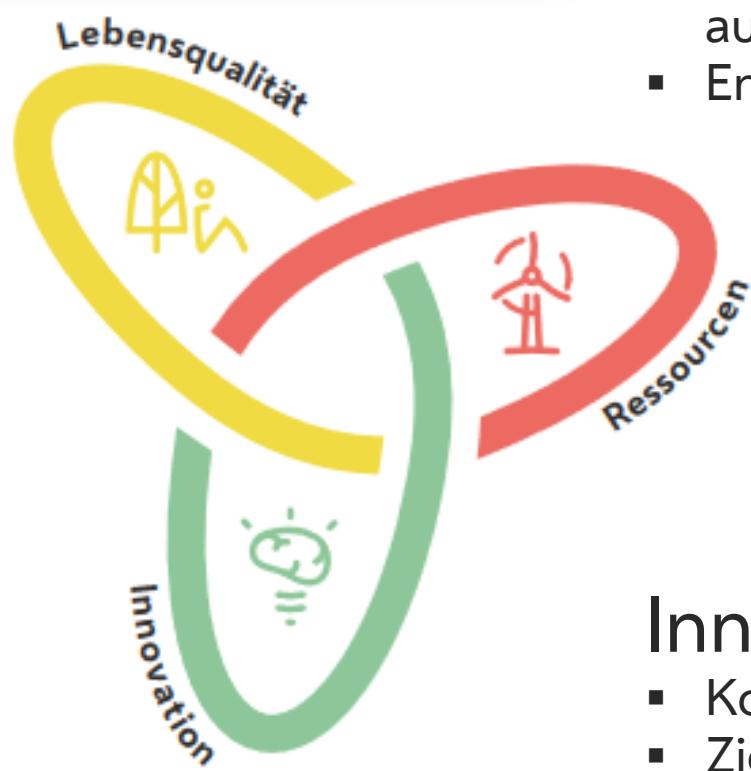
- Arbeiten & Wohnen
- Detailplanungen bis 2023
- Geplante Umsetzung der Baufelder ab 2023

# 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

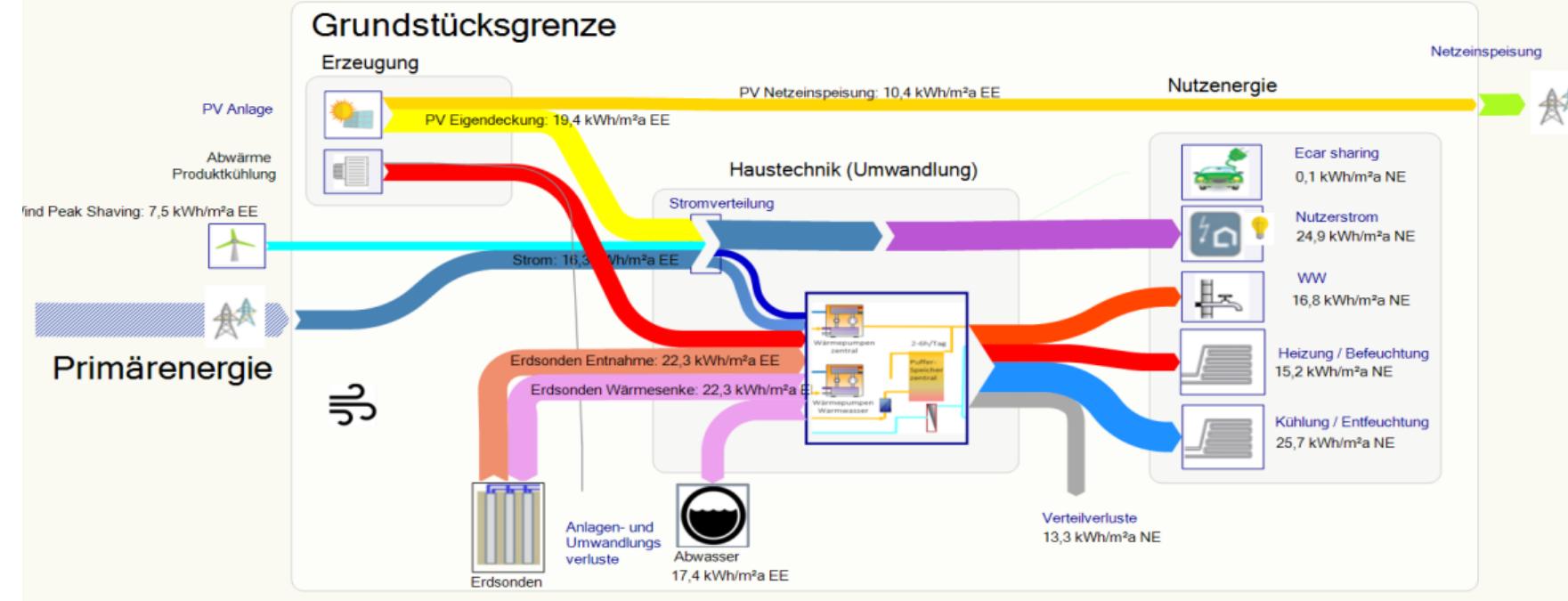
Quelle: Stadt Wien/ MA 18

# Smarte Stadtentwicklung

## Energiekonzept

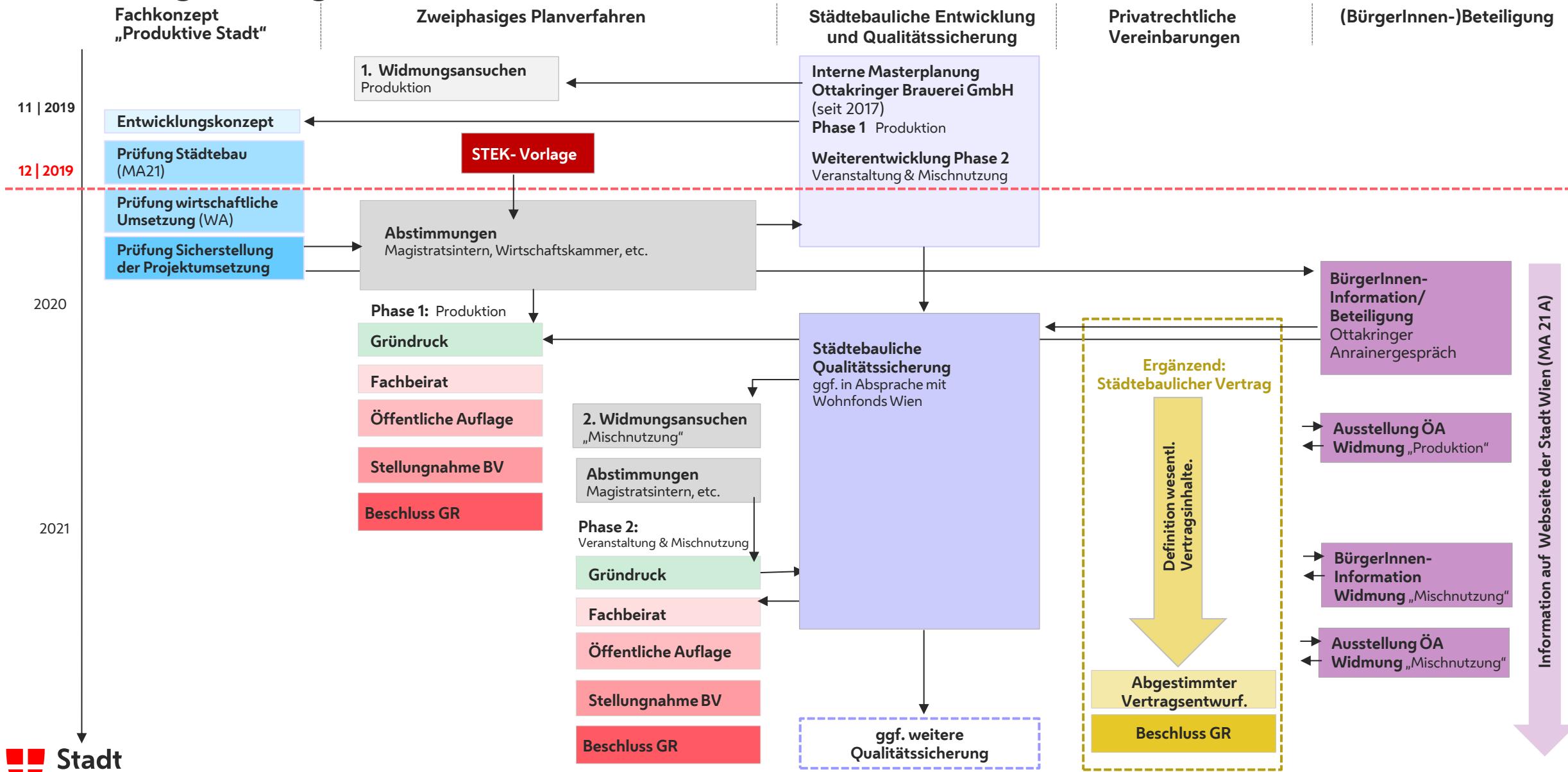
## Pilotprojekt Plus Energie Quartier

- 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.