

Planentwurf 8338 - Heistergasse

Online-Infostunde 28.09.2021

Dipl.-Ing. Bernhard Silvestri



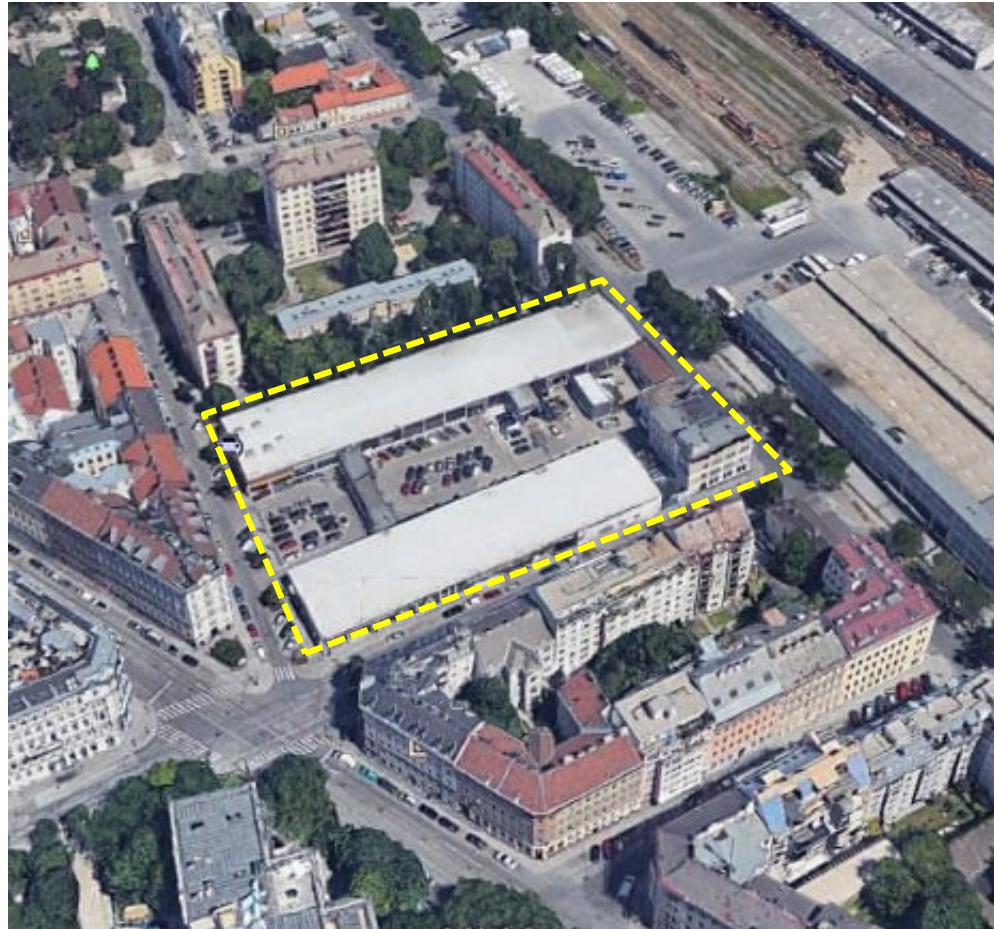
Lage in der Stadt



Übersichtsplan, Quelle: Magistrat der Stadt Wien

Standort

- **Grundstücksfläche:**
rd. 8.690 m²
- **Eigentümer:**
EEI Alpha Liegenschaftsverwertungs GmbH & Co KG
- **Frühere Nutzungen (derzeit Leerstand):**
Autohaus und Autowerkstatt (Auto Stahl)
Wohnnutzung (Adolf-Gstöttner-Gasse 7)



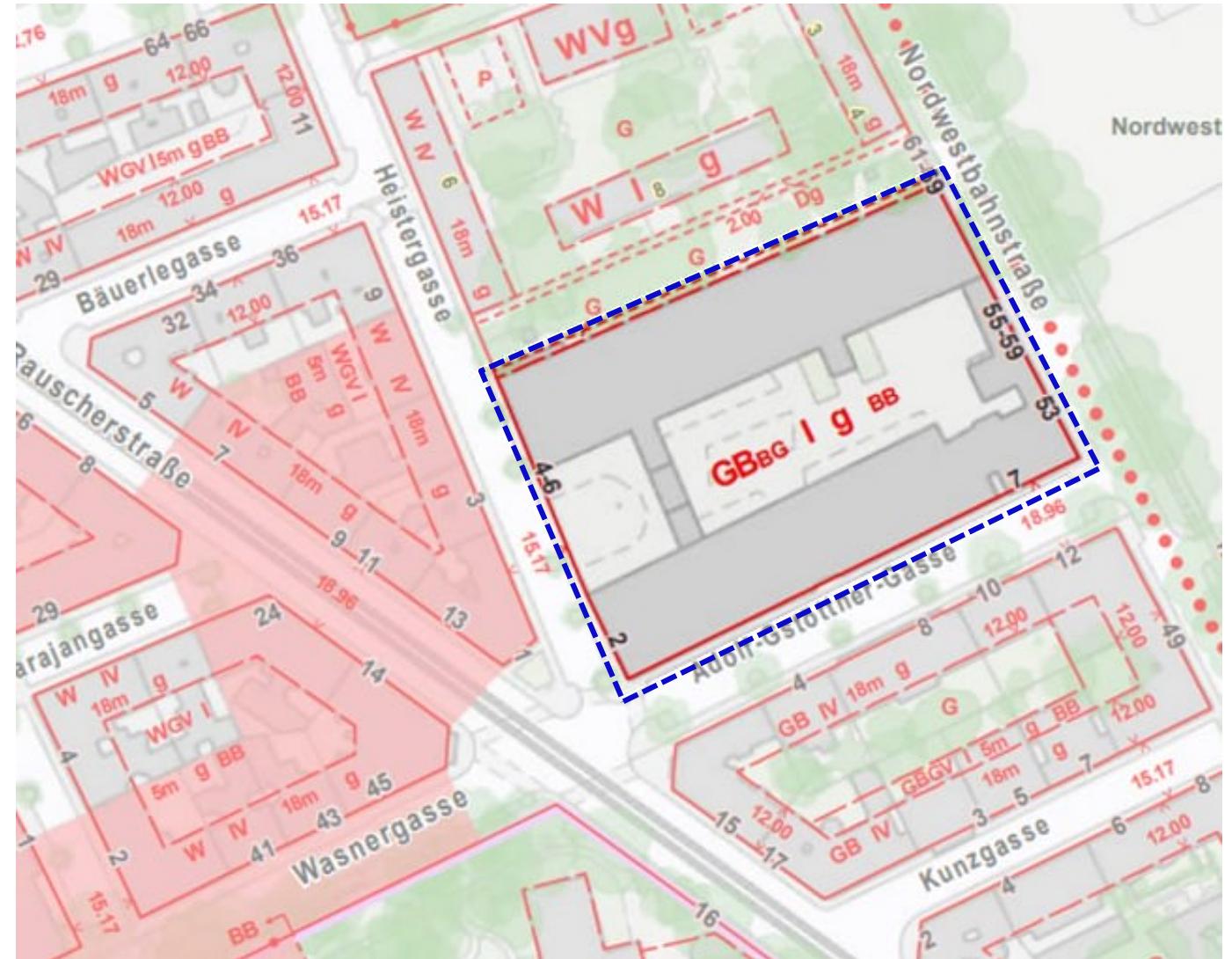
Schrägluftbild, Quelle: Google Maps

Gültiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Plandokument 7590

(Gemeinderatsbeschluss vom 23.09.2004)

- Bauland, gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet, Bauklasse I (Gebäudehöhe höchstens 9 m), geschlossene Bauweise (Unterbrechung möglich)
- Gärtnерische Ausgestaltung (schmaler Streifen entlang der Grundgrenze zu Wiener Wohnen)
- Westlich der Liegenschaft Schutzzone (hellrote Fläche)



Wesentliche Vorgaben der Stadtentwicklungskommission (Beschluss am 12. Juni 2019)

Bebauung

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

Nutzungen

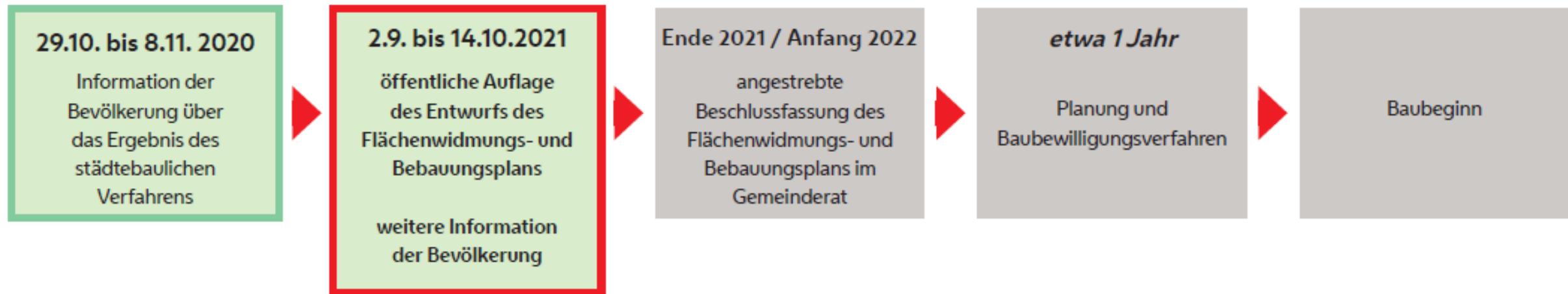
- Flächen für betriebliche Nutzungen im Ausmaß von mindestens 25 %
- Über das Projektgebiet hinaus wirkende Infrastruktureinrichtungen im Ausmaß von circa 15 %
- Mindestens 1/3 geförderter Wohnbau vom Gesamtwohnanteil

Grün- und Freiraum/Klima

- Sicherstellung des erforderlichen Frei- und Grünflächenbedarfs
- Attraktiver öffentlicher und halböffentlicher Raum
- Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimawandelanpassung in Planung und Umsetzung

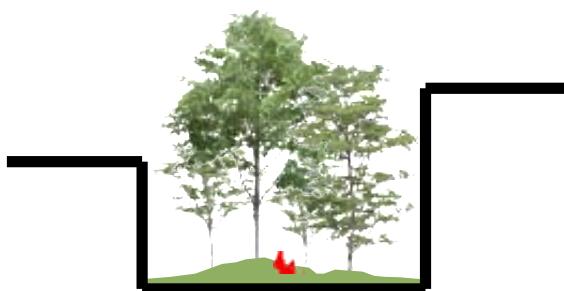
Städtebauliches Qualitätssicherungs-Verfahren/ weiterer Zeitplan

- Dauer: Jänner bis Mai 2020 (Weiterentwicklung Projekt Juni/Juli 2020)
- 3 Architekturbüros waren eingeladen Entwürfe zu erstellen
- **Sieger: querkraft architekten zt gmbh**
- Anregungen der Bevölkerung im Rahmen von Veranstaltungen im Herbst 2019 und 2020

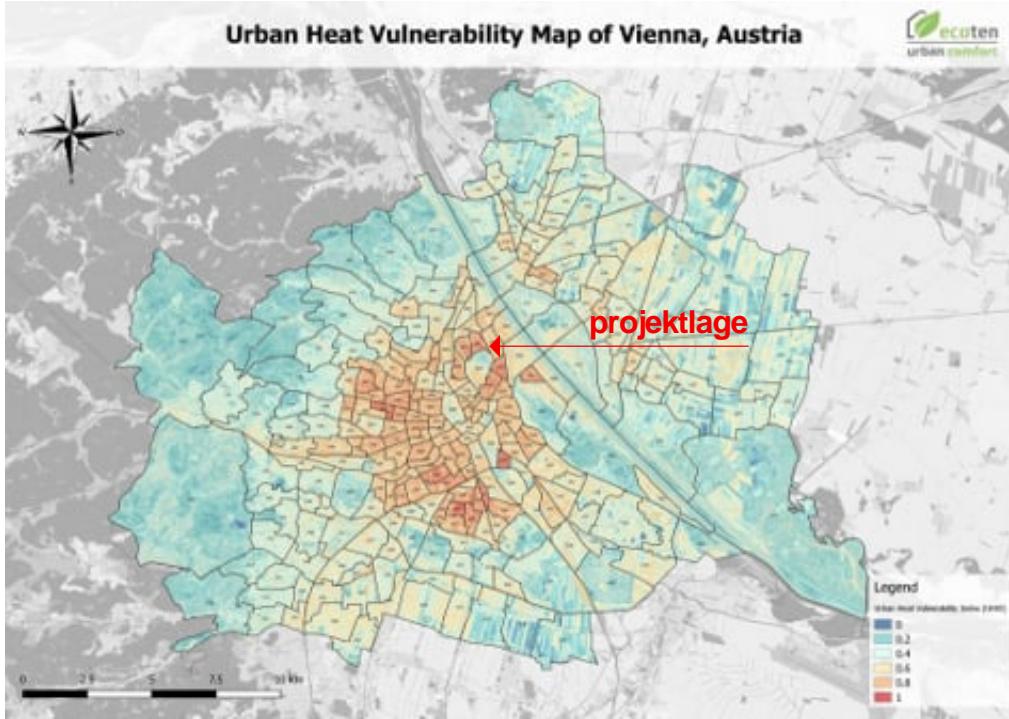


liegenschaft 1200, nordwestbahnstrasse 53-59

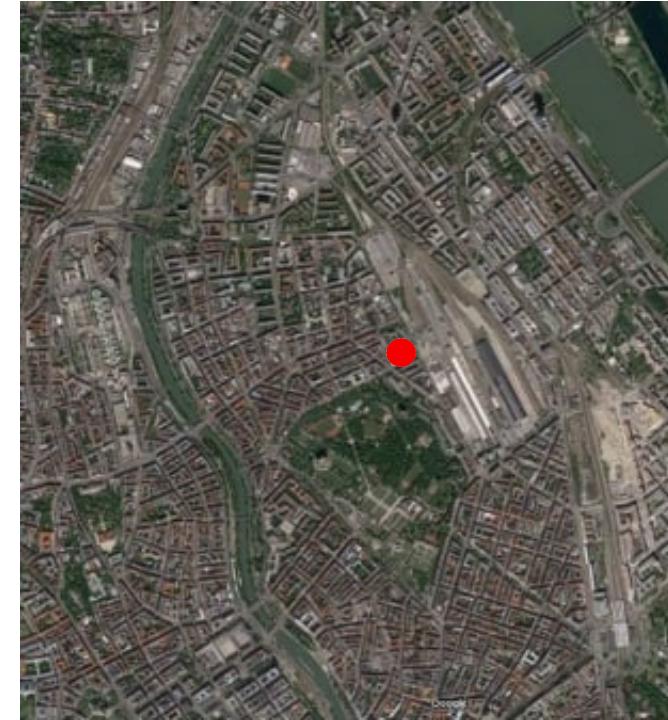
NWB- stand 28.09.2021



querkraft



urbane hitzeinsel



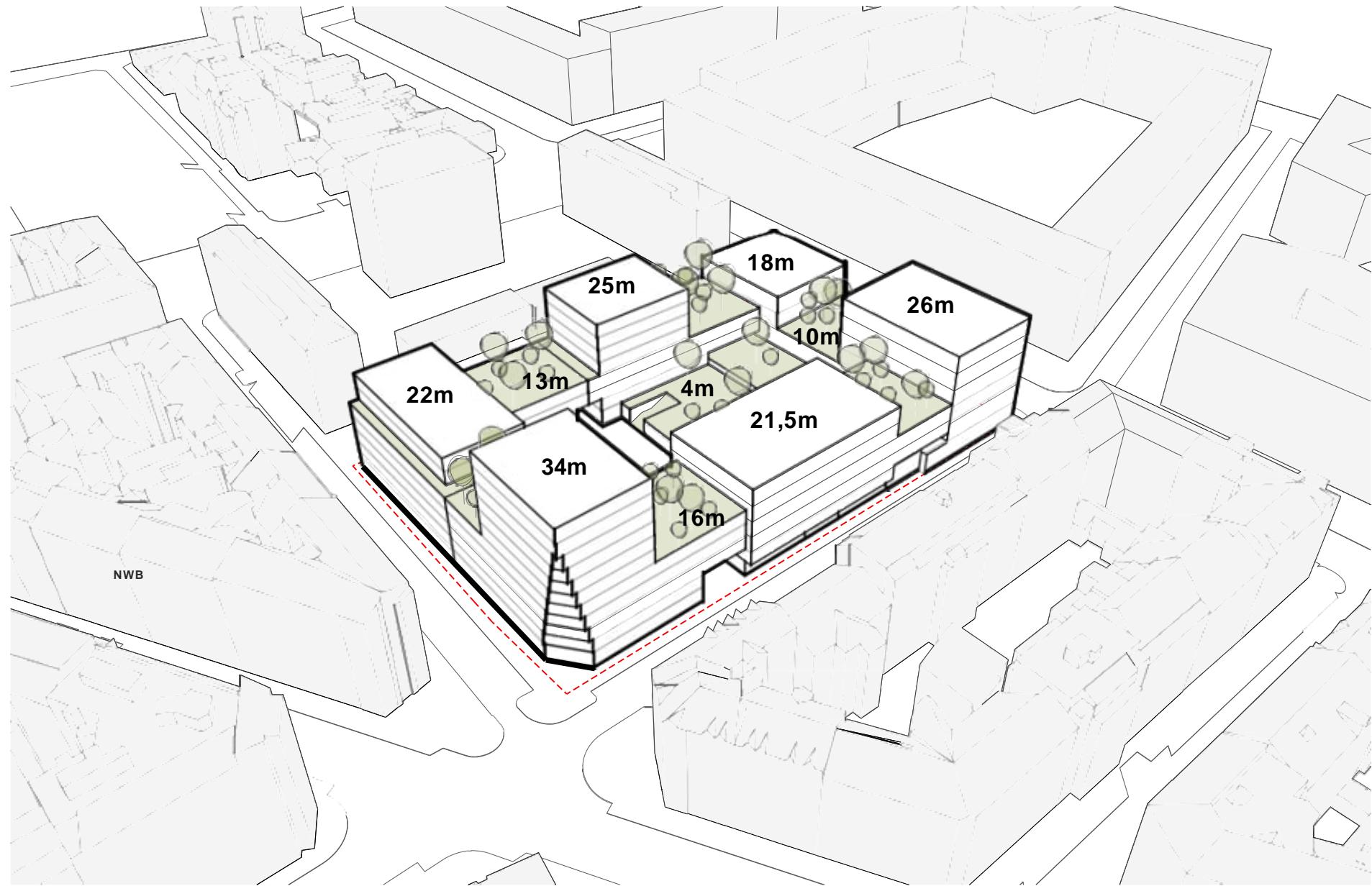
projektlage

lage in der stadt

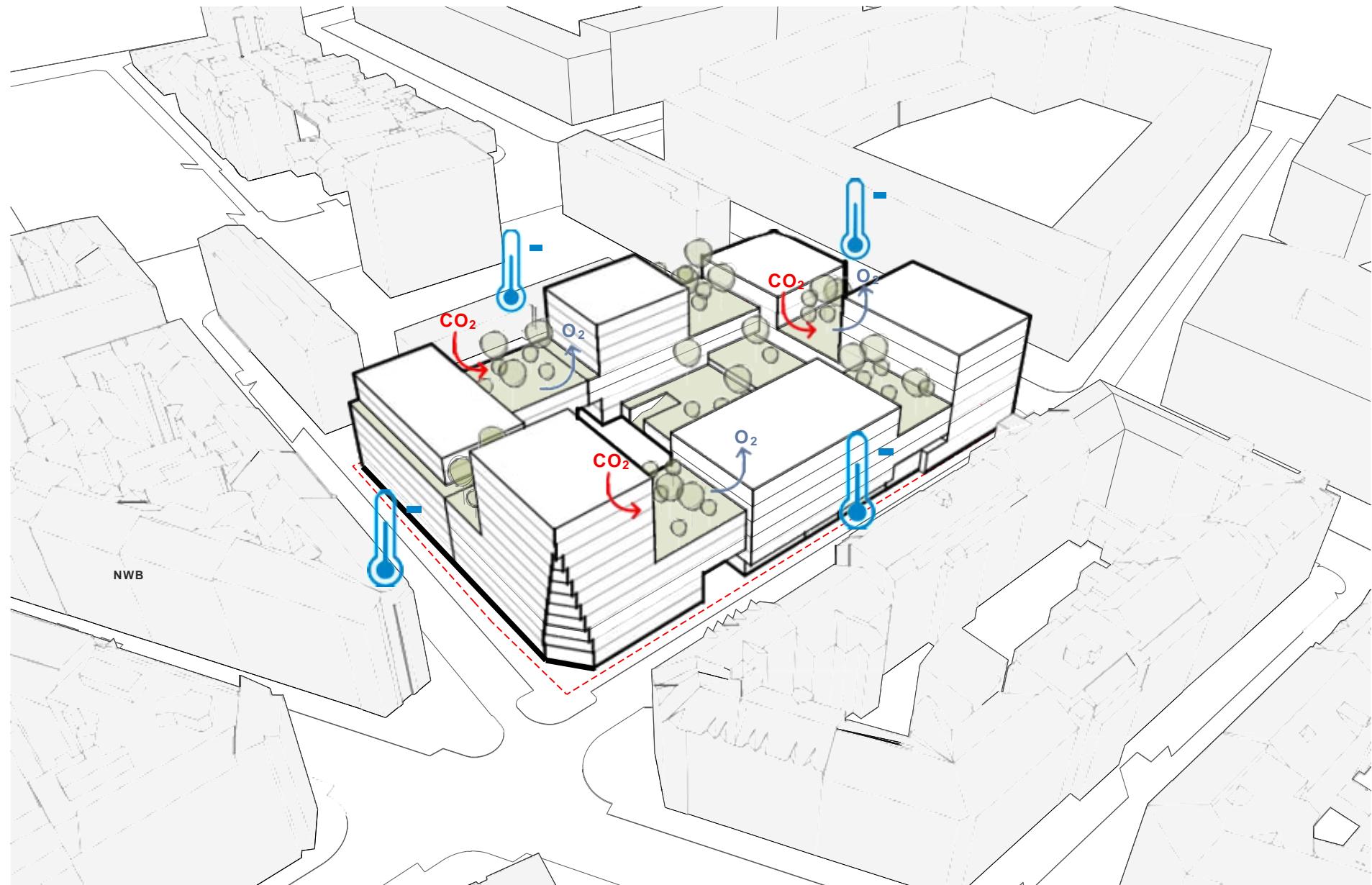
projektziele:

- substantielle Verbesserung der Situation
- attraktiver, lebendiger, durchmischter Stadtbaustein
- positiver Beitrag zu einer klimaresilienten Stadt

querkraft

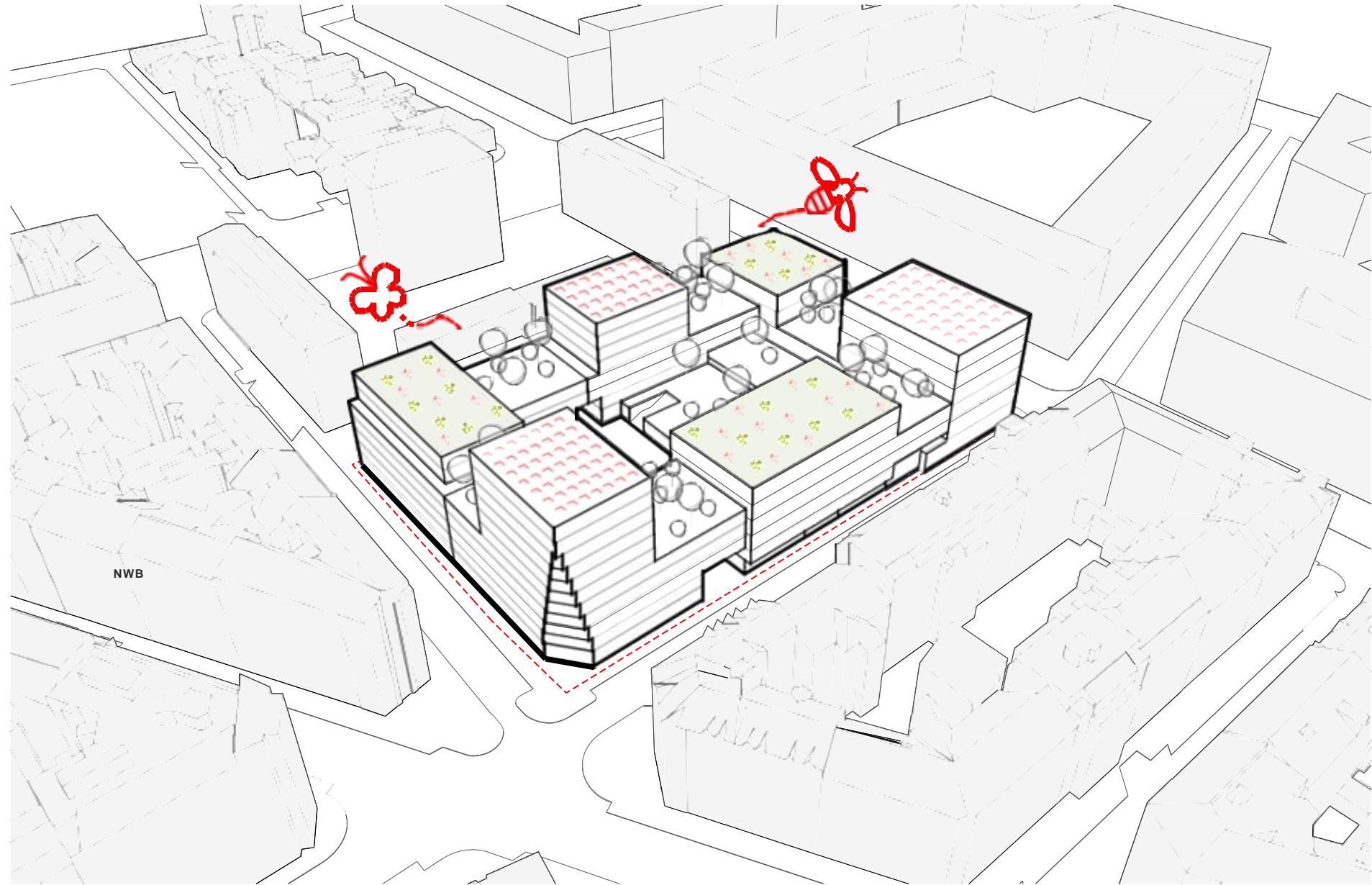


entwurf mit waldoasen



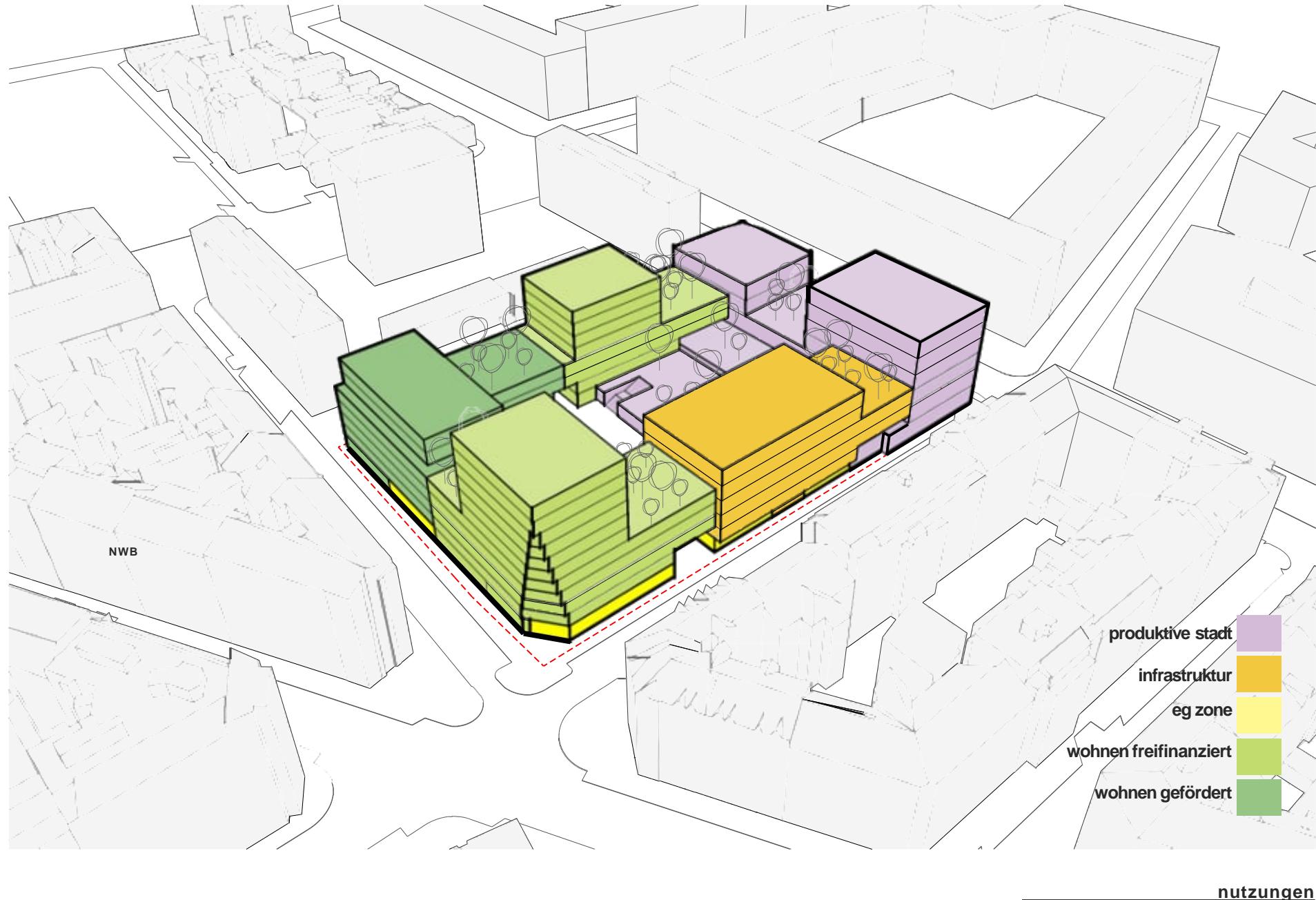
CO₂-reduktion und temperaturabsenkung

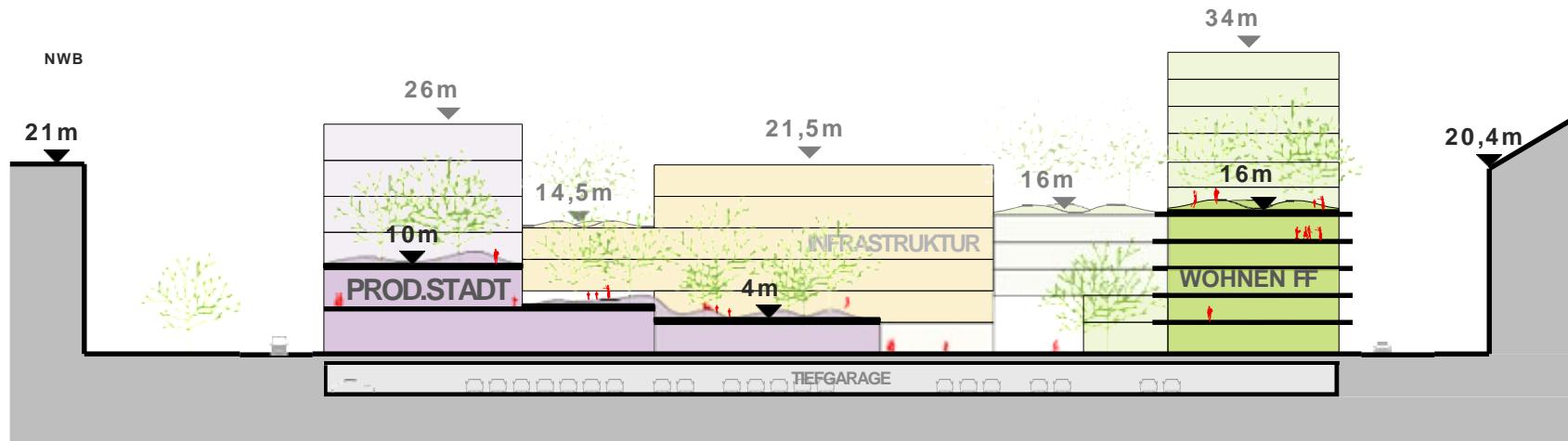
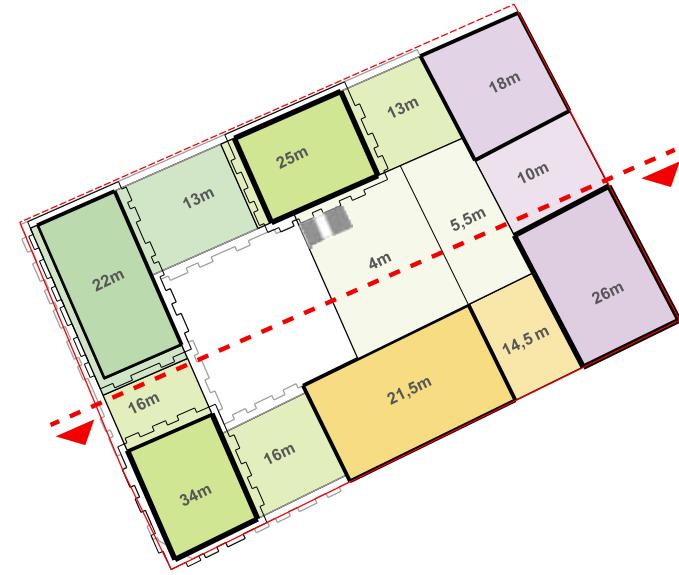
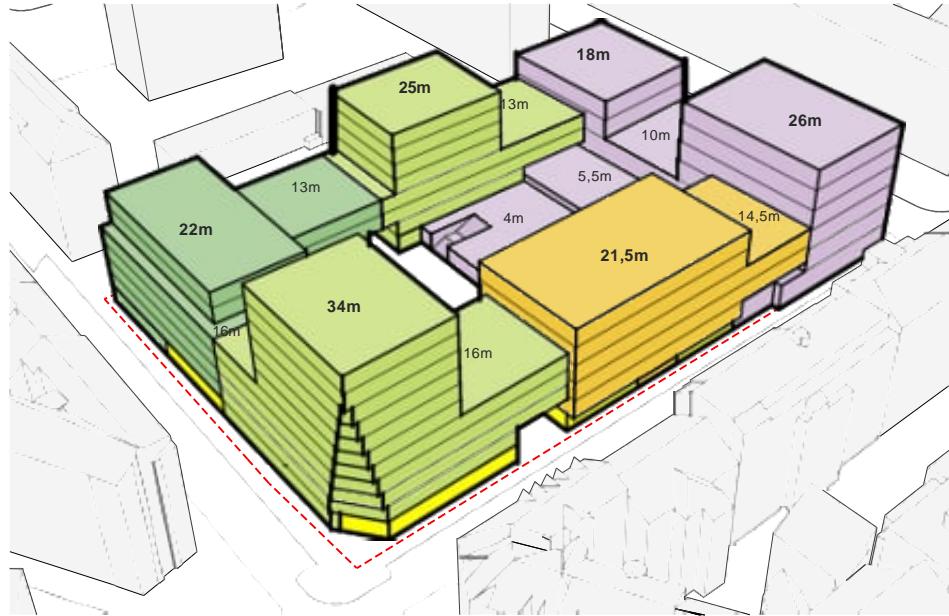
querkraft



biodiverses gründach und PV

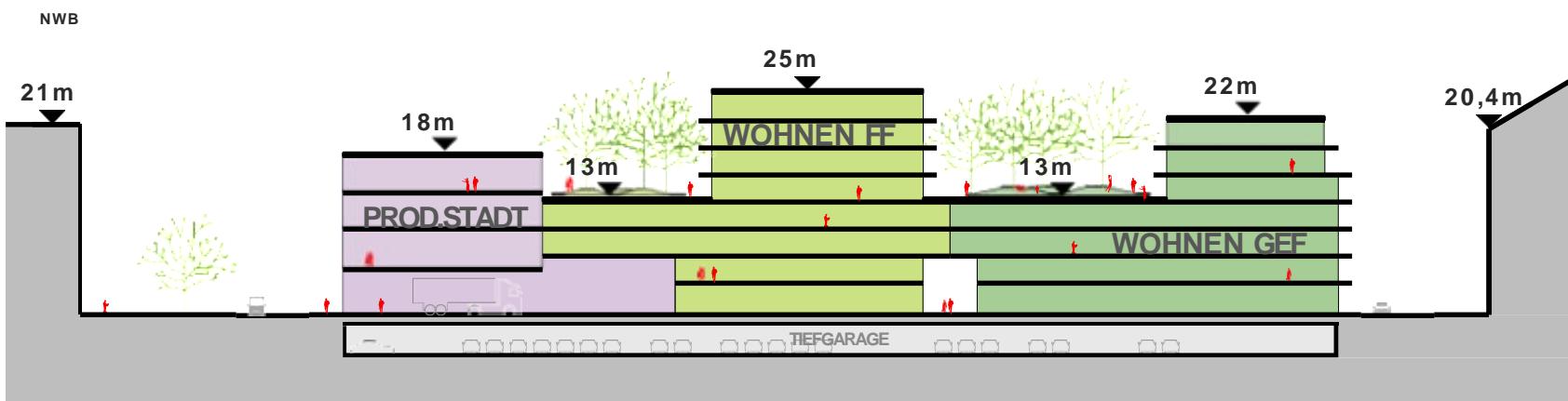
querkraft







querkraft

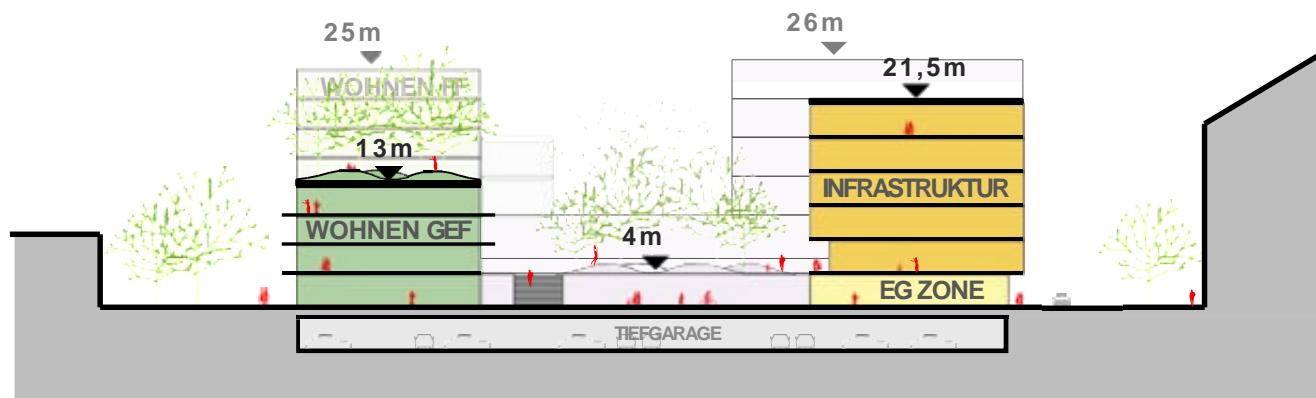


schnitte



querkraft

NWB



schnitte

querkraft

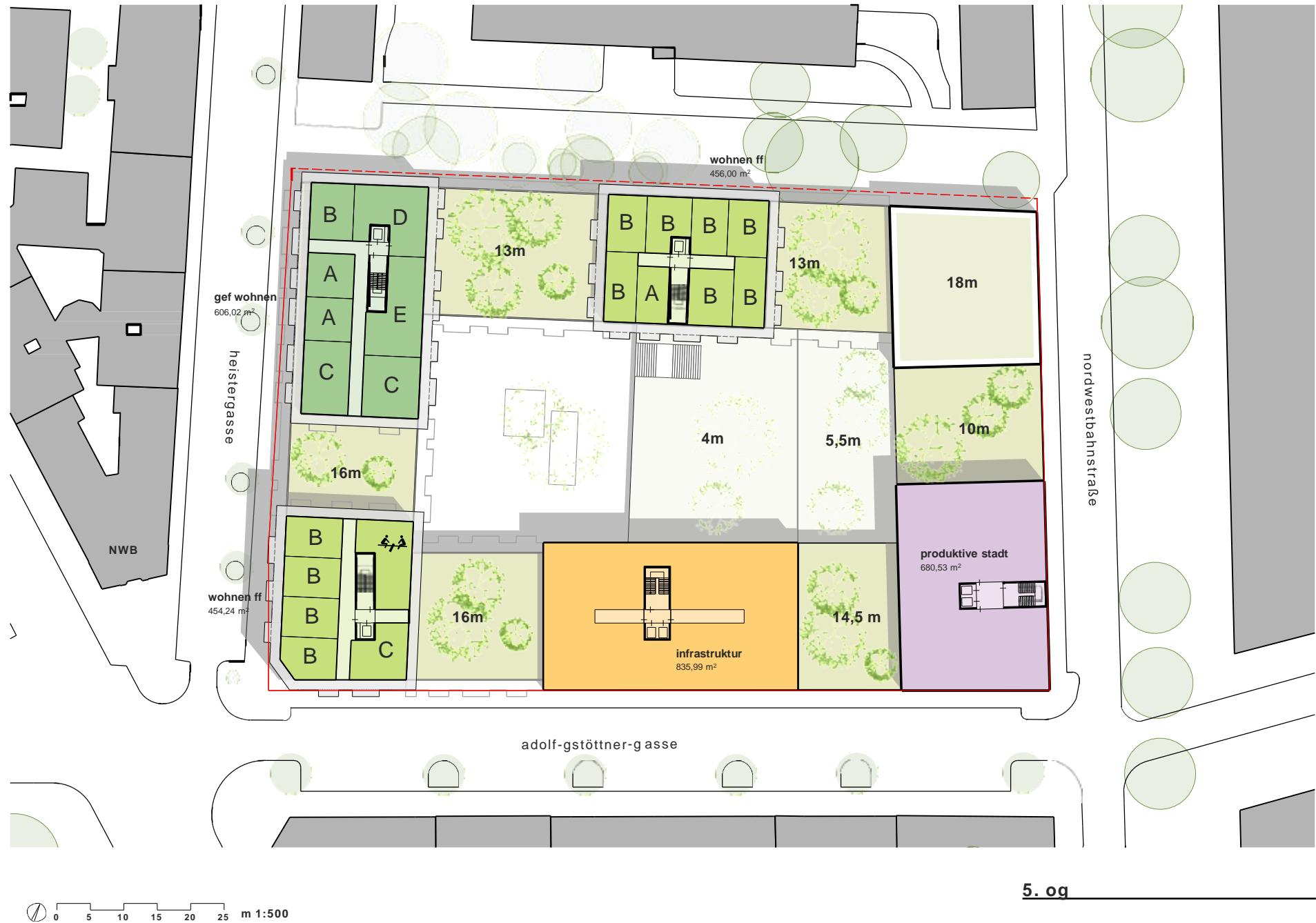


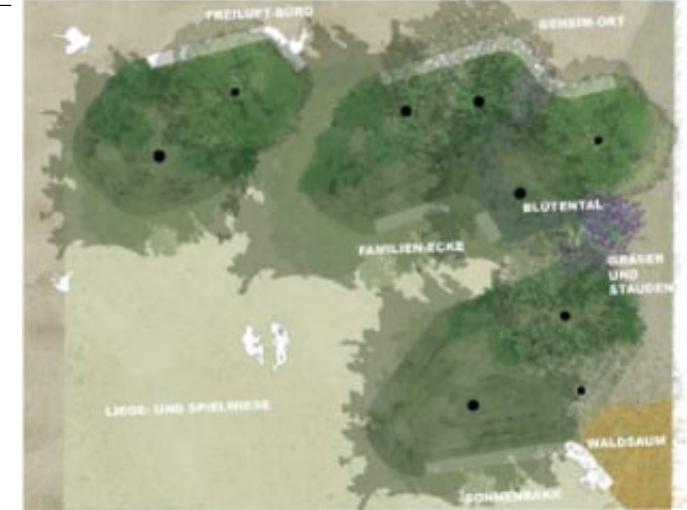
eg - attraktive Nutzung

querkraft



querkraft





WALDOASEN

Die Waldoasen werden für jeden Nutzer zugänglich, wobei die Aufenthaltsräume den jeweiligen Nutzergruppen angepasst werden: mehr schattige Sitzbereiche für Büronutzungen und eher offene Flächen für Wohnnutzungen.

Es soll eine modellierte Landschaft mit Anhängelungen von bis zu 150 cm Aufbauhöhe entstehen (Ballenverankerung der Bäume).





Auswahlkriterien für Baumarten und Unterpflanzungen:

- sehr gutes Windverhalten
- starker saisonaler Blühaspekt
- hohe Klimawandel-Resilienz



Unterpflanzung



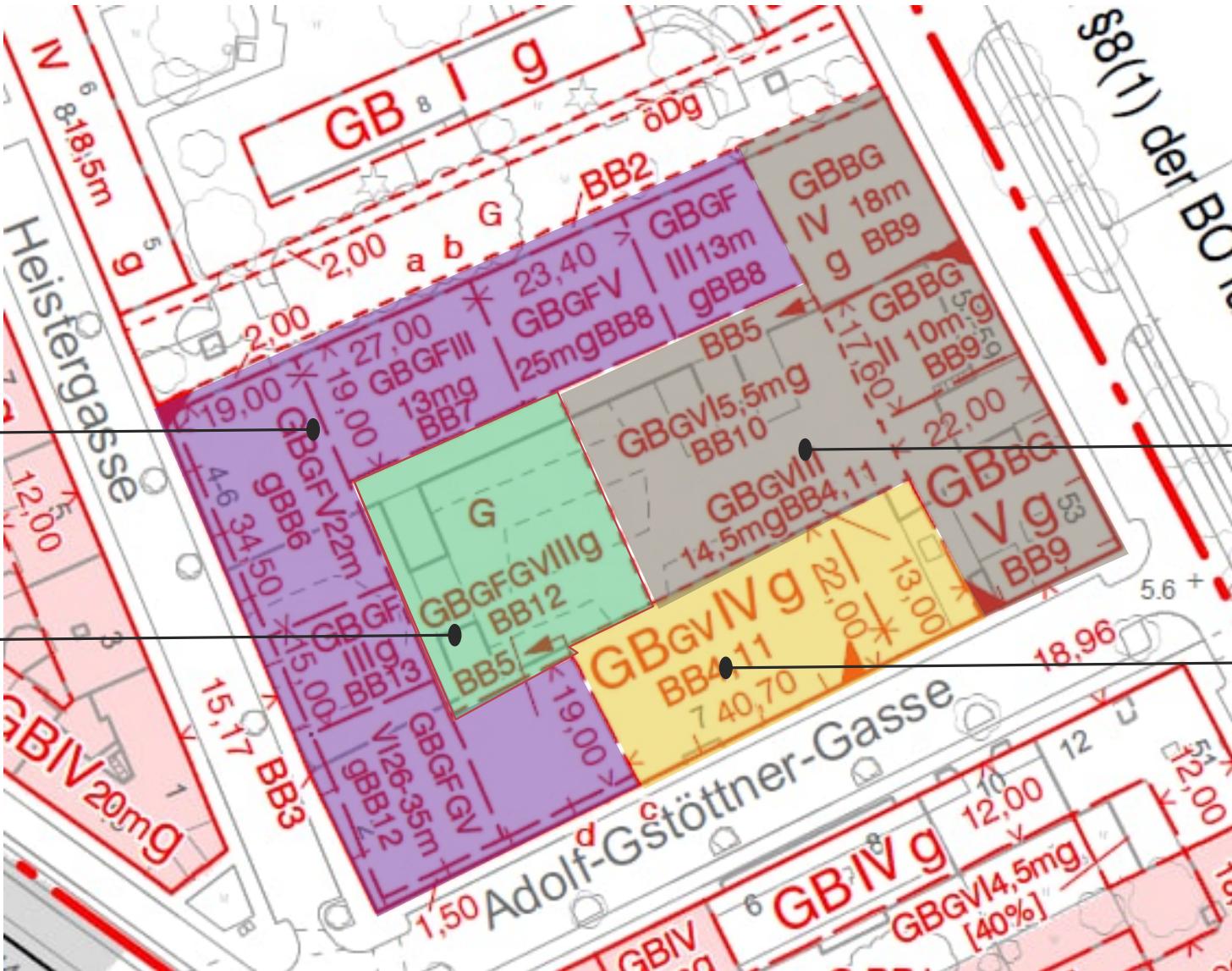


dachdraufsicht

Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8338



Gärtnerische Ausgestaltung



Betriebsbaugebiet/ betriebl. Nutzung

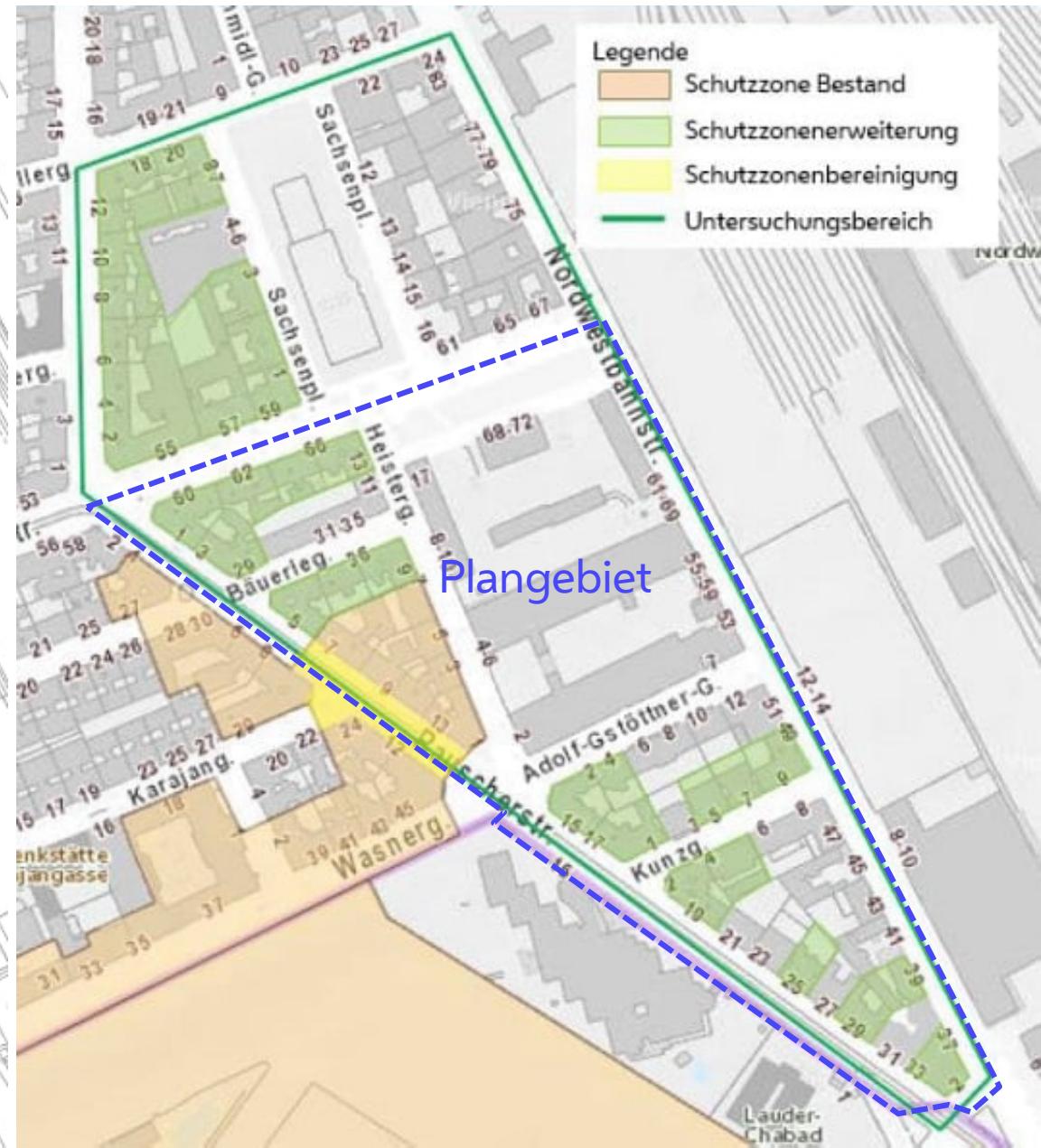
Infrastruktur-einrichtung

Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8338

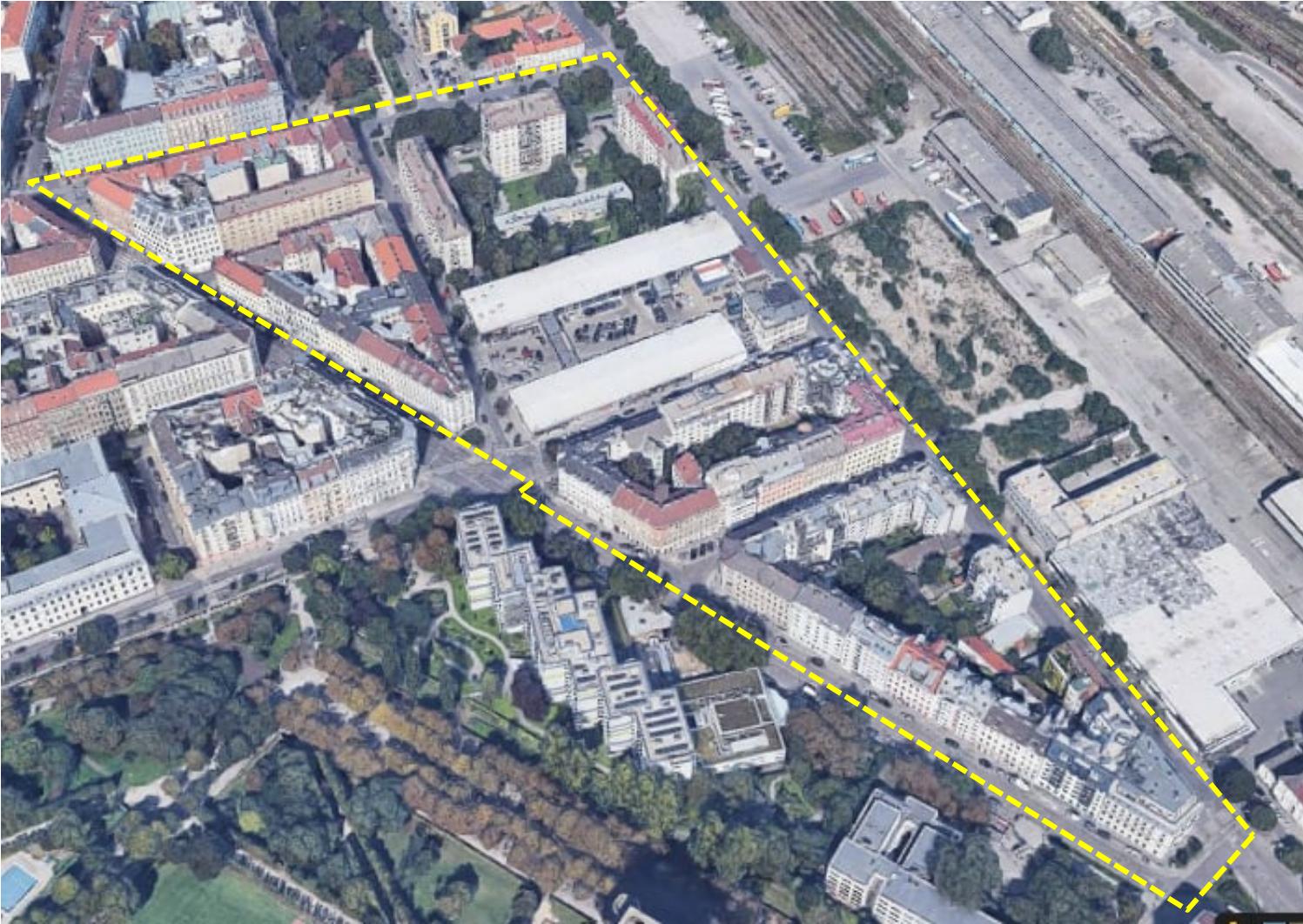


Umfeld des Projekts:

- Gemischtes Baugebiet
- Anpassung der Schutzzone
- In Schutzzone bestandsorientierte Bebauungsbestimmungen
- Geringfügige Adaptierung der Bebaubarkeit in den Hofbereichen



Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8338



**Öffentliche Auflage 2. September bis
14. Oktober 2021**
Einsichtnahme und Möglichkeit zur
Stellungnahme

online:

[www.wien.gv.at/stadtentwicklung/
flaechenwidmung/aktuell/8338.html](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/aktuell/8338.html)

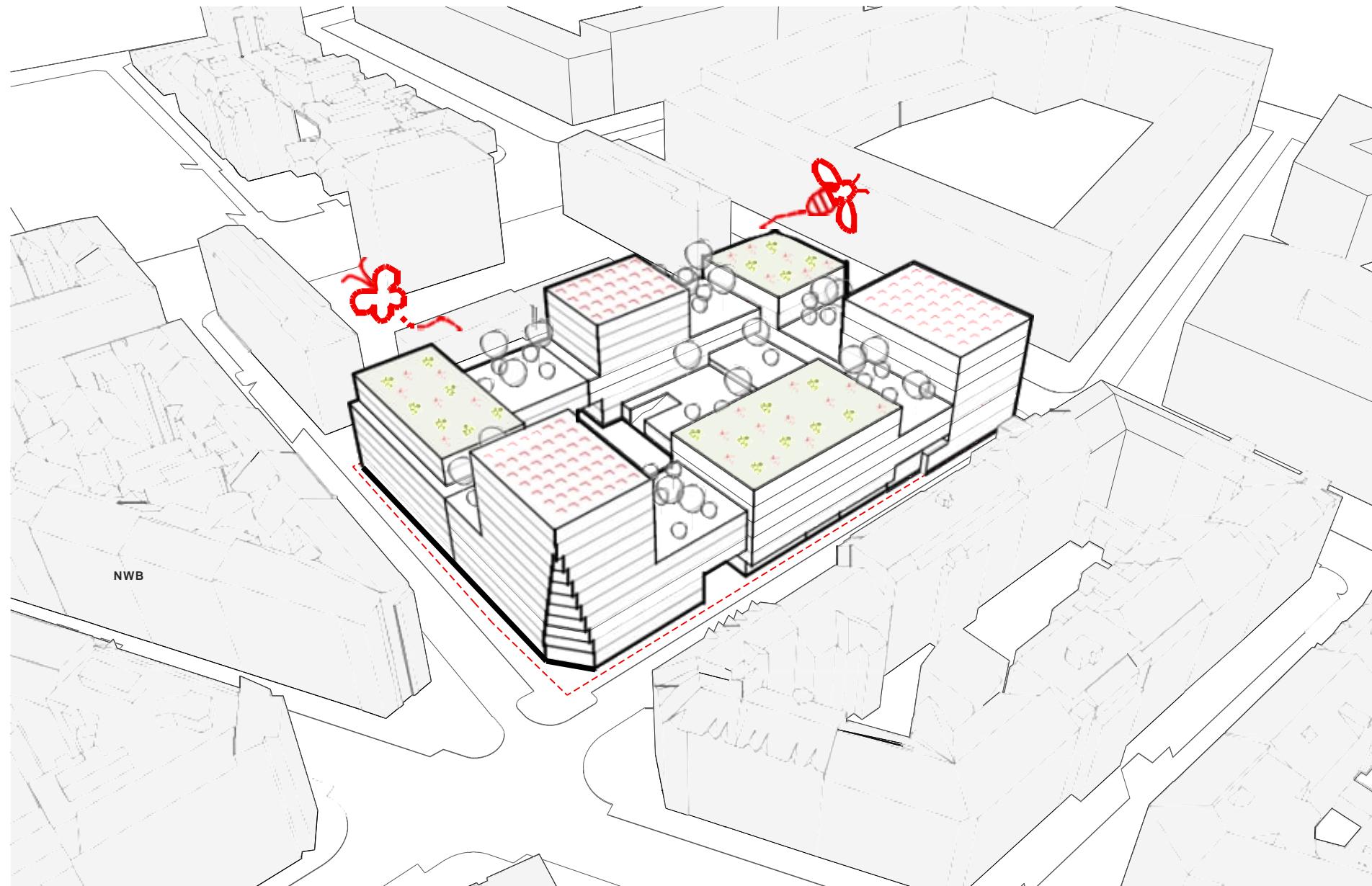
persönlich:

Servicestelle Stadtentwicklung
(Rathausstraße 14-16, 1010 Wien, 1.
Stock)

Bitte entnehmen Sie aktuelle
Informationen zu Öffnungszeiten der
Website:

[www.wien.gv.at/stadtentwicklung/
flaechenwidmung/servicestelle](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/servicestelle)

querkraft



entwurf