

Planentwurf 8338 - Heistergasse

Online-Infostunde 28.09.2021

Dipl.-Ing. Bernhard Silvestri

**Stadt
Wien**

Stadtteilplanung
und Flächenwidmung
Nordost



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 Autowerkstätte (Auto Stahl)
Wohnnutzung (Adolf-Gstöttner-Gasse 7)



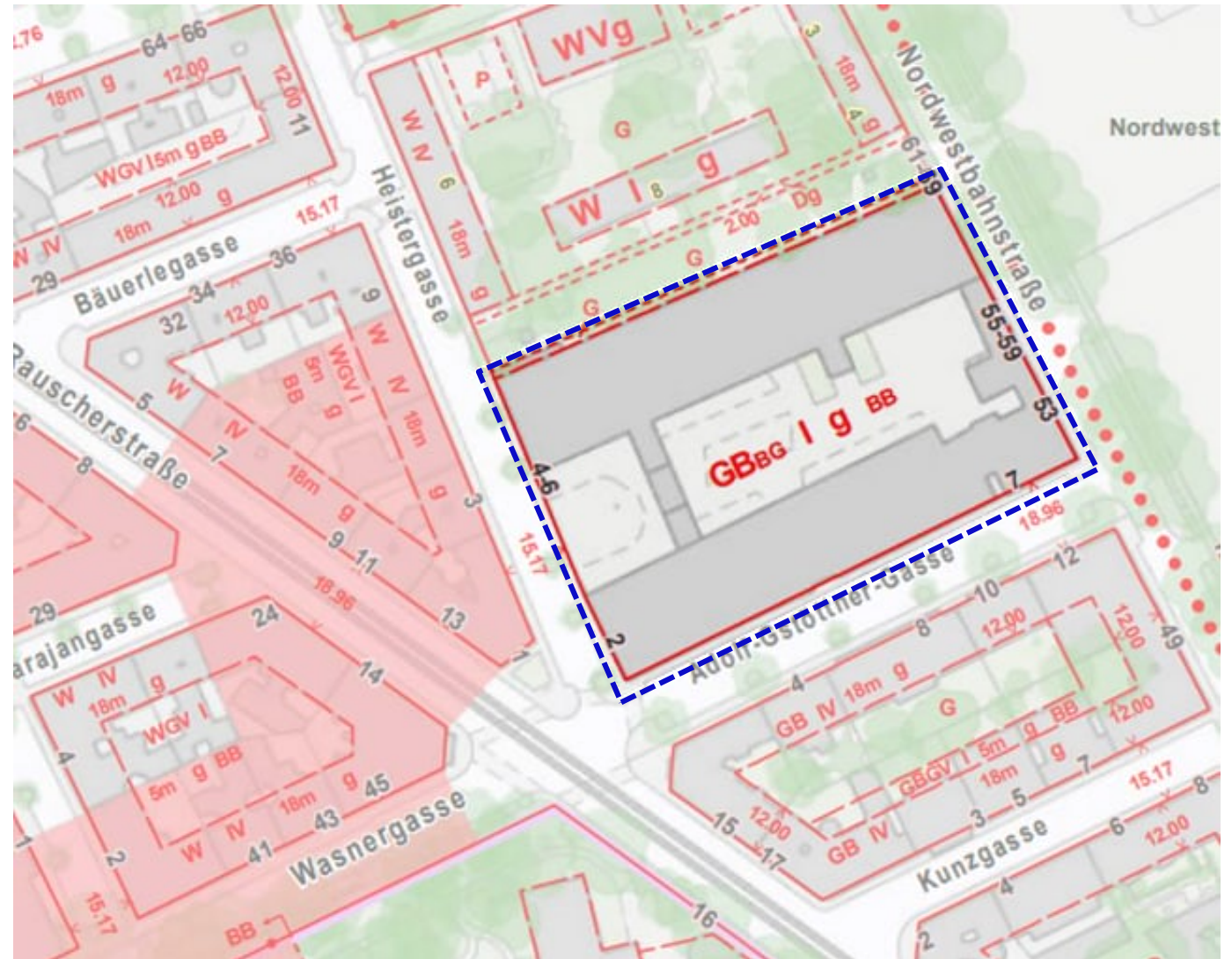
Schrägluftbild, Quelle: Google Maps

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)
- Gärtnerische 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

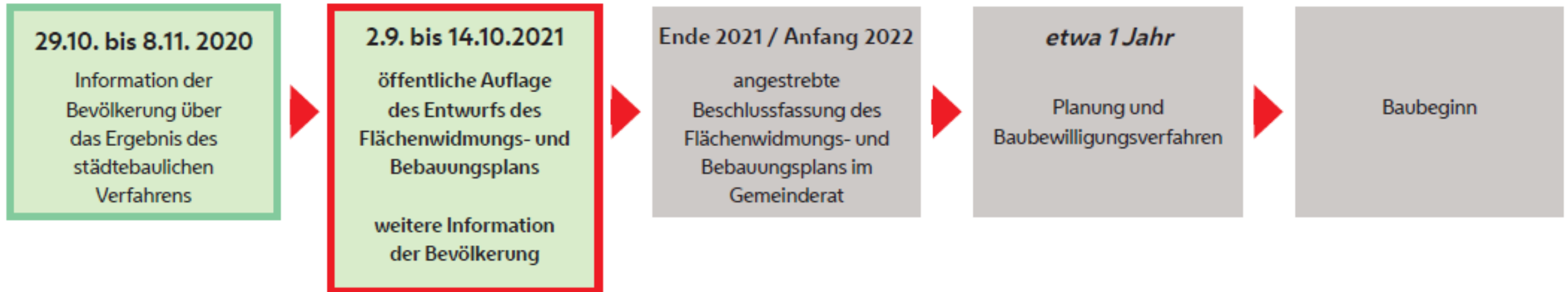
- Flächen für betriebliche Nutzungen im Ausmaß von mindestens 25 %
- Über das Projektgebiet hinaus wirkende Infrastruktureinrichtungen im Ausmaß von circa 15 %
- Mindestens 1/3 geförderter Wohnbau vom Gesamtwohnteil

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

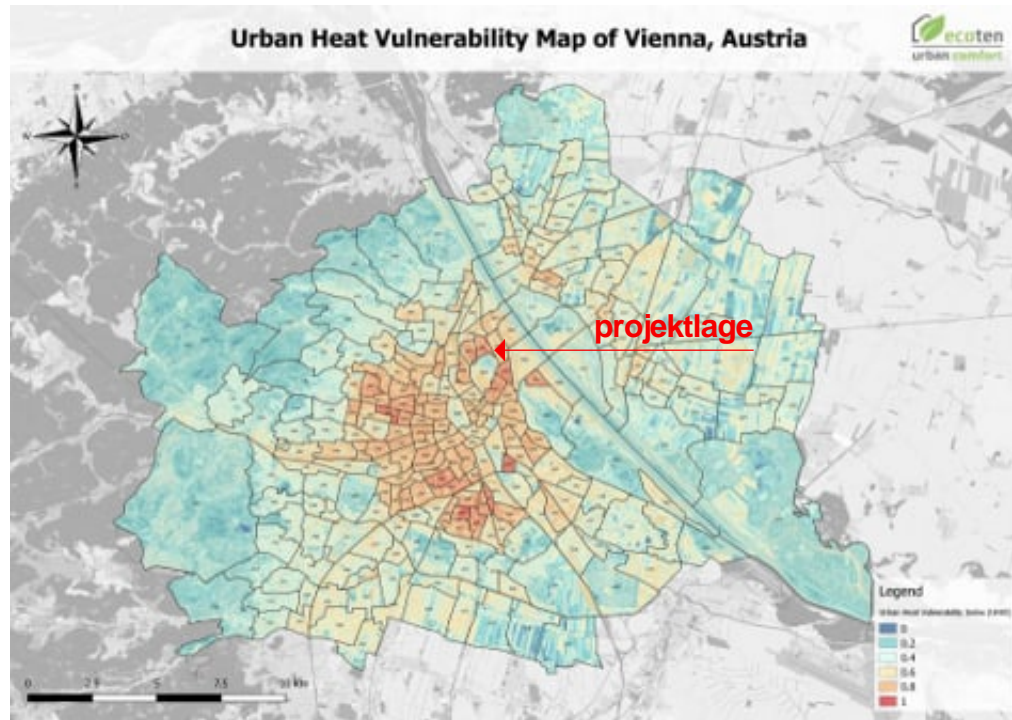
- Dauer: Jänner bis Mai 2020 (Weiterentwicklung Projekt Juni/Juli 2020)
- 3 Architekturbüros waren eingeladen Entwürfe zu erstellen
- ***Sieger: querkraft architekten zt gmbh***
- Anregungen der Bevölkerung im Rahmen von Veranstaltungen im Herbst 2019 und 2020



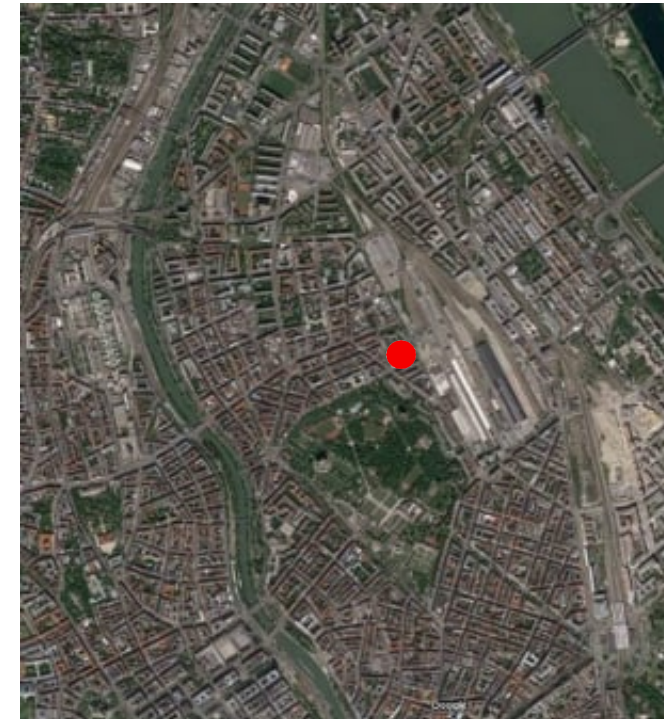
liegenschaft 1200, nordwestbahnstrasse 53-59

NWB- stand 28.09.2021





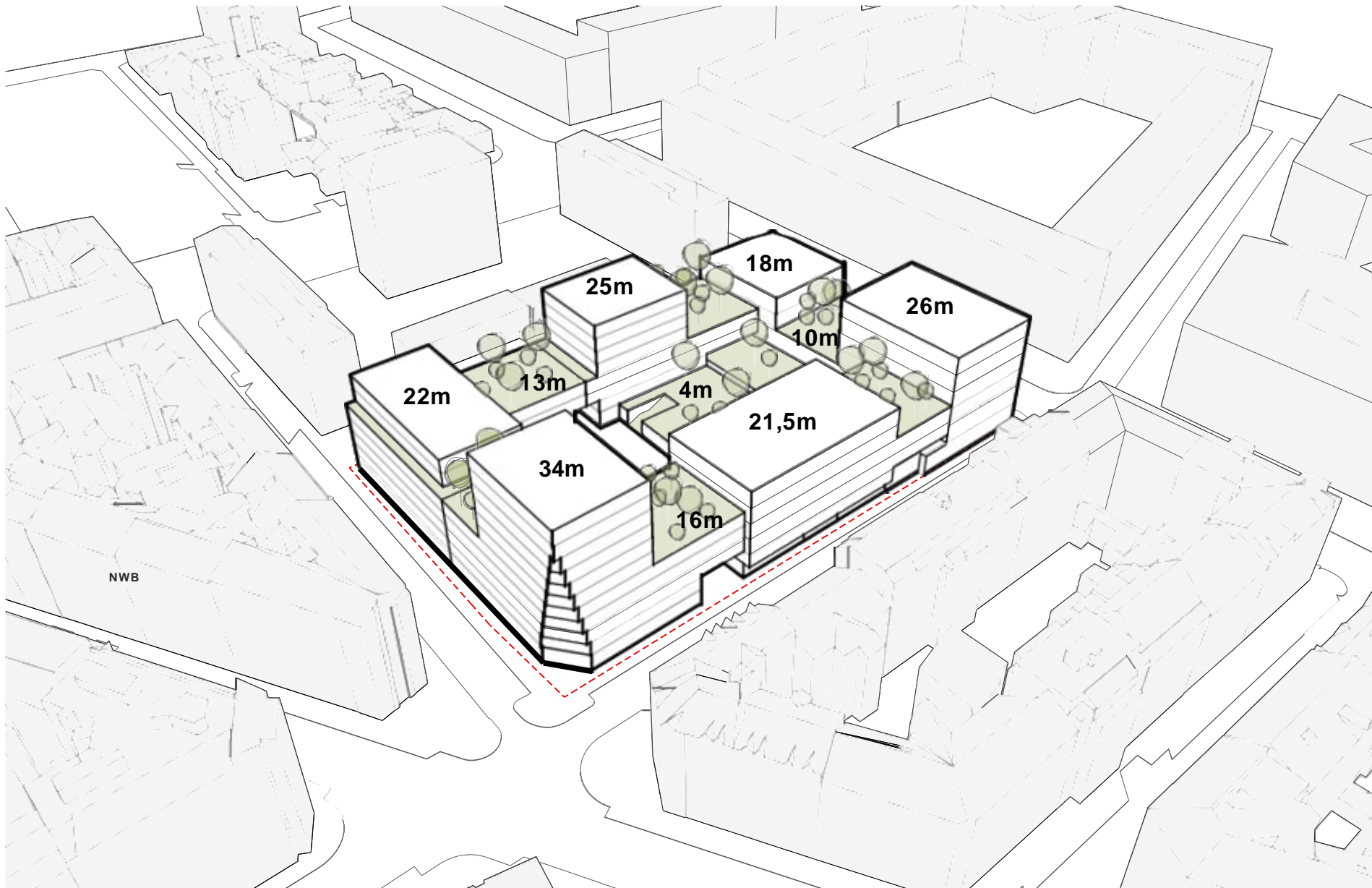
urbane hitzeinsel



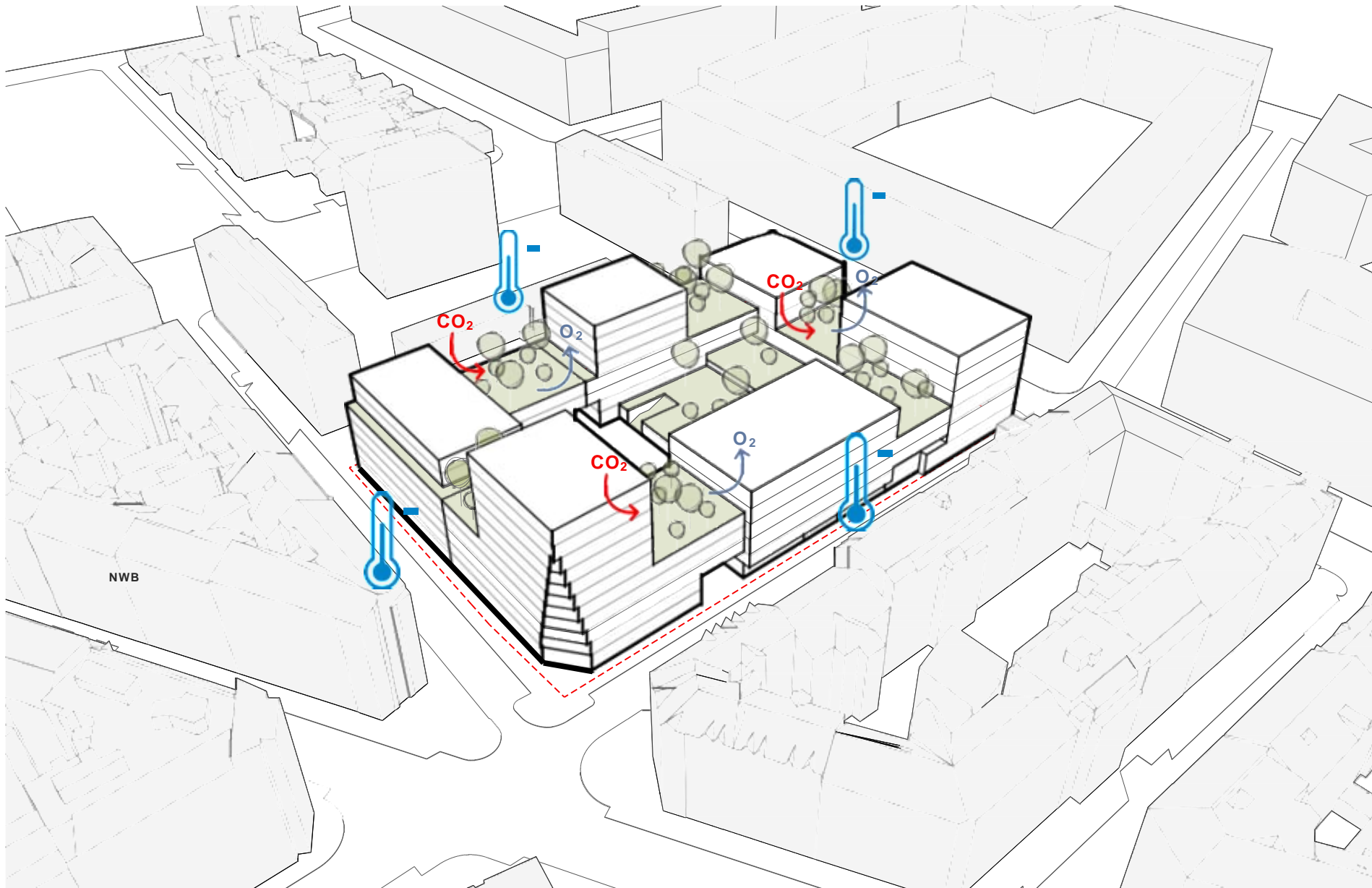
projecktage

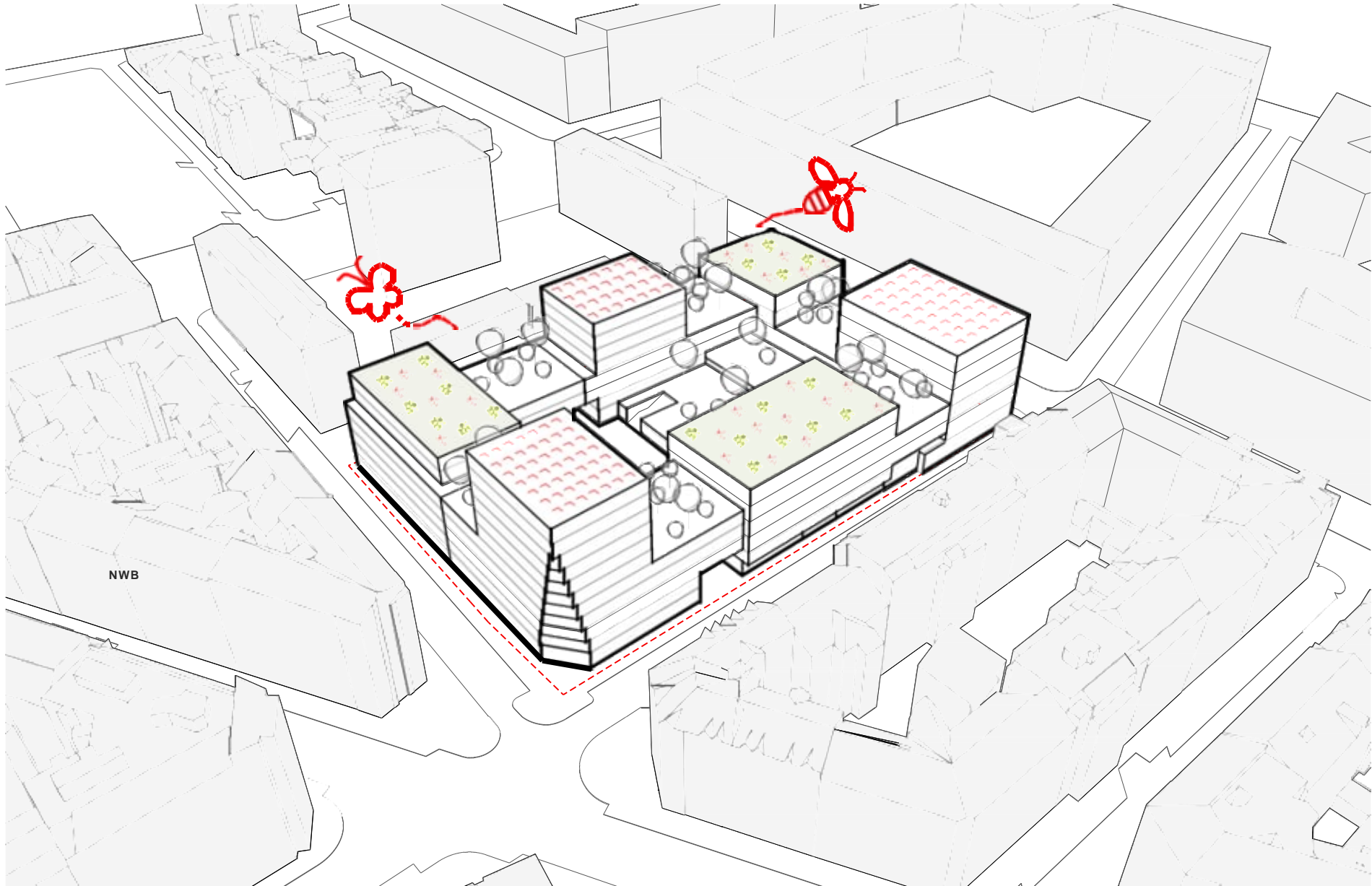
projektziele:

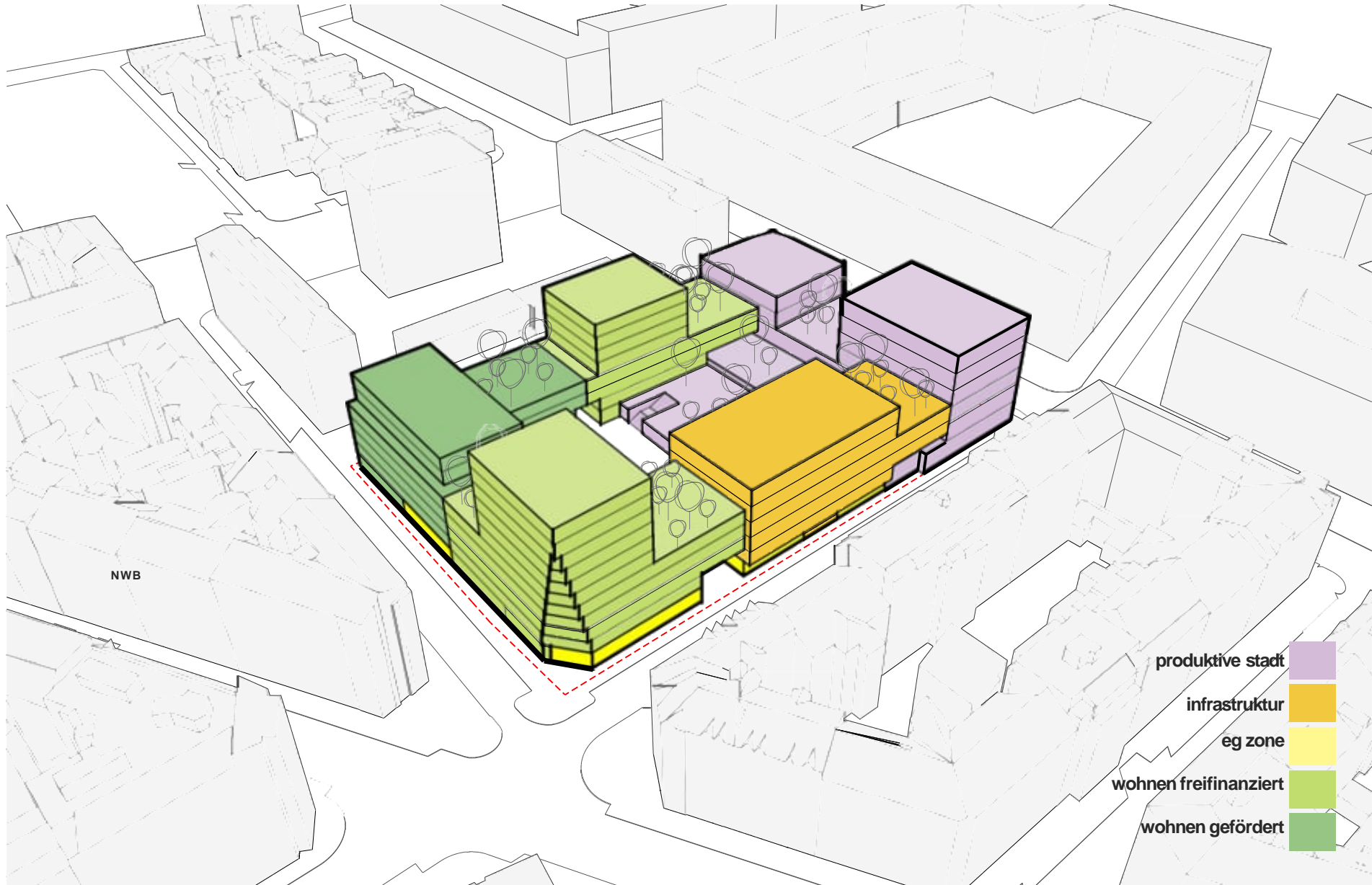
- **substantielle verbesserung der situation**
- **attraktiver, lebendiger, durchmischer stadtbaustein**
- **positiver beitrag zu einer klimaresilienten stadt**

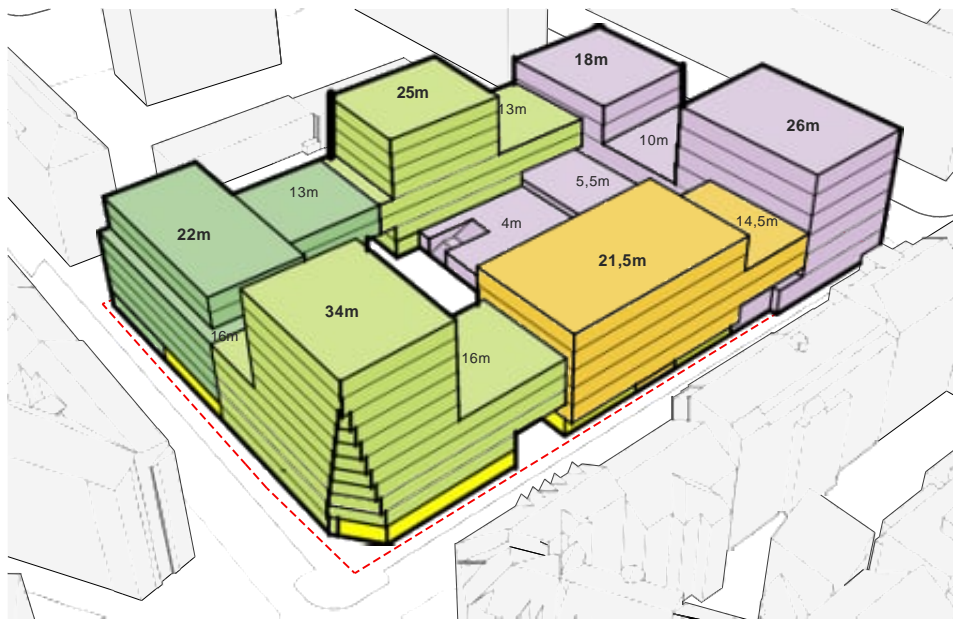


querkraft

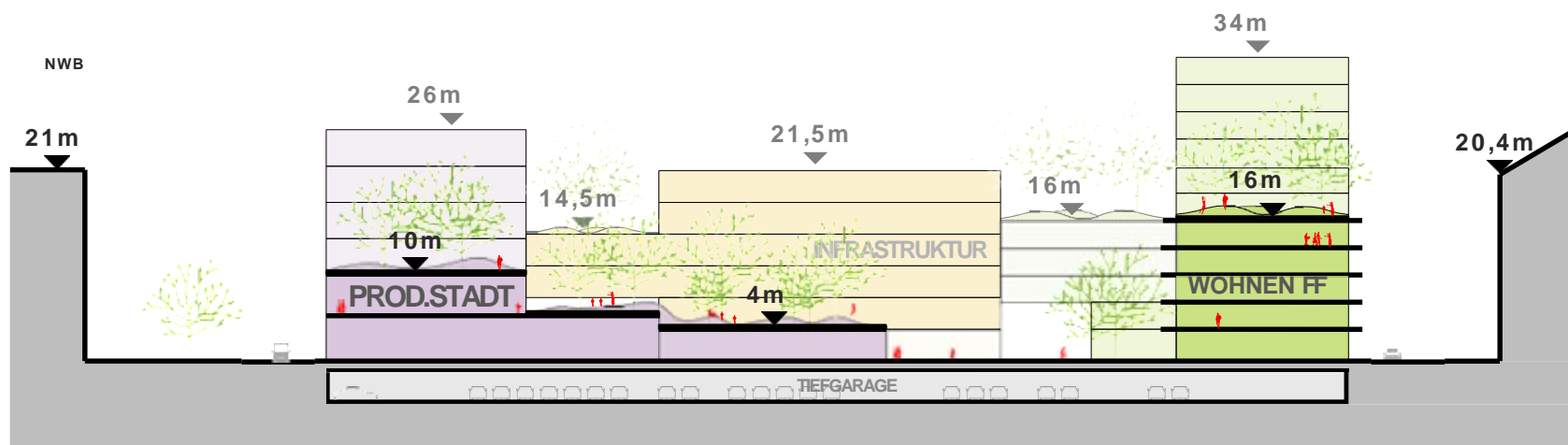




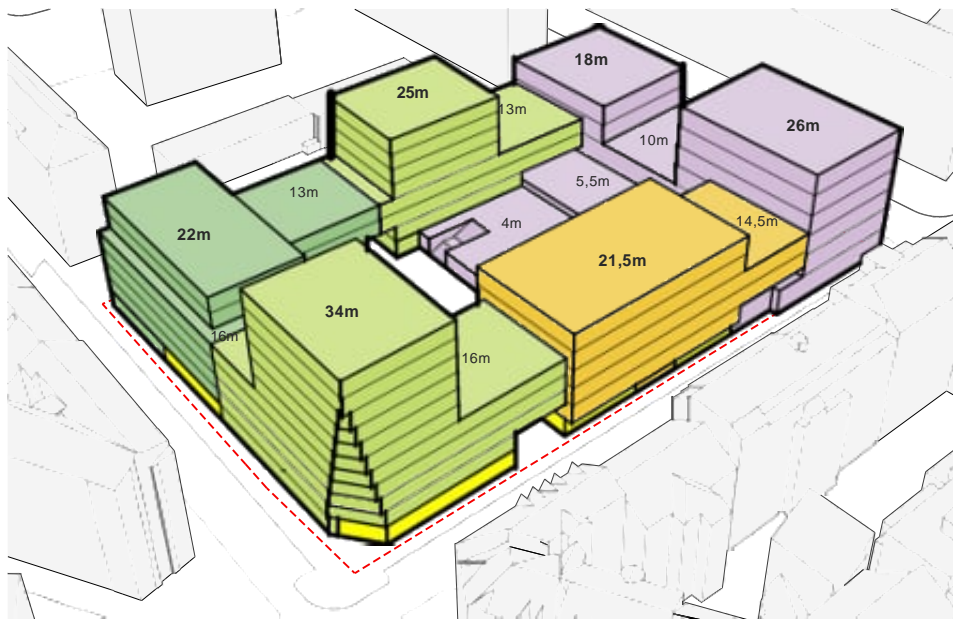




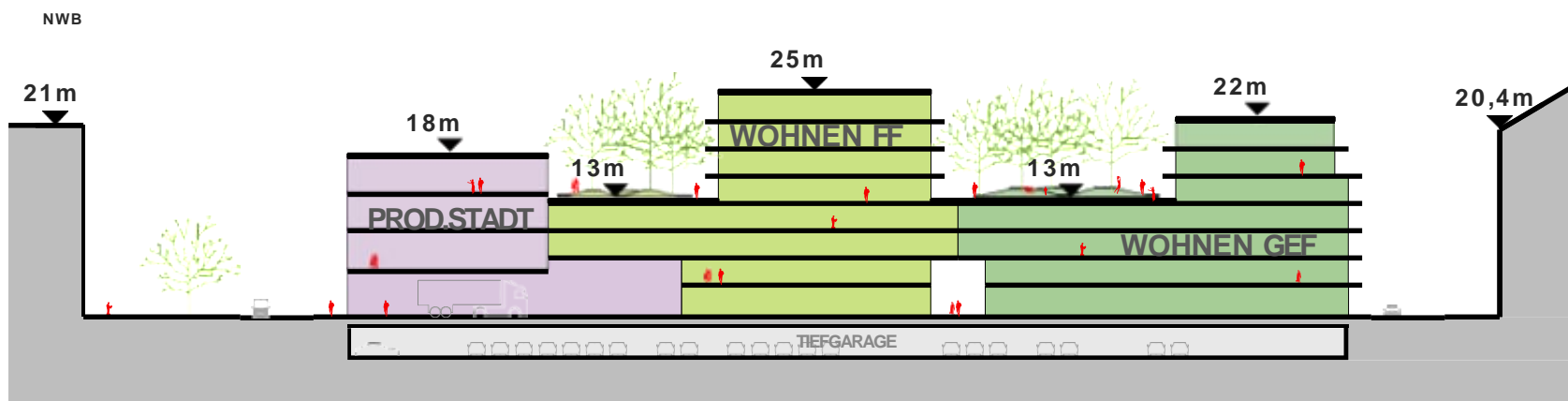
querkraft



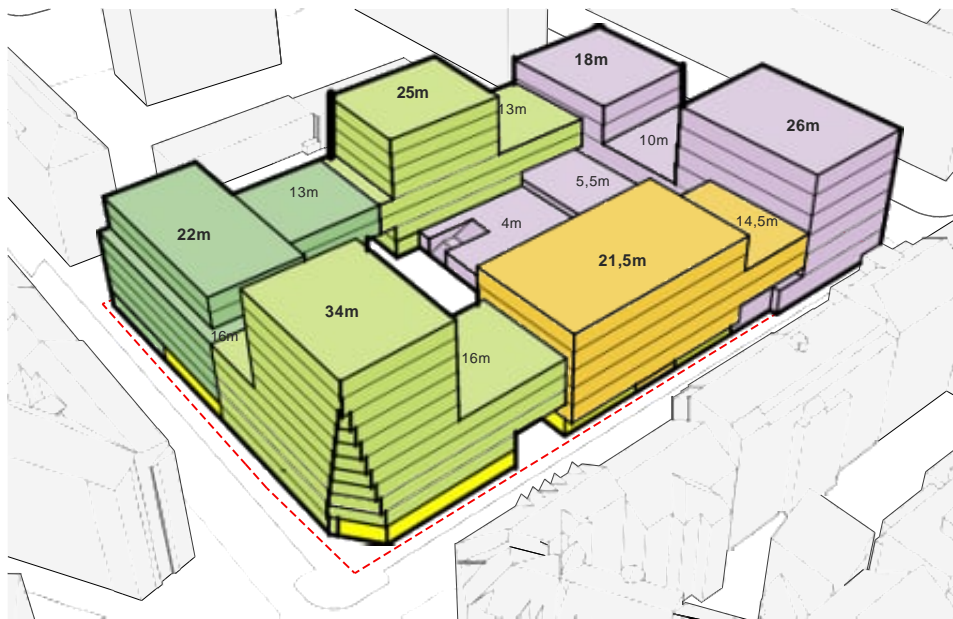
schnitte



querkraft

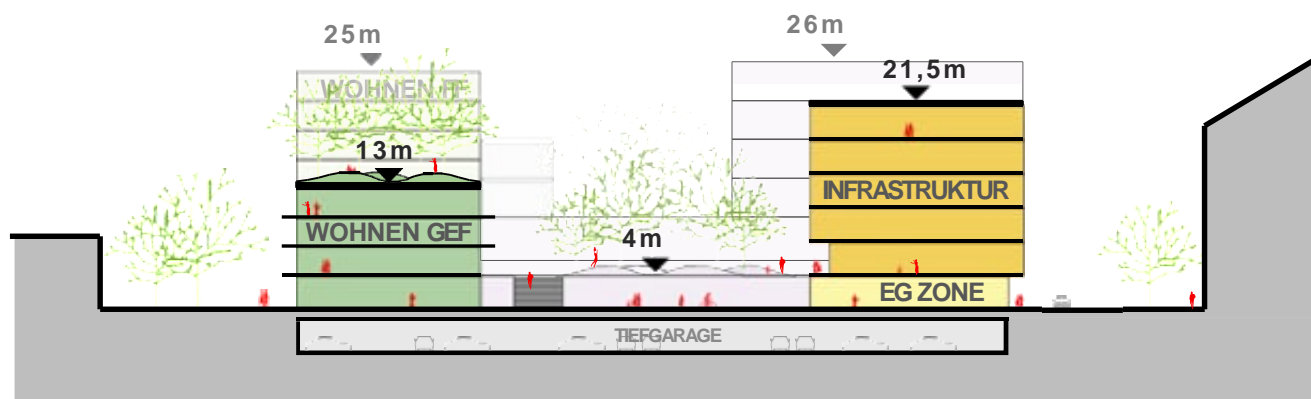


schnitte



querkraft

NWB



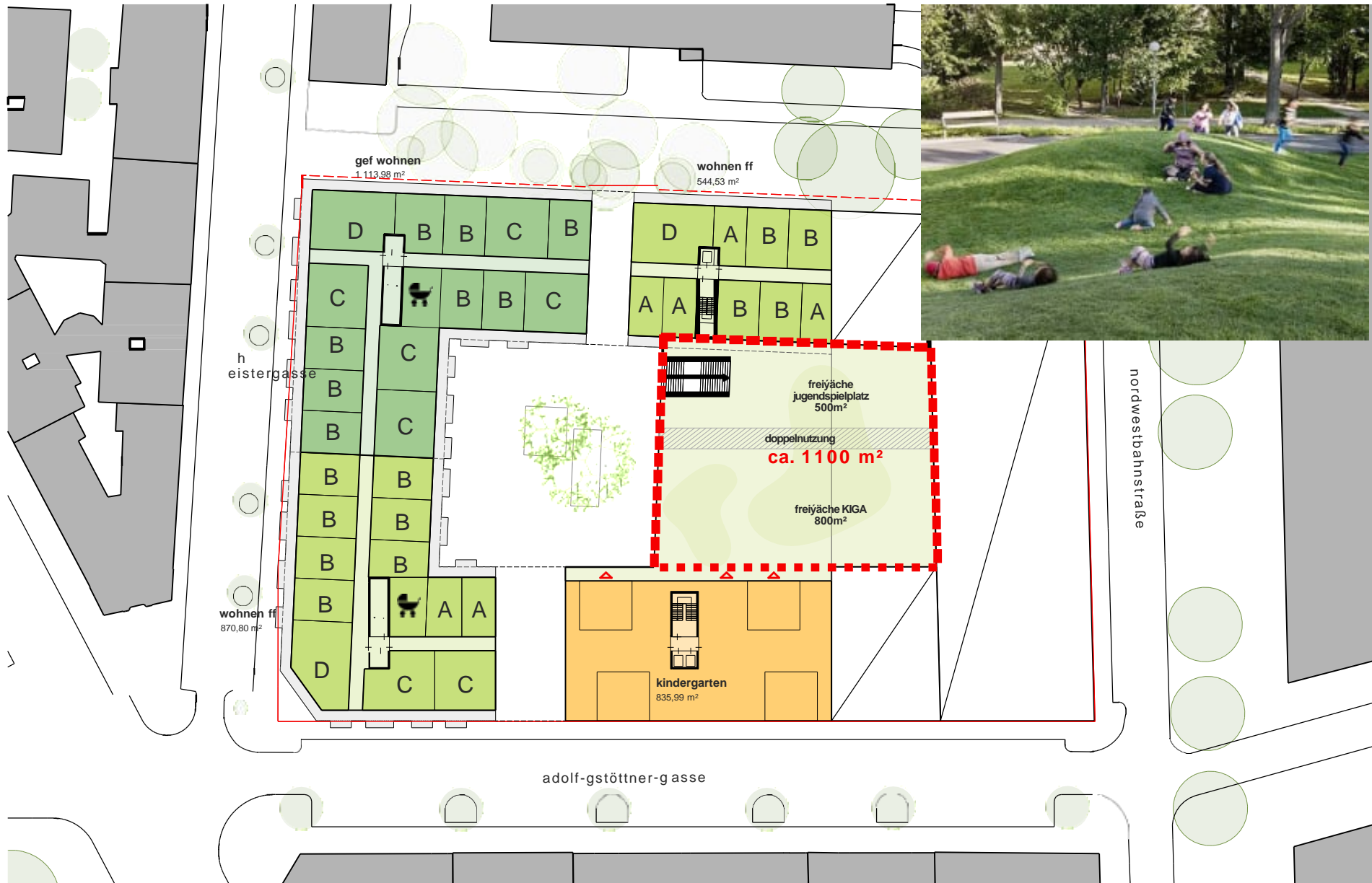
schnitte



querkraft

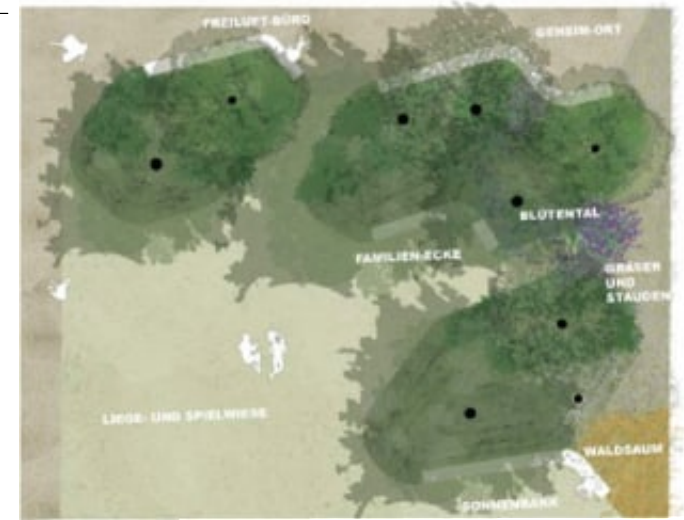


eg - attraktive nutzung



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 Anhöhlungen von bis zu 150 cm Aufbauhöhe entstehen (Ballenverankerung der Bäume).



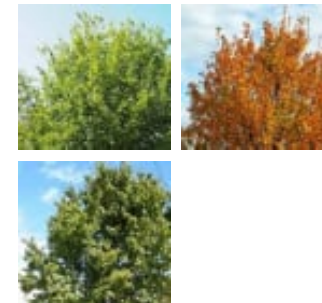


Auswahlkriterien für Baumarten und Unterpflanzungen:

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



Feldahorn



Vogelkirsche



Unterpflanzung



Schwarzföhren und Hartriegen



querkraft

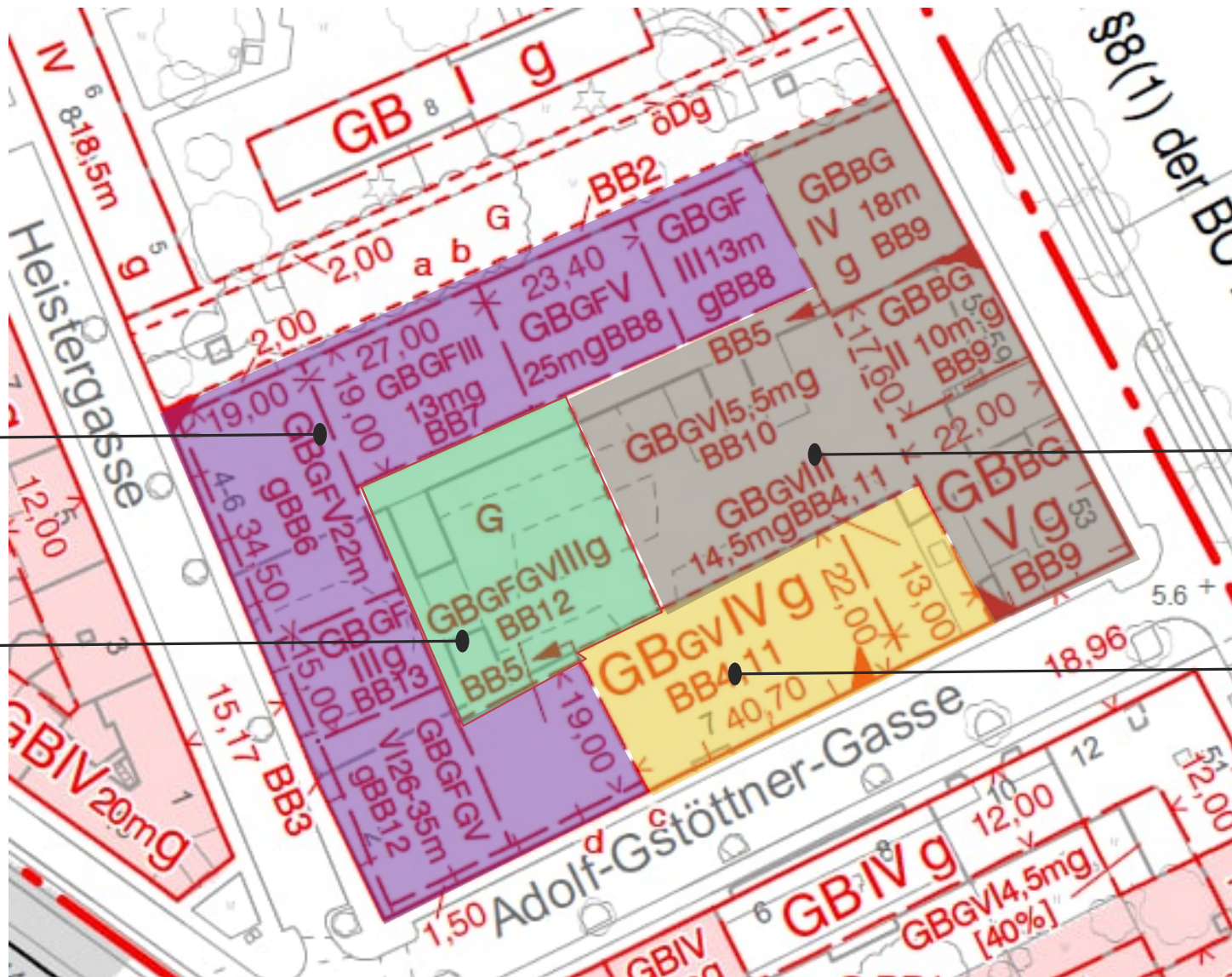
Entwurf Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 8338

Gebiete für geförderten Wohnbau

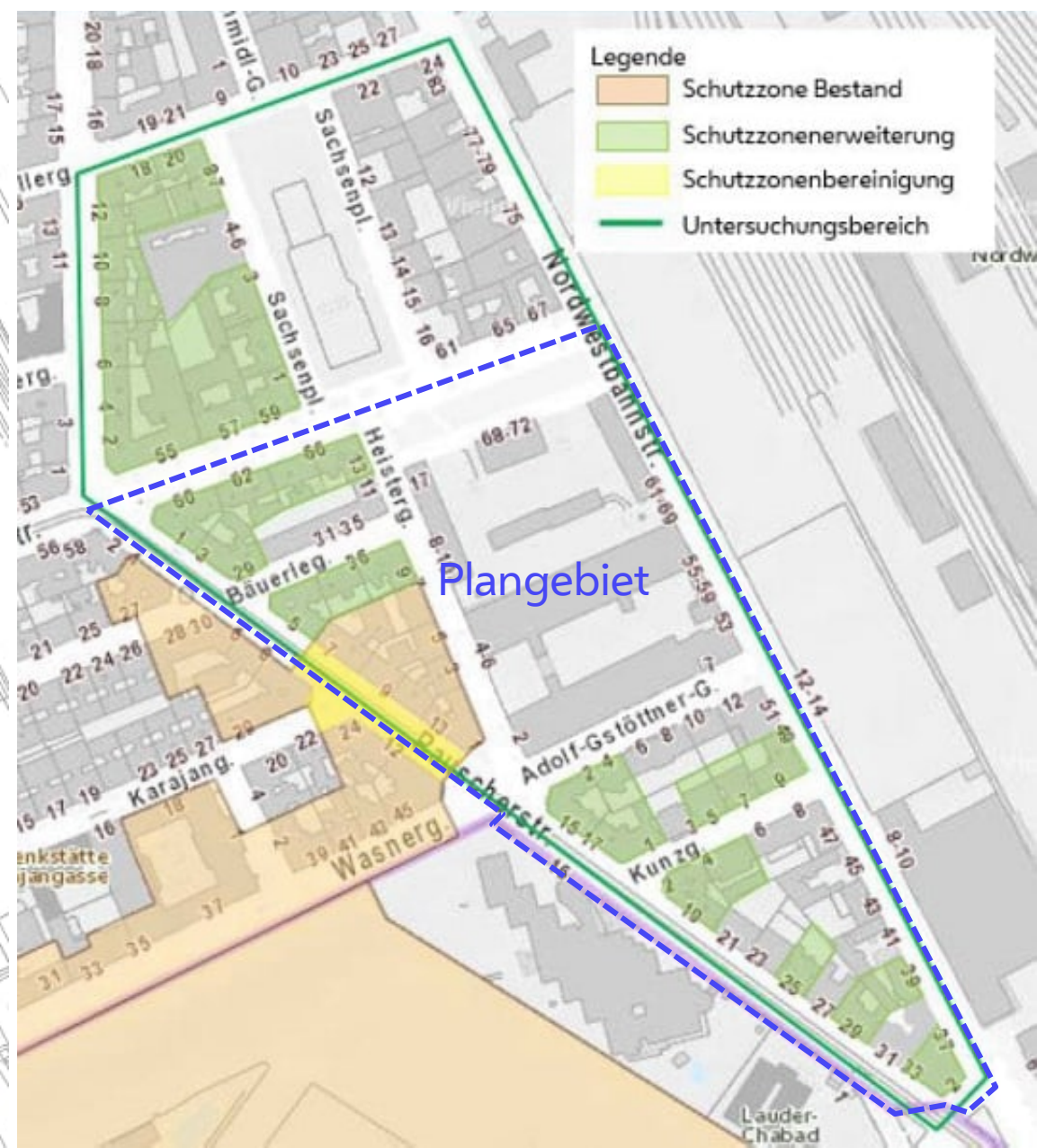
Gärtnerische Ausgestaltung

Betriebsbaugebiet/ betriebl. Nutzung

Infrastruktur-



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

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

