



Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG NORDBAHNHOF

8.11.2017

Alexandra Madreiter, MA21



PLANUNGSPROZESSE

WOZU PLANUNGSPROZESSE

- Koordination von Aktivitäten und Prozessen
- Vernetzen von AkteurInnen
- Eröffnen von Diskussionen
- Aufzeigen von Möglichkeiten
- Förderung und Sicherung von Qualitäten

**geordnete
Entwicklung
der Stadt**

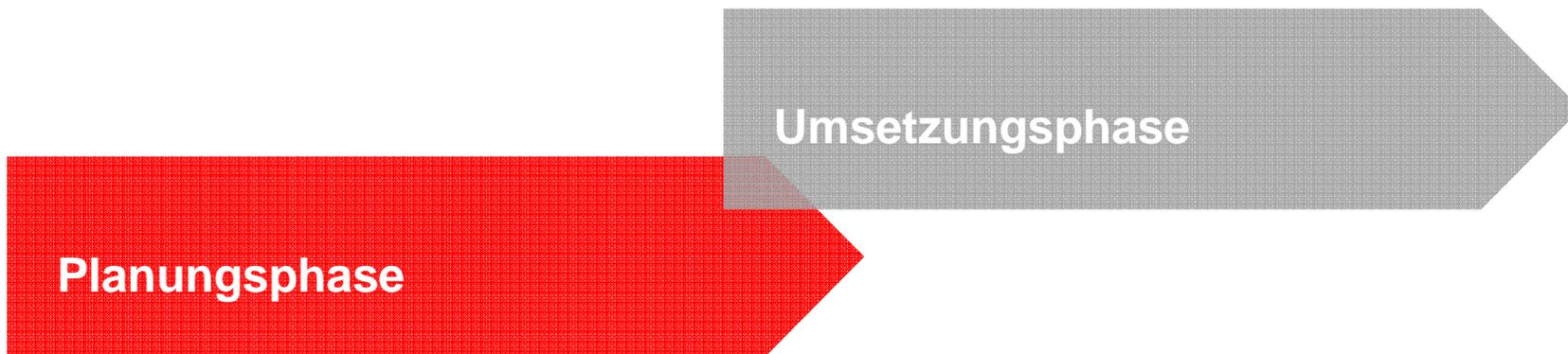
ERGEBNIS VON PLANUNGSPROZESSEN

- Definition der Struktur und Nutzungen der Bebauung und der Freiräume sowie die Beziehung zwischen diesen
- Verknüpfung der neuen Quartiere über Straßen, Plätze und Freiräume mit der Nachbarschaft
- Definition weiterer Qualitäten (Ökologie, Ökonomie,...)
- Wege zur Umsetzung

**Städtebauliches
Konzept**

PROZESSABLAUF

- Planungsanstoß
- Jeder Ort ist anders
- Planungsvorbereitung
- Planungsinstrumente
- Städtebauliches Konzept
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Qualitätssicherung
- Detailplanung
- Genehmigungsphase
- Bauphase
- Gelungene Umsetzung



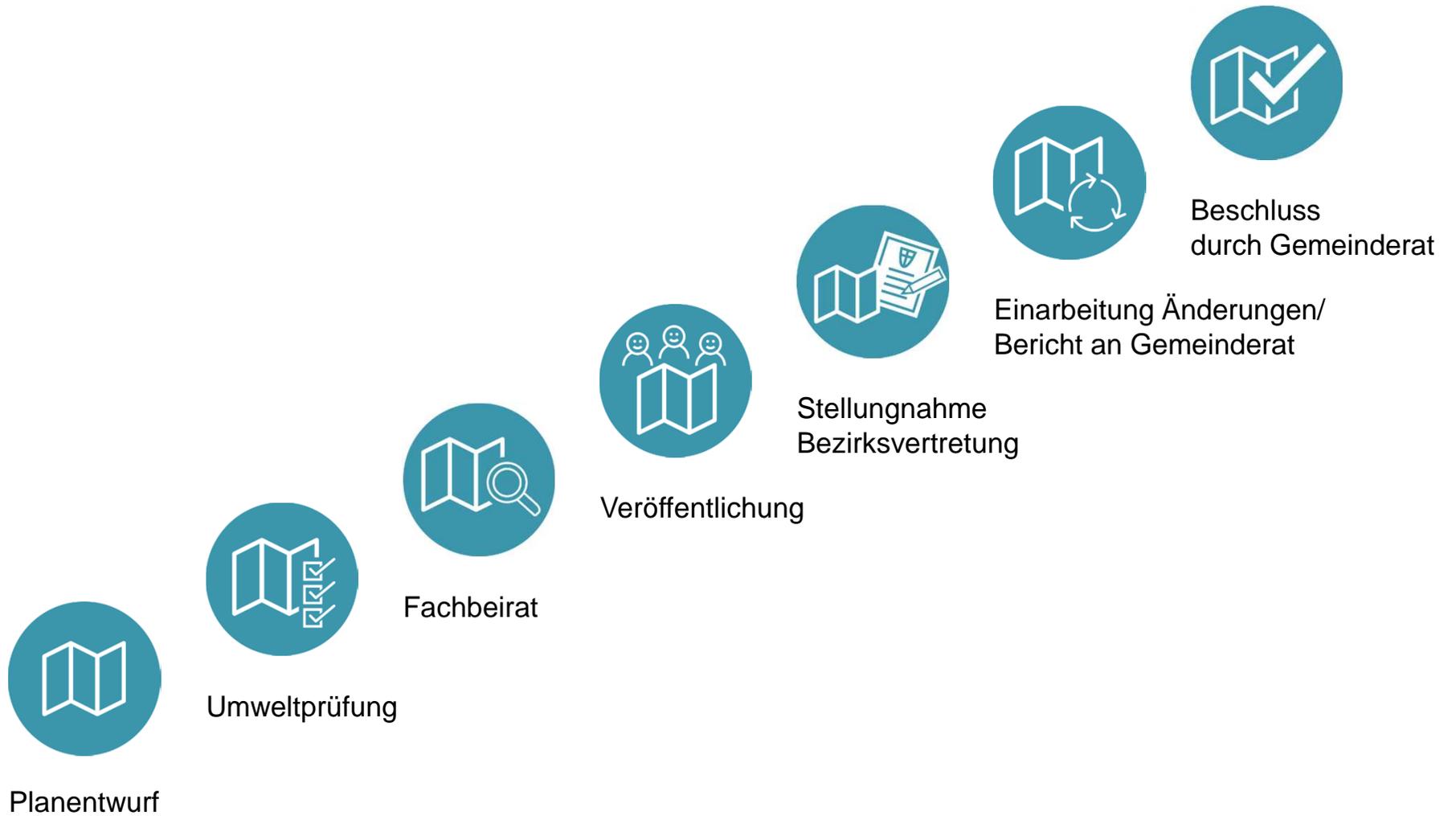
GRUNDZÜGE

- Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan legt fest, wie Grundstücke künftig genutzt werden dürfen.
- Er ist für Neu-, Zu- und Umbauten maßgeblich. Sollten Nutzungen bestehen, die mit dem Plan nicht übereinstimmen, müssen diese jedoch nicht beseitigt werden.
- Die Bauordnung gibt Planungsziele vor, auf die bei der erstmaligen Festsetzung sowie bei der Überarbeitung der einzelnen Pläne Bedacht zu nehmen ist.
- Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wird vom Gemeinderat als Verordnung beschlossen und ist somit das einzige formelle Planungsinstrument, das die Wiener Bauordnung vorsieht.

GRUNDLEGENDE INHALTE

- Der Flächenwidmungsplan regelt die zulässige Nutzungsart („Widmungen der Grundflächen“).
- Der Bebauungsplan regelt das zulässige Nutzungsmaß sowie die Gebäudeanordnung. Oft geschieht dies durch die Festlegung von Gebäudehöhen („Bauklassen“) und Bauweisen.
- Die beiden Pläne werden für dieselben Plangebiete meist in einem Plan zusammengefasst.

VERFAHRENSABLAUF





HERAUSFORDERUNGEN UND STRATEGIEN

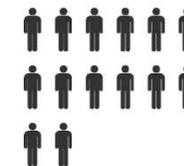
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG



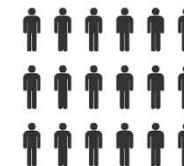
2014
1.767.898 Ew.



2020
1.853.846 Ew.



2025
1.918.301 Ew.

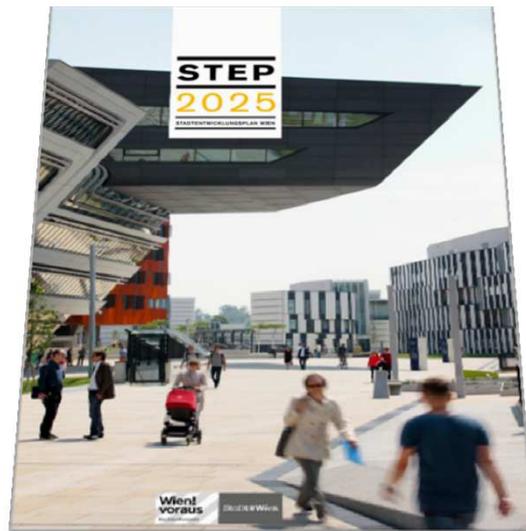


2050
2.137.034 Ew.

WIEN WÄCHST in den nächsten Jahren **UM ETWA 250.000 EINWOHNER/INNEN** - das ist so viel wie in Graz leben.

ÜBERGEORDNETE KONZEPTE

SMART CITY RAHMENSTRATEGIE



**STADTENTWICKLUNGSPLAN
STEP 2025**



FACHKONZEPT
MOBILITÄT

FACHKONZEPT
GRÜN- UND FREIRAUM

FACHKONZEPT
HOCHHÄUSER

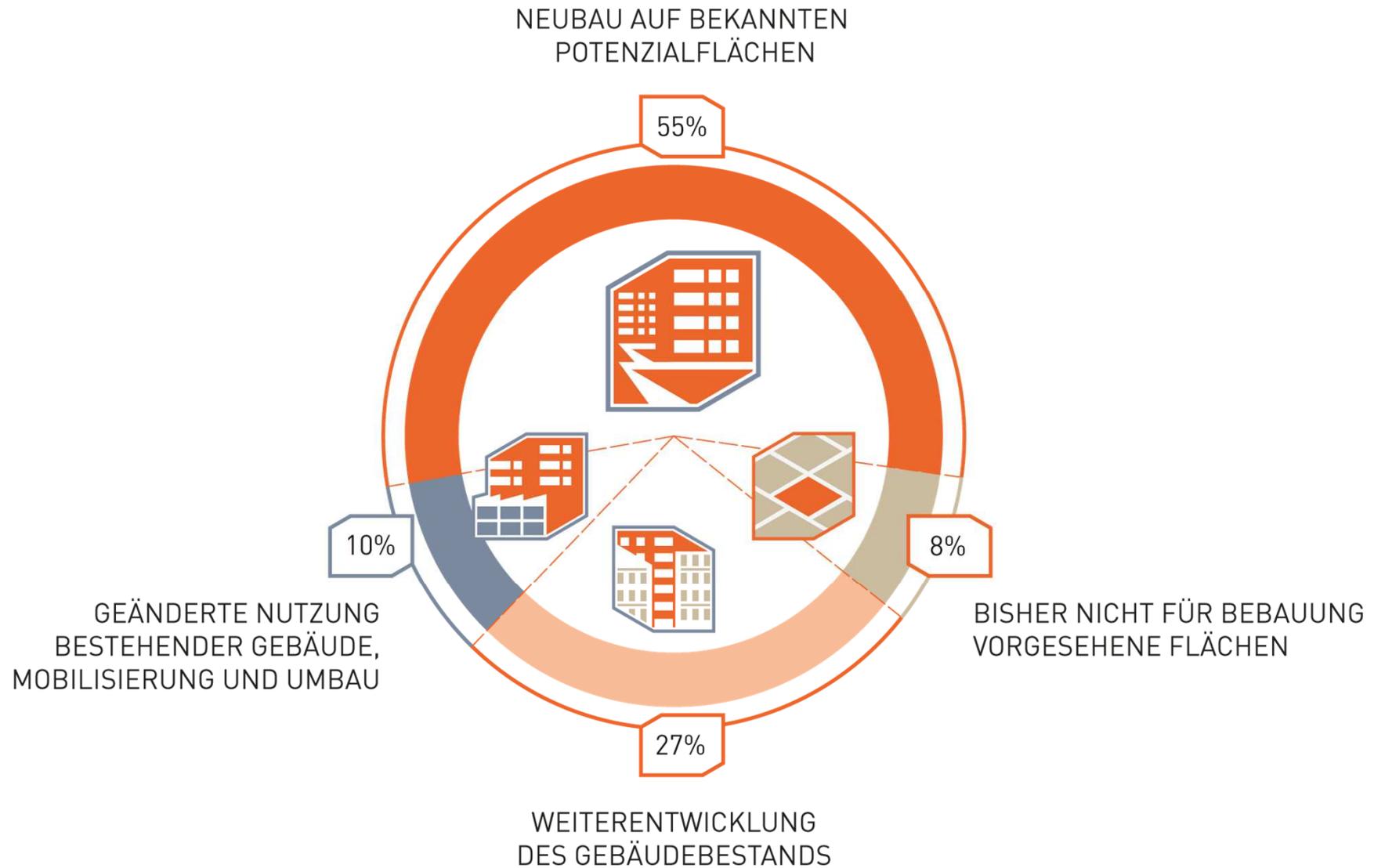
FACHKONZEPT
PRODUKTIVE STADT



MASTERPLAN
PARTIZIPATION

WEITERE Fachkonzepte in Ausarbeitung
(öffentlicher Raum, Zentrenkonzept, ...)

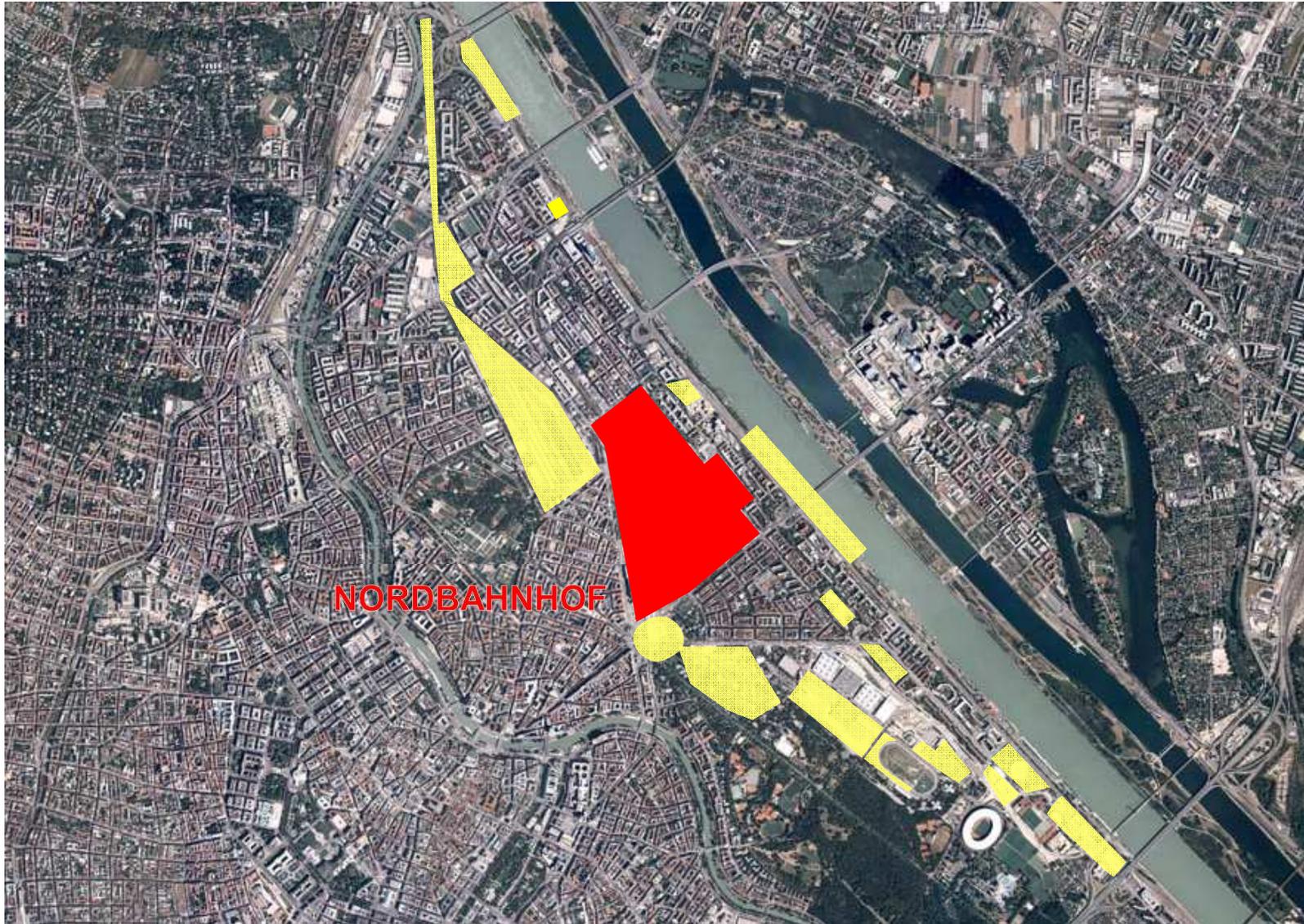
ENTWICKLUNGSSTRATEGIEN



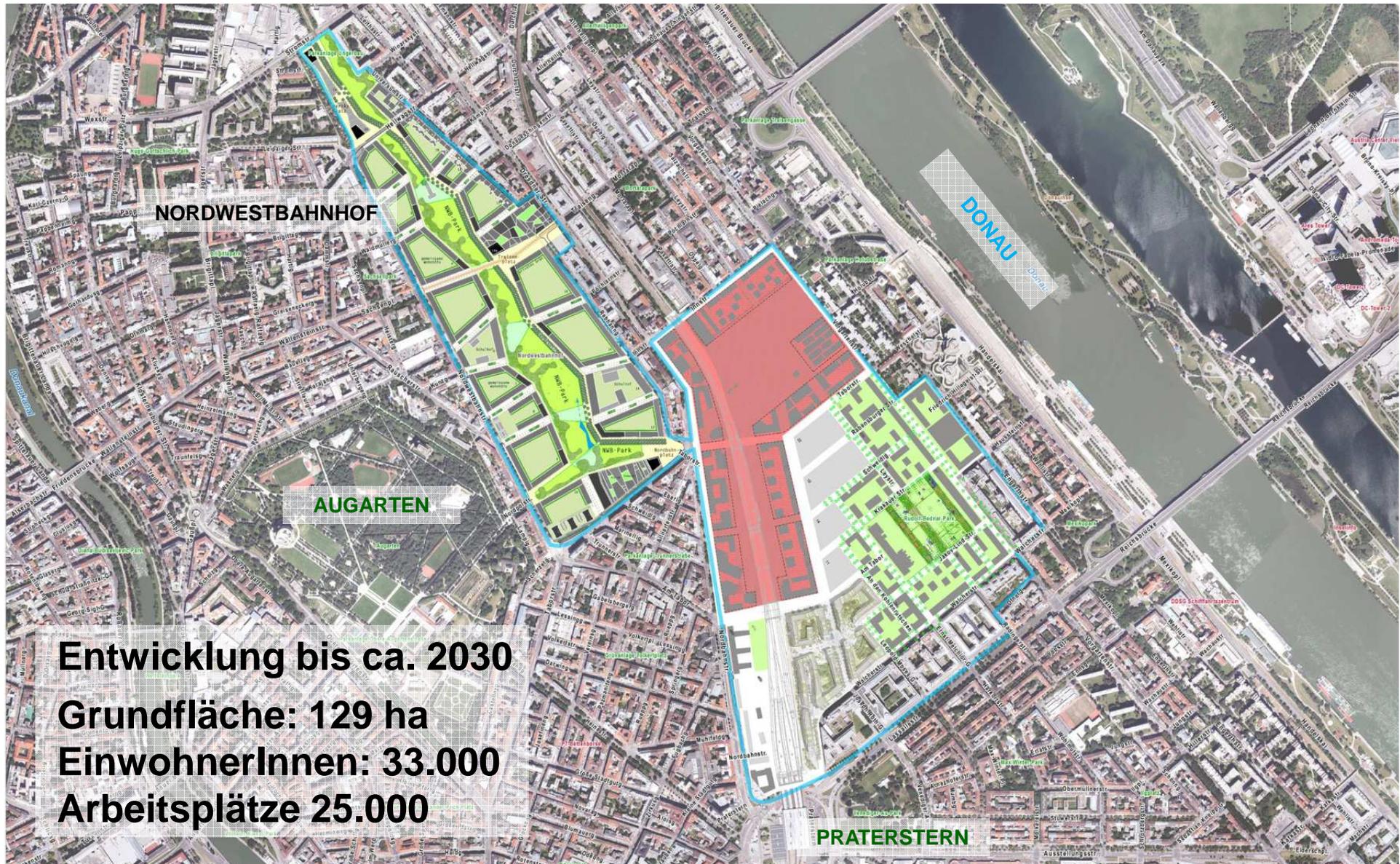


STADTENTWICKLUNGSGEBIET NORDBAHNHOF

KETTE VON POTENTIALFLÄCHEN im 2. und 20. Bezirk

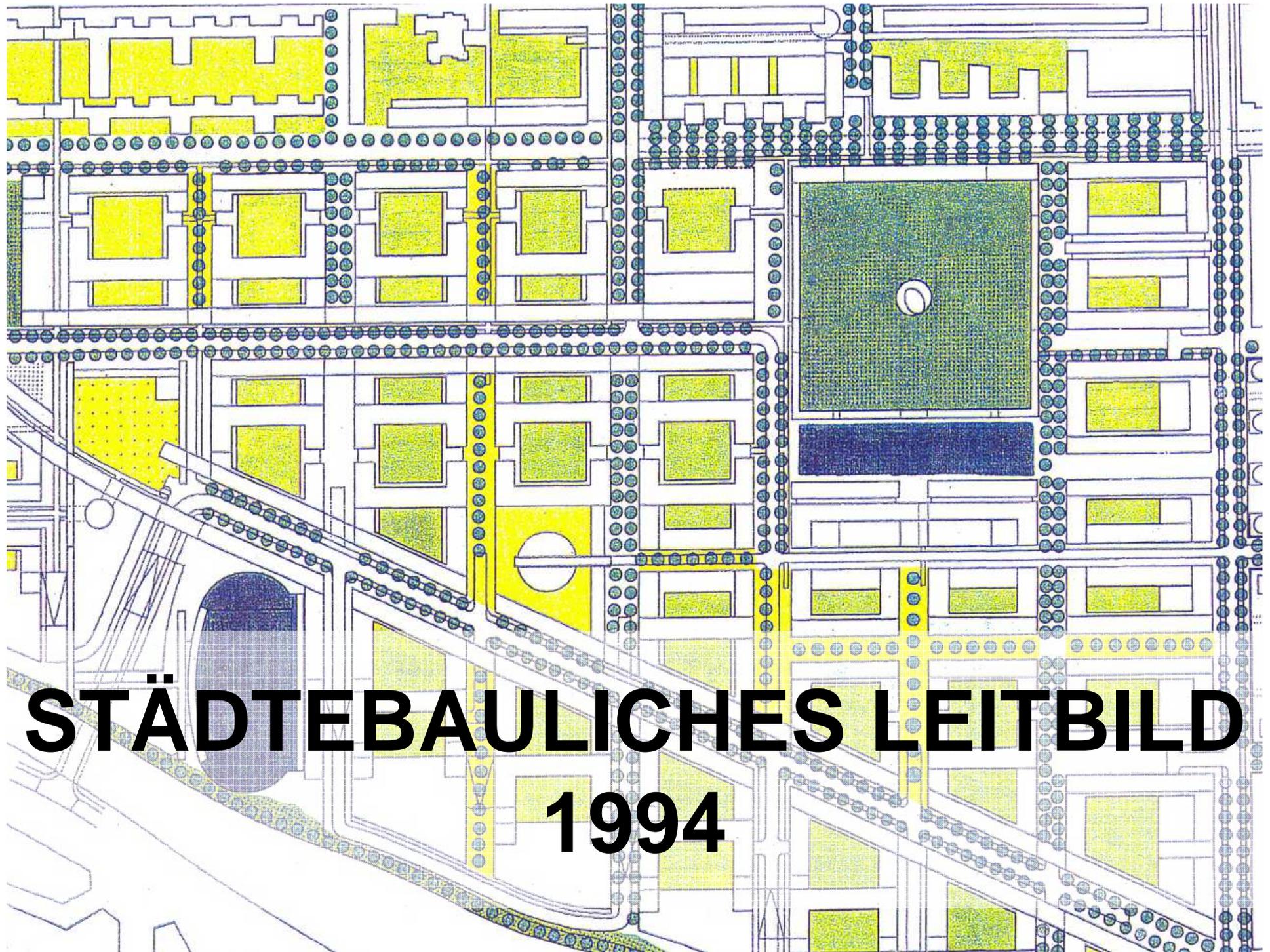


ENTWICKLUNGSZONE NORD- UND NORDWESTBAHNHOF



AKTUELLE ENTWICKLUNG





STÄDTEBAULICHES LEITBILD

1994

LEITBILD NORDBAHNHOF (1994)



75 ha Grundfläche

158 ha Bruttogeschossfläche

98 ha Wohnen (62%)

51 ha Büros/Gewerbe (24%)

8 ha soz. Infrastruktur (14%)

5 ha öffentliche Grünflächen



20.000 EinwohnerInnen

20.000 Arbeitsplätze

GRUNDSÄTZE LEITBILD 1994

- Verfolgung einer gemischten städtebaulichen Struktur
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raums
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte im Städtebau
- Sanfte Integration im Hinblick auf Umweltverträglichkeit (v. a. bezogen auf Verkehrserzeugung und Verkehrsmittelwahl)
- Volle infrastrukturelle Versorgung inklusive der Kompensation allfälliger Defizite des Umfeldes.



UMSETZUNG LEITBILD 1994



IMPRESSIONEN NORDBAHNHOF





STÄDTEBAULICHER IDEENWETTBEWERB

STÄDTEBAULICHER IDEENWETTBEWERB (2012)

EU-weiter, 2-stufiger,
städtebaulicher Ideenwettbewerb

Bearbeitungsgebiet: rd. 300.000m²
Bruttogeschoßfläche: rd. 500.000m²

Anteil Wohnen: ca. 70%

Anteil Büro/Handel/IS: ca. 30%

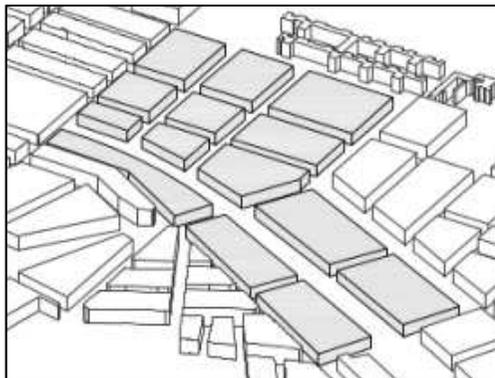


➔ Optimale Bebauungs- und Freiraumstruktur für
Aktualisierung des Leitbilds

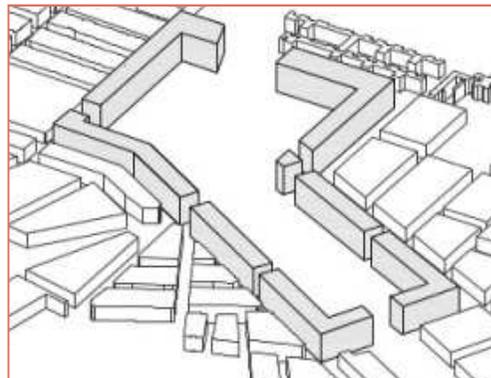
SIEGERPROJEKT (Studiovlay, Agence Ter, TRAFFIX)

WACHSEN ALS RESSOURCENCOUUP

- **DAS FREIRAUMCHIPEL**



Stand 2004
lt. Studie Kuzmich/Kleindienst



Stand 2014
lt. STUDIOVLAY

DAS FREIRAUMARCHIPEL
Ein vernetztes Freiraum-Ensemble

- 1 DONAU
- 2 FREIE MITTE NORDBAHNHOF
- 3 GRÜNE MITTE NW-BAHNHOF
- 4 AUGARTEN
- 5 PRATER
- 6 DONAUKANAL

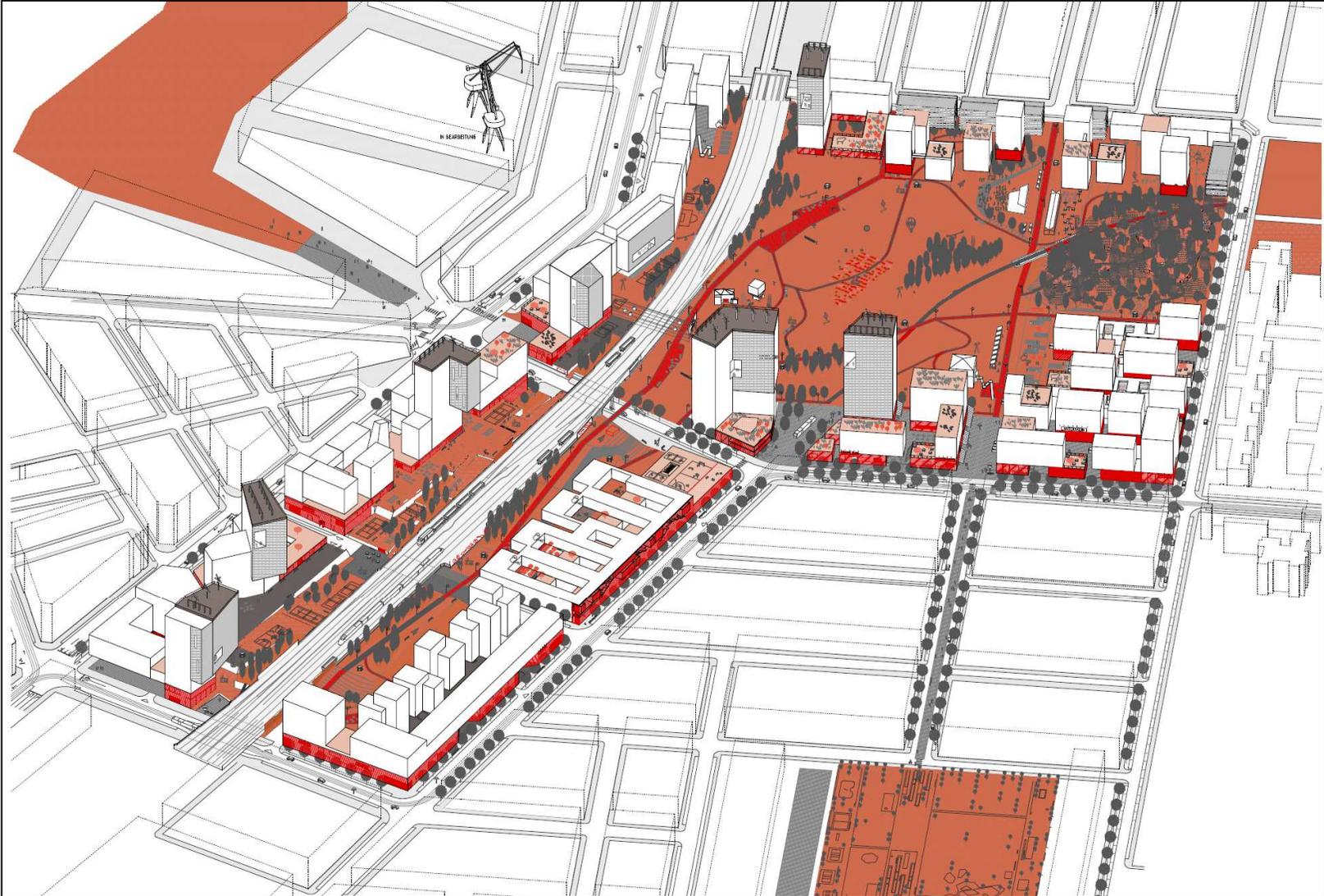


- **FREIE MITTE – VIELSEITIGER RAND**

Die Bebauung bildet einen Rand zur Freien Mitte, deren naturnaher Charakter und Dimension dem gesamten Viertel eine neue Identität gibt.

- **SANFTE MOBILITÄT SCHAFFT FREIRAUMQUALITÄTEN**

SIEGERPROJEKT IDEENWETTBEWERB (Studiovlay, Agence Ter, Traffix)





LEITBILDPROZESS

Zugestellt durch Post.at
Amtliche Mitteilung



**NORD
BAHNHOF**

Ein Grätzel stellt die Weichen

EIN GRÄTZEL STELLT DIE WEICHEN WER MACHT MIT?

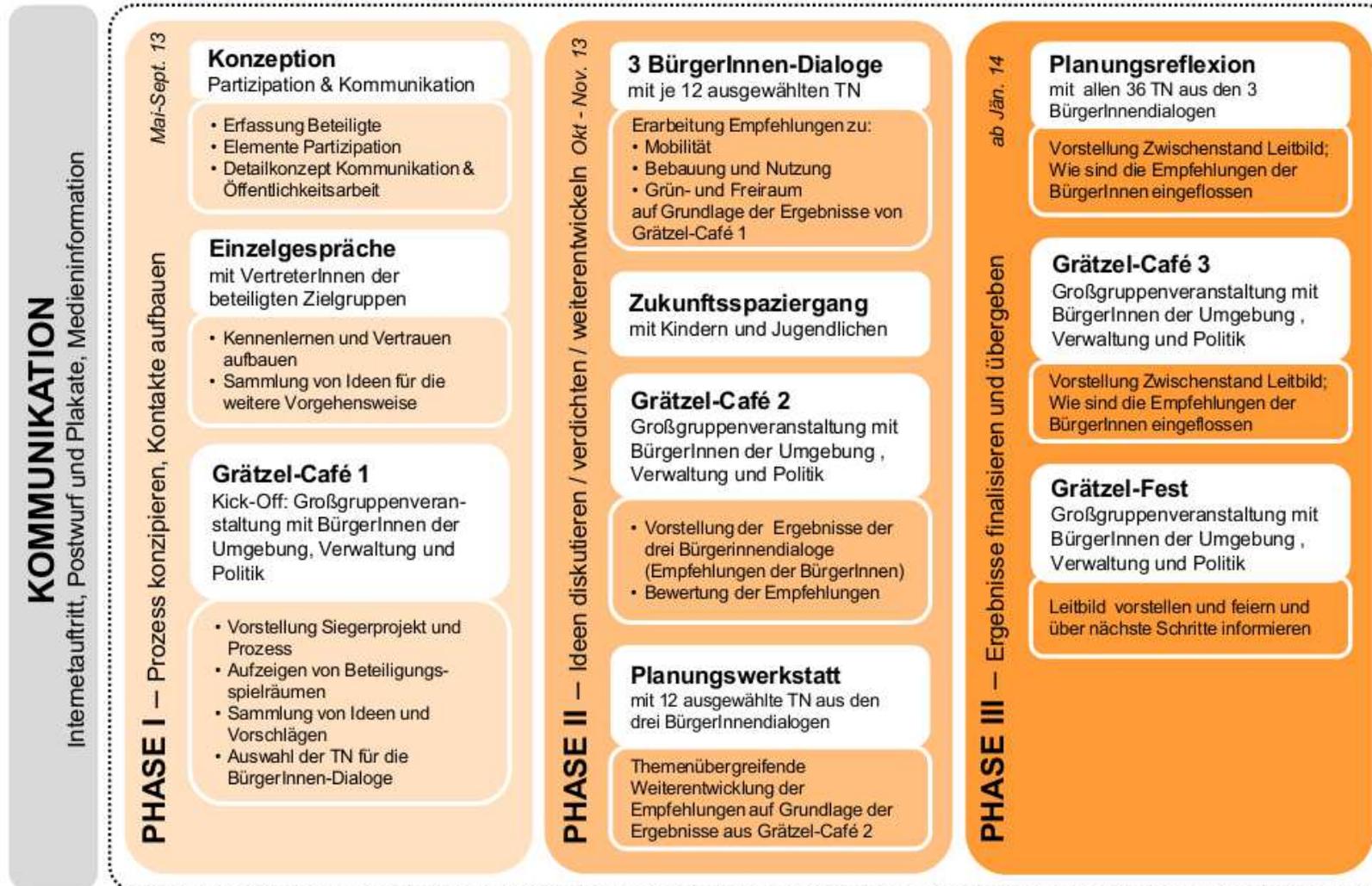
© 2020 - stwer



Stadt + Wien

PARTIZIPATIONSPROZESS

„Nordbahnhof – ein Grätzel stellt die Weichen“



Zugestellt durch Post.at
Amtliche Mitteilung

Nach
wetterbedingter
Absage am 15. Mai
**NEUER TERMIN:
DI, 16. SEPT. 2014**



EINLADUNG ZUM GRÄTZEL-FEST

WIR BEDANKEN UNS FÜR IHRE UNTERSTÜTZUNG.

Wien!
voraus

Stadtteilplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien



STÄDTBAULICHES LEITBILD 2014

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

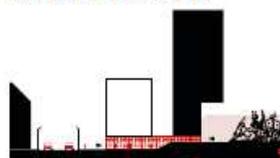
Baumassenverteilung: Quartiersbildung

DIE QUARTIERE DES RANDES

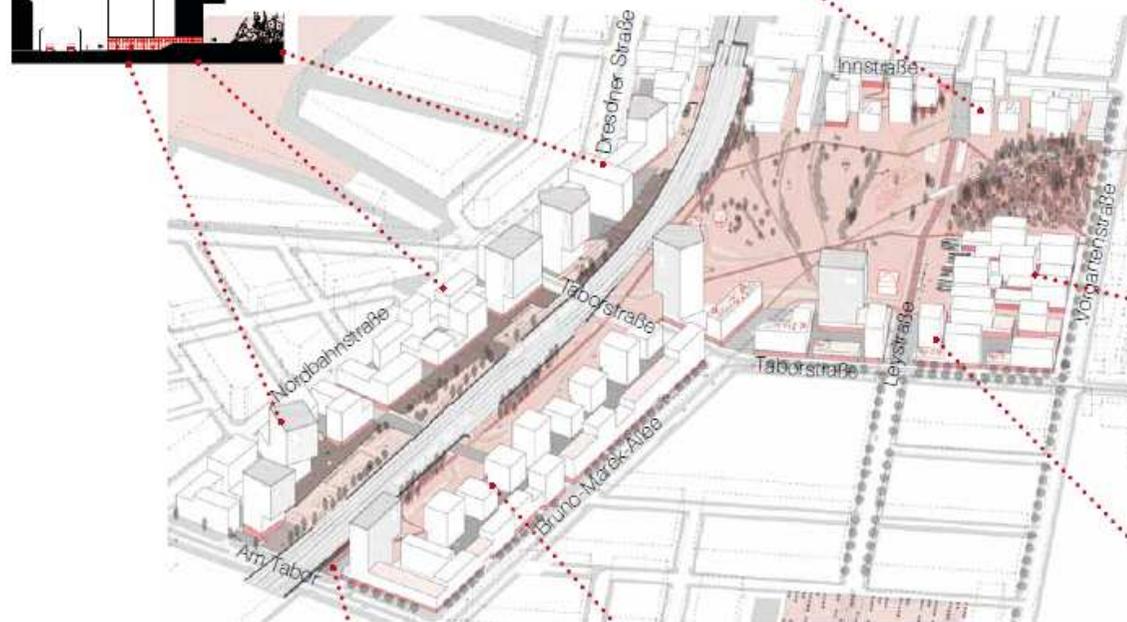
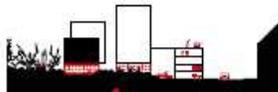
• Adressbildung durch spezifische Freiraumqualitäten

Die Randbebauung gliedert sich in signifikant unterschiedliche Quartiersmilieus. Obwohl unterschiedlich ausgestaltet, zeichnet sich jedes Quartier durch seine Lage in der erste Reihe an der Freien Mitte aus.

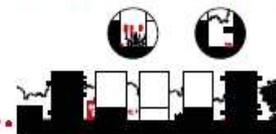
NORDBAHNSTRASSE
ZWEI ADRESSEN



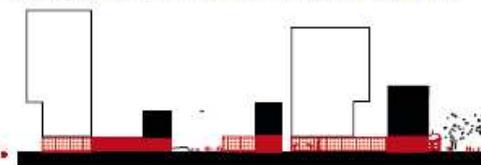
INNSTRASSE
AN DER PARKBRANDUNG



VORGARTENSTRASSE
WOHNGASSEN MIT FLUCHTPUNKT PARK



TABORSTRASSE
BINNENPLÄTZE UND STADTBUCHTEN



AM TABOR
TOR ZUR FREIEN MITTE



BRUNO-MAREK-ALLEE
WOHNPLATEAU



urbane Nutzung gemeinschaftliche Nutzungen

MA 21 STEK(A) 11.03.2014

Leitbild Nordbahnhof

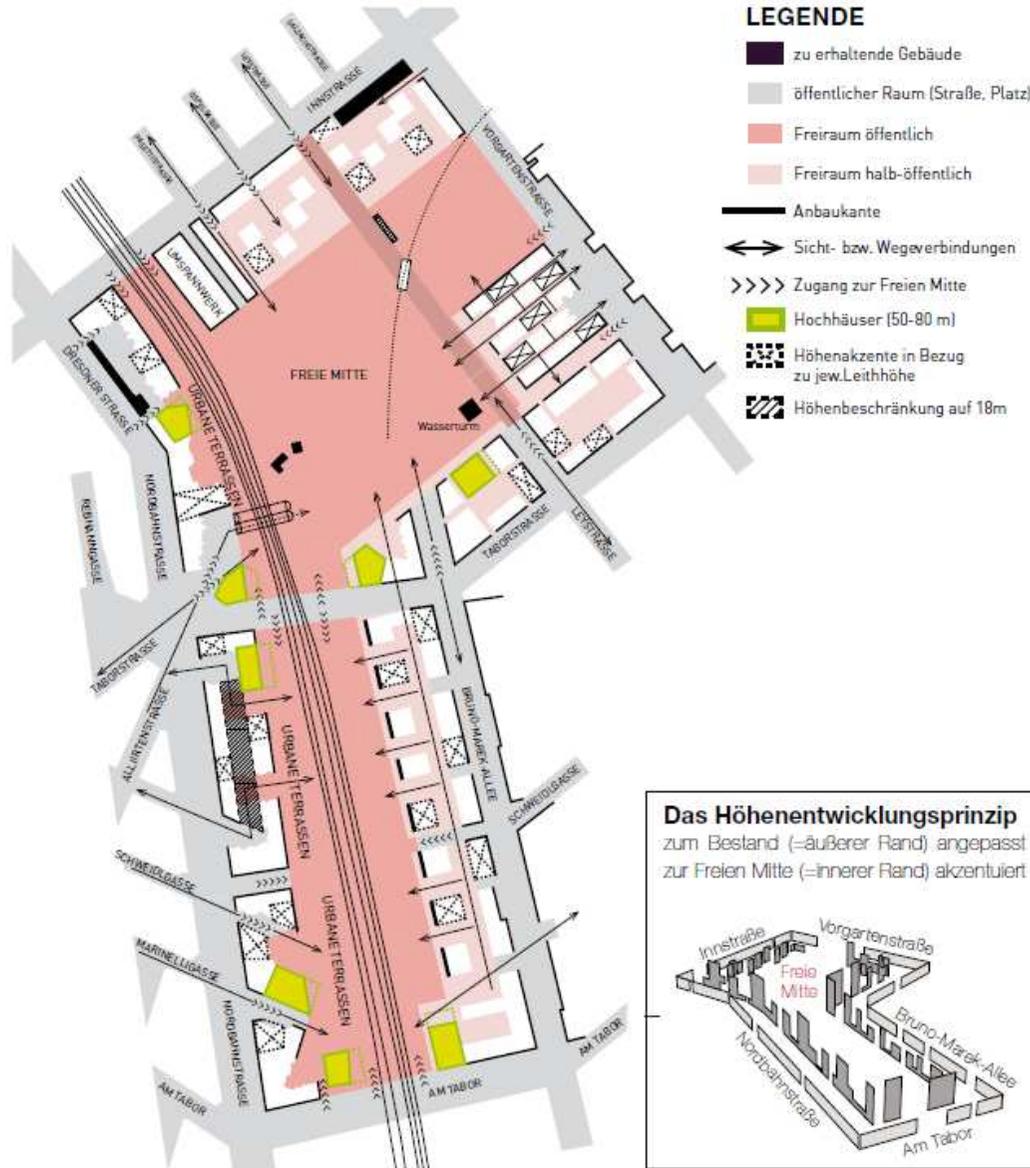
05 / 20

Wien!
voraus

Stadtplanung
Flächennutzung
StadT+Wien

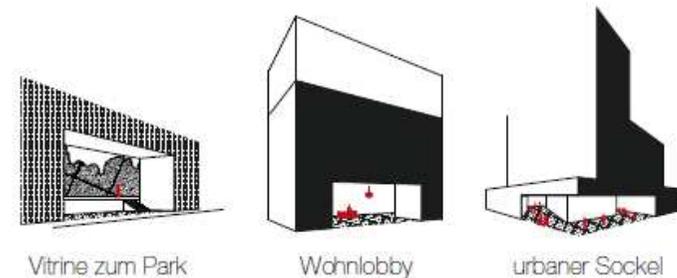
STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Baumassenverteilung: Grundprinzipien



DER DURCHLÄSSIGE RAND

- **Ein poröser Rahmen**
schafft zahlreiche, differenzierte Zugänge und Durchblicke zur Freien Mitte und macht diese von allen Seiten zugänglich.
- **Differenzierte Durchlässigkeit und Höhenentwicklung**
> Porosität nimmt nach innen zu
> äußere Randbebauung reagiert auf die Höhen der Umgebung
> 8 Hochhäuser setzen Höhenakzente (50-80m) an der Freien Mitte
- **Eine durchlässige und vielfältige Erdgeschoßzone**
erhöht das Aneignungspotenzial für urbane Nutzungen und regt zu einer einladenden Ausgestaltung in wichtigen Teilbereichen an.
- **Aktivierung des Erdgeschoßes**
Die Belebung des Erdgeschoßes geht über eine rein kommerzielle Verwertung hinaus: Durchblicke zur Freien Mitte, großzügige Entrées, urbane Nutzung der Hochhaussockel, Gemeinschaftseinrichtungen, kommerzielle und soziokulturelle Nutzungen.



MA 21 STEK(A) 11.03.2014

Leitbild Nordbahnhof

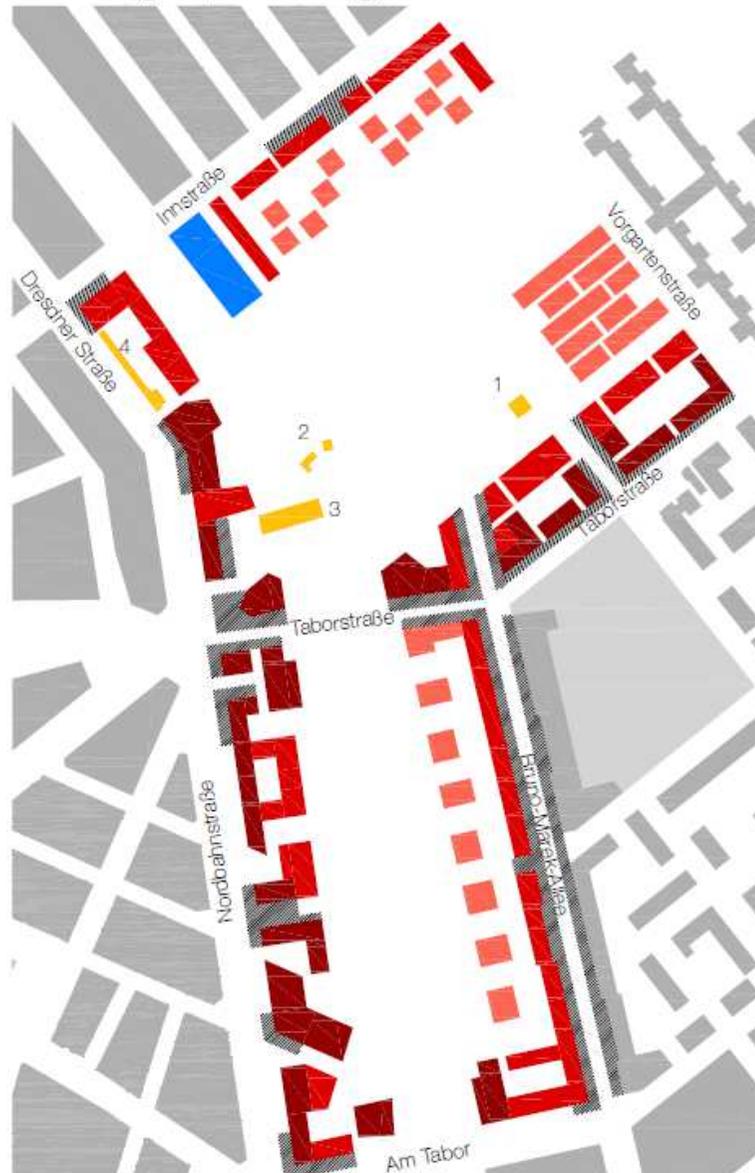
06 / 20

Wien!
voraus

Stadtplanung
Flächennutzung
StoDt+Wien

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nutzungen, Nutzungen EG-Zone



1. Wasserturm
 2. soziale Einrichtung
 3. Doppeltunnel
 4. Leichenhalle
- Wohnen/Büro
 - Schwerpunkt Wohnen
 - Wohnen
 - Umspannwerk
 - aktivierte Bestandsgebäude
 - aktive EG-Zone

ANREIZE FÜR EIN LEBENDIGES QUARTIER

• Durchmischung

Die Durchmischung Wohnen, Arbeiten und urbanen Nutzungen (im Erdgeschoß) variiert innerhalb des Gebiets, je nach Lage, Anbindung und Umgebung.

• variable und flexible Typologien

- > ausreichend hohe Räume im EG
- > gewählte Traktiefen (12-18m) unterstützen variable Nutzbarkeit
- > Hochhäuser als „Joker“: sowohl Wohnen als auch Büros möglich

• Aktivierung der Erdgeschoßzonen

- > „urbane Nutzungen“: Handel und Dienstleistung, soziale und kulturelle Infrastruktur, Wohnfolgeeinrichtungen
- > Schwerpunktsetzung an Taborstraße und Bruno-Marek-Allee
- > räumliche Anreize durch die Bebauungsstruktur

• soziale Infrastruktur

- > geplante Bildungseinrichtung an der Leystraße
- > ergänzend 1-2 Kindergärten samt entsprechender Freiflächen auf Baufeldern (mit direktem Bezug zur Freien Mitte)

• Integration technischer Infrastruktur

Das Umspannwerk als Pilotprojekt: Produktive Integration in den Stadtraum.

• Bestandsgebäude als Nutzungsschwerpunkte

Soziale und kulturelle Nutzungen: Wasserturm als Informationszentrum, Leichenhalle als gemeinschaftliches Entree, Aktivierung des Doppeltunnels für Veranstaltungen.

MA 21 STEK(A) 11.03.2014

Leitbild Nordbahnhof

09 / 20

Wien!
voraus

Stadtplanung
Flächennutzung

StoDt+Wien

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Freiraum: die Freie Mitte



Die Freie Mitte mit Randbebauung



Integration von Topografie und Bestandsgrün



12 HEKTAR FREIRAUM IM ZENTRUM

- **Erhalt und Integration der Bestandstopografie**
Die markante Bestandstopografie wird nur in den Randbereichen verändert und an das neue Niveau der Stadt herangeführt.
- **Naturnahe Ausgestaltung**
in weiten Teilen des Freiraums, nur stark genützte Bereiche sind intensiv zu pflegen.
- **Punktueller Eingriffe in den Bestand**
zur Erschließung und Nutzbarmachung: Zugänge, Stege, Wege
- **Aktive und ruhige Bereiche**
Konzentration von Aktivitäten an Kreuzungspunkten im Wegenetz, ruhige Bereiche im Zentrum der Freien Mitte

VERWEBEN UND VERBINDEN

- **Lückenschluss im lokalen Wegenetz**
- **Übersichtliche und „schnelle“ Bewegungsachsen**
- **Feingliedrigeres Wegenetz zur inneren Erschließung**
mit Stegen zur barrierefreien Querung von Taborstr. und Schweidlg.
- **Leystraße als „belebte EG-Zone ohne Obergeschoße“**
Zur Verknüpfung des 20. mit dem 2. Bezirk spielt die Leystraße als Aktivitätszone am Wasserturm eine zentrale Rolle.
- **Der bestehende Doppeltunnel als attraktives Entrée**
Entrée mit soziokulturellen Programmen direkt in die Freie Mitte

MA 21 STEK(A) 11.03.2014

Wien!
voraus

Leitbild Nordbahnhof

10 / 20

Stadtplanung
Flächennutzung
StoDt+Wien

PUBLIKATIONEN



Ein Grätzel
stellt die Weichen

**Freie Mitte
Vielseitiger Rand**

Nordbahnhof Städtebauliches Leitbild

MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Wien!
voraus
Stadtteilplanung
Flächennutzung
StoDt+Wien

**02., Städtebauliches Leitbild
Nordbahnhof**

MA 21
STEK(A) 11.03.2014

Wien!
voraus
Stadtteilplanung
Flächennutzung
StoDt+Wien

**FREIE MITTE
VIELSEITIGER RAND**

HANDBUCH
ZUM STÄDTEBAULICHEN LEITBILD
NORDBAHNHOF

WERKSTATTBERICHT 150

Beteiligungsprozess
Nordbahnhof

**EIN GRÄTZEL
STELLT DIE WEICHEN**

DER STADTRAUM „Planungswerkstatt on Tour“



**Zukunft Nordbahnhof –
Reden Sie mit!**

Diskussionsreihe

7. 9. / 14. 9. / 12. 10. 2017
18.00 Uhr, Eintritt frei
ab 17.00 Uhr: Ausstellungsführung

Wien!
voraus
Planungswerkstatt

StoDt+Wien



ÜBERSICHT ENTWICKLUNG



SCHRITTE ZUR UMSETZUNG

- PROJEKTLEITUNG „WIEN BAHNAREALE“ IN MAGISTRATSDIREKTION
- RAHMENVEREINBARUNG ÖBB / STADT WIEN
- KAUFVERTRAG ÖBB / BAUTRÄGERKONSORTIUM
- ENTWICKLUNG VON DETAILKONZEPTEN
- ERARBEITUNG EINES FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
- DETAILLIERUNG DER BEBAUUNGSSTRUKTUREN /QUALITÄTSSICHERNDE PROZESSE
- ERARBEITUNG VON BEBBAUUNGSPLÄNEN (PHASENWEISE)



MEHR INFO ZUM NORDBAHNHOF

www.wien.gv.at/stadtentwicklung/

www.nordbahnhof.wien.gv.at