

# 22., Aspern Seestadt

**Aktualisierung** des **Masterplans**, Vorgehensweisen in der **Betriebs-, Wohnbau- und Hochhausentwicklung**

61. STEK      12.10.2021



# Inhaltsverzeichnis

AUSGANGSLAGE .....	3
ZIELSETZUNGEN .....	5
STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	6
UMSETZUNGSSTRATEGIE .....	10
Neue Umsetzungsstrategie Fachkonzept Hochhäuser .....	14
SMARTE STADTENTWICKLUNG .....	16
BESCHLUSS .....	17

# Ausgangslage

wichtigste bisherige Planungsschritte

- 2004 Städtebauliches Verfahren, Sieger Tovatt Architects & Planners
- 2007 Masterplan Flugfeld Aspern (GR-Beschluss)**
- 2009-10 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) Aspern Seestadt Süd  
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für Südteil
- 11/2012 Vertiefte Bearbeitung Masterplan Seestadt Nord (STEK Beschluss)**
- 03/2014 Bebauungs-/Nutzungskonzept Seeparkquartier +  
Verkehr & öffentl. Raum Seestadt Nord (STEK-Beschlüsse)**
- 2015 Flächenwidmung für gesamten Nordteil  
Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Seeparkquartier & Quartier am Seebogen
- 2018 UVP-Bescheid für Aspern Seestadt Nord
- 2019 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Seestadt West
- 12/2019 Wettbewerbsergebnis Seeterrassen und Aktualisierung des Masterplans (STEK Beschluss)**

# Ausgangslage und Zielsetzung

## Gleisauffassung Anschlussbahn

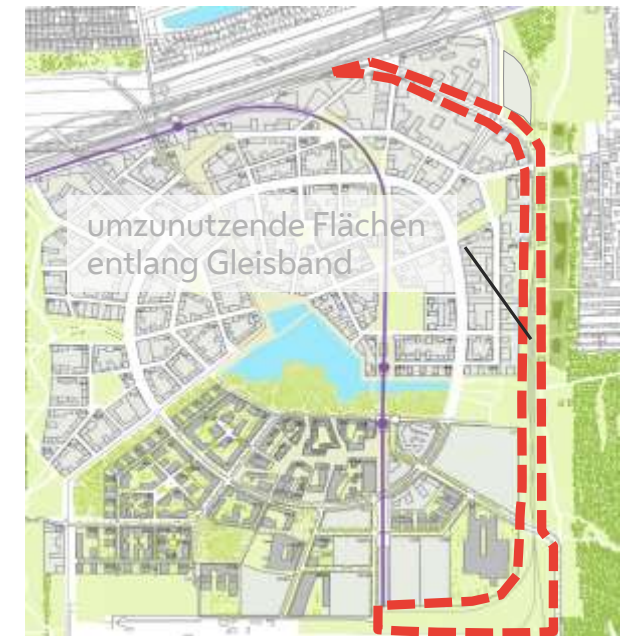
- Gleise der außer Betrieb genommenen Anschlussbahn wurden bzw. werden abgebrochen
- Nutzungsrechte nicht mehr erforderlicher Gleisflächen wurden bzw. werden an die Wien 3420 AG abgegeben

## Fachkonzept Produktive Stadt - industriell-gewerbliches Gebiet

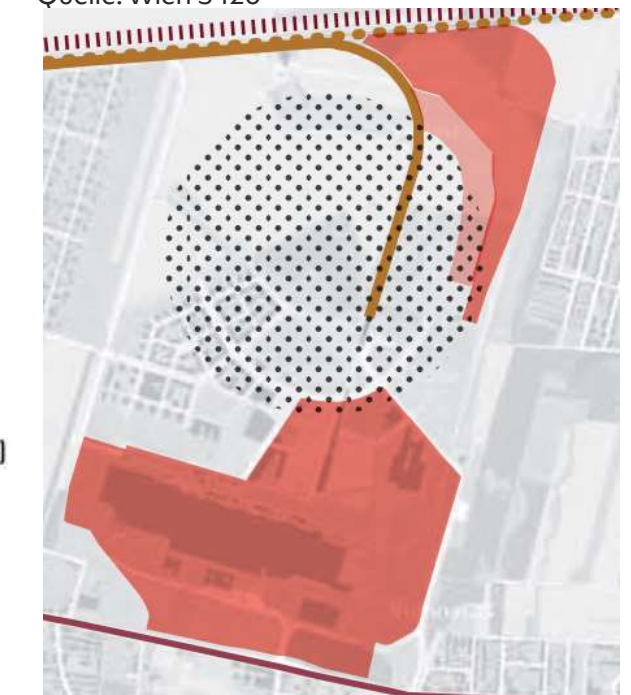
- Sicherstellung der ungestörten industriellen bzw. betrieblichen Nutzung und der Verfügbarkeit der Grundflächen
- geeignete infrastrukturelle Ausstattung
- kein Wohnbau und keine Nutzungen, welche den Betrieb stören

## Ziel

- frei werdende Flächen werden innovativen Betrieben zur Verfügung gestellt
- Grundstückszuschnitte entsprechend Bedarf der Betriebe



Quelle: Wien 3420



Quelle: Stadt Wien, MA18

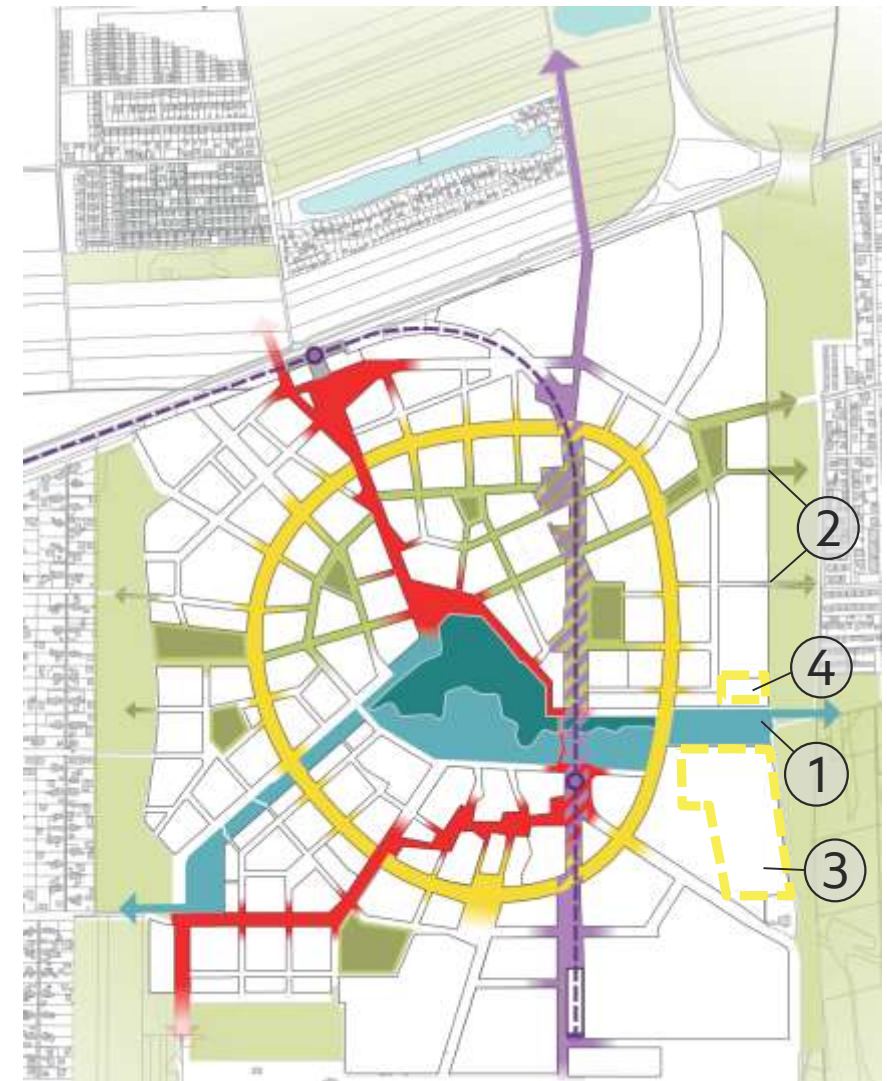
# Zielsetzung

Vernetzung, Wegeverbindungen,  
Stärkung Grün- und Freiraumnetz und Sportnutzung

**Violette Saite:** Nord-Süd-Verbindung für  
Fuß- und Radverkehr

**Stärkung des Grün- und Freiraumnetz** durch  
„Blaue Saite“ (1) und  
neue Wegverbindungen zum östlichen Grünzug (2)

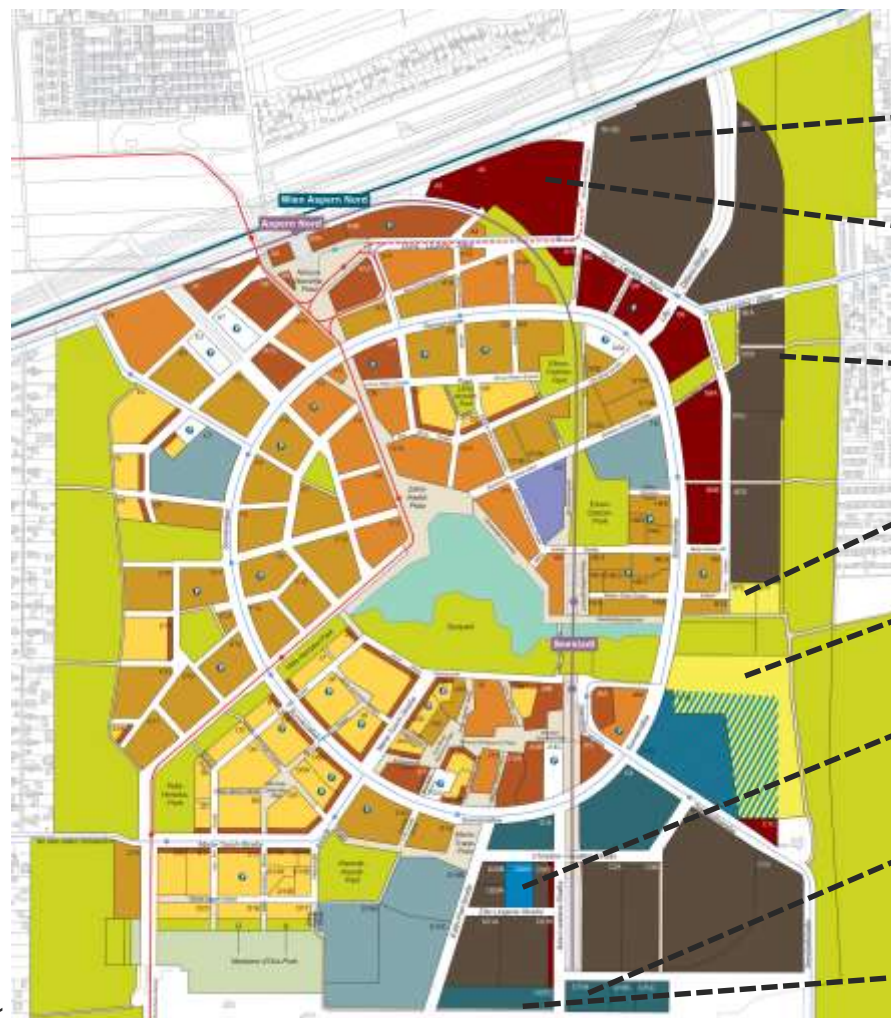
**Stärkung der Sportnutzung** durch  
mögliches ÖFB-Trainingszentrum (3)  
und neues Hallenbad (4)



Quelle: Wien 3420 AG/Tovatt Architects and Planners AB

	Sonnallee		Grüne Saite
	Rote Saite		Violette Saite – Verbindung Norbert-Scheid-Wald
	Blaue Saite		

# Städtebauliches Konzept, geplante Projekte



B1: Neuer Mistplatz der MA 48

A5/A6: Vorhaltefläche für betriebliche Nutzung der Wiener Linien, verbesserte Konfiguration Park/Baufeld zw. A4/A5/A6 soll erarbeitet werden

Erweiterung Betriebsgrundstücke ehemaliges Gleis

B7B: Neues Hallenbad

C1: mögliches ÖFB-Trainingszentrum (*Entscheidung seitens ÖFB offen*)

D20C: Ariana Eventhalle

C11: Biomay, Herstellung innovativer Biotech-Produkte für die pharmazeutische Industrie unter anderem mRNA-Produktion

D21C: Hookipa, Entwicklung von Immuntherapien gegen Krebs und Infektionskrankheiten



NUTZUNGEN UND FREIFLÄCHEN



Maßstab A1 1:3.500

Quelle: Wien 3420 AG



# Städtebauliches Konzept

Grundflächenbilanz gegenüber STEK 2019

Nutzungsart	Veränderung der Fläche in m <sup>2</sup>	Maßgebliche Änderungen
Gewerbe (nicht integriert)	+ 81.000	Ausdehnung im Bereich des bisherigen Gleisbands und auf C3A
vorwiegend Wohnen, flexible Nutzung in allen Geschoßen	+32.400	verstärkte verträgliche Mischung von Wohn- und Nichtwohn/Betriebsnutzung
Sondernutzung/ Sport	+25.600	mögliches ÖFB-Trainingszentrum (C1B)
Erholungsflächen (Grün- und Sportflächen)	+19.200	Verbindung blaue Saite/Grünzug West, Hallenbad (B7B) und ÖFB-Trainingszentrum (C1B), kleine Fläche ehem. Anschlussgleis
alle Nutzungen außer Wohnen	+ 5.600	Vergrößerung im Bereich der Baufelder C1, A5/A6 durch Auflassung von Verkehrsflächen
Forschung und Entwicklung	+4.900	Baufelder an der Ada-Lovelace-Straße
alle Nutzungen außer prod. Gewerbe und Wohnen	-3.400	Änderungen zur verstärkten Mischung von Wohn- und Nichtwohn/Betriebsnutzung (J6B), Anpassungen an Flächenbedarf öffentliche Verkehrsmittel
alle Nutzungen außer produzierendes Gewerbe	-4.600	Änderungen zur verstärkten Mischung von Wohn- und Nichtwohn/Betriebsnutzung (J6B, A15 und A16),
Sondernutzung	-11.000	Neu Ariana Eventhalle D20C, Entfall auf C3A
Sondernutzung/ Forschung & Entwicklung	-16.000	Nutzung eines Teils des Baufeld C1 für Sondernutzung/Sport (ÖFB) im Gegenzug Ausweisung von Baufeldern für Forschung & Entwicklung („Pharmacluster“)
Wohnen, flexible Nutzung im EG	-22.500	Änderung auf vorwiegend Wohnen zur verstärkten Mischung von Wohn- und Nichtwohn/Betriebsnutzung (F7, E10, E15)

# Städtebauliches Konzept

Fachkonzept produktive Stadt

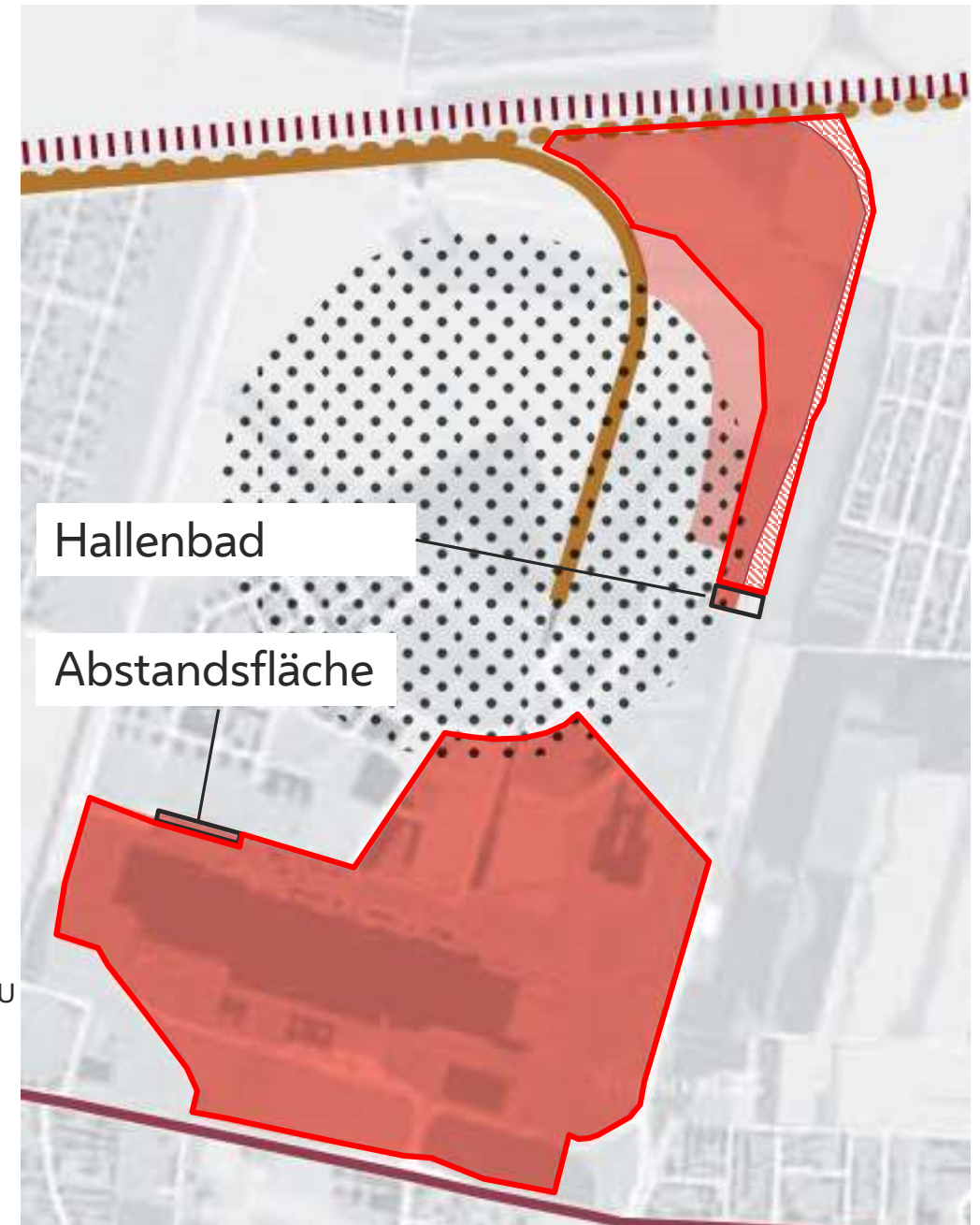
Abweichung von der Abgrenzung des industriell-gewerblichen Gebiets

## Flächenbilanz für betriebliche Flächen:

- + 26.600 m<sup>2</sup> ehemaliges Gleisband
- 3.000 m<sup>2</sup> Hallenbad
- 2.000 m<sup>2</sup> Abstandsfläche (nicht vernünftig erschließbar)
- + 21.600 m<sup>2</sup> (Im Gegenzug könnten auch betriebsverträgliche Sport- und Sondernutzungen in dieser Zone integriert werden)

### BETRIEBSZONEN

- INDUSTRIELL-GEWERBLICHES GEBIET
- ENTFALLENDEN FLÄCHEN
- ABGRENZUNG NEU
- ZUSÄTZLICHE BETRIEBSFLÄCHEN (EHEMALIGES GLEISBAND)
- GEWERBLICHES MISCHGEBIET





# Städtebauliches Konzept - Betriebsentwicklung

## Betriebsansiedlungsstrategie

Zwei Pfeiler der Betriebsansiedlungsstrategie:

- stand alone: großes Flächenangebot für nicht-mischfähige Betriebe (rote Zone)
- gemischt: „verträgliche Mischung“ von Wohn- und Betriebsnutzung

*wo möglich entstehen gemischte Baufelder - in Wohngebäuden werden verträgliche Betriebe integriert, monofunktionale Bürogebiete werden vermieden, Integration von Wohnen an sinnvollen Standorten wird forciert*



Firma Hörbiger, Quelle: Straka, Stadt Wien-MA21B

# Umsetzungsstrategie – Betriebsentwicklung stand alone

## Biotech-Cluster

- Biotech-Cluster im Betriebsbaugelände Südost der Seestadt schafft bis zu 700 hochwertige Arbeitsplätze
- Produktionsfelder: Pharmazeutische Forschung und Erzeugung innovativer Biotech-Produkte unter anderem im Bereich mRNA und Immuntherapien gegen Krebs und Infektionskrankheiten
- Beispiel: Wiener Biotechnologie-Unternehmen **Biomay**
  - international ausgerichteter biopharmazeutischer Auftragshersteller und –entwickler
  - Produktion und Entwicklung in den Bereichen Gen- und Zelltherapie und mRNA Vakzinierung, etc.
  - geplanter Mitarbeiterstand: 200 Personen
  - in Bau, Betriebsaufnahme 1. Quartal 2022
- Beispiel: Wiener Biopharma-Unternehmen **Hookipa**
  - Impfstoffforschung und –entwicklung, Entwicklung von Immuntherapeutika
  - Geplanter Mitarbeiterstand: 250 Personen



Betriebsgebäude Biomay, Quelle: Wien 3420 AG

# Umsetzungsstrategie – Betriebsentwicklung gemischt

- **Beispiel: Baufeld H6 „Wohnen und Gewerbehof“**  
(Fertigstellung 2022)
  - Ziel: Schaffung eines zukunftsorientierten urbanen Nutzungsmix
  - 270 Wohnungen, Sammelgarage, Nahversorgung und Gewerbehof mit bis zu 250 Arbeitsplätzen
- **Beispiel Baufeld D14 „Wohnen und Wienwork“** (in Betrieb seit 2017)
  - Firmenzentrale Wienwork mit Ausbildungsküche + SB-Restaurant „speiseamt seestadt“
  - Betreutes Wohnen (Seniorenwohnungen, Wohngemeinschaften) und „klassische“ Wohnungen



© schreinerkastler/ simon und stütz architekten zt gmbh



Quelle: Daniel Hawelka

# Umsetzungsstrategie – geförderter Wohnbau

- Widmung „**Gebiete für geförderten Wohnbau**“ im „Wohngebiet“ (W) und „Gemischten Baugebiet“ (GB) mit Mindestanteil an **geförderter Wohnnutzfläche** an der gesamten Wohnnutzfläche von **zwei Drittel** entsprechend den für ganz Wien geltenden Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“
- Geförderter Wohnbau wird räumlich **durchmischt** mit anderen Finanzierungsformen verortet.
- Ist der Anteil der geförderten Wohnnutzfläche wegen der räumlichen Anordnung in einem Plandokument geringer als zwei Drittel, wird sichergestellt, dass **gleichzeitig oder vorher** schon in anderen Plandokumenten in der Seestadt ein entsprechend höherer Anteil festgeschrieben wird, sodass in Summe die zwei Drittel auf den neu auszuweisenden Flächen nie unterschritten werden.



Holzwohnbau Seestadt Aspern, Wien-Donaustadt, Nominiert zum Staatspreis Architektur und Nachhaltigkeit 2017  
©BMLFUW/Kurt Hoerbst

# Ausgangslage Hochhausentwicklung

## Qualitätssicherungsprozesse

### bisher in der Seestadt 4 Hochhäuser umgesetzt

#### Grundlage:

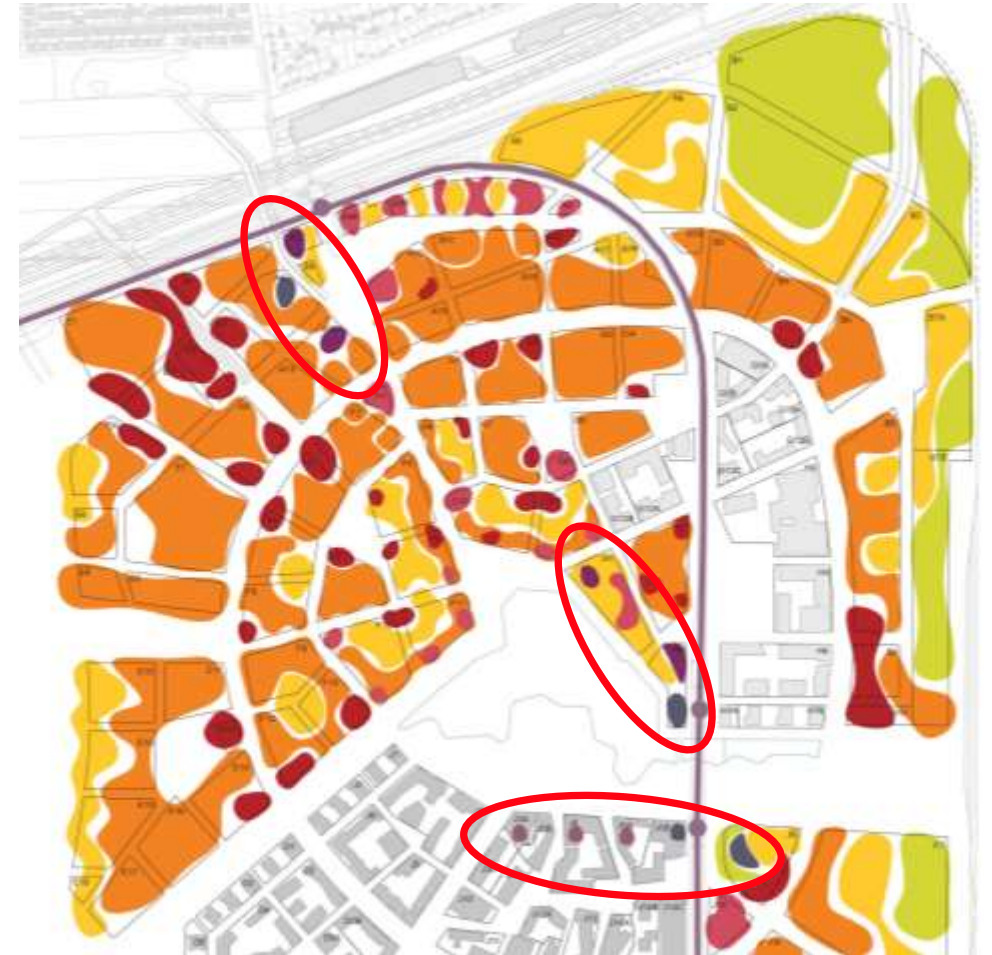
- Masterplan Seestadt 2007
- Bebauungs- und Nutzungskonzept Seeparkquartier STEK 03/14

#### Qualitätssicherung:

- entsprechend Städtebauliche Leitlinien Hochhäuser in Wien 2002
- Qualitätssicherungsprozesse Seestadt, insb. Aspern Beirat

### ab jetzt weitere Hochhausstandorte:

- Fachkonzept Hochhäuser STEK 11/2014 setzt neue Maßstäbe für die Hochhausplanung

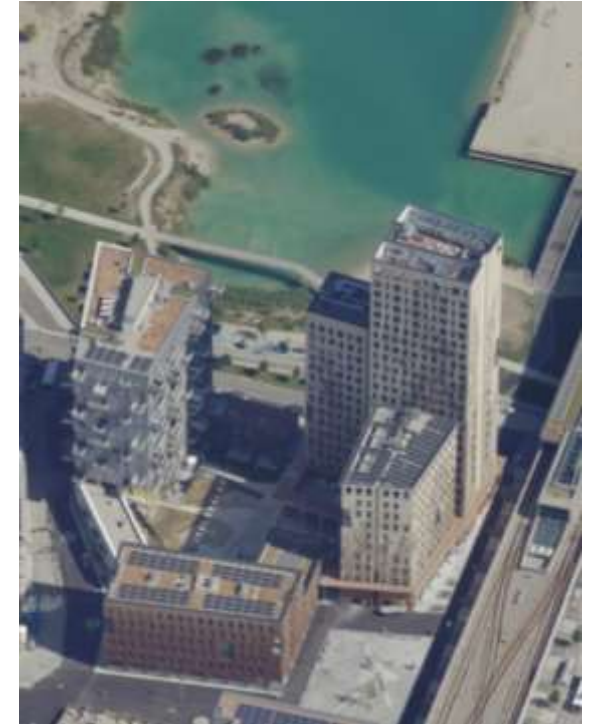


Quelle: Wien 3420 AG

# Umsetzungsstrategie Hochhausentwicklung

## Vorgehensweise nach dem Fachkonzept Hochhäuser

- **Phase 1: Idee** → Inhalte wurden im Zuge der Masterplanerstellung bzw. nachfolgender Prozesse bearbeitet
- **Phase 2: Konzept**
  - Städtebauliches Konzept Seeterrassen und Weiterführung Richtung Norden: Studio Vlay/Streeruwitz als Sieger des Wettbewerbs für das Leitbild Quartier Seeterrassen  
Leitbild Seeparkquartier: Bebauungs- und Nutzungskonzept 2013, Rüdiger Lainer + Partner Architekten ZT GmbH als Sieger der städtebaulichen Ideenfindung
  - Erstprüfung/ Abstimmung: Aspern Beirat, stadtinterne Abstimmungen der Leitbilder, STEK 10.12.2019 (Rote Saite und Seeterrassen) bzw. STEK 11.3.2014 (Seeparkquartier)
  - Qualitätsansprüche im Sinne der „**Mehrwerte**“ gem. Fachkonzept wurden in diesen Leitbildern definiert und werden teilweise von der Wien 3420 selbst umgesetzt, teilweise über „Leitpläne“ und Verträge an Bauträger überbunden.
  - Öffentlichkeitsbeteiligung durch:
    - Masterplan-Prozess 2004-2007
    - Leitbilderstellung Quartier Seeterrassen: Ausstellung des Wettbewerbsergebnisses
    - Veröffentlichung der Leitbilder
  - begleitende Überprüfung Wind, Mikroklima und Beschattungswirkung



Quelle: MA41 - Stadtvermessung

# Zielsetzung

## Vorgehensweise nach dem Fachkonzept Hochhäuser

- **Schritte des Fachkonzept Hochhäuser, die im Zuge des „Umstiegs“ auf das neue Hochhauskonzept vor Start der Planungen für die nächsten Hochhäuser noch aus den Phasen 1 und 2 vorgesehen sind:**
  - **Erstprüfung/Erstinformation Fachbeirat**
  - **Konstituierung der Lenkungsgruppe:**  
Zur Wahrung der Kontinuität der Qualitätssicherung in der Seestadt soll die Lenkungsgruppe wie folgt zusammengesetzt werden: Je eine Vertretungsperson der MA18, MA19, MA21B und Bezirk sowie Mitglieder des Aspern Beirats. Die Mitglieder des Aspern Beirats werden durch die Wien 3420 AG ernannt und bezahlt.
- **Phase 3: Entwurf**
  - Realisierungswettbewerbe
  - Öffentliche Präsentation und Diskussion
  - Einbeziehung Fachbeirat
  - Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplans oder Ausnahme aus der Bausperre
- **Phase 4: Realisierung**
  - Realisierungsplanung mit Qualitätskontrolle
  - Bauausführung



Quelle: Wien 3420 AG

# Smarte Stadtentwicklung

Smart City Aspekte für Seestadt Nord bereits im Detail ausgearbeitet:

## Klimasensibler Städtebau

- Optimierung Städtebau-Entwurf durch begleitende Mikroklima- und Windsimulation und daraus abgeleitete Maßnahmen:
  - zB Fassadenbegrünung und Dachbegrünung, hoher Grünanteil und Baumpflanzungen im Innenhof und gute Durchlüftung durch optimierte Blocköffnungen

## Öffentlicher Raum

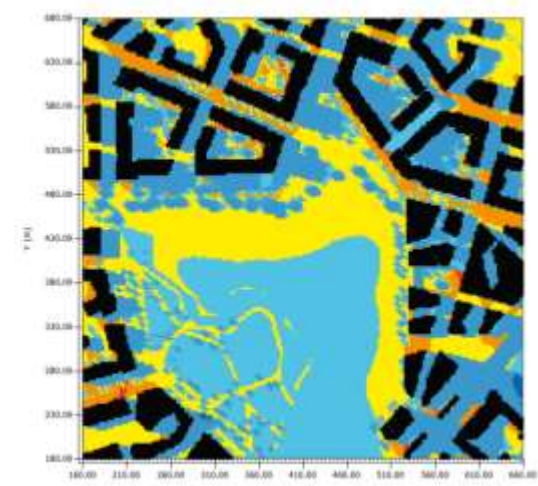
- mind. 20 % Überschildung durch Bäume
- Regenwassermanagement mit dualem System & Schwammstadt-Prinzip

## Energieversorgung

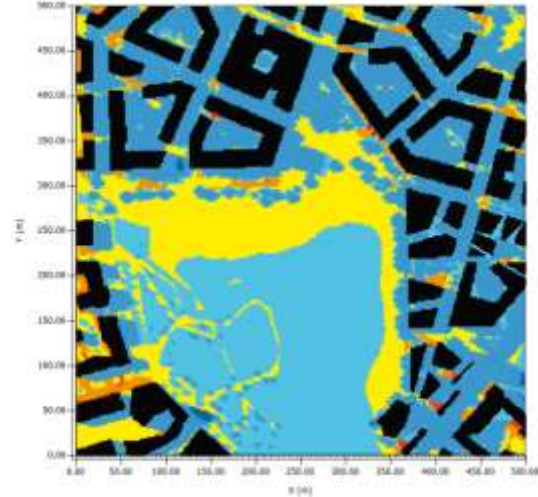
- Zumindest Niedrigstenergiestandard für Gebäude
- Kombination aus Fernwärme und Einbindung erneuerbarer Energien

## Verkehr

- ÖV-Anbindung über U-, S-, Straßenbahn, Busnetz für lokale Erschließung
- innovatives Mobilitätskonzept zur Förderung aktiver Stadtteilmobilität (Stellplatzregulativ, Sammelgaragen, Mobilitätsfonds, Leihfahrradsystem...)



Thermischer Komfort-Wert  
Ausaanasolanuna



Thermischer Komfort-Wert optimierte  
Planung





# Beschluss

Die vorliegende Aktualisierung des Masterplans soll als Grundlage für die weiteren Planungsschritte inkl. die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes herangezogen werden.

Die dargestellten Vorgehensweisen in der Betriebs-, Wohnbau- und Hochhausentwicklung sollen weiterverfolgt werden.