



IMMOBILIEN

Stadtentwicklung

Wien Nordwestbahnhof





Vom Güterterminal zum Stadtraum

Für die Planer war es eine besonders faszinierende Aufgabe. Mitten in Wien, ganz nahe zum Augarten, stand eine Fläche von 44 Hektar zur komplett neuen Nutzung zur Verfügung. Das letzte große innerstädtische Stadtentwicklungsgebiet von Wien.

Dabei war von Anfang an klar: An diesem Ort in der Brigittenau soll ein neuer Stadtteil mit unverwechselbarem Charakter entstehen. Er wird sich aus drei Teilen, so genannten Quartieren oder „Grätzl“, zusammensetzen und eine „Grüne Mitte“ einrahmen.

Durch den Wegfall des Güterterminals als jahrzehntelange Barriere im Bezirk besteht die Chance, dass dieser neue Stadtteil mit seiner Nachbarschaft zusammenwächst, in sie hineinwirkt und von ihr beeinflusst wird. Künftig sollen wechselseitige Impulse zwischen Alt und Neu ein besonderes Lebensgefühl in der Umgebung von Donau und Donaukanal entstehen lassen.

Zentrales Element der Planungen war das Grün: Das Grün in der Mitte des neuen Nordwestbahnhofviertels und das Grün rundherum. Fast ein Viertel des Areal machen künftig

öffentliche Grünanlagen aus. Wie ein schützender Ring werden die Bauten der Nordwestbahnhofgründe ihre „Grüne Mitte“ umfassen, die Sichtachse vom Leopoldsberg zum Riesenrad. Eine Esplanade in Nord-Süd-Richtung soll Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung stehen. Die Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Gebäuden bietet eine Verbindung von dieser „Grünen Mitte“ zu den Grünräumen der Umgebung: Dem Augarten, der Donauinsel, den neu gestalteten Nordbahnhofgründen, dem Prater.

Drei Stadtquartiere oder „Grätzl“

Stadtquartier Marktplatz

Der Nordteil zwischen Strom- und Hellwagstraße soll zum Stadtquartier Marktplatz werden. Hier kauft man auf dem Markt ein, trifft Freunde, Bekannte, Gleichgesinnte, Nachbarn, gärtner in eigenen Beeten oder macht es sich in einem der Lokale gemütlich.

Stadtquartier Einkaufsstrasse

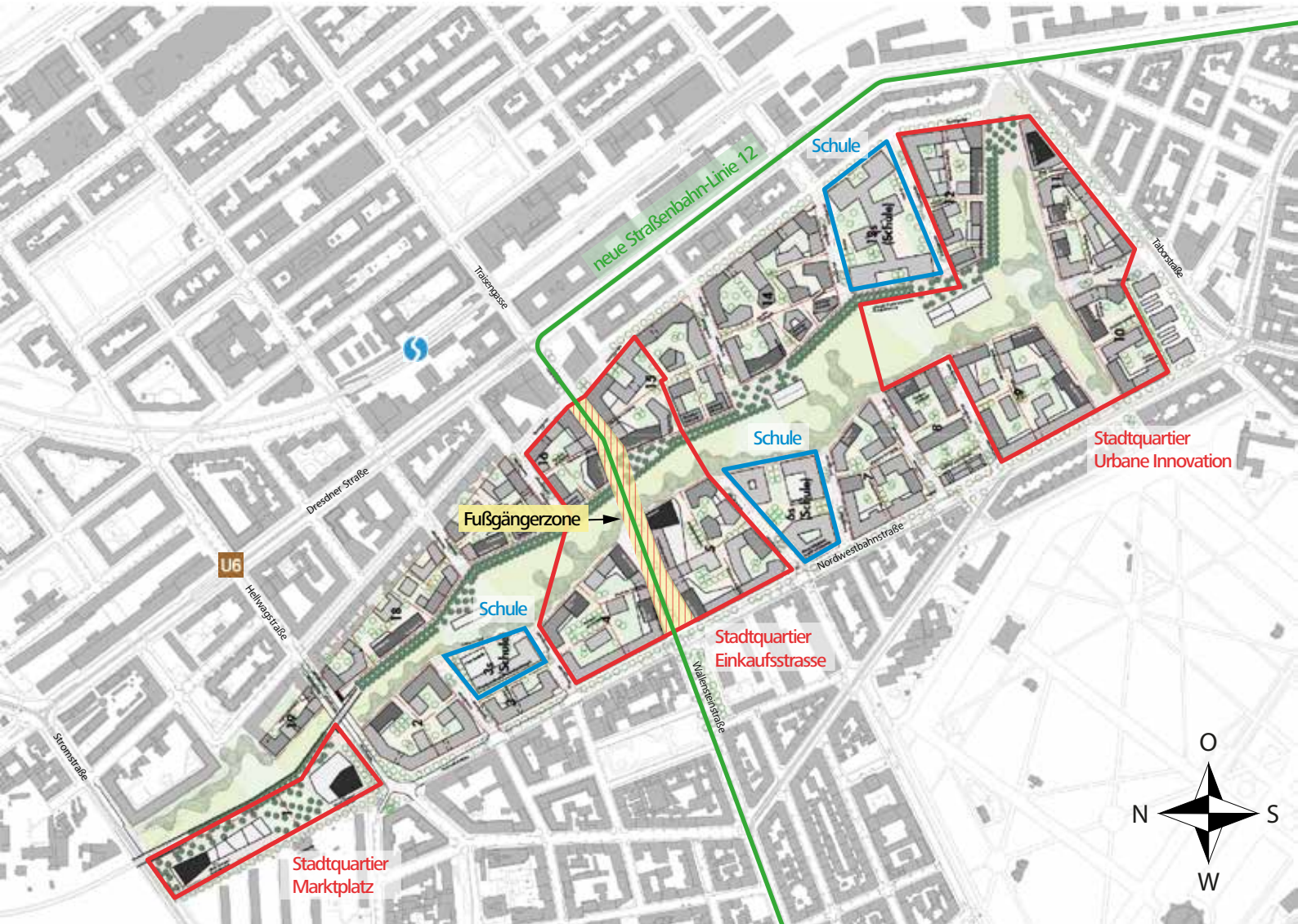
Der mittlere Teil wird entlang der Wallensteinstraße entstehen, die als Fußgängerzone durch das Nordwestbahnhofviertel verlängert werden soll.

Hier dürfen keine Kraftfahrzeuge unterwegs sein, wohl aber eine neue Straßenbahnlinie, die den Stadtteil erschließen soll: Die Linie 12, vom Franz-Josefs-Bahnhof kommend, wird durch diese zentrale Einkaufsstrasse fahren. Geschäfte werden sich da finden und ein Hotel. Wohnen ist in den oberen Etagen vorgesehen.

Stadtquartier Urbane Innovation

Das südliche Quartier, das mit einer Ecke an die neuen Nordbahnhofgründe stößt, wird sich der urbanen Innovation verschreiben.

Was in diesem Teil des Nordwestbahnhofgeländes produziert wird, ergänzt einander, es entstehen Cluster. Entlang der Taborstraße werden sich Arbeiten und Wohnen verschränken. Platz für Lokale und für Veranstaltungen wird geschaffen. Eine historische Ziegelhalle, heute eine Lagerhalle und in Zukunft ein historisches Erbe aus vergangener Zeit, bleibt erhalten und soll neu genutzt werden. In ihrer unmittelbaren Nähe stellt eine Grünspanne die Verbindung zwischen dem Nordbahnhofviertel und dem Augarten her.



Lebendig und nachhaltig

Wohnen und Arbeiten, Freizeit, Erholung und Kultur: Der neue Wiener Stadtteil Nordwestbahnhof wird vieles bieten und frische Akzente setzen. Er wird lebendig sein, vielfältig und nachhaltig. Ein guter Platz zum Leben.

Schulen und Kindergärten

Das Nordwestbahnhofviertel wird ein besonders familienfreundlicher Stadtteil: Vier Kindergärten, eine Ganztagschule mit Sonderpädagogik, außerdem eine Wiener Mittelschule mit Oberstufe und ein Campus Plus, also Kindergarten und Schule unter einem Dach, sind auf dem Areal geplant. Eltern müssen sich keine Sorgen um den Schulweg der Kinder machen, denn in diesem Stadtviertel bleibt der PKW- / LKW-Verkehr ausgespart.

Keine Durchzugsstraßen

Es wird keine neuen Durchzugsstraßen geben, außer die bereits vorhandene Heilwegstraße. Lediglich Stichstraßen an den Rändern verbinden das Straßennetz rundum mit den Sammelgaragen unter den Häusern.

Gebäudehöhen

Auch die Gebäudehöhen werden Verbindung mit der bestehenden Stadtlandschaft rundum halten: Grundsätzlich dürfen die Häuser fünf bis sechs Stockwerke hoch sein, mitunter auch acht bis zehn Etagen aufweisen. Nur an vier Plätzen im neuen Nordwestbahnhofviertel werden Hochhäuser von mehr als 35 Metern Höhe errichtet. Eines davon, mit 80 Metern Höhe, soll zur Landmarke, zum Wahrzeichen des neuen Stadtteils, werden.





Foto: Adobe Stock/Smileus

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahren (UVP)

Die Umweltverträglichkeitserklärung (UVE) ist eine der wichtigsten und umfangreichsten Aufgaben der Projektentwickler, bevor das Nordwestbahnhofareal zu einem neuen Stadtteil werden kann. Sie enthält zusammengefasst die Beschreibung des geplanten Vorhabens und sämtliche umweltrelevanten Angaben dazu.

Auf vielfältige Weise kann das Projekt nämlich die Umwelt beeinflussen. Deshalb mussten all diese Faktoren überprüft, gemessen und abgeschätzt werden. Sie wurden gesammelt und als Umweltverträglichkeitserklärung (UVE) bei der Behörde zur Prüfung eingereicht. Dann beginnt das Umweltverträglichkeitsprüfungsverfahren (UVP).

Ver- und Entsorgungskonzept

Im Einzelnen handelt es sich etwa um ein Konzept für die Ver- und Entsorgung: Ein so großes Viertel wie es am Nordwestbahnhof entsteht, das Raum für ca. 14.-16.000 Bewohner und Bewohnerinnen

sowie 4.000 Arbeitsplätze bieten soll, ist mit ausreichend Wasser, Strom, Fernwärme und Fernkälte zu versorgen. Dafür muss der Energiebedarf errechnet, die Kapazität der erforderlichen Leitungen und Trafo-Stationen kalkuliert werden. Ebenso sind die Abfall- und Abwassermengen sowie die passenden Sammlungssysteme und Entsorgungswege zu ermitteln.

Baumassen-Logistik-Konzept & die Verkehrsuntersuchung

Das Baumassen-Logistik-Konzept beschreibt, welches und wie viel Abbruchmaterial anfallen wird, ob es wiederverwendet werden kann und wie viel mit Bahn oder LKW abtransportiert werden muss. Es enthält aber auch Schätzungen über Menge und Art des Baumaterials für die zu errichtenden Gebäude und wie es angeliefert werden soll. Darauf aufbauend wird die Verkehrsbelastung rund um das Großprojekt berechnet – während der Bauphase, aber auch nach Fertigstellung.

Wind, Wetter und Erschütterungen

Auch die Verteilung von Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit und Wind sowie Regen und Schnee sind mit unterschiedlichen Untersuchungsmethoden festzustellen, für die eigene Messstationen errichtet werden. Simulationsrechnungen beschreiben künftige Situationen. Ein eigenes Gutachten widmet sich den Emissionen, die durch Erschütterungen in der Bau- und Nutzungsphase entstehen und bestimmte Schutzgüter beeinträchtigen könnten, ein anderes der Berechnung und Darstellung der Beschattung durch Schatten erzeugende Gebäude.



Foto: Adobe Stock/Romolo Tavani



Foto: Adobe Stock/Alexander Erbeier



Foto: Adobe Stock/sarayutsky



Foto: Adobe Stock/Innamd

Klima- und Energiekonzept

Außerdem müssen der Energiebedarf für das gesamte Städtebauvorhaben und die zu erwartenden Treibhausgasemissionen abgeschätzt werden. Dabei sind die einzelnen Energieträger gesondert zu untersuchen. Eine Gesamt-Energiebilanz stellt alle Energieflüsse dar, die dem Neubaugebiet zu- und von dort abgeführt werden.

Lärm

Besondere Aufmerksamkeit wird dem Thema Lärm gewidmet: Dabei geht es um die derzeit existierende Schall-Situation, jene während der Bauphase und jene danach. Verursacher können der Kfz- und der Straßenbahnverkehr sowie Baulärm sein. Je nach Ergebnis der Untersuchungen werden Schallschutzmaßnahmen eingeleitet.

Luft

Ähnlich verhält es sich mit den Luftmessungen: Auch hier werden Ist-Zustand, Bauphase und

Betriebsphase miteinander verglichen. Und wie beim Lärm sind erforderliche Maßnahmen zu setzen, um Luftschadstoffe zu reduzieren, die auf dem Nordwestbahnhofareal freigesetzt werden. Vor allem geht es um Wohn-, Erholungsgebiete und andere Bereiche, in denen Menschen durch Luftschadstoffe belästigt werden können.

Humanmedizin

Ein medizinisches Gutachten beschäftigt sich mit gesundheitlichen Belastungen, die durch Immissionen des geplanten Städtebauvorhabens hervorgerufen werden könnten.

Tiere und Pflanzen

In der Umweltverträglichkeitserklärung geht es aber auch um Tiere und Pflanzen: Deren Vielfalt wird beschrieben, die Auswirkung des Bauprojekts auf sie erforscht und ein erforderlicher Schutz von Fauna und Flora bewertet.

Geotechnik und Hydrogeologie & Boden- und Grundwasserqualität

Ebenso werden der Aufbau des Bodens und die Grundwasserhältnisse an den geplanten Gebäudestandorten und Straßenzügen erkundet. Ein anderer Beitrag zur Umweltverträglichkeitserklärung beschreibt mögliche ökologische Auswirkungen durch Abfälle auf dem Gelände.

Stadtbild & Sach-/Kulturgüter

Stadtbildrelevante Aspekte spielen ebenfalls eine bedeutende Rolle, etwa die Wirkung auf sensible oder historisch bedeutsame Strukturen, aber auch die Rolle, die das Nordwestbahnhofviertel im Stadtraum insgesamt spielen wird. Und es geht darum, wie sehr es bestehende Sach- und Kulturgüter in der Nachbarschaft beeinflussen kann.



Foto: Adobe Stock/Matthieu



Foto: Adobe Stock/K.-U. Häßler



Foto: Adobe Stock/digiteye

Abbruchphasen

Bevor mit dem Bau von Wohnhäusern begonnen werden kann müssen alle Gebäude, Lagerhallen, Gleise, der Gleisschotter und das Erdreich abgetragen und weggeführt werden. Auf einer Manipulationsfläche werden die verschiedenen Stoffe nach Arten sortiert. Danach wird der Großteil mittels Bahn abtransportiert. Dazu bleiben in der Mitte des Bahnareals Gleise bis Ende 2025 liegen.



Abbruchphase 1
2022 - 2023

Abbruchphase 2
2024 - 2025



Bauphasen

Das neue Stadtviertel Nordwestbahnhof wird in vier Bauphasen errichtet.

Die erste Bauphase erfolgt zeitgleich mit der Abbruchphase 2. Somit werden die Belastungen für die Anrainer kürzer gehalten.

Bauphase 1
2024 - 2028

Bauphase 2
2026 - 2030

Bauphase 3
2028 - 2032

Bauphase 4
2032 - 2033



Foto: ÖBB/Komrad Kaiser



Zahlen & Daten

- Entwicklungsfläche für Städtebau: 440.000 m² (= 44 Hektar), davon 10 Hektar öffentliche Grünflächen
- Bruttogeschoßfläche (BGF): rd. 880.000 m²
- 6.500 Wohnungen
- 4.000 Arbeitsplätze
- Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- Lebensraum für 14. – 16.000 Menschen
- **73% Wohnbau**, davon 60% geförderter Wohnbau inkl. Gemeindebauten und 40% freifinanzierter Wohnbau
- **22% Büro und Gewerbe**
- **5% Schulen und Kindergärten**: Verteilt auf mehrere Baufelder

Verwertung

Grundeigentümer der gesamten Liegenschaft Wien Nordwestbahnhof ist die ÖBB-Infrastruktur AG. Im Rahmen der Verwertung werden ab Ende 2021 Bauträger gesucht, die dann die Grundstücke mit Gebäuden bebauen. Die Liegenschaften selber werden teilweise verkauft bzw. es bleiben einige im Eigentum der ÖBB und werden als Baurechte vergeben.

Die Wohnungsvergaben erfolgen über die Bauträger (Informationen ab 2022 auch bei der Stadt Wien: Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*) für den 20. Bezirk, in 2., Max Winter Platz 23, mitte@gbstern.at oder 01/2143904).

InfoCenter

Um das Stadtplanungsprojekt Wien Nordwestbahnhof in bestem Einvernehmen mit den Bürgerinnen und Bürgern umzusetzen, hat die ÖBB ein InfoCenter eingerichtet.

InfoCenter

1200 Wien, Nordwestbahnstraße 16
(vis-à-vis von Ecke Waldmüllergasse/Nordwestbahnstraße)
Eintritt frei

Öffnungszeiten

Ab **11.02.2021** immer Donnerstag von 15 – 19 Uhr
(Feiertag geschlossen).



Tauchen Sie ein in das neue Stadtentwicklungsgebiet

In dieser Ausstellung liegt der Themenschwerpunkt beim bevorstehenden Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung Städtebau (UVP) und der Präsentation jener Bereiche, die Einflüsse auf die Abbruch- und die Bauphasen sowie später auf die Nutzungsphase im neuen Stadtteil haben.

Neben aktuellen Impressionen der drei großen Stadtentwicklungsgebiete, dem Hauptbahnhof, dem Nordbahnhof und dem Nordwestbahnhof ergänzen Kurzfilme zu ÖBB-Bauprojekten, ÖBB-Berufsgruppen und zum Thema Eisenbahn die informative Ausstellung.

Informationen erhalten Sie unter: projektinformation@oebb.at



Foto: ÖBB/Robert Wolf

Foto: ÖBB/Maren Semsroth

Foto: ÖBB/Maren Semsroth

ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Für Fragen zum Projekt stehen wir gerne zur Verfügung.

Projektleitung Nordwestbahnhof

1020 Wien, Nordbahnstraße 50

Mail: andreas.dewath@oebb.at

Team Projektinformation

1020 Wien, Praterstern 4

Mail: projektinformation@oebb.at



[immobilien.oebb.at](https://www.immobilien.oebb.at)

Impressum:

ÖBB-Werbung GmbH im Auftrag der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Prod.Nr.: 112321-0063

Medieninhaber: ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, Wien

Text: ÖBB-Immobilienmanagement GmbH

Foto Titelseite: ÖBB / enf Architekten

Grafik: KKC e.U.

Hersteller: Paul Gerin GmbH & CoKG, Wolkersdorf

Stand: Jänner 2021