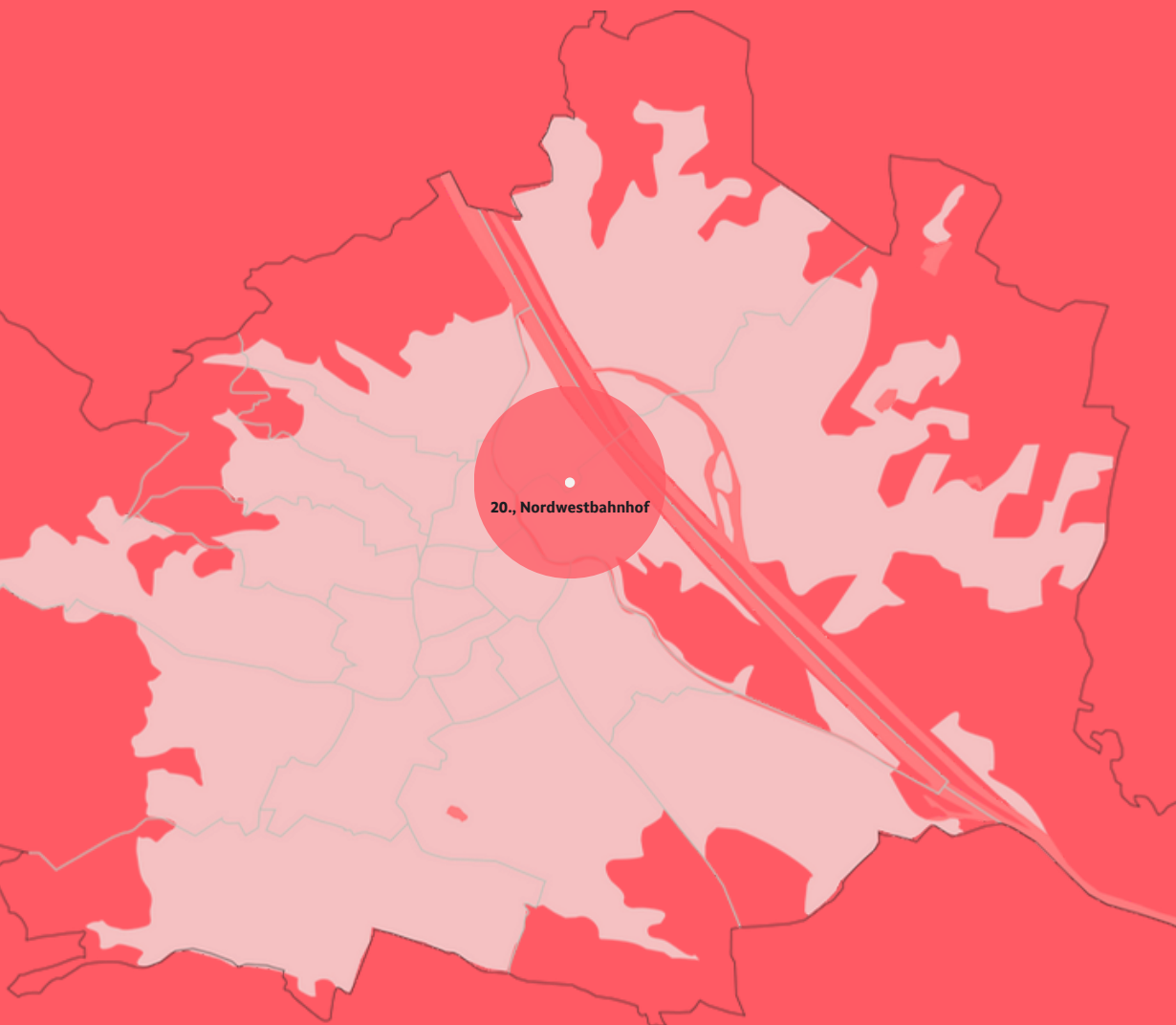


Qualitätsbeirat Nordwestbahnhof



wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und stadterneuerung



Für die
Stadt Wien



„Nachhaltige Qualitätssicherung geht über geförderte Wohnbauprojekte hinaus, integriert auch freifinanzierte Vorhaben und wird somit auf das gesamte Quartier mit seiner kompletten Infrastruktur ausgedehnt. Städtebauliche, freiräumliche, soziale und ökologische Gesichtspunkte werden allumfassend betrachtet, um so zu einem großen Ganzen zu werden.“

Kathrin Gaál, Vizebürgermeisterin, Wohnbau- und Frauenstadträtin
DI Gregor Puscher und Dieter Groschopf, Geschäftsführung des wohnfonds_wien

Der Qualitätsbeirat

Der Qualitätsbeirat übernimmt seit 2021 in ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten die Qualitätssicherung für das gesamte Quartier. Dies beinhaltet sowohl geförderte als auch freifinanzierte Wohnbauprojekte und quartiersbezogene Themenschwerpunkte. Für qualitätsvolle Quartiere braucht es das Zusammenspiel von Nutzungen und Freiräumen sowie die Abstimmung der Projekte aufeinander und deren Einbindung in den Gesamtkontext und in die bestehende Nachbarschaft. Der Qualitätsbeirat koordiniert

den Dialog zwischen allen Beteiligten und stellt sicher, dass eine themenübergreifende Auseinandersetzung mit städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen, sozialen und (bau-) ökologischen Fragestellungen erfolgt. Ziel ist es, dass bauplatzübergreifend gedacht, geplant und umgesetzt wird. In einer ersten Phase wird das Quartier von allen Planungsteams gemeinsam bearbeitet und vom Qualitätsbeirat begleitet. Danach erfolgt die Ausarbeitung der bauplatzbezogenen Konzepte mit einer abschließenden Beurteilung durch den Beirat.

Das Projektgebiet Nordwestbahnhof

Der Nordwestbahnhof stellt mit einer Gesamtfläche von insgesamt 44 ha das letzte große innerstädtische Stadtentwicklungsgebiet dar.

Das Quartier liegt eingebettet zwischen Donau und Donaukanal in direkter Nähe zum Naherholungsgebiet Augarten und wurde vormals als Güterumschlagsplatz genutzt.

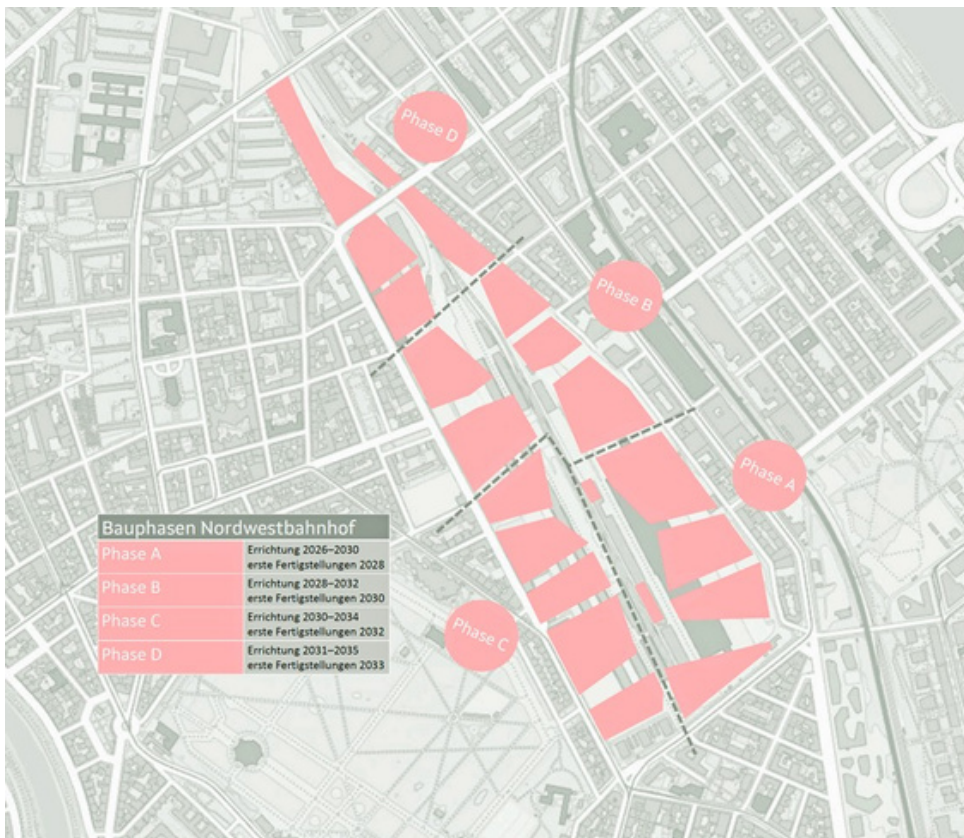
Bereits im Jahr 2008 wurde das städtebauliche Leitbild für das Stadtentwicklungsgebiet Nordwestbahnhof „Stadt muss leben“ von der Stadtentwicklungskommission beschlossen.

Das Leitbild stellte einen Ziel- und Orientierungsrahmen für die zukünftigen Entwicklungen dar und gilt als Grundlage für das seitens der Stadt Wien ausgearbeitete Qualitätenhandbuch bzw. die noch auszuarbeitenden Qualitätenhandbücher.

Insgesamt sollen auf dem ehemaligen Bahnhofsareal 6.500 Wohnungen für rund 16.000 Menschen sowie 4.700 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im Zentrum des Areals bietet die sogenannte „Grüne Mitte“, ein ca. 10 ha großer Freibereich als parkartiges Gelände mit Geh- und Radwegen ein multifunktionales Naherholungszentrum.

Die Entwicklung des Stadtentwicklungsgebiets erfolgt in insgesamt vier Phasen (Phasen A-D).



Phase A.1

Die erste Entwicklungsphase (Phase A) wird in zwei Bearbeitungsphasen unterteilt. Phase A.1 beinhaltet insgesamt zwei Baufelder sowie zwei Bestandshallen. Das Baufeld, auf welchem der Bildungscampus errichtet wird, wurde ebenfalls in den Qualitätsbeiratsprozess miteinbezogen.

- 2 Baufelder
 - dialogorientierter zweistufiger Bauträgerwettbewerb: Bauplatz 4, Bauplatz 5, Bauplatz 10
 - qualitatives Bieterauswahlverfahren: Bauplatz 6 inkl. Halle Nord und Bauplatz 11 inkl. Halle Süd
 - Gemeindebau NEU: Bauplatz 8, Bauplatz 9
- Wohnnutzungen: ~ 1.150 Wohneinheiten
 - ~ 420 geförderte Wohneinheiten (ohne Gemeindebau NEU)
 - ~ 400 Gemeindewohnungen NEU
 - ~ 350 freifinanzierte Wohneinheiten
- Bildungscampus auf BPL 13s
- vielseitiges Wohnungsangebot im Quartier: geförderte Mietwohnungen, SMART-Wohnungen, Gemeindewohnungen NEU sowie freifinanzierte Wohnbauten
- Nutzungsmix: Gesundheitseinrichtungen, Gewerbe-/Geschäftsflächen, Baugruppe, Garconnierenverbund, Wohngemeinschaften, Kindergarten, Bestandshallen (Halle Nord mit Schwerpunkt auf Produktion, Halle Süd mit öffentlicher Nutzung)
- zahlreiche Angebote für Alltag und Freizeit für alle Altersgruppen
- Schwerpunktthemen:
 - Klimafitter Stadtteil
 - Kreislaufwirtschaft
 - Klimaneutrale Wärme- und Energieversorgung
 - abgestimmte Quartiersentwicklung
 - aktive Sockelzone
 - Gesundheitseinrichtungen
 - Kultur
 - Frei- und Grünraum
 - Mobilitätskonzept / Sammelgaragen
 - Innovative und leistbare Wohnmodelle für Alleinerziehende
 - Wohnformen fürs Älterwerden



Das Qualitätenhandbuch

Die Basis zur Beurteilung der Qualitäten jedes Quartiers ist das entsprechende Qualitätenhandbuch, welches seitens der Wiener Stadtplanung erstellt wird. Die Kernaufgabe des Qualitätsbeirats liegt darin, durch ein maßgeschneidertes Verfahren die Umsetzung der im Handbuch benannten Qualitäten sicherzustellen.



Folgende Inhalte finden im Qualitätenhandbuch zum Nordwestbahnhof Berücksichtigung:

- **1. Ausgangslage und Entwicklungsziele**

Das Planungsgebiet, Historie der Entwicklung, Entwicklungsziele

- **2. Leitideen für das Stadtentwicklungsgebiet**

Städtebauliche Idee, Grundkonzepte, Bebauungsregeln, Vielfalt der Nutzungen, Grün- und Freiraum, Ökologie und Nachhaltigkeit, Mobilität, Verknüpfung mit dem Umfeld

- **3. Qualitätskriterien**

Bebauung, Nutzungen, Grün- und Freiraum, Ökologie und Nachhaltigkeit, Mobilität

- **4. Baufeldkatalog**

Bauphase A

- **5. Qualitätssicherung**

Qualitätssicherung, Qualitätenkatalog für die erste Bauphase

zur Vollversion des
Qualitätenhandbuchs



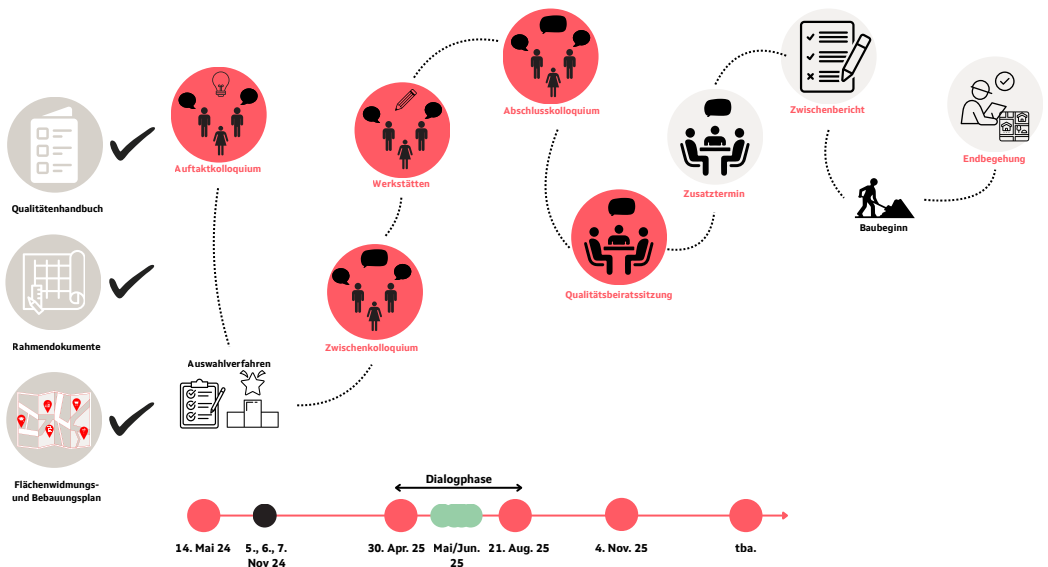
Der maßgeschneiderte Prozess

Der Qualitätsbeirat besteht neben dem Vorsitz aus der Kerngruppe – diese umfasst Mitglieder des Grundstücksbeirats aus den Bereichen „Städtebau und Architektur“, „Freiraum und öffentlicher Raum“, „Klima, Energie und Kreislaufwirtschaft“ sowie „Kultur und Soziales“ – sowie aus der quartiersbezogenen Erweiterung, die Vertreter*innen der Masterplaner*innen und der Grundeigentümer*innen, je einem/einer Vertreter*in des Bezirks, der Stadtplanung Wien, der Kammer der Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und Ingenieur*innen sowie der Vereinigung österreichischer Projektentwickler*innen umfasst. Grundlage für das Qualitätsverfahren sind die gültigen Gesetze, Normen und Richtlinien, das generelle Mobilitätskonzept, das Nutzungskonzept

Sockelzone sowie das Qualitätenhandbuch der Wiener Stadtplanung, insbesondere die Qualitätskriterien sowie die für jedes Baufeld festgelegten Vorgaben.

Der jeweils nach den Anforderungen des Qualitätenhandbuchs und den Anforderungen des Standorts maßgeschneiderte Prozess erstreckt sich vom Auftaktkolloquium bis zur Fertigstellung.

Den Abschluss des Qualitätssicherungsprozesses stellt die Endbegehung nach Baufertigstellung dar. Weiter ist vor Baubeginn ein Zwischenbericht einzureichen, im Zuge dessen die Umsetzung der dem Beurteilungsgremium vorgelegten Qualitäten nachzuweisen ist. Wesentliches Element des Qualitätssicherungsprozesses ist der Dialog zwischen den unterschiedlichen Stakeholder*innen.



Die Meilensteine



1. Auftaktkolloquium 14.05.2024:

1.Im Rahmen des Auftaktkolloquiums wurden den Mitgliedern des Qualitätsbeirats die wesentlichen Qualitäten des Quartiers, basierend auf dem Qualitätenhandbuch der Wiener Stadtplanung sowie den ergänzenden Konzepten (Sockelzonenkonzept und Mobilitätskonzept), vorgestellt.

Ziel der Veranstaltung war es, die Beiratsmitglieder über die zentralen Themen des Quartiers zu informieren und das Verfahren zur Qualitätssicherung näher zu erläutern.



2. Zwischenkolloquium 30.04.2025:

Im Zuge des Zwischenkolloquiums erfolgte die gezielte Einbindung der Projektteams in den Qualitätssicherungsprozess. In diesem Rahmen präsentierten die Teams ihre Konzepte, die aus den Auswahlverfahren für den jeweiligen Bauplatz hervorgegangen sind. Dabei wurden die Entwürfe detailliert vorgestellt und betreffend die Quartiersthemen kritisch beleuchtet. Gleichzeitig wurden die Weichen für die anschließende Dialogphase gestellt, um einen konstruktiven Austausch zwischen den Beteiligten zu fördern und sicherzustellen, dass alle relevanten Qualitätsanforderungen berücksichtigt werden.



3. Dialogphase Mai 2025/Juni 2025:

Die Dialogphase umfasste vier Werkstatttermine, die sich jeweils mit übergreifenden Querschnittsthemen befassten. Die konkreten Inhalte der einzelnen Werkstätten wurden dabei an den aktuellen Abstimmungsbedarfen ausgerichtet. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Phase ist die Einbeziehung der relevanten Fachdienststellen der Stadt Wien in den Prozess.

Ziel der Werkstatttermine war es, eine enge Abstimmung der verschiedenen Bauplätze sicherzustellen und den Dialog zwischen den Planer*innen und den beteiligten Dienststellen zu initiieren. So wurde ein kooperatives Miteinander gefördert, um eine ganzheitliche und aufeinander abgestimmte Entwicklung des Quartiers zu ermöglichen.



Workstatttermine zu Querschnittsthemen:

Die Werkstatttermine wurden geblockt in zwei Monaten abgehalten. Je Werkstatttermin wurden die Schwerpunktthemen gebündelt und im Rahmen von zwei Thementischen (einer je Baufeld) behandelt.

Block 1:

• Werkstatttermin 1: Nutzungsmix & Energiekonzept

- Energiezentrale und Energiekonzept
- Anordnung der Nutzungen im Erdgeschoß
 - gemeinschaftliche, publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen
 - baufeldbezogene Gemeinschaftsräume
 - Gesundheitseinrichtungen
 - Nutzungskonflikte
 - Grätzl-Hubs/Mobility-Points
 - Hallen
- Erschließung / Baukörperbeziehungen
- Abgestimmtes Material- und Farbkonzept
- Projektsteuerung

• Werkstatttermin 2: Freiraum und Brandschutz

- abgestimmtes Freiraumkonzept (baufeldbezogen)
 - Gestaltung
 - Abgrenzungen
 - Kinder- und Jugendspielplätze
- Abstimmung Freiraum und Erdgeschoß-Zonen – Übergänge zu den Straßenräumen und zum Park
- Feuerwehraufstellflächen /abgestimmtes Brandschutzkonzept
- UVP-Vorgaben
- Fassaden- und Dachbegrünung

Block 2:

• Werkstatttermin 3: Kreislaufwirtschaft, Energie und Besiedelungsbegleitung

- Materialeinsatz
- Energiekonzept - Details
- Besiedelungsmanagement

• Werkstatttermin 4: Mobilität und Baustellenlogistik

- Sammelgarage und Stellplatzmanagement
- Baustellenlogistik
- Stichstraßen und Zulieferung



4. Abschlusskolloquium 21.08.2025:

Im Abschlusskolloquium hatten die Mitglieder des Qualitätsbeirats die Gelegenheit, den Projektteams ihr finales Feedback zu den Planungen vor der anschließenden Beurteilungssitzung zu geben. Dieser Austausch diente dazu, letzte Anmerkungen und Verbesserungsvorschläge zu berücksichtigen, bevor die endgültige Bewertung erfolgte. Es weiters Ziel war dabei die Förderung eines offenen Dialogs zwischen allen Beteiligten.



5. Qualitätsbeiratssitzung 04.11.2025:

In der Qualitätsbeiratssitzung erfolgt die abschließende Beurteilung der vorgestellten Planungen auf Basis des Qualitätsenhandbuchs. Die Beiratsmitglieder prüfen, ob die festgelegten Qualitätskriterien erfüllt wurden und geben ihr abschließendes Feedback ab.

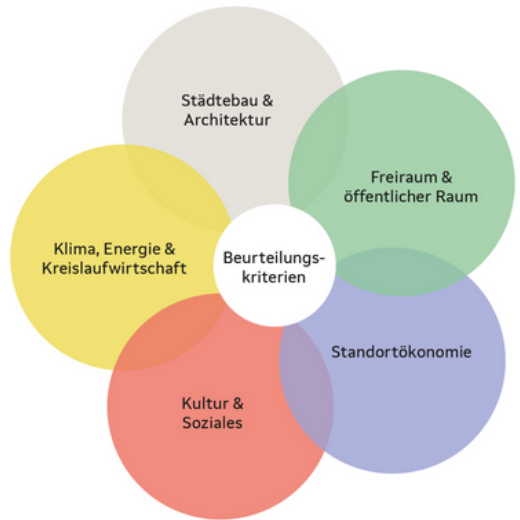


6. Zusatztermin Sommer 2026:

Aufgrund der Komplexität sowie der schrittweisen Entwicklung der Phase A im Quartier Nordwestbahnhof ist im Prozessplan ein zusätzlicher Termin für den Sommer 2026 vorgesehen. Bei diesem sollen die beiden Unterphasen A.1 und A.2 zusammengeführt werden, wobei auch Themen berücksichtigt werden, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden können.

Die Qualitäten des Quartiers

Der Qualitätsbeirat bearbeitet die Qualitäten aus dem Qualitätenhandbuch nach den fünf Kategorien der sogenannten “Blume für lebenswerte Quartiere”. Folgende Punkte aus dem Qualitätenhandbuch für den Nordwestbahnhof wurden anhand der Bewertungsmatrix festgehalten.



Klima, Energie & Kreislaufwirtschaft

Es entsteht ein **klimafitter Stadtteil**, der auf **nachhaltige Planung und Bauweise** setzt. Durch **Kreislaufwirtschaft** werden Ressourcen geschont und Materialien wiederverwendet. Eine **klimaneutrale Wärme- und Energieversorgung** sorgt für eine umweltfreundliche Energieinfrastruktur. Zusätzlich wird ein aktives **Regenwassermanagement** umgesetzt, das den verantwortungsvollen Umgang mit Wasser fördert und die städtische Resilienz stärkt.

Städtebau & Architektur

Großer Wert wird auf **funktionale und gestalterische Qualität** gelegt. Die **Durchlässigkeit der Baufelder** fördert attraktive Wegebeziehungen und eine offene Quartiersstruktur. Eine **abgestimmte Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl** sorgt für ein harmonisches und hochwertiges Erscheinungsbild. Das **flexible Erdgeschoß** ermöglicht vielfältige Nutzungen und belebt das Quartier. **Multifunktionale Dachflächen** tragen zur ökologischen Aufwertung bei und schaffen zusätzlichen nutzbaren Raum. Ein **abgestimmtes Mobilitätskonzept** gewährleistet nachhaltige und effiziente Erschließung des Quartiers.

Freiraum & öffentlicher Raum

Das neue Stadtquartier Nordwestbahnhof legt im Bereich Grün- und Freiraum großen Wert auf **Aufenthaltsqualität und ökologische Aufwertung**. Die sogenannte **Grüne Mitte** als zentraler Freiraum bildet das Herz des Quartiers und schafft **Begegnungs- und Erholungsräume**. Durch einen **abgestimmten Freiraum** werden die Grünflächen harmonisch in die Quartiersstruktur integriert. Die **bauplatz-übergreifende Planung von Spiel-plätzen** sorgt für attraktive und gut erreichbare Spielflächen für Kinder. Maßnahmen zur **Entsiegelung** verbessern das lokale Mikroklima und die Wasseraufnahme. Zusätzlich trägt **Gebäudebegrünung** zur ökologischen Qualität und zur Lebensqualität im Quartier bei.

Kultur & Soziales

Hier wird ein großer Wert auf **Lebendigkeit, Gemeinschaft und Nutzungsvielfalt** gelegt. Es entsteht ein lebendiger Stadtteil, der Begegnung und Austausch fördert. Ein **Kindergarten** (Baufeld 14) mit attraktivem Außenraum sichert hohe Lebensqualität für Familien und Kinder. Der **urbane Nutzungsmix** sorgt für ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen, Gewerbe und Freizeitmöglichkeiten. Zudem werden **Bestands-hallen für Kultur und Dienstleistungen** integriert, die das Quartier zusätzlich beleben und kreative Nutzungen ermöglichen.

Standortökonomie

Berücksichtigt wird im Bereich Standortökonomie die Schaffung eines **lebendigen und vielfältigen Nutzungsmixes**. Eine **aktive Sockelzone** stärkt die wirtschaftliche Belebung des Quartiers und bietet Raum für Dienstleistungen, Gewerbe und soziale Einrichtungen. Ein **vielfältiges Wohnungsangebot** deckt unterschiedliche Bedürfnisse und Lebenssituationen ab und trägt so zu einer ausgewogenen Quartiersentwicklung bei. Gleichzeitig wird eine **Einbindung in den städtischen Kontext** gewährleistet, die das Quartier optimal in die umliegende Stadtstruktur integriert.



Qualitätsbeirat

Vorsitz (ohne Titel)

Rudolf Scheuvs

Kerngruppe (ohne Titel)

Vertreter*in wohnfonds_wien: Gregor Puscher / Silvia Hofer

Expertin Städtebau / Architektur: Lina Streeruwitz

Expertin Freiraum / Öffentlicher Raum: Isolde Rajek

Expertin Klima / Energie / Kreislaufwirtschaft: Doris Österreicher

Experte Kultur / Soziales: Kurt Hofstetter

Experte Standortökonomie: Klaus Wolfinger

Expertin Kreislaufwirtschaft: Bernadette Luger

Quartiersbezogene Erweiterung (ohne Titel)

Vertreter*in Bezirk: Christine Dubravac-Widholm / Karl Dwulit

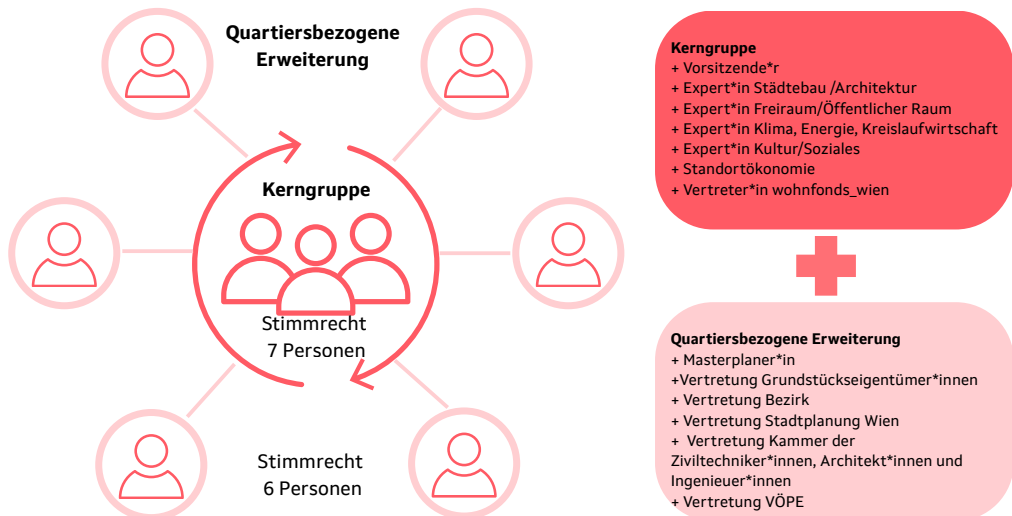
Vertreterin Stadtplanung: Ljuba Goger

Vertreter Masterplaner: Bertram Ernst

Vertreter*innen Grundstückseigentümer: Martin Scheiflinger / Maren Janak-Semsroth

Vertreter Kammer für Ziviltechniker*innen, Architekt*innen und Ingenieur*innen: Karl Grimm / Günther Katherl

Vertreter Entwickler*innen (VÖPE): Peter Ulm



Der wohnfonds_wien bedankt sich für die konstruktive Zusammenarbeit sämtlicher Beteiligten am Prozess. Ein besonderer Dank geht hierbei an den Qualitätsbeirat 20., Nordwestbahnhof Phase A.1.

Quartiersplan



Impressum

wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung, lenauggasse 10, 1082 wien,
01/403 59 19, office@wien.at, www.wohnfonds.wien.at

Stand: November 2025

Bildcredits: PID David Bohmann, Bpl. 4: Dietrich | Untertrifaller Architekten ZT GmbH,
Bpl. 5: patricia bagienski-grandits, Bpl. 6: AllesWirdGut, Bpl. 8: Hohensinn Architektur
ZT GmbH / PixLab, Bpl. 9: KMA Kronaus Mitterer Architekten ZT GmbH, Bpl. 10:
Janusch.co, Bpl. 11: Rüdiger Lainer & Partner



UW 1206