

Pressekonferenz "Flächen(um)widmung auf Wunsch"

Investor(inn)en sagen an, die Stadt setzt um? Interessenskonflikte durch rein bauplatz- bzw. objektbezogene Produktion von Nutzflächen in Wien und die Rolle des Fachbeirats für Stadtplanung und Stadtgestaltung.

Architektin DI Hemma Fasch, von der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland entsendetes Fachbeiratsmitglied

Architekt DI Bernhard Sommer, Vizepräsident der Kammer

Architekt DI Christoph Mayrhofer, Vorsitzender Sektion Architekt(inn)en der Kammer

ZT

Ziviltechniker sind staatlich befugte und beeidete Architekten und Ingenieurkonsulenten.

Die Kammern der Architekten und Ingenieurkonsulenten werden durch ehrenamtliche Berufsvertreter repräsentiert.

Was passiert, wenn Flächenwidmung nicht als vorausschauendes Raumordnungsinstrument, sondern als singuläre Maßnahme aus Anlass von Projektideen von Investoren erfolgt? In einer Zeit rascher Veränderungen, nicht zuletzt einem schnellen Stadtwachstum geschuldet, treten Defizite im Bereich der Stadtentwicklung deutlich zutage. In Wien sind diese an prominenten Beispielen deutlich wie selten zuvor zu erleben:

Das **Intercont am Heumarkt** oder die **Danube Flats** an der Reichsbrücke stehen stellvertretend für Projekte, bei denen nicht die Stadt eine Entwicklungsrichtung vorgibt und sich Investoren danach mit entsprechenden Projekten einstellen. Im Gegenteil! Es sind von Investoren entwickelte Projektideen zur Wertsteigerung ihrer Grundstücke, die allerdings den geltenden Bebauungsbestimmungen widersprechen und für die die Gesetzgeberin die entsprechenden Umwidmungen zu liefern hat.

Heute besteht die Gefahr, Stadtplanung in den Aufgabenbereich privater Investor(inn)en abzuschieben. Der Nachweis, dass der Wunsch eines davon profitierenden Grundstückseigentümers ein höheres öffentliches Interesse darstellt als das öffentliche Recht des bestehenden Bebauungsplans, nach dem dieser Wunsch nicht umsetzbar wäre, ist schwierig. Die Kammer warnt vor der gängigen Praxis in diesen Fällen den **Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung** vorzuschieben, um die fachliche Rechtfertigung für die Umwidmung zu liefern.

Die Kammer fordert:

- eine nachhaltige Strategie für Stadtgestaltung, die vorausschauende Stadtplanung möglich macht
- einen unabhängigen Fachbeirat

Beilage zum Statement von Architekt DI Christoph Mayrhofer

Intercont am Heumarkt, Kommentare des Fachbeirats (FB) am 11. Mai 2016 sowie nach Überarbeitung am 14. Dezember 2016 zu folgenden Themen:

EISFLÄCHE

FB 11. Mai 2016:

Die deutliche Mehrheit des Fachbeirates stellt fest, dass eine schlüssige stadträumliche Begründung für das Hinausragen (der Eisfläche, Anm.) in den öffentlichen Raum und damit für dessen Privatisierung nicht vorliegt.

Überarbeitung: **Die Eisfläche ragt weiterhin in den öffentlichen Raum, dieser wird weiterhin privatisiert.**

FB 14. Dezember 2016:

Die Mehrheit der Fachbeiratsmitglieder sieht in der Überarbeitung die Forderungen des Fachbeirates grundsätzlich als erfüllt an.

SITUIERUNG „HOTELSCHEIBE“

FB 11. Mai und 11. November 2016:

Die Verlängerung der Obergeschoße des Gebäudes zur Lothringerstraße schränkt die derzeitigen Sichtbezüge ein und soll unterbleiben.

Überarbeitung: **Die Hotelscheibe wird neu errichtet und wird noch weiter zur Lothringerstraße verlängert.**

FB 14. Dezember 2016:

Die Mehrheit der Fachbeiratsmitglieder sieht in der Überarbeitung die Forderung des Fachbeirates grundsätzlich als erfüllt an. (Die Verlängerung des Neubaus über die Bestandskante hinaus zur Lothringerstraße wird von einem Teil der Fachbeiratsmitglieder abgelehnt.)

HOCHHAUS

FB 11. Mai 2016:

Als problematisch wird jedoch weiterhin die Proportion des Turmes betrachtet, dessen gedrungene Massivität sich der Einfügung in den Kontext entzieht. Dies sollte überdacht werden.

Überarbeitung:

alt: Grundfläche 630m² / Höhe 74,7m

neu: Grundfläche 580m² / Höhe 66,3m

Das Verhältnis Grundfläche zu Höhe steigt demnach von 8,43 auf 8,74. D.h. die abgelehnte Massivität des Gebäudes wird sogar noch erhöht.

FB 14. Dezember 2016:

Die Mehrheit der Fachbeiratsmitglieder sieht in der Überarbeitung die Forderung des Fachbeirates grundsätzlich als erfüllt an.

WELTKULTURERBE

FB 11. Mai 2016:

Ein Großteil der Mitglieder des Fachbeirates verweisen auf die Notwendigkeit „das Projekt so anzupassen, dass eine Verträglichkeit mit dem Weltkulturerbestatus herstellbar ist“ und es zu keinem Verlust des Weltkulturerbestatus kommen kann.

Überarbeitung:

Höhe Hotelscheibe 7,3m, Höhe Turm 29m über UNESCO-Festlegung

FB 14. Dezember 2016:

Die Mehrheit der Fachbeiratsmitglieder sieht in der Überarbeitung die Forderung des Fachbeirates grundsätzlich als erfüllt an.

Danube Flats

FWBPL: UMKEHRUNG VON STÄDTEBAULICHEN ZIELEN AUF INVESTORENWUNSCH

Die Umwidmung betrifft ein einziges Grundstück, eine drüber hinausgehende Raumordnungsmaßnahme existiert nicht.

FWBPL zum Zeitpunkt des Grundstückerwerbs:

„Wie... erwähnt, wurden die städtebaulichen Zielsetzungen für das Bearbeitungsgebiet weitgehend umgesetzt. Somit ist die Erhaltung und gegebenenfalls die Optimierung der bestehenden Strukturen vorrangiges Ziel.“

„Ausgehend von den Gegebenheiten des Planungsgebietes und der zum Großteil bereits umgesetzten Ziele soll vor allem Augenmerk auf die Erhaltung der bestehenden Strukturen gelegt werden.“

FWBPL nach Umwidmungswunsch des Investors:

Aus dem Ziel der Erhaltung der bestehenden Strukturen wird innerhalb weniger Jahre der Standort für das höchste Wohnhaus des Landes.

FWBPL zum Zeitpunkt des Grundstückerwerbs:

Gewerbegebiet mit Verbot der Errichtung von Wohnungen (BB sehr selten).

FWBPL nach Umwidmungswunsch des Investors:

Aus dem gänzlichen Verbot der Errichtung von Wohnungen wird der Standort für 520 Wohnungen.

FWBPL zum Zeitpunkt des Grundstückerwerbs:

Maximale Gebäudehöhe 26m

FWBPL nach Umwidmungswunsch des Investors:

Zulässige Gebäudehöhe 150m (+575%)

FWBPL zum Zeitpunkt des Grundstückerwerbs:

Maximale NNFL ca. 12.000m²

FWBPL nach Umwidmungswunsch des Investors:

Mögliche NNFL 45.000m² (+375%)