

A-1040 Wien, Karlsgasse 9
T +43-1 505 17 81, F +43-1 505 10 05
kammer@arching.at, www.wien.arching.at

An den MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A – Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Südwest
Rathausstraße 14-16
1082 Wien
Per Mail: post@ma21a.wien.gv.at

Wien, 20.03.2024

MA 21 A – Planentwurf Nr. 8379
vom 19. Dezember 2023
mitsamt den Beilagen

STELLUNGNAHME

zum 1. Antragsentwurf Nr. 8379
für das Gebiet zwischen

Währinger Gürtel (Bezirksgrenze zwischen 9. und 18. Bezirk), Jörgerstraße
(Bezirksgrenze zwischen 17. und 18. Bezirk), Theresiengasse, Staudgasse, Kutschkergasse,
Schopenhauerstraße, Canongasse, Schulgasse, Semperstraße und Gentzgasse
im 18. Bezirk, Kat. G. Währing

Sehr geehrte Damen und Herren!

1 ALLGEMEINES

Die Kammer der Ziviltechniker:innen für Wien, Niederösterreich und Burgenland erkennt in vorliegendem Entwurf eine Entwicklung in der Stadtplanung, die den übergeordneten Zielen der Stadt wie auch der Bauordnung für Wien nicht folgt und damit keine gute Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung bietet. Aus der Analyse des Stadtgebiets ergeben sich Handlungsfelder, die in dem vorliegenden Entwurf nicht vorgesehen und auch nicht ermöglicht werden.

1.1 Analyse des Plangebiets

Im Folgenden eine Zusammenfassung der Analyse des Stadtgebiets, welche wir aus den Erläuterungen zum Plandokument des betreffenden Stadtgebiets als Grundlage für unsere weiteren Ausführungen extrahieren:

1.1.1 Größe des Stadtgebiets und Einwohnerzahl

Das Gebiet umfasst 15 Baublöcke und ist rund 14,8 ha groß. Zum Stichtag (01.01.2021) wohnten dort 3.206 Einwohner:innen in 1.657 Haushalten. Über die Anzahl an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen konnten keine exakten Zahlen bekanntgegeben werden.

1.1.2 Freiflächen und Grünräume

Im Plangebiet mangelt es stark an öffentlichen Grünflächen.

Als Ergänzung zu der öffentlichen Grünflächenversorgung ist man daher auf private, begrünte Innenhöfe angewiesen, die nur zum Teil unversiegelt, gärtnerisch gestaltet und mit

1.1.3 Infrastruktur

Die Infrastruktur wird als gut beschrieben.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gut. Die wohnortnahe Versorgung mit elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist gegeben und weitere Bildungs-, Ausbildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich in fußläufiger Umgebung des Gebiets. Apotheken und Ordinationen sind im Plangebiet, weitere Gesundheitseinrichtungen in fußläufiger Umgebung vorhanden. Mit der technischen Infrastruktur – Wasser, Kanal, Gas und Strom – ist das Plangebiet vollständig erschlossen, die Fernwärme verläuft entlang der Leo-Slezak-Gasse und der Hans-Sachs-Gasse.

1.1.4 Verkehrssituation

Die Verkehrssituation wird als gut beschrieben, es besteht eine Anbindung an das hochrangige Straßennetz (Währinger Gürtel, Gentzgasse, Währinger Straße, Schulgasse, Kreuzgasse und Jörgerstraße), das eine entsprechend höhere Verkehrsbelastung aufweist. Das Plangebiet ist fußläufig gut erschlossen, Fußweggestaltungen, Mikroaufenthaltsbereiche sowie Baum- und Strauchpflanzungen sind vorhanden bzw. in Planung. Radwege inklusive Radabs-tellanlagen sind im Plangebiet vorhanden. „Darüber hinaus wird die Station Michelbeuern-AKH mit dem geplanten Ausbau der U-Bahnlinie U5 zum neuen Umsteigeknoten zwischen U5 und U6. Durch die Lage an der Schnittstelle einiger wichtiger Linien, sowohl radial als auch tangential zum Zentrum geführt, ist eine hohe Leistungsfähigkeit und somit schnelle Erreichbarkeit verschieden-ter Ziele innerhalb und außerhalb Wiens gewährleistet.“

1.1.5 Umweltsituation

„Das Plangebiet befindet sich im dicht bebauten Stadtgebiet und ist klimatisch dem **Stadtklima** zuzuordnen, wobei vereinzelte Bereiche entlang des Währinger Gürtels auch dem **Innenstadt-klima** zugerechnet werden müssen. Der Grad der Versiegelung ist aufgrund der dichten Bebauung hoch. Laut Stadtklimaanalysekarte weist das Plangebiet eine **moderate bis starke Über-wärmung** auf, die südlichen Beiche des Plangebiets befinden sich am Rande einer Kaltluftabfluss-bahn mit hoher Wirksamkeit.“

2 ZIELE FÜR DAS PLANGEBIET, ANLASS FÜR DAS WIDMUNGSVERFAHREN

Gemäß der Bauordnung für Wien dienen die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne „der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes“.

Eine Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bedarf wichtiger Gründe, welche im Erläuterungstext darzulegen sind.

Das Plangebiet wird in den Erläuterungen analysiert. Wir können im Entwurf des Plandoku-mentes nicht erkennen, wie auf die Ergebnisse der Analyse reagiert wird, um insbesondere die nachhaltige Entwicklung zu fördern und die Mängel des Gebiets zu beheben.

2.1 Starker Mangel an Grünflächen

Der Anton-Baumann-Park wird aufgrund seiner historischen Bedeutung als Schutzzone ausgewiesen. Seine Grünraumqualität wird mit dieser Maßnahme alleine nicht verbessert. Wie aus den Erläuterungen zu entnehmen ist, ist dieser Stadtteil hinsichtlich der Grünflä-chenversorgung auf private gärtnerisch gestaltete Flächen angewiesen. Die dafür in Frage kommenden Flächen sind jedoch zu einem Großteil versiegelt und durch andere, der gärtnerischen Gestaltung entgegengewirkende Nutzungen vergeben.

Die bebaubare Fläche von Nebengebäuden wird beschränkt, es ist eine Gründachverpflich-tung vorgesehen (3.4). Bebaubare, jedoch nicht bebaute Flächen sollen gärtnerisch ausge-staltet werden (3.5), die unterirdisch bebaubare Fläche wird auf 20 % beschränkt und deren Überdeckung mit einer Mindesthöhe an Erdschicht wird vorgeschrieben (3.7).

(Anmerkung: Bitte die Prozent-Beschränkung in Punkt 3.7 der Bestimmungen für das gesamte Plangebiet zur Klarstellung auf den jeweiligen Teil des Bauplatzes beziehen.)

Gemäß Erläuterungstext wird das laut bisheriger Rechtslage zum Teil ausgewiesene gänzliche Verbot von unterirdischen Bauten sowie Nebengebäuden auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen nicht übernommen, um die erforderliche Nachrüstung der gründerzeitlichen Bestandsstadt mit hocheffizienten alternativen Systemen, z. B. für die Heizungs- und Warmwasseraufbereitung, zu ermöglichen bzw. zumindest nicht zu erschweren.

Diese Bestimmungen sind, abgesehen von der Beschränkung der unterirdischen Bebauung, zu unterstützen.

Im Plangebiet befinden sich bereits eine Vielzahl an Nebengebäuden bzw. Hofbebauungen unterschiedlicher Art und Größe in den mit „G“ ausgewiesenen Flächen, welche aufgrund ihres Konsenses bestehen bleiben dürfen. Den Bestimmungen zu kleinen und dachbegrüntem Nebengebäuden wird in diesem Plangebiet voraussichtlich nicht gemäß der Zielrichtung des Bebauungsplans nachgekommen werden.

Auch die Verpflichtung gemäß der Bestimmung zu den bebaubaren, jedoch nicht bebauten Flächen, welche gärtnerisch ausgestaltet werden sollen, wird gemäß der nun gültigen Bauordnungsnovelle mit diesem Planentwurf voraussichtlich nicht ausgelöst werden.

Die Beschränkung der unterirdischen Bebauung auf 20 % erscheint uns im Hinblick auf die erforderliche Nachrüstung der gründerzeitlichen Bestandsstadt mit hocheffizienten alternativen Systemen als unzureichend.

Wir können nicht erkennen, mit welchen Maßnahmen im vorliegenden Planentwurf dem starken Mangel an Grünraum entgegengewirkt wird.

2.2 Umweltsituation

Laut Stadtklimaanalysekarte weist das Plangebiet eine moderate bis starke Überwärmung auf. Wie auch im Erläuterungstext angedeutet, ist anzunehmen, dass diese Überwärmung großteils aufgrund des hohen Grades der Versiegelung der Flächen im Plangebiet zustande kommt.

Zu den Maßnahmen zur Entsiegelung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen haben wir im vorigen Punkt unsere Sichtweise ausgeführt.

Punkt 3.6 sieht vor, dass bei Neubauten auf Flächen mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m in der geschlossenen Bauweise die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 % gemäß dem Stand der Technik zu begrünen sind. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt. Nun werden im Planentwurf praktisch alle Gebäude außer einigen wenigen, die in den letzten Jahren errichtet worden sind, unter Ensembleschutz gestellt. Gemäß Erläuterungen befindet sich im Plangebiet lediglich eine Baulücke.

Die kühlende Wirkung der Begrünung von 20 % der straßenseitigen Fassadenflächen der wenigen möglichen Neubauten wird aus unserer Sicht voraussichtlich nicht ausreichen, um die Überwärmung des Gebiets zu verringern bzw. erträglich zu machen.

Das Neuanpflanzen von Baumreihen bzw. Baumgruppen in den Straßenquerschnitten im Plangebiet ist zu unterstützen. Allerdings ist zu erwähnen, dass für die Pflanzung von Straßenbäumen eine Änderung des Flächenwidmung- und Bebauungsplans nicht zwingend notwendig ist.

Wir können nicht erkennen, mit welchen Maßnahmen im vorliegenden Planentwurf die moderate bis starke Überhitzung des Plangebiets erträglich gemacht werden kann.

3.1 Smart Klima City Strategie Wien und Wiener Klimafahrplan

Die Stadt bekennt sich zu der sehr ambitionierteren Vision, bis 2040 die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude zu 100 % auf umweltfreundliche Energie umzustellen. Das bedeutet, dass etwa 600.000 Haushalte umzurüsten sind. Von diesen werden 82 % mit dezentralem Gas, 12 % mit zentralem Gas und noch immer 5 % mit Öl beheizt.

Auch im Wiener Klimafahrplan wird für städtebauliche Entwicklungen unter anderem vorgegeben, dass der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs und die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung vorrangig sind.

Klar ist, dass die Ziele „Smart City“, „Raus aus Gas bis 2040“ und der Wiener Klimafahrplan nur durch Umstellung auch der Bestandsgebäude erreicht werden können. Diese Umrüstung und Ertüchtigung der Bestandsgebäude muss für alle Zielgruppen, die Nutzer:innen (Bewohner:innen, Mieter:innen, Pächter:innen ...) und die Raumbereitsteller:innen (Vermieter:innen, Investor:innen ...), leistbar sein. Außerdem sind Anreize für alle Betroffenen und Beteiligten zu schaffen, um diese Ziele in so kurzer Zeit erreichen zu können.

Bewährt haben sich als Anreize z. B. Möglichkeiten zu Qualitätsverbesserungen des Wohnraums und der Wohnumgebung. Terrassen, Balkone und Loggien haben vor allem seit der Pandemie an Bedeutung gewonnen. Die barrierefreie Erschließung und Nutzung der Wohn- und Allgemeinräume fördert das Miteinander der Generationen und die Inklusion aller Menschen, auch jener mit Einschränkungen. Auch die Errichtung von PV-Anlagen hat positive Effekte bei Nutzer:innen und Investor:innen.

Ebenso können technische Einrichtungen wie kontrollierte Wohnraumlüftung und vorgelagerte begrünte Loggien die hohe Verkehrsbelastung für die Bewohner:innen und Nutzer:innen mindern und damit die Qualität erheblich steigern.

Finanzierbar werden die Ertüchtigung hinsichtlich Energieeffizienz und die Umrüstung für den Wechsel des Energieträgers bei gründerzeitlichen Gebäuden meistens durch eine Entwicklungsmöglichkeit des Gebäudes, wie z. B. einen zweigeschossigen Dachzubau.

Häuserzeilen entlang des Währinger Gürtels

Mit der Reduzierung auf höchstens 4 Hauptgeschoße und 1 Dachgeschoß (3.11), der Abzonung der Gebäudehöhe von 21 m auf 17 m sowie der Beschränkung der höchstzulässigen Dachneigung auf 35° (4.5 Besondere Bestimmung BB5) wird entlang des Währinger Gürtels jeglicher Entwicklungsspielraum genommen. Dachräume mit 35° Dachneigung bei 12 m oder 13,50 m Trakttiefe kombiniert mit dem Verbot von straßenseitigen raumbildenden Dachaufbauten schaffen keinen zeitgemäßen Wohn- oder Büroraum und ihre Errichtung ist darüber hinaus nicht wirtschaftlich.

Vereinzelt wird auf höchstens 5 Hauptgeschoße und 1 Dachgeschoß (3.12) reduziert, die Gebäudehöhe von 21 m auf 19 m abgezont und die höchstzulässige Dachneigung auf 35° beschränkt (4.5 Besondere Bestimmung BB5), und zwar am Währinger Gürtel 9, 21 und 23.

Am Währinger Gürtel 89 und an einem Teil der Währinger Straße 80-82 ist die Eckbebauung nun aus der Schutzzone ausgenommen. Somit ist auf der Liegenschaft Währinger Gürtel 89 eine Bebauung bis 21 m ohne Geschoßbeschränkung und ohne Einschränkung der Dachform möglich.

Häuserzeilenabschnitte in der Schutzzone mit Bauklasse III

Ebenfalls nicht nachvollziehbar ist die Reduktion aller in Bauklasse III und in der Schutzzone befindlichen Grundstücke auf 4 Hauptgeschoße und 1 Dachgeschoß und die vereinzelt

Abzonung der Grundstücke Semperstraße 8 und 13, Schopenhauerstraße 5-9, Canongasse 8, Kutschkergasse 14-16, Staudgasse 21 sowie Leo-Slezak-Gasse 3 und 7-9 auf 13 m Gebäudehöhe.

Die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie der Paradigmenwechsel, der sich mit dem neuen Stellplatzregulativ des novellierten Wiener Garagengesetzes abzeichnet, wird unseres Erachtens zumindest in diesem Plangebiet den Anteil an privaten PKWs pro Einwohner:in reduzieren.

Die 15-Minuten-Stadt, ein lebendiger, gemischt genutzter Stadtteil mit kurzen Wegstrecken und attraktiven Verweilmöglichkeiten könnte aus unserer Sicht das Leitbild für dieses Quartier bilden. Der Währinger Gürtel könnte durch die Mobilitätswende, die Begrünung und die Bäume, die Nutzung der Stadtbahnbögen u. v. m. nach und nach zu einem attraktiven Stadtboulevard werden.

3.2 Stadtentwicklungsplan Wien 2025 (STEP 2025)

Wir zitieren aus den Erläuterungen: „Aus dem Stadtentwicklungsplan Wien 2025 (STEP 2025) ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere. **Für die städtebauliche Weiterentwicklung der gründerzeitlich geprägten Stadt wird im STEP 2025 die Sanierung und behutsame Neuentwicklung als Möglichkeit zur Qualitätsverbesserung gesehen. Dabei soll das baukulturelle Erbe Wiens erhalten werden, aber nicht, ohne angemessene Entwicklungsspielräume offenzulassen. Bei der Entwicklung von Bestandsgebieten soll zudem die Verfügbarkeit von Freiräumen, sozialer Versorgung und Mobilitätsangeboten gezielt verbessert werden. Die Aufwertung der Erdgeschoßzonen kann dabei positive Impulse für die Lebendigkeit der Stadtteile setzen und Chancen für gewerbliche, soziale, kulturelle und gemeinschaftliche Nutzungen ermöglichen. Die äußere Währinger Straße ist als Geschäftsstraße mit übergeordneter Bedeutung gekennzeichnet.**“

Die eng geschnürten Gebote und Verbote, die im aktuellen Entwurf enthalten sind, stehen im Widerspruch zu sämtlichen im STEP 2025 geforderten Entwicklungsspielräumen.

3.3 Masterplan Gründerzeit

Wir zitieren aus den Erläuterungen: „Mit dem **Masterplan Gründerzeit** wurden Handlungsempfehlungen für die qualitätsorientierte Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt formuliert. **Ziel dabei ist, die hohe städtebauliche Qualität der Gründerzeitstruktur, ihren urbanen Charakter, die Nutzungsvielfalt und Flexibilität sowie eine gute soziale Durchmischung zu erhalten und gleichzeitig mögliche Defizite, wie z. B. im Bereich der Grün- und Freiflächen, zu mindern. Für die mögliche Transformation der Blockinnenbereiche wird dabei unter anderem die Erhöhung der Trakttiefe, die Anhebung der ausnutzbaren Gebäudehöhe bei gleichzeitig verkleinertem Fußabdruck, das Anbauen an Feuermauern bzw. das Schließen logischer Lücken genannt.**“

Im vorliegenden Entwurf für das Plangebiet können wir die Umsetzung der geeigneten Handlungsempfehlungen nicht vorfinden. Auch das Schließen „logischer Lücken“ oder das Vermeiden von sichtbaren Feuermauern („Zahnlücken“) wird nicht verfolgt.

4 FACHKONZEPTE

In den in den Erläuterungen angeführten Fachkonzepten wird die Bedeutung der Grün- und Freiräume für die Revitalisierung und Weiterentwicklung von Gründerzeitvierteln hervorgehoben, welche durch Verbesserung der Freiraumausstattung, der Dach- und Vertikalbegrünungen sowie der Attraktivierung von Innenhöfen Versorgungsdefizite verringern sollen (**Fachkonzept Grün- und Freiraum**).

In den Erläuterungen wird die äußere Währinger Straße der Kategorie A „Stärkung und Erneuerung“ (städtische Zentren mit funktionalen Defiziten wie der mangelnden Qualität und Organisation des öffentlichen Raums oder signifikanten Leerstandsdaten) zugeordnet (**Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens**).

Im vorliegenden Entwurf können wir keine Maßnahmen erkennen, die die Versorgungsdefizite an Grün- und Freiraum verringern, und auch keine, die dem Stärkungs- und Erneuerungsbedarf im Bereich der äußeren Währinger Straße gerecht werden.

5 WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE

Abgesehen von den volkswirtschaftlichen Aspekten möchten wir zu bedenken geben, dass mit eigentumsrechtlichen Klagen zu rechnen ist. Auch wenn das öffentliche Interesse an der Verminderung der Ausnutzbarkeit der Liegenschaften überwiegen sollte (was wir nicht nachvollziehen können), sind Entschädigungsforderungen zu erwarten. Bei einem geschätzten mittleren Grundwertanteil von 1.500 EUR erzielbarer Nutzfläche können diese in Millionenhöhe gehen.

6 ZIELE AUS DER WIENER BAUORDNUNG

Die Stadtplanung hat für das Plangebiet insbesondere die Ziffern 1 bis 6 und 8 bis 15 aus § 1 Absatz 2 der Bauordnung für Wien für die Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne zum Ziel erklärt (die rot gefärbten Passagen stammen schon aus der Novelle):

1. Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen

Mit der geplanten Abzonung des gesamten Plangebiets, der Beschränkung der Geschoßanzahl und der Dachneigung auf 35° und dem Verbot der raumbildenden Dachaufbauten werden nach dem aktuellen Plandokument tausende Quadratmeter Wohnnutzfläche und hunderte Wohnungen (ca. 15.600 m² und bis zu 200 Wohnungen nur in der Häuserzeile am Gürtel) nicht realisiert werden können!

Investitionen in die Erhaltung, Verbesserung und Ertüchtigung können so nur schwer geleistet werden. Leistbares Wohnen wird für dieses Plangebiet erschwert.

Mit dem Verbot von über die Baulinien vorragenden Loggien und Balkonen wird eine mögliche Qualitätsanhebung durch individuelle Freiräume und Pufferräume zur Straße verhindert und damit das Ziel „zeitgemäßes Wohnen“ nicht gefördert.

2. Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung

3. angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege

Unseres Erachtens ist der Fokus in der gründerzeitlichen Bestandsstadt auf die Erdgeschoßzone zu legen. Das Ziel eines lebendigen, gemischt genutzten Stadtteils mit kurzen Wegstrecken und attraktiven Verweilmöglichkeiten kann nur erreicht werden, wenn insbesondere die Erdgeschoßzone attraktiv ist, siehe dazu auch das Zitat aus dem Erläuterungstext zum Masterplan Gründerzeit: „Als wesentliche Qualität des gründerzeitlichen Stadtsystems werden auch die belebten Erdgeschoßzonen angeführt, welche in intensiver Wechselbeziehung zum vorgelagerten Straßenraum sowie den angrenzenden Hofbereichen ste-

hen. Dies trägt nicht nur zu einer visuellen und haptischen Durchlässigkeit des Stadtparterres bei, sondern führt auch zu einem gesteigerten Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum. Hierbei gilt es insbesondere aktive Nutzungen, flexible Grundrisse sowie Mindestraumhöhen zu verfolgen.“

Jegliche Entwicklungsmöglichkeit der Gebäude und Hofanlagen zu beschneiden, führt nicht zur Steigerung der Attraktivität der Erdgeschoßzonen und damit auch nicht zur Erreichung der Ziele für das Stadtgebiet.

4. Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden

Die Infrastruktur des Gebiets wird als sehr gut definiert, enorme Investitionen sind seit Ende des 19. Jahrhunderts in bessere Verkehrsverbindungen getätigt worden (Dampfstadtbahn, Vorortelinie, Straßenbahnen, Buslinien und Stadtbahn, U6). Mit dem Ausbau der U-Bahn-Linie U5 wird die Station Michelbeuern-AKH zum neuen Umsteigeknoten zwischen U5 und U6. Durch die Lage an der Schnittstelle einiger wichtiger Linien, sowohl radial als auch tangential zum Zentrum geführt, ist eine hohe Leistungsfähigkeit und somit schnelle Erreichbarkeit verschiedenster Ziele innerhalb und außerhalb Wiens gewährleistet.

Im Sinne der ökologisch und ökonomisch sinnvollen Nutzung der bestehenden und der im Ausbau befindlichen leistungsstarken Infrastruktur ist nicht nachvollziehbar, warum ein Gebiet mit hohem Entwicklungspotential auf die bestehende Kubatur oder geringer abgezont wird.

Die Schaffung des für die Bevölkerungsentwicklung notwendigen Wohnraums ist mit diesem Entwurf nicht möglich.

5. größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche

Aus raum- und stadtplanerischer Sicht haben hohe Gebäude an stark befahrenen und lärm- und feinstaubintensiven Straßen und Bahngleisen die Funktion der Abschirmung der dahintergelegenen Stadträume. Technische Maßnahmen für die gesunde Nutzung der Räume an diesen Straßenzügen sind mit den entsprechenden Investitionen möglich. Warum wird diese bewährte und bisher angewandte stadtplanerische Maßnahme nicht beibehalten?

6. Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau

6a. Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt

8. Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs

14. Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind

Mit dem vorliegenden Entwurf wird kein „den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechendes örtliches Stadtbild“ herbeigeführt. Die Bewahrung des Bestandes wird erzwungen. Die Erhaltung des Stadtbildes ist nur durch Revitalisierung und Adaptierung der Gebäude möglich. Nach 100 bis 150 Jahren sind auch die Gründerzeithäuser am Ende ihres Lebens angelangt und ohne größere Sanierung und Instandsetzung in ihrer Erhaltung bedroht. Auch bei Beantragung der wirtschaftlichen Abbruchreife sind gemäß Bauordnungsnovelle die möglichen Ertragsoptimierungspotentiale zu berücksichtigen. Öffentliche Förderungen sind eng mit Qualitätsverbesserungen verknüpft, welche über die reine Erhaltung hinausgehen.

15. Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens

Wir können in dem Entwurf für dieses Plangebiet keine einzige Maßnahme zum Abbau von Barrieren erkennen. Vielmehr ist zu beachten, dass durch den Einbau von Wohnungen im Dachraum z. B. im Gegensatz zum Zubau keine Aufzugsverpflichtung ausgelöst wird, sofern ein Aufzug überhaupt wirtschaftlich und räumlich in Frage kommt. Für die Ertüchtigung im Sinne der Barrierefreiheit sehen wir keine Anreize.

7 ZUSAMMENFASSUNG UND VERBESSERUNGSVORSCHLAG

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die in den Erläuterungen angeführten Ziele nachvollziehbar und zu verfolgen sind. Wir stellen weiters fest, dass die Analyse des bestehenden Gebiets einen dringenden Handlungsbedarf ergibt.

Wir stellen aber fest, dass die angeführten Ziele mit dem vorliegenden Planentwurf nicht erreicht werden. Wir stellen außerdem fest, dass keine Maßnahmen gesetzt werden, um den Missständen nachhaltig entgegenzuwirken.

Aus unserer Sicht wird nur ein Ziel verfolgt, nämlich das Bewahren des historischen Stadtbildes nach den Vorgaben der Amtssachverständigenabteilung der MA 19. Mit dem Abbruchregulativ gemäß § 60 Absatz 1 lit. d der Wiener Bauordnung sind Gebäude mit einem Errichtungszeitpunkt vor dem 1.1.1945 geschützt, und dieser Schutz der Gründerzeitgebäude ist mit der Bauordnungsnovelle 2023 bereits massiv ausgeweitet worden.

Nun werden mit diesem Planentwurf über die Festsetzung einer Schutzzone hinaus die Geschosshöhen und Dachformen eingefroren, neue Entwicklungen werden unmöglich gemacht. **Dem Bewahren des Gebiets in seiner gründerzeitlichen Form wird nicht nur formal, sondern auch strukturell mehr Bedeutung zugestanden als den Zielen der Bauordnung, der übergeordneten Konzepte und der Fachkonzepte. Auch den mit der Bevölkerungsentwicklung Wiens einhergehenden Zielen der effizienten Nutzung der kosten- und ressourcenintensiven Infrastrukturen wird nicht Rechnung getragen. Die so wichtige thermische und ökologische Ertüchtigung des Bestandes wird wirtschaftlich und bautechnisch erschwert.**

Das äußere Erscheinungsbild wird als höherwertig eingeschätzt als Qualitätsverbesserungen der Gebäude und Schaffung von Wohnraum und attraktiven Erdgeschoßzonen sowie die Dekarbonisierungs- und Klimaziele der Stadt und die Ressourcenschonung.

Wir verstehen, dass die Aufgaben, die der Abteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung und der Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung gestellt wurden, komplex sind und die Ziele, die festgesetzt wurden, sich teilweise überschneiden oder in Konflikt zueinander stehen.

Dennoch ist aus der Analyse und aus den übergeordneten Zielen und Konzepten unbestreitbar ein dringender Handlungsbedarf abzuleiten.

Mit den Mitteln der Verwaltung und den Möglichkeiten der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne allein kann die geforderte nachhaltige, baukulturell weitergeführte und ressourcenschonende Entwicklung des Gebiets nicht gesichert werden kann.

Wir schlagen vor, dass der Bebauungsplan auf Grundlage eines Leitbildes für dieses Quartier, das in einem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt werden kann, überarbeitet wird.

Ziviltechniker:innen sind Expert:innen auf den Gebieten Stadtplanung, Grünraumplanung, Quartiersentwicklung, Umgang mit dem Bestand sowie Baukultur und Architektur. Wir sind der Überzeugung, dass im Zusammenwirken der Expert:innen der Verwaltung (MA 19 und MA 21) und der unabhängigen Planer:innen eine ausgewogene und zielerreichende Entwicklung für dieses Gebiet sichergestellt werden kann.

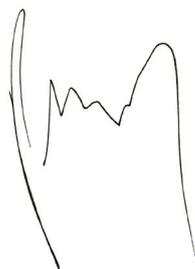
Der vorliegende Antragsentwurf bedarf in jedem Fall der Überarbeitung, um die gründerzeitliche Struktur langfristig und wirtschaftlich machbar zu erhalten und eine gedeihliche Entwicklung der Stadt Wien zu gewährleisten.

Mit dem Ersuchen um Berücksichtigung unserer Stellungnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Arch. DI
Bernhard Sommer
Präsident



Univ.-Prof. DI
Peter Bauer
Vizepräsident