

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 21
Stadtteilplanung und Flächennutzung
Rathausstraße 14-16
1082 Wien

A-1040 Wien
Karlgasse 9
Fon: (+43-1) 505 17 81
Fax: (+43-1) 505 10 05

Per Email: post@ma21.wien.gv.at

kammer@arching.at
wien.arching.at

Wien, am 15.12.2014

**Stellungnahme zum Widmungsentwurf PI Nr. 8079
Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das
Gebiet zwischen Schüttaustraße, Linienzug 1-2, Linienzug 2-4 (Rudolf-
Nurejew-Promenade), Linienzug 4-6, Linienzug 6-7 (Wagramer Straße) und
Wagramer Straße im 22. Bezirk, Kat.G. Kaisermühlen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dürfen wir wie folgt Stellung
nehmen:

Grundsätzliches

Die geplanten Änderungen gegenüber dem bisher bestehenden Plandokument 7630
beziehen sich nahezu ausschließlich auf das Projekt „Danube Flats“ und dessen
Vorbereich zum Ufer der Neuen Donau.

Auch die geringfügige Änderung im Bereich der Volksschule am Kaisermühlendamm
steht offensichtlich im Zusammenhang mit diesem Projekt (Ermöglichung einer
Erweiterung des Schulstandorts).

**Die Änderung des Plandokuments, die im Wesentlichen ein einziges
Grundstück mit einer singulären Planungsmaßnahme umfasst, wird
problematisch gesehen. Eine darüber hinausgehende Raumordnungs-
maßnahme kann damit nicht begründet werden.**

Umfang der Umwidmung

Der Bauplatz ist im bisher gültigen FLWBPL als GBGV V g ausgewiesen, die
Fluchtlinien umfassen das bestehende Kinocenter bestandssichernd. Eine
besondere Bestimmung im bisher gültigen Plandokument untersagt die Errichtung
von Wohnungen auf diesem Bauplatz.

ZT

Ziviltechniker sind staatlich
befugte und beeidete Architekten
und Ingenieurkonsulenten.

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

Das bestehende Kinocenter enthält rd. 12.000m² Nettonutzflächen oberirdisch. Durch die Umwidmung wären für zwei Wohngebäude mehr als 45.000m² Nettonutzflächen erzielbar.

Die bisher festgesetzte Gebäudehöhe beträgt maximal 26 Meter (BK V). Durch die Umwidmung wären im Hochhausteil rd. 150 Meter Gebäudehöhe erreichbar.

Die Aufwertung des betroffenen Grundstücks durch die Umwidmung („Planwertgewinn“) ist außergewöhnlich. Eine derart begünstigende Maßnahme zugunsten eines einzelnen Grundstückseigentümers bedürfte im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes einer besonders detaillierten Begründung und im Sinne der Objektivität einer breiten Einbeziehung der Fachöffentlichkeit in die Erstellung der Grundlagen. Beides scheint in diesem Fall nicht ausreichend gegeben.

Städtebauliche Ziele / Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht zum bisher gültigen FLWBPL werden die Zielsetzungen für das betreffende Gebiet als im Wesentlichen abgeschlossen definiert:

„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.“

Der vorliegende Entwurf bedeutet eine denkbar radikale Abkehr, aus „bereits umgesetzten Zielen“ wird eine völlige Neugestaltung, aus „Erhaltung der bestehenden Strukturen“ die Implementierung des höchsten Wohngebäudes des Landes.

Eine solch radikale Abkehr von städtebaulichen Zielen innerhalb kurzer Zeiträume wird problematisch gesehen. Umso mehr, als der Standort in allen vorangehenden städtebaulichen Feststellungen (STEP 05, Masterplan „Donau City“ 2004, Publikation zum Zielgebiet „Waterfront/Donau City“ 2010) als realisierter Bestand und nie als Entwicklungsgebiet bezeichnet wird. Die „geordnete und nachhaltige Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes“ gem. §1 (1) WBO ist dadurch zumindest in Frage gestellt.

Als Begründung für die grundlegende Abkehr von den bisher gültigen Zielen führt der Text einerseits an, dass das Kino sich an diesem Standort nicht behaupten konnte.

Die wirtschaftlichen Probleme eines privaten Betriebes sind zu berücksichtigen, als Begründung für eine derart weitreichende Änderung der Ziele von der Sicherstellung des Standortes für ausschließlich betriebliche Zwecke zum Standort für hunderte

Wohnungen sind sie sicher unzureichend.

Das zweite Argument, dass sich die Rahmenbedingungen aufgrund steigender Bevölkerungszahlen geändert hätten, ist fragwürdig. Zum Zeitpunkt der Definition der Ziele des bisher gültigen FLWBPL herrschte ebenfalls ein starkes Bevölkerungswachstum in Wien.

Gerade aufgrund des Umfangs der Umwidmung und aufgrund der grundlegenden Änderung der Zielsetzungen wäre eine eingehendere Erläuterung der Gründe erforderlich.

Die Forderung des §1 (4), wonach Abänderungen nur aus „wichtigen Rücksichten“ und bei Vorliegen „bedeutender Gründe“ vorgenommen werden dürfen, erscheint durch die genannten Umständen jedenfalls nicht erfüllt.

Hochhausrichtlinien

In den Erläuterungen wird auf die „Städtebaulichen Leitlinien für Hochhäuser in Wien“ Bezug genommen. Da in der Projektgenese von „Danube Flats“ davon abgewichen wurde, fehlt eine entsprechende Begründung dafür.

So definiert etwa die Richtlinie in Pkt.III „Planungsablauf“, dass in Phase 1 ein Städtebauliches Leitbild - Auftraggeber Stadtplanung - zu erstellen ist. Im Gegensatz dazu wurde im vorliegenden Fall jedoch zunächst die Objektplanung vom Bauträger erstellt (gem. Richtlinien erst in Phase 3), und danach von der Stadtplanung das dazu passende Leitbild.

Das Abweichen von anerkannten Richtlinien wirft die Frage nach der Sachlichkeit gerade bei stark abweichenden Umwidmungen auf. Eine nachvollziehbare Erläuterung der Gründe für die Abweichung im Sinne des Gesetzes erscheint dringend geboten.

Vor kurzem wurde das neue Hochhauskonzept der Stadt Wien vorgestellt. Daraus geht sehr klar hervor, welche Bedingungen die Stadt für die Genehmigung von Hochhausprojekten für erforderlich hält. Nach einem „qualitätssichernden, vorzugsweise kooperativen Verfahren“ ist in der nächsten Phase „ein mehrstufiger Realisierungswettbewerb“ durchzuführen.

Wenn die Stadt Wien so detailliert darstellt, welche Mindestanforderungen sie an Hochhausprojekte stellt, erscheint deren Nichtbeachtung gerade im Falle des höchsten Wohngebäudes des Landes, nicht begründet. Die Vorgangsweise erscheint nicht sachgerecht.

Städtebauliches Leitbild

Im Erläuterungsbericht wird ausgeführt, dass das Leitbild aus den „als maßgeblich erachteten Qualitäten des Siegerprojekts“ entwickelt wurde. Tatsächlich wurde eine

vom Widmungswerber beigebrachte Expertise von der MA21 unverändert als Leitbild übernommen.

Es sei zu diesem Thema auf die Stellungnahme des Fachbeirats verwiesen: „Der Fachbeirat

fordert grundsätzlich bei stadtstrukturprägenden Vorhaben – bereits im Vorfeld eines Verfahrens – breit gefächerte Entwicklungsstudien und deren Diskussion“.

Außergewöhnlich ist auch die Diskussions- und Alternativlosigkeit des Vorgehens, besonders gemessen an der Bedeutung, die das Vorhaben für das gesamte Stadtbild darstellt. Weder war das Projekt einer wesentlichen Entwicklung unterworfen noch hat es sich einer Diskussion in der Fachöffentlichkeit gestellt, eine Überprüfung von Alternativen fehlt gänzlich.

Neben der fragwürdigen Reihenfolge in der Leitbilderstellung stellt ein ohne Fachöffentlichkeit verfasstes und ausschließlich auf Plänen des durch die Umwidmung begünstigten Grundstückseigentümers beruhendes Leitbild, keine ausreichende Grundlage für eine derart umfassende Änderung dar. Warum der Forderung des Fachbeirats nicht nachgekommen wird, ist nicht nachvollziehbar.

Es ist evident, dass die geplante Umwidmung im Plangebiet in sehr unterschiedlicher Weise in Eigentumsrechte von Grundstückseigentümern, begünstigend und benachteiligend, eingreift.

Es ist erstaunlich, dass dieser Umstand keinerlei Erwähnung findet, geschweige denn eine Abwägung dieser Vor- und Nachteile erfolgt. Es scheint zumindest zweifelhaft, ob dies im Falle einer rechtlichen Anfechtung Bestand hätte.

Zusammenfassung:

Weiterentwicklung, Strukturverbesserung und notwendige Korrekturen müssen auch in stabilen Siedlungsstrukturen möglich sein. Solcherart begründete Umwidmungen sind richtig und notwendig. Dazu ist es unabdingbar, sowohl Vorteile als auch eventuelle Nachteile objektiv darzulegen und abzuwägen. Der Eindruck einseitiger oder unsachlicher Vorgehensweise wäre über den Anlassfall hinaus fatal.

Die vorliegenden Pläne und Erläuterungen sind ebenso wie der Planungsablauf nicht geeignet, eine derart folgenreiche Maßnahme, wie sie die geplante Umwidmung darstellt, vornehmen zu können.

Die Einhaltung der baurechtlichen Mindestanforderungen an die Umwidmung scheint auf dieser Grundlage zumindest fraglich.

Es fehlt bislang jede gründliche Diskussion in der Fachöffentlichkeit über Ziel, Umfang oder Sinnhaftigkeit der geplanten Maßnahmen, was aufgrund ihrer Radikalität und ihrer Bedeutung für das Stadtbild erstaunt. Die zahlreichen

ungelöst erscheinenden Fragen bedürfen einer wesentlich gründlicheren Behandlung als bislang erfolgt.

Die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten hat bereits im Mai 2013 auf die diesbezüglichen Probleme hingewiesen.

Die Implementierung des höchsten Wohnhochhauses des Landes in ein gewachsenes Siedlungsgebiet unmittelbar an einer der größten Freizeit- und Erholungsgebiete der Stadt, erfordert eine besonders verantwortungsbewusste Vorgehensweise.

Ebenso wie der Fachbeirat fordert die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten daher eine entsprechend qualitätssichernde Vorgangsweise. Vorbild dafür sollten sinnigerweise die Vorgaben des neuen Hochhauskonzepts sein, etwa ein kooperatives Verfahren mit nachfolgendem mehrstufigen Wettbewerb.

Erst auf einer solcherart gewonnenen Grundlage kann eine Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolgen, ohne Gefahr zu laufen, irreversible städtebauliche Schäden zu riskieren.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Peter Bauer, Präsident



Architekt Dipl.-Ing. Bernhard Sommer, Vizepräsident