

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A – Plan Nr. 7773E

Wien, 23. Dezember 2024

Abänderung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Mariahilfer Straße (Bezirksgrenze
zwischen 6. und 7. Bezirk) und Linienzug 1-5
(Grenzlinie und Baufluchtlinie) im
7. Bezirk, Kat. G. Neubau
sowie Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 1 – ÖA/BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das vorliegende Plangebiet an der südöstlichen Grenze des 7. Wiener Gemeindebezirks betrifft den südlichsten Bereich des Museumsquartiers: den Trakt an der Mariahilfer Straße sowie den – von der Mariahilfer Straße kommend – ersten Hof im Museumsquartier, der Klosterhof genannt wird.

Außerhalb des Plangebiets schließt im Norden die Museumsquartierbebauung mit Durchgang zum Fürstenhof an. Im Osten befindet sich der Museumsplatz mit sowohl bepflanzter als auch versiegelter Parkgestaltung und parallel zum Ring liegender Hauptverkehrsader. Südlich geht der Museumsplatz in den Platz der Menschenrechte über, der zur Mariahilfer Straße hin enger wird. Im Westen grenzt direkt an das Museumsquartier dichte Bebauung an.

Historische Entwicklung

Im Bereich des Museumsquartiers wurden die ersten Gebäude, die bis heute erhalten sind, unter Kaiser Karl VI. ab 1719 von Johann Bernhard Fischer von Erlach erbaut. Sie wurden als Hofstallungen genutzt und bilden nun den nach Osten gelegenen langen Haupttrakt.

Ab 1851 kamen in den darauffolgenden Jahren einige neue Gebäude für eine Winterreitschule mit Ställen, Wagenremisen, Werkstätten sowie der Fürstenhof, Staatsrathof usw. hinzu. In dieser Zeit wurde auch der südlichste, an der Mariahilfer Straße gelegene Trakt des Museumsquartiers anstelle von vier Vorgängerbauten als Wohnhaus für Beamte errichtet. Ab der Zwischenkriegszeit, in der die Hofstallungsgebäude zum „Messepalast“ umfunktioniert wurden, wurde der südlichste Trakt als Non-Stop-Kino genutzt. In den letzten Jahrzehnten erfuhr und erfährt dieser südlichste Trakt weiterhin Verwendung im Dienstleistungssektor, zum Beispiel für das Tabakmuseum bis 2005 und zuletzt vorwiegend als Büros im Bereich von Information und Kommunikation (beispielsweise für Fernsehsender, Museum, Kindertheater). Im – von der Mariahilfer Straße ausgehend – ersten Hof, dem Klosterhof, wurde für das erwähnte Kindertheater, den „Dschungel Wien“ 1980 im westlichen Teil eine Bühnenhalle errichtet.

Das Museumsquartier wurde 2001 als Kulturareal eröffnet. Im gleichen Jahr wurde es gemeinsam mit der Inneren Stadt und anderen daran angrenzenden Teilgebieten als „Historisches Zentrum von Wien“ in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen.

Gebietsdaten

Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,3 ha.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Der frühhistorische, rund 14 m tiefe und dreigeschoßige, rund 16 bis 18 m hohe Trakt an der stadteinwärts leicht abfallenden Mariahilfer Straße weist im Grundriss drei sichtbare Krümmungen auf und weitert damit die Mariahilfer Straße Richtung Innenstadt zum Platz der Menschenrechte auf. Ungefähr mittig besteht ein historischer Durchgang in den sogenannten Klosterhof, von

diesem ein weiterer in den nördlich liegenden Fürstenhof. Das westlich daran an der Plangebietsgrenze anschließende gründerzeitliche Wohngebäude außerhalb des Plangebiets des Museumsquartiers weist mit fünf oberirdischen Geschoßen eine größere Gebäudehöhe auf als die Museumsquartierbebauung innerhalb des Plangebiets. Aktuell wird der straßenseitige Museumsquartiertrakt vor allem für Büroräumlichkeiten für den „Dschungel Wien“ und für das Naturhistorische Museum genutzt.

Im Klosterhof befindet sich westlich eine eingeschößige Halle, die als Bühne für den „Dschungel Wien“ Verwendung findet. Gegenüberliegend im östlichen Klosterhof ist ein eingeschößiges Lokal situiert, das mit seiner Lokalterrasse niveaumäßig tiefer liegt als der Rest des Klosterhofs.

Freiflächen und Grünräume:

Im großteils versiegelten Klosterhof gibt es zehn Bestandsbäume und einen -strauch, die von einer Sitzmauer umgeben sind.

Eigentumsverhältnisse:

Das gesamte Museumsquartier, somit auch das gegenständliche Plangebiet als südlicher Teilbereich des Museumsquartiers, befindet sich im Eigentum der Republik Österreich, verwaltet durch die Museumsquartier – Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung.

Infrastruktur:

Die technische Infrastruktur ist vollständig vorhanden. Das Plangebiet ist an alle maßgeblichen Ver- und Entsorgungsleitungen inklusive Fernwärme angeschlossen.

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes gibt es mehrere private Kinderbetreuungseinrichtungen (sowohl im Museumsquartier selbst als auch in der nahen Karl-Schweighofer-Gasse 3, Windmühlgasse 3 und Kirchberggasse 18-20), das Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Wien 6 (Rahlgasse 4) sowie mehrere universitäre Einrichtungen (beispielsweise Institutsgebäude der Technischen Universität Wien in der Gumpendorfer Straße 6 und am Getreidemarkt 9 sowie der Akademie der bildenden Künste Wien in der Karl-Schweighofer-Gasse 3). Im Umkreis von rund 500 m befinden sich weiters in der Stiftgasse 35 eine öffentliche Volksschule und eine Musikschule.

Das Museumsquartier bietet als weltweit achtgrößtes Veranstaltungs- und Ausstellungszentrum eine große Vielfalt an kultureller Infrastruktur: von Kindermuseum (Zoom), Kindertheater (Dschungel Wien) über Museen von Weltrang (Leopold-Museum, museum moderner kunst), das Architekturzentrum Wien, verschiedene Schauräume bis zu Musiktheater, Tanzquartier, Kunsthalle

Wien etc. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem das Natur- und das Kunsthistorische Museum.

Die Nahversorgung ist im Nahbereich des Plangebietes durch eine große Anzahl an Handels- und Dienstleistungsbetrieben, insbesondere in der Geschäftsstraße Mariahilfer Straße, sichergestellt. Das Plangebiet und seine Umgebung, vor allem der Bereich im Museumsquartier, weist zusätzlich eine große Dichte an Gastronomiebetrieben auf.

An medizinischer Infrastruktur sind in unmittelbarer Nähe eine Apotheke und eine allgemeinmedizinische Praxis (Mariahilfer Straße 8) sowie ein Praxisstandort mit Ärztinnen und Ärzten verschiedener Fachrichtungen (Mariahilfer Straße 1D) und eine Zahnarztpraxis (Mariahilfer Straße 1A) vorhanden.

Verkehrssituation:

Die Mariahilfer Straße wurde 2015 zur Fußgänger- und Begegnungszone mit großteils barrierefreier, niveaugleicher Straßengestaltung umgebaut. Das Museumsquartier weist großzügige, den Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehaltene Freiflächen und Durchgangsmöglichkeiten mit Verbindungen zum umliegenden Straßennetz auf.

Das Plangebiet ist durch die Radwege in der Mariahilfer Straße und am Museumsplatz sehr gut an das Radverkehrsnetz angebunden. Im Museumsquartier selbst ist Radfahren laut Hausordnung verboten.

Die Erschließung des Plangebiets durch öffentliche Verkehrsmittel ist aktuell durch die Buslinie 57A in rund 200 m Entfernung gegeben. In rund 350 m Entfernung befinden sich derzeit die U3-Station Volkstheater und die am Ring fahrenden Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D. Mit Fertigstellung der U-Bahn-Baustelle steht in Bälde die U-Bahn-Linie U2, deren Stammstrecke zwischen Schottentor und Karlsplatz in wenigen Jahren zur U5 wird, wieder zur Verfügung. Die U-Bahn-Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist das Plangebiet vor allem über den Museumsplatz zugänglich. Unter dem Museumsplatz befindet sich eine Parkgarage mit rund 1100 Stellplätzen.

Umweltsituation

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Im Innenhof befinden sich in einem geometrischen Rastermuster acht junge Bäume, deren Kronendurchmesser unter 6 m ist und die von rechteckigen betonierten Mauern mit Sitzmöglichkeiten umgeben sind. Zudem sind zwei Jungbäume und ein Strauch am Eingang zu den Büroräumlichkeiten des „Dschungel Wien“ im Klosterhof situiert.

Vor allem die westliche und südliche Umgebung des Plangebiets weist ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der Lage im historischen Zentrum von Wien, in unmittelbarer Nähe zu den großen, kulturellen Prachtbauten (Naturhistorisches und Kunsthistorisches Museum, Hofburg etc.) sind jedoch auch historisch gewachsene Parks und Grünflächen größeren Ausmaßes vorhanden.

Die unmittelbar angrenzende Mariahilfer Straße mit altem und neuem Baumbestand und Verkehrsreduktion seit 2015 trägt zu einem verbesserten Kleinklima bei.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne:

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument PD 7773 mit Beschluss des Gemeinderates vom 27. März 2008, Pr. Zl. 255/2008-GSV gültig.

Im gesamten Plangebiet ist eine Schutzzone gem. § 7 (1) festgesetzt.

Der Straßentrakt ist als gemischtes Baugebiet und aufgrund seiner Lage an der Einkaufsstraße Mariahilfer Straße als Geschäftsviertel ausgewiesen. Die Bauklasse IV mit Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf +45 m über Wiener Null und die geschlossene Bauweise sind bestandsorientiert gewidmet.

Die Bebauung im Klosterhof ist als gemischtes Baugebiet in Bauklasse I in geschlossener Bauweise festgesetzt, mit Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im westlichen Teil auf 7,5 m, im östlichen Teil auf 4,5 m.

Für den Hof selbst ist gärtnerische Ausgestaltung ausgewiesen, ein kleinerer Teil im Süden des Hofes hat zusätzlich ein Unterbauungsverbot (BB1).

Im Bereich des Straßentrakts ist für eine durch Grenzlinien gekennzeichnete Fläche ein öffentlicher Durchgang mit einer lichten Breite von 3 m und einer lichten Höhe von 3,5 m freizuhalten und zu dulden (BB7).

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich

zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO₂-Emissionen verursachen.

Ausgehend von den städtischen Klimazielen der Stadt gibt der **Wiener Klimafahrplan** vor, in welchen großen Handlungsbereichen Instrumente entwickelt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um den Treibhausgasausstoß einzubremsen und die Wiener*innen vor den unvermeidbaren Folgen des Klimawandels zu schützen. Zu den wirkungsmächtigsten und daher prioritär zu setzenden Maßnahmen zählen unter anderem der massive Ausbau alternativer Energien, die Senkung des Energieverbrauchs, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Aus dem **Stadtentwicklungsplan 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. Weiters wird im STEP 2025 in den baukulturellen Leitsätzen der Anspruch im Umgang mit dem kulturellen Erbe und den Prinzipien der Baukultur beschrieben.

Das **Fachkonzept Grün- und Freiraum** ist richtungsweisend für die Grün- und Freiraumentwicklung Wiens. Das Freiraumnetz im Fachkonzept zielt darauf ab, Grün- und Freiräume miteinander zu verbinden. Um das Antragsgebiet gibt es im Freiraumnetz vor allem ein urban geprägtes Netz mit dichter Verbauung und dazwischenliegenden, fußläufig erreichbaren Frei- und Grünräumen. Im **Leitbild Grünräume Wien** sind rund um das Plangebiet einige Flächen der Leitbildkategorie „Wiener Immergrün“ zugeordnet, allen voran der direkt anschließende Vorplatz zum Museumsquartier (Museumsplatz) und historisch bedeutende Grünräume, wie der Maria-Theresien-Platz und der Volksgarten.

Das **Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens** beschäftigt sich mit heutigen und künftigen Nutzungen und Funktionen von Zentren. Diese Zentren prägen Wien sozial, kulturell, wirtschaftlich, räumlich und städtebaulich. Sie zu stärken und weiterzuentwickeln ist ein fest verankertes Planungsprinzip Wiens.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. Für das Plangebiet liegt ein Energieraumplan gemäß § 2b der BO für Wien vor.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Das Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport beabsichtigt, das Bundesmuseum Haus der Geschichte Österreich (HdGÖ), das die Zeitgeschichte Österreichs ab der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts vermittelt, zu erweitern und von der Hofburg in den südlichen Bereich des Museumsquartiers zu übersiedeln. Ein entsprechender Antrag wurde von der Bundesregierung am 15. November 2023 zur Kenntnis genommen.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes sowie der Attribute des Outstanding Universal Value des Managementplans für das UNESCO-Welterbe „Historisches Zentrum von Wien“ wurde ein Wettbewerb zur Erlangung von Planungskonzepten für die Adaptierung und Erweiterung des Bestandsgebäudes zu Museumszwecken für das Haus der Geschichte Österreich im Museumsquartier und die Planung einer neuen Probebühne für den „Dschungel Wien“ durchgeführt.

Für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist eine Adaptierung der Bebauungsbestimmungen erforderlich.

Die dargestellten Entwicklungen und Planungen stellen die wichtigen Rücksichten gemäß § 1 Abs. 4 der BO für Wien dar, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes im gegenständlichen Gebiet sprechen.

Ziele der Bearbeitung

Mit der vorliegenden Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt, als Standort internationaler Einrichtungen und Organisationen, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;

- 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;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen

Abänderungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Abänderungen vorgeschlagen:

Im westlichen Klosterhof wird zur Sicherung der barrierefreien Zugänglichkeit und zur Erweiterung der kulturellen Nutzfläche unter Berücksichtigung des angrenzenden Baubestandes sowie möglicher Auswirkungen auf die UNESCO-Welterbestätte auf einem Teilbereich der bisher bebauten Fläche – in der Rechtslage des Basisplandokumentes PD 7773 als gemischtes Baugebiet, Bauklasse I mit maximal zulässiger Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt – Bauklasse IV mit maximal zulässiger Gebäudehöhe von +47 m über Wiener Null vorgeschlagen. Ebenso soll die östliche Baufluchtlinie der gesamten im PD 7773 als GB I 7,5 m g gekennzeichneten Fläche um 2,0 m nach Osten verschoben werden. Zur Erhaltung des örtlichen Stadtbildes in seinem äußeren Erscheinungsbild soll für die Fläche, für die Bauklasse IV mit Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe vorgeschlagen ist, die Höhe des Daches mit höchstens 2,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe festgesetzt werden (BB13).

Im östlichen Teil des Klosterhofes soll zur Sicherung des Gebäudebestandes die Baufluchtlinie bestandsorientiert adaptiert werden.

Im Übrigen werden die Festsetzungen der Rechtslage übernommen.

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Auf Grund des Umstandes, dass der beabsichtigte Plan überwiegend dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand entspricht und die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und Bebauungen überwiegend bereits realisiert sind bzw. nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können durch den Plan voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

Sachbearbeiterin:
Mag.^a Martina Chiari
Tel: +43 1 4000 88081

Der Abteilungsleiter:
i. V. Dipl.-Ing. Birgit Hundstorfer