

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A - Plan Nr. 8398**

Wien, 26. Juni 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie Kenntnisnahme der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen für das Gebiet zwischen Wolkersbergenstraße, Hochmaisgasse, Lynkeusgasse, Linienzug 1-2, Hermesstraße und Linienzug 3-12 im 13. Bezirk, Kat. G. Lainz und Speising sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien

**Beilagen:**

Antrag und Plan 1:2000

**Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV**

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

**Lage und Charakteristik des Plangebiets**

Das gegenständliche Plangebiet befindet sich im 13. Wiener Gemeindebezirk und grenzt an den östlichen Teil des Hörndlwalds. Das Areal der Klinik Hietzing erstreckt sich weiter in Richtung Osten bis zur Wolkersbergenstraße sowie südlich bis zur Hermesstraße im von Ost nach West

ansteigenden Gelände. Im Norden des Plangebiets liegt das ehemalige „Geriatriezentrums am Wienerwald“. Die Gebäudekomplexe zeichnen sich durch ihre Pavillonstruktur aus und sind umgeben von Grünanlagen, auch entlang der Straßen am Klinikgelände. Besondere Merkmale des Areals sind ein denkmalgeschützter Garten inmitten des gründerzeitlichen Ensembles der Klinikpavillons sowie ein ehemaliger Therapiegarten, der sich zwischen dem Klinikensemble und dem Hörndlwald befindet. Südlich des Plangebiets erstreckt sich die stark durchgrünte Reihenhaussiedlung „Hermeswiese“ aus den 1920er Jahren. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist nordöstlich vom Eduard-Popp-Hof und dem Helene-Druskowitz-Park sowie von locker bebauten Einfamilienhaussiedlungen geprägt.

### **Historische Entwicklung**

Das gegenständliche Plangebiet lag ursprünglich unbebaut zwischen den alten Dörfern Speising und Lainz, die erstmals 1355 bzw. 1313 dokumentiert wurden. Die bauliche Entwicklung setzte Anfang des 20. Jahrhunderts ein.

Das ehemalige Versorgungsheim Wien, bekannt als das „Geriatriezentrums am Wienerwald“, wurde im Jahr 1904 eröffnet. Es ist ein frühes Beispiel für eine soziale Infrastruktur der Stadt Wien, die aufgrund des schnellen Bevölkerungswachstums und insbesondere nach der Eingemeindung der Vororte notwendig wurde. Bereits 1913 wurde die erste Straßenbahn bis zum ehemaligen „Geriatriezentrums am Wienerwald“ geführt.

Das Kaiser-Jubiläums-Spital wurde von 1908 bis 1913 nach den Plänen des Stadtarchitekten Johann Nepomuk Scheiringer erbaut. Es war das erste von der Stadt Wien gegründete Krankenhaus und wurde in einer Pavillonstruktur mit einer Kapazität von 991 Betten errichtet. Das neue Krankenhaus wurde neben dem kurz zuvor erbauten Versorgungsheim Lainz, später „Pflegeheim Lainz und Geriatriezentrums am Wienerwald“, errichtet und bestand aus 19 Gebäuden, wobei vier Pavillons einen großen, als Gartenanlage gestalteten Hof umgeben. Ein unterirdischer Gang verbindet alle Gebäude. Im Jahr 1918 wurde das Spital in „Krankenhaus Lainz“ umbenannt.

Die Klinik wurde in Form von acht spezialisierten Fachabteilungen eröffnet. Die Bestandsgebäude stehen heute teilweise unter Denkmalschutz, wie die beiden Pfortnerhäuschen, die Direktion, die Pavillons A und B, der Pavillon 4 (ehem. Schwesternheim), der Rolandsbrunnen, die Einfriedung und der Garten in der Mitte des Klinikareals sowie die Pavillons 1 und 8 (ehemalige Tuberkulosestation, nach den Plänen von Fritz Judtman im Jahr 1924 eröffnet) sowie die Pavillons des ehemaligen Geriatriezentrums, unmittelbar nördlich des Plangebietes. Am Klinikareal wurden auch nach dem 1. Weltkrieg zur Zeit des „Roten Wien“ immer wieder Erweiterungen, Umbauten und Neubauten vorgenommen.

In den Jahren 1945 bis 1952 wurde der Pavillon 1 von der britischen Besatzungsmacht für medizinische Zwecke genutzt. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde das Spital nach und nach grundlegend modernisiert und erweitert. Die früheren großen Krankensäle wurden zu Ein-, Zwei- und Vierbettzimmern umgebaut. Im Jahr 1990 wurde im Rahmen des Zentralröntgeninstituts ein Schnittbildzentrum geschaffen.

Im Jahr 1993 umfasste das Krankenhaus Hietzing 17 bettenführende Abteilungen inklusive Erstversorgung sowie sieben Institute und sonstige Einrichtungen. Im Zuge der Neustrukturierung im Wiener Gesundheitsverbund wurde das Krankenhaus Hietzing im Jahr 2020 gemeinsam mit dem Neurologischen Zentrum Rosenhügel in „Klinik Hietzing“ umbenannt.

### **Gebietsdaten**

Gebietsgröße: 20,2 ha

### **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Im gegenständlichen Plangebiet befinden sich im Pavillon 2, Pavillon 3/4/5 und Pavillon 6/7 verschiedene medizinische Institute, Abteilungen und Stationen des Wiener Gesundheitsverbundes. Zusätzlich sind die Verwaltungseinrichtungen im Pavillon der Direktion, Pavillon A und B sowie eine Abteilung für Psychiatrie und Psychotherapeutische Medizin in Pavillon 1 untergebracht. Die letztgenannten Pavillons stehen alle unter Denkmalschutz. Die Gebäude am Areal weisen vorwiegend Gebäudehöhen von rund 20 m auf, Pavillon 8, nahe dem Hörndlwald bis zu 26 m. Das Areal beherbergt außerdem eine Kindertagesstätte, verschiedene religiöse Einrichtungen (Pavillon 4), technische Infrastruktur (Kesselhaus), ein Selbstbedienungsfoyer einer Bank im ebenfalls denkmalgeschützten Pförtnerhäuschen sowie eine Bäckerei. Ein Café und Multifunktionsräume befinden sich unmittelbar außerhalb des Plangebietes am Gelände des ehemaligen Geriatriezentrums. Nördlich des Plangebiets werden einige Bestandspavillons zudem als Ausweichquartiere im Rahmen des Modernisierungsprogramms von Abteilungen anderer Wiener Kliniken genutzt.

Freiflächen und Grünräume:

Das Areal der Klinik Hietzing zeichnet sich durch seinen Altbaumbestand – ca. 900 Bäume rund um die Pavillons – und einen Garten in der Mitte des Areals aus, der von einem Ensemble gründerzeitlicher Gebäude umgeben ist. Zusätzlich durchziehen begrünte Freiflächen und Erschließungsstraßen das Klinikareal. Im Westen schließt eine parkartige Grünfläche, die einst als

Therapiegarten gestaltet wurde, mit weiterem Altbaumbestand (teilweise Waldfläche gemäß Forstgesetz 1975) unmittelbar an das Gebäudeensemble der Klinik an. Die verbleibenden versiegelten Freiflächen am Areal dienen insbesondere als PKW-Stellplätze und als Vorplätze für die Eingangsbereiche der Pavillons. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch das im Westen angrenzende, dicht bewaldete Naturdenkmal und Landschaftsschutzgebiet Hietzing – Teil A des Hörndlwalds sowie durch die üppig begrünten Privatgärten der benachbarten Wohnsiedlungen an der Hermesstraße und Wolkersbergenstraße aus.

#### Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaften im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt Wien. Die anschließenden Verkehrsflächen sind dem öffentlichen Gut zugeordnet.

#### Infrastruktur:

Am Areal befinden sich eine Gesundheitseinrichtung der Stadt Wien, die Klinik Hietzing und ein Betriebskindergarten. Ergänzend dazu gibt es auf dem Gelände eine Energiezentrale mit einem Fernwärmegebietsumformer im Kesselhaus für die Versorgung der Klinik Hietzing und darüber hinaus von Wohnhausanlagen sowie von Bildungs- und sozialer Infrastruktur im Umfeld des Spitals, eine Großküche, diverse Wirtschaftsgebäude sowie ein Schnittbildzentrum. Für die Verpflegung vor Ort stehen eine Bäckerei und ein Café zur Verfügung. Südlich des Plangebiets finden sich größere Nahversorger, Apotheken und weitere Cafés als Teil des Stadtteilzentrums Speising.

#### Verkehrssituation:

Die Klinik Hietzing ist fußläufig entlang der Wolkersbergenstraße und Hermesstraße über drei Zugänge gut erreichbar. Die Wege am Klinikareal sind grundsätzlich öffentlich begehbar.

Die Straßenbahnlinie 62 mit den Haltestellen „Klinik Hietzing“ direkt am Haupteingang des Areals sowie der Haltestelle „Versorgungsheimplatz“ weiter nördlich an der Wolkerbergenstraße erschließt die Gesundheitseinrichtung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Haltestelle „Speising/Hermesstraße“ der Straßenbahnlinie 60 an der Wolkersbergenstraße/Speisinger Straße ist ebenfalls vom Klinikgelände durch den Oscar-Straus-Park fußläufig erreichbar. Die Buslinien 56A und 56B (Haltestellen „Speising/Hermesstraße“, „Strampfergasse“, „Dr. Schober-Straße“) verkehren entlang der Hermesstraße. Das nächstgelegene hochrangige öffentliche Verkehrsmittel, die S-Bahn-Linie 80 mit der Haltestelle „Speising“ befindet sich etwa 700 Meter (ca. 8 Gehminuten) vom Haupteingang der Klinik Hietzing entfernt.

Radwege oder markierte Anlagen verlaufen entlang der Wolkersbergenstraße und der Hermesstraße sowie der Hochmaiggasse. Verbindende Radrouten finden sich hauptsächlich in den Nebenstraßen, die von der S-Bahn-Haltestelle „Speising“ und von den Wohnsiedlungen südlich des Plangebiets ausgehen.

Das Areal der Klinik Hietzing ist grundsätzlich für den motorisierten Verkehr über Zufahrten beim Haupteingang an der Wolkersbergenstraße (für sämtliche Nutzende) sowie an der Hermesstraße östlich des Pavillons 8 (für Logistik, Beschäftigte und Krankentransport) befahrbar. Die versiegelten Freiflächen auf dem Klinikareal sind überwiegend als Straßen für den motorisierten Verkehr und als PKW-Stellplätze ausgestaltet und prägen das Klinikgelände. Der ruhende Verkehr, generiert durch Klinikbesuche sowie Beschäftigte, sowie Stellplätze für Krankentransporte sind ausschließlich auf diesen Freiflächen im Außenraum organisiert.

### **Umweltsituation**

Klimatische Aspekte betreffend wird das Plangebiet hauptsächlich dem Siedlungsklima zugeordnet, mit schwachen Wärmeinseln aufgrund der Versiegelung durch bestehende Stellplatz- und Verkehrsflächen. Im Bereich des mittigen Gartens sowie westlich des Ensembles werden die Flächen als Parkklima kategorisiert. Das Gebiet ist durch vereinzelte und lockere Bebauung gekennzeichnet und verfügt über einen hohen Grad an Begrünung durch den Altbaumbestand. Das Plangebiet ist zudem klimatisch von Kaltluftströmungen durch westliche Talabwinde aus dem Wienerwald geprägt.

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmäler und Landschaftsschutzgebiete verortet.

### **Rechtslage**

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

Die bisherige Rechtslage zielt auf die Sicherung und Vorsorge für erforderliche Flächen für Gesundheitseinrichtungen ab. Im rechtskräftigen Plandokument wurde demgemäß vorwiegend Bauland/Wohngebiet, Bauklassen I und III, geschlossene Bauweise gewidmet. Bei Flächen der Bauklasse I besteht teilweise eine zusätzliche Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6,5 m. Die bauliche Ausnutzbarkeit der bebaubaren Bereiche ist durch Bebauungsbestimmungen auf maximal 25 % bzw. 50 % bzw. 5% der Fläche begrenzt. Eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig. Das Ensemble um den mittigen Garten ist als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, ausgewiesen. Der mittige Garten, das Vorfeld des Haupteingangs des Klinikareals sowie Bereiche entlang der Wolkersbergenstraße und der Hermesstraße sind als

gärtnerisch auszugestaltende Flächen festgesetzt. Nördlich von Pavillon 6/7 ist zur Sicherung eines kanalisierten Bachlaufes eine Einbautentrasse (Ebt) von der Wolkersbergenstraße bis hin zum Hörndlwald festgelegt. Westlich des Pavillons 3/4/5 erstreckt sich eine als Grünland/Schutzgebiet - Parkschutzgebiet (Spk) gewidmete Fläche. Südlich der Hermesstraße, an der Hochmaiggasse, ist eine Fläche als Grünland-Parkanlage (Epk) ausgewiesen.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7740, Beschluss des Gemeinderates vom 27. Juni 2007, Pr. Zl. 2234 GSV/07.

PD 7752, Beschluss des Gemeinderates vom 29. März 2007, Pr. Zl. 700 GSV/07

### **Übergeordnete Konzepte**

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel die Stadt Wien bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa für Gebäude, Energieversorgung, Abfall- und Kreislaufwirtschaft, werden die spezifischen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Klimaanpassung gelegt, wie etwa durch Fassaden- und Flachdachbegrünung. Zudem ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend soll der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen.

Vulnerable Bevölkerungsgruppen profitieren stark von Klimaschutzmaßnahmen und einem einfachen Zugang zu Gesundheitseinrichtungen. Der Gesundheitssektor spielt nicht nur eine wichtige Rolle für die Versorgung der Wiener\*innen sondern auch für die Beschäftigung und Standortentwicklung. Die neue Klinik Hietzing soll daher eine Vorreiterrolle einnehmen und zur langfristigen Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz und zu einer klimafitten Stadt beitragen.

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.

Als Leitprinzip der klimaresilienten Stadtentwicklung gilt auch, durch städtebauliche Vorhaben positive klimatische Wirksamkeiten möglichst zu erhalten oder zu verbessern. So sollen neue Bau- und Stadtentwicklungsvorhaben hinsichtlich ihres Beitrages zur Klimaanpassung optimiert werden sowie zum Schutz gegen die sommerliche Überhitzung Grün- und Freiflächen erhalten und erweitert werden. Hochwertige, öffentlich zugängliche Grünräume werden daher gesichert, damit alle Wiener\*innen einen Zugang zu qualitätsvollen Grünräumen oder grünen Straßen in unmittelbarer Nähe haben.

Das Konzept **„Raus aus Gas – Wiener Wärme und Kälte 2040“**, basierend auf dem Wiener Klimafahrplan, skizziert weiter die notwendigen Schritte zur Dekarbonisierung der Wärme- und Kälteversorgung in Wien. Bei der Transformation der Wiener Kliniken ist es von zentraler Bedeutung, die Klima- und Energieziele der Stadt Wien zu berücksichtigen. Die Implementierung von energieeffizienten Maßnahmen und Technologien zielt darauf ab, den Energieverbrauch zu minimieren und die Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu maximieren. Die Wiener Kliniken streben danach, eine Vorreiterrolle im Bereich der Energieeffizienz einzunehmen und einen nachhaltigen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

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.

Soziale Infrastrukturen, wie Krankenhäuser und Geriatriezentren, die öffentlich finanziert und gemeinwesenorientiert sind, bilden einen wesentlichen Pfeiler einer sozialen Stadt wie Wien. Um den gesellschaftlichen Entwicklungen und einer wachsenden Bevölkerung gerecht zu werden, ist eine kontinuierliche Weiterentwicklung dieser Einrichtungen in allen Stadtteilen unerlässlich. Dies soll nicht nur die Quantität, sondern vor allem die Qualität der Angebote sichern.

Das **Fachkonzept Grün- und Freiraum** und das **Leitbild Grünräume Wien** zielen auf die Aufwertung und das Verbinden von Freiräumen zu einem Grün- und Freiraumnetzwerk ab. In diesem Sinne ist auch im gegenständlichen Plangebiet vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung von teilöffentlichen Grünflächen sowie der begrüneten Straßenabschnitte ein bedeutender Faktor. Im Rahmen des Frei.Raum.Netz Wiens sind die Hermesstraße als begrünter Straßenraum sowie die Wolkersbergenstraße und Hochmaigsasse mit ihren angelagerten Grünflächen essenziell für die Vernetzung diverser Grün- und Freiräume in der Stadt. Die Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung mit den angelagerten Grünflächen, die sich am Areal der Klinik Hietzing vom Haupteingang bis zum Hörndlwald erstrecken, sind gemäß dem Leitbild Grünräume Wien – urban

geprägtes Netz ebenfalls wichtige Verbindungen zum Naherholungsgebiet Hörndlwald. Das Gebiet rund um die Klinik Hietzing wird zudem besonders durch das Parkschutzgebiet zwischen Hörndlwald und dem Klinikareal charakterisiert, das im Leitbild Grünräume als „Immergrün“ kategorisiert ist und als dieses langfristig erhalten werden soll. Diese baumbestandene Fläche ist zusätzlich als historisch bedeutender Grünraum von großer Wichtigkeit für das historische Erbe des Klinikareals. Die bestehenden Grünräume und Grünzüge sollen demnach im Rahmen der Transformation der Klinik Hietzing auch für die Zukunft bewahrt und bei den geplanten Entwicklungen bewusst einbezogen werden.

Das **Fachkonzept Mobilität** forciert die 15-Minuten-Stadt, eine „Stadt der kurzen Wege“ mit dem Ziel, lebendige und multifunktionale Stadtviertel zu schaffen und eine gerechtere Verteilung des öffentlichen Straßenraums zu erreichen. Der öffentliche Raum soll allen Nutzer\*innengruppen fair zugänglich sein, wobei der Schwerpunkt auf aktiver Mobilität liegt. Dies beinhaltet die Förderung des Fuß- und Radverkehrs, die Stärkung des öffentlichen Verkehrssystems und die Schaffung attraktiver Verweilmöglichkeiten im Sinne gendergerechter Planung, insbesondere im Hinblick auf die Bedürfnisse vulnerabler Bevölkerungsgruppen.

Um den hohen Fußwegeanteil in Wien zu halten, wurde das Wiener Stadtwegenetz geschaffen, das barrierefrei und komfortabel Bezirksteile, Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs und wichtige Ziele in der Stadt verbindet. Ausreichend breite Gehsteige von mindestens 2 m, direkte Wege und ansprechende Gestaltung von Straßenräumen sowie der Verkehrsorganisation sollen dazu einladen, nicht nur Freizeit- und Einkaufswege, sondern auch Berufs- und andere Alltagswege zu Fuß zurückzulegen.

Das betriebliche Mobilitätsmanagement ist ein zusätzlicher wichtiger Ansatzpunkt, um die aktive Mobilität auf Arbeits- und Schulwegen, insbesondere in stark frequentierten Bereichen mit potenziellen Verkehrsbehinderungen, wie z.B. bei Kliniken, zu fördern. Hierbei sollen Maßnahmen im Bereich der Mobilität, die sowohl den Mitarbeiter\*innen, als auch den Betriebsabläufen des Unternehmens zu Nutzen kommen, gebündelt werden. Die Förderung umweltfreundlicher Arbeitswege kann hier nicht nur zur Entlastung des Klimas beitragen, sondern auch Kosten reduzieren. Im Blick steht dabei die Vielfalt an möglichen Verkehrsmitteln, wie etwa die Nutzung des Fahrrads für den Weg zur Arbeit oder bei dienstlichen Wegen, der Einsatz von Lastenrädern, Jobtickets, Carsharing-Angeboten und Leihrädern für den Dienstbetrieb.



Mit dem **Fachkonzept Öffentlicher Raum** gibt es erstmals ein vertiefendes Konzept zum Stadtentwicklungsplan, das sich in einer ganzheitlichen Betrachtungsweise umfassend dem öffentlichen Raum widmet. Der öffentliche Raum ist ein Sozialraum, der für alle Stadtnutzer\*innen zur Verfügung stehen soll und in dem sie miteinander in Interaktion treten können. Es unterstützt die Forderung nach der Schaffung von vielfältig benutzbaren Straßenräumen aus dem Fachkonzept Mobilität und betont die Bedeutung von temperatursenkenden Maßnahmen bei Umgestaltungen des öffentlichen Raumes, um städtischer Überwärmung als Folge des Klimawandels zu begegnen. Demnach sind Bäume als natürliche Schattenspendler anderen Beschattungselementen vorzuziehen und bei der Gestaltung der Straßenoberflächen ist auf helle und wasserdurchlässige Oberflächen zu achten.

Im **Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens - Polyzentrales Wien** werden räumliche Festlegungen getroffen und Steuerungsinstrumente und Prozesse definiert, die bei der (Weiter-) bzw. Neuentwicklung von Zentren zur Anwendung kommen. Hierbei sind bestehende bzw. neu zu schaffende Zentren erfasst und in Metropolzentren, Hauptzentren und Quartierszentren kategorisiert.

Das südöstlich, unmittelbar an das Plangebiet der Klinik Hietzing anschließende Stadtteilzentrum Speising ist darin als ein Quartierszentrum mit einem Einflussbereich auf das nähere Umfeld definiert. Das Angebot deckt den Nahversorgungsbedarf der Bewohner\*innen und der Umgebung ausreichend ab. Quartierszentren besitzen aufgrund ihrer Nähe zu den höherrangigen Zentren viele Einrichtungen, die die umliegenden Haupt- und Metropolzentren ergänzen und ermöglichen als wichtige Knotenpunkte im Stadtgefüge kurze Versorgungswege. Das Stadtteilzentrum Speising hat als Ort der Begegnung zusätzlich eine wichtige soziale Funktion durch die Anzahl an kulturellen Angeboten sowie Gesundheits- und Handelseinrichtungen. Dadurch entsteht ein dichtes Netz von zentralen Einrichtungen, das wesentlich zur Attraktivität des Quartiers beiträgt. Eine Steuerung des großflächigen Einzelhandels stellt sicher, dass die Wiener\*innen ihre täglichen Wege und Einkäufe in Zentren erledigen können, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Es wird festgelegt, wo großflächiger Einzelhandel grundsätzlich erlaubt oder ausgeschlossen ist, um die Schwächung von wichtigen städtischen Zentren zu vermeiden. Dadurch soll verhindert werden, dass es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zu einem vermehrten Bodenverbrauch durch Verbauung und Stellplätze kommt.

Das Stadtteilzentrum Speising samt dem Areal der Klinik Hietzing befindet sich in einer Ausschlusszone für Einkaufszentren bei Neuentwicklung und Bestandserweiterung. Diese Flächen sind entweder im Fachkonzept „Produktive Stadt“ festgelegt oder Gebiete mit überwiegend Einfamilienhäusern und Kleingärten mit geringen städtebaulichen Dichten sowie Flächen, die innerhalb des Wiener Grüngürtels verortet sind.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. In Abhängigkeit von der Größe von Neubautwicklungen und der Tatsache, ob ein Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der **„Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“** getroffen.

Das Areal der Klinik Hietzing liegt innerhalb des Klimaschutzgebiets Nr. 13/005/1. Der gegenständliche Energieraumplan gemäß § 2b BO für Wien umfasst die Fläche der jetzigen Klinik Hietzing von der Joseph-Lister-Gasse über das gesamte Gelände des ehemaligen Versorgungsheims bis hin zur Hermesstraße und deckt das gesamte Plangebiet der neuen Klinik Hietzing, ausgenommen der Epk-Fläche an der Hermesstraße /Hochmaisgasse, ab. In dem von diesem Energieraumplan erfassten Gebiet sind für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen in Neubauten gemäß § 60 Abs. 1 lit. a BO nur die in § 118 Abs. 3 BO genannten hocheffiziente alternative Systeme wie dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen, Kraft-Wärme-Kopplung, Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte und Wärmepumpen zulässig. Die Verordnung des Energieraumplans Nr. 13/005/1 wurde gemäß den Bestimmungen der Richtlinie (EU) 2015/1535 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 9. September 2015 über ein Informationsverfahren auf dem Gebiet der technischen Vorschriften und der Vorschriften für die Dienste der Informationsgesellschaft notifiziert. Eine Versorgung mit fossilen Energieträgern, wie etwa mittels Öl oder Gas, ist weitestgehend ausgeschlossen. Dabei sollen standortbezogene Potenziale zur Energiegewinnung, wie etwa aus Sonne, Geothermie, Abwärme, Umgebungswärme oder auch Abfall, ausgeschöpft werden. Am Standort der Klinik Hietzing sollen insbesondere erneuerbare Energieträger wie Sonnenenergie und Erdwärme bzw. Geothermie gegebenenfalls in Kombination mit Fernwärme genutzt werden. Im Sinne alternativer Energieformen soll in Gesundheitseinrichtungen eine zusätzliche Wärmeengewinnung aus Abwasser angestrebt werden.

Der **Urban Heat Island (UHI)-Strategieplan** beschreibt detailliert unterschiedliche Möglichkeiten, die städtischen Hitzeinseln abzukühlen. Er beinhaltet genaue Informationen über die Wirksamkeit der einzelnen Maßnahmen auf das Klima in der Stadt und im Grätzel. Darüber hinaus informiert der Strategieplan über die Vorteile und möglichen Hürden bei der Umsetzung von Maßnahmen sowie den zu erwartenden Aufwand für die Errichtung und Erhaltung und ist daher bei den weiteren Planungen als nützliche Anregung und Entscheidungshilfe heranzuziehen, um die Stadt angesichts der Folgen des Klimawandels noch lebenswerter zu gestalten. Im Kontext der sozialen Infrastruktur ist die Berücksichtigung potenzieller Urban Heat Islands von großer Bedeutung. Der Klimawandel führt zu intensiveren Hitzeinseln, längeren Hitzewellen und einer Verschlechterung der Luftqualität, was gesundheitliche Probleme verursacht sowie weiter verschärft. Angesichts dieser Situation ist es unerlässlich, Gesundheitseinrichtungen bestmöglich in Anbetracht der Auswirkungen des Klimawandels zu entwickeln, da sie besonders für vulnerable Bevölkerungsgruppen von großer Bedeutung sind. Durch gezielte Maßnahmen wie etwa eine Erhöhung des Grünanteils in Straßen und Freiräumen, eine Erhöhung des Wasseranteils in der Stadt und die Einrichtung zusätzlicher Beschattungselemente, verbunden mit einer sorgfältigen Planung, kann den Hitzeinseln effektiv entgegengewirkt und die Bevölkerung bestmöglich geschützt werden.

Die **Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“** legen dar und begründen, in welchen Gebieten und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll. Angesichts eines sich erwärmenden globalen Klimas mit einer Zunahme an Hitzetagen und tropischen Nächten im städtischen Raum ist es für die Stadt Wien essenziell, auch im Bereich der Krankenhäuser Maßnahmen gegen die Auswirkungen des Klimawandels zu ergreifen. Fassadenbegrünung bietet sich hierbei als eine effektive Lösung an, um einen positiven klimatischen Beitrag zu leisten. Sie schützt die Bausubstanz vor extremen Temperaturen und Starkregen, trägt durch Feinstaubbindung und Filterfunktion zur Verbesserung der Luftqualität bei und bietet in bestimmten Ausführungen zusätzliche Schall- und Wärmedämmung. Dadurch verbessert die Fassadenbegrünung maßgeblich die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und steigert die Lebensqualität in urbanen Gebieten.

Das **Wiener Spitalskonzept 2030** setzt bereits Strategien um, die die Versorgungsqualität nachhaltig verbessern und die Stadtstruktur umgestalten sollen. Im Bereich der Geriatrie zeichnet sich ein Trend zu kleineren, stärker in den Stadtraum integrierten Einheiten ab. Parallel dazu fördert die Spitalsreform die Entstehung größerer zentraler Einheiten, die die fachliche Expertise bündeln

und die medizinische Versorgung in Wien optimieren sollen.

Das **Rahmenbauprogramm 2040 des Wiener Gesundheitsverbundes**, basierend auf dem **Wiener Spitalskonzept 2030**, strebt danach, hochwertige medizinische Versorgung unabhängig vom Einkommen zu sichern und optimale Arbeitsbedingungen für das Personal zu schaffen. Das Rahmenbauprogramm plant eine Umstrukturierung und Weiterentwicklung der Wiener Kliniken mit drei Hauptzielen: höchste Versorgungsqualität, optimierte betriebliche Strukturen und die Weiterentwicklung bestehender Standorte. Angesichts des stetigen Wachstums Wiens und der rasanten medizinischen Fortschritte ist ein rascher Ausbau des Angebots an medizinischen Leistungen unerlässlich. Daher wurde eine umfassende Ziel- und Gesamtplanung erstellt, um als Leitfaden für die Modernisierung der Wiener Kliniken und die damit verbundenen Baumaßnahmen zu dienen. Das Programm legt fest, welche medizinischen Dienstleistungen zukünftig in welcher Klinik angeboten werden, basierend auf den Vorgaben des **Österreichischen Strukturplans 2017** und den erforderlichen Kapazitäten. Die Neustrukturierung der städtischen Kliniken sieht gemäß **Wiener Spitalskonzept 2030** vor, mit sechs Kliniken in drei Versorgungsregionen, zusammen mit dem Universitätsklinikum AKH Wien, die hohe Qualität der Gesundheitsversorgung in Wien sicherzustellen. Jede Region wird über Partnerspitäler mit spezialisierten Abteilungen verfügen, die sich ergänzen, um eine umfassende Versorgung in Wohnortnähe sowie die notwendige Grundversorgung zu garantieren und die Versorgungsqualität zu verbessern. Bis 2040 soll dieser gesamte Prozess abgeschlossen sein, um die Infrastruktur der Wiener Gesundheitseinrichtungen auf den neuesten Stand zu bringen. Die Klinik Hietzing wird als eine von sieben Schlüsselkliniken des Wiener Gesundheitsverbundes (WiGev), zusammen mit der Klinik Ottakring die Gesundheitsversorgung im Westen und Südwesten Wiens übernehmen. Das umfassende Gesamtkonzept für die Klinik Hietzing sieht eine weitreichende Transformation der Klinik am bestehenden Standort vor. Dies umfasst den Übergang von der bisherigen Pavillonstruktur zu einem modernen Zentralbau, um den neuesten medizinischen und pflegerischen Standard zu gewährleisten.

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Im Rahmen der umfassenden Modernisierung der Gesundheitseinrichtungen des Wiener Gesundheitsverbundes ist vorgesehen, die historische Klinik Hietzing bis zum Jahr 2038 grundlegend zu erneuern und bis zur Fertigstellung den laufenden Betrieb sicherzustellen. Gemäß dem Rahmenbauprogramm des Wiener Gesundheitsverbundes ist ein Neubau am bestehenden Standort vorgesehen, der den Betrieb der Klinik nachhaltig verändern soll. Hierbei wird besonders Wert auf die Integration des Neubaus (rund 140.000 m<sup>2</sup> BGF) in das historische Umfeld mit dem

denkmalgeschützten Gebäudebestand, einschließlich des mittigen Gartens, gelegt. Ein zentrales Ziel der Transformation der Klinik Hietzing ist die Verbesserung und Modernisierung der betrieblichen Strukturen. Die Hauptklinikfunktionen sollen effizient und gut erreichbar im Eckbereich eines neuen Zentralbaus an der Wolkersbergenstraße/Hermesstraße platziert werden, sodass sämtliche medizinischen Dienstleistungen einschließlich einer zentralen Notaufnahme und Erstversorgungsambulanz unter einem Dach Platz finden können. Der Hauptzugang der neuen Klinik Hietzing bleibt über das historische Rondo an der Wolkersbergenstraße erhalten. Der Vorplatz des Haupteingangs des künftigen Zentralgebäudes ist im Bereich zwischen Pavillon B und der Wolkersbergenstraße situiert. Eine Optimierung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an die Fuß- und Radwege wird angestrebt.

Um das Klinikgelände als identitätsstiftendes Element für Hietzing und die Wiener Bevölkerung zu bewahren, soll die Ost-West-Durchwegung durch das historische Gelände in Richtung Hörndlwald erhalten bleiben und das Areal öffentlich zugänglich sein. Die Durchgängigkeit soll auch in Nord-Südrichtung am Rand des künftigen Klinikareals gesichert werden. In der Neugestaltung der Flächen sollen im Sinne lokaler Gegebenheiten und der Klimaziele der wertvolle Naturraum und der Altbaumbestand besonders berücksichtigt werden.

Im Zuge eines umfassenden Planungsprozesses wurde ein qualitätssicherndes Verfahren für die Transformation der Klinik Hietzing implementiert, das darauf abzielt, Qualität und Nachhaltigkeit in der baulichen Entwicklung des Standorts zu gewährleisten. Die daraus resultierenden Erkenntnisse dienen als städtebauliche Grundlagen und Qualitätskriterien für die richtungsweisenden Rahmenbedingungen, die mit der 63. Stadtentwicklungskommission (STEK) beschlossen wurden. Die STEK-Ziele betreffend Städtebau und Architektur, Umwelt und Nachhaltigkeit sowie verkehrstechnischen und sozialen Aspekten bildeten die Basis für den offenen, zweistufigen EU-weiten Realisierungswettbewerb für die Gesamtentwicklung der Klinik Hietzing samt Errichtung eines Neubaus sowie für qualitätssichernde Maßnahmen. Zu den Grundsätzen des qualitätssichernden städtebaulichen Verfahrens zählen unter anderem die Erhaltung des Ensembles um den mittigen Garten, ein sensibler Umgang mit der historischen Bausubstanz und spezifische Vorgaben für die Höhenentwicklung (Gebäudehöhe unter 35 m) unter Berücksichtigung der Topographie, die bestmögliche Erhaltung des Baumbestands sowie die Entflechtung des Verkehrs. Diese Aspekte wurden in Folge im zweistufigen Wettbewerb detailliert betrachtet und flossen in die Bewertung der Wettbewerbsbeiträge ein. Der Siegerentwurf überzeugte durch seine klare Struktur und harmonische Integration in das bestehende Ensemble. Besondere Beachtung fanden dabei die funktionale Klarheit, die Tageslichtführung, Orientierungsmöglichkeiten sowie die hohe Aufenthaltsqualität - sowohl im Innen- als auch im

Außenbereich. Gestaltungselemente wie etwa Gebäudebegrünung, großzügige Innenhöfe und die Winddurchlässigkeit des Gebäudes sollen sich bei der Umsetzung zusätzlich positiv auf das Stadtklima und das Wohlbefinden der Patient\*innen und der Mitarbeiter\*innen auswirken. Die neu konzipierte Klinik Hietzing orientiert sich dabei an den Prinzipien der „Healing Architecture“.

Im Zuge der umfassenden Modernisierung der Klinik Hietzing wird auch das Klinikgelände neu definiert. Das zukünftige Klinikareal umfasst das Ensemble um den mittigen Garten (Pavillon 3/4/5, Pavillon 6/7, die Direktion und Pavillon A und B), die Pathologie und Pavillon 1 sowie die Pförtnerhäuschen, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen und erhalten bleiben, sowie den Bereich für den geplanten Neubau entlang der Hermesstraße. Spezifische klinische Funktionen und solche der Verwaltung werden auch in der Zukunft in den Bestandspavillons um den mittigen Garten untergebracht. Insbesondere werden die Pavillons A und B sowie die Direktion in den neuen Klinikkomplex integriert. Zudem ist im Pavillon 6/7 geplant eine Kinder- und Jugendpsychiatrie einzurichten und durch einen Zubau zu erweitern.

Zur Energieversorgung der neuen Klinik Hietzing sowie der näheren Umgebung (bereits angebundene öffentliche Schule sowie Pflegeeinrichtung und Wohnhausanlagen) soll eine Fernwärme-Gebietsumformerstation (GUFO) unterirdisch, zum Teil im Bereich einer bestehenden Parkfläche an der Hochmaigasse/ Hermesstraße sowie unter dem anschließenden Straßenraum der Hochmaigasse hergestellt werden. Im Rahmen der Modernisierung der Klinik Hietzing soll ebenfalls die vorhandene Einbautentrasse nördlich von Pavillon 6/7 aufgrund eines unter der Oberfläche verlaufenden Bachs, der zur Entwässerung des Gebiets dient, erhalten bleiben.

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 Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- 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;
- 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;

- größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen;
- 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;
- 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;
- Vorsorge für klimaschonende und zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall, unter besonderer Berücksichtigung der effizienten Nutzung der Potentiale von Abwärme und erneuerbaren Energien, eines nachhaltigen Regenwassermanagements, einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft und unter Vermeidung einer unzumutbaren Belastung durch Doppelgleisigkeiten der Infrastruktur;
- 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;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

### **Festsetzungen**

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

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen im gesamten Plangebiet bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise und im Strukturgebiet mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 vH gemäß dem Stand der Technik

begrünt werden. Jene Teile der zu begründenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Zudem sollen zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Das Ergebnis eines zweistufigen Wettbewerbs mit vorangegangenem qualitätssichernden Verfahren zur Modernisierung der städtischen Klinik Hietzing stellt eine funktionale Verbesserung der Strukturen, die Bedachtnahme auf den historischen Gebäudebestand sowie das Einbeziehen von bestehendem Naturraum am Klinikareal in den Fokus. Ein neuer klimafitter Zentralbau entlang der Hermesstraße bis zum Eckbereich Wolkersbergenstraße soll im öffentlichen Interesse eine zeitgemäße Gesundheitsversorgung für den Südwesten Wiens gewährleisten. Dementsprechend sowie um eine gewisse Flexibilität im stufenweisen Umsetzungsprozess zu ermöglichen, wird für den künftigen Zentralbau sowie für Versorgungsinfrastrukturen eine Struktureinheit (**StrE**) vorgeschlagen: Die mit StrE bezeichneten Grundflächen bilden in ihrer Gesamtheit eine Struktureinheit. Die mit Bau- bzw. Baufluchtlinien bzw. Grenzlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden. Der umbaute Raum aller auf dieser Fläche errichteten Gebäude darf eine Gesamtkubatur von insgesamt 432.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Der oberste Abschluss des Daches darf nicht höher als +101 m über Wiener Null liegen, sofern nicht anders bestimmt wird. Die zur Errichtung gelangenden Gebäude sind Zwecken der Gesundheitsversorgung vorbehalten.

Um die Gliederung der baulichen Struktur zu sichern und dabei eine städtebaulich harmonische sowie den spezifischen Anforderungen einer Klinik entsprechende Raumentwicklung zu ermöglichen, wird eine weiter differenzierte Höhenentwicklung vorgeschlagen: Für Teile der Struktureinheit soll der oberste Abschluss mit +88 m über Wiener Null vorgeschlagen werden (**BB13**), sodass eine Gliederung des Baukörpers mit Blickbeziehungen auf den historischen Gebäudebestand am Klinikareal und zur Durchlüftung vom Wienerwald her, ermöglicht wird. Auf den höher vorgesehenen Gebäudeteilen an der Hermesstraße sollen darüber hinaus notwendige Einrichtungen im Zusammenhang mit einem Hubschrauberlandeplatz im Sinne einer zeitgemäßen



Gesundheitsversorgung möglich sein **(BB14)**. Die Errichtung von Hochhäusern soll nicht zulässig sein. Das von Ost nach West ansteigende Gelände soll berücksichtigt werden.

Durch weitere Differenzierung des jeweils umbaubaren Raumes innerhalb von Teilbereichen der Struktureinheit **(StrE)** soll darüber hinaus unterstützt werden, dass der künftige Zentralbau im Einklang mit dem historischen Gebäudebestand steht. Insbesondere um den mittigen Garten und beim Haupteingang an der Wolkersbergenstraße soll das Ensemble und das städtebauliche Umfeld berücksichtigt werden. Demnach wird folgende Gliederung vorgesehen: Der umbaute Raum aller errichteten Gebäude in dem Bereich, der durch die mit **BB9** bezeichnete Grundfläche gebildet wird, darf eine Gesamtkubatur von 50.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Der umbaute Raum aller errichteten Gebäude in dem Bereich, der durch die mit **BB10** bezeichneten Grundflächen gebildet wird, darf eine Gesamtkubatur von 67.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Der umbaute Raum aller errichteten Gebäude in dem Bereich, der durch die mit **BB11** bezeichneten Grundflächen gebildet wird, darf eine Gesamtkubatur von 300.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Der umbaute Raum aller errichteten Gebäude in dem Bereich, der durch die mit **BB12** bezeichnete Grundfläche gebildet wird, darf eine Gesamtkubatur von 15.000 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

Auf niedrigeren Bereichen des künftigen Zentralgebäudes sollen zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements, aber auch zur Nutzbarkeit von Dachflächen im Sinne von Healing Architecture, die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> als Flachdächer ausgeführt und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden **(BB2)**.

Ebenso sollen auch außerhalb des Strukturgebietes, auf niedrig bebaubaren bzw. bebauten Bereichen zwischen den Bestandspavillons 1 und 5, beim Haupteingang sowie im Süden anschließend an Pavillon 8, zur Errichtung gelangende Dächer als Flachdächer mit intensiver Dachbegrünung, wie vorangegangen beschrieben, ausgeführt werden **(BB2)**. Ebenso betrifft dies einen weiteren, nördlich gelegenen, neu bebaubaren Bereich zwischen den Bestandspavillons 1 und 6/7. Um die genannten Zielsetzungen zusätzlich zu unterstützen, sollen im letztgenannten Bereich bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch gestaltet werden **(BB4)**. Des Weiteren wird für diesen neu bebaubaren Bereich aus den eingangs genannten, dem Wettbewerb zu Grunde gelegten Zielsetzungen, Bauland/Wohngebiet vorgeschlagen. Die Gebäude sollen Zwecken der Gesundheitsversorgung vorbehalten sein **(BB5)**.

Zur Sicherstellung einer den modernen Anforderungen entsprechenden Gesundheitsversorgung samt dafür nötigen ergänzenden Einrichtungen wird im Wesentlichen für erhaltenswerte Bestandsgebäude samt deren Umfeld Bauland/Wohngebiet vorgeschlagen, wobei die Gebäude bestimmten Zwecken vorbehalten sein sollen: Auf Grundflächen, die mit **BB5** bezeichnet sind, sollen die Gebäude für vorwiegend klinische Nutzungen dem Zweck der Gesundheitsversorgung vorbehalten sein. Auf Grundflächen, die mit **BB6** bezeichnet sind, sollen die Gebäude für bestimmte Nutzungen (wie z.B. Pflege- und Gesundheitseinrichtungen, soziale Einrichtungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, etc.) sozialen Zwecken bzw. solchen der Gesundheitsversorgung bzw. der Bildung vorbehalten sein. Im Bereich des Haupteinganges und der dort situierten Bestandsgebäude (vormals Pfortnerhäuschen), welche unter Denkmalschutz stehen, sollen Gebäude bzw. Gebäudeteile im Ausmaß von höchstens 20 vH des jeweiligen Teiles des Bauplatzes errichtet werden dürfen, um Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung eines städtebaulich und funktional entsprechenden Entreés zu ermöglichen. Durch eine Entflechtung der Verkehrsströme auch in diesem Bereich soll eine den zeitgemäßen Mobilitätsbedürfnissen entsprechende Ausgestaltung ermöglicht werden. Klimaaspekte sollen berücksichtigt werden.

Um den Bestand von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, zu gewährleisten, wird für weite Teile des Plangebietes – zwischen dem benachbarten Hörndlwald und der Wolkersbergenstraße, mit Ausnahme der eingangs genannten Struktureinheit sowie des Bereiches des Kindergartens (ein Gebäude weitgehend jüngeren Errichtungsdatums zwischen den Pavillons 1 und 6/7 samt angelagertem Garten) – eine Schutzzone vorgeschlagen. Diese soll basierend auf Untersuchungen der Magistratsabteilung 19 – Stadtgestaltung und Architektur – den genannten Gebäudebestand und Garten- und Parkanlagen am historischen Areal umfassen.

Zur Sicherung der Ensemblewirkung der schützenswerten Pavillons (Direktion, Pavillon A und B) beim Haupteingang an der Wolkersbergenstraße wird bestandsorientiert jeweils die Bauklasse III beschränkt auf die Gebäudehöhe von +89 m über Wiener Null vorgesehen. Ebenso wird beim mittigen Garten im Norden und Westen, orientiert an den jeweiligen Bestandshöhen, für den Pavillon 1 Bauklasse IV, beschränkt auf die Gebäudehöhe von +95 m über Wiener Null, für den Pavillon 3-5 die Bauklasse IV, beschränkt auf die Gebäudehöhe von +99 m über Wiener Null, sowie für den Pavillon 6-7 die Bauklasse IV, beschränkt auf die Gebäudehöhe von +96 m über Wiener Null vorgeschlagen. Auch beim genannten, neu bebaubaren Bereich soll sich die Gebäudehöhe im Sinne der Ensemblewirkung am nördlich benachbarten Bestandspavillon 1 orientieren (Bauklasse IV beschränkt auf +95 m über Wiener Null). Für freistehende Gebäude zwischen den Pavillons 1, 5 und

6 sollen die genannten Zielsetzungen eine an dem Bestand orientierte Höhenentwicklung gewährleisten: Für das Gebäude zwischen den Pavillons 1 und 6 soll die Bauklasse I, beschränkt auf die Gebäudehöhe von +85 m über Wiener Null, für das Gebäude zwischen den Pavillons 5 und 6 soll die Bauklasse I, beschränkt auf die Gebäudehöhe von +87 m über Wiener Null und für ein Gebäude weiter westlich in im selben Bereich soll die Bauklasse III, beschränkt auf die Gebäudehöhe von +96m über Wiener Null gelten. Ebenso wird beim Haupteingang zur Sicherung der Ensemblewirkung die Bauklasse I, beschränkt auf 4 m Gebäudehöhe vorgesehen. Der nahe dem Hörndlwald gelegene, im Stadtbild dominante Pavillon 8 steht unter Denkmalschutz. Hier wird bestandsorientiert die Bauklasse V – beschränkt auf die Gebäudehöhe von +111 m über Wiener Null vorgeschlagen, im Bereich der vorgelagerten Terrassen die Bauklasse I, beschränkt auf die Gebäudehöhe von +90 m über Wiener Null. Die Baufluchtlinien werden demnach an diesem erhaltenswerten Gebäudebestand orientiert vorgeschlagen, teilweise mit Möglichkeiten für Umbauten und Erweiterungen unter Wahrung des Ensembles. Für all diese Bereiche wird die geschlossene Bauweise vorgesehen mit der Möglichkeit, diese zu unterbrechen (**BB1**). Dies soll eine gewisse architektonische Flexibilität innerhalb der gegebenen, zu erhaltenden historischen Pavillonstruktur ermöglichen.

Die Baulinien und Straßenfluchtlinien orientieren sich im Plangebiet im Wesentlichen an den gegebenen Grundstücksgrenzen.

Aus Gründen des Ensembleschutzes sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Mikroklimas, des Regenwassermanagements und der Frischluftzufuhr vom Hörndlwald her soll im Sinne der Klimaanpassung der Vegetationsbestand rund um die genannten Pavillons weitgehend erhalten und nach Möglichkeit erweitert werden. Dazu wird die gärtnerische Ausgestaltung (G) vorgeschlagen. In Teilbereichen mit wesentlichem Baumbestand entlang der Wolkersbergenstraße und der Hermesstraße beim Bestandspavillon 8 soll zur Erhaltung dieses darüber hinaus die Errichtung ober- und unterirdischer Gebäude und Gebäudeteile nicht zulässig sein (**BB3**). Die genannten Zielsetzungen unterstützend wird darüber hinaus an den Baulinien entlang von Teilabschnitten der Wolkersbergenstraße und der Hermesstraße mit historischer Einfriedung vorgesehen, keine Ein- und Ausfahrten zuzulassen. Durch Unterbrechungen dieser Beschränkung für Ein- und Ausfahrten soll dennoch eine Entflechtung von Verkehrsströmen (z.B. Notfall- und Versorgungszufahrten, Garagenein- und -ausfahrten, Kiss-and-Ride-Zonen) ermöglicht werden, wengleich auch in diesen Abschnitten möglichst Bedacht auf die historische Einfriedung und den Baumbestand im angrenzenden öffentlichen Raum genommen werden soll.

Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit des Klinik-Areals und Vernetzung von über den Stadtteil hinaus bedeutsamen Grün- und Naherholungsgebieten werden für zwischen den Punktpaaren a-b

und c-d liegende Grundfläche (zwischen dem Haupteingang und Pavillon 8) sowie zwischen den Punktpaaren q-r, s-t und u-v liegende Grundfläche (Verbindung zum Hörndlwald durch eine Parklandschaft) öffentliche Durchgänge (**öDg**), weitgehend in Ost-West-Richtung, vorgeschlagen. Der Raum für die Errichtung und Duldung solcher von mindestens 4 m lichter Breite und mindestens 4,2 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes ist von Bebauung freizuhalten. Ebenso sollen öffentliche Durchgänge (**öDg**) mittels Grenzlinien verortet die Durchlässigkeit durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung sichern. Mit einer Querschnittsbreite von 4 m bzw. 5 m der verorteten öffentlichen Durchgänge soll im Sinne von Flexibilität für Maßnahmen einer zeitgemäßen, der Klimaanpassung entsprechenden Ausgestaltung Vorsorge für Fuß- und Radverkehr zwischen der Wolkersbergenstraße (Höhe Versorgungsheimkirche) und der Hermesstraße (beim Pavillon 8) getroffen werden.

Zur internen Erschließung des Klinikareals werden darüber hinaus Durchgänge (**Dg**) für Fuß- und Radverkehr sowie Durchfahrten (**Df**) zusätzlich für motorisierten Verkehr als Manipulations- und Rangierflächen vorgeschlagen – jene an der Hermesstraße wird der Struktureinheit (StrE) im Zusammenhang mit einem projektierten Versorgungsgebäude zugeordnet. Die Anlage solcher Durchgänge bzw. Durchfahrten soll eine Mindestbreite von jeweils 4 m und eine Mindesthöhe von 4,2 m aufweisen. Technisch notwendige Bauteile und Bauwerke der Gartengestaltung und zum Abstellen von Fahrrädern sowie Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen u. ä. sollen im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig sein. Zudem soll ein mit **BB8** bezeichneter Durchgang (**Dg**) zwischen dem künftigen Zentralbau und dem Bestandspavillon B zur zweckmäßigen Erschließung dieser Gebäude und der umgebenden Freiflächen überbaubar sein. Bei Überbauung dieses Durchganges im Rahmen der für die nördlich angrenzende Fläche – im Bereich von Pavillon B – festgesetzten Bestimmungen (Bauland/Wohngebiet, Bauklasse III, beschränkt auf die Gebäudehöhe von +89 m über Wiener Null, geschlossene Bauweise) ist eine lichte Höhe von 4,2 m freizuhalten. Die Überbauung soll ebenso wie die benachbarten Gebäude der Gesundheitsversorgung dienen.

Eine naturräumlich wertvolle, historische Parkanlage im Übergangsbereich zum Naherholungsgebiet Hörndlwald im Westen des Plangebietes soll weiterhin als Grünland/Schutzgebiet-Parkschutzgebiet (Spk) in ihrem Bestand gesichert und nach Osten hin zur Erhaltung des markanten Vegetationsbestandes bis über eine Geländekante hinaus zum bereits erwähnten öffentlichen Durchgang erweitert werden. Zudem wird auch für diesen Bereich entsprechend der Schutzzonenuntersuchung der Magistratsabteilung 19 eine Schutzzone vorgeschlagen.

Eine öffentliche Grünfläche im Bereich der Hochmaisgasse, außerhalb des Klinikareals soll im Sinne der Erhaltung von Grünraum mit Erholungsfunktion als Teil des Freiraumnetzes im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weiterhin als Grünland/Erholungsgebiet-Parkanlage (Epk) berücksichtigt werden. Ein Teil dieser Fläche (rund 240 m<sup>2</sup>) soll darüber hinaus künftig die Fernwärmeversorgung für die Umgebung – Klinik und umliegende Siedlungen und Einrichtungen – weiterhin sicherstellen. Dazu wird für einen Teil der unterirdisch zu errichtenden technischen Einrichtung ein Bereich mit gesonderten Widmungen bzw. Bestimmungen für verschiedene übereinanderliegende Räume vorgeschlagen: Der Raum bis zu einer Höhe von +71 m über Wiener Null wird als Sondergebiet Fernwärmegebietsumformer, der Raum darüber als Grünland/Erholungsgebiet-Parkanlage festgesetzt. Bei der Errichtung von unterirdischen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist eine mindestens 1,65 m hohe, durchwurzelbare Substratschicht aufzubringen und der Baumbestand rundherum soll möglichst geschont werden (**BB7**). Dies dient insbesondere der Wiederherstellung der Grünfläche des Parks. Zudem soll der unmittelbar anschließende Straßenraum der Hochmaisgasse für Teile der unterirdischen Anlage genutzt werden.

Zur Sicherung eines unterirdisch gefassten Bachlaufes und einer Wasser-Transportleitung DN 1000 sollen im Norden und Westen der erwähnten historischen Parkanlage im Übergangsbereich zum Hörndlwald sowie über das Klinikareal nördlich des Pavillons 6/7 Einbautentrassen (**Ebt**) vorgesehen werden.

Für die Querschnitte der Verkehrsflächen soll zur Gewährleistung sicherer und den Mobilitätsansprüchen entsprechende fußläufige Verbindungen festgelegt werden, dass bei einer Straßenbreite von 11 m und mehr, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils einer Breite von mindestens 2 m herzustellen sind. Zur Erhaltung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen sichern, soll zudem im Sinne des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung für sämtliche Straßenzüge im Plangebiet vorgeschlagen werden, das bestehende Netz von Straßenbäumen im Plangebiet zu erhalten bzw. zu ergänzen. Die Ausgestaltung des Querschnittes von Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 12 m bis 15 m soll demnach so erfolgen, dass Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung mindestens einer Baumreihe getroffen werden. Bei Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mehr als 15 m sollen Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von mindestens zwei Baumreihen vorgesehen werden.

## **Umwelterwägungen**

Eine Voreinschätzung der Erheblichkeit allfälliger Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter („Screening“) hat folgende Ergebnisse gebracht:

### Bevölkerung (Lebensqualität und Gesundheit):

Die umfassende Modernisierung der Klinik Hietzing soll eine hochwertige zukunftsfähige Gesundheitsversorgung nach neuesten Standards bieten und dabei eine hohe Versorgungsleistung für die Bürger\*innen gewährleisten. Die Konzeption des Projekts als nachhaltiges Bauwerk mit Begrünung von Dach- und Fassadenflächen sowie einer energieeffizienten Bauweise zielt darauf ab, gesundheitliche Gefährdungen zu vermeiden und eine hohe Lebens- und Wohnqualität für die umliegenden Bewohner\*innen durch den Erhalt von Erholungsräumen samt öffentlicher Zugänglichkeit zu sichern. Es wird weder eine Steigerung des Verkehrslärms noch eine erhöhte Frequenz von motorisierten Individualverkehr erwartet. Der ruhende Verkehr soll künftig in Tiefgaragen unter Neubauten an der Hermesstraße untergebracht und Oberflächenstellplätze aufgelassen werden. Die öffentliche Durchgängigkeit der Grün- bzw. Fußwegverbindung am Areal sowie die charakteristische Prägung durch den mittigen Garten werden ebenfalls erhalten. Die bestehende Fläche des Parkschutzgebietes wird durch die Planungen nicht berührt und zusätzlich vergrößert.

### Biologische Vielfalt, Flora und Fauna:

Grundsätzlich ist mit Lebensraumverlusten für die Tier- und Pflanzenwelt infolge der Rodung von Baumbestand im Bereich der Neubauten entlang der Hermesstraße sowie nördlich von Pavillon 6/7 zu rechnen. Im Bereich des großflächigen Neubauvorhabens an der Hermesstraße – Zentralbau mit sämtlichen Klinikfunktionen – ist wegen Baumfällungen somit voraussichtlich mit größeren Auswirkungen auf das Schutzgut „Flora und Fauna“ zu rechnen. Der Baumbestand im Parkschutzgebiet nördlich von Pavillon 8 (ehemaliger Therapiegarten) ist davon nicht betroffen. Der Erhalt von Altbaumbestand am Areal, über das genannte Baufeld hinaus, soll vielmehr durch Beschränkungen der Bebaubarkeit sowie mittels einer nachhaltigen Bauweise und Baustelleneinrichtung unter Zugrundelegung einer diesbezüglichen baumgutachterlichen Untersuchung im Bereich des Neubaus bestmöglich sichergestellt werden.

### Boden und Wasser:

Für die Neubautätigkeit werden im wesentlichen Flächen entlang der Hermesstraße herangezogen, die bereits teilweise versiegelt sowie verbaut bzw. unterbaut sind. Die Größe des Bauvorhabens (rund 140.000 m<sup>2</sup> Neubau-BGF entlang der Hermesstraße) lässt voraussichtlich dennoch Auswirkungen, insbesondere auf das Schutzgut „Boden“ erwarten.

Um den Einfluss auf den Wasserhaushalt gering zu halten, werden Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verzögerung des Regenwasserabflusses vorgesehen – z.B. Erweiterung der gärtnerisch auszugestaltenden Bereiche und des Parkschutzgebietes, um Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu minimieren. Durch die Begrünung von Flachdächern wird ein zusätzlicher Ausgleich für den Verlust vegetativer Flächen geschaffen.

#### Luft und Klima:

Durch die geplante Begrünung von Fassaden und Flachdächern der Neubauten sowie die Gebäudekonfiguration, die weiterhin die Durchlüftung des Gebietes durch Frischluftschneisen unterstützt, wird die kleinklimatische Situation insgesamt verbessert und so die Belastung durch Luftschadstoffe verringert werden. Der Wärmespeicherung bzw. -abstrahlung des Neubaus wird durch die Begrünung samt Bewirtschaftung von Flachdächern ebenfalls entgegengewirkt werden. Es ist zu erwarten, dass die kleinklimatische Situation laufend verbessert wird, da die Vegetation auf den Terrassen und Dächern in halböffentlichen und öffentlichen Bereichen sowie an den Fassadenflächen dichter wird. Es werden ebenfalls keine zusätzlichen Immissionen durch motorisierten Individualverkehr und Logistik erwartet. Daher sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Sachwerte und kulturelles Erbe:

Die Planungen am Klinikareal sehen den Schutz und die Erhaltung von historischen Gebäuden und denkmalgeschützten Objekten und Garten- und Parkanlagen vor. Die Schaffung eines Baufeldes für das vorangegangene beschriebene Neubauvorhaben setzt den Abbruch von Bestandsgebäuden entlang der Hermesstraße im Bereich zwischen der Wolkersbergenstraße und dem unter Denkmalschutz stehenden Pavillon 8 voraus. Es handelt sich dabei hinsichtlich Baualter, baulicher Struktur und Nutzungen um heterogenen Gebäudebestand, der als nicht erhaltenswert eingestuft wird (kein Denkmalschutz, nicht Teil des erhaltenswerten Ensembles). Der Neubau fügt sich in das historische Ensemble um den mittigen Garten ein. Das bestehende Ensemble wird durch das neue Objekt in seiner Gesamtwirkung unterstützt. Durch die Neuausweisung einer Schutzzone samt Regulierung der Bebauung bei historisch wertvollen Bestandsgebäuden in Kombination mit dem

Denkmalschutz wird der wertvolle Gebäudebestand samt den Grün- und Freiräumen bestmöglich gesichert.

Landschaft:

Die zukünftige Struktur des neuen Zentralbaus fügt sich in die Umgebung ein. Der Erhalt großer Grün- und Freiflächen und insbesondere der Fokus auf den Erhalt des Altbaumbestands sichert die Qualität des Freiraums und das charakteristische Landschaftsbild. Es kommt zu keinen Qualitätsverlusten der Erholungsfunktion für das Wohnumfeld.

Es ist derzeit nicht abschließend geklärt, ob durch den vorliegenden Entwurf der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist.

Bei Verwirklichung des vorliegenden Entwurfs werden Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) nicht erheblich beeinträchtigt.

Der vorliegende Entwurf hat, insbesondere aufgrund seiner Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna, voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. Nr. L 197 vom 21. Juli 2001 S. 30. Der Entwurf wird daher gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien einer Umweltprüfung unterzogen.

Nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 2 der Bauordnung für Wien könnte der in Beilage 1 enthaltene Antrag und die zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung von Umwelterwägungen der beschlussfassenden Körperschaft vorgelegt werden.

Sachbearbeiterinnen:  
Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Petra Bachmaier  
Tel: +43 1 4000 88145

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger

Dipl.-Ing.<sup>in</sup> Amina Karahodžić, BSc.  
Tel: +43 1 4000 88135



