

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8401

Wien, 23.September 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen
Rzehakgasse, Pantucekgasse, Widholzgasse,
Zehngrafweg und Linienzug 1-4 im
11. Bezirk, Kat. G. Kaiserebersdorf

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im 11. Gemeindebezirk Simmering, zwischen dem Schloss Neugebäude und dem Leberberg in einer Siedlungserweiterung aus den 70er Jahren (Thürnlhofsiedlung).

Im Norden grenzen der Kaiserebersdorfer Friedhof sowie ein Einkaufszentrum (EKAZENT) und eine Neue Mittelschule (NMS) an. Im westlichen Randbereich befindet sich ein großer Grünraum, welcher im nördlichen Bereich entlang des Zehngrafweges gelegen ist. Im Osten grenzt ein Einfamilienhausgebiet an. Der südliche Bereich ist Teil der Thürnlhofsiedlung, im Eckbereich Widholzgasse / Pantucekgasse ist eine Volksschule situiert.

Historische Entwicklung

Im 13. Jahrhundert wird Ebersdorf als Lehensgut der „Herrn von Ebersdorf“ urkundlich erwähnt.

An die Choleraepidemie im Jahre 1866 erinnert heute noch das Denkmal südlich des Zehngrafweges im südwestlichen Randbereich des Plangebietes.

1891 werden die Orte Simmering und Kaiserebersdorf zum 11. Bezirk zusammengefasst und in das Wiener Stadtgebiet eingegliedert.

Das ehemals überwiegend gärtnerisch beziehungsweise landwirtschaftlich genutzte Gebiet mit dörflichem Charakter, erfuhr in den 60er und 70er Jahren eine Stadterweiterung und damit eine wesentliche Veränderung. In den Jahren 1969-1972 wurde die Thürlhofsidlung in Fertigplattenbauweise errichtet und prägt damit das Erscheinungsbild des Plangebietes.

Gebietsdaten

Das Antragsgebiet umfasst eine Fläche von knapp 13 Hektar. Im Plangebiet gibt es laut den aktuellen Statistikdaten ca. 3.300 Einwohner (Quelle: Kleinräumige WBR Daten MA 23). Die Daten über Arbeitsstätten und Beschäftigte beziehen sich auf eine deutlich größere Fläche als das Antragsgebiet; die Aussagekraft der Angaben für das Plangebiet ist daher wegen des unterschiedlichen Flächenbezuges stark eingeschränkt.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Die bestehenden Gebäude und dazugehörige Flächen dienen fast ausschließlich der Wohnnutzung. Die Gebäudestruktur ist aus den 1970er Jahren und teilweise in sanierungsbedürftigen Zustand. In den letzten Jahren erfolgte jedoch eine schrittweise thermische Sanierung vor allem der hohen Wohnhausblöcke in der Siedlung.

Das Pensionist*innenheim Haidehof steht derzeit leer, ein Abbruch und Neubau ist geplant.

Freiflächen und Grünräume:

Entsprechend der Konzeption als Stadterweiterungsgebiet der 1970er Jahre bestehen zwischen den bebauten Bereichen großzügige Freiflächen. Hier gibt es einige gestaltete Bereiche als Spielplätze und eine Vielzahl an großkronigen Bäumen. Entlang der Thürlhofstraße sowie der Pantucekgasse sind beidseitig Flächen mit Palettengaragen bebaut.

Eigentumsverhältnisse:

Die öffentlichen Verkehrsflächen stehen im Eigentum der Stadt Wien, die Fläche der Gemeindebauanlage „Thürnlhof“ steht im Eigentum von Wiener Wohnen. Der Bereich des Pensionist*innenwohnheimes Haidehof steht im Eigentum der Stadt Wien unter der Verwaltung der Abteilung für Immobilienmanagement (MA 69).

Die Parkanlage am Herretweg wird von den Wiener Stadtgärten (MA 42) verwaltet.

Infrastruktur:

Nahegelegene Kinderbetreuungseinrichtungen sind an der Thürnlhofstraße 19, der Meidlgasse 19 und der Lichnowskygasse 28 situiert.

Die nächstgelegenen Mittelschulen beziehungsweise nächstgelegene öffentliche Volksschule befinden sich im Nahebereich nordöstlich des Plangebietes in der Rzehakgasse 7-9. Darüber hinaus ist angrenzend im südöstlichen Randbereich eine Volksschule in der Pantucekgasse 13 situiert. Weitere Bildungseinrichtungen befinden sich im Stadterweiterungsgebiet am Leberberg. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im EKAZENT im Eckbereich Rzehakgasse/Thürnlhofstraße vorhanden.

Ebenso sind in den öffentlichen Verkehrsflächen die Leitungen für Wasser, Gas, Fernwärme und Strom sowie Kanäle gegeben.

Verkehrssituation:

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Verkehrs befindet sich in der Thürnlhofstraße, hier wird die Haltestelle Kaiserebersdorfer Friedhof von der städtischen Autobuslinie 71 B angefahren, welche als Zubringer zu den Straßenbahnlinien 11 und 71 am Zentralfriedhof (3. Tor) dient. Ebenso besteht die Möglichkeit in der Pantucekgasse die Straßenbahnlinien 11 und 71 fußläufig zu erreichen. In weiterer Folge ist die U3 mit der Endstelle Simmering erreichbar.

Gehsteige sind in ausreichender Breite an den öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet vorhanden, der Miltnerweg, der Herretweg sowie der Zehngrafweg und teilweise die Bocksbergergasse sind im Antragsgebiet als Fußwege ausgestaltet.

In der Thürnlhofstraße sowie der Pantucekgasse sind Radrouten bzw. markierte Anlagen vorhanden. Als Teil des Radwegenetzes ist die Radroute entlang des Zehngrafweges erreichbar.

Zum hochrangigen Netz für den motorisierten Individualverkehr gehören in der Umgebung des Plangebietes die Kaiser-Ebersdorfer Straße sowie die Simmeringer Hauptstraße. Sie sind über das Netz der örtlichen Erschließungsstraßen angebunden.

Wie fast das gesamte Stadtgebiet ist das Plangebiet Teil der Kurzparkzone.

Umweltsituation

Laut den strategischen Lärmkarten der Stadt Wien ist die Lärmbelastung durch Straßenverkehr der umgebenden Verkehrsflächen aufgrund der Lage im bebauten Stadtgebiet gegeben. Untertags erreicht der Straßenlärm Werte von 55-65 dB, in den Hofbereichen unter 50 dB. Bei Nacht verringert sich der Straßenlärm um jeweils ca. 10 dB.

In der Anlage der Thürnlfhofstraße bestehen entsprechend der Bebauung aus den 1970er Jahren großzügige Grünflächen mit Baumbestand zwischen den Wohnhäusern.

Das Plangebiet ist zur Gänze dem Stadtklima zuzuordnen.

Im Wohngebiet gibt es Brutbereiche der Mehlschwalbe und des Mauerseglers. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets gibt es außerdem zahlreiche Falterarten, darunter den Schwalbenschwanz sowie den Segelfalter, der als prioritär bedeutend und streng geschützt ausgewiesen ist.

Im Westen grenzt an das Plangebiet der Biotopkomplex Terrassenkante (Schloss Neugebäude) an.

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes:

Mit Plandokument 286 aus dem Jahr 1931 erfolgte für den Bereich östlich der Thürnlfhofstraße eine Bebauungsstruktur im Rasterviertel mit der Widmung ländliches Gebiet, wobei 5 m Vorgärten sowie die Bauklasse I in der offenen Bauweise ausgewiesen wurden. Der Abschnitt westlich der Thürnlfhofstraße wurde als Erweiterung des Zentralfriedhofes dargestellt. Die Schule im nördlichen Bereich der heutigen Rzehakgasse ist im Bestand berücksichtigt und eine Erweiterung vorgesehen. Durch das Plandokument 369 aus dem Jahr 1932 wurden unwesentliche Ergänzungen und Abänderungen für die Straßenzüge durchgeführt.

Im Jahre 1937 erfolgte mit Plandokument 893 eine Änderung der Widmung von ländlichen Gebiet in Gemischtes Baugebiet in der offenen oder gekuppelten Bauweise.

Mit dem Plandokument 4495 aus 1968 wurde im groben die heutige Struktur der Thürnlfhofsiedlung festgesetzt. Dabei erfolgte eine Ausweisung als Strukturplangebiet/ Wohngebiet in der Bauklasse IV. Die interne Erschließung wurden in Form von Fußwegen ausgewiesen.

Änderungen im Bereich des Fußweges und des Wendehammers in der Rzehakgasse sowie die Festsetzung einer Parkanlage südlich des Herretweges wurden mit dem Plandokument 4813 durchgeführt.

Durch das Plandokument 6705 aus dem Jahr 1995 erfolgten annähernd bestandsgemäße Darstellungen der Baukörper der Thürnlfhofsiedlung in den Bauklassen III, IV, V und VI sowie die Ausweisung von Parkplatzflächen. Die Bereiche dazwischen wurden als gärtnerische Ausgestaltung

festgesetzt. Das Pensionist*innenwohnheim Haidehof wurde in den Bauklassen V und I beschränkt auf 7,5 m ausgewiesen.

Die bestehende Rechtslage PD 6932 aus dem Jahr 1996 übernimmt im Wesentlichen die Festsetzungen aus dem Jahr 1995.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 6932, Beschluss des Gemeinderates vom 9. August 1996, Pr. Zl. 162 GPS/96.

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 die eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese sind bei städtebaulichen Entwicklungen zu berücksichtigen.

Aus dem **Stadtentwicklungsplan (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. Der STEP 2025 gibt zusätzlich auch Ziele für die Siedlungsentwicklung vor, wobei diese je nach Bestand variieren. Im Wohngebiet des gegenständlichen Plangebiets steht die Weiterentwicklung der Bestandsgebiete im Vordergrund. Zudem ist das größere Umfeld als Gebiet mit Entwicklungspotenzial für Wohnen und Arbeiten ausgewiesen.

Das **Stadtteilentwicklungskonzept Kaiserebersdorf** (SEK) wurde erarbeitet um grundlegende Entwicklungsziele für den Gesamttraum festzulegen und einen Planungshorizont für die nächsten 15 bis 20 Jahre abzustecken. In dem Prozess wurde darauf geachtet, die bestehenden Qualitäten aufzuwerten und potenzielle Entwicklungsflächen zu erkennen. Zu den grundlegenden Zielen für den Stadtteil Kaiserebersdorf zählen die Schaffung von leistbarem Wohnraum, die Sicherung und Erweiterung des wertvollen Grün- und Freiraums, das Schaffen und Sichern von Flächen für Infrastruktur und betriebliche Nutzungen sowie der Abbau von Barrieren bzw. die Schaffung von Verbindungen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer*innen.

Die Planung und Entwicklung der neuen Wohnquartiere in Kaiserebersdorf erfolgt zeitlich gestaffelt, wobei im Hinblick auf einen sparsamen Grund und Boden darauf geachtet wird, Nachverdichtungen auf bereits versiegelten Flächen zeitlich zu priorisieren.

Für das Plangebiet sind folgende Themen im Entwicklungsschwerpunkt Zehngrafweg dargestellt:

- Schaffung von leistbarem Wohnraum mit Priorisierung der Nachverdichtung auf bereits versiegelten Flächen.
- Neugestaltung und Aufwertung des Pensionist*innenwohnheimes Haidehof sowie betreutes Wohnen und weiteren Zusatzangeboten im Nahbereich des Pensionist*innenwohnheimes Haidehof.
- Der Erhalt des Zehngrafweges als Fuß- und Radwegverbindung.

Das **Fachkonzept Grün- und Freiräume** ist richtungsweisend für die Grün- und Freiraumentwicklung Wiens. Begrünte Straßenräume erfüllen wichtige Funktionen im Stadtraum wie z. B. für Aufenthaltsqualität, Stadtklima und Lufthygiene. Teilöffentliches Grün, wie die Grünanlagen von öffentlichen Gebäuden, übernehmen ebenfalls wichtige Funktionen für die Lebensqualität und das Stadtklima. Die rechtliche Verankerung der Grün- und Freiflächen besteht u. A. im Rahmen der Flächenwidmung.

Im **Leitbild Grünräume Wien** ist die räumlich-strategische Vorgabe für die Bewahrung und Entwicklung der Wiener Grün- und Freiräume, ergänzt durch das Freiraumnetz. Im östlichen Randbereich ist der Miltnerweg als Grünachse mit 30m Breite, der Herretweg als urban geprägtes Netz ausgewiesen.

Das **Fachkonzept Mobilität** beschreibt detailliert den Weg zu einer nachhaltigen Mobilität in Wien. Die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den Umweltverbund, Multimodalität sowie die Verbesserung und der Ausbau der Radfahrinfrastruktur sind wesentliche generelle

Zielsetzungen des Fachkonzeptes. Eine übergeordnete Strategie ist dabei eine Stadt der kurzen Wege. Damit Fußgänger ausreichend Platz haben, besteht für Straßen eine durchgehende Mindest-Gehsteigbreite von 2,0 m.

Das **Fachkonzept Öffentlicher Raum** behandelt urban geprägte öffentliche Freiräume und ihr Umfeld. Die Vorsorge für die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum und die Begrünung von Flachdächern und Fassaden sind im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan konkrete Schritte für eine optimale Frischluftversorgung und zur Vorbeugung gegen sommerliche Überhitzung. Um die feinmaschige Durchwegung von Stadtvierteln sicherzustellen, sollen dementsprechend Fußwege ausgewiesen werden.

Das **Fachkonzept Energieraumplanung** sowie die darin dargestellten „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ stellen eine relevante Planungsgrundlage dar. In Abhängigkeit von der Größe von Neubautentwicklungen und der Tatsache ob eine Energieraumplan in diesem Bereich vorliegt, werden Aussagen zur Anwendung der „Leitlinien der städtischen Energieplanung für Neubaugebiete“ getroffen. Für das Plangebiet ist ein Energieraumplan festgesetzt. In diesem Gebiet sind für Heizung- und Warmwasserbereitungsanlagen in Neubauten nur die in § 118 Abs. 3 genannten hocheffizienten alternativen Systeme zulässig.

Der „**Urban Heat Islands – Strategieplan Wien**“ beschreibt Möglichkeiten, die städtischen Hitzeinseln abzukühlen. Unter den Maßnahmen, die für die Umsetzung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genannt sind, finden sich die Freiraumvernetzung, die Erhaltung und Aufwertung von Grünräumen, die Sicherung und Ausweitung des (Straßen-)Baumbestandes sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden.

Die **Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“** legen dar und begründen, welcher Anteil an gefördertem Wohnraum zweckmäßig ist und in welchen Sachlagen die mit der Bauordnungsnovelle 2018 geschaffene Widmung grundsätzlich anzuwenden ist. Diesbezüglich soll im Plangebiet, in den Nachverdichtungsbereichen, geförderter Wohnbau ausgewiesen werden.

Die Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „**Begrünung der Fassaden**“ legen dar und begründen, in welchen Bereichen und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll. Eine Fassadenbegrünung im Neubaufall soll im Plangebiet zur Anwendung kommen.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Im Wohngebiet soll grundsätzlich der Siedlungscharakter durch überwiegend bestandsorientierte Festsetzungen weiterhin gesichert werden.

Die Palettengaragen an der Türnlhofstraße sind in einem bautechnisch schlechten Zustand. Seitens Wiener Wohnen wurde daher angedacht, diese versiegelten Flächen anderwärtig zu nutzen und nachzuverdichten sowie in Teilbereichen zu entsiegeln. Dazu wurde eine Bebauungsstudie erstellt, welche unter anderem eine Grundlage für das Widmungsverfahren darstellt. Darüber hinaus wurde in der Analyse des Plangebiets in der Pantucekgasse für eine weitere Fläche, die heute für eine Palettengarage genutzt wird, ein Nachverdichtungspotenzial erkannt. Demnach soll auch hier aus stadtplanerischen Überlegungen eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes angrenzend an das Wohngebiet befindet sich im Bereich des Wendehammers in der Rzehakgasse ein Pensionist*innenwohnheim. Aufgrund bautechnischer Mängel und neuer Ansprüche an die Nutzungsstrukturen ist vorgesehen, die Bebauung auf dieser Fläche neu zu entwickeln. Eine diesbezügliche Machbarkeitsstudie sieht neben dem Neubau des Wohnheimes auch die Errichtung eines zusätzlichen, geförderten Wohnhauses vor. Folgende qualitätssichernde Rahmenbedingungen wurden für die Umsetzung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erarbeitet und festgehalten:

- Im südlichen Bereich der Liegenschaft sollen Unterbauungen stark eingeschränkt werden. Die Fläche ist offen zu halten indem auch ein Einfriedungsverbot ausgewiesen werden soll. Angeregt wird eine optisch zusammenhängende Grünfläche mit dem südlich angrenzenden Umfeld zu schaffen.
- Grundsätzlich ist wertvoller Baumbestand zu sichern.
- Das Bauvolumen sollte entlang des Fußweges Rzehakgasse auf bereits versiegelten Flächen angeordnet werden.
- Dementsprechend wird die maximale Höhenentwicklung im nördlichen Bereich der Liegenschaft gesehen.
- Die Höhenentwicklung sollte sich grundsätzlich dem Umfeld anpassen.
- Eine etwaige Tiefgarage sollte im nördlichen Bereich beziehungsweise entlang der Rzehakgasse angeordnet werden.
- Eine Durchwegung vom Herretweg zum Miltnerweg sollte mitberücksichtigt werden.
- Baumreihen entlang des Fußweges in der Rzehakgasse sollten mit überlegt werden.

- Widmungsmäßig wird die Festsetzung eines Strukturgebietes zwecks Flexibilität vorgeschlagen.
- In der Rzehakgasse (Sackgasse) sollten Kompensationsmaßnahmen bezüglich grüner Infrastruktur mitüberlegt werden. Diese wären im Rahmen eines Straßenprojektes zu berücksichtigen.

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:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- 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;
- 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;
- 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 des Mobilitätsbedürfnis der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;

- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

Dabei wird auf die im § 1 (2) der BO für Wien festgelegten Ziele verwiesen, insbesondere auf die Ziffern 1, 4, 6, 6a, 8, 12 und 15.

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:

Alle Flächen, die im Bestand als Wohngebiet festgesetzt sind, sollen diese Widmungskategorie grundsätzlich entsprechend der Rechtslage beibehalten.

Auf Basis einer Bebauungsstudie zur Nachverdichtung wird vorgeschlagen, im Bereich der Thürlhofstraße 20-22 sowie 21, Wohngebiet-geförderter Wohnbau in der Bauklasse V, geschlossene Bauweise auszuweisen. Die Ausweisung zusätzlich bebaubarer Bereiche erfolgt insbesondere unter der Prämisse des Erhalts von Bestandsbäumen und der Nutzung bereits versiegelter Flächen und stellt in dieser Hinsicht eine Weiterentwicklung der zu Grunde liegenden Bebauungsstudie dar.

Die im Bereich der Pantucekgasse befindliche Palettengarage soll auch im Hinblick auf die Nachverdichtung für eine Wohnbebauung umgewidmet werden. Da diese Fläche im Randbereich der Thürlhofsiedlung gelegen ist und sich östlich der Pantucekgasse ein Einfamilienhausgebiet befindet, wird vorgeschlagen diese Fläche als Wohngebiet-geförderter Wohnbau in der Bauklasse II, geschlossene Bauweise auszuweisen.

Um einen architektonischen Gestaltungsspielraum zuzulassen, wird empfohlen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise auf den mit **BB1** gekennzeichneten Flächen zulassen.

Darüber hinaus wird zur Unterstützung eines architektonischen Gestaltungsspielraums sowie zur Auflockerung der künftigen Neubebauung (W_{GF} , II bzw. V) eine Beschränkung der bebaubaren Fläche in Abhängigkeit der Flächengröße (60%, 70% sowie 80%) auf den jeweiligen Teil des Bauplatzes vorgeschlagen.

Mit der Festlegung von 3,5 m als Mindestraumhöhe in Erdgeschoßen im Bereich des geförderten Wohnbaues wird das Ziel verfolgt, eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen. (**BB8**)

Geförderter Wohnbau:

Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« sollen daher in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Im Plangebiet kommt es in Bereich der Thürlhofstraße 20-22 und 21 sowie südlich, entlang der Pantucekgasse 33 zu einer Neuausweisung von Wohngebieten in Bereichen, in denen bislang keine Wohngebiete ausgewiesen waren. Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« sollen daher in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Es wird die Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« vorgesehen.
- b) Zwei Drittel der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen müssen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen.
- c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

Wien wächst, und das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus soll für die Zukunft gesichert werden. Daher sollen eine ausreichende Anzahl an neuen leistbaren Wohnungen ermöglicht und eine spürbare Preisdämpfung am Grundstücksmarkt erreicht werden. Gemäß den erwähnten Planungsgrundlagen soll in bestehende Widmungen nicht eingegriffen werden. Dennoch soll ein signifikantes Volumen an leistbarem Wohnraum entstehen. Deshalb soll in den oben genannten Bereichen ein Mindestanteil an geförderter Brutto-Grundfläche für Wohnen (an der gesamten Brutto-Grundfläche für Wohnen) von zwei Dritteln festgelegt werden. Aus den gleichen Gründen sollen Beherbergungsstätten untersagt werden. Es ist unabhängig von der bestehenden Grundstückskonfiguration davon auszugehen, dass Bauplätze mit einer Größe geschaffen werden können, die einen wirtschaftlich sinnvollen Einsatz der Wohnbauförderung und damit der Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« für die meisten Bauvorhaben erlaubt.

Im Plangebiet kommt es im Bereich des Pensionist*innenwohnheimes Haidehof zu einer Erhöhung der für Wohnungen nutzbaren zulässigen baulichen Dichte in Wohngebieten und es ist davon auszugehen, dass die zusätzlich zulässige Brutto-Grundfläche potenzieller Bauvorhaben jeweils mindestens 5.000 m² beträgt.

Gemäß den Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« sollen daher in den entsprechenden Bereichen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- a) Es wird die Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« vorgesehen.
- b) Mindestens 30 v. H. der Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohn- und Zimmereinheiten müssen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. **(BB6)**
- c) Beherbergungsstätten sind untersagt.

Wien wächst, und das Wiener Modell des sozialen Wohnbaus soll für die Zukunft gesichert werden. Daher sollen eine ausreichende Anzahl an neuen leistbaren Wohnungen ermöglicht und eine spürbare Preisdämpfung am Grundstücksmarkt erreicht werden. Gemäß den erwähnten Planungsgrundlagen soll in bestehende Widmungen nicht eingegriffen werden. Dennoch soll ein signifikantes Volumen an leistbarem Wohnraum entstehen. Deshalb sollen in den oben genannten Bereichen Mindestanteile an Brutto-Grundfläche für Wohnen (an der gesamten Brutto-Grundfläche für Wohnen) festgelegt werden, die zwei Drittel der zusätzlich zulässigen baulichen Dichte des jeweiligen Bereichs entsprechen. Aus den gleichen Gründen sollen Beherbergungsstätten untersagt werden. Die Beschränkung der Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« auf potenzielle Bauvorhaben mit mindestens 5.000 m² Brutto-Grundfläche ergibt sich aus dem wirtschaftlich sinnvollen Einsatzbereich der Wohnbauförderung.

Das im nördlichen Abschnitt des Plangebietes gelegene Pensionist*innenwohnheim Haidehof zwischen dem Herretweg und dem Miltnerweg ist derzeit leerstehend. Aufgrund der schlechten Bausubstanz und den geänderten Anforderungen an die Nutzungsstrukturen wird ein Neubau seitens des Kuratorium für Pensionist*innenwohnen (KWP) angestrebt. Es liegen eine Machbarkeitsstudie sowie darauf aufbauend qualitätssichernde Empfehlungen vor. Um einen gewissen gestalterischen Handlungsspielraum für eine Neuplanung zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, die bebaubaren Bereiche als Strukturgebiet, Wohngebiet-geförderter Wohnbau auszuweisen. Ausgehend von der Machbarkeitsstudie soll die oberirdische Bruttogeschosßfläche mit höchstens 37.000 m² festgesetzt werden. Davon sollen 10.500 m² der Errichtung von Wohnungen vorbehalten sein. Bei Teilung auf mehrere Bauplätze ist dieses Ausmaß nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Teile der Bauplätze aufzuteilen. Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 120.000 m³ betragen. Entsprechend den festgehaltenen qualitätssichernden Rahmenbedingungen soll die Höhenentwicklung abgestuft erfolgen. Somit soll der oberste Abschluss des Daches im Bereich an der Rzehakgasse höchstens 35,0 m (**BB4**) und in weiterer Folge Richtung Süden höchstens 26,0 m (**BB5**) über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegen. Die mit Bau- bzw. Baufluchtlinien umgrenzten Grundflächen dürfen unmittelbar bebaut werden.

Zur Unterstützung beziehungsweise zur Vorsorge einer lebendigen Erdgeschoßzone mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Rzehakgasse, soll auf der mit **BB9** bezeichneten Fläche die Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig sein und die Mindestraumhöhe im Erdgeschoß 4,0 m betragen.

Für alle weiteren Flächen im Plangebiet, die als Wohngebiet ausgewiesen sind, wird empfohlen die Festsetzungen aus der Rechtslage zu übernehmen, da hier keine Änderungen der Bebauungsstruktur aus stadtplanerischer Sicht erfolgen sollen. Dementsprechend wird vorgeschlagen die Bauklasse III, IV, V, VI (29,0 m - 33,0 m) in der geschlossenen Bauweise auszuweisen.

Für die Überbauung des Fußweges Miltnerweg im Nahbereich der Widholzgasse soll entsprechend der Rechtslage der Raum bis zu einer Höhe von 3,0 m ab dem Niveau des anschließenden Geländes der öffentlichen Verkehrsfläche der Raum darüber als Wohngebiet, Bauklasse V, geschlossene Bauweise festgesetzt werden (**BB3**).

Für das Gebäude an der Ecke Zehngrafweg/Thürnlhofstraße soll weiterhin Gemischtes Baugebiet in der Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m festgesetzt werden, da dieses Bauwerk keine Wohnnutzung aufweist und der Energieversorgung dient.

Grün- und Freiraum:

Um den vorhandenen Baum- und Grünraumbestand innerhalb der einzelnen Baublöcke zu schützen, werden bestandsgemäß Flächen festgelegt, die gärtnerisch auszugestalten sind. Entsprechend der Rechtslage soll die Parkanlage südlich des Herretweges weiterhin als Erholungsgebiet, Parkanlage (Epk) ausgewiesen werden. Die bisher festgesetzte Ausweisung als Grundfläche für öffentliche Zwecke kann entfallen, da die Fläche in der Grundverwaltung der Wiener Stadtgärten (MA 42) steht sowie im Hinblick auf den § 5 Abs. 5 BO für Wien nach Ablauf von zwölf Jahren unwirksam wird. Im Eckbereich Lichnowskygasse/Pantucekgasse wird jedoch eine geringfügige Ausweitung bzw. Anpassung an den Bestand vorgeschlagen.

Für alle Flächen, die im Wohngebiet liegen, wird außerdem bestimmt, dass oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Flächen, gärtnerisch auszugestalten sind. Zudem gilt für alle Flächen, die gärtnerisch auszugestalten sind, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer bebauten Fläche von höchstens 10 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes und maximal jedoch im Ausmaß von 150 m² errichtet werden dürfen. Bei der Errichtung von unterirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind zudem Vorkehrungen zu treffen, dass eine mindestens 0,8 m hohe Erdschicht aufgebracht werden kann und für das Pflanzen von Bäumen ausreichend Erdkerne vorhanden sind. Diese Maßnahmen dienen dazu, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und gleichzeitig die kleinklimatische Situation vor Ort zu bewahren und zu verbessern. Gleichzeitig soll aber auch ein gewisser Handlungsspielraum für angrenzende Unterbauungen ermöglicht werden.

Die notwendigen Stellplätze als Ersatz für die bestehenden Oberflächenstellplätze sowie die hinzukommenden Pflichtstellplätze sollen in einer Tiefgarage im Bereich der im Bestand bereits

versiegelten Fläche, aber auch großteils unterhalb des Baukörpers untergebracht werden. Zu diesem Zweck sollen diese Bereiche von der allgemeinen Bestimmung zur Beschränkung der Unterbaubarkeit ausgenommen werden. Auf diesen nicht bebaubaren Bereichen wird zur Sicherung und Ausweitung der gärtnerisch auszugestaltenden Bereiche festgelegt, dass auf den mit **BB 7** gekennzeichneten Grundflächen, unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile mit mindestens 80 cm durchwurzelbarem Substrat zu überdecken sind.

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² 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.

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen 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 v. H gemäß dem Stand der Technik, begrünt werden. Jene Teile der zu begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Weiters sollen Einfriedungen auf den mit **BB2** bezeichneten Flächen untersagt werden, um der gestalterischen Zielsetzung eines offenen Charakters für diesen Bereich gerecht zu werden und optisch zusammenhängende Flächen zu erhalten. Zudem werden die großflächigen Grünräume, die im Bereich der Thürlhofsiedlung vorherrschend sind, in ihrer Durchlässigkeit, sowohl für die Bewohner*innen und Anrainer*innen als auch für die ortsansässige Fauna erhalten.

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit wird für Straßen mit einer Breite von mindestens 10 m vorgeschlagen, Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite vorzuschreiben. Der Querschnitt ist so auszugestalten, dass die Herstellung bzw. Erhaltung mindestens einer Baumreihe möglich ist.

Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von unter 10 m wird empfohlen, die Ausgestaltung des Querschnitts im Rahmen einer Detailplanung und unter Berücksichtigung der lokalen Situation zu prüfen.

Die in der Rechtslage bereits festgesetzten Fußwege Rzehakgasse, Herretweg, Miltnerweg, Zehngrafweg sowie der nördliche Teil der Bockberggasse sollen weiterhin als solche ausgewiesen werden.

Ebenso werden die bestehenden Ein- und Ausfahrtsperren aus verkehrstechnischer Sicht im gesamten Plangebiet aus der Rechtslage übernommen.

Zur Sicherung der technischen Infrastruktur sollen Einbautentrassen im Bereich des Zehngrafweges, Herretweges und der Bockberggasse ausgewiesen werden.

Weiters wird empfohlen, geringfügige Anpassungen der Fluchtlinien an den Kataster beziehungsweise der Verwaltungszugehörigkeit im Vergleich zur Rechtslage durchzuführen.

Umwelterwägungen

Im überwiegenden Teil des Plangebietes entspricht der vorliegende Entwurf dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand bzw. werden die zuvor gültigen Festsetzungen übernommen. Die in der Rechtslage ausgewiesenen Parkplätze sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. In diesem Zusammenhang sollen auch große Teile, vor allem im Bereich der Thürlhofstraße, entsiegelt werden. Für die Liegenschaft des Pensionist*innenwohnheimes Haidehof sollen die bebaubaren Bereiche so festgesetzt werden, dass eine künftige Bebauung auf bereits versiegelten Flächen erfolgt. Die zugehörigen Grünflächen sollen zusätzlich durch eine starke Einschränkung des Unterbauungsverbot geschützt werden, wobei im Eckbereich Herretweg/Miltnerweg durch ein Einfriedungsverbot der Freiraum mit der südlich angrenzenden Parkanlage räumlich verbunden werden soll. Für die Bereiche der Gemeindebausiedlung Thürlhof Nord soll ebenso ein Einfriedungsverbot festgesetzt werden.

Die Errichtung neuer, leistbarer Wohnungen hat positive Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bevölkerung, auf Sachwerte sowie das kulturelle Erbe. Durch die Anordnung der Fassadenbegrünung, der Flachdachbegrünung sowie dem grundsätzlichen Unterbauungsverbot in der gärtnerischen Ausgestaltung ergeben sich tendenziell positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Flora, Boden und Wasser sowie Luft und Klima.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch den vorliegenden Plan Vorhaben 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. Da auch keine Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) vom vorliegenden Plan berührt werden, ist gemäß § 2 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Durch den Plan sind keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Es besteht also auch keine Prüfpflicht gemäß § 2 Abs. 1b der Bauordnung für Wien.

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

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Roman Rad
Tel: +43 1 4000 88134

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