

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8435

Wien, 20. Jänner 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Kundratstraße, Linienzug 1-2,
Triester Straße und Linienzug 3-6 im
10. Bezirk, Kat. G. Favoriten
sowie Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien
für einen Teil des Plangebietes

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 sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das gegenständliche rund 15,2 ha große Gebiet befindet sich im nordwestlichen Teil des 10. Wiener Gemeindebezirks, südlich des Matzleinsdorfer Frachtenbahnhofes in unmittelbarer Nähe zum 12. Bezirk. Im Norden wird es von der Kundratstraße, im Osten von der Triester Straße sowie im Süden und Westen von der Wohnbebauung an der Unter-Meidlinger Straße bzw. Karplusgasse begrenzt. Im Nordosten grenzt der Martin-Luther-King-Park an das Areal an.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gelände der Klinik Favoriten (ehemals Kaiser-Franz-Josef-Spital), welches von pavillonartigen Gebäuden unterschiedlicher Größe und dazwischenliegenden, großteils baumbestandenen Grünflächen, geprägt wird. Im Süden an der Triester Straße ist ein Kfz-Betrieb angesiedelt. Auf diesem Areal befinden sich betrieblich genutzte Gebäude, Verkaufsräume sowie eine Parkplatzfläche. Im Nordwesten an der Kundratstraße ist die Kirche Hl. Katharina von Siena mit Pfarrgebäude und angrenzend ein Kindergarten situiert.

Historische Entwicklung

Die Errichtung des Krankenhauses geht auf die Jahre 1887 bis 1892 zurück. Um das Krankenhaus an die laufenden Neuanforderungen anzupassen, war und ist eine stetige Weiterentwicklung, die sich auch in Neu-, Zu- und Umbauten niederschlägt, notwendig. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden zahlreiche Erweiterungen, großteils durch Pavillonbauten. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Krankenhaus schwer beschädigt und ab 1946 erfolgte der Wiederaufbau, die Umgestaltung sowie verschiedene Erweiterungen. Die letzten größeren bereits fertiggestellten Erweiterungen bzw. Neubautätigkeiten waren das Geriatriezentrum ARIO, im westlichen Teil des Plangebietes gelegen sowie das Mutter-Kind-Zentrum im östlichen Bereich an der Triester Straße.

Im Zuge der Umbenennung des „Wiener Krankenanstaltenverbands“ in „Wiener Gesundheitsverbund“ wurde das Sozialmedizinische Zentrum Süd – Kaiser-Franz-Josef-Spital mit Gottfried von Preyer'schem Kinderspital mit 1. Juni 2020 in Klinik Favoriten umbenannt.

Aufbauend auf das Wiener Spitalskonzept 2030 und des Rahmenbauprogramms des Wiener Gesundheitsverbunds sind nun umfangreiche Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen der Wiener Kliniken vorgesehen, so auch der Klinik Favoriten, welche bereits in Teilbereichen durch Bautätigkeiten begonnen haben.

Am Standort Kundratstraße ONr. 5 befindet sich die katholische Kirche Hl. Katharina von Siena. Die von Ottokar Uhl als Montagebau konzipierte Kirche wurde 1967, das Pfarrheim und der angeschlossene Kindergarten 1987 errichtet.

Gebietsdaten

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 15,2 ha.

Neben der Klinik Favoriten befinden sich im Plangebiet eine katholische Kirche mit Pfarrgebäude und Kindergarten sowie ein Kfz-Betrieb.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Areal der Klinik Favoriten ist durch eine Pavillonstruktur, größtenteils zwischen 1887 und Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden, so etwa das Direktionsgebäude im nördlichen Bereich. Gebäude wie das Geriatriezentrum ARIO oder das Mutter-Kind-Zentrum sind jüngere und großvolumigere Gebäude. Neben den medizinischen Einrichtungen befinden sich auch eine Krankenpflegeschule, ein Kindergarten, ein Personalwohnheim, ein Wirtschaftshof, eine Energiezentrale, zahlreiche administrative Einrichtungen sowie eine Kapelle am Areal.

An der Kundratstraße ONr. 5 und 7 befinden sich die katholische Kirche Hl. Katharina von Siena und ein zweigeschossiges Pfarrgebäude mit Kindergarten. Der Betrieb an der Favoritenstraße ONr. 50A betreibt Kfz-Handel und Reparatur; hier besteht ein zweigeschossiges Gebäude mit großer Halle.

Freiflächen und Grünräume:

Im Projektgebiet befindet sich keine öffentliche Parkanlage. Das Spitalsareal ist jedoch öffentlich zugänglich, ist stark durchgrünt und weist Altbaumbestand auf. Zusätzlich durchziehen begrünte Freiflächen und Erschließungsstraßen das Klinikareal.

Im Bereich der Kirche und des Kindergartens befinden sich eine Wiese und ein Spielplatz für den Kindergarten. Die Grundfläche des Kfz-Betriebs ist fast vollflächig versiegelt.

In der Kundratstraße verläuft gemäß Frei.Raum.Netz, ein „Straßenraum mit angelagerten Grünflächen“.

Eigentumsverhältnisse:

Das Spitalsareal befindet sich im Grundeigentum der Stadt Wien, grundverwaltende Dienststelle ist der Wiener Gesundheitsverbund WiGev. Das Areal des Kfz-Betriebs ist im Besitz einer juristischen Person und die Grundfläche des Kindergartens sowie der Kirche ist im Grundeigentum einer Religionsgemeinschaft. Die anschließenden Verkehrsflächen sind dem öffentlichen Gut zugeordnet.

Infrastruktur:

Am Areal befinden sich eine Gesundheitseinrichtung der Stadt Wien, die Klinik Favoriten und ein Betriebskindergarten. Ergänzend dazu gibt es auf dem Gelände eine Anstaltskapelle, eine Energiezentrale, ein Personalwohnheim, eine Krankenpflegeschule, eine Servicestelle vom Medizinischen Dienst ÖGK, ein Institut für Radiologie/Radioonkologie sowie für Labordiagnostik und einen Wirtschaftshof. Für die zusätzliche Verpflegung vor Ort stehen eine Bäckerei und ein Café zur Verfügung.

Weitere Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind die Pfarre mit Kindergarten an der Kundratstraße und der Kfz-Betrieb an der Triester Straße.

Durch die Lage im dicht bebauten Stadtgebiet gibt es Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs in ausreichender Anzahl, ebenso sind in den öffentlichen Verkehrsflächen die Leitungen für Wasser, Gas, Fernwärme und Strom sowie Kanäle vorhanden.

Verkehrssituation:

Die Hauptschließung der Klinik Favoriten erfolgt über die Kundratstraße. Dort befindet sich auch eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt. Die An- und Ablieferung des Wirtschaftshofes erfolgt über die Triester Straße. Das Spital ist an den öffentlichen Verkehr direkt durch die Autobuslinie 7A (Station Klinik Favoriten) angebunden. Diese bindet das Plangebiet an die Verkehrsknotenpunkte Bahnhof Meidling und Reumannplatz an. Des Weiteren verkehren die Buslinien 63A (Station Unfallkrankenhaus Meidling), die Straßenbahnlinie 1 (Station Davidgasse mit unmittelbarer Umsteigemöglichkeit auf Bus 7A) sowie die Straßenbahnlinie 6 (Station Knöllgasse mit unmittelbarer Umsteigemöglichkeit auf Straßenbahnlinie 1) in fußläufiger Entfernung. Durch die Verlängerung der U-Bahnlinie U2 Richtung Wienerberg bis voraussichtlich 2035, befinden sich künftig zwei U-Bahnstationen in der Nähe des Spitalsareals (Station Gussriegelstraße und Wienerberg).

Ebenso ist die Klinik Favoriten an das Hauptradwegenetz angebunden.

Umweltsituation

Klimatische Aspekte betreffend wird das Plangebiet hauptsächlich dem Stadt- bzw. Innenstadtklima zugeordnet. Dieses ist von einer eher dichten Bebauung, hohem Versiegelungsgrad und wenig Vegetation in den Freiräumen gekennzeichnet. Vor allem das Areal der Klinik Favoriten weist jedoch einen hohen Grad an Begrünung durch den Altbaumbestand sowie eine Vielzahl an begrünten Freiflächen auf, wodurch das Kleinklima in diesem Bereich positiv beeinflusst wird.

Im östlichen Bereich zwischen Mutter-Kind-Zentrum und Pathologie befindet sich eine Platane, welche mit ihrer atypischen Wuchsform im Hinblick auf ihre Eigenart ein schützenswertes Naturgebilde darstellt und seit dem Jahr 1996 in Form eines Naturdenkmals (Naturdenkmal 767) geschützt ist.

Ein Landschaftsschutzgebiet ist nicht im Plangebiet 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. Bereits mit dem PD 241 aus dem Jahre 1893 wurde das Plangebiet als Standort für das Spital festgeschrieben. Ursprünglich war das gesamte Areal bis einschließlich der Ecke Kundratstraße/Triester Straße und ein Bereich bis südlich der Franz-Schuh-Gasse dafür vorgesehen. Hingegen wurde der Bereich des heutigen Geriatriezentrums ARIO erst 1957 (PD 3240) als Spitalerweiterungsfläche festgesetzt. Im Gegenzug dazu wurde der Bereich des heutigen Martin-Luther-King-Parks nicht mehr als Spitalerweiterungsfläche, sondern als Parkanlage festgesetzt. Zur gleichen Zeit (1957) wurde das Areal für die Kirche ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Plandokument wurde folglich das Spitalsareal als Bauland/Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV höhenbeschränkt auf 18 m bzw. +88,00 m über Wiener Null, geschlossene Bauweise festgesetzt. Angrenzend zum Martin-Luther-King-Park ist ein Teilbereich in der Bauklasse I höhenbeschränkt auf 7,5 m gewidmet.

Die katholische Kirche und der angelagerte Kindergarten sind als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise festgesetzt und der Kfz-Betrieb im Süden als Bauland/Gemisches Baugebiet-Geschäftsviertel, ebenfalls mit Bauklasse II und zusätzlich ist die Errichtung von Wohnungen untersagt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist über den gesamten Bereich auf maximal 60 vH begrenzt. Eine Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig. Ebenso sind Flachdächer zu begrünen.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 6986, Beschluss des Gemeinderates vom 25. Juni 1997, Pr. Zl. 221 GPZ/1997 und

PD 6986K, Beschluss des Gemeinderates vom 19. Dezember 2008, Pr. Zl. 5172/2008-GSV.

Übergeordnete Konzepte

Die Stadt Wien verfolgt mit der **Smart Klima City Strategie Wien** unter anderem das Ziel, bis 2040 die Stadt Wien klimaneutral zu machen. In verschiedenen Bereichen, wie etwa Gebäude, Energieversorgung, Zero Waste und Kreislaufwirtschaft werden die bisherigen Ziele an dieses neue Leitbild angepasst. Ein Fokus wird dabei auch auf die Anpassung an den Klimawandel gelegt, wie etwa durch die Fassaden- und Flachdachbegrünung. Dazu ist der fossile Energieverbrauch deutlich zu reduzieren und schrittweise auf erneuerbare Energie umzustellen. Dementsprechend sollte der Wärme- und Kältebedarf speziell von Neubauten nur minimale CO₂-Emissionen verursachen.

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

Aus dem **Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025)** ergibt sich eine Vielzahl an energierelevanten Planungsaufgaben, wie etwa die Einbeziehung der Energieraumplanung in laufende Planungsprozesse sowie die Erstellung und Umsetzung von Energiekonzepten für neue Stadtteile und Quartiere.

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.

Auch der Kindergarten an der Kundratstraße gehört zur sozialen Infrastruktur der Stadt, die gesichert werden soll.

Der Kfz-Betrieb an der Triester Straße als Teil der Wiener Wirtschaft ist ebenfalls zu 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 Kundratstraße als Straßenraum mit angelagerten Grünflächen, die Wegverbindung im Martin-Luther-King-Park als begrünter Straßenraum sowie die Parkanlage an sich, welche im Leitbild Grünräume als „Immergrün“ kategorisiert ist, essenziell für die Vernetzung diverser Grün- und Freiräume in der Stadt. Die bestehenden Grünräume und Grünzüge sollen demnach im Rahmen der Transformation der Klinik Favoriten auch für die Zukunft bewahrt und bei den geplanten Entwicklungen mitberücksichtigt werden.

Fachkonzept Mobilität

Das Fachkonzept 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*innen komfortabel unterwegs sein können, wurde eine durchgehende Mindest-Gehsteigbreite von 2,0 m eingeführt.

Fachkonzept Öffentlicher Raum

Dieses Fachkonzept behandelt urban geprägte öffentliche Freiräume und ihr Umfeld. Die Vorsorge für die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum ist im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehen.

Fachkonzept Produktive Stadt

Das Fachkonzept unterstreicht den Stellenwert des produzierenden Bereichs. Der Kfz-Betrieb an der Triester Straße ist gemäß Fachkonzept ein integrierter Einzelstandort, der gesichert werden soll.

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

Das betroffene Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebiets eines Energieraumplans nach §2b BO für Wien.

Die Wärmeversorgung für die Klinik Favoriten erfolgt im Bestand und in Zukunft über die Fernwärme Wien. Die erforderliche Kühlleistung wird in Eigenerzeugung mittels effizienten Kälteerzeugungsanlagen bereitgestellt. Die Gebäude am Standort sind untereinander vernetzt; dadurch kann eine effizientere Ausgestaltung der Kühlung umgesetzt werden. Die Stromversorgung des Standorts erfolgt über Wiener Netze. Die Potentialflächen auf den Dächern der Neubauten werden mittels Photovoltaik zur Stromerzeugung genutzt.

Urban Heat Islands – Strategieplan Wien

Der „UHI-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.

Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“

Die Planungsgrundlagen zur Bebauungsbestimmung „Begrünung der Fassaden“ legen dar und begründen, in welchen Gebieten und in welchem Ausmaß eine Fassadenbegrünung vorgeschrieben werden soll.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Der Wiener Landtag hat im Jahr 2022 die Umsetzung des Rahmenbauprogramms des Wiener Gesundheitsverbunds beschlossen, um die medizinische Versorgung der Bevölkerung auch in Zukunft sicherzustellen zu können, dies auf Grundlage und in Umsetzung des Österreichischen Strukturplans Gesundheit (ÖSG) sowie des Regionalen Strukturplans Gesundheit Wien (RSG).

Das Rahmenbauprogramm des Wiener Gesundheitsverbunds sieht für den bestehenden Standort Klinik Favoriten die Umsetzung zahlreicher Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen vor. Um den Anforderungen an einen modernen Spitalsbetrieb gerecht werden zu können, sollen Teile der in die Jahre gekommenen Pavillon-Struktur in eine Zentralbau-Struktur übergeführt werden.

Das zentrale neue Gebäude „Klinik Favoriten – Neubau Zentrale Notaufnahme, Med, Neuro (ZNA)“ wird als Teil des Kernspitals zahlreiche medizinische Fachbereiche beheimaten, die zum Teil bereits bisher am Standort erbracht, zum Teil aus anderen Standorten des Wiener Gesundheitsverbunds in die Klinik Favoriten übersiedelt werden. Dabei sind sämtliche Baumaßnahmen im laufenden Vollbetrieb der Klinik Favoriten durchzuführen, um den gesetzlichen Versorgungsauftrag durchgängig erfüllen zu können. Dies bedingt, dass die Neubauten auf die bestehenden Gebäude Rücksicht nehmen müssen; zum einen, weil manche Bestandsgebäude samt ihren medizinischen Funktionen auch weiterhin bestehen bleiben und auf kurzem Wege an die Neubauten angebunden werden müssen, zum anderen, weil manche Bestandsgebäude erst abgebrochen werden können, nachdem die Neubauten fertiggestellt und die medizinischen Funktionen in diese Neubauten übersiedelt wurden.

Der Baukörper des zentralen neuen Gebäudes „ZNA“ ist maßgeblich durch die oben angeführten Rahmenparameter determiniert. Ebenso nimmt die „ZNA“ mit dem zentralen Haupteingang zum Kernspital eine wichtige Funktion des Klinikbetriebs wahr (Orientierbarkeit, Adressbildung, Verteilung der Personenströme), wodurch auch die Situierung auf dem Areal stark vorgegeben ist.

Die mögliche horizontale Entwicklung des Neubaus ist sowohl aufgrund der aus funktionalen Gründen zwingend direkt an den Neubau anzubindenden als auch der erst später abzubrechenden Bestandsgebäude stark eingeschränkt.

Die vertikale Entwicklung des Gebäudes mit einem obersten Abschluss bis 35 m über dem tiefsten Punkt des angrenzenden Geländes ist unmittelbares Resultat dieser Zwänge und hat sich im Laufe der Detailplanungen und Umschichtungen von medizinischen Abteilungen verfestigt und ist Auslöser für eine Änderung der Bebauungsbestimmungen. Darüber hinaus sind in einem Teilbereich ergänzende Einrichtungen für den für Kliniken notwendigen Hubschrauberlandeplatz samt dazugehöriger Erschließung erforderlich. Die Verortung dieser ist wiederum stark von funktionalen, organisatorischen und technischen Rahmenbedingungen abhängig.

Gemäß § 7f der BO für Wien werden Gebäude mit einem obersten Abschluss (einschließlich aller Dachaufbauten) von mehr als 35 m als Hochhaus definiert.

Aufgrund der beschriebenen Abhängigkeiten und Zwänge zwischen den unterschiedlichen Gebäuden (Bestandsgebäude, Neubauten, provisorische Bauten), ist hier eine zeitlich gesamthafte Planung erforderlich gewesen, wodurch das Projekt „Klinik Favoriten – Neubau Zentrale Notaufnahme, Med, Neuro (ZNA)“ hinsichtlich seiner Planungstiefe analog den anderen Gebäuden bereits baurechtlich und krankenanstaltenrechtlich vorliegt.

Vom Planungsprozess gemäß Fachkonzept Hochhäuser wurde daher aufgrund der oben angeführten Zwänge und Notwendigkeiten sowie der Geringfügigkeit der Baulichkeit über 35 m – sowohl was die Höhe der Überschreitung als auch die flächenmäßige Ausdehnung betrifft – abgewichen. Die gemäß Fachkonzept Hochhäuser relevanten Blickbeziehungen werden durch die Baulichkeit nicht beeinträchtigt.

Für die Kirche und das Pfarrgebäude und anschließendem Kindergarten an der Kundratstraße sowie den Kfz-Betrieb an der Triester Straße werden die Festsetzungen überwiegend aus der Rechtslage übernommen, da diese auch weiterhin den Zielen der Stadtplanung entsprechen.

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

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:

Allgemeine Bestimmungen:

Als allgemeine Bestimmungen für das gesamte Plangebiet werden folgende Bestimmungen aufgenommen.

Dachbegrünung: In Hinblick auf die 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 bis zu einer Dachneigung von 15 Grad gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm begrünt werden. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Fassadenbegrünung: Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m in der geschlossenen Bauweise und im Strukturgebiet 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 begrünenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Der oberste Abschluss des Daches darf nicht höher als 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen. Die Bezugnahme auf die zulässige Gebäudehöhe erfolgt im Hinblick darauf, dass vorrangig die Gesamthöhe der Gebäude und nicht so sehr das Verhältnis der Dächer- zu den Gebäudehöhen geregelt werden soll. Von dieser Bestimmung ist das Strukturgebiet ausgenommen, da dort eigene Festsetzungen für die Dachhöhen getroffen werden.

Flächenmäßige Ausnützbarkeit der Bauplätze: Zur Sicherung ausreichender Freiflächen erfolgt eine Beschränkung der bebaubaren Fläche auf **60 vH** der Bauplatzfläche.

Abstandsflächen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen von Klinik, Kirche und Pfarrgebäude, Kfz-Betrieb, Wohnbebauung und Parkanlage sowie Vorgärten in Richtung der angrenzenden Verkehrsflächen, dienen als Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und sollen gärtnerisch ausgestaltet werden (**G**).

Pfarrgebäude mit Kindergarten und Kfz-Betrieb:

Im Plangebiet gibt es neben der Fläche der Klinik Favoriten noch eine Kirche mit Pfarrgebäude und Kindergarten an der Kundratstraße sowie einen Kfz-Betrieb an der Triester Straße. Diese Nutzungen sollen erhalten werden, daher werden die folgenden Festsetzungen getroffen.

Für diese Flächen außerhalb des Strukturgebietes wird die geschlossene Bauweise ausgewiesen, womit eine geschlossene Raumkante zu den Straßen angestrebt wird. Um dennoch architektonische Spielräume offen zu halten, ist auf den mit **BB1** bezeichneten Flächen die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.

Kirche mit Pfarrgebäude und Kindergarten: Der Nutzung entspricht das Wohngebiet, dem Baubestand inklusive Entwicklungsmöglichkeiten die Bauklasse II. Mit der Zweckbestimmung **BB2** sollen die vorhandenen Nutzungen gesichert werden: Die Gebäude sind einer Nutzung als Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, soziale und religiöse Einrichtungen vorbehalten.

Kfz-Betrieb: Der Nutzung und dem Baubestand entsprechen die Widmung als Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel und die Bauklasse II. Zur Sicherung der betrieblichen Nutzung ist im Geschäftsviertel die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig (**BB3**).

Schutzzone:

Schutzzone und gärtnerische Ausgestaltung an der südwestlichen Grenze des Plangebietes zwischen Triester Straße und Kundratstraße (Linienzug 3-6): Hier weicht die Grenzlinie der Rechtslage vom Kataster ab, daher wird zur Korrektur der Lage der Grenzlinie die Plangebietsgrenze in die angrenzende Grünfläche verschoben. Für den schmalen Grundstreifen jenseits der Grenzlinie wird wie in der Rechtslage die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet. Auch die Schutzzone für den Bereich des George-Washington-Hofs wird, ausschließlich zur Anpassung an den Kataster, in dem schmalen Grundstreifen wie in der Rechtslage ausgewiesen. Die damalige Idee der Schutzzonenausweisung, zuletzt festgesetzt mit dem PD 6986, wonach der gesamte Bauplatz des George-Washington-Hofs als wegen seinem örtlichen Stadtbild in seinem äußeren Erscheinungsbild erhaltenswürdiges Gebiet eingestuft und demnach als Schutzzone ausgewiesen wurde, bleibt dadurch unverändert. Thematisch ergibt sich demzufolge keine Veränderung, es werden lediglich technisch geringfügige Präzisierungen vorgenommen.

Für den Bereich der Klinik Favoriten (**Strukturgebiet**):

Da ein Klinikareal steter Veränderung und permanenter Erneuerung unterworfen ist, wird zur Sicherstellung dieser Flexibilität ein Strukturgebiet mit einer Gesamtkubatur und einem maximal obersten Dachabschluss (zwei Teilbereiche) vorgeschlagen. Eine Beschränkung der bebaubaren Fläche auf **60 vH** der Bauplatzfläche erfolgt wie im übrigen Plangebiet und analog zur jetzigen Rechtslage.

Der Nutzung der Fläche entspricht die Widmung als Gemischtes Baugebiet.

Die mit Baulinien, Baufluchtlinien bzw. Grenzlinien umgrenzten und mit **StrE** bezeichneten Grundflächen bilden in ihrer Gesamtheit eine Struktureinheit und dürfen unmittelbar bebaut werden.

Der oberirdisch umbaute Raum der Bauwerke darf insgesamt höchstens 1.400.000 m³ betragen, was der jetzigen Rechtslage entspricht.

Aufgrund der Geländeverhältnisse vor Ort wird für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen die Ausweisung einer maximalen Gebäudehöhe bzw. eines obersten Dachabschlusses gewählt, es wird daher bestimmt: Die Gebäudehöhe darf höchstens 26 m betragen. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 26 m über dem anschließenden Gelände liegen.

Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird die Ausweisung in Form einer absoluten Höhe gewählt, um so eine hohe Flexibilität für die geforderten Nutzungen in diesem Bereich gewährleisten zu können, es wird daher bestimmt: Die Gebäudehöhe darf höchstens +101 m über Wiener Null betragen. Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens +101 m über Wiener Null liegen, sofern nicht anders bestimmt wird.

Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Über dem maximal zulässigen obersten Abschluss des Daches hinaus sind technisch notwendige Einrichtungen im Zusammenhang mit einem Hubschrauberlandeplatz zulässig. Damit wird die Erreichbarkeit der Klinik aus der Luft gesichert.

Die Gebäude sind einer Nutzung als Gesundheitseinrichtungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen und soziale Einrichtungen vorbehalten.

Durchwegung: Zum Abbau der Barriere und zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit der Klinik Favoriten soll eine öffentliche Querungsmöglichkeit durch das Areal der Klinik Favoriten von der Kundratstraße zur Triester Straße gesichert werden. Eine Erweiterung nach Süden in Richtung George-Washington-Hof bis zur Grundgrenze sorgt für eine Erreichbarkeit der künftigen U-Bahnstation bei der Wienerbergstraße vor. Aufgrund der örtlichen Situation (Rettungswege, Baumbestand, bestehende interne Erschließungen etc.) können diese öffentlichen fußläufigen Querungsmöglichkeiten unterschiedlich ausgebaut sein, wie z.B. Mischverkehr, beidseitige Gehsteigführungen, Fußwege etc. Dazu wird bestimmt: zwischen den Punktepaaren **a-b**, **c-d** und **e-f** ist ein Raum von 4 m lichter Breite und 4,5 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges (**öDg**) von jeder Bebauung freizuhalten.

Öffentliche Verkehrsflächen:

Die Triester Straße und die Kundratstraße im Plangebiet werden der Nutzung und dem Bestand entsprechend durch Baulinien abgegrenzt und damit als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für sämtliche Gruppen an Benutzerinnen und Benutzern wird für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von

mindestens 11,0 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, vorgeschlagen, entlang der Baulinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite vorzuschreiben.

Zur 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, ist in den Querschnitten der Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von ebenfalls mindestens 11,0 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe zu ermöglichen.

Umwelterwägungen

Neben der Klinik Favoriten liegen im Plangebiet eine Kirche mit Pfarrgebäude und Kindergarten an der Kundratstraße sowie ein Kfz-Betrieb an der Triester Straße. Für diese Flächen sollen im Wesentlichen die bisherigen Festsetzungen wieder festgelegt werden, hier gibt es keine zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten. Es sind keine Projekte zu erwarten, die gemäß UVP-Gesetz einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären, Europaschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durchgehend als neutral beurteilt.

Das Areal der Klinik Favoriten hat eine Fläche von ca. 12,5 ha, der umbaubare Raum im Strukturgebiet ist mit 1,4 Mio. m³ festgelegt, was der jetzigen Rechtslage entspricht. Ebenso ist die maximal bebaubare Fläche mit 60 vH des Bauplatzes beschränkt, was ebenso dem derzeit gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entspricht. Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich aufgrund einer künftig flexibleren Höhenentwicklung. Die Erschließung des Klinikareals ändert sich nicht grundsätzlich. Es sind keine Projekte zu erwarten, die gemäß UVP-Gesetz einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären.

Für die Klinik Favoriten wird durch die dargestellten Planungen, neben dem Erhalt von Bestandsgebäuden, die Neuerrichtung von Gebäuden und die Erneuerung von Abteilungen notwendig. Der überwiegende Teil der geplanten Neubauten ist mit der aktuellen Widmung PD 6986 und PD 6986K bewilligungsfähig, so befinden sich auch bereits Teile davon in baulicher Umsetzung bzw. in der Bewilligungsphase. Die ZNA (Zentrale Notaufnahme) und künftig zentrales Gebäude mit Haupteingang etc., ist aufgrund ihrer Höhenentwicklung in Teilbereichen mit dem obersten Dachabschluss bis knapp 35 m mit der aktuellen Widmung nicht bewilligungsfähig und Auslöser für die Änderung der Bebauungsbestimmungen.

Der vorliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan setzt den Rahmen für eine vertikale Verdichtung zur Sicherstellung der erforderlichen medizinischen Versorgung, wodurch die Gebäude in Summe mit einem möglichst geringen Fußabdruck errichtet werden.

Es sind durch bauliche Maßnahmen geringfügige negative Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt, Fauna und Flora zu erwarten. Die übrigen Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt bzw. werden deutliche positive bzw. positive Auswirkungen erwartet.

Gesamtbewertung im Hinblick auf die UVP-Pflicht gemäß § 2 Abs. 1a der BO für Wien: es ist nicht zu erwarten, dass durch den gegenständlichen 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 sind, Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden nicht erheblich beeinträchtigt. Es ist also keine Prüfpflicht gegeben.

Gesamtbewertung im Hinblick auf die UVP-Pflicht gemäß § 2 Abs. 1b der BO für Wien: 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 sind durch den gegenständlichen Entwurf keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es ist also keine Prüfpflicht gegeben.

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

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing. Anita Haider
Tel: +43 1 4000 88144

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

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Franz Futscher-Gerl
Tel: +43 1 4000 88132