

# MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A - Plan Nr. 8391**

Wien, 6. März 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes  
und des Bebauungsplanes für das Gebiet  
zwischen Saligergasse, Pichelmayergasse  
und Linienzug 1-4 im  
10. Bezirk, Kat. G Inzersdorf Stadt

## **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 gegenständliche Plangebiet liegt im 10. Bezirk am Abhang des Laaer Berges, es steigt sanft von Süden nach Norden an. Das Areal liegt südwestlich des Verteilerkreises Favoriten, südlich des Campus der Fachhochschulen Wien zwischen der Südosttangente A23 im Westen und der Favoritenstraße im Osten. Die nördliche Grenze des Plangebiets bildet die Saligergasse, die Südliche die Pichelmayergasse.

Das Plangebiet umfasst einen Teil einer der größten Wohnhausanlage der Gemeinde Wien, die „Per-Albin-Hansson-Siedlung-Nord“. Diese städtische Anlage besteht aus dreigeschoßigen Scheibenbauten inmitten großzügiger wohnungsbezogener Grünflächen.

## **Historische Entwicklung**

Am 18. Juli 1873 gab der Wiener Gemeinderat seine Zustimmung zur Schaffung eines 10. Wiener Gemeindebezirks. Favoriten verdankt seine Entstehung dem Industriezeitalter. Zwischen 1875 und 1918 entwickelte sich im 10. Bezirk eine rege Bautätigkeit; neben Zinskasernen entstanden vor allem Fabriken, von denen manche noch heute existieren. So wurde Favoriten zu einem typischen Arbeiter- und Industriebezirk. Nach 1945 hat der Bezirk einen großen Wandel vollzogen. Der größte Industriebezirk hat sich auch zum größten Wohnbezirk Wiens entwickelt.

Nach dem 2. Weltkrieg, 1947 wurde mit dem Bau der ersten städtischen Wohnsiedlung, der Per-Albin-Hansson-Siedlung-West begonnen. Die von 1947 bis 1976, in mehreren Abschnitten, errichtete Per-Albin-Hansson-Siedlung gilt als Prototyp des „sozialen Städtebaus“ des roten Wiens. Sie stellte einen enormen Fortschritt an Wohnqualität dar. Den Namen erhielt die Siedlung vom schwedischen Ministerpräsidenten Per Albin Hansson, der nach dem 2. Weltkrieg ein großzügiges Hilfswerk für Österreich ins Leben rief.

Bis zu Beginn der 60er Jahre war das Plangebiet fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Zwischen den Jahren 1959 bis 1979 entstand die „Per-Albin-Hansson-Siedlung-Nord“. Als erste Gebäude wurden die Wohnbauten und die katholische Franz von Sales-Kirche errichtet. Mit dem zweiten Bauabschnitt, in dem der Kindergarten, das Bundesrealgymnasium an der Pichelmayergasse und die evangelische Thomas-Kirche erbaut wurden, war in der Mitte der 70er Jahre die Siedlungsentwicklung weitgehend abgeschlossen.

Im Jahre 1959, östlich der Favoritenstraße, in fußläufiger Distanz, wurde das Laaerbergbad eröffnet.

Ab 1970 wurde die Südosttangente als wesentliche Nord-Süd Achse errichtet.

2008-2009 entstand die nördlich des Antragsgebiets befindliche Fachhochschule FH Campus Wien. Diese Bildungseinrichtung ist mit 12.000 Studierenden die größte Fachhochschule Österreichs.

Ab 2017 wurde der Stadtteil durch die Verlängerung der U-Bahnlinie 1 (U1) an das Wiener U-Bahnnetz angebunden und erhielt dadurch eine neue städtebauliche Dynamik. Von den fünf neuen Stationen Troststraße, Altes Landgut, Alaudagasse, Neulaa und Oberlaa liegt die Station Alaudagasse auf der Höhe der Pichelmayergasse östlich der Favoritenstraße.

## **Gebietsdaten**

Das Antragsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,4 Hektar. Im Plangebiet befinden sich gemäß der Bevölkerungsevidenz (Stichtag 1.1.2021) 1060 Einwohner in 513 Haushalten. 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 Wohngebäude der Per-Albin-Hansson Siedlung Nord wurden ausschließlich als freistehende dreigeschoßige Zeilenbebauung mit Flachdächern ausgeführt. Die Zeilen weisen eine strenge äußere Konformität sowie eine konstante Höhenentwicklung auf.

Die beiden Kirchen, der städtische Kindergarten und die AHS bilden um den Holeyplatz das Stadtteilzentrum.

Freiflächen und Grünräume:

Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen den Heubergstätten im Westen und dem Volkspark Laaerberg im Osten. Diese bedeutenden Grünflächen sind wie auch die schmalen, nördlich (außerhalb des Plangebiets) und westlich der Saligergasse befindlichen Grünzüge Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Favoriten. Der südlich und westlich an die Pfarre zum Hl. Franz von Sales grenzende Bereich (Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel/Sww) ist für die Biotopvernetzung bedeutend.

Zwischen den einzelnen Wohngebäuden des Areals befinden sich großzügige, halböffentliche Grünräume mit dichtem Baumbestand.

Im Plangebiet sind zwei Parkanlagen (Erholungsgebiet/Parkanlage – Epk) situiert. Eine befindet sich direkt nördlich des Holeyplatzes und grenzt an einen großen Parkplatz. Bei diesem Park handelt es sich nur um eine Grünfläche mit Baumbestand, die Fläche weist weder eine Möblierung noch Spielgeräte auf. Die zweite Parkanlage zwischen der Fingergasse und der Saligergasse verfügt über einen großen Ballspielplatz.

Als Freiflächen sind überdies vier kleine und ein großer, bereits zuvor erwähnter, Parkplatz zu erwähnen. Die Parkplätze weisen keine Begrünung auf.

Eigentumsverhältnisse:

Die überwiegenden Flächen des Plangebiets – die Wohnhausanlage, der Kindergarten, das Landschaftsschutzgebiet, die Parkanlagen, und die öffentlichen Verkehrsflächen stehen im Eigentum der Stadt Wien.

Die Autobahn A 23 und die AHS sind im Besitz des Bundes, die katholische und die evangelische Kirche stehen im Eigentum von Religionsgemeinschaften.

#### Infrastruktur:

Inmitten des Plangebiets, Holeyplatz 3, befinden sich ein städtischer Kindergarten und gleich daneben das öffentliche Bundesrealgymnasium in der Pichelmayergasse.

Weitere nahe gelegene Einrichtungen zur Kinderbetreuung liegen südlich des Gebiets an der Bernadottengasse 59 und östlich der Favoritenstraße am Bergtaidingweg 19. Die nächstgelegenen öffentlichen Neuen Mittelschulen sind in der Absberggasse 50 und in der Wendstattgasse 5 situiert.

Nördlich der Salingergasse ist die Fachhochschule FH Campus Wien situiert.

Im Planungsgebiet sind keine Geschäfte für die Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Einzelhandelseinrichtungen des täglichen, aber auch langfristigen Bedarfs befinden sich östlich der Favoritenstraße im Per-Albin-Hansson-Zentrum in einer Entfernung von maximal 450 m.

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Leitungen für Wasser, Gas, Fernwärme und Strom sowie Kanäle vorhanden.

#### Verkehrssituation:

##### Fußgänger\*innen:

Die Pichelmayergasse ist die einzige Verkehrsfläche im Antragsgebiet, die über einen beidseitigen Gehsteig verfügt. Da die Saligergasse auf einer Seite an Grünland grenzt (Sww und Epk), wurde nur ein Gehsteig an der Seite des Baulandes errichtet. Da im Gebiet nur Anrainerverkehr zu verzeichnen ist, erscheint der vorhandene Bestand ausreichend. Ein engmaschiges, attraktives Netz an Fußwegen ermöglicht den Bewohner\*innen kurze Erreichbarkeiten.

##### Radverkehr:

Der Radweg in der Pichelmayergasse ist Teil des in Ost – West – Richtung verlaufenden Hauptradwegenetzes; dieser ermöglicht die Überquerung der A 23 – über den Franz-von-Sales-

Steg- zu den Heubergstätten. Ebenfalls Teil des Hauptradwegenetzes ist der in der Favoritenstraße in Nord – Süd –Richtung verlaufende Radweg (östlich des Plangebiets).

#### Öffentlicher Verkehr (ÖV):

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Nahbereich der U-Bahnlinie 1 (U1). Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich bei der Alaudagasse, in einer Gehdistanz unter 450 m. Diese Haltestelle bedient auch eine große Zahl von städtischen Buslinien zu den umliegenden Stadtteilen (16A, 17A, 19A, 67A, 67B). Die U1 stellt weiters alle übrigen Verbindungen zu Bus- und Straßenbahnlinien her. Von besonderer Bedeutung ist die direkte Anknüpfung an den Hauptbahnhof Wien und damit an zahlreiche regionale - und überregionale Zugverbindungen.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die fast angrenzende Favoritenstraße stellt die Haupteerschließung für den motorisierten Individualverkehr dar. Sie gewährt zum einen eine direkte Verbindung mit der Innenstadt, zum anderen stellt sie eine wichtige Verbindungsstraße zum übrigen Bezirk und zum südlichen Stadtumland dar. Über die Favoritenstraße ist der Verteilerkreis erreichbar, an dem sich mehrere übergeordnete Straßenzüge treffen: die Autobahn Südosttangente Wien (A 23), die Hauptstraße B 225 (Grenzackerstraße, Altes Landgut und Ludwig-von-Hönel-Gasse). Die Favoritenstraße selbst wird südlich des Verteilerkreises als Hauptstraße B 16 geführt. Die A 23 stellt eine starke Barriere im Stadtgefüge dar. Im Plangebiet kann sie allerdings auf einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke, dem Franz-von-Sales-Steg überquert werden.

Die Saligergasse und die Pichelmayergasse fungieren als reine Anrainerstraßen.

#### **Umweltsituation**

Wie bereits erwähnt liegt das Plangebiet zwischen den Heubergstätten im Westen und dem Volkspark Laaerberg im Osten. Diese bedeutenden Grünflächen sind wie auch die schmalen, nördlich (außerhalb des Plangebiets) und westlich der Saligergasse befindlichen Grünstreifen Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Favoriten und sind wie auch der südlich und westlich an die Pfarre zum Hl. Franz von Sales grenzende Bereich (Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel/Sww) vor allem für die Biotopvernetzung von großer Bedeutung.

Für ein positives Kleinklima und den nötigen Wasserrückhalt sorgen weiters die Parkanlagen und die zwischen den Bauten befindlichen großzügigen Grünflächen sowie der vorhandene Baumbestand.

Die Fläche liegt laut Klimakarte in Wien Umweltgut im Bereich des Stadtklimas. Stadtökologisch handelt es sich um ein dichtbebautes Wohn-/Mischgebiet mit vorhandenem bzw. ausbaufähigem Reproduktionspotenzial.

In den Artenkartierungen betreffend Tiere und Pflanzen sind im Wien Umweltgut 15 Schmetterlingsarten angeführt, naturschutzrelevante Pflanzenarten sind nicht dokumentiert.

Das Areal ist, wie fast der gesamte 10. Bezirk, Teil des umfangreichen Wasserschongebietes Favoritens.

Für das Plangebiet liegt ein Energieraumplan (Klimaschutzgebiet) vor.

Im Plangebiet treten laut den strategischen Lärmkarten der Stadt Wien (Wien Umweltgut) die der Funktion entsprechenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen entlang der umgebenden Straßenzüge (Favoritenstraße, A 23) im entsprechenden Ausmaß auf.

## **Rechtslage**

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

Im Generalregulierungsplan von 1893 war der Bereich des Plangebiets für Industriebauten vorgesehen. Bis zum Beginn der 60er Jahre wurden diese Flächen jedoch fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

In ihren Grundzügen wurde dieser Teil der Per-Albin-Hansson-Siedlung 1960 im PD 3617 festgesetzt. Manche der damaligen Planungsabsichten wie ein Kino, eine Ladenzeile und ein Espresso, wurden später nicht realisiert bzw. abgeändert. Im PD 4437 wurde die Fläche des Kindergartens auf das heutige Ausmaß vergrößert sowie das Areal für die AHS gewidmet.

Das 1923 vom Gemeinderat entlang der westlichen Plangebietsgrenze festgelegte Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel (Sww) wurde für die Errichtung der Süd-Ost-Tangente (A 23) durch die Festlegung eines Verkehrsbandes durchschnitten (PD 6030 und PD 6247).

Die bestehende Rechtslage weist die Grundflächen der Per-Albin-Hansson-Siedlung-Nord als Wohngebiet, Bauklasse II aus. Zwischen den Häuserzeilen ist gärtnerische Ausgestaltung (G) angeordnet. Die Grundflächen für den Kindergarten (Bauklasse I), die der Allgemeinbildenden Höheren Schule (AHS) und die Erholungsgebiete/Parkanlagen (Epk) wurden als Grundflächen für

öffentliche Zwecke (ÖZ) festgesetzt. An den Erschließungsstraßen sind größere Flächen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (P) ausgewiesen. Innerhalb der Siedlung sind die Verkehrsflächen als Fußwege oder Durchgänge festgelegt.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7546, Beschluss des Gemeinderates vom 19. Dezember 2003, Pr. Zl. 4997/2003-GSV.

### **Übergeordnete Konzepte**

Smart Klima City Strategie Wien:

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 CO<sub>2</sub>-Emissionen verursachen.

Wiener Klimafahrplan:

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.

Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025):

Mit dem im Juni 2014 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wien (STEP 2025) werden vorausschauend die Rahmenbedingungen für die stark wachsende Metropolregion geschaffen.

Das Plangebiet wird im STEP 2025 als Gebiet für Weiterentwicklung der Gebiete geprägt in der 1950er-bis 1970er Jahren ausgewiesen (STEP 2025, Leitbild Siedlungsentwicklung, Seite 67). Laut STEP 2025 ist ein Verschwinden von Flächen durch eindimensionale Nutzung (z.B. als Verkehrsraum) oder inadäquate Bebauungsstrukturen an hochwertigen Standorten mit einer

nachhaltigen Boden-, Ressourcen und Mobilitätspolitik nicht vereinbar. In den nächsten Jahren wird an Qualitätsverbesserungen und Nachverdichtungen an Standorten gearbeitet, die zwar mit hochrangigen öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind, bis dato aber geringe Dichten und funktionale Defizite aufweisen.

Es ist das Ziel im Auge zu behalten bis 2025 Raum für bis zu 120.000 Wohnungen bereitstellen zu können. Wie bisher wird ein Teil dieses Bedarfs in bestehenden Gebäuden und durch eine Vielzahl kleiner Neu-, Zu- und Umbauten abgedeckt. Die wichtigste Säule des Wohnungsneubaus werden aber, der Wiener Tradition folgend, mehrgeschoßige Wohnhausanlagen mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen bleiben. Einen wesentlichen Anteil wird weiterhin der soziale Wohnbau ausmachen, der in Wien vielen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt wird.

Stadtentwicklung ist im Verständnis der Stadt Wien immer auch die Weiterentwicklung der bereits gebauten Stadt. Sanfte Stadterneuerung und kontinuierliche Qualitätsverbesserungen in den Stadtstrukturen der Zwischenkriegs- und Nachkriegszeit sind Ausdruck dieses Grundverständnisses. Nun wird Wien das Wachstum der Stadt gezielt dafür nutzen, um Qualität, Substanz und Urbanität der gründerzeitlichen Stadt und von Siedlungsstrukturen der 1959er-bis 1979er Jahre weiter zu verbessern. (Seite 45).

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.

Fachkonzept Grün- und Freiräume:

Das Fachkonzept 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.



Das Freiraumnetz im Fachkonzept zielt darauf ab, Grün- und Freiräume miteinander zu verbinden. Das nördlich und westlich der Saligergasse anschließende Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel (Sww) sind im Freiraumnetz als wichtige lineare Grün- und Freiraumverbindungen dargestellt.

#### Leitbild Grünräume Wien:

Dieses Leitbild ist die räumlich-strategische Vorgabe für die Bewahrung und Entwicklung der Wiener Grün- und Freiräume, ergänzt durch das Freiraumnetz. Die Saligergasse und die Pichelmayergasse gehören laut Freiraumnetz zum urban geprägten Netz und verbinden die „Wiener Immergrün“ – Flächen Heubergstätten und Volkspark Laaer Berg.

#### Fachkonzept Mobilität:

Das Fachkonzept beschreibt detailliert den Weg zu einer nachhaltigen Mobilität in Wien. In diesem Sinne legt das Fachkonzept als allgemeines Ziel die Einführung einer durchgehenden Mindest-Gehsteigbreite von 2,0 m fest (S. 50). Die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den Umweltverbund, Multimodalität sowie die Verbesserung und der Ausbau der Radfahrinfrastruktur sind wesentliche generelle Zielsetzungen des Fachkonzeptes.

#### Fachkonzept Öffentlicher Raum:

Dieses Fachkonzept 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 (S. 34). Um die feinmaschige Durchwegung von Stadtvierteln sicherzustellen, sollen öffentliche Durchgänge und Fußwege im Bebauungsplan ausgewiesen werden (S. 30).

#### Fachkonzept Mittelpunkte des städtischen Lebens - Polyzentrales Wien:

Das Fachkonzept greift die im STEP mit dem Leitbild Siedlungsentwicklung formulierten Ziele zur räumlichen Entwicklung der Stadt auf. Mit dem Fachkonzept werden räumliche Festlegungen getroffen sowie Steuerungsinstrumente und Prozesse definiert, die in Zukunft bei der Weiter- bzw. der Neuentwicklung von Zentren zur Anwendung kommen werden und im Sinne der Stadt der kurzen Wege einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dabei werden die aktuellen Trends und Herausforderungen für die Wiener Zentrenlandschaft, insbesondere die gegenwärtige und künftig erwarteten Veränderungen im Einzelhandel und im Einkaufsverhalten, sowie die Etablierung neuer Zentren im Zuge der Stadterweiterung betrachtet.

Fachkonzept Produktive Stadt:

Das Fachkonzept unterstreicht den Stellenwert des produzierenden Bereichs. Im Planungsgebiet ist keine Betriebszone ausgewiesen.

Fachkonzept Energieraumplanung:

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.

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 (Seite 29), die Erhaltung und Aufwertung von Grünräumen (Seite 39), die Sicherung und Ausweitung des (Straßen-)Baumbestandes (Seiten 43, 45 und 53) sowie die Begrünung von Dächern (Seite 62) und Fassaden (Seite 63).

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.

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.

Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten:

Das Stadtteilentwicklungskonzept (SEK) bildet eine „Zwischenebene“ in der Wiener Stadtplanung zwischen dem Stadtentwicklungsplan und den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. Dabei werden übergeordnete gesamtstädtische Konzepte auf der Ebene des Stadtentwicklungsplanes (STEP-Ebene) auf ein konkretes Planungsgebiet heruntergebrochen und deren Vorgaben, bezogen auf Teilräume, umgesetzt. Zu diesen Themen werden im Gebiet des SEK anhand der Nutzung

Teilräume definiert, für welche die stadtplanerischen Zielsetzungen und schließlich Hinweise zur Widmung gegeben sind.

Für Bewohnerinnen und Bewohner wurde ein Beteiligungsprozess unter dem Titel „Willst Du mein Favoriten sein?“ gestartet zum Thema, wie sich der Südraum Favoriten weiterentwickeln soll.

Das Stadtteilentwicklungskonzept Südraum Favoriten wurde am 12. Oktober 2021 der Stadtentwicklungskommission vorgelegt und von dieser beschlossen, dass es als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte herangezogen werden soll.

Für das gegenständliche Plangebiet sind im SEK folgende Festlegungen getroffen. Im Bereich des Teilraumes 10: Der Grünkorridor zieht sich vom Verteilerkreis in den Süden, die übergeordnete Grünraumverbindung soll gesichert werden. Im Bereich des Teilraumes 25: Verbesserungen im öffentlichen Raum und punktuelle Nutzung von Entwicklungspotenzialen in U-Bahn-Nähe: Lokale Zentren stärken, Aufwertung von Grätzeln als soziale Treffpunkte.

### **Maßgebliche Entwicklungen und Planungen**

Durch die demographische Entwicklung ist ein Bedarf an zusätzlichem leistbarem Wohnraum gegeben. Im Bereich des gut aufgeschlossenen Stadtgebiets führt die „Gemeindebau neu“ - Offensive der Stadt Wien minder genutzte Flächen, wie Parkplätze, nun einer höherwertigen Nutzung als neuer Wohnraum zu. Die bisher als Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (P) ausgewiesene Fläche südlich Saligergasse 16 ist so eine Potentialfläche für die Nachverdichtung. Dieser Parkplatz hat eine Fläche von 3.800 m<sup>2</sup> und soll für Wohnzwecke umgenutzt werden. Die künftige Bebauung soll mit dem Programm „Gemeindebau neu“ leistbarem Wohnraum entstehen lassen.

Gemäß § 5 (5) der BO für Wien wurden die im bisher gültigen Plandokument 7546 als Grundflächen für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen der AHS, des städtischen Kindergartens sowie der Parkanlagen ungültig. Die Festsetzung dieser Bebauungsbestimmung ist nur sinnvoll für Erweiterungsflächen für öffentliche Einrichtungen, die noch nicht im Eigentum einer Gebietskörperschaft stehen. Da solche Flächen im Plangebiet nicht vorhanden sind, soll diese Bestimmung daher nicht mehr zur Anwendung kommen.

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 Baumbestandes 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 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;
- 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:

Bestehende Bebauung:

Für die Gebäude der Per-Albin-Hansson-Siedlung, entspricht die Widmung als Wohngebiet der Nutzung, die damit weiterhin gesichert werden soll. Die Gebäudehöhen sollen ihrem Bestand und der Rechtslage entsprechend in der Bauklasse II, in der geschlossenen Bauweise (W II g), festgesetzt werden. Die großzügigen Grünflächen zwischen den Baukörpern sollen zur Verbesserung des Kleinklimas weiterhin als gärtnerisch auszugestaltende Flächen (G) festgesetzt bleiben. Um die Versickerungsfähigkeit der Böden sicher zu stellen sollen für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen die Errichtung unterirdischer Gebäude untersagt werden.

Darüber hinaus sollen zur Bewahrung der charakteristischen offenen bzw. parkähnlichen Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundgrenzen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

Die Flächen für das Gymnasium an der Pichelmayergasse sollen bestandskonform, wie auch der Rechtslage entsprechend als Wohngebiet, Bauklasse II in der geschlossenen Bauweise mit der Möglichkeit diese zu unterbrechen, ausgewiesen werden (W II g **BB1**). Die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen sind, soweit nicht eine Befestigung für die Nutzung als Spiel- und Sportplatzfläche erforderlich ist, gärtnerisch auszugestalten. Um den Schulstandort als solchen zu sichern, wird empfohlen, diese Liegenschaft der Errichtung von Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtung vorzubehalten (**BB5**).

Um für den Bedarf an Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen Vorsorge zu treffen, soll dem Kindergarten eine zeitgemäße Erweiterungsmöglichkeit geboten werden. Um den planerischen Spielraum zu vergrößern wird unter Bedachtnahme auf den Baumbestand die bebaubare Fläche auf rund 2.250 m<sup>2</sup> erweitert, und die Gebäudehöhe nunmehr in der vollen Bauklasse I, jedoch mit einem intensiv begrünten Flachdach, empfohlen (**BB2**). Es wird vorgeschlagen, die Nutzung durch eine Zweckbestimmung zu sichern. Diese mit **BB5** bezeichnete Grundfläche ist der Errichtung einer Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtung vorbehalten.

Für die Thomaskirche wird weiterhin Wohngebiet, Bauklasse I festgelegt. Statt der bisher offenen Bauweise wird, so wie im gesamten Plangebiet, die geschlossene Bauweise empfohlen (W I g). Aufgrund der dadurch größeren möglichen Geschoßflächen wird die bebaubare Fläche durch Baufluchtlinien abgegrenzt und der bestehende Pfarrgarten durch die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung mit der Untersagung der Errichtung von unterirdischen Gebäuden sichergestellt (**BB7**).

Für die Franz von Sales Kirche wird der Rechtslage entsprechend weiterhin die Widmung Wohngebiet mit der Festsetzung der Bauklasse I und der geschlossenen Bauweise festgesetzt (W I g). Die Abgrenzung der bebaubaren Fläche soll im Wesentlichen beibehalten werden, es wird jedoch empfohlen, den Glockenturm der bebaubaren Fläche zuzuschlagen und einen Vorgarten entlang des nur 5 m schmalen Fußweges Code 12855 auszuweisen um keine Enge (Angsträum) entstehen zu lassen. Da die festgelegte bebaubare Fläche rund 40 v H des Bauplatzes beträgt, wird die prozentuelle Beschränkung wie in der Rechtslage angegeben, obsolet. Für diesen Pfarrgarten soll ebenfalls durch die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung mit der Untersagung der Errichtung von unterirdischen Gebäuden die Grünfläche gesichert werden (**BB7**). Außerhalb der umzäunten Liegenschaft, aber im Eigentum der Kirche, befindet sich eine von den Bewohnern stark frequentierte Fußverbindung in Verlängerung der Saligergasse Richtung Süden. Zur Sicherung dieses Weges wird vorgeschlagen, diese durch den Zaun abgetrennte Grundfläche dem angrenzenden Schutzgebiet/Wald- u. Wiesengürtel (Sww) zuzuschlagen.

Im Bereich der vier Liegenschaften der öffentlichen Einrichtungen (evangelische und katholische Kirchen, Kindergarten und AHS), für welche größere flächig bebaubare Bereiche ausgewiesen sind sollen um die maximal 10 m breiten Verkehrsflächen optisch nicht einzuengen Vorgärten bzw. gärtnerisch auszugestaltende Flächen festgesetzt werden.

Die gewählte geschlossene Bauweise im Zusammenwirken mit der Möglichkeit zur Unterbrechung (**BB1**) soll auf diesen Liegenschaften eine möglichst flexible Bebaubarkeit ermöglichen.

#### **Neubebauung für den Parkplatz südlich Saligergasse 16:**

Für einen sparsameren Umgang mit der Ressource Boden wird vorgeschlagen, die Nutzung der Fläche des ebenerdigen Parkplatzes an der Saligergasse zu intensivieren. Um eine der Per-Albin-Hansson-Siedlung angepasste Wohnbebauung sicher zu stellen, werden zwei versetzte Baukörper vorgeschlagen. Die bebaubaren Flächen sollen als Wohngebiet, Geförderter Wohnbau in den Bauklassen III und IV, geschlossene Bauweise ausgewiesen werden (W GF III g und W GF IV g). Die zur Errichtung gelangenden Dächer sind als intensiv begrünte Flachdächer auszuführen (**BB2**).

Durch die gewählte Bauweise, die zulässige Gebäudehöhe und die Anordnung von begrünten Flachdächern soll die städtebauliche Eingliederung in die Umgebung sichergestellt werden. Die Firsthöhe, die durch den beabsichtigten zweigeschoßigen Dachausbau der bestehenden Siedlung entsteht, entspricht in etwa der Gebäudehöhe des in der Bauklasse III festgesetzten Neubaus. Der Baukörper, der in der Bauklasse IV ausgewiesen wird, verfügt mit sieben Geschoßen um zwei Geschoße mehr.

Um eine Nutzungsdurchmischung zu erreichen wird für die beiden Grundflächen festgesetzt, dass im Erdgeschoß keine Wohnungen errichtet werden dürfen (**BB3**). Weiters ist auf diesen Grundflächen in den Erdgeschoßen eine Mindestraumhöhe von 3,0 m einzuhalten (**BB4**). Mit diesen beiden Festlegungen wird das Ziel verfolgt, neben wohnungsnahen Einrichtungen wie Gemeinschaftsraum, Waschküche, Fahrradwerkstatt etc. eine öffentliche Nutzung mit z.B. Geschäften, kleinen Dienstleistungsbetrieben oder Arztpraxen anzusiedeln um eine belebte Erdgeschoßzone zu schaffen.

#### Geförderter Wohnbau:

Im Bereich zwischen Saligergasse, südlich Hausnummer 16, den Verkehrsflächen mit dem Code 09893, Code 12857, Code 09895, Holeyplatz und Saligergasse soll die für Wohnungen nutzbare zulässige Brutto Grundfläche um mindestens 5.000 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Planungsgrundlagen zur Widmung »Gebiete für geförderten Wohnbau« sehen für diesen Fall vor, dass die genannte neue Widmung ausgewiesen und damit verbunden zwei Drittel der zusätzlich zulässigen baulichen Dichte für geförderte Wohnnutzfläche vorzusehen sind. Die betreffende Fläche steht jedoch im Eigentum der Stadt Wien. Das Ziel, ausreichend leistbaren Wohnraum zu schaffen bzw. abzusichern, ist aktueller denn je. Die Stadt Wien will insbesondere auf eigenen Flächen in möglichst hohem Ausmaß leistbaren Wohnraum schaffen bzw. absichern. In Abweichung von den Planungsgrundlagen soll daher für die betreffende Fläche vorgeschrieben werden, dass der Anteil an geförderter Brutto-Grundfläche mit 100 v H angesetzt wird. In Gebieten für geförderten Wohnbau (GF) muss die gesamte Brutto-Grundfläche der auf einem Bauplatz geschaffenen Wohnungen und Wohn- und Zimmereinheiten in Heimen hinsichtlich der Grundkostenangemessenheit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 entsprechen. Beherbergungsstätten sind in diesen Gebieten untersagt.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden in einer unter dem Bauplatz situierten Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im Nordwesten über die Saligergasse. Die Flächen des ursprünglichen ebenerdigen Parkplatzes, die nicht für die oberirdische Bebauung benötigt werden, werden entsiegelt und begrünt.

Die bisher in der Rechtslage als Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen (P) berücksichtigten Oberflächenparkplätze werden aufgrund der Nähe zu einem hochrangigen Verkehrsmittel und im Sinn der Ziele eines klimagerechten Freiraumes nunmehr in die gärtnerisch auszugestaltende Fläche einbezogen (zu G **BB7** siehe oben).

#### Dachbestimmungen:

Wie bereits erwähnt ist für die bestehenden Gemeindebauten seitens Wiener Wohnen eine Nachverdichtung durch die Errichtung zweigeschoßiger Dachausbauten im Rahmen der Rechtslage durch das PD 7546 beabsichtigt. Um diese Planungen zu gewährleisten, soll die bestehende Dachbestimmung übernommen werden. Für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der mit **BB2** (Neubauten und Kindergarten) bezeichneten Flächen wird daher bestimmt, dass der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen darf. Die Bezugnahme auf die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe erfolgt im Hinblick darauf, dass vorrangig das Verhältnis der Dächer zu den Gebäudehöhen geregelt werden soll.

#### Errichtung (intensiv) begrünter Flachdächer:

Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sollen 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**).

Pro Bauplatz soll höchstens ein nach der Bauordnung für Wien zulässiges Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von maximal 30,0 m<sup>2</sup> errichtet werden dürfen. Die zur Errichtung gelangenden Dächer dieser Nebengebäude sind als Flachdächer auszuführen. Durch diese Bestimmungen sollen die Durchgrünung der Blockinnenbereiche bewahrt und zusätzliche Versiegelung hintangehalten, aber zugleich Vorsorge für notwendige Bauten wie z.B. Radabstellanlagen getroffen werden.

#### **Weitere Festsetzungen im Bauland:**

##### Fassadenbegrünung:

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m, die Straßenfronten mindestens im Ausmaß von 20 v H, gemäß dem Stand der Technik, begrünt werden. Jene Teile der Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

##### Gärtnerische Ausgestaltung:



Zur Sicherung von Grünflächen sind oberirdisch bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten.

#### **Grünland / Erholungsgebiete:**

Die bestehenden Parkanlagen werden entsprechend der Rechtslage unverändert als Erholungsgebiet/Parkanlage (Epk) vorgeschlagen.

Die östlich der A 23 befindlichen Grünflächen sollen zur Sicherung des Landschaftsschutzgebiets Favoritens wie bisher als Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel (Sww) ausgewiesen werden. Es wird empfohlen, das Sww um rund 600 m<sup>2</sup> zu vergrößern. Bei dieser Grundfläche handelt es sich um den außerhalb des westlichen Zaunes der katholischen Kirche verlaufenden Fußweg.

#### **Öffentliches Gut / Verkehrsflächen:**

Für die bestehenden Verkehrsflächen werden die Festsetzungen aus der Rechtslage übernommen, die Baulinien jedoch an den Kataster bzw. die Grenzen der Grundverwaltung angepasst.

Um die Durchwegung des Areals bei gleichzeitiger Verkehrsberuhigung sicherzustellen, soll weiterhin ein feinmaschiges Netz an Fußwegen – ergänzt durch einen öffentlichen Durchgang durch das östliche der beiden neuen Gebäude - festgesetzt werden. Zur größtmöglichen Verkehrsberuhigung sollen entlang der Baulinien der Fußwege keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen.

Zwischen den Strecken A-B und C-D soll ein Raum zur Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freigehalten werden, wobei die Breite 7,0 m und die lichte Höhe 3,0 m nicht unterschreiten dürfen. Der bestehende Durchgang, der die Verkehrsfläche mit dem Code 09893 mit der Saligergasse verbindet, wird der Rechtslage entsprechend weiterhin als Abkürzung für die Bewohner\*innen empfohlen.

Die durch die bestehenden Gebäude angelegten Fußwege werden der Rechtslage entsprechend als Widmung in zwei Ebenen beibehalten. So wird der Raum für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen ab einer Höhe von 3,0 m, gemessen von der anschließenden Verkehrsfläche, dem Wohngebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, zugeordnet. Der Raum darunter wird als öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg) festgesetzt.

Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit für sämtliche Gruppen an Benutzer\*innen wird für Straßen mit einer Breite von 11,0 m oder mehr vorgeschlagen,

entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite vorzuschreiben. Für Straßen, deren Breite aufgrund der Bestands- bzw. Rechtssituation mit weniger als 11,0 m wieder festgesetzt wird, soll im Einzelfall die Ausgestaltung des Straßenquerschnittes aufgrund der lokalen Situation im Rahmen eines Detailprojektes geprüft werden. Aus den örtlichen Gegebenheiten ergibt sich, ob und in welcher Breite ein Gehsteig erforderlich ist. Um diesen Planungen nicht vorzugreifen, soll für Verkehrsflächen unter 11,0 m Breite eine derartige Festsetzung nicht erfolgen.

#### **Verkehrsband:**

Die Verkehrsfläche der Südosttangente soll entsprechend der Rechtslage weiterhin als Verkehrsband (VB) gesichert bleiben.

Zur Sicherung unterirdischer Einbauten soll die Einbautentrasse (Ebt) von der Pichelmayergasse zur Verkehrsfläche Code 12855 erneut festgesetzt werden.

#### **Umwelterwägungen**

In großen Teilen des Plangebietes entspricht der vorliegende Entwurf dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand bzw. werden in großen Teilbereichen die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abgeändert.

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

Bei der Situierung der beiden Neubauten wurde der Baumbestand bestmöglich berücksichtigt. Die Errichtung neuer, leistbarer Wohnungen hat positive Auswirkungen auf die Lebensqualität der Bevölkerung, auf Sachwerte sowie das kulturelle Erbe. Durch die Anordnung der Fassadenbegrünung ergeben sich tendenziell positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Fauna und Flora, Boden und Wasser sowie Luft und Klima.

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.

Sachbearbeiterin:  
Dipl.-Ing. Marion Cremer  
Tel: +43 1 4000 88133

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