

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8411

Wien, 14. November 2024

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Skodagasse, Trude-Waehner-Platz, Alser Straße, Kochgasse, Haspingergasse und Lederergasse im 8. Bezirk, Kat. G. Josefstadt sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes und einer Wohnzone gemäß § 7a (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 und einer Wohnzone gemäß § 7a (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebietes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Zentralbereich des 8. Wiener Gemeindebezirks und wird im Nordwesten durch die Skodagasse, im Norden durch die Alser Straße und den Trude-Waehner-Platz, im Osten durch die Kochgasse, im Süden durch die Haspingergasse und im Westen

durch die Lederergasse begrenzt. Die Alser Straße bildet gleichzeitig die gemeinsame Bezirksgrenze mit dem 9. Wiener Gemeindebezirk.

Das Plangebiet liegt inmitten eines gewachsenen und gründerzeitlich geprägten Bezirksteiles und ist durch das Areal des Privatspitals der Confraternität sowie die östlich angrenzende Gründerzeit-Bebauung geprägt.

Historische Entwicklung

Bis nach dem Ende der zweiten Türkenbelagerung finden sich im Plangebiet kaum nennenswerte Besiedelungen, allerdings beruhen die Alser Straße, die Florianigasse und die Josefstädter Straße auf einem historischen Wegesystem, das schon in der Römerzeit bestand und zur Erschließung der damaligen Siedlungskerne im Bereich der Wienerwaldbäche diente.

Aber auch die Skodagasse, im Mittelalter als Hohlweg bezeichnet, war einst Teil eines alten Handelsweges, der von der Rossau über das AKH und Ottakring bis zum Flötzersteig reichte.

Um 1700 begann die Besiedelung des vorher kaum genutzten Geländes als städtische Erweiterung Wiens, die, wie alle anderen Vorstädte Wiens, durch den 1704 errichteten Linienwall vor feindlichen Angriffen geschützt werden sollte.

Bis ca. 1770 war die Josefstadt eine vom Adel bevorzugte Gartenstadt. Zwischen 1802 und 1830 wurde durch den Grundherrn, das Schottenstift, die Besiedelung des bis dahin für Getreideanbau genutzten Gebietes zwischen Alser Straße, Feldgasse, Florianigasse und Linienwall freigegeben. Damit entstand die Vorstadt Breitenfeld, die eine sehr rasche und kontinuierliche Entwicklung erlebte. Die Baublöcke in diesem Bezirksteil sind in einem nahezu regelmäßigen Rastersystem angeordnet, das seinen Ursprung in der planmäßigen Aufschließung des Areals in der Manufakturzeit um 1800 hat. 1862 wurden sämtliche Vorstädte innerhalb des Linienwalls eingemeindet und es entstand der 8. Bezirk. Die vorgründerzeitliche, ländliche Siedlungsstruktur wurde im Laufe der folgenden Jahre durch die nun einsetzende, gründerzeitliche Bebauung vollständig aufgelöst.

Gebietsdaten

Laut Datenbank der Magistratsabteilung für Wirtschaft, Arbeit und Statistik aus dem Jahr 2022 wohnen im Plangebiet 93 Personen.

Sämtliche anderen Daten sind für dieses Plangebiet nicht aussagekräftig, da sich diese auf Zählgebiete beziehen und das entsprechende Zählgebiet mehrere Baublöcke umfasst.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das gegenständliche Plangebiet, welches aus nur einem, nahezu regelmäßig zugeschnittenen Baublock besteht, ist geprägt durch das Areal des Privatspitals Confraternität. Diese Einrichtung umfasst etwa zwei Drittel des Baublocks im westlichen Teil zwischen Skodagasse, Lederergasse und Haspingergasse.

Die einzelnen Gebäude stammen aus unterschiedlichen Bauepochen, wobei sich das älteste von ihnen an der Skodagasse befindet und aus der Zeit des Klassizismus aus 1821 stammt.

Jene Gebäude an der Lederergasse stammen aus der Zeit des Strengen Historismus, ein Gebäude im Mittleren Teil der Liegenschaft stammt aus der Zeit des Späthistorismus, Jugendstil und Neoklassizismus, ein Zubau an der Haspingergasse wurde 1929 errichtet.

Ein Zubau an der Skodagasse wurde erst in jüngerer Zeit angebaut.

Im Ostteil des Plangebietes befinden sich an der Kochgasse mehrere Gebäude aus der Gründerzeit, laut Abrihanschem Baualtersplan teils aus dem Strengen, teils aus dem Späthistorismus. Das Gebäude an der Ecke Kochgasse/Haspingergasse stammt aus der Nachkriegszeit und weitet durch einen Rücksprung an der Kochgasse den Eckbereich der Straßenkreuzung auf.

Als erhaltenswerte Bausubstanz werden seitens der Magistratsabteilung für Architektur und Stadtgestaltung die beiden nördlichen Gebäude an der Kochgasse (ONr. 27 und 29) eingestuft, welche in stadtgestalterisch kohärentem Zusammenhang mit der nördlich gegenüberliegenden Gebäudezeile an der Alser Straße (ONr. 16, 18 und 20) sowie östlich gegenüberliegenden Gebäude an der Kochgasse (ONr. 34 und 36) - jeweils außerhalb des Plangebietes - ein schützenswertes Ensemble darstellen.

Diese beiden Gebäude innerhalb des Plangebietes stellen aufgrund ihres guten Erhaltungszustandes und ihrer authentischen Gestaltung repräsentative Zeugnisse des Architekturgeschehens ihrer Entstehungszeit dar.

Bei den übrigen Gebäuden im Plangebiet handelt es sich entweder um über mehrere Jahrzehnte hinweg stark überformte Gebilde, die durch Zubauten noch weiter in ihrer Wirkung geschwächt sind, oder aber – wie im Fall des kommunalen Wohnbaus Kochgasse ONr. 25 um einen Solitär, dessen Architektur noch nicht die Kraft eigenständigen Ensembles generieren konnte.

Die derzeit bestehende Schutzzone im Bereich der Kochgasse soll laut Empfehlung der Magistratsabteilung für Architektur und Stadtgestaltung erhalten bleiben.

Freiflächen und Grünräume:

Der Kreuzungsbereich der Skodagasse mit der Alser Straße, welcher seit 2019 als Trude-Waehner-Platz bezeichnet wird, ist teilweise durch Baumpflanzungen begrünt und in jüngster Zeit neugestaltet worden.

Ansonsten gibt es in diesem Plangebiet keine öffentlichen Freiflächen oder Grünräume.

Eine bestehende, ausgedehnte Freifläche, welche als parkmäßiger Garten gestaltet ist, liegt innerhalb des Areal des Privatspitals der Confraternität und ist derzeit über den Spitals- und Ordinationseingang für Patienten, jedoch nicht öffentlich zugänglich.

Auf den östlich angrenzenden Liegenschaften befinden sich nur kleine Freiflächen, die jedoch – bis auf einen sehr kleinen Teilbereich – befestigt und nicht gärtnerisch ausgestaltet sind.

Eigentumsverhältnisse:

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum einer privaten Gesundheitseinrichtung.

Die östlichen Liegenschaften an der Kochgasse befinden sich im Eigentum juristischer Personen, im Privateigentum bzw. im Eigentum der Stadt Wien („Wiener Wohnen“, Eckliegenschaft Kochgasse/Haspingergasse).

Die Verkehrsflächen befinden sich als Öffentliches Gut im Eigentum der Stadt Wien.

Infrastruktur:

Hinsichtlich sozialer Infrastruktur ist das Plangebiet als sehr gut ausgestattet einzustufen, wenngleich aufgrund der geringen Plangebietsgröße keine Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtung darin vorzufinden sind.

Im nächsten Umfeld befinden sich mehrere private Kinderbetreuungseinrichtungen in der Kochgasse und Alser Straße.

Die nächste Volksschule befindet sich in der Gilgegasse im 9. Bezirk, die nächste Volksschule im 8. Bezirk befindet sich in der Lange Gasse.

Die nächst gelegene Neue Mittelschule befindet sich in der Pfeilgasse, die nächste Allgemeinbildende höhere Schule befindet sich in der Feldgasse.

Im näheren Umfeld gelegene Universitäre Einrichtungen befinden sich in der Kinderspitalgasse, Universitätsstraße und Lazarettgasse.

Die Zentrale der Musikschule befindet sich südwestlich des Plangebietes in der Skodagasse.

Generell kann für das Plangebiet eine gute Versorgung und Durchmischung mit Nahversorgungseinrichtungen festgestellt werden. Im Plangebiet selbst befinden sich

Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs an der Alser Straße bzw. Trude-Waehner-Platz sowie in der Kochgasse. Größere Handelseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelmärkte sind insbesondere entlang der Alser Straße zu finden. Die Versorgung des Gebietes mit Gastronomiebetrieben ist sehr gut.

Im Plangebiet sind alle wesentlichen öffentlichen Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur wie Wasser, Kanal, Gas und Strom vorhanden. Das Plangebiet ist in Teilen der Skodagasse und Lederergasse sowie in der Haspingergasse und über diesen Anschluss auch Liegenschaften an der Kochgasse an das Fernwärmenetz angebunden.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines Energieraumplans nach § 2b BO für Wien. Damit muss die Raumwärme- und Warmwasserversorgung neuer Gebäude mit hocheffizienten, alternativen Systemen nach § 118 (3) BO für Wien erfolgen.

Im Gebiet haben im Areal des Privatspitals der Confraternität auch zahlreiche Praktische Ärzt*innen und Fachärzt*innen ihre Praxen.

An religiösen Einrichtungen sind die Kirche der Allerheiligsten Dreifaltigkeit in der Alser Straße und die Pfarre Maria Treu in der Piaristengasse als nächst gelegene Sakralbauten, jedoch außerhalb des Plangebietes, zu nennen.

Verkehrssituation:

Das Plangebiet wird durch zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel, wie insbesondere die beiden Straßenbahnlinien 43 und 44 im Zuge der Alser Straße mit Haltestellen unmittelbar nördlich des Plangebietes, sehr gut erschlossen. Darüber hinaus verkehrt die Buslinie 13A mit der Endstelle direkt im nördlichen Teil des Plangebietes zum Hauptbahnhof.

Ergänzend dazu verkehren die Straßenbahnlinien 5 und 33 im Zuge der nahe gelegenen Lange Gasse in N-S-Richtung und verbinden das Plangebiet tangential mit dem 2. Bezirk im Nordosten und dem Westbahnhof im Südwesten.

Der bedeutendste Verkehrsweg für den motorisierten Individualverkehr besteht aus der Alser Straße, welche das Plangebiet mit dem Stadtzentrum im Osten und die Wienerwald-Stadtrandgebiete im Westen verbindet.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Begegnungszonen, Fußgängerzonen oder Wohnstraßen. Bis auf die Alser Straße ist im gesamten Plangebiet die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt.

Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Durchgänge oder festgesetzten Fußwege; die Gehsteige haben jedoch eine ausreichende Breite, weshalb das Plangebiet auch für zu Fuß Gehende gut erschlossen ist.

Einige Radfahrabstellanlagen sind vorhanden, wenngleich es im Plangebiet keine deklarierten Radwege bzw. Radfahranlagen gibt.

Umweltsituation

Der Grünflächenanteil bzw. der Anteil an versickerungsfähiger Fläche ist im Plangebiet selbst und im näheren Umfeld – mit Ausnahme des Areals des Privatspitals der Confraternität - aufgrund der innenstadtnahen Lage mit durchgehend geschlossener Bebauung entsprechend gering. Das Plangebiet ist klimatisch dem zentralen Stadtklima („Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen“) zuzuordnen. Aus stadtklimatischen Gesichtspunkten sind diese Gebiete grundsätzlich sanierungsbedürftig: Erhöhung des Vegetationsanteils und Verringerung des Versiegelungsgrades werden generell in diesem Bezirksteil empfohlen.

Dabei können jedoch die parkmäßig ausgestalteten Grünflächen im Blockinneren des Privatspitals die negativen Auswirkungen des Stadtklimas abmildern.

Bedingt durch die innenstadtnahe Lage an der Alser Straße als wichtige Durchfahrtsstraße ist das Gebiet im Norden Lärmimmissionen ausgesetzt.

Rechtslage

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

Derzeit ist im Plangebiet das Plandokument PD 7562 (Gemeinderatsbeschluss vom 24. Mai 2005, Pr. Zl. 2230/2005-GSV) gültig.

Eine wesentliche Zielsetzung in der bestehenden Rechtslage war die Berücksichtigung des historischen Baubestandes – sowohl des Privatspitals als auch der Wohnbebauung an der Kochgasse - samt ihrer Grünflächen im Blockinneren. So dominiert im Plangebiet die Festsetzung als Bauland/Wohngebiet, um die Sicherung der baulichen Stadtstruktur im dicht bebauten Stadtgebiet zu gewährleisten.

An den Straßenfronten herrscht eine Blockrandbebauung in der Bauklasse IV, teilweise auf 18 m beschränkt, in der geschlossenen Bauweise vor.

Lediglich an der Südseite des Baublocks gibt es eine Öffnung dieser Bebauung hin zur Haspingergasse.

Mit der Festsetzung als Wohngebiet wurde auch das Spitalsareal im Westen des Baublocks berücksichtigt.

Gleichzeitig wurde durch die Ausweisung von Freiflächen mit gärtnerischer Ausgestaltung eine Auflockerung der dichten Bebauung im Blockinnenbereich angestrebt, die einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des örtlichen Klimas in diesem Bezirksteil aufweist.

Teilweise ist die unterirdische Bebauung innerhalb dieser gärtnerisch auszugestaltenden Flächen untersagt.

Für Teile des Plangebietes, wie im mittleren und nördlichen Abschnitt der Kochgasse, ist eine Schutzzone festgesetzt.

Für die gesamte Bebauung an der Kochgasse ist eine Wohnzone festgesetzt.

Innerhalb der als Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien festgesetzten Teile des Plangebietes ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes, Wohnzwecken vorbehalten sind.

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 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.

Im Leitbild Siedlungsentwicklung des STEP 2025 wird das Plangebiet dem dicht bebauten Stadtgebiet zugeordnet, für welches besondere Ziele bezüglich der baulichen Entwicklung formuliert werden.

Dabei fordert der STEP 2025 bei der „städtebaulichen Weiterentwicklung des bebauten Stadtgebiets“ zusammenfassend die Beachtung folgender Leitinitiativen im Hinblick auf eine „qualitätsvolle Stadtstruktur und vielfältige Urbanität“:

- Innenwachstum vor Außenwachstum
- Wohnraumentwicklung im bereits bebauten Stadtgebiet und mehr Qualität in bestehenden Strukturen
- Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur
- Attraktives Grün- und Freiflächenangebot ermöglicht qualitätsvolle Urbanität

In den Bestandsgebieten soll die Verfügbarkeit von Freiraum, sozialer Versorgung und Mobilitätsangeboten gezielt verbessert und durch die Nutzung von Baulücken, Dachbodenausbauten und Aufstockungen neuer Raum für Wohnen, Gewerbe und Erholung geschaffen werden.

Im **Fachkonzept Grün- und Freiraum** wird das Leitbild Grünräume aus dem STEP 2025 durch die Einführung von zwölf verschiedenen Freiraumtypen konkretisiert, welche die zentralen Gliederungselemente des Wiener Grün- und Freiraumsystems beschreiben. Als generelle Zielsetzung sollen alle Bewohner*innen Wiens von ihrem Wohnort aus innerhalb von 250 m den nächstgelegenen Abschnitt des „Freiraumnetzes Wien“ erreichen.

In Zukunft wird neben dem Erholungswert von Freiräumen auch ihre stadtklimatische Funktion wichtiger werden. Kleinräumige Maßnahmen, wie z.B. ein geringer Versiegelungsanteil, Baumpflanzungen, Beschattung, Regenwassermanagement, hoher Durchgrünungsgrad und Dach- und Fassadenbegrünungen, unterstützen die Stadt bei der Klimawandelanpassung.

Das STEP 2025 Fachkonzept Grün- und Freiraum definiert im Bereich der inneren Stadtentwicklung die Qualitätsverbesserung als wesentliches Ziel. Neben Vernetzung bestehender Grünflächen kann die Aktivierung bislang ungenutzter Kleinstfreiräume zu Verbesserungen beitragen.

Laut **Freiraumnetz Wien** handelt es sich bei diesem Bezirksteil um einen Stadtteil, der grundsätzlich durch eine hohe Bebauungsdichte charakterisiert ist.

Durch die Grünflächen innerhalb des Privatspitals der Confraternität kann dies jedoch ausgeglichen werden.

Die dem Plangebiet nahe gelegenen Straßenzüge der Laudongasse und Lange Gasse werden als „Belebte Straßenräume“ erwähnt.

Das **Fachkonzept Mobilität** unterstützt die Zielsetzungen des STEP 2025 (2015) durch die generelle Forderung der Festsetzung großzügiger Gehsteigbreiten und die Schaffung eines durchgängigen, zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetzes. Weitere Ziele des Fachkonzepts Mobilität sind die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs, der Ausbau des Öffentlichen Verkehrs und die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs.

In diesem Fachkonzept werden Ziele für ein zukunftsfähiges Verkehrssystem festgelegt, sowie Schritte beschrieben, mit welchen diese gesetzten Ziele erreicht werden können.

Mit dem **Fachkonzept Öffentlicher Raum** gibt es erstmals ein vertiefendes Konzept zum Stadtentwicklungsplan, das sich in einer ganzheitlichen Betrachtungsweise umfassend dem öffentlichen Raum widmet. Es unterstützt die Forderung nach der Schaffung von vielfältig benutzbaren Straßenräumen aus dem Fachkonzept Mobilität und betont die Bedeutung von temperatursenkenden Maßnahmen bei Umgestaltungen des öffentlichen Raumes, um städtischer Überwärmung als Folge des Klimawandels zu begegnen. Demnach sind Bäume als natürliche Schattenspenden anderen Beschattungselementen vorzuziehen und bei der Gestaltung von Straßenoberflächen helle, gepflasterte Oberflächen einzusetzen.

Das **Fachkonzept Mittelpunkte des Städtischen Lebens** beschäftigt sich mit heutigen und künftigen Nutzungen und Funktionen von Zentren, so erfüllen unterschiedliche Zentrumstypen unterschiedliche Funktionen der Stadt - wie Wissenschaftsstandort bis hin zu Handelszentrum. Dieses weist der Alser Straße bezüglich ihrer Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den kurzfristigen Bedarf eine wichtige Rolle als Hauptzentrum zu. Angrenzende Gebiete des 8. Bezirks werden als zentrale Bereiche/Quartierszentren genannt.

Obwohl die Ausstattung im Plangebiet bzw. in seiner nächsten Umgebung sehr gut ist, wird auch in diesem zentralen Bereich des 8. Bezirks ein kleinräumiger Zugang zu Versorgungseinrichtungen, wie Lebensmittelhandel, Kindergarten, Ärzt*innen sowie Apotheke angestrebt.

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.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Generelles Ziel für die Entwicklung dieses Gebietes ist vor allem die Sicherung der differenzierten Nutzungen im Nahbereich der Wiener City als funktionales Bezirkszentrum innerhalb der Bundeshauptstadt. Insbesondere ist dabei die Erhaltung und Erneuerung des Baubestandes vorgesehen.

Der steigende Bedarf an medizinischer Versorgung soll durch eine bauliche Erweiterung der vorhandenen Spitalseinrichtung auf den Liegenschaften des Areals Skodagasse ONr. 32, welches bis zur Haspingergasse reicht, abgedeckt werden, wobei der derzeit bestehende Gebäudekomplex durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt werden soll. Für den Altbestand liegt eine Abbruchbewilligung seitens der Baubehörde vor.

Der Erhalt des derzeitigen Spitals-Standorts ist dabei aber vorrangiges Ziel.

Für diese Spitalsliegenschaft wurde ein Gestaltungs- und Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens liegt ein Siegerprojekt für eine Neuordnung der Baukörper vor, welches eine der umliegenden Bebauung angepasste Höhenentwicklung sowie Durchwegungsmöglichkeiten in Nord-Süd-Orientierung enthält. Dieses Siegerprojekt soll eine Grundlage für die Festsetzungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bilden.

Um die Zielsetzung der Sicherung der differenzierten Nutzungen im Nahbereich der Wiener City insbesondere mit dem Bedarf an der Schaffung von erforderlichen zeitgemäßen Spitalseinrichtungen in Einklang zu bringen, wurden die gültigen Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans in Bezug auf die sich verändernden Rahmenbedingungen überprüft.

Weiters soll die Abgrenzung der Schutzzone auf die aktuelle Überprüfung samt Bewertung und die entsprechenden Empfehlungen der Magistratsabteilung für Architektur und Stadtgestaltung abgestimmt werden.

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;
- 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;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen;
- 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 soziale und sanitäre Zwecke;

- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der BO für Wien festgelegten Ziele verwiesen, insbesondere auf die Ziffern 1 bis 4, 6 und 6a, 8, 12, 14, 15 und 18.

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:

Bebauungsstruktur:

In Fortführung der bisherigen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der bestehenden und weiterhin angestrebten Nutzungen wird für die Baulandbereiche des Plangebietes generell wieder Bauland/Wohngebiet mit geschlossener Bauweise vorgeschlagen.

Im Hinblick auf die weitere Sicherung der regionalen Bedeutung des Privatspitals der Confraternität sowie um Vorsorge für eine in diesem Zusammenhang beabsichtigte Neuerrichtung an diesem Standort zu treffen, sollen die Bebauungsbestimmungen sowohl auf den heutigen Baubestand des gesamten Baublocks als auch auf die künftigen Erfordernisse abgestimmt werden. Gleichzeitig sollen die inneren Fluchtlinien adaptiert werden, um sowohl der aktuellen Bebauungsdichte als auch den zeitgemäßen Anforderungen eines Spitalbetriebs zu entsprechen. Die bebaubaren Bereiche sollen weitgehend auf den vorhandenen Grünbestand abgestimmt werden.

Für den derzeit als Bauland/Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise als Blockrandbebauung mit Verbindungstrakten im Blockinnenbereich festgesetzten Bereich sollen diese Festsetzungen grundsätzlich weiterverfolgt werden.

Um jedoch den Anforderungen an einen modernen Spitalbau mit zeitgemäßem Bettentrakt samt innerer Erschließung Rechnung tragen zu können, sollen die Trakttiefen vergrößert und die bebaubaren Bereiche geringfügig geändert konfiguriert werden.

So wird für dieses Areal eine Blockrandbebauung mit Bauland/Wohngebiet, Bauklasse IV, bzw. Bauklasse IV, beschränkt auf 18 m, geschlossene Bauweise vorgeschlagen, wobei die Trakttiefen an der Skodagasse zwischen 12 m im Osten und 22 m im mittleren Abschnitt, an der Lederergasse und Haspingergasse jeweils teilweise mit 12 m kotiert werden sollen.

Für einen Bebauungsbereich im Blockinneren soll – in Fortführung an den nördlichen Blockrandbereich – Bauland/Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Für zwei darin liegende Innenhofbereiche soll Bauland/Wohngebiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen soll die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig sein, um für erforderliche Zugänge und Rücksprünge der Baukörper Spielräume zu gewährleisten.

Um diesen Spitalstandort auch längerfristig abzusichern und unter Berücksichtigung der auf die Spitalsnutzung abgestimmten Bebauungsbestimmungen, sollen die Gebäude auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen einer Nutzung als Pflege- und Gesundheitseinrichtung vorbehalten sein.

Die derzeit als Garten ausgestalteten Grundstücksteile sollen auch künftig weitgehend gärtnerisch auszugestaltet sein, wobei für den südlichen Teil unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie Nebengebäude nicht zulässig sein sollen (**BB3**).

Auf den mit **BB4** bezeichneten Grundflächen sollen Vorbauten um höchstens 1,2 m über die Baufluchtlinie vorragen dürfen, um den blockinnenliegenden Gartenbereich nicht zu beeinträchtigen.

Generell soll mit der vorgeschlagenen Widmung im Plangebiet einerseits der bestehenden Durchmischung von Wohnungen und Arbeitsstätten, andererseits einer angestrebten Vielfalt der Nutzungen - unter Bedachtnahme auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen - entsprochen werden.

So soll die Bebauung an der Kochgasse wieder weitgehend bestandsorientiert berücksichtigt werden, gleichzeitig sollen aber auch die vorhandenen Freiflächen im Blockinneren im Wesentlichen wieder gesichert und als gärtnerisch auszugestaltende Flächen ausgewiesen werden. Zur Sicherung der Wohnnutzung bzw. des Wohnungsbestandes soll für jene Bereiche innerhalb des Plangebietes mit derzeit überwiegender Wohnnutzung, wie für die an der Kochgasse gelegenen Liegenschaften, wieder eine Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien ausgewiesen werden. Für diese Wohnzone soll auch bestimmt werden, dass bei der Errichtung von Gebäuden

nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes, Wohnzwecken vorbehalten sind.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen im Bauland folgende Bestimmungen eingehalten werden um die Maßstäblichkeit der Baukörper auch im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten zu sichern. Damit soll insbesondere die historische Bebauungsstruktur und das äußere Erscheinungsbild bewahrt werden:

- Es dürfen keine Erker und Balkone über die Baulinien vorragen. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16,0 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16,0 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie vorragen, um die in vielen Bereichen noch erhaltene Bebauungsstruktur des Historismus bzw. das örtliche Stadtbild zu sichern;
- Der oberste Abschluss des Daches darf höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

Erhaltenswerte Gebäude:

Das historische Erscheinungsbild im östlichen Teil des Plangebietes ist bis heute nahezu vollständig erhalten geblieben und soll auch weiterhin bewahrt werden. Neben den oben angeführten Maßnahmen im Hinblick auf das Stadtbild soll daher in Abstimmung mit der Schutzzonenuntersuchung der Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung der mittlere und nördliche Teil an der Kochgasse weiterhin als Schutzzone gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien ausgewiesen werden, da der Erhalt des historischen Bestandes aus der Zeit der Gründerzeit bzw. des Historismus ein für diese Erbauungszeit typisches Ensemble – gemeinsam mit der gegenüber liegenden Bebauung an der östlichen Seite der Kochgasse - von homogener Bebauung ergibt.

Generelle Kriterien für die Schutzzonenfestlegung sind dabei je nach Gebäude:

- Baukünstlerische Aspekte im Hinblick auf die historistisch ausgeführten Fassaden und deren Ensemblewirkung;
- Städtebauliche Bedeutung in Bezug auf die räumliche Wirksamkeit des Ensembles;
- Bauhistorische Bedeutung im Hinblick auf die noch vorhandenen alten vorstädtischen Strukturen;
- Bauhistorische Bedeutung im Hinblick auf die noch vorhandenen frühgründerzeitlichen Strukturen;
- Städtebauliche Bedeutung in Bezug auf die räumliche Wirksamkeit des Ensembles;

- Stadtbildwirksamkeit im Hinblick auf die Geschlossenheit des Ensembles;
- Bedeutung als zeitgemäßer, baukultureller Beitrag zum örtlichen Stadtbild;
- Bauhistorische Bedeutung der räumlichen und architektonischen Ausformung kommunaler Wohnhausanlagen im Hinblick auf das Stadt- und Straßenbild.

Verkehr:

Im Hinblick auf die Rechtskontinuität sollen die Straßenräume und die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich entsprechend den bisherigen Festsetzungen wieder bestandsorientiert ausgewiesen werden.

In Abstimmung mit dem Fachkonzept Mobilität und zur sicheren Abwicklung des fußläufigen Verkehrs soll für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegen, bestimmt werden:

Entlang der Baulinien sind Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite herzustellen.

Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von unter 11 m, sofern sie innerhalb des Plangebietes liegen, soll die Ausgestaltung des Querschnittes im Rahmen einer Detailplanung und unter Berücksichtigung der lokalen Situation geprüft werden.

Aus verkehrsorganisatorischen und stadtgestalterischen Gründen sowie zur Sicherheit von zu Fuß Gehenden wird die Festsetzung von Ein- und Ausfahrtsperren vorgeschlagen. Diese sollen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten an den Baulinien zur Lederergasse und Teilen der Skodagasse und Haspingergasse vorgesehen werden.

Freiflächen und Grünräume:

Im Hinblick auf langfristige übergeordnete Planungsziele sowie unter Berücksichtigung des Leitbildes Grünräume sollen die Festsetzungen aus der bisherigen Rechtslage im Wesentlichen übernommen werden, wobei die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung in einzelnen Innenhofbereichen zur Versorgung mit wohnungsbezogenen Grünflächen beitragen soll.

Aufgrund der Verkehrsorganisation und Straßenbreiten werden innerhalb des Plangebietes selbst Begrünungsmaßnahmen im Zuge der Skodagasse und Kochgasse angeregt. Die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe soll in diesen Straßenzügen ermöglicht werden.

Die bestehenden und derzeit ausschließlich für Patient*innen zugänglichen parkmäßig ausgestalteten Grünflächen innerhalb des Areals des Privatspitals der Confraternität sollen in Abstimmung mit der heutigen Nutzung weitgehend wieder als gärtnerische Ausgestaltung berücksichtigt werden.

Künftig sollen diese Freiflächen auch allgemein zugänglich sein. Zur Sicherung der Durchgängigkeit soll ein öffentlicher Durchgang zwischen Skodagasse und Haspingergasse festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten und Anforderungen zur Erschließung des Areals soll dieser öffentliche Durchgang mit den Punktepaaren A – B und C – D gekennzeichnet werden.

In den entsprechend bezeichneten Bereichen ist daher ein Raum von mindestens 3 m lichter Breite und mindestens 3,5 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche oder des anschließenden Geländes für die Errichtung und Duldung eines öffentlichen Durchganges von jeder Bebauung freizuhalten.

Zur Erhaltung und Sicherung des wertvollen Grünflächenanteils, zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Ermöglichung der Versickerung von Niederschlagswässern sollen generell folgende widmungsmäßige Maßnahmen getroffen werden:

- Festsetzung von gärtnerisch auszugestaltenden Flächen im Blockinneren – sowohl auf privaten als auch auf halböffentlichen Liegenschaften;
- Auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen mit wertvollem Baumbestand, welche mit **BB3** bezeichnet sind, sind oberirdische und unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile inklusive Nebengebäude nicht zulässig;
- sofern nicht anders bestimmt sind bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen zur Erhaltung der Qualität des Wohnumfeldes gärtnerisch auszugestalten;
- die bebaute Fläche aller Nebengebäude auf demselben Bauplatz darf insgesamt höchstens 30 m² betragen. Zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Nebengebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer auszuführen und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. 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;
- zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sind die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad intensiv gemäß ÖNORM L 1131 zu begrünen. 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;

- bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m sollen die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden, mindestens im Ausmaß von 20 vH gemäß dem Stand der Technik begrünt werden. Jene Teile der zu begründenden Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Umwelterwägungen

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

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

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

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

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

Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing. Gerlinde Stich
Tel.: +43 1 4000 88532

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