

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A – Plan Nr. 7574E2

Wien, 28. Mai 2026

Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Prinz-Eugen-Straße (Plangebietsgrenze = Bezirksgrenze), Linienzug 1-9 und Landstraßer Gürtel im 3. Bezirk, Kat. G. Landstraße

Beilagen:

Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 1 – ÖA/BV

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

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das gegenständliche Plangebiet liegt am westlichen Rand des 3. Wiener Gemeindebezirks und grenzt in der Prinz-Eugen-Straße an den 4. Wiener Gemeindebezirk. Im Jahr 2001 wurde das gesamte Ensemble Belvedere als Teil des historischen Zentrums von Wien in die UNESCO-Welterbeliste eingetragen. Im Plangebiet befinden sich das Obere Belvedere, der Kavalierstrakt, der Kustodentrakt sowie Teile der historischen Parkanlage.

Historische Entwicklung

Am Ende des 17. Jahrhunderts war der heutige Bezirk Landstraße weitestgehend unbebaut. Das Areal südlich des Rennwegs wurde bis 1683 als Weinberg genutzt. Prinz Eugen erwarb die Grundstücke der heutigen Gesamtanlage in mehreren Schritten zwischen 1697 und 1718. Die Umgestaltung der ursprünglich als Lustgarten gestalteten Parkfläche erfolgte von 1700 bis 1726. Das Untere und das Obere Belvedere selbst wurden von Johann Lukas von Hildebrandt geplant und in den Jahren 1712 bis 1723 errichtet.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst etwa 4,8 Hektar. Aufgrund seiner geringen Größe liegen keine aussagekräftigen Daten zu Arbeits- und Wohnstätten vor; im Plangebiet befinden sich jedoch die Kunstsammlung Oberes Belvedere und das Schloss-Café.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet ist maßgeblich vom historischen Gebäudekomplex des Belvedere geprägt, der Anfang des 18. Jahrhunderts errichtet wurde. Das Obere Belvedere selbst wurde als Repräsentations- und Festschloss zwischen 1717 und 1723 errichtet. 1721 erfolgte die Ausdehnung der Gesamtanlage bis zum Linienwall, und es diente Prinz Eugen anschließend als Sommerresidenz. 1752 wurde das Belvedere von Maria Theresia erworben und 1759/1760 in Bernardo Bellottos „Canaletto-Blick“ verewigt. 1766 wurde der Entschluss gefasst, die kaiserliche Gemäldegalerie aus der Stallburg ins Obere Belvedere zu überführen. Das Gebäude wurde während des laufenden Museumbetriebs entsprechend adaptiert. 1893 wurde der - bis 1891 als Restaurierwerkstatt genutzte - Kavalierstrakt verlängert, für Wohnungen und Stallungen umgebaut und unterirdisch ans Obere Belvedere angebunden.

Von 1904 bis 1914 war das Belvedere Residenz des Erzherzogs Franz Ferdinand, der Renovierungen und Adaptierungen durch Emil von Förster durchführen ließ. 1919 wurde der obere Teil des Belvederegartens, der sog. „Teichhof“, für die Allgemeinheit geöffnet. Ab 1924 nutzten die Österreichischen Galerien das Obere Belvedere. 1945 kam es zu Kriegsschäden, und am 31. März 1950 wurde der nordöstliche Eckpavillon („Goldkabinett“) zerstört. Dieser wurde 1954 durch eine Kopie des nordwestlichen Eckpavillons ersetzt. Am 15. Mai 1955 erfolgte die Unterzeichnung des österreichischen Staatsvertrags im Marmorsaal.

Das Plangebiet weist eine homogene Nutzung auf und besteht aus öffentlichen sowie kulturellen Einrichtungen.

Freiflächen und Grünräume:

Der Bereich des historischen Belvederes ist als Parkschutzgebiet gewidmet und verfügt dementsprechend über einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich der sog. Teichhof mit dem Spiegelteich, Rasenflächen, mehreren Baumreihen und einem befestigten Wegenetz.

Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaften befinden sich im Besitz der Republik Österreich (Bundesgebäudeverwaltung).

Infrastruktur:

Im Plangebiet selbst befinden sich weder eine Volks- und Hauptschule oder Höhere Schule noch ein Kindergarten. Allerdings sind diese in den unmittelbar angrenzenden Gebieten in fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Es befindet sich keine Versorgung mit Nahversorgungseinrichtungen im Gebiet, diese wird jedoch durch die direkte Nähe zum Hauptbahnhof sichergestellt.

Die Versorgung des Gebietes mit Gastronomiebetrieben ist durch das innerhalb des Gebiets liegende Schlosscafé sowie unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Lokale sehr gut.

Verkehrssituation:

Öffentlicher Verkehr:

Durch die unmittelbare Nähe zum angrenzenden Hauptbahnhof, an dem sowohl die U-Bahn-Linie U1 als auch die Schnellbahnlinien S2, S3, S7, S80, und sowie die Süd-, Ost-, Nord- und Laaer Ostbahn verkehren, ist der direkte Anschluss an das hochrangige öffentliche Verkehrsnetz gegeben.

Entlang der Prinz-Eugen-Straße verläuft die Straßenbahnlinie D mit der Haltestelle Schloss Belvedere, die sowohl eine Anbindung nach Nußdorf als auch in Richtung Sonnwendviertel (Station Absberggasse) bietet. Weiters tangieren die Straßenbahnlinien O und 18 entlang des Landstraßer Gürtels das Plangebiet.

Individualverkehr:

Die Hauptverkehrsachsen des Individualverkehrs bilden die das Plangebiet begrenzenden Straßenzüge Landstraßer Gürtel und Prinz-Eugen-Straße. Die öffentlichen Wege innerhalb des Belvedere-Areals gewährleisten eine fußläufige Durchgängigkeit des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung.

Das Plangebiet liegt in der Zone 1 gemäß Anlage 1 zum Wiener Garagengesetz 2008 (WGarG 2008). Der Umfang der Stellplatzverpflichtung beträgt daher 70 vH der nach § 50 Abs. 1 WGarG 2008 zu schaffenden Stellplätze.

Umweltsituation

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Natur- noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

Rechtslage

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

Die derzeit gültige Rechtslage basiert auf dem Plandokument Nr. 7574 (Gemeinderatsbeschluss vom 26. März 2004). In diesem wurde die bestandsorientierte Festsetzung aus dem Plandokument Nr. 5529 (Gemeinderatsbeschluss vom 26. Juni 1978) bestätigt und es kam zu keiner wesentlichen Änderung in diesem Bereich. Für die gesamte Fläche wurde Grünland/Schutzgebiet/Parkschutzgebiet mit bestandsorientierten Bebaubarkeiten festgelegt. Die bestehende Schutzzone wurde in Randbereichen des Plandokument auf den Straßenraum erweitert.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7574, Beschluss des Gemeinderates vom 26. März 2004, Pr. Zl. 608/2004–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.

Der **Wien-Plan – Stadtentwicklungsplan 2035** stellt die wichtigste Planungsgrundlage auf gesamtstädtischer Ebene für Wien dar und gibt Ziele und Rahmenbedingungen für die unterschiedlichen Aspekte der Stadtentwicklung vor. Der Schutz des Klimas und der natürlichen Ressourcen sowie die Bewältigung der Folgen der Klimakrise stehen bei allen Vorhaben der Stadtentwicklung an oberster Stelle. Der Wien-Plan befasst sich mit den Themenfeldern der Siedlungsentwicklung für die wachsende Bevölkerung, der Erhaltung und Verbesserung bzw. dem Ausbau des Grün- und Freiraums, der qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raums, dem Ausbau bzw. der Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs, dem urbanen Wirtschaftsstandort, der Stärkung urbaner Zentren und der Stadt der kurzen Wege, dem Planen für die soziale und gerechte Stadt sowie der Unterstützung der Energiewende seitens der Stadtplanung. Für das gegenständliche Plangebiet sind folgende Themenfelder bzw. Kapitel relevant:

Das Kapitel **Siedlungsentwicklung** zeigt im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Bestandsstadt auf und weist die Stadterweiterungsgebiete aus, die bedarfsorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebiets dienen sollen. Die Flächen des vorliegenden Plangebiets befinden sich im Kerngebiet des Weltkulturerbes und fallen weder in die Kategorie Bestandsgebiete mit Fokus auf Weiterentwicklung noch in die Kategorie Bestandsgebiete mit Fokus auf Bewahrung und punktuelle Weiterentwicklung. Dementsprechend sind keine großen Entwicklungen in diesem Gebiet vorgesehen.

Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraums in Wien thematisiert. In Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung. Sämtliche Flächen im gegenständlichen Plangebiet sind Teil des Wiener Immergrüns. Demgemäß sind diese Flächen als hochwertige Grünräume geschützt und unter Wahrung der Erholungswirkung der Landschaft und der Identität des jeweiligen Landschaftsraums zu erhalten und weiterzuentwickeln. Weiters liegen sämtliche Flächen des Plangebiets in der Kategorie „Historisch bedeutende Grünräume“. Bei baulichen Erweiterungen oder Änderungen, die eine Änderung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erfordern, ist somit auf den Bestand der Gartenanlagen Rücksicht zu nehmen.

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Um den derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Besucher*innenströmen des Oberen Belvederes gerecht zu werden, ist die Errichtung eines Besucher*innenzentrums erforderlich. Zur Sicherstellung

einer qualitätvollen Lösung wurde Anfang 2024 ein einstufiger Realisierungswettbewerb „Visitor Center Obere Belvedere“ durchgeführt.

Um sicherzustellen, dass das Weltkulturerbe nicht beeinträchtigt wird, wurde ein Heritage Impact Assessment (HIA) erstellt und mit den allen relevanten Stellen abgeklärt.

Für die Umsetzung des Visitor Centers soll eine unterirdische Bebaubarkeit im südlich an das Obere Belvedere angrenzenden Teil des Teichhofs vorgeschlagen 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 Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt, als Standort internationaler Einrichtungen und Organisationen, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr;

- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
- Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens;
- Schutz der UNESCO-Welterbestätten in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert.

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 3, 4, 6, 6a, 11, 12, 14, 15 und 16 angeführten Ziele Bedacht genommen.

Abänderungen

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

Um das unterirdische Besucher*innenzentrum zu ermöglichen, sind auf den mit **BB24** bezeichneten Grundflächenunterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig. Dadurch wird eine deutliche Verbesserung des barrierefreien Zugangs in das Obere Belvedere erreicht. Weiters wird durch die Neuorganisation des Zugangs ermöglicht, äußere Faktoren nicht in die Ausstellungsräumlichkeiten wirken zu lassen und dadurch die Bedingungen für die Exponate deutlich zu verbessern.

Um die Nutzung dieser neu ausgewiesenen, beziehungsweise im Vergleich zur Rechtslage erweiterten bebaubaren Flächen sicherzustellen, wird für die mit **BB25** bezeichneten Grundflächen bestimmt, dass die Gebäude einer Nutzung als Kultureinrichtung vorbehalten sind. Das Wettbewerbsprojekt sieht Lichtkuppeln vor. Um diese und damit einhergehend eine ausreichende Belichtung des Besucher*innenzentrums zu gewährleisten sowie eine indirekte Blickbeziehung zum Park herzustellen, wird für die mit **BB26** bezeichneten Grundflächen bestimmt: Oberirdische Gebäudeteile, die ausschließlich der Belichtung dienen, sind in einem Gesamtausmaß von 60 m² zulässig und dürfen eine Höhe von + 38,40 m über Wiener Null nicht überschreiten.

Weiters sind auf der mit **BB27** bezeichneten Grundfläche Oberirdische Gebäudeteile zur Be- und Entlüftung in unbedingt erforderlichem Ausmaß zulässig. Auch diese dürfen eine Höhe von + 38,40 m über Wiener Null nicht überschreiten.

Umwelterwägungen

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abgeändert.

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.ⁱⁿ Elisabeth Eder
Tel: +43 1 4000 88130

Der Abteilungsleiter:
(elektronisch gefertigt)
Dipl.-Ing. Dr. Bernhard Steger