

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A – Plan Nr. 7594G

Wien, 24. Februar 2026

Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des
Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Auf der
Schmelz, Oeverseestraße und Linienzug 1-2 im
15. Bezirk, Kat. G. Fünfhaus

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 vorliegende Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des 15. Bezirks und wird im Norden und
Osten durch den Straßenzug Auf der Schmelz und im Süden durch die Oeverseestraße begrenzt. Im
Westen schließt das Plangebiet direkt an eine Tankstelle an. Das Gebiet ist Teil der weitläufigen
Erhebung der „Schmelz“. Angrenzend im Norden, der große Grün- und Freizeitbereich der Schmelz
und im Süden die gründerzeitliche Blockrasterstruktur mit vorwiegender Wohnnutzung.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha. Im Plangebiet selbst befinden sich gegenwärtig weder Wohneinheiten noch Arbeitsstätten.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand

Die im Plangebiet befindliche Fläche ist versiegelt, doch nicht bebaut und wird als Parkplatz für das Bundesgymnasium bzw. der Universität genutzt.

Freiflächen und Grünräume:

Das Plangebiet ist befestigt und hat im Gegensatz zur nördlich angrenzenden Schmelz keine Freiflächenfunktion für die angrenzenden Wohngebiete.

Der gärtnerisch ausgestaltete Flächenanteil entspricht nur zu einem kleinen Anteil der Rechtslage.

Eigentumsverhältnisse:

Der Parkplatz befindet sich im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG).

Die östlich angrenzende Fläche, welche gärtnerisch auszugestalten ist, ist zu etwa einem Drittel im Eigentum der Stadt Wien unter der Verwaltung der MA 28. Der restliche Teil befindet sich ebenfalls im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG).

Infrastruktur:

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich ein kleiner Tankstellenshop, mit einer kleinen Auswahl an Gütern für den täglichen Bedarf. An der Schanzstraße und deren Umfeld sind ein Supermarkt, Restaurants und ein Pub angesiedelt. Zum gastronomischen Angebot trägt das Schutzhaus des Kleingartenvereins mit seinem großzügigen Gastgarten bei. Der wichtigste Standort der Versorgung stellt der etwa 300 m entfernte Meiselmarkt mit seiner Vielzahl an Geschäften, Marktständen und kleineren Betrieben dar.

Angrenzend befinden sich zwei große Bildungseinrichtungen: eine als Gymnasium, Bundesrealgymnasium und wirtschaftliches Gymnasium geführte Schule sowie das Institut für Sport- und Bewegungswissenschaften der Universität Wien. Die Pfarre Akkonplatz dient als religiöse Einrichtung.

Das Plangebiet ist an seiner Südseite für den Fuß- und Radverkehr aufgeschlossen.

Verkehrssituation:

Über die Oeverseestraße ist auch die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz gewährleistet. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist südlich des Plangebiets nach einigen Gehminuten mit der U-Bahnlinie U3, der Straßenbahnlinie 49 und der Buslinie 12A und ihren Haltestellen am Meiselmarkt gegeben.

Umweltsituation:

Die Fläche ist großteils versiegelt, und es stocken nur einige wenige Bäume. Aufgrund des Versiegelungsgrades hat die Fläche derzeit eine abträgliche Wirkung auf das lokale Mikroklima.

Rechtslage

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

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets ist die Widmung Bauland/Gemischtes Baugebiet, Betriebsbaugebiet, Bauklasse I, geschlossene Bauweise mit der besonderen Bestimmung BB13 (Auf den mit BB13 bezeichneten Flächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 % des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen) mit dem Zusatz „P“ (Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen) festgesetzt. An den bebaubaren Bereich grenzt östlich eine große gärtnerisch auszugestaltende Fläche und jeweils 3 m breite Vorgärten bzw. gärtnerisch auszugestaltende Flächen befinden sich an der Nord-, Süd- und Westseite.

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.

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7594, Beschluss des Gemeinderates vom 26. März 2004, Pr. Zl. 841/2004-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. Ausbau des Grün- und Freiraums, die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raums, den Ausbau bzw. die 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. Das Plangebiet liegt im "Bestandsgebiet mit Fokus auf Bewahrung und punktuelle Weiterentwicklung".

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.

Das Kapitel **Öffentlicher Raum** befasst sich mit der qualitätsvollen, klimaangepassten und den Nutzungsansprüchen der Menschen entsprechenden Gestaltung von Straßen und Plätzen. Die

Aufenthaltsqualität soll durch eine bedarfsgerechte Gestaltung und Flächenaufteilung, vielfältige Nutzbarkeit, Begrünung und Entsiegelung weiter gesteigert werden.

Im Kapitel **Mobilität** werden die Stärkung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs sowie die Priorisierung und Förderung der aktiven Mobilitätsformen festgelegt. Eine Reduktion des Platzbedarfs für den motorisierten Individualverkehr sowie Weichenstellungen für klimaneutrale Gütermobilität sind vorgesehen.

Das Kapitel **Wirtschaft und Arbeit** befasst sich mit den unterschiedlichen Wirtschaftstätigkeiten im Stadtgebiet. Benötigte Flächen sind zu sichern und zu ergänzen. Betrachtet werden dabei sowohl bestehende Betriebsstandorte als auch zusätzlicher Flächenbedarf, etwa auch für die öffentliche Infrastruktur.

Im Kapitel **Planen für die soziale und gerechte Stadt** wird die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit sozialen, gesundheitsbezogenen und kulturellen Einrichtungen, aber auch Flächen für gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten, sowie die entsprechende Flächenvorsorge für die erforderlichen Einrichtungen festgelegt. Berücksichtigt wird dabei insbesondere Bildungsinfrastruktur sowie Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, Gesundheits- und Pflegeinfrastruktur, Sport- und Bewegungsflächen beziehungsweise -räume, kulturelle Infrastruktur und soziale Einrichtungen und Raumangebote.

Das Kapitel **Planen für die Energiewende** macht Planungsvorgaben für den Ausbau der Infrastruktur für die Wärme- und Energiewende. Maßnahmen zur Energieeinsparung, zur Dekarbonisierung sowie zur Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen stehen im Mittelpunkt. Der Umbau soll auch zu anderen Planungszielen wie etwa der Aufwertung des öffentlichen Raums genutzt werden.

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

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Derzeit gibt es im direkten Nahebereich des Planungsgebiets keine maßgeblichen Entwicklungen und Planungen, die im Zuge dieser geringfügigen Änderung berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich sollen mit der vorliegenden Bearbeitung die derzeit gültigen, im Plangebiet 7594 formulierten Zielsetzungen weiterhin aufrecht bleiben.

Jedoch ist es von Bedeutung, durch die steigende Bevölkerungsdichte in einer „Stadt der kurzen Wege“ eine dementsprechende, rasche medizinische Infrastruktur nicht nur beizubehalten, sondern

auch zu erweitern, und diese Maßnahme der öffentlichen Infrastrukturen soll unter der Prämisse des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und Kreislaufwirtschaft erfolgen.

Um dies mit einer geplanten Rettungsstation realisieren zu können, soll die derzeit ausgewiesene Gebäudehöhe und Bebaubarkeit angehoben werden, gleichzeitig soll durch zeitgemäße Bestimmungen zur Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung der Umweltsituation insbesondere des Mikroklimas beigetragen 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:

- Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;
- angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge sowie Schaffung und Erhaltung starker städtischer Zentrums- und Versorgungsstrukturen im Sinne einer Stadt der kurzen und umweltfreundlichen Wege;
- Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
- Erhaltung und Erweiterung des Baumbestands sowie von grünen Infrastrukturen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Mikroklimas, der Aufenthaltsqualität und der ökologischen Vielfalt in der Stadt;
- Vorsorge für klimaschonende und zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in Bezug auf Wasser, Energie und Abfall unter besonderer Berücksichtigung der effizienten Nutzung der Potentiale von Abwärme und erneuerbaren Energien, eines

nachhaltigen Regenwassermanagements, einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft und unter Vermeidung einer unzumutbaren Belastung durch Doppelgleisigkeiten der Infrastruktur;

- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung.

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:

Für die gegenständliche Liegenschaft soll die derzeit gültige Bauklasse eins auf eine Bauklasse zwei mit 10 m Gebäudehöhe beschränkt werden. Das Ausmaß der bebauten Fläche soll statt wie bisher 50 % maximal 85 % des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen (**BB16**). Zudem wird empfohlen, dass auf den mit BB17 gekennzeichneten Flächen, die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig ist, um einen architektonischen Gestaltungsspielraum zuzulassen. Zulässig ist ausschließlich die Errichtung und Nutzung eines Gebäudes zur Unterbringung von Sicherheitszwecken (**BB18**). Zeitgleich soll der Widmungszusatz „Parkplatz“ entfallen.

In Hinblick auf die besonders positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements sollen die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² als Flachdächer ausgeführt und intensiv gemäß ÖNORM L 1131 begrünt werden. In jenen Bereichen, welche mit technischen Anlagen zur Nutzung umweltschonender Energieträger überdeckt werden, ist eine extensive Dachbegrünung gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm ausreichend. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten in der geschlossenen Bauweise mit einer zulässigen Gebäudehöhe von mehr als 7,5 m und höchstens 26 m die Straßenfronten und Gebäudefronten, die sich nicht an einer Bauplatzgrenze befinden mindestens im Ausmaß von 20 vH gemäß dem Stand der Technik begrünt werden.

Für den im Plangebiet befindlichen Bereich Auf der Schmelz wird außerdem vorgeschlagen wegen der positiven Wirkung auf das Mikroklima sowie die Aufenthaltsqualität und die Beschattung des öffentlichen Raumes die Erhaltung der Baumreihe sicher zu stellen.

Verfahrensrechtliche Konsequenzen

Da durch diese Abänderung keine wesentlichen strukturellen, funktionalen, gestalterischen oder ökologischen Auswirkungen zu erwarten sind, ist gemäß § 2 Abs. 4, 5 und 9 der BO für Wien eine Vorlage des Entwurfs an den Fachbeirat für Stadtplanung, Stadtgestaltung und Welterbe zur Begutachtung nicht erforderlich, die öffentliche Auflage mit vier Wochen begrenzt und es ist gegebenenfalls keine neuerliche Vorlage an die Bezirksvertretung notwendig.

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 Bauordnung für Wien ist daher nicht erforderlich.

Durch die Anordnung der intensiven Flachdachbegrünung sowie der Fassadenbegrünung, ergeben sich tendenziell positive Auswirkungen auf Luft und Klima.

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

Sachbearbeiter:
Mario Halper
Tel: +43 1 4000 88024

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