

# Zwischenebene

Planungsebene zwischen Stadtentwicklungsplan und Flächenwidmung

60. STEK 16.06.2020 TOP 2



# Ausgangslage und Herangehensweise

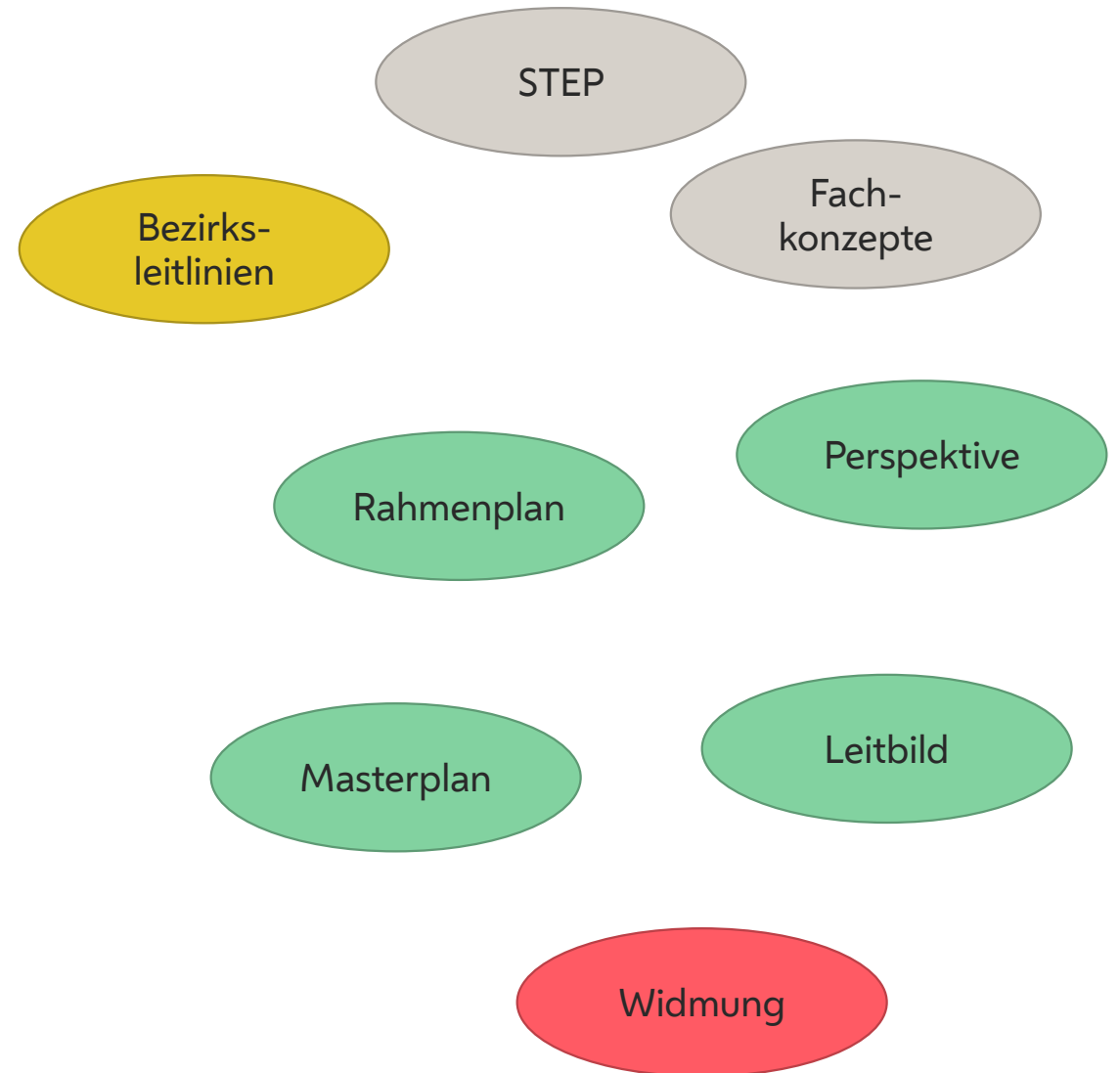
Aus der Wiener Bauordnung (BO) ergibt sich ein klarer Bezug zwischen übergeordneten Planungen (STEP und Fachkonzepte) und Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. Ergänzend dazu wurden für die Stadtteilebene spezifische Planungen als Grundlage für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne erstellt. Dabei kamen bisher unterschiedliche Begriffe und inhaltliche Standards zur Anwendung.

Im Regierungsprogramm der Wiener Stadtregierung von 2015 wurde festgehalten, dass die Einführung einer verbindlichen Planungsebene zwischen STEP und Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen in Form von Leitbildern zu prüfen ist.

Die Entwicklung der neuen Planungsinstrumente für die „Zwischenebene“ erfolgte in Kooperation von MA 21 und MA 18 mit externer Unterstützung.

Zunächst wurden durchgeführte Verfahren untersucht und Stärken und Schwächen identifiziert sowie Unterschiede aufgezeigt. Mit den gewonnenen Erkenntnissen wurde ein Modell entwickelt, welches bestehende, gut funktionierende Ansätze bündelt, formalisiert und ergänzt, um den Anforderungen an eine neue Zwischenebene gerecht zu werden.

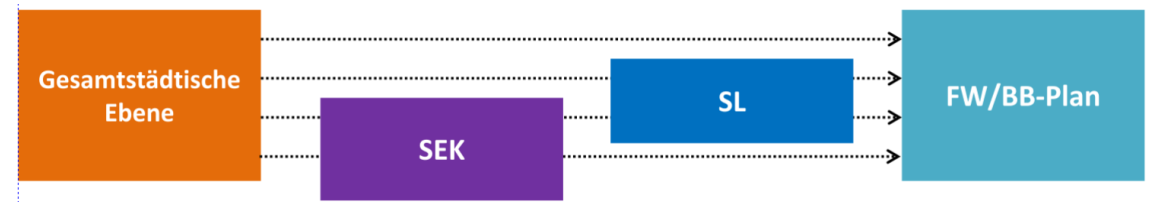
Ein wichtiger Aspekt bei der Bearbeitung war, wie man zu Vorgaben zu Dichte und Höhenentwicklung kommen kann.



# Die Instrumente der Zwischenebene

Die Zwischenebene ist untergliedert in eine Stadtteilebene und eine lokale Ebene. Das Instrument für den Stadtteil, in welchem mehrere, potentiell funktional zusammenhängende Entwicklungen und deren Voraussetzungen behandelt werden, ist das Stadtteilbezogene Entwicklungskonzept (SEK). Einzelentwicklungen auf lokaler Ebene werden in Form des Städtebaulichen Leitbilds (SL) im städtebaulichen Maßstab bearbeitet.

Ziel der Zwischenebene ist auch eine Vereinfachung der Planungsprozesse und die Vermeidung von Redundanzen in der Bearbeitung durch die Möglichkeit auf die jeweils übergeordnete Planungsebene zurückzugreifen. Dabei bilden weder das Stadtteilbezogene Entwicklungskonzept noch das Städtebauliche Leitbild eine Voraussetzung für ein Widmungsverfahren. Nach wie vor kann auch ohne SEK und ohne SL in der Widmungsphase direkt auf die Informationen der STEP-Ebene zurückgegriffen werden.



# Stadtteilbezogenes Entwicklungskonzept (SEK)

Das SEK greift mehrere, potenziell funktional zusammenhängende Entwicklungen auf und behandelt übergeordnete raumplanerische Fragestellungen und Umsetzungsszenarien (übergeordnete Infrastrukturachsen und -bedarfe, räumliche und strukturelle Konnektivitäten und Interdependenzen) im Sinne der stadtentwicklungspolitischen und gesamtstädtischen Fachstrategien (auch in Szenarien).

Das SEK gibt die wesentlichen Inhalte und thematischen Schritte für den Stadtteil in einem Planungshorizont von etwa 10–20 Jahren vor.

## Anlass

Mehrere Entwicklungen in einem funktional zusammenhängenden Teilraum sind absehbar und erfordern eine abgestimmte Planung/abgestimmte Strategien;

Vorschlag kommt in der Regel von MA 21 und wird mit MA 18

abgestimmt;

Entscheidung liegt bei MD-BD KPP und Planungsstadtrat/-rätin; vor der Bearbeitung sind die betroffenen Bezirke zu informieren.

## Inhaltliche Verantwortung und Bearbeitung

Verantwortung liegt i. d. Regel bei MA 21;

Laufende Abstimmung mit betroffenen Fachdienststellen und vorgesetzten Stellen;

Externe Fachexpertise im Auftrag der Stadt Wien wird in der Regel erforderlich sein

**SEK**

Stadtteilentwicklungskonzept

Betrifft: jeweils einen Stadtteil



# Stadtteilbezogenes Entwicklungskonzept (SEK)

## Vorgaben/Aufbau eines SEK

Die Bearbeitung erfolgt anhand vorgegebener Bausteine, die gegliedert sind in *Gebietsübersicht, Entwicklungen, Umsetzung und Partizipation* sowie *Quellen*; der Entfall einzelner Bausteine ist zu begründen und mit den vorgesetzten Stellen abzustimmen

## Verfahrenshinweise SEK

Bezirk und Bevölkerung sind laufend einzubinden;  
Durch Beschluss des SEK in der Stadtentwicklungskommission (STEK) wird dieses zur magistratsintern verbindlichen Vorgabe für die untergeordneten Planungsprozesse.  
Die Vorlage des SEK bei der STEK erfolgt nach Freigabe durch MD-BD KPP und Planungsstadtrat/-rätin.

## SEK Inhalte/Bausteine

### Grundlagen/Vorgaben

### Überblick



= TITELSEITE

- Flächenangabe, Bevölkerungszahl/-entwicklung
- Standort / Bezirk, Stadtteil
- Kurzbeschreibung
- Titelbild (Plan, Ansicht, charakteristisches Foto)

### Grundlagen/Vorgaben

STEP und Rahmenstrategien  
STEP Fachkonzepte  
Statistische Daten  
eigene Erhebungen

## A Gebietsübersicht

### Gebietsdaten



- Überblick über den Stadtteil
- Statistische Grundlagen
- Querbezüge zum Umfeld
- Zusammenfassung der räumlichen Aussagen des STEP, der übergeordneten Rahmenstrategien und der aktuellen Fachkonzepte bezogen auf das Planungsgebiet

### Grundlagen/Vorgaben

STEP und Rahmenstrategien  
FK Mobilität  
FK Produktive Stadt  
FK Hochhäuser  
FK Grün- u. Freiraum  
FK Polyzentrales Wien  
Leitbild Grünräume (2020)  
SozialraumAtlas

### Identität



- Kurzcharakterisierung des Stadtteils und seiner Quartiere unter Berücksichtigung seiner historischen Entwicklung und der erhaltenswerten Bausubstanz bzw. Ensemble sowie der aktuellen Wahrnehmung in der Stadt

### Grundlagen/Vorgaben

Studie SOWI Lebensqualität in Wien oder ähnliche jeweils aktuelle Studien  
eigene Erhebungen

### Quartiere



- Beschreibung und Verortung von starken Quartieren, besonderen Orten/Features des Stadtteils (Anziehungspunkte, charakteristische Orte im Stadtteil, kulturelle Einrichtungen, Kulturgüter) als über die div. Infrastrukturen hinausgehende, stadtstrukturell bedeutsame und identitätsprägende Elemente
- Defizitorde, Teilräume mit Schwächen
- Orte/Flächen mit Entwicklungspotenzial
- zentrale Handlungsfelder für diese Orte

### Grundlagen/Vorgaben

FK Polyzentrales Wien  
FK Öffentlicher Raum

# Städtebauliches Leitbild (SL)

Das SL stellt eine konkrete quartiersbezogene, raumordnungsfachliche Planung dar. Kerninhalte sind Vorgaben zu Dichte, Höhe und Nutzungsart, zur verkehrlichen Erschließung und zur Grünraumversorgung. Weitere thematische Bearbeitungen betreffen z.B. Klima, Energie oder soziale Infrastruktur. Das SL ist eine Grundlage für nachfolgende Widmungsverfahren einschließlich allfälliger Strategischer Umweltprüfungen und kann Grundlagen für zukünftige städtebauliche Verträge liefern

## Anlass

Die Erstellung erfolgt anlassbezogen aufbauend auf gesetzlich geforderte spezifische Änderungsanlässe (§1 Abs. 4 BO);  
Vorschlag kommt von in der Regel MA 21 und wird mit MA 18 abgestimmt;  
Entscheidung liegt bei MD-BD KPP und Planungsstadtrat/-rätin;  
Vor der Bearbeitung sind die betroffenen Bezirke zu informieren.

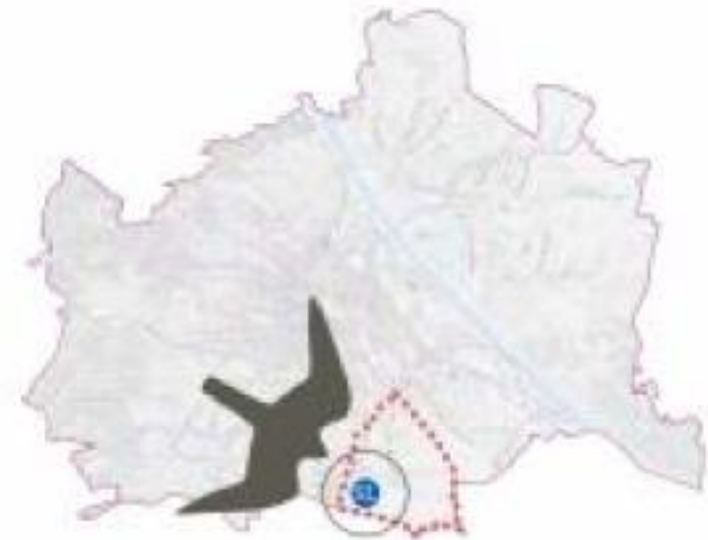
## Inhaltliche Verantwortung und Bearbeitung

Verantwortung liegt bei MA 21;  
Laufende Abstimmung mit betroffenen Fachdienststellen und vorgesetzten Stellen;  
Externe Fachexpertise kann auch von Dritten beigestellt werden



Städtebauliches Leitbild

**Betrifft:**  
einzelne Quartiere/  
große Bauprojekte



# Städtebauliches Leitbild (SL)

## SEK und Vorprüfung Grundlagen

Ist ein SEK vorhanden, welches die städtebauliche Entwicklung bereits berücksichtigt, werden die entsprechenden Vorgaben nach Prüfung der Aktualität in die Planungsgrundlagen übernommen; Ist kein SEK vorhanden, so werden die Inhalte des SEK im Rahmen des SL entsprechend der Vorgaben des SEK erarbeitet.

## Vorgaben/Aufbau eines SL

Die Bearbeitung erfolgt anhand vorgegebener Bausteine, die gegliedert sind in *Gebietsübersicht, Entwicklungen, Umsetzung und Partizipation* sowie *Quellen*; der Entfall einzelner Bausteine ist zu begründen und mit den vorgesetzten Stellen abzustimmen

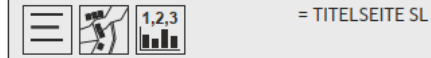
## Verfahrenshinweise SL

Der städtebauliche Entwurf (ausgearbeitet z.B. in einem Wettbewerb) kann im Zuge des Leitbildprozesses erstellt oder auf dem Ergebnis aufgebaut werden;  
Bezirk und Bevölkerung sind laufend einzubinden;  
Information an Fachbeirat ist im Einzelfall zu prüfen;  
Durch Beschluss des SL in der Stadtentwicklungskommission (STEK) wird dieses zur magistratsintern verbindlichen Vorgabe und bietet damit andererseits auch für Projektwerber Planungssicherheit. Die Vorlage des SEK bei der STEK erfolgt nach Freigabe durch MD-BD KPP und Planungsstadtrat/-rätin.

## SL Inhalte/Bausteine

### Grundlagen/Vorgaben

#### Überblick



- Plangebiet
- Standort / Bezirk, Stadtteil
- Kurzbeschreibung Vorhaben
- Titelbild (Plan, Visualisierung)

#### Grundlagen/Vorgaben

Übergeordnetes SEK (wenn vorhanden)  
eigene Erhebungen  
Basisinformationen zum Projekt

## A Gebietsübersicht

#### Gebietsdaten



- Rechtslage (Widmung) und Nutzungen im Umfeld
- Charakteristik des Plangebiets
- Überblick Naturraum, Grün- und Freiraumversorgung (inkl. Grün- und Freiraumverbindungen und -strukturen)
- Verkehrssituation, soziale Infrastruktur, Lärmsituation
- Standort- und lagebedingte Potenziale / Genius loci
- erhaltenswerte Bausubstanz bzw. Ensemble
- Vorgaben aus übergeordneten Planungen
- Querbezüge des Plangebiets zum Umfeld

#### Grundlagen/Vorgaben

Übergeordnetes SEK (falls vorhanden)  
Naturschutzrechtliche Bestimmungen  
Leitbild Grünräume (2020)  
eigene Erhebungen  
bestehende Erhebungen  
STEP und Fachkonzepte  
SozialraumAtlas

## B Städtebauliches Konzept

#### Städtebauliches Konzept



- Zielsetzungen
- Entwurfsprinzipien/städtebauliche Struktur
- Plandarstellung
- Zonale Gliederung/Flächennutzungen
- Städtebauliche Kennwerte

#### Grundlagen/Vorgaben

Zusammenfassung  
Bausteine Städtebauliches  
Konzept

#### Stadtstruktur und Raumqualität\*



- Stadtstrukturell relevante Kriterien/  
raumprägende Eigenschaften
- Art der Nutzungen/Nutzungsmix
  - Zonierung (Bebauungsintensität, Anteil ÖR)
  - Dimensionen (Bebauung, Baufelder, Freiräume)
  - Erdgeschoß (Aktivierung, Zonen, Phasen)
  - Vielfalt und Differenzierung
  - Morphologie (Kontext, Körnung, Porosität etc.)
  - Wirkung (Atmosphäre, Orientierung, Identität, ...)
  - Maßstäbe (Höhenentwicklung/-differenzierung, Geschoße, Dichten, GFZ)
  - Wahrnehmung (aus verschiedenen Perspektiven)

#### Grundlagen/Vorgaben

Kriterienkonzept Lainzer  
oder andere jeweils aktuelle  
Studien  
FK Hochhäuser  
FK Polyzentrales Wien  
Handbuch  
Gender Mainstreaming

# Vorgaben zu Dichte und Höhenentwicklung

Dichte und Höhenentwicklung zählen zu jenen Aspekten, die im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsprojekten am meisten kritisch diskutiert werden. Die Instrumente der Zwischenebene sollen dazu beitragen, dass die Entscheidungen für bestimmte Dichten bzw. Höhenentwicklungen nachvollziehbar sind.

Es gibt einige Kriterien, die eine Orientierung für Aussagen zu Dichte oder Höhenentwicklung in einem Gebiet bieten, letztlich sind diesbezügliche Festlegungen aber immer das Ergebnis eines Abwägungsprozesses, der im Rahmen der Zwischenebene (Baustein *Stadtstruktur und Raumqualität*) durchlaufen werden soll.

Aussagen zu Dichte lassen sich u.a. aus folgenden Fragen ableiten:

- Was sagte der STEP?
- Wie ist das Gebiet erreichbar?
- Wie sieht die infrastrukturelle Versorgung aus?

Aussagen zur Höhe lassen sich u.a. aus folgenden Fragen ableiten:

- Wie sieht das Umfeld aus?
- Was spricht für eine größere Höhenentwicklung?
- Gibt es relevante Blickbeziehungen?

Darüber hinaus sind Dichte und Höhe so zu wählen, dass ein qualitativ hochwertiges Quartier entstehen kann. Da dies ohne konkreten Entwurf jedoch nicht immer beurteilbar ist, kann für Verfahren die Annahme von Bandbreiten sinnvoll sein.

## Stadtstruktur und Raumqualität



Je nach Stadium, Zeithorizont und bereits bekannten Rahmenbedingungen können für die Entwicklungsschwerpunkte folgende Aussagen in unterschiedlicher Detaillierung gemacht werden:

- Art der Nutzungen/Nutzungsmix
- Zonierung (Bebauungsintensität, Dichte, Anteil ÖR)
- Dimensionen von Bebauung und Freiräumen
- Vielfalt und Differenzierung (Vielfalt der Räume und Raumfolgen, räumliche Differenzierung, Höhendifferenzierung)
- Aussagen zur Höhenentwicklung/Geschoßzahl/Höhendifferenzierung, Dichten, GFZ



## Stadtstruktur und Raumqualität\*



Stadtstrukturell relevante Kriterien/  
raumprägende Eigenschaften

- Art der Nutzungen/Nutzungsmix
- Zonierung (Bebauungsintensität, Anteil ÖR)
- Dimensionen (Bebauung, Baufelder, Freiräume)
- Erdgeschoß (Aktivierung, Zonen, Phasen)
- Vielfalt und Differenzierung
- Morphologie (Kontext, Körnung, Porosität etc.)
- Wirkung (Atmosphäre, Orientierung, Identität, ...)
- Maßstäbe (Höhenentwicklung/-differenzierung, Geschoße, Dichten, GFZ)
- Wahrnehmung (aus verschiedenen Perspektiven)



# Schlussfolgerungen und Implementierung

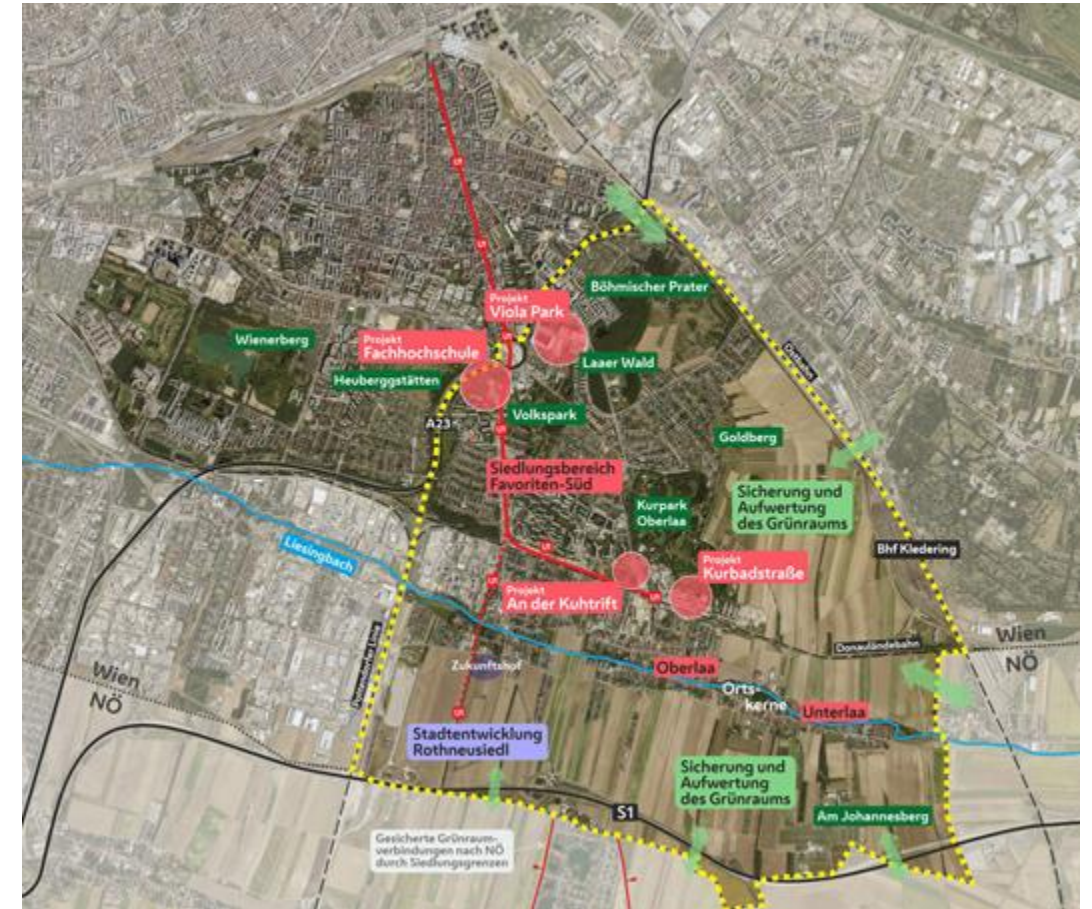
Die *Leitfaden Zwischenebene* beschriebenen Instrumente und die damit verbundenen prozessualen und inhaltlichen Festlegungen sind die Grundlage für die künftige Abwicklung von Stadtteilplanungen. Die Zwischenebene vermittelt zwischen der STEP-Ebene und dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Eine gesetzlich verankerte Zwischenebene ist nicht erforderlich.

Ein SEK oder SL wird durch einen entsprechenden STEK-Beschluss für die Dienststellen der Stadt Wien zur verbindlichen Grundlage für die weiteren Planungs- und Entwicklungsprozessen

Die standardisierte Bearbeitung anhand der vorgegebenen Bausteine erhöht die Nachvollziehbarkeit von städtebaulichen Planungen. Die Bausteine sollen sich künftig in den STEK-Vorlagen für SEK und SL grundsätzlich wiederfinden.

Die Bezirke sind gleichermaßen Betroffene wie Partner in der Stadtteilplanung und verfügen über wichtiges lokales Wissen. Sie sind daher in Prozesse der Stadtteilplanung einzubinden. Nicht zwangsläufig muss sich jedoch die Abgrenzung eines Planungsgebiets an Bezirksgrenzen orientieren.

Die Bearbeitung eines SEK oder SL ist entsprechend den Vorgaben des Masterplan Partizipation mit einem adäquaten Beteiligungsprozess zu begleiten.



# Beschluss

Die Instrumente *Stadtteilbezogenes Entwicklungskonzept* und *Städtebauliches Leitbild* sollen künftig im Rahmen der Stadtteilplanung in entsprechender Form zur Anwendung gebracht werden.