

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A – Plan Nr. 7208E2

Wien, 26. März 2026

Abänderung des Flächenwidmungsplanes
und des Bebauungsplanes für das Gebiet
zwischen Schulgasse, Kutschkergasse,
Schopenhauerstraße und Theresiengasse im
18. Bezirk, Kat. G. Währing
sowie Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien
für einen Teil des Plangebiets

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 sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des Plangebiets.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das ca. 0,85 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich des 18. Wiener Gemeindebezirkes Währing und umfasst nur einen Baublock. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Kutschkermarkt.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Plangebiet liegt in einem dicht bebauten, hauptsächlich gründerzeitlich geprägten Stadtgebiet und zeichnet sich durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegend drei bis vier Geschossen und mehrheitlich ausgebauten Dachgeschossen aus.

Freiflächen und Grünräume:

Die Hofflächen im Norden und im Zentrum des Baublockes werden größtenteils als Gärten genutzt und weisen nennenswerten Vegetationsbestand auf. Die südlichen Hofbereiche des Baublockes sind bebaut oder versiegelt. Die nächstgelegenen Parkanlagen sind der ca. 250 m entfernte kleine Vilma-Degischer-Park und der ca. 350 m entfernte Schubertpark mit dazugehöriger Hundezone.

Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaften stehen überwiegend in Privateigentum bzw. Wohnungseigentum sowie im Eigentum von sonstigen juristischen Personen. Zwei Liegenschaften sind im Eigentum der BIG (Bundesimmobilien GmbH). Die anschließenden Verkehrsflächen sind dem öffentlichen Gut zugeordnet.

Infrastruktur:

Ein öffentlicher Kindergarten ist in ca. 750 m Entfernung in der Staudgasse, die nächste öffentliche Volksschule ist ca. 350 m entfernt in der Schulgasse fußläufig erreichbar. Die nahegelegenste Apotheke befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m in der Währinger Straße. Darüber hinaus gibt es einige Arztpraxen für Allgemeinmedizin sowie Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe. Im Plangebiet selbst gibt es eine Zahnarztpraxis.

Verkehrssituation:

Generell ist die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr zum Plangebiet von allen angrenzenden Straßen aus möglich, wobei die Durchfahrt in der Schulgasse bei der Kutschkergasse gesperrt ist, da ein neuer Platz für die Verlängerung des Kutschkermarktes geschaffen wurde.

Für die Schopenhauerstraße und die Theresiengasse besteht eine Einbahnregelung im Uhrzeigersinn.

Durch die U-Bahn-Station „Währinger Straße – Volksoper“ der U6, die in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegt, ist auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt. In der Währinger Straße und in der Kreuzgasse verkehren zusätzlich insgesamt drei Straßenbahnlinien.

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

Umweltsituation

Die Fläche ist laut Klimaanalysekarte Wien dem Stadtklima zugeordnet. In den Artenkartierungen in Wien Umweltgut sind Brutplätze der Mauersegler angeführt. Laut den strategischen Lärmkarten der Stadt Wien ist eine für das dichte Stadtgebiet typische Lärmbelastung im Straßenraum durch Straßenverkehr der umgebenden Verkehrsflächen gegeben.

Rechtslage

Derzeit ist im Plangebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 7208 (Gemeinderatsbeschluss am 17. März 2000, Pr. Zl. 6 GPZ/2000)

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

Für die Straßentrakte gilt Bauland, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III jeweils mit unterschiedlichen Höhenbeschränkungen. In der Kutschergasse, Schopenhauerstraße und Theresiengasse ist die Bauklasse III auf 14,5 m höhenbeschränkt, in der Schulgasse gilt für ONr. 25 und 27 eine Höhenbeschränkung von 13 m. Für die Eckliegenschaft Schulgasse 29 ist keine Höhenbeschränkung festgesetzt.

Der südliche Hofbereich im Bearbeitungsgebiet weist die Widmung Bauland, Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I mit einer Höhenbeschränkung von 5,5 m, geschlossene Bauweise auf. Für den restlichen Hofbereich im Baublock ist die gärtnerische Ausgestaltung mit einer besonderen Bestimmung (BB2) ausgewiesen, die festlegt, dass weder unterirdische Bauten noch Nebengebäude errichtet werden dürfen.

Die Dächer der auf den mit der Festsetzung Geschäftsviertel, Bauklasse I höhenbeschränkt auf 4,5 m bzw. 5,5 m, geschlossene Bauweise bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdachkonstruktionen handelt. Für alle übrigen Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 7,5 m wird bestimmt, dass Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen sind. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.

Bei einer Straßenbreite unter 10,0 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige

mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen.

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 Energieverbrauches, die Förderung einer zukunftsfähigen Wärme- und Kälteversorgung, die Umsetzung moderner Mobilität sowie eine klimaneutrale Abfallwirtschaft. Diese Maßnahmen 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 Freiraumes, der qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raumes, dem Ausbau bzw. der Stärkung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und Fußverkehrs, des urbanen Wirtschaftsstandortes, der Stärkung urbaner Zentren und der Stadt der kurzen Wege, des Planens 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 Umganges mit der Ressource Boden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der Bestandsstadt auf und weist die

Stadterweiterungsgebiete aus, die bedarfsorientiert der Erweiterung des Siedlungsgebietes dienen sollen. Die Flächen des vorliegenden Plangebietes sind als „Bestandsgebiete mit Fokus auf Bewahrung und punktuelle Weiterentwicklung“ gekennzeichnet und es wird beschrieben, dass der Erhalt von stadtbildprägenden Gebäuden der Gründerzeit und der Zwischenkriegszeit in den letzten Jahren massiv gestärkt wurde. Ein Abbruch von vor 1945 errichteten Gebäuden ist seit 2018 nur noch unter engen Voraussetzungen möglich. Mit der Bauordnungsnovelle 2023 wurde dieser Weg konsequent fortgesetzt, um dem Abriss von schützenswürdigen Häusern weitestgehend einen Riegel vorzuschieben.

Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraumes in Wien thematisiert. In Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben sich unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung. Das Freiraumnetz Wien intendiert lineare Grünstrukturen im öffentlichen Raum. Die Kutschkergasse ist im Freiraumnetz Wien Teil des urban geprägten Netzes.

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 Platzbedarfes 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 durch die Energie- und die Kreislaufwirtschaft.

Das Kapitel **Urbane Zentren** befasst sich sowohl mit bereits bestehenden Zentren, die auch weiterhin stabilisiert, weiterentwickelt und gestärkt werden sollen, als auch mit neuen urbanen Zentren, die im Zuge der Entwicklung neuer Stadterweiterungsgebiete vorgesehen werden. Für die unterschiedlichen Zentren ergeben sich abhängig von den örtlichen Rahmenbedingungen Entwicklungsziele, Vorgaben für Planungsprozesse und Entwicklungsmaßnahmen. Das Plangebiet liegt im „Hauptzentrum Äußere Währinger Straße“, das gestärkt und erneuert werden soll. Dessen Schwerpunkte betreffen die Verbesserung im Angebotsmix des Einzelhandels sowie die Verbesserungen im öffentlichen Raum inkl. Verkehrsorganisation und ergänzender Mobilitätsangebote.

Im Kapitel **Planen für die soziale und gerechte Stadt** wird die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit sozialen, gesundheitsbezogenen und kulturellen Einrichtungen, aber auch von Flächen für gemeinschaftlich organisierte Aktivitäten, sowie die entsprechende Flächenvorsorge für die erforderlichen Einrichtungen festgelegt. Berücksichtigt werden 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 für andere Planungsziele wie etwa der Aufwertung des öffentlichen Raumes genutzt werden.

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich in einem Bereich, der von einem Energieraumplan gemäß § 2b der BO f. Wien erfasst ist.

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

Um Entwicklungsspielräume für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen, soll die zulässige Gebäudehöhe für die Liegenschaften ONr. 25 und ONr. 27 an die Eckliegenschaft Schulgasse ONr. 29 angeglichen werden. Derzeit gibt es im direkten Nahebereich des Planungsgebietes 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 7208 formulierten Zielsetzungen weiterhin aufrecht bleiben.

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:

- Erhaltung von und Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- 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;
- 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.

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 Liegenschaften Schulgasse ONr. 25 und ONr. 27 soll die Gebäudehöhenbeschränkung der Bauklasse III von 13 m entfallen. Durch die Anpassung der Gebäudehöhe an die Eckliegenschaft Schulgasse ONr. 29 wird die Möglichkeit eines vertikalen Zubaus geschaffen, der dem Ziel der Erhaltung und Sanierung des bestehenden gründerzeitlichen Stadtbildes insofern nicht entgegensteht, als durch qualitätsvolle und barrierefreie Wohnraumschaffung die Zukunftstauglichkeit und Nachhaltigkeit der gründerzeitlichen Stadtstruktur gewährleistet bleibt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas 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 v. H. gemäß dem Stand der Technik begrünt werden. Jene Teile der zu begrünenden Straßenfronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben. 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 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad 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. Aus dem gleichen Grund und ausgehend von der bisherigen Rechtslage sollen zur deutlichen Verbesserung der klimatischen Bedingungen, der Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements die zur Errichtung gelangenden Dächer

von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² auf den mit der Festsetzung GB GV I 5,5 m g bezeichneten Grundflächen 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. Diese Bestimmung soll die Bestimmung Pkt. 3.3. des Plandokumentes 7208 ersetzen, und für den Bereich des Plangebietes 7208E2 ihre Rechtskraft verlieren. Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Basierend auf einer Untersuchung der Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung soll zur Sicherung von Gebäuden, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind, für Teilbereiche des Plangebietes eine Schutzzone vorgeschlagen werden.

Im Sinne der Barrierefreiheit und der Förderung aktiver Mobilität soll die Gehsteigbreite für alle Verkehrsflächen von mindestens 11 m Gesamtbreite auf 2 m angehoben werden.

Zur Attraktivierung des Straßenraumes sowie für eine optimale Frischluftversorgung und zur Vorbeugung gegen sommerliche Überhitzung wird für Straßenbäume vorgesorgt. Für die Schulgasse wird, soweit sie innerhalb des Plangebietes liegt, bestimmt: die Herstellung und Erhaltung mindestens einer Baumreihe ist zu ermöglichen.

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.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorliegenden Entwurfes unterscheiden sich nicht erheblich von jenen, die aufgrund der schon bestehenden Rahmensetzung eingetreten wären, da gegenüber dem bereits vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Dadurch können auch nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten. Es ist daher auch gemäß § 2 Abs. 1b keine Umweltprüfung durchzuführen.

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

Sachbearbeiterin:
Corinna Urbancik
Tel: +43 1 4000 88595

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