

**MAGISTRAT DER STADT WIEN**  
Magistratsabteilung 21 A

**MA 21 A – Plan Nr. 8361E**

Wien, 27. März 2026

Abänderung des Flächenwidmungsplanes und  
des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen  
Armbrustergasse, Probusgasse und  
Linienzug 1-7 im  
19. Bezirk, Kat. G. Heiligenstadt

**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 im 19. Bezirk in der Katastralgemeinde Heiligenstadt nahe der  
Grinzinger Straße, welche in diesem Gebiet einen geologischen Einschnitt mit beidseits davon -  
nördlich und insbesondere südlich - ansteigendem Gelände darstellt. Es wird mit den Straßenzügen  
der Armbrustergasse im Westen und der Probusgasse im Norden begrenzt und befindet sich in der  
Nähe des Pfarrplatzes, dem historischen Ortskern von Heiligenstadt. Diese historisch gewachsenen  
Bereiche weisen überwiegend eine geschlossene Bebauung auf und sind als Schutzzone  
ausgewiesen.

## **Historische Entwicklung**

Um die nahe dem Plangebiet gelegene romanische Jakobskirche am Heiligenstädter Pfarrplatz sowie entlang der Armbruster- und der Probusgasse hat sich der dörfliche Siedlungskern um den 1120 erstmals genannten Ort Heiligenstadt weitgehend erhalten, wie insbesondere die niedrige Bebauung beidseits der Probusgasse zeigt.

Die Entdeckung einer Mineralquelle bei der Heiligenstädter Pfarrkirche 1781 steigerte die Anziehungskraft des historischen Dorfes Heiligenstadt für die städtische Bevölkerung. Mehrere Wohnstandorte Beethovens in Heiligenstadt, wie auch in der Probusgasse direkt östlich an das Plangebiet anschließend, zeugen davon.

Laut „Wien Kulturgut“ (Dehio) wurde die Liegenschaft im Plangebiet erstmals um 1910 bebaut und als Bildungseinrichtung genutzt. Gemäß Schutzzonen-Motivenbericht erfolgte nach Abbruch dieser Schulgebäude die Errichtung eines 2 bis 3-geschoßigen Gebäudekomplexes für eine Pflege- und Gesundheitseinrichtung.

## **Gebietsdaten**

Das Plangebiet im 19. Bezirk liegt in der Katastralgemeinde Heiligenstadt und weist eine Größe von knapp 0,6 ha auf.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie aufgrund der ausschließlichen Nutzung als Gesundheits- und Pflegeeinrichtung sind die für Zählgebiete zugänglichen Statistikdaten nicht aussagekräftig.

## **Gegebenheiten im Plangebiet**

Bau- und Nutzungsbestand:

Das Gebiet umfasst einen Teil eines in geschlossener Bauweise errichteten Siedlungsgebietes inmitten von Döbling. Das Gebiet liegt in einem historisch bedeutenden Bezirksteil Döblings, das weitgehend homogenen Baubestand aufweist. An der Probusgasse sind die Gebäude zumeist zweigeschoßig, an der Grinzinger Straße weisen sie überwiegend drei Geschoße auf.

Das Plangebiet selbst umfasst eine Liegenschaft und weist zwei- bis dreigeschoßigen Gebäudebestand mit ausgebauten Dachgeschoßen auf und beinhaltet mit der SeneCura Residenz Grinzing eine private Gesundheits- und Pflegeeinrichtung.

Diese Liegenschaft wird im Wesentlichen vom Westen her an der Armbrustergasse erschlossen, wo auch der Haupteingang besteht. Nebeneingänge sowie die Zufahrt in die Tiefgarage mit Zu- und Ablieferung bestehen im Norden an der Probusgasse.

#### Freiflächen und Grünräume:

Das Plangebiet, welches einen Teil des Ost-West langgestreckten Baublockes zwischen Probusgasse und Grinzinger Straße umfasst, ist mit großen privaten Grünflächen und Baumbestand im Blockinneren ausgestattet. Die Einschränkung der freien Sicht durch Zäune ist kaum gegeben, weshalb die Freiflächen einen großen zusammenhängenden Grünflächenbestand bilden.

Südlich des Plangebietes direkt an die Grinzinger Straße anschließend befindet sich der ausgedehnte Heiligenstädter Park als Naherholungsgebiet, welcher nach Süden hin stark ansteigt.

#### Eigentumsverhältnisse:

Das gesamte Plangebiet, welches die Liegenschaft einer Gesundheits- und Pflegeeinrichtung umfasst, befindet sich im Eigentum von juristischen Personen.

#### Infrastruktur:

Im Plangebiet sind alle wesentlichen öffentlichen Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur wie Wasser, Kanal, Gas und Strom vorhanden. An das Fernwärmenetz ist das Plangebiet nicht angebunden.

Hinsichtlich sozialer Infrastruktur ist das Plangebiet als gut ausgestattet einzustufen.

Innerhalb des Plangebietes selbst befindet sich eine Gesundheits- und Pflegeeinrichtung, die von einem privaten Betreiber (Seniorenzentrum „SeneCura Residenz Grinzing“) geführt wird.

Im nahen Umfeld des Gebietes ist ein öffentlich zugänglicher Kindergarten in der Probusgasse und ein privater Kindergarten am Pfarrplatz situiert. In der nahe gelegenen Grinzinger Straße befindet sich eine Volksschule samt Musikschule der Stadt Wien.

Das BRUNO KREISKY FORUM für internationalen Dialog ist in der Armbrustergasse, westlich des Plangebietes gelegen.

Arztpraxen und Ärztezentren befinden sich ebenso in der Grinzinger Straße.

Vor allem in diesem Straßenzug befinden sich sowohl Einrichtungen des täglichen Bedarfs als auch mehrere Gastronomiebetriebe. Weitere Heurigenbetriebe gibt es in der Probusgasse.

An religiösen Einrichtungen sind zwei Kirchen der Pfarre Heiligenstadt zu nennen: die nächst dem Plangebiet südlich der Grinzinger Straße gelegene Pfarrkirche St. Michael und die östlich dem Plangebiet gelegene Pfarrkirche St. Jakob am Pfarrplatz 3.

#### Verkehrssituation:

Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen. Die Buslinie 38A verkehrt zwischen dem Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Heiligenstadt (mit Anbindung an die Straßenbahnlinie D und

die U4) und dem Kahlenberg nahe des Plangebietes in der Grinzinger Straße. Die Straßenbahnlinie 37 hat ihre Endstelle an der Hohen Warte unweit des Plangebietes.

Der bedeutendste Verkehrsweg für den motorisierten Individualverkehr ist südlich des Plangebietes die Grinzinger Straße, die als Hauptstraße A verordnet ist.

### **Umweltsituation**

Der Grünflächenanteil bzw. der Anteil an versickerungsfähiger Fläche ist im Plangebiet aufgrund der gärtnerisch ausgestalteten Flächen innerhalb des Baulandes sehr hoch. Das Plangebiet ist klimatisch dem Freiland-, Siedlungs- und Stadtklima zugeordnet, während das südlich angrenzende Areal des Heiligenstädter Parks ein Parkklima aufweist.

Bedingt durch die Stadtrandlage, die Topographie und nahe gelegene Grüngelände ist das Gebiet teilweise gegen unmittelbare Luftschadstoffe und Lärmimmissionen der Stadt abgeschirmt. Lediglich direkt entlang der Grinzinger Straße treten aufgrund des Verkehrsaufkommens vermehrt Lärm- und Schadstoffemissionen auf.

### **Rechtslage**

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

Derzeit gilt für das Plangebiet eine zeitlich begrenzte Bausperre gemäß § 8 Abs. 2 der BO für Wien, welche mit PD 8481, Beschluss des Gemeinderats vom 23. April 2025, Pr. Zl. 411076-2025-GGI festgesetzt und am 08.05.2025 kundgemacht wurde. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu überprüfen, inwieweit die bisherigen Ausweisungen aufrechterhalten oder modifiziert werden sollen.

Bis dahin war für das im Antragsplan dargestellte Gebiet folgendes Plandokument gültig:

PD 8361, Beschluss des Gemeinderats vom 18. Oktober 2023, Pr. Zl. 628878-2023-GGI.

Das Gebiet war als Bauland/Wohngebiet, in der Bauklasse I (eins), teilweise höhenbeschränkt auf 4,5 m bzw. 7,5 m in der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Für die mit BB4 bezeichneten Grundflächen war festgesetzt, dass der oberste Abschluss des Daches nicht höher als 5,5 m über der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe liegen darf.

Die bestehenden Freiflächen waren gärtnerisch auszugestalten.

Für das gesamte Gebiet war eine Schutzzone gemäß § 7 der Bauordnung für Wien festgesetzt.

## **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 CO<sub>2</sub>-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. 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:

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.

Im Plangebiet selbst gibt es größere Freiflächen zwischen bebauten Grundflächen, welche mit den östlich angrenzenden Freiflächen einen zusammenhängenden Grünraum mit Baumbestand bilden. Das südlich des Plangebietes gelegene ausgedehnte Areal des Heiligenstädter Parks ist dem „Wiener Immergrün“ zugeordnet, wobei dieser wichtiger Naherholungsraum gleichzeitig als historisch bedeutender Grünraum klassifiziert wird. Teile des Grünareals auf der Liegenschaft des BRUNO KREISKY FORUMs für internationalen Dialog, welche sich nordwestlich des Plangebietes befinden, sind als „Formbares Grün“ kategorisiert.

Das Kapitel **Öffentlicher Raum** befasst sich mit der qualitätvollen, 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 **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.

Der historische Ortskern Heiligenstadt bildet ein lokales Zentrum, das durch den Erhalt der Gesundheits- und Pflegeeinrichtung in diesem Bezirksteil gestärkt werden kann.

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.

Unter diesem Aspekt sind bestehende Einrichtungen, wie die Pflegeeinrichtung an der Armbrustergasse jedenfalls zu sichern und für den Bestand ausreichend Vorsorge zu treffen.

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.

Das gegenständliche Plangebiet ist im Energieraumplan nicht enthalten. Es sind daher keine diesbezüglichen Maßnahmen vorgesehen.

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**

Das Bearbeitungsgebiet beinhaltet eine Gesundheits- und Pflegeeinrichtung in der Armbrustergasse. Zur Sicherung von Einrichtungen dieser Art soll das Nutzungsspektrum auf Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen beschränkt werden.

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan dahingehend zu überprüfen, inwieweit die derzeitigen Ausweisungen aufrechterhalten oder modifiziert werden sollen.

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 Arbeit, 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 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;
- Förderung der nachhaltigen Nutzung natürlicher Ressourcen.

### **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 das Areal der Döblinger Senioren- und Pflegeresidenz in der Armbrustergasse sollen - dem Bestand entsprechend - die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen hinsichtlich der festgesetzten Widmungskategorie und der baulichen Ausnützbarkeit unverändert beibehalten werden.

Mit der zusätzlichen Festsetzung einer Zweckbestimmung, wonach auf den Grundflächen der bestehenden Döblinger Senioren- und Pflegeresidenz Gebäude nur für „Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen“ verwendet werden dürfen (BB18), soll dieser Standort abgesichert werden.

### **Umwelterwägungen**

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes ein Projekt entstehen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist.

Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

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

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

Aus den zuvor genannten Gründen unterscheiden sich die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des vorliegenden Plans nicht von jenen, die aufgrund der schon zuvor bestehenden Rahmensetzung eingetreten wären.

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

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