

EINSCHREIBEN

Magistratsabteilung 21 B
Rathausstraße 14 – 16
1082 – Wien

Wien im April 2011

Betrifft: Stellungnahme zum Antragsentwurf 2ÖA/BV betreffend PD 7910
(öffentliche Auflage bis 7.4.2011)

Wir erlauben uns explizit die beiden augenscheinlichsten Änderungen des Antragsentwurf noch ausführlich zu erläutern und zwar:

- A) Geplante Bebauung der Liegenschaft des BA/Unicredit Sportareals (Gst 2484/51, inneliegend EZ 259 der KG Kaisermühlen und
- B) Bauklassenerhöhung Bereich Wagramer Straße.

Ad. A): Von größtem Interesse ist nicht nur für uns Anrainer vor allem die Änderung der Bebauungsbestimmungen eindeutig zu Gunsten des Grundstücksbesitzers / Bauwerbers. Hellhörig wurden wir insbesondere, da vor einiger Zeit im Internet (Homepage der Bank Austria / Unicredit) ein Projekt dargestellt wurde, welches ein Seminarzentrum inklusive Mehrzweckhalle für bis zu 600 Personen Fassungsvermögen ankündigte, der nun ausgehängte Baubescheid der MA 37/22 – Eiswerkstraße 20/16101 – 1/2010 datiert 16.12.2010 weist die Errichtung eines Sportzentrums aus. Bestehenden Widmung = Esp (Sportanlage – Grünland / Erholungsgebiet – Sport und Spielplätze) BB8.

Ob allerdings die bereits baubehördlich bewilligte Errichtung von 42 freiwilligen Stellplätzen zusätzlich zu den 12 Pflichtstellplätzen (Faktor 3,5),daher insgesamt 54 Tiefgaragenplätze nahe der Uferzone (wobei sogar in anderen Teilen des Planungsgebietes ufernahe unterirdische Bauten zukünftig völlig untersagt werden sollen !) der Intention der Flächenwidmung und dem im konkreten Erläuterungsbericht 2 – ÖA / BV dat.28.1.11 entspricht sollte noch eindringlich einer tiefgehenden Untersuchung unterzogen werden.

Nun zeigt der Entwurf zum PD 7910 eine massive Ausweitung der Bebauungsmöglichkeit auf der Liegenschaft, die eine Realisierung eines Projektes befürchten lassen, das entgegen der jetzigen Sportnutzung eine massive Erhöhung der Besucheranzahl und damit vor allem der Lärmemissionen und der Verkehrsbewegungen befürchten lässt, ganz abgesehen davon existiert ein konkretes Verkehrskonzept nicht einmal ansatzweise dazu, zu diesen Thema kommt uns spontan das Wort " Gefälligkeitswidmung " mit den entsprechenden Folgen in den Sinn.

Abgesehen davon, ob ein solches "Kompetenzzentrum für Managemententwicklung" mit der Widmung "Erholungsgebiet Sport" vereinbar wäre, ist natürlich durch die Ermöglichung von **ca. 25% mehr Geschossfläche** die Versuchung größer, ein solches zu errichten, da der Standort mit seiner bisherigen Ruhelage offensichtlich nicht nur bisherigen Bewohnern sehr attraktiv erscheint.

Für jeden verständlich und auch ohne konkreter Ortskenntnisse leicht nachvollziehbar wäre die Idylle für die Anrainer vorbei, gepaart mit einer massiven Entwertung ihrer Liegenschaften bzw. Superädifikate des Chorherrenstift Klosterneuburg; denn die bereits intensiv angekündigten Managementkurse für ca. 4.000 Personen / Jahr + diverser anderer Veranstaltungen stehen in keiner Relation zu der im Erläuterungsbericht formulierten, aus dem Jahr 2008 stammenden Zahl von 153 wohnhaften Personen (67 Wohneinheiten) in diesen Gebiet.

Schon alleine dieses Projekt lässt uns die im Entwurf formulierten „nur geringfügigen (nicht erheblichen) Umweltauswirkungen - Erwägungen im Vergleich zu den zuvor gültigen Festsetzungen“ nicht nachvollziehen.

Die Gegenüberstellung der bestehenden und geplanten neuen Widmung auf dem Gelände stellt sich so dar, dass jeweils Esp gewidmet ist und die BB8/BB3 die Bebauung regelt:

Alt PD 6814:

Die auf der mit BB8 bezeichneten Fläche zur Errichtung gelangenden Gebäude dürfen insgesamt 1.500m² nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf 7,5m, **die Dachneigung 25 Grad nicht überschreiten.**

Daraus wurde NEU im **Entwurf zum PD 7910:**

Die auf der mit BB3 bezeichneten Fläche zur Errichtung gelangenden Gebäude dürfen insgesamt 1.500m² nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe darf 7.5m nicht überschreiten.

Die Beschränkung auf 25 Grad Dachneigung entfällt!!!

Während im Bereich der Einfamilienhäuser im Wohngebiet Bauklasse I auf 6,5m zurückgewidmet wird, gibt man der BA / Unicredit im Erholungsgebiet Sport hier nun die Möglichkeit ein ganzes Geschoss also **noch einmal ca. 1.000m² Bruttogeschossfläche** mehr herzustellen, als vorher möglich war.

Das ist ein klarer Widerspruch zur generellen Linie in diesem Entwurf !!!!

Denn bei 25 Grad Dachneigung kann maximal ein flaches Satteldach aufgesetzt werden, welches keine räumliche Nutzung zulässt, dass also nicht mehr ausgebaut werden kann. Bei der nun geplanten, möglichen 45 Grad Dachneigung kann man in diesem Umriss (unter einer Dachfläche, oder mit gestaffelten Geschossen) bei einer Grundfläche von 1.500m² (z.B.: 15 x 100m) noch einiges an Kubatur erzielen.

Vor allem ermöglicht man dann hier bei zurückgesetzten Geschossen im Stile der Ungetüme z.B. in der Julius - Payer Gasse eine für die Anrainer wirksame Front von 12m. Gerade dieses und 2 weitere Bauträgerobjekte (allesamt auf Pachtgrundstücken des Stift Klosterneuburg) **waren auch Anlass für die zeitlich begrenzte Bausperre gemäss § 8 (2) Bauordnung für Wien.**

Es scheint also als würden die im Erläuterungsbericht explizit erwähnten Bauträgerobjekte welche „der ortstypischen Maßstäblichkeit nicht entsprechen“ durch einen weiteren Neubau ergänzt.

Die konkret vorgeschlagene Beschränkung des oberen Abschlusses des Daches mit 4,5m bringt daher nur marginale Einschränkung.

Auffällig und daher nicht unerwähnt bleiben soll, dass diese Ausweitung der Bebauungsmöglichkeit im Erläuterungsbericht nicht erwähnt wird. Uns stellt sich die Frage, ob hier etwas verheimlicht werden sollte.

Auch sollte einer eindringlichen Überprüfung unterzogen werden (da bereits ein bewilligtes Bauprojekt vorliegt, welches nach den alten Bestimmungen nicht möglich gewesen wäre), ob nicht eine Anlasswidmung im Sinne des „Bad Ischler Erkenntnisses“ im Raum steht, mit allen damit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen inkl. Amtshaftung.

1.) Wir verlangen daher höflich, dass zumindest in den BB3 die Beschränkung der maximalen Dachneigung mit 25 Grad aus den BB8 des alten PD 6814 in das neue PD 7910 mit übernommen wird und hoffen dies bezüglich mit unseren Erläuterungen aussagekräftig argumentiert zu haben.

2.) Alternativ dazu: Wir verlangen höflich, dass entgegen dem vorliegenden Entwurf in den BB3, in Anlehnung an die Bestimmungen im umliegenden Wohngebiet, die Bebauungsmöglichkeit auf 6,5m reduziert wird und die Beschränkung der Dachneigung auf 25% aufrecht bleibt.

Damit sind Gebäude mit 2 Geschossen möglich, welche die umliegenden Klein- und Einfamilienwohnhäuser nicht überragen.

In Verbindung mit der 1500m² bebaubareren Fläche ergibt das 3000m² an Bruttogeschossfläche, was für die Bedürfnisse der Infrastruktur eines Sportplatzes (Clubgebäude) vom vorliegenden Ausmaß bei weitem ausreicht. Getragen werden unsere Ausführungen von den Grundflächenausführungen des Grundstückseigentümers, welcher konkret anführt: 1.500 m² Ausbildungs- / Schulungszentrum + 2.300 m² Sportflächen, die verbleibenden 6.300m² der Fläche harren noch weiteren Ausführungen.

Im Erläuterungsbericht wird von einer „geringen Verkehrsbelastung geschrieben“ und „Lärmreduktion für das Hinterland“ als Ziel formuliert, wird dies nicht durch den bereits baubehördlich bewilligten Neubau eines Managementzentrums dieser Dimension konterkariert ?

Ad.B): Bauklassenerhöhung Wagramer Straße:

Grundsätzlich erscheint die im Erläuterungsbericht auszugsweise Formulierung der Zielsetzungen nach §1 + §2 der Bauordnung für Wien für den konkreten Planentwurf nicht leicht nachvollziehbar, ganz im Gegenteil - sind Vorschläge mit den zuvor erwähnten § der WBO absolut nicht vereinbar, dafür bedarf es nicht einmal spezieller Ortskenntnisse!

Durch die geplante Bauklassenerhöhung (III, geschlossen) soll die „ Herbeiführung eines, den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden Stadtbildes ermöglicht werden“, man/frau fragt sich was/wer die Grundstücksbesitzer bisher daran gehindert hat, denn dieses Ziel sollte doch nicht nur von der Bauklassenerhöhung abhängig sein.

Erhellung brachte nicht nur uns, ein näherer Blick auf die Eigentumsverhältnisse entlang der Wagramer Straße innerhalb des konkreten Planungsgebietes:

Von insg. **19** Haus- Grundstücksnummern befinden sich **4** in Privatbesitz, **2** weitere in Privatbesitz mit Gewerbebetriebe, **2** im Eigentum der Stadt Wien und **10 Grundstücke** im Besitz des Chorherrenstift Klosterneuburg.

Wir meinen doch, dass das im Erläuterungsbericht formulierte „ zeitgemäße Wohnen“ sollte zukünftig wohl auch noch für eingewohnte Bewohner in diesen Gebiet gelten, wie der „ kleinteilige Charakter des Einfamiliengebietes erhalten“ werden soll, wenn teilweise Verbaubarkeit von Grundstücken auf 50% erhöht und auch innerhalb der Siedlung weitere Wohnungsbauten (wie formuliert) ermöglicht werden sollen, dies erscheint nicht nur uns noch sehr erklärungsbedürftig.

„ Die künftige Steigerung der Attraktivität der Liegenschaften an der städtebaulichen Achse“ soll bitte auch für alteingesessene Grundstücksbesitzer (inkl. Pächter) gelten.

Es ist leicht nachvollziehbar dass eine Erhöhung der Bauklasse nicht nur eine unheimliche Einbusse an Licht-, Sonne und Lebensqualität der hinter der Baulinie situierten Bewohner verursachen würde sondern auch massive, unwiederbringliche Entwertungen bestehenden Eigentumsbesitzes, was wohl nicht im Sinne der Stadt Wien sein kann, denn es wurde in der Vergangenheit wiederholt von diversen polit. Vertretern immer die Beibehaltung der bestehenden Bauklasse entlang der Wagramer Strasse zugesagt, was uns wie zahlreiche andere Personen vor kurzer Zeit zu großen Investition in neue Eigenheime veranlasst hat!

Nicht unerwähnt möchten wir lassen, dass man/frau momentan bei der Fahrt mit der U1 einen herrlichen Blick über bestehende Bauten hinweg (darüber hinaus anschließend über intensiven Baumbestand) auf das Kaiserwasser hat, durch die angestrebte Bauklassenerhöhung (inkl. geschlossener Bauweise) würde dieser nicht mehr existieren was für alle Bewohner unserer Stadt und die geschätzten internationalen Besucher/-innen doch wirklich ein unwiederbringlicher Verlust wäre.

Der im Erläuterungsbericht angedachte Fußweg (teilweise entlang des Uferbereiches) erscheint uns höchst schwierig realisierbar, nicht nur wegen der im gleichen Bericht erfolgten Darstellung: „..... Uferzonen nicht wieder als Flächen für öffentliche Zwecke vorgeschlagen werden – wie in der Rechtslage begründet “.

Die Kompatibilität der Planungsintention mit den Grundsätzen des Step 05 erscheint uns auch einer weiteren näheren Betrachtung wert, u.a. um die naturschutzrelevanten Ziele nicht zu konterkarieren.

Nach reiflichen Überlegungen und interessierten Lesen der Planintensionen erscheint uns nunmehr auch die letztjährige Absiedlung (Antragsentwurf PD 7974, 1 – FB MA 21B dat. 17.9.2010) des Montessori – Kindergartens (Julius Payer Gasse) in die Arbeiterstrandbadstraße (vis a vis U1 - Station Alte Donau) in einen gänzlich anderen Licht, insbesondere wenn man/frau bedenkt, dass dieser auf einem im Eigentum der Stadt Wien stehenden Grundstück errichtet wurde und der Bau vor Ende der Frist zur öffentlichen Einsichtnahme der Flächenumwidmung weit über das Rohbaustadium fortgeschritten war.

Wir ersuchen, dass die zuständigen Entscheidungsträger/ - innen unsere Einwendungen zumindest teilweise berücksichtigen und verbleiben

mit hoffnungsvollen Grüßen

Ergeht an:

MA21-B
1082 Wien, Rathausstraße 14-16, 5.Stock Top 517

Bezirksvorstellung für den 22. Bez.
1220 Wien, Schrödinger Platz 1

Bauausschuss für den 22. Bezirk
1220 Wien, Schrödinger Platz 1

Aktion 21, 1050 – Wien