

MAGISTRAT DER STADT WIEN

Magistratsabteilung 21 A

MA 21 A - Plan Nr. 8443

Wien, 01. Juli 2025

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und
des Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Ghegastraße,
Bezirksgrenze, Lilienthalgasse,
Linienzug 1-2, unbenannte Verkehrsfläche (06606), unbenannte
Verkehrsfläche (06608), unbenannte Verkehrsfläche (06605),
Lilienthalgasse,
Franz-Grill-Straße, Linienzug 3-4, Landstraßer Gürtel,
Wildgansplatz, Franz-Grill-Straße und Kelsenstraße im
3. Bezirk, Kat. G. Landstraße
sowie Festsetzung einer Schutzzone
gemäß § 7 (1) der BO für Wien
für einen Teil des Plangebietes

Beilagen:
Antrag und Plan 1:2000

Erläuterungsbericht 2 – ÖA/BV

für ein Verfahren gemäß § 2 der Bauordnung (BO) für Wien zur Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und
des Bebauungsplanes sowie Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7 (1) der BO für Wien für einen Teil des
Plangebietes.

Lage und Charakteristik des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten des dritten Wiener Gemeindebezirks Landstraße und wird im Westen durch
die Bezirksgrenze, im Nordwesten durch die Ghegastraße, im Norden durch die Kelsenstraße sowie in weiterer
Folge durch den Wildgansplatz, den Landstraßer Gürtel und die Franz-Grill-Straße im Nordosten begrenzt. An
der südöstlichen Grenze verläuft die Lilienthalgasse – wobei zwei Gebäudeblöcke ausgespart werden, die nicht
Teil der festgesetzten Schutzzone sind.

Die entsprechenden Plangebietsabgrenzungen orientieren sich an bestehenden § 53-Straßen, die durch das
historische Gebiet des Arsenalts verlaufen.

Prägend für das Gebiet ist einerseits der historische, ehemals rein militärisch genutzte Gebäudekomplex sowie die dazugehörige Parkanlage und andererseits die vielfältige Nutzungsstruktur. Neben musealen und kulturellen Einrichtungen, wie etwa dem Heeresgeschichtlichen Museum und den Bundestheaterwerkstätten, sowie dem Kasernenareal Arsenal, welches weiterhin vom Bundesheer genutzt wird, befinden sich auch Wohngebäude, universitäre und weitere öffentliche Einrichtungen im Plangebiet.

Historische Entwicklung

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts wurden die Flächen des heutigen Arsensals aufgrund der damaligen Lage außerhalb des Linienwalles für die landwirtschaftliche Produktion genutzt.

Als Reaktion auf die Revolution im Jahr 1848 wurde das heutige Arsenal als militärische Anlage errichtet – diese diente hauptsächlich als Produktionsstätte für Kriegsmaterial und als Waffendepot.

Der Gebäudekomplex wurde zwischen 1849 und 1856 im Stil des romantischen Historismus in Rohziegelbauweise errichtet. Für den Entwurf wurden einige namhafte Architekten der damaligen Zeit beigezogen – federführend waren zunächst C. Rösner und A. de Riegel, in weiterer Folge dann in Zusammenarbeit mit A. von Sicardsburg, E. van der Nüll, T. Hansen und L. Förster. Anstelle des Linienwalles entstanden ab dem späten 19. Jahrhundert neue Parkanlagen im Gebiet – unter anderem der heutige Schweizergarten, der im Nordwesten an das Plangebiet angrenzt.

Im Zweiten Weltkrieg wurde das Arsenal teilweise stark beschädigt – ein Großteil der ursprünglich 72 Objekte wurde jedoch in der Nachkriegszeit nicht mehr rekonstruiert. Jedenfalls erhalten wurde die streng geometrische Form beziehungsweise symmetrische Anordnung mit dem zentralen ehemaligen Kommandogebäude – dem heutigen Heeresgeschichtlichen Museum. Viele der weiteren alten Objekte werden heute für Wohnzwecke und weitere öffentliche Einrichtungen, wie etwa die Bundestheaterwerkstätten genutzt. Die militärische Nutzung findet heutzutage lediglich im Nordosten des historischen Gebäudekomplexes statt – dort befindet sich ein Kasernenareal des Österreichischen Bundesheers. In den letzten Jahren eröffneten zudem zunehmend Universitäten und Forschungseinrichtungen Standorte im Plangebiet.

Gebietsdaten

Das Plangebiet umfasst in etwa 39 Hektar. Dabei wohnen in ca. 530 Wohneinheiten ungefähr **1.000 Einwohner*innen** (Stand 2024). Aufgrund der Konfiguration des Plangebiets können keine genauen Aussagen zu den Beschäftigtenzahlen getroffen werden, jedoch gibt es im Gebiet mehrere größere Arbeitsstätten sowie eine Vielzahl an Einzel- und Kleinunternehmen mit insgesamt **weit mehr als 1.000 Beschäftigten**.

Gegebenheiten im Plangebiet

Bau- und Nutzungsbestand

Maßgeblich geprägt wird das Plangebiet vom historischen Gebäudekomplex des Arsensals, der Mitte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde. Nur wenige der im Zweiten Weltkrieg beschädigten Gebäude, wurden im Nachhinein wiederaufgebaut – die stark geometrische Struktur blieb jedoch erhalten.

Die Gebäude am heutigen Kasernenareal, wie auch die Bauten direkt südöstlich des Hauptgebäudes des Heeresgeschichtlichen Museums stammen großteils aus der Nachkriegszeit. Die Ballonhalle an der östlichen Grenze des Plangebiets ist eines der wenigen Gebäude aus der Zwischenkriegszeit, die heute noch erhalten sind.

Im Plangebiet gibt es eine große Nutzungsvielfalt – neben öffentlichen und kulturellen Einrichtungen, wie etwa dem Heeresgeschichtlichen Museum und den Bundestheaterwerkstätten, werden die Eckgebäude des historischen Arsenalkomplexes als Wohngebäude genutzt. Ergänzt wird die Nutzungsvielfalt durch die militärische Nutzung des Kasernenareals und die universitären Forschungseinrichtungen, die insbesondere im Bereich Lilienthalgasse und Franz-Grill-Straße situiert sind.

Freiflächen und Grünräume

Der Bereich des historischen Arsens, welcher überwiegend als Parkschutzgebiet gewidmet ist, verfügt demgemäß über einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen mit einem großen Baumbestand. Außerhalb des Parkschutzgebiets gibt es im Plangebiet nur vereinzelt kleinere Grün- und Freiräume – auch auf diesen befindet sich teilweise Baumbestand.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Eigentum der Republik Österreich beziehungsweise im Eigentum von juristischen Personen, beispielsweise Immobiliengesellschaften. Die Grundflächen südöstlich des Hauptgebäudes des Heeresgeschichtlichen Museums sind teilweise im Eigentum einer öffentlich-rechtlichen Gesellschaft, die der Republik Österreich zuzuordnen ist, und teilweise im Eigentum juristischer Personen.

Ein Großteil der Verkehrsflächen im Plangebiet sind als §53-Straßen festgesetzt und befinden sich im Eigentum der Republik Österreich oder sonstiger juristischer Personen. Jene Verkehrsflächen, die sich im Eigentum der Stadt Wien befinden, werden von der Abteilung für Straßenverwaltung und Straßenbau verwaltet.

Infrastruktur

Neben den musealen Einrichtungen des Heeresgeschichtlichen Museums und den Grundflächen, die von diversen kulturellen Einrichtungen (z.B. der Probephöhne der Staatsoper) genutzt werden, gibt es an der Lilienthalgasse sowohl einen universitären Standort als auch eine öffentliche Kinderbetreuungseinrichtung.

Verkehrssituation

Direkt entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Gleise der Ostbahn.

Der Arsenalsteg verbindet das Sonnwendviertel im 10. Bezirk über diese Gleisanlage hinweg mit dem Arsenal. Entlang des Landstraßer Gürtels verläuft die Straßenbahnlinie 18 mit einer Haltestelle am Wildgansplatz, die sowohl eine Anbindung in Richtung Bahnhof ‚Quartier Belvedere‘ als auch in Richtung Bahnhof ‚St. Marx‘ darstellt und somit für die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Verkehr von großer Bedeutung

ist. Durch das Plangebiet selbst verlaufen ansonsten hauptsächlich §53-Straßen und Fußwege, für den motorisierten Individualverkehr sind zudem die Lilienthalgasse, die Franz-Grill-Straße und die Kelsenstraße bedeutsam.

Umweltsituation

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Natur- noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Bei den Artenkartierungen wurden mehrere Schmetterlingsarten erkannt - unter anderem drei Arten, die zu den prioritär bedeutend, streng geschützten Schmetterlingsarten zählen.

Zudem wurde im Arsenal ein Brutplatz für Mauersegler kartiert. (Stand 2023)

Rechtslage

Bisherige und derzeit bestehende Zielsetzungen bzw. Festlegungen der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne:

Die ersten maßgeblichen Entwicklungen im Plangebiet fanden ab 1848 statt, als die Entscheidung getroffen wurde, die militärische Anlage des Arsens zu errichten. Im Bauzonenplan aus dem Jahr 1893 finden sich keine Festsetzungen für den Bereich des Arsens. Im PD 5825 (1985) wurde der nordwestliche Bereich des historischen Gebäudekomplexes als Parkschutzgebiet und die weiteren Flächen als Gemischtes Baugebiet beziehungsweise entlang der Lilienthalgasse als Wohngebiet ausgewiesen. Mit dem PD 7571 (2006) erfolgte dann die Ausweisung einer Schutzzone für den historischen Gebäudekomplex des Arsens. Im Bereich des Kasernenareals wurde die Franz-Grill-Straße erstmalig festgelegt, die somit das damalige Kasernenareal in zwei Bereiche unterteilt. Durch die Festsetzungen des PD 7571E (2008) wurde einerseits die Errichtung des Arsenalstegs auf der Seite des 3. Bezirks ermöglicht und außerdem die erforderlichen Flächen für den Neubau einer Fernmeldeschule bereitgestellt. Im PD 7969 (2011) wurde eine bauliche Erweiterung im Kasernenareal entlang der Franz-Grill-Straße ermöglicht und gleichzeitig erstmalig die bestandsorientierte Festlegung der Ballonhalle beschlossen.

Derzeit sind im Plangebiet folgende Plandokumente gültig:

PD 7571, Beschluss des Gemeinderates vom 22. November 2006, Pr. Zl. 4760/2006-GSV

PD 7571E, Beschluss des Gemeinderates vom 30. Oktober 2008, Pr. Zl. 4152/2008-GSV

PD 7969, Beschluss des Gemeinderates vom 23. November 2011, Pr. Zl. 4425/2011-GSK

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. Die Flächen des vorliegenden Plangebiets sind als Stadterweiterungsgebiet gekennzeichnet und liegen innerhalb einer Vorrangzone für Büro- und City-Funktionen. Cityaffine Großprojekte, wie etwa Forschungs- und Bildungseinrichtungen, sollen prioritär in diesen Vorrangzonen konzentriert werden.

Im Kapitel **Grün- und Freiraum** wird die Sicherung, Erweiterung und Aufwertung des Grün- und Freiraumbestands in Wien thematisiert. Mit Hinblick auf die Nutzungs- und Funktionsanforderungen ergeben sich für die verschiedenen Grün- und Freiraumtypen unterschiedliche Anforderungen für dessen Weiterentwicklung. Der Grünraum inmitten des historischen Gebäudekomplexes des Arsenal ist Teil des Wiener Immergrün und demgemäß als hochwertiger Grünraum zur Wahrung der Erholungswirkung dauerhaft geschützt. Parallel zur Arsenalstraße verläuft entlang der § 53-Verkehrsflächen eine lineare Grünraumverbindung, die die Grünräume im Plangebiet an den nordwestlich gelegenen Schweizergarten anbindet. Weitere lineare Grün- und Freiraumverbindungen verlaufen entlang der Lilienthalgasse sowie vom Arsenalsteg bis zum Landstraßer Gürtel.

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. Der Bereich des

Arsenals ist Teil eines Planungsraums für den weiteren ÖV-Ausbau. Für diese Planungsräume sollen Konzepte zur Ermittlung des optimalen ÖV-Angebots ausgearbeitet werden.

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. Die **Flächen zwischen Franz-Grill-Straße und Landstraßer Gürtel** sind als Teil des industriell-gewerblichen Gebiets gekennzeichnet. Diese Gebiete sind langfristig industriell-gewerblichen Tätigkeiten vorbehalten und sollen baulich verdichtet werden. **Neben den klassischen industriell-gewerblichen Nutzungen können nach erfolgter fachlicher Abwägung auch Bürohäuser, Betriebe im Zusammenhang mit kulturellen Zwecken sowie Bildungs- und Forschungseinrichtungen, etc. auf diesen Flächen errichtet werden.**

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.

Für das Plangebiet liegt ein **Energieraumplan** nach § 2b der Bauordnung für Wien vor. **Damit muss die Raumwärme- und Warmwasserversorgung neuer Gebäude mit hocheffizienten, alternativen Systemen nach § 118 (3) BO für Wien erfolgen.**

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

Das **Stadtteilentwicklungskonzept (SEK) Arsenal** wurde erarbeitet um grundlegende Entwicklungsziele für diesen Gesamttraum festzulegen und einen Planungshorizont für die nächsten 15 bis 20 Jahre abzustecken. Als **wesentliche Ziele wurden die Nachverdichtung und Ergänzung des Science-Clusters, die Stärkung der örtlichen Kultureinrichtungen, die Modernisierung des Kasernenareals, das bestandssensible Fortschreiben und Ergänzen der bestehenden Gebietsstruktur, die Stärkung der Außenanbindungen des Areals und der Erhalt der bestehenden Sportstätten festgelegt.**

Maßgebliche Entwicklungen und Planungen

Auf Basis des Stadtteilentwicklungskonzepts (SEK) Arsenal gibt es im Plangebiet mehrere bevorstehende Entwicklungen, die teilweise auch eine Berücksichtigung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan erfordern.

Das **Heeresgeschichtliche Museum benötigt zusätzliche Ausstellungsflächen**, die im hinteren Bereich des Hauptgebäudes realisiert werden könnten. Gemeinsam mit dem Areal der Bundestheater-Werkstätten soll außerdem die **Ausgestaltung des Kulturclusters** ermöglicht werden. Im Bereich der Bundestheater-Werkstätten soll dabei etwa eine neue Platzsituation geschaffen werden, die eine zusätzliche Aufenthaltsqualität im Bereich des Arsenals darstellt.

Direkt angrenzend an das Areal des Heeresgeschichtlichen Museums gibt es vom Österreichischen Bundesheer Bestrebungen den Kasernenstandort auszubauen und entsprechend auszugestalten. Dabei sollen etwa auch die Freiflächen im Kasernenareal neu konfiguriert und entsprechend gestaltet werden.

Ein weiteres Ziel des SEK Arsenal ist die langfristige Ausgestaltung eines neuen Science Cluster, an dem sich maßgeblich die TU Wien und die Akademie der bildenden Künste beteiligen. Dieser neue Science Cluster erstreckt sich großteils entlang der Franz-Grill-Straße. Eine erste Ausbauphase stellt die Erweiterung der bestehenden **Ballonhalle** dar. Hier soll sich in weiterer Folge die **Akademie der bildenden Künste mit zwei Instituten** ansiedeln. Um den verschiedenen Anforderungen dieses Standorts, unter anderem auch mit Bezug auf die architektonische Herangehensweise an die denkmalgeschützte Ballonhalle, gerecht zu werden, wurde für die Erweiterung der Ballonhalle Ende 2023 ein einstufiger Realisierungswettbewerb ausgetragen.

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 Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes werden daher insbesondere folgende Ziele bzw. Entwicklungen im Plangebiet angestrebt:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen **Wohnraum** unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;
- 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;
- Vorsorge für der Erholung und dem Mikroklima dienende **Grün- und Wasserflächen**, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;
- **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 **zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung der Mobilitätsbedürfnisse** der Bevölkerung und der Wirtschaft unter besonderer Berücksichtigung umweltverträglicher und ressourcenschonender Mobilitätsformen sowie der Senkung des Energieverbrauchs;
- 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;

Dabei wird auf die im § 1 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, insbesondere auf die in den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 6a, 8, 12, 14 und 15 angeführten Ziele Bedacht genommen.

Festsetzungen

Um die angeführten Ziele zu erreichen, werden unter Bedachtnahme auf den Bau- und Nutzungsbestand sowie auf die bau- und liegenschaftsrechtliche Situation folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

Der historische Gebäudebestand des Arsenalts soll, wie bereits in der Rechtslage, durch die Festlegung einer Schutzzone gesichert werden. Das **Gebiet der Schutzzone** soll um einen **Teil des Kasernenareals** sowie um den Bereich der **Ballonhalle** an der Franz-Grill-Straße erweitert werden, um das örtliche Stadtbild dieser Bereiche zu erhalten. Gleichzeitig wird für den Bereich der **Panzerhalle und für den Bereich Ecke Arsenalstraße / Lilienthalgasse** gemäß dem Motivenbericht der Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung vorgeschlagen, diesen **nicht mehr in die Schutzzone aufzunehmen**. Um das Erscheinungsbild im Bereich der Schutzzone zu sichern, wird für die gesamte Schutzzone vorgeschlagen, dass Vorbauten und Nebengebäude, mit Ausnahme solcher nach §82a der Bauordnung für Wien, nicht zulässig sind.

Der historische Komplex des Arsenalts wird entsprechend der Rechtslage als **Parkschutzgebiet** mit bestandsorientierten Festsetzungen vorgeschlagen. Demgemäß sollen die einzelnen bebaubaren Bereiche sowohl in Bezug auf die maximal zulässige Gebäudehöhe als auch in Bezug auf die zugelassene Nutzung differenziert festgelegt werden. Für die einzelnen Flächen werden folgende Festsetzungen vorgeschlagen:

- Für die mit **BB3** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig ist und die Gebäude einer Nutzung als Kultureinrichtung vorbehalten sind.
- Für die mit **BB4** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zulässig ist und die Gebäude einer Nutzung als Kultureinrichtung und öffentliche Einrichtung vorbehalten sind.
- Für die mit **BB5** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 19 m zulässig ist und die Gebäude einer Nutzung als Kultureinrichtung vorbehalten sind.
- Für die mit **BB6** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 19 m zulässig ist und die Gebäude Wohnzwecken und öffentlichen Einrichtungen vorbehalten sind.
- Für die mit **BB7** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 22 m zulässig ist und die Gebäude Wohnzwecken und öffentlichen Einrichtungen vorbehalten sind.
- Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 24 m zulässig ist und die Gebäude einer Nutzung als Kultureinrichtung vorbehalten sind.
- Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt, dass eine maximale Gebäudehöhe von 24 m zulässig ist und die Gebäude Wohnzwecken und öffentlichen Einrichtungen vorbehalten sind.

Im Sinne einer bestandsorientierten Festsetzung werden zudem die Fluchtlinien im Bereich des Parkschutzgebiets an den Kataster beziehungsweise an den Bestand angepasst.

Um dem Heeresgeschichtlichen Museum die **Ausgestaltung zusätzlicher Ausstellungsflächen** zu ermöglichen, werden außerdem im **hinteren Bereich des Hauptgebäudes zwei neue bebaubare Bereiche** mit einer **maximal zulässigen Gebäudehöhe von 4,5 m** ausgewiesen, die der Nutzung als Kultureinrichtung vorbehalten sind (**BB2**). Die neuen bebaubaren Bereiche orientieren sich an der Geometrie des historischen Gebäudekomplexes und werden entsprechend symmetrisch auf beiden Seiten des Hauptgebäudes vorgeschlagen.

Zum historischen Komplex des Arsensals zählen auch die Bereiche entlang der unbenannten Verkehrsflächen mit den Straßencodes ,06605' und ,06606'. Für die beiden Flächen, die an die Lilienthalgasse angrenzen, wird eine bestandsorientierte Festsetzung als Wohngebiet in Bauklasse V beziehungsweise in Bauklasse V beschränkt auf 24 m in geschlossener Bauweise empfohlen. Auch für den südlich gelegenen Bereich zwischen Parkschutzgebiet und Wohngebiet an der Arsenalstraße wird vorgeschlagen, die Festsetzungen aus der Rechtslage zu übernehmen und die Flächen weiterhin als Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel in Bauklasse II in geschlossener Bauweise festzulegen. Aufgrund der vorgeschlagenen neuen Straßenbreite der Arsenalstraße wird vorgeschlagen, die Fläche die als Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel in Bauklasse I, beschränkt auf 5,5 m und in geschlossener Bauweise festgesetzt ist, an der neu gezogenen Baulinie zu orientieren um die ursprüngliche Funktion als Portier- und Eingangshaus weiterhin gewährleisten zu können. Im SEK Arsenal sind diese Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen – entsprechend wird vorgeschlagen, dass die Errichtung von Wohnungen auf diesen Grundflächen nicht zulässig ist (**BB18 HGM**).

Für die Panzerhalle, die zwischen Parkschutzgebiet und Wohngebiet liegt, wird eine bestandsorientierte Anpassung der Baufluchtlinien empfohlen, die aber auch den Ausbau weiterer Hallen für militärische oder kulturelle Zwecke ermöglicht. Dementsprechend wird für diese Fläche eine Festsetzung als Gemischtes Baugebiet in Bauklasse III in geschlossener Bauweise empfohlen. Um die entsprechend vorgesehenen Nutzungen zu sichern, sollen die Gebäude kulturellen und militärischen Zwecken vorbehalten sein (**BB13**).

Jene Grundflächen, die Teil des Kasernenareals sind, sollen weiterhin als Gemischtes Baugebiet in unterschiedlichen Bauklassen ausgewiesen werden. Dabei wird für die Druckerei- und Werkstättenhalle eine bestandsorientierte Festsetzung in der Bauklasse II, für das neu errichtete Verwaltungsgebäude in der Bauklasse IV sowie für die bestehenden Lagergebäude im Bereich der neu erweiterten Schutzzone in der Bauklasse I beziehungsweise IV, jeweils in geschlossener Bauweise, empfohlen. Für das Bestandsgebäude an der Franz-Grill-Straße soll die Festsetzung mit Bauklasse III in geschlossener Bauweise aus der Rechtslage übernommen werden. Um die bestandsorientierte Festlegung dieser Bereiche zu gewährleisten, werden nunmehr differenziertere, bebaubare Bereiche festgelegt – dadurch ergeben sich insbesondere im Bereich des Kasernenareals Verschiebungen der Fluchtlinien im Vergleich zur Rechtslage.

Im nördlichen Teil des Kasernenareals wird die Abgrenzung der bebaubaren Bereiche so vorgeschlagen, dass eine Weiterentwicklung des Kasernenareals unter Berücksichtigung des Bestands ermöglicht wird. Für die entsprechenden Flächen wird die Bauklasse I beziehungsweise die Bauklasse III, jeweils in geschlossener Bauweise vorgeschlagen. Für jene Grundflächen, die nur dem Kasernenareal zugeordnet werden, wird festgesetzt, dass die Gebäude militärischen Zwecken vorbehalten sind (**BB12**).

Jene Flächen an der Kelsenstraße, die an das Kasernenareal angrenzen, sollen weiterhin als Gemischtes Baugebiet in Bauklasse I, beschränkt auf 7,5 m beziehungsweise in Bauklasse V in geschlossener Bauweise ausgewiesen werden. Laut SEK Arsenal ist für diesen Bereich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen – entsprechend wird vorgeschlagen, dass die Errichtung von Wohnungen auf diesen Grundflächen nicht zulässig ist (**BB19 Arsenal 6 A1**).

Für den Bereich der bestehenden Ballonhalle wird eine bestandsgetreue Festsetzung als Gemischtes Baugebiet in Bauklasse III in geschlossener Bauweise vorgeschlagen. Außerdem wird für die mit Ak bezeichnete Grundfläche vorgeschlagen, dass eine Arkade von mindestens 5,5 m lichter Breite und mindestens 4,75 m lichter Höhe ab dem Niveau der anschließenden Verkehrsfläche angeordnet wird. Ergänzt wird die Festsetzung im Bereich der Ballonhalle durch die vorgeschlagene Ausweisung zusätzlicher bebaubarer Bereiche, die sich an dem **Siegerprojekt des Wettbewerbs zur Erweiterung der Ballonhalle** orientieren. Diese Bereiche werden ebenso als Gemischtes Baugebiet, jedoch in den Bauklassen I, teilweise beschränkt auf 7,5 m, und V, beschränkt auf 23 m, in geschlossener Bauweise vorgeschlagen. Um einerseits einen harmonischen Übergang zur bestehenden Ballonhalle zu gewährleisten, andererseits die Qualitäten des Siegerprojekts zu sichern, werden für den Bereich der Ballonhalle folgende Bestimmungen zur Dachbegrünung vorgeschlagen. Für die mit **BB17** bezeichneten Flächen 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 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. Für die mit **BB18** bezeichneten Flächen wird in Hinblick auf die positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements vorgeschlagen, dass die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² bis zu einer Dachneigung von 15 Grad gemäß ÖNORM L 1131 mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm begrünt werden müssen.

Die ÖNORM L 1131 kann in der Servicestelle Stadtentwicklung eingesehen werden.

Aufgrund der spezifischen Nutzung der Ballonhalle als neuer Standort für die Akademie der bildenden Künste, wird für die Flächen der bestehenden Ballonhalle, sowie der neuen bebaubaren Bereiche ein reduziertes Stellplatzregulativ vorgeschlagen. Demgemäß wird für die mit **BB20** bezeichneten Grundflächen bestimmt, dass der Umfang der Stellplatzverpflichtung 30 v.H. der gemäß §50 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes 2008 zu schaffenden Stellplätze beträgt. Insgesamt dürfen höchstens 35 v. H. der gemäß §50 Abs. 1 des Wiener Garagengesetzes 2008 zu schaffenden Stellplätze hergestellt werden. Um den Mobilitätsanforderungen für diesen Standort nachzukommen, hat die Akademie der Bildenden Künste in Kooperation mit der Bundesimmobiliengesellschaft ein Mobilitätskonzept entwickelt, welches unter anderem eine **bessere, fußläufige Anbindung an die Straßenbahnhaltestelle der Linie 18 und ein Mehrangebot im Bereich Fahrradinfrastruktur** vorsieht.

Eine weitere Fläche, auf der sich bereits ein Institutsgebäude der TU Wien befindet und die im Kreuzungsbereich Franz-Grill-Straße / Lilienthalgasse liegt, soll weiterhin als Gemischtes Baugebiet in Bauklasse III in geschlossener Bauweise festgelegt werden.

Um sowohl den bestehenden als auch den zukünftigen Universitätsstandort zu sichern, wird empfohlen, dass das Gebäude an der **Franz-Grill-Straße sowie die Gebäude im Bereich der Ballonhalle einer Nutzung als Bildungs- und Forschungseinrichtung vorbehalten sind (BB11).**

Für das zentral gelegene Areal der Bundestheater-Werkstätten wird eine Festsetzung als Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel in den Bauklassen I (teilweise beschränkt auf 4,5 m), II und III in geschlossener Bauweise vorgeschlagen. Dabei soll auch jener Bereich berücksichtigt werden, auf dem sich im Bestand die **Probephöhne der Staatsoper** befindet. Demgemäß wird vorgeschlagen die bebaubare Fläche, die in der Rechtslage als Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel in **Bauklasse III** in geschlossener Bauweise festgesetzt war, in Richtung Westen zu erweitern. Um den Kulturcluster, der auch im SEK Arsenal als zentraler Entwicklungsschwerpunkt festgehalten wurde, im Bestand aber auch für künftige Entwicklungen zu sichern, wird vorgesehen, dass die Gebäude einer Nutzung als Kultureinrichtung vorbehalten sind (**BB10**).

Für das gesamte Plangebiet wird aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt, dass der oberste Abschluss des Daches höchstens 4,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf. In Hinblick auf die positive Wirkung auf das Mikroklima, die Biodiversität sowie im Sinne des Regenwassermanagements sind, mit Ausnahme der mit **BB16**, **BB17** oder **BB18** bezeichneten Grundflächen, 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 zu begrünen**. 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.

In manchen Bereichen, die als neu bebaubare Flächen vorgeschlagen werden, wie etwa im Bereich des Heeresgeschichtlichen Museums und der Kaserne Arsenal, wird bestimmt, dass die Dachneigung höchstens 15 Grad betragen darf und die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² gemäß ÖNORM L 1131 mit einem **Substrataufbau von mindestens 15 cm begrünt** werden (**BB16**). Diese Bestimmung soll einen architektonischen Spielraum bei der Ausgestaltung der geplanten Hallen ermöglichen und gleichzeitig eine adäquate Dachbegrünung und somit einen Beitrag zum Mikroklima sicherstellen. Um einen zusätzlichen architektonischen Gestaltungsspielraum zuzulassen, wird außerdem empfohlen, dass die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise auf den mit **BB1** gekennzeichneten Flächen zulässig ist.

Um den vorhandenen Baum- und Grünraumbestand bestmöglich zu schützen und gleichzeitig neue Bereiche festzulegen, die sich für die Ausgestaltung eines Grünraums eignen, wird für einzelne, gärtnerisch auszugestaltende Flächen bestimmt, dass unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile auf höchstens 10 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes zulässig sind (**BB15**). Um die Durchlässigkeit innerhalb des Parkschutzgebiets sowohl für Bewohner*innen und Besucher*innen, als auch für die ortsansässige Fauna zu sichern, wird für alle mit **Spk bezeichneten Grundflächen** vorgeschlagen, dass die **Errichtung von Einfriedungen nicht zulässig ist**. Um die optische Erlebbarkeit auch außerhalb des Parkschutzgebiets sicherzustellen, wird vorgeschlagen, dass **die Errichtung von Einfriedungen auch auf jenen Flächen, die im Gemischten Baugebiet liegen und an die §53 Verkehrsflächen grenzen, nicht zulässig ist (BB21)**. In weiterer Folge wird vorgeschlagen, dass für jene Flächen, die im Wohngebiet liegen, Einfriedungen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern dürfen.

Dadurch soll die Durchwegung und Durchlässigkeit des Areals bis hin zur Lilienthalgasse gewährleistet werden und gleichzeitig notwendige Einfriedungen, wie etwa bei Kinderspielplätzen ermöglicht werden. Im Sinne der Klimawandelanpassung sind zudem im gesamten Plangebiet **bebaubare, jedoch unbebaut bleibende Grundflächen gärtnerisch auszugestalten.**

Als Klimaresilienz unterstützende Maßnahme sollen bei Neubauten 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 Fronten, die über 21 m Gebäudehöhe liegen, sollen aus brandschutztechnischen Gründen bei der Berechnung des Ausmaßes unberücksichtigt bleiben.

Im Bereich der Kaserne gibt es im Bestand eine Vielzahl an versiegelter sowie unversiegelter Flächen, die als Stellplatz genutzt werden. Um dem Bedarf an Stellplatzflächen nachzukommen, der sich durch die standortspezifischen Logistikanforderungen kumuliert, wird eine differenzierte Festlegung des nicht bebaubaren Bereichs vorgeschlagen. **Um im direkten Nahebereich des historischen Arsens keine zusätzlichen ober- oder unterirdischen Bauwerke zu ermöglichen, gilt für alle P-Flächen, dass nur Stellplätze im Freien zulässig sind** und die Grundflächen im Ausmaß von mindestens 20 v. H. gärtnerisch auszugestalten sind.

Zudem gibt es sowohl im Kasernenareal, als auch auf den Grundflächen der Bundestheater-Werkstätten Bereiche, die aufgrund des hohen Bedarfs an **Manipulationsflächen im Bestand versiegelt sind. Um bei zukünftigen Entwicklungen die Entsiegelung dieser Flächen zumindest in einem gewissen Maß zu sichern, wird für die mit BB14 bezeichneten Grundflächen bestimmt, dass diese im Ausmaß von mindestens 30 v. H. gärtnerisch auszugestalten sind.** Um auf der Liegenschaft der Ballonhalle die für den Forschungs- und Lehrbetrieb notwendige Anlieferung sowie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und Ladestationen und gleichermaßen einen Anteil an unversiegelten und gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zu gewährleisten, wird diese Bestimmung (**BB14**) auch für die Fläche östlich der Ballonhalle vorgeschlagen.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen im Plangebiet werden großteils aus der Rechtslage übernommen. Dies betrifft sowohl die öffentlichen Verkehrsflächen, als auch die § 53-Straßen und Fußwege, die insbesondere im Bereich des historischen Arsens liegen. **Im Bereich der Kreuzung Ghegastraße / Arsenalstraße sowie entlang der Kelsenstraße werden die Straßenfluchtlinien beziehungsweise die Baulinie an den Kataster und somit auch an den Bestand angepasst.** Im Sinne einer zeitgemäßen Straßengestaltung und unter Berücksichtigung zukünftiger Erfordernisse an den Straßenraum wird vorgeschlagen die **Arsenalstraße** mit einer **durchgehenden Straßenbreite von 21 m** festzusetzen. Zur Sicherung des fußläufigen Verkehrs und in Hinblick auf die Alltagstauglichkeit der Straßen wird für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von unter 11 m, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt, dass die Gehsteige niveaugleich mit der sonstigen Straßenoberfläche herzustellen sind. Für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 11 m wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt, dass entlang der **Fluchtlinien Gehsteige mit jeweils mindestens 2 m Breite** herzustellen sind. Um den begrüneten Straßenraum weiterhin zu sichern und in manchen Bereichen eine Erweiterung dessen zu ermöglichen, wird für Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von mindestens 12 m, sofern sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt, dass die Herstellung und Erhaltung

einer Baumreihe zu ermöglichen ist. Dies gilt ebenso für die unbenannten Verkehrsflächen mit den Straßencodes 06605, 06606, 06607 und 06608, sofern sie innerhalb des Plangebiets liegen. Für die Verkehrsflächen Arsenalstraße, Franz-Grill-Straße und Kelsenstraße wird, soweit sie innerhalb des Plangebiets liegen, bestimmt, dass die Herstellung und Erhaltung von mindestens zwei Baumreihen zu ermöglichen ist. Die Ein- und Ausfahrtsperre entlang der § 53-Fußwege sollen aus der Rechtslage übernommen werden, um die bestehenden Grünräume sowie Bestandsbäume zu schützen.

Die Anbindung des Plangebiets an das im Südwesten gelegene Sonnwendviertel erfolgt über den Arsenalsteg. Für die entsprechende Treppenanlage wird eine bestandsorientierte Festlegung als Durchgang vorgeschlagen. Um eine möglichst rasche Durchwegung des Plangebiets zu sichern beziehungsweise eine zukünftige Entwicklung dieser zu ermöglichen, werden sowohl vonseiten der Arsenalstraße als auch im Bereich des Kasernenareals § 53-Fußwege und § 53-Straßen festgesetzt. Durch die bestandsorientierten Festsetzungen im Bereich des Kasernenareals wurde die Breite des vorgeschlagenen § 53-Fußwegs beziehungsweise der vorgeschlagenen § 53-Straße an den Bestand angepasst. Festzuhalten ist, dass diese beiden Durchwegungen aus Sicherheitsgründen derzeit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Im südlichen Bereich der Arsenalstraße, angrenzend an das Wohngebiet wird die Festsetzung einer Durchfahrt beziehungsweise eines Durchgangs aus der Rechtslage übernommen, um die bestehenden Straßenräume und Wege zu sichern. Ebenso aus der Rechtslage übernommen wird die Festsetzung eines Durchgangs im Bereich der Ballonhalle, angrenzend an den Landstraßer Gürtel, wobei die genaue Abgrenzung des Durchgangs in Folge des Ergebnisses eines Architekturwettbewerbs geringfügig abgeändert wird.

Umwelterwägungen

Durch den vorliegenden Entwurf werden die zuvor gültigen Festsetzungen nur geringfügig abgeändert. Die Rahmensetzung für die mögliche Entwicklung im Plangebiet und damit auch für allfällige Projekte, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 26/2023, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wären oder für Projekte, durch die Europaschutzgebiete (§22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden könnten, war daher bereits durch die zuvor geltenden Festsetzungen gegeben und erfolgt nicht erst durch den nunmehr vorliegenden Entwurf.

Es ist daher gemäß §2 Abs. 1a der BO für Wien keine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf Grund des Umstandes, dass der beabsichtigte Plan überwiegend dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand entspricht und die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und Bebauungen überwiegend bereits realisiert sind bzw. nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können durch den Plan voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten.

Es ist daher auch gemäß § 2 (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. Claudia Eder
Tel: +43 1 4000 88136

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