

Nach der Verlängerung der U3 bis Simmering und der Entwicklung der Gasometer zum Wohn- und Geschäftszentrum setzt die Stadt Wien nun einen weiteren Puzzlestein in der Weiterentwicklung dieses Stadtgebietes: Der Strukturplan „Mehrwert Simmering“ soll das südliche Gasometervorfeld in großem Stil nachhaltig verändern.

Städtebaulicher Wettbewerb „Mehrwert Simmering“

Im Rahmen der Stadtteilentwicklung werden Konzepte erstellt, um solche Stadtrandgebiete

widmung für die betroffenen Grundstückseigentümer mit einem „Widmungsgewinn“ oder „-verlust“ verbunden: Wird als neue Widmung die Kategorie „Wohngebiet“ festgesetzt, können sich die Eigentümer in der Regel über profitablere Erträge bei Verkauf bzw. Vermietung der Flächen freuen. Rückwidmungen – meist in weniger einträgliche Grünlandwidmungen – bedeuten hingegen Verluste für die Eigentümer und sind häufig Anlass für Forderungen auf Ersatzzahlungen. Um hier eine gewisse Ausgewogenheit zu schaffen, werden bereits seit einigen Jahren Möglich-

Ein Konzept mit Risiken

Damit der Planwertausgleich auch sinnvoll umgesetzt werden kann, ist es unbedingt nötig, sämtliche Teilflächen zur Verfügung zu haben. Kommen Verträge mit einzelnen Liegenschaftseigentümern nämlich nicht zustande, so können früher oder später Konflikte zwischen den Bewohnern neuer Wohnbauten und den im Gebiet verbliebenen Betrieben entstehen.

Unklar ist bisher auch, ob und wie die „Widmungsverlierer“, also jene Grundeigentümer, deren Liegenschaften nach der Umwidmung weniger wert sind, einen

Der Blick nach Süden

Das südliche Umfeld der Gasometer entsteht nach dem Strukturplan „Mehrwert Simmering“, dabei kommt erstmals in Wien der Planwertausgleich zum Einsatz.

Ausgleich erhalten sollen.

Für den Stadtteil im Südosten Wiens könnte dieses städtebauliche Leitbild also durchaus neue, positive Perspektiven eröffnen. Bei der Umsetzung ist aber jedenfalls behutsam

te zu strukturieren, Ideen aufzugreifen und neue Qualitäten in das Viertel zu bringen. Für das südliche Gasometervorfeld wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben, den im Jahr 1998 der Architekt Peter Lorenz mit seinem Entwurf für sich entscheiden konnte. Darauf aufbauend wurde ein Leitbild entwickelt, das im letzten Jahr vom Gemeinderat angenommen wurde. Als Grundlage für dessen Realisierung ist die Adaptierung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erforderlich, der die Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten für sämtliche Grundstücke Wiens regelt. Derzeit werden Teilbereiche des südlichen Gasometervorfeldes überarbeitet, die Vorschläge der Stadt Wien liegen bis 11.3.2004 im Rathaus zur Einsichtnahme auf. Das Planungsgebiet umfasst unter anderem Betriebsflächen rund um die Hallergasse, Eyzinggasse und Otto-Herschmann-Gasse sowie das städtische Gaswerk.

Das Leitbild „Mehrwert Simmering“ sieht vor, einen zentralen Park als Vorraum für die Gasometer einzurichten und damit Sichtachsen auf diese einprägsamen Bauwerke freizuhalten. In der ersten Realisierungsphase soll nordwestlich des Parks eine Verbindungsspanne zwischen Gasometern und der U3-Station Zippererstraße errichtet werden. In einer weiteren Ausbaustufe soll der Bereich des südlichen Gaswerksareals (der südliche Parkbereich) bebaut werden. Die Finanzierung des zentralen Parks soll erstmals in Wien mittels „Planwertausgleich“ – und nicht wie üblich aus Mitteln der öffentlichen Hand – erfolgen.

Finanzierung via „Planwertausgleich“

In der Regel sind Änderungen der Flächen-



keiten für einen so genannten Planwertausgleich – also einen Ausgleich für den Wert, den eine Liegenschaft durch eine Widmung gewinnt oder verliert – überlegt. Internationale Vergleichsmodelle finden sich z.B. in der Schweiz, Deutschland, Dänemark oder Großbritannien. Ziel ist grundsätzlich die Abschöpfung von monetären Planungsvorteilen, um mit diesen Mitteln soziale Kosten wie öffentliche Bildungseinrichtungen, Erholungsflächen, soziale Infrastruktur usw. zu finanzieren. Konkret für das Projekt „Mehrwert Simmering“ soll ein eigener Fonds eingerichtet werden, in den diese „Mehrwerte“ eingezahlt werden. Diese Mittel sind zweckgebunden und ausschließlich für die Errichtung des zentralen Parks vorgesehen. Zwischen den Nutznießern der Planungsgewinne und der Stadt Wien werden dazu jeweils vertragliche Vereinbarungen geschlossen, die den in den Fonds zu zahlenden Betrag je m² Nutzfläche inkludieren.

und koordiniert vorzugehen und auf bestehende Betriebe Rücksicht zu nehmen.

Die WKW steht den betroffenen Unternehmen im Verfahren zur Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans mit Rat und Informationen zur Seite. Dazu erhalten sämtliche Betriebe des bezeichneten Gebietes die wichtigsten Informationen inklusive Plan direkt übermittelt. Im Fall von betrieblichen Problemen bietet die WKW den betroffenen Mitgliedern auch maßgeschneiderte Beratung und Unterstützung an. *Wagner/*

Fragen zu einer FLÄCHENWIDMUNG?

Wir beraten Sie gerne!

Stadtplanung und Verkehrspolitik

514 50 DW 1331

wko.at/wien/vp