

Betrifft: Ansuchen um Baubewilligung, 1130, Felixgasse 6
EZ: 1936, KG: 01201 Auhof

GUTACHTEN

Betreffend §85 der Wiener Bauordnung, in Anwendung auf das oben genannte Bauvorhaben

1. Gesetzliche Grundlage:

Äußere Gestaltung von Bauwerken

§ 85. (1) Das Äußere der Bauwerke muss nach Bauform, Maßstäblichkeit, Baustoff und Farbe so beschaffen sein, dass es die einheitliche Gestaltung des örtlichen Stadtbildes nicht stört. Dauernd sichtbar bleibende Feuermauern sind dem Ortsbild entsprechend zu gestalten.

(2) Die Errichtung von Bauwerken sowie deren Änderung ist nur zulässig, wenn das mit dem Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt wird. Überschreiten bauliche Anlagen die für Gebäude zulässige Höhe, ist unter Berücksichtigung der Art, der Gestaltung und des Zweckes der jeweiligen baulichen Anlage auf ihre Einfügung in das vom Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild besonders Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist. Im Nahebereich von Schutzzonen ist bei der Beurteilung auf diese besonders Bedacht zu nehmen.

(3) Baumaßnahmen an einzelnen Bauwerken von geschichtlicher, kultureller oder künstlerischer Bedeutung sowie die Errichtung von Bauwerken und Baumaßnahmen in der Umgebung solcher Bauwerke sind unzulässig, wenn deren Eigenart oder künstlerische Wirkung oder das örtliche Stadtbild beeinträchtigt würde. Hierbei bleiben die besonderen, den Denkmalschutz betreffenden gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

(4) Portale, Geschäfts- und Firmenschilder, Werbezeichen und Lichtreklamen müssen so beschaffen sein, dass durch sie das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigt wird. Durch Lichtreklamen darf keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung der Benutzer desselben Gebäudes oder der Benutzer benachbarter Gebäude herbeigeführt werden.

(5) Bei Errichtung eines neuen Gebäudes in einer Schutzzone ist das Gebäude unbeschadet der Abs. 1 bis 4 und der Bebauungsbestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 und § 7 Abs. 3 und 4 auf zeitgemäße Weise in das Stadtbild einzuordnen, oder es sind hinsichtlich des Baustils, der Bauform, der Gebäudehöhe, der Dachform, des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung beziehungsweise der Farbgebung die benachbarten Gebäude in derselben oder gegenüberliegenden Häuserzeile zu berücksichtigen. Dies gilt sinngemäß bei Änderungen bestehender Gebäude in Schutzzone, wobei der Bewahrung der äußeren Gestaltung, des Charakters und des Stils des Gebäudes, insbesondere des Maßstabes, des Rhythmus, der Proportion, der technologischen Gestaltung und der Farbgebung, besonderes Gewicht zukommt.

(6) Durch die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung baulicher Ziergegenstände in Schutzzone darf die äußere Gestaltung, der Charakter und Stil des betroffenen Gebäudes beziehungsweise des dem baulichen Ziergegenstand benachbarten örtlichen Bereiches in seiner Wirkung im örtlichen Stadtbild nicht verändert werden.

(7) Fenster und Fenstertüren eines Gebäudes haben hinsichtlich Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen ein einheitliches Erscheinungsbild aufzuweisen, es sei denn, die Unterschiede sind in der besonderen Gestaltung des Gebäudes begründet.

2. Zur Verfügung stehende Unterlagen:

- a. Stellungnahme der MA19 aus dem Bauakt vom 11.3.2021
- b. Stellungnahme der MA19 aus dem Bauakt vom 13.4.2022
- c. Stellungnahme der MA19 aus dem Bauakt vom 21.6.2022
- d. Planunterlagen zur Bauverhandlung



3. Vergleichsobjekte dokumentiert durch:

- a. eigene Fotodokumentation
- b. Bebauungsplan der Stadt Wien

4. Analyse der Maßstäblichkeit der Umgebung:

- a. nach den Angaben aus dem Bebauungsplan:

Das Planungsgebiet lt. dem rechtskräftigen Bebauungsplan PD 8230 weist im Großen und Ganzen die offene, die offene oder gekuppelte und die gekuppelte Bauweise aus. Selten (z.B. in der Oskar-Jascha-Gasse Nr. 9 bis Nr. 17) ist die Gruppenbauweise vermerkt.

Für diese Bauweisen gilt die Flächenbeschränkung nach §76 (10) unbestritten.

Nur 2 Bauplätze im Planungsgebiet sind durch die geschlossene Bauweise hervorgehoben, und zwar Felixgasse 14-16 (derzeit mit einem Supermarkt bebaut), sowie der Bauplatz in der Felixgasse 6.

Aufgrund der gewidmeten Fläche kann auf Felixgasse 14-16 maximal die halbe oberirdische Kubatur im Vergleich zu Felixgasse 6 errichtet werden.

Auf alle Fälle fallen die beiden Liegenschaften durch die Widmung geschlossene Bauweise aus dem städtebaulichen Kontext, der durch den Bebauungsplan bestimmt wird, die Bebauungsdichte dieser beiden Grundstücke ist für das Planungsgebiet höchst unüblich.

- b. nach dem tatsächlich vorhandenen Baubestand in der Umgebung des Bauplatzes:

In den Straßenzügen herrscht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vor, dies bestimmt den Maßstab des gesamte Planungsgebiets.

Baukörper wechseln mit Luft- und Lichtschneisen, hervorgerufen durch Seitenabstände und Vorgärten ab, zusammenhängende Baukörperlängen (gekuppelte Bauweise) von über 25m sind kaum anzutreffen.

Es herrscht eine kleinteilig gewachsene städtebauliche Struktur vor.

5. Analyse des zu beurteilenden Bauvorhabens:

Das Wohn- und Bürohaus soll in der geschlossenen Bauweise errichtet werden, dem widerspricht das zulässige Abrücken von der Baulinie, kein Baukörperteil liegt nach der vorliegenden Planung an einer Baulinie.

Die geschlossene Bauweise wird freiwillig (gesetzliche Grundlage ist die Bebauungsbeschränkung 1) gegen die offene Bauweise getauscht.

Ob die Parameter bebaute Fläche, maximal zulässige bebaute Fläche, maximales zulässiges Baukörpervolumen udgl. auch für die gewählte offene Bauweise eingehalten sind, ist nicht Gegenstand des Gutachtens und seitens der bescheiderlassenden Behörde, der MA37 zu überprüfen.

Das vorliegende Projekt weist eine durchgängig bebaute Fläche von ca. 1375 m² auf, eine maximale Gebäudelänge von ca. 61m und maximale Gebäudetiefen von ca. 19 m beziehungsweise 26m auf.

Zum Napoleonwald hin sind fast durchgehend 4 Geschoße geplant, lediglich an den angrenzenden Straßenzügen wird durch Staffelung und Verzicht auf das Abgraben des Geländes die Geschoßzahl reduziert. Dies wird durch die ortsunüblich hohe und orstunüblich großflächige Abgrabung lt. Plandarstellung erreicht.

An der dem Napoleonwald abgewandten Seite (die den Anrainern zugewandt ist) sind größtenteils 3 oberirdische Geschoße geplant, im Bereich der Felixgasse sogar 4.

Die Fassadengestaltung ist als homogen, großformatig und städtisch zu charakterisieren, der durchgehende Baukörper lässt keine kleinteilig strukturierten Baukörperteile erkennen.

Die Gestaltung ist insgesamt einer Großform untergeordnet.

6. Vergleich Baubestand – geplantes Objekt:

Die vorherrschende Bebauung im Planungsgebiet ist mit dem geplanten Objekt im städtebaulichen Kontext nicht gleichzusetzen.

Allein schon durch die durchgehende großmaßstäbliche Verbaute Fläche (geschlossene Bauweise) wird der kleinteilige Bebauungsmaßstab (offene, offene oder gekuppelte Bauweise, Gruppenbauweise) der restlichen Bauplätze im Gebiet des gültigen Plandokuments konterkariert.

Das geplante Objekt sprengt somit den vorherrschenden Maßstab der Bebauungen in Fläche und Volumen.

Die gewählte durchgehende Großform des Baukörpers (ein durchgehender Block, keine Zäsur für Durchblicke zumindest im Dachgeschoss, oder besser bis zur Erdgeschoßzone) unterstreicht die Maßstabsfremde zum umliegenden Baubestand.

Hiezu ist die Genesis der Stellungnahmen der MA19 interessant:

Am 11.3.2021 wurde das Projekt (Vorgängerversion der Planung?) positiv beurteilt, ohne dass näher auf den Baukörper eingegangen wurde

Die Stellungnahme der MA19 vom 13.4.2022, die negativ ausgefallen ist, geht von, hier wird die Architektursprache missbilligend erwähnt (brutalistisch, das Dachgeschoß erscheint als Vollgeschoß,...)

Eine letzte Stellungnahme der MA19, die vom 21.6.2022 geht auf die berechnete Kritik der Stellungnahme vom 13.4.2022 nicht mehr ein, sondern begnügt sich mit dem Abrücken des Baukörpers von der kurzen Baulinie in der Jaunerstraße.

Keine dieser drei Stellungnahmen geht auf den Maßstab des geplanten Objekts im Vergleich zum vorhandenen Baubestand der Umgebung ein.

§85/ (2) nochmals auszugsweise:

Darüber hinaus darf das gegebene örtliche Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt werden, sofern es mit dem vom Bebauungsplan beabsichtigten örtlichen Stadtbild vereinbar ist

Dieser Auszug aus dem §85 gibt klar die gestalterische Richtung vor, das örtliche Stadtbild gilt immer als schützenswert, selbstverständlich ist dies auch für das vorliegende Bauverfahren gültig.

Im Bebauungsplan ist keine Widmung oder dazugehörige Bebauungsbeschränkung angemerkt, die einer der Umgebung maßstäblich angepassten Planung eines Objekts widerspricht, im Gegenteil durch die Möglichkeit der Unterbrechung der geschlossenen

Bauweise (Bebauungsbeschränkung 1) ist die Anpassung des Maßstabs sogar explizit erwünscht.

Die in der Widmung festgesetzte maximale Bebauung kann nur erzielt werden, wenn die Intentionen der Stadtgestaltung (im §85 WBO festgehalten) berücksichtigt sind.

7. Gutachterliche Feststellung:

Auf Grund der Ausführungen in den Punkten 1. bis 6., sowie dem vorliegenden Bebauungsplan, den Stellungnahmen der MA19 sowie der Fotodokumentation ist eindeutig nachweisbar, dass die vorliegende Planung den Intentionen des § 85 der Wiener Bauordnung nicht entspricht und daher ein nicht zu bewilligendes Bauvorhaben vorliegt.

Das örtliche Stadtbild wird durch das gegenständliche Bauvorhaben gestört und beeinträchtigt.

Wien, am 16.9.2022

A handwritten signature in black ink is written over a circular blue professional seal. The seal contains the text "Dipl.-Ing. Simon Oberhammer", "ARCHITEKT", "Staatlich befugter und beedelter Architekt", and "WIEN".A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page.

Anhang B - eigene Fotodokumentation

01 - Felixgasse 8, 10, 12



02 - Felixgasse 10, 12, 14



03 - Felixgasse Billa Luftschneise



04 - Felixgasse 63 Durchblick zur
Friedenshöhegasse



05 - Felixgasse 55 und 57 Luftschneise



06 - Felixgasse 53 und 55 Luftschneise



07 - Felixgasse 51 und 53 Luftschneise



08 - Felixgasse 47 und 49 Luftschneise



09 - Dostalgasse Blick 1



10 - Dostalgasse Blick 2



11 -Dostalgasse 14 Luftschneise



12 - Dostalgasse 9 und 11 Luftschneise



13 - Dostalgasse 7 Luftschneise



14 - Dostalgasse 5 Luftschneise



15 - Friedenshöhegasse 65 und 67



16 - Friedenshöhegasse Durchblick bei
Felixgasse 63



17 - Friedenshöhegasse Luftschneise zw.
59 und 61



18 - Friedenshöhegasse 48 Durchblick zum
Napoleonwald



19 - Friedenshöhegasse 34 Durchblicke zum
Napoleonwald



20 - Napoleonwaldgasse - Felixgasse
Luftschneise 1



21 - Napoleonwaldgasse – Felixgasse
Luftschneise 2



22 - Napoleonwald Blick zum Bauplatz



23 - Jaunerstraße 4 und 6 Luftschneise



24 - Jaunerstraße 8, 10, 12 Luftschneisen



25 - Jaunerstraße 28 und 30 Luftschneise



26 - Jaunerstraße 32 und 34 Luftschneise



27 - Jaunerstraße 21 und 23 Luftschneise



28 - Jaunerstraße 19 und 21 Luftschneise



29 - Jaunerstraße 15a Luftschneise



30 - Jaunerstraße 13 und 15 Luftschneise



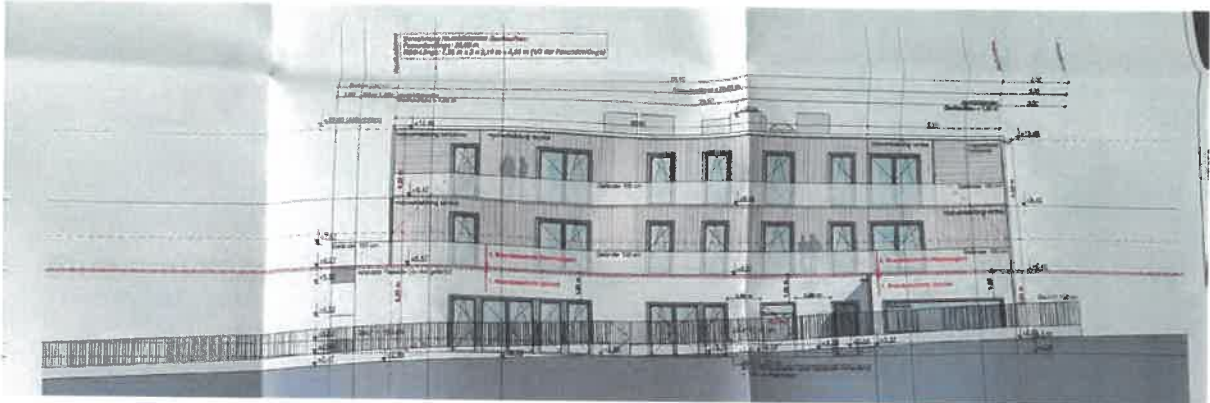
31 - Jaunerstraße 11 und 13 Luftschneise



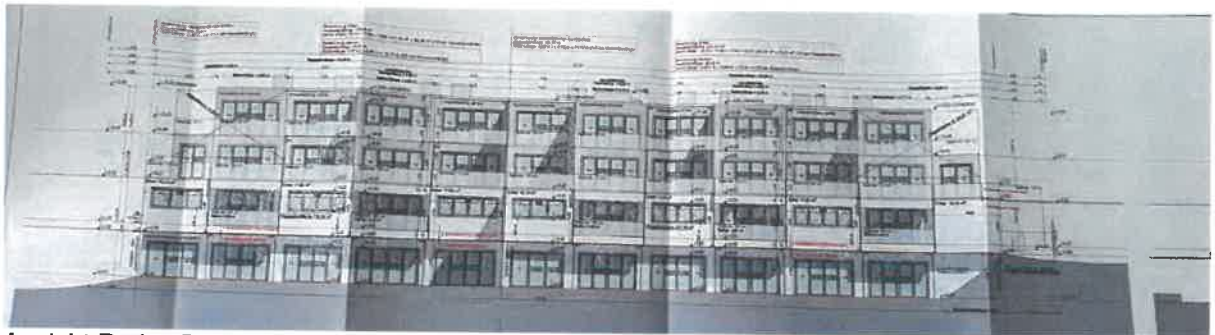
32 - Jaunerstraße 5, 7, 9 Luftschneisen



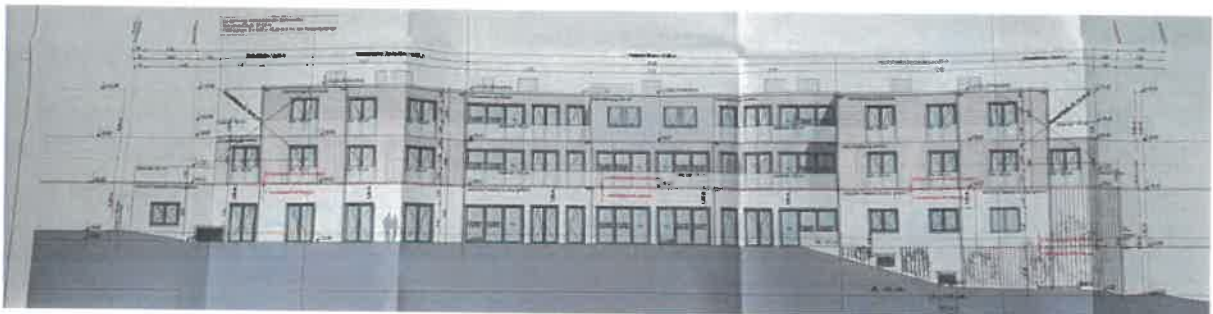
Anhang C - Planunterlagen zur Bauverhandlung



Ansicht Jaunerstraße - Nord



Ansicht Park - Ost

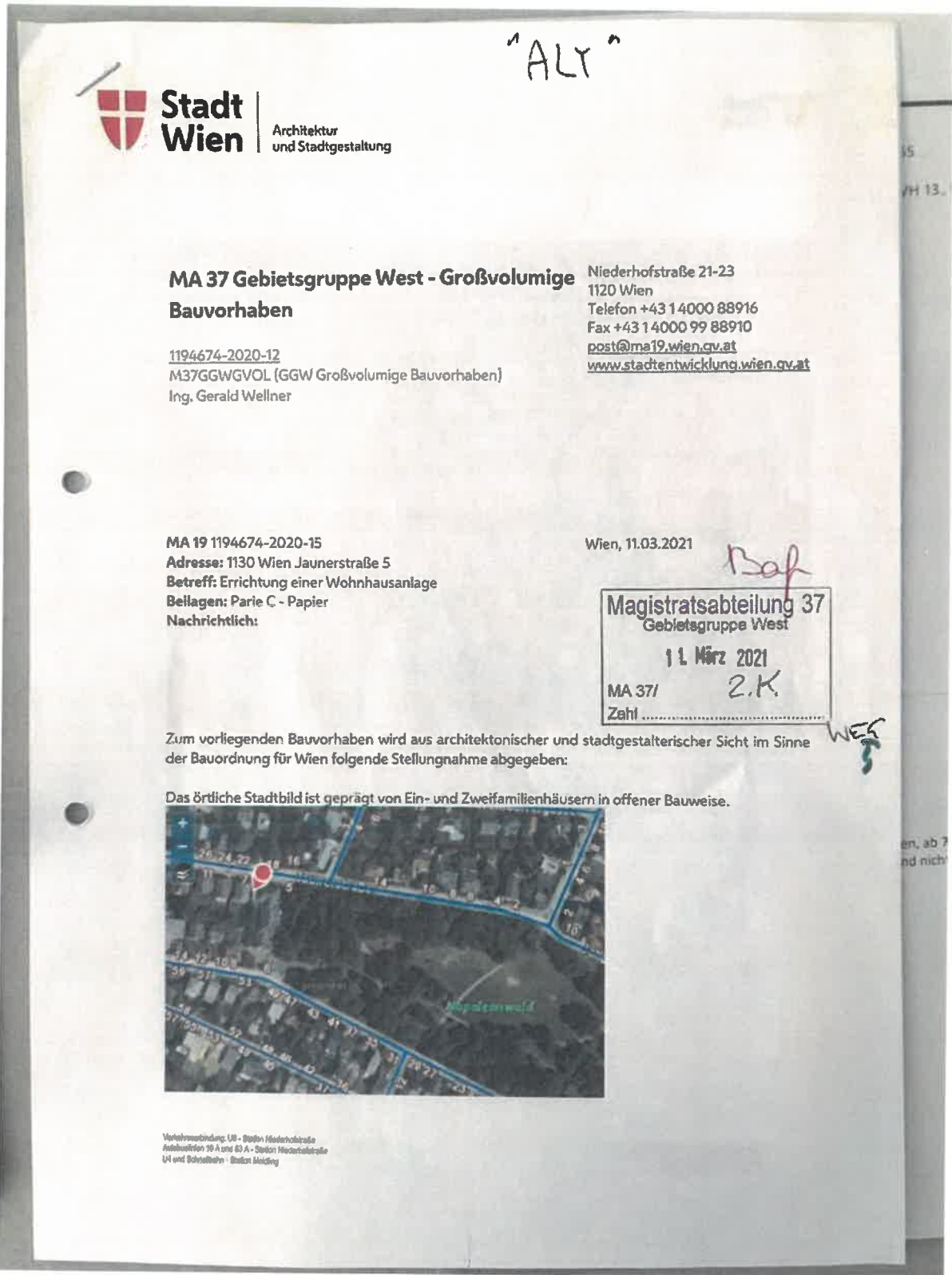


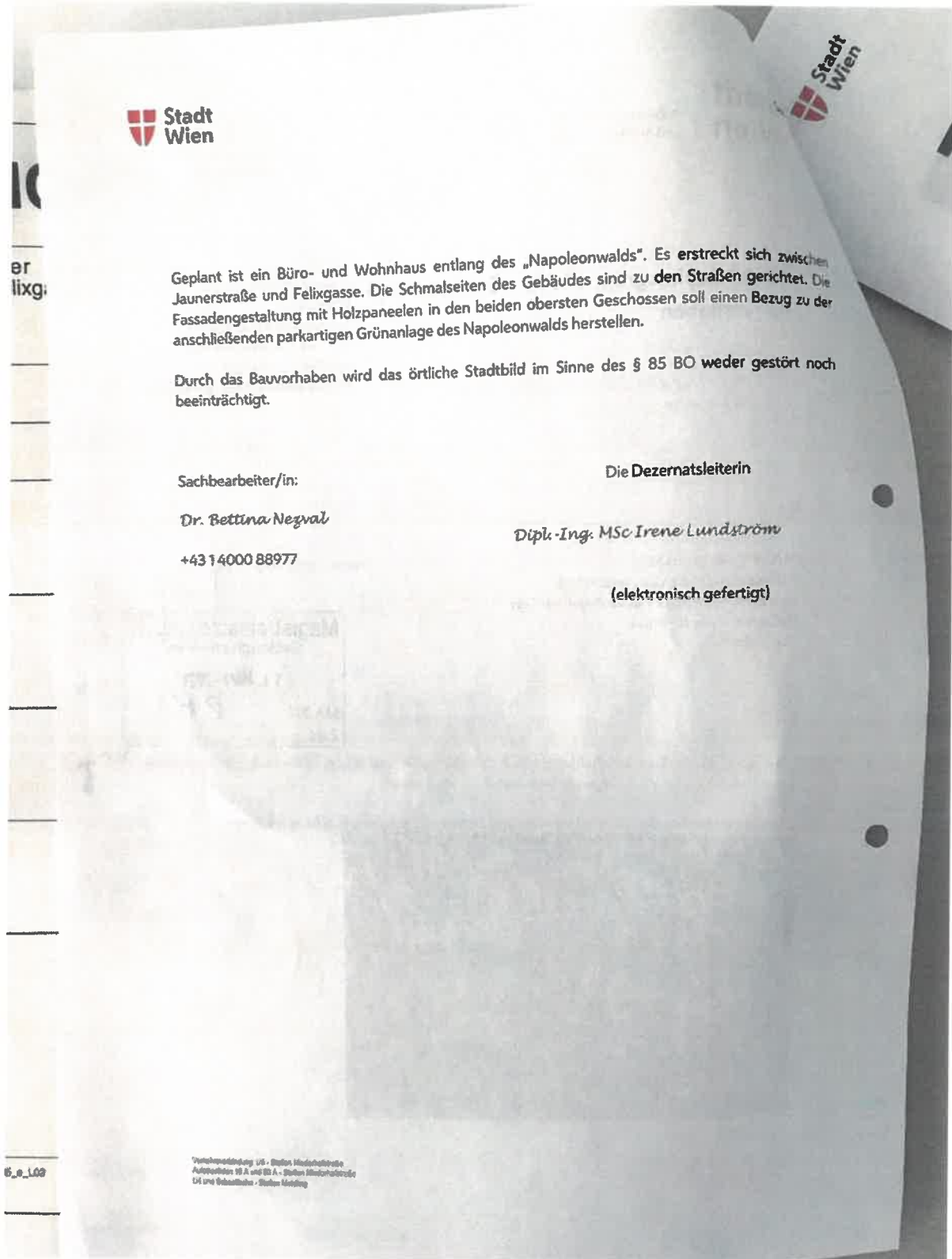
Ansicht West



Ansicht Felixgasse -Süd

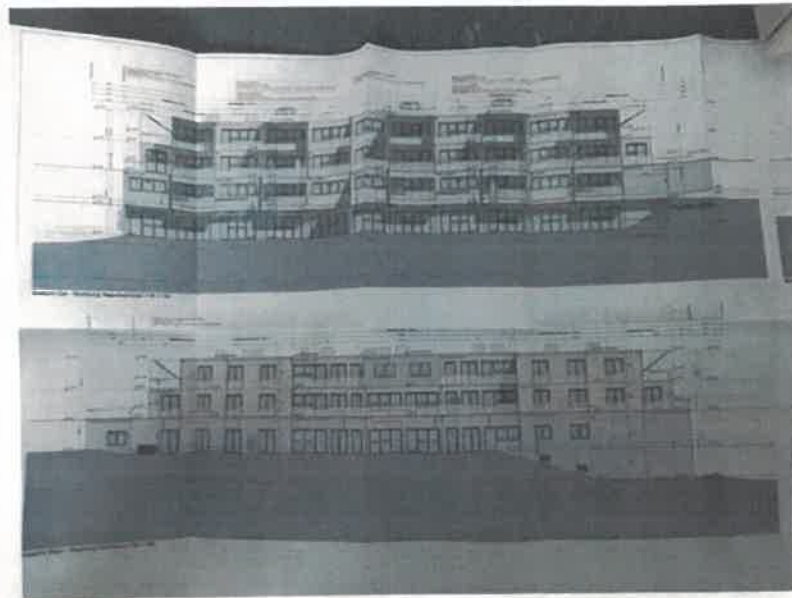
Anhang D - Stellungnahme der MA19



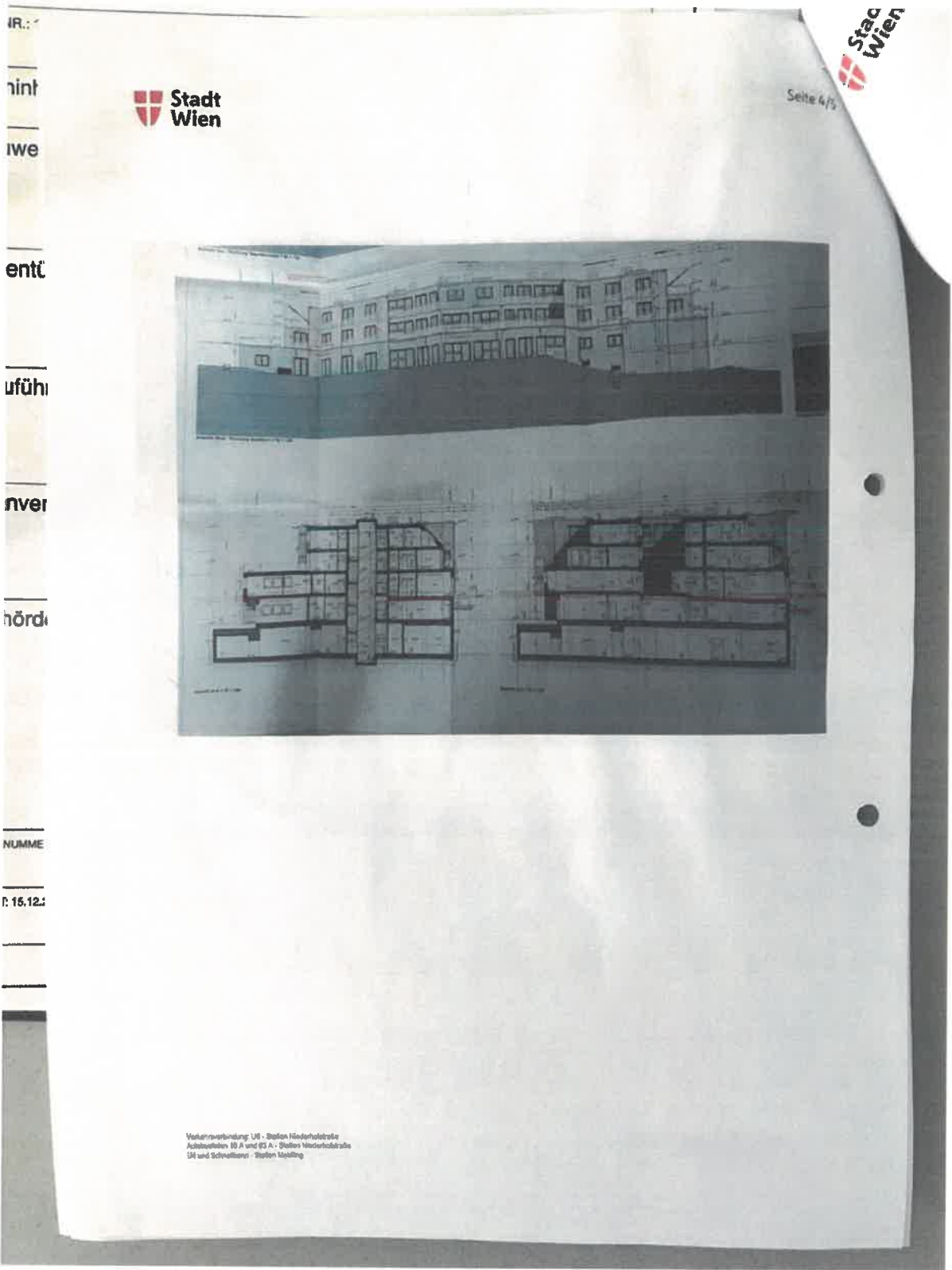


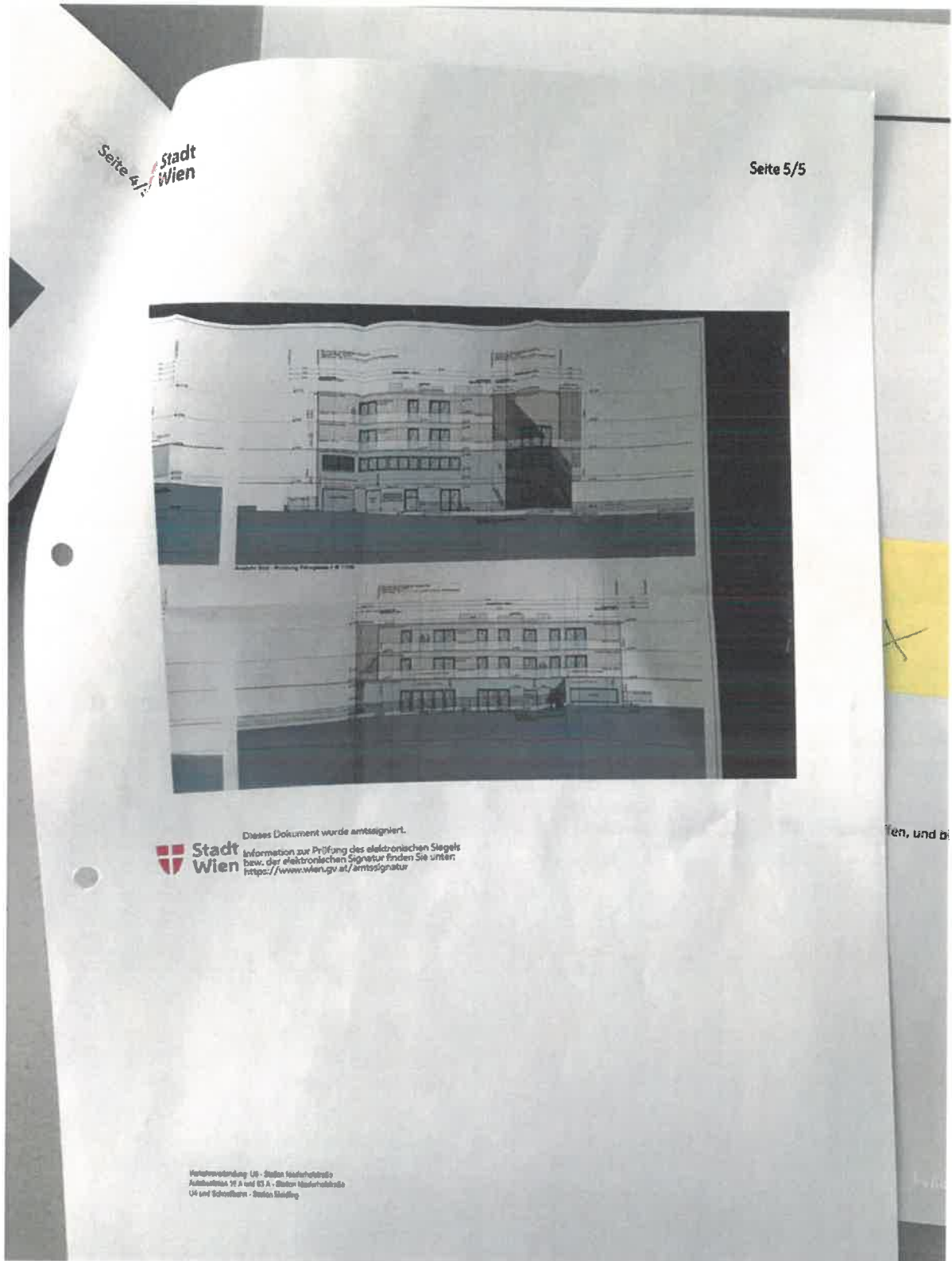


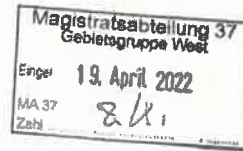
Seite 3/5



Vorbereitend: U8 - Station Niederstraße
Architektur: 92 A und 93 A - Station Niederstraße
U4 und Schnellbahn - Unter Mauthausen







PMO ✓

**MA 37 Gebietsgruppe West - Großvolumige
Bauvorhaben**

1194674-2020-193
M37GGWGVOL (GGW Großvolumige Bauvorhaben)
Ing. Monica Pfeifer

Niederhofstraße 21-23
1120 Wien
Telefon +43 1 4000 88916
Fax +43 1 4000 99 88910
post@ma19.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.gv.at

MA 19 1194674-2020-194
Adresse: 1130 Wien Felixgasse 6
Betreff: Neubau eines Wohnhauses
Beilagen: Parie- C
Nachrichtlich:

Wien, 13.04.2022

Zum vorliegenden Bauvorhaben wird aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht im Sinne der Bauordnung für Wien folgende Stellungnahme abgegeben:

Das örtliche Stadtbild ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise.



Verkehrsanbindung: U6 - Station Niederhofstraße
Autobuslinien 70 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnellbahn - Station Melling

Geplant ist ein Büro- und Wohnhaus entlang des „Napoleonwalds“. Es erstreckt sich zwischen Jaunerstraße und Felixgasse. Die Schmalseiten des Gebäudes sind zu den Straßen gerichtet. Die Fassadengestaltung mit Holzpaneelen in den beiden obersten Geschossen soll einen Bezug zu der anschließenden parkartigen Grünanlage des Napoleonwalds herstellen. Allerdings ist die Sockelzone, die aufgrund der bestehenden Hanglage zum Teil ungewohnt hoch ausfällt, von dieser Gestaltung ausgenommen. Dadurch ergibt sich eine „brutalistisch“ (Stil) anmutende Sockelzone, die in diesem Umfeld störend in Erscheinung tritt. Die raumbildenden Dachaufbauten sind raumhoch geplant, sie reichen bis zum Dachfirst, wodurch das Dachgeschoss auf den ersten Blick als Vollgeschoss erscheint. Dies bedingt eine optische Gebäudehöhe, die im örtlichen Stadtbild als exzessiv wahrgenommen wird und somit zu einer Störung und Beeinträchtigung des örtlichen Stadtbilds führt.

Geplant ist, dass von der Baulinie an der Jaunerstraße abgerückt wird. Dies kann nur dann positiv gesehen werden, wenn dadurch der Vorgarten breiter und die gärtnerische Gestaltung des Vorgartens über diese Fläche verlängert wird. Dadurch wird der Gartencharakter intensiver und das massive Bauvolumen rückt vom öffentlichen Gut ab. Dies ist in den Plänen noch auszuführen.

Durch das Bauvorhaben wird das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 BO gestört und beeinträchtigt.

Sachbearbeiter/in:

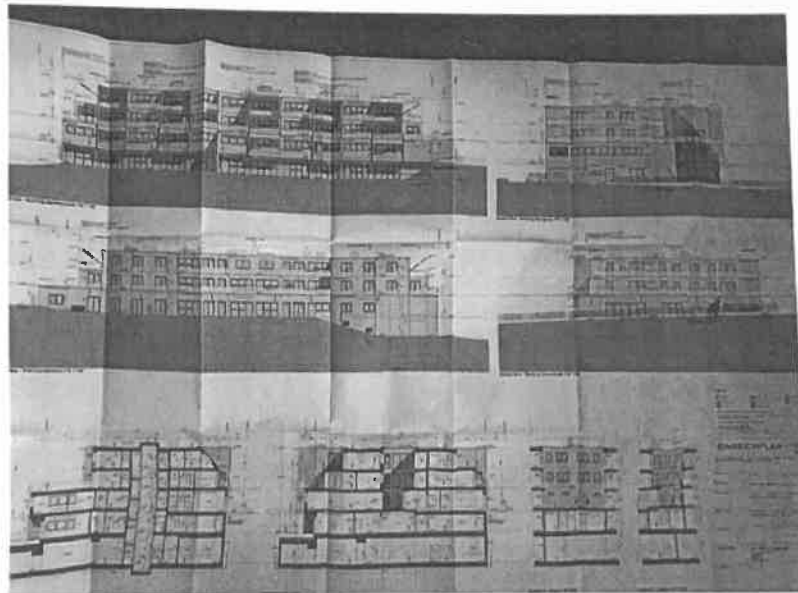
Für die Dezernatsleiterin

Dr. Bettina Nežval

Dipl.-Ing. Ronald Franz

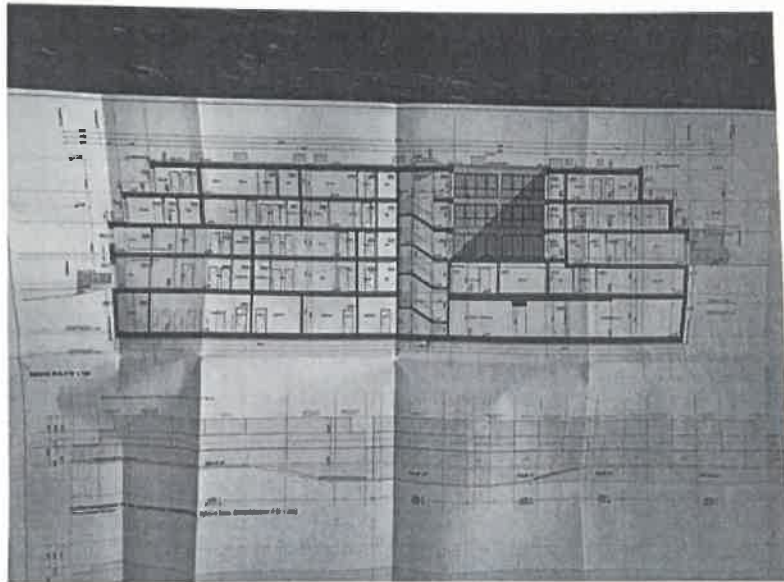
+43 1 4000 88977

(elektronisch gefertigt)



Verkehrsmittelweg: U6 - Station Mitternachts
Angehöriger 10 A und 13 A - Station Mitternachts
U1 und S-Bahn - Station Mitternachts

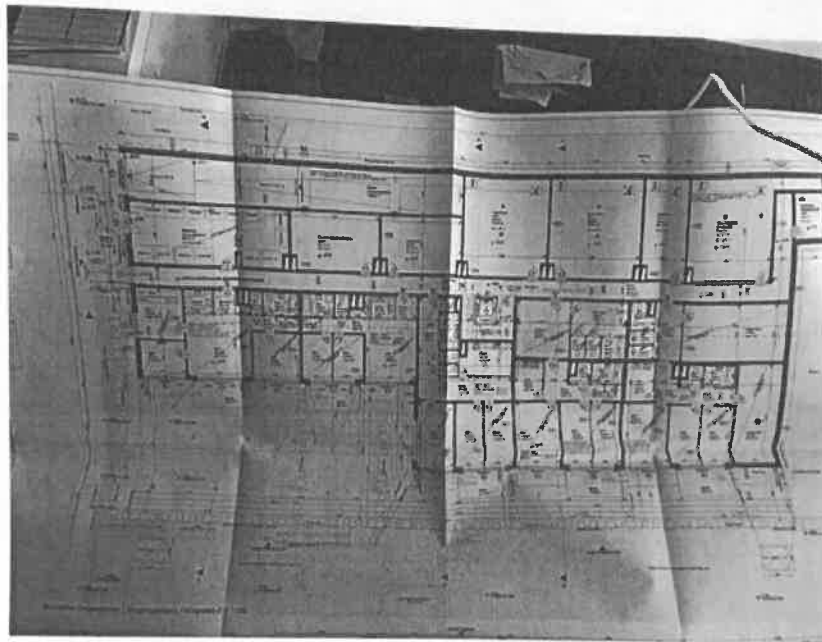
A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials of the architect, Simon Oberhammer.



Verkehrsverbund U4 - Station Niederhollabrunn
Ausbauvorhaben 10 A und 63 A - Station Niederhollabrunn
U4 und Schweighof - Station Melling



Seite 5/6



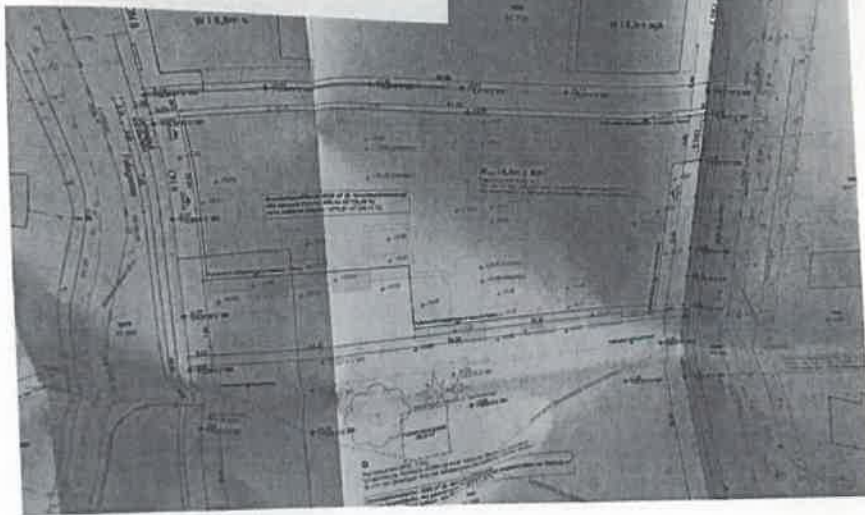
Verkehrsverbundung: U6 - Station Hieshofstraße
Autobuslinien 10 A und 63 A - Station Niederhofstraße
U4 und Schnitzbrenn - Station Meidling

/Wien

Seite 6/
6



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>

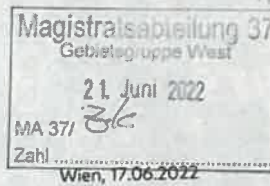


Verkehrsverbinding: U4 - Station Meiselhofstraße
Autobuslinien 18 A und 23 A - Station Meiselhofstraße
U4 und S-Bahn - Station Meiselhof

**MA 37 Gebietsgruppe West - Großvolumige
Bauvorhaben**

1194674-2020-266
M37GGWGVOL (GGW Großvolumige Bauvorhaben)
Ing. Monica Pfeifer

Niederhofstraße 21-23
1120 Wien
Telefon +43 1 4000 88916
Fax +43 1 4000 99 88910
post@ma19.wien.gv.at
www.stadtentwicklung.wien.gv.at



MA 19 1194674-2020-275
Adresse: 1130 Wien Felixgasse 6
Betreff: Neubau eines Wohngebäude
Beilagen: Einreichpläne
Nachrichtlich:

Zum vorliegenden Bauvorhaben wird aus architektonischer und stadtgestalterischer Sicht im Sinne der Bauordnung für Wien folgende Stellungnahme abgegeben:

Nach Überarbeitung des Projekts kann Folgendes festgestellt werden:
Aufgrund des Abrückens von der Baulinie wird eine durchgehende Bepflanzung entlang des Gehsteigs ermöglicht, sodass optisch der Vorgarten verlängert wirkt. Dies fügt sich in Umgebung harmonisch ein. Durch die geänderte Gestaltung der Gaupen heben sich diese nun deutlicher von der Fassade ab. Auch der Sockelbereich wird durch die geänderte Gestaltung mit Holzpaneelen harmonischer in den Baukörper integriert.

Durch das Bauvorhaben wird das örtliche Stadtbild im Sinne des § 85 BO weder gestört noch beeinträchtigt.

Sachbearbeiter/in:
Dr. Bettina Nežval
+43 1 4000 88977

Die Dezernatsleiterin
Dipl.-Ing. Irene Lundström, MSc

(elektronisch gefertigt)