

Memo

Khleslplatz – AHS sofort ermöglichen | Schutzzone ernst nehmen

für den Petitionsausschuss des Wiener Gemeinderats (Sitzung am 15.09.2025)

1. Worum es geht

Der Khleslplatz ist Wiens letzter historischer Dreiecksanger – ein seltenes, identitätsstiftendes Ensemble mit Kirche, Pfarrhof, unter Denkmalschutz stehendem Schloss samt Schlosspark und gewachsenen Gärten. Deshalb besteht hier seit 1973 eine Schutzzone. Die nun vorgesehenen Umwidmungen würden zwei bisher nicht bebaubare Gartenflächen im Ensembleinneren zu Bauland machen und damit die Wirkung, Proportionen und Sichtachsen des Ortes spürbar verändern.

2. Verfahrenslage

- **27.06.2025:** Anhörung der Petition „Rettet den Khleslplatz!“ (mit >1.600 Unterstützungen) – allerdings **zwei Tage nach** dem GR-Beschluss vom 25.06
- **28.08.2025:** **Sistierung** des GR-Beschlusses wegen Verfahrensfehlers im Planungsausschuss
- **02.09.2025:** erneute Befassung des Planungsausschusses
- **15.09.2025:** **vorgezogene** (nicht öffentliche) Sitzung des Petitionsausschusses – Ihre Empfehlung erhält dadurch **konkretes Gewicht**.
- **24.09.2025:** voraussichtlich neuerlicher Beschluss im Gemeinderat

3. Funktion von Schutzzonen – und warum sie hier greift

Schutzzonen dienen dem Erhalt von historisch und architektonisch wertvollen Stadtteilen, die als Einheit (Ensemble) eine besondere Bedeutung haben – einschließlich Bau- und Raumstruktur sowie prägenden Elementen (Gärten, Blickbezüge, Maßstäblichkeit). In solchen Bereichen hat Ensemble-schutz Vorrang vor „moderater Nachverdichtung“. Gerade am Khleslplatz wirkt die niedrige, kleinteilige Struktur – sichtbare Überformungen im rückwärtigen Bereich würden das Gleichgewicht des Ensembles kippen.

4. Qualität des Khleslplatzes

- Einmalig in Wien: Es handelt sich um den letzten erhaltenen Dreiecksanger; als sein Zentrum hat der Khleslplatz für Altmannsdorf einen hohen Identitätswert.
- Wahrnehmung: Der besondere Charakter ergibt sich aus dem Zusammenspiel von Platzraum, geringem Maßstab, Garten-Hinterräumen und Sichtbezug zur Kirche St. Oswald.
- Konsequenz: Eine Umwidmung der inneren Gartenbereiche verändert Wirkung und Proportionen und schafft einen Präzedenzfall für weitere Eingriffe.

5. Evidenzlage und Lücken

- **Visualisierungen/Sichtachsen:** Von der Behörde (MA 21) wurden keine öffentlich nachvollziehbaren Visualisierungen bereitgestellt; Prüfungen mittels zeitgemäßer technischer Verfahren wurden teils als entbehrlich dargestellt, weil sie von der Behörde „geistig im Kopf“ vorgenommen würden. Für eine fundierte und transparente Entscheidung über sichtrelevante Eingriffe braucht es aber prüf- und diskutierbare Visualisierungen (Sichtachsen, Höhenstaffel, Proportionen).
- **Fachbeirat/Expertise:** Die vorhandene fachliche Würdigung war im Kern auf das „Stadtwäldchen“ fokussiert; der Landschaftsarchitekt DI Karl Grimm erklärte sich für diesen Tagesordnungspunkt für befangen, für Ersatz wurde nicht gesorgt; zu den Ensemblewirkungen der Schutzzone liegt daher bis dato keine tragfähige Gesamtbeurteilung vor.
Schlussfolgerung: Vor einer endgültigen Beschlussfassung braucht es belastbare Visualisierungen und – falls auch Sie dies für entscheidungsrelevant erachten – ein unabhängiges Gutachten zur Ensemblewirkung.

6. Korrektur missverständlicher Äußerungen in der Sitzung am 27. Juni 2025

- **Kurzzeitvermietung/„Airbnb“:** Die neue 90-Tage-Regel ist schwer kontrollierbar und gilt primär in Wohnzonen (§ 7a BO für Wien). Der Khleslplatz liegt nicht in einer solchen; zudem sind selbst dort Ausnahmen möglich. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass eine Umwidmung kurzfristige Vermietungen begünstigt – mit negativen Effekten auf soziales Gefüge und Identität des Ensembles.
- **„Zwei Drittel geförderter Wohnbau bei Neuwidmungen“:** Diese Verpflichtung greift erst ab einer Mindestgröße (z. B. $\geq 5.000 \text{ m}^2$ WNF und entsprechender Bauklasse). Von den projektierten Bauten wird diese Schwelle nicht erreicht; es besteht daher keine Verpflichtung zu gefördertem Wohnbau. De facto handelt es sich um privaten Wohnbau ohne Sozialbindung.

7. Tenor der eingeholten Stellungnahmen

- **Stellungnahme der Stadt (Geschäftsgruppe Stadtentwicklung):** Betonung einer „geringfügigen Nachverdichtung“ im rückwärtigen Bereich von Khleslplatz 3 und 8 und Verweis auf § 85 BO („örtliches Stadtbild weder gestört noch beeinträchtigt“); eine Auseinandersetzung mit den in der Petition aufgezeigten Ensemblewirkungen bleibt aus.
- **Bezirksvorsteherung Meidling:** Schule ja, Stadtwäldchen schützen, Charakter des Dreieckangers wahren; kritisch zur Verkleinerung der Schutzzone; verlangt Abwarten der Petitionsempfehlung und **Trennung AHS/Khleslplatz**, falls der Schulzeitplan sonst gefährdet wird.
- **SPÖ Meidling:** Schließt sich der BV-Stellungnahme vom 28.03. an; betont leistbares Wohnen, hält aber fest, dass keine Widmung „geförderter Wohnbau“ im Plan verankert ist; fordert generell eine Umwidmungsabgabe. (Inhaltlich keine eigene Würdigung der Petition.)
- **FPÖ Meidling:** Klar unterstützend; verweist auf den Schutzzonenstatus und lehnt höhere Widmungen (bis zu ~16 m) in den Gärten deutlich ab.
- **Grüne Meidling:** Klar unterstützend; lehnen die W II-Widmungen für Khleslplatz 3 und 8 sowie die Schutzzonen-Verkleinerung ab; befürworten **Trennung AHS/Schutzzone**.
- **ÖVP Meidling:** Unterstützend; betont Schutz des historischen Juwels, Risiken der Versiegelung und fordert **Transparenz** sowie die **klare Trennung** zwischen der Schulwidmung und der Schutzzone Khleslplatz; der **AHS-Neubau** soll **unabhängig vom Khleslplatz** erfolgen.
- **NEOS Meidling:** Überraschend klar unterstützend (vgl. aber den ebenfalls schon in diese Richtung gehenden Beitrag von Christian Volkmann vom 11.03.2025); kritisieren die „Mitumwidmung“ im Windschatten des Schulprojekts, verlangen **Transparenz** und **Trennung**.
- **Pro Hetzendorf:** Sehr klar unterstützend; rügt mangelnde Visualisierungen/Sichtbarkeitsprüfungen und die Erosion der ursprünglichen Auflagen; legt eigene Sichtsimulationen vor.
- **Pfarre Altmannsdorf/St. Oswald:** Sehr klar unterstützend; hebt den einzigartigen historischen Wert (erste Schutzzone außerhalb der Innenstadt) hervor; warnt vor unpassender Mehrschichtigkeit und zusätzlichen Versiegelungen.

Fazit: In Summe überwiegen deutlich jene Stellungnahmen, die den Schutz des Ensembles und eine **Trennung der Verfahren** (AHS sofort, Schutzzone mit Sorgfalt) unterstützen; die verwaltungsseitige Stellungnahme repliziert primär Planungsargumente, ohne die Ensemblewirkung belastbar zu entkräften.

8. Empfehlungslinie aus Sicht der Petition (für Ihre Abwägung)

8.1 Trennung der Verfahren (Primärlinie)

Die **AHS-Widmung** ist spruchreif und kann sofort beschlossen werden. Über die **Schutzzonen-Widmung** sollte die Beschlussfassung erst nach Vorliegen belastbarer Visualisierungen/Sichtachsenprüfungen und eines unabhängigen Kurz-Gutachtens zur Ensemblewirkung erfolgen; eine erneute fachliche Befassung (inkl. Fachbeirat) ist angezeigt.

Begründung: Angesichts fehlender öffentlich nachvollziehbarer Visualisierungen/Sichtachsenprüfungen und der nur teilweise auf den Khleslplatz bezogenen fachlichen Würdigung ist eine kurz gehaltene städtebaulich-ortsbildpflegerische **Begutachtung** erforderlich, um Sichtachsen, Proportionen und Maßstäblichkeit methodisch belastbar zu dokumentieren und damit eine prüfbare Entscheidungsgrundlage zu schaffen. (Hinweis: Ein Kurz-Gutachten mit 3–4 definierten Blickpunkten, Volumes-/Höhenvarianten und Sichtachsenanalyse genügt.)

8.2 Mindestfestlegungen (nur für den Fall, dass der Gemeinderat dennoch umwidmet)

Sollte der Gemeinderat trotz offener Evidenzlage eine **Umwidmung in der Schutzzone** beschließen, ersuchen wir um folgende Mindestfestlegungen im Bebauungsplan (BB) und im nachgelagerten Verfahren (MA 19), um die Ensemblewirkung zu sichern:

a) Maß und Höhe

- **Maximale Gebäude-/Traufhöhe** deutlich unterhalb der Obergrenze von BK 1, orientiert am ortsbildprägenden Bestand ($\approx 5,5$ m als maßstäbliche Leitplanke)
- **keine Aufstockungen**
- **Baubereiche/Baufluchtlinien** so festlegen, dass Sichtachsen zur Kirche St. Oswald frei bleiben und der Gartenhinterraum als Ensemblebestandteil wahrnehmbar bleibt

b) Dächer und Technikaufbauten

- **Ortsbildverträgliche Dachformen/-neigungen** (kein Flachdach, sondern Steildach $\leq 45^\circ$)
- Keine vom Platz aus sichtbaren **Technikaufbauten**
- Keine **Dachflächenfenster** zur Platzseite
- **PV-Anlagen** nur so, dass sie den Platzraum nicht dominieren

c) Freiraum/Grünflächen

- **Erhalt prägender Bäume**
- **Keine Bebauung** (ober-/unterirdisch) in als **Garten-/Grünflächen** gekennzeichneten Zonen
- **Baumschonende** Erschließung
- Erhalt der **historischen** Taubenschläge auf Khleslplatz 3 und 8

d) **Gestaltung/Ortsbild** (Detaillierung in Abstimmung mit MA 19)

- Ortsbildtypische **Materialität** (z. B. mineralischer Putz, kleinteilige Fensterteilungen)
- Ruhige **Fassadengliederung**
- Kein **großformatiges Glas/Metall** zum Platz

e) **Nachvollziehbarkeit**

- Verpflichtende **Visualisierungen** (3–4 definierte Blickpunkte) vor Einreichung
- Im Bewilligungsverfahren Nachweis, dass die Ausführung **Sichtachsen/Proportionen** nicht beeinträchtigt

f) **Erschließung**

- Keine neue oder ausgeweitete Erschließung weiterer **Gartenparzellen** innerhalb der Schutzzone
- Zusätzliche **Flächeninanspruchnahmen** sind zu vermeiden

8.3 Begründung/Transparenz

Die Empfehlung sollte kurz begründen, warum die Reihenfolge (erst AHS, dann Schutzzone) Sorgfalt, Nachvollziehbarkeit und Rechtssicherheit stärkt; im Fall einer dennoch beschlossenen Umwidmung sind die Mindestfestlegungen aus 8.2 als „Leitplanke“ zu verstehen, um Ensemblewirkung und Ortsbild verlässlich zu sichern.

Formulierungsvorschlag für Ihre Empfehlung:

„Der Petitionsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

- 1. die Umwidmung für den AHS-Neubau umgehend zu beschließen;*
- 2. davon getrennt die Umwidmung in der Schutzzone Khleslplatz erst nach Vorliegen nachvollziehbarer Visualisierungen/Sichtachsenprüfungen und eines unabhängigen Kurz-Gutachtens (3–4 definierte Blickpunkte, Volumes-/Höhenvarianten, Sichtachsenanalyse) sowie nach erneuter fachlicher Würdigung zu behandeln;*
- 3. für den Fall, dass der Gemeinderat die Umwidmung in der Schutzzone Khleslplatz dennoch schon jetzt vornimmt, im Bebauungsplan (BB) Mindestfestlegungen zu Maß/Höhe, Dach/Technik, Freiraum/Grünflächen, Gestaltung/Ortsbild (MA 19) und Nachvollziehbarkeit/Erschließung zu verankern (u. a. Orientierung an $\approx 5,5$ m Traufhöhe, Freihaltung der Sichtachsen zur Kirche St. Oswald, keine sichtbaren Technikaufbauten, Erhalt der historischen Taubenschläge), um die Ensemblewirkung verlässlich zu sichern.“*

Wir danken für die Anhörung am 27.06.2025 sowie das nunmehrige Vorziehen der Sitzung auf den 15.09.2025 und ersuchen um eine sachlich begründete, transparente Empfehlung im genannten Sinn.

Kontakt: khleslplatz@gmx.at | Dokumentation: <https://kabelwerker.net/Khleslplatz/>