

# Stellungnahme

## der Initiative „Rettet den Khleslplatz!“

### zur geplanten Umwidmung in der Schutzzone

Wien, 20. Juni 2025

Mit Verwunderung und zunehmender Sorge nehmen wir zur Kenntnis, dass der Wiener Gemeinderat am 25. Juni 2025 über die geplante Umwidmung zweier Grundstücke am Khleslplatz (Flächenwidmungsplan Nr. 8387) abstimmen soll – **zwei Tage vor der offiziellen Behandlung der Petition „Rettet den Khleslplatz!“ durch den Wiener Petitionsausschuss.**

Als das Wiener **Petitionsgesetz 2013** mit breiter Zustimmung sämtlicher Parteien beschlossen wurde, hieß man es seitens der SPÖ wie folgt willkommen: „ein wirksames zusätzliches Instrument für mehr, für noch mehr Bürgerbeteiligung und mehr Demokratie in Wien“ sei geschaffen worden, und im Vergleich zu historischen Petitionsrechten sei in Wien „das Petitionsrecht von einer ursprünglichen quasi Bitte von uns zu einem wirklich emanzipatorischen Recht der Mitbestimmung weiterentwickelt worden“. Dass dieses zentrale Instrument der Bürgerbeteiligung im konkreten Fall faktisch übergangen wird, **entwertet den Petitionsprozess** und beschädigt das Vertrauen in transparente Verfahren.

Überdies würde der von einem privaten Investor angestrebte Beschluss des Gemeinderats gleich mehrere Prinzipien des erst im April 2025 vom eben diesem Gemeinderat beschlossenen **Stadtentwicklungsplans 2035** verletzen:

- Schutz historischer Ensembles
- Minimierung der Bodenversiegelung
- öffentlicher Nutzen als Voraussetzung für die Stadtentwicklung
- Vorrang für Bestand statt spekulativem Neubau
- Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern

Diese Vorgehensweise ist aber **nicht nur demokratiepolitisch problematisch**, sondern wirft auch **rechtliche Fragen** auf:

## 1. Möglicher Verstoß gegen gesetzliche Planungsziele (§ 1 BO für Wien)

Laut § 1 Abs. 2 Z. 14 der **Bauordnung für Wien** ist es ausdrückliches Ziel der Stadtplanung, den Bestand von Gebieten zu gewährleisten,

„die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind.“

Die geplante Umwidmung innerhalb der **Schutzzone Khleslplatz**, die seit 1973 besteht und damit eines der beiden ältesten geschützten Ensemblegebiete Wiens ist, **steht diesem Planungsziel diametral entgegen**. Sie dient **nicht dem öffentlichen Interesse**, sondern einem privaten Immobilienentwickler – ohne erkennbare Notwendigkeit.

## 2. Fehlende „wichtige Rücksichten“ (§ 1 Abs. 4 BO für Wien)

Widmungsänderungen dürfen laut Bauordnung

„nur aus wichtigen Rücksichten“ [...] „wenn **bedeutende Gründe**, vor allem auf Grund der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, für eine Abänderung sprechen“

vorgenommen werden.

Ein solcher bedeutender Grund ist im vorliegenden Fall **nicht nachvollziehbar dokumentiert**.

Im Gegenteil: Die Widmungsänderung dient erkennbar vorrangig privaten Verwertungsinteressen – nicht aber einem öffentlichen Bedarf.

Im Umkreis wurden bereits Tausende neue Wohnungen errichtet – auf dafür vorgesehenen und geeigneten Flächen. Die beiden nun zusätzlich geplanten Bauprojekte würden hingegen ein bisher als **Grünland** gewidmetes Gebiet in der Schutzzone **versiegeln**. Dies hätte negative Auswirkungen auf das lokale Mikroklima – und bedeutet eine städtebauliche Überbelastung für das unter Schutz stehende Ensemble. Der Eingriff stünde **damit in keinem Verhältnis zum Nutzen**.

### 3. Vorrang des Ensembleschutzes gegenüber Nachverdichtung

**Schutzzonen** dienen per definitionem dem **Schutz eines örtlich prägenden Ensembles**; für das Abwägen mit gegenläufigen Interessen bleibt nur geringer Raum. § 7 Abs. 1 BO für Wien definiert klar, dass Gebiete erhalten werden sollen, „die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind“.

Die seitens der MA 21 ebenso wie von der Bezirksvorstehung des 12. Bezirks und dem Büro der Amtsführenden Stadträtin Mag.<sup>a</sup> Sima repetitiv bemühte Argumentation, es handle sich bei der geplanten Umwidmung um eine „moderate Nachverdichtung“, greift daher im gegenständlichen Fall zu kurz. In einer Schutzzone – wie sie am Khleslplatz seit 1973 besteht – hat die Wahrung eines erhaltungswürdigen Stadtbildes gemäß § 7 Abs. 1 BO für Wien **Vorrang gegenüber allgemeinen Nachverdichtungszielen**. Eine Schutzzone ist kein Vorratsgebiet für künftige Lückenfüllungen, sondern ein Ausdruck bewusster städtebaulicher Zurückhaltung. Sie dient dazu, ensembleprägende Strukturen zu bewahren – sei es durch niedrige Bauhöhe, traditionelle Materialien oder Gartenflächen.

Nachverdichtung mag dort geboten sein, wo keine stadtbildprägenden Strukturen gefährdet werden – insbesondere bei anonymen Baulücken außerhalb geschützter Bereiche. Am Khleslplatz hingegen würde sie einen präzedenzlosen **Eingriff in ein Ensemble von kulturhistorischer Bedeutung** bedeuten. Gerade weil der Platz infrastrukturell gut erschlossen ist, stellt er eine selten gewordene dörfliche Oase im urbanen Raum dar – und keine bloße Restfläche im Dichtepan.

Im Übrigen betont das **Verwaltungsgericht Wien** in seinem Erkenntnis vom 10.03.2022 (VGW-111/069/10651/2021-13), dass bei der Prüfung von Ortsbildschutz die Wahrnehmung „**von allen öffentlich zugänglichen Orten aus allen möglichen Blickwinkeln**“ zu berücksichtigen ist. Auch scheinbar abgeschirmte oder zurückversetzte Baukörper – wie sie im Fall Khleslplatz 3 und 8 geplant sind – können damit **als relevante Eingriffe in das Ensemble** zu werten sein.

Und etwaige Überlegungen, die dahingehen, dass es im Hinblick auf die großvolumigen Baukörper, die für den AHS-Neubau An den Eisteichen errichtet werden, auf zwei neue Häuser am Khleslplatz auch nicht mehr ankommen könne, sind mit Verweis auf die **Rsp. des VwGH** zu

zerstreuen. Demnach ist es keineswegs so, dass, wenn an einem Standort bereits „**vielfältige Umgebungsvariable**“ vorhanden sind, durch ein Hinzutreten eines neuen Elementes keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgen könnte (vgl. nur VwGH 2009/05/0095 vom 06.09.2011). Am Khleslplatz muss dies schon deshalb gelten, weil sein historischer Wert in der **Struktur des Dreiecksangers** liegt. Bei einem Angerdorf lag der namensgebende Anger im Zentrum, Stallungen und Scheunen schlossen hinten an und fügten sich an der Rückseite zu einem festen Ring („Hintaus“-Wirtschaftsweg). Danach folgten mit Speicherbauten durchsetzte Obstgärten (vgl. Austria-Forum, Stichwort „Siedlungsformen“). Für den Khleslplatz sind daher nicht die Fassaden (allein) entscheidend, sodass ein Erhalt bloß der Fassaden – als eine Art „**Potemkin’sches Dorf**“ – ausreichen würde, um dem Zweck der Schutzzone gerecht zu werden. Vielmehr kommt es dafür auch und gerade darauf an, die zur Schutzzone gehörenden und das Ensemble wesentlich mitbestimmenden **Gartenbereiche** zu bewahren.

#### **4. Verfahrensdefizite und Missachtung des Instruments der Petition**

Trotz vielfacher in mehrwöchigen Abständen übermittelter Anfragen weigert sich die dafür zuständige MA 21 nach wie vor, **Auskunft** über die **Anzahl** der im März 2025 zu diesem Verfahren online und schriftlich eingereichten **Stellungnahmen** zu geben, obwohl sie nach dem Wiener Auskunftspflichtgesetz dazu verpflichtet ist. Zunächst behauptete man rechtsirrig, dass keine Auskunft zu laufenden Verfahren gegeben werden könnte. Als von unserer Seite die diesbezüglich klare Rechtslage erläutert wurde, verlegte man sich auf eine Hinhaltetaktik. So bat man uns am 14. Mai 2025 „um noch ein paar Tage Geduld“. Weitere Urgezen blieben dann aber unbeantwortet.

Besonders irritierend ist der Umstand, dass die Mitglieder des Planungsausschusses 1400 Seiten umfassende Unterlagen erst in der Nacht vor der Sitzung erhalten haben sollen. Eine sachgerechte Behandlung der Materie scheint uns unter diesen Umständen unmöglich, vielleicht aber auch alles andere als erwünscht zu sein.

Überdies soll nun dem Vernehmen nach **noch vor der Befassung des Petitionsausschusses** über die in der Petition behandelten Inhalte abgestimmt werden. **Das untergräbt das Petitionsrecht** und stellt das Prinzip von **Transparenz, Sorgfalt und öffentlicher Beratung** ernsthaft infrage.

## **Fazit: Umfassende rechtliche Überprüfung erforderlich – Abstimmung aufschieben!**

Die Initiative „*Rettet den Khlesplatz!*“ fordert daher:

1. **Trennung der Verfahren:** Beschlussfassung über Schulwidmung sofort – Beschluss über Umwidmung in der Schutzzone nur nach sorgfältiger Prüfung.
2. **Verschiebung der Abstimmung zur Schutzzone** auf einen Zeitpunkt **nach der Petitionsempfehlung.**
3. **Rechtliche Prüfung** der geplanten Widmungsänderung in der Schutzzone im ausschließlichen Interesse eines Investors auf ihre Vereinbarkeit mit § 1 BO für Wien.

Wir behalten uns ausdrücklich vor, die Rechtmäßigkeit der geplanten Widmungsänderung einer juristischen Prüfung zu unterziehen und gegebenenfalls alle zur Verfügung stehenden Rechtsmittel im Interesse des Schutzes wertvoller Stadtstruktur und demokratischer Beteiligung zu ergreifen.