BiLG
BÜRGERINITIATIVE
Lebenswertes
LeopoldGrätzl

UBM Development AG

Laaer-Berg-Straße 43
1100 Wien

Wien, am 10.10.2019

UBM-Bauprojekt "LeopoldQuartier", Obere Donaustraße 23-27+29, 1020 Wien

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ergänzend zu den Gesprächen beim Anrainernachmittag am 1. und 2.10.2019 noch einige Anmerkungen zu den bisherig bekannten Projektinformationen…

WER WIR SIND

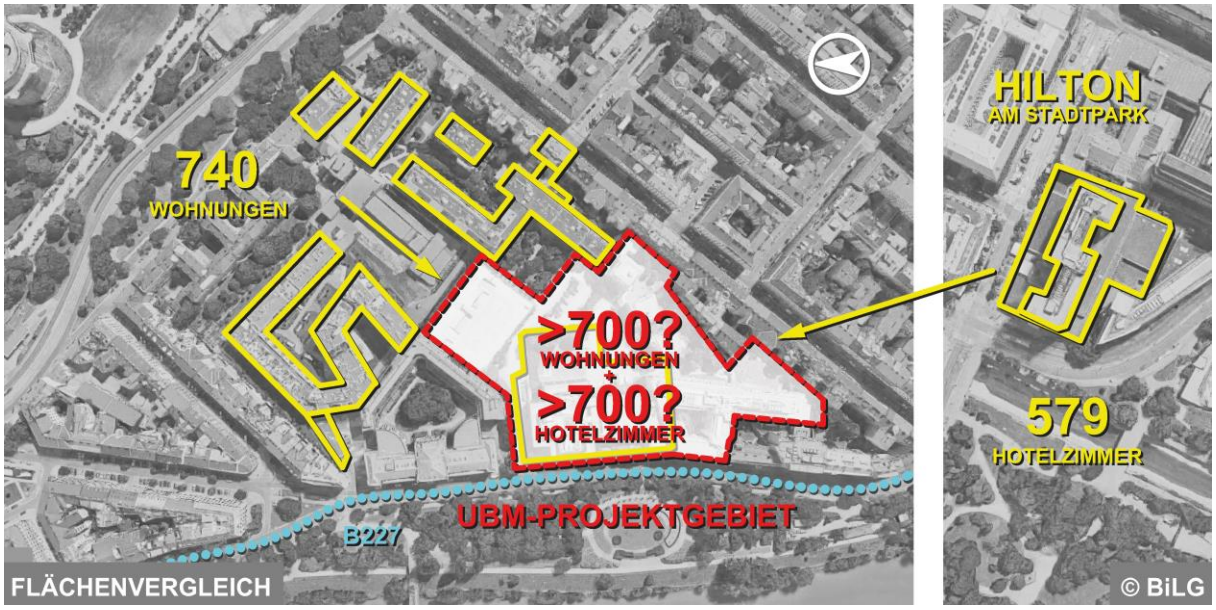
Wir haben uns zur Bürgerinitiative "Lebenswertes LeopoldGrätzl" (BiLG) zusammengeschlossen, um das anstehende UBM-Bauprojekt „LeopoldQuartier“ als AnrainerInnen kritisch und konstruktiv zu begleiten. Wir bieten allen BewohnerInnen unseres Grätzls eine Plattform und wollen als Sprachrohr und Vermittler dienen. Wir orientieren uns dabei an den bis jetzt bekannten Informationen der UBM, dem aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan und vergleichbaren Projekten in Wien. In mehreren Versammlungen haben wir uns mit dem Projekt auseinandergesetzt und die Wünsche und Bedenken der AnrainerInnen erfasst.

DAS PROJEKTGEBIET & UNSER GRÄTZL

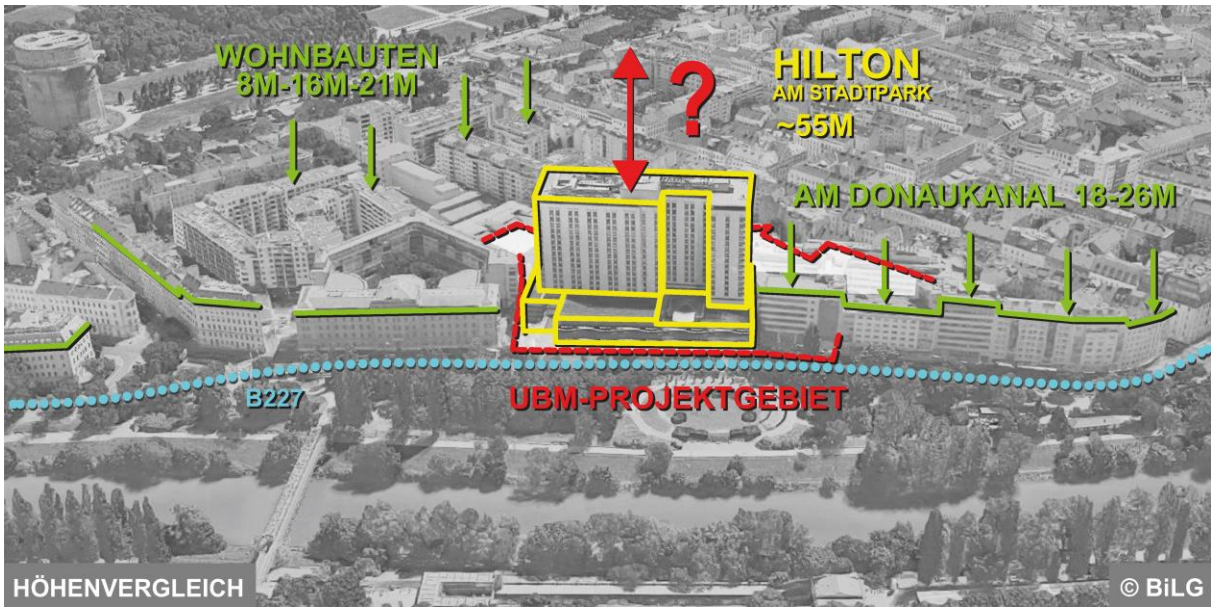
Das UBM-Projektgebiet liegt inmitten einer homogenen, äußerst dichten Wohnbebauung – darunter auch zwei neuere Wohnhausanlagen mit rund 740 Wohneinheiten. Das Projekt-Areal zeichnet sich bislang durch ein hohes Maß an unversiegelten Flächen, einen hochwertigen Baumbestand und die üppige Fassadenbegrünung einer 3-geschoßigen Hochgarage aus – es wirkt dadurch wie eine grüne Lunge inmitten der kompakten Stadtlandschaft. Direkt an die UBM-Liegenschaft angrenzend befinden sich die Freispielfläche eines Kindergartens (70 Kinder), der Kinderspielplatz einer Wohnhausanlage, der von Familien des gesamten Grätzls frequentiert wird, soziale Einrichtungen für die Betreuung behinderter Menschen sowie ein denkmalgeschütztes Backsteingebäude. Donaukanalseitig wird das Areal von der stark befahrenen Oberen Donaustraße (B227) flankiert.

WIE SOLL SICH DAS AUSGEHEN?

Laut bisherigen UBM-Angaben sollen auf einer Fläche von etwa drei Fußballfeldern ein Hotel mit mehr als 700 Zimmern, also deutlich größer als das derzeit größte Hotel Österreichs (Hotel Hilton am Stadtpark, 579 Zimmer), sowie Wohnbauten mit mehr als 700 Wohnungen, also einer Kapazität vergleichbar mit jener der beiden angrenzenden Wohnhausanlagen, errichtet werden. Auf den ersten Blick ist klar, dass das geplante Bauvolumen jeden Rahmen sprengt und nur durch einen massiven Bau in die Höhe unterzubringen wäre.



Offensichtlich steht die angestrebte Kubatur nicht nur im Widerspruch zu den Vorgaben des aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans, sondern ist darüber hinaus auch in keinster Weise mit der städtebaulichen Struktur des Grätzls in Einklang zu bringen!



DIESES PROJEKT IST IN MEHRFACHER HINSICHT BEDENKLICH:

1. BAUVOLUMEN & HÖHENENTWICKLUNG

Wir wollen in unserer Nachbarschaft keine monströsen Megabauten, die das Stadtbild negativ beeinflussen und die Wohnumgebung in den Schatten stellen! Die (Höhen-)Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans sind einzuhalten – er dient schließlich den AnwohnerInnen als verbindliche Orientierung für die Wahl ihres Lebensmittelpunktes und soll ein nachhaltiges Instrument der Stadtplanung sein – nicht ein fragwürdiges Spiegelbild von Investorenwünschen. Für ein gutes Miteinander mit der künftigen Nutzung fordern wir großzügige Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung und zum angrenzenden Kinderspielplatz und die Erhaltung des Baumbestandes – insbesondere entlang der Liegenschaftsgrenze! Weiters hochwertig gestaltete Grün- und Freiflächen auf dem Projektgebiet, um eine weitere Überlastung der spärlichen Freiflächen der angrenzenden Wohnanlagen zu verhindern.

2. NUTZUNGSSTRUKTUR

Braucht Wien tatsächlich ein Hotel in dieser Größenordnung? Ist angesichts des aktuellen Hotelbaubooms wirklich eine ausreichende Auslastung und nachhaltige Nutzungsmischung sichergestellt? Wir unterstützen sozialverträglichen Wohnbau – nicht jedoch "servicierte Business-Apartments". Wir wünschen uns beständige NachbarInnen, die sich mit unserem (noch) lebenswerten Grätzl identifizieren und zu dessen familienfreundlicher Atmosphäre beitragen – nicht anonyme Kurzzeituser auf der Durchreise. Die Durchwegung unserer öffentlichen und halböffentlichen Räume innerhalb der Wohnanlagen muss minimiert und mit Sorgfalt gestaltet werden – darf nicht zum touristischen Trampelpfad verkommen.

3. VERKEHR & EMISSIONEN

Die über 700 Wohnungen und mehr als 700 Hotelzimmer lassen ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen befürchten. Wir fordern, dass das "Innere" des Grätzls verkehrsfrei gehalten wird, d.h. dass Anreiseverkehr (Busse, Taxis, PKW), Anlieferungen, Tiefgarageneinfahrten, etc. ausschließlich über die Obere Donaustraße erfolgen. Sämtliche Emissionsquellen (Klimatisierung, Notstromaggregate, Tiefgaragenentlüftung, Gastronomie, etc.) sind mit besonderem Bedacht auf die umliegende Wohnbevölkerung zu minimieren. Vor diesem Hintergrund ist die Versorgung mit Fernkälte wünschenswert.

4. ABBRUCH, STRASSENLÄRM & BAUABWICKLUNG

Obwohl es anscheinend noch länger (im Falle einer etwaigen Umwidmung mitunter Jahre) dauern wird, bis genehmigungsfähige Projektpläne vorliegen, ist der Abbruch der beiden Bürogebäude am Donaukanal lt. UBM (FAQ auf Webseite) für das 1. Halbjahr 2020 oder sogar früher geplant. Diese Gebäude schirmen jedoch die gesamte Nachbarschaft vom massiven Verkehrslärm der Oberen Donaustraße ("Lände") ab. Wir fordern daher, dass der Abbruch erst unmittelbar vor dem Neubau erfolgt, also nach Vorliegen eines rechtskräftigen Baubewilligungsbescheides. Des Weiteren verlangen wir, dass auch eine künftige Bebauung so konzipiert wird, dass sie als durchgehende Schallbarriere wirken kann. Wir pochen auf eine möglichst kurze Bauzeit auf der gesamten Liegenschaft. Eine über Jahre verteilte, häppchenweise Umsetzung in mehreren Baufeldern gilt es in jedem Fall zu vermeiden! Die Bauphase soll für die AnrainerInnen möglichst erträglich gestaltet werden (Staubschutz, Abstimmung der Bauarbeitszeiten - keine Bauarbeiten am Wochenende).

5. ÖKOLOGIE UND STADTKLIMA

Eine massive Mehrbebauung auf engstem Raum würde das Mikroklima des gesamten umliegenden Areals negativ beeinflussen und zur weiteren Erwärmung der Stadt beitragen (Urbane Hitzeinsel, UHI, etc.). Städtische Nachverdichtung muss ihre Grenzen haben! Wir fordern, dass die Empfehlungen des "UHI-Strategieplans Wien" (UHI-STRAT) Anwendung finden: Baumassen adäquat begrenzen und anordnen, hochwertigen Baumbestand erhalten, großzügige vernetzte Freiräume mit hohem Grünanteil schaffen (Frischluftschneisen), Gebäude begrünen (Fassaden, Dächer), Freiräume und Wege beschatten, ein Maximum an unversiegelten Flächen erhalten, gezieltes Regenwassermanagement.

Wir wollen die hohe Lebensqualität in unserem Grätzl erhalten. Daher fordern wir:

- ***eine MINIMIERUNG DER GEBÄUDEHÖHEN - keine Überschreitung der aktuell zulässigen Gebäudehöhen und Höhenanpassung an bestehende Nachbarbauten***

- ***eine MAXIMIERUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN - zu den bestehenden Nachbarbauten und dem angrenzenden Kinderspielplatz bzw. Beibehaltung der Freiflächen lt. aktuellem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.***

- ***eine MINIMIERUNG DER LÄRMBELASTUNG***
  - ***spätest möglicher Abbruch (Straßenlärm)***
  - ***durchgehender Baukörper am Donaukanal (Schallbarriere)***
  - ***kurze Bauzeit auf gesamter Liegenschaft***
  - ***Verkehrserschließung ausschließlich via Obere Donaustraße bzw. unterirdisch***
  - ***keine zusätzlichen Durchwegungen durch das Wohngebiet***
  - ***minimierte Schallemissionen (Gastronomie, Tiefgarage, Haustechnik, etc.)***

- ***eine OPTIMIERUNG STADTKLIMATISCHER ASPEKTE***

TRANSPARENZ & PARTIZIPATION

Wir erwarten, dass der weitere Prozess transparent und unter aufrichtiger Einbeziehung aller betroffenen AnrainerInnen gestaltet wird. Daher fordern wir regelmäßige Informationen über den aktuellen (Planungs-)Stand bzw. die weiteren Schritte, eine laufende Einbeziehung der Anrainer und Rückmeldungen über die Ergebnisse der Anrainerbeteiligungen bzw. deren Auswirkungen auf die weitere Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Die Bürgerinitiative "**L**ebenswertes **L**eopoldGrätzl" (Bi**L**G)