

Planspiel Bebauungsplan

Raum verstehen: Organisation

Die Bauordnung für Wien gibt die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes vor. Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne definieren, wie die einzelnen Flächen genutzt und auf welche Art sie bebaut werden dürfen. An diese Vorgaben muss sich jede/r PlanerIn halten. Auch auf deinem eigenen Grundstück darfst du nicht immer so bauen, wie du gerne würdest. In einem Planspiel mit verteilten Rollen lernen die SchülerInnen, wie ein Planungsprozess abläuft ...



Hintergrundinformation

Unterrichtsfach: TW, GWK
Übungsdauer: 2 UE

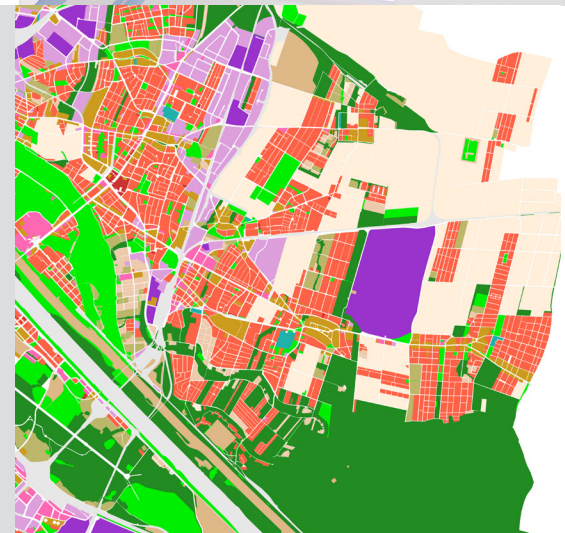
Die Bauordnung für Wien stellt als Bestandteil der Wiener Rechtsvorschrift mit der Bezeichnung B 20-000 das Raumordnungsprogramm für das gesamte Stadtgebiet dar. Die Wiener Bauordnung besteht aus Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. Diese werden durch Verordnungen des Gemeinderates in Form von „Plandokumenten“ beschlossen. In diesen Plandokumenten, die aus einem Plan und einem Textteil bestehen, werden alle künftigen Nutzungen und die Art der Bebauung eines Gebiets verbindlich festgeschrieben. Die Bebauungspläne und Flächenwidmungspläne der Stadt Wien dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebiets.

Die **Flächenwidmungspläne** stellen in groben Zügen dar, nach welchen Grundsätzen der geordnete Ausbau der Stadt vor sich gehen soll, und legen die Art der Nutzung für die einzelnen Stadtflächen fest.

Die **Bebauungspläne** stellen dar, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen und die darüber- oder darunter liegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Verpflichtungen sich für die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundflächen aus den Bebauungsbestimmungen ergeben.

Die Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne behandeln abschnittsweise immer nur Teile des Stadtgebiets und sind durch Verordnung mit einer Kennzahl bezeichnet. Sie liegen bei der MA 21 (Stadtplanung und Flächennutzung) auf und können dort käuflich erworben werden.

Die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne enthalten folgende Inhalte: *Flächenwidmung, Fluchtlinien, Bauklassen, Bauweisen, Höhenlage und Querschnitt von Verkehrsflächen*



- Gartensiedlungsgebiet
- Wohngebiet
- Wohngebiet-Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet
- Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel
- Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet
- Industriegebiet
- Erholungsgebiete
- Erholungsgebiete - Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohn
- Friedhof
- Schutzgebiet
- Ländliches Gebiet
- Sondergebiet
- Verkehrsband
- keine Widmung

Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan
Wien, inkl. Legende

Wissensvermittlung Technisches Werken

Die SchülerInnen sollen elementare Grundlagen für die Gestaltung und Nutzung von Bauwerken kennen und anwenden lernen. Dabei sollen die Wechselwirkungen zwischen Mensch und Architektur erkannt, die daraus resultierenden Probleme analysiert und Lösungsmöglichkeiten entwickelt werden.

Kernbereich 1. und 2. Klasse: Auseinandersetzung mit der Lage eines Bauwerks, seinem Außenraum, seiner unmittelbaren Umgebung.

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND	L
Ländliche Gebiete	
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	Epk
Kleingartengebiete	Ekl
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	Eklw
Sport- und Spielplätze	Esp
Freibäder	Ebd
Grundflächen für Badehütten	Ebh
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z. B.	
	E Lagerwiese
Schutzgebiete	
Wald und Wiesengürtel	Sww
landwirtschaftliche Nutzung	SwwL
Parkschutzgebiete	Spk
Friedhöfe	F
Sondernutzungsgebiete	SN
VERKEHRSBÄNDER	VB
BAULAND	
Wohngebiete	W
Wohngebiet-Geschäftsviertel	W gv
Gartensiedlungsgebiete	GS
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	GS GM
Gemischte Baugebiete	GB
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	GB gv
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	GB BG
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	GB F
Industriegebiete	IG
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	IG BS
Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG	IG SI
SONDERGEBIETE	SO
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	SO Kläranlage
Lagerplätze und Ländflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	SO LL
	SO LL/BS
Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG	SO SI
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.	SO Markt

oben: Zeichenerklärung Flächenwidmungsplan

unten: Der Verein architektur • technik + schule hat ein Planspiel zur Stadtplanung für den Einsatz im Unterricht entwickelt. Das stadtPLANspiel ist über den Verein bink (www.bink.at) kostenfrei auszuleihen.

ABLAUF DES PLANSPIELS

1. Einstieg:

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne lesen

Der/die PädagogIn stellt die Wiener Bauordnung vor (siehe dazu Hintergrundinformation).

Beispielhaft wird ein Bebauungsplan besprochen. Die Abkürzungen und Inhalte werden diskutiert.

Arbeitsunterlagen dazu:

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne Wien

www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/

2. Hauptteil: Planspiel Bebauungsplan

Die SchülerInnen erhalten einen Ausdruck des Bebauungsplans für das Grundstück Siegesplatz 12, 1220 Wien. Gemeinsam wird besprochen, wie auf dem Grundstück gebaut werden darf.

Danach werden in der Klasse Kleingruppen gebildet und folgende Rollen verteilt:

- Jugendliche,
- ArchitektIn,
- Bezirksvorstehung,
- AnrainerInnen,
- GastronomIn

2.1. Spielaufgabe

Der Bezirk stellt den Jugendlichen ein leer stehendes Geschäftslokal im alten Ortskern von Aspern zur Verfügung. Um das Geschäftslokal nutzen zu können, müssen die Jugendlichen jährlich 3 Aktionen bzw. Interventionen veranstalten, die den öffentlichen Raum beleben. Das Geschäftslokal ist sanierungsbedürftig und muss von einem/r ArchitektIn umgebaut werden.

Wie gehen die SchülerInnen vor?

Die Aufgabe ist, mit verteilten Rollen zu einer Lösung zu kommen, dabei erhält jede Gruppe einen Zettel mit einer Anweisung, die sie befolgen muss.

2.2. Spielregeln

Der/die PädagogIn verteilt die Rollen in der Klasse. Jede Gruppe hat 5 Minuten Zeit, um ihre Aufgabe zu lesen und die Vorgehensweise zu besprechen.

Danach geht das Spiel los.

Wissensvermittlung Geografie und Wirtschaftskunde

Bildungs- und Lehraufgabe: Bewusstes Wahrnehmen der räumlichen Strukturiertheit der Umwelt.

Kernbereich 1. und 2. Klasse: Grundlegende Einsicht, dass Gesellschaft und Wirtschaft räumlich strukturiert sind. Erwerben grundlegender Informationen über Städte mit Hilfe kartografischer Darstellungen.

Kernbereich 3. Klasse: Die Notwendigkeit der Raumordnung begreifen.

BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufluchtlinien	
Grenzlinien	
Genehmigte HÖHENLAGE für Verkehrsflächen in der ersten Ebene in einer anderen Ebene	
Genehmigte QUERSCHNITTE von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen Fußweg	
BAUKLASSEN (§75) Grenzmaße der Bauklasse VI z. B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	
BAUWEISEN (§76)	
offene Bauweise	
gekuppelte Bauweise	
offene oder gekuppelte Bauweise	
Gruppenbauweise	
geschlossene Bauweise	
STRUKTUREN (§77)	
Strukturgebiet	
Struktureinheit	
Zusätzliche Festlegungen §5(4) Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	
Schutzzone	
Wohnzone	
Verbotzone nach d. Wr. Garagengesetz	
Einkaufszentren	
Beschränkung der Bebaubaren Fläche z. B. auf 100m² oder auf 20% der Bauplatzfläche oder auf 20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	
Laubgänge	
Akaden	
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
Beschränkung der Gebäudehöhen z.B. auf 14m oder auf 67.5m über Wiener Null	
Grundflächen für öffentliche Zwecke gärtnerische Ausgestaltung keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	

Zeichenerklärung Bebauungsplan

2.3. Spielablauf

Runde 1

Die Gruppe „ArchitektInnen“ macht nach den Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans der Stadt Wien einen Bebauungsvorschlag für das Geschäftslokal.

Die anderen Gruppen sammeln Ansprüche, Wünsche, Anregungen, aber auch Bedenken, die sie mit der Sanierung des Geschäftslokals und mit der Nutzung durch Jugendliche verbinden.

Danach nimmt jede Gruppe mit den anderen Gruppen Gesprächstermine wahr, um über deren Ansprüche und Bedenken zu sprechen.

Der/die PädagogIn unterstützt die Gruppen, sofern sie Fragen haben, und achtet darauf, dass die Vorgaben (Ziele der einzelnen AkteurInnen) eingehalten werden.

Zusätzlich organisiert sie/er die Gesprächstermine der unterschiedlichen Gruppen und übernimmt die Rolle der Stadtverwaltung.

Verhandlung 1

Nach 20 Minuten beraumt die Stadtverwaltung eine Verhandlung ein, in der die ArchitektInnen ihren Entwurf präsentieren und die unterschiedlichen Standpunkte der Parteien dargelegt werden.

Runde 2

Die Ergebnisse der Verhandlung werden in den Entwurf eingearbeitet. Die einzelnen Gruppen besprechen erneut ihre Strategie und ihre Ziele.

Verhandlung 2

Nach weiteren 20 Minuten findet die 2. Verhandlungsrunde statt, in der die ArchitektInnen ihren überarbeiteten Entwurf präsentieren. Das Ergebnis wird diskutiert.

3. Reflexion und Präsentation

Das Planspiel wird nach folgenden Kriterien reflektiert:

- Welche AkteurInnen treten in einem Planungsprozess auf?
- Welche Aufgaben übernehmen diese AkteurInnen in einem Planungsprozess?
- Wer/was bestimmt, wie ich ein Grundstück bebauen darf?

4. Bewertungskriterien

- Beteiligung am Planspiel
- Beteiligung an der Reflexion

was schafft raum? ist ein Vermittlungsangebot zu Architektur und Stadtplanung für Lehrende im Auftrag der Stadtplanung Wien (MA 18, MA 19, MA 21) und in Kooperation mit dem Stadtschulrat Wien. Die Grafik der Arbeitsblätter wurde im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Frauen erstellt.

Aktuelle Informationen zu laufenden Angeboten erhalten Sie unter:
www.was-schafft-raum.at | E-Mail: info@was-schafft-raum.at | T: +43 1 774 12 87

IMPRESSUM

Inhalt und Konzept: Dipl.-Ing. Sabine Gstöttner, Mag. Arch. Irmo Hempel, Jänner 2012

WAS
SCHAFFT
RAUM?

Stadtverwaltung

Jugendliche



Bezirksvorstellung

ArchitektIn



GastronomIn

AnrainerInnen



Die Spielrollen

Die Verwaltung muss die Pläne freigeben. Außerdem lädt die Verwaltung alle beteiligten Parteien (AnrainerInnen, GrundstücksbesitzerInnen, ...) zu einer Verhandlung, in der die Planung diskutiert wird und Einwände vorgebracht werden können.

Ziel: Die Verwaltung sorgt dafür, dass die Planung nach den Bebauungsbestimmungen durchgeführt wird.

Die Jugendlichen haben keinen Ort, an dem sie sich frei von Konsumation treffen können. Außerdem sind sie an Kunst interessiert (unter ihnen sind Graffiti-KünstlerInnen und MusikerInnen) und sind über die Gebietsbetreuung an den Bezirk herangetreten, da sie ihre Künste gerne öffentlich zur Schau stellen würden.

Ihr Ziel: 1 öffentliche Ausstellung und 1 Konzert pro Jahr; überdachte Räumlichkeiten, die ganzjährig als Treffpunkt dienen.

Die Bezirksvorstehung (BV) setzt sich für eine Revitalisierung der alten Ortskerne im Bezirk ein, damit sie wieder ins Bewusstsein der BewohnerInnen rücken und Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität werden. Der Bezirk übernimmt die Kosten für Kauf und Umbau des Geschäftslokals.

Ziel der BV ist die Belebung des öffentlichen Raums im Ortskern.

Der/die ArchitektIn ist für die Planung des Bauvorhabens verantwortlich und für die Umsetzung der Planung. Er muss die Pläne nach den Vorgaben der Wiener Bauordnung erstellen.

Ziel: Sie/er möchte optimale Qualität des Projekts erzielen. Außerdem steht er/sie hinter dem Engagement der Jugendlichen und unterstützt sie in ihrem Vorhaben.

Das Projekt muss finanziert werden. Daher soll für die laufenden Kosten ein/e GastronomIn als MieterIn gewonnen werden.

Sein/Ihr Ziel ist es, einen hohen Gewinn zu erzielen und daher in der Planung bereits einen hohen Anteil an Räumlichkeiten einzufordern, die wirtschaftlich und gewinnbringend genutzt werden.

Werden zur Verhandlung eingeladen und können Einspruch gegen das Projekt erheben, sofern dieses nicht den Bestimmungen entspricht bzw. sofern ihre Rechte verletzt werden.

Die AnrainerInnen sind zum Teil Geschäftsleute, zum Teil BewohnerInnen der umliegenden Wohnhäuser. Die Nutzung des Gebäudes durch Jugendliche lässt eine erhöhte Lärmbelastung erwarten. Außerdem sind die AnrainerInnen sehr skeptisch gegenüber den zukünftigen NutzerInnen und erwarten Vandalismus. Auf der anderen Seite liegt den AnrainerInnen an einer Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums.

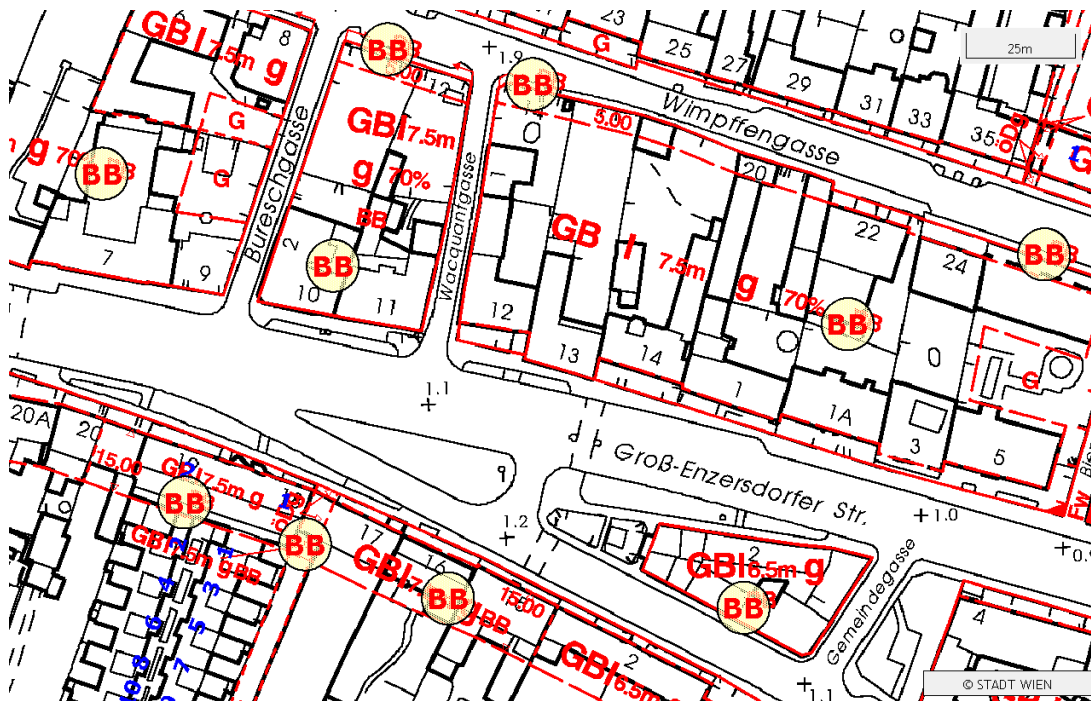
Ziel der AnrainerInnen ist eine hohe Wohnqualität und neue Kunden durch eine stärkere Nutzung des öffentlichen Raums.

PROJEKT: PLANSPIEL BEBAUUNGSPLAN

WAS
SCHAFFT
RAUM?

Adresse:

Groß-Enzersdorfer Straße 12



Besondere Bestimmungen:

Entlang der mit BB3 gekennzeichneten Baulinien ist die Errichtung einer vollflächigen Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

und deren Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

1. September 2007

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)

GRÜNLAND

Ländliche Gebiete

Erholungsgebiete

Parkanlagen

Kleingartengebiete

Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen

Sport- und Spielplätze

Freibäder

Grundflächen für Badehütten

sonstige für die Volksgesundheit und

Erholung der Bevölkerung notwendige

Grundflächen, z. B.

L

Epk
Ekl
Eklw
Esp
Ebd
Ebh

E Lagerwiese

Schutzgebiete

Wald und Wiesengürtel

landwirtschaftliche Nutzung

Parkschutzgebiete

Friedhöfe

Sondernutzungsgebiete

SwW
SwW_L
Spk
F
SN

VERKEHRSBÄNDER

VB

BAULAND

Wohngebiete

Wohngebiet-Geschäftsviertel

Gartensiedlungsgebiete

Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage

Gemischte Baugebiete

Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel

Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet

Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen

Industriegebiete

mit bestimmter Verwendungs- oder

Nutzungsart (Beschränkung)

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

W
W_{GV}
GS
GS_{GM}
GB
GB_{GV}
GB_{BG}
GB_F
IG

IG_{BS}
IG_{SI}

SONDERGEBIETE

gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.

SO
SO Kläranlage

Lagerplätze und Ländelflächen,

mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)

SO_{LL}
SO_{LL/BS}

Anwendungsbereich Richtlinie 96/82/EG

SO_{SI}

Sonstige Grundflächen für die Errichtung

bestimmter, nicht unter eine andere Widmung

fallende Gebäude bzw. Nutzungen, z.B.

SO Markt

ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPÄNE BZW. PLANDOKUMENTE

Grenze des Plangebietes

Grenze des Bausperrgebietes

Genehmigte und bleibende

Bestimmungen (schwarz)

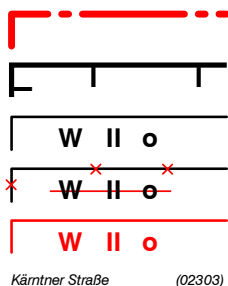
Aufzulassende, bzw. aufgelassene

Bestimmungen

Beantragte bzw. neu genehmigte

Bestimmungen

Straßencode, z. B.:



BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)

FLUCHTLINIEN

Baulinien

Straßenfluchtlinien

Verkehrsfluchtlinien

Grenzfluchtlinien

Baufluchtlinien

Grenzlinsen



Genehmigte HÖHENLAGE

für Verkehrsflächen in der ersten Ebene

in einer anderen Ebene

25.4

31.4

Genehmigte QUERSCHNITTE

von Verkehrsflächen mit

Schnittbezeichnungen

Fußweg

S1

S2

Fw

BAUKLASSEN (§75)

Grenzmaße der Bauklasse VI

z. B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m

I bis VI

32 - 38 m

BAUWEISEN (§76)

offene Bauweise

gekuppelte Bauweise

offene oder gekuppelte Bauweise

Gruppenbauweise

geschlossene Bauweise

o
gk
ogk
gr
g

STRUKTUREN (§77)

Strukturgebiet

Struktureinheit

StrG
StrE

Zusätzliche Festlegungen §5(4)

Soweit sie nicht durch die nachfolgenden

Zeichen besonders gekennzeichnet sind

BB

Schutzzonen



Wohnzonen



Verbotzonen nach d. Wr. Garagengesetz



Einkaufszentren

EKZ (. . . m²)

Beschränkung der Bebaubaren Fläche

z. B. auf 100m² oder auf

20% der Bauplatzfläche oder auf

20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes

100m²
20%
[20%]

Laubengänge

Lg

Durchfahrten

Df

öffentliche

öDf

Arkaden

Ak

Durchgänge

Dg

öffentliche

öDg

öffentliche Aufschließungsleitungen

(Einbauten - Trasse)



Beschränkung der Gebäudehöhen

z.B. auf 14m oder auf

67.5m über Wiener Null

14m
+67.5m

Grundflächen für öffentliche Zwecke

gärtnerische Ausgestaltung

keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien

Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen



Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung
und Erhaltung von Straßen

§ 53