

Abschlussvereinbarung

Mediationsverfahren „Runder Tisch Schlösslgründe“

23.11.2009

1 Einleitung

Pläne zu einem Wohnbauprojekt hatten im Jahr 2008 in Floridsdorf zu Konflikten geführt, die seit Mai 2009 im Mediationsverfahren „Runder Tisch Schlösslgründe“ bearbeitet wurden. An den Gesprächsrunden, die vom Mediatorenteam Harald Pilz, Lea Kerschner und Maria Köck-Röck geleitet wurden, haben zwei Vertreter des Grundeigentümers, Vertreter zweier gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen, sechs Vertreter der Bürgerinitiative Jedlesee, je ein Vertreter der Pfarre Maria Loretto und der Erzdiözese Wien und je ein Vertreter der politischen Parteien in Floridsdorf teilgenommen.

Nach Vorgesprächen im April 2009 begann das Mediationsverfahren am 19. Mai 2009. Nach insgesamt neun Gesprächsrunden wurde am 23. November 2009 durch Unterzeichnung dieser Abschlussvereinbarung ein Lösungspaket beschlossen, das von allen im Mediationsverfahren vertretenen Gruppen mitgetragen wird.

2 Ziel des Mediationsverfahrens

Das Ziel des Mediationsverfahrens „Runder Tisch Schlösslgründe“ war es, gemeinsam eine Lösung zur zukünftigen Widmung und Nutzung der Schlösslgründe (zwischen Lorettoplatz und Kammelmweg) und des angrenzenden Wald- und Wiesengürtels zu finden, die die Interessen der vertretenen Gruppen möglichst gut berücksichtigen.

Mediation ist ein Weg, Konflikte gemeinsam mit den Betroffenen zu lösen. Neutrale externe Vermittler fördern die direkte Kommunikation zwischen den Konfliktparteien, die eigenverantwortlich nach Lösungen suchen, welche für alle akzeptabel sind.

Wichtige Rahmenbedingungen für das Mediationsverfahren wurden am 9. Juni 2009 in einer gemeinsamen Arbeitsvereinbarung festgehalten.

3 Im Mediationsverfahren berücksichtigte Themen und Interessen

Im Mediationsverfahren wurden im Rahmen der 2.-6. Gesprächsrunde folgende Themen behandelt: Ortsbild und Grätzl-Charakter; Umwelt und Lebensqualität in Jedlesee; Pfarrsaal, pastorale Räume, Kindergarten; Bauhöhen und Bauklassen; Bebauungsoptionen; Wirtschaftlichkeit für Grundeigentümer und Wohnbauträger; Rahmenbedingungen für geförderten Wohnbau; Wertentwicklung von Eigentumswohnungen und Eigengrund; Sichtweisen zum Thema Bedarf; Zukunft des Wald- & Wiesengürtels und bestehender „Flaschenhals“; Interessen wenn Widmung „Erholung & Sport“ bestehen bleiben würde; Verkehr & Parkraum.

Im Zuge der Bearbeitung dieser Themen konnten 15 zentrale Interessen identifiziert werden, die in Abschnitt 5 aufgelistet sind. Der 7.-9. Runde Tisch beschäftigte sich mit der Lösungssuche und der Detailarbeit am Lösungspaket.

Informationen für die Öffentlichkeit wurden in der Mediationsrunde koordiniert und unter www.publicmediation.at publiziert.

4 Beschreibung des Lösungspakets

Teil des Lösungspakets ist ein deutlich reduziertes und an die umliegenden Gebäudehöhen angepasstes Wohnbauprojekt. Gegenüber dem IST-Zustand und dem „Siegerprojekt“ des Expertenverfahrens im Jahr 2008 wurden folgende Veränderungen vorgenommen:

	Ist-Zustand	Ursprüngliches Projekt	Im Lösungspaket
Widmung / Bauklassen	ESP, teilweise mit BB (nicht verbaubar), aber nicht zugänglich für Öffentlichkeit	48 % Bauklasse II, 52 % volle Bauklasse I	60 % beschränkte Bauklasse I (2 Vollgeschoße und ein zurückversetztes Dachgeschoß), 22 % volle Bauklasse I, 18 % Bauklasse II (nur im unmittelbaren Anschluss an Familienwohnbau-Projekt). ¹
Bauhöhen (gesamte Gebäudehöhen)	ESP ist teilweise verbaubar; ESP BB ist nicht verbaubar	Bis 15 Meter	60 % 9 m, sonst 12 m, nur im unmittelbaren Anschluss an das Familienwohnbau-Projekt 15 m (Nachbarobjekte sind 15,20 – 17,00 m hoch), jedoch bereits innerhalb dieser beiden Blöcke abfallend auf 12 m. Dadurch bestmöglich verträglich im Spannungsfeld Ortsbild / Aussicht / Wirtschaftlichkeit.
Traufenhöhe zum Kammelweg hin	0	9 – 12 m	6,5 m; zusätzlich Baumpflanzungen
Traufenhöhe neben Gärten Kammelweg	0	9 m	6,5 m; zusätzlich Heckenpflanzung
Traufenhöhe zum SWW hin	Firsthöhe 9,70 m (Halle)	9 m	6,5 m und 9 m (die beiden südlichsten Wohntrakte)
Traufenhöhe hinter Schlössl	0	12 m	9 m, im Anschluss an Familienwohnbau-Projekt 12 m (Anrainerprojekt ist 15,20 – 17,00 m hoch)
Aussicht aus bestehenden Eigentumswohnungen Kammelweg	ungehinderter Fernblick	Nur durch Sichtachsen	Grün-Fernblick teilweise erhalten – nur 3-geschossige Objekte davor

¹ Die Baukubatur entspricht einem Projekt mit 41 % beschränkter Bauklasse I, Rest Bauklasse I. Um jedoch die Interessen bzgl. Aussicht möglichst gut zu berücksichtigen, wurden 2 weitere Gebäudetrakte um 1 Geschoss (auf 3 Geschosse) reduziert und diese Nutzfläche auf die beiden südlichen Wohntrakte verlagert (dadurch entstand nun an dieser Stelle Bauklasse II).

Zahl der Wohnungen	Keine	Ca. 180	Ca. 140
Wohnnutzfläche	Keine	Ca. 14.500 m ²	Ca. 11.390 m ²
3.600 m ² „Flaschenhals“	ESP, aber nicht zugänglich; tlw. Parkplatz	Gestaltung als Jugendspielplatz	Zuschlag zum SWW, naturnahe Gestaltung; ca. 3/4 öffentlich zugänglich und 1/4 als Spielfläche für Kindergarten
Ort Jugendspielplatz	Keiner	im „Flaschenhals“	Noch offen; Vorschlag Loretowiese und andere Orte im 21. Bezirk

Weitere Informationen zum modifizierten Bauprojekt:

- Gestaltung der Dachflächen: extensiv begrünte Dächer auf den Gebäuden mit beschränkter Bauklasse I, übrige Dächer bekiest
- Grünflächen: Kleine Mietergärten zum SWW hin, Rest ist öffentlich zugänglich
- Der Durchgang durch die neue Wohnhausanlage wird öffentlich zugänglich sein.
- Fassadengestaltung Wohnbau: Die Zeichnung am Plan entspricht nicht der geplanten Ausführung; die Fassadengestaltung wird im Rahmen des Detailprojekts noch erarbeitet.

Weitere Bestandteile des Lösungspakets sind (Veränderungen zum IST-Zustand sinngemäß):

- Das Stift Klosterneuburg garantiert eine Revitalisierung des Maria Theresien Schlossls, auch für den Fall, dass keine Nutzung durch die Pfarre erfolgt. Es wird angestrebt, die Revitalisierung des Schlossls bis spätestens Ende 2017 abzuschließen (Zeitraum von 8 Jahren ist notwendig, wenn Nutzung durch die Pfarre nicht erfolgen sollte, und auch durch zeitintensive Abläufe bei Sanierung von Altbeständen). Das Stift Klosterneuburg informiert öffentlich über das Sanierungskonzept. Das Stift wird bis zum Baubeginn notwendige Maßnahmen ergreifen, um eine Gefährdung der Bausubstanz zu verhindern (wichtige diesbezügliche Maßnahmen wurden bereits gesetzt).
Ob das Nebengebäude des Schlossls erhalten werden kann, hängt von der Bausubstanz und von Entscheidungen des Bundesdenkmalamts ab. Die Front wird jedenfalls erhalten. Die Gebäudehöhe und Kubatur bleiben gleich.
- Bei den Revitalisierungsarbeiten wird (im eigenen Interesse) unter möglichster Schonung der Bausubstanz vorgegangen. Das Denkmalamt wird schon beim Baubewilligungsverfahren des Wohnbauprojekts über geplante Schutzmaßnahmen für das Schlossl informiert. Beim künftigen Wohnprojekt finden keine erschütterungsauslösenden Bauaktivitäten (Spundwände etc.) statt.
- Langfristige Erhaltung des benachbarten SWW-Gebiets (= Schutzgebiet Wald & Wiese) als naturnaher Grünraum; durch einen gemeinsamen Allparteienantrag in der Floridsdorfer Bezirksvertretung soll die Stadt Wien (MA22) aufgefordert werden, die nötigen Schritte einzuleiten, um eine Ausweitung des „Landschaftsschutzgebietes“ auch auf dieses Gebiet (die Grundstücke GST-NR 9, 747/1, 747/2 und 747/3 im Grundbuch Jedlesee zwischen Überfuhrstrasse und Verlängerung Audorfgrasse sowie die „Loretowiese“ exklusive gewidmete Sportflächen) zu erzielen. Der SWW-Bereich bleibt von Bauaktivitäten unangetastet. Der SWW-Bereich wird durch einen

Zaun vom verbauten Grundstück abgegrenzt. Insgesamt soll das Ziel sein, das SWW-Gebiet im Bereich der ehemaligen Schwarze Lacke (vom Schönungsteich bis zum Jedleseer Auwald) zum Landschaftsschutzgebiet zu erklären.

- 3.600 m² werden im Bereich des derzeit bestehenden „Flaschenhalses“ dem SWW zugeschlagen, davon werden 850 – 900 m² als Kindertspielplatzfläche gestaltet, Rest wird naturnah gestaltet und wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- Errichtung eines Kinderspielplatzes, jedoch nicht beim ehemaligen „Flaschenhals“, sondern voraussichtlich auf der Loretowiese, wo sich derzeit der Pfarrkindertspielplatz befindet, und evt. zusätzlich an einem weiterem zentralem Ort. Politik wird sich dafür einsetzen.
- Sportstättenauflassungsabgabe: Die politisch Verantwortlichen werden dafür eintreten, dass dieser Betrag zweckgebunden im Bezirk verwendet wird und dass der Nachweis erbracht wird, dass die Mittel aus der Sportstättenauflassungsabgabe tatsächlich im 21. Bezirk verwendet werden.
- Die MA 46 möge in Zusammenarbeit mit der Verkehrskommission des 21. Bezirkes ein Verkehrskonzept für Jedlesee – unter besonderer Berücksichtigung der neuen und geplanten Wohnbauten sowie des öffentlichen Verkehrs – erarbeiten (Beschluss der Bezirksvertretung am 4.11.2009), um mehr Verkehrsberuhigung und Verkehrssicherheit zu erreichen; aktive Einbindung der Bevölkerung bei der Erstellung des Verkehrskonzeptes durch Rückkoppelung mit den politischen Fraktionen und einem einmaligen Runden Tisch (Frühjahr 2010) zwischen politischen VertreterInnen und BürgerInnen.
- Begleitmaßnahmen für Tier- und Pflanzenschutz: Notwendige Maßnahmen werden im Zuge des Umwidmungsverfahrens durch die MA22 festgestellt bzw. gegebenenfalls im Rahmen eines naturschutzrechtlichen Bescheides vorgeschrieben. Die MA 22 möge in ihrer Stellungnahme im Zuge des Umwidmungsverfahrens besonders auf im Gebiet vorhandene geschützte Tier- und Pflanzenarten Rücksicht nehmen.
- Die Baustellenabwicklung soll entsprechend dem Konzept „feinstaubarme Baustelle“ erfolgen.
- Wesentliche Verbesserung für den Kindergarten gegenüber derzeitiger Situation: Ebenerdige/r Zugang und Gruppenräume, angrenzender Freiraum, 5 Kindergarten-gruppen und eine Hortgruppe statt bisher 3 Gruppen, barrierefreie Planung und Ausführung.
- Passende qualitative Ausgestaltung (einfacher Barockgarten; Bürgerinitiative ist bereit für Pflege) der Garten- und Freiflächen vor und hinter dem Schloß: Verfügbare Fläche hängt ab vom Zubau Schloß, Freifläche Kindergarten unmittelbar vor den Gruppen, und Gestaltung der Fläche zwischen Schloß und nächstem Gebäude. Dies, und auch die Gestaltung der Fläche vor dem Schloß (Rasen, Blumen, etc.), soll bei Detailplanung nach Möglichkeit berücksichtigt werden.
- Wenn Schloßnutzung durch Pfarre realisiert werden kann (s.u.), wird auch eine Nutzung des Schloßes bzw. des Pfarrsaales für externe Veranstaltungen gegen Unkostenbeitrag und auch mit externem Catering möglich sein.

Mögliche Revitalisierung und Nutzung des Schloßes durch die Pfarre Maria Loretto (Gemeinschaftsprojekt Pfarre / Erzdiözese / Stift Klosterneuburg):

Sobald feststeht, dass ein (modifiziertes) Bauprojekt am gegebenen Grundstück realisiert werden wird (nach Umwidmung), und dadurch feststeht, dass das Stift das Schloß für die Pfarre unentgeltlich zur Verfügung stellen kann,

wird die Erzdiözese gemeinsam mit der Pfarre und in Absprache mit den Bauträgern konkrete Planungen beginnen, um ein konkretes Projekt zur Revitalisierung des Schlössls und Errichtung eines Anbaus an das Schlössl für den Pfarrsaal (samt Konzept für die Nutzung durch die Pfarre) zu entwickeln.

Weitere Voraussetzung für das Zustandekommen der Nutzung des Schlössls durch die Pfarre ist, dass die Pfarre mit dem begrenzt verfügbaren Raum ein Auslangen findet und die Finanzierung des Projekts durch die Pfarre möglich ist. Insgesamt sollte das Projekt eine Verbesserung der Gesamtsituation der Pfarre ermöglichen.

Wenn diese Voraussetzungen zutreffen, wird dieses Projekt zustande kommen und die Pfarre das Schlössl nutzen. Der beschriebene Entscheidungsprozess wird ca. 12 bis 18 Monate in Anspruch nehmen.

Die Pfarre und die Erzdiözese haben großes Interesse an gutem Kontakt der Pfarre mit der Bevölkerung, an der Offenheit der Pfarrräume für die Bevölkerung und auch an der Nutzung der Räumlichkeiten für externe Veranstaltungen (gegen Unkostenbeiträge).

5 Prüfung des Lösungspakets

Im Mediationsverfahren wurde geprüft, wie gut das gemeinsam entwickelte Lösungspaket die zentralen Interessen der vertretenen Gruppen erfüllt:

Zentrale Interessen	Erfüllt?
1. Maria Theresien Schlössl soll revitalisiert (saniert und genutzt) werden	Ja
2. Optische Qualität des bestehenden charakteristischen Ortsbilds (letztes Stück dörflichen Charakters) soll erhalten bleiben – am Randbereich an vorhandene Bauhöhen anpassen (Schlössl, Nebengebäude Schlössl & Torbogen, Kammelweg 14-23; 3 Gärten Kammelweg 23, 23a, 23b)	Ja bzgl. Schlössl / soweit möglich/teilweise bzgl. Wohnbau, hängt von zukünftiger Fassadengestaltung ab
3. (Weit-)Grünblick bzw. Licht/Sonne für Eigentums- und Mietwohnungen am Kammelweg 1 und Kammelweg 8-22 soll erhalten bleiben (→ Wert erhalten); Stiege 5, 7, 9	soweit möglich (Ja für Eigentumswohnungen Kammelweg 1, nur teilweise bzw. nein für Mietwohnungen Kammelweg 1 u Eigentumswohnungen Kammelweg 10)
4. Möglichst geringe Beeinträchtigung der Gärten am/rund um Kammelweg 23a (Lärm, Aussicht, Einsicht, Licht) (→ Wert erhalten)	soweit möglich
5. Wirtschaftlich sinnvolle/günstige Lösung, die auch Schlösslrevitalisierung, Pfarrräume & Abbruch Tennishalle ermöglicht (keine wirtschaftliche Maximierung; sozial motiviert)	soweit möglich
6. Errichtung von sozial leistbaren Mietwohnungen gemäß den Richtlinien des geförderten Wohnbaus (hier oder auf anderem gleichwertigen Grundstück)	Ja

7. Ausreichend Platz für benötigte pastorale Räume & Wohnungen (barrierefrei, lärmarm für Nachbarn), Pfarrsaal für internen & externen Bedarf	Konzept in Ausarbeitung
8. Neuer Kindergarten soll ermöglicht werden (barrierefrei, Garten angrenzend, Raum für 5 + 1 Gruppen á 25 Kinder)	Ja
9. Wald- & Wiesengürtel langfristig als naturnahen Grünraum erhalten (-> Erholung, Spielraum; s. 1.000 ha Plan); alten Baumbestand erhalten	Ja
10. Großräumige Rückzugsbereiche für Tiere erhalten, Artenvielfalt erhalten (insbes. unter Tierschutz stehende Arten, z.B. Neuntöter; auch während evt. Bauphase) - Notwendigkeit für Ersatzgebiete prüfen	muss durch MA 22 sichergestellt werden
11. Natur-Engstelle beim „Flaschenhals“ wieder erweitern (dem SWW zuschlagen und großteils naturnah gestalten)	Ja
12. Bei allfälliger Bebauung: Guter Übergang zum Grüngürtel (Grünflächen in Bebauung hineinziehen, Höhe abfallend, Dichte abnehmend)	Ja
13. Nachhaltige Widmung & Nutzung des Grundstücks (für mind. 25 Jahre)	Ja
14. Sicherheit (bes. v. Kindern) im Straßenraum, Verkehrsberuhigung, Verkehrsstreuung (Garagen) und ausreichend Parkraum sicherstellen	Konzept in Ausarbeitung
15. Entscheidung soll bis spätestens Jahresende 2009 erfolgen	Ja

6 Umsetzung des Lösungspakets, Überprüfung der Umsetzung

Die Bezirkspolitik wird alle notwendigen politischen Beschlüsse für die Umsetzung des Lösungspakets herstellen.

Im Jänner 2010 werden die Ergebnisse des Mediationsverfahrens der Öffentlichkeit im Pfarrsaal der Pfarre Maria Loretto im Detail präsentiert werden.

Die öffentliche Präsentation wird vom Mediatorenteam moderiert und erfolgt durch die TeilnehmerInnen des Runden Tisches, aber jedenfalls ohne PolitikerInnen, die nicht am Runden Tisch beteiligt waren.

Mit der Präsentation im Jänner 2010 endet das Mediationsverfahren. Die Arbeitsvereinbarung vom 9. Juni 2009 gilt bis zu diesem Datum, insbesondere hinsichtlich der gemeinsam gestalteten Öffentlichkeitsarbeit.

Nächste Schritte sind:

- Überarbeitung der Bauprojektplanung (Grundlagen für das Widmungsverfahren bereits vorliegend)
- Umwidmungsverfahren (ESP in Bauland und ESP in SWW), Startsignal durch Politik nach Unterzeichnung dieser Abschlussvereinbarung; Umwidmung voraussichtlich Frühjahr 2011
- Klärung der Förderung für den Kindergarten (während Projektumsetzung)
- Errichtung der Wohnungen (Baubeginn voraussichtlich Juni 2012, Bauzeit ca. 18 Monate)
- Entscheidungsprozess Pfarre / Erzdiözese 12 – 18 Monate

- Allenfalls Suche eines neuen Partners für Schlösslnutzung; wenn möglich öffentliche oder halböffentliche Nutzung ermöglichen
- Abschluss der Schlösslsanierung und –revitalisierung bis spätestens Ende 2017; passende qualitative Gestaltung der Gartenflächen
- Ausweisung des SWW-Gebietes (die Grundstücke GST-NR 9, 747/1, 747/2 und 747/3 im Grundbuch Jedlesees zwischen Überfuhrstrasse und Verlängerung Audorf-gasse sowie die „Lorettowiese“ exklusive gewidmete Sportflächen) als „Land-schaftsschutzgebiet“
- Orte für Jugendspielplätze festlegen (MA51 auf Basis von Vorschlägen der Sozial-kommission)
- Einbindung der Bevölkerung in neues Verkehrskonzept durch Rückkoppelung mit den politischen Fraktionen und einem einmaligen Runden Tisch (Frühjahr 2010) zwischen politischen VertreterInnen und BürgerInnen.
- Ausarbeitung und Umsetzung neues Verkehrskonzept.

Diese Abschlussvereinbarung darf nach der öffentlichen Präsentation veröffentlicht werden. Der MA21 soll sie schon vorher zugänglich gemacht werden.

7 Vorgangsweise bei weiteren Konflikten

Sofern Konflikte aus dieser Vereinbarung resultieren, erklären sich die TeilnehmerInnen des Runden Tisches bereit, für die Konfliktlösung auch Mediation in Betracht zu ziehen, wenn dieses Mittel für den Konflikt geeignet erscheint.

8 Rechtliche Bestimmungen

8.1 Haftungsbeschränkung der MediatorInnen

Die Mediatorinnen haften ausschließlich für eigenes Verschulden. Eine etwaige Haftung ist nur auf Fälle von grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beschränkt. Die MediatorInnen haben eine Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von 400.000 EUR pro Einzelfall abgeschlossen. Jede Haftung, soweit sie vertraglich beschränkt werden kann, wird auf diese Deckungssumme der abgeschlossenen Berufshaftpflichtversicherung beschränkt.

9 Beilagen

Folgende Beilagen sind Bestandteil dieser Abschlussvereinbarung:

- Pläne vom modifizierten Bauprojekt (Pläne November 2009, Blatt 1+2)

10 Unterschriften

Wien, am 23. November 2009

Für den Grundeigentümer Stift Klosterneuburg:

Andreas Gahleitner

Andreas Leiss

Für die potentiellen Baurechtsnehmer bzw. gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen
Österreichisches Volkswohnungswerk GmbH und Sozialbau AG:

Andreas Reitinger

Wilhelm Zechner

Für die Pfarre Maria Loretto:

Seweryn Bojanowski

Für die Erzdiözese Wien:

Harald Gnisen

Für die Bürgerinitiative Jedlese:

Leopoldine Praschinger

Margareta Gmeiner

Ursula Helwig

Herbert Reichl

Cornelia Riedl

Für die in der Bezirksvertretung Floridsdorf vertretenen Parteien:

Georg Papai (SPÖ)

Kurt Mörz (FPÖ)

Andrea Mayrhofer (ÖVP)

Susanne Dietl (Grüne)

Hans-Jörg Schimanek (BZÖ)