

ÖKOLOGISCHE BAUAUFSICHT

2026 01 09

BVH WIEN 16, GALLIZINSTRASSE 8-16

AKTENVERMERK / JAHRESBERICHT 2025

Bezug: Naturschutzbehördliche Bewilligung / 15.11.2021 / MA 22 – 197007/2021

BAUGESCHEHEN

Nachdem im Mai 2024 auf Bauplatz A und im Herbst 2024 auch auf den Bauplätzen B und C seitens der Bauträger die örtlichen Bautätigkeiten aufgenommen worden waren, waren im Jahr 2025 die Projektliegenschaften flächig durch intensive Bautätigkeiten (Bau- und Baumanipulationsflächen) geprägt.

Die bauführenden Firmen wurden bereits vor Baubeginn vor Ort über die zu beachtenden Auflagen aus dem vorliegenden Naturschutzrechtlichen Bewilligungsbescheid unterrichtet.

Seitens der Ökologischen Bauaufsicht erfolgten am 23.04., 25.08., 28.08., 02.09. und 16.09.2025 – ergänzend zu laufenden Abstimmungen mit den Bauträgern und bauausführenden Firmen – Baustellenbegehungen, die die Erfüllung der zu beachtenden Naturschutzauflagen zum Gegenstand hatten.

Geachtet wurde dabei unter anderem auf die räumliche Durchgängigkeit des Migrationskorridors für Kleintiere entlang der Mauer an der westlichen Liegenschaftsgrenze während des örtlichen Baugeschehens.



Örtliches Baugeschehen (23.04.2025)

MASSNAHMENSETZUNGEN IM BEREICH DES ÖRTLICHEN MIGRATIONS KORRIDORS

Aufgrund diesbezüglicher Veranlassungen der Ökologischen Bauaufsicht wurde dafür gesorgt, dass über das Jahr 2025 eine gewünschte räumliche Durchlässigkeit im Bereich des Migrationskorridors entlang der Mauer an der westlichen Grenze der Projektliegenschaften – trotz zwangsläufiger temporärer räumlicher Einschränkungen insbesondere im Zuge örtlicher Gerüstungen im Zuge der Fassadenbaumaßnahmen - zu gewährleisten war. Auch wurden erste örtliche strukturverbessernde Maßnahmen gesetzt (kleinflächige Totholzaufbringung, Vorsehen einer „Lauftrappe“ für Kleintiere).



Geräumter Migrationskorridor (16.09.2025)



Lauftrappe zur Überwindung Geländesprung(16.09.2025)

ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHE

Der naturschutzbehördlichen Auflage, dass bereits vor Baubeginn bescheidgemäß ein Flächenanteil von 250 m² der final in einem Flächenmausmaß von insgesamt 1.100 m² herzustellenden Wiesenfläche bereit zu stellen ist, wurde über die

Ausbildung einer Wiesenfläche auf dem Grundstück 425/3 (EZ 5965) auf einer Fläche von insgesamt ca. 930 m² (372 %) entsprochen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass die Etablierung eines Teilbereichs der zu schaffenden Wiesenfläche als Ökologische Ausgleichsfläche auf der ggst. Privatparzelle explizit Gegenstand der Naturschutzrechtlichen Einreichung war und des darauf aufbauenden naturschutzrechtlichen Konsenses wie auch des vorliegenden Städtebaulichen Vertrags ist.

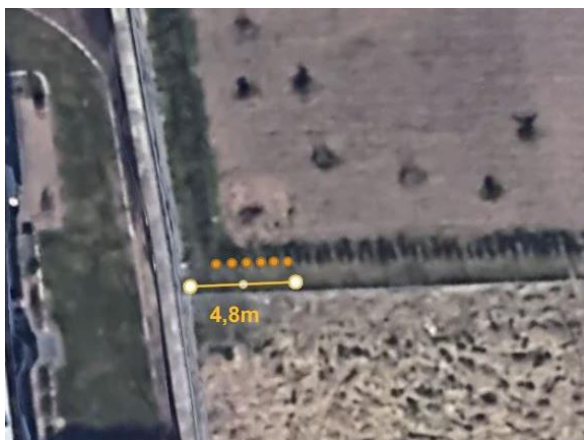
Im Bereich der ggst. Privatparzelle wurden erforderliche initiale Maßnahmen (Saatmaßnahmen) gesetzt, um mittelfristig den Ansprüchen hinsichtlich der Ausbildung einer extensiv gepflegten, artenreichen Wiesenfläche mit ihren Lebensraumfunktionen für die Insektenwelt gerecht zu werden, wobei die Ausbildung eines gewünschten Zielzustands bei einer Wiesenneuanlage zwangsläufig nicht kurzfristig, sondern in der Regel immer mehrere Vegetationsperioden und eine geeignete Flächenpflege erfordert.

Hinzuweisen ist seitens der Ökologischen Bauaufsicht darauf, dass aufgrund des Flächenausmaßes der aktuell bestehenden Wiesenfläche auf dem Grundstück 425/3 (EZ 5965) die Beschattung der Wiesenfläche durch die randlich errichtete Hecke wie auch die räumlich disjunkt auf der Fläche durch den Eigentümer gesetzten Solitärgehölze in dem Sinn nur bedingt relevant ist, zumal sich auf der ggst. Wiesenfläche auch ausreichend nicht bzw. nur marginal beschattete Bereiche finden.

Hinsichtlich einer Verbesserung der Durchlässigkeit zwischen der künftigen Flächenanteile der Ökologischen Ausgleichsfläche auf den Projektliegenschaften einerseits und des Wiesenflächenanteils auf dem Grundstück 425/3 (EZ 5965) andererseits wurden die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen veranlasst,

ENTFERNEN VON ZYPRESSEN / PFLANZEN VON SCHLEHEN

Im November 2025 wurden im Anschlussbereich des örtlichen Wanderungskorridors als Teil der Ökologischen Ausgleichsfläche die ursprünglich seitens des Liegenschaftseigentümers gesetzten Leyland-Zypressen entfernt und durch locker gesetzte Schlehen (*Prunus spinosa*, 4 ST) ersetzt.



Entfernte Zypressen (07.11.2025)



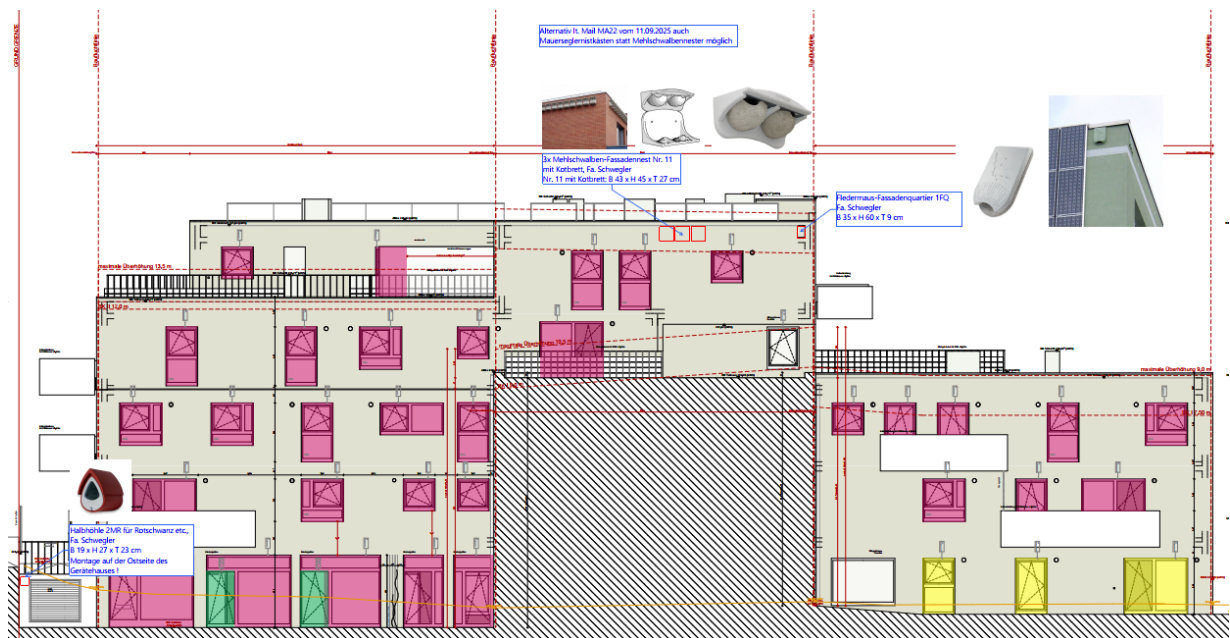
Neu gepflanzte Schlehen

NISTHILFEN UND FLEDERMAUSQUARTIERE

In fachlicher Abstimmung mit der Naturschutzbehörde wurden für den Bauplatz A die finale Verortung zu errichtender Nisthilfen bzw. Quartiere für Vögel und Fledertiere festgelegt und weitestgehend bereits errichtet.

Folgende Produkte und deren Verortung wurden dabei festgelegt:

- 1 Stk Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ, Fa. Schwegler; Verortung Ostfassade Stiege 1
- 3 Stk Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 mit Kotbrett, Fa. Schwegler; Verortung Ostfassade Stiege 1
- 3 Stk Mauersegler WDV-Einbaukasten 1 A, Fa. Schwegler; Verortung Ostfassade Stiege 3
- 1 Stk Halbhöhle 2 MR für Rotschwanz etc., Fa. Schwegler aus Holzbeton; Verortung Ostfassade Kindergartenschuppen



Abgestimmte Verortung der Nisthilfen/Fledermausquartier Ostfassade Stiege 1





3 Stk Mauersegler WDV-Einbaukasten 1 A,; Ostfassade Stiege 3 (09.01.2026)



Detail, 3 Stk Mauersegler WDV-Einbaukasten 1 A,; Ostfassade Stiege 3 (09.01.2026)

Eine Halbhöhle für das Rotschwänzchen wird montiert, sobald die Gartenhütte im Kindergarten baulich fertiggestellt ist.

Die Abstimmung der Verortung der auf den Bauplätzen B+C vorzusehenden Nisthilfen / Ersatzquartiere ist am Laufen. Ein diesbezüglicher Vorschlag wurde der Naturschutzbehörde übermittelt.

PFLEGEKONZEPT / INFOTAFEL

Das bescheidgemäß bei Baufertigstellung vorzulegende Pflegekonzept ist aktuell in Erstellung.

Zudem wurde die Anregung des ASV für Naturschutz aufgegriffen, eine Informationstafel zu erstellen, die den künftigen Bewohner*innen der Wohnanlage grundlegende Informationen zu den umgesetzten und umzusetzenden biodiversitätsfördernden Maßnahmen bietet.

Wien, am 09.01.2026

