

ABS: MA 69, Lerchenfelder Str. 4, 1080 Wien



Magistrat der Stadt Wien
MA 69 | Lerchenfelder Straße 4
1080 Wien
Telefon +43 1 4000 8069
Fax +43 1 4000 99 69600
post@ma69.wien.gv.at
wien.gv.at

MA69-1169762-2025-9
Informationsbegehren vom 2.9.2025

Wien, 22.10.2025



Sie haben mit E-Mail vom 02.09.2025 an das Immobilienmanagement der Stadt Wien – MA 69 einen Antrag auf Informationszugang (Informationsbegehren) nach dem Informationsfreiheitsgesetz (IFG) gestellt. Mit diesem haben Sie um Zugang zu Informationen betreffend das Projekt zum städtebaulichen Vertrag in 1160 Wien, Gallitzinstraße 8, 12, 14 – 16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 ersucht.

Die Stadt Wien ist bei der Beantwortung von Anträgen auf Informationszugang stets bestrebt, größtmögliche Transparenz walten zu lassen und diese umfassend zu beantworten, soweit dies unter Berücksichtigung der gesetzlich normierten Geheimhaltungsgründe möglich ist.

In Beantwortung dieses Antrags können wir Ihnen die folgenden Informationen übermitteln:
[Zur besseren Nachvollziehbarkeit haben wir in der Beantwortung die Formulierung und Nummerierung Ihrer Frage laut Anfrage vom 2.9.2025 übernommen.]

- **Frage 2 a) Warum wurde vor der Umwidmung kein eigenes Gutachten der MA 22 eingefordert oder erstellt?**

Im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht dargelegt ist. Die Erstellung eines eigenen Gutachtens der Stadt Wien – Umweltschutz (im Folgenden „MA 22“) ist im Rahmen des Widmungsverfahrens gesetzlich nicht vorgesehen.

Die MA 22 hat im Verfahren zur Flächenwidmung keine behördliche Rolle. Sie hat das Vorhaben unabhängig von der Flächenwidmung auf Grundlage der Bestimmungen des Wiener Naturschutzgesetzes zu prüfen.

- **Frage 2 b) Warum wurde ein unabhängiges Planungsbüro gleichzeitig mit Screening, Fachgutachten (Einreichoperat) und Bauaufsicht betraut, anstatt eine durch die MA 22 beauftragte unabhängige Bauaufsicht oder andere Gutachter einzusetzen?**

Die gewählte Vorgehensweise erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen und war bzw. ist weiterhin mit den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen vereinbar.

- **Frage 2 c) Warum wird in allen Unterlagen das Bauvorhaben „Stadtvillen“ mit 120 frei finanzierten Wohnungen (2/3 des Bauvorhabens, FLWP Nr. 8197) nicht erwähnt?**

Die Bezeichnung „Stadtvillen“ hat keine rechtliche Relevanz und stellt lediglich einen Marketingbegriff dar.

Das rechtskräftige Plandokument 8197 (Gemeinderatsbeschluss am 28. Mai 2019) enthält keine Verpflichtung zur Errichtung von gefördertem Wohnbau.

Es gilt daher ausschließlich die im städtebaulichen Vertrag vereinbarte Verpflichtung, 50% der auf der Projektfläche realisierbaren Nutzfläche – inklusive einer elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung im Bauteil entlang der Gallitzinstraße – als geförderten Wohnraum zu errichten und zur Verfügung zu stellen. Dieser Verpflichtung wird damit entsprochen.

- **Frage 2 d) Wie wird sichergestellt, dass die im Bescheid genannten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (Totholz, Igel etc.) nachweislich umgesetzt werden?**

Wie bereits mit Schreiben der MA 22 vom 24.4.2025 mitgeteilt wurde, wird die Einhaltung der Auflagen aus dem naturschutzbehördlichen Bescheid regelmäßig von der MA 22 als Naturschutzbehörde unter Einbeziehung der Amtssachverständigen kontrolliert und bei einer Nichterfüllung eine Anzeige bei der zuständigen Verwaltungsstrafbehörde erstattet.

- **Frage 2 e) Wie wurden Alternativen zum Bauprojekt geprüft, dokumentiert und verworfen? Welche Varianten wurden konkret geprüft und wer hat auf welcher Grundlage entschieden, diese nicht umzusetzen?**

Im Rahmen eines Bauprojekts besteht gesetzlich keine Verpflichtung zur Prüfung von Alternativen. Sollte sich die Frage auf die Prüfung von Alternativen im Zuge der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans beziehen, ist auf den Alternativenvergleich der Strategischen Umweltprüfung (SUP) hinzuweisen.

- **Frage 2 f) Aus welchen Gründen erfolgte die Veröffentlichung des genannten Vertrages erst nach Beginn der Bauarbeiten?**

Städtebauliche Verträge werden aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.10.2024, RA 2023/05/006-6 veröffentlicht. Diese erging am 24.10.2024.

- **Frage 3 a) Welche konkreten Maßnahmen setzt die MA 69, um die vertraglich vereinbarten Leistungen (mehrheitlich geförderter Wohnraum, ökologische Planungsbegleitung, Errichtung eines ökologisch wertvollen Grünbereichs von 1.000 m² etc.) auf den Flächen Gallitzinstraße 8, 12, 14-16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 sicherzustellen?**

Jede Dienststelle ist für die Vertragserfüllung jener Vertragsbestandteile verantwortlich, die gemäß GEM (Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien) in ihrer Zuständigkeit liegen.

Die Überprüfung von terminlich festgesetzten Leistungspflichten wird erfolgen, sobald die Fälligkeit der jeweiligen Leistungspflicht eingetreten ist. Die Überprüfung von laufend zu erbringenden Verpflichtungen erfolgt durch regelmäßige Berichterstattung.

Zur Sicherstellung der Leistungspflichten, werden die im städtebaulichen Vertrag festgelegten Maßnahmen ergriffen wie etwa die Einforderung der Vertragsstrafe oder die zivilrechtliche Durchsetzung des Erfüllungsanspruches.

- **Frage 3 b) Welche verbindlichen Fristen bestehen für die Umsetzung der einzelnen Verpflichtungen?**

Die Erfüllungsfristen ergeben sich aus Punkt 5. des städtebaulichen Vertrags, welcher unter <https://www.wien.gv.at/pdf/magistratsdirektion/veroeffentlichte-anfragen/2019-09-bez16-gallitzinstrasse.pdf> abrufbar ist.

- **Frage 3 c) Sind der Behörde bereits Verstöße oder Abweichungen von den vertraglichen Vereinbarungen bekannt? Falls ja, welche Schritte wurden gesetzt?**

Der Stadt Wien ist bekannt, dass sich der Baubeginn verzögert hat. Die Baubewilligung wurde aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens erst durch Abweisung einer Erkenntnisbeschwerde beim Verfassungsgerichtshof am 6.7.2023 rechtskräftig. Die Fristen wurden gemäß Punkt 5. des städtebaulichen Vertrags erstreckt, da die Verzögerung nicht im Einflussbereich der Projektwerberin stand.

Verstöße können erst nach der Fälligkeit der Leistungspflicht festgestellt werden.

- **Frage 4 a) Ist die MA 69 innerhalb der Stadt Wien für die Überwachung der Vertragserfüllung letztendlich gesamtverantwortlich?**

Jede Dienststelle ist für die Vertragserfüllung jener Vertragsbestandteile verantwortlich, die gemäß GEM (Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien) in ihrer Zuständigkeit liegen.

- **Frage 4 b) Aus welchem Grund wurde keine unabhängige andere behördliche Kontrollinstanz vorgesehen?**

Hierzu besteht keine gesetzliche Verpflichtung.

- **Frage 4 c) Auf welcher Grundlage wurden Pönalzahlungen auf 45.000 € gedeckelt, obwohl das Bauvolumen ca. 80 Mio. € beträgt?**

Gem. Punkt 5.5 des städtebaulichen Vertrags ist die Zahlung einer Vertragsstrafe von insgesamt EUR 40.500,00 vorgesehen, wenn die elementare Bildungs- und Betreuungseinrichtung nicht errichtet wird. Die Vertragsstrafe ist unabhängig vom Bauvolumen zu sehen.

- **Frage 4 d) Welche rechtlichen Konsequenzen sind bei Nichterfüllung oder verspäteter Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen vorgesehen?**

In Punkt 5.4. und in Punkt 5.5. des städtebaulichen Vertrags ist die Vertragsstrafe geregelt. Der städtebauliche Vertrag ist unter <https://www.wien.gv.at/pdf/magistratsdirektion/veroeffentlichte-anfragen/2019-09-bez16-gallitzinstrasse.pdf> abrufbar.

Unabhängig davon gelten zivilrechtliche Folgen eines Vertragsbruchs.

- ***Frage 4 e) Wer erstattet bei einer Nichterfüllung Anzeige bei der zuständigen Verwaltungsstrafbehörde?***

Jede Dienststelle ist für die Vertragserfüllung jener Vertragsbestandteile verantwortlich, die gemäß GEM (Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien) in ihrer Zuständigkeit liegen.

Der Abschluss und die Durchführung von städtebaulichen Verträgen erfolgen im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung und unterliegen daher nicht dem Verwaltungsstrafrecht.

- ***Frage 5 a) Wie wurde gewährleistet, dass die vertraglich zugesagte Naturwiese bis spätestens 31. Juli 2025 errichtet wird?***

Die Fälligkeit der gegenständlichen Leistungsverpflichtung ist noch nicht eingetreten.

Ferner gilt die Frist zur Umsetzung im städtebaulichen Vertrag unabhängig vom naturschutzbehördlichen Verfahren. Sollten Vorgaben aus dem naturschutzbehördlichen Bescheid nicht umgesetzt werden, wird eine entsprechende Anzeige an die Verwaltungsstrafbehörde erstattet.

- ***Frage 5 b) Diese Frist wurde nicht eingehalten – welche Sanktionen sind zu erwarten? Falls es eine Friststreckung bis 2027 gibt, wer kontrolliert die korrekte Umsetzung?***

Der Stadt Wien ist bekannt, dass sich der Baubeginn verzögert hat. Die Baubewilligung wurde aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens erst durch Abweisung einer Erkenntnisbeschwerde beim Verfassungsgerichtshof am 6.7.2023 rechtskräftig. Die Fristen wurden gemäß Punkt 5. des städtebaulichen Vertrags erstreckt, da die Verzögerung nicht im Einflussbereich der Projektwerberin stand.

Jede Dienststelle ist für die Vertragserfüllung jener Vertragsbestandteile verantwortlich, die gemäß GEM (Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien) in ihrer Zuständigkeit liegen.

- ***Frage 5 c) Welche Kriterien und Prüfverfahren werden angewendet, um die Qualität der ökologischen Maßnahmen zu verifizieren?***

Wie bereits mit Schreiben der MA 22 vom 24.4.2025 mitgeteilt wurde, war eine naturschutzbehördliche Bewilligung aufgrund der von der Umsetzung des Wohnbauvorhabens betroffenen streng geschützten und geschützten Arten erforderlich. Die Beurteilung des Vorhabens im Rahmen des naturschutzbehördlichen Verfahrens wurde entsprechend den strengen EU-rechtlichen Vorgaben, die im Wiener Naturschutzgesetz zur Gänze umgesetzt sind, durchgeführt. Die MA 22 weist erneut darauf hin, dass Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Wohnbauvorhabens zu realisieren sind; auch die Ausgleichsfläche ist laut naturschutzbehördlichem Bescheid im Zuge der Realisierung des Vorhabens anzulegen.

- **Frage 5 d) Wie lautet Inhalt des Prüfauftrages der Stadtbaudirektion an die MA 22 die ökologische Ausgleichsfläche betreffend?**

Es gab keinen offiziellen Prüfauftrag der Baudirektion an die MA 22.

- **Frage 5 e) Welche Konsequenzen hat es für alle Vertragsparteien des städtebaulichen Vertrages, wenn vereinbarten Punkte wie zb die 1000 m2 ökologische Ausgleichfläche nicht eingehalten und umgesetzt werden können?**

Der städtebauliche Vertrag ist ein zivilrechtlicher Vertrag. Vertragsverstöße können auf dem Zivilrechtsweg geltend gemacht werden (zivilrechtliche Durchsetzung des Erfüllungsanspruches).

- **Frage 6 a) Aus welchem Grund wurden die Umweltgutachten, die der Flächenumwidmung zugrunde liegen, nicht von einer unabhängigen Behörde, sondern von den Bauträgern selbst in Auftrag gegeben?**

Die Neufestsetzung der Flächenwidmung basiert auf dem Ergebnis der Umweltprüfung gemäß der Bauordnung für Wien. Der Umweltbericht dazu wird von der Stadt Wien – Stadtteilplanung und Flächenwidmung Innen-Süd-West (im Folgenden MA 21 A) selbst erstellt. Weitere von Bauträger*innen in Auftrag gegebenen Gutachten lieferten im Fall der Gallitzinstraße Empfehlungen aus naturschutzfachlicher und stadtökologischer Sicht, die jedoch kein gesetzlich vorgeschriebener Teil der Grundlagenenerhebung für die Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sind. Diese nachfolgend erstellten Gutachten beinhalteten keine Erkenntnisse, die der zentralen Aussage des Umweltberichts widersprachen, und führten im Verfahren zu keinem Erfordernis, den bestehenden Umweltbericht oder den Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans anzupassen.

- **Frage 6 b) Wann plant die MA 69, diese Gutachten einer unabhängigen fachlichen Prüfung zu unterziehen?**

Der dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zugrunde liegende Umweltbericht wurde im Verlauf des Verfahrens von der Wiener Umweltschutzbehörde einer unabhängigen fachlichen Prüfung unterzogen. Weitere Prüfungen sind nicht vorgesehen.

- **Frage 6 c) Welche Maßnahmen werden rückwirkend ergriffen, um Interessenskonflikte zu vermeiden, wenn Bauträger ihre eigenen Gutachten erstellen oder beauftragen?**

Aus Sicht der MA 21 A ist nicht klar nachvollziehbar, welche Maßnahmen rückwirkend zu ergreifen wären, um Interessenskonflikte zu vermeiden. Aufgrund des sehr umfassenden, rechtskonformen Verfahrens zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unter Beteiligung der Öffentlichkeit sieht die MA 21 A keinen Anlass für rückwirkende Maßnahmen.

- **Frage 7 a) Warum konnte die naturschutzbehördliche Bewilligung im November 2021 erteilt werden obwohl bekannt war, dass die darin vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können?**

Wie bereits mit Schreiben der MA 22 vom 12.3.2025 mitgeteilt wurde, hat das der naturschutzbehördlichen Bewilligung zugrunde liegende Gutachten ergeben, dass es zu Beeinträchtigungen von streng geschützten und geschützten Arten durch das Projekt kommt. Dies hatte zur Folge, dass von der MA 22 als Naturschutzbehörde zu prüfen war, ob eine Ausnahmegewilligung entsprechend den Bestimmungen des Wiener Naturschutzgesetzes zu erteilen ist. Eine naturschutzbehördliche Ausnahmegewilligung für Beeinträchtigungen von Arten ist unter anderem nur dann zu erteilen, wenn keine anderen zufriedenstellenden Alternativen für das Projekt vorhanden sind und dem Projekt ein öffentliches Interesse zukommt, welches das Interesse am Naturschutz überwiegt. Die Prüfung der Alternativen sowie des öffentlichen Interesses entspricht den strengen europarechtlichen Vorgaben.

Im gegenständlichen Fall war eine Ausnahmegewilligung zu erteilen, da die Beeinträchtigungen der Arten aufgrund der umfassenden Schutzmaßnahmen und Auflagen gering sind. Für die betroffenen Arten wurde im naturschutzfachlichen Gutachten festgestellt, dass diese überwiegend einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen und sich die Umsetzung des Projekts auch nicht auf diesen Erhaltungszustand auswirken wird.

- ***Frage 7 b) Wie wurden die Auswirkungen auf Biodiversität, Boden, Klima und Wasserhaushalt ermittelt?***

Die Ermittlung erfolgt entsprechend der gesetzlichen (europarechtlichen) Vorgaben.

- ***Frage 7 c) Gibt es eine Bewertung, welchen Beitrag die gesamte Fläche (etwa 16.300 m²) für die Stadtökologie (z. B. Kühlung, Versickerung, Frischluft) leistet?***

Es gibt keine Bewertung

- ***Frage 7 d) Wurden Alternativen mit geringerer Beeinträchtigung/Bodenversiegelung geprüft? Wenn ja, wo ist die Dokumentation dazu? Wenn nein, warum nicht?***

Der Standort wurde aus den Entwicklungszielen des zu diesem Zeitpunkt geltenden Stadtentwicklungsplan STEP 2025 abgeleitet. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die Standortgunst für die Wohnbauentwicklung im Gebiet der Gallitzinstraße 8-16 aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Stadtgebiets und der bereits vorhandenen Infrastruktur als sehr hoch eingeschätzt. Verschiedene Bauweisen sowie städtebauliche Entwicklungen wurden in den unterschiedlichen Planungsprozessen (kooperatives Verfahren, Dialogveranstaltung usw.) diskutiert und im Zuge der Umweltprüfung in Betracht gezogen. Es wurde jedoch festgehalten, dass im Rahmen der aus der Bevölkerungsentwicklung abgeleiteten und im STEP 2025 dargelegten Entwicklungsziele keine Alternativen bestanden hatten, die dem gegenständlichen Entwicklungsvorhaben vorzuziehen wären.

Zudem konnte, wie oben ausgeführt, die Ausnahmegewilligung als naturschutzbehördliche Bewilligung erteilt werden, da trotz der zu befürchteten Beeinträchtigungen von streng geschützten und geschützten Arten aufgrund der umfassenden Schutzmaßnahmen und Auflagen diese Beeinträchtigungen gering sind. Zudem wurde für die betroffenen Arten im naturschutzfachlichen Gutachten festgestellt, dass diese überwiegend einen günstigen Erhaltungszustand aufweisen und sich die Umsetzung des Projekts auch nicht auf diesen Erhaltungszustand auswirken wird.

- ***Zusammenfassende Beantwortung der Fragen:***

- **Frage 8 a) Wie definiert die MA 69 den Begriff „öffentliches Interesse“ konkret in Abwägung mit dem Artenschutz und in Bezug auf 2/3 frei finanzierten Wohnraum (Stadtvielen)?**
- **Frage 8 b) Nach welchen Kriterien gewichtet die Behörde das öffentliche Interesse höher als den Naturschutz?**
- **Frage 8 c) Welche Gutachten oder Daten lagen der Abwägung zugrunde?**
- **Frage 8 d) Wurde geprüft, ob das Ziel (z. B. Wohnraum, Infrastruktur) auch an einem anderen Standort oder mit einer anderen Bauweise erreicht werden kann?**
- **Frage 8 e) Wie wird die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs bewertet? Wo ist die Dokumentation dazu?**
- **Frage 8 f) Auf welcher gesetzlichen Basis (z. B. § 18 oder § 22 W-NSG) erfolgt die Abwägung zwischen öffentlichem Interesse und Naturschutz?**

Im naturschutzfachlichen Gutachten vom 22.4.2021 zum gegenständlichen Vorhaben wurde durch den Amtssachverständigen für Naturschutz folgendes zum öffentlichen Interesse am Naturschutz angegeben:

„Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung dauerhaft lebensfähiger Bestände ist grundsätzlich für alle geschützten Arten in Wien gegeben. Ein besonders hohes öffentliches Interesse besteht an der Erhaltung von Charakter- oder Flaggschiffarten, die stellvertretend für zunehmend seltene Lebensräume stehen, bzw. zunehmend seltenen Arten per se und natürlich besonders an den nach EU-Richtlinien geschützten Arten von gemeinschaftlichem Interesse. Dazu zählen beispielsweise auch einige Arten unter den 13 nachgewiesenen Fledermausarten auf der Projektfläche. Auch die Erhaltung einer dauerhaft etablierten Vogelfauna ist von gemeinschaftlichem Interesse. Insgesamt ist aber das öffentliche Interesse an der Erhaltung dauerhafter lebensfähiger Bestände von höchstens mit „mittel“ zu bewerten.“

Die Ausführungen der Projektwerber*innen zum öffentlichen Interesse und der Alternativenprüfung sowie die Ausführungen der Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18) dazu wurden bereits mit dem Schreiben vom 12.6.2025 übermittelt. Die Umweltinformationen aus dem Bescheid vom 15.11.2021 zur Geschäftszahl MA 22-197007/2021 und dem zugrunde liegenden Gutachten wurden mit Schreiben vom 19.2.2025 übermittelt.

- **Frage 8 g) Welche übergeordneten Ziele (z. B. Stadtentwicklung, Klimaschutz, Wohnraumversorgung, frei finanzierter Wohnraum) werden beim Bauvorhaben in der Gallitzinstraße 1A, 8-16 als öffentliches Interesse anerkannt?**

Ein Bauvorhaben muss geltende Gesetze sowie Verordnungen einhalten. Der Verordnung selbst liegen die im § 1 Abs 2 Bauordnung für Wien definierten Ziele sowie die Ziele der übergeordneten Stadtentwicklung zugrunde.

Wir haben Ihnen hiermit sämtliche uns zu Ihrer Anfrage vorliegenden Informationen mitgeteilt.



Mit freundlichen Grüßen
Der Abteilungsleiter

(elektronisch gefertigt)

Mag. David Vladar

Ergeht an:

1. Bürgerinitiative Pro Wilhelminenberg 2030 <prowilhelminenberg2030@gmx.at>

Nachrichtlich an:

1. Magistratsabteilung 22, per Arbeitsvorrat
2. Magistratsabteilung 21 A, per Arbeitsvorrat
3. MD-BD – Stabstelle Infrastrukturbedarfe und Immobilien, per Arbeitsvorrat



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Diese Amtssignatur gilt für Wien als Gemeinde und Land.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>