Offene Fragen zum Informationsbegehren betreffen Informationen zum Städtebaulichen Vertrag Gallitzinstraße 8, 12, 14—16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 vom 2.9. 2025

Die Fragen 1a-1f wurden nicht beantwortet – wird ersuchen um umgehende Beantwortung.

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

Antwort der MA 69:

> 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.

Anmerkung und FRAGE: Lt unseren Informationen spielt die MA 22 – Umweltschutz der Stadt Wien im Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren eine fachlich beratende und prüfende Rolle – sie ist nicht federführend, aber eine wichtige Fachabteilung im Begutachtungsverfahren.

Gemäß § 1 Abs. 2 BO Wien ist bei jeder Festsetzung oder Änderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen auf eine Vielzahl öffentlicher Interessen Bedacht zu nehmen, darunter ausdrücklich auch:

- die Erhaltung und Verbesserung der Umweltbedingungen,
- der Schutz des Klimas sowie
- die Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Umwelt und die Lebensqualität der Bevölkerung.

Diese Zielvorgaben können nur durch eine fachlich fundierte Beurteilung der umwelt- und klimarelevanten Auswirkungen eines Planvorhabens erfüllt werden. Eine solche Beurteilung liegt im Kompetenzbereich der MA 22, die als Umweltfachabteilung der Stadt Wien die entsprechende Expertise besitzt.

Gerade im Fall der Gallitzinstraße – einem sensiblen Stadtentwicklungsgebiet mit erheblichem Grünflächenanteil, wertvollem Baumbestand und mikroklimatisch relevanten Freiräumen – wäre eine solche Prüfung sachlich geboten gewesen.

Zudem hat sich die Stadt Wien im Wiener Klimafahrplan**,** im Wien-Plan (Stadtentwicklungsplan 2035) und im Klimaanpassungskonzept dazu verpflichtet, klima- und umweltrelevante Auswirkungen frühzeitig und systematisch in alle Planungs- und Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht nachvollziehbar, dass die MA 22 im Verfahren Gallitzinstraße nicht als fachliche Prüfstelle eingebunden wurde.

Wir ersuchen daher vor diesem Hintergrund um nochmalige Beantwortung unserer Frage.

2b) 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?

Antwort Ma69:

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

FRAGE: Wer sind die „zuständigen Dienststellen" und was die „rechtlichen Rahmenbedingungen"?

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

Antwort MA69:

> 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.

Der FLWP Nr 8197 umfasst Gallitzinstraße 1A, 8-16, Siehe Plandokument vom 25.1.2019

• ARWAG: Gallitzinstraße 14-16 https://www.arwag.at/projekte/gallitzinstrasse-14-16-1160-wienmiete/ : rund 91 geförderte Mietwohnungen

• BOE Baumanagement Gesellschaft m.b.H.: Stadtvillen am Wilhelminenberg, : rund 125 frei https://www.boe.at/wohnbauprojekte/stadtvillen-wilhelminenberg/ finanzierte Eigentumswohnungen

• Weilinger, Gallitzinstrasse 1A, https://lizak-partner.at/objektdetail/12417027 : 18 frei finanzierte Wohnungen

FRAGE: Die nun final bestätigte Dimension dieses „Stadtentwicklungsvorhabens" im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald – mit 234 Wohnungen ist gewaltig und widerspricht mit 61% frei finanzierten Wohnungen auch klar den Intentionen des geförderten Wohnraums lt städtebaulichem Vertrag. Welche Konsequenz hat dieser Vertragsbruch für .. ? ?

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

Antwort der MA 69:

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.

Im übermittelten Bericht ÖKOLOGISCHE BAUAUFSICHT vom 15.12. 2024 gibt es keine Informationen über den genannten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (Totholz - Erhaltung und Zwischenlagerung von autochthonem Bodenmaterial bzw. von Material für die Außenraumgestaltung) Lt Umweltinformationen aus dem Bescheid vom 15. November 2021 zur Zahl MA 22-197007/2021 und dem zugrunde liegenden Gutachten ist Totholz/Altholz als Gestaltungselement zu verwenden. Baumstämme (z.B. Weiden-stämme), die im Zuge der Fällungen anfallen, sollen hierfür verwendet werden und dienen zugleich vielen Insekten und anderen Organismen als Lebensraum.

Eine Extensivwiese auf einem Privatgrundstück und ein durchgehender Korridorbereich im Westen des Baufeldes zum größten Teil unterhalb von Balkonen sind keine ökologischen Ausgleichsflächen. Der Migrationskorridor wurde während der Bauphase entgegen dem Bericht „ökologische Bauaufsicht“ NICHT freigehalten.

FRAGE: Wurde daher schon Anzeige bei den zuständigen Verwaltungsbehörden erstattet? Wenn ja, wer hat die Anzeige eingebracht und bei welcher Behörde wurde diese eingebracht? Wenn nein, warum wurde diese Anzeige noch nicht eingebracht?

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

Antwort der MA 69:

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.

Lt Umweltinformationen aus dem Bescheid vom 15. November 2021 zur Zahl MA 22-197007/2021 hätte “eine Alternativenprüfung im Hinblick auf Art und Form der Bebauung der ggst. Liegenschaften im Zuge eines breit angelegten Abstimmungsprozesses mit der Bezirksvertretung stattgefunden, wobei von Anfang an Umwelt- und Naturschutzaspekte dabei einen zentralen Stellenwert eingenommen hätten. Es sei auch zu einem intensiven Dialog mit VertreterInnen einer Bürgerinitiative gekommen.“.

FRAGE: Nach diesen Informationen gab es eine Alternativenprüfung mit der Bezirksvertretung Ottakring. Wir ersuchen daher in Bezug auf diese Tatsache um Beantwortung der Frage 2e und Zurverfügungstellung der geprüften Alternativen.

Ein intensiver Dialog mit der BI Pro Wilhelminenberg 2030 hat übrigens nie stattgefunden. Das von uns entwickelte und übermittelte Alternativenkonzept inl Finanzierungsvorschlag (Garten Liebhartstal – die Quelle Ottakrings) wurde niemals diskutiert und die Umsetzung in Erwägung gezogen.

2e) 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: diese Information stellt eine uns bekannte Information dar und ist keine Antwort auf unsere Frage. Wir ersuchen um Beantwortung unserer Frage.

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

Antwort der MA 69:

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: Erfüllungsfrist ist der 31.7. 2025 – außer im Fall von Verzögerungen im Bauerfahren. Mit welchem Datum ist die Leistungspflicht vorgesehen.?

Wie bereits unter Frage 2c ausgeführt handelt es sich bei dem Vorhaben NICHT um ein Projekt mit mehrheitlich gefördertem Wohnraum – d.h. die Vereinbarung im Städtebaulichen Vertrag (3.1.) mind. 50% der realisierbaren Nutzfläche als gefördertem Wohnraum zu erreichten, wurde NICHT erfüllt und wird auch bis zum Ende der Leistungspflicht nicht mehr erfüllt werden. Welche Konsequenz ergibt sich daraus für die Stadt Wien?

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

Antwort der MA 69:

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

FRAGE: Bedeutet das, dass es keine Gesamtverantwortung gibt? Welche Dienststelle ist genau für welchen Vertragsbestandteil verantwortlich?

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

Antwort der MA 69:

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: Schon jetzt ist klar, dass einige Vertragsinhalte nicht erfüllt werden können – gelten die zivilrechtlichen Folgen des Vertragsbruchs ab sofort oder erst nach Erfüllung der Leistungspflicht? Von wem werden diese geltend gemacht?

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

Antwort der MA 69:

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: Schon jetzt ist klar, dass Vorgaben nicht umgesetzt werden und auch nicht umgesetzt werden können. Wer erstattet die Anzeige an die Verwaltungsbehörde und welche Konsequenz ergibt sich daraus??

5e) 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?

Antwort der MA 69:

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

FRAGE: Wer kann Vertragsverstöße gelten machen und welche Konsequenz ergibt sich daraus?

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

Antwort der MA 69:

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

FRAGE: Die WUA ist eine Dienstelle der MA 22 und damit keine unabhängige Prüfstelle. Wann ist eine unabhängige fachliche Prüfung vorgesehen?

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

Antwort der MA 69:

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.

Anmerkung: Wir halten fest, dass die Bürgerbeteiligung mangelhaft war.

•. Das IGNORIEREN von über 6.000 Unterschriften GEGEN das Großprojekt und FÜR eine Alternativenfindung.

• KEINE BERÜCKSICHTIGUNG von ca. 1.200 (!) Stellungnahmen aus der Bevölkerung (bei normalerweise üblichen 10-15 Stellungnahmen) zum Flächenumwidmungsplan (FLWP) Nr. 8197, um eine Redimensionierung des geplanten Riesenprojektes im Sinne eines „weniger, niedriger, lockerer“ zu erreichen.

• LÜCKENHAFTE EINLADUNG sogar der direkt betroffenen Anrainer:innen zur Informationsveranstaltungen durch die MA21.

• DREIMALIGE VERWEIGERUNG des oppositionellen Minderheitenrechts einer Bürgerversammlung durch den ehemaligen Ottakringer Bezirksvorsteher Franz Prokop. Im Prüfbericht 2021 der Volksanwaltschaft heißt es dazu mit direktem Bezug auf die Gallitzinstraße, S. 29ff "Die Volksanwaltschaft beurteilte daher die Weigerung, die Verlangen auf Abhaltung einer Bürgerversammlung zu behandeln, als Missstand in der Verwaltung."
https://prowilhelminenberg.at/wp-content/uploads/Volksanwaltschaft-43-Wien-Bericht-2021-1.pdf

• Die UNVERÄNDERTE Verabschiedung des GRÜNDRUCKES (MA21 Entwurf zum Flächenwidmungsplan) vier Tage nach einer Infoveranstaltung am 20. Nov. 2017 in vordatierter Version (9. Nov. 2017) wie vom Stadt Wien-nahen Bauträgerkonsortium gewünscht. Die Berücksichtigung der zahlreich vorgebrachten Anregungen und Anliegen der geladenen Anrainer:innen nach einer signifikanten Verkleinerung des Projektes („weniger, niedriger, lockerer“) war nie vorgesehen.

• Ein DECKUNGSGLEICHER ROTDRUCK (MA21 finaler Entwurf zum Flächenwidmungsplan) erschien am 20. April 2018 genau wie vom Stadt Wien-nahen Bauträgerkonsortium vom 16. Nov 2017 gewünscht. Bauträger erstellten somit der MA21 die Flächenwidmungspläne in Form einer Anlass-Wunschwidmung in der Verantwortung von Herrn Mag. Chorherr als stellvertretender Vorsitzender des Gemeinderatsausschusses für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung sowie Mitglied im Gemeinderatsausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und Bürger:innen:beteiligung.

• SPÖ und Grüne Politiker:innen und die MA21 ließen es zu, dass ein Stadt Wien-nahes Baukonsortium für die Umwidmung die Flächenwidmungspläne zeichnete und genau diese im Vorfeld abgesprochene AnlassWunschumwidmung dann auch im Gemeinderat von rot/grün beschlossen wurde. Eine bedenkliche Umkehr der Verantwortlichkeiten.

• IGNORIEREN eines rechtlichen Gutachtens, welches der Anlass-Wunschumwidmung „tiefgreifende rechtliche Bedenken“ attestierte.

• ABLEHNUNG des Ersuchens nach Prüfung des Widmungsverfahrens Nr. 8197 an den Stadtrechnungshof Wien.

• KEINE BERÜCKSICHTIGUNG der Empfehlung des Petitionsausschusses des Wiener Gemeinderats einen „Interessensausgleich zwischen Bürger:innen und der Stadt Wien herzustellen".

• Trotz Vereinbarung, BRUCH DER ZUSAGE durch den Ottakringer Bezirksvorsteher Prokop, Gespräche mit der BI „PWB 2030" vor Erscheinen des Rotdrucks zu führen.

• POLITISCHE VERWEIGERUNG eines Gespräches über das bereits 2017 von uns entwickelte Alternativkonzept samt Finanzierungsplan, "Garten Liebhartstal, die Quelle Ottakrings". Das Riesenprojekt war von Anfang überdimensioniert beschlossen und Alternativen aus der Bevölkerung unerwünscht.

Frage: Ist es daher auch in Zukunft vorgesehen, dass Bauträger Gutachten für Bauvorhaben erstellen lassen?

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

Antwort der MA 69:

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 Ausnahmebewilligung entsprechend den Bestimmungen des Wiener Naturschutzgesetzes zu erteilen ist. Eine naturschutzbehördliche Ausnahmebewilligung 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 Ausnahmebewilligung 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: Offenbar hat es doch eine Alternativenprüfung und eine Prüfung des öffentlichen Interesses gegeben. Siehe Ende 1. Absatz) gegeben: Wir ersuchen – so wie wir es in unserer Anfrage bereits angeführt haben u Übermittlung sämtlicher relevanter Unterlagen und Prüfberichte.

Die „umfassenden Schutzmaßnahmen" und Auflagen wurden nicht eingehalten. Es ist davon auszugehen, dass diese Tatsache eine negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der streng geschützten und geschützten Arten hat.

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

Antwort der MA 69:

Die Ermittlung erfolgt entsprechend der gesetzlichen (europarechtlichen) Vorgaben.

FRAGE: Wir ersuchen – so wie wir es in unserer Anfrage bereits angeführt haben um Übermittlung sämtlicher relevanter Unterlagen und Prüfberichte

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

Antwort der MA 69:

Es gibt keine Bewertung

Frage: Im Klimafahrplan der Stadt Wien aus dem Jahr 2020 werden verschieden Hebel zur Zielerreichung Einsatz der Klimacheckliste, Verbindliche Durchführung von klimatologischen Detailuntersuchungen, etc. genannt – warum wurden diese Bewertungskriterien nicht angewendet?

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

Antwort der MA 69:

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 Ausnahmebewilligung 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.

Frage: die kooperativen Planungsprozesse sind magistratsinterne Verfahren unter Ausschluss der Öffentlichkeit- wir ersuchen daher um Zurverfügungstellung der Dokumentation der verschiedenen geprüften Bauweisen.

Frage 8a)- 8f)

8a) Wie definiert die MA 69 den Begriff „öffentliches Interesse" konkret in Abwägung mit dem Artenschutz und in Bezug auf 2/3 frei finanzierten Wohnraum (Stadtvillen)?

8b) Nach welchen Kriterien gewichtet die Behörde das öffentliche Interesse höher als den Naturschutz?

8c) Welche Gutachten oder Daten lagen der Abwägung zugrunde?

8d) Wurde geprüft, ob das Ziel (z. B. Wohnraum, Infrastruktur) auch an einem anderen Standort oder mit einer anderen Bauweise erreicht werden kann?

8e) Wie wird die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs bewertet? Wo ist die Dokumentation dazu?

8f) Auf welcher gesetzlichen Basis (z. B. § 18 oder § 22 W-NSG) erfolgt die Abwägung zwischen öffentlichem Interesse und Naturschutz?

Antwort der MA 69:

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: Diese Antwort ist keine Antwort zu den 6 detaillierten Fragen; wir ersuchen um nochmalige Beantwortung.

8g) Welche übergeordneten Ziele (z. B. Stadtentwicklung, Klimaschutz, Wohnraumversorgung, frei finanzierter Wohnraum) werden beim Bauvorhaben in der Galitzinstraße 1A , 8-16 als öffentliche Interessen anerkannt?

Antwort der MA 69:

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.

Frage: Das Ziel „Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen" wurde mit rund 2/3 frei finanziertem Wohnraum nicht entsprochen. Damit hält das Bauvorhaben die Ziele der Bauordnung NICHT ein. Was wurde daher als öffentliches Interesse anerkannt?