

Bürgerinitiative
Pro Wilhelminenberg 2030
c/o Mag. Christian-André Weinberger
Gallitzinstraße 95 / Top 8
1160 Wien
prowilhelminenberg2030@aon.at

An den
STADTRECHNUNGSHOF WIEN
z. Hdn. Herrn Dr. Peter Pollak MBA
Landesgerichtsstraße 10
1082 Wien
post@stadtrechnungshof.wien.at
peter.pollak@wien.gv.at

Wien, 12. Dezember 2018

Prüfersuchen auf Basis eines Bürgeranliegens über das

Widmungsverfahren zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplanentwurf Nr. 8197
1160 Wien, Gallitzinstraße 1, 1A, 3, 8-16

Sehr geehrter Herr Dr. Pollak, MBA!

Wir als Bürgerinitiative „Pro Wilhelminenberg 2030“ ersuchen um Überprüfung des laufenden Widmungsverfahrens zum Planentwurf Nr. 8197 der MA21/MA22 hinsichtlich folgender Verdachtsmomente:

- Verdacht auf sachlich nicht gerechtfertigte „Anlasswidmung“
- Gleichheitswidrige Bevorzugung einzelner Bauträger als Plangebietseigentümer
- Verfahrensfehler
- Umweltgutachten, das erst nach der öffentlichen Auflage verfügbar war
- Fehlende Gutachten: beispielsweise hydrogeologische Gutachten, Verkehrsgutachten
- Unzureichende Grundlagenforschung und Interessensabwägung
- Widerspruch Stadtentwicklungsplan 2025

Laut juristischer Stellungnahme der Kanzlei Tschurtschentaler zur geplanten Flächenwidmung ist der derzeitige Planentwurf Nr. 8197 weder beschlussreif noch beschlussfähig. Das rechtliche Gutachten attestiert tiefgreifende juristische Bedenken basierend auf einer gleichheitswidrigen Bevorzugung einzelner Plangebietseigentümer, einer sachlich nicht gerechtfertigten Anlasswidmung und verfahrensfehlerhafter Erhebungen. Darüberhinaus wurden Erkenntnisse verfahrensrelevanter Gutachten nicht in den Rotdruck eingearbeitet und durch Stellungnahmen zum Planentwurf zum Ausdruck gebrachte Bedenken und Kommentare von rund 1.000 Bürgerinnen und Bürgern nicht berücksichtigt.

1) Verdacht auf Anlass und Gefälligkeitswidmung

Der am 6. September 2018 veröffentlichte „Rotdruck“ gleicht exakt jenen Bauträgerprojekten, die schon am 16. November 2017 von den Bauträgern (ARWAG, SÜBA und BIP/Breiteneder) der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Wilhelminenspital vorgestellt wurde. Der Planentwurf wurde somit offensichtlich auf diese Bauträgerprojekte „zugeschnitten“.

Die MA 21 hat demnach diese Bauträgerpläne exakt in den „Rotdruck“ eingearbeitet, die nun in eine Flächenwidmung münden sollen.

Dabei wurden besonders die Bauabsichten und Interessen einzelner Beteiligter, wie beispielsweise Alteigentümer und Bauträger berücksichtigt. Auf sonstige öffentliche Interessen (u.a. der Bevölkerung, der Anrainer/innen, dem Naturschutz, dem UNESCO Biosphärenpark Wienerwald, des Verkehrsbedarfs) wurde keine Rücksicht genommen.

Flächenwidmung ist als Instrument der Raumordnung ein hoheitlicher Akt, der den übergeordneten Stadtentwicklungsplänen der Gemeinde Wien folgen soll und keinesfalls vorliegender Projektpläne einzelner Bauträger. In diesem konkreten Fall stand bereits im Jahr 2015 fest, wer die Bauträger sind (Vgl. Geschäftsbericht ARWAG 2015).

Politische Vertreter (SPÖ, Grüne) und administrative Verantwortungsträger der MA21 treten offenkundig öffentlich gemeinsam mit den Bauträgern als Unterstützer dieses Projekts auf (Vgl. Veranstaltung Wispino 2016, Meeting mit BI im Dez 2017 und April 2018). Dies vermittelt den Eindruck der Vereinnahmung des politischen Primats der Flächenwidmung durch privatwirtschaftliche Interessen. Vielfach scheint die gewählte Vorgehensweise auch gleichheitswidrig gegenüber anderen interessierten Bauträgern zu sein.

Es wird ebenso der Eindruck vermittelt, dass Alteigentümer durch Änderung der Widmung der in ihrem Besitz verbleibenden Grundstücke, nach Verkauf Ihrer Anteile, bevorzugt behandelt werden (Vgl. Gallitzinstraße 1A, Gallitzinstraße 16).

Es ist erscheint überaus fraglich, wie das allgemein formulierte Ziel „Wohnraumschaffung“ eine signifikant erhöhte, standortunübliche Verbauungsdichte wie sie in dieser Flächenwidmung Niederschlag finden soll, rechtfertigen kann, ohne dass allem Anschein nach eine Interessensabwägung erfolgte. Ausschlaggebend in dieser Entwicklungszone des UNESCO Biosphärenpark Wienerwald ist die darin übliche Bebauungsbestimmungen (Bauklasse I, 25% Verdichtung).

2) Verfahrensfehler

Die öffentliche Auflage fand vom 6. September 2018 bis zum 18. Oktober 2018 statt. In diesem Zeitraum konnten Bürgerinnen und Bürger ihre Stellungnahme zu dieser Umwidmung einbringen. Wir gehen davon aus, dass eine außergewöhnlich hohe Zahl an negativen Stellungnahmen eingegangen ist. Wie und wann diese Stellungnahmen in die Entscheidungsfindung eingehen sollen, bleibt offen. Das für die Entscheidung und Argumentation erforderliche Umweltgutachten wurde erst viel später, nämlich am 19. November 2018 von der MA21 vorgelegt und konnte somit in die Argumentation der Stellungnahmen der Bürger nicht einfließen.

Aus unserer Sicht hätte dieser Umstand begründet, dass das gesamte Rotdruck-Verfahren abgebrochen und nach Einfließen der neuen Erkenntnisse (u.a. wird im Umweltgutachten die Redimensionierung der geplanten Verbauung zur Diskussion gestellt) neu zur öffentlichen Stellungnahme aufgelegt wird.

Partizipative Bürgerbeteiligung hat, entgegen den Ankündigungen nicht stattgefunden. Es wurden 2 Informationsveranstaltungen durchgeführt, zu denen die Bevölkerung unzureichend sowohl am 10. Oktober 2016 als auch am 16. November 2017 eingeladen war, und in denen nur geschaffene Fakten präsentiert wurden. Dies kann nicht als Beteiligungsmaßnahme gewertet werden. Obzwar zur Einbringung von Ideen aufgerufen wurde, speziell bei jener am 16. November 2017, wurden die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger nach einer Verbauung, die „weniger, niedriger, lockerer“ sein sollte, entgegen den Ankündigungen, in keinsten Weise in den „Gründruck“ und auch den folgenden „Rotdruck“ aufgenommen. Die Veranstaltung fand am 16. November 2017 statt, der Gründruck wurde am 20. November 2017 unverändert veröffentlicht - datiert mit 9. November 2017!

Daher, keine Einbindung, keine Transparenz, keine Reflektion des Input aus 2016 & 2017, keine Einarbeitung der Forderungen und Rückmeldungen der knapp 4000 Petitionsunterstützer/innen und rund 1000 Stellungnahmen zum „Rotdruck“ – trotz alledem eine positive Stellungnahme des Bezirkes zum Planentwurf am 22. November 2018.

3) Unzureichende Grundlagenforschung und Interessensabwägung

Die Grundlagenforschung für die Umwidmung in Bauland, die, wie auch im Erläuterungsbericht zu lesen war als erheblich eingestuft wird, fand nur unzureichend statt. Knapp 65% des Areals wird in Bauland umgewidmet, im Bereich der Gallitzinstraße ist sogar eine völlig überdimensionierte,

ortsunübliche bis zu 70%ige Flächenverdichtung geplant. Beispielsweise gibt es bis heute kein Verkehrsgutachten und auch kein hydrogeologisches Gutachten.

Dies, obwohl die Verkehrssituation v.a. in Spitzenzeiten morgens und abends bereits heute prekär ist. Kennzeichnend ist morgendlicher Rückstau vom Kreuzungsbereich Maroltingergasse bis in die Johann-Staud-Straße als auch in die Gallitzinstraße. Eine Klärung der Parkplatzsituation ist bis heute ausständig. 200 zusätzliche Wohnungen bedeuten geschätzt 150 zusätzliche PKWs, deren Abstellmöglichkeiten größtenteils nicht berücksichtigt wurde. Ebenso prekär könnte die Parkplatzsituation werden – sind doch bei 200 Wohnungen nur 130 Stellplätze vorgesehen. Eine Parkmöglichkeit auf der Gallitzinstraße ist bereits derzeit nicht möglich.

Die Infrastruktur in diesem Gebiet ist heute bereits überlastet durch

- die Friedhofsbesucher/innen, speziell bei Begräbnissen und Feiertagen wie Allerheiligen und Weihnachten
- die Besucher des gut besuchten Lokals Grünspan, das über 750 Plätze verfügt
- die Veranstaltungen im Bockkeller
- die Gärtnerei Weilinger
- das Pensionistenwohnhaus Liebhartstal mit seinen Besuchern
- den geplanten Kindergarten, der ebenfalls zusätzlichen Parkbedarf erfordert.

4) Stadtentwicklungsplan 2025

Der Stadtentwicklungsplan 2025 ist das von der Stadt Wien definierte übergeordnete Planungsinstrument. Darin ist zu lesen, dass Schutzgebiete tabu sind (die Liegenschaft Gallitzinstraße 8-16 liegt im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald – die Grenze ist die stadteinwärts liegende Hofzinsergasse zur Info).

Diese Liegenschaften des betroffenen Areals sind landwirtschaftlich gewidmet und wurden gärtnerisch genutzt. Landwirtschaftliche Nutzflächen stehen in Österreich unter Grundverkehrsschutz, um deren Erhalt und Schutz vor Spekulation zu gewährleisten.

Dass das Plangebiet eine hoch sensible Zone ist, zeigt sich auch in der Tatsache, dass es zahlreiche, übergeordnete Festschreibungen, bzw. Planungen, gibt, die auf dieses besondere Gebiet Bezug nehmen:

Exemplarisch seien genannt:

Landschaftsschutzgebiet Ottakring (Wienerwaldzone bzw. Wienerwaldrandzone)

Beschluss des Wald- und Wiesengürtels sowie Ausweisung von Parkschutzgebiet

UNESCO Biosphärenpark Wienerwald

Grundlagen zur Realisierung eines Landschaft- und Freiraumkonzeptes für den Westen Wiens

Naturschutzleitlinien Ottakring-Hernals und Biotopkartierung der MA22

Baulandreserven zu mobilisieren hat gemäß Stadtentwicklungsplan Priorität vor Umwidmung von Grünland in Bauland. Wien verfügt laut öffentlich zugänglichen Berichten derzeit über 2,7 Millionen m² Baulandreserven. Aus unserer Sicht erfolgte auch keine seriöse Analyse von alternativen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten des Areals unter Bedachtnahme auf die Entwicklungszone des Biosphärenparks.

Ökologische Interessen sollten bei diesem Verfahren zumindest den ökonomischen Interessen gleichgestellt sein.

Beilage:

Rechtliches Gutachten, Dr. Mathis Fister, Rechtsanwaltskanzlei Tschurtschenthaler Rechtsanwälte GmbH, Nov 2018