

## Kommentar

am 30. Jänner 2018 im Petitionsausschuss des Gemeinderates **zu den vom Petitionsausschuss eingeholten  
Stellungnahmen zur** geplanten Flächenumwidmung  
im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald; Planungsgebiet Gallitzinstraße 8-16, 1160 Wien

- der Vizebürgermeisterin und amtsführenden Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung
- der amtsführenden Stadträtin für Umwelt und die Wiener Stadtwerke
- des Bezirksvorstehers des 16. Bezirks Franz Prokop
- der Wiener Umwelthanwaltschaft

### Zur Stellungnahme der Vizebürgermeisterin und amtsführenden Stadträtin Frau Mag. Vassilakou

Das Gebiet sei noch nicht Naherholungsgebiet. Aber, wie hier erwähnt, befindet es sich in der **Entwicklungszone UNESCO Biosphärenpark Wienerwald** und damit in einer Schutzzone, die auch durch rechtliche Rahmenbedingungen geschützt ist, die für alle Grundstücke gelten, unabhängig davon, ob sie im Privatbesitz sind oder von Unternehmen, die im Mehrheitsbesitz der Stadt stehen, übernommen werden, um darauf zu bauen.

Darüber hinaus finden, sobald die Stadt im Sinne der *privatwirtschaftlichen Verwaltung* tätig wird (*Schaffung geförderter Wohnungen, Errichtung von Kindergärten*) die Grundrechte Anwendung.

Ad b) Bürgerbeteiligung und Abstimmung der Anrainerinnen und Anrainer

Es hat zwei Infoveranstaltungen für die Bürgerinnen und Bürger gegeben (Oktober 2016 und November 2017). Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden jedoch für weitere Planungsschritte NICHT aufgenommen. Dies ist die Realität. Der vorliegende Gründruck berücksichtigte keine gesammelten Anregungen der Anrainer/innen. Im Gegenteil, er sieht eine dichtere und höhere als am 16. November 2017 präsentierte Bebauung vor.  
Ad c) Ablehnung der Umwidmung für das Großprojekt

Die Bevölkerung wurde in dem angesprochenen Planungsprozess nicht wie dargelegt eingebunden. Bei der geplanten Verbauung von knapp 50% der Liegenschaft mit 10 Wohn-Monoliten kann nicht von behutsamer und aufgelockerter Bauweise gesprochen werden. BK III bis 16m entspricht nicht dem Gebietscharakter. Der Gebietscharakter wäre max. BK I + II mit 25% Verbauungsdichte. Es handelt sich um Umwidmung von Grünland in Bauland, nichts weniger als das. Auch andere Nutzungsformen als Wohnungen kommen daher in Betracht. Die politische Verantwortung über die Entscheidung der Nutzungsform kann nicht wegdiskutiert werden.

Die Tatsache, dass sich auf diesem Grundstück mit einer „L“ Widmung wie auch hier erwähnt bereits heute zwei Wohngebäude (Bauklasse I ?) befinden, wirft Fragen auf. Eine L- Widmung erlaubt nur die Errichtung von Betriebsgebäuden.

Das gegenständliche Areal IST ein Schutzgebiet (siehe Stellungnahme Stadträtin Sima, Umwelthanwaltschaft) und ist auch gemäß der Webseite der Stadt Wien ein Gebiet der „stadträumlichen und städtebaulichen“ Entwicklung.

Ad D) Verkehrskonzept: siehe oben – fehlt vollständig

e) Rasche Abhaltung eines „Pro Wilhelminenberg 2030“-Gipfels

Für die Abhaltung des „Pro Wilhelminenberg 2030“ Gipfels fordern wir eine Bürgerbeteiligung laut des „Masterplans“ der Stadt Wien. Insbesondere durch den UNESCO Status des Biosphärenparks ist eine Involvierung der Bürger obligatorisch vorgesehen.

Es ist richtig, dass es Gespräche mit dem Bezirk und den Vertretern der BI gegeben hat. Die Initiative dafür ging aber bisher immer von der BI aus, nicht wie dargestellt von der Bezirksvorstehung.

Es ist überdies sehr bedauerlich, dass eine durch die Statuten einmal jährlich mögliche Bürgerversammlung von Seiten der Bezirksvorstehung verhindert wurde mit Berufung auf die Stadtverfassung. Auch in einer von den Bürgerinnen und Bürgern intensiv besuchten Bezirkssondersitzung zum Thema am 18. Jänner 2018 hatte die BI kein Rederecht. Es war sogar zu wenig Platz für die Interessenten, die ausgesperrt wurden. Der Bedarf am Austausch mit den Bürgern ist also evident.

Laut gesetzlicher Vorgaben darf Flächenwidmung keinen privaten Interessen folgen. Teilbereiche des Grundstücks bleiben aber im Eigentum der jetzigen Eigentümer und werden zu deren Gunsten in Bauland umgewidmet.

In Ihren Stellungnahmen wird aber auch sehr klar deutlich, dass es sich um ein öffentliches Interesse zur Wohnraumschaffung und Ansiedlung eines Kindergartens im öffentlichen Interesse handelt. Demzufolge hat die Stadt aus unserer Sicht, ein klares Gestaltungsinteresse im Sinne der Allgemeinheit an dem Grundstück. Zu erwähnen ist auch, dass die geplante Verwendung des Grundstücks privatrechtliche Verwaltung bedeutet, unter der die Grundrechte gegenüber Bürgern gelten.

Die Flächenumwidmung in Bauland hat eine klare **Wertsteigerung** der Grundstücke (in unserem Vorschlag Teile des Areals zur Folge). Wir fordern unter dem Transparenzgebot zu veröffentlichen, wer von dieser massiven Wertsteigerung, der bei bis zu 400 % des bisherigen Wertes liegt, profitiert? Diese Wertschöpfung sollte im Blickfeld der stadtpolitischen Ziele stehen und v.a. dem Allgemeinwohl zu Gute kommen.

Die Wertsteigerung aus der Flächenumwidmung bietet sich für die Stadt an, für die Gestaltung des Areals für die Bevölkerung (Bsp. Garten Liebhartstal – die Quelle Ottakrings) neben der Errichtung eines Kindergartens sowie die geförderten Wohnungen genutzt zu werden.

Die Schaffung von rechtlichen Rahmenbedingungen durch die Politik darf nicht den Grundstückseigentümern und involvierten Bauträgern eine Bereicherungsmöglichkeit bis hin zu Spekulation bieten unter dem Deckmantel der Schaffung von u.a. leistbarem Wohnen.

Eine Koppelung der Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen durch Umwidmung in Bauland an den Verkauf an bereits definierte Bauträger sehen wir bedenklich. Wir sehen das klar in der Verantwortung der Stadt dies auch transparent zu machen.

#### **Zur Stellungnahme der amtsführenden Stadträtin für Umwelt und Wiener Stadtwerke, Frau Mag. Sima**

**Wir stimmen mit der Fr. Stadträtin überein, dass Schutzgebiete wieder Biosphärenpark Wienerwald – Tabu sind**

#### **Zur Stellungnahme Bezirksvorsteher Ottakring, Herr Prokop:**

*Punkt 1) „Die Lebensqualität der Ottakringerinnen und Ottakringer ist mir ein großes Anliegen“*

Dies gilt für einen Teil der Ottakringer Bevölkerung. Bei den Infoveranstaltungen zu diesem Projekt wurden viele Betroffene, sogar unmittelbar angrenzende Bewohnerinnen und Bewohner nicht eingeladen. Die bei der Infoveranstaltung am 16. November 2017 von der Bevölkerung eingebrachten Anliegen fanden im 4 Tage danach folgenden Gründruck zur Umwidmung **keinerlei** Berücksichtigung. Im Gegenteil, der Gründruck enthält sogar größere Bauvolumina. Nicht-Einarbeiten der Anrainerwünsche im Grünplan ist ein grober Verstoß gegen das Prinzip der „partizipativen Bürgerbeteiligung“ und des „kooperativen Planungsprozesses“.

Dem Wunsch der Bevölkerung zu einer Bürgerversammlung zu diesem Thema 2017 wurde, obwohl von der BV zugesagt, nicht stattgegeben. Um Formalfehler des Antrags zu finden, wurde der Verfassungsdienst der Stadt Wien um Stellungnahme ersucht und schließlich als Vorwand genommen, diese Versammlung nicht abzuhalten. Angeblich habe der Verfassungsdienst der Stadt Wien die Bürgerversammlung für unzulässig erklärt. Die schriftliche Begründung dazu wird vom Bezirksvorsteher geheim gehalten.

**Wir begrüßen die deutlich erwähnte Einladung zur Zusammenarbeit und Einbringung von konstruktiven Vorschlägen und sind in positiver Erwartung, dass diese nun auch tatsächlich erfolgt.**

Ad Punkt 2) Es ist nicht richtig, dass die BI als Beitrag zur Bezirksentwicklung grundsätzlich gegen ein Projekt ist. Die BI ist gegen ein Projekt in der derzeitigen Ausgestaltung. Das derzeitige Projekt ist nicht im Einklang mit den rechtlichen Rahmenbedingungen rund um den Biosphärenpark Wienerwald Entwicklungszone, zu der das Areal

zählt. Auch ist auf das Alternativkonzept „Garten Liebhartstal – die Quelle Ottakrings“ zu verweisen, die neben dem Ziel des Grünflächenerhalts für die Allgemeinheit dem Ziel der Wohnraumschaffung vollinhaltlich Rechnung trägt.

Bei der Referenz auf den Sandleitenhof ist zu ergänzen, dass dieser bereits 1927 erbaut wurde. Die Grünen als Partei erstmalig 1986 in den NR einzogen. Das Prädikat UNESCO Biosphärenpark Wienerwald in Folge des Antrags von Wien und Niederösterreich 2005/06 erteilt wurde. Die Biosphärenpark Entwicklungszone reicht statdeinwärts bis zur Hofzinsergasse.

Zum Zeitpunkt des Baues des Sandleitenhofes (1927) war es auch bauliche Vorgabe der städtebaulichen Entwicklung in derartigen Großprojekten (z.B. Sandleitenhof, Karl Marx Hof, Engelshof) maximal 25% Fläche zu verbauen. Das Areal des Sandleitenhofes (1587 Wohnungen, Gesamtfläche von 96502 m<sup>2</sup>) wurde zu 28,5% verbaut. Gleichzeitig lag die Bevölkerungszahl in Ottakring deutlich über den heutigen Zahlen.

Der aktuelle Grünplan zum Areal sieht eine Verbauung dort von knapp 50%, bei der Gallitzinstraße sogar bis zu 70% der Fläche vor. Trotz Bevölkerungszuwachs in Wien und dem draus resultierendem Wohnraumbedarf darf diesem Dogma nicht der Biosphärenpark Wienerwald und seine Schutzzonen, deren Flächenumwidmung unter gesetzlichem Schutz stehen, untergeordnet werden.

*Die Erweiterung des Pensionistenwohnheims Liebhartstal wurde zu Lasten der bis dahin bestehenden Freifläche/Spielplätze um das Gasthaus Grünspan durchgeführt – eine Ersatzfläche gab es dafür nicht.*

**Wir appellieren an die Stadtregierung, analog zum STEP 2025, primär bereits als Bauland in Wien gewidmete Flächen, zur Verbauung zu nutzen. Davon gibt es in Wien 226 ha nach Information des Planungsinstituts Ost an den Stadtbaurat.**

Ad b) *Flächenwidmung erfolgt laut Bauordnung als Endentscheidung des Gemeinderats.*

Wie hier bereits angemerkt wird, ist im Gemeinderat nicht die alleinige Kompetenz zur Flächenwidmung angesiedelt. Der Bezirk hat mehrheitlich eine Vorentscheidung zur Umwidmung im Rahmen der Bezirksvertretung zu treffen, die für den Gemeinderat maßgeblich ist.

Ad c)

**Die 100% mögliche Verbauung und Versiegelung des Grundstückes in L Widmung und 9 Metern Bauhöhe ist schlichtweg unrichtig und erweckt das Bild einer falschen Ausgangslage I**

In §6 der Wiener Bauordnung ist eindeutig festgelegt: „In ländlichen Gebieten dürfen nur Bauwerke errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen und das betriebsbedingt notwendige Ausmaß nicht überschreiten“. Es ist davon auszugehen, dass eine 100% Verbauung im Betrieb der Landwirtschaft dieses erlaubte Ausmaß überschreitet

Eine 100% Abdeckung mit Glashäusern mit der geplanten viele Meter tieferdigen Versiegelung und Verbauung mit Garagen und Gebäuden (Monolithen) bis zu Bauklasse III und bis zu 70% Verbauung gleichzusetzen, ist schlichtweg technisch unrichtig und daher eine unsachliche Darstellung.

*„Die Flächenwidmungen erfolgt nach der Wiener Bauordnung.“*

Hier ist zu ergänzen, dass sich das Areal in der Entwicklungszone des Biosphärenpark Wienerwald befindet und daher ist auf das Biosphärenparkgesetz bei Raumwidmung im Bereich Entwicklungszone Rücksicht zu nehmen und auch den Richtlinien des UNESCO Biosphärenparks Folge zu leisten ist. Die Berücksichtigung bei Raumplanung als auch die Beteiligung der Bevölkerung, sowie innovative Modelle zu entwickeln, sind obligatorische Ziele des Biosphärenparks, zu denen sich Wien verpflichtet hat. Als umzusetzende Ziele sind darin ein Verkehrskonzept und die Bereitstellung von Bildungsangeboten für die Bevölkerung hier beispielhaft genannt.

*Das Projekt „Garten Liebhartstal – die Quelle Ottakrings“, das den Ottakringer Bach hervorholt, kann als ein solches Modell angesehen werden. Bürgerbeteiligung und ein innovatives Gesamtkonzept. Das Verkehrskonzept dazu wird gefordert.*

Die Grenze des Biosphärenparks ist die Hofzinsergasse. Daher sind genannte Vergleichsgrundstücke, die sich außerhalb der Entwicklungszone befinden, als Maßgabe, als nicht zulässig anzusehen. Die Orientierung der

Flächenwidmung hat sich hier vielmehr an den stadtauswärts liegenden Liegenschaften und Baubestimmungen (BK I, max. 25% Flächenverbauung) zu orientieren, nicht stadteinwärts. Die Einschränkung des derzeitigen Plans für das Areal zur Umwidmung auf knapp 50% bebaute Fläche der Liegenschaftsfläche als „Errungenschaft“ zu betrachten, kann wohl kaum in diesem Sinne sein.

Die Flächenwidmung, insbesondere dann, wenn Grünland in Bauland umgewidmet werden soll, ist eine politisches Primat, wo die Politik, die, für die nächstfolgenden Generationen maßgebliche Widmung vorgibt. Es liegt also in den Händen der Politik, hier die Rahmenbedingungen zu schaffen, die für die Wiener Bevölkerung und die Natur die Lebensqualität vorgibt.

*Der Bedarf an v.a. leistbarem Wohnraum als Ziel der Stadt Wien ist der BI gut nachvollziehbar. Diesem Ziel der Wohnraumschaffung darf aber nicht der Biosphärenpark und die Lebensqualität in Wien geopfert werden. Es muss auf Gebietsstrukturen Rücksicht genommen werden. Hier dürfen wir auch auf 226ha verfügbare Baulandreserven in Hochpotentialrastern in Wien verweisen, die derzeit nicht genutzt werden laut Information der Planungsgemeinschaft Ost und keiner weiteren Umwidmung bedürfen.*

Dringend benötigter Wohnraum

c) Dringend benötigter Wohnraum in einer dem Gebietscharakter angepasster Form entspricht 25% Verbauung mit BK I+II unter Berücksichtigung der Entwicklungszone Biosphärenpark Wienerwald. Der derzeitige Vorschlag ist nicht standortüblich (zu viel, zu hoch, zu dicht). Vergleiche dazu Flächenwidmungsplan der Gegend bergseitig oberhalb der Hofzinsergasse, die im Übrigen schon heute als Durchwegung des Grätzels dient. 25 % WKI und häufig auch G Widmungsanteile finden sich in den Arealen. Die entspricht auch dem Vorschlag der BI. Hier sei auch angemerkt, dass im vorliegenden Plan nicht nur leistbares Wohnen über z.B. einen Bauträger ARWAG unterstützt, sondern auch freifinanziertes Wohnen, wo wirtschaftliche Interessen von Bauträgern sehr deutlich sind.

#### **Zur Stellungnahme „Experten Gutachten“ im Gründurch:**

Das zum Grünplan vorliegende **“Experten Gutachten“** zum Arten- und Biotopschutz ist in der vorliegenden veröffentlichten Fassung ungenügend und irreführend:

i. Die Experten dieses Gutachtens kommen von einem selbständigen Büro und sind nicht unabhängig, da sie vom Bauträger beauftragt worden sind, der kein Interesse an einem „naturschutzfreundlichen“ Gutachten haben kann.

ii. Für die Erhebung wurde das Verfahren „Naturschutz Screening“ vorgenommen. Hier wurde eine kurze Momentaufnahme des Geländes vorgenommen, ohne öffentlich zugängliche vorliegende Studien und Daten bestehender und aktueller Biotopschutz Kartierungen in Betracht zu ziehen, die zu anderen Ergebnissen kommt. Dies wären auch in einem verkürzten Verfahren des Screenings wichtiger unverzichtbarer Bestandteil und ist z.B. auch in NÖ so vorgeschrieben.

Die hier als wertlos bezeichneten Gärtnereiflächen, sind in diesen städtischen, offiziellen Studien, Heimat prioritär bedeutender, streng geschützter und geschützter Tierarten. Dass geschützte Tier- und Pflanzenarten auf der Liegenschaft nicht vorhanden sind, ist nicht richtig.

Die bekannten Fundstellen prioritär bedeutender, streng geschützter und geschützter Tierarten konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Westrand der beiden Bezirke Ottakring und Hernals. Im Besonderen sind folgende Gebiete in Ottakring zu nennen:

Liebhartstal mit Haus- und Kleingärten, teilweise verwilderten Gärtnereigeländen, dem Ottakringer Friedhof und dem nahen Wilhelminenspital

III Das vorliegende immer wieder angeführte Gutachten reduziert sich alleine auf die Momentaufnahme beim Arte- und Biotopschutz. Es vernachlässigt völlig die im Naturschutz genauso wichtige übergeordnete Ebene der Grünverbindungen wie sie im öffentlich zugänglichen Unterlagen der Stadt verfügbar sind z. B.:

Naturschutzleitlinien Ottakring /Hernals 10\_2007. Ebenso die Belege in der Biotopkartierung in der aktuellen Fassung der MA 22.

*Aus Sicht des Naturschutzes, aber auch aus stadttökologischer und stadtklimatischer Sicht haben Grün-verbindungen eine große Bedeutung. Sie bilden das Grundgerüst an naturnahen und miteinander vernetzten Lebensräumen zwischen verbautem Gebiet oder intensiv genutzten agrarischen Flächen. 1995 wurde vom Wiener Gemeinderat der Plan „Grüngürtel Wien 1995“ beschlossen, mit dem Ziel ein stabiles und zusammenhängendes System von Freiräumen („Landschaftsgestalterische Vorrangflächen“) sicherzustellen. Die wichtigsten Grünverbindungen in Ottakring und Hernalts sind u.a.*

*Der Grünzug Wilhelminenberg-Liebhartstal:*

*Am Wilhelminenberg reichen naturnahe Wälder relativ weit in das Stadtgebiet. Vorgelagert ist ein Streifen mit Wiesen, Weingärten und Obstgärten und schließlich das Liebhartstal mit seiner geringen Bebauungsdichte. Mit den Freiflächen des Ottakringer Friedhofs, den überwiegend brachliegenden Flächen der Gartenbaubetriebe in der Gallitzinstraße und dem Sportplatz (mittlerweile verbaut durch die Erweiterung des Seniorenheim Liebhartstal, Anmerkung B1) in der Erdbrustgasse reicht dieser Grünzug bei der Sandleitengasse bis an das dicht verbaute Stadtgebiet.*

*Ad d) fehlendes Verkehrskonzept*

*Eine Kooperation mit Nachbarbezirken sowie die Unterbindung von Schleichwegen bei Verkehrskonzepten wie von Herrn Prokop ausgeführt, können sehr gerne in Verkehrskonzepte münden. Fakt ist, dass es nach wie vor kein Verkehrskonzept für die Gegend gibt und auch im Zuge des Projekts Gallitzinstraße 8-16 keines vorgelegt wurde. Die Ausarbeitung eines Konzepts ist auch eine Richtlinie des Biosphärenparks*

*Wir fordern daher eine umgehende Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes.*

**Zur Stellungnahme Umwelthanwaltschaft, Frau Dr. Schnattinger:**

*Die Entwicklung des Perspektivenkonzepts „Pro Wilhelminenberg 2030“ wird voll inhaltlich unterstützt. Es wird erwartet, dass die unverbauete Fläche aus stadtklimatischer Sicht erhalten bleibt. Tatsächlich ist geplant, die zu verbauende Fläche deutlich größer und dichter zu verbauen. Hier ist zu ergänzen, dass die derzeitige Verbauung teils mit Glashäusern nicht mit einer Versiegelung und Verbauung mit Garagen zu vergleichen ist (siehe oben).*

*Eine bestehende Verbauung zum Zwecke der Landwirtschaft rechtfertigt nicht eine Erhöhung der Verdichtung wie von der Stadt geplant. Eine solche geht mit dem Verlust von Grünfläche einher.*

*Die UWA bestätigt, dass sich das Areal in der Entwicklungszone des Biosphärenparks (UNESCO) befindet. Widmungen müssen auf diese Rahmenbedingungen Rücksicht nehmen. Es fehlt an dieser Stelle der Hinweis, was das konkret bedeutet. Daher erlauben wir uns auf die Richtlinien des Biosphärenparks 2005/6 zu verweisen.*

*Die Berücksichtigung bei Raumplanung als auch die Beteiligung der Bevölkerung, sowie innovative Modellprojekte mit Nachhaltigkeit zu entwickeln sind obligatorische Ziele des Biosphärenparks, zu denen sich Wien verpflichtet hat. Als umzusetzende Ziele sind darin ein Verkehrskonzept und die Bereitstellung von Bildungsangeboten für die Bevölkerung hier beispielhaft genannt.*

*Das Projekt „Garten Liebhartstal – die Quelle Ottakrings“, das den dort entspringenden Ottakringer Bach hervorholt, kann als ein solches innovatives und nachhaltiges Modell angesehen werden mit Bürgerbeteiligung und als ein innovatives Gesamtkonzept. Das Verkehrskonzept dazu wird gefordert.*

*Wir verweisen auf die Stellungnahme der Umweltstadträtin, wonach bestehender Grünraum in Wien nicht verringert werden soll, trotz wachsender Stadt (!). Dieses Bauprojekt jedoch hat genau das zum Ziel. Schutzzonen wie der Biosphärenpark sind für sie auch Tabu. Die Umweltqualität soll auch für zukünftige Generationen gesichert sein.*

*Es freut uns an verschiedenen Stellen zu lesen, dass die Initiative Pro Wilhelminenberg 2030 sehr begrüßt wird und die Bereitschaft für sachliche zielführende Gespräche bekundet wird. Wir freuen uns auf proaktive Zusammenarbeit mit Bezirk und Stadt im Rahmen dieses Projekts, das es bis heute nicht gegeben hat. Auf zu Taten mit dem Ziel zu versuchen, eine gemeinsame Lösung des Vorhabens zu erreichen. Wir stehen für Gespräche sehr gerne bereit!*