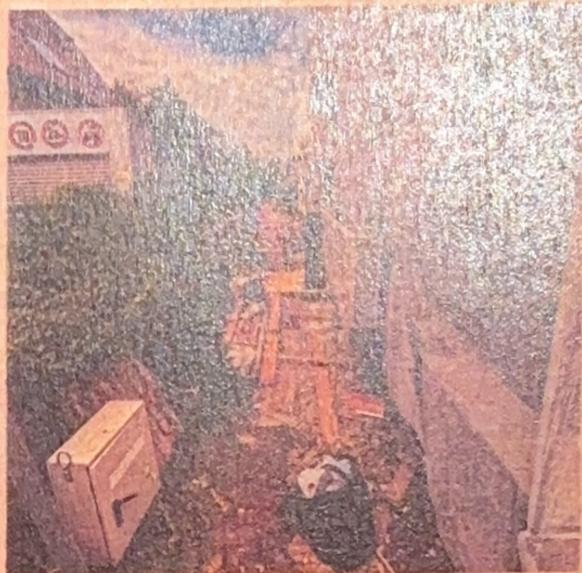
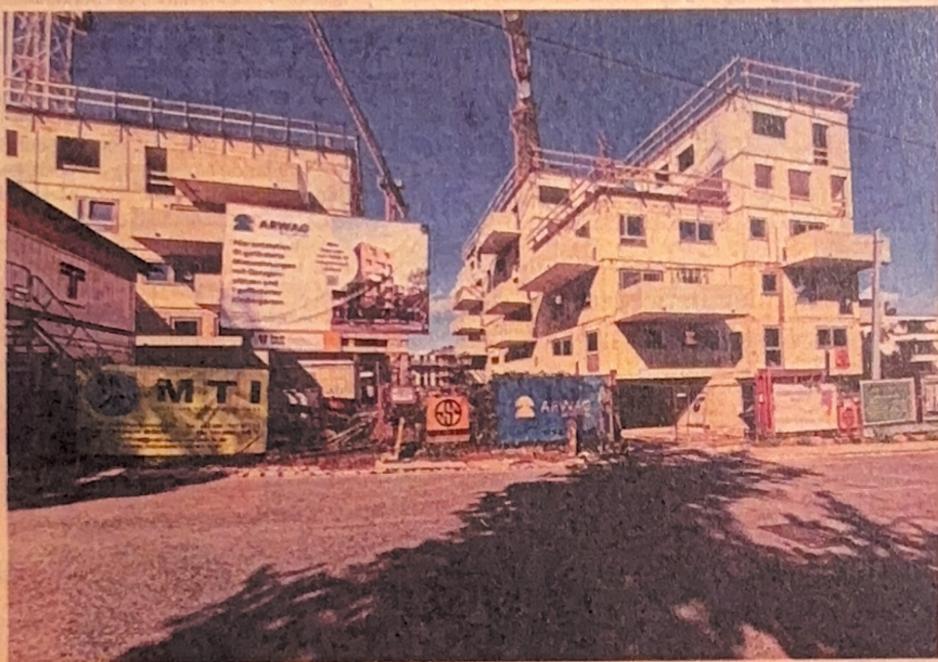


Braune Wüste statt grüne Wiese

In Ottakring wird gerade
das Großprojekt Gallitzinstraße gebaut.
An der korrekten Umsetzung des
städtebaulichen Vertrags gibt es aber Zweifel.
Eine Bürgerinitiative kritisiert,
dass die ökologische Ausgleichsfläche fehlt.

Martin Putz/epi



Das Großprojekt in Ottakring ist seit Anfang des Jahres in Bau. So (Bild oben) sieht die „ökologische Ausgleichsfläche“ derzeit aus. Laut Bauträger Arwag wird sie „erst mit Fertigstellung des Projekts augenscheinlich“. Alexandra Dörfler und Christian-André Weinberger kämpfen seit zehn Jahren gegen das Bauprojekt (Bild unten).

Dass es arg wird, damit hat er durchaus gerechnet, sagt Christian-André Weinberger und blickt auf einen sechsgeschossigen Rohbau in der Gallitzinstraße 8-16 in Wien-Ottakring. „Aber meine ärgsten Befürchtungen wurden übertroffen.“

Weinberger ist seit zehn Jahren Sprecher der Bürgerinitiative Wilhelminenberg, und was er und seine Mitstreiterin Alexandra Dörfler da schräg vis-à-vis vom Ottakringer Friedhof nun zu sehen bekommen, hat die Initiative ebenso lange bekämpft. Auf dem 1,6 Hektar großen Gelände, zuvor eine Friedhofsgärtnerei, entstehen 91 geförderte Mietwohnungen der Arwag, ein Kindergarten und fünf „Stadtviellen“ mit jeweils bis zu 25 Eigentumswohnungen. „Eine der letzten verfügbaren grünen Toplagen“, steht auf der Website der beiden (wirtschaftlich verflochtenen) Tiroler Entwickler Bauwerk E31 und BOE.

Wo ist die Ausgleichsfläche?

Dass sich das Projekt nicht mehr aufhalten lässt, ist klar. Doch nun gerät eine andere Frage in den Fokus: Die Stadt Wien hat 2019 einen städtebaulichen Vertrag mit den Bauträgern abgeschlossen. In diesem wird unter anderem vorgeschrieben, dass eine 1000 Quadratmeter große „ökologische Ausgleichsfläche“ entstehen muss, als „wertvoller Grünraum, der im städtischen Kontext insbesondere unter dem Aspekt der Biodiversität eine bedeutende Rolle spielen soll“, wie es heißt.

Diese Ausgleichsfläche ist auf Plänen als schmaler Streifen am westlichen Ende des Areals eingezeichnet, eingezwängt zwischen Balkonen und dem Zaun zum Nachbargrundstück. Wie man sich unschwer vorstellen kann, ist das derzeit keine unberührte grüne Wiese, sondern ein von der Baustelle schwer in Mitleidenschaft gezogener brauner Streifen, auf dem Säcke mit Putzmörtel, Holzlaten, Bauschutt, Wärmedämm-Elemente und leere Kübel gelagert werden.

Der größere Teil der Ausgleichsfläche liegt jedoch im nördlichen Teil des Areals auf einem Grundstück, auf dem sich ein Einfamilienhaus samt Garten befindet. Es handelt sich um das Haus eines der ehemaligen Eigentümer des „Gärtnerareals“. Das Grundstück ist aber „von einer Treuehecke und einem Metallzaun umgeben“, berichtet Simon Zieg-

ler, stellvertretender Klubobmann der Ottakringer Grünen. Er hat sich – als Privatperson, wie er betont – schon vor Monaten darangebracht zu ergründen, ob und wie die Vorgaben aus dem städtebaulichen Vertrag umgesetzt werden. Eine Anzeige an die Baupolizei (MA 37) blieb folgenlos, „dann hat mir jemand geraten, mich direkt an die Stadtbauverwaltung zu wenden“, erzählt Ziegler.

„Der Zaun muss weg“

Nun ist er mit der Stadtverwaltung in Kontakt. Es gab Begehungen, dabei wurde festgestellt, dass die Umsetzung der Vorgaben mangelhaft ist. Für Ziegler ist klar, dass die Fläche des Privathauses miteinbezogen werden muss, denn ansonsten könne es keine zusammenhängende Wiesenfläche geben. „Der Metallzaun und die Thujenhecke müssen weg.“ Der Eigentümer der Liegenschaft habe den städtebaulichen Vertrag mit unterschrieben, und in diesem steht, dass – neben offensichtlichen Dingen wie Kfz-Abstellplätzen – auch „massive Einfriedungen“ auf der Wiesenfläche nicht zulässig sind.

Und auch vorne, beim schmalen Streifen zur Gallitzinstraße, müsse sich der Bauträger etwas einfallen lassen, „denn die in die Fläche hineinragenden Balkon- und Terrassenelemente verringern die Wiesenfläche noch einmal deutlich, da unter diesen keine Blumenwiese entstehen kann“, sagt Ziegler.

Auch in der Stadt sieht man das so. Es gebe genaue Auflagen aus dem naturschutzbehördlichen Bescheid zur Ausgestaltung der Ausgleichsfläche, heißt es in einer Rückmeldung seitens der MA 22 (Umweltschutz). Jedoch: „Der derzeitige Teilbereich der Ausgleichsfläche entspricht nicht den Vorgaben aus dem Bescheid.“ Die Projektträger seien dazu aufgefordert worden und nun „am Zug, Lösungsvorschläge zu übermitteln“.

„Wanderungskorridor“

Von der Arwag heißt es dazu auf Anfrage des STANDARD aber: Die Lage der Ausgleichsfläche sei „bewusst in einem ruhigen Bereich des Siedlungsgebietes“ festgelegt worden. Durch die lineare Struktur der Fläche werde „ein durchgehender Wanderungskorridor für die Tierwelt“ etabliert, die Fläche werde erst „mit Fertigstellung des Projekts augenscheinlich“. Und: Ein durchlässiger Zaun sei „be-

kannterweise kein Hindernis für Insekten und Kleinsäuger“.

Beurteilt wird die Sache wohl erst später. Bis Ende 2027 haben die Bauträger Zeit, den geforderten Zustand herzustellen. Ziegler kennt den Inhalt des städtebaulichen Vertrags übrigens nur deshalb, weil er im Jänner gemeinsam mit allen anderen bisherigen Verträgen von der Stadt veröffentlicht wurde – nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichts, hies Ende 2024 auf Betreiben des STANDARD.

Säumnisbeschwerden

Bezüglich der Auskunftsfreudigkeit der Stadt hat auch die Bürgerinitiative so ihre Erfahrung gemacht. Das Erhalten von Informationen sei stets ein Kampf gewesen, „wir mussten nach jeder Anfrage eine Säumnisbeschwerde einbringen“, sagt Alexandra Dörfler. Schon am 27. Mai hat auch sie diverse Stellen der Stadt darauf hingewiesen, dass wesentliche Punkte aus dem Vertrag offenbar nicht eingehalten werden. Neben der Frage, wo die naturnahe Wiese geplant ist („Der Abstand zum Nachbargrund, der sowieso einzuhalten ist, wird uns jetzt als ökologische Ausgleichsfläche verkauft“, ärgert sich Weinberger), würde sie auch gerne wissen, ob „autochthones Bodenmaterial“ für die spätere Außenraumgestaltung erhalten wurde und wo es zwischengelag-

ert wird. Laut Vertrag muss es auch einen öffentlichen Durchgang von der Gallitzinstraße zur Erdbrustgasse geben. Dessen Platzierung halten Weinberger und Dörfler aber für eine Art Schildbürgerstreich, wird er doch parallel zur und nur wenige Meter neben der Hofzinsergasse sein. Weiter westlich, etwa da, wo sich der Streifen der „ökologischen Ausgleichsfläche“ befindet, hätte er aus ihrer Sicht mehr Sinn ergeben.

Konzept ohne Chance

Die Höhe der Baukörper mit bis zu 16 Metern wurde bei der Widmung 2018 festgelegt. Die Ottakringer Grünen hatten letztlich zugestimmt, Ziegler war damals auch dabei, er verteidigt die Entscheidung heute noch: „Wenn man wo mit gefördertem Wohnbau nachverdichten kann, dann hier.“ Ein zuvor von der Initiative präsentiertes Konzept namens „Garten Liebhartstal – die Quelle Ottakrings“ mit nur 80 statt 200 Wohneinheiten und einem kleinen Teich hatte keine Chance, weil die Grundstücke schon weit vor der Umwidmung an die Bauträger verkauft worden waren. Man habe trotzdem bis zum Schluss auf ein Einlenken gehofft, sagt Weinberger. „Ein oder zwei Häuser weniger, und die hohen Blöcke um ein oder zwei Geschoße niedriger – damit wären wir schon zufrieden gewesen.“

