

Offene Fragen zum Städtebaulichen Vertrag 1160, Gallitzinstraße 8, 12, 14-16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 - Ersuchen um umgehende Beantwortung

Von: "Pro Wilhelminenberg 2030" <prowilhelminenberg2030@gmx.at>
An: post@ma69.wien.gv.at
CC: post@ma22.wien.gv.at, post@ma37.wien.gv.at, post@ma21a.wien.gv.at, post@md-bd.wien.gv.at, daniela.strassl@wien.gv.at, post@prowilhelminenberg.at
Datum: 02.09.2025 20:41:13

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf unser Mail vom 27.5.2025 (siehe Beilage) und das Ersuchen zur Massivverbauung in 1160 Wien, Gallitzinstraße 1A, 8-16, um eine kritische Überprüfung der ausgewiesenen Flächen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Eignung als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben. Weder von Ihnen noch von anderen Magistratsabteilungen der Stadt Wien haben wir dazu eine konkrete Antwort bekommen und warten nach wie vor auf das Ergebnis dieser Überprüfung.

Nun ist seit einigen Wochen bekannt, dass es einen Prüfauftrag zur Einrichtung der 1000 m² Blumenwiese seitens der Stadtbaudirektion an die MA 22 gibt, da die bisherigen Pläne der Wiese nicht den Anforderungen einer ökologischen Ausgleichsfläche genügen.

Vor genau einem Jahr, am 30. Juli 2024, haben wir die Ottakringer Bezirksvorstehung darauf hingewiesen, dass wesentliche Punkte des städtebaulichen Vertrags zum Projekt „Gallitzinstraße 1A, 8–16“ nicht eingehalten werden (siehe Fragenkatalog, 1). Trotz wiederholter Nachfrage erhielten wir bis heute keine schriftliche Antwort. Stattdessen wurden wir zwischen verschiedenen Magistratsabteilungen (MA 37, MA 22, MA 69) hin- und verwiesen.

Da die MA 69 Vertragspartnerin des städtebaulichen Vertrages 1160, Gallitzinstraße 8, 12, 14-16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 ist, ersuchen wir nun die MA 69 als zuständige gesamtverantwortliche Behörde um eine schriftliche Beantwortung aller nachfolgend angeführten Fragen sowie die Übermittlung aller relevanten Unterlagen und Prüfberichte nach dem Wiener Auskunftspflichtgesetz und nach dem seit 1. September 2025 gültigen Informationsfreiheitsgesetz.

Fragenkatalog

1) Ursprüngliche Fragen (30. Juli 2024)

- a) Wurden bestehende Strukturen (Altbäume) erhalten? Wenn ja, wie viele – wenn nein, warum nicht?
- b) Wo sind die 1.000 m² naturnahe Wiese geplant?
- c) Wo ist die ökologische Baubegleitung?
- d) Wo wird das entnommene Bodenmaterial zwischengelagert?
- e) Wo ist das vereinbarte naturschutzfachliche Monitoring?
- f) Wo sind auf den Plänen die Dachbegrünungen zu sehen?

Das naturschutzfachliche Monitoring wurde uns übermittelt – ebenso Umweltinformationen aus der naturschutzbehördlichen Bewilligung (15.11.2021, MA 22 – 197007/2021) sowie dem Bericht der ökologischen Bauaufsicht (15.12.2024); daraus ergeben sich zusätzliche Fragen, die bisher unbeantwortet blieben und um deren Beantwortung wir die MA 69 ersuchen.

2) Weitere Fragen

- a) Warum wurde vor der Umwidmung kein eigenes Gutachten der MA 22 eingefordert oder erstellt?
- 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?
- c) Warum wird in allen Unterlagen das Bauvorhaben „Stadtvillen“ mit 120 frei finanzierten Wohnungen (2/3 des Bauvorhabens, FLWP Nr. 8197) nicht erwähnt?
- d) Wie wird sichergestellt, dass die im Bescheid genannten Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (Totholz, Igel etc.) nachweislich umgesetzt werden?
- 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?
- f) Aus welchen Gründen erfolgte die Veröffentlichung des genannten Vertrages erst nach Beginn der Bauarbeiten?

3) Fragen zu Vertraglichen Verpflichtungen & Umsetzungssicherheit

- 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?
- b) Welche verbindlichen Fristen bestehen für die Umsetzung der einzelnen Verpflichtungen?
- c) Sind der Behörde bereits Verstöße oder Abweichungen von den vertraglichen Vereinbarungen bekannt? Falls ja, welche Schritte wurden gesetzt?

4) Fragen zu Kontrolle & Sanktionen

- a) Ist die MA 69 innerhalb der Stadt Wien für die Überwachung der Vertragserfüllung letztendlich gesamtverantwortlich?
- b) Aus welchem Grund wurde keine unabhängige andere behördliche Kontrollinstanz vorgesehen?
- c) Auf welcher Grundlage wurden Pönalzahlungen auf 45.000 € gedeckelt, obwohl das Bauvolumen ca. 80 Mio. € beträgt?
- d) Welche rechtlichen Konsequenzen sind bei Nichterfüllung oder verspäteter Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen vorgesehen?
- e) Wer erstattet bei einer Nichterfüllung Anzeige bei der zuständigen Verwaltungsstrafbehörde?

5) Fragen zu Naturwiese & ökologische Maßnahmen

- a) Wie wurde gewährleistet, dass die vertraglich zugesagte Naturwiese bis spätestens 31. Juli 2025 errichtet wird?
- b) Diese Frist wurde nicht eingehalten – welche Sanktionen sind zu erwarten? Falls es eine Fristerstreckung bis 2027 gibt, wer kontrolliert die korrekte Umsetzung?
- c) Welche Kriterien und Prüfverfahren werden angewendet, um die Qualität der ökologischen Maßnahmen zu verifizieren?

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

6) Fragen zu den Umweltgutachten

- 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?
- b) Wann plant die MA 69, diese Gutachten einer unabhängigen fachlichen Prüfung zu unterziehen?
- c) Welche Maßnahmen werden rückwirkend ergriffen, um Interessenskonflikte zu vermeiden, wenn Bauträger ihre eigenen Gutachten erstellen oder beauftragen?

7) Fragen zum Naturschutzbehördlichen Bescheid

Der uns am 16.5.2025 von der MA 69 übermittelte und mit 30.4.2021 datierte Übersichtsplan, (siehe Beilage) lässt die Unmöglichkeit einer vertraglich vereinbarten ökologischen Ausgleichsfläche erkennen; ein „öffentliches Interesse“ ist bei einem Projekt, das zu 2/3 frei finanzierten Wohnraum (!)_beinhaltet, nicht erkennbar.

- a) Warum konnte die naturschutzbehördliche Bewilligung im November 2021 erteilt werden obwohl bekannt war, dass die darin vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können?
- b) Wie wurden die Auswirkungen auf Biodiversität, Boden, Klima und Wasserhaushalt ermittelt?
- c) Gibt es eine Bewertung, welchen Beitrag die gesamte Fläche (etwa 16.300 qm) für die Stadtökologie (z. B. Kühlung, Versickerung, Frischluft) leistet?
- d) Wurden Alternativen mit geringerer Beeinträchtigung/Bodenversiegelung geprüft? Wenn ja, wo ist die Dokumentation dazu? Wenn nein, warum nicht?

8) Fragen zur Interessensabwägung und Alternativenprüfung

Das gegenständliche Projekt wurde mit Bescheid der Magistratsabteilung 22 vom 15. November 2021 naturschutzbehördlich bewilligt – wohl aufgrund des Arguments „Vorhaben im öffentlichen Interesse“. Umfassende Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im naturschutzbehördlichen Bescheid als Auflagen vorgeschrieben. Eingehalten wurden sie offenbar bisher nicht.

Eine naturschutzbehördliche Ausnahmegewilligung für Beeinträchtigungen von Arten kann unter anderem nur dann erteilt werden, 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.

- 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 (Stadt villen)?
- b) Nach welchen Kriterien gewichtet die Behörde die öffentliche Interesse höher als den Naturschutz?
- c) Welche Gutachten oder Daten lagen der Abwägung zugrunde?
- d) Wurde geprüft, ob das Ziel (z. B. Wohnraum, Infrastruktur) auch an einem anderen Standort oder mit einer anderen Bauweise erreicht werden kann?
- e) Wie wird die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs bewertet? Wo ist die Dokumentation dazu?
- f) Auf welcher gesetzlichen Basis (z. B. § 18 oder § 22 W-NSG) erfolgt die Abwägung zwischen öffentlichem Interesse und Naturschutz?
- g) Welche übergeordneten Ziele (z. B. Stadtentwicklung, Klimaschutz, Wohnraumversorgung, frei finanzierten Wohnraum) werden beim Bauvorhaben in der Galitzinstrasse 1A, 8-16 als öffentliches Interesse anerkannt?

Wir erwarten Ihre schriftliche Stellungnahme zu allen Punkten 1-8 sowie die Übermittlung sämtlicher relevanter Unterlagen und Prüfberichte nach dem Auskunftspflichtgesetz und nach dem Informationsfreiheitsgesetz.

Zum Schluss möchten wir die Frage in die Runde stellen, wie man von Bürgerinnen und Bürgern erwarten kann, bei diesem Magistratskarussell der Stadt Wien den Überblick zu behalten – wenn doch keine der zahlreichen Magistratsstellen vorab klar vorgibt, welche Natur- und Umweltbescheide einzuhalten sind, und deren Umsetzung anschließend auch nicht kontrolliert wird.

Dieser offene Brief ergeht auch an ausgewählte Medienvertreter:innen.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. Christian-Andre Weinberger (Sprecher)

Mag Alexandra Dörfler

-

Beilage: Mail vom 27.5. 2025 an die MA 69

Bürgerinitiative Pro Wilhelminenberg 2030

Web: www.prowilhelminenberg.at

FB: www.facebook.com/prowilhelminenberg2030

Dateianhänge

- 250527_Mail_an MA69.pdf
- Pro Wilhelminenberg.vcf

Fw: GZ 648180-2018-76 / Stellungnahme zur geplanten ökologischen Ausgleichsfläche im Rahmen des Bauprojekts Gallitzinstraße 8–16

Von: Doerfler@gmx.at
An: post@ma69.wien.gv.at
CC: post@md-bd.wien.gv.at, post@prowilhelminenberg.at
Datum: 27.05.2025 21:27:22

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großer Besorgnis haben wir die nunmehr vorgelegte flächenmäßige Darstellung der im Zuge des Bauprojekts Gallitzinstraße 8–16 in Wien-Ottakring im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald angekündigten „ökologischen Ausgleichsflächen“ gesehen.

Wir dürfen in Erinnerung rufen, daß der ob der völlig überdimensionierten Verbauung höchst besorgten Bevölkerung im Rahmen der Projektkommunikation eine zusammenhängende, extensive, naturhafte Wiesenfläche mit einer Größe von zumindest 1.000 m² in Aussicht gestellt wurde.

Es sollte ein ökologisch wertvoller Grünraum, der im städtischen Kontext insbesondere unter dem Aspekt der Biodiversität eine bedeutende Rolle spielen sollte, werden. Diese Versprechen haben in der Öffentlichkeit eine hohe Erwartungshaltung erzeugt, insbesondere hinsichtlich eines echten Beitrags zu ökologischer Qualität und Klimawandelanpassung.

Umso enttäuschender ist es nun, dass sich die als „ökologische Ausgleichsfläche“ ausgewiesenen Zonen in der Realität als äußerst schmale, randständige Restflächen entpuppen, deren Nutzbarkeit und ökologische Wirksamkeit mehr als fraglich erscheinen.

Es handelt sich dabei nicht um eigens geschaffene oder ökologisch aufgewertete Flächen im Sinne der gesetzlichen Definition, sondern nur um jene Areale, die laut Bauordnung ohnehin nicht bebaut werden dürfen – etwa aufgrund von einzuhaltenden Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken oder ihrer Lage auf privaten Grundstücksteilen.

Eine tatsächliche ökologische Aufwertung oder eine neue Flächennutzung zugunsten von Natur und Artenvielfalt ist aus fachlicher Sicht in keinsten Form erkennbar.

Umsomehr hingegen eine völlige Verbauung des ehemaligen großflächigen Grünareals.

In diesem Zusammenhang möchten wir an die gängige Definition erinnern:

„Eine ökologische Ausgleichsfläche dient dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft – insbesondere dann, wenn Lebensräume zerstört oder Beeinträchtigungen von Biodiversität stattfinden.“

Eine ernstgemeinte ökologische Kompensation setzt voraus, dass solche Flächen nicht nur in der Theorie existieren, sondern tatsächlich naturschutzfachliche Funktionen erfüllen und langfristig gesichert sind.

Die in den Stellungnahmen der Projektverantwortlichen – etwa von Frau Klubobfrau Obermaier (GRÜNE) sowie den Gemeinderäten Kraus (GRÜNE) und Oxonitsch (SPÖ) – in Aussicht gestellten Maßnahmen, darunter eine „große, naturbelassene Wiesenfläche, ökologisches Monitoring und begrünzte Dächer, stehen in deutlichem Widerspruch zu den aktuell präsentierten Tatsachen vor Ort. (

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20181122_OTS0289/spoegrue-ne-ottakring-oekologisches-wohnen-in-der-gallitzinstrasse-beschlossen ,

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20190506_OTS0163/bauvorhaben-gallitzinstrasse-als-oekologisches-vorzeigeprojekt-praesentiert)

Aus unserer Sicht handelt es sich bei diesem Bauprojekt – trotz gegenteiliger öffentlicher Aussagen – nicht um ein ökologisches Vorzeigeprojekt, Vielmehr muss jedoch festgestellt werden, dass das Argument „ökologische Ausgleichsfläche“ in diesem Fall vorrangig zur Legitimation eines überdimensionierten und von der Bevölkerung mehrheitlich abgelehnten klimaschädlichen Massivbauvorhabens für ein Stadt Wien-nahes Baukonsortium verwendet wurde, ohne den damit verbundenen ökologischen Anforderungen tatsächlich gerecht zu werden.

Wir ersuchen daher um eine kritische Überprüfung der ausgewiesenen Flächen hinsichtlich ihrer tatsächlichen Eignung als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne der gesetzlichen Vorgaben und der fachlichen Standards. Darüber hinaus regen wir an, künftig verbindlichere und überprüfbare Kriterien bei der Ausweisung und Umsetzung solcher Maßnahmen festzulegen, um die Glaubwürdigkeit und Wirksamkeit ökologischer Kompensationen im städtischen Raum sicherzustellen.

Mit freundlichen Grüßen

Christian-André Weinberger
Alexandra Dörfler

Gesendet: Freitag, 16. Mai 2025 um 06:32
Von: "MA 69 Post" <post@ma69.wien.gv.at>
An: "'doerfler@gmx.at'" <doerfler@gmx.at>
CC: "MD-BD Post" <post@md-bd.wien.gv.at>
Betreff: GZ 648180-2018-76

Guten Tag,

bitte beachten Sie das beiliegende Dokument/die beiliegenden Dokumente.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. David Steiner, LL.M.
M69KOMR (Kompetenzzentrum Recht)

Telefon +43 1 4000 69725

E-Mail david.steiner@wien.gv.at

Dateianhänge

- Briefvorlage_MA69_BA_mit_DSTL.pdf
- Beilage_1_SBV_Beilage_6.pdf
- Beilage_2_Übersichtsplan.pdf
- Beilage_3_ökologische_Bauaufsicht.pdf