

**From:** prowilhelminenberg2030@gmx.at <prowilhelminenberg2030@gmx.at>  
**Sent:** Sunday, January 25, 2026 9:19 PM  
**To:** post@ma69.wien.gv.at  
**Cc:** Post Prowilhelminenberg <post@prowilhelminenberg.at>  
**Subject:** Aw: GZ MA69-1169762-2025-20

Sehr geehrter Hr. Mag. Vladar!  
Sehr geehrte Fr. Dr. Wolf!

Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 13.1. 2026, Zahl: MA69–1169762-2025-20 und stellen fest, dass die Beantwortung unseres Informationsbegehrens zum Projekt Gallitzinstraße 1a, 8-16 vom 2.9.2025 auch auf eine erneute Nachfrage in wesentlichen Punkten unzureichend ist. Zentrale Fragen zu i) Naturschutz/ökologischer Ausgleichsfläche, Totholz, ii) Alternativenprüfung und iii) Entscheidungsgrundlagen wurden nicht konkret beantwortet, sondern auf frühere Korrespondenzen mit der Stadt Wien oder allgemeine Rechtsausführungen verwiesen ohne neue Informationen zu liefern.

Gerade weil uns viele Inhalte aus früheren Schreiben keine Antworten gegeben haben, haben wir die, für den Städtebaulichen Vertrag verantwortliche MA 69, zu zentralen Vereinbarungen aus dem Vertrag gefragt und nicht um Verweise, sondern konkrete Beantwortung.

### **Unsere zentralen Kritikpunkte**

#### **1. Keine inhaltliche Beantwortung wesentlicher Fragen**

- Zu 1000m2 ökologische Ausgleichfläche, Totholzlagerung, Monitoring und Bodenmanagement (entnommenes Bodenmaterial) wurden keine konkreten Informationen geliefert.
- Verweise auf frühere Schreiben ersetzen keine sachliche Auskunft.

#### **2. Intransparente Alternativenprüfung**

- Es bleibt unklar, welche Alternativen tatsächlich wann und von wem geprüft wurden. Dokumentation, Unterlagen und Prüfberichte bleibt unveröffentlicht.
- Eine nachvollziehbare Abwägung zwischen Bebauung, Umwelt- und Naturschutz fehlt.
- Umweltaspekte hatten offensichtlich keinen gleichwertigen Stellenwert.

#### **3. Fehlende Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsgrundlagen**

- Die behauptete Abwägung öffentlicher Interessen (Das öffentliche Interesse für 2/3 frei finanzieren Wohnraum „Stadtvillen“) wird nicht dokumentiert.
- Wesentliche Entscheidungsgrundlagen sind für die Öffentlichkeit nicht einsehbar.

#### **4. Unzureichende Berücksichtigung von Bürger:innenanliegen**

- Beteiligung wird formal erwähnt, hatte aber erkennbar keinen Einfluss auf das Projekt.
- Weder Dialog noch erkennbare Anpassungen sind dokumentiert.

Das entspricht weder dem Anspruch des Informationsfreiheitsgesetzes noch dem einer transparenten Stadtentwicklung. Es werden Feststellungen statt Informationen geliefert. Damit wird der Zweck des Informationsfreiheitsgesetzes - „Transparenz und Nachvollziehbarkeit behördlichen Handelns“ – verfehlt. Die bisherigen Antworten bleiben inhaltlich unzureichend, vermeiden konkrete Auskünfte und ersetzen Informationen durch Verweise und rechtliche Allgemeinplätze. Daher ersuchen Sie um, in Anlehnung der Struktur unserer Fragen, um volle inhaltliche und transparente Beantwortung der folgend nochmals aufgelisteten offenen Fragestellungen:

#### **1. Konkrete und vollständige Beantwortung der offenen Fragen**

Wir fordern die Offenlegung aller vorhandenen Informationen zu ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, Totholz, Bodenmanagement, Monitoring und naturschutzfachlichen Vereinbarungen, einschließlich Umfang, Umsetzung, Zuständigkeiten und Kontrollmechanismen.

## 2. Transparente Dokumentation der Alternativenprüfung

Es sind sämtliche Unterlagen offenzulegen, aus denen hervorgeht,

- welche Alternativen zur Bebauung geprüft wurden,
- zu welchem Zeitpunkt,
- durch welche Stellen
- und auf welcher fachlichen Grundlage.

Eine nachvollziehbare Abwägung zwischen Bebauungsinteressen und Umwelt- bzw. Naturschutz ist darzustellen.

## 3. Offenlegung der Entscheidungsgrundlagen und Interessenabwägung

Die behauptete Abwägung aller öffentlicher Interessen, insbesondere zugunsten des Projekts, ist anhand konkreter Entscheidungsunterlagen, Gutachten und Protokolle nachvollziehbar zu dokumentieren und öffentlich zugänglich zu machen.

## 4. Nachvollziehbare Darstellung der Bürger:innenbeteiligung

Es ist darzulegen, welche Anregungen aus der Bürger:innenbeteiligung eingebracht wurden, wie diese geprüft wurden und aus welchen Gründen sie in der Projektgestaltung berücksichtigt oder verworfen wurden.

## 5. Einhaltung des Informationsfreiheitsgesetzes in Inhalt und Geist

Wir fordern, dass Auskünfte künftig nicht aus bloßen Feststellungen oder Verweisen bestehen, sondern dem IFG entsprechend **tatsächliche Informationen** und Antworten zu unserer Anfrage nach dem Informationsfreiheitsgesetz vom 2.9. 2025 bereitstellen, die behördliches Handeln überprüfbar und nachvollziehbar machen.

Mit besten Grüßen

Christian-Andre Weinberger

Alexandra Dörfler

Bürgerinitiative Pro Wilhelminenberg 2030

Web: [www.prowilhelminenberg.at](http://www.prowilhelminenberg.at)

FB: [www.facebook.com/prowilhelminenberg2030](https://www.facebook.com/prowilhelminenberg2030)

**Gesendet:** Mittwoch, 14. Januar 2026 um 06:51

**Von:** "MA 69 Post" <[post@ma69.wien.gv.at](mailto:post@ma69.wien.gv.at)>

**An:** "[prowilhelminenberg2030@gmx.at](mailto:prowilhelminenberg2030@gmx.at)" <[prowilhelminenberg2030@gmx.at](mailto:prowilhelminenberg2030@gmx.at)>

**Betreff:** GZ MA69-1169762-2025-20

Guten Tag,

bitte beachten Sie das beiliegende Dokument/die beiliegenden Dokumente.

Mit freundlichen Grüßen

**Dr. Mathilde Wolff**

M69KOMR (Kompetenzzentrum Recht)

Telefon +43 1 4000 69733

E-Mail [mathilde.wolff@wien.gv.at](mailto:mathilde.wolff@wien.gv.at)

ABS: MA 69, Lerchenfelder Str. 4, 1080 Wien  
Pro Wilhelminenberg 2030

per E-Mail an

Magistrat der Stadt Wien  
MA 69 | Lerchenfelder Straße 4  
1080 Wien  
Telefon +43 1 4000 8069  
Fax +43 1 4000 99 69600  
post@ma69.wien.gv.at  
wien.gv.at

MA69-1169762-2025-20  
Informationsbegehren vom 19.11.2025

Wien, 13.01.2026

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, sehr geehrte intergeschlechtliche Menschen,

Sie haben mit E-Mail vom 19.11.2025 an das Immobilienmanagement der Stadt Wien (MA 69) einen Antrag auf Informationszugang (Informationsbegehren) nach dem Informationsfreiheitsgesetz (IFG) gestellt. Mit diesem haben Sie um Zugang zu zusätzlichen Informationen betreffend den Vertrag gemäß § 1a der Bauordnung für Wien über die Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen und sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Projekt 1160 Wien, Gallitzinstraße 8, 12, 14-16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 ersucht.

Die Stadt Wien ist bei der Beantwortung von Anträgen auf Informationszugang stets bestrebt, größtmögliche Transparenz walten zu lassen und diese umfassend zu beantworten, soweit dies unter Berücksichtigung der gesetzlich normierten Geheimhaltungsgründe möglich ist.

In Beantwortung dieses Antrages können wir Ihnen die folgenden Informationen übermitteln<sup>1</sup>:

**„Frage 1a) Wurden bestehende Strukturen (Altbäume) erhalten? Wenn ja, wie viele – wenn nein, warum nicht?“**

**„Frage 1b) Wo sind die 1.000 m<sup>2</sup> naturnahe Wiese geplant?“**

**„Frage 1c) Wo ist die ökologische Baubegleitung?“**

**„Frage 1d) Wo wird das entnommene Bodenmaterial zwischengelagert?“**

**„Frage 1e) Wo ist das vereinbarte naturschutzfachliche Monitoring?“**

**„Frage 1f) Wo sind auf den Plänen die Dachbegrünungen zu sehen?“**

<sup>1</sup> Die Nummerierung der Fragen entspricht der Anfrage vom 19.11.2025

Diese Fragen wurden von dem Immobilienmanagement der Stadt Wien (Magistratsabteilung 69) bereits mit Schreiben vom 10.10.2024 beantwortet, welches diesem Schreiben beigelegt wird (Anlage ./1).

***„Frage 2b) Wer sind die „zuständigen Dienststellen“ und was sind die „rechtlichen Rahmenbedingungen“?“***

Die sachliche Zuständigkeit der Dienststelle richtet sich nach der Geschäftseinteilung des Magistrates Wien (GEM). Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind die Gesetze der österreichischen Rechtsordnung einschließlich europarechtlicher Normen.

***„Frage 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.“***

Im naturschutzrechtlichen Verfahren kann nach § 11 Abs. 4 Z 1 Wiener Naturschutzgesetz die Bewilligung unter anderem nur dann erteilt werden, wenn der\*die Antragsteller\*in glaubhaft macht, dass keine andere zufriedenstellende Lösung im Sinne des Art. 16 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Art. 9 Abs. 1 der Vogelschutz-Richtlinie existiert. Projektwerber\*innen haben in einem Artenschutzverfahren Unterlagen vorzulegen, in denen Alternativen des Vorhabens im Hinblick auf die Beeinträchtigung geschützter Arten verglichen werden. Diese Alternativenprüfung wird in weiterer Folge durch die Naturschutzbehörde bzw. Sachverständige geprüft.

Im konkreten Fall haben die Projektwerber\*innen eine Alternativenprüfung zum Wohnbauvorhaben in der Gallitzinstraße 8, 12, 14-16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 vorgelegt, die durch die Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung (Magistratsabteilung 18) geprüft wurde. Beide Dokumente wurden den informationsbegehrenden Personen durch das Schreiben der Stadt Wien – Umweltschutz (Magistratsabteilung 22) vom 12.6.2025 als Beilage ./2 (Anlage ./2) und Beilage ./3 (Anlage ./3) übermittelt. Anbei werden die beiden Dokumente abermals übermittelt.

***„Frage 2f) Aus welchen Gründen erfolgte die Veröffentlichung des genannten Vertrages erst nach Beginn der Bauarbeiten?“***

Die Veröffentlichung von städtebaulichen Verträgen erfolgte nach der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.10.2024 zu RA 2023/005/006-6, weil erst ab diesem Zeitpunkt Rechtssicherheit über die Veröffentlichung dieser Dokumente durch eine Behörde bestand. Der Zeitpunkt der Veröffentlichung steht in keinem Zusammenhang mit dem Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten.

***„Frage 3c, 1. Teilfrage: [...] Mit welchem Datum ist die Leistungspflicht vorgesehen?“***

Die Leistungsfrist wurde bis zum 31.12.2027 erstreckt.

---

<sup>2</sup> Im Schreiben vom 19.11.2025 fälschlicherweise als „2e)“ bezeichnet. Diese Frage bezieht sich aber auf die, im Informationsbegehren vom 2.9.2025 mit „Frage 2f)“ bezeichnete Frage.

***„Frage 7a) Wir ersuchen – so wie wir es in unserer Anfrage bereits ausgeführt haben, um Übermittlung sämtlicher relevanter Unterlagen und Prüfberichte.“***

Die, von den Projektwerber\*innen zum Wohnbauvorhaben in der Gallitzinstraße 8, 12, 14-16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 vorgelegten Alternativen wurden durch die Magistratsabteilung 18 geprüft. Sowohl das Dokument zu den vorgelegten Alternativen als auch die Stellungnahme der Magistratsabteilung 18 wurden den informationsbegehrenden Personen durch das Schreiben der Magistratsabteilung 22 vom 12.6.2025 als „Beilage ./2“ und „Beilage ./3“ übermittelt. Anbei werden die beiden Dokumente abermals übermittelt (Anlage ./2 und Anlage ./3).

***„Frage 7b) Wir ersuchen – so wie wir es in unserer Anfrage bereits ausgeführt haben, um Übermittlung sämtlicher relevanter Unterlagen und Prüfberichte.“***

Hinsichtlich dieser begehrten Informationen hat die Magistratsabteilung 22 mit Schreiben vom 12.6.2025 die Umweltinformationen aus dem Bescheid vom 15.11.2021 zur Zahl MA 22- 197007/2021 übermittelt. Dieses Dokument wird anbei abermals übermittelt (Anlage ./4).

***„Frage 7d) Die kooperativen Planungsprozesse sind magistratsinterne Verfahren unter Ausschluss der Öffentlichkeit – Wir ersuchen daher um Zurverfügungstellung der Dokumentation der verschiedenen geprüften Bauweisen.“***

Unter kooperativen Verfahren versteht man Planungsverfahren, an denen – im Unterschied zur Planung etwa durch ein einzelnes Architekturbüro – mehrere Planer\*innen beteiligt sind, die im Gegensatz zu einem Wettbewerb miteinander kooperieren. Dabei handelt es sich um ein Verfahren zur Erhebung der Grundlagen für die Entwurfsausarbeitung im Unterschied zum gesetzlich geregelten Planungsverfahren der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Im vorliegenden Fall der stadträumlichen Entwicklung der Gallitzinstraße 8, 12, 14-16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 wurde ein Workshopverfahren gewählt. Dabei erarbeiteten die Teilnehmer\*innen gemeinsam eine städtebauliche Lösung, die anschließend als Grundlage für Abwägungen bei der Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für diesen Bereich diente.

***„Frage 8f) Auf welcher gesetzlichen Basis erfolgt die Abwägung zwischen öffentlichem Interesse und Naturschutz?“***

Hingewiesen sei, dass auch Naturschutz ein öffentliches Interesse darstellt. Die Abwägung der Behörde zwischen mehreren öffentlichen Interessen erfolgt auf Basis der österreichischen Rechtsordnung.

Wir haben Ihnen hiermit sämtliche uns zu Ihrer Anfrage vorliegenden Informationen mitgeteilt.

Die Beantwortung der im Schreiben vom 19.11.2025 erwähnten Fragen Nrn. 2a, 2c, 3c (2. Teilfrage), 4a, 6b, 8b, 8c, 8d, 8e und 8g ist bereits erfolgt. Die Informationen der im Schreiben vom 19.11.2025 erwähnten Fragen Nrn. 2d, 4d, 5a, 5e, 6c, 7c, 8a unterliegen nicht dem Begriff der Information nach

§ 2 Abs. 1 IFG. Zu diesen beiden Fragengruppen ergeht der Bescheid des Immobilienmanagements der Stadt Wien (Magistratsabteilung 69) vom 13.1.2026.

Dr. Mathilde Wolff  
Telefon +43 1 4000 69733

Mit freundlichen Grüßen  
Der Abteilungsleiter

(elektronisch gefertigt)

Mag. David Vládar

Beilagen:

- Anlage ./1 Schreiben des Immobilienmanagements der Stadt Wien (MA 69) vom 10.10.2024
- Anlage ./2 „Beilage 2 zum Schreiben der MA 22 vom 12.6.2025“
- Anlage ./3 „Beilage 3 zum Schreiben der MA 22 vom 12.6.2025“
- Anlage ./4 „Umweltinformationen aus dem Bescheid vom 15.11.2021 zur Zahl MA 22-197007/2021“

##signaturplatzhalter##



Lerchenfelder Straße 4  
1080 Wien  
Telefon +43 1 4000 8069  
Fax +43 1 4000 99 69600  
post@ma69.wien.gv.at  
wien.gv.at

MA 69 - 648180-2018-33

Wien, 10.10.2024

Anfrage zu 16., Gallitzinstraße 8-16 – Städtebaulicher Vertrag



Bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 30. Juli 2024 an die Bezirksvorstehung Ottkring darf ich Ihnen – nach Weiterleitung durch die MA 21-Stadtteilplanung und Flächenwidmung - Nachstehendes bekannt gegeben:

Sämtliche Flächen des Projektes in der Gallitzinstraße 8-12, 14-16 und Erdbrustgasse 27, 33-35 stehen im Eigentum privater Dritter (sog. Wohnbauträger oder Einzelpersonen). Der bezugehabende Städtebauliche Vertrag wurde 2019 unterfertigt. Mit diesem Vertrag wurde ein Ausgleich zwischen wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Interessen geschaffen. Insbesondere durch den hohen Anteil des geförderten Wohnbaus und dem qualitativen Wohnraum ist ein langfristiger Mehrwert für die Bevölkerung abgesichert. Leistungspflichten, welche in diesem Vertrag festgelegt wurden, sind bis zu einer im Vertrag festgesetzten – noch offenen - Frist zu erfüllen.

Dies vorausgeschickt, zu den konkreten Fragen Ihrer Anfrage:

1. Wurden bestehende Strukturen (Altbäume) erhalten? Wenn ja wieviele, wenn nein, warum nicht?

Die Eigentümer der Flächen sind verpflichtet die geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere das Wiener Baumschutzgesetz zu beachten.

2. Wo sind die 1000 m<sup>2</sup> naturnahe Wiese geplant?

Gemäß Städtebaulichen Vertrag ist ein ökologisch wertvoller Grünbereich in einem Ausmaß von ca. 1000 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die endgültige Flächenabgrenzung der Wiesenfläche ist der weiterführenden Freiraumplanung zum gegenständlichen Siedlungsvorhaben vorbehalten.

3. Wo ist die ökologische Baubegleitung?

Unter Bezugnahme auf die „Evaluierung der ökologischen und naturschutzbezogenen Gutachten zur Standortentwicklung Wien 16., Gallitzinstraße 8-16“ verpflichten sich die



Wohnbauträger und die Privaten ein begleitendes naturschutzfachliches Monitoring, begleitende Maßnahmen sowie eine ökologische Planungsbegleitung vorzusehen, ohne dass der Stadt Wien hierdurch Kosten entstehen.

4. Wo wird das entnommene Bodenmaterial zwischengelagert?

Das Material ist im Einklang mit der österreichischen Rechtsordnung zu lagern, konkrete Fragen hierzu sind an die Liegenschaftseigentümer zu richten.

5. Wo ist das vereinbarte naturschutzfachliche Monitoring?

Unter Bezugnahme auf die „Evaluierung der ökologischen und naturschutzbezogenen Gutachten zur Standortentwicklung Wien 16., Gallitzinstraße 8-16“ verpflichten sich die Wohnbauträger und die Privaten ein begleitendes naturschutzfachliches Monitoring, begleitende Maßnahmen sowie eine ökologische Planungsbegleitung vorzusehen, ohne dass der Stadt Wien hierdurch Kosten entstehen.

6. Wo sind auf den Plänen die Dachbegrünungen zu sehen?

Pläne liegen dem Immobilienmanagement der Stadt Wien nicht vor, jedoch sind die geltenden Bebauungsbestimmungen (PD 8197) zwingend einzuhalten.

7. Der Anteil des geförderten Wohnbaus beträgt auch nur  $\frac{1}{3}$  statt der vorgegebenen  $\frac{2}{3}$ . Die Verbauung an der Gallitzinstraße beträgt völlig ortsfremd bis zu 70%.

Die Wohnbauträger und Privaten verpflichten sich, 50% der auf der Projektfläche realisierbaren Nutzfläche – inklusive einer elementaren Bildungs- und Betreuungsreinrichtung im Bauteil entlang der Gallitzinstraße – als geförderten Wohnraum zu errichten und zur Verfügung zu stellen.

Wir hoffen Ihnen vorerst weitergeholfen zu haben.

Mit freundlichen Grüßen  
Der Abteilungsleiter:

Mag. Claudia Tischler  
Telefon +43 1 4000 69730

Mag. David Vladar



**Nachrichtlich an:**

Bezirksvorstellung für den 16. Bezirk

Magistratsabteilung 37

Magistratsabteilung 21

##signaturplatzhalter##

### 3 Öffentliches Interesse

„Wien ist derzeit eine der am schnellsten wachsenden Metropolen im deutschsprachigen Raum. Und alles deutet darauf hin, dass sich der dynamische Wachstumsprozess auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird. (...) Im Jahr 2013 lebten in Wien um fast 200.000 Einwohnerinnen und Einwohner mehr als im Jahr 2000, die Stadt hält bei einer Bevölkerungszahl von rund 1,75 Mio. Laut Prognosen wird diese Entwicklung in den kommenden Jahren anhalten, die Bevölkerung Wiens wird um das Jahr 2030 die 2-Millionen-Marke erreicht haben. (...) Bis etwa 2025 bieten die innere Stadtentwicklung (durch Ergänzung der bestehenden Stadtviertel samt Nutzung der großen innerstädtischen Potenzialflächen, wie z.B. Nordbahnhof, Nordwestbahnhof etc.) und vorhandene Stadterweiterungspotenziale ausreichend Flächen, um den Bedarf an neuem Bauland zu decken. Um die Qualität und Leistbarkeit einer darüber hinauswachsenden Stadt sichern zu können, ist jedoch heute schon strukturelle Vorsorge zu treffen.“

Quelle: Stadtentwicklungsplan Wien / STEP 2025

Die folgende Grafik zeigt anschaulich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für Wien, welche die Notwendigkeit der Bereitstellung erforderlichen Wohnraums begründet.

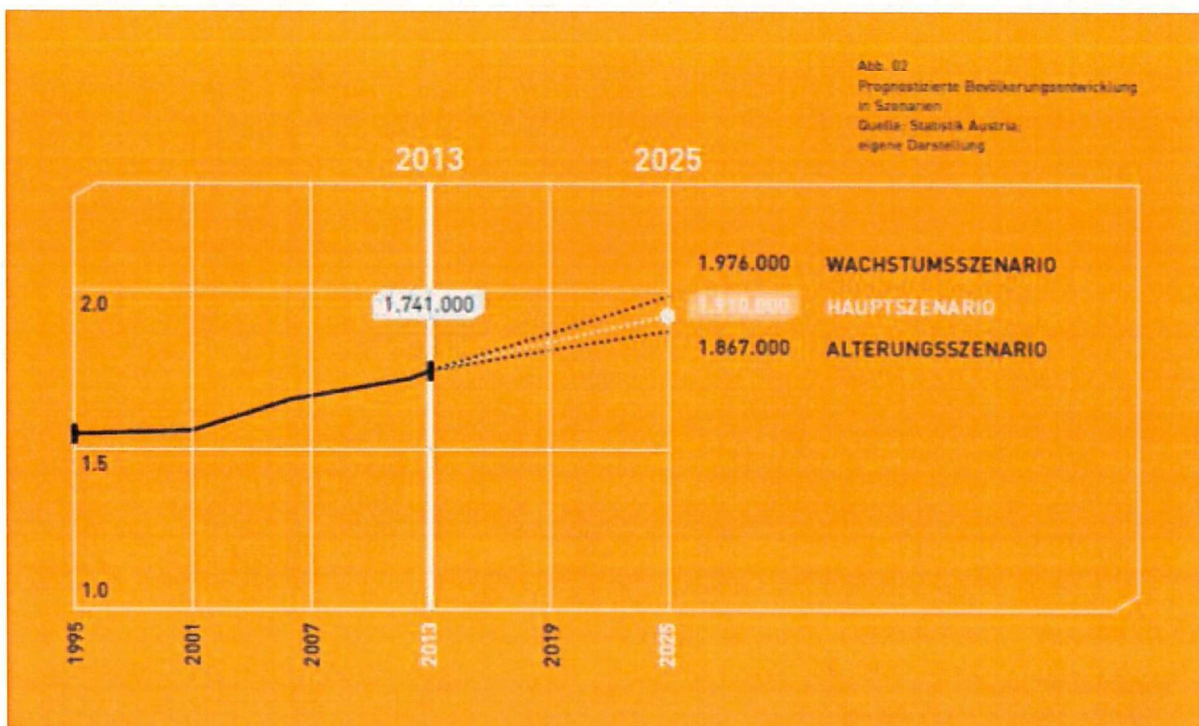


Abb. Bevölkerungsentwicklung Stadt Wien, Quelle: Stadtentwicklungsplan Wien / STEP 2025

Betrachtet man den Standortbezirk Ottakring, ist von folgendem Bevölkerungsszenario auszugehen:

„Im 20. Jahrhundert war die Bevölkerungsentwicklung von hohen Einwohnerverlusten geprägt. Im Jahr 2001 wurde mit rund 86.000 Menschen der bisherige Tiefststand erreicht. Im Zuge der verstärkten Zuwanderung nach Wien, stieg in den darauffolgenden Jahren die Einwohnerzahl beträchtlich. Für die Zukunft wird mit einem weiteren Bevölkerungsanstieg gerechnet und schon bald könnte die 100.000-Marke überschritten sein. Bis zum Jahr 2034 dürfte der Bevölkerungszuwachs (+9%) jedoch unter dem Wien-Durchschnitt (+15%) liegen“ (MA 23: Statistik Journal Wien 1/2014 Wien wächst).

Mittlerweile wurde die o.a. 100.000-Marke bereits überschritten. Bereits zum Stichtag 1.1.2020 wies Ottakring 103.117 EinwohnerInnen auf.

## 16. Ottakring

### Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Statistik Austria (Volkszählung 1910 bis 2011)

MA 23 (Wiener Bevölkerungsregister 2014 und Prognose bis 2034)

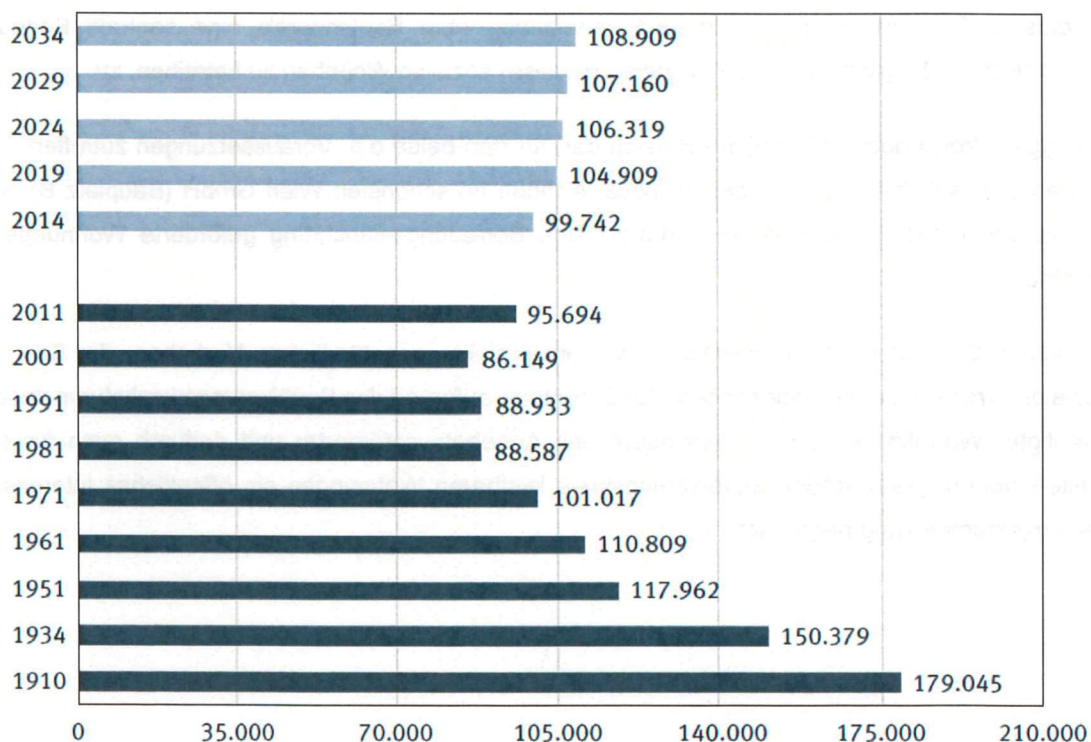


Abb. Bevölkerungsentwicklung Ottakring, Quelle: MA 23: Statistik Journal Wien 1/2014 Wien wächst

Um auf das ggst. Wachstumsszenario und den damit in Zusammenhang stehenden Wohnraumbedarf in geeigneter Form reagieren zu können, wurde ab dem Jahr 2007 die Wohnbauleistung in Wien sukzessive und kontinuierlich angehoben.

*„In Fortführung des Modells des kommunalen Wohnbaus wurde der geförderte Wiener Wohnbau ins Leben gerufen. Rund 200.000 kostengünstige geförderte Wohnungen ergänzen heute das kommunale Angebot. Der geförderte Wohnbau ist der leistungsstarke Motor der Stadtentwicklung. Zusätzlich zur Direktunterstützung über Beihilfen, investiert die Stadt Wien über die Wiener Wohnbauförderung gezielt und nachhaltig in den Wohnungsneubau und die Wohnhaussanierung. Ab 2017 sollen jährlich rund 13.000 Wohnungen entstehen - davon 9.000 aus dem Neubaubereich. Das wirkt preisdämpfend auf den gesamten Wohnungsmarkt, schafft zusätzliche Angebote und sichert mehr als 20.000 Arbeitsplätze“ (Wohnservice Wien Ges.m.b.H. / <https://wohnservice-wien.at>).*

Vor dem Hintergrund der Wachstumsprognosen und des damit einher gehenden Wohnraumbedarfs war es notwendig und vorgesehen, die Wohnungsneubauleistung in Wien von 10.000 Wohneinheiten um 30 Prozent im Jahresdurchschnitt ab dem Jahr 2017 zu steigern.

Schwierig gestaltet sich dabei allerdings die Bereitstellung geeigneter Baulandflächen.

So bewegten sich die Durchschnittspreise pro Quadratmeter Baugrundstück gemäß Angaben der STATISTIK AUSTRIA (29.05.2020.) in Ottakring im Jahr 2019 bei 738,50 EUR/m².

In diesem Sinn kommt neben der Flächeneignung dem Baulandpreis eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der Möglichkeit, örtlich (teilterbereichsweise) sozialen Wohnbau zu betreiben, zu.

Das ggst. Projektgebiet stellt einen Bereich dar, für den beide o.a. Voraussetzungen zutreffen. Es ist vorgesehen auf dem Bauplatz der ARWAG Wohnen im schönsten Wien GmbH (Bauplatz B) neben der zu errichtenden elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung geförderte Wohnungen zu errichten.

In diesem Sinn ist im Zusammenhang mit dem projektgegenständlichen Vorhaben, der Errichtung sozialer Infrastruktur wie insbesondere der Errichtung aufgrund des Bevölkerungswachstums dringend benötigter Wohnflächen und insbesondere des Angebots geförderter und dadurch auch für einen breiten wohnungssuchenden Bevölkerungskreis leistbaren Wohnungen ein öffentliches Interesse an der Projektumsetzung begründet.



## 4 Alternativenprüfung

Abgesehen von der Projektfläche, die durch die Aufgabe ehemaliger Gärtnerflächen bzw. eines Heurigenbetriebs frei wurde, bestehen im ggst. Stadtteilraum - wie aus der folgenden Luftbild-darstellung ersichtlich wird - keine relevanten Flächenreserven für Wohnquartiersentwicklungen.

Zudem gilt auf die vorteilhafte Anbindung des Quartiers an das öffentliche Verkehrsnetz (Bushaltestelle in Gallizinstraße auf Höhe des Projektgebietes, 420 m Wegdistanz zu Endstelle der Straßenbahnlinie 44, Nähe zur U3-Endstelle Ottakring) sowie die sonstigen günstigen infrastrukturellen Gegebenheiten des Projektgebietes (Krankenhaus, Schulen usw.) zu verweisen.

Vor dem Hintergrund der guten urbanen Lage, der guten vorhandenen Infrastruktur, im Sinne einer ressourceneffizienten Nachverdichtung auf ehemals intensiv gewerblich genutzten Liegenschaften und dem dringenden Wohnraumbedarfs im Allgemeinen wie nach geförderten Wohnungen im Besonderen stellt die Wohnnutzung für das ggst. Areal eine logische Nachnutzung dar.

Vor allem in Lagen mit bereits vorhandener Infrastruktur sind vorrangig freie Flächen im Siedlungsgebiet für die Errichtung von neuem Wohnraum zu nutzen, wobei kompakte Stadtstrukturen die Kosten für Infrastruktur und Wohnraum begrenzen, Ressourcen schonen und den Alltag der BewohnerInnen erleichtern.



Abb. Lage des erweiterten Projektgebietes im stadträumlichen Gefüge  
(Erweiterter Projektbereich einschließlich der nicht-projektgegenständlichen Einfamilienhausliegenschaften im NO bzw. NW durch den Verfasser markiert)

Im Zuge der Vorbereitung des Widmungsverfahrens wie auch im Zuge der Auflage des Plandokuments kam es zu einer breiten Debatte über das Bauvorhaben und dessen Berechtigung kam.

Eine Alternativenprüfung in Hinblick auf Art und Form der Bebauung der ggst. Liegenschaften fand im Zuge eines breit angelegten Abstimmungsprozesses mit der Bezirksvertretung statt, wobei von Anfang an Umwelt- und Naturschutzaspekte dabei einen zentralen Stellenwert einnahmen.

In Folge kam es auch zu einem intensiven Dialog mit VertreterInnen jener Bürgerinitiative, die zu einer baulichen Verwertung der Liegenschaften in der projektgegenständlichen Form von Anfang an eine ablehnende Stellung einnahm und die nicht zuletzt auch Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes ins Treffen führte.

Die o.a. breiten Projektdiskussionen mündeten einerseits in Projektmodifikationen des städtebaulichen Konzeptes, andererseits aber in die Formulierung besonderer Qualitätsziele betreffend die Grün- und Freiraumgestaltung bzw. eine ökologische Begleitplanung, die schlussendlich auch in einen vorliegenden Städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a der Wiener Bauordnung idgF Eingang fanden.

In diesem Sinn bietet sich einerseits die Realisierung der ggst. Wohnbauvorhabens im Allgemeinen und des geförderten Wohnbauvorhabens im Süden der Liegenschaft im Besonderen vor dem Hintergrund des gegebenen Wohnraumbedarfs in Wien an und ist andererseits das ggst. Projektvorhaben in der vorliegenden Form Ergebnis eines breiten Diskussions- und Abstimmungsprozesses mit besonderen Fokus auf Umwelt- und Naturschutzaspekte, der in letzter Konsequenz eine „Alternativenprüfung“ darstellte.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass in Vorbereitung der Änderung des örtlichen Plandokuments auftrags der Magistratsabteilung 21 - Stadtentwicklung und Stadtplanung im November 2018 eine „Evaluierung der ökologischen und naturschutzbezogenen Gutachten zur Standortentwicklung Wien 16, Gallitzinstraße 8 -16“ durch die Büros AVL - ARGE Vegetationsökologie und Landschaftsplanung GmbH und LAND IN SICHT Büro für Landschaftsplanung durchgeführt wurde, in deren Rahmen nicht nur mögliche bzw. zu erwartende Projektwirkungen aus stadtökologischer und naturschutzfachlicher Sicht im Zusammenhang mit der Umsetzung von geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Liegenschaften Wien 16, Gallitzinstraße 8-16 geprüft wurden und ein Auflagen- und Maßnahmenkatalog aus sektoraler Sicht formuliert wurde, sondern in Kapitel 4 auch eine „Szenariobetrachtung“ vorgenommen wurde.



MA 22 Umweltschutz  
z. Hd. Frau Mag.<sup>a</sup> Silvia Kuzmich

Rathausstraße 14-16,  
1082 Wien  
Telefon: +43 1 4000 8018  
Fax: +43 1 4000 99 8018  
[post@ma18.wien.gv.at](mailto:post@ma18.wien.gv.at)  
[www.stadtentwicklung.wien.at](http://www.stadtentwicklung.wien.at)

MA 18 – S/584707/21

Wien, 21. Mai 2021

Wien 16, Gallitzinstraße 8-16  
Wohnbauvorhaben samt Bildungs- und Betreuungseinrichtung  
Gutachten zum öffentlichen Interesse und zur Alternativenprüfung  
(MA 22 - 197007-2021-14)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Mag.<sup>a</sup> Kuzmich!

Betreffend die Interessensabwägung gem. § 11 Abs. 2 Z 5 Wiener Naturschutzgesetz im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Wohnbauvorhaben samt Bildungs- und Betreuungseinrichtung in 1160 Wien, Gallitzinstraße 8-16 ergeht zu den Fragen Ihres Anschreibens folgende Stellungnahme:

*1) Sind die Angaben der Antragstellerinnen, dass es keine anderen zufriedenstellenden Lösungen am beantragten Standort für das Vorhaben gibt (siehe dazu Beilage Naturschutzfachliches Einreichoperat vom Jänner 2021, S. 13f) aus Ihrer fachlichen Sicht schlüssig und nachvollziehbar?*

*2) Sind die in der Einreichung enthaltenen Ausführungen der Antragstellerinnen zum Thema öffentliches Interesse (siehe dazu Beilage Naturschutzfachliches Einreichoperat vom Jänner 2021, S. 10 ff) aus Ihrer fachlichen Sicht ausreichend, schlüssig und nachvollziehbar?*

Ad 1 und 2: Die Ausführungen des Antragstellers betreffend die grundsätzliche Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der baulichen Entwicklung (Wohnraum, teilweise leistbare Wohnungen und elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung) an diesem Standort, in Zusammenhang mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und den Zielen der Stadtentwicklung, sind schlüssig und nachvollziehbar.

Aus gesamtstädtischer Perspektive betrachtet, soll die Siedlungsentwicklung in Zusammenhang mit dem weiterhin prognostizierten Bevölkerungswachstum der Stadt Wien sowie des Bezirks Ottakring bevorzugt in siedlungsstrukturell gut erschlossenen Gebieten, wie dem vorliegenden, stattfinden. Das trägt mitunter dazu bei, großflächige und wertvolle Natur- und Naherholungsräume in ihrem Bestand zu sichern bzw. zu erweitern.

Es wird jedenfalls aus Sicht der Stadtplanung festgehalten, dass eine umfangreiche städtebauliche Abwägung bereits im Verfahren zur Festlegung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans



(Plannummer 8197) stattgefunden hat, welcher vom Wiener Gemeinderat im Jahr 2019 beschlossen wurde.

*3) Besteht aus Ihrer fachlichen Sicht ein öffentliches Interesse an der Verwirklichung des Vorhabens? Wenn ja: warum? Wie hoch ist dieses öffentliche Interesse – insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Gemeinwohles – einzuschätzen?*

Mit dem STEP 2025 wurde das zentrale Leitprinzip etabliert, dass die in Wien benötigten Wohnungen prioritär innerhalb des bereits bebauten und infrastrukturell erschlossenen Gebiets zu errichten sind. Demzufolge ist dieser Standort für die innere Siedlungserweiterung geeignet. Nur wenn es gelingt, die erforderliche neue Bautätigkeit auf bereits städtisch geprägte und infrastrukturell erschlossenen Flächen, wie diese zu lenken, kann die Bebauung landwirtschaftlicher Böden und naturräumlicher Flächen am Stadtrand unterbleiben.

Mit dem gegenständlichen Projekt wird dem Bevölkerungswachstum und dem damit verbundenen Bedarf an (leistbarem) Wohnraum in Kombination mit sozialer Infrastruktur Rechnung getragen. Die MA 18 bestätigt in diesem Zusammenhang das überwiegende öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Vorhabens.

*4) Liegen zwingende Gründe für die Realisierung des jeweiligen Projektes am geplanten Standort vor? Wenn ja, welche?*

Die übermittelten Unterlagen enthalten keine Details zur Alternativenprüfung selbst. Im Naturschutzfachlichen Einreichoperat wird jedoch angeführt: „*Eine Alternativenprüfung in Hinblick auf Art und Form der Bebauung der ggst. Liegenschaften fand im Zuge eines breit angelegten Abstimmungsprozesses mit der Bezirksvertretung statt, wobei von Anfang an Umwelt- und Naturschutzaspekte dabei einen zentralen Stellenwert einnahmen.*“

Wie die ProjektwerberInnen damit ausführen, wurde eine Alternativenprüfung bereits durchgeführt und es gibt in Wien keine alternativen Flächen, die die Bebauung im erforderlichen Ausmaß erlauben würden. Es ist notwendig mittelfristig *alle* von der Stadtplanung ausgewiesenen Flächen der Siedlungsentwicklung zuzuführen, damit insgesamt eine ausreichende Wohnungsanzahl erreicht werden kann, sodass ausreichender und damit auch leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Mit freundlichen Grüßen

DI<sup>in</sup> Maria Wasserburger  
☎ 4000 88858

der Abteilungsleiter:

DI Andreas Trisko



**Umweltinformationen aus dem Bescheid vom 15. November 2021**  
**zur Zahl MA 22-197007/2021 und dem zugrunde liegenden Gutachten**

**Beschreibung des Vorhabens**

Die gegenständliche Projektfläche umfasst insgesamt 1,1184 ha. Die Projektfläche wird von drei verschiedenen Bauträgern beansprucht zu 2.915 m<sup>2</sup> (Baufeld A), 4.502 m<sup>2</sup> (Baufeld B) und 3.767 m<sup>2</sup> (Baufeld C). Städtebaulich ist die Errichtung von 7 Punkthäusern bzw. kurzen Gebäuderiegeln vorgesehen, die in locker disjunktem Muster in das Grün- u. Freiraumsystem, angebunden an eine zentrale öffentliche Wegachse, gesetzt werden.

Mit der Verbauung geht eine Versiegelung von 6.275 m<sup>2</sup> einher, das sind ca. 65 % der Fläche. Der Grünflächenanteil, einschließlich teilversiegelter Flächen wie Rasengitterflächen, beträgt ca. 44 % der Projektfläche, wobei teilbereichsweise Grünbereiche unterbaut sind. Der Flächenanteil nicht unterbauter, unversiegelter Flächen beträgt etwa 23 % der Projektfläche. 40 % der Projektfläche sind aktuell überbaut (Wohn- u. Wirtschaftsgebäude, Glashäuser, Nebengebäude) oder hart.

Vorhabensbedingt kommt es im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen zur Beanspruchung von Lebensraum geschützter und streng geschützter Arten. Die beanspruchten Flächen werden dauerhaft für Siedlungsbau und teilweise vorübergehend für Baustelleneinrichtungen beansprucht bzw. bleiben sie teilweise geschont bzw. unversiegelt.

Für die betroffenen Arten wirkt sich das Projekt in unterschiedlicher Weise aus. Relevant ist vor allem der Habitatverlust und Störwirkung während der Bautätigkeiten. Für einige Arten sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen bzw. können vernichtet werden.

Während der Bautätigkeiten sind Projektwirkungen für Schutzgüter außerhalb des Projektgebietes (z.B. Stör- und Scheuchwirkungen durch Lärm und Licht) zu erwarten.

Es sind keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten („CEF-Maßnahmen“) vorgesehen.

Das Projektgebiet liegt in keinem Schutzgebiet, für das der Lebensraumschutz für Arten der Kategorie B und C gilt.

Im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens werden entsprechend den Angaben der Antragstellerinnen folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gesetzt:

- Prüfung der Möglichkeit der Erhaltung bestehender Strukturen v.a. Altbäume
- Erforderliche Gehölzfällungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit
- Überprüfung der Erhaltung/Ausbildung möglichst großer, zusammenhängender ökologisch wertvoller Grünbereiche (mind. 1000 m<sup>2</sup>)
- Erhaltung und Zwischenlagerung von autochthonem Bodenmaterial bzw. von Material für die Außenraumgestaltung

- Einbeziehung von Elementen der wassersensiblen Stadt- u. Freiraumplanung
- Minimierung der Lichtverschmutzung im Außenbereich mit Full-Cut-Off-Leuchten und insektenfreundlicher Beleuchtung
- Berücksichtigung des Vogelschlagrisikos im Falle der Ausbildung größerer Glasflächen im Fassadenbereich bzw. Verwenden von Vogelschutzglas
- Einbeziehung von Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden
- Minimierung der Bodenversiegelung bei der Erschließung durch Verwendung sickerfähiger Oberflächenbeläge
- Planungs- u. Baubegleitung durch eine „Ökologische Bauaufsicht“

Des Weiteren sehen die Antragstellerinnen im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens insbesondere folgende naturschutzfachliche Maßnahmen vor, um artenschutzrechtliche Konflikte zu kompensieren:

#### **Fledertiere:**

- Untersuchung aller abzubrechenden Gebäude auf Lebensstätten geschützter Fledertiere unmittelbar vor Aufnahme der Abbrucharbeiten und allfällige fachgerechte Tierbergungen
- Untersuchung aller zu fällenden Großgehölze auf allfällige Lebensstätten geschützter Fledertiere (Baumhöhlen) unmittelbar vor Aufnahme der Fällungsarbeiten und fachliche Begleitung der Arbeiten / fachgerechte Bergung allfällig vorzufindender Fledertiere
- Implementierung eines Ganzjahresquartiers für Fledertiere in einem ausgewählten Fassadenbereich im Siedlungsverband oder an geeigneter Stelle im Außenraum
- Bodengebundene Vertikalbegrünungsmaßnahmen zur Aufwertung des Siedlungsgebietes als Jagd- und Nahrungsraum für Fledertiere

#### **Vögel:**

- Untersuchung aller abzubrechenden Gebäude auf Lebensstätten geschützter Vogelarten unmittelbar vor Aufnahme der Abbrucharbeiten
- Untersuchung aller zu fällenden Großgehölze auf allfällige Lebensstätten geschützter Vögel (Nester, Baumhöhlen) unmittelbar vor Aufnahme der Fällungsarbeiten und fachliche Begleitung der Fällungsarbeiten
- Pflanzung zahlreicher Solitäräume in den Siedlungsfreiräumen / Etablierung eines raumübergreifenden hainartigen Baummusters
- Anlage naturhafter Mischhecken
- Anlage einer naturhaften Wiesenfläche im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche in der westlichen Randzone des Projektgebietes
- Schaffung eines bodenoffenen, wechselfeuchten Bereiches (Lehmschlag) im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche in der westlichen Randzone des Projektgebietes als ergänzende Lebensraumstruktur für die Mehlschwalbe
- Aufstellung geeigneter Vogelnisthilfen in ausgewählten, geeigneten Dachrandbereichen (für Mauersegler, Mehlschwalben u.a.)

#### **Heuschrecken:**

- Anlage einer naturhaften Wiesenfläche im Bereich der Ökologischen Ausgleichsfläche in der westlichen Randzone des Projektgebietes als geeigneten Lebensraum für geschützte Heu- und Fangschrecken
- Ausbildung der Gründachflächen als naturhafte extensive Gras-Kraut-Dächer, örtlich in Kombination mit aufzustellenden PV-Modulen

### Tagfalter:

- Berücksichtigung der Lebensraumanprüche vor Ort nachgewiesener geschützter Tagfalterarten durch gezieltes Auspflanzen / Aussäen geeigneter Raupenfutterpflanzen (*Prunus spinosa*, *Prunus padus*, *Crataegus monogyna*; Abstimmung der Wiesensaatgutwahl in Hinblick auf Raupenfutterpflanzen für Ochsenauge und Mauerfuchs u.a.)
- Anlage einer naturhaften Wiesenfläche im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche in der westlichen Randzone des Projektgebietes
- Ausbildung der Gründachflächen als naturhafte extensive Gras-Kraut-Dächer, örtlich in Kombination mit aufzustellenden PV-Modulen

### Spinnen:

- Anlage einer naturhaften Wiesenfläche sowie örtlicher naturhafter Hochstaudenfluren im Bereich der ökologischen Ausgleichsfläche in der westlichen Randzone des Projektgebietes als optionaler Lebensraum der Wespenspinne
- Ausbildung der Gründachflächen als naturhafte extensive Gras-Kraut-Dächer, örtlich in Kombination mit aufzustellenden PV-Modulen

Folgende **Auflagen** wurden von der Naturschutzbehörde vorgeschrieben:

- 1) Es ist eine **ökologische Bauaufsicht** zu installieren und deren Zusammensetzung zwei Wochen nach Rechtskraft des Bescheides dem Magistrat der Stadt Wien – Umweltschutz zu übermitteln. Ihre Aufgaben sind:
  - a) **Veranlassung von geeigneten Maßnahmen und Kontrolle der Umsetzung dieser Maßnahmen:**  
Kontrolle der Maßnahmen im Zuge der **Vorbereitung**, z.B. Veranlassung und Kontrolle geeigneter Maßnahmen, um nachfolgende Bauabläufe im Sinne des Bescheides möglichst natur- und umweltverträglich ablaufen zu lassen (z.B. Festlegung von Zufahrtswegen, Bau- und Informationsabläufen, Anwesenheit bei Baubesprechungen u. dgl.);  
Veranlassung und Kontrolle von geeigneten Maßnahmen, die naturverträgliche, bescheidgemäße **Bauabläufe** gewährleisten und fördern.
  - b) **Prüfung, Dokumentation und allenfalls Verbringung von Arten an Gebäuden:**  
Vor jedem Abriss eines Objektes auf der Projektfläche ist von der ökologischen Bauaufsicht zu prüfen, ob naturschutzfachlich relevante Tiere (z.B. Hausrotschwanz & Fledermäuse) betroffen sind und eine Meldung (auch Null-Meldung!) an den Magistrat der Stadt Wien – Umweltschutz zu übermitteln!
  - c) **Prüfung und Dokumentation der Einhaltung aller im Folgenden angeführten Auflagen.**
  - d) **Die jährliche Berichtslegung** erfolgt bis zum 15. Dezember des Jahres. Der letzte zu erbringende Bericht enthält den Grünflächen- Pflege- u. Bepflanzungsplan.
- 2) Im Bereich der auszuweisenden **ökologischen Ausgleichsfläche** (im naturschutzfachlichen Einreichoperat wurden auch die Begrifflichkeiten wie Refugialfläche, Ausweichlebensraum, ökologisch wertvolle Grünfläche, Wiesenfläche und Saumbereich hierfür verwendet) sind folgende Punkte einzuhalten:

- a) Größe: Um die Wertigkeit zu erhöhen und Verluste durch Manipulationsflächen (randliches Mähen, Durchwegung, etc.) zu berücksichtigen, wird die Größe auf 1.100 m<sup>2</sup> festgelegt, wobei davon auf 100 m<sup>2</sup> eine sanfte Durchwegung stattfinden kann bzw. soll, da mit dem Erleben der Biodiversität vor der Haustür das Ziel der Erhaltung der lokalen Artenvielfalt/Insektenvielfalt erreicht werden.
  - b) Minimale Bodenaufbauhöhe von 50 cm. Das Substrat muss eine teilweise bodenoffene Vegetation ermöglichen.
  - c) Etablierung magerer, extensiver Wiesenflächen durch Schaffung humusarmer und teilbereichsweise humusfreier Wiesenstandorte bei geeigneter REWISA<sup>1</sup>-zertifizierter Saatgutwahl.
  - d) Herstellung einer extensiven Blühfläche (Wiese) mit einem Kräuteranteil von mind. 30 % aus dem REWISA<sup>2</sup>-Saatgut-Netzwerk.
  - e) Generell 1 bis max. 3 Mähdurchgänge pro Jahr.
  - f) 1/3 der Fläche ist immer erst im Folgejahr zu mähen, ab 1. April (kleinflächiger, staudengeprägter Saumbereich).
  - g) Keine baulichen Maßnahmen im Sinne der Errichtung von Nebengebäuden, KFZ-Abstellplätzen, Pools oder massiven Einfriedungen.
  - h) Die gesamte ökologische Ausgleichsfläche muss spätestens mit Abgabe des **Grünflächen, Pflege- u. Bepflanzungsplanes** übermittelt werden.
  - i) Die Lage und Ausformung der ökologischen Ausgleichsfläche ist als SHP-File (Koordinatensystem: MGI GK M34, EPSG 31256 oder WGS84, EPSG 4326) dem Magistrat der Stadt Wien – Umweltschutz zu übermitteln.
  - j) Die Lage von 250 m<sup>2</sup> der künftigen ökologischen Ausgleichsfläche muss bereits **vor Baubeginn** des ersten Baufeldes ausgewiesen und dem Magistrat der Stadt Wien – Umweltschutz übermittelt werden und im Bericht der ökologischen Bauaufsicht dokumentiert sein.
- 3) Um das Angebot von Nahrungsquellen über Insektenvorkommen für **Fledermäuse** sicherzustellen, muss ein Großteil des Lebensraumes möglichst naturnah ausgestaltet bzw. gepflegt werden.
- a) Um ein Aufkommen von Kräutern auf den übrigen nicht unterbauten Grünflächen (außerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche, die als Quellhabitat dient) zu ermöglichen (künftige Nektar- u. Pollenspender für Insekten), wird auf diesen Flächen ein Aufbringen von Humus eingeschränkt (max. 15 cm) und ein Düngen von Gras- u. Rasenflächen untersagt. Ziel ist es, durch günstige Ausgangsbedingungen den Aufwuchs von Wild-Kräutern zu begünstigen, die eine größere Insekten-Diversität fördern als nährstoffreiche Gras- u. Rasenbestände. Dies gilt nicht im Bereich von Baum- u. Strauchpflanzungen im Radius von 2 m. Die Rasen-/Wiesen-Schnitthöhe muss in extensiv zu nutzenden Rand- und

---

<sup>1</sup> „Regionale Wildpflanzen und Samen“

Saumbereichen der übrigen siedlungsöffentlichen Grünflächen mind. 10 - 15 cm über dem Boden betragen, um auf diesen Flächen ein minimales Insektenvorkommen zu ermöglichen.

- b) Verwendete Ansaatmischungen müssen aus lokaler Produktion z.B. dem REWISA<sup>2</sup>-Netzwerk stammen. Die lokaltypischen Pflanzen-Arten fördern die optimale Entwicklung der autochthonen Biozönose. Die ökologische Bauaufsicht hat hierfür Sorge zu tragen und dem Magistrat der Stadt Wien – Umweltschutz zu berichten.
  - c) Totholz/Altholz ist als Gestaltungselement zu verwenden. Baumstämme (z.B. Weidenstämme), die im Zuge der Fällungen anfallen, sollen hierfür verwendet werden und dienen zugleich vielen Insekten und anderen Organismen als Lebensraum.
  - d) Im Jahr der Fertigstellung des letzten Baufeldes ist dem Magistrat der Stadt Wien – Umweltschutz ein Grünflächen-, Pflege- u. Bepflanzungsplan über die gesamten Grünflächen zu übermitteln. In diesem sollen die Intensität der Nutzung und die Schnittfrequenz der Grünflächen klar hervorgehen.
  - e) Es sind 2 Stück Fledermausganjjahres-Einbauquartiere zu installieren. In der Ausführung kann z.B. dem Modell von Schwegler, „Fledermaus-Fassadenreihe 2FR“ gefolgt werden. Die Funktionalität der Quartiere soll mit Fertigstellung des letzten Baufeldes gegeben sein.
  - f) Dachbegrünung: Im Rahmen des Einreichoperates und in der Widmung begründeten Begrünung soll diese auch zur Erhöhung der Insektenvielfalt beitragen. Hierfür sind 50 % des Pflanzen-Artenspektrums aus Quellen des REWISA- Netzwerkes<sup>2</sup> für die Ansaat/Auspflanzung zu integrieren.
  - g) Fassadenbegrünung: Die geplante Begrünung der Fassaden, Mauern und Balkonzonen hat nach einer Entwicklungszeit von längstens 10 Jahren eine berankte Fassadenfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> mit standortgeeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu enthalten.
- 4) Die Durchlässigkeit für den **Weißbrustigel** auf der Projektfläche ist bestmöglich zu gewährleisten. Im Bericht der Ökologischen Bauaufsicht ist darzustellen, welche Maßnahmen getroffen wurden.
- 5) Rodungsarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 15. Juli erfolgen. Bei allen Rodungsarbeiten muss die ökologischen Bauaufsicht vor Ort sein, um allfällige negative Auswirkungen auf Schutzgüter nach dem Wiener Naturschutzgesetz zu minimieren. Fotografische Belege und Dokumentation im Jahresbericht dienen als Nachweis.
- 6) In den geplanten Heckenstrukturen sind Raupennahrungspflanzen des **\*Segelfalters** und **\*Schwarzen Trauerfalters** zu berücksichtigen. \*Segelfalter: 2x *Prunus spinosa*, 2x *Prunus insititia* (Kriecherl). \*Schwarzer Trauerfalter: 2x *Spirea vanhouttei* (Spierstrauch). Die Standorte sind im Bepflanzungsplan auszuweisen.
- 7) Bei der geplanten Bepflanzung mit Bäumen sind zwei Vogelkirschen für das **\*Wiener Nachtpfauenaug** zu pflanzen. Die Standorte von *Prunus avium* sind im Bepflanzungsplan auszuweisen.
- 8) Um negative Auswirkungen auf das **\*Wiener Nachtpfauenaug** und **nachaktive Insekten** zu minimieren, ist das Beleuchtungskonzept nach den Empfehlungen des „Österreichischen



Leitfadens für Außenbeleuchtung“ umzusetzen (Download: <http://wua-wien.at/images/stories/publikationen/leitfaden-aussenbeleuchtung.pdf>). Es wird darin festgehalten, dass warmweiße Leuchtmittel bis 3000 Kelvin Farbtemperatur mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum derzeit die geringsten Auswirkungen auf die Natur haben. Für die Wegbeleuchtung sind ausschließlich Full-Cut-Off Lampen zu verwenden.

Die Auflagen 1 bis 8 wurden gemäß § 11 Abs. 4 Wiener Naturschutzgesetz vorgeschrieben, um die Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten und einen nötigen Ausgleich zu schaffen. Insbesondere wird durch die Auflagen 2 und 3 der Verlust auf der Projektfläche im Hinblick auf ihre Funktion als biodiversitäts- und insektenreiches Nahrungshabitat mit entsprechender Bedeutung für die vorkommenden Vogel- und Fledermausarten kompensiert. Durch die Auflagen 1 und 4 bleibt die Nutzbarkeit des Areals für den Weißbrustigel erhalten. Mit Auflage 5 wird sichergestellt, dass Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit und im unbedingten Beisein der ökologischen Bauaufsicht durchgeführt werden dürfen, sodass jeglicher Eingriff verhindert bzw. gemildert wird. Durch Auflage 6 wird der für Tagfalter zu erwartende Wegfall von Raupennahrungspflanzen kompensiert und die Attraktivität für eine Wieder- bzw. Neubesiedlung gesteigert. Für das \* Wiener Nachtpfauenaug (sic) werden durch die Auflagen 7 und 8 ebenfalls der zu erwartende Wegfall von Raupennahrungspflanzen kompensiert und die Attraktivität für eine Wieder- bzw. Neubesiedlung gesteigert. Der Lebensraum bleibt durch den sparsamen Umgang mit Licht intakt.

### **Beschreibung der Ausgangssituation durch die MA 22**

Das gegenständliche Vorhaben umfasst auf dem ca. 1,1 ha großen Areal in Wien 16., Gallitzinstraße 8 – 16, Maßnahmen im Zuge der Errichtung von ca. 200 Wohneinheiten, einer 893 m<sup>2</sup> großen Bildungs- und Betreuungseinrichtung (viergruppiger Kindergarten), 170 Tiefgaragenstellplätzen und der Schaffung eines öffentlichen Durchgangs zwischen Gallitzinstraße im Süden und Erdbrustgasse im Norden.

Auf dem Projektareal bestehen Vorkommen streng geschützter bzw. geschützter Tierarten nach der Wiener Naturschutzverordnung. Aufgrund des naturschutzfachlichen Gutachtens ist von einem Vorkommen der streng geschützten Tagfalter \*Segelfalter (*Iphiclides podalirius*) und \*Schwarzer Trauerfalter (*Neptis rivularis*), des streng geschützten Nachtfalters \*Wiener Nachtpfauenaug (sic) (*Saturnia pyri*) sowie von 3 streng geschützten Heuschreckenarten und Exemplaren der streng geschützten Zebraspinne (*Argiope bruennichi*) auszugehen. Zudem wurden auf der Projektfläche Exemplare der Tagfalter Mauerpfeife (*Lasiommata megera*) und Ochsenauge (*Maiola jurtina*), ein Exemplar der Kartäuserschnecke, Weißbrustigel sowie 13 Fledermausarten nachgewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Projektareal konnte auch der Zitronenfalter (*Gonepteryx rhamni*) nachgewiesen werden.

Weiters wird das Areal von einigen streng geschützten Vogelarten Aaskräh (sic) (*Corvus corone/cornix*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Grünspecht (*Picus viridis*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Feldsperling (*Passer montanus*) und geschützten Vogelarten Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünling (*Carduelis chloris*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Kohlmeise (*Parus major*) und Star (*Sturnus vulgaris*) genutzt, wobei keine Brutvorkommen festgestellt werden konnten.

## **Beurteilung des Vorhabens durch die MA 22**

### **a) Streng geschützte Arten:**

#### **Säugetiere:**

##### **Artengruppe **Fledermäuse** (*Chiroptera*):**

13 Fledermausarten wurden am und um die Projektfläche mittels Detektor geortet. Es wurden keine Flugbewegungen in oder aus Gebäudequartieren beobachtet. Die gegenständlich beanspruchte Fläche stellt eine Wertigkeit als Nahrungsquelle durch die Vegetation und Baumbestände, vor allem der alten Weiden, dar.

Im Zuge der Bautätigkeit (Abriss von Objekten) könnte es zu einer Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Daher wurde bereits der ökologischen Bauaufsicht im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen aufgetragen, vor Abriss eines Objektes auf der Projektfläche zu prüfen, ob naturschutzfachlich relevante Tiere (z.B. Fledermäuse, Hausrotschwanz) betroffen sind und eine Meldung (auch Nullmeldung) an den Magistrat der Stadt Wien – Umweltschutz zu erstatten.

Aufgrund der ab 5.4.2021 geplanten Abbruchmaßnahmen wurde seitens der ökologischen Bauaufsicht Folgendes mitgeteilt: *„Am 30.3.2021 wurden durch zwei einschlägig fachkundige Mitarbeiter des Büros LAND IN SICHT die Projektliegenschaften begangen und insbesondere eine nochmalige, eingehende Inspektion der abzubrechenden Baulichkeiten einschließlich Dachbodenbereich vorgenommen. Im Zuge der ggst. Begehung waren weder an, noch in den Gebäuden Hinweise auf Lebensstätten geschützter / gefährdeter Tiere festzustellen, wobei insbesondere nach etwaigen Hinweisen bezüglich eines Vorkommens von Fledertieren in Dachbodenbereichen gesucht wurde (Kotspuren, Kratzspuren, charakteristische Holzverfärbungen usw.).“*

Der Amtssachverständige für Artenschutz beurteilte die Angaben bzw. Ergebnisse der ökologischen Bauaufsicht über die vorgenommene Ortsbegehung als schlüssig und nachvollziehbar. Mit den Abbrucharbeiten konnte daher ab 5.4.2021 begonnen werden, da durch diese bauvorbereitenden Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotsverletzungen ausgelöst wurden.

Da weder konkrete Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Überwinterungsquartieren in Gebäuden und Altbäumen bekannt sind, noch Ruhestätten nachgewiesen sind, werden keine Verbote gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz verletzt.

Es kommt auch zu keinen Verbotsverletzungen gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung, da aufgrund der mit Auflage Nr. 1 vorgeschriebenen ökologischen Ausgleichsfläche und der vorgeschriebenen Auflage Nr. 3 ein ausreichendes Angebot an Insekten auch nach Durchführung der Bauaktivitäten für Fledermäuse zur Verfügung steht.

##### **Weißbrustigel (*Erinaceus concolor*):**

Konkrete Vorkommen und Überwinterungsquartiere auf dem Projektareal sind nicht bekannt, lediglich Nachweise in der Nachbarschaft. Es kommt zu keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko und zu keiner Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Nutzbarkeit des Areals für den Weißbrustigel soll durch die mit Auflage Nr. 1 vorgeschriebene ökologische Ausgleichsfläche und der vorgeschriebenen Auflage Nr. 4 weiterhin ermöglicht werden.

Es sind keine Verbotsverletzungen gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz zu erwarten.

Verbotsverletzungen gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung liegen auch nicht vor, da der Weißbrustigel als Kat. B gemäß Wiener Naturschutzverordnung Lebensraumschutz in allen geschützten Objekten und Flächen genießt, die Projektfläche aber nicht Teil eines Schutzgebietes ist und kein Schutzobjekt beinhaltet.

#### Vögel:

**Aaskrähe** (*Corvus corone/cornix*), **Zaunkönig** (*Troglodytes troglodytes*), **Stieglitz** (*Carduelis carduelis*), **Grünsprecht** (*Picus viridis*), **Buntspecht** (*Dendrocopos major*), **Feldsperling** (*Passer montanus*): Es konnten keine Brutvorkommen nachgewiesen werden. Die flugfähigen, mobilen Arten können Störungen ausweichen. Es kommt zu keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko und zu keiner Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unter Einhaltung der vorgeschriebenen Auflage Nr. 5 betreffend die Schonung in der Brutzeit vom 15. März bis 15. Juli.

Für die genannten Vogelarten reicht der Lebensraum über die Projektfläche hinaus. Es ist daher nur ein Teil-Lebensraum betroffen. Es wird davon ausgegangen, dass die Arten weiter ausreichend Lebensraum im Umfeld der Projektfläche haben. Die Aufrechterhaltung wichtiger Lebensraum-bedingungen wird über die mit Auflage Nr. 1 vorgeschriebene ökologische Ausgleichsfläche sichergestellt.

Es liegen somit weder Verbotsverletzungen gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz noch gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung vor.

#### Tagfalter:

Auf der Projektfläche wurden der streng geschützte **\*Segelfalter** (*Iphiclides podalirius*) sowie in unmittelbarer Nachbarschaft der streng geschützte **\*Schwarzer Trauerfalter** (*Neptis rivularis*) nachgewiesen. Puppenstadien sind auch abseits der „Raupennahrungspflanzen“ anzutreffen.

Eine allfällige Tötung von Individuen und die Vernichtung von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten kann nicht ausgeschlossen werden. Mögliche Verluste von Entwicklungsstadien werden über die vorgeschriebene Auflage Nr. 6 berücksichtigt werden.

Ein Verlust von Habitat-Anteilen mit den Raupennahrungspflanzen ist wahrscheinlich. Durch das Auspflanzen von Raupennahrungspflanzen (siehe Auflage Nr. 6) im Bereich der Projektfläche kann der Eingriff kompensiert werden.

Es liegen somit Verbotsverletzungen gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz sowie gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung vor.

#### Nachtfalter:

In unmittelbarer Nachbarschaft der Projektfläche wurde der streng geschützte Nachtfalter **\*Wiener Nachtpfauenaug** (*Saturnia pyri*) nachgewiesen. Die Verpuppung kann auch fernab der Raupennahrungspflanze erfolgen. Die temporär erhöhte Anlockwirkung während der Bauphasen aus der Umgebung kann zu Ausfällen führen.

Eine allfällige Tötung von Individuen und Vernichtung von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten kann nicht ausgeschlossen werden. Mögliche Verluste von Individuen oder Entwicklungsstadien werden über die vorgeschriebene Auflage Nr. 7 berücksichtigt.

Der Verlust von Raupennahrungspflanzen und die generelle Aufhellung des Lebensraumes sind wahrscheinlich. Dieser nachtaktive Schmetterling wird dadurch in der Orientierung gestört und durch die Anlockwirkung der Lichtquellen von Prädatoren leichter erbeutet. Eingriffe können durch die vorgeschriebene Auflage Nr. 8 kompensiert werden.

Es liegen somit Verbotsverletzungen gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz sowie gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung vor.

#### Spinnen:

Mit der **Zebraspinne** (*Argiope bruennichi*) wurde auf dem Areal eine streng geschützte Spinnenart nachgewiesen, die als Kat. B gemäß Wiener Naturschutzverordnung Lebensraumschutz in allen geschützten Objekten und Flächen genießt.

Wie dem Gutachten des Amtssachverständigen für Artenschutz auf Seite 14 zum Erhaltungszustand zu entnehmen ist, kann – ebenso wie für die dort angeführten Heuschreckenarten – die Vernichtung einzelner Fortpflanzungsstadien nicht ausgeschlossen werden. Irrtümlich wurde auf Seite 11 des Gutachtens ausgeführt, dass es zu keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko und zu keiner Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten käme. Dieser Widerspruch wurde seitens des Amtssachverständigen für Artenschutz gegenüber dem Magistrat der Stadt Wien – Umweltschutz bestätigt mit dem Ersuchen um entsprechende Adaptierung, da eine allfällige Tötung von Individuen und die Vernichtung von Fortpflanzungs- u. Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden kann. Eingriffe werden über die mit Auflage Nr. 1 vorgeschriebene ökologische Ausgleichsfläche kompensiert.

Es sind somit Verbotsverletzungen gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz zu erwarten.

Verbotsverletzungen gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung liegen nicht vor, da die Zebraspinne als Kat. B gemäß Wiener Naturschutzverordnung Lebensraumschutz in allen geschützten Objekten und Flächen genießt, die Projektfläche aber nicht Teil eines Schutzgebietes ist und kein Schutzobjekt beinhaltet.

#### Heuschrecken:

Auf der Projektfläche wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der drei streng geschützten Heuschreckenarten **Blaüflügelige Ödlandschrecke** (*Oedipoda caerulea*), **Graue Beißschrecke** (*Platycleis grisea*) und **Italienische Schönschrecke** (*Calliptamus italicus*) nachgewiesen.

Es kommt zu einem Habitatverlust und daher kann es auch zu einer Tötung von Individuen und Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen.

Alle drei Arten besiedeln in Wien „gestörte“ Habitate, seien es kurze, junge Brachen oder regelmäßig gepflegte Wegränder.

Es ist davon auszugehen, dass Adulttiere den Baumaßnahmen ausweichen können. Allfällige Eingriffe werden über die mit Auflage Nr. 1 vorgeschriebene ökologische Ausgleichsfläche kompensiert.

Es liegen somit Verbotsverletzungen gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz vor.

Verbotsverletzungen gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung liegen nicht vor, da die genannten Heuschreckenarten als Kat. B gemäß Wiener Naturschutzverordnung Lebensraumschutz in allen geschützten Objekten und Flächen genießen, die Projektfläche aber nicht Teil eines Schutzgebietes ist und kein Schutzobjekt beinhaltet.

#### Schnecken:

##### **Kartäuserschnecke (*Monacha cartusiana*):**

Es konnte auf der Projektfläche ein Fund nachgewiesen werden, wobei davon auszugehen ist, dass Exemplare übersehen wurden. Allerdings ist davon auszugehen, dass es wahrscheinlich zu keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko und zu keiner Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt. Eingriffe werden über die mit Auflage Nr. 1 vorgeschriebene ökologische Ausgleichsfläche kompensiert.

Es liegen somit keine Verbotsverletzungen gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz vor.

Verbotsverletzungen gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung liegen nicht vor, da die streng geschützte Kartäuserschnecke als Kat. B gemäß Wiener Naturschutzverordnung Lebensraumschutz in allen geschützten Objekten und Flächen genießt, die Projektfläche aber nicht Teil eines Schutzgebietes ist und kein Schutzobjekt beinhaltet.

#### **b) Geschützte Arten:**

##### Tagfalter:

Auf der Projektfläche konnten die geschützten Tagfalter **Mauerfuchs** (*Lasiommata megera*) und **Ochsenauge** (*Maiola jurtina*) nachgewiesen werden.

Es kommt zu keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko und zu keiner Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Zur Steigerung der Tagfalterabundanz wird empfohlen, in den geplanten Heckenstrukturen die Raupennahrungspflanze des Zitronenfalters zu berücksichtigen, z.B. 2x Sträucher von *Rhamnus frangula*; dies erhöht für alle, die künftig dort wohnen, die Wahrscheinlichkeit, diese bekannte Schmetterlingsart auch vor Ort sichten zu können (s.u. Hinweis Nr. 3).

Es liegen keine Verbotsverletzungen gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz vor.

Verbotsverletzungen gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung liegen auch nicht vor, da die beiden Tagfalterarten als Kat. B bzw. C gemäß Wiener Naturschutzverordnung Lebensraumschutz in allen geschützten Objekten und Flächen genießen, die Projektfläche aber nicht Teil eines Schutzgebietes ist und kein Schutzobjekt beinhaltet.

##### Vögel:

Auf der Projektfläche konnten die geschützten Vogelarten **Amsel** (*Turdus merula*), **Buchfink** (*Fringilla coelebs*), **Grünling** (*Carduelis chloris*), **Hausrotschwanz** (*Phoenicurus ochruros*),

**Kohlmeise** (*Parus major*) und **Star** (*Sturnus vulgaris*) nachgewiesen werden. Brutvorkommen konnten keine festgestellt werden.

Es kommt zu keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko und zu keiner Vernichtung von Brutplätzen.

Heckenstrukturen werden lt. Einreichoperat geschaffen, Bäume erhalten bzw. neu gepflanzt. Die Arten sind in Wien verbreitet und kommen auch im Umfeld der Projektfläche vor. Geschützt sind die Arten von 15. März bis 15. Juli. Für den Hausrotschwanz wird empfohlen, zwei Nistmöglichkeiten an einem Gebäude anzubringen, um die Erlebbarkeit der Vogelfauna zu steigern (s.u. Hinweis Nr. 4).

Es liegen keine Verbotsverletzungen gemäß § 10 Abs. 3 Wiener Naturschutzgesetz vor.

Verbotsverletzungen gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung liegen auch nicht vor, da die genannten Vogelartenarten als Kat. D gemäß Wiener Naturschutzverordnung keinen Lebensraumschutz genießen.

Im Zuge der Verwirklichung des Vorhabens ist aufgrund der schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen des Amtssachverständigen für Artenschutz im Gutachten davon auszugehen, dass es im Zuge der Durchführung der beantragten Maßnahmen zur Beschädigung und Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Spruch genannten Tagfalter und Heuschreckenarten, des \*Wiener Nachtpfauenauges (*Saturnia pyri*) sowie der Zebraspinne (*Argiope bruennichi*) im Sinne des § 10 Abs. 3 Z 4 Wiener Naturschutzgesetz kommt. Darüber hinaus kommt es zu einem Eingriff in den Lebensraum der gegenständlichen Tagfalter und des \*Wiener Nachtpfauenauges (*Saturnia pyri*) gemäß § 7 Abs. 3 Wiener Naturschutzverordnung. Die allfällige Tötung von einzelnen Exemplaren der im Spruch genannten Tagfalter und Heuschreckenarten, des \*Wiener Nachtpfauenauges (*Saturnia pyri*) sowie der Zebraspinne (*Argiope bruennichi*) kann nicht zur Gänze ausgeschlossen werden.

Damit sind die Tatbestände des § 10 Abs. 3 Z 1 und 4 Wiener Naturschutzgesetz erfüllt und es besteht diesbezüglich eine naturschutzbehördliche Bewilligungspflicht.

Dem Gutachten ist schlüssig und nachvollziehbar zu entnehmen, dass für alle weiteren vorkommenden geschützten bzw. streng geschützten Arten keine Tatbestände des § 10 Wiener Naturschutzgesetz erfüllt werden.

### **Zum Erhaltungszustand der betroffenen Arten**

#### **Säugetiere:**

##### **Artengruppe Fledermäuse:**

13 Fledermausarten wurden am und um die Projektfläche mittels Detektor geortet. Es wurden keine Flugbewegungen in oder aus Gebäudequartieren beobachtet.

Für 7 Arten liegt eine Einschätzung des Erhaltungszustandes (EZ) gemäß „Ergänzende Erhebungen und Einschätzungen des Erhaltungszustandes der in Anhang II und IV der FFH-Richtlinie genannten Fledermausarten“ (Hüttmeir et al. 2010) vor: Alpenfledermaus - (hervorragender EZ), Abendsegler (hervorragender EZ), Weißrandfledermaus (guter EZ),

Zwergfledermaus (guter EZ), Mückenfledermaus (hervorragender EZ), Mopsfledermaus (guter EZ) und Breitflügelfledermaus (guter EZ). In Hüttmeier et al. (2010) werden die Arten Mausohr und Rauhautfledermaus bearbeitet, doch aufgrund der Datenlage war keine zuverlässige Einschätzung möglich. Dies gilt auch für die anderen, festgestellten Arten.

Da alle Arten, für die eine Einschätzung des Erhaltungszustandes in Wien vorliegt, mindestens einen guten Erhaltungszustand haben, Ersatzquartiere vorgesehen sind, Insektenlebensräume geschaffen und erhalten werden, bleibt die Habitatevernünftigung aufrecht und ändert sich der Erhaltungszustand durch das Vorhaben nicht.

#### Weißbrustigel (*Erinaceus concolor*):

Der **Weißbrustigel** nutzt die Projektfläche. Laut Spitzenberger (2001) werden aufgrund des niedrigeren Prädatorendrucks durchgängige Siedlungsgebiete mit hohem Grünflächenanteil und naturnahen Strukturen bevorzugt. Die Zerschneidung von Lebensräumen durch Straßen und Flächenversiegelung gelten mitunter als Hauptgefährdungsursachen. Derzeit ist noch von einem günstigen Erhaltungszustand auszugehen, der durch das gegenständliche Projekt unverändert bleibt. Durch die mit Auflage Nr. 1 vorgeschriebene ökologische Ausgleichsfläche und Auflage Nr. 4 wird die Lebensraumfunktion aufrechterhalten.

#### Vögel:

12 Vogelarten können auf der Projektfläche angetroffen werden. Davon sind **Aaskrähe** (*Corvus corone/cornix*), **Zaunkönig** (*Troglodytes troglodytes*), **Stieglitz** (*Carduelis carduelis*), **Grünsprecht** (*Picus viridis*), **Buntspecht** (*Dendrocopos major*), **Feldsperling** (*Passer montanus*) streng geschützt, **Amsel** (*Turdus merula*), **Buchfink** (*Fringilla coelebs*), **Grünling** (*Carduelis chloris*), **Hausrotschwanz** (*Phoenicurus ochruros*), **Kohlmeise** (*Parus major*) und **Star** (*Sturnus vulgaris*) sind geschützt gem. Wiener Naturschutzverordnung.

Es wurden keine Brutnachweise festgestellt. Alle Arten nutzen vor allem das als lokale, insektenreiche Nahrungshabitat. Die Arten sind in Wien und auf österreichischer Ebene durchwegs häufig und die Populationsentwicklung ist stabil (Wichmann et al., 2009). Über die vorgeschriebenen Auflagen Nr. 1 und 5 können Verbotverletzungen gemäß § 10 Abs. 5 Wiener Naturschutzgesetz ausgeschlossen werden.

Der Erhaltungszustand der betrachteten Vogelarten in Wien bleibt durch das gegenständliche Projekt unverändert.

#### Tag- und Nachfalter:

**\*Segelfalter** (*Iphiclides podalirius*), **\*Schwarzer Trauerfalter** (*Neptis rivularis*) und das **\*Wiener Nachtpfauenaug** (*Saturnia pyri*) können auf der Projektfläche angetroffen werden.

Durch die Auflagen Nr. 6 bis 8 zur Lebensraumsicherung (mit Auspflanzen der Raupennahrungspflanzen) und der Ausgestaltung insektenfreundlicher Lebensräume kommt es zu keiner Änderung des Erhaltungszustandes in Wien. Die Falter sind in Wien weit verbreitet und nur potenziell gefährdet (Höttinger et al. 2013).

Der Erhaltungszustand der betrachteten Schmetterlingsarten in Wien bleibt durch das gegenständliche Projekt unverändert.



### Heuschrecken und Spinnen:

Für die Heuschreckenarten **Blauflügelige Ödlandschrecke** (*Oedipoda caerulea*), **Graue Beißschrecke** (*Platycleis grisea*) und **Italienische Schönschrecke** (*Calliptamus italicus*) sowie die **Zebraspinne** (*Argiope bruennichi*) kann die Vernichtung einzelner Fortpflanzungsstadien nicht ausgeschlossen werden. Trotz des Lebensraumverlustes bleiben Flächen zur Wiederbesiedlung erhalten, wo die Art reproduzieren kann.

Die Heuschreckenarten weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf. Sie sind in Wien verbreitet (Wöss et al. 2020), dies gilt auch für die Zebraspinne.

Der Erhaltungszustand der Heuschreckenarten und der Zebraspinne bleibt unverändert, da der Eingriff im Verhältnis zum Gesamtbestand in Wien geringfügig ist.

### Schnecken:

#### **Kartäuserschnecke** (*Monacha cartusiana*):

Die Kartäuserschnecke hat ein Vorkommen auf der Projektfläche. Die Art bevorzugt offene, trockene oder auch feuchte, aber warme Habitate, wie sonnige Heckenraine u. – säume, Grashänge, Straßenränder, aber auch naturnahe Gärten, Parks oder Weingärten. Es gibt in Wien ein zerstreutes Vorkommen. Der Erhaltungszustand wird nach Duda (2015) mit schlecht attestiert. Mit der durch Auflage Nr. 1 vorgeschriebenen ökologischen Ausgleichsfläche kann sich ein lokales Vorkommen halten.

Der Erhaltungszustand der Kartäuserschnecke in Wien bleibt durch das gegenständliche Projekt unverändert.

### Zum öffentlichen Interesse

Die Antragstellerinnen beabsichtigen, neben der zu errichtenden elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung geförderte Wohnungen zu errichten. Im naturschutzfachlichen Einreichoperat wurde von den Antragstellerinnen ausgeführt, vor dem Hintergrund der Wachstumsprognosen und des damit einher gehenden Wohnraumbedarfs sei es notwendig gewesen und vorgesehen, die Wohnungsneubauleistung in Wien von 10.000 Wohneinheiten um 30 Prozent im Jahresdurchschnitt ab dem Jahr 2017 zu steigern.

Schwierig gestalte sich dabei allerdings die Bereitstellung geeigneter Baulandflächen.

So würden sich die Durchschnittspreise pro Quadratmeter Baugrundstück gemäß Angaben der STATISTIK AUSTRIA (29.05.2020.) in Ottakring im Jahr 2019 bei 738,50 EUR/m<sup>2</sup> bewegen.

In diesem Sinn komme neben der Flächeneignung dem Baulandpreis eine zentrale Bedeutung hinsichtlich der Möglichkeit, örtlich (teilbereichsweise) sozialen Wohnbau zu betreiben, zu.

Das ggst. Projektgebiet stelle einen Bereich dar, für den beide o.a. Voraussetzungen zutreffen.

In diesem Sinn sei im Zusammenhang mit dem projektgegenständlichen Vorhaben, der Errichtung sozialer Infrastruktur wie insbesondere der Errichtung aufgrund des Bevölkerungswachstums dringend benötigter Wohnflächen und insbesondere des Angebots

geförderter und dadurch auch für einen breiten wohnungssuchenden Bevölkerungskreis leistbaren Wohnungen ein öffentliches Interesse an der Projektumsetzung begründet.

Zur Beurteilung der Frage des öffentlichen Interesses im Hinblick auf das geplante Siedlungsbauvorhaben in 1160 Wien, Gallitzinstraße 8-16, wurde eine Stellungnahme der Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung eingeholt. Aus der Stellungnahme der Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 21. Mai 2021 ergibt sich, dass die Ausführungen der Antragstellerinnen betreffend die grundsätzliche Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der baulichen Entwicklung (Wohnraum, teilweise leistbare Wohnungen und elementaren Bildungs- und Betreuungseinrichtung) an diesem Standort, in Zusammenhang mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und den Zielen der Stadtentwicklung, schlüssig und nachvollziehbar sind.

Weiters wird in der Stellungnahme festgehalten, dass aus gesamtstädtischer Perspektive betrachtet die Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit dem weiterhin prognostizierten Bevölkerungswachstum der Stadt Wien sowie des Bezirks Ottakring bevorzugt in siedlungsstrukturell gut erschlossenen Gebieten, wie dem vorliegenden, stattfinden soll. Das trägt mitunter dazu bei, großflächige und wertvolle Natur- und Naherholungsräume in ihrem Bestand zu sichern bzw. zu erweitern. Die Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung bestätigt in der Stellungnahme das überwiegende öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Vorhabens.

In der Stellungnahme des Magistrats der Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung wird bestätigt, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Verwirklichung des Vorhabens gegeben ist. Es wird ausgeführt, dass mit dem Stadtentwicklungsplan STEP 2025 das zentrale Leitprinzip etabliert wurde, dass die in Wien benötigten Wohnungen prioritär innerhalb des bereits bebauten und infrastrukturell erschlossenen Gebiets zu errichten sind. Demzufolge ist dieser Standort für die innere Siedlungserweiterung geeignet. Nur wenn es gelingt, die erforderliche neue Bautätigkeit auf bereits städtisch geprägte und infrastrukturell erschlossene Flächen wie diese zu lenken, kann die Bebauung landwirtschaftlicher Böden und naturräumlicher Flächen am Stadtrand unterbleiben. Mit dem gegenständlichen Projekt wird dem Bevölkerungswachstum und dem damit verbundenen Bedarf an (leistbarem) Wohnraum in Kombination mit sozialer Infrastruktur Rechnung getragen.

### **Zu den Alternativen**

Die Antragstellerinnen führen dazu im Ansuchen aus, dass es im gegenständlichen Stadtteilraum – abgesehen von der Projektfläche – keine größeren Flächenreserven für Wohnquartiersentwicklungen gäbe. Zudem gelte auf die besonders vorteilhafte Anbindung des Quartiers an das öffentliche Verkehrsnetz (Bushaltestelle in Gallitzinstraße auf Höhe des Projektgebietes, 420 m Wegdistanz zu Endstelle der Straßenbahnlinie 44, Nähe zur U3-Endstelle Ottakring) sowie die sonstigen günstigen infrastrukturellen Gegebenheiten des Projektgebietes (Krankenhaus, Schulen, usw.) zu verweisen.

Vor dem Hintergrund der guten urbanen Lage, der guten vorhandenen Infrastruktur, im Sinne einer ressourceneffizienten Nachverdichtung auf ehemals intensiv gewerblich genutzten Liegenschaften und dem dringenden Wohnraumbedarfs im Allgemeinen wie nach geförderten Wohnungen im Besonderen stelle die Wohnnutzung für das ggst. Areal eine logische Nachnutzung dar.

Vor allem in Lagen mit bereits vorhandener Infrastruktur seien vorrangig freie Flächen im Siedlungsgebiet für die Errichtung von neuem Wohnraum zu nutzen, wobei kompakte Stadtstrukturen die Kosten für Infrastruktur und Wohnraum begrenzen, Ressourcen schonen und den Alltag der Bewohner\*innen erleichtern würden.

Im Zuge der Vorbereitung des Widmungsverfahrens wie auch im Zuge der Auflage des Plandokuments sei es zu einer breiten Debatte über das Bauvorhaben und dessen Berechtigung gekommen.

Eine Alternativenprüfung im Hinblick auf Art und Form der Bebauung der ggst. Liegenschaften hätte 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.

Die o.a. breiten Projektdiskussionen hätten einerseits in Projektmodifikationen des städtebaulichen Konzeptes gemündet, andererseits aber in die Formulierung besonderer Qualitätsziele betreffend die Grün- und Freiraumgestaltung bzw. eine ökologische Begleitplanung, die schlussendlich auch in einen vorliegenden Städtebaulichen Vertrag gemäß § 1a der Wiener Bauordnung idgF Eingang gefunden hätte.

In diesem Sinn biete sich einerseits die Realisierung der ggst. Wohnbauvorhabens im Allgemeinen und des geförderten Wohnbauvorhabens im Süden der Liegenschaft im Besonderen vor dem Hintergrund des gegebenen Wohnraumbedarfs in Wien an und sei andererseits das ggst. Projektvorhaben in der vorliegenden Form Ergebnis eines breiten Diskussions- und Abstimmungsprozesses mit besonderem Fokus auf Umwelt- und Naturschutzaspekte, der in letzter Konsequenz eine „Alternativenprüfung“ darstelle.

Aus **rechtlicher** Sicht ist festzuhalten, dass die gegenständlichen Grundstücke die Widmung Bauland aufweisen. Der Flächenwidmungsplan wird im Gemeinderat als Verordnung beschlossen und ist bei der Bebauung von Grundstücken einzuhalten. Eine alternative Bebauung der Grundstücke ist daher nur im Rahmen der gültigen Flächenwidmung zulässig, wobei eine Teilbebauung in der Art, dass die Bestimmungen des § 10 Wiener Naturschutzgesetz nicht oder nur in geringerem Ausmaß betroffen sind, ohne wirtschaftliche Beeinträchtigung der Antragstellerinnen nicht möglich ist. Die mangelnde Verwertbarkeit im Rahmen der vorgesehenen Flächenwidmung würde zu einer Abwertung der Grundstücke führen. Verbunden mit den frustrierten Planungskosten und den Kosten für die Suche eines alternativen Standorts und Planung eines alternativen Projekts kann von nicht bloß geringfügigen wirtschaftlichen Folgen für die Antragstellerinnen ausgegangen werden.

Aus der Stellungnahme des Magistrats der Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung ergibt sich, dass es in Wien keine alternativen Flächen gibt, die die Bebauung im erforderlichen Ausmaß erlauben würden. Es ist notwendig, mittelfristig alle von der Stadtplanung ausgewiesenen Flächen der Siedlungsentwicklung zuzuführen, damit insgesamt eine ausreichende Wohnungsanzahl erreicht werden kann, sodass ausreichend und damit auch leistbarer Wohnraum zur Verfügung steht.