

Prüfansuchen an den Stadtrechnungshof der Stadt Wien

20. Dezember 2018

Ersuchen gemäß § 73e WStV der FPÖ-Gemeinderäte Mag. Dr. Alfred Wansch, Georg Fürnkranz, Ing. Udo Guggenbichler, MSc, Klaus Handler, Gerhard Haslinger, Mag. Martin Hobek, Leo Kohlbauer, Dietrich Kops, Veronika Matiassek, Michael Niegl, Mag. Ulrike Nittmann, Angela Schütz und Rudolf Stark betreffend Nichtzugrundelegung entscheidungsrelevanter Unterlagen im Zuge des Planungs- und Umwidmungsverfahrens zu Plandokument 8197, Gallitzinstraße 1, 1A, 3, 8-16 in Ottakring

MAGISTRATSDIREKTION
DER STADT WIEN 147

In der Gallitzinstraße 1A und 8-16, 1160 Wien, soll ein Schritt zur ortsunüblichen Verbauung des Erholungs- und Naturraumes im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald gesetzt werden. 20. DEZ. 2018

OG-1082955-2018-KFPKAT
Geschäftsstelle Landtag, Gemeinderat,
Örtliche Bezirke und Stadtsenat

I) Das in Aussicht gestellte Bauprojekt in der Gallitzinstraße 1, 1A, 3, 8-16 mit zehn Baublöcken und 200 Wohnungen mitten in der Entwicklungszone des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald zeichnet sich durch eine extreme standortfremde Überdimensionierung aus. Die geplante Massivverbauung im geschützten Grüngürtel des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald ist NICHT standortadäquat. Die geplante Bauklasse III und geplante bis zu 70% Flächenverdichtung ist drei Mal (!) intensiver als die derzeit im Liebhartstal am Fuße des Wilhelminenberges übliche Verbauung (BK I mit 7.5m Höhe und 25% Flächenverdichtung). Die Überdimensionierung gilt auch für das in der Gallitzinstraße 1A geplante Bauvorhaben mit 13.5m Höhe und 33% Flächenverdichtung.

II) Im Zuge einer Umsetzung des geplanten Bauprojektes infolge der neuen Flächenwidmung käme es auch zu einer massiven Verschlechterung der Lebensqualität der Anrainer durch zusätzliches ohnehin schon hohes Verkehrsaufkommen, zu wenig Stellplätze im Areal und ein fehlendes Verkehrskonzept. Die derzeitige Verkehrslage ist zu Spitzenzeiten bereits prekär. Eine Umwidmung ohne großräumiges, vorausschauendes Verkehrskonzept ist abzulehnen. Es handelt sich bei dem Entwurf um eine Vernachlässigung von öffentlichem Interesse. Schaffung von Wohnraum ist nicht das einzige anzustrebende öffentliche Interesse – Es ist wenigstens gleichwertig zu Klimaschutz, Erhalt von Grünflächen und Rechtsicherheit.

III) Entgegen dem Klimaschutz wird ein weiterer Schritt zur Verbauung des Wilhelminenbergs ohne künftige Rechtssicherheit für die Anrainerinnen und Anrainer (Anm.: ohne mittel- und langfristiges Perspektivengesamtkonzept, welches insbesondere für die ansässige Bevölkerung Rechtssicherheit und Vertrauensschutz bei künftigen Bauprojekten am Wilhelminenberg, bei der Erhaltung der Grünflächen, Freiräume, Weingärten, Wald und Wiesen im einmaligen Wohn-, Erholungs- und Naturraum gewährleisten soll. Ebenso fehlt ein Verkehrskonzept zur Lösung der bereits bestehenden Verkehrsproblematik und eine wasserbehördliche Bewilligung) gesetzt.

Der Wille zu einem Gesamtkonzept, einem klaren und seitens der Politik und der Verwaltung definiertem, verbindlichen Rahmen, der die Lebensqualität und das

charakteristische Ortsbild, das durch lockere Bebauung und viele Grünflächen geprägt ist, ist nicht vorhanden.

Ein Präjudiz für weitere Monsterbauten im Grüngürtel wird damit geschaffen.

IV) Weder wurde im Zuge der Vorlage des „Gründruckes“ noch im Rahmen der Stellungnahmen zum „Rotdruck“ ein Bürgerbeteiligungsverfahren eingeleitet, welches aber laut Masterplan Partizipative Stadtentwicklung (STEP 2025), ein GR-Beschluss aus dem Jahr 2016, vorzunehmen gewesen wäre.

Der Prozess entspricht nicht der „partizipativen Bürgerbeteiligung“ europäischen Standards und dem Masterplan für einen „kooperativen Planungsprozesses“ zur Stadtentwicklung:

- *Der Bürgerwille (Petition, Abstimmung, Anregungen der Bürger) bleibt unberücksichtigt – ein Interessenausgleich fand nicht statt. Stattdessen wurde das im STEP 2025 vorgesehene „kooperative Workshopverfahren“ im Nachhinein als interne Absprache zwischen Behörden und Bauträgern ohne Bürgerbeteiligung interpretiert: Wunsch-Flächenwidmung als „Anlass-Widmung“ auf beiden Seiten der Gallitzinstraße im Plangebiet statt echter Bürgerbeteiligung.*
- *Es gab außerdem kein Bürgerbeteiligungsverfahren, sondern lediglich Informationsveranstaltungen im Nachhinein über die fertigen Pläne, zu denen die Mehrheit der Anrainer gar nicht eingeladen wurde. Das waren klare Verstöße gegen den STEP 2025.*
- *Mehr als 4.000 Bürgerinnen und Bürger sprachen sich zudem in einer Petition der Bürgerinitiative „Pro Wilhelminenberg 2030“ gegen das Megaprojekt, aber für eine verträgliche Bebauung im Einklang mit der Natur aus („weniger, niedriger, lockerer“).*
- *Die Vorsitzende des Petitionsausschusses des Wiener Gemeinderates, Frau Dr. Kickert sprach am 30. Jänner 2018 ihre Empfehlung an die zuständige Planungsstadträtin und Frau Vizebürgermeisterin Frau Mag. Vassilakou aus, dass „eine bestmögliche Abstimmung der gesamtstädtischen Interessen mit jenen des Bezirks und der Anrainer/Innen sicherzustellen ist“. Dies bestmögliche Abstimmung fand trotz wiederholter Versuche von Seiten der Bürgerinitiative „Pro Wilhelminenberg 2030“ bis zum heutigen Tage durch das Blockieren der Mehrheitsfraktionen auf Bezirks- und Landesebene nicht statt.*
- *Mehr als 1.000 negative Stellungnahmen zum „Rotdruck“ wurden von den Bürgerinnen und Bürgern abgegeben.*

V) Ein bereits im Jahre 2017 samt Finanzierungsplan entwickeltes und wiederholt vorgeschlagenes ortsangemessenes Alternativentwurfskonzept der Bürgerinitiative „Pro Wilhelminenberg 2030“ („Garten Liebhartstal – die Quelle Ottakrings“), welches durch sein Konzept in mehrfacher Hinsicht im Interesse des Bezirkes wäre, wurde erst gar nicht in das Umwidmungsverfahren einbezogen.

VI) Auch sind gravierende Mängel im Ablauf des Flächenwidmungsverfahrens zu hinterfragen. Allen voran steht die ungeklärte Frage im Raum, ob in der MA 21 bereits vor Veröffentlichung des „Rotdrucks“ eine „gutachterliche Stellungnahme zu

Umweltschutz- und Naturschutzfragen“ vorlag, die nicht in den „Rotdruck“ eingearbeitet worden ist. Noch dazu wurde offenbar ein weiteres Gutachten erst nach Erstellung des „Rotdrucks“ u.a. an einen beteiligten Bauträgerexperten in Auftrag gegeben, dessen Erkenntnisse der Bevölkerung zum Zeitpunkt ihrer Stellungnahmen nicht zugänglich waren und welches sogar selbst die Redimensionierung der geplanten Massivverbauung aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes zur Diskussion stellte.

„Ausgehend vom aus naturschutzfachlicher Sicht zu begründenden Ziel der Erhaltung größerer zusammenhängender Wiesenflächen ... würde ein ... Entfall einzelner Gebäude erweiterte Spielräume eröffnen.

So böte der Entfall des siedlungszentralen Punkthauses die Möglichkeit des Freispielens einer großzügigen „freien Mitte“, die der Anlage einer größeren Wiesenfläche Platz bieten würde und wäre es möglich bei einem Entfall des zentralen nördlichen Baukörpers wie auch des Einfamilienhauses im Nordwesten ... eine größere, naturschutzfachlich in Wert-zu-setzende Freifläche freizuspielen.“ (Evaluierung der ökologischen und naturschutzbezogenen Gutachten zur Standortentwicklung Wien 16, Gallitzinstraße 8-16, Seite 31, 15. November 2018)

Der „Rotdruck“ ist daher nicht reif, dem zuständigen Gemeinderatsausschuss und in weiterer Folge dem Gemeinderat vorgelegt zu werden. Zuerst müssen die diversen Umweltgutachten sowie die über 1.000 Stellungnahmen der Anrainer/innen eingearbeitet werden. Außerdem müssen die rechtlichen Bedenken ausgeräumt werden.

VII) Gleichheitswidrige Bevorzugung einzelner Bauträger als Plangebietseigentümer

A) Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfGH) bedeutet es eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes (Art 7 B-VG, Art 2 StGG), wenn der Verordnungsgeber eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplans einen Liegenschaftseigentümer ohne konkreten, bei der Planung offengelegten zwingenden Grund gegenüber einem anderen **krass bevorzugt**, indem ihm eine **besonders günstige Bebauung** gewährleistet wird (VfSlg 13.570/1993, 14.629/1996, 20.081/2016).

Die das Plangebiet umgebenden Bauflächen sind nahezu ausschließlich als Bauklasse I (7,5 m Gebäudehöhe) mit 25% Flächenverdichtung festgelegt. Dies kann als standortüblich betrachtet werden. Demgegenüber sollen im Plangebiet auch Baufelder im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt von Bauträgern mit den Bauklassen II und mehrfach sogar III (16 m Gebäudehöhe mit bis zu 70% Flächenverdichtung) festgelegt werden, was diesen Bauträgern unzweifelhaft eine „besonders günstige Bebauung“ ermöglichen würde.

Dass diese Ungleichbehandlung auf sachlichen Erwägungen beruht, ist nicht erkennbar und offenbar nicht einmal zu dokumentieren versucht worden:

Auf den Seiten 5 ff des Erläuterungsberichts werden zwar die Ziele und Festsetzungen der beabsichtigten neuen Flächenwidmungen und Bauklassen

referiert, es finden sich aber weder Ausführungen dazu, aufgrund welcher raumordnungsfachlichen Erfordernisse just eine derart hohe Verbauungsdichte erforderlich (und gerechtfertigt) wäre, noch dazu, wie die damit verbundene Ungleichbehandlung der Liegenschaftseigentümer sachlich begründet werden könnte.

In diesem Zusammenhang ist besonders auf jene Rechtsprechung des VfGH zu verweisen, der zufolge eine ordnungsgemäße Grundlagenforschung gerade in den Fällen einer evidenten Ungleichbehandlung von Liegenschaftseigentümern unverzichtbar ist (VfSlg 20.081/2016; siehe ebenso VfSlg 17.397/2004: „*in besonderer Weise darstellen*“).

Eine solche ist aber nicht erfolgt. Denn selbst wenn eine Wohnraumschaffung im Plangebiet grundsätzlich als notwendig ermittelt werden sollte (siehe dazu unten Punkt 3.), so wäre damit noch nichts darüber ausgesagt, dass deshalb auch eine **signifikant erhöhte, standortunübliche Verbauungsdichte** in Begünstigung individueller Bauträger gerechtfertigt wäre. Letzteres müsste gesondert im Rahmen der Grundlagenforschung erhoben und begründet werden. Tatsächlich aber finden sich dazu, wie gesagt, keine Ausführungen in den vorliegenden Unterlagen und auch abstrakt keine Anhaltspunkte.

B) Sachlich nicht gerechtfertigte „Anlasswidmung“

Anhand der vorliegenden Unterlagen fällt vielmehr auf, dass der am 6.9.2018 veröffentlichte „Rotdruck“ exakt jenen Bauträgerprojekten gleicht, die schon zuvor für das Plangebiet entworfen worden war. Der **Planentwurf** wurde somit **offensichtlich** auf diese Bauträgerprojekte „**zugeschnitten**“.

Derartige „Anlasswidmungen“ sind zwar nicht von Vornherein unzulässig, sie müssen jedoch stets durch sachliche Erwägungen begründet sein (siehe etwa VfSlg 12.171/1989, 15.939/2000). In diesem Sinne hat der VfGH im Erkenntnis VfSlg 17.815/2006 festgehalten (Hervorhebungen hinzugefügt):

„Raumpläne für Einzelfälle widersprechen – mag ihre sachliche Rechtfertigung auch grundsätzlich auf Bedenken stoßen, weil der Verdacht der willkürlichen Begünstigung des betroffenen Eigentümers nahe liegt – nicht von vornherein und stets dem Gleichheitssatz. Sie stehen jedoch unter einer besonderen, der sachlichen Rechtfertigung dienenden Begründungspflicht.“

Für die sachliche Rechtfertigung ist entscheidend, ob die Anlasswidmung durch entsprechende **öffentliche** Rücksichten geboten ist. Falls hingegen bloß die Bauabsichten eines bestimmten Bauführers begünstigt werden sollen, beruht die Anlasswidmung nicht auf sachlichen Erwägungen (vgl dazu VfSlg 20.081/2016).

Auch dies ist im Zuge der Grundlagenforschung zu erheben. Letztere hätte – dem Charakter der Raumplanung als einer „planmäßigen und vorausschauenden Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes“ (vgl VfSlg 2674/1954) entsprechend – in allgemeinen Überlegungen zu bestehen, die die Grundlage für die jeweilige Planungsentscheidung hinsichtlich der von der Umwidmung konkret betroffenen Flächen bilden und als solche auch erkennbar

und nachvollziehbar sind (siehe VfSlg 14.537/1996 [bloße Begründung mit den Absichten eines Bauführers zur Betriebsansiedlung bzw Betriebsverlagerung genügt nicht]).

Selbst wenn man das Ziel der Wohnraumschaffung als öffentliche Rücksicht anerkennen wollte, so findet sich doch **kein Anhaltspunkt** dafür, dass auch die Festlegung einer **signifikant erhöhten, standortunüblichen Verbauungsdichte** durch öffentliche Rücksichten getragen wäre. Im Gegenteil stehen einer solchen Festlegung sogar zahlreiche öffentliche Rücksichten **entgegen** (siehe gleich unten Punkt 3.).

C) Keine (Erhebung und Abwägung von) „wichtigen Rücksichten“

Gemäß § 1 Abs 4 Bauordnung für Wien (WBO) dürfen Abänderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen nur „**aus wichtigen Rücksichten**“ vorgenommen werden. Diese sind zu **überprüfen** und in eine **Interessenabwägung** einzustellen (siehe zB VfSlg 13.570/1993).

Im Erläuterungsbericht werden „wichtige Rücksichten“ im Sinne des § 1 Abs 4 WBO unter Verweis auf den Stadtentwicklungsplan 2025 und auf ein (angeblich durchgeführtes) „kooperatives Workshopverfahren“ behauptet (Seite 5). Letzteres hat allerdings nach der Aktenlage nicht stattgefunden. Auch das Stellungnahmeverfahren wurde zu einem Planentwurf durchgeführt, der aufgrund einer lückenhaften Grundlagenforschung noch nicht finalisiert war (und es nach wie vor nicht ist). Diesbezüglich ist das Verfahren fehlerhaft. Ebenso wenig findet sich in den vorliegenden Unterlagen ein Hinweis auf die Vornahme einer Interessenabwägung. Sollten die Verfahrensfehler nicht saniert und die Interessenabwägung nicht nachgeholt werden, wäre die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans allein aus diesen Gründen gesetzwidrig (vgl etwa VfSlg 19.979/2015).

Eine Interessenabwägung wäre umso mehr notwendig, als in Bezug auf den vorliegen- den Planentwurf Nr. 8197 mehrfach **gegenläufige Planungsziele aufeinanderprallen**. Für die Festlegung einer Baulandwidmung (nicht automatisch aber auch für die Erhöhung der Verbauungsdichte könnte die Notwendigkeit der Wohnraumschaffung sprechen (vorausgesetzt, diese wäre ungeachtet der noch bestehenden enormen Baulandreserven und ungeachtet der zahlreichen leer stehenden Gemeindewohnungen tatsächlich als gegeben anzunehmen und selbst wenn dies positiv beantwortet wäre, ist nachzuweisen, dass es in diesem Bezirk und ausgerechnet in der Schutzzone umgesetzt werden sollte); eine derartige Wohnraumschaffung wäre ein Planungsziel im Sinne des § 1 Abs 2 Z 1 WBO. **Gegen** die beabsichtigten Festlegungen sprechen indes die drohende Beeinträchtigung der Umweltsituation einschließlich des Artenschutzes (siehe § 1 Abs 2 Z 4 WBO), der Verlust von Grünflächen (siehe § 1 Abs 2 Z 6 WBO) und die damit einhergehenden klimatischen Nachteile (siehe den STEP 2025 und die dort als zentrale Strategie verankerte positive Beeinflussung des Stadtklimas durch mehr Grün), der Eingriff in den UNESCO Biosphärenpark Wienerwald und in die bestehende Schutzzone (siehe § 1 Abs 2 Z 6 und 7 WBO sowie das Wiener Biosphärenparkgesetz) und die drohende Verschärfung der ohnehin angespannten Verkehrssituation im Bereich des Plangebiets (siehe § 1

Abs 2 Z 8 WBO).

Es wird im Ordnungsverfahren noch detailliert zu erheben und im Rahmen einer Interessenabwägung zu bewerten sein, ob dieser lange Katalog an (auch rechtlich relevanten) Nachteilen tatsächlich dem einzigen (wenn überhaupt) für die Umwidmung sprechenden Vorteil der Schaffung von Wohnraum zu weichen hat. Es besteht vorweg jedoch begründeter Anlass, daran zu zweifeln.

Aus allen angeführten Gründen ist eine Überarbeitung des Planentwurfs Nr. 8197 (Rotdrucks) unvermeidlich.

Der Stadtrechnungshof möge daher prüfen, inwieweit bei diesem Umwidmungsverfahren die Bestimmungen der BauO nicht beachtet, die Grundlagen-/Raumforschung mangelhaft war bzw. inwieweit maßgebliche verfahrensrelevante Unterlagen wie Umweltgutachten, Verkehrsgutachten, wasserbehördliche Unterlagen, Stellungnahmen zum „Rotdruck“ oder andere verfahrenswesentliche Informationen dem „Rotdruck“ nicht zugrunde gelegt wurden.

Dabei sollen insbesondere folgende Fragen geklärt werden:

1. Inwieweit ist eine derart ortsunübliche und überdimensionierte Verbauung im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald aufgrund des Biosphärenparkgesetzes (LGBL 2006/47) zulässig?
2. Wurde die Interessensabwägung öffentlicher Interessen (exzessive Schaffung von Wohnraum versus Klimaschutz, Erhalt von Grünflächen, Rechtssicherheit für Anrainer, ...) ordnungsgemäß vorgenommen?
3. War das Nichteinarbeiten maßgeblicher Unterlagen in den „Rotdruck“ wie beispielsweise Verkehrsgutachten, wasserbehördlicher Bescheid, Umweltgutachten, Petitionsforderungen u.a. entscheidungsrelevant und damit verfahrenswidrig?
4. Hätte das nach Veröffentlichung des „Rotdruckes“ in Auftrag gegebene Umwelt- bzw. Naturschutzgutachten nachträglich in den „Rotdruck“ eingearbeitet werden müssen? Hätte erst dann der überarbeitete Rotdruck den Bürgern zur Stellungnahme vorgelegt werden dürfen, damit diese ein umfassendes Bild gehabt und von der im Umweltgutachten vorgeschlagenen Redimensionierung der Massivverbauung Kenntnis gehabt hätten?
5. Inwieweit war es zulässig, die Bürger, die Anrainer, die Betroffenen trotz verpflichtender partizipativer Bürgerbeteiligung (nicht einseitige Information über durch Bauträger und Behörden verfasster fertiger „Anlass-Widmung“) in den Planungsprozeß nicht einzubinden?
6. Warum wurde die von der Vorsitzenden des Petitionsausschusses des Wiener Gemeinderates, Frau Dr. Kickert am 30. Jänner 2018 ausgesprochene Empfehlung an die zuständige Planungsstadträtin und Frau Vizebürgermeisterin Frau Mag. Vassilakou, dass „eine bestmögliche Abstimmung der gesamtstädtischen Interessen mit jenen des Bezirks und der Anrainer/Innen sicherzustellen ist“ nicht umgesetzt? Warum blockierte die Mehrheitsfraktion auf Bezirks- und Landesebene die bestmögliche Abstimmung trotz wiederholter Versuche von Seiten der Bürgerinitiative „Pro Wilhelminenberg 2030“ bis zum heutigen Tage?

7. Nach der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfGH) bedeutet es eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes (Art 7 B-VG, Art 2 StGG), wenn der Verordnungsgeber eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplans einen Liegenschaftseigentümer ohne konkreten, bei der Planung offengelegten zwingenden Grund gegenüber einem anderen **krass bevorzugt**, indem ihm eine **besonders günstige Bebauung** gewährleistet wird (VfSlg 13.570/1993, 14.629/1996, 20.081/2016). Inwieweit war hier konkret eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes gegeben?
8. Anhand der vorliegenden Unterlagen fällt auf, dass der am 6.9.2018 veröffentlichte „Rotdruck“ exakt jenen Bauträgerprojekten gleicht, die schon zuvor für das Plangebiet entworfen worden waren. Der **Planentwurf** wurde somit **offensichtlich** auf diese Bauträgerprojekte **„zugeschnitten“**. Inwieweit waren diese „Anlasswidmungen“ in Bezug auf sachliche Erwägungen zulässig?
9. Gemäß § 1 Abs 4 Bauordnung für Wien (WBO) dürfen Abänderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen nur **„aus wichtigen Rücksichten“** vorgenommen werden. Diese sind zu **überprüfen** und in eine **Interessenabwägung** einzustellen (siehe zB VfSlg 13.570/1993). Wurde dem bei dem konkreten Planungsprojekt Rechnung getragen?
10. Generell wäre zu prüfen, ob der vorliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Nr. 8197 in den derzeitigen Ausmaßen aufgrund der massiven Überdimensionierung des Bauprojekts abzulehnen ist. Insbesondere sollen die damit verbundenen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Liebhartstal besonders mit Fokus auf den Umwelt-, Arten- und Naturschutz und die noch weiter zunehmende Verkehrsbelastung berücksichtigt werden. Erschwerend kommen vermutete erhebliche Verfahrensmängel, fehlende Bürgerbeteiligung, die fehlende Einarbeitung des erst am 19. November 2018 übermittelten Umweltgutachtens sowie die fehlende Einarbeitung von geschätzt rund 1.000 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auflage des „Rotdrucks“ hinzu.
11. Zu überprüfen wäre, ob nicht aus den dargelegten Gründen eine komplette Überarbeitung des Planentwurfes („weniger, niedriger, lockerer“) unter umfassender Bürgerbeteiligung und danach die Neuvorlage an die Bezirksvertretung Ottakrings durchzuführen wäre.

Prüfersuchen

Betreff: 1160

1. Georg Fürnkranz
2. Ing. Udo Guggenbichler, MSc
3. Klaus Handler
4. Gerhard Haslinger
5. Mag. Martin Höbek
6. Leo Kohlbauer
7. Dietrich Kops
8. Veronika Matiasek
9. Michael Niegler
10. Mag. Ulrike Nittmann
11. Angela Schütz
12. Rudolf Stark
13. Mag. Dr. Alfred Wansch