



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH VIII - 1/19

MA 21A, Prüfung betreffend das Planungs- und  
Umwidmungsverfahren zu Plandokument 8197

in Wien 16, Gallitzinstraße 1, 1A, 3, 8-16

Prüfungersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV

vom 20. Dezember 2018

## KURZFASSUNG

*Der Rathausklub der Wiener Freiheitlichen Landtagsabgeordneten und Gemeinderäte stellte gemäß § 73e der Wiener Stadtverfassung das Ersuchen, der Stadtrechnungshof Wien möge das Planungs- und Umwidmungsverfahren für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Gallitzinstraße 1, 1A, 3, 8-16 im 16. Wiener Gemeindebezirk einer Prüfung der Ordnungsmäßigkeit unterziehen. Die Fragestellungen des Prüfungsersuchens erfassten auch das im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung durchgeführte Partizipationsverfahren.*

*Die vom Stadtrechnungshof Wien durchgeführte Prüfung zeigte folgende Kritikpunkte, die zu entsprechenden Empfehlungen führten:*

*Der Erläuterungsbericht zur Antragstellung an den Gemeinderat hatte keine Darstellung enthalten, inwiefern durch den Widmungsentwurf auf die Nachhaltigkeitsziele des Wiener Biosphärenparkgesetzes Bedacht genommen wurde. Im Zusammenhang mit dem Partizipationsverfahren war aus Transparenzgründen die Veröffentlichung einer Expertise nach der öffentlichen Auflage des Entwurfs des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes kritisch zu beurteilen.*

*Die Einschau zeigte, dass entgegen dem Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2016 für die im "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" dargestellten Abläufe und Methoden noch keine entsprechenden Prozesse erarbeitet wurden. Das im Widmungsverfahren, gemessen an den Vorgaben aus dem Fachkonzept "Grün- und Freiraum" festgestellten Defizit an Grün- und Freiflächen wurde im Widmungsverfahren festgestellt, aber nicht im Erläuterungsbericht dargestellt und dem Gemeinderat nicht berichtet.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung vom 20. Dezember 2018 das Planungs- und Umwidmungsverfahren zu Plandokument 8197, Gallitzinstraße 1, 1A, 3, 8-16, in Ottakring einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	8
1.1 Prüfungsgegenstand.....	8
1.2 Prüfungszeitraum .....	11
1.3 Prüfungshandlungen.....	11
1.4 Prüfungsbefugnis.....	11
1.5 Vorberichte .....	11
2. Grundsätzliches zur Ordnungsmäßigkeitsprüfung im Zusammenhang mit Widmungsverfahren .....	11
3. Rechtlicher Rahmen für Widmungsverfahren .....	13
3.1 Gesetzliche Regelungen im Überblick.....	13
3.2 Finale Determinierung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen.....	15
3.3 Magistratsinterne Regelungen.....	15
4. Ablauf des Widmungsverfahrens und der Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung.....	16
5. Frage 1 des Prüfungsersuchens betreffend die Zulässigkeit der Bebauung im Biosphärenpark .....	24
5.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens .....	24
5.2 Bestimmungen des Biosphärenparkgesetzes.....	24
5.3 Vorgehensweise im Widmungsverfahren .....	25
5.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 1 .....	26
6. Fragen 2 und 9 des Prüfungsersuchens betreffend die Interessensabwägung öffentlicher Interessen und wichtiger Rücksichten im Widmungsverfahren .....	28
6.1 Fragestellungen des Prüfungsersuchens .....	28

6.2 Soll-Vorgabe für die Interessensabwägung öffentlicher Interessen .....	28
6.3 Vorgehensweise im Widmungsverfahren .....	29
6.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zu den Fragestellungen Nr. 2 und 9 .....	30
7. Frage 3 des Prüfungsersuchens betreffend die Nichteinarbeitung maßgeblicher Unterlagen .....	31
7.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens .....	31
7.2 Soll-Vorgaben für das Widmungsverfahren .....	31
7.3 Vorgehensweise im Widmungsverfahren .....	31
7.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 3 .....	33
8. Frage 4 des Prüfungsersuchens betreffend die Einarbeitung des "Umwelt- bzw. Naturschutzgutachtens" vom 15. November 2018 in den Widmungsentwurf .....	35
8.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens .....	35
8.2 Die "fachliche Stellungnahme" vom 15. November 2018.....	35
8.3 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 4 .....	38
9. Frage 5 des Prüfungsersuchens betreffend die Verpflichtung zur Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung im Widmungsverfahren .....	38
9.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens .....	38
9.2 Masterplan partizipative Stadtentwicklung.....	39
9.3 Beteiligungsverfahren für das städtebauliche Projekt.....	41
9.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 5 .....	42
10. Frage 6 des Prüfungsersuchens betreffend die Nichtumsetzung der Empfehlung des Petitionsausschusses .....	43
10.1 Beschluss des Petitionsausschusses .....	44
10.2 Soll-Vorgabe für die "bestmögliche Abstimmung".....	44
10.3 Durchgeführte Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung.....	45
10.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 6 .....	45
11. Frage 7 des Prüfungsersuchens betreffend die Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes durch einseitige Bevorzugung .....	46
11.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens .....	46
11.2 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 7 .....	46
12. Frage 8 des Prüfungsersuchens betreffend die Zulässigkeit der Anlasswidmung...	47

12.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens .....	47
12.2 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 8 .....	47
13. Frage 10 des Prüfungsersuchens betreffend die Ablehnung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.....	48
13.1 Fragestellung aus dem Prüfungsersuchen .....	48
13.2 Ablehnung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes .....	48
13.3 Verfahrensablauf .....	49
14. Frage 11 des Prüfungsersuchens betreffend das Erfordernis der Überarbeitung des Planentwurfes unter umfassender Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung .....	52
14.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens .....	52
14.2 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 11 .....	52
15. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	52

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs .....	Absatz
Art .....	Artikel
BauO .....	Bauordnung für Wien
BGBI. ....	Bundesgesetzblatt
B-VG.....	Bundes-Verfassungsgesetz
bzw. ....	beziehungsweise
d.s.....	das sind
Die Grünen .....	Die Grünen - Die Grüne Alternative
EG .....	Europäische Gemeinschaften
FPÖ .....	Freiheitliche Partei Österreichs
ggst.....	gegenständlich
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha .....	Hektar
Hg.....	Herausgeber
https.....	Hypertext Transfer Protocol Secure
LBGL .....	Landesgesetzblatt

Lfg. ....	Lieferung
lt. ....	laut
m <sup>2</sup> ....	Quadratmeter
MA ....	Magistratsabteilung
Nr. ....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
pdf ....	Portable Document Format
rd. ....	rund
Rz. ....	Randziffer
s. ....	siehe
SPÖ ....	Sozialdemokratische Partei Österreichs
STEP 2025 ....	Stadtenwicklungsplan Wien 2025
StGG ....	Staatsgrundgesetz
StRH ....	Stadtrechnungshof
SUP ....	Strategische Umweltprüfung
u.a. ....	unter anderem
UNESCO ....	Organisation der Vereinten Nationen für Erziehung, Wissenschaft und Kultur
VfGH ....	Verfassungsgerichtshof
VfSlg ....	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Be- schlüsse des Verfassungsgerichtshofes
WBO ....	Bauordnung für Wien
WStV ....	Wiener Stadtverfassung
www ....	World Wide Web
z.B. ....	zum Beispiel
Zl. ....	Zahl

## LITERATURVERZEICHNIS

*Hengstschläger*, Rechnungshofkontrolle (2000), Art. 126b Abs. 1 und 5, Art. 127 Abs. 1, Art. 127a Abs. 1 B-VG Rz. 11

*Fiedler*, Die staatspolitische Funktion des Rechnungshofes (1994) 11f

*Baumgartner* in *Kneihs/Liebenbacher (Hg.)*, Rill-Schäffer-Kommentar Bundesverfassungsrecht 14. Lfg. (2014) Art. 126b B-VG Rz. 33

Masterplan partizipative Stadtentwicklung, Publikation der Stadt Wien, MA21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008505.pdf>, Abfrage vom 12. Juli 2019

STEP 2025 - Stadtentwicklungsplan Wien, Publikation der Stadtentwicklung Wien, MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf>, Abfrage vom 12. Juli 2019

Werkstattbericht Nr. 142, Evaluierung der kooperativen Verfahren, Publikation der Stadtentwicklung Wien, MA21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008389.pdf>, Abfrage vom 12. Juli 2019

*Geuder, Fuchs*, Bauordnung für Wien - Kommentierte Gesetzesausgabe samt Nebengesetzen und wichtigen höchstgerichtlichen Entscheidungen (2016)

Werkstattbericht Nr. 127, Praxisbuch Partizipation, Publikation vom Magistrat der Stadt Wien, MA18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008273.pdf>, Abfrage vom 12. Juli 2019

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### 1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

#### 1.1 Prüfungsgegenstand

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beschaffung und Bauwirtschaft des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

In Verfolgung eines Prüfungsersuchens der FPÖ unterzog der Stadtrechnungshof Wien das Widmungsverfahren der damaligen Magistratsabteilung 21 bzw. der Magistratsabteilung 21A für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit der Plannummer 8197 einer Prüfung. Die Magistratsabteilung 21 wurde mit 1. Oktober 2018 in zwei Magistratsabteilungen mit den Bezeichnungen 21A und 21B aufgeteilt. Das gegenständliche Widmungsverfahren wurde von der damaligen Magistratsabteilung 21 im Februar 2016 begonnen und auf Grund der örtlichen Zuständigkeit von der Magistratsabteilung 21A weitergeführt.

Nach einer ausführlichen Begründung und Erläuterung des Prüfungsersuchens formulierte das Schreiben:

*"Der Stadtrechnungshof Wien 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 11 Fragen geklärt werden:*

*- Inwieweit ist eine derart ortsunübliche und überdimensionierte Verbauung im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald aufgrund des Biosphärenparkgesetzes (LGBL 2006/47) zulässig?*

- Wurde die Interessensabwägung öffentlicher Interessen (exzessive Schaffung von Wohnraum versus Klimaschutz, Erhalt von Grünflächen, Rechtssicherheit für Anrainer, ...) ordnungsgemäß vorgenommen?
- War das Nichteinarbeiten maßgeblicher Grundlagen in den 'Rotdruck' wie beispielsweise Verkehrsgutachten, wasserbehördlicher Bescheid, Umweltgutachten, Petitionsforderungen u.a. entscheidungsrelevant und damit verfahrenswidrig?
- 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?
- 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?
- 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 Mag. Maria 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?
- Nach der Rechtssprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfGH) bedeutet es eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes (Art. 7 B-VG, Art. 2 StGG), wenn der Verord-

*nungsgeber 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?*

- *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?*
- *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 (s. z.B. VfSlg 13.570/1993). Wurde dem bei dem konkreten Planungsprojekt Rechnung getragen?*
- *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 rd. 1.000 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auflage des 'Rotdrucks' hinzu.*
- *Zu überprüfen wäre, ob nicht aus den dargelegten Gründen eine komplette Überarbeitung des Planentwurfes ('weniger, niedriger, lockerer') unter umfassender Bürgerbetei-*

*ligung und danach die Neuvorlage an die Bezirksvertretung Ottakrings durchzuführen wäre."*

### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten und dritten Quartal des Jahres 2019. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 23. Mai 2019 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 5. September 2019 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste das in den Jahren 2016 bis 2019 durchgeführte Widmungsverfahren.

### **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen und Interviews bei den Magistratsabteilungen 21A, 22, 49 und 58. Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

### **1.5 Vorberichte**

Zum gegenständlichen Prüfungsthema liegen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen zehn Jahre keine relevanten Prüfungsberichte vor.

## **2. Grundsätzliches zur Ordnungsmäßigkeitsprüfung im Zusammenhang mit Widmungsverfahren**

Der Stadtrechnungshof Wien ist keine Einrichtung der Rechtskontrolle (wie z.B. die Gerichte des öffentlichen Rechts). Seitens des Landesgesetzgebers wurde ihm auch keine Zuständigkeit eingeräumt, auf Ersuchen Rechtsgutachten über konkrete Verfahrensabläufe zu erstellen.

Die Prüfung der Rechtmäßigkeit ist im Rahmen der Ordnungsmäßigkeit auf gebarungsrelevante Akte der Verwaltung beschränkt, d.s. jene, die finanzielle Auswirkungen, Kon-

sequenzen für die Ausgaben, Einnahmen oder Vermögensbestände der Stadt Wien haben. Da jeder Verwaltungshandlung, zumindest durch ihren Personaleinsatz auch eine ausgabenseitige Auswirkung zukommt, sah sich der Stadtrechnungshof Wien ermächtigt, das gegenständliche Widmungsverfahren der damaligen Magistratsabteilung 21 bzw. Magistratsabteilung 21A einer Prüfung zu unterziehen.

Zum Prüfungsmaßstab der Ordnungsmäßigkeitsprüfung war Folgendes grundsätzlich anzuführen (wie bereits im Prüfungsbericht "StRH SWB - 21-1/15 MA 21, Verdacht von Anlass- und Gefälligkeitswidmungen, Vorbereitung und Abwicklung von Änderungsverfahren zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Prüfersuchen gemäß § 73e WStV vom 19. Dezember 2014"):

In der rechtswissenschaftlichen Literatur haben sich mehrfach Autoren zu dem Thema der Rechtmäßigkeitsprüfung durch den (Bundes)Rechnungshof geäußert, diese Ausführungen sind im Hinblick auf die Gleichartigkeit der Prüfkriterien auch auf den Stadtrechnungshof Wien übertragbar.

Hengstschläger, Rechnungshofkontrolle (2000), Art. 126b Abs. 1 und 5, Art. 127 Abs. 1, Art. 127a Abs. 1 B-VG Rz. 11 führt beispielsweise aus, es liege wohl *"am Rechnungshof selbst, das rechte Maß zu finden und sich nicht mehr auf Fragen der Rechtmäßigkeit einzulassen, als dies für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit der zu kontrollierenden Gebarungsakte notwendig ist"*. Fiedler, Die staatspolitische Funktion des Rechnungshofes (1994) 11f hat die dahinter stehende Kontrolldoktrin sogar explizit dahingehend präzisiert, dass die formalen Ziele der ziffernmäßigen Richtigkeit und Rechtmäßigkeit gewissermaßen nur "Vorziele" für die auf kontrollpolitisch höherer Stufe stehenden ökonomischen Ziele darstellen.

Baumgartner in Kneihls/Liebenbacher (Hg.), Rill-Schäffer-Kommentar Bundesverfassungsrecht 14. Lfg. (2014) Art. 126b B-VG Rz 33 führt wie folgt aus: *"Angesichts des beschriebenen Spannungsverhältnisses ist der Rechnungshof gut beraten, sich bei der Beurteilung von Rechtmäßigkeitsfragen auf eine Grobprüfung im Hinblick auf evidente Rechtswidrigkeiten zu beschränken. Solange gebarungswirksamen Akten eine vertret-*

*bare (denkmögliche) Rechtsansicht zugrunde liegt, sollte der Rechnungshof von rechtlichen Beanstandungen Abstand nehmen."*

### **3. Rechtlicher Rahmen für Widmungsverfahren**

#### **3.1 Gesetzliche Regelungen im Überblick**

3.1.1 Die gesetzlichen Grundlagen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind in der Bauordnung für Wien geregelt. Die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Durchführungsverordnungen zur Bauordnung für Wien. Abänderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dürfen nur aus "wichtigen Rücksichten" vorgenommen werden. Ihre Festsetzung und Abänderung beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen, womit sie rechtsgültig wird.

Auf die Erlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch. Die Initiative zur Ausarbeitung eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für ein bestimmtes Gebiet bzw. Vorhaben erfolgt amtswegig durch den Magistrat der Stadt Wien. Anstoß hierfür können z.B. gesetzliche Änderungen, öffentliche Rücksichten aber auch einzelne oder mehrere Widmungsansuchen sein.

Für das Verfahren zur Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bis zur Antragstellung durch den Magistrat gelten lt. Bauordnung für Wien ausschließlich die Bestimmungen des § 2 Bauordnung für Wien. Die Bauordnung für Wien enthält neben den verfahrensrechtlichen Regelungen Bestimmungen für die Methode, wie die Entscheidungsgrundlagen für den Ordnungsgeber zu erarbeiten sind. Weiters sind die möglichen Inhalte und Regelungen, die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan enthalten kann, vorgegeben.

3.1.2 Gemäß der Bauordnung für Wien ist für die Entwürfe der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne eine Grundlagenforschung durchzuführen. Es sind dabei im Wesentlichen die auf das Plangebiet bezogenen natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen,

infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung zu erheben. Ebenfalls sind die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, zu erheben.

Darüber hinaus ist die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, unter Bezugnahme auf die ebenfalls in der Bauordnung für Wien enthaltenen gesetzlichen Planungsziele darzulegen. Das sind beispielhaft aufgelistete Planungsziele, die textlich allgemein gehalten sind, wie etwa das Ziel *"Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen"*. Ebenfalls ist eine Darstellung des Verhältnisses des Planentwurfes zu Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind, erforderlich.

In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob ein Planentwurf einer Umweltprüfung zu unterziehen bzw. ein Umweltbericht zu erstellen ist. Die Kriterien, wann eine Umweltprüfung zu erfolgen hat, enthält ebenfalls die Bauordnung für Wien.

Der ausgearbeitete Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung zur Begutachtung vorzulegen. Der Fachbeirat ist gemäß der Bauordnung für Wien ein mit verwaltungsexternen Fachleuten zu besetzendes Gremium.

In weiterer Folge ist der Planentwurf gemeinsam mit der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung sowie, wenn erforderlich, auch mit dem Umweltbericht sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Gleichzeitig ist der Planentwurf zur Stellungnahme der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zu übermitteln und den öffentlich-rechtlichen Interessenvertretungen u.a. der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zur Kenntnis zu bringen.

Bei der Antragstellung zum Beschluss des Planentwurfes an den zuständigen Gemeinderatsausschuss, den Stadtsenat und den Gemeinderat hat der Magistrat der Stadt Wien alle eingelangten Stellungnahmen vorzulegen und darüber zu berichten. Ebenso hat er über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zum Umweltbericht und zu Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind, zu berichten. Anträge, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, sind besonders zu begründen.

3.1.3 Seit Juli 2014 ermächtigt die Bauordnung für Wien die Gemeinde Wien zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen, insbesondere zur Unterstützung der in der Bauordnung für Wien normierten Planungsziele für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Es können somit privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern getroffen werden. Diese können beispielsweise Regelungen über die Tragung von Infrastrukturkosten oder Maßnahmen zur Herbeiführung der zeitgerechten widmungsgemäßen Verwendung von Liegenschaften beinhalten.

### **3.2 Finale Determinierung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen**

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind Durchführungsverordnungen zur Bauordnung für Wien und werden zum Raumordnungsrecht gezählt. Auf ihre Erlassung oder Änderung besteht kein Rechtsanspruch. Entsprechend dem verfassungsrechtlich verankerten Legalitätsprinzip (Art. 18 B-VG) müssen diese Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wie alle anderen Durchführungsverordnungen, durch das ihnen zugrunde liegende Gesetz determiniert sein. Was den Grad ihrer Determinierung betrifft, besteht für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne jedoch eine Besonderheit. Im Raumordnungsrecht wird es gemäß ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes als ausreichend erachtet, wenn im Gesetz Planungsziele festgelegt sind und das Verfahren der Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bindend vorgeschrieben wird (Legalisierung durch das Verfahren).

### **3.3 Magistratsinterne Regelungen**

Das gesamte Verwaltungshandeln im Hinblick auf den Beschluss eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes - beginnend mit der Grundlagenforschung über die Erar-

beitung des Planentwurfes bis zur Antragstellung an den Gemeinderat - ist über die gesetzliche Regelung hinaus in einem detaillierten magistratsinternen Prozess festgelegt.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan besteht aus der Plandarstellung und den Textbestimmungen. In einem Erläuterungsbericht sind die Gründe der Bearbeitung, die physische und rechtliche Ausgangssituation, die Ergebnisse von Analysen und Bewertungen, die angestrebten Ziele und Maßnahmen sowie insbesondere deren Verhältnis zu den gesetzlichen Zielen und zu übergeordneten Planungen, Konzepten und Grundsatzbeschlüssen darzustellen.

Die Grundlagen hierfür stellte bis November 2016 der Erlass des Magistratsdirektors zur ZI. MD-843-8/02 "Durchführung des Verfahrens bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne" aus dem Jahr 2002 und eine abteilungsinterne Leitlinie für die Vorbereitung und Durchführung des Widmungsverfahrens der Magistratsabteilung 21 dar.

Zur Anpassung an die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. § 1a Bauordnung für Wien) trat im November 2016 der neue Erlass der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik zur ZI. MD BD-817860/2016 "*Durchführung des Verfahrens bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne*" magistratsintern in Kraft. Damit einhergehend erfolgte eine Aktualisierung der internen Leitlinie in Form eines neuen Prozesses ("*Planungsverfahren zur Erstellung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes*").

#### **4. Ablauf des Widmungsverfahrens und der Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung**

Die damalige Magistratsabteilung 21 und in Folge die Magistratsabteilung 21A hatten das Planungsverfahren für die Antragstellung an den Gemeinderat zur Beschlussfassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes Plan Nr. 8197 in den Jahren 2016 bis 2019 durchgeführt. Der Ablauf war durch die Verfahrensbestimmungen der Bauordnung für Wien sowie den magistratsinternen Prozessablauf, der mit November 2016 neu festgelegt wurde, vorgegeben. Die Vorgehensweise der "informellen" Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung war darin nicht geregelt.

Im Februar 2016 erfolgte das magistratsinterne Startgespräch der damaligen Magistratsabteilung 21 zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das gegenständliche Gebiet. Grundlage des Startgesprächs war - neben in magistratsinternen Widmungsgesprächen grundsätzlich positiv beurteilten Widmungsansuchen für die betreffenden Liegenschaften - eine Bebauungsstudie der projektwerbenden Seite für die Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16.

Die Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 weisen eine Grundfläche von rd. 14.000 m<sup>2</sup> auf. Die Bebauungsstudie des Widmungsansuchens sah insgesamt eine Bebauung mit 12 Gebäuden und rd. 180 Wohneinheiten vor. Hiefür war eine Fläche von rd. 4.600 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit einer Bruttogeschoßfläche von rd. 18.200 m<sup>2</sup> durch die projektwerbende Seite ausgewiesen (im weiteren als Projektgebiet bezeichnet). Die Gebäude sollten bis zu fünf Geschosse aufweisen, was der Bauklasse III entspricht.

In dem oben erwähnten Startgespräch wurde die weitere Vorgangsweise festgelegt. Aufbauend auf der Bebauungsstudie sollte ein qualitätssicherndes Planungsverfahren von der projektwerbenden Seite durchgeführt werden. Parallel dazu sollte das Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolgen. Ebenso wurde - zufolge der beabsichtigten Umwidmung von Grünland in Bauland - eine intensive frühzeitige Information der anrainenden Bevölkerung sowie die Erstellung einer Internet-Projektseite beschlossen. Die Anrainerinnen und Anrainer sollten in einem *"niederschweligen Beteiligungsformat"* begleitend zum Widmungsverfahren informiert und deren Anregungen einbezogen werden. Darüber hinaus wurde der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages für erforderlich erachtet.

Anfang Oktober 2016 führte die damalige Magistratsabteilung 21 in einer Veranstaltungsräumlichkeit in der Gallitzinstraße 1 eine öffentliche "Informationsausstellung" zur stadträumlichen Entwicklung durch. Im Rahmen der "Informationsausstellung" wurden Planungsgrundlagen und Planungsabsichten vorgestellt sowie die Bürgerinnen bzw. Bürger eingeladen, *"ihr Wissen und ihre Anregungen"* einzubringen. Bei dieser Veran-

staltung waren lt. Magistratsabteilung 21A Vertreterinnen bzw. Vertreter der damaligen Magistratsabteilung 21 sowie von der projektwerbenden Seite anwesend.

Die in der "Informationsausstellung" eingeholten Ideen betrafen (auszugsweise):

- Wohnbebauung nur in aufgelockerter Form, Bebauungsdichte an den Nachbargrundstücken orientieren,
- 200 Wohneinheiten sind zu viel,
- Beschränkung der Gebäudehöhe auf die Bauklassen I und II,
- öffentliche Grünflächen einplanen,
- öffentliche Verkehrsmittel verbessern,
- Bedenken zur Wertentwicklung der angrenzenden Liegenschaften,
- Durchmischung des hohen Anteils an leistbarem Wohnraum - keine Wohnsilos für arme Leute,
- Nahversorger einplanen und
- laufende Information der Anrainerinnen und Anrainer zum Prozess der Umwidmung.

Mitte Oktober 2016 wurde zwecks Qualitätssicherung ein "kooperatives Workshopverfahren" durchgeführt, in dem u.a. Bauträgerinnen und deren Fachplanerinnen bzw. Fachplaner sowie die Magistratsabteilungen 18, 19 und die damalige Magistratsabteilung 21 gemeinsam einen Bebauungsvorschlag entwickelten. Dieser Bebauungsvorschlag sah für das Projektgebiet eine Bebauung mit 9 Gebäuden und rd. 20.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche vor. Die Gebäudehöhen waren maximal in der Bauklasse III mit Flachdächern vorgesehen. Der Bedarf für einen dreigruppigen Kindergarten wurde mitgeplant. Die oben zusammengefassten Anregungen und Ideen der Bevölkerung aus der Informationsveranstaltung wurden laut der Magistratsabteilung 21A in das "kooperative Workshopverfahren" einbezogen.

Als kooperative Verfahren werden Planungsverfahren verstanden, an denen mehrere Planerinnen bzw. Planer teilnehmen, die beim Planen miteinander und mit den Stakeholdern des Projekts kooperieren. (Im Unterschied zum klassischen Architekturwettbewerb, wo die einzelnen Planerinnen bzw. Planer in Konkurrenz zueinander planen.) Ko-

operative Planungsverfahren werden häufig zur Vorbereitung des Widmungsverfahrens durchgeführt. "Kooperative Workshops" sehen lt. "Werkstattbericht Nr. 142 - Evaluierung der kooperativen Verfahren" eine Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen bzw. Bürgern vor. *"Es geht dabei auch darum, die Aufgabe genau zu definieren und widersprüchliche Interessen zusammenzuführen."*

Von der projektwerbenden Seite wurden, aufbauend auf den Ergebnissen aus dem "kooperativen Workshopverfahren", eine Verkehrsuntersuchung einer Ziviltechniker GmbH vom Dezember 2016 und ein "Naturschutzfachliches Screening" vom Juli 2017 eines Ingenieurbüros für Landschaftsplanung beigelegt.

Im November 2016 wurde die mögliche Nutzung der Gärtnereiliegenschaften für Wohnzwecke von der Infrastrukturkommission der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik untersucht. An Infrastrukturbedarf wurde ein 3-gruppiger Kindergarten festgestellt sowie der Bedarf für rd. 1.700 m<sup>2</sup> Freiraum der Kategorie "Wohngebiet". Diese Kategorie entstammte der Klassifizierung des Fachkonzepts "Grün- und Freiraum" zum Stadtentwicklungsplan 2025, das Standards für die ausreichende Versorgung der Wohnbevölkerung mit Grün- und Freiräumen vorgibt.

Parallel zum "kooperativen Workshopverfahren" begann die damalige Magistratsabteilung 21 mit der Ausarbeitung des magistratsinternen Entwurfes des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (sogenannter "Gründruck"). Im März 2017 wurde der erste "Gründruck" fertig gestellt und nach der im Prozessablauf für das Widmungsverfahren vorgesehenen fachlichen Freigabe durch die damalige Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik, Gruppe Planung der zuständigen Geschäftsgruppe - Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung mit dem Ersuchen um Freigabe übermittelt. Am 9. Oktober 2017 ersuchte die damals zuständige amtsführende Stadträtin um Überarbeitung des "Gründrucks" durch Einschränkung der maximal bebaubaren Fläche gemäß dem Ergebnis des "kooperativen Workshopverfahrens" (auf maximal rd. 21.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche für die Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16).

Im November 2017 fand eine öffentliche "Dialogveranstaltung" in den Räumlichkeiten des Wilhelminenspitals statt. Zweck der Veranstaltung war es, interessierte Bürgerinnen bzw. Bürger durch Expertinnen bzw. Experten der Stadtplanung und Projektentwicklung über den aktuellen Entwicklungsstand zu informieren und ihre diesbezüglichen Bedürfnisse und Interessen einzuholen. Bei dieser Veranstaltung wurde für die Liegenschaft Gallitzinstraße 8-16 ein Bebauungsszenario mit 7 bis zu 5-geschossigen Wohnblöcken für rd. 200 Wohneinheiten und zwei "Privathäuser" an der Erdbrustgasse präsentiert.

Ein ebenfalls der Öffentlichkeit vorgestellter Entwurf des geplanten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterteilte die Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 in fünf Baufelder. Für die beiden Baufelder an der Gallitzinstraße war eine bauliche Ausnützbarkeit von bis zu 70 % vorgesehen. Für die weiteren Baufelder war eine bauliche Ausnützbarkeit zwischen einem Drittel und 60 % geplant. Unter Einbeziehung der für die gärtnerische Ausgestaltung freizuhaltenden Grundflächen ergab sich somit eine bauliche Ausnützbarkeit von insgesamt 39 % der gesamten Liegenschaftsfläche. Für die östlich gelegenen Grundflächen wurde die laut Bebauungsplan bestehende bauliche Ausnützbarkeit mit 44 % und für die westlichen mit 25 % bis 28 % der Liegenschaftsflächen angegeben.

Ein dargestelltes Ziel der "Dialogveranstaltung" war es, die mit der Bevölkerung erarbeiteten Ergebnisse der Veranstaltung als Interessenkatalog in der weiterführenden Planung zu verwenden. Laut dem Protokoll der Veranstaltung wurden u.a. folgende Anliegen und Ideen von der Öffentlichkeit geäußert:

- Maximal Bauklasse II und 25 % Flächenverbauung,
- Anpassung der Bebauungsdichte an die Nachbargrundstücke,
- Vergrößerung des Abstandes der Objekte zu den Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken,
- Vertrauensvoller und transparenter Umgang mit den Nachbarinnen bzw. Nachbarn,
- Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsstaus in der Gallitzinstraße,
- Parkplatzkonzept für das Projektumfeld,
- Mehr Raum für Fußgängerinnen bzw. Fußgänger im öffentlichen Raum,

- Ausreichende öffentliche Durchwegung des Projektareals,
- Möglichst umfassende Erhaltung des bestehenden Grünraums und Baumbestands,
- Schaffung von Freiräumen im Projekt und am Gallitzinberg als Ausgleich für das Projekt sowie
- Diverse Interessen an einer Qualitätssteigerung des öffentlichen Verkehrs sowie des motorisierten Individualverkehrs.

Die im Prozessablauf des Widmungsverfahrens vorgesehene Freigabe des "Gründrucks" für das magistratsinterne Begutachtungsverfahren durch die damals zuständige amtsführende Stadträtin erfolgte am 20. November 2017. Der "Gründruck" wurde in Folge am 22. November 2017 an die relevanten Magistratsdienststellen versendet.

Im Dezember 2017 fand, lt. Magistratsabteilung 21A auf Initiative des Bezirksvorstehers für den 16. Bezirk, ein als "Runder Tisch" bezeichnetes Gespräch mit der Bürgerinitiative "Pro Wilhelminenberg 2030" in den Räumlichkeiten der Planungswerkstatt statt. Neben den Vertretungen der Bürgerinitiative und der damaligen Magistratsabteilung 21 waren lt. der Magistratsabteilung 21A *"u.a. die Vorsitzende des Bauausschusses sowie der Bezirksentwicklungskommission"* sowie *"VertreterInnen der SPÖ und der Die Grünen Ottakring anwesend"*. Ein Protokoll über das Gespräch wurde nicht angefertigt. Laut der Magistratsabteilung 21A wurden hiebei keine neuen Themen bearbeitet, sondern nochmals die Planungsstandpunkte des Magistrats und der Bürgerinitiative dargelegt, ohne ein konsensuales Ergebnis zu finden.

Am 30. Jänner 2018 erfolgte die Empfehlung des Gemeinderatsausschusses - Petitionen und Bürgerinitiativen an die damals zuständige amtsführende Stadträtin, dass die Beteiligung im Flächenwidmungsverfahren fortzusetzen sei, *"um sicherzustellen, dass eine bestmögliche Abstimmung der gesamtstädtischen Interessen mit jenen des Bezirks und der AnrainerInnen gefunden werden kann"*. Die Petition war von der Bürgerinitiative "Pro Wilhelminenberg 2030" eingebracht worden.

Das magistratsinterne Widmungsverfahren wurde im März 2018 mit der Berücksichtigung der von den Magistratsdienststellen abgegebenen Stellungnahmen abgeschlos-

sen. Die mit dem "Gründruck" vorgesehene maximale Bruttogeschoßfläche blieb unverändert. Die Anordnung der Baukörper in Lage und Größe wurde jedoch genau entsprechend dem Ergebnis des "kooperativen Workshopverfahrens" eingezeichnet, um dessen Umsetzung zu gewährleisten.

Im Detail bedeutete dies:

- Definition der unmittelbar bebaubaren Flächen im Ausmaß von rd. 33 % der gesamten Grundfläche anstelle der großflächig bebaubaren Bereiche mit bis zu 70 % Bebaubarkeit.
- Reduktion der Bauklasse von II auf I für die beiden Eck-Baukörper an der Erdbrustgasse.
- Ausfahrtsperre in der Erdbrustgasse.
- Der öffentliche Durchgang wurde mit Grenzlinien klar definiert ausgewiesen.
- Bestimmung über nicht unterbaubare Flächen analog zur Nachbarwidmung (Unterbauung der gärtnerisch auszugestaltenden Flächen zwischen den bebaubaren Bereichen nur bis maximal 20 % der gesamten Bauplatzfläche zulässig), dadurch Sicherstellung großzügiger nicht unterbaubarer Bereiche, die z.B. für große Bäume geeignet sind.

In Entsprechung der Stellungnahme der Wiener Umweltschutzkommission, erstellte die damalige Magistratsabteilung 21 einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 1c Bauordnung für Wien.

Im April 2018 erfolgte eine weitere Gesprächsrunde ("Runder Tisch") in der "Wiener Planungswerkstätte" mit der erwähnten Bürgerinitiative. Die Veranlassung, die Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer und die Thematik entsprachen lt. Magistratsabteilung 21A dem "Runden Tisch" im Dezember 2017. Auch hier wurde kein Konsens über die Planungsabsichten gefunden.

Die Umsetzung der Ergebnisse des magistratsinternen Gründruckverfahrens erfolgte durch die Erstellung des ersten "Rotdrucks" im April 2018. Die Begutachtung dieses

Planentwurfes durch den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung erfolgte am 30. Mai 2018. Dieser nahm den Planentwurf zur Kenntnis, empfahl einzig, *"eine weitere Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven in diesem Bereich zu überprüfen."* Die damalige Magistratsabteilung 21 entschied, dieser Empfehlung nicht zu folgen. Als Begründung führte sie die Berücksichtigung der Ergebnisse des partizipativen Planungsprozesses mit mehrfacher Einbindung der Öffentlichkeit an.

Ergänzend zum o.a. "Naturschutzfachlichen Screening" wurde vom bereits erwähnten Ingenieurbüro für Landschaftsplanung im Auftrag der projektwerbenden Seite am 5. August 2018 zusätzlich eine "Gutachtliche Stellungnahme" zum Sachbereich Naturschutz und Artenschutz erstellt.

Die Auflegung des Planentwurfes zur öffentlichen Einsicht fand vom 6. September 2018 bis 18. Oktober 2018 statt. Parallel zur öffentlichen Auflage beauftragte die Magistratsabteilung 21A einen Ingenieurkonsultanten sowie ein technisches Büro für Landschaftsökologie (als Arbeitsgemeinschaft) mit einer weiteren Evaluierung der naturschutzbezogenen Gegebenheiten. Die Evaluierung wurde knapp nach der öffentlichen Auflage fertiggestellt und im Internet veröffentlicht.

Der mehrheitliche Beschluss der Bezirksvertretung zum Planentwurf der Magistratsabteilung 21A erfolgte am 22. November 2018. Die Antragstellung an die beschlussfassenden politischen Kollegialorgane (Gemeinderatsausschuss, Stadtsenat und Gemeinderat) erfolgte am 13. Mai 2019. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Wien und der projektwerbenden privaten Seite wurde von den Gemeinderatsausschüssen Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen sowie Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung am 10. Mai bzw. 13. Mai 2019 genehmigt. Das Plandokument wurde am 28. Mai 2019 vom Gemeinderat beschlossen und mit seiner Kundmachung am 27. Juni 2019 rechtswirksam.

## **5. Frage 1 des Prüfungsersuchens betreffend die Zulässigkeit der Bebauung im Biosphärenpark**

### **5.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens**

*"Inwieweit ist eine derart ortsunübliche und überdimensionierte Verbauung im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald aufgrund des Biosphärenparkgesetzes (LGBL 2006/47) zulässig?"*

### **5.2 Bestimmungen des Biosphärenparkgesetzes**

Es soll vorangesetzt werden, dass die bezughabenden Rechtsnormen das Gesetz über den Wiener Teil des Biosphärenparks-Wienerwald (Wiener Biosphärenparkgesetz) und die Verordnung der Wiener Landesregierung betreffend die Festlegung des Wiener Teiles des Biosphärenparks Wienerwald (Wiener Biosphärenparkverordnung) sind. Das Wiener Biosphärenparkgesetz enthält keine Vollzugsbestimmungen für Bauvorhaben und ist somit für die Bewilligung von Bauwerken nicht beachtlich. Sehr wohl bezieht sich das Wiener Biosphärenparkgesetz auf die Festsetzung und Abänderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen.

Das o.a. Landesgesetz legt für den Biosphärenpark eine Zonierung in drei Kategorien fest. Diese sind die Kernzone, die Pflegezone und die Entwicklungszone. Die Grenzen des Biosphärenparks Wienerwald sowie die darin gelegenen einzelnen Zonen wurden durch die Wiener Biosphärenparkverordnung festgelegt. Das gegenständliche Plangebiet ist innerhalb des Biosphärenparks unmittelbar an der Außengrenze situiert. Das Gebiet wurde der Entwicklungszone zugeordnet.

Für die Entwicklungszone sieht das Wiener Biosphärenparkgesetz vor: *"Ziel in den Entwicklungszonen ist es modellhafte Nutzungsweisen zu entwickeln, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht werden. In der Entwicklungszone sind daher Maßnahmen zur ökologischen, ökonomischen und soziokulturell nachhaltigen Entwicklung und schonenden Nutzung natürlicher Ressourcen auf regionaler Ebene zu entwickeln und zu fördern. Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne gemäß... der Bauordnung für Wien...ist auf" diese*

Zielsetzungen Bedacht zu nehmen, sowie u.a. darauf, dass die Anerkennung durch die UNESCO dauerhaft erhalten bleibt.

Die "Entwicklungszone" ist der flächenmäßig größte Teil des Biosphärenparks. Der Schwerpunkt der Bemühungen soll in der Bedachtnahme auf die Zielsetzungen des Biosphärenparks bereits in der Ausarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne im Sinn der Bauordnung für Wien liegen. Die Zielsetzungen des Biosphärenparks sollen dabei in die Abwägung der verschiedenen Interessen einbezogen werden.

### **5.3 Vorgehensweise im Widmungsverfahren**

Dem Erläuterungsbericht der Magistratsabteilung 21A zum Planentwurf war zu entnehmen, dass das Plangebiet im Randbereich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald liegt. Im Umweltbericht der damaligen Magistratsabteilung 21 wurde die Situierung im Biosphärenpark dargestellt.

In der von der projektwerbenden Seite beigebrachten gutachtlichen Stellungnahme vom 5. August 2018 wurde festgestellt, dass keine Widersprüche zu den aus der Lage des Areals in der Entwicklungszone des UNESCO Biosphärenparks Wienerwald resultierenden Zielvorgaben mit Empfehlungscharakter gegeben sind. Aus den Zielvorstellungen der Entwicklungszone wurde abgeleitet, dass den Aspekten des Natur- und Landschaftsschutzes bei der Projektrealisierung erhöhte Bedeutung zukommt. Es wäre demnach aufzuzeigen, wie den "Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht" zu werden ist.

Eine explizite Darstellung im Erläuterungsbericht, wie auf die Erfordernisse aus dem Wiener Biosphärenparkgesetz Bedacht genommen wurde, erfolgte nicht. Eine solche findet sich allerdings im Bericht der Magistratsabteilung 21A über die, zur öffentlichen Auflage des Widmungsverfahrens eingelangten Stellungnahmen. Der Erläuterungsbericht zum Planentwurf legt jedoch eindeutige Planungsziele fest wie z.B. das Ziel: *"Erhaltung bzw. Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit sichern und Schaffung von Vorausset-*

*zungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden."*

Im magistratsinternen Teil des Widmungsverfahrens hatten die für die Belange des Wiener Biosphärenparkgesetzes zuständigen Magistratsabteilungen 22 und 49 keine Stellungnahmen abgegeben, womit für die damalige Magistratsabteilung 21 davon auszugehen war, dass das Projekt den Erfordernissen des Wiener Biosphärenparks entsprach.

#### **5.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 1**

5.4.1 Zur Prüfungsfrage war festzustellen, dass der Stadtrechnungshof Wien im Rahmen der gegenständlichen Prüfung keine Beurteilung der Qualität der durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ermöglichten Bebauung vornimmt, sondern ausschließlich die Verfahrensqualität zur Entwicklung des Entwurfes für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan prüft.

Zur Aussage der Prüfungsfrage, dass die Bebauung *"ortsunüblich und überdimensioniert"* sei, war somit festzustellen, dass die geplante Bebauung in einem "kooperativen Workshopverfahren" (s. Punkt 4.) als Instrument zur Qualitätssicherung entwickelt wurde. Ziel des "kooperativen Workshopverfahrens" war es u.a., *"eine dem Ort entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur als auch Dichte"* zu finden.

Der Stadtrechnungshof Wien merkt zu den verwendeten architektonischen bzw. städtebaulichen Begriffen an, dass "Ortsüblichkeit" der Zielsetzungen des "kooperativen Workshopverfahrens" *"eine dem Ort entsprechende Maßstäblichkeit in der Bebauungsstruktur als auch Dichte"* zu wählen, gleichgesetzt werden kann. Der Begriff der Dimensionierung bezieht sich auf die Abmessungen der Gebäude in Länge, Höhe und Breite und kann als Maßstab zur Begründung der Ortsüblichkeit bzw. Ortsunüblichkeit verstanden werden. Ein anderer möglicher Aspekt wäre z.B. die Form der Gebäude.

Der Begriff der Dichte bezieht sich in erster Linie auf die Bebauungsdichte, die das Verhältnis von Bauvolumen oder Geschoßfläche zur Grundstücksfläche beschreibt. Die

Bauordnung für Wien verwendet für den Begriff der Bebauungsdichte den Begriff der Ausnützbarkeit von z.B. Bauplätzen.

Das Bauprojekt wurde von den zuständigen Fachabteilungen im Rahmen des Widmungsverfahrens begutachtet. Abgesehen von der damaligen Magistratsabteilung 21 waren das u.a. die für Architektur und Stadtplanung zuständigen Magistratsabteilungen 18 und 19. Darüber hinaus hatte als unabhängiges sachverständiges Expertengremium der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung den Planentwurf begutachtet. Weder die genannten Fachabteilungen noch der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung hatten eine hinsichtlich der Ortsüblichkeit bzw. Dimensionierung negative Beurteilung abgegeben. Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung hatte neben der Kenntnisnahme des Entwurfes des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes einzig empfohlen, *"eine weitere Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven in diesem Bereich zu überprüfen"*.

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete daher die Ortsüblichkeit und Dimensionierung der geplanten Bebauung, als im Widmungsverfahren nachvollziehbar entwickelt und begründet, da die Planung in einem qualitätssichernden Verfahren ("kooperatives Workshopverfahren") erfolgte und hinsichtlich der Ortsüblichkeit und Dimensionierung keine negative Beurteilung von fachkundigen Stellen aktenkundig war.

5.4.2 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass hinsichtlich der Ausweisung von Bauland und einer Bebauung in den Bauklassen I, II und III, auch unter Darstellung des Biosphärenparks Wienerwald kein Widerspruch zu den Intentionen des Wiener Biosphärenparkgesetzes aufgrund der oben dargestellten Ausführungen für die Entwicklungszone augenscheinlich war.

Festzustellen war aber, dass im Erläuterungsbericht keine Darstellung erfolgte, inwiefern durch den Widmungsentwurf auf Nachhaltigkeitsziele des Wiener Biosphärenparkgesetzes Bedacht genommen wurde und die beabsichtigte Stadtentwicklung den Intentionen des Wiener Biosphärenparkgesetzes entsprach.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, dass im Erläuterungsbericht eine Darstellung erfolgen sollte, inwiefern durch den Widmungsentwurf auf die Nachhaltigkeitsziele des Wiener Biosphärenparkgesetzes Bedacht genommen wird, wenn das Planungsgebiet vom Wiener Biosphärenparkgesetz erfasst wird.

## **6. Fragen 2 und 9 des Prüfungsersuchens betreffend die Interessensabwägung öffentlicher Interessen und wichtiger Rücksichten im Widmungsverfahren**

### **6.1 Fragestellungen des Prüfungsersuchens**

- *"Wurde die Interessensabwägung öffentlicher Interessen (exzessive Schaffung von Wohnraum versus Klimaschutz, Erhalt von Grünflächen, Rechtssicherheit für Anrainer,...) ordnungsgemäß vorgenommen?"*
- *"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 Interessensabwägung einzustellen (siehe VfSlg 13.570/1993). Wurde dem bei dem konkreten Planungsprojekt Rechnung getragen?"*

### **6.2 Soll-Vorgabe für die Interessensabwägung öffentlicher Interessen**

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete im Rahmen der gegenständlichen Prüfung die Interessensabwägung dann als ordnungsgemäß vorgenommen, wenn die maßgeblichen wichtigen Rücksichten nachvollziehbar begründet dargestellt waren. Nur so war die erforderliche Transparenz der mit der Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes beabsichtigten Stadtentwicklung für die Öffentlichkeit und beschlussfassenden politischen Organe gewährleistet.

Gemäß § 1 Abs. 4 Bauordnung für Wien dürfen Abänderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Die wichtigen Rücksichten werden in der Gesetzesstelle durch demonstrativ angeführte Beispiele verdeutlicht. Eine dieser beispielhaft aufgezählten wichtigen Rücksichten ist die Bevölkerungsentwicklung. Unter wichtigen Rücksichten sind keineswegs nur die öffentlichen Interessen zu verstehen.

Die für die Umwidmung maßgeblichen wichtigen Rücksichten sind darzustellen, ebenso wie die Planungsgrundlagen, mit denen diese begründet werden. Zu diesen zählen die mit Gemeinderatsbeschluss festgelegten übergeordneten Konzepte wie der Stadtentwicklungsplan 2025 und die diesen detaillierenden Fachkonzepte. Eine explizite Darstellung der Abwägung aller verschiedenen bzw. einander widersprechenden öffentlichen Interessen verlangen die Verfahrensbestimmungen der Bauordnung für Wien nicht.

Im Zusammenhang mit der Beurteilung und Bewertung von erheblichen Umweltauswirkungen war das verfahrensrechtliche Erfordernis der Erstellung eines Umweltberichtes zu sehen. Gemäß § 2 Abs. 1b Bauordnung für Wien sind die Entwürfe für Umwidmungen dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich (im Gesetz näher definierte) erhebliche Umweltauswirkungen haben.

### **6.3 Vorgehensweise im Widmungsverfahren**

Die Magistratsabteilung 21A hatte im Erläuterungsbericht wichtige Rücksichten, die für die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sprachen, dargestellt. Insbesondere wurden diese im Abschnitt *"Maßgebliche Entwicklungen und Planungen"* genannt. Diese waren für die Liegenschaften Gallitzinstraße 8-16 u.a. die nicht mehr betriebliche Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche der Gärtnerei, die eine mögliche Entwicklungsfläche für eine standortadäquate Wohnnutzung darstellt und die im Rahmen eines "kooperativen Workshopverfahrens" erarbeitete Bebauung. Für den vom Planentwurf erfassten Bereich südlich der Gallitzinstraße wurde die Überprüfung des Erfordernisses der bestehenden Beschränkung der bebaubaren Fläche sowie der Gebäudehöhe als wichtige Rücksicht genannt.

Die maßgeblichen übergeordneten Konzepte - der Stadtentwicklungsplan 2025, die Fachkonzepte Grün- und Freiraum sowie Mobilität - und deren Ziele, die für das gegenständliche Gebiet anzuwenden waren, wurden ebenfalls im Erläuterungsbericht nachvollziehbar dargestellt.

Die damalige Magistratsabteilung 21 beurteilte die vorgeschlagene Umwidmung der als Grünland/Ländliches Gebiet gewidmeten Flächen in Bauland als wesentliche Nutzungsänderung, die in einem potenziellen Konflikt mit Umweltaspekten steht. Entwürfe für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind gemäß der Bauordnung für Wien einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Da erhebliche Umweltauswirkungen nicht auszuschließen waren, wurde seitens der Wiener Umweltschutzbehörde das Erfordernis für eine strategische Umweltprüfung gesehen. Diese Sichtweise wurde von der Wiener Umweltschutzbehörde dargelegt. In Folge wurde eine solche Umweltprüfung durchgeführt und das Ergebnis im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 1c Bauordnung für Wien dargestellt. Der Umweltbericht wurde mit dem Widmungsentwurf öffentlich aufgelegt und dem Antragsakt angeschlossen.

Die Interessen der Öffentlichkeit, insbesondere der Bürgerinitiative, wurden im Bericht über die Stellungnahmen zur öffentlichen Auflage des Widmungsentwurfes, samt der Abwägung, ob diese Berücksichtigung finden sollen oder nicht, zusammengefasst. Der Bericht wurde dem Antragsakt ebenso wie die eingelangten Stellungnahmen beigelegt.

#### **6.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zu den Fragestellungen Nr. 2 und 9**

Die Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien umfasst keine materielle Beurteilung der im Widmungsverfahren festgestellten wichtigen Rücksichten bzw. öffentlichen Interessen, da diese letztlich vom Gemeinderat im Zuge der Beschlussfassung des gegenständlichen Widmungsplanes erfolgte. Dieser Beschluss darf vom Stadtrechnungshof Wien nicht geprüft werden. Dieser beschränkte seine Prüfung auf jene des Verfahrenslaufes. Im Rahmen dessen waren die im Erläuterungsbericht genannten wichtigen Rücksichten im Zusammenhang mit den ebenfalls dargestellten übergeordneten Konzepten und den Zielen der Bearbeitung nachvollziehbar dargestellt. Festzustellen war, dass die Magistratsabteilung 21A im Erläuterungsbericht keine Darstellung bzw. Gegenüberstellung der verschiedenen bzw. entgegenstehenden öffentlichen Interessen vornahm. Der Stadtrechnungshof Wien erachtete eine solche jedoch für nicht erforderlich, da die für die Antragstellung maßgeblichen wichtigen Rücksichten, unter die auch

die öffentlichen Interessen zu subsumieren sind, schlüssig anhand der übergeordneten Konzepte hergeleitet wurden.

## **7. Frage 3 des Prüfungsersuchens betreffend die Nichteinarbeitung maßgeblicher Unterlagen**

### **7.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens**

*"War das Nichteinarbeiten maßgeblicher Unterlagen in den 'Rotdruck' wie beispielsweise Verkehrsgutachten, wasserbehördlicher Bescheid, Umweltgutachten, Petitionsforderungen u.a. entscheidungsrelevant und damit verfahrenswidrig?"*

### **7.2 Soll-Vorgaben für das Widmungsverfahren**

Die für die Ausarbeitung des Widmungsentwurfes maßgeblichen und somit festzustellenden Planungsgrundlagen sind in § 2 Abs. 1 Bauordnung für Wien festgelegt. Zu diesen zählen u.a. die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen und infrastrukturellen Gegebenheiten wie auch die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind.

### **7.3 Vorgehensweise im Widmungsverfahren**

7.3.1 Die Einschau in den Antragsakt zeigte, dass im Widmungsverfahren die genannten Planungsgrundlagen gemäß § 2 Abs. 1 Bauordnung für Wien erhoben und im Erläuterungsbericht und Umweltbericht dargestellt wurden. Im Folgenden werden die in der Fragestellung beispielhaft aufgezählten Planungsgrundlagen dargestellt.

7.3.2 Eine Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der Verkehrsverträglichkeit der geplanten neuen Bebauung war von projektwerbender Seite beigelegt worden. Diese war von einer Ziviltechniker GmbH erstellt worden und beurteilte, dass durch das Neubauprojekt keine maßgebliche Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes entsteht. Die Verkehrsuntersuchung war der sachlich zuständigen Magistratsabteilung 46 vorgelegt worden. Die Ziviltechniker GmbH war an dem "kooperativen Workshopverfahren" vom 18. Oktober 2016 beteiligt. Die Verkehrsuntersuchung war Bestandteil des Antragsaktes.

7.3.3 Zu dem im Prüfungsersuchen genannten "Wasserbehördlichen Bescheid" bzw. relevanten wasserbehördlichen Unterlagen war festzustellen, dass lt. dem Wasserbuch für eine der von der Umwidmung betroffenen Liegenschaften ein Brunnen im Zusammenhang mit einem Gärtnereibetrieb bewilligt war. Die befristete Bewilligung war im Jahr 2017 abgelaufen. Mangels Relevanz wurden dem Antragsakt daher keine Unterlagen angeschlossen. Der für wasserbehördliche Belange zuständigen Magistratsabteilung 58 war der Planentwurf zur Kenntnis gebracht worden. Die Dienststelle hatte keine Stellungnahme abgegeben, womit die Magistratsabteilung 21A von einem diesbezüglichen Entsprechen des Planentwurfes ausging.

7.3.4 Die beabsichtigte Umwidmung einer rd. 1,4 ha großen Fläche von Grünland in Bauland stellte eine wesentliche Nutzungsänderung mit dem Potenzial erheblicher Umweltauswirkungen dar. Die Wiener Umwelthanwaltschaft verlangte daher in ihrer Stellungnahme zum "Gründruck" die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 1c Bauordnung für Wien. In diesem Bericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen des Widmungsvorhabens darzustellen. Die damalige Magistratsabteilung 21 hatte diesen Bericht im März 2018 erstellt, zur öffentlichen Einsicht aufgelegt und der Antragstellung an den Gemeinderat angeschlossen.

7.3.5 Die Petition der Bürgerinitiative "Pro Wilhelminenberg 2030" beinhaltete fünf Forderungen:

- *"Entwicklung eines Perspektivenkonzeptes 'Pro Wilhelminenberg 2030',*
- *Bürgerbeteiligung und Abstimmung der Anrainerinnen und Anrainer,*
- *Ablehnung der Umwidmung für das Großprojekt (16.300 m<sup>2</sup>, BK III, 16 m Gebäudehöhe) im Grünland, Gallitzinstraße 8-16,*
- *Erstellung eines Verkehrskonzeptes zur Lösung der bestehenden Verkehrsproblematik,*
- *Rasche Abhaltung eines 'Pro Wilhelminenberg'-Gipfels zur Alternativenfindung."*

Die Magistratsabteilung 21A hatte den Stadtentwicklungsplan 2025 und die darauf aufbauenden Fachkonzepte Mobilität sowie Grün- und Freiraum als die für das Plangebiet

entscheidungsrelevanten übergeordneten Konzepte und somit stadtplanerischen Zielrichtungen festgestellt. Die hinsichtlich der künftigen Gebietsentwicklung diametrale Vorstellung der Bürgerinitiative mit einer deutlich niedrigeren und weniger dichten Bebauung, wurde im Widmungsverfahren dargestellt und in den Abwägungsprozess zur Umwidmung einbezogen.

#### **7.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 3**

Im Zuge einer Prüfung der Ordnungsmäßigkeit hat sich der Stadtrechnungshof Wien - sofern nicht haushaltsrechtliche Bestimmungen betroffen sind - auf eine Grobprüfung zu beschränken.

Diese Grobprüfung hat ergeben, dass die damalige Magistratsabteilung 21 bzw. die Magistratsabteilung 21A die für die Determinierung der vorgesehenen Umwidmung maßgeblichen Unterlagen erarbeitet und dem Antragsakt angeschlossen hatte. Der Stadtrechnungshof Wien konnte den oben dargestellten Planungsgrundlagen und Untersuchungen keine Sachverhalte entnehmen, die dem Widmungsentwurf entgegenstanden. Der im Ermessen der Dienststelle vorgeschlagene Widmungsentwurf beruhte nach Auffassung des Stadtrechnungshofes Wien jedenfalls auf einer vertretbaren Würdigung der Planungsgrundlagen.

Zur Beurteilung, ob ein Verfahrensfehler vorlag, waren § 2 Abs. 1 bis 1d der Bauordnung für Wien heranzuziehen, welche lauten:

§ 2 Abs. 1: *"Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat in folgender Weise auszuarbeiten:*

- 1. Die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung, die für die Bevölkerung eine weitgehend selbständige Nutzung aller Lebensbereiche ermöglichen soll, sind zu erheben.*
- 2. Die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, sind zu erheben.*

3. Die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, ist unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele darzulegen."

§ 2 Abs. 1a: "Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn

1. durch sie der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 111/2017, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, oder
2. bei ihrer Verwirklichung Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden."

§ 2 Abs. 1b: "Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach Abs. 1a besteht, sind nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme erhebliche Umweltauswirkungen haben. Dies hat der Magistrat unter Beiziehung der Wiener Umweltschutzbehörde zu beurteilen. Bei dieser Beurteilung sind auch jene Auswirkungen zu berücksichtigen, die bei Verwirklichung des bisher bestehenden Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes eingetreten wären."

§ 2 Abs. 1c: "Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung nach Abs. 1a und 1b hat der Magistrat einen dem Anhang I der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme entsprechenden Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Verwirklichung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne hat, einschließlich der Ergebnisse der Prüfung von möglichen, vernünftigen Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des jeweiligen Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes berücksichtigen, darzustellen und zu bewerten sind."

§ 2 Abs. 1d: *"Bei der einheitlichen Festlegung des Umfanges und des Detaillierungsgrades der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen ist die Wiener Umweltschutzkommission anzuhören."*

In Geuder, Fuchs, Bauordnung für Wien - Kommentierte Gesetzesausgabe samt Nebengesetzen und wichtigen höchstgerichtlichen Entscheidungen (2016) ist auf Seite 70 ausgeführt, dass durch § 2 Abs. 1 der Bauordnung für Wien die Methode der Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen für die Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne festgelegt wird. Aus der genauen Darlegung der Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, ergibt sich die engere Wahl der Mittel, mit denen diese Zielsetzung erreicht werden kann.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte unter Verweis auf diese Ausführungen fest, dass der Methode durch die Veranlassung der gebotenen Erhebungen und der Darlegung der Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes samt den angestrebten Planungszielen entsprochen wurde, weshalb ein Verfahrensfehler im Sinn der o.a. Bestimmungen nicht festzustellen war.

## **8. Frage 4 des Prüfungsersuchens betreffend die Einarbeitung des "Umwelt- bzw. Naturschutzgutachtens" vom 15. November 2018 in den Widmungsentwurf**

### **8.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens**

*"Hätte das nach Veröffentlichung des 'Rotdrucks' 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, womit diese ein umfassendes Bild gehabt und von der im Umweltgutachten vorgeschlagenen Redimensionierung der Massivverbauung Kenntnis gehabt hätten?"*

### **8.2 Die "fachliche Stellungnahme" vom 15. November 2018**

8.2.1 Bei der genannten "fachlichen Stellungnahme" handelt es sich um die "Evaluierung der ökologischen und naturschutzbezogenen Gutachten zur Standortentwicklung Wien 16, Gallitzinstraße 8-16" vom 15. November 2018.

8.2.2 Die Auftragsvergabe für die Evaluierung erfolgte durch die Magistratsabteilung 21A Anfang Oktober 2018 (s. Punkt 4.). Die Aufgabenstellung umfasste *"die Evaluierung der bestehenden Gutachten im Hinblick auf mögliche bzw. zu erwartende Projektwirkungen aus stadtökologischer und naturschutzfachlicher Sicht im Zusammenhang mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen und die Formulierung eines Auflagen- und Maßnahmenkataloges als Empfehlung und allfällige Grundlage für städtebauliche Vereinbarungen."*

Mit den *"bestehenden Gutachten"* waren die drei Unterlagen gemeint, die im Auftrag der projektwerbenden Seite bzw. der Grünen Ottakring erstellt worden waren:

- Gallitzinstraße 8-16 - Naturschutzfachliches Screening (Juli 2017)
- Stadträumliche Entwicklung Gallitzinstraße/Ergebnisse der Begehung vom 3. Mai 2018 im Auftrag der Grünen Ottakring (Mai 2018)
- Wohnbauvorhaben Gallitzinstraße 8-16, 1160 Wien - gutachtliche Stellungnahme zum Sachbereich Naturschutz/Artenschutz (5. August 2018).

8.2.3 Die Evaluierung enthielt im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, eine Betrachtung der Vorhabenwirkungen, eine sogenannte *"Szenariobetrachtung"* und einen Abschnitt mit Empfehlungen. Das Ergebnis der Evaluierung war in einem Resümee zusammengefasst.

An Vorhabenswirkungen wurde u.a. *"eine qualitative Beeinträchtigung der Grünverbindung Wilhelminenberg-Liebhartstal, welche nur bedingt durch gestalterische Maßnahmen auszugleichen sind"* festgestellt. Ebenso wurde festgestellt, dass die vorgesehene lockere Siedlungsstruktur eine gegenüber dem Status quo *"tendenziell verbesserte Durchlässigkeit"* gewährleistet und eine *"tendenzielle Minderung räumlicher Zäsurwirkungen zu prognostizieren"* sei.

Eingangs zur *"Szenariobetrachtung"* wurde in der Evaluierung festgestellt, dass *"aus naturschutzrechtlicher und artenschutzrechtlicher Sicht keine zwingenden Gründe bzw.*

*Eingriffstatbestände geltend zu machen sind, die einer Umsetzung des gemäß vorliegendem Planentwurf vorgezeichneten Siedlungsbauvorhabens entgegenstehen". Mit der "Szenariobetrachtung" sollten dem beabsichtigten Vorhaben Referenzsituationen gegenübergestellt werden, um den "zu erstellenden Empfehlungen, die mit der Umsetzung des ggst. Planentwurfes zu junktimieren sind, erhöhte Begründungsqualität geben zu können."* Die beiden in Folge angedachten Szenarien beinhalten den Entfall einzelner Gebäude des Planentwurfes um größere zusammenhängende Wiesenflächen zu erzielen.

In Folge wurde im Abschnitt "Empfehlungen" aufgezeigt, *"wie durch geeignete qualitative Maßnahmen und einem konsequenten Aufwerten der Siedlungsfreiräume wie auch der Dach- und Fassadenflächen aus naturschutzfachlicher Sicht auch ohne quantitative Ausweitungen des Freiflächenangebots zu einer Optimierung der Verhältnisse aus siedlungsökologischer Sicht beigetragen werden kann."* Diesbezüglich wurde ein Katalog an Maßnahmen erstellt (z.B. *"Neuanlage von Wiesen mit regionalem, standortangepasstem Saatgut"*), und ein *"begleitendes naturschutzfachliches Monitoring"* des Projektgebietes bis zum Baubeginn sowie eine *"ökologische Planungs- und Baubegleitung"* empfohlen.

Im Resümee der Evaluierung wurde festgehalten, dass es unter Berücksichtigung u.a. der besonderen räumlichen Stellung des Betrachtungsraumes (Lage in einem übergeordneten regionalen Grünzug, Lage in der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald), der gegebenen Trittsteinbiotopfunktion des Ortes und der Vielfalt örtlicher habitatbildender Kleinstrukturen erforderlich sei *"geeignete Maßnahmen zu setzen, um keine maßgeblichen Verschlechterungen gegenüber dem Status quo zu begründen"*. Ebenso enthielt das Resümee die Aussage: *"Sieht man von szenariohaft aufgezeigten, hypothetischen Möglichkeiten der Reduzierung der Bebauungsdichte im Betrachtungsraum ab, so sind jedenfalls umfangreiche, im einzelnen taxativ angesprochene Auflagen aus naturschutzfachlicher Sicht verbindlich zu berücksichtigen, um dem oben gestellten Anspruch gerecht werden zu können."*

### **8.3 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 4**

Mit der Evaluierung wurden keine Tatsachen festgestellt, die eine zwingende Änderung des Widmungsentwurfes verlangt hätten. Festzustellen war ferner, dass die gegenständliche Evaluierung keine Redimensionierung des Projektes für erforderlich erachtete. Eine neuerliche öffentliche Auflage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes ist im Sinn des im Punkt 3.3 des vorliegenden Berichtes dargestellten Erlasses vom November 2016 dann erforderlich, wenn nach dem Auflageverfahren wesentliche Änderungen im Planentwurf vorgenommen werden. Da aus der Evaluierung kein Erfordernis zur Planänderung abzuleiten war und die Magistratsabteilung 21A keine Änderungen vorgenommen hatte, war eine neuerliche öffentliche Auflage, die nur bei wesentlichen Änderungen erforderlich wird, nicht durchzuführen.

Zur Verfahrensqualität des Widmungsverfahrens mit der vorgesehenen Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung sah sich der Stadtrechnungshof Wien zu folgender Anmerkung veranlasst:

Die Veröffentlichung der Evaluierung nach der öffentlichen Auflage und somit nach dem Ablauf der letzten Möglichkeit zur Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung durch die Abgabe einer Stellungnahme war nicht geeignet, die Akzeptanz der stadtplanerischen Maßnahmen zu erwirken.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 21A bei partizipativen Stadtentwicklungsverfahren, für die Öffentlichkeit bestimmte Untersuchungen aus Transparenzgründen vor der öffentlichen Auflage eines Planentwurfes zu veröffentlichen.

## **9. Frage 5 des Prüfungsersuchens betreffend die Verpflichtung zur Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung im Widmungsverfahren**

### **9.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens**

*"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?"*

## 9.2 Masterplan partizipative Stadtentwicklung

Der "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" wurde von der damaligen Magistratsabteilung 21 erstellt. Der Wiener Gemeinderat erteilte in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2016 die Zustimmung zum "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" als Leitlinie für die damalige Magistratsabteilung 21. Mit dem Gemeinderatsbeschluss wurde die Dienststelle beauftragt, für die im "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" dargestellten Abläufe und Methoden entsprechende Prozesse zu entwickeln. Zum Zeitpunkt der Prüfung lagen allerdings keine diesbezüglichen Prozesse vor.

Festzustellen war, dass der "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" keinen gesetzlichen Rechtsanspruch auf Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung begründet.

Der "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" enthält die Bestimmung: *"Der Masterplan partizipative Stadtentwicklung gilt ab seiner Veröffentlichung für alle neu startenden städtebaulichen Vorhaben. Bei laufenden Projekten wurden und werden die hier beschriebenen Beteiligungselemente bereits angewandt."* Der "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" wurde lt. Magistratsabteilung 21A Ende Dezember 2016 veröffentlicht. Eine rückwirkende Anwendung für Projekte, die bereits ein abgeschlossenes Verfahren bzw. einen abgeschlossenen Realisierungswettbewerb aufweisen, wurde im "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" ausgeschlossen.

Hiezu war anzumerken, dass die sogenannten "Beteiligungselemente" keine Neuerung darstellten. Bereits im Jahr 2012 waren diese im Werkstattbericht Nr. 127 - Praxishandbuch Partizipation standardisiert worden, um eine professionelle Vorbereitung und Durchführung von Beteiligungsprozessen zu gewährleisten. Der im Juni 2014 vom Gemeinderat beschlossene Stadtentwicklungsplan 2025 sah für seine Umsetzung die Anwendung der im "Praxishandbuch Partizipation" definierten Instrumentarien und Beteiligungsmechanismen vor. Mit dem "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" erfolgte eine systematische Implementierung der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung in das Widmungsverfahren. Der "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" bezieht sich neben der "informellen Beteiligung" auch auf die sogenannte "formelle Beteiligung". Mit

der "formellen Beteiligung" ist die gesetzlich geregelte öffentliche Auflage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanentwurfes gemeint.

Wesentliche Elemente des "Masterplanes partizipative Stadtentwicklung" sind die Grundsystematik der Beteiligung und die Festlegung, wann sie anzuwenden ist. Die Grundsystematik bildet die sogenannte "Beteiligungsschleife", bestehend aus den Elementen "Einladen", "Beteiligen" und "Rückmelden". Mit der Rückmeldung wird die Bevölkerung (z.B. über den Webauftritt der Stadtentwicklung) über die Ergebnisse der Beteiligung und wie sie sich auf den weiteren Planungsverlauf oder Widmungsprozess auswirken, informiert.

Der "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" sieht seine Anwendung für städtebauliche Vorhaben u.a. dann vor, *"wenn gewidmetes und als solches genutztes Grünland von relevantem Ausmaß in Bauland umgewidmet wird"* oder wenn es sich um ein städtebauliches Vorhaben handelt, das eine strategische Umweltprüfung erfordert. Die strategische Umweltprüfung ist ein Instrument zur systematischen Einbeziehung von Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung und Annahme von Plänen und Programmen, die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben können. Die SUP-Richtlinie 2001/42/EG wurde im Europäischen Parlament beschlossen und in der Bauordnung für Wien umgesetzt.

Unter städtebaulichen Vorhaben wird lt. dem "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" die Entwicklung von Stadtteilprojekten verstanden, die mit einer Idee beginnen und mit dem Beschluss eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes enden. Die Beteiligung ist hierbei in der genannten Reihenfolge bei den Partizipationsphasen *"Beteiligen beim Klären"*, *"Beteiligen beim Erarbeiten von Leitthemen"*, *"Beteiligen an der Entwicklung eines städtebaulichen Leitbilds"* und *"Beteiligen beim Widmen"* vorgesehen.

Die Abklärung der Projektidee und der Leitthemen behandelt die grundsätzliche Fragestellung, ob ein Vorhaben zum Standort und zur umliegenden Nachbarschaft passt, bzw. wie sich ein Stadtteil entwickeln soll. Die Beteiligung an der Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes bedeutet, die Bevölkerung in das Planungsverfahren z.B.

über die Bebauungsformen und Freiraumgestaltung einzubinden. Als Methode hierfür nennt der "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" u.a. das "kooperative Verfahren".

Laut dem "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" ist im Verfahren zur Erstellung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes *"die Beteiligung der Bevölkerung formal im Rahmen der öffentlichen Auflage geregelt"*.

Die "informelle" Beteiligung am Widmungsverfahren bedeutet die Erleichterung des Zugangs zur Abgabe einer Stellungnahme bei der öffentlichen Auflage des Entwurfes des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Zu Beginn bzw. begleitend zu der öffentlichen Auflage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes kann das städtebauliche Vorhaben in einer "Informationsausstellung" mit persönlicher Beratung im Stadtteil vorgestellt werden und ein direkter Austausch mit der Bevölkerung stattfinden.

### **9.3 Beteiligungsverfahren für das städtebauliche Projekt**

Die erste "Informationsausstellung" der damaligen Magistratsabteilung 21 zum gegenständlichen Projekt fand Anfang Oktober 2016 statt. Hierbei wurde über die groben Rahmenbedingungen und den Projektablauf informiert und der Öffentlichkeit die Möglichkeit geboten, Wissen und Anregungen in den Planungsprozess einzubringen. Die Einladung erfolgte über Postwurfsendungen, wobei ein Gebiet mit rd. 120 Haushalten erfasst wurde.

Die Erarbeitung des Bebauungsentwurfes für die Umwidmung erfolgte durch ein qualitätssicherndes Verfahren, welches die damalige Magistratsabteilung 21 als "kooperatives Workshopverfahren" bezeichnete. Zu diesem Mitte Oktober 2016 durchgeführten Verfahren wurden Vertreterinnen bzw. Vertreter der fachlich relevanten Magistratsdienststellen, der Projektgesellschaften sowie deren Fachplanerinnen bzw. Fachplaner hinzugezogen. Eine Beteiligung durch Bürgerinnen bzw. Bürger war nicht vorgesehen. Laut Magistratsabteilung 21A wurden die im Zuge der "Informationsausstellung" Anfang Oktober 2016 und weiteren Kontakten mit Bürgerinnen bzw. Bürgern gewonnenen Erkenntnissen in das "kooperative Workshopverfahren" einbezogen.

Die damalige Magistratsabteilung 21 lud nachfolgend für den 16. November 2017 zu einer öffentlichen "Dialogveranstaltung" über das geplante Wohnbauprojekt. Die Einladung erfolgte wie bei der ersten Beteiligungsveranstaltung mittels Postwurfsendungen, die nunmehr an rd. 6.000 Haushalte verteilt wurden. Die interessierte Öffentlichkeit sollte im Rahmen der Veranstaltung durch Expertinnen bzw. Experten der Stadtplanung und Projektentwicklung über den aktuellen Entwicklungsstand informiert werden. Ebenso bestand die Möglichkeit, Interessen und Bedürfnisse darzulegen. Im Rahmen der Ausstellung wurden ein Entwurf der Umwidmung sowie Bebauungsstudien präsentiert. Die Ergebnisse der Veranstaltung sollten in die weiterführende Planung einbezogen werden.

Im Hinblick auf die Partizipation im Widmungsverfahren wurde von der damaligen Magistratsabteilung 21 standardmäßig ein Unternehmen beauftragt, im Plangebiet sowie in den daran angrenzenden Gebieten ein Mitteilungsblatt zu verteilen und damit über die öffentliche Auflage des Widmungsentwurfes zu informieren. Die gesetzlich erforderlichen Ankündigungen der öffentlichen Auflage waren nachweislich dem Antragsakt zu entnehmen. An zwei Nachmittagen wurde lt. Mitteilungsblatt und lt. Auskunft der Magistratsabteilung 21A, im Bezirk die Möglichkeit geboten, den öffentlich aufgelegten Widmungsentwurf einzusehen, wobei Experten der damaligen Magistratsabteilung 21 für Auskünfte zur Verfügung standen.

Die öffentliche Auflage des Planentwurfes erfolgte vom 6. September 2018 bis 18. Oktober 2018. Es wurden über 1.100 schriftliche Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben. Diese wurden von der Magistratsabteilung 21A in einem eigenen Bericht nach inhaltlichen Schwerpunkten zusammengefasst. Der Bericht wurde samt begründeter Darstellung der Magistratsabteilung 21A, ob die Stellungnahmen im Planentwurf Berücksichtigung finden sollen oder nicht, dem Antragsakt hinzugefügt.

#### **9.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 5**

Das gegenständliche Widmungsverfahren war zur Zeit der Beschlussfassung des "Masterplanes partizipative Stadtentwicklung" im Gemeinderat bereits im Laufen. Die magistratsinterne Verbindlichkeit war für das gegenständliche Widmungsverfahren somit ab

der Veröffentlichung des "Masterplans partizipative Stadtentwicklung" Ende Dezember 2016 gegeben. Die für das rechtsgültige Zustandekommen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes maßgeblichen Bestimmungen der Bauordnung für Wien enthalten mit Ausnahme der öffentlichen Auflage des Planentwurfes keine Regelungen zur partizipativen Stadtentwicklung.

Die damalige Magistratsabteilung 21 hatte die Bürgerinnen bzw. Bürger in den Planungsprozess eingebunden. Festzustellen war, dass eine eindeutige Zuordnung des Ablaufes des informellen Beteiligungsverfahrens zu der im "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" bestimmten Vorgehensweisen mangels entsprechender Prozesse der Magistratsabteilung 21A für die Partizipationsphasen *"Beteiligen beim Klären"*, *"Beteiligen beim Erarbeiten von Leitthemen"* und *"Beteiligen an der Entwicklung eines städtebaulichen Leitbilds"* nicht möglich war. Diese Prozesse für die im genannten Masterplan dargestellten Abläufe und Methoden wären gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2016 zu entwickeln gewesen. Diese Feststellung bezog sich vor allem auf das Beteiligungselement der "Rückmeldung". Die "Rückmeldung" als Bestandteil im Beteiligungsprozess war bereits im o.a. Werkstattbericht Nr. 127 ein standardisierter Bestandteil von Partizipationsverfahren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der Magistratsabteilung 21A, gemäß dem Gemeinderatsbeschluss entsprechende Prozesse für die im "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" dargestellten Abläufe und Methoden zu erarbeiten.

#### **10. Frage 6 des Prüfungsersuchens betreffend die Nichtumsetzung der Empfehlung des Petitionsausschusses**

*"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?"*

### **10.1 Beschluss des Petitionsausschusses**

Der Gemeinderatsausschuss Petitionen und Bürgerinitiativen hatte in seiner Sitzung vom 30. Jänner 2018 folgenden Antrag mit Stimmenmehrheit angenommen:

*"Der Gemeinderatsausschuss für Petitionen und BürgerInneninitiativen möge beschließen, die Empfehlung an die zuständige amtsführende Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung Mag.a Maria Vassilakou auszusprechen, die Beteiligung im Flächenwidmungsverfahren fortzusetzen, um sicherzustellen, dass eine bestmögliche Abstimmung der gesamtstädtischen Interessen mit jenen des Bezirks und der AnrainerInnen gefunden werden kann."*

### **10.2 Soll-Vorgabe für die "bestmögliche Abstimmung"**

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete den "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" als Maßstab für die gefragte "bestmögliche Abstimmung" von gesamtstädtischen Interessen mit jenen der Anrainerinnen bzw. Anrainer sowie des Bezirks. Der "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" wurde von der damaligen Magistratsabteilung 21 erstellt. Der Wiener Gemeinderat erteilte in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2016 die Zustimmung zum "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" als Leitlinie für die damalige Magistratsabteilung 21.

Die Empfehlung des Petitionsausschusses hinsichtlich der "bestmöglichen Abstimmung" an die damalige amtsführende Stadträtin Frau Vizebürgermeisterin Mag.<sup>a</sup> Vassilakou erfolgte im Jänner 2018. Zu jener Zeit waren die Partizipationsphasen "Planen" bereits abgeschlossen und das Widmungsverfahren der damaligen Magistratsabteilung 21 in Durchführung. Die Empfehlung des Petitionsausschusses war somit auf die Partizipationsphase "Beteiligen beim Widmen" (Punkt 5.4 des genannten Masterplanes) zu beziehen.

Wie bereits in Punkt 9.2 zu Frage 5 des Prüfungsersuchens dargestellt, enthält der "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" für diese Phase folgende Vorgehensweise:

*"Zu Beginn der öffentlichen Auflage kann das städtebauliche Vorhaben anhand einer Informationsausstellung mit persönlicher Beratung im Stadtteil vorgestellt werden und ein direkter Austausch mit der Bevölkerung stattfinden."* Diese Beteiligung ist als verbessertes Angebot zur formell geregelten Beteiligung bei der öffentlichen Auflage zu verstehen.

### **10.3 Durchgeführte Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung**

Die damalige Magistratsabteilung 21 beauftragte standardmäßig eine Firma mit der Verteilung eines Flugblattes. Dieses wurde lt. Angabe der Magistratsabteilung 21A an rd. 6.000 Haushalte verteilt. Damit wurde ein Gebiet erfasst, das zwischen Baumeistergasse, Sandleitengasse, Flötzersteig, Ameisbachzeile, Johann-Staud-Gasse und Savoyenstraße liegt. Die gesetzlich vorgeschriebene Kundmachung der öffentlichen Auflage wurde nachweislich eingehalten.

Zusätzlich zur öffentlichen Auflage des Widmungsentwurfes in der damaligen Magistratsabteilung 21 wurde dieser an zwei Nachmittagen im Magistratischen Bezirksamt zur Einsicht aufgelegt, wobei auch Experten der damaligen Magistratsabteilung 21 anwesend waren, um den Widmungsentwurf vorzustellen und Fragen zu beantworten.

Dem Antragsakt der Magistratsabteilung 21A zufolge wurden über 1.100 Stellungnahmen zum Planentwurf abgegeben.

### **10.4 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 6**

Im relevanten Betrachtungszeitraum, somit ab dem Jänner 2018, wurde den Vorgaben des gegenständlich maßgebenden "Masterplans partizipative Stadtentwicklung" dahingehend nicht entsprochen, dass die persönliche Beratung zur öffentlichen Auflage nicht unmittelbar im betroffenen Stadtteil, sondern im Magistratischen Bezirksamt Ottakring stattgefunden hatte. Nach Auffassung des Stadtrechnungshofes Wien war dies als Abweichung von den qualitativen Vorgaben des "Masterplans partizipative Stadtentwicklung" zu beurteilen.

Die persönliche Beratung zur öffentlichen Auflage erfolgt lt. Magistratsabteilung 21A standardmäßig am jeweiligem Magistratischen Bezirksamt. Aus diesem Grund wurde auch gegenständlich kein Wechsel der Örtlichkeit vorgenommen.

Hinsichtlich des zweiten Aspekts der Fragestellung Nr. 6 des Prüfungsersuchens betreffend die Vorgehensweise der *"Mehrheitsfraktion auf Bezirks- und Landesebene"* war anzumerken, dass dessen Prüfung und Beantwortung nicht in den Kompetenzbereich des Stadtrechnungshofes Wien fällt. Zuzufolge der Bestimmung in § 73d Abs. 1 Wiener Stadtverfassung sind die auf die Gebarung und Sicherheit bezogenen Beschlüsse der zuständigen Kollegialorgane von der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien ausgenommen.

## **11. Frage 7 des Prüfungsersuchens betreffend die Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes durch einseitige Bevorzugung**

### **11.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens**

*"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 13.750/1993, 14.629/1996, 20.081/2016). Inwieweit war hier konkret eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes gegeben?"*

### **11.2 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 7**

Die Beurteilung der Gesetzmäßigkeit bzw. Gesetzwidrigkeit von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen obliegt gemäß Art. 139 B-VG alleine dem Verfassungsgerichtshof. Überdies darf der Stadtrechnungshof Wien - wie bereits dargestellt - die Tätigkeit des Gemeinderates, welcher der "Verordnungsgeber" ist, nicht prüfen. Es durfte daher nicht bewertet werden, ob eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes durch den Verordnungsgeber vorlag.

## **12. Frage 8 des Prüfungsersuchens betreffend die Zulässigkeit der Anlasswidmung**

### **12.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens**

*"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'. In wieweit waren diese 'Anlasswidmungen' in Bezug auf sachliche Erwägungen zulässig?"*

### **12.2 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 8**

Dem Erläuterungsbericht zum Planentwurf war zu entnehmen, dass als Grundlage für die neu vorgesehene bauliche Ausnützbarkeit der ehemaligen Grünlandflächen das Ergebnis eines "kooperativen Workshopverfahrens" herangezogen wurde. Dieses "kooperative Workshopverfahren" diente der Qualitätssicherung des Widmungsentwurfes und baute u.a. auf einer Bebauungsstudie der projektwerbenden Seite auf, entsprach dieser jedoch nicht nur Gänze. Festzustellen war, dass die Anzahl der Baukörper entsprechend dem Ergebnis des "kooperativen Workshopverfahrens" mit dem Planentwurf unverändert zur Antragstellung gelangten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Umsetzung der im "kooperativem Workshopverfahren" erarbeiteten Bebauung wurden im Widmungsverfahren abgeändert, um eine restriktivere Eingrenzung des Planungsergebnisses zu erzielen.

Der Ablauf und die Ergebnisse des "kooperativen Workshopverfahrens" lagen dem Antragsakt ebenso bei, wie das Widmungsansuchen samt Bebauungsstudie.

Der Stadtrechnungshof Wien verweist ferner auf die - auch im gegenständlichen Prüfungsersuchen - dargelegte Judikatur des Verfassungsgerichtshofes zur Thematik der "Anlasswidmung". Mit dem Erkenntnis VfSlg. 15.939/2000 führt der Verfassungsgerichtshof aus, dass gegen die Änderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes aus Anlass eines konkreten Projektes keine Bedenken bestehen, sofern die Änderung sachlich gerechtfertigt ist.

Abschließend ist zur Frage der Zulässigkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf die Ausführungen zu Punkt 11. zu verweisen.

### **13. Frage 10 des Prüfungsersuchens betreffend die Ablehnung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes**

#### **13.1 Fragestellung aus dem Prüfungsersuchen**

*"Generell wäre zu prüfen, ob der vorliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Nr. 8179 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 geschätzten rd. 1.000 Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auflage des 'Rotdrucks' hinzu."*

#### **13.2 Ablehnung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes**

Der Stadtrechnungshof Wien hat keine rechtliche Kompetenz zu beurteilen, ob ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan von den beschlussfassenden Gremien abzulehnen gewesen wäre bzw. ob und in welchem Ausmaß diese Gremien die in der Frage des Prüfungsersuchens dargestellten Auswirkungen zu berücksichtigen hätten. Beschlüsse der Bezirksvertretung, Gemeinderatsausschüsse, des Stadtsenats und des Gemeinderats sind aufgrund der Bestimmung des § 73d Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung von der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien ausgenommen.

Das vorgesehene Bauprojekt wurde von den zuständigen Fachabteilungen im Rahmen des Widmungsverfahrens begutachtet. Abgesehen von der damaligen Magistratsabteilung 21 waren das, die für Architektur und Stadtplanungsangelegenheiten zuständigen Magistratsabteilungen 18 und 19. Darüber hinaus hatte als unabhängiges sachverständiges Expertengremium der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung den Planentwurf zu begutachten. Weder die genannten Fachdienststellen 18 und 19 noch der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung hatte eine negative Beurteilung abgegeben. Jedenfalls ist auf die Ausführung des Fachbeirats für Stadtplanung und Stadtge-

staltung hinzuweisen, wonach empfohlen wurde, eine *"weitere Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven in diesem Bereich zu überprüfen."*

Im Zuge der öffentlichen Auflage des Planentwurfes wurde von den Bürgerinnen bzw. Bürgern u.a. Kritik an der Dimensionierung der Bebauung geäußert. Die das Projekt ablehnenden Stellungnahmen erachteten das Projekt als im Widerspruch zur ortsüblichen Bebauung und zum bestehenden Ortsbild stehend. Es wurde eine niedrigere und lockerere Bebauung verlangt sowie auf "Alternativprojekte" verwiesen.

Die Magistratsabteilung 21A hatte über diese Stellungnahmen dem Gemeinderat berichtet und vorgeschlagen, keine Planänderung vorzunehmen. Die einzelnen Stellungnahmen waren dem Antragsakt im Original angeschlossen und somit den beschlussfassenden Organen vorgelegt worden.

### **13.3 Verfahrensablauf**

Hinsichtlich des Verfahrensablaufes, welcher dem Magistrat der Stadt Wien zuzuschreiben war, war nach rechtlicher Grobprüfung (s. Punkt 2. des Berichtes) festzuhalten, dass die damalige Magistratsabteilung 21 bzw. Magistratsabteilung 21A gemäß § 2 Bauordnung für Wien nachfolgend dargestellte Verfahrenshandlungen vorzunehmen hatte.

#### **a) Die Planungsgrundlagen erheben.**

Zu den Planungsgrundlagen zählen vor allem die wirtschaftlichen, verkehrlichen, infrastrukturellen, sozialen, kulturellen, natürlichen und ökologischen Gegebenheiten sowie die auf Grundflächen und bauliche Anlagen bezogenen Rechtsverhältnisse. Ferner ist die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele darzustellen. Erforderliche Gutachten sind nach deren Überprüfung durch die zuständigen Fachdienststellen dem Antragsakt beizulegen.

Diesbezüglich war festzustellen, dass die Planungsgrundlagen und Rechtsverhältnisse in Form von thematischen Karten erhoben wurden und dem Antragsakt beilagen. Ihr Inhalt sowie die beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes wurde im Erläuterungsbericht dargestellt. Anzumerken war, dass der infrastrukturelle Bestand an "Grün- und Freiräumen" im Erläuterungsbericht dargestellt wurde. Der zu Folge der beabsichtigten Widmungsänderung zusätzliche und nicht abgedeckte Bedarf an wohngebietsbezogenen öffentlichem "Grün- und Freiraum" war erhoben worden und lag dem Antragsakt bei. Eine Darstellung im Erläuterungsbericht erfolgte jedoch nicht.

- b) Die Begutachtung des Entwurfes des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung.

Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung hatte den Planentwurf in seiner Begutachtung zur Kenntnis genommen und eine Empfehlung abgegeben. Empfohlen wurde eine weitere Verdichtung - des Ergebnisses aus dem "kooperativen Workshop" - im Sinn eines sparsamen Umgangs mit den letzten Baulandreserven in diesem Bereich zu überprüfen. Die gutachtliche Stellungnahme wurde dem Antragsakt angeschlossen, ebenso wie die Begründung der Magistratsabteilung 21A, wieso keine weitere Verdichtung des ausgearbeiteten Bebauungsvorschlages erfolgen sollte.

- c) Die Umweltprüfung unter Beiziehung der Wiener Umweltschutzbehörde durchführen und den diesbezüglichen Umweltbericht dem Antragsakt beilegen sowie bei der Antragstellung über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfes zum Umweltbericht berichten.

Die Magistratsabteilung 21A hatte diese Verfahrensschritte vorgenommen.

- d) Den Planentwurf gemeinsam mit der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung sowie dem Umweltbericht über sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht auflegen.

Entsprechend den Nachweisen im Antragsakt war die öffentliche Auflage gesetzmäßig vorgenommen worden.

- e) Den Planentwurf der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zur Stellungnahme zu übermitteln.

Der Planentwurf wurde der Bezirksvertretung Ottakring übermittelt. Die Bezirksvertretung beschloss mehrheitlich, jedoch mit weniger als 2/3 der Stimmen die Zustimmung zu dem Planentwurf sowie die Abgabe einer Stellungnahme dazu. Die Magistratsabteilung 21A verfasste einen Bericht zur Stellungnahme der Bezirksvertretung, in dem sie das Abweichen bzw. Nicht-Abweichen davon darstellte und begründete. Im Wesentlichen wurde hierbei festgestellt, dass die Punkte der Stellungnahme im Planentwurf bereits Berücksichtigung fanden bzw. deren Berücksichtigung ermöglicht werde. Da die Berücksichtigungen (z.B. betreffend Nisthilfen für Vögel) nicht Gegenstand des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes waren, wurde auf entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen gemäß § 1a der Bauordnung für Wien verwiesen. Der Beschluss und die Stellungnahme der Bezirksvertretung sowie der Bericht der Magistratsabteilung 21A waren dem Antragsakt angeschlossen.

- f) Mit der Antragstellung über das Verhältnis des Planentwurfes zu Planungsvorstellungen berichten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind.

Als maßgebende Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind, wurden von der Magistratsabteilung 21A der "Stadtentwicklungsplan 2025", das "Fachkonzept Mobilität" und das "Fachkonzept Grün- und Freiraum" dargestellt. Der in der Leitlinie "Fachkonzept Grün- und Freiraum" dargelegte Freiraumversorgungsgrad wurde durch den Planentwurf nicht entsprochen. Darüber erfolgte kein Bericht an den Gemeinderat.

Die Magistratsabteilung 21A sollte infrastrukturelle Defizite im Zusammenhang mit den örtlichen Gegebenheiten auch im Erläuterungsbericht darstellen und bei der Antragstellung über das Verhältnis des Planentwurfes zu Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind, vollständig berichten.

g) Über die zur öffentlichen Auflage eingelangten Stellungnahmen berichten.

Die Magistratsabteilung 21A hatte die zur öffentlichen Auflage eingelangten Stellungnahmen samt Bericht mit den Begründungen über die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung im Planentwurf dem Antragsakt angeschlossen.

## **14. Frage 11 des Prüfungsersuchens betreffend das Erfordernis der Überarbeitung des Planentwurfes unter umfassender Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung**

### **14.1 Fragestellung des Prüfungsersuchens**

*"Zu überprüfen wäre, ob nicht aus den dargelegten Gründen eine komplette Überarbeitung des Planentwurfs ('weniger, niedriger, lockerer') unter umfassender Bürgerbeteiligung und danach die Neuvorlage an die Bezirksvertretung Ottakring durchzuführen wäre."*

### **14.2 Feststellung des Stadtrechnungshofes Wien zur Fragestellung Nr. 11**

Durch den am 28. Mai 2019 erfolgten Gemeinderatsbeschluss des gegenständlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes war die Fragestellung der Überarbeitung des Planentwurfes und die Neuvorlage an die Bezirksvertretung Ottakring nicht mehr zu prüfen. Dies deshalb, da der in der Fragestellung angesprochene Vorgang rechtlich nicht mehr möglich ist.

## **15. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, dass im Erläuterungsbericht eine Darstellung erfolgen sollte, inwiefern durch den Widmungsentwurf auf die Nachhaltigkeitsziele des Wiener Biosphärenparkgesetzes Bedacht genommen wird, wenn das Planungsgebiet vom Wiener Biosphärenparkgesetz erfasst wird (s. Punkt 5.4).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:

Die im Wiener Biosphärenparkgesetz angeführten Zielsetzungen finden ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, die im Erläuterungsbericht aus-

fürlich dargelegt und schlüssig begründet wurden. Um die Berücksichtigung der Ziele des Wiener Biosphärenparkgesetzes durch die im Entwurf getroffenen Festlegungen noch deutlicher und transparenter darzulegen, wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien entsprochen. Künftig wird bei Entwürfen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen, die vom Gebiet des Biosphärenparks berührt werden, eine entsprechende Darstellung in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

#### Empfehlung Nr. 2:

Empfohlen wurde, bei partizipativen Stadtentwicklungsverfahren für die Öffentlichkeit bestimmte Untersuchungen aus Transparenzgründen vor der öffentlichen Auflage des Planentwurfes zu veröffentlichen (s. Punkt 8.3).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien, bei partizipativen Planungsverfahren die für die Öffentlichkeit bestimmten Untersuchungen schon vor der öffentlichen Auflage des Planentwurfes zu veröffentlichen, wird bei der Ausarbeitung der für partizipative Planungsverfahren relevanten Prozesse Rechnung getragen (s. Empfehlung Nr. 3).

#### Empfehlung Nr. 3:

Die Magistratsabteilung 21A sollte gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 16. Dezember 2016 für die im "Masterplan partizipative Stadtentwicklung" dargestellten Abläufe und Methoden entsprechende Prozesse erarbeiten (s. Punkt 9.4).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:

Zu Beginn des Planungsverfahrens existierte noch kein vom Gemeinderat beschlossener "Masterplan partizipative Stadtentwicklung". Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird ge-

folgt und es werden entsprechende Prozesse auf Grundlage des Masterplans erarbeitet.

Empfehlung Nr. 4:

Die Magistratsabteilung 21A sollte infrastrukturelle Defizite im Zusammenhang mit den örtlichen Gegebenheiten auch im Erläuterungsbericht darstellen und bei der Antragstellung über das Verhältnis des Planentwurfes zu Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind, vollständig berichten (s. Punkt 13.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 21A:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird entsprochen und es werden künftig bei Entwürfen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, in denen Fachkonzepte des Stadtentwicklungsplans zu berücksichtigen sind, das Verhältnis zu deren Zielen auch in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Oktober 2019