



Allgemeine Information zu Prüfungen des Rechnungshofs

Der Rechnungshof Österreich (RH) teilt das Ergebnis seiner Überprüfung in Form eines vertraulichen Rohberichtes der Stadt Wien mit, die dann innerhalb von drei Monaten unter Bekanntgabe der allenfalls getroffenen Maßnahmen dazu Stellung zu nehmen hat. Diese erfolgt durch Beschluss des Wiener Stadtsenates.

Die Rohberichte des RH sind aufgrund bundesgesetzlicher Bestimmungen solange vertraulich zu behandeln, bis diese vom RH als Wahrnehmungsberichte auf seiner Homepage veröffentlicht werden.

Die Stellungnahme des Wiener Stadtsenates bezieht sich ausschließlich auf den seinerzeitigen Rohbericht des RH.

Sollte der nunmehr veröffentlichte Wahrnehmungsbericht des RH vom Rohbericht abweichen (z.B. durch adaptierte Seiteninhalte sowie -numerierungen, Überschriften usw.) liegt dies nicht im Einflussbereich der Stadt Wien.

Aus diesem Grund und zum besseren Verständnis wurde die mit dem Original übereinstimmende beiliegende Stellungnahme des Wiener Stadtsenates zum vormaligen vertraulichen Rohbericht - sofern erforderlich - mit entsprechenden Anmerkungen (z.B. RH-Bericht NEU .) zur Aktualität der Fundstellen versehen und zur Sicherstellung der Barrierefreiheit ein Abkürzungsverzeichnis in diese eingefügt.

Die Stadt Wien hat nach der Übermittlung der Stellungnahme des Wiener Stadtsenates zum vertraulichen Rohbericht an den RH kein weiteres Mitwirkungsrecht im Verfahren.

Chronologie der vorliegenden Prüfung

Das Prüfungsergebnis bzw. der vertrauliche Rohbericht des RH langte bei der Stadt Wien am 9.5.2023 ein.

Die Stellungnahme des Wiener Stadtsenats zum vertraulichen Rohbericht wurde dem RH am 9.8.2023 übermittelt.

Der nunmehrige Wahrnehmungsbericht des RH ist seit 27.10.2023 auf seiner Homepage veröffentlicht.

Die Stellungnahme des Wiener Stadtsenats zum vertraulichen Rohbericht des RH ist seit 24.11.2023 auf der Homepage der Stadt Wien veröffentlicht.

Stellungnahme des Stadtsenates

zum Ergebnis der Überprüfung

betreffend

Flächenwidmungsverfahren

der Stadt Wien

durch den Rechnungshof

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BO	Bauordnung für Wien
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
EDV	elektronische Datenverarbeitung
EG	Europäische Gemeinschaft
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
(f)f	folgende
GEM	Geschäftseinteilung für den Magistrat
G(es)mbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOM	Geschäftsordnung für den Magistrat
ha	Hektar
Hrsg.	Herausgeber
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
IKT	Informations- und Kommunikationstechnologie
km ²	Quadratkilometer
LGBl.	Landesgesetzblatt
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
MD	Magistratsdirektion
MD-BD	Magistratsdirektion - Bauten und Technik
MDR	Magistratsdirektion - Recht
Mio.	Million(en)
Nr.	Nummer
ÖNORM	Österreichische Norm
OGH	Oberster Gerichtshof
rd.	rund
RH	Rechnungshof
S-Bahn	Schnellbahn
SDG	Sustainable Development Goals
STEP 2025	Stadtentwicklungsplan 2025
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
Univ.Prof. Arch. DI	Universitätsprofessor Architekt Diplomingenieur
u.v.a.m.	und vieles andere mehr
WUA	Wiener Umwelthanwaltschaft
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel
%	Prozent
xxx	anonymer Text

I. Präambel

- a) Gegenstand der Prüfung war die „Gebahrung der Stadt Wien hinsichtlich der Flächenwidmungsverfahren“, die Empfehlungen gehen jedoch inhaltlich über diese Verfahren hinaus. Daher wurde diese Stellungnahme unter Beiziehung der betroffenen Dienststellen MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung, MA 37 - Baupolizei und MA 69 - Immobilienmanagement verfasst.

Manche Kritikpunkte und Empfehlungen des Rechnungshofes (RH) spiegeln aus Sicht der MA 21A und MA 21B wider, dass der RH eine andere Haltung zu bestimmten planerischen Fragen einnimmt oder sich eine andere als die bestehende Rechtssituation wünscht. Dies kann jedoch nicht die von der MA 21A und MA 21B im Rahmen des geltenden Rechts vertretenen planerischen Haltungen in Frage stellen.

- b) Im Rahmen der am 24. Feber 2023 in den Räumlichkeiten der geprüften Dienststelle abgehaltenen Schlussbesprechung, wie auch in der am 6. März 2023 stattgefundenen Besprechung in der Magistratsdirektion gelangten seitens der Vertreter*innen des RH keine Unterlagen (Tischvorlagen, Tabellen, Rohbericht etc.) zur Verteilung. Die Inhalte des Prüfberichtes wurden zusammengefasst und ausschließlich mündlich vorgetragen. Das Prüfungsergebnis konnte daher nicht im Detail reflektiert werden, weshalb die gegenständliche Stellungnahme umfassend und detailliert ausfällt.

II. Zu den Ausführungen des Rechnungshofrohberichtes wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Punkt „Grundlagen und übergeordnete Ziele“, Seite 11f, TZ 2.1: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 14\]](#)

Der RH stellte am Beginn des Berichtes die rechtlichen Grundlagen und die übergeordneten Ziele dar. Die MA 21A und MA 21B halten fest, dass dies nur auszugsweise erfolgte. Von den in § 1 Abs. 2 Bauordnung für Wien (BO) angeführten 17 Zielen wurde eine Auswahl von vier zitiert. Drei davon wurden darüber hinaus unvollständig wiedergegeben, ohne dass auf diese redaktionelle Kürzung hingewiesen wurde.

Text gemäß Bauordnung für Wien	Text im Prüfbericht
<i>(1) Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen;</i>	<i>(1) Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung,</i>

<p><i>(2) Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;</i></p>	<p><i>(2) Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art,</i></p>
<p><i>(4) Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch sowie mit dem Klima verträglichen bzw. dem Klimawandel entgegenwirkenden Umgang mit Energieressourcen und anderen natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;</i></p>	<p><i>(4) Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern,</i></p>

Auch die folgende Formulierung „Darüber hinaus waren Planungsvorstellungen [...] maßgeblich“ erscheint insofern unpräzise, als sie eine Gleichwertigkeit der gesetzlichen Ziele mit den besagten Planungsvorstellungen suggeriert.

Maßgeblich für die Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind in erster Linie die gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2 BO). Welche Gestaltung und Entwicklung bestimmter Plangebiete erreicht werden sollen, ist unter Bezugnahme auf diese Ziele darzulegen (§ 2 Abs. 1 Z 3 BO). Es ist somit im Rahmen einer Interessenabwägung zu entscheiden, welchen Zielen für konkrete Stadtbereiche Vorrang zukommt.

Gemäß § 2 Abs. 7 BO hat der Magistrat zu berichten, wie sich vorgelegte Entwürfe zur Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zu (übergeordneten) Planungsvorstellungen verhalten, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind. Diese Vorschrift wird durch magistratsinterne Richtlinien dahingehend präzisiert, dass Abweichungen konkreter Entwürfe von übergeordneten Planungsvorstellungen ausführlich zu erläutern und schlüssig zu begründen sind.

Mit der weiteren Bestimmung, dass Anträge, die von der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, besonders zu begründen sind, bringt der Gesetzgeber ebenfalls zum Ausdruck, dass in der konkreten Abwägung von Planungsentscheidungen Kompromisse zwischen unterschiedlichen berechtigten Zielsetzungen zulässig sind, wenn darüber dem Gemeinderat berichtet wird.

Diese gesetzlichen und internen Vorgaben wurden eingehalten.

Ergänzend wird festgehalten, dass neben dem Stadtentwicklungsplan 2025 und den darauf aufbauenden Fachkonzepten als weitere für die Flächenwidmungsverfahren wesentliche Planungsvorstellungen die Smart Klima City Strategie Wien, der Wiener Klimafahrplan sowie diverse Planungsgrundlagen (wie für den geförderten Wohnbau) zu nennen sind. Der Masterplan Gründerzeit wird gemeinsam mit den Städtebaulichen Leitbildern genannt, hat aber den Charakter eines Fachkonzeptes.

Zu Punkt „Grundlagen und übergeordnete Ziele“, Seite 13, TZ 2.2: [\[RH-Bericht NEU Seite 16\]](#)

Der RH führte ferner aus, dass die Angelegenheiten der Raumordnung in Wien durch die Sonderstellung Wiens als Land und Gemeinde keiner Kontrolle einer weiteren Instanz unterlag. Es ist evident, dass sich durch die Sonderstellung Wiens als Land und Gemeinde die Angelegenheiten der Raumordnung anders als in den restlichen Bundesländern darstellen. Die Ausarbeitung der Entwürfe für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne in Wien unterliegt jedoch der Kontrolle durch diverse Instanzen innerhalb der Stadt Wien.

In fachlicher Hinsicht erfolgt dies zunächst durch die MA 18, zu deren Aufgaben laut Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien (GEM) die „*Erstellung von Grundsätzen für die Gestaltung und Anwendung planungsbezogener Gesetze und Verordnungen des Landes Wien im Zusammenwirken mit den zuständigen Dienststellen*“ sowie die „*Beurteilung von Planungen auf ihre Verträglichkeit mit den grundsätzlichen und übergeordneten Planungszielen bzw. ihre Übereinstimmung mit den generellen räumlichen Fachplanungen*“ zählen, also Aufgaben, die in den anderen Bundesländern durch die überörtliche Raumordnung wahrgenommen werden.

Eine weitere Kontrolle erfolgt durch die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik (MD-BD), Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning. Dessen Gruppenleiter besitzt gemäß § 10 Abs. 3 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien (GOM) ein Weisungsrecht gegenüber den Leiter*innen der Dienststellen. Diesem Kompetenzzentrum wurden u.a. folgende Aufgaben per Erlass (MD-440909/17) übertragen:

„Strategische Aufbereitung bzw. Steuerung und Koordinierung der Raumplanung, der Stadtforschung inklusive die diese Aufgaben unterstützende Geodatenentwicklung, der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und der generellen Mobilitätsplanung“, „Sicherstellung der Aufbereitung der raumplanerischen Inhalte, der Inhalte der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und der generellen Mobilitätsplanung zur Information und Einbindung der Bevölkerung“ sowie „Mitwirkung bei der Festlegung und laufenden Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation der mit Aufgaben im Zuge der Raumplanung, der Stadtforschung, der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, der generellen Mobilitätsplanung unter besonderer Bedachtnahme auf die Information und Einbindung der Bürgerinnen und Bürger“.

Die rechtliche Kontrolle der Verfahren zur Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne erfolgt durch die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht (MDR). Dies ist durch den Erlass (MD BD – 817860/2016) „*Durchführung des Verfahrens bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne*“ sichergestellt, welcher festlegt, dass „*die Vorlage des Antragsaktes an die beschlussfassenden Organe [...] jedenfalls im Wege der Vidende durch die MD-VfR [nunmehr: MDR] zu erfolgen*“ hat.

Der Hinweis des RH auf unterschiedliche Argumentationslinien der zahlreichen im Stadtentwicklungsplan STEP 2025 und den Fachkonzepten genannten Ziele ist irreführend. Es liegt in der Natur der Sache, dass Detailplanungen die verschiedenen sich aus den sektoralen Dokumenten (Fachkonzepte etc.) ergebenden Zielsetzungen für den Einzelfall abwägen und dafür vor Ort eine Lösung gefunden werden muss. Das kann und soll nicht auf gesamtstädtischer Ebene geleistet werden.

Zu Punkt „Bevölkerungswachstum“, Seite 13f, TZ 3: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 18\]](#)

Der RH wies kritisch darauf hin, dass in der MA 21A und MA 21B keine tagesaktuellen Zahlen über die tatsächlich errichteten geförderten Wohnungen vorlagen. Durch die standardisierte Formulierung „Der RH empfahl der Stadt Wien ...“ wird der Eindruck erweckt, dass es generell keine Daten über die tatsächlich errichteten geförderten Wohnungen gibt. Daten über die tatsächlich errichteten geförderten Wohnungen liegen der Stadt Wien im Wege der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, die Wohnbauförderungen vergibt, und damit dem Wohnbauressort vor.

Die Gesamtheit der erhobenen Daten in Verschneidung mit der Bevölkerungsentwicklung ist Grundlage der strategischen Stadtentwicklungsplanung und deren Monitoring. Auf Basis dieser strategischen Planung entwickeln die MA 21A und MA 21B in Abstimmung mit der MD-BD ihre Arbeitsprogramme und gleichen diese laufend ab.

Die mit Hilfe der Daten entwickelten Zielvorstellungen finden sich unter anderem in den strategischen Dokumenten der Stadt Wien wie dem STEP 2025 wieder. Durch Ausweisung von Flächen in der neu geschaffenen Widmungskategorie „Gebiete für geförderten Wohnbau“ tragen die MA 21A und die MA 21B dem Rechnung. Diese Widmungskategorie dient nicht nur der Errichtung geförderter Wohnungen, sondern auch als Instrument zur Bodenmobilisierung und wird regelmäßig einer Überprüfung ihrer Wirksamkeit unterzogen.

In den 2018 vom Gemeinderat beschlossenen Planungsgrundlagen zur Widmungskategorie geförderter Wohnbau wurde festgehalten, dass zu diesem Zeitpunkt 60% der Wiener Bevölkerung in leistbarem Wohnraum lebten. Dieser hohe Anteil sei ein wesentlicher Baustein für Lebensqualität, für soziale Durchmischung und auch für den wirtschaftlichen Erfolg der Stadt. Um in der Praxis tatsächlich eine signifikante Zahl leistbarer Wohnungen errichten zu können, wurde festgelegt, dass im Rahmen der neuen Widmung der Anteil geförderter Wohnnutzfläche im Regelfall zwei Drittel (an der gesamten Wohnnutzfläche) betragen soll.

Es ist nicht zweckmäßig, im Rahmen der Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ kurz- oder mittelfristig von der Zwei-Drittel-Regel abzugehen. Neben dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan gibt es noch eine Reihe weiterer Einflussfaktoren auf die Fertigstellung der Wohngebäude, wie baurechts- und naturschutzrechtliche Verfahren, Einsprüche gegen deren Bescheide u.v.a.m. Eine Orientierung an der auf längerfristige Zeiträume ausgerichteten strategischen Stadtentwicklungsplanung und ihrem Monitoring stellt eine stärker belastbare Grundlage für die Anwendung der neuen Widmung dar.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die empfohlenen Daten den entsprechenden Stellen der Stadt Wien vorliegen, für die Widmungstätigkeit der MA 21A oder MA 21B aber keine unmittelbare Auswirkung haben.

Zu Punkt „Bürgerbeteiligungen“, Seite 18ff, TZ 5: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 23\]](#)

Im konkret angeführten Fall hat auf Basis der Bearbeitungen im Zielgebiet Erdberger Mais im Jahr 2015 unter dem Titel „Perspektive Erdberger Mais“ ein umfassender Planungs- und Beteiligungsprozess für den Gesamtbereich zwischen Neumarx und den Gasometern stattgefunden. Dabei wurden im Juni und November 2015 zwei große öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, bei denen die Bevölkerung eingeladen war, sich aktiv zu den Planungsvorstellungen einzubringen. Zwei Projektzeitungen, die an die dort wohnende Bevölkerung verteilt wurden, informierten über den jeweiligen Planungsstand, bevor das umfassende Planungskonzept am 19. April 2016 in der Stadtentwicklungskommission beschlossen und anschließend veröffentlicht wurde. Die angesprochene Hochhausentwicklung war ein wesentlicher Teil der städtebaulichen Vorhaben. Im konkreten Verfahren zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Kundmachung 19. Oktober 2017) wurde auf diese Stadtteilplanungsprozesse Bezug genommen. Im Zuge der öffentlichen Auflage wurden von den Anrainer*innen keine Einwände eingebracht, was darauf schließen lässt, dass die Bewohner*innen angemessen informiert und involviert wurden. Die Kritik des RH kann in diesem Fall daher nicht nachvollzogen werden.

Die Stadt Wien hat zur Erfüllung der Zielsetzung, aktuelle und zukünftige Bewohner*innen in die Prozesse zur Stadtentwicklung einzubinden, den Masterplan Partizipative Stadtentwicklung erarbeitet und wurde dies vom Wiener Gemeinderat im Dezember 2016 beschlossen. Der Masterplan ist seither das Regelwerk für die MA 21A sowie MA 21B und bezieht sich auf Planungsprozesse von der Idee über die städtebauliche Planung bis zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Der Masterplan sieht eine möglichst frühzeitige Beteiligung vor. Insbesondere die Planungsphase von Stadtteilplanungsprozessen, also lange vor einem konkreten Flächenwidmungsverfahren, hat sich als geeigneter Zeitraum für Beteiligung etabliert.

Es wird zwischen einer formellen Beteiligung und einer informellen Beteiligung unterschieden. Die formelle Beteiligung ist das gesetzlich verankerte Recht, im Rahmen des Verfahrens zur Festsetzung oder Abänderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen gemäß § 2 BO eine Stellungnahme abzugeben. Die informelle Beteiligung sind alle jene Beteiligungs- und Informationsmöglichkeiten, die darüber hinaus gehen. Die Entscheidung, ob für einen Planungsprozess eine informelle Beteiligung durchgeführt wird, basiert auf den Vorgaben dieses Masterplans.

Zu Punkt „Ablauforganisation und Personal“, Seite 19ff, TZ 6: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 26\]](#)

Die MA 21A und MA 21B weisen darauf hin, dass an dieser Stelle des Berichtes die GEM und nicht die GOM zitiert wurde.

Zu Punkt „Phasen 1 bis 3 der Prozessbeschreibung“, Seite 25, TZ 8: [\[RH-Bericht NEU Seite 30\]](#)

Die Prozessbeschreibung, auf die der RH Bezug nimmt, hatte zum Ziel, insbesondere die Planungs- und Bearbeitungsphasen vor der eigentlichen Einleitung eines Verfahrens zur Festsetzung bzw. Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abzubilden und zu strukturieren. Ausgelöst durch diverse organisatorische Änderungen (u.a. die Einführung des elektronischen Akts), aber auch auf Basis praktischer Erfahrungen führten die MA 21A und MA 21B eine Evaluierung dieser Prozessbeschreibung durch, wie der RH auf Seite 23, TZ 7 [\[RH-Bericht NEU Seite 29\]](#) festhält. Letztlich wurde der ursprünglich in einem dargestellte Prozess in drei Prozesse unterteilt. Die Freigabe seitens der MD-BD erfolgte am 25. März 2022.

Die wesentlichen Inhalte der früheren Prozessbeschreibung finden sich in den nun maßgeblichen Prozessdarstellungen wieder. Unter anderem ist bei größeren Vorhaben nach wie vor ein Startgespräch durchzuführen.

Dieses Startgespräch ist weder Teil des gesetzlich geregelten noch der im entsprechenden Erlass der Magistratsdirektion festgehaltenen Verfahrensschritte. Es dient insbesondere dem Ziel, Bedarfe und Anforderungen anderer Dienststellen frühzeitig abzufragen und in den Planungsprozess aufzunehmen. In diesem Sinne stellt es den Beginn einer planerischen Auseinandersetzung dar und nicht deren Ergebnis. Das bedeutet, dass Veränderungen und Präzisierungen dieser Rahmenbedingungen im Regelfall zu erwarten sind. Der Empfehlung des RH kann insofern gefolgt werden, als zur besseren Nachvollziehbarkeit eine Zusammenfassung des Startgesprächs und damit eine Planungsgrundlage für die Bearbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes den Akten beigelegt werden soll.

Zu Punkt „Magistratsinternes Entwurfsverfahren“, Seite 26f, TZ 9: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 33\]](#)

Neben den vom RH genannten Tatbeständen sind Entwürfe für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne auch 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 (WUA) zu beurteilen (§ 2 Abs. 1b BO). In der Praxis wird die WUA zur Beurteilung der Umweltauswirkungen sämtlicher Planentwürfe beigezogen. In jenen Fällen, wo eine Pflicht zur Umweltprüfung besteht, ist der Umweltbericht nicht zwingend bereits im Zuge des magistratsinternen Entwurfsverfahrens auszuarbeiten; dieser Bericht ist vielmehr der öffentlichen Auflage des Planentwurfs anzuschließen (§ 2 Abs. 5 BO).

Zu Punkt „Rechtlicher Verfahrensteil (Rechtsverfahren)“, Seite 27ff, TZ 10: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 35\]](#)

In diesem Kapitel wird offenbar die bis 2018 geltende Fassung der BO zitiert. Mit der Novelle 2018 traten Änderungen wie die Einführung des verkürzten Verfahrens, anwendbar bei unwesentlichen Abänderungen, ein. Der bei diesem Verfahren mögliche Entfall der Vorlage an den Fachbeirat, die Möglichkeit zur Verkürzung der öffentlichen Auflage und die Verkürzung der Frist für eine Stellungnahme der Bezirksvertretung auf vier Wochen werden durch den RH nicht erwähnt. Auch wurde mit der Novelle 2018 für das „normale“ Verfahren die maximale Frist für die Behandlung durch die Bezirksvertretungen von drei auf zwei Monate verkürzt.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass anders als in diesem Kapitel beschrieben der zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zugehörige Textteil nicht bloß den Erläuterungsbericht, sondern insbesondere den Antrag umfasst.

Zu Punkt „Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung“, Seite 29ff, TZ 11: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 37\]](#)

Das Spezifikum des Wiener Fachbeirates, welches ihn von Gestaltungsbeiräten anderer Städte unterscheidet, ist seine interdisziplinäre Zusammensetzung, welche die inhaltliche Breite stadtplanerischer Fragestellungen und den dafür notwendigen holistischen Planungsansatz sowie die vielfältigen gesetzlichen Zielsetzungen bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne widerspiegelt. Die qualifizierte und kritische Auseinandersetzung ist daher nicht zwangsweise an der Länge der gutachtlichen Stellungnahme zu messen, sondern kann auch

Ausdruck dafür sein, dass für die Expert*innen des Fachbeirates die Erläuterungen nachvollziehbar waren und sie den vorgelegten Planentwurf nach entsprechender Beratung zustimmend zur Kenntnis nehmen.

Damit diese qualifizierte Auseinandersetzung stattfinden kann, gibt es einen entsprechenden Ablauf:

Spätestens zwei Wochen vor einer Fachbeiratssitzung werden den Mitgliedern die betreffenden Unterlagen zur geplanten Tagesordnung übermittelt. Im Rahmen der Sitzung erfolgt zu den einzelnen Punkten zunächst eine Präsentation, die im Zuge der Verfahren zur Abänderung oder Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch eine*n Vertreter*in der MA 21A bzw. MA 21B erfolgt. Bei Bedarf können Verständnisfragen gestellt werden. Abschließend fasst die/der Vorsitzende entsprechend § 8 Abs. 1 der von der Wiener Landesregierung verordneten Geschäftsordnung für den Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung die Gutachten der Mitglieder zu einer gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates zusammen.

Diese gutachtliche Stellungnahme geht in jenen Fällen, wo dies der Fachbeirat als erforderlich erachtet, sehr wohl auf Details ein. So gab es in den Stellungnahmen zu den vom RH geprüften Akten u.a. Aussagen zur geplanten Ausbildung der Baukörper, zu Freiraumversorgung und Durchgrünung, zur Durchwegung oder zur Thematik der heranrückenden Wohnbebauung. Sofern einzelne Aspekte nicht mehrheitlich, sondern lediglich von einer/einem Fachfrau/-mann getragen werden, ist dies ebenfalls ablesbar - etwa in der Stellungnahme zum Verfahren 1030. Diese Differenzierung dient auch der Orientierung bei der nachfolgenden Abwägung und Bewertung der Stellungnahme des Fachbeirates.

Es findet also eine strukturierte Auseinandersetzung des Fachbeirates mit den ihm vorgelegten Planentwürfen statt. Das Ergebnis in Form der gutachtlichen Stellungnahme ist u.a. entsprechend § 2 Abs. 5 BO auch Bestandteil der Unterlagen, die zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt werden. In Hinblick darauf soll der Fachbeirat ersucht werden, die fachliche Auseinandersetzung und inhaltliche Debatte zu den jeweilig vorgelegten Planentwürfen ausführlicher als bisher in der schriftlichen Stellungnahme abzubilden. Angemerkt wird jedoch, dass es sich beim Fachbeirat um ein unabhängiges Gremium handelt, daher muss ihm auch ein entsprechendes Maß an Freiheit bei der Erledigung seiner Aufgaben zugestanden werden. Somit kann es auch weiterhin vorkommen, dass der Fachbeirat Planentwürfe ohne weitere Hinweise zur Kenntnis nimmt.

Im Hinblick auf die Unabhängigkeit der Mitglieder des Fachbeirates ist zu erwähnen, dass die überwiegende Anzahl der Mitglieder nicht von der Stadt Wien, sondern von unterschiedlichen Institutionen nominiert werden. Dies sind die Fakultät für Raumplanung und Architektur der Technischen Universität Wien gemeinsam mit der Abteilung Architektur der Hochschule für angewandte Kunst in Wien und den Meisterschulen für Architektur an der Akademie der bildenden Künste in Wien, die Ziviltechnikerkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland, das Bundesdenkmalamt, die Universität Wien gemeinsam mit der Medizinischen Universität Wien, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, die Technische Universität Wien gemeinsam mit der Universität für Bodenkultur, die Wirtschaftskammer Wien sowie die Fachhochschule Technikum Wien. Lediglich drei von 13 Mitgliedern werden durch die Stadt Wien selbst vorgeschlagen. Die Mitglieder aus den Planungsdisziplinen sind darüber hinaus in der Regel Ziviltechniker*innen, also mit öffentlichem Glauben versehene Personen gemäß § 292 der Zivilprozessordnung und damit gesetzlich zur Unabhängigkeit verpflichtet.

Zu Punkt „Öffentliche Auflage“, Seite 31ff, TZ 12: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 40\]](#)

Eine standardmäßige Beurteilung, ob vorgenommene Änderungen als gravierend einzustufen sind, erfolgt durch die MDR und ist durch den Erlass „*Durchführung des Verfahrens bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne*“ sichergestellt, welcher festlegt, dass „*die Vorlage des Antragsaktes an die beschlussfassenden Organe [...] jedenfalls im Wege der Vidende durch die MD-VfR [nunmehr: MDR] zu erfolgen*“ hat. Dies hat in der Vergangenheit auch zur Wiederholung von öffentlichen Auflagen geführt. Die Empfehlung entspricht also bereits der Vollzugspraxis der MA 21A und MA 21B und kann daher als umgesetzt gelten.

Der RH verkürzt in seiner Darstellung in TZ 12.2. den unter TZ 12.1. zitierten Erlass der Magistratsdirektion wesentlich und folgert, dass bei jeglicher („*einer*“) Änderung der möglichen Gebäudehöhen oder des Verhältnisses der zur Bebauung vorgesehenen zu den von Bebauung frei zu haltenen Flächen von gravierenden Änderungen auszugehen ist. Der Erlass spricht in dem Zusammenhang jedoch von „*einschneidenden Veränderungen in Teilplanungsgebieten*“. Die punktuellen Änderungen einer Gebäudehöhe um eine Bauklasse beispielsweise wurde weder von der MA 21A bzw. MA 21B noch von der rechtlichen Kontrollinstanz MDR in den betreffenden Verfahren als einschneidend angesehen. Somit waren die Änderungen nicht als gravierend einzustufen und es war kein Grund für eine neuerliche öffentliche Auflage gegeben.

Zu Punkt „Zusammenarbeit der Magistratsabteilungen 21A und 21B mit Projektentwicklern und Eigentümern“, Seite 33ff, TZ 13: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 42\]](#)

Abänderungen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne dürfen nur aus wichtigen Rücksichten erfolgen (§ 1 Abs. 4 BO). Der Magistrat kann von sich aus feststellen, dass in einem konkreten Stadtbereich bedeutende Gründe (z.B. Bevölkerungsentwicklung) für eine Planänderung sprechen und kann in der Folge ein entsprechendes Verfahren einleiten. Es steht jedoch auch privaten Grundeigentümer*innen frei, eine Planänderung anzuregen. Ergibt die Überprüfung durch den Magistrat, dass wichtige Rücksichten diese Änderung rechtfertigen, ist sie grundsätzlich zulässig. Auch der Verfassungsgerichtshof hegt keine Bedenken gegen die Änderung eines Raumordnungsplanes aus Anlass eines konkreten Projektes, sofern die Änderung sachlich gerechtfertigt ist. Der Prozess zur Behandlung privater Anregungen zu Planänderungen („Widmungsansuchen“) ist durch magistratsinterne Richtlinien näher geregelt.

Zu Punkt „Einbindung der Magistratsabteilungen 21A und 21B in Liegenschaftsveräußerungen“, Seite 36, TZ 14: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 45\]](#)

Auf strategischer Ebene werden in der MD-BD, Bereichsleitung Immobilienstrategie, Infrastrukturbedarfe im sogenannten Immobilien-Jour-fixe Grundstücksveräußerungen, Grundstückstausche u. ä. besprochen. In diesem Gremium sind neben der MA 69 sämtliche grundstücksverwaltenden Dienststellen und die Stadtplanung (u.a. MA 21 A und MA 21B) vertreten. Dadurch ist sichergestellt, dass die Stadt keine Liegenschaften veräußert, ohne den groben Rahmen beabsichtigter städtebaulicher Entwicklungen zu kennen.

In den Prozess der Verwertung konkreter Liegenschaften hat die MA 69 bisher die MA 21A und MA 21B nicht einbezogen. Damit sollte der Vorwurf einer unzulässigen Vermischung hoheitlicher und privatrechtlicher Aufgaben vermieden werden.

Zu Punkt „Liegenschaftsveräußerung im 22. Wiener Gemeindebezirk“, Seite 37ff, TZ 15: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 47\]](#)

Es handelt sich bei dem betrachteten Fall um eine lang zurückliegende Veräußerung. Bereits seit Jahren werden seitens der MA 69 - vorwiegend in jenen Fällen, in welchen im Hinblick auf die Stadtentwicklung eine zeitnahe Widmungsänderung realistisch erscheint - entsprechende Nachzahlungsverpflichtungen in den Vertragstexten bei Verkäufen an Dritte vorgesehen. Künftig wird in diesen Fällen verstärkt auf die Nutzung derartiger Bestimmungen geachtet werden.

Seit einigen Jahren werden Liegenschaften der Stadt Wien seitens der MA 69 grundsätzlich in Bieterverfahren veräußert. Derzeit werden Verwertungen vorwiegend im Wege der Baurechtseinräumung vorgenommen, um die langfristige Verfügbarkeit von Flächen der Stadt Wien zu sichern.

Zu Punkt „Liegenschaftsveräußerung im 23. Wiener Gemeindebezirk“, Seite 41ff, TZ 16: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 52\]](#)

Die grundstücksrechtliche Situation stellte sich folgendermaßen dar:

Neben einer städtischen Liegenschaft lagen drei Privatliegenschaften, die jeweils für sich aufgrund von schleifenden Grundstückszuschnitten nicht sinnvoll bebaubar waren. Die MA 21A hielt gegenüber den verschiedenen Eigentümern sowohl 2017 als auch 2019 fest, dass eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung nur bei einer gemeinsamen Entwicklung möglich sei.

Die MA 21A hält fest, dass sie im Gegensatz zur Darstellung des RH (TZ 16.2) nicht jegliche Absicht für eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes verneinte, sondern darauf hinwies, dass zum damaligen Zeitpunkt (Feber 2019) keine kurzfristige Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorgesehen sei.

Die MA 21A nennt gegenüber Widmungswerbern grundsätzlich keinen Zeitpunkt des Beginns eines Widmungsverfahrens, da mit einer konkreten Zeitangabe eine unzulässige Verbindlichkeit geschaffen würde und der Zeitpunkt auch nicht ausschließlich durch die MA 21A zu beeinflussen ist.

Die MA 21A weist weiters darauf hin, dass zwischen der zitierten Aussage und dem Entwurf eines magistratsinternen Vorentwurfs mehr als zwei Jahre vergingen.

Ergänzend wird angemerkt, dass im Plangebiet des gegenständlichen Verfahrens zur Festsetzung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes mehrere Widmungsansuchen vorlagen. Im Planentwurf wurden daher neben der Aktualisierung allgemeiner Bebauungsbestimmungen im Zusammenhang mit der Anpassung an den Klimawandel und der Anpassung von Bebauungsbestimmungen aus aktualisierten städtebaulichen Überlegungen insgesamt drei weitere Widmungsansuchen behandelt, wobei eines im Jahr 2012 (xxx) und zwei im Jahr 2016 (xxx) im Widmungsgespräch positiv behandelt wurden.

Der Wert einer Liegenschaft war bei Zusammenlegung mit dem Nachbargrundstück und einer Arrondierung schleifender Grundstückszuschnitte in jedem Fall höher zu bewerten als bei einer getrennten Bebauung. Dass dieser Vorteil nur durch den Eigentümer der zur städtischen Liegenschaft angrenzenden Liegenschaft lukriert werden konnte, war als nachvollziehbar zu bewerten. Dass das gewählte Veräußerungsverfahren der MA 69 diesen Vorteil zu Gunsten der Stadt Wien monetarisierte, konnte nicht als nachteilig im Sinne der Stadt Wien erkannt werden.

Die von der MA 69 vertraglich fixierte Kaufpreisnachzahlung durch eine allfällige Widmungsänderung entsprach der Empfehlung des RH unter TZ 15.2 dieses Berichtes, weshalb die Stadt Wien von einer zustimmenden Haltung des RH dieser Vorgangsweise gegenüber ausging. Der Wertzuwachs des Grundstückes von ca. in Summe EUR 1.670.000 kam so zur Gänze der Stadt Wien zu Gute.

Die Bestimmungen des gegenständlichen Kaufvertrages sehen sowohl für den ursprünglichen Kaufpreis als auch die Nachzahlungsverpflichtung Verzugszinsen in Höhe von 9 % vor. Von der Nachzahlungsforderung in Höhe von EUR 1.063.704,- waren mit Stand 15. Juni 2023 noch EUR 263.704,- (ohne Verzugszinsen) offen, welche mit vorgesehener letzter Ratenzahlung per 30. Juni 2023 beglichen werden sollten. Bis dato wurden insgesamt EUR 800.000,- Nachzahlungsbeträge zuzüglich EUR 57.059,56 Verzugszinsen bezahlt. Durch die vertraglich festgelegten Verzugszinsen wird ein wirtschaftlicher Nachteil für die Stadt Wien aus der verspäteten Zahlung vermieden.

Zu Punkt „Hochhäuser“, Seite 45ff, TZ 17: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 58\]](#)

Das Hochhauskonzept wurde unter der Leitung von Univ.-Prof. Arch. DI Christoph Luchsinger erarbeitet und von einem Fachgremium begutachtet, bevor es der Stadtentwicklungskommission und dem Wiener Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wurde. Das Hochhauskonzept richtet sich insbesondere an die betreffenden Teile der Verwaltung sowie an Architekt*innen und Projektentwickler*innen, weswegen die Verwendung einer spezifischen Fachsprache als angemessen beurteilt wurde.

Die Stadt Wien entwickelte darin eine grundsätzliche Haltung zum Thema Hochhäuser, formulierte Planungsgrundsätze und Prüfkriterien für den Bau von Hochhäusern und definierte einen Planungsprozess, der bei der Planung von Hochhäusern einzuhalten ist. Das räumliche Leitbild des Hochhauskonzeptes beschreibt sechs Gebiete in der Stadt; dies bedeutet nicht, wie der RH festhielt, dass in diesen Bereichen überall Hochhäuser errichtet werden können, sondern mit welchen räumlichen Strategien dies gegebenenfalls erfolgen soll. Andere relevante Einschränkungen wie die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, der Nachweis der Verträglichkeit mit Sichtachsen und Sichtbeziehungen oder sonstige städtebauliche Rahmenbedingungen werden im Bericht nur am Rande oder gar nicht erwähnt.

Der Planungsprozess definiert die Notwendigkeit eines Leitbildes auf Stadtteilebene, bevor konkrete, standortbezogene Planungen starten konnten. Die spezifische Definition von Hochhausstandorten ebenso wie die Definition der spezifischen Mehrwerte kann nicht auf gesamtstädtischer Ebene in der notwendigen Tiefe vorgenommen werden, weshalb diese Fragen im Rahmen lokaler räumlicher Leitbilder auf Basis allgemeiner Planungsgrundsätze und Prüfkriterien sowie eines standardisierten Prozesses zu klären sind.

Die Stadt Wien agiert damit auf der Höhe des aktuellen fachlichen Diskurses, was auch der Vergleich zu anderen großen europäischen Städten zeigt. Die Stadt Berlin beschloss im Jahr 2020 ihr aktuelles Hochhausleitbild, in dem ein vergleichbarer Ansatz wie in Wien gewählt wurde und hält darin wie folgt fest:

„Auf der gesamtstädtischen Ebene des Hochhausleitbildes werden die wesentlichen planerischen Prüfkriterien aufgezeigt, die bei der Wahl eines Hochhausstandortes zu berücksichtigen sind. Es werden keine standortgenauen Aussagen zur räumlichen Verortung von neuen Hochhäusern getroffen. Ebenso werden keine dezidierten Entwicklungsziele zu Höhen, Nutzungen oder Gestaltungen für bestimmte Zonen, Quartiere oder Liegenschaften aufgestellt. Somit wird eine Beeinflussung der Bodenpreisentwicklung als Folge konkreter räumlicher Darstellungen möglicher künftiger Hochhausentwicklungen vermieden und es werden keine Grundstücksspekulationen und gegebenenfalls daraus resultierende Entwicklungsblockaden durch ein gesamtstädtisches Hochhausleitbild ausgelöst. Die Erfahrung aus anderen kommunalen Hochhauskonzepten zeigt zudem, dass eine strategische Steuerung von Hochhausansiedlungen nach stadtgestalterischen Erwägungen (z.B. Akzentuierung besonderer Situationen, Betonung von Sichtachsen) und übergeordneten visuellen Leitbildern im gesamtstädtischen Kontext nur bedingt umsetzbar ist. Eine Investitionsentscheidung zugunsten eines Hochhauses ist neben der städtebaulichen Eignung eines Standortes maßgeblich von der Einschätzung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Bebauungs- und Nutzungskonzepten abhängig. Dieser Zusammenhang kann im Rahmen eines Hochhausleitbildes für ganz Berlin nicht in der erforderlichen Tiefe antizipiert werden. In der großen, vielfältigen und polyzentral strukturierten Stadt Berlin können deshalb konkrete, raumbezogene Planungen mit Hochhaustypologien nur im Rahmen lokaler Detailkonzepte entwickelt werden, deren Aufstellung unter Berücksichtigung und Umsetzung der übergeordneten Vorgaben des Hochhausleitbildes erfolgt. Detailkonzepte können sowohl auf der Maßstabsebene eines gesamten Stadtbezirks als auch für bezirkliche Teilräume und als Vorstufe konkreter Vorhabenplanungen entwickelt werden.“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.), „Hochhausleitbild für Berlin“, Berlin 2020, S. 11)

Anzumerken ist, dass das Wiener Hochhauskonzept 2014 in der Lage war und ist, die Hochhausentwicklung qualitativ und quantitativ zu steuern. Seit Beschluss des Hochhauskonzeptes wurde nur ein Projekt auf Basis des derzeitigen Hochhauskonzeptes entwickelt. Die restlichen seit 2014 errichteten Hochhäuser waren noch auf Basis des vorher geltenden Hochhauskonzeptes bzw. der entsprechenden Übergangsbestimmungen entwickelt worden.

Im Rahmen der Überarbeitung des Stadtentwicklungsplanes 2035 soll auch das Hochhauskonzept aktualisiert werden. Im Zuge dessen werden der Entwicklungsprozess, die Mehrwertdefinition wie auch die räumliche Abgrenzung evaluiert.

Zu Punkt „Umweltfaktoren bei der Widmung von Wohngebieten“, Seite 49ff, TZ 18: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 64\]](#)

Die MA 21A und MA 21B befassen sich im Zuge der Grundlagenerhebung auch mit den auf ein Gebiet einwirkenden Immissionen. Soweit für das Planungsvorhaben relevant, werden die Ergebnisse im Erläuterungsbericht dargelegt. Basis sind in der Regel öffentlich zugängliche Quellen, mitunter werden diese durch Gutachten ergänzt. In Fällen mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Auswirkungen des Plans auf die festgelegten Schutzgüter beurteilt und Alternativen mit möglichst geringen negativen Auswirkungen und möglichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden.

Beim Verfahren 1030 wurden beispielsweise sowohl eine Diagnose des Windkomforts als auch ein Lärmgutachten erstellt und dem Akt beigelegt. Dass Letzteres zu dem Schluss kommt, dass die Planungsrichtwerte entsprechend Ö-NORM S5021-1 für eine Wohngebietswidmung im Bereich der geplanten Wohngebäude eingehalten werden, wird im Bericht des RH nicht erwähnt. In Fällen, wo aufgrund der Grundlagenenerhebung ein kritisches Ausmaß an Immissionen festgestellt wurde, wurde bereits in der Vergangenheit durch eine entsprechende städtebauliche Konfiguration (z.B. Anordnung von Hochgaragen zur Abschirmung einer Lärmquelle wie beim Sonnwendviertel Ost im 10. Bezirk) und/oder spezifische Beschränkungen im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (z.B. Wohnungsverbot, Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu einer Verkehrsfläche zu orientieren) reagiert.

Bestimmte Gebäudeanordnungen und -typologien sind eher geeignet, auf Lärmimmissionen aber auch auf den Klimawandel zu reagieren. Für die Entscheidung sind aber auch andere Faktoren einzubeziehen, wie das Verhältnis von beanspruchter Grundfläche zu Nutzfläche, das Verhältnis Gebäudehülle zu Nutzfläche oder allfällige spezifische Anforderungen. Es gilt daher zwischen unterschiedlichen Zielen der BO abzuwägen. Da der Gesetzgeber bislang keine Gewichtung der Ziele gemäß § 1 Abs. 2 BO vorgenommen hat, obliegt es der MA 21A und MA 21B die Argumente, die für eine konkrete Lösung sprechen, fachlich aufzubereiten, sodass der Gemeinderat abschließend darüber befinden kann. Dies gilt auch für die grundlegende Frage, ob in einem Gebiet ein (neues) Wohngebiet ausgewiesen werden soll oder nicht.

Ergänzend wird angemerkt, dass in vielen Fällen mögliche negative Auswirkungen durch bauliche Begleitmaßnahmen abgemindert werden können und so geeignete Standorte für Wohnen bzw. verwandte Nutzungen geschaffen werden können. Hinsichtlich Lärms ist dies durch die Vorgaben von § 116 BO in Verbindung mit den OIB-Richtlinien sogar verpflichtend.

Den gesetzlichen Vorgaben entsprechend ist die Umweltsituation eine der wesentlichen Rahmenbedingungen bei der Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden die Auswirkungen des Planes auf die festgelegten Schutzgüter im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht (§ 2 Abs. 1b BO) und dargestellt (§ 2 Abs. 1c BO). Gemäß der Empfehlung des RH, bei der Widmung von Wohngebieten Vorbelastungen der Umwelt verstärkt zu berücksichtigen, werden die MA 21A und MA 21B auch vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels ihr fachliches Wirken dahingehend laufend weiterentwickeln und engagiert betreiben.

Zu Punkt „Stellplatzregulativ“, Seite 51f, TZ 19: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 67\]](#)

Bei der Festsetzung oder Abänderung von Stellplatzregulativen ist auf die in § 48 Abs. 3 des Wiener Garagengesetzes genannten Gegebenheiten und Ziele Bedacht zu nehmen. Es soll geprüft werden, auf welche Weise die Anwendung von Stellplatzregulativen nachvollziehbarer gemacht werden kann bzw. allgemein eine nachvollziehbare räumliche Differenzierung der Stellplatzverpflichtung erreicht werden könnte.

Zu Punkt „Grün- und Freiraum“, Seite 53ff, TZ 20: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 68\]](#)

Mit Ausnahme des Verfahrens 1210, das nicht die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hatte, liegen die Plangebiete der überprüften Verfahren innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Somit gingen

die MA 21A und die MA 21B bei der Bearbeitung dieser Gebiete davon aus, dass es sich nicht um Gebiete der Stadterweiterung im Sinne des Fachkonzepts Grün- und Freiraum handelte. Entsprechend war mit den in diesem Fachkonzept angeführten Kennwerten umzugehen. Im laufenden Prozess zur Erstellung des neuen Stadtentwicklungsplanes wird die Frage der Begriffsdefinition „Stadterweiterungsprojekte“ behandelt.

Allgemein werden im Zuge des magistratsinternen Entwurfsverfahrens von der zuständigen Fachdienststelle Anforderungen zum Grünraum bekanntgegeben. Darauf wird, wie auch im Bericht dargelegt, auf verschiedenen Ebenen reagiert, etwa im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, mittels eines städtebaulichen Vertrages oder durch Empfehlungen für eine vertiefende Planung. Wird im Zuge einer Stadterweiterung ein Grünflächenbedarf festgestellt, wird dieser in der Regel durch Ausweisung entsprechender Flächen als Grünland sichergestellt. Ergänzend kann es in einem städtebaulichen Vertrag Vereinbarungen zur Übertragung von Grundflächen an die Stadt Wien und/oder zur Ausgestaltung der entsprechenden Flächen geben.

Laut Fachkonzept Grün- und Freiräume gelten die Kennwerte für Stadterweiterungsprojekte und werden im Bestand angewendet, um die Grün- und Freiraumversorgung in vier Kategorien darzustellen. Die Sicherstellung von Grün- und Freiräumen hat bereits derzeit in der Entwicklung neuer Stadtteile eine große Bedeutung und erfolgt nachweislich. In den letzten Jahren konnte der Rahmen für zahlreiche neue Park- und Grünanlagen geschaffen werden, wie etwa: 2., Freie Mitte Nordbahnhof, 10., Helmut-Zilk-Park, 10., Tangentenpark an der Ostbahn, 14., Jutta-Steier-Park, 21., Alte Donau Bereich Mühlenschüttel, 23., Stadtpark Atzgersdorf. Damit verbunden sind auch Verbesserungen der Grün- und Freiraumversorgung im bebauten Stadtgebiet.

Zu Punkt „Sport- und Fun Halle Praterstern“, Seite 56ff, TZ 21: [\[RH-Bericht NEU ab Seite 73\]](#)

Am 4. Feber 2022 suchte die MA 51 - Sport Wien bei der MA 21B um eine Änderung des Bebauungsplanes im Bereich Praterstern/Venediger Au an, mit dem Ziel, dort als Ersatz für den aufzulassenden Standort Engerthstraße eine neue Sport & Fun Halle zu errichten. Dieses Widmungsansuchen wurde gemäß den internen Prozessvorgaben, die in diesem Bericht unter TZ 8 behandelt wurden, geprüft und am 5. Mai 2022 im Widmungsgespräch behandelt. Dort wurde u.a. festgestellt, dass der neue Standort aufgrund der öffentlichen Erreichbarkeit und der Nähe zu den tatsächlichen Nutzer*innen gut geeignet sei und die vorgesehene Nutzung auch der gültigen Flächenwidmung „Grünland – Erholungsgebiet, Sport- und Spielplätze“ entspreche.

Das Ansuchen um Baubewilligung für die gegenständliche Sport & Fun Halle wurde von der MA 51 gestellt, die durch die WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH vertreten wurde. Das Bauansuchen langte am 14. Feber 2022 bei der MA 37 ein. Das Bauansuchen stützte sich auf § 71 der BO, nicht auf § 69 BO, wie die Wortwahl „Abweichen von den Bebauungsbestimmungen“ im 3. Absatz nahelegt. Es wurde daher auch eine befristete und keine unbefristete Bewilligung, wie in § 69 BO vorgeesehen, erteilt.

Im Zuge des baubehördlichen Verfahrens ersuchte die MA 37 auch die MA 21B um Stellungnahme. Diese stimmte mit Stellungnahme vom 16. Mai 2022 einer befristeten Bewilligung zu.

Hinsichtlich Versiegelungsgrad wird darauf hingewiesen, dass sich an der Stelle der nunmehrigen Sport & Fun Halle bereits ein befestigter Sportplatz mit einem Gebäude für Garderoben und Aufenthaltsräume des Platzwartes befand, das im Zuge der Errichtung der Sport & Fun Halle abgebrochen wurde. Die Fläche war somit bereits vor der Errichtung dieser Halle größtenteils versiegelt.

Zu den Aspekten Klimaschutz und Klimawandelanpassung ist auszuführen, dass die Halle laut Einreichprojekt über ein Gründach und eine Fassadenbegrünung verfügen wird. Somit ist für alle im Zuge der zukünftigen Flächenwidmung zu erwartenden Vorschriften aus Klimaschutzgründen vorgesorgt und nach der erforderlichen Zeit für das Wachstum der Pflanzen mit einem Mehr an Begrünung zu rechnen, als es vor der Errichtung der Halle gegeben war. Das Projekt trägt daher zu den Klimaschutzzielen der Stadt Wien bei.

Allgemein kann festgehalten werden, dass in einer wachsenden Stadt selbstverständlich laufend die Infrastruktur mitentwickelt werden muss. Im Bereich der sozialen Infrastruktur (Bildung, Sport etc.) ist dafür oftmals kurzfristig die Errichtung von Gebäuden erforderlich. Und nicht in allen Fällen können die betreffenden Dienststellen zur Erfüllung ihrer Aufgaben die Neufestsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abwarten. Vielfach wird in solchen Fällen eine Bewilligung nach § 71 BO derzeit als einzige Möglichkeit gesehen, zeitnah eine Baubewilligung für dringend erforderliche Bauvorhaben zu erlangen.

III. Zu den Schlussempfehlungen wird wie folgt Stellung genommen:

Zu Schlussempfehlung TZ 3:

Der im Rahmen der Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“ vorgeschriebene Mindestanteil an geförderter Wohnnutzfläche (Zwei-Drittel-Regel) soll kurz- oder mittelfristig nicht geändert werden. Die empfohlenen Daten liegen den entsprechenden Stellen der Stadt Wien vor, haben für die Widmungstätigkeit der MA 21A oder MA 21B aber keine unmittelbare Auswirkung.

Zu Schlussempfehlung TZ 8:

Der Empfehlung kann insofern Rechnung getragen werden, als die Ergebnisse des Startgespräches den Akten beigelegt werden.

Zu Schlussempfehlung TZ 11:

Der Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung wird ersucht werden, die im Gremium geführte Auseinandersetzung und inhaltliche Debatte zu den jeweilig vorgelegten Planentwürfen ausführlicher als bisher in der schriftlichen Stellungnahme abzubilden. Angemerkt wird jedoch, dass es sich beim Fachbeirat um ein unabhängiges Gremium handelt, somit muss ihm auch ein entsprechendes Maß an Freiheit bei der Erledigung seiner Aufgaben zugestanden werden. Die Stellungnahmen des Fachbeirates werden derzeit bereits im Zuge der öffentlichen Auflage der Bevölkerung zur Kenntnis gebracht.

Zu Schlussempfehlung TZ 12:

Diese Empfehlung ist durch die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht und durch den Erlass „Durchführung des Verfahrens bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne“ bereits derzeit sichergestellt. Weitere Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.

Zu Schlussempfehlung TZ 14:

Auf strategischer Ebene werden in der Stadt Wien Grundstücksveräußerungen, Grundstückstausche o.ä. besprochen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Stadt keine Liegenschaften veräußert, ohne den groben Rahmen beabsichtigter städtebaulicher Entwicklungen zu kennen. Weitere Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.

Zu Schlussempfehlung TZ 15:

Es handelt sich bei dem betrachteten Fall um eine lang zurückliegende Veräußerung. Bereits seit Jahren werden seitens des Immobilienmanagements der Stadt Wien (MA 69) - vorwiegend in jenen Fällen, in welchen im Hinblick auf die Stadtentwicklung eine zeitnahe Widmungsänderung realistisch erscheint – entsprechende Nachzahlungsverpflichtungen in den Vertragstexten bei Verkäufen an Dritte vorgesehen. Künftig wird in diesen Fällen verstärkt auf die Nutzung derartiger Bestimmungen geachtet werden.

Seit einigen Jahren werden Liegenschaften der Stadt Wien seitens der MA 69 grundsätzlich in Bieterverfahren veräußert. Derzeit werden Verwertungen vorwiegend im Wege der Baurechtseinräumung vorgenommen, um die langfristige Verfügbarkeit von Flächen der Stadt Wien zu sichern.

Zu Schlussempfehlung TZ 17:

Im Rahmen der Überarbeitung des Stadtentwicklungsplanes 2035 soll auch das Hochhauskonzept aktualisiert werden, im Zuge dessen werden der Entwicklungsprozess, die Mehrwertdefinition wie auch die räumliche Abgrenzung evaluiert.

Zu Schlussempfehlung TZ 18:

Den gesetzlichen Vorgaben entsprechend ist die Umweltsituation eine der wesentlichen Rahmenbedingungen bei der Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Bei voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden die Auswirkungen des Planes auf die festgelegten Schutzgüter im Rahmen einer Umweltprüfung untersucht (§ 2 Abs. 1b BO) und dargestellt (§ 2 Abs. 1c BO). Gemäß der Empfehlung des RH, bei der Widmung von Wohngebieten Vorbelastungen der Umwelt verstärkt zu berücksichtigen, werden die MA 21A und MA 21B auch vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels ihr fachliches Wirken dahingehend laufend weiterentwickeln und engagiert betreiben.

Zu Schlussempfehlung TZ 19:

Es wird geprüft werden, auf welche Weise die Anwendung von Stellplatzregulativen nachvollziehbarer gemacht werden kann bzw. allgemein eine nachvollziehbare räumliche Differenzierung der Stellplatzverpflichtung erreicht werden könnte.

Zu Schlussempfehlung TZ 20:

Im laufenden Prozess zur Erstellung des neuen Stadtentwicklungsplanes wird die Frage der Begriffsdefinition „Stadterweiterungsprojekte“ behandelt werden.

Der Empfehlung kann insofern Rechnung getragen werden, als die Ergebnisse des Startgespräches, in dessen Rahmen auch Grün- und Freiraumkennwerte besprochen werden, den Akten beigelegt werden (vgl. TZ 8).

Laut dem Fachkonzept Grün- und Freiräume gelten die Kennwerte für Stadterweiterungsprojekte und werden im Bestand angewendet, um die Grün- und Freiraumversorgung in vier Kategorien darzustellen. Die Sicherstellung von Grün- und Freiräumen hat derzeit bereits in der Entwicklung neuer Stadtteile eine große Bedeutung und erfolgt nachweislich.

Zu Schlussempfehlung TZ 21:

Eine Bewilligung nach § 71 BO wird derzeit als Möglichkeit gesehen, zeitnah eine Baubewilligung für dringend erforderliche Bauvorhaben beispielsweise im Bereich der sozialen Infrastruktur (Bildung, Sport etc.) zu erlangen.