

Per E-Mail vorab
(post@ma22.wien.gv.at)

Dr. Michael Hecht
Partner
T: +43 1 537 70 - 117
E: michael.hecht@fwp.at

REKOMMANDIERT

An die
Wiener Landesregierung
Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 22
Dresdner Straße 45
1200 Wien

Wien, 21. Mai 2024
20/WIEN-SÜD/0101-001 - fwp/2223105.8

Antragstellerin:

**ARGE Oberes Hausfeld
bestehend aus:**

- 1. Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eGenmbH**
Untere Aquäduktgasse 7
1230 Wien
- 2. MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.**
Würtzlerstraße 15
1030 Wien
- 3. NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges.m.b.H.**
Heizergasse 1
2700 Wiener Neustadt
- 4. „Wiener Heim“ Wohnbaugesellschaft m.b.H.**
Donau-City-Straße 1
1220 Wien
- 5. EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH**
Andreasgasse 9
1070 Wien

- 6. SCHWARZATAL | Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH**
Stella-Klein-Löw-Weg 13
1020 Wien
- 7. Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH**
Feldgasse 6-8
1080 Wien
- 8. „Heimbau“ Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mit beschränkter Haftung**
Eichenstraße 2
1120 Wien
- 9. HAUSFELD Projektentwicklung GmbH**
Sissy-Löwinger-Weg 7/1
1100 Wien
- 10. Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung**
Werdertorgasse 9
1010 Wien
- 11. ARWAG Bauträger GmbH**
Würtzlerstraße 15
1030 Wien
- 12. KALLCO Development GmbH & Co KG**
Sissy-Löwinger-Weg 7/1
1100 Wien

- 13. Mischek Bauträger Service GmbH**
Donau-City-Straße 1
1220 Wien
- 14. Wüstenrot Oberes Hausfeld GmbH**
Alpenstraße 61
5033 Salzburg
- 15. PHF Immobilien GmbH**
Florianigasse 24/3
1080 Wien
- 16. BT drei Hausfeld GmbH**
Bruno-Marek-Allee 24/2
1020 Wien
- 17. BT vier Hausfeld GmbH**
Bruno-Marek-Allee 24/2
1020 Wien
- 18. Österreichisches Volkswoh-
nungswerk, Gemeinnützige Ge-
sellschaft mit beschränkter
Haftung**
Bruno-Marek-Allee 23
1020 Wien
- 19. ÖVW Bauträger GmbH**
Bruno-Marek-Allee 23
1020 Wien

**alle vertreten
durch:**

Fellner Wratzfeld & Partner
Rechtsanwälte GmbH
Schottenring 12, 1010 Wien
RA Code P 130572, Vollmacht er-
teilt

**mitbeteiligte
Parteien**

**1. Virus-Verein Projektwerkstatt
für Umwelt und Soziales**

Währingerstraße 59
1090 Wien

**2. Bürgerinitiative Netzwerk Ver-
kehrsregion Wien/NÖ**

Maschlgasse 114
1220 Wien

**zweite mitbetei-
ligte Partei
vertreten durch:**

RA Mag. Wolfram Schachinger
Hafengasse 16/4-5
1030 Wien

wegen:

Städtebauvorhaben „Oberes Haus-
feld“

4-fach
10 Beilagen

**Antrag auf Erteilung einer Änderungsgenehmigung
gemäß § 18b UVP-G 2000**

1. Sachverhalt

1.1. Allgemein

Mit Bescheid der Wiener Landesregierung vom 12.9.2023, GZ 601194-2023, wurde der Antragstellerin gemäß §§ 17 iVm Anhang 1 Spalte 2 Z 18 lit b UVP-G 2000¹ die Genehmigung für das Städtebauvorhaben Oberes Hausfeld nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Projektunterlagen 1 bis 48 und unter Vorschreibung der unter Spruchpunkt II und III genannten Nebenbestimmungen erteilt. Dieser Genehmigungsbescheid ist bereits in Rechtskraft erwachsen.

Mit nachfolgendem Antrag begehrt die Antragstellerin, dieses rechtskräftig genehmigte Vorhaben in den unter 1.2 näher dargestellten Punkten zu ändern. Dies unter anderem aufgrund des Umstandes der Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans durch Beschluss des Gemeinderates vom 20.3.2024.

1.2. Beschreibung der geplanten Änderungen

Es werden nachfolgend die einzelnen Projektänderungen kurz dargestellt. Hinsichtlich dieser geplanten Änderungen wurden fachliche Beurteilungen eingeholt, aus denen sich die Umweltverträglichkeit sowie die technischen Details der geplanten Änderungen ergeben. Die Unterlagen werden dem Antrag als Konvolut beigelegt und bilden einen integrierenden Bestandteil (siehe Beilage /1 - 7).

Vorauszuschicken ist, dass alle Änderungen hinsichtlich ihrer Wirkungen die Betriebsphase betreffen. In der Bauphase kommt es insofern zu keinen verkehrlichen Änderungen, da die Auflagen 8.17 ff des UVP-Genehmigungsbescheides ohnehin eine Beschränkung der Höchstmenge an LKW-Fahrten/Tag vorsehen, diese werden auch durch die geplanten Änderungen jedenfalls eingehalten.

1.2.1. Entfall des Buskorridors

Nach Rechtskraft des gegenständlichen UVP-Genehmigungsbescheides vom 12.9.2023 wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.3.2024, Pr. Zl. 63820-2024-GGI, das für das gegenständliche Vorhaben relevante und dem UVP-Genehmigungsverfahren sowie den Planungen zugrunde gelegte Plandokument 8186 abgeändert. Konkret sieht das abgeänderte Plandokument 8186G nunmehr einen

¹ Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit („UVP-G 2000“), StF: BGBl. Nr. 697/1993 idgF BGBl. I Nr. 26/2023.

Entfall des Buskorridors durch den zentralen Park vor. Durch den Entfall des Buskorridors kommt es zu einer Reduktion der befestigten Verkehrsflächen im Gebiet.

1.2.2. Reduktion der Gesamtstellplatzanzahl

Im genehmigten Vorhaben war vorgesehen, im Vorhabensgebiet 2.439 KFZ-Stellplätze zu errichten, die zur Gänze in Garagen untergebracht werden.

Aufgrund der Optimierung der Bauausführung wird diese Anzahl auf 2.352 KFZ-Stellplätze reduziert. Die beabsichtigten Besucherstellplätze sollen nunmehr direkt auf jedem Bauplatz, auf dem eine Garage errichtet wird, untergebracht werden.

In der Bauphase kommt es insofern zu keinen verkehrlichen Änderungen, da die Auflagen 8.17 ff des UVP-Genehmigungsbescheides ohnehin eine Beschränkung der Höchstmenge an LKW-Fahrten/Tag vorsehen, diese werden auch durch die geplanten Änderungen jedenfalls eingehalten.

2. Rechtliche Bewertung

2.1. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit der Landesregierung im Rahmen eines UVP-Verfahrens erstreckt sich auch auf Änderungen gemäß § 18b UVP-G 2000.² Gegenständlich ist somit die Zuständigkeit der Wiener Landesregierung gegeben.

2.2. Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit

Änderungen eines gemäß § 17 UVP-G 2000 genehmigten Vorhabens sind gemäß § 18b UVP-G 2000 vor Rechtskraft des Abnahmebescheids (also vor Übergang der Zuständigkeit auf die zur Vollziehung der relevanten Vorschriften zuständigen Behörden) unter Anwendung der Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 17 zu genehmigen, wenn sie nach den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung den Bestimmungen in § 17 Abs 2 bis 5 leg cit nicht widersprechen und den von der Änderung betroffenen Beteiligten Gelegenheit eingeräumt wurde, ihre Interessen wahrzunehmen.

²

Schmelz/Schwarzer, UVP-G-ON^{1.00} § 18b UVP-G Rz 6.

Gemäß dem dargelegten Sachverhalt ist ein Zuständigkeitsübergang im Sinn des § 21 UVP-G 2000 mangels Abnahmebescheid noch nicht erfolgt, wodurch eine Änderung des Genehmigungsbescheides nach § 18b UVP-G 2000 zulässig ist.³

Gemäß § 17 Abs 10 UVP-G 2000 sind Änderungen im Sinne des § 18b UVP-G 2000 bei Vorhaben der Z 18 des Anhanges 1 UVP-G 2000 nur Änderungen der Flächeninanspruchnahme oder der Bruttogeschossfläche, des Ausmaßes der Versickerungsflächen, der Anzahl und räumlichen Verteilung der KFZ-Stellplätze, der Gebäudehöhen, der Art der Nutzung und der räumlichen Verteilung der Gesamtkontingente (Bruttogeschossfläche samt prozentueller Anteile der Nutzungsarten), der Energieversorgung, des Verkehrs- und Erschließungssystems sowie des Systems der Abfall- und Abwasserentsorgung, soweit unter Zugrundelegung des Beurteilungsmaßstabes im durchgeführten UVP-Verfahren nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Gegenständlich stellen die geplanten Änderungen jedenfalls eine Änderung iSd § 17 Abs 10 UVP-G 2000 dar. Dies schon allein deshalb, da es zur Änderung der Stellplatzanzahl kommt sowie zu einer Änderung des Erschließungssystems bzw der Flächeninanspruchnahme durch den Entfall des Buskorridors. Darüber hinaus haben die Änderungen auch zur Konsequenz, dass die Nebenbestimmung des UVP-Genehmigungsbescheides II.) 3. in mehrerlei Hinsicht obsolet wird, da für die verkehrlichen Erschließung weder die S1-Spange Seestadt Aspern noch die S1 Wiener Außenring Schnellstraße Knoten Schwechat bis Knoten Süßenbrunn erforderlich sind (siehe dazu im Detail Beilagen ./3a, 3b, 4a, 4b und 5). In diesem Zusammenhang ist auch auf die Rechtsprechung des BVwG zu verweisen, wonach einer Änderungs-genehmigung auch die bloße Änderung einer Nebenbestimmung zugänglich wäre.⁴

Da hinsichtlich dieser Änderungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass keine auch „nachteiligen“ Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, wird seitens der Antragstellerin auch aus anwaltlicher Vorsicht das gegenständliche Änderungs-genehmigungsverfahren iSd § 18b UVP-G 2000 angestrebt.

Festzuhalten ist ferner, dass sich der Kreis der Parteien aufgrund des gegenständlichen Vorhabens nicht erweitert. Da keine über die bereits erteilte Genehmigung hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten sind, sind auch weitere Behörden und (Formal-) Parteien in das Verfahren nicht zwingend mit einzubeziehen.

³ VwGH 30.6.2006, 2006/03/0035.

⁴ BVwG 6.11.2017, W104 2172402-1.

Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der beantragten Änderungen ist auf die Einreichunterlagen zu verweisen aus denen sich ergibt, dass fachlich die Genehmigungsvoraussetzungen der §§17 Abs 2 - 5 UVP-G eingehalten werden.

3. Beilagen

Die Antragstellerin legt nachfolgende Gutachten vor:

- Kompassdokument Projektänderung 2024Beilage ./1
- Technisches Projekt / VorhabensbeschreibungBeilage ./2a
- Technisches Projekt PlanmappeBeilage ./2b
- Fachbeitrag Luft und Klima, Rosinak & Partner Ziviltechniker GmbH vom 3.5.2024Beilage ./3a
- Wirkfaktorbericht Luftschadstoffe, Rosinak & Partner Ziviltechniker GmbH vom 3.5.2024Beilage ./3b
- Fachbeitrag Lärm, Rosinak & Partner Ziviltechniker GmbH vom 21.5.2024Beilage ./4a
- Fachbeitrag Lärm – Rasterlärmkarten, Rosinak & Partner Ziviltechniker GmbH vom 3.5.2024Beilage ./4b
- Verkehrsuntersuchung, areal Consult Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. vom Mai 2024Beilage ./5
- Fachbeitrag Struktur und Entwicklung des Raumes, Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH vom Mai 2024Beilage ./6
- Fachbeitrag Umweltmedizin, Min. Mag. Dr. Margit Winterleitner vom Mai 2024Beilage ./7

4. Antrag

Die Antragstellerin stellt daher den

Antrag,

die Wiener Landesregierung möge

- (i) die gegenständlichen Änderungen nach Maßgabe der vorgelegten Projektunterlagen gemäß § 18b UVP-G 2000 genehmigen

und

- (ii) die Nebenbestimmung des Genehmigungsbescheides vom 12. September 2023 gemäß II.) 3., dass mit der Besiedlung (der restlichen 20 % des Gesamtprojekts Oberes Hausfeld) erst begonnen werden darf, wenn die S1-Spange Seestadt Aspern und die S1 Wiener Außenring Schnellstraße Knoten Schwechat bis Knoten Süßenbrunn hergestellt wurden und jeweils eine Verkehrsfreigabe dafür erfolgt ist, ersatzlos entfallen lassen.

ARGE Oberes Hausfeld

bestehend aus:

Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft "Wien-Süd" eGenmbH
 MIGRA Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.
 NEUE HEIMAT Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsges.m.b.H.
 „Wiener Heim“ Wohnbaugesellschaft m.b.H.
 EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
 SCHWARZATAL | Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH
 Erste ÖSW Wohnbauträger GmbH
 „Heimbau“ Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen. mit
 beschränkter Haftung
 HAUSFELD Projektentwicklung GmbH
 Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter
 Haftung
 ARWAG Bauträger GmbH
 KALLCO Development GmbH & Co KG
 Mischek Bauträger Service GmbH
 Wüstenrot Oberes Hausfeld GmbH
 PHF Immobilien GmbH
 BT drei Hausfeld GmbH
 BT vier Hausfeld GmbH
 Österreichisches Volkswohnungswerk,
 Gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
 ÖVW Bauträger GmbH

