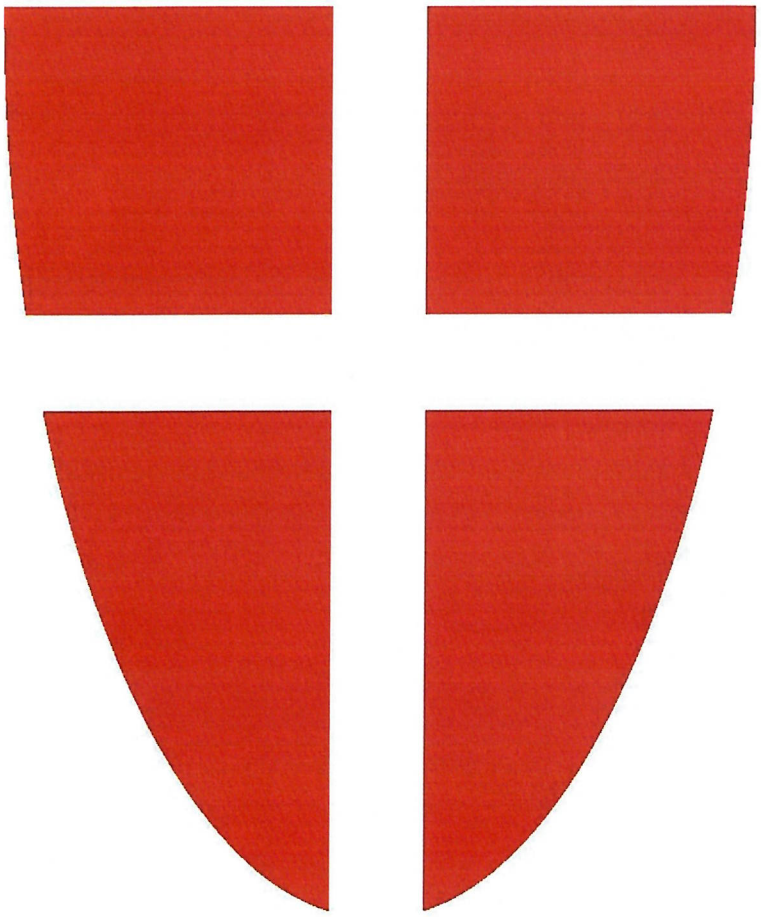
Wiener Landesregierung



Vorhaben

„Modernisierung AGES-Standort“

Verkehrsverbindung: Linie U6-Station Dresdner Straße; Linie 2, 12, 31, 37A, 5A

Wiener Landesregierung

1203021-2026

Wien, 15.09.2026

ARE Austrian Real Estate GmbH
Vorhaben „Modernisierung AGES-Standort"
Feststellungsverfahren nach dem UVP-G 2000

Die Wiener Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 15.09.2026 folgenden Beschluss gefasst:

BESCHEID

Spruch

I.)

Aufgrund des von der ARE Austrian Real Estate GmbH, vertreten durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., diese vertreten durch die Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH, gestellten Antrags vom 15.07.2026 wird festgestellt, dass für das Vorhaben **„Modernisierung AGES-Standort"** gemäß der Projektunterlage, die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehen ist, **keine Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen ist.

Rechtsgrundlagen:

- § 3 Abs. 7 iVm Anhang 1 Z 18 lit. b Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993 idF BGBl. I Nr. 35/2025;
- § 3 Abs. 7 iVm Abs. 4a iVm Anhang 1 Z 18 lit. d UVP-G 2000.

II.)

Für die Erlassung dieses Bescheides wird der ARE Austrian Real Estate GmbH eine Verwaltungsabgabe in Höhe von EUR 300,00 vorgeschrieben. Dieser Betrag ist binnen der in der beiliegenden Zahlungsanweisung genannten Frist bei sonstiger Exekution an die Stadt Wien einzuzahlen.

Rechtsgrundlage:
Tarif X Tarifpost 130 der Verordnung der Wiener Landesregierung über Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren, LGBl. für Wien Nr. 104/2001 in der geltenden Fassung.

Begründung

Zu Spruchteil I.)

Verfahrensablauf
Die ARE Austrian Real Estate GmbH, vertreten durch die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., diese vertreten durch die Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH, stellt am 15.07.2026 einen Antrag gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 auf Feststellung, dass für die Modernisierung des AGES-Standorts in Wien 22., Spargelfeldstraße 191 keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Die Unterlagen waren zum Zeitpunkt der Antragstellung vollständig. Es wurde eine planliche Darstellung des Vorhabens als für die Entscheidung relevante Beilage vorgelegt.

Mit Schreiben vom 06.08.2026 wurde in Wahrung des Parteiengehörs gemäß § 45 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. I Nr. 82/2025, den Parteien die Möglichkeit gegeben, zu den Ermittlungsergebnissen Stellung zu nehmen. Mit diesem Schreiben wurde neben der Wahrung des Parteiengehörs auch der Verpflichtung gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 im Hinblick auf das Anhörungsrecht der mitwirkenden Behörden und des wasserwirtschaftlichen Planungsorgans entsprochen. Es wurden keine Einwände gegen das Projekt erhoben.

Beschreibung des Vorhabens
Aus dem Antrag vom 15.07.2026 ergibt sich folgende Vorhabensbeschreibung:

Gegenstand des UVP-Feststellungsantrags ist das Grundstück „Neu 01" (siehe Lageplan in der planlichen Darstellung) mit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 91.800 m². Im Zuge der Modernisierung wird der Trakt A abgebrochen und neu errichtet, um diesen einer Modernisierung zugänglich zu machen. Die bebaute Grundfläche des Traktes A beträgt derzeit 2.938,70 m² und wird nach der Neuerrichtung ca. 5.440,60 m² aufweisen. Insgesamt kommt es durch geplante Entsiegelungsmaßnahmen auf dem Projektgrundstück zu einem gleichbleibenden oder geringfügig verringerten Versiegelungsgrad.

Im Gegensatz zum Trakt A ist kein Abbruch und Neuerrichtung der Trakte B und D vorgesehen, sondern lediglich deren Sanierung. Der Trakt C wird um ein Obergeschoß aufgestockt und ebenfalls saniert. Dabei wird das bestehende dritte Obergeschoß abgebrochen und durch ein neues drittes Obergeschoß mit Flachdach ersetzt.

Die derzeit bestehenden Nutzungen der gegenständlichen Trakte A bis D bleiben weiterhin unverändert bestehen. Es finden weiterhin dieselben Tätigkeiten mit nahezu derselben Angestelltenanzahl statt.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 1 UVP-G 2000 lautet:

Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist es, unter Beteiligung der Öffentlichkeit auf fachlicher Grundlage

1. die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen festzustellen, zu beschreiben und zu bewerten, die ein Vorhaben
   a) auf Menschen und die biologische Vielfalt einschließlich der Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume,
   b) auf Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima,
   c) auf die Landschaft und
   d) auf Sach- und Kulturgüter

hat oder haben kann, wobei Wechselwirkungen mehrerer Auswirkungen untereinander miteinzubeziehen sind [...]

§ 3 Abs. 7 UVP-G 2000 lautet:

Die Behörde hat auf Antrag des Projektwerbers/der Projektwerberin, einer mitwirkenden Behörde oder des Umweltanwaltes festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen ist und welcher Tatbestand des Anhanges 1 oder des § 3a Abs. 1 bis 3 durch das Vorhaben verwirklicht wird. Diese Feststellung kann auch von Amts wegen erfolgen. Der Projektwerber/die Projektwerberin hat der Behörde Unterlagen vorzulegen, die zur Identifikation des Vorhabens und zur Abschätzung seiner Umweltauswirkungen ausreichen, im Fall einer Einzelfallprüfung ist hiefür Abs. 8 anzuwenden. Hat die Behörde eine Einzelfallprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen, so hat sie sich dabei hinsichtlich Prüftiefe und Prüfumfang auf eine Grobprüfung zu beschränken. Die Entscheidung ist innerhalb von sechs Wochen mit Bescheid zu treffen. In der Entscheidung sind nach Durchführung einer Einzelfallprüfung unter Verweis auf die in Abs. 5 angeführten und für das Vorhaben relevanten Kriterien die wesentlichen Gründe für die Entscheidung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist oder nicht, anzugeben. Bei Feststellung, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, ist in der Entscheidung auf allfällige seitens des Projektwerbers/der Projektwerberin geplante projektintegrierte Aspekte oder Maßnahmen des Vorhabens, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder verhindert werden sollen, Bezug zu nehmen. Parteistellung und das Recht, Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben, haben der Projektwerber/die Projektwerberin, der Umweltanwalt und die Standortgemeinde. Vor der Entscheidung sind die mitwirkenden Behörden und das wasserwirtschaftliche Planungsorgan zu hören. Die Entscheidung ist von der Behörde in geeigneter Form kundzumachen und der Bescheid

jedenfalls zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen und auf der Internetseite der UVP-Behörde, auf der Kundmachungen gemäß § 9 Abs. 4 erfolgen, zu veröffentlichen; der Bescheid ist als Download für sechs Wochen bereitzustellen. Die Standortgemeinde kann gegen die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts Revision an den Verwaltungsgerichtshof erheben. Der Umweltanwalt und die mitwirkenden Behörden sind von der Verpflichtung zum Ersatz von Barauslagen befreit.

Der Vorspann zum Anhang 1 UVP-G 2000 lautet:

Der Anhang enthält die gemäß § 3 UVP-pflichtigen Vorhaben.

In Spalte 1 und 2 finden sich jene Vorhaben, die jedenfalls UVP-pflichtig sind und einem UVP-Verfahren (Spalte 1) oder einem vereinfachten Verfahren (Spalte 2) zu unterziehen sind. Bei in Anhang 1 angeführten Änderungstatbeständen ist ab dem angeführten Schwellenwert eine Einzelfallprüfung durchzuführen; sonst gilt § 3a Abs. 2 und 3, außer es wird ausdrücklich nur die „Neuerrichtung", der „Neubau" oder die „Neuerschließung" erfasst.

In Spalte 3 sind jene Vorhaben angeführt, die nur bei Zutreffen besonderer Voraussetzungen der UVP-Pflicht unterliegen. Für diese Vorhaben hat ab den angegebenen Mindestschwellen eine Einzelfallprüfung zu erfolgen. Ergibt diese Einzelfallprüfung eine UVP-Pflicht, so ist nach dem vereinfachten Verfahren vorzugehen.

Zu prüfende Tatbestände

Z 18 lit. b

Neuerschließung für Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150 000 m^2.

Z 18 lit. d

Neuerschließung für Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 3,75 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 37 500 m^2 nach Durchführung einer Einzelfallprüfung gemäß § 3 Abs. 4a.

Rechtliche Beurteilung

In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Änderung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000, BGBl. I Nr. 26/2023 (RV 1901 BlgNR 27. GP, 18f) wird der Begriff „Städtebauvorhaben" wie folgt definiert:

„Unter dem Begriff „Städtebauvorhaben" sind Bauvorhaben einer gewissen Größe zu verstehen, die ihrem Wesen nach städtisch sind und daher Wohnbauten, Geschäftsbauten oder Bauten, die Sozial-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen einschließlich der dafür vorgesehenen Infrastruktur beinhalten, oft sind diese Vorhaben multifunktional. Zur vorgesehenen Infrastruktur zählen neben der Wasser-, Wärme-, Stromversorgung, Abfall- und Abwassersystemen, auch ein entsprechendes Straßen- und Wegenetz sowie Frei- und Grünflächen. Als klassisches Städtebauvorhaben ist daher die Erschließung eines Geländes anzusehen, auf dem es nachfolgend (nach Einholung der dafür erforderlichen Einzelbewilligungen; siehe zum Genehmigungsgegenstand von Städtebauvorhaben zu § 3 Abs. 3) zur Errichtung einzelner Gebäude zum überwiegenden Zweck der Stadtentwicklung/Stadterweiterung kommen soll. Aber auch ihrem Wesen nach städtische großflächige „Einzelprojekte" wie Krankenhäuser, Universitätscampi, Konzert/Eventhallen sind gegebenenfalls unter diesem Tatbestand zu prüfen.

Nicht unter den Begriff Städtebauvorhaben fallen hingegen etwa industrielle, gewerbliche oder landwirtschaftliche Projekte (wie Logistikzentren, Glashäuser) sowie Industrie- und Gewerbeparks (siehe die separaten Tatbestände für Logistikzentren sowie Industrie- und Gewerbeparks)."

Einer UVP-Pflicht unterliegt jedenfalls die Neuerschließung für Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150 000 m^2.

Einer UVP-Pflicht unterliegt auch die Neuerschließung für Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 3,75 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 37.500 m^2 nach Durchführung einer Einzelfallprüfung gemäß § 3 Abs. 4a UVP-G 2000.

Mit der Novelle 2023 zum UVP-G 2000 wurde zum Städtebauvorhaben durch den Gesetzgeber klargestellt, dass es sich bei den Städtebau-Tatbeständen in Anhang 1 Z 18 lit. b und d um Neuvorhaben handelt. In den Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Änderung des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes 2000, BGBl. I Nr. 26/2023 (RV 1901 BlgNR 27. GP, 18f) heißt es dazu:

„Die Tatbestände in lit. b) und d) sind als Neuvorhaben konzipiert. Änderungen von Städtebauvorhaben werden nicht erfasst, da neu anschließende Bauvorhaben als Neuerschließung gelten und einmal ausgeführte Vorhaben mit der bestehenden Stadt „verschmelzen"."

Das Bundesverwaltungsgericht hat in diesem Zusammenhang bereits festgestellt, dass es sich nicht um eine Neuerschließung handelt, wenn eine bereits bestehende Bebauung durch neue Bauten ersetzt wird (BVwG 03.11.2025, W118 2300168-1).

Im gegenständlichen Fall werden die Trakte B und D lediglich saniert, beim Trakt C wird neben der Sanierung auch ein Obergeschoss aufgestockt. Es handelt sich dabei um bereits bestehende Gebäude. Durch die Sanierung und Aufstockung bestehender Gebäude liegt keine Neuerschließung im Sinne des Anhang 1 Z 18 lit. b und d vor.

Der Trakt A wird hingegen gänzlich abgebrochen und neu errichtet, es kommt zu einer Vergrößerung der bebauten Grundfläche des Traktes A von 2.938,70 m² auf ca. 5.440,60 m². Im Sinne der oben zitierten Rechtsprechung des BVwG liegt auch hier keine Neuerschließung im Sinne des Anhang 1 Z 18 lit. b und d vor, weil lediglich ein bestehendes Gebäude durch ein Neues ersetzt wird.

Laut den Projektunterlagen ist ferner zu entnehmen, dass die bestehenden Nutzungen der Trakte A bis D unverändert bestehen bleiben. Zudem ist das gegenständliche Vorhabensareal bereits an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen angebunden. Der Versiegelungsgrad des Projektgrundstücks ändert sich das durch das gegenständliche Vorhaben auch nicht oder wird sogar geringfügig vermindert.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kommt es daher insgesamt durch das gegenständliche Vorhaben zu keiner Neuerschließung im Sinne des Anhang 1 Z 18 lit. b und d.

Der Tatbestand Neuerschließung für Städtebauvorhaben des Anhangs 1 Z 18 lit. b und d des UVP-G 2000 kommt nicht zur Anwendung und löst im vorliegenden Fall keine UVP-Pflicht aus.

Es ist daher festzustellen, dass für das Vorhaben „Modernisierung AGES-Standort" keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-G 2000 durchzuführen ist.

Diese Feststellung beruht auf jenen Unterlagen, die diesem Verfahren zu Grunde gelegt wurden. Nur darauf bezieht sich die Bindungswirkung dieses Feststellungsbescheides.

Zu Spruchteil II.)

Die Vorschreibung der Kosten ist in den in Spruchteil II.) angeführten gesetzlichen Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich bei der Wiener Landesregierung im Wege der Stadt Wien – Umweltschutz, Dresdner Straße 45, 1200 Wien, einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

Die Beschwerde kann in jeder technisch möglichen Form übermittelt werden. Bitte beachten Sie, dass die Absenderin bzw. der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsverlust, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Pauschalgebühr für die Beschwerde beträgt EUR 50,00. Dieser Betrag ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich, Dienstelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck auf beleghaften Zahlungsanweisungen das betreffende Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) und der Betrag anzugeben sind.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung" ist als Empfänger das Finanzamt Österreich, Dienstelle Sonderzuständigkeiten (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr", das Datum des Bescheides als Zeitraum/Periode und der Betrag anzugeben.

Der Beschwerde ist als Nachweis der Entrichtung der Gebühr der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Gebühren

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Gebührenschuld in der Höhe von **EUR 69,00** entstanden ist. Auch dieser Betrag ist binnen der in der beiliegenden Zahlungsanweisung genannten Frist einzuzahlen. Widrigenfalls müsste Mitteilung an das zuständige Finanzamt gemacht werden.

Rechtsgrundlage:
§ 14 Tarifpost 5 Abs. 1 sowie Tarifpost 6 Abs. 1 Gebührengesetz 1957 (GebG), BGBl. Nr. 267/1957 idF BGBl. I Nr. 43/2026.

Der Vorsitzende:

Dr. Michael Ludwig

Ergeht an:

1. ARE Austrian Real Estate GmbH, z.H. Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH Schottenring 12, 1010 Wien, **per RSb und Zahlschein**
2. Wiener Umweltanwaltschaft, **per ZN**
3. Magistrat der Stadt Wien – Büro des Magistratsdirektors – Gruppe Koordination als Vertreterin der Standortgemeinde, **per ELAK** (ohne Beilagen)

Nachrichtlich an:

4. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung VI/5 – anlagenbezogener Umweltschutz, Umweltbewertung und Luftreinhaltung, **E-Mail an** abt-65@bmluk.gv.at (ohne Beilagen)
5. Umweltbundesamt, Referat Umweltbewertung, **per E-Mail an** uvp@umweltbundesamt.at (ohne Beilagen)

Nach Rechtskraft nachrichtlich an:

6. Amt der Wiener Landesregierung – Magistratsabteilung 45 als Wasserwirtschaftliches Planungsorgan, **per ELAK**
7. Arbeitsinspektorat Wien Nord und NÖ Weinviertel als mitwirkende Behörde, **per E- Mail an** wien.nord.noe.weinviertel@arbeitsinspektion.gv.at
8. Arbeitsinspektorat für Bauarbeiten als mitwirkende Behörde, **per E-Mail an** bau@arbeitsinspektion.gv.at
9. Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung MA 21 A, **per ELAK**
10. Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung MA 21 B, **per ELAK**
11. Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 22 – Bereich Umweltrecht - Team Naturschutz und Fischerei als mitwirkende Behörde, **per ELAK**
12. Magistrat der Stadt Wien – Magistratsabteilung 37 als mitwirkende Behörde, **per ELAK**
13. Magistrat der Stadt Wien – Magistratisches Bezirksamt für den 21. Bezirk – Betriebsanlagenzentrum für den 9. und 18. bis 22. Bezirk als mitwirkende Behörde, **per ELAK**