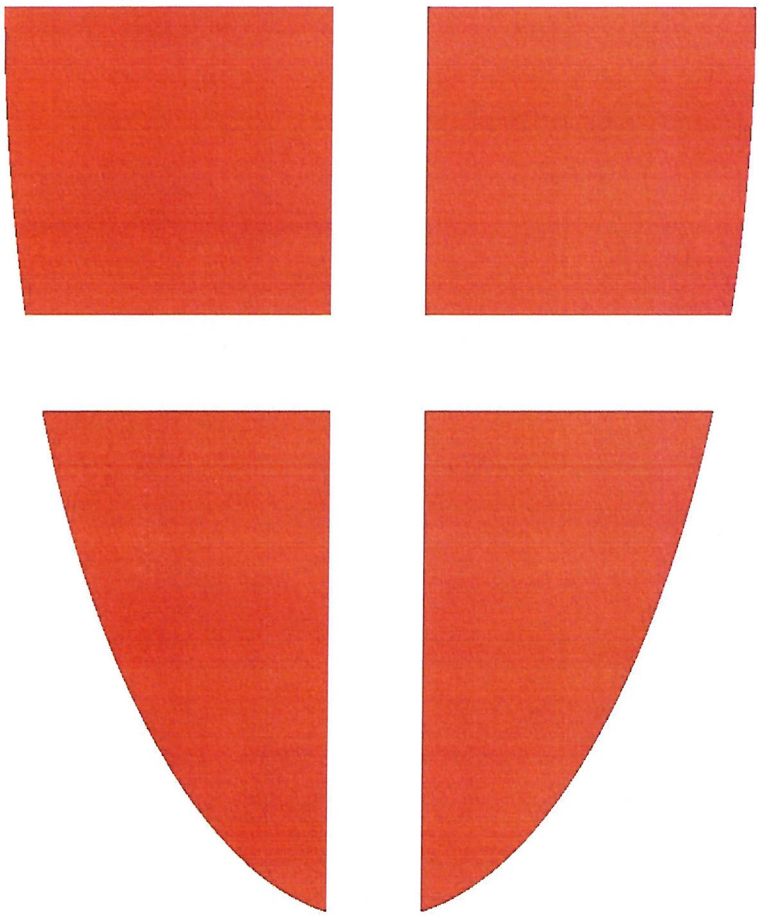
Wiener Landesregierung



Städtebauvorhaben „Oberes Hausfeld“ Änderung gemäß § 18b UVP-G 2000

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

Wiener Landesregierung

1159465-2026

Wien, 15. September 2026

ARGE Oberes Hausfeld
Änderung des Städtebauvorhabens
„Oberes Hausfeld"
Änderung nach § 18b UVP-G 2000

Die Wiener Landesregierung hat in ihrer Sitzung am 15. September 2026 folgenden Beschluss gefasst:

BESCHEID

Aufgrund des Antrages der 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 sowie der ÖVW Bauträger GmbH, alle vertreten durch die Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH, vom 21. Mai 2024, eingelangt am 27. Mai 2024, zuletzt ergänzt am 18. November 2025 auf Erteilung einer Genehmigung für die Änderungen des Städtebauvorhabens „Oberes Hausfeld" gemäß den Projektunterlagen 1 bis 13, die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehen sind, wird gemäß § 18b Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993 idF BGBl. I Nr. 35/2025 [im Folgenden: UVP-G 2000], wie folgt entschieden:

Spruch

I.) Genehmigung

Die Wiener Landesregierung erteilt den Mitgliedern der ARGE Oberes Hausfeld bestehend aus der 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 sowie der ÖVW Bauträger GmbH für die beantragten Änderungen des Städtebauvorhabens „Oberes Hausfeld" gegenüber dem rechtskräftigen Bescheid der Wiener Landesregierung vom 12. September 2023, Zl. 601194-2023, die Genehmigung gemäß den Projektunterlagen 1 bis 13, die mit dem amtlichen Sichtvermerk versehen sind.

Aufhebung einer Bedingung
Aufgrund der Genehmigung der Änderungen wird die im Bescheid der Wiener Landesregierung vom 12. September 2023, Zl. 601194-2023, gemäß § 17 Abs. 4 UVP-G 2000 in Spruchpunkt II.) 3. vorgeschriebene Bedingung, ersatzlos aufgehoben.

Rechtsgrundlagen:
§ 18b iVm § 17 Abs. 2, 4 bis 6, 10 UVP-G 2000

II.) Kosten
Für die Erlassung dieses Bescheides wird der 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 sowie der ÖVW Bauträger GmbH eine Verwaltungsabgabe von EUR 2.600,- vorgeschrieben.

Rechtsgrundlage:
Tarif I X Z 133 der Verordnung der Wiener Landesregierung über Verwaltungsabgaben und Kommissionsgebühren, LGBl. für Wien Nr. 104/2001 idF LGBl. Nr. 15/2026.

Der **Gesamtbetrag von EUR 2.600,-** ist binnen einer Frist von **zwei Wochen** ab Zustellung des Bescheides mittels des beiliegenden Zahlscheins bei sonstiger Exekution an die Stadt Wien zu bezahlen.

Begründung

Zu Spruchpunkt I.)

A. Verfahrensablauf

Das Städtebauvorhaben „Oberes Hausfeld" wurde mit Bescheid der Wiener Landesregierung vom 12. September 2023, Zl. 601194-2023 genehmigt. Der Bescheid erwuchs in Rechtskraft.

Die oben genannten 19 Mitglieder der ARGE Oberes Hausfeld, alle vertreten durch die Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH, stellten am 21. Mai 2024 einen Antrag bei der Wiener Landesregierung im Wege der Stadt Wien - Umweltschutz auf Erteilung einer Genehmigung für die Änderung des Städtebauvorhabens „Oberes Hausfeld" gemäß § 18b UVP-G 2000.

Es wurden Stellungnahmen von Sachverständigen der in Betracht kommenden Fachbereiche zur Überprüfung der Vollständigkeit der Antragsunterlagen zu den unterschiedlichen Fachbereichen eingeholt.

Zuletzt übermittelte die Antragstellerin mit Schreiben vom 18. November 2025 ergänzte Unterlagen. Die Prüfung der ergänzten Unterlagen durch die Sachverständigen ergab schließlich, dass der Antrag und die Einreichunterlagen nunmehr vollständig vorlagen.

Aufgrund des Umstandes, dass davon auszugehen war, dass voraussichtlich mehr als 100 Personen am Verfahren beteiligt sein würden, wurden die Großverfahrensbestimmungen des Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG), BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. I Nr. 82/2025 (§§ 44a ff AVG) iVm den Bestimmungen des UVP-G 2000 angewendet. Der Antrag wurde am 19. März 2026 gemäß § 44a AVG iVm § 9a UVP-G 2000 im redaktionellen Teil der Tageszeitungen „Kurier" (Stammauflage Wien, NÖ, Burgenland) und „Standard" kundgemacht. Weiters wurde die Kundmachung auf der Internetseite der Behörde (https://www.wien.gv.at/kontakte/ma22/bekanntmachungen/) samt Antrag und Einreichunterlagen (alle mit der Möglichkeit eines Downloads) veröffentlicht. In der Kundmachung wurde auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die Unterlagen gemäß § 44b Abs. 2 AVG sowie die Möglichkeit zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen und zur Erhebung von schriftlichen Einwendungen hingewiesen. Auf die Rechtsfolgen des § 44b Abs. 1 AVG wurde ebenfalls hingewiesen.

Der Antrag und die Einreichunterlagen lagen vom 10. März 2026 bis einschließlich 30. April 2026 zur öffentlichen Einsichtnahme beim Amt der Wiener Landesregierung, Stadt Wien - Umweltschutz auf.

Während der öffentlichen Auflagefrist erfolgten keine Einsichtnahmen. Es wurden keine Einwendungen erhoben.

Da aufgrund des Verfahrensstandes nun nicht mehr von zumindest 100 verfahrensbeteiligten Personen auszugehen war, wurde von den Großverfahrensbestimmungen abgegangen. Die Zustellung von behördlichen Schriftstücken erfolgte nun nicht mehr durch Edikt.

Für die Fachbereiche Verkehr, Licht und Beschattung, Lärm und Erschütterungen, Luft, Humanmedizin, Biologische Vielfalt, einschließlich Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume, Wasser, Umweltmeteorologie und Klima, Boden und Fläche, Stadtbild, Kulturgüter, Energietechnik und Energieeffizienz, Abfallwirtschaft sowie Abwasser und Kanal wurden Stellungnahmen von Sachverständigen eingeholt.

Mit Schreiben vom 22. Mai 2026 wurde in Wahrung des Parteiengehörs gemäß § 45 Abs. 3 AVG die Möglichkeit gegeben, zu den Ermittlungsergebnissen Stellung zu nehmen.

Es wurden keine Einwendungen gegen die Gutachten vorgebracht. Das Ermittlungsverfahren konnte daher beendet werden.

B. Beschreibung der Änderungen

- Entfall des Buskorridors durch den zentralen Park auf Basis des abgeänderten Plandokuments 8186G.

- Reduktion der Gesamtstellplatzanzahl 2.439 KFZ-Stellplätze um 87 KFZ-Stellplätze auf 2.352 KFZ-Stellplätze.

- Vollständige Besiedelung/Realisierung des Vorhabens im Jahr 2030 ohne Bedingung der erfolgten Herstellung und Verkehrsfreigabe der S1 – Spange Seestadt Aspern und der S1 Wiener Außenring Schnellstraße Knoten Schwechat bis Knoten Süßenbrunn.

C. Beweiswürdigung

Der zu den einzelnen Genehmigungsvoraussetzungen (Zu Spruchpunkt I.), Kapitel E der Begründung) festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus den entsprechend angeführten gutachterlichen Stellungnahmen der von der Behörde beigezogenen Sachverständigen. Die Gutachten der beigezogenen Sachverständigen waren schlüssig, plausibel und nachvollziehbar.

Es wurden folgende gutachterliche Stellungnahmen eingeholt:

1. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Stadtbild vom 3. April 2026
2. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Energietechnik und Energieeffizienz vom 7. April 2026
3. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Abfallwirtschaft vom 24. März 2026
4. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Luft vom 22. April 2026

5. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Biologische Vielfalt, einschließlich Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume vom 25. März 2026
6. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Licht und Beschattung vom 13. Mai 2026
7. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Wasser vom 15. Mai 2026
8. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Verkehr vom 9. April 2026
9. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Abwasser und Kanal vom 7.April 2026
10. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Kulturgüter vom 23. März 2026
11. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Lärm und Erschütterungen vom 7. April 2026
12. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Umweltmeteorologie und Klima vom 11. Mai 2026
13. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Boden und Fläche vom 10. März 2026
14. Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Humanmedizin vom 19. Mai 2026

D. Zum Verfahren nach § 18 b UVP-G 2000

Gemäß **§ 18b UVP-G 2000** sind Änderungen einer gemäß § 17 erteilten Genehmigung vor dem in § 21 genannten Zeitpunkt unter Anwendung der Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 17 zulässig, wenn
1. sie nach den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung dem § 17 Abs. 2 bis 5 nicht widersprechen und
2. die von der Änderung betroffenen Beteiligten gemäß § 19 Gelegenheit hatten, ihre Interessen wahrzunehmen.
Die Behörde hat dabei das Ermittlungsverfahren und die Umweltverträglichkeitsprüfung insoweit zu ergänzen, als dies im Hinblick auf ihre Zwecke notwendig ist.

Gemäß § **17 Abs. 10 UVP-G 2000** können Genehmigungsbescheide betreffend Vorhaben der Z 18 des Anhanges 1, ausgenommen der lit. e, bis zu deren Ausführung nach den Bestimmungen des § 18b geändert werden. Änderungen im Sinne von § 18b sind betreffend Vorhaben der Z 18 des Anhanges 1, ausgenommen der lit. e, 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.

In der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. August 2025 (W225 2304782-1/16E) sprach das BVwG aus, dass der Änderungstatbestand des § 17 Abs. 10 richtlinienkonform zu interpretieren ist, weshalb auch eine beträchtliche Änderung der Baufreigabe unter § 17 Abs. 10 zu subsumieren ist.

Das Städtebauvorhaben „Oberes Hausfeld" wurde mit Bescheid der Wiener Landesregierung vom 12. September 2023, Zl. 601194-2023 genehmigt. Der Bescheid erwuchs in Rechtskraft. Der Zuständigkeitsübergang gemäß § 21 Abs. 1 bis 4 UVP-G 2000 findet gemäß § 21 Abs. 6 keine Anwendung.

In der Betriebsphase soll es zu folgenden Änderungen kommen:

- Entfall des Buskorridors durch den zentralen Park auf Basis des abgeänderten Plandokuments 8186G. Durch den Entfall des Buskorridors kommt es zu einer Reduktion der befestigten Verkehrsflächen im Gebiet.

- Geplant und genehmigt war die Errichtung von 2.439 KFZ-Stellplätze im Vorhabensgebiet, die zur Gänze in Garagen untergebracht werden. Die geplanten Besucher*innenstellplätze sollen nunmehr ebenfalls in den Garagen untergebracht werden. Die Gesamtstellplatzanzahl wird um 87 Stellplätze auf 2.352 KFZ-Stellplätze reduziert.

- Vollständige Besiedelung/Realisierung des Vorhabens im Jahr 2030 ohne Bedingung der erfolgten Herstellung und Verkehrsfreigabe der S1 – Spange Seestadt Aspern und der S1 Wiener Außenring Schnellstraße Knoten Schwechat bis Knoten Süßenbrunn.

Durch diese Änderungen kommt es zu einer Änderung des Verkehrs- und Erschließungssystems und zu einer Änderung der Anzahl und räumlichen Verteilung der KFZ-Stellplätze im Sinne des § 17 Abs. 10 UVP-G 2000. Aufgrund der oben zitierten Entscheidung des BVwG ist in richtlinienkonformer Auslegung des § 17 Abs. 10 UVP-G 2000 auch die beträchtliche Änderung der Baufreigabe, im gegenständlichen Fall die Vorverlegung der vollständigen Besiedelung/Realisierung des Vorhabens im Jahr 2030 ohne die Anbindung und Verkehrsfreigabe der S1 – Spange Seestadt Aspern und der S1 Wiener Außenring Schnellstraße Knoten Schwechat bis Knoten Süßenbrunn, unter diesen zu subsumieren.

Durch die beantragten Änderungen und die dadurch bedingte Verlagerung der Verkehrsströme sind gemäß unter Zugrundelegung des Beurteilungsmaßstabes im durchgeführten UVP-Verfahren nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Luft- und Schallimmissionen zu erwarten, weshalb von einer Änderung im Sinne des § 17 Abs. 10 UVP-G 2000 auszugehen ist.

Es ist daher § 18b UVP-G 2000 für die Änderung der erteilten Genehmigung anzuwenden.

E. Zur Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Vorhabens

E.1. Zu § 18b Z 1 UVP-G 2000

Gemäß **§ 18b Z 1 UVP-G 2000** sind Änderungen nur zulässig, wenn sie nach den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung dem § 17 Abs. 2 bis 5 nicht widersprechen.

Zur Prüfung der Frage, ob die Änderungen nach den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung dem § 17 Abs. 2 bis 5 nicht widersprechen, wurden Stellungnahmen von den Sachverständigen der in Betracht kommenden Fachbereiche (Verkehr, Licht und Beschattung, Lärm und Erschütterungen, Luft, Humanmedizin, Biologische Vielfalt, einschließlich Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume, Wasser, Umweltmeteorologie und Klima, Boden und Fläche, Stadtbild, Kulturgüter, Energietechnik und Energieeffizienz, Abfallwirtschaft sowie Abwasser und Kanal) eingeholt. Diese kamen übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Änderungen den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht widersprechen.

Es ist daher zunächst festzuhalten, dass die Änderungen den Ergebnissen der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht widersprechen.

Gemäß **§ 18b Z 2 UVP-G 2000** sind Änderungen nur zulässig, wenn die von der Änderung betroffenen Beteiligten gemäß § 19 Gelegenheit hatten, ihre Interessen wahrzunehmen.

Den von den Änderungen betroffenen Beteiligten gemäß § 19 UVP-G 2000 wurde im Rahmen der Kundmachung des Antrages am 19. März 2026 die Gelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen gegeben.

E.2. Allgemeines zur Genehmigungsfähigkeit

Gemäß **§ 17 Abs. 1 UVP-G 2000** hat die Behörde bei der Entscheidung über den Antrag die in den betreffenden Verwaltungsvorschriften und im Abs. 2 bis 6 vorgesehenen Genehmigungsvoraussetzungen anzuwenden. Somit sind neben den Genehmigungsvoraussetzungen nach dem UVP-G 2000 auch jene Genehmigungsvoraussetzungen zu prüfen, die in den einzelnen mitanzuwendenden Materiengesetzen enthalten sind.

Gemäß **§ 3 Abs. 3 UVP-G 2000** sind, wenn ein Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, die nach den bundes- oder landesrechtlichen Verwaltungsvorschriften, auch soweit sie im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu vollziehen sind, für die Ausführung des Vorhabens erforderlichen materiellen Genehmigungsbestimmungen von der Behörde (§ 39) in einem konzentrierten Verfahren mit anzuwenden (konzentriertes Genehmigungsverfahren). Ausgenommen davon sind Vorhaben der Z 18 lit. a bis d und f des Anhanges 1.

Da sich die gegenständliche Änderung nach § 18 b UVP-G 2000 auf ein Städtebauvorhaben der Z 18 lit. b des Anhanges 1 zum UVP-G 2000 bezieht, sind als Genehmigungskriterien im vorliegenden Fall nur die Bestimmungen des § 17 Abs. 2 bis 6 UVP-G 2000 heranzuziehen.

E.3. Zum Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen des UVP-G 2000

E.3.1. Zu § 17 Abs. 2 UVP-G 2000

Gemäß **§ 17 Abs. 2 UVP-G 2000** gelten, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge nachstehende Genehmigungsvoraussetzungen:

1. Emissionen von Schadstoffen, einschließlich der Treibhausgase Kohlenstoffdioxid (CO2), Methan (CH4), Distickstoffoxid (N2O), teilhalogenierte Fluorkohlenwasserstoffe (H-FKW), perfluorierte Kohlenwasserstoffe (P-FKW), Schwefelhexafluorid (SF6) und Stickstofftrifluorid (NF3), sind nach dem Stand der Technik zu begrenzen,
2. die Immissionsbelastung zu schützender Güter ist möglichst gering zu halten, wobei jedenfalls Immissionen zu vermeiden sind, die
    a) das Leben oder die Gesundheit von Menschen oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn/Nachbarinnen gefährden,
    b) erhebliche Belastungen der Umwelt durch nachhaltige Einwirkungen verursachen, jedenfalls solche, die geeignet sind, den Boden, die Luft, den Pflanzen- oder Tierbestand oder den Zustand der Gewässer bleibend zu schädigen, oder
    c) zu einer unzumutbaren Belästigung der Nachbarn/Nachbarinnen im Sinne des § 77 Abs. 2 der Gewerbeordnung 1994 führen,
3. Abfälle sind nach dem Stand der Technik zu vermeiden oder zu verwerten oder, soweit dies wirtschaftlich nicht vertretbar ist, ordnungsgemäß zu entsorgen.

E.3.1.1. Zu § 17 Abs. 2 Z 1 UVP-G 2000

Zur Frage, ob die Emissionen von Schadstoffen nach dem Stand der Technik begrenzt werden, führten die Sachverständigen das Folgende aus:

Der Sachverständige für den Fachbereich Luft führte in seiner gutachterlichen Stellungnahme aus, dass die Emissionen von Schadstoffen, einschließlich der Treibhausgase Kohlenstoffdioxid (CO2), Methan (CH4), Distickstoffoxid (N2O), teilhalogenierte Fluorkohlenwasserstoffe (H-FKW), perfluorierte Kohlenwasserstoffe (P-FKW), Schwefelhexafluorid (SF6) und Stickstofftrifluorid (NF3), nach dem Stand der Technik begrenzt werden würden.

Die Sachverständige für den Fachbereich Abwasser und Kanal führte in ihrer gutachterlichen Stellungnahme aus, dass die Emissionen von Schadstoffen aller Abwässer in die öffentliche Kanalisation der Stadt Wien nach dem Stand der Technik begrenzt würden.

Der Sachverständige für den Fachbereich Wasser führte in seiner gutachterlichen Stellungnahme aus, dass sich hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen durch die geplanten Änderungen, keine Änderungen ergeben würden.

Die Sachverständigen für den Fachbereich Umweltmeteorologie und Klima führten in ihrer gutachterlichen Stellungnahme aus, dass die Emissionen klimarelevanter Gase durch das geplante Änderungsvorhaben nach dem Stand der Technik begrenzt würden.

Aus rechtlicher Sicht ist daher davon auszugehen, dass die Schadstoffemissionen der gegenständlichen Änderung nach dem Stand der Technik begrenzt werden.

E.3.1.2. Zu § 17 Abs. 2 Z 2 erster Halbsatz UVP-G 2000

Zur Frage, ob die Immissionsbelastung für die zu schützenden Güter möglichst gering gehalten wird, führten die Sachverständigen das Folgende aus:

Die Sachverständigen für den Fachbereich Stadtbild, Licht und Beschattung, Wasser, Abwasser und Kanal, Kulturgüter, Humanmedizin, Boden und Fläche, Lärm und Erschütterungen, Luft sowie Umweltmeteorologie und Klima führten in ihren gutachterlichen Stellungnahmen aus, dass die Immissionsbelastung der zu schützenden Güter (weiterhin) gering gehalten werde bzw. sich keine Änderungen hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsbelastung ergäben.

Aus rechtlicher Sicht ist daher davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung durch die gegenständliche Änderung möglichst gering gehalten wird.

E.3.1.3. Zu § 17 Abs. 2 Z 2 lit. a und lit. c UVP-G 2000

Der Sachverständige für den Fachbereich Humanmedizin führte in seiner gutachterlichen Stellungnahme zu den einzelnen Kategorien von Immissionen Folgendes aus:

Dabei zog dieser die folgenden gutachterlichen Stellungnahmen heran:

- Gutachterliche Stellungnahme zu den Fachbereichen Lärm und Erschütterungen
- Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Luft
- Gutachterliche Stellungnahme zum Fachbereich Beleuchtung und Beschattung

E.3.1.3.1. Beurteilung der Schallimmissionen aus humanmedizinischer Sicht:

„In einer Zusammenschau aller schalltechnischen Angaben ist festzustellen, dass es bis auf den Bereich ‚Two in One' [dabei handelt es sich um ein vom gegenständlichen Vorhaben separates Bauvorhaben] zu irrelevanten (weniger als 1 dB), bzw. akustisch nicht differenzierbaren Veränderungen kommt.

Im Bereich „Two in One" kommt es zu Änderungen, die jedoch insgesamt die Grenzwerte einer Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten. Die Veränderungen werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen im Schwankungsbereich der schalltechnischen Erhebungen zum gegenständlichen Bereich gesehen, sodass die Änderungen insgesamt als zwar schalltechnisch gering nachteilig eingestuft werden, aus human-/umweltmedizinischer Sicht als vertretbar bzw. nicht als maßgebliche Veränderung gegenüber der ursprünglichen Genehmigung eingestuft werden."

E.3.1.3.2. Beurteilung der Erschütterungen aus humanmedizinischer Sicht:

„Unter Bezugnahme auf die Gutachterliche Stellungnahme Lärm und Erschütterungen ergeben sich durch die Vorhabensänderungen keine nachteiligen Auswirkungen, sodass sich eine gesonderte human-/umweltmedizinische Beurteilung erübrigt."

E.3.1.3.3. Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen aus humanmedizinischer Sicht:

„Unter Bezugnahme auf die gutachterliche Stellungnahme Luft ist aufgrund der Vorbelastung an Luftschadstoffen im Untersuchungsraum und der modellierten Immissionen für die Leitsubstanz NO_2 bzw. für die übrigen im IG-L geregelten Luftschadstoffe zu schließen, dass die Grenzwerte gem. Anlagen 1 und 2 des IG-L im Untersuchungsraum unterschritten werden.

Im IG-L sind die Grenzwerte, Zielwerte und Alarmwerte zum vorsorglichen Schutz der menschlichen Gesundheit definiert.

Bei Einhaltung dieser Grenzwerte, wie lufttechnisch dargestellt, ergeben sich keine nachteiligen gesundheitlichen Wirkungen bzw. keine nachteiligen Wirkungen durch die vorhabensbedingten Änderungen."

E.3.1.3.4. Beurteilung der Lichtimmissionen aus humanmedizinischer Sicht:

„Unter Bezugnahme auf die gutachterliche Stellungnahme Licht und Beschattung sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVP-G 2000 durch die Änderungen im Vergleich zu dem im durchgeführten UVP-Verfahren zu Grunde gelegten Beurteilungsmaßstab zu erwarten, sodass sich eine gesonderte human-/umweltmedizinische Beurteilung erübrigt."

Aus rechtlicher Sicht ist daher davon auszugehen, dass durch die Immissionen der gegenständlichen Änderung das Leben oder die Gesundheit von Menschen, nicht gefährdet werden und auch keine unzumutbare Belästigung der Nachbar*innen im Sinne des § 77 Abs. 2 GewO 1994 zu erwarten ist.

E.3.1.3.5. Zu § 17 Abs. 2 Z 2 lit. a UVP-G 2000

Zur Frage, ob alle Immissionen vermieden werden, die das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbar*innen gefährden, führten die Sachverständigen das Folgende aus:

Die Sachverständigen für den Fachbereich Lärm und Erschütterungen sowie Boden und Fläche führten in ihren gutachterlichen Stellungnahmen aus, dass alle Immissionen die das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbar*innen gefährden vermieden werden würden.

Aus rechtlicher Sicht ist daher davon auszugehen, dass durch die Immissionen der gegenständlichen Änderung das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbar*innen nicht gefährdet werden.

Vor diesem Hintergrund ist aus rechtlicher Sicht davon auszugehen, dass die Genehmigungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 Z 2 lit. a und lit. c UVP-G 2000 erfüllt sind.

E.3.1.3.6. Zu § 17 Abs. 2 Z 2 lit. b UVP-G 2000

Zu der Frage, ob alle Immissionen, die erhebliche Belastungen der Umwelt durch nachhaltige Einwirkungen verursachen, jedenfalls solche, die geeignet sind, den Boden, die Luft, den Pflanzen- oder Tierbestand oder den Zustand der Gewässer bleibend zu schädigen vermieden werden, führten die Sachverständigen Folgendes aus:

Die Sachverständigen für den Fachbereich Luft, biologische Vielfalt, Wasser, Abwasser und Kanal, Boden und Fläche sowie Umweltmeteorologie und Klima führten in ihren Gutachten aus, dass alle Immissionen vermieden werden würden, die erhebliche Belastungen der Umwelt durch nachhaltige Einwirkungen verursachen, jedenfalls solche, die geeignet sind, den Boden, die Luft, den Pflanzen- oder Tierbestand oder den Zustand der Gewässer bleibend zu schädigen bzw. sich keine Änderungen hinsichtlich der zu erwartenden Immissionsbelastung ergäben.

Aufgrund der Ausführungen der Sachverständigen ist daher davon auszugehen, dass Immissionen, die erhebliche Belastungen der Umwelt durch nachhaltige Einwirkungen verursachen, weil sie insbesondere dazu geeignet sind, den Boden, die Luft, den Pflanzen- und Tierbestand oder den Zustand der Gewässer bleibend zu schädigen, vermieden werden. Aus rechtlicher Sicht wird den Genehmigungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 Z 2 lit. b UVP-G 2000 entsprochen.

E.3.1.3.7. Zu § 17 Abs. 2 Z 3 UVP-G 2000

Der Sachverständige für Abfallwirtschaft führte in seiner gutachterlichen Stellungnahme aus, dass die Vorhabensänderungen keine Auswirkung auf die Art, wie Abfälle vermieden, verwertet oder ordnungsgemäß entsorgt werden, habe.

Aus rechtlicher Sicht liegen die Genehmigungsvoraussetzungen des § 17 Abs. 2 Z 3 UVP-G 2000 daher vor.

E.3.2. Zu § 17 Abs. 5 UVP-G 2000

Ergibt die Gesamtbewertung, dass durch das Vorhaben und seine Auswirkungen, insbesondere auch durch Wechselwirkungen, Kumulierung oder Verlagerungen, unter Bedachtnahme auf die öffentlichen Interessen, insbesondere des Umweltschutzes, schwerwiegende Umweltbelastungen zu erwarten sind, die durch Auflagen, Bedingungen, Befristungen, sonstige Vorschreibungen,

Ausgleichsmaßnahmen oder Projektmodifikationen nicht verhindert oder auf ein erträgliches Maß vermindert werden können, ist der Antrag abzuweisen.

Die Sachverständigen kommen in ihren gutachterlichen Stellungnahmen zu dem Ergebnis, dass keine schwerwiegenden Umweltbelastungen zu erwarten sind, die durch Auflagen, Bedingungen, Befristungen, sonstige Vorschreibungen, Ausgleichsmaßnahmen oder Projektmodifikationen nicht verhindert oder auf ein erträgliches Maß vermindert werden können bzw. dass sich keine Änderungen hinsichtlich der zu Umweltbelastungen ergeben.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich für die Behörde, dass die gegenständliche Änderung durch ihre Auswirkungen, insbesondere auch durch Wechselwirkungen, Kumulierungen oder Verlagerungen, unter Bedachtnahme auf die öffentlichen Interessen des Umweltschutzes keine schwer wiegenden Umweltbelastungen bewirken wird, die durch Auflagen, Befristungen und Ausgleichsmaßnahmen nicht verhindert oder auf ein erträgliches Maß vermindert werden können, sodass der Antrag nicht gemäß § 17 Abs. 5 UVP-G 2000 abzuweisen ist.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass aus rechtlicher Sicht die nach dem UVP-G 2000 zur Anwendung gelangenden Genehmigungsvoraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt sind.

Zur Aufhebung der Bedingung:
Durch die beantragte Änderung soll es zu einer vollständigen Besiedelung und Realisierung des Vorhabens im Jahr 2030 und somit zu einer beträchtlichen Änderung der Baufreigabe kommen. Zu diesem Zeitpunkt ist die Verkehrsfreigabe der S1 – Spange Seestadt Aspern und der S1 Wiener Außenring Schnellstraße Knoten Schwechat bis Knoten Süßenbrunn nicht absehbar, weshalb dem Änderungsverfahren nunmehr ein Ausbauplanfall ohne S1 zugrunde gelegt wurde.

Wie zu Spruchpunkt I.), Kapitel E der Begründung dargelegt, sind die nach dem UVP-G 2000 zur Anwendung gelangenden Genehmigungsvoraussetzungen im vorliegenden Fall und somit auch bei einer vollständigen Besiedelung und Realisierung des Vorhabens im Jahr 2030 erfüllt. Die Bedingung, wonach *mit der Besiedelung (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*, war daher dem Antrag entsprechend aufzuheben.

Zu Spruchpunkt II.)

Die Vorschreibung der Kosten ist in den in Spruchpunkt 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 746,30** entstanden ist. Auch dieser Betrag ist binnen der in der beiliegenden Zahlungsanweisung genannten Frist einzuzahlen. Widrigenfalls müsste Mitteilung an das zuständige Finanzamt gemacht werden.

Rechtsgrundlagen:
§ 14 Tarifpost 5 Abs. 1 sowie Tarifpost 6 Abs. 1 Gebührengesetz 1957 (GebG), BGBl. Nr. 267/1957 idF BGBl. I Nr. 43/2026 sowie § 37 Abs. 52 Z 1 GebG idF BGBl. I Nr. 20/2025.

Der Vorsitzende:

Dr. Michael Ludwig

Ergeht an:

1. 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, **z.H.** Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH, Schottenring 12, 1010 Wien, **RSb und Zahlschein**
2. Magistrat der Stadt Wien - Magistratsabteilung 45 als wasserwirtschaftliches Planungsorgan, **ELAK**
3. Wirtschaftskammer Wien als Standortanwalt gemäß UVP-G 2000, 1020 Wien, Straße der Wiener Wirtschaft 1, **RSb**

Nachrichtlich an:

1. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung 11 – Anlagenbezogener Umweltschutz, Umweltbewertung und Luftreinhaltung, **E-Mail** an abt-65@bmluk.gv.at
2. Umweltbundesamt, Referat Umweltbewertung, **E-Mail** an uvp@umweltbundesamt.at

Nach Ablauf der Beschwerdefrist nachrichtlich an:

3. Magistrat der Stadt Wien - Magistratsabteilung 37, **ELAK**