

**Rechtsanwalt  
Mag. Wolfram Schachinger**

Hafengasse 16/4-5  
1030 Wien  
[schachinger@ra-schachinger.com](mailto:schachinger@ra-schachinger.com)

T +43 1 89038 17  
F +43 1 89038 1715  
[www.ra-schachinger.com](http://www.ra-schachinger.com)

An

Wiener Landesregierung  
p.A. Amt der Wiener Landesregierung  
Magistratsabteilung 22 – Umweltschutz  
Bereich Umweltrecht  
Dresdner Straße 45  
1220 Wien  
[post@ma22.wien.gv.at](mailto:post@ma22.wien.gv.at)

Wiener Umwelthanwaltschaft  
1190 Wien, Muthgasse 62  
[post@wua.wien.gv.at](mailto:post@wua.wien.gv.at)

Magistratsabteilung 37  
MA 37 - Gebietsgruppe Ost - Bezirke 1, 2, 8, 9, 20, 21 und 22  
1200 Wien, Dresdner Straße 82  
[ost@ma37.wien.gv.at](mailto:ost@ma37.wien.gv.at)

25.11.2021

**Betreff: Städtebauvorhaben Donaufeld**

**Einschreiter:** Freies Donaufeld  
Verein zum Schutz der Natur des Donaufelds in Wien  
A-1421 Wien, Postfach 21  
ZVR 1365373602

**vertreten durch:** RA Mag. Wolfram Schachinger  
Hafengasse 16/4-5  
1030 Wien  
Vollmacht erteilt

**Wegen:** Städtebauvorhaben im Donaufeld

**STELLUNGNAHME ZUR UVP-PFLICHT DES  
STÄDTEBAUVORHABENS DONAUFELD**

In umseits bezeichneter Rechtssache wird bekanntgegeben, dass der umseitig bezeichnete Rechtsvertreter auf Grundlage erteilter Vollmacht den Einschreiter rechtsfreundlich vertritt.

Dieser erstattet zu dem Städtebau im Donaufeld die folgende

## **STELLUNGNAHME ZUR UVP-PFLICHT DES VORHABENS,**

und führt aus wie folgt:

### **1. VEREIN ALS ZUSAMMENSCHLUSS BETROFFENER ÖFFENTLICHKEIT**

Nach der höchstgerichtlichen Judikatur kommt der betroffenen Öffentlichkeit gemäß Art 9 Abs 2 Aarhus-Konvention („AK“) das Recht auf Beteiligung in sämtlichen Verfahren zu, wo Vorhaben erhebliche Auswirkung auf die Umwelt haben könnten (Vgl EuGH C-664/15, Rs Protect; VwGH 20.12.2019, Ro 2018/10/0010). Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Art 2 Z 4 AK sind unter anderem eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen und, in Übereinstimmung mit den innerstaatlichen Rechtsvorschriften oder der innerstaatlichen Praxis, deren Vereinigungen, Organisationen oder Gruppen.

Die "betroffene Öffentlichkeit" ist nach Art 2 Z 5 AK die von umweltbezogenen Entscheidungsverfahren betroffene oder wahrscheinlich betroffene Öffentlichkeit oder die Öffentlichkeit mit einem Interesse daran.

Der Einschreiter ist ein genau zu diesem Zweck gegründeter Verein mit **Mitgliedern die unmittelbar durch das Vorhaben betroffen sind.**

### **2. ZUR ZWINGENDEN UVP-PFLICHT BEI ÜBERSCHREITUNG DER SCHWELLENWERTE FÜR STÄDTEBAUVORHABEN**

Nach der derzeitigen - freilich europarechtswidrig zu eng gefassten - Rechtslage unterliegen Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150 000 m<sup>2</sup> **einer zwingenden UVP-Pflicht** im vereinfachten Verfahren.

Städtebauvorhaben sind derzeit nach dem österreichischen UVP-Gesetz – in richtlinienwidriger Weise - wie folgt definiert:

*„Städtebauvorhaben sind Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich. Städtebauvorhaben bzw. deren Teile gelten nach deren Ausführung nicht mehr als Städtebauvorhaben.“*

### **3. ZUM STÄDTEBAUVORHABEN AM DONAUFELD IN SEINER GESAMTHEIT**

Es besteht eine **gesamthafte Planung** für das Zielgebiet Donaufeld im **Ausmaß von 65 ha**. Wobei eine Bebauung mit **6000 Wohneinheiten, Schulcampus usw.** laut STEP 2025 vorgesehen ist.

Diese gesamthafte Planung, die **sämtliche Kriterien nach dem UVP-G für ein Städtebauvorhaben erfüllt**, bedingt das für **das Gesamtvorhaben „Donaufeld“ ein UVP-Verfahren durchzuführen ist.**

#### 4. ZUM HERAUSGELÖSTEN TEIL, WELCHER EINEM UVP-FESTSTELLUNGSVERFAHREN UNTERZOGEN WURDE

Im Widerspruch zur zwingenden UVP-Pflicht für das Gesamtareal „Donaufeld“ wurde mit Bescheid vom 12. Juni 2018, GZ: 275673/2018 festgestellt, dass da Entwicklungsvorhaben Quartier "An der Schanze" keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Hinblick auf den Städtebautatbestand - **und zwar nur im Hinblick auf diesen Tatbestand (!)** - erfülle.

Antragsteller waren:

- 1) wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung
- 2) Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“, eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 3) ARWAG Wohnpark Immobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.
- 4) BUWOG - Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH

Nach dem **zwar rechtskräftigen, aber nur mehr von historischer Bedeutung**, wie in der Folge gezeigt wird, **Feststellungsbescheid**, war das Vorhaben wie folgt definiert:

**„Die Projektwerber planen auf diesem 10,6 ha großen Vorhabensgebiet die Errichtung von Wohnungen sowie ergänzenden Wohnfolgeeinrichtungen (Nahversorger, Gewerbebetriebe und Kindertagesheime) bei einer Gesamtbruttogeschossfläche von 217 001 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 183 140 m<sup>2</sup> auf die geplanten Wohnungen, 18 173 m<sup>2</sup> für Hochgaragen (Sammelgaragen) und 15 688 m<sup>2</sup> auf die Wohnfolgeeinrichtungen. Als Nahversorger ist die Errichtung eines klassischen Supermarkts mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und eines Drogeriemarkts mit einer Verkaufsfläche von 350 m<sup>2</sup> vorgesehen.“**

(Hervorhebungen nicht im Original)

Im Feststellungsbescheid wurde weiters festgehalten:

*„Die Projektwerber betonen, dass ihnen andere gleichartige und in einem räumlichen Zusammenhang stehende Vorhaben, die bestehen oder genehmigt sind, oder Vorhaben, die mit vollständigem Antrag auf Genehmigung bei einer Behörde früher eingereicht oder nach §§ 4 oder 5 UVP-G 2000 früher beantragt wurden, nicht bekannt sind.“*

Die UVP-Pflicht wurde deshalb verneint, da der Supermarkt und der Drogeriemarkt keine Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich sein sollen.

Weiters wurde festgehalten:

*„Darüber hinaus konnten keine Anhaltspunkte gefunden werden, dass es im räumlichen Umfeld zum beantragten Projekt andere Erschließungsprojekte in vergleichbaren Planungsstadien gibt, sodass das beantragte Projekt gemeinsam mit diesen anderen Projekten möglicherweise als ein einheitliches Vorhaben iSd weiten Vorhabensbegriffs des § 2 Abs. 2 UVP-G 2000 zu qualifizieren sein und infolge dieser Projekte insgesamt ein Städtebauvorhaben vorliegen könnte.“*

5. **ZU DEN ÄNDERUNGEN / ZUR TATSACHE, DASS ES SICH BEIM NUNMEHRIGEN VORHABEN UM EIN ALIUD HANDELT/ KEIN VORLIEGEN EINER ENTSCHIEDENEN SACHE**

Die folgenden Informationen sind den offiziellen Angaben der IBA-Wien (abrufbar unter folgendem Link) zu entnehmen:

<https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/donaufeld>

„Der vom wohnfonds\_wien in Kooperation mit der IBA\_Wien ausgelobte Bauträgerwettbewerb "An der Schanze" **startete im Februar 2019**. In einem 2-stufigen, dialogorientierten Verfahren wurden **die Grundlagen für ein neues, lebendiges Stadtquartier mit hoher Wohnqualität und urbanem Charakter gelegt**. Der Dialog zwischen den Akteur\*innen und mit der interessierten Bevölkerung war ein **Schlüssel für gute Quartiersentwicklung**. Daraus konnten leistbare **Rahmenbedingungen mit hoher Qualität für Wohnen und Arbeiten weiterentwickelt werden**. Dieser gemeinsame **Entwicklungsprozess** ermöglichte den regelmäßigen Austausch zwischen Bauträgern, Planer\*innen, Expert\*innen für soziale Nachhaltigkeit und Vertreter\*innen aus der Bevölkerung, wodurch aktuelle Planungsstände ausgetauscht und diskutiert sowie **neue Ideen weiter vorangetrieben werden konnten**. Neben drei großen Workshops, organisiert und begleitet vom Büro Raumposition, waren vor allem selbst-organisierte Arbeitsgruppentreffen ausschlaggebend für die hohe Qualität der **gesamtheitlichen Quartiersentwicklung**. Für das Projektmanagement wurde das Büro Attacca beauftragt. Die Ergebnisse wurden im Februar 2020 präsentiert.

*Nutzungsvielfalt und Anpassungsfähigkeit im Quartier.*

An der Schanze steht die Quartiersentwicklung im Vordergrund: so wird dieses Projektgebiet zu einem lebendigen Quartier mit abwechslungsreichem Angebot und urbanem Charakter werden. **Einen wesentlichen Beitrag dafür leisten Erdgeschosszonen**, die neben der Wohnnutzung auch **Gewerbe, Büros und Einkaufsmöglichkeiten vorsehen**. Diese Räume sehen ein großes **Maß an Anpassungs- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten vor**. Während der zweiten Phase des dialogorientierten Bauträgerwettbewerbs haben sich von der IBA\_Wien initiierte Arbeitsgruppen intensiv mit dem Thema Erdgeschoss- und Sockelzone, soziale Nachhaltigkeit, Freiraum und Mobilität im neuen Stadtteil auseinandergesetzt. Die Arbeitsgruppen waren sowohl aus Vertreter\*innen der Bauträger als auch mit Expert\*innen aus der Planung und der sozialen Nachhaltigkeit besetzt. Somit wurden Themen besprochen und Inhalte abgestimmt, die über die klassischen Abstimmungen in einstufigen Verfahren hinausgehen. Sozialwirksame Gewerbeflächen sind quartierbezogen und somit zentrale Elemente des zukünftigen Stadtteils. Im Vordergrund stehen kleinteilige Nutzungen, die sich vor allem im zentralen Ereignisband zwischen den Baufeldern nördlich der Simone-Veil-Gasse konzentrieren. **Hier wird ein nutzungsdurchmischtes Zentrum für das Quartier, aber auch darüber hinaus entstehen.**

*Steckbrief*

*mehr als 1.500 Wohnungen*

**rund 152.000m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche auf einer Fläche von 7,14 ha**

*Hochgesteckte Ziele*

Gemäß Ausschreibung sind im Quartier insgesamt rund 12.000 m<sup>2</sup> an gewerblicher Nutzfläche zu entwickeln – davon machen etwa 5.000 m<sup>2</sup> „klassisches“ Gewerbe von der Trafik bis zum Supermarkt aus.“

(Hervorhebungen nicht im Original)

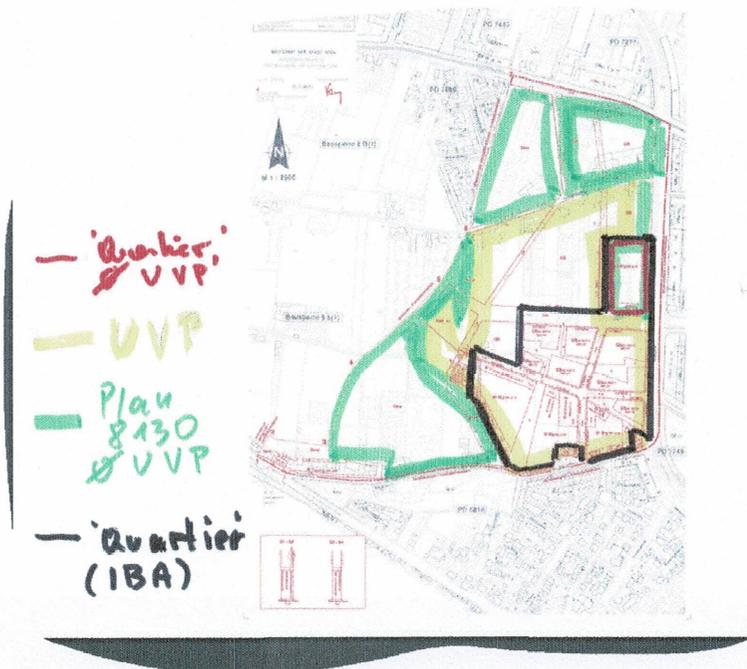
Das nunmehrige Vorhaben, als Ergebnis aus dem Bauträgerwettbewerb, ist nicht mehr mit dem Vorhaben, welches dem Feststellungsverfahren unterzogen wurde, vergleichbar; es stellt ein aliud dar.

Die Änderungen betreffen auch die Tatbestandselemente eines Städtebauvorhabens:

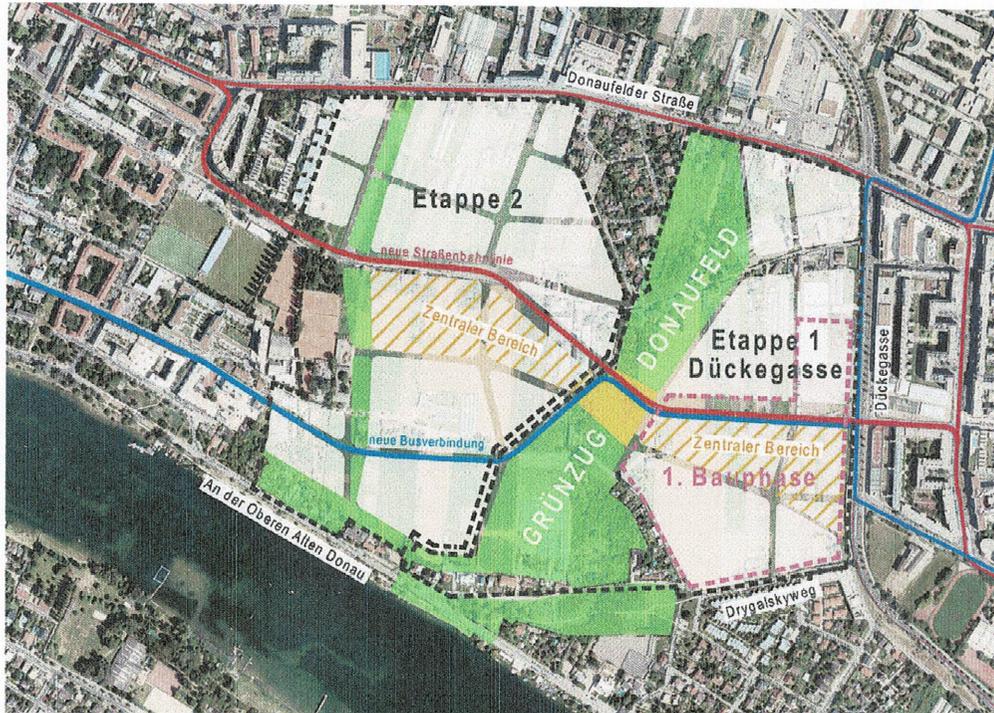
- Fixierte nunmehrige **gewerbliche Nutzfläche von 5000 m<sup>2</sup>** für klassisches Gewerbe (von der Trafik bis zum Supermarkt), anstatt wie im Feststellungsbescheid lediglich geprüft 1150 m<sup>2</sup> (Supermarkt und Drogeriefläche) - somit nunmehr jedenfalls schon aufgrund dieser Tatsache Vorliegen von **Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich.**
- **Unabhängig davon Festlegung, dass ein Nutzungsdurchmischtes Zentrum nicht nur für das Quartier, sondern auch darüber hinaus entstehen soll.**
- **Vorliegen eines aliuds, da andere Grundstücke enthalten sind.**

Für das nunmehrige Vorhaben ist daher ein UVP-Feststellungsverfahren einzuleiten, da der vorliegende UVP-Feststellungsbescheid dieses Vorhaben nicht mehr trägt und dieses nach der Rechtsmeinung der MA 22 (vergleiche in der Folge) einer zwingenden Einzelfallprüfung zu unterziehen ist.

## 6. GRAPHISCHE DARSTELLUNG DER EBEN SKIZZIERTEN UNTERSCHIEDE



## 7. BAUETAPPEN LAUT HP DER IBA



## 8. ZUR ZWINGENDEN EUROPARECHTSKONFORMEN, ABER BIS DATO UNTERLASSENEN, EINZELFALLPRÜFUNG

Das Vorhaben unterliegt einer zwingenden Einzelfallprüfung, es wird in dem Zusammenhang auf die aktuelle Rechtsansicht, die vom Europarecht vorgegeben ist, der MA 22, beispielhaft im **Feststellungsbescheid für das Vorhaben „Neuentwicklung Postsportviertel“**, Feststellungsbescheid vom 14. September 2021 GZ, 873974-2021 verwiesen.

Die UVP-Behörde führt nunmehr (Feststellungsbescheid für das Vorhaben „Neuentwicklung Postsportviertel“ und Feststellungsbescheid für das **Vorhaben „Wiener Fernbusterminal“**) zutreffend aus, dass es sich bei den dortigen Vorhaben, die mit dem unter Punkt 5. dargestellten, vergleichbar sind, um Städtebauvorhaben gemäß der Definition der UVP-RL handelt, **da sie dem Wesen nach jeweils ein städtisches Projekt** darstellen.

Ohne Prüfung im Einzelfall besteht nicht die nötige Gewissheit, dass es bei diesen Projekten - trotz Unterschreitens des Schwellenwertes - nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt kommen kann.

Das Vorhaben ist somit **einer zwingenden Einzelfallprüfung durch die UVP-Behörde zu unterziehen**.

Es werden die wichtigsten Passagen des UVP-Feststellungsbescheides „Neuentwicklung Postsportviertel“ - aus dem Bescheid „Neuentwicklung Postsportviertel“ kopiert und so gleichlautend auch im UVP-Feststellungsbescheid „Wiener Fernbusterminal“ enthalten - wie folgt wiedergegeben:

## 1.2 Einzelfallprüfung nach § 3 Abs. 7 iVm Abs. 5 iVm § 1 Abs. 1 in richtlinienkonformer Auslegung des UVP-G 2000:

Durch den Tatbestand „Städtebauvorhaben“ setzt das UVP-G 2000 den Tatbestand „Städtebauprojekte“ des Anhanges II Z 10 lit. b der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (im Folgenden: UVP-RL), ABl. Nr. L 26 vom 28.1.2012 S. 1, in der Fassung der Richtlinie 2014/52/EU, ABl. Nr. L 124 vom 25.4.2014 S.1, um, wobei sich der Gesetzgeber für die Entscheidung, ob durch ein Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen und daher eine UVP durchzuführen ist, eines fixen Schwellenwertsystems bedient hat.

Mit Erkenntnis vom 11. Dezember 2019, zZ Ra 2019/05/0013-17, betonte der Verwaltungsgerichtshof die Verpflichtung, gesetzliche Bestimmungen, die in Umsetzung einer unionsrechtlichen Richtlinie erlassen wurden, so weit wie möglich im Lichte des Wortlauts und des Zweckes dieser Richtlinie auszulegen und anzuwenden, um das mit ihr angestrebte Ziel zu erreichen. Da durch das UVP-G 2000 die UVP-RL umgesetzt wird, ist im Zweifel daher auch ein Tatbestand des Anhanges I zum UVP-G 2000 richtlinienkonform auszulegen.

Art. 2 Abs. 1 der UVP-RL sieht vor, dass Projekte bei denen unter anderem aufgrund ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Standortes mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, einer Genehmigungspflicht unterworfen und einer Prüfung in Bezug auf ihre Auswirkungen unterzogen werden. Art. 4 Abs. 2 UVP-RL regelt, dass bei Projekten des Anhangs II die Mitgliedstaaten bestimmen, ob das Projekt einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen werden muss, wobei die Mitgliedstaaten diese Entscheidung anhand einer Einzelfalluntersuchung oder anhand von festgelegten Schwellenwerten bzw. Kriterien treffen. Dieser Spielraum wird jedoch zum einen durch die verpflichtende Berücksichtigung der unionsrechtlich vorgegebenen Auswahlkriterien des Anhangs III, zum anderen durch die Verpflichtung der Mitgliedstaaten iSd Art. 2 Abs. 1 UVP-RL, all jene Projekte einer UVP-Pflicht zu unterwerfen, bei denen aufgrund ihrer Art, Größe oder des Standortes mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen sein wird, eingeschränkt.

Aufgrund des Erkenntnisses vom 11. Dezember 2019, zZ Ra 2019/05/0013-17 ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der mit der UVP-Richtlinie verfolgten Zielsetzung, insbesondere nach den in Art. 2 Abs. 1 und in Anhang III dieser Richtlinie ausgeführten Kriterien, für das Absehen von einer Umweltverträglichkeitsprüfung die notwendige Gewissheit bestehen muss, dass bei einem Städtebauvorhaben nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist.

Die Antragstellerin plant auf dem 13,2703 ha großen Vorhabensgebiet neben der Beibehaltung zahlreicher Bereiche für die sportliche Nutzung die Errichtung einer Mehrzweckhalle, eines Nahversorgers, eines Hotels sowie mehrerer Wohnbauten mit insgesamt 1.100 Wohneinheiten. Die Gesamtbruttogeschossfläche soll künftig ca. 103.700 m<sup>2</sup> betragen. Weiters umfasst das Vorhaben die Neuerrichtung von 683 zusätzlichen KFZ-Stellplätzen, womit künftig 1.122 KFZ-Stellplätze bestehen sollen. Dieses Stadtentwicklungsvorhaben ist ein „Städtebauprojekt“ im Sinne des Anhanges II Z 10 lit. b der UVP-RL, da es sich um ein in seinem Wesen nach städtisches Projekt handelt.

Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Intensivierung des Verkehrs, der durch unterschiedliche Nutzungen indiziert wird, besteht ohne Prüfung im Einzelfall nicht die notwendige Gewissheit, dass bei diesem Projekt trotz Unterschreitens der Schwellenwerte des Anhanges 1 Z 18 lit. b UVP-G 2000 nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Es ist deshalb unter richtlinienkonformer Auslegung des UVP-G 2000 eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

## 9. NOCH KEINE PRÜFUNG SONSTIGER UVP-TATBESTÄNDE DURCH DIE UVP-BEHÖRDE

Aber selbst wenn man unterstellen wollte, dass das Vorhaben noch ident wäre und lediglich in der Planungstiefe verfeinert worden wäre, so ist dennoch keine UVP-Freiheit bescheinigt, **da weitere UVP-Tatbestände (Straßen, EKZ, Stellplätze etc) noch nicht geprüft werden konnten.**

Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen im Feststellungsbescheid aus dem Jahr 2018 verwiesen:

*„Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht kommt aufgrund der derzeit vorliegenden Planungstiefe folgender Tatbestand des Anhanges 1 zum UVP- G 2000 in Betracht: Z 18 lit. b: Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 150 000 m<sup>2</sup>;*

***Das bedeutet, dass mangels näherer Angaben die UVP-Relevanz beispielsweise der Sammelgaragen oder des Neubaus einer Straße nicht beurteilt werden kann.***

(Hervorhebung nicht im Original)

## 10. ZUR EINLEITUNG EINES UVP-FESTSTELLUNGSVERFAHRENS

Da dem betroffenen Einschreiter nach der - wohl europarechtswidrigen österreichischen Rechtslage - kein Antragsrecht auf Einleitung eines UVP-Feststellungsverfahrens zukommt, obliegt dies **zwingend der mitwirkenden Behörde (Baubehörde) bzw. der Umweltanwältin nach Kenntnis des gegenständlichen Sachverhaltes.**

Unabhängig davon kann ein derartiges Verfahren – wobei dies als muss im Sinne des gebundenen Ermessens zu lesen ist – **auch von Amts wegen durch die UVP-Behörde eingeleitet werden.**

Im Hinblick darauf wird die gegenständliche Stellungnahme der UVP-Behörde, der Umweltanwältin und der Baubehörde uno actu übermittelt / an diese adressiert.

## 11. DRINGENDE ANREGUNG

Aufgrund obiger Erwägungen erfolgt die dringende

### **Anregung,**

die Baubehörde und / oder die Umweltanwältin mögen einen Antrag bei der UVP-Behörde stellen, ob das Vorhaben der Verpflichtung zur Durchführung einer UVP unterliegt. Die UVP-Behörde möge **ein derartiges Feststellungsverfahren von Amts wegen** einleiten.

*Freies Donaufeld - Verein zum Schutz der Natur des Donaufelds in Wien*