



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH SWB - 21-1/15

MA 21, Verdacht von Anlass- und Gefälligkeits-  
widmungen, Vorbereitung und Abwicklung von  
Änderungsverfahren zum Flächenwidmungs- und  
Bebauungsplan

Prüfersuchen gem. § 73e WStV vom 19. Dezember 2014

## KURZFASSUNG

*Das vorliegende Prüfersuchen zielte auf die Überprüfung von speziellen Widmungsverfahren, wobei namentlich die Widmungsverfahren für das Hochhaus "Danube Flats" und "Lobauvorland, Vienna Kids Farm" als Beispiele genannt wurden. Der Stadtrechnungshof Wien wurde ersucht, die Verwaltungsakten und Verwaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Planänderungsverfahren nach den Grundsätzen der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen.*

*Die stichprobenweise Einschau umfasste 17, in den Jahren 2011 bis 2014 begonnene Widmungsverfahren. Diese Planentwürfe der Magistratsabteilung 21 sahen Festsetzungen für Hochhäuser, Einkaufszentren oder Kinozentren vor bzw. bezogen sich auf bisher nicht berücksichtigten Baubestand.*

*Das Ergebnis der Einschau zeigte eine im Wesentlichen ordnungsgemäße, zweckmäßige und sparsame Durchführung der Widmungsverfahren. Für den Sonderfall der "Abänderungen" bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungspläne waren allerdings Darstellungsmängel im Bericht zur Antragstellung festzustellen. Im Hinblick auf den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit war zu beanstanden, dass die Durchführung der Widmungsverfahren durch eine abteilungsinterne Leitlinie geregelt war, die nicht mehr den magistratsinternen Vorgaben und dem aktuellen Rechtsstand entsprach. Darüber hinaus wurden mehrere Empfehlungen im Hinblick auf die Dokumentation und Nachvollziehbarkeit des Verfahrenslaufes ausgesprochen.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	9
1.1 Prüfersuchen .....	9
1.2 Bürgeranliegen .....	10
1.3 Finale Determinierung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen .....	10
1.4 Prüfungsinhalt.....	11
1.5 Übersicht zum Ablauf eines Widmungsverfahrens .....	12
1.6 Darstellung personenbezogener Daten im Bericht .....	13
2. Regelungen für das Widmungsverfahren .....	14
2.1 Bauordnung für Wien.....	14
2.2 Magistratsinterne Regelungen .....	16
3. Methodik der Gebarungsprüfung der Widmungsverfahren .....	21
3.1 Prüfungsmethode .....	21
3.2 Auswahl der Widmungsverfahren .....	22
3.3 Prüfmaßstab für die Ordnungsmäßigkeit .....	23
3.4 Prüfmaßstab für die Wirtschaftlichkeit .....	25
3.5 Prüfmaßstab für die Zweckmäßigkeit .....	27
3.6 Prüfmaßstab für die Sparsamkeit .....	28
4. Prüfung der Widmungsverfahren für "großvolumige Bauvorhaben" sowie zur Legalisierung von "Schwarzbauten" .....	29
4.1 Ordnungsmäßigkeit der Widmungsverfahren .....	29
4.2 Wirtschaftlichkeit der Widmungsverfahren.....	37
4.3 Zweckmäßigkeit der Widmungsverfahren.....	47
4.4 Sparsamkeit der Widmungsverfahren.....	47
5. Prüfung des Widmungsverfahrens "Danube Flats" .....	48
5.1 Eckpunkte des Widmungsverfahrens .....	48
5.2 Ordnungsmäßigkeit des Widmungsverfahrens .....	49
5.3 Wirtschaftlichkeit des Widmungsverfahrens .....	56
5.4 Zweckmäßigkeit des Widmungsverfahrens .....	66
5.5 Sparsamkeit des Widmungsverfahrens .....	66

6. Fragen des Prüfersuchens im Zusammenhang mit dem Widmungsverfahren	
"Danube Flats" .....	67
6.1 Kenntnis der Projektgesellschaft über eine beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes .....	67
6.2 Verfahren der Projektgesellschaft.....	68
6.3 Zusammensetzung der Jury .....	70
6.4 Einbindung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung .....	73
6.5 Widerspruch zum städtebaulichen Leitbild .....	76
6.6 Anrainerinnen- bzw. Anrainerbefragung .....	77
6.7 Vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Projekt	
"Danube Flats" .....	80
7. Prüfung des Widmungsverfahrens "Vienna Kids Farm".....	82
7.1 Eckdaten des Widmungsverfahrens .....	82
7.2 Ordnungsmäßigkeit des Widmungsverfahrens.....	84
7.3 Wirtschaftlichkeit des Widmungsverfahrens .....	91
7.4 Zweckmäßigkeit des Widmungsverfahrens .....	98
7.5 Sparsamkeit des Widmungsverfahrens .....	98
8. Fragen des Prüfersuchens im Zusammenhang mit dem Widmungsverfahren	
"Vienna Kids Farm".....	99
8.1 Widmungsverfahren zur Legalisierung eines "Schwarzbaus" .....	99
8.2 Mangelhafte Erreichbarkeit des Bauernhofkindergartens .....	100
8.3 Baubewilligungsverfahren und Abbruchbescheid .....	100
8.4 Abwassersituation.....	102
8.5 Überprüfung der Förderungsgebarung .....	103
9. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	104

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A 22 .....	Donauuferautobahn
Abs .....	Absatz

Art.....	Artikel
B-VG.....	Bundes-Verfassungsgesetz
bzgl.....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
d.s.....	das sind
DC .....	Donau City
EUR.....	Euro
exkl. ....	exklusive
f .....	folgende (Seite)
Fachbeirat.....	Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung
ff .....	folgende (Seiten)
FPÖ .....	Freiheitliche Partei Österreich
gem.....	gemäß
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha .....	Hektar
Hg.....	Herausgeber
http .....	Hypertext Transfer Protocol
inkl. ....	inklusive
ISBN .....	Internationale Standardbuchnummer
Lfg. ....	Lieferung
lt.....	laut
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
m <sup>3</sup> .....	Kubikmeter
MA .....	Magistratsabteilung
Nr.....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
Pkt .....	Punkt
Pkte. ....	Punkte
Pkten. ....	Punkten
Pkw.....	Personenkraftwagen

rd. ....	rund
Rz .....	Randziffer
S. ....	Seite
s. ....	siehe
SPÖ .....	Sozialdemokratische Partei Österreich
StRH .....	Stadtrechnungshof
u.a. ....	unter anderem
USt .....	Umsatzsteuer
vgl. ....	vergleiche
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
www .....	World Wide Web
z.B. ....	zum Beispiel
Zl. ....	Zahl

## LITERATURVERZEICHNIS

*Hengstschläger*, Rechnungshofkontrolle (2000), Art 126b Abs 1 und 5, Art 127 Abs 1, Art 127a Abs 1 B-VG Rz 11

*Fiedler*, Die Staatspolitische Funktion des Rechnungshofes (1994) 11f

*Baumgartner* in *Kneihls/Liebenbacher (Hg.)*, Rill-Schäffer-Kommentar Bundesverfassungsrecht 14. Lfg. (2014) Art 126b B-VG Rz 33

*Bauer/Dearing*, Public Management und Governance: Globale Konzepte im nationalen Kontext in *Bauer/Biwald/Dearing*, Gutes Regieren, Konzepte - Realisierungen - Perspektiven S. 48 ff)

*Schedler/Proeller*, New Public Management, 5. Auflage 2011, S. 135 ff

*Kolonovits/Muzak/Stöger*, Verwaltungsverfahrenrecht, 2014, 10. Auflage, S. 84 f, 202

## GLOSSAR

### Plandokument

Ein Plandokument besteht grundsätzlich aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für einen bestimmten Teil des Wiener Stadtgebietes sowie den dazugehörigen Textbestimmungen und der Legende. Die Plandokumente sind fortlaufend nummeriert.

### Stadtentwicklungskommission

Die Stadtentwicklungskommission wurde 1985 mit Gemeinderatsbeschluss geschaffen. In ihr sind alle Ressorts und Parteien des Wiener Gemeinderates politisch vertreten. Die Stadtentwicklungskommission berät den Stadtsenat und den Wiener Gemeinderat in wesentlichen Fragen der Stadtentwicklung. Zu ihrer Aufgabe zählt u.a. die Abgabe von Stellungnahmen und Empfehlungen zu wichtigen Anträgen an die für die Stadtentwicklungspolitik zuständigen Organe sowie Stellungnahmen und Empfehlungen zu Sachkonzepten und Maßnahmen.

### Staffelgeschoß

Das Staffelgeschoß ist ein Geschoß, das gegenüber dem darunterliegenden Geschoß zurückspringt.

### Widmung

Unter den Begriff der Widmung fasste der Stadtrechnungshof Wien alle Bestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zusammen. Diese Vereinfachung diente der leichteren Lesbarkeit des Berichtes.

### Widmungsverfahren

Als Widmungsverfahren bezeichnete der Stadtrechnungshof Wien das gesamte Verwaltungsverfahren zur Erstellung eines Entwurfs für einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Dieses beginnt mit der Grundlagenerhebung und endet mit der Antragstellung an den zuständigen Gemeinderatsausschuss.

## Umweltverbund

Als Umweltverbund wird die Gruppe "umweltverträglicher" Verkehrsmittel im klassischen Sinn bezeichnet. Allgemein werden darunter jedenfalls Fußgängerinnen bzw. Fußgänger, Radfahrerinnen bzw. Radfahrer und öffentliche Verkehrsmittel verstanden.



## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Vorgehensweise der Magistratsabteilung 21 bei Widmungsverfahren für "großvolumige Bauvorhaben" sowie zur Berücksichtigung von nach der Bauordnung für Wien nicht genehmigten Bauten einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Prüfersuchen

Es wurde der Stadtrechnungshof Wien aufgrund eines Prüfersuchens des FPÖ-Gemeinderates Mag. Dr. Alfred Wansch ersucht die *"Vorbereitung und Abwicklung von Änderungsverfahren zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan"* betreffend den *"Verdacht von Anlass- und Gefälligkeitswidmungen"* zu prüfen. Vor dem Hintergrund von Flächenwidmungs- und Bebauungsplanänderungen zur Ermöglichung großvolumiger Bauvorhaben oder Legalisierung bestehender *"Schwarzbauten"* sollte eine Gebarungsprüfung erfolgen. Diese sollte *"im Hinblick darauf, ob die Verwaltungsakte und Verwaltungsmaßnahmen in Zusammenhang mit den Planänderungsverfahren nach den Grundsätzen der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit durchgeführt wurden"*, vorgenommen werden. Zwei Beispiele wurden für derartige Widmungsverfahren aus den letzten vier Jahren genannt. Diese waren das Verfahren zum Widmungsentwurf Plan Nr. 8079, in der Öffentlichkeit bekannt als *"Danube Flats"*, und zum Widmungsentwurf Plan Nr. 7292, in der Öffentlichkeit bekannt als die *"Vienna Kidsfarm"*.

Das Prüfersuchen beinhaltete zu dem Beispiel *"Schwarzbau-Legalisierung Lobauvorland, Vienna Kidsfarm, Plan 7292"* ebenfalls die Darstellung, dass *"dem Verein 'KIDS FARM NURSERY SCHOOL ASSOCIATION - Kinderbetreuungsstätte' ... mittels Sammelbeschluss in der Gemeinderatssitzung vom 29.4.2010 eine Förderung in Höhe von*

*EUR 100.000,- zur Errichtung von Kinderbetreuungsplätzen zuerkannt" wurde. "Angeregt" wurde "in diesem Zusammenhang ebenfalls, wie die Fördernehmerin die Förderung abgerechnet und die Fördergeberin die Abrechnung geprüft und gewürdigt hat. Der Stadtrechnungshof möge daher überprüfen ..., ob und wann die Rückzahlung der Förderung durchgeführt wurde bzw. wenn nein, warum nicht?"*

Die Prüfbefugnis für den Stadtrechnungshof Wien ergab sich aus § 73b Abs 1 WStV.

## **1.2 Bürgeranliegen**

Rund ein halbes Jahr, nach dem das Prüfersuchen gestellt wurde, sendete eine private Initiative u.a. auch dem Stadtrechnungshof Wien eine Information. Der Inhalt bezog sich auf Vorgänge *"im Zusammenhang mit dem privaten Bauvorhaben Danube Flats"*. Die private Initiative wurde vom Stadtrechnungshof Wien verständigt, dass es sich bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen um Verordnungen handelt, deren Festsetzung und Abänderung dem Wiener Gemeinderat obliegt. Gemäß der WStV sind Beschlüsse der zuständigen Kollegialorgane - in diesem Fall des Gemeinderates, des Stadtsenates und des Gemeinderatsausschusses Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung - von der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien ausgenommen.

## **1.3 Finale Determinierung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen**

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind Durchführungsverordnungen zur Bauordnung für Wien und werden zum Raumordnungsrecht gezählt. Auf ihre Erlassung oder Änderung besteht kein Rechtsanspruch. Entsprechend dem verfassungsrechtlich verankerten Legalitätsprinzip (Art 18 B-VG) müssen diese Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, wie alle anderen Durchführungsverordnungen, durch das ihnen zugrunde liegende Gesetz determiniert sein. Was den Grad ihrer Determinierung betrifft, besteht für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne jedoch eine Besonderheit. Im Raumordnungsrecht wird es gemäß ständiger Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes als ausreichend erachtet, wenn im Gesetz Planungsziele festgelegt sind und das Verfahren der Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bindend vorgeschrieben wird (Legalisierung durch das Verfahren).

#### **1.4 Prüfungsinhalt**

Der vorliegende Bericht behandelt die Fragestellungen des Prüfersuchens betreffend die Verwaltungsakten und Verwaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Widmungsverfahren. Die Prüfung umfasste nicht die Überprüfung der Förderungsgebarung. Diese wurde vom Stadtrechnungshof Wien in dem Bericht "MA 10, Subvention für die Errichtung von Kinderbetreuungsplätzen an private Einrichtungen" Zl. StRH II - 10-1/15 geprüft.

Das Widmungsverfahren umfasst die Ausarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne und die Antragstellung zur Beschlussfassung bei den zuständigen politischen Gremien. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind Verordnungen, deren Festsetzung und Abänderung dem Wiener Gemeinderat obliegen. Gemäß der WStV sind Beschlüsse der zuständigen Kollegialorgane - in diesem Fall des Gemeinderates, des Stadtsenates und des Gemeinderatsausschusses für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung - von der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien ausgenommen. Dem Prüfersuchen entsprechend wurde daher ausschließlich die verfahrensbezogene Vorgehensweise bei der Erstellung der Entwürfe für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zur Antragstellung an die beschlussfassenden Kollegialorgane geprüft.

Eine inhaltliche Prüfung der Verfahrensabwicklung wurde vom Stadtrechnungshof Wien nicht in dem Sinn vorgenommen, dass ihre Rechtskonformität im Allgemeinen beurteilt wurde. Vielmehr erfolgte die Prüfung der Rechtmäßigkeit im Rahmen der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und war beschränkt auf gebarungsrelevante Akten der Verwaltung. Das sind jene, die finanzielle Auswirkungen, Konsequenzen für die Ausgaben, Einnahmen oder Vermögensbestände der Stadt Wien haben. In diesem Bereich steht dem Stadtrechnungshof Wien eine Rechtmäßigkeitskontrolle zu. Diese bezieht sich auf die Einhaltung des materiellen öffentlichen und privaten Rechts ebenso wie auf die Beachtung von Organisationsvorschriften und Verfahrensvorschriften, auf die Einhaltung einschlägiger Gesetze und Verordnungen sowie Weisungen und sonstige interne Beschlüsse. Darüber hinausgehend kommt dem Stadtrechnungshof Wien keine Rechts-

kontrolle zu. Diese Aufgabe wird von den Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts wahrgenommen.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt Einschau in die zwei im Prüfauftrag als Beispiele erwähnten Widmungsverfahren. Hierbei wurden auch die im Prüfersuchen aufgeworfenen Fragestellungen einbezogen, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Widmungsverfahren standen. Darüber hinaus erfolgte eine stichprobenweise Einschau in sämtliche prüfungsrelevante Widmungsverfahren, die in den Jahren 2011 bis 2014 begonnen wurden, hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit des Verwaltungshandelns. Aufgrund der großen Menge an Bezugnehmenden Akten, insbesondere Stellungnahmen der Bürgerinnen bzw. Bürger zu den Widmungsverfahren wurde die Methode der stichprobenweisen Einschau gewählt.

### **1.5 Übersicht zum Ablauf eines Widmungsverfahrens**

Die Initiative zur Ausarbeitung eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für ein bestimmtes Gebiet bzw. Vorhaben kann sowohl durch Einbringung eines Widmungsansuchens erfolgen, als auch amtswegig durch den Magistrat der Stadt Wien. Als Grundvoraussetzung für die Neufestsetzung bzw. Abänderung muss ein öffentliches Interesse an der gewünschten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vorliegen, welche als "wichtige Rücksicht" durch die Magistratsabteilung 21 im Widmungsverfahren festzustellen und zu dokumentieren ist.

Das Widmungsverfahren gliedert sich grundsätzlich in zwei Phasen:

- 1) Die magistratsinterne Erstellung und Abstimmung des Vorentwurfs (der sogenannte "Gründruck") für den neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. In dieser Phase werden die Planungsgrundlagen erhoben, der Vorentwurfsplan samt Antragstext und dem Erläuterungsbericht erarbeitet und mit den relevanten Fachdienststellen abgestimmt. Diese Phase endet mit der Erstellung des Entwurfs, dem sogenannten "Rotdruck". Dieser besteht aus dem Planentwurf samt Antragstext und Erläuterungsbericht.

2) Dem Entwurfsverfahren (Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne), das durch die Bauordnung für Wien geregelt ist.

Die wesentlichen Verfahrensschritte sind:

- Die Begutachtung des Entwurfs durch den Fachbeirat,
- die anschließende Auflage des Entwurfs zur öffentlichen Einsicht,
- die Einholung der Stellungnahme der örtlich zuständigen Bezirksvertretung und
- die Antragstellung zur Beschlussfassung an den zuständigen Gemeinderatsausschuss, Stadtsenat und Gemeinderat.

### **1.6 Darstellung personenbezogener Daten im Bericht**

Gemäß § 73e Abs 5 WStV ist der Stadtrechnungshof Wien im Zuge seiner Tätigkeit berechtigt, personenbezogene Daten zu verwenden, soweit dies zur Gebarungs- bzw. Sicherheitskontrolle erforderlich ist. Die Übermittlung personenbezogener Daten in Berichten ist nur insoweit zulässig, sofern deren Kenntnis für das Verständnis der Berichte zwingend erforderlich ist.

In der prüfungsgegenständlichen Angelegenheit war daher zwischen der Ausübung der Prüfungstätigkeit (Ermittlungssphäre) und der Berichterstattung (Berichtssphäre) zu unterscheiden.

Im Rahmen der Ermittlungssphäre verlangte der Stadtrechnungshof Wien von den in die Prüfung miteinbezogenen Dienststellen alle für die Ausübung der Prüftätigkeit als notwendig erachteten Aufklärungen und Auskünfte sowie Einsicht in die betreffenden Verwaltungsakten.

Im Bericht hingegen wurden Wahrnehmungen aus den Verwaltungsakten unter Bedachtnahme auf die Wahrung der Amtsverschwiegenheit und des Datenschutzes in anonymisierter Weise und nur insofern dargestellt, als diese für das Verständnis des Berichtes zwingend erforderlich waren.

## **2. Regelungen für das Widmungsverfahren**

### **2.1 Bauordnung für Wien**

2.1.1 Die gesetzlichen Grundlagen der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind in der Bauordnung für Wien geregelt. Die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Durchführungsverordnungen zur Bauordnung für Wien. Auf ihre Erlassung bzw. Änderung besteht kein Rechtsanspruch. Abänderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dürfen nur aus "wichtigen Rücksichten" vorgenommen werden. Ihre Festsetzung und Abänderung beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen, womit sie rechtsgültig wird.

Die Bauordnung für Wien enthält ebenfalls die verfahrensrechtlichen Regelungen für das Widmungsverfahren und bestimmt somit die Methode, wie die Entscheidungsgrundlagen für den Verordnungsgeber zu erarbeiten sind. Weiters sind in der Bauordnung für Wien die Planungsziele beispielhaft vorgegeben sowie die möglichen Inhalte und Regelungen, die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan enthalten kann.

2.1.2 Gemäß der Bauordnung für Wien ist für die Entwürfe der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne eine Grundlagenforschung durchzuführen. Es sind dabei im Wesentlichen die auf das Plangebiet bezogenen natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung zu erheben. Ebenfalls sind die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, zu erheben.

Darüber hinaus ist die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, unter Bezugnahme auf die ebenfalls in der Bauordnung für Wien enthaltenen gesetzlichen Planungsziele darzulegen. Das sind 15 beispielhaft aufgelistete Planungsziele, die textlich recht allgemein gehalten sind, wie etwa das Ziel "Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen". Ebenfalls ist eine Dar-

stellung des Verhältnisses des Planentwurfs zu Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind erforderlich.

In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob ein Planentwurf einer Umweltprüfung zu unterziehen bzw. ein Umweltbericht zu erstellen ist. Die Kriterien, wann eine Umweltprüfung zu erfolgen hat, enthält ebenfalls die Bauordnung für Wien.

Der ausgearbeitete Planentwurf samt Antragstext und Erläuterungsbericht ist dem Fachbeirat zur Begutachtung vorzulegen. Der Fachbeirat ist gemäß der Bauordnung für Wien ein mit verwaltungsexternen Fachleuten zu besetzendes Gremium.

In weiterer Folge ist der Planentwurf gemeinsam mit der gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates sowie wenn erforderlich auch mit dem Umweltbericht sechs Wochen zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Gleichzeitig ist der Planentwurf zur Stellungnahme der örtlich zuständigen Bezirksvertretung zu übermitteln und den öffentlich-rechtlichen Interessenvertretungen u.a. der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zur Kenntnis zu bringen.

Bei der Antragstellung zum Beschluss des Planentwurfs an den zuständigen Gemeinderatsausschuss, den Stadtsenat und den Gemeinderat hat der Magistrat der Stadt Wien alle eingelangten Stellungnahmen vorzulegen und darüber zu berichten. Ebenso hat er über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfs zum Umweltbericht und zu Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind, zu berichten. Anträge, die von der gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates oder von der Stellungnahme der Bezirksvertretung abweichen, sind besonders zu begründen.

2.1.3 Für Einkaufszentren als "großvolumige Bauvorhaben" im gegenständlichen Prüfungskontext enthält die Bauordnung für Wien besondere Bestimmungen mit Relevanz für das Widmungsverfahren. Für Einkaufszentren sind im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eigene Flächen auszuweisen. Vor der Festsetzung hat eine spezifische Prüfung der Raumverträglichkeit zu erfolgen. Diese hat die Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzungen sowie die Verkehrs-

verhältnisse darzulegen. Hierzu zählten u.a. die Wechselwirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf andere Einkaufszentren und Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung.

2.1.4 Seit Juli 2014 ermächtigt die Bauordnung für Wien die Gemeinde Wien zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen, insbesondere zur Unterstützung der in der Bauordnung für Wien normierten Planungsziele für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Es können somit privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern getroffen werden. Diese können beispielsweise Regelungen über die Tragung von Infrastrukturkosten oder Maßnahmen zur Herbeiführung der zeitgerechten widmungsgemäßen Verwendung von Liegenschaften beinhalten.

2.1.5 Eine weitere gesetzliche Grundlage, die das Widmungsverfahren betrifft, stellt die "Verordnung des Bürgermeisters, mit der jene Angelegenheiten bestimmt werden, über die die Bezirksvorsteher zu informieren sind" vom 19. März 1998 dar. Dieser zufolge sind betroffene Bezirksvorsteherinnen bzw. Bezirksvorsteher zu informieren, wenn eine Bearbeitung eines Bezirksgebietes hinsichtlich des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolgt.

## **2.2 Magistratsinterne Regelungen**

2.2.1 Gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 21 für die Ausarbeitung von Vorschlägen zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes einschließlich der allfälligen Prüfung der Raumverträglichkeit bzw. der Umweltauswirkungen zuständig. Ebenfalls hat sie die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nach der Bauordnung für Wien unter Bedachtnahme auf die Stellungnahmen der zuständigen Dienststellen sowie der beteiligten Interessenvertretungen und Institutionen durchzuführen.

Gemäß Erlass des Magistratsdirektors vom 28. Mai 2015 obliegen die Detailausführung sowie der Abschluss der unter Pkt. 2.1.4 dargestellten privatrechtlichen Vereinbarungen der nach ihrem Inhalt gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien



zuständigen Dienststelle. Zur Unterstützung und magistratsinternen Abstimmung der Dienststellen wurde in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik eine Koordinationsstelle eingerichtet.

2.2.2 Das gesamte Verwaltungshandeln im Hinblick auf den Beschluss eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes - beginnend mit der Grundlagenforschung über die Erarbeitung des Planentwurfs bis zur Antragstellung an den Gemeinderat - ist über die gesetzliche Regelung hinaus in einem detaillierten magistratsinternen Prozess festgelegt. Die Grundlagen hierfür stellen ein Erlass des Magistratsdirektors und eine abteilungsinterne Leitlinie der Magistratsabteilung 21 dar.

2.2.3 Die grundlegende Regelung findet sich in dem Erlass des Magistratsdirektors "Durchführung des Verfahrens bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne" aus dem Jahr 2002. Die zentralen Elemente dieses Erlasses sind die Vorgehensweise bei der Aufbereitung und Darlegung der Entscheidungsgrundlagen, die nachvollziehbare Dokumentation der Entscheidungsprozesse und die Einhaltung der Verfahrensvorschriften und Verfahrensgrundsätze.

Erlassungsgemäß hat jeder Planentwurf aus einer Plandarstellung, den dazugehörigen Textbestimmungen und einem Erläuterungsbericht zu bestehen. Der Erläuterungsbericht hat die Gründe der Bearbeitung, d.s. die gemäß Bauordnung für Wien erforderlichen "wichtigen Rücksichten" und die physische und rechtliche Ausgangssituation darzustellen. Darüber hinaus hat er die Ergebnisse der Analysen und Bewertungen, die angestrebten Ziele und Maßnahmen sowie insbesondere deren Verhältnis zu den gesetzlichen Zielen und zu übergeordneten Planungen, Konzepten und Grundsatzbeschlüssen ausführlich zu beschreiben. Insbesondere sind Abweichungen des Planentwurfs von Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates (z.B. Stadtentwicklungsplan, städtebauliche Leitlinien) dargelegt sind, ausführlich zu erläutern und schlüssig zu begründen. In allen Verfahrensschritten ist der Erläuterungsbericht so zu verfassen, dass er als Erläuterungsbericht an den Gemeinderat dienen kann, wenn keine Änderungen im Laufe des weiteren Verfahrens erfolgen.

Der Antragsakt für die Antragstellung an den Gemeinderatsausschuss und den Gemeinderat hat alle Unterlagen zu enthalten, die als Beleg für das Vorliegen "wichtiger Rücksichten" und ausreichende Entscheidungsgrundlagen sowie für die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Abwägungen und getroffenen Entscheidungen erforderlich sind. Hierbei sind vorhandene Unterlagen und Belege für die kommunalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen der vorgeschlagenen Planungsziele und Maßnahmen (z.B. Infrastrukturkosten, die von der Stadt Wien zu tragen sind), dem Akt anzuschließen.

Änderungen der Planentwürfe zwischen den Verfahrensschritten sind farblich in einer dem Antragsakt beizulegenden Plan- bzw. Textparie darzustellen.

Der Erlass enthält ferner eine detaillierte Darstellung der Vorgehensweise bzgl. der Auflage zur öffentlichen Einsicht des Planentwurfs und den dazu eingelangten Stellungnahmen. Ferner werden die Auswirkungen auf den Verfahrenslauf bei Änderungen von Planentwürfen nach der öffentlichen Auflage sowie hinsichtlich der erforderlichen Vidierung des Antragsaktes dargestellt. Die Vorlage des Antragsaktes an die beschlussfassenden Organe hat jedenfalls im Weg der Vidende durch die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht zu erfolgen.

2.2.4 Die interne Leitlinie der Magistratsabteilung 21 diente der Präzisierung des Erlasses und der Regelung der magistratsinternen Erstellung und Abstimmung des Vorentwurfs. Der in Gebrauch stehende Stand der Leitlinie stammt aus dem Jahr 2007. Eine Aktualisierung der Leitlinie war seitdem nicht mehr erfolgt. Aufgrund der inzwischen in der Planungspraxis erfolgten Vereinfachung des magistratsinternen Verfahrens (durch den Entfall des magistratsinternen Konzeptverfahrens) und den zwischenzeitlichen Änderungen in der Bauordnung für Wien sah der Stadtrechnungshof Wien diese Leitlinie als nicht mehr zweckmäßig an. Es wurde empfohlen, eine Aktualisierung der internen Leitlinie für das Widmungsverfahren vorzunehmen.

Die Leitlinie war in vier Kapitel gegliedert:

1. Veranlassung zur Festsetzung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne,
2. Grundlagenerhebung,
3. magistratsinterne Abstimmung,
4. Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne gemäß der Bauordnung für Wien.

2.2.4.1 Das erste Kapitel enthielt Erläuterungen zu den faktischen Anlässen für die Neufestsetzung bzw. Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die das Vorliegen der in der Bauordnung für Wien genannten "wichtigen Rücksichten" dokumentieren. Zu diesen zählten u.a. die fachliche, rechtliche und politische Bewertung von Projekt- und Widmungsvorschlägen, die von privater Seite (Investorinnen bzw. Investoren, Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern, Bürgerinnen bzw. Bürgern) an die Stadtplanung herangetragen werden. Angeführt waren ebenfalls die Ergebnisse von sektoralen oder örtlichen Untersuchungen, Analysen, Konzepten oder Planungen (z.B. sich aus diesen Untersuchungen ergebender struktureller, funktioneller und/oder gestalterischer Verbesserungsbedarf). Hinsichtlich der darzustellenden "wichtigen Rücksichten" enthielt die Leitlinie den Hinweis, dass diese schlüssig zu belegen sind.

2.2.4.2 Im Kapitel zwei der Leitlinie wurden die gesetzlichen Erfordernisse zur Grundlagenerhebung erläutert. Es waren z.B. die auf Grundflächen und baulichen Anlagen bezogenen Rechtsverhältnisse zu erheben und die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele darzulegen. Die Grundlagenerhebung bezog auch die späteren Auswirkungen von vorgeschlagenen Festsetzungen (z.B. Bewertung von Infrastrukturmaßnahmen) mit ein.

Die Grundlagenerhebung hatte in Form einer städtebaulichen Bestandsaufnahme zu erfolgen. Für dieses Erfordernis lag ein standardisiertes Leistungsbild vor, das im Bedarfsfall an jeweilige konkrete Erfordernisse anzupassen war. Für die Mehrzahl der gebietsmäßig kleinräumigen, sogenannten Abänderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes konnte die städtebauliche Bestandsaufnahme in Form von thematischen Karten durch eine verbale Situationsbeschreibung ersetzt werden.

Ebenfalls Teil der Grundlagenerhebung waren u.a.

- die Ermittlung und Bewertung der Bedarfssituation (z.B. Schulbedarf, wobei die Bedarfsfeststellung durch die fachlich zuständigen Magistratsabteilungen erfolgt),
- die nachvollziehbare und belegte Bewertung von Projektvorschlägen und Widmungsanregungen größerer Dimension durch institutionalisierte Gremien, (diese sind u.a. das Widmungsgespräch der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik [beteiligt sind mehrere Magistratsabteilungen], die Infrastrukturkommission und die Kommission zur Optimierung des Grundstücksmanagements. Die Behandlung in diesen Gremien dient vor allem der Ermittlung der Konsequenzen und Rahmenbedingungen beabsichtigter Maßnahmen [z.B. Infrastrukturmaßnahmen, deren Kosten von der Stadt Wien zu tragen sind]) und
- Wettbewerbe und Gutachterverfahren und weitere qualitätssichernde Verfahren. Diese sollen ebenfalls als Grundlage der Konkretisierung städtebaulicher Zielsetzungen dienen.

2.2.4.3 Das dritte Kapitel der Leitlinie enthielt Bestimmungen zum magistratsinternen Vorentwurfsverfahren.

Hier wurde im Wesentlichen folgender Ablauf bestimmt:

- 1) Bekanntgabe der Planungsabsicht an die zuständige Geschäftsgruppe, die örtlich zuständige Bezirksvorsteherin bzw. den örtlich zuständigen Bezirksvorsteher, bestimmte Gruppen in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik und bei den relevanten Magistratsabteilungen.
- 2) Erstellung eines Konzeptentwurfs (sogenannter "Blaudruck") und dessen Abstimmungsverfahren.
- 3) Feststellung der Erforderlichkeit einer strategischen Umweltprüfung. Das Prüfungsergebnis war im Erläuterungsbericht darzulegen (in den Kapiteln Umweltsituation und Umwelterwägungen) und der Wiener Umwelthanwaltschaft zur Kenntnis zu bringen. Wurde von der Magistratsabteilung 21 das Erfordernis einer Umweltprüfung festgestellt, war die Gruppe Planung in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik zu informieren. Wenn eine strategische Umweltprüfung erforderlich war,

wurde der Umweltbericht parallel zur magistratsinternen Abstimmung des Vorentwurfskonzeptes erstellt.

- 4) Erstellung des Vorentwurfs (sogenannter "Gründruck").
- 5) Begutachtungsverfahren des Vorentwurfs und Information der politischen Ebenen. Neben der Abstimmung mit den Magistratsdienststellen erfolgte auch eine Abstimmung des Vorentwurfs mit außerhalb des Magistrats angesiedelten Stellen, die Interessen der Stadt Wien wahrzunehmen haben. Diese waren nach sachlichem Erfordernis u.a. die Wiener Umweltschutzbehörde, der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds, der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung und die Wien Holding GmbH. Den Bezirksvorsteherinnen bzw. Bezirksvorstehern der betroffenen Bezirke sowie den Klubs der im Gemeinderat und in den Bezirksvertretungen vertretenen Parteien waren die Vorentwürfe ebenfalls zur Kenntnis zu bringen.
- 6) Einarbeitung der zum Vorentwurf abgegebenen Stellungnahmen und Berichtsverfassung darüber. Das Ergebnis des Abstimmungsverfahrens war schriftlich zusammenzufassen und den ins Verfahren einbezogenen Stellen zur Kenntnis zu bringen.
- 7) Über den Vorentwurf, das Abstimmungsverfahren, die in Folge vorgenommenen Änderungen sowie den daraus entstandenen Entwurf ("Rotdruck") war ein Akt anzufertigen.

2.2.4.4 Das vierte Kapitel der Leitlinie bezog sich auf den Teil des Widmungsverfahrens, der in der Bauordnung für Wien geregelt ist und verwies auf die näheren Regeln durch den o.a. Erlass des Magistratsdirektors aus dem Jahr 2002. Die Leitlinie enthielt zusätzlich Vorgaben zur Aktenordnung und zur Verfahrensweise hinsichtlich der Umweltprüfung. Im Zusammenhang mit möglichen Änderungen des Vorentwurfs hatte auch der Entwurf eine nachvollziehbare Abstimmung mit der Wiener Umweltschutzbehörde zu erfolgen. Vor der Auflage zur öffentlichen Einsicht war die schriftliche Freigabe durch die zuständige amtsführende Stadträtin einzuholen.

### **3. Methodik der Gebarungsprüfung der Widmungsverfahren**

#### **3.1 Prüfungsmethode**

Im Sinn eines Soll-Ist-Vergleiches bildeten der dargestellte verfahrensrechtliche Rahmen sowie die magistratsinternen Festlegungen das "Soll" für die Beurteilung der Ord-

nungsmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit der Widmungsverfahren. Für das "Ist" waren alle prüfungsrelevanten Widmungsverfahren zu erheben und deren Verfahrensabwicklung im Sinn des "Soll-Ist"-Vergleiches als "Ist" den o.a. Regelungen gegenüberzustellen.

Entsprechend der Aufgabenstellung waren dies sämtliche Widmungsverfahren der Jahre 2011 bis 2014 mit dem Ziel der Ermöglichung von großvolumigen Bauvorhaben oder der Legalisierung von "Schwarzbauten". Es wurden all jene Verfahren herangezogen, für die im genannten Zeitraum das gesetzlich geregelte Widmungsverfahren eingeleitet wurde, auch wenn die magistratsinterne Planungstätigkeit schon früher begonnen hatte. Die Magistratsabteilung 21 wurde daher aufgefordert, alle darunter fallenden Widmungsverfahren bekannt zu geben und die entsprechenden Akten zur Einschau bereitzustellen.

### **3.2 Auswahl der Widmungsverfahren**

Unter den im Prüfersuchen angesprochenen "großvolumigen Bauvorhaben" verstand der Stadtrechnungshof Wien Großbauvorhaben, Einkaufszentren, Mehrzweckbauvorhaben und Hochhäuser. Um derartige Bauvorhaben realisieren zu können, müssen diese im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesen werden. Durch diese Regelung sollen nachteilige Auswirkungen auf die Stadtstruktur vermieden werden.

Eine Legalisierung von "Schwarzbauten" kann durch einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ermöglicht werden. Dies insofern, als die widmungsmäßige Berücksichtigung die Voraussetzungen für eine nachträgliche Baubewilligung schafft. Die eigentliche Legalisierung erfolgt dann mit der nachträglichen Baubewilligung durch die Magistratsabteilung 37.

Die Magistratsabteilung 21 gab dem Stadtrechnungshof Wien 18 Widmungsverfahren bekannt, die o.a. Vorhaben zum Gegenstand hatten und die innerhalb der Jahre 2011 bis 2014 eingeleitet wurden. Davon betrafen fünf Widmungsverfahren die Schaffung der Voraussetzungen zur Legalisierung von "Schwarzbauten". Da jedoch eines dieser Widmungsverfahren im Prüfungszeitraum nicht abgeschlossen wurde, war es von der

Prüfung nicht umfasst. Der Stadtrechnungshof Wien hielt daher Einschau in vier Widmungsverfahren, die eine Ausweisung von bisher im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht berücksichtigter Baubestände zum Inhalt hatten.

13 Widmungsverfahren bezogen sich auf die Ermöglichung von "großvolumigen Bauvorhaben". Davon umfassten fünf Widmungsverfahren eine Ausweisung von Einkaufszentren, vier eine Ausweisung von Einkaufszentren gemeinsam mit einer Hochhausbebauung und eines eine Ausweisung eines Einkaufszentrums gemeinsam mit einem Kino (2 der 13 Verfahren betrafen die erneute Ausweisung bereits gewidmeter Einkaufszentren). Drei Widmungsverfahren sahen ausschließlich die Ermöglichung einer Hochhausbebauung vor, wobei in einem diese vor der Antragstellung aus dem Planentwurf herausgenommen wurde.

Die im Prüfersuchen explizit genannten Beispiele, das Hochhaus "Danube Flats" und der Erlebnisbauernhof "Vienna Kids Farm" waren unter den von der Magistratsabteilung 21 genannten Widmungsverfahren.

### **3.3 Prüfmaßstab für die Ordnungsmäßigkeit**

Da das Verfahren bei Festsetzung und Abänderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen ein hoheitliches Verwaltungsverfahren ist, kam der Prüfung der Ordnungsmäßigkeit die höchste Priorität zu. Die rechtlichen Rahmenbedingungen, deren Einhaltung zu prüfen waren, finden sich in der Bauordnung für Wien bzw. in der "Verordnung des Bürgermeisters, mit der jene Angelegenheiten bestimmt werden, über die die Bezirksvorsteher zu informieren sind".

Die Ordnungsmäßigkeit der Widmungsverfahren war daher anhand folgender, vom Stadtrechnungshof Wien für wesentlich erachteten, Fragestellungen festzustellen:

- Erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsicht und der entsprechenden Gebietsabgrenzung an die zuständige Bezirksvorsteherin bzw. den zuständigen Bezirksvorsteher?

- Wurden die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung erhoben? Wurden die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, erhoben?
- Wurden die "wichtigen Rücksichten" die für die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sprachen, dargestellt?
- Wurden die Planungsziele dargestellt?
- Wurde die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele dargelegt?
- Wurde das Erfordernis einer Umweltprüfung abgeklärt bzw. eine solche durchgeführt?
- Wurde bei Erfordernis eine Prüfung gem. § 7b bzw. 7c der Bauordnung für Wien durchgeführt?
- Wurde bei der Antragstellung über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfs zu Planungsvorstellungen berichtet, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind?
- Wurde der Planentwurf vor der öffentlichen Auflage dem Fachbeirat zur Begutachtung vorgelegt und eine gutächtl. Stellungnahme eingeholt?
- Wurde der Planentwurf nach entsprechender Kundmachung sechs Wochen lang öffentlich aufgelegt? Erfolgte die Kundmachung der öffentlichen Auflage im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes?
- Wurde der Planentwurf zugleich mit der öffentlichen Auflage den öffentlich-rechtlichen Interessenvertretungen sowie der Wiener Umwelthanwaltschaft zur Kenntnis gebracht?
- Wurde den Gebietskörperschaften, deren Flächen von einem Planentwurf betroffen waren, Gelegenheit zur Erhebung schriftlicher Stellungnahmen gegeben?
- Wurde den Nachbargemeinden Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben, wenn sie an das betroffene Gebiet unmittelbar angrenzen?
- Wurde der Planentwurf mit der öffentlichen Auflage der örtlich zuständigen Bezirksvertretung übermittelt und diese zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen?
- Wurde bei der Antragstellung über sämtliche Stellungnahmen berichtet, die im Rahmen der öffentlichen Auflage des Planentwurfs einlangten?



- Wurde bei der Antragstellung über die abgegebene Stellungnahme des Fachbeirates sowie der Wiener Umweltschutzbehörde berichtet?
- Wurde erforderlichenfalls eine Begründung des Abweichens des Planentwurfs von der Stellungnahme des Fachbeirates bzw. von der Stellungnahme der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vorgenommen?

### **3.4 Prüfmaßstab für die Wirtschaftlichkeit**

Mit dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit des Verwaltungshandelns sollte geprüft werden, ob das Ziel der Verwaltungstätigkeit mit dem geringsten möglichen Aufwand erreicht wurde. Darunter verstand der Stadtrechnungshof Wien gegenständlich insbesondere die Vermeidung von Verfahrensverzögerungen und Verfahrenswiederholungen durch vorausschauende Planung des Verfahrensablaufes (Verfahrensmanagement). Dies konnte dann als erfüllt angesehen werden, wenn standardisierte Prozesse vorlagen und eingehalten wurden.

Gegenständlich war der Ablauf der Widmungsverfahren aufbauend auf den erwähnten gesetzlichen Regelungen der Bauordnung für Wien durch den Erlass des Magistratsdirektors und die interne Leitlinie der Magistratsabteilung 21, die ebenfalls bereits dargestellt wurde, geregelt. Weitere Bestimmungen mit Relevanz für das Widmungsverfahren für Hochhäuser enthielt die städtebauliche Leitlinie "Hochhäuser in Wien", die mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. April 2002 genehmigt wurde.

Es wurde daher unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit geprüft, ob der durch o.a. Bestimmungen vorgegebene Ablauf der Vorbereitung und Durchführung der Widmungsverfahren eingehalten wurde. Die Beurteilung erfolgte anhand der nachstehenden Fragestellungen. Zusätzlich wurde die Dauer der Verfahren betrachtet:

- Wurde entsprechend der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien" für die Hochhauswidmungen ein städtebauliches Leitbild erstellt?
- Wurde entsprechend der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien" der architektonische Entwurf von Hochhäusern in einem Wettbewerb erstellt?

- Erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsicht und der Gebietsabgrenzung an die zuständige Geschäftsgruppe, die örtlich zuständige Bezirksvorsteherin bzw. den örtlich zuständigen Bezirksvorsteher, die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie die Magistratsabteilungen 18, 19, 41 und 69?
- Wurde als Grundlagenerhebung eine städtebauliche Bestandsaufnahme (inkl. eines Erläuterungsberichtes) erstellt oder alternativ, bei kleinräumigen Abänderungen, eine verbale Situationsbeschreibung vorgenommen?
- Erfolgte im Rahmen der Grundlagenerhebung eine Ermittlung und Bewertung der Bedarfssituation?
- Wurde eine Bewertung von Projektvorschlägen und Widmungsanregungen vorgenommen? Erfolgte eine Behandlung der "wesentlichen" Widmungsansuchen in einem Gremium (Infrastrukturkommission, Widmungsgespräch, Kommission zur Optimierung des Grundstücksmanagements, Kontaktgespräch zur Sicherung von Flächen für die Wirtschaft)?
- Wurde ein Vorentwurf samt Antragstext und Erläuterungsbericht erstellt?
- Wurde der Erläuterungsbericht in allen Verfahrensschritten des Widmungsverfahrens so verfasst, dass er grundsätzlich zur Antragstellung geeignet war?
- Wurde die physische und rechtliche Ausgangssituation im Erläuterungsbericht dargestellt?
- Wurden im Erläuterungsbericht sämtliche Festsetzungen und Änderungen dargestellt und schlüssig aus den formulierten Zielen abgeleitet?
- Wurde die Freigabe für das Vorentwurfbegutachtungsverfahren von der zuständigen amtsführenden Stadträtin eingeholt?
- Wurde der Planvorentwurf der örtlich zuständigen Bezirksvorsteherin bzw. dem örtlich zuständigen Bezirksvorsteher des betroffenen Bezirkes, sowie den Klubs der im Gemeinderat und in der betroffenen Bezirksvertretung vertretenen Parteien zur Kenntnis gebracht?
- Wurde im Vorentwurfsverfahren die im Erläuterungsbericht darzustellende Beurteilung der Magistratsabteilung 21 über das Erfordernis einer Umweltprüfung der Wiener Umweltschutzbehörde zur Kenntnis gebracht?
- Wurde über die Stellungnahmen zum Vorentwurf ein Bericht verfasst und den Dienststellen zur Kenntnis gebracht?

- Wurde vor der öffentlichen Auflage und Übermittlung des Planentwurfs an die örtlich zuständige Bezirksvertretung die Freigabe der zuständigen amtsführenden Stadträtin eingeholt?
- Wurde in einem gesonderten Bericht nachvollziehbar dargelegt, ob, wie und aus welchen Erwägungen Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage einlangten, (nicht) berücksichtigt werden konnten?
- Wurden dem Antragsakt alle jene Unterlagen angeschlossen, die als Beleg für das Vorliegen "wichtiger Rücksichten" und ausreichende Entscheidungsgrundlagen sowie für die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Abwägungen und getroffenen Entscheidungen erforderlich waren?
- Wurden dem Antragsakt vorhandene Unterlagen und Belege für die kommunalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen der vorgeschlagenen Planungsziele und Maßnahmen angeschlossen?
- Erfolgte eine vollständige Dokumentation der Änderungen des Widmungsentwurfs im Widmungsverfahren? Waren diese vorgeschlagenen Änderungen in einer dem Antragsakt beigelegten farblichen Darstellung in die Plan- und Textparien eingetragen?
- Wurde der Antragsakt vor der Antragstellung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht zur Vidierung vorgelegt?
- Wurde der Antragsakt vor der Antragstellung der zuständigen Geschäftsgruppe zur Vidierung vorgelegt?
- Wie lange dauerte das Widmungsverfahren?

### **3.5 Prüfmaßstab für die Zweckmäßigkeit**

Die Prüfung der Zweckmäßigkeit beurteilt den Zielerfüllungsgrad der getätigten Verwaltungshandlung. Das Ziel des Widmungsverfahrens der Magistratsabteilung 21 ist formal betrachtet die Antragstellung an die zuständigen politischen Organe. Die Zielerfüllung im inhaltlichen Sinn kann als gegeben angenommen werden, wenn im Planungsverfahren den gesetzlichen Vorgaben nachgekommen wurde, als auch die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen und Gutachten von der Magistratsabteilung 21 im Bezug habenden Akt nachvollziehbar abgehandelt wurden. Da gemäß WStV Beschlüsse des Gemeinderats nicht von der Prüfbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien umfasst sind,

konnte eine darüber hinausgehende inhaltliche Zweckmäßigkeitprüfung betreffend die Auswirkung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht erfolgen.

Es war daher im Hinblick auf die Zweckmäßigkeit für den Stadtrechnungshof Wien zu prüfen, ob die durchgeführten Widmungsverfahren zu einer Antragstellung an die zuständigen politischen Organe geführt hatten. Ebenso war zu hinterfragen, ob sich die Magistratsabteilung 21 mit den im Planungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen und Gutachten inhaltlich auseinandergesetzt hatte.

Die Zweckmäßigkeit der Widmungsverfahren war daher anhand folgender Fragestellungen festzustellen:

- Wurden sämtliche im Planungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen und Gutachten behandelt?
- Führte das Widmungsverfahren zur Antragstellung?

### **3.6 Prüfmaßstab für die Sparsamkeit**

Dieser Punkt behandelt den Zukauf von Fremdleistungen, die im Zuge der Abwicklung von Widmungsverfahren durch die Magistratsabteilung 21 beschafft wurden. Was die Kosten eines typischen Widmungsverfahrens betrifft (etwa im Rahmen einer Kostenrechnung), so war festzuhalten, dass diesbezüglich keine Daten existierten. Angenommen wurde daher, dass die Durchführung von Widmungsverfahren idealtypisch dann am sparsamsten erfolgen wird, wenn diese ausschließlich mit magistratsinternen Ressourcen möglich ist. Besteht aus Ressourcengründen oder anderen Motivationen die Notwendigkeit im Rahmen eines Widmungsverfahrens Leistungen Dritter zuzukaufen, so wurde dem Anspruch der Sparsamkeit dann entsprochen, wenn die Beschaffung gemäß Bundesvergabegesetz erfolgte.

Der Stadtrechnungshof Wien untersuchte daher solche Beschaffungen sowohl im Hinblick auf vergaberechtliche Aspekte, wie die Eignung der Bieterinnen bzw. Bieter, die Preisangemessenheit der betreffenden Angebote sowie die Begründung der Hinzunahme von Drittleistungen. Im Rahmen der berichtsgegenständlichen Widmungsverfah-

ren wurden in zwei - im Prüfersuchen nicht als Beispiele genannten - Verfahren Leistungen Dritter beschafft.

#### **4. Prüfung der Widmungsverfahren für "großvolumige Bauvorhaben" sowie zur Legalisierung von "Schwarzbauten"**

##### **4.1 Ordnungsmäßigkeit der Widmungsverfahren**

Die Ordnungsmäßigkeit des Widmungsverfahrens wurde vom Stadtrechnungshof Wien anhand der im Pkt. 3.3 dargestellten Fragestellungen geprüft.

4.1.1 Erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsicht und der entsprechenden Gebietsabgrenzung an die zuständige Bezirksvorsteherin bzw. den zuständigen Bezirksvorsteher?

Die Dokumentation der Versendung bzw. Zustellung der Bekanntgabe der Planungsabsicht war nicht geregelt. Die Magistratsabteilung 21 konnte für 6 der geprüften 17 Widmungsverfahren eine derartige Information vorlegen. Für weitere zwei Fälle konnte die Dienststelle das Datum der Information nachträglich feststellen. Für neun Verfahren konnte kein nachträglicher Nachweis der Information erbracht werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl künftig, eine Regelung für die Dokumentation der Bekanntgabe der Planungsabsicht vorzunehmen.

4.1.2 Wurden die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung erhoben? Wurden die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, erhoben?

Laut der erwähnten internen Leitlinie waren in der Magistratsabteilung 21 grundsätzlich folgende Grundlagen zu erheben: Technische Infrastruktur, Grundeigentum, Straßenkategorien und Verkehrssituation, naturschutzrechtliche Grundlagen, Vegetationsbestand, Einwohnerinnen bzw. Einwohner, Haushalte, Beschäftigte und Arbeitsstätten, Frei-

flächennutzung, bauliche Objekte, Gebäudehöhen, Gebäudenutzung, Baualter, Bauzustand und Geschoßanzahl.

Die Magistratsabteilung 21 hatte den Antragsakten grundsätzlich Grundlagenpläne angeschlossen und somit die durchgeführte Grundlagenerhebung dokumentiert. Diese enthielt jedoch nicht alle der o.a. Planungsgrundlagen. Zu den Planungsgrundlagen der Verkehrssituation und barrierefreien Gestaltung lagen keine Pläne vor. Deren Darstellung erfolgte im Erläuterungsbericht im Abschnitt "Lage und Charakteristika des Plangebietes".

Ausgenommen davon waren Widmungsverfahren, die eine "Abänderung" bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zum Inhalt hatten. In diesen wurden dem Antragsakt mit Ausnahme der Grundeigentümerschaft keine Grundlagenpläne angeschlossen. Es erfolgte auch im Erläuterungsbericht nur eine knappe Beschreibung des Plangebietes, die keine vollständige Darstellung der gesetzlichen Grundlagen enthielt. Diese Vorgangsweise wurde von der Magistratsabteilung 21 gewählt, da "Abänderungen" nur kleinräumige Änderungen von weiterhin rechtsgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen zum Inhalt hatten. Die detaillierte Grundlagenerhebung war den Antragsakten dieser Widmungsverfahren zu entnehmen.

Drei der eingesehenen Widmungsverfahren betrafen "Abänderungen" bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Es handelte sich hierbei um Widmungsverfahren zur Berücksichtigung bisher nicht ausgewiesenen Baubestandes, die sich jeweils auf nur ein einzelnes Gebäude bzw. in einem Fall auch auf Nebengebäude bezogen. In allen drei Widmungsverfahren war jener der "Abänderung" zugrunde liegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bereits 13 und mehr Jahre alt. Aufgrund des beträchtlichen Zeitraumes erachtete der Stadtrechnungshof Wien eine neuerliche Grundlagenerhebung bzw. Feststellung, dass sich diese gegenüber der bestehenden Rechtslage nicht geändert haben, für zweckmäßig. In einem dieser Widmungsverfahren war dem Antragsakt allerdings ein Aktenvermerk beigelegt, in dem die baulichen und nutzungsspezifischen Grundlagen dargestellt waren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, dass künftig auch bei Widmungsverfahren für sogenannte "Abänderungen" des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, dem Erläuterungsbericht eine Darstellung zur Erhebung der Planungsgrundlagen angeschlossen werden sollte.

In drei der insgesamt vier Widmungsverfahren zur Berücksichtigung bisher nicht ausgewiesenen Baubestandes war dessen Vorliegen im Erläuterungsbericht dargestellt. In zwei Fällen davon erfolgte dies jedoch nicht in den dafür vorgesehenen Abschnitten des Erläuterungsberichtes, sondern an anderer Stelle. In einem Widmungsverfahren zur Berücksichtigung bisher nicht ausgewiesenen Baubestandes erfolgte keine Darstellung dieser Tatsache im Erläuterungsbericht. Diese war von der Magistratsabteilung 21 nicht als planungsrelevante Grundlage erachtet worden (s. Pkt. 7).

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig das Vorliegen von im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht berücksichtigten Baubeständen bzw. Nutzungen im Erläuterungsbericht darzustellen, wenn diese im Widmungsverfahren erhoben bzw. thematisiert wurden.

4.1.3 Wurden die "wichtigen Rücksichten" die für die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sprachen, dargestellt?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen eingesehenen Verfahren im Erläuterungsbericht "wichtige Rücksichten", die für Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sprachen, dargestellt. In einem Widmungsverfahren wurde die "wichtige Rücksicht" nicht in dem dafür vorgesehenen Abschnitt des Erläuterungsberichtes, sondern im Abschnitt über die geplanten Festsetzungen angeführt. Dies betraf die geringfügige Verschiebung der Widmungsgrenze zwischen Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel, das der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten ist und dem Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel (s. Pkt. 7.2.3).

In einem weiteren Widmungsverfahren war als "wichtige Rücksicht" das Widmungsansuchen der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers hinsichtlich der Berücksich-

tigung des Gebäudebestandes und der Ausbauperspektiven genannt. Der Stadtrechnungshof Wien konnte der Darstellung lediglich das private Interesse, nicht jedoch ein öffentliches Interesse entnehmen. Dem im Antragsakt enthaltenen Antwortschreiben der Magistratsabteilung 21 zum Widmungsansuchen war allerdings zu entnehmen, dass der durch einen Gastronomiebetrieb geleistete Beitrag zur Nutzungsmischung und sozialen Belebung in dem Gebiet für eine Berücksichtigung des Widmungsansuchens sprach. Diese Antwort entsprach dem Ergebnis des diesbezüglichen Widmungsgespräches in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik. Sie stellte die für die Magistratsabteilung 21 maßgeblichen "wichtigen Rücksichten" für die "Abänderung" des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dar.

Der Stadtrechnungshof Wien sah in diesem Sachverhalt keinen systematischen Mangel. Es war daher daraus keine Empfehlung abzuleiten.

#### 4.1.4 Wurden die Planungsziele dargestellt?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen Verfahren die Planungsziele der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes dargestellt.

#### 4.1.5 Wurde die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele dargelegt?

Der Erläuterungsbericht der Magistratsabteilung 21 enthielt in den eingesehenen Widmungsverfahren für Neufestsetzungen einen eigenen Abschnitt "Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung (beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes)". In der überwiegenden Anzahl der Widmungsverfahren wurde unter diesem Abschnitt neben den gesetzlichen Planungszielen auch die beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes unter Bezugnahme auf diese dargestellt. In jenen Fällen, in denen der Abschnitt ausschließlich die relevanten gesetzlichen Planungsziele enthielt, sah der Stadtrechnungshof Wien dieses Erfordernis trotzdem als erfüllt an. Dies deshalb, da die beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes auch dem Abschnitt "Festsetzungen" des Erläuterungsberichtes entnommen werden konnte.



In jenen drei Widmungsverfahren, die als "Abänderung" bezeichnet wurden, erfolgte die Darstellung der Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes im Abschnitt "Abänderungen", wobei auf die dargestellten Planungsziele referenziert wurde.

4.1.6 Wurde das Erfordernis einer Umweltprüfung abgeklärt bzw. eine solche durchgeführt?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen eingesehenen Widmungsverfahren das Erfordernis einer Umweltprüfung abgeklärt bzw. wenn erforderlich eine solche durchgeführt.

4.1.7 Wurde bei Erfordernis eine Prüfung gem. § 7b bzw. 7c der Bauordnung für Wien durchgeführt?

Zehn Widmungsverfahren betrafen die Festsetzung von Einkaufszentren. Davon war in sieben Widmungsverfahren das erforderliche Gutachten zur Raumverträglichkeit im Antragsakt enthalten. In zwei Widmungsverfahren wurde ein bereits bestehendes Einkaufszentrum unverändert erneut ausgewiesen, sodass keine Untersuchung der Raumverträglichkeit erforderlich war. In einem weiteren Widmungsverfahren wurde eine bereits bestehende, für das vorangehende Widmungsverfahren erstellte Raumverträglichkeitsprüfung (mit Ausnahme der Verkehrsanalyse) den geplanten Festsetzungen zugrunde gelegt. Die Magistratsabteilung 21 begründete dies im Erläuterungsbericht damit, dass diese Prüfung aus dem Jahr 1998 mehr Geschäftsflächen berücksichtigte als der neue Planentwurf vorsah. Da sich die Verkehrssituation in der Zwischenzeit verändert hatte, wurde dem Widmungsverfahren allerdings ein neues Verkehrsgutachten zugrunde gelegt.

4.1.8 Wurde bei der Antragstellung über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfs zu Planungsvorstellungen berichtet, welche in Gemeinderatsbeschlüssen dargelegt sind?

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete in allen Widmungsverfahren das Verhältnis zu den Aussagen des Stadtentwicklungsplanes für das entsprechende Gebiet für jedenfalls relevant.

In zwei Widmungsverfahren die eine Berücksichtigung von "Schwarzbauten" vorsahen, wurde diesem Erfordernis nicht entsprochen. Es erfolgte keine Erläuterung des Verhältnisses der vorgesehenen Festsetzungen zu den Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt waren. In einem weiteren Widmungsverfahren, das eine Berücksichtigung von "Schwarzbauten" vorsah, wurde lediglich ein Förderungsbeschluss des Gemeinderates für eine Infrastruktureinrichtung im Erläuterungsbericht dargestellt. Alle drei Widmungsverfahren betrafen sogenannte "Abänderungen" von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen. In den restlichen 14 vorliegenden Widmungsverfahren, somit auch in allen Widmungsverfahren zur Ermöglichung großvolumiger Bauvorhaben, war dem Erfordernis entsprochen worden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, auch in Widmungsverfahren zur "Abänderung" bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die das Plangebiet betreffenden Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind, sowie das Verhältnis zu den vorgeschlagenen Festsetzungen im Erläuterungsbericht darzustellen.

4.1.9 Wurde der Planentwurf vor der öffentlichen Auflage dem Fachbeirat zur Begutachtung vorgelegt und eine gutächtlliche Stellungnahme eingeholt?

In allen eingesehenen 17 Widmungsverfahren wurde der Planentwurf vor der öffentlichen Auflage dem Fachbeirat zur Begutachtung vorgelegt und eine gutächtlliche Stellungnahme eingeholt.

4.1.10 Wurde der Planentwurf nach entsprechender Kundmachung sechs Wochen lang öffentlich aufgelegt? Erfolgte die Kundmachung der öffentlichen Auflage im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes?

In allen 17 eingesehenen Widmungsverfahren wurde den gesetzlichen Erfordernissen zur Kundmachung und öffentlichen Auflage entsprochen.

4.1.11 Wurde der Planentwurf zugleich mit der öffentlichen Auflage den öffentlich-rechtlichen Interessenvertretungen sowie der Wiener Umwelthanwaltschaft zur Kenntnis gebracht?

In allen 17 eingesehenen Widmungsverfahren wurde der Planentwurf der Wirtschaftskammer Wien, Arbeiterkammer Wien, Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Landwirtschaftskammer Wien sowie der Wiener Umwelthanwaltschaft nachweislich zur Kenntnis gebracht.

4.1.12 Wurde den Gebietskörperschaften, deren Flächen von einem Planentwurf betroffen waren, Gelegenheit zur Erhebung schriftlicher Stellungnahmen gegeben?

In 8 von 17 Widmungsverfahren hatte die Magistratsabteilung 21 diesem Erfordernis augenscheinlich nicht entsprochen. Es handelte sich in sieben Widmungsverfahren um Flächen im Eigentum der Republik Österreich. Die Planentwürfe wurden stattdessen den relevanten ausgliederten Unternehmungen des Bundes zugestellt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl zu prüfen, ob dem gesetzlichen Erfordernis, den betroffenen Gebietskörperschaften Gelegenheit zur Erhebung schriftlicher Stellungnahmen zu geben mit dieser Vorgehensweise entsprochen wird, bzw. erforderliche Änderungen vorzunehmen.

4.1.13 Wurde den Nachbargemeinden Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben, wenn sie an das betroffene Gebiet unmittelbar angrenzen?

Nur in einem der 17 eingesehenen Widmungsverfahren grenzte das Plangebiet an die Landesgrenze und somit auch an eine andere Gemeinde. Die Magistratsabteilung 21 hatte dieser Gemeinde den Planentwurf zur Kenntnis gebracht. Davon war aufgrund

des Exedit-Stempels auf dem Anschreiben auszugehen. Festzustellen war, dass diesem Erfordernis im Gegensatz zur Information der öffentlich-rechtlichen Interessenvertretungen nicht mit nachweislicher Zustellung entsprochen wurde. Eine Empfehlung war daraus nicht abzuleiten.

4.1.14 Wurde der Planentwurf mit der öffentlichen Auflage der örtlich zuständigen Bezirksvertretung übermittelt und diese zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen?

In allen 17 eingesehenen Widmungsverfahren wurde der Planentwurf mit der öffentlichen Auflage der örtlich zuständigen Bezirksvertretung übermittelt und diese zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen.

4.1.15 Wurde bei der Antragstellung über sämtliche Stellungnahmen berichtet, die im Rahmen der öffentlichen Auflage des Planentwurfs einlangten?

Die stichprobenweise Einschau in allen 17 Widmungsverfahren zeigte, dass die von der Stichprobe erfassten Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage zum Planentwurf einlangten, den Antragsakten beigelegt waren. In allen Widmungsverfahren war ein Bericht verfasst und dem Antragsakt angeschlossen worden, in dem die fristgerecht eingelangten Stellungnahmen dargestellt wurden.

4.1.16 Wurde bei der Antragstellung über die abgegebene Stellungnahme des Fachbeirates sowie der Wiener Umweltschutzkommission berichtet?

Die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates war in allen 17 eingesehenen Widmungsverfahren dem Antragsakt angeschlossen. Einen Bericht zu der gutachtlichen Stellungnahme hatte die Magistratsabteilung 21 in jenen Fällen verfasst und den Antragsakten angeschlossen, in denen der Fachbeirat über die Kenntnisnahme hinaus Empfehlungen abgegeben oder den Planentwurf abgelehnt hatte.

Die Stellungnahme der Wiener Umweltschutzkommission war in allen 17 eingesehenen Widmungsverfahren den Antragsakten angeschlossen worden. Die Stellungnahme be-

inhalten in allen Fällen die Kenntnisnahme des Planentwurfs und es war daher seitens der Magistratsabteilung 21 keine weitere Behandlung erforderlich.

In jenen Fällen, in denen eine Umweltprüfung erforderlich war, hatte dies die Wiener Umweltschutzbehörde bereits im Rahmen des Vorentwurfsverfahrens mitgeteilt. Die Wiener Umweltschutzbehörde hatte den in Folge erstellten Umweltbericht jeweils zur Kenntnis genommen.

4.1.17 Wurde erforderlichenfalls eine Begründung des Abweichens des Planentwurfs von der Stellungnahme des Fachbeirates bzw. von der Stellungnahme der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vorgenommen?

In drei der eingesehenen Widmungsverfahren war die Magistratsabteilung 21 der Empfehlung des Fachbeirates nicht zur Gänze gefolgt. In allen diesen Fällen hatte sie in einem Bericht dargelegt, wieso der Planentwurf von der gutachtlichen Stellungnahme abwich.

In einem weiteren Widmungsverfahren war die Magistratsabteilung 21 der Empfehlung des Fachbeirates zunächst gefolgt und hatte den Planentwurf entsprechend geändert der öffentlichen Auflage zugeführt. Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksvertretung wurde diese Änderung jedoch nach der öffentlichen Auflage wieder zurückgenommen. Der zur Antragstellung gelangende Entwurf entsprach somit nicht der gutachtlichen Stellungnahme des Fachbeirates, ohne dass dies in einem eigenen Bericht dargelegt war. Die Begründung war allerdings im Bericht der Magistratsabteilung 21 zur Stellungnahme der Bezirksvertretung enthalten.

## **4.2 Wirtschaftlichkeit der Widmungsverfahren**

Die Wirtschaftlichkeit des Widmungsverfahrens wurde vom Stadtrechnungshof Wien anhand der im Pkt. 3.4 dargestellten Fragestellungen geprüft.

4.2.1 Wurde entsprechend der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien" für die Hochhauswidmungen ein städtebauliches Leitbild erstellt?

In 6 der 17 eingesehenen Widmungsverfahren sah der zur Antragstellung gelangende Planentwurf eine Hochhausbebauung vor. In allen sechs Widmungsverfahren war dem Antragsakt ein städtebauliches Leitbild angeschlossen. In einem dieser sechs Fälle war das städtebauliche Leitbild - mit dargelegter Begründung der Magistratsabteilung 21 - nicht entsprechend der städtebaulichen Leitlinie erstellt worden (s. Pkt. 5.3.1).

4.2.2 Wurde entsprechend der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien" der architektonische Entwurf von Hochhäusern in einem Wettbewerb erstellt?

In 6 der 17 eingesehenen Widmungsverfahren sah der zur Antragstellung gelangende Planentwurf eine Hochhausbebauung vor. In allen basierte der Planentwurf auf einem durchgeführten Wettbewerb bzw. auf einem wettbewerbsähnlichen Verfahren, das im Leitfaden "Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben" dargestellt war. In allen Verfahren waren, entsprechend dem genannten Leitfaden, Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter der Magistratsabteilungen 19 und 21 in der Jury vertreten.

4.2.3 Erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsicht und der Gebietsabgrenzung an die zuständige Geschäftsgruppe, die örtlich zuständige Bezirksvorsteherin bzw. den örtlich zuständigen Bezirksvorsteher, die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie die Magistratsabteilungen 18, 19, 41 und 69?

Die Magistratsabteilung 21 dokumentierte diese Bekanntgabe nicht. Die Prüfung dieses Prozessschrittes war daher nicht möglich.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig eine Regelung für die Dokumentation der Bekanntgabe der Planungsabsicht vorzunehmen.

4.2.4 Wurde als Grundlagenerhebung eine städtebauliche Bestandsaufnahme erstellt oder alternativ, bei kleinräumigen Abänderungen, eine verbale Situationsbeschreibung vorgenommen?

Von den eingesehenen 17 Widmungsverfahren wurde eine vollständige städtebauliche Bestandsaufnahme in einem Fall extern beauftragt. Dies deshalb, da bereits für nahezu das gesamte Stadtgebiet aus Datenbanken abrufbare Pläne vorlagen, welche die von der Magistratsabteilung 21 verwendeten Planungsgrundlagen darstellten. Im Rahmen eines jeden Widmungsverfahrens erfolgte lt. Magistratsabteilung 21 jedenfalls eine Kontrolle der Aktualität der Grundlagenpläne. Im Erläuterungsbericht war die verbale Darstellung der aktuellen Planungsgrundlagen generell vorgesehen.

#### 4.2.5 Erfolgte im Rahmen der Grundlagenerhebung eine Ermittlung und Bewertung der Bedarfssituation?

Eine eigenständige Ermittlung und Bewertung der Bedarfssituation war in der Magistratsabteilung 21 nicht vorgesehen. Sofern die Bedarfssituation, wie bei den meisten Widmungsverfahren für "großvolumige Bauvorhaben", nicht vorab durch städtebauliche Analysen (z.B. städtebauliche Leitbilder) ermittelt und dargestellt wurde, erfolgte dies generell im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs und dessen Abstimmungsverfahren. Darin wurden die relevanten Dienststellen der Stadt Wien und Stellen außerhalb des Magistrats, die Interessen der Stadt Wien wahrzunehmen haben, eingebunden.

Laut Magistratsabteilung 21 war davon auszugehen, dass Dienststellen nur dann eine Stellungnahme zum Vorentwurf abgaben, wenn ein entsprechender Bedarf bestand.

#### 4.2.6 Wurde eine Bewertung von Projektvorschlägen und Widmungsanregungen vorgenommen? Erfolgte eine Behandlung der "wesentlichen" Widmungsansuchen in einem Gremium (Infrastrukturkommission, Widmungsgespräch, Kommission zur Optimierung des Grundstücksmanagements, Kontaktgespräch zur Sicherung von Flächen für die Wirtschaft)?

Die Magistratsabteilung 21 ließ in 15 der 17 Widmungsverfahren eine Bewertung der Projektvorschläge durch ein externes Gremium vornehmen. Abgesehen von der Bewertung in einem Widmungsgespräch in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik erachtete der Stadtrechnungshof Wien die Bewertung auch dann als er-

füllt, wenn ein Projekt einem privaten Wettbewerb unter Beteiligung der Stadt Wien in der Jury entstammte.

In zwei Widmungsverfahren war keine Bewertung der Widmungsansuchen durch ein Gremium dokumentiert. Da diese Unterlassung keinen systematischen Mangel darstellte und keinem gesetzlichen Erfordernis widersprach, lag für den Stadtrechnungshof Wien kein Anlass zu einer Empfehlung vor.

#### 4.2.7 Wurde ein Vorentwurf samt Antragstext und Erläuterungsbericht erstellt?

Dieser Verfahrensvorgabe wurde von der Magistratsabteilung 21 in allen eingesehenen 17 Widmungsverfahren entsprochen.

#### 4.2.8 Wurde der Erläuterungsbericht in allen Verfahrensschritten des Widmungsverfahrens so verfasst, dass er grundsätzlich zur Antragstellung geeignet war?

Dieser Verfahrensvorgabe wurde von der Magistratsabteilung 21 in allen eingesehenen 17 Widmungsverfahren entsprochen.

#### 4.2.9 Wurde die physische und rechtliche Ausgangssituation im Erläuterungsbericht dargestellt?

In 13 von 17 Widmungsverfahren erachtete der Stadtrechnungshof Wien die Darstellung der physischen und rechtlichen Ausgangssituation im Erläuterungsbericht für gegeben. In vier Widmungsverfahren waren die Grundeigentumsverhältnisse im Erläuterungsbericht nicht dargestellt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Grundeigentumsverhältnisse auch im Erläuterungsbericht darzustellen.

#### 4.2.10 Wurden im Erläuterungsbericht sämtliche Festsetzungen und Änderungen dargestellt und schlüssig aus den formulierten Zielen abgeleitet?



Der Stadtrechnungshof Wien hatte die schlüssige Darstellung der Festsetzung aufgrund der großen Menge stichprobenweise geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Erläuterungsberichte in den Abschnitten "Festsetzungen" oder "Abänderungen" jeweils die geplanten Festsetzungen und Änderungen enthielten. Diese wurden aus den formulierten Zielen abgeleitet.

4.2.11 Wurde die Freigabe für das Vorentwurfbegutachtungsverfahren von der zuständigen amtsführenden Stadträtin, eingeholt?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in 13 der eingesehenen Widmungsverfahren die Freigabe im Akt zum magistratsinternen Vorentwurfsverfahren dokumentiert. Bei vier Widmungsverfahren lag keine Dokumentation vor und konnte somit nicht überprüft werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die vorgesehenen internen Freigaben im Akt zum Vorentwurfsverfahren in allen Widmungsverfahren zu dokumentieren.

4.2.12 Wurde der Planvorentwurf der örtlich zuständigen Bezirksvorsteherin bzw. dem örtlich zuständigen Bezirksvorsteher des betroffenen Bezirkes sowie den Klubs der im Gemeinderat und in der betroffenen Bezirksvertretung vertretenen Parteien zur Kenntnis gebracht?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen eingesehenen Widmungsverfahren die Übermittlung des Vorentwurfs an die o.a. politischen Stellen vorgesehen. Dies war anhand der im Akt zum Vorentwurfsverfahren enthaltenen Verteilerliste ersichtlich. Die tatsächliche Übermittlung konnte von der Magistratsabteilung 21 nicht bestätigt werden, da kein Vermerk des Expedites bzw. kein Übermittlungsnachweis vorlag.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig eine Regelung zur Dokumentation der Übermittlung des Planvorentwurfs an die vorgesehenen Stellen vorzunehmen.

4.2.13 Wurde im Vorentwurfsverfahren die im Erläuterungsbericht darzustellende Beurteilung der Magistratsabteilung 21 über das Erfordernis einer Umweltprüfung der Wiener Umweltschutzbehörde zur Kenntnis gebracht?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen 17 eingesehenen Vorentwurfsverfahren der Wiener Umweltschutzbehörde ihre Einschätzung über das Erfordernis einer Umweltprüfung zur Kenntnis gebracht. Dies war anhand der Verteilerliste des Vorentwurfs und dem darauf angebrachten Vermerk des Expedits zu ersehen. Die Wiener Umweltschutzbehörde hatte in allen Fällen eine Stellungnahme abgegeben und erforderlichenfalls auf die Notwendigkeit einer Umweltprüfung hingewiesen. Die Magistratsabteilung 21 war diesen Stellungnahmen gefolgt.

4.2.14 Wurde über die Stellungnahmen zum Vorentwurf ein Bericht verfasst und den Dienststellen zur Kenntnis gebracht?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen 17 eingesehenen Widmungsverfahren einen Bericht zum Vorentwurfsverfahren verfasst. Dieser beinhaltete sämtliche Stellungnahmen und die dazu erfolgte Abwägung der Magistratsabteilung 21 über deren Berücksichtigung bzw. (nicht) Berücksichtigung im Planentwurf.

Die Übermittlung des Berichtes an die entsprechenden Stellen konnte die Magistratsabteilung 21 nicht nachweisen, da diese ohne Zustellbestätigung erfolgt. Anhand des Expedits-Stempels auf dem im Akt des Vorentwurfsverfahrens enthaltenen Belegexemplar konnte von der Zustellung ausgegangen werden.

4.2.15 Wurde vor der öffentlichen Auflage und Übermittlung des Planentwurfs an die örtlich zuständige Bezirksvertretung die Freigabe der zuständigen amtsführenden Stadträtin eingeholt?

Die Magistratsabteilung 21 sah zur Freigabe des Planentwurfs eine Vidende vor. Diese war auf der Einladung an die örtlich zuständige Bezirksvertretung zur Stellungnahme

zum Planentwurf vorgesehen. Es war festzustellen, dass diese nicht in allen Widmungsverfahren dem Antragsakt angeschlossen wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die im Prozessablauf vorgesehenen Verfahrensschritte zu dokumentieren.

4.2.16 Wurde in einem gesonderten Bericht nachvollziehbar dargelegt, ob, wie und aus welchen Erwägungen Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage einlangten, (nicht) berücksichtigt werden konnten?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen 17 eingesehenen Widmungsverfahren einen Bericht zur öffentlichen Auflage verfasst. Dieser beinhaltete die Stellungnahmen und die dazu erfolgte Abwägung der Magistratsabteilung 21 über deren Berücksichtigung bzw. (nicht) Berücksichtigung im Planentwurf. Aufgrund der großen Menge an Stellungnahmen zu den Widmungsverfahren wurde nicht lückenlos geprüft, ob sich die Magistratsabteilung 21 mit jedem einzelnen Argument in allen Stellungnahmen auseinandersetzte (s. Pkt. 4.1.15).

4.2.17 Wurden dem Antragsakt alle jene Unterlagen angeschlossen, die als Beleg für das Vorliegen "wichtiger Rücksichten" und ausreichende Entscheidungsgrundlagen sowie für die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Abwägungen und getroffenen Entscheidungen erforderlich waren?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in mehreren Widmungsverfahren das Vorliegen eines Widmungsansuchens als "wichtige Rücksicht" bezeichnet. Die fachliche Bewertung des Widmungsansuchens war in der Mehrzahl der Fälle in einem Widmungsgespräch in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik erfolgt. Diese fachliche Abklärung war dem Antragsakt als Antwortschreiben an die Widmungswerberin bzw. an den Widmungswerber angeschlossen.

In mehreren Fällen für die Festsetzung von großvolumigen Bauvorhaben wurde das städtebauliche Leitbild bzw. der durchgeführte Wettbewerb als "wichtige Rücksicht" ge-

wertet. Die diesbezüglichen Belege, insbesondere das Wettbewerbsergebnis war bis auf eine Ausnahme dem Antragsakt angeschlossen. Da es sich bei dieser Unterlassung nicht um einen systematischen Mangel handelte, lag für den Stadtrechnungshof Wien kein Anlass für eine Empfehlung vor.

In einem weiteren Widmungsverfahren wurden neben den Zielsetzungen des städtebaulichen Leitbildes das Bevölkerungswachstum sowie der eingestellte Betrieb des vorhandenen Kinozentrums als "wichtige Rücksichten" genannt. Der Stadtrechnungshof Wien erachtete diese für im Antragsakt ausreichend belegt (s. Pkt. 5.3.17).

4.2.18 Wurden dem Antragsakt vorhandene Unterlagen und Belege für die kommunalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen der vorgeschlagenen Planungsziele und Maßnahmen angeschlossen?

Kommunalwirtschaftliche Rahmenbedingungen des Planentwurfs wurden in den eingesehenen Widmungsverfahren im Vorentwurfsverfahren behandelt. Hiefür sendete die Magistratsabteilung 21 den Vorentwurf an relevante Dienststellen und Stellen, welche die Interessen der Stadt Wien wahrzunehmen haben (z.B. Wirtschaftsagentur Wien), aus. Bekanntgaben dieser Stellen wurden dem Akt über das Vorentwurfsverfahren angeschlossen, aber generell nicht dem Antragsakt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, Aussagen aus dem Vorentwurfsverfahren zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Planentwurfs dem Antragsakt anzuschließen.

Als Belege für die Auswirkungen der vorgeschlagenen Planungsziele und Maßnahmen verstand der Stadtrechnungshof Wien insbesondere die Abklärung und Darstellung der strukturellen, funktionellen und gestalterischen Auswirkungen von großvolumigen Bauvorhaben auf das Stadtgefüge. Bei Widmungsverfahren für Hochhäuser war die Durchführung eines Architekturwettbewerbs sowie die Überprüfung der Windverhältnisse, der Beschattungswirkung, der Verkehrsverträglichkeit sowie die Darstellung des sozialen und öffentlichen Nutzens des Projektes entsprechend der städtebaulichen Leitlinie

"Hochhäuser in Wien" vorgesehen. Für Einkaufszentren und Großbauvorhaben waren diese Belege das Ergebnis der Prüfung der Raumverträglichkeit gemäß der Bauordnung für Wien.

Die Einschau zeigte, dass diese Unterlagen bis auf zwei Ausnahmen in allen übrigen Widmungsverfahren für "großvolumige Bauvorhaben" den Antragsakten angeschlossen waren. In einem Widmungsverfahren war dem Antragsakt die Raumverträglichkeitsanalyse nicht angeschlossen. Die Größe des geplanten Einkaufszentrums war bereits mit der Raumverträglichkeitserklärung im Widmungsverfahren für den zuvor gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan positiv beurteilt worden und dem diesbezüglichen Antragsakt angeschlossen. Die Magistratsabteilung 21 hatte kein Erfordernis gesehen, diese auch dem gegenständlichen Antragsakt anzuschließen.

Die zweite Ausnahme betraf ein Widmungsverfahren für ein Hochhaus. In diesem lag die Beurteilung der Beschattungswirkung nicht im Antragsakt. Da es sich um einen Einzelfall handelte, wurde keine Empfehlung ausgesprochen.

4.2.19 Erfolgte eine vollständige Dokumentation der Änderungen des Widmungsentwurfs im Widmungsverfahren? Waren diese vorgeschlagenen Änderungen in einer dem Antragsakt beigelegten farblichen Darstellung in die Plan- und Textparien eingetragen?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen Widmungsverfahren die im gesetzlich geregelten Verfahrenslauf ("Rotdruckverfahren") erfolgten Änderungen in einer eigenen Änderungsparie dokumentiert.

4.2.20 Wurde der Antragsakt vor der Antragstellung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht zur Vidierung vorgelegt?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen 17 Widmungsverfahren den Antragsakt vor der Antragstellung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht zur Vidierung vorgelegt.

4.2.21 Wurde der Antragsakt vor der Antragstellung der zuständigen Geschäftsgruppe zur Vidierung vorgelegt?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in allen 17 Widmungsverfahren den Antragsakt vor der Antragstellung der zuständigen Geschäftsgruppe zur Vidierung vorgelegt.

4.2.22 Wie lange dauerte das Widmungsverfahren?

Als Beginn des Widmungsverfahrens wurde die Freigabe der zuständigen amtsführenden Stadträtin für den Vorentwurf herangezogen. Laut Auskunft der Magistratsabteilung 21 wurde der interne Bearbeitungsbeginn nicht erfasst, jedenfalls bestand kein zeitlicher Zusammenhang mit der Information der Bezirksvorstehung über die Widmungsabsicht bzw. mit dem Einlangen von Widmungsansuchen. Der anzunehmende, beträchtliche Zeitaufwand zur Erstellung des Vorentwurfs konnte somit nicht erfasst werden. Als Ende des Vorentwurfsverfahrens bzw. Beginn des gesetzlich geregelten Widmungsverfahrens galt die Begutachtung des Planentwurfs durch den Fachbeirat. Als Ende des Widmungsverfahrens war die Vidende der zuständigen Stadträtin zu werten, die die Freigabe zur Antragstellung an die politischen Gremien darstellte.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Vorentwurfsverfahren durchschnittlich rd. drei Monate, der gesetzlich geregelte Verfahrensteil durchschnittlich rd. sechs Monate dauerte. Ein Widmungsverfahren insgesamt dauerte somit durchschnittlich rd. neun Monate.

Nur ein Widmungsverfahren mit insgesamt 19 Monaten dauerte deutlich länger, wobei die Dauer des gesetzlich geregelten Verfahrens mit rd. 16 Monaten ausschlaggebend war. Die Magistratsabteilung 21 konnte inhaltliche Gründe nennen, die in diesem Fall zur Verfahrensverzögerung geführt hatten. Zunächst war der Planentwurf entsprechend der Empfehlung des Fachbeirates diesem nach Überarbeitung ein zweites Mal vorgelegt worden. In weiterer Folge verzögerte sich die öffentliche Auflage wegen eines Abklärungsbedarfes. Nach der öffentlichen Auflage waren die Verfahrensverzögerungen einerseits auf den hohen Aufwand für die Bearbeitung der eingelangten Stellungnah-

men zurückzuführen. Andererseits waren auch die parallel laufenden Verhandlungen zur Absicherung erforderlicher infrastruktureller Maßnahmen mit einer Vereinbarung gem. § 1a der Bauordnung für Wien Grund für die lange Verfahrensdauer.

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete die Erklärung als schlüssig und sah keine Veranlassung zur Bemänglung der Verfahrensdauer.

#### **4.3 Zweckmäßigkeit der Widmungsverfahren**

Die Zweckmäßigkeit der Widmungsverfahren wurde anhand folgender Fragestellungen geprüft:

- Wurden sämtliche im Planungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen und Gutachten behandelt?
- Führte das Widmungsverfahren zur Antragstellung?

Die stichprobenweise Einschau zeigte für alle eingesehenen Widmungsverfahren, dass die von der Stichprobe erfassten Stellungnahmen und Gutachten im Verfahren behandelt wurden. Die Widmungsverfahren führten alle zu einer Antragstellung an den zuständigen Gemeinderatsausschuss.

#### **4.4 Sparsamkeit der Widmungsverfahren**

Das Prüfkriterium der Sparsamkeit bezog sich auf die im Widmungsverfahren entstandenen Kosten und somit auf die Prüfung, ob die erforderlichen externen Leistungen zu angemessenen Preisen beschafft wurden. Erfolgte die Beachtung der vergaberechtlichen Regelungen, so war grundsätzlich von einer sparsamen Vorgehensweise auszugehen.

Die Einschau in 17 Widmungsverfahren zeigte, dass in zwei Fällen externe Leistungen beschafft wurden. In einem Fall handelte es sich um eine städtebauliche Bestandsanalyse für das das Planungsgebiet umgebende Stadtgebiet. Die Beschaffung der Dienstleistung im Wert von rd. 23.000,-- EUR exkl. USt erfolgte im Weg einer Direktvergabe. Die zweite externe Dienstleistung betraf die Beauftragung zur Durchführung einer

öffentlichen Informationsveranstaltung über geplante Bauprojekte. Diese Dienstleistung wurde ebenfalls als Direktvergabe im Wert von 33.000,-- EUR exkl. USt beschafft. Beide Beschaffungen waren gemäß Bundesvergabegesetz erfolgt. In beiden Vergabeverfahren hatte die Magistratsabteilung 21 eine Eignungsprüfung der Auftragnehmenden durchgeführt und deren Angebot als preisangemessen beurteilt. Die gewählte Vorgangsweise der Direktvergabe war im Hinblick auf die Auftragswerte als die geeignetste Wahl zu beurteilen.

Eine weitere Ausgabe der Magistratsabteilung 21 erfolgte in einem dritten Widmungsverfahren als Zuzahlung. Die nähere Darstellung dieser Angelegenheit erfolgt unter Pkt. 5.5.

## **5. Prüfung des Widmungsverfahrens "Danube Flats"**

### **5.1 Eckpunkte des Widmungsverfahrens**

Das Umfeld des projektierten Hochhauses "Danube Flats" ist lt. Stadtentwicklungsplan 2005 "identitätsstiftend" für Wien und somit von zentraler Bedeutung für das Wiener Stadtbild. Der Standort wird im Wesentlichen von vier strukturbildenden Elementen geprägt: Dem Hochhauskomplex der Donau City, der ins Stadtzentrum führenden Verkehrsachse Wagramer Straße - Reichsbrücke - Lassallestraße - Praterstraße mit Blickbeziehung zum Stephansdom, dem Wohnpark "Neue Donau" mit dem bestehenden Hochhaus und dem ehemaligen Kinozentrum sowie der Donau mit dem Naherholungsraum Neue Donau.

Im Dezember 2012 wurde ein Widmungsansuchen der Liegenschaftseigentümerin zur Errichtung eines Wohnhochhauses samt Einkaufszentrum und Kindergarten auf dem Standort des ehemaligen Kinozentrums gestellt. Begleitend wurden Maßnahmen vorgeschlagen, die u.a. zu einer Reduktion der Lärmbelastung für den vorhandenen Baubestand führen sollen.

Im Vorfeld des Widmungsansuchens war ein privates "ExpertInnenverfahren" zur Findung eines Hochhausentwurfs durchgeführt worden. Die Magistratsabteilung 21 hatte



aus diesem "ExpertInnenverfahren" ein städtebauliches Leitbild für die Bebauung des Standortes abgeleitet.

Der neue Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wurde am 1. Juli 2015 vom Gemeinderat beschlossen. Die Widmung sah u.a. ein Hochhaus mit einer Höhe von 167 m, über Wiener Null und bauliche Erweiterungsflächen für bestehende Bildungseinrichtungen vor.

## **5.2 Ordnungsmäßigkeit des Widmungsverfahrens**

Die Ordnungsmäßigkeit des Widmungsverfahrens wurde vom Stadtrechnungshof Wien anhand der im Pkt. 3.3 dargestellten Fragestellungen geprüft.

5.2.1 Erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsicht und der entsprechenden Gebietsabgrenzung an den zuständigen Bezirksvorsteher?

Laut Magistratsabteilung 21 versendete diese das Informationsschreiben am 15. Oktober 2012, wobei das Schreiben an das Büro der zuständigen amtsführenden Stadträtin zur Einsicht gesendet wurde. Eine Dokumentation der Weiterleitung bzw. der Zustellung lag nicht vor.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl künftig, eine Regelung für die Dokumentation der Bekanntgabe der Planungsabsicht vorzunehmen.

5.2.2 Wurden die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung erhoben? Wurden die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, erhoben?

Das im Antragsakt dargestellte Ergebnis der städtebaulichen Grundlagenforschung erfasste das Plangebiet und dessen Umfeld. Die Darstellungsform waren thematische Karten ohne verbale Beschreibung, die die Gebäudenutzung, Geschoßanzahl und Hal-

lenhöhen, den Bauzustand, das Baualter, die Freiflächennutzung und die technische Infrastruktur umfassten.

Die verbale Beschreibung der relevanten Planungsgrundlagen enthielt der Erläuterungsbericht in den Abschnitten "Lage und Charakteristik des Plangebietes", "Historische Entwicklung", "Gebietsdaten", "Gegebenheiten im Plangebiet", "Umweltsituation" und "Rechtslage".

5.2.3 Wurden die "wichtigen Rücksichten" die für die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sprachen, dargestellt?

Im Erläuterungsbericht hatte die Magistratsabteilung 21 beschrieben, welche Entwicklungen und Planungen die "wichtigen Rücksichten" darstellten, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sprachen.

Diese waren zum einen das lt. Prognose "anhaltende Bevölkerungswachstum" und das dadurch entstehende Erfordernis, im Wiener Stadtgebiet laufend Flächen für die Schaffung von Wohnraum vorzusehen. Es waren dabei insbesondere "ausgezeichnet erschlossene Flächen" von Bedeutung, um bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen optimal zu nutzen. Eine effiziente Nutzung des gut erschlossenen Standortes für Wohnen sowie ergänzende Einrichtungen in einer der Bedeutung im Stadtbild adäquaten und dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden Form würden daher angemessen erscheinen.

Ebenfalls als "wichtige Rücksicht" stellte die Magistratsabteilung 21 dar, dass sich das ehemalige Kino am vorliegenden Standort nicht behaupten konnte. Anhand der veränderten Rahmenbedingungen (die o.a. steigende Bevölkerungszahl) wurde daher eine Neuentwicklung des Areals angestrebt. Hierbei sollte der gegebenen Lage, als einer der bekanntesten Hochhausstandorte im Stadtgebiet, Rechnung getragen werden.

5.2.4 Wurden die Planungsziele dargestellt?

Der Erläuterungsbericht enthielt im Abschnitt "Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung" die Planungsziele. Es handelt sich hierbei um insgesamt zehn Ziele, die dem Zielkatalog des § 1 der Bauordnung für Wien entnommen waren.

5.2.5 Wurde die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele dargelegt?

Die Magistratsabteilung 21 hat im Abschnitt "Konsequenzen - Ziele der Bearbeitung (Beabsichtigte Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes)" die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele dargelegt.

5.2.6 Wurde das Erfordernis einer Umweltprüfung abgeklärt bzw. eine solche durchgeführt?

Im Abschnitt "Umwelterwägungen" des Erläuterungsberichtes wurde begründet dargelegt, dass kein Erfordernis bestand, den vorliegenden Planentwurf einer Umweltprüfung zu unterziehen. Die Wiener Umwelthanwaltschaft hat diese Beurteilung sowohl im Vorentwurfsverfahren als auch im Entwurfsverfahren ohne Einwände zur Kenntnis genommen.

5.2.7 Wurde bei Erfordernis eine Prüfung gem. § 7b bzw. § 7c der Bauordnung für Wien durchgeführt?

Die für das Einkaufszentrum erforderliche Raumverträglichkeitsprüfung der Auswirkungen auf die Verkehrssituation sowie auf andere Einkaufszentren, Geschäftsstraßen und die Nahversorgung lag dem Antragsakt bei.

5.2.8 Wurde bei der Antragstellung über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfs zu Planungsvorstellungen berichtet, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind?

Im Erläuterungsbericht waren sowohl Planungsvorstellungen des Stadtentwicklungsplanes 2005 sowie des Stadtentwicklungsplanes 2025 mit Relevanz zur gegenständlichen Planung dargestellt. Der Stadtentwicklungsplan 2025 wurde unmittelbar vor der Antragstellung des gegenständlichen Planentwurfs vom Gemeinderat beschlossen. Die Ausweisung des Standortes als potenzielle Eignungszone für Hochhäuser gemäß der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien" wurde ebenfalls dargestellt. Darüber hinaus wurden die Inhalte des Fortschrittsberichtes 2010 zum Stadtentwicklungsplan 2005 mit Bezug zur gegenständlichen Planung dargestellt.

5.2.9 Wurde der Planentwurf vor der öffentlichen Auflage dem Fachbeirat zur Begutachtung vorgelegt und eine gutächterliche Stellungnahme eingeholt?

Der Fachbeirat hatte den Planentwurf in seiner Sitzung vom 9. September 2014 begutachtet und zur Kenntnis genommen. Der Kenntnisnahme waren jedoch mehrere Empfehlungen für die Umsetzung angeschlossen. Zu diesen zählten u.a. die Abdeckung der Technik im Dachbereich und die Umsetzung der sozialen und kulturellen Nutzungen im Erdgeschoßbereich. Der Fachbeirat wies darauf hin, dass das Projekt im baubehördlichen Verfahren wieder vorgelegt werden soll. Ferner forderte er bei stadtstrukturprägenden Vorhaben breit gefächerte Entwicklungsstudien und deren Diskussion bereits im Vorfeld eines Verfahrens.

5.2.10 Wurde der Planentwurf nach entsprechender Kundmachung sechs Wochen lang öffentlich aufgelegt? Erfolgte die Kundmachung der öffentlichen Auflage im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes?

Die öffentliche Auflage wurde im Amtsblatt der Stadt Wien vom 30. Oktober 2014 kundgemacht. Dem Antragsakt lag der Anschlagvermerk für die Amtstafel des Rathauses sowie des Magistratischen Bezirksamtes für den 22. Wiener Gemeindebezirk bei. Nach der Kundmachung der öffentlichen Auflage wurde der Planentwurf vom 6. November bis 18. Dezember 2014 öffentlich aufgelegt. Die sechswöchige Dauer wurde somit eingehalten.

5.2.11 Wurde der Planentwurf zugleich mit der öffentlichen Auflage den öffentlich-rechtlichen Interessenvertretungen sowie der Wiener Umwelthanwaltschaft zur Kenntnis gebracht?

Der Planentwurf wurde am 23. Oktober 2014 der Wirtschaftskammer Wien, der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, der Wiener Landwirtschaftskammer, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und der Wiener Umwelthanwaltschaft zur Kenntnis gebracht. Als Nachweise der Übermittlung des Planentwurfs lagen die postalischen Übermittlungsbestätigungen dem Antragsakt bei.

5.2.12 Wurde den Gebietskörperschaften, deren Flächen von einem Planentwurf betroffen waren, Gelegenheit zur Erhebung schriftlicher Stellungnahmen gegeben?

Im Plangebiet lagen keine Flächen, die im Eigentum einer anderen Gebietskörperschaft als der Stadt Wien standen. Die Fragestellung war somit nicht beurteilungsrelevant.

5.2.13 Wurde den Nachbargemeinden Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben, wenn sie an das betroffene Gebiet unmittelbar angrenzen?

Das Plangebiet lag nicht an der Stadtgrenze. Die Fragestellung war somit nicht beurteilungsrelevant.

5.2.14 Wurde der Planentwurf mit der öffentlichen Auflage der örtlich zuständigen Bezirksvertretung übermittelt und diese zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen?

Der Planentwurf wurde, folgend dem Ausgangsstempel der Magistratsabteilung 21 am 21. Oktober 2014 dem örtlich zuständigen Bezirksvorsteher übermittelt. Die Magistratsabteilung 21 ersuchte darin, den Planentwurf mit dem "entsprechenden Beschluss" bis 30. Jänner 2015 rückzumitteln.

5.2.15 Wurde bei der Antragstellung über sämtliche Stellungnahmen berichtet, die im Rahmen der öffentlichen Auflage des Planentwurfs einlangten?

Die Magistratsabteilung 21 protokollierte 119 Stellungnahmen zur öffentlichen Auflage, die alle innerhalb der Auflagefrist abgegeben wurden. Die Protokollierung der Stellungnahmen erfolgte nach Eingangsdatum. Vereinzelt gaben Bürgerinnen bzw. Bürger mehrere (bis zu 15) Stellungnahmen ab, diese waren in einem oder mehreren Schreiben übermittelt worden.

Dem Antragsakt war ein Bericht angeschlossen, in dem die Magistratsabteilung 21 die Inhalte der Stellungnahmen zusammengefasst wiedergab und eine zugeordnete Beantwortung sowie Empfehlung über deren Berücksichtigung oder (nicht) Berücksichtigung im Planentwurf vornahm. Die stichprobenweise Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Stellungnahmen, den Bericht und die Beantwortung zeigte keine Mängel.

Neben dem Bericht waren dem Antragsakt auch die Originale der Stellungnahmen angeschlossen.

5.2.16 Wurde bei der Antragstellung über die abgegebene Stellungnahme des Fachbeirates sowie der Wiener Umweltschutzkommission berichtet?

Die Berichte über die gutachtliche Stellungnahme des Fachbeirates sowie der Wiener Umweltschutzkommission lagen dem Antragsakt bei.

5.2.17 Wurde erforderlichenfalls eine Begründung des Abweichens des Planentwurfs von der Stellungnahme des Fachbeirates bzw. von der Stellungnahme der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vorgenommen?

Der vom Bezirk zum Planentwurf am 3. Dezember 2014 gefasste Beschluss umfasste eine Stellungnahme, dass die Stellplatzverpflichtung von 40 % auf 49 % angehoben werden soll. Die Magistratsabteilung 21 änderte den Planentwurf diesbezüglich ab und

erhöhte die Stellplatzverpflichtung auf 50 %. Die Magistratsabteilung 21 hatte zu der Stellungnahme der Bezirksvertretung einen Bericht verfasst und diese Abänderung darin dargestellt.

Die Magistratsabteilung 21 hatte einen Bericht zur gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates vom 9. September 2014 verfasst und dem Antragsakt angeschlossen.

Die Anregung des Fachbeirates, eine Abdeckung der Technik im Dachbereich durch eine Weiterführung der Fassade zu ermöglichen, wurde in die Planung aufgenommen.

Die Anforderungen des Fachbeirates waren:

- 1) In den Erdgeschoßbereichen sollten Entwicklungszonen u.a. für soziale und kulturelle Nutzungen vorgesehen werden. Eine Nutzung dieser Flächen soll zu günstigen Konditionen erfolgen.
- 2) Als notwendige Kriterien für die Realisierung des Projektes wurde ein Infrastrukturprogramm gefordert. Dieses sollte eine Differenzierung der Wohnformen, soziale und kulturelle Aspekte - im Speziellen für Kinder und Jugendliche - beinhalten. Nutzungsneutrale Raumhöhen im Hochhaus sollen eine ausreichend Flexibilität der Baustruktur hinsichtlich nicht vorhersehbarer Nutzungsänderungen sicherstellen.

Diese Anforderungen sowie weitere infrastrukturbezogene Anforderungen wie etwa die Überdeckung der Zufahrtsstraße zur Autobahn A 22, Fahrtrichtung Graz sollen in einer verbindlichen Vereinbarung abgesichert werden.

Zu diesen Anforderungen führte die Magistratsabteilung 21 aus, dass der Bebauungsplan insofern geändert werden soll, um das geforderte Nutzungskonzept zu unterstützen. Dies insofern, als mit dem Bebauungsplan die maximal zulässige Nutzfläche für Wohnen beschränkt werden soll und für einen Teil der errichteten Nutzflächen eine Zweckbestimmung für kulturelle Nutzungen und Sozial- sowie Bildungseinrichtungen vorgesehen werden soll.

### 5.3 Wirtschaftlichkeit des Widmungsverfahrens

Die Wirtschaftlichkeit des Widmungsverfahrens wurde vom Stadtrechnungshof Wien anhand der im Pkt. 3.4 dargestellten Fragestellungen geprüft.

5.3.1 Wurde entsprechend der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien" für die Hochhauswidmungen ein städtebauliches Leitbild erstellt?

Dem Widmungsentwurf wurde ein städtebauliches Leitbild zugrunde gelegt. Die Vorgangsweise der Erstellung des städtebaulichen Leitbildes entsprach aber nicht der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien", da dieses erst nach dem privaten Wettbewerb erstellt wurde.

Dem Antragsakt war zu entnehmen, dass die vorhergehende Erstellung eines städtebaulichen Leitbildes von der Magistratsabteilung 21 für nicht erforderlich erachtet wurde. Begründet wurde dies ferner damit, dass es sich gegenständlich um eine einzelne Liegenschaft an einem etablierten Hochhausstandort handelte. Das Hochhausprojekt wurde als Ergänzung in einem bestehenden Hochhausviertel gesehen. Die Qualitätssicherung war lt. Magistratsabteilung 21 durch das private "ExpertInnenverfahren" - unter Mitwirkung der Stadt Wien - zur Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption gekoppelt mit einem Projektentwurf gewährleistet. Um die Zielsetzungen nachhaltig zu verankern, wurde daraus im Nachhinein, jedoch vor dem Beginn der Entwurfsarbeiten für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, von der Magistratsabteilung 21 ein städtebauliches Leitbild abgeleitet.

Auch wenn keine Notwendigkeit bestand, von dem in der städtebaulichen Leitlinie vorgegebenen Planungsprozess abzuweichen, war die Vorgehensweise nicht zu bemängeln. Die erforderliche Transparenz des gewählten Planungsablaufes war durch die im Antragsakt enthaltene Darstellung gegeben. Es lag kein Widerspruch zu einer gesetzlichen Verfahrensbestimmung vor.

5.3.2 Wurde entsprechend der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien" der architektonische Entwurf von Hochhäusern in einem Wettbewerb erstellt?



Der architektonische Entwurf war in einem "ExpertInnenverfahren" erstellt worden, das dem Leitfaden der Stadt Wien "Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben" entsprach. Näheres dazu s. Pkt. 6.2.

5.3.3 Erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsicht und der Gebietsabgrenzung an die zuständige Geschäftsgruppe, den örtlich zuständigen Bezirksvorsteher, die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie die Magistratsabteilungen 18, 19, 41 und 69?

Die Magistratsabteilung 21 dokumentiert diese Bekanntgabe generell nicht, die Prüfung dieses Prozessschrittes war daher nicht möglich.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig eine Regelung für die Dokumentation der Bekanntgabe der Planungsabsicht vorzunehmen.

5.3.4 Wurde als Grundlagenerhebung eine städtebauliche Bestandsaufnahme (inkl. eines Erläuterungsberichtes) erstellt oder alternativ, bei kleinräumigen Abänderungen, eine verbale Situationsbeschreibung vorgenommen?

Da sämtliche relevante Grundlagendaten bereits aus vorangehenden Bestandsaufnahmen verfügbar waren, war im Zuge der Bearbeitung lediglich eine Kontrolle der Aktualität bzw. erforderlichenfalls eine punktuelle Nachführung der Planungsgrundlagen notwendig. Diese städtebauliche Bestandsaufnahme wurde abteilungsintern durchgeführt. Zu den Inhalten der Grundlagenerhebung s. Pkt. 5.2.2.

5.3.5 Erfolgte im Rahmen der Grundlagenerhebung eine Ermittlung und Bewertung der Bedarfssituation?

Die Bewertung der städtebaulichen Bedarfssituation erfolgte u.a. mit dem städtebaulichen Leitbild. Der gegenständliche Planentwurf hatte primär die Befriedigung des Wohnraumbedarfes zum Gegenstand. Damit im Zusammenhang stehend war eine

Bedarfsabdeckung für Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie an sozialen- und kulturellen Einrichtungen vorgesehen.

Der Bedarf an Wohnraum wurde aus den Daten über die Bevölkerungsentwicklung abgeleitet. Die diesbezügliche Planungsgrundlage war der Stadtentwicklungsplan 2005 und dessen Fortschrittsbericht 2010. Die Frage des Bedarfes bzw. der stadtstrukturellen Verträglichkeit der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen wurde in einer Raumverträglichkeitserklärung eines Ziviltechnikerbüros positiv beurteilt. Diese war dem Antragsakt beigefügt.

Der Bedarf an sozialen Einrichtungen wurde im Zuge des Widmungsverfahrens durch die Magistratsabteilung 10 für Kindergartenplätze und die Magistratsabteilung 56 für eine Erweiterung der im Plangebiet bestehenden Schule bekannt gegeben.

5.3.6 Wurde eine Bewertung von Projektvorschlägen und Widmungsanregungen vorgenommen? Erfolgte eine Behandlung der "wesentlichen" Widmungsansuchen in einem Gremium (Infrastrukturkommission, Widmungsgespräch, Kommission zur Optimierung des Grundstücksmanagements, Kontaktgespräch zur Sicherung von Flächen für die Wirtschaft)?

Die Grundeigentümerin richtete im Dezember 2012 ihr Widmungsansuchen an die damalige Magistratsabteilung 21 B. Im Wesentlichen beinhaltete dieses die Errichtung eines rd. 150 m hohen Hochhauses mit voraussichtlich 520 Wohneinheiten samt sozialen Infrastruktureinrichtungen, Einkaufszentrum und Maßnahmen für den Radverkehr und die Umgebungsverbesserung. Das Widmungsansuchen basierte auf dem städtebaulichen Leitbild abgeleitet von dem Ergebnis des zuvor durchgeführten privaten "ExpertInnenverfahrens" der Grundeigentümerin.

Die Magistratsabteilung 21 legte das städtebauliche Leitbild am 16. April 2013 dem Arbeitsausschuss der Stadtentwicklungskommission sowie der Stadtentwicklungskommission vor. Das Leitbild wurde mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Kenntnisnahme des Leitbildes durch die Stadtentwicklungskommission wurde im Erläu-

terungsbericht dargestellt. Das Protokoll der Kenntnisnahme war dem Antragsakt angeschlossen.

#### 5.3.7 Wurde ein Vorentwurf samt Antragstext und Erläuterungsbericht erstellt?

Der Vorentwurf samt Antragstext und Erläuterungsbericht wurde im Juli 2014 fertig gestellt.

#### 5.3.8 Wurde der Erläuterungsbericht in allen Verfahrensschritten des Widmungsverfahrens so verfasst, dass er grundsätzlich zur Antragstellung geeignet war?

In den Verfahrensschritten für das magistratsinterne Verfahren, für die Begutachtung durch den Fachbeirat, für die öffentliche Auflage und die Stellungnahme der Bezirksvertretung wurde der Erläuterungsbericht derart ausgearbeitet, dass er zur Antragstellung geeignet war.

#### 5.3.9 Wurde die physische und rechtliche Ausgangssituation im Erläuterungsbericht dargestellt?

In den Punkten des Erläuterungsberichtes: "Lage und Charakteristik des Plangebietes", "Gegebenheiten im Plangebiet", "Umweltsituation" und "Rechtslage" stellte die Magistratsabteilung 21 die physische und rechtliche Ausgangssituation dar.

#### 5.3.10 Wurden im Erläuterungsbericht sämtliche Festsetzungen und Änderungen dargestellt und schlüssig aus den formulierten Zielen abgeleitet?

Der Stadtrechnungshof Wien betrachtete hierbei die "wesentlichen" neuen Festsetzungen für das Hochhaus "Danube Flats". Aus den dargestellten Zielen der "Wohnraumschaffung" wurde die Festsetzung der Widmung Bauland/gemischtes Baugebiet abgeleitet. Ebenfalls aus diesem Ziel, sowie aus anderen im Vorlagebericht angeführten Zielen wurde die Bebaubarkeit in Form eines Hochhauses begründet.

Die Bebauungsbestimmungen, insbesondere die Festsetzung der Gebäudehöhe sowie eines Strukturgebietes und eines städtebaulichen Schwerpunktes richteten sich auf die Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes als Ergebnis des "ExpertInnenverfahrens". Die Festsetzungen konnten u.a. auch aus dem im Erläuterungsbericht dargelegten Ziel der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes abgeleitet werden.

Die Festsetzung eines Einkaufszentrums von höchstens 3.500 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan verfolgte das Ziel der Vorsorge für Naherholungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Dieses Ziel konnte aus den allgemeinen im Erläuterungsbericht dargestellten Zielen abgeleitet werden.

5.3.11 Wurde die Freigabe für das Vorentwurfbegutachtungsverfahren von der zuständigen amtsführenden Stadträtin eingeholt?

Die Freigabe erfolgte am 16. Juli 2014 und war dem Widmungsakt angeschlossen.

5.3.12 Wurde der Planvorentwurf dem örtlich zuständigen Bezirksvorsteher des betroffenen Bezirkes sowie den Klubs der im Gemeinderat und in der betroffenen Bezirksvertretung vertretenen Parteien zur Kenntnis gebracht?

Gemäß der, dem Antragsakt inliegenden Verteilerliste war die Zusendung des Vorentwurfs an die genannten Adressatinnen bzw. Adressaten vorgesehen. Da die Übermittlung nicht nachweislich erfolgte, konnte dazu keine endgültige Aussage getroffen werden. Der Nachweis des Expedits an den Bezirksvorsteher lag dem Antragsakt nicht bei.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig eine Regelung zur Dokumentation der Übermittlung des Planvorentwurfs an die vorgesehenen Stellen vorzunehmen.

5.3.13 Wurde im Vorentwurfsverfahren die im Erläuterungsbericht darzustellende Beurteilung der Magistratsabteilung 21 über das Erfordernis einer Umweltprüfung der Wiener Umweltschutzbehörde zur Kenntnis gebracht?

Die Wiener Umweltschutzbehörde wurde gemeinsam mit den planungsrelevanten Dienststellen zum Arbeitsgespräch über den Vorentwurf eingeladen. Die von der Wiener Umweltschutzbehörde eingebrachte Stellungnahme wurde von der Magistratsabteilung 21 im Planentwurf berücksichtigt. Es erfolgten keine Einwände der Wiener Umweltschutzbehörde zu den Ausführungen im Erläuterungsbericht zur nicht erforderlichen Umweltprüfung.

5.3.14 Wurde über die Stellungnahmen zum Vorentwurf ein Bericht verfasst und den Dienststellen zur Kenntnis gebracht?

Die Magistratsabteilung 21 hatte im gegenständlichen Fall ein Arbeitsgespräch anberaumt, um die Stellungnahmen der betroffenen Dienststellen zum Vorentwurf einzuholen. Über dieses Arbeitsgespräch wurde ein Aktenvermerk verfasst, der die im Rahmen des Arbeitsgespräches abgegebenen bzw. vorher oder nachher schriftlich zugesendeten Stellungnahmen enthielt. Dieser Aktenvermerk lag dem Widmungsakt bei. Von der Übermittlung des Aktenvermerks und des überarbeiteten Vorentwurfs, der als Planentwurf dem weiteren Verfahren zugeführt wurde, war anhand einer Verteilerliste und einem Expedientvermerk auszugehen.

5.3.15 Wurde vor der öffentlichen Auflage und Übermittlung des Planentwurfs an die örtlich zuständige Bezirksvertretung die Freigabe der zuständigen amtsführenden Stadträtin eingeholt?

Die Magistratsabteilung 21 sah zur Freigabe des Planentwurfs eine Vidende auf der Einladung an die örtlich zuständige Bezirksvertretung zur Stellungnahme zum Planentwurf vor. Die zuständige amtsführende Stadträtin vidierte das Schreiben am 15. Oktober 2014.

5.3.16 Wurde in einem gesonderten Bericht nachvollziehbar dargelegt, ob, wie und aus welchen Erwägungen Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage einlangten, (nicht) berücksichtigt werden konnten?

Eine stichprobenweise Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass den von der Stichprobe erfassten Stellungnahmen eine Erwägung zugeordnet war, ob, wie und aus welchen Erwägungen sie im Planentwurf (nicht) Berücksichtigung finden sollte.

5.3.17 Wurden dem Antragsakt alle jene Unterlagen angeschlossen, die als Beleg für das Vorliegen "wichtiger Rücksichten" und ausreichende Entscheidungsgrundlagen sowie für die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Abwägungen und getroffenen Entscheidungen erforderlich waren?

Das als "wichtige Rücksicht" dargestellte Erfordernis der Neuentwicklung des Standortes wurde neben dem städtebaulichen Leitbild und dem durchgeführten Wettbewerb durch übergeordnete Konzepte, veränderte Rahmenbedingungen und die steigende Bevölkerungszahl begründet.

Mit den veränderten Rahmenbedingungen bezeichnete die Magistratsabteilung 21 den Umstand als Tatsache, dass sich das Kino und die im gleichen Gebäude situierten Gastronomieeinrichtungen nicht behaupten konnten. Als Beleg hierfür wurde der in der städtebaulichen Bestandsaufnahme festgestellte und in den Grundlagenplänen dargestellte Leerstand des Kinogebäudes angeführt.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte hierzu an, dass der Leerstand des Kinogebäudes lediglich ein Indiz dafür sein kann, dass sich der Kinobetrieb bzw. die Nutzung als Kinderfreizeitzentrum nicht etablieren konnte. Es gäbe auch noch andere denkmögliche Gründe für die Einstellung des Betriebes, insbesondere jenen Grund, dass die Rendite eines Wohnhochhauses höher ist als die eines Kinozentrums.

Die Magistratsabteilung 21 führte im Erläuterungsbericht übergeordnete Konzepte an, die als Grundlage für den gegenständlichen Planentwurf heranzuziehen waren. Diese

waren der Stadtentwicklungsplan 2005 mit der Zielsetzung der nachhaltigen Stadtentwicklung basierend auf dem Konzept einer kompakten Stadt. Gemäß dem Stadtentwicklungsplan 2005 wurde das von der Hochhausplanung betroffene Areal als dicht bebauter Stadtgebiet ausgewiesen. Ferner wurde der Fortschrittsbericht 2010 des Stadtentwicklungsplanes 2005 dargestellt, der das dynamische Bevölkerungswachstum thematisierte und die damit zusammenhängenden Anforderungen an die geplante Wohnbauleistung und Nutzung von Potenzialen zur Nachverdichtung. Ebenfalls wurde der Stadtentwicklungsplan 2025 angeführt. Dieser wurde unmittelbar vor der Beschlussfassung des gegenständlichen Planentwurfs vom Wiener Gemeinderat beschlossen. In diesem wurde ebenfalls die steigende Bevölkerungszahl Wiens thematisiert.

Als übergeordnetes Konzept wurde im Erläuterungsbericht ferner die städtebauliche Leitlinie "Hochhäuser in Wien" angeführt. Darin war der gegenständliche Bereich als potenzielle Eignungszone für Hochhäuser ausgewiesen. Als übergeordnetes Konzept wurden ferner die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens sowie Gender Mainstreaming angeführt. Dies insbesondere hinsichtlich der Zielsetzungen der fußläufigen Erreichbarkeit von öffentlichen bzw. sozialen Einrichtungen und Einrichtungen der Nahversorgung.

Für die Darstellung der durch das Bevölkerungswachstum hervorgerufenen erforderlichen Wohnraumschaffung gab es keine Belege im Antragsakt. Als Quelle hierfür wurde jedoch auf den öffentlich zugänglichen Stadtentwicklungsplan 2005 verwiesen. Die dargestellte Absicht der Ermöglichung einer "effizienten" Wohnnutzung wurde mit der im Erläuterungsbericht dargestellten ausgezeichneten Lage sowohl hinsichtlich der Verkehrsanbindung als auch hinsichtlich der Bildungseinrichtungen und Freizeitinfrastruktur begründet.

Der Erläuterungsbericht zum Planentwurf enthielt die Quellenangaben zu den dargestellten "wichtigen Rücksichten" wie z.B. die Stadtentwicklungspläne und städtebaulichen Leitlinien. Für Belege, die öffentlich zugänglich sind, erachtete der Stadtrechnungshof Wien die Nachvollziehbarkeit als gegeben, auch wenn diese nicht dem Antragsakt angeschlossen waren.

Ebenfalls als "wichtige Rücksicht" wurde das im Jahr 2012 von privater Seite durchgeführte "ExpertInnenverfahren" zur Erlangung eines Nutzungs- und Bebauungskonzeptes dargestellt. Dieses hatte zum Ziel, die städtebaulichen Möglichkeiten zur Errichtung eines Hochhauses auszuloten. Basierend auf dem Siegerprojekt dieses "ExpertInnenverfahrens" wurde von der Magistratsabteilung 21 ein städtebauliches Leitbild erstellt, das von der Stadtentwicklungskommission im April 2013 zur Kenntnis genommen wurde. Das Ergebnis des "ExpertInnenverfahrens" sowie das städtebauliche Leitbild und der Beschluss der Stadtentwicklungskommission lagen dem Antragsakt bei.

5.3.18 Wurden dem Antragsakt vorhandene Unterlagen und Belege für die kommunalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen der vorgeschlagenen Planungsziele und Maßnahmen angeschlossen?

Im magistratsinternen Vorentwurfsverfahren wurden die Dienststellen u.a. ersucht, ihrer Stellungnahme vorhandene Detailpläne bzw. Unterlagen über allfällige Kosten, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung anfallen, beizulegen.

In den Stellungnahmen der Dienststellen wurde auf das mögliche Erfordernis der Adaptierung der Zu- und Abfahrt im Kaisermühlentunnel hingewiesen. Es wurde dargelegt, dass die Kostentragung der straßenbaulich notwendigen Maßnahmen noch nicht geklärt wäre. Weitere Kosten würden durch die erforderliche Adaptierung bestehender öffentlicher Durchgänge entstehen. Ebenfalls wurde auf das Erfordernis eines Kindergartens mit sieben Gruppen mit einem Platzerfordernis von ca. 1.600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche hingewiesen. Die kostenbezogenen Unterlagen aus dem magistratsinternen Vorentwurfsverfahren waren dem Antragsakt nicht angeschlossen worden.

Die Bauordnung für Wien schreibt eine verpflichtende Untersuchung für den Fall vor, dass ein Einkaufszentrum gewidmet werden soll. Es sind dabei die Auswirkungen des Vorhabens auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie die Verkehrsverhältnisse abzuklären. Darüber hinaus enthält die städtebauliche Leitlinie "Hochhäuser für Wien" eine Zehn-Punkte-Checkliste, deren Inhalte teilweise



ebenfalls im Vorfeld des Widmungsverfahrens abzuklären sind. Zu diesen zählen u.a. die Analyse der Beschattungswirkung und die Auswirkungen auf die Windsituation.

Der im Erläuterungsbericht enthaltene Punkt "maßgebliche Entwicklungen und Planungen" beschrieb das Ergebnis dieser Untersuchungen und stellte fest, dass sämtliche Aspekte positiv befunden wurden. Die zugehörigen Privatgutachten waren im Antragsakt enthalten.

5.3.19 Erfolgte eine vollständige Dokumentation der Änderungen des Widmungsentwurfs im Widmungsverfahren? Waren diese vorgeschlagenen Änderungen in einer dem Antragsakt beigelegten farblichen Darstellung der Plan- und Textparien eingetragen?

Dem Antragsakt lag die Dokumentation der Änderungen

- des Entwurfs 1 zum Entwurf 2 zufolge der Berücksichtigung der Stellungnahme des Fachbeirates und
- des Entwurfs 2 zum Entwurf 3 zufolge der Berücksichtigung von Stellungnahmen zur öffentlichen Auflage, der Stellungnahme der Bezirksvertretung und der Anmerkungen der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht im Zuge der Vidierung des Antragsaktes bei.

5.3.20 Wurde der Antragsakt vor der Antragstellung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht zur Vidierung vorgelegt?

Die Vidierung durch die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht erfolgte am 23. April 2015 auf dem Erläuterungsbericht.

5.3.21 Wurde der Antragsakt vor der Antragstellung der zuständigen Geschäftsgruppe zur Vidierung vorgelegt?

Die Vidierung der zuständigen amtsführenden Stadträtin erfolgte auf dem Erläuterungsbericht am 21. Mai 2015.

### 5.3.22 Wie lange dauerte das Widmungsverfahren?

Am 5. September 2012 wurde das private "ExpertInnenverfahren" abgeschlossen. Die erstmalige Absichtserklärung der Magistratsabteilung 21, einen neuen Planentwurf zu erarbeiten, erfolgte am 15. Oktober 2012 an den örtlich zuständigen Bezirksvorsteher. Das Widmungsansuchen der Grundeigentümerin wurde im Dezember 2012 gestellt. Das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitbild wurde am 16. April 2013 von der Stadtentwicklungskommission zur Kenntnis genommen.

Das magistratsinterne Verfahren begann mit der Freigabe des Vorentwurfs am 16. Juli 2014. Der gesetzlich geregelte Teil des Widmungsverfahrens begann mit der Sitzung des Fachbeirates am 9. September 2014. Die Vorlage des Antragsaktes an die zuständige Geschäftsgruppe zur Vidende erfolgte am 13. April 2015, womit das Planungsverfahren für die Magistratsabteilung 21 abgeschlossen war. Das Widmungsverfahren der Magistratsabteilung 21 dauerte somit rd. neun Monate.

### 5.4 Zweckmäßigkeit des Widmungsverfahrens

Die Zweckmäßigkeit der Widmungsverfahren wurde anhand folgender Fragestellungen geprüft:

- Wurden sämtliche im Planungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen und Gutachten behandelt?
- Führt das Widmungsverfahren zur Antragstellung?

Der Stadtrechnungshof Wien stellte mittels der stichprobenweisen Einschau fest, dass die abgegebenen Stellungnahmen und Gutachten im Verfahrenslauf behandelt wurden. Das Widmungsverfahren hatte zur Antragstellung geführt.

### 5.5 Sparsamkeit des Widmungsverfahrens

Das Prüfkriterium der Sparsamkeit bezog sich auf die im Widmungsverfahren entstandenen Kosten und somit auf die Prüfung, ob die erforderlichen externen Leistungen zu angemessenen Preisen beschafft wurden. Insbesondere war daher die Beschaf-

fungspraxis unter Beachtung des Bundesvergabegesetzes zu prüfen. Erfolgte die Beachtung der vergaberechtlichen Regelungen, so war von einer sparsamen Vorgehensweise auszugehen.

Die im Widmungsverfahren "Danube Flats" erfolgte Anrainerinnen- bzw. Anrainerbefragung durch ein externes Unternehmen wurde nicht von der Magistratsabteilung 21, sondern von der Projektgesellschaft beauftragt. Die Magistratsabteilung 21 beteiligte sich lediglich mit einem Betrag von rd. 3.300,-- EUR exkl. USt an den Kosten. Die diesbezügliche Vorgangsweise ist unter Pkt. 6.6 beschrieben.

## **6. Fragen des Prüfersuchens im Zusammenhang mit dem Widmungsverfahren "Danube Flats"**

Das Prüfersuchen enthielt ausführliche Fragestellungen zum Widmungsverfahren "Danube Flats" deren Prüfung in den nachfolgenden Punkten dargestellt wurde.

### **6.1 Kenntnis der Projektgesellschaft über eine beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes**

Das Prüfersuchen formuliert die Frage, ob die Projektgesellschaft bereits zum Zeitpunkt der Gesellschaftsgründung und des Liegenschaftskaufes Kenntnis über ein beabsichtigtes Planänderungsverfahren hatte.

Grundsätzlich ist zu dieser Frage des Prüfersuchens Folgendes auszuführen:

Gemäß § 73b Abs 2 WStV obliegt dem Stadtrechnungshof Wien die Prüfung der Gebahrung von wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes Wien unterliegenden Rechtsträgern jedenfalls mit mindestens 50 % des Stamm-, Grund- oder Eigenkapitals beteiligt ist oder die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen solchen Rechtsträgern betreibt. Der Stadtrechnungshof Wien überprüft weiters jene Unternehmungen, die die Gemeinde allein oder gemeinsam mit anderen der Zuständigkeit des Stadtrechnungshofes Wien unterliegenden Rechtsträgern durch finanzielle oder sonstige wirtschaftliche oder organisatorische Maßnahmen tatsächlich beherrscht. Die Zustän-

digkeit des Stadtrechnungshofes Wien erstreckt sich auch auf Unternehmungen jeder weiteren Stufe, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen. Diese Prüfbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien sind durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Bei jener Gesellschaft, welche die Liegenschaft, die vom Widmungsverfahren erfasst war, erworben hatte, handelte es sich um ein Unternehmen, das ausschließlich über private Gesellschafter verfügte. Die Gesellschaft wird im Folgenden als Projektgesellschaft bezeichnet. Eine Beteiligung der Stadt Wien lag nicht vor, weshalb die Voraussetzungen des § 73b Abs 2 WStV nicht gegeben waren. Hinsichtlich der Projektgesellschaft bestand somit kein Prüfrecht des Stadtrechnungshofes Wien. Die oben angeführte Frage des Prüfersuchens wurde daher ausschließlich anhand der eingesehenen Unterlagen der Magistratsabteilung 21 beantwortet.

Der Stadtrechnungshof Wien ließ sich von der Magistratsabteilung 21 sämtliche Geschäftsstücke, die im Zusammenhang mit der Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes standen, vorlegen. Diesen konnten keine Hinweise entnommen werden, dass der Projektgesellschaft zum Zeitpunkt der Gesellschaftsgründung und des Liegenschaftskaufes Informationen über eine geplante Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes seitens der Magistratsabteilung 21 zugegangen waren.

Den vorgelegten Unterlagen konnte entnommen werden, dass die im Juni 2006 gegründete Projektgesellschaft die Liegenschaft mit dem ehemaligen Kinozentrum mit Kaufvertrag vom 3. August 2011 erworben hatte. Laut Auskunft der Magistratsabteilung 21 erfolgte die erste Anfrage zu einer möglichen Widmungsänderung am 7. Oktober 2011.

## **6.2 Verfahren der Projektgesellschaft**

Das Prüfersuchen führt aus, dass die Projektgesellschaft ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchführte, das *"in der Folge fälschlich als geladener Architekturwettbewerb bezeichnet"* wurde.

Die städtebauliche Leitlinie "Hochhäuser in Wien" enthält die Vorgabe, dass der architektonische Entwurf von Hochhäusern und Hochhausgruppen in einem Wettbewerb zu erstellen ist. Der Wettbewerb hat vor dem Widmungsverfahren zu erfolgen.

Der Leitfaden der Stadt Wien "*Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben*" enthält praxisorientierte Vorgaben für die Durchführung von Wettbewerben. Der Leitfaden wurde von der Magistratsabteilung 18 in Zusammenarbeit mit der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik, Stadtbaudirektion und den Magistratsabteilungen 19 und 21 unter ISBN 978-3-902576-10-1 herausgegeben und ist auch als Onlineversion erhältlich ([www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008010.html](http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008010.html)).

Durch die Anwendung dieses Leitfadens soll eine Qualitätssicherung des Wettbewerbsverfahrens und damit auch des Ergebnisses erfolgen. Die Stadt Wien hat auch Dritte, z.B. private Investorinnen bzw. Investoren, die im Konsens mit der Stadt Wien Wettbewerbe ausloben, eingeladen, den Leitfaden anzuwenden.

Der Leitfaden enthält Aussagen zu Wettbewerbsverfahren, die von Dritten durchgeführt werden. Namentlich sind als geeignete Verfahren der geladene Wettbewerb und das "ExpertInnenverfahren" genannt (S. 15 des genannten Leitfadens). Das "ExpertInnenverfahren" wird im Leitfaden als wettbewerbsähnliches Verfahren bezeichnet. Die Zahl der Teilnehmenden hat mindestens drei zu betragen. Das "ExpertInnenverfahren" wird grundsätzlich nicht anonym abgewickelt. Das Verfahren ermöglicht der Jury, eine Diskussion über die Lösungsvorschläge mit den Wettbewerbsteilnehmerinnen bzw. Wettbewerbsteilnehmern zu führen. Ferner muss nicht grundsätzlich eine Gewinnerin bzw. ein Gewinner ermittelt werden. Der ausgewählte Lösungsansatz könnte auch aus einer Kombination verschiedener Lösungsvorschläge bestehen (S. 99 des genannten Leitfadens).

Der Stadtrechnungshof Wien stellte somit fest, dass die Wahl des gegenständlichen Verfahrens zur Hochhausentwicklung den Kriterien des Wettbewerbsleitfadens der Stadt Wien entsprach. Die Magistratsabteilung 21 hatte im Widmungsverfahren im Er-

läuterungsbericht und in der Berichtserstattung zur öffentlichen Auflage stets den Begriff des "ExpertInnenverfahrens" verwendet.

Aufgabe der Stadt Wien ist es, im Zusammenhang mit Wettbewerbsverfahren privater Ausloberinnen bzw. Auslober ihre fachliche Unterstützung anzubieten, Preisrichterinnen bzw. Preisrichter der Stadt Wien zu nennen und bei geladenen Wettbewerben Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer vorzuschlagen (S. 29 des genannten Leitfadens). Dies gilt insbesondere dann, wenn private Vorhaben u.a. entscheidende Änderung der Widmung, der Bebauungsbestimmungen und der Nutzung oder Hochhäuser betreffen. Hierbei ist auch die Einbindung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten in das Verfahren vorgesehen. Die Verfahrensbestimmungen sind der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten zu übermitteln und diese zu ersuchen, Kammerpreisrichterinnen bzw. Kammerpreisrichter zu nennen (S. 25 des genannten Leitfadens).

Der Stadtrechnungshof Wien sah durch diese Einbindung der Stadt Wien in den Wettbewerb das Erfordernis der Qualitätssicherung durch die involvierten Magistratsabteilungen als erfüllt an. Laut Auskunft der Magistratsabteilung 19 erfolgte dies, indem den Magistratsabteilungen 19 und 21 vor der Ausschreibung des Wettbewerbes in die Erstellung der Auslobungsunterlagen eingebunden wurden und jeweils einen Preisrichter entsandten. Laut Auskunft der Magistratsabteilung 19 hatte sie auf eine ausgewogene Teilnehmerinnen- bzw. Teilnehmerliste nach architektonischen Kriterien geachtet. Hinsichtlich der o.a. Einbindung der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten konnte dem Stadtrechnungshof Wien von den Magistratsabteilungen 19 und 21 keine Auskunft gegeben werden. Als Fachpreisrichterinnen bzw. Fachpreisrichter waren zwei Mitglieder der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten in der Jury.

### **6.3 Zusammensetzung der Jury**

Das vorliegende Prüfersuchen verlangte im Besonderen *"die Prüfung der Zulässigkeit und der ordnungsgemäßen Abwicklung einer Beteiligung von leitenden Beamten aus zuständigen Abteilungen in privaten Architekturwettbewerben für Immobilieninvestoren"*.

Im Jahr 2012 wurde von dem privaten Immobilieninvestor ein sogenanntes "ExpertInnenverfahren" für das Bauvorhaben "Danube Flats" gestartet. Dazu fanden im Juni und September desselben Jahres Sitzungen des Beurteilungsgremiums statt, in denen die eingereichten Projekte präsentiert bzw. beurteilt wurden. Schließlich wurde ein Siegerprojekt ausgewählt, das auch als Grundlage für das städtebauliche Leitbild und das Plandokument 8079 diente.

Das Beurteilungsgremium setzte sich aus Vertreterinnen bzw. Vertretern der Investoren, namhaften Architektinnen bzw. Architekten, politischen Vertretern der Stadt Wien und des 22. Wiener Gemeindebezirkes sowie Magistratsbediensteten zusammen.

Für den Magistrat waren die Abteilungsleiter der Magistratsabteilungen 19 und 21B eingeladen. Diese nahmen aber lt. Resümeeprotokoll der Sitzungen des Beurteilungsgremiums an diesen nicht persönlich teil, sondern wurden von je einem Mitarbeiter ihrer Dienststellen vertreten. Die Teilnahme an den Sitzungen erfolgte im Rahmen ihrer Tätigkeit in der jeweiligen Magistratsabteilung und wurde nicht gesondert abgegolten. Eine Beteiligung der einschlägigen Magistratsabteilung an derartigen Verfahren ist üblich, um mögliche Fehlentwicklungen bei der Planung im Hinblick auf folgende Widmungsverfahren in diesem frühen Stadium erkennen zu können. Dies entspricht auch der generellen Praxis, für Private im Rahmen des normalen Parteienverkehrs beratend tätig zu sein. Gemäß dem erwähnten Leitfaden *"Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben"* gilt *"für Vorhaben, für die Dritte (Private, ...) im Konsens mit der Stadt Wettbewerbe ausloben"*, dass die *"Benennung der PreisrichterInnen der Stadt Wien durch die Kontaktdienststelle ..."* (S. 29 des genannten Leitfadens) erfolgen soll.

Hinsichtlich der Fragestellung, ob diese Vorgangsweise zulässig ist, ist festzuhalten, dass der Stadtrechnungshof Wien keine Einrichtung der Rechtskontrolle (wie z.B. die Verwaltungsgerichte) ist. Seitens des Landesgesetzgebers wurde ihm auch keine Zuständigkeit eingeräumt, auf Ersuchen Rechtsgutachten über konkrete Verfahrensabläufe zu erstellen.

Die Prüfung der Rechtmäßigkeit ist im Rahmen der Ordnungsmäßigkeit auf gebarungsrelevante Akte der Verwaltung beschränkt, d.s. jene, die finanzielle Auswirkungen, Konsequenzen für die Ausgaben, Einnahmen oder Vermögensbestände der Stadt Wien haben.

In der rechtswissenschaftlichen Literatur haben sich mehrfach Autoren zu dem Thema der Rechtmäßigkeitsprüfung durch den (Bundes)Rechnungshof geäußert; diese Ausführungen sind im Hinblick auf die Gleichartigkeit der Prüfkriterien auch auf den Stadtrechnungshof Wien übertragbar.

*Hengstschläger*, Rechnungshofkontrolle (2000), Art 126b Abs 1 und 5, Art 127 Abs 1, Art 127a Abs 1 B-VG Rz 11 führt beispielsweise aus, es liege wohl *"am Rechnungshof selbst, das rechte Maß zu finden und sich nicht mehr auf Fragen der Rechtmäßigkeit einzulassen, als dies für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit der zu kontrollierenden Gebarungsakte notwendig ist"*. *Fiedler*, Die Staatspolitische Funktion des Rechnungshofes (1994) 11f hat die dahinter stehende Kontrolldoktrin sogar explizit dahingehend präzisiert, dass die formalen Ziele der ziffermäßigen Richtigkeit und Rechtmäßigkeit gewissermaßen nur "Vorziele" für die auf kontrollpolitisch höherer Stufe stehenden ökonomischen Ziele darstellen.

*Baumgartner* in *Kneihs/Liebenbacher* (Hg.), Rill-Schäffer-Kommentar Bundesverfassungsrecht 14. Lfg. (2014) Art 126b B-VG Rz 33 führt wie folgt aus: *"Angesichts des beschriebenen Spannungsverhältnisses ist der Rechnungshof gut beraten, sich bei der Beurteilung von Rechtmäßigkeitsfragen auf eine Grobprüfung im Hinblick auf evidente Rechtswidrigkeiten zu beschränken. Solange gebarungswirksamen Akten eine vertretbare (denkmögliche) Rechtsansicht zugrunde liegt, sollte der Rechnungshof von rechtlichen Beanstandungen Abstand nehmen."*

Daraus ergibt sich im konkreten Fall Folgendes: Es ist unbestritten, dass der Grundsatz gilt, wonach die öffentliche Verwaltung kundinnen- bzw. kundenorientiert zu agieren hat. Ein derartiges Vorgehen wird von der wissenschaftlichen Lehre, beispielsweise in der wirkungsorientierten Verwaltungsführung eingefordert (vgl. *Bauer/Dearing*, Public Ma-



nagement und Governance: Globale Konzepte im nationalen Kontext in *Bauer/Biwald/Dearing*, Gutes Regieren, Konzepte - Realisierungen - Perspektiven S. 48 ff sowie *Schedler/Proeller*, New Public Management, 5. Auflage, 2011, S. 135 ff). Im Verwaltungsverfahrenrecht wird dies sogar im Rahmen der Manuduktionspflicht ausdrücklich angeordnet (vgl. *Kolonovits/Muzak/Stöger*, Verwaltungsverfahrenrecht, 2014, 10. Auflage, S. 84 f, 202). Im Rahmen einer Grobprüfung fand der Stadtrechnungshof Wien keine Gründe, die im Leitfaden beschriebene Vorgangsweise als unzulässig anzusehen, da hiemit dem oben dargestellten Grundsatz entsprochen wird. Vor allem war darauf hinzuweisen, dass in der Leitlinie zur Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten festgehalten wird: "Zwecks Abstimmung von Details bedarf es damit auch der frühzeitigen Kontaktnahme des Bauwerbers zur Stadtplanung." Diese Leitlinie wurde vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen (s. Pkt. 3.4). Im Übrigen war darauf hinzuweisen, dass die letztgültige Entscheidung der Gemeinderat trifft und nicht "leitende Beamte" der Wiener Stadtverwaltung.

In dem oben genannten Beurteilungsgremium waren insgesamt acht Personen vertreten. Gemäß dem Resümeeprotokoll wurde das Siegerprojekt mit einer Mehrheit (sieben Stimmen zu einer Stimme) gekürt.

Als Grundlage für das spätere Widmungsverfahren diene das Ergebnis des oben dargestellten Verfahrens. Es bestand aber keinerlei Verpflichtung für die Magistratsabteilung 21, dieses im Planentwurf umzusetzen. Der Stadt Wien war somit stets die endgültige Entscheidung vorbehalten.

#### **6.4 Einbindung des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung**

Das Prüfersuchen erachtet die *"Einbindungsweise und Vorgangsweise des Fachbeirates"* für prüfenswert.

Der Fachbeirat ist ein Gremium, dessen Bestehen, Zusammensetzung und Aufgaben die Bauordnung für Wien seit 1976 vorsieht. Die Geschäftsordnung des Fachbeirates wurde mit Verordnung der Wiener Landesregierung erlassen.

Der Fachbeirat setzt sich aus zwölf magistratsexternen Expertinnen bzw. Experten aus Fachgebieten mit unmittelbarem stadtplanerischen Bezug zusammen. Die Expertinnen bzw. Experten werden vom Bürgermeister auf drei Jahre bestellt und geloben diesem ihre Unparteilichkeit und Verschwiegenheit. Die Nominierung von drei der Expertinnen bzw. Experten steht der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland zu. Weitere sechs Expertinnen bzw. Experten werden u.a. vom Bundesdenkmalamt, Universitäten, der Wirtschaftskammer Wien und der Kammer für Arbeiter und Angestellte nominiert. Die Tätigkeit der Expertinnen bzw. Experten im Fachbeirat erfolgt unentgeltlich.

Der Aufgabenbereich des Fachbeirates umfasst gemäß Bauordnung für Wien die Begutachtung der Entwürfe von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen samt Abgabe einer gutächtlichen Stellungnahme im Widmungsverfahren. Ferner kann der Fachbeirat von der Behörde mit der Begutachtung einzelner Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren befasst werden, wenn diese von maßgeblichem Einfluss auf das örtliche Stadtbild sind.

Gegenständlich hatte die Magistratsabteilung 21 den Fachbeirat bereits im Vorfeld des Widmungsverfahrens mit der Begutachtung des städtebaulichen Leitbildes befasst. Der Fachbeirat hatte in seiner Sitzung vom 11. April 2013 das von der Magistratsabteilung 21 aus dem "ExpertInnenverfahren" abgeleitete städtebauliche Leitbild zur Kenntnis genommen. Der Ansatz, durch ein zusätzliches Hochhaus im Zusammenspiel mit den "DC Towers" ein Portal zur Stadt zu schaffen und damit das Hochhaus "Neue Donau" in das Ensemble der Donau City einzubeziehen wurde als städtebaulich richtige Maßnahme bezeichnet. Der Fachbeirat empfahl aber, u.a. auch den Mehrwert für die Stadt und für die Bevölkerung, sowie den Beitrag für die öffentliche Infrastruktur auszuarbeiten und darzulegen.

Am 25. Juni 2013 erfolgte die zweite Befassung des Fachbeirates mit dem Hochhausprojekt. Der vorgelegte Planungsstand wurde als Grundlage für den Bebauungsplan negativ beurteilt. Neben zahlreichen stadtplanerischen und architektonischen Kriterien wurde insbesondere eine klare Absicherung der Qualitäten durch einen städte-

baulichen Vertrag gefordert. Zusätzlich hielt er fest, dass bei stadtstrukturprägenden städtebaulichen Vorhaben schon im Vorfeld eines Verfahrens breit gefächerte Entwicklungsstudien und deren Diskussion erfolgen sollten.

Am 28. Februar 2014 wurde das Projekt neuerlich dem Fachbeirat vorgestellt. Dieser stellte nunmehr fest, dass das Projekt in Bezug auf die zuvor abgegebenen Empfehlungen weiterentwickelt wurde. Es könne somit die Grundlage für den Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bilden. Der Fachbeirat wies abermals darauf hin, dass die im Konzept dargestellten Qualitäten und infrastrukturellen Anforderungen in einer verbindlichen Vertragslösung abzusichern wären. Darüber hinaus enthielt die Empfehlung des Fachbeirates eine große Anzahl an Anregungen für das Nutzungskonzept und die Gestaltung des Hochhauses und dessen Umfeld. Ebenso wurde erneut die Forderung dokumentiert, dass bei stadtstrukturprägenden städtebaulichen Vorhaben schon im Vorfeld eines Verfahrens breit gefächerte Entwicklungsstudien und deren Diskussion erfolgen sollten.

Diese ersten drei Termine, bei denen sich der Fachbeirat mit dem Hochhausprojekt "Danube Flats" auseinandersetzte, erfolgten parallel zum magistratsinternen Vorentwurfsverfahren. Das Entwurfsverfahren wurde mit der neuerlichen Befassung des Fachbeirates begonnen, in dem diesem der Planentwurf zur Begutachtung vorgelegt wurde. Die gutächterliche Stellungnahme des Fachbeirates stellte die Entwicklung seit der Kenntnisnahme des städtebaulichen Leitbildes am 11. April 2013 kurz dar und enthielt die positive Begutachtung, dass die Mitglieder des Fachbeirates den Planentwurf zur Kenntnis nehmen. Die weiteren inhaltlichen Details der gutächterlichen Stellungnahme sind in den Pkten. 5.2.9 und 5.2.17 dargestellt.

Die Begutachtung von städtebaulichen Projekten bereits im Vorfeld des Widmungsverfahrens bzw. außerhalb des baubehördlichen Verfahrens erfolgte außerhalb des gesetzlichen Auftrages des Fachbeirates. Die gegenständlich frühzeitige Einbindung des Fachbeirates, bereits zur Beurteilung des städtebaulichen Leitbildes wurde vom Stadtrechnungshof Wien als Qualitätssicherung der Planungsgrundlagen für das Widmungsverfahren angesehen. Insbesondere im Zusammenhang mit den nunmehr parallel zum

Widmungsverfahren ablaufenden Verhandlungen von städtebaulichen Verträgen werden Planänderungen umso aufwendiger, je später sie im Planungsprozess bzw. Widmungsverfahren stattfinden. Durch die gewählte Vorgehensweise wurde dieses Risiko reduziert. Da die Begutachtung durch den Fachbeirat im Widmungsverfahren dadurch weder vorweggenommen noch determiniert wurde, konnten keine nachteiligen Auswirkungen für das Widmungsverfahren erkannt werden. Der Stadtrechnungshof Wien erachtete diese Vorgehensweise daher nicht als kritikwürdig.

### **6.5 Widerspruch zum städtebaulichen Leitbild**

Der *"Bruch des städtebaulichen Leitbildes"* wurde als Verfahrensauffälligkeit und explizit als Teil des Prüfersuchens bezeichnet.

Die als Kernaussagen des städtebaulichen Leitbildes "Verknüpfung Donau City und Wohnpark Neue Donau" formulierten "Leitsätze" enthielten für das Areal des ehemaligen Kinozentrums ein Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 167 m über Wiener Null. Unter Berücksichtigung der Höhe des Grundniveaus entsprach dies einer Gebäudehöhe von rd. 150 m. Wesentliches Gestaltungselement der Höhenentwicklung war, dass das neue Hochhaus einen abgestuften Übergang von den Hochhäusern westlich der Reichsbrücke zum Hochhaus Neue Donau erzeugt und somit eine optische Verbindung über die Reichsbrücke hinweg darstellt. Das Hochhaus wurde unmittelbar an der Wagramer Straße situiert um die Sichtbeeinträchtigung für das Hochhaus "Neue Donau" möglichst gering zu halten.

Das Leitbild sah ferner die ergänzende Errichtung dreier Baukörper südöstlich des Hochhauses "Danube Flats" vor. Die maximale Höhe dieser drei Baukörper war mit 44 m über Wiener Null angegeben. Die gesamte Bebauung wurde mit einer Bruttogeschossfläche von 64.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die nunmehr gemäß dem beschlossenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgesehene Bebauung ermöglicht die Errichtung eines Hochhauses, wobei die maximale Höhe dem städtebaulichen Leitbild entspricht. Anders als im Leitbild vorgesehen erfolgte die Situierung des Hochhauses nicht unmittelbar an der Wagramer Straße,

sondern um mehrere Meter abgerückt. Anstelle der drei Baukörper südöstlich des Hochhauses wurde ein einziger größerer Baukörper ermöglicht. Dieser wies allerdings eine geringere Gebäudehöhe auf, als im Leitbild vorgesehen.

Da das städtebauliche Leitbild keine durch Gemeinderatsbeschluss manifestierte Planungsgrundlage darstellte, war das Abweichen von diesem im Widmungsverfahren ohne explizite Darstellung der Gründe im Erläuterungsbericht möglich, wie dies im Widmungsverfahren durch die Magistratsabteilung 21 erfolgte. Dem Bericht über die eingelangten Stellungnahmen und deren Würdigung durch die Magistratsabteilung 21 war zu entnehmen, dass mit der, gegenüber dem städtebaulichen Leitbild geänderten Lage des Hochhauses der Empfehlung des Fachbeirates Folge geleistet wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete auch diese Vorgangsweise als nicht kritikwürdig.

#### **6.6 Anrainerinnen- bzw. Anrainerbefragung**

Das Prüfersuchen umfasst weiters als Thema die *"Umstände der Vorbereitung und der Durchführung samt Auswertung dieser Anrainerbefragung, die Auswahl und die Vergaben an das externe Unternehmen, dessen Beauftragung (Auftragsgegenstand, Konditionen) sowie die Kosten und Zahlungsflüsse im Zusammenhang mit der Anrainerbefragung"*.

Zielsetzung der Magistratsabteilung 21 war es, durch eine Befragung der Anrainerinnen bzw. Anrainer ein unabhängiges Stimmungsbild zu erheben. Die Befragung sollte durch Externe durchgeführt werden. Gegenstand des Auftrages war, die Einbindung der betroffenen Bevölkerung in die Planungsphase des Hochhausprojektes "Danube Flats" zu ermöglichen.

Die Einbindung der Anrainerinnen bzw. Anrainer sollte in der Planungsphase in der Zeit von Juni bis September 2013 erfolgen. Die Ergebnisse der Anrainerinnen- bzw. Anrainerbefragung sollten in die, infolge der Empfehlungen durch den Fachbeirat als not-

wendig erachte Überarbeitung des Projektes einfließen. Erst nach der Überarbeitung sollte mit der Flächenwidmung für dieses Projekt begonnen werden.

Der Auftrag wurde an eine Unternehmensberaterin vergeben. Auftraggeberin war jedoch nicht die Magistratsabteilung 21, sondern die Projektgesellschaft selbst. Die Magistratsabteilung 21 beteiligte sich an den Kosten. Diesbezüglich wurde eigens eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Magistratsabteilung 21 und der Projektgesellschaft geschlossen. Dieser war zu entnehmen, dass, ausgehend von einem Gesamtauftragswert für die Befragung in der Höhe von rd. 11.200,-- EUR exkl. USt, ein Betrag von 3.300,-- EUR exkl. USt von der Magistratsabteilung 21 übernommen wird.

Das geforderte Leistungsbild umfasste die Durchführung einer Bürgerinnen- bzw. Bürgerbefragung mittels Fragebogen (Fragebogenentwicklung, Dateneingabe und Auswertung, Dateninterpretation und Dokumentation exkl. externer Expertise). Im Gegenzug behielt sich die Magistratsabteilung 21 in dieser Vereinbarung vor, dass Art und Inhalt dieser Auftragsvergabe sowie die inhaltliche Betreuung der Auftragnehmerin in Abstimmung mit der Magistratsabteilung 21 zu erfolgen haben. Ferner sicherte sie sich das Nutzungsrecht an den Ergebnissen und Dokumentationen der Bürgerinnen- bzw. Bürgerbefragung.

Nicht im Fokus der Magistratsabteilung 21 und daher auch nicht von der Kostenbeteiligung umfasst waren die Auftragsbereiche Projektleitung und Projektmanagement (Vorgespräche und Abstimmungen mit den beteiligten Akteurinnen bzw. Akteuren). Ebenso nicht umfasst war eine moderierte Diskussionsveranstaltung für interessierte Bürgerbefragungsteilnehmerinnen bzw. Bürgerbefragungsteilnehmer sowie externe Experten. Aus diesen Gründen wird hier lediglich auf die Fragebogenerhebung eingegangen.

Die Beteiligung der Bürgerinnen bzw. Bürger sollte mittels Fragebogenerhebung erfolgen. Als Art der Fragen wurden u.a. auch solche Fragen gewählt, die Möglichkeit boten, mit eigenen Worten Antworten zu geben. Was die Themenstellung betrifft, so wurde insbesondere die Meinung zur Höhe des Hochhauses als sensibel eingestuft.

Ferner wurden Fragen zum geplanten Freiraum und zur Infrastruktur gestellt. Auch sollte den befragten Personen die Möglichkeit gegeben werden, selbst einen schriftlichen Beitrag zu leisten. Die Erhebung wurde mit dem Fachbeirat, dem planenden Architekturbüro, der Magistratsabteilung 21 sowie der Projektgesellschaft abgestimmt. Die Fragebögen wurden durch die Stadt Wien versendet.

Die Befragung wurde in der Zeit von Juni bis Juli 2013 durchgeführt. Insgesamt wurden in einem definierten Zielgebiet 4.700 Fragebögen ausgesendet. Der Rücklauf betrug 667 (rd. 14 %) auswertbare Fragebögen.

Ergebnis war, dass 47 % das Projekt als sehr gelungen bezeichneten oder es ihnen zumindest recht gelungen vorkam, während 42 % antworteten, dass es ihnen weniger oder gar nicht gefiel.

Zusammengefasst gaben die Befragten im Wesentlichen Folgendes an:

Als positiv wurde von den Befragten die ansprechende Architektur gesehen, die sich ins Stadtbild einfüge. Weiters wurde die moderne Form der Gebäude aber auch die Aufwertung der Umgebung mit der dazugehörigen Infrastruktur positiv bewertet.

Ablehnend standen die Befragten vor allem der Höhe des Turmes und der Dichte der Verbauung gegenüber. Befragte lehnten generell neue Hochhäuser ab, wollten nicht "noch mehr Beton", keine Störung des vor Ort bestehenden Ensembles und befürchteten eine versperrte Sicht. Ferner wurden generell Befürchtungen in Bezug auf die Verschärfung der Verkehrs- und Parkplatzproblematik und der Verringerung der Wohnqualität geäußert.

Die Hälfte der Befragten bewertete die geplante Infrastruktur als passend. Den Angaben zufolge sollten insbesondere das Ärztinnen- bzw. Ärztezentrum, der Supermarkt und das Café-Restaurant genützt werden. Am wenigsten Bedarf bestand der Auswertung zufolge an "Coworking Space" (Büroräumlichkeiten) und einem Kindergarten. Die ergänzenden Vorschläge der Befragten bezogen sich vor allem auf die Schaffung

weiterer Geschäftsräumlichkeiten (Post, Trafik), öffentlicher Einrichtungen (Volksschule, Kunst und Kulturangebote) sowie von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Zweifel wurden jedoch an der Notwendigkeit der Erweiterung der Infrastruktur und der Umsetzung bzw. Funktionalität der Vorschläge geäußert.

Hinsichtlich der geplanten Uferzone bewertete die Hälfte der Befragten die geplanten Einrichtungen als passend. Voraussichtlich genutzt würden das Sonnendeck und der Sanitärbereich. Am wenigsten Zuspruch gab es für den Spielbereich für Jugendliche.

Zusätzlich wurden gewünscht: Insbesondere mehr Grünflächen (mit Abstand die meisten Nennungen), Gastronomie sowie generell mehr Raum für Erholung. Viele waren der Meinung, dass es ohnehin genug Infrastruktur in der Uferzone gebe. Befürchtet wurde ein weiterer Anstieg des Personenaufkommens auf der Donauinsel, auf der Uferzone sowie eine erhöhte Verkehrsbelastung.

## **6.7 Vertragliche Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Projekt "Danube Flats"**

Das Prüfersuchens verlangt zu prüfen, *"welche Vorverträge, Verträge und sonstige 'Vereinbarungen' mit Vertretern des Bezirkes Donaustadt und der Stadt Wien in Zusammenhang mit und im Umfeld von dem privaten Projekt 'danube flats' abgeschlossen wurden und wie diese zustande gekommen sind"*. Ferner war zu prüfen *"welche materiellen oder immateriellen Verpflichtungen und Rechte für den Bezirk Donaustadt und die Stadt Wien entstanden sind bzw. noch bestehen"*.

6.7.1 Mit § 1a der Bauordnung für Wien hat der Gesetzgeber eine Ermächtigung für die Gemeinde Wien geschaffen, privatrechtliche Vereinbarungen zur Unterstützung der Verwirklichung der in diesem Gesetz genannten Planungsziele abzuschließen. Diese Möglichkeit wurde beim Projekt "Danube Flats" in Anspruch genommen.

Die Koordination der städtischen Dienststellen lag bei der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik. Im Vorfeld fanden zu den technischen Fragen und Bedingungen mehrere Besprechungen mit den betroffenen Dienststellen der Stadt



Wien statt. Parallel dazu wurde mit dem privaten Investor verhandelt. Vertreterinnen bzw. Vertreter des Bezirkes waren lt. Auskunft der koordinierenden Dienststelle weder in den vorbereitenden Besprechungen noch bei den Vertragsverhandlungen beteiligt.

Am 12. Mai 2015 wurde der Vertrag von dem Vertreter der Projektgesellschaft unterschrieben. In der Gemeinderatssitzung vom 1. Juli 2015 hat der Gemeinderat die Magistratsabteilungen 28, 29, 45 und 56 ermächtigt, den städtebaulichen Vertrag ebenfalls zu unterzeichnen. Bis Ende Juli 2015 erfolgten die Unterschriftsleistungen aller Dienststellen. Damit stand der Vertrag in Geltung.

Darin verpflichtet sich die Projektgesellschaft einerseits mehrere Infrastrukturbestandteile auf eigene Kosten zu errichten und teilweise auch zu erhalten. Andererseits soll sie einen Beitrag zur Schulerweiterung der Volksschule der Stadt Wien in Kaisermühlen, Schüttaustraße 42 leisten.

Diese Leistungspflichten werden mit dem Zeitpunkt des Vorliegens sämtlicher der für die Realisierung des Projektes erforderlichen behördlichen Bewilligungen, Genehmigungen und sonstigen Zustimmungen, jedenfalls aber mit Baubeginn wirksam.

Die Stadt Wien hat die Verpflichtung, jene Infrastrukturbestandteile, die auf stadteigenen Grundflächen errichtet werden, in das Eigentum zu übernehmen und fortan zu erhalten. Weiters sind die Gelder für die Schulerweiterung von der Stadt Wien widmungsgemäß zu verwenden; andernfalls binnen fünf Jahren zurückzuzahlen.

Grundvoraussetzung für den Vertrag war die entsprechende Widmung, zu der die Stadt Wien aber nicht verpflichtet war.

6.7.2 Des Weiteren schloss die Magistratsabteilung 21 im Namen der Stadt Wien mit der Projektgesellschaft den unter Pkt. 6.6 bereits dargestellten Vertrag über die Aufteilung von Kosten ab. Gegenstand dieser Vereinbarung war wie erwähnt die Kostenbeteiligung an der Beauftragung einer externen Unternehmensberaterin zwecks Organisati-

on und Durchführung der Bürgerinnen- bzw. Bürgerbeteiligung (einschließlich der Anrainerinnen- bzw. Anrainerbefragung) durch die Projektgesellschaft.

## **7. Prüfung des Widmungsverfahrens "Vienna Kids Farm"**

### **7.1 Eckdaten des Widmungsverfahrens**

Die Liegenschaft der "Vienna Kids Farm" weist eine Größe von rd. 1,50 ha auf und grenzt an den Nationalpark Donau-Auen. Der Landschaftsraum ist geprägt von Ackerflächen, Einfamilienhausbebauungen und vom Auwald des Nationalparks.

An die Liegenschaft der "Vienna Kids Farm" grenzt eine Zeile Einfamilienhäuser, die charakteristisch für die historische Siedlungsentwicklung des Umfeldes war. Zahlreiche "wilde Siedlungen" entstanden als Fremdarbeitersiedlungen im Zusammenhang mit der Donauregulierung Ende des 19. Jahrhunderts sowie in der Zwischen- und Nachkriegszeit. Die ohne Baubewilligung errichteten Einfamilienhäuser konnten lange Zeit - mangels widmungsmäßiger Berücksichtigung auch nachträglich - nicht bewilligt werden. Erst im Jahr 1994 wurde ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschlossen, der das Ziel "Schaffung grundsätzlicher Voraussetzungen für eine rechtliche Sanierung des im Einklang mit dem Landschaftsschutzgebiet stehenden Bau- und Nutzungsbestandes" formulierte. Mit diesem wurde für die o.a. konsenslose Bebauung die Widmung Bauland/Gartensiedlungsgebiet festgesetzt.

Die Liegenschaft der heutigen "Vienna Kids Farm" wurde mit diesem Gemeinderatsbeschluss nahezu zur Gänze als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel gewidmet. Nur ein kleiner Teil wurde als Grünland/ländliches Gebiet ausgewiesen. Auf diesem war ausschließlich die Errichtung von Stall- und Wirtschaftsgebäuden bis zu einer Gesamtfläche von maximal 80 m<sup>2</sup> zulässig, die Errichtung von Wohnobjekten jedoch gänzlich untersagt.

Die nächste Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolgte mit Gemeinderatsbeschluss im Jahr 2000. Das Plandokument umfasste ein Gebiet von rd. 83 ha. Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan formulierte u.a. das Ziel der Sicherung von angemessenen, der Land- und Forstwirtschaft dienenden Grundflächen.

Für die Liegenschaft der heutigen "Vienna Kids Farm" wurde Vorsorge für die Errichtung landwirtschaftlicher Nutzbauten getroffen; die Errichtung einer Kleinlandwirtschaft sollte ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund wurde für nahezu dieselbe Grundfläche erneut die Widmung Grünland/ländliches Gebiet festgesetzt. Es erfolgte eine Erhöhung der maximal bebaubaren Grundfläche auf 250 m<sup>2</sup> und die Untersagung der Wohnnutzung entfiel. Die weiteren Liegenschaftsteile der heutigen "Vienna Kids Farm" wurden wie auch das nördlich angrenzende Gebiet als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel, welches der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten ist, gewidmet. Die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten wurde für diese Flächen untersagt.

Das prüfungsgegenständliche Plandokument 7292E2 umfasst mit rd. 7 ha die Liegenschaft der "Vienna Kids Farm", die nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sowie das angrenzende Ufer und das Mühlwasser bis zur Gewässermitte.

Das Plandokument wurde mit "E2" bezeichnet, da es begrifflich nicht als "Festsetzung" des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes bezeichnet wurde, sondern als "Abänderung". Besonderheit einer Abänderung war, dass mit Ausnahme der darin dargestellten Änderungen der bestehende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weiterhin gültig blieb. Es handelte sich hierbei lediglich um die Art der grafischen Darstellung der Änderungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen und Erfordernisse waren die gleichen. Mit "E1" wurde die erste Abänderung des Plandokuments 7292 bezeichnet, die aber nicht das gegenständliche Gebiet der "Vienna Kids Farm" betraf.

Mit der prüfungsgegenständlichen Abänderung blieb die Flächenwidmung für die "Vienna Kids Farm" nahezu unverändert. Es wurde lediglich die Form des Grünland/ländliches Gebiet geringfügig verändert, ohne dieses flächenmäßig zu vergrößern. Die von der Magistratsabteilung 21 vorgesehene Änderung betraf die maximale bauliche Ausnützbarkeit der Fläche. Diese wurde von 250 m<sup>2</sup> auf 350 m<sup>2</sup> erhöht, um lt. Erläuterungsbericht den "Baubestand zu berücksichtigen und damit die Errichtung eines

Bauernhofkindergartens zu ermöglichen". Ebenfalls erfolgte nunmehr erstmals eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 9 m plus ein Staffelgeschoß.

Auf der weiteren Fläche der "Vienna Kids Farm" wurde erstmals eine bauliche Nutzung im Ausmaß von maximal 300 m<sup>2</sup> ermöglicht. Laut dem Erläuterungsbericht war dies erforderlich, um die Weiterführung des Schaubauernhofes zu ermöglichen und rechtlich abzusichern.

Zu erwähnen war, dass als weitere Abänderung mit dem Plandokument 7292E2 die Vergrößerung der Flächenwidmung Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel entlang der Uferzone des Mühlwassers erfolgte.

## **7.2 Ordnungsmäßigkeit des Widmungsverfahrens**

Die Ordnungsmäßigkeit des Widmungsverfahrens wurde vom Stadtrechnungshof Wien anhand der im Pkt. 3.3 dargestellten Fragestellungen geprüft.

7.2.1 Erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsicht und der entsprechenden Gebietsabgrenzung an den zuständigen Bezirksvorsteher?

Laut Magistratsabteilung 21 versendete diese das Informationsschreiben am 24. Jänner 2013, wobei das Schreiben an das Büro der zuständigen amtsführenden Stadträtin zur Einsicht gesendet wurde. Eine Dokumentation des Schreibens bzw. Bestätigung der Weiterleitung oder der Zustellung lag nicht vor. Eine solche ist in der Magistratsabteilung 21 allerdings auch nicht vorgesehen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig eine Regelung für die Dokumentation der Bekanntgabe der Planungsabsicht vorzunehmen.

7.2.2 Wurden die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung erhoben? Wurden die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, erhoben?

Der Erläuterungsbericht enthielt eine verbale Situationsbeschreibung, die das Ergebnis der Grundlagenerhebung darstellte. Diese umfasste die Nutzung der Grundflächen sowie die Verkehrssituation. Die auf Grundflächen und Baulichkeiten bezogenen Rechtsverhältnisse wurden durch die Darstellung der Eigentumsverhältnisse, der rechtsgültigen Widmung sowie der gültigen naturschutzrechtlichen Bestimmungen (Nationalpark Donau-Auen, Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet) beschrieben. Der Umfang der Grundlagenerhebung entsprach jenem Ausmaß, das von der Magistratsabteilung 21 für den gegenständlichen Planentwurf als relevant angesehen wurde.

Die Erhebung der baurechtlichen Rechtsverhältnisse - soweit sie sich auf die Liegenschaft der "Vienna Kids Farm" bezogen - konnten aus einem im Antragsakt enthaltenen Aktenvermerk über ein Dienststellengespräch vom 23. Jänner 2013 nachvollzogen werden. An dem Dienststellengespräch hatten die Magistratsabteilungen 21, 22, 37, 49 und 58 sowie die Wiener Umweltschutzabteilung teilgenommen. Grundlage des Dienststellengesprächs war das geplante Widmungsverfahren zur Schaffung der widmungsmäßigen Voraussetzungen für die Verwirklichung eines Bauernhofkindergartens und den Betrieb des Schaubauernhofes durch Anpassung der Widmung an die örtlichen Gegebenheiten.

Die genannten Dienststellen sprachen sich dafür aus, den für den geplanten Kindergarten erforderlichen und bestehenden Baubestand samt Zubau im Ausmaß von 350 m<sup>2</sup> widmungsmäßig zu berücksichtigen. Es wurde dargestellt, dass die Magistratsabteilung 10 bereits eine Förderung für diesen Kindergarten ausbezahlt hatte. Ebenfalls wurde festgestellt, dass die für den landwirtschaftlichen Betrieb eines Schaubauernhofes im bestandsgemäßen Ausmaß erforderlichen landwirtschaftlichen Nutzbauten widmungsmäßig Berücksichtigung finden sollen.

In diesem Dienststellengespräch wurde nicht explizit festgestellt, dass der Baubestand teilweise keine Baubewilligung aufwies. Ein Hinweis im Antragsakt, dass durch die Widmungsänderung die rechtliche Grundlage für eine nachträgliche Baubewilligung ge-

schaffen wird, war in dem Bericht der Magistratsabteilung 21 zu einer, zur öffentlichen Auflage abgegebenen, Stellungnahme dargelegt.

Die Tatsache, dass das für den Bauernhofkindergarten vorgesehene Gebäude bereits errichtet war, wenn auch teilweise ohne Baubewilligung, war für die Magistratsabteilung 21 keine planungsrelevante Entscheidungsgrundlage. Das gleiche galt für die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden Nebengebäude. Das Vorliegen eines nicht rechtskonformen Baubestandes war aus diesem Grund auch im Rahmen der Grundlagenerhebung weder eigens erhoben, noch im Erläuterungsbericht dargestellt worden.

Eine Erörterung über die erforderliche Größe des Kindergartens wurde nicht vorgenommen. Nach Auffassung des Stadtrechnungshofes Wien wäre im Zuge der Grundlagenerhebung der Flächenbedarf festzustellen gewesen, um das vorgeschlagene Ausmaß der bebaubaren Fläche begründen zu können.

Eine Grundlagenerhebung im Hinblick auf die im Planentwurf vorgesehene Verbreiterung der Widmung Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel entlang des Mühlwassers war nicht dokumentiert. Einem, dem Antragsakt inliegenden Aktenvermerk war ferner zu entnehmen, dass diese Widmungsänderung aus Gründen des Gewässerschutzes erfolgen sollte. Die diesbezüglichen ökologischen Planungsgrundlagen konnten dem Antragsakt nicht entnommen werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, dass künftig auch dem Erläuterungsbericht bei Widmungsverfahren für sogenannte "Abänderungen" des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, eine Darstellung zur Erhebung der Planungsgrundlagen angeschlossen werden sollte.

7.2.3 Wurden die "wichtigen Rücksichten", die für die Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sprachen, dargestellt?

Die Magistratsabteilung 21 hatte im Erläuterungsbericht die "wichtigen Rücksichten" dargestellt, die für eine Bearbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im

gegenständlichen Gebiet sprachen. Ausgeführt wurde, dass zur Weiterführung des bestehenden Schaubauernhofes verschiedene Nutzbauten erforderlich sind, für welche die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen wären. Ebenfalls erfolgte die Darstellung, dass aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl ein Bedarf an sozialer Infrastruktur in der Donaustadt bestand. Daher sollten die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bauernhofkindergartens in der bereits als Grünland/ländliches Gebiet gewidmeten Fläche geschaffen werden.

Die "wichtigen Rücksichten" für die Abänderung der Flächenwidmung, durch die Vergrößerung der als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel gewidmeten Grundfläche entlang des Mühlwassers wurden nicht im dafür vorgesehenen Abschnitt des Erläuterungsberichtes dargestellt. Anderen Stellen des Erläuterungsberichtes war zu entnehmen, dass dies aus Gründen des Gewässerschutzes und in Rücksicht auf den Nationalpark Donau-Auen erfolge. Der Stadtrechnungshof Wien sah in dem nicht vorgesehenen Punkt des Erläuterungsberichtes dargestellten "wichtigen Rücksichten" keinen wesentlichen Mangel und sah daher von einer Empfehlung ab.

#### 7.2.4 Wurden die Planungsziele dargestellt?

Die der Abänderung zugrunde liegenden Planungsziele wurden dargestellt. Für die Ermöglichung des Kindergartengebäudes galt das Planungsziel: "Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungszwecke." Im Hinblick auf die Ermöglichung der Errichtung von Nutzbauten für den Schaubauernhof wurde das Ziel: "Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen" dargelegt. Die o.a. Vergrößerung der als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel gewidmeten Flächen war mit dem Ziel "Schaffung der Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden" begründet. Diese Maßnahme entsprach ebenfalls dem genannten Ziel der "Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere der Lobau".

7.2.5 Wurde die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele dargelegt?

Die Magistratsabteilung 21 hat im Erläuterungsbericht im Abschnitt "Abänderungen" die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele dargelegt.

7.2.6 Wurde das Erfordernis einer Umweltprüfung abgeklärt bzw. eine solche durchgeführt?

Im Erläuterungsbericht wurde dargestellt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der Landschaft erkennbar sei. Es sei daher keine Umweltprüfung gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für Wien durchzuführen. Da diese Beurteilung gemäß Bauordnung für Wien unter Beiziehung der Wiener Umweltschutzbehörde zu erfolgen hat, wurde sowohl der Planvorentwurf als auch der Planentwurf samt o.a. Abwägung der Wiener Umweltschutzbehörde zur Kenntnis gebracht. Seitens der Wiener Umweltschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Bauordnung für Wien hat. Es war daher keine Umweltprüfung durchzuführen.

7.2.7 Wurde bei Erfordernis eine Prüfung gem. § 7b bzw. 7c der Bauordnung für Wien durchgeführt?

Da das gegenständliche Widmungsverfahren kein Großbauvorhaben bzw. Einkaufszentrum beinhaltet, war eine Prüfung der Verkehrs- und Raumverträglichkeit gem. § 7b bzw. 7c der Bauordnung für Wien nicht erforderlich. Der Punkt war somit nicht beurteilungsrelevant.

7.2.8 Wurde bei der Antragstellung über das Verhältnis des vorgelegten Entwurfs zu Planungsvorstellungen berichtet, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind?



Der Erläuterungsbericht enthielt keine Aussagen zu Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind. Die Förderungszusage der Magistratsabteilung 10 für den Kindergarten - als Dokumentation des Bedarfes - war lediglich einem dem Antragsakt beiliegenden Aktenvermerk zu entnehmen.

Der Masterplan Verkehr Wien 2003 formuliert verkehrsbezogene Ziele u.a. für das Bringen und Abholen von Kindern zum Kindergarten. Das Verhältnis der gegenständlichen Planung zu diesen wurde im Erläuterungsbericht nicht dargestellt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl auch in Widmungsverfahren zur "Abänderung" bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, die das Plangebiet betreffenden Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind, sowie das Verhältnis zu den vorgeschlagenen Festsetzungen im Erläuterungsbericht darzustellen.

7.2.9 Wurde der Planentwurf vor der öffentlichen Auflage dem Fachbeirat zur Begutachtung vorgelegt und eine gutachtliche Stellungnahme eingeholt?

Der Fachbeirat hatte den Planentwurf am 27. August 2013 begutachtet und empfahl für die im Grünland/ländliches Gebiet mögliche Bebauung eine maximale Gebäudehöhe festzulegen. Die Magistratsabteilung 21 folgte dieser Empfehlung und nahm eine maximale Gebäudehöhe von 9 m in den Planentwurf auf.

7.2.10 Wurde der Planentwurf nach entsprechender Kundmachung sechs Wochen lang öffentlich aufgelegt? Erfolgte die Kundmachung der öffentlichen Auflage im Amtsblatt der Stadt Wien sowie durch Anschlag an den Amtstafeln des Rathauses und des in Betracht kommenden Bezirkes?

Die Kundmachung der öffentlichen Auflage erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wien, in der Ausgabe vom 3. Oktober 2013. Die Anschlagnachweise waren dem Antragsakt angeschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 10. Oktober 2013 bis 21. November 2013. Somit wurde die gesetzliche Dauer von sechs Wochen eingehalten.

7.2.11 Wurde der Planentwurf zugleich mit der öffentlichen Auflage den öffentlich-rechtlichen Interessenvertretungen sowie der Wiener Umweltschutzkommission zur Kenntnis gebracht?

Der Planentwurf wurde der Wirtschaftskammer Wien, der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, der Wiener Landwirtschaftskammer, der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien sowie der Wiener Umweltschutzkommission nachweislich zugestellt.

7.2.12 Wurde den Gebietskörperschaften, deren Flächen von einem Planentwurf betroffen waren, Gelegenheit zur Erhebung schriftlicher Stellungnahmen gegeben?

Von der gegenständlichen Planung waren keine Grundflächen einer weiteren Gebietskörperschaft betroffen. Der Punkt war somit nicht beurteilungsrelevant.

7.2.13 Wurde den Nachbargemeinden Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben, wenn sie an das betroffene Gebiet unmittelbar angrenzen?

Das Plangebiet grenzte nicht an Niederösterreich an. Der Punkt war somit nicht beurteilungsrelevant.

7.2.14 Wurde der Planentwurf mit der öffentlichen Auflage der örtlich zuständigen Bezirksvertretung übermittelt und diese zur Abgabe einer Stellungnahme eingeladen?

Die örtlich zuständige Bezirksvertretung hat, ohne eine Stellungnahme abzugeben, dem Planentwurf in ihrer Sitzung vom 27. Dezember 2013 mehrheitlich zugestimmt.

7.2.15 Wurde bei der Antragstellung über sämtliche Stellungnahmen berichtet, die im Rahmen der öffentlichen Auflage des Planentwurfs einlangten?

Die Magistratsabteilung 21 hatte über alle zur öffentlichen Auflage des Planentwurfs eingelangten Stellungnahmen einen Bericht samt Begründung über deren Berücksichtigung bzw. (nicht) Berücksichtigung verfasst.

7.2.16 Wurde bei der Antragstellung über die abgegebene Stellungnahme des Fachbeirates sowie der Wiener Umwelthanwaltschaft berichtet?

Die Magistratsabteilung 21 hatte einen Bericht zur gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates verfasst, in dem dargelegt wurde, dessen Empfehlung zu folgen. Die Wiener Umwelthanwaltschaft hatte in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass der Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Stellungnahme war dem Antragsakt angeschlossen.

7.2.17 Wurde erforderlichenfalls eine Begründung des Abweichens des Planentwurfs von der Stellungnahme des Fachbeirates bzw. von der Stellungnahme der örtlich zuständigen Bezirksvertretung vorgenommen?

Da der gutächtlichen Stellungnahme des Fachbeirates mit dem Planentwurf entsprochen wurde und die örtlich zuständige Bezirksvertretung den Planentwurf mehrheitlich, ohne eine Stellungnahme abzugeben zugestimmt hatte, war diese Frage nicht beurteilungsrelevant.

### **7.3 Wirtschaftlichkeit des Widmungsverfahrens**

Die Wirtschaftlichkeit des Widmungsverfahrens wurde vom Stadtrechnungshof Wien anhand der im Pkt. 3.4 dargestellten Fragestellungen geprüft.

7.3.1 Wurde entsprechend der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien" für die Hochhauswidmungen ein städtebauliches Leitbild erstellt?

Das gegenständliche Widmungsverfahren sah keine Hochhauswidmung vor. Der Punkt war somit nicht beurteilungsrelevant.

7.3.2 Wurde entsprechend der städtebaulichen Leitlinie "Hochhäuser in Wien" der architektonische Entwurf von Hochhäusern in einem Wettbewerb erstellt?

Das gegenständliche Widmungsverfahren sah keine Hochhauswidmung vor. Der Punkt war somit nicht beurteilungsrelevant.

7.3.3 Erfolgte die Bekanntgabe der Planungsabsicht und der Gebietsabgrenzung an die zuständige Geschäftsgruppe den örtlich zuständigen Bezirksvorsteher, die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik sowie die Magistratsabteilungen 18, 19, 41 und 69?

Die Magistratsabteilung 21 dokumentiert diese Bekanntgabe generell nicht, die Prüfung dieses Prozessschrittes war daher nicht möglich.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig eine Regelung für die Dokumentation der Bekanntgabe der Planungsabsicht vorzunehmen.

7.3.4 Wurde als Grundlagenerhebung eine städtebauliche Bestandsaufnahme (inkl. eines Erläuterungsberichtes) erstellt oder alternativ, bei kleinräumigen Abänderungen, eine verbale Situationsbeschreibung vorgenommen?

Die Magistratsabteilung 21 hatte für das Abänderungsverfahren im Erläuterungsbericht eine verbale Situationsbeschreibung vorgenommen.

7.3.5 Erfolgte im Rahmen der Grundlagenerhebung eine Ermittlung und Bewertung der Bedarfssituation?

Die Magistratsabteilung 21 stellte lt. dem Erläuterungsbericht einen Bedarf an sozialer Infrastruktur zufolge der steigenden Bevölkerungszahl in Wien fest. Der Bedarf an Kindergartenplätzen im gegenständlichen Gebiet war von der Magistratsabteilung 10, durch die Gewährung der Förderung bestätigt worden.

7.3.6 Wurde eine Bewertung von Projektvorschlägen und Widmungsanregungen vorgenommen? Erfolgte eine Behandlung der "wesentlichen" Widmungsansuchen in einem Gremium (Infrastrukturkommission, Widmungsgespräch, Kommission zur Optimierung des Grundstücksmanagements, Kontaktgespräch zur Sicherung von Flächen für die Wirtschaft)?

Das Widmungsansuchen der Grundeigentümerin zur Schaffung der widmungsmäßigen Voraussetzungen für den Betrieb eines Kindergartens und eines Schaubauernhofes wurde im Rahmen des magistratsinternen Widmungsgespräches der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik behandelt. Hierbei wurde festgestellt, dass das für eine Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erforderliche öffentliche Interesse durch die Förderungszusage der Magistratsabteilung 10 für den Kindergarten dokumentiert ist. Es wurde festgehalten, dass im Grünland/ländliches Gebiet eine Baubewilligung für ein Gebäude, das öffentlichen Zwecken dient "eventuell in Frage" kommt und die Bebauung nur geringfügig über das derzeitige Ausmaß hinausgeht.

Hinsichtlich der widmungsmäßigen Berücksichtigung der unzulässiger Weise errichteten Gebäude auf der als Grünland/Wald- und Wiesengürtel gewidmeten Fläche, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten war, erfolgte keine Beurteilung.

7.3.7 Wurde ein Vorentwurf samt Antragstext und Erläuterungsbericht erstellt?

Der Vorentwurf samt Antragstext und Erläuterungsbericht wurde im Februar 2013 fertiggestellt.

7.3.8 Wurde der Erläuterungsbericht in allen Verfahrensschritten des Widmungsverfahrens so verfasst, dass er grundsätzlich zur Antragstellung geeignet war?

Dieser Vorgabe wurde von der Magistratsabteilung 21 entsprochen.

7.3.9 Wurde die physische und rechtliche Ausgangssituation im Erläuterungsbericht dargestellt?

Die physische Ausgangssituation bzgl. des Baubestandes wurde im Erläuterungsbericht dargestellt. Die rechtliche Ausgangssituation bzgl. der maßgebenden gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. Landschaftsschutzgebiet gemäß Wiener Naturschutzgesetz) wurde dargelegt. Die Grundbesitzverhältnisse waren ebenfalls im Erläuterungsbericht dargestellt worden. Die rechtliche Situation bzgl. des Aspektes, dass der Baubestand in Teilen ohne Baubewilligung bzw. unzulässiger Weise errichtet worden war, wurde nicht dargestellt. Dies hatte die Magistratsabteilung 21 als nicht planungsrelevant erachtet (s. Pkt. 7.2.2).

Das Vorliegen von konsenslosen Baubeständen bzw. Nutzungen sollte im Erläuterungsbericht dargestellt werden, wenn dies der Magistratsabteilung 21 bekannt ist.

7.3.10 Wurden im Erläuterungsbericht sämtliche Festsetzungen und Änderungen dargestellt und schlüssig aus den formulierten Zielen abgeleitet?

Die Darstellung der Festsetzungen und Änderungen und deren Ableitung aus den formulierten Zielen erfolgte im Kapitel "Abänderungen" des Erläuterungsberichtes.

7.3.11 Wurde die Freigabe für das Vorentwurfbegutachtungsverfahren von der zuständigen amtsführenden Stadträtin eingeholt?

Die Freigabe erfolgte durch die Vidende der zuständigen amtsführenden Stadträtin am Erläuterungsbericht am 19. März 2013.

7.3.12 Wurde der Planvorentwurf dem örtlich zuständigen Bezirksvorsteher des betroffenen Bezirkes sowie den Klubs der im Gemeinderat und in der betroffenen Bezirksvertretung vertretenen Parteien zur Kenntnis gebracht?

Gemäß der dem Antragsakt inliegenden Verteilerliste für das Vorentwurfsbegutachtungsverfahren war die Zusendung des Vorentwurfs an die genannten Adressatinnen bzw. Adressaten vorgesehen. Da die Übermittlung nicht nachweislich erfolgt, konnte dazu keine endgültige Aussage getroffen werden. Der Nachweis des Expedites an den Bezirksvorsteher lag dem Antragsakt nicht bei.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig eine Regelung zur Dokumentation der Übermittlung des Planvorentwurfs an die vorgesehenen Stellen vorzunehmen.

7.3.13 Wurde im Vorentwurfsverfahren die im Erläuterungsbericht darzustellende Beurteilung der Magistratsabteilung 21 über das Erfordernis einer Umweltprüfung der Wiener Umwelthanwaltschaft zur Kenntnis gebracht?

Im Erläuterungsbericht fand sich im Kapitel "Umwelterwägungen" die Begründung und Feststellung, dass keine Umweltprüfung gemäß Bauordnung für Wien durchzuführen wäre. Gemäß dem "Verteiler" des Vorentwurfsberichtes war dieser der Wiener Umwelthanwaltschaft zugestellt worden.

7.3.14 Wurde über die Stellungnahmen zum Vorentwurf ein Bericht verfasst und den Dienststellen zur Kenntnis gebracht?

Die Stellungnahmen zum Vorentwurf und der von der Magistratsabteilung 21 zu diesem verfassten Bericht lagen dem Akt zum Vorentwurfsverfahren bei. Der Bericht wurde im Juni 2013 verfasst. Dem Verteiler des Berichtes zufolge war dieser den Dienststellen zur Kenntnis gebracht worden.

7.3.15 Wurde vor der öffentlichen Auflage und Übermittlung des Planentwurfs an die örtlich zuständige Bezirksvertretung die Freigabe der zuständigen amtsführenden Stadträtin eingeholt?

Die Magistratsabteilung 21 sah zur Freigabe des Planentwurfs eine Vidende der zuständigen amtsführenden Stadträtin vor. Diese erfolgte auf der Einladung an die örtlich zuständige Bezirksvertretung zur Stellungnahme zum Planentwurf.

7.3.16 Wurde in einem gesonderten Bericht nachvollziehbar dargelegt, ob, wie und aus welchen Erwägungen Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage einlangten, (nicht) berücksichtigt werden konnten?

Die Magistratsabteilung 21 hatte in dem Bericht über die Stellungnahmen zur öffentlichen Auflage alle Stellungnahmen wiedergegeben. Eine stichprobenweise Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass den von der Stichprobe erfassten Stellungnahmen eine Erwägung zugeordnet war, ob, wie und aus welchen Erwägungen sie im Planentwurf (nicht) Berücksichtigung finden sollte.

7.3.17 Wurden dem Antragsakt alle jene Unterlagen angeschlossen, die als Beleg für das Vorliegen "wichtiger Rücksichten" und ausreichende Entscheidungsgrundlagen sowie für die Nachvollziehbarkeit der erfolgten Abwägungen und getroffenen Entscheidungen erforderlich waren?

Das als "wichtige Rücksicht" bezeichnete Erfordernis, die Weiterführung des bestehenden "Schaubauernhofes" durch Herstellung der rechtlichen Voraussetzungen für verschiedene Nutzbauten zu ermöglichen war im Antragsakt belegt worden. Dies erfolgte durch einen Aktenvermerk über ein Dienststellengespräch vom 23. Jänner 2013. An diesem Dienststellengespräch hatte auch die Magistratsabteilung 58 teilgenommen, die fachlich für die Beurteilung des Bedarfes landwirtschaftlicher Betriebe zuständig ist.

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur infolge des Bevölkerungswachstums als "wichtige Rücksicht" für die Widmungsänderung zur Ermöglichung des Betriebes eines Kindergartens war durch die Bedarfsfeststellung der Magistratsabteilung 10 belegt und dem Widmungsakt inneliegend. Ein Beleg für das Erfordernis der Vergrößerung der bebaubaren Fläche, um den Kindergarten realisieren zu können, war dem Widmungsakt nicht angeschlossen.



Für die Vergrößerung der als Grünland/Schutzgebiet/Wald- und Wiesengürtel ausgewiesenen Flächen enthielt der Widmungsakt keine Unterlagen, welche die "wichtigen Rücksichten" belegen und die getroffenen Entscheidungen nachvollziehbar machen. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig die im Erläuterungsbericht dargestellten "wichtigen Rücksichten" im Antragsakt zu belegen, jedenfalls dann, wenn diese nicht allgemein bekannt sind bzw. nicht leicht zugänglich veröffentlicht wurden.

7.3.18 Wurden dem Antragsakt vorhandene Unterlagen und Belege für die kommunalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen der vorgeschlagenen Planungsziele und Maßnahmen angeschlossen?

Es wurden im Rahmen des Vorentwurfsverfahrens keine kommunalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen dargestellt bzw. von anderen Stellen bekannt gegeben. Dem Antragsakt waren daher keine Unterlagen anzuschließen.

7.3.19 Erfolgte eine vollständige Dokumentation der Änderungen des Widmungsentwurfs im Widmungsverfahren? Waren diese vorgeschlagenen Änderungen in einer dem Antragsakt beigelegten farblichen Darstellung der Plan- und Textparien eingetragen?

Die Änderungen des Planentwurfs in den Verfahrensschritten waren dokumentiert und dem Antragsakt angeschlossen.

7.3.20 Wurde der Antragsakt vor der Antragstellung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht zur Vidierung vorgelegt?

Der Antragsakt wurde am 20. Jänner 2014 zur Vidende vorgelegt und vidiert.

7.3.21 Wurde der Antragsakt vor der Antragstellung der zuständigen Geschäftsgruppe zur Vidierung vorgelegt?

Die Vidierung der zuständigen amtsführenden Stadträtin erfolgte auf dem Erläuterungsbericht. Das Datum der Vidierung war der 21. Jänner 2014.

### 7.3.22 Wie lange dauerte das Widmungsverfahren?

Das Widmungsverfahren dauerte rd. zehn Monate. Als Beginn des Widmungsverfahrens wurde hierfür die Freigabe des Vorentwurfs für das magistratsinterne Begutachtungsverfahren gewertet. Der davor liegende Beginn der abteilungsinternen Entwurfsarbeiten wurde generell nicht dokumentiert und konnte daher für eine Bewertung der Dauer des Widmungsverfahrens nicht herangezogen werden. Als Ende des Widmungsverfahrens wurde die Vorlage des Planentwurfs zur Vidierung durch die zuständige amtsführende Stadträtin angesehen.

### 7.4 Zweckmäßigkeit des Widmungsverfahrens

Die Zweckmäßigkeit der Widmungsverfahren wurde anhand folgender Fragestellungen geprüft:

- Wurden sämtliche im Planungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen und Gutachten behandelt?
- Führte das Widmungsverfahren zur Antragstellung an die politischen Gremien?

Der Stadtrechnungshof Wien stellte mit den Mitteln der stichprobenweisen Einschau fest, dass die abgegebenen Stellungnahmen und Gutachten im Verfahrenslauf behandelt wurden. Das Widmungsverfahren hatte zur Antragstellung geführt.

### 7.5 Sparsamkeit des Widmungsverfahrens

Das Prüfkriterium der Sparsamkeit bezog sich auf die im Widmungsverfahren entstandenen Kosten und somit auf die Prüfung, ob die erforderlichen externen Leistungen zu angemessenen Preisen beschafft wurden. Erfolgte die Beachtung der vergaberechtlichen Regelungen, so war von einer sparsamen Vorgehensweise auszugehen.

Da im Zusammenhang mit dem Widmungsverfahren keine externen Leistungen beschafft wurden, war diese Fragestellung nicht relevant.

## **8. Fragen des Prüfersuchens im Zusammenhang mit dem Widmungsverfahren "Vienna Kids Farm"**

Das Prüfersuchen enthielt ausführliche Fragestellungen zum Widmungsverfahren "Vienna Kids Farm", deren Prüfung in den nachfolgenden Punkten dargestellt wurde.

### **8.1 Widmungsverfahren zur Legalisierung eines "Schwarzbaus"**

Im Prüfersuchen wird dargestellt:

*"Die MA 21 als Planverfasserin führt an, dass zur Weiterführung des 'Schaubauernhofes' weitere Nutzbauten erforderlich sind, für welche die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Dass es sich dabei, teilweise um Schwarzbauten handelt, blieb unerwähnt."*

Dem Erläuterungsbericht war als "wichtige Rücksicht" zu entnehmen, dass für die Weiterführung des bestehenden Schaubauernhofes verschiedene Nutzbauten erforderlich sind, für welche die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen waren. Eine Sachverständigenbeurteilung des Erfordernisses bzw. des erforderlichen Ausmaßes von Nebengebäuden lag dem Antragsakt nicht bei. Ebenfalls erfolgte die Darstellung, dass aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl in Wien ein Bedarf an sozialer Infrastruktur in der Donaustadt verbundenen war. Daher sollten die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bauernhofkindergartens in der bereits als Grünland/ländliches Gebiet gewidmeten Fläche geschaffen werden.

Die Schaffung der widmungsmäßigen Voraussetzung für die nachträgliche Legalisierung der "konsenslosen Bauten" wurde im Widmungsverfahren nicht als "wichtige Rücksicht" bewertet. Die Tatsache, dass das für den Bauernhofkindergarten vorgesehene Gebäude bereits errichtet war, wenn auch teilweise ohne Baubewilligung, war für die Magistratsabteilung 21 keine planungsrelevante Entscheidungsgrundlage. Das gleiche galt für die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden Nebengebäude. Das Vorliegen eines rechtskonformen Baubestandes war aus diesem Grund auch im Rahmen der Grundlagenforschung nicht erhoben und im Erläuterungsbericht nicht dargestellt worden. Aus Gründen der transparenten Darlegung der Gegebenheiten im Plangebiet er-

achtete der Stadtrechnungshof Wien eine Erwähnung von "konsenslosen Bauten" im Erläuterungsbericht dennoch für empfehlenswert. Dies jedenfalls dann, wenn die Tatsache der Magistratsabteilung 21 bekannt ist.

Erwähnenswert war noch die Tatsache, dass durch die vorgesehene Festsetzung die Nutzung des Gebäudes als Kindergarten nicht determiniert wurde. Die von der Magistratsabteilung 21 vorgeschlagene Widmung ermöglicht den Betrieb eines Kindergartens, es kann jedoch grundsätzlich auch eine landwirtschaftliche Nutzung der Baulichkeit erfolgen.

## **8.2 Mangelhafte Erreichbarkeit des Bauernhofkindergartens**

Weiters wird im Prüfersuchen ausgeführt, dass die Entfernung der "Vienna Kids Farm" zur nächsten öffentlichen Verkehrsanbindung 600 m betrage und kein diesen Umstand entkräftendes Verkehrskonzept vorliege.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Erreichbarkeit des Kindergartens mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad bzw. zu Fuß im Widmungsverfahren nicht behandelt wurde. Die Lage des neu geschaffenen Kindergartens, in einer Entfernung von rd. 600 m zum nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsmittel und außerhalb des Siedlungsverbandes stand im Widerspruch zu den Zielen des Masterplanes Verkehr Wien 2003. Darin wurden u.a. für das Bringen und Abholen von Kindern zum Kindergarten Ziele formuliert. Zu diesen gehören die Verringerung der Notwendigkeit der Wege und die Erhaltung des hohen Verkehrsmittelanteils des Umweltverbundes. Es war daher festzustellen, dass dieses Abgehen des Planentwurfs der Magistratsabteilung 21 von den mit Gemeinderatsbeschluss dargelegten Zielsetzungen im Widmungsverfahren darzustellen und zu begründen gewesen wäre.

## **8.3 Baubewilligungsverfahren und Abbruchbescheid**

Im Prüfersuchen wird zu diesem Thema dargestellt:

*"Vor vier bis fünf Jahren wurde an den Schaubauernhof ein Zubau im Ausmaß von 68 m<sup>2</sup> errichtet, dessen Bewilligung bei der zuständigen Baubehörde nicht beantragt*

*worden ist. Daraufhin wurde 2011 ein Verwaltungsverfahren eingeleitet und in Folge ein Abbruchbescheid erlassen, der bis zum heutigen Tag nicht vollzogen worden ist."*

Überdies wird im Prüfersuchen darauf hingewiesen:

*"In derselben Bezirksvertretungssitzung vom 27.12.2013 bestätigt der Klubvorsitzende der SPÖ-Bezirksratsfraktion Donaustadt, dass ein Abbruchbescheid gegen einen illegalen, nichtbeantragten Zubau am Vereinsgebäude von der MA 37 ergangen, aber bis zum heutigen Tag nicht vollzogen ist."*

Mit Bescheid vom 18. April 2007 wurde die Errichtung eines landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäudes gem. § 71 der Bauordnung für Wien bis zum 31. Mai 2012 befristet bewilligt. Darin war festgehalten, dass die Trinkwasserversorgung durch einen Anschluss an das städtische Trinkwassernetz erfolgt. Weiters war vermerkt, dass die Schmutzwässer in eine Senkgrube eingeleitet werden sollen.

Anlässlich einer Überprüfung durch ein Organ der Baubehörde am 13. Mai 2011 wurde festgestellt, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft mit der Errichtung eines Zubaus für einen Kindergarten mit einer Grundfläche von rd. 66 m<sup>2</sup> begonnen worden war. Diese Bauführung wurde ohne Baubewilligung ausgeführt. Daraufhin wurde am 16. Mai 2011 von der Baubehörde ein Bescheid mit dem Inhalt erlassen, dass die Bauführung einzustellen ist. Zusätzlich wurde am selben Tag Verwaltungsstrafanzeige an das Magistratische Bezirksamt für den 22. Bezirk erstattet.

Zuvor war von der Bewilligungswerberin am 4. März 2010 ein Ansuchen für den Zubau zum bestehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäude gestellt worden. Die Bewilligung wurde ihr mit Bescheid vom 13. April 2012 schließlich versagt. In ihrer Begründung hat die Magistratsabteilung 37 ausgeführt, dass der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für die gegenständliche Liegenschaft die Widmung Grünland/ländliches Gebiet mit besonderen Bestimmungen ausweist. Demgemäß dürfen Gebäude nur bis zu einem Gesamtausmaß von insgesamt maximal 250 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche errichtet werden.

Daraufhin wurde der Eigentümerin der Gebäude mit Bescheid vom 26. April 2012 ein Auftrag zur Beseitigung von einem ohne Baubewilligung errichteten Zubau erteilt. Dagegen wurde von der Verpflichteten bei der Bauoberbehörde rechtzeitig Berufung eingebracht. Mit dem Berufungsbescheid vom 20. Juni 2012 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid bestätigt. Entscheidend dafür war, "dass bewilligungspflichtige Bauführungen vorliegen, für die eine (nachträgliche) Baubewilligung (noch) nicht erteilt wurde".

Daneben wurde der Eigentümerin mit Bescheid vom 14. Mai 2012 ein weiterer Auftrag zur Beseitigung von weiteren ohne Baubewilligung errichteten Baulichkeiten erteilt.

Schließlich wurde der Eigentümerin mit Bescheid vom 13. Mai 2014 die Baubewilligung gem. § 70 der Bauordnung für Wien für einen ebenerdigen Zubau und drei Pkw-Stellplätze erteilt. Weiters wurde in der Begründung des o.a. Bescheides angeführt, dass im Erdgeschoß des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes ein Kindergruppenraum eingerichtet werden soll. Danach wurden lediglich Abweichungen (Planwechsel) mit Bescheiden vom 1. Dezember 2014 und 2. März 2015 bewilligt.

Durch die nachträgliche Bewilligung der Baulichkeiten, die von den Abbruchaufträgen umfasst waren, waren diese Abbruchaufträge hinfällig und wurden somit nicht vollstreckt.

#### **8.4 Abwassersituation**

Im Prüfersuchen wird überdies dargestellt:

*"Vielmehr wurde das Plandokument 7292 ausgearbeitet und im Gemeinderat beschlossen, dessen Änderungsinhalt ausschließlich der nachträglichen Legalisierung des illegalen Zubaus dient. Dies, obwohl die Liegenschaft keinen Kanalanschluss besitzt, im Grundwasserströmungsbereich des Wasserwerkes Lobau liegt."*

Zur Abwassersituation der gegenständlichen Liegenschaft war festzustellen, dass diese über keinen Kanalanschluss verfügt. Die Abwässer werden lt. den bau- und naturschutzbehördlichen Bewilligungen in einer Senkgrube mit einem Volumen von 10 m<sup>3</sup> entsorgt. Auflagen über die regelmäßige Überprüfung der Dichtheit sowie eine entsprechende Entsorgung waren in den Bescheiden enthalten.

Laut einem Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Wien liegt die gegenständliche Liegenschaft weder im Wasserschutzgebiet vom Grundwasserwerk "Markethäufel", noch im Wasserschutzgebiet vom Grundwasserwerk "Untere Lobau". Darüber hinaus war lt. einer Berechnung der Magistratsabteilung 45 keine negative Auswirkung auf das Grundwasserwerk "Untere Lobau" zu erwarten.

Da sich die gegenständliche Liegenschaft in einem Landschaftsschutzgebiet Lobau befindet, war neben den erforderlichen Baubewilligungen auch eine naturschutzbehördliche Genehmigung einzuholen. Die Errichtung eines Hauses und einer Senkgrube wurde von der Magistratsabteilung 22 mit Bescheid vom 8. Mai 2006 bewilligt.

Für weitere Baulichkeiten, deren Errichtung ohne naturschutzbehördliche Bewilligung einen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet Lobau darstellte, wurde zunächst mit Bescheid vom 9. August 2011 ein Auftrag zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes erteilt. Daraufhin ersuchte die Eigentümerin auch für diese Baulichkeiten um nachträgliche naturschutzbehördliche Genehmigung. Diese wurde schließlich mit Bescheid vom 21. Juli 2014 erteilt.

## **8.5 Überprüfung der Förderungsgebarung**

Letzlich wird das Thema einer Förderung im Prüfersuchen wie folgt angesprochen:

*"Dem Verein 'KIDS FARM NURSERY SCHOOL ASSOCIATION - Kinderbetreuungsstätte' ... wurde mittels Sammelbeschluss in der Gemeinderatssitzung vom 29.4.2010 eine Förderung in der Höhe von EUR 100.000,00 zur Errichtung von Kinderbetreuungsplätzen zuerkannt. ... Zu prüfen gilt es in diesem Zusammenhang ebenfalls, wie die Fördernehmerin die Förderung abgerechnet und die Fördergeberin die Abrechnung*

*geprüft und gewürdigt hat. ... Der Stadtrechnungshof möge daher überprüfen ..., ob und wann die Rückzahlung der Förderung durchgeführt wurde bzw. wenn nein, warum nicht?"*

Wie bereits unter Pkt. 1.4 dargestellt wurde die im Prüfersuchen ausgesprochene Förderungsgebarung in der gegenständlichen Prüfung nicht behandelt. Dies deshalb, da diese bereits vom Stadtrechnungshof Wien in dem Bericht "MA 10, Subvention für die Errichtung von Kinderbetreuungsplätzen an private Einrichtungen" Zl. StRH II - 10-1/15 geprüft wurde.

## **9. Zusammenfassung der Empfehlungen**

### **Empfehlung Nr. 1:**

Die interne Leitlinie für die Vorbereitung und Durchführung des Widmungsverfahrens sollte aktualisiert werden (s. Pkt. 2.2.4).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:

Eine Aktualisierung der internen Leitlinie für die Vorbereitung und Durchführung des Widmungsverfahrens in Form eines neuen Prozesses ("Planungsverfahren zur Erstellung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes") befindet sich bereits in einem finalen Stadium der Ausarbeitung. Die Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien werden, soweit diese nicht bereits in dem Prozess berücksichtigt sind, ergänzend eingearbeitet.

### **Empfehlung Nr. 2:**

Für die Bekanntgabe der Planungsabsicht sollte künftig eine Regelung der Dokumentation erfolgen (s. Pkte. 4.1.1, 4.2.3, 5.2.1, 5.3.3, 7.2.1 und 7.3.3).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:

Der Empfehlung soll durch eine entsprechende formale Regelung der Dokumentation gefolgt werden.



**Empfehlung Nr. 3:**

Auch bei Widmungsverfahren für sogenannte "Abänderungen" des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, sollte künftig dem Erläuterungsbericht eine Darstellung zur Erhebung der Planungsgrundlagen angeschlossen werden (s. Pkte. 4.1.2 und 7.2.2).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:**

Der Empfehlung soll durch entsprechende Ergänzungen im Erläuterungsbericht und durch adäquate Hinweise in dem genannten neuen Prozess gefolgt werden.

**Empfehlung Nr. 4:**

Das Vorliegen von konsenslosen Baubeständen bzw. Nutzungen sollte im Erläuterungsbericht dargestellt werden, wenn dies der Magistratsabteilung 21 bekannt ist (s. Pkte. 4.1.2, 7.3.9 und 8.1).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:**

Der Empfehlung soll durch entsprechende Ergänzungen im Erläuterungsbericht und durch adäquate Hinweise in dem genannten neuen Prozess gefolgt werden.

**Empfehlung Nr. 5:**

Auch in Widmungsverfahren zur "Abänderung" bestehender Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sollten die das Plangebiet betreffenden Planungsvorstellungen, welche in Beschlüssen des Gemeinderates dargelegt sind sowie das Verhältnis zu den vorgeschlagenen Festsetzungen im Erläuterungsbericht dargestellt werden (s. Pkte. 4.1.8, 7.2.8 und 8.2).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:**

Der Empfehlung soll durch entsprechende Ergänzungen im Erläuterungsbericht und durch adäquate Hinweise in dem genannten neuen Prozess gefolgt werden.

**Empfehlung Nr. 6:**

Bei Flächen, die im Eigentum der Republik Österreich stehen, wurden die Planentwürfe den relevanten ausgegliederten Unternehmungen des Bundes zugestellt. Es sollte geprüft werden, ob dem gesetzlichen Erfordernis, vom Widmungsverfahren betroffenen Gebietskörperschaften Gelegenheit zur Erhebung schriftlicher Stellungnahmen zu geben, mit der bestehenden Vorgehensweise entsprochen wird. Erforderlichenfalls sollten Änderungen vorgenommen werden (s. Pkt. 4.1.12).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:**

Der Empfehlung, die bestehende Vorgehensweise auf Rechtskonformität zu prüfen und gegebenenfalls zu ändern, wird gefolgt.

**Empfehlung Nr. 7:**

Die Grundeigentumsverhältnisse sollten auch im Erläuterungsbericht dargestellt werden (s. Pkt. 4.2.9).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:**

Der Empfehlung soll durch entsprechende Ergänzungen im Erläuterungsbericht und durch adäquate Hinweise in dem genannten neuen Prozess gefolgt werden.

**Empfehlung Nr. 8:**

Die vorgesehene Freigabe durch die zuständige amtsführende Stadträtin sollte im Akt zum Vorentwurfsverfahren bzw. im Antragsakt in allen Widmungsverfahren dokumentiert werden (s. Pkte. 4.2.11 und 4.2.15).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:**

Der Empfehlung soll durch eine entsprechende formale Regelung der Dokumentation gefolgt werden.

**Empfehlung Nr. 9:**

Aussagen aus dem Vorentwurfsverfahren zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen des Planentwurfs sollten dem Antragsakt angeschlossen werden (s. Pkte. 4.2.18 und 5.3.18).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:**

Der Empfehlung, relevante Aussagen zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dem Antragsakt anzuschließen sowie die im Erläuterungsbericht dargestellten "wichtigen Rücksichten" im Antragsakt zu belegen, wenn diese nicht allgemein bekannt sind, wird Rechnung getragen.

**Empfehlung Nr. 10:**

Es sollte eine Regelung zur Dokumentation der Übermittlung des Planvorentwurfs an die vorgesehenen Stellen, vorgenommen werden (s. Pkte. 4.2.12, 5.3.12, 7.3.12).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:**

Der Empfehlung soll durch eine entsprechende formale Regelung der Dokumentation gefolgt werden.

**Empfehlung Nr. 11:**

Die im Erläuterungsbericht dargestellten "wichtigen Rücksichten" sollten künftig im Antragsakt belegt werden, jedenfalls dann, wenn diese nicht allgemein bekannt sind bzw. leicht zugänglich veröffentlicht wurden (s. Pkt. 7.3.17).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 21:**

Der Empfehlung, relevante Aussagen zu wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dem Antragsakt anzuschließen sowie die im Erläuterungsbericht dargestellten "wichtigen Rücksichten" im Antragsakt zu belegen, wenn diese nicht allgemein bekannt sind, wird Rechnung getragen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im April 2016