

**EINSCHREIBEN, vorab per E-Mail:  
[post@ma22.wien.gv.at](mailto:post@ma22.wien.gv.at)**

An die  
Wiener Landesregierung  
MA 22 – Umweltschutz  
Dresdner Straße 45  
1200 Wien

Wien, am 25.10.2023  
TM/cp

**ANTRAGSTELLER**

**1. Heimat Österreich Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**

Davidgasse 48, 1100 Wien

**2. EGW Erste Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**

Andreasgasse 9, 1070 Wien

**3. Haring Pi GmbH GmbH**

Doningasse 12, 1. Stiege, 2. OG, Top 5, 1220 Wien

**4. Haring Gamma GmbH**

Doningasse 12, 1. Stiege, 2. OG, Top 5, 1220 Wien

**5. BIC Beteiligungs und Industrie Consulting GmbH**

Spiegelgasse 9, 1010 Wien

**6. HPR Bauträger GmbH**

Attemsgasse 7/Büro D1, 1220 Wien

**7. Erzherzog-Karl-Straße 222 Immobilien GmbH & Co KG**

Plankengasse 7/18, 1010 Wien

**8. wohnfonds\_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung**

Lenaugasse 10, 1080 Wien

**VERTRETEN DURCH**

**ONZ & PARTNER  
RECHTSANWÄLTE  
GMBH**

1010 Wien  
Schwarzenbergplatz 16  
T (+43 1) 715 60 24 F DW 30  
IBAN AT95 2011 1000 4760 0274  
BIC GIBLATWXXXX

Vollmacht gemäß § 8 RAO erteilt

**ONZ & Partner  
Rechtsanwälte GmbH**  
Schwarzenbergplatz 16  
1010 Wien

**T** +43 1 715 60 24  
**F** +43 1 715 60 24-30  
office@onz.at  
www.onz.at

FN 222714x  
Handelsgericht Wien

**WEGEN** Städtebauvorhaben Erzherzog-Karl-Straße Süd; Z 18 lit b  
des Anh 1 zum UVP-G 2000; §§ 5ff UVP-G 2000

**ANTRAG  
AUF ERTEILUNG EINER GENEHMIGUNG FÜR  
DAS STÄDTEBAUVORHABEN ERZHERZOG-  
KARL-STRASSE SÜD**

1-fach  
Projektunterlagen als Transferlink

## I. Zum Vorhaben

### 1. Vorhabensbeschreibung

- 1.1 Das antragsgegenständliche Vorhaben umfasst ein Städtebauvorhaben im 22. Wiener Gemeindebezirk. Nachstehend werden die rechtlich relevanten Charakteristika dieses Vorhabens zusammenfassend dargelegt, Details sind den angeschlossenen Einreichunterlagen zu entnehmen (vgl dazu im Detail die Integrationserklärung unter III.).
- 1.2 Nachstehende Abbildung soll einen exemplarischen Überblick über das Vorhaben bieten:



## 2. Eckdaten des Vorhabens

### 2.1 Flächeninanspruchnahme:

Das Vorhaben umfasst eine Gesamtfläche von ca 16,45 ha. Es gliedert sich in 4 Quadranten (diese teilen sich wiederum in Baufelder) und eine Parkfläche:



### 2.2 Bruttogeschoßfläche (BGF):

Es ist eine oberirdische Bebauung von ca 287.857 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen, unterirdisch beträgt die BGF ca 84.105 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Nutzungsarten:

Die künftige Nutzung im Vorhabensgebiet wird größtenteils aus Wohnnutzung bestehen. Überwiegend in den Erdgeschosszonen werden Flächen für Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie nicht gewinnorientierte Einrichtungen ermöglicht werden. Weitere Nicht-Wohnnutzungen erfolgen in Obergeschossen. Im Vorhabensgebiet werden zwei Kindergärten umgesetzt. Zukünftig werden ca 6.000 Menschen im Vorhabensgebiet wohnen.

### 2.4 Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhen reichen von Bauklasse I bis VI, dabei überschreitet der oberste Abschluss der Gebäude nicht die Höhe von 35 m über dem angrenzenden Niveau.

### 2.5 Verkehrliche Erschließung:

Das Gebiet ist mit zwei U-Bahn-Stationen, einer Straßenbahn und verschiedenen Buslinien hervorragend angebunden. Die Erschließung im Kfz-Verkehr erfolgt über vier Anschlusspunkte, zwei in der Erzherzog-Karl-Straße und zwei in der Langobardenstraße. Die vier Quadranten sind dabei an die jeweils bereits vorhandenen Kreuzungspunkte und Ampelanlagen angebunden. Sammelgaragen werden unmittelbar nach Überqueren der Grundgrenze bzw. nach einer ausreichenden Rückstaulänge erschlossen. Die Adressadern – das sind die Verbindungsachsen, welche durch die Quadranten 1-2 bzw. 3-4 in Süd-Nord Richtung ca mittig zwischen den Baukörpern verlaufen - sind weitestgehend autofrei, lediglich die Anlieferung, Entsorgung sowie die Zufahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgen über ein Stichstraßensystem. Weiters werden niederschwellige ebenerdige Fahrradabstellräume und Mobilitätsstationen vorgesehen.

### **3. Rechtlich relevante Standortfaktoren**

- 3.1 Der Standort befindet sich in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie D des Anhanges 2 zum UVP-G 2000.<sup>1</sup>
- 3.2 Naturschutzrechtliche Ausweisungen (Natura 2000, Naturschutzgebiet udgl) oder wasserrechtliche Planungsakte (Wasserschongebiet, Wasserschutzgebiet etc) liegen für den Standort nicht vor.
- 3.3 Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb der Sicherheitszone des Flughafens Wien Schwechat.
- 3.4 Im Gebiet des Vorhabens befinden sich keine Denkmale iSd DenkmalschutzG.

## **II.**

### **Zu den rechtlichen Rahmenbedingungen**

#### **1. Zur UVP-Pflicht des Vorhabens**

- 1.1 Nach Z 18 lit b des Anhanges 1 zum UVP-G 2000 unterliegt die Neuerschließung für Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschosßfläche von mehr als 150.000 m<sup>2</sup> der UVP-Pflicht.
- 1.2 Das gegenständliche Städtebauvorhaben umfasst eine Gesamtfläche von 16,45 ha und eine Bruttogeschosßfläche von 287.857 m<sup>2</sup> oberirdisch und 84.105 m<sup>2</sup> unterirdisch (dh insgesamt 371.962 m<sup>2</sup>). Damit sind beide Schwellenwerte überschritten, eine Neuerschließung liegt vor.
- 1.3 Daraus ergibt sich, dass für das gegenständliche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist.

---

<sup>1</sup> Verordnung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus über belastete Gebiete (Luft) 2019, BGBl II 2019/101.

## 2. Mitanzuwendende Materiengesetze

- 2.1 Städtebauvorhaben im UVP-rechtlichen Sinn stellen Vorhaben dar, die Erschließungscharakter haben und nicht die konkrete Bebauung beinhalten. Die konkrete Ausgestaltung der Bebauung in allen Einzelheiten ist nicht Gegenstand des Städtebauvorhabens, sondern nachfolgender Projekte für konkrete Bau-, Errichtungs- und Betriebsbewilligungen einzelner Bauvorhaben nach den mitanzuwendenden Materiengesetzen, wofür im UVP-Städtebauverfahren Vorgaben entwickelt werden.<sup>2</sup>
- 2.2 Ob in Anbetracht dieser Maßstäbe eine Anwendung von materiengesetzlichen Genehmigungsvoraussetzungen in Frage kommt, obliegt der Entscheidung der UVP-Behörde. Seitens der Antragsteller ist nur ein Antrag nach § 5 Abs 1 UVP-G 2000 zu stellen.

### III.

#### Unterlagen nach § 5 Abs 1 UVP-G 2000

1. Nach § 5 Abs 1 UVP-G 2000 sind dem Genehmigungsantrag die nach den Verwaltungsvorschriften für die Genehmigung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen und die Umweltverträglichkeitserklärung anzuschließen.
2. Details des Vorhabens sind in den angeschlossenen Einreichunterlagen (Transferlink unter [UVE-EHKS Einreichung](#)) wie folgt dargestellt:
  - a) Teil 2 (Planung; Einlagen 201.1 bis 204)
  - b) Teil 3 (UVE, Einlage 301, Kapitel 1 und Kapitel 6)

Diese präzisieren das gegenständliche Vorhaben und damit den Antragswillen der Antragsteller näher und bilden insoweit einen integrierten Bestandteil des Genehmigungsantrages (Integrationserklärung).

---

<sup>2</sup> Vgl die Materialien zur UVP-G-Novelle 2012, BGBl I 77/2012, GP XXIV RV 1809 und 2023, BGBl I 26/2023, GP 27 RV 1901.

3. Die Umweltverträglichkeitserklärung (Einlage 301) entspricht den Anforderungen des § 6 UVP-G 2000. Die in Einlage 301 Kapitel 6 enthaltene Beschreibung der Maßnahmen, mit denen wesentlich nachteilige Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt vermieden, eingeschränkt oder soweit möglich, ausgeglichen werden sollen sowie Maßnahmen zur Beweissicherung, zur begleitenden Kontrolle und zur Nachsorge (gemäß § 6 Abs 1 Z 5 UVP-G 2000) präzisieren das gegenständliche Vorhaben näher und sind ebenso als integrierter Bestandteil des Genehmigungsantrages anzusehen.

#### IV.

#### **Information der Öffentlichkeit über das Vorhaben**

Die Antragsteller informieren über das Projekt auf der gemeinsamen Homepage <https://ehk-sued.at>.

#### V.

#### **Genehmigungsantrag**

Die Antragsteller stellen den

#### **A N T R A G:**

Die Wiener Landesregierung wolle ihnen nach Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung und in Mitwirkung von allenfalls einschlägigen innerstaatlichen und unionsrechtlichen Vorschriften gemäß § 17 UVP-G 2000 die Genehmigung für das in diesem Antrag und den angeschlossenen Unterlagen näher beschriebene „Städtebauvorhaben Erzherzog-Karl-Straße Süd“ erteilen.

- 1. Heimat Österreich Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.**
- 2. EGW Erste Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**
- 3. Haring Pi GmbH GmbH**
- 4. Haring Gamma GmbH**



**5. BIC Beteiligungs und Industrie Consulting GmbH**

**6. HPR Bauträger GmbH**

**7. Erzherzog-Karl-Straße 222 Immobilien GmbH & Co KG**

**8. wohnfonds\_wien - fonds für wohnbau und stadterneuerung**