

Zentrale Staatsanwaltschaft  
zur Bekämpfung von Korruption  
z.Hd. Hrn. Oberstaatsanwalt  
Dr. Walter Geyer  
Universitätsstraße 5,  
A- 1010 Wien

Wien, im Mai 2008

**Betrifft:**  
**Widmung u. Planung eines Hochhausprojekts mit EKZ-Komplex**

**Sachverhaltsbekanntgabe mit dem Ersuchen um Überprüfung**

bzgl. Möglicher Flächenwidmungsabsprache, Begünstigung eines Bauwerbers, Umgehung einer strategischen Umweltprüfung im Interesse des Bauwerbers, Desinformation diverser Gremien im Interesse des Bauwerbers. Selbstverständlich gilt für alle Beteiligten die Unschuldsvermutung.



Komet- Planung ohne Berücksichtigung  
vorhandener Liegenschaften

**Hintergrund**

Beim zur Rede stehenden Komet-Gelände handelt es sich um ein etwa 2 ha großes Baugelände in Wien/Meidling. Eine auf **fünf Jahre befristete Umwidmung** ist mit Plan Nr 7803 durch den Wiener Gemeinderat am 30.10.08 erfolgt. (Beilage 1 – Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan)

Im Mai 2008 befinden sich auf dem Komet-Gelände

- sechs Liegenschaften. Davon drei belegte Wohnhäuser, deren Eigentümer NICHT an den Bauwerber HPD-Holding verkaufen wollen.
- eine öffentliche Gasse an der drei auf dem Komet Areal verbleibenden Hauseigentümer Anteile verzeichnen.
- zwei Parkplätze

Drei Hauseigentümer wollen am Standort verbleiben und ihre Grundstücke behalten. Drei andere Liegenschaften wurden an den Bauwerber veräußert.

Die verbleibenden Wohnhäuser würden durch entstehende Zufahrtsprobleme, Liefertätigkeit, Verkehrsanstieg, Umweltbelastungen, beschränkten Lichteinfall, u.a erheblich entwertet

Auch die Meidlinger Bevölkerung goutiert das Verkehrsmagnet-Projekt nicht, was sich seit Jahren in der Wiener Medienberichterstattung mit verfolgen lässt.

## Aktuelle Daten

- Hochhausturm 73 Meter (+/- 27 Stockwerke)
- Restgebäudehöhe an der Schönbrunner Schloßstrasse 22,8 Meter – 41,6 Meter Gebäudehöhe nach hinten zum Wiental hin ansteigend (+/- 15 Geschosse). Die umliegenden Gebäude haben lediglich BK 3, allenfalls 4
- Komet Projekt-Gesamtvolumen 281 000 m<sup>3</sup>
- EKZ 13.000 m<sup>2</sup> - davon 3.500 m<sup>2</sup> für Lebensmittelhandel
- 37 000 m<sup>2</sup> Büroflächen
- Dreistöckige Tiefgarage mit 510 Stellplätzen und Rangierflächen für die Anlieferung. Ein- und Ausfahrt mit Ampelregelung in die zweispurige Schönbrunner Schloßstrasse

## Beilagen

1. Kopie Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan Nr. 7803
2. Kopie Firmenbuch Auszug
3. Kopie Wettbewerbs-Ausschreibung
4. Kopie Komet – Verflechtungen / Bericht Wirtschaftsblatt vom 6.11.08
5. Kopie Schattenstudien
6. Kopie Fachbeiratsempfehlungen 1994 und 1999
7. Kopie Step 05
8. Kopie Rathauskorrespondenz
9. Kopie Fällungsbescheid

## Sachverhaltsdarstellung

Folgende Indizien und Fakten lassen vermuten, dass es zu Absprachen zwischen Architekt & Betreiber Holding und der MA21b bzgl. Zusage für die spätere Hochhaus-Flächenwidmung gekommen sein könnte.:

- Der als „SPÖ-nahe“ geltende Arch. Peter Podsedensek fungierte zunächst bis 2003 als Gesellschafter der HDP-Holding GmbH. Unmittelbar nach seinem Ausscheiden aus der HDP, gewann er mit einem 120 Meter Hochhausprojekt den von ebendieser Holding (nunmehr HPD) ausgeschriebenen Wettbewerb für das Komet Projekt.

(Beilage 2 – historischer Firmenbuch Auszug)

In der Wettbewerbsausschreibung heißt es wörtlich „Bei diesen Grundstücken handelt es sich um ein unattraktiv genutztes Areal mit **leer stehenden Gebäuden**“, obwohl sich dort nach wie vor mehrere belegte Wohnhäuser befinden. (Beilage 3 – Ausschreibung) Dieser Umstand ist evident, trotzdem verplante der Architekt von vornherein das gesamte Areal.

Die Jurierung erfolgte am 16.07.2004 durch Arch. Dipl.-Ing. Albert Wimmer (Vorsitzender), Arch. Dipl.-Ing. Ernst Hoffmann (stellv. Vorsitzender), Herbert Binder (MA 21 B), Dr. Anton Würzl (Auslober) Arch. Mag.arch. Margarethe Cufer, SR Dipl.-Ing. SR Dipl.-Ing. Josef Matousek (MA 19), Dr. Sabine Schober (Standort+Markt Beratungsges.m.b.H.),

Beratendes Mitglied des Preisgerichts ohne Stimmrecht: SPÖ Bezirksrat Peter Kovar

Die danach von der MA 21B geplante Flächenwidmungsänderung (als Verordnungsentwurf) ist ausschließlich auf das Komet-Projekt abgestimmt.

- Ein Naheverhältnis des Bauwerbers zur Politik spiegelt sich auch in der Tatsache wieder, dass SPÖ Ex-Innenminister Karl Schlögl als Berater der HPD Holding auftrat und im Protokoll der Wettbewerbsjury-Sitzung als „Vertreter der HPD-Holding“ angeführt ist. Die Präsentation des Hochhausprojekts im SP-Klub im Rathaus (wie auch in der SPÖ-Fraktion der Bezirksvertretung Meidling), oblag in derselben Funktion gleichfalls Herrn Schlögl. (wird von GR S.Gretner bestätigt) Nunmehr wird als weiterer Berater des Bauprojektbetreibers auch der ehemalige Leiter der MA 21B Herr Senatsrat i.R. Vokaun genannt. (Beilage 4 - Wirtschaftsblattrecherche zu den Komet-Verflechtungen)
- Es wirkt durchaus „strategisch“, dass die bestehenden Wohnhäuser schon in der Wettbewerbs-Ausschreibung gänzlich verschwiegen wurden und dass, - obwohl sich mehrere Grundstücke bis heute nicht im Eigentum des Bauwerbers befinden - das Vorhandensein bewohnter Liegenschaften auch von Anfang an in der Planung für die Änderung der Flächenwidmung ignoriert wurde. Die drei verbleibenden Wohnhäuser schienen offiziell nie irgendwo auf.  
Im Interesse des Bauwerbers konnte so die von der MA21b gebilligte „Desinformation“ zu den realen Grundeigentums-Gegebenheiten bzgl der Komet Projektplanung alle Gremien - Bauausschüsse, Bezirksvertretungen, Stadtentwicklungskommission, Fachbeirat, Umweltanwaltschaft - problemlos passieren.
- Es wurden, da diese Wohnhäuser in der Planung nie aufscheinen, auch keine Schattenstudien zu deren spezieller Situation vorgelegt.  
Für diese Anrainer, die ja nicht verkaufen wollen, wäre bei Durchführung des Bauprojektes ganztägig eine massive Beschattung gegeben.  
(Beilage 5 - von der Komet-Bürgerinitiative beauftragte Schattenstudie)
- Es gab für das in Hanglage am Wienfluss geplante Projekt nie eine Studie zur Grundwassersituation, die umliegenden Wohnhäuser betreffend. Der hohe Grundwasserspiegel (Altarme des Wienflusses) ist aber evident und tritt bei Aufgrabungen immer wieder zum Vorschein.
- Es gab keine „SUP“ (spezielle Umweltplanung) im Vorfeld des Komet Projekts.  
Auf der Schönbrunner Schloßstrasse (Einbahn stadteinwärts und linke Wienzeile stadtauswärts) verkehren heute bis zu 40 000 Fahrzeuge täglich, die Schadstoffbelastung für die Anrainer ist alarmierend. Der Lärmpegel beträgt am Tag 75 – 80 Db (Grenzwert 60 Db)  
Im Sinne des Bauwerbers wurde eine SUP von der MA21B nicht durchgeführt. Als Begründung wurde angeführt, das Hochhausprojekt sei **nicht als Großprojekt** einzustufen, weil keine – wie nach § 7b Abs,3 der BO Wien definiert – Veranstaltungsräume geplant seien. Ein Kino stelle dagegen ein Großprojekt dar.  
(Österreich wurde schon 2007 von der EU wegen mangelnder Umweltverfahren abgemahnt)
- Interessant auch die Gutachten des Fachbeirats für Stadtplanung: (Beilage 6 - Plandokumente 6597/1994 und 7265/1999)  
1994 hieß es „*Der Bebauung im Bereich des Wientals kommt eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Es wird daher empfohlen Neubauten durch die Angabe der Geschoszahl höhenmäßig zu begrenzen um eine bessere Integration von Neubauten in das historisch gewachsene Erscheinungsbild zu erreichen*“ (DI Wehdorn)  
Auch 1999 (noch unter Amtsleiter Vokaun) wurde die Bauklasse 4 nicht überschritten.  
Zur Stadtentwicklung fand sich bis 2005 unter „Entwicklungsziele – Strategien – Maßnahmen“ zum Entwicklungsgebiet Wiental der Passus „Einheitliche Höhenentwicklung der Bebauung, dem Flusslauf folgende geschlossene Baulinie, keine Querriegler“ Im STEP 05 wurde dieser Absatz in der Folge gestrichen. (Beilage 7 – Internetausdruck)  
Die Vermutung, dass dies - zumindest auch - im Interesse des Komet Hochhaus Bauwerbers geschehen sein könnte, liegt nahe.

- Die Flächenwidmung, 2008, wurde ausschließlich auf das geplante Großprojekt zugeschnitten. Gewidmet wurden zwei Struktureinheiten, ausgewiesen als
  - StrE1 mit max Kubatur von 191 000m<sup>3</sup>
  - StrE2 mit max. Kubatur von 90 000m<sup>3</sup>, Turmhöhe 102 Meter über Wiener Null
 Gesamt also 281 000m<sup>3</sup>

Die bestehenden Liegenschaften wurden in die Struktureinheiten inkludiert.

Eine mögliche tw. Enteignung eines Liegenschaftsbesitzers wurde mit einer Festlegung als Verkehrsfläche so legitimiert. (Siehe Beilage 1 – FW)

- Der Unesco gegenüber hatte man das Projekt als „Tor zu Meidling“ und als innovative Architektur dargestellt. Die anfängliche Turmhöhe von 120 m, wurde nach Einspruch der Unesco wegen Beeinträchtigung des nahen Welterbes Schloss Schönbrunn vom Büro des Planungsstadtrats Schicker mit 60 m in den Medien kolportiert. Mittlerweile ist man wieder bei 73 m Turmhöhe angelangt, was von Icomos und Unesco beanstandet wird. (Beilage 8 - PID-Rathauskorrespondenz)

- Weitere Verflechtungen des Bauwerbers mit der Politik:

Die Briefkastenfirma VOX gehört zu 99% der HPD-Holding. Die VOX erwarb nun ein weiteres kometnahes Grundstück. (Rotenmühlgasse1, 378 m<sup>2</sup> ... EUR 427.000,-, d.s. EUR1.129,63/m<sup>2</sup>). Geplant ist ein Wohnblock, der ev. den Mietern der auf dem Kometareal befindlichen Häuser angeboten werden soll. Der Druck auf die ansässigen Hausbesitzer wird damit dramatisch verschärft.

Bei der Projektbesprechung nahm auf Seiten der VOX nicht nur Architekt Podsedensek teil. Es war auch Herr Walter Vokaun zugegen.

(Anmerkung: Walter Vokaun, ehemaliger Leiter der MA21b, dem ein U-Ausschuss Begünstigung bei FW nachwies, ging 2002 in Frühpension. Nun fungiert dieser als Berater der VOX/HPD).

- Vorseilende Baumfällungen im Februar 2009 - wissentlich, dass die, im Zeitraum von einem Jahr vorgeschriebenen Nachpflanzungen kaum erfolgen können, da absehbar in einem Jahr noch keine Baubewilligung vorliegen wird.

Der von der HPD – Betreiber Holding über ein Sachverständigenbüro Peter Schabel beantragte Fällungsbescheid für sechs Bäume wurde von der MA42 mit der Begründung „Baumfäule, Totholz, Erreichung des physiologischen Alters“ ausgestellt.

Sehr verwunderlich scheint, dass alle großen Bäume des Areals zur selben Zeit ihre physiologische Altersgrenze erreicht haben und von Baumfäule befallen worden sein sollen. (Beilage 9 – Fällungsbescheid)

Es wurden hier offenbar „vorseilend“ im ausschließlichen Interesse des Bauwerbers und mittels eines vorgeblichen und anzuzweifelnden Bescheids durch MA42 und MBA vollendete Tatsachen geschaffen (Ersatzpflanzung nur 1:1 gegenüber 1:4 bei Nerubau)

Zu vermuten bleibt, dass die „Angelegenheit“ mit Abschlagszahlungen „bereinigt“ wird.



Fabriksgasse Sommer 2008  
Diese Bäume wurden gefällt



Fabriksgasse Februar 2009  
Die beiden Häuser links sind bewohnt. Das Haus rechts hat der Projektbetreiber erworben.