

Leonore Gewessler, BA
 Bundesministerin

An den
 Präsident des Nationalrates
 Mag. Wolfgang Sobotka
 Parlament
 1017 Wien

leonore.gewessler@bmk.gv.at
 +43 1 711 62-658000
 Radetzkystraße 2, 1030 Wien
 Österreich

Geschäftszahl: 2022-0.843.602

. Jänner 2023

Sehr geehrter Herr Präsident!

Die Abgeordneten zum Nationalrat Mag. Gerstl, Kolleginnen und Kollegen haben am 23. November 2022 unter der **Nr. 13149/J** an mich eine schriftliche parlamentarische Anfrage betreffend Verbauung der Westeinfahrt gerichtet.

Diese Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu Frage 1:

- *Sind Ihnen die Pläne des angeführten Bauvorhabens bekannt?*
 - a. *Wenn ja, seit wann?*
 - b. *Wenn Ihnen die Pläne bis jetzt nicht bekannt waren, welche Schritte werden Sie zur Überprüfung dieses Vorhabens einleiten?*

Mit den Plänen dieses Projektes war ich bis dato nicht befasst, da das Liegenschaftsmanagement im Eigenverantwortungsbereich der ASFINAG liegt.

Zu Frage 2:

- *Die Planungen der ASFINAG mit dem potenziellen Betreiber begannen 2019, also noch vor ihrer Amtszeit. Haben Sie eine Evaluierung des Projektes wie bei anderen Infrastrukturprojekten eingeleitet?*
 - a. *Wenn nein, wann startet diese Evaluierung?*
 - b. *Wenn keine Evaluierung angedacht ist, was spricht bei einem derart umfangreichen Bauvorhaben gegen eine Evaluierung?*
 - c. *Wenn ja, was ergab diese Evaluierung (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - d. *Wenn ja, warum wurde diese nicht wie die anderen publiziert?*

Eine Evaluierung dieses Vorhabens hat nicht stattgefunden, von der Evaluierung waren ausschließlich Neubauprojekte im sog. Bauprogramm der ASFINAG umfasst, nicht jedoch Projekte der Liegenschaftsverwaltung und Gebarung der ASFINAG.

Zu den Fragen 3 und 4:

- *Wie erfolgte die Kontaktaufnahme zwischen Transgourmet GmbH und der ASFINAG und/oder ihrem Bundesministerium?*
- *Wer war der Initiator dieses Projektes?*
 - a. *In welcher Form wurde dieses Projekt angestoßen?*
 - b. *Wann wurde dieses Projekt initiiert?*
 - c. *Gab es hierzu informelle Vorgespräche?*
 - i. *Wenn ja, zwischen welchen Beteiligten?*
 - ii. *Wenn ja, wann fanden diese statt?*
 - iii. *Wenn ja, was war der Inhalt dieser Gespräche?*

Laut ASFINAG wurde über die Bestandnehmerin des Grundstücks, die Firma EKAZENT Gebäudevermietung GmbH, die TRANSGOURMET Österreich GmbH als Interessentin namhaft gemacht. Die Initiatorin dieses Projektes war die TRANSGOURMET Österreich GmbH in Abstimmung mit der EKAZENT Gebäudevermietung GmbH. Angestoßen wurde das Projekt in Form eines Erstgesprächs der EKAZENT Gebäudevermietung GmbH mit den beiden Grundstückseigentümerinnen ASFINAG und Stadt Wien (vertreten durch die MA 69). Das Erstgespräch fand im Sommer 2018 statt.

Informelle Vorgespräche mit der EKAZENT Gebäudevermietung GmbH und/oder der TRANSGOURMET Österreich GmbH wurden nicht geführt.

Zu den Fragen 5 und 6:

- *Gab es von dem aktuellen Projekt abweichende Pläne bzw. Überlegungen von Seiten ihres Bundesministeriums und/oder der ASFINAG zur Nutzung des Geländes?*
 - a. *Wenn ja, wie sahen diese Pläne/Überlegungen aus?*
 - b. *Wenn ja, aus welchem Jahr stammen diese Überlegungen?*
 - c. *Wenn nein, warum nicht?*
- *Derzeit ist ein kleiner Teil des Gebietes versiegelt. Gab es Überlegungen seitens ihres Ressorts und/oder der ASFINAG zur Entsiegelung dieses Gebietes?*
 - a. *Wenn ja, warum wurden diese nicht weiterverfolgt?*
 - b. *Wenn nein, warum nicht?*

Nach einer stadtplanerischen Untersuchung der Stadt Wien im Jahr 2014 wurde die Fläche 2017 in das „Fachkonzept Produktive Stadt“ aufgenommen. Damit war der Weg in Richtung einer industriell-gewerblichen Entwicklung vorgegeben.

Von Seiten meines Ministeriums gab es keine anderweitigen Pläne bzw. Überlegungen zur Entsiegelung dieses Gebiets, da die Liegenschaftsverwaltung bei der ASFINAG liegt.

Im Zuge des Projektes werden laut Umweltbericht 0,3 Hektar Fläche versiegelt, gleichzeitig werden 24.600 Quadratmeter bereits versiegelte Flächen neu genutzt. Darüber hinaus werden 25.600 Quadratmeter Dachflächen begrünt.

Zu Frage 7:

- *Gab es seit der letzten Standortuntersuchung der Stadt Wien MA21 im Jahr 2014 eine weitere Untersuchung der Stadt Wien, welche ihnen bekannt ist oder wurde seitens ihres Bundesministeriums und/oder der ASFINAG eine solche Standortuntersuchung durchgeführt?*
- a. Wenn ja, wann wurde diese durchgeführt?*
 - b. Wenn ja, wer hat diese erstellt?*
 - c. Wenn ja, was sind die Inhalte dieser Studie (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - d. Welche Methoden wurden verwendet?*
 - e. Gab es eine Ausschreibung?*
 - f. Sind diese Studie oder andere Informationen diesbezüglich öffentlich zugänglich?*
 - g. Wenn nein, warum wurde aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen keine weitere Untersuchung durchgeführt?*

Die ASFINAG hat bei der Stadt Wien mehrmals nachgefragt, ob die Ergebnisse der Standortuntersuchung 2014 bzw. die Ausweisung 2017 in das „Fachkonzept Produktive Stadt“ weiterhin aufrecht sind, was seitens der Stadt Wien bestätigt wurde.

Durch mein Ressort erfolgte keine Standortuntersuchung, da die Liegenschaftsverwaltung bei der ASFINAG liegt.

Zu Frage 8:

- *Wurde vor der Vergabe dieses Grundstückes eine Studie bezüglich alternativer Freizeitnutzung beispielsweise als Sportstätte oder anderer gewerblicher Nutzung unter Berücksichtigung des durch den Wienerwald und angrenzenden Tiergartens gegeben Ortsbildes durchgeführt?*
- a. Wenn ja, wann wurde diese durchgeführt?*
 - b. Wenn ja, wer hat diese erstellt?*
 - c. Wenn ja, was sind die Inhalte dieser Studie (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - d. Welche Methoden wurden verwendet?*
 - e. Gab es eine Ausschreibung?*
 - f. Sind diese Studie oder andere Informationen diesbezüglich öffentlich zugänglich?*
 - g. Wenn nein, warum wurde keine solche Studie durchgeführt?*

Im Zuge der durch die Stadt Wien in Auftrag gegebenen Standortuntersuchung 2014 wurden mögliche Nutzungsalternativen geprüft. Es ist daher in diesem Zusammenhang auf die Untersuchungen der Stadt Wien zu verweisen.

Zu Frage 9:

- *Gab es eine Ausschreibung zur Nutzung des im Besitz der ASFINAG befindlichen Areales?*
- a. Wenn ja, war diese Ausschreibung öffentlich?*
 - b. Wenn ja, wie viele Bewerber gab es?*
 - c. Wenn ja, was waren die Alternativen der Bewerber zum aktuellen Bauprojekt?*
 - d. Wenn nein, warum gab es hierzu keine Ausschreibung?*

Aus vergaberechtlicher Sicht ist hier keine öffentliche Ausschreibung erforderlich.

Zu Frage 10:

- *Wurde das Grundstück zur anderweitigen Nutzung auch dem aktuellen Mieter/Pächter angeboten?*
 - a. *Wenn ja, wann erfolgte dies?*
 - b. *Wenn ja, was waren die Rückmeldungen (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - c. *Wenn nein, warum wurde dies nicht angeboten?*

Die Auswahl, wer als Interessent:in für eine Nachnutzung in Betracht kommt, oblag der EKA-ZENT Gebäudevermietung GmbH. Die Generalpächterin hat die Firma TRANSGOURMET Österreich GmbH als Interessentin namhaft gemacht

Zu den Fragen 11 bis 13:

- *Gab es seitens ihres Bundesministeriums oder der ASFINAG eine Prüfung der Auswirkungen des Bauprojektes auf die Frischluftströme in diesem Bereich?*
 - a. *Wenn ja, wann wurde diese durchgeführt?*
 - b. *Wenn ja, wer hat diese erstellt?*
 - c. *Welche Methoden wurden verwendet?*
 - d. *Ist das Ergebnis dieser Studie oder andere Informationen diesbezüglich öffentlich zugänglich (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - e. *Wenn nein, warum wurde von einer solchen Prüfung abgesehen?*
- *Inwieweit wurde die Stadtklimaanalyse Wien 2020 bei der Planung des aktuellen Bauprojektes seitens ihres Ressorts oder der ASFINAG berücksichtigt?*
 - a. *Gab es weitere Analysen betreffend die Auswirkungen dieses Projektes auf die Frischluftströme in diesem Gebiet?*
 - i. *Wenn ja, was war das Ergebnis dieser Analysen (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - ii. *Wenn ja, wann erfolgte diese Analyse?*
 - iii. *Wenn ja, von wem wurde diese Analyse durchgeführt?*
 - iv. *Wenn nein, warum nicht?*
- *Ist eine Beurteilung des Projekts in Bezug auf die Nachhaltigkeitskriterien erfolgt?*
 - a. *Wenn ja, was war das Ergebnis?*
 - b. *Wenn ja, sind diese Beurteilung und/oder andere Informationen diesbezüglich öffentlich zugänglich?*
 - c. *Wenn nein, warum nicht?*

Diese Prüfung erfolgte im Rahmen des Umweltberichts der Stadt Wien (im Auftrag der Stadt Wien – Magistratsabteilung 21 A ab 2019, zuletzt aktualisiert im September 2022) und wurde vom Büro Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH durchgeführt.

Zu Frage 14:

- *Derzeit ist das betroffene Areal öffentlich nicht angebunden. Ist es aus ihrer Sicht notwendig, öffentliche Verkehrsangebote für die geplanten 300 Arbeitnehmerinnen zu schaffen?*
 - a. *Wurde eine Bedarfsanalyse durchgeführt?*
 - i. *Wenn ja, ist diese Analyse öffentlich zugänglich (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - ii. *Wenn nein, warum nicht?*
 - b. *Wer finanziert dieses Verkehrsangebot?*

c. Wenn nein, warum nicht?

Im Rahmen des Umweltberichts der Stadt Wien wurde eine Verbesserung der Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln geprüft, mit folgendem Ergebnis:

- Die bestehende nächstgelegene Busstation zur Buslinie 50B liegt innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs von 250 m, verkehrt allerdings nur in Fahrtrichtung Hütteldorf und nur halbstündlich. Eine Änderung der Fahrtroute und eine Taktverdichtung ausschließlich aufgrund der geplanten Nutzung des Areals ist wenig wahrscheinlich, da es sich hierbei um keine öffentlichkeitsorientierte Nutzung mit hohem ÖV-Kundenpotenzial handelt.

Im Zusammenhang mit der Absicherung der Erreichbarkeit des geplanten Betriebsgebietes mit dem Umweltverbund ist eine bessere Anbindung für den Fußverkehr notwendig. Im Zuge der Variantenprüfung haben sich – in Abstimmung mit den maßgeblichen Dienststellen der Stadt Wien - zwei Varianten herauskristallisiert, die aus fachlicher Sicht geeignet sind, eine funktionsgerechte Anbindung des Betriebsgebiets für den Fußverkehr sicherzustellen. Im Rahmen der städtebaulichen Vereinbarung soll sichergestellt werden, dass eine der beiden Varianten umgesetzt wird.

Zu Frage 15:

- *Wurden seitens ihres Ministeriums oder der ASFINAG geprüft, welche Auswirkungen die Lichtverschmutzung sowie die permanenten Schallsignale der LKWs in der Ladezone (Rückfahrwarner) durch den 24h Betrieb auf die direkt benachbarten Tiere im Lainzer Tiergarten haben?*
 - a. *Wenn ja, sind diese Ergebnisse oder andere Informationen diesbezüglich öffentlich zugänglich (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - b. *Mit welchen Tierschutzorganisationen wurde diesbezüglich zusammengearbeitet?*
 - c. *Wenn nein, warum nicht?*

Die Lichtverschmutzung sowie die Lärmimmissionen wurden im Rahmen des Umweltberichts der Stadt Wien geprüft.

Zu Frage 16:

- *Gab es ein Verkehrsgutachten seitens ihres Ministeriums oder der ASFINAG zu den Auswirkungen dieses Bauvorhabens?*
 - a. *Wenn ja, wer hat dieses erstellt?*
 - b. *Welche Methoden wurden verwendet?*
 - c. *Gab es eine Ausschreibung?*
 - d. *Sind diese Ergebnisse oder andere Informationen diesbezüglich öffentlich zugänglich?*

Die verkehrlichen Auswirkungen und Maßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichts der Stadt Wien und der Raumverträglichkeitserklärung Verkehr geprüft. Die Raumverträglichkeitserklärung Verkehr wurde von der con.sens Verkehrsplanung ZT GmbH im Auftrag der EKAZENT Gebäudevermietung GmbH erstellt.

Zu Frage 17:

- *Gab es oder gibt es weitere Geschäftsbeziehungen oder Kooperationen zwischen ihrem Ministerium und/oder der ASFINAG mit der Transgourmet GmbH?*
- a. Wenn ja, welche (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - b. Wenn ja, wann wurden diese abgeschlossen?*

Es gab, abgesehen vom Projekt Auhof, keine Geschäftsbeziehungen oder Kooperationen mit Immobilien. Jedoch fanden sehr wohl Geschäftsbeziehungen über Einkäufe für die Standorte der ASFINAG (Milch, Kaffee, Obst, Waschpulver etc.) statt, wobei die Umsätze eher gering waren (in den letzten 15 Jahren im Durchschnitt ca. € 16.000 brutto pro Jahr). Darüber hinaus gab es Mautumsätze (insbes. LKW-Maut, aber auch Vignettenverkauf und Streckenmaut).

Es liegt keine Geschäftsbeziehung zum BMK vor.

Zu Frage 18:

- *Wurde der Baurechtsvertrag von der internen Revision ihres Ministeriums bereits geprüft?*
- a. Wenn ja, wann war diese Prüfung?*
 - b. Wenn ja, was war das Ergebnis der Prüfung (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - c. Wenn nein, für wann ist eine solche Überprüfung geplant?*

Der Baurechtsvertrag war nicht Gegenstand einer Prüfung durch die Abteilung Revision und EU-Finanzkontrolle meines Ressorts, da Baurechtsverträge der ASFINAG nicht im Zuständigkeitsbereich der Abteilung Revision des BMK liegen.

Zu Frage 19:

- *Waren VertreterInnen ihres Ministeriums und/oder der ASFINAG bei den Verhandlungen zum Baurechtsvertrag beteiligt?*
- a. Wenn ja, wie viele Sitzungen gab es?*
 - b. Wenn ja, wann fanden diese statt?*
 - c. Gab es weitere Sitzungen ohne Beteiligung ihres Ministeriums bzw. der ASFINAG?*
 - d. Was waren die besprochenen Inhalte dieser Sitzungen (Bitte um vollständige Übermittlung)?*
 - e. Wenn ja, was waren die Bedingungen ihres Ministeriums bzw. der ASFINAG für den Abschluss des gegenständlichen Baurechtsvertrages?*
 - f. Wenn nein, warum nicht?*

Die ASFINAG war bei den Verhandlungen des Baurechtsvertrags beteiligt. Die Verhandlungen starteten im Jahr 2019 und wurden im Dezember 2021 abgeschlossen. Es fanden zahlreiche Verhandlungen statt.

Besprochen wurden die Inhalte des Baurechtsvertrags:

- Baurechtsnehmerin: TRANSGOURMET Österreich GmbH
- Baurechtsbestellerinnen STADT WIEN und ASFINAG (beide bleiben ideelle Anteils-Eigentümerinnen)
- Baurechtsgegenstand: gesamte Liegenschaft mit 47.000 m²

- Zweck: Logistikbetrieb und Cash+Carry-Markt für Gastronomie-, Handel- und Gewerbekund:innen sowie Wiederverkäufer:innen
- Bauzins:
 - bis Ende 2026 (Ende der Planungs-/Bewilligungs- und Errichtungsphase) ca. € 108.000 netto pro Jahr (auf Basis des derzeitigen Bestandvertrags)
 - ab 01. Jänner 2027 € 492.000 netto pro Jahr
 - alle Beträge sind wertgesichert mit VPI und werden zwischen Stadt Wien und ASFINAG geteilt
- Div. aufschiebende Bedingungen (z.B. Flächenwidmung, Baubewilligung)
- Laufzeit 60 Jahre
- Sämtliche Auflagen aus der Umweltprüfung sind von der Baurechtsnehmerin umzusetzen. Bestehende Anlagen (Tankstelle und Hotel) sind von der Baurechtsnehmerin abzutragen.

Es waren keine Vertreter:innen meines Ministeriums an den Verhandlungen zum Baurechtsvertrag beteiligt, da die Liegenschaftsverwaltung in diesem Fall bei der ASFINAG liegt.

Zu Frage 20:

- *Entspricht der verhandelte Baurechtszins den marktüblichen Konditionen?*
- a. *Wenn ja, wie wurde dieser ermittelt?*
 - b. *Wenn nein, warum ist dieser von den marktüblichen Konditionen abweichend?*

Der Bauzins wurde durch ein Sachverständigen-Gutachten ermittelt und entspricht den marktüblichen Konditionen gemäß dem Gutachten.

Leonore Gewessler, BA

