

15



### Beschluss-(Resolutions-)Antrag

der ÖVP-Gemeinderätinnen und Gemeinderäte Mag. Manfred JURACZKA und DI Elisabeth OLISCHAR, eingebracht in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Wien am 23.02.2018 zu Post 27

#### **betreffend transparente, nachvollziehbare Berechnungsmethoden bei städtebaulichen Verträgen**

Die Bautätigkeit, insbesondere im Bereich der größeren Stadtteilprojekte, hat in den letzten Jahren in Wien stark zugenommen. Dies ist vor allem auf die großen Nachfrageeffekte vor allem für Wohnraum zurückzuführen, was wiederum der Bevölkerungszunahme geschuldet ist. Insbesondere werden, um die bauliche Weiterentwicklung Wiens zu gewährleisten, große Brachflächen zu Baugrundstücken umgewidmet. Das Ausschöpfen dieser Baulandreserven bringt es mit sich, dass in ehemals locker oder nicht sehr hoch verbauten Stadtgebieten dichte bauliche Nutzungen entstehen, die sich auf das natürlich gewachsene städtebauliche Umfeld in den Augen der ansässigen Anrainer auf deren Lebensqualität des Wohnumfeldes negativ auswirken.

Naturgemäß sind die Bauträger daran interessiert, die Kubaturen der Grundstücke maximiert auszuschöpfen, um die für Wien dringend benötigten Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Daraus ergeben sich aber auch Probleme bei der Bereitstellung der entsprechenden Infrastruktur für die neuen Stadtteile, da der Zuzug der zusätzlichen Wohnungseigentümer bzw. Mieter die bisherigen Einrichtungen in der Regel überfordert.

Um eine Antwort auf diese Fragen zu geben, hat die Stadt Wien das Instrument des städtebaulichen Vertrags entwickelt, der es ermöglicht, zusätzlich zu den Auflagen in den Flächenwidmungsplänen durch die städtebaulichen Verträge mit den Projektwerbern verbindliche gemeinnützige Investitionen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt finanziell festzuschreiben.

Allerdings sind die finanziellen Festlegungen bzw. die damit zu finanzierenden Vorhaben derzeit zu wenig definiert, um transparent und nachvollziehbar zu sein. Vor allem fehlen die Grundlagen dafür, in welchem Verhältnis die gemeinnützigen Ausgaben zum Projektvolumen stehen sollen. Ohne eine solche Festlegung stehen die städtebaulichen Verträge aber zu Recht im Verdacht, eine Art Gegengeschäft für die freie Wahl der Projektwerber in Sachen Baudichte und Bauhöhe zu sein.

Das widerspricht aber dem durchaus nachvollziehbaren Grundgedanken dieser Verträge der Stadtplanung, ein sinnvolles Steuerungsinstrument für die sozial verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung zu sein, indem die städtebauliche Qualität der geplanten Stadtteilprojekte gesteigert wird.

Allen voran muss zunächst eine Evaluierung und Neuausrichtung bei der Festsetzung der Ausgleichszahlungen für gemeinnützige Investitionen erfolgen. Gerade in diesem Bereich fehlen die finanziellen Parameter, wie sie beispielsweise in Berlin durchaus in transparenter Form vorhanden sind und eingesetzt werden.

Hierbei werden genaue Bewertungen des Projektmehrwertes herangezogen, auf deren Basis den Projektwerbern die zusätzlichen Baukosten aufgeschlüsselt werden. Die Berechnungsgrundlagen sind öffentlich zugänglich, dadurch wird die Transparenz noch weiter erhöht. Die Anwendung derartiger Methoden bei der Vorschreibung zusätzlicher Investitionsverpflichtungen hat etwa in Berlin wesentlich zur besseren Akzeptanz der städtebaulichen Verträge sowie deren Nutzen für die Verbesserung der Infrastruktur im Zuge größerer Stadtteilprojekte optimiert.

Die gefertigten Gemeinderätinnen und Gemeinderäte stellen daher gemäß § 27 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Gemeinderates der Stadt Wien folgenden

### Beschlussantrag:

Die zuständige Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung sowie der zuständige Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung werden aufgefordert, basierend auf in anderen Städten erfolgreich angewandter Methodenberechnungen eine transparente Mehrwertberechnung der Widmungsgewinne bei Stadtteilprojekten zu erarbeiten. Auf Basis dieser Methoden sollen dann jene Finanzierungsbeiträge für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen berechnet werden, die dem jeweiligen Projektwerber in den Städtebaulichen Verträgen vorgeschrieben werden.

In formeller Hinsicht wird die sofortige Abstimmung des Antrags verlangt.

Wien, 23.2.2018

