

## Beschluss-(Resolutions-)Antrag

der Gemeinderät\*innen Dipl.-Ing. Elisabeth Olischar, BSc (ÖVP), Dr. Peter Sittler (ÖVP), Mag. Manfred Juraczka (ÖVP) und Ing. Erol Holawatsch (ÖVP) zu Post Nr. 1 der Tagesordnung (Spezialdebatte Innovation, Stadtplanung und Mobilität) für den Gemeinderat am 27.06.2023 - 28.06.2023.

### Aufstockung von Supermärkten

Wer kennt sie nicht – die „Supermarkt-Schuhschachtel“ mit einer vorgelagerten, großen Parkplatz-Fläche. Allein im Bereich des Lebensmittelhandels existieren in Wien mehr als 100 freistehende, eingeschößige Supermärkte von Lidl, Hofer, Interspar, Billa Plus und Penny Markt (eigene Recherche).

Diskussionen auf fachlicher und politischer Ebene machen deutlich, dass diese Form des Bauens bzw. Zubetonierens der Vergangenheit angehören muss. Nicht nur der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung sind kritisch zu betrachten, sondern auch die verpasste Chance die Flächen besser und vielfältiger zu nutzen.

Was zum Beispiel in Salzburg nicht nur diskutiert und wissenschaftlich begleitet wird, sondern auch gesetzlich vermehrt ermöglicht werden soll, ist in Wien ein Nischenthema: die Aufstockung von eingeschößigen Gewerbeobjekten.

Mit Ausnahmen von einzelnen Projekten wie unter anderem die Lidl-Filiale in der Zschokkegasse (22. Bezirk) oder Wohnungen auf dem Auhof-Center, ist in dieser Hinsicht bisher wenig passiert. Im Gegenteil: in Stadtentwicklungsgebieten entstehen weiterhin eingeschößige „Schuhschachteln“ mit großem Parkplatz davor.

Wie aus einer Studie der Arbeiterkammer aus dem Jahr 2022 hervorgeht, werden lediglich 2% (!) der neu geschaffenen Wohnungen durch Auf-, Aus- oder Zubau (beispielsweise Dachgeschoßausbau) geschaffen. Hingegen sind 98% der geschaffenen Wohnungen bei der Neuerrichtung eines neuen Gebäudes, vor allem in Stadtentwicklungsgebieten, errichtet worden. (Quelle: Arbeiterkammer Wien, S t a d t p u n k t e N r . 4 0 , S . 2 3 , <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC16538332/1/>) Im 21. Jahrhundert muss es das absolute Ziel jedes politisch Verantwortlichen sein, mit dem verfügbaren Grund und Boden nachhaltig umzugehen. Es kann nicht sein,

dass in Wien beste Böden zubetoniert werden, wo gleichzeitig zahlreiche Potenziale zur Wohnraumschaffung ungenutzt bleiben.

Die Potenziale der sog. Nachverdichtung in Wien sind vielfältig. Allein „Wiener Wohnen“ hätte ein errechnetes Potenzial für 130.000 Wohnungen durch Ausbau, Aufstockung und Nachverdichtung der eigenen Gemeindebau-Anlagen. (Quelle: Arbeiterkammer Wien, Stadtpunkte Nr. 25, [https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Stadtpunkte\\_25.pdf](https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Stadtpunkte_25.pdf)) In den Gründerzeitvierteln, wo bereits durchaus Dachgeschoße ausgebaut werden, wird das Potenzial durch den Ausbau von Dachgeschoßen auf weitere 23.000 Wohnungen geschätzt.

(Quelle: Arbeiterkammer Wien, Stadtpunkte Nr. 25, [https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Stadtpunkte\\_25.pdf](https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Stadtpunkte_25.pdf)) Die Datenlage, gerade bei Dachgeschoßausbauten, ist in Wien miserabel, was konkretere Aussagen verunmöglicht. Eine seriöse Studie seitens der Stadt Wien zur Wohnraumschaffung im Bestand ist (zumindest öffentlich) nicht verfügbar.

Das Potenzial von Supermarkt-Standorten darf dabei nicht übersehen werden: stockt man um 2-3 Geschosse auf, kann viel entstehen. Wohnungen, Shared-Offices, Arztpraxen, vielleicht auch Kindergärten und vieles mehr. Denn klar ist: Leistbares Wohnen, attraktive Grätzl und Nachhaltigkeit gehen Hand in Hand.

Die Überbauung von Gewerbeobjekten ist eine Win-Win-Situation:

- Schaffung von leistbarem Wohnraum
- Neue Flächen für weitere Nutzungen (Büro, Beherbergung, Werkstätten etc.)
- Optimale Ausnutzung der verfügbaren Fläche ohne zusätzlichem Flächenverbrauch
- Nutzungsdurchmischung und „Stadt der kurzen Wege“
- Nutzung vorhandener Infrastruktur (Anschlüsse, Kanal, Parkplatz etc.)

Allein die über 100 freistehenden Supermärkte bieten ein Potenzial für tausende Wohnungen, wobei die tatsächliche Bebaubarkeit vom jeweiligen Standort und dessen Umfeld bestimmt wird. Natürlich sollten auch die asphaltierten Parkplatzflächen mitberücksichtigt werden (Überbauung, Photovoltaik).

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

### **Beschlussantrag:**

Der Wiener Gemeinderat bekennt sich zu einer intelligenten und wirksamen „Weiterentwicklung der Bestandsstadt“ (Stadterneuerung) und damit zur Nutzung der vorhandenen Potenziale, um das Bauen auf der „grünen Wiese“ zu minimieren.

Konkret sollen unter anderem folgende Punkte gewährleistet werden:

- Bei Neuwidmungen ist der Flächenwidmungsplan so festzulegen, dass eine Überbauung vorgesehen und eine gemischte Nutzung möglich ist sowie die Parkplatzfläche nachhaltig genutzt werden muss (z.B. Überbauung und/oder Bepflanzung/Beschattung und/oder Photovoltaik, etc.).
- Als Anreizwirkung sollen Bewilligungen von Verkaufsflächenerweiterungen grundsätzlich unter der Voraussetzung erfolgen, dass ausreichend neuer Raum für Wohnen bzw. andere Nutzungen geschaffen wird (Nutzungsmix).
- Eine Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung bei Abweichungen vom (zumeist alten) Flächenwidmungsplan soll geprüft werden. Entsprechende Vorkehrung zur Wahrung der Anrainerrechte sind dabei unumgänglich.

In formeller Hinsicht beantragen wir die sofortige Abstimmung.

Wien, 28.06.2023

