

**Beschluss-(Resolutions-)Antrag**

der ÖVP-Gemeinderätinnen und Gemeinderäte DI Elisabeth OLISCHAR und Mag. Manfred JURACZKA, eingebracht in der Sitzung des Gemeinderates der Stadt Wien am 25.06.2019 zu Post 1 der Tagesordnung (Spezialdebatte Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung)

**betreffend 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 Bevölkerungszunahme zurückzuführen, wodurch wiederum neuer Wohnraum und neue Arbeitsplätze geschaffen werden müssen. Insbesondere werden, um die bauliche Weiterentwicklung Wiens zu gewährleisten, große landwirtschaftliche Flächen zu Bauland umgewidmet.

Die Erschließung dieser Grundstücke mit technischer und sozialer Infrastruktur, die auf Grund des Zuzugs neuer Wohnungseigentümer oder -mieter erforderlich sind, führt dabei zu zusätzlichen Kosten für die Stadt. Schulen oder Kindergärten sind meist seitens der Stadt zu errichten. Gleichzeitig entstehen durch die Umwidmung von Grün- auf Bauland für den Grundeigentümer teils immense Widmungsgewinne, die für die Erschließung dieser großflächigen Areale nicht oder nur teilweise – jedenfalls nicht nachvollziehbar - über städtebauliche Verträge als Finanzierungsbeiträge eingefordert werden.

Das Instrument der städtebaulichen Verträge ermöglicht es dabei, zusätzlich zu den Auflagen in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen 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 respektive zu den Widmungsgewinnen 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 öffentliche Investitionen (soziale und technische Infrastruktur) erfolgen. Gerade in diesem Bereich fehlen die finanziellen Parameter, wie sie beispielsweise in München (Sozial gerechte Bodennutzung „SoBoN“) 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 München wesentlich zur besseren Akzeptanz der städtebaulichen Verträge sowie deren Nutzen für die Verbesserung der Infrastruktur im Zuge

größerer Stadtteilprojekte optimiert. Hinzu kommt, dass hierdurch auch die Neuverschuldung eingebremst werden konnte.

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

**Beschlussantrag:**

Die zuständige amtsführende Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung sowie die zuständige amtsführende Stadträtin für Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen 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, 25.06.2019

