

## „Optimierungsvorschläge für die Praxis Städtebaulicher Verträge in Wien – Wege zu einem Wiener Modell“ Erarbeitet in Zusammenarbeit mit Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH u. KPMG Real Estate Advisory GmbH Wien | Kurzfassung des Positionspapiers | 27.09.2018

Die Zahl der EinwohnerInnen der Stadt Wien wächst. Sowohl die Stadt Wien, als auch die gemeinnützigen und die gewerblichen Immobilienentwicklungsunternehmen leiden beim Versuch, Wohnraum - insbesondere leistbaren Wohnraum - zu schaffen, unter der geringen Mobilisierung von Bauland und unter den enorm hohen Baulandpreisen.

Mit dem § 1a der Wiener Bauordnung wurden 2014 Städtebauliche Verträge ermöglicht, die Immobilienentwickler bei der Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur und bei der Erreichung der Stadtentwicklungsziele in die Pflicht nehmen. Die damit verbundenen Kosten sind aber bisher nicht am Markt resp. bei den GrundstücksverkäuferInnen angekommen. Die Grundstückspreise sind so hoch, als ob es keine Städtebauliche Verträge und keine damit verbundenen Kosten gäbe. Damit bei den GrundstücksverkäuferInnen die mit den Städtebaulichen Verträgen verbundenen Kosten auch tatsächlich „ankommen“ und sie dämpfend auf die Grundstückspreise wirken, braucht es **im Vorfeld von Grundstückstransaktionen Transparenz und Sicherheit**, wann ein Städtebaulicher Vertrag notwendig wird und welche Kosten für die Immobilienentwicklungsunternehmen mit ihm verbundenen sind! Das ist gleichermaßen im Interesse der Stadt Wien, der gemeinnützigen und der gewerblichen Unternehmen. Ein gemeinsames Interesse an Transparenz und Sicherheit besteht auch deshalb, weil Unsicherheiten die Finanzierungskosten von Projekten erhöhen oder Projekte sogar unmöglich machen.

Zur Schaffung von Transparenz und Sicherheit hinsichtlich der mit Städtebaulichen Verträgen potenziell verbundenen Beiträge zur Bereitstellung **öffentlicher Infrastruktur** wird im Positionspapier die Erarbeitung eines **Berechnungswerkzeugs** vorgeschlagen, das im Vorfeld von Grundstückstransaktionen ermöglicht, die mit einer Umwidmung und eine bestimmten Vorhaben verbunden Infrastrukturkostenbeiträge zu ermitteln. Das Fehlen einer solchen Berechnungsgrundlage fördert Grundstücksspekulation und trägt zu hohen Grundstückspreisen bei, die schlussendlich die Kosten für Wohnraum erhöhen. Zur Schaffung von Transparenz, Berechenbarkeit und Vorhersehbarkeit hinsichtlich der mit Städtebaulichen Verträgen potenziell verbundenen **Beiträge zu den Stadtentwicklungszielen** betreffend wird im Positionspapier die Erarbeitung entsprechender **Fachkonzepte** vorgeschlagen, die beispielweise klären in welchem Umfang und wie im Falle einer Umwidmung leistbarer Wohnraum zu schaffen ist.

Die vorgeschlagenen Strategien schaffen auch für die Stadt Wien Sicherheit, die gesetzlich zugesagte Gleichbehandlung zu erreichen. Gleichbehandlung ist eine Grundvoraussetzung für die Nachhaltigkeit Städtebaulicher Verträge und für fairen Wettbewerb. Beides liegt im Interesse der Stadt Wien und der Immobilienentwicklungsunternehmen. Die Umsetzung der Optimierungsvorschläge kann in Form einer etablierten Verwaltungspraxis oder einer Ausführungsverordnung erfolgen. Zur Konkretisierung und zur Umsetzung wird eine Arbeitsgruppe vorgeschlagen, die bis Ende 2018 das wissenschaftlich fundierte und zwischen den InteressensvertreterInnen abgestimmte Wiener Modell erarbeitet und in eine etablierte Richtlinie für die Praxis oder einer Ausführungsverordnung überführt.