

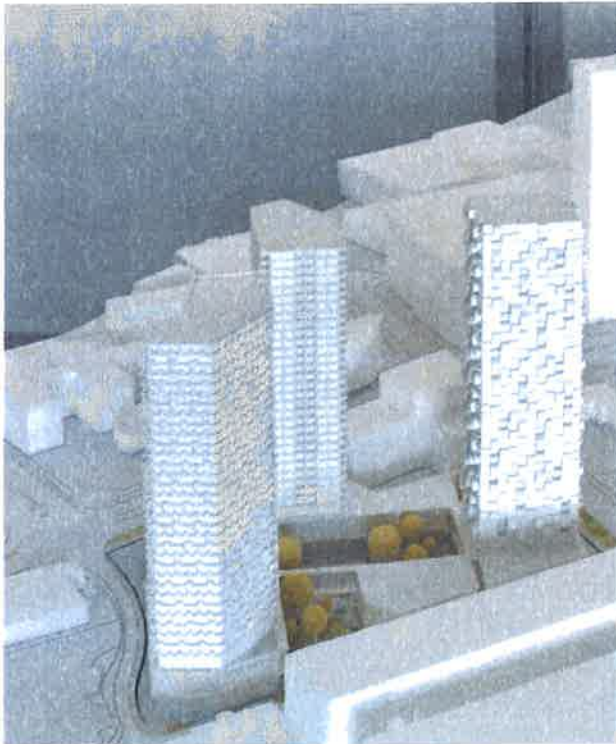
### TOP 3.4.7 Wohnprojekte in Wien

Dem starken Bevölkerungswachstum entsprechend befinden sich derzeit zahlreiche Wohnbauprojekte in Entwicklung. Insbesondere werden derzeit die widmungsrechtlichen Voraussetzungen für mehrere Projektrealisierungen geschaffen. Vielen dieser Entwicklungen gemein ist, dass es sich um Projekte in Form von Wohnhochhäusern handelt. Das heißt die Baukörper überschreiten eine Höhe von 35m, aber es sind besondere Projektvoraussetzungen und Kriterien zu erfüllen bzw strengere Regeln gelten. Ein Umstand der nicht zuletzt auf die stark gestiegenen Grundstückspreise insbesondere in den zentralen Lagen zurückzuführen ist, die eine stärkere bauliche Verdichtung und Steigerung der Nutzflächen erfordern. Darüber hinaus wird der überwiegende Teil der Projekte von privaten Entwicklungsgesellschaften im freifinanzierten Wohnungssegment errichtet.

Um die Entwicklung der Wohnhochhäuser besser zu lenken, hat die Stadt im Vorjahr deshalb ein neues "Fachkonzept Hochhäuser" beschlossen. Dieses definiert "Eignungszonen" für (Wohn-)Türme. Bevor eine Flächenwidmung geprüft werden kann, müssen Projektentwickler nun unter anderem eine Standort- und Sichtachsenstudie, ein Verkehrsgutachten sowie Analysen zu Wind und Beschattung erstellen lassen. Außerdem müssen sie einen "Mehrwert für die Öffentlichkeit" nachweisen. Das heißt Projektentwickler müssen sich zur gleichzeitigen Realisierung von Maßnahmen verpflichten, die der Öffentlichkeit zu Gute kommen. ZB durch die Vorsorge von sozialer Infrastruktur, Qualitätsverbesserungen im öffentlichen Raum und im Freiraumangebot oder die Vorsorge eines Sozialwohnungsanteils.

Entscheidend hierfür ist nicht zuletzt das Verhandlungsergebnis der Stadt mit den Projektentwicklern und eine qualitative, vertragliche Sicherstellung der vereinbarten Mehrwerte.

#### MGC PLAZA



Auf dem Areal des MGC Parkplatzes im Erdberger Mais entstehen drei Wohnhochhäuser mit über 1.000 Wohneinheiten. Aufbauend auf dem Ergebnis eines zweistufigen Realisierungswettbewerbes sollen auf einer Sockelbebauung mit bauplatzübergreifender Durchwegung über grüne Höfe und einen zentralen Platz drei Wohntürme errichtet werden.

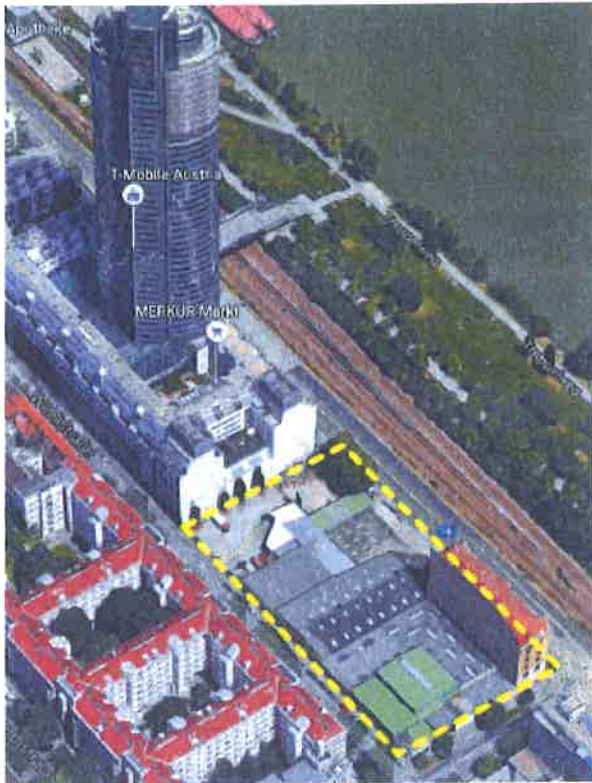
Der Sockel und die untersten Geschoße sollen Allgemein- und Nebenräume, Gewerbeflächen, Sonderwohnformen und einen Kindergarten enthalten.

Quelle: Stadt Wien

### Handelskai 100

Auf dem Nachbargrundstück des Millennium Towers ist ein Hochhausprojekt mit einer Höhe von 145 Meter geplant. Durch die Schaffung von Mehrwerten soll den Vorgaben des Hochhauskonzeptes entsprochen werden.

Das von der Stadt beschlossene städtebauliche Konzept sieht folgende Zielvorstellungen vor:



- gemischt genutztes Projekt (mindestens 50% Wohnnutzung, davon überwiegend sozial gebundener Wohnraum)
- Kindergarten
- flexibel nutzbare Raumhöhen im Sockel
- Geschäftsflächen bzw. öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Sockel
- barrierefreie Anbindung an das rechte Donauufer (Brückenschlag), Schaffung eines direkten Zugangs zum Naherholungsgebiet Donauufer für Bewohner und Anrainer
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes
- Schaffung attraktiver Freiräume auf der eigenen Liegenschaft
- kein EKZ
- innovatives Mobilitätskonzept

Quelle: Stadt Wien

### Bewertung aus Sicht der AK:

Notwendige Voraussetzung für die Einlösung der geforderten Mehrwerte ist die vertragliche Sicherstellung in Form städtebaulicher Verträge zwischen Stadt und Projektentwicklern. Städtebauliche Verträge stellen darüber hinaus ein wichtiges neues Instrument dar um Projektentwickler im Gegenzug zu Umwidmungsgewinnen an den Kosten für die Allgemeinheit zu beteiligen.

Da es sich um privatrechtliche Vereinbarungen handelt sind Inhalte allerdings nicht öffentlich zugänglich bzw ein Vergleich der verschiedenen Verträge und Vereinbarungen nur schwer möglich.

Um eine durchgängige Qualität der Vertragsgestaltung sicherzustellen erscheint die Ausarbeitung nachvollziehbarer, städtischer Grundhaltungen und Anforderungen notwendig. Nur so kann die Basis für den Abschluss künftiger Verträge geschaffen werden, die die Umsetzung städtischer Zielvorstellungen gewährleisten und notwendige Einflussmöglichkeiten auf die Stadtentwicklung wahren.