



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH SFR - 2/18

MA 21A, MA 21B, MA 28, MA 42, MA 56, MA 69,  
Prüfung des Vollzuges des § 1a Bauordnung für Wien

Städtebauliche Verträge

Prüfungersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV

vom 22. Dezember 2017

## KURZFASSUNG

*Aus Anlass eines Prüfungsersuchens gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung prüfte der Stadtrechnungshof Wien die auf Grundlage der im Jahr 2014 in Kraft getretenen Bestimmung des § 1a Bauordnung für Wien abgeschlossenen städtebaulichen Verträge. Neben der Beantwortung der im Prüfungsersuchen angeführten Fragen stellte ein weiterer Prüfungsschwerpunkt die Mitwirkung des Magistrats der Stadt Wien am Abschluss der städtebaulichen Verträge dar.*

*Im Betrachtungszeitraum der Jahre 2014 bis 2017 schloss der Magistrat der Stadt Wien - nach jeweiliger Genehmigung durch das zuständige Kollegialorgan der Gemeinde Wien - zu zehn Bauvorhaben städtebauliche Verträge ab. Ausgehend von Widmungsverfahren, in deren Rahmen unter Beteiligung von Fachdienststellen des Magistrats der Infrastrukturbedarf erhoben wurde, erfolgte die vertragliche Ausarbeitung der städtebaulichen Verträge zwischen dem Magistrat der Stadt Wien und den jeweiligen Vertragspartnerinnen.*

*Festzustellen war, dass die anfänglichen Probleme beim Vollzug der Bestimmung des § 1a Bauordnung für Wien durch die zwischenzeitliche Setzung verschiedener organisatorischer Maßnahmen behoben wurden. Weiters orientierte sich die inhaltliche Gestaltung der städtebaulichen Verträge an den gesetzlichen Vorgaben, wobei die Inanspruchnahme externer rechtlicher Beratungsleistungen insbesondere auf das nicht vorhandene magistratsinterne Know-how im Zusammenhang mit der rechtlichen Ausgestaltung von städtebaulichen Verträgen zurückzuführen war.*

*Die Prüfung der im Rahmen des Prüfungsersuchens zu behandelnden Aspekte, wie z.B. das Gebot gemäß § 1a Abs. 3 Bauordnung für Wien, führte zu keinen Beanstandungen. Im Rahmen der abgeschlossenen städtebaulichen Verträge wurden im Zusammenhang mit den festgelegten geldwerten bzw. bewertbaren Leistungspflichten Erfüllungsgarantien in der Höhe von insgesamt rd. 38,50 Mio. EUR und zusätzlich Kostenbeiträge in der Höhe von insgesamt rd. 2,70 Mio. EUR vereinbart.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Prüfungsersuchens von FPÖ-Gemeinderäten die im Zeitraum 2014 bis 2017 abgeschlossenen städtebaulichen Verträge einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung den geprüften Stellen mit. Seitens der geprüften Stellen wurde das Ergebnis zur Kenntnis genommen. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	11
1.1 Prüfungsgegenstand.....	11
1.2 Prüfungszeitraum .....	12
1.3 Prüfungshandlungen.....	12
1.4 Prüfungsbefugnis.....	12
1.5 Vorberichte .....	13
2. Allgemeines .....	14
2.1 Rechtlicher Rahmen .....	14
2.2 Abgeschlossene städtebauliche Verträge in den Jahren 2014 bis 2017.....	16
2.3 Zuständigkeiten .....	18
2.4 Magistratsinterne Regelungen .....	20
2.5 Vorbereitung und inhaltliche Gestaltung der städtebaulichen Verträge .....	23
2.6 Rechtliche Beratungsleistungen .....	25
3. Erörterung der Fragestellungen des Prüfungsersuchens .....	27
3.1 Fragen 1 und 2 .....	27
3.2 Fragen 3 und 4 .....	29
3.3 Frage 5 .....	40
3.4 Frage 6 .....	47
3.5 Fragen 7 und 8 .....	48

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Abgeschlossene städtebauliche Verträge in den Jahren 2014 bis 2017 .....	17
Tabelle 2: Übersicht der im Zusammenhang mit den städtebaulichen Verträgen beschlossenen Plandokumente.....	40

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

A22 .....	Donauuferautobahn
A4 .....	Ostautobahn
Abs .....	Absatz
Art.....	Artikel
ASFINAG.....	Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs- Aktiengesellschaft
BGBI. ....	Bundesgesetzblatt
BO für Wien.....	Bauordnung für Wien
B-VG.....	Bundes-Verfassungsgesetz
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
d.h. ....	das heißt
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
exkl. ....	exclusive
FPÖ .....	Freiheitliche Partei Österreichs
ha .....	Hektar
https.....	Hypertext Transfer Protocol Secure
Infodat Wien .....	Informationsdatenbank des Wiener Landtages und Gemeinderates
inkl. ....	inklusive

KA.....	Kontrollamt
Kfz .....	Kraftfahrzeug
leg. cit. ....	legis citatae
LGBL.....	Landesgesetzblatt
lt.....	laut
m .....	Meter
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
MDK.....	Magistratsdirektion - Gruppe Koordination
Mio. EUR .....	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
pdf .....	Portable Document Format
Pr.Z.....	Präsidialzahl
rd. ....	rund
s.....	siehe
u.a. ....	unter anderem
u.dgl.....	und dergleichen
u.zw. ....	und zwar
U1 .....	U-Bahn Linie 1
USt .....	Umsatzsteuer
VfSlg.....	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Be- schlüsse des Verfassungsgerichtshofes
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
WWFSG .....	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanie- rungsgesetz
www.....	World Wide Web
Z .....	Ziffer
z.B. ....	zum Beispiel
z.T. ....	zum Teil
Zl. ....	Zahl

## LITERATURVERZEICHNIS

Städtebaulicher Vertrag zum Bauvorhaben "InterContinental Wien (Heumarkt)":  
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/wev/pdf/vertrag-heumarkt.pdf>; Abfrage vom 24. September 2018

Stadtentwicklungsplan STEP 2025,  
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf>, Abfrage vom 5. November 2018

## GLOSSAR

### Anliegerinnen bzw. Anlieger

Das sind die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer von Liegenschaften, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

### Bankgarantie

Das ist ein einseitiger Vertrag, mit dem die Bank einer Begünstigten bzw. einem Begünstigten verspricht, eine Zahlung in bestimmter Höhe zu leisten, falls die Garantieauftraggeberin bzw. der Garantieauftraggeber ihre bzw. seine Zahlungs- oder Leistungsverpflichtung nicht erbringt.

### Baubeginnsanzeige

Ist die Mitteilung der Bauführerin bzw. des Bauführers u.a. an die Behörde über den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung.

### Baugruppen

Das sind selbst organisierte Bauwerberinnen bzw. Bauwerber ohne gewerbliche Absicht oder Bauwerberinnen bzw. Bauwerber in Kooperation mit gewerblichen Bauträgerinnen bzw. Bauträgern.

### Bauklasse

Die Bauklasseneinteilung setzt die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete fest.

### Bauland-Gemischtes Baugebiet

Ist eine Widmung für eine Grundfläche gemäß der BO für Wien. Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen.

### Bauland-Wohngebiet

Ist eine Widmung für eine Grundfläche gemäß der BO für Wien. In Wohngebieten sind nur Wohngebäude und Bauten zulässig, die religiösen, kulturellen, sozialen Zwecken oder öffentlicher Verwaltung dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird.

### Betriebsbaugebiet

Ist eine Widmung für eine Grundfläche gemäß der BO für Wien. Im Bauland-Gemischtes Baugebiet können örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Betriebsbaugebiet ausgewiesen werden. Auf diesen Flächen darf bei bestimmten Bauweisen das Ausmaß der bebauten Fläche mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen.

### Erfüllungsgarantie

Das ist die vertragliche Übernahme einer Einstandspflicht (z.B. durch ein Kreditinstitut) für die ordnungsgemäße Erfüllung vertraglicher Ansprüche, etwa aus einem Kaufvertrag oder Werkvertrag.

### Fertigstellungsanzeige

Ist die Mitteilung der Bauwerberin bzw. des Bauwerbers, der Eigentümerin bzw. des Eigentümers des Bauwerks oder der Grund(mit)eigentümerin bzw. des Grund(mit)eigentümers an die Behörde über die erfolgte Fertigstellung eines Bauwerks.

### Fiskalgeltung der Grundrechte

Die Grundrechte (z.B. Recht auf Eigentum, Gleichbehandlung) gelten auch im Bereich der privatrechtlichen Beziehungen zwischen der bzw. dem Einzelnen und dem nichtthorheitlich handelnden Staat.

### Geschäftsviertel

Ist eine Widmung für eine Grundfläche gemäß der BO für Wien. Im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Gemischtes Baugebiet können örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel ausgewiesen werden. Auf diesen Flächen darf bei bestimmten Bauweisen das Ausmaß der bebauten Fläche mehr als ein Drittel der Bauplatzfläche betragen. Wohnungen dürfen - ausgenommen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht - nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

### Grünland-Erholungsgebiet

Ist eine Widmung für eine Grundfläche gemäß der BO für Wien. Erholungsgebiete dienen der Erholung und der Gesundheit. Soweit der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, dürfen auf diesen Grundflächen Bauwerke nur insoweit errichtet werden, als sie für die Benützung und Erhaltung dieser Gebiete erforderlich sind.

### Legalitätsprinzip

Die gesamte staatliche Verwaltung darf nur aufgrund der Gesetze ausgeübt werden (Art. 18 Abs. 1 B-VG).

### Leistbarer Wohnraum

Wohneinheiten, die gemäß den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG 1989) gefördert werden oder den Bestimmungen des Beschlusses des Gemeinderates vom 26. November 2014 (Pr.Z. 03035-2014/0001-GWS) betreffend "Wohnbauinitiative 2015" und den dazu von der zuständigen Fachdienststelle der Stadt Wien (Magistratsabteilung 50) veröffentlichten Regelungen entsprechen; weiters Wohneinheiten, die unter Inanspruchnahme von Mitteln der Wohnbauinvestitionsbank (Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank, BGBl. I Nr. 157/2015) errichtet werden.

### Öffentliches Gut

Ist eine zum Gemeingebrauch gewidmete Fläche, z.B. öffentliche Straßen, Wasserwege.

### Plandokument

Ein Plandokument besteht grundsätzlich aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für einen bestimmten Teil des Wiener Stadtgebietes sowie den dazugehörigen Textbestimmungen und der Legende. Die Plandokumente sind fortlaufend nummeriert.

### Privatwirtschaftsverwaltung

Privatwirtschaftsverwaltung oder sogenannte nichthoheitliche Verwaltung liegt vor, wenn sich Verwaltungsorgane bei der Erfüllung ihrer Aufgaben privatrechtlicher Gestaltungsmittel (z.B. vor allem des Vertrages) bedienen.

### Rechtsstaatgebot

Die Regierung und Verwaltung darf nur im Rahmen der bestehenden Gesetze handeln. Die Grundrechte der Bürgerinnen bzw. Bürger müssen garantiert sein, staatliche Entscheidungen müssen von unabhängigen Gerichten überprüft werden können.

### Straße gemäß § 53 BO für Wien

Sind Verkehrsflächen, die ausschließlich oder vorwiegend der besseren Aufschließung der anliegenden Grundflächen dienen. Die Anliegerinnen bzw. Anlieger sind verpflichtet,

diese Verkehrsflächen herzustellen, zu erhalten, zu reinigen und zu beleuchten sowie bei diesen die notwendigen Einbauten herzustellen und zu erhalten.

#### Widmungsverfahren

Als Widmungsverfahren bezeichnete der Stadtrechnungshof Wien das gesamte Verwaltungsverfahren zur Erstellung eines Entwurfs für einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Dieses beginnt mit der Grundlagenerhebung und endet mit der Antragstellung an den zuständigen Gemeinderatsausschuss.

#### Wiener Null

Das Wiener Null ist die Bezugspunkthöhe für städtische Vermessungen im Bereich der Gemeinde Wien. Die Höhe von Wiener Null entspricht einer Höhe von 156,68 m über Adria.

#### Wirtschaftliche Eigentümerin bzw. wirtschaftlicher Eigentümer

Eine wirtschaftliche Eigentümerin bzw. ein wirtschaftlicher Eigentümer ist in der Regel die zivilrechtliche Eigentümerin bzw. der zivilrechtliche Eigentümer. Zivilrechtliches und wirtschaftliches Eigentum fallen auseinander, wenn eine andere (= wirtschaftliche Eigentümerin) bzw. ein anderer (= wirtschaftlicher Eigentümer) als die zivilrechtliche Eigentümerin bzw. der zivilrechtliche Eigentümer sämtliche Eigentümerbefugnisse an der Sache ausübt und Dritte, insbesondere auch die zivilrechtliche Eigentümerin bzw. den zivilrechtlichen Eigentümer, auf die Zeit der möglichen Nutzung von der Benützung der Sache ausschließen kann.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

1.1.1 FPÖ-Gemeinderäte der Bundeshauptstadt Wien stellten gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung ein Prüfungsersuchen an den Stadtrechnungshof Wien, den Vollzug des § 1a BO für Wien, Städtebauliche Verträge zu prüfen. In diesem Zusammenhang soll die Gebarung des Magistrats der Stadt Wien, insbesondere der Magistratsabteilung 21, hinsichtlich des Abschlusses von städtebaulichen Verträgen gemäß § 1a BO für Wien auf die ziffernmäßige Richtigkeit, auf die Ordnungsmäßigkeit und auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit geprüft werden. Dabei sollen bestimmte Aspekte sämtlicher seit Inkrafttreten der relevanten Bauordnungsnovelle 2014 abgeschlossenen städtebaulichen Verträge im Einzelnen untersucht werden.

Die im Prüfungsersuchen vom 22. Dezember 2017 angeführten und insbesondere zu behandelnden Fragestellungen (insgesamt acht Fragen) wurden im Berichtsabschnitt 3 der jeweiligen Erörterung vorangestellt.

Mit der Änderung der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien vom 7. Juni 2018, Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 23/2018, wurden die Aufgaben der Magistratsabteilung 21 mit Wirksamkeit 1. Oktober 2018 auf die Magistratsabteilungen 21A und 21B übertragen, weshalb diese Abteilung in weiterer Folge als damalige Magistratsabteilung 21 bezeichnet wird.

1.1.2 Primäres Ziel der Prüfung war die Beantwortung des Prüfungsersuchens im Rahmen der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien (s. Punkte 3.1 bis 3.5). Die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen sowie die erfolgte Mitwirkung des Magistrats der Stadt Wien am Abschluss der städtebaulichen Verträge wurden im Berichtsabschnitt 2 abgehandelt.

Die Prüfungshandlungen erstreckten sich auf jene Dienststellen des Magistrats der Stadt Wien, die federführend an der Vorbereitung und inhaltlichen Gestaltung der prüfungsrelevanten städtebaulichen Verträge beteiligt waren. Dazu zählten neben der damaligen Magistratsabteilung 21 die Magistratsabteilungen 28, 42, 56 und 69. Des Weiteren fanden Gespräche mit Vertreterinnen der in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik angesiedelten Koordinationsstelle statt, die ebenfalls im Rahmen ihres Tätigkeitsbereiches Aufgaben in Verbindung mit den städtebaulichen Verträgen wahrnahm.

1.1.3 Nichtziel der Prüfung war die Umsetzung der städtebaulichen Verträge. Ebenso stellten die im Zusammenhang mit diesen Verträgen stehenden Widmungsverfahren keinen Prüfungsgegenstand dar.

## **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung wurde mit Unterbrechungen im Zeitraum März bis September 2018 von der Stabsstelle Öffentliches Finanzwesen und Recht des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit den geprüften Stellen fand am 16. März 2018 statt. Die Schlussbesprechung wurde Mitte November 2018 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2014 bis 2017, wobei gegebenenfalls auch frühere oder spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

## **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Literatur- und Internetrecherchen, Dokumentenanalysen, Berechnungen sowie Akteneinsichten und Interviews in den geprüften Stellen.

Bei der Durchführung der Prüfung ergaben sich keine Prüfungshindernisse.

## **1.4 Prüfungsbefugnis**

1.4.1 Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben. Demnach hat der Stadtrechnungshof Wien bei seiner

Gebarungskontrolle die Prüfungsmaßstäbe der ziffernmäßigen Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit anzuwenden.

Die in § 1a BO für Wien normierte Berechtigung der Gemeinde als Trägerin von Privat-rechten zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen stellt eine Aufgabe der Privat-wirtschaftsverwaltung dar. Bei diesen sogenannten städtebaulichen Verträgen handelt es sich um gebarungsrelevante Akte der Verwaltung, die finanzielle Auswirkungen für die Ausgaben, Einnahmen oder Vermögensbestände der Stadt Wien haben.

1.4.2 Vor dem Hintergrund, dass sämtliche in den Jahren 2014 bis 2017 abgeschlosse-nen städtebaulichen Verträge der Stadt Wien jeweils von einem Kollegialorgan der Ge-meinde Wien genehmigt wurden, war auf die Bestimmung des § 73d Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung zu verweisen. Dieser zur Folge sind die auf die Gebarung und Sicher-heit bezogenen Beschlüsse der zuständigen Kollegialorgane von der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien ausgenommen. Gegebenenfalls wurde dieser Umstand bei der Beantwortung der Fragen berücksichtigt.

## **1.5 Vorberichte**

Zum gegenständlichen Prüfungsthema lagen dem Stadtrechnungshof Wien für die ver-gangenen zehn Jahre grundsätzlich keine relevanten Prüfungsberichte vor. Hinzuwei-sen war aber auf den Bericht "MA 21, Verdacht von Anlass- und Gefälligkeitswidmun-gen, Vorbereitung und Abwicklung von Änderungsverfahren zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Prüfersuchen gemäß § 73e WStV vom 19. Dezember 2014" des Stadtrechnungshofes Wien, der in einem Berichtspunkt allgemeine Ausführungen zum städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben "Danube Flats" ent-hält.

Der Vollständigkeit halber war anzumerken, dass der genannte städtebauliche Vertrag im Rahmen des Berichtes der Volksanwaltschaft an den Wiener Landtag 2016 behan-delt wird. Der städtebauliche Vertrag zum Bauvorhaben "InterContinental Wien (Heu-markt)" ist u.a. Gegenstand des Berichtes der Volksanwaltschaft an den Wiener Land-tag 2017.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Rechtlicher Rahmen

2.1.1 Der primär beachtliche rechtliche Rahmen im Zusammenhang mit städtebaulichen Verträgen wird durch die BO für Wien und die Wiener Stadtverfassung gebildet. Die Bestimmung des § 1a BO für Wien über die Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten wurde mit Landesgesetz, LGBl. für Wien Nr. 25/2014, in die BO für Wien eingefügt und ist am 16. Juli 2014 wie folgt in Kraft getreten:

*§ 1a (1) Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der in § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.*

*(2) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragspartnern darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen wie insbesondere der Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisheriger oder künftiger Verwendung u.dgl. haben.*

*(3) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Insbesondere darf die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden.*

*(4) Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten:*

- a) *Die Bezeichnung der Vertragspartner;*
- b) *die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß;*
- c) *die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner verpflichten;*
- d) *die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;*
- e) *die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten;*
- f) *die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten.*

*(5) In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die Vertragspartner der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragspartnern übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolger überbunden werden. Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben.*

Gemäß § 1 Abs. 2 BO für Wien ist bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne insbesondere auf eine Reihe von demonstrativ aufgezählten Zielen Bedacht zu nehmen. So sollen z.B. Vorsorgen für Flächen für den erforderlichen Wohnraum (unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen) sowie für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art (unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung) getroffen werden. Weiters soll "für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungszwecke, Sportzwecke, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung" vorgesorgt werden.

Ergänzend war anzumerken, dass Flächenwidmungs- und Bebauungspläne Durchführungsverordnungen zur BO für Wien sind, deren Festsetzung und Abänderung dem Wiener Gemeinderat obliegen. Auf ihre Erlassung oder Änderung besteht kein Rechtsanspruch. Die Initiative zur Ausarbeitung eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für ein bestimmtes Gebiet bzw. Vorhaben erfolgt amtswegig durch den Magistrat der Stadt Wien. Anstoß hierfür können z.B. gesetzliche Änderungen, öffentliche Rücksichten aber auch einzelne oder mehrere Widmungsansuchen sein.

2.1.2 Laut den Erläuterungen zum Gesetzentwurf LGBl. für Wien Nr. 25/2014 wird zu § 1a BO für Wien u.a. ausgeführt, dass in den Raumordnungsgesetzen der Mehrzahl der Bundesländer die Gemeinden ermächtigt werden, privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern zu treffen, die beispielsweise Regelungen über die Tragung von Infrastrukturkosten sowie Maßnahmen zur Unterstützung der Gewährleistung einer zeitgerechten widmungsgemäßen mit den Raumordnungszielen in Einklang stehenden Verwendung von Liegenschaften zum Inhalt haben können. Mit dem neuen § 1a leg. cit. soll eine Ermächtigung der Gemeinde Wien zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen zu den oben angeführten Zwecken vorgesehen werden.

2.1.3 Die Wiener Stadtverfassung regelt u.a. die Zuständigkeiten der Organe der Gemeinde Wien hinsichtlich des Abschlusses und der Auflösung von Verträgen, worunter auch die städtebaulichen Verträge gemäß § 1a BO für Wien zu subsumieren sind. Die diesbezüglichen Kompetenzen der Organe - Magistrat, Gemeinderatsausschuss und Gemeinderat - richten sich nach bestimmten Wertgrenzen, die jährlich vom Wiener Gemeinderat mit Verordnung für das darauffolgende Verwaltungsjahr festgestellt werden.

## **2.2 Abgeschlossene städtebauliche Verträge in den Jahren 2014 bis 2017**

2.2.1 Im Betrachtungszeitraum wurden von der Gemeinde Wien zu nachfolgenden Bauvorhaben städtebauliche Verträge abgeschlossen:

Tabelle 1: Abgeschlossene städtebauliche Verträge in den Jahren 2014 bis 2017

Bauvorhaben	Städtebauliche Verträge	Beschluss des Kollegialorgans	Beteiligte Dienststellen	Federführende Dienststelle	Zu Plan-dokument
"Danube Flats"	1	Gemeinderat am 1.7.2015	MA 28, MA 29, MA 45, MA 56	MA 28	8079
"TRIIPLE"	1	Gemeinderat am 1.7.2015	MA 28, MA 29, MA 56	MA 28	8090
"Wildgarten-Wohnen am Rosenhügel"	1	Gemeinderat am 23.9.2015	MA 21, MA 28, MA 69	MA 28	8097
"Siemensäcker"	2	Gemeinderat am 16.12.2016	MA 28, MA 69	MA 28	8164
"Senekowitschgasse"	3	Gemeinderat am 29.9.2016	MA 42	MA 42	8147
"InterContinental Wien (Heumarkt)"	1	Gemeinderat am 1.6.2017	MA 19, MA 21, MA 28, MA 69	MA 28	7984
"Meißauergasse 2a"	1	Gemeinderatsausschuss am 8. und 12.5.2017	MA 42, MA 69	MA 69	7996E
"Grellgasse 3"	1	Gemeinderat am 28.9.2017	MA 28, MA 42, MA 49	MA 42	7876E
"MGC Plaza"	1	Gemeinderat am 28.9.2017	MA 21, MA 42	MA 21	8142
"Dresdner Straße 84 - 90"	1	Gemeinderat am 15.12.2017	MA 28, MA 56, MA 69	MA 56	8189

Quelle: Infodat Wien und Koordinationsstelle, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

Wie aus der Tabelle 1 hervorgeht, wurden in den Jahren 2014 bis 2017 zu zehn Bauvorhaben insgesamt 13 städtebauliche Verträge ausgehandelt, wobei zu den Bauvorhaben "Siemensäcker" und "Senekowitschgasse" zwei bzw. drei städtebauliche Verträge und zu allen übrigen Bauvorhaben jeweils ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wurden.

Die genannten städtebaulichen Verträge wurden mit Ausnahme des städtebaulichen Vertrages zum Bauvorhaben "Meißauergasse 2a" der Beschlussfassung im Gemeinderat unterzogen. Der städtebauliche Vertrag zum Bauvorhaben "Meißauergasse 2a" wurde entsprechend den Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung in Verbindung mit der Wertgrenzenverordnung für das Jahr 2017 vom Gemeinderatsausschuss Umwelt und Wiener Stadtwerke sowie vom damaligen Gemeinderatsausschuss Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung genehmigt. Bei sämtlichen im Betrachtungszeitraum abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen lag somit eine Genehmigung des zuständigen Kollegialorganes vor.

2.2.2 Im Wesentlichen waren die in der vierten Spalte der Tabelle 1 angeführten Magistratsabteilungen unter Mitwirkung der Koordinationsstelle an der inhaltlichen Abstimmung der von den Vertragspartnerinnen vorgelegten Vertragsentwürfe beteiligt. Davon wurden fünf Abteilungen in der Funktion als federführende Dienststelle für die Einholung der erforderlichen Genehmigung durch die zuständigen Kollegialorgane bestimmt. Hierbei wurden die Magistratsabteilung 28 sechsmal, die Magistratsabteilung 42 viermal sowie die damalige Magistratsabteilung 21 und die Magistratsabteilungen 56 und 69 jeweils einmal als federführende Dienststelle festgelegt.

2.2.3 In der letzten Spalte der Tabelle 1 ist das den Abschluss des jeweiligen städtebaulichen Vertrages bzw. der jeweiligen städtebaulichen Verträge betreffende Plandokument angeführt, das vom Gemeinderat jeweils in der gleichen Sitzung, in welcher der dazugehörige städtebauliche Vertrag bzw. die dazugehörigen städtebaulichen Verträge genehmigt wurden, beschlossen wurde. Lediglich das Plandokument zum städtebaulichen Vertrag betreffend Bauvorhaben "Meißauergasse 2a" wurde nach der Genehmigung des Vertrages durch die zuständigen Kollegialorgane vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 1. Juni 2017 beschlossen.

## **2.3 Zuständigkeiten**

2.3.1 Den sogenannten federführenden Dienststellen oblagen gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien zum Prüfungszeitpunkt u.a. folgende Aufgaben:

- Der damaligen Magistratsabteilung 21 oblagen u.a. Bezirks- und Stadtteilplanungen sowie Planungen für lokal begrenzte Teile des Wiener Stadtgebietes unter Bedachtnahme auf die übergeordneten Planungsgrundlagen und Planungsziele, die maßgeblichen Ergebnisse von generellen stadträumlichen Fachplanungen, öffentliche Interessen und wichtige Rücksichten, weiters die Ausarbeitung von Vorschlägen zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes einschließlich der allfälligen Prüfung der Raumverträglichkeit bzw. der Umweltauswirkungen sowie die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nach der BO für Wien unter Bedachtnahme

auf die Stellungnahmen der zuständigen Dienststellen sowie der beteiligten Interessenvertretungen und Institutionen.

- Die Magistratsabteilung 28 war u.a. zuständig für die Mitwirkung an generellen Planungen der Magistratsabteilungen 18, 19, der damaligen Magistratsabteilung 21 und der Magistratsabteilung 46, sofern Auswirkungen auf den Straßenbau zu erwarten waren.
- In die Zuständigkeit der Magistratsabteilung 42 fiel u.a. das Planen und Errichten von Grün- und Parkanlagen.
- Der Magistratsabteilung 56 oblagen u.a. die Angelegenheiten des Schulwesens, soweit diese in die Vollziehung des Landes Wien fielen, sowie die Wahrnehmung der Funktion als Bauherrin für die Einrichtungen des Schulwesens.
- In die Kompetenz der Magistratsabteilung 69 fielen u.a. der Erwerb von bebauten und unbebauten Liegenschaften für die Stadt Wien sowie die Veräußerung bebauter und unbebauter städtischer Liegenschaften, soweit nicht die Magistratsabteilung 28 zuständig war, einschließlich der damit in Verbindung stehenden Ausfertigung grundbuchsfähiger Vertrags- und sonstiger Urkunden und die Abwicklung dieser Verträge bis zur grundbücherlichen Durchführung, soweit dies nicht anderen Dienststellen übertragen war; der Erwerb und die Einräumung von Dienstbarkeitsrechten, soweit dies nicht anderen Dienststellen übertragen war; die Bestellung und Verwaltung von Bau-rechten sowie deren Auflösung.

2.3.2 Mit Erlass des Magistratsdirektors vom 26. Mai 2015, ZI. MDK-330148-1/15, wurde in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik eine Koordinationsstelle zur Unterstützung der Dienststellen des Magistrats der Stadt Wien und zur magistratsinternen Abstimmung hinsichtlich des Abschlusses von privatrechtlichen Vereinbarungen gemäß § 1a BO für Wien eingerichtet. Demgemäß oblagen der Koordinationsstelle im Betrachtungszeitraum die Prüfung, die stadtinterne Abstimmung und die Dokumentation der städtebaulichen Verträge.

In der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik war auch die organisatorische und inhaltliche Administration der im Jahr 1994 geschaffenen Infrastrukturkommission angesiedelt. Sie setzte sich aus allen infrastrukturelevanten Magistrats-

dienststellen sowie den Magistratsabteilungen 5 und 69 und den Wiener Stadtwerken zusammen. Ihr Ziel bestand darin, den steigenden Wohnungsbedarf der Stadt Wien und die dazugehörige soziale, technische und Grün-Infrastruktur optimiert zu entwickeln. Die Tätigkeit der Infrastrukturkommission erfolgte formal unabhängig vom Widmungsverfahren und wies insofern Berührungspunkte zu den städtebaulichen Verträgen auf, als die Ergebnisse ihrer Überlegungen auch Grundlage für die inhaltliche Gestaltung der privatrechtlichen Vereinbarungen gemäß § 1a BO für Wien waren.

## **2.4 Magistratsinterne Regelungen**

2.4.1 Ausgangspunkt für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages war im Betrachtungszeitraum jedenfalls ein Widmungsverfahren zur Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Der interne Prozess zur Durchführung von Widmungsverfahren wurde von der damaligen Magistratsabteilung 21 - auch vor dem Hintergrund des im Punkt 1.5 genannten Prüfungsberichtes des Stadtrechnungshofes Wien - im November 2016 an die neuen rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. § 1a BO für Wien) angepasst. Seitdem gliederte sich das Verfahren bzw. der Prozess zur Erstellung eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in fünf Abschnitte. Soweit diese Abschnitte im Zusammenhang mit dem Erfordernis bzw. Abschluss von städtebaulichen Verträgen standen, werden sie nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

1. Abschnitt: magistratsinterne Vorabstimmung und Vorbegutachtung von Planungsabsichten, um zu prüfen, ob diese weiterbehandelt werden sollten.

2. Abschnitt: Abstimmungsprozess zur Abklärung, ob eine Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. in einem städtebaulichen Wettbewerb oder einem kooperativen Verfahren) im Hinblick auf den Planungsgegenstand erforderlich wäre. In dieser Verfahrensstufe waren alle Geschäftsgruppen über die groben infrastrukturellen Voraussetzungen und allfällige geplante privatrechtliche Vereinbarungen zu informieren. Ebenfalls waren die Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer bzw. die Betreiberinnen bzw. Betreiber von städtebaulichen Vorhaben über die Zweckmäßigkeit der privatrechtlichen Vereinbarung und über die erforderlichen weiteren Schritte in Kenntnis zu

setzen. Die weiteren Schritte im Zusammenhang mit Infrastrukturvereinbarungen waren im Prozess "Städtebauliche Verträge" der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik geregelt (s. Punkt 2.4.2).

3. Abschnitt: Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzungen im Weg der ausgewählten Planungsverfahren. In dieser Planungsphase war auch die Einschätzung der Finanzierungs- und Umsetzungsmöglichkeit der im Zuge des Planungsprozesses konkretisierten sozialen, technischen und Grün-Infrastruktur zu klären. Davon waren insbesondere Kindergärten, Volksschulen, straßenbauliche Maßnahmen und Grünanlagen umfasst. Dabei waren auch die Beteiligungen von privater Seite mittels privatrechtlicher Vereinbarungen einzubeziehen und diese zu definieren und zu konkretisieren. Die finale Klärung hatte vor der Antragstellung an die beschlussfassenden Gremien zu erfolgen.

4. Abschnitt: magistratsinternes Entwurfsverfahren für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (sogenanntes Gründruckverfahren). Die Ablaufregelungen sahen vor, dass in dieser Planungsphase der Erläuterungsbericht zum Planentwurf grundsätzliche Hinweise über die Sicherstellung der notwendigen Maßnahmen (insbesondere infrastruktureller Art) vonseiten der Stadt Wien und von privater Seite zur Umsetzung des Vorhabens zu enthalten hatte. Vorhandene Unterlagen und Belege für die kommunalwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Auswirkungen der vorgeschlagenen Planungsziele und Maßnahmen sollten dem Akt angeschlossen werden.

5. Abschnitt: Entwurfsverfahren nach den gesetzlichen Verfahrensvorschriften der BO für Wien (sogenanntes Rotdruckverfahren). Die internen Ablaufregelungen der damaligen Magistratsabteilung 21 sahen für diesen Verfahrensabschnitt vor, dass nach der öffentlichen Auflage und vor der Antragstellung an die beschlussfassenden Gremien das Vorliegen der Umsetzungsvoraussetzungen zu prüfen war. Dazu zählte auch die Sicherstellung der sozialen, technischen und Grün-Infrastruktur. Solange die Umsetzungsvoraussetzungen nicht gegeben waren, wurde der Widmungsakt der Beschlussfassung nicht zugeführt.

2.4.2 Der von der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik im Jahr 2016 fertiggestellte Prozess "Städtebauliche Verträge" sollte sicherstellen, dass städtebauliche Entwicklungen, für die der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan die planungs- und baurechtliche Grundlage bildete, nur dann stattfanden, wenn die geforderten Rahmenbedingungen und Qualitäten eingehalten wurden und gegebenenfalls Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bzw. Investorinnen und Investoren in angemessener Weise und angemessenem Umfang an der Herstellung dieser Rahmenbedingungen und Qualitäten beteiligt wurden.

Gemäß diesem Prozess waren im Zuge der Vorbereitung von Verfahren zur Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes seitens der damaligen Magistratsabteilung 21 gemeinsam mit den zuständigen Dienststellen die Planungsziele zu definieren und die technischen, sozialen und grünen Infrastrukturerfordernisse zu ermitteln. Wenn nach Vorlage geeigneter, vollständiger und fachlich beurteilungsfähiger Unterlagen (wie z.B. Nutzungen, Nutzungsverteilung, Verkehrskonzept, etc.) festgestellt wurde, dass der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zur Sicherstellung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Entwicklungsvorhabens zweckmäßig wäre, hatte durch die damalige Magistratsabteilung 21 im Hinblick auf eine Entscheidungsfindung eine diesbezügliche Information der Grundeigentümerin und des Grundeigentümers bzw. der Investorin und des Investors zu erfolgen.

Falls die Grundeigentümerin und der Grundeigentümer bzw. die Investorin und der Investor zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bereit war, waren die weiteren Verhandlungen unter der Koordination der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik mit den jeweils nach der Geschäftseinteilung der Stadt Wien zuständigen Fachdienststellen (z.B. Magistratsabteilungen 28, 42, 56, 69 und gegebenenfalls auch die damalige Magistratsabteilung 21) - erforderlichenfalls unter Einbindung weiterer in der jeweiligen Sache fachspezifisch kompetenten Stellen - zu führen. Waren mehrere Dienststellen aufgrund der inhaltlichen Anforderungen von einem städtebaulichen Vertrag betroffen, war seitens der Koordinationsstelle eine federführende Dienststelle festzulegen.

Die betreffende Dienststelle hatte einen Vertragsentwurf von der künftigen Vertragspartnerin bzw. dem künftigen Vertragspartner anzufordern, der von der Koordinationsstelle gemeinsam mit den zuständigen Fachdienststellen zu prüfen, abzustimmen bzw. zu konkretisieren war. Der abgestimmte Vertragsentwurf war der Vertragspartnerin bzw. dem Vertragspartner zur allfälligen Ergänzung und anschließenden Unterfertigung vorzulegen. In weiterer Folge war dieses Anbot der Vertragspartnerin bzw. des Vertragspartners - nach allfälliger Genehmigung durch die nach den Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung zuständigen Kollegialorgane - auch von der Stadt Wien, vertreten durch die betreffenden Dienststellen, zu unterfertigen.

2.4.3 An dieser Stelle war festzuhalten, dass die mit der Bauordnungsnovelle 2014 eingefügte Berechtigung der Gemeinde Wien zum Abschluss privatrechtlicher Vereinbarungen gemäß § 1a BO für Wien eine neue Aufgabenstellung für den Magistrat der Stadt Wien darstellte.

Der Stadtrechnungshof Wien gewann im Zuge seiner Einschau den Eindruck, dass die organisatorischen Vorkehrungen und die Prozessabläufe zur Vorbereitung der städtebaulichen Verträge zu Beginn des Betrachtungszeitraumes noch nicht umfassend geregelt waren. Mit der Einrichtung einer eigenen Koordinationsstelle und der zwischenzeitlichen Anpassung der relevanten Prozesse an die geänderte Gesetzeslage wurden allerdings die Voraussetzungen für einen zweckmäßigen Ablauf zur Ausarbeitung von städtebaulichen Verträgen geschaffen.

## **2.5 Vorbereitung und inhaltliche Gestaltung der städtebaulichen Verträge**

2.5.1 Wie die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien ergab, wurde von der damaligen Magistratsabteilung 21 im Rahmen der Widmungsverfahren zu den in der Tabelle 1 angeführten Bauvorhaben der notwendige soziale, technische und Grün-Infrastrukturbedarf im Einvernehmen mit den hierfür zuständigen Magistratsdienststellen erhoben. Dies erfolgte insofern, als die jeweiligen Magistratsdienststellen auf Grundlage der beabsichtigten Nutzung des Widmungsgebietes entsprechende Stellungnahmen abgaben, die z.T. Kostenschätzungen nach internen Berechnungsmethoden enthielten. Soweit festgestellt wurde, dass der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung zur

Sicherstellung bzw. Umsetzung des ermittelten Infrastrukturbedarfes zweckmäßig wäre, wurde vonseiten der damaligen Magistratsabteilung 21 eine diesbezügliche Mitteilung an die jeweilige Projektwerberin bzw. jeweiligen Projektwerberinnen durchgeführt.

Im Fall der Bereitschaft der Projektwerberin bzw. der Projektwerberinnen zum Abschluss einer solchen privatrechtlichen Vereinbarung wurden unter Mitwirkung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik (seit Mitte des Jahres 2015 der Koordinationsstelle) und unter Beteiligung der Fachdienststellen jeweils Vertragsverhandlungen aufgenommen. Schließlich mündeten diese Verhandlungen in einem Vertragsentwurf, der von der jeweiligen Projektwerberin bzw. von den jeweiligen Projektwerberinnen vorgelegt wurde. Nach magistratsinterner Abstimmung des Vertragsentwurfes und allfälliger darin vorzunehmender Ergänzungen, legte die jeweilige Projektwerberin bzw. legten die jeweiligen Projektwerberinnen ein unterfertigtes Vertragsanbot dem Magistrat der Stadt Wien vor. Für die Einholung der allfälligen Zustimmung eines Kollegialorganes zum Abschluss der gegenständlichen städtebaulichen Verträge wurde von der Koordinationsstelle jeweils eine federführende Dienststelle bestimmt.

2.5.2 Bei näherer Betrachtung der Abläufe zur Vorbereitung der prüfungsgegenständlichen städtebaulichen Verträge zeigte sich, dass bei den drei im Jahr 2015 abgeschlossenen Verträgen die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik bzw. die Koordinationsstelle sowie die beteiligten Fachdienststellen im Hinblick auf den Zeitpunkt der Antragstellung an die Kollegialorgane relativ spät eingebunden worden waren. So betrug die Vorbereitungszeit für die Prüfung dieser drei Vertragsentwürfe zwischen 1 1/2 und 3 1/2 Monaten, was im Hinblick auf die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachdienststellen und der Komplexität der gegenständlichen Bauvorhaben nach Auffassung des Stadtrechnungshofes Wien zu eng bemessen erschien.

Bei den nachfolgenden prüfungsgegenständlichen Verträgen waren hingegen die Vorbereitungszeiten deutlich länger, sodass in diesen Fällen ein angemessener Bearbeitungszeitraum durch den Magistrat der Stadt Wien gewährleistet war.

2.5.3 Die Durchsicht der 13 städtebaulichen Verträge ergab, dass darin entsprechend der Vorgaben des § 1a BO für Wien u.a. die geplanten Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen, die Kostentragung an der entstehenden, im Vertrag spezifizierten Infrastruktur und die diesbezüglichen Leistungsverpflichtungen festgelegt wurden. In diesem Sinn wurden die Leistungspflichten und die Kostentragung über die Errichtung und Erhaltung der Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen im Detail festgelegt. Insbesondere wurde vereinbart, dass die Kosten der im Vertrag näher spezifizierten Verpflichtungen jeweils die Planungs-, Genehmigungs- und Errichtungs- bzw. Herstellungskosten der Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen umfassen.

Zur Sicherstellung sämtlicher die Vertragspartnerinnen oder deren jeweiligen Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolger aus den städtebaulichen Verträgen treffenden Verpflichtungen verpflichteten sich die Vertragspartnerinnen z.T. zur Erbringung von Erfüllungsgarantien zwischen 1.200.000,-- EUR und maximal 10.730.000,-- EUR. Darüber hinaus bewegten sich die vereinbarten Kostenbeiträge in einer Bandbreite von 263.500,-- EUR bis 1.000.000,-- EUR. Zum Zweck der Sicherstellung der zeitgerechten und vollständigen Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen wurden mit den Vertragspartnerinnen Vertragsstrafen zwischen 50.000,-- EUR inkl. allfälliger USt und höchstens 3.300.000,-- EUR inkl. allfälliger USt vereinbart. Im Übrigen enthalten die Verträge die Bestimmung, wonach die übernommenen Leistungspflichten von den Vertragspartnerinnen auf deren Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolger überbunden werden müssen.

Bezüglich der inhaltlichen Gestaltung der eingesehenen städtebaulichen Verträge war festzustellen, dass darin die Vorgaben des § 1a Abs. 4 und 5 der BO für Wien berücksichtigende Vertragsbestandteile zur Anwendung gelangten, die jeweils um individuelle Projekterfordernisse erweitert wurden.

## **2.6 Rechtliche Beratungsleistungen**

2.6.1 Gemäß den prüfungsgegenständlichen städtebaulichen Verträgen trägt die jeweilige Vertragspartnerin der Stadt Wien die Kosten der Vertragserrichtung (inkl. der Gebühren und Verkehrssteuern) einschließlich notarieller Beurkundung. Die eigenen Kos-

ten aus und im Zusammenhang mit dem Abschluss, der Durchführung sowie Erfüllung und Durchsetzung des Vertrages samt der jeweiligen eigenen Kosten der rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Beratung trägt jede Vertragspartei selbst.

2.6.2 Die Einschau zeigte, dass seitens des Magistrats der Stadt Wien bei 5 der 13 städtebaulichen Verträgen externe rechtliche Beratungsleistungen in Anspruch genommen wurden, u.zw. zu den Bauvorhaben "Danube Flats", "TRIIPLE", "Wildgarten-Wohnen am Rosenhügel", "InterContinental Wien (Heumarkt)" und "MGC Plaza". Die Abrechnung dieser externen Beratungsleistungen erfolgte jeweils über die federführend beteiligte Magistratsabteilung.

Laut einer dem Stadtrechnungshof Wien übermittelten Aufstellung beliefen sich die im Zusammenhang mit den genannten städtebaulichen Verträgen angefallenen Honorarzah- lungen für rechtliche Beratungsleistungen auf insgesamt 180.453,95 EUR (inkl. USt). Die höchste Honorarzah- lung entfiel auf den städtebaulichen Vertrag zum Bauvor- haben "MGC Plaza" mit einem Gesamtbetrag von ca. 65.000,-- EUR (inkl. USt) gefolgt von ca. 50.000,-- EUR (inkl. USt) für den städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben "InterContinental Wien (Heumarkt)".

Begründet wurde die Inanspruchnahme der externen rechtsanwaltlichen Beratung ins- besondere mit dem neuen rechtlichen Instrumentarium der privatrechtlichen Vereinba- rung gemäß § 1a BO für Wien und mit der Komplexität der genannten städtebaulichen Verträge. Bei den städtebaulichen Verträgen zu den Bauvorhaben "MGC Plaza" und "InterContinental Wien (Heumarkt)" wirkte sich zudem die Langwierigkeit der Vertrags- verhandlungen auf die Höhe der Honorarzah- lung aus. Aus Sicht des Stadtrechnungsho- fes Wien waren die Gründe für die Inanspruchnahme der externen rechtlichen Bera- tungsleistungen nachvollziehbar, da insbesondere das magistratsinterne Know-how im Zusammenhang mit der rechtlichen Ausgestaltung von städtebaulichen Verträgen nicht vorhanden war.

### 3. Erörterung der Fragestellungen des Prüfungsersuchens

#### 3.1 Fragen 1 und 2

In diesem Berichtspunkt werden folgende Fragen des Prüfungsersuchens behandelt:

"1. Sind die Verträge Hinblick auf das Koppelungsverbot gemäß § 1a BO ordnungsgemäß zustande gekommen?

2. Wie ist in diesem Zusammenhang die Äußerung der zuständigen Stadträtin, man habe dem Investor (Heumarkt) ‚Auflagen erteilt‘ zu sehen?"

3.1.1 Einleitend war darauf hinzuweisen, dass das in der Frage 1 angesprochene Koppelungsverbot die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 13. Oktober 1999 (VfSlg 15.625/1999) zur Salzburger Vertragsraumordnung berücksichtigt. Angelpunkt der seinerzeitigen Bedenken des Verfassungsgerichtshofes war die "zwingende Verknüpfung" bzw. "Koppelung" von "hoheitlichen Maßnahmen der Raumordnung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) mit privatwirtschaftlichen Vereinbarungen". Durch sie würden - so der Verfassungsgerichtshof - im Sinn einer obligatorischen Vertragsraumordnung diese Vereinbarungen zu einer "geradezu zwingenden Voraussetzung für zukünftige Flächenwidmungen", die als deren Rechtsfolge zu qualifizieren wären. Auf diese zwingende Verknüpfung bezogen sich alle weiteren verfassungsrechtlichen Gründe (Widersprüche zum Legalitätsprinzip, dem Rechtsstaatsgebot, der Eigentumsgarantie und zum Gleichheitsgebot), die in ihrer Summe letztlich zu der Annahme führten, dass eine solche Koppelung "im System der Bundesverfassung nicht vorgesehen" wäre.

Im Schrifttum wurde aus dieser Entscheidung mehrheitlich abgeleitet, dass nur gesetzliche Regelungen in Form einer obligatorischen Vertragsraumordnung verfassungswidrig wären. Ein Teil des Schrifttums hatte jedoch auch verfassungsrechtliche Bedenken gegen Regelungen, die nur zum Abschluss solcher Vereinbarungen ermächtigten, da sie der Gemeinde wegen ihrer faktischen Übermachtstellung Möglichkeiten zum Abschluss "oktroierter" Raumordnungsverträge bieten würden. In diesem Zusammenhang war jedoch auf die Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes vom 7. Oktober 2015 (VfSlg 20.009/2015) zu verweisen, in welcher die Regelung des § 18 des Salzburger Raum-

ordnungsgesetzes 2009 über die Ermächtigung der Gemeinde zum Abschluss von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen mit Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern als nicht verfassungswidrig angesehen wurde.

3.1.2 Wie bereits ausgeführt, ist die Gemeinde Wien nach der BO für Wien berechtigt, als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung von in § 1 Abs. 2 leg. cit. genannten Planungszielen sowie über die Beteiligung der Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Infrastrukturkosten privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen. Das in der Frage 1 angesprochene Gebot des § 1a Abs. 3 zweiter Satz BO für Wien beinhaltet, dass die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden darf.

Gemäß der Gesetzeslage darf die Entscheidung über die Erlassung bzw. Abänderung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen nicht zum Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung gemacht werden. Zudem sind die Widmungsentscheidungen der Gemeinde ausschließlich auf Grundlage der sonstigen Regelungen der BO für Wien zu treffen. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages kann jedoch im Widmungsverfahren ein zu berücksichtigender Gesichtspunkt sein, wenn und soweit sich in der Vereinbarung ein bestimmtes öffentliches Interesse an der Planungsentscheidung manifestiert.

3.1.3 Die Einschau ergab, dass den in den prüfungsgegenständlichen städtebaulichen Verträgen festgelegten Leistungspflichten eine vertragliche Willenseinigung zwischen den Projektwerberinnen und der Stadt Wien zugrunde lag. Im Prinzip war daher die Richtigkeitsgewähr dieser Verträge anzunehmen, d.h. eine wechselseitige Abstimmung der Interessenlagen der Vertragsparteien erfolgte.

Weiters wurden in den eingesehenen städtebaulichen Verträgen die von den Vertragspartnerinnen der Stadt Wien übernommenen Verpflichtungen unter der aufschiebenden Bedingung der Kundmachung der Widmungsentscheidung eingegangen. Dabei wurde

mit den Vertragspartnerinnen eine vertragliche Anbotsbindungsfrist zwischen drei und sechs Monaten ab Vertragsunterfertigung vereinbart, innerhalb welcher die Planungsakte der Stadt Wien formal kundgemacht werden mussten, andernfalls die Vertragspartnerinnen ohne Setzung einer Nachfrist vom städtebaulichen Vertrag zurücktreten konnten. Eine Verpflichtung der Gemeinde Wien zur Beschlussfassung der Plandokumente war den prüfungsgegenständlichen Verträgen nicht zu entnehmen.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien ergaben sich daher keine Anhaltspunkte dafür, dass § 1a Abs. 3 BO für Wien bei den geprüften städtebaulichen Verträgen nicht eingehalten wurde. Es bestand somit auch keine Veranlassung, auf die in Frage 2 angesprochene angebliche Äußerung näher einzugehen.

### **3.2 Fragen 3 und 4**

In diesem Berichtspunkt werden folgende Fragen des Prüfungsersuchens behandelt:

"3. In welchem Umfang wurden jeweils geldwerte Leistungen oder Zahlungen vereinbart bzw. wurde dieser Wert überhaupt erhoben?"

4. Entsprechen die zu erbringenden Leistungen hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeit und Zweckmäßigkeit der Bedingung der Bauordnung, dass diese eine Beteiligung ‚an den durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Infrastrukturkosten‘ darstellen?"

3.2.1 Eingangs war darauf hinzuweisen, dass die prüfungsgegenständlichen städtebaulichen Verträge von den Vertragsparteien grundsätzlich nicht veröffentlicht wurden. Davon ausgenommen war der städtebauliche Vertrag zum Bauvorhaben "InterContinental Wien (Heumarkt)", der im Internet (s. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/wev/pdf/vertrag-heumarkt.pdf>) öffentlich einsehbar ist.

Hinsichtlich der Fragestellung, in welchem Umfang jeweils geldwerte Leistungen oder Zahlungen vereinbart wurden, ergab sich ein Spannungsverhältnis zwischen dem Grundsatz der Öffentlichkeit der vom Stadtrechnungshof Wien wahrzunehmenden Aufgaben und anderen Grundsätzen, die auf die Wahrung besonders geschützter Geheim-

nisse abzielten. In Betracht kamen dabei das Amtsgeheimnis und das Geschäfts- und Betriebsgeheimnis. Zu den näheren Ausführungen dieser Problematik verwies der Stadtrechnungshof Wien beispielhaft auf die Ausführungen in seinen Berichten KA - K-4/12 oder KA - K-13/12.

Der Stadtrechnungshof Wien kam zum Ergebnis, dass die in der Frage 3 des Prüfungsersuchens begehrte Auskunft über die in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen vereinbarten Zahlungen (Erfüllungsgarantien, Kostenbeiträge und Vertragsstrafen) als Verletzung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen zu qualifizieren wäre. Es war davon auszugehen, dass aus Sicht der betroffenen Unternehmen ein berechtigtes wirtschaftliches Interesse bestehen würde, dass nicht bekannt würde, zu welchen geschäftlichen Rahmenbedingungen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden war. So lassen sich aus diesen Daten u.a. auch für die Wettbewerberinnen bzw. Wettbewerber Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der betroffenen Unternehmen ziehen.

Infolgedessen nahm der Stadtrechnungshof Wien von einer entsprechenden vertragsbezogenen Darstellung der vereinbarten Zahlungspflichten Abstand. Ausgenommen davon waren der städtebauliche Vertrag zum Bauvorhaben "InterContinental Wien (Heumarkt)" und jene Daten der städtebaulichen Verträge, die im Rahmen der jeweiligen Verhandlung zur Beschlussfassung veröffentlicht wurden. Um dem Publizitätsgrundsatz der Kontrolltätigkeit des Stadtrechnungshofes Wien dennoch zu entsprechen, wurden die begehrten Daten zu den vereinbarten Zahlungspflichten aller prüfungsgegenständlichen städtebaulichen Verträge einerseits im Punkt 2.5.3 nach ihrer Bandbreite und andererseits im Punkt 3.2.12 in aggregierter Form dargestellt.

In weiterer Folge werden die in den abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen festgelegten Leistungspflichten (Infrastrukturmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen) überblicksweise dargelegt.

3.2.2 Beim städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben "Danube Flats" wurden folgende auf Kosten der Vertragspartnerin zu errichtende Leistungspflichten vereinbart:

- Infrastrukturbestandteile (Bauliche Maßnahmen bei der Autobahn A22, Schall- und Windschutzeinrichtungen, Überbrückung der Zufahrt zur Copa Cagrana zur Verbesserung der direkten Anbindung an die Uferzone, Ufergestaltung "Neue Donau", Vorplatzgestaltung zur U1 Station "Donauinsel", Kindergarten und Entwicklungszonen, Mobilitätsmanagement [u.a. verbilligtes Car-Sharing], Smart-Wohnungen [40 Wohnungen zu Bedingungen des sozialen Wohnbaus] und deren Vergabe über Sozialhilfeorganisationen) und
- Leistung einer Einmalzahlung bzw. eines Kostenbeitrages zu einer Schulerweiterung einer bestimmten Volksschule der Stadt Wien in der Höhe von 3.860.000,-- EUR.

Weiters wurde festgelegt, dass jene Infrastrukturbestandteile, die auf Grundflächen der Stadt Wien errichtet werden, mit Übernahme durch die Stadt Wien in deren Eigentum und damit auch in ihre Verfügung und Erhaltungslast übergehen. Hinsichtlich der übrigen Infrastrukturbestandteile obliegt der Betrieb, die Wartung, die Instandhaltung und allfällige Erneuerung der Vertragspartnerin, sofern sie nicht anderweitige Kostentragungsregelungen mit Dritten (z.B. ASFINAG) trifft. Die öffentliche Nutzung der Infrastrukturbestandteile, die nicht auf Flächen der Stadt Wien errichtet werden, ist durch die Vertragspartnerin durch geeignete Maßnahmen, etwa durch Dienstbarkeiten, dauerhaft sicherzustellen.

Hinsichtlich der Bewertung der Einmalzahlung teilte die Magistratsabteilung 56 dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass die geplanten Wohneinheiten insofern als Basis für die Erhebung der schulischen Infrastrukturkosten dienen, als sich danach die Anzahl der Klassen bestimmte. In weiterer Folge wurde der zu leistende Kostenbeitrag anhand des erhobenen Bedarfes an Schulklassen und der durchschnittlichen Errichtungskosten pro Klasse ermittelt.

Zur Sicherstellung sämtlicher die Vertragspartnerin aus diesem Vertrag betreffenden Leistungspflichten verpflichtete sich die Vertragspartnerin, eine Erfüllungsgarantie in der Höhe von 10.000.000,-- EUR vorzulegen.

3.2.3 Beim städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben "TRIIIPLE" wurden folgende auf Kosten der Vertragspartnerin zu errichtende Leistungspflichten vereinbart:

- Infrastrukturbestandteile (Überplattung der A4, Anbindung an die A4, Schaffung von Flächen für einen Kindergarten, Verbesserungsmaßnahmen des Fuß- und Radwegs bei der Stadionbrücke) und
- Kostenbeitrag zu einer Schulerweiterung einer bestimmten Volksschule der Stadt Wien in der Höhe von 2.900.000,-- EUR.

Weiters wurde u.a. festgelegt, dass an dem über die Platte führenden Weg der Stadt Wien die dauerhafte, unentgeltliche öffentliche Nutzung eingeräumt wird. Im Übrigen soll der Fuß- und Radweg nach Fertigstellung durch die Vertragspartnerin in die Erhaltung der Stadt Wien übernommen werden. Auch im Zusammenhang mit diesem städtebaulichen Vertrag erfolgte durch die Magistratsabteilung 56 eine entsprechende Ermittlung des zu leistenden Kostenbeitrages.

Zur Sicherstellung sämtlicher die Vertragspartnerin aus diesem Vertrag betreffenden Leistungspflichten verpflichtete sich die Vertragspartnerin, eine Erfüllungsgarantie in der Höhe von 10.000.000,-- EUR vorzulegen.

3.2.4 Beim städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben "Wildgarten - Wohnen am Rosenhügel" wurden unter Einhaltung vordefinierter, mit der Stadt Wien abgestimmter Qualitäten folgende auf Kosten der Vertragspartnerin zu errichtende Leistungspflichten vereinbart:

- Infrastrukturbestandteile (Ausbau Franz Egermaier Weg, unentgeltliche Grundstücksübertragung an die Stadt Wien oder an einen von der Stadt Wien namhaft zu machenden Dritten und Kostenbeitrag für die Errichtung einer Querung der Südbahntrasse, Aufschließung der Projektflächen durch Errichtung sämtlicher auf der Projektfläche gelegenen Verkehrsflächen inkl. aller technischer Einbauten bzw. Zahlung der Herstellungskosten für von Fachdienststellen der Stadt Wien vorgenommene Einbauten, Errichtung von Sammelgaragen, Schaffung von mindestens neun Kindergartengruppen

samt angemessener Außenflächen, davon vier Gruppen zu Konditionen des förderbaren Wohnbaus) und

- Errichtung von gefördertem Wohnbau mit einer realisierbaren Nutzfläche von mindestens 18.950 m<sup>2</sup>, Zurverfügungstellung von rd. 8 % der gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan realisierbaren Nutzfläche in zentralen Lagen für Baugruppen sowie Verkauf eines bestimmten Bauplatzes zur Errichtung von Gemeindewohnungen.

Im Vorfeld des städtebaulichen Vertrages wurde zu den straßenbaulichen Infrastrukturmaßnahmen ein Straßendetailprojekt von einem Ziviltechniker im Auftrag der Vertragspartnerin ausgearbeitet und mit den zuständigen Fachdienststellen akkordiert. Für das akkordierte Projekt wurden vom Ziviltechniker die Kosten geschätzt und von den Magistratsabteilungen 28 und 33 geprüft. Nach vollständiger Herstellung der Straßen seitens und auf Rechnung der Vertragspartnerin sollen diese in die Erhaltung der Stadt Wien übernommen werden.

3.2.5 Bei den städtebaulichen Verträgen zum Bauvorhaben "Siemensäcker" handelt es sich um zwei Vereinbarungen, die mit verschiedenen Vertragspartnerinnen abgeschlossen wurden. Im ersten Vertrag wurde als Infrastrukturbestandteil die Herstellung der Franz-Sebek-Straße samt Einbauten in Abstimmung mit und gemäß den qualitativen Vorgaben der Fachdienststellen der Stadt Wien vereinbart. Nach der Erfüllung dieser Verpflichtungen soll die Franz-Sebek-Straße von der Stadt Wien in deren Eigentum zur Bewirtschaftung und Erhaltung übernommen werden.

Im zweiten Vertrag verpflichtete sich die Vertragspartnerin, als Infrastrukturbestandteil die für die Erschließung des Gebietes notwendige Leopoldine-Padaurek-Straße gemäß der BO für Wien und den qualitativen Vorgaben der Fachdienststellen der Stadt Wien mit allen erforderlichen Einbauten herzustellen. Hinsichtlich dieser Straße wurde für eine Übernahme durch die Stadt Wien eine Verpflichtung der Vertragspartnerin zur Erstellung eines Übergabeanbots vereinbart. Weiters wurden folgende auf Kosten der Vertragspartnerin der zweiten Vereinbarung zu erfüllende Leistungspflichten festgelegt:

- Infrastrukturbestandteile (Errichtung öffentlicher Durchgänge, Planung und Ausgestaltung einer Parkanlage) und
- mindestens 65 % der künftig erzielbaren Wohnnutzfläche als leistbaren Wohnraum zu errichten und zur Verfügung zu stellen.

Weiters verpflichtete sich die Vertragspartnerin sicherzustellen, dass die öffentlichen Durchgänge sowie die Parkanlage der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, ohne dass der Stadt Wien dabei Kosten entstehen. Zur Sicherstellung dieser Rechte ist der Stadt Wien die unbefristete und unentgeltliche Dienstbarkeit der Duldung der Benützung der öffentlichen Durchgänge sowie des Gehens und Benützens der Parkanlage durch jedermann einzuräumen.

Auch im Vorfeld dieser städtebaulichen Verträge wurde je ein Straßendetailprojekt (für die Franz-Sebek-Gasse und Leopoldine-Padaurek-Straße) von einem Ziviltechniker im Auftrag der Vertragspartnerinnen ausgearbeitet und mit den zuständigen Fachdienststellen akkordiert. Für die akkordierten Projekte wurden vom Ziviltechniker die Kosten geschätzt und von den Magistratsabteilungen 28, 33 und 42 geprüft.

3.2.6 Bei den städtebaulichen Verträgen zum Bauvorhaben "Senekowitschgasse" handelt es sich um drei Vereinbarungen, die mit verschiedenen Vertragspartnerinnen abgeschlossen wurden.

Alle drei Vertragspartnerinnen beabsichtigten die Errichtung von Wohnungen auf ihren Liegenschaften, wobei die erste Vertragspartnerin die Bebauung mit einer Wohnnutzfläche von rd. 6.000 m<sup>2</sup>, die zweite Vertragspartnerin eine solche von rd. 9.000 m<sup>2</sup> und die dritte Vertragspartnerin eine solche von 24.700 m<sup>2</sup> planten. Für die Planung und Errichtung des Infrastrukturbestandteils in Form eines Parks auf den Grundstücken der Stadt Wien als Eigentümerin verpflichteten sich die Vertragspartnerinnen, einen flächenabhängigen Kostenbeitrag pro m<sup>2</sup> in der Höhe von 25,-- EUR (exkl. USt) zu leisten. Die letztgenannte Vertragspartnerin verpflichtete sich überdies, als weiteren Infrastrukturbestandteil einen mindestens dreigruppigen Kindergarten mit Freiraum zu errichten, der zu Konditionen des leistbaren Wohnbaus zur Verfügung gestellt werden soll.

Hinsichtlich der Ermittlung des Kostenbeitrages teilte die Magistratsabteilung 42 dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass die drei von den verschiedenen Vertragspartnerinnen vorgelegten Vertragsentwürfe gemeinsam mit der Koordinationsstelle aneinander angepasst und vereinheitlicht wurden. Die in den Verträgen ausgewiesenen einheitlichen Kosten pro m<sup>2</sup> gründeten sich auf einer Kostenschätzung der Magistratsabteilung 42 auf Basis von Erfahrungswerten für die Herstellung der erforderlichen grünen Infrastruktur (Parkanlage).

3.2.7 Beim städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben "InterContinental Wien (Heumarkt)" wurden u.a. folgende auf Kosten der Vertragspartnerinnen zu errichtende Leistungspflichten vereinbart:

- Infrastrukturbestandteile (Erneuerung der Freifläche für Eislaufsport sowie der zum Betrieb erforderlichen Infrastruktur, Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit, der Begehbarkeit und des öffentlichen Aufenthaltes auf 4.000 m<sup>2</sup> dieser Fläche während der Sommersaison sowie die Erhaltung und jährliche Ausgestaltung dieser Fläche in der Sommersaison auf eigene Kosten [zentraler Platz]; Realisierung des Straßenprojektes Lothringerstraße/Johannesgasse/Am Heumarkt einschließlich sämtlicher Planungsleistungen [inkl. Effektbeleuchtung Konzerthaus], statischer Nachweise, Ausschreibung, Vergabe, Durchführung und Abrechnung der Baumaßnahmen; Herstellung, Beleuchtung, Erhaltung und winterliche Betreuung eines öffentlichen Durchgangs entlang der Längsfassade des Wiener Konzerthauses; bauliche Herstellung eines Durchgangs vom Straßenzug "Am Heumarkt" zum zentralen Platz einschließlich dessen Erhaltung, Beleuchtung und winterliche Betreuung; Herstellung einer Stadtterrasse, die unentgeltlich für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen ist; Errichtung einer unterirdischen Einfachturnhalle samt Garderoben und Sanitärräumen zur allgemeinen Nutzung für Schulen sowie öffentlichen und privaten Breitensport).

Die Vertragspartnerinnen verpflichteten sich, die im Detail beschriebene Infrastruktur in einer bestimmten Qualität zu errichten sowie die Errichtungskosten ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zu tragen. Die Ausgestaltung hat in Abstimmung mit der Stadt

Wien, dem Wiener Eislauf-Verein und dem Wiener Konzerthaus, sofern deren Bereiche durch die Maßnahmen betroffen sind, zu erfolgen. Darüber hinaus wurde vereinbart, dass die Errichtung der Infrastrukturbestandteile grundsätzlich mit Abgabe der ersten Fertigstellungsanzeige betreffend das Projekt "InterContinental Wien (Heumarkt)", spätestens jedoch fünf Jahre ab der ersten Baubeginnsanzeige betreffend das genannte Projekt fällig sein soll.

Weiters sollen bei dem gegenständlichen Projekt die Vertragspartnerinnen zu einem entgeltlichen Servitut berechtigt werden, dessen Wert von der Magistratsabteilung 69 ermittelt wurde. Demnach soll den Vertragspartnerinnen von der Stadt Wien die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes und der Nutzung eines Eislauffeldes im Ausmaß von 625 m<sup>2</sup> (samt dazugehörigen Einrichtungen) befristet auf 99 Jahre gegen einmalige Zahlung des Betrages in der Höhe von 1.200.000,-- EUR (inkl. USt) eingeräumt werden.

Im Vorfeld des städtebaulichen Vertrages wurde ein Straßendetailprojekt (für die Lothringerstraße, Johannesgasse und Am Heumarkt) von einem Ziviltechniker im Auftrag der Vertragspartnerinnen ausgearbeitet und mit den zuständigen Fachdienststellen akkordiert. Für das akkordierte Projekt wurden vom Ziviltechniker die Kosten geschätzt und von den Magistratsabteilungen 28 und 33 geprüft. Nach vollständiger Herstellung der Straßen seitens und auf Rechnung der Vertragspartnerinnen sollen diese in die Erhaltung der Stadt Wien übernommen werden.

Zur Sicherstellung sämtlicher die Vertragspartnerinnen aus diesem Vertrag treffenden Leistungspflichten verpflichteten sich die Vertragspartnerinnen, eine Erfüllungsgarantie in einer Höhe von mindestens 9.724.000,-- EUR, bei Entstehen der Leistungspflicht des Turnsaals von insgesamt 10.730.000,-- EUR, vorzulegen. Überdies wurden zur Sicherstellung der zeitgerechten und vollständigen Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen mit den Vertragspartnerinnen in detaillierter Weise Vertragsstrafen festgelegt.

3.2.8 Beim städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben "Meißauergasse 2a" wurden folgende auf Kosten der Vertragspartnerin zu errichtende Leistungspflichten vereinbart:

- Infrastrukturbestandteile (Kostenübernahme für Planungs- und Errichtungskosten zur Umgestaltung eines Parks; Errichtung, Erhaltung, Beleuchtung, Reinigung und winterliche Betreuung einer öffentlichen Durchwegung auf eigene Kosten) und
- Errichtung und Zurverfügungstellung von mindestens 80 % der neu zu errichtenden Wohnnutzfläche als leistbaren Wohnraum.

Hinsichtlich der Kostenübernahme für den Park schätzte die Magistratsabteilung 42 die Infrastrukturkosten für eine einfache Ausgestaltung der Parkanlage.

3.2.9 Beim städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben "Grellgasse 3" wurden folgende auf Kosten der Vertragspartnerinnen zu errichtende Leistungspflichten vereinbart:

- Infrastrukturbestandteile (Kostenübernahme für Planung und Errichtung eines Parks auf einer im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Fläche, Kostenübernahme von Planung und Errichtung einer Grünfläche auf einer im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Fläche, Planung und Errichtung bzw. Ausbau der ersten Baustufe des nördlich der Gerasdorfer Straße gelegenen Teilstücks der Ruthnergasse) und
- Errichtung und Zurverfügungstellung von mindestens 65 % der erzielbaren Wohnnutzfläche als leistbaren Wohnraum.

Hinsichtlich des Parks prüfte die Magistratsabteilung 42 die von den Vertragspartnerinnen vorgeschlagene Gestaltung samt deren Kostenschätzung auf Schlüssigkeit. Was die Schaffung der Straße betrifft, wurde von den Vertragspartnerinnen ein fertiges Detailprojekt vorgelegt und von der Magistratsabteilung 28 auf Machbarkeit geprüft. Schließlich wurde das fertige Projekt in den gegenständlichen städtebaulichen Vertrag übernommen.

3.2.10 Beim städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben "MGC Plaza" wurden folgende auf Kosten der Vertragspartnerinnen zu errichtende Leistungspflichten vereinbart:

- Infrastrukturbestandteile (Errichtung eines Kindergartens mit mindestens vier Kindergartengruppen samt Außenflächen) und
- Errichtung und Zurverfügungstellung von insgesamt 520 Wohneinheiten als leistbaren Wohnraum.

3.2.11 Beim städtebaulichen Vertrag zum Bauvorhaben "Dresdner Straße 84 - 90" wurden folgende auf Kosten der Vertragspartnerinnen zu errichtende Leistungspflichten vereinbart:

- Infrastrukturbestandteile (Gestaltung und Erhaltung des Vorplatzes, davon zwei Drittel mit öffentlicher Zugänglichkeit und zum konsumfreien Aufenthalt),
- Errichtung und Zurverfügungstellung von einem Drittel der errichteten Wohnungen als leistbaren Wohnraum und
- Kostenbeiträge zur Herstellung von Straßeninfrastrukturmaßnahmen in der Höhe von 200.000,-- EUR und für die Erweiterung einer Pflichtschule in der Höhe von 800.000,-- EUR.

Die Ermittlung des Kostenbeitrages im Zusammenhang mit den Straßeninfrastrukturmaßnahmen erfolgte aufgrund einer Kostenschätzung auf Basis eines Baukostenschlüssels (EUR/m<sup>2</sup>) durch die Magistratsabteilung 28 im Einvernehmen mit anderen Fachdienststellen. Der für die Schulerweiterung zu leistende Kostenbeitrag wurde von der Magistratsabteilung 56 ermittelt.

3.2.12 Im Ergebnis war festzustellen, dass in den eingesehenen städtebaulichen Verträgen in Vollziehung der Bestimmung des § 1a Abs. 1 BO für Wien Infrastrukturmaßnahmen und/oder sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der in der BO für Wien vorgesehenen Planungsziele vereinbart wurden.

Geldwerte Erhebungen der Leistungspflichten erfolgten hinsichtlich der baulichen Infrastrukturmaßnahmen (Straßenbau, Grün-Infrastruktur [z.B. Parkanlagen] und sozialen Infrastruktur [z.B. Schulerweiterung]), die auch als Grundlage für die Festlegung der Höhe allfälliger Erfüllungsgarantien und/oder allfällig zu leistender Kostenbeiträge her-

angezogen wurden. Zusammenfassend betrachtet wurden Erfüllungsgarantien von insgesamt rd. 38,50 Mio. EUR sowie zusätzlich Kostenbeiträge im Ausmaß von insgesamt rd. 2,70 Mio. EUR vereinbart. Die vereinbarten sonstigen Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung und Zurverfügungstellung von leistbarem Wohnraum sowie die Nutzung des öffentlichen Raums zugunsten der Gemeinde Wien bzw. der Bevölkerung, wurden nicht bewertet.

3.2.13 Bezüglich der Frage 4 war anzumerken, dass ex lege Gegenstand von städtebaulichen Verträgen sowohl die Beteiligung der Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer an den Infrastrukturkosten als auch sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung der in der BO für Wien genannten Planungsziele sein kann bzw. können.

Wie in den Punkten 2.4 und 2.5 des Berichtes bereits dargelegt, wurden im Rahmen des Vollzugs des § 1a BO für Wien unter den Begriff Infrastruktur jene lokalen Infrastrukturmaßnahmen subsumiert, die sich aus dem konkreten Widmungsprozess zum jeweiligen Bauvorhaben ergaben. Grundlage hierfür waren auch rechtliche Verpflichtungen (u.a. aus der BO für Wien, dem Wiener Schulgesetz) oder der vom Gemeinderat am 25. Juni 2014 beschlossene Stadtentwicklungsplan STEP 2025. Regionale Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Sicherstellung öffentlicher Krankenanstaltspflege gemäß dem Wiener Krankenanstaltengesetz 1987) wurden nicht darunter verstanden.

Aus den in § 1 Abs. 2 BO für Wien demonstrativ aufgezählten Planungszielen (insbesondere die Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum) wurde für die prüfungsgegenständlichen städtebaulichen Verträge die Leistungspflicht zur Bereitstellung von leistbarem Wohnraum abgeleitet. Hierbei wurden ebenfalls die im Stadtentwicklungsplan STEP 2025 vorgegebenen Stadtentwicklungsziele berücksichtigt. Leistbares Wohnen wird beispielsweise im Kapitel "Die sozial gerechte Stadt" (s. Seite 21) und im Kapitel "Bodenmobilisierung für das Stadtwachstum" (s. Seite 53) des STEP 2025 angesprochen. Mit der am 22. November 2018 im Wiener Landtag beschlossenen Bauordnungsnovelle 2018 wurde in § 1 Abs. 2 Z 1 leg. cit. nunmehr die Beachtung "der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes und leistbares Wohnen" als Planungsziel ausdrücklich normiert.

Im Zuge einer Prüfung der Ordnungsmäßigkeit hat sich der Stadtrechnungshof Wien - sofern nicht haushaltsrechtliche Bestimmungen betroffen sind - auf eine Grobprüfung zu beschränken. Die Grobprüfung des Stadtrechnungshofes Wien hat ergeben, dass sich die Inhalte der prüfungsgegenständlichen Verträge auf eine vertretbare Rechtsansicht stützen.

### 3.3 Frage 5

In diesem Berichtspunkt wird folgende Frage des Prüfungsersuchens behandelt:

"5. In welchem Umfang haben die damit jeweils zusammenhängenden Umwidmungen Wertsteigerungen der jeweiligen Immobilien bewirkt bzw. wurde dies überhaupt erhoben?"

3.3.1 Im Folgenden werden die wesentlichen Umwidmungen sowie der qualitative Umfang der Wertsteigerung dargelegt, soweit dies aus den jeweiligen Widmungsakten der damaligen Magistratsabteilung 21 für die betreffenden Plandokumente ableitbar war. Bisherige Festsetzungen, die unverändert weitergeführt wurden, blieben hiebei außer Acht. In der nachfolgenden Tabelle werden die im Zusammenhang mit den städtebaulichen Verträgen beschlossenen Plandokumente den bis zu deren Kundmachung in Geltung gestandenen Plandokumenten gegenübergestellt:

Tabelle 2: Übersicht der im Zusammenhang mit den städtebaulichen Verträgen beschlossenen Plandokumente

Bauvorhaben	geltendes Plandokument	Gemeinderatsbeschluss am	Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Wien <sup>1)</sup> am	zuvor für das betreffende Plangebiet in Geltung gestandene(s) Plandokument(e)
"Danube Flats"	8079	1.7.2015	30.7.2015	7300, 7630, 7666
"TRIIIPLE"	8090	1.7.2015	30.7.2015	7506
"Wildgarten-Wohnen am Rosenhügel"	8097	23.9.2015	22.10.2015	6892

Bauvorhaben	geltendes Plandokument	Gemeinderatsbeschluss am	Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Wien <sup>1)</sup> am	zuvor für das betreffende Plangebiet in Geltung gestandene(s) Plandokument(e)
"Siemensäcker"	8164	16.12.2016	12.1.2017	7114, 7114K, 7114E, 7142, 7797, 7930
"Senekowitschgasse"	8147	29.9.2016	20.10.2016	7015, 7183, 7184, 7015K
"InterContinental Wien (Heumarkt)"	7984	1.6.2017	22.6.2017	7158
"Meißauergasse 2a"	7996E	1.6.2017	22.6.2017	7996
"Grellgasse 3"	7876E	28.9.2017	19.10.2017	7876
"MGC Plaza"	8142	28.9.2017	19.10.2017	7925, 7932
"Dresdner Straße 84 - 90"	8189	15.12.2017	11.1.2018	6834, 7845

<sup>1)</sup> Kundmachungsorgan für Plandokumente gemäß § 1 Abs. 1 BO für Wien

Quelle: Infodat und Widmungsakte der damaligen Magistratsabteilung 21, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

Als Umfang der Wertsteigerung aus der Umwidmung wurde vom Stadtrechnungshof Wien insbesondere die neue bzw. erweiterte Ermöglichung von Wohnbau und/oder von Büro- oder Gewerbenutzungen sowie die Vergrößerung der baulichen Ausnutzbarkeit betrachtet. Allfällige sich aus der Umwidmung ergebende Verpflichtungen (z.B. Errichtung einer Straße gemäß § 53 BO für Wien) wurden hiebei nicht gegengerechnet.

3.3.2 Laut Plandokument Nr. 8079 zum Bauvorhaben "Danube Flats" sieht das Projekt im Wesentlichen den Abbruch des ehemaligen Kinocenters und die Errichtung eines Sockelbauwerks samt Hochhaus mit einer Gebäudehöhe von maximal 167 m über Wiener Null sowie eines weiteren Baukörpers mit einer Gebäudehöhe von maximal 44 m über Wiener Null vor. In der Sockelzone des Hochhauses soll ein Einkaufszentrum errichtet werden. Insgesamt sind lt. dem städtebaulichen Leitbild rd. 520 Wohnungen vorgesehen.

Für die Realisierung des Bauvorhabens erfolgte eine Änderung der Widmung Bauland-Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel dahingehend, dass die Ausweisung als Geschäftsviertel für die Fläche des niedrigeren der beiden Baukörper nicht mehr erfolgte. Die wesentliche Änderung erfolgte dahingehend, dass die mit dem alten Plandokument gültige Bestimmung, welche die Errichtung von Wohnungen untersagte, nicht mehr

festgesetzt wurde. Die maximale Gebäudehöhe wurde für das Hochhaus auf 167 m über Wiener Null festgesetzt und für dessen Sockelzone ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Größe von 3.500 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Umfang der Wertsteigerung ergibt sich somit im Wesentlichen in der Herstellung der Nutzfläche von 36.000 m<sup>2</sup> für Wohnungen sowie in der Ermöglichung der Errichtung eines Einkaufszentrums.

3.3.3 Laut Plandokument Nr. 8090 zum Bauvorhaben "TRIIIPLE" sieht die Projektentwicklung den Abbruch der ehemaligen Zollamtsgebäude und die Errichtung eines Hochhausensembles an der Bebauungskante zum Donaukanal im 3. Wiener Gemeindebezirk vor. In drei Hochhäusern, mit einer Höhe von bis zu 117,5 m über Wiener Null soll Raum für rd. 600 Wohnungen geschaffen werden. Im Vierten, mit einer Höhe bis zu 44 m über Wiener Null deutlich niedrigeren Hochhaus ist eine reine Büronutzung vorgesehen.

Die neue Flächenwidmung für das Projekt ist Bauland-Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel, womit die vorhergehende Widmung als Bauland-Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet abgeändert wurde. Dadurch wurde eine Wohnnutzung, die zuvor ausgeschlossen war, oberhalb der Erdgeschosszone grundsätzlich ermöglicht. Die alten Bebauungsbestimmungen entsprachen dem Baubestand und sahen im Wesentlichen zwei Gebäude mit Gebäudehöhen von maximal 38 m bzw. 68 m vor. Die neue Widmung sieht vier Hochhäuser vor. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 117,5 m über Wiener Null deutlich angehoben und die Bruttogeschosßfläche ist mit insgesamt maximal 95.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für das vierte, deutlich niedrigere Hochhaus wird die Wohnnutzung ausgeschlossen. Der Umfang der Wertsteigerung ergibt sich somit im Wesentlichen aus der Vergrößerung der Bruttogeschosßfläche um rd. 50.000 m<sup>2</sup> und der Ermöglichung der Wohnnutzung.

3.3.4 Laut Plandokument Nr. 8097 zum Bauvorhaben "Wildgarten - Wohnen am Rosenhügel" ist auf einem rd. 10 ha großen Areal der ehemaligen "Bundesanstalt für Virusseuchenbekämpfung bei Haustieren" ein baulicher Mix aus kleineren und größeren Strukturen in Form von freistehenden Baukörpern geplant. Insgesamt sollen rd. 1.000

bis 1.100 Wohnungen in den zwischen zwei und sieben Geschossen aufweisenden Gebäuden errichtet werden.

Die neue Flächenwidmung ist Bauland-Wohngebiet, die zuvor gültige Flächenwidmung war Bauland-Gemischtes Baugebiet. Die vorangegangenen Bebauungsbestimmungen sahen eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m in der Bauklasse I vor, und die offene Bauweise ermöglichte eine Bebauung von einem Drittel der Grundfläche. Mit der Neufestsetzung erfolgte eine höhenmäßig differenziertere Ausgestaltung überwiegend in den Bauklassen II und III, stellenweise auch in den Bauklassen I und V. Der Umfang der Wertsteigerung ergibt sich somit im Wesentlichen aus der Vergrößerung des Bauvolumens, womit gegenüber der vorherigen Festsetzung (nach eigener Berechnung durch den Stadtrechnungshof Wien) grob geschätzt rd. 200 Wohneinheiten mehr errichtet werden können.

3.3.5 Laut Plandokument Nr. 8164 zum Bauvorhaben "Siemensäcker" ist das "Stadtquartier Siemensäcker" ein Stadtentwicklungsgebiet mit einer Größe von rd. 8,8 ha. Damit wurde die Grundlage für die Errichtung von rd. 1.000 Wohnungen geschaffen. Neben der Bebauung mit bis zu elfgeschossigen freistehenden Baukörpern beinhaltet das neue Stadtquartier eine zentral gelegene rd. 1 ha große Parkanlage.

Mit dem genannten Plandokument wurde die Widmung Bauland-Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet in Bauland-Gemischtes Baugebiet und Bauland-Wohngebiet sowie in Grünland-Erholungsgebiet-Parkanlagen abgeändert. Der neue Bebauungsplan sieht anstelle der Bauklasse III eine differenziertere Höhenfestsetzung vor, die von der Bauklasse II bis zur Bebauung mit einer Höhe von 35 m - die der Bauklasse VI entspricht - reicht. Der Umfang der Wertsteigerung ergibt sich somit im Wesentlichen aus der nunmehr möglichen Errichtung von Wohnungen.

3.3.6 Laut Plandokument Nr. 8147 zum Bauvorhaben "Senekowitschgasse" ist auf einem ehemaligen Betriebsstandort eine Wohnungsneubebauung mit rd. 470 Wohnungen geplant. Das Neubauprojekt beinhaltet auch die Errichtung eines Kindergartens sowie einer Parkanlage.

Mit dem genannten Plandokument erfolgte eine Umwidmung von Bauland-Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet in Bauland-Gemischtes Baugebiet. Dadurch wurde eine Nutzung der Flächen für Wohnen ermöglicht. Die wesentliche Änderung der Bebauungsbestimmungen erfolgte dahingehend, dass die Gebäudehöhe von der Bauklasse III auf die Bauklasse IV abgeändert wurde. Der Umfang der Wertsteigerung ergibt sich somit im Wesentlichen aus der nunmehr möglichen Errichtung von Wohnungen sowie der Bebauung überwiegend in der Bauklasse IV anstelle der Bauklasse III.

3.3.7 Laut Plandokument Nr. 7984 zum Bauvorhaben "InterContinental Wien (Heumarkt)" sieht das Projekt eine grundsätzliche Beibehaltung des bestehenden Hotelbetriebes sowie der Eislauffläche vor. Zusätzlich soll ein Wohnhochhaus errichtet werden. Die bauliche Umsetzung ist durch eine gänzliche Neubebauung des Areals vorgesehen. Auf einem gemeinsamen Sockelbauwerk soll das geringfügig höhere und breitere Hotelhochhaus nahezu an gleicher Stelle neu errichtet werden. Die Vergrößerung des Bauvolumens ist für die Erweiterung der Konferenzräumlichkeiten und für Veranstaltungsflächen geplant. Zwischen der geringfügig umkonfigurierten Eislauffläche und dem Hotelbauwerk soll ein rd. 66 m hohes Wohnhochhaus errichtet werden.

Für das Areal des Hotels sowie der Eislauffläche wurde die Widmung Bauland-Wohngebiet-Geschäftsviertel auf Bauland-Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel abgeändert. Der Bebauungsplan sowie die Bebauungsbestimmungen geben einen restriktiven Rahmen für die Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Verfahrens vor. Entsprechend der künftig beabsichtigten Nutzung ist der gesamte Bereich des Eislaufplatzes sowie der Hochhäuser als Zone für Großbauvorhaben gemäß der BO für Wien festgesetzt.

Die Bebauungsbestimmungen sehen vor, dass das Hotelgebäude näher an der Straßenfront mit einer Höhe von maximal 60 m über Wiener Null um rd. 9 m höher und geringfügig breiter errichtet werden kann. Um die Hotelnutzung weiter zu gewährleisten, wird eine Wohnnutzung nur in den obersten Stockwerken zugelassen. Das neu vorgesehene Hochhaus ist mit einer maximalen Höhe von 79 m über Wiener Null festgesetzt.

Neben der Verkleinerung des ausgewiesenen freien Areals (die Eislauffläche) ist die Gebäudehöhe des Baukörpers östlich des Eislaufplatzes gegenüber der vorhergehenden Rechtslage ebenfalls erhöht worden.

Der Umfang der Wertsteigerung ergibt sich aus einer Vergrößerung der Nutzflächen, die nun neben der Beibehaltung der Hotelnutzung insbesondere eine erweiterte Konferenznutzung sowie Wohnnutzung (für rd. 95 Wohnungen inkl. "long-stay" Appartements des Hotels) ermöglichen. Die Baulandwidmung zur Ermöglichung des Projektes ist mit zehn Jahren befristet.

3.3.8 Laut Plandokument Nr. 7996E zum Bauvorhaben "Meißauergasse 2a" umfasst das Projekt den Abbruch eines Garagengebäudes und die Errichtung von zwei Gebäuden mit einer Höhe von rd. 30 m bis 32 m mit insgesamt rd. 120 Wohnungen sowie einer Tiefgarage.

Mit dem genannten Plandokument erfolgten lediglich Änderungen im Bebauungsplan, nicht jedoch der Flächenwidmung Bauland-Wohngebiet. Auf einer Grundfläche, die für das Einstellen von Kfz, teilweise in der Bauklasse I bebaubar ausgewiesen war, wurden nunmehr zwei Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 30 m bis 32 m festgesetzt. Der Umfang der Wertsteigerung ergibt sich aus der Errichtungsmöglichkeit für zwei Gebäude in der Bauklasse VI, wobei die Möglichkeit zur Errichtung einer oberirdischen Garage entfiel.

3.3.9 Laut Plandokument Nr. 7876E zum Bauvorhaben "Grellgasse 3" soll auf dem Standort eines ehemaligen Bürogebäudes eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Hierbei sind rd. 290 Wohnungen projektiert.

Der Flächenwidmungsplan wurde dahingehend abgeändert, dass anstelle der Widmung Bauland-Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel (mit Verbot der Errichtung von Wohnungen) Bauland-Wohngebiet ausgewiesen wurde. Die wesentliche Änderung erfolgte im Bebauungsplan. Die zuvor ausgeschlossene Wohnnutzung wurde aufgehoben und eine neue Situierung der Baukörper in den Bauklassen II und III ermöglicht. Der Umfang

der Wertsteigerung ergibt sich aus der neu geschaffenen Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden mit insgesamt rd. 290 Wohnungen.

3.3.10 Laut Plandokument Nr. 8142 zum Bauvorhaben "MGC Plaza" besteht das Projekt aus drei Wohntürmen, wovon der höchste eine Gebäudehöhe von 126 m aufweist. Die überwiegende Nutzung der neuen Bebauung soll Wohnen sein, wobei rd. 900 Wohnungen projektiert sind.

Mit Ausnahme einer kleinen Fläche, die als Bauland-Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel ausgewiesen war, bestand für das gegenständliche Gebiet kein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Mit dem nunmehr gültigen Plandokument wurde die Widmung Bauland-Gemischtes Baugebiet für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Abgesehen von dem o.a. kleinen Gebietsteil, für den die Bauklassen III und V ausgewiesen waren, lagen keine Bebauungsbestimmungen für die Projektfläche vor. Der neue Bebauungsplan zeichnet restriktiv das im städtebaulichen Verfahren entwickelte Projekt nach. Mit dem neuen Bebauungsplan wurde für das Sockelbauwerk die Bauklasse II und für die Hochhäuser die Bauklasse VI mit Höhenbeschränkungen auf maximal 108,5 m, 114 m und 126 m festgesetzt. Der Umfang der Wertsteigerung ergibt sich aus der neu geschaffenen Bebauungsmöglichkeit, die insgesamt eine Nutzfläche von 86.300 m<sup>2</sup> ermöglicht.

3.3.11 Laut Plandokument Nr. 8189 zum Bauvorhaben "Dresdner Straße 84 - 90" umfasst das Projekt an der Dresdner Straße zwei Wohngebäude mit insgesamt rd. 380 Wohnungen. Eines der beiden neuen Gebäude ist als Hochhaus mit einer Höhe von 80 m projektiert.

Mit dem neuen Plandokument wurde die Flächenwidmung unverändert als Bauland-Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel beibehalten. Der Bebauungsplan wurde dahingehend geändert, als für einen der beiden Baukörper eine Hochhausbebauung bis zu einer Gebäudehöhe von 80 m ermöglicht wurde. Für den anderen Baukörper wurde eine differenziertere Gebäudehöhe, überwiegend höher als zuvor, festgesetzt. Der Um-

fang der Wertsteigerung ergibt sich aus der Vergrößerung der Bruttogeschoßfläche von rd. 24.000 m<sup>2</sup>.

3.3.12 Gemäß den Bestimmungen der BO für Wien ist eine Ermittlung der im Zusammenhang mit Umwidmungen erfolgenden allfälligen Wertsteigerungen der betroffenen Liegenschaften nicht vorgesehen. Dementsprechend enthielten auch die diese Bestimmungen näher ausführenden magistratsinternen Regelungen (s. Punkt 2.4) keine diesbezüglichen Anweisungen. Die individuelle Wertsteigerung, die sich z.B. aus der Differenz der Verkehrswerte vor und nach der planerischen Maßnahme ergab, wurde daher seitens des Magistrats der Stadt Wien zu den prüfungsgegenständlichen städtebaulichen Verträgen nicht erhoben.

Anzumerken war, dass sich bei den eingesehenen städtebaulichen Verträgen die Höhe der Beteiligung der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers an Infrastrukturkosten und sonstigen Maßnahmen im Sinn des §1a BO für Wien am festgestellten Infrastrukturbedarf orientierte. Der Wert oder eine allfällige widmungsinduzierte Wertsteigerung der Liegenschaften war hiefür nicht maßgeblich. Im Übrigen war darauf hinzuweisen, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Chance von Wertsteigerungen und das Risiko von Wertminderungen grundsätzlich der zivilrechtlichen Eigentümerin bzw. dem zivilrechtlichen Eigentümer oder gegebenenfalls der wirtschaftlichen Eigentümerin bzw. dem wirtschaftlichen Eigentümer zuzurechnen sind.

### **3.4 Frage 6**

In diesem Berichtspunkt wird folgende Frage des Prüfungsersuchens behandelt:

"6. Ist die Gleichbehandlung der unterschiedlichen Vertragspartner gemäß § 1a(2)Bauordnung somit nachvollziehbar erfüllt?"

3.4.1 Gemäß § 1a Abs. 2 BO für Wien ist beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Demzufolge dürfen Ver-

tragspartnerinnen bzw. Vertragspartner ausschließlich auf Grundlage unterschiedlicher tatsächlicher Verhältnisse unterschiedlich behandelt werden.

Beim Abschluss städtebaulicher Verträge durch die Stadt Wien handelt es sich um eine allgemeine privatwirtschaftliche Tätigkeit der Gemeinde im Rahmen ihrer Privatautonomie. Aufgrund der Fiskalgeltung der Grundrechte ist die Stadt Wien verpflichtet, den verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz zu beachten, sodass die Stadt Wien sämtlichen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern den Vertragsabschluss zu denselben angemessenen Bedingungen anbieten muss. Insbesondere ergeben sich daraus ein Verbot des willkürlichen Verwaltungshandelns und ein allgemeines Sachlichkeitsgebot.

3.4.2 Im Zuge der Einschau in die Vorbereitungshandlungen des Magistrats der Stadt Wien zum Abschluss der prüfungsgegenständlichen städtebaulichen Verträge und in deren formale Ausgestaltung konnte der Stadtrechnungshof Wien keine unsachliche Behandlung der Vertragspartnerinnen erkennen. Auch erfolgten die Ermittlung des Infrastrukturbedarfes und dessen kostenmäßige Bewertung durch den Magistrat der Stadt Wien nach denselben Kriterien.

Unterschiede in den vereinbarten Leistungspflichten und Sicherstellungsmaßnahmen, die mit den verschiedenen Vertragspartnerinnen von der Stadt Wien abgeschlossen wurden, hatten ihre Grundlage in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen, wie z.B. in der Lage oder Größe der betroffenen Grundflächen, in der künftigen Nutzung der Liegenschaft. So ergaben sich u.a. aufgrund der unterschiedlichen Projekte (z.B. freifinanzierte oder geförderte Wohnbauprojekte), Rahmenbedingungen, Standorte und infrastrukturellen Erfordernissen unterschiedliche Behandlungen von Vertragspartnerinnen.

### **3.5 Fragen 7 und 8**

In diesem Berichtspunkt wurden folgende Fragen des Prüfungsersuchens behandelt:

"7. Gab es im Zusammenhang mit dem Abschluss der Verträge Weisungen, wenn ja, welchen Inhalts?"

8. Haben an den Verhandlungen bezüglich der Verträge abgesehen vom Vertragspartner ressortfremde Personen, insbesondere Gemeinderäte, teilgenommen, wenn ja welche?"

3.5.1 Für die Beantwortung der Frage 7 zog der Stadtrechnungshof Wien die Bestimmung des § 10 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien über das Weisungsrecht verschiedener Organe gegenüber den Bediensteten der Gemeinde Wien heran. Darin wird zwischen Weisungen und generellen Weisungen (vor allem Erlässe) unterschieden. Zur Erteilung von Weisungen sind nur berechtigt:

- die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister sowie die Magistratsdirektorin bzw. der Magistratsdirektor gegenüber allen Bediensteten der Gemeinde Wien,
- die amtsführenden Stadträtinnen bzw. Stadträte gegenüber den ihrer Geschäftsgruppe zugewiesenen Bediensteten,
- die Dienststellenleiterinnen bzw. Dienststellenleiter gegenüber den ihnen zugewiesenen Bediensteten und
- die Bediensteten mit Sonderaufgaben im Rahmen ihres Auftrags gegenüber den Leiterinnen bzw. Leitern der Dienststellen.

Zur Erlassung von generellen Weisungen, die einzelne oder mehrere Geschäftsgruppen betreffen, sind nur die Bürgermeisterin bzw. der Bürgermeister und die Magistratsdirektorin bzw. der Magistratsdirektor berufen. Generelle Weisungen, die nur eine Geschäftsgruppe betreffen, können auch von der hierfür zuständigen amtsführenden Stadträtin bzw. dem hierfür zuständigen amtsführenden Stadtrat erteilt werden.

3.5.2 Wie bereits im Berichtsabschnitt 1 erläutert, bezogen sich die Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes Wien auf die am Abschluss der prüfungsrelevanten städtebaulichen Verträge federführend beteiligte damalige Magistratsabteilung 21 sowie die federführend beteiligten Magistratsabteilungen 28, 42, 56 und 69. Bei diesen wurde Einsicht in die Originalverträge sowie in die sonstigen darauf Bezug nehmenden Dokumentationen bzw. Akten (z.B. Schriftverkehr mit den Vertragspartnerinnen, Besprechungsprotokolle, Vertragsentwürfe) genommen. Weiters wurden Interviews mit Vertre-

terinnen bzw. Vertretern der genannten Magistratsabteilungen sowie mit Vertreterinnen der in der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik angesiedelten Koordinationsstelle durchgeführt.

Zu den o.a. Fragen 7 und 8 ergaben die Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien, dass hinsichtlich des Inhaltes und des Abschlusses der prüfungsgegenständlichen städtebaulichen Verträge keine Weisungen im Sinn des § 10 der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien erteilt wurden bzw. dokumentiert waren. Weiters waren bei den diesbezüglichen Vertragsverhandlungen die Vertreterinnen bzw. Vertreter der zuständigen Magistratsabteilungen bzw. der Koordinationsstelle sowie die Vertragspartnerinnen samt anwaltlicher Vertretungen anwesend. Es konnte nicht festgestellt werden, dass andere Personen, insbesondere Gemeinderätinnen bzw. Gemeinderäte, an diesen Verhandlungen teilgenommen haben.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2019