

Ersuchen Stadtrechnungshof

der Gemeinderät*innen Dipl.-Ing. Elisabeth Olischar, BSc (ÖVP), Dr. Peter Sittler (ÖVP), Mag. Manfred Juraczka (ÖVP), Ing. Erol Holawatsch (ÖVP), Mag.a Laura Sachslehner, BA (ÖVP), Hannes Taborsky (ÖVP), Dr. Markus Wölbitsch-Milan, MIM (ÖVP), Mag.a Bernadette Arnoldner (ÖVP), Dr. Josef Mantl, MA (ÖVP), Margarete Kriz-Zwittkovits (ÖVP), Dr. Michael Gorlitzer, MBA (ÖVP), Silvia Janoch (ÖVP) und Mag. Caroline Hungerländer (ÖVP).

Flächenwidmungsverfahren in Wien

Die gefertigten ÖVP-Gemeinderätinnen und Gemeinderäte stellen gemäß § 73e Abs. 1 erster Satz Wiener Stadtverfassung folgendes

Ersuchen,

**der Stadtrechnungshof möge besondere Akte der Gebarungs- und
Sicherheitskontrolle**

durchführen

betreffend Flächenwidmungsverfahren in Wien

Die Flächenwidmungspraxis in Wien sorgt seit Jahren, wenn nicht Jahrzehnten, für Aufregung und Skandale. Ob, wie und wann gewidmet wird, verläuft intransparent und nicht nachvollziehbar. Beispiele wie das verfehlte Widmungsverfahren rund um den Heumarkt spiegeln diese misslungene Planungspraxis wieder.

Die vielen Baustellen in der Wiener Flächenwidmungspraxis bestätigt auch der Bundesrechnungshof, der – wie Medien Anfang August 2023 unter Berufung auf einen Rohbericht des Rechnungshofes berichteten – massive Kritik äußert. Die Rede ist unter anderem von mangelnder Kontrolle und Grundstücksverkäufen zum Diskontpreis. Auch unterliege die Raumordnung durch die Sonderstellung Wiens als Land und Gemeinde keiner Kontrolle durch eine weitere Instanz. Gerade Letzteres wird von der Stadt seit Jahren dazu genutzt, sich möglichst viele Spielräume zu erhalten.

Grundstückstransaktionen im KGV Breitenlee

Am 16. September 2023 wurde über die Wiener Zeitung der Kauf sowie die darauffolgende Umwidmung eines Kleingartengrundstückes des SPÖ-Bezirksvorstehers der Donaustadt, Ernst Nevrivy, im „KGV Breitenlee“ (Mayredergasse 10, 1220 Wien) am Schotterteil „Krcalgrube“ publik. In den Folgetagen zeigte sich, dass auch weitere SPÖ-Funktionäre bzw. der SPÖ nahestehende Personen Grundstücke innerhalb nur weniger Jahre aufgekauft und von der Wertsteigerung nach der Umwidmung enorm profitiert haben.

Konkret hat Ernst Nevrivy am 30. Juli 2020 einen 385 Quadratmeter großen Kleingarten im „KGV Breitenlee“ für 161.700 Euro gekauft – also 420 Euro pro Quadratmeter. Bereits kurz darauf, am 10. August 2020, lag der magistratsinterne Gründruck des Plandokumentes Nr. 8326 vor. Die zeitliche Nähe ist mehr als nur eine „schiefe Optik“, der Prozess zur Flächenwidmungsänderung war de facto seit Ende Jänner 2020 im Gange, als die Mitglieder des Kleingartenvereins über das entsprechende Widmungsansuchen entschieden haben. Der Obmann wird im Protokoll der betreffenden außerordentlichen Mitgliedervollversammlung des „KGV Breitenlee“ mit den Worten zitiert *„Der Bezirksvorsteher steht auch hinter uns, von dem hab ich es schriftlich, dass 2020 das Widmungsverfahren gestartet wird und die [Anm.: mutmaßlich Stellen der Stadt Wien] warten alle jetzt einmal auf unsere Abstimmung. Also sobald wir die Abstimmung ausgerechnet haben, schicken wir diese am Montag gleich an die MA 21B und das Rad beginnt zu laufen.“*

Der am 25. November 2021 schließlich erfolgte Beschluss des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Plan Nr. 8326) im Wiener Gemeinderat wandelte sämtliche Parzellen des Kleingartenvereins in vollwertiges Bauland (genau: Bauland/Gartensiedlungsgebiet) um. Mit einer Beschränkung der bebaubaren Fläche von 100 Quadratmeter bzw. 1/3 der Fläche des Bauloses wurde eine enorme Wertsteigerung erzielt. Die Rede ist von einer faktischen Verdoppelung des Grundstückwertes innerhalb kürzester Zeit.

In einer Stellungnahme vom 22. September 2023 beteuert Bezirksvorsteher Nevrivy zu keinem Zeitpunkt Einfluss auf das Flächenwidmungsverfahren genommen zu haben. Die Umwidmungspläne seien laut Nevrivy seit 2006 bekannt gewesen. In diesem Zusammenhang ist klar: vor allem den hier involvierten SPÖ-Funktionären waren die Umwidmungsbestrebungen bekannt. So kauften die Wiener Landtagsabgeordnete und Gemeinderätin Astrid Rompolt, die Bezirksvorsteher-Stellvertreterin in Wien-Mariahilf Julia Lessacher und die Nationalratsabgeordnete Petra Bayr in den Jahren vor der Umwidmung Gründe an

der Krcalgrube zu einem überaus attraktiven Preis unter 400 Euro je Quadratmeter und profitierten finanziell von der Umwidmung. Aus einem Protokoll der Mitgliedervollversammlung 2018 geht zudem hervor, dass Julia Lessacher aktiv und unterstützend den Widmungsprozess begleitet hat. So ist dort unter anderem wörtlich zu entnehmen: *"Durch die Mithilfe unserer neuen Eigentümerin, Frau Julia Lessacher, hat ein Treffen mit dem Bezirksvorsteher, Herrn Ernst Nevrivy, in unserer Anlage stattgefunden. Hauptthema war die geplante Stadtstraße, die Umwidmung unserer Anlage und die Mayredergasse."* Zu den weiteren, mit der SPÖ-Wien in Verbindung stehenden Grundeigentümern gehören ein ehemaliger Pressesprecher eines Bundeskanzlers und Stadtrates, ein ranghoher Gewerkschaftsfunktionär, eine Referentin eines Sozialpartners und die Chefin einer Magistratsabteilung der Stadt Wien, wie medial berichtet wurde.

Wertsteigerung durch Umwidmung

Die oben beschriebenen Abläufe werfen nicht nur zahlreiche Fragen auf, sondern zeigen deutlich, dass sich offenbar SPÖ-Funktionäre ihr Insiderwissen aufgrund ihrer Position zum eigenen Vorteil nutzbar gemacht haben. Denn bei all diesen getätigten Transaktionen kann nicht von einem Zufall gesprochen werden. Gerade bei Flächenwidmungs- und Bauverfahren sind entsprechende Kontrollmechanismen und andere, funktionierende Vorkehrungen notwendig, um ungewollte politische Einflussnahme und potenzielle Korruption hintanzuhalten.

Ein besonderes Interesse an einer Umwidmung wird dann geweckt, wenn es sich um beträchtliche, kalkulierbare Wertsteigerungen handelt. Dies ist v.a. bei einer Umwidmung von einer Grünland-Kategorie in eine Bauland-Kategorie gegeben, wie dies auch im Fall der Grundstückkäufe im KGV Breitenlee war. Ein ähnliches Phänomen zeigt sich bei Käufen landwirtschaftlicher Flächen am Stadtrand, wo Landwirte in Teilbereichen unter Druck geraten und schlussendlich Grundstücke an Projektentwickler und Immobilien-Verwertungsgesellschaften verkaufen.

Die Stadt Wien hätte zahlreiche Strategien und Konzepte, die in die Flächenwidmungsplanung direkt einfließen könnten. Offensichtlich greifen diese Instrumente jedoch nicht. Es fehlt an klaren, verbindlichen Planungsgrundlagen, die eine längerfristige Entwicklungsperspektive Wiens vorgeben würden. Dies erzeugt Beliebigkeit der Planungspolitik und Rechtsunsicherheit bei Betroffenen.

Prüfersuchen:

Der **Stadtrechnungshof** möge **generell** gemäß den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit die Flächenwidmungspraxis in Wien prüfen.

Insbesondere sollen bei der Prüfung folgende Aspekte geprüft werden:

- Klarheit der Planungsziele gemäß §1 der Wiener Bauordnung
- Vereinbarkeit der Ziele untereinander gemäß §1 der Wiener Bauordnung
- Anlass, durch den ein Flächenwidmungsverfahren angestoßen wird

- Gesamte Prozesskette eines Flächenwidmungsverfahrens (vom Anstoß, ein Flächenwidmungsverfahren in Gang zu setzen über die Erstellung des Gründrucks bis zum Beschluss durch den Wiener Gemeinderat)

Umwidmung im Bereich des KGV Breitenlee

- Seit wann gab es Bestrebungen für eine (Bauland-)Umwidmung des Gebietes des „KGV Breitenlee“ (Mayredergasse 10, 1220 Wien) und mit welchem (planungspolitischen) Ziel?
- Aus welchen Gründen wurde eine Umwidmung des Gebietes des „KGV Breitenlee“ vor 2021 nicht realisiert?
- Wann starteten in der MA 21 die magistratsinternen Vorarbeiten für das Verfahren zur Festsetzung des neuen Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes im Bereich des „KGV Breitenlee“?
- Aus welchen Gründen wurde gerade die Kategorie „Bauland/Gartensiedlungsgebiet“ gewidmet?
- Hatte das UVP-Verfahren zur Stadtstraße Einfluss auf die Umwidmungsbestrebungen im Bereich des „KGV Breitenlee“?
- Wann wurden die Planungen für die Errichtung eines öffentlichen Kanals von der Seestadt kommend (welche die Grundlage für den heutigen Kanalanschluss des KGV Breitenlee bildet) begonnen bzw. wann wurde von wem diese beschlossen?
- War die Bezirksvertretung Donaustadt bzw. der Bezirksvorsteher in die Planungen für diesen öffentlichen Kanal eingebunden oder darüber informiert? Wenn ja, in welcher Form?
- Wäre ein Kanalanschluss für den „KGV Breitenlee“ auch ohne den öffentlichen von der Seestadt kommenden Kanal wirtschaftlich vertretbar möglich gewesen? Wenn ja, wie hoch wären ungefähr die Differenzkosten im Vergleich zum tatsächlich realisierten Kanalanschluss?
- Wann wurde seitens des „KGV Breitenlee“ der nunmehrige Kanalanschluss eingereicht?
- Inwiefern war der Bau des Kanals im Bereich des „KGV Breitenlee“ mit der Umwidmung des Gebietes verbunden?
- Gab es zeitliche oder finanzielle Abhängigkeiten zwischen dem Kanalbau und der Umwidmung im Bereich des „KGV Breitenlee“?
- Wäre die Errichtung von Wohnhäusern (mit einer bebauten Fläche von bis zu 100m) auch ohne den 2020 begonnenen Kanalanschluss möglich gewesen?
- Welche Kosten entstanden der Stadt Wien im Zusammenhang mit dem Bau des Kanals im Bereich des „KGV Breitenlee“?
- Zu welchem Zeitpunkt hat die MA 21 Bezirksvorsteher Nevriy bzw. die Mitarbeiter der Bezirksvorstehung sowie den Vorsitzenden bzw. die Vorsitzende des Bauausschusses im 22. Wiener Bezirk über die geplante Umwidmung informiert?
- Mit wem und ab wann führten Mitarbeiter der MA 21 Gespräche im Zuge des Flächenwidmungsverfahrens?

- Welche Magistratsmitarbeiter, Mitarbeiter der Stadtratbüros sowie anderer Stellen waren in die Vorgänge rund um die Umwidmung des Gebietes des „KGV Breitenlee“ involviert bzw. informiert?
- Kam es zu einer aktiven Einflussnahme im Flächenwidmungsverfahren rund um den „KGV Breitenlee“ durch Bezirksvorsteher Ernst Nevrivy oder andere SPÖ-Funktionäre? Wenn ja, in welcher Form konkret?
- Gab es jemals aktive Nachfragen seitens des Büros des Bezirksvorstehers bzw. von ihm selbst, über den Status Quo der Flächenwidmung?
- Welche Rolle konkret hatte die stellvertretende Bezirksvorsteherin Julia Lessacher bei den Verhandlungen mit der MA 21 und MA 37?
- Welche Personen seitens des „KGV Breitenlee“, des „Zentralverbandes der Kleingärtner Österreich“, der Stellen der Stadt Wien sowie der SPÖ-Wien waren in die Angelegenheit der Umwidmung im Bereich der „KGV Breitenlee“ involviert?
- Was wusste Bürgermeister Michael Ludwig zu welchem Zeitpunkt über das Flächenwidmungsverfahren?
- Ab wann stand das betreffende Grundstück von Ernst Nevrivy zum Verkauf zur Verfügung?
- Hatte das betreffende Grundstück auch andere Kaufinteressenten?
- Seit wann waren Bezirksvorsteher Ernst Nevrivy, Wiener Landtagsabgeordnete und Gemeinderätin Astrid Rompolt, stellvertretende Bezirksvorsteherin Julia Lessacher und Nationalratsabgeordnete Petra Bayr als Interessenten für einen Grundstückskauf im „KGV Breitenlee“ gemeldet bzw. den Stellen der Stadt Wien bekannt?
- Wann wurden die entsprechenden Kaufverträge der genannten Personen finalisiert?
- Nach welchen Kriterien wurden Grundstücke im „KGV Breitenlee“ verkauft?
- Welche Verbindungen existieren zwischen Funktionären der SPÖ Wien und dem „Zentralverband der Kleingärtner Österreich“?
- Erhält/Erhielt der Zentralverband der Kleingärtner Österreichs in den letzten fünf Jahren Zuwendungen seitens der Stadt Wien? Wenn ja, wann und in welcher Höhe?
- Im Jahr 2011 wurde das Gelände des „KGV Breitenlee“ durch eine Gesellschaft des „Zentralverbandes der Kleingärtner Österreichs“ gekauft. Waren hierbei Personen aus dem Umfeld der SPÖ Wien bzw. des Magistrates involviert?

Allgemeines zur Flächenwidmung:

- Hat die Stadt Wien interne Kontrollmechanismen in Flächenwidmungsverfahren etabliert, um politische Einflussnahme sowie Korruption hintanzuhalten?
- Wie entscheidet sich, wann ein Flächenwidmungsverfahren gestartet wird? Welche magistratsinternen Kriterien existieren hierfür?
- Wie lange dauern Flächenwidmungsverfahren von der Anbahnungsphase mit konkreten Erstgesprächen bis zum Beschluss im Gemeinderat im

Durchschnitt?

- Welche Faktoren wirken beschleunigend auf Flächenwidmungsverfahren?
- Welche Faktoren wirken hemmend auf Flächenwidmungsverfahren?
- Welche Rolle kommt den Bezirksvorstehern bei Flächenwidmungsverfahren zu? Ab welchem Zeitpunkt sind Bezirksvorsteher in den Flächenwidmungsprozess informell und formell involviert?
- Wie viele Umwidmungen von Grünland in Bauland haben in den letzten Jahren stattgefunden?
- Wie viele Umwidmungen betrafen Kleingartenflächen?
- Inwieweit ist es übliche Praxis, mittels einer Umwidmung nachträglich einen baurechtlichen Konsens bei illegal (weil unzulässig) errichteten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen herzustellen?
- Kann ausgeschlossen werden, dass politische Vertreter von diesen Umwidmungen profitiert haben?
- Haben Abgeordnete, Funktionäre oder politische Vertreter im weiteren Sinne Einblick in Flächenwidmungsverfahren noch bevor der magistratsinterne Gründruck erstellt wird? In welcher Form können sie Einfluss auf das Flächenwidmungsverfahren ausüben?

Städtebauliche Verträge:

- Wann kommen städtebauliche Verträge zur Anwendung?
- Wer entscheidet seitens der Stadt Wien darüber, ob ein städtebaulicher Vertrag mit einem Bauträger bzw. von einer Flächenwidmung Begünstigten verhandelt wird?
- Nach welchen Kriterien wird ein städtebaulicher Vertrag erstellt?
- Nach welchen Kriterien werden bauliche und finanzielle Leistungsvereinbarungen in städtebaulichen Verträgen festgelegt?
- In welcher Höhe werden aus einer Umwidmung resultierende finanzielle Gewinne mittels eines städtebaulichen Vertrages zum Allgemeinwohl abgeschöpft? Wie erfolgen diesbezügliche Berechnungen in der Wiener Verwaltungspraxis?

Bodenpolitik der Stadt Wien

- Ist der Stadt Wien in den letzten Jahren ein finanzieller Schaden dadurch entstanden, dass Grundstücke aufgrund fehlender vorausschauender Bodenpolitik zu überhöhten Preisen gekauft werden mussten?
- Ist der Stadt Wien in den letzten Jahren ein finanzieller Schaden dadurch entstanden, dass Grundstücke an Dritte zu niedrigen, marktüblichen Preisen verkauft wurden? Wer hat davon profitiert?
- Im Jahr 2021 hat die Stadt Wien den Verkauf von Kleingärten eingestellt. Wie viele und welche Personen aus dem SPÖ-Umfeld haben aufgrund dieses Wissensvorsprungs rechtzeitig ein Grundstück erworben?

28.09.2023

