

Produktive Stadt aus Projektentwicklersicht

Positionspapier der VÖPE, Stand 20.06.2022

Autoren: Sebastian Beiglböck (VÖPE), Erwin Gröss (Strabag RE), Alexander Kirschner (SÜBA), Wolfdieter Jarisch (S+B Gruppe), Ruth Jedliczka (Mischek), Peter Ulm (allora), Christian Wagner (6B47), Jürgen Wagner (JP Immobilien), Silvia Wustinger-Renezeder (Cita-Immobilien)

Einleitung

Da ausreichend Raum für Wiens Betriebe ein wichtiger Standortfaktor ist, sollte mit dem „Fachkonzept Produktive Stadt“ der Verlust an Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe („rote Zonen“) künftig eingedämmt werden. Ziel ist es, rund 5 Prozent der Gesamtfläche Wiens als Betriebsflächen zu sichern. Etwa 200 Hektar gut in das Stadtgebiet integrierte, gewerbliche Mischgebiete mit Anschluss an ÖV und IV sollen künftig um andere Nutzungen ergänzt und intensiver genutzt werden können („rosa“ Zonen). Themen sind hier Ergänzen, Überbauen, Verdichten.

Ein Paradigmenwechsel zur Durchmischung hat bereits in vielen Städten stattgefunden. Die Projektentwickler fokussieren sich bei ihren Zukunftsprojekten auf eine durchmischte und vielfältige Nutzung, eine ökologische Quartiersentwicklung und die Schaffung von Synergieeffekten¹.

Die VÖPE bekennt sich grundsätzlich zu einer durchmischten Stadt, in der ARBEITEN und Wohnen vereinbar sind (solange Betriebsflächen auch unter ökonomischen Gesichtspunkten entwickelbar sind).

Während die Sicherung der klassischen „roten“ Betriebs- und Industriegebiete, meist in Stadtrandlage, von der VÖPE nicht in Frage gestellt wird, gibt es in zwei Bereichen aus unserer Sicht Verbesserungsbedarf. Im Zuge der Evaluierung des Fachkonzepts ab Anfang 2022 möchte sich die VÖPE zu folgenden Themen einbringen:

- In das gewachsene, gemischte Stadtgebiet **integrierte Einzelstandorte** entsprechen in ihrer Lage und Ausstattung oft nicht mehr der Nachfrage des produktiven Sektors.
- Die Umsetzung **neuer gewerblicher Mischgebiete** („rosa“ Zonen) stellt sich komplexer als gedacht dar – wenige Entwicklerprojekte wurden bisher umgesetzt. Die Ursachen dafür sind unserer Meinung nach in den (zu) hohen Anforderungen der Stadt an die Projektentwickler zu finden.
- Das Schaffen von neuen oder gemischten Standorten braucht einen Abgleich und das Zusammenführen der unterschiedlichen Interessen.

¹ vgl. <https://cradle-mag.de/produktive-stadt-vision-der-zukunft-marc-rieser/>, November 2021

Aus unserer praktischen Erfahrung heraus haben wir folgende Punkte als wesentliche Hemmschwellen bei der Umsetzung von gewerblichen Mischgebieten und der Integration von Wohnnutzung in Einzelstandorte identifiziert:

- Die Integration von relevanten Anteilen an gefördertem Wohnbau.
- Ein überbordendes Stellplatzregulativ – Betriebe werden weiterhin ausreichend Stellplätze brauchen.
- Ein frühzeitiger Nachweis von Vermietungen bzw. Vorverwertungen – das ist im Markumfeld schwer darzustellen.
- Die starre Festsetzung eines Verbots von Büro- und Handelsflächen im Bebauungsplan.
- Belastungen im Grundbuch.
- Transparenz zu „integrierten Einzelstandorten“ (Veröffentlichung der Plangrundlage).
- Das Entwicklerrisiko ist hier sehr hoch, da für integrierte Einzelstandorte seitens Stadt ein Gewerbeanteil von 0 bis 100% beschlossen werden kann. Das sollte vorab klar definiert werden oder in einer offenen Diskussion erarbeitet werden können.

Die Kombination von Wohnen und Gewerbe in einem Objekt stellt sich grundsätzlich als schwierig dar.

Die Fragen die sich uns stellen:

- Wie wollen wir den „produktiven Sektor“ überhaupt definieren?
- Wie kann man die Entwicklung von gemischt genutzten Wohn-/Gewerbe-Immobilien befördern und so Gewerbeflächen sichern und neu entwickeln?
- Wie kann bei integrierten Einzelstandorten im Falle einer Integration von Wohnnutzung oder einer Umnutzung ausreichende Flexibilität unter gleichzeitiger Berücksichtigung der durchmischten Stadt geschaffen werden?
- Wie kann man leistbares Wohnen in gewerblichen Mischgebieten umsetzen?
- Wie könnten die Verfahren zur Umsetzung von innovativen und nachhaltigen Mischstandorten neugestaltet werden?

Wir schlagen sechs Maßnahmen zur Umsetzung von „mehr Produktiver Stadt“ vor:

- Maßnahme 1: Zeitgemäße Definition des produktiven Sektors
- Maßnahme 2: Instrumente zur Verankerung der gewünschten Durchmischung („Mischzone“ in der Bauordnung, städtebauliche Verträge)

- Maßnahme 3: Schaffung einer auf Mischgebiete spezialisierten Dienststelle und eines neuen Beurteilungsgremiums („Beirat Produktive Stadt“)
- Maßnahme 4: Transparenter Kriterienkatalog zur Projektbeurteilung
- Maßnahme 5: Gleichstellung von „leistbarem Arbeiten“ mit „leistbarem Wohnen“
- Maßnahme 6: Prioritäre Behandlung von Innovations- und Nachhaltigkeitsprojekten („Projekte 2040“)

Maßnahme 1: Zeitgemäße Definition des produktiven Sektors

Der Begriff „Produktiver Bereich“ umfasst, in Anlehnung an die wirtschaftliche Aktivitätsklassifikation ÖNACE 2008, all jene Wirtschaftstätigkeiten, die mit der Produktion von Sachgütern befasst sind. Diese Klassifizierung wird mit dem Begriff der „Produktiven Stadt“ zwar erweitert. Sie umfasst neben der Herstellung von Waren auch Energieversorgung, Ver- und Entsorgung, Recycling, Umwelttechnik, Bauwesen, Großhandel, Kfz-Handel und Reparatur, Personen- und Gütertransport, Post- und Kurierdienste, Lagerei, Vermietung von Maschinen und Fahrzeugen, Bewachung, Reinigung, Reparatur, Service und Wartung.

Es ist unbestritten, dass eine Stadt auch Sachgüterproduktion braucht, um wirtschaftlich zu prosperieren. Dennoch haben sich die Vorzeichen geändert: **die westlichen Industriestaaten produzieren vor allem Wissen**, und zwar in einer vielfältigen Form der Nutzung von Betriebsflächen (Produktionsflächen, Labors, Büros, ja sogar in kreativen Projekträumen...). Wissensproduktion ist im Zusammenhang mit der „Produktiven Stadt“ insbesondere relevant, wenn es Teil des servo-industriellen Sektors ist, also mit Formen der Produktion in Zusammenhang steht – z.B. Forschung und Entwicklung, Labors. Das sollte auch im Fachkonzept abgebildet sein werden.

Wir schlagen daher vor:

- **Die Definition von „Produktive Stadt“ soll in Zukunft auch die Produktion von Wissen im weitesten Sinn umfassen.** Insbesondere muss es möglich sein, Forschung, Technologie und Entwicklung sowie Start-Ups in die „produktiven“ Flächen aufzunehmen. Das bestehende Fachkonzept nimmt darauf zwar Bezug, in der Praxis wird das aber nicht immer gelebt.
- **Produktive Unternehmen haben auch Bedarf an Büro- und Kommunikationsflächen. Wir brauchen daher eine angemessene Berücksichtigung von Flächen für Verwaltung und Administration** in den „produktiven“ Flächen von erfahrungsgemäß ca. einem Drittel. Eine explizite Untersagung von Büronutzung (z.B. im Bebauungsplan) ist äußerst kontraproduktiv für die Betriebsansiedelung, da das viele

mögliche Mieter/Käufer ausschließt. Das Kriterium muss die Produktivität des Unternehmens als Ganzes sein, und nicht die Nutzung der Flächen innerhalb des Unternehmens.

- Analog sollen auch Flächen für Pausen und Bewegung während der Arbeitszeit, Kommunikationsflächen sowie Räumlichkeiten für Schulungszwecke einberechnet werden, ohne die ein moderner größerer Betriebsstandort heute kaum mehr denkbar ist.
- „**Jokerflächen**“ in untergeordnetem Ausmaß von einigen Prozent innerhalb der Betriebsflächen sollten flexibel kurzfristig nutzbar sein.

Maßnahme 2: Instrumente zur Realisierung der gewünschten Durchmischung (Bauordnung, städtebauliche Verträge)

Bereits im bestehenden Fachkonzept wurde eine Anpassung von Rechtsgrundlagen im Sinne einer gemischten Nutzung angekündigt². Passiert ist sie allerdings bisher nicht. Die formalrechtlichen Auswirkungen von Gesetzen und Verordnungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Kombinationsmöglichkeit von Nutzungen. Von Belang sind hier Querschnittsmaterien, welche die Bundes-, Landes- und mitunter auch Gemeindegeseetze gleichermaßen betreffen, insbesondere die Raumordnung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung) und Lärmschutz.

Es werden in der fachlichen Diskussion oft Bedenken geäußert, dass die Projekte bei allzu großer Flexibilität für die Entwickler nicht die gewünschte Durchmischung brächten. Statt der individuellen Verpflichtung zur Schaffung von geförderten Wohnungen je nach STEK- oder Gemeinderatsbeschluss pro Projekt sollte eine globale, rechtssichere Regelung getroffen werden, und damit Kalkulationssicherheit geschaffen werden. Projektspezifische Regelungen können dann noch „on top“ privatrechtlich vereinbart werden.

Der Bebauungsplan ist für uns (analog zur „Wohnzone“) das richtige Instrument, um dieses Modell umzusetzen. Eine Umsetzung der „Produktiven Stadt“ nach dem Vorbild „Wohnzone“ hätte mehrere Vorteile.

- **Rechtssicherheit** und Eröffnung des Rechtsweges für Stadt und Investoren;
- **Dämpfung der Grundstückspreise;**
- **Langfristige Flexibilität** für Grundeigentümer **innerhalb eines gewissen Rahmens.**

Wir schlagen daher vor:

² Vgl. Fachkonzept Produktive Stadt 2017, S. 79

- Eine neue „**Mischzone**“ im Bebauungsplan soll ein ausgewogenes und weitgehend gleichberechtigtes Verhältnis von Wohn- und (mischfähigen) produktiven Gewerbenutzungen (siehe „Zeitgemäße Definition des produktiven Sektors“) festschreiben. Sie kann sowohl für neue gewerbliche Mischgebiete als auch – falls eine Durchmischung stattfinden soll – integrierte eingesetzt werden.
- Dabei sollte (im Gegensatz z.B. zur „Wohnzone“), wie auch im bestehenden Fachkonzept, auf die **Kubatur** abgestellt werden, da gewerbliche Nutzungen eine größere Raumhöhe erfordern.
- Wir schlagen folgende Werte vor: mindestens 40% der Kubatur für produktive Gewerbenutzungen, mindestens 40% der Kubatur für Wohnnutzungen. 20% können flexibel genutzt werden. Die Berechnung hat über die gesamte Gebietsentwicklung zu erfolgen, und nicht nur auf dem jeweiligen Bauplatz.
- Dieses Modell erlaubt auch künftig eine **flexiblere Umwidmung von Flächen**, solange die jeweils 40% erreicht werden. Analog zu den Wohnzonen sollte eine **Ausnahmemöglichkeit** geschaffen werden, die eine Umnutzung von Gewerbeflächen ermöglicht, wenn produktive Gewerbenutzungen in räumlicher Nähe in zumindest gleichem Ausmaß geschaffen werden.

Für eine weitergehende Detaillierung der Durchmischung der einzelnen Nutzungsarten bei gleichzeitigem Erhalt einer entsprechenden Flexibilität für den komplexen Projektablauf bieten sich **städtebauliche Verträge nach § 1a der Bauordnung** an.

Wir schlagen diesbezüglich vor:

- Die **Flexibilität und Durchmischung** im Rahmen der Mischzone **sollen im qualitätssichernden Katalog beschrieben werden** (Teil / Beilage des städtebaulichen Vertrags).
- Die Projektwerberin muss spätestens binnen 5 Jahren nach Kundmachung des neuen Flächenwidmungsplans- und Bebauungsplans das (oder die) Bauansuchen stellen und bis längstens 10 Jahre ab dem Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung das Projekt fertigstellen (voraussichtlich auch Teil des städtebaulichen Vertrags). Gewerbe und Wohnbauflächen müssen zeitnahe zueinander entwickelt werden.
- Aus wichtigen von der Projektwerberin nicht zu vertretenden Gründen (Verzögerungen seitens des Magistrats, Witterung, Streik, Krieg, Pandemie, etc.) hat die Projektwerberin Anspruch auf Erstreckung der Frist bis Wegfall der Behinderung.
- Die Sicherstellung der einzelnen Qualitäten ist mit den vorgenannten Fristen verknüpft.

- Die **Teilbarkeit und Teilverwertung sind somit komplett entkoppelt und flexibel gestaltbar.**
- Um keine Befristung der Widmung auszulösen, kann die Nichteinhaltung der Frist per Vertragsstrafe geahndet werden. (bzw. Einklagsmöglichkeit durch die Stadt).

Maßnahme 3: Schaffung einer auf Mischgebiete spezialisierten Dienststelle und eines neuen Beurteilungsgremiums („Beirat Produktive Stadt“)

Die Verfahren zur produktiven Stadt sind derzeit maßgeblich bei den Widmungsbehörden und in weiterer Folge bei der Baupolizei angesiedelt. Diese haben naturgemäß in der Regel sehr begrenzten Einblick in die äußerst unterschiedliche Bedürfnislage des Marktes für Gewerbeimmobilien. Hier sollten Potenziale genutzt werden.

Wir schlagen diesbezüglich vor:

- **Eine neue Dienststelle soll die Kompetenzen Wohnbau – Gewerbe sowie Innovation und Nachhaltigkeit integrativ vereinen** und als einheitlicher Ansprech- und Verhandlungspartner für Projektwerber fungieren. Dabei muss darauf geachtet werden, dass die magistratsinterne Abstimmung nicht komplexer wird.
- Angesiedelt sein sollte diese unserer Meinung nach bei der **Wirtschaftsagentur Wien.**
- Die Dienststelle soll **verschriftlichte Richtlinien** für Widmungs- und Baubehörden für deren jeweiligen Wirkungsbereich erstellen.
- Bei dieser Dienststelle soll die **Geschäftsstelle für ein Projektbeurteilungsgremium** für Projekte der „Produktiven Stadt“ nach Vorbild des Grundstücksbeirates im geförderten Wohnbau angesiedelt werden – der „**Beirat Produktive Stadt**“. Darin sollten sich kooperativ interdisziplinäre Fachleute konstituieren, die im Zuge einer Entwicklung eines solchen Projektes Ihren Beitrag leisten müssen und können: Projektentwickler, Baubehörde, Brandschutzbehörde, Bezirksvorstehung, (auch internationale) Fachleute in Hinblick auf die einzelnen Spezialgebiete wie Umweltschutz, Klimaschutz und Klimawandelanpassung, Energiegewinnung, Begrünung, Mobilität etc.
- Diese Dienststelle / dieser Beirat sollte auch für die laufende Qualitätssicherung von Projekten der Produktiven Stadt zuständig sein.
- Außerdem soll dieser Beirat in regelmäßigen Evaluierungsabständen sowie im Falle einer Betriebsabsiedelung oder auf Antrag beurteilen, ob „**integrierte Einzelstandorte**“ im gewachsenen Stadtgebiet noch für deren traditionelle betriebliche Nutzung zu sichern sind, oder eine Durchmischung oder Umnutzung zugelassen werden kann. Hierbei sollen

Kriterien wie städtebauliche Einbettung, Emissionen, Verkehrserschließung etc. angewendet werden.

Maßnahme 4: Transparente Kriterienkataloge und Checklisten zur Projektbeurteilung

Berechenbarkeit und Planbarkeit sind das A und O der Projektentwicklung. Besonders in der frühen Phase des Grundstücksankaufs müssen Projektentwickler wissen, auf was sie sich einlassen. **Die Unkenntnis über wesentliche ökonomische Grundlagen, die sich erst nach langen Verhandlungen herauskristallisieren, verhindert gewerbliche Mischprojekte oft schon ganz am Anfang.**

Wir schlagen daher vor:

- **Es muss für den Entwickler möglich sein, ein Projekt in der Frühphase nach einem Kriterienkatalog zu bewerten** (ähnlich wie im geförderten Wohnbau) Ein objektives und transparent gewichtetes Punktesystem, das den Mehrwert jedes Projektes objektiv beurteilen lässt und ein Benchmarking zwischen Standorten ermöglicht, soll daher eingeführt werden.
- Dabei sollten **Innovation** und Kriterien des **Green Deals** (Taxonomie) besonders gewürdigt werden (auch z.B. Mobilität).
- Diese Bewertung wäre bei der neu geschaffenen, spezialisierten Dienststelle anzusiedeln (siehe „Schaffung einer auf Mischgebiete spezialisierten Dienststelle und eines neuen Beurteilungsgremiums“).
- Eine **dynamische Anpassung an sich ändernde Rahmenbedingungen** während des Entwicklungsprozesses soll möglich sein. Es ist kontraproduktiv, wenn sich schon in wenigen Jahren die Anforderungen des produktiven Sektors ändern, und dann keine Nachmieter mehr gefunden werden können!
- Ein laufendes Monitoring der Rahmenbedingungen soll ebenfalls bei der spezialisierten Dienststelle angesiedelt sein.
- Die noch zu sichernden „**integrierten Einzelstandorte**“ sollen im Sinne der Transparenz und Effizienz analog zu den gewerblichen Mischgebiete mit klaren Definitionen versehen und regelmäßig aktualisiert **publiziert** werden.

Beispielhafter Kriterienkatalog für die Beurteilung von Mischprojekten

- **Allgemeine Angaben:** Projektgebiet (u.a. Baubestand, Nutzung nach Nutzungskategorien, Leerstand); Abschätzung einer ortsüblichen betrieblichen Bebauung ohne Änderung des aktuell gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans; Angaben zur beabsichtigten Entwicklung (als Grobkonzept inkl. Kennwerte, geplantem Nutzungsmix);

- **Ökonomische Nachhaltigkeit:** z.B. Grundstückskosten, Nutzerkosten, uneingeschränkter Produktionsbetrieb...;
- **Soziale Nachhaltigkeit:** z.B. Nutzungen für wechselnde Bedürfnisse, Wohlbefinden...;
- **Ökologische Nachhaltigkeit:** z.B. klima- und ressourcenschonendes Bauen, Klimawandelanpassung, Qualitäten im Grün- und Freiraum...;
- **Architektur und Städtebau:** Baukultur, städtebauliche Integration...;
- **Innovation:** Einsatz neuer Arbeits- und Lebensformen, technische Neuentwicklungen...

Checkliste Basis-Angaben

(Erforderliche Angaben über das Vorhaben zur Behandlung innerhalb der Wirtschaftsagentur Wien)

Maßnahme 5: Gleichberechtigung zwischen „leistbarem Arbeiten“ und „leistbarem Wohnen“

Eine wesentliche Problematik bei der Entwicklung von gewerblichen Mischgebieten stellt die Widmungsaufgabe für geförderten Wohnbau dar. Diese wurde nicht ausreichend integriert mit dem Fachkonzept gedacht. Fast jedes Projekt, in den als „rosa Zonen“ ausgewiesenen Flächen, bedarf einer neuen Widmung. Jede neue Widmung in Wien, die mehr als 5000 m² mögliche Wohnnutzfläche ausweist, soll seit der Bauordnungsnovelle 2018 einen geförderten Wohnungsanteil von zwei Drittel aufweisen. **Aus Machbarkeits- und langfristigen Bewirtschaftungsüberlegungen heraus ist die Vereinbarkeit von gefördertem Wohnbau und der Produktiven Stadt unserer Erfahrung nach wirtschaftlich nicht darstellbar.**

Aus bisherigen Projektentwicklungen haben wir folgende Erfahrungen bei neuen Mixed-Use-Buildings bzw. -Quartieren gemacht:

- Bei den Errichtungskosten der Gewerbe- und Wohnflächen besteht **kaum Unterschied zwischen den verschiedenen Nutzungskategorien.**
- Um ein positives Projektergebnis trotz günstiger gewerblicher Mieten erzielen zu können muss der Wohnbau in der Regel **Teile der Gewerbeflächen mitfinanzieren.**
- Der erhöhte technische Aufwand für die Nutzungsabgrenzung (Vermeidung von gegenseitigen Beeinträchtigungen) führt zu **erhöhten Baukosten**, welche im geförderten Wohnbau nicht darstellbar sind.
- Um einen langfristigen Verbleib der Betriebe am Standort zu gewährleisten, muss **Flexibilität** gewährleistet sein – unbefristete Mietverträge wie im geförderten Wohnbau stehen dem entgegen.
- In Wien haben auch Gewerbeliegenschaften in den letzten Jahren einen extremen Preisanstieg erfahren. Die **Grundanteilsbelastungen der**

Liegenschaften im Gewerbe sind in der Praxis daher bei weitem höher als im geförderten Wohnbau zulässig.

- Die **Wohnqualität** in Mixed-Use-Quartieren entspricht durch Emissionen und Lage an Verkehrsachsen manchmal nur bedingt für die Zielgruppe des familiengerechten, geförderten Wohnbaus.

„Leistbares Wohnen“ ist – zumal in Wien – ein wichtiges politisches Ziel, das wir nicht in Frage stellen wollen. Doch wer in Wien wohnt, möchte meist auch arbeiten – auch Arbeitsplätze sollten „leistbar“ sein.

Wir schlagen daher vor:

- Die Verfügbarkeit von leistbaren Gewerbeflächen **„Leistbares Arbeiten“** soll im Zusammenhang mit den „rosa Zonen“ (Pilotprojektcharakter) der „Produktiven Stadt“ ein **gleichwertiges Ziel** der Stadt Wien sein **wie „leistbares Wohnen“**.
- **Wohnen zu Mieten unter dem am Markt erzielbaren Preis** innerhalb des 50%igen Wohnanteils wird nur mehr hergestellt, wenn im Gegenzug im 50%igen Gewerbeanteil **marktmäßig vermietbare Betriebsflächen** (wie Büros) ermöglicht werden.
- Falls solche Wohnungen umgesetzt werden, kommt ein Modell von **mietengedeckelten, eigenmittelfreien Wohnungen** vergleichbar der Wohnbauinitiative zur Anwendung. Dabei soll eine **kostengünstige und VPI-indizierte Mietpreisbindung für zehn Jahre vereinbart werden**, danach kann zu Marktpreisen neuvermietet werden.
- Die Regelung wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart, es werden im Gegensatz zur Wohnbauförderung, keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen. Als angemessenen Nettomietzins schlagen wir derzeit 9,90 Euro (indexiert) vor, dass bei Berücksichtigung des Eigenmittelanteils weitgehend den Mieten der Wohnbauinitiative entspricht.
- Nach Ablauf der zehn Jahre soll der Eigentümer die Möglichkeit haben, über die freierwerdenden Wohnflächen neu zu disponieren.

Maßnahme 6: Prioritäre Behandlung von Innovations- und Nachhaltigkeitsprojekten („Projekte 2040“)

Damit die Vision einer durchmischten Stadt Realität werden kann, werden **nachhaltigere und flexiblere Entscheidungssysteme** bei der Bewilligung und Einreichung von innovativen Bauprojekten benötigt. Wir möchten über das Fachkonzept „Produktive Stadt“ hinaus **„out of the box“** denken. Wie könnten solche vereinfachte und faire Entscheidungswege in der Zukunft also auch in

Wien aussehen? In anderen Ländern und Städten gibt es bereits verschiedene Modelle³.

Gerade die Herausforderung des Klimawandels wird es notwendig machen, dass wir völlig neue Wege gehen, wenn wir den klimaneutralen Stadtumbau bis 2040 schaffen wollen. Das trifft selbstverständlich auch die Flächen für die produktive Stadt. Der Weg dazu sollte vor allem über Anreize geschehen, die besonders innovative klimaschonende Entwicklungen – „Projekte 2040“ – bevorzugen.

Also Pilotprojekt könnte dieses Modell in einer ersten Phase auch nur für Projekte der „Produktiven Stadt“ eingeführt werden und wäre dann beim „Beirat Produktive Stadt“ angesiedelt.

Wir schlagen daher vor:

- **In Wien könnte eine eigene integrierte Planungs- und Baubehörde bzw. Gruppe für solche „Projekte 2040“ geschaffen werden.**
- Projekte 2040 sollten jedenfalls dem vereinfachten Widmungsverfahren unterliegen.
- Auch das Instrument der Umweltverträglichkeitsprüfung könnte in diesem Verfahren integriert werden.
- Vorab würde ein **Bewertungssystem nach Nachhaltigkeitskriterien** festgelegt, um die Anzahl der eingereichten Projekte in einem überschaubaren Rahmen zu halten. Hierbei könnte man sich an internationalen Zertifizierungen orientieren werden (wie z. Bsp.: LEED, BREEAM, Taxonomie etc...).
- **Dieses Gremium wäre befugt, besonders innovative und nachhaltige Bauprojekte in einem relativ kurzen Prozess analog zur Baupolizei vorab zu genehmigen.** Erfolgt keine Mitteilung seitens der Behörde innerhalb einer vereinbarten Frist, kann mit dem Bau des eingereichten Bauprojektes begonnen werden (analog § 70a-Verfahren).
- Dem Gremium würde seitens der Stadt Wien ein spezieller Stellenwert zugeordnet, dadurch würden dessen Anträge prioritär bearbeitet. Da bereits Fachleute innerhalb des Gremiums die eingereichten Projekte auf deren Durchführung und Vereinbarkeit mit den Normen und Gesetzen geprüft haben, stellt der Magistrat nur noch unter Berufung auf die Entscheidung des Gremiums die notwendige Bewilligung aus – ohne langes Prüfverfahren und mit der Auflage, innerhalb von 3 Monaten eine Bauverhandlung durchzuführen.

³ Siehe Anhang: Internationale Beispiele für Bewilligungsverfahren.

Anhang

Internationale Beispiele für Bewilligungsverfahren

Frankreich

Seit 2007 gilt ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben, das statt der vormals 11 Genehmigungs- und 5 verschiedenen Erklärungsverfahren nur 3 Genehmigungs- und 1 Erklärungsverfahren verwenden (vgl. <https://www.qivive.com/de/frankreich-vereinfacht-sein-baurechtliches-genehmigungsverfahren>, November 2021). Nach der ordentlichen Abgabe eines Bauantrages in Frankreich kann nach Ablauf des individuell angegebenen Zeitraumes für die Bewilligung des Bauantrages mit dem Bauen begonnen werden, sobald die Frist verstrichen ist – auch bei Ausbleiben einer offiziellen Baugenehmigung (vgl. <https://www.justlanded.com/deutsch/Frankreich/Artikel/Immobilien/Baugenehmigungen-in-Frankreich>, November 2021).

Großbritannien

In Großbritannien werden für genehmigungspflichtige Bauten sowohl eine (städtebauliche) Plan-Genehmigung als auch eine (konstruktionsbezogene) Baugenehmigung eingeholt. Nämlich sowohl eine Entwicklungsgenehmigung" (Planning Permission), die den Standort als Bauland freigibt, als auch eine Baugenehmigung (Building Permission / Building Permit / Approval under the Building Regulations), mit der die konkrete bauliche Konstruktion genehmigt wird (vgl. <https://www.grin.com/document/33042>, November 2021).

Deutschland

Neben der Einreichung des Bauantrages mit den erforderlichen Bauvorlagen wird auch ein ausgefüllter Erhebungsbogen für die Statistik über die Bautätigkeit eingereicht. Mit dem Bauvorhaben darf erst begonnen werden, wenn sowohl die Baugenehmigung als auch der Baufreigabebeschein, der „Rote Punkt“ vorliegen. Eine Bauabnahme erfolgt nur auf ausdrückliche Anordnung der Behörde (vgl. <https://www.service-bw.de/leistung/-/sbw/Baugenehmigung++Vereinfachtes+Verfahren+beantragen-960-leistung-0>, November 2021).

Wien

Die Art und den Umfang des Bauvorhabens bestimmen die Form der Bewilligung bzw. des Bewilligungsverfahrens, sowie die jeweils notwendigen Dokumente und entstehenden Kosten. Die Baubewilligung ersetzt nicht Bewilligungen, die nach anderen Gesetzen erforderlich sind. In vielen Fällen müssen neben oder auch vor der Baubewilligung weitere Genehmigungen eingeholt werden (vgl. <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/baupolizei/baubewilligung/allgemeinebaubewilligung.html>).