

Hintergrundinfo zum Finanzierungsplan des Alternativkonzeptes „Garten Liebhartstal, die Quelle Ottakrings“ (GLQO)

Im Dezember 2017 haben wir erstmals unser, mit der Bevölkerung entwickeltes Alternativkonzept „Garten Liebhartstal, die Quelle Ottakrings“ (GLQO), für eine Wohnraumschaffung im Einklang mit der Natur und den Menschen präsentiert. Es diente für das Areal 1160 Wien, Gallitzinstraße 1A, 8-16 (eine der größten Einzelbebauungen in Ottakring seit Jahrzehnten) in der Frischluftschneise Wilhelminenberg-Liebharstal im UNESCO Biosphärenpark Wienerwald als Diskussionsgrundlage für die Stadt Wien, die Bauträger und Alteigentümer zur gemeinsamen Erarbeitung einer besseren Gestaltungslösung.

[BI-Pro-Wilhelminenberg-2030-Entwurfskonzept-Garten-Liebhartstal-die-Quelle-Ottakrings-Gallitzinstrae-8-16-V7-Jan-28-2018.pdf](#)
([prowilhelminenberg.at](#))

Mit Hilfe der Oppositionsparteien (Bürgerinitiativen haben keine Parteienstellung und kein Rederecht) wurde das Konzept im Ottakringer Bezirksparlament im Jänner 2018 zur Abstimmung eingebracht (VP, Neos, FP) und mit rot/grüner Mehrheit abgelehnt.

[OTS0140-3-Parteien-Antrag-für-BI-Konzept-Garten-Liebhartstal-Jan-17-2018.pdf](#) ([prowilhelminenberg.at](#))

A) Das zugrundeliegende Finanzierungskonzept stützte sich auf die folgenden Eckpfeiler, welche als Geschäftsgrundlage VOR der Vorlage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans an den Gemeinderat als Voraussetzung für eine Widmungsänderung festgelegt werden:

- i) Der Bezirk Ottakring und die Stadt Wien haben als Widmungsbefugte volle politische Gestaltungshochheit über die Bebauung des Grundstückes
- ii) Prioritärer Nutznießer der Bebauung muss die Bevölkerung sein (Sozialisierung der Umwidmungsgewinne) durch Park und geförderten Wohnbau
- iii) Am imaginären Verhandlungstisch sitzen die Alteigentümer (wollen mit Gewinn verkaufen), die Bauträger (wollen kaufen, bebauen und mit Gewinn verkaufen), die Bürgerinitiative (will die beste Lösung für die Bevölkerung) und der Bezirk mit Umwidmungshoheit
- iv) Zielsetzung der Bürgerinitiative „Pro Wilhelminenberg 2030“: Wohnraumschaffung im Einklang mit der Natur und den Menschen
 - a) nachhaltig & urban, sozial & hochwertig, vernetzt & flexibel, aber redimensioniert („weniger, niedriger, lockerer“)
 - b) Errichtung einer großzügigen Sportanlage (als Ersatz für den ehemaligen „Fuchs-platz“) und Experimentierfläche für botanische Projekte
 - c) kombiniertes Wohnen (in betreuter und sozial geförderter Form mit Eigengärten)
 - d) Ottakringerbach wieder an die Oberfläche bringen
 - e) Zugänglichkeit der Flächen auch außerhalb der Schulzeit
 - f) naturbasiertes Lernen (Urban Gardening/City Farming)
 - g) mit naturnahem Sport und Bewegung neue Grätzel-Standards einer Smart City setzen
- iv) 50 Wohnungen (50% frei-finanziert/50% sozial gefördert)

B) Geplanter Ablauf (in Form eines alle Beteiligten bindenden Vertrages mit gleichzeitiger Durchführung; Preise Stand Dez. 2017):

i) Die Stadt Wien kauft das gesamte Grundstück von den Alteigentümern.

Diese erhalten ca. den doppelten Grundstückspreis (durchschnittlich € 675.-/qm; € 980.-/qm für späteres Bauland, € 400.-/qm für späteren Park), somit einen Teil des Umwidmungsgewinnes.

Aufteilung:

6.615qm Bauland (2.470qm verbaut, 4.115qm Grünland)

7.335qm Park

2.350qm verbleiben bei Grundstückseigentümer L (dann jedoch mit Bauland Widmung BK I, 25% Flächenverdichtung) für sein neues Eigenheim.

Gesamt: 16.300qm

Kaufpreis für die Stadt Wien: € 9.417.080.-

ii) Die Stadt verkauft das Grundstück samt nunmehriger tw. Bauland Widmung (Max. BK II) teurer weiter an die Bauträger (S, B, A) und finanziert damit den Park für die Öffentlichkeit und Kiga.

Verkaufspreis an die Bauträger: € 12.487.500.-

Gewinn aus Verkauf: € 3.070.420.- zur Errichtung des Parks

Die Bauträger können aus Ihren nunmehr umgewidmeten Grundstücken durch klar vorgegebene Verbauung Gewinn ziehen

C) Bauträgerrechnung:

	Baulos (qm)	VP/qm (€)	Umsatz (€)	Grundkosten (€)	Baukosten Wohn (€)	Baukosten Garagen (€)	Gewinn (€)	Marge (%)
Bauträger S:	2.857	6.000	16.656.400	8.000.000	4.752.000	471.000	3.433.400	21
Bauträger B:	2.758	5.150	7.385.600	3.487.500	2.175.000	271.500	1.451.600	22
Bauträger A:	1.000	3.000	3.423.000	1.000.000	1.575.000	157.500	690.500	20
Gesamt	6.615		27.465.000	12.487.500	8.502.000	900.000	5.575.000	20

Zusätzlich zu den € 3.070.420.- wären noch ca. € 1.200.000.- als Ausgleichszahlung für die 58 radikalgerodeten Bäume gekommen nach §4 Abs. 1 Punkt 4 Baumschutzgesetz.

Somit knapp € 4.270.000.- für die Allgemeinheit („Sozialisierung von Umwidmungsgewinnen“) plus Errichtung eines Kindergartens im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

Zu obigen Zahlen existiert eine umfassende, sehr detaillierte und von unabhängigen Bauträgern geprüfte Berechnung in Form eines Excel-Files, welches gerne in einem persönlichen Gespräch mit Vertretern der Bürgerinitiative erörtert werden kann. Grundvoraussetzung: Interessierte bringen Ihre eigenen alternativen Ideen/Vorschläge inkl. geprüfter Berechnung der realistischen Durchführung mit.