



Renovierung läuft. Das historische Kino harret seit 2019 der Wiedereröffnung. Die Renovierung schreitet voran. **Seite 12**

Die Millionengewinne am Khleslplatz

Umwidmungen. Allein durch den Verkauf einer Grünlandfläche lukrierte Immo-Entwickler Rauhs fast 4,5 Millionen Euro – gezahlt hat die Republik wegen eines Schulbaus. Auch die neuen Wohnbauten versprechen satte Erträge.

Von Christian Mayr

Zur richtigen Zeit am richtigen Ort sein, ist im Leben sehr oft hilfreich. Wenn man zur richtigen Zeit weiß, was am richtigen Ort passieren wird, kann man in der Immobilienbranche reich werden. Sehr reich sogar.

Womit wir – wieder einmal – am Meidlinger Khleslplatz wären: Dort poppte vor rund einem Jahr die geplante Umwidmung von Flächen rund um den historischen Dreiecksanger auf. Trotz heftiger Widerstände wurde die euphemistisch „sanfte Nachverdichtung“ genannte Umwidmung in der ersten Schutzzone Wiens von der Stadtregierung durchgezogen. Doch bisher nicht bekannt war, in welchem Ausmaß einzelne Akteure davon profitiert haben.

Wert stieg um das 22-Fache

KURIER-Recherchen bringen nun brisante Details an Tageslicht: Demnach hat Immobilienentwickler Clemens Rauhs, der sich rund um den Khleslplatz rechtzeitig Grundstücke gesichert hatte, exorbitant verdient. Beim Verkauf eines Grundstücks, das eine seiner Firmen zuvor um 200.000 Euro erworben hatte, klingelte die Kasse so richtig. Denn die staatliche Bundesimmobiliengesellschaft (BIG), die die Fläche für einen AHS-Neubau dringend benötigte, blätterte fast 4,5 Millionen Euro hin. Der Wert des 3.045 Quadratmeter großen Grundstücks stieg also in kurzer Zeit um das 22-Fache.

Dem KURIER liegen die Kaufverträge zu den relevanten Immo-Deals am Khleslplatz vor, sodass die Entwicklung punktgenau nachgezeichnet werden kann.

Begonnen hat alles im Jahr 2019: Im April verkaufen sieben Erben zwei Grundstücke an GmbHs des Firmengeflechts von Rauhs. Neben dem in der Schutzzone befindlichen Wohnobjekt **Khleslplatz 8** ist dies die auf den ersten Blick eher unattraktive Grünlandfläche (Widmung Epk/öffentliche Parkanlage) **An den Eisteichen 5**, die direkt neben der U6-Trasse liegt. Die Erben ahnen offenbar nicht, dass diese Brachfläche einmal Goldes wert sein würde – und verabsäumen deshalb, im Kaufvertrag eine Nachbesserungsklausel für den Fall einer späteren „Höherwidmung“ zu verankern.

Denn für einen neuen Gymnasiumsstandort im Süden Wiens gerät die Fläche bald ins Visier des Bundes: Die BIG besaß dort zwar bereits große Grundstücke, hatte aber noch weiteren Bedarf, um auch Sportflächen und Turnsäle schaffen zu können. Laut Anrainern kursierten be-

Historischer Dreiecksanger Khleslplatz : Zwei Wohnobjekte links und rechts der Oswald-Kirche wurden umgewidmet.

Für 200.000 Euro erworben, um fast 4,5 Millionen weiterverkauft: Grünland-Brache an U6-Trasse (u.).



reits 2019 erste konkretere Planungen; offiziell wurde die Schule im Mai 2020 vom Bildungsministerium fixiert.

In der Bevölkerung formierte sich aber Widerstand, weil befürchtet wurde, das benachbarte Stadtwäldchen könnte für die neue AHS „An den Eisteichen“ geopfert werden. Letztlich kam es aber anders: Denn die Turnhalle mit Außensportanlagen am Dach soll nun – via Brücke über die Straße mit dem Schulbau verbunden – auf besagter Brachfläche an der U6 entstehen.

Doch dafür musste die BIG tief in die Tasche greifen: Da das Widmungsverfahren offiziell schon 2021 gestartet wurde, verlangte Rauhs selbstredend Baulandpreise. Davor hatte er das Grundstück von einer GmbH an sich selbst übertragen und machte damit persönlich einen satten Gewinn: Der Vertrag mit der BIG vom Oktober 2023 besichert einen Kaufpreis von 4,463 Millionen Euro (dies entspricht einem Quadratmeterpreis von 1.466 Euro). Da die Widmung zu dem Zeitpunkt noch nicht

„durch“ ist, sichert sich die BIG ab und formuliert eine „aufschiebende Bedingung“: Nur wenn die Fläche bis Ende 2025 tatsächlich für die AHS umgewidmet wird, kommt der Deal auch zustande.

Zittern um Millionendeal

Der Gemeinderat widmete dann zwar wie gewünscht – allerdings mit Verspätung: Denn der KURIER deckte vergangenen Sommer ja einen Formalfehler auf, weshalb der Widmungsantrag neuerlich durch das Plenum musste. Das Zittern um das Millionengeschäft endet schließlich mit dem Beschluss im Rathaus am 24. September 2025.

Es ist freilich nicht das einzige (gute) Geschäft von Rauhs am Khleslplatz – denn er hatte auch das Objekt **Khleslplatz 3** im Sommer 2020 erworben. Diese Liegenschaft sorgte – wie berichtet – erst kürzlich für Aufregung, weil im Hof ein historischer Taubenschlag aus der Zeit der Türkenbelagerung abgerissen worden war; rechtswidrig, wie die Baupolizei feststellte.

Bei dieser Liegenschaft brauchte Rauhs etwas von der BIG – nämlich ein 300 m² großes „Trennstück“ im Garten. Zeitgleich mit dem Schul-Deal zahlte eine Rauhs-Firma für diese Hinterhof-Grünfläche deutlich weniger, als der BIG verrechnet wurde: 165.000 Euro entsprechen nämlich „nur“ 550 Euro/m². Dabei wurde durch die Umwidmung ein Teil dieses „Trennstücks“ zu Bauland (Klasse I), was künftig im Garten bis zu neun Meter hohe Baukörper erlaubt – und damit den Wert der ganzen Liegenschaft enorm steigerte.

Gärten wurden zu Bauland

Letztlich ist Rauhs mit seinem Firmengeflecht der große Profiteur der umstrittenen Khleslplatz-Umwidmung: Denn auch wenn der öffentliche Protest die zunächst beabsichtigte Bauklasse II (zwölf Meter) verhindert hat, sorgt die „sanfte Nachverdichtung“ in den grünen Innenhöfen der Objekte Khleslplatz 3 und 8 für lukrative Wohnraum-Kubaturen. Experten gehen daher von weiteren Millionengewinnen bei entsprechender Entwicklung und Verwertung aus.

Anrainern fordern Aufklärung

Für die Bürgerinitiative „Rettet den Khleslplatz!“ offenbart die ganze Causa gar viele Zufälle, weshalb man von den Behörden dringend Aufklärung verlangt: „Wir erheben keine strafrechtlichen Vorwürfe, aber aufgrund der wirtschaftlichen Dimension ist das alles untersuchungswürdig.“ Eigentlich sei nun eine Bausperre samt Rückwidmung angebracht.

„Ich hatte kein Insiderwissen“

Reaktionen. Wie äußern sich Immo-Investor Clemens Rauhs, die BIG und die MA 21?

Hatte Immo-Investor **Clemens Rauhs** Insiderwissen zum AHS-Bau und ist deshalb günstig zum künftigen Schulgrundstück gekommen? In einem ähnlich gelagerten Fall (bei der Causa Wienwert) steht SPÖ-Berzirksvorsteher Ernst Neuviry ja gerade vor Gericht, weil er bei einem Remisenprojekt der Wiener Linien entsprechende Tipps weitergegeben haben soll.

Rauhs, der bisher zur Khleslplatz-Causa zurückhaltend kommunizierte, äußert sich klipp und klar dazu: „Insiderwissen hatte/habe ich keines. Die BIG ist in Bezug

auf den Ankauf an mich aktiv herangetreten“, schreibt Rauhs an den KURIER. Bereits seit 1971 sei „in dieser Gegend“ eine Schule geplant gewesen. Die gegenständliche Brachfläche an der U6, auf der sich auch ein historischer Schüttkasten befindet, sei bis zum Verkauf auch stets vermietet gewesen.

Betreff seiner Wohnobjekte am Khleslplatz schließt er eine „Gefälligkeitswidmung“ kategorisch aus: „Diese Form der innerstädtischen Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe einer U-Bahn Station ist stadtplanerisch wohl sinnvoll.“ Die alten Ge-

bäude sollen nun gerettet und modernisiert werden; konkrete Zahlen über Investitionen oder Erträge nennt Rauhs freilich nicht.

Auch die **Bundesimmobiliengesellschaft** (BIG) will keine Aussagen zur Höhe der Grundstückspreise oder Baukosten für die neue Schule treffen. Nur so viel: Mit der Absage der Teil-Verbauung des Stadtwäldchens sei man vor der Entscheidung gestanden, entweder die Sportflächen unterirdisch oder auf dem benachbarten Privatgrundstück zu realisieren. „Die oberirdische Errichtung der Turnsäle ist

für das Gesamtprojekt substantiell kosteneffizienter als die unterirdische Turnsaalvariante“, beteuert die BIG. Übrigens habe es bereits „ab 2015 konkrete Überlegungen“ für die AHS „An den Eisteichen“ gegeben, die nun 2029 eröffnet werden soll.

Auch die Wiener Flächenwidmungsabteilung **MA 21** weist etwaige Verdächtigungen zu „illegalen Absprachen“ entschieden zurück. Bemerkenswert ist die Antwort auf die Frage, wann es den ersten Kontakt mit Investor Rauhs gegeben habe: „Detaillierte Aufzeichnungen wurden dazu nicht geführt.“