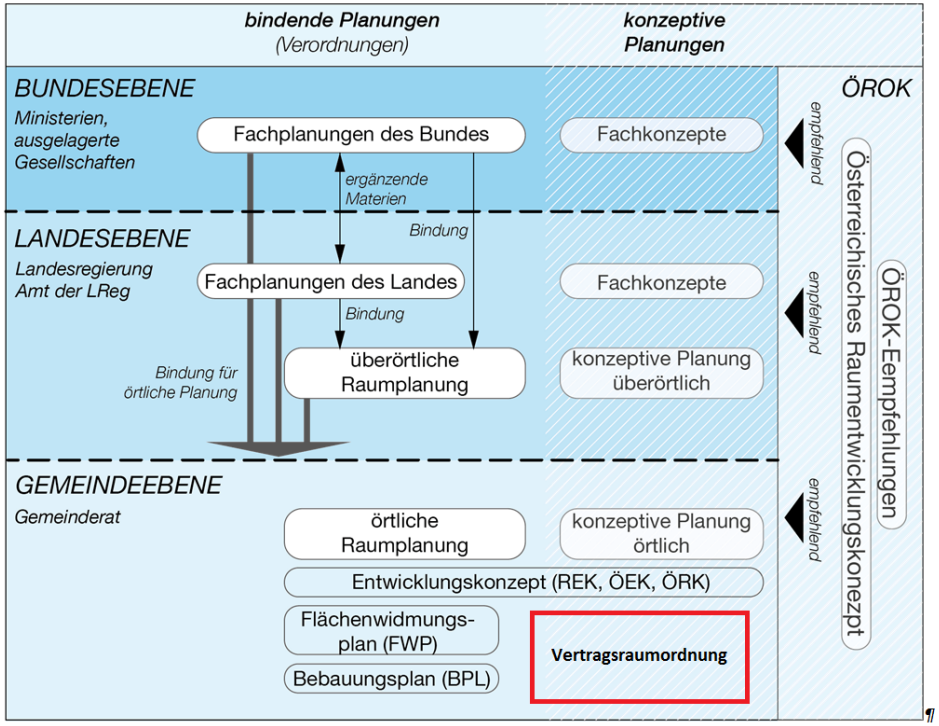
Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung
Bodenpolitik und Bodenmanagement
raum boden

Urban Move Online-Symposium 11.01.2021

Rechtliche Herausforderungen beim Einsatz von Mobilitätsverträgen in Österreich

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Kurt Weninger, Bakk. techn.

Vertragsraumordnung

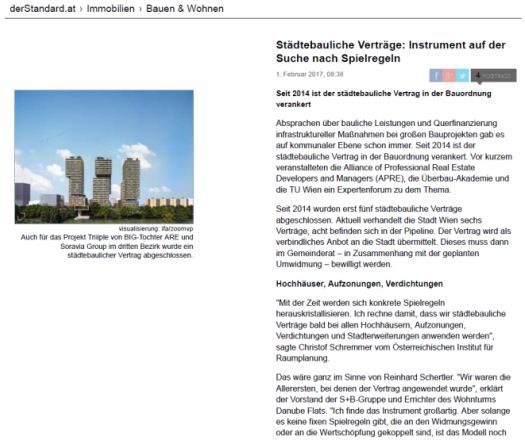


Quelle: Schindelegger, Kanonier, eigene Darstellung

- Privatrechtliche Vereinbarungen in allen Ländern als **wichtige Ergänzung des Planungsinstrumentariums und der Umsetzung**
- Mobilitätsverträge per se in ROG nicht definiert (keine Legaldefinition),
- Sowohl die Rechtsform (zivilrechtliche Vereinbarungen), die inhaltliche Ausrichtung (Mobilitätssteuerung), der Detailliertheitsgrad sowie der Umsetzungszeitraum (bis nach Projektrealisierung) weichen – teilweise – von der klassischen hoheitlichen Planungssystematik aber auch der ursprünglichen Vertragsraumordnung ab

Vertragsraumordnung – Anwendungsbereich

- **Einsatzbereich** ist auf Eigentümer **beschränkt**, die zu Gegenleistungen bereit sind
  - Grundeigentümer muss Anreiz zum Vertragsabschluss haben
- Vor allem wirkungsvoll
  - bei der **Neuausweisung von Bauland** wirkungsvoll
  - Auch bei **Verbesserung der Nutzungs- oder Baumöglichkeiten** durch den Bebauungsplan
  - Eigentümer hat **keinen Rechtsanspruch**
  - Planungsermessen sollte (noch) vorhanden sein
- **Geringe Möglichkeiten** im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens
  - Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung
- Verträge sind mit **jedem einzelnen Grundeigentümer** auszuhandeln und abzuschließen
  - Beträchtlicher Ressourcenaufwand, Eigentümerwechsel,
  - Fehlende Transparenz, Unterschiede in den Ländern


derStandard.at › Immobilien › Bauen & Wohnen

Städtebauliche Verträge: Instrument auf der Suche nach Spielregeln

1. Februar 2017, 08:38

Seit 2014 ist der städtebauliche Vertrag in der Bauordnung verankert

Absprachen über bauliche Leistungen und Querfinanzierung infrastruktureller Maßnahmen bei großen Bauprojekten gab es auf kommunaler Ebene schon immer. Seit 2014 ist der städtebauliche Vertrag in der Bauordnung verankert. Vor kurzem veranstalteten die Alliance of Professional Real Estate Developers and Managers (APRE), die Überbau-Akademie und die TU Wien ein Expertenforum zu dem Thema.

Seit 2014 wurden erst fünf städtebauliche Verträge abgeschlossen. Aktuell verhandelt die Stadt Wien sechs Verträge, acht befinden sich in der Pipeline. Der Vertrag wird als verbindliches Anbot an die Stadt übermittelt. Dieses muss dann im Gemeinderat – in Zusammenhang mit der geplanten Umwidmung – bewilligt werden.

Hochhäuser, Aufzonungen, Verdichtungen

"Mit der Zeit werden sich konkrete Spielregeln herauskristallisieren. Ich rechne damit, dass wir städtebauliche Verträge bald bei allen Hochhäusern, Aufzonungen, Verdichtungen und Stadterweiterungen anwenden werden", sagte Christof Schremmer vom Österreichischen Institut für Raumplanung.

Das wäre ganz im Sinne von Reinhard Schertler. "Wir waren die Allerersten, bei denen der Vertrag angewendet wurde", erklärt der Vorstand der S+B-Gruppe und Errichter des Wohnturms Danube Flats. "Ich finde das Instrument großartig. Aber solange es keine fixen Spielregeln gibt, die an den Widmungsgewinn oder an die Wertschöpfung gekoppelt sind, ist das Modell noch

visualisierung: ifa/zoomvp
Auch für das Projekt Triiple von BIG-Tochter ARE und Soravia Group im dritten Bezirk wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Vertragsraumordnung - Legalitätsprinzip

(Art. 18 Abs. 1 B-VG)

- Hoheitliche Planungen erfordern **gesetzlichen Grundlagen**
- Privatrechtliches Handeln „**innerhalb der Schranken**“ der Gesetze
  - **Gesetzliche Vorherbestimmtheit** auch bei privatrechtlichen Bestimmungen – eingeschränkt – erforderlich
  - Rücksichtnahme auf die
    - die Interessen aller Gemeindebürger sowie
    - auf das eigentumsrechtlich geschützte Individualinteresse des Grundstückeigentümers erforderlich.
- Keine vertraglichen Vereinbarungen über Regelungen, die im öffentlichen Recht vorzunehmen sind (**Kein Ersatz der hoheitlichen Planung**)
- **Raumordnungsrechtliche Bestimmungen** geben den inhaltlichen Rahmen vor:
  - Zielbestimmungen in den ROG → sehr unterschiedlich
  - Aufzählung der möglichen Vertragsinhalte im ROG → kaum konkrete Vorgaben

Rechtlicher Voraussetzungen für Vertragsraumordnung

- **Koppelungsverbote von Hoheits- und Privatrechtsverwaltung:**
  - Vereinbarungen dürfen wohl Grundlage aber keine zwingende Voraussetzung für die Erlassung bzw. Änderung von Raumordnungsplänen sein
  - Umwidmung selbst kann nicht Teil zivilrechtlicher Vereinbarungen sein
  - Vertragsinhalte, welche hoheitliche Bestimmungen und Vorschriften verändern, sind unzulässig
- **Gleichbehandlungsgebot und Verhältnismäßigkeit**
  - Beim Abschluss und bei der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung und Verhältnismäßigkeit zu wahren
  - Die Gemeinde darf nur Differenzierungen in den Festlegungen vornehmen, die sich sachlich rechtfertigen lassen. Kleinräumige Differenzierungen sind auch für die Vertragsraumordnung eine besondere Herausforderung.
- **Fakultative Vertragsraumordnung**
  - Obligatorische Vertragsraumordnung ist unzulässig

Mobilitätsverträge In der Praxis

- Regelungen vielfältig hinsichtlich
  - Konkretheit der Maßnahmen
  - Zuordnung der Maßnahmen (privatrechtlich vs. hoheitliche)
    - z.B. Stellplätze
  - Art der Maßnahmen (baulich / organisatorisch /förderungsbezogen)
  - Umsetzungszeitpunkt (im Rahmen der Projektumsetzung, tw. weit in der Zukunft)
  - Umsetzungsdauer
  - Öffentlichem Interesse der Maßnahmen

→ Fachliche Begründung durch Mobilitätskonzept

Anknüpfungspunkt Verfahren / Kontrolle

- Einbindung in die Verfahren/Zuständigkeiten tw. unklar
- Kontrolle der Einhaltung der Vertragsbedingungen
  - Eher einfach: Bauliche Maßnahmen im Bauverfahren
  - Komplizierter: Maßnahmen die erst nach Abschluß des Bauprojektes laufen
  - Qualitätskontrolle / Evaluation der Wirksamkeit
- Adaptions / Änderungsbedarf - Vertragsdeterminierung
  - Insbesb. bei Maßnahmen die erst sehr spät (im Betrieb) beginnen
  - Auch bei Maßnahmen, die nicht funktionieren (angenommen werden)
- Sanktionierung bei Nicht-Einhaltung
  - In der Praxis gewisse Klagsunwilligkeit

Beobachtungen

- Gemeinden/Städten wollen das Instrument nutzen – trotz der Hemmnisse, da ein Vorteil gesehen wird
  - Einfachere Verhandlungsoptionen (willige VertragspartnerInnen)
  - Wunsch zur “schlüsselfertigen” Lösung
  - Vieles in Verträgen geregelt, das sonst öffentliches Recht wäre (Verordnung bzw. Bebauungsplan)
  - Einfachere Sanktionierung (falls eingefordert?)

- Herausforderungen
  - Zu viele / inkorrekte Vertragsinhalte (kaum Judikatur)
  - Flexibilität - Änderungsmöglichkeiten /-notwendigkeiten
  - Umsetzung / Kontrolle – Behörde / Verfahren
  - Andockung an hoheitliche Planung