11. Juni 2018

Städtebauliche Verträge in Wien

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Gesetzliche Grundlage: § 1a der Bauordnung für Wien (BO für Wien), mit der Novelle LGBl. für Wien Nr. 25/2014 geschaffen (siehe Beilage)

-> „Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten":

Zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur.

Verschiedene Vertragstypen möglich, jedoch keine Zulässigkeit von Gewinnausgleichs- bzw. Gewinnabschöpfungsverträgen!

Gleichbehandlung der (möglichen) Vertragspartner: unterschiedliche Behandlung ausschließlich aufgrund unterschiedlicher tatsächlicher Verhältnisse (insbesondere Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, bisherige oder künftige Verwendung und dgl.)

Wahrung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragspartner: Insbesondere kein Abhängigmachen der Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom Abschluss einer solchen Vereinbarung („Koppelungsverbot").

Aus dem Koppelungsverbot folgt: Die Gemeinde kann nicht vertraglich zu einer bestimmten Planungsentscheidung verpflichtet werden, und man kann die Planungsentscheidung nicht (nur) vom Abschluss eines Vertrages abhängig machen.
-> Vertragliche Regelung: Widmung ist aufschiebende Bedingung für das Wirksamwerden der Leistungspflichten

Schriftliche Vereinbarungen mit Mindestinhalt:
Vertragspartner
Bezeichnung u. Ausmaß der betr. Grundflächen
Leistungspflichten Vertragspartner
Erfüllungsfristen der vereinbarten Leistungen
Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung
Kostentragung (für Vertragsabschluss)

Verpflichtende Rechtsnachfolgeregelung: Bei Weitergabe der betreffenden Grundflächen müssen die vereinbarten Leistungspflichten auf die Rechtsnachfolger überbunden werden, es ist auch die Überbindungspflicht zu überbinden. Rechtsnachfolger: = auch Dritte mit längerfristigen Nutzungsrechten wie Bau- oder Bestandrechten. Praxis: Sonderregelung für Rechtsnachfolge im Fall von Wohnungseigentum (sachlich begründet).

2. Ablauf

Interne Abstimmungen über ein Stadtentwicklungsvorhaben ergeben, dass möglicherweise der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erforderlich und zweckmäßig sein könnte.

Info an den möglichen Vertragspartner, dass und mit welchem Inhalt ein Vertrag zweckmäßig wäre. Der Vertragspartner erklärt sich grundsätzlich dazu bereit, Gespräche starten. Grundeigentümer erstellt ersten Vertragsentwurf, Verhandlungen durch die fachlich zuständigen Dienststellen. Vertragsentwurf vom Vertragspartner unterfertigt. Allfällige Genehmigungen verschiedener Gremien (Abteilungsleiter, Gemeinderatsauschuss, Gemeinderat) nach den Wertgrenzen der WStV (dieser Vertragsabschluss muss zeitlich vor - oder zumindest gleichzeitig – mit der Beschlussfassung betreffend den Flächenwidmungs- und Bebaungsplan erfolgen). Vertragsunterfertigung seitens der Stadt Wien.

3. Bisherige Erfahrungen

Die seit 2015 verhandelten und abgeschlossenen Verträge (insgesamt handelt es sich um derzeit rund 30 Verträge, von denen die Hälfte unterfertigt und somit abgeschlossen ist) stehen meist in Zusammenhang mit größeren Stadtentwicklungsprojekten und den dafür benötigten Infrastruktur-einrichtungen. Vorwiegend handelt es sich um Projekte zur Schaffung von Wohnraum, allerdings sind das eine oder andere Mal auch betriebliche Entwicklungen betroffen.

Es wurden/werden vereinbart:

- Sicherstellung von Planungsqualitäten, die sich aus den abgeführten Wettbewerben und sonstigen vorbereitenden Verfahren (Bürgerbeteiligung!) ergeben und nicht im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geregelt werden können.
- Sicherstellung eines bestimmten Anteils an sozialem (leistbarem) Wohnraum. Wenn das gesamte Wohnprojekt mittels Wohnbauförderung umgesetzt werden soll, ist Rücksicht zu nehmen auf die Begrenzung der förderbaren Kosten gemäß WWFSG.
- Schaffung von bzw. Kostentragung für
    - technische Infrastruktur wie zB Erschließungs- und Sammelstraßen samt ihren Einrichtungen sowie Gestaltung öffentlicher Räume
    - Schaffung von bzw. Kostenbeteiligung an der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten und (Pflicht)Schulerweiterungen.
    - Schaffung sowie Verbesserung (bzw. Kostenbeteiligung bei der Schaffung) von „grüner" Infrastruktur: öffentliche oder zumindest öffentlich zugängliche Grünflächen (Servitutseinräumung).
    - Vereinbarungen, wonach Grundübertragungen und Servitutseinräumungen an die Stadt Wien in Zusammenhang mit der erforderlichen Infrastruktur unentgeltlich oder zu symbolischen Entgelten erfolgen.

Keine „nachträgliche" Kostentragung für bereits vorhandene Infrastruktur!

Diskussionsthema sind auch immer die diversen Sicherstellungsmittel, vor allem Vertragsstrafen (Fristen!) und Bankgarantien.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung:
Dr. Daniela Strassl, MBA
Bereichsleiterin für Immobilienstrategie, Infrastrukturbedarfe
Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Bauten und Technik, Stadtbaudirektion
1, Rathaus, Stiege 5, Halbstock
Tel. +43 1 4000 82721
daniela.strassl@wien.gv.at

Kundmachungsorgan

LGBl. Nr. 11/1930 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 25/2014

Inkrafttretensdatum

16.07.2014

Maßnahmen der Gemeinde als Trägerin von Privatrechten

§ 1a. (1) Die Gemeinde ist berechtigt als Trägerin von Privatrechten zur Unterstützung der Verwirklichung der im § 1 Abs. 2 genannten Planungsziele, insbesondere zur Vorsorge ausreichender Flächen für den erforderlichen Wohnraum und für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art, sowie über die Beteiligung der Grundeigentümer an den der Gemeinde durch die Festsetzung von Grundflächen als Bauland erwachsenden Kosten der Infrastruktur privatrechtliche Vereinbarungen abzuschließen.

(2) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung der Vereinbarungen ist die Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Eine unterschiedliche Behandlung von Vertragspartnern darf ihre Grundlage ausschließlich in unterschiedlichen tatsächlichen Verhältnissen wie insbesondere der Größe und Lage der betroffenen Grundflächen, deren bisheriger oder künftiger Verwendung und dgl. haben.

(3) Beim Abschluss und der inhaltlichen Gestaltung von Vereinbarungen sind die verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte der Vertragspartner der Gemeinde zu wahren. Insbesondere darf die Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden.

(4) Die Inhalte der Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten. Sie haben jedenfalls zu beinhalten:

a) die Bezeichnung der Vertragspartner;
b) die Bezeichnung der Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, sowie deren Flächenausmaß;
c) die Festlegung der Leistungspflichten, zu deren Übernahme sich die Vertragspartner verpflichten;
d) die Fristen, innerhalb derer die vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten zu erfüllen sind;
e) die Mittel zur Sicherstellung der Erfüllung der vereinbarungsgemäßen Leistungspflichten;
f) die Regelung der Tragung der mit dem Abschluss der Vereinbarungen verbundenen Kosten.

(5) In den Vereinbarungen ist für den Fall der Weitergabe jener Grundflächen, auf die sich die Vereinbarungen beziehen, durch die Vertragspartner der Gemeinde an Dritte sicherzustellen, dass die von den Vertragspartnern übernommenen Leistungspflichten auf deren Rechtsnachfolger überbunden werden. Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte erwerben.

Bundesland
Wien

Kurztitel
Bauordnung für Wien

Kundmachungsorgan
LGBl. Nr. 11/1930 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 25/2014

§/Artikel/Anlage
§ 1

Inkrafttretensdatum
01.06.2015

Text

1. Teil
Stadtplanung
Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

§ 1. (1) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne dienen der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Sie sind Verordnungen. Ihre Festsetzung und Abänderung sowie die zusammenfassende Erklärung, wie Umwelterwägungen, insbesondere der Umweltbericht (§ 2 Abs. 1c), die Stellungnahmen zu Umweltauswirkungen sowie die Ergebnisse von Konsultationen nach § 2 Abs. 3a, berücksichtigt wurden, beschließt der Gemeinderat. Jede Beschlussfassung ist im Amtsblatt der Stadt Wien kundzumachen. Danach kann jedermann gegen Ersatz der Vervielfältigungskosten die Ausfolgung der Beschlüsse und der dazugehörigen Planbeilagen sowie weiters gegebenenfalls der Erklärung über die Berücksichtigung der Umwelterwägungen verlangen.

(2) Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist insbesondere auf folgende Ziele Bedacht zu nehmen:

1. Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und der Ansprüche der Bevölkerung an ein zeitgemäßes Wohnen;
2. Vorsorge für die erforderlichen Flächen für Arbeits- und Produktionsstätten des Gewerbes, der Industrie und zur Erbringung von Dienstleistungen jeder Art unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Entwicklung, auf räumlich funktionelle Nahebeziehungen und die zeitgemäßen Bedürfnisse der Bevölkerung;
3. angemessene Vielfalt und Ausgewogenheit der Nutzungen unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten und Zusammenhänge;
4. Erhaltung, beziehungsweise Herbeiführung von Umweltbedingungen, die gesunde Lebensgrundlagen, insbesondere für Wohnen, Arbeit und Freizeit, sichern, und Schaffung von Voraussetzungen für einen möglichst sparsamen und ökologisch verträglichen Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Grund und Boden;
5. größtmöglicher Schutz vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche;
6. Vorsorge für der Erholung dienende Grün- und Wasserflächen, insbesondere des Wald- und Wiesengürtels, und Erhaltung solcher Flächen, wie des Praters, der Lobau und der Alten Donau;
7. Erhaltung des Wienerwaldes;
8. Vorsorge für zeitgemäße Verkehrsflächen zur Befriedigung des Verkehrsbedürfnisses der Bevölkerung und der Wirtschaft;
9. Vorsorge für zeitgemäße Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere in bezug auf Wasser, Energie und Abfall;
10. Vorsorge für Flächen zur Gewinnung von Rohstoffen;

11. Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Stellung Wiens als Bundeshauptstadt, als Standort internationaler Einrichtungen und Organisationen, als Konferenz- und Wirtschaftsstandort sowie Sicherstellung der zeitgemäßen Rahmenbedingungen für den Fremdenverkehr;
12. Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung;
13. Vorsorge für angemessene, der Land- und Forstwirtschaft dienende Grundflächen;
14. Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind;
15. Berücksichtigung der Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens.

(3) Bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne ist auf Planungen und auf Maßnahmen des Bundes, anderer Länder sowie der benachbarten Gemeinden Bedacht zu nehmen.

(4) Die Gemeinde hat die Auswirkungen der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne zu überwachen, soweit im Rahmen der Umweltprüfung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt wurden. Abänderungen dürfen nur aus wichtigen Rücksichten vorgenommen werden. Diese liegen insbesondere vor, wenn bedeutende Gründe, vor allem auf Grund der Bevölkerungsentwicklung oder von Änderungen der natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, für eine Abänderung sprechen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf eine nunmehr andere Bewertung einzelner Ziele, auf die bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne Bedacht zu nehmen ist.

(5) Von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4.7.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates fallen, müssen Erholungsgebiete, Gartensiedlungsgebiete, Wohngebiete, gemischte Baugebiete mit Ausnahme der Betriebsbaugebiete, Parkschutzgebiete, der Wald- und Wiesengürtel und Grundflächen für öffentliche Zwecke sowie Bauwerke, die öffentlichen Zwecken dienen, soweit entfernt sein, dass ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und zur Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt gewahrt bleibt. Ein solcher Schutzabstand muss auch zu Verkehrsbändern gewahrt werden, soweit dies auf Grund der Erhebungen gemäß § 2 Abs. 1 möglich und zweckmäßig ist.