

Factsheet – Städtebaulicher Vertrag

Ziele

- Unterstützung bei der Errichtung von öffentlicher Infrastruktur und der Umsetzung von Planungszielen durch Grundeigentümer*innen
- Effektivere Nutzung von Bestandsflächen in Hinblick auf städtebauliche Veränderungen (Bedarf an Wohnraum wächst, Klimawandelanpassung, knappes öffentliches Budget, etc.)

Wie funktioniert das Modell?

Städtebauliche Verträge wurden mit der Novelle LGBl Nr. 25/2014 der Wiener Bauordnung gesetzlich verankert. Es handelt sich um einen privatrechtlichen Vertrag zwischen Stadt und Grundeigentümer*innen zur Neuwidmung oder Widmungsänderung. Der städtebauliche Vertrag ermöglicht der Stadt gezielt auf private Projekte Einfluss nehmen zu können und Bauvorhaben mit öffentlichen Planungszielen zu verschneiden. Private Vertragspartner*innen setzen Infrastrukturmaßnahmen um, die der Öffentlichkeit zugutekommen und tragen die dafür anfallenden Kosten. Im Gegenzug ändert die Stadt den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zur Umsetzung des Immobilienprojekts. Die Bauordnung der Stadt Wien ermöglicht einen verhältnismäßig großen Gestaltungsspielraum für den Vertragsinhalt (vgl. DIEBÄCKER 2019, 8). Um den Mehrwert für die Öffentlichkeit zu gewährleisten, waren bisher folgende Maßnahmen Teil städtebaulicher Verträge (ebd.):

- Straßenbauprojekte
- Errichtung von Rad- und Fußverkehrsanlagen
- Gestaltung von öffentlichen Freiflächen
- Beiträge zur Einrichtung von Bildungseinrichtungen.

Welche rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen sind erforderlich?

- Gemeinderatsbeschluss
- „Koppelungsverbot“: „[Die] Festsetzung oder Abänderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes [darf] nicht vom Abschluss einer solchen Vereinbarung abhängig gemacht werden“ (§1a Abs.3 der BO für Wien); In der Planungspraxis kann jedoch die Erstellung eines städtebaulichen Vertrags auf Basis einer Widmungsänderung erfolgen (DIEBÄCKER 2019: 9).
- Festhalten folgender vertraglicher Mindestinhalte (§1a Abs. 4 der BO für Wien):
 - Bezeichnung der Vertragspartner*innen
 - Bezeichnung der Grundflächen
 - Festlegung der Leistungspflichten
 - Fristen zur Erfüllung der Leistungspflichten
 - Mittel zur Sicherstellung der Leistungspflichten
 - Regelung der Tragung der anfallenden Kosten

Beispiel

Zwischen den Jahren 2015 und 2030 wurden in Wien 49 städtebauliche Verträge im Rahmen von 40 Projekten abgeschlossen (Brack 2019: 121). Für die bisherige Praxis in Wien lässt sich feststellen, dass es hinsichtlich der abgeschlossenen Verträge nur in einem Fall zu einer Veröffentlichung gekommen ist. Dieser Vertrag betrifft das Areal Heumarkt und sieht eine Reihe von Infrastrukturmaßnahmen vor, die von den Projektentwicklern umzusetzen sind. Gleichzeitig gab es eine Reihe weiterer städtebaulicher Verträge, die zwar nicht veröffentlicht aber deren Inhalte bekannt gemacht wurden (vgl. WIEGAND 2018, 8). Beispielsweise:

- „Trillple“ (ARE Development und Soravia)
- „Danube Flats“ (S+B Gruppe und Soravia)
- „MGC Plaza“ (Ariel Muzicants MGC Immobiliengruppe)

Risiken und Chancen

(+) Grundeigentümer*innen werden an Planungs- und Infrastrukturkosten beteiligt

(+) Stadt kann Einfluss auf private Bauprojekte nehmen (Festlegung von Leistungspflichten)

(+) Stadt kann von entstehendem Planwertgewinn profitieren

(-) Kooperation mit privaten Vertragspartner*innen durch deren finanzielle Beteiligung notwendig (Privatisierungstendenz: erhöhte Regulierungshoheit des öffentlichen Raums durch private Hand)

(-) Keine verlässlichen Rahmenbedingungen (Zeit- und Kostenabschätzung schwierig, Leistungspflichten werden erst in den Verhandlungen konkret, Rechtsvorgaben unkonkret)

(-) Geringe Transparenz, üblicherweise keine Vertragseinsicht durch die Öffentlichkeit

Literatur

BRACK, C. (2021): *Widmungsgewinne bei städtischen Großprojekten im Umfeld städtebaulicher Verträge. Eine Darstellung anhand des Hochhausprojekts TRIIIPLE*. Diplomarbeit.

Online verfügbar unter: [https://repositum.tu-](https://repositum.tu-wien.at/bitstream/20.500.12708/17903/1/Brack%20Christian%20-%202021%20-%20Widmungsgewinne%20bei%20staedtigen%20Grossprojekten%20im...pdf)

[wien.at/bitstream/20.500.12708/17903/1/Brack%20Christian%20-%202021%20-%20Widmungsgewinne%20bei%20staedtigen%20Grossprojekten%20im...pdf](https://repositum.tu-wien.at/bitstream/20.500.12708/17903/1/Brack%20Christian%20-%202021%20-%20Widmungsgewinne%20bei%20staedtigen%20Grossprojekten%20im...pdf) [02.09.2022].

DIEBÄCKER, T. (2019): *Städtebauliche Verträge und öffentliche Räume*. In: Der öffentliche Sektor – The public sector, Vol. 45 (2), 2019. S. 7-20.

Online verfügbar unter: <https://oes.tuwien.ac.at/article/524/galley/524/view/>

STADTRECHNUNGSHOF WIEN (2017): *Prüfung des Vollzuges des § 1a Bauordnung für Wien Städtebauliche Verträge Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 22. Dezember 2017*.

Online verfügbar unter: <https://stadtrechnungshof.wien.at/berichte/2019/lang/01-01-StRH-SFR-2-18.pdf> [02.09.2022]

WIEGAND, D. (2018): *Optimierungsvorschläge für die Praxis Städtebaulicher Verträge in Wien*. TU Wien.

Online verfügbar unter: https://ipre.at/wp-content/uploads/2018/12/20180927_TUWIEN_Optimierung_St%C3%A4dtebaulicher_Vetr%C3%A4ge_final.pdf [22.09.2022].