

## Städtebauliche Verträge und die Novelle der Bauordnung in Wien – Teil II

Veröffentlicht am 25. Juli 2018 / Interviewserie in 3 Teilen mit Alexander Ghezzeo

<http://ghezzeo.at/staedtebauliche-vertraege-in-wien-2/>



Im zweiten Teil der Kurzserie über städtebauliche Verträge erzählt

***Evelyn Susanne Ernst-Kirchmayr über ihre Erwartungen an die Novelle der Bauordnung 2018 mit besonderen Fokus auf die städtebaulichen Verträge.***

### Was sind Ihre Erwartungen an die Bauordnungsnovelle 2018?

Auf das Risiko hin, dass ich mich damit ziemlich in die Nesseln setze:

Zuerst ein Blick zurück: wir hatten 2017 durchaus hohe Erwartungen, dass mit der angekündigten nächsten Novelle der Wiener Bauordnung einige der grundsätzlichen Problematiken im Zusammenhang mit Städtebaulichen Verträgen gelöst werden, und ich meine damit nicht die in Allerwärtsmedien aufgegriffenen Empörungen à la „da wäre mehr drin gewesen“ sondern in Expertenkreisen diskutierte grundsätzliche Fragestellungen, wie beispielsweise jene nach Transparenz zu den Kriterien, nach denen für Liegenschaften Städtebauliche Verträge überhaupt zu verhandeln sind, oder eben nicht.

Neben finanziellen sind ja auch zeitliche Kriterien bis zur Entscheidung „ist (nicht) zu verhandeln“ gleichwohl entscheidend für das Entwicklungspotential wie mögliche Nutzungs“inhalte“, die der Projektwerber mit der Gemeinde zu verhandeln hat, privatrechtlich, also gleichberechtigt, wurden und werden diese mitunter recht zäh verhandelt da sie aus Sicht der Projektwerber die Projektcharakteristik durchaus einschneidend verändern würden oder verändert haben.

Meine Erwartungen sind also, nicht nur für die Projektentwicklung sondern insbesondere auch für die vorgängige allenfalls auch bei Gericht als sachkundig anerkannte Liegenschaftsbewertung zumindest Anhaltspunkte, anhand welcher Liegenschafts- oder Projektkriterien ein privatrechtlicher Vertrag auszuschließen oder einzukalkulieren ist.

Nicht zuletzt im Sinne der Gleichbehandlung, die schließlich auch ein EU-rechtlicher Grundsatz nicht nur für Verträgen ist: letztendlich schwingt das Damoklesschwert, dass ein Liegenschafts(ver)käufer Rechtsmittel ergreift, weil er eine Liegenschaft (nicht) gekauft hätte, wenn er gewusst hätte, dass ein Städtebaulicher Vertrag (nicht) erforderlich ist.

Lassen Sie es mich etwas diplomatischer ausdrücken mit „wenn ich 3 Wünsche für die Novelle in spe frei hätte“ dann ist

mein Wunsch **Nr. 1: ist die Konkretisierung der Gretchenfrage, ob ein Städtebaulicher Vertrag zu verhandeln ist**, ganz grundsätzlich: ja – möglicherweise i.S. von Bekanntgabe weiterer Projektinhalte – nein.

Mein Wunsch **Nr. 2: Konkretisierung der Prozesse** insbesondere der Entscheidungsfristen

Mein Wunsch **Nr. 3: Maximalwerte der angemessenen Kosten**

Vermeintlich habe ich Ihre Frage bisher mit einer Themenverfehlung beantwortet, denn da der Entwurf zur Novelle ja bereits seit April in Begutachtung ist zielt Ihre Frage wohl eher daraufhin, ob Erwartungen im vorliegenden Entwurf erfüllt werden – dieser ist aber seit der Pressekonferenz zur Novellierung im April 2018 weiterhin nur in interner Begutachtung bzw. Überarbeitung und (noch) nicht in öffentlicher Begutachtung.

Und da betreffend Städtebauliche Verträge aus dem Entwurf zur aktuellen WBO-Novelle bislang keine Details veröffentlicht wurden, beruht jede Diskussion zu diesem Thema auf Gerüchten, zu denen zumindest derzeit noch jede Äußerung unseriöse Spekulation wäre.

Dass allerdings einige andere ausgewählte Inhalte des aktuellen WBO-Entwurfes sehr wohl in der Pressekonferenz im vergangenen April vorgestellt wurden, mag ein Zeichen für die gesetzgebende Zurückhaltung für dieses Thema sein, muss es aber nicht.

-----

In Teil III schauen wir ins internationale Umfeld. Wo gibt es interessante Beispiele?

Bei der **9. GBB Green & Blue Building Conference am 14.11.2018** wird dieses Thema weiter vertieft werden.