Planen Sie noch oder verhandeln Sie schon?

Städtebauliche Verträge in Wien

Planer*innentag 6. und 7. November 2025, TU Wien

Stadt Wien
Stadtteilplanung
und Flächenwidmung
Innen-Südwest

Instrumente der Qualitätssicherung

Qualitätssicherung bei Stadtentwicklungsprojekten in Wien

Planungsphase

- Bebauungsstudien in Varianten
- Kooperative Planungsverfahren
- Städtebauliche Wettbewerbe (anonym, geladen, dialogorientiert)

Sicherstellung der Qualitäten

- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Qualitätenhandbücher und -kataloge
- Bauträgerwettbewerbe
- Qualitätsbeiräte
- **§ 1a Verträge nach Bauordnung**

Realisierungsphase

- Qualitätsbeiräte
- Baurechtsverträge
- Stadtteilmanagement

Was wird wo festgeschrieben?

Prinzipien

- Inhaltliche Vorgaben, die öffentlich rechtlich durch den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geregelt werden können, sollen jedenfalls Teil dieses Plans sein
- Absicherung durch zivilrechtliche Verträge (SBV) mit Sanktionsmöglichkeiten
- Grundsätzliche und konkrete Qualitäten in den Qualitätenhandbüchern und Baufeldkatalogen

Städtebauliche Verträge in Wien

Rechtliche Grundlagen

Städtebauliche Verträge

§ 1 a Bauordnung für Wien

- Seit 2014 in der Bauordnung verankert
- zur Unterstützung der **Verwirklichung** der in der Bauordnung dargestellten **Planungsziele** (ausreichend Flächen für Wohnraum usw.)
- Regelungen über die Tragung von **Infrastrukturkosten** beziehungsweise die **Sicherung städtebaulicher Qualitäten** bei erwachsenden Kosten von Infrastrukturen bei der Festsetzung von Bauland (Kostenbeiträge)
- Überlassung von Grundflächen im Projektgebiet an die Stadt (öff. Grünflächen, Bildungseinrichtungen,…)
- Herstellung von technischer, sozialer oder grüner Infrastruktur

Städtebauliche Verträge

§ 1 a Bauordnung für Wien

- Qualitätenkatalog und Qualitätssicherungsgremium als Teil des § 1a Vertrages
- Sicherstellung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten
- Gleichbehandlung der Vertragspartner*innen
- Koppelungsverbot

Städtebauliche Verträge

Transparenz

Rückwirkende Veröffentlichung aller städtebaulichen Verträge seit Mai 2025:

https://www.wien.gv.at/verwaltung/veroeffentlichte-staedtebauliche-vertraege

- Bis dato wurden 63 Verträge in Wien abgeschlossen
- 9 unter Federführung der MA 21
- mehr als 20 von der Stadtteilplanung mitunterzeichnet

IMMO-KOLUMNE: REALITÄTEN

Transparenz gewinnt: Stadt veröffentlicht bisher geheime Verträge

Sie regeln, was im öffentlichen Raum geschieht: städtebauliche Verträge. Unserem Autor ist es mitunter zu verdanken, dass sie nun öffentlich sind. Er freut sich zu Recht

Kolumne / Martin Putschögl

31. Jänner 2025, 09:33

17 Postings | Später lesen

Es ist ein großer Erfolg, der mich sehr freut: Fast drei Jahre nach unserer ersten Anfrage um Einsichtnahme in die geheim gehaltenen städtebaulichen Verträge der Stadt Wien wurden sie nun vor wenigen Tagen im Volltext veröffentlicht. Dazwischen lagen mehrere Runden mit Anfragen und abschlägigen Bescheiden, ein Urteil des Landesverwaltungsgerichts Wien und schließlich, im Oktober, ein Spruch des Verwaltungsgerichtshofs: Die Einsichtnahme war dem STANDARD zu Unrecht verweigert worden.

Jetzt kann man sich also im Detail ansehen, was bei Großprojekten wie Danubeflats, Triiiple, Gallitzinstraße oder Oberes Hausfeld mit den

Städtebauliche Verträge in Wien

Sicherstellungen

Sicherung architektonischer Qualitäten

Lt. Hochhauskonzept ist eine Qualitätssicherung mit rechtlichen Sicherstellungen als Grundprinzip für alle Beteiligten vorgeschrieben

Donau City

Monte Laa

Städtebauliche Verträge

Sicherstellung der vertraglichen Verpflichtungen bzw.
Sanktionsmöglichkeiten

- Vertrags oder Konventionalstrafen (mit zeitlichem Verzug)
- Bauverbote
- Erfüllungsgarantien (Bankgarantie)
- Haftungsausschluss bei Rückwidmung
- Haftung allfälliger Rechtsnachfolger, Überbindungspflichten
- Fristen zur Erfüllung der Leistungspflicht
- **Qualitätenhandbücher (Anhang zum SBV)**
- **Grundbücherliche Sicherstellung**

https://www.ra-tirol.at/fachbeitraege/detail/zur-sicherstellung-von-pflichtteilsanspruechen-schutzberechtigter-personen/

./. Anhang

- Inhaltliche Schwerpunkte sind Ergebnis des Planungsprozesses
- Umfassen bauplatzübergreifende Festlegungen (wie Aussagen zu Städtebau und Architektur, Grün- und Freiraum; öffentlicher Raum, Mobilität und Verkehr, Ökologie/Energie)
- Werden meist von den Bauträger*innen in enger Kooperation mit MA 21 erstellt
- Sind die Grundlage für die Beurteilung von etwaigen Änderungen im Planungsprozess (Plan B bei gleichen Qualitätsanforderungen?)
- Sind die Grundlage für die Bewertung der Ergebnisse des Planungsprozesses zur Entlassung der Bauträger*innen aus dem städtebaulichen Vertrag

Qualitätsbeirat

Aufgaben

- Expert*innengremium (Externe, Magistrat)
- Begleitet die Entwicklung von ausgewählten Stadtquartieren von der ersten Planung bis zur Umsetzung
- Fokus sind die einzelnen Projekte (gefördert, freifinanziert)
- Insbesondere die Begutachtung quartiersübergreifender Lösungen (z.B. öffentlicher Raum)
- Bewertung von Abweichungen – ohne dass hierfür der städtebauliche Vertrag geändert werden müßte
- in einem dialogorientierten Prozess werden Projekte aufeinander abgestimmt und anhand der im Qualitätenhandbuch festgelegten Qualitäten bewertet und empfohlen
- Finanziert durch die Bauträger bzw. Grundeigentümer*innen
- Verbindlichkeit der Empfehlungen unterschiedlich

Quelle: Wohnfonds

Prozess und Verantwortlichkeiten bei Städtebaulichen Verträgen

Bei Erstellung und Umsetzung

Städtebauliche Verträge

Multiple Verantwortlichkeiten in der Stadt Wien

Aufgaben: Stabsstelle Infrastrukturbedarfe und Immobilien in der Stadtbaudirektion (SII)

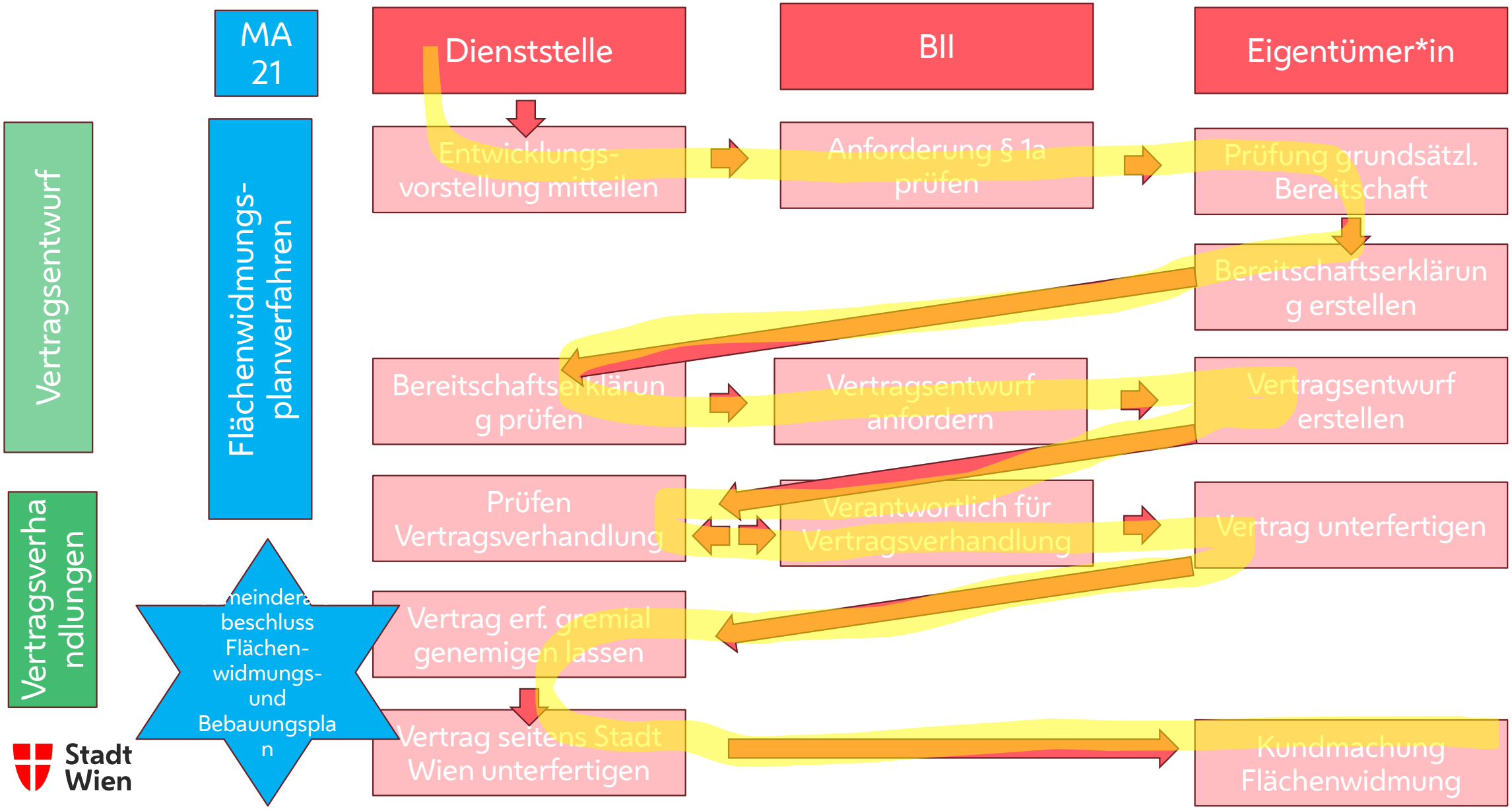
- Koordinationsstelle
- Unterstützung der berührten Dienststellen zur magistratsinternen Abstimmung hinsichtlich des Abschlusses eines SBV
- Verhandlungsführung
- Prüfung der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen

Aufgaben Stadtteilplanung: (bei Federführung)

- Anstoß und mögliche planerische vertragliche Inhalte
- Mitwirkung an der Definition der Vertragsinhalte die Stadtteilplanung betreffend
- Prüfung und Begleitung im Zuge des Vertragsentwurfs
- Detailausführung und Abschluss Verträge (inkl. Unterschrift)
- Allfällige Prüfung der Leistungserfüllung der Vertragsinhalte insb. hinsichtlich städtebaulicher Qualitätsziele
- Beiziehung verantwortlicher Dienststellen für andere Vertragsinhalte (Kostenbeiträge, Bauleistung)
- Einfordern von Erfüllungsgarantien
- Einfordern von Nachweisen der Leistungserfüllung
- Zurückstellung von Erfüllungsgarantien nach Leistungserfüllung

Städtebauliche Verträge

Schnittstelle Hoheitsplanung – privatrechtliche Vereinbarungen



Stadt Wien

Beispiele von Städtebaulichen Verträgen

Spallartgasse (2018)

- Mindestanteil geförderter Wohnbau
- Ausgestaltung Freiflächen und unentgeltliche Übertragung an die Stadt Wien
- Errichtung eines Kindergartens
- Errichtung und Betrieb einer Durchwegung inkl. Betreuung und Beleuchtung
- Maßnahmen außerhalb des Areals: Investitionen zur Verkehrsberuhigung einer angrenzenden Straße
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes
- Finanzierung eines Qualitätsbeirates
- Fristen: 7 Jahre ab Baubeginnsanzeige bzw. mit Fertigstellungsanzeigen

<u>Rechtliche Sicherstellungen:</u>

- Bei zeitlichem Verzug Leistung von Vertragsstrafen je angefangener Woche (z.B. 10.000 €, Höchstbetrag 120.000 €)
- Erfüllungsgarantie („Mindestsicherungsbetrag“)

https://www.bwm.at/de/projects/spallartgasse/

Ikea Westbahnhof (2019)

- Bauliche Errichtung des Projektes unter Berücksichtigung der erwünschten städtebaulichen Qualität durch Verwirklichung der prägenden Merkmale vom Siegerprojekt aus dem Architekturwettbewerb.

- Gestaltung einer Geschäftszeile mit mehreren Lokalen an der Mariahilfer Straße mit einer Verkaufsfläche von mind. 490 m^2, allerdings mit Arkaden verbreiterten Gehsteig

- Die allgemeine Begehbarkeit des Daches und der dortige Aufenthalt während der Geschäftszeiten des IKEA-Einrichtungshauses ohne Konsumzwang

- Planung und Errichtung einer Radverkehrsanlage gemäß den Vorgaben der zuständigen Fachdienststellen bis zu einem Höchstbetrag von 275.000 m^2

- Kostenbeitrag zur Umgestaltung Grünfläche von max. 150.000 m2

<u>Rechtliche Sicherstellungen:</u>

- Dienstbarkeits- und Reallastvertrag für Servitut
- Garantieerklärung von Ikea

Hochhaus „Timber Marina Tower“ (2024)

- Planung und Errichtung eines Straßenbauprojekts (Neugestaltung eines Platzes)
- Planung und Errichtung von öffentlich zugänglichen Fahrradabstellplätzen
- Schaffung eines öffentlich nutzbaren Freiraums
- Erstellung eines Energiekonzepts in Abstimmung mit Stadt Wien
- Beitrag zur Errichtung eines „Mobility Points“
- Kostenbeitrag für eine künftige Parkanlage
- Einsetzung eines Qualitätssicherungsgremiums
- Verpflichtung zur vertragskonformen Errichtung der äußerlichen architektonischen Gestaltungselemente im Grundbuch (!)
- Fristen: bis zur letzten Fertigstellungsanzeige, längstens bis Dezember 2035

<u>Rechtliche Sicherstellungen:</u>

- Erstmals grundbücherliche Sicherstellung durch eine im Grundbuch auf Antrag der Stadt Wien ersichtlich gemachte Dienstbarkeit
- Leistung von Vertragsstrafen
- Erfüllungsgarantie („Mindestsicherungsbetrag“)

Hoffmann-Janz ZT / UBM

DI Angelika Winkler, MA 21 A
Stadtteilplanung und Flächenwidmung

angelika.winkler@wien.gv.at
+43 1 4000 88121

Stadt Wien

Stadtteilplanung
und Flächenwidmung
Innen-Südwest