FALCH
Raumplanung
Raumwirtschaft

Vertragsraumordnung in der Praxis

Ziviltechniker:innen berichten aus der Praxis in unterschiedlichen Bundesländern
Oberösterreich / **Vorarlberg** / Burgenland / Kärnten / **Tirol** / Steiermark / Niederösterreich

PlanerInnentag, am 06. November 2025

Vertragsraumordnung in der Praxis in Vorarlberg und Tirol

Inhalte

Vertragsraumordnung in der Praxis in Vorarlberg und Tirol

- ↳ Rechtliche Grundlagen in den Bundesländern
- ↳ Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte in den Bundesländern
- ↳ Werden Rechtsanwälte / Notare eingebunden?
- ↳ Werden Verträge kontrolliert?
- ↳ Was verlangt das Land?
- ↳ Wo sind die Herausforderungen?

Rechtliche Grundlagen in Vorarlberg und Tirol

Rechtliche Grundlagen in den Bundesländern

Öffentlich rechtlicher Rahmen

TIROL

Tiroler Raumordnungsgesetz

VORARLBERG

Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Es gilt der Grundsatz:

Öffentlich rechtliche Instrumente **VOR** privatrechtlichen Instrumenten

Rechtliche Grundlagen in den Bundesländern

Vorarlberg

§ 38a RPG – Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Privatwirtschaftliche Maßnahmen
Die Gemeinde kann, wenn dies (...) **zur Erreichung der Raumplanungsziele** (...) erforderlich ist, auch geeignete **privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen**; solche Maßnahmen bedürfen eines Beschlusses der Gemeindevertretung. Die Regelungen über hoheitliche Maßnahmen der Raumplanung (...) bleiben unberührt.

Tirol

§ 33 TROG - Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

Maßnahmen der Gemeinden als Träger von Privatrechten
Die Gemeinde kann zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, (...) Verträge mit Grundeigentümern abschließen. Die Gemeinde hat beim Abschluss von Verträgen sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, gleich zu behandeln.

Rechtliche Grundlagen in den Bundesländern
- zum Nachlesen

Vorarlberg - § 38a RPG - Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

§ 38a*)

(1) Die Gemeinde kann, wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, auch geeignete privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen; solche Maßnahmen bedürfen eines Beschlusses der Gemeindevertretung. Die Regelungen über hoheitliche Maßnahmen der Raumplanung nach diesem Hauptstück bleiben unberührt.

(2) Als privatwirtschaftliche Maßnahmen nach Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:

a) Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen;

b) Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten, um für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen und Flächen, die Zwecken des Gemeinbedarfs, einschließlich jenem des gemeinnützigen Wohnbaus, dienen, vorzusorgen;

c) Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen.

(3) In Vereinbarungen nach Abs. 2 können, um die Erfüllung der übernommenen Leistungspflichten zu gewährleisten, geeignete Sicherungsmittel vorgesehen werden. Weiters kann festgelegt werden, dass die Leistungspflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden sind.

(4) Die Gemeinde hat beim Abschluss und der Gestaltung von Vereinbarungen nach Abs. 2 und 3 die Interessen nach § 3 abzuwägen und auf eine Gleichbehandlung der in Betracht kommenden Grundeigentümer zu achten.

(5) Durch Verordnung der Landesregierung können unter Bedachtnahme auf die Raumplanungsziele nach § 2 und unter Abwägung der Interessen nach § 3 nähere Regelungen über die zulässige inhaltliche Gestaltung der Vereinbarungen nach Abs. 2 bis 4 festgelegt werden. Die Landesregierung hat jedenfalls durch Verordnung festzulegen, welche Voraussetzungen Vereinbarungen nach Abs. 2 lit. a erfüllen müssen, um als Vereinbarung nach § 12 Abs. 4 lit. a und b sowie Abs. 5 zu gelten.

Rechtliche Grundlagen in den Bundesländern
- zum Nachlesen

Tirol - § 33 TROG - Tiroler Raumordnungsgesetz 2022

§ 33

Maßnahmen der Gemeinden als Träger von Privatrechten

(1) Die Gemeinden haben als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche und industrielle Zwecke, anzustreben. Insbesondere dürfen Investitionen und Förderungsmaßnahmen der Gemeinden nur im Einklang mit den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept erfolgen.

(2) Die Gemeinde kann zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung, insbesondere jenes nach § 27 Abs. 2 lit. d, und gegebenenfalls auch der Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente Verträge mit Grundeigentümern abschließen. Die Gemeinde hat beim Abschluss von Verträgen sämtliche Grundeigentümer, soweit diese sich in einer vergleichbaren räumlichen Lage befinden, gleich zu behandeln.

(3) Verträge nach Abs. 2 können insbesondere folgende Verpflichtungen des Grundeigentümers vorsehen:

a) die jeweiligen Grundflächen innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Verwendung zuzuführen, insbesondere zu bebauen,

b) die Grundflächen

1. der Gemeinde oder dem Tiroler Bodenfonds (§ 103) für bestimmte Zwecke, insbesondere für den geförderten Wohnbau, für die Ansiedelung von Betrieben, für die Schaffung von infrastrukturellen Einrichtungen oder für die verkehrsmäßige Erschließung baulicher Entwicklungsbereiche,

2. den als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen für Zwecke des geförderten Wohnbaus und der Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen im Sinn des § 7 Abs. 3 Z 4 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes – WGG, BGBl. Nr. 139/1979, zuletzt geändert durch das Gesetz BGBl. I Nr. 176/2023,

3. den im alleinigen Eigentum von Gemeinden stehenden Unternehmen, soweit deren Unternehmenszweck auf Tätigkeiten im Sinn der Z2 gerichtet ist, für die dort angeführten Zwecke

4. zu überlassen.

(4) Die Überlassung der Grundflächen im Sinn des Abs. 3 lit. b hat zum Verkehrswert zu erfolgen. Bei Grundflächen, die dem geförderten Wohnbau dienen sollen, ist auch auf § 14 Abs. 2 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991, LGBl. Nr. 55/1991, in der jeweils geltenden Fassung Bedacht zu nehmen. In solchen Verträgen ist weiters vorzusehen, dass die Weiterveräußerung durch die in Abs. 3 lit. b genannten Rechtsträger jedenfalls innerhalb von zehn Jahren höchstens zu jenem Preis erfolgen darf, der dem seinerzeitigen Grundpreis zuzüglich einer allfälligen indexmäßigen Aufwertung und allfälliger Aufwendungen, insbesondere für die Erschließung, entspricht. Dies ist auch für den Fall weiterer Erwerbsvorgänge während dieses Zeitraumes sicherzustellen.

(5) Verträge nach Abs. 2 können weiters insbesondere vorsehen:

a) die Festlegung einer Obergrenze für die Höhe zulässiger Verkaufspreise, bei Wohnbauten unter Bedachtnahme auf § 6 Abs. 1 lit. a des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991,

b) die Einräumung von Vergabe- und Zustimmungsrechten zugunsten der Gemeinde,

c) die Einräumung von Vorkaufsrechten und Optionen zugunsten

1. der Gemeinde oder des Tiroler Bodenfonds sowie

2. für Zwecke des geförderten Wohnbaus und der Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen im Sinn des § 7 Abs. 3 Z 4 WGG zugunsten der in Abs. 3 lit. b Z 2 und 3 genannten Rechtsträger,

jeweils unter Bedachtnahme auf § 6 Abs. 1 lit. a des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991 und unter sinngemäßer Anwendung von Abs. 4 zweiter und dritter Satz,

d) die Festlegung einer Mindestarbeitsplatzdichte bei betrieblichen Nutzungen,

e) die Festlegung einer Obergrenze für die Höhe zulässiger Mietzinse oder

f) die Verpflichtung zur Begründung von Hauptwohnsitzen.

(6) Die Einhaltung der Verträge nach Abs. 2 ist auf geeignete Weise sicherzustellen. Zu diesem Zweck können insbesondere vereinbart werden:

a) die Überbindung der Vertragsinhalte auf Rechtsnachfolger,

b) die dingliche Absicherung der Rechte und Pflichten nach den Abs. 3 und 5,

c) Auskunftspflichten der Grundeigentümer bzw. Betreiber von auf den Grundflächen errichteten baulichen Anlagen,

d) Kontroll- und Einsichtsrechte der Gemeinde in Unterlagen der Grundeigentümer bzw. Betreiber von auf den Grundflächen errichteten baulichen Anlagen sowie

e) Vertragsstrafen.

(7) Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes dürfen nicht ausschließlich vom Abschluss von Verträgen nach Abs. 2 abhängig gemacht und nur nach Maßgabe des Abs. 8 erster Satz mit ihrem Abschluss verknüpft werden.

(8) Können von der Gemeinde im Rahmen ihres Planungsermessens erwogene, insbesondere von den betroffenen Grundeigentümern vorgeschlagene Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes trotz Erfüllung der sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen nur dann in Übereinstimmung mit sämtlichen maßgebenden Zielen der örtlichen Raumordnung bzw. Festlegungen übergeordneter Planungsinstrumente der Gemeinde gebracht werden, wenn ergänzend Verträge nach Abs. 2 mit den betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen werden, so dürfen diese Festlegungen nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass vor der Beschlussfassung darüber entsprechende Verträge zustande gekommen sind. Besteht zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern Einvernehmen über die im Hinblick auf den Vertragszweck notwendigen und angemessenen Inhalte eines solchen Vertrages, so ist die Gemeinde zum Vertragsabschluss verpflichtet. Die entsprechenden Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes, des Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes dürfen einem solchen Vertrag nicht widersprechen.

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte in Vorarlberg und Tirol

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Modell I - nach Musterverträgen

Mobilisierung / Bebauungspflicht

Infrastrukturbeiträge

Modell II - Projektsicherungsverträge

Konkrete Projekte werden in ...

Qualität – städtebaulich / architektonisch / öffentlicher Raum / etc.

Quantität – Dichte / Projektumfang / Größe / öffentlicher Raum / etc.

Nutzung – Erdgeschoßzone / gewerbliche Beherbergung / soziale Infrastruktur / Öffnungszeiten / etc.

Zeitplan – Umsetzung / Fertigstellung / etc.

... abgesichert

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Grundsätze

- Öffentlich rechtliche Instrumente VOR privatrechtlichen Instrumenten

- Privatrechtliche Vereinbarungen dann, wenn eine Bebauung / Nutzung angestrebt wird, welche von den bestehenden öffentlich rechtlichen Festlegungen nicht ausreichend bestimmt ist

- Die privatrechtliche Vereinbarung sichert bestimmte Maßnahmen und Qualitäten, um die Erreichung von Planungszielen zu gewährleisten und wird formal Teil der Grundlagenforschung zur Änderung der öffentlich rechtlichen Planungsinstrumente

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Grundsätze

- Die privatrechtliche Vereinbarung wird im Rahmen der Grundlagenforschung zur Entscheidungsgrundlage für Planungsmaßnahmen

- Eine Bindung / Zusage für bestimmte öffentlich rechtliche Festlegungen entsteht daraus nicht!

- Die privatrechtlich zu sichernden Maßnahmen und Qualitäten sind KEIN Forderungskatalog der Raumplanung, sondern Angebote und Vorschläge der Projektwerber an die öffentlichen Planungsträger zur Erreichung der Raumplanungsziele!

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Prozess - städtebauliche Verhandlung

Verhandelt wird über Möglichkeiten der Zielerreichung / nicht über die Ziele (!)

- Formulierung des städtebaulichen Zielkataloges / Rahmenfestlegungen für Projekt bzw. Projektgebiet durch den öffentlichen Planungsträger

- Weitere Projektentwicklung auf Basis der städtebaulichen Rahmenbedingungen und / oder iterative Planung mit Raumplaner, Beirat, Ausschuss, etc.

- Abschluss eines Projektsicherungsvertrages, insbesondere mit Darstellung der Zielerreichung und dem einseitigen Angebot auf Projektumsetzung in bestimmter Qualität >> daraus entsteht keine Planungsverpflichtung der öffentlichen Hand (!)

- Erarbeitung der öffentlich rechtlichen Planungsinstrumente / Projektsicherung als Teil der Grundlagenforschung

- Entscheidung über Änderung der Planungsinstrumente (i.d.R. Flächenwidmung / Bebauungsplanung) durch Gemeinde

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Wesentliche Bestandteile von Projektsicherungsverträgen

- Darstellung der Planungsziele
- Projektbeschreibung i.d.R. mittels Projektmappe (Plan und Beschreibung)
- Projektrealisierung als Vorschlag des Projektbetreibers
- Vertragliche Hauptpflichten, insb. Verpflichtung zur Projektrealisierung
- Klarstellung, dass kein Anspruch auf Änderung der öffentlichen Planungsinstrumente besteht
- Aufschiebende / Auflösende Bedingungen (z.B. Änderung der Planungsinstumente)
- Sicherungsmittel
- Fristen
- Allg. Vertragsbestandteile (z.B. Haftungen / Kosten / etc.)

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Sicherungsmittel

- Grundbücherlich sichergestellt
- Ohne Eintragung im Grundbuch

Grundbuch ist Pflicht!

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Grundbücherlich sichergestellt

- Vorkaufsrecht
  - zugunsten Gemeinde; tw. mit Recht auf Weitergabe
  - insb. i.v.m. der Absicherung von bestimmten Nutzungen (z.B. Wohnen / gewerbliche Beherbergung)
  - i.d.R. zeitlich beschränkt (z.B. 20 Jahre) [Beachte: OGH 21.11.2023, 10 Ob 25/23h]

- Optionsrecht
  - zugunsten Gemeinde; tw. mit Recht auf Weitergabe
  - insb. i.v.m. der Absicherung von bestimmten Nutzungen (z.B. Wohnen / gewerbliche Beherbergung)
  - i.d.R. zeitlich beschränkt (z.B. 20 Jahre) [Beachte: OGH 21.11.2023, 10 Ob 25/23h]

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Grundbücherlich sichergestellt

- Dienstbarkeiten
  - zugunsten Gemeinde; tw. mit Recht auf Weitergabe
  - insb. i.v.m. der Duldung von Nutzungen (z.B. Wegverbindungen / Bepflanzungen / etc.)
  - i.d.R. zeitlich nicht beschränkt

- Qualifiziertes Bauverbot (als Sonderform der Dienstbarkeit)
  - beschränktes Bauverbot / ausgenommen ein bestimmtes Projekt (z.B. Innsbruck)
  - wird i.d.R. nach Realisierung des Projektes wieder gelöscht
  - dauerhafte Beschränkung z.B. i.Z.m. max. Baudichten oder Bauhöhen

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Grundbücherlich sichergestellt

- Hypothek
  - als Besicherung von Vertragsstrafen
  - Rangordnung wichtig (im ersten Rang)
- Reallasten – nicht mehr in Verwendung!
  - Bauherstellung
  - Erhaltung

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Ohne Eintragung im Grundbuch

- Veräußerungsverbot (obligatorisch)
  - zugunsten Gemeinde; tw. mit bestimmten Ausnahmen (z.B. konzerninterne Weitergabe)
  - insb. i.v.m. der Absicherung von bestimmten Nutzungen (z.B. Wohnen / gewerbliche Beherbergung)
  - i.d.R. zeitlich beschränkt (z.B. 20 Jahre) [Beachte: OGH 21.11.2023, 10 Ob 25/23h]

- Vertragsstrafe
  - bei Vertragsverletzung insb. auch Fristverletzung
  - Anreiz zur Vertragszuhaltung / keine Ersatzleistung
  - Bemessung – [Angemessenheit > < Wirkung] – oft schwierig

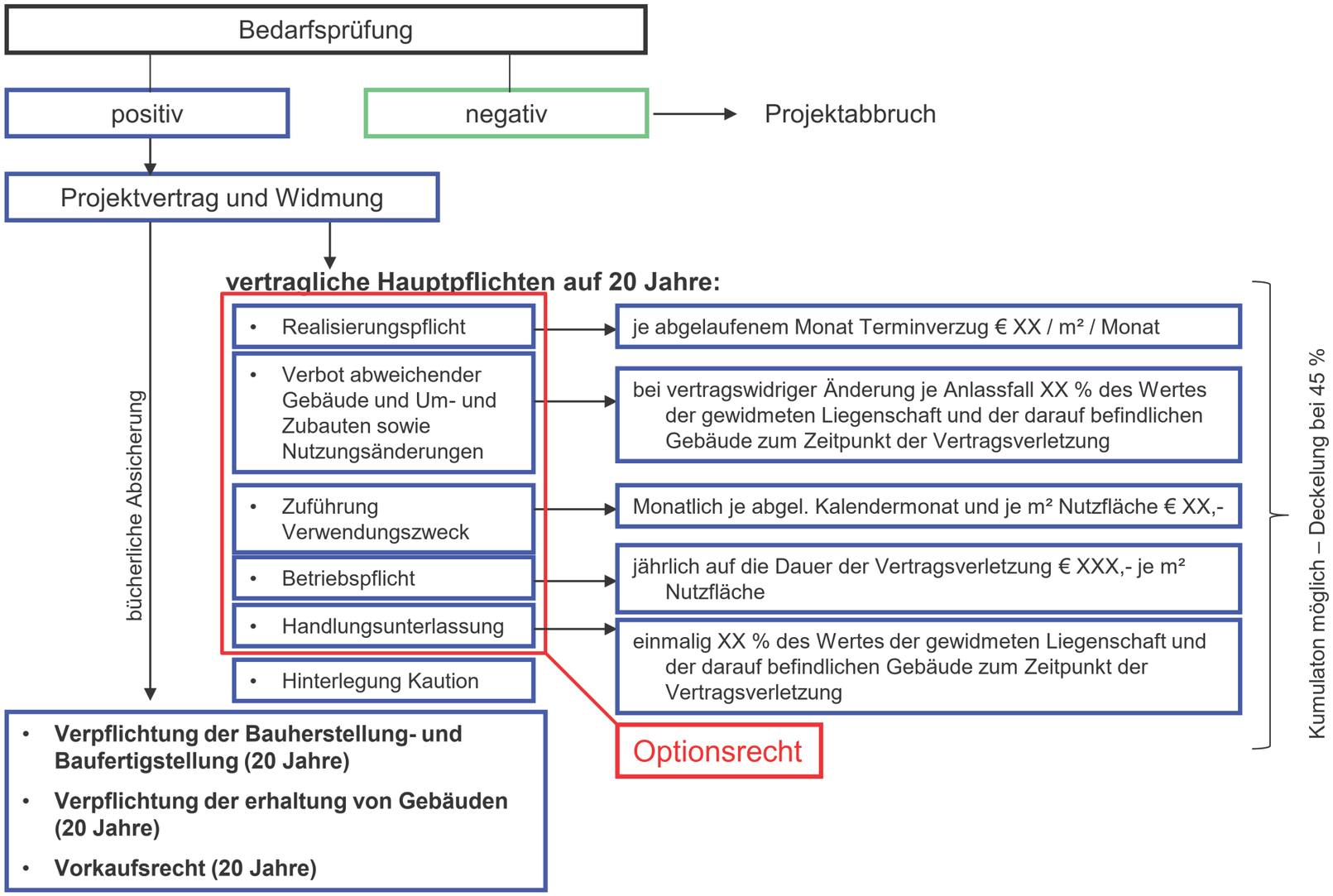
Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Ohne Eintragung im Grundbuch

- Kaution
  - i.V.m. Vertragsstrafe
  - als Bankgarantie / Barhinterlegung / Hypothek (siehe oben)

Praxis in den Gemeinden & Spezifische Inhalte

Beispiel für Projektsicherung aus Vorarlberg



Werden Rechtsanwälte / Notare eingebunden?

Werden Rechtsanwälte / Notare eingebunden?

Lassen Sie Ihren Raumplaner keinen Vertrag machen!
und
Lassen Sie Ihren Anwalt oder Juristen keine Raumplanung machen!

- Inhalte und Sicherungsanforderungen sind Aufgabe der Raumplanung
- Vertragserrichtung ist Aufgabe von Juristen
- Abbildung im Grundbuch ist Pflicht (Notar) – v.a. wegen Publizitätswirkung

Werden Verträge kontrolliert?

Werden Verträge kontrolliert?

Die Frage ist unzulässig! - Selbstanzeige ist die Alternative.

Es obliegt den Organen der Gemeinde (Bürgermeister / Gemeindevertretung / Ausschüsse / Gemeindeamt), Beschlüsse zu vollziehen. Zu beachten sind Dienstrecht / Disziplinarrecht / Aufsichts- und Gebarungsrecht / Organ- und Amtshaftung / in besonderen Fällen auch Strafrechtliche Fragen.

Was verlangt das Land?

Was verlangt das Land?

Vorarlberg

Verträge mit Bebauungsverpflichtung wenn Widmung ohne Befristung

Projektsicherungsverträge werden akzeptiert

Tirol

Wenn für die Erreichung der Raumordnungsziele erforderlich >> dann erforderlich für die aufsichtsbehördliche Genehmigung.

Große Toleranz für starke Raumordnungsverträge

Wo sind die Herausforderungen?

Wo sind die Herausforderungen?

Vertragsraumordnung ist ein mächtiges Instrument

Richtige vertragliche Instrumente finden, die an der richtigen Stelle wirken

Balance zwischen Sicherung raumplanerischer Interessen und Ziele einerseits und nötigen Spielräumen für Investition und Investor

Durchsetzung der Sicherungsinstrumente

Dauerhafte bzw. langfristige Sicherung von bestimmten Nutzungen

Danke für die Aufmerksamkeit!

FALCH Raumplanung Raumwirtschaft
DI Andreas Falch Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung · Ziviltechniker staatlich befugt und beeidet
Bruggfeldstraße 23 · 6500 Landeck · Austria · Telefon: +43 (0)50 63320 · office@falch.at · www.falch.at