Städtebauliche Verträge in der Stadt Graz – Praxisbeispiele und Erfahrungen

Eva Schalk

Stadtbaudirektion, Stadt Graz

Planer:innentag 2025

Vertragsraumordnung

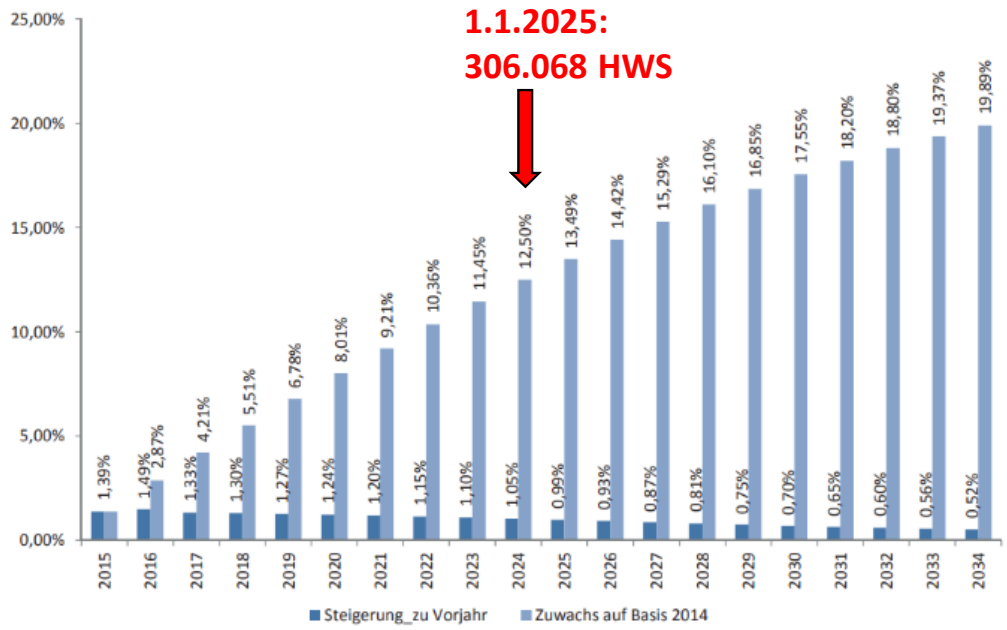
7. November 2025

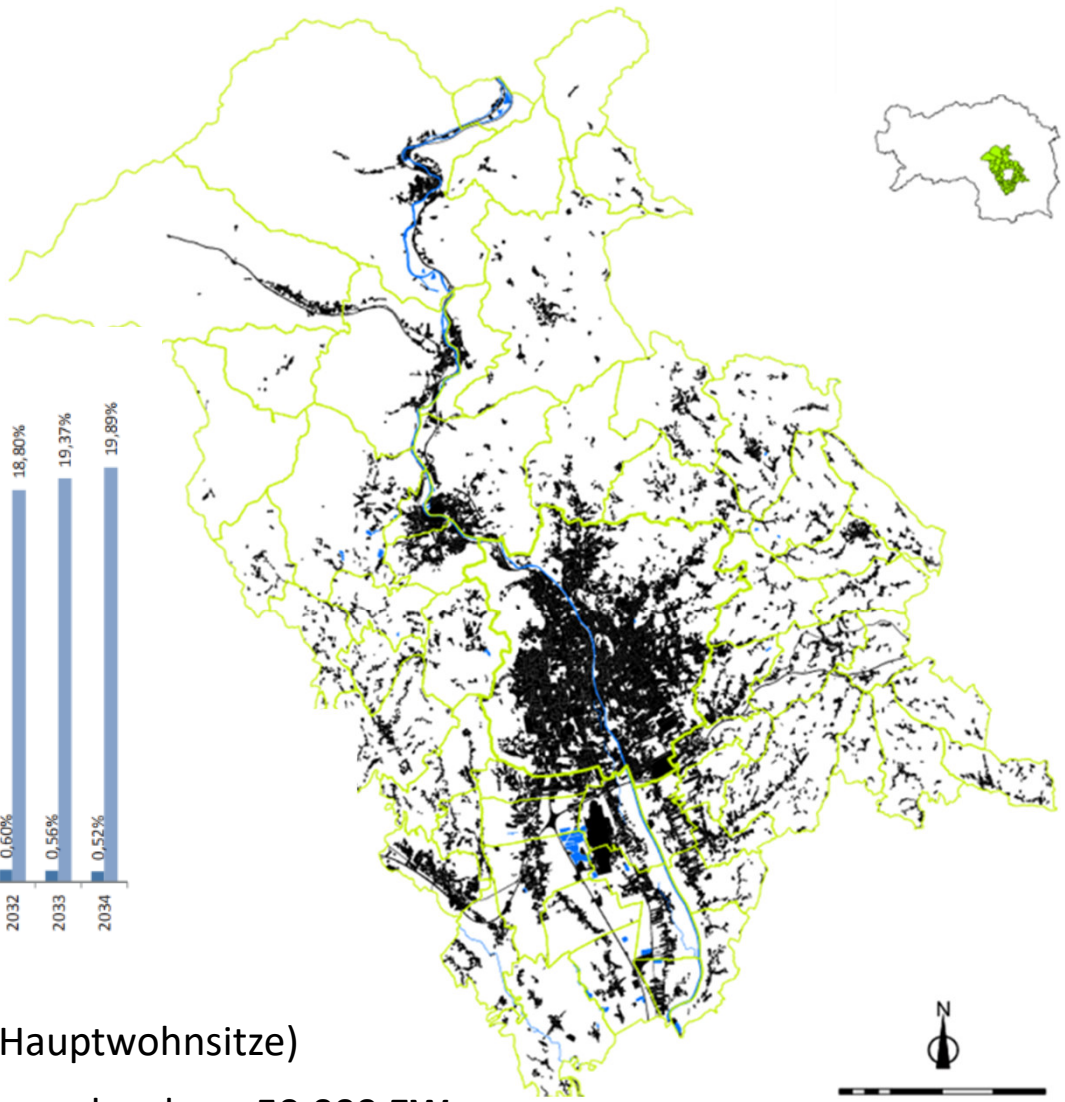
graz.at

GRAZ

Foto: iStock © breath10

Graz wächst...





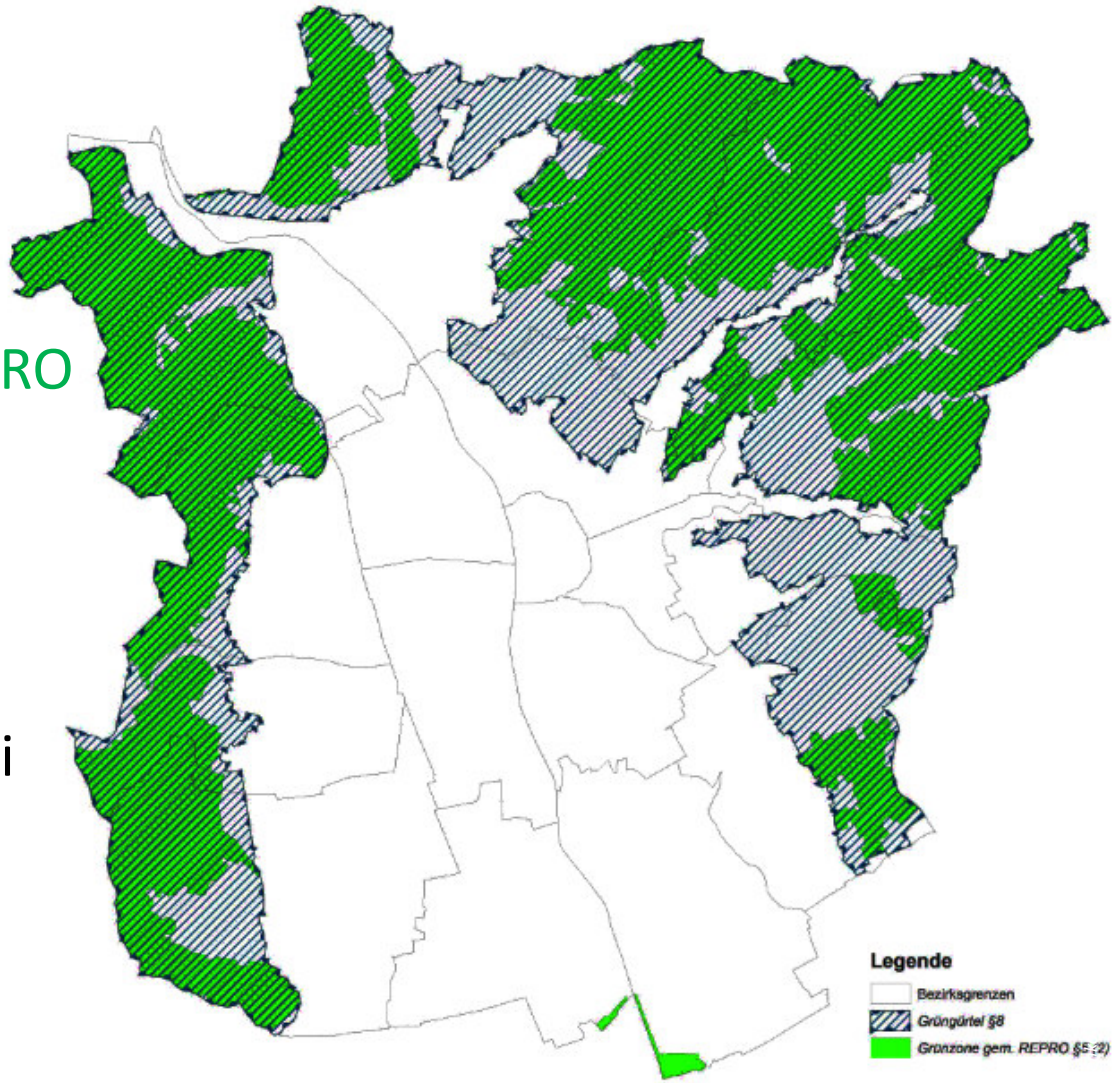
Anstieg seit 1.1.2003 bis heute rund **80.000 EW** (Hauptwohnsitze)

Prognose Bevölkerungswachstum: 2015 – 2034 Zuwachs plus ~ **50.000 EW**

...beschränkter Siedlungsraum

Grüne Lunge von Graz

- Gesamtstadtgebiet: 127 km²
- 33% des Stadtgebiets liegen in der Grünzone laut REPRO (nicht bebaubar)
- rund 50% liegen laut STEK im Grüngürtel (eingeschränkt bebaubar)
- beschränkter Siedlungsraum bei gleichzeitigem Anstieg der Bevölkerung (weiß dargestellt)



„Graz entwickelt sich zu einer Smart City.“

1. Leitsatz im Stadtentwicklungskonzept 4.0

Nachhaltige Stadtentwicklung zur Sicherung der Lebensqualität in Graz

begrenztes Bauland

- Strategie der Nachverdichtung nach Innen
- Entwicklung von Brachflächen und ehemaligen Gewerbegebieten

Stadt der kurzen Wege

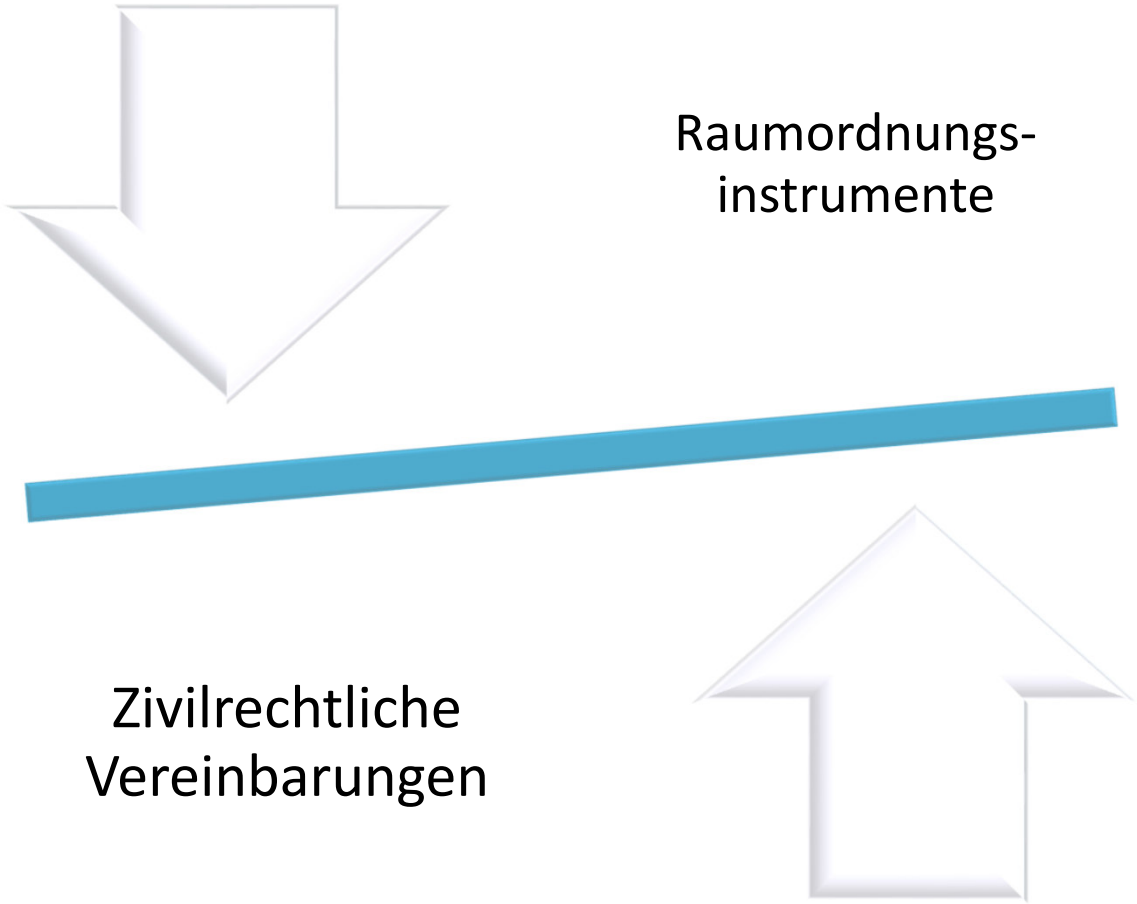
- Nutzungsmix: Arbeiten, Wohnen, Nahversorgung, Freizeit
- Ausbau der Infrastruktur für Öffentlichen Verkehr und dichtes Geh- und Radwegenetz

attraktiver öffentlicher Raum

- Aufenthaltsbereiche mit Baumstandorten (Beschattung)
- attraktive und sichere Geh- und Radwege
- Schaffung neuer (halb-)öffentlicher Grünräume

Keine Mehrwertabgabe im Gesetz vorgesehen

Welche Lösungen gibt es für die Infrastruktur-bereitstellung?



Vertrag als Instrument der Qualitätssicherung und -steuerung

- aktive Stadt(teil)entwicklung und -gestaltung
- Sicherstellung von Baulandqualität, Infrastruktur und Daseinsvorsorge
- Unterstützung von innovativen Ansätzen (Smart City Graz)
- kooperatives Modell zur Herstellung der Widmungsvoraussetzungen, Aufschließungserfordernisse und übergeordneten öffentlichen Interessen

Bester Zeitpunkt – Wirksamkeit

beste Wirkung erzielt man

- bei der Neuausweisung/Umwidmung von Baulandkategorien
- bei Verbesserung der Nutzungs- oder Baumöglichkeiten durch einen Bebauungsplan

Warum?

- Eigentümer:in hat keinen Rechtsanspruch auf Umwidmung
- Eigentümer:in ist zu Gegenleistungen bereit
- Planungsermessen sollte (noch) vorhanden sein
- Vertrag stellt Aufschließungserfordernisse sicher

Darstellung verschiedener Ebenen

Stadtentwicklungskonzept – STEK (VO)

↓

ggf. städtebaulicher Rahmenplan (GR-Beschluss)

↓

Flächenwidmungsplan – FLÄWI (VO)

Grundsatzvereinbarung

Baugebietskategorie WR, WA, KG, GG, … mit Dichten von… bis…

Baulandart Aufschließungsgebiet, Aufschließungserfordernisse lt. 4.0 FLÄWI

Bebauungsplan (VO)

- Regelungen zu Verkehrsflächen
- Regelungen für den ruhenden Verkehr und private Verkehrsflächen
- Bebauungsweise
- Nutzung der Gebäude
- bauliche Ausnutzbarkeit
- Lage, Stellung der Gebäude
- Höhenentwicklung der Gebäude
- Gebäudegestaltung
- Freiflächen, Grüngestaltungen

ZIEL

Detaillierte Planungsvorgabe i.S.d. Bebauungsplanpflicht

Städtebaulicher Vertrag (GR-Beschluss)

- Infrastrukturbeitrag für Verkehrsentwicklung/ äußere Erschließung
- Maßnahmen Mobilität, Parkraum, Verkehr
- Maßnahmen Baukultur, öffentlicher Raum, Grünraum
- Maßnahmen soziale Nachhaltigkeit, Stadtteilmanagement
- Sicherungsmaßnahmen

ZIEL

Maßnahmenrealisierung zur Herstellung der Aufschließungserfordernisse/ des öffentlichen Interesses

Umsetzungsvereinbarung, Mobilitätsvertrag, Dienstbarkeit Bauverbot

Vollwertiges Bauland mit allen Baulandvoraussetzungen für die Baubewilligung (Behörde)

Zivilrechtliche Vereinbarungen gemäß § 43 (3) StROG – seit Juni 2022

*Die Gemeinde **kann** zur **Unterstützung der Erreichung***

- *der im **Örtlichen Entwicklungskonzept***
- *in einem **Sachbereichskonzept** zum örtlichen Entwicklungskonzept,*
- *in einem **räumlichen Leitbild***
- *im **Flächenwidmungsplan** oder*
- *in einem **Bebauungsplan***

***festgelegten Entwicklungsziele** sowie von Maßnahmen, die in einem Umweltbericht gemäß § 5 dokumentiert sind, für sich selbst oder zu Gunsten Dritter **Vereinbarungen** mit den Grundeigentümern schließen; dies kann zeitlich unabhängig von den genannten Raumordnungsverfahren erfolgen.*

…

…

*Gegenstand solcher Vereinbarungen können **z.B.** sein:*

- *materielle oder finanzielle Beiträge zur **Infrastruktur***
- ***Dienstbarkeiten***
- *Maßnahmen in den **Bereichen Mobilität** oder **Energieversorgung / Raumheizung***
- *Maßnahmen im Sinn der **Baukultur***

In solchen Vereinbarungen können Sicherungsmittel wie

- *Konventionalstrafen*
- *Vorkaufsrechte und dgl. vorgesehen werden.*

Regelungen in städtebaulichen Verträgen

Beispielhaft

Maßnahmenpaket „Sanfte Mobilität“

- Mobilitätsberatung für Bewohner:innen
- ÖV-Jahreskarte mit eingeschränkter Übertragbarkeit (z.B. Haushaltskarte) für den Erstmieter:in/Erstkäufer:in einer Wohneinheit
- überdachte Fahrradabstellanlagen
- Errichtung von Fahrradservicekästen
- … von Paketboxen
- … von Infrastrukturerfordernissen für E-Mobilität
- Einrichtung von Car-Sharing Angeboten für die Bewohner:innen
- Einrichtung von Bike-Sharing/Lastenrädern
- *Fahrgastinformationen beim Hauptausgang eines jeden Gebäudes im Planungsgebiet*

Regelungen in städtebaulichen Verträgen

Beispielhaft

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Infrastrukturabgaben bzw. Zuzahlungen zur Errichtung von öffentlichem Raum
- Vereinbarung über Flächenabtretungen ins öffentliche Gut
- Vereinbarungen zur Freiraumgestaltung
- Bekenntnis zur Baukultur und Wettbewerbsverfahren

Wirtschaft & Soziales

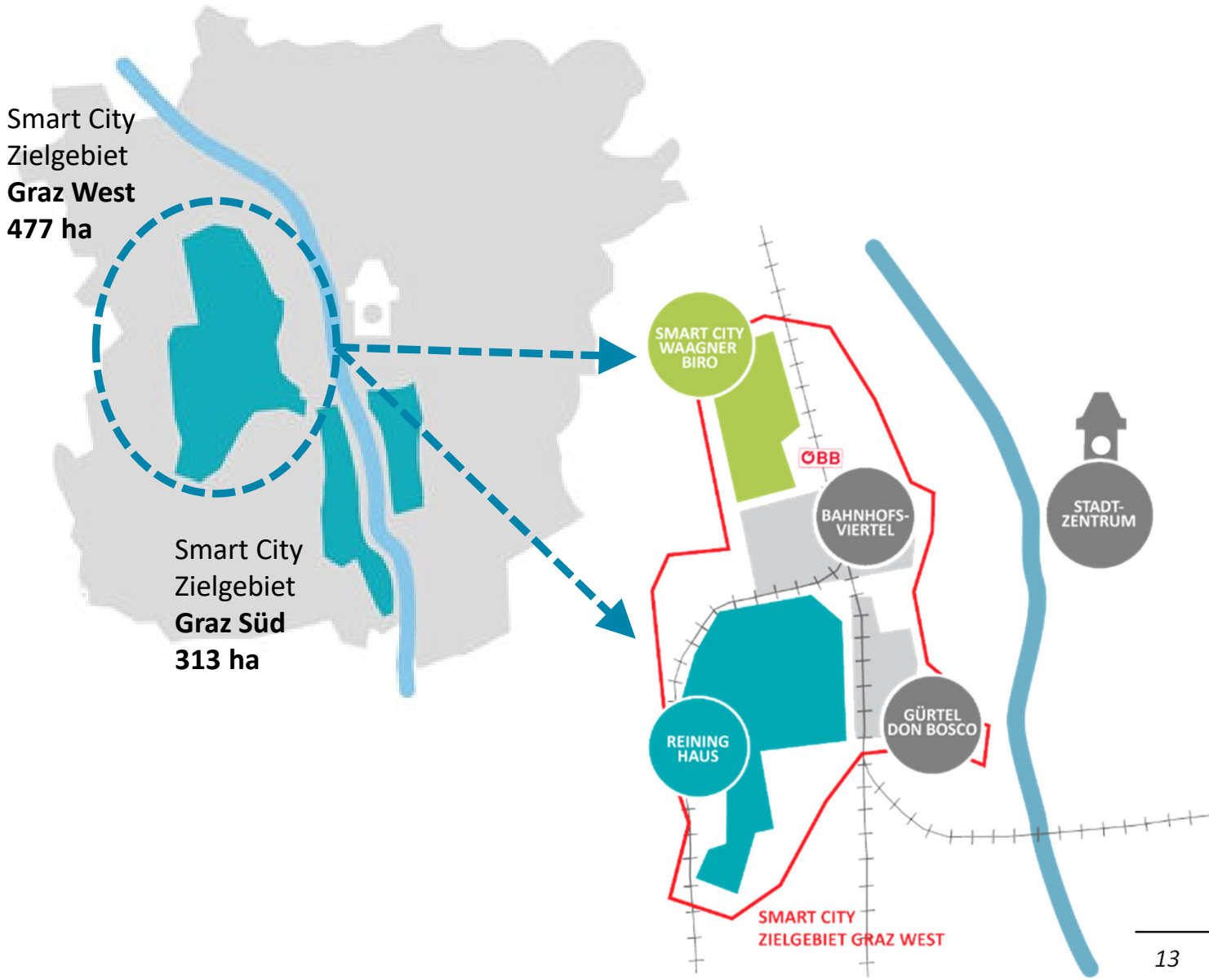
- Bekenntnis für ein begleitendes Stadtteilmanagement
- Festlegung von Gemeinschaftsräumen
- Bekenntnis für eine Sockelzonenförderung/Nutzungsmix

Energie

- Nutzung industrieller Abwärme (Energiemodell Reininghaus-Niedrigenergie)
- Bereitstellung Dachflächen für PV, Tiefenbohrung (Energiekonzept Smart City)

Smart City Graz Zielgebiete

Vorzeige- und Pilotprojekte für Nachhaltigkeit und Innovation



My Smart City Graz

- ehemaliges Industrieareal
- ein Bebauungsplanareal mit Vielzahl an Baufeldern
- rund 3.000 Bewohner:innen
- Wohnungen, Büros, Geschäftsflächen, Studentenwohnheim, Kinderbetreuung, Schulen (VS, NMS), Hotel, Kultur, Forschung
- Errichtung einer neuen Straßenbahnverbindung
- Park- und Infrastrukturflächen wurden vertraglich gesichert (u.a. Nicolaus-Harnoncourt-Platz und –Park)

Ein neuer Stadtteil entsteht

Beispiel Graz Reininghaus

- *ehemaliges Gewerbegebiet (Brauerei)*
- *vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung am Areal*
- *Entwicklung ab 2005*

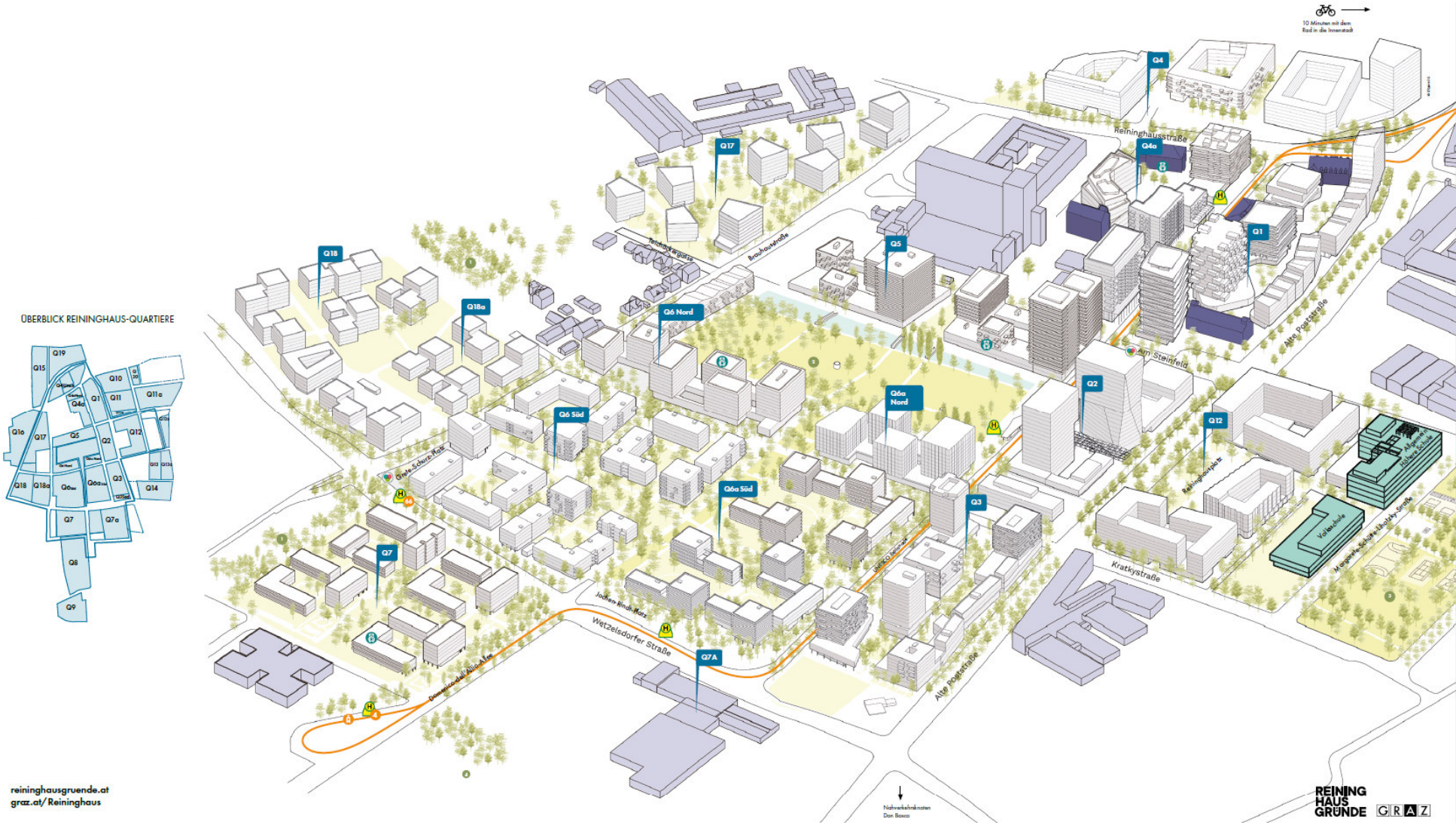
Foto: Joel Kernasenko

Am Anfang steht ein Plan

Rahmenplan Graz-Reininghaus (2010)

- Festlegung der Nutzungen
- Festlegung Höhen und Dichten der Gebäude
- autofreie Siedlungen und Parken in der Tiefgarage als Vorgabe
- Festlegung der Grünflächen (öffentlicher Park, private Grünflächen)
- Festlegung der Flächen für Straßenbahn & Bus und Rad- & Fußwege sowie Zufahrten für Autos.
- **Ziel sind möglichst viele Nutzungen für kurze Wege innerhalb des Stadtteils → Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Schule u.v.m.**

Übersicht Quartiersentwicklung



graz.at/Reininghaus
reininghausgründe.at

Reininghaus Gründe

- 20 Quartiere für rund 10.000 Bewohner:innen (derzeit rund 4.000) – extra Bebauungspläne und Verträge
- Infrastrukturkostenverträge + Abtretungs- und Dienstbarkeitsverträge
- Vereinbarungen über Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

Foto: Stadt Graz

Reininghaus Gründe

- Neuerrichtung von Straßen inkl. Wasser, Strom, Fernwärme, etc.
- durchgehende Fußwege und Radwege und Vorrang für den öffentlichen Verkehr
- neue Straßenbahnanbindung seit November 2021

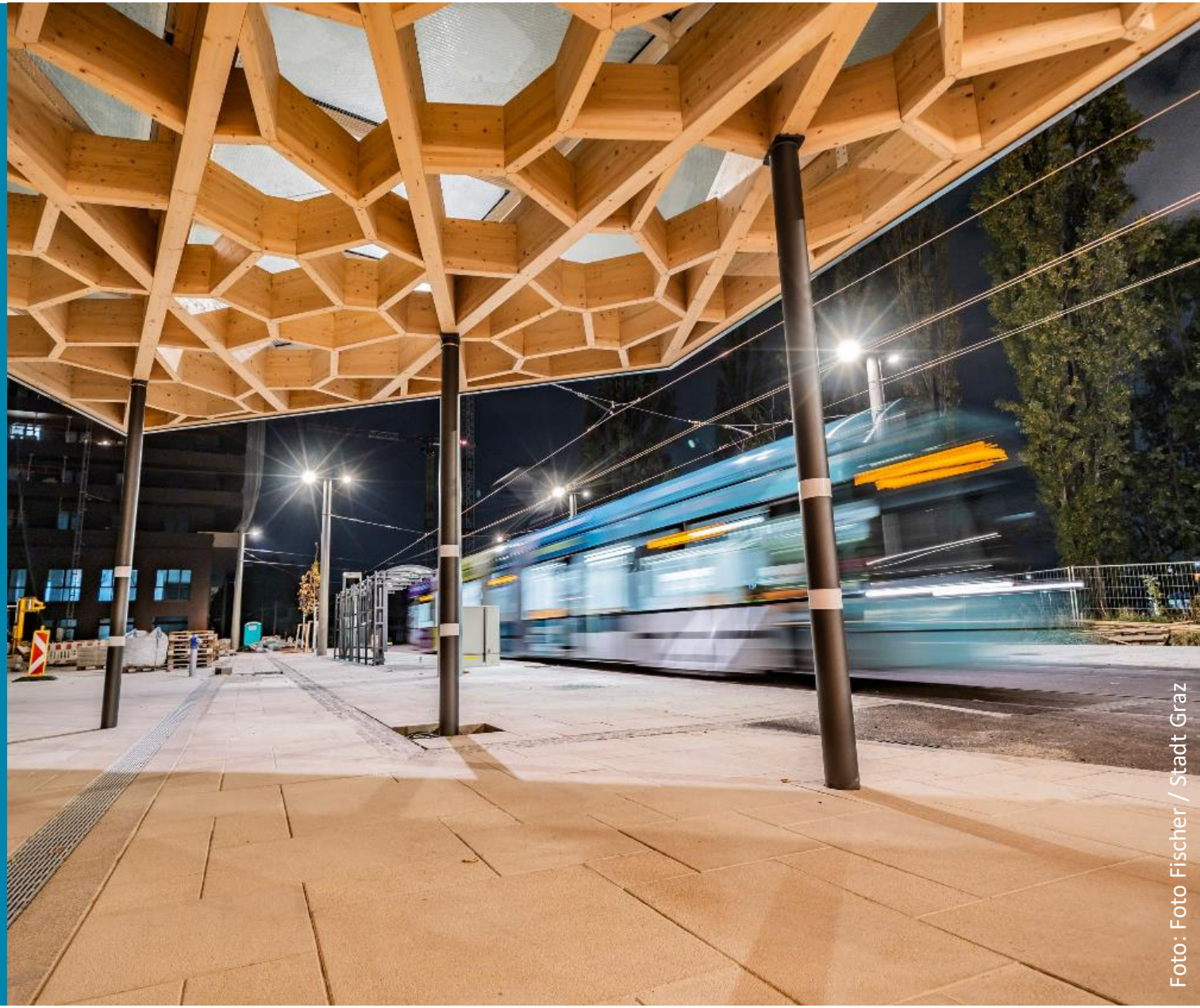


Foto: Foto Fischer / Stadt Graz

Reininghaus Gründe

- neuer öffentlicher Park mit Spielplatz für alle Altersstufen
- Bezirkssportpark mit vielen verschiedenen Angeboten
- drei Stadtwäldchen die durch ein EU-Förderprogramm bereits 2007 bepflanzt wurden
- 5 private Kinderbetreuungs-einrichtungen

Foto: Stadt Graz

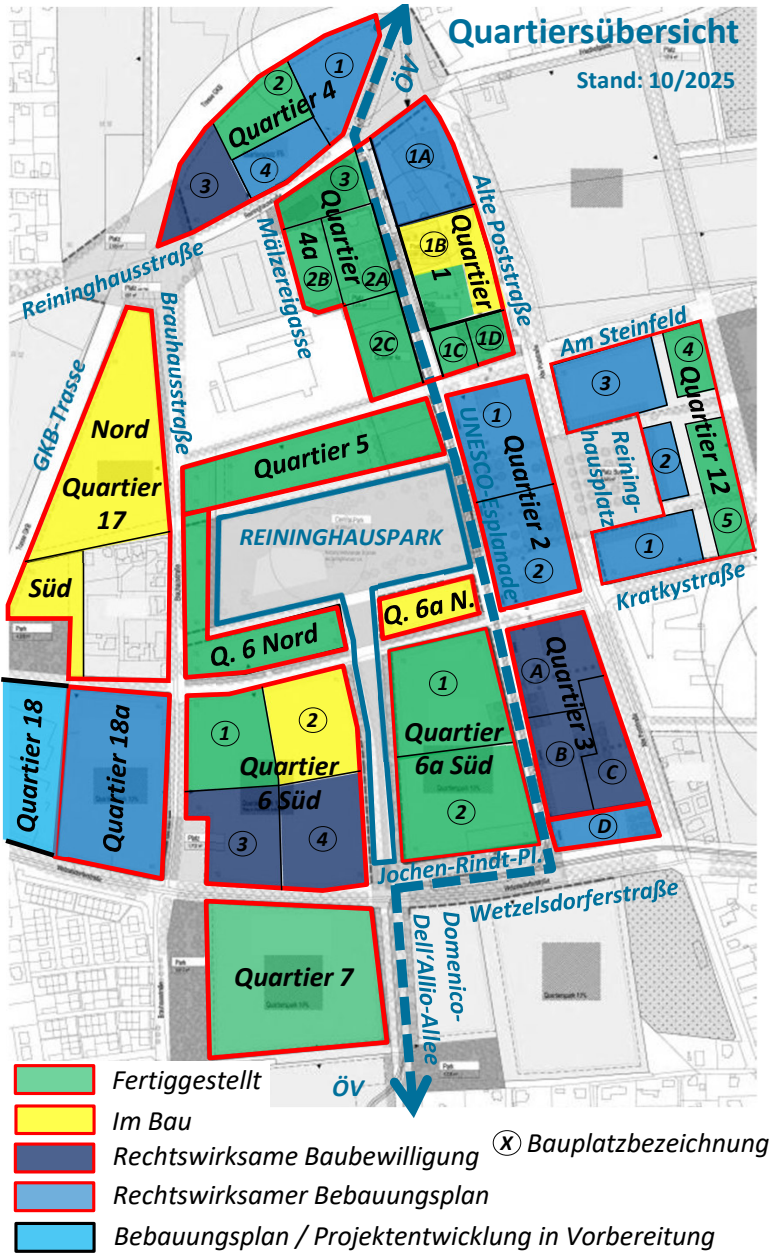
Reininghaus Gründe

- neue Volksschule, gebaut durch die Stadt Graz
  Eröffnung September 2024

- neues Gymnasium, gebaut durch die BIG
  Eröffnung September 2024

- Wohnheim für Senior:innen, gebaut durch die Stadt Graz
  Eröffnung im Jahr 2014

- Tennenmälzerei als Veranstaltungsort und Treffpunkt



Quartier	Bauherr I Planer	Geplante Fertigstellung
Quartier 1	Wohnbaugruppe Ennstal (Bauplätze 1A, 1B u. 1C), Stadt Graz (Tennenmälzerei - Bauplatz 1D),	Bpl. 1A: keine Angabe Bpl. 1B: **Teilfertigstellung 06/2025** **Bpl. 1C: Fertigstellung 10/2023** **Bpl. 1D: Tennenmälzerei (04/2025)**
Quartier 2	GA – Immobilienbesitzgesellschaft m.b.H. (Bauplätze 1 u. 2)	Bpl. 1 und 2: vrs. 2028
Quartier 3	Bau&Boden Kapital GmbH. (Bauplätze A und B); Neunkirchner Genossenschaft (Bauplatz C) und Stadt Graz (Bauplatz D)	Bpl. A, Bpl. B, u. Bpl. C: keine Angabe Bpl. D: keine Angabe
Quartier 4 – „Linse“	RS8 Projektentwicklungs GmbH (Bauplätze 1 und 4), BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH (Bauplatz 2) u. i-Live GmbH (Bauplatz 3)	Bpl. 1 u. 4: vrs. 2028 **Bpl. 2: Fertigstellung 12/2019** Bpl. 3: keine Angabe
Quartier 4a	BEWO und Mischek (Bauplätze 2A u. 2B), ZBI Fondsmanagement GmbH (Bauplatz 2c) und G14 Immobilien (Bauplatz 3)	**Bpl. 2A: Fertigstellung 11/2023** **Bpl. 2B: Fertigstellung 04/2024** **Bpl. 2C: Fertigstellung 12/2023** **Bpl. 3: Fertigstellung 07/2022**
***„Parkquartiere“* – Quartier 5, Quartier 6 Nord & 6a Nord**	BARI Immobilien-Kapitalanlage GmbH und ÖSW (Quartier 5), GRAWE (Quartier 6 Nord) und ÖWG Wohnbau (Quartier 6a Nord)	**Quartier 5: Fertigstellung 10/2021** **Quartier 6 Nord: Fertigstellung 11/2021** Quartier 6a N.: vrs 2028; Baustart ist erfolgt
Quartier 6 Süd	ÖWG Wohnbau (Bauplätze 1, 2, 3 und 4)	**Bpl. 1 u. 2: Fertigstellung 10/2025** Bpl. 3 u. 4: vrs 2028; Bpl. 5 u. 6: vrs. 2030 Bpl. 7 u. 8: vrs. 2032
Quartier 6a Süd	ÖWG Wohnbau (Bauplatz 1 und 2)	**Fertigstellung 03/2022 und 04/2024**
Quartier 7	Wohnbaugruppe Ennstal	**Fertigstellung 07/2020**
Quartier 12 – Bildungscampus Reininghausgründe	ARE Austria Real Estate GmbH (Bauplatz 1, 2 u. 3); BIG Bundesimmobiliengesellschaft (AHS - Bpl. 4) und Stadt Graz (VS - Bpl. 5 und 5a)	Bpl. 1: Baustart vrs. 2026 Bpl. 2 und 3: keine Angabe **Bpl. 4 u. 5: Fertigstellung 09/2024**
Quartier 17	ÖSW AG	Baustart ist erfolgt; vrs. 2027
Quartier 18 und 18a	Kohlbacher GmbH und Schlager Immobilien (Sitra GmbH/Q18)	Q18a: vrs. 2029 Q18: keine Angabe

Gemeinde muss bereit sein

- Verträge zu erarbeiten und abzuschließen
- Einhaltung aller Vertragsmaßnahmen zu überprüfen (bei Einreichung, im Rahmen der Fertigstellung, nach Abschluss Bauprojekt)
- notfalls Vertragsverletzungen vor Gericht zu klagen und geklagt zu werden

Gemeinde muss sich über Ziele klar sein

- was soll geregelt werden, was nicht durch Hoheitsrecht geregelt wird
- ab welcher Größe machen vereinbarte Maßnahmen Sinn
- kann man die Vertragserstellung und Kontrolle ressourcentechnisch leisten
- Interessen abwägen – Rechte Vertragspartner:innen und öffentliche Interessen (Gleichbehandlung, Verhältnismäßigkeit, Gleichstellung)
- wie geht man bei Änderungsbedarf vor

Vertragliche Maßnahmen

- Konkretheit der Maßnahmen
- Zuordnung der Maßnahmen (privatrechtlich vs. hoheitsrechtlich)
- Art der Maßnahmen - baulich / organisatorisch
- Umsetzungszeitpunkt – in Projektumsetzung / in der Zukunft
- Umsetzungsdauer
- Grad des öffentlichen Interesses der Maßnahmen
- fachliche Begründung/Gutachten

Herausforderungen in der Praxis – lessons learned

- Verträge sind mit jedem einzelnen Grundeigentümer zu „verhandeln“ und abzuschließen – unter Anwendung Gleichheitsgrundsatz (Reininghaus sogar „Besserstellungsklausel“)
- Einstieg neuer Vertragspartner durch Eigentümerwechsel – Überbindung auf Rechtsnachfolger:innen
- wo möglich gleiche und standardisierte Vertragsinhalte („Musterverträge“)
- ABER: Verträge nicht als „Standardlösung“ für andere Städte/Stadtgebiete geeignet
- teilweise „maßgeschneiderte“, differenzierende Vereinbarungen erforderlich

Herausforderungen in der Praxis – lessons learned

- Differenzierungen nur dann, wenn sie sich sachlich rechtfertigen lassen
- umso kleinräumiger die Differenzierungen - beispielsweise innerhalb Baufeldern - desto höher der Begründungsbedarf
- Unterscheidung zwischen Hoheits- und Zivilrecht - für Vertragspartner wird Gemeinde als Einheit wahrgenommen
- wesentliche Regelungen möglichst im Hoheitsrecht - Ergänzung durch zivilrechtliche Vereinbarungen
- keine große Flexibilität hinsichtlich Änderungsbedarfen

Herausforderungen in der Praxis – lessons learned

- keine „Floskeln“ („die Grundeigentümer:innen bekennen sich zu…“) - Zahlen/Fakten
- Übernahme von laufenden Kosten (Paketboxen, Carsharing,…) im geförderten Wohnbau nach wie vor nicht geklärt
- Aufgabenzuteilung im Rahmen der Umsetzung klar definieren
- Pflichtenmanagement wesentlich (bereits während Baueinreichung)
- arbeits- und zeitintensiv – Erstellung der Verträge & Kontrolle

Ein „win-win-win“ für alle Beteiligten

Stadt:

- Umsetzbarkeit größerer Bauvorhaben bei geringerer Generierung Kfz
- Herstellung einer Infrastruktur, die urbanem Trend der multimodalen Mobilität, sowie dem Rückgang des Autobesitzes nachkommt

Eigentümer:innen:

- Verminderung von Errichtungs- und Erhaltungskosten (Tiefgaragenplätze, öffentliche Straßeninfrastruktur)
- interessant für neue, junge Zielgruppen

Nutzer:innen:

- attraktives Angebot der Verkehrsmittel des Umweltverbundes
- Erhöhung der Lebensqualität

Zusammenspiel aller Akteure:

- Planungsämter und Abteilungen, Eigentümer:innen und Entwickler:innen, Politik

<u>= Verträge zur Unterstützung der Entwicklung sinnvoll und gut, aber nicht als alleinige Grundlage!</u>

Vielen Dank für‘s Zuhören!

Mag. Eva Schalk

Stadtbaudirektion Graz

eva.schalk@stadt.graz.at

0316/872 3512

Foto: Foto Fischer