

# MIT VERTRAG ZUR PROJEKT- GERECHTEN UMWIDMUNG?

Im Zusammenhang mit dem Wiener „Politthriller“ rund um das Immobilien-Projekt „Wiener Eislaufverein/Hotel InterContinental/Wiener Konzerthaus“ (vulgo „73-Meter-Heumarkturm“) steht wieder einmal auch ein junges rechtliches Institut im Zentrum des allgemeinen Interesses: der sogenannte „Städtebauliche Vertrag“.

Dieser privatrechtliche Vertrag zwischen der Stadt Wien und dem Investor Wert-Invest ist für jedermann/frau unter <https://tinyurl.com/mr47na2> offengelegt und einsehbar und stellt nach Einschätzung der daran Beteiligten eine umfassende Einigung über alle Projektaspekte zum beiderseitigen Besten dar. Dieser „Städtebauliche Vertrag“ ist mittlerweile der sechste für verschiedene Großprojekte, weitere stehen zur Verhandlung an. Potenzial für die Gemeinde Wien zu einem weiteren Roll-out derartiger Vereinbarungen mit Investoren besteht unbestrittenmaßen. Offensichtlich eine Win-win-Situation: Private Eigentümerinteressen auf projektgerechte Umwidmung und Interessen der Öffentlichkeit rund um ein Immobilien-Großprojekt werden in Einklang gebracht. Der durch eine projektbedingte Umwidmung erzielte „Mehrwert“ („Umwidmungsgewinn“) wird ausgeglichen und aufgeteilt. Alles bestens. Oder ist bei einer derartigen Success-Story ein ernsthaftes Problem erkennbar?

Bei näherer Betrachtung sind mehrere nicht ganz unproblematische Aspekte kaum zu übersehen. Beispielsweise ist der durch ein Projekt zu erwartende „Mehrwert“ vorab nicht immer bestimmbar und kann dem Blick in eine trübe Kristallkugel gleichen. Auch ist nicht immer klar, wer und welche Methoden zur Abschätzung eines zu



Rechtsanwalt  
Konrad  
Koloseus ist  
Partner bei  
Nemetschke  
Huber  
Koloseus  
Rechtsanwälte  
GmbH in Wien.

erwartenden Mehrwertes heranzuziehen ist. Der anfangs angenommene und dann abgeschöpfte oder „fair verteilte“ Mehrwert kann sich später auch als Fehleinschätzung in jede Richtung erweisen, wodurch die allseitige Win-win-Zufriedenheit schnell Bitternis weichen kann.

## Eine Frage der Optik

Auch aus rechtsstaatlichen Gründen wird vorgebracht, dass durch das Erfordernis eines Vertragsabschlusses vor Umwidmung auf Investoren faktisch Druck ausgeübt werden kann, nur durch finanzielle Zugeständnisse im weitesten Sinn an eine Gemeinde deren projektforderliche Umwidmungen des Flächenwidmungsplanes erreichen zu können. Ein „Erkaufen“ von behördlichen Verordnungen wie einer projektbedingten Umwidmung ist klarerweise in einem Rechtsstaat wie Österreich aber völlig abwegig und auszuschließen. Dies wird in den Bauordnungen der österreichischen Bundesländer rechtlich auch klargestellt (sogenanntes „Koppelungsverbot“: keine rechtliche Verknüpfung von Vertragsabschluss mit Umwidmung). Jedoch verbleibt dennoch bei einem Investor die faktische Notwendigkeit, derartige Verträge mit der betreffenden Gemeinde abzuschließen, um die Gemeinde zur Einleitung einer Umwidmung zu inspirieren. Auch wird in der Diskussion hervorgehoben, dass dadurch die raumordnungsrechtliche Planung der Gemeinde gleichsam in einen Bewilligungsakt für bereits akkordierte Projekte verwandelt wird und die raumordnungsrechtlichen Planungsabläufe auf den Kopf gestellt werden. Stellt im Rahmen der Vertragsverhandlungen ein Investor der Gemeinde ein finanzielles Angebot zur – gesetzlich ja beabsichtigten – Teilung des „Mehrwerts“, kann auch der Eindruck einer eigenwilligen Optik entstehen. Diese und zahlreiche andere Aspekte werden die denkerische Leistungskraft der damit befassten Legisten und Rechtsanwender noch weiter beschäftigen. ■