

Gobiet Andreas

Projektentwicklung in Abstimmung mit der Öffentlichen Widmung

Bebauungsplan, Mehrwert und Infrastruktur



VORAUSSETZUNGEN

Im Rahmen von größeren Stadtentwicklungen sind einzelne Projektentwicklungen häufig ganz besonderen Rahmenbedingungen unterworfen.

Das Ziel, gesamthafte Stadtentwicklungskonzepte umzusetzen, basiert auf der Überlegung, sämtliche für das Funktionieren moderner Städte erforderlichen Infrastruktureinrichtungen in Zusammenhang mit komplexen Gewerbeprojekten und Wohnprojekten neu zu definieren und hierfür die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen.

Da sämtliche Flächenwidmungs- und Bebauungspläne in großen Städten nahezu gesamthafte über die zu entwickelnden Areale vorhanden sind, ist es notwendig Bausperren zu verhängen, um in diesem Zuge Neuwidmungen und Bebauungspläne zu ermöglichen.

Masterplanung

Architekten und Raumplaner werden häufig mit einer Masterplanung für Stadtteile beauftragt, um so die Grundvoraussetzung für Neuentwicklungen und Anhaltspunkte für die Gesamtbebauung zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist es besonders wichtig, die vorhandenen Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen, wobei für die zukünftige Bebauung die vorhandenen U-Bahn-Trassen und Röhren eine wesentliche Rolle spielen.

Ganzheitliche Stadtentwicklungskonzepte müssen Infrastruktureinrichtungen mit Gewerbe- und Wohnprojekten derart zusammenführen, dass Städte nach modernen Anforderungen funktionieren. In der Masterplanung müssen Planer entsprechend den Projektanforderungen und -auswirkungen realisierte und geplante Infrastrukturen berücksichtigen und als Voraussetzung für die Entwicklung die Ansprüche an neue, noch zu errichtende definieren.

Die „Veränderung“ des öffentlichen Raumes durch private Gesellschaften (Investoren) erfordert für den Projekterfolg eine strukturierte Kommunikation, z.B. durch laufende Abstimmung und mit strukturierter und rechtzeitiger Einbindung der relevanten öffentlichen Stellen auf einer fachlichen Ebene, bis hin zu Vereinbarungen über Finanzierung und Terminplanung.

In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass auch die Höhenlage der U-Bahn-Trasse in Hinblick auf die wirtschaftliche Projektentwicklung besonders bereits im Zuge der Masterplanung zu berücksichtigen ist, um nicht durch vorgegebene Konzeptionen einen erheblichen Mehraufwand für z.B. erforderliche Brückenbauten zu produzieren.

Infrastruktur – Medien

Im Regelfall sind die vorhandenen Kanäle, Stromanschlüsse, Wasseranschlüsse, etc. nicht ausreichend für die zukünftige Entwicklung von größeren Projekten ausgelegt, wodurch es notwendig wird seitens der öffentlichen Hand entsprechende Budgets vorzusehen, um die zusätzlich erforderlichen Medien-Infrastrukturmaßnahmen durchführen zu können.

Verkehrsinfrastruktur

Die zusätzlich notwendigen Straßenbauten, welche im Rahmen von Masterplanungen erforderlich werden um den Verkehrsanschluss einzelner Objekte sicherzustellen, sind ein weiterer Wirtschaftsfaktor, welcher eine zusätzliche Belastung für die öffentlichen Budgets generiert.

Mehrwert

Im Zusammenhang mit der Finanzierung für die notwendigen Medien-Infrastrukturanlagen und die Verkehrsinfrastruktur-

aufwendungen ist die Idee entstanden, welche erstmals in Paris im Zuge der Entwicklung von „La Defense“ entstanden ist, diese erforderlichen Erschließungsmaßnahmen über einen Mehrwert zu finanzieren. Dieser Mehrwert errechnet sich, indem die Bruttogeschoßfläche anhand des zu realisierenden Projektes errechnet wird und von dieser Fläche die Bruttogeschoßfläche der virtuellen zu produzierenden Bruttogeschoßfläche einer Liegenschaft, welche im ursprünglichen Bebauungsplan erzielbar wäre, abgezogen wird. Die Differenz dieser Flächenberechnung sollte nunmehr dem Entwickler eines Projektes mit einem Kostenfaktor pro m² als so genannter Mehrwert vorgeschrieben werden.

Diese Art der Finanzierung von Infrastruktureinrichtungen mag durchaus ein plausibler Weg sein, für die öffentliche Hand zusätzliche Mittel zu akquirieren, ist allerdings mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet. Insbesondere muss darauf Rücksicht genommen werden, dass für nebeneinander liegende Projekte, welche möglicherweise nur durch eine Grenze eines so genannten Mehrwertgebietes getrennt sind, ein erhebliches wirtschaftliches Ungleichgewicht entsteht. Zum anderen bedingt jeder Mehrwert auch einen Minderwert, was bedeuten würde, dass jene Grundeigentümer, welche durch die Projektentwicklung eine Reduzierung ihrer erzielbaren Bruttogeschoßfläche erfahren, auch Anspruch auf einen Minderwert

hätten. Für diese Art der Finanzierung ist die Diskussion eröffnet und es wird noch spannend sein abzuwarten, welche Form letztendlich zu einer rechtsgültigen und abgesicherten Umsatzmodalität für Projektentwickler führen wird.

FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN

Idealerweise wird in Gebieten, welche einem Stadtentwicklungskonzept und somit einem Masterplan unterliegen, das bestmögliche Projekt für eine Liegenschaft durch einen Architektenwettbewerb ermittelt. Da es sich häufig bei der Realisierung von solchen Projekten um private Bauträger handelt, sind diese gut beraten im Zusammenwirken mit der Stadtverwaltung ein entsprechendes Gutachterverfahren (geladener Wettbewerb) gemeinsam mit der Stadt, festgelegten Architektenteams und Juroren durchzuführen. Es möge auch in diesem Zusammenhang erwähnt sein, dass durch die Ermöglichung von Chancengleichheit in Wettbewerben häufig das beste Projekt für die zu entwickelnde Liegenschaft erzielt wird. Hier wird also durchaus attraktives Modell auch die Möglichkeit gesehen, Architekten aus 3 Teams einzuladen, und zwar wie folgt:

- > Architekten, welche bekannt sind oder bereits mit dem Auftraggeber zusammengearbeitet haben
- > Architekten, welche für das zu entwickelnde Projekt entsprechende Referenzen nachweisen können
- > Jungarchitekten, welche aus einem Topf gezogen werden

Durch diesen Mix ist es durchaus möglich besonders attraktive Projektlösungen zu entwickeln.

Jenes Projekt, welches dann von der Jury als das best geeignete auserkoren wird, soll dann als Grundlage für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan herangezogen werden.

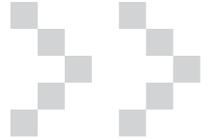
Es ist anzuraten, für die tatsächliche Realisierung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen round-tables zu organisieren, welche sämtliche befassten Behörden, sowie den Projektentwickler, den Architekten und gegebenenfalls auch sonstige erforderliche Sonderplaner mit einbezieht.

> vgl. Abb. 1

Die in diesem Behördensitzungsplan dargestellten Gespräche sollten möglichst in Form von round-tables, um Missverständnisse hinten anzuhalten, mit entsprechender Protokollierung abgeführt werden, bis der so genannte Gründruck

Behördenbesprechung - Flächenwidmung			
Termin:	nach Bedarf		
Uhrzeit:	nach Bedarf		
Ort:			
Teilnehmerliste:			
Funktion	Firma	Name	↳
Bauherr			
Projektsteuerung			
Architekt - Einreichung			
Fachplaner			
Behörden	MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung		
	MA 19 Architektur und Stadtgestaltung		
	MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West		
	MA 21 B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost		
	MA 22 Umweltschutz		
	MA 28 Straßenverwaltung und Straßenbau		
	MA 37 Baupolizei		
	MA 46 Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten		
	MA 64 Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten		
	MA 68 Feuerwehr und Katastrophenschutz		
	MA 69 Rechtliche und administrative Grundstücksangelegenheiten		
	Wiener Linien		
	ÖBB		
Planer	nach Bedarf		
Legende:	Regelmäßige Teilnahme i Teilnahme nach Bedarf ~ Protokollführung		

Abb. 1: Behördenbesprechung - Flächenwidmung



als Grundlage für den späteren rechtsgültigen Rotdruck festgelegt ist.

INFRASTRUKTUR, MEDIEN/VERKEHR

Die in der Masterplanung festgelegten zusätzlichen Medienversorgungsnotwendigkeiten sind nach Vorliegen des entsprechenden Projektes genauso wie die Flächenwidmung und der Bebauungsplan mit den Behörden abzuklären.

> vgl. Abb. 2

Ein wesentlicher Teil dieser Diskussion und Auseinandersetzung ist natürlich die Frage der Finanzierbarkeit der entsprechenden zusätzlichen baulichen Maßnahmen, ebenso wie die Terminisierung der tatsächlichen Durchführung und Fertigstellung von Medien und gegebenenfalls erforderlichen Verkehrsanbindungen.

Da die zu Grunde liegenden Fragen nur durch intensivste Zusammenarbeit mit den öffentlichen Stellen sowie den privatisierten Gesellschaften lösbar sind ist zu empfehlen, mit dieser Tätigkeit unmittelbar nach Vorliegen eines entsprechenden Projektvorentwurfes zu beginnen. Die nicht zeitgerechte Realisierung sämtlicher Straßen, Kanäle, etc. durch die öffentliche Hand führt zu erheblichen Projektverzögerungen und damit auch zu massiven wirtschaftlichen Einbußen für den Projektentwickler. Hier kann auch die Möglichkeit von PPP (public private partnership) Modellen diskutiert werden, da es durchaus sinnvoll erscheinen kann, dass durch private die Infrastruktureinrichtungen errichtet werden und durch die öffentliche Hand die notwendigen Grundabtretungen etc. organisiert werden.

Selbstverständlich sollte bei einer solchen Investition durch private auch ein entsprechender Rückfluss aus dieser Finanzierung erfolgen können, sodass die Investition auch einer wirtschaftlichen Tätigkeit entsprechen kann.

FLÄCHENARRONDIERUNG/ BAUPLATZ

In weiterer Folge ist im Zuge der Wirkung einer Baugenehmigung eine entsprechende Bauplatzschaffung erforderlich. Im Regel-

fall handelt es sich bei Entwicklungsgebieten hierbei um notwendige, im Zuge des Masterplanes und der entsprechenden Verkehrsführungen erforderliche, Abtretungs- und/oder Ankauf- bzw. Einbindungsverpflichtungen von zusätzlichen Flächen.

Behördenbesprechung - Infrastruktur

Termin: nach Bedarf

Uhrzeit: nach Bedarf

Ort: bei Behörde oder Büro Goblet & Partner

Teilnehmerliste:

Funktion	Firma	Name	-
Bauherr			
Projektsteuerung			
Architekt - Einreichung			
Fachplaner			
Facility Management			
Behörden	MA 4 Allgemeine Finanz- und Wirtschaftsangelegenheiten; Abgaben		
	MA 6 Rechnungsamt		
	MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung		
	MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West		
	MA 22 Umweltschutz		
	MA 28 Straßenverwaltung und Straßenbau		
	MA 30 Wien-Kanal		
	MA 31 Wasserwerke		
	MA 33 Öffentliche Beleuchtung		
	MA 36 Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Bekro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen		
	MA 37 Baupolizei		
	MA 41 Stadtvermessung		
	MA 48 Abfallwirtschaft, Strassenreinigung und Fuhrpark		
	MA 64 Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten		
Wien Gas und Fernwärme			
Wien Strom			
Telekom			
Post			
Planer	nach Bedarf		
Legende:		Regelmäßige Teilnahme	
		Teilnahme nach Bedarf	
	-	Protokollführung	

Abb. 2: Behördenbesprechung - Infrastruktur

abstimmung

Dieses Zusammenlegen und Abtreten von Flächen zu einem Bauplatz wird unter dem Begriff „Flächenarrondierung“ geführt. In diesem Zusammenhang ist anzuraten, bereits nach Vorliegen des Vorentwurfes des Projektes, welches letztlich zum Flächenwidmungsbebauungsplan führen soll, möglichst rasch in entsprechenden Grundstücksverhandlungen zu treten. Handelt es sich einerseits bei erforderlichen Abtretungen um relativ einfache Vorgänge im Zuge der Projektentwicklung, so ist der Ankauf von grundsätzlich notwendigen Liegenschaften, sei es von der öffentlichen Hand oder von privaten, doch einem erheblichen Zeitaufwand unterlegen. Um die entsprechende Flächenarrondierung überhaupt einmal festzulegen und die Notwendigkeit und Rechtsgül-

tigkeit sicherzustellen, empfiehlt sich auch in diesem Zusammenhang eine entsprechende Behördenbesprechung im Zuge von round-table-Gesprächen zu führen.

> vgl. Abb. 3

Hier ist auch zu berücksichtigen, dass insbesondere in der Nähe von Eisenbahnanlagen und U-Bahn-Anlagen das Eisenbahngesetz zu berücksichtigen ist, was allenfalls bereits in der Flächenwidmungs- und Bauungsplanung zu erforderlichen Abstimmungen mit den Sondergesellschaften der öffentlichen Hand führen kann. Die Frage der zu arrondierenden Grundstücke, insbesondere jene der öffentlichen Hand, unterliegt im Regelfall dem Vergleichs-

wertverfahren und ist vom Projektentwickler kaum verhandelbar. Dies bedeutet, dass bereits in der Projektkalkulation und in der Wirtschaftlichkeitsberechnung entsprechende wirtschaftliche Vorkehrungen zu treffen sind.

ZUSAMMENFASSUNG

Die Projektentwicklung im Rahmen von Stadtentwicklungskonzepten, welche auf Basis von konkreten Masterplanungen durchgeführt wird, ist eine hochinteressante und komplexe Aufgabe, welche nur durch äußerst intensive Zusammenarbeit mit den öffentlichen Stellen zu bewerkstelligen ist. Es ist besonders wichtig, durch strukturierte Entwicklungsmaßnahmen und Projektentwicklungsabläufe die terminliche Gestaltung dieser Aufgabe möglichst zügig zu halten.

Auch ein Behördenterminplan sollte mit den entsprechenden Stellen akkordiert und aufgelegt werden um so eine gemeinsame Terminisierung umsetzen zu können. <<

Behördenbesprechung - Flächenarrondierung			
Termin:	nach Bedarf		
Uhrzeit:	nach Bedarf		
Ort:	bei Behörde oder Büro Gobiet & Partner		
Teilnehmerliste:			
Funktion	Firma	Name	
Bauherr			
Projektsteuerung			
Architekt - Einreichung			
Fachplaner			
Behörden	MA 4 Allgemeine Finanz- und Wirtschaftsangelegenheiten; Abgaben		
	MA 6 Rechnungsamt		
	MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung		
	MA 21 A Städtelplanung und Flächennutzung Innen-West		
	MA 40 Technische Grundstücksangelegenheiten		
	MA 41 Stadtvermessung		
Planer	MA 69 Rechtliche und administrative Grundstücksangelegenheiten		
	nach Bedarf		
Legende:		Regelmäßige Teilnahme	
	i	Teilnahme nach Bedarf	
	-	Protokollführung	

Abb. 3: Behördenbesprechung – Flächenarrondierung