Städtebauliche Verträge

Forum Raumwissenschaften 2013

Vera Feldges
Leiterin Rechtsabteilung Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt

Kanton Basel-Stadt

Was sind städtebauliche Verträge?

- Offener Begriff, in der CH nicht gesetzlich geregelt
- Instrument der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Grundeigentümern / Investoren zur (städte)baulichen Entwicklung eines Areals
- Begründung von gegenseitigen Rechten und Pflichten
- Abschluss meist im Zusammenhang mit einem Nutzungsplanungsverfahren
- Rahmen- oder Begleitinstrument, kein Ersatz der Nutzungsplanung

Interessen und Ziele der öffentlichen Hand

- Verwirklichung städtebaulicher Ziele
- Beschleunigte Entwicklung eines Areals, Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten
- Überwälzung von Planungs- oder Infrastrukturkosten
- Wirtschaftsstandortförderung

Interessen und Ziele der Grundeigentümer / Investoren

- Höhere Planungssicherheit
  - Verlässlichere Aussagen der öffentlichen Hand über ihre Planungsabsichten
  - Aber: kein Anspruch auf Erlass oder Änderung eines Nutzungsplanes
- Beschleunigung des Planungsprozesses
- Mehr Kalkulationssicherheit

Einsatzmöglichkeiten des städtebaulichen Vertrages

- Vielseitige Einsetzbarkeit, beispielsweise:
  - Revitalisierung von Gewerbe- oder Industriebrachen
  - Räumliche Weiterentwicklung von Wirtschaftsunternehmen
  - Entwicklung von ehemaligem Bahnareal
  - Planungsrechtliche Entwicklung von Nichtbaugebiet, das eingezont werden soll.
- Massgebend nicht die Grösse des Entwicklungsgebietes, sondern seine städtebauliche oder wirtschaftliche Bedeutung

Gegenstand der städtebaulichen Verträge

- Festlegung von städtebaulichen Entwicklungszielen (z.B. BGF, Ansiedelung höherwertiger Nutzungen, öffentliche Grünflächen, Festlegung eines Verkehrsregimes…)
- Durchführung und Kostenverteilung von städtebaulichen Planungen
- Auslösung von Baurechten, Rückbau und Kostentragung von Altlastensanierungen
- Verkauf / Tausch von Grundstücken
- Errichtung und Kostenverteilung von Infrastrukturmassnahmen
- Bauverpflichtung des Investors mit Zeithorizont

Materielle Schranken der Vertragsfreiheit

Legalitätsprinzip und Rechtsgleichheit:

- Kein Verstoss gegen Rechtsnormen
- Gesetzliche Grundlage für Vertragsinhalt, insbesondere für Leistungen des Privaten. Anforderungen an Gesetzesgrundlage von Lehre und Rechtsprechung nicht vollständig geklärt

  → Zumindest *mittelbare* Rückführung auf gesetzliche Grundlagen notwendig
- Sachlicher Zusammenhang zwischen den vereinbarten Leistungen (sogenanntes Koppelungsverbot)
- Ausgeglichenes Verhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung (Verhältnismässigkeit)

Erfolgsfaktoren für städtebauliche Verträge

- Gegenseitiges Vertrauen, Kooperation, Transparenz
- Sorgfältige Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages
- Einbindung der betroffenen Bevölkerung und der Interessenverbände
- Abgestimmte Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit

Schwierigkeiten / Hindernisse für städtebauliche Verträge

- Abhängigkeit von weiteren Akteuren
- Einbettung in politische Entscheidungsprozesse
- Nutzungsplanung ist ein Prozess, vieles bei Abschluss des Vertrages nicht voraussehbar
- Verschiedene Rollen der öffentlichen Hand: Vertragspartner und gleichzeitig Träger von Hoheitsrechten

Diskussions- und Vertiefungspunkte

- Welches sind die materiellen Grenzen der Vertragsfreiheit?
- Wird durch städtebauliche Verträge die Nutzungsplanung bereits präjudiziert?
- Müssen städtebauliche Verträge im Hinblick auf die politischen Entscheidungsprozesse der Nutzungsplanung öffentlich sein?
- Stolpersteine bei der Ausarbeitung eines städtebaulichen Vertrages. Auf was sollte besonders geachtet werden?

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!