

ReMobiWo

Rechtliche Grundlagen für alternative Mobilitätsdienstleistungen im Wohnbau

- am Beispiel von (Car-)Sharing



klimaaktiv mobil Round Table

21.10.2025

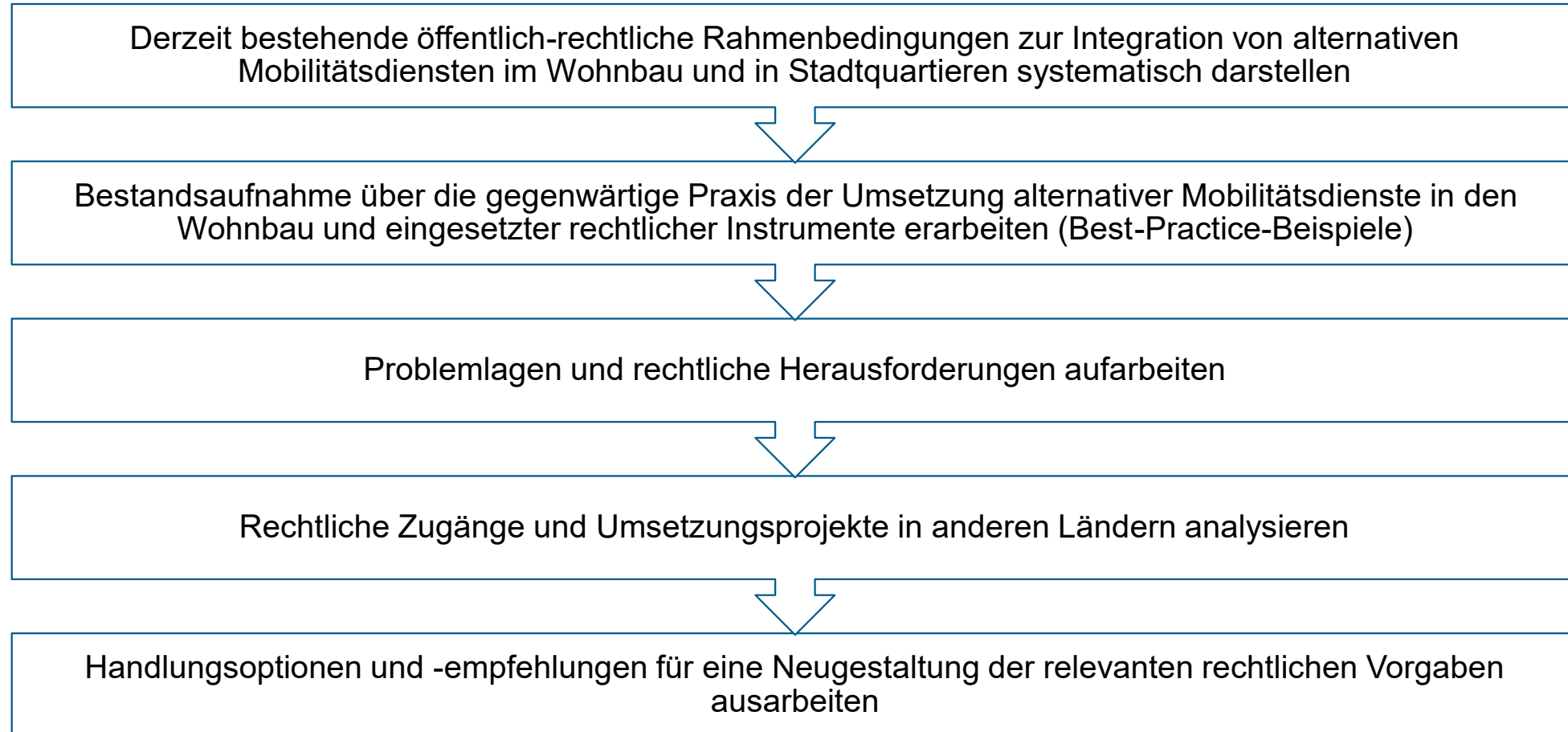
powered by  klima+
energie
fonds



Überblick über das Projekt ReMobiWo

Zentrale Ergebnisse

ReMobiW: Projektübersicht



Rechtliche Rahmenbedingungen

Tabelle 1: Relevante Rechtsmaterien für die Umsetzung alternativer Mobilitätsdienste im Wohnbau nach Art der Bauträger im Neubau und Bestand

	Gewerbliche Bauträger	Gemeinnützige Bauträger	Neubau	Bestand
Raumordnungs- & Bau-recht	Stellplatzverpflichtung & Abweichungsmöglichkeiten zugunsten alternativer Mobilitätsangebote → <i>Bau- & Raumordnungsgesetze (& Verordnungen)</i>		X	(X) (bei Nachverdichtung)
	Städtebauliche Verträge/ Mobilitätsverträge → <i>Raumordnungsgesetze (& Zivilrecht)</i>		X	(X)
Förder-recht	Unterscheidung: frei finanzierter / geförderter Wohnbau Wohnbauförderung → <i>Wohnbauförderungsgesetz der Länder (& Verordnungen, Richtlinien)</i>		X (Errichtung)	X (Sanierung)
Wohn-recht	Unterscheidung: Eigentums- oder Mietwohnungen → <i>Wohnungseigentumsgesetz (WEG)</i> ODER <i>Mietrechtsgesetz (MRG)</i>	<i>Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)</i> UND <i>Mietrechtsgesetz (MRG)</i>	X	X

Legende: X = relevant, (X) = eingeschränkt relevant

Herausforderungen und rechtliche Hemmnisse

Allgemein:

- Langfristige Aufrechterhaltung bzw. Finanzierung des Betriebs der Mobilitätsdienste → v.a. ökonomische Herausforderung

Rechtliche Herausforderungen:

- Integration von alternativen Mobilitätsdiensten in den Wohnbau baut im bestehenden Regelungsrahmen auf der **Stellplatzverpflichtung** auf
- In der Praxis wird idR das Instrument des **zivilrechtlichen Vertrags** (etwa städtebaulicher Vertrag, Mobilitätsvertrag oder Liegenschafts Kaufvertrag) verwendet, um den Bauträger:innen die Verpflichtung zur Umsetzung alternativer Mobilitätsdienste aufzuerlegen
- **Wohnrecht:** Rechtliche Möglichkeiten der Übertragung der Finanzierung auf die Bewohner:innen
- Förderbarkeit der Kosten für die Umsetzung alternativer Mobilitätsangebote im Rahmen der **Wohnbauförderung?**

Stellplatzverpflichtung & Abweichungsmöglichkeiten als Ausgangspunkt

- Verpflichtende Errichtung von Kfz-Stellplätzen als Norm (Bauordnungen) im Neubau (und ggf. bei Nachverdichtung im Bestand)
 - Verwaltung entscheidet über Ausmaß der Abweichung (zB im Bebauungsplan, Verordnung, Bescheid)
- Keine gesetzliche Verpflichtung zur Bereitstellung alternativer Mobilitätsangebote
- Integration alternativer Mobilitätsdienste als Ausnahme - im Gegenzug Reduktion der Stellplatzverpflichtung

Zugleich:

- Anknüpfungspunkt bzw. Steuerungsmechanismus für die Umsetzung alternativer Mobilitätsangebote über privatrechtliche Instrumente

Städtebaulicher Vertrag / „Mobilitätsvertrag“

Bauträger:in



Gemeinde

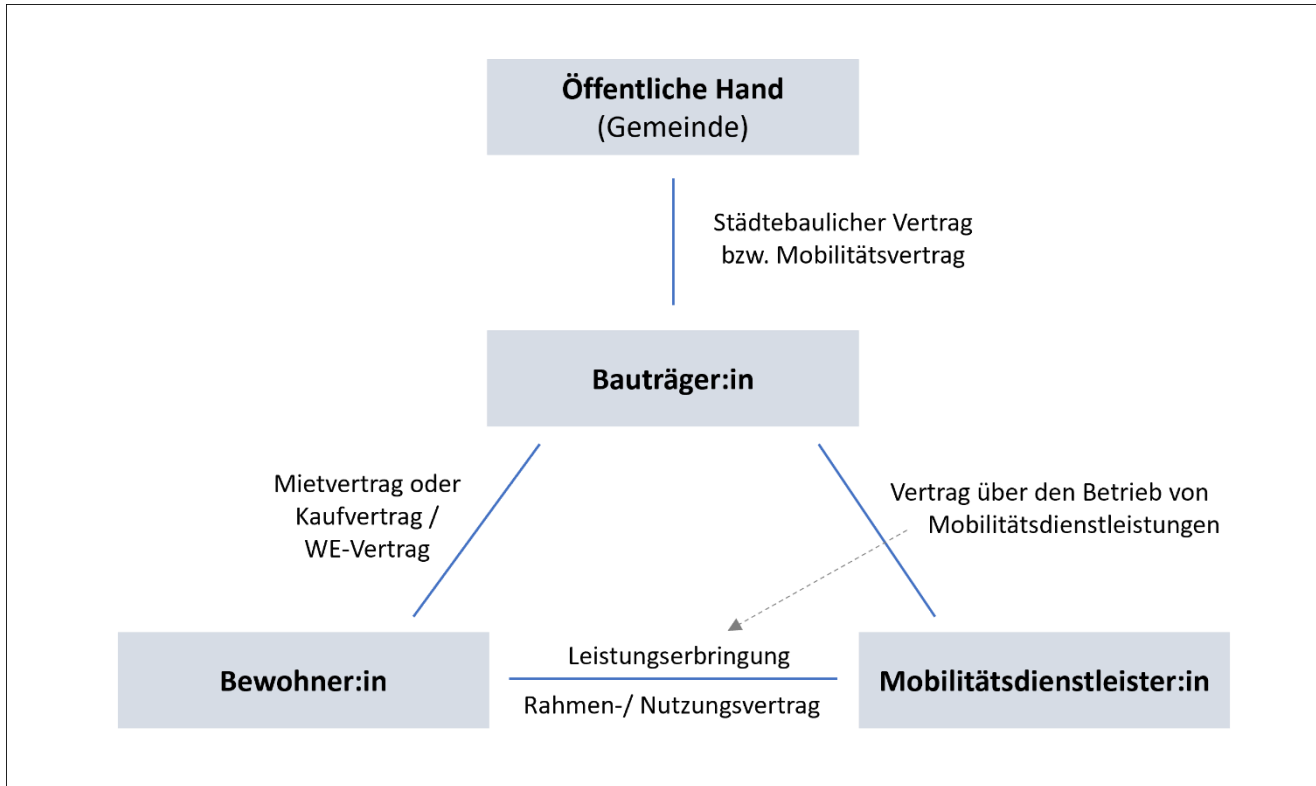
→ Verpflichtung der Bauträger bei Neubauprojekten alternative Mobilitätsangebote umzusetzen (Carsharing, Bikesharing, E-Ladeinfrastruktur, ÖPNV-Bewohner:innentickets ...)

→ reduzierte Stellplatzverpflichtung

Herausforderungen:

- Keine allgemeinverbindlichen Richtlinien für die inhaltliche Gestaltung
- Langfristige Finanzierung von Sharing-Angeboten nicht gesichert
- Evaluierung, Vertragsdurchsetzung
- (Mangel an Transparenz)
- Einsatzmöglichkeiten im Bestand?





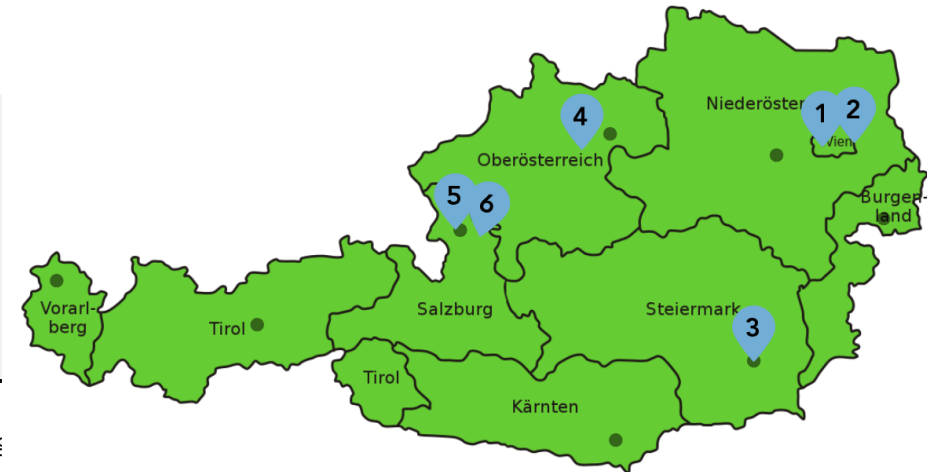
	Frei finanziert Wohnbau	Geförderter Wohnbau
Wohnungs- eigentum	WEG	WEG WGG
Miete	MRG	MRG WGG

- *Wie lassen sich nach den wohnrechtlichen Bestimmungen die vertraglichen Beziehungen gestalten, um den Betrieb eines Car-Sharing Angebots, insbesondere auch langfristig, abzusichern?*
- *Rechtliche Möglichkeiten der Übertragung der Finanzierung auf die Bewohner:innen?*

- 9 verschiedene Systeme (Wohnbauförderungsgesetze, Durchführungsverordnungen der Landesregierung und Richtlinien)
- Neubauförderung & Sanierungsförderung

- Zentrale Frage: Förderbarkeit der Kosten für Mobilitätsmaßnahmen (zB als Teil der Gesamtbaukosten)?
- Anreizsysteme mit Zusatzpunkten o.ä. für die Umsetzung von Mobilitätsmaßnahmen?

Projekt	Finanzierung		Eigentumsverhältnis		Projekttyp		Bau-träger:in		Angewendete Instrumente
	Freifinanziert	Gefördert	Miete	Eigentum	Neubau	Bestand	Eine:r	Mehrere	
Spallartgasse (Wien)	■	■	■	■	■			■	Städtebaulicher Vertrag
Sonnwendviertel Ost (Wien)	■	■	■	■	■			■	Liegenschafts Kaufvertrag
Reininghausgründe (Graz)	■	■	■	■	■			■	Mobilitätsfonds (vertraglich vereinbart)
Graumannviertel (Traun)	■			■	■		■		Mobilitätsvertrag
Friedrich Inhauser Straße (Salzburg)		■	■			■	■		Verpflichtung im Baubescheid
									Städtebaulicher Vertrag



Stakeholder-Interviews mit:

- Verwaltung/stadtnahen Akteuren
- Bauträgern
- Mobilitätsdienstleistern

+ Kurzbefragung österr. Städte zu Instrumenten und Umsetzungspraxis von alternativen Mobilitätsdienstleistungen

Internationale Beispiele: Rechtlicher Rahmen und Umsetzung

- **Deutschland**
 - Bremen
 - Freiburg / Baden-Württemberg
 - Hamburg
 - Nordrhein-Westfalen
- **Niederlande**
 - Rotterdam
 - Utrecht
- **Schweiz**
 - Zürich



Ausgewählte Projekte



Handlungsleitfaden für die Integration von Sharing in den Wohnbau



Handlungsleitfaden für die Integration von Carsharing im Wohnbau

Empfehlungen für Adaptierungen des bestehenden Regulationssystems

Neue Ausgangslage

- reduzierte Pkw-Stellplatzverpflichtung im Zonenmodell
 - gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Mobilitätskonzepts (inkl. Carsharing)
- I. Bauträger setzt das Mobilitätskonzept selbst um
- II. Bauträger zahlt gesetzlich vorgegebene Ablöse und öffentliche Hand setzt Mobilitätskonzept um



Projektbericht verfügbar unter
<https://www.klimafonds.gv.at/projekt/remobiwo/>



Kontakt

Univ.-Ass. Mag. Oliver Peck, BA
TU Wien
Institut für Raumplanung
Forschungsbereich Rechtswissenschaften
1040 Wien, Karlsgasse 13
oliver.peck@tuwien.ac.at
<https://www.tuwien.at/en/ar/rechtswissenschaften>