









## ReMobiWo

# Rechtliche Grundlagen für alternative Mobilitätsdienstleistungen im Wohnbau

- am Beispiel von (Car-)Sharing



klimaaktiv mobil Round Table 21.10.2025





## Überblick über das Projekt ReMobiWo Zentrale Ergebnisse



## ReMobiW: Projektübersicht

Derzeit bestehende öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen zur Integration von alternativen Mobilitätsdiensten im Wohnbau und in Stadtquartieren systematisch darstellen

Bestandsaufnahme über die gegenwärtige Praxis der Umsetzung alternativer Mobilitätsdienste in den Wohnbau und eingesetzter rechtlicher Instrumente erarbeiten (Best-Practice-Beispiele)

Problemlagen und rechtliche Herausforderungen aufarbeiten

Rechtliche Zugänge und Umsetzungsprojekte in anderen Ländern analysieren

Handlungsoptionen und -empfehlungen für eine Neugestaltung der relevanten rechtlichen Vorgaben ausarbeiten



## 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
Raum- ordnungs- & Bau- recht	Stellplatzverpflichtung & Al gunsten alternativer Mobili → Bau- & Raumordnungsg	х	(X) (bei Nachver- dichtung)	
	Städtebauliche Verträge/ N  → Raumordnungsgesetze	x	(X)	
Förder- recht	Unterscheidung: frei finanz Wohnbauförderung → WohnbauförderungsG Richtlinien)	<b>X</b> (Errichtung)	<b>X</b> (Sanierung)	
Wohn- recht	Unterscheidung: Eigentums- oder Mietwohnungen → Wohnungseigentums- gesetz (WEG) ODER Mietrechtsgesetz (MRG)	Wohnungsgemein-nützig- keitsgesetz (WGG) UND Mietrechtsgesetz (MRG)	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 Liegenschaftskaufvertrag) 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?



d21.10.2025 5



## 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



21.10.2025

6



## Städtebaulicher Vertrag / "Mobilitätsvertrag"

### Bauträger:in



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



Gemeinde

→ reduzierte Stellplatzverpflichtung

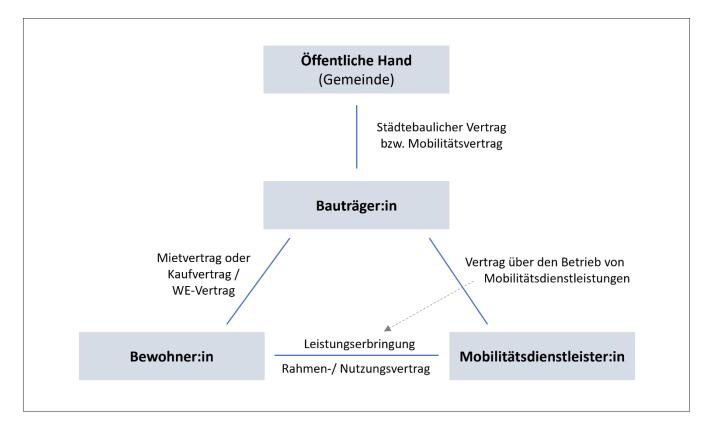
### Herausforderungen:

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





## Wohnrecht



	Frei finanzierter 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?

8



## Wohnbauförderung

- 9 verschiedene Systeme (Wohnbaufördergesetze, 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?



## **Fallbeispielanalyse**

Projekt	Finanzi	erung	_	itums- ältnis	Proje ty <sub>l</sub>			ıu- er:in	Angewendete Instrumente	
	Frei finanziert	Gefördert	Miete	Eigentum	Neubau	Bestand	Eine:r	Mehrere		4
Spallartgasse (Wien)  Sonnwendviertel Ost (Wien)  Reininghausgründe (Graz)  Graumannviertel (Traun)  Friedrich Inhauser	• • • •	•	•	•	•		•		Städtebaulicher Vertrag Liegenschaftskaufvertrag Mobilitätsfonds (vertraglich vereinbart) Mobilitätsvertrag Verpflichtung im Baubescheid	
Straße (Salzburg)									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 Regelungssystems

### 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

### Strategische Festlegungen

übergeordnete Strategien zur Sharing-Mobilität im Wohnbau richten sich an neuen gesetzlichen Grundlagen aus

### Leitlinien für Mobilitätskonzept

- Die Fachplanungen der Behörden sollten Leitlinien für das Mobilitätskonzept **bezogen auf** ein konkretes Quartier enthalten.
- Sie können in Abstimmung mit den Bauträger:innen erarbeitet werden.

### Bebauungsplan

Verbindlichmachung der Mindestvoraussetzungen für das Mobilitätskonzept durch Festlegungen im Bebauungsplan

### Mobilitätskonzept

- wird von Bauträger:innen erarbeitet
- enthält Berechnung des Mobilitätsbudgets auf Grundlage des gesetzlichen Berechnungsmodells beinhaltet konkrete Aussagen zu Art, Umfang, Organisations- und Finanzierungsmodell von Sharing-Angeboten
- ist mit Unterlagen zur Baueinreichung vorzulegen Wird rechtsverbindlich durch die Baugenehmigung: Auflage verpflichtet entweder zu Umsetzung oder Zahlung der Ablöse

#### **Betrieb und Finanzierung**

- Zwei Möglichkeiten für Bauträger:in: Mobilitätskonzept wird selbst realisiert (in-house oder Beauftragung eines
- Mobilitätsdienstleisters) II. oder Zahlung der Ablöse und Schaffung der baulichen Voraussetzungen. Die Verwaltung organisiert / beauftragt den Betrieb des Sharing-Angebots.

- Evaluierung
   Monitoring & qualitative Erhebung zur Nutzung der umgesetzten Angebote
  - liefert Erkenntnisse für zukünftige Entwicklungsvorhaben oder für die Adaptierung des aktuellen Angebots

- Zusätzliche Maßnahmen, um die Effizienz und Wirtschaftlichkeit zu erhöhen
- Zusätzliche Subventionierung der öffentlichen Hand für den Übergangszeitraum bis sich der Betrieb selbst trägt

Projektbericht verfügbar unter <a href="https://www.klimafonds.gv.at/projekt/remobiwo/">https://www.klimafonds.gv.at/projekt/remobiwo/</a>



## **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

