

Neue Allgemeine Stadtplanung der Stadt Belgrad – Chance für Investitionen?

Die Versammlung der Stadt Belgrad hat am 07. März 2016 die neue Allgemeine Stadtplanung (Bauleitplan) verabschiedet, mit welcher neue Industriezonen vorgesehen sind, in welche die Stadt am meisten investieren wird, was zum Wachstumsanstoß für neue Investitionen in Belgrad dienen soll.

Die Allgemeine Stadtplanung der Stadt Belgrad stellt als ein strategisches Dokument den Ausgangspunkt für jede Investition in Belgrad dar und bietet dem daran interessierten Anleger grundlegende Informationen, die ihm bei Planung seiner Investition erforderlich sind. Die Wahl der Lokalität für die künftige Investition hängt von den allgemeinen städtebaulichen Lösungen bzw. den geplanten Flächen in einem bestimmten Gebiet ab, den Richtungen, in welche die Entwicklung der Infrastruktur vorgesehen ist, sowie von der Aufteilung auf räumliche Teilbereiche für weitere Planungsentwicklung ab. Alle diese Richtlinien werden von der neuen Allgemeinen Stadtplanung vorgeschrieben, als einem Planungsdokument des höchsten Stellenwerts für das Gebiet der Stadt Belgrad.

Die alte Allgemeine Stadtplanung der Stadt Belgrad wurde noch im Jahre 2003 verabschiedet und bisher vier Mal geändert. Die Gründe für die Änderungen der Allgemeinen Stadtplanung aus dem Jahre 2003 lagen nicht nur in den Mängeln die in der Allgemeinen Stadtplanung selbst vorhanden waren, sondern auch in der Tatsache, dass die Bestimmungen der allgemeinen Stadtplanung wegen ihrer Generalisation des Öfteren nicht die entwicklungsgemäßen Bedürfnisse und Bedürfnisse der gewünschten Investition befriedigen konnten. Nach zehn Jahren Anwendung wurde klar, dass die Richtlinien in der Allgemeinen Stadtplanung flexibler sein müssen, damit sie die weitere Entwicklung ohne Durchführung des komplizierten Verfahrens für Änderungen und Ergänzungen der allgemeinen Stadtplanung nicht behindern.

Die Änderungen der Allgemeinen Stadtplanung im Sinne der Vermittlung von Flexibilität, die für die weitere Entwicklung erforderlich ist, waren ohne Intervention im Gesetz selbst nicht möglich, bzw. ohne Einräumung der gesetzlichen Möglichkeit, dass die Allgemeine Stadtplanung mit einem Planungsdokument erarbeitet werden kann, welches nicht so ausführlich ist wie der detaillierte Bebauungsplan oder das Stadtprojekt, aber auch nicht so generalisiert wie das allgemeine Stadtprojekt.

Das Gesetz über Planung und Bau aus dem Jahre 2009 hat unter anderem auch die Möglichkeit vorgeschrieben, dass die Allgemeine Stadtplanung durch allgemeine Raumordnungspläne erarbeitet und in gewissem Maße geändert werden kann. Die allgemeinen Raumordnungspläne werden dabei als Planungsdokumente definiert, die ein breiteres Gebiet umfassen als der detaillierte Bebauungsplan und Bauvorschriften für das ganze Gebiet vorschreiben, auf welchen es sich bezieht (pflichtiger Inhalt des Plans aufgrund welchem die Baugenehmigung ausgestellt werden kann). Die frühere Gesetzeslösung schrieb vor, dass die Allgemeine Stadtplanung durch detaillierte Bebauungspläne und Stadtplanungsprojekte erarbeitet wird. Diese Pläne niedrigeren Stellenwerts umfassten kleinere Gebiete und befriedigten die Bedürfnisse von einer kleineren Personenanzahl. Die neue Gesetzeslösung, mit welcher die Möglichkeit der weiteren Erarbeitung der allgemeinen Stadtplanung durch allgemeine Raumordnungspläne die ein breiteres Gebiet umfassen vorgeschrieben wird, wird die Bedürfnisse einer

größeren Personenanzahl befriedigen. Ein solcher Zutritt ermöglicht, dass die grundlegenden Entwicklungsrichtungen, die mit der Allgemeinen Stadtplanung vorgesehen sind, ohne Änderungen und Ergänzungen der Allgemeinen Stadtplanung selbst beibehalten werden, und das größere Gebiete weiter durch generelle Bebauungspläne erarbeitet werden. Die Investoren werden auf jeden Fall auf Lokalitäten bauen können, die mit den generellen Raumordnungsplänen umfasst sind.

Die Anwendung der Gesetzeslösungen aus dem Jahre 2009 war jedoch nicht gleich nach der Verabschiedung des neuen Gesetzes möglich. Nach Inkrafttreten des Gesetzes aus dem Jahre 2009 tritt die Stadt Belgrad zur Ausarbeitung der generellen Raumordnungspläne für 19 räumliche Teilbereiche in Belgrad an, wobei aber nach erfolgter Ausarbeitung klar wurde, dass die Allgemeine Stadtplanung aus dem Jahre 2003, welche damals in Kraft gewesen ist, aufgehoben und eine neue Allgemeine Stadtplanung verabschiedet werden muss, damit diese 19 generellen Raumordnungspläne verabschiedet und angewendet werden können.

Als Beispiel können wir die Tatsache anführen, dass der generelle Raumordnungsplan für das Territorium der Gemeinde Savski Venac in Form eines Entwurfes bestand, welcher sogar schon im Jahre 2013 von Fachverbänden genehmigt wurde. Dieser generelle Raumordnungsplan wurde im Jahre 2013 gerade wegen der Tatsache nicht verabschiedet, dass die damals bestehende Stadtplanung im Gegensatz zu dem Entwurf des generellen Raumordnungsplans stand.

Im März 2016 ist die neue Allgemeine Stadtplanung verabschiedet; nach den Lokalwahlen im April 2016 können wir die weitere Verabschiedung der generellen Raumordnungspläne erwarten. Nachdem auch diese Pläne verabschiedet werden, kann dann jeder Investor mit Sicherheit die Bauvorschriften für jede Lokalität in Belgrad ermitteln, was eine größere Voraussichtlichkeit der Investition ermöglicht, die für die Investition erforderliche Zeit verkürzt und die Investierungskosten vermindert.

Neben dem, wird die weitere Entwicklungsstrategie der Stadt Belgrad anschaulicher, so dass jetzt schon bekannt ist, dass „Makisko polje“ und „Ada Huja“ Zentren der weiteren kommerziellen und Wohnungsentwicklung sein werden, während am Rande der Stadt neue neun Wirtschaftszonen vorgesehen sind. Entsprechend Ankündigungen, müssen die Infrastrukturprojekte fortgeführt werden zwecks Beendigung der Nordtangente, der inneren Ringstraße und der Metro. Die potentiellen Investoren werden ihre Investitionsentscheidungen auf dem Konzept der weiteren Infrastrukturentwicklung basieren können, die in der allgemeinen Stadtplanung beinhaltet ist, aber auch durch eigene Kenntnis und Erfahrung und Erarbeitung der Infrastruktur durch eigene Projekte, der gesamten Entwicklung der Stadt Belgrad beitragen.

Ivan Petrovic, Senior Associate

JPM Jankovic Popovic Mitic www.jpm.rs