

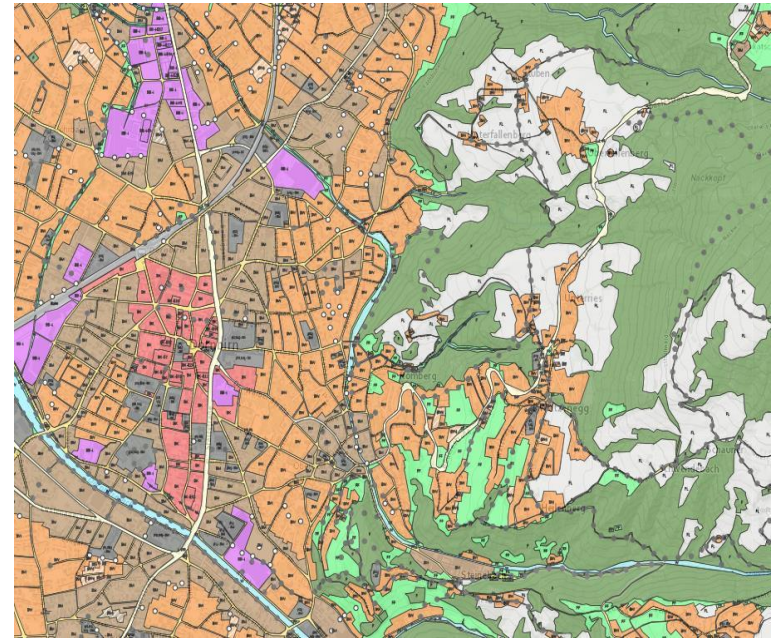
IV Junge Industrie Vorarlberg
VAI Vorarlberger Architektur Institut

Raumplanung und Bodenpolitik - Herausforderungen und Lösungsansätze

Dornbirn, 14.3.2024

Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier

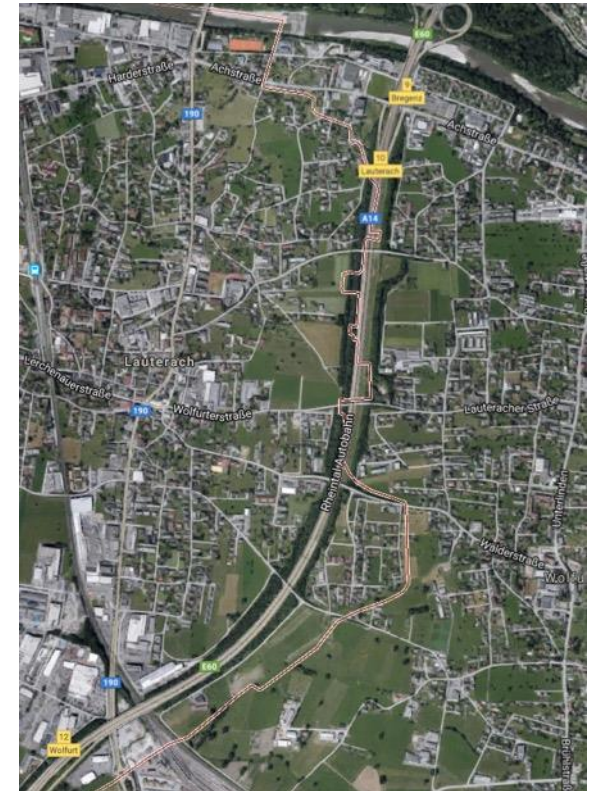
- Einleitung
- Raumplanerischen Systematik
- Raumplanerische und bodenpolitische Herausforderungen
 - Allgemeine Herausforderungen
 - Hoheitliche Raumplanung
 - Baulandüberhang
 - Betriebsgebieten
 - Wohnbau
 - Flächensparen
- Lösungsansätze
- Resümee



**Ausschnitt Flwp Dornbirn
(VOGIS)**

Siedlungsentwicklung Rheintal

(Amt der VlbG Landesregierung)



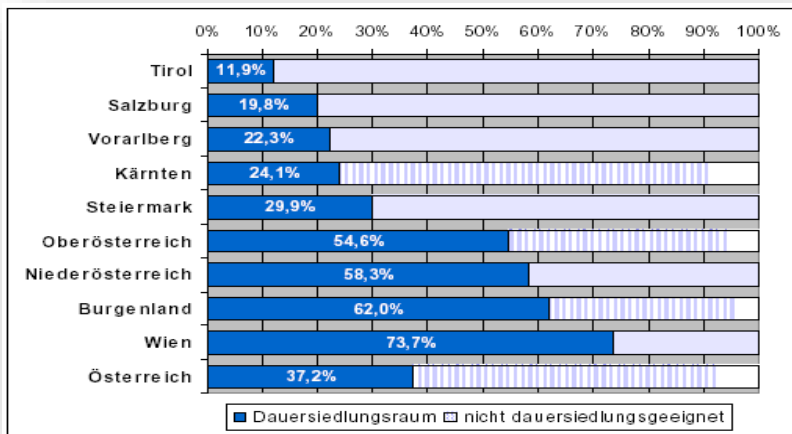
Raumplanung „hat eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamt-gestaltung des Landesgebiets anzustreben.“ (§ 2 Abs. 1 VlbG RplG)

• Anspruchsvolle Aufgabe

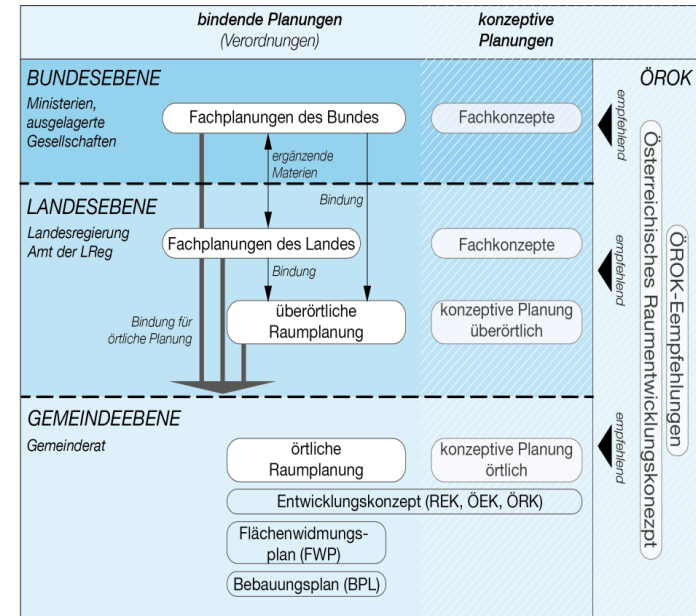
- Zukunftsbezug: Raumplanung stellt Istzustand einen Sollzustand gegenüber
- Gestaltungsanspruch im Sinne de Gemeinwohls
- Abstimmung vielfältiger – gegenläufiger – Interessen

Nutzungsdruck - Flächenkonkurrenz

- **Knapper Dauersiedlungsraum** und hoher Nutzungsdruck
- **Vielfältige Nutzungswünsche** im Bauflächen, Grünflächen und Verkehrsflächen



- **Hierarchisches Planungssystem**
 - Etabliertes und Beständiges Instrumentarium
- **Bestimmungen im Raumplanungsgesetz**
 - Raumordnungsziele
 - Widmungskriterien
- **Maßnahmen der überörtlichen Raumplanung**
- **Maßnahmen der örtlichen Raumplanung**
 - Eigener Wirkungsbereich der Gemeinde
 - Räumlicher Entwicklungsplan (Verordnung)
 - Grundlagenforschung
 - Örtliches Entwicklungskonzept
 - Flächenwidmungsplan
 - Bebauungsplan
- **Ausnahmen**
- **Umsetzung im Bauverfahren**



Schindelleger, Kanonier in ÖROK, Raumordnung in Österreich, Nr. 202/2018, 2018, S 72



Europameister im Bodenverbrauch

Raumplanung. In Österreich werde zu viel Fläche verbaut, kritisiert Experte Reinhard Seiß

>> Steirische Wohnbaugesellschaft GWS

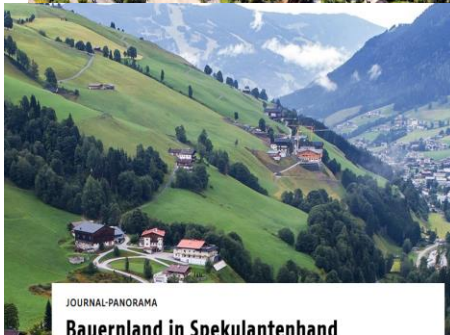
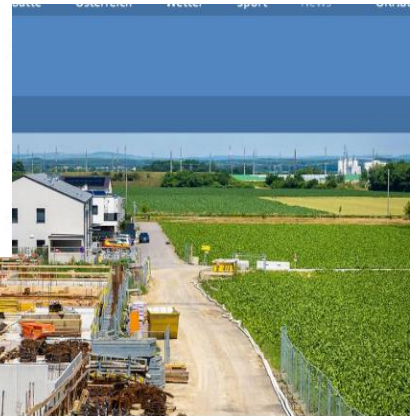
„Leistbares Wohnen hat oberste Priorität“

Johannes Geiger und Brigitte Kapper, die Geschäftsführer der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft GWS, über knappe Fördermittel, erste Vorsorgewohnungen, Luxuswohnungen zu Toppreisen und was Grazer Stadtplaner ändern sollten.

Die Mittel für den geförderten Wohnbau sind seit Jahren rückläufig. Gleichzeitig steigt der Bedarf an leistbarem Wohnraum. Ist das angesichts des hohen Kostendrucks überhaupt noch möglich? Für uns als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft hat leistbares Wohnen oberste Priorität, sowohl im

Förderung liegen weit unter unseren Kosten. Das bedeutet, dass wir die Lücke zwischen Förderung und tatsächlichen Kosten finanzieren müssen. Zur Finanzierung der Objekte werden nicht nur öffentliche Mittel herangezogen, sondern auch Drittmittel. Wie erfolgt deren Auswahl? Wir holen

den Quadratmeterpreis für unsere knapp kalkulierten Projekte sofort erhöhen. Die Menschen wollen nicht nur möglichst günstig wohnen, sondern auch die Ansprüche steigen. Wie werden Sie dem gerecht? Um Wohnungsuchende mit hohen Ansprüchen anzusprechen, haben wir mit der „GWS Exklusiv“ eine



CHRISTOPH WINDER

Traumjob Bürgermeister

Ein talentierter Bürgermeister weiß, wie in seiner Gemeinde er ja Bürgermeister

Einserkastl / Christoph Winder

10. März 2024, 16:35, 32 Postings

JOURNAL-PANORAMA

Bauernland in Spekulantenhand

Ausverkauf landwirtschaftlicher Gründe in Salzburg. Gestaltung: Georg Wimmer

31. Mai 2022, 18:25

Download Tellen

RADIOTHEK 31.5.2022, 18:25 Uhr

Bauernland in Spekulantenhand

„Bauernland in Bauernhand“ – so lautete jahrelang ein beliebter Spruch von Politikern in Salzburg, wenn es um den Schutz von grünen Wiesen, Wald und Aimen ging. Tatsächlich aber werden die landwirtschaftlichen Flächen immer weniger. Besonders krass ist diese Entwicklung im touristisch geprägten Pinzgau, der zuletzt mit Chalet-Dörfern und Zweitwohnsitzen von sich reden machte. Im Beitrag Zell am See werden der

<https://www.derstandard.at/diskurs/kolumnen/winder>



FLÄCHENWIDMUNG

Kompetenzfrage lässt Wogen hochgehen

In einem Interview hat Sozialminister Johannes Rauch (Grüne) kritisiert, dass die Flächenwidmung bei den Gemeinden liegt. Das brachte dem Minister erzürnte Antworten vonseiten der Kommunen ein. Durchaus Verbesserungspotenzial bei der Flächenwidmung sieht Raumordnungsexperte Arthur Kanonier von der TU Wien. Vieles ließe sich aber durch eine bessere Ausnutzung der bestehenden Rechtslage lösen, sagt er im Gespräch mit ORF.at.

22. September 2022, 20:34 Uhr

Teile

Es war nur ein kleiner Exkurs in einem langen Interview mit Sozialminister Rauch. Angesprochen auf die Teuerung und Maßnahmen dagegen, kam Sozialminister Rauch gegenüber dem „Standard“ auf den Immobilienmarkt zu sprechen - und den Bau von Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Der habe außerhalb von Wien „nicht wirklich stattgefunden“, sagte Rauch - und fügte hinzu: „Ich halte es für einen Irrtum der Geschichte, dass die Gemeinden über die

- „Querschnittsmaterie“ Raumplanung
- Raumplanungsrechtliche **Zuständigkeitsdiskussionen sind nicht neu**
 - Dauerthema, wenn planungssystematische Defizite thematisiert werden
 - Zuständigkeiten sind zwischen Gebietskörperschaften komplex aufgeteilt
- Zwei **wesentliche Diskussionspunkte**
 - **Gesetzgebung:** Fehlende Bundesraumordnung (-skompetenz)
 - **Vollziehung:** Vorwurf der überforderten Gemeinden
- Vgl. **wenig Diskussionen** über
 - Formen der Kompetenzänderung
 - Neue Behördenzuständigkeit
- **Zielführend**
 - Vorgaben durch überörtliche Raumplanung
 - Unterstützung der Gemeinden
 - Interkommunale Zusammenarbeit



*„Ich halte es für einen Irrtum der Geschichte, dass die Gemeinden über die Flächenwidmung entscheiden – diese Kompetenz müssen wir allmählich überdenken.“
(Johannes Rauch, Sozialminister)*

- „Österreich ist fertiggebaut – und trotzdem wird noch zu viel Boden verbraucht“ (Der Standard, Baukultur, 9.3.2024)
- **Auch künftig Baulandwidmungen** als Ergebnis komplexer Interessenabwägungen und Ausverhandlungen
- **Klassische Widmungsaufgaben** verändern sich und nehmen tendenziell ab
- **(Sonder-)Widmungen** mit spezifischen Rechtswirkungen
 - Einkaufszentren, Ferienwohnungen
 - Verdichtungszone, Bauerwartungsflächen
 - Befristung von Bauflächen
- **Teilweise wenig gesetzliche Widmungskriterien**
- **Ver mehrt komplexe Aufgabenstellungen** in der Umsetzung
 - Vertragsraumordnung
 - Sicherung von Verfügungsrechten, An- und Verkauf von Immobilien
 - Management von Liegenschaften, Leerstandmanagement
 - Interkommunale und regionale Abstimmungen
- (Neue) Ziel- und Aufgabenvielfalt **mit unvollständigen Instrumenten**

- **Veränderungen in der Planungssystematik**
 - Herkömmliche Systematik: Flwp und Bebauungspläne geben den Rahmen vor
 - Bauliche Aktivitäten orientieren sich an hoheitlichen Plänen („Planorientierung“)
- **Verstärkt projektbezogene Festlegungen**
 - Keine langfristige Rahmen- und Angebotsplanung in der Flwp
 - Festlegungen in Absprache mit GrundeigentümerInnen/InvestorInnen
 - Widmungen sind Teil eines langen Umsetzungsprozess von Projekten
- Bedeutungsgewinn für **langfristige-strategisches Instrumente**: Räumlicher Entwicklungsplan
- **Zwischen planerischer Konzeption und Projekt-Umsetzung**
 - wird der Zeitraum immer länger
 - Werden planerischen Vorgaben änderungsanfälliger
- **Unsicherheiten** der Prognosen und der Rahmenbedingungen
 - Zukunft lässt sich immer schwerer prognostizieren
 - Spannungsfeld zwischen Rechtssicherheit und „fachlich gebotenen Abänderungen von Plänen“

Widerstand gegen Baulandwidmungen

- Widerstand und Unzufriedenheit mit raumplanerischen Festlegungen ist „**systemimmanent**“
 - Insb. (geplante) Bebauungen sind konfliktrichtig
- Widerstand ist **nicht (mehr) beschränkt**
 - im Auflageverfahren
 - auf schriftliche Stellungnahmen
 - klar abgrenzbare Personen(gruppen)
 - auf planspezifische Inhalte (z.B. Nutzungen, Gebäudehöhen)
- Für (etablierte) Planungsträger:innen **unvermutet und überraschend**
- **Kompromisslösungen** schwierig
 - Öffentliche Interessen an einer Bebauung – schwer vermittelbar
- **Öffentliche und politische Wahrnehmung** steigt



<https://www.krone.at/2340124>



Salzburger Nachrichten

Salzburg Panorama Leben SN³ Innenpolitik Weltpolitik Wirtschaft Kultur Sport Briefe an die SN Video Karriere Immobilien Mobilität

CHRONIK

In Salzburg wird immer dichter und höher gebaut: Was sagen die Bürger dazu?

von BEGICHNER, WENESBÖTHER, HÄMEL

Freitag, 31. August 2018 08:00 Uhr

In der Stadt Salzburg schließen Gebäude aus dem Boden. Es muss mehr Wohn- und Büroraum entstehen. Die Pläne lösen aber auch Protest aus. Drei Beispiele zeigen, wie unterschiedlich Anwohner auf die Neugestaltung ihrer Siedlung reagieren.



Teresa Kaiser-Schaffner und die Vater Werner Schaffner sammeln Unterschriften, um das „Dorf in der Stadt“ zu retten.

1 / 2

die FLORIDSDORFER FEELING DFZ

HOME NEWS FREIZEIT SPORT WIENWEIT WIRTSCHAFT SERVICE

DONAUFLIED FLORIDSDORF JEDLERSDORF JEDLESEE LEOPOLDAU SCHWARZLACKENAU STAMM

12 Wohnungen statt Einfamilienhaus

By Hannes Neumayer on 18. Februar 2019 · Kommentare deaktiviert für 12 Wohnungen statt Einfamilienhaus



Die Auswirkungen des Baubooms: An der Strebersdorfer Straße entsteht völlig legal ein 'Monsterbau' in einer Siedlung.

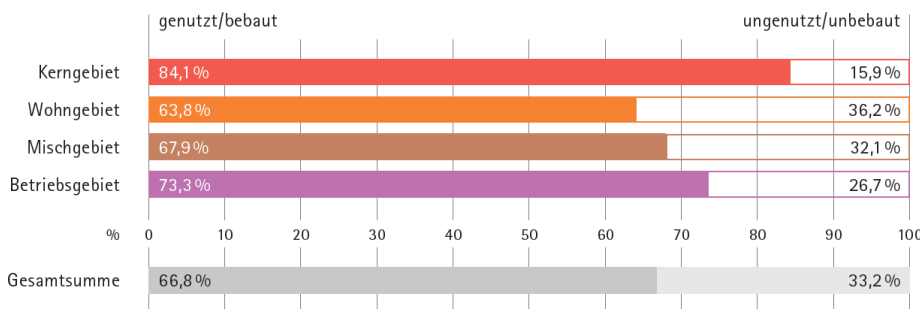
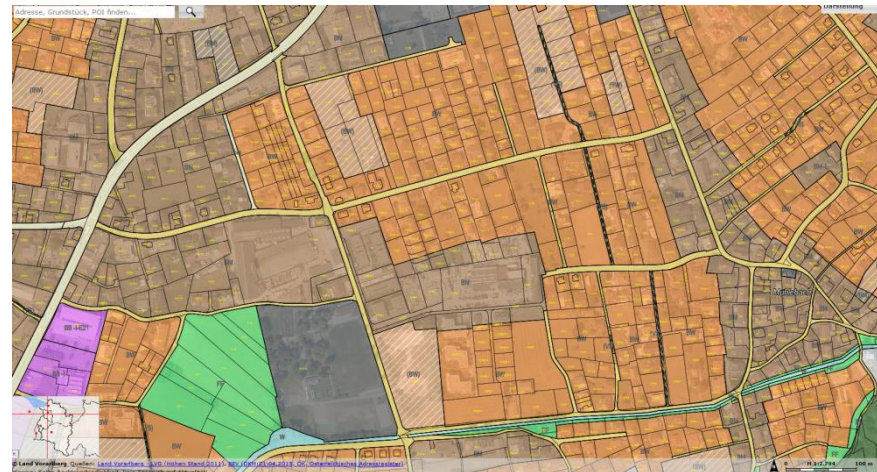
- **Erk. VwGH 2009/06/0117:** Baubewilligung für die Erweiterung des Balkons (Verbreiterung um 0,80 m) im Bauland-Kerngebiet – Beschwerde des Nachbarn, dass es
 - „durch das geplante Projekt zu einer ortsunüblichen Belästigung durch Lärm komme, es im Winter keine Sonneneinstrahlung auf sein Grundstück mehr geben werde und man zudem von diesem Balkon unmittelbar sein Wohnzimmer einsehen könne;“
 - „dass Lärm dadurch entstehen könnte, dass auf dem Balkon gesprochen werde“.

<http://www.dfz21.at/dfz/12-wohnungen-statt-einfamilienhaus/>

- *„Planer:innen und Eigentümer:innen – verfreundet in der Bodenpolitik“*
(Davy, Juridikum 1/2023)
- **Wechselbeziehungen** zw. Raumplanung, Bodeneigentum u. -politik nehmen zu
- Raumplanung beschäftigt sich verstärkt **mit Eigentums- und Verfügungsrechten**, was insb. in VlbG beachtlich ist
- *„Planung ist unter möglicher Schonung des Privateigentums durchzuführen.“*
 - Hoheitliche Raumplanung bislang überwiegend als **„Negativ-Planung“** – Umsetzung erfolgt durch Eigentümer:innen
 - „Raumplanung ist Eigentümer-blind“
- **Trennung zwischen Nutzungsregelungen und Verfügungsrechten** wird teilweise (in Ansätzen) durchbrochen
 - Bauflächenumlegungen
 - Diskussion eines Bodenfonds
 - § 16 VlbG RplG: Folgende Wohnungen und Wohnräume gelten als Ferienwohnung:
 - b) Wohnungen und Wohnräume, an denen Wohnungseigentum besteht, sofern sie Teil einer ... gastgewerblichen Beherbergung (wie Hotels, Aparthotels u.dgl.) sind und diese mindestens zwei Wohnungseigentumsobjekte umfasst
- **Tendenzen für intensivere Eingriffe** ins Grundrecht auf Eigentum

Baulandüberhang

- **Traditionelle Flächenwidmungssystematik**
 - Grundeigentümer wird durch **Baulandwidmung Nutzungsmöglichkeiten** angeboten
 - Keine Verpflichtung zu widmungskonformer Nutzung = **Angebotsplanung**
- **Zeitpunkt der Realisierung** von Bauland-Nutzungen wird allein vom Grundeigentümer bestimmt



Raumbild Vorarlberg 2030, S 14: Reserven an Bauflächen und Bauerwartungsflächen in Vorarlberg 2015

VOGIS: Ausschnitt Dornbirn
Luftbild/Flächenwidmungsplan

- **Baulandüberhang ist**
 - zu mobilisieren (beträchtliche Regelungsdichte in den letzten Jahren)
 - rückzuwidmen
- **Rückwidmung von Bauland aus planungsrechtlicher Sicht heikel**
 - Eingriff ins Grundrecht auf Eigentum
- Rückwidmungen in **Judikatur des VfGH**
 - **Baulandüberhang** ist notwendig, aber nicht ausreichend
 - **Wichtige fachliche Gründe** müssen vorliegen
 - **Interessen der Grundeigentümer** sind zu beachten
- **Rückwidmungen:** Fachliche Gründe durch neue öffentliche Interessen für Grünlandnutzungen
 - Naturgefahren
 - Ernährungssicherheit, Landwirtschaft
 - Biodiversität
 - Klimawandel (Kaltluftschneisen)

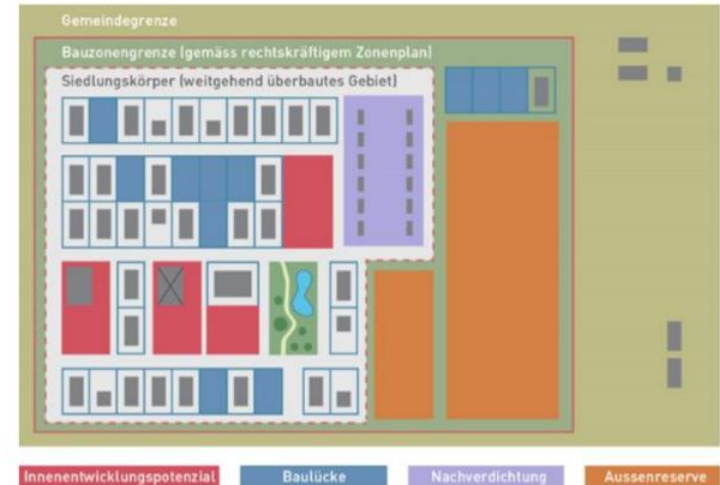


Abb. 12: Kategorisierung von Baulandreserven nach Raum+ (ETH Zürich 2010: 13).

- Rückwidmungen zählen zu den **kaum angewendeten Planungsmaßnahmen**
- **Umfangreiche Rückwidmungen** scheitern an
 - Entschädigungsbestimmungen im ROG
 - Sachlichkeitsgebot
 - Reduktion von Bauland
- **Rückwidmungen vielfach nur**
 - in Sonderfällen (insb. Im Zusammenhang mit Naturgefahren)
kleinräumige Anpassungen
- IZm „**Flächensparen**“ kommt Rückwidmungen zunehmend Bedeutung zu
- **Entwurf österreichische Bodenstrategie**
 - Rückwidmungen als bedeutende Maßnahme
 - Abklärung der rechtlichen Voraussetzungen für umfangreiche Rückwidmungen
 - **Mehrere fachliche Gründe:** Klimawandel, Ernährungssicherheit, Schutz vor Naturgefahren, Biodiversität
 - Insb. Städte strecken die Möglichkeiten von Rückwidmungen ab

Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

- **Vertragsraumordnung bei Neuwidmung**
- **Befristete Widmungen**
- **Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge**
- **Bodengesellschaften oder -fonds**
- **Baulandumlegung**



Linkeseder, Diplomarbeit TU Wien, 2020, S 110

Bundesland	Vertragsraumordnung	Befristung von Bauland	Aufschließungsbeiträge	Bodenfonds
Burgenland	+	+	+	
Kärnten	+	+		+
Niederösterreich	+	+		
Oberösterreich	+		+	
Salzburg	+	+	+	+
Steiermark	+	+	+	
Tirol	+			+
Vorarlberg	+	+		*
Wien	+	+		+

Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag

(§ 77b Slbg ROG)

- Die Gemeinden erheben einen Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag **als ausschließliche Gemeindeabgabe**
- Abgabegenstand sind **unbefristete unverbaute Baulandgrundstücke**, die ab 1.1.2018 seit mehr als 5 Jahren als Bauland ausgewiesen sind
- Der **Abgabensatz für ein volles Kalenderjahr** beträgt:

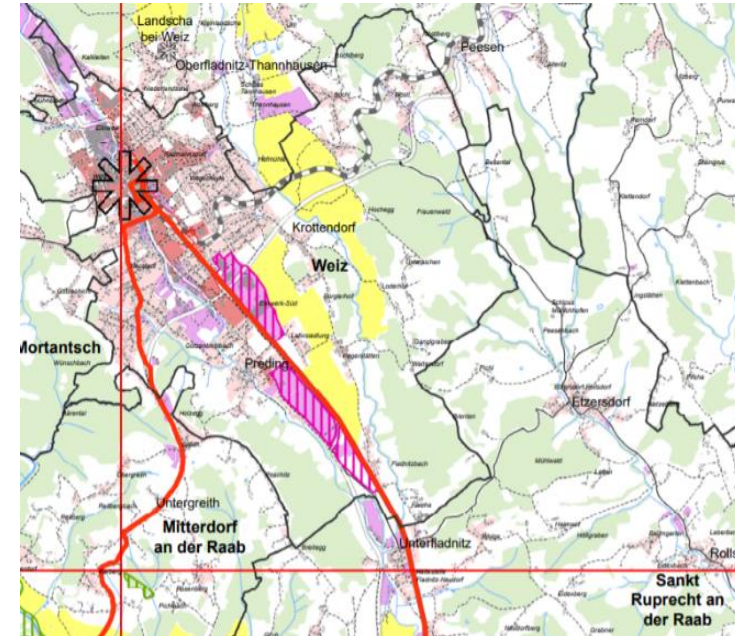
Flächenausmaß	Abgabenhöhe in €			
	Tarif 1	Tarif 2	Tarif 3	Tarif 4
bis 500 m ²	-	-	-	-
501 m ² bis 1.000 m ²	1.400	1.260	1.120	860
1.001 m ² bis 1.700 m ²	2.800	2.520	2.240	1.720
1.701 m ² bis 2.400 m ²	4.200	3.780	3.360	2.580
2.401 m ² bis 3.100 m ²	5.600	5.040	4.480	3.440
je weitere angefangene 700 m ²	+ 1.400	+ 1.260	+ 1.120	+ 860

- Dabei gilt:
 - **Tarif 1** für Baulandgrundstücke in der Stadt Salzburg;
 - **Tarif 2** in Bischofshofen, Hallein, Oberndorf, Neumarkt am Wallersee, Saalfelden, Seekirchen, St. Johann im Pongau und Zell am See sowie in den an die Stadtgemeinde Salzburg unmittelbar angrenzenden Gemeinden;
 - **Tarif 3** in den sonstigen Gemeinden des Flachgau und Tennengaus;
 - **Tarif 4** in den sonstigen Gemeinden des Pinzgaus, Pongaus und Lungaus.

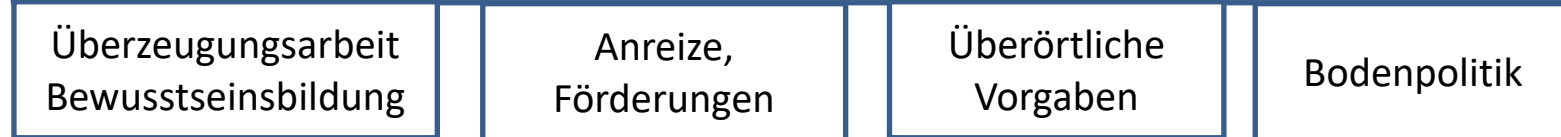
Raumplanerischer Umgang mit Betriebsgebieten

- **Wesentliche planerische Herausforderungen**
- **Sicherung hochwertiger Standorte**
 - Flächen werden knapp
 - „Heranrückende Wohnbebauung“
- **Teilweise überörtliche Planungen**
 - Möglichkeit bzw. Verpflichtung für Gemeinden?
 - Eingeschränkte Vertragsraumordnung
 - Steigende Bodenpreise
- **Geeignete Flächen stehen vielfach nicht unmittelbar zur Verfügung**
- **Aktive Bodenpolitik** kann zu Verbesserungen führen
- **Verstärkt interkommunale Betriebsgebiete**
 - mehrere Gemeinden gemeinsam ein oder mehrere Betriebsgebiete
 - **NÖ ROG:** Ab 2 ha BB künftig interkommunale Abstimmung (von min. 2 Gemeinden)

REGIONALES ENTWICKLUNGSPROGRAMM
REGION OSTSTEIERMARK, 2016



Kooperation initiieren – Überkommunale Aktivitäten



Interkommunale Kooperationsbereitschaft

*Eigeninitiative
von Gemeinden*

Ausarbeitung der Kooperationsmodelle



Verteilungsschlüssel

Umsetzung



- Umsetzung des **Zieles leistbares Wohnen**
- **Erhöhung des Baulandangebotes**
 - Durch zusätzliche Baulandausweisungen
 - Insb. baulandmobilisierende Maßnahmen
- **Erhöhung des baulichen Ausnutzbarkeit**
 - Höhere Dichten, Bauklassen, Gebäudehöhen
 - Mindestvorgaben
- **Reservierung geeigneter Flächen für förderbaren Wohnbau**
 - Andere (freifinanzierte) Wohnbauten werden ausgeschlossen
 - Ausschluss von Freizeitwohnungen
- **Aktive Bodenpolitik**
- **Leerstandmanagement**
- Anwendung des **Bodenbeschaffungsgesetzes**
 - Enteignung, Eintrittsrecht



WOHNPOLITIK

Enteignungen: Das Innsbrucker Experiment

Die Tiroler Landeshauptstadt hat kürzlich den Wohnungsnotstand erklärt und plant die erstmalige Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes aus dem Jahr 1974

Martin Putschögl

18. August 2022, 12:00- 660 Postings

Es könnte eine Sensation werden, die sich da in Innsbruck anbahnt: Die Stadt hat kürzlich per Beschluss im Gemeinderat den Wohnungsnotstand ausgerufen – als Vorstufe für das eigentlich geplante Vorhaben: die Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes. Dieses stammt von 1974 – und wurde noch niemals zuvor angewandt. Per Antrag an das Land Tirol fordert die Stadt nun eine Verordnung, anhand der das Gesetz auf Innsbruck angewandt werden könnte.



Innsbruck würde in der Bodenpolitik gerne neue Wege beschreiten.

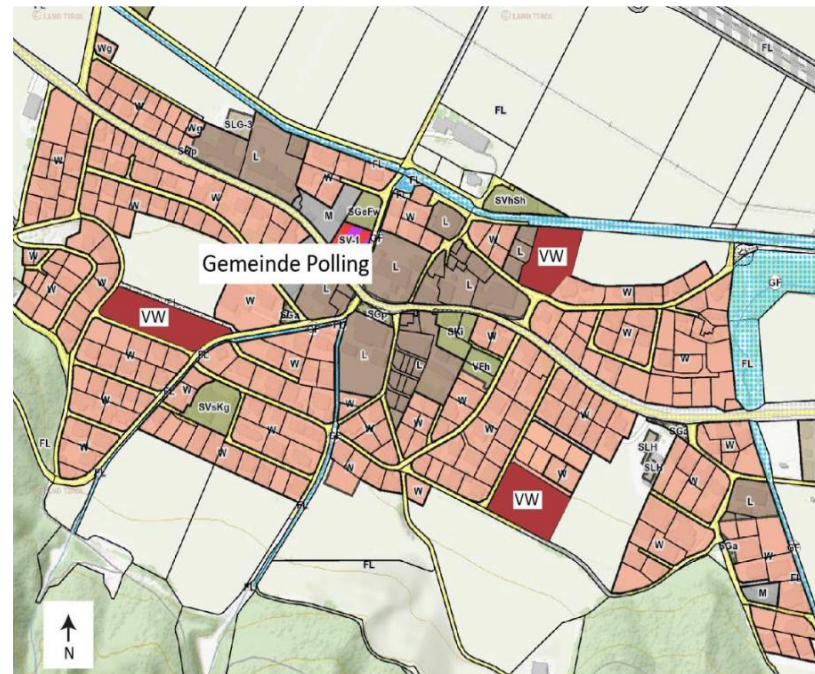
Foto: Getty Images/Stockphoto

Enteignungen möglich

Das Gesetz würde der Stadt ermöglichen, Bauland für sozialen Wohnbau zu mobilisieren und unter Umständen sogar Enteignungen (gegen Entschädigung) durchzuführen. Möglich wäre das laut Gesetz bei Grundstücken, die als Bauland gewidmet und größer als 2.000 Quadratmeter sind. Voraussetzung wäre zunächst aber eben die formale Feststellung eines 'quantitativen Wohnungsbedarfs' oder eines 'qualitativen Wohnungsfehbestands'.

- **TROG-Novelle 2016** mit weitreichenden Änderungen
- Hintergrund sind **zunehmende Wohnungskosten**
- Im **örtl. Raumordnungskonzept** sind Vorbehaltsflächen festzulegen
 - Nach Maßgabe des Bedarfes
 - Primär sind Grundflächen im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds ... heranzuziehen.

Vorbehaltsflächen für geförderten Wohnbau in Polling (Bezirk Innsbruck-Land) (Quelle: Steiner (2021))



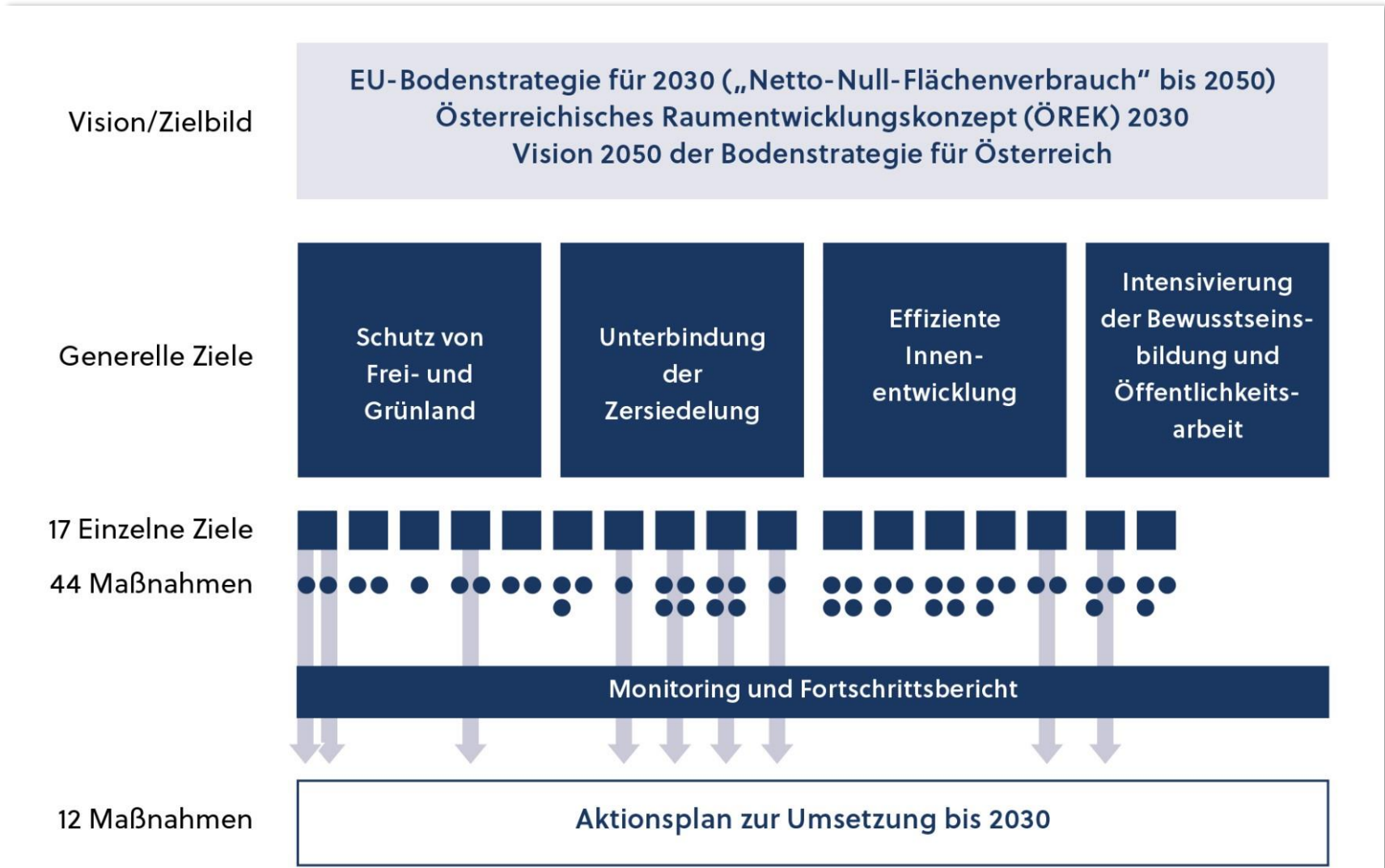
- Voraussetzung für die Zusage von Förderungen gem. TWFG ist, dass sich die **Grundkosten in angemessenen Rahmen** bewegen müssen
 - Tirol hat 2019 die höchst zulässigen Grundpreise überarbeitet
 - Preisdeckel zwischen **40 € pro m² in peripheren Gemeinden** (Lienz und Reutte) und **330 € pro m² im Großraum Innsbruck** und in Tourismusgemeinden
- § 52a TROG bestimmt, dass Vorbehaltsflächen in Privatbesitz innerhalb von 10 Jahren **an die Gemeinde ... verkauft werden müssen**
 - Wird ein Grundstück innerhalb von 10 Jahren diesen nicht zum Kauf angeboten, wird die Fläche in Freiland umgewandelt.
- 2021 haben **72 Gemeinden** Vorbehaltsflächen ausgewiesen mit **48 Hektar**

ÖREK 2030-Umsetzungspakt „Bodenstrategie für Österreich – Strategie zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis 2030“

- **Zentrale Zielsetzung:** *Die Zunahme der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen und das Ausmaß neu versiegelter Flächen sollen bis 2030 **substanziell verringert werden.***
- *Damit sollen insb. die **landwirtschaftlichen Flächen** gesichert und der Bedeutung der Böden für **Klimaschutz und Klimawandelanpassung** Rechnung getragen werden.*
- **Regelmäßiges Monitoring und Berichterstattung** im Rahmen der ÖROK



Bodenstrategie für Österreich – Übersicht



Entwurf: Instrumente der Bodenstrategie

■ Schutz von Frei- und Grünland

- Festlegung landwirtschaftlicher Vorrangzonen
- Sicherung multifunktionaler Grünzonen
- Schutz der Waldflächen und ihrer Wirkungen
- Reduktion von Bauland in Außenbereichen
- Einschränkung von Bauten im Frei-/Grünland

■ Unterbindung der Zersiedlung

- Begrenzung der Bau- und Siedlungsentwicklung
- Festlegung quantitativer Zielwerte und Flächenkontingente
- Einschränkungen für flächenintensive Nutzungen
- Anpassung finanzieller Instrumente
- Kompensation für Flächeninanspruchnahme

■ Effiziente Innenentwicklung

- Schaffung kompakter, qualitätsvoller und klimafitter Siedlungsstrukturen
- Mobilisierung geeigneter Baulandreserven
- Recycling von Brachflächen und Mobilisierung von Leerständen
- Förderung von Entsiegelungen, Renovierungen und Adaptierungen
- Verbesserung der Bodenbeschaffung und Bodenverfügbarkeit

■ Intensivierung der Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit

- Zielgerichtete Vermittlung und Öffentlichkeitsarbeit
- Quantitativer Bodenschutz als Bildungs- und Forschungsaufgabe



- Quantitative Zielgröße **als politischer Auftrag**
- **Wesentlicher Beitrag** zu reduzierter Flächeninanspruchnahme
 - Flächensparende Ziele und Grundsätze nur bedingt erfolgreich
 - Einschränkung des Grundsatzes der „final“ determinierten Raumordnung
 - Interessenabwägungen bekommen kalkulierbare Vorgaben
- Anspruchsvolles **Modell für Flächenkontingente**
 - Zuständigkeiten
 - Zielwerte
 - Bezugsgrößen
 - Zeitraum
 - Verteilungsschlüssel
 - Gebietskörperschaften
 - Nutzungen
 - Umgang mit Reserven (Baulandüberhang)
 - Ausnahmen, Sonderkontingente

Gesunde Böden und zukunftsfähige Raumordnung

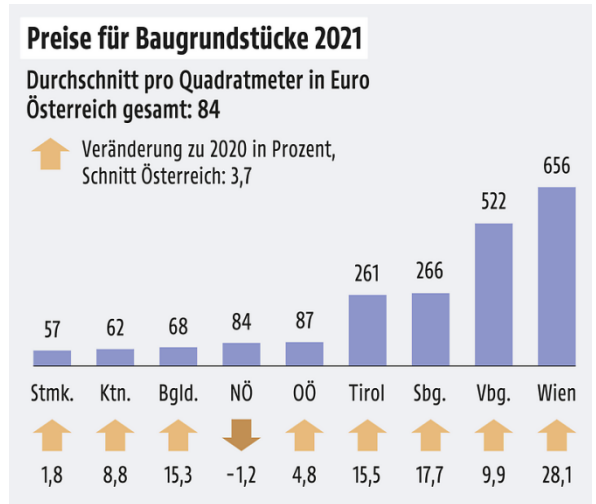
- Raumplanerische Aspekte des Klimaschutzes sollen durch eine (auf den derzeit schon bestehenden Bundeskompetenzen basierende) gesetzliche Regelung zur Fachplanungskompetenz des Bundes geregelt werden.
- Österreichweite Bodenschutzstrategie für sparsameren Flächenverbrauch
 - Umsetzung der ÖROK-Empfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne und zum Flächensparen, Flächenmanagement und zur aktiven Bodenpolitik
 - Zielpfad zur Reduktion des Flächenverbrauchs auf netto 2,5 ha/Tag bis 2030 und mittelfristig zusätzliche Bodenversiegelung durch Entsiegelung ~~von entsprechenden Flächen~~ kompensieren
 - Ausweisung von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und ökologischen Vorrangflächen

Regierungsprogramm 2020–2024, S 104

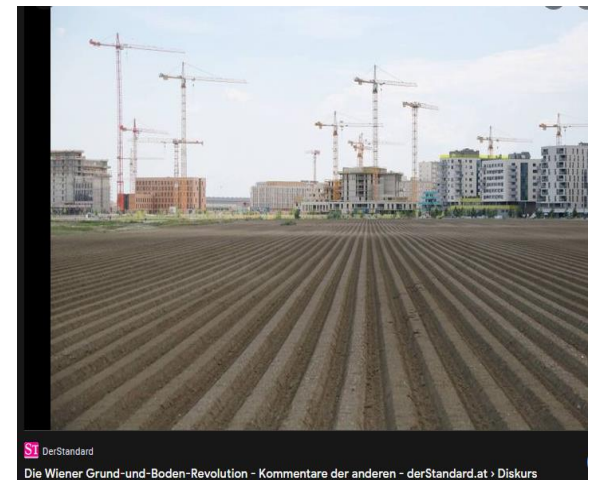
(file:///C:/Users/Kanonier/AppData/Local/Temp/RegProgramm-lang-1.pdf)

Bodenpolitische Aspekte

- **Verknappung des Baulandes hat vermögensverändernde Wirkungen**
 - Wertsteigerung bestehenden und künftigen Baulands
 - Wertreduktion von Grünland
 - Ausgleichsmechanismen („Umgang mit Widmungsgewinnen“, „Planwertausgleich“) fehlen
- **Sicherung der Bodenverfügbarkeit** („Bodenbeschaffung“) als wichtige Rahmenbedingung
 - Grundrecht auf Eigentum als Grundlage
 - Aktive/re Rolle der öffentlichen Hand ist anzudenken
- Bislang waren **bodenpolitische Diskussionen wenig erfolgreich**
 - Eingriffsintensität der Instrumente in Eigentumsrechte differenziert, insgesamt aber gering
 - Planungsfachliche und insb. politische Diskussion(-sbereitschaft) überschaubar



<https://oesterreich.orf.at/stories/3158519/>



DerStandard
Die Wiener Grund-und-Boden-Revolution - Kommentare der anderen - derStandard.at > Diskurs

<https://www.derstandard.at/story/2000092253213/die-wiener-grund-und-boden-revolution>

- **Herausforderungen in der Raumplanung nehmen zu**
 - Steigender Siedlungs- und Nutzungsdruck
 - Vielfältige Interessen(-skonflikte)
- **Langfristige Ziele und Leitlinien** sind wesentlich
 - Strategische Vorgaben für die Siedlungsentwicklung
- Bedeutungsgewinn der **überörtlichen Raumplanung** bzw. interkommunaler Abstimmungen
- **Abstimmungsprozesse** sind aufwendig, aber unumgänglich
- **Maßnahmenbündel** sind zu schnüren
 - Problemspezifisch und maßgeschneidert
 - Langfristig verbindlich
 - Interdisziplinär und fachübergreifend
- Hohe Anforderungen an **Partizipation und Akzeptanz**

„Zwar soll, meinen viele, allgemein Boden gespart werden, den Traum vom Einfamilienhaus im Grünen will man aber dennoch nicht aufgeben. Und wer es sich leisten kann, möchte den Traum früher oder später auch realisieren.“ (Farago/Peters, 1990)



Danke für die Aufmerksamkeit!