

Herrn Landesrat
Mag. Marco Tittler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, 07. April 2022

Was wird gegen die Preisexplosion bei Bauland unternommen?

Sehr geehrter Herr Landesrat!

Seit 2018 wurden in Vorarlberg 42 Hektar Land zu Baufläche umgewidmet. Umwidmungen am richtigen Ort zur richtigen Zeit können für die richtigen Käufer innerhalb weniger Jahre zu einer Verzehnfachung ihrer Investition führen. „Theoretisch müsste nichts neu gewidmet werden, weil ja ausreichend Flächen vorhanden wären“, sagt auch ein Vertreter der Landesraumplanung.¹ In Vorarlberg seien unverändert über ein Drittel der als Bauflächen und Bau-Erwartungsflächen gewidmeten Grundstücke ungenutzt, obwohl von der Gesamtfläche des Bundeslandes nur 22,5 Prozent als Dauersiedlungsraum genutzt werden können. Das ist auch völlig legal, weil es keine Auflagen gibt, bis wann auf dem Grund gebaut werden muss.

Gleichzeitig ist die Kostenexplosion der Baugrundstücke ungebrochen. Der durchschnittliche Baugrundstückspreis pro Quadratmeter liegt mit 379,- Euro weit über dem Österreich-Durchschnitt von 82,- Euro (Stand 2020)². Die Knappheit von verfügbarem Baugrund ist ein Grund dafür. Die Untätigkeit der Vorarlberger Landesregierung ist ein weiterer. Sie vertritt den neoliberalen Ansatz, dass der Markt es regeln werde. Das führt zu der momentanen Lage, die es Durchschnittsverdienenden unmöglich macht, ein Grundstück zu kaufen – geschweige denn, sich den Bau eines Hauses leisten zu können.

In nicht weniger konservativen Ländern wie der Schweiz oder wie in Südtirol ist es völlig klar, dass gesetzliche Regelungen die Bodenspekulation verhindern sollen. Dort muss ein Teil der Wertsteigerung durch Umwidmung an die öffentliche Hand abgetreten werden. Große Flächen müssen erst der Kommune angeboten werden, bevor sie an private Investoren verkauft werden.

Auch in Österreich gibt es zukunftsweisende Beispiele. So verlangen beispielsweise rund 40 Prozent der Gemeinden in Oberösterreich eine Infrastrukturabgabe, die meist an die Grundstücksgröße gebunden ist.

¹ "Vorarlberger Nachrichten" vom 14.03.2022

² Standort-Rating Vorarlberg 2022 der Arbeiterkammer Vorarlberg, S. 53

Andere Ansätze beziehen sich darauf, wie neues Bauland entsteht: Um Spekulation auf Umwidmungsgewinne vorzubeugen, sind manche Kommunen dazu übergegangen, nur noch Bauland auf jenen Grundstücken zu widmen, die ihnen selber gehören: Wenn etwa eine neue Siedlung entstehen soll, bietet die Gemeinde den Grundeigentümer:innen an, die Fläche zu einem Preis zu kaufen, der zwar über jenem von Grünland liegt, aber unter jenem von Bauland. Ist das geschehen, widmet der Gemeinderat um und verkauft den Grund wieder – mit der Auflage, dort binnen weniger Jahre zu bauen zu beginnen, sonst wird das Grundstück wieder rückgewidmet.

Andernorts wird darauf hingewirkt, dass Vorhandenes besser genutzt wird, denn die sogenannte Leerstandsmobilisierung ist ein wichtiger Lösungsansatz. Da gibt es andernorts Anstoßfinanzierungen für Leerflächennutzung oder die Befreiung für eine gewisse Zeit von der Kommunalsteuer.

Schon 2017 war das Thema Bodenpolitik virulent, und es wurde ein Bürgerrat einberufen, der Vorschläge ausgearbeitet hat, wie die Raumordnung in Vorarlberg einer Zersiedelung mit all den bekannten negativen Auswirkungen von hohen Infrastrukturkosten, Verdichtung und Reduktion der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen vorbeugen müsste. Da wurden Forderungen nach Rückwidmung bei Nicht-Bebauung erhoben sowie aktive Bodenpolitik von Gemeinden wurde eingefordert, beispielsweise durch den Kauf von Grundstücken, welche dann verpachtet werden könnten. Es brauche eine überregionale Planung von Gemeinden. Auch ein überregionaler Steuerausgleich wurde angedacht.

Die zentrale Forderung lautete: „Die Spekulation rund um Grund und Boden / Wohnungen soll eingeschränkt werden.“ Damals wurde versprochen, die Ergebnisse dieses Bürgerrates in die politischen Pläne einfließen zu lassen.

Die Bodenspekulation und die Preissteigerungen sind indes unvermindert weitergegangen. Lorenz Schmidt, Leiter der Abteilung Raumplanung im Land, wird in den VN mit einer treffenden Forderung zitiert: „Man müsse Scheuklappen ablegen und zukünftig intelligente Lösungen finden, wie möglichst wenig Boden verbraucht werde.“³

Um mehr über die Pläne der Vorarlberger Landesregierung zur Eindämmung der Bodenspekulation zu erfahren, richte ich gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

A n f r a g e

an Sie:

1. Welche Maßnahmen wurden seitens der Vorarlberger Landesregierung in den letzten fünf Jahren unternommen, um die Preisexplosion für Bauland zu beenden?
2. Welche dieser Maßnahmen waren bislang erfolgreich?

³ Ebd.

3. Wie beurteilen Sie die Maßnahmen aus anderen Regionen,
 - a. dass ein Teil der Wertsteigerung durch Umwidmung an die öffentliche Hand abgetreten wird?
 - b. dass große Flächen erst der Kommune angeboten werden müssen, bevor sie an private Investoren verkauft werden?
 - c. dass Kommunen nur noch Bauland auf jenen Grundstücken widmen, die ihnen selbst gehören und dementsprechend Grundstücke günstig kaufen und durch die Umwidmung mit etwas Gewinn und unter Auflagen weiterverkaufen?
4. Mit welchen Instrumenten werden die Gemeinden dazu angehalten, dass Siedlungsränder abgesichert werden, um so Grün- und Freiflächen erhalten zu können?
5. Was wurde von der Landesregierung unternommen, um die Herausnahme von Flächen aus der Landesgrünzone zu verhindern?
6. In der Novelle zur Raumordnung 2019⁴ ist ein Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, eingeführt worden. Als Ziel dieser Auflage wurde definiert, der Baulandhortung entgegenzuwirken. Welche Unterschiede zu der Zeit vor 2019 lassen sich nach Einführung dieser Novelle nachweisen?
7. Was sind die Pläne der Landesregierung zur Vermeidung von Bodenspekulation im Lande?

LAbg. Dr. Martin Staudinger

⁴ <https://vorarlberg.at/at.gv.wien.vlbg.portal/documents/21336/101704/LGBl.Nr.+4-2019.pdf/9993561e-3853-4768-abd1-6826356a2e54>

LAbg Dr. Martin Staudinger
Sozialdemokratischer Landtagsklub Vorarlberg
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 28.04.2022

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Was wird gegen die Preisexplosion bei Bauland unternommen?

Anfrage vom 7. April 2022, Zl. 29.01.279

Sehr geehrte Herr LAbg Staudinger,

gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage „Was wird gegen die Preisexplosion bei Bauland unternommen?“ im Einvernehmen mit Herrn Landesrat Christian Gantner wie folgt Stellung:

1. Welche Maßnahmen wurden seitens der Vorarlberger Landesregierung in den letzten fünf Jahren unternommen, um die Preisexplosion für Bauland zu beenden?

Ende 2017 fand der landesweite Bürgerrat zum Thema „Umgang mit Grund und Boden in Vorarlberg“ statt, der erstmals auf Initiative aus der Bevölkerung einberufen wurde. Diese Ergebnisse wurden insbesondere im Prozess der Erarbeitung des Landesentwicklungsleitbildes „Raumbild Vorarlberg 2030“ berücksichtigt, welches 2019 seitens der Landesregierung beschlossen wurde. So werden im Raumbild Vorarlberg 2030 beispielsweise „Maßnahmen zum Stopp der Zersiedelung und der Hortung von Bauland“ sowie das „Schaffen von leistbarem Wohnraum für alle, also für junge und alte Menschen, Frauen und Männer, Familien und Alleinerziehende, aber ganz besonders für Menschen mit geringem Einkommen“ als Ziele definiert.

Im Jahr 2018 trat die neue Richtlinie der Landesregierung über die Förderung raumplanerischer Konzepte und sonstiger Gemeinde- und Regionalentwicklungsplanungen in Kraft, welche unter anderem eine Förderung von regionalen Entwicklungskonzepten zum Thema „Aktive Bodenpolitik“ vorsieht.

Mit den beiden Novellen des Raumplanungs- und des Grundverkehrsgesetzes trat am 1. März 2019 ein für die weitere Entwicklung Vorarlbergs maßgebliches Gesetzespaket in Kraft. Als Ziel wurde ein sorgsamer und verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden definiert, um der Baulandhortung entgegenzuwirken und dafür zu sorgen, dass gewidmetes Bauland auch als solches genützt wird. So wurden mit den beiden Novellen gezielt Maßnahmen zur Baulandmobilisierung und dem Entgegenwirken der Baulandhortung eingeführt.

Ein Schwerpunkt der Novelle des Raumplanungsgesetzes, LGBL.Nr. 4/2019 ist die Einführung einer befristeten Widmung bei allen Neuwidmungen als Baufläche oder Sondergebiet mit gleichzeitiger Festlegung einer Folgewidmung, für den Fall, dass innert sieben Jahren keine rechtskonforme Bebauung erfolgt (§ 12 und § 21b RPG). Durch die Befristung der Widmung soll sichergestellt werden, dass ein neu gewidmetes Grundstück innerhalb der gesetzlich festgelegten Frist von sieben Jahren widmungsgemäß verwendet wird und keine Widmungen mehr „auf Vorrat“ erfolgen. Durch die Befristung wird zudem der Anreiz vermindert, befristet gewidmete Bauflächen als Wertanlage zu erwerben, da bei nicht widmungsgemäßer Verwendung eine entschädigungslose Umwidmung erfolgt, die zu einer Wertminderung des betroffenen Grundstücks führt.

Weiters dürfen Bauerwartungsflächen nur noch als Folgewidmung sowie im Zuge der Umwidmung einer in einer Verdichtungszone gelegenen Fläche festgelegt werden (§ 17 RPG). Im Flächenwidmungsplan sind in Bauflächen in dafür geeigneten Gebieten sog. Verdichtungszone mit einem entsprechenden Mindestmaß der baulichen Nutzung vorzusehen (§ 14 Abs. 9 RPG). Es wurde klargestellt, dass zu den Zwecken des Gemeinbedarfs auch der gemeinnützige Wohnbau zählt – daher können die Gemeinden auch Vorbehaltsflächen für den gemeinnützigen Wohnbau ausweisen. Alternativ zur befristeten Widmung kann eine Verwendungsvereinbarung gemäß § 38a Abs. 2 lit. a RPG zwischen der Gemeinde und dem jeweiligen Grundstückseigentümer geschlossen werden. Der Verwendungsvereinbarung kommt daher seit der Novelle LGBL.Nr. 4/2019 eine erhöhte Bedeutung zu.

Mit der Novelle des Grundverkehrsgesetzes wurde in § 1 Abs. 3 lit. c unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit als ein Instrument zur erwähnten Zielerreichung das Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, eingeführt. Dementsprechend ist bei einem Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet und aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung zugänglich ist, durch den Rechtserwerber zu erklären, die betroffene Liegenschaft binnen der Bebauungsfrist von grundsätzlich zehn Jahren zu bebauen (§ 6a Abs. 1, 2 lit. f und 3).

Diese Regelung verfolgt das Ziel, unbebaute Baugrundstücke nicht als reine Wertanlage zu erwerben, sondern diese innert einer Frist von zehn Jahren einer Bebauung zuzuführen.

2. Welche dieser Maßnahmen waren bislang erfolgreich?

Eine Bewertung der Maßnahmen ist derzeit aufgrund der kurzen Betrachtungsdauer noch nicht möglich. Regelmäßige Erhebungen der Bauflächenreserven belegen jedoch, dass die vorhandenen Baulandreserven tendenziell abnehmen (2001: Baufläche gewidmet 10.799,5 ha, Baufläche genutzt 6.733,1 ha (62,3 %), Baufläche ungenutzt 4.066,3 ha (37,7 %); 2020: Baufläche gewidmet 11.453,3 ha, Baufläche genutzt 8.288,8 ha (72,4 %), Baufläche ungenutzt 3.164,5 ha (27,6 %)). Dies lässt den Schluss zu, dass Baulandreserven verstärkt auf den Markt gelangen.

3. Wie beurteilen Sie die Maßnahmen aus anderen Regionen,

a. dass ein Teil der Wertsteigerung durch Umwidmung an die öffentliche Hand abgetreten wird?

Wie das Erkenntnis des VfGH zur Salzburger Vertragsraumordnung vom 13.10.1999, VfSlg 15.625 zeigt, sind einer zwingenden Verknüpfung zwischen Verordnungen und Verträgen gewisse verfassungsrechtliche Grenzen gesetzt. Der VfGH vertrat die Auffassung, dass die durch das Salzburger Modell der obligatorischen Vertragsraumordnung den Gemeinden eingeräumten Mittel zur Durchsetzung einer widmungskonformen Bebauung „massiv und unverhältnismäßig“ ins Eigentumsgrundrecht eingreifen. Den Widerspruch erblickte der VfGH in der zwingenden Kombination zwischen privatrechtlichen Verträgen und hoheitlichen Maßnahmen.

Gewinnverbote, die sich an Private richten und die im Ergebnis auf eine Abschöpfung von Planungsgewinnen hinauslaufen, ließen sich lediglich damit begründen, dass die planungsbedingten Wertsteigerungen dem Grundstückseigentümer nicht gebühren (Planwertausgleich). Wertsteigerungen gehören zum Inhalt des Eigentumsgrundrechts als eines prinzipiell unbeschränkten Vollrechts an einer Sache, weshalb der Wertzuwachs dem Eigentümer verbleiben muss. Das Eigentum ist Chance und Risiko zugleich und eine planungsbedingte Wertsteigerung infolge der Gunst des Standortes Ausdruck dieser Chance. Wird eine Fläche als Bauland ausgewiesen, so hat der Planungsbetroffene nicht nur die Möglichkeit, sie dieser Widmung entsprechend zu nutzen, sondern auch, sie gewinnbringend zu veräußern und auf diese Weise die entstandene Wertsteigerung zu lukrieren. Da Nutzung und Verwertung dem Eigentümer zustehen, besteht keine rechtliche Handhabe, den beim Verkauf des umgewidmeten Grundstücks erzielten Gewinn zu konfiszieren. Gewinnverbote würden außerdem in die verfassungsrechtlich garantierte Privatautonomie eingreifen, die ein wesentliches Element jeder marktwirtschaftlichen Ordnung darstellt. (vgl.

Kleewein, Vertragsraumordnung, zugleich ein Beitrag zum Einsatz privatrechtlicher Verträge im Verwaltungsrecht, S. 203 f).

b. dass große Flächen erst der Kommune angeboten werden müssen, bevor sie an private Investoren verkauft werden?

Mit der jüngsten Novelle des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes wurde ein Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, eingeführt. Dementsprechend ist bei einem Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet und aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung zugänglich ist, durch den Rechtserwerber zu erklären, die betroffene Liegenschaft binnen der Bebauungsfrist von grundsätzlich zehn Jahren zu bebauen. Wird der Bebauungserklärung nicht binnen der Bebauungsfrist entsprochen, sind entsprechend wirksame Sanktionen vorgesehen:

Nachdem rechtskräftig festgestellt wurde (durch Bescheid der Grundverkehrs-Landeskommission bzw. durch Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes), dass der Rechtserwerber seiner Bebauungserklärung nicht nachgekommen ist, hat dieser das Eigentum oder sonstige Recht am betroffenen Grundstück der Standortgemeinde zum Erwerb anzubieten. Für die Einigung über die Erwerbsbedingungen wird dem Rechtserwerber und der Standortgemeinde ein Zeitraum von einem Jahr eingeräumt. Dabei besteht weder eine Erwerbsverpflichtung der Standortgemeinde noch ein Veräußerungszwang des Rechtsinhabers. Es soll dem Rechtserwerber die Möglichkeit eingeräumt werden, durch eine allfällige Veräußerung an die Standortgemeinde die bevorstehende Zwangsversteigerung abwenden zu können. Können sich Rechtserwerber und Standortgemeinde über die Erwerbsbedingungen nicht einigen und kommt somit kein Rechtserwerb durch die Standortgemeinde zustande, ist das jeweilige Recht am unbebauten Baugrundstück auf Antrag der Grundverkehrs-Landeskommission in Anwendung der exekutionsrechtlichen Bestimmungen zu versteigern.

Mit dieser Bestimmung wurde den Kommunen ein gewisses Vorrecht für den Erwerb von Bauliegenschaften eingeräumt, sofern der Erwerber seiner Bebauungserklärung nicht nachgekommen ist.

Weiters ist anzumerken, dass in der sogenannten „Überlassungsvereinbarung“ (§ 38a Abs. 2 lit. b RPG) Grundstücke zur Realisierung einer widmungskonformen Verwendung der Gemeinde oder einem Dritten (z.B. einer privatrechtlich organisierten Baulandsicherungsgesellschaft) überlassen werden, um den örtlichen Bedarf an Bauflächen zu decken oder für Flächen, die Zwecken des Gemeinbedarfs dienen (dazu zählen auch öffentliche Straßen), vorzusorgen (vgl. § 38a Abs. 1 lit. b RPG).

Für weitere Ausführungen zu dieser Frage wird auf die Beantwortung der Frage 7 verwiesen.

c. dass Kommunen nur noch Bauland auf jenen Grundstücken widmen, die ihnen selbst gehören und dementsprechend Grundstücke günstig kaufen und durch die Umwidmung mit etwas Gewinn und unter Auflagen weiterverkaufen?

Raumplanung besteht in wesentlichen Teilen darin, dass ein planerisches Vorgehen zur Erreichung bestimmter Ziele in der räumlichen Struktur gewählt wird. Nur jene Flächen zu widmen, die im Besitz der Gemeinde sind, würde zu einer Verteilung von Bauflächen führen, die nicht einem planerisch sinnvollen Muster, sondern an der Verfügbarkeit von Grundstücken folgt. Die Gemeinde müsste in der Lage sein, gezielt aus raumplanerischer Sicht geeignete Grundstücke zu erwerben. In der Praxis wird dies auch dadurch erschwert, dass die betreffenden Grundstücksbesitzenden auch die Bereitschaft zum Verkauf an die Gemeinde zeigen müssen.

Hinsichtlich des Rechtserwerbs von landwirtschaftlichen Grundstücken wurden mit der der Novelle des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes im Jahre 2019 Begünstigungen für das Land, Gemeinden, Gemeindeverbände sowie bestimmte landes- oder gemeindenahe Unternehmungen geschaffen:

- Das Bekanntmachungsverfahren wird erst bei einem Flächenausmaß von 0,2 Hektar durchgeführt (§ 5 Abs. 5 lit. a), wobei zur Beurteilung des Flächenausmaßes eine Zusammenrechnungsregelung aufgenommen wird (§ 5 Abs. 6).
- Bei Rechtserwerben zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen, bedarf es keiner Interessensabwägung mehr, wenn mit der Realisierung der durch den Erwerb beabsichtigten Zwecke innerhalb von sieben Jahren zu rechnen ist (§ 6 Abs. 1 lit. c).
- Bei Rechtserwerben zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen ist bei der Beurteilung des ortsüblichen Preises die beabsichtigte neue Verwendung mit zu berücksichtigen (§ 6 Abs. 2 lit. b).

Schließlich wurde die Zusammensetzung der Behörde geändert: Anstelle eines Beisitzers nach Anhörung des Vorarlberger Gemeindeverbandes und drei Beisitzern nach Anhörung der Landwirtschaftskammer Vorarlberg wurden je zwei der sechs Beisitzer der Grundverkehrs-Landeskommission nach Anhörung des Vorarlberger Gemeindeverbandes sowie nach Anhörung der Landwirtschaftskammer Vorarlberg von der Landesregierung bestellt (§ 13 Abs. 1).

Mit diesen Bestimmungen wurden für Kommunen weitere Erleichterungen bei einem Rechtserwerb zur Erfüllung öffentlicher, gemeinnütziger oder kultureller Aufgaben, zum Zwecke des Wohnbaus sowie für industrielle oder gewerbliche Anlagen, geschaffen. Die Realisierung des mit

dem Rechtserwerb beabsichtigten Zweckes – also der Erfüllung der genannten öffentlichen Interessen – hat die Kommune nachvollziehbar darzulegen und hat innerhalb von sieben Jahren zu erfolgen.

Bei einem Rechtserwerb zur Erfüllung der genannten öffentlichen Interessen ist bei der Beurteilung der Gegenleistung darauf Bedacht zu nehmen, dass das betroffene Grundstück innerhalb absehbarer Zeit einer anderen Verwendung zugeführt werden soll, was mit einer Wertsteigerung des Grundstückes verbunden sein kann. Diese geänderte Verwendung (z.B. als Bauland) soll bei der Beurteilung der Ortsüblichkeit des Preises mitberücksichtigt werden können.

Die Kommunen können somit unter bestimmten Rahmenbedingungen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke zur Erfüllung genannter öffentlicher Interessen erwerben.

4. Mit welchen Instrumenten werden die Gemeinden dazu angehalten, dass Siedlungsränder abgesichert werden, um so Grün- und Freiflächen erhalten zu können?

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 11 RPG als Grundlage insbesondere für die Flächenwidmungs- und die Bebauungsplanung unter Abwägung der Interessen nach § 3 RPG für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung einen Räumlichen Entwicklungsplan (REP) zu erlassen. Dabei sind gemäß § 11 Abs. 1 lit. f RPG grundsätzliche Aussagen über die angestrebte Siedlungsentwicklung zu tätigen; dabei sind insbesondere Siedlungsschwerpunkte, Verdichtungszone, Freiräume für die Naherholung sowie die Gliederung der Bauflächen einschließlich der zeitlichen Abfolge der Bebauung unter Bedachtnahme auf die Erfordernisse der Infrastruktur, des Schutzes vor Naturgefahren, des Klimawandels und der Energieeffizienz zu berücksichtigen. Im REP sind die Gemeinden angehalten, die äußeren Siedlungsränder zu definieren, damit Grün- und Freiflächen erhalten werden. Diese grundsätzlichen Aussagen binden die Gemeindevertretung auch bei der Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen.

Landesraumpläne, welche durch Verordnung der Landesregierung erlassen werden, haben dabei eine Steuerungsfunktion für die Inhalte der örtlichen Raumplanungsinstrumente: Die Landesregierung hat den Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung eines räumlichen Entwicklungsplanes gemäß § 11 Abs. 7 RPG zu versagen, wenn dieser einem Landesraumplan widerspricht.

5. Was wurde von der Landesregierung unternommen, um die Herausnahme von Flächen aus der Landesgrünzone zu verhindern?

Grundsätzlich besteht innerhalb der Landesgrünzone ein Widmungsverbot für Bauflächen. Allfällige Anträge von Gemeinden zur Herausnahme von Flächen aus der Landesgrünzone werden in

jedem Einzelfall geprüft und beurteilt. Darüber hinaus spielt die Einbringung von Kompensationsflächen eine wichtige Rolle. Insgesamt ist der Umgang mit der Landesgrünzone seit ihrem Bestehen ein sehr behutsamer und restriktiver, dies zeigt auch die veröffentlichte Bilanz der Landesgrünzone 1977 – 2017.

6. In der Novelle zur Raumordnung 2019 ist ein Erklärungsverfahren beim Rechtserwerb an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, eingeführt worden. Als Ziel dieser Auflage wurde definiert, der Baulandhortung entgegenzuwirken. Welche Unterschiede zu der Zeit vor 2019 lassen sich nach Einführung dieser Novelle nachweisen?

Bis 2004 war dem Verkehr mit unbebauten Baugrundstücken ein Genehmigungsverfahren vorgeschaltet. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens war auch der Bedarf durch den Erwerber zu überprüfen. Weil die Bindung des Verkehrs mit Baugrundstücken an ein vorheriges Genehmigungsverfahren nach der Rechtsprechung des EuGH eine Beschränkung des freien Kapitalverkehrs darstellt (vgl. Rs. Konle, C302/97; Rs. Salzmann, C-300/01), wurden die im Grundverkehrsgesetz enthaltenen Regelungen des Baugrundstückverkehrs mit LGBl.Nr. 28/2004 abgeschafft; der Rechtserwerb an Baugrundstücken unterlag daher bis zur Novelle LGBl.Nr. 5/2019 keinen verwaltungsbehördlichen Beschränkungen.

Als Ziel der Novelle LGBl.Nr. 5/2019 wurde ein sorgsamer und verantwortungsvoller Umgang mit Grund und Boden definiert, um der Baulandhortung entgegenzuwirken und dafür zu sorgen, dass gewidmetes Bauland auch als solches genützt wird. Bauflächen sollen jenen Personen zur Verfügung stehen, die sie tatsächlich nutzen.

Nunmehr sind bei einem Rechtserwerb an einem unbebauten Baugrundstück, das als Baufläche gewidmet und aufgrund seiner Größe, Form oder Lage einer geordneten Bebauung zugänglich ist, durch den Rechtserwerber zu erklären (Erklärungsverfahren), die betroffene Liegenschaft binnen der Bebauungsfrist von grundsätzlich zehn Jahren zu bebauen (§ 6a Abs. 1, 2 lit. f und 3). Wird der Bebauungserklärung nicht binnen der Bebauungsfrist entsprochen, hat der Rechtserwerber das betroffene Recht der Standortgemeinde zum Erwerb anzubieten. Kommt binnen eines Jahres keine Einigung mit der Gemeinde zustande, ist das Recht auf Antrag der Grundverkehrs-Landeskommission (unter Berücksichtigung unbilliger Härten) zu versteigern (§ 10a Abs. 5 und 6).

Von dieser Erklärungspflicht einmalig je natürlicher Person ausgenommen sind – abgesehen von jenen Rechtserwerben, die auch keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfen – Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken bis zu einer Größe von 800 m² bzw. einmalig je Betriebsstandort Rechtserwerbe an unbebauten Baugrundstücken bis zu einer Größe von 3.000 m², die unmittelbar an ein Grundstück einer bestehenden, dem Rechtserwerber gehörenden Betriebsanlage angrenzen und für die Erweiterung der Betriebsanlage geeignet sind (§ 6a Abs. 2 lit.

a und b). Auch bestimmte Tauschverträge betreffend Grundstücke sowie Rechtserwerbe von Miteigentumsanteilen bzw. die Realteilung sind unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen von der Erklärungspflicht ausgenommen (§ 6a Abs. 2 lit. c bis e).

Die vollständige, dem Gesetz entsprechende Erklärung ist auf der zur Verbücherung bestimmten Urkunde zu bestätigen; die Bestätigung ist zu versagen, wenn der Rechtserwerber keine oder keine dem Gesetz entsprechende Erklärung abgibt. Die Bestätigung ist aber auch dann zu versagen, wenn der Rechtserwerber bereits Eigentümer oder sonst dinglich Berechtigter an unbebauten Baugrundstücken, die als Bauflächen gewidmet sind, in einem fünf Hektar übersteigenden Ausmaß ist oder durch den Rechtserwerb wird (§ 15a Abs. 4). Mit den Regelungen zum Baugrundstückverkehr, welche die Baulandhortung vermeiden und die Baulandmobilisierung fördern sollen, wird den Ergebnissen des Bürgerrates zum Thema „Umgang mit Grund und Boden in Vorarlberg“ Rechnung getragen.

Eine Bewertung der Maßnahmen ist derzeit aufgrund der kurzen Betrachtungsdauer noch nicht möglich. Seit in Kraft treten der Novelle LGBl.Nr. 5/2019 am 1. März 2019 wurden im Jahr 2019 387 Erklärungen an unbebauten Baugrundstücken abgegeben. Im Jahr 2020 wurden 531 Erklärungen an unbebauten Baugrundstücken abgegeben. Im Jahr 2021 waren es 588. Ein Prozess zur Evaluierung der Grundverkehrsnovelle 2019 wurde gerade eingeleitet.

7. Was sind die Pläne der Landesregierung zur Vermeidung von Bodenspekulation im Lande?

Mit den beiden Novellen des Grundverkehrs- und Raumplanungsgesetzes sind Bestimmungen in Kraft getreten, die zur Vermeidung von Bodenspekulation im Lande abzielen. Neu gewidmetes Bauland soll innert einem bestimmten Zeitraum (sieben Jahre) auch als solches genutzt werden. Käuflich erworbene Bauflächen sollen jenen Personen zur Verfügung stehen, die sie tatsächlich nutzen und müssen innert einem bestimmten Zeitraum (zehn Jahre) bebaut werden.

Nach dem von der Vorarlberger Landesregierung beschlossenen Raumbild Vorarlberg 2030 trägt ein geeigneter Maßnahmenmix wie die konsequente Anwendung des Instruments der Vertragsraumordnung, die Befristung von Bauflächen-Neuwidmungen, das verstärkte Bauen auf fremdem Grund (im Wege des Baurechts) sowie Instrumente für eine aktive Bodenpolitik dazu bei, dass geeignetes Bauland am Markt zur Verfügung steht.

Auch das Arbeitsprogramm der Vorarlberger Landesregierung nimmt auf die aktive Bodenpolitik Bezug: „Der Erwerb von besonders bedeutsamen Grundstücken durch die öffentliche Hand ist ein wichtiges Instrument zur strategischen Gemeinde- und Regionalentwicklung. Die aktive Bodenpolitik durch Gemeinden wie auch durch das Land wird ausgebaut – damit auch in Zukunft an strategischen Plätzen gezielte Impulse wie z. B. Einrichtungen im öffentlichen Interesse, umfassende

Quartiersentwicklungen, (interkommunale) Betriebsgebiete oder Wohnbauprojekte realisiert werden können.“

Die Einrichtung eines Vorarlberger Bodenfonds wird derzeit durch die berührten Fachabteilungen der Landesverwaltung geprüft. Wesentliche Aufgabe eines solchen wäre unter anderem – in Abstimmung mit den sich derzeit in Entstehung befindlichen Räumlichen Entwicklungspläne der Gemeinden – die Sicherung und Verfügbarmachung von Grundstücksreserven für noch zu definierende Ziele wie beispielsweise der Schaffung von leistbarem Wohnraum.

Mit freundlichen Grüßen