

Herrn Landesrat  
Mag. Marco Tittler  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, 7. Juli 2022

**Welche Möglichkeiten gibt es für Infrastrukturvereinbarungen mit Bauträgern, die auf bereits als Bauland gewidmeten Flächen bauen wollen?**

Sehr geehrter Herr Landesrat!

In der Raumplanungsgesetznovelle LGBl.Nr. 4/2019 wird auf die Möglichkeiten hingewiesen, Infrastrukturvereinbarungen mit Bauträgern zu treffen:

*„Infrastrukturvereinbarungen können – wie auch Verwendungs- und Überlassungsvereinbarungen – sowohl im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplanes als auch im Zuge der Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes bzw. einer Verordnung gemäß den §§ 31 bis 34 RPG abgeschlossen werden.*

*Die Gemeinde kann beispielsweise mit dem Grundeigentümer (z.B. Bauträger) in einer Infrastrukturvereinbarung Vereinbarungen hinsichtlich der Errichtung oder Benützung von Spielplätzen, Erholungsflächen, Parkplätzen, Verkehrswegen (wie z.B. Rad- und Fußwege), Lärmschutzwänden oder Schutzdämmen treffen.“*

Weiters steht da unter § 38a:

*„(1) Die Gemeinde kann, wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen zur Erreichung der Raumplanungsziele nach § 2 erforderlich ist, auch geeignete privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen; solche Maßnahmen bedürfen eines Beschlusses der Gemeindevertretung. Die Regelungen über hoheitliche Maßnahmen der Raumplanung nach diesem Hauptstück bleiben unberührt.*

*(2) Als privatwirtschaftliche Maßnahmen nach Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:*

- a. Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über eine widmungsgemäße Verwendung von Bauflächen;*
- b. Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder einen Dritten, um für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen und Flächen, die Zwecken des Gemeinbedarfs, einschließlich jenem des gemeinnützigen Wohnbaus, dienen, vorzusorgen;*
- c. Vereinbarungen mit den Grundeigentümern über Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen.“<sup>1</sup>*

In den Erläuterungen zur Novelle des Raumplanungsgesetzes ist jedoch zu erfahren:

*„Auf Folgendes wird ausdrücklich hingewiesen: Der Verfassungsgerichtshof hat sich in seiner Erkenntnis zur Salzburger Vertragsraumordnung (VfSlg. 15.625/1999) gegen die zwingende Verknüpfung von privatrechtlichen Verträgen mit hoheitlichen Widmungsakten ausgesprochen.“<sup>2</sup>*

Weiters wird festgestellt:

*„Eine zwingende Koppelung der (hoheitlichen) Widmung mit vertraglichen Verpflichtungen (Raumplanungsvertrag) ist nicht zulässig; der Vertrag knüpft an die Widmung, die nur nach Maßgabe des Gesetzes erfolgen darf, lediglich an.“<sup>3</sup>*

Der Verfassungsgerichtshof, auf den hier verwiesen wird, war der Ansicht, dass diese Regelung aus Salzburg den Abschluss von Verträgen als zwingende Voraussetzung für eine Widmung vorsah, weshalb die Verfassungswidrigkeit der landesgesetzlichen Bestimmungen festgestellt wurde.

Der Österreichische Städtepunkt weist diesbezüglich aber auf einen wichtigen Punkt hin:

*„Aus einem späteren Erkenntnis wird jedoch deutlich, dass der Verfassungsgerichtshof den Einsatz von städtebaulichen Verträgen als unterstützendes Mittel zur Erreichung von Raumordnungszielen als zulässig erachtet. (...) Auch nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs bestehen keine Bedenken gegen eine fakultative Vertragsraumordnung, bei der der Gesetzgeber die Gemeinden zum Vertragsschluss ermächtigt.“<sup>4</sup>*

In den Kommunen des Landes – insbesondere des Rheintals - stellt sich jedoch inzwischen folgendes Problem als sehr gravierend dar:

Die Möglichkeiten, Flächen als Bauland zu widmen, wurden weitgehend ausgeschöpft. Diese Flächen wurden in den letzten Jahren vermehrt von größeren Bauträgern aufgekauft. Wenn nun auf diesen als Bauland gewidmeten Flächen gebaut werden soll, sind die in der Novelle des RPG genannten privatrechtlichen Vereinbarungen nicht mehr möglich.

In der Folge bedeutet dies, dass für die Kommunen eine vertragliche Verpflichtung eines Bauträgers für einen Beitrag für notwendige Infrastrukturkosten nicht möglich ist, sofern eine Bebauung auf einer Fläche geplant ist, die schon früher als Bauland gewidmet wurde.

Das heißt weiters, dass die Kommunen die Infrastrukturkosten für die Errichtung von Spielplätzen, Erholungsflächen, Parkplätzen, Verkehrswegen (wie z.B. Rad- und Fußwege), Lärmschutzwänden oder Schutzdämmen etc. zu tragen haben und es keine Möglichkeit gibt, von den Bauträgern, die ihre Bauten mit großem Gewinn verkaufen, eine Kostenbeteiligung zu erwirken.

Zurzeit sind beispielsweise in Bregenz Baukomplexe für mehr als 100 Wohnungen in Vorbereitung. Dies bedeutet, dass hier nach Fertigstellung und Bezug der Wohnungen zusätzliche

---

2 Vertragsraumordnung; Novelle des Raumplanungsgesetzes (LGBl.Nr. 4/2019); Kurzinformation Nr. 160

3 Grundsätze und Umsetzung der Vertragsraumordnung, 24. April 2019

4 Positionspapier der österreichischen Städte zu städtebaulichen Verträgen

Infrastruktureinrichtungen – beispielsweise neue Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulräumlichkeiten usw. – zu errichten sind, deren Kosten ebenfalls die Kommunen zu tragen haben und keine Beteiligung der Bauträger erwirkt werden kann.

Um hier mögliche Lösungen zu eruieren, richte ich gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages folgende

## **A n f r a g e**

an Sie:

1. Welche Möglichkeiten stehen einer Kommune zur Verfügung, um Bauträger an Infrastrukturkosten zu beteiligen?
2. Weiter oben wurde eine Situation beschrieben, in der Kommunen die Kosten für Infrastrukturanpassungen, die aufgrund von privaten Bauprojekten auf bereits gewidmeten Grundstücken notwendig sind, selbst tragen müssen. Was ist von der Vorarlberger Landesregierung vorgesehen, damit Bauunternehmen durch Kommunen zur Beteiligung an solchen Infrastrukturanpassungen verpflichtet werden können?
3. Reine Marktmechanismen funktionieren nicht im Wohnungsmarkt, deshalb haben wir in Vorarlberg die höchsten Wohnungs- und Baulandpreise. Andernorts wird kommunaler und sozialer Wohnungsbau gezielt gefördert, um die Preisentwicklung zu bremsen. Welche Anreize sind diesbezüglich von der Vorarlberger Landesregierung über die bestehenden Förderungen hinaus geplant?
4. In anderen Ländern haben Kommunen ein Vorkaufsrecht für Bauflächen in ihrem Siedlungsgebiet und können damit Auflagen für die Bebauung und Infrastrukturvereinbarungen gezielt steuern. Wann ist von Ihrer Seite mit einer solchen Lösung zu rechnen oder haben Sie andere Lösungen in der Planung? Wenn ja, welche?

LAbg. Dr. Martin Staudinger

LAbg. Dr. Martin Staudinger  
Sozialdemokratischer Landtagsklub  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, am 28.07.2022

im Wege der Landtagsdirektion

**Betreff: Welche Möglichkeiten gibt es für Infrastrukturvereinbarungen mit Bauträgern, die auf bereits als Bauland gewidmeten Flächen bauen wollen?**

Anfrage vom 7. Juli 2022, Zl. 29.01.321

Sehr geehrter Herr LAbg. Dr. Martin Staudinger,

gerne nehme ich zu Ihrer gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachten Anfrage wie folgt Stellung:

- 1. Welche Möglichkeit stehen einer Kommune zur Verfügung, um Bauträger an Infrastrukturkosten zu beteiligen?**
- 2. Weiter oben wurde eine Situation beschrieben, in der Kommunen die Kosten für Infrastrukturanpassungen, die aufgrund von privaten Bauprojekten auf bereits gewidmeten Grundstücken notwendig sind, selbst tragen müssen. Was ist von der Vorarlberger Landesregierung vorgesehen, damit Bauunternehmen durch Kommunen zur Beteiligung an solchen Infrastrukturanpassungen verpflichtet werden können?**

Die bestehenden Möglichkeiten sind in den rechtlichen Grundlagen ausreichend definiert. Diese sind nicht grenzenlos, aber in vielfältiger Weise gestaltbar – beispielsweise über die Möglichkeiten gemäß § 38a RPG. Die Baubehörde hat darüber hinaus auch die Möglichkeit, im Rahmen des Bauverfahrens ihre Anliegen einzubringen.

Auch die Ausweisung einer Fläche als Bauland fällt in den Kompetenzbereich der Gemeinde. Damit verbunden ist die Wahrnehmung ihrer hoheitlichen Aufgaben.

- 3. Reine Marktmechanismen funktionieren nicht im Wohnungsmarkt, deshalb haben wir in Vorarlberg die höchsten Wohnungs- und Baulandpreise. Andernorts wird kommunaler und sozialer Wohnungsbau gezielt gefördert, um die Preisentwicklung zu bremsen. Welche Anreize sind diesbezüglich von der Vorarlberger Landesregierung über die bestehenden Förderungen hinaus geplant?**
- 4. In anderen Ländern haben Kommunen ein Vorkaufsrecht für Bauflächen in ihrem Siedlungsgebiet und können damit Auflagen für die Bebauung und Infrastrukturvereinbarungen gezielt steuern. Wann ist von Ihrer Seite mit einer solchen Lösung zu rechnen oder haben Sie andere Lösungen in der Planung? Wenn ja, welche?**

Der Vorarlberger Landtag hat in seiner Sitzung am 11. Mai die Vorlage des Volkswirtschaftlichen Ausschusses, Beilage 49/2022, ausführlich diskutiert und mit großer Mehrheit beschlossen. Die SPÖ hat gemeinsam mit den Regierungsparteien allen 10 Punkten zugestimmt. Im Vorfeld erfolgte auch in den Gremien ein entsprechender Austausch und Einbindung Ihrer Fraktion, was sich auch in der hohen Zustimmung abbildet. Der Inhalt dieses wichtigen Pakets, in welchem auch die angeführten Fragestellungen ausreichen behandelt werden, wird gerade von den Fachabteilungen des Landes ausgearbeitet und im Herbst mit den Landtagsfraktionen besprochen.

Der vollständige Beschlusstext ist im Internet verfügbar unter: [https://suche.vorarlberg.at/VLR/vlr\\_gov.nsf/0/A8CA6DF77904AE7BC12588310053AAC2/\\$FILE/492022%20Wohnen%20in%20Vorarlberg%20endlich%20wieder%20leistbar%20machen.pdf](https://suche.vorarlberg.at/VLR/vlr_gov.nsf/0/A8CA6DF77904AE7BC12588310053AAC2/$FILE/492022%20Wohnen%20in%20Vorarlberg%20endlich%20wieder%20leistbar%20machen.pdf)

Mit freundlichen Grüßen