

**Anfrage der LAbg. Dr. Sabine Scheffknecht PhD und Mag. Martina Pointner, NEOS**

Herrn Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdissler  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, 10.03.2017

**Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages:  
Welche Strategie verfolgt die Landesregierung im Bereich Raumplanung?  
Leistbarer Wohnraum in Vorarlberg – Wunschtraum oder realisierbare Wirklichkeit?**

Sehr geehrter Herr Landesstatthalter,

leistbarer Wohnraum in Vorarlberg ist rar. Jetzt schlägt auch die Caritas Alarm. Über 3.200 Familien im Land benötigen laut Caritas dringend Hilfe, weil sie sich die Mieten in Vorarlberg nicht mehr leisten können. 300 Personen seien sogar akut in Wohnungsnot. Die Zahl der Betroffenen steige stetig. Die Lage am Wohnungsmarkt in Vorarlberg verschärfe sich immer mehr.

Das hat aus unserer Sicht mehrere Gründe: Zum einen sind die Baukosten im Land extrem hoch, zum anderen wird (mitunter auch darum) weniger gemeinnütziger Wohnbau betrieben als notwendig wäre.

Klar ist, die Baukosten sind in den letzten Jahren im Land sehr hoch, was sich natürlich auch auf die Nutzungskosten von Gebäuden für Wohn- und sonstige Zwecke deutlich auswirkt. Das zieht sich über den gesamten Ablauf, beginnend mit der Suche nach geeignetem Grund und Boden über die Planung und die diversen Behördenverfahren bis zur eigentlichen Ausführung.

Als wesentlicher Faktor für die hohen Bau- und Nutzungskosten im Land werden das geringe Angebot an bebaubaren Grundstücken und die daraus resultierenden hohen Grundpreise angeführt. Nachdem die Naturressource Boden nur beschränkt vorhanden ist, kann nur über eine sinnvolle und vorausschauende Raumplanung von Land und Gemeinden gegengesteuert werden. Dabei ist z.B. eine Erhöhung der „Baunutzungszahlen“ wohl unumgänglich.

Zudem ist es laut Aussagen von Experten und Personen mit konkretem Bau- bzw. Nutzungsbedarf höchst problematisch, dass im Land gewidmete Grundstücke „gehortet“, also über Jahre bis Jahrzehnte nicht widmungsgemäß genutzt werden. Dies trägt zur weiteren Verknappung bei.

Darüber hinaus stellt sich für uns die Frage, ob genug leistbarer Wohnraum geschaffen wird. Zwar honorieren wir das Sonderwohnbauprogramm des Landes ausdrücklich, trotzdem sind wir der Meinung, dass hier deutlich mehr investiert werden könnte.

Vor diesem Hintergrund erlauben wir uns folgende

## **ANFRAGE**

### Gemeinnütziger Wohnbau / Wohnbauförderung:

1. Wie viele Wohnungen wurden im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus seit dem Jahr 2012 in Vorarlberg fertiggestellt und bezogen? Wir ersuchen um eine genaue Auflistung der fertiggestellten und der bezogenen Wohnungen pro Jahr seit 2012 mit Angabe der jeweiligen Größe in m<sup>2</sup> sowie der Anzahl der jeweils eingezogenen Personen.
2. Wie viele gemeinnützige Wohnungen sind derzeit in Vorarlberg in Bau? Wir ersuchen um eine genaue Auflistung mit Angabe der jeweiligen Größe in m<sup>2</sup> sowie der zu erwartenden Anzahl an Bewohnern.
3. Wie ist derzeit im Bereich der Wohnbauförderung das Verhältnis von „gemeinnützigem Wohnbau“ zu „nicht gemeinnützigem Wohnbau“? Wir ersuchen um genaue Auflistung pro Jahr seit 2012.
4. Wie hoch sind derzeit die Errichtungskosten (m<sup>2</sup>-Preis) im Bereich der Wohnungen aus der Wohnbauoffensive (500 Wohnungen pro Jahr) und des Sonderwohnbauprogramms (150 kostengünstige Wohnungen pro Jahr)? Wir ersuchen jeweils um Angabe des absoluten Durchschnittswertes sowie um Angabe der durchschnittlichen Errichtungskosten pro m<sup>2</sup> in den verschiedenen Größenkategorien (2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen).
5. Wie hoch ist derzeit der durchschnittliche Mietpreis pro m<sup>2</sup> bei den Wohnungen aus der Wohnbauoffensive und den kostengünstigeren Varianten aus dem Sonderwohnbauprogramm? Wir ersuchen um Angabe des absoluten Durchschnittswertes sowie um Angabe der durchschnittlichen Mietpreise pro m<sup>2</sup> in den verschiedenen Größenkategorien.
6. Wie hoch waren 2016 die Einnahmen im Bereich der Wohnbauförderung (Gruppe 48 im Rechnungsabschluss) sowie die Einnahmen, die dem Land nach wie vor vom Bund in Form von Ertragsanteilen für den Bereich Wohnbau zufließen, tatsächlich?
7. Wie hoch waren 2016 die Ausgaben im Bereich der Wohnbauförderung (Gruppe 48 im Rechnungsabschluss) und wie hoch waren die Aufwendungen im Bereich der Wohnbeihilfe?
8. Würde es aus Ihrer Sicht, im Hinblick auf eine nachhaltige Lösung, nicht Sinn machen, mehr in kostengünstigen, sozialen Wohnbau zu investieren, als dauerhaft viel Geld für Wohnbeihilfen auszugeben?

### Raumplanung:

9. Sehen Sie bezüglich der Schaffung von leistbarem Wohnraum positive Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Raumplanung des Landes und der Gemeinden? Wenn ja, welche?

10. Wie beurteilen Sie im Hinblick auf eine zweckmäßige Raumplanung die Notwendigkeit bzw. den Nutzen von Bebauungsplänen, die durch die Gemeindevertretungen gem. § 28 RPG erforderlichenfalls per Verordnung zu erlassen sind?
11. Wie beurteilen Sie, im Hinblick auf eine zweckmäßige Raumplanung, die Notwendigkeit bzw. Zweckmäßigkeit, Mindest- und Höchstausmaßen der baulichen Nutzung auf Gemeindeebene zu verordnen?
12. Wir unterstützen Ihren Vorstoß, die Baudichte tendenziell zu erhöhen. In welchem Ausmaß sollen im Land die „zulässigen Maße der baulichen Nutzung“ („Bau-Bemessungszahlen“) erhöht werden, um sinnvoll und nachhaltig gestalten zu können? Wir bitten um einen Ausblick mit Nennung der konkreten Bemessungszahlen.
13. Wie beurteilen Sie im Hinblick auf eine zweckmäßige Raumplanung die Notwendigkeit bzw. den Nutzen einer Verpflichtung, vor Einbringung eines Bauantrages einen Antrag auf Baugrundlagenbestimmung stellen zu müssen, die gem. § 3 BauG durch die Gemeindevertretungen per Verordnung festgelegt werden kann?
14. In wie vielen Gemeinden des Landes gibt es gültige Bebauungspläne? Wir bitten um namentliche Auflistung der Gemeinden.
15. In wie vielen Gemeinden des Landes gibt es gültige Festlegungen des Mindest- und Höchstausmaßes der baulichen Nutzung? Wir bitten um namentliche Auflistung der Gemeinden und Angabe der Mindest- bzw. Höchstausmaße.
16. In wie vielen Gemeinden des Landes gibt es gültige Verordnungen, dass vor Einbringung eines Bauantrages ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss? Wir bitten um namentliche Auflistung der Gemeinden.

Für die fristgerechte Beantwortung dieser Anfrage bedanken wir uns im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen,

LAbg. Dr. Sabine Scheffknecht PhD

LAbg. Mag. Martina Pointner

LAbg. Dr. Sabine Scheffknecht, PhD  
LAbg. Mag. Martina Pointner  
NEOS Landtagsfraktion  
Landhaus  
6900 Bregenz

Bregenz, am 31.03.2017

im Wege der Landtagsdirektion

**Betreff: Welche Strategie verfolgt die Landesregierung im Bereich Raumplanung? Leistbarer Wohnraum in Vorarlberg – Wunschtraum oder realisierbare Wirklichkeit?**  
Anfrage vom 10.03.2017, Zl. 29.01.285

Sehr geehrte Frau LAbg. Dr. Scheffknecht,  
sehr geehrte Frau LAbg. Mag. Pointner!

Ihre gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages eingebrachte Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Wie viele Wohnungen wurden im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus seit dem Jahr 2012 in Vorarlberg fertiggestellt und bezogen? Wir ersuchen um eine genaue Auflistung der fertiggestellten und der bezogenen Wohnungen pro Jahr seit 2012 mit Angabe der jeweiligen Größe in m<sup>2</sup> sowie der Anzahl der jeweils eingezogenen Personen.**

Folgende Anzahl an gemeinnützigen Wohnungen wurde seit 2012 fertiggestellt und bezogen:

2012: 294 Wohnungen  
2013: 348 Wohnungen  
2014: 255 Wohnungen  
2015: 432 Wohnungen  
2016: 608 Wohnungen

Die Aufgliederung in die jeweilige Größe in m<sup>2</sup> der knapp 2000 Wohnungen ist derzeit nicht abrufbar. Die Gemeinnützigen Bauträger werden diese in den nächsten Monaten strukturiert aufbereiten und in das neue Wohnungswerberprogramm einpflegen. Dann sind auch Mehrjahresvergleiche nach Wohnungsgrößen möglich. Anhand der Angaben der Vogewosi ergibt sich als Anhaltspunkt folgender durchschnittlicher Wohnungsmix:

1 Zimmer Wohnungen (30-40 m <sup>2</sup> )	2,7 %
2 Zimmer Wohnungen (40-60 m <sup>2</sup> )	50,4 %
3 Zimmer Wohnungen (60-80 m <sup>2</sup> )	38,1 %
4 Zimmer Wohnungen (über 80 m <sup>2</sup> )	8,8 %

Die Wohnungsvergabe erfolgt über das jeweilige Wohnungsamt der Gemeinde, deshalb liegen uns keine Informationen über die Anzahl der eingezogenen Personen vor. Ab 2017 kann eine Auswertung für neu vergebene Wohnungen (Personenanzahl zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe) aus dem Wohnungswerberprogramm erfolgen.

**2. Wie viele gemeinnützige Wohnungen sind derzeit in Vorarlberg in Bau? Wir ersuchen um eine genaue Auflistung mit Angabe der jeweiligen Größe in m<sup>2</sup> sowie der zu erwartenden Anzahl an Bewohnern.**

Derzeit sind 849 Wohnungen in Bau. Hinsichtlich Größe und Bewohner verweise ich auf die Ausführungen unter Punkt 1.

**3. Wie ist derzeit im Bereich der Wohnbauförderung das Verhältnis von „gemeinnützigem Wohnbau“ zu „nicht gemeinnützigem Wohnbau“? Wir ersuchen um genaue Auflistung pro Jahr seit 2012.**

Folgendes Verhältnis war im geförderten Wohnbau in den letzten fünf Jahren gegeben (Anzahl zugesagte Wohnungen):

Jahr	Gemeinnütziger Wohnbau	Wohnbau
2012	349	979
2013	354	707
2014	530	698
2015	521	694
2016	608	816

- 4. Wie hoch sind derzeit die Errichtungskosten (m<sup>2</sup>-Preis) im Bereich der Wohnungen aus der Wohnbauoffensive (500 Wohnungen pro Jahr) und des Sonderwohnbauprogramms (150 kostengünstige Wohnungen pro Jahr)? Wir ersuchen jeweils um Angabe des absoluten Durchschnittswertes sowie um Angabe der durchschnittlichen Errichtungskosten pro m<sup>2</sup> in den verschiedenen Größenkategorien (2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen).**

Folgende durchschnittliche Baukosten pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche waren im gemeinnützigen Wohnungsbau gegeben:

2012: € 2.207,63  
2013: € 2.289,47  
2014: € 2.578,41  
2015: € 2.605,47  
2016: € 2.705,59

Beim Sonderwohnbauprogramm liegen derzeit erst zwei Projekte vor. Aus diesen ergeben sich durchschnittliche Baukosten pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche von € 2.086,56. Eine Aufgliederung in verschiedene Größenkategorien ist nicht möglich, da die Gesamtbaukosten je Projekt erfasst werden.

- 5. Wie hoch ist derzeit der durchschnittliche Mietpreis pro m<sup>2</sup> bei den Wohnungen aus der Wohnbauoffensive und den kostengünstigeren Varianten aus dem Sonderwohnbauprogramm? Wir ersuchen um Angabe des absoluten Durchschnittswertes sowie um Angabe der durchschnittlichen Mietpreise pro m<sup>2</sup> in den verschiedenen Größenkategorien.**

Die durchschnittliche Miete (warm, brutto) lag im gemeinnützigen Bereich im Jahr 2015 bei € 8,79/m<sup>2</sup>/Monat, im Jahr 2016 bei € 8,76/m<sup>2</sup>/Monat.

Beim Sonderwohnbauprogramm ergibt sich derzeit eine Miete in Höhe von € 7,67/m<sup>2</sup>/Monat.

- 6. Wie hoch waren 2016 die Einnahmen im Bereich der Wohnbauförderung (Gruppe 48 im Rechnungsabschluss) sowie die Einnahmen, die dem Land nach wie vor vom Bund in Form von Ertragsanteilen für den Bereich Wohnbau zufließen, tatsächlich?**
- 7. Wie hoch waren 2016 die Ausgaben im Bereich der Wohnbauförderung (Gruppe 48 im Rechnungsabschluss) und wie hoch waren die Aufwendungen im Bereich der Wohnbeihilfe?**

Die Einnahmen des Abschnitts 48 – Wohnbauförderung - betragen im Jahr 2016 gesamt € 176.635.342,22. Dabei ist anzumerken, dass dieser Betrag aufgrund des niedrigen Zinsniveaus der letzten Zeit auch im Jahr 2016 und den damit verbundenen vorzeitigen Darlehensstilgungen überdurchschnittlich hoch ist.

Mit dem Finanzausgleichsgesetz 2008 wurde der seinerzeitige Investitionsbeitrag für Wohnbau, Umwelt und Infrastruktur (Zweckzuschuss) in Ertragsanteile an gemeinschaftlichen Bundesabgaben umgewandelt. Seit dem Jahr 2009 gibt es diesen Zweckzuschuss, der damals rund € 75,4 Mio betrug, nicht mehr.

Demgegenüber stehen Ausgaben des Abschnitts 48 – Wohnbauförderung –im Jahr 2016 von gesamt € 132.211.023,57. Die Ausgaben des Landeswohnbaufonds betragen € 21.151.043,25. Die Gesamtausgaben (Land und Landeswohnbaufonds) für die Wohnbeihilfe betragen € 29.537.139,51.

- 8. Würde es aus Ihrer Sicht, im Hinblick auf eine nachhaltige Lösung, nicht Sinn machen, mehr in kostengünstigen, sozialen Wohnbau zu investieren, als dauerhaft viel Geld für Wohnbeihilfen auszugeben?**

Im Hinblick auf eine nachhaltige Lösung ist es sinnvoll den gemeinnützigen Wohnbau weiter auszubauen. Die Möglichkeiten werden jedoch durch verschiedene Gegebenheiten (Anbieter, Grundstücke, vor- und nachgelagerte Dienstleister, Verfahren, Kosten...) in ihrer Umsetzungsgeschwindigkeit begrenzt. Auch führt eine weitere Steigerung der Nachfrage unter schon bestehender hoher Auslastung der Bauwirtschaft zu Preiserhöhungen und somit zu einer zusätzlichen Verteuerung. Seit 2012 hat sich die Zahl der bezogenen gemeinnützigen Wohnungen

mehr als verdoppelt. Es muss somit die aktuelle Marktsituation bei Investitionen im Bereich Wohnen berücksichtigt werden um nicht ungewollte gegenteilige Effekte zu verursachen.

Die Wohnbeihilfe ist ein wichtiger Pfeiler im sozialen Netzwerk in Vorarlberg und dürfte auch bei einer Zunahme des Angebotes an gemeinnützigen Wohnungen eine wichtige Unterstützung bleiben. Eine Wohnkostenunterstützung über die Wohnbeihilfe wird für Mietzahlungen (private oder gemeinnützige Mietwohnung) oder Kreditrückzahlungen für die eigene Wohnung (Errichtung, Ankauf, Sanierung oder Ausgleichszahlungen in Folge von Erbschafts- oder Scheidungsverfahren) gewährt.

Die Wohnungsvergabe hängt nicht nur vom Einkommen ab. Es kann auch bei einer Vielzahl an gemeinnützigen Wohnungen nicht gewährleistet werden, dass allen Wohnbeihilfebeziehern eine solche zugewiesen wird. Da Grundintention und Anspruchs- bzw. Zuweisungskriterien nicht ident sind sollte eine irreführende Vermischung von Wohnbeihilfe und gemeinnützigem Wohnbau vermieden werden.

**9. Sehen Sie bezüglich der Schaffung von leistbarem Wohnraum positive Gestaltungsmöglichkeiten im Bereich der Raumplanung des Landes und der Gemeinden? Wenn ja, welche?**

Zunächst ist festzuhalten, dass die tatsächlichen Kosten, die ein Mieter, Käufer oder Errichter von Wohnraum für den Eigenbedarf zu tragen hat, von verschiedenen Faktoren abhängen. Einerseits fließen die Kosten für das Grundstück in die Preisgestaltung von Wohnraum ein. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Preisentwicklung von Grundstücken durch den Markt erfolgt; eine Beeinflussung von außen, insbesondere durch regulative landesgesetzliche Maßnahmen, ist nicht bzw. nur eingeschränkt möglich.

Im Rahmen der geplanten Raumplanungsgesetznovelle 2017 werden vom Land im Sinne des leistbaren Wohnens weitere Maßnahmen zur Baulandmobilisierung geprüft, wie z.B. eine neue Widmung/Zonierung für den förderbaren Geschosswohnungsbau.

Im Übrigen stehen den Gemeinden im Rahmen der örtlichen Raumplanung bereits derzeit eine Reihe von rechtlichen Instrumenten zur Verfügung (z.B. Bebauungsplan, verpflichtende Baugrundlagenbestimmung), die – auf fachlicher Grundlage und im Rahmen einer vorangehenden Quartiersentwicklungsplanung – in bestimmten Siedlungsgebieten eine höhere Dich-



te ermöglichen und damit preisdämpfend auf die einzelne Wohneinheit wirken können (vgl. auch die weiteren Ausführungen zu den Fragen 10–13).

Weiters wird das Ziel der qualitativen Nachverdichtung und Verdichtung nach innen durch gezielte Anreizschaffung im Rahmen der Wohnbauförderung verfolgt. So wurden durch eine Richtlinienänderung die Grundlagen geschaffen, dass nunmehr auch der Zu-, Ein- oder Umbau von zusätzlichen Wohnungen (beispielsweise in einem Wirtschaftstrakt) sowohl für den Eigenbedarf als auch als Mietwohnungen gefördert werden kann. Ebenso wurde die gleichzeitige verpflichtende Sanierung des Altbestandes gelockert. Eine solche Nachverdichtung im Wirtschaftstrakt wird auch dann zugelassen, wenn der Wohntrakt bereits in den letzten 10 Jahren saniert worden ist.

Als weiterer wesentlicher Faktor, der in die Preisgestaltung bei der Schaffung von Wohnraum einfließt, sind die unmittelbaren Baukosten zu nennen. Derzeit gibt es in Vorarlberg auf Ebene der Gemeinden und der Bauträger unterschiedliche Versuche und Herangehensweisen in diesem Zusammenhang. Ein Beispiel soll hier angeführt werden:

Im Rahmen des innovativen Projektes „Wohnen 500“, das von der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft VOGEWOSI realisiert wird, konnten in der Gemeinde Mäder in kürzester Bauzeit 20 leistbare Wohnungen zu monatlichen Wohnkosten von lediglich 500 EUR (für eine Wohnung mit 65 m<sup>2</sup>) geschaffen werden. Die Errichtungskosten betragen 2.098 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Bau der zwei Gebäude im Niedrig-Energiehaus-Standard erfolgte in Holzmodulbauweise in Zusammenarbeit mit einem Bregenzerwälder Handwerksbetrieb; diese Bauweise ermöglicht einen hohen Vorfertigungsgrad und erspart dadurch Kosten. Auf einen Aufzug, Keller und Tiefgarage wurde verzichtet; anstelle einer Fußbodenheizung sind Heizkörper vorgesehen. Auch private Wohnbauträger verfolgen ähnliche Projekte, die Einsparungen durch Beschränkung auf fixe Wohnhaustypen sowie durch Weglassen von Aufzug, Keller und Tiefgarage erreichen.

Da zentral gelegene Grundstücke teurer sind, reduzieren auch Mobilitätsangebote, die dazu beitragen, den Bau von Tiefgaragen oder den Flächenverbrauch für oberirdische Stellplätze gering zu halten, die Baukosten. D.h. Raum- und Verkehrsplanung sorgen für kurze Wege und ein dichtes Angebot an Öffentlichem Verkehr; das kann die Kosten insgesamt (einschließlich der Mobilitätskosten) reduzieren helfen.

**10. Wie beurteilen Sie im Hinblick auf eine zweckmäßige Raumplanung die Notwendigkeit bzw. den Nutzen von Bebauungsplänen, die durch die Gemeindevertretungen gem. § 28 RPG erforderlichenfalls per Verordnung zu erlassen sind?**

Bebauungspläne sind grundsätzlich – neben der verpflichtenden Baugrundlagenbestimmung nach § 3 Baugesetz (BauG) – ein geeignetes Instrument, um u.a. eine angemessene Dichte in dafür geeigneten Quartieren zu erreichen. Bebauungspläne gemäß Raumplanungsgesetz (RPG) sind ein Instrument der örtlichen Raumplanung. Sie erlauben deutlich mehr und spezifischere Eingriffe in die Art der Bebauung als Flächenwidmungspläne, welche lediglich einen Nutzungsrahmen vorgeben.

Bebauungspläne sind dann von Nutzen, wenn vergleichsweise einheitliche bzw. ähnliche Rahmenbedingungen vorliegen. Mindest- und Höchstnutzungen bzw. Mindest- und Höchstgeschosszahlen oder -höhen können darin festgelegt werden. Mit Bebauungsplänen können Rahmenbedingungen und konkrete Anreize für eine dichtere Bauweise bzw. für Nachverdichtungen geschaffen werden. Dabei ist neben dem quantitativen Ziel der Wohnraumschaffung auch der Schaffung qualitativ hochwertiger Wohn- und Siedlungsräume mit Lebens- und Aufenthaltsqualität (u.a. mit attraktiven Außen- und Freiräumen, Durchwegung, etc.) große Beachtung zu schenken.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass die Erlassung von (Gesamt- oder Teil-)Bebauungsplänen durch die Gemeindevertretungen jedenfalls in jenen Fällen für sinnvoll erachtet wird, in denen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität miterreicht werden kann. Im Vorfeld solcher Bebauungspläne erscheint es zweckmäßig, sich mit den Gegebenheiten vor Ort auseinanderzusetzen.

**11. Wie beurteilen Sie, im Hinblick auf eine zweckmäßige Raumplanung, die Notwendigkeit bzw. Zweckmäßigkeit, Mindest- und Höchstausmaßen der baulichen Nutzung auf Gemeindeebene zu verordnen?**

Mindest- und Höchstmaße der baulichen Nutzung sind ein Instrument, um eine angemessene Dichte erreichen zu können. Die Festlegung von Mindest- und Höchstmaßen der baulichen Nutzung ist teilweise bereits in den Teil- und Gesamtbebauungsplänen enthalten. Insbeson-

dere in zentralen Siedlungsbereichen erscheint es zweckmäßig, auf Gemeindeebene Mindest- und Höchstmaße baulicher Nutzungen festzulegen.

Die Ausweisung solcher Zahlen auf Landesebene kommt nicht in Frage, da es sich dabei um einen Schritt innerhalb einer Wirkungskette, bestehend aus Räumlichem Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan und allenfalls einer Quartiersbetrachtung handelt, die alle im Rahmen der örtlichen Raumplanung erfolgen und damit im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde liegen.

**12. Wir unterstützen Ihren Vorstoß, die Baudichte tendenziell zu erhöhen. In welchem Ausmaß sollen im Land die „zulässigen Maße der baulichen Nutzung“ („Bau-Bemessungszahlen“) erhöht werden, um sinnvoll und nachhaltig gestalten zu können? Wir bitten um einen Ausblick mit Nennung der konkreten Bemessungszahlen.**

Die Bemühungen um eine höhere bauliche Nutzung (Höhe, Dichte) gewidmeter Bauflächen im Ballungsraum sind insbesondere vor dem Hintergrund der vorhandenen Bauflächenreserven zweckmäßig. Auch die bestehenden Baudichten können aus fachlicher Sicht durch Nachverdichtung gezielt maßvoll erhöht werden. Dabei ist jedenfalls auf die jeweils örtlich gegebenen Strukturen in den verschiedenen Gemeinden und Siedlungsgebieten zu achten. Eine Verallgemeinerung bzw. eine generelle Festschreibung konkreter Bemessungszahlen durch das Land würde dem Ziel, qualitativ hochwertigen Wohnraum mit guter Lebens- und Aufenthaltsqualität zu schaffen, nicht gerecht werden. Mit maßgeschneiderten Lösungen vor Ort, ausgehend von einer Gesamtschau bezogen auf das betreffende Quartier (Stichwort Quartiersbetrachtung), können qualitativ höchstwertige Verdichtungen der Bebauung realisiert werden.

Es bedarf jedenfalls einer gesamthaften Betrachtung, um die Funktionstüchtigkeit des urbanen Siedlungsraumes zu erhalten und wo möglich zu stärken (Wo verträgt es welche Höhe/Dichte? Wo braucht es zusätzlichen öffentlichen Raum und wieviel? etc.). Ohne vorliegendes Gesamtkonzept nur einfach an jenen Stellen höher und dichter zu bauen, wo faktisch gerade ein Grundstück verfügbar ist, wäre ein kontraproduktiver Ansatz.

Im Übrigen bedarf es gerade bei diesem sensiblen Thema auch einer intensiven Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung. Dieses wichtige Thema sollte daher behutsam angegangen

und im Einklang mit der gesellschaftlichen Entwicklung weitergeführt werden. Das Potenzial zur qualitativ hochwertigen Nachverdichtung ist aus fachlicher Sicht jedenfalls gegeben.

**13. Wie beurteilen Sie im Hinblick auf eine zweckmäßige Raumplanung die Notwendigkeit bzw. den Nutzen einer Verpflichtung, vor Einbringung eines Bauantrages einen Antrag auf Baugrundlagenbestimmung stellen zu müssen, die gem. § 3 BauG durch die Gemeindevertretungen per Verordnung festgelegt werden kann?**

Die Bestimmung der Baugrundlagen, welche durch Verordnung der Gemeindevertretung verpflichtend vorgesehen werden kann, bewirkt einen Mehrfachnutzen für die Gemeinde bzw. die örtliche Baubehörde. Zum einen erhält die Gemeinde rechtzeitig Kenntnis von beabsichtigten Bauvorhaben und kann auch abseits des konkreten Bauvorhabens darauf reagieren, beispielsweise durch die Zusammenführung von Spielmöglichkeiten bei mehreren Wohnanlagen. Andererseits besteht die Möglichkeit, vor dem Hintergrund eines Konzeptes, beispielsweise eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) oder einer Quartiersentwicklungsplanung, die festgelegten Ziele, Erhöhung der Nutzungsziffern bei gleichzeitigem hohen Niveau der Aufenthaltsqualität, flexibler zu agieren als bei Vorliegen eines Bebauungsplanes.

**14. In wie vielen Gemeinden des Landes gibt es gültige Bebauungspläne? Wir bitten um namentliche Auflistung der Gemeinden.**

**15. In wie vielen Gemeinden des Landes gibt es gültige Festlegungen des Mindest- und Höchstausmaßes der baulichen Nutzung? Wir bitten um namentliche Auflistung der Gemeinden und Angabe der Mindest- bzw. Höchstausmaße.**

Nach unserem Informationsstand gibt es mit Stichtag 22.03.2017 in 63 der 96 Vorarlberger Gemeinden Bebauungspläne, und zwar in Alberschwende, Bartholomäberg, Bludenz, Bregenz, Buch, Bürs, Bürserberg, Dornbirn, Düns, Dünserberg, Egg, Feldkirch, Fontanella, Frastanz, Fußach, Göfis, Götzis, Hard, Hittisau, Höchst, Hohenems, Hohenweiler, Hörbranz, Klaus, Koblach, Langen, Langenegg, Laterns, Lauterach, Lech, Lingenau, Lochau, Lorüns, Ludesch, Lustenau, Meiningen, Mellau, Mittelberg, Möggers, Nenzing, Nüziders, Rankweil, Röns, Röthis, Satteins, Schlins, Schnifis, Schoppernau, Schröcken, Schruns, Schwarzach, Schwarzenberg, St. Gallenkirch, Sulz, Sulzberg, Thüringen, Thüringerberg, Tschagguns, Übersaxen, Vandans, Weiler, Wolfurt und Zwischenwasser.

Die Festlegung von Mindest- und Höchstausmaßen baulicher Nutzung erfolgt oft im Rahmen eines Bebauungsplanes. Gesonderte Angaben, aus denen hervorgeht, welche Gemeinden nur Mindest- und Höchstausmaße festgelegt haben, liegen uns nicht vor.

**16. In wie vielen Gemeinden des Landes gibt es gültige Verordnungen, dass vor Einbringung eines Bauantrages ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss? Wir bitten um namentliche Auflistung der Gemeinden.**

Die Prüfung von Verordnungen der Gemeinden im Rahmen der Gemeindeaufsicht obliegt den Bezirksverwaltungsbehörden, so auch für Verordnungen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz (Verordnung über die Verpflichtung zur Einbringung eines Antrages auf Baugrundlagenbestimmung vor der Einbringung eines Bauantrages). Eine getrennte Erfassung von Verordnungen nach § 3 BauG wird dabei nach unserem Informationsstand nicht vorgenommen, weshalb eine Beantwortung dieser Frage nur mit einem nicht vertretbaren Mehraufwand möglich wäre.

Mit freundlichen Grüßen