

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

Herrn Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdissler
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, 13.03.2017

**Anfrage gem. § 54 der GO des Vorarlberger Landtages:
Wirtschaftsstandort Vorarlberg und Raumplanung:
Wie lassen sich divergierende Interessen nachhaltig vereinbaren?**

Sehr geehrter Herr Landesstatthalter,

die geplante Ansiedlung einer Betriebsstätte der Fa. Ölz in Weiler hat aufgrund der dazu notwendigen Umwidmung von in der Landesgrünzone gelegenen Grundstücken mit bestem landwirtschaftlich nutzbarem Boden in Gewerbeflächen das Spannungsfeld der Landesraumplanung zwischen verschiedenen, teilweise stark divergierenden Interessen eindrucksvoll aufgezeigt (Landwirtschaft, gewerbliche Wirtschaftsinteressen, Gemeinde, Grundeigentümer und Anrainer).

Gleichzeitig gilt es auch in Vorarlberg, den heimischen Unternehmen Raum für Entwicklung zu geben und somit den Wirtschaftsstandort nachhaltig zu sichern.

In Anbetracht dieses Spannungsfeldes erlauben wir uns folgende

ANFRAGE

1. Wie läuft eine Standort-Suche für (Groß-)Unternehmen in Vorarlberg grundsätzlich ab? Gibt es dafür Unterstützung von Seiten des Landes (oder ggf. Wisto) und wenn ja, welche?
2. Sie haben in der Landtagssitzung vom 8.3.2017 erwähnt, dass die Betriebsflächen, die eigentlich im Prozess "Vision Rheintal" für das mittlere Rheintal (nähe Autobahnauffahrt Klaus/Weiler) geplant gewesen wären, leider nicht zur Verfügung stehen, weil der/die Grundbesitzer die Grundstücke nicht verkaufen möchten. Wird bei der strategischen Planung von Betriebsgebieten derzeit denn keine Rücksicht darauf genommen, ob die Grundstückseigentümer an einem Verkauf überhaupt interessiert sind/sein könnten?
3. Wo gibt es derzeit im Land bereits strategisch geplante Betriebsgebiete? Bitte um Angabe der Standorte sowie der jeweiligen Flächenausmaße.
4. Sind/Wären für die in Punkt 3 abgefragten Standorte Flächenumwidmungen und/oder Herausnahmen aus der Landesgrünzone notwendig?

5. Sind Sie der Meinung, dass die unter Punkt 3 abgefragten strategischen Flächen bei Bedarf überhaupt mobilisiert werden können?
6. In der Anfragebeantwortung (29.01.2017) führen Sie aus, dass derzeit die Standortalternativen der Fa. Ölz „einer vertieften Betrachtung“ unterzogen würden. Welche Alternativen wurden geprüft und wie lautet das jeweilige Ergebnis?
7. In derselben Anfragebeantwortung erwähnen Sie auch, dass Sie die Schaffung einer befristeten Baulandwidmung überlegen. Wie soll diese konkret aussehen?
8. Ebenso erwähnen Sie, dass es Neuregelungen zur Zusammensetzung bzw. Aufgabenwahrnehmung des Raumplanungsbeirates geben soll. In welche Richtung gehen hier die Überlegungen und wie soll die Zusammensetzung Ihrer Meinung nach aussehen?
9. In der letzten Sitzung des Raumplanungsbeirates vom 6.2.2017 wurde darüber diskutiert, wie bürokratisch und teilweise überzogen die derzeitigen Regelungen in Bezug auch auf kleinste Anpassungen beispielsweise bei der Erlassung von EKZ-Landesraumplänen offenbar sind. So wurde bestätigt, dass scheinbar ein umfangreiches Verfahren notwendig wurde, weil die BH Feldkirch einem Einkaufszentrum versehentlich 0,09 m² bzw. 0,63 m² zu viel an Verkaufsfläche bewilligt hatte. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden offenbar zehn (!) verschiedene Gutachten eingeholt, um Rechtskonformität herzustellen. Nach Prüfung der Unterlagen ist für uns aber nicht klar, ob dieser Aufwand nur wegen der 0,09 m² bzw. 0,63 m² betrieben wurde oder weil bis jetzt überhaupt kein entsprechender Landesraumplan vorlag. Wie sehen Sie diesen Sachverhalt? Was wäre Ihrer Ansicht nach an rechtlichen Änderungen notwendig, um solche Absurditäten zukünftig zu vermeiden und generell für eine unbürokratischere, schnellere Abwicklung zu sorgen?

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 03.04.2017

im Wege der Landtagsdirektion

Betreff: Wirtschaftsstandort Vorarlberg und Raumplanung: Wie lassen sich divergierende Interessen nachhaltig vereinbaren?

Anfrage vom 13. März 2017, Zl. 29.01.287

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 läuft eine Standort-Suche für (Groß-)Unternehmen in Vorarlberg grundsätzlich ab? Gibt es dafür Unterstützung von Seiten des Landes (oder ggf. Wisto) und wenn ja, welche?

Die Suche nach geeigneten Betriebsstandorten erfolgt am Standort Vorarlberg in der Regel durch die Unternehmen selbst. Einige (größere) Unternehmen mit nachhaltig starkem Wachstum verfügen dazu über eigene Abteilungen bzw. eigens dafür zuständiges Personal. Einige Unternehmen haben sich eine strategische Flächenreserve für zukünftige Erweiterungsinvestitionen geschaffen, andere wiederum arbeiten entweder mit Immobilienmaklern zusammen, kennen selbst den regionalen Immobilienmarkt oder haben einen qualifizierten Zugang zur Standortgemeinde, wenn die Suche nach Erweiterungsflächen aktuell wird.

Ergänzend zu diesen Aktivitäten gewährt die Wirtschafts-Standort Vorarlberg GmbH (WISTO) bei Bedarf ebenfalls Unterstützung im Bereich der Flächensuche. Der Service zielt sowohl auf

Erweiterungsinvestitionen von ansässigen Unternehmen als auch auf die Unterstützung von Unternehmen ab, welche sich erstmals am Standort Vorarlberg ansiedeln möchten und den regionalen Markt, die Anbieter und die regionalen Gegebenheiten somit nicht kennen.

Die Unterstützung der WISTO besteht in der gezielten Suche nach geeigneten Immobilien – das sind unbebaute Grundstücke mit aufrechten Widmungen als BB-I und BB-II (Kauf, Miete, Pacht, Baurecht) sowie Bestandsimmobilien, wie z.B. Produktionshallen oder Verwaltungsgeläude (Kauf, Miete). Die Immobiliensuche erfolgt in dem vom Kunden spezifizierten Zielgebiet. Folgende möglichen Immobilienanbieter bzw. Akteure werden angefragt:

- sämtliche Gemeinden im Zielgebiet
- alle Immobilienmakler in Vorarlberg (ohne Einschränkung auf das Zielgebiet)
- Abt. Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung (bei der Suche nach größeren Grundstücken); diese kann mitunter geeignete Standortvorschläge machen und stellt bei Bedarf den Kontakt zu den in Frage kommenden Standortgemeinden her.

Darüber hinaus werden von der WISTO Angebote aus früheren Immobilienanfragen auf deren Tauglichkeit hin überprüft. Eine weitere Quelle stellen Angebote dar, welche der WISTO proaktiv durch Verkäufer zugetragen werden – dies betrifft insbesondere Baurechtsflächen. Letztlich werden bei der gezielten Immobiliensuche immer auch alle relevanten Online-Plattformen auf geeignete Angebote hin durchforstet (z.B. laendleimmo.at, immowelt.at).

Die Suche nach geeigneten Immobilien basiert auf einem Immobilienanforderungsprofil, welches der WISTO vom Unternehmen zur Verfügung zu stellen ist. Dieses stellt gleichzeitig die Ausgangslage für die Angebotslegung dar. Darin enthalten sind die wesentlichen Anforderungen die Immobilie betreffend, wie z.B. Flächenausmaß, Verkehrserschließung, Zuschnitt etc. bei Grundstückssuchen oder Flächenbedarf, Raumhöhen, Traglasten etc. bei Bestandsimmobilien. Darüber hinaus wird im Rahmen der Immobilienanfrage das suchende Unternehmen namentlich nicht genannt (außer dies wird gewünscht) – sehr wohl jedoch die Geschäftstätigkeit, die Anzahl der geplanten Arbeitsplätze sowie weiterführende Informationen, welche für eine Angebotslegung von Bedeutung sind.

Gemeldete Immobilien werden durch die WISTO in Form eines Immobilienbriefings dem Unternehmen zur Verfügung gestellt. Die Immobilienauswahl bzw. die vertiefte Prüfung der Eignung der Immobilien erfolgt in weiterer Folge durch das Unternehmen. Diese Prüfung kann

bis zu mehreren Monaten in Anspruch nehmen – wenn nämlich bereits Bebauungskonzepte erstellt werden müssen, um die Eignung zu ergründen. Nach einer positiven Entscheidung erfolgen die Vertragsgestaltung und weiterführende Abwicklungen bilateral zwischen dem jeweiligen Unternehmen und dem Immobilienanbieter. Andernfalls erfolgt eine weiterführende Suche durch die WISTO.

- 2. Sie haben in der Landtagssitzung vom 8.3.2017 erwähnt, dass die Betriebsflächen, die eigentlich im Prozess "Vision Rheintal" für das mittlere Rheintal (nähe Autobahnauffahrt Klaus/Weiler) geplant gewesen wären, leider nicht zur Verfügung stehen, weil der/die Grundbesitzer die Grundstücke nicht verkaufen möchten. Wird bei der strategischen Planung von Betriebsgebieten derzeit denn keine Rücksicht darauf genommen, ob die Grundstückseigentümer an einem Verkauf überhaupt interessiert sind/sein könnten?**

Einleitend möchte ich zum Begriff der „strategischen Planung“ festhalten: Aufgabe und Ziel der Raumplanung ist es, räumliche Anforderungen auf den unterschiedlichen Ebenen (Gemeinde, Regio, Land) und in Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsinteressen (Verkehr, Umwelt, Wohnen, Wirtschaft, Landwirtschaft, Naherholung etc.) abzustimmen, einen Ausgleich herbeizuführen sowie Vorsorge für zukünftige Raumfunktionen und Entwicklungen zu treffen. Instrumente der Raumplanung sind z.B. Räumliche Entwicklungskonzepte (REK), in denen die Ziele und Strategien zur zukünftigen Entwicklung einer Gemeinde bzw. einer Region festgelegt werden, Flächenwidmungspläne, Bebauungspläne, privatrechtliche Raumplanungsverträge („Vertragsraumordnung“) und Landesraumpläne. Somit ist Raumplanung generell eine strategische Planung.

Bei der Ausweisung geeigneter Flächen für Betriebsstandorte zielt die Planung in erster Linie auf die gewünschte Art der betrieblichen Nutzung (Dienstleistung, Industrie, Gewerbe etc.) sowie auf die Eignung der Flächen hinsichtlich ihrer geografischen bzw. funktionsräumlichen Lage, der Verkehrsinfrastruktur (Erschließung, Entfernung zu höherrangigem Straßennetz, Bahnanbindung für Güterverkehr, Anbindung an öffentlichen Verkehr etc.) und anderer vorhandener Infrastruktureinrichtungen, um unnötige Konflikte und Folgekosten zu vermeiden.

Die Frage der Verfügbarkeit der als geeignet identifizierten Flächen stellt sich erst in einem nächsten Schritt. Generell benötigt die Verfügbarmachung der Flächen einen langen Atem, weshalb Betriebsgebietsplanungen häufig auf mittel- bis langfristige Horizonte ausgelegt sind.

- 3. Wo gibt es derzeit im Land bereits strategisch geplante Betriebsgebiete? Bitte um Angabe der Standorte sowie der jeweiligen Flächenausmaße.**
- 5. Sind Sie der Meinung, dass die unter Punkt 3 abgefragten strategischen Flächen bei Bedarf überhaupt mobilisiert werden können?**

Zunächst ist auf die einleitenden Ausführungen zur Frage 2 hinzuweisen. Daraus ergibt sich, dass Betriebsgebiete, die seit Einführung des Raumplanungsgesetzes in den 1970er Jahren geschaffen wurden, grundsätzlich das Resultat strategischer Entscheidungen sind.

In den letzten Jahren wurde darüber hinaus im Rahmen von Vision Rheintal den überörtlichen Planungen künftiger Betriebsgebiete besonderes Augenmerk geschenkt. Für das Rheintal liegen mit den abgeschlossenen Rahmenplanungen zu den regionalen Betriebsgebieten Rheintal Mitte und Rheintal Nord strategisch geplante Standorte für zukünftige Betriebsgebiete vor.¹ Die Standorte wurden gemeinsam mit den betroffenen Gemeinden evaluiert und in einem gemeinsamen Rahmenplan festgeschrieben. Die Planungen für Rheintal Süd liegen im Entwurf vor, auf den sich die Gemeinden noch nicht verständigen konnten.

Für einige der erarbeiteten Standorte künftiger Betriebsgebiete sind bereits entsprechende Aktivitäten (Umlegungsverfahren, Verhandlungen mit Grundeigentümern, Ausarbeitung von Erschließungskonzepten, etc.) in Umsetzung begriffen. Zu nennen sind z.B. das geplante interkommunale Betriebsgebiet „Neue Wiesn“ in Lauterach/Wolfurt beim Güterterminal (ca. 28 ha), das teilweise bereits gewidmete Betriebsgebiet „BB A 14“ in Hohenems (ca. 13 ha), das Betriebsgebiet „Heitere“ in Lustenau (ca. 15 ha) oder das teilweise bereits genutzte Betriebsgebiet „Pfeller“ in Dornbirn (ca. 22 ha).

- 4. Sind/Wären für die in Punkt 3 abgefragten Standorte Flächenumwidmungen und/oder Her ausnahmen aus der Landesgrünzone notwendig?**

Im Jahr 2009 hat das Land Vorarlberg bei der Technischen Universität Wien eine umfassende Studie zur Ermittlung des Bedarfs an Betriebsgebietsflächen im Vorarlberger Rheintal in Auftrag gegeben.² Die Studienautoren der TU Wien beziffern darin die Netto-Nachfrage nach Betriebsgebietsflächen (d.h. Nachfrage nach bisher ungenutzter Baufläche-Betriebsgebiet abzü-

¹ Vgl. <http://www.vision-rheintal.at/projekte/regionalplanung.html>

² Die Ergebnisse der Studie sind auf der Website von Vision Rheintal öffentlich zugänglich gemacht: http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Themen/Regionale_Betriebsgebiete/bb_kurzfassung.pdf

glich Nachnutzung frei werdender Areale) bis zum Jahr 2030 je nach unterstellter Wirtschaftsentwicklung auf 10-16 ha/Jahr.

Die Ergebnisse der oben genannten Planungsprozesse zeigen, dass im Rheintal der meiste Bedarf über bestehende Widmungen gedeckt werden kann, der kurz- und mittelfristige Flächenbedarf für Neuwidmungen als Baufläche-Betriebsgebiet beläuft sich auf 60,3 ha im gesamten Vorarlberger Rheintal. Von diesen 60,3 ha liegen gemäß den gemeinsamen Planungsergebnissen von Land und Gemeinden rund 30 ha derzeit in der Grünzone.

6. In der Anfragebeantwortung (29.01.271) führen Sie aus, dass derzeit die Standortalternativen der Fa. Ölz „einer vertieften Betrachtung“ unterzogen würden. Welche Alternativen wurden geprüft und wie lautet das jeweilige Ergebnis?

Die Alternativenprüfung läuft und ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis der alternativen Standortsuche wird – wie auch das Ergebnis des durchgeführten Auflageverfahrens als solches – bei der Entscheidung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen berücksichtigt werden. Im Übrigen werden die Unterlagen über die alternative Standortsuche samt dem Ergebnis des Auflageverfahrens dem Raumplanungsbeirat, der nach § 4 Abs. 1 RPG vor der Entscheidung der Landesregierung anzuhören ist, zur Kenntnis gebracht.

Sofern im gegenständlichen Fall Weiler die Verordnung über eine Änderung der Verordnung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen in der Talsohle des Rheintales von der Landesregierung erlassen wird, wird in einer zusammenfassenden Erklärung u.a. darzulegen sein, aus welchen Gründen der Landesraumplan (Änderung im Bereich der Gemeinde Weiler) nach Abwägung mit den geprüften vertretbaren Alternativen gewählt wurde; diese Erklärung wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben öffentlich zugänglich gemacht.

- 7. In derselben Anfragebeantwortung erwähnen Sie auch, dass Sie die Schaffung einer befristeten Baulandwidmung überlegen. Wie soll diese konkret aussehen?**
- 8. Ebenso erwähnen Sie, dass es Neuregelungen zur Zusammensetzung bzw. Aufgabenwahrnehmung des Raumplanungsbeirates geben soll. In welche Richtung gehen hier die Überlegungen und wie soll die Zusammensetzung Ihrer Meinung nach aussehen?**

Über Gesetzesentwürfe, die als Vorlagen der Landesregierung vor den Landtag gelangen sollen, wird jeweils ein Begutachtungsverfahren durchgeführt (vgl. auch Art. 34 Landesverfas-

sung). Im Rahmen des Begutachtungsverfahrens werden die Gesetzesentwürfe zur allgemeinen Einsicht aufgelegt mit der Möglichkeit, Stellungnahmen und Änderungsvorschlägen abzugeben. Ein Begutachtungsentwurf über ein Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes liegt derzeit noch nicht vor. Der interne Abstimmungsprozess wurde erst gestartet. Die Prüfung, ob etwa die befristete Bauflächenwidmung ein geeignetes Instrument zur Baulandmobilisierung darstellt, ist noch nicht abgeschlossen.

- 9. In der letzten Sitzung des Raumplanungsbeirates vom 6.2.2017 wurde darüber diskutiert, wie bürokratisch und teilweise überzogen die derzeitigen Regelungen in Bezug auch auf kleinste Anpassungen beispielsweise bei der Erlassung von EKZ-Landesraumplänen offenbar sind. So wurde bestätigt, dass scheinbar ein umfangreiches Verfahren notwendig wurde, weil die BH Feldkirch einem Einkaufszentrum versehentlich 0,09 m² bzw. 0,63 m² zu viel an Verkaufsfläche bewilligt hatte. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden offenbar zehn (!) verschiedene Gutachten eingeholt, um Rechtskonformität herzustellen. Nach Prüfung der Unterlagen ist für uns aber nicht klar, ob dieser Aufwand nur wegen der 0,09 m² bzw. 0,63 m² betrieben wurde oder weil bis jetzt überhaupt kein entsprechender Landesraumplan vorlag. Wie sehen Sie diesen Sachverhalt? Was wäre Ihrer Ansicht nach an rechtlichen Änderungen notwendig, um solche Absurditäten zukünftig zu vermeiden und generell für eine unbürokratischere, schnellere Abwicklung zu sorgen?**

Es handelt sich hier um einen Sonderfall, der nicht überbewertet werden sollte. Im gegenständlichen Fall ging es um einen Lebensmittelmarkt, der bereits 2004 bewilligt wurde und für den nach der damaligen Rechtslage seinerzeit noch kein Landesraumplan erforderlich war; im Jahr 2006 wurde eine geänderte Verkaufsflächenanordnung behördlich genehmigt. Aufgrund der dann erfolgten Raumplanungsgesetznovelle LGBl.Nr. 23/2006 hätte in weiterer Folge die Gemeinde die gegenständlichen Flächen bis spätestens 31.12.2007 entsprechend dem bewilligten Bestand als besondere Flächen für Einkaufszentren widmen müssen; eine Umwidmung erfolgte jedoch nicht. Im Jahr 2014 wurde schließlich beim gegenständlichen Lebensmittelmarkt ein Umbau behördlich genehmigt, mit dem auch die Verkaufsflächen geringfügig erhöht wurden. Um Rechtssicherheit für den Betreiber zu schaffen bzw. um die gegenständlichen Flächen entsprechend dem behördlich bewilligten Bestand als besondere Flächen für Einkaufszentren widmen zu können, war die Erlassung des gegenständlichen Landesraumplanes notwendig und zweckmäßig. Es wird ausgehend von diesem Anlassfall kein Bedarf zu einer rechtlichen Änderung gesehen.

Mit freundlichen Grüßen