



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

DIPLOMARBEIT

Der Bodenfonds als Instrument der aktiven Bodenpolitik

Raumplanungsfachliche Rahmenbedingungen und Empfehlungen für die
Einrichtung eines Bodenfonds im Bundesland Vorarlberg
im Kontext des leistbaren Wohnens

**ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines
Diplom-Ingenieurs unter der Leitung von**

Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier

E280

Institut für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Florian Jäger, BSc. BSc.

01517472

Wien, Februar 2024

Kurzfassung

In Bezug auf die aktive Bodenpolitik steht das Bundesland Vorarlberg vor großen Herausforderungen, denn aufgrund der jahrzehntelang praktizierten Angebotsplanung im Rahmen der Flächenwidmungsplanung wurden umfangreiche Bauflächenreserven geschaffen, auf deren Verfügungsrechte die öffentliche Hand mit den bestehenden planungsrechtlichen Instrumenten nur wenig Zugriff hat. Angesichts der zuletzt stark gestiegenen Bauflächenpreise sowie des auch in Zukunft zunehmenden Nutzungsdrucks soll dem aktuellen Arbeitsprogramm der Vorarlberger Landesregierung entsprechend die Einrichtung eines „Bodenfonds Vorarlberg“ zur Unterstützung der aktiven Bodenpolitik der Gemeinden erfolgen. Durch die Sicherstellung von entsprechenden Verfügungsrechten im Rahmen des Erwerbs von Grundstücken soll ein solcher eigenständiger Rechtsträger auch einen Beitrag zum leistbaren Wohnen leisten können. In der im Rahmen dieser Arbeit durchgeführten Analyse von bestehenden Modellen in Österreich sowie in geführten Interviews stellt sich heraus, dass das Potenzial im Kontext des leistbaren Wohnens insbesondere im Erwerb von nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücken besteht, die in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Standortgemeinde entwickelt werden können. Dabei kann der Bodenfonds speziell für kleine Gemeinden, die über geringe Mittel und Erfahrung in der aktiven Bodenpolitik verfügen, ein geeignetes Instrument darstellen. Es zeigt sich, dass auch in Vorarlberg ein gewisses Potenzial in Bezug auf jene Grundstücke besteht, die in den Räumlichen Entwicklungsplänen der Gemeinden vorgesehen sind. Empfehlungen für die Einrichtung eines „Bodenfonds Vorarlberg“ im Kontext des leistbaren Wohnens werden als Ergebnis der vorliegenden Arbeit formuliert.

Abstract

In relation to active land policy, the federal state of Vorarlberg faces significant challenges. Due to decades of practiced supply-oriented planning, extensive building land reserves have been created, over which the public sector has limited control with existing planning instruments. In the face of the recently sharply rising prices of building land and the increasing pressure on land use, the current working program of the Vorarlberg state government aims to establish a 'Vorarlberg Land Fund' to support the active land policy of the municipalities. By ensuring appropriate control rights in the acquisition of land, such an independent legal entity should be able to contribute especially to affordable housing. The analysis on existing models in Austria and interviews conducted in the course of this work reveals that in the context of affordable housing the potential lies particularly in the acquisition of land not designated as building land, which can be developed in collaboration with the local municipality. In this context, the land fund can be an attractive instrument especially for small municipalities with limited resources and experience in active land policy. It turns out that in Vorarlberg there is also a potential concerning land designated in the Spatial Development Plans of the municipalities. Recommendations for the establishment of a 'Vorarlberg Land Fund' in the context of affordable housing are formulated as a result of the present thesis.

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit erkläre ich an Eides statt, dass die vorliegende Arbeit ohne unzulässige Hilfe Dritter und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt wurde. Die aus anderen Quellen oder indirekt übernommenen Informationen wurden als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher weder im In- noch im Ausland in gleicher oder ähnlicher Form in Prüfungsverfahren vorgelegt.

Wien, 19. Februar 2024

Florian Jäger, BSc. BSc.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	6
1.1. Forschungsfragen und methodische Vorgangsweise.....	7
1.2. Stand der Forschung.....	8
1.3. Aufbau der Arbeit.....	8
2. Räumlicher Kontext: Vorarlberg	9
3. Aktive Bodenpolitik	14
3.1. Raumordnungskompetenz auf Landes- und Gemeindeebene.....	14
3.2. Mobilisierung und Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauflächen.....	16
3.3. Aktive Bodenpolitik.....	18
4. Instrumente der aktiven Bodenpolitik	22
4.1. Instrumente mit Einfluss auf Nutzungsrechte.....	22
4.2. Instrumente mit Einfluss auf Verfügungsrechte.....	26
4.3. Weitere Instrumente der aktiven Bodenpolitik.....	29
4.4. Rechtliche Verankerung und Wirkung der Instrumente.....	31
5. Der Bodenfonds als Instrument der aktiven Bodenpolitik	34
5.1. Unterstützung der Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik.....	34
5.2. Der Bodenfonds als Unterstützung auf Landesebene.....	38
5.3. Der Bodenfonds als eigenständiger Rechtsträger.....	39
6. Der Bodenfonds als bodenpolitischer Akteur in Vorarlberg	41
6.1. Raumplanung und Grundverkehr in Vorarlberg.....	41
6.2. Grundeigentum in Vorarlberg.....	46
6.3. Aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand in Vorarlberg.....	49
6.4. Bodenpolitisches Umfeld des Bodenfonds in Vorarlberg.....	51
6.5. EXKURS: Der Bodenfonds im Kontext des leistbaren Wohnens.....	53
7. Analyse der Modelle in Österreich	58
7.1. Tiroler Bodenfonds (TBF).....	58
7.2. Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH.....	71
7.3. wohnfonds_wien.....	76
7.4. Kärntner Regionalfonds (K-RegF).....	88
7.5. Modelle in weiteren Bundesländern.....	92

8. Zwischenfazit	94
9. Bodenfonds Vorarlberg – Empfehlungen und Potenziale	97
9.1. Rahmenbedingungen für die Formulierung von Empfehlungen.....	97
9.2. Aufgabe des Bodenfonds Vorarlberg	98
9.3. Organisation und Struktur des Bodenfonds Vorarlberg.....	102
9.4. Tätigkeit des Bodenfonds Vorarlberg.....	105
9.5. Potenziale des Bodenfonds Vorarlberg	115
9.6. Mögliche legislative Maßnahmen.....	117
10. Schlussfolgerungen.....	120
Literaturverzeichnis	122
Abbildungsverzeichnis	138
Tabellenverzeichnis	139
Anhang.....	140

1. Einleitung

Boden ist ein begrenztes Gut, das nicht nach Belieben reproduzier- oder vermehrbar ist. Gleichzeitig ist die produktive Nutzung des Bodens Grundlage für jegliche menschlichen Aktivitäten. (Vgl. Davy 2018: 268f.) Als Folge der Wachstumseuphorie, die in vielen Teilen Österreichs und speziell auch im Bundesland Vorarlberg aufgrund des rasanten Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums ab den 1950er Jahren herrschte, wurden insbesondere an Randbereichen von Siedlungen neue Bauflächen vielfach ungeordnet und flächenintensiv ausgewiesen und erschlossen. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 1983: 25f.) Damit war die Erteilung von Nutzungsrechten an die einzelnen Grundeigentümer/-innen im Rahmen der klassischen Flächenwidmungsplanung der Gemeinden verbunden, ohne dabei auch eine Sicherstellung der tatsächlichen widmungskonformen Nutzung vorzusehen. Als Resultat dieser großzügigen Ausweisung von unbefristeten Bauflächen wurden zahlreiche gewidmete Grundstücke aufgrund des Mangels an unmittelbarem Bedarf nicht bebaut und in weiterer Folge gehortet, was folglich zu weiteren Ausweisungen von Bauflächen und zum heute als „Bauflächenparadoxon“ bekannten Problem geführt hat. (Vgl. Klewein 2014: 98)

Diese langjährige Praxis der Angebotsplanung hat zur Entwicklung von großen Mengen an Bauflächenreserven geführt, deren Aktivierung und Mobilisierung angesichts gestiegener Bauflächenpreise, mittlerweile bestehender Zielsetzungen in Bezug auf den Schutz der Freiflächen sowie des zunehmenden Nutzungsdrucks, der in Teilen Österreichs und speziell in Vorarlberg herrscht, zwar planungsfachlich sinnvoll wäre, sich jedoch aufgrund mangelnden Zugriffs auf die Verfügbarkeit von Grundstücken als äußerst herausfordernd erweisen. In diesem Zusammenhang wurden in den vergangenen Jahren zahlreiche Instrumente der aktiven Bodenpolitik in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer vorgesehen, um neben Nutzungsrechten auch Realisierungspflichten erteilen und damit die widmungskonforme Nutzung von Bauflächen sicherstellen zu können. (Vgl. Kanonier 2020: 122) Auch bestehen planungsrechtliche Instrumente, die den Zugriff auf die Verfügungsrechte von Grundstücken vorsehen, jedoch wurde bisher ihre Anwendung aufgrund der damit verbundenen eigentumsrechtlichen und -politischen Problematik nur untergeordnet verfolgt. (Vgl. ebd.: 133)

In diesem Spannungsfeld stehen die Bundesländer und die Gemeinden vor der Herausforderung, effektive Instrumente und Strategien der aktiven Bodenpolitik zu entwickeln und einzusetzen, um den beschriebenen Anforderungen gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund des aktuellen Arbeitsprogramms der Vorarlberger Landesregierung, das die Einrichtung eines „Bodenfonds Vorarlberg“ zur Unterstützung der aktiven Bodenpolitik der Gemeinden vorsieht (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019a: 19), wird aus diesem Grund im Rahmen der vorliegenden Arbeit das Instrument des Bodenfonds umfassend diskutiert, indem insbesondere bestehende Modelle in einzelnen Bundesländern in Österreich in Hinblick auf ihre Aufgaben, ihre Organisation und Strukturen, ihre Tätigkeiten und ihre Potenziale analysiert

werden. Ergebnis dieser Diskussion und Analyse ist die Formulierung von Empfehlungen für die Einrichtung des „Bodenfonds Vorarlberg“, um einerseits den beschriebenen Herausforderungen gerecht zu werden und andererseits einen Beitrag zum leistbaren Wohnen im Kontext der zuletzt erheblich gestiegenen Preise für Bauflächen und Wohnungen im Bundesland Vorarlberg (Vgl. Statistik Austria 2023a) zu leisten.

1.1. Forschungsfragen und methodische Vorgangsweise

Basierend auf dieser Ausgangslage sollen folgende Forschungsfragen im Rahmen der vorliegenden Arbeit beantwortet werden:

- Welche Rolle könnte der Bodenfonds im Kontext der räumlichen und bodenpolitischen Rahmenbedingungen im Bundesland Vorarlberg einnehmen?
- Wie sind die Modelle von Bodenfonds in den einzelnen Bundesländern ausgestaltet und wie sollen sie zum leistbaren Wohnen beitragen?
- Wie sollte der Bodenfonds in Vorarlberg ausgestaltet sein, um einen wesentlichen Beitrag zum leistbaren Wohnen leisten zu können?

Für die Beantwortung der Forschungsfragen werden im ersten Teil der vorliegenden Arbeit im Rahmen einer Literaturrecherche – basierend auf der Erläuterung des räumlichen Kontextes im Bundesland Vorarlberg – grundlegende Informationen zur aktiven Bodenpolitik gegeben, indem insbesondere ihre Notwendigkeit und Wirkungsweise beschrieben wird. In weiterer Folge werden die in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer vorgesehenen Instrumente der aktiven Bodenpolitik mittels einer Analyse der einzelnen planungsrechtlichen Bestimmungen verglichen. Anschließend wird der Bodenfonds als Instrument zur Unterstützung der Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung sowie als ein auf Landesebene angesiedelter, eigenständiger Rechtsträger auf Basis einer Literaturrecherche vorgestellt.

Im zweiten Teil der vorliegenden Arbeit werden die bestehenden Modelle von Bodenfonds in den einzelnen Bundesländern analysiert. Dies erfolgt auf Basis der Erfassung der räumlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im jeweiligen Bundesland, um die einzelnen Modelle in weiterer Folge in Hinblick auf ihre Organisation und Struktur, ihre Tätigkeit und ihr Potenzial analysieren zu können. Hierfür stehen neben im Rahmen der Literaturrecherche und der Rechtsanalyse gewonnenen Informationen auch Informationen zur Verfügung, die von Vertreter/-innen der bestehenden Modelle in den einzelnen Bundesländern schriftlich und mündlich erteilt wurden. Auch werden mittels Literaturrecherche Instrumente und Strategien zur Unterstützung der Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik auf Landesebene in jenen Bundesländern analysiert, die über keinen Bodenfonds verfügen.

Die abschließende Ableitung von Empfehlungen und Potenzialen in Bezug auf die Einrichtung des „Bodenfonds Vorarlberg“ erfolgt insbesondere auf Basis von geführten Interviews mit folgenden Personen aus der Verwaltung und der institutionellen Forschung:

- Mag. Karl Fenkart – Vorstand der Abteilung Vermögensverwaltung und der Abteilung Hochbau im Amt der Vorarlberger Landesregierung
- Dipl. Ing. Lorenz Schmidt – Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht im Amt der Vorarlberger Landesregierung
- Dr. Wolfgang Amann – Geschäftsführender Gesellschafter des Institutes für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
- Dipl. Ing. Gabor Mödlagl – Stadtbaumeister und Leiter der Gruppe Bauamt im Amt der Stadt Feldkirch

1.2. Stand der Forschung

Wesentliche Quellen im Kontext der gewählten Thematik sind neben den Schriftenreihen und Empfehlungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz auch Texte von Andreas Hengstermann, Arthur Kanonier, Ben Davy, Gerald Mathis, Hermann Öggl, Wolfgang Amann und Wolfgang Kleewein. Diese widmen sich insbesondere der Definition von aktiver Bodenpolitik und ihrer verschiedenen Instrumente, der Diskrepanz zwischen Nutzungszuweisungen und tatsächlicher Verfügbarkeit von Boden und entsprechenden Eingriffsmöglichkeiten sowie den planungsrechtlichen Instrumenten im Kontext des leistbaren Wohnens. Rechtsquellen sind insbesondere die einzelnen Gesetze der Bundesländer und des Bundes, die im Rechtsinformationssystem (RIS) abgerufen werden können. Statistiken und Daten können vor allem von der Statistik Austria, der Österreichischen Raumordnungskonferenz, den einzelnen Landesverwaltungen sowie dem Wirtschaftsforschungsinstitut bezogen werden. In Bezug auf die bestehenden Modelle in den einzelnen Bundesländern sind Informationen auf den Internetauftritten der Modelle selbst oder auf jenen der Landesverwaltungen, in deren Tätigkeitsberichten sowie im Fall der Modelle in Tirol und Wien in Rechnungshofberichten vorhanden.

1.3. Aufbau der Arbeit

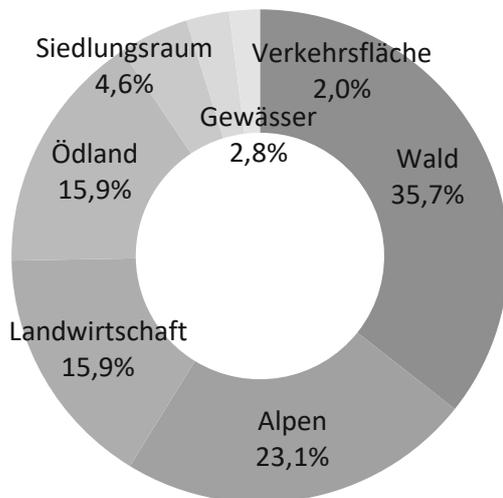
Basierend auf dem Kapitel „Räumlicher Kontext: Vorarlberg“ wird im Rahmen der Kapitel „Aktive Bodenpolitik“ und „Instrumente der aktiven Bodenpolitik“ die aktive Bodenpolitik im Rahmen der vorliegenden Arbeit definiert, ihre Notwendigkeit erläutert sowie ihre Anwendung in den einzelnen Bundesländern dargestellt. Darauf aufbauend wird im Kapitel „Der Bodenfonds als Instrument der aktiven Bodenpolitik“ das Modell des Bodenfonds als Unterstützung für Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik als eigenständiger Rechtsträger auf Landesebene erläutert sowie im Kapitel „Der Bodenfonds als bodenpolitischer Akteur in Vorarlberg“ seine mögliche Rolle in der Akteurslandschaft des Bundeslandes Vorarlberg diskutiert. Anschließend werden im Kapitel „Analyse der Modelle in Österreich“ die bestehenden Modelle in den einzelnen Bundesländern in Hinblick auf ihre Organisation und Struktur, ihre Tätigkeit und ihr Potenzial untersucht sowie im „Zwischenfazit“ zusammenfassend dargestellt. Im Kapitel „Bodenfonds Vorarlberg – Empfehlungen und Potenziale“ werden Empfehlungen und Potenziale für die Einrichtung des „Bodenfonds Vorarlberg“ abgeleitet und formuliert. Im Rahmen der „Schlussfolgerungen“ werden die Ergebnisse abschließend diskutiert.

2. Räumlicher Kontext: Vorarlberg

Vorarlberg ist das westlichste Bundesland Österreichs und grenzt an das Bundesland Tirol sowie an Deutschland, die Schweiz und das Fürstentum Liechtenstein. In diesem Vierländereck liegend ist Vorarlberg ein attraktiver, exportorientierter Wirtschaftsstandort, ist sowohl im Sommer als auch im Winter eine beliebte Tourismusdestination und ist Lebens-, Erholungs- und Naturraum für mittlerweile über 400.000 Einwohner/-innen. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019a: 10f., 2023a: 5)

Die Tallagen des Landes nehmen rund zehn Prozent der Gesamtfläche von rund 2.600 km² ein, wobei allem voran das sich über 40 Kilometer erstreckende Alpenrheintal im Westen des Landes sowie der sich über 20 Kilometer erstreckende Walgau zwischen Feldkirch und Bludenz zu nennen sind. In diesen Talschaften konzentrieren sich fast 80 Prozent der Landesbevölkerung sowie der Großteil der Industrie- und Betriebsstandorte. Des Weiteren zählen der Bregenzerwald, das Leiblachtal sowie das Montafon zu den dicht besiedelten Landesteilen. Weitere besiedelte Talschaften sind das große und kleine Walsertal, das Klostertal, das Laternsertal sowie das Lechtal. Die Landeshauptstadt Bregenz befindet sich direkt am Bodensee gelegen im Norden Vorarlbergs, die größte Stadt des Landes – Dornbirn – inmitten des Rheintals, südlich von Bregenz. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 1996a: 8ff.)

In Bezug auf die Flächennutzung ist festzuhalten, dass rund ein Drittel der Fläche Vorarlbergs von Wald bedeckt ist, während die Alpen knapp ein Viertel der Landesfläche einnehmen. Landwirtschaftliche Flächen sowie Ödland (Fels- und Geröllflächen, Gletscher und andere vegetationslose bzw. –arme Flächen) haben einen Anteil von jeweils rund 16 Prozent, Gewässer und Feuchtgebiete machen einen Anteil von knapp drei Prozent der Landesfläche aus. Als Siedlungs- und Wirtschaftsraum sowie als Verkehrsflächen sind insgesamt knapp sieben Prozent der Landesfläche ausgewiesen. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018a: 19) Abbildung 1 gibt einen Überblick über die Bodennutzung in Vorarlberg:



Nutzung	in km ²	in %
Gesamt	2.603,2	
Wald	933,1	35,7
Alpen	604,2	23,1
Landwirtschaftliche Flächen	417,5	15,9
Ödland	403,7	15,9
Siedlungsraum	118,5	4,6
Gewässer und Feuchtgebiete	73,3	2,8
Verkehrsflächen	52,9	2,0

Abbildung 1: Bodennutzung in Vorarlberg
 Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018a;
 eigene Darstellung

Abbildung 2 gibt einen Überblick über die geo- und topografischen Gegebenheiten in Vorarlberg. Die verschiedenen Bodennutzungen – und dabei insbesondere die Siedlungsnutzung, die vor allem im Rheintal und Walgau im Westen und Süden des Landes ausgeprägt ist – sowie die verkehrsinfrastrukturelle Erschließung sind zu erkennen. Außerdem sind die einzelnen Gemeinden in Abhängigkeit ihrer Größe (nach der Bevölkerungszahl) dargestellt:



Abbildung 2: Übersichtskarte Vorarlberg
Wikimedia Commons 2024

Während in vorgeschichtlicher Zeit lediglich die Gebiete des Rheintals und Walgaus dünn besiedelt waren, wurden im Laufe des Mittelalters und des zu dieser Zeit stattfindenden Landausbaues auch die umliegenden Talschaften mehr und mehr besiedelt. (Vgl. Fleisch et al. 2019: 1) Die weitere **Siedlungsentwicklung** erfolgte bis nach dem Zweiten Weltkrieg relativ geordnet und flächensparend. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung und dem starken Bevölkerungswachstum dehnten sich ab den 1950er Jahren die Siedlungsgebiete stark aus, wobei insbesondere Randbereiche von Siedlungen vielfach ungeordnet und flächenintensiv neu ausgewiesen und erschlossen wurden. Schätzungen gehen von einer Verdreifachung des Siedlungsgebietes in Vorarlberg von damals bis heute aus, im Rheintal sogar von einer Verfünffachung (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018a: 128). Dieser regelrechte Bauboom führte zu einer Verdoppelung des Bestandes an Wohnungen innerhalb von 30 Jahren (1951: 52.986, 1981: 101.210). (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 1983: 24) Abbildung 3 zeigt für diese Entwicklung beispielhaft die Ausdehnung der Siedlungsfläche im unteren Vorarlberger Rheintal zwischen der Landeshauptstadt Bregenz und der Stadt Dornbirn zwischen 1950 und 1980 auf, in dessen Zeitraum von 30 Jahren eine Verdreifachung der Siedlungsfläche stattfand:

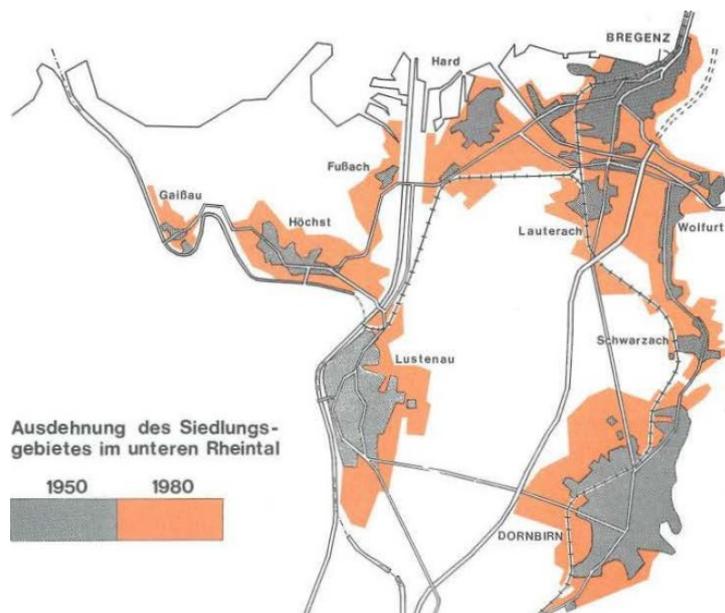


Abbildung 3: Siedlungsentwicklung im unteren Rheintal
Amt der Vorarlberger Landesregierung 1983

Diese Entwicklung ging vor allem zu Lasten der landwirtschaftlichen Flächen, die vielerorts der Wachstumseuphorie in diesen Jahrzehnten weichen mussten. Im Vergleich zu anderen Ländern bestand dabei in Vorarlberg ein hohes Interesse an Wohnungseigentum und in diesem Zusammenhang in erster Linie am Einfamilienhaus – von zehn fertiggestellten Wohnhäusern wurden in den siebziger Jahren acht Einfamilienhäuser gebaut. Verbunden mit einer eigenumsfreundlichen Förderpolitik des Landes sowie einer in Vorarlberg ausgeprägten Bereitschaft zu sparen, Vermögen aufzubauen und dieses für die Schaffung des Eigenheims einzusetzen (mit dieser Mentalität ist auch der in Vorarlberg bekannte Spruch „Schaffa, schaffa,

Hütle baua“ verbunden) wurde mit einem gewissen Selbstverständnis erwartet, dass, sofern ein Grundstück grundsätzlich erschließbar und zur Bebauung geeignet ist, dieses auch als Baufläche gewidmet wird. Dieser Erwartungshaltung wurde durch die Gemeinden in der Regel auch entsprochen, sofern zumindest eine Zufahrt und eine Wasserversorgung gegeben waren. Gesamthafte Vorgaben in Bezug auf die Bebauung und die Erschließung der jeweiligen Gebiete fehlten in der Regel, auch den Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes wurde keine besondere Beachtung geschenkt. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 1983: 25ff.)

Als Resultat dieser großzügigen Ausweisung von Bauflächen wurden zahlreiche gewidmete Grundstücke aufgrund des Mangels an unmittelbarem Bedarf nicht bebaut und in weiterer Folge gehortet, was folglich zu weiteren Ausweisungen von Bauflächen geführt hat und zum heute als „**Bauflächenparadoxon**“ bekannten Problem geführt hat. (Vgl. Kleewein 2014: 98) Zu den vielfältigen Gründen der unterbliebenen Bebauung zählt insbesondere das Ansinnen, dass das jeweilige Grundstück aufgrund der ausgeprägten Eigentumstradition in erster Linie dem eigenen Bauflächenbedarf oder dem der Nachkommen dienen und nicht veräußert wurden – dies fand grundsätzlich nur in Ausnahmefällen und beispielsweise dann statt, wenn dadurch andere Vermögensanlagen wie der Bau eines Eigenheimes finanziert werden mussten. Außerdem entwickelte sich in Kombination mit der „Unzerstörbarkeit und Diebstahlsicherheit der Wertanlage Baugrundstück“ (Öggl 2016: 79) ein als Baufläche gewidmetes Grundstück insbesondere auch zu einem begehrten Anlageobjekt und zu einem idealen Mittel für die wertgesicherte Geldanlage mit konstanter Wertsteigerung. Ein stagnierender Bodenmarkt und erheblich gestiegene Preise für Bauflächen waren die Folge. Erschwerend wirkt die infolge der weithin üblichen Aufteilung im Erbwege breite Streuung des Grundeigentums im Land. Diesem kommt als Statussymbol ein hoher Stellenwert zu, da es vielfach als „letzter Hort der Freiheit“ (Amt der Vorarlberger Landesregierung 1996b: 8) angesehen wird. Abgesehen von der Beschränkung des landwirtschaftlichen Grundverkehrs war für einen Eingriff in das Grundeigentum bisher dementsprechend wenig Verständnis vorhanden, insbesondere nicht für Eingriffe, die „lediglich“ in Verbindung mit einer günstigen Siedlungsentwicklung gerechtfertigt werden sollten. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 1983: 25ff.)

So besteht in Vorarlberg auch heute noch ein hoher Anteil an **Bauflächenreserven** – rund ein Drittel der derzeit ausgewiesenen Bauflächen sind nicht bebaut. Obwohl der Anteil in den letzten Jahren landesweit kontinuierlich reduziert werden konnte, bleibt nach wie vor ein großer Teil der Bauflächen aufgrund der Attraktivität der Bauflächenhortung aufgrund von Wertsicherung, Spekulation und der nach wie vor stark ausgeprägten Eigentumstradition ungenutzt und unbebaut. Als Konsequenz kommt es – in einer deutlich geringeren Menge als dies früher der Fall war (!) – entsprechend dem „Bauflächenparadoxon“ weiterhin zu Neuwidmungen auf bisher unberührten Flächen: In den letzten 20 Jahren wurden rund 600 ha an Bauflächen zusätzlich gewidmet, gleichzeitig konnten die ungenutzten Bauflächen um rund 900 ha reduziert werden. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2021) Abbildung 4 gibt einen Überblick über die Entwicklung der in Vorarlberg gewidmeten Bauflächen seit dem Jahr 2001 (in ha):

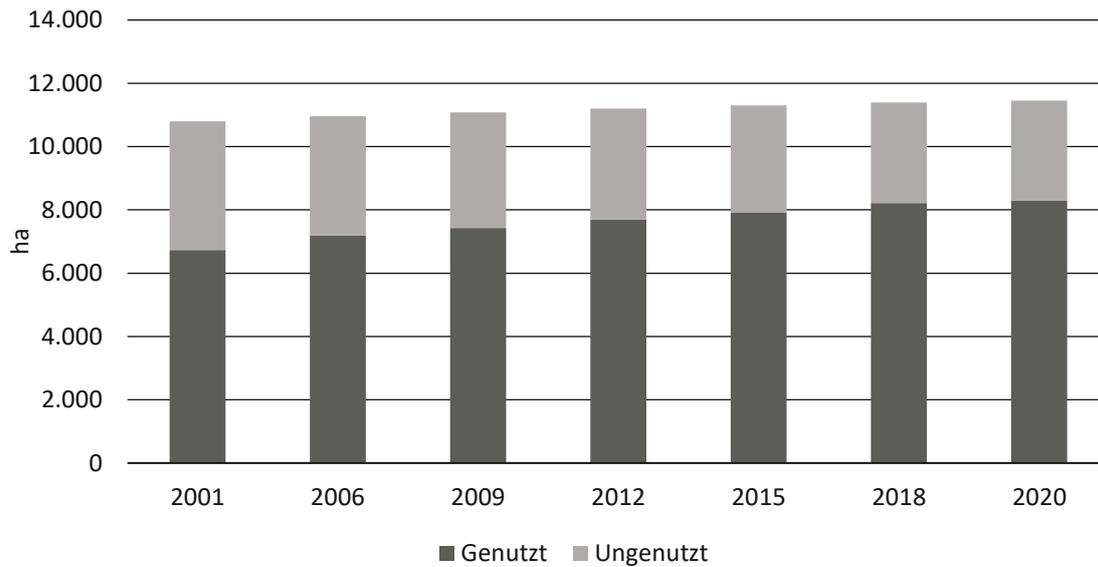


Abbildung 4: Entwicklung der landesweiten Nutzung von Bauflächen seit 2001
 Amt der Vorarlberger Landesregierung 2021; eigene Darstellung

Dabei hat die Bevölkerungszahl in den letzten zehn Jahren um fast 40.000 Menschen zugenommen, die Zahl der unselbständig Beschäftigten innerhalb von zehn Jahren von rund 140.000 auf rund 170.000. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023a: 5ff.) Zwar wird dieses Wachstum in dieser Form laut Regionalprognosen nicht mehr im selben Ausmaß wie früher stattfinden, doch nach wie vor ist Vorarlberg ein sich sehr dynamisch entwickelnder und wachsender Lebens- und Wirtschaftsraum, in dem der Raumbedarf aufgrund dieses Wachstums auch in Zukunft anhalten wird. Vor allem in den städtischen Gebieten im Rheintal, aber auch in den übrigen Talschaften, werden in Zukunft noch mehr Menschen leben und arbeiten. So wird bis zum Jahr 2050 mit einem Bevölkerungswachstum von knapp 30.000 Menschen ausgegangen, das größte Wachstum soll im Rheintal, im Leiblachtal sowie im Walgau stattfinden. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2022: 7f., 15) Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass alleine im Rheintal zwischen 2020 und 2030 rund 15.000 neue Wohnungen benötigt werden, in ganz Vorarlberg sind es rund 20.000 (Vgl. Schremmer 2016: 17).

Gleichzeitig steht die Freifläche unter Druck – aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes und der hohen Bevölkerungsdichte sind speziell die Flächen in den Talschaften konkurrierenden und entgegengesetzten Nutzungsinteressen ausgesetzt: Den Interessen am Schutz der Umwelt und der Natur sowie dem Erhalt von Freiräumen für die Landwirtschaft und für die Erholung stehen Flächenansprüche für beispielsweise Betriebsansiedlungen, Verkehrswege, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen gegenüber. Im Kontext der Erfüllung dieser verschiedenen Ansprüche stellt das Ziel, die Mobilisierung von bestehenden Bauflächen zu intensivieren und die vorgesehene Nutzung bei Neuwidmungen sicherzustellen sowie die Bereitstellung eines hierfür angemessenen Handlungsrahmens und Instrumentariums im Rahmen der Raumplanung die zentrale Herausforderung in Vorarlberg dar. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018a: 11ff.)

3. Aktive Bodenpolitik

Im vorliegenden Kapitel wird die aktive Bodenpolitik als planungsfachliche Antwort auf die beschriebenen Entwicklungen vorgestellt. Hierzu wird – auf Basis der Erläuterung von kompetenz- und raumplanungsrechtlichen Grundlagen – neben ihrer Wirkung auf die Nutzungsrechte auch ihr Einfluss auf die tatsächliche Verfügbarkeit von Grundstücken diskutiert.

3.1. Raumordnungskompetenz auf Landes- und Gemeindeebene

Die Raumordnung ist im österreichischen Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht ausdrücklich in den Kompetenzartikeln des Bundes genannt, weshalb die Zuständigkeit aufgrund der Generalklausel gemäß Art 15 B-VG grundsätzlich bei den Bundesländern liegt. Anders als in der Schweiz oder in Deutschland gibt es daher kein einheitliches Bundesgesetz, sondern neun verschiedene **landesgesetzliche Regelungen**. Dabei dürfen Angelegenheiten, für die der Bund zuständig ist – die neben dem Großteil des Wohnungswesens beispielsweise auch das Wasserrecht, Forstrecht, Bundesstraßenrecht oder Eisenbahnwesen umfassen – nicht berührt werden. Die Raumordnung ist in diesem Kontext keine für sich bestehende Verwaltungsmaterie, sondern ein „Bündel von Planungsbefugnissen mit Kompetenztatbeständen für Fachplanungen auf Bundesebene sowie einer generellen Raumordnungszuständigkeit auf der Länderebene“ (Kanonier et al. 2018: 63). Somit ist die Raumordnung als „planmäßige und vorausschauende Gestaltung eines bestimmten Gebietes auf seine Verbauung insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im Wesentlichen un bebauten Flächen andererseits“ (VfSlg 2674/ 1954, ebd.: 63) eine Querschnittsmaterie. In den Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetzen der Bundesländer wird dabei der Rahmen für die überörtliche und örtliche Raumordnung bereitgestellt. (Vgl. Kanonier et al. 2018: 62f., 76ff.)

Die **überörtliche Raumordnung** fällt in die Zuständigkeit der Landesregierung. Darin werden raumbezogene Ziele und Maßnahmen vorgegeben, die im überörtlichen Interesse sind. Diese Festlegungen entfalten eine bindende Wirkung auf die Landesregierung selbst und auf die örtliche Raumplanung und erfolgen in Landesraumordnungsprogrammen, Landesraumplänen oder Landesentwicklungsplänen, die für das gesamte Landesgebiet, für Teile davon, für eine einzelne Gemeinde oder für Sachbereiche gelten. Die Bezeichnung und konkrete Ausgestaltung variiert dabei von Bundesland zu Bundesland. Die überörtliche Raumplanung ist nicht nur von den Materien und Fachplanungen, die in der Kompetenz des Bundes liegen, abzugrenzen, sondern auch von weiteren Materien und Fachplanungen, die im Kompetenzbereich des Landes liegen, wie beispielsweise dem Naturschutzrecht, dem Wohnbauförderungsrecht oder dem Grundverkehrsrecht. (Vgl. ebd.: 62ff., 76ff.)

Die **örtliche Raumordnung** liegt in der Kompetenz der Gemeinde. So stellt das B-VG sicher, dass diese eine Aufgabe im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden und grundsätzlich frei von Weisungen auszuführen ist. Planungen des Bundes und des Landes, insbesondere die Festlegungen der überörtlichen Raumplanung, sind allerdings zu beachten. Die Gemeinden

haben auch keine eigene Gesetzgebungskompetenz, sondern handeln auf Grundlage der Landes- und Bundesgesetze und sind an diese gebunden. Dabei gilt das Prinzip der abstrakten Einheitsgemeinde, das die Besorgung der den Gemeinden zugeschriebenen Aufgaben durch jede Gemeinde unabhängig ihrer Bevölkerungszahl vorsieht. (Vgl. ebd.: 62ff.)

Die Festlegungen in der örtlichen Raumordnung erfolgen auf strategischer Ebene in einem **Räumlichen Entwicklungsplan** bzw. -konzept (REP/ REK) oder einem Örtlichen Entwicklungs- bzw. Raumordnungskonzept (ÖEK/ ÖRK). Die Bezeichnung und die konkrete Ausgestaltung dieses Instruments, das die grundsätzlichen Planungsabsichten und den wesentlichen Handlungsrahmen einer Gemeinde in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren darstellt, variiert von Bundesland zu Bundesland. Die konkreten Festlegungen erfolgen im **Flächenwidmungsplan**, der als zentrales Instrument der örtlichen Raumordnung parzellenscharfe Aussagen über die Nutzung von Grundstücken durch die Festlegung einer Widmung trifft und als Verordnung Rechtsverbindlichkeit aufweist. Baurechtliche Bewilligungen dürfen nur in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan erlassen werden. Im Bebauungsplan, der den Flächenwidmungsplan im Rahmen der örtlichen Raumordnung ergänzt, können Vorgaben für die Bebauung für das Gemeindegebiet bzw. für Teile davon oder die Erschließung von Flächen konkretisiert werden. (Vgl. ebd.: 103ff.)

Zusätzlich zu diesen über Rechtsverbindlichkeit aufweisenden Planungsinstrumenten gibt es einen weitreichenden Katalog aus konzeptiven Planungen, die rechtlich nicht verbindlich sind. Durch die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) werden außerdem Fragen der Raumordnung bundesweit – rechtlich unverbindlich – koordiniert, indem Handlungsfelder definiert und Umsetzungspartnerschaften installiert werden. Die zentrale Strategie ist das Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK). (Vgl. ebd.: 66) Abbildung 5 gibt einen Überblick über die Organisation der Raumordnung in Österreich:

	Bindende Planungen	Konzeptive Planungen	Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK)
Bundesebene	Fachplanungen des Bundes	Fachkonzepte	
Landesebene	Fachplanungen des Landes	Fachkonzepte	
	Überörtliche Raumplanung	Konzeptive Planung überörtlich	
Gemeindeebene	Örtliche Raumplanung	Konzeptive Planung örtlich	
	Entwicklungskonzept (REK, REP, ÖEK, ÖRK)		
	Flächenwidmungsplan (FWP)		
	Bebauungsplan (BPL)		

Abbildung 5: Ebenen und Instrumente der Raumordnung
 Kanonier et al. 2018; eigene Darstellung

3.2. Mobilisierung und Sicherstellung der Verfügbarkeit von Bauflächen

Die beschriebene Entwicklung der starken Ausdehnung der Siedlungsflächen ab den 50er Jahren des 20. Jahrhundert ist keine Besonderheit des Bundeslandes Vorarlberg, sondern waren vielerorts in gleicher Weise in Österreich zu beobachten: Basierend auf verschiedenen planungsrechtlichen Bestimmungen wurden bis in die 1970er Jahre Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze in den Bundesländern beschlossen und Flächenwidmungspläne eingeführt. Ziel dieser Gesetze und des entsprechenden Instrumentariums war es, eine strategische Steuerung der räumlichen Entwicklung zu gewährleisten. So sollte die Ausweisung der für bauliche Zwecke geeignetsten Grundstücke erfolgen, die innerhalb einer angemessenen Frist bebaut werden, um daran anschließend darüberhinausgehende Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen. In diesem Zusammenhang wurden unbefristete Widmungen erteilt, die eine entsprechende Bebauung ermöglichten, an die jedoch keinerlei weiterführende Bedingungen geknüpft waren. Diese lange Zeit praktizierte Angebotsplanung im Rahmen der Flächenwidmungsplanung führte zu einem Verlust des Planungsanspruchs der zeitgerechten Bebauung des Grundstücks und dazu, dass zahlreiche zentral gelegene und voll erschlossene Grundstücke häufig nicht bebaut wurden. Bauflächenüberhänge und die erneute Widmung von Bauflächen – wie bereits erwähnt: bekannt als das „Bauflächenparadoxon“ – waren die Folge. Überdies kam hinzu, dass eine gewisse Ökologisierung im Planungsrecht Einzug erhielt, durch die insbesondere Planungsziele vorgesehen wurden, um Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen stärker zu schützen, eine weitere Zersiedelung einzudämmen sowie Bauflächenwidmungen in peripheren Lagen zukünftig möglichst zu vermeiden. Diese Entwicklung erfolgte in jenen Bundesländern umso stärker, in denen der nutzbare Raum aufgrund der alpinen Topografie ohnehin stark eingeschränkt war. (Vgl. Kanonier et al. 2018: 70ff., Vgl. Öggl 2016: 79)

Folglich wurde deutlich, dass diese Problemstellungen und Anforderungen an die Raumordnung nicht mehr mit dem herkömmlichen Instrumentarium der klassischen Flächenwidmungsplanung im Sinne der genannten Angebotsplanung bewältigt werden konnten. Aus diesem Grund wurden in weiterer Folge vermehrt Instrumente entwickelt, um die tatsächliche Verfügbarkeit von bereits gewidmeten Bauflächen zu erhöhen und die bloße Neuausweisung von Bauflächen ohne fristgerechter widmungskonformer Nutzung zu vermeiden. Diese Instrumente und Maßnahmen, die dem bestehenden Bauflächenüberhang entgegenwirken und die Bildung von neuem durch die Sicherstellung einer entsprechenden Umsetzung der planungsrechtlichen Vorgaben verhindern sollen, sind unter Begriffen wie der „**Bauflächenmobilisierung**“ bzw. der „Baulandmobilisierung“ oder auch der „Sicherung der Verfügbarkeit von Bauflächen“ bekannt. Demzufolge werden darunter „Instrumente, Einzelmaßnahmen oder Strategien zusammengefasst, deren Ziel es ist, bebaubare Flächen auf den Bodenmarkt zu bringen und diese auch tatsächlich einer baulichen Nutzung zuzuführen“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2000). (Vgl. Kanonier et al. 2018: 117f.; Vgl. Kanonier 2020: 119f:)

Dementsprechend wurden bereits im **Österreichischen Raumordnungskonzept (ÖREK) 2001** die Reduktion des Bodenverbrauchs und die flächensparende Siedlungsentwicklung als prioritäre Ziele definiert, wobei dies unter anderem durch „die Mobilisierung des gewidmeten Baulands“ (Österreichische Raumordnungskonferenz 2001: 123) und „die Reduktion von überdimensionierten Baulandreserven“ (ebd.: 128) strategisch gelingen sollte. Im nachfolgenden Österreichischen Raumordnungskonzept 2011 wurden Maßnahmen zur effizienten Nutzung von Flächen und zur Mobilisierung von Bauflächen als „Schlüsselthema der örtlichen Raumentwicklung“ (Österreichische Raumordnungskonferenz 2011: 71) bezeichnet. Als weiterführende Umsetzungsmaßnahme des ÖREK 2011 wurde im Jahr 2017 die ÖREK-Empfehlung „Flächensparen, Flächenmanagement & Aktive Bodenpolitik“ erarbeitet, die im Rahmen des Kapitels „Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung“ Maßnahmen zur verstärkten Bebauung vorhandener Bauflächenreserven, zur Beschränkung des Flächenverbrauchs sowie zur effizienten Flächennutzung aufzeigt. (Vgl. Österreichische Raumordnungskonferenz 2017: 17) Das im Jahr 2021 erarbeitete Österreichische Raumentwicklungskonzept 2030 zählt die Mobilisierung von gewidmeten, unbebautem Bauland zu den „vorrangigen Herausforderungen einer nachhaltigen Raumordnung“ (Österreichische Raumordnungskonferenz 2021: 68). Zur Erreichung der Zielformulierung „Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme zeitnah deutlich reduzieren und Raum- und Siedlungsstrukturen ressourcensparend, klimaschonend und resilient entwickeln“ (ebd.: 65f) sieht dieses unter anderem den Handlungsauftrag „Baulandreserven mobilisieren und Neuwidmungen durch aktives Baulandmanagement begleiten“ (ebd.: 68) vor. (Vgl. Österreichische Raumordnungskonferenz 2021: 65f.)

Die **Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze** der Bundesländer definieren im Zusammenhang mit der Mobilisierung und der Verfügbarkeit von Bauflächen diverse Grundsätze und Zielbestimmungen insbesondere mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. So sind beispielsweise im Vorarlberger Raumplanungsgesetz unter anderem gemäß § 2 Abs 3 lit a VlbG RPG als wesentliche Ziele der haushälterische Umgang mit Grund und Boden und insbesondere die bodensparende Nutzung von Bauflächen sowie gemäß § 2 Abs 3 lit h VlbG RPG das weitgehende Halten der Siedlungsränder definiert. (Vgl. VlbG RPG 1996) Auch das Salzburger Raumordnungsgesetz sieht gemäß § 2 Abs 2 Z 1 Sbg ROG als Ziel die haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden und insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland vor. (Vgl. Sbg. ROG 2009) Das Tiroler Raumordnungsgesetz konkretisiert § 1 Abs 2 lit a TROG das Ziel der sparsamen und zweckmäßigen Nutzung des Bodens gemäß durch die Vorsorge für die bestimmungsgemäße Verwendung des Baulandes im Rahmen der örtlichen Raumordnung gemäß § 27 Abs 2 lit d TROG. (Vgl. TROG 2022) Das Kärntner Raumordnungsgesetz definiert gemäß § 2 Abs 1 Z 6 K-ROG als Ziel die möglichst sparsame Verwendung von Grund und Boden sowie das Anstreben einer Begrenzung und räumlichen Verdichtung der Bebauung und die Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft. (Vgl. K-ROG 2021) Das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz sieht gemäß § 1 Abs 2 Z 1 lit b NÖ ROG die sparsame Verwendung von Grund und Boden und gemäß § 1 Abs 2 Z 3 lit a NÖ ROG die Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an

Ortsbereiche vor. Außerdem ist gemäß § 1 Abs 2 Z 3 lit h NÖ ROG die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen konkretisierend vorgesehen. (Vgl. NÖ ROG 2014) Auch in anderen Bundesländern sind in den jeweiligen gesetzlichen Regelungen entsprechende Bestimmungen vorhanden.

Das Bewusstsein zur effizienten Nutzung von gewidmete Bauflächen scheint in den Bundesländern auf Ziel- und Grundsatzebene mittlerweile dementsprechend vorhanden zu sein. In weiterer Folge gilt es, dieses Bewusstsein durch die verantwortlichen Gebietskörperschaften im Rahmen der örtlichen und überörtlichen Raumordnung unter Anwendung der hierfür zur Verfügung stehenden Instrumente zu konkretisieren.

3.3. Aktive Bodenpolitik

So normiert des Weiteren das Vorarlberger Raumplanungsgesetz gemäß § 3 VlbG RPG in Bezug auf die Interessensabwägung, dass bei der Raumplanung alle berührten Interessen unter Berücksichtigung der im Gesetz gemäß § 2 angeführten Ziele so gegeneinander abzuwägen sind, dass sie dem Gesamtwohl der Bevölkerung am besten entspricht. Die Planung ist dabei unter möglicher Schonung des **Privateigentums** durchzuführen. (Vgl. VlbG RPG 1996) Für Planungsentscheidungen ist dementsprechend vorgesehen, dass die verschiedenen öffentlichen Interessen sowohl untereinander als auch mit privaten Interessen abzuwägen sind. Zwar sehen die anderen Bundesländer in ihren planungsrechtlichen Vorgaben ebenfalls Bestimmungen zur Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Interessen und eine Abwägung dieser Interessen vor, die Erwähnung des Privateigentums im Vorarlberger Raumplanungsgesetz ist jedoch eine österreichweite Einzigartigkeit, wie Tabelle 1 veranschaulicht:

Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Interessen in den ROG/RPG's	
Burgenland	Interesse des Gemeinwohles (§ 1 Abs 1 Bgld RPG)
Kärnten	Interesse des Gemeinwohles unter Bedachtnahme auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft (§ 1 Abs 2 K-ROG)
Niederösterreich	Bedachtnahme der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft (§ 1 Abs 1 Z 1 NÖ ROG)
Oberösterreich	Interesse des Gemeinwohls unter Beachtung der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft (§ 1 Z 1 Oö ROG)
Salzburg	Interesse des Gemeinwohls unter Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte (§ 1 Abs 1 Sbg ROG)
Steiermark	Interesse des Gemeinwohles unter Bedachtnahme auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft (§1 Abs 2 StROG)
Tirol	Berücksichtigung der Ausgewogenheit der Interessen (§ 1 Abs 1 TROG)
Vorarlberg	Durchführung der Interessensabwägung unter möglicher Schonung des Eigentums (§ 3 VlbG RPG)
Wien	Keine Bestimmung zu Interessen (Wr BauO)

Tabelle 1: Planungsrechtliche Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Interessen

Während in den meisten Bundesländern die Raumplanung die Gestaltung sowie die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohls zum Ziel hat (Vgl. bspw. StROG 2010) und dabei die Beachtung der freien Entfaltung der Persönlichkeiten in der Gemeinschaft (Vgl. bspw. K-ROG 2021) im Rahmen der Interessensabwägung zu erfolgen hat, definiert das Vorarlberger Raumplanungsgesetz die Interessensabwägung unter möglicher Schonung des Eigentums (Vgl. VlbG RPG 1996) und bringt den möglichst umfangreichen Schutz des Eigentums planungsrechtlich entsprechend deutlich zum Ausdruck. Doch auch das Bundesland Salzburg knüpft mit der Respektierung der Grund- und Freiheitsrechte (Vgl. Sbg ROG 2009) an den Schutz des Eigentums an, denn in Österreich ist das Eigentum verfassungsrechtlich geschützt: Art 5 des Staatsgrundgesetzes aus dem Jahr 1867 bestimmt das Recht auf Unverletzlichkeit des Eigentums, auf das grundsätzlich nur zugegriffen werden kann, wenn dies gesetzlich bestimmt ist. So kann eine Enteignung gegen den Willen des/der Eigentümers/-in gemäß Art 5 StGG lediglich in den Fällen und der Art eintreten, welche ausdrücklich durch das Gesetz bestimmt sind. (Vgl. StGG 1867)

Das Ausmaß der Möglichkeit der Durchsetzung von öffentlichen Interessen zu Lasten privater Interessen äußert sich neben der Normierung von entsprechenden Bestimmungen in den Zielen und Leitsätzen in den planungsrechtlichen Vorgaben auch in der Verfügbarkeit von entsprechenden Instrumenten und damit in den hoheitlichen Eingriffsmöglichkeiten, die diesbezüglich gesetzlich vorgesehen sind. Aufgrund der gesellschaftlichen Bedeutung von Eigentum an Grund und Boden, das in der Rechtswissenschaft unterschiedlich verankert ist und je nach Rechtsquelle ein Menschenrecht, ein verfassungsrechtlich gewährleistetes oder ein im Zivilrecht bzw. im Verwaltungsrecht definiertes Recht darstellt (Vgl. Davy 2023: 80), war die Hürde des Eingriffs in dieses Eigentum im Rahmen des Planungsrechts bisher eine sehr hohe. So wurde die Eigentumsverteilung des Bodens durch planerische Maßnahmen bisher grundsätzlich nur im untergeordneten Ausmaß betrachtet, noch weniger wurden eigentumsrechtliche Eingriffe zur Gewährleistung der Nutzungskonformität von Bauflächen durchgeführt. (Vgl. Kannonier 2020: 135, Vgl. Klewein 2014: 105)

Dabei wird das Eigentum an Grund und Boden aus Sicht der Eigentumstheorie und der vergleichenden Bodenpolitik als „ein Netzwerk an rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Beziehungen zur Verteilung der Nutzungen des Bodens“ (Davy 2023: 80) gesehen. Auch in anderen Disziplinen ist das Eigentum an Grund und Boden definiert, wie zum Beispiel in der politischen Ökonomie als „Akkumulation von Wohlstand eine Grundlage des Kapitalismus“ (ebd.: 80), in der politischen Philosophie als „Garant der persönlichen Freiheit oder als Ursache der Ungleichheit zwischen Menschen“ (ebd.: 80), in der politischen Geographie als „territoriale Machtbeziehungen, die durch knappe räumliche Güter kontrolliert“ (ebd.: 80) werden oder in der Soziologie als „soziale Beziehungen, durch die Menschen in die Gemeinschaft einbezogen oder aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden“ (ebd.: 80). (Vgl. Davy 2023: 80ff.)

Dabei ist Boden ein begrenztes Gut, das nicht nach Belieben reproduzier- oder vermehrbar ist. Gleichzeitig ist die produktive Nutzung des Bodens Grundlage für jegliche menschlichen Aktivitäten. Die konkrete Definition von Boden hängt von der jeweiligen Betrachtungsweise und den diversen Anforderungen an die Nutzung und an die Gestaltung ab, denn ein und derselbe Teil der Erdoberfläche wird von verschiedenen Personen oder Organisationen unterschiedlich betrachtet: als persönliches Grundstück für den/die Besitzer/-in, als zu gestaltendes Planungsgebiet für städtische Planungsbehörden, als begehrte Immobilie für einen Bauträger oder als schützenswertes Naturschutzgebiet für eine Bürgerinitiative. Der Boden wird demgemäß auf unterschiedliche Weise interpretiert – als Eigentum, als Gebiet, das geplant wird, als wirtschaftliche Ressource oder als Umweltbestandteil – und steht damit in Abhängigkeit unterschiedlicher Nutzungsansprüche. (Vgl. Davy 2018: 268f.)

Die Frage, wie die Bereitstellung von Boden zu angemessenen Konditionen für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche sichergestellt werden kann, ist als die **Bodenfrage** bekannt: „Die Frage, wie Grund und Boden im umfassenden Sinne für die verschiedenartigsten privaten und öffentlichen Nutzungsansprüche, die zur geordneten Entwicklung unseres Landes [...] notwendig sind, zu angemessenen Bedingungen, insbesondere nach Raum, Umfang, Zeit und Wert verfügbar zu machen ist, wird als allgemeine Bodenfrage, einem offensichtlich seit längerer Zeit aktuellen, bedeutsamen Problem unserer gesellschaftspolitischen Entwicklungschancen, bezeichnet.“ (Weiß 1998: 324f.) In diesem Zusammenhang ist die Bodenfrage auch als **Bodenproblem** bekannt: „Das Problem, Grund und Boden für Nutzungen, die zur geordneten Entwicklung der Städte und Dörfer notwendig sind, vor allem für Umwidmungen, also Änderungen der bisherigen Nutzungsarten, verfügbar zu haben, und zwar zu Preisen, die mit der im Rahmen dieser Nutzung beabsichtigten Verwendung verträglich sind, also das sogenannte Bodenproblem, ist das Kardinalproblem für Raumordnung und Städtebau. Es ist darüber hinaus ein wichtiges Problem für die gesamte Gesellschaftsordnung.“ (Davy 1999: 105)

Der zentrale Aspekt dieser angesprochenen Diskrepanz zwischen der Begrenztheit des Bodens einerseits und der Vielzahl an Nutzungsansprüchen an den Boden andererseits ist in diesem Zusammenhang, dass der Boden auch tatsächlich verfügbar sein muss, um den planungsrechtlich vorgesehenen Zweck auch entsprechend erfüllen zu können. Die Bodenfrage und das Bodenproblem widmen sich somit neben den allokativen Aspekten des Bodens, durch die die Zuordnung von Nutzungen stattfindet, auch distributiven Fragestellungen der Bodenverteilung. Dies wird anhand des folgenden Umstandes aufgezeigt: Werden einerseits die Interessen und Vorhaben des/der jeweiligen Grundeigentümers/-in durch öffentlich-rechtliche Festlegungen und Interventionen berührt bzw. ausgeschlossen, hat diese/-r zwar das Verfügungsrecht über das Grundeigentum, jedoch nicht das Nutzungsrecht. Andererseits kann oftmals die öffentliche Planung der Bodennutzung nicht adäquat umgesetzt werden, da der Boden aufgrund mangelnden eigentumsrechtlichen Zugriffs nicht zur Verfügung steht. Als Antwort auf Diskrepanz wird die **Bodenpolitik** gesehen. Während die reine Bodennutzungsplanung

demnach lediglich die Nutzungsrechte betrachtet und auf die Vermeidung von unerwünschten (bzw. Sicherstellung von erwünschten) Entwicklungen ausgerichtet ist, umfasst die Bodenpolitik zusätzlich zur Betrachtung von Nutzungsrechten auch die Betrachtung von Verfügungsrechten. (Vgl. Hengstermann 2018: 40f.)

Durch diese Erweiterung des Spektrums der Raumordnung durch die Bodenpolitik kommt es zu einer Verschneidung von Widmungs- und Eigentumsfragen. In Bezug auf eine konkrete Definition der Bodenpolitik ist dabei keinesfalls von einem einheitlichen Begriffsverständnis zu sprechen, vielmehr existieren zahlreiche Definitionen, die sowohl weiter als auch enger gefasst sind. So wird einerseits festgehalten, dass „Bodenpolitik [...] staatliche und kommunale Maßnahmen, die den Wert, die Nutzung und die Verteilung des Bodens beeinflussen“ (Davy 2005: 117) umfasst und damit die Bodenpolitik im weiteren Sinn jegliche Maßnahmen beinhaltet, die die Verteilung und die Nutzung von Boden beeinflussen. Auch werden Vorgänge als Maßnahmen der Bodenpolitik bezeichnet, „die darauf abzielen, in Einklang mit den räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde die Erfüllung öffentlicher Aufgaben sicherzustellen und für die Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt Mehrwert zu schaffen“ (Schweizerische Vereinigung für Landesplanung 2017: 2). Andererseits soll die Bodenpolitik „die im Sinne der raumordnerischen Grundsätze und der raumplanerischen Ziele optimale Verwendung des Bodens herbeiführen oder bewahren [...], zum anderen soll Bodenpolitik bewirken, dass das Bodeneigentum im Sinne einer breiten Streuung des individuellen Eigentums sozialgerecht verteilt wird“ (Seele 1994: 193). Dabei kann man den „Spielraum in der Bodenpolitik [...] abgrenzen nach rechts mit dem vollständigen Verzicht auf die Anwendung hoheitlicher Mittel und nach links mit der vollkommenen Beseitigung des privaten Grundeigentums“ (Seele 1994: 3).

Angelehnt an diese unterschiedlichen Definitionen der Bodenpolitik kann zusammenfassend zwischen einer passiven Betrachtungsweise der Bodenpolitik als „alle staatlichen Entscheidungen und Maßnahmen, welche einen Einfluss auf Nutzung und Verteilung von Boden haben“ (Hengstermann 2018: 40) und einer aktiven Betrachtungsweise als „staatliche Entscheidungen und Maßnahmen, welche die Änderung der Bodenverteilung und -nutzung auch tatsächlich beabsichtigen, um dadurch das jeweilige räumliche Entwicklungsleitbild umzusetzen“ (ebd.: 40) unterschieden werden. Darauf aufbauend und vor dem Hintergrund der Vielfalt an möglichen Definitionen in Bezug auf die Bodenpolitik ist es notwendig, für die Beschäftigung mit dem Bodenfonds als Instrument der aktiven Bodenpolitik im Rahmen der vorliegenden Arbeit eine eigene Definition für das Verständnis von Bodenpolitik zu treffen. Hierzu wird – aufbauend auf der aktiven Betrachtungsweise der Bodenpolitik – folgende Definition festgelegt:

Unter aktiver Bodenpolitik werden im Rahmen der vorliegenden Arbeit alle Maßnahmen verstanden, die nicht nur die planungsrechtliche Zuweisung und Sicherstellung von beabsichtigten Nutzungen (Nutzungsrechte) umfassen, sondern auch aktiv Einfluss auf die Eigentumsstrukturen und die Eigentumsverteilung von Boden (Verfügungsrechte) nehmen.

4. Instrumente der aktiven Bodenpolitik

Um die durch die lange Zeit praktizierte Angebotsplanung entstandenen Fehlentwicklungen zu korrigieren und die tatsächliche Verfügbarkeit von Bauflächen sicherzustellen, wurde der Instrumentenkatalog in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer um Instrumente der aktiven Bodenpolitik erweitert. Diese reichen von Maßnahmen mit öffentlich-rechtlichem Charakter über privatrechtliche Vereinbarungen im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung bis hin zu konzeptiven und informellen Maßnahmen. (Vgl. Kanonier et al. 2018: 117f.) Des Weiteren sind die Instrumente in Hinblick auf die angesprochenen allokativen und distributiven Fragestellungen in jene mit Einfluss auf Nutzungsrechte einerseits und jene mit Einfluss auf Verfügungsrechte andererseits zu unterscheiden. Hinzu kommen weitere Instrumente, die das vorgesehene Instrumentarium im Rahmen der aktiven Bodenpolitik ergänzen und nicht eindeutig einer dieser Kategorien zugeordnet werden können. Im vorliegenden Kapitel wird ein Überblick gegeben.

4.1. Instrumente mit Einfluss auf Nutzungsrechte

Im **Flächenwidmungsplan** als zentrales und traditionelles Planungsinstrument im Rahmen der örtlichen Raumordnung auf kommunaler Ebene werden für das gesamte Gemeindegebiet die zulässigen Nutzungen der einzelnen Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Dies erfolgt mit der Zuteilung von Widmungen durch Verordnung, was weitreichende Rechtswirkungen zur Folge hat. Die Festlegungen bzw. die Änderungen des Flächenwidmungsplans obliegen grundsätzlich dem Gemeinderat bzw. der Gemeindevertretung. Gemäß § 12 Abs 1 VlbG RPG hat in diesem Zusammenhang die Gemeindevertretung unter Abwägung der Interessen nach § 3 VlbG RPG durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan zu erlassen, durch den das Gemeindegebiet den erforderlichen Zwecken entsprechend gewidmet wird. (Vgl. VlbG RPG 1996) Die konkreten Widmungskategorien und damit die Festlegung, welche Nutzungen auf einem Grundstück erlaubt und welche nicht erlaubt sind, variieren zwischen den Bundesländern, im Allgemeinen können diese jedoch in Bauflächen (in den meisten Bundesländern „Bauland“ bezeichnet), Frei- bzw. Grünflächen (bzw. „Grünland“), Verkehrsflächen und Sonderflächen eingeteilt werden. (Vgl. Kanonier et al. 2018: 106)

Als Bauflächen dürfen in diesem Zusammenhang beispielsweise in Vorarlberg gemäß § 13 Abs 1 VlbG RPG nur bereits bebaute und jene Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen. (Vgl. VlbG RPG 1996) Zahlreiche Konkretisierungen, die die einzelnen Nutzungen – basierend auf den genannten Grundwidmungsarten – einschränken, sind in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer vorgesehen. (Vgl. Kanonier et al. 2018: 106) So werden in Vorarlberg die Bauflächen gemäß § 14 Abs 1 VlbG RPG in die ergänzenden Festlegungen „Kerngebiete“, „Wohngebiete“, „Mischgebiete“ und „Betriebsgebiete“ unterteilt. Außerdem sind besondere Flächen für beispielsweise Handelsbetriebe, Ferienwohnungen oder publikumsintensive Veranstaltungstätten vorgesehen. (Vgl. VlbG RPG 1996)

Als Verkehrsflächen sind alle Flächen, die dem Verkehr dienen definiert und können gemäß § 19 VlbG RPG Flächen für Straßen und Eisenbahntrassen einschließlich der dazugehörigen Anlagen festgelegt werden. Des Weiteren sind Freiflächen gemäß § 18 Abs 1 VlbG RPG alle Flächen, die nicht als Bauflächen oder Verkehrsflächen gewidmet sind. Je nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit können diese gemäß § 18 Abs 2 VlbG RPG als „Landwirtschaftsgebiet“, „Sondergebiet“ oder „Freihaltegebiet“ gewidmet werden. Als Sondergebiete können dabei gemäß § 18 Abs 4 VlbG RPG Flächen festgelegt werden, auf denen Gebäude und Anlagen errichtet werden dürfen, die ihrer Zweckwidmung nach an einen bestimmten Standort gebunden sind oder sich an einem bestimmten Standort besonders eignen. (Vgl. ebd.)

Zusammenfassend kann hinsichtlich der Flächenwidmungsplanung festgehalten werden, dass die wesentlichen Aspekte von Flächenwidmungsplänen basierend auf den auf die räumliche Nutzungsordnung ausgerichteten Widmungsfestlegungen grundsätzlich seit ihrer Einführung gleichgeblieben sind. So bestehen durch die beschriebene, herkömmliche Planungssystematik keine Realisierungspflichten für die Grundeigentümer/-innen und der Zeitpunkt der widmungskonformen Nutzung wird ausschließlich von diesen selbst bestimmt. (Vgl. Kanonier et al. 2018: 106)

Eine mögliche Maßnahme für die Sicherstellung der widmungskonformen Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer angemessenen Frist ist die **befristete Widmung** von Bauflächen. So sind Sanktionen wie die entschädigungslose Rückwidmung oder die Vorschreibung von Abgaben vorgesehen, wenn innerhalb dieser Frist das Grundstück nicht einer plankonformen Bebauung zugeführt wird. Dabei soll die befristete Widmung Druck auf den/die Grundeigentümer/-in ausüben und durch eine drohende Rückwidmung oder Abgabepflicht die Bereitschaft zur widmungskonformen Nutzung erhöhen. (Vgl. Kanonier 2014: 51ff.)

Dieses Instrument ist mittlerweile insbesondere in Bezug auf Neuwidmungen von Bauflächen in zahlreichen Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen vorgesehen und findet breite Anwendung in Rahmen der örtlichen Raumordnung in den Gemeinden. So ist in Vorarlberg gemäß § 12 Abs 5 VlbG RPG mit der Neuausweisung einer Widmung eine Befristung von sieben Jahren und eine Folgewidmung festzulegen. (Vgl. VlbG RPG 1996) In Tirol tritt gemäß § 37a TROG die Widmung von Grundflächen außer Kraft, wenn die Baubewilligung für ein der Widmung entsprechendes Bauvorhaben nicht innerhalb von zehn Jahren erteilt wird. Ausnahmen bestehen für bereits bestehende Widmungen sowie für kleinräumige Grundflächen, deren Widmung als Bauland nur der Abrundung bereits bestehender, nicht befristet gewidmeter Baulandbereiche dient. (Vgl. TROG 2022) Auch in Salzburg sind gemäß § 20 Abs 2 Sbg ROG Neuausweisungen von Bauland zu befristen, wobei mit Ablauf der Frist von zehn Jahren eine Folgewidmung eintritt. (Vgl. Sbg ROG 2009) Die verpflichtende Befristung von neuen Bauflächenausweisungen ist dabei insbesondere als Antwort auf die „zögerliche Anwendungsbereitschaft von Zwangsmaßnahmen“ (Kanonier 2020: 126) vor allem in den alpin geprägten Bundesländern mit knappem Dauersiedlungsraum zu sehen.

Die Befristung von Widmungen kann grundsätzlich auch auf bereits gewidmeten Bauflächen angewendet werden, was aufgrund der hohen Mobilisierungswirkung als eine wichtige Ergänzung des Instrumentariums eingeschätzt wird, da anderweitig gegen Bauflächenüberhänge bisher nur bedingt mit hoheitlichen Instrumenten vorgegangen werden konnte. In diesem Zusammenhang wird in der ÖROK-Empfehlung „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ eine zukünftig breitere Anwendung in Bezug auf befristete Widmungen empfohlen: „Nicht nur bei Neuwidmungen von Bauland, sondern auch für bestehende Baulandreserven sollen Befristungen festgelegt werden können, wobei nach Fristablauf entschädigungslose Rückwidmungen, finanzielle Beiträge [...] oder Vorkaufsrechte für Gemeinden vorgesehen werden sollen“ (ÖROK 2017: 17). Solche Regelungen wurden – nicht zuletzt aufgrund der hohen eigentumsrechtlichen und -politischen Hürde im Zusammenhang mit dem Eingriff in bereits bestehende Nutzungsrechte – bisher insbesondere in den westlichen Bundesländern in sehr geringem Ausmaß in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer berücksichtigt. (Vgl. Kanonier 2014: 51ff.)

Während in Tirol und Salzburg keine diesbezüglichen Regelungen vorhanden sind, sind in Vorarlberg seit der RPG-Novelle im Jahr 2019 gemäß § 23 Abs 2 lit a VlbG RPG Rückwidmungen von in einer Verdichtungszone gelegenen Grundstücken vorgesehen, wenn nicht innerhalb von zehn Jahren eine plankonforme Bebauung erfolgt ist. Als Verdichtungszone sind dabei gemäß § 14 Abs 9 VlbG RPG jene Flächen auszuweisen, die sich aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit besonders für eine verdichtete Bebauung eignen. (Vgl. VlbG RPG 1996)

Eine breiter gefasste Regelung findet sich im Burgenland, wo gemäß § 24 Abs 3 Bgld RPG bei der Widmung von Bauland eine Befristung von fünf bis zehn Jahren vorgesehen werden kann (Vgl. Bgld RPG 2019), wobei unerheblich ist, „ob dies die erstmalige Widmung oder eine neuerliche Baulandwidmung ist“ (Kanonier 2020: 127). Demzufolge ist es im Burgenland möglich, im Rahmen einer neuerlichen Baulandwidmung eine entsprechende Befristung vorzunehmen, wobei weitestgehend offenbleibt, was unter neuerlicher Baulandwidmung zu verstehen ist. Auch in der Steiermark und in Wien ist die Befristung von Widmungen breiter formuliert. Gemäß § 36 Abs 1 StROG können Gemeinden in der Steiermark zur Sicherung einer Bebauung von unbebauten Baulandgrundstücken im Flächenwidmungsplan eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festlegen. (Vgl. StROG 2010) In Wien kann gemäß § 4 Abs Wr BauO die Widmung Bauland befristet ausgewiesen werden, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung dient. (Vgl. Wr BauO 1930) Eine Differenzierung zwischen bereits bestehenden und neuen Baulandwidmungen gibt es in der Steiermark und in Wien nicht. In Kärnten kann gemäß § 35 K-ROG für als Bauland festgelegte Grundflächen eine überdurchschnittlich lange Bebauungsfrist von mindestens zehn Jahren festgelegt werden. Explizit gelistet sind dafür bereits seit mindestens zehn Jahren als Bauland festgelegte Grundflächen sowie Grundflächen, auf denen mit einer widmungsgemäßen Bebauung nicht begonnen worden ist. (Vgl. K-ROG 2021) Im Gegensatz dazu darf in Niederösterreich gemäß § 17 Abs 1 NÖ ROG nur bei der Erstwidmung von Bauland eine Befristung von fünf Jahren festgelegt werden. (Vgl. NÖ ROG 2014)

Im Zusammenhang mit dem teilweise planungsrechtlich vorgesehenen, durchaus einschneidenden Nachteil der undifferenzierten Verpflichtung (bzw. Ermöglichung) zur Rückwidmung ohne alternativer Sanktionsvarianten (sowohl bei neuem als auch bei bestehendem Bauland), ist vor allem bei Grundstücken in zentraler Lage zu beachten, dass eine Rückwidmung eine planungsfachliche Verfehlung darstellen kann, da im Regelfall das Ziel besteht, ein solches Grundstück einer Nutzung zuzuführen. (Vgl. Kanonier et al. 2018: 51ff.) Aus diesem Grund kann es sinnvoller sein, statt einer Rückwidmung von Bauflächen die **Einhebung von Erhaltungs- und Aufschließungsbeiträgen** für unbebaute Bauflächen vorzusehen. Durch die Leistung einer Abgabe soll einerseits eine mobilisierende Wirkung entfaltet werden, in dem der/die Grundeigentümer/-in dazu bewegt wird, das Grundstück zu bebauen. Andererseits kann damit den Gemeinden eine zusätzliche Einnahmequelle ermöglicht werden, was unter Berücksichtigung der mit der bereits geleisteten Erschließung des nicht genutzten Grundstücks entstandenen Kosten als angemessen erscheinen kann. (Vgl. ebd.: 55f.)

Weder waren solche fiskalischen Maßnahmen in der Vergangenheit im Rahmen der traditionellen Planungssystematik vorgesehen, noch waren sie populär. So wurde planungsrechtlich bisher nur in wenigen Bundesländern die Einhebung von Erhaltungs- und Aufschließungsbeiträgen vorgesehen. Während dies in Oberösterreich bereits im Jahr 1994 als Maßnahme der Baulandmobilisierung und der Vermeidung von Baulandspekulation eingeführt wurde und dementsprechend dort über langjährige Erfahrung in der Anwendung dieser Maßnahme besteht, wurde in Salzburg erst im Jahr 2017 der Infrastrukturbereitstellungsbeitrag für unbebaute Baugrundstücke gemäß § 77b Sbg ROG eingeführt. In beiden Bundesländern ist die Einhebung einer entsprechenden Abgabe für die Gemeinden verpflichtend. In Salzburg kann darüber hinaus auf freiwilliger Basis die Gemeinde gemäß § 77a Sbg ROG ein Planungskostenbeitrag bei Neuausweisung von Bauland einheben. Auch in der Steiermark ist mit der Investitionsabgabe gemäß § 36 Abs 3 StROG bei Bedarf eine alternative Sanktionsmöglichkeit als Folge des Ablaufs einer Widmungsbefristung vorhanden. (Vgl. Kanonier 2020: 129ff.) Im Jahr 2019 wurde darüber hinaus im Burgenland die Baulandmobilisierungsabgabe gemäß § 24a Bgld RPG eingeführt. Dabei handelt es sich um eine verpflichtende Abgabe für unbebaute Baulandgrundstücke, die jeweils zur Hälfte dem Land und den Gemeinden zufällt. (Vgl. Amt der Burgenländischen Landesregierung 2023)

Als weiteres Instrument im Rahmen der aktiven Bodenpolitik ist die Ausweisung von **Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf mit Einlösungsmöglichkeiten** vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird mit der Ausweisung einer Vorbehaltsfläche das öffentliche Interesse an der Verwendung eines bestimmten Grundstückes bekundet, um darauf Einrichtungen der sozialen Infrastruktur errichten zu können. Hierzu werden die jeweiligen Flächen als Vorbehaltsfläche festgelegt, die zu Zwecken des Gemeinbedarfs identifiziert wurden und innerhalb eines bestimmten Zeitraums benötigt werden. Eigentümer/-innen von Grundstücken, die als Vorbehaltsfläche gewidmet sind, können von der Gemeinde verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Erfolgt dies nicht, entfällt der Vorbehalt. (Vgl. Kanonier et al. 2018: 37ff.)

Durch eine Fristsetzung wird verhindert, dass für den/die Grundeigentümer/-in ein Bauverbot auf unbestimmte Zeit besteht. So kann dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz entsprochen werden. (Vgl. Kanonier 2014: 41) In Tirol kann gemäß § 52 Abs 5 TROG nach drei Jahren die Einlösung des Grundstücks beantragt werden (Vgl. TROG 2022), in Kärnten ist dies gemäß § 29 Abs 4 K-ROG nach vier Jahren der Fall (Vgl. K-ROG 2021). In Vorarlberg entfällt der Vorbehalt gemäß § 20 Abs 1 VlbG RPG nach 20 Jahren, wobei gemäß § 20 Abs 9 VlbG RPG einmalig die Frist um 10 Jahre verlängert werden kann. (Vgl. VlbG RPG 1996) In Salzburg verfällt der Vorbehalt gemäß § 41 Abs 5 Sbg ROG nach fünf Jahren, wobei der Vorbehalt einmalig um längstens drei Jahre verlängert werden kann. (Vgl. Sbg ROG 2009)

In manchen Bundesländern zählen zum Gemeinbedarf auch Anlagen des gemeinnützigen und des geförderten bzw. förderbaren Wohnbaus. Nutzungen, die nicht zum Gemeinbedarf zählen, sind – je nach Regelung – nicht oder nur im untergeordneten Ausmaß mit dieser Vorbehaltsfläche vereinbar. Die konkreten Bestimmungen in den einzelnen Bundesländern sind unterschiedlich. (Vgl. Kanonier 2014: 37ff.)

4.2. Instrumente mit Einfluss auf Verfügungsrechte

Für die Sicherstellung der tatsächlichen Verfügbarkeit von Bauflächen ist wie bereits ausgeführt eine Verschneidung von Widmungs- und Eigentumsfragen unerlässlich. Daher sind im Rahmen der aktiven Bodenpolitik Instrumente vorgesehen, die neben der Zuweisung von Nutzungsrechten und -pflichten auch Einfluss auf die entsprechenden Verfügungsrechte nehmen.

In diesem Zusammenhang ist als wichtiges Instrument die **Bauflächenumlegung** zu nennen, denn die grundsätzliche Bebaubarkeit von Grundstücken setzt voraus, dass diese über eine entsprechende Größe und einen entsprechenden Zuschnitt verfügen. Mit dem Instrument der Bauflächenumlegung können ungeeignete Parzellen- und Eigentumsstrukturen neu angeordnet und durch günstigere Grundstückszuschnitte besser bebaubar und verfügbar gemacht werden. (Vgl. Kanonier 2014: 54f.) Eine solche Bauflächenumlegung kann in allen Bundesländern auf freiwilliger Basis durchgeführt werden, wenn alle Grundeigentümer/-innen der Umlegung zustimmen.

Manche Bundesländer sehen auch eine zwangsweise Bauflächenumlegung von Amts wegen sowie eine Bauflächenumlegung gegen den Willen einzelner Grundeigentümer/-innen vor. Gemäß § 42 Abs 1 VlbG RPG kann in Vorarlberg in diesem Zusammenhang eine Umlegung durch die Gemeinde von Amtswegen beim Amt der Vorarlberger Landesregierung beantragt werden, oder wenn dies die Eigentümer/-innen mindestens der Hälfte der umzulegenden Grundfläche ersucht. Nach dem durchgeführten Umlegungsverfahren geht das Eigentum an den im Umlegungsplan zugewiesenen Grundstücken auf die neuen Eigentümer/-innen über, gleichzeitig erlöschen die bisherigen Eigentumsrechte. (Vgl. VlbG RPG 1996) Die Bundesländer Tirol, Steiermark und Wien sehen ähnliche Regelungen vor. (Vgl. Kanonier 2014: 54f.) Abbildung 6 zeigt beispielhaft auf, wie nicht bzw. nur eingeschränkt bebaubare Grundstücke (links) durch eine Umlegung sinnvoller angeordnet und dadurch bebaubar gemacht werden (rechts):

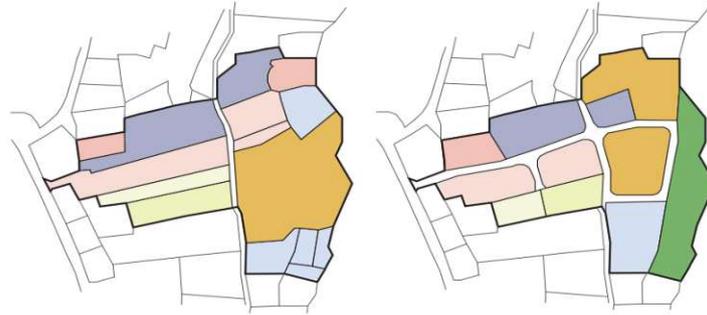


Abbildung 6: Baulandumlegung
Kanonier et al. 2018

Des Weiteren können im Zusammenhang mit der **Ausweisung von Vorbehaltsflächen** auch **Enteignungsmöglichkeiten** vorgesehen werden, was im Vergleich zur bereits beschriebenen Einlösungsmöglichkeit bei Vorbehaltsflächen eine deutlich schärfere Regelung und darstellt und sich als ein wirksames Instrument für Gemeinden darstellen kann. Solche Möglichkeiten sind im Burgenland und in Niederösterreich für öffentliche Einrichtungen und bei Vorliegen eines entsprechenden öffentlichen Interesses vorgesehen. (Vgl. ebd.: 41f.) In Niederösterreich ist es gemäß § 22 Abs 2 NÖ ROG innerhalb von fünf Jahren unter bestimmten Voraussetzungen – insbesondere wenn keine Einigung über den Rechtserwerb der betreffenden Grundflächen erzielt werden konnte – möglich, einen Antrag auf Enteignung zu stellen. Gemäß § 22 Abs 5 NÖ ROG kann die Enteignung dabei den Erwerb fremden Eigentums, die Begründung von Rechten an fremdem Eigentum sowie der Verlust fremder Rechte am eigenen oder fremden Grund umfassen. Die Enteignung ist gemäß § 22 Abs. 6 Z 1 NÖ ROG auf den geringsten Eingriff in fremde Rechte, der noch zum Ziel führt, zu beschränken. Ansonsten ist die Enteignung unzulässig. (Vgl. NÖ ROG 2014) Eine ähnliche Regelung existiert auch im Burgenland, wobei in Ergänzung zu den Vorbehaltsflächen auf kommunaler Ebene gemäß § 4 Abs 2 Bgld ROG auch durch Landesraumordnungspläne im Rahmen der überörtlichen Raumordnung Vorbehaltsflächen in Eignungszonen ausgewiesen werden können. (Vgl. Bgld ROG 2019) Somit können im Burgenland bei Vorliegen eines entsprechenden überörtlichen Interesses unter gewissen Voraussetzungen Enteignungen auch auf Landesebene im Zusammenhang mit Vorbehaltsflächen auftreten.

Als eine der schärfsten Maßnahmen der hoheitlichen Planung sieht die Wiener Bauordnung gemäß § 43 Wr BauO **Enteignungen** unbebauter oder nicht bauordnungsgemäßer bebauter Grundstücke zu städtebaulichen Zwecken vor, wenn an der mit der Bebauung verbundenen Verbesserung der Stadtstruktur ein besonders hohes öffentliches Interesse besteht. Dabei ist die Enteignung nur dann zulässig, wenn der/die Eigentümer/-in der zu enteignenden Flächen nach Aufforderung die Flächen nicht entsprechend verwertet. (Vgl. Wr BauO 1930) Eine solche Regelung ist österreichweit lediglich in Wien vorgesehen und in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der übrigen Bundesländer nicht normiert. Aufgrund des beträchtlichen eigentumsrechtlichen Eingriffs wurde diese Bestimmung in den vergangenen Jahren kaum eingesetzt. (Vgl. Kanonier 2020: 133f., Vgl. Kleewein 2014: 98)

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten in Bezug auf Enteignungen sind, wie sich zeigt, bis auf die Regelungen im Zusammenhang mit Vorbehaltsflächen in Niederösterreich und dem Burgenland sowie die Möglichkeit der Enteignung zu städtebaulichen Zwecken in Wien sehr eingeschränkt vorhanden. Ein wesentlicher Grund hierfür ist in der kompetenzrechtlichen Abgrenzung der Raumordnung zum Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ des Bundes zu orten. (Vgl. Kanonier 2020 133f.) Denn die Beschaffung von Bauflächen durch „die Enteignung von Grundstücken zur Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen sowie von städtischen Siedlungen“ (Kanonier 2020: 134) ist gemäß Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG („Volkswohnungswesen“) in Gesetzgebung Bundessache. Die Vollziehung obliegt den Bundesländern. (Vgl. B-VG 1930)

In diesem Zusammenhang räumt das **Stadterneuerungsgesetz** – konkret das Bundesgesetz betreffend die Assanierung von Wohngebieten – den Bundesländern die Kompetenz ein, ein Sanierungsgebiet aufgrund städtebaulicher Missstände zu erklären. Dies kann Teile eines Gemeindegebietes oder das gesamte Gemeindegebiet betreffen. Die betreffenden Grundstücke sind der Gemeinde in weiterer Folge zum Kauf anzubieten, die diese erwerben kann, wenn diese für öffentliche Zwecke, insbesondere für die örtliche Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, benötigt werden. Die Rechtsgeschäfte sind von der Bezirksverwaltungsbehörde zu genehmigen. (Vgl. Stadterneuerungsgesetz 1974) Im Zusammenhang mit der Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Wohnungen sieht außerdem das **Bodenbeschaffungsgesetz** umfangreiche Eingriffs- und Enteignungsmöglichkeiten vor. Das Bodenbeschaffungsgesetz „ermächtigt die Länder, durch Verordnung festzustellen, dass in Gemeinden ein quantitativer Wohnungsbedarf oder ein qualitativer Wohnungsfehlbestand besteht“ (Luegmair 2023: 20f.). (Vgl. Bodenbeschaffungsgesetz 1974)

In Bezug auf die Anwendbarkeit der beiden Gesetze bestehen aufgrund der eigentumsrechtlich umfassend zu bewertenden Eingriffe enge rechtliche Grenzen. So müssen neben der kompetenzrechtlichen Zulässigkeit auch inhaltliche Voraussetzungen im Sinne des Nachweises eines öffentlichen Interesses erfüllt sein, um eine Verfassungskonformität herzustellen. (Vgl. Kanonier 2014: 59 ff.) Die kann dann der Fall sein, wenn

- „ein konkreter Bedarf vorliegt, dessen Deckung im öffentlichen Interesse liegt;
- das Objekt zur Deckung dieses Bedarfs geeignet ist, den Bedarf unmittelbar zu decken,
- es unmöglich ist, diesen Bedarf anders als durch Enteignung zu decken.“ (Kanonier 2014: 59).

Das Bodenbeschaffungsgesetz wurde eingeführt, um den Gemeinden ein Instrumentarium zur Verfügung zu stellen, um das Ziel der „Beschaffung von Grundstücken für den Wohnungsbau zu erleichtern“ (ebd.: 59). In diesem Zusammenhang sieht das Bodenbeschaffungsgesetz neben der Möglichkeit von Enteignungen auch die Möglichkeit von Eintrittsrechten der Gemeinde als Zwangsmaßnahme vor, wenn ein Bodenbeschaffungsgebiet festgelegt wird. Aufgrund der erwähnte eigentumspolitischen Hürde wurde das Bodenbeschaffungsgesetz bisher noch nicht angewendet. (Vgl. Kanonier 2014: 59 ff.)

4.3. Weitere Instrumente der aktiven Bodenpolitik

Neben den beschriebenen Instrumenten, die in ihrer unterschiedlichen Ausgestaltung individuelle Einflüsse und Eingriffe auf Nutzungs- und Verfügungsrechte als Folge haben, gibt es weitere Instrumente im Rahmen der aktiven Bodenpolitik, die nicht eindeutig einer der beiden Kategorien zugeordnet werden können. Diese sind neben den hoheitlichen Grundverkehrsgesetzen der Länder insbesondere die privatrechtlichen Instrumente der Gewährung von Baurecht, der Vertragsraumordnung sowie des Erwerbs von Grundstücken durch die öffentliche Hand im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung.

In ihrem Anwendungsbereich beschränken die **Grundverkehrsgesetze** der Bundesländer den Liegenschaftsverkehr. Dabei werden als Ziel „die Erhaltung, Stärkung oder Schaffung eines lebensfähigen Bauernstandes, die Verhinderung der „Überfremdung“ des Eigentums an Grund und Boden, die Sicherung einer sinnvollen Ausnutzung des Siedlungsraumes und die Verhinderung einer spekulativen Bauflächenhortung“ (Luegmair 2023: 12) verfolgt. Die Regelungen umfassen dabei lediglich zweiseitige Rechtsgeschäfte, der originäre Eigentumserwerb (z.B. Erbsitzung) oder einseitige Rechtsgeschäfte (z.B. letztwillige Verfügung) dürfen aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht den Landesgesetzen unterliegen. (Vgl. Luegmair 2023: 12f.) Folgende Regelungsbereiche unterliegen dem Grundverkehr:

- Der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr („grüner Grundverkehr“),
- der Baugrundstücksverkehr („grauer Grundverkehr“) und
- der Ausländergrundverkehr. (Vgl. ebd.: 12f.)

Im Rahmen des grünen Grundverkehrs normieren die Grundverkehrsgesetze in den Bundesländern Erwerbstatbestände, die genehmigungspflichtig sind und nur unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen sowie im Zusammenhang mit bestimmten Ausnahmeregelungen genehmigt werden dürfen. In manchen Bundesländern tragen den grauen Grundverkehr betreffende Bestimmungen zur Mobilisierung von Baugrundstücken und zur Verhinderung der Baulandhortung bei, in dem die widmungskonforme Verwendung innerhalb einer entsprechenden Frist nach dem Rechtsgeschäft sichergestellt wird. (Vgl. ebd.: 14)

Im Unterschied zu den bisher genannten hoheitlichen Maßnahmen des öffentlichen Rechts können auch Maßnahmen im Rahmen des Privatrechtes zur Erreichung der durch die aktive Bodenpolitik angestrebten Zielsetzungen beitragen. In diesem Zusammenhang sind die Beziehungen und Rechtsverhältnisse von gleichberechtigten Rechtssubjekten untereinander geregelt. Es herrscht Gleichstellung untereinander und es gibt – im Unterschied zu hoheitlichen Maßnahmen – keine Über- bzw. Unterordnung der Rechtssubjekte. (Vgl. Barta 2023) Eine dieser Maßnahmen ist die **Gewährung von Baurecht** auf Basis einer privatrechtlichen Vereinbarung. Das Baurechtsgesetz wurde mit dem RGBI. Nr. 86/1912 als Folge der damals dringenden Wohnungsnot zur Ermöglichung der Schaffung von Wohnraum ohne den Ankauf von Grund eingeführt. Damals sollte diese Möglichkeit nur jenen, die im öffentlichen Interessen agieren,

vorbehalten sein. So waren insbesondere die Gebietskörperschaften sowie öffentliche Einrichtungen und Institutionen berechtigt, auf Basis des Baurechtsgesetzes zu agieren. Im Jahr 1990 wurde im Rahmen einer Baurechtsnovelle die Möglichkeit der Gewährung von Baurecht für alle natürlichen und juristischen Personen erweitert. (Vgl. Krist et al. 2021: 1ff.) Gemäß § 1 BauRG definiert das Baurecht das dingliche, veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstückes ein eigenes Bauwerk zu errichten. Das Eigentum am Gebäude, das unabhängig vom Eigentumsrecht am Grundstück als sogenanntes Baurechtseigentum besteht, ist je nach vertraglicher Vereinbarung zwischen 10 und 100 Jahren zeitlich befristet. Für die Entschädigung der (Mit-)Nutzung des Grundstückes wird ein Baurechtzins gewährt, für dessen Berechnung der Marktwert zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages die Grundlage bildet. Nach Ablauf der vereinbarten Frist fällt das Bauwerk an den/die Grundeigentümer/-in. (Vgl. BauRG 1912)

Der große Vorteil der Gewährung von Baurecht ist die Möglichkeit der Errichtung eines Bauwerks, ohne dafür ein Grundstück erwerben zu müssen, was zu entsprechend niedrigen Finanzierungskosten führt. Für den/die Grundeigentümer/-in hat die Gewährung von Baurecht den Vorteil der nutzenbringenden Verwendung eines sonst womöglich brachliegenden Grundstückes beim gleichzeitigen Verbleib im Eigentum sowie von langfristig gesicherten Einnahmen. Aufgrund der in den vergangenen Jahren stark angestiegenen Anwendung und der offensichtlich mobilisierenden Wirkung der Gewährung von Baurecht wurde im Zusammenhang mit den Themen „Wohnen“ und „Baulandmobilisierung“ im aktuellen Regierungsprogramm der Bundesregierung 2020-2024 festgehalten, dass „das Instrument des Baurechts [...] noch attraktiver gestaltet werden [soll; eigene Anmerkung]“ (Bundeskanzleramt 2020: 33). (Vgl. Krist et al. 2021: 1ff.)

Auch die öffentliche Hand kann für die Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung (im Unterschied zur Hoheitsverwaltung zu sehen) gemäß Art. 17 B-VG als Trägerin von Privatrechten privatrechtlich agieren und ist dabei in gleicher Weise an das Privatrecht gebunden wie alle anderen. Dabei geht es in erster Linie um den Abschluss von Verträgen, den Kauf von Grundstücken oder um die Gründung von Gesellschaften nach dem Privatrecht. Die Rechtsdurchsetzung erfolgt über den ordentlichen Rechtsweg. (Vgl. Barta 2023)

In diesem Zusammenhang ist die **Vertragsraumordnung** bei gewidmeten Bauflächen eine weitere Möglichkeit, die widmungskonforme Nutzung eines Grundstückes innerhalb eines bestimmten Zeitraumes sicherzustellen. Hierzu werden zwischen der Gemeinde und dem/der Grundstückseigentümer/-in spezifische Regelungsinhalte wie Pönalzahlungen oder die Einräumung von Vorkaufsrechten über eine privatrechtliche Vereinbarung festgelegt. Damit wird die planungsrechtliche Ermöglichung der Bebauung als hoheitlicher Akt durch das Vorliegen einer entsprechenden Widmung um beispielsweise eine Bauverpflichtung auf privatrechtlichem Weg ergänzt. Dabei bietet die Vertragsraumordnung neben Verwendungsverträgen weitere umfangreiche Möglichkeiten der Ausgestaltung wie beispielsweise Überlassungsverträge, Aufschließungsverträge, Umlegungsverträge oder Förderverträge. (Vgl. Kanonier 2014: 45ff.)

Die Vertragsraumordnung als privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem/der Grundeigentümer/-in ist in den Bundesländern als privatrechtliche Ergänzung zu hoheitlichen Planungsmaßnahmen vorgesehen und grundsätzlich als Alternative zur befristeten Widmung zulässig. Dabei gibt es einen engen rechtlichen Rahmen für die Anwendung und die Ausgestaltung einer solchen Vereinbarung und es gilt zu beachten, dass eine zwingende Verknüpfung von privatrechtlichen Verträgen mit hoheitlichen Widmungsfestlegungen („obligatorische Vertragsraumordnung“) nicht zulässig ist. Dies wäre ein Verstoß gegen das Legalitätsprinzip, da eine derartige Kombination im System der Bundesverfassung nicht vorgesehen ist (VfSlg. 15.625/ 1999). Das bedeutet, dass eine Widmungsentscheidung und damit ein hoheitlicher Akt nicht von privatrechtlichen Vereinbarungen abhängig gemacht werden darf, ebenso darf das Vorliegen oder Fehlen eines Vertrages nicht der einzige Grund für die Änderung oder Beibehaltung einer Planungsfestlegung sein. (Vgl. ebd.: 47f.)

Außerdem sind die Gebietskörperschaften im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung am Bodenmarkt durch den **Erwerb von Grundstücken** aktiv, um sich die Verfügungsrechte über Grundstücke selbst zu sichern. Dies versetzt die öffentliche Hand neben der Zuweisung von Nutzungsrechten durch die hoheitliche Planung in die Lage, direkten Einfluss auf eine entsprechende Verwertung der Grundstücke durch die Zuweisung dieser Verfügungsrechte zu nehmen. (Vgl. Kanonier 2020: 132f.)

4.4. Rechtliche Verankerung und Wirkung der Instrumente

Während die reine Angebotsplanung in Form der Ausweisung von Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Flächenwidmungsplanung sich als zahnlos erwiesen hat, wurden in den letzten Jahren verschiedenste Instrumente entwickelt, um eine bodenmobilisierende Wirkung zu erzielen, die Verfügbarkeit von Bauflächen zu erhöhen und einen direkten Eingriff auf Verfügungsrechte vornehmen zu können. In Hinblick auf die Vielzahl der Instrumente der aktiven Bodenpolitik und den unterschiedlichen rechtlichen Verankerungen in den einzelnen Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer erscheint eine zusammenfassende Ausführung und Darstellung der beschriebenen Instrumente als sinnvoll:

Das Instrument der Bauflächenumlegung ist auf freiwilliger Ebene in allen Bundesländern vorgesehen, in der Steiermark, in Tirol, Vorarlberg und Wien kann dies teilweise als Zwangsmaßnahme durch amtliche Umlegung oder der Mehrheit der Grundeigentümer/-innen stattfinden. Die Befristung von Bauflächen ist in allen Bundesländern außer in Oberösterreich grundsätzlich möglich, während in Vorarlberg, Tirol und Salzburg eine neu ausgewiesene Bauflächenwidmung verpflichtend zu befristen ist. Hingegen sind im Burgenland, in Kärnten, in der Steiermark, in Wien und in Form der Verdichtungszonen in Vorarlberg auch Befristungen von bereits bestehenden Bauflächen planungsrechtlich vorgesehen. Die Einhebung von Erhaltungs- und Aufschließungsbeiträgen ist in Oberösterreich und im Burgenland verpflichtend sowie teilweise auch in Salzburg. In der Steiermark besteht die Möglichkeit der Einhebung

entsprechender Beiträge durch die Gemeinden. Vorbehaltsflächen sind in allen Bundesländern planungsrechtlich normiert, wenngleich lediglich im Burgenland und in Niederösterreich damit zusammenhängend Enteignungsrechte vorgesehen sind. Im Gegensatz zu den bundesrechtlichen Eingriffs- und Enteignungsmöglichkeiten, die theoretisch eine hohe mobilisierende Wirkung hätten, jedoch aufgrund der eigentumsrechtlichen Problematik bislang wenig Anwendung fanden, erweist sich die vergleichsweise „junge“ Vertragsraumordnung als mittlerweile weit verbreitete Möglichkeit der Mobilisierung und Sicherstellung der Bebauung von Bauflächen, die auch in allen Bundesländern planungsrechtlich vorgesehen ist. (Vgl. Kanonier 2014: 64) Tabelle 2 gibt einen Überblick über die verschiedenen planungsrechtlich vorgesehenen Instrumente der aktiven Bodenpolitik in den einzelnen Bundesländern:

	Befristung von Bauflächen	Beiträge	Vorbehaltsflächen	Bauflächen-Umlegung	Vertragsraumordnung
Burgenland	möglich für Bestand und Neu	Pflicht	Enteignung	möglich	möglich
Kärnten	möglich für Bestand und Neu		Einlösung	möglich	möglich
Niederösterreich	möglich für Neu		Enteignung	möglich	möglich
Oberösterreich		Pflicht	Einlösung	möglich	möglich
Salzburg	Pflicht für Neu	tw. Pflicht	Einlösung	möglich	möglich
Steiermark	möglich für Bestand und Neu	möglich	Einlösung	tw. Zwang	möglich
Tirol	Pflicht für Neu		Einlösung	tw. Zwang	möglich
Vorarlberg	Pflicht für Neu, tw. möglich für Bestand		Einlösung	tw. Zwang	möglich
Wien	möglich für Bestand und Neu		Einlösung	tw. Zwang	möglich

Tabelle 2: Instrumente der aktiven Bodenpolitik in den Bundesländern

Des Weiteren erscheint aufgrund der verschiedenen Wirkungsweisen und Eigenschaften der einzelnen beschriebenen Instrumente der aktiven Bodenpolitik eine übersichtliche Darstellung und Zusammenfassung hinsichtlich ihres rechtlichen Charakters, ihrer Wirkung in Bezug auf die Aktivierung von Bauflächen, ihrer Möglichkeit des Eingriffs in Verfügungsrechte sowie der zuständigen Gebietskörperschaft als gleichermaßen sinnvoll:

Während die hoheitliche, traditionelle Angebotsplanung im Rahmen der Flächenwidmungsplanung der Gemeinde keine Wirkung hinsichtlich der Aktivierung von Bauflächen zeigte, kann durch die Befristung von Bauflächen eine gewisse Aktivierungs- und Mobilisierungswirkung

erreicht werden. Dies trifft auch auf die Einhebung von Erhaltungs- und Aufschließungsbeiträgen zu. Mit Vorbehaltsflächen kann ein Eingriff in Verfügungsrechte vorgenommen werden, insbesondere wenn eine Enteignung vorgesehen ist. Durch die Bauflächenumlegung kann durch eine günstigere Aufteilung die Aktivierung von Bauflächen erreicht werden, gleichzeitig erfolgt durch diese ein zumindest vorübergehender Eingriff in Verfügungsrechte. Weitreichende Eingriffs- und Enteignungsmöglichkeiten sehen die Wiener Bauordnung sowie die bundesgesetzlichen Regelungen des Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetzes vor, durch die eine weitgehende und umfassende Aktivierung und Mobilisierung von Bauflächen erreicht werden könnte, diese jedoch kaum Anwendung finden. Die Grundverkehrsgesetze der Länder ergänzen das hoheitliche Planungsinstrumentarium. Privatrechtliche Instrumente der aktiven Bodenpolitik sind insbesondere die Vergabe von Baurecht, die sich mittlerweile in breiter Anwendung befindende Vertragsraumordnung sowie der eigenständige Erwerb von Grundstücken, um sich von Seiten der öffentlichen Hand die entsprechenden Verfügungsrechte selbst zu sichern. Tabelle 3 gibt einen Überblick:

	Rechtlicher Charakter	Aktivierung von Bauflächen	Eingriff in Verfügungsrechte	Ebene
Herkömmliche Angebotsplanung	hoheitlich	nicht gegeben	nicht gegeben	Gemeinde
Befristung von Bauflächen	hoheitlich	teilweise gegeben	nicht gegeben	Gemeinde
Beiträge	hoheitlich	gegeben	nicht gegeben	Gemeinde
Vorbehaltsflächen	hoheitlich	gegeben	teilweise gegeben	Gemeinde / Land
Bauflächenumlegung	hoheitlich	gegeben	teilweise gegeben	Land
Enteignung	hoheitlich	gegeben	gegeben	Gemeinde / Land
Stadterneuerungsgesetz	hoheitlich	gegeben	gegeben	Gemeinde / Land
Bodenbeschaffungsgesetz	hoheitlich	gegeben	gegeben	Gemeinde / Land
Grundverkehr	hoheitlich	teilweise gegeben	teilweise gegeben	Land
Baurecht	privatrechtlich	gegeben	teilweise gegeben	Gemeinde / Land
Vertragsraumordnung	privatrechtlich	gegeben	teilweise gegeben	Gemeinde
Erwerb von Grundstücken	privatrechtlich	gegeben	gegeben	Gemeinde / Land

Tabelle 3: Einordnung der Instrumente der aktiven Bodenpolitik

5. Der Bodenfonds als Instrument der aktiven Bodenpolitik

Aktive Bodenpolitik wird in vielen Gemeinden auch durch den Erwerb von Grundstücken betrieben. Zur Unterstützung von Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik wurden in manchen Bundesländern Bodenfonds gegründet. In diesem Kapitel wird das Modell des Bodenfonds vorgestellt und für die weitere Betrachtung im Rahmen der vorliegenden Arbeit als eigenständiger Rechtsträger auf Landesebene zur Unterstützung der Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik definiert.

5.1. Unterstützung der Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik

Die Verfügbarkeit von Bauflächen kann – neben den anderen vorgestellten Instrumenten der aktiven Bodenpolitik – durch den **Erwerb von Grundstücken** erhöht werden. Hierzu sind im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung grundsätzlich alle Gebietskörperschaften ermächtigt. Im Zusammenhang mit der aktiven Bodenpolitik ist der Erwerb von Grundstücken stark auf der Ebene der Gemeinden verankert und findet für die Verwirklichung der Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung breite Anwendung. Das Bundes-Verfassungsgesetz hält in diesem Zusammenhang gemäß Art 116 Abs 2 B-VG fest, dass Gemeinden ein selbständiger Wirtschaftskörper sind und das Recht haben, innerhalb der Schranken der Bundes- und Landesgesetze sämtliche Vermögen zu besitzen, sie zu erwerben und darüber zu verfügen, wirtschaftliche Unternehmungen zu gründen und zu betreiben sowie im Rahmen der Finanzverfassung ihren Haushalt selbständig zu führen und in diesem Zusammenhang Abgaben auszuschreiben. Somit können Gemeinden im Rahmen des eigenen Wirkungsbereiches selbständig agieren und sind – neben der Erfüllung ihrer hoheitlichen Aufgaben – mit privatrechtlichen Kompetenzen im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung ausgestattet. (Vgl. B-VG 1930, Kanonier 2020: 132, Vgl. Hengstermann 2018: 313)

Dabei können aufgrund des dadurch möglichen Zugriffs auf die Verfügungsrechte an Grundstücken „im Vergleich zu hoheitlichen Planungsmaßnahmen [...] durch aktive Bodenpolitik bzw. kommunale Bodenbevorratung planungsrelevante Interessen flexibler, spezifischer und umsetzungsorientierter behandelt werden – je nach institutioneller Verankerung kann die Gemeinde direkten Einfluss auf die Realisierung, den Preis und die Nutzer haben.“ (Kanonier 2009: 143) Hierzu ist das Bekenntnis von politischen Entscheidungsträgern/-innen von Bedeutung, denn für die Handlungsfähigkeit der Gemeinde auf dem Grundstücksmarkt ist eine langfristige Sicherstellung der Finanzierung erforderlich. In diesem Zusammenhang können im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung auch eigenständige Rechtsträger gegründet werden, die im Vergleich zu den kommunalen Haushalten und der mit ihnen verbundenen Trägheit der Entscheidungsfindung und der Umsetzung eine höhere Flexibilität und raschere Anpassungen des Budgets ohne entsprechender Konsultationsverfahren erlauben, was im Kontext der hohen Dynamik am Grundstücksmarkt hilfreich sein kann. „So steht die Vorlaufzeit im Verwaltungswege im krassen Gegensatz zum kurzen Zeitfenster von Grundstückstransaktionen (di-

verse Ausschusssitzungen, Gemeindevorstand, fraktionelle Behandlung, Beschlüsse, Gemeinderat – insgesamt 6 Wochen bis 4 Monate)“ (Hamader 2016: 59). Des Weiteren kann durch die Ausgliederung des Erwerbs von Grundstücken auf einen eigenständigen Rechtsträger der politische Einfluss auf Entscheidungen reduziert werden, sodass diese rasch getroffen und umgesetzt werden können. (Vgl. Kanonier 2020: 133)

Der Erwerb von Grundstücken erfolgt im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung.

Mit dem Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinden können unterschiedliche Strategien verfolgt werden. Im Rahmen einer langfristigen **Bodenbevorratungsstrategie** wird das Ziel verfolgt, eine langfristige Flächenreserve aufzubauen. Hierbei erwirbt die jeweilige Gemeinde kontinuierlich und frühzeitig strategisch relevante Grundstücke, um sie langfristig zu sichern und bei Bedarf dem jeweiligen Zweck zuzuführen. In diesem Zusammenhang muss das Grundstück nicht zwangsläufig bebaut werden, sondern kann auch beispielsweise als Ausgleichsfläche oder landwirtschaftliche Tauschfläche eingesetzt werden. Durch dieses „Flächenmanagement im Sinne einer kontinuierlichen Evaluierung, Sicherung, Bevorratung, Entwicklung und Verwertung von Flächen und strategisch relevanten Immobilien“ (Mathis 2017: 5) können planungsrelevante Ziele durch die Sicherstellung der entsprechenden Verfügungsrechte effizient umgesetzt werden. Aufgrund des frühzeitigen Erwerbs ist der Ankaufspreis im Regelfall entsprechend günstig. (Vgl. Dransfeld et al. 2019: 13, Vgl. Adrian et al. 2021: 71f.)

Ebenso kann der Erwerb von Grundstücken einem **bestimmten Bedarf** unterliegen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn ein konkretes Grundstück für eine Einrichtung der sozialen Infrastruktur aufgrund der günstigen Lage, Größe oder verkehrlichen Erschließung geeignet ist. In diesem Fall ist die Verhandlungsposition der Gemeinde unter Umständen nachteilig, da solch entstehende Bedarfe vielfach räumlich begrenzt sind und dadurch eine gewisse Abhängigkeit eines konkreten Grundstückes aufgrund fehlender Alternativen entstehen kann, was wiederum den Preis entsprechend beeinflussen kann. (Vgl. Adrian et al. 2021: 67)

Des Weiteren können strategische Grundstücke durch Gemeinden zur **Aktivierung im Rahmen der Innenentwicklung** erworben werden. Diesfalls dient der Erwerb von Grundstücken der Mobilisierung und Nutzbarkeit von Bauflächen. Dies kann dabei sowohl im Rahmen der großflächigen Aktivierung ganzer Areale wie beispielsweise von nicht mehr benötigten Kasernen oder Bahnhöfen oder nicht mehr genutzten Industriebrachen als auch in der kleinteiligen Aktivierung von einzelnen Grundstücken wie vor allem von Baulücken und mindergenutzten Flächen stattfinden. In diesem Fall wird durch den Erwerb und die Entwicklung von Grundstücken eine mobilisierende Wirkung erreicht, die umso stärker ausfällt, je langfristiger die Verfügungsrechte über die Grundstücke gesichert sind. (Vgl. ebd.: 76ff.)

Außerdem kann der Erwerb von Grundstücken zu **Zwecken der Bauflächenentwicklung** stattfinden. Wesentlich hierfür ist der Kaufpreis, der für das jeweilige Grundstück zu bezahlen ist. In diesem Zusammenhang werden insbesondere nicht als Baufläche gewidmete Flächen er-

worben, um diese in weiterer Folge vor allem für Wohnzwecke zu entwickeln. Dies kann sowohl bei innerörtlichen Grundstücken der Fall sein, die noch nicht als Baufläche gewidmet sind, als auch bei Grundstücken, die an Siedlungsränder anschließen oder außerhalb der Siedlungsränder liegen. Grund dafür sind die wesentlich niedrigeren Preise von nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücken im Vergleich zu jenen, die bereits als Baufläche gewidmet sind. So können entweder Gewinne für die Gemeinde erzielt werden, Widmungserträge den ursprünglichen Eigentümern/-innen (zumindest teilweise) ausbezahlt oder die Grundstücke den zukünftigen Eigentümern/-innen vergünstigt bereitgestellt werden. (Vgl. Dransfeld et al. 2019: 45, Vgl. Adrian et al. 2021: 67ff.)

Im Zusammenhang mit der Verfolgung der verschiedenen Zielsetzungen durch die Gemeinden in Bezug auf den Erwerb von Grundstücken ist die **finanzielle Ausstattung von Gemeinden** ein zentrales Kriterium und dementsprechend zu beachten. So unterliegt das privatrechtliche Wirken der Gemeinden im Rahmen des eigenen Wirkungsbereiches gemäß Art 119a B-VG stets der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit. Dabei üben der Bund und das Land gemäß das Aufsichtsrecht über die Gemeinde bei der Besorgung des eigenen Wirkungsbereiches aus. (Vgl. B-VG 1930)

Die Einnahmen von Gemeinden setzen sich in diesem Zusammenhang aus einer Vielzahl an Komponenten zusammen und sind höchst komplex. Abgaben, die von den Gemeinden selbst eingehoben werden, basieren auf Bundes- oder Landesgesetzen oder unterliegen dem freien Beschlussrecht, das Gemeinden ermächtigt, Abgaben selbst einzuführen und einzuhoben. Abgaben, die auf Bundesgesetzen basieren, sind insbesondere die Grundsteuer, die als sachbezogene Steuer auf inländischen Grundbesitz Anwendung findet (dabei gibt es zwei Arten von Grundsteuer: Grundsteuer A – für land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz, Grundsteuer B – für sonstigen Grundbesitz (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, etc.)) (Vgl. BMF 2023a), sowie die Kommunalsteuer als Besteuerung der Arbeitslöhne von Dienstnehmern/-innen in Betriebsstätten, die sich in der jeweiligen Gemeinde befinden. Abgaben, die auf Landesgesetzen basieren, unterscheiden sich je nach Bundesland und betreffen beispielsweise die Abgabepflicht von Zweitwohnsitzen. Abgaben aufgrund des freien Beschlussrechts der Gemeinden sind beispielsweise Müll- oder Wassergebühren. (Vgl. Mühlberger 2018)

Die Bundesverfassung geht von der Fiktion der Einheitsgemeinde aus: Ungeachtet der Größe, der Struktur und der Leistungsfähigkeit sind von jeder Gemeinde die gleichen Aufgaben im Rahmen des eigenen und übertragenen Wirkungsbereiches zu besorgen. Die unterschiedliche Leistungskraft der Gemeinden wird dabei nicht durch geringere Zuständigkeiten ausgeglichen, sondern im Rahmen des **Finanzausgleichs** berücksichtigt. Dieser ist – ausgehend von einer weitgehenden Steuerhoheit des Bundes – das zentrale Element der Umverteilung der Steuermittel und der Zuweisung von Ertragsanteilen. Somit wird im Rahmen des Finanzausgleichs geregelt, wie die bundesweiten Einnahmen aus Steuern und Abgaben auf die einzelnen Gebietskörperschaften – Bund, Länder und Gemeinden – aufgeteilt werden. Diese Regelungen werden im Finanzausgleichsgesetz (FAG) festgehalten. (Vgl. FAG 2024) Im Sinne der Fiktion

der Einheitsgemeinde ist dementsprechend – neben den Einnahmen durch die Grund- und Kommunalsteuer sowie durch die eigenen Abgaben aufgrund des freien Beschlussrechts – der Finanzausgleich das zentrale Instrument, über das die finanzielle Ausgewogenheit innerhalb der Gemeinden unabhängig ihrer Größe erreicht werden soll. (Vgl. Öhlinger et al. 2012: 254f.)

Der Mechanismus sieht im Wesentlichen zuerst eine horizontale Aufteilung der Steuermittel zwischen dem Bund, den Ländern und den Gemeinden auf Basis eines definierten Schlüssels (Bund: 68 %, Länder: 20 %, Gemeinden: 12 %) vor. In weiterer Folge erfolgt die vertikale Aufteilung zwischen den Ländern und den Gemeinden auf Basis der Wohnbevölkerung sowie anhand eines Fixschlüssels, der sich an der Übernahme von überörtlichen Versorgungsfunktionen von Gemeinden orientiert. Außerdem werden im Rahmen von Transferzahlungen gewisse Ausgleichszahlungen zwischen den einzelnen Gebietskörperschaften wie beispielsweise die Gewährung von Bedarfszuweisungsmitteln geleistet. (Vgl. Mitterer et al. 2023: 21)

Somit bestehen die Einnahmen einer Gemeinde im Wesentlichen aus drei Komponenten: Einerseits ist es für eine Gemeinde wichtig, Betriebe anzusiedeln, um eine entsprechende Kommunalsteuermenge lukrieren zu können, auch wird im Rahmen der Grundsteuer das Eigentum an Liegenschaften besteuert. Andererseits werden wesentliche Einnahmen durch den Finanzausgleich und dadurch in Abhängigkeit der Bevölkerungszahl und der Übernahme von überörtlichen Funktionen lukriert. Abbildung 7 stellt die durchschnittlichen Gesamteinnahmen einer Gemeinde nach den Gemeindegrößenklassen sowie den Durchschnitt über alle Größen für das Jahr 2021 in EUR pro Kopf überblicksmäßig dar:

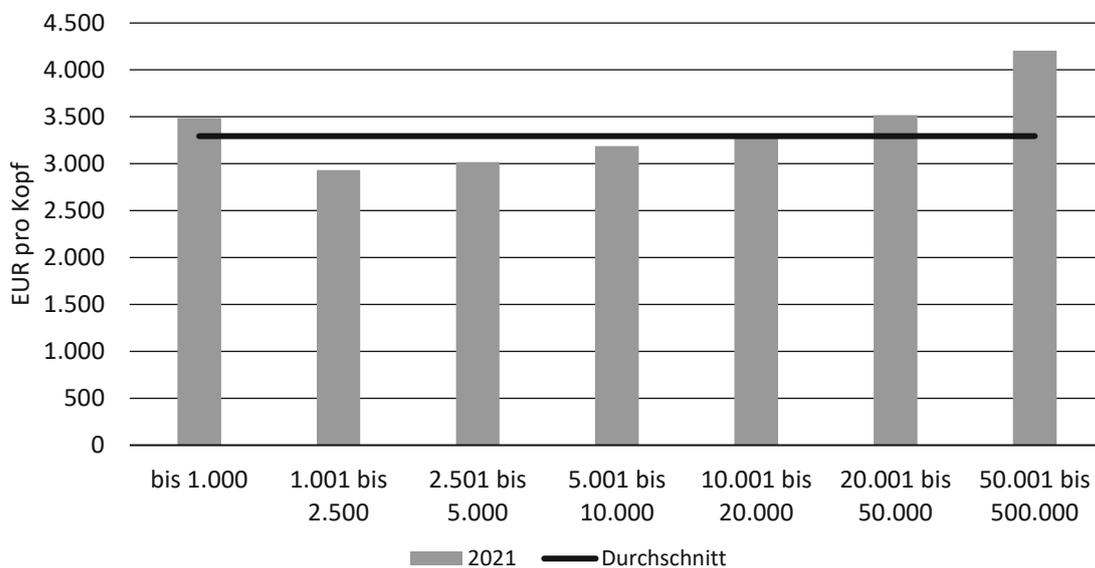


Abbildung 7: Vergleich der Gemeindeeinnahmen nach Größenklassen 2021
Loretz et al. 2023; eigene Darstellung

Dabei zeigt sich, dass vor allem Kleingemeinden bis zu einer Bevölkerungszahl von 10.000 Einwohnern/-innen unterdurchschnittlich hohe Einnahmen pro Kopf haben. Eine Ausnahme davon bilden Gemeinden bis zu einer Bevölkerungszahl von 1.000 Einwohnern/-innen, die durch den Finanzausgleich und durch Bedarfszuweisungsmittel überproportional berücksichtigt

werden. Dies führt dazu, dass die finanziellen Möglichkeiten von jenen Gemeinden, die über eine geringere Bevölkerungszahl verfügen, auch entsprechend geringere Möglichkeiten für den Erwerb von Grundstücken im Rahmen der aktiven Bodenpolitik haben. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn der Erwerb von Grundstücken aufgrund der hohen Preise am dynamischen Grundstücksmarkt besonders mittelintensiv ist. Verstärkt wird dieses Problem, wenn Einnahmen aufgrund von konjunkturellen Schwächen oder aufgrund von Abwanderung der Bevölkerung oder von Betrieben zurückgehen, gleichzeitig aber kommunale Ausgaben aufgrund von bestehenden Verpflichtungen der Gemeinden zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gleichbleiben bzw. steigen. Dies hat die Wirkung zur Folge, dass „bei geringer Nachfrage nach Bauparzellen Kapital gebunden bleibt und [...] kein Mittelrückfluss stattfinden kann“ (Hammer 2016: 59), sodass die angespannte finanzielle Situation von Gemeinden verstärkt und die Spielräume abermals eingeschränkt werden. (Vgl. Kanonier 2020: 133)

5.2. Der Bodenfonds als Unterstützung auf Landesebene

Dem Umstand, dass vor allem kleinere Gemeinden nicht in ausreichendem Maße im Stande sind, Grundstücke im Rahmen der aktiven Bodenpolitik zu erwerben, wird in manchen Bundesländern begegnet, indem der Erwerb von Grundstücken auf Gemeindeebene durch die Unterstützung auf Landesebene für bestimmte Zwecke forciert wird. Dies erfolgt oftmals über die Vergabe von **Förderkredit**en oder von **Zuschüssen** an die Gemeinden direkt aus dem Landeshaushalt, der für diese Zwecke reservierte Budgetmittel vorsieht. Dadurch werden Gemeinden verstärkt in die Lage versetzt, selbständig – mit Unterstützung des Landes – Grundstücke anzukaufen. (Vgl. Kanonier 2014: 56f.)

Eine andere Möglichkeit der Unterstützung auf Landesebene ist ein für diesen Zweck eingerichteter, eigenständig agierender Rechtsträger. In diesem Fall erfolgt die Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken durch Gemeinden im Rahmen der aktiven Bodenpolitik durch die Auslagerung der entsprechenden finanziellen Mittel aus dem Landeshaushalt. Ein solcher eigenständig agierende Rechtsträger ist als **Bodenfonds** – oftmals auch als Bodenbeschaffungsfonds, Bodenbereitstellungsfonds oder auch als Baulandsicherungsgesellschaft – bekannt. (Vgl. ebd.: 56f.)

Dabei ist die Vergabe von Förderungen bzw. von Zuschüssen an Gemeinden durch das Land nur dann möglich, wenn die haushaltsrechtlichen Bestimmungen eingehalten und die damit verbundenen Ausgaben budgetär gedeckt sind, wofür das öffentliche Recht maßgebend ist. Das Verhältnis zwischen den Gemeinden als Empfängerinnen der Unterstützungsleistungen und dem Land als Fördergeber ist allerdings privatrechtlich definiert. Unter Bezugnahme auf das bereits erläuterte Verhältnis zwischen der Zuweisung von Nutzungsrechten der klassischen Planungssystematik einerseits und des privatrechtlichen Erwerbs von Grundstücken und den Verfügungsrechten daran andererseits ist in Bezug auf die privatrechtliche Unterstützungsleistung von Seiten des Landes an die Gemeinden eine klare Trennung vorzunehmen. So wirken Förderkredite und Zuschüsse stets ausschließlich im privatrechtlichen Sinn und haben

keinen Einfluss auf hoheitliche Aufgaben der Gemeinde als Widmungsbehörde im Rahmen der örtlichen Raumplanung. (Vgl. Klewein 2014: 104) Die privatrechtlichen Unterstützungsleistungen des Landes können jedoch dazu beitragen, allen Gemeinden – unabhängig ihrer Größe – die Möglichkeit der Anwendung beider bodenpolitischer Handlungsebenen – sowohl der allokativen als auch der distributiven Ebene – zu geben. Abbildung 8 zeigt die Trennung zwischen allokativer und distributiver Ebene und die Einwirkung der Unterstützung des Landes auf die distributive Ebene auf:

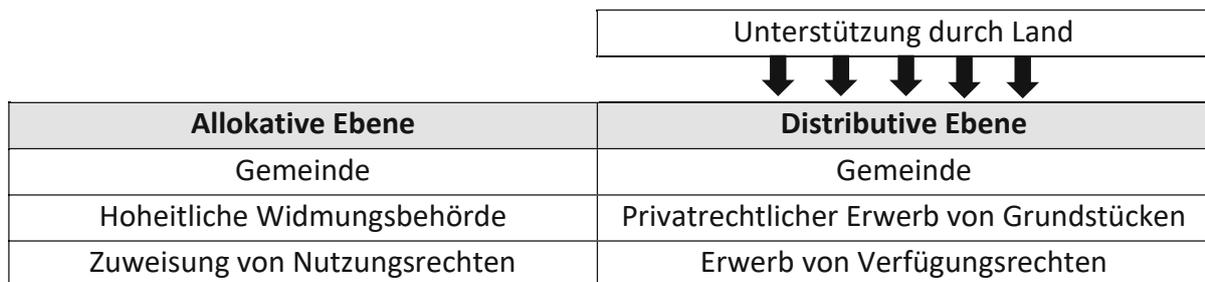


Abbildung 8: Unterstützung des Landes im Erwerb von Verfügungsrechten
Eigene Darstellung

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Unterstützung des Landes in Bezug auf den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinden vor allem für Kleingemeinden wichtig ist. Der Bodenfonds ist hierfür ein geeignetes Instrument.

Der Bodenfonds ist ein Instrument auf Ebene der Bundesländer zur Unterstützung der aktiven Bodenpolitik der Gemeinden.

5.3. Der Bodenfonds als eigenständiger Rechtsträger

Der Bodenfonds ist im ökonomischen Sinne ein eigenständiger Vermögensbestand, der außerhalb des Landeshaushaltes agiert, investiert und Erträge erzielt, die in weiterer Folge wieder dem Bodenfonds als eigenständigem Rechtsträger zufließen. (Vgl. Adrian et al. 2021: 73) Statt der finanziellen Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken direkt aus dem Landeshaushalt erfolgt die Abwicklung über einen eigenen Rechtsträger als juristische Person. Diese juristische Person kann sowohl durch einen hoheitlichen Akt wie beispielsweise durch ein Gesetz im Rahmen des öffentlichen Rechts legitimiert sein und die Rechtsform eines Fonds des öffentlichen Rechts aufweisen (Vgl. Kröll et al. 2022: 31f., Hauth et al. 2012: 45f.) als auch durch einen privatrechtlichen Akt wie etwa durch einen Gesellschaftsvertrag auf Basis des privaten Rechts. Eine beispielhafte Rechtsform wäre hierfür die Gesellschaft mit begrenzter Haftung. (Vgl. Barta 2023, Hauth et al. 2012: 45f.) Mit einem eigenständigen Rechtsträger sind – wie bereits in Bezug auf Gemeinden diskutiert – bestimmte Vorteile verbunden, die von schnelleren Prozessen der Entscheidungsfindung und der erleichterten Umsetzung im Gegensatz zu den oftmals wenig flexiblen Regelungen innerhalb der Verwaltung bis hin zur höheren Unabhängigkeit von politischen Entscheidungen reichen. Des Weiteren kann dadurch das Landesbudget durch die Ausgliederung von Finanzmitteln für die Unterstützung des mittelintensiven Erwerbs von Grundstücken entlastet werden. (Vgl. Hauth et al. 2012: 44f.)

Die Unterstützung der aktiven Bodenpolitik der Gemeinden erfolgt durch den Bodenfonds als eigenständiger Rechtsträger.

Die Unterstützung durch den Bodenfonds als eigenständiger Rechtsträger kann in diesem Zusammenhang grundsätzlich über zwei verschiedene Wege organisiert sein: Einerseits kann über den Bodenfonds die Abwicklung von Förderkrediten bzw. von Zuschüssen an die Gemeinden erfolgen, sodass die Gemeinden eigenständig Grundstücke erwerben können. Andererseits kann der Bodenfonds auch selbst als eigenständiger Rechtsträger Grundstücke erwerben. In diesem Fall hat der Bodenfonds „die Aufgabe, Liegenschaften [...] zu erwerben, und die erworbenen Flächen zur Realisierung bestimmter Planungsziele an Dritte weiterzugeben.“ (Kleewein Baurecht: 104) Tabelle 3 gibt einen Überblick über die Möglichkeiten der Unterstützung von Gemeinden durch den Bodenfonds:

Vergabe von Förderkrediten oder Zuschüssen an Gemeinde	Direkter Erwerb von Grundstücken durch Bodenfonds
Bodenfonds vergibt Förderkredite oder Zuschüsse an Gemeinde, sodass diese eigenständig Grundstücke erwerben kann	Bodenfonds erwirbt direkt Grundstücke und entwickelt bzw. verwertet gemeinsam mit Gemeinde, die ggf. auch Widmung vornimmt

Tabelle 4: Mögliche Wege der Unterstützung der Gemeinden durch den Bodenfonds

In beiden Fällen müssen in diesem Zusammenhang klare Regelungen der Zusammenarbeit definiert werden, die mehr oder weniger formalisiert sein können. Jedenfalls benötigt es im Fall des direkten Erwerbs von Grundstücken durch den Bodenfonds, die noch nicht als Bauflächen gewidmet sind, eine entsprechende Umwidmung durch die Standortgemeinde als hoheitliche Widmungsbehörde im Rahmen der örtlichen Raumordnung. Abgesehen davon ist lokales Wissen von entscheidender Bedeutung – dieses Wissen ist wiederum stark in den Gemeinden verankert. Ortskenntnis und Bürgernähe sind außerdem unverzichtbare Attribute im Rahmen des Erwerbs und der Weitergabe von Grundstücken – unabhängig davon, ob die Gemeinde das Grundstück selbst erwirbt oder dieses durch den Bodenfonds direkt erworben wird. Des Weiteren muss der Erwerb des jeweiligen Grundstücks auch mit den örtlichen Planungen und bodenpolitischen Zielsetzungen der Standortgemeinde übereinstimmen. Dies bedeutet in einigen Bundesländern, dass die beabsichtigte Widmung eines Grundstückes auch im Räumlichen Entwicklungskonzept – bzw. in Vorarlberg im Räumlichen Entwicklungsplan (REP) – entsprechend berücksichtigt sein muss. (Vgl. Mathis 2017: 8)

Der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass es Gemeinden unbenommen ist, unabhängig bzw. trotz einer entsprechenden Unterstützung durch den Bodenfonds zusätzlich selbständig im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung zu agieren. (Vgl. Kleewein 2014: 104)

6. Der Bodenfonds als bodenpolitischer Akteur in Vorarlberg

Im vorliegenden Kapitel werden die planungsrechtlichen und bodenpolitischen Rahmenbedingungen im Bundesland Vorarlberg vorgestellt. In diesem Zusammenhang erfolgt neben der Darstellung der Verteilung des Grundeigentums auch eine Darstellung der Aktivitäten von Land und Gemeinden im Zusammenhang mit der aktiven Bodenpolitik. Abschließend wird eine Einordnung des Bodenfonds als bodenpolitischer Akteur in Vorarlberg vorgenommen.

6.1. Raumplanung und Grundverkehr in Vorarlberg

Im aktuellen Arbeitsprogramm der Vorarlberger Landesregierung wird festgehalten, dass „die stark gestiegenen Preise für Grund und Boden [...] die Verfügbarkeit und die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum“ (Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019b: 65) erschweren. Neben den Maßnahmen im Bereich der Wohnbauförderung, dem gemeinnützigen Wohnbau und der Wohnbeihilfe sind vor allem auch im Bereich der Raumplanung und des Baurechts Maßnahmen zur Unterstützung dieses Ziels genannt. In diesem Zusammenhang wird auch ein Bekenntnis zur aktiven Bodenpolitik im Allgemeinen und zum Bodenfonds im Speziellen abgelegt, in dem festgehalten wird, dass „der Erwerb von besonders bedeutsamen Grundstücken durch die öffentliche Hand [...] ein wichtiges Instrument zur strategischen Gemeinde- und Regionalentwicklung“ (ebd.: 37) ist. Dabei soll die aktive Bodenpolitik durch Gemeinden und das Land ausgebaut werden, „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“ (ebd.: 37). Somit wird „zur Sicherung strategisch wichtiger Flächen [...] das Land – gemeinsam mit anderen Partnern – eine Einrichtung zur Umsetzung einer aktiven Bodenpolitik etablieren“ (ebd.: 19). Aus diesen Ausführungen ist grundsätzlich ein Auftrag zur Umsetzung und Gründung eines Bodenfonds ableitbar. Gleichzeitig lässt diese Formulierung die konkrete Ausgestaltung offen, wenn gleich festgehalten wird, dass eine solche Umsetzung gemeinsam mit anderen Partnern/-innen, die nicht näher genannt werden, erfolgt. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019b: 19ff.)

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen werden in Vorarlberg insbesondere durch die raumplanungs- und grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen sowie die entsprechenden Instrumente vorgegeben. In diesem Zusammenhang werden in Vorarlberg die wesentlichen Vorgaben im **Raumplanungsgesetz Vorarlberg (Vlbg RPG)** gemacht. Dieses legt die Raumplanungsziele fest und normiert die Instrumente und Verfahren der überörtlichen und örtlichen Raumplanung. Relevante Ziele in Bezug auf den Bodenfonds sind gemäß § 2 Abs 2 lit a Vlbg RPG die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen, insbesondere für Wohnen, Wirtschaft und Arbeit sowie – wie bereits erwähnt – gemäß § 2 Abs 3 lit a Vlbg RPG der haushälterische Umgang mit Grund und Boden und die bodensparende Nutzung von Bauflächen. Außerdem sind gemäß § 2 Abs 3 lit g Vlbg RPG günstige Rahmenbedingungen für leistbares Wohnen zu schaffen und hat – wie ebenfalls bereits erwähnt – gemäß § 2 Abs 3

lit h Vlbg RPG die Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen, wobei die äußeren Siedlungsränder nicht weiter ausgedehnt werden sollen. Das Vlbg RPG wurde erstmals im Jahr 1973 erlassen und wurde aufgrund der dynamischen Entwicklung in Vorarlberg seit der Ersterlassung regelmäßig überarbeitet. (Vgl. Fleisch et al. 2019)

Auf der Ebene der **überörtlichen Raumplanung** durch das Land sind **Landesraumpläne** für Teile des Landesgebietes und für Sachbereiche vorhanden. Sie entfalten insbesondere gegenüber der örtlichen Raumplanung eine rechtlich bindende Wirkung:

- **Landesgrünzone:** Die Landesgrünzone ist eine Verordnung der Landesregierung und wurde im Jahr 1977 beschlossen. Sie umfasst überörtliche Freiflächen im Rheintal und im Walgau, die zusammenhängend erhalten bleiben sollen, und dient damit der Freiflächensicherung. Dementsprechend dürfen in der Landesgrünzone im Flächenwidmungsplan durch die Gemeinden keine Bauflächen ausgewiesen werden. Sie umfasst rund 136 km² und erstreckt sich über 30 Gemeinden. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018b)
- **Landesblauzone:** Die Landesblauzone als Verordnung der Landesregierung dient der Flächensicherung für den Hochwasserschutz im Rheintal. Flächen innerhalb der Landesblauzone sind grundsätzlich als Freifläche zu widmen und dadurch – mit Ausnahmen – von einer Bebauung freizuhalten sind. Sie umfasst rund 54 km² in 22 Gemeinden. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018c)
- **Landesraumpläne Einkaufszentren:** Um einer peripheren, autoaffinen Einzelhandelsentwicklung und negativen Auswirkungen auf die Ortszentren gegenzusteuern besteht in Vorarlberg für die Genehmigung von Einkaufszentren die Voraussetzung des Vorliegens eines Landesraumplanes. Abseits der Eignungszonen für Einkaufszentren, die sich in den Ortszentren der größeren Gemeinden befinden, wird für ein Vorhaben ein projektspezifischer Landesraumplan und damit eine Verordnung der Vorarlberger Landesregierung benötigt. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2018d)

Auf konzeptiver Ebene wurde das landesweite „**Raumbild Vorarlberg 2030**“ im Jahr 2019 beschlossen. Dieses strategische Leitbild für die räumliche Entwicklung Vorarlbergs stellt einen Handlungsrahmen für das Land und die Gemeinden dar – die Raumplanung im Land und in den Gemeinden hat sich daran zu orientieren. Es widmet sich neben den Themen „Siedlungsraum“, „Wirtschaft“, „Mobilität“, „Natur, Landschaft & Tourismus“ besonders auch den Bereichen der „regionalen Kooperation“, dem „Gemeinwohl“ sowie einer „abgestimmten räumlichen Entwicklung von Siedlung und Mobilität“. Darin ist eine Vielzahl an Maßnahmen definiert, die es für das Erreichen der entsprechenden Ziele umzusetzen gilt. So ist in Bezug auf die Mobilisierung von Bauflächen formuliert, dass „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), ein Bodenfonds, die Stärkung der Rolle der Gemeinden für eine aktive Bodenpolitik z.B. durch

das Kaufrecht der Gemeinden im Rahmen von Raumplanungsverträgen, interkommunale Ausgleichsmechanismen sowie die Lockerung der Entschädigungsbestimmungen“ (Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019a: 37) dazu beitragen soll, dass Bauflächen zukünftig möglichst verstärkt am Markt zur Verfügung stehen. Des Weiteren ist im Raumbild 2030 die „Einrichtung eines Bodenfonds zur Stärkung einer aktiven Bodenpolitik des Landes und der Gemeinden“ (ebd.: 55) festgeschrieben. Dementsprechend ist der Auftrag zur Gründung eines Bodenfonds in Vorarlberg auch im strategischen Leitbild für die zukünftige räumliche Entwicklung des Landes verankert. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019a)

Im März 2019 trat eine weitreichende Novelle des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes in Kraft, in der wesentliche Rahmenbedingungen in Bezug auf die **örtliche Raumplanung** angepasst wurden. Ein Kernelement der örtlichen Raumplanung ist seit März 2019 die nunmehr verpflichtende Erstellung eines **Räumlichen Entwicklungsplans (REP)** durch jede Gemeinde. Dieser Räumliche Entwicklungsplan löst das Räumliche Entwicklungskonzept ab, das es bisher als strategisches Instrument zwar gab, aber nicht verpflichtend zu erstellen war. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019b: 3)

Außerdem wurden verschiedene Regelungen eingeführt, um der Bauflächenhortung entgegenzuwirken und die Bebauungsdichte in Ortszentren zu erhöhen, um so eine weitere Zersiedelung zu verhindern und eine bodensparende Nutzung zu forcieren. So sind seit März 2019 gemäß § 12 Abs 4 lit a VlbG RPG **Neuwidmungen** als Baufläche oder als Sondergebiet **zu befristen**. Gleichzeitig ist mit der Befristung eine Folgewidmung anzugeben, die keine Baufläche und kein Sondergebiet sein darf. Wenn das betroffene Grundstück nicht innerhalb einer Frist von sieben Jahren bebaut wird, ist die Folgewidmung im Flächenwidmungsplan auszuweisen. Eine Entschädigungspflicht besteht dabei nicht. (Vgl. ebd.: 4f.) Alternativ zur befristeten Widmung kann der/die Grundeigentümer/-in im Rahmen der **Vertragsraumordnung**, die seit 2011 im VlbG RPG verankert ist, mit der Gemeinde einen Vertrag über die Nutzung des Grundstückes abschließen. Dabei kann bei Vorliegen einer entsprechenden Verwendungsvereinbarung die jeweilige Widmung unbefristet erfolgen. Der rechtliche Rahmen für diese Vereinbarung wird neben dem § 38a VlbG RPG in einer eigenen Verordnung der Landesregierung vorgegeben. (Vgl. ebd.: 5) Aufgrund der Bebauungsfrist von sieben Jahren und des Umstandes, dass dieser Zeitraum seit dem Jahr 2019 noch nicht vergangen ist, ist die Wirkung dieser Maßnahme noch nicht abschätzbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass lediglich die Drohwirkung einer entschädigungslosen Rückwidmung dazu führt, dass die betroffenen Baugrundstücke mit Ablauf der Frist auch entsprechend bebaut sein werden.

Außerdem wurde im März 2019 das Instrument der **Verdichtungszonen** eingeführt, durch die im Gegensatz zur planungsrechtlich verpflichtenden Befristung von Neuwidmungen auch die Befristung von bestehenden Widmungen als Baufläche vorgesehen werden kann. So sind gemäß § 14 Abs 9 VlbG RPG Flächen als Verdichtungszonen auszuweisen, die aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit und der sonstigen raumplanerischen Verhältnisse besonders für eine verdichtete Bebauung geeignet sind. Dies umfasst insbesondere Kerngebieten oder mit dem

öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiete. Für eine Verdichtungszone ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung auszuweisen, das bei der Bebauung einzuhalten ist. Werden innerhalb einer Frist von zehn Jahren die jeweiligen Grundstücke innerhalb der Verdichtungszone nicht entsprechend bebaut oder entspricht die Bebauung nicht dem Mindestmaß der baulichen Nutzung, kann eine entschädigungslose Rückwidmung erfolgen. Wird ein Antrag an die Gemeinde gestellt, kann diese ihn annehmen und damit das Grundstück einlösen. Alternativ kann die Gemeinde den Antrag ablehnen, in diesem Fall erfolgt die Rückwidmung nicht. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2019b: 6f.)

Flächen, die **Zwecken des Gemeinbedarfs** dienen oder hierfür voraussichtlich innerhalb von 20 Jahren benötigt werden, können gemäß § 20 Abs 1 VlbG RPG als **Vorbehaltsflächen** festgelegt werden. Dabei können Eigentümer/-innen von Grundstücken von der Gemeinde verlangen, dass das Grundstück eingelöst wird. Dies kann gemäß § 20 Abs 4 VlbG RPG durch die Gemeinde oder einen Rechtsträger, der die für den Gemeinbedarf vorgesehenen Anlagen zu errichten beabsichtigt, erfolgen. Zu Zwecken des Gemeinbedarfs zählt dabei insbesondere der **gemeinnützige Wohnbau**, wobei im Sinne einer sozial verträglichen Durchmischung auf Vorbehaltsflächen für gemeinnützigen Wohnbau errichtete Gebäude in einem flächenmäßig untergeordneten Ausmaß auch für andere Zwecke errichtet werden können. Jedenfalls anerkannte Rechtsträger im Sinne des § 20 Abs 4 VlbG RPG sind die gemeinnützigen Bauvereinigungen, die (in der Rechtsform einer Genossenschaft, GmbH oder AG) „bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen (vgl. das Bundesgesetz vom 8. März 1972 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, BGBl. Nr. 139/ 1979 idgF) von der Landesregierung mit Bescheid als gemeinnützig anzuerkennen“ (Fleisch et al. 2019: 192) sind. (Vgl. VlbG RPG 1996) Im Zuge der kürzlich (im Jahr 2023) in Kraft getretenen Novelle des VlbG RPG wurde klargestellt, dass auch der **förderbare Wohnbau** zu den Zwecken des Gemeinbedarfs zählt. Zu diesem zählen „Wohnbauprojekte, welche die objektbezogenen Voraussetzungen der Wohnbauförderungsrichtlinien erfüllen und insofern nach den jeweiligen Vorschriften des Wohnbauförderungsrechts gefördert werden können.“ (Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023b: 13) Dies ist in Vorarlberg das Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz (WBFVG). Ob im Zusammenhang mit dem förderbaren Wohnbau zu den anerkannten Rechtsträgern auch Rechtsträger wie beispielsweise gewerbliche Bauträger oder auch ein Bodenfonds auf Landesebene zählen, bleibt dabei offen und müsste rechtlich klargestellt werden. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023b)

Des Weiteren kann – wie bereits ausgeführt – entweder auf Ersuchen von mehr als der Hälfte der Eigentümer/-innen der umzulegenden Fläche oder von Amts wegen gemäß § 42 VlbG RPG ein Antrag auf **Umlegung** eines Gebietes durch die Gemeinde an die Landesregierung gestellt werden. Sind die Voraussetzungen für eine Umlegung gegeben, so hat die Landesregierung ein Umlegungsverfahren einzuleiten. Eine Umlegung bewirkt eine Neuordnung von bebauten und unbebauten Grundstücken, damit nach entsprechend zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen. (Vgl. VlbG RPG 1996)

Neben dem Raumplanungsgesetz sieht auch das **Grundverkehrsgesetz (GVG)** Regelungen im Zusammenhang mit der aktiven Bodenpolitik vor. Durch den Grundverkehr wird die Übertragung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen und von unbebauten Baugrundstücken geregelt. Ziel dabei ist unter anderem eine „möglichst breite, sozial erträgliche Streuung des Grundeigentums zu erhalten“ (§ 1 GVG 2004) sowie der „Baulandhortung entgegenzuwirken“ (ebd.). Ebenso ist die Einhaltung der grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen Voraussetzung für die Eintragung im Grundbuch. (Vgl. GVG 2004) Die wesentlichen Regelungsinhalte sind wie folgt:

- Der Rechtsverkehr (Eigentum, Baurecht, Gebrauchsrecht, Pachtrecht, etc.) mit land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken („grüner“ Grundverkehr) unterliegt bestimmten Beschränkungen und muss grundverkehrsbehördlich genehmigt werden. Ziel ist die Erhaltung der Produktionsgrundlage der Landwirtschaft.
- Der Rechtsverkehr mit unbebauten Baugrundstücken („grauer Grundverkehr“) unterliegt einer Erklärung des/der Rechtserwerbers/-in, das unbebaute Baugrundstück innerhalb von zehn Jahren einer Bebauung zuzuführen. Damit soll der Baulandhortung entgegengewirkt werden.
- Auch der Grunderwerb durch Ausländer/-innen unterliegt der grundverkehrsbehördlichen Genehmigungspflicht. Dabei sind EU- und EWR-Bürger/-innen Inländern/-innen gleichgestellt. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023c)

Hinsichtlich des Verkehrs mit landwirtschaftlichen Flächen sind vor allem Einschränkungen für Nicht-Landwirte/-innen im Grundverkehrsgesetz definiert. Dabei besteht grundsätzlich eine **grundverkehrliche Genehmigungspflicht**. Gemäß § 5 Abs 4 lit a GVG besteht hiervon generell eine Ausnahme bei einem Flächenausmaß von unter 0,1 ha sowie eine Ausnahme bei einem Rechtserwerb durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder eine entsprechende Unternehmung, aktive Bodenpolitik betreibt, bei einem Ausmaß von unter 0,2 ha. Abgesehen davon darf gemäß § 6 Abs 1 lit c GVG ein Rechtserwerb unter anderem genehmigt werden, wenn er zur Erfüllung von öffentlichen, gemeinnützigen oder kulturellen Aufgaben sowie für Wohnbauzwecke und für industrielle oder gewerbliche Anlagen erfolgt. Dabei muss auch im Sinne der Interessensabwägung das Interesse an der neuen Verwendung dem Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstücks überwiegen. Weiters ist gemäß § 6 Abs 1 lit c GVG normiert, dass diese Interessensabwägung nicht erforderlich ist, wenn der Rechtserwerb durch das Land, eine Gemeinde, einen Gemeindeverband oder die entsprechende Unternehmung erfolgt und einen der genannten Zwecke erfüllt, und zwar innerhalb von sieben Jahren. Dies bedeutet, dass Gemeinden, das Land oder ein eigener Rechtsträger, der im Auftrag der öffentlichen Hand agiert, landwirtschaftliche Flächen erwerben können, die unter 0,2 ha groß sind bzw. innerhalb von sieben Jahren einem entsprechenden Zweck zugeführt werden. Somit gelten diese Voraussetzungen auch für einen Bodenfonds auf Landesebene. (Vgl. GVG 2004)

Hinsichtlich der Regelungen zu bereits gewidmeten, aber noch unbebauten Grundstücken müssen Personen, die eine entsprechende Baufläche erwerben, erklären, diese gemäß § 6a Abs 3 GVG innerhalb einer Frist von zehn Jahren zu bebauen. Eine einmalige Ausnahme dieser **Erklärungspflicht** besteht gemäß § 6a Abs 2 lit a GVG im Ausmaß von 800 m² sowie gemäß § 6a Abs 2 lit b GVG für Unternehmen, die für die Erweiterung am Betriebsstandort einmalig eine unbebaute Baufläche bis zu 0,3 ha ohne Frist erwerben können. Um das Horten von unbebauten Bauflächen zu verhindern gilt gemäß § 15a Abs 4 GVG eine Obergrenze von fünf ha: Wenn eine natürliche oder juristische Person diese Obergrenze erreicht hat, wird die Bestätigung der Erklärung versagt und es dürfen keine zusätzlichen unbebauten Bauflächen erworben werden. Von dieser Obergrenze ausgenommen sind gemäß § 15a Abs 5 lit a GVG das Land, eine Gemeinde, ein Gemeindeverband sowie gemeinnützige Bauvereinigungen und gewerbliche Bauträger, die Wohnraum schaffen sowie gemäß § 15a Abs 5 lit b GVG eine Unternehmung, die vom Land, einer Gemeinde oder einem Gemeindeverband entsprechend beherrscht bzw. verwaltet wird und die aktive Bodenpolitik betreibt. Auch in Hinblick auf die Obergrenze von fünf ha bei unbebauten Baugrundstücken ist demnach ein Bodenfonds auf Landesebene durch die bestehende Ausnahme bereits berücksichtigt. (Vgl. GVG 2004)

6.2. Grundeigentum in Vorarlberg

Vorarlberg ist ein kleinteilig strukturiertes Land, in dem das **Grundeigentum** breit gestreut ist. Dies ist vor allem auf die spezifische Anwendung des Erbrechts zurückzuführen, im Zuge dessen die landwirtschaftlichen Grundstücke nicht – wie in Tirol – dem/der Hofübernehmer/-in überlassen wurden, sondern unter den einzelnen Erbenden aufgeteilt wurden. Dies führte zu einer kleinteiligen Parzellenstruktur und in weiterer Folge zu einer breiten Streuung des Grundeigentums: (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 1983: 26) In Summe gibt es in Vorarlberg rund 171.000 Grundeigentümer/-innen (natürliche und juristische Personen) (Vgl. Arbeiterkammer Vorarlberg 2023: 18), deren Grundstücke im Durchschnitt rund 720 m² groß sind. (Vgl. ebd.: 21)

Abbildung 9 gibt einen gesamthaften Überblick über die Anzahl der Grundeigentümer/-innen in Vorarlberg in Abhängigkeit der Grundstücksgröße. Dabei stellen die dunkelgrauen Balken sämtliche Flächen unabhängig von ihrer Widmung (Gesamtflächen) dar, während die hellgrauen Flächen die Wohnbauflächen darstellen. Dabei wird aufgezeigt, dass der überwiegende Anteil der Grundeigentümer/-innen in Vorarlberg – knapp 100.000 – über Grundstücke im Ausmaß von unter 500 m² verfügt. (Vgl. ebd.: 20ff.) Der Umstand, dass bei den **Gesamtflächen** (unabhängig der Widmung) die Anzahl der Grundstücke nur unwesentlich höher ist als die der als **Wohnbaufläche** ausgewiesenen Grundstücke, zeigt, dass vor allem Letztere aufgrund der stattgefundenen Parzellierung kleinteilig strukturiert sind. Der Anteil der Grundstücke, die unter 500 m² groß sind, liegt bei den Gesamtflächen bei rund 55 Prozent, bei den Wohnbauflächen bei rund 70 Prozent. Außerdem ist ersichtlich, dass die Anzahl der Grundeigentümer/-innen mit ihrer Größe stark abnimmt. (Vgl. ebd.: 20ff.)

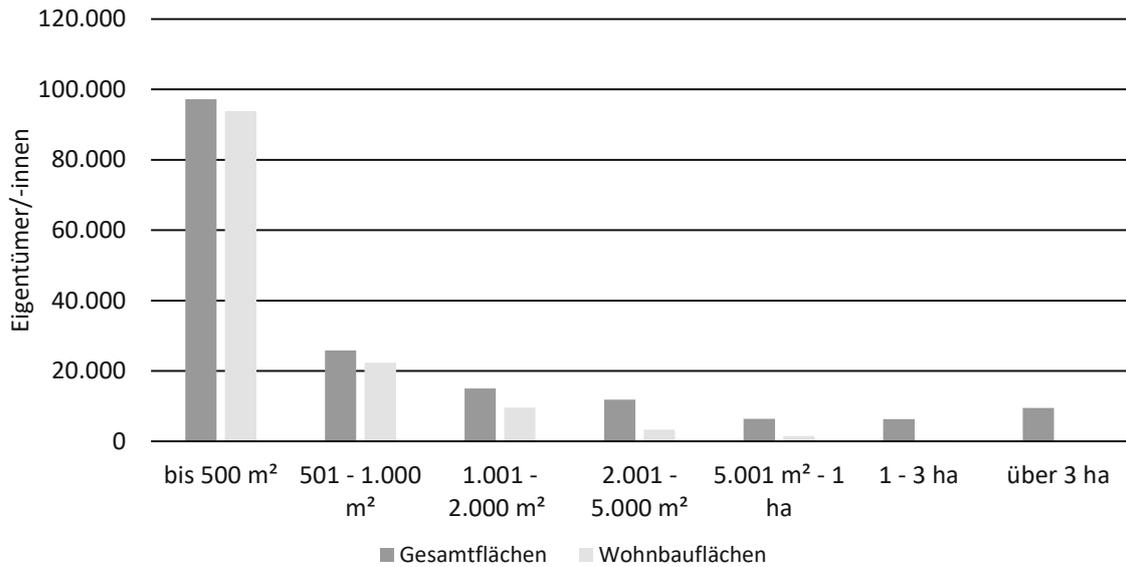
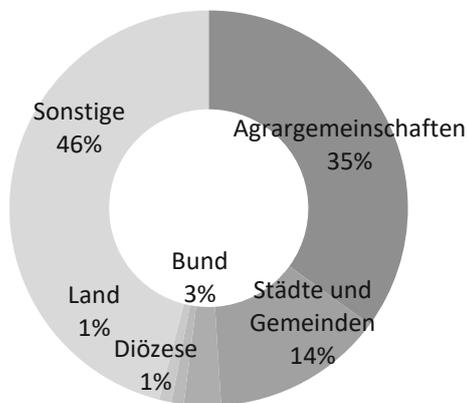


Abbildung 9: Grundeigentümer/-innen in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen
Arbeiterkammer 2023; eigene Darstellung

Die größten Grundeigentümer/-innen sind mit rund 35 Prozent aller Flächen Agrargemeinschaften, mit rund 14 Prozent Städte bzw. Gemeinden, mit rund drei Prozent der Bund sowie mit jeweils rund einem Prozent das Land und die Kirche. Der Rest der Flächen fällt den anderen Eigentümer/-innen (private und juristische Personen) zu. (Vgl. ebd.: 19) Abbildung 10 gibt einen Überblick über die Eigentumsverhältnisse in Vorarlberg:



Grundeigentümer/-innen	in %
Agrargemeinschaften	35
Städte und Gemeinden	14
Bund	3
Land	1
Kirche	1
Sonstige	46

Abbildung 10: Größte Grundeigentümer/-innen in Vorarlberg
Arbeiterkammer Vorarlberg 2023

Konkret ist der Forstfonds des Standes Montafon mit knapp 9.000 ha der größte Grundeigentümer in Vorarlberg. Diesem folgen die Agrargemeinschaft Nenzing mit rund 8.000 ha sowie das öffentliche Wassergut (mit rund 7.000 ha), das durch den Bund (Republik Österreich) verwaltet wird. Die Tiroler Gemeinde Galtür ist die viertgrößte Grundeigentümerin in Vorarlberg – mit einem Flächenausmaß von knapp 5.000 ha. Es folgen die Städte Bludenz mit rund 4.000

ha und Dornbirn mit rund 2.700 ha als weitere große Grundeigentümerinnen sowie die Gemeinde Dalaas mit knapp 2.300 ha. Die Agrargemeinschaften Altenstadt und Rankweil verfügen über Flächen im Ausmaß von rund 2.000 ha, das Land Vorarlberg selbst im Ausmaß von rund 2.500 ha. (Vgl. ebd.: 38) In Abbildung 11 sind die Werte der zehn größten Grundeigentümer/-innen in Vorarlberg (in ha) zur Veranschaulichung dargestellt:

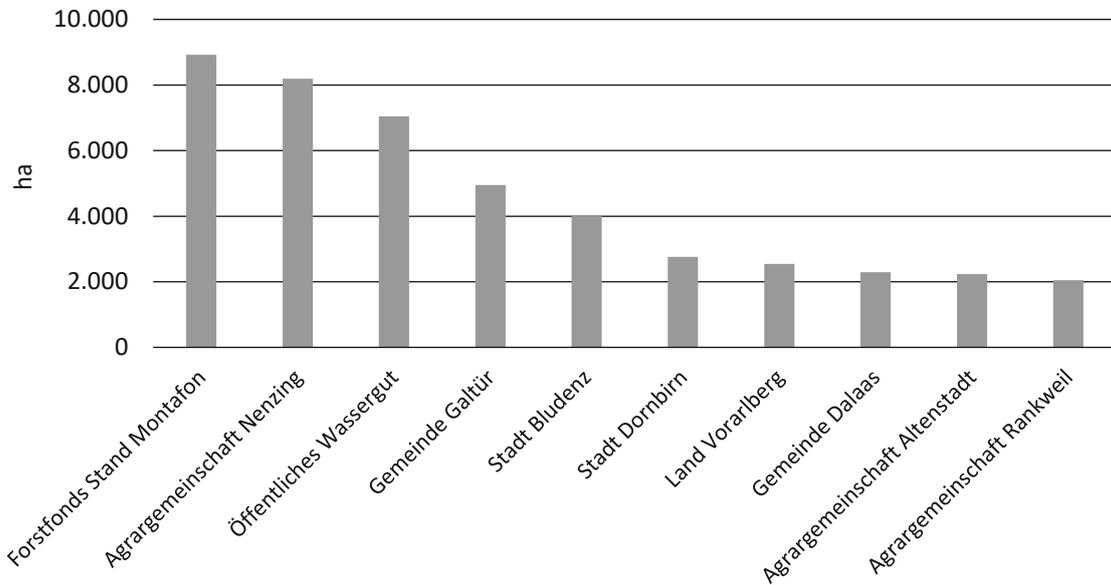


Abbildung 11: Flächenausmaß der größten Grundeigentümer/-innen Arbeiterkammer Vorarlberg 2023; eigene Darstellung

Gewidmete Wohnbauflächen sind in Vorarlberg im Ausmaß von rund 10.400 ha vorhanden, was etwa 18 Prozent des Dauersiedlungsraumes entspricht. Diese Flächen sind auf knapp 130.000 Eigentümer/-innen aufgeteilt. (Vgl. ebd.: 18) Rund drei Prozent der gewidmeten Wohnbauflächen fallen dabei auf gemeinnützige Bauvereinigungen (VOGEWOSI, Alpenländische, Wohnbauselbsthilfe mit gesamt rund 280 ha), womit diese die größten Eigentümerinnen in Bezug auf Wohnbauflächen sind. Die Kirche ist die zweitgrößte Eigentümerin von Wohnbauflächen – noch vor dem Landesenergieversorger illwerke vkw. Auch die Stadt Feldkirch, die Marktgemeinde Lustenau und die Marktgemeinde Rankweil verfügen über ein beträchtliches Ausmaß an Wohnbauflächen. Außerdem sind das Textilunternehmen F.M. Hämmerle sowie das Land Vorarlberg selbst zu nennen. (Vgl. ebd.: 39)

Des Weiteren kann hinsichtlich der Verteilung des Grundeigentums festgestellt werden, dass die größte Grundeigentümerin – die VOGEWOSI – mit knapp 200 ha über einen Anteil von zwei Prozent der Gesamtfläche von 10.400 ha an gewidmeten Wohnbauflächen verfügt. Der Anteil der Kirche als zweitgrößte Grundeigentümerin liegt mit einer Fläche von knapp 70 ha bereits unter einem Prozent. (Vgl. ebd.: 39) Insgesamt verfügen die zehn größten Grundeigentümer/-innen mit knapp 480 ha über rund 4,6 Prozent des Grundeigentums an Wohnbauflächen in Vorarlberg. Abbildung 12 gibt einen Überblick über das Ausmaß der Flächen der zehn größten Eigentümer/-innen von Wohnbauflächen (ha) in Vorarlberg:

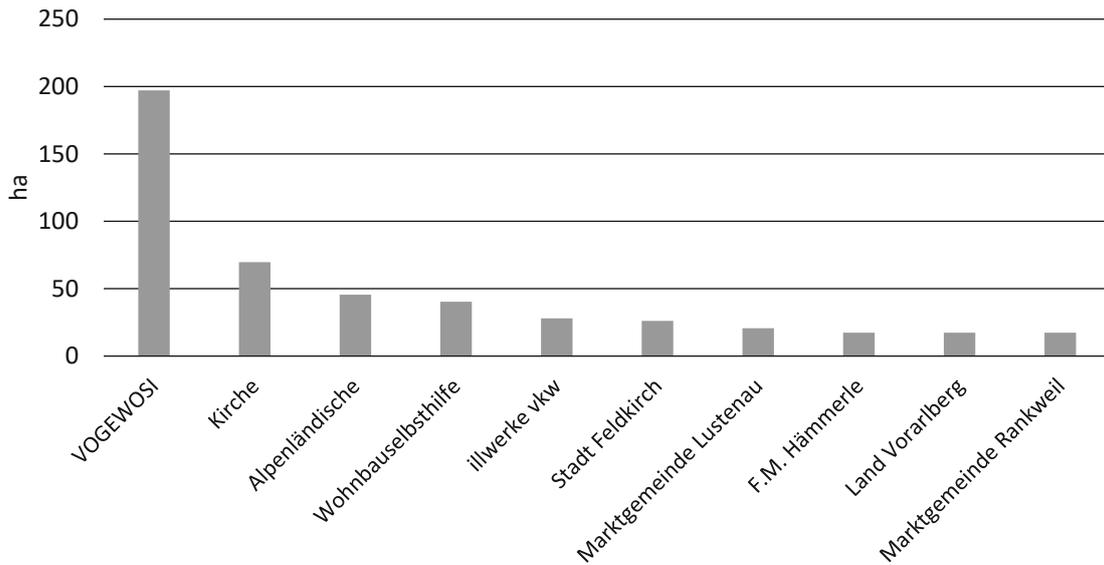


Abbildung 12: Flächenausmaß der größten Grundeigentümer/-innen von Wohnbauflächen Arbeiterkammer Vorarlberg 2023; eigene Darstellung

6.3. Aktive Bodenpolitik der öffentlichen Hand in Vorarlberg

Die Darstellung der Aktivitäten der öffentlichen Hand in Vorarlberg im Rahmen der aktiven Bodenpolitik umfasst ausschließlich jenen Teil der aktiven Bodenpolitik, der sich auf den Eingriff in Eigentumsstrukturen und die Eigentumsverteilung von Boden durch den Erwerb von Verfügungsrechten und damit auf die distributive Ebene bezieht.

In diesem Zusammenhang ist auf **Landesebene** insbesondere die Abteilung Vermögensverwaltung des Amtes der Landesregierung aktiv. Diese verwaltet sowohl direkt als auch über die landeseigene Landesvermögen-Verwaltungsgesellschaft mbH (Vgl. FirmenABC 2023) unter anderem die Liegenschaften des Landes (ohne Straßenverwaltung – die Landesstraßen werden von der Abteilung Straßenbau des Amtes der Landesregierung verwaltet). Im Jahr 2022 umfasste die Liegenschaftsverwaltung der Abteilung Vermögensverwaltung des Amtes der Landesregierung folgende Objekte:

- 14 Verwaltungsgebäude, 15 Bildungseinrichtungen und 3 technische Gebäude,
- 4 Kulturhäuser, 1 Bibliothek und 1 Archiv
- 3 Wirtschaftsbetriebe, 14 Straßenbauhöfe und -stützpunkte und 2 Gutshöfe
- 4 Heime sowie 32 Wohnungen und Wohngebäude
- 3 Garagen (mit 85 Tiefgaragenabstellplätzen)
- 6 Krankenanstalten (einschließlich Gesundheits- und Krankenpflegeschule)

Das Flächenausmaß der Liegenschaften der Landesverwaltung (ohne Landesstraßenverwaltung) betrug im Jahr 2022 rund 1.474 ha. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023d: 106) Im Vergleich mit den Vorjahren wird sichtbar, dass das Land selbst relativ zurückhaltend ist, was den Erwerb von Grundstücken im Rahmen der aktiven Bodenpolitik anbelangt. So

werden zwar bei Gelegenheit gezielt einzelne Grundstücke angekauft oder verkauft, im Wesentlichen ist das Flächenausmaß in den vergangenen Jahren jedoch stagniert, wie Abbildung 13 zeigt (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023e):

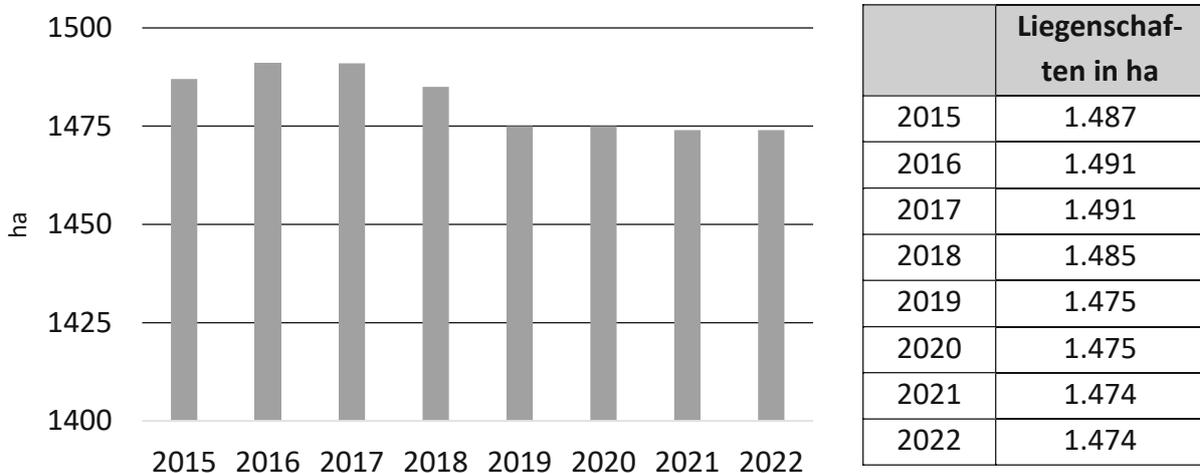


Abbildung 13: Entwicklung der landeseigenen Liegenschaften
 Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023e; eigene Darstellung

Inklusive der Flächen der Straßenverwaltung beläuft sich das Flächenausmaß des Landes auf rund 2.541 ha. (Vgl. Arbeiterkammer Vorarlberg 2023: 38)

Des Weiteren fördert das Land die aktive Bodenpolitik der Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl von unter 9.000 Einwohnern/-innen als Instrument der örtlichen Raumplanung durch **Zinszuschüsse zu Kreditaufnahmen aus Bedarfszuweisungen**. Dabei werden Grundankäufe für den sozialen Wohnbau, für Betriebsansiedelungen oder die aus raumplanerischer Sicht sinnvoll erscheinen unterstützt. Die Zinszuschüsse betragen in der Regel 50 Prozent des maximal anzuerkennenden Zinsaufwands für Kredite auf die Dauer von maximal fünf Jahren ab dem Zeitpunkt des Grundankaufs. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023f)

Auf **Gemeindeebene** erwerben in Vorarlberg zahlreiche Gemeinden Grundstücke, die dadurch ihren raumplanerischen Handlungs- und Gestaltungsspielraum maßgeblich erhöhen. Aus diesem Grund ist das Ausmaß an Flächen, die Gemeinden den gehören, auch entsprechend hoch ist: Insgesamt sind rund 38.000 ha Flächen im Eigentum der Gemeinden, was etwa 14 Prozent der Gesamtfläche Vorarlbergs entspricht. Über 99 Prozent dieser Flächen sind allerdings Waldflächen und Freiflächen. Wohnbauflächen stehen insgesamt im Ausmaß von 291 ha im Eigentum der Vorarlberger Gemeinden, was rund drei Prozent der gesamten Wohnbauflächen in Vorarlberg entspricht. 198 ha dieser Wohnbauflächen sind unbebaut, was einem Anteil an den gesamten Wohnbauflächen von rund 70 Prozent entspricht. (Vgl. Arbeiterkammer Vorarlberg 2023: 23)

Vor allem größere Gemeinden bzw. Städte in Vorarlberg, wie beispielsweise Dornbirn oder Feldkirch, sind in Bezug auf den Erwerb von Grundstücken aktiv. Dabei wird der Erwerb in der

Regel innerhalb der kommunalen Verwaltung aus dem laufenden **Gemeindehaushalt** finanziert. So ist in der Stadt Dornbirn „eine aktive Bodenpolitik [...] ein wesentlicher Erfolgsfaktor für den Lebens- und Wirtschaftsstandort“ (Stadt Dornbirn 2023), in deren Rahmen „die Stadt regelmäßig Grundflächen [erwirbt; eigene Anmerkung]. Die Verwertung dieser Flächen und anderer städtischer Liegenschaften sowie Beteiligungen der Stadt“ (ebd.) werden von der Abteilung Wirtschaft, Beteiligungen und Vermögens betreut. (Vgl. Amt der Stadt Dornbirn 2023) Auch in der Stadt Feldkirch wird der Erwerb hausintern abgewickelt: „Die Abteilung Vermögens- und Wirtschaftsverwaltung verwaltet, kauft und verkauft städtische Liegenschaften, Gebäude und Grundstücke“ (Amt der Stadt Feldkirch 2023).

Andererseits ist durch jede Gemeinde die Gründung eines eigenständigen Rechtsträgers, oder eine entsprechende Beteiligung an einem solchen, möglich. So wurden in mehreren Gemeinden sogenannte **Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaften (PSG)** für die Durchführung einer aktiven Bodenpolitik und eines strategischen Flächenmanagements gegründet. Dieses Modell wurde in Zusammenarbeit mit dem Vorarlberger Gemeindeverband erarbeitet und beruht auf einer Public-Private-Partnership (PPP) zwischen der jeweiligen Gemeinde und einer lokalen Bank für den Erwerb und die Bereitstellung von Flächen für Wohnbau und Betriebe. Dies hat insbesondere den Vorteil, dass es „zu einer wesentlichen Entlastung des Budgets der Gemeinden [kommt; eigene Anmerkung], indem eine Beteiligung und Risikoübernahme durch Partner erfolgt“ (Mathis 2017: 9) und somit eine „maastricht-konforme Budgetpolitik“ (ebd.) der Gemeinde möglich wird. Solche Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaften wurden bereits in zahlreichen Gemeinden gegründet, wie beispielsweise in Sulzberg (2008 erstmals), Bezau, St. Gallenkirch, Hohenweiler, Wolfurt-Lauterach, Hard, Möggers, Doren oder Schruns. (Vgl. Mathis 2017, ISK 2023)

6.4. Bodenpolitisches Umfeld des Bodenfonds in Vorarlberg

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es eine Vielzahl von Akteuren in Vorarlberg gibt, die am Bodenmarkt aktiv sind und auf diesen einwirken. Dabei ist das Land im Zusammenhang mit der eigenen aktiven Bodenpolitik relativ zurückhaltend, hat jedoch eine wichtige Rolle als Gesetzgeber im Bereich der Raumplanung und des Grundverkehrs sowie als Akteur in der überörtlichen Raumplanung und stellt damit die Rahmenbedingungen für die aktive Bodenpolitik auf örtlicher Ebene zur Verfügung. In Einzelfällen werden auch durch das Land Grundstücke an- bzw. verkauft, insbesondere im Zuge von Infrastrukturprojekten.

Ein wichtiger bodenpolitischer Akteur sind aufgrund ihrer bestehenden Reserven im Bereich der Wohnbauflächen die gemeinnützigen Bauvereinigungen, dabei insbesondere die mehrheitlich im Eigentum des Landes (71 Prozent) sowie im Eigentum von 25 Gemeinden in Vorarlberg (29 Prozent) stehende VOGEWOSI. (Vgl. VOGEWOSI 2023). Diese ist die größte Eigentümerin von Wohnbauflächen in Vorarlberg. (Vgl. Arbeiterkammer 2023: 39)

Ein weiterer bodenpolitischer Akteur stellen neben der bisher genannten der öffentlichen Hand auch die gewerblichen Bauträger dar. Der Vorarlberger Markt ist für etablierte Bauträger

und Baudienstleister ein sehr attraktiver, da dieser über hohe Marktzugangsbarrieren verfügt und damit sehr geschützt ist. Dies hat zwar Vorteile für die Wirtschaft vor Ort, gleichzeitig gehen damit höhere Baukosten einher. (Vgl. Amann et al. 2019)

Als weiterer Akteur sind aufgrund der breiten Streuung des Grundeigentums in Vorarlberg Privatpersonen zu nennen, wenngleich diese grundsätzlich nicht aktiv am Bodenmarkt sind, sondern sich abwartend verhalten, bis sich eine passende Gelegenheit der Verwertung der entsprechenden Grundstücke bietet. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 1983: 27) Außerdem ist die Kirche als weiterer Akteur zu nennen, die ebenfalls über erhebliche Flächenreserven für Wohnbau verfügen. (Vgl. Arbeiterkammer Vorarlberg 2023: 39)

Darüber hinaus haben insbesondere die Gemeinden aufgrund ihrer verfassungsrechtlichen Kompetenz als Trägerinnen der örtlichen Raumplanung sowie der Möglichkeit, privatwirtschaftlich zu agieren, eine prägnante Rolle in der aktiven Bodenpolitik in Vorarlberg. So setzen sie einerseits im Rahmen der aktiven Bodenpolitik hoheitliche Instrumente ein, um ihre jeweiligen Zielsetzungen der örtlichen Raumordnung zu erreichen. Andererseits sind sie im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung aktiv und erwerben in diesem Zusammenhang eigenständig Grundstücke. Die aktive Rolle der Gemeinden wird durch den Umstand verdeutlicht, dass rund 14 Prozent aller gesamten Flächen und rund drei Prozent aller Wohnbauflächen in Vorarlberg im Eigentum von Städten und Gemeinden stehen. (Vgl. ebd.: 23) Zum Erwerb von Grundstücken sind dabei insbesondere größere Gemeinden besser in der Lage, während kleineren Gemeinden aufgrund der schwächeren finanziellen und personellen Ausstattung dies oftmals nicht im selben Ausmaß möglich ist. Einige von ihnen haben aus diesem Grund Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaften gegründet, in denen sie mit lokalen Banken für den Erwerb von Grundstücken zusammenarbeiten.

Für alle Gemeinden, die weder selbst im Rahmen der aktiven Bodenpolitik tätig sind noch eine Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft gegründet haben, könnte die Unterstützung durch einen landesweiten Bodenfonds interessant sein. Dies betrifft – bei Betrachtung von Abbildung 7 im Zusammenhang mit den Erträgen aus dem Finanzausgleich – vor allem Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl zwischen 1.000 und 10.000 Einwohnern/-innen zu. Eine solche Unterstützung durch den Bodenfonds im Rahmen der aktiven Bodenpolitik bezieht sich dabei ausschließlich auf jenen Teil der aktiven Bodenpolitik, die sich auf den Eingriff in Eigentumsstrukturen und die Eigentumsverteilung von Boden durch den Erwerb von Verfügungsrechten bezieht (distributive Ebene). Die Rolle der Gemeinde als hoheitliche Widmungsbehörde, in dem die Verteilung von Nutzungsrechten vorgenommen wird, ist von den Aktivitäten des Bodenfonds zu trennen und davon unabhängig (allokative Ebene).

Abbildung 14 gibt einen Überblick über das Umfeld des Bodenfonds in Vorarlberg und zeigt dabei vor allem seine Wirkung in Richtung jener Gemeinden, die weder selbst im Rahmen der aktiven Bodenpolitik tätig sind noch eine eigene Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaft gegründet haben:

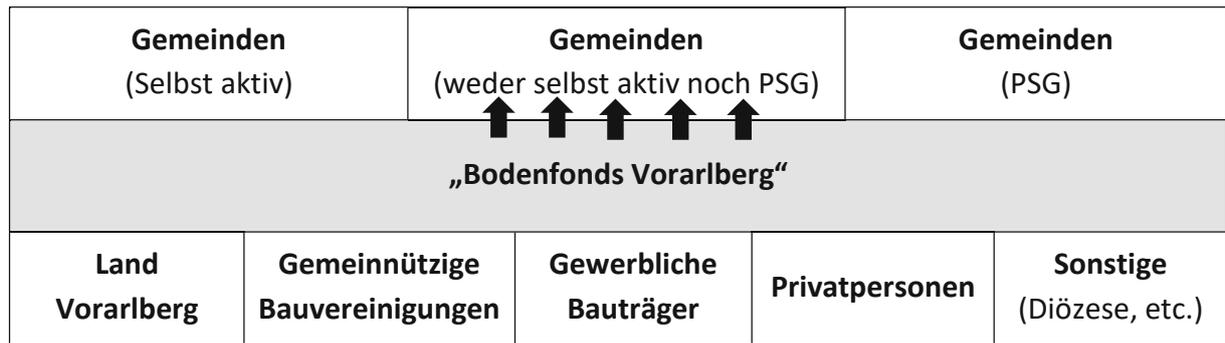


Abbildung 14: Akteure am Bodenmarkt in Vorarlberg
Eigene Darstellung

6.5. EXKURS: Der Bodenfonds im Kontext des leistbaren Wohnens

Im Kontext des leistbaren Wohnens ist vor allem die Darstellung der Entwicklung der Wohnungs- und Bauflächenpreise von Relevanz. Das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, das vor allem in den städtisch geprägten Gebieten stattgefunden hat, gepaart mit der großen Zahl an bestehenden Bauflächenreserven sowie dem Ziel des Schutzes der Freiflächen stellen wesentliche Gründe für die gestiegenen Wohnungs- und Bauflächenpreise dar. Des Weiteren tragen auch gesellschaftlich-strukturell bedingte Veränderungen wie gestiegene Raumbedarfe (Abnahme der Haushaltsgröße, Zunahme der Wohnungsgröße) (Vgl. Statistik Austria 2022a: 24ff.) sowie makroökonomische Rahmenbedingungen wie die lange Zeit erleichterte Finanzierung von Immobilienkäufen und der dadurch eingetretene Veranlagungswohnbau oder auch die in Folge der Pandemie aufgetretenen Lieferkettenprobleme (Vgl. Amann 2021: 3) bei. Dabei waren die letzten Jahre von einer besonderen Dynamik hinsichtlich der **Wohnungspreise** geprägt. Abbildung 15 gibt einen Überblick über die Wohnungspreise in den einzelnen Bundesländern im Zeitraum von 2015 bis 2022:

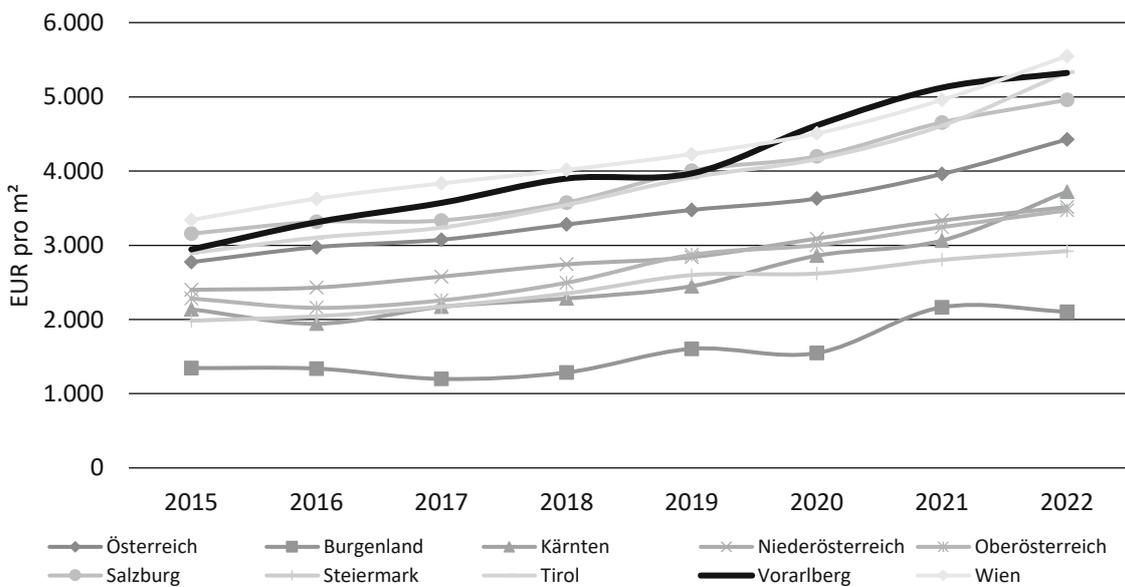


Abbildung 15: Entwicklung der Wohnungspreise pro m² in den Bundesländern
Statistik Austria 2023a; eigene Darstellung

Im Zeitraum von 2015 bis 2022 stiegen die Wohnungspreise in Vorarlberg im Durchschnitt um 80 Prozent. Im Vergleich zum österreichweiten Durchschnitt fiel die Steigerung in diesem Zeitraum um rund 20 Prozent höher aus. Auch in Tirol mit ebenfalls 80 Prozent und in Kärnten mit rund 74 Prozent stiegen die Preise in diesem Zeitraum stark an. In Bezug auf die absoluten Werte ist Wien mit einem durchschnittlichen Wohnungspreis von über 5.500 EUR pro m² das teuerste Bundesland, gefolgt von Vorarlberg und Tirol mit jeweils rund 5.300 EUR pro m². Salzburg lag im Jahr 2022 bei knapp 5.000 EUR pro m². Im Gegensatz dazu sind das Burgenland mit rund 2.100 EUR pro m² und die Steiermark mit knapp 3.000 EUR pro m² die kostengünstigsten Bundesländer, deren Wohnungspreise nicht in dem Ausmaß wie in den bereits erwähnten Bundesländern stiegen. (Vgl. Statistik Austria 2023a)

Bezogen auf die **Bauflächenpreise** fiel die Steigerung in Vorarlberg im Zeitraum von 2015 bis 2022 am höchsten aus – in sieben Jahren haben sich diese um fast das Zweieinhalbfache erhöht (Anstieg um 140 Prozent). Während sich in Wien die Preise in diesem Zeitraum – mit kurzem Rückgang im Jahr 2019 – in etwa verdoppelt haben (Anstieg um 98 Prozent), waren es in Salzburg rund 80 Prozent und in Tirol etwas mehr als 50 Prozent. Im österreichweiten Durchschnitt sind die Preise im Zeitraum von 2015 bis 2022 um rund 30 Prozent angestiegen, was einer jährlichen Preissteigerung von rund vier Prozent entspricht. In Hinblick auf die absoluten Werte sind die Preise für Bauflächen nur in Wien höher als in Vorarlberg – hier kosten Bauflächen im Durchschnitt rund 965 EUR pro m². Während in Vorarlberg Bauflächen im Schnitt rund 617 EUR pro m² kosten, sind in Salzburg und Tirol die Preise etwa halb so hoch und liegen im Durchschnitt bei 314 bzw. 298 EUR pro m². In den anderen Bundesländern liegen die Preise unter dem österreichweiten Durchschnitt von rund 103 EUR pro m². Im Burgenland, in dem Bauflächen am günstigsten sind, liegt der Preis bei 46 EUR pro m². (Vgl. ebd.) Abbildung 16 gibt einen Überblick:

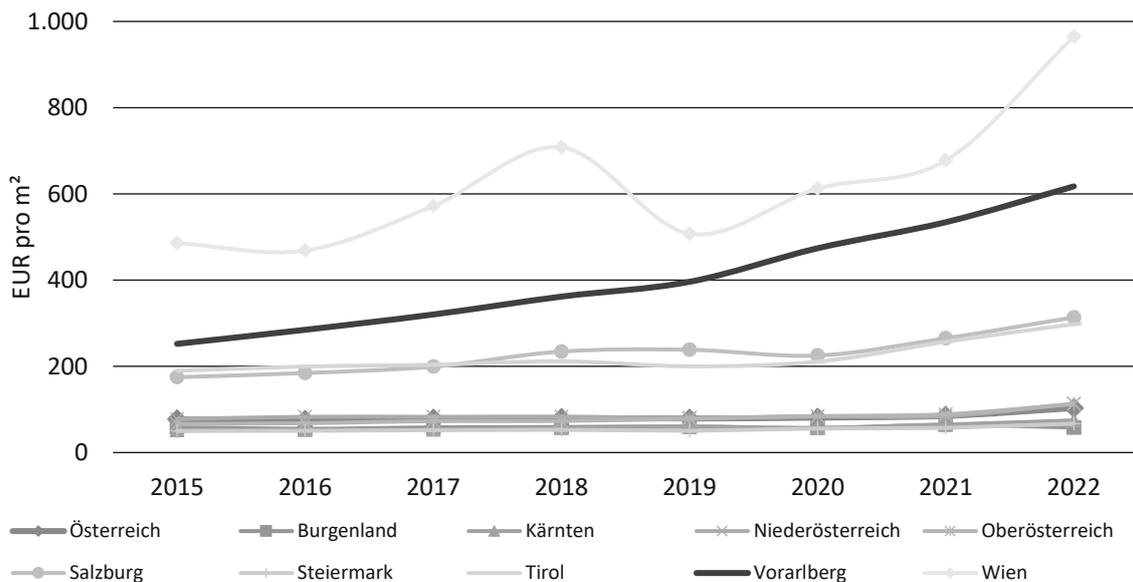


Abbildung 16: Entwicklung der Preise von Bauflächen pro m² in den Bundesländern
Statistik Austria 2023a; eigene Darstellung

Im Kontext der steigenden Immobilien- und Bauflächenpreise und dem allgegenwärtigen Ruf nach leistbarem Wohnen kommt der Raumordnung vermehrt die Aufgabe zu, entsprechende Flächen für das leistbare Wohnen zur Verfügung zu stellen und gegen andere Nutzungsinteressen abzusichern. Der Begriff des „**leistbaren Wohnens**“ ist dabei in der Raumordnung nicht einheitlich definiert und „in der aktuellen Diskussion vielfach der fachliche Überbegriff für gegenüber dem lokalen Marktniveau kostenreduzierte Wohnformen und Bauweisen, wobei der Begriff eine in der Regel nicht quantifizierbare Zieldimension beinhaltet“ (Kanonier 2017: 166). So werden in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer „keine Begriffsabgrenzungen zwischen leistbarem und nicht leistbarem Wohnen vorgenommen, sondern begrifflich bestimmte kostengünstige Bau- und Wohnformen thematisiert“ (ebd.: 166). (Vgl. Kanonier 2017: 165ff.)

In diesem Zusammenhang zielen die in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer verankerten Zielsetzungen vor allem auf öffentliche Interessen in Bezug auf die „Vorsorge zur Deckung des Wohnbedarfs in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität (Ausweisung ausreichender Flächen zur Befriedigung des Wohnbedarfs der Bevölkerung)“ (Kanonier 2014: 33), die „Berücksichtigung von Wohnaspekten bei der Siedlungsentwicklung und der konkreten Standortplanung“ (ebd.: 33), die „Reservierung von Grundstücken mit besonderer Eignung für Wohnsiedlungen“ (ebd.: 33) sowie die „Sicherung und Verbesserung der Grundlagen für die langfristige Entwicklung des Wohnungswesens“ (ebd.: 33) ab. Für die Umsetzung dieser mit dem „leistbaren“ Wohnen verbundenen Zielsetzungen sind in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer entsprechende Instrumente vorgesehen, die mit Begriffen wie „geförderter Wohnbau“ bzw. „förderbarer Wohnbau“ oder „gemeinnütziger Wohnbau“ Bezüge zu anderen Rechtsmaterien herstellen, an die die Raumordnung in weiterer Folge anknüpft. (Vgl. Kanonier 2017: 166f.) Diese umfassen neben den bereits behandelten Vorbehaltsflächen für Zwecke des Gemeinbedarfs auch Bauflächen in Bezug auf das leistbare Wohnen oder auch entsprechende Sonderflächen. (Vgl. ebd.: 37ff.)

Die wohnungsspezifischen Regelungsinhalte sind in Österreich dabei nicht in einem einzigen Materiengesetz verankert, sondern vielmehr in mehreren Gesetzen sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene geregelt. Die Gemeinden unterstützen zusätzlich die Abwicklung und die Umsetzung der wohnungspolitischen Vorgaben und Zielsetzungen von Bund und Ländern. In diesem Zusammenhang ist hinsichtlich der **wohnungspolitischen Kompetenzverteilung** der Bund vor allem für die das Privatrecht betreffenden Regelungsinhalte, zu denen das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) und das Wohnungseigentumsrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) zählen, sowie für das Volkswohnungswesen, wozu insbesondere das Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht zählt, zuständig. (Vgl. Kanonier 2014: 25)

Das **Mietrechtsgesetz (MRG)** normiert dabei die unterschiedlichen Rechte und Pflichten von Mieter/-innen und Vermieter/-innen. Je nach Mietobjekt fällt dieses in den Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG, womit entsprechende Schutzrechte des/der Mieter/-in verbun-

den sind. Im Vollanwendungsbereich gilt ein Kündigungs- und Preisschutz, im Teilanwendungsbereich lediglich ein Kündigungsschutz. Im Ausnahmebereich des MRG gilt weder ein Kündigungs- noch ein Preisschutz. (Vgl. MRG 1981, Vgl. BMF 2023b) Das **Wohnungseigentumsgesetz (WEG)** regelt hingegen neben der Rechtsform des Wohnungseigentums vor allem die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer/-innen, insbesondere gegenüber der Eigentümer/-innengemeinschaft. (Vgl. WEG 2002)

Das **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)** wurde zur Förderung und zum Schutz von gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) und deren Wohnungsbeständen erlassen. Es legt die rechtlichen Rahmenbedingungen fest, unter denen gemeinnützige Bauvereinigungen tätig sein können. Während der Bund für die Gesetzgebung zuständig ist, unterliegt den Ländern die Vollziehung des Gesetzes und somit die Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen. Im Rahmen des Kostendeckungsprinzips wird dabei das Entgelt für die Überlassung der Wohnungen (Miete oder Eigentumsübertragung) nicht höher angesetzt als dies zur Deckung der Kosten für die Herstellung und die Bewirtschaftung notwendig ist. Überdies sind gemeinnützige Bauvereinigungen nicht primär auf Gewinnerzielung ausgerichtet und die Höhe der Ausschüttung von Gewinnen ist beschränkt. In diesem Zusammenhang dient das erwirtschaftete Eigenkapital der Finanzierung von Grundstücken sowie dem Neubau und der Sanierung von Wohnungen. (Vgl. WGG 1979, Vgl. GBV 2023) Die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zählen dabei zum „**Volkswohnungswesen**“, das vom „Wohnungswesen“ insofern abzugrenzen, als dass zum Volkswohnungswesen die „Vorsorge für die Bereitstellung von Klein- und Mittelwohnungen [...], wie sie in der Regel für die minderbemittelten Bevölkerungskreise in Betracht kommen und benützt werden“ (VfSlg 2217/1951 und 3378/1958, Kanonier 2014: 25f.) zählt. Damit ist insbesondere die Wohnvorsorge für finanzschwache Schichten der Bevölkerung als Bundeskompetenz zu betrachten. (Vgl. Kanonier 2014: 25f.)

Seit 1987 nicht mehr in die Zuständigkeit des Bundes fällt im Gegensatz dazu die **Wohnbauförderung**, die ein Ausnahmetatbestand zum Volkswohnungswesen darstellt und in die Zuständigkeit der Bundesländer fällt. Die Wohnbauförderung ist in den verschiedenen Wohnbauförderungsgesetzen der Bundesländer mit spezifizierenden Verordnungen und Richtlinien geregelt. Die genauen Regelungen und Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung variieren von Bundesland zu Bundesland, die wesentlichen Grundzüge sind jedoch allen Modellen gleich: Gefördert werden einerseits der Neubau bzw. der Erwerb von Wohnungen durch die Neubauförderung. Dabei wird in den meisten Bundesländern zwischen der Förderung von privat errichteten Wohnungen durch Privatpersonen und gewerbliche Bauträger und öffentlich errichteten Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen und die öffentliche Hand unterschieden. Andererseits werden Sanierungen durch die Sanierungsförderung gefördert. Neben diesen objektbezogenen Förderungen zielt die Wohnbeihilfe auf die Unterstützung von Subjekten ab. (Vgl. Mitterer 2018: 4)

Abbildung 17 gibt einen Überblick über die wohnungspolitische Kompetenzverteilung in Österreich, aufgeteilt in die Zuständigkeiten der einzelnen Ministerien auf Bundesebene sowie

die Landes- und Gemeindeebene. Die ausgeprägte Kompetenz des Bundes im Bereich des Wohnungswesens ist auf das Wirtschafts- und das Justizministerium aufgeteilt. Auch das Finanzministerium ist über den Finanzausgleich und das Steuerrecht, die jeweils aufgrund des hohen notwendigen Mitteleinsatzes im Bereich des Wohnungswesens einen bedeutenden Einfluss haben, ein wichtiger wohnungspolitischer Akteur auf Bundesebene. Die Länder sind in der wohnungspolitischen Kompetenzverteilung für die Wohnbauförderung sowie für die Vollziehung des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zuständig. Außerdem haben sie gemeinsam mit den Gemeinden die Zuständigkeit für die Raumordnung und das Baurecht (Vgl. Wirtschaftsministerium 2008: 6ff.):

Bundesebene			Landesebene	Gemeindeebene
Wirtschaftsministerium	Justizministerium	Finanzministerium		
Internationale wohnungspolitische Vertretung	MRG Mietrechtsgesetz	Finanzausgleich		
WGG Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz	WEG Wohnungseigentumsgesetz	Steuerrecht	Wohnbauförderung	
			Vollziehung WGG	
			Baurecht	
			Raumordnung	

Abbildung 17: Wohnungspolitische Kompetenzverteilung
Wirtschaftsministerium 2008; eigene Darstellung

In Bezug auf die Forschungsfrage „Welche Rolle könnte der Bodenfonds im Kontext der räumlichen und bodenpolitischen Rahmenbedingungen im Bundesland Vorarlberg einnehmen?“ kann dementsprechend festgehalten werden:

In Vorarlberg ist der Dauersiedlungsraum knapp und der Nutzungsdruck hoch. Gleichzeitig befinden sich große Teile der unbebauten Bauflächen in Privateigentum, die weitgehend ungenutzt bleiben. Eine aktive Bodenpolitik wurde auf Landesebene bisher lediglich zurückhaltend verfolgt und wird vor allem durch die Gemeinden betrieben. Aufgrund der zuletzt stark gestiegenen Preise für Bauflächen und Wohnen sieht sich das Land nun veranlasst, die Unterstützung der Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik zu intensivieren. Der „Bodenfonds Vorarlberg“ könnte in diesem Zusammenhang vor allem für jene Gemeinden im Rahmen der aktiven Bodenpolitik eine Unterstützung darstellen, die diese bisher nicht (ausreichend) verfolgten bzw. verfolgen konnten.

7. Analyse der Modelle in Österreich

In weiterer Folge werden im Rahmen der Analyse von bestehenden Modellen von Bodenfonds in den einzelnen Bundesländern in Österreich Grundlagen gesammelt, um – zusätzlich zu den Informationen zu den bestehenden Rahmenbedingungen im Bundesland Vorarlberg – darauf aufbauend Empfehlungen und mögliche Potenziale in Bezug auf die Gründung eines „Bodenfonds Vorarlberg“ ableiten zu können. In diesem Zusammenhang sind der Tiroler Bodenfonds (TBF), die Land-Invest im Bundesland Salzburg, der wohnfonds_wien sowie der Kärntner Regionalfonds zu nennen, die jeweils unterschiedlich ausgestaltet und organisiert sind und verschiedene Zwecke und Aufgaben erfüllen.

Für die Beantwortung der Forschungsfrage „Wie sind die Modelle in den einzelnen Bundesländern ausgestaltet und wie sollen sie zum leistbaren Wohnen beitragen?“ wird die Analyse der bestehenden Modelle in den einzelnen Bundesländern jeweils anhand derselben Systematik durch die Analyse der folgenden Punkte durchgeführt:

- Räumliche Rahmenbedingungen im jeweiligen Bundesland,
- Planungsrechtliche Grundlagen,
- Organisation und Struktur des Modells,
- Tätigkeit des Modells,
- Potenzial des Modells.

In diesem Zusammenhang erfolgt eine Analyse der bestehenden Modelle in den einzelnen Bundesländern in Hinblick auf ihre grundsätzliche Funktionsweise, die Rechtsform, das Jahr der Gründung, das vorgegebene Ziel und die damit zusammenhängenden Aufgaben, die rechtlichen Grundlagen, die Organe (und allenfalls im Rahmen des Modells eingerichteten Gremien), die Rolle der Gemeinden, die Vorgangsweise in Bezug auf die Verwertung von erworbenen Grundstücken sowie die Anwendung entsprechender Sicherungsmittel.

Außerdem wird in Bezug auf jene Bundesländer, die über keinen Bodenfonds verfügen, nochmals aufgezeigt, welche anderen Instrumente der aktiven Bodenpolitik in den jeweiligen Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetzen vorgesehen sind und außerdem analysiert, wie die Unterstützung der Gemeinden in Bezug auf die aktive Bodenpolitik auf Landesebene gegebenenfalls anderweitig organisiert ist.

7.1. Tiroler Bodenfonds (TBF)

In Tirol verfolgt das Land mit dem Tiroler Bodenfonds eine aktive Rolle in der Unterstützung der Tätigkeiten der Gemeinden am Bodenmarkt im Rahmen der aktiven Bodenpolitik. Dieser wird in weiterer Folge umfassend auf Basis der Beschreibung der räumlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Bundesland Tirol und entsprechend der beschriebenen Struktur analysiert.

Räumliche Rahmenbedingungen in Tirol

Das Bundesland Tirol weist auf einer Fläche von 12.649 km² eine Bevölkerungszahl von rund 771.300 Einwohnern/-innen auf. Gleichzeitig ist der Großteil der Landesfläche von Bergen geprägt, weshalb der Anteil des Dauersiedlungsraums an der gesamten Landesfläche nur rund 12 Prozent beträgt. (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2023a, 2023b) Die landschaftliche Attraktivität und die wirtschaftliche Stärke der Region machen das Bundesland Tirol zu einem attraktiven Standort mit einer hohen Lebensqualität. Dementsprechend ist auch in Tirol ein starker Bevölkerungsanstieg zu beobachten: In den letzten rund 50 Jahren fand ein Anstieg der Tiroler Bevölkerung von knapp 40 Prozent, ein Zuwachs der Zahl der Erwerbstätigen von rund 70 Prozent, ein Anstieg der Zahl der Gebäude von ca. 120 Prozent sowie ein Anstieg der Zahl der Wohnungen von rund 150 Prozent statt. (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2019: 13ff.)

Angesichts der knappen Verfügbarkeit von Bauland sind auch in Tirol die Bauland- und Wohnungspreise stark angestiegen. Dies gilt insbesondere für das Inntal und den Zentralraum Innsbruck - gerade hier ist die Verfügbarkeit von Grund und Boden stark begrenzt und eine Vielzahl an Nutzungsinteressen prallen aufeinander. Die Landeshauptstadt Innsbruck ist vor allem aufgrund ihrer Bildungs-, Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote attraktiv und wirkt besonders preistreibend. Hinzu kommt eine Vielzahl an Studierenden aus dem In- und Ausland, die Innsbruck aufgrund der Lage inmitten der Alpen und dem damit verbundenen Freizeitangebot bevorzugen. In deutlichem Kontrast dazu stehen die ländlichen Randgebiete, die mit Bevölkerungsrückgang und Abwanderung konfrontiert sind. In touristisch attraktiven Gebieten führt indes die vermehrte Errichtung von Freizeitwohnsitzen zu einem Mangel an dauerhaft verfügbarem Wohnraum. (Vgl. ebd.: 13ff.)

Planungsrechtliche Grundlagen in Tirol

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Bundesland Tirol werden durch das **Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)** vorgegeben. Dieses enthält Bestimmungen in Bezug auf die überörtliche und örtliche Raumordnung, zu Baulandumlegungen und zum Tiroler Bodenfonds. (Vgl. TROG 2022)

Im Zuge der **überörtlichen Raumordnung** werden gemäß § 1 TROG verschiedene Zielsetzungen wie die Erhaltung und Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete zur Deckung des Wohnbedarfs, der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Sicherung der landwirtschaftlichen Flächen definiert. (Vgl. TROG 2022) Zur Erreichung der formulierten Ziele gibt es eine Reihe an Planungsverordnungen auf überörtlicher Ebene, die von sektoralen Programmen (wie zum Beispiel Programme zur Entwicklung von Golfplätzen oder Programme zum Schutz der Gletscher) bis hin zu Entwicklungs- und Regionalprogrammen (beispielsweise die Ausweisung und das Freihalten von überörtlichen Grünzonen sowie von landwirtschaftlichen Vorsorgeflächen) reichen. (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2023c)

Auf Ebene der **örtlichen Raumordnung** hat jede Gemeinde durch Verordnung ein Örtliches Raumordnungskonzept, einen Flächenwidmungsplan sowie Bebauungspläne zu erlassen. Dabei ist das **Örtliche Raumordnungskonzept** gemäß § 31 TROG eine durch die Gemeinde zu erlassende und durch das Land zu genehmigende Verordnung. Es stellt eine an den Zielen der örtlichen Raumordnung ausgerichtete Strategie für die gesamthafte räumliche Entwicklung des Gemeindegebiets dar. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Vorsorge für den geförderten Wohnbau gemäß § 31a TROG relevant, die im örtlichen Raumordnungskonzept Berücksichtigung finden muss. Auch kann gemäß § 33 Abs 3 TROG die Gemeinde mit Grundeigentümern/-innen Verträge abschließen, wonach sich die Grundeigentümer/-innen verpflichten, zumindest einen Teil der umgewidmeten Grundflächen an den Tiroler Bodenfonds zu übertragen, wobei die Überlassung der Grundflächen zum Verkehrswert zu erfolgen hat. (Vgl. TROG 2022)

Hierzu ist vorgegeben, dass das Mindestausmaß der Grundflächen im Flächenwidmungsplan als **Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau** gemäß § 52a TROG auszuweisen ist, um den Grundbedarf an Wohnraum zu leistbaren Bedingungen zu decken. Dabei wird der Tiroler Bodenfonds insofern berücksichtigt, als dass für jene Grundflächen, die als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau in Betracht kommen, so weit wie möglich Grundflächen im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds und von Bauträgern, die geförderte Wohnbauten errichten, heranzuziehen sind. Dabei dürfen gemäß § 52a Abs 1 TROG auf Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau nur objektgeförderte Wohnbauvorhaben nach den Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderung (Tiroler Wohnbauförderungsgesetz TWFG) errichtet werden. Zur Sicherstellung der Finanzierung von Wohnbauvorhaben darf durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt werden, dass neben objektgeförderten Wohnbauvorhaben untergeordnet auch subjektgeförderte und gegebenenfalls auch frei finanzierte Wohnbauvorhaben errichtet werden dürfen. (Vgl. ebd.)

Weiters tritt gemäß § 52a Abs 6 TROG die Widmung von Grundflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde, des Tiroler Bodenfonds oder eines Bauträgers, der geförderte Wohnbauten errichtet, stehen, als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau außer Kraft, wenn diese Grundflächen nicht innerhalb von zehn Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Widmung der Gemeinde, dem Tiroler Bodenfonds oder einem Bauträger, der geförderte Wohnbauten errichtet, für Zwecke des geförderten Wohnbaus zum Kauf angeboten werden. Die Grundflächen gelten dann bis zur Festlegung einer neuen Widmung als Freiland. Somit setzt man im Bundesland Tirol bei der Ausweisung einer Vorbehaltsfläche auf privatem Grund auf die Drohwirkung der Rückwidmung auf Freiland, wenn das Grundstück nicht innerhalb von zehn Jahren den genannten Stellen zum Kauf angeboten wird. (Vgl. ebd.)

Zur Ausweitung des Instrumentariums der aktiven Bodenpolitik ist im Bundesland Tirol in Ergänzung zu den bereits genannten Vorbehaltsflächen sowie der Möglichkeit der Ausweisung von befristeten Widmungen, der Baulandumlegung und der Vertragsraumordnung die Einführung einer **Baulandmobilisierungsabgabe** geplant. Diese soll von den Gemeinden „als Beitrag

zur Mobilisierung des bereits gewidmeten Baulandes zu Zwecken des geförderten Wohnbaues“ (Amt der Tiroler Landesregierung 2022a) eingehoben werden können. Die konkrete Ausgestaltung, die rechtliche Umsetzung sowie der Einführungszeitpunkt sind dabei noch offen. (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2022a)

Um den Tiroler Bodenfonds bei seiner Tätigkeit zu unterstützen und ihn in diesem Zusammenhang gegenüber anderen Interessenten zu bevorzugen, normierte der Landesgesetzgeber eine Ausnahmeregelung für den Tiroler Bodenfonds im **Tiroler Grundverkehrsgesetz (GVG)**. So ist es dem Tiroler Bodenfonds gemäß § 5 GVG möglich, ohne Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde Freiland zu erwerben. (Vgl. GVG 1996)

Aufgabe und Zweck des Tiroler Bodenfonds

Die für den Tiroler Bodenfonds relevanten Bestimmungen des TROG finden sich in den §§ 103 bis 114. Sie normieren die Aufgaben und den Zweck des Bodenfonds, die Mittelaufbringung, seine Organisation und die Aufgaben der Gremien sowie die Aufnahme von Darlehen und die Bindung des Fondsvermögens. (Vgl. TROG 2022)

Der Tiroler Bodenfonds wurde im Jahr 1994 zur Unterstützung der Gemeinden bei der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegungen der örtlichen Raumordnungskonzepte eingerichtet. (Vgl. Landesrechnungshof Tirol 2020: 1) In diesem Zusammenhang ist gemäß § 103 Abs 4 TROG seine Aufgabe

- der Erwerb und die entgeltliche Weitergabe von Grundstücken,
- die Unterstützung der Gemeinden bei Maßnahmen als Träger von Privatrechten,
- die Gewährung von Zuschüssen an Gemeinden für u.a. den Erwerb von Grundstücken und für infrastrukturelle Vorhaben sowie
- eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben. (Vgl. TROG 2022)

Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der entgeltlichen Weitergabe von Grundstücken dürfen diese gemäß § 103 Abs 5 TROG insbesondere veräußert werden:

- für Zwecke des geförderten Wohnbaus, insbesondere für Bauvorhaben in bodensparender und verdichteter Bauweise,
- zum Zweck der Ansiedlung oder Standortverlegung von Betrieben, wobei die Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete angestrebt wird,
- zum Zweck der Arrondierung von land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen,
- zum Zweck der Errichtung von Gebäuden und sonstigen Anlagen im Zusammenhang mit Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf,
- für Tauschzwecke. (Vgl. ebd.)

Seine Mittel erhält der Tiroler Bodenfonds gemäß § 103 Abs 7 TROG durch Zuwendungen des Landes Tirol nach Maßgabe der im Landesvoranschlag vorgesehenen Mittel, durch die Aufnahme von Darlehen und durch Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken. (Vgl. ebd.)

Organisation und Struktur des Tiroler Bodenfonds

Der Tiroler Bodenfonds ist gemäß § 103 TROG ein Fonds mit Rechtspersönlichkeit, seine Tätigkeit ist nicht auf Gewinn ausgerichtet und er hat nach Möglichkeit kostendeckend zu arbeiten. Die Organe des Tiroler Bodenfonds sind gemäß § 105 Abs 1 TROG das Kuratorium und der Geschäftsführer. Der Tiroler Bodenfonds hat gemäß § 104 Abs 2 TROG **Richtlinien** samt näheren Bestimmungen betreffend die Fondsleistung zu erlassen und nach § 112 TROG eine **Geschäftsordnung** über die Geschäftsführung des Kuratoriums zu erstellen. Der Tiroler Bodenfonds unterliegt gemäß § 113 Abs 1 TROG der Aufsicht der Tiroler Landesregierung, wobei diese die Einhaltung des Gesetzes, der erlassenen Richtlinien und der Geschäftsordnung zu beaufsichtigen hat. (Vgl. ebd.) Gemäß § 108 Abs 1 TROG obliegt dem **Kuratorium** die Beschlussfassung über

- die Richtlinien,
- die Preisgestaltung für die Weitergabe von Grundstücken,
- die Genehmigung der Aufnahme von Darlehen durch den Geschäftsführer,
- den Jahresvoranschlag und den Rechnungsabschluss,
- den Tätigkeitsbericht des Geschäftsführers und
- die Geschäftsordnung des Kuratoriums. (Vgl. ebd.)

Der/die Vorsitzende des Kuratoriums des Tiroler Bodenfonds ist gemäß § 106 Abs 1 lit a TROG das für die Angelegenheiten der örtlichen Raumordnung zuständige Mitglied der Tiroler Landesregierung. Des Weiteren gehören dem Kuratorium gemäß § 106 Abs 1 lit b TROG auch das für die Angelegenheiten des Wohnungs- und Siedlungswesens sowie des Grundverkehrs zuständige Regierungsmitglied sowie gemäß § 106 Abs 1 lit h TROG die jeweiligen Leiter/-innen der nach der Geschäftseinteilung des Amtes der Tiroler Landesregierung für die

- rechtlichen Angelegenheiten der örtlichen und der überörtlichen Raumordnung,
- fachlichen Angelegenheiten der örtlichen und der überörtlichen Raumordnung,
- Angelegenheiten der Förderung des Wohnbaus und
- fachlichen Angelegenheiten der Landwirtschaft

zuständigen Organisationseinheiten an. (Vgl. ebd.) Als weitere Mitglieder werden von der Tiroler Landesregierung auf entsprechenden Vorschlag der betreffenden Institutionen gemäß § 106 Abs 1 lit c bis g TROG jeweils ein/-e Vertreter/-in

- der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Tirol,
- der Wirtschaftskammer Tirol,
- der Landwirtschaftskammer,
- des Tiroler Gemeindeverbandes und
- der Stadt Innsbruck

für die Dauer von 5 Jahren bestellt. (Vgl. ebd.)

Die Beschlussfähigkeit ist gemäß § 108 Abs 7 TROG gegeben, wenn alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen wurden und mindestens die Hälfte der Mitglieder, darunter der Vorsitzende, anwesend ist. Die Beschlüsse über den Rechnungsabschluss und über den Tätigkeitsbericht bedürfen gemäß § 108 Abs 3 TROG bzw. § 108 Abs 4 TROG zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. (Vgl. ebd.)

Der/die **Geschäftsführer/-in** ist gemäß § 109 Abs 1 TROG von der Tiroler Landesregierung für die Dauer von fünf Jahren zu bestellen. Ihm/ihr obliegen gemäß § 110 Abs 1 TROG

- die Vertretung des Tiroler Bodenfonds nach außen,
- die Besorgung aller zur laufenden Geschäftsführung gehörenden Angelegenheiten einschließlich des Erwerbs und der Weitergabe von Grundstücken und der Aufnahme von Darlehen,
- die Überprüfung der ordnungsgemäßen Verwendung der Fondsmittel,
- die Ausarbeitung der Richtlinien des Tiroler Bodenfonds und der Geschäftsordnung des Kuratoriums,
- die Erstellung des Jahresvoranschlages und des Rechnungsabschlusses,
- die Erstellung eines jährlichen Tätigkeitsberichtes,
- die Durchführung der Beschlüsse des Kuratoriums. (Vgl. ebd.)

Abbildung 18 gibt einen Überblick über die Organisation und die Struktur des Tiroler Bodenfonds sowie die Rolle der Landesregierung als Aufsichtsbehörde:

Aufsicht und Mitglied des Kuratoriums		Tiroler Landesregierung
Aufsicht		Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
Tiroler Bodenfonds		Geschäftsstelle des Tiroler Bodenfonds
Kuratorium	Geschäftsführung	

Abbildung 18: Organisation des Tiroler Bodenfonds
Landesrechnungshof Tirol 2020; eigene Darstellung

Der Tiroler Bodenfonds hat seinen Sitz und seine Geschäftsstelle in Innsbruck. Neben dem/der Geschäftsführer/-in sind ein stellvertretende/-r Geschäftsführer/-in sowie eine Assistentkraft (neben der Wahrnehmung anderer Aufgaben) für den Tiroler Bodenfonds tätig. Der Personalstand des Tiroler Bodenfonds beträgt rund 1,5 Vollzeitäquivalente. Bei Zahlungsunfähigkeit des Tiroler Bodenfonds haftet das Land Tirol. (Vgl. Landesrechnungshof Tirol 2020: 17ff.)

Tätigkeit des Tiroler Bodenfonds

Seinem Zweck entsprechend richtet der Tiroler Bodenfonds seine Tätigkeit in enger Abstimmung mit den Gemeinden aus. Als Einrichtung des Landes soll er die Gemeinden bei der Verwirklichung der örtlichen Raumordnungsziele unterstützen, daher keinen Selbstzweck verfolgen und gemäß § 103 Abs 3 TROG nicht gewinnorientiert arbeiten. (Vgl. TROG 2022) Für die

Gemeinden ergeben sich aus der Zusammenarbeit mit dem Tiroler Bodenfonds mehrere Vorteile. Einerseits hat dieser durch die Vielzahl an abgewickelten Projekten umfassende Erfahrungen im Bereich des Erwerbs und der Entwicklung von Grundstücken und steht im ständigen Kontakt mit den maßgeblichen Landesabteilungen (bspw. Bau- und Raumordnungsrecht, Raumordnung und Statistik, Wohnbauförderung). Durch die Zusammenarbeit mit dem Tiroler Bodenfonds können die Gemeinden dieses spezifische Know-How nützen, womit gute Voraussetzungen für eine hohe Qualität in der Umsetzung von Projekten gegeben sind. Andererseits wird durch den Kauf der Grundstücke durch den Tiroler Bodenfonds das Gemeindebudget nicht belastet und die den Kauf betreffenden Verhandlungen müssen nicht von der Gemeinde selbst geführt werden. (Vgl. Landesrechnungshof Tirol 2020: 40ff.)

Durch den **Erwerb und die entgeltliche Weitergabe von Grundstücken** ist der Tiroler Bodenfonds eine Art „Grundstücksdatenbank“ für die Gemeinden. Die Grundflächen, die im Eigentum des Tiroler Bodenfonds stehen, sind bei Bedarf für die Gemeinden für die Wohn- bzw. Gewerbegebietsentwicklung, für infrastrukturelle Vorhaben, für die verkehrsmäßige Erschließung des Gemeindegebietes oder zu Tauschzwecken verfügbar. Je nach Verwertungsabsicht der Gemeinde unterstützt der Tiroler Bodenfonds individuell, übernimmt aber grundsätzlich jedenfalls die Vorfinanzierung der Grundankaufs- und Planungskosten sowie die gesamte Projektierung. Die Vorgehensweise erfolgt ausschließlich in Abstimmung mit der Gemeinde, die entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse fällt. (Vgl. ebd.: 42f.) Ein typischer **Projektablauf** des Tiroler Bodenfonds stellt sich wie Abbildung 19 zeigt dar:

Anschaffungsphase			
Akquirierung von Grundstücken	Einbindung des Gemeinderates und der Landesabteilungen	Vertragsverhandlungen und -abschluss	
Entwicklungsphase			
Beauftragung von Vermessungsarbeiten	Erstellung von Bebauungsstudien (ggf. Wettbewerbe)	Mitarbeit bei Bebauungsplänen	
Verkaufsphase			
Festlegung der Verkaufspreise	Interessensuche und Vergabe	Errichtung des Kaufvertrages	Überwachung der Kaufbedingungen

Abbildung 19: Verlauf eines Projektes des Tiroler Bodenfonds
Landesrechnungshof Tirol 2020; eigene Darstellung

Der erste Schritt der **Anschaffungsphase** besteht aus der Akquirierung von Grundstücken. Hierzu treten Gemeinden, Organisationen und Privatpersonen an den Tiroler Bodenfonds heran und informieren über ein zu kaufendes Grundstück. Der Tiroler Bodenfonds klärt dann mit der Gemeinde, ob es für diese von Interesse ist, dieses Grundstück gemeinsam zu entwickeln. Hierzu ist entscheidend, dass der Tiroler Bodenfonds ausschließlich gemeinsam mit den Gemeinden ein Projekt starten und Grundstücke entwickeln kann, insbesondere da die Ge-

meinden über die örtliche Raumordnungskompetenz verfügen und die nötigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanbeschlüsse durchführen müssen. In diesem Zusammenhang verlangt der Tiroler Bodenfonds von den Gemeinden den Nachweis des konkreten Wohnbedarfs in der Gemeinde in Form einer durchgeführten Bedarfsstudie. Der Tiroler Bodenfonds klärt den potenziellen Kauf auch mit den Abteilungen des Amtes der Landesregierung (Raumordnung und Statistik, Wohnbauförderung, Bodenordnung) ab und holt Gutachten bzw. Stellungnahmen ein (Geotechnik, Wasserwirtschaft, etc.). (Vgl. ebd.: 42f.)

Nachdem die jeweilige Gemeinde ihre Bereitschaft zur Entwicklung von Flächen gemeinsam mit dem Tiroler Bodenfonds bekundet hat, legt dieser dem Gemeinderat eine Vereinbarung zur Zusammenarbeit zur Beschlussfassung vor. Diese Vereinbarung enthält Regelungen zu den Zielen des Projektes und den Aufgabenverteilungen zwischen dem Tiroler Bodenfonds und der Gemeinde. Dabei verpflichtet sich einerseits der Tiroler Bodenfonds, auf seine Kosten die Grundstücksflächen zu erwerben und eine Bebauungsstudie auszuarbeiten, die Grundlage für den Bebauungsplan der Gemeinde ist. Außerdem verpflichtet er sich zur unentgeltlichen Bereitstellung der für die Infrastruktur notwendigen Grundflächen sowie bei Bedarf und finanzieller Möglichkeit zur Gewährung eines Infrastrukturbeitrages. Andererseits verpflichtet sich die Gemeinde, bei der Projektumsetzung mitzuwirken, was vor allem die genannten Beschlüsse und die Umsetzung der Infrastruktur betrifft. (Vgl. ebd.: 43f.)

In weiterer Folge startet der Tiroler Bodenfonds mit dem/der Verkäufer/-in Verhandlungen über die Vertragsbedingungen, insbesondere über den Preis zum Erwerb des jeweiligen Grundstückes. Dabei nutzt der Tiroler Bodenfonds in der Regel den Preisunterschied zwischen als Freiland und als Bauland gewidmeten Grundstücken und kauft das als Freiland gewidmete Grundstück um einen erhöhten Preis für Freiland, jedoch zu einem deutlich geringeren Preis als der übliche Marktpreis für ein als Bauland gewidmetes Grundstück. Abbildung 20 auf der nächsten Seite gibt einen Überblick über das Grundprinzip des Preisvorteils des Ankaufs eines als Freiland gewidmeten Grundstückes:

Der erhöhte Preis für Freiland besteht dabei aus dem theoretischen Preis für Freiland (dunkelgrau) und dem Zuschlag, der aufgrund der im Raum stehenden Umwidmung durch die gemeinsame Entwicklung des Tiroler Bodenfonds und der Gemeinde erteilt wird (hellgrau). Nach erfolgter Entwicklung und Umwidmung durch die Gemeinde ist der Wert der parzellierten Grundstücke ein Vielfaches über jenem des ursprünglich gekauften Grundstückes – verdeutlicht durch den theoretischen Preis für Bauland. Der Tiroler Bodenfonds verkauft die einzelnen Grundstücke aber nicht zu diesem Preis, sondern zu einem reduzierten Baulandpreis. Dieser Preis beinhaltet neben den Kosten für den Erwerb des Grundstückes (dunkelgrau) auch die diversen Nebenkosten (hellgrau). Die Differenz zwischen dem theoretischen Preis für Bauland und dem reduzierten Preis für Bauland ist letztlich das wesentliche Einsparungspotenzial, das durch den Tiroler Bodenfonds in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Gemeinde erzielt werden kann. Im Rahmen dieser Vorgangsweise wirkt der Tiroler Bodenfonds nicht preistreibend auf

den Bodenmarkt, gleichzeitig kauft dieser nur das jeweilige Grundstück an, wenn die Kalkulation ergibt, dass einerseits die zu entwickelnden Bauplätze günstiger weitergegeben werden können und andererseits das Projekt kostendeckend durchgeführt werden kann. (Vgl. ebd.: 40ff.)

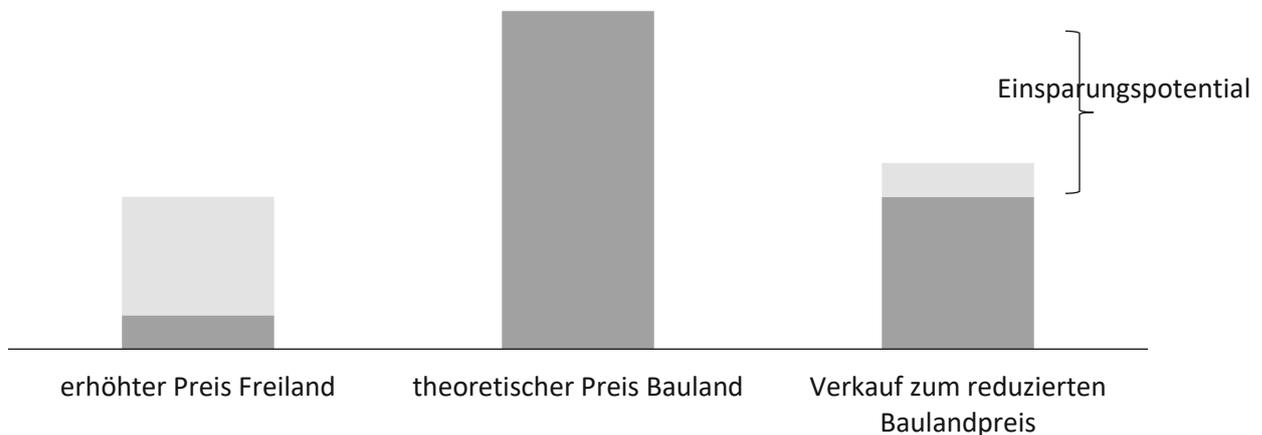


Abbildung 20: Potenzial des Erwerbs noch nicht als Bauland gewidmeten Grundstücken
Eigene Darstellung

In der **Entwicklungsphase** werden die zur Bebauung der Flächen notwendigen Vorbereitungen getroffen. Hierzu erfolgen im ersten Schritt die Vermessungen, die Grundlage für die weiteren Planungen sind. Im nächsten Schritt wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Gesamtkonzept zur Entwicklung der Grundflächen ausgearbeitet, das Grundlage für eine Bebauungsstudie und in weiterer Folge ein den Zielen der Raumordnung entsprechender Bebauungsplan ist. In den allermeisten Fällen werden bereits in dieser Phase die Grundstücksinteressenten und Anrainer/-innen eingebunden. (Vgl. ebd.: 45ff.)

Für die Erarbeitung einer Bebauungsstudie wird – in Abhängigkeit der Größe und der Beschaffenheit der Grundflächen – oftmals ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Hierfür werden Ausschreibungsunterlagen erstellt, eine Begehung vor Ort sowie ein Hearing durchgeführt. Die Jury, die mehrheitlich aus Mitgliedern der Gemeinde (Bürgermeister, Gemeinderäte, etc.) sowie Vertretern des Landes Tirol (Bedienstete der Geschäftsstelle Dorferneuerung, der Abteilung Wohnbauförderung, etc.) besteht, bewertet die erarbeiteten Projekte anhand unterschiedlicher Kriterien wie verdichteter und energiesparender Bauweise, Barrierefreiheit oder Außen- und Freiraumgestaltung. In jenen Fällen, in denen kein Architekturwettbewerb durchgeführt wird, wird eine Bebauungsstudie in Zusammenarbeit mit der Gemeinde unter Beiziehung eines Architektur- oder Planungsbüros erstellt. (Vgl. ebd.: 45ff.)

Im Anschluss an die Erarbeitung einer Bebauungsstudie erfolgt darauf basierend die Erarbeitung eines Bebauungsplanes. Darin werden Anforderungen wie die maximale Anzahl der Geschosse, die Bauhöhe, die bebaubare Fläche oder die Erschließung festgelegt. Der Gemeinderat beschließt in weiterer Folge den Bebauungsplan gemeinsam mit dem Flächenwidmungs-

plan. Dies ist die planerische Grundlage für die Schaffung parzellierter, bebaubarer, erschließbarer und veräußerbarer Grundstücke. (Vgl. ebd.: 45ff.) Abbildung 21 gibt einen Überblick über den Ablauf der Entwicklungsphase eines Projektes:

Entwicklung der Grundflächen		
Vermessung		
Wettbewerb	Planungsbüro	
Bebauungs- und Erschließungsprojekt		
Flächenwidmungsplan		
Bebauungsplan		
Einreichplan laut Wettbewerb	Individueller Einreichplan der Käufer/-innen	Einreichplan laut Planungsbüro
Bebauung durch Käufer/-in bzw. durch Bauträger		

Abbildung 21: Ablauf der Entwicklungsphase
Landesrechnungshof Tirol 2020; eigene Darstellung

Darauf basierend können in weiterer Folge die Einreichpläne erstellt werden. Dies wird entweder durch den/die Sieger/-in des Architekturwettbewerbs oder durch das beauftragte Planungsbüro durchgeführt. In manchen Fällen erstellen auch die Käufer/-innen selbst Einreichpläne, wobei in diesem Fall über den Kaufvertrag und den Bebauungsplan die entsprechenden Vorgaben gemacht werden. Die Kosten für die Einreichpläne entfallen dabei auf die Käufer/-innen. Danach erschließt die Gemeinde die Grundstücke (Verkehrswege, Strom, Wasser), wobei die Erschließungskosten später durch die Erwerber/-innen des Grundstücks (oder durch den Tiroler Bodenfonds in Form eines Infrastrukturkostenbeitrages) getragen werden. (Vgl. ebd.: 45ff.)

In der anschließenden **Verkaufsphase** erfolgt die Festlegung der Preise zwischen dem Tiroler Bodenfonds und der Gemeinde, zu denen die Bauplätze verkauft werden. Der festgelegte Verkaufspreis wird in weiterer Folge durch das Kuratorium des Tiroler Bodenfonds beschlossen. Diesbezüglich sind bestimmte Unter- und -obergrenzen zu beachten. Die Preisuntergrenze ist dabei jener Preis, zu dem der Tiroler Bodenfonds das Projekt kostendeckend abwickeln kann. Die Preisobergrenze wird bei beabsichtigter oder durch die Widmung vorgegebener Wohnbauförderung durch die Bestimmungen der Tiroler Wohnbauförderung definiert. In diesen Fällen ist für die Umsetzung die Einhaltung der Bestimmungen der Wohnbauförderung, in welchen die angemessenen Grundkosten festgelegt sind, Voraussetzung. Eventuell erzielte Überschüsse werden in der Regel als **Infrastrukturkostenbeiträge** der Gemeinde zur Verfügung gestellt. (Vgl. ebd.: 50ff.)

Die Suche nach Käufer/-innen der Grundstücke erfolgt grundsätzlich durch die Gemeinde, die in Vergaberichtlinien Kriterien definieren kann, wer in den Bewerber/-innenkreis aufgenommen wird (beispielsweise mindestens fünf Jahre ordentlicher Wohnsitz in der Gemeinde) und wie die Reihung der Bewerber/-innen (Familienverhältnisse, Einkommen, etc.) vorgenommen

wird. Dabei gibt der Tiroler Bodenfonds Grundstücke für den Wohnbau nur unter den Voraussetzungen weiter, dass tatsächlicher Wohnbedarf vorhanden ist, kein Kauf zu Zwecken der Kapitalanlage getätigt wird und die Begründung eines Hauptwohnsitzes vorliegt. Die Absicherung dieser Voraussetzungen erfolgt durch grundbücherlich eingetragene Wieder- und Vorkaufsrechte. In Verträgen zwischen dem Tiroler Bodenfonds und den Käufer/-innen werden in weiterer Folge Verpflichtungen zum Baubeginn, zur Fertigstellung und zur Begründung eines Hauptwohnsitzes festgelegt. In der Regel wird von einer Bebauung des Grundstückes innerhalb von fünf Jahren ausgegangen. Die Errichtung eines Freizeitwohnsitzes wird ausdrücklich ausgeschlossen. Bei Nichterfüllung dieser Bedingungen hat der Tiroler Bodenfonds das Wiederkaufsrecht. Außerdem wird dem Tiroler Bodenfonds meist über 20 Jahre hinweg ein Vorkaufsrecht eingeräumt, sodass bei Verkauf dem Tiroler Bodenfonds das Grundstück zum Kauf angeboten werden muss. Dabei richtet sich der Preis nach dem indexierten ursprünglichen Kaufpreis. Mit diesem Vorkaufsrecht kann sichergestellt werden, dass auch die neuen Erwerber/-innen den Voraussetzungen eines Kaufes entsprechen und dass der Tiroler Bodenfonds prüfen kann, dass beim Verkauf der erreichte Preisvorteil im Vergleich zum Verkehrswert weiterbesteht. (Vgl. ebd.: 50ff.)

Als letzter Schritt erfolgt nach Abschluss des Kaufvertrages und der Bezahlung des Kaufpreises die grundbücherliche Abwicklung durch den Tiroler Bodenfonds. Die Überwachung der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen erfolgt durch die Gemeinde. (Vgl. ebd.: 53) In der Regel dauert ein solcher Prozess des An- und Verkaufs eines Grundstückes zwischen zehn und 20 Jahren (der Durchschnitt liegt bei 12 Jahren) (Vgl. ebd.: 40).

Neben den Infrastrukturkostenbeiträgen, die aus den Verkaufserlösen der Grundstücke gewährt werden, können die Gemeinden gemäß § 103 Abs 4 lit b TROG außerdem **Zuschüsse aus Landesmitteln** beantragen. Im Voranschlag des Landes sind diese Zuschüsse für den Erwerb von Grundstücken, die einem kommunalen Bedarf oder der Umsetzung von infrastrukturellen Vorhaben dienen, vorgesehen. Nähere Bestimmungen hierzu finden sich in den Richtlinien des Tiroler Bodenfonds. Für den Erwerb von Grundstücken können Zuschüsse erfolgen, wenn sie „unmittelbar dem kommunalen Bedarf dienen“ (Landesrechnungshof Tirol 2020: 55) oder „zur Errichtung von Wohnungen im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes durch die Gemeinde oder eine gemeinnützige Bauvereinigung dienen“ (ebd.: 55). Voraussetzung für die Gewährung ist dabei, dass die Grundstücke eine Widmung als Bauland, Sonderfläche oder Vorbehaltsfläche aufweisen. Bei Zuschüssen für infrastrukturelle Vorhaben muss vor allem eine Gesamtplanung für das Projektgebiet vorliegen. Die eingelangten Förderanträge werden durch die Geschäftsführung des Tiroler Bodenfonds unter Mitwirkung des Kuratoriums in Form einer Stellungnahme bewertet, die Förderhöhe wird festgesetzt und eine Empfehlung an das Amt der Landesregierung abgegeben. Dieses entscheidet dann endgültig über die Gewährung der Förderung. Die Höhe des Zuschusses richtet sich dabei nach den Aufwendungen der Gemeinde, der raumordnungsfachlichen Qualität des Zwecks und der Finanzkraft der Gemeinde. (Vgl. Landesrechnungshof Tirol 2020: 54ff.)

Als ein **Beispielprojekt** des Tiroler Bodenfonds kann das aktuelle Projekt in Gnadewald im Bezirk Innsbruck-Land erwähnt werden. Das gesamte Projektgebiet umfasst rund ein ha, wobei auf den Tiroler Bodenfonds insgesamt drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 5.078 m² (demnach rund die Hälfte der Fläche) fallen und der Rest privaten Eigentümer/-innen zuzuordnen ist. Diese drei als Freiland gewidmeten Grundstücke wurden durch den Tiroler Bodenfonds um 130 EUR pro m² gekauft, um in weiterer Folge im Zuge des Gesamtprojektes entwickelt und veräußert zu werden. Dabei sollen die zwei größeren Grundstücke des Tiroler Bodenfonds mit einer Fläche von 2.132 m² bzw. 2.080 m² von einer gemeinnützigen Bauvereinigung erworben werden, wodurch geförderte Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen und der ansässigen Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden sollen. Das dritte und kleinere Grundstück im Ausmaß von 857 m² soll an private Interessent/-innen veräußert werden. (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2023d)

Für die Durchführung des Projektes wurde unter kommunaler Öffentlichkeitsbeteiligung ein Architekturwettbewerb durchgeführt, bei dem sich die Arbeitsgemeinschaft „Silvas.“ als Siegerin herausstellte. Das Projekt sieht die Errichtung eines Wohngebäudes mit zehn Wohnungen (zwei bis fünf Zimmer) und drei Reihenhäuser (vier oder fünf Zimmer), demnach gesamt 13 Wohneinheiten mit insgesamt 24 Tiefgaragen-Abstellplätzen, vor und wird von der „Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes regGenmbH“ umgesetzt. (Vgl. Gemeinde Gnadewald 2023) Abbildung 22 vermittelt einen Eindruck über das Projekt:



Abbildung 22: Projekt des Tiroler Bodenfonds in Gnadewald
Gemeinde Gnadewald (2023)

Für die gesamte Fläche des Projektgebietes wurde ein Bebauungsplan im Gemeinderat von Gnadewald beschlossen. Die als Freiland gewidmeten Grundstücke wurden in weiterer Folge umgewidmet – das kleinere Grundstück wurde mit der Widmung „Wohngebiet“, die zwei größeren Grundstücke mit der Widmung „geförderter Wohnbau“ versehen. Für den Erhalt einer Objektförderung der Tiroler Wohnbauförderung müssen die entsprechenden Grundkosten eingehalten werden. Die angemessenen Grundkosten für die Gemeinde Gnadewald betragen laut Tiroler Wohnbauförderung mit Stand 1.1.2023 maximal 269 EUR pro m² Grundfläche bzw. 430 EUR pro m² Wohnnutzfläche. (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2023e) Der durch das Kuratorium des Tiroler Bodenfonds genehmigte Verkaufspreis durch den Tiroler Bodenfonds beträgt 295 EUR pro m² Grundfläche. In einer finalen Abstimmung – nach genauer Kostenkalkulation seitens der gemeinnützigen Bauvereinigung – wird eruiert werden, ob die

wohnnutzflächenbezogene Obergrenze eingehalten werden kann und welche Wohnungen objekt- bzw. alternativ auch subjektgefördert werden. Die Dauer der gesamten Projektumsetzung vom Ankauf des Tiroler Bodenfonds bis zum gänzlichen Verkauf ist mit ca. drei Jahren avisiert. (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2023d)

Potenzial des Tiroler Bodenfonds

Der Tiroler Bodenfonds veräußert im Schnitt rund 50 Grundstücke für Zwecke des Wohnbaus pro Jahr. Im Zeitraum von 2014 bis 2018 wurden Grundstücke im Ausmaß von rund 11,08 ha mit im Schnitt 24 Wohngebäuden pro ha veräußert. Dies entspricht rund 266 Wohngebäuden. (Vgl. Rechnungshof Tirol 2020: 60) Bei einer durchschnittlichen Zahl von jährlich rund 1.700 Baubewilligungen für neue Wohngebäude in Tirol in diesem Zeitraum (Vgl. Statistik Austria 2022b) bedeuten diese Kennzahlen einen Anteil des Tiroler Bodenfonds von rund drei bis vier Prozent an der gesamten Wohnbautätigkeit in Tirol. Bei einer Bevölkerungsdichte von 48 Einwohnern/-innen pro ha im Dauersiedlungsraum (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2019: 19) entspricht dies einem Wohnbedarf von rund 530 Personen. Die tatsächliche Anzahl dürfte jedoch höher liegen, da eines der wesentlichen Ziele des Tiroler Bodenfonds die Schaffung einer dichten Bauweise ist. Das durchschnittliche Grundstück war in diesem Zeitraum rund 400 m² groß. (Vgl. Rechnungshof Tirol 2020: 60)

Seit seiner Gründung im Jahr 1994 bis zum Jahr 2018 setzte der Tiroler Bodenfonds in 81 Gemeinden 105 Projekte um. Dabei ist er mit Ausnahme des Bezirkes Innsbruck Stadt in allen Bezirken tätig. (Vgl. Huber 2021: 22) Durch den Tiroler Bodenfonds können Grundstücke im Durchschnitt rund 42 Prozent unter den Marktpreisen in den jeweiligen Gemeinden angeboten werden. (Vgl. Rechnungshof Tirol 2020: 60) Somit kann wohl grundsätzlich von einer **preisdämpfenden Wirkung** durch den Tiroler Bodenfonds ausgegangen werden. In Bezug auf das aktuelle Projekt in der Gemeinde Gnadewald wurde durch den Tiroler Bodenfonds ein maximaler Verkaufspreis von 295 EUR pro m² Grundfläche festgelegt. (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2023d) Der durchschnittliche Preis für ein als Bauland gewidmetes Grundstück liegt in der Gemeinde Gnadewald bei 490 EUR pro m². (Vgl. Immo United GmbH 2023) Der durch den Tiroler Bodenfonds festgelegte maximale Verkaufspreis liegt dementsprechend rund 40 Prozent unter dem durchschnittlichen Marktpreis. Basierend auf diesem Projekt kann somit die preisdämpfende Wirkung durch den Tiroler Bodenfonds bestätigt werden.

Da der Tiroler Bodenfonds vorrangig nicht gewidmetes Bauland erwirbt, wird eine Mobilisierung von unbebauten Grundstücken, die als Bauland gewidmet sind, nur in einem untergeordneten Ausmaß erreicht. Hierzu müsste der Tiroler Bodenfonds verstärkt bereits gewidmetes Bauland erwerben, was mit dem Ziel der Kostendeckung bzw. der Leistbarkeit zu vereinbaren sein müsste. Jedenfalls wird über entsprechende Instrumente sichergestellt, dass die Flächen, die im Zuge eines Projektes umgewidmet werden, auch entsprechend zeitnah bebaut werden. Andere Ziele der Raumordnung wie die Vermeidung von Nutzungskonflikten oder der Zersiedelung werden ebenfalls erreicht. (Vgl. Rechnungshof Tirol 2020: 61) Tabelle 5 gibt einen

Überblick über ausgewählte Kennzahlen zum Tiroler Bodenfonds im Zeitraum von 2014 bis 2022 (jedes zweite Jahr; nb = nicht bekannt):

	2014	2016	2018	2020	2022
Bilanzsumme in Mio. EUR	19,7	20,7	16,9	20,2	38,8
Bestand Liegenschaften in ha	45,1	44,4	n.b.	n.b.	70,0
Wert Liegenschaften in Mio. EUR	17,7	17,8	13,6	15,7	33,8
Ankäufe von Flächen in ha	1,20	1,45	3,43	21,3	16,5
Verkäufe von Flächen in ha	3,26	2,46	4,64	2,60	10,7
Infrastrukturkostenbeiträge in Mio. EUR	0,28	0,40	0,78	0,38	0,49
Zuschüsse an Gemeinden in Mio. EUR	0,12	0,14	0,38	0,14	0,06

Tabelle 5: Kennzahlen zum Tiroler Bodenfonds
Amt der Tiroler Landesregierung 2021, 2023d; 2023f, 2023g; Rechnungshof Tirol 2020

7.2. Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH

In Salzburg wurde zur Unterstützung der Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik die Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH gegründet. Das Bundesland Salzburg verfügt dabei über ähnliche räumliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Herausforderungen wie das Bundesland Tirol. Das Salzburger Baulandsicherungsmodell wird auf Basis der Erläuterung dieser Rahmenbedingungen in weiterer Folge vertiefend analysiert.

Räumliche Rahmenbedingungen in Salzburg

Im Bundesland Salzburg wohnen rund 560.000 Personen auf einer Landesfläche von rund 7.150 km². (Vgl. Land Salzburg 2023a, 2023b) Die Hauptstadt des Landes ist die gleichnamige Stadt Salzburg mit einer Bevölkerungszahl von knapp 160.000 Einwohnern/-innen (Vgl. Magistrat der Stadt Salzburg 2023). Ähnlich wie das Bundesland Tirol ist das Bundesland Salzburg durch gebirgige, alpine Landschaften geprägt, die im Lungau, Pongau und Pinzgau im südlichen und westlichen Teil des Landes besonders präsent sind. In diesen Regionen ist auch der Dauersiedlungsraum knapp, während im Großraum der Landeshauptstadt und im nördlich angrenzenden Flachgau eine weitläufigere Landschaft und daher ein höherer Anteil an Dauersiedlungsraum vorzufinden ist. Dabei ist besonders in der Landeshauptstadt und in den alpin geprägten Landesteilen der Nutzungsdruck auf die verbliebenen Freiräume hoch, während in denselben Gebieten auch die Bevölkerung wächst. Diese Regionen sind gleichzeitig auch sehr touristisch geprägt – Zell am See, Obertauern oder das Gasteinertal sind nur einige der zahlreichen Destinationen im Land Salzburg. Die Preise für Bauland und in Folge für das Wohnen sind aufgrund dieser Einflussfaktoren dementsprechend hoch. (Vgl. Land Salzburg 2022)

Planungsrechtliche Grundlagen in Salzburg

Die wesentlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Bundesland Salzburg werden im **Salzburger Raumordnungsgesetz (Sbg ROG)** vorgegeben. Wie in den anderen Bundesländern sind darin die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf die überörtliche und örtliche Raumordnung definiert. Außerdem sind Regelungen in Bezug auf die Baulandsicherungsgesellschaft sowie in Bezug auf die Einhebung von Abgaben enthalten. (Vgl. ROG 2009)

Im Rahmen der **überörtlichen Raumordnung** macht das Land mit dem Landesentwicklungsprogramm und den Entwicklungsprogrammen für Sachbereiche (Sachprogramme) als ergänzende Teile des Landesentwicklungsprogrammes sowie der Regionalprogramme und der Regionalen Entwicklungskonzepte Festlegungen für die örtliche Raumplanung in den Gemeinden. (Vgl. ROG 2009) Das Landesentwicklungsprogramm, das Grundsätze und Leitlinien für die Landesentwicklung formuliert, wurde im Jahr 2022 gesamthaft überarbeitet. Sachprogramme bestehen im Bereich der Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte, für die Errichtung von Golfanlagen sowie für die Errichtung von Schianlagen. (Vgl. Land Salzburg 2023c) Regionalprogramme und Regionale Entwicklungskonzepte sind Instrumente der Regionalverbände, die – in Zusammenarbeit mit dem Land – eigenständig und eigenverantwortlich regionale Ziele und entsprechende Maßnahmen auf regionaler Ebene definieren. (Vgl. Land Salzburg 2023d)

Im Bereich der **örtlichen Raumordnung** ist gemäß § 17 Sbg ROG die räumliche Ordnung und Planung des Gemeindegebietes vorzunehmen. Hierzu stehen das Räumliche Entwicklungskonzept (REK), der Flächenwidmungsplan sowie der Bebauungsplan als Planungsinstrumente zur Verfügung, die durch jede Gemeinde zu erstellen sind. Neben den Regelungen in Bezug auf das Räumliche Entwicklungskonzept sind im Rahmen der örtlichen Raumordnung auch Bestimmungen zu Umlegungsvereinbarungen, zu Bausperren, zur Ermächtigung von Gemeinden zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen sowie zur Ausgestaltung von Bebauungsplänen enthalten. (Vgl. ROG 2009)

Zur Sicherung von Flächen für die Errichtung von förderbaren Miet-, Mietkauf- oder Eigentumswohnungen können gemäß § 42 Sbg ROG **Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau** ausgewiesen werden. Hierzu muss der Bedarf über einen Zeitraum von zehn Jahren in der Weise erhoben und nachgewiesen werden, dass weder die Gemeinde noch die Baulandsicherungsgesellschaft oder die gemeinnützigen Bauvereinigungen über ausreichend Grundstücke verfügen, um den Bedarf zu decken. Des Weiteren sind die Mindestzahl an zu errichtenden förderbaren Wohnungen sowie das Mindestmaß an zu errichtender förderbarer (Wohn-)Nutzfläche zu definieren. Die Bestimmungen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes (S.WFG) sind in diesem Zusammenhang relevant. (Vgl. ebd.)

Gemäß § 77 Sbg ROG besteht zur Unterstützung der Gemeinden in der Umsetzung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen gemäß § 18 Sbg ROG die **Baulandsicherungsgesellschaft**. Dabei werden die finanziellen Mittel durch das Land Salzburg zur Verfügung gestellt und die Baulandsicherungsgesellschaft darf durch den Rechtserwerb von geeigneten Grundstücken für die

Gemeinden treuhänderisch und haushaltsunwirksam tätig sein. Die Raumordnungsziele und -grundsätze sind zu beachten. (Vgl. ebd.)

Hinsichtlich der Einhebung von Beiträgen sind Gemeinden einerseits gemäß § 77a Sbg ROG ermächtigt, einen **Planungskostenbeitrag** bei Baulandneuausweisung einzuheben. Andererseits wird durch Gemeinden gemäß § 77b Sbg ROG verpflichtend ein **Infrastrukturbereitstellungsbeitrag** bei bestehenden unbefristeten und seit mehreren Jahren nicht verbauten Baugrundstücken eingehoben. (Vgl. ebd.)

Außerdem ist **Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR)** ist eine im Jahr 1972 eingerichtete Institution, die sich mit der Erarbeitung von wissenschaftlichen und praxisrelevanten Grundlagen im Bereich der Wohnforschung, der Dorf- und Stadtentwicklung sowie der Nachhaltigkeit und Energie beschäftigt. Kund/-innen bzw. Auftraggeber/-innen sind das Land Salzburg, die Städte und Gemeinden, Kammern, Bundesstellen, Stellen im benachbarten Ausland und europäische Institutionen sowie die private Wirtschaft. (Vgl. Land Salzburg 2023e)

Aufgabe und Zweck der Land-Invest

Die Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH ist ein Unternehmen, das zu 100 Prozent im Eigentum des Landes Salzburg steht. Sie wurde im Jahr 1994 als öffentliches Instrument zur Sicherung und Entwicklung von Flächen für den Wohnbau sowie zur Unterstützung der Gemeinden bei der Umsetzung der raumordnungspolitischen Zielsetzungen gegründet. Ihre Aufgabe ist die „Schaffung, Entwicklung und Sicherung von Wohnbauland für die Gemeinden und das Land Salzburg sowie die Mobilisierung von Wohnbauland“ (Land Salzburg 2023f) sowie die Beratung und Information der Gemeinden bei der Umsetzung der örtlichen Raumordnung. Hierzu zählen insbesondere auch privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Sicherung der Entwicklungsziele gemäß § 18 Sbg ROG. (Vgl. Land Salzburg 2023f)

In diesem Zusammenhang entwickelt die Land-Invest Bauland durch den Erwerb von Grundstücken für die Gemeinden oder sichert diese für spätere Interessenten. Anschließend erfolgt die Umwidmung durch die Gemeinde sowie die Aufschließung und Baureifmachung der Parzellen durch die Tochtergesellschaft SISTEG Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH. (Vgl. Land Salzburg 2023g) Die SISTEG wurde im Jahr 1997 als hundertprozentige Tochter der Land-Invest gegründet. Neben der Erschließung von Bauland zählt auch die Schaffung, Entwicklung und Sicherung von gewerblich zu nutzendem Bauland für die Gemeinden und das Land Salzburg sowie die Mobilisierung von gewerblich zu nutzendem Bauland zu ihren Aufgaben. (Vgl. Land Salzburg 2023h)

Organisation und Struktur der Land-Invest

Die Land-Invest Baulandsicherungsgesellschaft mbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), die sich vollständig im Eigentum des Landes Salzburg befindet. Neben der Geschäftsführung verfügt sie aktuell über vier Mitarbeiter/-innen. (Vgl. Land Salzburg 2023g)

Als Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist die Land-Invest eine juristische Person des Privatrechts, deren Organe neben dem/der Geschäftsführer/-in, der/die die Geschäfte der GmbH führt und diese nach außen vertritt, die Generalversammlung sowie unter bestimmten Voraussetzungen der Aufsichtsrat sind. Fakultativ kann außerdem ein Beirat eingerichtet werden, dem bestimmte Kompetenzen übertragen werden können. (Vgl. BMF 2023c)

Die Generalversammlung ist dabei das oberste Organ der Willensbildung und „besteht aus der Gesamtheit aller Gesellschafter. Sie muss mindestens einmal jährlich als ordentliche Generalversammlung stattfinden. Sie wird grundsätzlich von der Geschäftsführung einberufen.“ (BMF 2023c) Zu den Entscheidungen der Generalversammlung zählen unter anderem die Prüfung und Feststellung des Jahresabschlusses, die Bestellung bzw. Abberufung des Geschäftsführers oder Änderungen des Gesellschaftsvertrages. Die Generalversammlung hat gegenüber dem Geschäftsführer ein umfassendes Weisungsrecht. (Vgl. BMF 2023c)

Der Aufsichtsrat übt vor allem Kontrollfunktionen gegenüber der Geschäftsführung aus. In diesem Zusammenhang hat die Geschäftsführung in regelmäßigen Berichten die aktuelle Geschäftsentwicklung darzulegen. Im Gegensatz zur Generalversammlung hat der Aufsichtsrat gegenüber der Geschäftsführung jedoch ein eingeschränktes Weisungsrecht, nämlich dann, wenn er durch den Gesellschaftsvertrag oder einen Beschluss der Gesellschafter dazu ermächtigt ist. (Vgl. ebd.) Abbildung 23 gibt einen Überblick über die Struktur der Land-Invest:

Land-Invest	
Generalversammlung Gesellschafter – 100 % Land Salzburg	
Geschäftsführung	Aufsichtsrat

Abbildung 23: Struktur der Land-Invest
Land Salzburg 2023f, BMF 2023c

Gesetzliche Grundlage für die Tätigkeit der Land-Invest ist neben dem § 77 Sbg ROG auch das **Grundverkehrsgesetz (S.GVG)**. Für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat gibt es weiters jeweils eine Geschäftsordnung. (Vgl. Land Salzburg 2023g) Im Übrigen ist der Gesellschaftsvertrag als Gründungsdokument einer GmbH ein zentrales Element. Darin wird das Verhältnis der Gesellschafter untereinander, die Gewinn- und Verlustbeteiligung, das Abstimmungsverhältnis bei Entscheidungen, Ausscheidung oder Ähnliches geregelt. (Vgl. BMF 2023c)

Tätigkeit der Land-Invest

In Frage kommende Flächen werden zumeist über die Gemeinde oder eine/n Grundeigentümer/-in an die Land-Invest herangetragen oder von dieser selbst – auch nach Rücksprache mit der Raumordnungsabteilung des Landes – ausfindig gemacht. Nach der Abklärung der widmungstechnischen Möglichkeiten mit der Gemeinde sowie der Erstellung einer Grobkostenschätzung für die geplante Aufschließung wird in konkrete Verhandlungen mit dem/der Grundeigentümer/-in getreten und im Fall einer Einigung ein Kaufvertrag geschlossen. Dabei

werden zielgerichtet jene Flächen erworben, für die eine Umwidmung in Bauland – nach Rücksprache mit dem Land als Aufsichtsbehörde – möglich ist und die sich in der Nähe zur öffentlichen Infrastruktur bzw. zum öffentlichen Verkehr befinden. (Vgl. Land Salzburg 2023g)

Parallel dazu wird ein Vertrag zwischen der Gemeinde und der Land-Invest geschlossen, mit welchem die Land-Invest mit dem Ankauf und der Entwicklung des Grundstücks beauftragt wird. Das wirtschaftliche Risiko für das Gesamtprojekt wird von der Gemeinde übernommen. Gleichzeitig entscheidet diese im Rahmen des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplans weiterhin über die Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks. (Vgl. ebd.)

Nach dem Ankauf wird das Grundstück in Bauland umgewidmet, durch die Tochtergesellschaft SISTEG aufgeschlossen und die Baureife der einzelnen Bauparzellen hergestellt. Im Konkreten erfüllt die SISTEG im Rahmen der einzelnen Projekte Aufgaben, die von der Projektentwicklung und Planung von Aufschließungskonzepten und der Erstellung von Bebauungsstudien über die Abwicklung des Projektmanagements sowie die Bauleitung und Rechnungsprüfung bis hin zur Errichtung von Straßen, der Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und der Durchführung aller bauvorbereitenden Maßnahmen reichen. Außerdem wird über die SISTEG die Baukostenermittlung und Bauausschreibung sowie gegebenenfalls die Vorfinanzierung der Infrastruktur und die Verrechnung abgewickelt. (Vgl. Land Salzburg 2023h)

Für die entwickelten Bauparzellen werden von der Gemeinde Interessenten/-innen namhaft gemacht, die nach einem vertraglich vorgesehenen Vergaberegulativ bestimmt wurden, mit denen die Land-Invest einen Kaufvertrag abschließt. Zur Vermeidung möglicher Spekulationen sind vertragliche Bebauungsfristen – in der Regel fünf Jahre – sowie die Einräumung von Vor- bzw. Wiederkaufsrechten zugunsten der Land-Invest bzw. der Gemeinde vorgesehen. (Vgl. Land Salzburg 2023g) Der Verkaufspreis orientiert sich an den Selbstkosten der Land-Invest mit einem zusätzlichen Risikozuschlag von maximal 15 Prozent (Vgl. Land Salzburg 2023i)

Potenzial der Land-Invest Salzburg

Bisher wurden in über 100 Projekten in den Salzburger Gemeinden mehr als 200 ha Flächen gesichert bzw. entwickelt. Derzeit laufen 46 Projekte mit einem Ausmaß von rund 84 ha, wovon in Abstimmung mit der jeweiligen Standortgemeinde noch ca. 50 ha verfügbar bzw. verwertbar sind. In Vorbereitung sind derzeit fünf neue Projekte. (Vgl. Land Salzburg 2023f) Das Salzburger Baulandsicherungsmodell soll in Zukunft insbesondere in Zusammenhang der stärkeren Anwendung der Widmungskategorie „förderbarer Wohnbau“ herangezogen werden, um diesen in den Gemeinden entsprechend zu forcieren. (Vgl. Land Salzburg 2023j)

Anfang 2022 befanden sich rund 55,3 ha an Flächen im Besitz der Land-Invest. In Abbildung 24, die einen Überblick über den Anteil der Widmungen dieser Flächen gibt, ist dargestellt, dass die überwiegende Mehrheit der Flächen, nämlich knapp 82 Prozent, die Widmung Grünland aufweisen. Knapp zehn Prozent sind als Wohngebiet gewidmet, rund fünf Prozent als Gewerbegebiet. Der Rest ist Verkehrs- bzw. Sonderfläche: (Vgl. Land Salzburg 2023i)



Nutzung	in ha	in %
Gesamt	55,3	
Grünland	45,0	81,4
Wohngebiet	5,4	9,8
Gewerbegebiet	2,9	5,3
Verkehrsfläche	1,3	2,4
Sonderfläche	0,7	1,2

Abbildung 24: Widmungen der Flächenreserven der Land-Invest Land Salzburg 2023i; eigene Darstellung

7.3. wohnfonds_wien

In der Bundeshauptstadt Wien erfüllt der wohnfonds_wien eine zentrale Rolle im Zusammenhang mit der Stadtentwicklung. Dieser wird im Folgenden Basis der räumlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in Wien, einzigartig in Österreich sind, analysiert.

Räumliche Rahmenbedingungen in Wien

Die Bundeshauptstadt Wien ist Gemeinde, Verwaltungsbezirk und Bundesland zugleich und mit einer Fläche von rund 404 km² das flächenmäßig kleinste Bundesland Österreichs, gleichzeitig ist sie mit einer Bevölkerungszahl von knapp 2 Mio. Einwohnern/-innen das bevölkerungsreichste Bundesland. Die Bevölkerungsdichte von rund 4.800 Einwohnern/-innen pro km² und die zweifellos urbane Prägung unterscheiden Wien essenziell von den anderen Bundesländern in Österreich, von denen die meisten eine Bevölkerungsdichte von unter 100 Einwohnern/-innen pro km² aufweisen. Die Grundstückspreise und Wohnkosten sind aufgrund der wirtschaftlichen und touristischen Attraktivität der Stadt und des stetigen Bevölkerungswachstums vor allem in den letzten Jahren stark gestiegen. (Vgl. Stadt Wien 2023a, 2023b, 2023c)

Gleichzeitig hat der soziale Wohnbau in der Wiener Wohnungspolitik eine lange Tradition und seit den 1920er Jahren, als im „Roten Wien“ tausende Wohnungen errichtet wurden, eine Vorbildfunktion für viele andere Städte besonders auf internationaler Ebene eingenommen. Dabei baut die Wohnungspolitik der Stadt Wien seit jeher auf drei Säulen auf – die Errichtung von kommunalen Wohnungen („Gemeindebauten“), von geförderten Wohnungen durch gemeinnützige Bauvereinigungen und von geförderten Wohnungen durch private Bauträger. (Vgl. Kadi 2015)

Zu Beginn der 1970er Jahre gab es in Wien vor allem in den Zinshäusern, die während der Monarchie entstanden sind, über 300.000 Substandard-Wohnungen (42 Prozent des Gebäudebestandes). (Vgl. ebd.) Außerdem war infolge des Bevölkerungsrückgangs der Wohnungsmarkt inaktiv, mit geringen Mieten, hohen Ablösen und dadurch wenig Mobilität und Transaktionen. Zur Förderung von privaten Investitionen in die Wohnungsbestände wurde im Jahr 1974 die „Sanfte Stadterneuerung“ ausgerufen. Ziel war die Bewahrung und Sanierung des Altbaubestandes mittels Private-Public-Partnership-Modellen, durch die Anreize für Sanierungsmaßnahmen durch private Hauseigentümer/-innen über eine Finanzierungsbeteiligung durch die Stadt gesetzt wurden. (Vgl. Hatz 2019: 55ff.) Heute sind rund 43 Prozent des Wohnungsbestandes in Wien dauerhaft sozial gebunden – entweder durch die Stadt Wien selbst (kommunale Wohnungen) oder durch gemeinnützige Bauvereinigungen. Rund 20 Prozent der Wohnungen in Wien befinden sich im Privateigentum und rund 33 Prozent der Wohnungen werden privat gemietet. (Vgl. Musil et al. 2022)

Planungsrechtliche Grundlagen in Wien

In Bezug auf die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist wesentlich, dass Wien Gemeinde, Verwaltungsbezirk und Bundesland zugleich und somit sowohl Gesetzgeber im Bereich der Raumordnung als auch Vollzugsbehörde in der überörtlichen und örtlichen Raumordnung ist. Dies sichert Wien umfassende Handlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, die in Österreich einzigartig sind. Dementsprechend ist der Magistrat der Stadt Wien das Gemeindegemeindeamt der Stadt, die Bezirksverwaltungsbehörde des Verwaltungsbezirkes sowie das Amt der Wiener Landesregierung. Die relevanten Magistratsabteilungen sind dabei unter anderem die MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, die MA 21 – Stadtteilplanung und Flächenwidmung, die MA 25 – Technische Stadterneuerung sowie die MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. (Vgl. Stadt Wien 2023d)

Die gesetzliche Grundlage im Bereich der Raumordnung ist das Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch, kurz die **Wiener Bauordnung (Wr BauO)** bzw. Bauordnung für Wien. In dieser sind unter anderem die einzelnen Instrumente der Stadtplanung und deren Ausgestaltung geregelt, der Ablauf von Verfahren sowie die Anforderungen an Bauvorhaben und bautechnische Vorschriften. (Vgl. Wr BauO 1930)

Ein markantes Instrument ist die **Enteignung** nach § 43 Wr BauO, wonach unbebaute oder nicht entsprechend bebaute Liegenschaften enteignet werden können, wenn dadurch die bauordnungsgemäße Bebauung dieser Liegenschaften erreicht wird und dies aus städtebaulichen Rücksichten erforderlich ist. Letzteres ist insbesondere dann erfüllt, wenn an der ehesten Verwirklichung des Bebauungsplanes infolge der örtlichen Lage der Liegenschaft und der mit ihrer Bebauung verbundenen Verbesserung der Stadtstruktur ein besonderes öffentliches Interesse besteht. Des Weiteren sind in der Wiener Bauordnung umfangreiche weitere Möglichkeiten der Enteignung nach §§ 38 bis 42 und der **Eigentumsbeschränkungen** nach §§ 47 bis 49 vorgesehen. (Vgl. Wr BauO)

Im Jahr 2019 wurde eine konkretisierende Widmungskategorie von Wohngebiet und gemischtem Baugebiet gemäß § 4 Abs 2 als „**Gebiete für geförderten Wohnbau**“ – vor allem als Reaktion auf die Entwicklung der steigenden Bodenpreise – eingeführt. Diese Kategorie gibt vor, dass in den entsprechenden Gebieten der Wohnbau mehrheitlich – angestrebt wird rund zwei Drittel aller Wohnungen – durch die Wiener Wohnbauförderung gefördert werden muss. Dies hat maximale Grundkosten und damit die Deckelung des Bodenpreises zur Folge. Die Grundkosten sind im geförderten Neubau dabei gemäß § 5 Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (W.WFSG) dann angemessen, wenn die Obergrenze von 188 EUR je m² oberirdischer Bruttogrundfläche bei raumbildenden Bauteilen nicht überschritten wird. Dadurch und durch ein im Grundbruch eingetragenes Veräußerungsverbot wird sichergestellt, dass die Wohnungen dauerhaft sozial gebunden sind. (Vgl. Stadt Wien 2023e)

Zielsetzung des wohnfonds_wien

Die Gründung des wohnfonds_wien erfolgte im Jahr 1984 durch den Beschluss des Wiener Gemeinderats unter dem Namen „Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds“. Der ursprüngliche Zweck dieses Fonds war „insbesondere die Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Stadterneuerungsmaßnahmen und der Erwerb, die Baureifmachung und die entgeltliche Überlassung von Boden für den sozialen Wohnbau“ (Rechnungshof 2018: 11) sowie die Abwicklung der Wohnbauförderung. Zur Erfüllung dieses Zwecks widmete die Stadt Wien ein Vermögen von 400 Mio. ATS – dies entspricht rund 29 Mio. EUR. (Vgl. Rechnungshof 2018: 11)

Heute heißt der wohnfonds_wien „**Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung**“ und ist im Wesentlichen nach wie vor für denselben Aufgabenbereich zuständig – für die Beratung und Begleitung von Althaussanierungen sowie die Bereitstellung von Grund und Boden für den geförderten Wohnungsbau. Dabei ergeben sich die strategischen Grundlagen aus der Satzung des wohnfonds_wien und aus den Vorgaben der Stadt Wien (Regierungsübereinkommen, Stadtentwicklungsplan, Rahmenstrategie 2050 – Smart City, Klimaschutzprogramm). (Vgl. Rechnungshof 2018: 16)

Als gemeinnützige Organisation fungiert der wohnfonds_wien als Koordinationsstelle zwischen Bauträgern, Hauseigentümern/-innen und Magistratsabteilungen der Stadt Wien, leistet einerseits einen Beitrag zur Erfüllung der Ziele im geförderten Wohnungsneubau durch aktive Bodenbevorratung, Projektentwicklung und entsprechende Qualitätsinstrumentarien und nimmt andererseits im Sinne der sanften Stadterneuerung Beratung, Vorbereitung, Qualitätsprüfung, Abwicklung und Kontrolle von geförderten Sanierungsprojekten vor (Vgl. wohnfonds_wien 2023a). Die Aufgabe und der Zweck des wohnfonds_wien können folgendermaßen zusammengefasst werden:

- „Vorbereitung, Durchführung und Überwachung der Stadterneuerungsmaßnahmen,
- Bereitstellung von Liegenschaften für den sozialen Wohnbau,
- Erwerb von Grundflächen für den sozialen Wohnbau,

- Erschließung von Wohngebieten,
- Vorfinanzierung für Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen,
- Gründung und Beteiligung an Kapitalgesellschaften zur Erfüllung seiner Aufgaben“ (Rechnungshof 2018: 10)

Organisation und Struktur des wohnfonds_wien

Der wohnfonds_wien ist ein Fonds öffentlichen Rechts nach dem **Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetz (WSFG)**. Dieses regelt die rechtlichen Rahmenbedingungen für Stiftungen und Fonds der Stadt Wien, die gemeinnützige oder mildtätige Zwecke erfüllen. Gemäß § 23 WSFG wird die Erstellung einer Fondssatzung vorgeschrieben, die die Organisation und Struktur des Fonds zu beinhalten hat. Die **Satzung des wohnfonds_wien** wird dabei durch den Magistrat der Stadt Wien mit Bescheid bewilligt. (Vgl. WSFG 1988) Abbildung 25 gibt einen Überblick über die Organisation des wohnfonds_wien:

Präsidium	Kuratorium	Beirat
Geschäftsführung		
Sanierung	Unternehmensservice	Neubau
Wohnhaussanierung	Compliance/ Datenschutz	Qualitätssicherung
WieNeu (Blocksanierung)	Personal/ Finanz	Liegenschaftsmanagement
Hauskunft	IT/ Vergabe	
	Öffentlichkeitsarbeit	
	Nachhaltigkeit	
Wohnservice Wien Ges.m.b.H.		

Abbildung 25: Organigramm des wohnfonds_wien
 wohnfonds_wien 2023b; eigene Darstellung

Das oberste Entscheidungsgremium ist das **Kuratorium** des wohnfonds_wien. In diesem sind verschiedene Interessensorganisationen und die Stadt Wien vertreten. Es wird vom Wiener Stadtsenat bestellt und besteht zusätzlich zu den Mitgliedern des Präsidiums aus je einem Vertreter

- der Arbeiterkammer Wien,
- der Wirtschaftskammer Wien,
- der Gewerkschaft Bau-Holz,
- des Österreichischen Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband – Landesgruppe Wien
- der Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- der Landesinnung Bau Wien
- der Kammer der Ziviltechniker, Architekten und Ingenieure für Wien, Niederösterreich und Burgenland

- der Magistratsdirektion/Stadtbaudirektion oder der nach der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien für technisch-wirtschaftliche Angelegenheiten der Wohnbauförderung und besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung zuständigen Magistratsabteilung,
- der nach der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien für Angelegenheiten der Wohnbauförderung, der Wohnhaussanierung und der Wohnungsverbesserung zuständigen Magistratsabteilung oder der für Angelegenheiten des Wohnrechts zuständigen Magistratsabteilung. (Vgl. wohnfonds_wien 2023b: 6)

Weiters wird ein Ersatzmitglied für jedes Mitglied bestellt. Die Funktionsperiode des Kuratoriums entspricht dabei jener des Wiener Gemeinderates. Die einzelnen Mitglieder üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus und ihre Aufgaben sind in einer Geschäftsordnung entsprechend festgelegt. (Vgl. ebd.: 6) Aufgaben des Kuratoriums sind unter anderem

- „die Festlegung, Einleitung, Durchführung und Kontrolle der Stadterneuerungsmaßnahmen,
- die Beschlussfassung über Transaktionen und Belastungen von Liegenschaften,
- die Bestellung, Entlastung und Abberufung der Geschäftsführung und deren Stellvertretung,
- die Genehmigung des Wirtschaftsplans, des Rechnungsabschlusses und des Rechenschaftsberichtes und
- die Behandlung grundsätzlicher Angelegenheiten.“ (Rechnungshof 2018: 14)

Sämtliche Kuratoriumsmitglieder und von den dort vertretenen Parteien entsendete Gemeinderatsmitglieder bilden den **Beirat** des wohnfonds_wien. Dabei entspricht die Anzahl und die Verteilung der Sitze im Beirat dem Verhältnis der Anzahl der Sitze der einzelnen Parteien in den Gemeinderatsausschüssen, die Funktionsperiode des Beirates stimmt mit jener des Gemeinderates und des Kuratoriums überein. Auch die Mitglieder des Beirates üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. (Vgl. wohnfonds_wien 2023b: 6)

Das **Präsidium** besteht aus dem/der Präsidenten/-in und den beiden Vizepräsidenten/-innen. Als Präsident/-in ist der/die für Wohnbau und Stadterneuerung zuständige amtsführende Stadtrat/-rätin von Seiten der Stadt Wien bestellt. Vizepräsident/-in ist der/die für das Finanzwesen zuständige amtsführende Stadtrat. Der/die zweite Präsident/-in wird durch das Kuratorium selbst gewählt. Auch die Mitglieder des Präsidiums üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus. (Vgl. ebd.: 6) Die Aufgaben des Präsidiums umfassen sowohl die Einberufung von Sitzungen des Kuratoriums und des Beirats als die Vorbereitung der Tagesordnung und das Aussprechen von Empfehlungen zu einzelnen Tagesordnungspunkten. Der/die Präsident/-in führt den Vorsitz in Beirat und Kuratorium. (Vgl. Rechnungshof 2018: 12)

Der/die **Geschäftsführer/-in** leitet die Geschäfte des wohnfonds_wien und wird durch das Präsidium bestellt. Die Funktionsperiode des/der Geschäftsführers/-in beträgt in der Regel fünf Jahre. (Vgl. wohnfonds_wien 2023b: 5)

Wie in Abbildung 28 ersichtlich ist, ist der wohnfonds_wien in drei Gruppen gegliedert – und zwar Sanierung, Neubau und Unternehmensservice. Der Bereich der Sanierung umfasst die Aufgaben der Wohnhaussanierung, WieNeu (Blocksanierung) sowie die Beratungsstelle Hauskunft, der Bereich des Neubaus umfasst die Qualitätssicherung durch die verschiedenen Instrumente des wohnfonds_wien sowie das Liegenschaftsmanagement. Im Bereich des Unternehmensservice sind alle internen Dienstleistungen zusammengefasst. (Vgl. ebd.: 7) Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H wickelt als gemeinsame Tochtergesellschaft des wohnfonds_wien und der Stadt Wien wickelt die Informationstätigkeit im geförderten Wohnbau im Allgemeinen und im Speziellen die „Wohnberatung Wien“ ab. Die Aufgaben der Wohnservice Wien wurden in einer gemeinsamen Vereinbarung im Jahr 2000 geregelt. (Vgl. ebd.: 7)

Tätigkeit des wohnfonds_wien

Der Bereich der **Sanierung** entspricht weitestgehend nach wie vor der ursprünglichen Aufgabe des wohnfonds_wien, nämlich der Stadterneuerung durch Sanierung des Bestandes und die dadurch zu erreichende Aufwertung des Wohn- und öffentlichen Raumes:

Wie bereits erläutert vergibt die Stadt Wien Förderungen für die **Wohnhaussanierung**. Der wohnfonds_wien unterstützt dabei im Vorfeld zur Förderung eingereichte Projekte durch Beratung. In weiterer Folge prüft und begleitet er diese bis zur Gewährung der Förderung und während der gesamten Umsetzungsphase im Auftrag der Stadt Wien. Die Antragstellung erfolgt durch den/die Förderungswerber/-in, der/die mit dem Antrag ein Sanierungskonzept einreicht. Im Anschluss erfolgt die Prüfung auf Förderbarkeit und die Erstellung eines Vorprüfberichtes, in dem bestätigt wird, dass das Objekt förderbar ist. Daran anschließend können weitere Verfahrensschritte vorgenommen werden, mit dem Ziel, dass ein Prüfbericht erstellt und der der Wiener Landesregierung, MA 50 – Haussanierung, zur Genehmigung vorgelegt wird. Mit dieser Genehmigung erfolgt die Zusicherung der Fördermittel, wodurch der Baubeginn erfolgen kann. Während der Bauphase findet die laufende Kontrolle durch den wohnfonds_wien statt, nach Fertigstellung wird der Schlussprüfbericht erstellt, der Basis für die Endabrechnung der Fördermittel ist. (Vgl. ebd.: 14ff.)

Im Zuge des Wiener Stadterneuerungsprogrammes „**WieNeu**“ (**Blocksanierung**) als zweite Aufgabe innerhalb der Sanierung werden ausgewählte Stadtgebiete, die mehrere Blöcke umfassen, bauplatzübergreifend saniert sowie der öffentliche Raum aufgewertet. Dabei fungiert der wohnfonds_wien als Projektkoordinator, der gemeinsam mit den anderen Projektbeteiligten entsprechende Konzepte entwickelt. (Vgl. wohnfonds_wien 2023c)

Die **Hauskunft** als dritte Aufgabe innerhalb der Sanierung ist eine Beratungsstelle im Kontext von angestrebten Haussanierungen. Sie richtet sich an Eigentümer/-innen, Hausverwaltungen und Planer. Im Jahr 2022 wurden in diesem Zusammenhang rund 2.800 Erstberatungsgespräche durchgeführt. (Vgl. wohnfonds_wien 2023b: 18)

Tabelle 6 gibt einen Überblick über die Förderleistung im Bereich der Sanierung, die im Jahr 2022 erbracht wurde. Diese ist in Projekte, die im Jahr 2022 mit dem Schlussprüfbericht abgeschlossen wurden und in Projekte, die sich Ende 2022 noch in Umsetzung befanden, bei denen aber bereits ein Prüfbericht erstellt wurde, eingeteilt:

	Projekte mit Prüfbericht	Projekte mit Schlussprüfbericht
Anzahl	93	119
Wohneinheiten	5.961	5.924
Förderung – Darlehen	22,6 Mio. EUR	48 Mio. EUR
Förderung – Zuschüsse	82 Mio. EUR	102,2 Mio. EUR
Bauvolumen	220,5 Mio. EUR	261,2 Mio. EUR

Tabelle 6: Förderleistung im Bereich der Sanierung 2022
wohnfonds_wien 2023b

Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Anzahl an im Jahr 2022 bearbeiteten Projekten – in Abhängigkeit des Bearbeitungsstandes und des damit verbundenen Bauvolumens. Dabei wird zwischen bereits erstellten Vorprüfberichten, gewährten Zusicherungen, erfolgten Baubeginnen und Fertigstellungen unterschieden:

	Projekte	Bauvolumen
Vorprüfberichte	141	288,6 Mio. EUR
Zusicherungen	87	241,2 Mio. EUR
Baubeginne	69	102,8 Mio. EUR
Fertigstellungen	85	153,4 Mio. EUR

Tabelle 7: Projektstand im Bereich der Sanierung Ende 2022
wohnfonds_wien 2023b

Der **Neubau** ist der zweite große Tätigkeitsbereich des wohnfonds_wien, der in den Bereich der Qualitätssicherung und in den Bereich des Liegenschaftsmanagements unterteilt wird:

Die **Qualitätssicherung** zielt mit ihren Instrumenten vor allem auf die Gewährleistung der Qualitäten anhand des Vier-Säulen-Modells, das verschiedene Anforderungen und Kriterien in den Bereichen der Ökonomie, der sozialen Nachhaltigkeit, der Architektur sowie der Ökologie definiert, im Bereich des geförderten Neubaus ab. Zu diesen Instrumenten zählen Bauträgerwettbewerbe und der Grundstücksbeirat. Dabei werden alle Wohnprojekte, für die eine Förderung beabsichtigt ist, im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbes oder im Grundstücksbeirat beurteilt. Der Qualitätsbeirat als neuestes Instrument dient auch der Qualitätssicherung im freifinanzierten Wohnbau bei ausgewählten Stadtentwicklungsprojekten. (Vgl. ebd.: 37)

Bauträgerwettbewerbe werden dabei seit dem Jahr 1995 durch den wohnfonds_wien durchgeführt. In diesen entwickeln Bauträger, Architekten/-innen und Fachpersonen aus anderen Disziplinen Realisierungskonzepte für die zu bebauenden Bauplätze. Eine interdisziplinäre Fachjury ermittelt die siegreichen Projekte, die dann unter Inanspruchnahme von Mitteln der

Wohnbauförderung unter gleichzeitigem Grundstückserwerb durch den ausgewählten Bau-träger umgesetzt werden können. Gegenstand von Bau-trägerwettbewerben sind dabei alle Projekte für Bauplätze im Eigentum des wohnfonds_wien sowie Projekte für Bauplätze, die nicht im Eigentum des wohnfonds_wien stehen, aber auf denen die Errichtung mehr als 500 Wohneinheiten geplant ist und die mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet werden sollen. Die Auslobung der Bauplätze erfolgt durch den/die Grundeigentümer/-in – entweder durch den wohnfonds_wien selbst und bei allen Grundstücken, die nicht im Eigentum des wohnfonds_wien stehen, in Kooperation mit diesem. (Vgl. wohnfonds_wien 2023d)

Der Bau-trägerwettbewerb ist ein öffentlich ausgelobtes, nicht anonymes Verfahren. Die Auslobung erfolgt durch die öffentliche Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Wien und auf der Website des wohnfonds_wien sowie durch persönliche Verständigung der registrierten Bau-träger. Teilnahmeberechtigt sind die Stadt Wien und alle gemeinnützigen und sonstigen Bauvereinigungen und Bau-träger, die gemeinsam mit Architekten/-innen und gegebenenfalls mit weiteren Experten/-innen eine Wettbewerbsgemeinschaft im Sinne eines Projektteams bilden. Je nach Art und Umfang des Projektes variiert die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens. Jedenfalls erfolgt eine Vorprüfung, in der alle eingereichten Projekte hinsichtlich ihre Vollständigkeit, der Einhaltung der formalen Bedingungen sowie der Ausschreibungsvorgaben durch ein externes Ziviltechnikerbüro geprüft werden. Im Vorprüfungsbericht werden die Ergebnisse der Fachjury vorgelegt, die eine Beurteilung und Bewertung der Beiträge anhand des Vier-Säulen-Modells vornimmt und eine Empfehlung hinsichtlich eines Siegerprojektes je Bauplatz abgibt. Gegebenenfalls werden weitere Abstimmungsrunden zwischen den Projektteams und der Fachjury durchgeführt, um so die Qualität der eingereichten Projekte weiter zu erhöhen. Der Verkauf der Grundstücke an die siegreichen Projektteams bindet diese zur Umsetzung der einzelnen Projekte in der Form, wie sie durch die Fachjury zu beurteilen wurden. Damit sind die der Fachjury vorgelegten Inhalte und Daten verbindliche Zusagen, die die Geschäftsgrundlage für den Verkauf der Grundstücke bzw. der Einräumung eines Baurechts darstellen. Die Überprüfung der vereinbarten Umsetzung erfolgt durch einen Zwischenbericht sowie im Rahmen der Förderungsabwicklung durch die Dienststellen der Stadt Wien. Für den Fall der Nichteinhaltung oder bei Abweichungen vom ursprünglichen Projekt sind Sanktionen wie Pönalzahlungen, der Ausschluss von künftigen Wettbewerbsverfahren oder die Rückabwicklung des Geschäftes vorgesehen. (Vgl. ebd.)

Der **Grundstücksbeirat** bewertet die Qualitäten von Wohnprojekten auf Grundstücken, die nicht im Eigentum des wohnfonds_wien sind, weniger als 500 Wohneinheiten aufweisen und mit Mitteln der Wohnbauförderung errichtet werden sollen. Für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit dieser Wohnbauvorhaben durch den Grundstücksbeirat werden die Projektunterlagen eingereicht, durch die Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates gesichtet und in einem Vorprüfungsbericht zusammengefasst vorgelegt. Der Grundstücksbeirat beurteilt die Projekte nach dem Vier-Säulen-Modell und gibt eine Bewertung ab. Bei positiver Förderungsempfehlung werden die Projektunterlagen an die MA 50, die MA 25 und das Wohnservice

Wien zur weiteren Bearbeitung übermittelt. Auch der Grundstücksbeirat besteht aus Experten/-innen aus relevanten Fachbereichen. Dem Beirat gehören derzeit neben dem/der Vorsitzenden und dem/der Stellvertreter/-in zehn Mitglieder und ein beratendes Mitglied an, sie sind für eine Funktionsperiode von drei Jahren bestellt. Die Sitzungen finden monatlich statt. (Vgl. wohnfonds_wien 2023e) Abbildung 26 gibt einen Überblick über die Anwendung von Bauträgerwettbewerb bzw. Grundstücksbeirat:

Gefördertes Wohnbauprojekt		
Grundstück im Eigentum des Wohnfonds	Grundstück nicht im Eigentum des Wohnfonds	
	Projekt hat mehr als 500 Wohneinheiten	Projekt hat weniger als 500 Wohneinheiten
	Bauträgerwettbewerb	Grundstücksbeirat

Abbildung 26: Überblick über die Anwendung der Instrumente BTW und GSB wohnfonds_wien 2023d, 2023e; Eigene Darstellung

Der **Qualitätsbeirat** wurde als neues Gremium zur Qualitätssicherung erst kürzlich eingeführt. Dieser kommt bei ausgewählten Stadtentwicklungsgebieten nicht nur bei geförderten, sondern auch bei freifinanzierten Neubauprojekten zur Anwendung. Dabei begleitet er vor allem Quartiersentwicklungsprozesse vom Entwurf bis zur Umsetzung sowohl auf Quartiers- als auch auf Bauplatzebene. Der Qualitätsbeirat soll sich in Zukunft als Weiterentwicklung des Grundstücksbeirates etablieren, der sich auf die Entwicklung neuer städtischer Gebiete fokussiert. Erste Projekte befinden sich bereits in Umsetzung (zum Beispiel das Areal Meischlgasse, 23. Wiener Gemeindebezirk). (Vgl. wohnfonds_wien 2023f)

Insgesamt wurden im Bereich der Qualitätssicherung über die drei Gremien des wohnfonds_wien im Jahr 2022 Projekte mit über 3.100 Wohneinheiten in Sitzungen im Ausmaß von 68 Stunden bewertet und begleitet. Das Fördervolumen belief sich bei einem Investitionsvolumen von knapp 500 Mio. EUR auf knapp 200 Mio. EUR. (Vgl. wohnfonds_wien 2023b: 47) Tabelle 8 gibt einen Überblick über die Tätigkeit der Qualitätssicherung im Jahr 2022, aufgeteilt in Bauträgerwettbewerbe, Grundstücksbeirat und Qualitätsbeirat:

	Bauträgerwettbewerbe	Grundstücksbeirat	Qualitätsbeirat
Organisation	2 Verfahren 5 Jurytage 44 Stunden	5 Sitzungen 17 Stunden	1 Verfahren 3 Workshops 1 Jurytag 7 Stunden
Wohneinheiten	1.486	995	659
Fördervolumen	123,9 Mio. EUR	68,5 Mio. EUR	Freifinanzierte Wohnungen
Bauvolumen	302,1 Mio. EUR	190,0 Mio. EUR	

Tabelle 8: Tätigkeit des wohnfonds_wien im Bereich der Qualitätssicherung wohnfonds_wien 2023b

Neben der Qualitätssicherung durch die genannten Instrumente ist die Aufgabe des wohnfonds_wien im Bereich des **Liegenschaftsmanagements** die Bodenbevorratung durch den Ankauf und die Verwaltung von geeigneten Grundstücken. Die Projektentwicklung sorgt für die Baureifmachung, sodass die erworbenen Grundstücke einer Bebauung zugeführt werden können:

Die **Grundstücksakquisition** – der Ankauf und die Bereitstellung von geeigneten Flächen für den geförderten Wohnungsneubau – ist eine zentrale Aufgabe des wohnfonds_wien, durch die die Deckung des Flächenbedarfs hierfür sichergestellt werden soll. In diesem Bereich werden Ankaufsstrategien entwickelt und umgesetzt, Projektgebiete definiert und ausgewählt, Kalkulationen erstellt, Ankaufsverhandlungen geführt und Grundstückstransaktionen abgewickelt und begleitet. (Vgl. wohnfonds_wien 2023g)

Im Bereich der **Grundstücksverwaltung** werden neben allgemeinen Verwaltungstätigkeiten auch Aufgaben wie die regelmäßige Überprüfung der Grundstücke, Instandhaltungen, Kontakt zu Behörden, Hausverwaltungen und Nutzer/-innen, Organisation von Zwischennutzungen, Übernahme bzw. Übergabe von Grundstücken sowie die Dokumentation und statistische Erfassung und Sicherung übernommen. (Vgl. wohnfonds_wien 2023h)

Die **Projektentwicklung** sorgt für die Baureifmachung von Bauplätzen und umfasst alle widmungs- und grundtechnischen Vorbereitungen hierfür. In diesem Zusammenhang stimmt sie sich mit den Dienststellen der Stadt Wien ab, führt alle Verfahren und Maßnahmen durch, die zur technischen und wirtschaftlichen Projektrealisierung erforderlich sind und organisiert und führt die Bauträgerwettbewerbe durch. (Vgl. wohnfonds_wien 2023i)

Die Grundstücke werden ausschließlich innerhalb Wiens angekauft und entwickelt und sind vorzugsweise unbebaute Grundstücke mit oder ohne Baulandwidmung, landwirtschaftlich genutzte Flächen oder ehemalige Betriebsareale oder bestandsfreie Betriebsobjekte. Der wohnfonds_wien bewertet die Grundstücke je nach Beschaffenheit hinsichtlich der Flächenwidmung, dem Entwicklungsrisiko und der Entwicklungsdauer. Dabei sind die Ankaufpreise das Resultat von Preisverhandlungen, die der wohnfonds_wien als Käufer in den meisten Fällen unmittelbar mit den Grundeigentümern/-innen führt. (Vgl. Rechnungshof 2018: 50)

In zwei exemplarisch aufgeführten Erwerben von als Grünland gewidmeten Grundstücken ist ersichtlich, dass der wohnfonds_wien Grundstücke zu einem Quadratmeterpreis von 225 bzw. 139 EUR erwirbt. (Vgl. Rechnungshof 2018: 48ff.) Da dies einem Vielfachen eines als Grünland gewidmeten Grundstücks entspricht, ist ersichtlich, dass ein erhöhter Kaufpreis aufgrund der im Raum stehenden Umwidmung bezahlt wird, gleichzeitig ist bei einem durchschnittlichen Preis von 708 EUR für ein als Bauland gewidmetes Grundstück in Wien (Vgl. Statistik Austria 2023a) ein deutlicher Preisvorteil vorhanden. In Tabelle 9 sind die durch den wohnfonds_wien bezahlten Preise aufgelistet:

Grundstücke	Nordmanngasse	Telephonweg
Größe in m ²	10.474	33.120
Preis in Mio. EUR	2,36	4,60
Preis pro m ²	225	139

Tabelle 9: Beispiele für Ankäufe von Grundstücken
Rechnungshof 2018

Im Vergleich dazu ist der Verkaufspreis von Grundstücken vor allem mit der förderbaren Wohnnutzfläche der zu errichtenden Wohnungen verbunden. In Tabelle 10 sind zwei Beispiele für die gewährten Verkaufspreise pro m² Wohnnutzfläche dargestellt. In beiden Fällen erfolgte der Verkauf an eine gemeinnützige Bauvereinigung, die in weiterer Folge geförderte Mietwohnungen errichtete. Somit mussten die gesetzlichen Obergrenzen, insbesondere in Bezug auf die die Grundkosten, eingehalten werden (Vgl. Rechnungshof 2018: 63ff.):

Liegenschaft	Donaufeldstraße	Viehtriftgasse
Größe in m ²	2.954	2.580
Verkaufspreis in Mio. EUR	1,26	0,57
Förderbare Wohnnutzfläche	4.706	2.768
Anzahl Wohnungen	51 geförderte Mietwohnungen	34 geförderte Mietwohnungen
Verkaufspreis pro m ² Wohnnutzfläche	268	204

Tabelle 10: Beispiele für Verkäufe von Grundstücken
Rechnungshof 2018

Im **Unternehmensservice** – dem neben der Qualitätssicherung und dem Liegenschaftsmanagement dritten Bereich des wohnfonds_wien – sind alle internen Dienstleistungen zusammengefasst. Dieser Bereich umfasst unter anderem die Öffentlichkeitsarbeit, das Personal- und Finanzwesen, die IT oder das Compliancewesen. (Vgl. wohnfonds_wien 2023b)

Potenzial des wohnfonds_wien

Die Erfassung des gesamten Potenzials des wohnfonds_wien am Boden- und Wohnungsmarkt ist komplex und erweist sich als herausfordernd, gleichzeitig zeigt sich in der Analyse seine essenzielle Bedeutung in Verbindung mit der Abwicklung der Wohnbauförderung und der damit verbundenen Qualitätssicherung einerseits sowie in der Bereitstellung von Flächen für geförderte Wohnbauprojekte andererseits. Seit seiner Gründung im Jahr 1984 hat der wohnfonds_wien seine Rolle in der Wohnbaupolitik der Stadt Wien gefestigt und sein Potenziale, die ein gemeinnütziger Fonds der öffentlichen Hand am Wohnungsmarkt hat, mit der Übernahme von **umfassenden Aufgaben** wohl auch entsprechend genutzt. Dabei ist seit der Einführung der Bauträgerwettbewerbe im Jahr 1994 für Grundstücke die Bedeutung des wohnfonds_wien stetig gestiegen. Die mittlerweile erreichten Baulandpreise machen es aufgrund der Obergrenze für Grundkosten nur mehr schwer möglich, ein Wohnbauprojekt als geförder-tes Vorhaben umzusetzen. Aus diesem Grund ist die Vergabe von günstigen Baugrundstücken

durch den wohnfonds_wien in Verbindung mit der Widmung „Geförderter Wohnbau“ eine wesentliche Unterstützung für das Funktionieren der Wiener Wohnbauförderung.

Die Bilanzsumme des wohnfonds_wien ist zwischen 2014 und 2022 von knapp 300 Mio. EUR auf über 400 Mio. EUR und damit um mehr als ein Viertel gewachsen. Eine ähnliche Entwicklung kann auch in Bezug auf den Bestand an Grundstücken beobachtet werden – waren im Jahr 2014 noch Flächen im Ausmaß von rund 208 ha im Bestand des wohnfonds_wien, waren es im Jahr 2022 Flächen im Ausmaß von 308 ha. Dementsprechend stieg auch der Wert der Grundstücke von rund 160 Mio. EUR auf knapp 300 Mio. EUR an. (Vgl. Rechnungshof 2018, Vgl. wohnfonds_wien 2020, Vgl. wohnfonds_wien 2023b) Im Vergleich zum Jahr 2014 bedeutet dies eine Steigerung von knapp 50 Prozent im Grundstücksbestand bzw. rund 84 Prozent im Grundstückswert. Dabei entspricht der Bestand an Grundstücken im Jahr 2022 rund 0,7 Prozent der Landesfläche Wiens bzw. zwei Prozent der als Bauland gewidmeten Flächen. (Vgl. Statistik Austria 2022c)

Wie in Tabelle 8 bereits dargestellt wurde, wurden im Jahr 2022 durch die Instrumente der Qualitätssicherung des wohnfonds_wien rund 3.100 Wohnungen bewertet. Gleichzeitig wurden in Wien rund 13.200 Wohnungen in diesem Jahr fertiggestellt. (Vgl. Statistik Austria 2022d) Dementsprechend wird rund ein Viertel aller Wohnungsneubauten in Wien durch den wohnfonds_wien bewertet. Hinzu kommen die Sanierungen, die über den wohnfonds_wien im Rahmen der Sanierungsförderung abgewickelt werden – im Jahr 2022 waren es, wie in Tabelle 6 dargestellt, knapp 12.000. Bei rund 40.000 Sanierungen in Wien im Jahr 2022 (Vgl. Statistik Austria 2022a: 37) entspricht dies einem Anteil von rund 30 Prozent.

Da der wohnfonds_wien über eine große Anzahl an Grundstücken verfügt und infolgedessen ein wichtiger Akteur am Wiener Grundstücksmarkt ist, ist sein Potenzial für die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum auch in Zukunft entsprechend hoch. Es kann davon ausgegangen werden, dass seine Rolle und seine Aufgaben zukünftig nicht kleiner bzw. weniger werden. Diese Annahme folgt auch der Betrachtung der Entwicklung des wohnfonds_wien in den vergangenen zehn Jahren. Tabelle 11 gibt einen Überblick über die Kennzahlen des wohnfonds_wien im Zeitraum von 2014 bis 2022 (jedes zweite Jahr):

	2014	2016	2018	2020	2022
Bilanzsumme in Mio. EUR	295,95	361,63	395,99	382,91	404,24
Bestand Liegenschaften in ha	208	248	323	312	308
Wert Liegenschaften in Mio. EUR	161,70	273,19	311,51	284,39	296,19
Ankäufe von Flächen in ha	11,0	10,9	12,9	2,5	1,2
Verkäufe von Flächen in ha	1,6	13,8	7,6	7,0	1,6

Tabelle 11: Kennzahlen zum wohnfonds_wien
Rechnungshof 2018, wohnfonds_wien 2020, wohnfonds_wien 2023b

7.4. Kärntner Regionalfonds (K-RegF)

Der Kärntner Regionalfonds übernimmt die Aufgabe der Förderung von bodenpolitischen Vorhaben der Kärntner Gemeinden durch das Land. Dieser wird – basierend auf der Beschreibung der in Kärnten spezifischen räumlichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen – im Folgenden analysiert.

Räumliche Rahmenbedingungen in Kärnten

Kärnten ist das südlichste Bundesland Österreichs und ist sowohl von den südlichen Ausläufern der Alpen als auch von Talschaften und zahlreichen Seen geprägt. Kärnten gilt als „Land der Berge und Seen“ – mit 93 Gipfeln über 3.000 Metern Seehöhe sowie rund 1.270 Seen. Es umfasst eine Fläche von 9.538 km² und hat eine Bevölkerungszahl von rund 565.000 Einwohnern/-innen. (Vgl. Amt der Kärntner Landesregierung 2023a, 2023b)

Ähnlich wie in den bisher erwähnten Bundesländern ist auch in Kärnten der Dauersiedlungsraum knapp. Allerdings gibt es in Kärnten im Gegensatz zu den bisher beschriebenen Bundesländern kein Bevölkerungszuwachs, sondern es ist eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der Bevölkerung zu beobachten – im Jahr 2001 lag die Bevölkerungszahl bei knapp 559.000 Einwohnern/-innen und damit unter jener von heute. Für das Jahr 2050 wird nur noch eine Bevölkerungszahl von rund 541.000 Einwohnern/-innen prognostiziert, für das Jahr 2060 von knapp 530.000 Einwohnern/-innen erwartet. Somit sind die Wohnungs- und Baulandpreise aufgrund des geringeren Druckes deutlich niedriger. Allerdings sind innerhalb Kärntens erhebliche regionale Unterschiede zu erkennen, denn besonders im Kärntner Zentralraum zwischen der Landeshauptstadt Klagenfurt mit rund 100.000 Einwohnern/-innen und der zweitgrößten Stadt Villach mit knapp über 60.000 Einwohnern/-innen ist – im Gegensatz zum übrigen Bundesland – eine Bevölkerungszunahme zu verzeichnen. Demzufolge sind hier auch die Preise und der Nutzungsdruck höher. (Vgl. Amt der Kärntner Landesregierung 2022a: 42f.)

Planungsrechtliche Grundlagen in Kärnten

In Kärnten gab es vor dem Jahr 2021 separate Regelungen für die überörtliche und örtliche Raumordnung, bis diese zum **Kärntner Raumordnungsgesetz (K-ROG)** zusammengefasst wurden. Darin wird nun unter anderem festgelegt, dass sich die Siedlungsentwicklung an den bestehenden Siedlungsgrenzen zu orientieren hat und gleichzeitig die Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung anzustreben ist. (Vgl. K-ROG 2021)

Dennoch spielt die **überörtliche Raumordnung** in Kärnten eine untergeordnete Rolle, da die räumliche Entwicklung vor allem regional und lokal in den Regionen und Gemeinden organisiert ist. So gibt es in Kärnten kein landesweites Entwicklungsprogramm, sondern lediglich Entwicklungsprogramme für Landesteile, die aber mehrheitlich bereits mehrere Jahrzehnte alt sind. In den letzten Jahren wurden neue sektorale Entwicklungsprogramme erlassen, wie beispielsweise jenes für Windkraftanlagen. (Vgl. ÖROK 2023a)

Im Rahmen der **örtlichen Raumordnung** ist die verpflichtende Erstellung eines Örtlichen Entwicklungskonzepts gemäß § 9 K-ROG als Grundlage für die planmäßige Gestaltung und Entwicklung des Gemeindegebietes vorgesehen. Darin werden die Planungsabsichten für die räumliche Entwicklung für die nächsten Jahre bzw. Jahrzehnte skizziert und aufgezeigt, die in weiterer Folge mit den zur Verfügung stehenden Instrumenten abzusichern bzw. zu verfolgen sind. Diese umfassen insbesondere den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie die Möglichkeit der Gemeinden, privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 53 K-ROG zu setzen. (Vgl. K-ROG 2021)

Gemäß § 29 K-ROG besteht die Möglichkeit der **Ausweisung von Vorbehaltsflächen**. Neben Vorbehaltsflächen für den Gemeinbedarf können außerdem Vorbehaltsflächen für die Errichtung von nach dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz (K-WBFG) förderbaren Wohngebäuden ausgewiesen werden. Voraussetzung ist eine entsprechend hohe Nachfrage, die trotz vorhandener Baulandreserven nicht gedeckt werden kann. (Vgl. ebd.)

Der **Kärntner Wohn- und Siedlungsfonds** begleitet und unterstützt die Planung und Entwicklung von Wohnräumen. Zielsetzungen ist die „Sicherung einer angemessenen, zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung der Kärntner Bevölkerung unter Bedachtnahme auf soziale, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit, Steigerung der Wohn- und Lebensqualität sowie raumordnungsrechtliche Vorschriften.“ (Amt der Kärntner Landesregierung 2023c) In diesem Zusammenhang werden „Förderanreize für Maßnahmen einer integrierten Ortsteil-, Stadtteil- und Quartiersentwicklung, für Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand zur Schaffung von Wohnräumen durch Um- bzw. Nachnutzung von Bestandsobjekten und damit zur Ortskernbelebung sowie für Maßnahmen zur Unterstützung der Bereitschaft zur Durchführung thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen geschaffen.“ (ebd.) Auch ist eine Förderung aus dem Wohn- und Siedlungsfonds fallweise dann vorgesehen, wenn die Gewährung eines Wohnbauförderungsdarlehens nicht möglich bzw. nicht vorgesehen ist. (Vgl. Amt der Kärntner Landesregierung 2023c)

Aufgabe und Zweck des Kärntner Regionalfonds

Der **Kärntner Regionalfonds** (K-RegF) wurde im Jahr 2004 – ursprünglich zur Förderung von Maßnahmen der regionalen Verkehrsinfrastruktur in den Gemeinden – eingerichtet. Durch zahlreiche Adaptierungen wurde sein Aufgabengebiet bis heute nach und nach erweitert, sodass zu diesem mittlerweile neben der Gewährung von finanziellen Förderungen für bodenpolitische Maßnahmen auch die Gewährung von Förderungen für die regionale Sicherheitsinfrastruktur, für Schulbaumaßnahmen, zur Beseitigung von Katastrophenschäden, für kommunale Hochbauvorhaben, für die Breitbandinfrastruktur sowie für die Mobilität zählt. Eine dementsprechend breite Palette an Gewährung von finanziellen Förderungen hat der Kärntner Regionalfonds abzudecken. (Vgl. Amt der Kärntner Landesregierung 2023d)

Die rechtliche Grundlage für den Kärntner Regionalfonds ist das **Kärntner Regionalfondsgesetz** (K-RegFG), auch sind in der Richtlinie des Kärntner Regionalfonds Details über die Vergabe

von Förderkrediten geregelt. Die Förderung erfolgt gemäß § 5 K-RegFG als Darlehen über bis zu 100 Prozent der Kosten, die die Gemeinde zu tragen hat. (Vgl. K-RegFG 2005) Zukünftig soll das K-RegFG evaluiert und angepasst werden, um die Förderung von Gemeinden bei Grundankäufen zu stärken. In diesem Zusammenhang sollen längere Laufzeiten für Darlehen ermöglicht werden, wodurch Gemeinden verstärkt in der Lage sein sollen, Grundstücke zu erwerben und entsprechende Projekte umzusetzen. (Vgl. Amt der Kärntner Landesregierung 2023e)

Organisation und Struktur des Kärntner Regionalfonds

Der Kärntner Regionalfonds besitzt gemäß § 2 K-RegFG Rechtspersönlichkeit und hat seinen Sitz in Klagenfurt am Wörthersee. Die Tätigkeit des Fonds ist gemäß § 2 Abs 3 K-RegFG gemeinnützig und nicht auf die Erzielung eines Gewinnes ausgerichtet. (Vgl. K-RegFG 2005) Bis zum Jahr 2012 bestand parallel zum Kärntner Regionalfonds außerdem der Kärntner Bodenbeschaffungsfonds, der dann in den Regionalfonds integriert wurde, der um die Aufgaben des Bodenbeschaffungsfonds erweitert wurde. (Vgl. Landesrechnungshof Kärnten 2017: 21)

Die Organe des Fonds sind gemäß § 8 K-RegFG das Kuratorium und der/die Vorsitzende des Kuratoriums. Dem **Kuratorium** gehören gemäß § 9 K-RegFG folgende Mitglieder an:

- das mit den Angelegenheiten des Gemeinderechtes betraute Mitglied der Landesregierung als Vorsitzende/-r und
- zwei weitere Mitglieder mit beschließender Stimme sowie
- zwei Mitglieder mit beratender Stimme. (Vgl. K-RegFG 2005)

Die Mitglieder des Kuratoriums sind gemäß § 9 Abs 2 K-RegFG von der Landesregierung zu bestellen, wobei je ein Mitglied des Kuratoriums mit beratender Stimme auf Vorschlag des Österreichischen Städtebundes (Landesgruppe Kärnten) und des Kärntner Gemeindebundes zu bestellen ist. Die Bestellung erfolgt auf die Dauer der Gesetzgebungsperiode des Landtages, eine wiederholte Bestellung ist jedoch zulässig. (Vgl. ebd.)

Zu den Aufgaben des Kuratoriums zählen gemäß § 11 Abs 1 K-RegFG alle Angelegenheiten der Verwaltung des Fonds von grundsätzlicher Bedeutung. So obliegt dem Kuratorium die Beschlussfassung über die Förderungsrichtlinien, die Geschäftsordnung, die Aufnahme von Bediensteten, die Aufnahme von Fremdmitteln, den Voranschlag und dessen Änderungen, den Rechnungsabschluss, den Jahresbericht oder die Gewährung von Einzelförderungen, die einen Betrag von 200.000 Euro übersteigen. (Vgl. ebd.)

Der/die **Vorsitzende des Kuratoriums** nimmt gemäß § 12 Abs 1 K-RegFG alle Aufgaben des Fonds wahr, die nicht durch das Kuratorium übernommen werden. Im Besonderen vertritt der/die Vorsitzende des Kuratoriums den Fonds nach außen, beruft die Sitzungen des Kuratoriums ein und führt die Beschlüsse des Kuratoriums durch. (Vgl. ebd.)

Die Wahrnehmung der Aufgaben der **Geschäftsstelle** des Fonds erfolgt gemäß § 13 Abs 1 K-RegFG durch das Amt der Landesregierung. Dieses trägt den Personal- und Sachaufwand für die Wahrnehmung der Aufgaben der Geschäftsstelle des Fonds. (Vgl. ebd.)

Tätigkeit des Kärntner Regionalfonds

Erwerbe von Grundstücken durch die Gemeinden im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik werden in der Regel gefördert, wenn sie der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung dienen sowie nach dem Örtlichen Entwicklungskonzept für eine Bebauung geeignet sind. Dabei sind die entsprechenden Grundflächen zu einem angemessenen Preis zu erwerben. (Vgl. ebd.)

Gefördert werden gemäß § 4 Abs 4 K-RegFG vor allem bodenpolitische Vorhaben, die der Schaffung und Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft in den Gemeinden, etwa zur Ansiedelung oder zur Standortverlegung von gewerblichen oder industriellen Betrieben dienen, gemäß für die Errichtung oder Erweiterung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes oder zur Verwendung zu Tauschzwecken. Außerdem werden bodenpolitische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung räumlicher Nutzungskonflikte im Siedlungsraum dienen sowie die Aufschließung oder sonstige Maßnahmen der Baureifmachung geeigneter Grundflächen gefördert. (Vgl. ebd.) Damit dient der Fonds nicht in erster Linie der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum, gleichzeitig wird dies auch nicht ausdrücklich ausgeschlossen.

Bei Einlangen von Anträgen auf Förderung bodenpolitischer Vorhaben werden diese gemäß § 7 Abs 1 K-RegFG an die mit den fachlichen Angelegenheiten der Raumordnung betrauten Abteilung des Amtes der Landesregierung zur Stellungnahme mit der Fragestellung übermittelt, ob das Vorhaben mit den Förderungsvoraussetzungen im Einklang steht. Eine Förderung darf dann gewährt werden, wenn gegen das Vorhaben keine raumordnungspolitischen Einwände bestehen. Außerdem sind entsprechende Sicherungsmittel zu ergreifen, um vor der Weitergabe von Grundflächen, die gefördert wurden, diese für den Fonds verfügbar zu machen. Dies kann beispielsweise durch ein Zustimmungsrecht des Fonds vor der Weitergabe der Grundflächen oder durch Auflagen erreicht werden. (Vgl. ebd.)

Potenzial des Kärntner Regionalfonds

Das Potenzial des Kärntner Regionalfonds wird besonders in Bezug auf die Unterstützung der Gemeinden bei der Erfüllung von infrastruktureller und wirtschaftlicher Angelegenheiten entfaltet. Das geschätzte Vermögen des Regionalfonds liegt Ende 2022 bei rund 41,5 Mio. EUR. (Vgl. Amt der Kärntner Landesregierung 2022b: 135)

Die Kärntner Gemeinden sollen zukünftig intensiver in Bezug auf die Bodenbeschaffung für sozialen Wohnbau intensiver unterstützt werden. So ist beabsichtigt, mehr Grund und Boden ins Gemeindeeigentum zu überführen, um diesen in weiterer Folge für sozialen Wohnbau zur Verfügung zu stellen bzw. dort selbst Wohnbau zu realisieren. Das Ziel ist dabei die Schaffung

von Anreizen für die Kärntner Gemeinden, sich angemessene Grundstücke zu sichern. (Vgl. Amt der Kärntner Landesregierung 2023e) Von einer entsprechenden finanziellen Ausstattung des Fonds zur Erfüllung dieser zukünftig verstärkten Aufgabe ist dann auszugehen.

7.5. Modelle in weiteren Bundesländern

Wie in Kapitel „4. Instrumente der aktiven Bodenpolitik“ beschrieben sind in den einzelnen Bundesländern Österreichs zwar hoheitliche und privatrechtliche Instrumente der aktiven Bodenpolitik vorgesehen – so gibt es in allen Bundesländern neben der Möglichkeit der Vertragsraumordnung auch die Möglichkeit der Bauflächenumlegung sowie der Ausweisung von Vorbehaltsflächen. Jedoch gibt es in den noch nicht erwähnten Bundesländern keinen eigenständigen Rechtsträger, der Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik unterstützt. Im Folgenden wird deshalb ein Überblick über die Situation in diesen Bundesländern gegeben.

Burgenland

Die Bodenpreise im Burgenland zählen zu den niedrigsten in ganz Österreich, gleichzeitig bestehen mit Abstand am meisten Baulandreserven. Aus diesem Grund liegt der Schwerpunkt der Bemühungen im Zusammenhang der aktiven Bodenpolitik weniger in der finanziellen Unterstützung von Gemeinden, sondern in der Bereitstellung von hoheitlichen Instrumenten zur Mobilisierung von Bauland. In diesem Zusammenhang wurde eine Abgabe auf als Bauland gewidmete und unbebaute Grundstücke – die Baulandmobilisierungsabgabe – eingeführt. Des Weiteren können bei Neuwidmungen Befristungen erteilt oder Sicherstellungen für die entsprechende Bebauung privatrechtlich vereinbart werden. Außerdem können mit der Ausweisung von Vorbehaltsflächen auch Enteignungen vorgenommen werden. (Vgl. Bgld. RPG 2019)

Steiermark

Die Einrichtung eines eigenständigen Rechtsträgers zur Unterstützung der Gemeinden im Rahmen der aktiven Bodenpolitik in der Steiermark ist im Zuge des Aktionsplans zur Klima- und Energiestrategie 2030 als eine der Maßnahmen für eine aktive Bodenpolitik unter klima- und energiepolitischen Gesichtspunkten vorgesehen. Als vorrangige Aufgaben sind in diesem Zusammenhang einerseits die „Gewährung von Zuschüssen an Gemeinden für den Erwerb von Grundstücken in zentralen Lagen, für infrastrukturelle Vorhaben sowie für Maßnahmen zum Zweck der Sanierung oder Revitalisierung gewachsener Ortskerne“ (Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2019: 64) sowie andererseits „das Veräußern von Grundstücken für Zwecke des geförderten, leistbaren Wohnbaus“ (ebd.) definiert. (Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2019: 64) Aufgrund der im Vergleich zu anderen Bundesländern niedrigen Bodenpreise sowie des Umstandes, dass kein Mangel an Bauland, sondern – im Gegenteil, ein Überhang – vorhanden ist, ist jedoch die Situation in der Steiermark mit jener in den analysierten Bundesländern nicht vergleichbar. So wird in der Steiermark daher nicht die Einrichtung eines eigenständigen Rechtsträgers mit den ursprünglichen beabsichtigten Zielen ver-

folgt, sondern die Förderung der Nutzung von Leerständen, Baulandbrachen und gewidmetem, unbebautem Bauland forciert. Die Mobilisierung von Bauland betreffend besteht in der Steiermark die Möglichkeit der Bebauungsfrist von fünf Jahren, nach deren Ablauf entweder eine Rückwidmung in Freiland oder die Leistung einer Raumordnungsabgabe vorgesehen werden kann. Alternativ kann der/die Grundstückseigentümer/-in das Grundstück der Gemeinde zum Kauf anbieten. (Vgl. StROG 2010) Nicht immer können sich die Gemeinden in diesen Fällen einen Erwerb des Grundstücks leisten – auch hierfür könnten in Zukunft vermehrt Mittel von Seiten des Landes zur Verfügung gestellt werden. Die Abwicklung der Mittel ist nicht durch einen eigenständigen Rechtsträger vorgesehen, sondern soll direkt aus dem Landeshaushalt vorgenommen werden. (Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2023)

Oberösterreich

In Oberösterreich besteht seit dem Jahr 1994 ein Modell zur Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinden auf Landesebene. Mit der Novelle des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes wurden die Gemeinden dazu ermächtigt, „Vereinbarungen mit Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungskonforme Nutzung von Grundstücken“ (Amt der Oberösterreichischen Landesregierung 2023a), „Vereinbarungen zur Sicherung des förderbaren Wohnbaus“ (ebd.) sowie zum „Erwerb dieser Grundstücke, insbesondere um den örtlichen Bedarf an Bauland zu ortsüblichen Preisen decken zu können“ (ebd.), abzuschließen. Durch diese Möglichkeit soll sichergestellt sein, dass Gemeinden zunehmend selbst über Grundstücke verfügen. Die Unterstützung erfolgt als Förderung durch pauschalierte Direktzuschüsse zu den Kosten für den Grundankauf sowie zu allfälligen Nebenkosten. (Vgl. Vgl. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung 2023a) Nicht einbezogen werden Kosten für die Herstellung der Infrastruktur, da hierfür gesondert ein Aufschließungsbeitrag eingehoben wird. Dieser Aufschließungsbeitrag gilt für unbebaute und bereits aufgeschlossene Grundstücke, die als Bauland gewidmet sind. Darüber hinaus wird ein Erhaltungsbeitrag ab dem fünften Jahr nach der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrags für Kanal und Wasser eingehoben. Auch in Oberösterreich wird die Förderung nicht durch einen eigenständigen Rechtsträger abgewickelt, sondern direkt aus dem Landeshaushalt ausbezahlt. (Vgl. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung 2023b)

Niederösterreich

In Niederösterreich haben Gemeinden die Möglichkeit, Befristungen bei der Erstwidmung von Bauland festzulegen. Das Land unterstützt Maßnahmen der Dorf- und Stadterneuerung sowie die Mobilisierung von Grundstücken durch die Baurechtsaktion. Außerdem sind in gleicher Weise wie im Burgenland im Zusammenhang mit der Ausweisung von Vorbehaltsflächen Enteignungen vorgesehen. Insgesamt ist das Land jedoch zurückhaltend, was die Förderung der aktiven Bodenpolitik der Gemeinden im Allgemeinen und des Erwerbs von Grundstücken im Speziellen betrifft. (Vgl. NÖ ROG 2014, Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 2023)

8. Zwischenfazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die bestehenden Modelle von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich organisiert und ausgestaltet sind, unterschiedliche Aufgaben erfüllen und verschiedenen Zwecken dienen. Die einzelnen Modelle, die analysiert und beschrieben wurden, können anhand der eingangs des Kapitels „7. Analyse der Modelle in Österreich“ aufgezeigten und beschriebenen Systematik zusammenfassend dargestellt werden:

In Bezug auf den ersten Teil der Forschungsfrage „**Wie sind die Modelle in den einzelnen Bundesländern ausgestaltet** und wie sollen sie zum leistbaren Wohnen beitragen?“ kann dementsprechend festgehalten werden:

Tiroler Bodenfonds: Erwerb und Weitergabe von Grundstücken sowie Gewährung von Zuschüssen über Fonds des öffentlichen Rechts	
Rechtsform:	Fonds des öffentlichen Rechts
Gründung:	1994
Ziel:	Unterstützung der Gemeinden bei Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung
Aufgabe:	Erwerb und Weitergabe von Grundstücken, Gewährung von Zuschüssen
Grundlage:	§§ 103 - 114 TROG
Organe:	Kuratorium, Geschäftsführung
Gemeinde:	Vereinbarung über Zusammenarbeit, abgestimmte Vorgangsweise (Gemeinderatsbeschlüsse), Widmung, Erschließung, Vergabe
Bebauung:	Studie/ Wettbewerb und Bebauungsplan
Sicherung:	Vertragliche Bebauungsfrist, Wieder- und Vorkaufsrecht

Land-Invest Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH: Erwerb und Weitergabe von Grundstücken über Gesellschaft mit begrenzter Haftung	
Rechtsform:	Gesellschaft mit begrenzter Haftung
Gründung:	1994
Ziel:	Sicherung und Entwicklung von Flächen für Wohnbau sowie Unterstützung der Gemeinden bei Umsetzung der raumordnungspolitischen Zielsetzungen
Aufgabe:	Schaffung, Entwicklung und Sicherung von Wohnbauland für Gemeinden und Land Salzburg sowie Mobilisierung von Wohnbauland
Organe:	Generalversammlung, Geschäftsführung, Aufsichtsrat
Grundlage:	§ 77 Sbg ROG
Gemeinde:	Treuhandvertrag, Widmung, Erschließung (mit SISTEG), Vergabe
Bebauung:	Konzept/ Studie und Bebauungsplan
Sicherung:	Vertragliche Bebauungsfrist, Wieder- und Vorkaufsrecht

wohnfonds_wien:	
Erwerb und Weitergabe von Grundstücken über Fonds des öffentlichen Rechts	
Rechtsform:	Fonds des öffentlichen Rechts
Gründung:	1984
Ziel:	Beratung und Begleitung von Althausanierungen sowie Bereitstellung von Grund und Boden für geförderten Wohnungsbau
Aufgabe:	Vorbereitung, Durchführung und Überwachung von Stadterneuerungsmaßnahmen und Erwerb, Baureifmachung und entgeltliche Überlassung von Boden für sozialen Wohnbau
Organe:	Kuratorium, Präsidium, Geschäftsführung, Beirat
Grundlage:	W.SFG
Gemeinde/ Land:	Bereitstellung der Mittel der Wohnbauförderung und Sanierungsförderung, Widmung, Bebauungsplan, Vergabe
Bebauung:	Realisierungskonzepte im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe (>500 WE), Beurteilung von Bauvorhaben durch Grundstücksbeirat (<500 WE), Sanierungskonzepte im Rahmen der Sanierungsförderung
Sicherung:	Vertragliche Bebauungsfrist, Wieder- und Vorkaufsrecht

Kärntner Regionalfonds:	
Vergabe von Förderkrediten über Fonds des öffentlichen Rechts	
Rechtsform:	Fonds des öffentlichen Rechts
Gründung:	2004
Ziel:	u.a. Unterstützung der Gemeinden bei Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung
Aufgabe:	Finanzielle Förderung von bodenpolitischen Maßnahmen (Förderkredite)
Organe:	Kuratorium, Geschäftsführung
Grundlage:	K-RegFG
Gemeinde:	Erwerb und Weitergabe der Grundstücke, entscheidet selbständig
Bebauung:	Entscheidet Gemeinde
Sicherung:	Weitergaberegulativ

Durch den Tiroler Bodenfonds als Fonds des öffentlichen Rechts werden Preisvorteile durch die Bereitstellung von günstigeren Grundstücken sowie die Koppelung an die Wohnbauförderung erzielt. Durch die preisdämpfende Wirkung des Tiroler Bodenfonds können Grundstücken bis zu 40 Prozent günstiger bereitgestellt werden. Beiträge zum leistbaren Wohnen können zusätzlich durch den Verzicht auf Architekturwettbewerbe sowie durch die Bereitstellung von Infrastrukturkostenbeiträgen und zusätzlichen Zuschüssen an Gemeinden geleistet.

Das Modell im Bundesland Salzburg ist eine Gesellschaft mit begrenzter Haftung, die ebenfalls eigenständig Grundstücke ankauft und diese in Zusammenarbeit mit den Gemeinden (und der

Tochtergesellschaft SISTEG) entwickelt. Die Wirkungsweise stellt sich als ähnlich wie jene des Tiroler Bodenfonds dar. Aufgrund der ähnlichen geografischen, boden- und bodenpolitischen Rahmenbedingungen Salzburgs und Tirols ist davon auszugehen, dass das Potenzial des Beitrags zum leistbaren Wohnen des Salzburger Baulandsicherungsmodells als ähnlich hoch wie jenes des Tiroler Bodenfonds in Tirol betrachtet werden könnte.

Der wohnfonds_wien übernimmt umfangreiche Aufgaben im Kontext der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum durch die Abwicklung der Wohnbau- und Sanierungsförderung einerseits sowie durch die Bereitstellung von günstigeren Grundstücken für geförderte Wohnbauprojekte andererseits. Durch die Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ wird sichergestellt, dass die Kostenobergrenzen der Wohnbauförderung eingehalten werden. Bauträgerwettbewerbe, Grundstücks- und Qualitätsbeirat stellen zusätzlich die Umsetzung von Vorhaben in hoher Qualität sicher.

Über den Kärntner Regionalfonds werden Förderkredite an Gemeinden, die die finanziellen Mittel für den Erwerb von Grundstücken einsetzen, vergeben. Speziell für kleinere Gemeinden könnten diese Förderkredite wohl von Bedeutung sein, wenngleich die Baulandpreise in Kärnten nicht mit jenen der anderen Bundesländer vergleichbar sind und damit das Potenzial des Beitrags zum leistbaren Wohnen geringer als in den anderen Bundesländern ist.

In Bezug auf den zweiten Teil der Forschungsfrage „Wie sind die Modelle in den einzelnen Bundesländern ausgestaltet und **wie sollen sie zum leistbaren Wohnen beitragen?**“ kann dementsprechend festgehalten werden:

Die Modelle in den einzelnen Bundesländern sollen überwiegend durch die günstigere Bereitstellung von Grundstücken infolge des Erwerbs von nicht als Bauflächen gewidmeten Grundstücken in Verbindung mit der Einhaltung der Vorgaben der Wohnbauförderung und des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechts zum leistbaren Wohnen beitragen.

Tabelle 12 gibt einen Überblick über die Instrumente auf Landesebene zur Unterstützung des Erwerbs von Grundstücken durch Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik in jenen Bundesländern, die über kein Modell von Bodenfonds verfügen. In der Steiermark (Einrichtung ist beabsichtigt) und in Oberösterreich gibt es hierzu landesinterne Zuschuss- bzw. Fördermodelle, die verwaltungsintern abgewickelt und aus dem Landeshaushalt finanziert werden. In Niederösterreich und im Burgenland gibt es keines dieser Instrumente:

	Organisation	Abwicklung	Gemeinde
Steiermark	landesintern	Zuschüsse oder Förderkredite	entscheidet selbständig
Oberösterreich	landesintern	Zuschüsse	entscheidet selbständig
Niederösterreich	-	-	-
Burgenland	-	-	-

Tabelle 12: Modelle in weiteren Bundesländern

9. Bodenfonds Vorarlberg – Empfehlungen und Potenziale

Die bisher im Rahmen der vorliegenden Arbeit gesammelten Informationen dienen als Grundlage für die Formulierung von Empfehlungen für die Gründung eines Bodenfonds im Bundesland Vorarlberg. Hierzu sind – neben den theoretischen Erläuterungen und grundlegenden Informationen zur aktiven Bodenpolitik und zum Bundesland Vorarlberg – insbesondere jene Informationen, die im Rahmen der Analyse der bestehenden Modelle in den einzelnen Bundesländern erlangt wurden, von Bedeutung.

Eine weitere Informationsquelle stellen geführte Interviews mit Vertretern der Vorarlberger Landesverwaltung, die unmittelbar an der Gründung des Bodenfonds in Vorarlberg beteiligt sind, mit einem Experten im Bereich des Wohnungswesens sowie mit einem Vertreter des Amtes der Stadt Feldkirch. Die Interviews wurden im Dezember 2023, Jänner 2024 und Februar 2024 anhand eines Leitfadens mit folgenden Personen geführt:

Mag. Karl Fenkart

Vorstand der Abteilung Vermögensverwaltung sowie der Abteilung Hochbau im Amt der Vorarlberger Landesregierung

Dipl. Ing. Lorenz Schmidt

Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht im Amt der Vorarlberger Landesregierung

Dr. Wolfgang Amann

Geschäftsführender Gesellschafter des Instituts für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Dipl. Ing. Gabor Mödlagl

Stadtbaumeister und Leiter der Gruppe Bauamt im Amt der Stadt Feldkirch

Die Interviews wurden aufgezeichnet, transkribiert und zusammengefasst. Die aus den Interviews übernommenen Teile sind zur *kursiv* gehalten (siehe Seiten 99-116).

9.1. Rahmenbedingungen für die Formulierung von Empfehlungen

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich im Rahmen der vorliegenden Arbeit beim Modell des Bodenfonds um ein Instrument zur Unterstützung der aktiven Bodenpolitik der Gemeinden durch einen eigenständigen Rechtsträger auf Landesebene im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung. Diese Rahmenbedingungen müssen für die Formulierung von Empfehlungen für den „**Bodenfonds Vorarlberg**“ spezifiziert werden:

1. Privatwirtschaftsverwaltung

Durch den Bodenfonds werden Grundstücke im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung der öffentlichen Hand erworben. Der Erwerb von Grundstücken im Rahmen von hoheitlichen Maßnahmen ist nicht Teil des Bodenfonds, wenngleich hoheitliche Maßnahmen mit dem Bodenfonds kombiniert werden können, wenn dies sinnvoll erscheint und seine Wirkung erhöht.

2. Landesebene

Der Bodenfonds ist ein Instrument auf Landesebene, durch das der Erwerb von Grundstücken durch Gemeinden im Rahmen der aktiven Bodenpolitik unterstützt werden soll.

3. Eigenständiger Rechtsträger

Der Bodenfonds ist ein eigenständiger Rechtsträger und agiert somit nicht innerhalb des Haushaltes und der Verwaltung des Landes als Gebietskörperschaft.

Die Empfehlungen und Potenziale hinsichtlich der Gründung eines „Bodenfonds Vorarlberg“ werden anhand derselben Systematik wie bei der Analyse der bestehenden Modelle in den einzelnen Bundesländern in Bezug auf folgende Punkte mit dem Ziel ausgesprochen und abgeschätzt, die Forschungsfrage „Wie sollte der Bodenfonds in Vorarlberg ausgestaltet sein, um einen wesentlichen Beitrag zum leistbaren Wohnen leisten zu können?“ zu beantworten:

- Aufgabe des „Bodenfonds Vorarlberg“,
- Organisation und Struktur des „Bodenfonds Vorarlberg“,
- Tätigkeit des „Bodenfonds Vorarlberg“,
- Mögliche legistische Maßnahmen.

9.2. Aufgabe des Bodenfonds Vorarlberg

In Bezug auf die Erfüllung der definierten Zielsetzung sollte die grundsätzliche Aufgabe des „Bodenfonds Vorarlberg“ die Unterstützung der Bereitstellung von Grundstücken zum Zweck des leistbaren Wohnens sein. In Bezug auf die Abwicklung können – basierend auf den theoretischen Ausführungen sowie auf den analysierten Modellen der Bundesländer – zwei Möglichkeiten unterschieden werden:

In Bezug auf den **Erwerb von Grundstücken** kann der „Bodenfonds Vorarlberg“ Förderkredite oder Zuschüsse an Gemeinden vergeben, die im Rahmen der aktiven Bodenpolitik selbst die entsprechenden Grundstücke erwerben und in weiterer Folge entwickeln sowie anschließend zu günstigeren Preisen und festgelegten Konditionen weitergeben. In diesem Fall ist die Gemeinde selbst dafür verantwortlich sicherzustellen, dass die Verwertung des Grundstücks den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und dem Räumlichen Entwicklungsplan (REP) entspricht. Jedenfalls ist mit entsprechenden Sicherungsmitteln vorzusehen, dass der definierte Zweck des Grundstücks eingehalten wird.

Die Frage nach der Vergabe – ob als Förderkredite oder in Form von Zuschüssen – hängt dabei von der Frage des Bedarfs von Seiten der jeweiligen Gemeinde ab. Förderkredite sind zwar von der Gemeinde – über einen bestimmten Zeitraum hinweg – zurückzuzahlen, können jedoch in höherer Form als nicht rückzahlbare Zuschüsse gewährt werden. Der „Bodenfonds Vorarlberg“ könnte aber auch beides anbieten – entweder einen günstigen Förderkredit oder alternativ ein Zuschussmodell in Höhe eines bestimmten Prozentsatzes des Förderkredits. Ein solches Modell besteht beispielsweise bei der Tiroler Wohnbauförderung, in deren Rahmen

es möglich ist, alternativ zum Förderkredit einen Zuschuss in Höhe von 35 Prozent der Kredithöhe zu wählen, der nicht zurückbezahlt werden muss (Vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2023h). Bei kleinen Gemeinden könnte ein Förderkredit auch mit den bestehenden Zinszuschüssen zu Kreditaufnahmen aus Bedarfszuweisungen des Landes für Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl von unter 9.000 Einwohner/-innen kombiniert werden. So könnten die Kreditzinszahlungen, die Gemeinden an den „Bodenfonds Vorarlberg“ leisten müssten zusätzlich durch einen Zinszuschuss des Landes abgestützt und verringert werden. Abbildung 27 zeigt die Systematik:



Abbildung 27: Systematik der Unterstützung des Erwerbs durch Gemeinde
Eigene Darstellung

Eine andere mögliche Variante ist, dass der „Bodenfonds Vorarlberg“ durch den eigenständigen Erwerb von Grundstücken die Gemeinden in der aktiven Bodenpolitik unterstützt. In diesem Fall sind Regelungen der Zusammenarbeit sowie Zuständigkeiten in Bezug auf die Entwicklung und die Weitergabe der Grundstücke zwischen dem „Bodenfonds Vorarlberg“ und der jeweiligen Standortgemeinde zu definieren. Um von beiden Seiten die gegenseitige Absicht zu bekunden, ist zu empfehlen, dass hierzu eine Vereinbarung in den jeweiligen Gremien beschlossen wird. Bei der Gemeinde entspricht dies in Vorarlberg einem Beschluss der Gemeindevertretung (die Gemeindevertretung ist dem Gemeinderat in anderen Bundesländern gleichzusetzen). (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2024a) Weiters kommt der Gemeinde als Trägerin der örtlichen Raumplanung die Widmungskompetenz zu, weshalb diese beim Erwerb von nicht als Bauflächen gewidmeten Grundstücken diese Widmung vornehmen muss, wofür weitere Beschlüsse notwendig sind.

Die **Erschließung und die Entwicklung der Grundstücke** umfassen alle Tätigkeiten in Verbindung mit der Projektentwicklung und der Planung der Aufschließung und in diesem Zusammenhang die Errichtung von Straßen und -bauwerken sowie der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die Erstellung von Bebauungsstudien bzw. der Durchführung von Architektur- oder Bauträgerwettbewerben, die Abwicklung des Projektmanagements sowie gegebenenfalls die Durchführung aller bauvorbereiten Maßnahmen und die Bauleitung. Dabei gibt es zwei Möglichkeiten: Einerseits kann für diese Aufgaben die Gemeinde verantwortlich sein, der – dem Tiroler Modell entsprechend – durch den „Bodenfonds Vorarlberg“ hierfür eine zusätzliche finanzielle Unterstützung in Form von Infrastrukturkostenbeiträgen gewährt werden kann. Andererseits könnte auch der „Bodenfonds Vorarlberg“ selbst die Erschließung und die Entwicklung vornehmen, an der sich gegebenenfalls die Gemeinde finanziell beteiligt. Für diesen Zweck wurde in Salzburg eine eigene Tochtergesellschaft – die SISTEG – gegründet. Auch in Bezug auf die Erschließung und die Entwicklung von Grundstücken sollten Regelungen in der Vereinbarung vorhanden sein, damit die diesbezüglichen Aufgaben klar zwischen dem

„Bodenfonds Vorarlberg“ und der Gemeinde aufgeteilt sind. Zudem sollte, sofern dies als erforderlich angesehen wird, die Gemeinde durch einen Bebauungsplan auf Basis der Ergebnisse einer Bebauungsstudie bzw. eines Wettbewerbs Vorgaben für die Bebauung der Grundstücke definieren. Hierfür erfordert es wiederum Beschlüsse der Gemeindevertretung.

Schließlich sollten auch in Bezug auf die **Verwertung der Grundstücke** – also den Verkauf oder die Baurechtsvergabe – Regelungen formuliert und fixiert werden. Dies schließt auch die Frage der Vergabe der einzelnen Wohnungen, die errichtet werden, mit ein, wobei von Beginn an fixiert werden sollte, wer für die Vergabe der Wohnungen verantwortlich ist. Abbildung 28 gibt einen Überblick über die Systematik für den Fall, dass der „Bodenfonds Vorarlberg“ selbständig Grundstücke erwirbt, wobei zu beachten ist, dass die jeweilige Standortgemeinde auch hoheitliche Widmungsbehörde ist und daher bei dem Erwerb von nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücken einer Umwidmung durch die Gemeinde bedarf:

Erwerb durch „Bodenfonds Vorarlberg“	
„Bodenfonds Vorarlberg“	Standortgemeinde <u>Widmungsbehörde</u>
Regelung der Zusammenarbeit und Zuständigkeit: Erschließung, Entwicklung, Verwertung	

Abbildung 28: Systematik des Erwerbs durch den „Bodenfonds Vorarlberg“
Eigene Darstellung

Der Vorteil eines eigenständigen Bodenfonds auf Landesebene ist nach Meinung des Vorstandes der Abteilung Vermögensverwaltung und der Abteilung Hochbau im Amt der Vorarlberger Landesregierung, Mag. Karl Fenkart, dass ein landesweiter „Bodenfonds Vorarlberg“ mit einer entsprechend hohen Finanzkraft ausgestattet sein und landesweit mit einer einheitlichen Vorgehensweise mit allen Gemeinden zusammenarbeiten könne. Dieser Vorteil, kombiniert mit den guten Zugängen zu den gemeinnützigen Bauvereinigungen auf Landesebene sowie einer gewissen Distanz zur kommunalen Ebene, biete – gemeinsam mit der Zusammenarbeit mit der jeweiligen Gemeinde – ein hohes Potenzial für den möglichen Beitrag zum leistbaren Wohnen. Gleichzeitig wird von Mag. Karl Fenkart festgehalten, dass eine wesentliche Stärke des Bodenfonds die landesweite Bündelung von Know-How und Wissen sei und dieses in weiterer Folge von Gemeinden im gesamten Land abgerufen werden könne. Deshalb stelle der Bodenfonds eine gute Ergänzung zu den bereits bestehenden Akteuren der öffentlichen Hand dar. Aus diesem Grund sei es wichtig, dass der Bodenfonds eigenständig agieren und selbst Grundstücke erwerben und entwickeln könne. (Vgl. Interview mit Mag. Karl Fenkart am 18.12.2023)

Dementsprechend ist abzuleiten, dass durch den eigenständigen Erwerb von Grundstücken durch den „Bodenfonds Vorarlberg“ eine landesweit einheitliche Vorgangsweise angeboten werden kann, was Klarheit, Effizienz und Professionalität durch gebündeltes Know-How zur Folge haben kann. So können vor allem jene Gemeinden, die weder aus eigener Kraft noch in Form von Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaften am Bodenmarkt aktiv sind, auf

das Instrument des „Bodenfonds Vorarlberg“ zurückgreifen und mit diesem durch die Definition von Regelungen der Zusammenarbeit gemeinsame Projekte entwickeln.

Von Seiten des Vorstandes der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Dipl. Ing. Lorenz Schmidt, wird festgehalten, dass vor allem größere, mehrheitlich im Rheintal liegende Gemeinden stärker in der Lage seien, aus eigener Kraft eine aktive Bodenpolitik zu betreiben. Dabei habe die Vorarlberger Landesregierung immer die Haltung vertreten, dass im ganzen Land zwar nicht für gleichartige, jedoch für gleichwertige Lebensbedingungen gesorgt werden müsse. Der „Bodenfonds Vorarlberg“ sei Teil dieser Überlegung und habe die Aufgabe, vernünftige Flächen anzukaufen und diese – gemeinsam mit der Gemeinde – zum Wohle der Bevölkerung einzusetzen. Der Bodenfonds stelle dabei ein ergänzendes Angebot vor allem für jene Gemeinden dar, die sich selbst keine Grundstücke zu entsprechenden Konditionen leisten können. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Lorenz Schmidt am 21.12.2023)

So richtet sich der „Bodenfonds Vorarlberg“ insbesondere an kleine Gemeinden, deren finanzielle Ausstattung unterdurchschnittlich hoch ist, was insbesondere auf Gemeinden mit einer Bevölkerungszahl von unter 10.000 Einwohner/-innen zutrifft. Größere Gemeinden liegen im Rheintal, wo die gewidmeten Siedlungsgrenzen auch größtenteils aufgrund des starken Nutzungsdrucks bereits erreicht sind. Dort sind die Gemeinden mehrheitlich selbst am Grundstücksmarkt aktiv.

Der Geschäftsführende Gesellschafter des Institutes für Immobilien, Bauen und Wohnen, Dr. Wolfgang Amann, sieht in der Gründung eines „Bodenfonds Vorarlberg“ die Notwendigkeit des steuernden Eingriffs durch die öffentliche Hand. Dieser Eingriff sei deshalb notwendig, weil die Bauflächen- und Wohnungspreise in den vergangenen Jahren speziell in Vorarlberg enorm gestiegen seien und die bisherigen Instrumente, die angewendet wurden, nicht ausreichend Wirkung entfaltet hätten. Als Hauptgründe für die Preissteigerungen der vergangenen Jahre nennt er vor allem die Geschlossenheit des Marktes in Vorarlberg sowie die großzügigen Bauflächenausweisungen der Vergangenheit. Außerdem könne ein „Bodenfonds Vorarlberg“ aufgrund seiner Aufgaben spezifisches Know-How einbringen, was in weiterer Folge zur qualitätsvollen räumlichen Entwicklung beitragen könne. Weiters könne der Bodenfonds die Gemeinden in der Lösung bzw. Vermeidung kommunalpolitischer Interessenskonflikte unterstützen. (Vgl. Interview mit Dr. Wolfgang Amann am 15.1.2024)

So herrscht Einigkeit darüber, dass im Kontext der vergangenen räumlichen Entwicklungen ein steuernder Eingriff durch die öffentliche Hand am Grundstücksmarkt geboten ist, um auch eine größere Handhabe in der Umsetzung und der Mitgestaltung von Projekten zu haben.

Stadtbaumeister Dipl. Ing. Gabor Mödlagl, Leiter der Gruppe Bauamt im Amt der Stadt Feldkirch, meint hierzu, dass die Stadt Feldkirch die aktive Bodenpolitik bereits seit Jahrzehnten einsetze. Dabei diene die aktive Bodenpolitik allen Bereichen der Nutzungsvorsorge der öffentlichen Hand und betreffe nicht nur die klassische Bevorratung von Bauflächen, sondern alle Widmungskategorien. Dabei seien alle städtebaulichen und stadtplanerischen Aufgaben nur

durch aktive Bodenpolitik möglich, denn nur durch Grundeigentum könne die öffentliche Hand aktiv in die bauliche Entwicklung, die Gestaltung und in das Nutzungsgeschehen der Stadt eingreifen, was sonst nur als Baubehörde im Rahmen eines hoheitsrechtlichen Aktes möglich wäre. Durch privatrechtliche Vereinbarungen könne die Stadt Feldkirch bei der Veräußerung oder bei der Einräumung von Baurechten zivilrechtlich weitaus mehr bewirken, als das über einen Bebauungsplan oder im Zuge des Bauverfahrens möglich sei. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Gabor Mödlagl vom 8.2.2024)

So kann zusammenfassend unter Berücksichtigung der gesammelten Informationen sowie der Aussagen der Experten in Bezug auf die Aufgabe des „Bodenfonds Vorarlberg“ folgende Empfehlung abgegeben werden:

Empfehlung für Aufgabe:
Selbständiger Erwerb von Grundstücken zum Zwecke des leistbaren Wohnens mit definierten Regelungen der Zusammenarbeit mit der Standortgemeinde

9.3. Organisation und Struktur des Bodenfonds Vorarlberg

In Bezug auf die Organisation und die Struktur des „Bodenfonds Vorarlberg“ gibt es mehrere Möglichkeiten, die ergriffen werden können und in erster Linie von der Rechtsform abhängig sind. In diesem Zusammenhang sind die Modelle in Tirol, Wien und Kärnten jeweils als Fonds des öffentlichen Rechts organisiert. In Salzburg wird im Unterschied dazu im Rahmen der Baulandsicherung als Gesellschaft gearbeitet. Gleichzeitig betreibt eine Reihe an Gemeinden in Vorarlberg mit Hilfe von Projekt- und Strukturentwicklungsgenossenschaften (PSG) eine aktive Bodenpolitik. Aber auch andere Rechtsformen kommen in Betracht.

Ein **Fonds des öffentlichen Rechts** ist als Körperschaft eine juristische Person des öffentlichen Rechts und es benötigt einen hoheitlichen Akt, um diesem bestimmte Aufgaben zu übertragen. Dementsprechend muss der Fonds des öffentlichen Rechts durch die Verfassung, durch ein Gesetz oder durch einen sonstigen Hoheitsakt legitimiert sein. Der Rahmen für ein solches Gesetz könnte – analog zum Tiroler Raumordnungsgesetz – das Raumplanungsgesetz Vorarlberg sein, das um die den „Bodenfonds Vorarlberg“ betreffenden Bestimmungen ergänzt werden müsste. Aber auch das Vorarlberger Stiftungs- und Fondsgesetz (SFG) gibt die rechtlichen Rahmenbedingungen für Stiftungen und Fonds des Landes Vorarlberg, die gemeinnützige oder mildtätige Zwecke erfüllen, vor. Gemäß § 2 SFG definiert dieses einen Fonds als ein durch Willenserklärung des Fondsgründers nicht auf Dauer gewidmetes Vermögen mit Rechtspersönlichkeit, das der Erfüllung gemeinnütziger oder wohltätiger Zwecke dient. Dabei sind zur Errichtung eines Fonds die Fondserklärung und die behördliche Genehmigung durch Bescheid erforderlich. Als Voraussetzung dafür ist eine Sitzungssatzung notwendig, außerdem sind die Organe des Fonds sowie der Kurator zu definieren. (Vgl. SFG 2003)

Eine **Gesellschaft mit begrenzter Haftung** ist eine juristische Person des Privatrechts, deren Organe der/die Geschäftsführer/-in, die Generalversammlung sowie ggf. der Aufsichtsrat und

der Beirat sind. (Vgl. BMF 2023c) Ein Beispiel hierfür ist die Land-Invest Baulandsicherungsgesellschaft mbH in Salzburg. Bei Gründung eines „Bodenfonds Vorarlberg“ könnte dabei analog zu Salzburg das Land alleiniger Gesellschafter sein.

Von Seiten des Vorstandes der Abteilung Vermögensverwaltung und der Abteilung Hochbau, Mag. Karl Fenkart, wird festgehalten, dass die verwaltungsinterne Erfahrung und Kompetenz mit eigenständigen Rechtsträgern insbesondere aufgrund der bestehenden Landesvermögens-Verwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf Gesellschaften mit begrenzter Haftung vorhanden sei. Im Gegensatz zu einer Gesellschaft mit begrenzter Haftung sei die Erfahrung in Bezug auf einen Fonds des öffentlichen Rechts weniger ausgeprägt, was die Gründung eines „Bodenfonds Vorarlberg“ als Fonds des öffentlichen Rechts komplizierter mache. Auch die anderen Möglichkeiten der Rechtsform hätten jeweils einen oder mehrere entscheidende Nachteile gegenüber der Gesellschaft mit begrenzter Haftung in Bezug auf die Anforderungen im Bundesland Vorarlberg. (Vgl. Interview mit Mag. Karl Fenkart am 18.12.2023)

So gäbe es in Bezug auf die Genossenschaft eine Reihe an Fragestellungen, wie beispielsweise der Verteilung der Rechte, der Haftungen oder wie die Mittel in den Landesfinanzen abgebildet werden müssen. (Vgl. ebd.)

Die Angliederung an eine gemeinnützige Bauvereinigung bringe den Nachteil mit sich, dass sämtliche Aktivitäten unter das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz fallen würden und dies stark einschränkend wäre. Des Weiteren könne eine Zusammenarbeit auch ohne rechtlicher Zugehörigkeit mit gemeinnützigen Bauvereinigungen stattfinden und es sei daher nicht notwendig, den „Bodenfonds Vorarlberg“ in Bezug auf seine Möglichkeiten derartigen rechtlichen Einschränkungen zu unterwerfen. (Vgl. ebd.)

In Bezug auf eine mögliche Integration in die bestehende Landesvermögen-Verwaltungsgesellschaft mbH wird festgehalten, dass diese Gesellschaft gänzlich andere Zwecke – nämlich die Verwaltung der verschiedenen Landesbeteiligungen sowie der Liegenschaften und Immobilien des Landes – erfülle als der Bodenfonds, der Grundstücke erwerben solle, um zum leistbaren Wohnen beitragen zu können. Eine Vermischung dieser unterschiedlichen Aufgaben und Zwecke werde nicht als zielführend gesehen. (Vgl. ebd.)

Eine Aktiengesellschaft sei erst ab einer bestimmten Größe sinnvoll, gleichzeitig gäbe es einen höheren administrativen Aufwand und höhere Kosten im Vergleich zu einer Gesellschaft mit begrenzter Haftung. (Vgl. ebd.)

Letztlich wird festgehalten, dass die Gründung einer zusätzlichen **Gesellschaft mit begrenzter Haftung** die flexibelste und effizienteste Lösung ist, da diese universell und unkompliziert insbesondere in Bezug auf die vorhandene Erfahrung im Amt der Vorarlberger Landesregierung einsetzbar ist.

Bei einer solchen Gesellschaft sind der/die **Geschäftsführer/-in** und die **Generalversammlung** verpflichtende Organe. Dabei führt der/die Geschäftsführer/-in die operativen Geschäfte und

vertritt die Gesellschaft nach außen. Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Willensbildung und entscheidet über die im Gesellschaftsvertrag definierten Angelegenheiten und hat gegenüber dem/der Geschäftsführer/-in ein Weisungsrecht. (Vgl. BMF 2023c) Das Land könnte dabei zu 100 Prozent Gesellschafter an der Gesellschaft sein, theoretisch wäre auch eine Beteiligung von Gemeinden möglich. Da insbesondere zu Beginn der Tätigkeit des „Bodenfonds Vorarlberg“ unklar ist, wie intensiv und mit welchen Gemeinden eine Zusammenarbeit stattfinden wird und auch um die größtmögliche Flexibilität und Handlungsfähigkeit des „Bodenfonds Vorarlberg“ zu gewährleisten, empfiehlt es sich jedoch, die Anzahl der Gesellschafter auf ein Minimum zu reduzieren und das Land – zumindest vorerst – als alleinigen Gesellschafter vorzusehen. Dies vor allem auch aufgrund der ohnehin notwendigen klaren Regelungen der Zusammenarbeit zwischen dem „Bodenfonds Vorarlberg“ und der jeweiligen Standortgemeinde.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch die Einrichtung eines **Aufsichtsrats** verpflichtend, dessen Rechte im Gesellschaftsvertrag zu definieren sind. (Vgl. ebd.) Der Aufsichtsrat könnte auch mit Mitgliedern von Gemeinden besetzt werden, um die Zusammenarbeit zu institutionalisieren. Ansonsten wäre jedenfalls die Besetzung des Aufsichtsrats mit Fachpersonen zu empfehlen. Ob die Einrichtung eines Aufsichtsrats verpflichtend ist, müsste in weiterer Folge vertiefend geprüft werden.

Jedenfalls ist die Einrichtung eines **Beirats** – ähnlich dem Wiener Modell – zu empfehlen, der regelmäßig einberufen wird und die Entscheidungsgremien des „Bodenfonds Vorarlberg“ berät. Die Zusammensetzung könnte – ähnlich dem in Vorarlberg bereits etablierten Raumplanungsbeirat – sowohl aus politisch als auch fachlich besetzten Personen bestehen. Hier könnten neben den im Landtag vertretenen Parteien sowie geeigneten Fachpersonen auch die Gemeinden entsprechend vertreten sein. Alternativ könnten auch die Inhalte und Aufgabenbereiche des bereits etablierten Raumplanungsbeirates um die des Bodenfonds erweitert werden. So könnten die gemäß § 4 VlbG RPG bereits zu überörtlichen Planungen – insbesondere zur Erlassung oder Änderung von Landesraumplänen – stattfindenden Sitzungen, zu denen der Raumplanungsbeirat die Landesregierung berät, um jene Inhalte, die den Bodenfonds betreffen, ergänzt werden. Auch die Durchführung von zusätzlichen Sitzungen des Raumplanungsbeirats, in denen sich dieser zu den Inhalten des Bodenfonds berät, wäre möglich. Abbildung 29 gibt einen Überblick über die Struktur der Gesellschaft „Bodenfonds Vorarlberg“:

„Bodenfonds Vorarlberg“		
Generalversammlung		
Gesellschafter – 100 % Land Vorarlberg (theoretisch auch Gemeinden möglich)		
Geschäftsführung (Operative Tätigkeit)	Aufsichtsrat (zu definierende Rechte)	Beirat (Beratende Tätigkeit)

Abbildung 29: Struktur der Gesellschaft "Bodenfonds Vorarlberg"

Eigene Abbildung

Somit lässt sich folgende Empfehlung in Bezug auf die Organisation des „Bodenfonds Vorarlberg“, die in Abhängigkeit der Rechtsform steht, formulieren:

Empfehlung für Organisation:
Gesellschaft mit begrenzter Haftung mit Generalversammlung, Geschäftsführung und Beirat (Aufsichtsrat: wenn notwendig)

9.4. Tätigkeit des Bodenfonds Vorarlberg

Die Tätigkeit des „Bodenfonds Vorarlberg“ unterliegt der Zielsetzung, einen wesentlichen Beitrag zum leistbaren Wohnen zu leisten. Dementsprechend sollte das Bestreben sein, Grundstücke günstig für die Wohnbebauung zur Verfügung stellen zu können. Hinsichtlich des **Erwerbs von Grundstücken** muss zwischen zwei Vorgangsweisen unterschieden werden.

Wird ein bereits als Baufläche gewidmetes Grundstück erworben, so kann bei entsprechender Nutzung ein Beitrag zur Mobilisierung der Bauflächenreserven geleistet werden. Dadurch werden raumplanerische Zielsetzungen erfüllt, die gemäß § 2 VlbG RPG definieren, dass mit Grund und Boden haushälterisch umzugehen ist und dabei insbesondere Bauflächen bodensparend zu nutzen sind. Weiters hat gemäß § 2 VlbG RPG die Siedlungsentwicklung nach innen zu erfolgen und die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden. Ein solcher Erwerb ist demnach aus planungsfachlicher Sicht zu begrüßen, weil durch diesen eine Aktivierung von Bauflächen und Mobilisierung von Bauflächenreserven erreicht werden kann. Gleichzeitig könnte dies zu negativen Auswirkungen auf die Grundstückspreise führen, da mit dem „Bodenfonds Vorarlberg“ lediglich ein weiterer, finanziell potenter Akteur am bereits angespannten Vorarlberger Grundstücksmarkt vertreten ist. In Einzelfällen kann der Erwerb von bereits gewidmeten Grundstücken jedoch auch in Hinblick auf das Ziel des leistbaren Wohnens sinnvoll sein. Es gilt stets, eine Einzelfallbetrachtung durchzuführen.

So stellt Stadtbaumeister Dipl. Ing. Gabor Mödlagl, Leiter der Gruppe Bauamt im Amt der Stadt Feldkirch fest, dass faktisch alle Anfragen von Bürgerinnen und Bürgern, die an die Stadt Feldkirch herantreten und Liegenschaften jeder Nutzung und Größe an die Stadt veräußern wollen, sehr ernsthaft geprüft werden. Umgekehrt werde aber auch aktiv auf Grundeigentümerinnen und -eigentümer zugegangen, wenn der Erwerb eines Grundstückes in strategisch wichtiger Lage für die Stadtentwicklung von Relevanz sei. Werde ein Erwerb ins Auge gefasst, werden in Fragen mit städtebaulicher Relevanz die zugehörigen Fachabteilungen einbezogen. Aktive Bodenpolitik sei nicht allein eine Agenda der Vermögensverwaltung, welche das Grundgeschäft abwickle, sondern werde im guten Einvernehmen über alle Fachbereiche des Rathauses abgestimmt. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Gabor Mödlagl vom 8.2.2024)

Wie im Zuge der Analyse der bestehenden Modelle in den einzelnen Bundesländern festgestellt wurde, stellt im Kontext des leistbaren Wohnens der Erwerb von nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücken eine vielversprechende Strategie, da hier ein erheblicher Preisvorteil gegenüber bereits als Baufläche gewidmeten Grundstücken erreicht werden kann.

Auch der Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Dipl. Ing. Lorenz Schmidt, stellt fest, dass durch den Erwerb von Freifläche davon auszugehen sei, dass dies zu relativ günstigen Konditionen stattfinden könne. Wenn der Boden günstig erworben werde, könne er auch entsprechend günstig weitergegeben werden. Konkret sei die Idee dahinter, dass der Bodenfonds jene Freiflächen erwerbe, die raumplanerisch sinnvoll sind, und diese Flächen in weiterer Folge in Abstimmung mit und von der Gemeinde in eine Baufläche umgewidmet werden, sodass darauf das Grundstück dem entsprechenden Zweck des leistbaren Wohnens zugeführt werden könne. Ziel sei es, dass die Bevölkerung zu Wohnraum komme, der leistbar sei. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Lorenz Schmidt am 21.12.2023)

So wird es sich bei den Grundstücken, die für den „Bodenfonds Vorarlberg“ interessant sind, vor allem um jene nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücke handeln, bei denen eine Umwidmung planungsfachlich und im Sinne der Gemeindeentwicklung sinnvoll erscheint, sodass diese von der Gemeinde umgewidmet und in weiterer Folge in Zusammenarbeit mit dieser entwickelt werden können. Als planungsfachlich sinnvolle Freiflächen gelten dabei vor allem jene Flächen, die an den derzeitigen Siedlungsrand der Gemeinde anschließen:

Außerdem, so der Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Dipl. Ing. Lorenz Schmidt, sei eine der wichtigsten Vorgaben aus dem Raumplanungsgesetz, dass die Siedlungsgrenzen weitgehend gehalten werden sollen. Das heiße, dass, wenn ein als Freifläche gewidmetes Grundstück bebaut werden solle, müsse es sich bei einem Großteil der Flächen um jene handeln, die an den äußeren Siedlungsrand unmittelbar angrenzen und nicht inmitten der Freifläche liegen. Dort sei auch die infrastrukturelle Erschließung am günstigsten und einfachsten. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Lorenz Schmidt am 21.12.2023)

Voraussetzung für eine entsprechende Umwidmung ist dabei, dass das jeweilige Grundstück im Räumlichen Entwicklungsplan (REP) der Gemeinde berücksichtigt und eine Umwidmung in Baufläche auf dem jeweiligen Grundstück in den nächsten Jahren vorgesehen ist:

Der Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Dipl. Ing. Lorenz Schmidt, führt weiters aus, dass der Räumliche Entwicklungsplan (REP) die Entwicklungsabsichten einer Gemeinde für einen bestimmten Zeitraum darstelle. Die derzeitige Situation auf dem Wohnungsmarkt zeige, dass gerade für die Nutzung „Wohnen“ tatsächlich zu wenig Flächen verfügbar seien. Das heiße jedoch nicht, dass zu wenig Flächen gewidmet seien, sondern dass nicht auf sie zugegriffen werden könne. Nun stehe man vor der Wahl, ob man dies mit dem Ergebnis, dass Wohnen noch teurer werde, akzeptiere oder ob man gegensteuere und Flächen günstiger zur Verfügung stelle. Der Kern hierfür stelle als Voraussetzung für die Umwidmung von Flächen der Räumliche Entwicklungsplan dar, weil eine Änderung des Flächenwidmungsplans nur erlaubt sei, wenn sie dem Räumlichen Entwicklungsplan entspreche. Ist ein Räumlicher Entwicklungsplan zu ändern, brauche es einen wichtigen Grund für die Änderung, der entsprechend nachgewiesen werden müsse. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Lorenz Schmidt am 21.12.2023)

Dies lässt sich anhand eines Beispiels – im konkreten Fall des Räumlichen Entwicklungsplans (REP) der Gemeinde Eichenberg – erläutern. Abbildung 30 zeigt einen Ausschnitt:

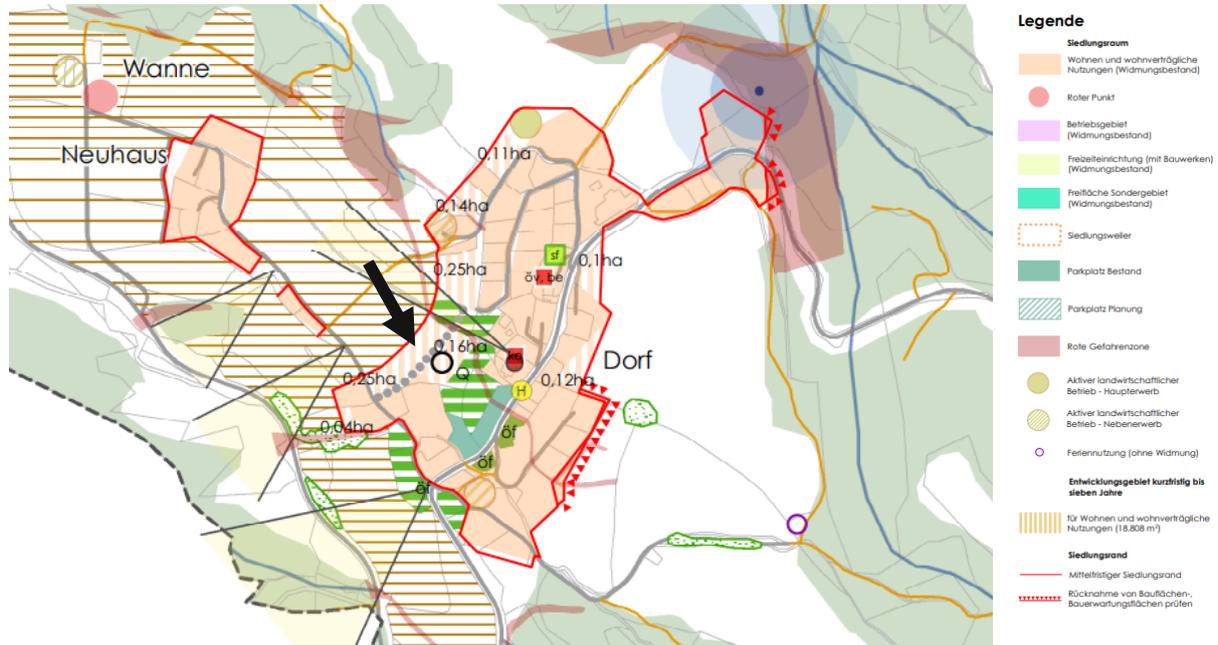


Abbildung 30: Ausschnitt des Räumlichen Entwicklungsplans der Gemeinde Eichenberg
 Amt der Vorarlberger Landesregierung 2024d

Im Räumlichen Entwicklungsplan (REP) der Gemeinde Eichenberg ist der mittelfristige (äußere) Siedlungsrand, der die Entwicklungsabsichten der Gemeinde für die nächsten Jahre darstellt, als rote Linie (siehe Legende rechts) eingezeichnet. Bereits gewidmete Wohnbauflächen sind hellrot markiert. Hellrot schraffierte Flächen innerhalb des mittelfristigen (äußeren) Siedlungsrandes sind noch nicht als Baufläche gewidmete Flächen, die in den nächsten Jahren im Ausmaß von insgesamt rund 19.000 m² bis zum mittelfristigen (äußeren) Siedlungsrand ausgeweitet und durch die Gemeinde gewidmet werden sollen. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2024d) Um den beschriebenen Effekt durch den Preisvorteil, wie er in den Bundesländern Tirol, Salzburg und Wien generiert wird, durch den „Bodenfonds Vorarlberg“ zu erreichen, müssen diese noch nicht als Baufläche gewidmeten, jedoch im Räumlichen Entwicklungsplan innerhalb des mittelfristigen (äußeren) Siedlungsrandes liegenden Grundstücke durch diesen erworben werden.

Der im Räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde ausgewiesene mittelfristige (äußere) Siedlungsrand stellt die gemäß § 11 Abs 1 lit f VlbG RPG angestrebte Siedlungsentwicklung dar. Im Zuge der Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplans einer Gemeinde muss sich diese mit ihrem gesamten Siedlungsraum und themenübergreifend mit ihrer zukünftigen räumlichen Entwicklung auseinandersetzen. Ein Schwerpunkt liegt dabei insbesondere auch auf bestehenden und künftigen Siedlungsschwerpunkten, Potenzialen für die Innenentwicklung, der zeitlichen Abfolge der Bebauung sowie den Erfordernissen in Bezug auf die Infrastruktur wie die Verkehrserschließung, die Abwasserbeseitigung und die Wasserversorgung. (Vgl. VlbG RPG 1996)

Wesentliche Punkte in Bezug auf das Ziel des sparsamen und haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 2 Abs 3 lit a VlbG RPG sind in diesem Zusammenhang auch die Erfassung der Bauflächenverfügbarkeit, der Grundstücksgrößen sowie die Beschäftigung mit den Möglichkeiten bzw. den Absichten zur Mitwirkung am Bodenmarkt, zu allfälligen künftigen Umlegungen sowie zum Erwerb von strategischen Flächen. Weitere Themenbereiche wie die Wohnraumentwicklung, die zu sichernden Freiräume und deren Nutzung oder die Mobilität ergänzen die Inhalte der Ausarbeitungen im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsplans einer Gemeinde. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023h: 9ff.)

Somit sind die genannten Potentialflächen, die innerhalb des mittelfristigen (äußeren) Siedlungsrandes liegen, das Ergebnis eines Prozesses, im Zuge dessen eine breite, themenübergreifende Beschäftigung mit der zukünftig angestrebten räumlichen Entwicklung einer Gemeinde erfolgt ist. Dementsprechend ist von einer gewissen Legitimation dieses ausgewiesenen mittelfristigen (äußeren) Siedlungsrandes auszugehen, nicht zuletzt auch deshalb, weil die Erstellung des Räumlichen Entwicklungsplans unter Beteiligung der Bevölkerung zu erfolgen und durch den Beschluss des Räumlichen Entwicklungsplans in der Gemeindevertretung als Verordnung weitreichende Rechtswirkungen hat. So darf der Flächenwidmungsplan als zentrales Instrument der örtlichen Raumplanung gemäß § 12 Abs 2 VlbG RPG dem Räumlichen Entwicklungsplan nicht widersprechen. (Vgl. VlbG RPG 1996)

Bei der Erstellung bzw. Änderung von Plänen nach dem Vorarlberger Gesetzes ist gemäß der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkung bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) eine Umweltprüfung durchzuführen. Dementsprechend ist bei der Erstellung bzw. bei der Änderung eines Räumlichen Entwicklungsplans oder bei der Änderung des Flächenwidmungsplans durch eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festzustellen, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies erfolgt durch Konsultation des Amtes der Landesregierung als Umweltbehörde, durch Dokumentation und Bewertung im Rahmen des Erläuterungsberichts sowie ein Auflage- und Anhörungsverfahren. Wird festgestellt, dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, muss eine Strategische Umweltverträglichkeitsprüfung (SUP) vorgenommen werden, in der die erwarteten Umweltauswirkungen detaillierter untersucht werden. Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Pflicht zur Durchführung einer UEP/ SUP bestehen jedoch unter anderem für Widmungen innerhalb der äußeren Siedlungsrande sowie für Widmungen von Bauflächen, die unmittelbar anschließend an den äußeren Siedlungsrand bis zu einer Größe von zwei ha erfolgen. Beim Erwerb und beabsichtigter Entwicklung von größeren Flächen, die nicht innerhalb des äußeren Siedlungsrandes oder an diesen angrenzend sind, ist eine dementsprechende Pflicht zur Umweltprüfung zu beachten. (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2006)

Jedenfalls zeigen die Gemeinde Eichenberg und ihr Räumlicher Entwicklungsplan sehr gut auf, auf welche Flächen sich der „Bodenfonds Vorarlberg“ fokussieren sollte. Solche Flächen sind dabei vor allem in jenen Gemeinden vorhanden, die noch über gewisse räumliche Entwicklungspotenziale verfügen. Zu diesen Gemeinden zählen jedoch nur in einem untergeordneten

Ausmaß die größeren Gemeinden im Rheintal oder auch im Walgau, denn aufgrund der beschriebenen Siedlungsentwicklung in den vergangenen Jahrzehnten und der damit verbundenen großzügigen Ausweisung von Bauflächen bis an die Siedlungsränder der benachbarten Gemeinden bestehen fast keine räumlichen Potentialflächen mehr:

Der Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Dipl. Ing. Lorenz Schmidt, meint, dass die grundsätzliche Sinnhaftigkeit des Erwerbs von nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücken im ganzen Land gegeben sein könnte. Die raumplanerischen Ausprägungen seien jedoch unterschiedliche: Im Rheintal und auch im Walgau seien die Siedlungsgrenzen häufig bereits erreicht – die Gemeinden grenzen entweder an ihre Nachbargemeinde, an einen Hang oder an die Landesgrünzone. Im Rheintal und im Walgau gäbe es daher wenige Grundstücke, die für den Erwerb von nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücken in Frage kämen, ein größeres Potenzial gäbe es jedoch in anderen Talschaften. Dort hätten die Gemeinden häufig einen historisch gewachsenen Streusiedlungscharakter und dort sei es durchaus möglich, entsprechend abzurunden, zu arrondieren und stille Reserven zu aktivieren. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Lorenz Schmidt am 21.12.2023)

Somit könnte der „Bodenfonds Vorarlberg“ vor allem für Kleingemeinden mit einer Bevölkerungszahl von unter 10.000 Einwohnern/-innen in den einzelnen Talschaften des Landes abseits des Rheintals und des Walgaus – wie dem Leiblachtal, dem Bregenzerwald, dem großen und kleinen Walsertal, dem Brandnertal, dem Klostertal oder dem Montafon – interessant sein.

Auch der Geschäftsführende Gesellschafter des Institutes für Immobilien, Bauen und Wohnen, Dr. Wolfgang Amann, stellt im Hinblick auf die Aktivitäten des „Bodenfonds Vorarlberg“ fest, dass dieser aus raumplanerischen Gründen wahrscheinlich weniger im Rheintal aktiv sein werde, weil dort die gewidmeten Siedlungsgrenzen vielfach bereits erreicht seien. Vielmehr werde dieser in den anderen Talschaften aktiv sein, wo noch bestimmte Potenzialflächen vorhanden seien. (Vgl. Interview mit Dr. Wolfgang Amann am 15.1.2024)

Im Kontext der zuletzt stark gestiegenen Preise für Grund und Boden sowie aufgrund von angespannten öffentlichen Haushalten könnte in finanzieller Hinsicht der „Bodenfonds Vorarlberg“ zukünftig auch für größere Gemeinden und Städte interessant sein.

So hält Stadtbaumeister Dipl. Ing. Gabor Mödlagl, Leiter der Gruppe Bauamt im Amt der Stadt Feldkirch, fest, dass sich in den vergangenen Jahren der stark gestiegene Bodenpreis als sehr herausfordernd für eine aktive Bodenpolitik herausgestellt habe. Grundablösen und Grunderwerb wurden vor dem Hintergrund allzu großer Erwartungshaltungen kalkuliert. Wohnbauträger oder auch wohlhabende Bürgerinnen und Bürger hätten in vielen Fällen sich durch einen höheren Kaufpreis gegenüber der Stadt Feldkirch durchgesetzt. Aktuell habe sich die Situation zwar etwas beruhigt, jedoch werde die Mittelbereitstellung im kommunalen Budget als derzeit die größte Herausforderung gesehen. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Gabor Mödlagl vom 8.2.2024)

Im Rahmen der **Entwicklung der erworbenen Grundstücke** werden die zur Bebauung notwendigen Vorbereitungen getroffen. In diesem Zusammenhang – orientiert man sich an den bestehenden Modellen in den einzelnen Bundesländern – könnte als Ziel ausgewiesen werden, eine Bebauungsstudie zu erstellen, die wiederum Grundlage für einen durch die jeweilige Gemeinde zu beschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist. Darin werden Anforderungen an die Bebauung wie beispielsweise die minimale oder maximale Anzahl der Geschoße, die Bauhöhe, die bebaubare Fläche oder die Erschließung festgelegt.

Diese Bebauungsstudie ist abhängig von der Größe des erworbenen Grundstücks und in weiterer Folge davon, wie dieses bebaut werden soll. Einerseits kann eine Bebauungsstudie durch ein Planungs- bzw. Architekturbüro erstellt und in Zusammenarbeit mit dem „Bodenfonds Vorarlberg“ und der jeweiligen Standortgemeinde sowie gegebenenfalls zukünftigen Bewohnern erarbeitet werden. Andererseits kann auch ein Architektur- oder Bauträgerwettbewerb durchgeführt werden, im Rahmen dessen Projekte vorgelegt werden, die dann durch eine Fachjury anhand verschiedener Kriterien bewertet werden. Architekturwettbewerbe werden je nach Projektdimension in Tirol und Salzburg durchgeführt, in Wien sind Bauträgerwettbewerbe fest in die Arbeit des wohnfonds_wien integriert. Eine weitere Möglichkeit ist die Erstellung von Bebauungsstudien bzw. Einreichplänen durch die zukünftigen Eigentümer/-innen der Grundstücke selbst. Auch in diesen Fällen sind Vorgaben, die über den Bebauungsplan der Gemeinde gemacht werden können, einzuhalten. Auch können standardisierte Bauweisen zur Anwendung kommen, die keine Bebauungsstudie erfordern.

Der Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Dipl. Ing. Lorenz Schmidt, meint, dass in Hinblick auf das Ortsbild die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben durchaus wichtig sei. Dabei können, je nach Grundstück und Erfordernis, unterschiedliche Formate gewählt werden, beispielsweise könne auch die Einbindung der Bevölkerung über ein kooperatives Planungsverfahren Sinn machen. Über einen Wettbewerb habe man die Möglichkeit, mehrere mögliche Lösungen präsentiert zu bekommen und somit wäre eine gewisse Vergleichbarkeit unter den Projekten gegeben. Werde dies nicht gemacht, fehle diese Vergleichbarkeit. Gleichzeitig gäbe es die Möglichkeit, über gewisse Vorgaben auf individuelle Wünsche der Gemeinde und der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner einzugehen. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Lorenz Schmidt am 21.12.2023)

So könnte man argumentieren, dass gerade in den kleineren und ländlichen Gemeinden in den Talschaften des Landes eine gewisse bauliche und architektonische Qualität aufgrund der Bedeutung des Orts- und insbesondere des Landschaftsbildes durchaus wichtig sein könnte. Die Durchführung eines Architektur- bzw. Bauträgerwettbewerbes könnte zur Erhöhung dieser Qualität beitragen, könnte aber gleichzeitig die Kosten in die Höhe treiben und damit das Ziel des leistbaren Wohnens konterkarieren.

Der Geschäftsführende Gesellschafter des Institutes für Immobilien, Bauen und Wohnen, Dr. Wolfgang Amann, führt in diesem Zusammenhang aus, dass es dem wohnfonds_wien gelinge,

mit dem Bauträgerwettbewerb den Wettbewerb zwischen gemeinnützigen Bauvereinigungen und gewerblichen Bauträgern zu forcieren, was zur Erhöhung der planerischen, sozialen und ökologischen Qualität im Wohnbau und gleichzeitig zu einer Reduzierung der Baukosten führe. Die Attraktivität der Teilnahme an den Bauträgerwettbewerben sei dadurch gegeben, dass siegreiche Bauvereinigungen bzw. Bauträger nicht nur ein Grundstück zu einem geringeren Preis erhalten, sondern mit der Umsetzung des Projekts auch eine entsprechend attraktive Wohnbauförderung erhalten. So habe das Instrument des Bauträgerwettbewerbs wesentlich zur Erhöhung der Qualität des Wohnbaus in Wien beigetragen. (Vgl. Interview mit Dr. Wolfgang Amann am 15.1.2024)

Die Durchführung von Architektur- bzw. Bauträgerwettbewerben könnte demnach zur Reduktion der Baukosten und zur Erhöhung der Qualität beitragen. Die Koppelung mit der Wohnbauförderung könnte zusätzliches Potenzial zur Reduktion der Baukosten bringen, in dem die definierten Kostenobergrenzen eingehalten werden. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Kategorien der Vorbehaltsflächen „gemeinnütziger Wohnbau“ und „förderbarer Wohnbau“, die gemäß § 20 Abs 2 VlbG RPG Vorarlberg vorgesehen sind, relevant.

Der Geschäftsführende Gesellschafter des Institutes für Immobilien, Bauen und Wohnen, Dr. Wolfgang Amann, erläutert, dass in Wien in Verbindung mit der Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ der Großteil der Wohnbaunutzung unter die Regelungen der Wiener Wohnbauförderung falle. Dies bedeute die Beschränkung der Grundkosten im geförderten Wohnbau auf 188 EUR pro m² oberirdischer Bruttogrundfläche. Des Weiteren dürfen die Wohnungen nicht gewinnbringend vermietet oder veräußert werden, was einerseits durch die Einhaltung der maximalen Mieten im Sinne des Wohnbauförderungsrechts und andererseits durch ein Veräußerungsverbot im Grundbuch sichergestellt werde. (Vgl. Interview mit Dr. Wolfgang Amann am 15.1.2024; Vgl. Amann 2019: 30)

Mit der Ausweisung der Vorbehaltsfläche „förderbarer Wohnbau“ könnte diesem Prinzip folgend auch in Vorarlberg die Nutzung der Baufläche eingeschränkt werden, sodass darauf überwiegend nur den Vorgaben des Vorarlberger Wohnbauförderungsrechts entsprechende Wohnungen geschaffen werden dürfen. Auch in Vorarlberg sind mit den Bestimmungen der Wohnbauförderung, dem Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz (WBFG), Obergrenzen für Grund- und Herstellungskosten verbunden. (Vgl. WBFG 1989)

Aber auch die Ausweisung der Vorbehaltsfläche „gemeinnütziger Wohnbau“ könnte einen preisdämpfenden Effekt haben, denn in diesem Zusammenhang gilt es, überwiegend jene Wohnungen auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht unterliegen. In diesem Fall könnte mit den gemeinnützigen Bauvereinigungen in Vorarlberg, beispielsweise der VOGEWOSI, zusammengearbeitet werden.

Der Vorstand der Abteilung Vermögensverwaltung und der Abteilung Hochbau, Mag. Karl Fenkart, hält hierzu fest, dass es aus seiner Sicht darum gehe, einen möglichst großen Beitrag zum

leistbaren Wohnen leisten zu können. Daher müsse der Schwerpunkt auf einfachem, standardisiertem Bauen liegen, um die Baukosten zu reduzieren. Diesbezüglich gelte es, Modelle in Modulbauweise mit möglichst niedrigen bautechnischen Anforderungen und Ausführungen möglichst häufig umzusetzen, denn diese würden nur dann funktionieren, wenn ein Projekt entwickelt und dann in einer gewissen Anzahl umgesetzt werde. Über die Skalierung werde die Einsparung von Baukosten erreicht. (Vgl. Interview mit Mag. Karl Fenkart am 18.12.2023)

Demnach könnte die häufige Anwendung einer modularen, standardisierten Bauweise durch die gemeinnützigen Bauvereinigungen dazu führen, gemeinnützige Mietwohnungen günstiger anbieten zu können und so einen zusätzlichen Beitrag zum leistbaren Wohnen leisten zu können. Dennoch kann die Umsetzung von nicht standardisierten Projekten von gemeinnützigen Bauvereinigungen ebenfalls sinnvoll sein, beispielsweise als Ergebnis eines durchgeführten Architekturwettbewerbs. Eine Betrachtung im Einzelfall in Bezug auf ein konkret vorliegendes Projekt ist stets zu empfehlen.

Der Geschäftsführende Gesellschafter des Institutes für Immobilien, Bauen und Wohnen, Dr. Wolfgang Amann, gibt in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass die eigentlichen Potenziale zur Einsparung von Kosten generiert werden können, wenn die industrielle Skalierung gelinge. In diesem Zusammenhang müsse man allerdings darauf achten, dass Entwicklungen wie die Residualisierung aufgrund zu vieler gemeinnütziger Wohnungen in einer Gemeinde, insbesondere wenn es sich dabei um eine Kleingemeinde handelt, nicht forciert werden. Vielmehr sollte die soziale Durchmischung durch Schaffung von Mietwohnungs- und Eigentumswohnungen angestrebt werden. Auch gelte es, innovative Projekte, wie beispielsweise Baugruppen, zu ermöglichen und zu forcieren. (Vgl. Interview mit Dr. Wolfgang Amann am 15.1.2024)

Demzufolge könnte es in Hinblick auf die Gewährleistung einer sozialen Durchmischung zielführend erscheinen, die Realisierung verschiedenartiger Projekte anzustreben. Hierbei könnte eine Strategie sein, unter Abrufung der Mittel der Wohnbauförderung sicherzustellen, dass neben größeren oder standardisierten Projekten durch gewerbliche Bauträger oder gemeinnützige Bauvereinigungen auch individuelle Projekte für Privatpersonen umgesetzt werden können. So stellt sich diesbezüglich die Frage, wie mit der in Vorarlberg in den vergangenen Jahrzehnten beliebtesten Wohnform umgegangen werden sollte – dem Einfamilienhaus.

Der Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Dipl. Ing. Lorenz Schmidt, führt hierbei aus, dass die Schaffung von Einfamilienhäusern durch den „Bodenfonds Vorarlberg“ im Rheintal und Walgau nicht vorstellbar sei. Auch in den übrigen Talschaften wäre dies schwierig, sei jedoch in Einzelfällen möglich. Wenn dies der Fall sei, müsse man jedenfalls die Vorteile des verdichteten Bauens nutzen und energetisch hochwertige und flächeneffiziente Eigenheime, die verdichtet und nah aneinander liegend bebaut sind, ermöglichen. Grundsätzlich sei jedoch das Ziel, Flächen zu erwerben, die auch möglichst zentrumsnah sind, um sie entsprechend verdichtet bebauen zu können. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Lorenz Schmidt am 21.12.2023)

Die Umsetzung einzelner Projekte, die die Schaffung eines Eigenheimes ermöglichen, sollte demnach – falls überhaupt – jedenfalls verdichtet stattfinden. So könnten nähere Vorschriften zur Sicherstellung einer gewissen Baudichte mit dem Instrument des Bebauungsplanes durch die Gemeinde erlassen werden, sollten Projekte dieser Art gewollt sein. Außerdem sollte angestrebt werden, dass Projekte zur Schaffung eines Eigenheimes den Vorgaben des Vorarlberger Wohnbauförderungsrechts entsprechen, um entsprechende Fördermittel zu erhalten.

Der Geschäftsführende Gesellschafter des Institutes für Immobilien, Bauen und Wohnen, Dr. Wolfgang Amann, erläutert, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung von Flächen für den Wohnbau auch eine der Möglichkeiten darstellen könne, durch eine zeitgemäße Aufschließung neuer Siedlungsgebiete die Schaffung von Eigenheimen zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang könne mit Hilfe des Instruments der Bebauungsplanung sichergestellt werden, dass kleine Parzellen festgelegt werden, um darauf ein Eigenheim zu errichten. Die Größe der einzelnen Parzellen müsse dabei eine andere sein als noch vor einigen Jahrzehnten und könne sich beispielsweise auf rund 150 m² beschränken. Durch weitere Vorgaben im Rahmen der Bebauungsplanung wie beispielsweise zur Energieraumplanung oder zur Kompaktheit und Anordnung der Gebäude inkl. Baulinien könne eine energetisch vorteilhafte, einheitliche Bauweise sichergestellt werden. (Vgl. Interview mit Dr. Wolfgang Amann am 15.1.2024)

Eine solche einheitliche Bauweise könnte mit Hilfe einer effizienten Anordnung von einzelnen Bauparzellen die Schaffung von Eigenheimen ermöglichen. Beispielsweise könnten bei einer Parzellengröße von 150 m² auf einem Grundstück von 3.000 m² inkl. einer Erschließungsstraße 16 Wohneinheiten mit eigenem Garten realisiert werden. Diese Anordnung, Baudichte und Bauweise könnte durch einen Bebauungsplan durch die Gemeinde sichergestellt werden.

Die **Weitergabe und Vergabe von Grundstücken** ist in davon abhängig, ob die errichteten Wohnungen bzw. Eigenheime vermietet, verkauft oder im Baurechtseigentum vergeben werden. Diesbezüglich lassen die bisher gesammelten Informationen im Zuge der Analyse der bestehenden Modelle der einzelnen Bundesländer sowie die Ausführungen der interviewten Personen darauf schließen, dass sowohl die Vergabe von Baurecht an gemeinnützige Bauvereinigungen zur Bereitstellung von Mietwohnungen bzw. gegebenenfalls auch Mietkaufwohnungen nach dem WGG als auch an gewerbliche Bauträger bzw. Privatpersonen zur Schaffung von Wohnbauprojekten im Zusammenhang mit Baurechtseigentum sinnvoll sein könnten. So könnte die langfristige Sicherung des Eigentums an bereits erworbenen Grundstücken unter Nutzung der jeweiligen Flächen zum vorgesehenen Zweck bewerkstelligt werden.

In diesem Kontext erläutert Stadtbaumeister Dipl. Ing. Gabor Mödlagl, Leiter der Gruppe Bauamt im Amt der Stadt Feldkirch, dass seiner Ansicht nach die aktive Bodenpolitik im hohen Maße auch der Zielsetzung der Bereitstellung von leistbarem Wohnraum diene. Im Konkreten plane derzeit die Stadt Feldkirch wieder, gemeinnützigen Bauvereinigungen auf städtischen Liegenschaften im Baurechtswege die Errichtung von leistbaren Mietwohnungen einzuräu-

men. Es obliege der politischen Entscheidung, ob in solchen Fällen auf den Baurechtszins verzichtet werde oder ob dieser so weit reduziert werde, dass er sich effektiv in einer geringeren Bruttomiete niederschlagen könne. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Gabor Mödlagl vom 8.2.2024)

Somit ist grundsätzlich die Vergabe des Baurechts anzustreben. In Einzelfällen können Veräußerungen von Grundstücken jedoch notwendig bzw. sinnvoll sein. Jedenfalls sollte sich der „Bodenfonds Vorarlberg“ beim Verkauf eines jeweiligen Grundstücks entsprechende Vor- und Wiederkaufsrechte sichern, um die langfristige Wirkung des gewährten Preisvorteils abzusichern. Alternativ könnten auch der Gemeinde Vor- und Wiederkaufsrechte eingeräumt werden. Dies sollte in der gemeinsamen Vereinbarung der Zusammenarbeit entsprechend geregelt werden. Außerdem sollte klargestellt werden, wer für die Vergabe von Grundstücken und Wohnungen nach welchen Kriterien zuständig ist.

Der Vorstand der Abteilung Vermögensverwaltung und der Abteilung Hochbau, Mag. Karl Fenkart, meint hierzu, dass die Vergabe der Wohnungen des umgesetzten Projektes an bestimmte Kriterien geknüpft sein müsse. Die Formulierung dieser Kriterien solle dabei eine Entscheidung der Gemeinden sein. Aus Sicht des Landes solle jedenfalls Investorenwohnbau ausgeschlossen werden und die Wohnungen für die Begründung von Hauptwohnsitzen zur Verfügung stehen. Auch könne man die Begründung des ersten Hauptwohnsitzes gesondert berücksichtigen. Außerdem wäre es sinnvoll, eine gewisse Mindesthaltedauer sowie ein Vor- bzw. Wiederkaufsrecht für den Bodenfonds vorzusehen. (Vgl. Interview mit Mag. Karl Fenkart am 18.12.2023)

Durch die Vergabe der Grundstücke bzw. der Wohnungen durch die jeweilige Gemeinde kann bewerkstelligt werden, dass das Wissen vor Ort in Bezug auf den Bedarf entsprechend Berücksichtigung findet. Der Umstand, dass die Vergabe von Wohnungen, die durch gemeinnützige Bauvereinigungen umgesetzt werden, auch bereits heute im Rahmen von Wohnungsvergabe-richtlinien der Wohnbauförderung (Vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung 2023g) durch die jeweilige Standortgemeinde erfolgt, unterstreicht diesen Gedanken.

Eine weitere Tätigkeit des „Bodenfonds Vorarlberg“ könnte außerdem die **Beratung der Gemeinden** zu bodenpolitischen Themen sowie deren Unterstützung sein, in dem dieser eine Kompetenzstelle in Bezug auf Maßnahmen zum leistbaren Wohnen oder auch die Vertragsraumordnung sein könnte. Eine entsprechende Abgrenzung zu anderen, bereits etablierten Raumordnungsstellen wäre zu treffen.

So kann zusammenfassend unter Berücksichtigung der gesammelten Informationen sowie der Aussagen der Experten in Bezug auf die Tätigkeit des „Bodenfonds Vorarlberg“ folgende Empfehlung abgegeben werden:

Empfehlung für Tätigkeit:

Erwerb von nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücken, Entwicklung und Vergabe gemeinsam mit Gemeinden und Zusammenarbeit mit Bauvereinigungen, Bauträgern und Privatpersonen, um leistbare Mietwohnungen und Eigenheime schaffen zu können.

9.5. Potenziale des Bodenfonds Vorarlberg

Die Potenziale des „Bodenfonds Vorarlberg“ liegen – übereinstimmend mit jenen in den Bundesländern Tirol, Salzburg und Wien – im Erwerb von nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücken und der anschließenden Entwicklung und Weitergabe in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Standortgemeinde. In den Bundesländern, in denen das Modell des Bodenfonds bereits seit längerer Zeit etabliert ist, können über diesen Weg Grundstücke deutlich günstiger zur Verfügung gestellt werden.

In Bezug auf die Verwertung bzw. Weitergabe der Grundstücke können Potenziale in der Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauvereinigungen abgerufen werden. Die Schaffung von Wohnraum unterliegt dadurch den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes, zudem werden diese durch die Wohnbauförderungen der Bundesländer mit entsprechenden Förderungen besonders berücksichtigt. Durch die Vergabe von privatrechtlichem Baurecht können weitere Einsparungen für die gemeinnützige Bauvereinigung erzielt werden, die sich wiederum im Miet- bzw. Mietkaufpreis widerspiegeln.

Außerdem können Baukosten durch eine standardisierte, einfache Bauweise eingespart werden, wenn diese in einer hohen Anzahl in gleicher Form umgesetzt wird. Des Weiteren können über einen Bebauungsplan der Gemeinde Vorgaben zu Mindestdichten gemacht werden. Dies stellt sicher, dass eine gewisse Wohnnutzfläche erreicht wird, was wiederum die Wohnkosten pro m² Nutzfläche verringert. In Verbindung mit der günstigeren Bereitstellung der entsprechenden Grundstücke kann dies einen spürbaren positiven Effekt auf die Wohnkosten haben.

Hinsichtlich der Potenziale des „Bodenfonds Vorarlberg“ führt der Vorstand der Abteilung Vermögensverwaltung und der Abteilung Hochbau, Mag. Karl Fenkart, aus, dass, wenn der angedachte Mechanismus funktioniert, man den Anteil des Grundstücks um rund die Hälfte reduzieren könne. Außerdem könne die Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauvereinigungen erfolgen, die unter den Regelungen der Wohnungsgemeinnützigkeit agieren und eine Wohnbauförderung bekommen. Des Weiteren könne man die Baukosten reduzieren, indem man eine einheitliche Modulbauweise umsetze und man bei Standards einspare, da es nicht überall beispielsweise eine Tiefgarage oder eine Unterkellerung brauche. Diese beiden Hebel – Grundstück einerseits, kostengünstiges Bauen andererseits – hätten das Potenzial, das Bauen um ein Viertel günstiger lassen zu werden. (Vgl. Interview mit Mag. Karl Fenkart am 18.12.2023)

Auf der anderen Seite besteht für den „Bodenfonds Vorarlberg“ ein hohes Potenzial in der Bereitstellung von günstigeren Grundstücken für die Schaffung von Eigenheimen, in dem man kleine, kompakte Bauparzellen, die einheitlich bebaut werden, zur Verfügung stellt. Dies kann über das Instrument des Bebauungsplans sichergestellt werden. Auch diesbezüglich kann die Vergabe von Baurecht Einsparungspotenzial generieren, die Eigenheime stehen dabei für höchstens 100 Jahre im Eigentum des/der Baurechtsnehmers/-in (Baurechtseigentum). Auch für die Schaffung von Eigenheimen können entsprechende finanziellen Mittel im Rahmen der

Wohnbauförderung bereitgestellt werden, sodass diese gefördert errichtet werden und dadurch weitere Einsparungen erzielt werden können.

Ein weiteres, nicht unerhebliches Potenzial ist – analog zum Bundesland Wien – in der Durchführung von Bauträgerwettbewerben zu finden. Dies deshalb, weil durch die Ausschreibung von Bauprojekten unter definierten Kriterien ein regelrechter Wettbewerb unter den Bauvereinigungen und Bauträgern entsteht. Zwar ist dies in Vorarlberg in der Dimension wie in Wien aufgrund der Geschlossenheit des Marktes sowie der geringen Anzahl an gemeinnützigen Bauvereinigungen längst nicht im selben Ausmaß zu erwarten, jedoch könnte dennoch eine gewisse preisdämpfende Dynamik entstehen.

Denn im Zusammenhang mit Bauträgerwettbewerben werden verschiedene Bebauungskonzepte eingereicht, die neben entsprechenden Qualitätskriterien auch die Grundstücks- und Baukosten zu berücksichtigen haben. Hierzu könnten auch die im Vorarlberger Raumplanungsgesetz definierten Widmungskategorien „gemeinnütziger Wohnbau“ und „förderbarer Wohnbau“ einen Beitrag leisten, denn so wird sichergestellt, dass die Bedingungen der Wohnungsgemeinnützigkeit bzw. die Regelungen des Vorarlberger Wohnbauförderungsrechts eingehalten werden.

Die Möglichkeit der Umsetzung von Projekten durch den „Bodenfonds Vorarlberg“ hängt wesentlich davon ab, wie groß die Nachfrage der einzelnen Gemeinden ist. Wie bereits erläutert sind hierzu vor allem Kleingemeinden mit einer Bevölkerungszahl von unter 10.000 Einwohner/-innen in den Talschaften abseits des Rheintals und des Walgaus geeignet. Aber auch größere Gemeinden und Städte könnten aufgrund des sich in jüngster Zeit erheblich verschärften Budgetdrucks ein gewisses Interesse zeigen.

Sinnvollerweise erfolgt neben geeigneten Maßnahmen der Einbindung von allen bodenpolitischen Akteuren durch den „Bodenfonds Vorarlberg“ auch eine gewisse Bewerbung unter den Regionalplanungsgemeinschaften und sonstigen planungsspezifischen Einrichtungen und Organisationen. Dies betrifft auch die Integration von Maßnahmen des „Bodenfonds Vorarlberg“ in überörtlichen Planungen und Konzepten, sofern hierfür Bedarf besteht. Auch könnte eine „Strategie Bodenfonds Vorarlberg“ wesentliche Grundlagen für die Arbeit, die Vorgangsweise sowie die Zusammenarbeit mit den Gemeinden bieten.

Außerdem sind weitere bestehende Akteure in diese Strategie einzugliedern, mit denen ebenso die Zusammenarbeit zu definieren ist. Im Übrigen kann das Vorliegen einer „Strategie Bodenfonds Vorarlberg“ Transparenz und Klarheit insbesondere auch in Richtung der Gemeinden schaffen, die wiederum die beabsichtigten Projekte im Rahmen ihrer örtlichen Raumplanung und damit in ihren Räumlichen Entwicklungsplänen (REP) berücksichtigen müssen. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass eine solche Strategie durch die Einsicht über beabsichtigte Käufe nicht preistreibend wirkt.

Das mögliche Potential des Bodenfonds ist zudem jedenfalls davon, welche legislativen Möglichkeiten ihm zusätzlich zu den bereits bestehenden eingeräumt werden.

9.6. Mögliche legislative Maßnahmen

Mit der Umsetzung von legislativen Maßnahmen kann die Wirksamkeit des „Bodenfonds Vorarlberg“ erhöht werden. Dies betrifft in erster Linie das **Grundverkehrsgesetz**, das einen beschränkten Zugriff des „Bodenfonds Vorarlberg“ auf landwirtschaftliche Grundstücke – gleichberechtigt zu Gemeinden, zum Gemeindeverband, zum Land selbst oder eine von diesen beherrschte bzw. verwaltete Unternehmung, die aktive Bodenpolitik betreibt – zulässt. Dies ist dann der Fall, wenn das jeweilige Grundstück innerhalb von sieben Jahren bebaut wird, was bedeutet, dass der Zugang zu landwirtschaftlichen Grundstücken für Tausch- oder Bevorratungszwecke nicht möglich ist. Für den Erwerb von Grundstücken, die nicht größer als 0,2 ha sind, besteht eine Ausnahme. (Vgl. GVG 2004)

Hinsichtlich des Erwerbs von landwirtschaftlichen Flächen zum Tausch hält der Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht, Dipl. Ing. Lorenz Schmidt, fest, dass Landwirte oftmals nicht Flächen verkaufen wollen, die innerhalb des äußeren Siedlungsrandes liegen. Jedoch wären diese bereit, ihr Grundstück mit einem anderen Grundstück mit entsprechender landwirtschaftlicher Bonität zu tauschen. In diesem Zusammenhang wäre es sehr attraktiv, wenn der Bodenfonds landwirtschaftliche Flächen außerhalb des äußeren Siedlungsrandes erwerben könnte. Das Ziel wäre dann nicht, diese Flächen zu bebauen, sondern diese zu tauschen. (Vgl. Interview mit Dipl. Ing. Lorenz Schmidt am 21.12.2023)

Bei als Baufläche gewidmeten Grundstücken ist der „Bodenfonds Vorarlberg“ dem freien Wettbewerb ausgesetzt und ein weiterer Akteur am Markt. Eine Ausnahme besteht in Bezug auf die Obergrenze von fünf ha, die für das Ausmaß der Fläche an unbebauten als Baufläche gewidmeten Grundstücken eines Rechtserwerbers gilt. (Vgl. GVG 2004) Seine Wirksamkeit könnte durch folgende legislative Änderungen erhöht werden:

- **Verlängerung oder Wegfall des Realisierungszeitraums:** Gemäß § 6 Abs 1 lit c GVG wird der Rechtserwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks genehmigt, wenn dieser zum Zweck des Wohnbaus erfolgt und das Interesse an der Erhaltung der bisherigen Nutzung des Grundstücks dem Interesse an der neuen Verwendung nicht überwiegt. Diese Interessensabwägung entfällt, wenn der genannte Zweck innerhalb eines Realisierungszeitraums von sieben Jahren ausgeführt werden soll. Wird die Einhaltung dieser Frist nicht bewerkstelligt, wird die Interessensabwägung mit dem möglichen Ergebnis durchgeführt, dass die Genehmigung für den Rechtserwerb nicht erteilt werden kann. Um strategische Käufe zu unterstützen und mehr Zeit für die Projektrealisierung zu ermöglichen, könnte für den „Bodenfonds Vorarlberg“ der Realisierungszeitraum verlängert werden. Auch könnte der Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken für Tauschzwecke oder als Vorratskauf ermöglicht werden, in dem dies in durch Wegfall des Realisierungszeitraums Berücksichtigung findet. (Vgl. ebd.)
- **Änderungen beim Verkehr von landwirtschaftlichen Grundstücken:** Gemäß § 5 Abs 4 GVG haben Landwirte ein Vorrecht zum Erwerb von landwirtschaftlichen

Grundstücken gegenüber Nicht-Landwirten. Dies äußert sich dadurch, dass der Erwerb eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch Nicht-Landwirte mit einer Pflicht zur Bekanntmachung durch die Gemeinde verbunden ist und dann ein Landwirt seine Bereitschaft erklären kann, das Grundstück zum ortsüblichen Preis zu erwerben. Ist dies der Fall, wird in weiterer Folge dem Nicht-Landwirt der Kauf versagt (dabei handelt es sich um die sogenannte „Interessentenregelung“). In diesem Kontext könnte beispielsweise die bestehende Ausnahme von 0,2 ha in Bezug auf diese Interessentenregelung für den „Bodenfonds Vorarlberg“ erhöht oder dieser auch den Landwirten generell gleichgestellt werden. Eine Abstufung dieser Regelung, wie beispielsweise, dass der „Bodenfonds Vorarlberg“ erst das jeweilige Grundstück erwerben kann, wenn keine Bereitschaft zum Erwerb des Grundstücks zum ortsüblichen Preis durch einen Landwirt erklärt wird, wäre ebenfalls möglich. In diesem Fall wäre der „Bodenfonds Vorarlberg“ allen anderen Nicht-Landwirten bevorzugt, Landwirten selbst jedoch nicht. (Vgl. ebd.)

- **Genehmigungsfreier Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken:** Bei jedem Erwerb von landwirtschaftlichen Grundstücken ist die Genehmigung Voraussetzung. Ähnlich dem Tiroler Bodenfonds könnte gänzlich darauf in Bezug auf den „Bodenfonds Vorarlberg“ verzichtet werden. Dies wäre in § 4 GVG zu normieren. (Vgl. ebd.)
- **Ausnahme von der Erklärungspflicht:** Gemäß § 6a GVG besteht weiters eine Erklärungspflicht für den Verkehr mit unbebauten Grundstücken, die innerhalb einer Frist von zehn Jahren zu bebauen sind. Für den „Bodenfonds Vorarlberg“ könnte eine Ausnahme vorgesehen werden. (Vgl. ebd.)

Außerdem können Änderungen im Vorarlberger **Raumplanungsgesetz** die Wirksamkeit des „Bodenfonds Vorarlberg“ erhöhen. Einige dieser möglichen Änderungen sind dabei weniger weitreichend, gleichzeitig ist aus einzelnen Bundesländern bekannt, dass auch eingriffssintensive Instrumente planungsrechtlich vorgesehen werden können:

- **Berücksichtigung bei Vorbehaltsflächen:** Neben Gemeinden kann gemäß § 20 Abs 4 VlbG RPG ein Rechtsträger, der die für den Gemeinbedarf vorgesehenen Anlagen zu errichten beabsichtigt, bei Vorliegen eines Einlösungsantrags das als Vorbehaltsfläche ausgewiesene Grundstück einlösen. Insbesondere in Verbindung mit der Kategorie „förderbarer Wohnbau“ wäre in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung des „Bodenfonds Vorarlberg“ sinnvoll. So könnte die Regelung auf einen „Rechtsträger, der die für den Gemeinbedarf vorgesehenen Anlagen zu errichten beabsichtigt oder zu diesem Zweck Grundstücke bereitstellt.“ erweitert werden. Unabhängig davon wird zu klären sein, welche Rechtsträger in Verbindung mit der Kategorie „förderbarer Wohnbau“ bereits durch die aktuelle Regelung anerkannt werden können. (Vgl. VlbG RPG 1996)
- **Einlösung von Grundstücken bei Vorbehaltsflächen:** Darüber hinaus könnte eine Möglichkeit sein, die Regelung in Bezug auf Vorbehaltsflächen zu adaptieren, in dem das Ausmaß der Sanktion bei Unterlassung des Einlösungsantrags erhöht wird. So

könnte nach Ablauf der Frist von 20 Jahren (sowie einer möglichen neuerlichen Frist von 10 Jahren) die Möglichkeit für den „Bodenfonds Vorarlberg“ bestehen, das Grundstück unter bestimmten Voraussetzungen zwangsweise einzulösen. Damit würde man sich an den Regelungen im Burgenland und in Niederösterreich orientieren. Zudem könnte man auch eine Reduzierung der Frist von 20 Jahren (und die erneute Frist von 10 Jahren nicht mehr) vorsehen. Im Burgenland und in Niederösterreich ist eine Enteignung unter bestimmten Voraussetzungen nach fünf Jahren möglich. (Vgl. ebd.)

- **Adaptierung der Verdichtungszone:** Gemäß § 14 Abs 9 VlbG RPG sind Flächen als Verdichtungszone auszuweisen, die aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit und der sonstigen raumplanerischen Verhältnisse besonders für eine verdichtete Bebauung geeignet sind. Um eine entschädigungslose Rückwidmung abzuwenden, kann durch den/die Eigentümer/-in gemäß § 23 Abs 3 VlbG RPG ein Einlösungsantrag an die Gemeinde gestellt werden. Diese Bestimmung könnte erweitert werden, sodass der Einlösungsantrag auch an den „Bodenfonds Vorarlberg“ gestellt werden kann. (Vgl. ebd.)
- **Aufnahme von Enteignungsbestimmungen:** Ähnlich der Wiener Bauordnung könnten als wohl stärkste planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeit Enteignungsbestimmungen in das Vorarlberger Raumplanungsgesetz aufgenommen werden. Unabhängig der konkreten Ausgestaltung müsste der „Bodenfonds Vorarlberg“ jedenfalls entsprechende Berücksichtigung finden. Aufgrund der hohen eigentumsrechtlichen und vor allem -politischen Hürde und des bisherigen, speziell in Vorarlberg sehr zurückhaltenden Umgangs mit Eingriffsmöglichkeiten dieser Art scheint dies jedoch in absehbarer Zeit nur eine theoretische Möglichkeit zu bleiben. Dies insbesondere auch deshalb, weil bereits umfassende Enteignungsbestimmungen im Rahmen des Stadterneuerungs- und Bodenbeschaffungsgesetzes vorhanden wären und keine Anwendung finden.

Zu diesen Möglichkeiten der Erhöhung der Wirksamkeit des „Bodenfonds Vorarlberg“ ist klarzustellen, dass legislative Maßnahmen in dieser Form anderen Zielen der Raumplanung sowie eigentumspolitischen Interessen deutlich entgegenstehen könnten. Im Sinne der Betrachtung des Zwecks des „Bodenfonds Vorarlberg“ im Rahmen der vorliegenden Arbeit – des leistbaren Wohnens – wären manche dieser Regelungen jedoch dem vorgesehenen Zweck dienlich.

In Bezug auf die Forschungsfrage „Wie sollte der Bodenfonds in Vorarlberg ausgestaltet sein, um einen wesentlichen Beitrag zum leistbaren Wohnen leisten zu können?“ kann dementsprechend vertiefend festgehalten werden:

Ein Bodenfonds in Vorarlberg sollte im Kontext des leistbaren Wohnens als eigenständige Gesellschaft des Landes vor allem nicht als Baufläche gewidmete Grundstücke erwerben, für die in den Räumlichen Entwicklungsplänen der Gemeinden eine zukünftige Entwicklung vorgesehen ist, und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde als Widmungsbehörde entwickeln, sodass diese insbesondere für gemeinnützige bzw. geförderte Wohnbauprojekte zur Verfügung gestellt werden können. Legislative Maßnahmen im Grundverkehrs- und Raumplanungsrecht können die Wirksamkeit des Bodenfonds erhöhen.

10. Schlussfolgerungen

Als Reaktion auf die beträchtlich vorhandenen Bauflächenreserven und die gestiegenen Grundstückspreise wurden in den Raumordnungs- und Raumplanungsgesetzen der Bundesländer in den vergangenen Jahren laufend planungsrechtliche Ergänzungen von Instrumenten der aktiven Bodenpolitik vorgenommen, um neben der Zuweisung von Nutzungsrechten im Rahmen der klassischen Flächenwidmungsplanung auch entsprechende Nutzungspflichten erteilen zu können. Dadurch werden bisher unbebaute oder neu gewidmete Bauflächen in allen Bundesländern mittlerweile vermehrt ihren vorgesehenen Zwecken zugeführt. Gleichzeitig sehen jedoch nur wenige dieser Instrumente auch entsprechende Eingriffsmöglichkeiten in Bezug auf die Verfügungsrechte von Grundstücken vor, um als öffentliche Hand auch ihre Nutzung entsprechend steuern zu können.

Durch die im aktuellen Regierungsprogramm der Vorarlberger Landesregierung vorgesehene Einrichtung eines Bodenfonds wird von Seiten des Landes Vorarlberg ein Bekenntnis zur bodenpolitischen Notwendigkeit der Erlangung dieser Verfügungsrechte abgegeben und sollen Gemeinden zukünftig im Rahmen der aktiven Bodenpolitik beim Erwerb von Grundstücken intensiver unterstützt werden. Dies trifft insbesondere auf Kleingemeinden zu, die oftmals über eine zu geringe finanzielle Ausstattung verfügen, um umfassend am Bodenmarkt aktiv sein zu können. Aber auch für größere Gemeinden und Städte könnte der Bodenfonds aufgrund des zunehmenden Budgetdrucks zukünftig eine interessante Unterstützung darstellen.

Ein wesentlicher Vorteil des Bodenfonds ist seine landesweite Tätigkeit und in weiterer Folge die Möglichkeit, Wissen, Know-How und Ressourcen zu bündeln. So kann auf Landesebene gegenüber allen Gemeinden ein einheitliches Vorgehen in Bezug auf den Erwerb von Grundstücken bewerkstelligt werden. Gleichzeitig kann auf individuelle Bedürfnisse und Notwendigkeiten eingegangen werden, indem klare Regelungen der Zusammenarbeit in Bezug auf den Erwerb und die Entwicklung von Grundstücken, die Durchführung von Bebauungsstudien und -wettbewerben, die Finanzierung der Erschließung oder die Vergabe der Grundstücke festgelegt werden. Gemeinden können dabei Ortskenntnis und den persönlichen Bezug zu Grundstückseigentümern/-innen einbringen.

Bei den bestehenden Modellen der einzelnen Bundesländer, die analysiert wurden, steht der Erwerb von nicht als Baufläche gewidmeten Grundstücken im Vordergrund. Im Kontext des leistbaren Wohnens kann dies auch in Vorarlberg eine vielversprechende Strategie darstellen, denn durch den Erwerb von bereits als Baufläche gewidmeten Grundstücken wäre der Bodenfonds lediglich ein weiterer, potenter Akteur am bereits angespannten Grundstücksmarkt in Vorarlberg, der zusätzlich preistreibend wirken könnte. Vielmehr könnte es sinnvoll sein, dort Freiflächen zu erwerben, wo eine Siedlungsentwicklung im Rahmen der örtlichen Raumplanung der Gemeinden mittelfristig vorgesehen, jedoch noch keine entsprechende Widmung als Baufläche vorhanden ist. Dabei kommt der Gemeinde als Widmungsbehörde eine zentrale Rolle zu, da sie in diesem Zusammenhang die notwendige Umwidmung vorzunehmen hat.

Für den möglichst großen Beitrag des „Bodenfonds Vorarlberg“ stellt sich diese Strategie als nützlich dar. Zugleich ist zu erwähnen, dass der Erwerb von nicht als Baufläche gewidmeten Flächen keine Mobilisierungswirkung in Bezug auf bestehende Bauflächen hat, sondern – im Gegenteil – das gewidmete Siedlungsgebiet erweitert wird. Außerdem kann diese Vorgangsweise im klaren Widerspruch zu anderen planungsrechtlichen Zielbestimmungen wie dem weitgehenden Halten der Siedlungsgrenzen oder der Minimierung des Bodenverbrauchs stehen. Diese Diskrepanz ist stets in Einzelfallentscheidungen aufzulösen, wobei es auch in manchen Fällen Sinn machen kann, eine bereits gewidmete Fläche zu erwerben. Generell kann dieser Zielkonflikt durch den Erwerb von Flächen, die im Räumlichen Entwicklungsplan in Bezug auf die mittelfristige Entwicklung der Gemeinde vorgesehen sind, entschärft werden, da dieses in der Regel aufgrund des transparenten Erstellungsprozesses ein breit akzeptiertes Instrument darstellt. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang auch weitere planungsrechtliche Regelungen wie die Bestimmungen im Grundverkehrsgesetz sowie die Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeits- bzw. strategischen Umweltverträglichkeitsprüfung.

In Bezug auf die konkrete Aufgabe, die der „Bodenfonds Vorarlberg“ zu erfüllen hat, seine Organisation und seine Struktur sowie die unterschiedlichen auszuführenden Tätigkeiten wurden im Kontext des leistbaren Wohnens entsprechende Empfehlungen im Rahmen der vorliegenden Arbeit formuliert. Gleichzeitig kann sein Potenzial durch legislative Maßnahmen im Grundverkehrs- bzw. im Raumplanungsgesetz erhöht werden.

Im Vergleich zu den verschiedenen bestehenden Möglichkeiten des planungsrechtlichen Eingriffs in bestehende Verfügungsrechte, die bis zur Enteignung reichen, erweist sich der Bodenfonds (auch mit der ein oder anderen legislativen Änderung) als ein tendenziell sanftes Instrument, denn durch seine privatrechtliche Tätigkeit ist dieser jeder anderen natürlichen und juristischen Person gleichgestellt und agiert nicht im hoheitlichen Sinn. Jedenfalls stellt der Bodenfonds eine Ergänzung des bisherigen Instrumentariums der aktiven Bodenpolitik in Vorarlberg dar, dessen Einrichtung nunmehr die verstärkte Aktivität und Präsenz des Landes auf dem Vorarlberger Bodenmarkt, das sich bisher zurückhaltend verhalten und die aktive Bodenpolitik weitgehend den Gemeinden überlassen hat, bedeutet.

Im Lichte der bestehenden Bauflächenreserven, des zunehmenden Nutzungsdrucks sowie der weiter zunehmenden Grundstückspreise wird die Debatte um die Eigentumsverteilung von Grund und Boden wohl nicht demnächst zu Ende sein, und so könnte angesichts dieser Entwicklungen der Wunsch nach der Erweiterung des planungsrechtlichen Instrumentariums um Instrumente, die einen stärkeren Eingriff in Verfügungsrechte ermöglichen, größer werden. Demgegenüber steht die in Vorarlberg stark ausgeprägte eigentumspolitische Hürde, denn zumindest in der Vergangenheit war bislang nur wenig Verständnis für den Eingriff in das private Eigentum – insbesondere in jenes an Grund und Boden – vorhanden. Jedoch könnte sich dies im Zusammenhang mit dem Ziel des weitgehenden Haltens der Siedlungsgrenzen und der dadurch steigenden Notwendigkeit für bodenmobilisierende Maßnahmen ändern, wenn gleichzeitig auch in Zukunft leistbares Wohnen sichergestellt werden soll.

Literaturverzeichnis

Literatur- und Internetquellen:

Adrian, L., Bunzel, A. Michalski, D., Pätzold, R. (2021): Aktive Bodenpolitik. Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien- und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin. Online verfügbar: <https://difu.de/publikationen/2021/aktive-bodenpolitik-fundament-der-stadtentwicklung>, zuletzt aufgerufen 7.2.2024

Amann, W., Oberhuber, A. (2019): Performance der Vorarlberger Wohnbauförderung. IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH. Wien. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/473181/Performance+der+Vorarlberger+Wohnbauf%C3%B6rderung+-+Studie+des+IIBW.pdf/b8446204-4e51-dbd6-b633-28fd17cc612c?t=1616162190789>, zuletzt aufgerufen am 21.1.2024

Amann, W. (2021): Wohnungseigentumsförderung in Vorarlberg. IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH. Wien. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/473181/Wohnungseigentumsf%C3%B6rderung+in+Vorarlberg+-+Studie+des+Institutes+f%C3%BCr+Immobilien%2C+Bauen+und+Wohnen+GmbH%2C+Wien.pdf/fedb87df-40bf-7f2e-be02-ec1cc36cd938?t=1663244075722>, zuletzt aufgerufen am 21.1.2024

Amt der Burgenländischen Landesregierung (2023): Baulandmobilisierung. Eisenstadt. Online verfügbar: <https://www.burgenland.at/baulandmobilisierung/>, zuletzt aufgerufen am 14.11.2023

Amt der Kärntner Landesregierung (2022a): Publikationen – Statistisches Handbuch des Landes Kärnten. Klagenfurt am Wörthersee. Online verfügbar: <https://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-1/Organisation/Statistik/Publikationen>, zuletzt aufgerufen am 11.11.2023

Amt der Kärntner Landesregierung (2022b): Rechnungsabschluss 2022. Klagenfurt am Wörthersee. Online verfügbar: <https://www.ktn.gv.at/Themen-AZ/Details?thema=4&detail=238>, zuletzt aufgerufen am 11.11.2023

Amt der Kärntner Landesregierung (2023a): Geographie. Klagenfurt am Wörthersee. Online verfügbar: <https://www.ktn.gv.at/Land/Geographie>, zuletzt aufgerufen am 11.11.2023

Amt der Kärntner Landesregierung (2023b): Zahlen und Fakten. Klagenfurt am Wörthersee. Online verfügbar: <https://www.ktn.gv.at/Land/Zahlen-und-Fakten>, zuletzt aufgerufen am 11.11.2023

Amt der Kärntner Landesregierung (2023c): Wohn- und Siedlungsfonds des Landes Kärnten. Klagenfurt am Wörthersee. Online verfügbar: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L91>, zuletzt aufgerufen am 12.11.2023

Amt der Kärntner Landesregierung (2023d): Kärntner Regionalfonds – Förderrichtlinien. Klagenfurt am Wörthersee. Online verfügbar: <https://www.ktn.gv.at/Themen-AZ/Details?thema=130&detail=479>, zuletzt aufgerufen am 12.11.2023

Amt der Kärntner Landesregierung (2023e): Regierungsprogramm 2023-2028. Klagenfurt am Wörthersee. Online verfügbar: <https://www.ktn.gv.at/Service/News?nid=35767>, zuletzt aufgerufen am 12.11.2023

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (2023): Baulandmobilisierung. St. Pölten. Online verfügbar: <https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=203>, zuletzt aufgerufen am 14.11.2023

Amt der Oberösterreichischen Landesregierung (2023a): Baulandsicherung. Linz. Online verfügbar: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/60043.htm#:~:text=Das%20Land%20Ober%C3%B6sterreich%20unterst%C3%BCtzt%20die,Antr%C3%A4ge%20der%20Gemeinde%20gew%C3%A4hrt%20werden.,> zuletzt aufgerufen am 14.11.2023

Amt der Oberösterreichischen Landesregierung (2023b): Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge. Linz. Online verfügbar: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/59011.htm>, zuletzt aufgerufen am 14.11.2023

Amt der Stadt Dornbirn (2023): Finanzen und Wirtschaft. Dornbirn. Online verfügbar: <https://www.dornbirn.at/rathaus/im-rathaus/abteilungen/finanzen-und-wirtschaft#wirtschaft-beteiligungen-und-vermoegen>, zuletzt aufgerufen am 23.12.2023

Amt der Stadt Feldkirch (2023): Vermögens- und Wirtschaftsverwaltung. Feldkirch. Online verfügbar: https://www.feldkirch.at/leben/abteilungen/detail-abteilung?tx_needs_office%5Bcontroller%5D=Office&tx_needs_office%5Boffice%5D=18&cHash=751cdf84a4da4da3cc5db0fe4fa8a62e, zuletzt aufgerufen am 23.12.2023

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2019): Klima- und Energiestrategie 2030+ Aktionsplan 2019-2021. Graz. Online verfügbar: technik.steiermark.at/cms/dokumente/12449173_128523298/2f2d82cb/2023-08-07_KESS_Aktionsplan_2022-2024_Web.pdf., zuletzt aufgerufen am 14.11.2023

Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2023): Instrument für ressourcenschonende Bodenpolitik. Wien. Online verfügbar: https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12930782_167097536/d56f3d53/Konzept_Instrument_Bodenpolitik_20.pdf, zuletzt aufgerufen am 14.11.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2000): Mobilisierung von Bauland in der ARGE ALP – Projektbericht. Innsbruck. Online verfügbar: https://www.argealp.org/fileadmin/user_upload/Allgemein/Publikationen/Studien/Mobilisierung_Bauland.pdf, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2019): Lebensraum Tirol – Agenda 2030 Raumordnungsplan. Innsbruck. Online verfügbar: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/zukunftsraum/20190618LebensraumTirol_web.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2021) Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung des Tiroler Bodenfonds für das Geschäftsjahr 2020. Innsbruck. Online verfügbar: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bodenfonds/Taetigkeitsbericht_des_GF_fuer_die_Veroeffentlichung_gemaess_TROG_signiert.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2022a): Stabilität in der Krise. Erneuerung für Tirol. Regierungsprogramm für Tirol 2022-2027. Innsbruck. Online verfügbar: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/bilder/navigation/regierung/2022/Regierungsprogramm_2022_Stabilitaet_Erneuerung.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2023a): Flächennutzung. Innsbruck. Online verfügbar: <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/flaechennutzung/>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2023b): Wohnbevölkerung. Innsbruck. Online verfügbar: <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/wohnbevoelkerung/>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2023c): Raumordnung. Innsbruck. Online verfügbar: <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bauordnung/raumordnung/>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2023d): Persönliche Korrespondenz mit stellvertretendem Geschäftsführer des Tiroler Bodenfonds. Nachricht vom 2.10.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2023e): Angemessene Grundkosten – WBF 2023. Innsbruck. Online verfügbar: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/Grundpreise_ab_1.1.2023.pdf - zuletzt aufgerufen am 30.12.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2023f): Portal Tirol – Landtagsevidenz. Innsbruck. Online verfügbar: <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=13340&>, zuletzt aufgerufen am 30.12.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2023g): Tätigkeitsbericht der Geschäftsführung des Tiroler Bodenfonds für das Geschäftsjahr 2022. Innsbruck. Online verfügbar: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/bodenfonds/downloads/Taetigkeitsbericht_der_Geschaeftsfuehrung_2022_samt_Bilanz.pdf, zuletzt aufgerufen am 30.12.2023

Amt der Tiroler Landesregierung (2023h): Wohnbauförderung Richtlinie. Innsbruck. Online verfügbar: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/wbf-richtlinie_01-06-2023.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (1983): Grundlagen und Probleme der Raumplanung in Vorarlberg. Bregenz. Online verfügbar: <https://vlb-content.vorarlberg.at/fulldoc/001141145.pdf>, zuletzt aufgerufen 28.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (1996a): Strukturdaten Vorarlberg 1996. Bregenz. Online verfügbar: <https://vlb-content.vorarlberg.at/fulldoc/001141818.pdf>, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (1996b): Raumplanung in Vorarlberg 1970 bis 1995. Bregenz. Online verfügbar: <https://vlb-content.vorarlberg.at/fulldoc/001141792.pdf>, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2018a): Strukturdaten Vorarlberg 2018. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472382/Strukturdaten2018.pdf/170ce4ac-0743-f82f-366f-75d2628165cc?t=1616165007849>, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2018b): Informationen zu den Landesraumplänen Grünzone Rheintal und Grünzone Walgau. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/473209/Informationen+zu+den+Gr%C3%BCnzone.pdf/a13a67ab-897d-1e65-f305-c1d83fd7b423>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2018c): Informationen zum Landesraumplan Blauzone Rheintal. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/473208/Informationen+zu+der+Blauzone+Rheintal.pdf/16e47b1f-0c30-7b15-46c8-e93ebc7056cf?t=1626440447008>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2018d): Informationen zu den Landesraumplänen Einkaufszentren. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/473193/Informationen+zu+den+EKZ.pdf/8e541bef-0390-3675-2678-17f8e5301885>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2019a): Raumbild Vorarlberg 2023 – Zukunft Raum geben. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/473174/Raumbild+Vorarlberg+2030+-+Zukunft+Raum+geben.pdf/ad4edfde-c623-6007-12f3-c9e571d9735a>, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2019b): Unser Vorarlberg – chancenreich und nachhaltig. Arbeitsprogramm 2019 – 2024. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472082/Arbeitsprogramm+2019+-+2024.pdf/42363506-5c70-d126-c847-d72c13a6e0c3?t=1616150574042>, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2019c): Novelle des Raumplanungsgesetzes (LGBL Nr. 4/2019); Kurzinformation Nr. 157. Bregenz. Online verfügbar: https://vorarlberg.at/documents/302033/472279/kurzinfo-157_Novelle+des+Raumplanungsgesetzes.pdf/3911507a-b93f-ac25-f9fd-41fcefc505db, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2021): Bauflächenreserven 2001 – 2020. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472282/Baufl%C3%A4chenreserven+2001-2018.pdf/62ca57a5-ff8d-a391-e629-15e148015aaf>, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2022): Regionale Bevölkerungsprognose 2022 bis 2050. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472239/Regionale+Bev%C3%B6lkerungsprognose+2022+bis+2050.pdf/d74924eb-7b89-6129-3bac-0e89ca015152?t=1644489177226>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2023a): Neues von der Statistik – 3. Quartal 2023. Landesstelle für Statistik. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472661/Neues+von+der+Statistik+3+Quartal+2023.pdf/dad0118c-f63f-bb74-51a6-b1364d98bc72?t=1699353540082>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2023b): Erläuternde Bemerkungen Gesetz über eine Änderung des Raumplanungsgesetzes. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/24091379/Erl%C3%A4uternde+Bemerkungen+Gesetz+%C3%BCber+eine+%C3%84nderung+des+Raumplanungsgesetzes.pdf/4cfc3940-35d5-62de-e3ea-0354b6f76cea?t=1681732886692>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2023c): Grundverkehr. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/-/grundverkehr>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2023d): Rechenschaftsbericht der Vorarlberger Landesregierung über das Jahr 2022. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472165/Rechenschaftsbericht+2022.pdf/ad5633c3-f84c-fda5-65fd-cc4cc648f35c?t=1688710008346>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2023e): Rechenschaftsberichte. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/-/rechenschaftsberichte>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2023f): Zinszuschüsse zum Schuldendienst von Krediten zum Grunderwerb - Besondere Bedarfszuweisungen. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/-/zinszuschuesse-zum-schuldendienst-von-krediten-zum-grunderwerb-besondere-bedarfszuweisungen>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2023g): Wohnungsvergaberichtlinie – Anträge und Wohnungsvergaben. Bericht 2022. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472825/Antr%C3%A4ge+und+Wohnungsvergaben+%E2%80%93+Bericht+2022.pdf/15736192-4353-470d-ddaf-a61b8853fc19?t=1683275325658>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2023h): Leitfaden für Gemeinden für die Ausarbeitung eines Räumlichen Entwicklungsplans (REP) nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz. Bregenz. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472283/Leitfaden%20f%C3%BCr%20Gemeinden%20f%C3%BCr%20die%20Ausarbeitung%20eines%20r%C3%A4umlichen%20Entwicklungsplans%20%28REP%29%20nach%20dem%20Vorarlberger%20Raumplanungsgesetz%20-%20Entwurfassung.pdf/26d8d348-9837-60df-35fe-f37cc340822d?t=1690290719509>, zuletzt aufgerufen am 27.12.2023

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2024a): Gemeindewahlen. Online verfügbar: <https://vorarlberg.at/-/gemeindewahlen>, zuletzt aufgerufen am 27.1.2024

Amt der Vorarlberger Landesregierung (2024b): Raubeobachtung Vorarlberg. Zielplan Räumlicher Entwicklungsplan (REP) Eichenberg. Online verfügbar: https://data.vorarlberg.gv.at/raumplanung/raubeobachtung/REP/eichenberg/REP_eichenberg_zielplan.pdf, zuletzt aufgerufen am 2.1.2024

Arbeiterkammer Vorarlberg (2023): Wem gehört das Land? Vom Land der EigentümerInnen zum Land der MieterInnen. Feldkirch. Online verfügbar: https://vbg.arbeiterkammer.at/service/zeitschriftenundstudien/Studien/STUD_Wem-gehört-das-Land_07_2023.pdf, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Barta, H. (2023): Das Privatrecht als Teil der Rechtsordnung, Leopold-Franzens-Universität Innsbruck. Innsbruck. Online verfügbar: <https://www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch/kontakt.html>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

BMF – Bundesministerium für Finanzen (2023a): Grundsteuer. Wien. Online verfügbar: <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/immobilien-grundstuecke/grundbesitzabgaben-einheitsbewertung/grundsteuer.html>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

BMF – Bundesministerium für Finanzen (2023b): Alles zum Mietrecht. Wien. Online unter: https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/3/3/Seite.210213.html, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

BMF – Bundesministerium für Finanzen (2023c): Unternehmensservice Portal. Wien. Online verfügbar: <https://www.usp.gv.at/laufender-betrieb/gesellschaftsorgane/organe-gmbh.html>, zuletzt aufgerufen am 10.11.2023

Immo United GmbH (2023): Bodenpreise Bauland in € / m² (Gemeinde Gnadewald). Wien. Online verfügbar: <https://www.bodenpreise.at/>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Bundeskanzleramt (2020): Aus Verantwortung für Österreich – Regierungsprogramm 2020-2024. Wien. Online verfügbar: <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/bundeskanzleramt/die-bundesregierung/regierungsdokumente.html>, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Davy, B. (1999): „Boden und Planung – Zwischen Privateigentum und Staatsintervention“. In: Sehmals, K.: Was ist Raumplanung? Dortmund. S. 101-122

Davy, B. (2005): Bodenpolitik, In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, ARL. Hannover. S. 117-125

Davy, B. (2018): Bodenmarkt/ Bodenpolitik, In: ARL – Akademie für Forschung und Landesplanung: Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, ARL. Hannover. S. 267-278. Online verfügbar: <https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/HWB%202018/Bodenmarkt-Bodenpolitik.pdf>, zuletzt aufgerufen am 4.12.2023

Davy, B. (2023): PlanerInnen und EigentümerInnen – verfreundet in der Bodenpolitik, In: Juridikum Ausgabe 1/2023, Verlag Österreich. Wien.

Dransfeld, E., Pfeiffer, P., Hemprich, C. (2019): Der kommunale Zwischenerwerb als Weg des Baulandmanagements. Forum Baulandmanagement NRW. Institut für Bodenmanagement. Dortmund. Online verfügbar: https://www.forum-bauland.nrw/wp-content/uploads/Zwischenerwerb_Zweitaufgabe.pdf, zuletzt aufgerufen am 27.12.2023

FirmenABC (2023): Landesvermögen-Verwaltungsgesellschaft m.b.H. Eugendorf. Online verfügbar: https://www.firmenabc.at/landesvermoegen-verwaltungsgesellschaft-m-b-h_KJQV, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

Fleisch, M., Fend, R. (2019): Raumplanungsgesetz Vorarlberg. Kommentierte Ausgabe des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes samt den einschlägigen Verordnungen und dem Spielraumgesetz. Russmedia GmbH. Schwarzach.

GBV – Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (2023): Grundsätze und Ziele. Wien. Online verfügbar: https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%C3%A4tze_Ziele/, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Gemeinde Gnadewald (2023): Vorstellung: Wohnprojekt „Silva.Wald“. Online verfügbar: [Vorstellung: Wohnprojekt "Silva.Wald" - Gnadewald - Startseite - Bürgerservice - Aktuelles - News \(tirol.gv.at\)](#), zuletzt aufgerufen am 15.10.2023

Hamader, H. (2016): Möglichkeiten der Baulandmobilisierung und deren Anwendung in Niederösterreich, In: Salzburger Institut für Raumordnung (Hrsg.): Baulandmobilisierung und Flächenmanagement – Regelungsmöglichkeiten und Anwendungsbereitschaft. SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 36. Salzburg. S. 53-61. Online verfügbar: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/SIR_MB_36_2016_Baulandmobilisierung.pdf, zuletzt aufgerufen am 23.12.2023

Hatz, G. (2019): Gentrifizierung durch das Programm der „sanften Stadterneuerung“, In: Gentrifizierung in Wien, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. Wien. S. 57-70. Online verfügbar: <https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/image/AC15357509/57/#topDocAnchor>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Hauth, E., Grossmann, B. (2012): Ausgliederungen im Bereich der österreichischen Gemeinden: Umfang, Leistungsspektrum und Risikopotentiale (Ergebnisse per Jahresende 2010). Büro des Fiskalrats. Wien. Online verfügbar: <https://www.fiskalrat.at/publikationen/berichte/studien-im-auftrag-des-fiskalrates-uebersicht/201204.html>, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Hengstermann, A. (2018): Von der passiven Bodennutzungsplanung zur aktiven Bodenpolitik. Die Wirksamkeit von bodenpolitischen Instrumenten anhand von Lebensmittel-Discountern. Springer Spektrum. Wiesbaden.

Huber, J. (2021): Wege zu leistbarerem Wohnen in Tirol, Studie im Auftrag der GÖD (Gewerkschaft öffentlicher Dienst), Eglo Immobilien GmbH und Dr. Hans Rubatscher. Innsbruck. Online verfügbar: https://tirol.goed.at/images/pdfs/Leistbares_Wohnen.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

ISK – Institut für Standort-, Regional- und Kommunalentwicklung (2023): Laufendes – Presse. Dornbirn. Online verfügbar: <https://isk-institut.com/laufendes/presse.html>, zuletzt aufgerufen am 28.12.2023

Kadi, J. (2015): Reccomodifying Housing in Formerly „Red“ Vienna? In: Housing, Theory and Society.

Kanonier, A. (2009): Handlungsbereich Nutzung von Bauland, Zersiedelung. In: ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (2014): Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen. ÖROK. Wien.

Kanonier, A. (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (2014): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“, ÖROK. Wien. S. 21-76. Online

verfügbar: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/191/OEROK-SR_191_web.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Kanonier, A. (2017): Leistbares Wohnen im österreichischen Raumordnungsrecht. In: Giese, K., Jahnel, D. (2017): Baurechtliche Blätter 20. Verlag Österreich. Wien. S. 165-178

Kanonier, A., Schindelegger, A. (2018): Kompetenzverteilung und Planungsebenen, In: ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz (2018): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik, ÖROK. Wien. S. 62-67. Online verfügbar: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Kanonier, A. (2020): Wirkungsfähigkeit von baulandmobilisierenden Instrumenten im Raumordnungsrecht, In: Giese, K., Jahnel, D. (2020) Baurechtliche Blätter 23. Verlag Österreich. Wien. S. 119-135

Kleewein, W. (2014): Instrumente der Raumordnung – Überblick und Ausblick, In: Giese, K., Jahnel, D. (2014): Baurechtliche Blätter 17. Verlag Österreich. Wien. S. 89-106

Kröll, T., Lienbacher, G. (2022): Grundlagen des öffentlichen Rechts. Verlag Österreich. Wien

Krist, A., Mayer, M., Pinetz, E., Reinold, J., Schaffer, E., Uitz, M. (2021): BauRG. Kommentar zum Baurechtsgesetz. Linde Verlag. Wien

Landesrechnungshof Kärnten (2017): Förderstrategie und Organisation des Förderwesens des Landes Kärnten. Klagenfurt am Wörthersee. Online verfügbar: https://cdn.lrh-ktn.at/f/101163/x/9c0a5fd943/lrh_bericht_foerderungen_land.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Landesrechnungshof Tirol (2020): Prüfbericht Tiroler Bodenfonds. Innsbruck. Online verfügbar: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/landtag/landesrechnungshof/downloads/berichte/2020/Tiroler_Bodenfonds.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Land Salzburg (2022): Salzburger Landesentwicklungsprogramm – Gesamtüberarbeitung 2022. Salzburg. Online verfügbar: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/230118V2-Landesentwicklungsprogr_2022_O.pdf, zuletzt aufgerufen am 15.10.2023

Land Salzburg (2023a): Bevölkerung im Land Salzburg. Salzburg. Online verfügbar: <https://www.salzburg.gv.at/themen/statistik/statistik-daten-veroeffentlichungen-uebersicht/statistik-daten-periodika-tabellaria/statistik-pub-bevoelkerung>, zuletzt aufgerufen am 15.10.2023

Land Salzburg (2023b): Salzburger Gemeinden nach Flächengröße. Salzburg. Online verfügbar: [Salzburger Gemeinden nach Flächengröße - Land Salzburg](#), zuletzt aufgerufen am 15.10.2023

Land Salzburg (2023c): Landesplanung. Salzburg. Online verfügbar:

<https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/ueberoertliche-raumplanung/landesplanung>, zuletzt aufgerufen am 15.10.2023

Land Salzburg (2023d): Regionalplanung. Salzburg. Online verfügbar:

<https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/ueberoertliche-raumplanung/regionalplanung>, zuletzt aufgerufen am 15.10.2023

Land Salzburg (2023e): Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen. Salzburg. Online verfügbar: <https://www.salzburg.gv.at/dienststellen/sonstige-einrichtungen/sir/sir-start-ueber-uns>, zuletzt aufgerufen am 9.11.2023

Land Salzburg (2023f): Land-Invest Baulandsicherungsgesellschaft mbH. Salzburg. Online verfügbar: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/landinvest>, zuletzt aufgerufen am 10.11.2023

Land Salzburg (2023g): Persönliche Korrespondenz mit einem Mitarbeiter der Land-Invest Baulandsicherungsgesellschaft mbH. Nachricht vom 5.10.2023

Land Salzburg (2023h): SISTEG Salzburger Infrastruktur Errichtungsgesellschaft mbH. Salzburg. Online verfügbar: <https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Seiten/sisteg.aspx>, zuletzt aufgerufen am 10.11.2023

Land Salzburg (2023i): Nr. 108-BEA der Beilagen zum stenographischen Protokoll des Salzburger Landtages, Salzburger Landtag. Salzburg. Online verfügbar: <https://www.salzburg.gv.at/00201lpi/16Gesetzgebungsperiode/5Session/108-BEA.pdf>, zuletzt aufgerufen am 11.11.2023

Land Salzburg (2023j): Regierungsübereinkommen 2023-2028: Salzburg – Gemeinsam und sicher in eine stabile Zukunft. Salzburg. Online verfügbar: <https://www.salzburg.gv.at/politik/Documents/regierungsuereinkommen2023-2028.pdf>, zuletzt aufgerufen am 15.10.2023

Loretz, S., Pitlik, H. (2023): Ein Blick auf die Gemeindefinanzen 2021 bis 2024. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Wien. Online verfügbar: https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=70517&mime_type=application/pdf, zuletzt aufgerufen 24.12.2023

Luegmair, C. (2023): Handbuch Liegenschaftserwerb. Linde Verlag. Wien.

Mathis, G. (2017): Aktive Bodenpolitik und Flächenmanagement für Kommunen und Regionen. ISK – Institut für Standort-, Regional- und Kommunalentwicklung. Dornbirn. Online verfügbar: https://www.isk-sued.com/Resources/Persisent/1/9/7/6/1976a09d81bc653eea683931a3a8433ae87c5188/20170920_ibet_2017Aktive_Bodenpolitik_und_Flaechenmanagement_fuer_Kommunen_und_Regionen.pdf, zuletzt aufgerufen 24.12.2023

Magistrat der Stadt Salzburg (2023): Statistik: Bevölkerung. Salzburg. Online verfügbar: <https://www.stadt-salzburg.at/statistik-bevoelkerung/>, zuletzt aufgerufen am 15.10.2023

Mitterer, K., Pichler, D. (2023): Der Finanzausgleich einfach erklärt, KDZ Zentrum für Verwaltungsforschung. Wien. Online verfügbar: <https://www.kdz.eu/de/aktuelles/blog/der-finanzausgleich-einfach-erklart>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Mühlberger, P. (2018): Das kommunale Abgabenverordnungsrecht, In: Recht und Finanzen für Gemeinden. Manz. Wien.

Musil, R., Brand, F., Huemer, H., Wonaschütz, M. (2022): The Zinshaus market and gentrification dynamics: The transformation of the historic housing stock in Vienna, 2007-2019, In: Urban Studies 2022, Vol 59 (5) S. 974-994

Öggl, H. (2016): Möglichkeiten der Baulandmobilisierung und deren Anwendung in Tirol. In: Salzburger Institut für Raumordnung (Hrsg.): Baulandmobilisierung und Flächenmanagement – Regelungsmöglichkeiten und Anwendungsbereitschaft. SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 36. Salzburg. S. 77-90. Online verfügbar: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/SIR_MB_36_2016_Baulandmobilisierung.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Öhlinger, T., Eberhard, H. (2012): Verfassungsrecht. 9. Auflage. Facultas. Wien.

ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz (2001): Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2001. Wien. Online verfügbar: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2001/OEREK_Langfassung_163.pdf, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz (2011): Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2011. Wien. Online verfügbar: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2011/Dokumente_OEREK_2011/OEREK_2011_DE_Downloadversion.pdf, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz (2017): Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ – Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele. Wien. Online verfügbar: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Flachensparen/OeROK-Empfehlung_56_Flaechensparen_Internet.pdf, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz (2021): Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030. Wien. Online verfügbar: https://www.oerek2030.at/fileadmin/user_upload/Dokumente_Cover/OEREK-2030.pdf, zuletzt aufgerufen am 26.12.2023

ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz (2023a): Kärnten: Planungsrechtliche Grundlagen und Verordnungen. Wien. Online verfügbar: <https://www.oerok.gv.at/raum/daten-und-grundlagen/rechtssammlung/kaernten>, zuletzt aufgerufen am 12.11.2023

Rechnungshof (2018): Bericht des Rechnungshofes: Wohnfonds Wien. Wien. Online verfügbar: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/Wohnfonds_Wien.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (2017): Aktive Bodenpolitik. Vortrag im Rahmen der Tagung „Innenentwicklung Schweiz“. Zürich. Online verfügbar: <https://www.innenentwicklung.ethz.ch/download/2017/w3/02-input-buehlmann.pdf>, zuletzt aufgerufen am 28.10.2023

Seele, W. (1988): Elemente und Probleme städtischer Bodenpolitik, In: Europäische Fakultät für Bodenordnung (Hrsg.): Politisches System und Bodenordnung. Verlag Peter Lang, Frankfurt a.M.. S. 193–223.

Seele, W. (1994): Elemente und Probleme der städtischen Bodenpolitik. In: Borchard, K.; Weiß, E. (Hrsg.): Bodenpolitik in Vergangenheit und Gegenwart. Ausgewählte Schriften von Walter Seele. Beiträge zum Städtebau, Heft 14. Bonn. S. 3-12

Schremmer, C. (2016): Wohnungsbedarfsprognose für Vorarlberg und die Region Rheintal bis zum Jahr 2030, Österreichisches Institut für Raumordnung. Wien. Online verfügbar: <https://www.oir.at/wp-content/uploads/2016/04/Praesentation-Christof-Schremmer.pdf>, zuletzt aufgerufen 3.9.2023

Stadt Wien (2023a): Wien als Gebietskörperschaft. Wien. Online verfügbar: <https://www.wien.gv.at/verwaltung/organisation/koerperschaft/>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Stadt Wien (2023b): Stadtgebiet – Statistiken. Wien. Online verfügbar: <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/stadtgebiet/index.html>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Stadt Wien (2023c): Bevölkerungsstand. Wien. Online verfügbar: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Stadt Wien (2023d): Einteilung des Magistrats – Organisation der Stadtverwaltung. Wien. Online verfügbar: <https://www.wien.gv.at/verwaltung/organisation/koerperschaft/gemeinde/magistrat/einteilung.html>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Stadt Wien (2023e): Planungsgrundlage zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“. Wien. Online verfügbar: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/widmung-grundlagen.pdf>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Statistik Austria – Bundesanstalt Statistik Österreich (2022a): Wohnen 2022. Wien. Online verfügbar: https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Statistik Austria – Bundesanstalt Statistik Österreich (2022b): 2010 bis 2023 baubewilligte neue Gebäude nach Quartalen und Bundesländern. Wien. Online verfügbar: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/352/GebQ10-Q23_151222_151223_Q3.ods, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Statistik Austria – Bundesanstalt Statistik Österreich (2022c): Dauersiedlungsraum. Wien. Online verfügbar: <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/453/RegGliederungDSLROds>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Statistik Austria – Bundesanstalt Statistik Österreich (2022d): 2022 baubewilligte Wohnungen und neue Gebäude nach BauherrInnen und Bundesländern. Wien. Online verfügbar: https://www.statistik.at/fileadmin/pages/352/Bauherr_WhgGeb22_150323.ods, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Statistik Austria – Bundesanstalt Statistik Österreich (2023a): Sonderauswertung Immobilien-Durchschnittspreise. Wien. Online verfügbar: <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/222/SonderauswertungImmobilienDurchschnittspreise.ods>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

Weiß, E. (1998): Die allgemeine Bodenfrage. In: VR 7 /1998. 321-335

Wikimedia Commons (2014): Reliefkarte Vorarlberg. San Francisco (USA). Online verfügbar: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/> bzw. https://de.wikipedia.org/wiki/Vorarlberg#/media/Datei:Reliefkarte_Vorarlberg.png, zuletzt aufgerufen am 21.1.2024

Wirtschaftsministerium (2008): Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen. Wien. Online verfügbar: <http://iibw.at/documents/2008%20IIBW.%20Kompetenzgefuege%20Wohnungswesen.pdf>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

wohnfonds_wien (2020): Tätigkeitsbericht 2019. Online verfügbar: https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/Publikationen/Allgemein/wf_Ta%CC%88tigkeitsbericht2019_web.pdf, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

wohnfonds_wien (2023a): Über uns. Wien. Online verfügbar: <https://www.wohnfonds.wien.at/about>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

wohnfonds_wien (2023b): Tätigkeitsbericht 2022. Wien. Online verfügbar: <https://www.wohnfonds.wien.at/media/Website%20PDF-INFO%20Downloads/%C3%BCber%20uns/Ta%CC%88tigkeitsbericht.pdf>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

wohnfonds_wien (2023c): WieNeu – Blocksanierung. Wien. Online verfügbar: [wohnfonds_wien - wienu - blocksanierung](https://www.wohnfonds.wien.at/wienu-blocksanierung), zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

wohnfonds_wien (2023d): Bauträgerwettbewerbe. Wien. Online verfügbar:

<https://www.wohnfonds.wien.at/btw>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

wohnfonds_wien (2023e): Grundstücksbeirat. Wien. Online verfügbar: [https://www.wohn-](https://www.wohnfonds.wien.at/gsb)

[fonds.wien.at/gsb](https://www.wohnfonds.wien.at/gsb), zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

wohnfonds_wien (2023f): Qualitätsbeirat. Wien. Online verfügbar: [\[fonds.wien.at/gsb\]\(https://www.wohnfonds.wien.at/gsb\), zuletzt aufgerufen am 24.8.2023](https://www.wohn-</p></div><div data-bbox=)

wohnfonds_wien (2023g): Grundstücksakquisition. Wien. Online verfügbar:

<https://www.wohnfonds.wien.at/grundstuecksankauf>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

wohnfonds_wien (2023h): Grundstücksverwaltung. Wien. Online verfügbar:

<https://www.wohnfonds.wien.at/grundstuecksverwaltung>, zuletzt aufgerufen am 24.8.2023

wohnfonds_wien (2023i): Projektentwicklung. Wien. Online verfügbar: [\[fonds.wien.at/projektentwicklung\]\(https://www.wohnfonds.wien.at/projektentwicklung\), zuletzt aufgerufen am 24.8.2023](https://www.wohn-</p></div><div data-bbox=)

Rechtsquellen:

Bauordnung für Wien 1930 (Wr BauO), Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch, LGBl. Nr. 11/1930 i.d.g.F.

Baurechtsgesetz 1912 (BauRG), Gesetz betreffend das Baurecht, RGBl. Nr. 86/1912 i.d.g.F.

Bodenbeschaffungsgesetz 1974, Bundesgesetz betreffend die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen, BGBl. Nr. 288/1974 i.d.g.F.

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG), BGBl. Nr. 1/1930 i.d.g.F.

Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 (Bglid RPG), Gesetz über die Raumplanung im Burgenland, LGBl. Nr. 49/2019 i.d.g.F.

Finanzausgleichsgesetz 2024 (FAG), BGBl. Nr. 168/2023 i.d.g.F.

Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG), Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung, LGBl. Nr. 59/2021 i.d.g.F.

Kärntner Regionalfondsgesetz 2005 (K-RegFG), LBGl. Nr. 8/2005 i.d.g.F.

Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 (K-WBFG), LGBl. Nr. 68/2017 i.d.g.F.

Mietrechtsgesetz 1981 (MRG), Bundesgesetz über das Mietrecht, BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F.

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG), LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F.

Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (Oö ROG), Landesgesetz über die Raumordnung im Land Oberösterreich, LGBl. Nr. 114/1993 i.d.g.F.

Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 (S.GVG), Gesetz zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg, LGBl. Nr. 95/2022 i.d.g.F.

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Sbg ROG), Gesetz über die Raumordnung im Land Salzburg, LGBl. Nr. 30/2009 i.d.g.F.

Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (S.WFG), Gesetz über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg, LGBl. Nr. 23/2015 i.d.g.F.

Staatsgrundgesetz 1867 (StGG), Staatsgrundgesetz vom 21. Dezember 1867 über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrat vertretenen Königreiche und Länder, RGBl. Nr. 142/1867 i.d.g.F.

Stadterneuerungsgesetz 1974, Bundesgesetz betreffend die Assanierung von Wohngebieten, BGBl. Nr. 287/1974 i.d.g.F.

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG), Gesetz über die Raumordnung in der Steiermark, LGBl. Nr. 49/2010 i.d.g.F.

Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (GVG), Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken in Tirol, LGBl. Nr. 61/1996 i.d.g.F.

Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG), LGBl. Nr. 43/2022 i.d.g.F.

Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 (TWFG), Gesetz über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung, LGBl. Nr. 55/2012 i.d.g.F.

Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004 (GVG), Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken, LGBl. Nr. 42/2004 i.d.g.F.

Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996 (Vlbg RPG): Gesetz über die Raumplanung, LGBl. Nr. 39/1996 i.d.g.F.

Vorarlberger Stiftungs- und Fondsgesetz 2003 (SFG), Gesetz über Stiftungen und Fonds, LGBl. Nr. 17/2003 i.d.g.F.

Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz 1989 (WBFG): Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Erneuerung von Wohnraum sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen, LGBl. Nr. 31/1989 i.d.g.F.

Wiener Landes-Stiftungs- und Fondsgesetz 1988 (WSFG), Gesetz über Stiftungen und Fonds, LGBl. Nr. 14/1988 i.d.g.F.

Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 (WWFSG), Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und die Gewährung von Wohnbeihilfe, LGBl. Nr. 18/1989 i.d.g.F.

Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG), Bundesgesetz über das Wohnungseigentum, BGBl. Nr. 70/2002 i.d.g.F.

Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 (WGG), Bundesgesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, BGBl. Nr. 139/1979 i.d.g.F.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bodennutzung in Vorarlberg.....	9
Abbildung 2: Übersichtskarte Vorarlberg	10
Abbildung 3: Siedlungsentwicklung im unteren Rheintal	11
Abbildung 4: Entwicklung der landesweiten Nutzung von Bauflächen seit 2001	13
Abbildung 5: Ebenen und Instrumente der Raumordnung.....	15
Abbildung 6: Baulandumlegung	27
Abbildung 7: Vergleich der Gemeindeeinnahmen nach Größenklassen 2021	37
Abbildung 8: Unterstützung des Landes im Erwerb von Verfügungsrechten.....	39
Abbildung 9: Grundeigentümer/-innen in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen	47
Abbildung 10: Größte Grundeigentümer/-innen in Vorarlberg.....	47
Abbildung 11: Flächenausmaß der größten Grundeigentümer/-innen	48
Abbildung 12: Flächenausmaß der größten Grundeigentümer/-innen von Wohnbauflächen.....	49
Abbildung 13: Entwicklung der landeseigenen Liegenschaften	50
Abbildung 14: Akteure am Bodenmarkt in Vorarlberg	53
Abbildung 15: Entwicklung der Wohnungspreise pro m ² in den Bundesländern.....	53
Abbildung 16: Entwicklung der Preise von Bauflächen pro m ² in den Bundesländern	54
Abbildung 17: Wohnungspolitische Kompetenzverteilung	57
Abbildung 18: Organisation des Tiroler Bodenfonds	63
Abbildung 19: Verlauf eines Projektes des Tiroler Bodenfonds	64
Abbildung 20: Potenzial des Erwerbs noch nicht als Bauland gewidmeten Grundstücken	66
Abbildung 21: Ablauf der Entwicklungsphase.....	67
Abbildung 22: Projekt des Tiroler Bodenfonds in Gnadenwald.....	69
Abbildung 23: Struktur der Land-Invest	74
Abbildung 24: Widmungen der Flächenreserven der Land-Invest	76
Abbildung 25: Organigramm des wohnfonds_wien	79
Abbildung 26: Überblick über die Anwendung der Instrumente BTW und GSB	84
Abbildung 27: Systematik der Unterstützung des Erwerbs durch Gemeinde	99
Abbildung 28: Systematik des Erwerbs durch den „Bodenfonds Vorarlberg“	100
Abbildung 29: Struktur der Gesellschaft "Bodenfonds Vorarlberg"	104
Abbildung 30: Ausschnitt des Räumlichen Entwicklungsplans der Gemeinde Eichenberg ...	107

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Planungsrechtliche Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Interessen...	18
Tabelle 2: Instrumente der aktiven Bodenpolitik in den Bundesländern	32
Tabelle 3: Einordnung der Instrumente der aktiven Bodenpolitik	33
Tabelle 4: Mögliche Wege der Unterstützung der Gemeinden durch den Bodenfonds	40
Tabelle 5: Kennzahlen zum Tiroler Bodenfonds.....	71
Tabelle 6: Förderleistung im Bereich der Sanierung 2022	82
Tabelle 7: Projektstand im Bereich der Sanierung Ende 2022	82
Tabelle 8: Tätigkeit des wohnfonds_wien im Bereich der Qualitätssicherung.....	84
Tabelle 9: Beispiele für Ankäufe von Grundstücken	86
Tabelle 10: Beispiele für Verkäufe von Grundstücken	86
Tabelle 11: Kennzahlen zum wohnfonds_wien.....	87
Tabelle 12: Modelle in weiteren Bundesländern	96

Anhang

Wohnungspreise pro m² in den Bundesländern in den Jahren 2015 – 2022:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Österreich	2.773	2.974	3.075	3.280	3.476	3.629	3.960	4.426
Burgenland	1.345	1.338	1.199	1.286	1.605	1.548	2.164	2.105
Kärnten	2.137	1.943	2.170	2.283	2.449	2.859	3.064	3.722
Nieder-österreich	2.400	2.430	2.578	2.742	2.840	3.090	3.333	3.514
Oberösterreich	2.283	2.157	2.257	2.495	2.871	3.002	3.244	3.470
Salzburg	3.157	3.315	3.334	3.576	4.005	4.198	4.655	4.958
Steiermark	1.984	2.043	2.173	2.350	2.598	2.619	2.803	2.922
Tirol	2.894	3.103	3.238	3.544	3.913	4.160	4.611	5.333
Vorarlberg	2.944	3.310	3.571	3.899	3.968	4.615	5.123	5.322
Wien	3.341	3.628	3.834	4.016	4.229	4.506	4.959	5.550

Preise für Bauflächen pro m² in den Bundesländern in den Jahren 2015 – 2022:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Österreich	72	70	72	73	72	74	74	86
Burgenland	51	48	50	49	50	45	50	46
Kärnten	51	51	52	54	57	55	62	68
Niederösterreich	69	69	69	68	66	69	64	79
Oberösterreich	65	66	70	71	77	81	84	104
Salzburg	168	174	188	207	215	215	221	260
Steiermark	48	47	48	50	49	53	54	64
Tirol	174	179	179	186	176	185	219	278
Vorarlberg	248	274	305	343	371	416	471	597
Wien	485	459	554	708	508	607	678	965

Entwicklung der landesweiten Nutzung von Bauflächen seit 2001 (Vorarlberg):

Jahr	Gewidmet in ha	Genutzt in ha	Genutzt in %	Ungenutzt in ha	Ungenutzt in %
2001	11.567,2	6.766,0	58,5	4.801,2	41,5
2006	11.664,1	7.216,8	61,9	4.447,3	38,1
2009	11.742,1	7.448,5	63,4	4.293,6	36,6
2012	11.834,2	7.716,0	65,2	4.118,2	34,8
2015	11.898,7	7.950,3	66,8	3.948,3	33,2
2018	11.960,1	8.238,9	68,9	3.721,3	31,1
2020	12.002,1	8.314,8	69,3	3687,3	30,7