

Wohnbauentwicklung in Wien bis 2020 und Baulandmobilisierung

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Mag.arch. Dr.techn. Wolfgang Förster

Ing. Franz Starzinger

0728624

Wien, 30.07.2010

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **FRANZ STARZINGER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "Wohnbauentwicklung in Wien bis 2020 und Baulandmobilisierung", 80 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 30.07.2010

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	1
2 Entwicklung der Einwohnerzahl von Wien	3
3 Wohnbauentwicklung in Wien	12
4 Bodenmobilisierung	20
4.1 Flächenbedarf	21
4.2 Stadtplanung.....	28
4.3 Infrastruktur	31
4.3.1 Anforderungen an die soziale Infrastruktur	32
4.3.2 Anforderungen an die technische Infrastruktur	33
4.4 Finanzierung der Infrastruktur	35
4.5 Bodenmobilisierung – Instrumente und Anwendbarkeit in Wien	48
4.5.1 Grundlagen der Raumordnung	48
4.5.2 Grundstücksumlegung	55
4.5.3 Enteignung	56
4.5.4 Stadterweiterungsgesetz	59
4.5.5 Widmungsbefristung (Baugebot)	60
4.5.6 Infrastrukturabgabe	60
4.5.7 Widmungskategorie/„Geförderter Wohnbau“ oder „Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau“	61
4.5.8 Vertragsraumordnung	63
4.5.9 Projektgesellschaften gemeinsam mit Grundeigentümern	66
4.5.10 Abgaben und Steuern	67
4.5.11 Vermehrte Baulandausweisung	68
4.5.12 Strategische Bodenbevorratung MA 69 – LM und Wohnfonds Wien	69
4.5.13 Nutzung des Flächenpotentials der Stadt Wien	70
4.5.14 Flächenpotential des Bundes in Wien	71
4.5.15 Verbesserung und Optimierung der Koordination in der Stadt	71
5 Schlussfolgerung	73
Kurzfassung	76
Literaturverzeichnis	77
Abbildungsverzeichnis	80
Tabellenverzeichnis	80

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AfA	Absetzung für Abnutzung/Abschreibung
BGF	Bruttogeschossfläche
BIG	Bundesimmobilien GmbH
BPL	Bauplatz
B-VG	Bundesverfassungsgesetz
Eklw	Erholungsgebiet Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen
EpK	Erholungsgebiet Parkanlagen
EU	Europäische Union
FM	Facility Management
GS	Gartensiedlungsgebiet
IFIP	Institut für Finanzwissenschaft und Infrastruktur TU-Wien
IS	Infrastruktur
ISK	Infrastrukturkommission
IT	Informationstechnik
IWF	Internationaler Währungsfonds
KTH	Kindertagesheim
LM	Liegenschaftsmanagement
MA	Magistratsabteilung
MZR	Mehrzweckraum
ÖBB	Österreichische Bundesbahn
ÖIR	Österreichisches Institut für Raumplanung
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ÖZ	öffentliche Zwecke
PPP	Public Private Partnership
SRZ	Stadt + Regionalforschung GmbH
STEP	Stadtentwicklungsplan
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VPI	Verbraucherpreisindex
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
Whg.	Wohnung
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
VfSlg	Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes

1 Einleitung

Nahezu alle vorliegenden Untersuchungen und Studien prognostizieren für die kommenden Jahre eine signifikante Zunahme der Bevölkerung in Wien. Dieses Ansteigen der Einwohnerzahl zieht natürlich entsprechende Anforderungen an die Immobilienwirtschaft nach sich. Konkret bedeutet es, dass die Anzahl der Haushalte und somit der Bedarf an Wohnraum erheblich steigen wird. Um die steigende Nachfrage befriedigen und die erforderliche Anzahl von Wohnungen produzieren zu können, bedarf es vor allem genügend geeigneter Baulandflächen für den Wohnbau und den direkt damit in Zusammenhang stehenden Folgeeinrichtungen.

Voraussetzung um entsprechende Flächen dem Wohnbau zuführen zu können ist zum einen die Bereitschaft der Liegenschaftseigentümer, Grundstücke zu veräußern oder diese in einer anderen Form (z. B. Baurecht) dem Markt zugänglich zu machen und zum anderen die Sicherstellung der notwendigen sozialen und technischen Infrastruktur. Ohne die notwendigen Infrastruktureinrichtungen erfolgt in Wien in der Regel keine Neufestsetzung einer Flächenwidmung für Wohnbau. Nachdem Sparen auch in Wien das Gebot der Stunde ist, wird die Finanzierung der Infrastruktureinrichtungen immer mehr zu einer Hürde für den Wohnbau.

Bei der Thematik Boden- bzw. Baulandmobilisierung handelt es sich um eine sehr komplexe Materie, da hier sowohl das Recht der Bevölkerung auf Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen als auch private- und öffentliche Interessen und Rechte angesprochen werden. In diesem Zusammenhang ist es seitens der agierenden Stellen und der politischen Entscheidungsträger notwendig, einen tragfähigen Ausgleich zwischen den einzelnen Interessensgruppen herzustellen.

Die Masterthese beschäftigt sich mit der Frage, in welchem quantitativen Rahmen wird sich in Wien die Nachfrage nach Wohnraum bis 2020 entwickeln und darauf aufbauend, welcher Baulandbedarf samt den hierfür erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen resultiert daraus? In weiterer Folge werden die Voraussetzungen, Abhängigkeiten und rechtlichen Rahmenbedingungen für die Boden- bzw. Baulandmobilisierung untersucht sowie Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Die Arbeit gliedert sich im wesentlichen in die drei übergeordneten Bereiche: Entwicklung der Einwohnerzahl von Wien, Wohnbauentwicklung in Wien und Bodenmobilisierung.

Die Hypothese der Arbeit lautet: Das aktuelle System der Bodenmobilisierung stößt an seine Grenzen, eine Modifizierung der Rahmenbedingungen ist erforderlich um die wachsende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in Wien auch mittel- und langfristig befriedigen zu können.

2 Entwicklung der Einwohnerzahl von Wien

Die demographische Entwicklung Wiens war ausgehend von den städtischen Anfängen im Mittelalter weitgehend von einem stetigen Wachstum geprägt. So hatte Wien, bezogen auf das heutige Stadtgebiet, in der Periode der frühen Neuzeit um 1590 in etwa 50.000 Einwohner. Die Einwohnerzahl erreichte im Jahr 1910 einen Spitzenwert von rd. 2.084.000 und betrug bei der zuletzt durchgeführten amtlichen Volkszählung im Jahr 2001 rd. 1.562.500 Personen. Gemäß den zuletzt im Statistischen Jahrbuch (2009) der Stadt Wien verlautbarten Zahlen sind per 31.12.2008 1.687.271 Menschen in Wien offiziell gemeldet.

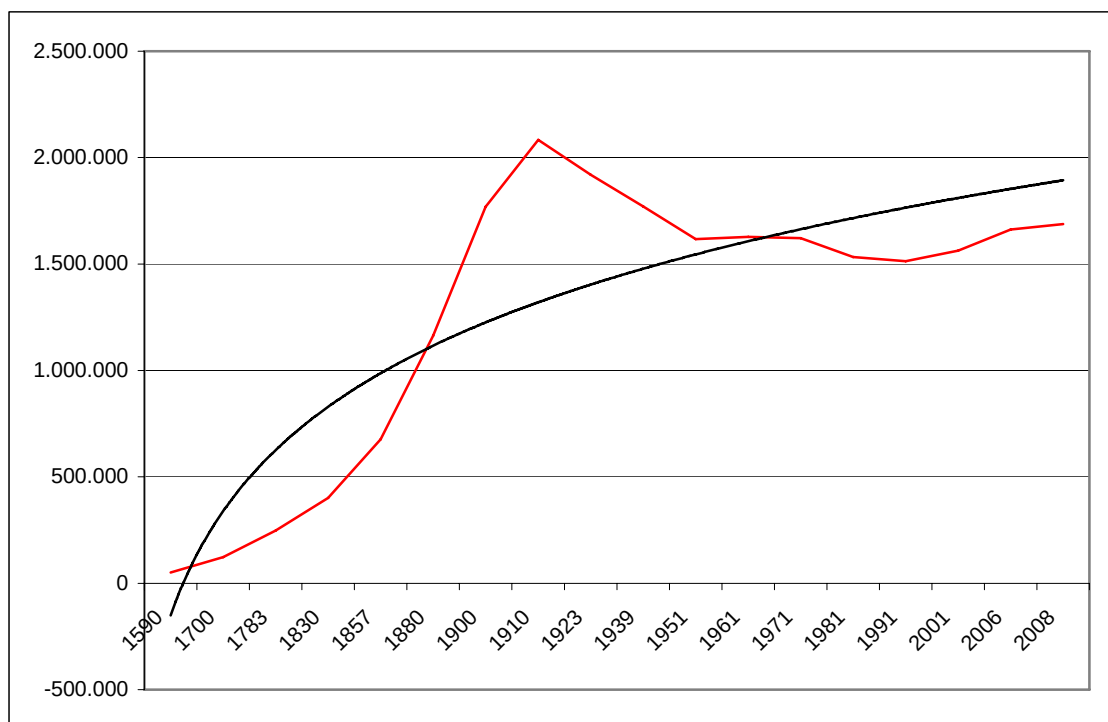


Abb. 1: Entwicklung der Einwohnerzahl Wiens

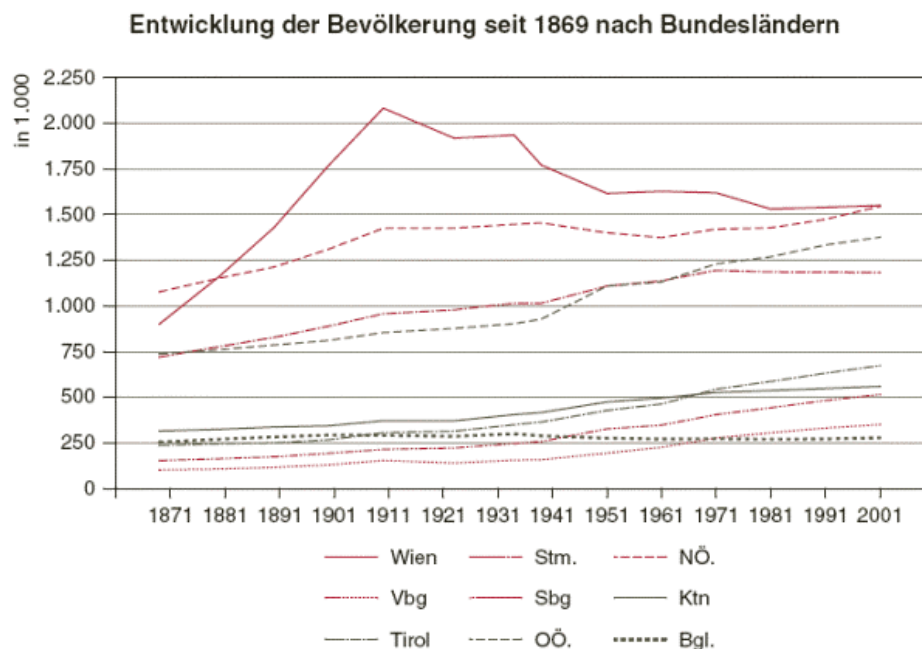
Quelle: Eigene Darstellung

Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahrhunderte wäre wesentlich höher ausgefallen, wäre es durch Seuchen und Kriege nicht immer wieder unterbrochen worden. Der Anstieg war, über alle Perioden hinweg, immer wesentlich von Zuwanderung geprägt. Bedeutende Geburtenüberschüsse konnten nur in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und in den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts erreicht werden. Vor allem nach den Napoleonischen Kriegen um Mitte des 19. Jahrhunderts setzte eine wahre Bevölkerungsexplosion mit Steigerungsraten von

jährlich rd. 3,50 % ein. Zu einem signifikanten Anstieg trug aber auch die enorme Steigerung der Lebenserwartung der letzten 150 Jahr bei.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts erreichte Wien einen Höhepunkt der Einwohnerzahl mit rd. 2,10 Millionen Personen. In den Folgejahren wurden die Zuwächse geringer und waren nach 1918 im wesentlichen beendet. Nach dem 1. Weltkrieg ging die Einwohnerzahl stetig zurück und in der Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis Anfang der 70er Jahre fanden praktisch keine Veränderungen statt. Durch den eisernen Vorhang war Wien an den Rand Europas gerückt, was sich in den Bevölkerungsstatistiken entsprechend negativ niederschlug. Ab Beginn der 70er-Jahre hinterließ das sogenannte Ost – Westgefälle, d.h. die Abwanderung aus dem Osten Österreichs in die westlichen Bundesländer, in Wien deutliche Spuren.

Ende der 80er-Jahre wurde ein Tiefpunkt mit rd. 1.513.000 Einwohner erreicht, vergleicht man diese Zahl mit dem Bevölkerungshöchststand zu Beginn des 20. Jahrhunderts beträgt der Rückgang rd. 28 %. Erst mit dem Fall des eisernen Vorhangs ist ab Beginn der 90er-Jahre wieder ein deutliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Die Einwohnerzahl stieg in diesem Zeitraum um nahezu 175.000 Personen auf einen Stand per 31.12.2008 von 1.687.271 an.



Q: STATISTIK AUSTRIA, Volkszählungen 1869 bis 2001.

Abb. 2: Entwicklung der Bevölkerung Österreichs seit 1869 nach Bundesländern

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungen 1869 bis 2001

Bevölkerungsveränderung 2008 nach Gemeinden

Bevölkerungsveränderung (Geburtenbilanz und Wanderungsbilanz)
je 1.000 der Bevölkerung

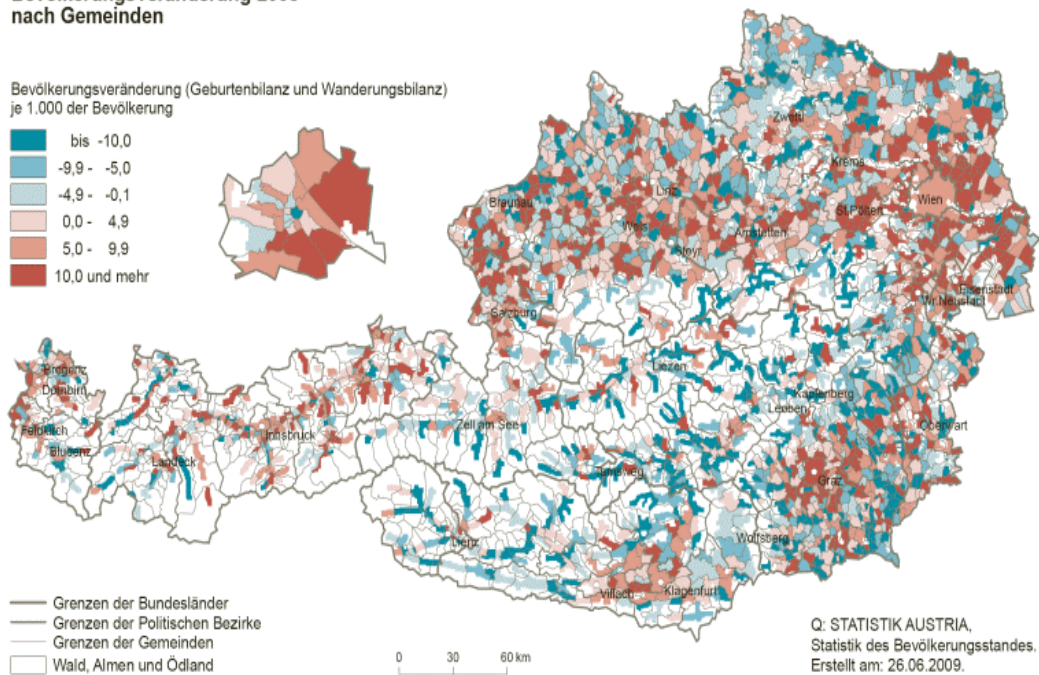


Abb. 3: Bevölkerungsveränderung 2008 nach Gemeinden

Quelle: Statistik Austria 2009

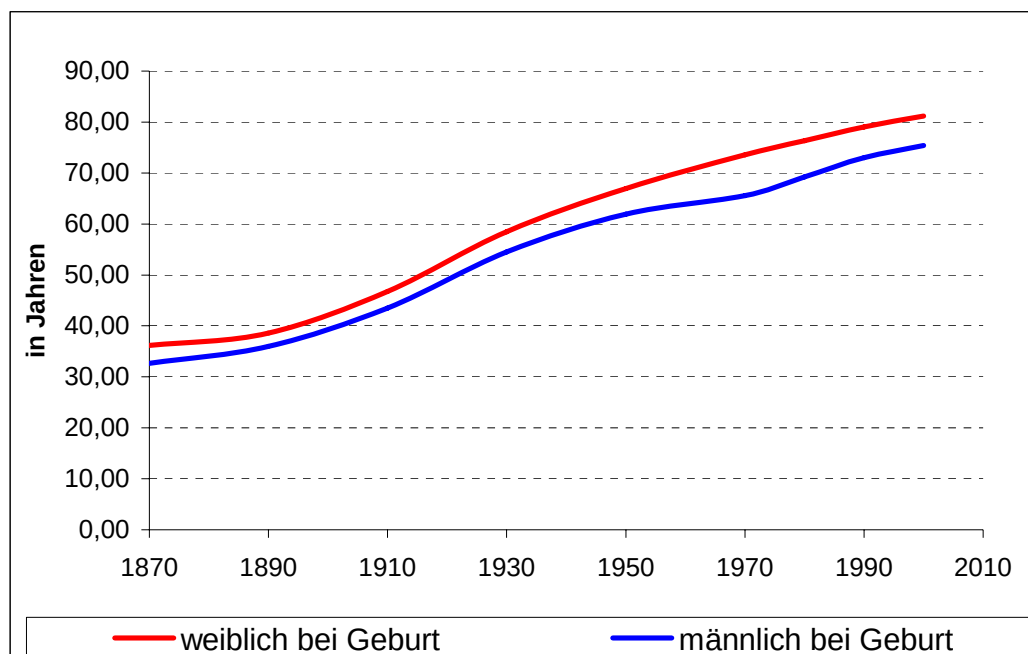
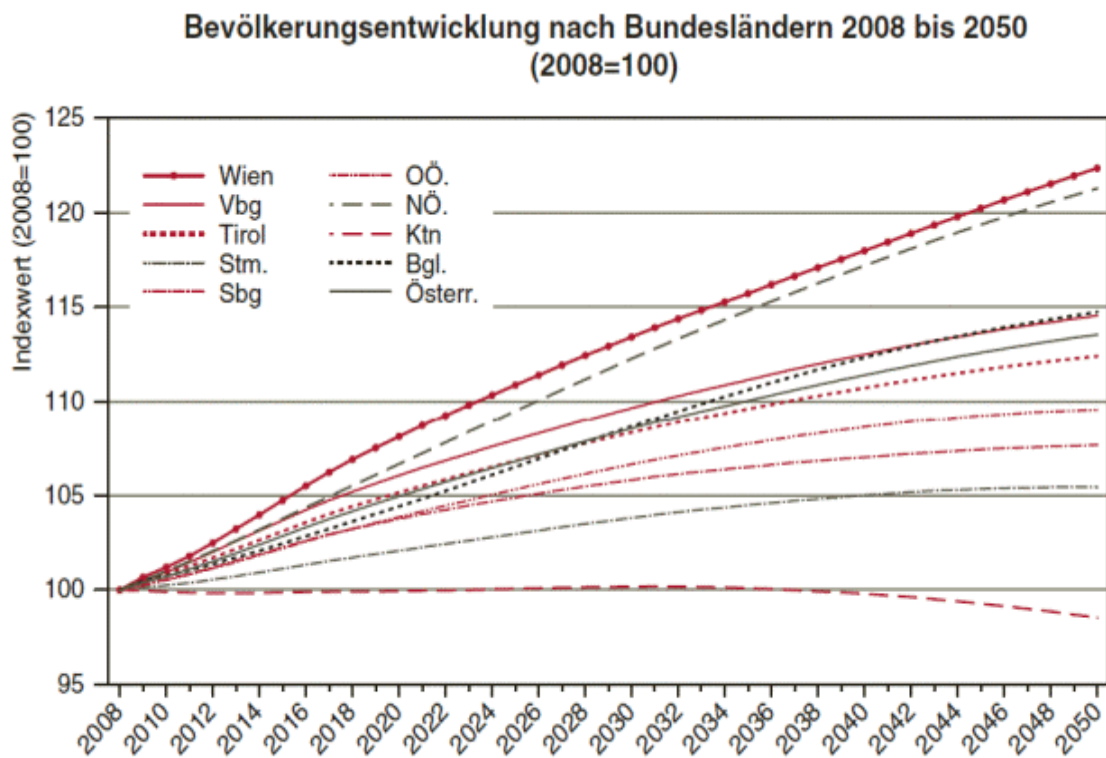


Abb. 4: Veränderung der Lebenserwartung ab 1870

Quelle: Statistik Austria

Die Bevölkerungsprognose 2009 der Statistik Austria, Stand 1. Oktober 2009 prognostiziert generell für Gesamtösterreich einen Anstieg von derzeit rd. 8,37 Mio. Einwohner auf rd. 9,47 Mio. bis zum Jahr 2050, das entspricht einer Steigerung von rd. 13 %. Für Wien wird in diesem Hauptszenario mit einem über dem Durchschnitt liegendem Wachstum von rd. 22 % ausgegangen, d. h. von derzeit rd. 1,69 Mio. auf rd. 2,06 Mio.



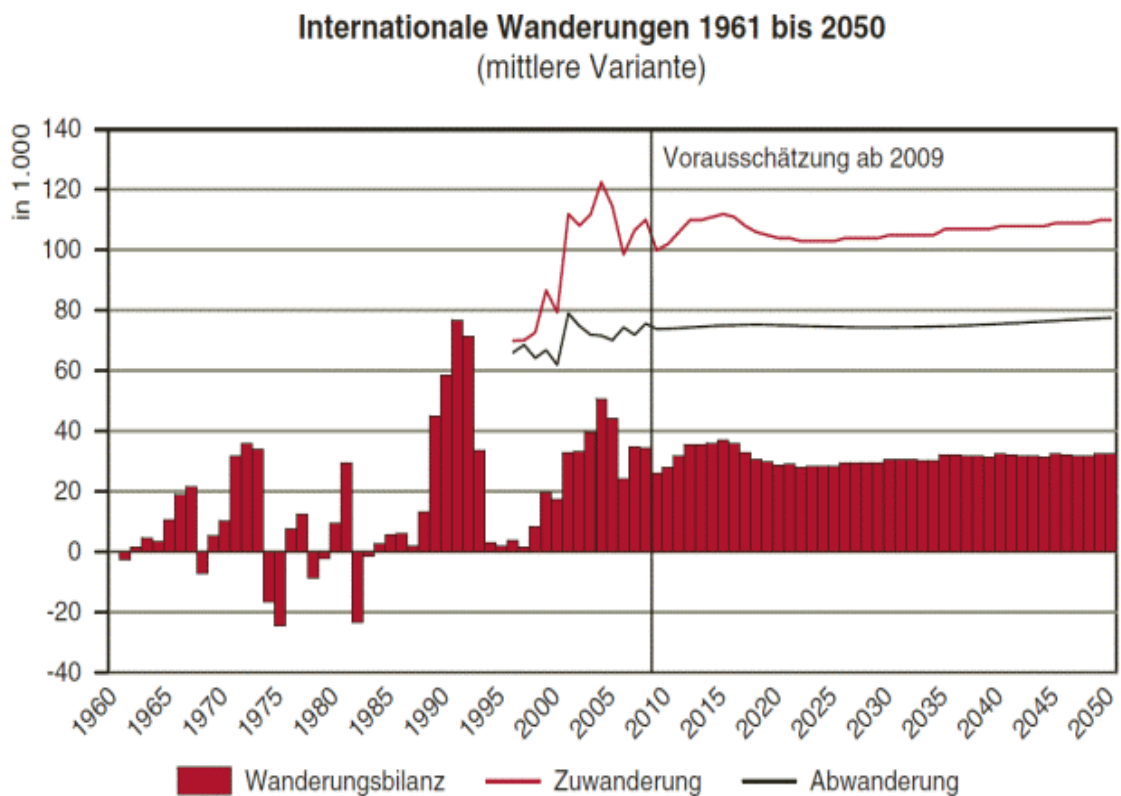
Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am: 01.10.2009.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern 2008 bis 2050

Quelle: Statistik Austria

Getragen wird dieser Zuwachs nicht durch überdurchschnittlich steigende Geburtenüberschüsse sondern, wie auch schon in der Vergangenheit, im wesentlichen durch Zuwanderung, sowohl international als auch durch Binnenwanderung und höhere Lebenserwartung. Die Wanderungstendenzen in die städtischen Ballungsräume sind nicht nur in Österreich und Europa, sondern weltweit zu beobachten. Wirtschaftskrisen sowie die steigende Verschuldung der Staatshaushalte können diese Entwicklung beschleunigen, wodurch in Folge kein oder zu weniger finanzieller Spielraum gegeben sein wird um ländliche Gebiete fördern und Arbeitsplätze erhalten zu können.

Der IWF z. B. empfiehlt den Mitgliedsstaaten, Maßnahmen bzw. Investitionen für Infrastruktur und Infrastrukturentwicklung vorrangig in den Ballungsräumen zu tätigen. Begründet wird dies vor allem mit der höheren Effizienz der eingesetzten Mittel in Hinblick auf die immer stärker belasteten Staatshaushalte. Diese Empfehlung des IWF darf unter der Prämisse, dass auch Mitgliedsstaaten der EU bereits Kredite von ihm beanspruchen bzw. in Zukunft benötigen könnten, nicht unbeachtet bleiben, da deren Gewährung immer von der Erfüllung von Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht werden.



Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am: 01.10.2009.

Abb. 6: Internationale Wanderungsbilanz für Österreich

Quelle: Statistik Austria, Stand 2009

Hinsichtlich des Geburtenüberschusses (Geburten verglichen mit Sterbefällen), für 2009 mit 0,7 % angegeben, ist anzumerken, dass die Steigerung der Lebenserwartung diesen Wert etwas verzerrt darstellt (z. B. gleichbleibende Geburten gegenüber sinkenden Sterbefällen durch höhere Lebenserwartung). Betrachtet man die folgende Graphik wird eine gravierende Veränderung des Verhältnisses Geburten zu Sterberaten in etwa ab dem Jahr 2025 deutlich ersichtlich.

Geburten und Sterbefälle 1951 bis 2050

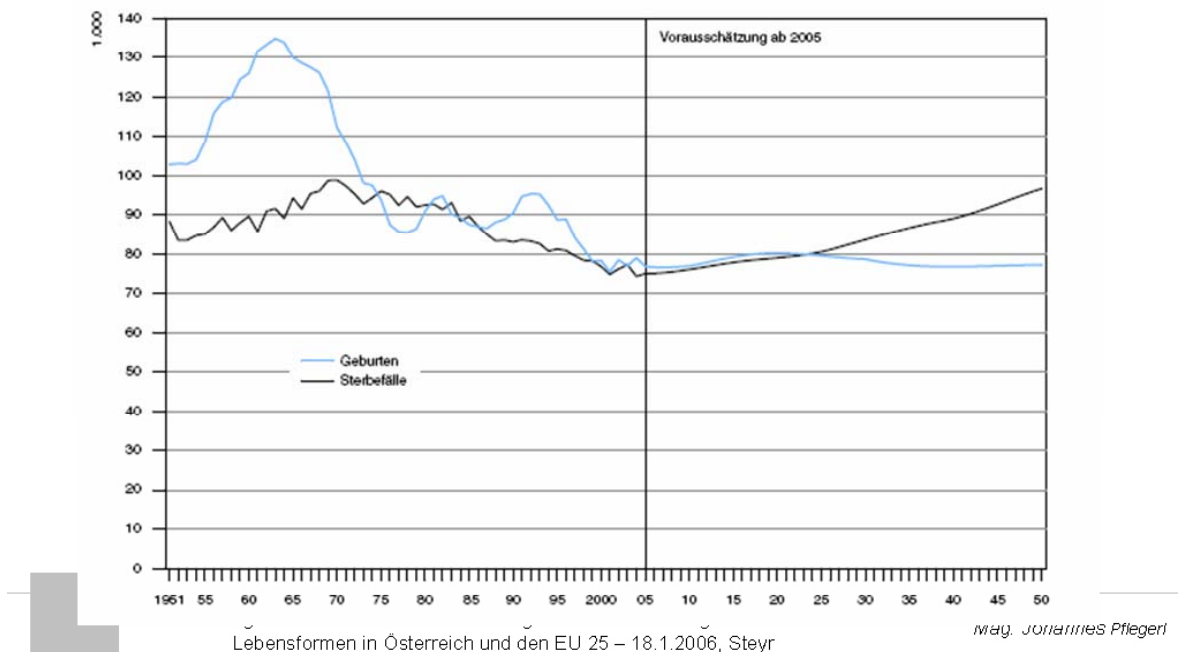


Abb. 7: Gegenüberstellung Geburten zu Sterbefällen 1951 bis 2050

Quelle: Statistik Austria

Im Zusammenhang mit den Bevölkerungsprognosen muss man auch den Wandel der Bevölkerungspyramide beachten. Auf Grund des stetig steigenden Durchschnittsalters der Österreicher und Österreicherinnen hat sich die Pyramidenform zwischenzeitlich mehr einer Glockenform angenähert. Die Graphik auf der nächsten Seite zeigt die Veränderung in 15-Jahresschritten deutlich auf.

Betrachtet man diese Entwicklung über das Jahr 2050 hinaus ist festzustellen, dass sich der durch Überalterung gebildete Wulst in den folgenden Jahrzehnten immer weiter nach oben verschiebt und sich schließlich binnen eines Zeitraumes von 15 bis 20 Jahren auflösen wird. Dies wird zu einem signifikanten Rückgang der Einwohnerzahl in Österreich führen. Massiv verstärkt wird dieser rückläufige Trend durch den gleichzeitig prognostizierten Rückgang bzw. der Stagnation der Geburtenrate. Sofern in Hinblick auf diese Szenarien keine Änderungen stattfinden oder Maßnahmen seitens der Politik ergriffen werden wie z. B. Förderung der Zuwanderung und Maßnahmen welche zu einem Anstieg der Geburtenrate führen, wird es langfristig signifikant weniger Österreicher geben.

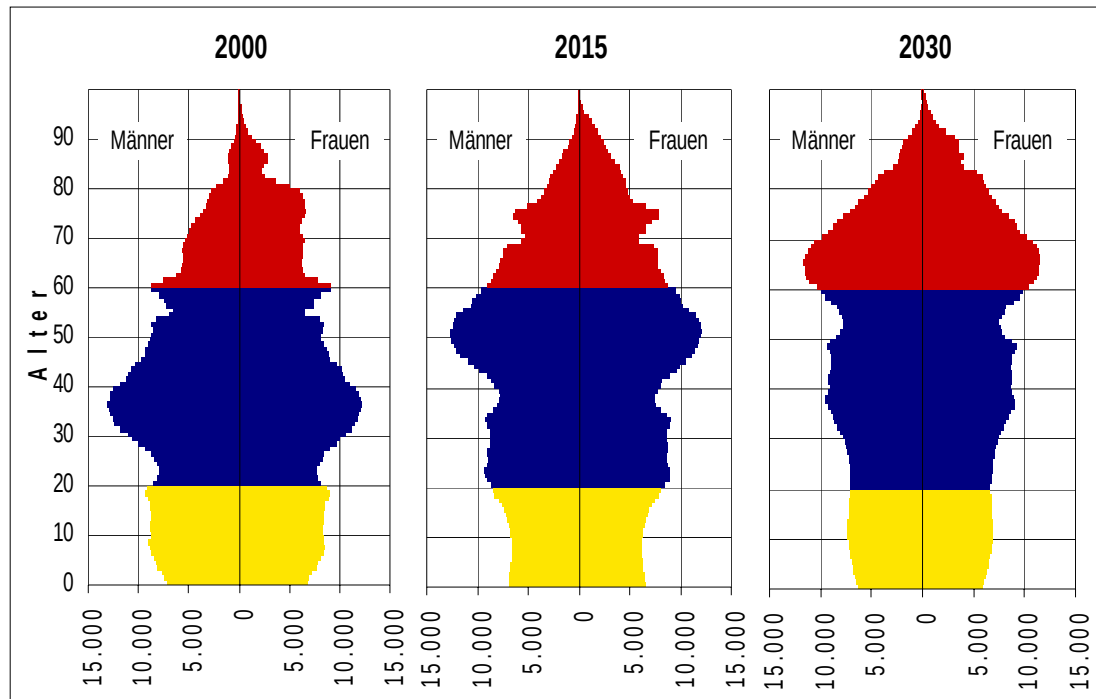


Abb. 8: Veränderung der Bevölkerungspyramide

Quelle: Statistik Austria und Albert F. Reiterer

Im Lehrbuch „Immobilienökonomie“ von Karl-Werner-Schulte, Band IV wird ausgeführt, dass Prognosen bzw. Bevölkerungsvorausberechnungen wesentlich von den darin getroffenen Annahmen und Unterlagen abhängen und in der Vergangenheit teilweise zu deutlichen Irrtümern führten. Beispiele deutscher Prognosen aus den Jahren 1978/79, 1984 und 1992 zeigen, dass die tatsächliche Entwicklung systematisch unterschätzt wurde und der Prognoseirrtum bei 10 – 12 % lag. Als wesentliche Faktoren werden die Fehleinschätzung von Zuwanderung und die Entwicklung der Lebenserwartung genannt. So wurde 1978/79 für Deutschland auf einen Nettowanderungssaldo von jährlich 100.000 Personen verwiesen, tatsächlich lag der Saldo bei 300.000. Aus derselben Prognose resultiert, bezogen auf den Zeitraum 1978/79 bis 1999, hinsichtlich der Einschätzung der Sterblichkeit eine Abweichung von 20 %. Es wird allerdings auch festgehalten, dass sich die Prognosegenauigkeit in den letzten Jahren deutlich verbesserte.

Interessant ist in diesem Abschnitt auch folgende Aussage:

Diese realitätsfernen Annahmen erstaunen zunächst angesichts der guten Datenlage zur (Entwicklung der) Sterblichkeit; allerdings scheinen die Annahmen den Produzenten der Vorausberechnungen teilweise, – wider

besseres Wissen – von der politischen Ebene vorgegeben zu werden, um die Dramatik der Entwicklung und den Druck zur Veränderung zu mildern (Birg 2000b, 70).

Beide geschilderten Fehler in den Annahmen, insbesondere die Fehler bei der Abschätzung der Zuwanderung (vgl. Dickmann 2004, 20) führen dazu, dass die Bevölkerungsvorausberechnungen zu einer geringeren vorausbe-rechneten Bevölkerung kommen, die immer wieder erhebliche Korrekturen zur Folge haben.

Die vorangeführte Darstellung bezieht sich zwar auf Deutschland, ist jedoch – auf Grund der Vergleichbaren Situation – weitgehend auch auf Österreich übertragbar. Jedenfalls ist in Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung ein permanentes Monitoring durchzuführen und die Datenlage zu hinterfragen. Eine Prognose kann immer nur basierend auf bestehenden Fakten und Annahmen getroffen werden. Die jeweils getroffenen Annahmen lassen entsprechende Spielräume zu und können sich kurzfristig maßgeblich ändern, woraus erhebliche Abweichungen und Schwankungen resultieren können. Die Folgende Graphik stellt verschiedene Ein-flüsse, welche nur schwer vorherzusehen waren, sehr anschaulich dar.

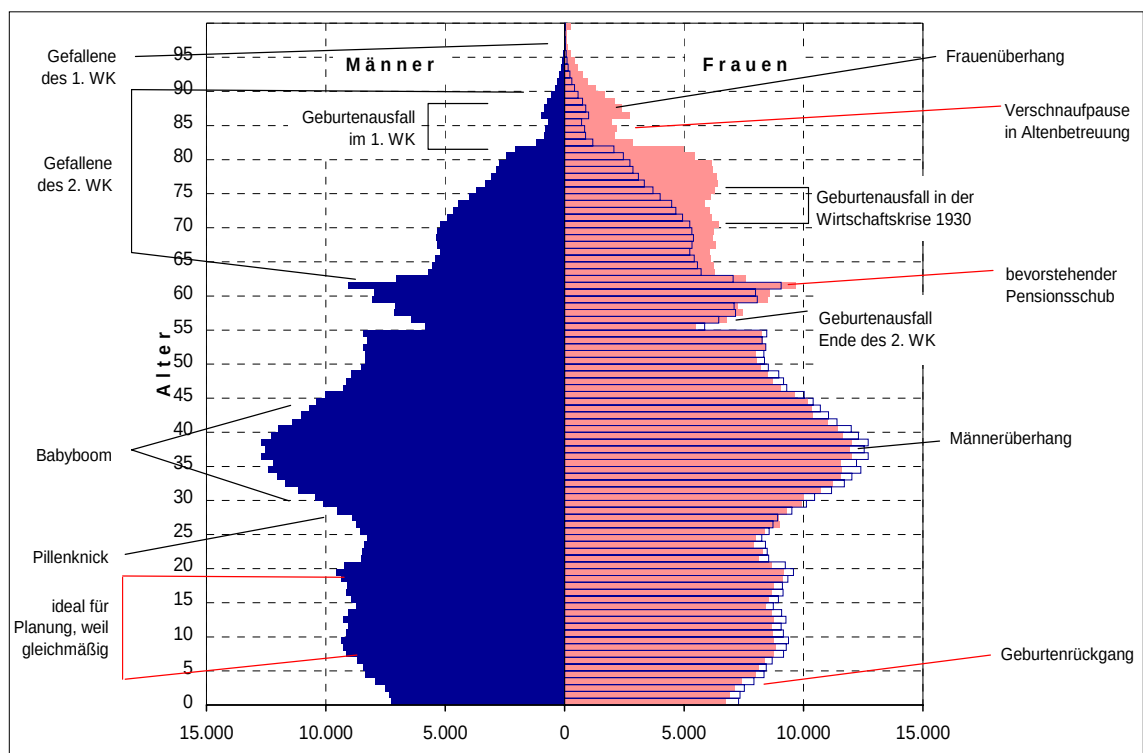


Abb. 9: Einflüsse auf die Demographische Entwicklung

Quelle: Albert F. Reiterer

Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland

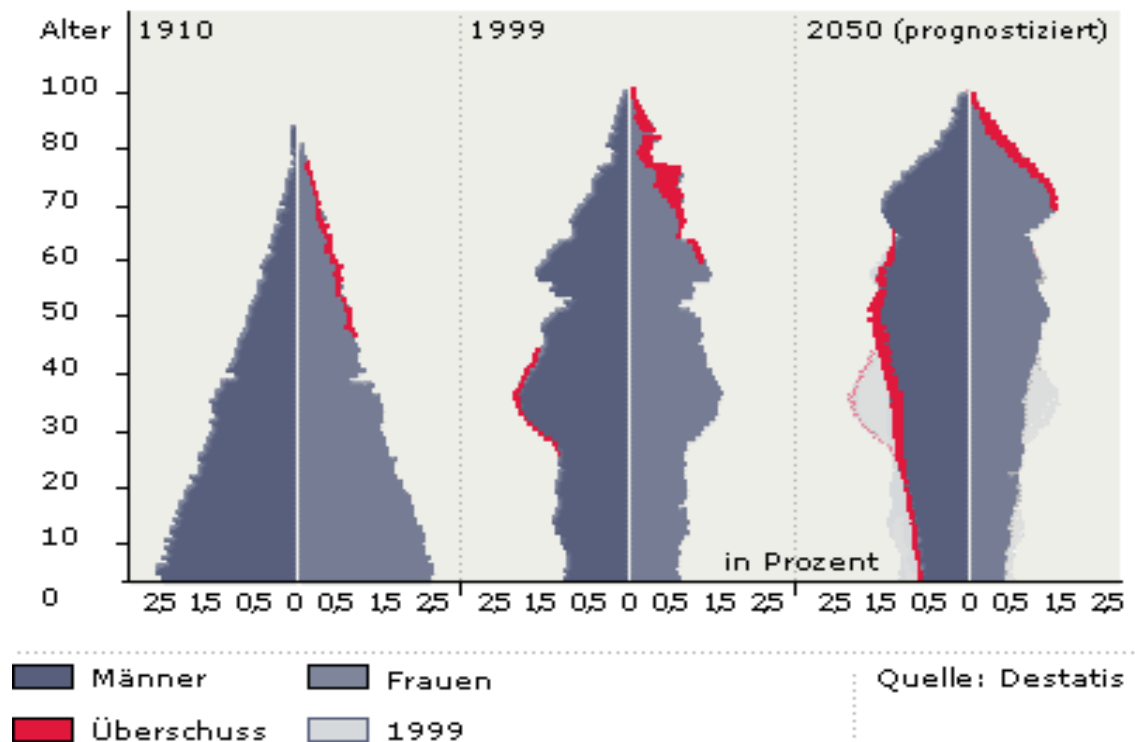


Abb. 10: Veränderung der Bevölkerungspyramide von 1910 bis 2050

Quelle: Destatis

3 Wohnbauentwicklung in Wien

Wie in Kapitel 2 dargestellt wird sich die Einwohnerzahl Wiens voraussichtlich von derzeit rd. 1.687.000 auf rd. 2.060.000 bis zum Jahr 2050 erhöhen. Basierend auf diesen Zahlen, ist von einem deutlich steigenden Wohnungsbedarf in den kommenden Jahrzehnten auszugehen.

Der Anstieg wird allerdings nicht linear verlaufen, sondern wird im Zeitraum von 2010 bis 2020 am stärksten ausfallen und sich danach bis 2050 kontinuierlich abschwächen, wie in Abbildung 11 zu sehen ist.

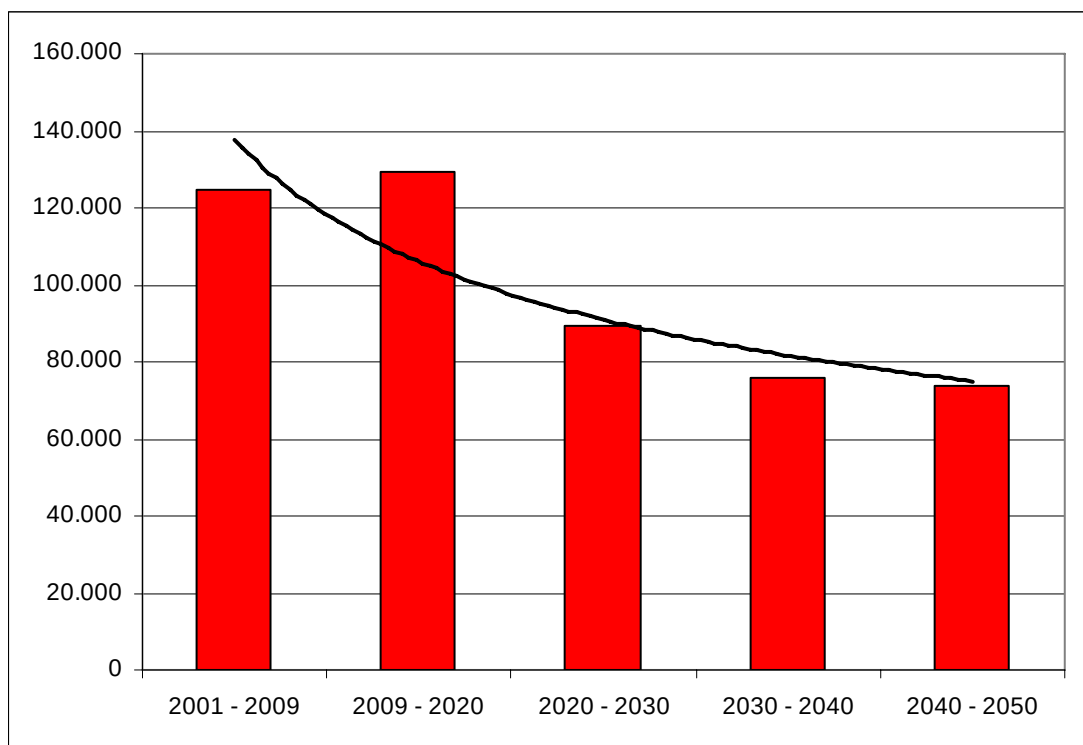


Abb. 11: Verlauf der Zunahme der Einwohnerzahl für Wien bis 2050
(die schwarze Kurve bezeichnet den langfristigen Trend)

Quelle: Eigene Darstellung

Dies bedeutet, dass insbesondere in den nächsten zehn Jahren entsprechende Vorkehrungen seitens der Wohnungswirtschaft und der Stadt Wien getroffen werden müssen, um die Sicherstellung der Wohnversorgung gewährleisten zu können.

In der im November 2008 erstellten Haushaltsprognose geht die Statistik Austria davon aus, dass die Anzahl der Privathaushalte in Wien von rd. 832.000 Einheiten 2008 auf insgesamt rd. 1.034.000 bis zum Jahr 2050 ansteigen wird.

Die Steigerung zwischen 2008 und 2020 wird mit rd. 79.500 prognostiziert. Somit müssten unter der Voraussetzung, dass die Anzahl der Haushalte den Wohnungsbedarf widerspiegelt, im Jahr 2020 mind. 79.500 zusätzliche Wohneinheiten zur Verfügung stehen, um die erwartete Nachfrage decken zu können.

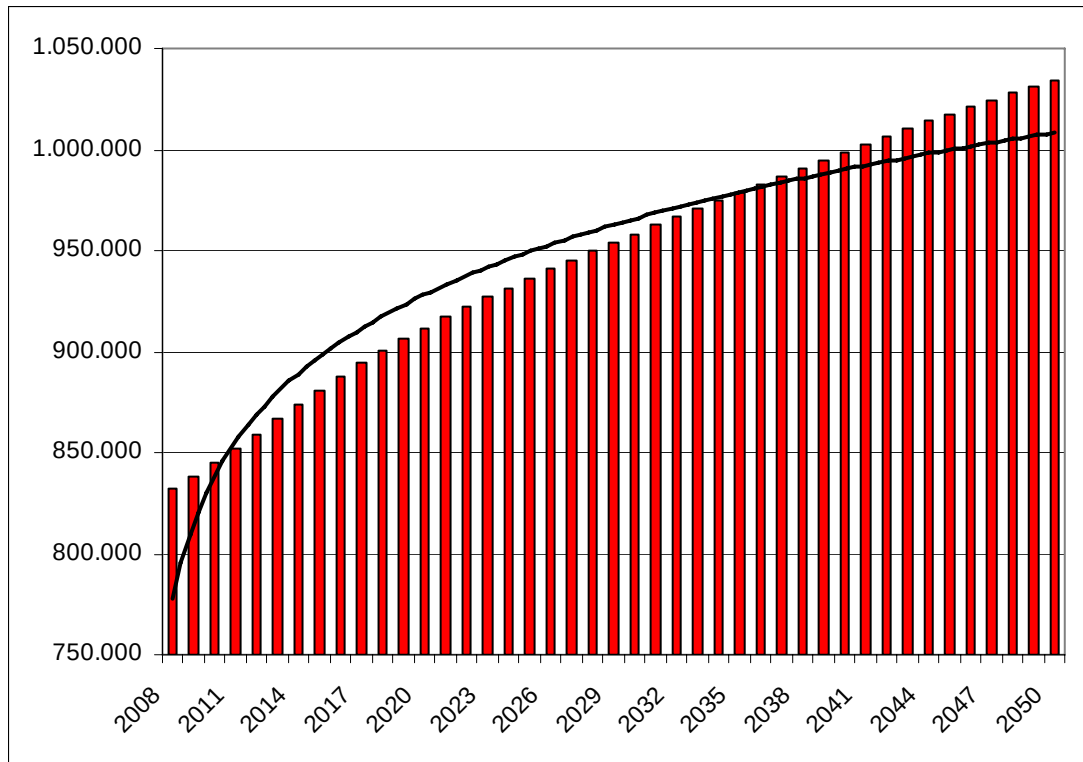


Abb. 12: Prognose Haushaltsentwicklung für Wien
(die schwarze Kurve bezeichnet den langfristigen Trend)

Quelle: Eigene Darstellung

Um diese Anzahl von zusätzlichen Wohnungen zu erreichen, müssten einer ersten groben Berechnung zufolge in Summe in etwa 111.700 bis 117.800 Wohneinheiten produziert werden, also in einem Zeitraum von 12 Jahren in etwa 9.300 bis 9.800 Einheiten pro Jahr.

Der Grund, warum wesentlich mehr gebaut werden müsste als die prognostizierte Anzahl der zusätzlichen Haushalte, liegt darin, dass in Wien jährlich durch Abbrüche (z. B. Ablauf der technischen oder wirtschaftlichen Lebensdauer einer Immobilie), Wohnungszusammenlegungen im Zuge der Wohnhaussanierung und Nutzungsänderungen auch künftig zwischen 2.500 und 3.000 Wohnungen jährlich verloren gehen werden. Diese Zahl wird in der Wohnungsbedarfsprognose der ÖROK bestätigt. Das bedeutet einen Gesamtverlust von 30.000 bis 36.000 Einheiten zwischen 2008 und 2020.

Darüber hinaus stehen auf Grund von kurz oder längerfristigen Leerständen, Renovierungs- und Sanierungsarbeiten nicht immer 100 % aller Wohnungen für eine Nutzung zur Verfügung. In der Liegenschaftsbewertung, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes für Zinshäuser mittels Ertragswertverfahren hierfür ein Wert von 3 bis 4 % als Mietausfallswagnis (Leerstandsrisiko, nicht einzubringende Mieten, temporär nicht vermietete Wohnungen, u.s.w.) angesetzt. Bei der o. a. Wohnungszahl von 111.700 bzw. 117.800 wurde die Untergrenze von 3 % (Ann. 2 % von Mietausfallswagnis Leerstand) angenommen.

Die zuvor angeführte Erläuterung der notwendigen Wohnbauentwicklung für Wien auf Basis der von der Statistik Austria prognostizierten Entwicklung der Privathaushalte stellt allerdings nur eine überschlägige Ermittlung des Wohnungsbedarfes dar. Genauer geht die „Wohnungsbedarfsprognose für Wien bis zum Jahr 2020“ der ÖROK bzw. die Aktualisierung dieser Prognose durch die SRZ (Stadt + Regionalforschung GmbH) im Dezember 2007 mit dem neuen Ausgangsjahr 2008 darauf ein.

Die überarbeitete Prognose beruht im wesentlichen auf zwei Szenarien wobei Szenario 1 die Obergrenze und Szenario 2 die Untergrenze des Wohnungsbedarfes darstellt. Der Neubaubedarf vom Ausgangsjahr 2008 bis 2020 wird in Szenario 1 mit insgesamt 112.100 Einheiten (2008 bis 2011, 10.700 und 2012 bis 2020, 10.000 Einheiten jährlich) und in Szenario 2 mit 94.500 (2008 bis 2011 8.900 und 2010 bis 2020, 8.500 Einheiten) angegeben. Dies würde bedeuten, dass im Zeitraum 2008 bis 2020 durchschnittlich zwischen 7.900 und 9.300 Wohneinheiten p. a. produziert werden müssten, um den Mindestbedarf zu decken.

Die Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose für Wien bis zum Jahr 2020 basiert im wesentlichen auf den in Folge angeführten Annahmen:

1) Entwicklung bzw. Zuwächse der Haushalte:

Es wurden die Daten der Wanderungsbilanz Wiens bis 2021 lt. Bevölkerungsprognose berücksichtigt (Quellen: Statistik Austria; Örok-Publ.04, Teil 1, S.52 und Tabellen von Hanika). D. h., sowohl der Binnenwanderungs- als auch der Internationale Wanderungssaldo. Ein wesentliches Kriterium war hierbei auch die Nichtbildung von Haushalten, welche sich vor allem auf die Unter-40-Jährigen bezog. Es wird in der Überarbeitung davon ausgegangen, dass sich der Zuwachs der Haushalte der genannten Altersgruppe um etwa ein Viertel verringern wird.

Die wirtschaftliche Entwicklung seit 2008 sowie der enorme Anstieg der Wohnungskosten (Mieten und Einstiegskosten wie der Eigenmittelbeitrag im geförderten Wohnbau) werden jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer wesentlich höheren Reduktion oder Verzögerung führen. Vergleicht man die Haushaltskomponente der Wohnungsbedarfsprognose mit den aktuell vorliegenden Zahlen der Statistik Austria, Stand November 2008, ist zu erkennen, dass die dargestellten Szenarien in den nächsten Jahren zwar geringfügig abweichen, letztendlich sich jedoch keine nennenswerte Differenz ergeben wird.

2) Nebenwohnsitze (Zweit- und Ferienwohnungen)

Der Zuwachs an Zweit- und Ferienwohnungen wurde länderspezifisch durch Trendfortschreibung der letzten Dekade eher vorsichtig geschätzt. Das Ergebnis für den Zeitraum 2001 bis 2011 war eine Zunahme von 7.270 Zweit- und Ferienwohnungen auf 80.841 und für den Zeitraum 2011 bis 2020 ein Zuwachs um weitere 7.074 auf 87.915 Einheiten. Szenario 1 geht von einer Zunahme zwischen 2007 und 2011 von jährlich 727 und 2011 bis 2020 von jährlich 786 Wohnungen, Szenario 2 hingegen von 2007 bis 2011 von 377 und 2011 bis 2020 von 436 jährlich aus.

In diesem Zusammenhang könnten allerdings die in letzter Zeit stark steigenden Mieten dazu führen, dass in Partnerschaft lebende Personen ihre jeweiligen Wohnungen länger oder generell behalten, insbesondere wenn es sich um eher günstigen Wohnraum handelt. Somit könnte der Zweitwohnungsanteil stärker als in der Studie angenommen steigen, was in Folge den Neubaubedarf erhöht.

3) Wohnungsleerstand (Reserven):

Der Wohnungsleerstand kann teilweise als Ersatz für Neubauwohnungen mobilisiert werden und wurde deshalb auch entsprechend berücksichtigt. Beim Leerstand wurde unterschieden zwischen Wohnungen, die im Zuge des Bewohnerwechsels leer stehen und somit eine Mobilitätsreserve darstellen, solchen, die wegen schwerwiegender Qualitätsmängel als Ausschuss zu bezeichnen sind, und jenen die aus sonstigen Gründen leer stehen.

Die Mobilitätsreserve wurde mit 21.630 Einheiten angenommen, das entspricht bei einem Wohnungsbestand von rd. 911.000 Wohnungen (Stand Volkszählung 2001) rd. 2,40 %. Im Zuge der Liegenschaftsbewertung mit der Methode des Ertragswertverfahrens ist die Mobilitätsreserve im Mietausfallswagnis enthalten und wäre mit

einem Wert zwischen 2 % und 3 % anzusetzen, d. h. sie würde im Vergleich zur Studie zwischen 22.775 und 27.300 Einheiten liegen.

Als Ausschusswohnungen werden jene bezeichnet, die unter den jeweils gegebenen Marktbedingungen auf Grund ihrer Größe, Lage und sonstiger Qualitätsdefizite keine Interessenten finden. Der Bestand an Ausschusswohnungen wurde mit 7.731 Einheiten angenommen.

Sonstige Reserven sind Wohnungen die übrig bleiben, wenn man von denen ohne Wohnsitzangabe den Ausschuss und die Mobilitätsreserve abzieht. Dazu zählen z. B. Wohnungen, die für den späteren Bedarf von Kindern frei gehalten werden oder wegen ungünstiger Relation von Preis und Qualitätsmerkmalen keine Interessenten finden. Es wurden für diese Kategorie 2.859 Einheiten in Ansatz gebracht.

In Summe lag der Wohnungsleerstand im Jahr 2001 bei 58.265 Einheiten und reduzierte sich bis 2007 um 26.045 auf 32.220 Wohnungen. Der starke Abbau ging größtenteils auf die Reduktion bzw. den Abbau des Ausschussleerstandes zurück.

In der Studie wird daraus folgende Schlussfolgerung gezogen:

Das heißt mit anderen Worten, dass die Unterbringung der zusätzlichen Haushalte im Wohnungsbestand nur durch die Mobilisierung einer großen Anzahl von schlecht ausgestatteten und ungünstig gelegenen Wohnungen möglich war, was zu einer Verschlechterung der durchschnittlichen Wohnqualität der Wiener Haushalte geführt haben muss.

Diese Schlussfolgerung kann in der Praxis allerdings nicht nachvollzogen werden, vielmehr ist davon auszugehen, dass derartige Wohnungen durch Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen aufgewertet wurden und somit zur Steigerung der allgemeinen Wohnqualität in Wien beigetragen haben.

Für die Zukunft bedeutet der Rückgang der Leerstandswohnungen, dass deutlich weniger Mobilisierungspotential vorhanden ist, welches zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen kann.

4) Wohnungsabgang:

Der Wohnungsabgang umfasst Abbruch, Zusammenlegung und Umnutzung von Wohnungen bzw. Gebäuden. In der Wohnungsbedarfsprognose wurde für den Zeitraum 2008 bis 2020 in Szenario 1 ein Abgang von 39.000 und Szenario 2, 32.500 Wohnungen festgelegt.

Die Umnutzung von Wohnungen in Nichtwohnungen liegt nach Expertenbefragung bei etwa 100 jährlich und hat somit ebenso wie die Wohnungszusammenlegung keinen nennenswerten Einfluss auf den Wohnungsabgang.

Der Großteil des Abgangs wird durch Gebäudeabbruch bestimmt. Gründe für Abbruch sind z. B. das Erreichen des Endes der technischen Lebensdauer, in der Liegenschaftsbewertung zwischen 50 und 80 Jahre, der wirtschaftlichen Lebensdauer (67 Jahre bei 1,5 % AfA oder 50 Jahre bei 2 % AfA), im Zuge von Sanierungsarbeiten (z. B. Hofentkernung) oder auf Grund der Möglichkeit einer besseren baulichen Ausnutzung eines unterklassig bebauten Grundstückes.

Eine signifikante Abweichung zu den vorangeführten Prognosen und Berechnungen stellt der Wohnungsmarktreport 2006 dar. Darin wird von einem Bedarf an Neubauwohnungen für den Zeitraum 2008 bis 2020 bis zu 138.300 Einheiten, jährlich also durchschnittlich über 11.500, ausgegangen.

Gegenüberstellung Wohnungsbedarf 2008 bis 2020

Eigene- Berechnung	111.700 bis 117.800	9.300 bis 9.800 Whg. p.a.
ÖROK Prognose 2005	103.500	8.625 Whg. p.a.
Überarbeitete ÖROK Prognose von SRZ, 12/07	94.500 bis 112.100	7.900 bis 9.350 Whg. p.a.
Wohnungsmarkt Report 2006	103.800 bis 138.300	8.650 bis 11.500 Whg. p.a.

Tabelle 1: Gegenüberstellung Wohnungsbedarfprognosen

Quelle: Eigene Darstellung

Schlussfolgerung

Die Sicherstellung der Wohnversorgung in Wien bedeutet nicht nur, eine entsprechende Mindestzahl von Wohnungen zu produzieren, sondern vor allem einen Wohnungsmarkt zu schaffen, welcher Leistbarkeit, Qualität und eine gewisse Wahlmöglichkeit gewährleistet.

Entsprechend den Gesetzen der Wirtschaft bestimmen die Nachfrage und das Angebot den Preis direkt und die Qualität einer Ware bzw. eines Gutes indirekt. Daraus ist für den Fall einer Mindestbedarfsdeckung nur unschwer zu erkennen, dass sich die Wohnungspreise künftig stark erhöhen werden, insofern kein darüber hinausgehendes Angebot geschaffen wird.

Wie Spekulanten den Markt manipulieren und für sich zu nutzen wissen war bereits Ende der 80-iger bis Mitte der 90-iger Jahre in Wien zu sehen. Die Kreativität und der Drang zur Gewinnmaximierung ohne Rücksicht auf Grundbedürfnisse wie Wohnen hat sich zwischenzeitlich, wie an Beispielen der aktuellen Krise zu sehen ist, enorm gesteigert. Die daraus resultierenden Folgekosten für die Kommune und die restliche Wirtschaft sind nur schwer abzuschätzen. Nachdem auf Wohnen nicht ohne weiteres wie auf andere Konsumartikel verzichtet werden kann, wird die Kaufkraft der Bevölkerung diametral zu den stetig steigenden Wohnkosten sinken. Der Verlust von Kaufkraft wiederum bedeutet weniger Konsum und sinkende Umsätze, wirkt sich also auf die Wirtschaft negativ aus, was letztendlich zu steigender Arbeitslosigkeit führen wird.

Um dieser Abwärtsspirale entgegenzuwirken ist eine Steigerung der Wohnbauleistung dringend notwendig. Auf Grund der unter anderem wegen der aktuellen Wirtschaftskrise wachsenden Defizite in den Staats- und Stadtkassen ist Sparen ein Gebot der Stunde. Einsparungen am falschen Platz allerdings führen künftig zu wesentlich größeren Problemen. Gerade Sparmaßnahmen im Bereich Wohnbau bzw. Wohnbauförderung sind für die Politik verlockend, weil es zum einen um betragsmäßig hohe Summen geht und zum anderen die Auswirkungen nicht unmittelbar sondern erst mittel- bis langfristig spürbar sind. Die negativen Folgen für einen Großteil der Bevölkerung sind dann allerdings sehr nachhaltig und nur mit erheblichen finanziellen Anstrengungen wieder in den Griff zu bekommen.

In der Wiener Stadtpolitik wurde dem Thema leistbares Wohnen, hohe Wohnqualität (Planung, Ökologie, soziale Nachhaltigkeit) für alle Wienerinnen und Wiener sowie der sozialen Durchmischung stets ein hoher Stellenwert eingeräumt. Es ist daher nicht verwunderlich, dass der geförderte Wohnungsneubau einen Anteil von 85 bis 90 % am Gesamtneubauvolumen Wiens einnimmt. Geht man nunmehr von dem Fördervolumen der letzten Jahre aus, welches mit 7.000 Wohneinheiten pro Jahr festgelegt wurde und rechnet man darauf basierend zurück auf die gesamte Neubauleistung, so ergibt sich ein Wert zwischen rd. 7.800 und 8.250 Gesamtneubauvolumen pro Jahr.

Der ermittelte jährliche Mindestbedarf an neuen Wohnungen gemäß der von der SRZ überarbeiteten „Wohnungsbedarfsprognose für Wien bis zum Jahr 2020“, welcher bei 7.900 Einheiten (Szenario 2) liegt, wird hier gerade mal erreicht, ein „funktionierender“ Wohnungsmarkt kann daraus allerdings nicht entstehen. Das Ergebnis sind steigende Wohnungspreise und vor allem die Begünstigung der Anbieter zum Nachteil der Wohnungssuchenden.

4 Bodenmobilisierung

In den vorangegangenen Kapiteln wird die demographische Entwicklung Wiens und darauf aufbauend der erforderliche Bedarf an Neubauwohnungen bis zum Jahr 2020 dargestellt. Um das notwendige Wohnbauprogramm auch tatsächlich realisieren zu können, ist es unabdingbar, dass die hierfür erforderlichen Grundflächen auch zur Verfügung stehen, d. h. auch mobilisiert werden können. Nachdem Grund und Boden nicht vermehrbar ist und auch nicht davon auszugehen ist, dass die Stadtgrenzen Wiens erweitert werden, stellt diese Thematik eine enorme Herausforderung für die folgenden Jahre dar.

Das Thema Bodenmobilisierung betrifft die Stadtplanung, die Wohnbaupolitik, alle in diesem Zusammenhang involvierten Akteuren wie Wohnfonds Wien, Bauträger, Architekten, Ökologen, Banken u.s.w. und letztlich auch jeden einzelnen Wohnungsnutzer, welcher direkt über Miete bzw. Kaufpreis oder indirekt über den Einsatz von Steuergeldern (z. B. Infrastrukturleistungen der Stadt, Wohnbauförderung) die Rechnung letztendlich zu begleichen hat.

Bodenmobilisierung ist eine extrem komplexe Angelegenheit, da hier sowohl private-, öffentliche-, ökonomische- und ökologische Interessen und Rechte wie auch die thematischen Bereiche Stadtentwicklung, Stadterweiterung und Wohnbau in Wien direkt angesprochen werden sowie das Recht der Wiener Bevölkerung auf Befriedigung des „Grundbedürfnisses“ Wohnen. Darüber hinaus ist „Leistbares Wohnen“ einer der Grundpfeiler für den sozialen Frieden einer Stadt.

In diesem Kapitel wird zunächst dargestellt, welche Leistungen und Voraussetzungen erforderlich sind, um mit der Beschaffung von geeigneten Flächen für Wohnbau überhaupt beginnen zu können. Daran anknüpfend wird in einem Szenario die Höhe des Flächenbedarfs in Bezug auf die künftige Wohnbauentwicklung erläutert, gefolgt von einem Überblick über die vorhandenen bzw. möglichen zielführenden Mobilisierungsinstrumente. Der letzte Teil dieses Abschnittes bildet eine Schätzung des Finanzaufwandes für die erforderliche technische und soziale Infrastruktur. Kurz erläutert wird auch das vorhandene Flächenpotential in Wien, hierbei besonders Flächenreserven der stadtnahen und ausgegliederten Betriebe, das Potential von Bundesflächen sowie stadtwirtschaftliche Aspekte.

4.1 Flächenbedarf

Für eine Flächenbedarfsprognose standen 831 Projekte in Wien, innerhalb des Zeitraumes Herbst 1995 bis Anfang 2010, zur Verfügung. Die Datensätze beinhalten Adresse (wird in weiterer Folge aus Datenschutzgründen nicht angegeben), Projektierungszeitpunkt, Anzahl der Wohneinheiten, die Bruttogeschossfläche gesamt (Wohnen, Gewerbe, Gemeinschaftsflächen, u.s.w.), Wohnnutzfläche netto und Bauplatzgröße. Das Datenvolumen umfasste insgesamt rd. 54.000 Wohneinheiten, 7,21 Mio. m² Bruttogeschossfläche, 4,42 Mio. m² Nettowohnnutzfläche sowie 3,07 Mio. m² Bauplatzfläche. 104 Datensätze mussten nach eingehender Analyse und Überprüfung ausgeschieden werden, womit letztendlich 727 Datensätze für eine weitere Auswertung zur Verfügung standen.

Bei den ausgeschiedenen Datensätzen handelte es sich einerseits um Projekte, welche die Flächenwidmung GS und Eklw aufweisen und andererseits um solche, die offensichtlich unrichtige Daten enthielten. Die Richtigkeit und Plausibilität der Daten wurde einerseits durch genaue Prüfung der einzelnen Projekte, andererseits durch die Ermittlung entsprechender Kontrollzahlen überprüft. GS und Eklw-Flächen wurden deshalb nicht gewertet, da es sich hier um ein von der Stadtpolitik im Jahr 2000 initiiertes Sonderprogramm mit der Bezeichnung „Neue Siedlerbewegung“ mit einem Volumen von rd. 2.000 Wohneinheiten handelte, welches nicht die typische Siedlungsform in einem urbanen Gebiet widerspiegelt. Es wurden hier nur Bruttodichten (Bruttogeschossfläche bezogen auf das gesamte Projektgebiet) zwischen rd. 0,2 bis bestenfalls 0,5 erreicht. Die Kontrollzahlen wurden sowohl über den jeweiligen Jahresdurchschnitt als auch für jedes Projekt einzeln ermittelt, so z. B. die Nettodichte (Verhältnis Bruttogeschossfläche zu Bauplatzfläche) oder die jeweilige Wohnungsgröße (Verhältnis Nettowohnnutzfläche zu Wohnungsanzahl). Besonders bei der Überprüfung der durchschnittlichen Wohnungsgröße konnten fehlerhafte Daten leicht erkannt werden, hier gab es Fälle wo die durchschnittliche Wohnungsgröße bei über 600 m² oder einmal sogar bei über 1.000 m² lag.

Wesentlich ist, dass die gegenständlichen Projektstandorte einen für Wien repräsentativen Mix über das gesamte Stadtgebiet hinweg widerspiegeln, welcher in ähnlicher Weise auch künftig Anwendung finden wird. Die Standorte umfassen sowohl den innerstädtischen Bereich im dichtverbauten Gebiet, als auch typische Stadterneuerungs- und Stadterweiterungsgebiete.

Zu den Stadterneuerungsgebieten zählen vor allem ehemalige Kasernen, Bahnhofsbereiche, Betriebsstandorte, Industriebrachen und ähnliche Flächen. Als Stadterweiterungsgebiete hingegen werden großteils Flächen auf der „Grünen Wiese“ wie beispielsweise ehemals landwirtschaftlich oder als Gärtnereien genutzte Flächen bezeichnet.

Ergebnis der Datenauswertung:

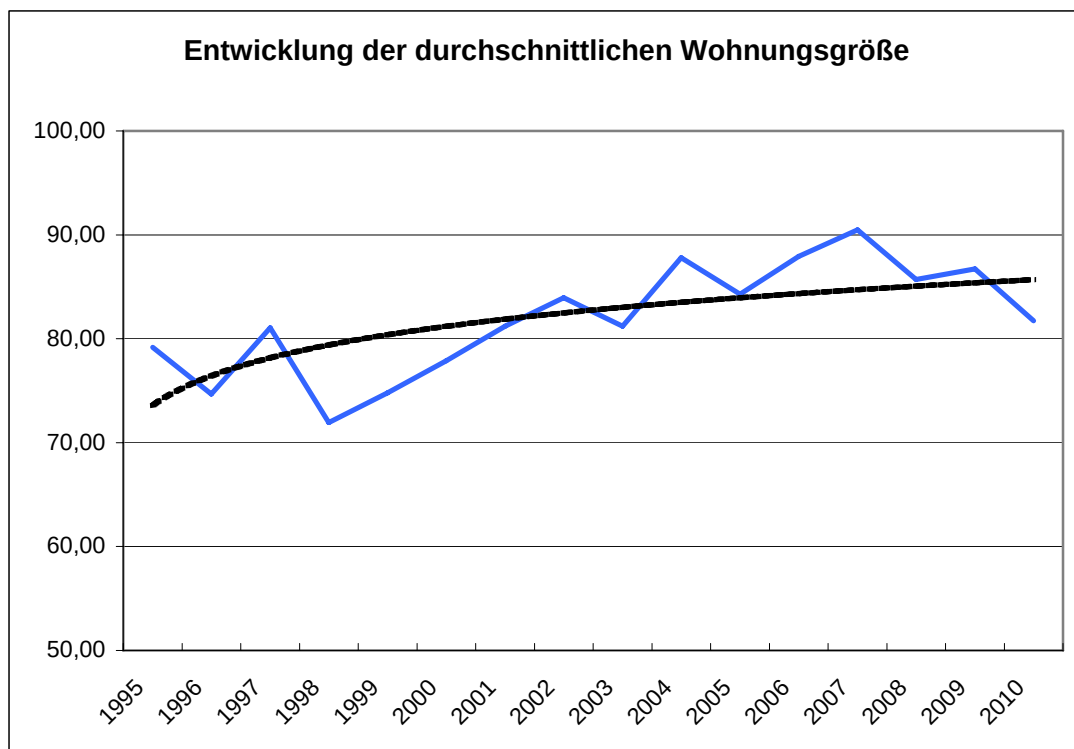


Abb. 13: Entwicklung der durchschnittlichen Nettonutzfläche pro Wohneinheit (die schwarze Kurve bezeichnet den langfristigen Trend)

Quelle: Eigene Berechnung

Jahr	m² WNfl. netto	Jahr	m² WNfl. netto
1995	79,17	2003	81,22
1996	74,67	2004	87,79
1997	81,04	2005	84,3
1998	71,94	2006	87,93
1999	74,8	2007	90,48
2000	77,87	2008	85,71
2001	81,21	2009	86,73
2002	83,95	2010	81,72
Durchschnittliche Wohnungsgröße gesamt (gewichtet): 81,91 m²			

Tabelle 2: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße seit 1995

Quelle: Eigene Berechnung

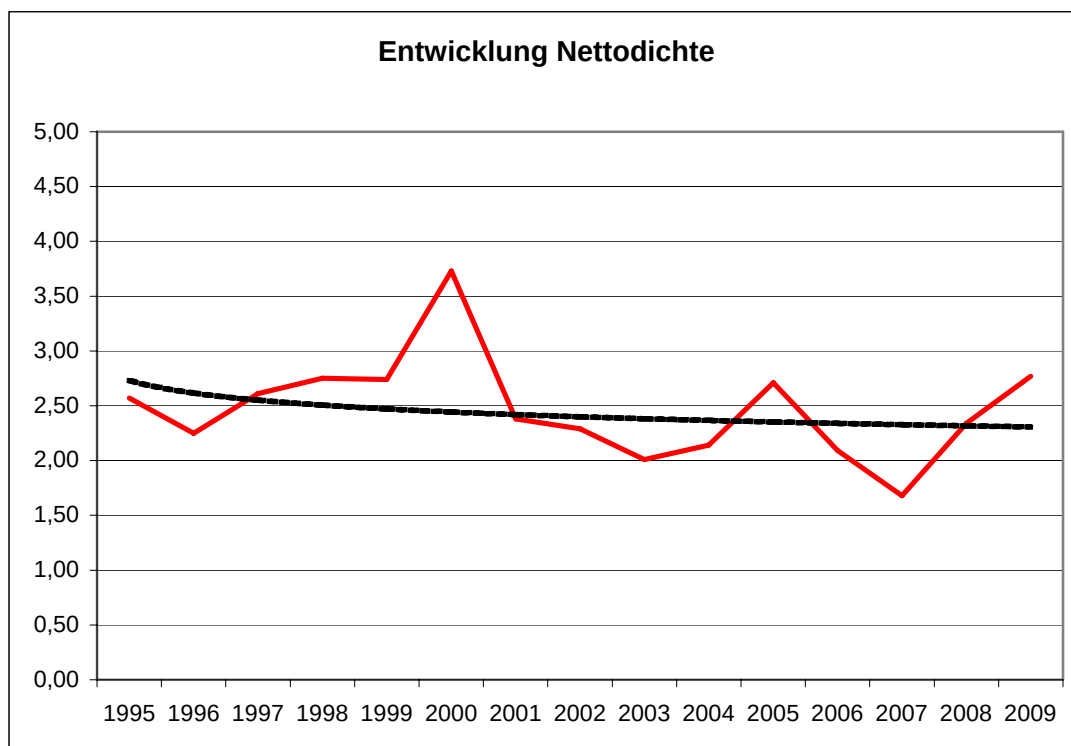


Abb. 14: Entwicklung der durchschnittlichen Nettodichte (BGF pro m² BPL-Fläche)
(die schwarze Kurve bezeichnet den langfristigen Trend)

Quelle: Eigene Berechnung

Jahr	Nettodichte	Jahr	Nettodichte
1995	2,57	2003	2,01
1996	2,25	2004	2,14
1997	2,61	2005	2,71
1998	2,75	2006	2,09
1999	2,74	2007	1,68
2000	3,73	2008	2,34
2001	2,38	2009	2,77
2002	2,29		
Durchschnittliche Nettodichte gesamt (gewichtet): 2,35			

Tabelle 3: Durchschnittliche Nettodichte (BGF pro m² BPL-Fläche)

Quelle: Eigene Berechnung

Bei der Graphik bzw. der Tabelle, welche die Entwicklung der Nettodichten seit 1995 darstellt, wurden die Daten bis Ende 2009 berücksichtigt. Für 2010 standen nur die Daten bis zum Ende des 1. Quartals zur Verfügung. Um das Ergebnis nicht zu verfälschen bzw. da für 2010 eine zu geringe Anzahl von Projekten vorliegt, wurde dieses Jahr in der Ermittlung der durchschnittlichen Nettodichte nicht mit einbezogen.

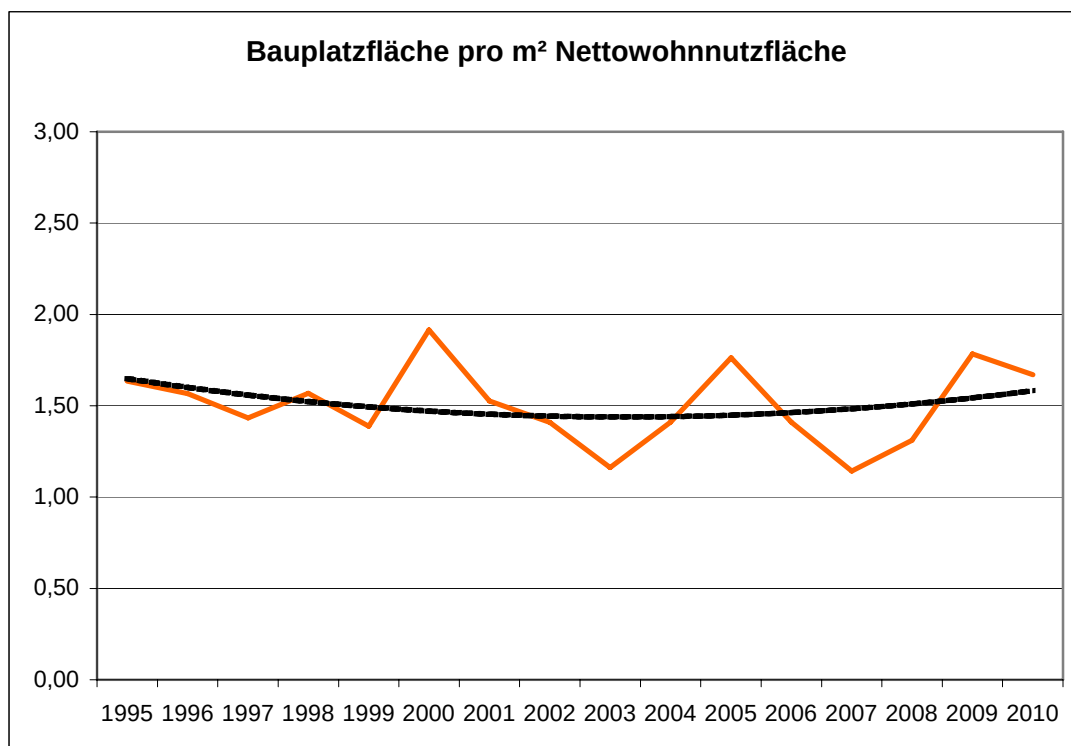


Abb. 15: Entwicklung Bauplatzfläche pro m² Nettowohnnutzfläche
(die schwarze Kurve bezeichnet den langfristigen Trend)

Quelle: Eigene Berechnung

Jahr	m² BPL pro m² Wnfl. nto.		m² BPL pro m² Wnfl. nto.
1995	1,63	2003	1,16
1996	1,57	2004	1,41
1997	1,43	2005	1,76
1998	1,57	2006	1,41
1999	1,39	2007	1,14
2000	1,91	2008	1,31
2001	1,53	2009	1,78
2002	1,41	2010	1,67
Durchschnittliche Bauplatzfläche pro m² Nettowohnnutzfläche gesamt (gewichtet): 1,45 m²			

Tabelle 4: Durchschnittliche Bauplatzfläche pro m² Nettowohnnutzfläche

Quelle: Eigene Berechnung

Diese Darstellung bzw. dieses Ergebnis von durchschnittlich rd. 1,45 m² Bauplatzfläche pro m² Nettowohnnutzfläche berücksichtigt nur den reinen Wohnbauanteil und stellt deswegen eine rein theoretische Zahl dar, da in vielen Projekten auch Allgemein- und gewerblich genutzte Flächen miterrichtet werden. Der errechnete Wert kann somit für die Ermittlung des Baulandbedarfes nicht unmittelbar herangezogen werden.

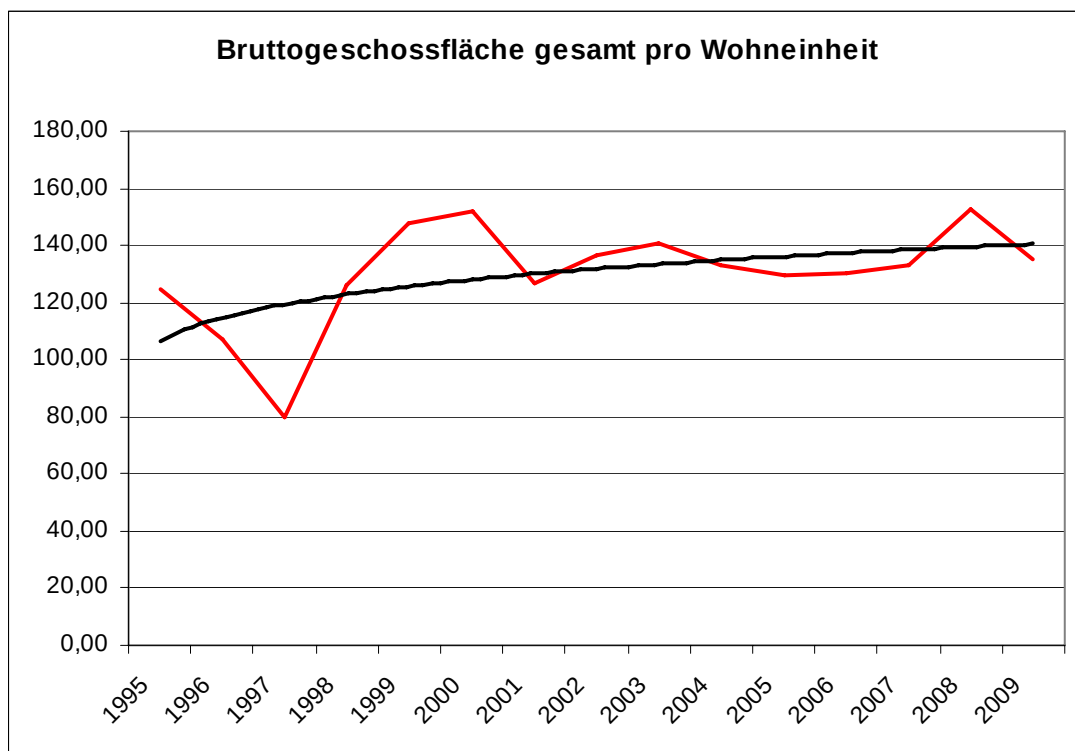


Abb. 16: Entwicklung Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit
(die schwarze Kurve bezeichnet den langfristigen Trend)

Quelle: Eigene Berechnung

Jahr	BGF pro WE		BGF pro WE
1995	124,43	2003	140,44
1996	107,14	2004	133,27
1997	80,13	2005	129,69
1998	126,27	2006	130,57
1999	147,5	2007	133,13
2000	151,78	2008	152,72
2001	126,55	2009	134,85
2002	136,4		
Durchschnittliche BGF pro WE (gewichtet): 126,30 m²			
Durchschnittliche BGF pro WE (gewichtet ohne 1997): 132,40 m²			

Tabelle 5: Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit

Quelle: Eigene Berechnung

Die dargestellte Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit bezieht sich jeweils auf das gesamte Projekt und inkludiert die Nettowohnnutzfläche, alle Allgemein- und Gemeinschaftsräume (Gangflächen, Müllraum, Kinderwagenabstellplatz, Fahrradabstellplatz, Waschküche, Flächen für Wände, u.s.w.) sowie alle im Projekt miterrichteten gewerblich

(Nahversorgung, Gastronomie, Büros, u.s.w.) und für integrierte Kindertagesheime genutzten Flächen.

Dieser auf tatsächlich realisierten Wohnbauprojekten basierende Nutzungsmix spiegelt die Praxis in der Projektentwicklung sehr gut wider. Darüber hinaus ist es auch laut WWFSG zulässig, im geförderten Wohnbau, der immerhin einen Anteil von 85 bis 90 % am Gesamtneubauvolumen in Wien hat, bis zu 25 % der Gesamtnutzfläche für gewerbliche Zwecke gefördert mitzuerrichten.

Errechnet man nunmehr ausgehend von 132,40 m² BGF pro Wohneinheit und einer durchschnittlichen Nettodichte von 2,35 einen Flächenbedarf so ergibt sich ein Wert von 56.340 m² Bauplatzfläche pro 1.000 Wohneinheiten. Bei diesem Wert ist das Jahr 1997 – bei welchem es sich eindeutig um einen „Ausreißer“ handelt – nicht inkludiert. Die durchschnittliche Nettodichte von 2,35 bedeutet bei einem Verhältnis Bruttobauland zu Nettobauland von 80:20 (Umrechnungsfaktor 0,8) eine Bruttodichte von 1,88.

Bei den vorangeführten Flächen handelt es sich nur um die reine Nettobauplatzfläche. Um ein Wohnbauprojekt realisieren zu können sind weitere Flächen für übergeordnete- bzw. öffentliche Grünräume wie z. B. Epk ÖZ oder Sww sowie für den öffentlichen- und Individualverkehr zu berücksichtigen. Im innerstädtischen, dichtverbauten Gebiet beträgt dieser Flächenanteil ca. 10 % (lt. Wiener Bauordnung darf grundsätzlich ein Versiegelungsgrad von 90 % nicht überschritten werden; Erdkernregelung), in Stadterneuerungs- bzw. Stadterweiterungsgebieten werden hierfür rd. 20 % des Projektgebietes kalkuliert. D. h., die Nettobauplatzfläche stellt nur 90 bis 80 % des Flächenbedarfes dar. Ausnahmen bilden hierbei allerdings große Stadterweiterungsgebiete wie z. B. die „Seestadt Aspern“, dort muss mit einem Verhältnis der Flächen Nettobauplatz zu Gesamtprojektgebiet von 50:50 gerechnet werden. Parkplätze werden bei Neubauten in der Regel in Tiefgaragen untergebracht (gemäß Garagengesetz ist eine Stellplatzverpflichtung von 1:1 vorgeschrieben).

Geht man von einer Projektverteilung von 20 % im Innerstädtischen und 80 % in Stadterneuerungs- und Stadterweiterungsgebieten aus, d.h. rd. 11.270 zu 45.070 m² Bauplatzfläche, so errechnet sich ein Gesamtflächenbedarf pro 1.000 Wohneinheiten im Ausmaß von rd. 68.900 m².

Dieses Szenario würde unter den vorangeführten Voraussetzungen, einer durchschnittlichen Nettodichte von 2,35 und einem Jahreswohnbauvolumen von 9.000 Einheiten einen Flächenbedarf von mindestens rd. 620.000 m² Boden p. a. bedeuten, für die nächsten 10 Jahre also 6.200.000 m².

Würde sich das Entwicklungspotential nur auf Stadtentwicklungs- und Stadterweiterungsgebiete mit einem Faktor Brutto- zu Nettoboden von 0,80 beziehen, läge der Flächenbedarf bei rd. 70.400 m² Boden pro 1.000 Wohneinheiten p. a., bei 9.000 Einheiten jährlich somit in den nächsten 10 Jahren bei 6.336.000 m².

In dieser Berechnung sind allerdings noch keine Bauplätze und Freiflächen für Schulen und Kindertagesheime inkludiert. Die hierfür erforderlichen Flächen ergeben, wie in Punkt 4.4.1 erläutert, einen zusätzlichen Bedarf von insgesamt rd. 315.000 m² bis zum Jahr 2020. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind erforderliche Flächen um Kultureinrichtungen, soziale Projekte u. ä. errichten zu können.

Die Einwohnerdichte bei durchschnittlich rd. 2 Personen pro Wohneinheit (Quelle: Statistik Austria) würde für 90.000 Einheiten mit 180.000 Bewohner somit bei 290 (inkl. sozialer IS 276) bzw. in Szenario 2 bei 284 (inkl. sozialer IS 271) pro ha liegen.

Sollten jedoch wiederum Sonderprogramme wie z. B. die „Neue Siedlerbewegung“ gestartet oder wie von verschiedenen Seiten gewünscht, die Frei- und Grünflächen großzügiger eingeplant werden, würde der Flächenbedarf zusätzlich steigen.

4.2 Stadtplanung

Die Stadtplanung ist grundsätzlich ein essentielles Instrument für alle Bereiche der Stadtentwicklung und stellt somit natürlich auch eine wesentliche Grundlage für die Bodenpolitik und in der Folge für die Bodenmobilisierung dar. In Wien wird dies von der Magistratsabteilung 18 „Stadtentwicklung und Stadtplanung“ wahrgenommen. In Erfüllung dieser Aufgabe wird von der MA 18 alle 10 Jahre ein Stadtentwicklungsplan, kurz als STEP bezeichnet, erarbeitet. Zuletzt fand dies im Jahr 2005 mit dem STEP 05 statt. Als Zwischenschritt und Reaktion auf den rasch voranschreitenden Wandel wurde Anfang 2010 eine Evaluierung des STEP 05 vorgenommen.

Der Stadtentwicklungsplan wird wie folgt definiert:

Der Stadtentwicklungsplan (STEP) ist das Instrument einer generellen, vorausschauenden Stadtplanung und Stadtentwicklung und legt in großen Zügen den weiteren geordneten Ausbau der Stadt fest. Er zeichnet die Verteilung von Bauland und Grünland vor, weist Entwicklungsgebiete aus und setzt diese mit der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und hochrangiges Eisenbahn- und Straßennetz) in Beziehung. Darüber hinaus zeigt er auch die räumlich-funktionellen Zusammenhänge zwischen Stadt und der Region auf.

Ziele des STEP 05 umfassen sowohl die künftige Wohnbauentwicklung als auch den Bodenbedarf für Wien. In diesem Zusammenhang wird dies unter anderem insbesondere in folgenden Zielsetzungen zum Ausdruck gebracht:

„... die Bauliche Entwicklung entlang leistungsfähiger öffentlicher Verkehrsmittel konzentrieren, mit der Ressource Boden sparsam umgehen, die vertikale Nutzungsmischung forcieren, die funktionale und soziale Entmischung verhindern.“

und weiter

„... die Lebensqualität in Wien soll durch gleich Chancen aller Bewohnerrinnen und Bewohner unter Berücksichtigung unterschiedlicher Lebenszusammenhänge, der Herkunft, des sozialen Hintergrundes und besonderer Bedürfnisse von Menschen und Mobilitätseinschränkungen zu sinnerfülltem Leben durch Zugang zu Einrichtungen des kulturellen Lebens, zu Sozial-, Bildungs-, Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen, zu

*Wohnraum ausreichender Größe und Qualität sowie Natur- und Erholungs-
räumen gewährleistet werden.*

Wesentliche Voraussetzung für die Bodenmobilisierung ist, dass man weiß, wo findet bauliche Entwicklung überhaupt statt, was wird gebaut, wie sind die geplanten Entwicklungsszenarien, wie sind die zeitlichen Horizonte abgestimmt? Antworten auf diese Fragen gibt bis zu einem gewissen Grad der jeweilige Stadtentwicklungsplan, denn darin sind die Entwicklungs- bzw. Siedlungsachsen der Stadt grob festgelegt. In dem Leitbild für die bauliche Entwicklung werden bebaubare Stadtgebiete, Bebauungsdichte, mögliche Nutzungsänderungen (z. B. gewerbliche Nutzung in Wohnbau), Landschaftsräume, Grün- und Freiräume, Sondernutzungen, Gewässer sowie die Verkehrsinfrastruktur ausgewiesen.

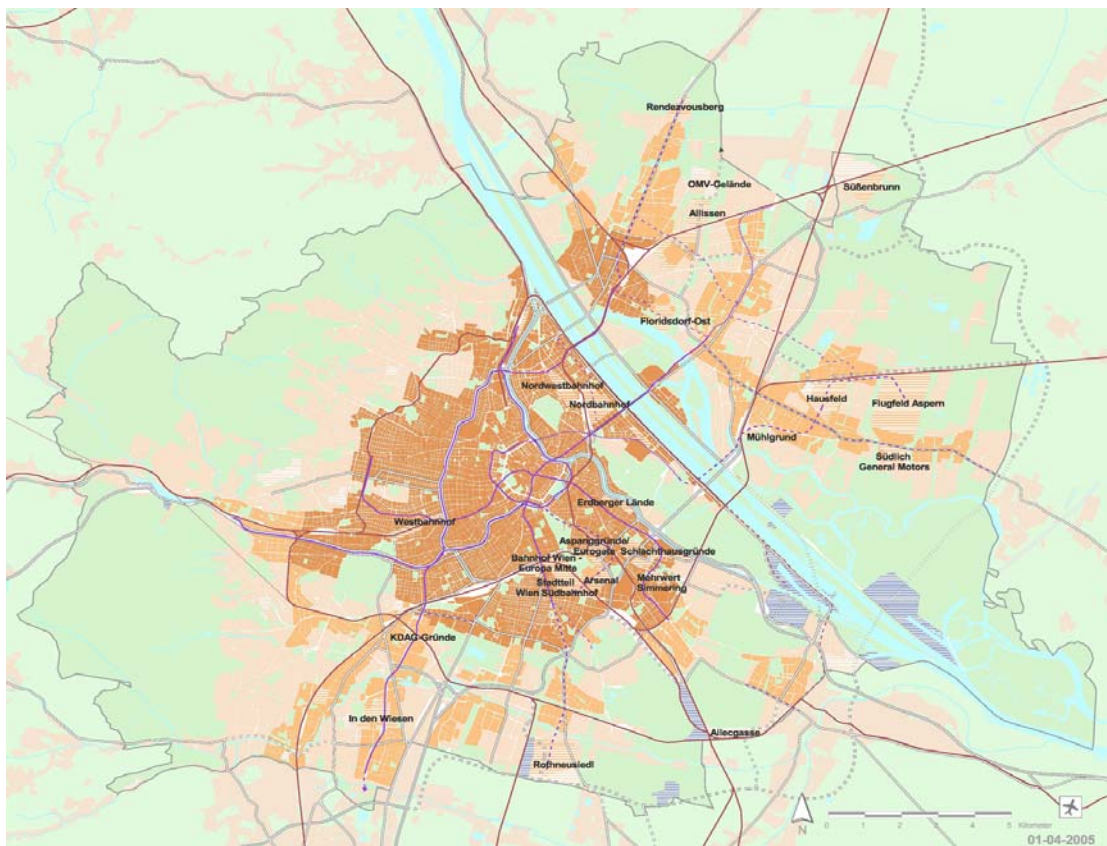


Abb. 17: Leitbild – Bauliche Entwicklung für Wien

Quelle: MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung – STEP 05

Im STEP 05 werden darüber hinaus 13 Zielgebiete für die Stadtentwicklung definiert. Für diese Zielgebiete gibt es neben der Darstellung in einem Übersichtsplan (siehe Abbildung 17) jeweils eine allgemeine Beschreibung.

Darin werden Ziele, Strategien und Maßnahmen, welche für das gegenständliche Gebiet sinnvoll bzw. für die Realisierung und Umsetzung als zielführend erscheinen, erörtert.

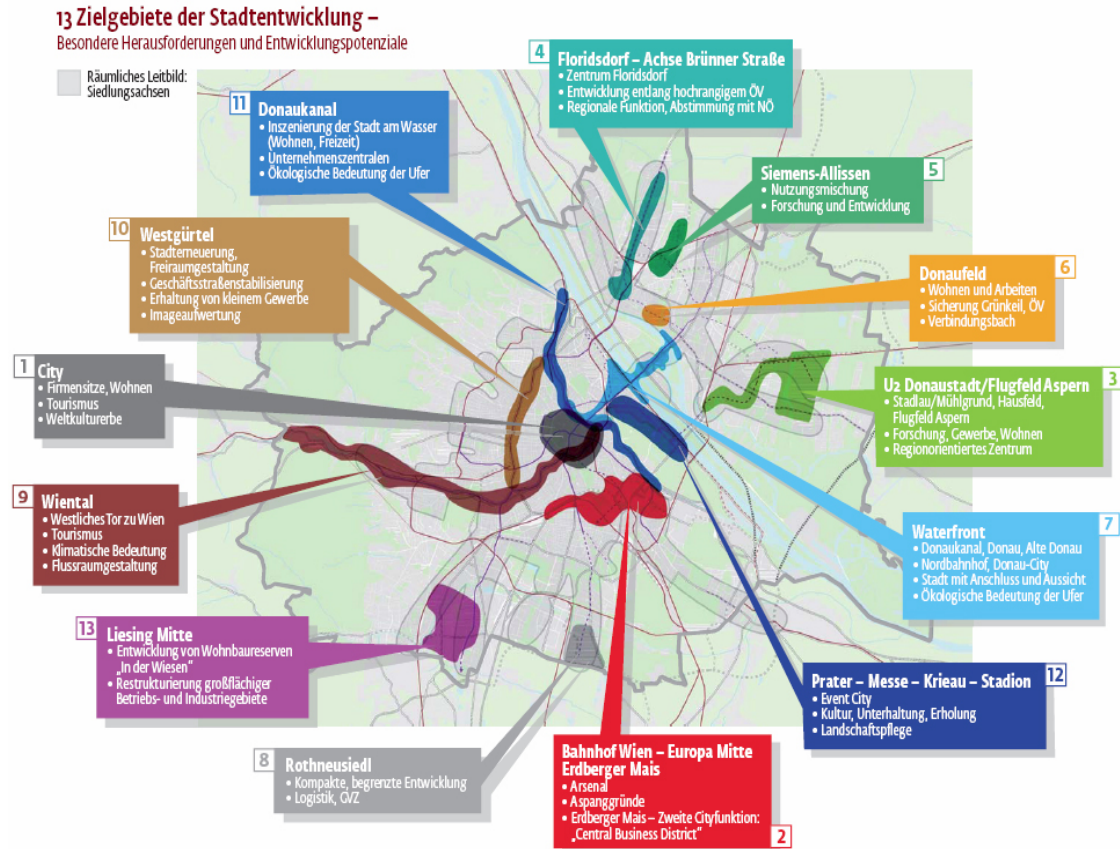


Abb. 18: 13 Zielgebiete der Stadtentwicklung

Quelle: MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung – STEP 05

Für die Detailabstimmung bzw. Erstellung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne ist in weiterer Folge die Magistratsabteilung 21 „Stadtteilplanung und Flächennutzung“ zuständig. Hier werden, in der Regel ausgehend von städtebaulichen Studien, Wettbewerben oder Gutachterverfahren, die Nutzungsarten für die Flächen (z. B. Wohnen, Gemischtes Baugebiet u.s.w.), die Baumassenverteilung und Bebauungsdichten, die Bebauungsbestimmungen und alle weiteren für die spätere Bauplatzschaffung erforderlichen Maßnahmen festgelegt. Diese Festlegungen sind vor allem maßgebend für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Leider wird diesem auch im STEP 05 angeführten Grundsatz nicht immer Rechnung getragen. Eine sorgsamere Abwägung zwischen Grünraum-Romantik und urbanen Siedlungsformen sowie im Umgang mit der knappen Ressource Boden wäre in manchen Stadtentwicklungs- und Stadterweiterungsgebieten wünschenswert.

Als negatives Beispiel hierfür dient ein Stadterweiterungsgebiet im 22. Wiener Gemeindebezirk, wo die Flächenwidmung GS und Eklw vorsieht und zusätzlich noch ein großzügiger Sww-Streifen (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel) quer durch das gegenständliche Projektgebiet gewidmet wurde.

4.3 Infrastruktur

Eine grundlegende Voraussetzung für Baulandmobilisierung ist, dass die benötigten Flächen, welche in groben Zügen im Stadtentwicklungsplan d.h. in den Siedlungsachsen oder Zielgebieten der Stadt dargestellt sind, auch entsprechend gewidmet werden. Bevor jedoch im Zuge einer Widmungsänderung ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zur Erlangung der Rechtskraft dem Wiener Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wird, muss in der Regel die soziale und technische Infrastruktur für die künftig auf den widmungsgegenständlichen Flächen realisierbaren Projekte sichergestellt sein.

Die sozialen Infrastrukturerfordernisse umfassen primär Grundschulen, Kindergärten und Kinderbetreuungseinrichtungen. In weiterer Folge, jedoch nicht direkt als Bedingung für eine Flächenwidmung, auch ausreichend Kapazitäten am Gesundheitssektor (Krankenhäuser, Ambulanzen), die Betreuung für Senioren, die öffentliche Sicherheit (z. B. Polizei, Feuerwehr, Rettung), Bildung über den Grundschulbereich hinaus (z. B. Gymnasien, Fachhochschulen, Berufsbildende höhere Schulen, Universitäten) sowie Kultur- (z. B. Museen, Theater, Kleinkunst, Musik) und Sporteinrichtungen (z. B. Sportplätze, Sporthallen, Schwimmbäder, öffentliche Spielplätze).

Die technische Infrastruktur beinhaltet die Anbindung an die Wasserversorgung, die Energieversorgung (Strom, Gas, Fernwärme), das Kanalnetz (Abwasserentsorgung und Aufbereitung), die Abfallwirtschaft (Mülltransport, Müllentsorgung-, Verbrennung, Wiederaufbereitung, Lagerung, Kompostierung, u.s.w.) und die Telekommunikations- und Datennetze. Darüber hinaus muss auch der Zugang zum öffentlichen Verkehr (U-Bahn, Straßenbahn, Busverkehr, Bahn, u.s.w.) sowie dem Individualverkehr (Straßennetz regional und überregional, Radfahrwege, Fußgängerverbindungen, u.s.w.) für Kraftfahrzeuge, Fahrräder, Transport u. ä. gewährleistet sein.

Ferner ist im Zusammenhang mit Infrastruktur auch die Nahversorgung zu erwähnen. Diese stellt zwar kein unbedingtes Erfordernis zur Erlangung einer Flächenwidmung dar, ist jedoch für den nachhaltigen Erfolg mittlerer und größerer Wohnbauprojekte von enormer Bedeutung. Zur Nahversorgung zählen neben dem Lebensmittelhandel ebenso Arztpraxen, Apotheken, Gastronomie sowie im allgemeinen Läden und Geschäfte, welche die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Lebens sicherstellen und ein soziales Zusammenleben fördern.

4.3.1 Anforderung an die soziale Infrastruktur bis 2020

Geht man von dem derzeitigen Neubauvolumen von durchschnittlich rd. 8.000 Wohneinheiten (geförderter und freifinanzierter Wohnbau) p. a. aus, so werden in dem Zeitraum 2010 bis 2020 insgesamt in etwa 80.000 Wohnungen errichtet. Es ist jedoch anzunehmen, dass diese Neubauleistung den Mindestbedarf an Wohnraum für die nächsten 10 Jahre nicht decken kann, sondern eine Steigerung nötig sein wird.

Die Geschäftsgruppe Bildung, Jugend, Information und Sport geht davon aus, dass für jeweils 3.000 bis 3.300 neue Wohnungen ein großer Campus (17 Klassen + 11-Gruppiges KTH und MZR + 3.000 m² Freiflächen) erforderlich ist. Die reinen Baukosten ohne Grundankauf betragen für einen derartigen Campus in etwa € 38,-- Mio. Gemäß einer Schätzung durch die Magistratsdirektion Wien-Baudirektion werden in den bereits bestehenden Schulen und Kindertagesheimen in einem Zeitraum von 10 bis 12 Jahren ca. 25 % der Kapazitäten für zusätzlichen Bedarf frei.

Nachdem vor allem in den Stadterneuerungs- und Stadterweiterungsgebieten in Wien die Kapazitäten der Schulen und Kindergärten – besonders wegen der reduzierten Klassenhöchstschülerzahlen, Ganztagsschulen und dem Gratskindergarten – weitgehend ausgeschöpft sind (Quelle: ISK), ist davon auszugehen, dass die vorerwähnten 80.000 Wohnungen mit rd. 160.000 Bewohnern zusätzlich mit neuen Schulen und Kindergärten zu versorgen sind. Berücksichtigt man allerdings die frei werdenden Kapazitäten, d.h. die notwendige Versorgung würde sich auf rd. 75 % reduzieren, so ist auch dann noch der Bedarf für 60.000 Wohneinheiten mit rd. 120.000 Bewohnern zu bedecken.

Basierend darauf, dass ein Schulcampus pro 3.300 zusätzliche Wohneinheiten zu errichten ist, bedeutet das einen Neubaubedarf bis 2020 von 18 Schulen mit einem Investitionsvolumen, nur für die baulichen Maßnahmen, in der Höhe von rd. € 684,-- Mio. Einer Berechnung der Magistratsdirektion Wien-Baudirektion zufolge, welche sowohl bereits realisierte als auch mittel- und langfristig geplante Projekte erfasst hat, ergeben sich für ein Volumen von rd. 177.000 Wohneinheiten Investitionskosten für die soziale Infrastruktur von rd. € 1.397,-- Mio., somit pro Wohneinheit € 7.895,--. Hochgerechnet auf 80.000 Einheiten sind das € 631,-- Mio. Evaluiert man die Kosten der bereits realisierten Projekte so erhält man eine Zahl, welche dem o. a. Betrag von € 684,-- Mio. in etwa entspricht.

Der Flächenbedarf für ein derartiges Campusmodell, inkl. der benötigten Freiflächen, liegt bei 15.000 bis 20.000 m² Boden (Quelle: ISK). Bei einer Mittleren Bauplatzgröße von 17.500 m² und einem realistischen Bodenpreis von rd. € 200,-- pro m² errechnet sich somit inkl. Grunderwerbsnebenkosten ein weiterer Investitionsaufwand von rd. € 66,-- Mio. Zusammen mit den Errichtungskosten bedeutet das für die Stadt einen Finanzierungsbedarf von rd. € 750,-- Mio. in den nächsten 10 Jahren.

Noch nicht berücksichtigt sind hier die Personalkosten sowie der Aufwand für die Erhaltung und Verwaltung der Immobilien.

4.3.2 Anforderung an die technische Infrastruktur bis 2020

Basis für eine Einschätzung des Finanzbedarfes für die technische Infrastruktur ist ebenso wie bei der sozialen Infrastruktur das derzeitig projektierte Neubaufvolumen von rd. 8.000 Wohnungen (geförderter und freifinanzierter Wohnbau) p. a., somit wiederum ca. 80.000 Einheiten bis 2020.

Berücksichtigt werden nur jene Maßnahmen, welche primär im Zuständigkeitsbereich der Kommune liegen, wie z. B. Kanal, Wasser, Erschließungsstraßen und Wege, Gestaltung des öffentlichen Grünraumes u.s.w. Nicht inkludiert sind Kosten für überregionale Verkehrsanbindungen wie U-Bahn, Straßenbahn, Busverkehr, u. ä. Bei der technischen Infrastruktur kann man zwar teilweise an bestehende Versorgungsnetze anknüpfen, jedoch werden hier, anders als bei der sozialen Infrastruktur, nach einigen Jahren keine Kapazitäten frei. Daher ist das gesamte Neubaufvolumen die Basis für die Kostenermittlung.

Die Kosten pro Wohneinheit können im Schnitt erfahrungsgemäß, je nach Projekt, bis zu € 15.000 betragen. Die hier angestellte Berechnung beruht auf Daten der MD-Stadtbaudirektion (Infrastrukturkommission) mit einem Datenvolumen von rd. 177.000 Wohneinheiten aus 618 Projektgebieten. Die Projektabgrenzung wiederum kann zum Teil mehrere Einzelprojekte von Bauträgern umfassen. Diese Daten bestehen aus rd. 44 % bereits realisierten Projekten und 56 % in Umsetzung befindlicher bzw. geplanter Projekte, für welche größtenteils bereits Kostenschätzungen der einzelnen Magistratsabteilungen vorliegen. Berücksichtigt wurden nur Projekte mit über 50 Wohneinheiten. Durchschnittlich beträgt der Kostenaufwand pro Wohneinheit € 3.780,--, für 80.000 Einheiten sind das € 302,-- Mio. Anfang der 90-iger Jahre gab es allerdings Ausnahmen, wo diese Kosten bei weitem überschritten wurden.

Berücksichtigt man allerdings, dass die Angaben auf 44 % bereits realisierter Projekte aus den vergangenen 15 Jahren beruhen, ist für diesen Anteil jedenfalls eine Wertanpassung zum heutigen Stichtag vorzunehmen. Zieht man für diese Wertanpassung den von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex für die vergangenen 15 Jahre heran, so ergibt sich ausgehend vom Basismonat Jänner 1995 bis Dezember 2009 eine Steigerung von rd. 30 %. Für die Evaluierung der Kosten der in diesem Zeitraum realisierten Projekte wird dieser Wert für eine überschlägige Berechnung gemittelt und in Folge werden 44 % von € 302,-- Mio. um 15 % erhöht. Somit errechnet sich, bezogen auf das Jahr 2010, für 80.000 Einheiten ein Finanzaufwand von rd. € 322,-- Mio. (durchschnittlich € 4.025,-- pro Wohnung) für die nächsten 10 Jahre. Angemerkt wird hier, dass es sich nur um eine überschlägige Berechnung handelt. Bei diesem Aufwand sind keine Grundankäufe sowie die Folgekosten für Instandhaltung, Pflege und Betreuung dieser Infrastruktureinrichtungen inkludiert.

Genauer betrachtet wäre auch zu Berücksichtigen, dass Mitte der 90er Jahre teilweise 10.000 Wohneinheiten p.a. gefördert wurden, die Förderungszahl später auf ca. 5.000 bis 5.500 Einheiten reduziert und ab ca. 2008 wiederum auf 7.000 Einheiten angehoben wurde. Ausgehend von einem geförderten Anteil von 85 bis 90 % am Gesamten Wohnungsneubauvolumen bedeutet das eine Schwankung der Wohnbauleistung von rd. 11.100 bis 11.800 über 5.600 bis 5.900 bis hin zu 7.800 bis 8.200 Einheiten p. a., d. h. die Wertanpassung der Kosten für die technische

Infrastruktur würde auf Grund des größeren Bauvolumens in den 90er Jahren etwas höher ausfallen, einen signifikanten Einfluss auf die ermittelte Zahl hat dies allerdings nicht.

Bei den vorangeführten Kosten geht es vor allem darum, eine Größenordnung darzustellen, welche weitgehend auf realen Daten bzw. einem realistischen Szenario beruht. Eine exakte Berechnung müsste neben dem Verbraucherpreisindex auch den Baukostenindex, das Marktgeschehen, die Konjunkturschwankungen, Materialpreisschwankungen u.v.m. berücksichtigen und ist nicht Inhalt dieser Arbeit.

Relevant in Zusammenhang mit den Kosten für die technische Infrastruktur ist allerdings, im Gegensatz zu der sozialen Infrastruktur, dass es hier durch Anliegerleistungen wie z. B. Kanalanschluss- und Wasseranschlussgebühren, Herstellung der Höhenlage u.s.w. wiederum zu Rückflüssen in die Stadtkasse kommt und somit nicht alle Kosten von der Kommune getragen werden müssen. Dieser Teil wird in dem später folgendem Kapitel der „Stadtwirtschaftlichen Betrachtung“ genauer erörtert.

4.4 Finanzierung der Infrastruktur

Rechnet man die Kosten für die soziale und technische Infrastruktur gemäß den vorangeführten Szenarien zusammen ergibt sich, nur auf die jeweiligen Projekte bezogen, ein Betrag von annähernd € 1.100,-- Mio. bis zum Jahr 2020. Von erheblichen Mehrkosten muss allerdings bei Sonderprojekten wie die „Seestadt Aspern“ oder dem Stadtentwicklungsgebiet „Hauptbahnhof/Sonnwendviertel“ ausgegangen werden.

Die Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur betragen für die Stadt, einer Schätzung der ISK zufolge, rd. € 450,-- pro Wohneinheit p.a., somit für 80.000 Einheiten jährlich rd. € 36,-- Mio. (Stand 2010).

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass hier keine Kosten für den öffentlichen Verkehr (U-Bahn, Straßenbahn, Busverbindungen, S-Bahn, u.s.w.), übergeordnete Verkehrsanbindungen und sonstige spezielle und erweiterungsbedürftige Einrichtungen (Gesundheitsversorgung, Kultureinrichtungen, Verwaltungsmaßnahmen, Sicherheitseinrichtungen, Verstärkung der Wasserversorgung, Ausbau der Kläranlagen u.v.m.) berücksichtigt wurden.

Wie in der vorangeführten Darstellung zu erkennen ist, stellen die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen die Kommune vor enorme Probleme hinsichtlich Organisation und Finanzierbarkeit. Die auch für Wien für die nächsten Jahre zu erwartenden Sparmaßnahmen erschweren die Situation noch zusätzlich, d.h. die Stadt wird mit hoher Wahrscheinlichkeit davon abgehen müssen, die gesamte Infrastruktur weitgehend aus eigener Kraft zu finanzieren. Die in der Wiener Bauordnung verankerten Anliegerleistungen wie Kanal- und Wasseranschlussgebühren u.s.w. beziehen sich ausschließlich auf die technische Infrastruktur und stellen nur eine geringe Refinanzierung dar.

Möglichkeiten der Infrastrukturfinanzierung:

a) Finanzierung durch die Stadt

Eine Möglichkeit der Finanzierung der sozialen- und technischen Infrastruktur ist die bislang gepflegte Praxis, dass die Stadt Wien die Kosten weiterhin, bis auf einen geringen Refinanzierungsbeitrag im Rahmen der in der Wiener Bauordnung vorgesehenen Anliegerbeiträgen, übernimmt. Dieses System ist allerdings schon jetzt an seinen Grenzen angelangt. Dies äußert sich unter anderem auch in der Form, dass bereits von der ISK mit „1“, das bedeutet „gesamt Infrastrukturerfordernisse sichergestellt“, bewertete Projekte zurückgestellt werden oder die Gefahr einer Rückstufung besteht. Ein weiteres Indiz dafür, dass die Stadt dieser Aufgabe künftig nicht mehr in vollem Umfang nachkommen kann sind die unumgänglichen Einsparungserfordernisse im Rahmen der Budgetsanierung und des Defizitabbaus.

b) Teilweise Überbindung auf die Nutzer

Eine teilweise Überbindung der Infrastrukturkosten kann gemäß § 53 der Wiener Bauordnung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegt werden. Dies betrifft vorderhand zwar den Projektentwickler, schlägt sich in Folge jedoch auf die Preisgestaltung der Projekte nieder und ist somit letztendlich von den Wohnungsnutzern zu tragen.

Die Kostenübernahme bezieht sich hierbei vor allem auf Verkehrsflächen für die Bauplatzerschließung und ist in der Bauordnung wie folgt festgelegt:

§ 53. (1) Dienen neue Verkehrsflächen ausschließlich oder vorwiegend der besseren Aufschließung der anliegenden Grundflächen, kann im Bebauungsplan angeordnet werden, dass diese Verkehrsflächen von den Eigentümern nach den Anordnungen der Gemeinde hergestellt, erhalten,

gereinigt, beleuchtet und ebenso die notwendigen Einbauten hergestellt und erhalten werden.

(2) Übernimmt die Gemeinde diese Verpflichtungen, haben die Eigentümer die zur Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen entsprechend den Grundsätzen der §§ 17 und 18 vorher an die Gemeinde abzutreten.

(3) Bei Abteilung einer Grundfläche auf Bauplätze, Baulose, Kleingärten oder Teile von solchen sind die nach Maßgabe der Baulinien oder Straßenfluchtlinien zu der Verkehrsfläche entfallenden Grundflächen bei beiderseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur Achse der Verkehrsfläche, bei einseitiger Bebauungsmöglichkeit bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche, senkrecht zur Baulinie oder Straßenfluchtlinie und von dieser aus gemessen, gleichzeitig mit der Grundbücherlichen Durchführung in selbstständige Trennstücke zu legen. Bei Unstetigkeiten der Achse und bei Bruchpunkten erstreckt sich diese Verpflichtung auch auf die zwischen den Senkrechten gelegenen Grundflächen. Sofern die den Bauplätzen, Baulosen oder Kleingärten vorgelagerten Teilflächen der Verkehrsfläche (Trennstücke) nicht in eine eigene, gemeinsame Einlage gelegt werden, sind sie der jeweiligen Einlage des angrenzenden Bauplatzes, Bauloses oder Kleingartens zuzuschreiben, dürfen aber dessen Flächenausmaß nicht zugerechnet werden.

Diese gesetzlich geregelte Maßnahme, welche die Errichtung, Ausgestaltung und Erhaltung der betroffenen Verkehrsflächen vorgibt, kann allerdings zu einer empfindlichen Verteuerung eines Projektes führen und unter Umständen eine Realisierung unmöglich machen. Ein besonderes Problem stellt hierbei der geförderte Wohnbau dar, da hier die Wiener Wohnbauförderung gemäß WWFSG Obergrenzen für Kauf- und Mietkonditionen vorgibt.

c) Public Private Partnership (PPP-Modelle)

Unter Public Private Partnership wird eine Kooperation oder Partnerschaft zwischen der öffentlichen Hand und privaten Anbietern verstanden. Mittels entsprechender Verträge werden öffentliche Aufgaben zu festgelegten Konditionen über einen bestimmten Zeitraum hinweg an private Gesellschaften überbunden bzw. übertragen.

Folgende Arten von PPP-Modellen finden überwiegend Anwendung:

PPP-Erwerbermodell – Der private Partner errichtet und betreibt auf einem in seinem Eigentum stehendem Grundstück eine entsprechende Immobilie (z. B. Schule, Krankenhaus, Bürogebäude u.s.w.). Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und Erhaltung liegen hier im Zuständigkeitsbereich des Auftragnehmers. Der Auftraggeber verpflichtet sich zu regelmäßigen Zahlungen an den Auftragnehmer, nach Vertragsende gehen das Gebäude und das Grundstück in das Eigentum des Auftraggebers über. Die vertraglich fixierten Zahlungen beinhalten somit die Kosten für Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung, Grundstück, betriebswirtschaftlichen Gewinn inkl. Unternehmerrisiko u.s.w.

PPP-Inhabermodell – Das Inhabermodell unterscheidet sich gegenüber dem Erwerbermodell dadurch, dass hier das Grundstück auf dem eine Immobilie, eine Strasse oder sonstige Infrastruktureinrichtung gebaut wird im Eigentum der öffentlichen Hand steht. Der private Vertragspartner übernimmt Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb. Die zwischen den Vertragspartnern vereinbarten Zahlungen decken die vorangeführten Leistungen zuzüglich Gewinnaufschlag und Risikozuschlag ab. Der Auftraggeber ist spätestens mit Baufertigstellung bzw. Übernahme zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie. Der Auftragnehmer erhält ein umfassendes Nutzungs- und Besitzrecht an Grundstück und Gebäude bis zum Vertragsende. Die Einräumung kann über ein Nießbrauchrecht oder eine schuldrechtliche Vereinbarung in Form eines Gestattungsvertrages ohne dinglichen Rechtscharakter erfolgen. Eine Alternative dazu ist die Einräumung eines Baurechtes, hier verbleibt am Ende der Baurechtsdauer das Grundstück beim Eigentümer und die Baulichkeit fällt unentgeltlich oder zu einer vereinbarten Ablöse an den Baurechtsgeber zurück.

PPP-Leasingmodell – Beim Leasingmodell übernimmt der private Auftragnehmer wiederum Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb der Immobilie oder Infrastruktureinrichtung, gegebenenfalls aber auch die Verwertung. Gegenüber dem Erwerbsmodell besteht hier für den Auftraggeber keine Verpflichtung zur Übernahme bzw. für den Auftragnehmer für die Übergabe des Vertragsgegenstandes. Der Auftraggeber hat die Wahlmöglichkeit den Vertragsgegenstand nach Vertragsdauer zurückzugeben oder zu einem vorab vereinbarten Restwert zu übernehmen. Die vereinbarten Zahlungen (Leasingraten) stellen eine Teilamortisation der Investition samt Gewinn- und

Risikoaufschlag dar. Die Vollamortisation ist erst mit Zahlung eines zu vereinbarenden Restwertes gegeben.

PPP-Vermietungsmodell – Das Mietmodell entspricht im wesentlichen dem Leasingmodell, allerdings wird hier keine Kaufoption eingeräumt. Der Vertragsgegenstand kann allenfalls zum Vertragsende zu einem zu ermittelnden Verkehrswert erworben werden. Die laufenden Zahlungen sind die vereinbarte Miete und gegebenenfalls die Kosten für den Betrieb.

PPP-Konzessionsmodell – Beim Konzessionsmodell verpflichtet sich der private Auftragnehmer gegenüber dem öffentlichen Auftraggeber ein bestimmtes Gebäude, eine Strasse, die Abwasser- oder Entsorgung, ein Kanalnetz o.ä. zu errichten und zu betreiben und bestimmte Dienstleistungen (Dienstleistungskonzession) gegenüber den Nutzern zu erbringen. Die Finanzierung erfolgt unmittelbar über die Nutzer (z. B. Straßenmaut, Kanalgebühr, Wassergebühr, sonstige Nutzungsentgelte), seitens der öffentlichen Hand kann allerdings eine gewisse Basisfinanzierung erfolgen.

PPP-Contractingmodell – Hier übernimmt der Auftragnehmer die Errichtung- oder Optimierung einer bestimmten technischen Anlage (z. B. Heizung, Kühlung, Solaranlage, u.s.w.) in einem Gebäude des Auftraggebers. Der Auftraggeber wird Eigentümer der neuen Anlage, der Auftragnehmer hingegen besitzt das Nutzungsrecht. Der private Auftragnehmer finanziert seine Investition über die Energieeinsparung einer neuen bzw. optimierten Anlage, d.h. im steht über einen bestimmten Zeitraum hinweg zur Gänze oder zum Teil die künftige Kosteneinsparung zu.

PPP-Gesellschaftsmodell – Bei dem Gesellschaftsmodell gründet die öffentliche Hand gemeinsam mit einem privaten Partner eine Gesellschaft. Diese Gesellschaft errichtet in Folge die entsprechenden Gebäude oder Infrastruktureinrichtungen. Elemente der vorangeführten Vertragsmodelle werden hierbei je nach Bedarf und Ziel verwendet.

PPP-Modelle können ein sinnvolles, effektives Mittel zur Finanzierung von Infrastruktur darstellen, wesentliches Kriterium hierfür ist allerdings die Motivation und die Zielsetzung der Auftraggeber.

Die Motivation darf nicht darin bestehen eine zusätzliche, verdeckte Verschuldung des Kommunalhaushaltes zu produzieren oder einen Schattenhaushalt und Informationsasymmetrien zu erzeugen. Es geht hierbei immerhin um öffentliche Aufgaben und eine Grundversorgung im Interesse der Steuerzahler. Ziel muss es sein, Einsparungen zu generieren, Aufgaben der öffentlichen Hand effizienter und kostengünstiger zu bewältigen sowie notwendige Leistungen für die Stadterweiterung und Stadterneuerung im erforderlichen Ausmaß zu gewährleisten. Für Wohnbauprojekte, welche auf Grund fehlender Finanzmittel für Infrastrukturmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, bestünde somit wieder eine Chance auf Realisierung.

Ein Problem von PPP-Modellen in Wien ist, dass es noch keinen richtigen Markt dafür gibt und somit die Kosteneinsparungen sehr gering ausfallen oder überhaupt nicht gegeben sind. Sowohl die Auslober als auch die Anbieter solcher Finanzierungs- und Betreibermodelle müssen noch wesentlich kreativer werden, um das nicht unerheblich Marktpotential auch nutzen zu können.

Aus Gesprächen mit Anbietern von PPP-Modellen, es handelt sich hierbei um eine Tochterfirma einer Großbank und einen Baukonzern, geht hervor, dass diese im wesentlichen zu den selben Baukosten anbieten, zu denen die Stadt Wien bzw. die jeweils zuständigen Abteilungen ein entsprechendes Bauvorhaben selber errichten können. Einen mittel- bis langfristigen Kostenvorteil für die Stadt sehen diese vornehmlich nur in dem von ihnen durchgeführten Facility Management und der Verteilung im Budget der Stadt über mehrere Jahre hinweg. Durch private Unternehmen im Vergleich zur Stadt erzielbare Einsparungen durch beispielsweise verkürzte Verfahren, erfahrene Baufachleute, effizientere und schnellere Abwicklung, Nutzung von Steuervorteilen (z. B. Vorsteuerabzug, AfA) u.s.w. werden in den Projektkalkulationen nicht eingerechnet. Darüber hinaus findet auch die Sicherheit, welche die Stadt Wien als Auftraggeber bietet und die in der Regel langfristigen Nutzungsverträge in der Kalkulation – vor allem der Risikoeinschätzung bzw. Risikobewertung und der Projektfinanzierung – im wesentlichen keine Berücksichtigung. Begründet wird dies zum Teil mit der fehlenden Erfahrung der Anbieter im Facility Management für solche „Spezialimmobilien“ oder Infrastruktureinrichtungen, woraus sie ein höheres Risiko ableiten. Im Widerspruch dazu steht allerdings, dass gerade mit Einsparungen im Bereich Facility Management geworben wird.

Einen Sinn ergeben die PPP-Modelle letztendlich nur, wenn beide Seiten ihre Kapazitäten und Erfahrungen einbringen und somit eine „Win-win-Situation“ entsteht.

d) Vertragsraumordnung - Baulandsicherungsvertrag

Bei der Vertragsraumordnung handelt es sich um ein privatrechtliches Instrument, welches, mit Ausnahme von Wien in den Raumordnungsgesetzen aller Bundesländer verankert ist. Es werden hier Verträge zwischen einer Gemeinde oder einer Stadt und privaten Grundeigentümern bzw. Projektentwicklern abgeschlossen. Die Vertragsinhalte können sehr variabel und vielfältig gestaltet werden. Neben den baulandmobilisierenden Maßnahmen, welche im folgenden Kapitel beschrieben werden, geht es hier besonders um die Übernahme von Infrastrukturkosten. Mittels dieser Verträge kann zwischen der Kommune und dem Grundeigentümer bzw. Projektentwickler vereinbart werden, dass diese Infrastrukturkosten entweder zur Gänze oder zumindest teilweise übernehmen. Wesentlich allerdings ist hierbei auch wer für die Instandhaltung und Pflege der Infrastruktur aufkommt. Ein oft praktizierter Weg ist, dass im Rahmen der Projektumsetzung die Errichtungskosten von den Projektanten oder Grundeigentümern übernommen werden und in Folge die Infrastruktur in das Eigentum der Kommune übergeht, welche für die Erhaltung, Instandhaltung und laufende Betreuung aufkommt.

Als Vorbild für die Vertragsraumordnung bzw. den Baulandsicherungsvertrag dient insbesondere der südbayrische Raum, dort ist diese Art der kommunalen Bodenpolitik unter dem Begriff „Einheimischenmodell“ bekannt. Darunter werden Vereinbarungen verstanden, in deren ursprünglicher Form der Grundeigentümer darin im Gegenzug für die Umwidmung seiner Liegenschaft, die in der Regel wegen ihrer Außenbereichslage bisher baurechtlich nicht bebaubar war, in Bauland der Kommune ein Vorkaufsrecht auf dieser Liegenschaft einräumt (Fister 2004). In weiterer Folge wurde in diesen Verträgen auch die Aufteilung bzw. Tragung der Infrastrukturkosten geregelt.

Bei dieser Form der Finanzierung handelt es sich in der Regel nur um technische Infrastruktur.

e) Teilung des Widmungsgewinns

Ein Widmungsgewinn liegt vor, wenn auf Grund einer neuen Flächenwidmung der Wert der Liegenschaft erhöht wird. Ein typisches Beispiel hierfür sind vor allem

Flächen in den Stadterweiterungsgebieten, welche ursprünglich landwirtschaftlich genutzt werden. Der Wert einer landwirtschaftlich- oder als Gärtnerei genutzten Fläche liegt in Wien bei ca. € 20,-- pro m² Boden. Nach Umwidmung in Bauland erfährt eine solche Fläche, je nach Dichte und Bebauungsmöglichkeit, einen Wertzuwachs von 500 bis 1.500 %, d. h. der Bodenpreis pro m² bewegt sich zwischen € 100,-- und € 300,--. In Einzelfällen werden durchaus auch wesentlich höhere Widmungsgewinne erzielt.

Genauso davon betroffen sind aber auch Industriebrachen, Bahnhofsareale oder Liegenschaften die im Eigentum des Bundes stehen. Bei diesen Arealen handelt es sich vornehmlich um Flächen in guten Lagen im dichtverbauten Stadtgebiet. Der reale Wertzuwachs, ohne Bezugnahme auf den jeweiligen Buchwert, übertrifft hier meistens die o. a. Entwicklung bei weitem.

Die Wertsteigerung der vorangeführten Flächen oder Brachen erfolgt in der Regel, wie bereits erwähnt, durch eine Umwidmung in Bauland. Damit in Zusammenhang stehen praktisch immer auch erhebliche Investitionen der Stadt, also letztendlich des Steuerzahlers, in die soziale und technische Infrastruktur. Gewinner sind ausschließlich die Liegenschaftseigentümer bzw. indirekt, bei entsprechender Belastung der Liegenschaften mit Hypotheken, die Banken, welche den vollen Widmungsgewinn zur Gänze lukrieren. Bei diesen Gewinnen handelt es sich in den meisten Fällen um steuerfreie Einnahmen.

Zur Finanzierung erforderlicher Investitionen in die Infrastruktur wäre es äußerst effektiv, auf einen Teil der Widmungsgewinne zuzugreifen. Dies würde zu einer erheblichen Entlastung des Kommunalbudgets und einer gerechteren Verteilung der Kosten beitragen. Als Vorreiter auf freiwilliger Basis könnten hier vor allem die stadtnahen Betriebe und der Bund fungieren. Leider besteht gerade in diesem Umfeld wenig Interesse an einer Entlastung der Stadtkasse, obwohl die Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen hier in der Regel nur den sogenannten „Tropfen auf den heißen Stein“ darstellen und keine nachhaltige Wirkung haben.

f) Investoren finanzieren zur Gänze

Eine Möglichkeit der Finanzierung wäre, dass eine entsprechende Flächenwidmung nur dann erfolgt, wenn der Projektentwickler garantiert, die notwendige Infrastruktur auf eigene Kosten zu errichten und in Folge der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

In den USA ist dies oftmals bereits gängige Praxis, in Bayern werden solche Modelle bzw. deren Umsetzung zur Zeit diskutiert. Bei diesem Modell werden alle im Zusammenhang mit Infrastruktur anfallenden Kosten zur Gänze auf die künftigen Nutzer überwält. In Wien würde das in vielen Fällen, insbesondere bei Wohnbauprojekten, zu einer deutlichen Erhöhung der Nutzerkosten führen, wovon vor allem der geförderte Wohnbau betroffen wäre.

Bei kleineren Projekten wäre dieses Modell durchaus anwendbar, ein Problem ergibt sich für Großprojekte, wo beispielsweise auch Schulen errichtet werden müssen, welche ebenso von Kindern der Anrainer genutzt würden, ohne dass diese dazu einen Kostenbeitrag leisten. Die praktischen Erfahrungen zeigen zwar die grundsätzliche Bereitschaft zur Kostenübernahme aber auch die Angst bzw. das Unbehagen der Projektentwickler vor den Folgewirkungen. Vermutlich nicht zu Unrecht bestehen die Befürchtungen, wenn Infrastrukturkosten teilweise auf freiwilliger Basis übernommen werden, dass dies künftig zur Regel wird oder die Forderungen immer mehr ausarten und somit künftige Bauvorhaben unfinanzierbar werden. Die Orientierung an der Kaufkraft der künftigen Nutzer kann hier sicherlich in gewissem Maße ein objektives Regulativ darstellen.

g) Neue Formen der Projektentwicklung

In der klassischen Immobilienentwicklung von Neubauprojekten wird die Bedeutung der Projektinitiierungs- und zum Teil die Projektkonzeptionsphase absolut unterbewertet. Die Projektentwicklung wird von vielen in der Regel erst am Ende der Konzeptionsphase, d.h. im wesentlichen ab der Bauplatzschaffung wahrgenommen. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden allerdings schon wesentliche Entscheidungen wie Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen, Dichte, Frei- und Grünräume, Nutzungsart, Infrastruktur u.s.w. festgelegt.

Besonders zum Zeitpunkt der Projektinitiierung, vor dem Grundankauf und der Festlegung der Flächenwidmung und den Bebauungsbestimmungen, also in der Masterplanphase – insbesondere bei der Baumassenverteilung – sollte die Gelegenheit genutzt werden, ein gesamtheitliches Realisierungskonzept mit allen Beteiligten zu entwickeln. Basierend auf gemeinsam festgelegten Qualitäten und Quantitäten für das jeweilige Projektgebiet und den von der ISK ermittelten Infrastrukturerfordernissen und -Kosten könnte ein projektspezifisch anwendbares Modell erarbeitet werden.

Wie in der folgenden Graphik dargestellt ist die Beeinflussbarkeit der Projektkosten und deren Auswirkung auf die Nutzerkonditionen (die Nutzerkonditionen resultieren aus den gesamten Projektkosten) in der Initiierungsphase am günstigsten. Dies verändert sich jedoch mit dem zeitlichen Verlauf drastisch und ist in den Endphasen kaum mehr möglich und mit erheblichen Kosten verbunden.

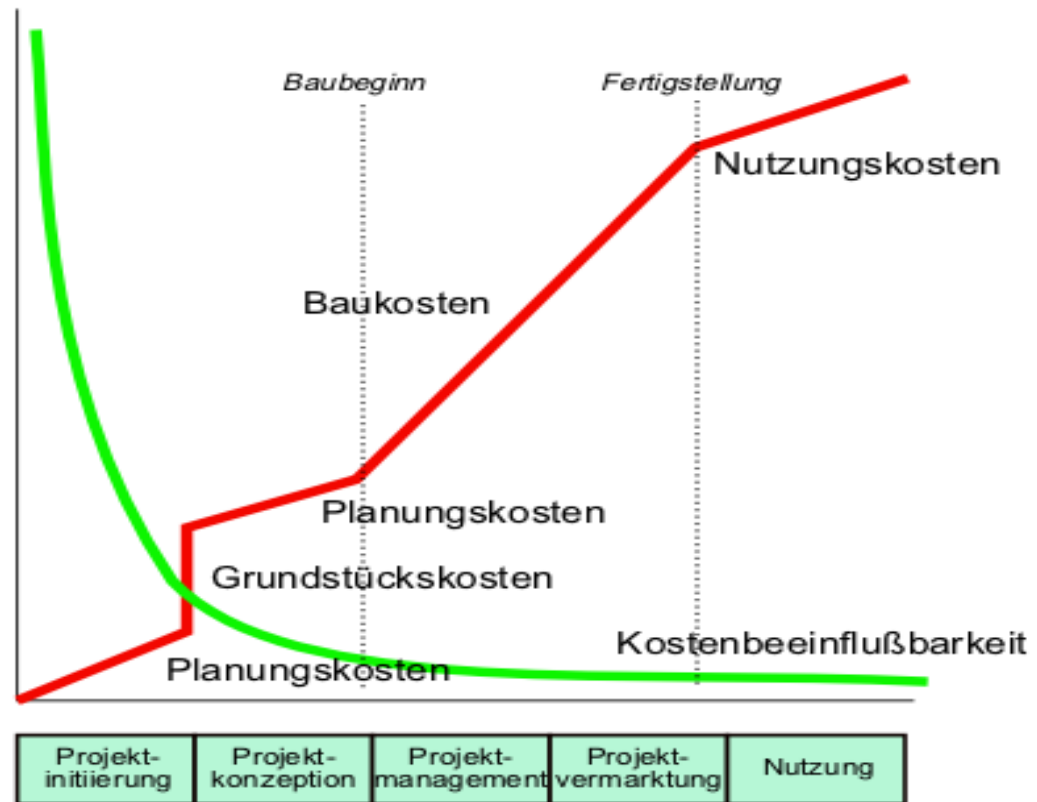


Abb. 19: Verhältnis Kostenbeeinflussbarkeit zu Nutzungskosten

Quelle: IFIP 2003 nach Schulte 1998, 175

Die vorherrschende Praxis in der Projektentwicklung ist besonders zu Beginn weitgehend von seriellen und linearen Abläufen geprägt. Oft erst im Verlauf der Projektkonzeptionsphase, häufig aber ab Baubeginn findet eine Verbreiterung und ein Übergang zu parallelen Strukturen mit einem gewissen Vernetzungsgrad statt. Zu diesem Zeitpunkt hat sich die Projekt- und Kostenbeeinflussbarkeit schon fast dem Minimum genähert, die Auswirkungen auf die Errichtungs- und Nutzer- bzw. Nutzungskosten hingegen steigen steil an, womit der Handlungsspielraum massiv eingeschränkt wird.

Linear aber auch parallele, nebeneinander ablaufende Prozesse führen in der Regel zu einer geringeren Projektqualität, wobei Projektqualität hier sowohl Planung, Ökologie, Ökonomie, soziale- und kulturelle Aspekte u.v.m. beinhalten sollte, also ein sehr umfassendes Gebilde beschreibt. Solche Abläufe schließen weitgehend die kreativen und innovativen Potentiale, welche aus unterschiedlichen Zugängen, Sichtweisen und Erfahrungen resultieren aus. So entstehen in der Masterplanphase nicht selten realitätsfremde, idealisierende Planungen, welche – wie die Praxis zeigt – trotz redlicher Bemühungen der entsprechenden Spezialisten im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Kompetenzen niemals zur Umsetzung gelangen und oftmals erst nach einer weiteren Überarbeitung realisierbar und auch finanzierbar werden.

Interessant ist hinsichtlich neuer Wege und Ansätze für die Immobilienprojektentwicklung der von der IT-Branche geprägte Begriff des „Cloud Computing“.

Cloud Computing beschreibt einen internetzentrierten Entwicklungsansatz, bei dem ein Anbieter komplexe Leistungen aus Soft- und Hardware in Form eines abstrakten Dienstes bereitstellt. Speicher, Rechenzeit oder komplexere Dienste können über festgelegte Schnittstellen abgefordert werden, wobei es keine Rolle spielt, auf welcher Hardware diese letztendlich ausgeführt werden (Quelle: Internet, Golem.de). Der Bereitstellung dieser Leistungen steht auf der anderen Seite natürlich ein Nutzer gegenüber.

Das deutsche Manager Magazin nennt im Zusammenhang mit Cloud Computing vier prägende Merkmale, welche wie folgt interpretiert werden können:

Omnipräsenz – das benötigte Know-how und die Kapazitäten sind bereits vorhanden und müssen nur entsprechend angefordert und genutzt werden.

Modularität – die benötigten Leistungen müssen nur nach Bedarf moduliert werden bzw. sind entsprechende Module schon vorhanden und abrufbereit.

Fühler/Fühlen – eine solche Art der Projektentwicklung ist ein lebendiger Prozess und keine Einbahnstrasse, es ist ein Agieren und ein Reagieren sowohl von Seiten der Lenkungsgruppe als auch von der Wolke ausgehend, d.h. auch ein ständiges Weiterentwickeln und Lernen.

Social Computing – Wissen, Kompetenz, Sachverstand sind Grundvoraussetzungen für derartige Modelle, aber mindestens genauso wichtig, wenn nicht sogar bedeutsamer sind die handelnden Personen, deren Motivation und Ziele und vor allem deren soziale Kompetenz, je besser das Miteinander in einem solchen Entwicklungsprozess

funktioniert desto höher wird die Qualität der Projekte ausfallen. Social Computing bedeutet im IT-Bereich für die breite Masse der Net-User zugänglich.

Auf die Projektentwicklung im Immobilienbereich übertragen könnte das bedeuten, dass eine Art interdisziplinäre Projektinitiierungs- und Lenkungsgruppe ins Leben gerufen wird, welche sich die Ressourcen der Wolke zu Nutzen macht, d. h. sowohl die Kapazitäten als auch Know-how. Diese Gruppe verändert sich kontinuierlich, entsprechend der jeweiligen Projektphase. In der Projektinitiierungsphase, welche unter Umständen auch die Baulandmobilisierung beinhaltet, sollten der Projektentwickler (z. B. Wohnfonds Wien), die Stadtplanung, die Stadtbaudirektion mit der ISK und die Finanzabteilung der Stadt Wien vertreten sein. Diese Gruppe könnte mit Hilfe der „Wolke“ (Städteplaner, Architekten, Bauträger, Technikern, MA 28, MA 46, MA 30, MA 33 für die technische Infrastruktur, MA 10, MA 11, MA 56, MA 51, für die soziale Infrastruktur, MA 22 für die Umwelt, u.s.w.) ein umfassend abgestimmtes Realisierungskonzept (z. B. Grundankauf, Finanzierung, Wohnbauförderung, Qualitäten, Quantitäten, Zeitplan) erstellen sowie die seitens der Stadt erforderlichen Kapazitäten und Anforderungen beschreiben und sicherstellen. Während des weiteren Projektverlaufes, z. B. ab Baubeginn, ist die Finanzabteilung der Stadt oder die Stadtplanung weniger wichtig und könnte diese Gruppe verlassen, dafür gewinnt die MA 37 an Bedeutung, welche nunmehr in der Gruppe vertreten sein sollte. Am Ende eines Projektes, nach Erteilung der Benützungsbewilligung, würde nur mehr der Bauträger ev. mit Mieter- oder Eigentümervertretern in einer solchen Gruppe verbleiben oder diese gänzlich aufgelöst werden.

Eine derartige Form der Projektentwicklung erfordert ein sehr hohes Maß an Erfahrung sowie fachlicher und sozialer Kompetenz. Vor allem müssen die Beteiligten Kreativität und Innovationsgeist mitbringen, die Fähigkeit solchen Denksätzen zu folgen und diese auch umzusetzen. Mit den derzeit weitverbreiteten Vorgangsweisen, dass Teilnehmer an solchen Gruppen auf Grund ihrer hierarchischen Stellung nominiert werden oder sich selber bestimmen, ist diese Form der Projektentwicklung allerdings nur schwer realisierbar.

h) Stadtwirtschaftliche Betrachtung

Hinsichtlich der Finanzierung der Infrastruktur sollte die stadtwirtschaftliche Betrachtung eine höhere Priorität bekommen. Unter stadtwirtschaftlicher Betrachtung ist zu verstehen, dass man die Kosten für ein bestimmtes Entwicklungsprojekt nicht nur für

sich isoliert betrachtet, sondern auch die Umwegrentabilität und andere ökonomische Faktoren der Stadt berücksichtigt und in die Kalkulation mit einbezieht. Das bedeutet beispielsweise, dass die Investitionen in neue Schulen die Stadt zwar Geld kostet, aber durch die damit ermöglichten neuen Wohnbauten die Zahl der Steuerzahler in Wien steigt und in der Folge die Stadt davon profitieren kann. Darüber hinaus entstehen der Stadt im Rahmen der Umsetzung von Projekten nicht nur Aufwände für Infrastrukturmaßnahmen sondern es werden auch Einnahmen generiert, die der Stadtkasse zugute kommen.

In der Folge werden einige Faktoren dargestellt, die im Zusammenhang mit „Stadt-wirtschaftlicher Beterachtung“ auf jeden Fall in Erwägung gezogen werden sollten:

- Die Stadt kann wachsen – der Zuzug von Menschen bringt über den Finanz-ausgleich langfristig rd. € 2.000,-- bis 2.500,-- p.a. und pro Person in die Stadtkasse (Wert lt. MA 5, unter anderem wegen der Umsatzsteueranteile, von Jahr zu Jahr unterschiedlich, z. B. 2008 € 2.350,--, für 2009 wird wegen der Wirtschaftskrise weniger erwartet).
- Der Ankauf und Verkauf von Grundstücken löst Grunderwerbssteuer aus, wovon die Stadt 96 % erhält.
- Arbeitsplätze entstehen oder werden gesichert, d.h. geringere Sozialausgaben (Sozialhilfe, Wohnbeihilfe, u.s.w.), dem gegenüber stehen Einnahmen aus Kommunalsteuer, U-Bahnabgabe, Wohnbauförderungs-beitrag, u. ä.
- Arbeitsplätze sind ein Garant für die Sicherung von Kaufkraft, sozialen Frieden und Attraktivität der Stadt – sozialer Frieden bedeutet z. B. keine ausufernden Kosten für Sicherheit; Erhalt und Steigerung der Kaufkraft stehen für die Sicherung und Erhöhung des Steueraufkommens in Wien.
- Projektbezogen erfolgen Zahlungen von Anliegerbeiträgen (z. B. Herstellung der Höhenlage, Gehsteige) gemäß Bauordnung für Wien, entsprechende Anschlussgebühren sowie laufende Steuern (Grundsteuer), Abgaben und Gebühren für Energie, Wasser, Müllentsorgung u.s.w.
- Mehr Kunden für den öffentlichen Verkehr und somit bessere Auslastung und mehr Einnahmen.
- Steigerung und Verbesserung des Humankapitals der Stadt.
- Sicherung und Ausbau des Wirtschaftsstandortes Wien.

4.5 Bodenmobilisierung – Instrumente und Anwendbarkeit in Wien

Dieser Abschnitt beschreibt die Grundlagen, die Ziele und die Grundsätze sowie die Planungsebenen und hierarchischen Planungskompetenzen der österreichischen Raumordnung. Im Anschluss daran werden unterschiedliche Bodenmobilisierende Instrumente und deren Anwendbarkeit in Wien dargestellt. Die Darstellung bauland-mobilisierender Maßnahmen erfolgt unter Zuhilfenahme der Studien Instrumente zur Baulandmobilisierung in Wien vom ÖIR und P2 Kommunale Entwicklungsplanung – TU Wien.

4.5.1 Grundlagen der Raumordnung

Die Grundlagen der Raumordnung werden von Univ. Ass. Mag. Dr. Karin Hiltgartner wie folgt dargestellt:

Der Begriff Raumordnung beschreibt die Gesamtheit der staatlichen Akte zur Gestaltung des Staatsgebietes gemäß politischer Zielvorstellung nach wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Richtlinien. Häufig gebrauchte Synonyme für Raumordnung sind Raumplanung oder Landesplanung.

Raumordnung intendiert eine geregelte Siedlungsstruktur zur Optimierung der öffentlichen und privaten Interessen an die begrenzte Ressource Raum zu schaffen. Ziel ist die planmäßig und vorausschauende Gestaltung eines bestimmten Gebietes in bezug auf seine Bebauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im wesentlichen unbebauten Flächen andererseits.

Raumordnung ist eine Materie des öffentlichen Rechts, allerdings greift der Staat gelegentlich auf nichthoheitliche Maßnahmen zurück, wenn diese wirkungsvollere Regelungsinstrumente darstellen.

In der Studie P2 – Poysdorf der TU Wien – Institut für Rechtswissenschaften erläutert Prof. Dr. Arthur Kanonier, dass laut Verfassungsgerichtshof die Raumordnung keinen eigenen Kompetenzbestand in der österreichischen Verfassung darstellt. Bei der österreichischen Raumordnung handelt es sich um eine sogenannte Querschnittsmaterie, d.h. es ist keine eigene Verwaltungsmaterie sondern besteht aus der Summe aller raumplanenden Tätigkeiten aus den verschiedenen bestehenden Verwaltungsgebieten. Die Zuständigkeit für eine jeweilige Tätigkeit ergibt sich aus der Zuständigkeit der betreffenden Verwaltungsmaterie.

Das österreichische Raumordnungsrecht liegt in der Gesetzgebung und Vollziehung grundsätzlich bei den Ländern, wobei dies durch wichtige Fachmaterien des Bundes durchbrochen wird. Es kommt allerdings immer wieder zu Überschneidungen dieser komplexen Regelungen, was zur Folge hat, dass die rechtlichen Grundlagen vielfältig und nicht leicht durchschaubar sind.

Die Zuständigkeit des Bundes ist in den Artikeln 10 bis 12 im Bundesverfassungsgesetz geregelt. Es ist allerdings zwischen der alleinigen Zuständigkeit des Bundes und der gemischten Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern zu differenzieren. Gemäß Artikel 10 Abs. 1 Bundesverfassungsgesetz hat der Bund die alleinige Kompetenz zur Gesetzgebung und Vollziehung in folgenden Angelegenheiten:

- Angelegenheiten des Gewerbes und der Industrie (z. B. Festlegung von Emissionsgrenzwerten)
- Verkehrswesen hinsichtlich Eisenbahn, Luftfahrt und Schifffahrt (ausgenommen Binnenschifffahrt)
- Angelegenheiten der wegen ihrer Bedeutung für den Durchzugsverkehr durch Bundesgesetz als Bundesstrassen erklärte Straßenzüge
- Post- und Fernmeldewesen
- Bergwesen
- Forstwesen einschließlich Triftwesen
- Wasserrecht
- Regulierung und Instandhaltung der Gewässer zum Zweck der unschädlichen Ableitung der Hochfluten oder zum Zweck der Schifffahrt und Flößerei
- Wildbachverbauung
- Starkstromwegerecht, soweit sich die Leitungsanlage auf zwei oder mehrere Länder erstreckt
- Maßnahmen zur Abwehr von gefährlichen Belastungen der Umwelt, die durch Überschreitung von Immissionsgrenzwerten entstehen
- Abfallwirtschaft hinsichtlich gefährlicher und anderer Abfälle insoweit ein Bedürfnis einheitlicher Vorschriften vorhanden ist
- Denkmalschutz
- Militärische Angelegenheiten

In Art. 11 B-VG sind Fälle geklärt bei denen die Gesetzgebung in der Kompetenz des Bundes liegt aber die Vollziehung in die Zuständigkeit der Länder fällt.

Dazu zählen folgende:

- Volkswohnungswesen
- Assanierung
- Binnenschifffahrt

Gemäß Artikel 12 Abs. 1 B-VG fallen noch folgende Punkte in die Zuständigkeit der Bundesgesetzgebung, wobei die Ausführungsgesetzgebung und die Ausführung der Kompetenz der Länder obliegt:

- Bodenreform, hierbei besonders agrarische Operationen und Wiederbesiedelung
- Elektrizitätswesen, insofern nicht unter Art. 10 geregelt

Nachdem Raumordnung kein eigener Kompetenztatbestand ist fällt sie gemäß der Generalklausel in Art. 15 Abs. 1 B-VG in die Kompetenz der Länder. Denn alle Verwaltungsmaterien die nicht ausdrücklich im Zuständigkeitsbereich des Bundes liegen fallen in den Zuständigkeitsbereich der Länder. Die Planungskompetenz der Länder liegt in der überörtlichen Raumplanung und in der Fachplanungskompetenz, die im Rahmen der Kompetenztatbestände von den Ländern wahrzunehmen sind.

Die Raumordnungsgesetze der Länder sind hierarchisch gegliederte Planungsinstrumente, die für die Planungsbehörden im wesentlichen verpflichtend sind, teilweise aber auch nur bei Bedarf angewendet werden können. Als Planungsinstrumente der Länder stehen die Raumordnungsgesetze an oberster Stelle und bilden die Grundlage für alle weiteren Schritte zur Raumplanung. Die Landesraumordnung beschreibt die landesspezifischen Ziele und Grundsätze, wobei jedoch den untergeordneten Stellen bzw. Behörden ein weitreichender Ermessensrahmen eingeräumt wird. In Wien ist die Landesraumordnung bzw. deren Ziele und Grundsätze im wesentlichen in der Wiener Bauordnung integriert.

Nach den Raumordnungsgesetzen bilden die Raumordnungs- und Landesentwicklungspläne die nächste Hierarchiestufe, welche von den Landesregierungen erlassen werden und den rechtlichen Status einer Verordnung haben. In Wien ist dies der Stadtentwicklungsplan, welcher alle zehn Jahre der Landesregierung bzw. dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Neuerdings wird der STEP nach fünf Jahren einer Evaluierung unterzogen. Im STEP 05/16 wird dieser wie folgt beschrieben:

Stadtentwicklungsplan (STEP) ist das Instrument einer generellen, vorausschauenden Stadtplanung und Entwicklung und legt in großen Zügen den weiteren geordneten Ausbau der Stadt fest.

Er zeichnet die Verteilung von Bauland und Grünland vor, weist Entwicklungsgebiete aus und setzt diese mit der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur (U-Bahn, S-Bahn, Straßenbahn und hochrangiges Eisenbahn- und Straßennetz) in Beziehung. Darüber hinaus zeigt er auch die räumlich- funktionellen Zusammenhänge zwischen der Stadt und der Region auf.

Generell beinhalten die Landesentwicklungspläne in Österreich die grundsätzliche Planung für das Landesgebiet in bezug auf Hauptverkehrsachsen, zentrale Orte, Entwicklungsgebiete und die überörtliche Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte in den einzelnen Planungen in den unterliegenden Regionen. Die in den Raumordnungsgesetzen sowie den Landesentwicklungs- und Raumordnungsprogrammen festgeschriebenen Grundsätze und Ziele der Landesraumplanung binden alle folgenden, konkretisierenden Rechtsakte.

Der Wirkungsbereich der Gemeinden wird durch den Art. 118 Abs. 2 B-VG genau geregelt:

Alle Angelegenheiten, die im Interesse der örtlichen Gemeinschaft sind und innerhalb der Gemeinde besorgt werden, sind von Land und Bund in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde übertragen. Darunter fällt die örtliche Baupolizei, soweit sie nicht bundeseigene Gebäude zum Gegenstand hat, örtliche Feuerpolizei und die örtliche Raumplanung.

Wien bildet als Land und Gemeinde eine Ausnahme, hier liegen die Landes- und Gemeindekompetenzen in einer Hand. Neben den in Art. 118 Abs. 2 B-VG definierten Wirkungsbereichen werden in Art. 118 3 B-VG noch weitere Einzelbefugnisse aufgezählt:

- **Örtliche Raumplanung:** Die örtliche Raumplanung wurde durch die Bundesverfassungsnovelle 1962 in den Katalog der verfassungsrechtlich gewährleisteten Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinden aufgenommen. Der Begriff umfasst Planungsbefugnisse in Bundes- sowie in Landeskompentenz (z. B. Landeskompentenz: Flächenwidmungsplanung und Bebauungsplanung; Bundeskompentenz: Assanierung und Denkmalschutz),
- **Örtliche Baupolizei:** Neben der örtlichen Raumplanung existieren noch die örtliche Baupolizei. Individuelle Raumordnungsmaßnahmen,

wie z. B. Bauplatzgenehmigung usw., als auch gesamtplanerische Befugnisse, die sich auf die bauliche Gestaltung und Nutzung beziehen, fallen in den Aufgabenbereich der örtlichen Baupolizei. Auch Landschafts- und Naturschutz im Zusammenhang mit Bauwerken liegen laut VfGH im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden.

- **Verwaltung der Verkehrsflächen der Gemeinde:** Hier handelt es sich um die Zuständigkeit für Strassen und Wege, die für den Lokalverkehr von Bedeutung sind. Diese Strassen und Wege könne auch grenzüberschreitend sein. Trotz dieses dann bestehenden überörtlichen Bezuges können sie in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde fallen, wenn das örtliche Interesse überwiegt.

Die Instrumente der örtlichen Raumplanung auf Gemeindeebene sind vor allem der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan. In Wien sind die Flächenwidmung und die Bebauungsbestimmungen in der Regel in einem Plandokument zusammengefasst. Es gibt allerdings auch Ausnahmen wo nur die Flächenwidmung ohne Bebauungsbestimmungen vom Gemeinderat beschlossen wird. Die Grundlage für die Erstellung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Wien ist der STEP. Der Flächenwidmungsplan ist ein zentrales ordnungsplanerisches Instrument der Gemeinde, welches die Art der Nutzungsmöglichkeiten des gesamten Gemeindegebietes verbindlich festlegt. Der Flächenwidmungsplan ist die funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes durch Nutzungsplanung und Ausweisung der überörtlichen Planungen und Nutzungsbeschränkungen basierend auf Bundes- oder Landesgesetzen. Die generelle Festlegung einer Widmung erfolgt für jede Liegenschaft in einem Gemeindegebiet und wird in die Hauptkategorien Bauland, Grünland und Vorbehaltsflächen eingeteilt. In Wien wird dies im speziellen wie folgt unterteilt (Quelle: Internet, www.wien.gv.at):

Grünland und Grünlandschutzgebiet

L – Ländliche Gebiete. Das sind Flächen, die für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen bestimmt sind. In ländlichen Gebieten dürfen nur Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder berufsgärtnerischen Zwecken dienen, wie z. B. landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Glashäuser, Wohnhäuser von Landwirten u.s.w.

E – Erholungsgebiete. Das sind Bereiche, die für Anlagen bestimmt sind, die der Erholung der Bevölkerung dienen. Es dürfen nur jene Bauten errichtet werden, die für die Erhaltung oder Benutzung dieser Anlagen erforderlich sind, wie z. B. Kleingartengebiete, Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen, Parkanlagen oder Sport- und Spielplätze (Ekl, Eklw, Epk, Esp, F).

Sww – der Wald- und Wiesengürtel ist für Erholung der Stadtbevölkerung bestimmt. Hier sind nur jene Bauten zulässig, die der Erholung der Allgemeinheit dienen, wie z. B. Ausflugsgasthöfe. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist erlaubt.

SwwL – der Wald- und Wiesengürtel ist ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Hier sind nur landwirtschaftliche Nutzbauten zulässig, die keine Wohnräume enthalten.

Spk – Parkschutzgebiete sind Flächen, die für Garten/Parkanlagen bestimmt sind.

Bauland

W – Wohngebiete sind Gebiete, in denen nur Wohngebäude und Bauten zulässig sind, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belastigt wird. Teile des Wohngebietes können als Geschäftsviertel ausgewiesen werden.

WGV – Wohngebiet – Geschäftsviertel – Hier muss das Erdgeschoss der Gebäude durch Geschäfte, Gewerbegebiete et cetera genutzt werden, die im Wohngebiet zulässig sind. Der Fußboden von Wohnungen muss mind. 3,50 Meter über dem anschließenden Gelände liegen.

GS – Gartensiedlungsgebiete – Hier dürfen nur kleinere Wohngebäude, Sommerhäuser, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Gemeinschaftseinrichtungen errichtet werden.

GB – Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des gemischten Baugebietes können als Geschäftsviertel oder als Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.

GBGV – Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel (Mischung aus Geschäftsviertel und gemischtes Baugebiet).

IG – Industriegebiete – Hier dürfen nur Gebäude oder Anlagen für betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

Verkehrsbänder und Sondergebiete

VB – Verkehrsbänder sind Straßenzüge oder Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung, wie z. B. Autobahnen, Eisenbahnlinien und Bahnhöfe.

SO – Sondergebiete sind Ausstellungsflächen, Flächen für Kläranlagen, Müllverbrennungsanlagen, Wasserbehälter u.s.w. In Sondergebieten dürfen nur jene Gebäude errichtet werden, für die das Sondergebiet bestimmt ist.

Der Beschluss eines Flächenwidmungsplanes bindet alle untergeordneten planerischen Rechtsakte wie z. B. Bebauungsplan, Bauplatzerklärung und Baubewilligung. Grundstücksumwidmungen in Bauland dürfen nur bei Vorliegen folgender Voraussetzungen vorgenommen werden:

- Der Bedarf für Bauland muss vorhanden sein
- Das Grundstück muss als Bauland geeignet sein, d.h. günstige natürliche Verhältnisse, keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Erschließung, keine besondere Belästigung für die Nutzer
- Die raumordnerischen Aspekte müssen gewährleistet sein
- Eine Freihaltung aus Gründen des Ortsbildes oder agrarwirtschaftlichen Gründen darf dem nicht entgegenstehen
- Die Vorgaben der hierarchisch übergeordneten Ebenen müssen eingehalten werden
- Vermeidung von Zersiedelung

Darüber hinaus darf Bauland nicht im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Steinschlag, Lawinen, Muren oder anderen Naturgefahren liegen. Ein ausnahmsloses Widmungsverbot für Bauland liegt in den als „Rote Gefahrenzone“ bezeichneten Gebieten vor. Ein Rechtsanspruch auf Umwidmung einer Liegenschaft auf Bauland besteht nicht. Willkürliche Entscheidungen im Rahmen eines Umwidmungsverfahrens sind von der zuständigen Behörde zu unterlassen, wobei jedoch ein weiter Ermessensspielraum gegeben ist. Gegen Willkür kann ein Individualantrag beim VfGH durch die unmittelbar betroffenen eingebracht werden, darüber hinaus ist die Antragstellung durch die Volksanwaltschaft beim VwGH und Beschwerde der betroffenen Parteien und Einleitung eines Verordnungsprüfungsverfahrens durch den VfGH möglich.

Zusätzlich zur Festlegung der Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken im Flächenwidmungsplan gibt es den Bebauungsplan.

Im Bebauungsplan wird die bauliche Ordnung unter Berücksichtigung der Grundsätze des sparsamen Bodenverbrauchs und einer geordneten Siedlungsstruktur (Vermeidung der Zersiedelung) für die vom Flächenwidmungsplan umfassten Gebiete geregelt. Inhaltlich legt der Bebauungsplan mittels Baufluchtlinien und Baugrenzlinien die Grenzen zwischen Bauflächen und Verkehrsflächen, die Abgrenzung der Bauflächen zu anderen Flächen sowie die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken fest. Der Bebauungsplan steht im Rang einer Verordnung, welche von der Gemeinde erlassen wird und besteht aus einer planlichen Darstellung sowie aus einem Textteil (Motivenbericht). Der Verfahrensverlauf und die Beschlussfassung des Bebauungsplanes sind in Wien in der Regel gleich dem des Flächenwidmungsplanes.

4.5.2 Grundstücksumlegung

Die Baulandumlegung wird als Neuordnung der Parzellenstruktur innerhalb eines bestimmten Gebietes definiert und ist in der Bauordnung für Wien wie folgt geregelt:

§ 22 (1) Die Umlegung ist die Vereinigung von Grundflächen zu einer Masse und deren Neuaufteilung zu dem Zweck, gewidmetes Bauland, dessen Bebaubarkeit wegen der unzweckmäßigen Form oder Größe der Grundstücke verhindert oder wesentlich erschwert ist, zu erschließen und Bauplätze oder Baulose von solcher Gestalt und Größe zu schaffen, dass auf ihnen den Anforderungen dieses Gesetzes und des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden können.

(2) Bebaute oder in besonderer Art benützte Grundflächen (gewerbliche Anlagen, Gärtnereien, Parkanlagen u. dgl.) sind in das Umlegungsgebiet nur dann einzubeziehen, wenn sonst der Zweck der Umlegung nicht oder nur erschwert erreicht wird.

§ 23 (1) Der Antrag auf Umlegung muss von mehr als der Hälfte der Eigentümer des umzulegenden Gebietes gestellt werden, denen mehr als die Hälfte dieses Gebietes gehört. Jeder Miteigentümer wird bei der Feststellung der Zahl der Antragsteller wie ein Alleineigentümer gerechnet, jedoch ist bei der Berechnung der für die Antragstellung maßgebenden Fläche für jeden Miteigentümer nur ein seinem Eigentumsanteil entsprechender Bruchteil anzurechnen. Der Antrag auf Umlegung kann auch von der Gemeinde gestellt werden, wenn die Umlegung im öffentlichen Interesse liegt.

(2) Dem Antrag sind Grundbuchauszüge und eine Teilkopie aus der Katastralmappe aller betroffenen Grundstücke anzuschließen. Sind nicht nur

ganze Grundstücke betroffen, sind für die Teilgrundstücke zusätzliche Lagepläne, die in derselben Art wie Teilungspläne (§ 15 Abs. 2) auszustatten sind, anzuschließen.

(3) Der Magistrat hat die Anmerkung des Antrages auf Umlegung im Grundbuch zu veranlassen.

Baulandumlegung kann sowohl auf freiwilliger Basis als auch auf der eben beschriebenen, gesetzlichen Grundlage durchgeführt werden. Eine freiwillige Umlegung ist in relativ kurzer Zeit möglich, ein Konfliktpotential kann jedoch durch den Umstand entstehen, dass für einzelne Flächen gegebenenfalls Ausgleichszahlungen ausverhandelt bzw. geleistet werden müssen. Eine Umlegung im gesetzlichen Rahmen ergibt nur in Gebieten mit einer überschaubaren Anzahl von Grundeigentümern Sinn oder wenn die Gemeinde bzw. der Wohnfonds Wien im mehrheitlichen Besitz der Grundstücke in einem Projektgebiet sind. Eine preisdämpfende Wirkung hat dies allerdings nicht. Ein Mobilisierungsfaktor ist bei günstiger Grundstücks- und Eigentümerkonstellation durchaus gegeben. Zu berücksichtigen ist jedoch vor allem der unter Umständen hohe Zeitaufwand für das Verfahren und die damit verbundenen Kosten.

4.5.3 Enteignung

Eine zwangsweise Übertragung von Grundeigentum zum Zwecke der Baulandmobilisierung ist in Wien sehr schwierig bis nahezu unmöglich. Im Bereich Straßenbau oder der Errichtung von Bahntrassen u.ä. im Rahmen der Herstellung der öffentlichen Infrastruktur kommen Enteignungen gelegentlich vor bzw. ist in diesem Bereich durchaus mit dem Verständnis für Maßnahmen, welche zu den Kernaufgaben des Staates zählen zu rechnen. Für den Bereich sozialer Wohnbau, welcher nicht zu den Kernaufgaben des Staates zählt, muss von einer weitgehend ablehnenden Haltung in der Bevölkerung und auch von der politischen Seite ausgegangen werden. Dennoch gibt es im Gesetz Tatbestände, die zumindest theoretisch eine Enteignung von Grundflächen für Wohnbauzwecke ermöglichen. Diese Tatbestände sind im Bodenbeschaffungsgesetz, dem Stadterneuerungs- bzw. Assanierungsgesetz und in der Wiener Bauordnung wie folgt geregelt:

Bodenbeschaffungsgesetz

§ 1 Die Länder haben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetztes Vorsorge zu treffen, dass die Gemeinden für die Errichtung

von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer oder für betagte Menschen unbebaute Grundstücke, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie Ergänzungsgrundstücke beschaffen (Bodenbeschaffung).

§ 7 (1) In den festgelegten Gebieten (§ 5 Abs. 3) kann zum Zwecke der Bodenbeschaffung das Eigentum an unbebauten Grundstücken oder Ergänzungsstücken, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie die dauernde oder zeitweilige Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung von dinglichen Rechten an solchen, im Wege der Enteignung zu Gunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen (Enteignungswerbern) gegen Entschädigung in Anspruch genommen werden, wenn die Berechtigten den Verkauf, die Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung ablehnen oder hierfür ein offenbar nicht angemessenes Entgelt begehren.

(2) In Gebieten der offenen Bauweise ist eine Enteignung nur zulässig, wenn auf den zur Enteignung vorgesehenen Grundstücken ein Haus mit mindestens zehn Klein- oder Mittelwohnungen oder eine aus mehreren Häusern bestehende Anlage mit insgesamt mindestens zehn Klein- oder Mittelwohnungen errichtet werden soll.

§ 8 (1) Eine Enteignung nach den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes ist nur zulässig, wenn das Bauvorhaben, zu dessen Durchführung die Enteignung beantragt wird, den Bauvorschriften entspricht und seine Finanzierung gesichert ist.

Stadterneuerungsgesetz (Assanierungsgesetz)

Die Landesregierung kann Teile eines Gemeindegebietes zum Assanierungsgebiet erklären. Das Stadterneuerungsgesetz sieht in Assanierungsgebieten unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit der Enteignung vor, z. B. zur Beseitigung städtebaulicher Missstände oder mangelhafter Bausubstanz. Hier besteht indirekt ein Bezug zum sozialen Wohnbau.

§ 10 (1) Die im Assanierungsgebiet gelegenen Grundstücke dürfen erst nach Ablauf eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Verordnung (§ 1 Abs. 1) im Wege der Enteignung in Anspruch genommen werden.

Ist ein ordnungsgemäß belegter Antrag auf Bildung einer Erneuerungsgemeinschaft bei der Bezirksverwaltungsbehörde eingebracht worden, so dürfen die Grundstücke, die von der Erneuerungsgemeinschaft erfasst werden sollen, durch Enteignung nicht in Anspruch genommen werden, es sei denn, dass die Erneuerungsgemeinschaft trotz angemessener Nachfristsetzung den Zeitplan (§ 32 Abs. 2) nicht einhält. Für die Verlängerung der Frist ist die Bestimmung des § 27 sinngemäß anzuwenden.

(2) Zum Zwecke der Assanierung kann das Eigentum an Grundstücken in Assanierungsgebieten (§ 1 Abs. 2), sowie die dauernde oder zeitweilige Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung von dinglichen Rechten im Wege der Enteignung gegen Entschädigung zugunsten von Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Bauvereinigungen (Enteignungswerber) in Anspruch genommen werden, wenn die Berechtigten den Verkauf, die Einräumung, Einschränkung oder Aufhebung ablehnen oder hierfür ein offenbar nicht angemessenes Entgelt begehren.

Wiener Bauordnung

In der Wiener Bauordnung ist die Enteignung in den §§ 38 bis 46 geregelt. Würden diese Möglichkeiten in der Praxis auch ausgeschöpft, so hätte dies eine hohe Mobilisierungswirkung, sowohl direkt als auch indirekt. Die §§ 38 und 43 der Wiener Bauordnung lauten wie folgt:

§ 38 (1) Durch Enteignung können das Eigentumsrecht oder andere, bereits bestehende, dingliche Rechte an fremden Grundflächen erworben, dingliche oder sonstige Rechte an fremden begründet und dingliche Rechte an eigenen Grundflächen aufgehoben werden. Die Enteignung darf nur gegen Entschädigung (§§ 57 bis 59) durchgeführt werden und muss sich auf den jeweils geringsten, noch zum Ziel führenden Eingriff in fremde Recht beschränken.

(3) Eine Enteignung ist zulässig:

- a) zur Herstellung von Verkehrsflächen und zur Anlage öffentlicher Aufschlussleitungen (§ 39);*
- b) zur Ausführung von Bauvorhaben oder Anlagen auf Grundflächen für öffentliche Zwecke (§ 40);*
- c) zur Erhaltung, Ausgestaltung oder Herstellung der allgemeinen Zugänglichkeit des Wald- und Wiesengürtels (§ 41);*

d) zur Vermeidung des Zurückbleibens von nach den Bebauungsbestimmungen selbstständig nicht bebaubaren Grundflächen (§ 42);

e) zur bauordnungsgemäßen Bebauung von Liegenschaften (§ 43).

§ 43 (1) Unbebaute oder nicht entsprechend bebaute Liegenschaften können enteignet werden, wenn dadurch die bauordnungsgemäße Bebauung dieser Liegenschaften erreicht wird und dies aus städtebaulichen Rücksichten, wozu auch solche auf das Stadtbild gehören, erforderlich ist.

(2) Als nicht entsprechend bebaut gelten Liegenschaften, wenn das darauf befindliche Bauwerk den im Bebauungsplan festgesetzten Widmungen oder der Bauweise nicht entsprechen oder von der nach diesem Gesetz und dem Bebauungsplan zulässigen Gebäudehöhe wesentlich abweichen.

(3) Die Enteignung ist aus städtebaulichen Rücksichten erforderlich, 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.

(4) In den als Wohngebiet gewidmeten Gebieten der Bauklassen I und II und im Gartensiedlungsgebiet ist die Enteignung unzulässig.

Aus juristischer und verfahrenstechnischer Sicht ist die Enteignung ein problemlos funktionierendes Instrument. Wichtig dabei ist neben einer fundierten Begründung, welche den Argumenten der Gegenpartei standhält, die politische Rückendeckung. Die Enteignung stellt auf Grund der in Wien getätigten Praxis kein wirkliches Drohpotential dar, welches Liegenschaftseigentümer zum Verkauf bewegen könnte. Würde dieses Instrument von der Politik als eine ernsthafte Maßnahme zur Erreichung städtebaulicher Ziele akzeptiert, wäre das ein maßgeblicher Beitrag zur Baulandmobilisierung und gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Anzumerken ist, dass eine Enteignung nur als allerletztes Mittel Anwendung finden sollte und natürlich entsprechende Entschädigungen zu leisten wären.

4.5.4 Stadterweiterungsgesetz

Vom ÖIR wird in einer Studie zur Mobilisierung von Bauland in Wien vorgeschlagen, in Anlehnung an das Stadterneuerungsgesetz ein Stadterweiterungsgesetz einzuführen.

Ein „Stadterweiterungsgesetz“ für soziale (Wohnungs-) Aspekte müsste ein Bundesgesetz sein, da es auf der Bundeskompetenz Volkswohnungswesen aufsetzt (auch wenn Stadtentwicklung Landessache ist).

Der Vorschlag, ein Instrument „Zielgerichtete Enteignung, Vorkaufsrecht bzw. Genehmigung des Verkaufspreises für Zwecke der Stadterweiterung und sozialen Wohnbau“ einzuführen, begründet sich aus der mittel- bis längerfristigen Perspektive eines kontinuierlichen, stärkeren Zuzuges, wie er in den aktuellen Bevölkerungsprognosen der Statistik Austria unterstellt wird.

Ein derartiges Gesetz hätte ein extrem hohes Wirkungspotential und könnte eine qualitativ hochwertige, ökonomisch kalkulier- und planbare, effektive Stadterneuerung und Stadterweiterung gewährleisten (auch hinsichtlich der sozialen und Technischen Infrastruktur). Wichtig dabei ist, dass die Anwendung einer solchen Gesetzesmaterie in der Hand der Stadt bleibt und die Umsetzung mit höchstmöglicher fachlicher Kompetenz im Interesse der Öffentlichkeit erfolgt und nicht als Spielball der Politik genutzt wird.

4.5.5 Widmungsbefristung (Baugebot)

Widmungsbefristungen oder ein Baugebot, d. h. Baulandwidmungen werden auf einen bestimmten Zeitraum befristet – z. B. 5 Jahre, ev. mit Verlängerungsmöglichkeit – oder es muss innerhalb eines bestimmten Zeitraumes gebaut werden, hätte sicherlich eine hohe mobilisierende Wirkung. Bevor ein Eigentümer auf den Widmungsgewinn verzichtet, wird er eher dazu bereit sein zu verkaufen oder selber ein Projekt zu realisieren. Eine preisdämpfende Wirkung hat diese Maßnahme allerdings nicht. Wichtig dabei ist, dass es hierbei zu keinen Entschädigungsansprüchen kommt. Rückwidmungen von Bauland in Grünland sind derzeit lt. Gesetz durchaus möglich, nachdem es sich hier jedoch um einen drastischen Eingriff in die Eigentumsrechte eines Grundbesitzers handelt sind entsprechende Entschädigungszahlungen zu leisten bzw. kommt dies einer Enteignung bereits sehr nahe.

4.5.6 Infrastrukturabgabe

Eine Infrastrukturabgabe könnte unmittelbar ab der Rechtswirksamkeit eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für die davon betroffenen Grundstücke von der Stadt eingehoben werden, unabhängig davon ob eine Bauplatzschaffung erfolgt bzw. die Infrastruktur bereits benötigt wird. Ausschlaggebend für die mobilisierende Wirkung ist allerdings die Höhe der Abgabe. In Oberösterreich wird dieses Instrument bereits angewandt, wobei jährlich 20 % der Infrastrukturkosten verrechnet werden, maximal jedoch bis zu 100 % d. h. somit über einen Zeitraum von 5 Jahren. Ausnahmen sollten hierbei für Ein- und Zweifamilienhausbauplätze,

für die Stadt und für Institutionen wie z. B. den Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, einem gemeinnützigen Fonds im 100 %igen Eigentum der Stadt Wien, mit der Aufgabe, Grundstücke für den geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen bzw. in diesem Zusammenhang auch Grundstücksbevorratung zu betreiben, gemacht werden. Für andere, kleinere Grundstücke sind Ausnahmen nur dann sinnvoll, wenn sie nicht Teil eines größeren Projekt-gebietes sind und eine selbstständige Bebauung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Weiters darf eine solche Abgabe keine Art von Steuer sein (anderer Kompetenzbereich) sondern müsste zweckgebunden Verwendung finden. Zu beachten ist, dass eine bereits geleistete Infrastrukturabgabe den Wert einer Liegenschaft steigert und daher unter Umständen das Risiko der Baulandhortung zunimmt.

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass eine Infrastrukturabgabe, vor allem bei Liegenschaften im Privateigentum ein geeignetes Instrument zur Baulandmobilisierung darstellt. Auf die Bodenpreise hätte eine solche Regelung primär keine preisdämpfende Wirkung, in gewissen Bereichen könnten sogar Preissteigerungen die Folge sein. Eine günstige Beeinflussung der Bodenpreise oder eine Reduktion des Risikos der Baulandhortung könnte nur dadurch zustande kommen, wenn sich das Baulandangebot maßgeblich erhöht und somit auf den Markt – in Hinblick auf Angebot und Nachfrage – regulierend wirkt.

4.5.7 Widmungskategorie / „Geförderten Wohnbau“ oder „Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau“

Die Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“ oder „Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau“ ist in der Wiener Bauordnung nicht verankert. Ähnliches gibt es allerdings z. B. im Burgenländischen Raumplanungsgesetz § 17 oder, wie in Folge dargestellt, im Tiroler Raumordnungsgesetz 2006:

§ 52 Vorbehaltsflächen

(1) Vorbehaltsflächen können

- a) für Gebäude und sonstige Anlagen der Gemeinde, die öffentlichen Zwecken dienen, wie Schulen, Amtsgebäude, Krankenhäuser, Friedhöfe, Parkanlagen, Schwimmbäder, Sportanlagen, Spielplätze und dergleichen wie*
 - b) für geförderte Wohnbauten*
- gewidmet werden.*

(2) Bei der Widmung von Vorbehaltsflächen ist der jeweilige Verwendungszweck genau festzulegen. Vorbehaltsflächen dürfen nur entsprechend dem festgelegten Verwendungszweck verwendet werden.

(3) Als Vorbehaltsflächen dürfen nur Grundflächen gewidmet werden, die sich nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit für eine dem festgelegten Verwendungszweck entsprechende Bebauung eignen. § 37 Abs. 1,2,3 dritter Satz und 4 gilt sinngemäß.

(4) Für die Widmung als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 Lit. a sind soweit wie möglich im Eigentum der Gemeinde stehende Grundflächen heranzuziehen. Für die Widmung als Vorbehaltsflächen Abs. 1 Lit. b sind soweit wie möglich im Eigentum der Gemeinde und von Bauträgern, die objektgeförderte Wohnbauten errichten, stehende Grundflächen heranzuziehen. Sonstige Grundflächen dürfen nur insoweit als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 Lit. b gewidmet werden, als jedenfalls 50 v. H. der als Bauland gewidmeten Grundflächen des betreffenden Eigentümers in der betreffenden Gemeinde, mindestens jedoch 1.500 m², von der Widmung als Vorbehaltsflächen unberührt bleiben müssen.

(5) Werden Grundflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 Lit. a gewidmet, so kann der Grundeigentümer nach Ablauf von drei Jahren nach In-Kraft-Treten der Widmung als Vorbehaltsfläche die Einlösung der Grundfläche durch die Gemeinde verlangen. Der Antrag auf Einlösung ist bei der Gemeinde schriftlich einzubringen. Kommt innerhalb eines Jahres nach der Einbringung des Einlösungsantrages eine Vereinbarung über die Einlösung der Grundfläche oder über die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes durch die Gemeinde nicht zustande und hebt die Gemeinde innerhalb dieser Frist die Widmung als Vorbehaltsfläche nicht auf, so gilt die Zustimmung der Gemeinde zur Einlösung der Grundfläche als gegeben. Wird innerhalb von weiteren sechs Monaten eine Einigung über die Vergütung nicht erzielt, so kann von beiden Teilen die Festsetzung der Vergütung durch die Bezirksverwaltungsbehörde beantragt werden. Für die Festsetzung der Vergütung gelten die §§ 65 und 66 Abs. 1 und 2 des Tiroler Straßengesetzes sinngemäß. Gegen die Entscheidung der Bezirksverwaltungsbehörde über die Vergütung ist Berufung an den unabhängigen Verwaltungssenat zulässig.

(6) Werden Grundflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde oder eines Bauträgers, der objektgeförderte Wohnbauten errichtet, stehen und als Vorbehaltsflächen nach Abs. 1 Lit. b gewidmet sind, nicht innerhalb von fünf

Jahren nach In-Kraft-Treten der Widmung als Vorbehaltsfläche von der Gemeinde oder einem solchen Bauträger erworben, so hat die Gemeinde auf Antrag des Grundeigentümers die Widmung als Vorbehaltsfläche aufzuheben und die vorher bestandene Widmung wieder festzulegen.

Die Einführung einer Widmungskategorie „Vorbehaltsflächen“, ähnlich wie im § 52 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2006 festgelegt, hätte auch für Wien mittel- bis langfristig einen positiven Einfluss auf die Baulandmobilisierung. Natürlich müsste hierbei vor allem auf den Wiener Markt Rücksicht genommen werden. Nachdem in Wien die Grundbesitzverhältnisse mit denen in Tirol nicht vergleichbar sind und 85 bis 90 % des gesamten Neubauvolumens auf den geförderten Wohnbau entfallen, wäre vor allem der letzte Satz im § 52, Abs. 4 den speziellen Marktgegebenheiten anzupassen bzw. zu formulieren. Des Weiteren kann sicherlich auch von einer mittelfristig preisdämpfenden Wirkung auf die Baulandpreise ausgegangen werden.

4.5.8 Vertragsraumordnung

Ein Aspekt der Vertragsraumordnung wurde hier bereits in Kapitel 4.5) Punkt d) bei den Finanzierungsmöglichkeiten für Infrastruktur beschrieben. Eine weitere Möglichkeit ist, dass eine Flächenwidmung nur in Abhängigkeit von einer vertraglichen Regelung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt – in Hinblick auf die Bodenmobilisierung bzw. Verfügbarmachung der entsprechenden Flächen – erfolgt. In allen Bundesländern mit Ausnahme von Wien und Vorarlberg ist diese Vorgangsweise in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen verankert. In der Folge werden einige Beispiele hierfür angeführt:

Tiroler Raumordnungsgesetz 2006

§ 33 Maßnahmen der Gemeinde als Träger von Privatrechten

(1) Die Gemeinden haben als Träger von Privatrechten die Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes, insbesondere die Sicherung ausreichender Grundflächen für den Wohnbau und für gewerbliche Zwecke, anzustreben. Insbesondere dürfen Investitionen und Förderungsmaßnahmen der Gemeinden nur im Einklang mit den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept erfolgen.

(2) Die Gemeinden können zum Zweck der Verwirklichung der Ziele der örtlichen Raumordnung und der Festlegung des örtlichen Raumordnungskonzeptes

Verträge mit Grundeigentümern abschließen. Die Einhaltung der Verträge ist auf geeignete Weise sicherzustellen. Die Gemeinde hat die Grundeigentümer gleich zu behandeln. Solche Verträge können die Verpflichtung des Grundeigentümers vorsehen, die jeweiligen Grundflächen innerhalb einer angemessenen Frist einer bestimmten Verwendung zuzuführen. Weiters kann die Verpflichtung vorgesehen werden, Grundflächen der Gemeinde oder dem Tiroler Bodenfonds (§ 93) für einen bestimmten Zweck, insbesondere für den geförderten Wohnbau, zu überlassen. Die Überlassung hat zum Verkehrswert zu erfolgen. Bei Grundflächen, die dem geförderten Wohnbau dienen sollen, ist auch auf § 14 Abs. 1 und 2 des Tiroler Wohnbauförderungsgesetzes 1991, LGBI. Nr. 55, in der jeweils geltenden Fassung Bedacht zu nehmen. In solchen Verträgen ist weiters vorzusehen, dass die Weiterveräußerung durch die Gemeinde bzw. den Tiroler Bodenfonds jedenfalls innerhalb von zehn Jahren höchstens zu jenem Preis erfolgen darf, der dem seinerzeitigen Grundpreis zuzüglich einer allfälligen Indexmäßigen Aufwertung und Aufwendungen, insbesondere für die Erschließung entspricht. Dies ist für den Fall weiterer Erwerbsvorgänge während dieses Zeitraumes sicherzustellen.

Burgenländisches Raumordnungsgesetz:

§ 11a (1) Die Gemeinden haben im Rahmen der örtlichen Raumplanung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven und des abschätzbaren Baulandbedarfes von fünf bis zehn Jahren Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen.

(2) Bei der Widmung von Bauland kann die Gemeinde eine Befristung von fünf bis zehn Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 27 nicht entsteht.

(3) Die Gemeinden können im Sinne des Abs. 1 auch privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen; dazu zählen insbesondere

- a) Vereinbarungen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfs,
- b) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern, in denen sich die Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und welche Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung eintreten,

c) Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern über die Tragung von Erschließungskosten.

In den Vereinbarungen kann festgelegt werden, dass die übernommenen Verpflichtungen auch für allfällige Rechtsnachfolger gelten.

(4) Im Interesse der Baulandmobilisierung können auch Zusammenlegungsübereinkommen abgeschlossen werden. Zusammenlegungsübereinkommen sind Verträge zwischen Gemeinde und Grundeigentümern mit dem Ziel einer Verbesserung der Grundstücksstruktur in Hinblick auf eine geordnete und flächensparende Bebauung sowie einer entsprechenden Erschließung.

Das Zusammenlegungsübereinkommen hat insbesondere zu enthalten:

- a) das Zusammenlegungsgebiet und die Neueinteilung der Grundstücke (Zusammenlegungsplan)
- b) die Zuweisung der neuen Grundstücke
- c) Tragung des Kosten der Zusammenlegungsmaßnahmen
- d) Tragung der Erschließungskosten.

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz:

§ 16a Befristetes Bauland, Vertragsraumordnung

(1) Bei der Neuwidmung von Bauland darf die Gemeinde eine Befristung von 5 Jahren festlegen. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Die Gemeinde kann für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist innerhalb eines Jahres die Widmung ändern, wobei ein allfälliger Entschädigungsanspruch gemäß § 24 nicht entsteht.

(2) Aus Anlass der Widmung von Bauland darf die Gemeinde mit Grundeigentümern Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer bzw. diese für ihre Rechtsnachfolger zur Erfüllung verpflichten. Derartige Verträge dürfen insbesondere folgende Inhalte aufweisen:

- 1. die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
- 2. bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
- 3. Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z. B.: Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen).

Im Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 finden sich die Bestimmungen zur Vertragsraumordnung in den §§ 18 und 19 wieder. An dieser Stelle ist allerdings anzumerken, dass es dagegen eine Beschwerde beim VfGH gab. Der Grund war, dass das Salzburger Raumordnungsgesetz bei Planungsmaßnahmen, insbesondere bei Umwidmung in Bauland, zwingend eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern vorsah. Es wurde nicht nur die Neuausweisung von Bauland geregelt, sondern auch, dass im Falle der Weigerung eines Grundeigentümers über eine im alten Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesene Fläche eine Vereinbarung abzuschließen, eine Rückwidmung in Grünland zwingend vorzunehmen war. Der VfGH hat dieses Regelungssystem als verfassungswidrig aufgehoben (VfSlg 15.625/1999). Die Begründung stützte sich im wesentlichen darauf, dass es sich hier um einen einschneidenden Eingriff in die eigentumsgrundrechtlich geschützte Stellung der Grundeigentümer handelt, gegen den privatrechtlich kein adäquater Rechtsschutz besteht. Die Folge war, dass die Bundesländer in ihren Raumordnungsgesetzen nunmehr ausschließlich Formen der fakultativen Vertragsraumordnung vorsehen.

Generell ist zu diesen gesetzlichen Regelung anzumerken, dass sie ein hohes Mobilisierungspotential aufweisen, welches auch in Wien mittel- und langfristig eine nachhaltige Wirkung zeigen würde. Um dieses Potential für Wien zu nutzen, sollte die Vertragsraumordnung in der Wiener Bauordnung verankert werden. Eine derartige Festlegung sollte nicht nur für den geförderten Wohnbau, sondern auch für den frei-finanzierten Wohnbau und für gewerbliche oder gemischte Nutzungen erfolgen. Über den positiven Effekt der Bodenmobilisierung hinaus kann hier auch von einer preis-dämpfenden Wirkung ausgegangen werden.

Mittels eines solchen Instrumentes wäre die Entwicklung größerer Projekt- oder Entwicklungsgebiete im Rahmen eines gesamtheitlichen Konzeptes, d. h. unter Einbeziehung ökologischer, ökonomischer, planerischer u. a. Gesichtspunkte realisierbar.

4.5.9 Projektgesellschaften gemeinsam mit Grundeigentümern

Eine Alternative bzw. eine Ergänzung zur Vertragsraumordnung stellen Projektgesellschaften dar, an denen die Stadt, Grundeigentümer, Projektentwickler und gegebenenfalls auch schon Bauträger oder Investoren beteiligt sein können. Die Vorteile einer solchen Gesellschaft liegen für die Stadt in der Qualitätssicherung, für

die Investoren in der Risikoteilung und – je nach Vertragsmodalitäten – dem geringeren Einsatz von Finanzmitteln und somit natürlich auch der Ertragsoptimierung, da hier keine oder nur geringe Finanzierungskosten anfallen. Die Grundeigentümer hingegen können sich das Know-how der Vertragspartner zu nutze machen, haben entsprechende Kontrollmöglichkeiten über den Verlauf der gesamten Projektentwicklung und verdienen am Erfolg des Projektes gemäß ihren Anteilen mit. Vor allem ein Argument der Liegenschaftsverkäufer, der Projektentwickler oder die Stadt übervorteilen den ehemaligen Eigentümer indem sie über die Flächenwidmung übermäßige Gewinne erzielen, fällt hier weg. Somit könnte eine solche Vorgangsweise neben einem mobilisierenden Effekt auch eine preisdämpfende Wirkung haben.

4.5.10 Abgaben und Steuern

In Österreich haben die im Zusammenhang mit Grundbesitz stehenden Steuern und sonstige Abgaben wie z. B. Grundsteuer, Bodenwertabgabe, Grunderwerbsteuer u.s.w. primär einen fiskalischen Hintergrund, d. h. sie sind hauptsächlich auf die Erzielung von Einnahmen der öffentlichen Hand ausgerichtet. Die gilt auch für Besteuerungstatbestände wie die Besteuerung von Spekulationsgewinnen oder die Berücksichtigung realisierter Gewinne oder Verluste aus der Veräußerung von Grund und Boden bei protokollierten Gewerbebetrieben.

Die Grundsteuer, welche eine ausschließliche Gemeindeabgabe ist, oder die Bodenwertabgabe wären hier durchaus geeignete Mittel zur Bodenmobilisierung. In der Praxis sind diese Abgaben jedoch sehr gering bemessen. Eine bodenmobilisierende Wirkung könnte erzielt werden, wenn für die Basis der Bemessungsgrundlage nicht nur die jeweilige Nutzung sondern die mögliche Nutzung gemäß Flächenwidmung herangezogen werden würde. In den entsprechenden Steuergesetzen besteht auf Grunde der Ermessensspielräume diese Möglichkeit bereits, es geht sogar soweit, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen bereits wie Bauland bewertet werden, wenn eine künftige Nutzung als Bauland plausibel und nachvollziehbar dargestellt werden kann.

Solche Bewertungspraktiken bilden bis dato allerdings nur vereinzelte Ausnahmen. Bei derartigen Vorgehensweisen ist besonders darauf zu achten, dass sich die Anwendung weitgehend nur auf unbebaute Liegenschaften beschränkt, um entsprechenden Mieterhöhungen zu vermeiden.

4.5.11 Vermehrte Baulandausweisung

Nach dem Grundsatz „Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis und die Auswahlmöglichkeit“ könnte auch mehr Bauland gewidmet und somit ein Überangebot geschaffen werden. Dagegen spricht allerdings, dass vor einer Flächenwidmung in der Regel die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen bzw. gewährleistet sein müssen. Somit ist diese Vorgehensweise für die Stadt unter der Prämisse eines qualitativ hochwertigen Wohnbaus praktisch nicht finanzierbar. Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang das in Folge beschriebene, sogenannte „Baulandparadoxon“ von B. Davy, zu berücksichtigen:

Das Baulandparadoxon beschreibt die paradoxe Situation, dass die Mehrzahl der Gemeinden rein rechnerisch ihren Baulandbedarf an Wohn- und besonders an Gewerbeflächen im Innenbereich (auf wiedernutzbaren Flächen) decken könnten, jedoch weiterhin der Trend zum Bauen „auf der grünen Wiese“ dominiert.

Örtlich auftretende Baulandknappheit beruht daher weniger auf der Summe fehlender Bauflächen, als vielmehr auf der mangelnden Verfügbarkeit bedarfsadäquater Bauflächen. Gründe für diese Situation sind in dem auf dem Prinzip der Angebotsplanung beruhenden deutschen Planungssystem zu suchen. Baurechte werden verliehen, ohne damit Baupflichten zu verbinden. Die führt zu einem Verhalten privater Bodenmarktteilnehmer, das bei fehlenden Investitions- oder Verkaufsabsichten keine oder nur eingeschränkte Regelmöglichkeiten vorsieht (z. B. Baugebot). Hinzu kommt der interkommunale Wettbewerb um Haushalte und Unternehmen. So ist es aus Sicht der einzelnen Gemeinde rational, den Präferenzen privater Haushalte und Unternehmen entsprechend Bauland im Außenbereich auszuweisen, um dadurch einen Wettbewerbsvorteil zu erreichen. Handelt allerdings jede Gemeinde einer Region auf diese Weise, hebt sich der Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Gemeinden wieder auf. In der Folge gestaltet es sich zunehmend schwieriger, die vorhandenen innerstädtischen Baulandpotentiale zu vermarkten. Diese Situation wird auch als „Baulanddilemma“ bezeichnet.

Das langfristige Resultat sind hohe Kosten für die Errichtung und Aufrechterhaltung der Infrastruktur sowie die Herausbildung disperser Siedlungsstrukturen.

(Quelle: Internet www.openthesaurus.de)

Das Baulandparadoxon lässt sich zwar nicht eins zu eins auf die Wiener Verhältnisse umlegen, trifft aber in vielen Bereichen sehr wohl zu. So hat z. B. der von MA 18 durchgeführte „BaulandCheck“ ergeben, dass Wien eigentlich über genügend als Bauland gewidmete Flächen verfügt, um den Bedarf für den Wohnbau zu decken. Trotzdem stellt die Bodenmobilisierung in Hinblick auf den künftigen Flächenbedarf für den Wohnbau eine beachtliche Herausforderung dar. Der Grund hierfür ist, dass im „BaulandCheck“ zwar weitgehend alle gewidmeten Flächen erfasst worden sind, aber die Prüfung hinsichtlich Verfügbarkeit und der praktischen Bebaubarkeit vernachlässigt wurde. Zusammenfassend kann man sagen, das vermehrte Ausweisen oder Widmen von Bauland ohne begleitende Maßnahmen ist kein geeignetes Mittel, um ausreichend Flächen verfügbar zu machen, bzw. zur Bodenmobilisierung.

4.5.12 Strategische Bodenbevorratung MA 69 - LM und Wohnfonds Wien

In Wien gibt es im Einflussbereich der Stadt, neben den ausgegliederten Betrieben, vor allem zwei große Grundbesitzer und zwar die MA 69, welche für alle Liegenschaften im Eigentum der Stadt Wien zuständig ist und den Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadtentwicklung. Der Wohnfonds wurde im Jahr 1984 von der Stadt, unter anderem mit dem Ziel gegründet, Bodenspekulationen in Wien entgegenzuwirken. Eine seiner Aufgabe besteht des Weiteren darin, Liegenschaften im großen Stil anzukaufen und nach deren Baureifgestaltung an geeignete Bauträger für die Errichtung geförderter Wohnbauten samt Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen zum jeweiligen Verkehrswert weiter zu veräußern. Anfang der neunziger Jahre umfasste sein Liegenschaftsbesitz rd. 3 Mio. m² Boden, womit ein Dreijahresbedarf an Wohnbauflächen abgedeckt werden sollte. Mit diesem Flächenbestand sollte die Möglichkeit bestehen, auftretende Spitzen von Baulandbedarf zu glätten und – wie bereits erwähnt – gegebenenfalls Spekulationen zu verhindern und somit die Leistbarkeit von Wohnen zu gewährleisten. Beim Wohnfonds Wien ist der Flächenbestand aktuell deutlich geringer und darüber hinaus ist ein Großteil seiner Flächen wegen fehlender Mittel für die Errichtung der erforderlichen technischen und der sozialen Infrastruktur nicht umsetzbar, gleiches gilt auch für Liegenschaften, die von der MA 69 verwaltet werden.

Im Sinne von Baulandmobilisierung und der Leistbarkeit von Grund und Boden für den Wohnbau in Wien wäre es für die Zukunft sinnvoll, die Flächenreserven dieser beiden Institutionen entsprechen auszubauen, d. h. eine mittel- bis langfristige Bodenbevorratung zu betreiben, in Folge aber auch verbindlich dafür sorgen zu tragen, dass

diese Grundstücke in Bauland gewidmet werden können. Vor allem der Wohnfonds Wien könnte im Zusammenhang mit einer Vertragsraumordnung eines der wichtigsten und effektivsten Instrumente der Stadt zur langfristigen Sicherstellung von Grund und Boden für den Wohnbau in Wien sowie einer gewissen Regulierung des Marktes sein.

4.5.13 Nutzung des Flächenpotentials der Stadt Wien

Das Flächenpotential von Wien umfasst neben den Liegenschaften die von der MA 69 verwalteten werden auch einen erheblichen, indirekt in ihrem Eigentum stehenden Flächenbesitz, welcher den verschiedenen Unternehmen im Zuge von Ausgliederungen mitübertragen wurde. Es handelt sich hierbei z. B. um die Wiener Linien, Wiener Wohnen, Wien Energie, Krankenanstaltenverbund, Wien Holding u.s.w. Die Flächen der ausgliederten Gesellschaften werden in der Diskussion um die Baulandmobilisierung kaum berücksichtigt. Darüber hinaus finden die fallweisen Liegenschaftsveräußerungen dieser Gesellschaften oft zu überhöhten Preisen statt, wobei die wohnbaupolitischen Ziele ihrer Eigentümerin, der Stadt Wien, unberücksichtigt bleiben. Die Verkaufserlöse haben in der Regel nur eine geringe oder eine untergeordnete wirtschaftliche Bedeutung für die betroffenen Unternehmen, gleichzeitig ist es aber in Folge kaum möglich nachhaltig leistbare Wohnbauprojekte zu entwickeln, da die Grundkostenbelastung zu hoch ist.

Als weitere Flächenreserven der Stadt, welche für den Wohnbau mobilisiert werden könnten, kann man durchaus auch Teile der aktuell als Grünland bzw. Sww gewidmeten Liegenschaften sehen. Dies einerseits für mögliche Nachverdichtungen, andererseits jedoch auch für künftige Stadtentwicklungs- und Stadterweiterungsgebiete.

Ein überlegenswerter, sehr langfristig ausgerichteter Ansatz zur Sicherung von Grund und Boden für künftige Generationen könnte auch darin bestehen, dass von der Stadt und dem Wohnfonds Wien Grundüberlassungen überwiegend nur in der Form von Baurechten erfolgen. Der Kaufpreis, welcher für weitere Investitionen und Projektentwicklungen im Wohnbaubereich erforderlich ist, könnte als Baurechtszinsvorauszahlung berechnet werden.

Die Baurechtsdauer sollte bis zum Rückbau der auf den Grundstücken errichteten Gebäude abzielen, d. h. am Ende der technischen Lebensdauer eines Bauwerkes und nach dessen Abbruch – nach 60 bis 80 Jahren – fällt der jeweilige Bauplatz wieder zurück in den Einflussbereich der Stadt und steht somit wiederum dem Wohnbau oder anderen Nutzungen im Interesse der Kommune zur Verfügung.

Dies ist besonders im geförderten Mietwohnungsbau, wo die Projekte letztendlich aus Steuermitteln und den Mietzahlungen der Nutzer finanziert werden, eine durchaus vertretbar Variante.

4.5.14 Flächenpotential des Bundes in Wien

Neben stadteigenen und privaten Grundstücken stellen die bundeseigenen Flächen ein erhebliches, zu mobilisierendes Potential in der Stadt dar. Es handelt sich dabei vor allem um Liegenschaften der ÖBB, des Bundesheeres und der BIG, welche sich unter anderem in sehr guten, innerstädtischen Lagen befinden, wo die erforderliche Infrastruktur weitgehend vorhanden ist. Zwar sind in den letzten Jahren bereits mehrere dieser Flächen umgesetzt worden bzw. befinden sich in der Realisierungsphase, trotzdem sind noch genügend Flächenreserven vorhanden. Zu den realisierten, in Umsetzung befindlichen bzw. geplanten Flächen zählen z. B. Karlskaserne, Wilhelm-Kaserne, Karree St. Marx, Eurogate I, Hauptbahnhof, Nordbahnhof, Nordwestbahnhof, Eurogate II u.s.w.

Signifikante Entwicklungsmerkmale dieser Projekte sind vor allem die oft Jahrzehnte langen Verhandlungen, die überhöhten Preisvorstellungen der potentiellen Abgeber und das nur sehr gering ausgeprägte Interesse im Sinne der Allgemeinheit bzw. der Stadt zu handeln. Ein oftmals sehr schwerfälliger Apparat verursacht bisweilen mehr Schaden als Nutzen und erschwert die Baulandmobilisierung extrem. Auf eine effizientere, fachlich kompetentere Abwicklung in kooperativer Form sollte bei derartigen Transaktionen künftig mehr Augenmerk gelegt werden.

4.5.15 Verbesserung und Optimierung der Koordination in der Stadt

Die Koordination und Abstimmung zwischen den für die Stadtentwicklung und Stadterweiterung maßgeblichen Geschäftsgruppen und zuständigen Stellen in Wien, insbesondere „Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung“, „Stadtentwicklung und Verkehr“, „Finanzen Wirtschaftspolitik und Wiener Stadtwerke“ und dem Wohnfonds Wien fand früher, d. h. vor allem in den neunziger Jahren und anfangs der gegenwärtigen Dekade, weitgehend nur sehr formal auf oberster hierarchischer Ebene statt. Dies zeichnete sich nicht eben durch besondere Effizienz aus und zog hohe Reibungsverluste nach sich. Zwischenzeitlich hat sich die Interaktion und Kommunikation zwischen den involvierten Geschäftsgruppen, hauptsächlich ausgehend von den handelnden Akteuren in den operativen Ebenen, erheblich verbessert, was auch deutlich erkennbare Spuren in der Qualität, Ökonomie und Effizienz der Projektumsetzung hinterlassen hat.

Die Baulandmobilisierung und in diesem Zusammenhang auch die Bodenbevorratung hängen unzertrennlich vom Informationsaustausch und einem möglichst hohen Grad an Zuverlässigkeit der getroffenen Vereinbarungen und Aussagen der involvierten Stellen ab. Dies einerseits, da es sich hier um mittel- und langfristige, komplexe Planungen und Projektentwicklungshorizonte handelt, andererseits aber auch, weil in diesem Bereich enorme finanzielle Mittel sowohl von Seiten der Stadt – direkt über Infrastrukturmaßnahmen und indirekt, beispielsweise durch den Wohnfonds Wien – investiert werden. Eine maßgebliche Qualitätsverbesserung und somit einen erheblichen Beitrag zur Baulandmobilisierung mit preisdämpfender Wirkung wäre durch die bessere Unterstützung und Förderung der Zusammenarbeit auf der operativen Ebene durch die jeweils zuständigen politischen Verantwortungsträger erzielbar. Eine solche Maßnahme zur Unterstützung könnte z. B. eine über die von der Politik eher kurzfristig gefassten Ziele hinausgehende, langfristige Strategie sein (über den STEP hinaus) oder auch die Besetzung wichtiger Stellen durch fachlich besonders kompetente Personen.

Das Thema Bodenmobilisierung scheint in Wien oft nur als politisches Randthema auf. Es werden zwar vereinzelt Studien beauftragt und Workshops abgehalten, die Ergebnisse bleiben aber in Folge weitgehend unbeachtet und ohne Konsequenzen. Erforderlich wäre es eine bereichsübergreifende Arbeitsgruppe in überschaubarer Größe zu etablieren, mit dem klaren Auftrag, Lösungsstrategien und Szenarien zu entwickeln, für welche die politisch Verantwortlichen die Voraussetzungen zu schaffen hätten, um von den zuständigen Stellen und Personen in die Praxis umgesetzt werden zu können. Für eine derartige Gruppe ist es unabdingbar, dass sowohl jene Personen mit einbezogen werden, welche tatsächlich tagtäglich in der praktischen Arbeit mit der Materie befasst sind als auch jene, die theoretische Lösungsansätze liefern können. Hohe fachliche Kompetenz, Innovationsgeist, visionäres Denken sollten Charaktermerkmale der involvierten Personen sein.

5 Schlussfolgerungen

Nahezu alle im Zusammenhang mit der demographischen Entwicklung erstellten Untersuchungen und Studien prognostizieren bzw. bestätigen für Wien ein signifikantes Bevölkerungswachstum innerhalb der nächsten vier Dekaden. Die Einwohnerzahl soll demnach von derzeit rd. 1.687.000 auf rd. 2.060.000 bis zum Jahr 2050 anwachsen, das bedeutet somit eine Steigerung um 373.000 Bewohner oder rd. 22 % bezogen auf den aktuellen Stand. Wien entspricht damit dem weltweiten Trend hin zur Verstädterung und dem Zuzug der Bevölkerung in die Ballungsräume.

In Abhängigkeit zu diesem Bevölkerungswachstum wird sich auch die Anzahl der Haushalte und somit der Bedarf an Wohnraum deutlich erhöhen. Um diese Nachfrage befriedigen zu können – laut den vorliegenden Wohnungsbedarfsprognosen bis zu 11.500 Einheiten p.a. bis 2020 – müssen von der Immobilienwirtschaft künftig mehr Wohnungen bereitgestellt werden.

Die erforderliche Anzahl der Wohnungen zu produzieren stellt für die Bauwirtschaft, auf Grund ihrer Leistungsfähigkeit, grundsätzlich kein Problem dar oder lässt diese an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen. Sehr wohl ein Problem ergibt sich aus der Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar ist. Schon jetzt zeichnet sich mittelfristig ein Engpass an geeigneten Grundstücken und Flächen ab, die für den Wohnbau genutzt oder entsprechend gewidmet werden können, und auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Ohne geeignete Baulandflächen wird der Wohnbau in Wien, entgegen den Erfordernissen, künftig zur Stagnation verurteilt sein. Eine daraus unabdingbare Konsequenz ist, dass der Wohnungsmarkt in Wien aus dem Gleichgewicht gerät und zum Anbietermarkt wird. Dies hat unweigerlich zur Folge, dass sich Wohnen in Wien künftig empfindlich verteuert, was nicht nur jeden einzelnen Wohnungssuchenden trifft, sondern folglich auch das Budget der Stadt erheblich belasten wird. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass Wohnraum – ähnlich wie Ende der 80iger bis Mitte der 90iger Jahre – wieder vermehrt zum Gegenstand von Spekulationen am Markt wird. Um dem entgegenzuwirken ist es dringend erforderlich, ehestmöglich geeignete Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu ergreifen.

Um Bauland in ausreichendem Ausmaß mobilisieren zu können bedarf es umfangreicher Voraussetzungen, Maßnahmen und langfristiger Planung, vor allem seitens der Stadt bzw. der politischen Entscheidungsträger.

Als eine der wesentlichen Voraussetzungen ist die Bereitstellung der sozialen und technischen Infrastruktur zu sehen. Die soziale Infrastruktur umfasst die schulische Versorgung, Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl an Kindergartenplätzen, die Nahversorgung mit Geschäften für die Dinge des täglichen Bedarfs, die Gewährleistung der medizinischen Versorgung, u.s.w. Die technische Infrastruktur beinhaltet hauptsächlich den Individual- und öffentlichen Verkehr, die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Kanal, Strom, Gas, Fernwärme, die Abfallentsorgung und dergleichen.

Gerade die Sicherung und Herstellung der notwendigen Infrastruktur stößt zunehmend, dem Diktat der leeren Kassen und dem Sparzwang der öffentlichen Hand folgend, an seine Grenzen. Hinsicht der Finanzierbarkeit müssen hier jedenfalls neue Wege beschritten werden, da sonst das derzeit noch gut funktionierende System zur Wohnraumschaffung zu kippen droht.

Weiters ist es für Wien unumgänglich, neue gesetzliche Voraussetzungen zu schaffen, um Bauland in genügendem Ausmaß mobilisieren zu können. Entsprechende gesetzliche Regelungen gibt es mit Ausnahme von Wien und Vorarlberg bereits in den Raumordnungsgesetzen aller anderen österreichischen Bundesländern.

Ergänzend zu den erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und entsprechenden Maßnahmen zur Finanzierung der Infrastruktur bedarf es einer, über den STEP hinausgehenden, mittel- und langfristigen Planung, welche alle Bereiche zur Thematik Wohnraumschaffung und Bodenmobilisierung umfasst und es ermöglicht – wenn nötig – in den Markt regulierend einzugreifen. Eine derartige Planung kann nur bereichsübergreifend, d. h. unter Einbeziehung aller betroffenen Ressorts und Stellen zum Erfolg führen. Was einen Markt ohne Regeln und Regulierung bedeutet wurde uns in den letzten Jahren durch die Wirtschafts- bzw. Finanzmarktkrise mehr als deutlich vor Augen geführt.

Letztendlich sollte neben den ökonomischen und politischen Interessen vor allem ein Aspekt, nämlich die Befriedigung des „Grundbedürfnisses Wohnen“ für die Wiener

Bevölkerung im Vordergrund stehen. Leistbarer Wohnraum, hohe Wohnqualität und gesellschaftliche (soziale) Durchmischung sind wesentliche Voraussetzungen zur Aufrechterhaltung des sozialen Friedens und der Sicherheit einer Stadt. Sie stellen aber auch die ausreichende Kaufkraft der Bevölkerung und damit den wirtschaftlichen Erfolg der Stadt sicher, ganz nebenbei dienen sie außerdem der Stärkung des internationalen Ansehens.

Eine unabdingbaren Voraussetzungen hierfür ist nun einmal, dass genügend Grund und Boden für den Wohnbau zur Verfügung steht.

Das Ergebnis dieser Arbeit ist, dass die Hypothese „Das aktuelle System der Bodenmobilisierung stößt an seine Grenzen, eine Modifizierung der Rahmenbedingungen ist erforderlich um die wachsende Nachfrage nach leistbarem Wohnraum in Wien auch mittel- und langfristig befriedigen zu können“ angenommen werden kann.

Kurzfassung

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit dem prognostizierten Wohnungsbedarf für Wien und den in diesem Zusammenhang notwendigen Maßnahmen zur Boden- bzw. Baulandmobilisierung.

Eingangs wird, nach einem kurzen historischen Rückblick, die demographische Entwicklung Wiens bis 2050 dargestellt. Ausgehend von der Anzahl der künftigen Einwohner Wiens wird in Folge – in Kapitel 3 – das Thema Wohnbauentwicklung behandelt. Auf Grundlage des erwarteten Anstiegs der Haushalte, insbesondere für den Zeitraum 2010 bis 2020, werden Studien und Szenarien hinsichtlich des künftig erforderlichen Wohnungsbedarfs analysiert und erklärt sowie eine Berechnung, basierend auf den gesicherten Annahmen und Erfahrungswerten aus der Immobilienbewertung, angestellt.

Kapitel 4 beschäftigt sich mit der Boden- bzw. Baulandmobilisierung sowie den hierfür erforderlichen Voraussetzungen und Abhängigkeiten. Nach einer Einführung zu dieser Thematik wird anhand von über 800 untersuchten Projekten, welche in den letzten 15 Jahren in Wien realisiert bzw. geplant wurden, eine Flächenbedarfsprognose bis 2020 erstellt. Nach der Vorstellung der grundsätzlichen Aufgaben der Stadtplanung wird ausführlich erläutert, welche entscheidende Bedeutung die soziale und technische Infrastruktur für die Bodenmobilisierung haben. Basierend auf den Daten von über 600 Projektgebieten in Wien, mit einem Volumen von rd. 177.000 Wohneinheiten, wird ein Szenario über das künftige Ausmaß der erforderlichen Infrastruktur, dem diesbezüglich notwendigen Investitionsvolumen sowie entsprechender Finanzierungsmöglichkeiten erstellt. Nach einer Erklärung der Grundlagen und Aufgaben der Österreichischen Raumordnung folgt die Darstellung von baulandmobilisierenden Maßnahmen, die rechtlich bereits jetzt möglichen sind, sowie von denkbaren Alternativen bzw. Ergänzungen, mit welchen Bauland im erforderlichen Ausmaß künftig verfügbar gemacht werden könnte. Abschließend werden in den Schlussfolgerungen die wesentlichen Zahlen der prognostizierten demographischen Entwicklung für Wien, der mögliche Wohnungsbedarf p. a. bis 2020, die Dringlichkeit von Maßnahmen im Zusammenhang mit der Baulandmobilisierung, die Notwendigkeit der Bereitstellung der sozialen und technischen Infrastruktur und die Gefahr, dass das derzeit noch funktionierende System zur Wohnraumschaffung in Wien zu kippen droht, angeführt.

Literaturverzeichnis

- Andel, Adolf; Bory, Barbara; Krajasits, Cornelia; Schremmer, Christof; Kanonier, Arthur** (2008): Studie Instrumente zur Bodenmobilisierung in Wien. Österreichisches Institut für Raumplanung, Wien
- Czasny, Karl** (2006): Wohnungsmarkt Report 2006 zur Lage und Entwicklung der heimischen Wohnungsmärkte, Zusammenfassung für Wien. SRZ Stadt+Regionalforschung GmbH, Wien
- Czasny, Karl; Eva, Bauer; Förster, Wolfgang; Gielge, Johannes; Peer, Christian** (2007): Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose für Wien bis zum Jahr 2020. Studie der SRZ Stadt+Regionalforschung GmbH, Wien
- Doralt, Werner** (2009): Kodex des Österreichischen Rechts; Wohnungsgesetze 2009. LexisNexis Verlag, Wien
- Eurostat** (2010): Jahrbuch der Regionen 2009. Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union, Luxemburg
- Fister, Paul** (2004): Der Raumordnungs-/ Baulandsicherungsvertrag. Manz, Wien
- Heeg, Susanne** (2008): Von Stadtplanung und Immobilienwirtschaft. Transcript Verlag, Bielefeld
- Hiltgartner, Karin** (2009): Skriptum zum Vortrag für den Universitätslehrgang Immobilienmanagement und Bewertung zum Thema Nationales liegenschaftsbezogenes Recht, TU Wien
- Holoubek, Michael** (2009): Studie zur Vertragsraumordnung und deren verfassungsrechtlichen Absicherung, Wien [unveröffentlichtes Manuskript]
- Kanonier; Auböck; Grosze; Steinbichler; Wiltshko** (2005): Studie Baulandmobilisierung und Rückwidmungen. Wien

Kanonier; Elend; El Sanadidy; Hornyik; Ledzinski; Stromer (2007):

Studie Baulandmobilisierung. Wien

Kühne, Josef (1978): Bodenreform im Zivilrecht. Manz, Wien

Lugger, Klaus (2010): Österreichisches Wohnhandbuch. Studien Verlag, Innsbruck

Magistrat der Stadt Wien MA 5 - Finanzwesen (2010): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien. Magistrat der Stadt Wien, Wien

Stephan, Marik-Lebeck (2008): Raumordnung in der Kommunalpolitik. LIT Verlag, Berlin-Münster-Wien-Zürich-London

Schindegger, Friedrich (1999): Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich. Hrsg. Österreichisches Institut für Raumplanung, Böhlau, Wien

Schulte, Karl-Werner (2008): Immobilienökonomie Band II. 2. Auflage, Oldenbourg Verlag, München Wien

Schulte Karl-Werner, Bone-Winkel, Stephan (2008): Handbuch Immobilienprojektentwicklung. Oldenbourg, München Wien

Magistrat der Stadt Wien MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (2005): Stadtentwicklungsplan Wien 2005. Magistrat der Stadt Wien, Wien

Verband der Gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Österreichs (2009): Verbandsstatistik 2008. Wien

Internetquellen

<http://destatis.de> - abgefragt am 2.7.2010

<http://golem.de/specials/cloud-computing/> - abgefragt am 4.6.2010

<http://openthesaurus.de> - abgefragt am 11.6.2010

<http://ppp-plattform.de/index.php?page=22> - abgefragt 28.5.2010

<http://ris.bka.gv.at> - Abfragen im Zeitraum April bis Juli 2010

<http://statistik.at/bevoelkerung> - Abfragen im Zeitraum Februar bis April 2010

<http://wien.gv.at> - Abfragen im Zeitraum Mai bis Juli 2010

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Entwicklung der Einwohnerzahl Wiens	3
Abb. 2:	Entwicklung der Bevölkerung Österreichs seit 1869 nach Bundesländern	4
Abb. 3:	Bevölkerungsveränderung 2008 nach Gemeinden	5
Abb. 4:	Veränderung der Lebenserwartung ab 1870	5
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung nach Bundesländern 2008 bis 2050	6
Abb. 6:	Internationale Wanderungsbilanz für Österreich	7
Abb. 7:	Gegenüberstellung Geburten zu Sterbefällen 1951 bis 2050	8
Abb. 8:	Veränderung der Bevölkerungspyramide	9
Abb. 9:	Einflüsse auf die Demographische Entwicklung	10
Abb. 10:	Veränderung der Bevölkerungspyramide von 1910 bis 2050	11
Abb. 11:	Verlauf der Zunahme der Einwohnerzahl für Wien bis 2050	12
Abb. 12:	Prognose Haushaltsentwicklung für Wien	13
Abb. 13:	Entwicklung der durchschnittlichen Nettonutzfläche pro Wohneinheit	22
Abb. 14:	Entwicklung der durchschnittlichen Nettodichte (BGF pro m ² BPL - Fläche)	23
Abb. 15:	Entwicklung Bauplatzfläche pro m ² Nettowohnnutzfläche	24
Abb. 16:	Entwicklung Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit	25
Abb. 17:	Leitbild – Bauliche Entwicklung für Wien	29
Abb. 18:	13 Zielgebiete der Stadtentwicklung	30
Abb. 19:	Verhältnis Kostenbeeinflussbarkeit zu Nutzungskosten	44

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Gegenüberstellung Wohnungsbedarfsprognosen	16
Tab. 2:	Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgrößen seit 1995	21
Tab. 3:	Durchschnittliche Nettodichte (BGF pro m ² BPL – Fläche)	22
Tab. 4:	Durchschnittliche Bauplatzfläche pro m ² Nettonutzfläche	23
Tab. 5:	Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit	24